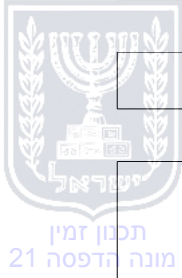


הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0478412

משקים 12,17 - מושב ברוש



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/02/2019

להפקיד את התכנית
אילן 09/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יום התכנית הינו חקלאי בעל פעילות ענפה אשר גדלה משמעותית בשנים האחרונות, לצורך כך נבנו בתי אריזה וקירור במגרשים מס' 17B ו-12B של המושב.
תכנית זו באה להסדיר את הפעילות החקלאית במשקים וכן את גבולות, זכויות, הוראות ומגבלות הבניה בנחלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משקים 12,17- מושב ברוש
-----	------------------------	-----------	------------------------

	מספר התכנית	625-0478412
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	22.945 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	לי"ר
--	---------------	------

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	---

	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 בני שמעון

164859 קואורדינאטה X

586995 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משקים מס' 12 ו 17 מושב ברוש.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: ברוש

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100392	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 56 ממשיכות לחול.	שינוי	56 /305 /02 /7
11/11/1954	106	380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /202 ממשיכות לחול.	שינוי	202 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		ישראל מסילטי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ישראל מסילטי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי ותנועה	13: 06 18/06/2019	ישראל מסילטי	18/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	11: 23 02/10/2018	ישראל מסילטי	31/07/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	אחר	ניסים אלון			ברוש	(1)			057-7592009	
	אחר	דוד קדוש			ברוש	ברוש		057-7564849	057-7564849	
	אחר			מושב ברוש אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ברוש	ברוש		057-7564849	057-7564849	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ברוש, משק 28.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד קדוש		מושב ברוש אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ברוש	ברוש		057-7564849	057-7564849	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ד.ג גבעת ברנר/ ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הסדרת הפעילות החקלאית במשקים וכן את זכויות הבניה, הוראות בניוי, גבולות, בתחומי משקים 12 ו 17 במושב ברוש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"קרקע חקלאית" ל-"מגורים בישוב כפרי" בתאי שטח מס' 12A ו-17A.

2. הסדרת גבולות בתחום המשקים.

3. הוספת זכויות בניה לצורך הסדרת מבנים חקלאים קיימים (בית קירור ובית אריזה, אחסנה חקלאית, סככות)

בחלקה א' ובחלקת המגורים בהתאם לאישור משרד החקלאות .

4. שינוי קוי בנין בתאי שטח 12B ו 17B לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	12A, 17A
קרקע חקלאית	12B, 17B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	12A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	12B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	12A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	12A, 17A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	12B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	22,945	100
סה"כ	22,945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,175.04	22.55
קרקע חקלאית	17,770.17	77.45
סה"כ	22,945.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שטחי השירות ישמשו עבור מחסן, חניה מקורה וממ"דים.</p> <p>3. מבני עזר חקלאיים.</p> <p>4. חניה ודרכי גישה פנימיות.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית לפי הגדרתה בחוק התו"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת 1 יח"ד בתחום קווי הבניין.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים של הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ד. הבריכה תיבנה בתחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>ה. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.</p> <p>ו. הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם המבנה איננו נמצא בחלקו או בשלמותו, בתחום חלקה א', ובתנאי שהפעילות שתתקיים בו עומדת בתנאים המפורטים לעיל. ובמסמכי המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום בדבר תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' של מושבים ואזורי תעסוקה במועצות אזוריות כפי שתעודכנה מעת לעת.</p> <p>5. הקמת מבנים חקלאיים לרבות מבני שירות לחקלאות, תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. במסגרת היתרי הבניה תתאפשר קביעת מקומות חניה עבור מבני המשק בתחום השטח החקלאי בכפוף למתן פתרונות נגישות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן בתשריט ישמש עבור מעבר מקורה לכלי רכב ומכונות חקלאיות ויצור מעבר רציף בין תא שטח מס' 12A לתא שטח 12B ולהפך.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת בית אריזה ובית קירור לרבות התשתיות המשרתות אותם (מחסנים, מתקני מיון, מתקנים טכניים, מתקני פינוי פסולת, סככות חקלאיות ועוד).</p> <p>ב. תותר סלילת דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות.</p> <p>ג. מבנים חקלאיים ואחסנה חקלאית לרבות התשתיות המשרתות אותם (מתקנים טכניים, מתקני פינוי פסולת, סככות חקלאיות ועוד).</p> <p>ד. תותר הקמת מבנים לגידול צמחי.</p>

4.2	קרקע חקלאית
	ה. תותר הקמת חדר טראפו באישור ותיאום עם חברת החשמל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה מחומרים קלים (איסכורית, פנלים מבודדים וכד'). 2. תכנון והקמת המבנים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. הפיתוח של המגרש יבוצע ממצע חדירי מים שיאפשר למי הנגר העילי לחלול ברמה של 20% בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול המקומית. 4. יאסר שימוש באמוניה בתחום התכנית. 5. לא יתאפשר עיבוד ושטיפת תוצרת חקלאית. 6. כחלק מפיתוח השטח ינטעו מסביב לאתר עצים כגון: עצי זית, רימון, שקד וכד'.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חיבור לרשת דרכים מקומית יחייב אישור מוקדם של רשויות התמרור המוסמכות. 2. בכל שטחי חניה של למעלה מ-5 מקומות חניה ישולב גינון ונטיעות, תוך העדפה לפיתוח משמר נגר. 3. הגדר תהיה בנויה מאבן/ גדר רשת המשתלבת בסביבה מבחינה חזותית, מעץ, מתיל (גדר בקר) או מחומר בניה דקורטיבי אחר בגוון זהה לקרקע שעליה הגדר מוקמת. הגדר תהיה בגובה מכסימלי של 1.20 מ' מעל פני הקרקע. שינוי בגובה הגדר באישור מהנדס הועדה. הגדר תוקם סביב מבנה או מתקן במרחק סביר מקירות המבנה או מקירות המבנים במתחם מבונה הכולל מספר מבנים. לא תותר בניית גדר ניילון או בניה מבלוקים חשופים. בגדרות יוצבו פתחים או שערים בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 4. יש לכוון את התאורה לשטח התכנית ולא כלפי הסביבה.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל שימוש בזכויות בניה שנקבעו למבנים חקלאיים, לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן בתשריט ישמש עבור מעבר מקורה לכלי רכב ומכונות חקלאיות ויצור מעבר רציף בין תא שטח מס' 12A לתא שטח 12B ולהפך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)													
אחורי (3)													
צידי-ימני (3)													
צידי-שמאלי (3)													
מעל הקניסה הקובעת	1	(2)						(1) 750				מגורים בישוב כפרי	
	2	(5) 10	1					200				מגורים בישוב כפרי	
	1	10	1	65				950				מגורים בישוב כפרי	
	1	(2)		35				3100				מגורים בישוב כפרי	
	1	(2)						(1) 550				מגורים בישוב כפרי	
	2	(5) 10	1					200				מגורים בישוב כפרי	
	1	10	1	30				750				מגורים בישוב כפרי	
	1	(2)		25				2000				מגורים בישוב כפרי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור סככות ומבנים חקלאיים קיימים.
- (2) גובה המבנים יקבע בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עבור מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
- (5) גג שטוח 8.5 מ', גג רעפים 10 מ'.

(6) עבור מבנים חקלאיים קיימים.

(7) עבור מרחבים מוגנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



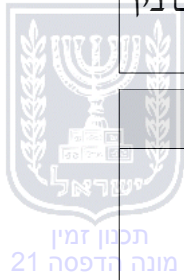
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס' 17B יהיה הסרת הבנייה החורגת בגבול התכנית בכלל זה החריגות במבנה ב.צ.
Y-587006, X-165047.
3. פסולת: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח לפסולת שתואם עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ותכלול את כמויות פסולת הצפויות להיווצר מהפעילות החקלאית, לרבות פירוט אופן פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הוועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות לטיפול בפסולת חקלאית, הפרדת פסולת במקור ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים ותיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.
4. היתרי בניה ינתנו בשלבים לפי המלצת משרד החקלאות בהתאם לפעילות החקלאית.
5. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים או מבני שירות לחקלאות יהיה תאום עם משרד הבריאות ועם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
6. בקשה להיתר בניה ביעוד קרקע חקלאית תכלול נספח נופי שיציג בין היתר, את השתלבות המבנה בסביבה ויכלול אמצעים לטיפול נופי. היתר הבניה ילווה בחו"ד של אדריכל נוף לצורך הטמעת ההמלצות בהיתר הבניה, בתיאום היחידה הסביבתית נגב מערבי.
7. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
8. כל בקשה להיתר בנייה לתעסוקה לא חקלאית תכלול בין היתר, תכנית בינוי וכן פירוט לגבי פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות מים לשפכים, חזיתות וגג המבנה, חומרי הגמר וגווניהם, תאורה ושילוט.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים, לרבות מבני שירות לחקלאות יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
10. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מערבי בבחינת הצורך בהכנת דו"ח אקוסטי ונקיטת אמצעים למניעת מפגעי רעש.
11. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 4.1.3.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.



חשמל	6.3
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
ניקוז	6.4
	<p>א. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח.</p>
פיתוח תשתית	6.5
	<p>א. התנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. חיבור המבנים לרשת המים והביוב המרכזית יהיה אל מטי"ש נתיבות ובאישור אגף המים במועצה האזורית בני שמעון. לא יתאפשר פתרון ביוב מקומי,</p>
היטל השבחה	6.6
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
הפקעות לצרכי ציבור	6.7
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>

- א. קרקע - לא תותר תעסוקה לא חקלאית שיש בה בכדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
- ב. חומרים מסוכנים - תיאסר תעסוקה לא חקלאית אשר כוללת שימוש, אחסון או שינוע של כל חומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן, או הפולטת חומר מסוכן.
- ג. אחסון - לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: 1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה.
2. פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
3. תותר החסנה של חומרי מזון לאחר שנקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
- ד. מים ושפכים:
- תעסוקה לא חקלאית הכוללת פתרונות ביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.
- סה"כ צריכת המים, עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית, לא תעלה על 1000 מק' לשנה.
- תותר העברת שפכים מתעסוקה לא חקלאית למערכת הסניטרית, ובלבד שיהיו אלו שפכים סניטרים בלבד. שפכים אשר יכללו מרכיבים שונים מאלו של שפכים ביתיים כתוצאה מתעסוקה לא חקלאית, יחויבו טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
- מבנים חדשים לתעסוקה לא חקלאית יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.
- ה. איכות אוויר:
- לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית העומדת בדרישות הבאות:
- אנרגיה: שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית. מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה מתואמת אקלים.
- כמות: הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג (גז, סולר או נפט).
- ריחות: לא תותר תעסוקה הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית למשק חקלאי.
- עשן, אבק וחלקיקים: תעסוקה לא חקלאית שיש בה כדי לגרום לפליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית ומשק חקלאי, מחייבת התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באופן שימנעו מפגעי זיהום, אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, ותקנות מכוחו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. פסולת מוצקה:
- תותר תעסוקה לא חקלאית בתנאי שהפסולת שיוצרה במסגרתה היא אשפה ביתית או פסולת ברת מחזור אשר סילוקה מוסדר, ושעד לסילוקה תוחזק הפסולת בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
- תותר תעסוקה לא חקלאית המייצרת לכל היותר 150 ליטר ליום או 25 ק"ג.
- ז. מפלסי רעש ושעות פעילות:
- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי:
- תותר פעילות בין השעות 07:00 בבוקר עד 19:00 בערב בלבד.
- בכל מקרה, לא יעלו מפלסי הרעש על אלו המותרים בחוק לאזור מגורים בשעות היום והלילה, בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה), כדלקמן:
1. בשעות היום: 07:00 - 19:00 עד 45 DBA בלבד.
2. בשעות הלילה: 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע המותר.



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21