

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1108703

**פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות במושבי המועצה האזורית שדות נגב ויכיני**



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005237064/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לממש את "מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים" שאושרה בשנת 2015. התכנית מיישמת את המדיניות במושבים שבתחום המועצה האזורית שדות נגב ובמושב יכני שבתחום מועצה אזורית שער הנגב.

שטח המועצה האזורית שדות נגב נמצא במחוז דרום, בנפת באר שבע. בתחומי המועצה 16 ישובים מתוכם 12 מושבי עובדים, עליהם תחול התכנית זו: מלילות, שבלים, שובה, שוקדה, שרשרת, תקומה, בית הגדי, גבעולים, זמרת, זרועה, יושיביה, כפר מימון. לתכנית זו צורף המושב יכני הנמצא בתחום המועצה האזורית שער הנגב. יכני הוא המושב היחיד במועצה האזורית שער הנגב, לכן שויך לתכנית זו.

בשל ריחוקם היחסי של מושבי המועצה ממרכזי אוכלוסין גדולים, וקרבתם לערי פריפריה סמוכות - לא תתאפשר הקמתם של מחסנים גדולים ומבנים לפעילות מסחרית נרחבת בתחום חלקה א' שבנחלות ולכן, לא צפויה פגיעה במרקם הכפרי של הישובים ושל האזור.

ברוב מושבי המועצה, שטח חלקת המגורים הוא בהיקף מקסימלי של 2.5 דונם ולכן, בתכנית זו מוצעים שימושים בהיקף המתאים לגודל חלקות המגורים לאופי הכפרי-חקלאי של הישובים תוך שימת דגש על שמירת הצביון המושבי והקהילתי הקיים בהם.

השימושים הלא-חקלאיים בנחלות, המוצעים בתכנית זו מיועדים לשימושים בהיקף מקומי אשר ישמשו את בעלי הנחלות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות במושב המועצה האזורית שדות נגב ויכיני

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

651-1108703

מספר התכנית

115,679.300 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	161946
קואורדינאטה Y	599183

### 1.5.2 תיאור מקום

בית הגדי, גבעולים, זמרת, זרועה, יושיביה, כפר מימון, מלילות, שבולים, שובה, שוקדה, שרשרת, תקומה ויכני.

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

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : בית הגדי  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : גבעולים  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : זמרת  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : זרועה  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : יושיביה  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : כפר מימון  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : מלילות  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : שבולים  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : שובה  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : שוקדה  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : שרשרת  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות : תקומה  
 שער הנגב - חלק מתחום הרשות : יכני

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>4 /18 /תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>131 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 131 /03 /7. הוראות תכנית 131 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	2694	1128		19/02/1981
<u>5 /149 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /149 /03 /7. הוראות תכנית 5 /149 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	2796	1379		18/03/1982
<u>4 /198 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /198 /03 /7. הוראות תכנית 4 /198 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	3262	633		27/10/1985
<u>328 /02 /7</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 328 /02 /7. הוראות תוכנית 328 /02 /7 תחולנה על הוראות תוכנית זו.	3819	632		26/11/1990
<u>5 /198 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /198 /03 /7. הוראות תכנית 5 /198 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	4538	4084		29/06/1997
<u>3 /131 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /131 /03 /7. הוראות תכנית 3 /131 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	6000	39		24/09/2009
<u>4 /140 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /140 /03 /7. הוראות תכנית 4 /140 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	6250	4810		14/06/2011
<u>15 /149 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15 /149 /03 /7. הוראות תכנית 15 /149 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	6346	1596		22/12/2011
<u>7 /237 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6377	2600		15/02/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 7 / 03 / 237 / 7. הוראות תכנית 7 / 03 / 237 תחולנה על תכנית זו.				
<u>11 / 03 / 234 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 234 / 11. הוראות תכנית 7 / 03 / 234 / 11 תחולנה על תכנית זו.	6627	6849		11/07/2013
<u>17 / 03 / 149 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 149 / 17. הוראות תכנית 7 / 03 / 149 / 17 תחולנה על תכנית זו.	6715	2111		19/12/2013
<u>8 / 03 / 51 / 237</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 51 / 03 / 237 / 8. הוראות תכנית 51 / 03 / 237 / 8 תחולנה על תכנית זו.	7060	6525		18/06/2015
<u>651-0209767</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0209767. הוראות תכנית 651-0209767 תחולנה על תכנית זו.	7352	10305		28/09/2016
<u>651-0285015</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0285015. הוראות תכנית 651-0285015 תחולנה על תכנית זו.	7571	8743		20/08/2017
<u>651-0427039</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0427039. הוראות תכנית 651-0427039 תחולנה על תכנית זו.	7673	4249		14/01/2018
<u>14 / 03 / 234 / 51</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 51 / 03 / 234 / 14. הוראות תכנית 51 / 03 / 234 / 14 תחולנה על תכנית זו.	8088	6557		27/01/2019
<u>5 / 03 / 140 / 51</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 51 / 03 / 140 / 5. הוראות תכנית 51 / 03 / 140 / 5 תחולנה על תכנית זו.	8336	12728		11/07/2019



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על 5 /140 /03 תחולנה על תכנית זו.				
<u>13 /234 /03 /51</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 51 /03 /234 /13. הוראות תכנית 51 /03 /234 /13 תחולנה על תכנית זו.	8426	14580		05/09/2019
<u>651-0622381</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0622381. הוראות תכנית 651-0622381 תחולנה על תכנית זו.	8881	6183		26/05/2020
<u>651-0562348</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0562348. הוראות תכנית 651-0562348 תחולנה על תכנית זו.	8887	6281		31/05/2020
<u>651-0554568</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0554568. הוראות תכנית 651-0554568 תחולנה על תכנית זו.	9108	22		23/09/2020
<u>651-0712729</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0712729. הוראות תכנית 651-0712729 תחולנה על תכנית זו.	10023	1714		30/11/2021
<u>651-0831073</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0831073. הוראות תכנית 651-0831073 תחולנה על תכנית זו.	10093	2444		28/12/2021
<u>651-0770552</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0770552. הוראות תכנית 651-0770552 תחולנה על תכנית זו.	9515	4659		05/04/2021
<u>651-0766683</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0766683. הוראות תכנית 651-0766683 תחולנה על תכנית זו.	9445	3820		25/02/2021



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו.				
<u>651-0201947</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-651-0201947. הוראות תכנית 651-0201947 תחולנה על תכנית זו.	10148	2968		23/01/2022
<u>651-0600635</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-651-0600635. הוראות תכנית 651-0600635 תחולנה על תכנית זו.	10135	2852		16/01/2022
<u>651-0519603</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-651-0519603. הוראות תכנית 651-0519603 תחולנה על תכנית זו.	10638	9695		04/07/2022
<u>651-0286435</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-651-0286435. הוראות תכנית 651-0286435 תחולנה על תכנית זו.	12310	7327		15/04/2024
<u>651-0476408</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-651-0476408. הוראות תכנית 651-0476408 תחולנה על תכנית זו.	12421	8210		29/05/2024





**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		8	14/02/2023	אורן גבעון	12: 52 14/02/2023	נספח ביוב	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/11/2022	יעקב פישר	12: 23 25/12/2022	טבלת השטח המותר לשימושי פל"ח ביחס לתכניות תקפות	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		5	25/01/2023	יעקב פישר	14: 54 09/02/2023	נספח רקע כללי לתכנית	לא
טבלאות הקצאה	רקע		2	08/11/2022	יעקב פישר	12: 21 25/12/2022	טבלת תוספת זכויות בניה לשימושי פל"ח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		4	14/06/2022	יעקב פישר	14: 17 14/06/2022	סקר שימושי פל"ח	לא
תנועה	רקע		20	27/06/2022	משה זאב כהן	15: 41 27/06/2022	בדיקה תחבורתית להשפעת תוספת שימושי פל"ח	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)		מועצה אזורית שדות נגב	בית הגדי			08-9938916	08-9942203	vaada@shimonim.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית שער הנגב	שדרות			077-9802250		eng@sng.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ הנגב 85200.

(2) כתובת: קריית החינוך שער הנגב, שדרות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית שדות נגב	בית הגדי	(1)		08-9938916	08-9942203	vaada@shimonim.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ הנגב 85200.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		rinat@fe-arc.co.il
	יועץ	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	משה זאב כהן		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011730		mosheco@kc roads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 רצוף של קרקע, המהווה חלק מנחלה והמיועד למגורים, למבני משק ולחקלאות.
ב - שטח מגורים בחלקה א'	מגרש או תחום בחלקה א' המיועד למגורים וכן לפעילות תעסוקתית של בעל הנחלה ו/או בני משפחתו. שטח זה מוגדר בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
ג - קרקע חקלאית בחלקה א'	מגרש או תחום בחלקה א', הנמצא לרוב בצמידות לחלקת המגורים ומיועד לייצור ועיבוד חקלאי. שטח זה מוגדר בתכנית ביעוד "קרקע חקלאית".
ד - השטח המותר	תחום המגורים ושטח חקלאי צמוד ובלבד שגודלו לא יעלה על 3 דונם. שטח זה כולל בתוכו את פתרונות החנייה ודרכי הגישה לשימושי הפל"ח בנחלה.
ה- מגורים בישוב כפרי	יעוד הקרקע של שטח המגורים בחלקה א'. ייעוד זה מוגדר בתכניות מפורטות המאושרות למושבים בשם "מגורים בישוב כפרי".
ו - נחלה	יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המיועדת לשמש למגורים, למבני משק ולחקלאות.
ז - פל"ח	פעילות לא חקלאית. תעסוקה שאיננה ייצור חקלאי, בשטח בנוי מצטבר של עד 500 מ"ר לכלל השימושים.
ח - רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידו.
ט - עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית	עיבוד ראשוני אשר עיקרו תוצרת חקלאית של בעל הנחלה, מן החי ומן הצומח: יצור שמן מזיתים בית בד, יצור יין מענבים יקב, יצור גבינות מחלב מגבנה, יצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם, ייבוש תבלינים ופרחים, יצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים ותמציות.
י - פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לפעילות החקלאית	פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה, או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.
יא - שימושים נלווים לגידול בעלי חיים	שירותי טיפול, אחסנת בעלי חיים, ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.

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 לפעילות לא-חקלאית (פל"ח) באזור המגורים בחלקות א' בנחלות במושבים בתחום המועצה האזורית שדות נגב ומושבי יכיני במועצה האזורית שער הנגב וקביעת הוראות לשימושים אלה תוך שמירה על האופי הכפרי-חקלאי של המושבים והבטחת המשך השימושים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים כתוצאה מן הפעילות.

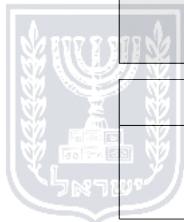
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	115,678,300	100
סה"כ	115,678,300	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	115,678,282.89	100
סה"כ	115,678,282.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. הפעילות החקלאית תתאפשר לבעלי הנחלה ו/או בני משפחתם בלבד.</p> <p>2. עיבוד תוצרת חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, שמקורה בפעילות החקלאית של בעל הנחלה ו/או בני משפחתו ו/או המתקבלת מהאזור כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, עיבוד וייצור שמנית מצמחי קנאביס, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, הפקת שמנים ארומטיים, ריבות, פירות יבשים, מיצים, תמציות, תכשירים וכיוצא בזה.</p> <p>3. בשטח המותר יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, גם השימושים הבאים:</p> <p>א. תיירות כפרית-חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: עד 5 יחידות קיט (צימרים) בכל נחלה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים (לקליטת קהל במשק החקלאי), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת חקלאית מהאזור, הסעדה (מסעדה, בית קפה, שירותי הסעדה וכיו"ב), שירותי בילוי ונופש (כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר) וכדומה. המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו.</p> <p>ב. שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים.</p> <p>ג. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק הכולל גידולים צמחיים כגון: גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדומה. ניתן להקים מרכז מבקרים לצורך קליטת הקהל.</p> <p>ד. משרד למקצועות חופשיים המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו כגון: פסיכולוג, אדריכל, שמאי, חוקר, עו"ד, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, יועץ, כלכלן וכו'.</p> <p>ה. שירותי רווחה וחינוך כגון:</p> <p>משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשישים, טיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים וסדנאות למידה והכשרה.</p> <p>ו. עסקים קטנים ויזמות עבור בעל המשק ו/או בן משפחתו, כגון:</p> <p>(1) גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר ומיתוגו, בישול וקונדיטוריה, ייצור שוקולד, תוספי תזונה, תכשירי בריאות, וכדומה.</p> <p>(2) בתי תוכנה ותמיכת מחשב.</p> <p>(3) השכרת ותיקון אופניים.</p> <p>(4) קליניקה לטיפולים רפואיים או פארא-רפואיים, לרבות הפעלת בריכה טיפולית, וטרנר, רפואת שיניים ורפואה פרטית.</p> <p>(5) טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכו'.</p> <p>(6) הפעלת שירותי חינוך משלימים וחוגים.</p> <p>(7) רכיבה טיפולית.</p> <p>(8) סדנאות למידה לילדים ונוער.</p> <p>(9) מבני מלאכה, לרבות נגריה ושיפוץ כלים לחקלאות (סדנת אומן).</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>4. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדומה יכולה להתקיים בצמוד לאזור הגידול, גם מחוץ לשטח המותר.</p> <p>5. לא יותרו מחסנים מסחריים למכירת ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.</p> <p>6. יותרו מחסנים לחומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל לצרכי חקלאות, ולעיבוד תוצרת חקלאית לשימוש עצמי (לא לשווק).</p> <p>7. תותר אחסנה חקלאית, לרבות אחסנת כלים חקלאיים.</p> <p>8. לא תותר אחסנה פתוחה, למעט אחסנה חקלאית.</p> <p>9. לא תותר פעילות לא חקלאית משותפת בין נחלות צמודות.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>מבנה המיועד לפעילות לא-חקלאית לפי תכנית זו יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1. מיקום השימושים הלא חקלאיים:</p> <p>א. השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה, וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים ובכפוף לשטחו של חלק המגורים, לפי תכנית תקפה.</p> <p>ב. פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לפעילות החקלאית מותרת תמוקם בכל שטח חלקה א' של הנחלה.</p> <p>ג. שימושים נלווים לגידול בעלי חיים יותרו בצמוד לאזור הגידול.</p> <p>ד. חלקת המגורים המהווה את עיקר השטח המותר לפעילות הלא חקלאית תהיה בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות ואין בהוראות תכנית זו כל שינוי לגודלה או פריסתה של חלקת המגורים בנחלות ביחס לתכניות המאושרות.</p> <p>ה. פעילות לא חקלאית תתאפשר רק במושבים בהם קיימת תכנית מאושרת הכוללת חלוקה בין חלקת המגורים והשטח החקלאי הצמוד לה בתחום חלקות א' של הנחלות.</p> <p>ו. לא תותר פעילות שאינה תואמת במהותה את השימושים המפורטים לעיל וכן פעילות אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה.</p> <p>ז. ככל שיוכח לוועדה המקומית, כי לא ניתן למקם את השימושים האמורים בשטח המגורים, יהיה מיקומם של שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים. זאת בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>1) קיים רצף בין חלק המגורים לחלק החקלאי הצמוד בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית/ מקומית שבתחום היישוב.</p> <p>2) סך כל השטח המותר לא יעלה על 3.0 דונם (מגורים + שטח חקלאי צמוד).</p> <p>3) על אף האמור ס"ק א לעיל, יתאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, ככל הניתן בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וכחלק מהשטח המותר ובהתאם לזכויות הבנייה המותרות לפל"ח לפי טבלת זכויות הבנייה בפרק 5 מונה הדפסה 13 לתכנית זו.</p> <p>2. מיקום השימושים החקלאיים:</p> <p>א. שימושים חקלאיים ימוקמו בכל שטח חלקה א' של הנחלה.</p> <p>ב. עיבוד ראשוני של תוצרת החקלאית יותר בכל שטח חלקה א' של הנחלה.</p>	א



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>3. על אף האמור, יותר שימוש לא חקלאי במבנה קיים שאושר כדין טרם אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>4. מרחקי ההפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. מבנים לפעילות לא חקלאית בתוך הנחלה יעמדו במגבלות המרחקים המזעריים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, למגורים בתחום אותה חלקה לא יפחת מ-5 מ'. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה לקו בניין 0.</li> <li>- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים, בתחום אותה חלקה, לא יפחת מ-3 מ'.</li> <li>- ניתן להתיר קו בניין 0 מ' ממבנה לפעילות לא חקלאית (למעט לינה כפרית) למבנה לפעילות לא חקלאית אחר באותה חלקה.</li> </ul>	
<p style="text-align: right;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יותרו בתחום השטח המותר בכל אחת מן הנחלות בכל אחד מן המושבים עליהם חלה תכנית זו. תחום חלקת המגורים יהיה בהתאם להוראות התכנית המפורטת הקובעת אותו בכל מושב ובהתאם לתכנית המתאר המקומית.</p> <p>2. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יותרו במבנה קיים שהותר על פי דין ערב אישורה של התכנית, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>3. הקמת יחידות קיט תהיה בהתאם לדרישות משרד התיירות. מספר יחידות הקיט בכל מושב לא יעלה על מכפלת מספר הנחלות בארבע. לאחר מימוש 50% מיחידות הקיט במושב תערך, על ידי מגיש תכנית זו, בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל שידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.</p> <p>4. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. במושב כפר מימון תותר הקמת מבנים לשימושים שאינם חקלאיים בתחום חלקת המגורים בלבד.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) גודל המגרש הוא השטח המותר המרבי לכל נחלה במושבים: בית הגדי, גבעולים, זמרת, זרועה, יושיביה, מלילות, שיבולים, שובה, שוקדה, שרשרת, תקומה ויכני. בישוב כפר מימון תותר הקמת מבנים לשימושים שאינם חקלאיים בתחום חלקת המגורים בלבד.
- (2) א. השטח העיקרי הינו לכל נחלה בתחום השטח המותר עבור פלי"ח בלבד ואינו כולל את שטח המרחב המוגן המזערי, הנדרש לפי דין. ב. הזכויות יתווספו לסך הזכויות הקיימות לפי התכנית המאושרת במושבים הכוללים בתכנית. ג. במסגרת שימושי הפלי"ח יותרו עד 500 מ"ר לשימושים הבאים: 1. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית. 2. אחסנה ואריזה לחומרי הדברה וחומרי אריזה לשימוש עצמי ולמטרות חקלאיות. ד. יותרו עד 260 מ"ר לשימושים הבאים: 1. תיירות כפרית חקלאית ושרותים נלווים, ללא יחידות קיט, לרבות מבנים לסדנאות מכוני כושר, פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים. 2. מבנים לעסקים קטנים ויוזמות כגון: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת בית, קונדיטוריה, חוגים, רכיבה טיפולית, סדנאות, מבני מלאכה ובריכה טיפולית. 3. הסעדה ושירותי בילוי ונופש.
- (4) מרכזי מבקרים. ה. יותרו עד 160 מ"ר לשימושים הבאים: 1. משרדים למקצועות חופשיים כגון: בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת, קליניקה לטיפולים רפואיים או פארא-רפואיים, וטרינר, רפואת שיניים ורפואה פרטית. 2. שרותי רווחה וחינוך כגון פעוטון, מעון ומועדון יום לקשישים. ו. יחידות קיט: עד 5 יחידות קיט לנחלה בשטח מרבי של עד 260 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ועד 400 יחידות קיט למושב. ז. חנות לממכר תוצרת עצמית של בעל הנחלה ו/או בני משפחתו בשטח של עד 100 מ"ר מתוך 260 מ"ר לתיירות כפרית-חקלאית.
- (3) 9.5 מטר לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח, מגובה קרקע טבעית.
- (4) א. על פי תכנית תקפה ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל. ב. מרחקי הפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו, בהתאם לתנאים המצוינים בסעיף זה ולשלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1
2. היתר לפעילות לא-חקלאית יותנה בהגשת תוכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"מ של 1:250 ותציג את המצב הקיים והמתוכנן על השטח המותר לרבות סימון המבנים והשימושים הקיימים בשטח, הן בחלקת המבקש והן בחלקות הגובלות בה ותוך ציון המרחקים ממבנים רלוונטיים בחלקות הגובלות.
3. על גבי תכנית הבינוי, האמורה בסעיף קטן (1) יסומן ע"י מבקש ההיתר תחום השטח המותר. השטח המותר יתחיל בחזית השטח המוגדר כשטח המגורים בנחלה ויחפוף לו. תחום השטח המותר יגיע עד לגבולות הצידיים של שטח המגורים. ככלל, בחלקה האחורי של שטח המגורים גבול השטח המותר יהיה מקביל לחזית החלקה אולם ניתן יהיה להתאימו למבנים חקלאיים קיימים בהם מתקיימת או ניתן יהיה לקיים בעתיד פעילות פל"ח.
4. על אף האמור בס"ק (2), עבור שימוש של פעילות תירותית וחינוכית נלווית לגידול בע"ח, יהיה השטח המותר בכל חלקה א' בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק (2) ג. לעיל
5. לא יינתן היתר בניה לפעילות לא-חקלאית אם יש בה כדי לפגוע באופי הכפרי-חקלאי של המושב, עפ"י שיקול המועצה האזורית/ועדה מקומית.
6. תנאי למתן היתר למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ולמבנים לאחסנה חקלאית יהיה אישור משרד החקלאות ופתוח הכפר ותיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי לאישור הועדה המקומית.
8. תנאי למתן היתר יהיה תכנית מאושרת הכוללת תשריט המגדיר את חלק המגורים והפל"ח בנחלה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
10. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי פל"ח יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנ"ס בהתייחס למניעת מפגעים סביבתיים של השימוש על סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדים סביבתיים
11. במקרים בהם עלה חשש ליצירת מפגעים סביבתיים או תחבורתיים, במידה ודרש מהנדס המועצה, היתר הבניה יינתן לאחר התייחסותה של הרשות הסביבתית המוסמכת
11. א. בהמשך לאמור, תנאי להיתר בניה למבנים ופעילויות שלדעת היחידה הסביבתית הינם בעלי פוטנציאל למטרדי רעש (כגון: בתי אריזה וקירור, פנסיון כלבים, חוות גידול ואילוף וכד') יהיה - התייעצות עם יחידה סביבתית נגב מערבי, בדבר הצורך בהגשת דו"ח אקוסטי. ככל ויידרש דו"ח אקוסטי, הוא יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס/היחידה הסביבתית ויוגש לבדיקה ואישור בהתאמה.
11. ב. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל למפגע סביבה (כגון: בית בד, יקב) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
12. תנאי להיתר בניה הינו הגשת נספח ביוב ליחידה סביבתית נגב מערבי, לצורך הוכחת יכולת המערכת הפנימית והמערכת האזורית לקלוט את תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המתוכננת ועמידה באיכות השפכים כמוגדר בחוק ובאמצעות התקנת מתקני קדם טיפול.
13. תנאי למתן היתר בניה לפל"ח הכולל עיסוק בהכנת מזון הינו הצבת מפריד שומנים טרם

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>החיבור למערכת הביוב הסניטרי, בהתאם להנחיות יחידה סביבתית נגב מערבי.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום הוא אישור רשות המים.</p> <p>15. ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית, תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור חו"ד ע"י המשרד להגנ"ס/היחידה הסביבתית נגב מערבי שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חו"ד תכלול בדיקות צובר במידה ותמצא בכך צורך.</p> <p>16. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הרשות המקומית לפתרון סילוק פסולת והתקנת התשתיות המתאימות עבורו.</p> <p>17. תנאי למתן היתר למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה לפל"ח בשטחים הגובלים ביעוד יער יהיה תאום עם קק"ל לעניין ניהול מי נגר, מניעת מטרדים פוטנציאליים, שמירת חייץ בין שימושי היער לפל"ח ועוד.</p> <p>19. במושב יכני - בקשות להיתר בניה הנדרשות בתאום סביבתי יופנו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>1. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, (להלן חומר מסוכן), לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לטובת עיבוד תוצרת חקלאית בכמות שאינה דורשת היתר רעלים, בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מים ושפכים:</p> <p>א. מפעילות לא-חקלאית יוזרמו למערכת הביוב המרכזית שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיפול בהם ולהתאמתם לתקנים לשפכים סניטריים, בהתאם לדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה. יחולו כל הוראות כללי תאגידי המים והביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, כפי שיתוקנו מעת לעת.</p> <p>ב. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יעשו בהתאם להנחיות משרד הבריאות (מש"ל) המעודכנות.</p> <p>ג. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>3. רעש ואיכות אוויר:</p> <p>א. מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. שעות הפעילות יקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. ביחס לפעילות הלא-חקלאית, מפלסי הרעש בתחום הנחלות לא יעלו על אלה המותרים בתקנות באזור מגורים.</p> <p>ג. השימושים המותרים בהתאם לתכנית זו לא יגרמו למפגעי רעש בהתאם לתקנות למניעת</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>מפגעים (מפגעי רעש) התשנ"ג-3</p> <p>ד. בשימושים מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>4. פסולת מוצקה:</p> <p>א. הטיפול ופינוי הפסולת יהיה בהתאם לכול דין.</p> <p>ב. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה האזורית.</p> <p>ג. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. עלה חשש ליצירת מפגעים סביבתיים או תחבורתיים, בין בעניינים אליהם ישנה התייחסות מפורשת בתכנית זו ובין בעניינים סביבתיים אחרים, יהיה רשאי מהנדס הוועדה המקומית, טרם הדיון בבקשה להיתר, לבקש את התייחסותה של הרשות הסביבתית המוסמכת והוועדה תהיה רשאית לשקול שיקולים אלה טרם החלטה על מתן היתר או סירוב לו.</p> <p>6. בריאות הציבור:</p> <p>א. לא תתקיים פעילות מזהמת או ישמרו מרחקי מגן בין הפעילות המזהמת לפעילות הרגישה כגון מוקדי הכנת והגשת מזון, פעילות ציבורית הכוללת נוכחות פעוטות וילדים.</p> <p>ב. יש לשמור מרחק מינימלי של 20 מטר בין צימרים ללולים/רפתות/ דירי צאן וכו'.</p> <p>ג. יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, פעילות פל"ח, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>ד. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) (תיקון התש"ס-2000).</p> <p>ו. לא יותרו שימושי פלח במרחק של פחות מ 50 מ' מתחנות שאיבה של שפכים.</p> <p>7. שימושים בעלי מטרד סביבתי:</p> <p>א. לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע, היחידה הסביבתית/ועדה מקומית תקבע אם מתקיימת פגיעה.</p> <p>ב.. לא יותרו שימושים אשר עלולים להיות מטרד סביבתי.</p> <p>8. אסבסט:</p> <p>פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>השפעת שימושי הפל"ח על מערכת הביוב תבדק במסגרת עדכון ובחינה לתכנית האב למים וביוב שנעשית אחת ל 5 שנים.</p> <p>- פעילות רטובה תידרש בהתחייבות מהנדס הרשות המקומית לעניין ייכולת מערכת הביוב האזורית לקלוט את תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המוצעת.</p> <p>- לשפכים הנוצרים מפעילות יצרנית המכילה מרכיבים שונים משפכים ביתים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים בהתאם לדרישות משרד</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>- מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'.</p> <p>- שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.</p> <p>- הפניית מי נגר מתחומי התכנית תבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. לא יוצא היתר בניה לפעילות לא-חקלאית אלא אם כן שוכנע מהנדס הועדה מקומית כי התשתיות ההנדסיות (ביוב, מים וכיוב') והתחבורתיות של הישוב תוכלנה לתת מענה לשימוש עבורו מבוקש ההיתר, וכן כי התשתית בנחלה לרבות דרכי הגישה תואמות את השימוש המבוקש.</p>

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. חניה - מקומות חניה ללקוחות / אורחי הפעילות הלא-חקלאית יוסדרו בתחום חלקה א', בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה ובלבד שלא יסכלו ולא יגבילו את הפעילות החקלאית והמגורים המותרים בחלקה ולא יהוו מיטרד למגורים בחלקות שכנות.</p> <p>2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות במתן היתר בנייה	<p>לאחר מימוש 30% מהזכויות לפל"ח בכל מושב, תעביר הועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח בדבר השימושים שאושרו והשפעתם מבחינת תחבורה, תשתיות, היבטים סביבתיים ועוד.</p> <p>הדיווח יוגש בליווי המלצה של הועדה המקומית לוועדה המחוזית בכל הנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית ובהתייחס, בין השאר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא.</p> <p>אין בתכנית זו לאחר אישורה כדי ליצור הסתמכות בכל הנוגע למימוש כלל הזכויות והשימושים לפל"ח המפורטות בתכנית, שכן המעקב אחר השפעתן יכול ויכלול תנאים ומגבלות להמשך יישומה של התכנית.</p>



### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13