

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0614875

יכיני - חוות לולים

מחוז דרום

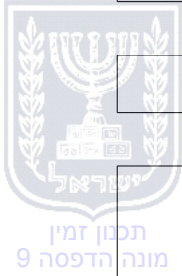
מרחב תכנון מקומי

נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת חוות לולים בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב יכני תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

יכני - חוות לולים

651-0614875

מספר התכנית

27.312 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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**

נגב מערבי

קואורדינאטה X

163403

קואורדינאטה Y

598519

1.5.2 תיאור מקום

מושב יכני, מדרום מזרח למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: יכני

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יכני			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
893	מוסדר	חלק		30-31

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
131 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 131 /03 /7 ממשיכות לחול.	2694	1128	19/02/1981



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	05/07/2018	אברהם זאק	05/07/2018	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	04/07/2018	אברהם זאק	05/07/2018	נספח בינוי ופיתוח	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רוני חגיבי		יכני מושב עובדים בע"מ	יכני	יכני				aibi17@walla.co.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק סיאני		יכני מושב עובדים בע"מ	יכני	יכני				aibi17@walla.co.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, סעדי יעיש		יכני מושב עובדים בע"מ	יכני	יכני				aibi17@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איבי חגיבי			יכני	יכני				aibi17@walla.co.il
פרטי	יקוטיאל מדמוני			יכני	יכני				aibi17@walla.co.il

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@adm arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	1230	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב יכני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תא שטח להקמת חוות לולים ולדרך גישה.

2. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

4. קביעת הנחיות והוראות סביבתיות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
קרקע חקלאית	124A, 124B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	124B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	122.45	0.45
קרקע חקלאית	27,190	99.55
סה"כ	27,312.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.45	0.45
קרקע חקלאית	27,190	99.55

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	27,312.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



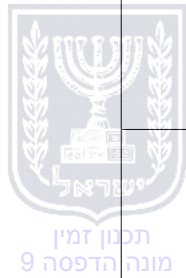
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח מס' 124A :</p> <p>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, מכלי מים המונחים על הרצפה או ע"ג הקונסטרוקציה בגובה, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חרום, סככה לנסורת, מבנה לגנרטור, חדר טרפ"ו והעברת קווי תשתית תת קרקעים.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 124B :</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון : מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מבנה הלולים יהיה מלוחות מתכת צבועה ורשת לול מכל סוג.</p> <p>2. הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת מבודדים בעוביים שונים, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.</p>
ב	<p>הוראות בניי</p> <p>המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לרבות הנחיות הווטרינר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות- בתוך גבול המגרש 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.</p> <p>2. על שטח התכנית להיות מפולס בזווית מתונה מהלולים והחוצה.</p> <p>3. 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.</p> <p>אתר ההטמנה למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הווטרינרי.</p> <p>הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות, השירותים וווטרינרים מיקומו המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>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>4. גנרטור יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח הגנרטור שיאוחסן בה. כמו כן, תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופו בחומר אטום מפני פחמימיני דלק ושמינים.</p> <p>5. לא יותר שימוש/אחסנת חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון של דלק</p>



קרקע חקלאית	4.1
<p>בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>6. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היחידה סביבתית נגב מערבי ומשרד הבריאות ובהתאם לתנאים ברישיון עסק ללולים.</p> <p>7. אוורור הלולים יתוכנן כך שנקודת פליטת האוויר תוצב בחזית הרחוקה ביותר ממגורים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתאי שטח מס' 124B לא תותר כל בנייה.</p> <p>2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ד
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>בשטח המיועד לדרך אסורה בניה או שימוש למעט סלילתה ואחזקתה. הנחת קוי תשתית, נטיעות, הקמת מתקני דרך כגון גשרים, מעברי מים, גידור, עמודים. תחנות לאיסוף והורדת נוסעים, תחנות לרכב, מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל וכיו"ב. ראשית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בניה או להמנע מתיתו במקרים בהם עלול להגרם מפגע בטיחותי בדרך.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.</p> <p>2. יותרו תחנות הסעה, חניות בצדי הדרכים באישור רשות התמרון.</p> <p>3. תיאסר כל בניה.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי				
					סה"כ שטחי בנייה	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	(2)	53	53	סה"כ שטחי בנייה 13525	עיקרי 13513	שרות (1) 12	25560	124A	קרקע חקלאית
(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

הערה ברמת הטבלה:

רשימת מבנים:

סככות לול - מס' מבנים 5

שטח משוער המבנה: 2,675 מ"ר, סה"כ: 13,375 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: 13,525 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"מ.

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

(3) כמסומן בתשריט.

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 הוטרנרי 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 הוטרנריים 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 למיזעור 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.

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

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'



פיתוח תשתית	6.2
<p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ' 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' * 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. ה. 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). 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 הביוב האזורית של המושב. ב. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'. ג. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.</p>	
סביבה ונוף	6.4
<p>1. במידה ויימצא הצורך במניעה או בהפחתה של מזהמי אויר וריחות מחוות הלולים, על היוזם ליישם כל פתרון למניעת מפגע זה, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. 2. מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול הכוללים מערכת ניקוז. 3. זבל עופות יפונה מהלול למכולה ייעודית. רצפת המכולה והדפנות יהיו אטומים. 4. התאורה באתר תופנה אל פנים תא השטח לכיוון הלולים.</p>	
חניה	6.5
<p>החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</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.

