

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0994269

מושב חצב - הפרדת מגרש למגורים א' מנחלה מספר 11

מחוז

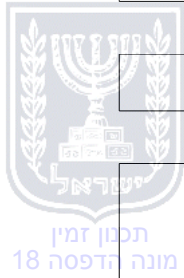
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2023

להפקיד את התכנית

11/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להפריד מגרש למגורים מנחלה מספר 11. המגרש למגורים יהיה בייעוד מגורים א' ויתרת הנחלה בייעוד מגורים ביישוב כפרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב חצב - הפרדת מגרש למגורים א' מנחלה מספר 11

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

616-0994269

מספר התכנית

14.164 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

באר טוביה

קואורדינאטה X

178100

קואורדינאטה Y

632600

רחוב המייסדים 11.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: חצב

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חצב			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2242	מוסדר	חלק	12	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
ד' /693	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד' /693 ממשיכות לחול.	1655	2786		27/08/1970



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבי חנקיס		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אבי חנקיס		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	17/05/2023	אבי חנקיס	18: 20 30/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	29/06/2021	אבי חנקיס	14: 42 30/05/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
בעל זכות חתימה	פרטי	אייל ברדה (1)		אגודה שיתופית מושב חצב	חצב			08-8591087	08-8594699	hatzav@hotmail.co.il
בעל זכות חתימה	פרטי	דוד ישראל (1)		אגודה שיתופית מושב חצב	חצב			08-8591087	08-8594699	hatzav@hotmail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1012 באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב ארביב			חצב	(1)		050-5860390		kobiarviv998@gmail.com
פרטי	רחל הררי			חצב	(1)		050-5860390		

(1) כתובת: מושב חצב.

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	אבי חנקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8396098		halabi@halab.il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הפרדת מגרש ממגורים ביישוב כפרי וקביעתו בייעוד למגורים א' ללא שינוי בזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד ממגורים ביישוב כפרי למגורים א'.
2. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
3. הוספת שימוש להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. שינוי פריסת אזור המגורים בנחלה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים ביישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ביישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ביישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3
זיקת הנאה	מגורים ביישוב כפרי	1
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים ביישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	3,000	21.18
קרקע חקלאית	11,163	78.82
סה"כ	14,163	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400.99	2.83
מגורים ביישוב כפרי	2,600.47	18.37
קרקע חקלאית	11,155.24	78.80
סה"כ	14,156.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות תכנוניות
4.1.2.2	חניה
	חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח.
4.1.2.1	בינוי ו/או פיתוח
	א. מחסן וחניה: תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים.. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש. ב. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ג. מרתף גגות וגדרות: תותר בניית קומת מרתף בגובה נטו מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים. תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', גובה הגדר ימדד מפני הקרקע במגרש הנמוך. יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ד. פתרונות מיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ה. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. או כל חומר עמיד אחר. ו. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים.
4.2	מגורים ב' ישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. מגורים, ב. מבני עזר חקלאיים ג. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.
4.2.2	פעילות חקלאית
4.2.2.1	הוראות למבנים חקלאיים: ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח.. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. . תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.00 בהסכמת שכנים וללא פתחים לכיוון המגרש הגובל. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות: 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים

4.2

מגורים בישוב כפרי

- קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה.
8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.

4.2.3

הוראות תכנוניות

4.2.3.1

בינוי ו/או פיתוח

1. תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 2. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) בצמידות לאחד מבתי המגורים.
 3. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות כמפורט בסעיף 5.
- חניה : תותר הקמת חניה מקורה לרכב, החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי. החניה תותאם לחומרי הגמר ובעיצוב האדריכלי למבנה המגורים. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.5. תותר הקמת חנייה בקו בנין קדמי או קדמי וצדדי 0.00. ניקוז חניה מקורה יופנה אל תוך תא השטח.
- מחסן : תותר הקמת מחסן בקו בנין אחורי או צידי ואחורי 0.00. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז המים מהגג יהיה אל תוך תא השטח. המחסן יותאם מבחינה אדריכלית ומבחינת חומרי הגמר למבנה המגורים.
- מצללות : תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה או על גג של מבנה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.
- מרתף גגות וגדרות : תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי נטו של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים. תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ' גובה הגדר ימדד מפני הקרקע במגרש הנמוך
- , יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב,
- המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- צינורות, כבלים ומתקנים כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.
- מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת או כל חומר עמיד אחר. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים

4.2

מגורים בישוב כפרי

4.2.3.2

חניה

חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח.

4.2.4

מקרקעין

4.2.4.1

זיקת הנאה

תותר זיקת הנאה עפ"י התשריט למעבר רכב והולכי רגל לתא שטח 2.
לא תותר כל בניה בתחום זה.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

1. עיבוד חקלאי
2. מבנים חקלאים והתשתיות המשרתות אותם.
3. מבני שירות לחקלאות.
4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות

4.3.2

הוראות תכנוניות

4.3.2.1

בינוי ו/או פיתוח

הוראות למבנים חקלאיים : תותר הקמת מבנים חקלאיים. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות

1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן, כהגדרתה בתמ"א 35 על תיקוניה, לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.
2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
- השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
9. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה.
10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטיה ניכרת.



4.3	קרקע חקלאית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה				
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	1	2600	250	90	(1)	(1)	20	1 (2)	9.5 (3)	2	1	4	(4)	(4)	5 (5)
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	1	2600	480 (6)				20		5	1		3 (7)	3 (7)	0	5
מגורים א'	מגורים	2	400	200	60	(1)	(1)	48	1	8.5	2	1	0	3	1	3
קרקע חקלאית	מבני משק	3	11164.18	20%				20		5	1		5	5	5	5

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

הוראות טבלה 5:

מבנים קיימים אשר נבנו כדן, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בנייה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) בנוסף תותר יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) בשטח של עד 55 מ"ר, ע"ח השטחים המותרים לבניה.
- (3) גגות משופעים עד 9.5 מ', גגות שטוחים עד 8.5 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט. תותר הקמת מבני עזר בקו בניין 0.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) שטח הבניה העיקרי מהווה 20% מתא השטח.
- (7) תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניין 0 בהסכמת שכן.

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****שמירה על עצים בוגרים**

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העסקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

6.1.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי בהיתר הבנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.

תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:

א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.

ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000 או תקנות או חקיקה אחרת בנושא אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.

ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.

ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.

ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.

ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.

ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה. חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר תיאום עם חברת החשמל.

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

6.2**הוראות תכנוניות****6.2.1****ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח כל אחד מהמגרשים יושאר כשטח חדיר למים כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח החניה לא יכלל במנין השטחים החדירים למים.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, כולל באזור החניה.

6.2

הוראות תכנוניות

6.2.2

תשתיות

- א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות
- ב. חיבור מים וביוב למערכת המרכזית של המושב.
- ג. פתרון הקצה לתכנית הנו במט"ש חצור' במועצה אזורית באר טוביה.
- פסולת
- פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע
- רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר

6.3

מקרקעין

6.3.1

זיקת הנאה

זכות מעבר לרכב והולכי רגל לתא שטח מספר 2. בשטח זה תיאסר כל בניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לא רלוונטי

