

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום
בדבר

פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים

נוסח מאושר בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 22.06.2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את **מיטת הבנייה**

יו"ר הועדה המחוזית

22/06/2015
תאריך

ערך: אדר' עלי פורטי – סגן מתכנתת מחוז הדרום

דברי מבוא

החל ממחצית שנות ה-90 של המאה הקודמת, החלה ירידה ברווחיות החקלאות והתעורר הצורך ביצירת מקורות הכנסה משלימים במשק המשפחתי.

בעקבות המלצות דו"ח קדמון, דנה המועצה הארצית במהלך 1996 בעקרונות ואמצעים ליישום הדו"ח, בנושא "פעילות יצרנית נוספת במשק המשפחתי", ובישיבתה מיום 12.03.2006 קבעה את מדיניותה בעניין זה.

בהתאם להחלטות המועצה הארצית, אושרו תכניות מתאר מחוזיות (במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה), מסמך מדיניות במחוז צפון וכן, בהמשך להם, תכניות מתאר מקומיות לתעסוקות לא-חקלאיות.

ביום 18.4.2003 הופקדה תמ"מ 20/14/4 שעניינה תעסוקות לא חקלאיות במחוז הדרום.

בישיבתה מיום 13.7.2004, דנה הולנת"ע בהתנגדויות שהוגשו לתמ"מ 20/14/4 ובישיבתה מיום 22.3.2005, החליטה לדחותה ולהנחות את הועדה המחוזית להציג בפניה מסמך מדיניות, על בסיס הנחיות התכנית. המסמך יתייחס לשונות בין חלקי המחוז וינחה את עבודת הועדות המקומיות בהכנת ואישור התכניות המקומיות.

ביום 19.6.2007 דנה הולנת"ע במסמך מדיניות שהוגש לה, והנחתה להגיש לה מסמך מתוקן בהתאם להערותיה, בין היתר בשים לב למדיניות שנקבעה זה לא מכבר במסמכי תמ"א 35.

בישיבתה מיום 10.6.2013, דנה הועדה המחוזית דרום בטיוטת מסמך מדיניות מעודכן ואישרה אותו בכפוף לתיקונים. ביוני 2014 הועבר מסמך המדיניות המעודכן לדיון בולנת"ע, ומסמך זה מתוקן בהתאם להחלטתה מיום 10.02.2015.

מסמך זה מתווה את הדרך לשילוב שימושים לא חקלאיים במשק החקלאי המשפחתי, באופן שיבטיח את המשך קיומו לאורך זמן. זאת, תוך ניצול היתרון היחסי שיש למושבים בתעסוקות הנגזרות מהפעילות החקלאית, לרבות עיבוד התוצרת החקלאית וייזום תיירות כפרית – חקלאית, לצד עסקים קטנים, מחד, ובשים לב לריחוקם הגאוגרפי הרב מריכוזי אוכלוסייה וממוקדי הפעילות הכלכלית, מאידך.

מדיניות הועדה המחוזית בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א' של מושבים

הועדה המחוזית מחוז דרום, תומכת באישור תכניות שמטרתן לחזק את מושבי העובדים המורכבים מנחלות חקלאיות שבתחומה, על ידי הוספה של שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית המותרת וכן שימושים לא-חקלאיים בחלקות א'. זאת, בתמיכה לפעילות החקלאית היצרנית בתחום חלקות א' של הנחלות המשפחתיות במושב.

ככלל, השימושים החקלאיים המותרים כיום בחלקות א' לפי תכניות תקפות, הם מסוג השימושים המפורטים להלן:

- גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.
- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית מקומית, מיון, אריזה, אחסנה וקירור.
- סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

בהתאם לכך, השימושים המוצעים כתוספת לפעילות החקלאית המותרת מתחלקים לקבוצות שימושים כמפורט להלן:

1. שימושים 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, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'.

2. שימושים לא-חקלאיים:

2.1 תירות כפרית-חקלאית

מבנים ומתקנים לשימושים תירותיים של בעל המשק ו/או בן משפחתו הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קיט (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר) וכד', המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי בעל המשק ו/או בן משפחתו באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים.

כמו כן, ניתן יהיה לאפשר שימוש של פעילות תירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים.

בנוסף תותר פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק כגון: רפת, דיר, גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד'; גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד'. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.

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, טכנאי וכד'.
וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

2.3 עסקים קטנים ויזמות של בעל המשק ו/או בן משפחתו כגון:

- גריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'.
 - בריכה טיפולית.
 - סדנאות למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
 - קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכד'.
- לא תותר פעילות שאינה תואמת את אופי השימושים המפורטים לעיל ואשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו.

על מנת לאפשר את הפעילות הלא חקלאית כאמור, מנחה הועדה המחוזית את המועצות האזוריות להגיש לאישורה תכניות מקומיות נושאיות שיחולו על כלל מושבי המועצה, אלא אם סברה הועדה המחוזית כי נכון לקדם תכנית נקודתית לישוב או רק לחלק מהמועצה האזורית, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

3. הגדרות

חלק המגורים מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מגורים לפי הוראות התכנית התקפה.

החלק החקלאי מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים לפי הוראות התכנית התקפה.

4. מיקום השימושים

4.1 השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה, וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים ובכפוף לשטחו של חלק המגורים, לפי תכנית תקפה.

4.2 ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את השימושים האמורים בחלק המגורים, תוכל הועדה המחוזית לאפשר, בתכנית, את מיקומם של שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלק המגורים. זאת, בהתאם לתנאים הבאים:

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

4.2.2 שטחו של חלק המגורים אינו עולה על 2.0 דונם וסך כל השטח המותר לא יעלה על 3.0 דונם (מגורים + שטח חקלאי צמוד).

4.2.3 על אף האמור בסעיף 4.1, ניתן יהיה לאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, ככל הניתן בתחום המבנים המשמשים

לגידולם או בצמוד להם, בכל חלקה א' וכחלק מהשטח המותר לפי סעיף 5 להלן.

4.2.4 על אף האמור, ניתן יהיה לאפשר בתכנית 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.

4.2.5 על אף האמור בסעיף 4.2.1, במקרים חריגים של מערך ומבנה חלקות א' במושב, ניתן יהיה לשקול את מיקומו של השטח המותר, או חלקו, בצמוד לדרך מקומית ותשתיות קיימות, הגובלות בחלק החקלאי של חלקה א' ולא בחלק המגורים שבה.

5. היקפי הבניה המותרים ותמהיל השימושים

השטח הכולל המותר להקמת מבנים ומתקנים בעבור השימושים הלא חקלאיים בחלקה א', לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) בתוספת מרחב מוגן כנדרש בדין. זאת, בהתאם ובכפוף למפורט להלן:

5.1 המועצה האזורית תקבע במסגרת התכנית שתגיש לאישור הועדה המחוזית, את תמהיל השימושים המוצעים ואת היקף הבינוי המוצע לכל שימוש בכל ישוב, לאחר שבחנה את מאפייניו ומיקומו במרחב, בשים לב לסביבתו ולישובים בקרבתו, תוך שמירה על אופיו הכפרי/חקלאי.

5.2 כלל, היקף יחידות הקיט בכל ישוב לא יעלה על 400 יחידות, וזאת בהתאם לקבוע בתמ"א 1/12 ובכפוף להוראות הגמישות שנקבעו בה.

במסגרת התכנית, יבחן ויקבע היקף יחידות הקיט המוצע בנחלות וסה"כ מספרן בישוב, בשים לב למאפיינים ולפוטנציאל התיירותי של כל ישוב, באופן שלא יפגע אופיו הכפרי/חקלאי.

5.3 במסגרת התכנית ניתן יהיה לשקול, במקרים חריגים בישובים מסוימים, מתן אפשרות לשימוש של אחסנה ואריזה למטרות שאינן חקלאיות. זאת, בתנאי שנבחנו ונקבעו התנאים הנדרשים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים למגורים, לרבות כתוצאה מתנועת כלי רכב כבדים, ושמירה על אופיו הכפרי/חקלאי של הישוב, מחד, ותצומצם ככל הניתן התחרות עם אזורי תעסוקה וישובים עירוניים סמוכים, מאידך.

6. הנחיות כלליות

6.1 התכנית המקומית תלווה, בין היתר, במסמכים שימשו את הועדה המחוזית לעת החלטתה, כדלהלן:

6.1.1 מסמך הבוחן את ההשלכות הישירות של הפעילות הלא חקלאית על הישוב, וכן את ההשלכות ההדדיות ביחס לישובים כפריים ועירוניים סמוכים.

6.1.2 סקר שימושים של הפעילות הלא חקלאית הקיימת בחלקות א' בישובים שבתחום התכנית, תוך פרוט מיקומם, היקפם ומידת התאמתם למסמך המדיניות.

6.2 יחס לזכויות קיימות – ככלל, הקמת זכות שימוש לפעילות לא חקלאית תתאפשר על בסיס זכויות בניה קיימות למבנים חקלאיים/ מבני משק/ מגורים, לפי תכניות מפורטות תקפות.

6.3 אפשרות לתוספת זכויות – ככל שיובהר על ידי המועצה האזורית כי בישוב מסוים לא נקבעו זכויות בניה, או אין די זכויות בניה לצורך הקמת הפעילות הלא חקלאית, תתאפשר קביעת זכויות בניה בהתאם לצורך בתכנית, ובכפוף לקבוע במסמך זה.

6.4 שמירה על זכויות בניה מינימליות למגורים ולמבנים חקלאיים - בתכנית שתוגש יובטח כי יישמרו זכויות הבניה המינימליות להקמת יחידות הדיור הקבועות בתכניות תקפות (לפחות 160 מ"ר לכל יחיד עיקרית ו-55 מ"ר ליחידת הורים). כן תובטח שמירת זכויות בניה כוללות מיטביות לקיום הפעילות החקלאית בחלקה א'.

7. הנחיות תכנוניות, סביבתיות, נופיות ותחבורתיות

התכנית תקבע הנחיות תכנוניות, סביבתיות, נופיות ותחבורתיות (תנועה וחניה), לרבות בדבר שעות הפעילות המותרות, בהתאמה לשימושים ולהיקף הפעילות הלא חקלאית, באופן שיובטח מזעור המפגעים הסביבתיים כתוצאה משימושים אלה, ויישמר אופיו הכפרי חקלאי של הישוב. הכול בהתאם לדרישות משרדי הבריאות, הגנת הסביבה והחקלאות.

8. קביעת שלביות בהתאם לכושר הנשיאה של התשתיות (הנדסיות ותחבורתיות) הקיימות בישוב

התכנית תלווה במסמכים אשר יבחנו את כושר הנשיאה של התשתיות כאמור, בכל אחד מהישובים בתחום התכנית, ואשר ישמשו בסיס לקביעת שלביות של הוצאת היתרי הבניה לשימושים הלא חקלאיים, באופן שיובטח קיומה של התשתית הנדרשת בכל שלב ושלב.

יובהר כי העקרונות שלעיל נועדו להקנות לרשויות התכנון "ארגז כלים" רחב, אשר יישומם יותאם, בכל מקרה נתון, לאופיו של המושב/האגודה החקלאית ולשיקולים תכנוניים נוספים, לפי שיקול דעת מוסד התכנון.

תינתן עדיפות למושבים המרוחקים מערים ומאזורי תעסוקה סמוכים, למושבים בתחום נפת באר שבע – בדגש על מושבים שמדרום לעיר באר שבע, ולמושבים בתחום אזור עוטף עזה.