

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0864884

מכלאות צאן - ואדי א-נעם

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/05/2024

לאשר את התוכנית

22/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005072304/310>

דברי הסבר לתכנית

הליכי התכנון וקביעת מגרשי המגורים עבור אוכלוסיית ואדי אל נעם מעלים את הצורך בהרחקה של עדרי צאן ממתחמי מגורים על מנת לספק סביבה נאותה ובריאה למגורים.
 הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב רואה חשיבות רבה בתעסוקת תושבים ובהמשך תעסוקה מסורתית כגידול צאן. תכנית זו מציעה הקמת מכלאות צאן בחלק המערבי של הישוב ואדי אל נעם בהתאם לתכנית המתאר של היישוב מס' 699-0669481, שקבלה תוקף בתאריך 08/08/2021 שייעדה את השטח כ"בעל הנחיות מיוחדות".

שטח התכנית הינו כ-191 דונם ובו 36 מגרשים למכלאות צאן בגדלים בין 3 דונם ל-4.3 דונם, 2 מגרשים למרכזי מזון ו-2 מגרשים למחלבות, שיאפשרו הקמת מכלאות צאן עבור מספר מגדלים.
 התכנית קובעת כי יקבע גוף מנהל למתחם המכלאות אשר יסדיר את פעולת המגדלים במתחם ואת תפעולו במתחם מוצעים גם מגרשים המיועדים למנהלת אתר, מכוני חליבה ומרכזי מזון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכלאות צאן - ואדי א-נעם
-----	------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	699-0864884
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	190.382 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

גלילית מחוז הדרום

קואורדינאטה X

182570

קואורדינאטה Y

564535

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש 40 וממערב לשוב ואדי אל נעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39773	מוסדר	חלק		5, 48, 60
39774	מוסדר	חלק		15

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 4 /14 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
699-0669481	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 699-0669481 בתחומה בלבד.	9800	10141		08/08/2021



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה קוך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריה קוך		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע		11	20/06/2022	אריה שוורץ	16: 50 21/06/2022	פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע		10	20/06/2022	אברהם פרוינד	13: 58 08/11/2023	נספח נגר עילי	לא
סביבה ונוף	רקע		40	21/07/2024	דוד מנינגר	13: 16 21/07/2024	נספח נופי - סביבתי	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	21/07/2024	אריה שוורץ	09: 35 28/07/2024	נספח ביוב	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	19/05/2024	אריה קוך	15: 52 19/05/2024	נספח בינוי	לא
חשמל	רקע	1: 1250	1	21/07/2024	יוסי אהרונז	11: 22 21/07/2024	נספח חשמל	לא
מים	רקע	1: 1250	1	28/07/2024	אריה שוורץ	09: 34 28/07/2024	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	21/07/2024	אברהם פרוינד	13: 13 21/07/2024	נספח ניהול נגר עילי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	17/07/2024	אפרת שחר-בטיט	10: 57 22/07/2024	נספח נוף - חתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	17/07/2024	אפרת שחר-בטיט	10: 57 22/07/2024	נספח נוף - תכנית	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	21/07/2024	אייל קראוס	14: 03 21/07/2024	נספח כבישים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	21/07/2024	אייל קראוס	14: 04 21/07/2024	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	21/07/2024	אייל קראוס	14: 04 21/07/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/07/2024	אורי רונן	15: 18 03/07/2024	תשריט מצב מאושר	לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268735		rb-pniyot@moag.gov.il

1.8.2 יזם

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	יוסי אהרונ	626089	י. אהרונ הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	revital@y-aharoni.co.il
	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	admin@geoteva.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	אברהם פרוינד	105928	מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		southeng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011730		kcroads@kcroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098	שוורץ אריה מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as-eng.com
אדריכלית	יועץ נופי	אפרת שחר-בטיט	10723364		תל אביב-יפו	הכישור	1	050-7668161		Efrat@openspaces.co.il
מנהלת התכנון	מתכנן	דרורה בוגנים		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-5335206		Drora@tikpr oj.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים חקלאיים לגידול צאן לישוב ואדי אל נעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) התווית דרכים והסדרת מגרשים לחקלאות.

(ב) קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.

(ג) קביעת הוראות בניה.

(ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ה) קביעת הוראות סביבתיות.

(ו) קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיה ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	401 - 436
שטח ציבורי פתוח	351 - 356
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502 - 507, 509
דרך ו/או טיפול נופי	551, 552
שביל	361 - 363, 365

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	427

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27,418	14.40
הנחיות מיוחדות	162,964	85.60
סה"כ	190,382	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	7,034.79	3.69
דרך מאושרת	27,416.18	14.39
דרך מוצעת	23,682.83	12.43
קרקע חקלאית	124,276.92	65.25
שביל	3,930.79	2.06
שטח ציבורי פתוח	4,119.4	2.16
סה"כ	190,460.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	(א) מכלאות צאן, לרבות התשתיות המשרתות אותן. (ב) סככות לגידול בעלי חיים. (ג) מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית. (ד) בתאי שטח 425, 401 תותר הקמת מכוני חליבה. (ה) בתאי שטח 426, 427 תותר הקמת מרכז מזון. (ו) משרד ושירותים סניטריים לשירות העובדים. (ז) מתקנים פוטו - וולטאים ליצור חשמל על גגות המבנים בהתאם להנחיות תמ"א 1. (ח) מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. (ט) מתקנים טכניים וקווי תשתית. (י) מיכלים מוטמנים או מיכלי פלסטיק ניידים לכילוי ופינוי פגרים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה כללי: כמות ראשי הצאן תוגבל לכ-7,000 ראש בכל תאי השטח. איכות הסביבה: (1) ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין. (2) שפכים: כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום. (3) הוראות למרכז לאיסוף פסולת במגרש בו מסומן סימבול 01 ניתן להקים מרכז לאיסוף פסולת.
ב	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח (1) על המתחם להיות כפוף להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בהתאם לאופי החקלאות המבוקשת ובכפוף לנספח הנחיות סביבתיות לבניית דירי צאן. (2) גדרות: א. תותר הקמת גדר בגבול מגרש (קו בניין 0). ב. יש למקם גדר היקפית שתפריד בין דירים לשטחים פתוחים. הגדר ההיקפית תהיה קבורה בעומק 50 ס"מ בקרקע למניעת כניסה של בעלי חיים. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ'. במידה וגדר מוקמת על קיר תומך שגובהו עד 1.2 מ', הגובה הכולל המותר יהיה עד 2.7 מ'. ג. בכל תאי השטח, ימוקמו גופי התאורה ויפנה כלפי פנים השטח בלבד על מנת לצמצם זיהום אור. (3) מכוני החליבה בתאי שטח 425, 401 יותרו במבנים סגורים בלבד, בכפוף להנחיות משרד הבריאות, הנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. (4) אמצעים למיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים עבור מכוני חליבה יכללו בבינוי במסגרת התכנון



קרקע חקלאית	4.1
המפורט. (5) מרכזי המזון בתאי שטח 426, 427 יוקמו בכפוף להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. (6) בתאי שטח 426, 427 תותר הקמת מנהלת אתר, אשר תוקם בכפוף להנחיות משרד הבריאות, הנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. (7) טיפול בפסדים: תותר התקנת מיכלי כילוי מוטמנים בגודל של 9 קוב לפי הוראות התכנית המשותפת של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. במידה ויוחלט על התקנת מתקני כילוי משותפים. הנ"ל יוקמו בקרבה מקסימלית לגבול המזרחי של המתחם, במרחק של 30 מ"ר לפחות ממגרש צאן.	
ניהול מי נגר (1) מומלץ להציב את המבנים בניצב לשיפוע הקרקע הקיים (שיפוע אורך מרבי מומלץ עד 5%). (2) יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת מי נגר לסככות הגידול ולחצרות. (3) איסוף מי נגר מגגות של מבני משק מקורים וממשטחים תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר (4) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.	ג
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים (א) גינון. (ב) הצללות. (ג) פינות ישיבה ומנוחה. (ד) מעבר תשתיות תת-קרקעיות. (ה) בתאי שטח 353, 356 - מתקנים הנדסיים.	4.2.1
הוראות חשמל תחנות טרפו בתאי שטח 353, 356: (1) בתאי השטח 353, 356 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ובלבד שאושר תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר. (2) מבני תחנות טרפו ימוקמו בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.	4.2.2
פיתוח ונוף (1) תותר הקמת גדר היקפית למתחם, לצרכי ריכוז צאן.	ב
פיתוח סביבתי פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף טבעיים ומעשה ידי אדם קיימים. - יש להימנע מפגיעה בשטחים הפתוחים בעת ביצוע עבודות פיתוח המגרשים.	ג

4.2	שטח ציבורי פתוח
ד	ניהול מי נגר (1) בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג/ יועץ המתמחה בניהול מי-נגר. (2) יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבנייה, ולהימנע מערבוב חומר בנייה, הידוק מיותר וכיו"ב. (3) יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מהגגות ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף שטח המגרש, תוך תכנון קפדני של שיפועים המשטחים החדירים והאטומים. (4) אמצעים עיקריים בשימור נגר עילי: עיצוב פני הקרקע באמצעות שיפועים, טרסות וכיו"ב. מונה הדפסה 46 תכנון זמין (5) הניקוז יעשה באמצעות תעלות ניקוז או צנרת ניקוז לפי המפורט בנספח הניקוז, בתיאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם. (6) מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1: 100 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את מבני המכלאות ותסכן את בעלי החיים במתחם.
ה	ביוב יש להימנע מפגיעה בשטחים הפתוחים בעת ביצוע עבודות פיתוח דרך הביוב, לא תותר שפיכת עפר בלתי מוסדרת אל השטחים הפתוחים למעט הסדרת דיקור בין גבול דרך הביוב לצורך התחברות אל השטח הפתוח.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים א) מעבר להולכי רגל, ולרכב תחזוקה וחירום. ב) ריצוף, גינון, ריהוט רחוב ותאורה. ג) מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.
4.3.2	הוראות פיתוח ונוף א) יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות עצים. ב) תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.
ב	פיתוח סביבתי לעת הכנת תכניות לביצוע ישולבו אמצעים למניעת פלישות, שיבטיחו שלא תהיה השתלטות או בינוי לא חוקי בתחום השטחים הפתוחים.
ג	ניהול מי נגר ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר, בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים א) מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ב) גינון ונטיעות. ג) מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.



4.4	דרך מאושרת
ד) תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.	
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. (2) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. (3) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. (4) רוחב המדרכות יהיה 2.5 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. (5) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית. יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.
ב	סביבה ונוף (1) במדרכות יינטעו עצים, ליצירת רצף הצללה. (2) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א) מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ב) גינון ונטיעות. ג) מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד) תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. (2) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. (3) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. (4) רוחב המדרכות יהיה 2.5 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. (5) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית. יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.
ב	סביבה ונוף (1) במדרכות יינטעו עצים, ליצירת רצף הצללה. (2) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	א) ספסלים וריהוט רחוב. ב) מדרכות וגינון. ג) רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי									שרות
קרקע חקלאית	401	3502	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	402	3176	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	403	3114	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	404	3163	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	405	3193	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	406	3189	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	407	3186	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	408	3046	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	409	3039	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	410	3022	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	411	3026	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	412	3004	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	413	3046	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	414	3022	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	415	4025	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	416	3411	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	417	3983	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	418	3561	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	419	3766	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	420	3588	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית	421	3889	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4	

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות				גודל מגרש מוחלט				
קרקע חקלאית	422	3392	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	423	3292	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	424	3757	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	425	2939	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	426	3029	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	427	1819	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	428	4006	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	429	4049	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	430	3943	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	431	3963	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	432	4025	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	433	4295	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	434	4193	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	435	4168	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
קרקע חקלאית	436	3339	50	20	70	60	8	2	4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח	353	203	13 (1)		13	13	5	1	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	356	1334	2 (1)		2	2	5	1	3	3	3	3

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה המכלאות יהיה עפ"י הוראות משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למי"ר, הערה: תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בלבד על פי תקנות חח"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:

(א) יידרש אישור הועדה המחוזית להפעלת המתקן, לאחר שהמבקש הוכיח כי קיים גוף מפעיל למתקן, האמון על קיום תנאי הפעלה נאותים על פי כל דין ועל פי הוראות תכנית זו.

(ב) בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי של שטח המגרש במלואו, תציג את ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש. בנוסף, יוגשו תכניות פיתוח מפורטות שיתבססו על תכנית הבינוי בקנ"מ של לפחות 1:250.

(ג) היתרי בניה יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב, בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.

(ד) כל היתר בניה יחויב באישור משרד הבריאות.

(ה) תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לאמצעים ופתרונות טכנולוגיים ותכנוניים למניעת מפגעים סביבתיים, כל זאת בהתאם להנחיות המעודכנות מעת לעת, וכן צירוף אישור הוטרנר הממשלתי לאישור משרד החקלאות.

(ו) היתרי בניה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים באישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לביצוע עבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים, יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.

(ז) תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.

(ח) תנאי למתן היתר בניה למכון חליבה יהיה הגשת פרשה טכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור משרד הבריאות.

(ט) תנאי למתן היתר בניה למרכז מזון יהיה הגשת דוח פיזור חלקיקים לאישור המשרד להגנת הסביבה.

(י) ככל שיידרשו מתקני קדם לטיפול בשפכים הם יאושרו על ידי משרד הבריאות במסגרת היתרי הבניה.

(יא) היתר בנייה למכון חליבה יכלול אמצעים למיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים באישור המשרד להגנת הסביבה.

(יב) אישור בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח יותנה בהגשת בקשה להיתר למבנה מגורים בתחום תכנית המתאר של ואדי אל נעם - ע"י מגיש הבקשה למבנים לגידול בע"ח."

(יג) תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית יהיה העברת תחום התכנית אשר נמצא במרחב תכנון גילי ובתחום ללא שיפוט, למרחב תכנון מקומי ולתחום שיפוט מוניציפאלי מקומי ששיוכם יקבע במסגרת מנדט שר הפנים ועבודת הוועדה הגיאוגרפית דרום.

(יד) תנאי לעבודת הפיתוח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית אב מעודכנת למים וביוב על ידי רשות המים ומשרד הבריאות.

6.2**איכות הסביבה**

(א) מרחק מקידוחים: הדיר לא יוצב בתחום רדיוס מגן של קידוחים ובארות בתחום לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון) התשנ"ו - 1996, תקנה משנה 6 ב' ו- ג' (אישור מטעם משרד הבריאות). הדיר יהיה מוגן מפני נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הדיר ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל.

איכות הסביבה

6.2

- (ב) זבל מסככת הרביצה יסולק אל אחת או יותר מהיעדים הבאים :
- (1) פינוי לאתר עיבוד/מיחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. במקרה זה, ניתן לפנות את הזבל בכל ימות השנה. יש להראות הסכם חתום.
- (2) פיזור והצנעה בשדות חקלאיים, בכפוף לאישור ובתנאי המשרד לאיכות הסביבה. במקרה זה, ניתן לפנות את הזבל משטח הרביצה רק בחודשי הקיץ ובתנאי עיבוד מינימליים (לפי תאים נוספים שיינתנו בתנאים לרשיון העסק).
- (3) במידה ומפנים את הזבל גם בחורף, יש צורך בהקמת משטח לאחסון זבל. משטח האחסון יתוכנן לפי ההנחיות הבאות :
- כולו יהיה מקורה.
 - רצפתו מבוטנת.
 - ייבנו מסביב לסככה (בצורת האות ח') קירות בטון בגובה מינמלי של 1 מ'.
 - שטח הסככה יתוכנן לפי נפח אחוזון של 0.5 מ"ק/ראש.
 - בצד הפתוח של הסככה (מעבר ציוד טכני), תתוכנן גבשושית בגובה מינמלי של 25 ס"מ.
 - רצפת המשטח תתוכנן עם שיפוע מינמלי (לכוון הפנים) של 2% ולא יעלה על 8%.
 - הגג יגלוש כ-1 מ' מקירות הבטון.
- (ג) הגנה אקוסטית באזורים המוגדרים מר"מ 2 על פי תמ"מ 4 / 14 / 23 תיבחן מול מוסד התכנון.

חשמל

6.3

- (א) הוראות כלליות
- (1) כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה עיליות / תת קרקעיות.
- (2) תחנות ההשנאה יהיו עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח.
- (3) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

- (4) לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.
- (ב) הנחיות סביבתיות : תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים
- (ג) תאורת רחובות ושצפים :
- מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.4

(א) ביוב

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- (1) כל מבנה יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם למפורט בנספח הביוב, הוראות מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב.
- (2) המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש.
- (3) פתרון למפלס מבנה ו/או למגרש שאינם עומדים בתנאים בסעיפים ב' ו-ג' לעיל יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה/המגרש.
- (4) קיימים שני פתרונות קצה לביוב כפי שנקבע בתכנית האב האזורית לביוב: מידי ועיתידי המידי הוא הולכת השפכים אל מט"ש ב"ש באמצעות מאסף ביוב גרביטציוני העיתידי הוא הולכת השפכים אל מט"ש שוקת באמצעות קו סניקה שיצא מתחנת שאיבה מתוכננת אשר תקלוט את כל שופכי ואדי אל נעם ושגב שלום.
- (5) מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם למפורט בנספח המים, הוראות מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב.



6.5

ניהול מי נגר

- (א) ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (ב) בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.
- (ג) התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.
- (1) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
- (2) במגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.
- (3) עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית.
- (4) שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.
- (5) א. פתרונות הניקוז המקומי יתוכננו כך שיהיה פתרון לזרימה עילית תקינה בכל השטח עד למוצא ניקוז טבעי.
- ב. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.
- ג. מוצאי ניקוז יתוכננו כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך כך שתימנע תופעת המיחתור.



6.6

תנאי להפעלה

- ימונה גוף מנהל למתחם בכללותו, שיהיה אחראי על הפעלת המתחם. הגוף המנהל יקום באחריות הרשות המקומית ויהיה כפוף לה.
- אחריות הגוף המנהל הינה לאכוף את הוראות תכנית זו על כל סעיפיה, ולדאוג לתפקוד תקין של המכלאות.



6.7

עתיקות

- (א) כל עבודה בתחום השטח, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- (ב) כל עבודה בתחום השטח, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.7

עתיקות

ג) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונות הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרשים 421-444.	שלב א' של התוכנית יכלול את מגרשים 416-435. זהו החלק הגדול יותר של המגרשים, הוא מרוחק יותר מהמסדרון האקולוגי, ובתחומו נכללים גם מרכז מזון ומכוני חליבה מה שמאפשר לו לעבוד באופן עצמאי ללא תלות בחלק הצפון מזרחי. שלב ב' של התכנית ימומש רק לאחר מילוי ומיצוי כלל המגרשים 416-435. יכלול את מגרשים 401-415 המשיקים עם המסדרון האקולוגי.
2	פיתוח מגרשים 402-420 המשיקים עם המסדרון האקולוגי.	השלביות תהיה תקפה גם לשלב הכשרת הקרקע והתשתיות וגם לשלב האכלוס. תשתיות יעשו בשלב ראשון רק למתחם הדרומי מערבי (מגרשים 416-435) ורק לאחר מיצוי האכלוס שלו יבוצעו התשתיות והמעבר לשלב ב'.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מותנה בהתאמת מערכות התשתית הנדרשות.