

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 634-0829846

**פעילות לא חקלאית ומגורי עובדים זרים בחלקות א' במושבי מוא"ז לכיש**

מחוז

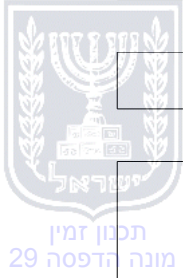
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מועצה אזורית לכיש מגישה תוכנית זו, אשר מיועדת לייצר מסגרת תכנונית לשימושים לא חקלאיים (פלי"ח) בחלקות א' במושב המוצעה (שקף, לכיש, שדה משה, אחזם, מנוחה, יד נתן, עוצם, שחר, נוגה, ניר ח"ן, זוהר, שדה דוד ותלמים), וע"י כך לספק מענה למגמה מתחזקת של פעילויות לא חקלאיות אשר מתקיימות במושבים. זאת על בסיס מדיניות הוועדה המחוזית דרום לשימושי פלי"ח במושבים, מיום 22.6.2015. מטרתה של התכנית - לספק מענה מיטבי והסדרה לענפי העיסוק הלא חקלאיים ולאפשר מתן פתרונות להכללת מבנים ועיסוקים באזורי הנחלות, תוך קביעת תנאים וסייגים למתן היתרי בנייה. בנוסף מאפשרת התכנית את הקמתן של מגורים לעובדים זרים זמניים בחלקות א' בנחלות. למושב נוגה אין תכנית מפורטת. התכנית נמצאת לאחר דיון בהפקדה ורק לאחר אישורה תוכנית זו תחול על המושב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פעילות לא חקלאית ומגורי עובדים זרים בחלקות א'  
במושבי מוא"ז לכיש

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

634-0829846

מספר התכנית

348,727.400 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**  
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	מרחב תכנון מקומי	לכיש
	קואורדינאטה X	181784
	קואורדינאטה Y	605333

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על חלקות א' בנחלות חקלאיות במושבי המועצה האזורית 'לכיש': שקף, לכיש, שדה משה, אחזם, מנוחה, יד נתן, עוצם, שחר, נוגה, ניר ח"ן, זוהר, שדה דוד ותלמים.

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

- לכיש - חלק מתחום הרשות: אחזם
- לכיש - חלק מתחום הרשות: זהר
- לכיש - חלק מתחום הרשות: יד נתן
- לכיש - חלק מתחום הרשות: לכיש
- לכיש - חלק מתחום הרשות: מנוחה
- לכיש - חלק מתחום הרשות: נגה
- לכיש - חלק מתחום הרשות: ניר ח"ן
- לכיש - חלק מתחום הרשות: עצם
- לכיש - חלק מתחום הרשות: שדה דוד
- לכיש - חלק מתחום הרשות: שדה משה
- לכיש - חלק מתחום הרשות: שחר
- לכיש - חלק מתחום הרשות: שקף
- לכיש - חלק מתחום הרשות: תלמים

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

בני שמעון, חוף אשקלון, יואב, מטה יהודה, נגב מערבי, קרית גת, שפיר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 . הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 . הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 . הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 . הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 . הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14 . הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14
16/07/2012		5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/43/14 . הוראות תכנית תממ/4/43/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/43
15/10/2012		240	6481	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/72/14 . הוראות תכנית תממ/4/72/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/72
09/03/2017		4319	7465	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/78/14 . הוראות תכנית תממ/4/78/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/78



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 / 03 / 196	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 03 / 196 / 2. הוראות תכנית 2 / 03 / 196 תחולנה על תכנית זו.	7178	2476		31/12/2015
1 / 03 / 137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 137 / 1. הוראות תכנית 6 / 03 / 137 תחולנה על תכנית זו.	2796	1380		18/03/1982
2 / 03 / 137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 137 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 137 תחולנה על תכנית זו.	4456	471		14/11/1996
4 / 03 / 137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 137 / 4. הוראות תכנית 6 / 03 / 137 תחולנה על תכנית זו.	5542	3836		19/06/2006
145 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 145. הוראות תכנית 6 / 03 / 145 תחולנה על תכנית זו.	2796	1380		18/03/1982
3 / 03 / 172	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 172 / 3. הוראות תכנית 6 / 03 / 172 תחולנה על תכנית זו.	2776			07/01/1982
5 / 03 / 172	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 172 / 5. הוראות תכנית 6 / 03 / 172 תחולנה על תכנית זו.	5676	3047		05/06/2007
1 / 03 / 180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 180 / 1. הוראות תכנית 6 / 03 / 180 תחולנה על תכנית זו.	3758	2453		15/04/1990
2 / 03 / 180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 180 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 180 תחולנה על תכנית זו.	4266	966		11/12/1994
2 / 03 / 183	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 183 תחולנה על תכנית זו.	2796	1380		18/03/1982
3 / 03 / 183	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	4814	768		31/10/1999



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 3. הוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 3 תחולנה על תכנית זו.				
5 / 183 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 5. הוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5276	2068		29/02/2004
3 / 186 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 186 / 3. הוראות תכנית 6 / 03 / 186 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6036	1102		24/12/2009
191 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 191. הוראות תכנית 6 / 03 / 191 תחולנה על תכנית זו.	2946	2546		21/07/1983
1 / 191 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 191 / 1. הוראות תכנית 6 / 03 / 191 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4100	2281		13/04/1993
192 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 192. הוראות תכנית 6 / 03 / 192 תחולנה על תכנית זו.	2946	2546		21/07/1983
2 / 192 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 192 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 192 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4610	1609		22/01/1998
195 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 195. הוראות תכנית 6 / 03 / 195 תחולנה על תכנית זו.	476	937		17/05/1956
2 / 196 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 196 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 196 / 2 תחולנה על תכנית זו.	2796			18/03/1982
3 / 198 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 198 / 3. הוראות תכנית 6 / 03 / 198 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2776	748		07/01/1982
4 / 198 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 198 / 4.	4647	3789		22/05/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		4. הוראות תכנית 6 / 03 / 198 4 / תחולנה על תכנית זו.				
199 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 199. הוראות תכנית 6 / 03 / 199 תחולנה על תכנית זו.	3389			09/10/1986
10 / 201 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 10. הוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 10 תחולנה על תכנית זו.	5237	437		16/11/2003
14 / 201 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 14. הוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 14 תחולנה על תכנית זו.	6542	2611		31/01/2013
3 / 201 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 3. הוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3516	603		12/01/1988
7 / 201 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 7. הוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 7 תחולנה על תכנית זו.	4901	4221		12/07/2000
9 / 201 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 9. הוראות תכנית 6 / 03 / 201 / 9 תחולנה על תכנית זו.	4844	2332		17/01/2000
2 / 204 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 204 / 2. הוראות תכנית 6 / 03 / 204 / 2 תחולנה על תכנית זו.	2796	1380		18/03/1982
222 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 222. הוראות תכנית 6 / 03 / 222 תחולנה על תכנית זו.	3240	3245		22/08/1985
1 / 222 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 222 / 1. הוראות תכנית 6 / 03 / 222 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3833	1066		10/01/1991
3 / 222 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	5973	4703		06/07/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 6 /03 /222 3. הוראות תכנית 6 /03 222 /3 תחולנה על תכנית זו.				
6 /מק/ 2048	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /מק/ 2048. הוראות תכנית 6 /מק/ 2048 תחולנה על תכנית זו.	5305	3147		16/06/2004
634-0376244	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 634-0376244 הוראות תכנית 634-0376244 תחולנה על תכנית זו.	8451	15053		25/09/2019
634-0454967	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 634-0454967 הוראות תכנית 634-0454967 תחולנה על תכנית זו.	9482	4325		16/03/2021

**הערה לטבלה:**

לא יינתן היתר מכוח תכנית זו, בשטח בו תמ"א או תת"ל או תמ"מ האוסרת את השימוש או הבניה המבוקשים. קבעה תוכנית אחרת את 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				אנדראה סוסנקה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 50000	1		אנדראה סוסנקה		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		150	19/03/2023	יואב אבריאל	19: 45 19/03/2023	מסמך רקע ועקרונות תכנון	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 (1)		המועצה האזורית לכיש	נהורה			072-3367812	072-3367811	natali@lachish.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מתכנן ערים	מתכנן	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
	יועץ	מארק וולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר		(1)	08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר.

## 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
אירוע מסחרי	אירוע היוצר התקהלות של ציבור מבקרים למטרות בידור, פנאי ומסחר.
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.
חלקת המגורים	חלק הנחלה מתוך חלקה א' המיועד למגורים ע"פ הוראות תכניות תקפות.
חלקת המגורים בחלקה א'	שטח בתחום חלקה א', המיועד למגורים וכן פעילות חקלאית לפי הוראות התכנית התקפה. שטח זה מוגדר בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
ייצור חקלאי	גידולים חקלאיים מכל הסוגים, וכן גידול ואחזקת בעלי חיים למיניהם, לרבות פעילות המשרתת במישרין את הפעילות החקלאית.
מבנה חקלאי	מבנה המשמש לפעילות החקלאית, כהגדרתו בתכנית אחרת.
מגורים בישוב כפרי	ייעוד הקרקע של חלקת המגורים בחלקה א'. יעוד זה מוגדר בתכנית מפורטות המאושרות 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.
פעילות לא חקלאית	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, יבוש תבלינים, שמנים, ריבות. - תיירות חקלאית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים במשק החקלאי ופותרים 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, סדנא לעיבוד עץ אשר תופעל על ידי בעל הנחלה בלבד, 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,

מונח	הגדרת מונח
	<p>הטיפול והתנועה.</p> <p>- חינוך, רווחה ובריאות:</p> <p>מבנים ומתקנים בתחום שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, טיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, לרבות בריכה טיפולית, רכיבה טיפולית, לימוד רכיבה, סדנאות למידה לילדים ונוער, סדנאות ריפוי ולמידה כגון טיפול וריפוי טבעי.</p> <p>- עסקים קטנים ויזמות:</p> <p>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.</p>
קרקע חקלאית בחלקה א'	שטח מתוך חלקה א', הצמוד לחלקת המגורים ומיועד לייצור חקלאי. שטח זה מוגדר בתכנית בייעוד "קרקע חקלאית".
תוכנית אחרת	כל אחת מהתכניות המאושרות למושבים הכלולים בתכנית, כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית זו או תכנית מאושרת אחרת על פי הדין החלה במקרקעין.

**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

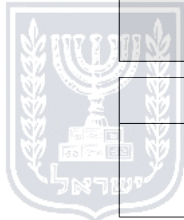
קביעת שימושים ותוספת זכויות בניה לפעילות לא חקלאית בחלקות א' ומבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בחלקות א' בנחלות במושבים: במושבי מועצה אזורית לכיש: שקף, לכיש, שדה משה, אחזם, מנוחה, יד נתן, עוצם, שחר, נוגה, ניר ח"ן, זוהר, שדה דוד ותלמים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים ותוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 500 מ"ר בתחום חלקה א' בנחלות המושבים בלבד, למטרת פעילות לא חקלאית (פל"ח).
- קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות לא חקלאית בחלקת המגורים (ע"פ תכניות מאושרות) בחלקה א'.
- קביעת מגבלות סביבתיות לצמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושבים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- תוספת שימוש זכויות בנייה להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקות א'.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	378,697,762.45	100
סה"כ	378,697,762.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1.1 שימושים ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כהגדרתו בתכנית זו בסעיף 1.9:</p> <p>1.1.1 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. לא תותר אחסנה גלויה או פתוחה מכל הסוגים.</p> <p>ב. חניוני אוטובוסים ורכבים תפעוליים, לרבות חניון רכב פרטי למטרות מסחריות.</p> <p>ג. 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>ד. לא תותר פעילות שאינה תואמת את אופי השימושים ואינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו. לא יותרו שימושים שאינם עולים בקנה אחד עם המגבלות התכנוניות והסביבתיות בתכנית זו.</p> <p>2. שימושים ביעוד "קרקע חקלאית בחלקה א'" כהגדרתו בתכנית זו סעיף 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 פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים בלבד, כהגדרתה בתכנית זו, ובהגבלות המפורטות.</p> <p>3. שימושים, זכויות והוראות בניה ביעוד "דרך":</p> <p>3.1 עפ"י הוראות תכנית אחרת.</p> <p>4. לא יתאפשר שימוש עבור פעילות שאינה חקלאית בתחום שטחי יער.</p> <p>6. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות (בייעוד "מגורים בישוב כפרי" וביעוד "קרקע חקלאית" בתחום חלקות א' בלבד).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי למימוש הפל"ח 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. מסחר:</p> <p>לא תתאפשר בתחום הנחלה חנות לממכר ציוד או חומרים, למעט תוצרת חקלאית או מוצר נלווה, הקשורים במישרין לפעילות החקלאית.</p> <p>6. קווי בנין:</p> <p>א. המרחק בין מבנה חדש לפל"ח לבין מבנה מגורים - לא יקטן מ-6 מטר.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ב. למרות האמור לעיל, יותר שימוש לבעל מקצוע חופשי במבנה קיים הצמוד למבנה מגורים קיים, או כחלק ממבנה מגורים קיים / מוצע.</p> <p>ג. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.</p> <p>ד. בקו בניין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש ו/או המבנה הגובל.</p> <p>7. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית.</p> <p>8. תובטח הסתרה של מתקנים טכניים, מערכות מיזוג אוויר, צנרות גלויות וכדומה.</p> <p>9. נדרש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל השילוט במושב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפעילות לא חקלאית, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, ובכפוף לחוק העזר התקף.</p>	ב
<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כתנאי וכרקע לתוספת מבנה חדש לפל"ח.</p> <p>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.</p> <p>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 בלבד, כהגדרתו בתכנית זו, ובתנאי שתישמר הרציפות בין השטח המיועד למגורים בחלקה א' לבין הקרקע החקלאית, וזאת יעשה, ככל הניתן, בקו מקביל לגבול החלקה בחזית הקדמית.</p> <p>4. בעת הקמת יחידות קיט, פיתוח השטח מחוץ ליחידות האירוח יהיה בהיקף של לפחות 200% מהשטח הבנוי.</p> <p>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 התכסית.</p> <p>(2). מסביב לבריכה פתוחה תוקם גדר עם שער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות, ויינקטו כל האמצעים הבטיחותיים הנדרשים לאבטחת השוהים או המזדמנים למקום.</p> <p>(3). יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה בתחום קווי הבניין. מבנה כאמור לא יימנה במניין זכויות הבנייה. חדר המכוונות יהיה תת-קרקעי.</p>	ג
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. ביעוד קרקע ' מגורים בישוב כפרי': מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p>	ד



## 4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- א. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
- ב. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
- ג. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
- ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
- ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
- ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
- ז. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.
- ח. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.

2. ביעוד קרקע 'קרקע חקלאית' :

מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות :

- א. הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.
- ב. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
- ג. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
- ד. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
- ה. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
- ו. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
- ז. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
- ח. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
- ט. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק.
- י. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 6	(1) 45			500	400			פעילות לא חקלאית	2 - 1	מגורים ביישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4) 5	(4) 5	(4) 3	(4) 3	(3) 1					90				מגורים עובדים זרים	2, 1	מגורים ביישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	1	(2) 6								פעילות לא חקלאית	2 - 1	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4) 5	(4) 5	(4) 3	(4) 3	1	(5) 3				90				מגורים עובדים זרים	2, 1	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

### הוראות טבלה 5:

- עבור המושבים מנוחה, שדה דוד, ניר ח"ן, שקף, שדה משה, לכיש, אחזם, שחר ותלמים זכויות הבנייה לפלי"ח בהיקף של עד 500 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה שהוקנו בתכניות התקפות בחלקת המגורים בנחלה ערב אישורה של תכנית זו.
- ככל שקיימות נחלות בהן אושרו בעבר תכניות נקודתיות המתירות שימושי פלי"ח, באותן נחלות לא יותרו שימושים וזכויות בנוסף למה שאושר בתכנית הנקודתית מעבר למוצע בתכנית זו ובסה"כ לא יעלה היקף זכויות הבנייה עבור שימושי הפלי"ח בחלקה א' על 500 מ"ר.
- עבור מושב נוהג, זכויות הבניה לפלי"ח בהיקף של 500 מ"ר יהיו בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות בתכנית התקפות בחלקת המגורים בנחלה, בכפוף להכנת תכנית מפורטת המסדירה את ייעודי הקרקע בחלקות א' בנחלות.
- לא יותר ניוד זכויות בין השימושים והייעודים השונים כהגדרתם בתכנית זו. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
- עבור:

- (1) עיבוד 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, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו', יותרו 500 מ"ר (עיקרי+שרות).
  - (2) תיירות כפרית חקלאית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעל המשק ו/או בן משפחתו, הכוללים: מרכז מבקרים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון משרד התיירות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לאורחים (כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'), המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו. תותר פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וכחלק מהשטח המותר. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, יותרו עד 4 יחידות אירוח בהתאם לתקני משרד התיירות, מרכז מבקרים, לרבות משרד ושירותים בשטח כולל של עד 260 מ"ר. חנות ממכר לתוצרת עצמית של הנחלה עד 50 מ"ר. הסעדה ושירותי בילוי - מסעדה / בית קפה, חדר כושר, חדר התכנסות וכדומה בשטח כולל של עד 260 מ"ר כולל.
  - (3) מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה- משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים: כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי וכו'.. שרותי רווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים עד 160 מ"ר כולל.
  - (4) עסקים קטנים ויזמיות של בעל המשק כגון: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית עיצוב אופנה, עיצוב המוצר ומיתוגו טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, רפואה אלטרנטיבית. רכיבה טיפולית וכדומה בריכה טיפולית וכדומה בריכה טיפולית סדנאות למידה לילדים ונוער אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכדומה. לא תותר פעילות שאינה תואמת את השימושים המפורטים לעיל ואשר אינה עונה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו, יותרו עד 160 מ"ר כולל (פרט לסדנאות אומן, בריכה טיפולית ונגריות אשר בהם תותרנה זכויות של 260 מ"ר כולל).
- ה. תוספת הזכויות בסך 90 מ"ר לשימושי מבני מגורים לעובדים זרים זמניים, תהא בנוסף לשטחים המותרים למבני עזר לחקלאות בחלקת המגורים. סך השטח עבור מגורי עובדים זרים זמניים, בכל הייעודים, לא יעלה על 90 מ"ר.
- ו. השימוש לפעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים יכולה להתאפשר בקרקע החקלאית בהיקף של עד 50 מ"ר.
- ז. בעת הקמת יחידות קיט, פיתוח השטח מחוץ ליחידות האירוח יהיה בהיקף של לפחות 200% מהשטח הבנוי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) עד 45% לכל השימושים המותרים בחלקה א'. בריכות שחייה לא מקורות, חניות לא מקורות ופרגולות צל, לא יימנו במנין שטחי תכנית הקרקע..
- (2) עד 6.0 מ' למבנה חדש, או עד גובה מבנה קיים שאושר כדן..
- (3) במגרשים בהם קיימת בניה דו קומתית, תתאפשר גם הקמתן של יחידות קיט (צימרים) זו מעל זו, ב-2 קומות.
- (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) עד 3.0 מ' למבנה חדש, או עד גובה מבנה קיים שאושר כדן.
- (6) 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 כדן, לרבות מבנים שהוצבו לפני 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהיתר למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ולמבנים לפעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. תנאי להיתר בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי פל"ח יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתייחס למניעת מפגעים סביבתיים.
4. כל בקשה להיתר בנייה למבנה חדש 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.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרה של כל המבנים הקיימים ללא היתר בתחום הנחלה.
6. בבקשה להיתר בניה יסומן תחום השטח המותר, כהגדרתו בתכנית זו, על גבי תכנית העמדה בקנ"מ 1:250 או 1:500, לפי הצורך.
7. תנאי בהיתר בניה למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית איגוד ערים לאיכות סביבה.
8. תנאי בהיתר בניה להקמת בריכה טיפולית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
9. תנאי בהיתר בניה למבנים בתחום רדיוס מגן א' ו-ב' של קידוח מי שתיה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
10. תנאי בהיתר בניה שבתחומו קיימים קידוח או דרך גישה לקידוח יהיה תיאום עם רשות המים.
11. תנאי למתן היתר בניה במבנה המשמש לפעילות מסחרית וכולל מטבח יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
12. תנאי בהיתר בניה שבתחומו קיימים קידוח או דרך גישה לקידוח יהיה תיאום עם רשות המים.
13. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
14. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח הינו תיאום פתרון הביוב המאושר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
15. תנאי למתן היתר בניה למבני בע"ח הוא תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית.
16. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך קיום הפעילות המבוקשת.
17. תנאי למתן היתר להקמת יחידות קיט יהיה תיאום עם משרד התיירות ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.
18. ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית, תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור חו"ד ע"י משרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט.
19. תנאי למתן היתר לבנייה או לשמוש פל"ח במגרש יהיה הגשת נספח ניקוז וניהול נגר עילי לאישור הוועדה המקומית.
20. תנאי להיתר בנייה לפעילות שאינה חקלאית בשטחים הגובלים בשטחי יערות יהיה תיאום עם קק"ל לעניין ניהול מי נגר ומניעת מטרדים פוטנציאליים.

6.2

## תנאים בהליך הרישוי

18. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
  - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>19. תנאי בהיתר בניה עבור כל מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>20. באזור החשוד בזיהום קרקע ומי תהום תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים בהם פתרונות ניהול הנגר כוללים מערכות החדרה, יהיה תיאום עם רשות המים לפתרון ניהול הנגר לכלל המגרש, לאחר העברת סקר היסטורי ובהתאם לממצאים גם סקרי קרקע, גז קרקע וככל הנדרש גם חקירת מי תהום.</p>	



תנועה	6.3
<p>1. בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות ואזוריות השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1.</p> <p>2. גישה למבני פלי"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים מאושרות וחיבורים סטטוטוריים תקפים. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פלי"ח מעורף החלקה.</p> <p>3. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', יתוכננו תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, בהסכמת שכנים.</p> <p>4. החניה לכל שימושי הפלי"ח המותרים תהיה בתחום תא השטח, בהתאם לתקן חנייה ארצי מונה הדפסה 29.</p> <p>5. לא תותר חנייה מקורה לשימושי פלי"ח..</p>	



תשתיות	6.4
<p>1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. תכנון קוי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>3. תיאסר בנייה לשימושי פלי"ח בשטחים החופפים לרצועה השמורה לקווי מי מערכת וקווי קולחין כהגדרתה בתמ"א 1.</p>	



ביוב	6.5
<p>פתרון הביוב בשטחי המועצה יהיה כדלהלן:</p> <p>א. ישובי הגוש המערבי עצם, שדה משה, יד נתן, שחר, תלמים, שדה דוד, ניר ח"ן, מנוחה, זהר, נגה-מטי"ש קרית גת.</p> <p>ב. שקף - מטי"ש אמציה ולאחר מכן אל מאגר קולחין לכיש.</p> <p>ג. לכיש - מטי"ש לכיש.</p> <p>ד. נדרש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p> <p>ה. התחברות למערכות השפכים הציבוריים יהיו באישור מהנדס המועצה/ התאגיד האחראי.</p> <p>ו. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדים</p>	



6.5	<b>ביוב</b>	
	<p>לצרכים אחרים שאינם לשתייה, כגון: שטיפות, גינון, כיבוי וכיוצא"ב. ההפרדה תבוצע באמצעות מכשיר למניעת זרימה חוזרת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז. כל הקמת פל"ח עתיר שפכים יחייב הגשת נספח ביוב אשר יבחן את השפעתו על מערכת ההולכה, הסילוק והטיפול אשר יגרמו כתוצאה מהחיבור.</p>	
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>1. בקשה להיתר תציג נספח לניהול וויסות נגר בתוך המגרש לאישור הוועדה המקומית. הנספח יעשה בהתאם להנחיות תמא 1 ולמחשבון ניהול נגר של מנהל התכנון. התוכנית תתייחס גם לשטחי חניות ולשטחים פתוחים שיוכשרו עבור השימוש.</p> <p>2. על הוועדה המקומית לבדוק שאין פגיעה במושבים שכנים במורד הניקוז ושתוספת הנגר בעקבות הבנייה מותאמת למערכות הניקוז הקיימות במורד כמו מובלים, מעבירי מים וכדומה.</p> <p>3. במקרים בהם האזור המבוקש לפל"ח ימצא חופף לתחום ההשפעה של הנחלים ו/או לפשט ההצפה יידרש אישור רשות הניקוז והטמעת דרישותיה כתנאי לתנאי להיתר הבנייה והשימוש, ובכל מקרה לא יבנו מבנים בתחום של 50 מ' מגדת הנחל.</p> <p>4. גובה 00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיה גבוה לפחות ב 1 מטר מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלה.</p> <p>5. אין להתקרב לתחום של 30 מ' מתחום תעלות מים שאינם נחלים בתמ"א 1 אלא אם ניתן אישור מרשות הניקוז.</p> <p>6. לא תתאפשר חסימת דרכי גישה לרשות הניקוז לתעלות המים הראשיות ולנחלים עי שמושים או גידור החלקה.</p> <p>7. במקרה של צמידות לנחל, יש לאשר ברשות הניקוז תוכנית נטיעות של צמחים מקומיים להסתרת האתר ממשתמשי הנחל.</p>	
6.7	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>א. חומרים מסוכנים</p> <p>לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, למעט במקרה של שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לטובת עיבוד תוצרת חקלאית, כדוגמת שימוש בגופרית ביקבים, למעט במקרה של שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לטובת עיבוד תוצרת חקלאית, כדוגמת שימוש בגופרית ביקבים. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר מהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק) לטובת עיבוד תוצרת חקלאית באישור איגוד ערים לאיכות סביבה, נפת אשקלון - זאת לצורך עיבוד תוצרת חקלאית בכמות שאינה דורשת היתר רעלים, בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מים ושפכים: לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. אחסון</p> <p>1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.</p> <p>2. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p> <p>- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.</p> <p>- פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.</p> <p>3. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>מזיקים למיניהם. ד. איכות אוויר</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות:</p> <p>1. א. שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית. ב. במושב אחוזם תיאסר הפקת אנרגיה בגז, נפט וסולר בתחום שטחי המגורים בנחלות. במושב ניר ח"ן תיאסר הפקת אנרגיה בנפט וסולר.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>ה. פסולת מוצקה</p> <p>1. הפסולת תוחזק עד לסילוקה, בכלי אגירה סגור שיבטיח תנאים תברואתיים ואסטטים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תבוצע הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת למחזור שתרוכז במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.</p> <p>ו. בגנים לאומים או שמורות טבע לא תחול תוכנית זו.</p>	



עתיקות	6.8
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז 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 בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	



סטיה ניכרת	6.9
<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>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יישום התכנית לאחר מימוש 30% מהזכויות לפל"ח בכל מושב.	<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</p>





מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>בהוראות התכנית, יבהירו כי אין בקבוע בתכנית כדי ליצור הסתמכות בכל הנוגע למימוש כלל הזכויות והשימושים לפלי"ח המפורטים בהוראות בכל חלקות א', שכן המעקב אחר השפעתם יכול שיכלול תנאים ומגבלות להמשך יישומה של התכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית או חלקים ממנה - 20 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29