



מקור: אתר המועצה

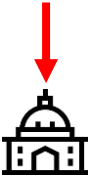
תכנית מס' 651-0928192

פל"ח מועצה אזורית אשכול

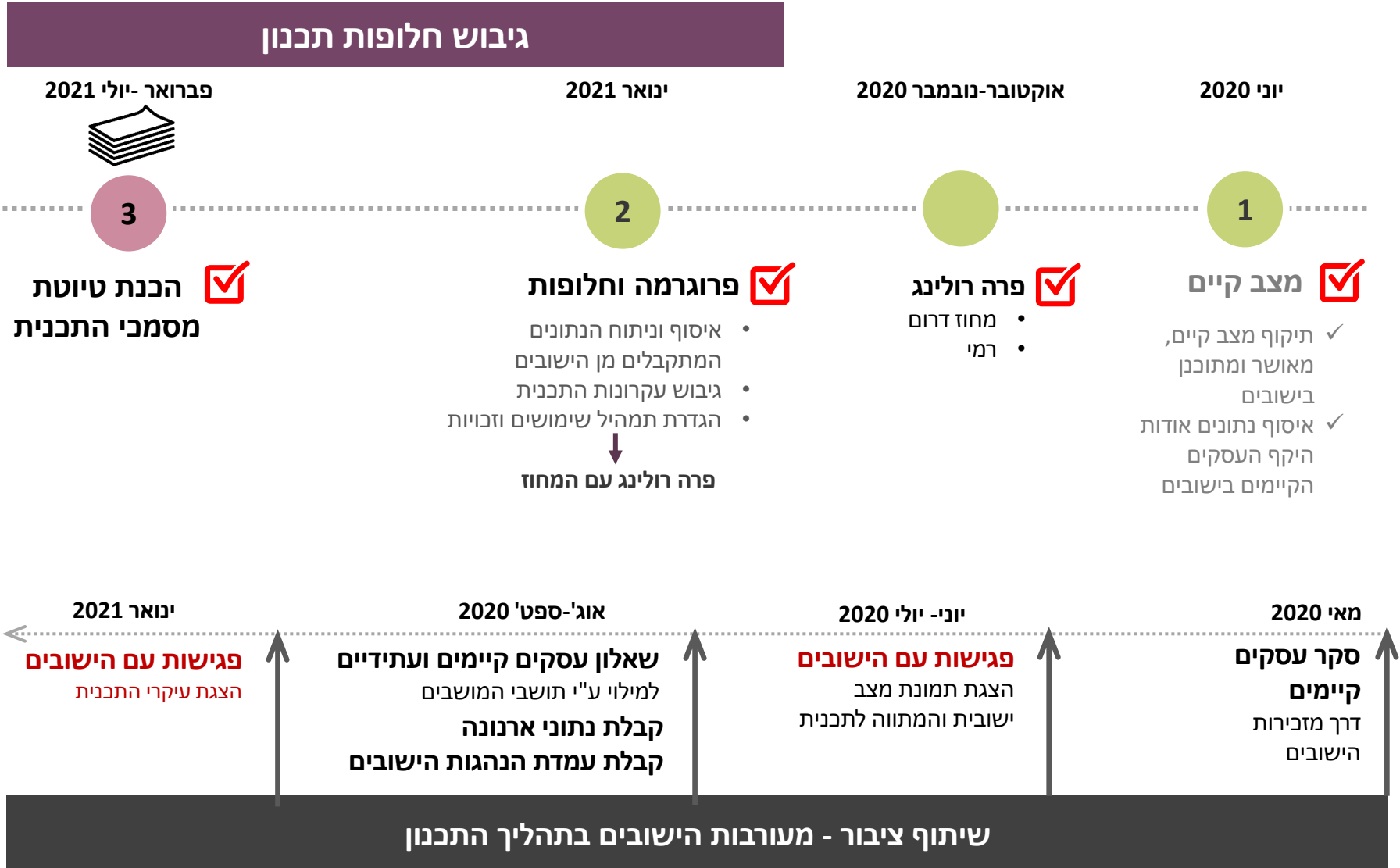
ספטמבר 2021

הנהלת מליאה מועצה

אנחנו
כאן



הגשת המסמכים
למוסדות התכנון





הכנת מסמכי
התכנית

טיוטת מסמכי התכנית

דצמ' 2020 – יוני 2021



תכולה:

1. הכנת טיוטת מסמכים
2. תאום עם הישובים
3. תאום עם הרפרנט בועדה מחוזית

סיום שלב:

- קבלת הערות מהמועצה והישובים
- תיאום עם לשכת התכנון המחוזית

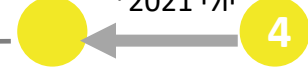
אנחנו
כאן



הגשת
המסמכים
למוסדות
התכנון

הגשה לו. מקומית

יולי 2021*

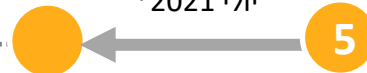


סיום שלב:

- קבלת התכנית בועדה המקומית

הגשה לו. מחוזית

יולי 2021*



סיום שלב:

- קליטת התכנית ועמידה בתנאי סף

תכולה:

- הצגת התכנית בדיון

דיון בהפקדה

אוקטובר-נובמבר 2021*



סיום שלב:

- דיון



הפקדה
ואישור
התכנית

הפקדה

נובמבר 2021 - פברואר 2022*



תכולה:

- מילוי התנאים להפקדה

סיום שלב:

- קבלת נוסח פרסום

אישור התכנית

פברואר - אפריל 2022*



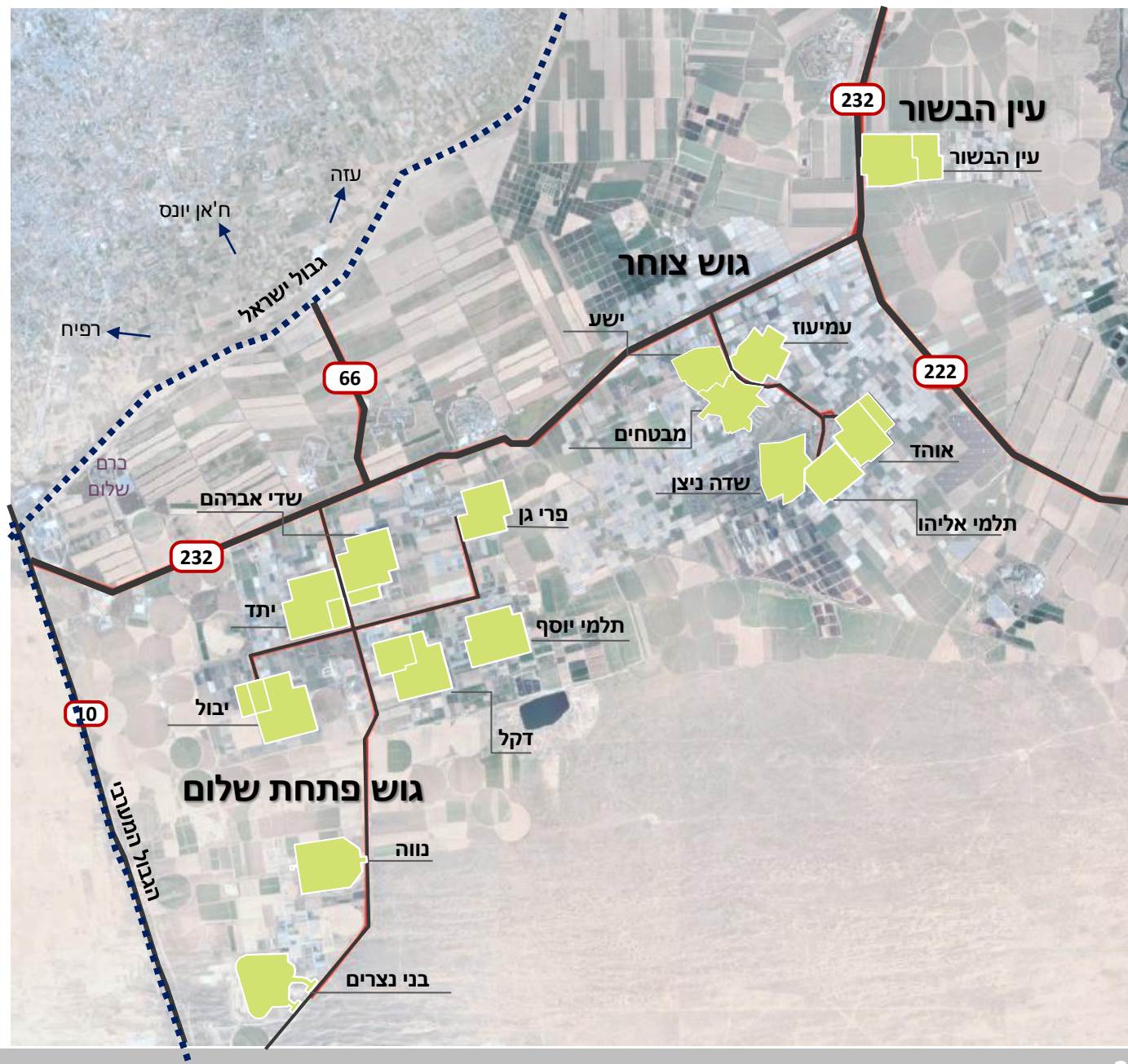
תכולה:

1. התייחסות להתנגדויות
2. הצגת התכנית והתייחסות
3. תיקון בהתאם להחלטה

סיום שלב:

- קליטת התכנית

* בכפוף להחלטות מוסדות התכנון

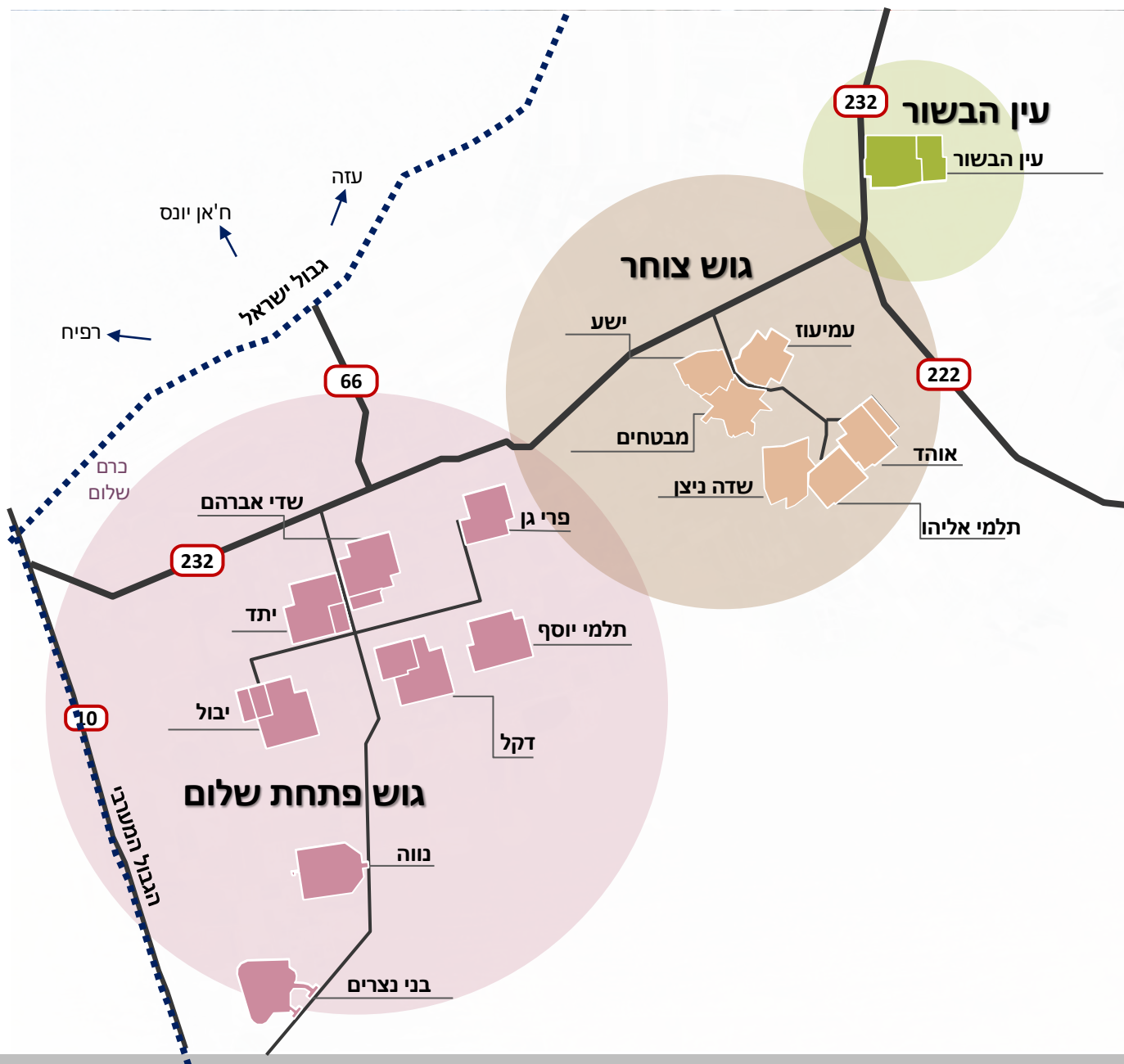


התיישבות חקלאית עובדת

אבן שואבת לתיירות חקלאית
(שטחים פתוחים ופעילות חקלאית עניפה)

ללא מרכז עירוני קרוב
תושבי המועצה הם קהל צרכני ראשון לפעילות העסקית במועצה

מיקום בסמוך לגבול עזה ומצרים
סיכון בטחוני ושגרת חרום



עין הבשור

יישוב 'שער' חקלאי

- אינו חלק מ'גוש' מושבים אלא ממוקם עצמאית ב'כניסה' לאזור מושבי המועצה.
- בזיקה לאזור נחל הבשור ולשטחיו הפתוחים

גוש צוחר

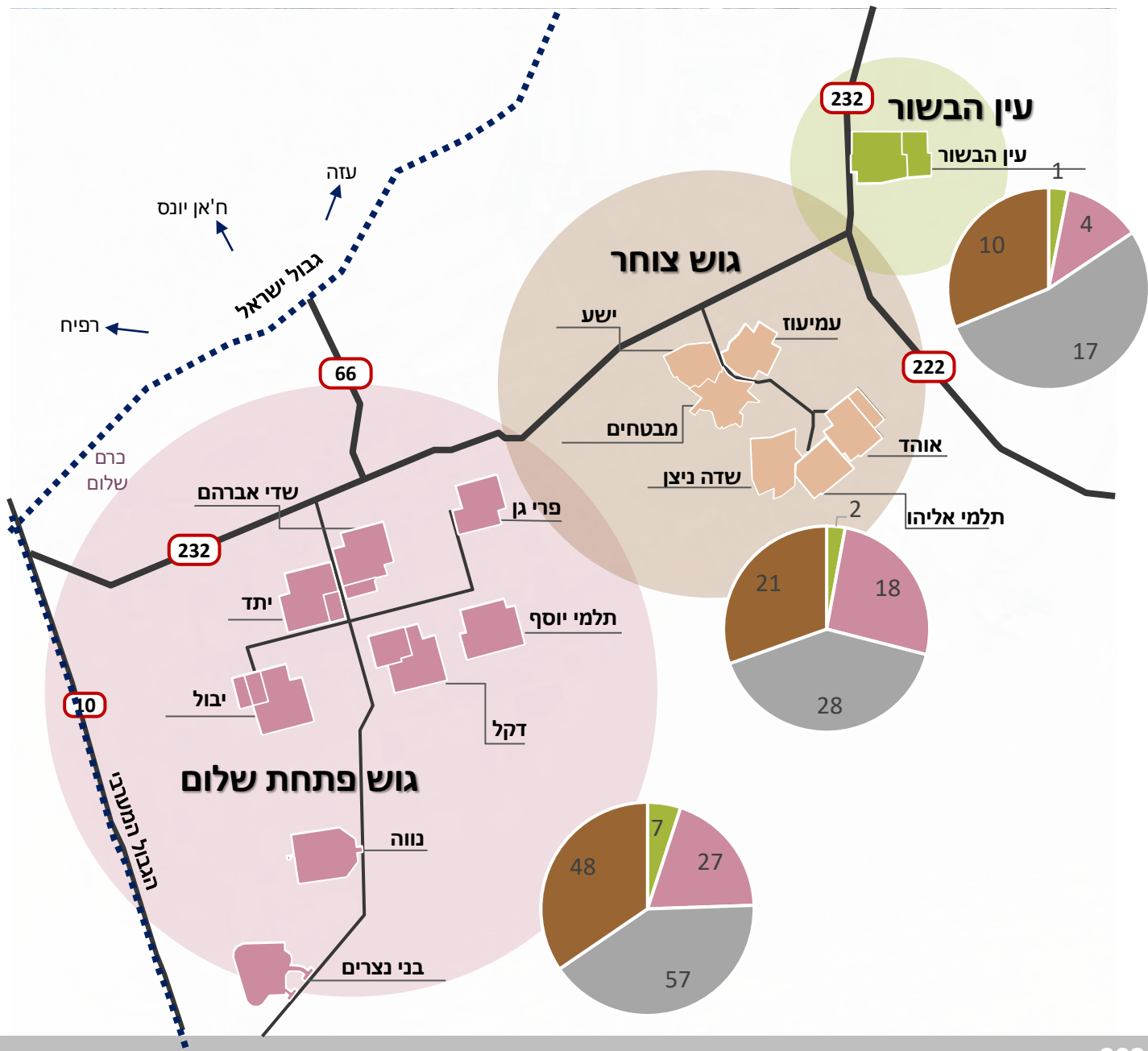
שירותי ציבור כלל מועצתיים

- ריכוז מבני ציבור וקהילה לשירות אזורי
- מתחם אומנות גדול – גילדת האומנים
- מרכז יום לקשיש
- שוק איכרים שבועי
- בעתיד - מרכז טיפול ארצי להלומי קרב

גוש פתחת שלום

פוטנציאל תיירותי

- סיורים והסעדה מאפיינים את הגוש
- 'דרך השדות' – דרך נופית
- משק מארח - 'שביל קליפת התפוזים'



הגושים דומים בתמהיל
 ובהיקף השימושים

הוראות התכנית ישקפו
 גמישות מירבית

פילוח הפל"ח לפי סקרי תושבים

- עיבוד תוצרת חקלאית
- תיירות
- משרדים חינוך ורווחה
- יזמות עסקית

עקרונות לעיגון

- ✓ הזכות לפל"ח מוקנית לכל משפחה במשק חקלאי, לצורך הרחבת אפשרויות התעסוקה והבטחת הפרנסה
- ✓ חיזוק פעילות חקלאית, פיתוח התיירות והעצמה של יזמות עסקית קיימת
- ✓ מדיניות מרחיבה ומאוזנת, בהתאמה לערכי המועצה כחקלאית וכפרית
- ✓ זכויות הבניה לפל"ח עומדות בפני עצמן = 500 מ"ר בנחלה
- ✓ תמהיל השימושים - מבוסס על השימושים הקיימים ועל שימושים נוספים שיחזקו את אופיים הכפרי
- ✓ חקלאי של המושבים – אופי העסקים הקיימים משתנה בין ישוב לישוב – אין אחידות בין הישובים
- ✓ גמישות מירבית בשימושים במסגרת סל הזכויות – בהתאמה למדיניות המחוזית
- ✓ גמישות לישוב לצמצום השימושים (לא לתוספת) בהתאם לעמדת הישוב
- מנגנון מימוש ליחידות אירוח כפרי ואיזון בין האפשרות למימוש בנחלה למימוש בישוב כולו
- התאמת השימושים והקיבולות לכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות (ישוביות ומועצתיות)

שימושי פל"ח הם לבעלי נחלות ובני המשפחה

קנה מידה קטן של עסק ומספר מועסקים



זכויות בניה לפל"ח

מבוססות על הזכויות בחלקות א'

עד 500 מ"ר (תלוי ישוב)

התאמה לגודל ומבנה הנחלה



שימושים מותרים

תמהיל וזכויות

עיבוד תוצרת חקלאית

תיירות כפרית חקלאית

מקצועות חופשיים ופעילויות
חינוך ורווחה

**עסקים קטנים ויזמות של
בעלי המשק ו/או בני
משפחתם**

אחסנה לא חקלאית סגורה

בהיקף מצומצם

ללא חנויות מסחר למעט לממכר תוצרת

עצמית ומקומית

שלביות במימוש הפל"ח

30% הנחת מימוש לפל"ח בשלב ראשון



השטח המותר

"גלישה" עד 3.0 ד'

- חלקת המגורים בחלקה א'
- שטח משלים בקרקע חקלאית בחלקה א' הצמודה במידה וישנה

פתרונות החניה בתחום המגרש

סל שימושי פל"ח - 500 מ"ר לנחלה

נוסח לפי מסמך מדיניות

פירוט למסמך המדיניות



עד 500 מ"ר ←

מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית המתקבלת מהאזור של נחלת בעל המשק, 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.**



עד 300 מ"ר ←

מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים של בעל המשק ו/או בני משפחתו, הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קיט (אירוח), 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. תותר פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים, בתחום המבנים המשמשים לגידולם או בצמוד אליהם, בכל חלקה א' וחלק מהשטח המותר, **כדוגמת ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, אורווה הכוללת רכיבה טיפולית וכדומה.** 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'. קליטת המבקרים תהיה במרכז המבקרים.



עד 160 מ"ר ←

משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בני משפחתו במקצועות חופשיים כגון: **מקצועות הרפואה והוטרנריה, 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 וכד'.**

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



עד 260 מ"ר ←

- גלריות וסדנאות אומן **ובתי מלאכה**, מלאכת יד ומזכרות,
- עסקים המבוססים על מלאכות בית
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי, מיתוגו **ומכירתו**
- טיפול וריפוי טבעי, **אלטרנטיבי ומשלים** כגון: רפלקסולוגיה,
- הילינג, יוגה, **פילאטיס, יופי וקוסמטיקה** וכד'.
- **מקצועות, ספורט וסדנאות גוף ונפש.**
- גלריות וסדנאות אומן **ובתי מלאכה**, מלאכת יד ומזכרות,
- סדנאות למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים
- במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים
- סדנאות קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכד'
- **הרכבים מוזיקליים**
- **פנסיון ומספרת כלבים**

*כל הקשור לשימוש בחומ"ס הנוגע לפעילות עיבוד תוצרת חקלאית מחוייב להוראות החלות במקום ולאישור הגופים הרלוונטיים

זכויות הבניה לפל"ח מבוססות על זכויות בניה מאושרות בתכניות מפורטות בראש הנחלה - מבלי לשנות אותן ובמידת הצורך, על התוספת המוצעת בתכנית

שמירה על זכויות
מינימליות למגורים

$160 \times 3 + 55$

=

535 מ"ר

שמירה על זכויות
מאושרות למבני
משק

בראש הנחלה

שמירה על זכויות
לחקלאות

בשטח החקלאי הצמוד
בחלקה א'



זכויות מינימליות למגורים עפ"י מדיניות:

יחידת דיור רגילה – 160 מ"ר |

יחידת הורים – 55 מ"ר

* ככלל - זכויות למגורים יחושבו תמיד עפ"י 3 יחידות דיור בנחלה + יחידת הורים

תודה על ההקשבה