

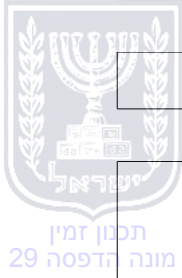
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0364307

גילת - הסדרת חוות לולים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/11/2019

להפקיד את התכנית

13/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת חוות לולים קיימת בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב גילת תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה. יש לציין שחלק מהמבנים הקיימים נבנו בהיתר כחוק. רק לאחרונה, כאשר החקלאי רצה להרחיב את החווה, נודע לו שאין לחווה כלל זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גילת - הסדרת חוות לולים מספר התכנית 625-0364307

1.2 שטח התכנית 87.616 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

166400 קואורדינאטה X

584250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב גילת, צפון מזרחי למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן				
5-6, 10		חלק	מוסדר	100236/4
1		חלק	מוסדר	100237/1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
305 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305 /02 /7 ממשיכות לחול.	0		
56 /305 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305 /02 /7 ממשיכות לחול.	6951	2134	25/12/2014
625-0571083	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 625-0571083. הוראות תכנית 625-0571083 תחולנה על תכנית זו.	8179	9337	01/04/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תכנית בינוי ופיתוח	11: 09 10/07/2019	אברהם זאק	10/07/2019		1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תכנית מאושרת	11: 08 10/07/2019	אברהם זאק	10/07/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מוטי בוקובזה		גילת מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גילת	גילת				40uzi@wall a.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יוני דמרי		גילת מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גילת	גילת				
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, בנימין דמרי מרדכי		גילת מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גילת	גילת				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב אוזן			עין הבשור	עין הבשור			08-9922104	yoav.uz@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264252	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@admarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	קלים סלמאן	1221	קלים סלמאן להנדסה	באר שבע	באר שבע				Slmanklem@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חוות לולים קיימת בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב גילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תא שטח להקמת חוות לולים ולדרך גישה עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
2. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	428A, 428B ,22 ,21
מגבלות בניה ופיתוח	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	31
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	428A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	31
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	22 ,21
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	428A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	72,412.23	82.65
מגבלות בניה ופיתוח	1,340.13	1.53
קרקע חקלאית	13,864.37	15.82
סה"כ	87,616.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	1,340.13	1.53
קרקע חקלאית	86,276.6	98.47
סה"כ	87,616.73	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תא שטח 428A - "הנחיות מיוחדות": תותר הקמת לולים, משרד, מחסן לתפעול, שירותים ומקלחות המשרתים במישרין את חוות הלולים, מתקני מים וביוב ותשתית, מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, שבילים, מכלי/ צוברי גז, משקל, מכלי תערובת, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חרום, קווי תשתית תת קרקעים, סככה וחדר טרפו. תותר הקמת מערכת להפקת חשמל מאנרגיית השמש של גגות המבנים בלבד. בתא שטח 21, 22 - "זיקת הנאה למעבר ברכב" תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב. ב. תא שטח 428B: יותרו גידולי שדה, מטעים וכוי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מבנה הלולים יהיה מלוחות מתכת צבועה ורשת לול מכל סוג. הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת מבודדים בעוביים שונים, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לרבות הנחיות הווטרינר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת. 2. יותקן גנרטור חירום. 3. יותקן מיכל מים לשעת חירום, בהתאם להנחיות לשעת חירום של משרד החקלאות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. גדרות - בתוך גבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 4-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 ס"מ. גובה הגדר יהיה כ- 2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה בעלי חיים. 2. הטיפול באתר ההטמנה, במקרה של שפעת העופות יהיה בכפוף להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח מס' 2 בנוהל הטיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שהוכן ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המעודכן מעת לעת. אתר ההטמנה למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הווטרינרי. הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות, השירותים ווטרינרים מיקומו המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים, או לאתר פסולת מורשה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981. הפגרים ישמרו ואוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם. 3. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היח' הסביבתית נגב מערבי</p>

4.1	קרקע חקלאית
	<p>ומשרד הבריאות.</p> <p>4. לא יותר שימוש/ אחסנת חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>5. מניעת זיהום אור - מזעור עוצמת ההארה בשעות החשכה ומניעת הפניית התאורה אל השטחים הפתוחים.</p> <p>6. נטיעות - יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. ניקוז הלולים לא יהיה לכיוון נחל שמריה המצוי דרומית - מזרחית ללולים.</p> <p>8. נגר נקי מגוות הלולים יופנה לשטחים פתוחים מחוץ למתחם הלול.</p> <p>9. תותר הקמת מתקנים ליצור חשמל מאנרגיית השמש לרבות חיבורים לרשת החשמל הארצית בהתאם לתמ"א 10/ד/10. הקמת המתקנים תותר על גבי גגות בלבד.</p> <p>10. יוקם מתקן לטיפול וסילוק פגרים (בשגרה).</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתא שטח מס' 21, 22 לא תותר כל בנייה.</p> <p>2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה 4 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. לא תותר כל התחברות לדרך מס' 25.</p> <p>5. חומרי הגמר של השבילים ודרכים פנימיים יהיו מצעים מהודקים.</p>
4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 31 - "גבול מסדרון תשתיות עילי" מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון. קווים של חשמל במתח עליון, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. שימושים אילו אינם מונעים הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.</p> <p>ב. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>ג. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלים או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>

4.2	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>ו. עם צמצומו של המסדרון יחולו על השטח הנגרע מהמסדרון התוכניות התקפות והוא לא ישמש עוד עבור מסדרון תשתיות לקו מתח עליון או אחר עילי או תת קרקעי</p> <p>ז. מגיש התכנית בתחום מסדרון התשתית בתכנית זו תהיה חח"י.</p> <p>ח. התכנון, ההקמה והתפעול של קו ההולכה במתח העליון לחיבור המתקן הפוטו וולטאי בתא שטח 30 ייעשה ע"י חח"י ובתיאום עם רט"ג.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>הנחיות סביבתיות למסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. דרכי גישה, משטחי עבודה ושטחי התארגנות, הקמת קווים ושיקום נופי</p> <p>א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תילים, פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל והקמת הקווים, לרבות חישוב, חפירה או חציבה, קידוחים תת-קרקעיים, דרכים, וכד', יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה ושיקום נופי, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, וכל זאת תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.</p> <p>ב. משטחי עבודה לא ימוקמו בערוצי ניקוז. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.</p> <p>ג. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.</p> <p>ד. דרכי גישה אלו יהיו ככל האפשר ללא ריבוד, וברוחב שלא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ה. לא יושארו בשטח העבודות סביב העמודים בורות פתוחים על מנת למנוע נפילת בע"ח.</p> <p>ז. עודפי חפירה ופסולת - לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה אלא לאתר מורשה כדין.</p> <p>ח. לאחר גמר עבודות הקמת עמוד חשמל והכשרת דרך גישה ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיום העבודה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמודים.</p> <p>ט. תכנון והקמת עמודי החשמל יעשה תוך תאום עם רט"ג.</p> <p>2. שדות אלקטרומגנטיים</p> <p>א. עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, מהקווים שברצועה, לא יחרגו מהרמות המצויינות בהיתרי הקרינה שיתקבלו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006, עבור קווים מסוגים אלה.</p> <p>3. רעש</p> <p>א. לא יעשה שימוש במבודדים קרמיים בעמודי קו המתח העליון המתוכנן.</p>
ג	<p>גמישות לתכנית</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>השימושים המפורטים להלן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את אפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיים תיאום ועל פי העניין אישור וקבלת הנחיות בטיחותיות מחברת חשמל:</p> <p>תאום ועל פי העניין אישור וקבלת הנחיות בטיחותיות מחברת חשמל:</p> <p>1. תאום - שימושים שאינם כרוכים בבניה, כגון אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>2. אישור בטיחותי - מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות. חריגה בגובה מעל 4 מטר מחייבת גם הנחיות מוקדמות מחברת החשמל בדבר היתכנותה.</p>



מגבלות בניה ופיתוח	4.2
<p>3. תאום והנחיות בטיחותיות - חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים.</p> <p>4. תאום - יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	52.94	52.94	26360	12 (1)	26348	49788	428A	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

רשימת מבנים בתא שטח 428:
 סככות לול - מסי מבנים 17
 שטח משוער המבנה: 1540 מ"ר, סה"כ: 26,180 מ"ר
 סככה לנסורת: 60 מ"ר
 מחסן תפעולי: 30 מ"ר
 משרד, שירותים ומקלחות, ממ"מ: 70 מ"ר
 חדר טרפ"ו: 20 מ"ר
 סה"כ שטח משוער המבנים: 26,360 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרחב מוגן מוסדי.
- (2) גובה ושטח המבנים החקלאיים יקבע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים לאחר קבלת אישור הוטרנירי הממשלתי.
- ב. התייעצות עם משרד הבריאות, לרבות בעניין פתרון למי שטיפת הלולים.
- ג. הבקשה להיתר תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיתות שטיפה וניקיון.
- ד. על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות לעניין היבטי נוף וחזות של האתר ולעניין התנאים הסביבתיים להקמה ולתפעול הלולים, לעניין פתרון למי שטיפת הלולים ולעניין הצגת פתרונות קיימים ועתידיים לטיפול בפגרים וטיפול בזבל בע"ח ולעניין מפגעי ריח.
- ה. היתר הבניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ו. מיפוי וסימונה של הנקודה האפשרית של שטח להטמנת פגרי עופות בעת חירום בסמוך ללולים, יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והשירותים הוטרניריים שבמשרד החקלאות.
- ז. היתרי הבניה ילוו בחוות דעת של אדריכל נוף, שתציג כיצד המבנים משתלבים בנוף הפתוח והסביבה, לרבות הנחיות לגידור וטיפול נופי בגבולות המגרש ואמצעים למזעור הפגיעה בנוף (צבעים, חומרי בנייה וכיו"ב).
- ח. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, חניה, שבילים וכיו"ב.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות ויחידה הסביבתית נגב מערבי.
- י. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת דו"ח פיזור ריחות ומזהמים בתיאום עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה ונקיטת אמצעים בהתאם למסקנותיו.
- כ. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרון ניקוז נגר עילי וניקוז שטיפת הלולים ליחידה סביבתית נגב מערבי.
- ל. תנאי למתן היתר בניה לכריתה והעתקה של עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- מ. תנאי להיתר בניה הינו ניתוק דרכי הגישה שאינן סטטוטוריות לכביש 25. דרך הגישה היחידה לתחום התכנית תהיה באמצעות זכות מעבר מדרך מקומית מס' 2544.

6.2**פיתוח תשתית**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים



	פיתוח תשתית	6.2
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהטיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
	<p>א. פתרון הביוב של חוות הלולים יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב מקומית בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.</p> <p>ד. תכנון הניקוז לחוות הלולים יתואם עם קק"ל.</p>	
	חניה	6.4
	החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
	א. במידה ויתקבלו תלונות בדבר ריחות ינקטו טכנולוגיות להפחתת מפגעי ריח, לרבות להפחתת כמות העופות ובתיאום ואישור היחידה הסביבתית. ככל ויידרש יוגש דוח פיזור ריחות לבדיקת	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

האמצעים להפחתת המפגעים.
 ב. היתרי הבניה יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או משרד להגנת הסביבה.
 ג. מאווררים לא יותקנו בכיוון המגורים.
 ד. בלולים מבוקרים בעלי אוורור מאולץ, יושארו מקומות ייעודיים לחדרי אבק במידה ויהיה צורך עתידי להקימם בשל מטרדי ריח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום האישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29