

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0928192

פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' במושבי מועצה אזורית אשכול



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

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 אשכול הינה מועצה המאופיינת בפעילות חקלאית-התיישבות עובדת. המועצה מהווה את 'אסם התבואה של המדינה' ויש לה מקום חשוב בהבטחת אספקת המזון של מדינת ישראל. בשל מיקומה של המועצה בצמוד לגבול עזה ומצרים, היא מתמודדת עם אתגרים בטחוניים מאז הקמתה ועד היום ופועלת לעיתים קרובות בשגרת חירום.

יישובי המועצה נמצאים בצמיחה דמוגרפית והמועצה מאופיינת, בעבר ובהווה, בקליטה, לרבות קליטת עלייה וכמוקד משיכה למשפחות צעירות המעוניינות במגורים בסביבה כפרית חקלאית והשתלבות בפעילות החקלאית. עיקר פרנסת תושבי המועצה היא, כאמור, בענף החקלאות. עם זאת, הירידה המתמדת ברווחיות המשק החקלאי הביאה לחיפוש מקורות פרנסה נוספים כפעילות משלימה לפעילות החקלאית בנחלות, חלקן בזיקה ישירה אליה (תיירות כפרית-חקלאית, מכירת תוצרת עצמית, פעילויות קטיף עצמי וכו'). כתוצאה מכך, מתקיימות מזה מספר שנים פעילויות לא חקלאיות בחלקות א' במושב המועצה, לצד הפעילות החקלאית, אשר פועלות בשלב זה, בהיתרים לשימוש חורג, בשל היעדר תכנית המגדירה שימושים ומקצה זכויות לטובת פעילויות אלו.

הצורך בתכנית זו נובע הן מתוך ההכרח לחיזוק ועידוד הכלכלה המקומית, והן מתוך ההכרח ביצירת מסגרת סטטוטורית מועצתית, לטובת הסדרת הפעילות הלא חקלאית במושב המועצה. האחרון, כפי שנקבע במסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום לנושא 'פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים' משנת 2015.

התכנית חלה על חלקות א' בנחלות ב-15 מושבי המועצה האזורית אשכול.

על מנת לשמר את אופייה הכפרי-חקלאי של המועצה, ובשל חשיבותה האסטרטגית לאומית של חיזוק ההתיישבות החקלאית, מטרתה של תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר תמהיל שימושים שיבטיח את קיומה של הפעילות החקלאית מחד ויפתח את התיירות הכפרית חקלאית בישובים ובאזור מאידך; לצד קיומה של פעילות שאינה מבוססת חקלאות באופן ישיר (מקצועות חופשיים ויזמות עסקית ועסקים קטנים), כדי לגוון את אפשרויות הפרנסה של משפחות החקלאים המתגוררים במושביה ולאפשר את קיומם. ואת המשך קיומם של היישובים וקיומה של ההתיישבות, שמירת גבולות המדינה והקרקע, שהינם בעלי חשיבות אסטרטגית לאומית, כאז גם היום ובעתיד.

התכנית מגדירה ומקנה שימושים, זכויות בנייה וכלים ליישום באופן שיויוני, מתוך ראייה של גמישות תכנונית מיטבית ביישום הפליח על בסיס היתכנות כלכלית: ברמת המשק המשפחתי, הישוב והמועצה. כל אלו מהווים את היסודות לעיגון התכנית בהסכמה רחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' במושבי מועצה אזורית אשכול

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

651-0928192 מספר התכנית

734,792.796 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	147276
קואורדינאטה Y	573816

1.5.2 תיאור מקום

חלקות א' בנחלות חקלאיות במושבי המועצה האזורית אשכול: אוהד, בני נצרים, דקל, יבול, ישע, יתד, מבטחים, נווה, עין הבשור, עמיעוז, פריגן, שדה אברהם, שדה ניצן, תלמי אליהו, תלמי יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ל.ר.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
898	חדש רשום	חלק		10
899	חדש רשום	חלק	10-11, 14	5-9, 12
900	חדש רשום	חלק		2, 10, 14, 18
997	חדש רשום	חלק		5-6
1000	חדש רשום	חלק		6, 70-71
39207	חדש רשום	חלק	4-126	
39235	חדש רשום	חלק	2-69	
100646	חדש רשום	חלק	2-106	
100767	חדש רשום	חלק	2-178	
100827	חדש רשום	חלק	2-56	
100875	חדש רשום	חלק		3-5
100899	חדש רשום	חלק	4-62	
100905	חדש רשום	חלק	4-6, 9, 20-22, 25, 29-32, 34	33
100906	חדש רשום	חלק	2, 5, 8, 12, 15, 21-22, 24-27	23
118	מוסדר	חלק	13-19, 22-24, 28	1, 9-11, 20-21, 25, 27
121	מוסדר	חלק	7-11, 17-29, 31, 33, 36-37	2-6, 12-16, 32, 34-35
122	מוסדר	חלק	19-21, 24	13, 15-18, 22, 25
654	מוסדר	חלק		39, 41, 43

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
656	מוסדר	חלק	133	61, 75-76, 107, 135, 137
875	מוסדר	חלק	1-8, 10-14, 18-19	15-16
876	מוסדר	חלק		1
39001	מוסדר	חלק	3-10	21
39002	מוסדר	חלק		1
39003	מוסדר	חלק		1
100193/1	מוסדר	חלק		1
100194/1	מוסדר	חלק		1
100195/1	מוסדר	חלק		1
100197/1	מוסדר	חלק		1-2
100198/1	מוסדר	חלק	3	1-2
100200/1	מוסדר	חלק		3
100201/1	מוסדר	חלק		1
100205/1	מוסדר	חלק		3
100207/4	מוסדר	חלק		1
100214/2	מוסדר	חלק	9, 24, 27, 33, 41, 43-44	13, 19-20, 40, 42, 47, 52, 54
100251	מוסדר	חלק	1-23, 25-27, 29-49, 52-55	24, 28, 50-51, 56-57
100272	מוסדר	חלק	2	1, 3
100283/1	מוסדר	חלק		18, 20
100285/1	מוסדר	חלק		1
100286/1	מוסדר	חלק	5-6	1, 3, 7-9, 11-12, 15, 17, 21
100287/1	מוסדר	חלק	13-14	1, 4-5, 7, 10, 15, 18
100288/1	מוסדר	חלק		2-4
100289/1	מוסדר	חלק	7, 10, 12, 18	1-2, 5-6, 8-9, 11, 13, 16-17, 20-21
100290/1	מוסדר	חלק	3	2
100291/1	מוסדר	חלק		1
100292/2	מוסדר	חלק		1-2, 8-9
100293/1	מוסדר	חלק	22, 24-26, 34, 37-38	14, 36
100302	מוסדר	חלק	4-10, 16, 19, 22	27
100303	מוסדר	חלק	2, 4-7, 10, 12-15, 21	23
100305	מוסדר	חלק	1-19, 22-28, 31	20-21, 29-30, 32
100306	מוסדר	חלק	12, 15-18, 20, 22-23, 26-28, 30-44	7, 9-10
100308	מוסדר	חלק	2, 6, 9-11, 14-26, 28, 31-32, 45-46, 48, 51, 55-57, 59, 63, 65	1, 35, 49, 61-62, 64
100311	מוסדר	חלק	3, 10-11, 13, 16, 18, 24	6, 34

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100312/2	מוסדר	חלק	6-9, 11, 14, 24, 27	1, 3-5, 12-13, 15-18, 25
100313	מוסדר	חלק	1-11, 13, 21-27, 31-33, 35, 38-41, 56-57, 60-61, 63-65, 67-70, 73-74	14-16, 18-19, 30, 36, 46-47, 71-72
100315	מוסדר	חלק	1-6, 8-13, 15-26, 28-37	7, 14, 27, 38-39
100317/1	מוסדר	חלק	1-6, 9-30	7-8
100318	מוסדר	חלק	1-14, 17, 20-33, 35-38, 40, 44-45	15-16, 18-19, 34, 39, 43, 47-48
100322	מוסדר	חלק	1-12, 14-37, 40-42	13, 38
100327	מוסדר	חלק	1-9, 12, 15-34, 40-46, 48-49, 58-59, 62, 65, 67, 70, 73-74	66, 71-72
100331	מוסדר	חלק	3-14, 16-18, 20-25, 27-34, 36-62, 64-71, 73-105, 107	35
100337	מוסדר	חלק	2, 5-7, 13	1-6
100338/1	מוסדר	חלק	7-13	1-6
100339/3	מוסדר	חלק	1-3, 5-10	4, 11, 16-17, 19
101066	מוסדר	חלק		1
400019	מוסדר	חלק		1
400038	מוסדר	חלק		1
400060	מוסדר	חלק	1-4	
400182	מוסדר	חלק		4
400183	מוסדר	חלק		1
400184	מוסדר	חלק		1
400354	מוסדר	חלק		1
400464	מוסדר	חלק		1
400465	מוסדר	חלק	1	
400466	מוסדר	חלק	1	
401011	מוסדר	חלק		1
39206	חדש רשום	כל הגוש	2-129	
39208	חדש רשום	כל הגוש	7-8, 10-65	
39209	חדש רשום	כל הגוש	2-71	
39232	חדש רשום	כל הגוש	2-116	
39233	חדש רשום	כל הגוש	2-98	
39234	חדש רשום	כל הגוש	2-108	
39236	חדש רשום	כל הגוש	2-53	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100485	חדש רשום	כל הגוש	2-19, 21-22, 24-26, 28-42, 44-89, 91-92, 94-111, 113, 115-217	20, 23, 27, 43, 93
100486	חדש רשום	כל הגוש	5-58	
100558	חדש רשום	כל הגוש	4-121, 123-126	122
100645	חדש רשום	כל הגוש	2-135	
100669	חדש רשום	כל הגוש	3-8	
100768	חדש רשום	כל הגוש	2-154	
100769	חדש רשום	כל הגוש	2-95	
100770	חדש רשום	כל הגוש	2-181	
100772	חדש רשום	כל הגוש	4-64, 69-71, 73-74, 76-95, 97, 100-156	
100773	חדש רשום	כל הגוש	2, 5, 7, 13-69	
100774	חדש רשום	כל הגוש	2-4	
100828	חדש רשום	כל הגוש	2-53, 55-85	54
100861	חדש רשום	כל הגוש	2-133, 135-166, 168-202	134, 167
100862	חדש רשום	כל הגוש	2-65	
100863	חדש רשום	כל הגוש	2-33	
100885	חדש רשום	כל הגוש	8-16	
100886	חדש רשום	כל הגוש	9-25	
100887	חדש רשום	כל הגוש	7-23	
100888	חדש רשום	כל הגוש	9-18	
100898	חדש רשום	כל הגוש	4-5, 7-44	6
100901	חדש רשום	כל הגוש	4-145	
100902	חדש רשום	כל הגוש	4-360	
100903	חדש רשום	כל הגוש	4-7	
100904	חדש רשום	כל הגוש	1, 3, 5-6	
100907	חדש רשום	כל הגוש	1-6, 10-29	
100908	חדש רשום	כל הגוש	1-6, 10-12	
100937	חדש רשום	כל הגוש	4-40	
100938	חדש רשום	כל הגוש	4-71	
100939	חדש רשום	כל הגוש	4-13	
101081	חדש רשום	כל הגוש	8, 11-70	
872	מוסדר	כל הגוש	1-32	
100196/1	מוסדר	כל הגוש	1-2	
100199/2	מוסדר	כל הגוש	1, 5	
100277	מוסדר	כל הגוש	1, 5-9, 12, 14, 17, 19, 25-32, 36-39	
100294	מוסדר	כל הגוש	1	
100295/1	מוסדר	כל הגוש	1, 3	
100296	מוסדר	כל הגוש	1-10, 12-14, 17-32, 34-38, 44-61	15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100299	מוסדר	כל הגוש	2-4, 6-9, 12-22, 31-32, 36-43, 49, 66, 69, 73, 77-80	
100300	מוסדר	כל הגוש	4-5	
100301	מוסדר	כל הגוש	2-4, 10-12, 14-15, 19-20, 22-158	164
100304	מוסדר	כל הגוש	4, 12-14, 19-20, 22-27, 29-30, 34, 36, 42, 44-45, 51	41, 43
100307	מוסדר	כל הגוש	2-21, 23-25, 27-29, 31-42, 44-48, 50-51, 55, 57	
100309	מוסדר	כל הגוש	1, 3-4, 12-15, 17-18, 21-27, 40	
100310	מוסדר	כל הגוש	2-13, 15, 17-18, 20, 22-24, 26, 29-33, 37, 40, 43, 45, 50-51, 54-56, 58, 60, 64, 68-70, 72, 75-78	
100314/1	מוסדר	כל הגוש	7-22, 24-25, 27, 29, 33, 36-37, 39-40, 49-50, 52, 54, 56-60	1-2
100316	מוסדר	כל הגוש	49, 53, 55, 78	
100319	מוסדר	כל הגוש	1-24	
100320/1	מוסדר	כל הגוש	2-4, 6-16, 18-29, 32-35, 37-38	
100321	מוסדר	כל הגוש	1-18	
100332	מוסדר	כל הגוש	1-44, 46-64, 66-80, 82	45
100335	מוסדר	כל הגוש	1-82	83
100336	מוסדר	כל הגוש	1-10, 12-15, 17-31, 33-55, 57-69	11, 16, 32, 56
100340	מוסדר	כל הגוש	1-48, 50, 52-63	49, 51
400040	מוסדר	כל הגוש	1-8	
400065	מוסדר	כל הגוש	6	
400067	מוסדר	כל הגוש	1	
400069	מוסדר	כל הגוש	1	
400071	מוסדר	כל הגוש	1	
400090	מוסדר	כל הגוש	1	
400243	מוסדר	כל הגוש	1	
400294	מוסדר	כל הגוש	1	
400295	מוסדר	כל הגוש	1	

*** גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

רמת נגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. 1. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. 1. 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
20/07/2017	7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4. 14 / 55. הוראות תכנית תממ/ 4 / 55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 55
16/09/2020	8855	9101	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4. 651-0549311. הוראות תכנית תממ/ 4 / 55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	651-0549311
30/03/2000	3089	4867	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 7 / 02. 10 / 255. הוראות תכנית תממ/ 7 / 02 / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 / 255 / 02 / 7



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 /480 /02 /7	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 1 /480 /02 /7 ימשיכו לחול.	5604	875	12/12/2006
20 /152 /03 /51	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 20 /152 /03 /51. הוראות תכנית 20 /152 /03 /51 תחולנה על תכנית זו.	7338	9635	11/09/2016
1 /276 /03 /51	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /276 /03 /51. הוראות תכנית 1 /276 /03 תחולנה על תכנית זו.	7309	8992	27/07/2016
2 /277 /03 /51	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /277 /03 /51. הוראות תכנית 2 /277 /03 תחולנה על תכנית זו.	7591	23	24/09/2017
2 /291 /03 /51	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /291 /03 /51. הוראות תכנית 2 /291 /03 תחולנה על תכנית זו.	7269	6604	22/05/2016
651-0201764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0201764. הוראות תכנית 651-0201764 תחולנה על תכנית זו.	7115	8781	10/09/2015
651-0247130	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0247130 ימשיכו לחול.	7842	8854	18/06/2018
651-0298505	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0298505. הוראות תכנית 651-0298505 תחולנה על תכנית זו.	7320	9061	15/08/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
651-0368514	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0368514. הוראות תכנית 651-0368514 תחולנה על תכנית זו.	8095	7008	31/01/2019
651-0372326	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0372326 ימשיכו לחול.	10076	2236	22/12/2021
651-0400614	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0400614 ימשיכו לחול.	10343	5784	30/03/2022
651-0401950	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0401950 ימשיכו לחול.	9101	8852	16/09/2020
651-0424622	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0424622 ימשיכו לחול.	10054	2032	12/12/2021
651-0441246	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0441246. הוראות תכנית 651-0441246 תחולנה על תכנית זו.	7840	8816	17/06/2018
651-0453282	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0453282 ימשיכו לחול.	10107	2584	03/01/2022
651-0469791	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0469791. הוראות תכנית 651-0469791 תחולנה על תכנית זו.	7805	7908	17/05/2018
651-0502583	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 651-0502583 ימשיכו לחול.	9168	598	25/10/2020



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
651-0502625	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0502625. הוראות תכנית 651-0502625 תחולנה על תכנית זו.	9482	4328	16/03/2021
651-0511782	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0511782. הוראות תכנית 651-0511782 תחולנה על תכנית זו.	7862	9412	02/07/2018
651-0513481	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0513481. הוראות תכנית 651-0513481 תחולנה על תכנית זו.	8938	6789	24/06/2020
651-0514281	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0514281. הוראות תכנית 651-0514281 תחולנה על תכנית זו.	7773	7180	24/04/2018
651-0565135	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0565135. הוראות תכנית 651-0565135 תחולנה על תכנית זו.	8389	13828	12/08/2019
651-0639823	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0639823. הוראות תכנית 651-0639823 תחולנה על תכנית זו.	8088	6557	27/01/2019
651-0693739	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0693739. הוראות תכנית 651-0693739 תחולנה על תכנית זו.	9101	8857	16/09/2020
255 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 255 /02 /7. הוראות תכנית 255 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	2759	134	29/10/1981



תכנון זמין
מנהל הדפסה 22



תכנון זמין
מנהל הדפסה 22



תכנון זמין
מנהל הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
152 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /152. הוראות תכנית 7 /03 /152 תחולנה על תכנית זו.	1593	1058	15/01/1970
7 /03 /152 /11 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /152 א. הוראות תכנית 7 /03 /152 /11 א תחולנה על תכנית זו.	5324	3819	26/08/2004
3 /233 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /233 . הוראות תכנית 7 /03 /233 תחולנה על תכנית זו.	6491	741	01/11/2012
1 /239 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /239 .1 הוראות תכנית 7 /03 /239 תחולנה על תכנית זו.	2647	2154	27/07/1980
9 /239 /03 /7	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /239 9 ימשיכו לחול.	6754	3772	11/02/2014
285 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /285 . הוראות תכנית 7 /03 /285 תחולנה על תכנית זו.	2754	16	01/10/1981
1 /285 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /285 .1 הוראות תכנית 7 /03 /285 תחולנה על תכנית זו.	3740	1743	04/02/1990
3 /285 /03 /7	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /285 3 ימשיכו לחול.	4978	2255	16/04/2001
288 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /288 . הוראות תכנית 7 /03 /288 תחולנה על תכנית זו.	2760	177	05/11/1981



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 291 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 291. 1. הוראות תכנית 7 / 03 / 291 תחולנה על תכנית זו.	5793	2749	09/04/2008
4 / 480 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 480 ימשיכו לחול.	6807	5725	22/05/2014
1 / 481 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 481 ימשיכו לחול.	6080	2767	28/04/2010
7 / מק / 2021	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / מק / 2021. הוראות תכנית 7 / מק / 2021 תחולנה על תכנית זו.	5271		09/02/2004
7 / מק / 2062	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / מק / 2062. הוראות תכנית 7 / מק / 2062 תחולנה על תכנית זו.	5697		31/07/2007
311 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 311. הוראות תכנית ד / 311 תחולנה על תכנית זו.	0		09/04/1959

הערה לטבלה:

- לא יינתן היתר מכוח תכנית זו, בשטח בו חלה תמ"א או תת"ל או תמ"מ האוסרת את השימוש או הבניה המבוקשים. קבעה תמ"א או תת"ל או תמ"מ, כאמור, תנאים לאישורו של השימוש או הבניה המבוקשים, יחולו תנאים אלה על ההיתר.
- ככל ויאושרו תכניות מפורטות נוספות במושבים בהם חלה תכנית זו, תכנית זו היא הקובעת לנושא הפעילות הלא חקלאית.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דורית שפינט			1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בחינת כושר נשיאה בהיבטי כלכלה, תשתיות ביוב ותחבורה	15: 28 29/05/2022	איריס אפרת	29/05/2022	32		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח רקע ועקרונות תכנון הכולל בחינה מרחבית וכרטיסיות ישוביות ל-15 מושבי המועצה.	17: 56 08/08/2022	דורית שפינט	08/08/2022	99		מנחה	עקרונות תכנון

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		מ.א. אשכול	מגן	(1)		08-9929134	08-9929172	handasa@erc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. אשכול ד.נ. נגב 85465.

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	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
תכנון ערים ואזורים MSC	יועץ	איריס אפרת		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102811	03-7526182	iris@urbanics.co.il
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמ"י מתום מהנדסים ומתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363585		tamar-d@amymetom-ta.co.il
	יועץ תשתיות	אורן יוסף	9667905	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	OrenY@palgey-maim.co.il

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
השטח המותר	השטח המותר לצורך שימושי פעילות לא חקלאית ולצורך מיקום המבנים המשמשים פעילות זו והוא חלקת המגורים בחלקה א'. במקרים מסויימים השטח המותר יכול שטח משלים בקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה אליו, במידה וישנה, ובלבד שגודלו לא יעלה על 3.0 דונם.
חלקה א'	חלקת הקרקע, הכוללת את חלקת המגורים והחלקה החקלאית, המהווה חלק מהנחלה ומוחכרת ישירות למתיישב ומיועדת למגורים וכן לשימושים נוספים של המשק המשפחתי כגון מבני משק, עיבוד חקלאי וגידול בע"ח, וזאת בהתאם לייעוד שנקבע בתכנית מאושרת אחרת (כמצויין בסעיף 1.6 לעיל).
חלקת המגורים בחלקה א'	חלק מהנחלה בתוך חלקה א' המיועד למגורים ושימושים נלווים עפ"י תכנית מאושרת אחרת לרבות פעילות חקלאית, וכן פעילות לא חקלאית מכוחה של תכנית זו. ייעוד הקרקע של חלקת המגורים בחלקה א' מוגדר בתוכניות מאושרות אחרות למושבים בשמות כגון: "מגורים בישוב כפרי", "אזור מגורים בנחלה", "אזור מגורים ומשק חקלאי", "אזור מגורים בישוב חקלאי" וכדומה. ההגדרה "חלקת המגורים" בתכנית זו, מתייחסת לאזור המגורים בכל אחד מהיעודים הנ"ל.
יחידות קיט (צימרים)	מבנה המיועד למטרות אירוח כפרי ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.
מבנה חקלאי	מבנה או מתקן הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים או לטיפול ועיבוד בתוצרת החקלאית וכמוגדר במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכן מעת לעת.
מסמך המדיניות	מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום לנושא פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים' משנת 2015.
פעילות לא חקלאית (פל"ח)	תעסוקות תומכות לפעילות החקלאית בחלקות א' במושבים. הגדרת השימושים והיקף הזכויות לתעסוקות אלו המוגדרים בתכנית זו ומתבססים על מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום משנת 2015.
קרקע חקלאית בחלקה א'	החלק המוגדר בתכנית מאושרת אחרת בייעוד קרקע חקלאית והוא צמוד לחלקת המגורים או נפרד ממנה.
תכנית מאושרת אחרת	כל אחת מהתכניות המאושרות למושבים הכלולים בתכנית, ערב אישורה של תכנית זו, כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית אשר תאפשר פעילות לא חקלאית בחלקות א' בנחלות במושבים ע"י קביעת שימושים ותוספת זכויות בניה בחלקות א' בנחלות ב-15 מושבים בתחום מועצה אזורית אשכול. זאת תוך שמירת האופי

הכפרי החקלאי של המושבים והמועצה, והבטחת המשך השימושים החקלאיים, על בסיס מניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים, זכויות בניה, הוראות ותנאים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' בנחלות ב-15 מושבים.
- הוספת שימושים וזכויות בניה בתחום חלקה א' בנחלות המושבים למטרת פעילות לא חקלאית (פל"ח).
 - קביעת הוראות מפורטות ותנאים שיאפשרו פעילות לא חקלאית בחלקה א'.
 - קביעת הוראות לשמירת האופי הכפרי של המושבים תוך הבטחת המשך הפעילות החקלאית.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה עבור פעילות לא חקלאית.
 - קביעת שלביות למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	734,792,794.07	100
סה"כ	734,792,794.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	734,792,794.07	100
סה"כ	734,792,794.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בשטח המותר כמוגדר בתכנית זו יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות מאושרות אחרות, השימושים הבאים או הדומים להם. שימושים אלה ישמשו את בעלי המשק ו/או את בני משפחתם, בהיקף מימוש מירבי ומצטבר של עד 500 מ"ר לנחלה לכלל השימושים המוגדרים מכוחה של תכנית זו:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: יקב, מבשלת בירה, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד', וכן משרד המשמש פעילויות אלו.</p> <p>ב. תיירות כפרית-חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעלי המשק ו/או את בני משפחתם, הכוללים: מרכז מבקרים ומבנה התכנסות והדרכה ליציאה לסיורים, יחידות קיט (צימרים), חנות למכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה ושירותי בילוי ונופש לגיוון שירות האורחים במקום (כגון מבני ומתקני ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות וסדנאות, חדר כושר וכד'), המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ובאווירה התואמת את רוח המקום הכפרית-חקלאית.</p> <p>תותר פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד אליהם, בהתאם לסעיף 4.1.2 א', כדוגמת ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, ארוחה הכוללת רכיבה טיפולית (כפעילות נלווית לפעילות חקלאית של גידול סוסים) וכדומה.</p> <p>תותר הקמת מרכז מבקרים במשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק החקלאי כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, בוסתנים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד'.</p> <p>קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.</p> <p>ג. מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה כגון:</p> <p>משרד המשמש את עיסוקו של בעלי המשק ו/או את בני משפחתם במקצועות חופשיים כגון: מקצועות הרפואה, מרפאה וטרינרית, אדריכלות, אדריכלות נוף וגינון, שמאות, חקירות ומתן שירותי הצלה, משרד שירותי היסעים, ייעוץ, עריכה לשונית, תרגום, תדמית ומיתוג, גרפיקה, בניית אתרים, מדיה חברתית ושיווק, שירותי מוזיקה, צילום ועיצוב, מקצועות פארא רפואיים כגון קלינאות תקשורת, ריפוי בעיסוק, פיזיותרפיה ופסיכולוגיה, הדרכה אישית, זוגית ומשפחתית, כלכלה, עריכת דין, הנדסה, הנדסאות, טכנאות, הנהלת חשבונות, ראיית חשבון, ייעוץ מס וכד'.</p> <p>וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ד. עסקים קטנים ויזמות של בעלי המשק ו/או בני משפחתם כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן כגון ובין היתר ציור, קרמיקה, צורפות, מוזיקה, שזירה, דפוס, חריטה</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>בעץ, מסגרות, נגרות, נפחות, סדנת אומן באבן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי, מיתוג ומכירתו</p> <p>טיפול וריפוי טבעי, אלטרנטיבי ומשלים כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פילאטיס, יופי וקוסמטיקה וכד'</p> <p>מקצועות ספורט וסדנאות גוף ונפש</p> <p>בריכה טיפולית</p> <p>סדנאות למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, הדפסה 22</p> <p>מדעים</p> <p>סדנאות קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכד'</p> <p>הרכבים מוזיקליים</p> <p>פנסיון כלבים כפעילות נלווית לפעילות חקלאית של גידול כלבים</p> <p>מספרת כלבים</p> <p>2. שימושים דומים יותר בהתאם לקבוע בתכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>2.1. השימושים מהווים מקור פרנסה נוסף לבעלי הנחלה ו/או בני משפחתם, מנוהלים ומופעלים על ידם.</p> <p>2.2. השימושים יהיו תואמים במהותם ובהיקף זכויות הבניה לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>2.3. השימושים עולים בקנה אחד עם העקרונות לפיהם הוגדרו שימושים אלו לרבות שמירה על צביון חקלאי-כפרי, שמירה על אופיו החקלאי של היישוב ושמירה על איכות הסביבה.</p> <p>3. לא תותר אחסנה לא חקלאית כשימוש עיקרי.</p> <p>4. לא יותרו שימושים שאינם עולים בקנה מידה אחד עם המשך הפעילות החקלאית והאופי הכפרי חקלאי של היישוב והאזור לרבות אחסנה לא חקלאית גלויה או פתוחה, וממכר שאינו של תוצרת מקומית עצמית וכזו המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור. שימושים אלו יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פעילות לא חקלאית בקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה לחלקת המגורים, המהווה חלק מהשטח המותר, תותר בתנאים הבאים, וככל שניתן לנמק ולהצדיק זאת:</p> <p>א. יוכח כי לא ניתן למקם מבנים לפעילות לא חקלאית בחלקת המגורים בחלקה א'.</p> <p>ב. ניתן יהיה לאפשר בתכנית שימוש לא חקלאי במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>ג. תישמר הרציפות בין חלקת המגורים בחלקה א' לבין הקרקע החקלאית בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית / מקומית.</p> <p>ד. גודל השטח המותר הכולל לשימושי הפל"ח לא יעלה על 3 דונם.</p> <p>2. במקרים החריגים הבאים, בקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה לחלקת המגורים, תותר חריגה מהשטח המותר וככל שניתן לנמק ולהצדיק זאת:</p> <p>א. שימושים נלווים לגידול בעלי חיים, דוגמת פעילות תיירותית, חינוכית וטיפולית יותר בכל הקרקע החקלאית הצמודה בחלקה א', כחלק מהמבנה החקלאי המשמש לגידול בעלי החיים ו/או בצמוד לו.</p> <p>ב. בכל מקרה, זכויות הבניה לפל"ח לא יעלו על סה"כ של עד 500 מ"ר בחלקה א' אלא אם נקבע אחרת בטבלה 5 בתכנית זו.</p> <p>3. תנאי למימוש הפל"ח בנחלה בכל אחד מהמגרשים יהיה קיומו של בית מגורים באותו מגרש.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>4. במושבים בהם חלקת המגורים בחלקה א' אינה צמודה לקרקע החקלאית בחלקה א', יותרו כל השימושים לפעילות לא חקלאית המפורטים בסעיף 4.1.1 בחלקת המגורים בחלקה א' בלבד ולא ניתן לאשר שימושים אלו בקרקע החקלאית בחלקה א'.</p> <p>5. יותר למקם שימושים ללא השלכות סביבתיות כחלק ממבנה המגורים או בצמוד אליו, או בקומת העמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה.</p> <p>6. תותר הצמדת המבנים בשטח המותר למבנים בקרקע החקלאית בחלקה א' המשיקה לחלקת המגורים בחלקה א' באותה נחלה.</p> <p>7. ככל שיש השלכות סביבתיות לשימושי הפלי"ח יישמר איזור חיץ בין איזור הפעילות הלא חקלאית לאזור המגורים באמצעים רכים דוגמת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה מגוננים הכוללים רצועות עצים ושיחים בשוליהם להפרדה עם שימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>8. מרחקים מזעריים בין מבנה לפעילות לא חקלאית לבין כל מבנה אחר באותה נחלה לרבות מבנה אחר לפעילות לא חקלאית ובמידה ואינו מוצמד למבנה קיים, לא יפחת מ-3 מ'. המרחק בין מבנה לפעילות לא חקלאית לכל מבנה אחר בחלקה שכנה לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>9. פנסיון כלבים ימוקם בקצה האחורי של חלקה א', בחלק הרחוק מהמגורים.</p> <p>10. תותר הצבת פאנלים פוטו-וולטאיים על גגות מבני הפלי"ח ככל שתואם לדרישות הקונסטרוקטיביות, דרישות הרישוי והחוקים בנושא.</p> <p>11. מבנים חקלאיים לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ועדכונם מעת לעת.</p> <p>12. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים יהיו לפי מדיניות משרד החקלאות באותה העת.</p> <p>13. מרחקי הפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של המשרד להגנת הסביבה לפי העניין.</p> <p>14. יחידות קיט (צימרים) יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>15. לא יתאפשר שימוש עבור פעילות לא חקלאית בשטחי יער מאושרים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מבנים המשמשים לפעילות לא חקלאית יהיו תואמים את הסביבה הכפרית-חקלאית וישתלבו בה מבחינה נופית ועיצובית תוך שמירה על הצמחיה והחזות המושבית הקיימת.</p> <p>ב. הוראות בדבר בינוי ועיצוב מבנים אלו ובחירת חומרי הגמר והשילוט שישמש לפרסום ולהכוונה אליהם, יאושרו בהתאם לתקנות העזר ולהנחיות אדריכליות / מרחביות בוועדה המקומית.</p> <p>ג. יושם דגש מיוחד על תכנון ונראות חזית המבנה לפלי"ח הפונה לרחוב, ועמידתו בכל תקנות העזר / ההנחיות המרחביות בדגש על שפה עיצובית כפרית התואמת את היישוב תוך שימוש בחומרים מקומיים המשתלבים בסביבה.</p> <p>ד. גידור בחזיתות המגרש, יותר בתיעדוף הבא: (1) ללא גידור (2) גידור נמוך בקו המגרש בהעדפה לחומרים "רכים" משולבים בצמחיה או גדר חיה (3) במידה וידרש גידור גבוה יותר משיקולי טופוגרפיה או ביטחון, הגידור יהיה בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.</p> <p>ה. במידה והפעילות הלא חקלאית כוללת מספר שימושים שונים, יחולקו השימושים למספר מבנים בודדים ככל הניתן.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. על אף האמור בתכנית זו, בישובים הבאים לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1.1. במושב דקל לא תותר פעילות נלווית לגידול בעלי חיים ו/או מרכז מבקרים במשק החקלאי לביקור ושיתוף קהל, בהקשר לבעלי חיים לרבות פנסיון כלבים ולמעט ציפורים ודגי נוי.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1.2 במושב נווה ובמושב יתד לא תותר פעילות נלווית לגידול בעלי חיים למעט הפעילות הקיימת ערב אישורה של תכנית זו ובכפוף לסעיף 4.1.2 ס"ק 2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. במושב דקל לא תותר הקמה של פעילות לא חקלאית בחזית חלקת המגורים בחלקה א' הפונה לרחוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מסתח לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4) 7	(3) 60		(2)	(1) 500	3000	1000	פעילות לא חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(5) 5	0	3	3	2											

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

הוראות טבלה 5:

- א. זכויות הבניה לפ"ח בהיקף מימוש מירבי ומצטבר של עד 500 מ"ר לנחלה לכלל השימושים המוגדרים מכוחה של תכנית זו יהיו על בסיס סך זכויות הבניה שהוקנו בתכניות מאושרות אחרות בחלקת המגורים בחלקה א' עבור שימושי מגורים, מבני משק, מבנים חקלאיים ופל"ח, בהתאם לתכנית מאושרת אחרת. במושב נווה בלבד, בחלקות מגורים הקטנות מ-1.7 ד' בלבד והן כוללות בינוי קיים, זכויות הבניה לפ"ח יהיו בהיקף מימוש מירבי ומצטבר של עד 280 מ"ר לנחלה.
- ב. תוספת זכויות הבניה לפ"ח מתוקף תכנית זו, תחושב ע"י הפחתת הזכויות המינימליות למגורים לפי המוגדר בתוכנית זו (התואמת למסמכי המדיניות ומפורטת בנספח עקרונות התכנון בתכנית זו) והפחתת הזכויות למבני משק ומבנים חקלאיים בחלקת המגורים בחלקה א', לפי העניין, מסך זכויות הבניה בחלקת המגורים, כפי שמפורטות בהערה א' והשלמה ככל הנדרש לעד 500 מ"ר מתוקף תכנית זו. למושבים נווה ותלמי אליהו מאושרת תכנית מפורטת המקנה זכויות בנייה לפ"ח, אי לכך, זכויות אלה ישמרו כחלק מסך הזכויות הפוטנציאליות לפל"ח - כלומר, הזכויות יקבעו לפי המנגנון המוצע בתכנית זו ובכל מקרה לא יעלו על 500 מ"ר סה"כ (כולל זכויות הבניה המאושרות).
- ג. לא תותר בנייה עבור שימושי פל"ח על חשבון זכויות בניה למבני משק ו/או למבנים חקלאיים, ככל שמוקנות בתכנית מאושרת אחרת ערב אישור תכנית זו ומימוש התכנית יאפשר את המשך הפעילות החקלאית, בהתאם להנחיות משרד החקלאות ועדכון מעת לעת.
- ד. מימוש זכויות הבניה לפ"ח על פי תכנית זו, לא יגרע מהאפשרות למימוש זכויות הבניה למגורים בהיקף מינימלי שיחושב באופן הבא: 535 מ"ר ועד 3 יחידות דיור ועוד יחידת הורים או 375 מ"ר, ועד 2 יחידות דיור בנחלה ועוד יחידת הורים. פוטנציאל יחידות הדיור בתחשיב יבחן לאור מועד אישור התכנית המפורטת ביחס למועד אישורה של תמ"א 35/1ב, אלא אם נאמר אחרת בתכנית התקפה. תכנון זמין מונה הדפסה 22
- ה. בכל מקרה, גודל יחידת דיור לא יעלה על 160 מ"ר ליחיד חדשה ויחידת הורים בגודל של עד 55 מ"ר.
- ו. תכנית זו לא תגרע מזכויות הבניה או השימושים המוקנים בנחלה מתוקף תכניות מאושרות אחרות.
- ז. במושבי ישע בלבד, בחלקות מגורים בחלקה א' שאושרו מתוקף תכנית 9/239/03/7 ובחן מאושרות זכויות בנייה בהיקף של 500 מ"ר למבני משק, יותר לממש זכויות בנייה לפ"ח ע"ח זכויות הבניה למבני משק ובלבד שישמרו זכויות מינימליות בהיקף של 100 מ"ר למבני משק. במקרים מסויימים בלבד בהם חלקת המגורים בחלקה א' כוללת בינוי קיים, זכויות הבניה לפ"ח יהיו בהיקף מימוש מירבי ומצטבר של עד 480 מ"ר.
- ח. לא יותר לרכז זכויות בניה לפעילות לא חקלאית של מספר נחלות בנחלה אחת.
- ט. לא יותר לנייד זכויות בניה לפעילות לא חקלאית בין נחלות.
- ט. שטח המבנים הכולל לפ"ח יהיה מירבי ומצטבר עד 500 מ"ר עבור שימוש אחד או תמהיל שימושים, כל זאת עפ"י ההיקפים המירביים המפורטים בתכנית זו לכל שימוש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה למבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח), בהתאם להיקפים המרביים כדלקמן: א. עד 500 מ"ר לעיבוד תוצרת חקלאית, כמפורט בסעיף 4.1.1 א'. ב. עד 300 מ"ר לתיירות כפרית-חקלאית, כמפורט בסעיף 4.1.1 ב'. מתוך כך- עד 200 מ"ר למרכז מבקרים ומבנה יציאה לסיורים ולפעילות תיירותית-חינוכית נלווית לגידול בע"ח ולפעילות המשק החקלאי. עד 50 מ"ר למכירת תוצרת חקלאית. עד 300 מ"ר להסעדה כולל מרחב מוגן. עד 160 מ"ר לשרותי בילוי ונופש. עד 400 יחידות קיט (צימרים) למושב ועד 6 יחידות קיט (צימרים) בנחלה בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו ליחידת קיט (צימר), לפיכך יותרו סה"כ עד 300 מ"ר (ברוטו) עבור יחידות הקיט (צימרים), וכן שירותים נלווים דוגמת קבלה ומשרד עבור הפעלתם, כל זאת בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, המתעדכנים מעת לעת. ג. עד 160 מ"ר למקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה, כמפורט בסעיף 4.1.1 ג'. ד. עד 260 מ"ר לעסקים קטנים ויזמות של בעל המשק ו/או בני משפחתו, כמפורט בסעיף 4.1.1 ד'. מתוך כך עד 260 מ"ר למבנה לגריות וסדנאות אומן ועסקים הכוללים התכנסות ושהייה של מספר לקוחות/משתתפים, לכל שאר העסקים כמפורט בסעיף 4.1.1 ד' עד 160 מ"ר.
- (2) בנוסף לשטח הבניה העיקרי בטבלה, תותר הקמת מרחב מוגן הנדרש עפ"י דין ועל פי הנחיות פיקוד העורף ולחניה מקורה.
- (3) עד 60% תכסית לכל השימושים המותרים בשטח המותר. חריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. בריכות שחיה לא מקורות, חניות לא מקורות ופרגולות צל, לא יימנו במניין שטחי תכסית הקרקע.
- (4) עד 7.0 מ' במבנה חדש או עד גובה מבנה קיים בשטח המותר, הגבוה מביניהם. גובה ביתן מערכות הדרוש להפעלת בריכה טיפולית עד 1.5 מ'.
- (5) קו בניין קדמי בבניה חדשה לא יפחת מ-5 מטרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו מתוקף תכנית זו על ידי הוועדה המקומית בתנאים הבאים ובהתאם לסעיף 7.1 שלביות ביצוע:

1. בקשה להיתר בניה למבנה המשמש לפעילות לא חקלאית תכלול תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"מ של 1:500 ובה יפורטו הנושאים הבאים:
 - א. יכולת מימוש שימושי הפל"ח בהתאמה וגודל ומבנה הנחלה והבינוי הקיים במידה וישנו.
 - ב. יישום תכנית של עד 60%.
 - ג. יסומן כל תחום השטח המותר לרבות חלקת המגורים בחלקה א', וכן כל הקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה המהווים את השטח המותר, על רקע תחום חלקה א' בשלמותה.
 - ד. בתכנית יסומן המבנה המוצע על רקע המבנים הקיימים, השימושים, דרכי גישה ופתרונות התנועה והחנייה.
 - ה. התכנית תלווה בפרטים הבאים: מיקום המבנים והמתקנים ומרחקי ההצבה ביניהם לבין הבינוי הקיים, מפלסי הכניסה, נגישות הולכי רגל, אופניים ורכב, נגישות בעלי מוגבלויות, סימון שבילים וחיפוי קרקע, גדרות צמחיות ובנויות, חניית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, ניקוז, גינון ופיתוח השטח.
5. תנאי להיתר בניה למימוש שימושי פל"ח על פי תכנית זו במושב עמיעוז יהיה רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת כוללת למושב אשר תקבע את תחום חלקות המגורים בתחום חלקות א' של הנחלות.
6. תנאי למתן היתר בניה ליחידות קיט (צימרים) הינו אישור משרד התיירות לתכנית בינוי לחלקת המגורים הכוללת את מיקומם.
7. תנאי למתן היתר בניה לפעילות לא חקלאית לאחר מימוש 30% מהזכויות לפל"ח בכל מושב, יהיה עריכת בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו מושב ע"י הוועדה המקומית.
8. כל בקשה להיתר תועבר לאחר קבלת אישור היישוב, לבדיקת מהנדס המועצה ואישורו בכתב, טרם הגשתה לוועדה המקומית.
9. תנאי למתן היתר בניה לפעילות נלווית לגידול בעלי חיים הינו תשתית קיימת של פעילות חקלאית הקשורה בבעלי חיים ובתיאום עם משרד החקלאות.
10. פנסיון כלבים יוקם בהתאם להנחיות משרד החקלאות למבנים חקלאיים ותקנות צער בעלי חיים באותה עת וככל שנווה לפעילות חקלאית קיימת של גידול כלבים.
11. אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים וכן קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
12. הגנת הסביבה:
 - 12.1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, בהתאם לדרישות היחידה יותקנו כל האמצעים הנדרשים להגנה על מי תהום.
 - 12.2. בסמכות המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית המוסמכת לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית.
 - 12.3. תנאי להיתר פעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית המוסמכת לפתרון לטיפול המוקדם בתחום המגרש והתאמתם לתקנים של שפכים סניטריים.
 - 12.4. תנאי למתן היתר בנייה למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית הינו תאום עם היחידה הסביבתית



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>המוסמכת.</p> <p>13. קבלת אישור רשות כיבוי והצלה.</p> <p>14. היתרים למתקנים פוטו-ולטאיים על גגות מבנים יינתנו בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>15. תשתיות:</p> <p>15.1. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית, לפי דרישת משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>15.2. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים לשתיה.</p> <p>16. קווי מקורות: ככל והבקשה להיתר בניה בסמוך לקווי ומתקני מקורות קיימים יש לתאם את הבקשה עם חברת מקורות.</p> <p>17. תנאי להיתר בנייה לפל"ח בשטחים הגובלים ביעוד יער יהיה תאום עם קק"ל לעניין ניהול מי נגר ומניעת מטרדים פוטנציאליים.</p> <p>18. תוספת בניה ושינוי שימוש במבנים קיימים:</p> <p>א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות תקן ישראלי 413.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>1. כללי:</p> <p>1.1. כל עסק שיוקם על פי הוראות תכנית זו, גם אם הוקם במבנה מוסב, חייב לעמוד בכל התנאים וההנחיות על פי דרישות החוק.</p> <p>1.2. לא יינתן היתר לפעילות לא חקלאית אם יש בה כדי לפגוע באופי הכפרי-חקלאי של המושב/ המועצה.</p> <p>1.3. יאסרו שימושים ופעילויות העלולים לגרום למפגע / מטרד סביבתי כגון זיהום מי התהום, זיהום אוויר, מפגעי רעש ו/או רעש בלתי סביר.</p> <p>1.4. לא תותר פעילות העלולה לגרום למפגעים או מטרדים מתנועת כלי רכב עקב ריבוי או צפיפות בתנועה באזורי המגורים ומבני הציבור.</p> <p>1.5. לא יותרו פעילויות, יוזמות, בנייה ועסקים שיש בהם כדי לפגוע בטיב ואיכות הקרקע.</p> <p>1.6. עסק להכנת והגשת מזון לא יופעל מבית המגורים או בחלק של מבנה המגורים.</p> <p>1.7. צורך במפריד שומנים, ככל שידרש, יבחן לגופו ביחס לכל בקשה להיתר בהקשר של הכנת מזון, ביחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>1.8. לא תותר פעילות לא חקלאית לאחסון, לרבות לאחסון פסולת, גרוטאות וחומרי בנין משומשים.</p> <p>1.9. שימושי פל"ח בעלי השפעת רעש כגון סדנאות אומן ושימושים נלווים לגידול בע"ח (בפרט פנסיון כלבים) יוקמו בכפוף לתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש) ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת בדבר הצורך בדו"ח אקוסטי. ככל ויידרש דו"ח אקוסטי, הוא יוכן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת ויוגש לבדיקה ואישור של היחידה הסביבתית.</p> <p>2. חומרים מסוכנים (חומ"ס):</p> <p>2.1. לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשי"ג 1993 או אחסנה או שינוע של</p>	



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

איכות הסביבה	6.2
<p>חומר מסוכן.</p> <p>2.2. לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או מפליטות חומר מסוכן או שבעצמה מהווה חומר מסוכן.</p> <p>2.3. למרות האמור לעיל, יותר שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לעיבוד תוצרת חקלאית בלבד כגון שימוש בגופרית ביקבים וכל זאת בהתאם לחוק ולאחר קבלת היתר רעלים לאחזקה ושימוש בחומ"ס ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או הרשות המוסמכת באותה עת והמשרד להגנת הסביבה ככל ונידרש ועל פי דין.</p> <p>2.4. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי ו/או סיכון בטיחותי יעמדו מונח הדפסה 22 תכנון זמין</p> <p>2.5. בכל הוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.</p> <p>2.5. עיבוי ומיצוי שמנים המתבצע בתהליך תעשייתי יבוצע בשיטת עיבוד המיישמת את הטכניקות המיטביות הזמינות לצורך הפחתת פליטות.</p> <p>3. זיהום אוויר ואיכות אוויר :</p> <p>3.1. פעילות לא חקלאית תעמוד בדרישות איכות פליטת האוויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>3.2. לא תותר פעילות הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, מעבר למקובל לפעילות הלא חקלאית.</p> <p>3.3. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו ויותקנו מערכות מתרימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3.4. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי או המוסמכת באותה עת.</p> <p>4. רעש ומיגון אקוסטי :</p> <p>4.1. בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות הלא חקלאית תגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק ובתקנות למניעת מפגעי רעש התשנ"ג 1992 ועדכון מעת לעת, יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.</p> <p>4.2. מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי חקלאי ולא יעלו על המותר על פי התקנות למניעת מפגעי רעש התשנ"ג 1992 ועדכון מעת לעת.</p> <p>4.3. ככל ופעילות לא חקלאית עלולה לגרום למטרדי רעש, היא תיעשה ככל הניתן במבנים סגורים.</p> <p>5. פסולת :</p> <p>5.1. באחריות מבקש ההיתר לפעילות לא חקלאית להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה, הכל בהתאם לאופי הפעילות המבוקשת.</p> <p>5.2. תותר פעילות לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת שאינה ביתית או ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים ושיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים, ושלא יאפשרו כניסת בעלי חיים בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	
תשתיות	6.3
<p>1. כללי :</p> <p>בתכנון וביצוע תשתיות חדשות יש להימנע מפגיעה בתשתיות ובצמחייה הקיימת. כל התשתיות החדשות תהיינה תת-קרקעיות ככל הניתן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.3

תשתיות

2. מים :
- 2.1. אספקת מים : תנאי להיתר בניה הינו הבטחת אספקת מים באיכות מי שתיה עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי השטח המותר.
- 2.2. אספקת המים תיהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- 2.3. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'.
- 2.4. תנאי להיתר בנייה בתחום רצועות המוגדרות בתמ"א 1 הינו תיאום ואישור גוף התשתית הרלוונטי.
- 2.5. תנאי להיתר בנייה שבתחומו קיים קידוח או דרך גישה לקידוח כפוף לאישור רשות המים.
3. ביוב :
- 3.1. מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב המרכזית (בהתאם לדרישת חוק העזר של הרשות המקומית), ימוקמו בתחום השטח המותר.
- 3.2. כל המבנים והמתקנים בשטח התכנית יהיו מחוברים לפתרון קצה מאושר לביוב, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 3.3. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים בהתאם לחוות דעת משרד הבריאות.
- 3.4. לפי צורך, ניתן יהיה להעביר קווי ביוב בתוך המגרשים, בתחום שבין גבולות המגרש לבין קווי הבנין.
4. ניקוז :
- 4.1. פתרונות הניקוז בכל שטחי התכנית יתוכננו על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 4.2. מתוך שטח מגרש יוותרו 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר כמות גדולה של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכו').
- 4.3. לפי צורך, ניתן להעביר מערכות ניקוז בתוך המגרשים, בתחום שבין גבולות המגרש לבין קווי הבנין.
- 4.4. יש לשמור מרחק משטחי השקיה בקולחים לשימושים שונים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
5. חשמל :
- 5.1. תנאי למתן היתר בניה הוא בתיאום עם החברה לניהול המערכת או ספק מורשה אחר.
- 5.2. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי החשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
 - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
 - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
 - בקו מתח של עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
 - בקו מתח של עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
 - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר



6.3	תשתיות
	<p>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>5.3. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.</p> <p>5.4. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים באזורים בהם מערכת החשמל הינה באחריות החברה לניהול המערכת, אלא רק לאחר קבלת אישור מהחברה לניהול המערכת. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם החברה לניהול המערכת.</p> <p>5.5. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>6. תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת וכבלים חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>7. מאגרים:</p> <p>תנאי להיתר בנייה שבתחומו מאגר ו/או תחנה הידרומטרית או דרכי הגישה למתקנים כפוף לאישור רשות המים.</p> <p>8. גז טבעי:</p> <p>בתחום המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א/37/א/9/1 להולכת הגז הטבעי, ותוכניות מס' 651-0620948, 651-0626739 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיהן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/ תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. החניה לשירות הפעילות הלא חקלאית תהיה בתחום השטח המותר ובהיקף התואם את אופי הפעילות הלא חקלאית, הכל בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. מיקום החניה לא יגביל את הפעילות החקלאית והמגורים המותרים בחלקה.</p>

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. טרם ביצוע העבודות</p> <p>1.1. הפיתוח ייעשה בהתאמה להיתר עבודות הבינוי והפיתוח באישור ובתיאום הוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>1.2. דרכי הגישה, חניוני רכב, ריכוז ציוד מכני ועבודות העפר יהיו בתחום השטח המותר.</p> <p>1.3. בבקשה להיתר בניה יוגדרו ויתואמו מראש מיקומי חניוני הרכב והציוד המכני במהלך תקופת הבניה.</p> <p>2. במהלך תקופת ביצוע עבודות הפיתוח</p> <p>2.1. לא תותר נסיעת כלים כבדים, התווית דרכים תפעוליות, הקמת מבנים ארעיים, שפוכת עפר, פעולת חציבה, גידור ופגיעה בצמחיה ו/או כל פעולה אחרת העשויה להוות פגיעה בשטח הפתוח או להביא להרס המערכת הטבעית מחוץ לגבולות התכנית ובגבול האזור המיועד לפיתוח.</p> <p>2.2. אין לחסום צירי ניקוז טבעיים אלא בתיאום מראש עם רשות הניקוז והרט"ג.</p> <p>2.3. עפר ו/או פסולת העלולה להתפזר תפונה מידי יום לאתר פסולת מאושר.</p> <p>2.4. יש לכסות משאיות הנושאות פסולת בנין או כל פסולת אחרת העשויה מחלקיקים שעלולים להתפזר.</p> <p>2.5. יש לשטוף גלגלי המשאיות ביציאתם מהאתר.</p> <p>2.6. על קבלן הפיתוח לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>3. לאחר ביצוע עבודות הפיתוח 3.1. יש לשקם, ככל שיידרש, את קו עבודות הפיתוח בגבול עם הסביבה הקיימת, על ידי שימוש בצמחייה מקומית ואמצעים טבעיים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה אישור פקיד היערות ובהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה שיתגלו בשטח הבקשה להיתר עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כלל שימושי הפל"ח יהיו בבעלות ושימוש בעלי הנחלה ו/או בני משפחתם בלבד, וכל חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>התנייה</p> <p>לאחר מימוש של 30% מהזכויות לפעילות לא חקלאית בכל מושב, תבחן הוועדה המקומית את השפעת השימושים על התשתיות (תחבורה, ביוב וכו') בישוב ותקבע את המלצתה על המשך מימוש השימושים הלא חקלאיים באותו מושב. הנחיות בנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית יהיה באחריות הוועדה המקומית וייתייחסו, בין היתר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא. החלטת הוועדה המקומית תהיה בתיאום עם נת"י וזאת לאור ממצאי דו"ח התנועה באשר לכביש 232 כמפורט בנספח כושר הנשיאה.</p>	<p>מספר שלב</p> <p>תאור שלב</p> <p>1 שלביות במתן היתרי בניה</p>
<p>מימוש מירבי של יחידות הקיט (צימרים) המותרות בכל מושב (עד 400 יחידות), יותנה בהבטחת כושר הנשיאה של התשתיות ההנדסיות והתחבורתיות הקיימות ביישוב, בהתאם לאמור בנספח 'כושר נשיאה' הכלול בתכנית זו.</p>	<p>2 שלביות במימוש יחידות הקיט (צימרים)</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית או חלקים ממנה - תוך 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22