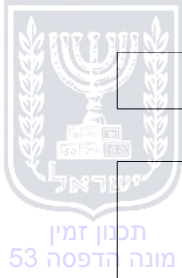


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0502286

**פעילות לא-חקלאית (פל"ח) בנחלות במושבי המועצה האזורית שפיר**



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שפיר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/05/2019

להפקיד את התכנית

20/12/2020

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 לממש את "מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים" שאושרה בשנת 2015. התכנית מיישמת את המדיניות במושבים שבתחום המועצה האזורית שפיר.

שטח המועצה האזורית שפיר נמצא במחוז דרום, בנפת אשקלון באזור העיר קרית גת, מצפונה ומדרומה. בתחומי המועצה 14 ישובים מתוכם 9 מושבי עובדים. תכנית זו תחול במושבים: איתן, זבדיאל, זרחיה, נועם, עוזה, קוממיות, רווחה, שלוה ושפיר.

השימושים הלא-חקלאיים בנחלות, המוצעים בתכנית זו מיועדים לשימושים בהיקף מקומי בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פעילות לא-חקלאית (פל"ח) בנחלות במושבי המועצה  
האזורית שפיר

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

631-0502286

מספר התכנית

81,782.874 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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

שפיר	מרחב תכנון מקומי
174478	קואורדינאטה X
619004	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

המושבים איתן, זבדיאל, זרחיה, נועם, עוזה, קוממיות, רווחה, שלוה ושפיר.

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

שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/07/1982	2407	2831	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /224. הוראות תכנית 6 /02 /224 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	224 /02 /6
11/07/2019	12727	8336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /112. הוראות תכנית 6 /03 /112 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 /112 /03 /6
24/05/1956	961	477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /114. הוראות תכנית 6 /03 /114 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	114 /03 /6
16/11/1972	504	1877	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /134. הוראות תכנית 6 /03 /134 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	134 /03 /6
23/11/1972	545	1878	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /140. הוראות תכנית 6 /03 /140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	140 /03 /6
30/11/1972	589	1879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /805. הוראות תכנית ד /805 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	146 /03 /6
30/11/1972	589	1879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /147. הוראות תכנית 6 /03 /147 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	147 /03 /6
27/07/1980	2153	2647	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /157. הוראות תכנית 6 /03 /157 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /157 /03 /6
21/04/1955	713	411	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /173. הוראות תכנית 6 /03 /173 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	173 /03 /6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
206 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /206. הוראות תכנית 6 /03 /206 תחולנה על תכנית זו.	477	961	24/05/1956



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000 0	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1	8	31/12/2019	רן ברזייק	13: 16 14/01/2020	נספח ביוב	לא
שימושים חורגים	מנחה	1: 1	1	23/10/2018	יעקב פישר	09: 36 01/04/2019	סקר שימושים של הפעילות הלא חקלאית בקיימת בחלקות א'	לא
תנועה	מנחה	1: 1	10	18/02/2019	רחל ברקן	10: 28 28/02/2019	דו"ח תחבורתי לתכנית פל"ח מושב איתן	לא
תנועה	מנחה	1: 1	10	18/02/2019	רחל ברקן	10: 30 28/02/2019	דו"ח תחבורתי לתכנית פל"ח מושב זבדיאל	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
מהנדס	רשות מקומית	רשות מקומית, יואב לפידות		המועצה האזורית שפיר	מרכז שפירא	(1)		08-8508904	08-8605737	handasa@s hafir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז שפירא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יואב לפידות		המועצה האזורית שפיר	מרכז שפירא	(1)		08-8508904	08-8605737	handasa@shafir.org. il

(1) כתובת: מרכז שפירא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

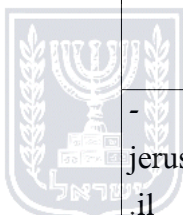
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל - מרחב ירושלים	ירושלים	(1)	216	02-5456175	02-5456175	jerusalem@land.gov .il

(1) כתובת: רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ת.ד 36259 קומה 6, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	רן ברז'יק	102599	ברז'יק מהנדסים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
החוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
השטח המותר	תחום המגורים ושטח חקלאי צמוד ובלבד שגודלו לא יעלה על 3 דונם.
ועדה מקומית	הועדה המקומית שפיר
חלק המגורים	מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מגורים לפי הוראות התכנית התקפה.
חלק חקלאי	מגרש או התחום בחלקה א', הנמצא בצמידות לחלקת המגורים, שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים לפי הוראות התכנית התקפה.
חלקה א'	שטח רצוף של קרקע, המהווה חלק מנחלה והמיועד למגורים, למבני משק ולחקלאות
נחלה/ חלקת המגורים בנחלה	יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המיועדת לשמש למגורים, למבני משק ולחקלאות
פל"ח	פעילות לא חקלאית
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידו.

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**

לאפשר פעילות לא-חקלאית (פל"ח) באזור המגורים בחלקות א' בנחלות במושבים בתחום המועצה האזורית שפיר וקביעת הוראות לשימושים אלה תוך שמירה על האופי הכפרי-חקלאי של המושבים והבטחת המשך השימושים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים כתוצאה מן הפעילות.

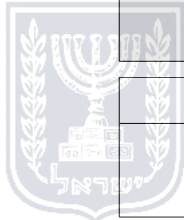
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שימושים וזכויות בנייה לפל"ח בתחום השטח המותר בחלקות א' בנחלות.
2. קביעת הוראות והנחיות מפורטות לשימושי הפל"ח.
3. קביעת הוראות לשמירת האופי הכפרי חקלאי של המושב תוך הבטחת המשך השימושים החקלאיים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
5. קביעת שלביות למימוש הפל"ח.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	81,782,874.38	100
סה"כ	81,782,874.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח המותר יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, גם השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, הפקת שמנים ארומטיים, ריבות, פירות יבשים, מיצים, תמציות, תכשירים וכיוצא בזה.</li> <li>2. תיירות כפרית-חקלאית: יחידות קיט (צימרים), בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> <li>3. תיירות כפרית-חקלאית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים (לקליטת קהל במשק החקלאי), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת חקלאית מהאזור, הסעדה (מסעדה, בית קפה, שירותי קייטרינג וכיוב'), שירותי בילוי ונופש (כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר) וכדומה. המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו.</li> <li>4. יתאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים.</li> <li>5. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדומה. גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדומה. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.</li> <li>6. משרד למקצועות חופשיים המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו כגון: פסיכולוג, אדריכל, שמאי, חוקר, עו"ד, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, יועץ, כלכלן וכו'.</li> <li>7. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשישים, טיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים וסדנאות למידה והכשרה.</li> <li>8. עסקים קטנים ויזמות עבור בעל המשק ו/או בן משפחתו, כגון:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גרריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר ומיתוגו, בישול וקונדטוריה, ייצור שוקולד וכדומה.</li> <li>ב. בתי תוכנה ותמיכת מחשב.</li> <li>ג. השכרת ותיקון אופניים.</li> <li>ד. קליניקה לטיפולים רפואיים או פארא-רפואיים, לרבות הפעלת בריכה טיפולית, וטרנר, רפואת שיניים ורפואה פרטית.</li> <li>ה. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכו'.</li> <li>ו. הפעלת שירותי חינוך משלימים וחוגים.</li> <li>ז. רכיבה טיפולית.</li> <li>ח. סדנאות למידה לילדים ונוער.</li> <li>ט. מבני מלאכה, לרבות נגריה ושיפוץ כלים לחקלאות.</li> </ol> </li> <li>9. לא יותרו מחסנים מסחריים למכירת ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל.</li> <li>10. יותרו מחסנים לחומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל לצרכי חקלאות, ולעיבוד תוצרת חקלאית לשימוש עצמי (לא לשווק).</li> <li>11. תותר אחסנה חקלאית, לרבות אחסנת כלים חקלאיים.</li> <li>12. לא תותר אחסנה גלויה.</li> <li>13. לא תותר פעילות לא חקלאית משותפת בין נחלות צמודות.</li> </ol>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
הוראות	4.1.2
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>מבנה המיועד לפעילות לא-חקלאית לפי תכנית זו יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. מיקום השימושים:</p> <p>1. השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה, וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים ובכפוף לשטחו של חלק המגורים, לפי תכנית תקפה.</p> <p>2. ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה מיקומם של שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים. זאת בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. קיים רצף בין חלק המגורים לחלק החקלאי הצמוד בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית/ מקומית שבתחום היישוב.</p> <p>ב. סך כל השטח המותר לא יעלה על 3.0 דונם (מגורים + שטח חקלאי צמוד).</p> <p>ג. על אף האמור ס"ק 1 ו 2 לעיל, יתאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, ככל הניתן בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וכחלק מזכויות הבנייה המותרות לפל"ח לפי טבלת זכויות הבנייה בפרק 5 לתכנית זו.</p> <p>ד. על אף האמור, יותר שימוש לא חקלאי במבנה קיים שאושר כדין טרם אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>ה. מרחקי ההפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. מבנים לפעילות לא חקלאית בתוך הנחלה יעמדו במגבלות המרחקים המזעריים להלן:</p> <p>- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, למגורים בתחום אותה חלקה לא יפחת מ-5 מ'. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה לקו בניין 0.</p> <p>- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים, בתחום אותה חלקה, לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>- ניתן להתיר קו בניין 0 מ' ממבנה לפעילות לא חקלאית (למעט לינה כפרית) למבנה לפעילות לא חקלאית אחר באותה חלקה.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יותרו בתחום השטח המותר בכל אחת מן הנחלות בכל אחד מן המושבים עליהם חלה תכנית זו. תחום חלקת המגורים יהיה בהתאם להוראות התכנית המפורטת הקובעת אותו בכל מושב ובהתאם לתכנית המתאר המקומית.</p> <p>2. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יותרו במבנה קיים שהותר על פי דין ערב אישורה של התכנית, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>3. הקמת יחידות קיט תהיה בהתאם לדרישות משרד התיירות. מספר יחידות הקיט בכל מושב לא יעלה על מכפלת מספר הנחלות בארבע. לאחר מימוש 50% מיחידות הקיט במושב תערך, על ידי מגיש תכנית זו, בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל שידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p> <p>5. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



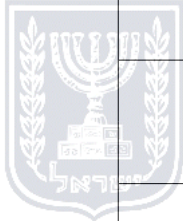
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	קו בנין (מטר)					
						מספר קומות	מזעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעסוקה	10	גודל מגרש מרבי (1) 3000	500 (2)	9.5 (3)	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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) גודל המגרש הוא השטח המותר המרבי לכל נחלה במושבים: איתן, זבדיאל, זרחיה, נועם, עוזה, קוממיות, רווחה, שלווה ושפיר.  
 (2) א. השטח העיקרי הינו לכל נחלה בתחום השטח המותר עבור פל"ח בלבד. ואינו כולל את שטח המרחב המוגן המזערי, הנדרש לפי דין. הזכויות יתווספו לסך הזכויות הקיימות לפי התכניות המאושרות במושבים הכלולים בתכנית, פרט למושב עוזה בו זכויות הבנייה לפל"ח יהיו על חשבון זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית החלה.

ב. במסגרת שימושי הפל"ח יותרו עד 500 מ"ר לשימושים הבאים:

- מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.
- מבנים ליחידות קיט, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- אחסנה ואריזה לחומרי הדברה וחומרי אריזה לשימוש עצמי ולמטרות חקלאיות

ג. יותרו עד 260 מ"ר לשימושים הבאים:

- תיירות כפרית חקלאית ושרותים נלווים, ללא יחידות קיט, לרבות מבנים לסדנאות מכוני כושר, פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים.
- מבנים לעסקים קטנים ויוזמות כגון: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת בית, קונדיטוריה, חוגים, רכיבה טיפולית, סדנאות, מבני מלאכה ובריכה טיפולית
- הסעדה ושירותי בילוי ונופש.
- מרכז מבקרים.

ד. יותרו עד 160 מ"ר לשימושים הבאים:

- משרדים למקצועות חופשיים ומבנים לעסקים קטנים ויוזמות כגון: בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת, קליניקה לטיפולים רפואיים או פארא-רפואיים, וטרינר, רפואת שיניים ורפואה פרטית.
- שרותי רווחה וחינוך כגון פעוטון, מעון ומועדון יום לקשישים.

ה. יותרו עד 50 מ"ר לחנות לממכר תוצרת עצמית של בעל הנחלה או בני משפחתו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

(3) 9.5 מטר לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח, מגובה קרקע טבעית..

(4) על פי תכנית תקפה ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו, בהתאם לתנאים המצוינים בסעיף זה ולשלביות המימוש כמפורט בסעיף 7.2

1. היתר לפעילות לא-חקלאית יותנה בהגשת תוכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקנ"מ של 1:250 ותציג את המצב הקיים והמתוכנן על השטח המותר לרבות סימון המבנים והשימושים הקיימים בשטח, הן בחלקת המבקש והן בחלקות הגובלות בה ותוך ציון המרחקים ממבנים רלוונטיים בחלקות הגובלות.
2. על גבי תכנית הבינוי, האמורה בסעיף קטן (א), יסומן ע"י מבקש ההיתר תחום השטח המותר. השטח המותר יתחיל בחזית החלקה ויחפוף לה במלואה. תחום השטח המותר יגיע עד לגבולות הצידיים של החלקה. ככלל, בחלקה האחורי של החלקה גבול השטח המותר יהיה מקביל לחזית החלקה אולם ניתן יהיה להתאימו למבנים חקלאיים קיימים בהם מתקיימת או ניתן יהיה לקיים בעתיד פעילות פל"ח.
3. לא יינתן היתר בניה לפעילות לא-חקלאית אם יש בה כדי לפגוע באופי הכפרי-חקלאי של המושב.
5. תנאי להיתר הוא כי הפעילות תהיה תואמת את אופי הישובים כישובים שומרי מסורת.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות תוך מתן דגש על פתרונות אספקת מים, סילוק שפכים ותנאי תברואה נאותים לפעילות הפל"ח לרבות למיקום הבקשה להיתר ביחס לרדיוס מגן של קידוחי מי שתיה.
7. תנאי למתן היתר למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ולמבנים לאחסנה חקלאית יהיה אישור משרד החקלאות ופתוח הכפר.
8. תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח סניטרי לאישור הועדה המקומית.
9. ניתן יהיה לאפשר שימוש לא חקלאי, בשטח החקלאי של חלקה א', במידה ויש לו זיקה לשימוש החקלאי, באישור רמ"י.
10. תנאי למתן היתר יהיה תכנית מאושרת הכוללת תשריט המגדיר את חלק המגורים בנחלה.
11. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
12. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי פל"ח יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנ"ס בהתייחס למניעת מפגעים סביבתיים של השימוש על סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדים סביבתיים
- 12.א. במקרים בהם עלה חשש ליצירת מפגעים סביבתיים או תחבורתיים, במידה ודרש מהנדס המועצה, היתר הבניה יינתן לאחר התייחסותה של הרשות הסביבתית המוסמכת
- 12.ב. בהמשך לאמור, תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל יצירת מפגעי רעש הוא הגשת חוות דעת אקוסטית על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה, ככל שיידרש.
- 12.ג. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל למפגע סביבה (כגון: בית בד, יקב) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח הינו תיאום פתרון הביוב מאושר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
14. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום הוא אישור משרד הבריאות ורשות המים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>15. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה ואישור הוטרנר הממשלתי.</p> <p>16. ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית, תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור חו"ד ע"י המשרד להגנ"ס/איגוד הערים לאיכות הסביבה שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חו"ד תכלול בדיקות צובר במידה ותמצא בכך צורך.</p> <p>17. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הרשות המקומית לפתרון סילוק פסולת והתקנת התשתיות המתאימות עבורו.</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>1. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, (להלן חומר מסוכן), לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>ב. מותרג מזאת, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לטובת עיבוד תוצרת חקלאית כדוגמת שימוש בגופרית ביקבים.</p> <p>2. מים ושפכים :</p> <p>- מפעילות לא-חקלאית יוזרמו למערכת הביוב המרכזית שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיפול בהם ולהתאמתם לתקנים של לשפכים סניטריים, בהתאם לדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה. יחולו כל הוראות כללי תאגידי המים והביוב (שפכים מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, כפי שיתוקנו מעת לעת.</p> <p>- הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יעשו בהתאם להנחיות משרד הבריאות (מש"ל) המעודכנות.</p> <p>- בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>- שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>3. רעש ואיכות אוויר :</p> <p>- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. שעות הפעילות יקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- ביחס לפעילות הלא-חקלאית, מפלסי הרעש בתחום הנחלות לא יעלו על אלה המותרים בתקנות באזור מגורים.</p> <p>- השימושים המותרים לא יגרמו למפגעי רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מפגעי רעש) התשנ"ג-3</p> <p>- בשימושים מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>4. פסולת מוצקה :</p> <p>- הטיפול ופינוי הפסולת יהיה בהתאם לכול דין.</p> <p>- יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>- פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. עלה חשש ליצירת מפגעים סביבתיים או תחבורתיים, בין בעניינים אליהם ישנה התייחסות מפורשת בתכנית זו ובין בעניינים סביבתיים אחרים, יהיה רשאי מהנדס המועצה, טרם הדין בבקשה להיתר, לבקש את התייחסותה של הרשות הסביבתית המוסמכת והוועדה תהיה רשאית לשקול שיקולים אלה טרם החלטה על מתן היתר או סירוב לו.</p> <p>6. בריאות הציבור:</p> <p>לא תתקיים פעילות מזהמת או ישמרו מרחקי מגן בין הפעילות המזהמת לפעילות הרגישה כגון מוקדי הכנת והגשת מזון, פעילות ציבורית הכוללת נוכחות פעוטות וילדים.</p> <p>יש לשמור מרחק מינימלי של 20 מטר בין צימרים ללולים/ רפתות/ דירי צאן וכו' יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, פעילות פל"ח, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) (תיקון התש"ס-2000).</p> <p>לא יותרו שימושי פלח במרחק של פחות מ 50 מ' מתחנות שאיבה של שפכים.</p> <p>7. שימושים בעלי מטרד סביבתי:</p> <p>1 לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.</p> <p>2. לא יותרו שימושים אשר עלולים להיות מטרד סביבתי.</p> <p>8. אסבסט:</p> <p>פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.</p>	
תשתיות	6.3
<p>1. לא יוצא היתר בניה לפעילות לא-חקלאית אלא אם כן שוכנע מהנדס הוועדה מקומית כי התשתיות ההנדסיות (ביוב, מים וכיוב') והתחבורתיות של הישוב תוכלנה לתת מענה לשימוש עבורו מבוקש ההיתר, וכן כי התשתית בנחלה לרבות דרכי הגישה תואמות את השימוש המבוקש.</p> <p>2. חניה - מקומות חניה ללקוחות / אורחי הפעילות הלא-חקלאית יוסדרו בתחום חלקה א', בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה ובלבד שלא יסכלו ולא יגבילו את הפעילות החקלאית והמגורים המותרת בחלקה ולא יהיו מיטרד למגורים בחלקות שכנות.</p> <p>3. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. חלקות א' שישבו את השטח החקלאי לפעילות פל"ח ידרשו לנתק את חלקה א' ממי שפד"ן כתנאי מקדים לתחילת פיתוח הפל"ח בחלקה.</p>	
היטל השבחה	6.4
<p>יוטל וייגבה כדין, בהתאם לתוספת השלישית לחוק.</p>	

6.5 <b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.5
<p>השפעת שימושי הפל"ח על מערכת הביוב תבדק במסגרת עדכון ובחינה לתכנית האב למים וביוב שנעשית אחת ל 5 שנים.</p> <p>- פעילות רטובה תידרש בהתחייבות מהנדס הרשות המקומית לעניין ייכולת מערכת הביוב האזורית לקלוט את תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המוצעת.</p> <p>- לשפכים הנוצרים מפעילות יצרנית המכילה מרכיבים שונים משפכים ביתים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>- מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: תכנון זמין תכנון זמין מונה הדפסה 53</p> <p>חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'.</p> <p>- שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.</p> <p>- הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לאחר מימוש 30% מהזכויות לפל"ח בכל מושב, תעביר הועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח בדבר השימושים שאושרו והשפעתם מבחינת תחבורה, תשתיות, היבטים סביבתיים ועוד. הדיווח יוגש בליווי המלצה של הועדה המקומית לוועדה המחוזית בכל הנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית ובהתייחס, בין השאר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא.