

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

העתק משרדי

הוראות התכנית

תאושרת

תכנית מס' 657-0394106

תעסוקה לא חקלאית במושבי המועצה האזורית הערבה התיכונה

לשכת התכנון והמחוזית
מחוז דרום
2 8 - 65 - 2017
נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
657-0394106
אישור תכנית מס' 657-0394106
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/7/2016 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תענית אישור שר
 התכנית נקבעה תענית אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום 14/6/17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/07/2016

להפקיד את התכנית

05/02/2017

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה ליצור מסגרת תכנונית לתעסוקות לא חקלאיות בחלקות א' במושבי המועצה האזורית הערבה התיכונה, מבוססת על מסמך מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים מחדש יוני 2015, והחלטת הולת"ע בשיבה 549 מיום 10.02.15.

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

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

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

הירידה המתמדת ברווחיות המשק החקלאי גרמה לחלק מהמשקים לחפש תעסוקות חלופיות, תעסוקות לא חקלאיות, המהוות פעילות משלימה לפעילות החקלאית וחלקן בזיקה ישירה לפעילות החקלאית (כגון תיירות חקלאית).

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

בגלל ריחוקה הגדול של הערבה התיכונה ממרכזי אוכלוסין, לא קיימת בערבה סכנה לבינוי של מחסנים גדולים ומבנים לפעילות מסחרית אחרת בחלקה א', כפי שקיים באזורים אחרים, בעיקר במרכז הארץ, ולכן לא צפויה פגיעה במרקם הכפרי של האזור ובאיכות הסביבה.

במושבי הערבה התיכונה קיים מבנה ייחודי בו חלקות א' בכל המושבים הינן ברצף וצמודות למשבצת המגורים, כאשר סה"כ השטח של חלקה א', כולל משבצת המגורים, הינו 3-6 דונם (בהתאם למפורט בנספח א'); בנוסף לכך חזית הנחלה "הפוכה", כך שכביש הגישה הסטטוטורי לנחלות משיק לעורף הנחלה ואילו חלקת המגורים מרוחקת מכביש זה ונמצאת בסמיכות לשצ"פ/שביל בין שתי נחלות שכנות.

כל שטחי הנחלות ממוקמים בתחום "המחנה", מגודרים בגדר ביטחון של היישוב, מחוברים למערכת כבישים ותשתיות וכלולים בתחום הקו הכחול של התכנית המפורטת של היישוב.

התעסוקות הלא חקלאיות יתבססו על התשתיות הקיימות והמתוכננות וישמרו על החוסן הכלכלי של היישובים והאיזון החברתי במושבים בהתאם להתפתחויות הצפויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תעסוקה לא חקלאית במושבי המועצה האזורית הערבה התיכונה

מספר התכנית 657-0394106

1.2 שטח התכנית 1,536,793.355 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 ערבה תיכונה

קואורדינטה X 209998

קואורדינטה Y 502554

1.5.2 תיאור מקום חלקות אי של המושבים עידן, חצבה, עין יהב, צופר, פארן - בתחום מרחב התכנון

של המועצה האזורית הערבה התיכונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39039	מוסדר	חלק		1
39040	מוסדר	חלק	2-3	1
39041	מוסדר	חלק		1
39043	מוסדר	חלק	1, 3-4	2
39044	מוסדר	חלק	2, 5, 9, 14, 17, 19	7, 15
39046	מוסדר	חלק		1
39052	מוסדר	חלק		1-2
39053	מוסדר	חלק	1-3, 5, 7	4, 6
39054	מוסדר	חלק	1-2	3
39055	מוסדר	חלק	2-3	1
39059	מוסדר	חלק		1
39060	מוסדר	חלק	1-2	3
39061	מוסדר	חלק		2, 6-8
39062	מוסדר	חלק		1-3
39066	מוסדר	חלק	2-4, 10-11	1, 5-9
39067	מוסדר	חלק		1
39081	מוסדר	חלק		1
39083	מוסדר	חלק	1-2	3
39085	מוסדר	חלק		1-3
39091	מוסדר	חלק	2-4	5
39093	מוסדר	חלק		1-6
39095	מוסדר	חלק		1, 3
39119	מוסדר	חלק		1-2
39136	מוסדר	חלק		1

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39137	מוסדר	חלק		1
39138	מוסדר	חלק		1
39139	מוסדר	חלק		1
39140	מוסדר	חלק		1
39141	מוסדר	חלק		1
39142	מוסדר	חלק		1
39143	מוסדר	חלק		1
39144	מוסדר	חלק	3-5	2
39148	מוסדר	חלק	3-5	2
39149	מוסדר	חלק		1
39150	מוסדר	חלק		1
39151	מוסדר	חלק		1
39152	מוסדר	חלק		1
39153	מוסדר	חלק		1
39230	מוסדר	חלק	2-4, 6-15	5
39042	מוסדר	כל הגוש	1-3	
39045	מוסדר	כל הגוש	2, 4, 10, 12	
39051	מוסדר	כל הגוש	1-3	
39082	מוסדר	כל הגוש	1-4	
39084	מוסדר	כל הגוש	1-2	
39092	מוסדר	כל הגוש	1-4	
39157	מוסדר	כל הגוש	2-20	
39158	מוסדר	כל הגוש	2-111	
39159	מוסדר	כל הגוש	2-114	
39160	מוסדר	כל הגוש	2-65	
39161	מוסדר	כל הגוש	2-86	
39227	מוסדר	כל הגוש	2-91	
39228	מוסדר	כל הגוש	2-64	
39229	מוסדר	כל הגוש	2-44	
39231	מוסדר	כל הגוש	2-12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /129 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /129 בעידן ממשיכות לחול.	5414	3365	07/07/2005
146 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לייעוד אזור מגורים וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /146 בצופר ממשיכות לחול.	2781		21/01/1982
4 /146 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /146 בצופר ממשיכות לחול.	5811	3225	22/05/2008
2 /306 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לייעוד מגורים בישוב כפרי וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /306 בעין יהב ממשיכות לחול.	6974	3074	26/01/2015
1 /313 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לייעוד מגורים בישוב כפרי וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /313 בחצבה ממשיכות לחול.	7060	6523	18/06/2015
2 /313 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /313 בחצבה ממשיכות לחול.	6776	4604	24/03/2014
1 /314 /03 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לייעוד מגורים בישוב כפרי וכל יתר הוראות תכנית 30 /03 /314 בפארן ממשיכות לחול.	6957	2448	31/12/2014

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/2015	6360	7054	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ליעוד מגורים בישוב כפרי וכל יתר הוראות תכנית 03 / 30 / 321 בעידן ממשיכות לחול.	שינוי	321 / 03 / 30

הערה לטבלה:

הוראות תכנית זו יחולו בנוסף להוראות התוכניות המפורטות לעיל.
אין בתכנית זו כדי להוסיף זכויות בניה על הקבוע בהוראות התוכניות המפורטות לעיל.
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התוכניות המפורטות, תגברנה הוראותיה של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		מוריאל לבנת רוסי		1	1:10000	מחייב	הוראות התכנית
לא	סקר מערכות מים וביוב - חבנית אב לפיתוח תעסוקות לא חקלאיות במושבי הערבה התיכונה	15/01/2017	ארנון קפלן	10/01/2017	32	0	רקע	נדפים תשריט מצב מוצע
כן	טבלת חלק המגורים ביחס לתכניות תקפות	12/12/2016	עוזי אפרת	12/12/2016	1		מחייב	ניב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח א' - גודל חלקות א' בישובים-חלק מגורים, החלק החקלאי, שטח מותר לפל"ח ומ"ר לפל"ח	12/12/2016	מוריאל לבנת רוסי	12/12/2016	1		מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	נספח ב' - סקר שימושים לא חקלאיים בערבה התיכונה	09/05/2016	מוריאל לבנת רוסי	09/05/2016	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה 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	רשות מקומית	רשיון	הערבה התיכונה	ספיר	(1)	08-6592222	08-6581487		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ספיר ד.ג. ערבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשיון	הערבה התיכונה	ספיר	(1)	08-6592222	08-6581487		

(1) כתובת: מרכז ספיר ד.ג. ערבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264267	08-6264266	

(1) כתובת: רח' התקוה 4, קריית הממשלה

ת.ד. 233 באר שבע 8489325.

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	מוריאל לבנת רוסי	38046		עין יהב	(1)	44	08-9953318		moriellivnat@gmail.com

תכנית מס': 0394106-657 - שם התכנית: תעסוקה לא חקלאית במושב המועצה האזורית הערבה התיכונה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
uzi@netaoz.c o.il	077-4701360	08-9319262	283	רימון	גאליה	נטעז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ		עוזי אפרת	יועץ	מנהל הפרויקט
office@anka plan.com	04-6268001	04-6268000		(2)	להבות חניבה	א.ג. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	40654	ארנון קפלן	יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב

(1) כתובת: ד.ג. ערבה.

(2) כתובת: אג. קפלן 3883500.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
החלק החקלאי	מגרש או התחום בחלקה אי שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים לפי הוראות התכנית התקפה.
השטח המותר	השטח בתחום חלקה אי שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית בהתאם להוראות תכנית זו.
חלק המגורים	מגרש או התחום בחלקה אי שמותר לבנות בו מגורים לפי הוראות התכנית התקפה.
טבלת חלק המגורים ביחס לתכניות תקפות	ראה נספח להוראות התכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית מותרת בחלקות אי במושבים עידן, חצבה, עין יהב, צופר, פארן בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת שימושים בתחום חלקה אי במושבים וקביעת הנחיות לשימושים.

2.2.2 שמירת האופי הכפרי חקלאי של המושב.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,536,793.355			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+2,000	2,000	א. מחושב לפי 400 יח' קייט למושב כפול 5 מושבים.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+375,000	375,000	א. מחושב לפי 500 מ"ר לנחלה כפול 150 נחלות כפול 5 ישובים ב. ככל ונעשה שימוש לתיירות - השימוש הינו במקום שימוש לתעסוקה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים	1,536,793,355.73	100
סה"כ	1,536,793,355.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,536,793,355.73	100
סה"כ	1,536,793,355.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח המותר (ובכל מקרה רק בתחום חלקות א' מאושרות בתכניות תקפות) יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, השימושים הבאים או הדומים להם:</p> <p>4.1.1(א) עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית שמקורה בפעילות החקלאית של בעל המשק או המתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, מיזקת שמנים ארומטיים, בושמיה, מכבשת ירקות, מחיות, מימרחים, מיקפאים, ריבות, פירות מיובשים ומסוכרים, מיצים, תמציות, בשמים, תמרקים, תכשירים, תוספי מזון וכד'.</p> <p>4.1.1(ב) תיירות כפרית - חקלאית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קייט, מכירת מוצרי האזור ותוצרת חקלאית המתקבלת מהפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בן משפחתו והמתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: מבני ומתקני ספא, בריכת שחייה, כושר, סדנאות, וכד'), המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי.</p> <p>בנוסף תותר פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים, גמלים, חמורים וכד'.</p> <p>4.1.1(ג) מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה: משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו, במקצועות חופשיים כגון: רפואה, אדריכלות, הנדסה והנדסאות, שמאות, חקירות, ייעוץ, כלכלה, עריכת דין, טכנאות וכד'; וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>4.1.1(ד) עסקים קטנים של בעל המשק ו/או בן משפחתו: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מרציפן, תמרקים ותוספי תזונה, תמרקים ותכשירי בריאות וחר, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב מוצרים, טיפול וריפוי אלטרנטיבי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד', בריכה טיפולית, סדנאות למידה לילדים ונוער.</p> <p>4.1.2 לא תותר פעילות שאינה תואמת במהותה את השימושים המפורטים לעיל וכן פעילות אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה.</p> <p>4.1.3 זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית יגזרו מזכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/מבני משק בתכניות תקפות.</p> <p>4.1.4 שימושים לתעסוקה לא חקלאית יתאפשרו בחלק המגורים בחלקה א' ו/או בחלק החקלאי הצמוד לחלק המגורים בתנאים המפורטים להלן:</p> <p>4.1.4(א) חלק המגורים והחלק החקלאי המהווים את השטח המותר יהיו ברצף קרקעי ושטחם לא יעלה על 3.0 דונם.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>4.1.5 על אף האמור לעיל, ולאור המבנה הייחודי של מערך חלקות א' במושבי הערבה התיכונה, ניתן יהיה לשקול את מיקומו של השטח המותר, או חלקו, בצמוד לדרך מקומית ותשתיות קיימות, הגובלות בחלק החקלאי של חלקה א' ולא בחלק המגורים שבה.</p> <p>כמו כן ניתן לאשר שימוש לתעסוקה לא חקלאית במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של התכנית, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>4.1.6 לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, (להלן חומר מסוכן). כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>למרות האמור לעיל, תתאפשר חריגה מהקבוע בחוק חומרים מסוכנים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4.1.7 לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>שמירה על זכויות בניה מינימאליות למגורים ומבנים חקלאיים:</p> <p>מימוש זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית על פי תכנית זו, לא יפגע במימוש זכויות בניה למגורים בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר לכל יחידת דיור עיקרית ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים בחלק המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>השימושים המותרים לא יגרמו למפגעי רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. כל עסק שיוקם על פי הוראות תכנית זו, גם אם הוקם במבנה מוסב, חייב לעמוד בכל התנאים וההנחיות על פי דרישות החוק.</p> <p>ב. עסק להכנת מוצרי קוסמטיקה או להכנה והגשת מזון לא יופעל מבית המגורים או בחלק של מבנה המגורים.</p> <p>ג. הקמת עסק תחויב באספקת מים באיכות מי שתייה בלבד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בנין / מקום	גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (שטח) (%) מתא שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מפלגות							
				מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה					מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה				
תכנית מאושרת אחרת	חקלאית	סך הכל	3000	500 (1)	500 (2)	500 (3)	8												

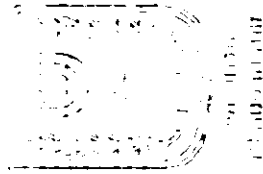
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 א. זכויות הבניה בטבלה 5 היום מתוך זכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/מבני משק בחלקה א' על פי תכנית תקפות.
 ב. מימוש זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית על פי תכנית זו לא יפעל במימוש זכויות בניה למגורים בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר לכל יחידת דור עיקרית ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים בחלק המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1)
 - א. עד 500 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
 - מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כמפורט בסעיף 4.1.1(א);
 - מבנים ליחידות קיט כמפורט בסעיף 4.1.1(ב), בהתאם לתקנים המיוזים של משרד התיירות.
 - ב. עד 250 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
 - מרכז מבקרים לרבות חנות, משרד ושירותים.
 - ג. עד 250 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
 - מבנים לסדנאות, מכוני כושר;
 - שירותי רווחה וחינוך כגון: פעטון, מעון יום ומעון קשישים;
 - ד. עד 150 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
 - הסעדה ושירותי בילוי - מסעדה/בית קפה וכד' ;
 - לחנות - ככל שאינה בויקה למרכז מבקרים; שירותי משרד, רפואה וכו', המשמשים את עיסוקו של בעל המשק וראו בן משפחתו ככל המקצועות החופשיים והפעילויות חינוך ורווחה כמפורט בסעיף 4.1.1(ג);

- ה. בכל מקרה סך השטח לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר כולל שטחי שירות (למעט מרחב מוגן)
- (2) בנוסף לשטח העיקרי בטבלה יותר הקמת מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.
- (3) לא כולל מרחב מוגן.
- (4) לפי תכניות תקפות.



6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כמפורט להלן:</p> <p>6.1.1 היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה בהגשת בקשה ותכנית בינוי, וקבלת אישור האגודה החקלאית של הישוב בתחומו הוגשה הבקשה.</p> <p>6.1.2 תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקניימ של 1:500, תכלול בין היתר את המצב הקיים והמתוכנן על השטח המותר לרבות סימון המבנים והשימושים הקיימים בשטח, הן בחלקת המבקש והן בחלקות הגובלות בה.</p> <p>לתכנית הבינוי יוסף נספח המפרט ביחס לשטח המותר בנחלה הספציפית, את התשתיות הקיימות והדרושות להפעלת תעסוקה לא חקלאית כגון: דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.</p> <p>6.1.3 גובה שיא הגג של מבנה תעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 8 מטר מגובה 0.00 של המבנה.</p> <p>6.1.4 לאחר מימוש של 50% מיחידות הקייט המאושרות לכל מושב, תערך בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל ויידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p> <p>6.1.5 מבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>6.1.6 השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לתעסוקה לא חקלאית, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם לתקנות עזר לשילוט ולהנחיות הוועדה המקומית.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6.2.1 שטח המבנים הכולל של השימושים הלא חקלאיים בחלקה א' יהיה כמפורט בטבלת הזכויות (ס' 5 לעיל) ולא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות). בחישוב השטח הכולל כאמור לא ייכלל שטח המרחב המוגן המינימאלי הנדרש כדין.</p> <p>6.2.2 לא ניתן לחבר זכויות של מספר נחלות בנחלה אחת.</p> <p>6.2.3 מרחקים מזעריים בין מבנה לתעסוקה לא חקלאית לבין כל מבנה אחר באותה חלקה ובחלקות שכנות, ייקבעו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לגופו של עניין לכל תכנית הגשה להיתר, תוך שיקול האופי והשפעות הגומלין בין שימושי התעסוקה הלא חקלאית המוצעים לבין השימושים המאושרים הקיימים.</p> <p>6.2.4 תעסוקה לא חקלאית בנחלות תאושר בהתאמה למגבלות החלות על פעילות חקלאית בנחלה או בנחלות גובלות.</p>	6.2

<p>זכויות בניה מאושרות</p>	<p>6.3</p>
<p>זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית נגזרות מזכויות הבניה למבנים חקלאיים/מבני משק על פי תכניות תקפות.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>מקומות חניה ללקוחות / אורחי הפעילות הלא חקלאית יוסדרו בתחום השטח המותר בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה, ובלבד שלא יסכלו ולא יגבילו את הפעילות החקלאית והמגורים המותרים בחלקה ולא יהוו מיטרד למגורים בחלקות שכנות.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.5</p>
<p>לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.6</p>
<p>לא ייפגע האופי הכפרי-חקלאי של היישוב.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>6.7.1 על הפעילות המבוקשת לעמוד בשני תנאים: כמות ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של היישוב. 6.7.2 פעילות ייבשה' בלבד שסה"כ צריכת המים, עבור הפליח ועבור משק הבית, לא תעלה על 1,000 מק' לשנה. 6.7.3 למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים בהתאם לדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה. 6.7.4 אשפה ביתית או פסולת בת מיחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר ע"י המועצה האזורית. 6.7.5 פסולת, עד סילוקה, תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>יוטל וייגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="167 1572 710 1627">התנייה</th> <th data-bbox="710 1572 1228 1627">תאור שלב</th> <th data-bbox="1228 1572 1402 1627">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="167 1627 710 1900"> <p>לאחר מימוש של 50% מיחידות הקייט המאושרות לכל מושב, תערך בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל ויידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p> </td> <td data-bbox="710 1627 1228 1900"> <p>שלבויות במתן היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי</p> </td> <td data-bbox="1228 1627 1402 1900"> <p>1</p> </td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב	<p>לאחר מימוש של 50% מיחידות הקייט המאושרות לכל מושב, תערך בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל ויידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p>	<p>שלבויות במתן היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי</p>	<p>1</p>	
התנייה	תאור שלב	מספר שלב					
<p>לאחר מימוש של 50% מיחידות הקייט המאושרות לכל מושב, תערך בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל ויידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p>	<p>שלבויות במתן היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי</p>	<p>1</p>					

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הערבה התיכונה 500262548		חתימה:
יזם	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הערבה התיכונה 500262548		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

12-12-16

מספר התכנית: 657-0394106



נספח לתכנית 657-0394106

טבלת חלק המגורים ביחס לתכניות תקפות

מספר סעיף	שם היעוד	תכנית מספר	ישוב	חלק המגורים
בהוראות התכנית				
2.1	אזור מגורים בישוב חקלאי	2/129/03/30	עידן	חלק המגורים
4.3	מגורים בישוב כפרי	321/03/31		
4.1	מגורים בישוב כפרי	1/313/03/30	חצבה	
4.3	מגורים בישוב כפרי	2/306/03/30	עין יהב	
2,7	אזור מגורים	146/03/30	אופר	
4.4	מגורים בישוב כפרי	1/314/03/30	פארן	

