

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/02/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

14/07/2021

תכנית מס' 633-0415778

תאריך

חוף אשקלון - שימושים לא חקלאיים בחלקות א במושבים (פל"ח)

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו, ביוזמת המועצה האזורית חוף אשקלון, נועדה להרחיב את אפשרויות התעסוקה בתחום כ- 800 נחלות בתשעה מושבים בתחום מועצה אזורית חוף אשקלון: בית שקמה, ברכיה, גיאה, הודיה, כוכב מיכאל, משען, ניר ישראל, נתיב העשרה וחלץ לתושבים שאינם מוצאים את עיקר פרנסתם מייצור חקלאי, זאת באמצעות יצירת תשתית סטטוטורית להוספת שימושים במשק המשפחתי בתחום חלקות א' בנחלות, המבוססים על הפעילות החקלאית היצרנית המתקיימת בנחלות, ונמצאים בזיקה ישירה אליה, או המשתלבים בה.

התכנית נשענת על מסמך מדיניות של הועדה המחוזית מחוז דרום מ-2015, בנוגע לפעילות לא חקלאית בחלקות א' בנחלות המושבים, ומתבססת על ניסיון מצטבר במושבים אחרים במרחב הכפרי, בו יושמו תכניות דומות, על רקע החלטות המועצה הארצית (מ-24.10.1995 ומ-12.3.1996) לאמץ את מדיניות הממשלה מאותה תקופה בנושא פעילות לא-חקלאית בחלקות א' במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>חוף אשקלון - שימושים לא חקלאיים בחלקות א במושבים (פל"ח)</p> | <p>שם התכנית</p> | <p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p> |
| <p>633-0415778</p> | <p>מספר התכנית</p> | |
| <p>180,637.968 דונם</p> | | <p>1.2 שטח התכנית</p> |
| <p>תכנית מפורטת</p> | <p>סוג התכנית</p> | <p>1.4 סיווג התכנית</p> |
| <p>כן</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> | |
| <p>מחוזית</p> | <p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p> | |
| <p>לי"ר</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | |
| <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | |
| <p>ללא איחוד וחלוקה</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | |
| <p>לא</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | |



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | חוף אשקלון |
| | קואורדינאטה X | 164350 |
| | קואורדינאטה Y | 618490 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.2 תיאור מקום מושבים בתחום מועצה אזורית חוף אשקלון: בית שקמה, ברכיה, גיאה, הודיה, כוכב מיכאל, משען, ניר ישראל, נתיב העשרה, חלץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - כל תחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

אשקלון, באר טוביה, יואב, לכיש, נגב מערבי, שפיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 31/12/1989 | 1357 | 3731 | מועצה אזורית חוף אשקלון. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /6 /234. הוראות תכנית 02 /6 /234 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 234 /02 /6 |
| 23/06/1985 | 2229 | 3215 | כוכב מיכאל. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /166.2 הוראות תכנית 03 /6 /166 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 2 /166 /03 /6 |
| 23/11/1972 | 545 | 1878 | ברכיה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /170. הוראות תכנית 03 /6 /170 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 170 /03 /6 |
| 18/02/1982 | 1037 | 2788 | נתיב העשרה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /228. הוראות תכנית 03 /6 /228 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 228 /03 /6 |
| 04/11/2009 | 465 | 6017 | נתיב העשרה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /228.2 הוראות תכנית 03 /6 /228 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 2 /228 /03 /6 |
| 02/09/1971 | | 1763 | הודיה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /777. הוראות תכנית ד /777 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 777 /ד |
| 23/11/1972 | | 1878 | בית שקמה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /819. הוראות תכנית ד /819 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 819 /ד |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 820 / ד | כפיפות | ניר ישראל. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 820. הוראות תכנית ד / 820 תחולנה על תכנית זו. | 1878 | | 23/11/1972 |
| 822 / ד | כפיפות | גיא.ה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 822. הוראות תכנית ד / 822 תחולנה על תכנית זו. | 1879 | | 30/11/1972 |
| 847 / ד | כפיפות | משען. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 847. הוראות תכנית ד / 847 תחולנה על תכנית זו. | 2006 | | 05/05/1974 |
| 200 / 03 / 6 | כפיפות | חלץ. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 200. הוראות תכנית 6 / 03 / 200 תחולנה על תכנית זו. | 346 | 921 | 01/05/1954 |
| תמא / 35 | כפיפות | על שינוייה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35. הוראות תכנית תמא / 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| תממ / 4 / 14 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 14. הוראות תכנית תממ / 4 / 14 תחולנה על תכנית זו. | 4845 | | 23/01/2000 |
| תממ / 4 / 14 / 43 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 14 / 43. הוראות תכנית תממ / 4 / 14 / 43 תחולנה על תכנית זו. | 6446 | 5302 | 16/07/2012 |
| תמא / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1. הוראות תכנית תמא / 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | 12/02/2020 |

הערה לטבלה:

לא יינתן היתר מכוח תכנית זו, בשטח בו חלה תמ"א או תת"ל או תמ"מ האוסרת את השימוש או הבניה המבוקשים. קבעה תמ"א או תת"ל או תמ"מ, כאמור, תנאים לאישורו של השימוש או הבניה המבוקשים, יחולו תנאים אלה על ההיתר.

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 | | | | אילן פליקס איזון | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:75000 | 1 | | אילן פליקס איזון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| עקרונות תכנון | רקע | | 69 | 16/11/2020 | אילן פליקס איזון | 12:19 23/11/2020 | נספח רקע לתכנון | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 חוף אשקלון | בת הדר | (1) | | 08-6775555 | 08-6727304 | vaada@hof- ashkelon.org g.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 78100.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------------|--------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית חוף אשקלון | בת הדר | (1) | | 08-6775555 | 08-6727304 | vaada@hof- ashkelon.org.il |

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 78100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|---------------|---------------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| אחר | | | | רשות מקרקעי ישראל- מחוז ירושלים | ירושלים | יפו | 216 | 02-5318870 | 02-5456175 | a- jerusalem@land.gov .il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינת ישראל ואחרים

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 | אילן פליקס איזון | 33422 | א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ | חיפה | שד מוריה | 46 | 04-8348705 | 04-8343873 | arc@ige.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אלי אסיף | 40972 | מתו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים | טירת כרמל | יוזמה | 2 | 077-9215555 | 077-9215621 | eli@matop.co.il |
| מהנדס | יועץ תשתיות | גיל שגיא | 89570 | משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ | איל | (1) | | 09-7639119 | 09-7493799 | gil@handasi.co.il |

(1) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. שרון תיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 |
|----------------------------|---|
| א- חלקה א' | שטח המיועד למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי. |
| ב- חלקת המגורים בחלקה א' | שטח מתוך חלקה א', המיועד למגורים וכן לפעילות תעסוקתית של בעל הנחלה שטח זה מוגדר בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי". |
| ג- קרקע חקלאית בחלקה א' | שטח מתוך חלקה א', הצמוד לחלקת המגורים ומיועד לייצור חקלאי. שטח זה מוגדר בתכנית ביעוד "קרקע חקלאית". |
| ד- מבנה חקלאי | מבנה המשמש לפעילות החקלאית, כהגדרתו בתכנית אחרת. |
| ה- ייצור חקלאי | גידולים חקלאיים מכל הסוגים, וכן גידול ואחזקת בעלי חיים למיניהם, לרבות מבנים המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית. |
| ו- מגורים בישוב כפרי | יעוד הקרקע של חלקת המגורים בחלקה א'. יעוד זה מוגדר בתכנית מפורטות המאפשרות למושבים בשמות כגון: "מגורים בישוב חקלאי", "שטח משלים לאזור מגורים בישוב חקלאי", "אזור מגורים בנוי כפרי", "אזור מגורים בנחלה" או "מגורים ומבני משק בישוב חקלאי". יש לראות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כאילו הוא מתייחס לכל אחד מיעודים אלו. |
| ז- פעילות לא חקלאית (פל"ח) | תעסוקה שאיננה ייצור חקלאי, בשטח בנוי מצטבר של עד 500 מ"ר לכלל השימושים גם יחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי", לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ו/או בן משפחתו בלבד, מסוג הכולל את השימושים הבאים: - עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, יבוס תבלינים, שמנים, ריבות. - תיירות חקלאית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים במשק החקלאי ופותחים אותו לביקורי קהל, תוך שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק בענפי הייצור השונים, כגון: רפת, דיר, סוסים; גידול פירות, תבלינים וצמחים מיוחדים וכד'. במסגרת זו - קיום מרכז מבקרים, כולל מכירת תוצרת עצמית, או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור. - תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, הכוללים שימושים כגון: יחידות קיט ואירוח, הסעדה, שירותי בילוי ונופש (כגון: ספא, מרכז טיפולים אלטרנטיבי, חדר כושר וכו'), גלריות, סדנאות אומן ומלאכת יד, בריכת שחייה. - מקצועות חופשיים: משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים כגון: אדריכל, מהנדס, יועץ, סוכן ביטוח, כלכלן, עורך דין, רופא, מקצועות היופי, הטיפוח והתנועה. - חינוך, רווחה ובריאות: מבנים ומתקנים בתחום שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, |

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|--|
| | צהרון, טיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, לרבות בריכה טיפולית, רכיבה טיפולית, לימוד רכיבה, סדנאות למידה לילדים ונוער, סדנאות ריפוי ולמידה כגון טיפול וריפוי טבעי . - עסקים קטנים ויזמות : עסק קטן העומד בקריטריונים סביבתיים המותאמים לאזורי מגורים, המשמש לפרנסת בעל המשק ו/או בן משפחתו בלבד ומכירת תוצרתו, כגון: גלריה וסדנת אומן, עסק המבוסס על מלאכת יד או מלאכת בית, טיפול וריפוי טבעי, פעילות גופנית כגון: הילינג, רפלקסולוגיה, יוגה, פילאטיס וכדומה, בריכה טיפולית, סדנת למידה לילדים ונוער, קונדיטוריה, ייצור שוקולד, אפייה, אוכל ביתי לסוגיו או פעילות אחרת התואמת את השימושים הנ"ל, ואשר עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו. |
| ח- אירוע מסחרי | אירוע היוצר התקהלות של ציבור מבקרים למטרות בידור, פנאי ומסחר. |
| ט- השטח המותר | השטח בתחום חלקת המגורים בחלקה א', ואם גודלו קטן מ- 3 דונם, גם שטח משלים בקרקע חקלאית בחלקה א' הצמודה אליו, ובלבד שגודלו לא יעלה על שלושה דונם. שטח זה כולל את פתרונות החניה ודרכי הגישה לשימושי הפל"ח בנחלה. |
| י- תכנית אחרת | כל אחת מהתכניות המאושרות למושבים הכלולים בתכנית, כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית זו. |

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

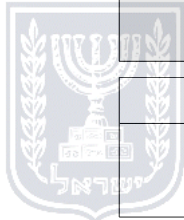
קביעת שימושים ותוספת זכויות בנייה לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' בנחלות בתשעה מושבים במועצה האזורית חוף אשקלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שימושים, הוראות, תנאים ותוספת זכויות בנייה לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' בנחלות בתשעה מושבים, לרבות במושבים נתיב העשרה וכוכב מיכאל, בהם חלקת המגורים מנותקת מיעוד קרקע חקלאית בחלקה א'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 100 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 180,637,968.7 | 100 |
| סה"כ | 180,637,968.7 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. שימושים ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כהגדרתו בתכנית זו בסעיף 1.9:</p> <p>1.1 מגורים ושימושים נלווים להם למטרות שירות, גידולים חקלאיים, מבנים חקלאיים לסוגיהם, - עפ"י הוראות תכנית אחרת</p> <p>1.2 שימושים לתעסוקה לא חקלאית (פל"ח) כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>1.3 שימוש אחר שלא נמנה על השימושים המפורטים לעיל יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו, לרבות:</p> <p>א. חניוני אוטובוסים ורכבים תפעוליים, לרבות חניון רכב פרטי למטרות מסחריות.</p> <p>ב. משחטת בשר ומשחטה פולחנית.</p> <p>ג. שימוש של אחסנה גלויה או פתוחה מכל הסוגים, לרבות כלי רכבים משומשים, פסולת מכל סוג שהוא, חול, עפר, אגרגט מכל סוג, זכוכית, אבקה וכו'.</p> <p>ד. פעילות לא חקלאית משותפת בין נחלות צמודות.</p> <p>ה. שימושים לצורכי בידור ואירועים מסחריים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות של בני אדם, כדוגמת גני אירועים ו/או אולם אירועים, ו/או אולם מופעים וכו'.</p> <p>ו. התקנת אנטנות סלולאריות ו/או אמצעי שידור לסוגיהם בתחום חלקה א'.</p> <p>2. שימושים ביעוד "קרקע חקלאית בחלקה א'" כהגדרתו בתכנית זו בסעיף 1.9:</p> <p>2.1 גידולים חקלאיים ומבנים חקלאיים - עפ"י הוראות תכנית אחרת, ובהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2.2 תיירות חקלאית, כהגדרתה בתכנית זו, בהגבלות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>3. שימושים, זכויות והוראות בניה ביעוד "דרך":</p> <p>3.1 עפ"י הוראות תכנית אחרת.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>פעילות לא חקלאית (פל"ח):</p> <p>1. תנאי למימוש הפלח בנחלה בכל אחד מהמגרשים, יהיה קיומו של בית מגורים באותו מגרש.</p> <p>2. ככל שקיימות נחלות בהן אושרו בעבר תכניות נקודתיות המתירות שימושי פל"ח, באותן נחלות לא יותרו שימושים וזכויות בנוסף למה שאושר בתכנית הנקודתית מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>3. תותר פעילות לא חקלאית (פל"ח), כהגדרתה בתכנית זו בקרקע ביעוד חקלאי, ובלבד שהנה בתחום השטח המותר כהגדרתו בתכנית זו, כחלק מזכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים, שהותר כדין ערב אישורה של התכנית, במסגרת זכויות הבנייה, עפ"י תכנית זו.</p> <p>4. במקרים חריגים ועל פי שיקול דעת הועדה המקומית וקבלת אישורה על בסיס הנימוקים שיפורטו, ניתן יהיה לאפשר שימוש לפעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, ככל שניתן בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בחלקה א' וכחלק מהשטח המותר.</p> <p>5. על אף הקבוע בתכנית זו, בתחום נחלות מושב נתיב העשרה לא יותרו שימושי פל"ח הכוללים הסעדה, רכיבה ו/או רכיבה טיפולית וכן תיירות חקלאית הכוללת שימוש במבני רפת, דיר וסוסים.</p> |

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-----|--|
| ב | <p>הערות לטבלת הזכויות בריכות שחיה</p> <p>1. השטח המקורה בבריכת שחייה סגורה/פתוחה ייכלל בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" מתוך זכויות הבנייה המותרות, וייכלל בגבולות קווי הבניין ושטח התכנית. 2. מסביב לבריכה פתוחה תוקם גדר עם שער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות, ויינקטו כל האמצעים הבטיחותיים הנדרשים לאבטחת השוהים או המזדמנים למקום. 3. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה בתחום קווי הבניין. מבנה כאמור לא יימנה במניין זכויות הבנייה. חדר המכונות יהיה תת-קרקעי, בכפוף למסמך מדיניות הוועדה המקומית לבריכות שחיה, אלא אם אישרה הוועדה המקומית אחרת. 4. היתר בניה לבריכה כחלק מפעילות או תעסוקה לא חקלאית כהגדרתן בתכנית זו, יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p> |
| ג | <p>חניה חניה</p> <p>1. החניה לכל שימושי הפל"ח המותרים תהיה בתחום תא השטח, בהתאם לתקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה. 2 לא תותר חניה מקורה לשימושי פל"ח.</p> |
| ד | <p>מסחר</p> <p>לא תתאפשר בתחום הנחלה חנות לממכר ציוד או חומרים, למעט תוצרת חקלאית או מוצר נלווה, הקשורים במישרין לפעילות החקלאית.</p> |
| ה | <p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין ומרווח בין מבנים</p> <p>1. המרחק בין מבנה חדש לפל"ח לבין מבנה מגורים - לא יקטן מ-6 מטר. 2. למרות האמור לעיל, יותר שימוש לבעל מקצוע חופשי במבנה קיים הצמוד למבנה מגורים קיים, או כחלק ממבנה מגורים קיים / מוצע. 3. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים. 4. בקו בנין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש ו/או המבנה הגובל.</p> |
| ו | <p>תכנית בינוי תכנית בינוי</p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כתנאי וכרקע לתוספת מבנה חדש לפל"ח. 2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בחלקה א', וכן את כל תחום השטח המותר, ותציג את המבנה המוצע החדש לפל"ח על רקע שימושי הקרקע האחרים הקיימים, לרבות דרכי גישה ופתרונות תנועה וחנייה. 3. השטח המותר לשימושי פעילות לא חקלאית (פל"ח), לצורך מיקום המבנים לפעילות הלא חקלאית, יהיה בשטח רציף בגודל הקבוע בהוראות התכנית התקפה החלה במקרקעין, ולא יותר מ-3 דונם. ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את שימושי הפל"ח בחלק המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה, ניתן יהיה להתיר את מיקומם של שימושים אלה (פל"ח) בקרקע החקלאית המהווה חלק מהשטח המותר, כהגדרתו בתכנית זו, ובתנאי שתישמר הרציפות בין השטח המיועד למגורים בחלקה א' לבין הקרקע החקלאית, וזאת ייעשה בקו מקביל לגבול החלקה בחזית הקדמית.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|-------------------------|--------------------------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| 5 | (4) 5 | (4) 3 | (4) 3 | | 1 | (3) 6 | | (2) 45 | (1) 500 | | | | (1) 500 | 1200 | 100 | מגורים בישוב כפרי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| (7) 3 | (7) 3 | (7) 3 | (7) 3 | | 1 | (6) 6 | | | (5) | | | | (5) | 500 | 100 | קרקע חקלאית | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |

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

הערה ברמת הטבלה:

- המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.
- עבור המושבים בית שקמה, גיאה, ברכיה, משען, ניר ישראל והודיה זכויות הבנייה לפל"ח בהיקף של עד 500 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה שהוקנו בתכניות התקפות בחלקת המגורים בנחלה.
- עבור המושב כוכב מיכאל זכויות הבניה לפל"ח בהיקף של עד 500 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות בתכנית התקפות בשטח הנחלה.
- עבור המושב נתיב העשרה זכויות הבניה לפל"ח בהיקף של עד 300 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות בתכנית התקפות בחלקת המגורים בנחלה.
- עבור המושב חלץ זכויות הבניה לפל"ח בהיקף של עד 500 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות בתכנית התקפות בחלקת המגורים בנחלה, בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
- לא יותר ניוד זכויות בין שימושי הפל"ח ובין השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כהגדרתם בתכנית זו. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מכסת זכויות הבנייה למבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח), יותרו שימושים בחלקת המגורים בחלקה א' עד 500 מ"ר, בהיקפים המרביים הבאים: - מבנה/מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית: עד 500 מ"ר. - מבנה לתיירות חקלאית: עד 300 מ"ר, מתוך כך עד 50 מ"ר למכירת תוצרת. - עד 4 יחידות אירוח, בשטח עד 55 מ"ר למבנה כולל מיגון אופציונלי ככל שמבוקש, ועפ"י התקנים הפיסיים לתכנון יחידות אירוח כפרי של משרד התיירות התקפים לעת הגשת הבקשה להיתר, ובכפוף להוראות תמ"א/12. סך יחידות האירוח בכל ישוב לא יעלה על 400. - מבנה הסעדה: עד 200 מ"ר כולל שירות. - חדרי טיפולים, ספא: עד 160 מ"ר. - גלריות, סדנאות אומן ומלאכת יד: עד 260 מ"ר. - מבנה לבעל מקצוע חופשי: עד 160 מ"ר. - מבנה לחינוך, רווחה ובריאות עד 120 מ"ר. - בריכה טיפולית מקורה: עד 400 מ"ר. - עסקים קטנים ויזמות כהגדרתם בתכנית זו: עד 260 מ"ר. - מבנים לתפעול ותמיכה בפעילות רכיבה טיפולית או טיפול באמצעות בעלי חיים הכוללים שימושים כגון: משרד, מרחב מוגן דירתי, שירותים,

מקלחת, מטבח - בשטח של עד 120 מ"ר. - שטח המים של בריכה פרטית לא יעלה על 75 מ"ר. יותר שטח גדול יותר לבריכה טיפולית.

(2) בריכות שחייה לא מקורות, חניות לא מקורות ופרגולות צל, לא יימנו במניין שטחי תכנית הקרקע.

(3) עד 6.0 מ' למבנה חדש, או עד גובה מבנה קיים שאושר כדין. במושב נתיב העשרה עד 4.0 מ'.

(4) או על פי תכנית מאושרת, או עפ"י מבנה קיים, או אפס בגבול שבין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית של אותה נחלה, וכן - או אפס בגבול שבין השטח המותר לבין הקרקע החקלאית של אותה חלקה א'. מבנים קיימים בתחום השטח המותר, החורגים מקווי בניין, ימשיכו להתקיים, ויהיה ניתן להסדיר בהם שימושי פל"ח, למרות החריגה מקו בניין. מבנה חקלאי קיים הנמצא בקו אפס, יוכל להמשיך להתקיים ותתאפשר הכשרתו כפל"ח.

(5) על חשבון זכויות הבניה לפל"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי. יותר מוקד מכירת תוצרת חקלאית בקרקע ביעוד חקלאי, בתוך מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית, בשטח עד 50 מ"ר, המשולב במבנה חקלאי פעיל, על חשבון זכויות הבנייה בחלקת המגורים לפל"ח.

(6) עד 6.0 מ' למבנה חדש, או עד גובה מבנה קיים שאושר כדין. גובה ביתן מערכות הדרוש להפעלת בריכה - עד 1.5 מטר.

במושב נתיב העשרה עד 4.0 מ'.

(7) או על פי תכנית מאושרת, או עפ"י מבנה קיים, או אפס בגבול שבין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית של אותה נחלה, או אפס בין גבולות מגרשים, וכן - אפס בין השטח המותר לקרקע החקלאית במבנים קיימים שאושרו כדין, לרבות מבנים שהוצבו לפני 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תציג את מיקום המבנה החדש המוצע, דרכי הגישה אליו, הסדרי תנועה ומיקום חניות, מתקני תברואה, גדרות, נטיעות וכד'.
2. כל בקשה להיתר בנייה חדש למבנה לתעסוקה לא חקלאית העולה על 200 מ"ר, תפרט את אופן השתלבות המבנה בסביבה ותכלול פירוט לגבי טיפול נופי, נטיעות להפרדה, מזעור הנצפות של המבנה מדרכים ראשיות, מצירים נופיים, מנקודות תצפית ואתרים בעלי עניין.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרה חוקית של כל המבנים הקיימים ללא היתר בתחום הנחלה, בין אם באמצעות הוצאת היתרי בניה ובין אם על ידי הריסתם ופינויים.
4. בבקשה להיתר בניה יסומן תחום השטח המותר, כהגדרתו בתכנית זו, על גבי מפת מדידה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. תנאי להיתר בניה הינו הוכחת יכולת המערכת הפנימית והמערכת האזורית לקלוט תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המתוכננת ועמידה באיכות השפכים כמוגדר בחוק ובאמצעות התקנת מתקני קדם טיפול.
7. תנאי להיתר בניה למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ואיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.
8. תנאי למתן היתר בניה להקמת בריכה טיפולית ומבנה מסחרי הכולל מטבח יהיה תיאום התכנית עם משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום רדיוס מגן א' ו-ב' של קידוח מי שתיה יהיה תיאום עם משרד הבריאות
10. תנאי להיתר בניה למימוש שימושי פל"ח על פי תכנית זו במושב חלץ, יהיה רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת כוללת למושב, אשר תקבע את תחום חלקות המגורים בתחום חלקות א' של הנחלות.
11. תנאי למתן היתר בניה לכל בניה חדשה המתקרבת או נמצאת בתחום השפעת נחל או במרחק הקטן מ- 50 מ' מגדות הנחל או בתחום פשט הצפה, תהיה תיאום התכנית עם רשות הניקוז.
12. רשאית הוועדה המקומית להתנות מתן היתר לשימוש פל"ח בקבלת חו"ד מקצועית בנושאי תנועה, נגישות, אקוסטיקה, תברואה, איכה"ס וכו', בהתאם לשיקול דעתה.
13. תנאי למתן היתר בניה לפל"ח הכולל עיסוק בהכנת מזון, הוא הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב סינטרי, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
14. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.
15. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
16. היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



6.2

דרכים תנועה ו/או חניה

1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא, או 50 כלי רכב ליום.
2. לא תותר פעילות לא חקלאית המחייבת חנייה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת היתר הבניה, שלא ניתן להן מענה בתחום חלקת המגורים. החניה תותר בתחום תא השטח בלבד, ותהיה על פי

| 6.2 דרכים תנועה ו/או חניה | |
|---------------------------|--|
| | <p>תקן חניה ארצי התקף בעת היתר הבניה.</p> <p>3. לא תותר גישה ישירה לנחלות ו/או למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקה א' מרשת הדרכים הארצית, למעט מחיבורים סטטוטוריים תקפים.</p> <p>4. בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1.</p> |
| 6.3 איכות הסביבה | |
| | <p>1. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה נעשה שימוש/אחסנה/שינוע בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התש"ג - 1993.</p> <p>ב. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או מפליטת חומר מסוכן, ולא תותר אחסנת פסולת רעילה או פסולת חומרים מסוכנים.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצי בחומרים מסוכנים לטובת חקלאות/עיבוד תוצרת חקלאית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, לצורך פעילות חקלאית או לצורך עיבוד תוצרת חקלאית בכמות שאינה דורשת היתר רעלים, בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה</p> <p>2. זיהום אוויר ואיכות אוויר :</p> <p>א. לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים (התשכ"א-1961), מעבר למקובל בפעילות משק בית או משק חקלאי.</p> <p>ב. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו ויותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>ג. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור איגוד ערים להגנת הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>3. רעש :</p> <p>א. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על המותר בהתאם לתקנות.</p> <p>ב. עיקר הפעילות המשמשת לצורכי חינוך, רווחה ובריאות בתחום חלקת המגורים תיעשה במבנים סגורים, למניעת מטרדי רעש.</p> <p>4. שפכים</p> <p>כל פעילות/שימוש הכוללים ייצור שפכים שאינם סניטריים, נדרשים באישור והתקנת מתקני טיפול קדם לצורך טיפול בשפכים.</p> <p>5. תאורה :</p> <p>לא יותר שימוש בתאורת הצפה היוצרת הארה של אזורים שמחוץ לתחום הנחלה ומהווה מטרד לשימושים הגובלים בנחלה.</p> <p>6. מטרדים סביבתיים :</p> <p>א. שימוש העלול ליצור מטרדים סביבתיים, יותר רק לאחר נקיטת אמצעים למזעור מטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וזיהום קרקע, שיוגדרו בבקשות להיתרי בניה, על בסיס חוות דעת של יועץ מקצועי בתחום הרלוונטי שתצורף לבקשה להיתר ואישור איגוד ערים לאיכות סביבה נפת</p> |



6.3

איכות הסביבה

אשקלון .

ב. יש למנוע קיום פעילות מזהמת או לשמור על מרחקי מגן בין הפעילות מזהמת או לשמור על מרחקי מגן בין הפעילות המזהמת לפעילות הרגישה, כגון: מוקדי הכנה והגשת מזון, פעילות ציבורית הכוללת פעוטות וילדים.

ג. תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים, בתיאום עם הרשות המקומית.

ד. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

ה. שעות הפעילות לתעסוקה לא חקלאית יהיו בין 07:00 ל-19:00, למעט אירוח כפרי, חדרי טיפולים ופעילות של בעל מקצוע חופשי, בתנאי שאלו לא יגרמו למטרדי רעש לאחר שעות הפעילות. שעות הפעילות לפעילות לא חקלאית בתחום ההסעדה יהיו עד השעה 23:00.

6.4

תשתיות

1. ביוב

א. כל המבנים והמתקנים בשטח התכנית יהיו מחוברים לפתרון קצה מאושר לביוב, כל היישובים מחוברים למט"ש אשקלון למעט מושב נתיב העשרה לו יש מתקן טיפול מקומי, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. לא תותר תעסוקה המייצרת שפכים סניטאריים ותעשייתיים, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית ביישוב ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של היישוב.

ג. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטאריים תקינים בהתאם לחוות דעת משרד הבריאות.

ד. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר קווי ביוב בתוך מגרשים, בתחום שבין גבולות המגרש לבין קווי הבניין.

2. מים

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) התשנ"ב 1992.


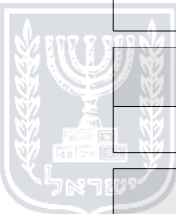
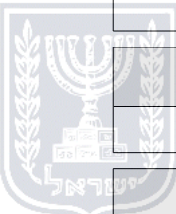
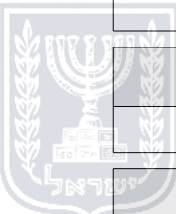
ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר קווי מים בתוך מגרשים, בתחום שבין גבולות המגרש לבין קווי הבניין.

3. ניקוז

א. פתרונות הניקוז בכל שטחי התכנית יתוכננו על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ב. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בתוך מגרשים, בתחום שבין גבולות המגרש לבין

| | | |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> | <p>6.4 תשתיות</p> <p>קווי הבניין. ד. יש לשמור מרחק משטחי השקיה בקולחים לשימושים שונים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4. חשמל</p> <p>א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות, בתאום הבקשה עם חברת החשמל לישראל או ספק מורשה אחר.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר - בקו מתח על עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על עליון 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>5. תקשורת</p> <p>א. קווי תקשורת וכבלים חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> | <p>6.4</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> | <p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל כריתה או העתקה של עץ בוגר תיעשה בתאום ולאחר קבלת רישיון כריתה/העתקה כדין.</p> | <p>6.5</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> | <p>6.6 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p> | <p>6.6</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> | <p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.</p> <p>ב. לכל מבני / מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו עי יועץ נגישות.</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|--|--|
| <p>עתיקות</p> <p>6.8</p> <p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p> | |
| <p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>6.9</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>6.10</p> <p>1. כלל שימושי הפל"ח יהיו בבעלות ושימוש בעל הנחלה ו/או בני משפחתו בלבד, וכל חריגה מהאמור תהווה סטיה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. כל בניה מעל 50 מ"ר לצורכי מכירת תוצרת במבנה לתיירות חקלאית, תהווה סטיה ניכרת מהקבוע בתוכנית זו.</p> <p>3. כל פעילות המהווה השפעה סביבתית חריגה תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. לעניין זה, פעילות בעלת השפעה סביבתית חריגה הינה כל פעילות הנעשית שלא כדין, באופן הגורם סכנה לחיים, לבטיחות, לבריאות, לרכוש או לנוחות של הציבור, או שיש בה הפרעה של ממש לשימוש סביר או הנאה ממקרקעין של אדם אחר, בהתחשב עם מקומה וטיבה, לרבות גרימת רעש, ריח, רעידות וזיהום אוויר החורגים מתחום הסביר בסביבת מגורים כפרית, בהתאם לתקנים מקובלים.</p> <p>4. במושב נתיב העשרה, כל חריגה מגובה מבנה חדש של מעל 4 מ' תהווה סטיה ניכרת מהקבוע בתכנית זו, אלא באישור בכתב ומראש של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. גובה המבנה מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| התנייה | תאור שלב | מספר שלב |
|---|---|----------|
| <p>הוועדה המקומית תעביר לוועדה המחוזית דיווח בדבר השימושים שאושרו, והשפעתם מבחינת תחבורה, תשתיות, היבטים סביבתיים ועוד. הדיווח יוגש בליווי המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בכל הנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית ובהתייחס, בין השאר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא.</p> <p>הוראות אלה, אשר ייקבע כתנאים להיתר בהוראות התכנית, יבהירו כי אין בקבוע בתכנית כדי ליצור הסתמכות בכל הנוגע למימוש כלל הזכויות והשימושים לפל"ח</p> | <p>יישום התכנית לאחר מימוש 30% מ מהזכויות לפל"ח בכל מושב.</p> | <p>1</p> |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| | | המפורטים בהוראות בכל חלקות א', שכן המעקב אחר השפעתם יכול שיכלול תנאים ומגבלות להמשך יישומה של התכנית. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית או חלקים ממנה - 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51