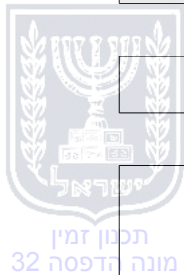


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0748947

תעסוקה לא חקלאית במושבי המועצה האזורית מרחבים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/10/2020

להפקיד את התכנית

12/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה ליצור מסגרת תכנונית לתעסוקות לא חקלאיות בחלקות א' במושבי המועצה האזורית מרחבים, המבוססת על מסמך מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים מחודש יוני 2015, סיכום עם לשכת התכנון המחוזית מיום 01.11.18 והחלטת הועדה המחוזית מיום 19.10.2020.

פעילויות לא חקלאיות מתקיימות כבר מספר שנים בחלקות א' במושבים, וזאת לאור הירידה במספר המועסקים בחקלאות והרצון ליצירת תעסוקות נוספות לחקלאות לביסוס והרחבת ההתיישבות בנגב המערבי.

כיום מתקיימות פעילויות אלו בהיתרים לשימוש חורג ובניגוד לתכניות המתאר בכל יישוב המגדירות בכל נחלה זכויות למגורים ולחקלאות בלבד.

עיקר פרנסת תושבי האזור היא על חקלאות, אך בשל מגבלות קרקע ומים אין אפשרות להרחיב ללא גבול את הפעילות החקלאית ליחידת המשק ו/או לקלוט מתיישבים חדשים ו/או את בני המועצה על בסיס הפעילות החקלאית בלבד.

הירידה המתמדת ברווחיות המשק החקלאי גרמה לחלק מהמשקים לחפש תעסוקות חלופיות, תעסוקות לא חקלאיות, המהוות פעילות משלימה לפעילות החקלאית וחלקן בזיקה ישירה לפעילות החקלאית (בעיקר תיירות חקלאית כגון מרכזי מבקרים, קטיף עצמי, נקודות מכירת תוצרת עצמית, הדרכות וכדומה).

בנוסף, בשנים האחרונות עוברת החקלאות בישראל בכלל ובנגב המערבי בפרט משבר הולך ומחריף אשר מדגיש את הצורך ביצירת תשתית תכנונית נאותה לתעסוקות לא חקלאיות.

בשל ריחוקם היחסי של ישובי המועצה ממרכזי אוכלוסין גדולים, וקירבתם לערי פריפריה סמוכות - לא תתאפשר הקמתם של מחסנים גדולים ומבנים לפעילות מסחרית נרחבת בחלקה א', כפי שקיים באזורים אחרים, בעיקר במרכז הארץ, ולכן לא צפויה פגיעה במרקם הכפרי של האזור ובאיכות הסביבה.

במושבי המועצה האזורית מרחבים שטח המגורים בנחלות הינו 2-3 דונם בלבד ולכן מוצע בתכנית שימושים בהיקף מוגבל המתאים לגודל חלקות המגורים ולאופי החקלאי-כפרי של היישובים תוך שימת דגש על שמירת הצביון המושבי והקהילתי הקיים.

כל שטחי הנחלות במושבי המועצה ממוקמים בתחום "המחנה", מחוברים למערכת כבישים ותשתיות וכלולים בתחום הקו הכחול של התכנית המפורטת של כל ישוב.

התעסוקות הלא חקלאיות יתבססו על התשתיות הקיימות והמתוכננות תוך שמירה על החוסן הכלכלי של היישובים והאיזון החברתי במושבים בהתאם להתפתחויות הצפויות. תכנית הפל"ח תתאפשר על בסיס זכויות הבניה בתכניות מאושרות לכל ישוב ולתוספת הזכויות שנוספו בתכנית זו ובתנאי שבתכנית המאושרת קיימת הפרדה בין חלקת המגורים לחלקה החקלאית בכל נחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תעסוקה לא חקלאית במושבי המועצה האזורית מרחבים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0748947

1.2 שטח התכנית 489,785.953 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 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	159299
קואורדינאטה Y	582355

1.5.2 תיאור מקום

חלקות א' של המושבים: אשבול, בטחה, גילת, מסלול, ניר משה, ניר עקיבא, פדויים, פטיש, פעמי תש"ז, קלחים, רנן, שבי דרום, שדה צבי, תלמי ביל"ו, תפרח בתחום המועצה האזורית מרחבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - כל תחום הרשות:

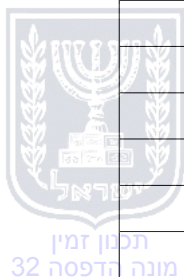
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

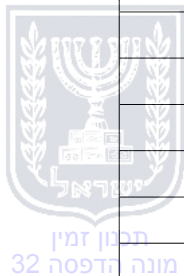
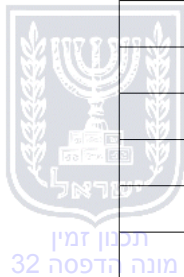
שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000/1	לא מוסדר	חלק	999	
50001/1	לא מוסדר	חלק	999	
50002/1	לא מוסדר	חלק	999	
50003/1	לא מוסדר	חלק	999	
50004/1	לא מוסדר	חלק	999	
50005/1	לא מוסדר	חלק	999	
50006/1	לא מוסדר	חלק	999	
50007/1	לא מוסדר	חלק	999	
50008/1	לא מוסדר	חלק	999	
50009/1	לא מוסדר	חלק	999	
50010/1	לא מוסדר	חלק	999	
50011/1	לא מוסדר	חלק	999	
50012/1	לא מוסדר	חלק	999	
50013/1	לא מוסדר	חלק	999	
50014/1	לא מוסדר	חלק	999	
50015/1	לא מוסדר	חלק	999	
50024/1	לא מוסדר	חלק	999	
50027/1	לא מוסדר	חלק	999	
50028/1	לא מוסדר	חלק	999	
50029/1	לא מוסדר	חלק	999	
50030/1	לא מוסדר	חלק	999	
50031/1	לא מוסדר	חלק	999	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50033/1	לא מוסדר	חלק	999	
50034/1	לא מוסדר	חלק	999	
50035/1	לא מוסדר	חלק	999	
50036/1	לא מוסדר	חלק	999	
50039/1	לא מוסדר	חלק	999	
50041/1	לא מוסדר	חלק	999	
50042/1	לא מוסדר	חלק	999	
50043/1	לא מוסדר	חלק	999	
50044/1	לא מוסדר	חלק	999	
50045/1	לא מוסדר	חלק	999	
50046/1	לא מוסדר	חלק	999	
50047/1	לא מוסדר	חלק	999	
50048/1	לא מוסדר	חלק	999	
50049/1	לא מוסדר	חלק	999	
50051/1	לא מוסדר	חלק	999	
50055/1	לא מוסדר	חלק	999	
50056/1	לא מוסדר	חלק	999	
50057/1	לא מוסדר	חלק	999	
50058/1	לא מוסדר	חלק	999	
50059/1	לא מוסדר	חלק	999	
50060/1	לא מוסדר	חלק	999	
50061/1	לא מוסדר	חלק	999	
50062/1	לא מוסדר	חלק	999	
50063/1	לא מוסדר	חלק	999	
50064/1	לא מוסדר	חלק	999	
50065/1	לא מוסדר	חלק	999	
50066/1	לא מוסדר	חלק	999	
50068/1	לא מוסדר	חלק	999	
50069/1	לא מוסדר	חלק	999	
50070/1	לא מוסדר	חלק	999	
50073/1	לא מוסדר	חלק	999	
50074/1	לא מוסדר	חלק	999	
50075/1	לא מוסדר	חלק	999	
50076/1	לא מוסדר	חלק	999	
50077/1	לא מוסדר	חלק	999	
50078/1	לא מוסדר	חלק	999	
50079/1	לא מוסדר	חלק	999	
50080/1	לא מוסדר	חלק	999	
50081/1	לא מוסדר	חלק	999	
50083/1	לא מוסדר	חלק	999	
50085/1	לא מוסדר	חלק	999	
50092/1	לא מוסדר	חלק	999	
50093/1	לא מוסדר	חלק	999	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50094/1	לא מוסדר	חלק	999	
50095/1	לא מוסדר	חלק	999	
50096/1	לא מוסדר	חלק	999	
50097/1	לא מוסדר	חלק	999	
50098/1	לא מוסדר	חלק	999	
50099/1	לא מוסדר	חלק	999	
50100/1	לא מוסדר	חלק	999	
50101/1	לא מוסדר	חלק	999	
50102/1	לא מוסדר	חלק	999	
50103/1	לא מוסדר	חלק	999	
50104/1	לא מוסדר	חלק	999	
50105/1	לא מוסדר	חלק	999	
50106/1	לא מוסדר	חלק	999	
50107/1	לא מוסדר	חלק	999	
50108/1	לא מוסדר	חלק	999	
50109/1	לא מוסדר	חלק	999	
50110/1	לא מוסדר	חלק	999	
50111/1	לא מוסדר	חלק	999	
50112/1	לא מוסדר	חלק	999	
257	מוסדר	חלק	1-21	
258	מוסדר	חלק	1-51	
259	מוסדר	חלק	1-28	
260	מוסדר	חלק	1-35	
261	מוסדר	חלק	1-33	
263	מוסדר	חלק	4-5	1-3
264	מוסדר	חלק	1-6	
265	מוסדר	חלק	1-6	
266	מוסדר	חלק	3, 6-7	
267	מוסדר	חלק	1	
268	מוסדר	חלק	1-5	
269	מוסדר	חלק	3	1-2
270	מוסדר	חלק	1-3, 5	4
271	מוסדר	חלק	1-9	
272	מוסדר	חלק	1-6	
273	מוסדר	חלק	2-4	7
274	מוסדר	חלק	3-4, 6	8
282	מוסדר	חלק	14-15, 38, 41	
285	מוסדר	חלק		38
2281	מוסדר	חלק	9, 13	
2282	מוסדר	חלק	5-19, 21-26, 29, 31, 33, 35, 37	27-28
2283	מוסדר	חלק	1-29, 33-36, 39-41	30-32, 37-38

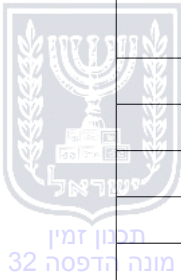
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2284	מוסדר	חלק	29, 32, 37-40, 45-49, 54, 57-65, 73-75, 78-94, 98-100, 102, 112-114	33-34, 36, 56, 97, 101, 105, 110-111, 118, 120, 123
2919	מוסדר	חלק	1	10-11
10242/2	מוסדר	חלק	12-17	7, 18
38655/5	מוסדר	חלק	10	3, 5-6
38656/2	מוסדר	חלק	4	2, 7, 9-10, 16, 21-22, 25, 27
38657/1	מוסדר	חלק	23-24	2-4
38657/2	מוסדר	חלק	1, 5	1
38657/3	מוסדר	חלק		29
39551	מוסדר	חלק		5
39565	מוסדר	חלק	6	309
39568	מוסדר	חלק		372
39569	מוסדר	חלק		305
39570	מוסדר	חלק		12, 15
39605	מוסדר	חלק		1
39653	מוסדר	חלק	5	13, 19
39655	מוסדר	חלק		2
39773	מוסדר	חלק		1
39774	מוסדר	חלק		3, 5-6
100178/1	מוסדר	חלק	1	8-9
100178/2	מוסדר	חלק	4	1
100179/1	מוסדר	חלק		1
100180/1	מוסדר	חלק		1
100180/5	מוסדר	חלק		1
100181/1	מוסדר	חלק		1
100182/1	מוסדר	חלק	1	1
100182/2	מוסדר	חלק		1
100183/1	מוסדר	חלק		1
100189/1	מוסדר	חלק	1-5	2-3, 7
100189/2	מוסדר	חלק	1, 4-6	2
100190/1	מוסדר	חלק	1, 3-5	
100190/2	מוסדר	חלק	1	
100190/3	מוסדר	חלק	1-13	1
100191	מוסדר	חלק		
100192/1	מוסדר	חלק	1	
100192/2	מוסדר	חלק	1	
100193/1	מוסדר	חלק		1
100193/2	מוסדר	חלק	1	
100200/1	מוסדר	חלק		1
100201/1	מוסדר	חלק		1

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100202/1	מוסדר	חלק	3-4, 6-9	1-2, 5
100202/2	מוסדר	חלק	1-2	
100202/3	מוסדר	חלק		1-4
100204/1	מוסדר	חלק		1
100204/2	מוסדר	חלק	2-10, 12-24	1, 11
100205/1	מוסדר	חלק	1-2	3
100206/1	מוסדר	חלק	1-2	
100207/1	מוסדר	חלק	1	
100207/2	מוסדר	חלק	1	
100207/3	מוסדר	חלק	1	
100207/4	מוסדר	חלק		1
100208/1	מוסדר	חלק	1	
100209/1	מוסדר	חלק	1	
100209/2	מוסדר	חלק	1	
100210/1	מוסדר	חלק		1
100211/1	מוסדר	חלק		1
100211/2	מוסדר	חלק	1-6	
100211/3	מוסדר	חלק		1, 3
100211/4	מוסדר	חלק		1
100212/1	מוסדר	חלק		1
100212/2	מוסדר	חלק	4	2
100213/1	מוסדר	חלק	1	
100213/2	מוסדר	חלק	1	
100213/3	מוסדר	חלק	1	
100213/4	מוסדר	חלק		1
100214/1	מוסדר	חלק	1	
100214/2	מוסדר	חלק	18, 32, 34	1, 11, 40
100214/3	מוסדר	חלק	1	
100232/5	מוסדר	חלק		2
100233/1	מוסדר	חלק		8
100235/1	מוסדר	חלק		19
100237/1	מוסדר	חלק		2
100238/1	מוסדר	חלק	3-5	1-2
100238/2	מוסדר	חלק	2	1
100238/3	מוסדר	חלק	2, 4	1, 3, 5
100238/4	מוסדר	חלק	1-4, 6-9	5
100238/5	מוסדר	חלק	1, 5-6, 11-12	2-4, 7-10, 14
100239/1	מוסדר	חלק	4, 6-93	2-3, 5
100240/1	מוסדר	חלק	7-21	5-6, 25
100240/2	מוסדר	חלק	1-4, 6-8, 10-14	9
100241	מוסדר	חלק	5, 7-10, 13-15, 19, 21, 23	11-12, 16-18, 22, 26, 28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242/1	מוסדר	חלק	2-8, 10-18, 20-24, 26-27	9, 19, 25
100242/2	מוסדר	חלק	1-2, 5, 19-149, 160-191, 214, 217-218, 221-280, 282-297	3-4
100242/3	מוסדר	חלק	1, 4-5, 8-9, 12-13, 15-59, 69-109, 126-127, 129-139, 167, 201-237	
100243/1	מוסדר	חלק	1-3, 5, 7-13	4, 6, 14
100243/2	מוסדר	חלק	1, 3-5, 11-12, 15-18, 20-22, 27, 29-30, 32, 34-35	2, 6, 8, 10, 19, 23-24, 26
100244/1	מוסדר	חלק		9
100245	מוסדר	חלק	6-7, 13, 26-27, 31, 33, 36, 45, 48-50, 52-352	2, 9, 11, 18, 21, 28, 46-47, 51, 354
100246/1	מוסדר	חלק	4-5, 18-106, 108-133, 135-164, 166-190, 196, 199-201, 204-211, 219-377	1, 195, 212, 218
100270/1	מוסדר	חלק	67	1, 73
100271	מוסדר	חלק	1-2, 5-7, 9-72, 74-125	4, 8
100280/1	מוסדר	חלק		6, 15-17
100280/2	מוסדר	חלק		11
100281/1	מוסדר	חלק	2-12, 14-21, 24-25, 27-28, 30-31	13, 22, 32
100281/2	מוסדר	חלק	2-6, 8-9, 11-12, 14-18, 20, 23-30, 32-33, 35-37, 39-40, 42-43, 45, 47-49	10, 19
100281/3	מוסדר	חלק	1-6	
100281/4	מוסדר	חלק	1-2, 4-12, 15	3, 13-14



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100282/1	מוסדר	חלק	1-6, 11, 14-18, 20-21, 24-26, 30, 32-33, 36-40, 42-43, 47, 49, 51, 53-54, 57-58, 60, 62, 65-194, 198, 201, 205-207, 210-211, 213-214, 216, 218-224	35
100282/2	מוסדר	חלק	23, 54-148, 168, 170, 172-179, 181-183, 185, 188, 190-204, 207, 211, 251-252, 255, 258-259, 262-264	253
100282/3	מוסדר	חלק	1-3, 6-18, 20-23, 25-30, 32, 34, 36, 38	
100282/4	מוסדר	חלק	3-4, 7-8, 12-13	11
100283/1	מוסדר	חלק	1, 3-8, 10-13, 15-17	9, 19, 21
100284/2	מוסדר	חלק		1
100284/3	מוסדר	חלק		1
100287/1	מוסדר	חלק		18
100288/1	מוסדר	חלק		2, 4
100289/1	מוסדר	חלק		1-4, 8-9, 11, 13, 16-17
100290/1	מוסדר	חלק		2
100291/1	מוסדר	חלק		1
100292/1	מוסדר	חלק	2-6	1
100292/2	מוסדר	חלק	2-4	1
100292/3	מוסדר	חלק	1-2	
100293/1	מוסדר	חלק		11
100310	מוסדר	חלק		27
100315	מוסדר	חלק	39	27, 38
100329	מוסדר	חלק	10	1, 12
100339/1	מוסדר	חלק	2-18	19
100339/2	מוסדר	חלק	3-4	2, 5, 7
100344	מוסדר	חלק	1-6, 9-13, 15, 17-24, 33, 36-62, 65-67, 74, 76, 81, 83, 97, 100-101, 111, 116, 121, 126-146	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100345	מוסדר	חלק	1-21, 23-25, 30, 36-38, 48, 56-58, 60, 67-71, 73, 80, 86-87, 92, 95, 98-128	
100394	מוסדר	חלק		2
100625	מוסדר	חלק	1	
100805	מוסדר	חלק	3, 6-88	
100806	מוסדר	חלק	2-173	
100813	מוסדר	חלק		5
100859	מוסדר	חלק		1
100860	מוסדר	חלק		1
100977	מוסדר	חלק		1
100978	מוסדר	חלק	1	
100979	מוסדר	חלק	1	
100980	מוסדר	חלק	1	
100983	מוסדר	חלק	1	
100984	מוסדר	חלק		1
100991	מוסדר	חלק		1
100993	מוסדר	חלק		1
100995	מוסדר	חלק		1
100996	מוסדר	חלק	1	
100998	מוסדר	חלק	1	
101000	מוסדר	חלק		1
101004	מוסדר	חלק		1
101005	מוסדר	חלק	1	
101007	מוסדר	חלק		1
101008	מוסדר	חלק	1	
101020	מוסדר	חלק	1	
101021	מוסדר	חלק	1	
101023	מוסדר	חלק		1
101025	מוסדר	חלק		1
101029	מוסדר	חלק	1	
101030	מוסדר	חלק	1	
101032	מוסדר	חלק		1
101038	מוסדר	חלק	1	
101039	מוסדר	חלק	1	
101040	מוסדר	חלק	1	
101041	מוסדר	חלק	1	
101043	מוסדר	חלק	1	
101044	מוסדר	חלק	1	
101045	מוסדר	חלק	1	
101047	מוסדר	חלק	1	
101048	מוסדר	חלק	1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

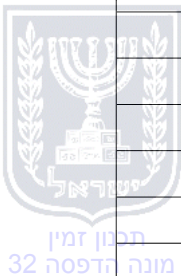


תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
101049	מוסדר	חלק	1	
101052	מוסדר	חלק	1	
101054	מוסדר	חלק	1	
101055	מוסדר	חלק	1	
101061	מוסדר	חלק	1	
101064	מוסדר	חלק	1	1
101065	מוסדר	חלק	1	
101068	מוסדר	חלק	1	
101071	מוסדר	חלק	1	
101072	מוסדר	חלק	1	
400009	מוסדר	חלק	1	
400012	מוסדר	חלק	1-3	
400018	מוסדר	חלק	1	
400020	מוסדר	חלק	1	
400021	מוסדר	חלק	1	
400022	מוסדר	חלק	1	
400023	מוסדר	חלק	1	1
400025	מוסדר	חלק	1	1
400026	מוסדר	חלק	1	1
400027	מוסדר	חלק	1-3	
400028	מוסדר	חלק	1	
400030	מוסדר	חלק	1	2-4
400044	מוסדר	חלק	1	
400045	מוסדר	חלק	1	6-8
400068	מוסדר	חלק	1	
400070	מוסדר	חלק	1-2	
400072	מוסדר	חלק	1	
400073	מוסדר	חלק	1	
400075	מוסדר	חלק	1	
400086	מוסדר	חלק	1	
400087	מוסדר	חלק	1	
400092	מוסדר	חלק	1	1
400107	מוסדר	חלק	1	
400135	מוסדר	חלק	1	1
400136	מוסדר	חלק	1	
400137	מוסדר	חלק	1	
400167	מוסדר	חלק	1	
400168	מוסדר	חלק	1	
400169	מוסדר	חלק	1	
400170	מוסדר	חלק	1	
400171	מוסדר	חלק	1	
400176	מוסדר	חלק	1	
400177	מוסדר	חלק	1	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400188	מוסדר	חלק	1	
400199	מוסדר	חלק		1
400200	מוסדר	חלק	1	
400215	מוסדר	חלק		1
400224	מוסדר	חלק	1-3	
400225	מוסדר	חלק	1	
400226	מוסדר	חלק	1-2	
400244	מוסדר	חלק	1	
400245	מוסדר	חלק	1	
400247	מוסדר	חלק	1	
400391	מוסדר	חלק	1	
400416	מוסדר	חלק	1	
400452	מוסדר	חלק		1
400460	מוסדר	חלק	1-2	
400461	מוסדר	חלק	1-2	
400462	מוסדר	חלק	1-2	
400463	מוסדר	חלק	1-2	
400464	מוסדר	חלק	1	
400467	מוסדר	חלק		1
400468	מוסדר	חלק	1	
400469	מוסדר	חלק	1	
400470	מוסדר	חלק	1	
400471	מוסדר	חלק	1	
400534	מוסדר	חלק	1	
400535	מוסדר	חלק	1	
400582	מוסדר	חלק		1
400589	מוסדר	חלק		1
400590	מוסדר	חלק	1	
400592	מוסדר	חלק	1	
400593	מוסדר	חלק	1	
400594	מוסדר	חלק	1-2	
400595	מוסדר	חלק	1-3	
400596	מוסדר	חלק	1	
401011	מוסדר	חלק	1	
401012	מוסדר	חלק	1	
893	רישום ראשון	חלק		28
980	רישום ראשון	חלק		24, 41
2330	רישום ראשון	חלק	33	27-30, 37-38
100559	רישום ראשון	חלק	2-101, 103-120	102
100775	רישום ראשון	חלק	2-10	
100776	רישום ראשון	חלק	2-14	
100777	רישום ראשון	חלק	2-17	
100778	רישום ראשון	חלק	2-39	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100849	רישום ראשון	חלק	2, 4-14, 16-34	3, 15
100850	רישום ראשון	חלק	2-24	
100851	רישום ראשון	חלק	8-49	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

אופקים, באר שבע, בני שמעון, נאות חובב, נתיבות, רמת נגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 521 ממשיכות לחול.	שינוי	521 / 02 / 7
21/02/1952	4518	215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 121 ממשיכות לחול.	שינוי	121 / 03 / 7
07/08/2014	7305	6853	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 121 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 121 / 03 / 7
03/11/2016	2483	7178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 / 03 / 121 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 121 / 03 / 51
16/04/1951	873	154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 122 ממשיכות לחול.	שינוי	122 / 03 / 7
03/11/1983	431	2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 122 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 122 / 03 / 7
26/07/1954	1452	362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 138 ממשיכות לחול.	שינוי	138 / 03 / 7
08/02/2010	1872	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 138 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 138 / 03 / 7
16/09/1954	1642	370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 139 ממשיכות לחול.	שינוי	139 / 03 / 7

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
142 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 142 /03 /7 ממשיכות לחול.	362	1452	26/07/1954
146 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 146 /03 /7 ממשיכות לחול.	427	1054	24/06/1955
3 /146 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /146 /03 /7 ממשיכות לחול.	2874	407	16/12/1982
147 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 147 /03 /7 ממשיכות לחול.	518	481	17/01/1957
2 /147 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /147 /03 /7 ממשיכות לחול.	4925	23	05/10/2000
5 /160 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /160 /03 /7 ממשיכות לחול.	5840	4419	18/08/2008
203 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203 /03 /7 ממשיכות לחול.	370	1692	16/09/1954
4 /203 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /203 /03 /7 ממשיכות לחול.	5049	1254	28/01/2002
6 /203 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /203 /03 /7 ממשיכות לחול.	6706	1763	28/11/2013
226 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 226 /03 /7 ממשיכות לחול.	370	1692	16/09/1954

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 03 / 51 / 226	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 / 03 / 226 ממשיכות לחול.	7044	6009	21/05/2015
415 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 415 ממשיכות לחול.	4867	3089	30/03/2000
232 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 232 ממשיכות לחול.	406	630	27/03/1955
5 / 232 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 232 ממשיכות לחול.	5403	2938	08/06/2005
8 / 236 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 236 ממשיכות לחול.	4895	4032	21/06/2000
651-0239665	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0239665 ממשיכות לחול.	7631	1823	30/11/2017
651-0263947	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0263947 ממשיכות לחול.	7571	8743	20/08/2017
651-0350801	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0350801 ממשיכות לחול.	7756	6784	08/08/2018
651-0366708	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0366708 ממשיכות לחול.	8058	4831	31/12/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
651-0245761	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0245761 ממשיכות לחול.	9108	21	23/09/2020
651-0495135	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0495135 ממשיכות לחול.	9208	1132	11/11/2020
651-0505511	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0505511 ממשיכות לחול.	8674	3607	03/02/2020
651-0645846	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0645846 ממשיכות לחול.	9097	8809	14/09/2020
651-0698019	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0698019 ממשיכות לחול.	9049	8119	18/08/2020

הערה לטבלה:

שינוי - 651-0376210



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 50000	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		6	19/07/2020	דודי דרורי	09: 43 19/07/2020	פעילות לא חקלאית - מסמך רקע לתכנית	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/11/2019	עוזי אפרת	07: 09 10/11/2019	טבלת השטח המותר לשימושי פל"ח ביחס לתכניות תקפות	לא
טבלאות הקצאה	רקע		1	14/01/2021	עוזי אפרת	14: 53 27/01/2021	טבלת תוספת זכויות בניה לשימושי פל"ח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	04/07/2019	עוזי אפרת	10: 12 04/07/2019	סקר שימושי פל"ח במושבי המועצה האזורית מרחבים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	30/04/2019	אבי צייזל	10: 31 02/05/2019	נספח מים וביוב	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרחבים	גילת	(1)		08-9929420		dikla@merc havim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת גילת, ד.נ. נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרחבים	גילת	(1)		08-9929420		dikla@merchavim.o rg.il

(1) כתובת: צומת גילת, ד.נ. נגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	דודי דרורי	36972		תל אביב- יפו	העוגן	3	03-5259013		office@drori- arch.co.il
מנהל הפרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אור	נתניה	הבונים	22	09-8653065		yarivc@ofek- air.com
מתכנן מים וביוב	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391		איל	(1)				avi@handasi. co.il

(1) כתובת: ד.ג. שרון תיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
החלק החקלאי	מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים לפי הוראות התכנית התקפה.
השטח המותר	השטח בתחום של חלקה א' שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית ששטחו עד 3.0 דונם, בהתאם להוראות תכנית זו.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את חלקת המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, למבני משק, לגידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.
חלקת המגורים	מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מגורים לפי הוראות התכנית התקפה.
טבלת חלק המגורים ביחס לתכניות תקפות	ראה נספח להוראות התכנית

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**

קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית מותרת בחלקות א' במושבים: אשבול, בטחה, גילת, מסלול, ניר משה, ניר עקיבא, פדויים, פטיש, פעמי תש"ז, קלחים, רנן, שבי דרום, שדה צבי, תלמי ביל"ו, תפרח בתחום המועצה האזורית מרחבים.

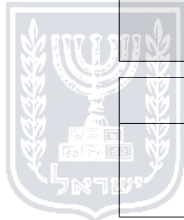
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הוספת שימושים בתחום חלקות א' במושבים וקביעת הנחיות לשימושים לא חקלאיים.
- 2.2.2 שמירת האופי הכפרי חקלאי של המושב.
- 2.2.3 הוספת זכויות בניה לשימושים לא חקלאיים בחלקות מגורים מאושרות.
- 2.2.4 קביעת שלביות למימוש התכנית.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה עבור שימושים לא חקלאיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
לפי תכניות תקפות	489,785,953.13	100
סה"כ	489,785,953.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	489,785,953.13	100
סה"כ	489,785,953.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. הפעילות הלא חקלאית תתאפשר לבעלי הנחלה או בני משפחתם בלבד.</p> <p>2. פעילות לא חקלאית תאושר בתנאים הבאים:</p> <p>א. חלקת המגורים המהווה את עיקר השטח המותר לפעילות לא חקלאית תהיה בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות ואין בהוראות תכנית זו כל שינוי לגודלה או פריסתה של חלקת המגורים בנחלות ביחס לתכניות מאושרות.</p> <p>ב. פעילות לא חקלאית תתאפשר רק במושבים בהם קיימת תכנית מאושרת הכוללת חלוקה בין חלקת המגורים והחלקה החקלאית הצמודה לה בתחום חלקות א' של הנחלות, או לאחר אישורה של תכנית כאמור לשוב.</p> <p>במושב שבי דרום יותרו השימושים לפעילות הלא חקלאית בייעוד מגורים בישוב כפרי (חלקת המגורים) בלבד ולא ניתן לאשר שימושים אלו בחלק החקלאי של הנחלה.</p> <p>3. בשטח המותר (ובכל מקרה רק בתחום חלקות א' מאושרות בתכניות תקפות) יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, השימושים הבאים או הדומים להם בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית שמקורה בפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בני משפחתו ו/או המתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, מיזקת שמנים ארומטיים, עיבוד וייצור שמנים מצמחי קנביס, בושמיה, מכבשת ירקות, מחיות, מימרחים, מיקפאים, ריבות, פירות מיובשים ומסוכרים, מיצים, תמציות, בשמים, תמרקים, תכשירים, תוספי מזון וכד'.</p> <p>תותר אחסנת תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. תיירות כפרית - חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים לשימושים תירותיים הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קייט, חנות למכירת מוצרי האזור ותוצרת חקלאית המתקבלת מהפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בני משפחתו ו/או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: מבני ומתקני ספא, בריכת שחייה, חדרי כושר, סדנאות, וכדומה), המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי.</p> <p>בנוסף תותר פתיחת מרכז מבקרים במשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים, גמלים, חמורים וכדומה.</p> <p>תותר הקמת מבנים לשימושים נלווים לגידול בעלי חיים כדוגמת ליטוף והתנסות בגידולם, אורווה הכוללת רכיבה טיפולית וכדומה.</p> <p>ג. עסקים קטנים של בעל המשק ו/או בני משפחתו:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מרציפן, תמרקים ותוספי תזונה, תמרקים ותכשירי בריאות וכו', עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב מוצרים, טיפול וריפוי אלטרנטיבי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכדומה, בריכה טיפולית, סדנאות למידה לילדים ונוער.</p> <p>ד. מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה:</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בני משפחתו, במקצועות חופשיים כגון: רפואה, אדריכלות, הנדסה, שמאות, חקירות, ייעוץ, כלכלה, עריכת דין, טכנאות וכד'; וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>4. ככל ובעל המשק ו/או בני משפחתו יבקשו היתרי בניה לשימושי פל"ח מעורבים - השטח המירבי לפעילות לא חקלאית בחלקה א' על פי תכנית זו יהיה 500 מ"ר.</p> <p>5. לא תותר פעילות שאינה תואמת במהותה את השימושים המפורטים לעיל וכן פעילות אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה.</p> <p>6. זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית וליחידות הקיט יגזרו מזכויות הבניה המאושרות בתכניות תקפות ו/או מתוספת זכויות כמפורט בטבלה 5.</p> <p>7. שימושים לתעסוקה לא חקלאית יתאפשרו בחלקת המגורים בחלקה א' ו/או בחלק החקלאי הצמוד לחלק המגורים בתנאי שחלק המגורים והחלק החקלאי הצמוד המהווים את השטח המותר יהיו ברצף קרקעי ושטחם לא יעלה על 3.0 דונם.</p> <p>8. בחלק החקלאי הצמוד לחלקת המגורים תותר אך ורק פעילות נלווית לפעילות החקלאית כמפורט להלן:</p> <p>א. "עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית" - עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח והוא אחד מאלה: ייצור שמן מזיתים - בית בד; ייצור יין מענבים - יקב; ייצור גבינות מחלב - מגבנה; ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם; ייבוש תבלינים ופרחים; ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות;</p> <p>ב. "פעילות תיירותית וחינוכית" - פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות;</p> <p>ג. "שימושים נלווים לגידול בעלי חיים" - שירותי טיפול, אחסנת בעלי חיים, ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, (להלן חומר מסוכן). כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון שימוש בגופרית ביקבים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>2. לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. כללי:</p> <p>1.1. כל עסק שיוקם על פי הוראות תכנית זו, גם אם הוקם במבנה מוסב, חייב לעמוד בכל התנאים</p>



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

וההנחיות על פי דרישות החוק. 1.2. לא יינתן היתר לפעילות לא חקלאית אם יש בה כדי לפגוע באופי הכפרי-חקלאי של המושב.

1.3. יאסרו שימושים ופעילויות העלולים לגרום לזיהום מי התהום, זיהום אוויר, מפגעי רעש ו/או רעש בלתי סביר.

1.4. עסק להכנת מוצרי קוסמטיקה או להכנה והגשת מזון לא יופעל מבית המגורים או בחלק של מבנה המגורים.

1.5. לא תותר פעילות לא חקלאית לאחסון פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

1.6. לא תותר פעילות לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה כפעילות המרכזית.

1.7. לא יותרו שימושים אשר עלולים להיות מפגע ו/או מטרד סביבתי.

1.8. לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ואיכות הקרקע.

1.9. לא תותר פעילות העלולה לגרום למפגעים או מטרדים מתנועת כלי רכב עקב ריבוי או צפיפות בתנועה באזורי המגורים ומבני הציבור.

1.10. היתר לפעילות לא חקלאית יינתן לאחר אישור משרד הבריאות.

2. חומרים מסוכנים (חומ"ס):

2.1. שימוש בחומ"ס יותר באישור המשרד להגנת הסביבה. לא יותר שימוש בחומ"ס עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, וזאת לאחר שיוכן מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום.

2.2. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמונים תעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.

2.3. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי ו/או סיכון בטיחותי יעמדו בכל הנוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.

2.4. יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון שימוש בגפרית ביקבים בהתאם לחוק ולאחר קבלת היתר לאחזקה ושימוש בחומ"ס מהמשרד להגנת הסביבה.

2.5. עיבוד ומיצוי שמונים המתבצע בתהליך תעשייתי יבוצע בשיטת עיבוד המיישמת את הטכניקות המיטביות הזמינות לצורך הפחתת פליטות.

2.6. לא תותר פעילות לא חקלאית המשמשת לאחסון של חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלו.

3. ביוב ומים:

3.1. אספקת מים: לא יוצא היתר בניה לפעילות לא חקלאית מבלי שתובטח אספקת מים באיכות מי שתיה עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.

3.2. ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב המרכזית (בהתאם לדרישת חוק העזר של הרשות המקומית), ימוקמו בתחום המגרש.

4. רעש ומיגון אקוסטי:

4.1. בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.

4.2. מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יתאמו לסביבת המגורים באזור כפרי, שעות הפעילות יקבעו על ידי הרשות המקומית.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>4.3. מפלסי הרעש מפעילות לא חקלאית לא יעלו על אלו המותרים בתקנות לאזור מגורים.</p> <p>5. איכות אויר:</p> <p>פעילות לא חקלאית תעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס ובתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>6. פסולת: באחריות מבקש ההיתר לפעילות לא חקלאית להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה הכל בהתאם לאופי הפעילות המבוקשת.</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת. לא תותר הצבת מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת מחוץ לתחום מגרש המבקש, מיקום מתקני האצירה לפסולת יקבע בהיתר הבניה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>2. השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לתעסוקה לא חקלאית, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם לתקנות עזר לשילוט ולהנחיות הועדה המקומית.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקשה להיתר בניה לפעילות לא חקלאית תכלול תכנית בינוי ופיתוח שיכללו בה הפרטים הבאים:</p> <p>1. מיקום מבנים ומתקנים בתחום השטח המותר, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות בעלי מוגבלויות, סימון שבילים וחיפוי קרקע, קירות הפרדה וגדרות, חנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות חניה, ניקוז ופיתוח השטח.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"מ של 1:500, תכלול בין היתר את המצב הקיים והמתוכנן על השטח המותר לרבות לרבות סימון המבנים, גבהי 0.00 של המבנים, מיקום החניות והשימושים הקיימים בשטח חלקת המבקש.</p> <p>3. שטח המבנים הכולל של השימושים הלא חקלאיים בחלקה א' לא יחרוג מהקבוע בטבלת זכויות הבניה, (טבלה 5).</p> <p>4. לא יתאפשר לרכז שימושי בניה לפעילות לא חקלאית של מספר נחלות בנחלה אחת.</p> <p>5. מרחקים מזעריים בין מבנה לתעסוקה לא חקלאית לבין כל מבנה אחר באותה חלקה לא יפחת מ- 3 מטר, ולא יפחת מ- 6 מטר למבנה אחר בחלקות השכנות לחלקת המבקש.</p> <p>6. בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לשנות במקרים חריגים את מרחקי ההצבה המפורטים בסעיף 5 לעיל, תוך שיקול האופי והשפעות הגומלין בין שימושי הפעילות הלא חקלאית המוצעים לבין השימושים המאושרים הקיימים.</p> <p>7. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ומבנים לאחסנה חקלאית ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחידות הקיט יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>2. מספר יחידות הקיט הכולל לישוב לא יעלה על 400 יחידות שיוקמו תוך הבטחה של כושר הנשיאה של התשתיות ההנדסיות והתחבורתיות הקיימות ביישוב.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>שמירה על זכויות בניה מזעריות למגורים ומבנים חקלאיים:</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

1. מימוש זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית על פי תכנית זו, לא יפגע במימוש זכויות בניה למגורים בהיקף מיזערי של 160 מ"ר (שטח עיקרי) לכל יחידת דיור ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים בחלק המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.
2. התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לשימושי פל"ח בחלקות מגורים מאושרות בנחלות כמפורט בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי (2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(1) 500	3000	הערה א' לטבלה	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(1) 500	3000	בתכניות ללא זכויות בניה-הערה ב	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(3) 500	3000	אשבול (הערה 3 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(4) 500	3000	מסלול (הערה 4 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(5) 500	3000	ניר עקיבא (הערה 5 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(6) 500	3000	פטיש (הערה 6 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(7) 500	3000	קלחים (הערה 7 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(8) 500	3000	שדה צבי (הערה 8 לטבלה)	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	60	500				(9) 500	3000	תלמי בילו	פעילות לא	יעוד עפ"י



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) היקף הפעילות הלא חקלאית יסווג בהתאם לאופי המושב ובכפוף למגבלות כדלקמן:
 - א. עד 500 מ"ר לעיבוד תוצרת חקלאית כמפורט בסעיף 4.1.1 (3 א').
 - ב. עד 250 מ"ר לתיירות כפרית-חקלאית מתוכם עד 50 מ"ר לחנות לממכר תוצרת מקומית כמפורט בסעיף 4.1.1 (3 ב').
 - ג. עד 160 מ"ר לעסקים קטנים כמפורט בסעיף 4.1.1 (3 ג').
 - ד. עד 150 מ"ר למקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה כמפורט בסעיף 4.1.1 (3 ד').
 - ה. יחידות קיט: עד 5 יחידות קיט לנחלה בשטח כולל של עד 270 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. מספר יחידות הקיט הכולל לשוב לא יעלה על 400 יחידות.
- (2) לפי תכניות תקפות.
- (3) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלות 9-1, 60-55 במושב אשכול עליהם חלה תכנית 2/147/03/7.
- (4) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלות 88-1 במושב מסלול עליהם חלה תכנית 5/160/03/7.
- (5) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלות 14-13, 28-20, 54-46, 72, 88 במושב ניר עקיבא עליהם חלה תכנית 4/203/03/7.
- (6) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלה 88 במושב פטיש עליה חלה תכנית 651-0495135.
- (7) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלות 7-4, 37, 49-47, 62, 67-65, 68, 77 במושב קלחים עליהם חלות תכניות 7/03/415, 51/03/226/7, 651-0350801.
- (8) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלות 12-11, 57-47, 94 במושב שדה צבי עליהם חלה תכנית 5/232/03/7.
- (9) תוספת זכויות לפלי"ח בנחלה 63 במושב תלמי בילו עליה חלה תכנית 651-0505511.
- (10) תוספת זכויות לפלי"ח בכל הנחלות במושב תפרח עליהם חלה תכנית 8/236/03/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כמפורט להלן:

6.1.1 היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה בהגשת בקשה להיתר הכוללת תכנית בינוי, וקבלת אישור האגודה החקלאית של הישוב בתחומו הוגשה בבקשה.

6.1.2 תנאי למתן היתרי בניה ליחידות קיט הינו אישור משרד התיירות לתכנית בינוי לחלקת המגורים הכוללת מיקום יחידות הקיט.

6.1.3 תנאי לקבלת היתרי בניה לפעילות לא חקלאית לאחר מימוש 30% מהזכויות לפל"ח בכל מושב, תהיה עריכת בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב על ידי הוועדה המקומית.

6.1.4 תברואה - מתן היתרי בניה מותנה בתיאום ואישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים וכן קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.

6.1.5 הגנת הסביבה -

א. היתרי הבניה יותנו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית, למעט השימושים של מקצועות חופשיים, חינוך ורווחה כמפורט בסעיף 4.1.1 (ד').

בסמכות המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית.

ב. תנאי להיתר לפעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית לפתרון לטיפול המוקדם בתחום המגרש והתאמתם לתקנים של שפכים סניטריים.

6.1.6 קבלת אישור רשות כיבוי והצלה.

6.1.7 הצבת מתקנים פוטו-וולטאיים - היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, יינתנו בהתאם לחוק ולתקנות.

לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.

6.1.8 תוספות בניה ושינוי שימוש במבנים קיימים -

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.1.9 פסולת - תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.



<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.1.10 עצים בוגרים - תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6.1.11 תשתיות -</p> <p>א. ביוב- כל המבנים בשטח התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אספקת מים- לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים לשתיה.</p> <p>6.1.12 קווי מקורות - ככל והבקשה להיתר הינה בסמוך לקווי ומתקני מקורות קיימים - יש לתאם את הבקשה עם חברת מקורות.</p> <p>6.1.13 פעילות לא חקלאית תתאפשר רק במושבים בהם קיימת תכנית מפורטת מאושרת הכוללת חלוקה בין חלקת המגורים והחלקה החקלאית הצמודה לה, או לאחר אישורה של תכנית מפורטת כאמור לישוב.</p> <p>6.1.14 מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ומבנים לאחסנה חקלאית ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
<p>6.2</p>	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית נגזרות מזכויות הבניה למבנים חקלאיים/מבני משק על פי תכניות תקפות.</p> <p>2. תוספת זכויות בניה לפעילות לא חקלאית בהתאם למפורט בטבלה 5 בלבד.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות חניה ללקוחות / אורחי הפעילות הלא חקלאית יוסדרו בתחום השטח המותר בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה, ובלבד שלא יסכלו ולא יגבילו את הפעילות החקלאית והמגורים המותרים בחלקה ולא יהוו מטריד למגורים בחלקות שכנות.</p>
<p>6.4</p>	<p>תנועה</p> <p>לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו</p>
<p>6.6</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.8 חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות במתן היתרי בניה	<p>לאחר מימוש של 30% מהזכויות לתעסוקה לא חקלאית בכל מושב, תעביר הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח בדבר השפעת השימושים על התשתיות (תחבורה, ביוב וכו') והמלצה על המשך מימוש השימושים הלא חקלאיים באותו מושב.</p> <p>הדיווח ילווה בהמלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית בכל הנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית בהתייחס, בין היתר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא.</p> <p>אין בתכנית זו לאחר אישורה כדי ליצור הסתמכות בכל הנוגע למימוש כלל הזכויות והשימושים לפלי"ח המפורטים בתכנית, שכן המעקב אחר השפעתן יכול ויכלול תנאים ומגבלות להמשך יישומה של התכנית.</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד עם אישורה.