

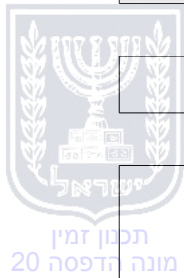
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1218296

מושב קלחים - חוות לולים

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005306444/310>

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת חוות לולים קיימת בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב קלחים. הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה עבור החווה הקיימת והרחבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב קלחים - חוות לולים

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-1218296

48.105 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 169207

קואורדינאטה Y 594118

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב קלחים, בכיוון דרום מערבי למושב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: קלחים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלחים			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100246/1	מוסדר	חלק		4, 195

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



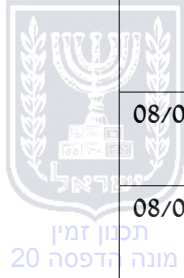
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו כפופה לתכנית תממ/4/14/23	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u>
08/07/2010		3848	6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>505/03/7</u>
18/07/2021		9674	9756	תכנית זו כפופה לתכנית 651-0670687	כפיפות	<u>651-0670687</u>

הערה לטבלה:

מספר תכנית מאושרת - ת/משד/59, סוג היחס - כפיפות, הערה ליחס - התכנית זו כפופה לתכנית ת/משד/59



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 46 20/05/2024	אברהם זאק	20/05/2024		1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר	15: 46 20/05/2024	אברהם זאק	19/05/2024		1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אורן מועזיז (1)		אגודה קלחים כפר שיתופי בע"מ	קלחים			08-9944197	08-9944197	oframua@walla.co.il
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ציון מלכה (1)		אגודה קלחים כפר שיתופי בע"מ	קלחים			08-9944197	08-9944197	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, גבריאל סבאג (2)		אגודה קלחים כפר שיתופי בע"מ	קלחים			08-9944197	08-9944197	gabisa10@walla.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: משק 28.

(2) כתובת: משק 74.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאל סיבוני			קלחים	קלחים				Siboni50@walla.co.il

**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	077-3010523	077-3202586	1230bev@sur .co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הקמת חוות לולים במשבצת מושב קלחים כהרחבת חוות לולים קיימת וקביעת זכויות בניה עבורן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"יער" ל"קרקע חקלאית".

2. קביעת תא שטח להרחבת חוות לולים קיימת ולדרך גישה עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

3. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית עבור חוות הלולים הקיימת והמוצעת.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	619.71	1.29
יער נטע אדם קיים	1,188.68	2.47
קרקע חקלאית	46,297.54	96.24
סה"כ	48,105.93	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	619.71	1.29
קרקע חקלאית	47,486.22	98.71
סה"כ	48,105.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתא שטח 1 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לולים, מבנים ומתקני עזר המשרתים במישרין את חוות הלולים.</li> <li>מתקן לטיפול בפגרים בשגרה.</li> <li>תשתית.</li> <li>נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חרום, קווי תשתית תת קרקעיים.</li> <li>תאים פוטו-וולטאים.</li> </ol> <p>ב. בתא שטח 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כל בנייה.</li> <li>יותר מתקן שקילה ללא קירווי.</li> <li>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה הלולים יהיה מלוחות מתכת צבועה ורשת לול מכל סוג.</li> <li>הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת מבודדים בעוביים שונים.</li> </ol>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות.</li> <li>בתוך גבול תא השטח תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 3-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 מ"מ. גובה הגדר יהיה כ-2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה בעלי חיים.</li> <li>גנרטור יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח הגנרטור שיאוחסן בה. כמו כן, בהיתר הבניה יובטחו הפעולות הנדרשות למניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופו בחומר אטום מפני פחמימני דלק ושמנים.</li> <li>הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים תתאפשר על גגות מבנים בלבד.</li> </ol>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר ברכב</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</li> <li>זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</li> </ol>
	<p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>אתר ההטמנה:</li> <li>הטיפול באתר ההטמנה במקרה של שפעת העופות יהיה בכפוף להנחיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>אתר ההטמנה במקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הווטרינרי.</li> <li>הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות והשירותים ווטרינריים.</li> </ol>



קרקע חקלאית	4.1
<p>מיקומו המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>4. 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.</p> <p>ב. 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>ג. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היחידה סביבתית נגב מערבי ובהתאם לתנאים ברישיון עסק ללולים.</p> <p>ד. אוורור הלולים יתוכנן כך שנקודת פליטת האוויר תוצב בחזית הרחוקה ביותר ממגורים.</p> <p>ה. ניקוז השטח לא יופנו לכיוון הנחל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>א. דרך, שבילי אופניים.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. תיאסר כל בנייה באזור זה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	45	45	סה"כ שטחי בניה 20842	12 (1)	20830	46233	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"מ.

(2) גובה ושטח המבנים החקלאיים יקבע בהתאם להנחיות המקצאויות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המעודכנות מעת לעת.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



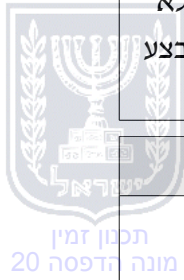
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

- א. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים לאחר קבלת אישור הוטרינרי הממשלתי.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיות שטיפה וניקיון.
- ג. היתר הבניה ינתן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות לעניין היבטי נוף וחזות של האתר ולעניין התנאים הסביבתיים להקמה ולתפעול הלולים.
- ד. תנאי להיתר יהיה מיפוי וסימונה של הנקודה האפשרית של שטח להטמנת פגרי עופות בעת חירום בסמוך ללולים, יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והשירותים הוטרינריים שבמשרד החקלאות.
- ה. היתרי הבנייה 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), נטיעת עצים בחלק ההיקפי של החווה.
- ו. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, שבילים וכיו"ב.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י יחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ח. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרון ניקוז נגר עילי וניקוז שטיפת הלולים ליחידה סביבתית נגב מערבי.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לכריתה והעתקה של עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל.
- יב. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.

**6.2****פיתוח תשתית**

- א. 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 בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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.
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף  
מהטיל הקיצוני - 2.00 מ'
- מציר הקו - 2.25 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד  
מהטיל הקיצוני - 1.50 מ'
- מציר הקו - 1.75 מ'



<b>6.2 פיתוח תשתית</b>	<b>6.2</b>
<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'                      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'                      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.                      ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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).                      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>	

<b>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.3</b>
<p>א. ינקטו טכנולוגיות להפחתת מפגעי ריח בתיאום עם היחידה הסביבתית.                      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.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

### **7.2 מימוש התכנית**

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