

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0290155

חוות לולים - שוקדה

מחוז

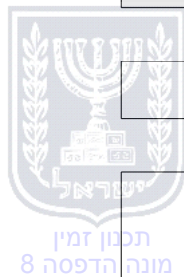
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

הקמת חוות לולים בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב שוקדה תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חוות לולים - שוקדה
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	651-0290155
-------------	-------------

שטח התכנית	41.321 דונם
------------	-------------

מהדורות	שלב	הגשה
---------	-----	------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

נגב מערבי

קואורדינאטה X

155128

קואורדינאטה Y

591826

1.5.2 תיאור מקום

מושב שוקדה, בכיוון צפון מערבי למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
0	לא מוסדר	חלק		999
100286	מוסדר	חלק		3, 12, 16
400182	מוסדר	חלק		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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 / 198 / 03 / 7	כפיפות	תכנית כפופה לתכנית זו בתוואי הקרקע החקלאית, שצ"פ ודרך	3262	633	27/10/1985
5 / 198 / 03 / 7	כפיפות	תכנית כפופה לתכנית זו בתוואי הדרך	4538	4084	29/06/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם זאק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אברהם זאק			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	01/03/2015	אברהם זאק	ועדה מחוזית	01/03/2015	נספח בינוי ופיתוח מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	01/03/2015	אברהם זאק	ועדה מחוזית	01/03/2015	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אריה אזרד			שוקדה	(1)	30	08-9943607	08-9943607	
	יוסף אזרד			שוקדה	(2)	3	077-5356811	077-5356811	
	ציון אזרד			שוקדה	(3)	15	08-9943607	08-9943607	
	מכלוף ביטון			שוקדה	(4)	45	077-5356811	077-5356811	
	אבי דהן			שוקדה	(5)	14	077-5356811	08-9933375	Daen19616@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שוקדה 30.

(2) כתובת: שוקדה 3.

(3) כתובת: שוקדה 15.

(4) כתובת: שוקדה 45.

(5) כתובת: שוקדה 14.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שחר נזרי			שדרות	אלנבי	17	077-5356811	077-5356811	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6294771	08-6230846	

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 - אדם אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דליה	(1)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות לולים בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב שוקדה ע"י קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

41.321

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
קרקע חקלאית	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	155.84	0.38
קרקע חקלאית	40,746.31	98.61
שטח ציבורי פתוח	419.53	1.02
סה"כ	41,321.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	155.84	0.38
קרקע חקלאית	40,746.31	98.61
שטח ציבורי פתוח	419.53	1.02
סה"כ	41,321.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 1</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, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חרום, קווי תשתית תת קרקעיים, סככה וחדר טרפו.</p> <p>בתאי שטח 2 ו-3</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מבני הלולים יהיו מבוקרים וסגורים מלוחות מתכת צבוע ו/או רשת לול מכל סוג.</p> <p>הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת, מבודדים בעוביים שונים צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לרבות הנחיות הווטרינר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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.</p> <p>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.</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 מיקומם 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>3. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היח' הסביבתית נגב מערבי ומשרד הבריאות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתאי שטח מס' 2 לא תותר כל בנייה.</p>



4.1	קרקע חקלאית
2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.	
ה	הוראות פיתוח לא יותר שימוש/ אחסנת חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
1. בתאי שטח מס' 3 לא תותר כל בנייה. 2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 4. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.	
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתאי שטח מס' 3 לא תותר כל בנייה. 2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל נטיעות, מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.	
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. תיאסר כל בנייה באזור זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (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	ייעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	19696	עיקרי	37008.7	1	קרקע חקלאית
				(1)	53.22	שרות	19684		
					53.22		12		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי 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.

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 בקו"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 והמשרד להגנת הסביבה.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתייעצות עם מהנדס המועצה האזורית.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.4**חשמל**

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 תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.



חשמל	6.4
<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <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'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ'</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'</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'</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.</p> <p>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).</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	6.5
<p>א. פתרון הביוב של חוות הלולים תהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב המקומית 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>	
חניה	6.6
<p>החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p>	

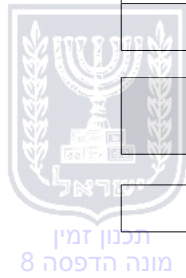
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אריה אזרד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אזרד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ציון אזרד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מכלוף ביטון שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אבי דהן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שחר נזרי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם זאק שם ומספר תאגיד: אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ 514399609	עורך ראשי	חתימה:

