

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0232447

תכנית מתאר מקומית לפעילות לא חקלאית במושבי מוא"ז יואב

מחוז

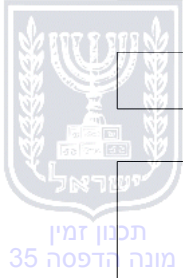
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית לפעילות לא חקלאית במושב מוא"ז יואב מתבססת על ההנחיות הכלולות במסמך המדיניות של וועדה מחוזית דרום, ומיועדת לייצר מסגרת תכנונית לשימושים לא חקלאיים (פל"ח) בחלקות א' במושבים (כפר הרי"ף, סגולה ונחלה), וע"י כך לספק מענה למגמה מתחזקת של פעילויות לא חקלאיות אשר חלקן כבר מתקיימות במושבים.

מטרתה של התכנית - לספק מענה מיטבי והסדרה לענפי העיסוק הלא חקלאיים במושבים ולאפשר מתן פתרונות להכללת מבנים ועיסוקים באזורי הנחלות, תוך קביעת תנאים וסייגים למתן היתרי בנייה. תקן הנחלות במושב מוא"ז יואב: במושב סגולה = 66 נחלות, במושב נחלה = 73 נחלות ובמושב כפר הרי"ף = 75 נחלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית לפעילות לא חקלאית במושבי מוא"ז יואב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
180,032 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מחוזית	לפי סעיף בחוק	
לי"ר	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	181250
קואורדינאטה Y	627500

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקות א' בנחלות חקלאיות במושבי מוא"ז יואב במושבים כפר הרי"ף, סגולה ונחלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: כפר הרי"ף
 יואב - חלק מתחום הרשות: נחלה
 יואב - חלק מתחום הרשות: סגולה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/37 ב'. הוראות תכנית תמ"א 3/37 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 / ב
23/01/2000		4845		כפיפות	תממ/ 4 / 14
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251 / 02 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	251 / 02 / 6
05/10/1979	48	2568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/163 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 163 / 03 / 6
24/10/1991	293	3934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/163 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 163 / 03 / 6
11/12/1980	748	2678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	203 / 03 / 6
08/01/1981	898	2683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	207 / 03 / 6
06/03/2014	4203	6766	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/207 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 207 / 03 / 6
06/03/2014	4203	6766	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 10/207/03/6	כפיפות	10 / 207 / 03 / 6
08/03/1998	2718	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/207 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 207 / 03 / 6

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

הערה לטבלה:

תת"ל או תמ"מ, כאמור, תנאים לאישורו של השימוש או הבניה המבוקשים, יחולו תנאים אלה על ההיתר. התכנית כפופה למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	'סקר כושר נשיאה של השלכות פל"ח על מושבי מוא"ז יואב'	10: 58 27/11/2018	טובי כהן	27/11/2018	11		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	נספח א' מפרט את השימושים המותרים בחלקות א' במגורים	15: 22 26/01/2020	ליאורה חי	26/01/2020	1		מחייב	תכנית מתארית - הוראות

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		מוא"ז יואב	כפר הרי"ף	(1)		08-8500702	08-8500750	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מושבים נוספים סגולה ונחלה, כתובת: ד.ג. שקמים 79835.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז יואב	כפר הרי"ף	(1)		08-8500702	08-8500750	

(1) כתובת: ד.ג. שקמים 79835.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-9533333	08-6264303	

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת)	4	04-9835146	04-9833741	eran@mebela rch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	liora@mebel arch.co.il
תכנון ערים	יועץ	טובי כהן		טובי כהן כלים לקבלת החלטות פיתוח	מעגן מיכאל (2)				073-2413868	toby@mmm. org.il

(1) כתובת: קק"ל 4 קרית טבעון.

(2) כתובת: ת.ד. 320.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 א' שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים ע"פ הוראות תכניות תקפות
השטח המותר	השטח בתחום חלקה א' שבו מותר להקים או להסב מבנה לפעילות לא חקלאית מכוחה של תכנית זו.
וועדה מקומית	הוועדה המרחבית המקומית לתכנון ולבניה יואב
חלקה א'	חלקת קרקע המהווה חלק מהנחלה ומיועדת למגורים וכן לשימושים נוספים כגון מבני משק, עיבוד חקלאי וגידול בע"ח, וזאת בהתאם ליעוד שנקבע בתכניות תקפות (כמצויין בס' 1.6 לעיל)
חלקת המגורים	חלק מהנחלה מתוך חלקה א' המיועד למגורים ע"פ הוראות תכניות תקפות
מבנה לשימוש חקלאי	מבנה הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים
מבנה פל"ח	מבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית בשטח מצטבר של עד 500 מ"ר.
מבנה קייט ואירוח כפרי	מבנה המיועד למטרות ארוח כפרי ע"פ יתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי הנקבעים ע"י משרד התיירות מעת לעת.
נחלה	יחידת קרקע במושב בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש למגורים (בתחום חלקה א' בלבד), למבני משק, לעיבוד ושימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית וגידול בע"ח.
פעילות לא חקלאית	תעסוקה בחלקה א' שאינה קשורה ישירות לעיבוד או ייצור חקלאי

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**

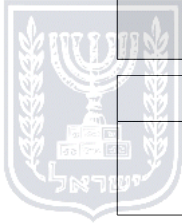
יצירת מסגרת תכנונית אשר תאפשר פעילות לא חקלאית בחלקות א' בנחלות במושבים כפר הרי"ף, נחלה וסגולה, תוך צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים, שמירת האופי הכפרי החקלאי של המושבים והבטחת המשך השימושים החקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) הוספת שימושים בתחום חלקה א' בנחלות המושבים, למטרת פעילות לא חקלאית (פל"ח)
- (ב) קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות לא חקלאית בשטח המגורים אשר בחלקה א'.
- (ג) שמירת האופי הכפרי של המושבים תוך הבטחת המשך השימושים החקלאיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	180,032,438.96	100
סה"כ	180,032,438.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים אשר יותרו בחלקת המגורים בנחלה החקלאית במושבים כפר הרי"ף, סגולה ונחלה:</p> <p>א. שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות החלות על המושבים.</p> <p>ב. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית, לצרכי תעסוקה בתחום הנחלה, של בעל הנחלה ובני משפחתו בלבד, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים כמפורט להלן:</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית (כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'). מבנים אלו ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. שימושים לא חקלאיים</p> <p>2.1 תיירות כפרית- חקלאית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעל המשק ו/או בן משפחתו הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קייט (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), חנות למכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת המהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שרותי בילוי ונופש (כגון ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר) וכדומה, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו. כמו כן ניתן יהיה לאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים.</p> <p>שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק - פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל, כגון: גידול בע"ח מיוחדים: גידול דגי נוי, גידול ציפורים, רפת, פינת חי, דיר, סוסים וכדומה, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדומה. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.</p> <p>2.2 מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה</p> <p>א. משרד המשמש את עיסוקו של בעל הנחלה ו/או בן משפחתו מקצועות חופשיים - כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכדומה.</p> <p>ב. שרותי חינוך ורווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים ולטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>2.3 עסקים קטנים וזמות של בעל הנחלה ו/או בן משפחתו, העומדים בקריטריונים סביבתיים המותאמים לאזורי מגורים, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת - השכרת ותיקון אופניים - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול ורפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, קוסמטיקה, הילינג, פילאטיס, יוגה, וכדומה. - רכיבה טיפולית - בריכה טיפולית. - סדנאות למידה לילדים ונוער - קונדיטוריה, סדנאות בישול ואפייה, ייצור שוקולד וכדומה. <p>2.4 לא יותרו מחסנים מסחריים למכירת ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל, אך כן יותרו מחסנים לחומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	חומרים כנ"ל לצרכי חקלאות ולעיבוד תוצרת חקלאית לשימוש עצמי (לא לשיווק) ותותר אחסנה חקלאית, לרבות אחסנת כלים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ניתן יהיה לאפשר שימושים לבעלי מקצועות חופשיים צמוד לבית המגורים של בעל הנחלה, או בקומת העמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה, ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלו לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו.</p> <p>מבני פלי"ח ומשרד יותרו גם בחזית המגרש בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א) אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר יאושרו ע"י ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב) כל השילוט במושב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפעילות לא חקלאית, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, ובכפוף לחוק הדרכים והשילוט.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הוועדה המקומית תהיה אחראית על קביעת האישורים הנחוצים מצד גורמים שונים, כתנאי למתן היתר בניה או לשימוש במבנה לצורכי פעילות יצרנית נוספת.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>לא תותר גישה למבנה המשמש לפעילות לא חקלאית במישרין מרשת דרכים ארציות</p> <p>א. גישה למבני פלי"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים מאושרות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פלי"ח מעורף החלקה.</p> <p>ב. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה ככל הניתן בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, בהסכמת שכנים. דרך הגישה תירשם כזכות מעבר.</p> <p>ג. החניה תהיה בהתאם לקבוע בתקן החניה כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.</p> <p>ד. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.</p> <p>ה. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר, ע"פ הוראות תכנית זו, לפעילות לא חקלאית.</p> <p>ו. לכל יחידת ארוח כפרי יובטח מקום חניה לרכב, בתחום הנחלה בשטח המותר.</p>
ה	<p>הוראות מתאריות</p> <p>א) הנחיות מפורטות לזכויות הבניה המותרות לפעילות לא חקלאית תהיינה על פי נספח א' ינספח</p>

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

להוראות המצורף לתכנית זו.

ב) לא תותר פעילות שאינה תואמת את אופי השימושים המפורטים בסעיף 4.1 ובנספח א' המצורף, ואשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק ונחלות שכנות הגובלות בו, בהתאם לחוות הדעת של הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים.

ג) לא יותרו שימושים אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים להוות מטרד סביבתי, אלא אם התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד הבריאות.

ד) שימושי פל"ח ימוקמו ככל הניתן - באזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".

יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בתחום השטח החקלאי הצמוד לחלק המגורים. בהתאם לתנאים הבאים:

1. קיים רצף בין חלק המגורים לחלק החקלאי הצמוד בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית/מקומית שבתחום הישוב.

2. סך כל השטח המותר לא יעלה על 3.0 דונם (מגורים + שטח חקלאי צמוד).

ה) במקרים מיוחדים ועל פי שיקול דעת של הוועדה המקומית, ניתן יהיה לאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, ככל שניתן בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בחלקה א' וכחלק מהשטח המותר.

ו) ניתן יהיה לאפשר, על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית, שימוש לא חקלאי במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של התכנית, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.

ז) ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משרד, משפחתון, פעוטון וכדומה, בצמידות לבית המגורים של בעל הנחלה, בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הקרקע הקובעת למבנה.

ח) יותרו עד 4 יחידות ארוח, בשטח מירבי של 40 מ"ר ליחידה, מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני מגורים ולא יותר כל חיבור פיזי ביניהם. יח' ארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

ט) במושב כפר הרי"ף, לא יותרו במסגרת פעילות לא חקלאית - הסעדה ובית קפה.



תכנון זמין
הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (6) 5				(3) 60				(2) 500		1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
אחורי (6) 0											
צידי- שמאלי (6) 5											
צידי- ימני (6) 5											
		מעל הכניסה הקובעת									
		1			(4)						
		(5) 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א) התכנית מיועדת להוסיף זכויות של 500 מ"ר באזור המגורים בחלקות א' במושבים סגולה, נחלה וכפר הרייף לשימושי פל"ח (עיקרי ושרות) כמפורט להלן.
נספח א' המצורף להוראות תכנית זו מפרט את הזכויות על פי קבוצות השימושים (1 ו-2).

מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית- עד 500 מ"ר.

מרכז מבקרים - עד 260 מ"ר.

מבנים ליחידות ארוח, עד 4 יחידות בכל נחלה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ובכל מקרה, בשטח כולל של עד 200 מ"ר לנחלה. מספר יחידות הארוח הכולל לשוב לא יעלה על 400 יחידות בהתאם לתמ"א 12 על שינוייה ובכפוף להוראות הגמישות שנקבעו בה.
חנות ממכר תוצרת חקלאית - (של בעל הנחלה או בני משפחתו) - עד 50 מ"ר.
הסעדה ושרותי בילוי ונופש - עד 260 מ"ר.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ופעילות חינוך ורווחה - עד 160 מ"ר.

עסקים קטנים ויזמויות - עד 160 מ"ר (למעט סדנאות אומן, נגריה, בריכה טיפולית - עד 260 מ"ר).

ב) לא יהיה שינוי בזכויות ובשימושים המותרים מתוקף תכניות מאושרות באזור מגורים בנחלות המושבים.

ג) מבנים לפעילות לא חקלאית בתוך הנחלה יעמדו במגבלות המרחקים המזעריים להלן:

- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, למגורים בתחום אותה חלקה לא יפחת מ-5 מ'. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה לקו בנין 0.

- מרחק מבנה לפעילות לא חקלאית, מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים, בתחום אותה חלקה, לא יפחת מ-3 מ'.

- ניתן להתיר קו בנין 0 מ' ממבנה לפעילות לא חקלאית (למעט לינה כפרית) למבנה לפעילות לא חקלאית אחר באותה חלקה.

ד) מרחקי הפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

- מרחק המבנה לפעילות לא חקלאית מגבול נחלות שכונות לא יפחת מ-5 מ', למעט שימושים של תיירות כפרית שהמרחק ביניהם לבין הנחלה השכנה לא יקטן מ-10 מ', אלא באישור מיוחד של הוועדה המקומית ובתנאי שנסקלו מטרדים אפשריים לדיירי הנחלה הגובלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית תקפה.
- (2) שטחים אלו יתווספו לסך הזכויות המותרות למגורים בתכניות המאושרות לכל אחד מהישובים..
- (3) עד 60% לכל השימושים המותרים בחלקה א'..
- (4) על פי תכנית תקפה.
- (5) 8 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע, מפני קרקע טבעית.
- (6) מרחקי הפרדה בין השימושים השונים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר להקמת מבנה במגרש לשימוש פל"ח ו/או הרחבת מבנה קיים לשימוש פל"ח יותנה בהגשת בקשה אשר תכלול פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים החקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה ובנחלות הגובלות, פירוט לגבי המבנה המוצע, ציון מרחקים נדרשים, סימון מבנים להריסה, וכל מידע נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי פל"ח יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתייחס למניעת מפגעים סביבתיים של השימוש על סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח וכיוב'.
- ה. בתחום תמ"א 3/37 ב' יחולו כל הוראותיה. ביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו באישור נתג"ז ורשג"ז. ביצוע עבודות בתחום רצועת הצינור יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.
- ו. הוועדה המקומית תהיה אחראית על קביעת האישורים הנחוצים מצד גורמים שונים, כתנאי למתן היתר בניה או לשימוש במבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת.
- ז. הבקשה להיתר תשלח להתייחסות וועד האגודה החקלאית במושב.
- ח. תכנית בינוי למגרש תכלול הסדרה של כניסות להולכי רגל ורכבים, חניה בהתאם לשימוש, גישה תפעולית, הוראות לגבי מדרכות, ריצופים, גידור, גינון, הצללות, שילוט, תאורה וכדומה.
- ט. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הצגת הפתרון המתאים בנספח הבינוי.
- י. 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.
- יא. המבנה והשימוש שיעשה בו לפל"ח יצטרפו לעמוד בתנאי איכות הסביבה, בריאות, משרד התחבורה, משרד החקלאות כבאות אש וגורמים אחרים ע"פ מהות השימוש המוצע, ועל פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית.
- יב. לא יינתן היתר בניה קודם הוכחת יכולת המערכת הפנימית והמערכת האזורית לקלוט את תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המתוכננת ועמידה באיכות השפכים כמוגדר בחוק ובאמצעות התקנת מתקני קדם טיפול.
- יג. היתרי הבניה יותנו בביצוע פתרון הביוב והמים שאושר ע"י משרד הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע להרחבת התשתית שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב, לרבות הפעלתו של המט"ש המשודרג/מורחב עד לגמר הבנייה. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח הינו תיאום פתרון הביוב מאושר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום הוא אישור משרד הבריאות ורשות המים.
- טו. תנאי למתן היתר בניה לבתי עסק למזון הוא הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות.
- טז. תנאי למתן היתר בניה למבני בע"ח הוא תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
	<p>יח. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל יצירת מפגעי רעש הוא הגשת חוות דעת אקוסטית על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה, ככל שידרש.</p> <p>יט. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך קיום הפעילות המבוקשת.</p> <p>כ. תכנית חניה ע"פ תקן החניה הארצי בעת הגשת התכנית</p> <p>כא. תנאי למבנה אירוח כפרי יהיה קבלת אישור משרד התיירות, על עמידה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אחסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה ואישורו.</p> <p>כב. ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית, תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור חוו"ד ע"י המשרד להגני"ס/איגוד הערים לאיכות הסביבה שתערך ע"י סוקמה אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חוו"ד תכלול בדיקות צובר במידה ותמצא בכך צורך.</p> <p>כג. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>כד. שימוש לפעילות לא חקלאית במבנה חקלאי קיים יותר רק אם יעמוד בכל הכללים שצויינו בתכנית זו ולפי חוק התכנון והבנייה</p>
איכות הסביבה	6.2
	<p>א. חומרים מסוכנים</p> <p>לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא תותר פעילות לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. למעט שימוש עצמי בחומרים מסוכנים לטובת חקלאות, לרבות עיבוד תוצרת חקלאית לשימוש עצמי.</p> <p>ב. פעילות מזהמת</p> <p>יש למנוע קיום פעילות מזהמת או לשמור על מרחקי מגן בין הפעילות המזהמת לפעילות הרגישה. כגון מוקדי הכנת והגשת מזון, פעילות ציבורית הכוללת נוכחות פעוטות וילדים.</p> <p>ג. קולחים- יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>ד. מים ושפכים</p> <p>1) לא תותר פעילות לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2) אין לחרוג מכמות ואיכות השפכים הנדרשת מאזור המגורים (כמפורט להלן), בתנאי שהמערכת המרכזית תהיה מותאמת לקלוט את סך כל הפעילויות במושב.</p> <p>יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים, וזאת אחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.</p> <p>איכות - יש להקפיד על כך שלמערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. במידה ונכללים בשפכים רכיבים שונים משפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3) שימור מים - יינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.</p> <p>ג. אחסון</p> <p>1) לא תותר פעילות לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.</p> <p>2) לא תותר פעילות לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p>

איכות הסביבה	6.2
<p>- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. - פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.</p> <p>3) אחסון חומרי מזון לא יתאפשר בתפזורת - יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. איכות אוויר</p> <p>לא תותר פעילות לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות:</p> <p>1) שימוש באנרגיה לפעילות הפל"ח לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.</p> <p>2) לא יאושר שימוש פל"ח שבמהלכו יוצרו עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים והכל בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. פסולת מוצקה</p> <p>1) תותר פעילות לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת אשפה ביתית או פסולת למחזור, ובתנאי שיתואם מול הרשות המקומית ושייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק עד לסילוקה, בכלי אגירה סגור שיבטיח תנאים תברואתיים ואסטטים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2) באחריות מבקש ההיתר לבצע הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת למחזור שתוכנן במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.</p> <p>ו. רעש</p> <p>מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי.</p> <p>ז. מטרדי תנועת כלי רכב</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי חניה ותנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסויימים, בייחוד בסמוך למגורים.</p> <p>ח. קרקע</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>כמו כן, לא תותר פעילות שעלולה לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון שימושים מזהמים למיניהם, תחנות דלק וכד'.</p>	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.3
<p>תנאי להיתר בניה לאחר מימוש של 30% מזכויות פל"ח בכל מושב (שלב א'), יהיה העברת דיווח של וועדה מקומית יואב בדבר השימושים שאושרו והשפעתם על המושבים בהיבטים של תחבורה, תשתיות, היבטים סביבתיים ועוד.</p> <p>דיווח זה יהווה תנאי לקביעת השלבים הבאים של יישום התכנית בכל מושב בהתייחס להיקפי הזכויות שיתורו, סוג השימושים והתנאים המחייבים לשלב הבא - שלב ב'.</p> <p>לאור זאת, אין בקבוע בהוראות תכנית זו כדי ליצור הסתמכות בכל הנוגע למימוש כלל הזכויות והשימושים המפורטים לפל"ח בחלקות א' לגבי שלב ב', מאחר שעשויים לחול תנאים ומגבלות להמשך יישומה של התכנית במתכונת זו.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>א. הקמת מבנה פל"ח או שימוש במבנה קיים לפל"ח יתאפשר רק לאחר שיינקטו ע"י המבקש כל האמצעים למניעת מטרדים והפרעה לבתי המגורים בנחלת המבקש ובנחלות שכנות, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4

ב. שימוש פל"ח הסמוך למבנים חקלאיים קיימים בהיתר בנחלות שכנות יתאפשר רק לאחר שהמבקש ינקוט בכל האמצעים שימנעו הפרעה לשימושים חקלאיים, לרבות בניית גדרות מפרידות אקוסטיות וכדומה
 ב. בניה ירוקה:

התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281, על עדכונו, ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, על עדכונו, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.

ג. פסולת ומיחזור:

1. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפנו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.
 יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.
 2. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.
 ד. ניקוז:

1. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשחיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'.

2. שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.

3. הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השחייה והחדרה לשטחי חלחול.
 ה. אסבסט:

פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.
 ו. שפכים:

1. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם היחידה הסביבתית.
 2. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויפנו למיחזור.
 ז. רעש ואיכות אויר:

בשימושים מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.
 ח. חומרים מסוכנים:

1. לא יותר שימוש או אחסון של חומ"ס על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים במסגרת שימושי פל"ח.

תנועה

6.5

לא תותר גישה למבנה המשמש לפעילות לא חקלאית מרשת דרכים ארציות
 א. גישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים מאושרות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מעורף החלקה.

ב. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, בהסכמת שכנים. דרך הגישה תירשם כזכות מעבר.

6.5	תנועה
	<p>ג. דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> <p>ד. החניה תהיה בהתאם לקבוע בתקן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.</p> <p>ה. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.</p> <p>ו. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר, ע"פ הוראות תכנית זו, לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>ז. לכל יחידת ארוח כפרי יובטח מקום חניה לרכב, בתחום הנחלה בשטח המותר.</p>



6.6	מבנים קיימים
	<p>א. מבנים שהוקמו בהיתר ובפועל משמשים למטרת פל"ח, יוכלו לקבל היתר באישורה של הוועדה המקומית בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר שימוש ויעמדו בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לבניה או לשימוש של תעסוקה לא חקלאית בהריסת מבנים קיימים שלא כדיון או מבנים שאין בהן שימוש על חשבון מבקש ההיתר.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לבקשת פל"ח למבנה מוסב שאינו עומד בתנאי הוראות תכנית זו לעניין התנאים הפיזיים של המבנה וקווי הבניין שלו, אם מצאה כי התרת הפעילות תהווה מפגע סביבתי, בריאותי, ארכיטקטוני או אחר.</p>



6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.8	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10	חשמל
	<p>א. הוועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות, בתאום הבקשה עם חברת החשמל לישראל או ספק מורשהאחר.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר. - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים - 2.0 מטר. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר. - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו. - בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מ"ר) - 35.0 מטר מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר.



6.10	חשמל
	<p>-מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר.</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת קרקעיים, ואולם יותר חיבורי מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הובלה קיימת ביום אישור התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.11	תשתיות
	<p>תשתיות מים :</p> <p>1. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתיה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה, 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>3. יש להקפיד על הנחיות משרדנו בנושא הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) המעודכנות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.12	כתב שיפוי
	<p>היזם להגשת מבנה לפל"ח (פעילות לא חקלאית) יתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה, על פי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויחתום על שיפוי בנוסח שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>שלב א' הנחת מימוש זכויות פל"ח הנגזרות מתכנית זו מבוססת על כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות במושבים: במושב כפר הר"יף - כושר הנשיאה מאפשר מימוש של עד 30% מזכויות פל"ח בנחלות - סה"כ 11,250 מ"ר. במושב סגולה - כושר הנשיאה מאפשר מימוש של עד 30% מזכויות פל"ח בנחלות - סה"כ 9,900 מ"ר. במושב נחלה - כושר הנשיאה מאפשר מימוש של עד 30% מזכויות פל"ח בנחלות - סה"כ 10,950 מ"ר.</p>	<p>בכל בקשה להיתר - המבנה והשימוש שיעשה בו לפל"ח יצטרכו לעמוד בתנאי איכות הסביבה, בריאות, משרד התחבורה, משרד החקלאות כבאות אש וגורמים אחרים ע"פ מהות תכנית המוצעת, ועל פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית.</p>
2	<p>שלב ב'</p> <p>לאחר מימוש של 30% משימושי הפל"ח בכל</p>	<p>תנאי זה מחייב לאישור היתרי בנייה לשלב ב'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>מושב, תעביר הוועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח בדבר השימושים שאושרו והשפעתם מבחינת תחבורה, תשתיות, היבטים סביבתיים ועוד כמפורט בסעיף 6.3 - ותנאים להיתר בניה' בהוראות התכנית.</p> <p>הדיווח יוגש בליווי המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בכל הנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית ובהתייחס, בין השאר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים, כושר הנשיאה של התשתיות והתנאים לשלב הבא.</p>	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, או חלקים ממנה - תוך 10 שנים מיום אישורה



נספח א'

1. שימושים באזור מגורים בחלקה א' בנחלות מושבי מוא"ז יואב		
1.1	שימושים	שטח מקסימלי במ"ר
א.	שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות למושבים.	ע"פ תכנית מאושרת
קבוצת שימושים מס' 1: המבוססים על הפעילות החקלאית		
1.1	עיבוד תוצרת חקלאית – מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, כגון: יקב, בית בד, מכורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו'.	500 מ"ר (עיקרי ושרות)
קבוצת שימושים מס' 2: שימושים לא חקלאיים		
2.1	תיירות כפרית חקלאית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעל המשק ו/או בן משפחתו, הכוללים: מרכז מבקרים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לאורחים (כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו. תותר פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וחלק מהשטח המותר. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדומה. גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדומה. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.	יחידות ארוח – עד 4 יחידות, בהתאם לתקני משרד התיירות. מרכז מבקרים, לרבות משרד ושרותים בשטח כולל של עד 260 מ"ר. חנות ממכר לתוצרת עצמית של הנחלה – עד 50 מ"ר. הסעדה ושרותי בילוי – מסעדה/בית קפה, חדר כושר, חדר התכנסות וכדומה בשטח כולל של עד 260 מ"ר כולל.
2.2	מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים: כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי וכיו"ב. שרותי רווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים	עד 160 מ"ר כולל
2.3	עסקים קטנים ויזמויות של בעל המשק , כגון: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר ומיתוגו טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, רפואה אלטרנטיבית. רכיבה טיפולית וכדומה. בריכה טיפולית סדנאות למידה לילדים ונוער. אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכדומה. לא תותר פעילות שאינה תואמת את השימושים המפורטים לעיל ואשר אינה עונה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.	עד 160 מ"ר כולל (פרט לסדנאות אומן, בריכה טיפולית ונגריות אשר בהם תותרנה זכויות של עד 260 מ"ר כולל).



נספח א'

1. שימושים באזור מגורים בחלקה א' בנחלות מושבי מוא"ז יואב		
1.1	שימושים	שטח מקסימלי במ"ר
א.	שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות למושבים.	ע"פ תכנית מאושרת
קבוצת שימושים מס' 1: המבוססים על הפעילות החקלאית		
1.1	עיבוד תוצרת חקלאית – מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו'.	500 מ"ר (עיקרי ושרות)
קבוצת שימושים מס' 2: שימושים לא חקלאיים		
2.1	תיירות כפרית חקלאית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעל המשק ו/או בן משפחתו, הכוללים: מרכז מבקרים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לאורחים (כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו. תותר פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וכחלק מהשטח המותר. תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדומה. גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדומה. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.	יחידות ארוח – עד 4 יחידות, בהתאם לתקני משרד התיירות. מרכז מבקרים, לרבות משרד ושרותים בשטח כולל של עד 260 מ"ר. חנות ממכר לתוצרת עצמית של הנחלה – עד 50 מ"ר. הסעדה ושרותי בילוי – מסעדה/בית קפה, חדר כושר, חדר התכנסות וכדומה בשטח כולל של עד 260 מ"ר כולל.
2.2	מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים: כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי וכיו"ב. שרותי רווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים	עד 160 מ"ר כולל
2.3	עסקים קטנים ויזמויות של בעל המשק , כגון: גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר ומיתוגו טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, רפואה אלטרנטיבית. רכיבה טיפולית וכדומה. בריכה טיפולית סדנאות למידה לילדים ונוער. אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכדומה. לא תותר פעילות שאינה תואמת את השימושים המפורטים לעיל ואשר אינה עונה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.	עד 160 מ"ר כולל (פרט לסדנאות אומן, בריכה טיפולית ונגריות אשר בהם תותרנה זכויות של עד 260 מ"ר כולל).



