



תכנית 632-0232447

סקר כושר נשיאה של השלכות פל"ח על מושבי המועצה האזורית יואב



נובמבר 2018





1. מטרת המסמך

במושבים רבים קיים קושי להסתמך כיום על פרנסה חקלאית בלבד. הועדה המחוזית מחוז הדרום הכירה בקושי זה ובשל כך גיבשה בשנת 2015 מסמך אשר מתווה את מדיניותה בנושא. מדיניות זו תומכת באישור תכניות אשר מטרתן לאפשר פרנסה נוספת מעבר לחקלאות על ידי הוספת שימושים נוספים בחלקות א' במושבים, זאת במטרה לחזק את מושבי העובדים במועצות האזוריות במחוז. מדובר הן בשימושים מבוססי פעילות חקלאית (למשל מבנים משמשים לעיבוד התוצרת כגון יקב, מחלבה וכו') והן שימושים אחרים, החל מתיירות כפרית וכלה בפעילות עסקים קטנים. על מנת ליישם את המדיניות מנחה הועדה את המועצות האזוריות להגיש לאישורה תכניות מקומיות נושאיות אשר יחולו על כלל ישובי המועצה. לאור זאת הכינה המועצה האזורית יואב תכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות המחוזי. מטרת חו"ד זו, היא לבחון את ההשפעה על תפקוד המושבים בתוכנית, תחת הנחת מימוש של 30% מהזכויות המוקנות בה לשימושים לא חקלאיים. זאת, על רקע הנחת עבודה, כי ניצול אפשרויות הפיתוח הלא חקלאי ימומשו בקצב איטי, ולאורך זמן. היות והמושבים טרם תוכננו למלוא מכסת יחידות הדיור שלהם עפ"י הנחיות תמ"א 35 או החלטות ממשלה רלוונטיות, ממילא יידרש תכנון עתידי נוסף ביישובים.



2. תחום התכנית

בתחום התכנית נכללים חלקות א' בשלושת המושבים אשר במועצה האזורית יואב: סגולה, נחלה וכפר הרי"ף.



איור 1 – תחום התכנית ביישובים סגולה ונחלה





איור מס' 2 – תחום התכנית במושב כפר הר"ף

2. מתודולוגיה

הבחינה המוצגת להלן, מבוססת על אומדן היקף השימוש בתשתיות הציבורית כתוצאה ממימוש 30% מזכויות הפיתוח לפל"ח. נערכה בחינה האם התשתית המתוכננת הקיימת, בעלת כושר נשיאה מספק לנשיאת תוספת השימושים הלא חקלאיים.

רכיבי האומדן:

• שיעור המימוש

נעשה חישוב הבינוי החזוי תחת הנחת 30% מימוש, המהווים את השלב הראשון בהוראות התכנית המוצעת¹ במונחים של מספר עסקים ומ"ר בנוי. בחינה זו נשענת על שני טעמים:

א. הנחת קצב המימוש של התוכנית-קיימת סבירות גבוהה מאוד למימוש איטי של התוכנית, שכן מדובר בשינוי תעסוקה ושינוי אורחות חיים של תושבים. מעבר לכך, עסקי הפל"ח דורשים השקעה כספית ניכרת והליכי רגולציה, שסביר כי חלק קטן בלבד של בעלי הנחלות יאמצו בשלב ראשון.

ב. המושבים נשואי התוכנית טרם מימשו את מיצוי הקיבולת שלהם הן עפ"י התוכניות המאושרות ובוודאי לא את אלה שמצויות כיום ברמה מתארית, כגון מכסת יחידות הדיור בתמ"א 35 על שינוייה או ההחלטה העקרונית לספח בית שלישי בנחלה. ממילא, לעת תכנון פוטנציאל זה, ייבחנו הקיבולת וההתאמה של השימושים

¹ ס' 7.1 להוראות התכנית - הקובע אחז מימוש זה בשלב הראשון בתכנית.





הקיימים מחדש במקביל להגדלת הקיבולת הכוללת של הישוב לשימושים השונים ולפעילות המתקיימת בו.

• **התפלגות השימושים הלא חקלאיים** - נערך אומדן של התפלגות השימושים הלא חקלאיים אשר ייבנו לאחר אישור התוכנית. אומדן זה נבנה, בין השאר על סיווג עסקי הפל"ח הנוכחיים במושבים. כיום, ניתן למצוא במושבים 3 סוגים עיקריים של שימושי פל"ח: מכירות, משרדים/עסקים קטנים ותיירות כפרית לסוגיה. החלוקה הקיימת, מלמדת גם על אורנטציה ישובית או יעילות מסוימת במיקום השימושים. לפיכך נקבעו הנחות מקומיות לכל אחד מהישובים וסיווג שימושי הפל"ח החזויים. על אלה, נוספו שימושי פל"ח חדשים, שעדיין אינם קיימים, אך הקמתם תתאפשר עפ"י הוראות התוכנית.



• **אומדן היקף העסקים**: על פי ההתפלגות בסעיף א' חושב מספר הנחלות בהן יוקמו שימושי הפל"ח. בעקבות הנחות המימוש בתוכנית, נמצא בדרך כלל, כי מדובר במספר קטן של נחלות אשר יממשו את הפיתוח המוצע.

• **תוספת העומס על התשתיות הציבוריות**: ההשפעות החזויות על היישוב, עם הפעלת השימושים הלא חקלאיים עשויות לקבל ביטוי בעומס על תשתיות החנייה, התנועה, וכן תשתיות הביוב, במידה וכמות המשתמשים בתשתיות אלה יגדלו באופן ניכר.



• **מים וביוב**: שהיית המבקרים בשימושי הפל"ח השונים מיועדת לטווחי זמן קצרים של עד שעות ספורות, להוציא משתמשי צימרים הלנים במקום. לפיכך תוספת השימוש בתשתית הביוב והמים של כל שימוש פל"ח צפויה להיות זניחה, לעומת צריכת תשתית זו ע"י משקי הבית הקבועים והנחלות החקלאיות. בהקשר עם אומדן תוספת הצימרים, ניתן להתייחס לצריכת מים וביום כשל משק בית נוסף. האמור כאן הוא בתוספת מקבילה למשקי בית ספורים. מעבר לכך, הכינה לאחרונה המועצה האזורית יואב תוכנית אב לביוב ומים המיועדת להרחבת התשתית של שירותים אלה לקראת תוספת הגידול של האוכלוסייה עד לשנת 2040². לא צפוי איפה עומס משמעותי על תשתיות אלה, תחת הנחת המימוש של שימושי הפל"ח.

1. **חניה**: יוער, כבר בשלב זה, כי התוכנית מכוונת את הצורך בתוספת מקומות חניה בעקבות שימושי הפלח החדשים אל תחומי הנחלות, עפ"י תקן החניה הקבוע בחוק, באמצעות התכנון וההיתר המפורט לכל פעילות פל"ח חדשה. בין היתר מהטעם שלא להעמיס על התשתית הציבורית של המושב. כך שגם אם תחול גלישה מעבר לתחומי הנחלה, היקפה יהיה מתון או זניח.

2. **תחבורה**: לשימושים המוצעים בתוכנית הפל"ח מאפיינים שונים מבחינת כמות הקהל הזורמת אל הישוב, קצב הזרימה והיקף התחבורה הנכנסת. ראוי לציין, כי הוראות



² בד"ק מהנדסים, תוכנית אב לביוב, מאי 2016



התוכנית כוללת מראש הגבלת מטרדי תנועה³ וכן מעניקות לאגודה ולועדה המקומית שיקול דעת בדבר אי מתן היתר בניה לבקשות פל"ח אשר עשויות לפגוע באיכות החיים ובכלל זה להוות פוטנציאל לעומסי תנועה.⁴ הוראות אלו יש בהן כדי למתן בטרם עת שימושים אשר צפויים ליצור עומס תנועה. יחד עם זאת, לעומת סעיפי התשתית הקודמים, מדובר בתוספת של כלי רכב, שללא שימושים אלה לא היו מגיעים לישוב בהיקף משמעותי, ולפיכך חשוב לאמוד את היקף התופעה. האומדן מתבסס על ההנחות הבאות:



1. **מכירות** (למשל גלריות, סדנות אומן, מלאכת יד, מכירת ציוד למינהו ועוד): שימוש זה מוטה קהל בהגדרה, כלומר הוא עשוי למשוך תנועה רבה יחסית של רכבים. עם זאת התנועה לעסקים מסוג זה אינה נמשכת לאורך כל שעות היום אלא מתאפיינת בשיאים נקודתיים בעיקר בסופי השבוע וכן בשעות הערב בימי החול. יש לזכור כי מדובר בעסקים קטנים ועל כן ההערכה היא מדובר בתנועה של רכבים בודדים בשעה בלבד.



2. **עסקים קטנים/משרדים** (מקצועות חופשיים- אדריכלים, עורכי דין, יועצים למיניהם, קליניקות לריפוי טבעי ועוד)- שימוש זה אינו שימוש מושך הרבה קהל (ניתן להעריך בסביבות כרכב או שניים לשעה) התנועה לעסקים אלו תיעשה בדרך כלל לאורך שעות היום בימי החול בעיקר, כלומר בשעות ובימים משלימים לתנועה המתאפיינת בשימוש המכירות.

3. **תיירות כפרית** (צימרים, מרכז מבקרים, הסעדה, שירותי בילוי ונופש): שימוש מושך קהל בהגדרה, אך מדובר בעיקר בסופי השבוע באופן לא רציף כאשר בשעות הבוקר והצהריים צפויה תנועה ערה יחסית לשעות האחרות ביום. שעות אלה מתאפיינות בתנועת יוממות נמוכה מאוד. כפי שנראה בפירוט היישובי ההערכה היא כי השימוש לא יתפוס אחוז ניכר מן השימושים הלא חקלאיים מכיון שהוא דורש משאבים התחלתיים רבים יחסית. כמו כן, בתוך שימוש זה ישנם עסקים המושכים פחות תנועה כצימרים וכאלו המושכים תנועה גבוהה יותר כמסעדות. תיתכן הגעה של אוטובוס למרכז מבקרים.



4. **שימוש מבוסס פעילות חקלאית-** (עיבוד חקלאי- יקב, בית בד, מגבנה וכו')- שימוש זה אינו מושך קהל במסגרת פעילותו השגרתית, אך בלוי מרכז מבקרים/חנות ממכר, פעילות זו עשויה למשוך תנועת רכבים בסופי השבוע. עם זאת כפי שנראה בפירוט היישובי ההערכה היא כי השימוש לא יתפוס אחוז ניכר מן השימושים הלא חקלאיים. שימוש זה עשוי לגרום גם תנועת משאיות אל תוך הנחלה, אם כי בהיקפים המוצעים בתוכנית מדובר בתנועה מועטה ביותר, בשעות היוממות דווקא, כאשר בישוב כמעט ואין תנועה אחרת.



³ הוראות התכנית ס' 4.1 (ז) - לפיה תוגבל פעילות העלולה לגרום למטרד תנועת רכב עקב ריבוי/צפיפות בתנועה.
⁴ ס' 6.1(ב), 6.1(ו), ס' 7.1



5. אחסנה מקורה-שימוש זה מושך תנועת משאיות בין השאר, והקמתו מותרת רק במושב סגולה. ראה איפה פירוט בפרק על סגולה בהמשך.

לוח 1 להלן מציג את היקף ההשפעה החזויה על התשתית התחבורתית של כל אחד משימושי הפל"ח המוצעים לנחלה אחת.

לוח 1: אומדן תוספת כניסת רכבים ליישוב במסגרת שימושים לא חקלאיים		
שימוש	מספר רכבים נכנסים משוער בשעה	ימים ושעות שיא
מכירות	5	סופי שבוע בשעות היום. ובימי חול בשעות הערב
משרדים/ עסקים קטנים	1	ימי חול 8:00--17:00
תיירות כפרית	5	לאורך סוף השבוע 9:00-15:00
שימוש מבוסס חקלאות	7	לאורך סוף השבוע 9:00-15:00
אחסנה מקורה	1	ימי חול 8:00-17:00



3. תכנון מפורט בישובים- מצב קיים ופוטנציאל תכנוני.

כושר הנשיאה היישובי נגזר בין השאר מהתכנון המפורט הקיים. יישובי התוכנית דומים זה לזה בסדר הגודל של היקף המגורים בתכנון ארוך הטווח שלהם, עפ"י תמ"א 35. יחד עם זאת התוכנית המוצעת חלה על התוכניות המפורטות בלבד בתחומי הנחלות. מעיון בנתוני המימוש של התוכניות הקיימות עולה, כי מימוש יחידות הדיור בתוכניות המאושרות טרם הסתיים, ולפיכך היישובים עדיין לא מיצו את מלוא הקיבולת הנוכחית של הבנייה למגורים, אך כן מימשו את את פיתוח התשתיות למלוא התוכניות המפורטות.



יישוב	נחלות במקור (בעלי מקצוע)	תכנית מפורטת	מספר יח"ד בתכניות מפורטות	סך פוטנציאל תכנוני מפורט (יח"ד)	יח"ד קיימות בפועל	שיעור ניצול תכנון מפורט	פוטנציאל יח"ד (תמ"א 35)	שיעור ניצול מתמ"א 35	תוספת בית 3 בנחלה	ס"כ פוטנציאל תכנוני לטווח ארוך
סגולה	66(12)	1/163/03/6	144	191	170	89%	300	57%	66	366
	73(6)	3/163/03/6	47							
נחלה		207/03/6	152	235	130	55%	300	43%	73	373
		2/207/03/6	73							
		3/207/03/6	3							
		4/207/03/6	3							
כפר הרי"ף	75(12)	7/207/03/6	4	250	220	88%	300	73%	75	375
	203/03/6	150								
		2/203/03/6	100							

לוח' 2- מצב תכנוני קיים ופוטנציאל הבנייה בישובים.





לוח 2 לעיל מציג את היקף הבניה המתוכנן ואת היקף המימוש של הבנייה למגורים, בתכנון המאושר בשלושת ישובי המועצה. להלן יפורטו השינויים החזויים במסגרת תוכנית הפלח בכל מושב.

3.1 סגולה

תכנון ודמוגרפיה- בישוב מתגוררים כ-620 תושבים בכ-170 משקי בית בסוף העשור הקרוב צפוי מספר התושבים לעלות במעט לכ-650 נפש.⁵ על הישוב חלות שתי תכניות מפורטות עיקריות כאשר סך הפוטנציאל התכנוני בישוב הוא לכ-360 יח"ד כאשר כעת מנוצלים כ-90% מן התכנון המפורט הקיים אך רק כ-57% מן הפוטנציאל התכנוני העתידי (ראה לוח 2 לעיל).



שימושים לא חקלאיים קיימים - ביישוב קיימים כיום כ-710 מ"ר של שימושים לא חקלאיים כאשר מעל 80% מהם מצוי בתחום המכירות ומיעוטם בתחום התיירות הכפרית.

פעילות לא חקלאית חזויה- התכנית מקצה לכל נחלה מ-66 הנחלות 500 מ"ר לפעילות לא חקלאית. בהתחשב באחזי המימוש הצפויים (30%), סך הכול מדובר ב-9,900 מ"ר לפעילות זו בכ-20 נחלות. הפעילות שהתפתחה ביישוב עד עתה הינה פעילות בעלת אוריינטציה מוטת מכירות בעיקרה וצפוי, כי מגמה זו תימשך. עם זאת צפויה גם התפתחות פעילות של משרדים/ עסקים קטנים. גם התיירות הכפרית צפויה להמשיך ולהתפתח. אומדן פילוח השימושים הצפוי מופיע בלוח 3 להלן.



לוח 3: אומדן התפלגות פל"ח בסגולה ואומדן תוספת כלי רכב חזויה				
פעילות פל"ח	שיעור	מס נחלות	תוספת רכבים מקסימלית בשעה יום חול	תוספת רכבים מקסימלית בשעה סופ"ש
מכירות	35%	7	35	35
משרדים/ עסקים קטנים	30%	6	6	-
תיירות כפרית	15%	3	-	15
שימוש מבוסס חקלאות	10%	2	-	10
אחסנה מקורה	10%	2	2	-
סה"כ	100%	20	43	59

תחבורה- הישוב מתוכנן, נכון להיום לכ-190 יחידות דיור. תחת הנחת מינוע של 2 רכבים למשק בית, הרי שכושר הנשיאה של מערכת התחבורה הוא של 380 רכבים לפחות בתוספת מבקרים. לפיכך מדובר בתוספת מקסימלית של כ-10%-15% על העומס



⁵ עפ"י תחזית אוכלוסיה שערכה המועצה-2016



התחבורתי ברחבי המושב, זאת, עוד בטרם תוכננה הרחבת התשתית למלוא הקיבולת של הישוב בתמ"א 35.

לפיכך, היקף ההשפעה על מערך התחבורה ביישוב צפוי להיות קטן באופן יחסי, ולא צפויה הפרעה משמעותית בשל כך.

נחלה-

תכנון ודמוגרפיה- בישוב מתגוררים כ- 665 תושבים בכ-130 משקי בית (ועוד כ-35 יח"ד קטנות) בסוף העשור הקרוב צפוי מספר התושבים לעמוד על כ-730 נפש.⁶ על הישוב חלות שתי תכניות מפורטות עיקריות ועוד כמה נקודתיות כאשר סך הפוטנציאל התכנוני הוא לכ- 310 יח"ד (ראה לוח מס' 1 לעיל), עם השלמת התב"ע לבית שלישי בנחלה, לעומת פחות מ-150 יחידות דיור הקיימות בפועל כיום.



שימושים לא חקלאיים קיימים: במושב שני עסקים לא חקלאיים, קטנים יחסית: מחסן בשטח 100 מ"ר ומשרד בשטח 10 מ"ר.

פעילות לא חקלאית חזויה: התכנית מקצה לכל נחלה 500 מ"ר לפעילות לא חקלאית. בהתחשב באחוזי המימוש הצפויים (30%), סך הכול מדובר ב- 10,950 מ"ר המיועדים לפעילות זו. בהיעדר מדגם משמעותי קיים, נערך הסיווג על פי הערכה המתבססת על המצב הקיים בשני המושבים האחרים. הנחת אומדן פילוח השימושים מופיע בלוח 4 להלן.



לוח 4: אומדן התפלגות פל"ח בנחלה ואומדן תוספת כלי רכב חזויה				
פעילות פל"ח	שיעור	מס נחלות	תוספת רכבים מקסימלית בשעה ביום חול	תוספת רכבים מקסימלית בשעה בסופ"ש
מכירות	35%	8	40	40
משרדים/ עסקים קטנים	40%	9	9	-
תיירות כפרית	15%	3	-	15
שימוש מבוסס חקלאות	10%	2	-	10
סה"כ		22	49	65

תחבורה - הישוב מתוכנן, נכון להיום לכ-235 יחידות דיור. תחת הנחת מינוע של 2 רכבים למשק בית, הרי שכושר הנשיאה של מערכת התחבורה הוא של כ- 470 רכבים לפחות בתוספת מבקרים. לפיכך מדובר בתוספת עומס מקסימלית של כ-10%-15% על המערכת התחבורתית ברחבי המושב, זאת, כאשר אחוז שיעור הניצול של התכנון המפורט



⁶ עפ"י תחזית האוכלוסיה שנערכה ע"י המועצה -2016



הקיים רחוק ממיצוי הפוטנציאל שלו (55% בלבד) ועוד בטרם תוכננה הרחבת התשתית למלוא הקיבולת של הישוב בתמ"א 35 ובית שלישי בנחלה. לפיכך, היקף ההשפעה על מערך התחבורה ביישוב צפוי להיות קטן באופן יחסי, ולא צפויה הפרעה משמעותית בשל כך. כאמור, שימושים הגזרים מטרדי תנועה משמעותיים, לא יאושרו מכוח התוכנית.

כפר הרי"ף



תכנון ודמוגרפיה - בישוב מתגוררים כ- 810 תושבים בכ-220 משקי בית בסוף העשור הקרוב צפוי מספר התושבים לעמוד על כ-745 נפש.⁷ יחד עם זאת, בישוב החלו בהכנת תוכנית לתוספת בית שלישי בנחלה, אשר עתידה למלא את השורות. על הישוב חלות שתי תכניות מפורטות עיקריות כאשר סך הפוטנציאל התכנוני הוא לכ- 325 יח"ד (ראה לוח מס' 1 לעיל).

שימושים לא חקלאיים קיימים - ביישוב קיימים כיום כ-1,632 מ"ר של שימושים לא חקלאיים כאשר 65% מהם בתחום של משרדים/עסקים קטנים בעיקר בתחום ההובלות. ככל הנראה בשל נגישותו הגבוהה של המושב לצירים ראשיים - כביש 3 וכביש 6, וכן למפגש בין צירים אלו.



פעילות לא חקלאית חזויה: התכנית מקצה לכל נחלה 500 מ"ר לפעילות לא חקלאית. בהתחשב באחוזי המימוש הצפויים (30%), סך הכול מדובר ב- 11,250 מ"ר המיועדים לפעילות זו. הצפי הוא כי השימוש הקיים של משרדים/עסקים קטנים יוסיף ויהיה הדומיננטי. תחום המכירות שהינו מושך קהל צפוי לשמור על גודלו כמו כן צפויה התפתחות תחום התיירות כפרית. עם זאת, בהוראות התכנית נכתב כי בתחום מושב זה לא יותרו הסעדה ובתי קפה שהם מן השימושים המושכים את כמות הקהל הרבה ביותר ועל כן התיירות הכפרית במושב זה צפויה למשוך פחות תנועה באופן יחסי. אומדן פילוח השימושים הצפוי מופיע בלוח 5 להלן.



תחבורה - הישוב מתוכנן, נכון להיום לכ-220 יחידות דיור. תחת הנחת מינוע של 2 רכבים למשק בית, הרי שכושר הנשיאה של מערכת התחבורה הוא של 480 רכבים לפחות בתוספת מבקרים. לפיכך מדובר בתוספת מקסימלית של כ-10%-12% על העומס התחבורתי ברחבי המושב, זאת, עוד בטרם תוכננה הרחבת התשתית למלוא הקיבולת של הישוב בתמ"א 35 ותוכנית מפורטת לבית שלישי בנחלה. לפיכך, היקף ההשפעה על מערך התחבורה ביישוב צפוי להיות קטן באופן יחסי, ולא צפויה הפרעה משמעותית בשל כך.



⁷ עפ"י תחזית האוכלוסיה שנערכה ע"י המועצה -2016



לוח 5: אומדן התפלגות פל"ח בכפר הרי"ף ואומדן תוספת כלי רכב חזויה				
סיוג - פעילות לא חקלאית מוצעת-כפר הרי"ף	שיעור	מס נחלות	תוספת רכבים בשעה ביום חול	תוספת רכבים בשעה בסופ"ש
מכירות	30%	7	35	35
משרדים/ עסקים קטנים	50%	11	11	
תיירות כפרית	10%	2		12
שימוש מבוסס חקלאות	10%	2		10
סה"כ		23	46	57



4. סיכום והמלצות

תוכנית הפל"ח המוצעת תאפשר תוספת שימושים לא חקלאיים בתחומי הנחלות החקלאיות ותסייע בפיתוח תעסוקות נוספות במרחב הרלוונטי, אשר יהווה הכנסה משלימה לפעילות החקלאית, ובכך יסייע לשימורה של הפעילות החקלאית.

בהקשר זה, צפויה התוכנית להיטיב עם העמידות הכלכלית של החקלאות במושבי המועצה. יחד עם זאת, לפעילות השלכות על השימוש בתשתיות הציבוריות של הישוב ולפיכך נבחנו השלכות אלה באמצעות אומדנים כמותיים ביחס לתכנון הקיים.

תנועה- הביטוי הפיזי המשמעותי ביותר בחיי היום-יום של הישוב הוא תוספת התנועה החזויה. ראוי לציין, כי מראש התוכנית מגבילה את יצירתם של מטרדים תנועתיים גדולים.

מן הבחינה עולה, כי מיצוי 30% מזכויות הבנייה לשימושים לא חקלאיים השימושים הקיימים מביאה לתוספת מקסימלית של כ- 45 מכוניות לשעה בימי חול וכ-65 לשעה בסופי שבוע בכל מושב. בסך הכול מדובר בתוספת מקסימלית של כ-15%-10% בלבד על עומס התנועה על מערך התחבורה המתוכנן בישוב. זאת, עוד בטרם תוכננה הרחבת התשתית למלוא הקיבולת של הישובים על פי תמ"א 35 ותוספת בית 3 בנחלה. כמו כן, טרם מוצתה קיבולת הבניה והתנועה בתכנון המפורט ביישובים. מדובר אם כן, בתוספת עומס קטנה יחסית על מערך תחבורה הצפוי להרחבת קיבולת.

חניה - הפתרון לחניה ניתן במסגרת הוראות התוכנית בתחומי הנחלות, על פי תקני החניה לשימושים הלא חקלאיים ולכן הוספת השימושים לא צפויה להעמיס על תשתיות החניה במושבים.⁸

⁸ פרק 4.1 סעיף ט (ג) (ז), פרק תנועה (י).





ביוב ומים- לשלושת המושבים ניתנו פתרונות במסגרת תכנית אב לביוב אשר אושרה בועדה המקצועית למים וביוב לאחרונה. על פי התכנית יחרמו שפכי המועצה ובכללם שלושת המושבים למט"שים חיצוניים כאשר מושב כפר-הריף יחובר למט"ש נשגב (נחל שורק), מושב סגולה יחובר למט"ש שפיר ומושב נחלה יחובר למט"ש קרית גת. שלושת המטש"ים בעלי קיבולת מותאמת לגידול החזוי בישובים בטווח הארוך (2040).



כאמור, קיבולת הישובים רחוקה מלממש את פוטנציאל הגידול בתמ"אות ובהחלטות נלוות והיא אינה צפויה לממש פוטנציאל זה גם בעשור הקרוב, לעת מימוש פוטנציאל הגידול של הישובים ע"פ תמ"א 35 ויחידה שלישית בנחלה תיבחנה מערכות התשתית והתאמתן לגודל הישוב ולפעילות המתקיימת בו. בנוסף, השימושים הקבועים בתכנית אינם צרכני מים גדולים, מדובר בעסקים קטנים ברובם ולא במפעלים. לפיכך תשתית הביוב והמים הקיימת תוכל לעמוד בהוספת סוגי השימושים הלא חקלאיים האמורים בתכנית ונפחם הצפוי.



מסקנות הבחינה לעיל מצביעות על השלכות מיטביות לעניין החסינות הכלכלית של הפעילות החקלאית במושבים, בצד הגדלת עומס על תשתיות התנועה בעיקר, אולם בהיקף קטן. יוער, כי הוראות התכנית מעניקות כאמור לועדה המקומית ולאגודה שיקול דעת שלא להתיר בקשות לעסקים ושימושים אשר עלולים להעמיס יתר על המידה תשתיות המושב. לאור זאת, אין מניעה לאשר את התוכנית בהיבט ההשלכות על המושבים.

