

תכנית מפורטת מס' 8 / 03 / 137 / 6

קיבוץ חצור

דברי הסבר לתכנית

6/137/03/8

21/1/05

6/137/03/8  
5508

6/7/06

המצב התכנוני-הסטטוטורי של קיבוץ חצור הוגדר לראשונה בתכנית ד / 717 , שקיבלה תוקף בשנת 1974. מאז, הוכנו לתכנית זו (ששמה הוסב לתכנית 8 / 03 / 137 ) ארבעה שינויים חלקיים . עניינם של אלה - שינוי ייעודים בתוך תחום היישוב, כמו הרחבת אזור תעשייה על חשבון מבני משק, שינוי ממבני ציבור למגורים או להיפך. תחום השטח שיועד לבינוי - לא הורחב בכל התקופה הזו.

היום, נוכח התמורות המשמעותיות באופי החיים בקיבוצים, אנו עדים לצרכים גדלים לקרקע לבניה ביישוב , ולצורך בגמישות באפשרויות השימוש בקרקע זו. בקיבוץ חצור, דבר זה מתבטא בעיקר בצורך גדל לקרקע למגורי חברים.

מספר הנחלות לקיבוץ חצור הוא 120. מספר יחידות הדיור הקיים היום בפועל הוא: 165 (שיכון קבע), וכן 56 יח"ד קטנות. לפי תמ"א 31, סעיף 11.1.3 ג(3) - "ביישוב שבו מספר הנחלות הוא מעל 100 - תותר הרחבה עד 350 יח"ד ". בנוסף לכך: לפי החלטת הולנת"ע מס. 171 (נספח מס. 3 לפרוטוקול, הסיפא לסעיף 1ב) - "ניתן לאשר תוספת יחידות דיור בשיעור של 15% מהמותר בסעיף א; לעיל" (350), היינו תוספת של:  $0.15 \times 350 = 52$  יח"ד. לפיכך, סך כל היחידות בחצור הוא:  $350 + 52 = 402$  (שיכון קבע).

תכנית זו מכסה את כל שטח היישוב , כולל אזורים בהם אין שינויים מבוקשים, וזאת על מנת ליצור בסיס תכנוני אחיד . מוצעת קרקע נוספת למגורים במערב ובצפון מזרח הקיבוץ. מוצע עדכון, שיפור ושדרוג של כביש הכניסה . במקביל, הוכנה תכנית אב לאזור התעשייה של היישוב, וזו הוטמעה בתכנית המתאר. קטע קטן בצפון היישוב שייך למרחב תכנון מקומי זמורה, ויטופל סטטוטורית מול הועדה המקומית שם.



**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי באר טוביה**

**תכנית מפורטת מס' 8 / 03 / 137 / 6**

**קיבוץ חצור**

**שינוי לתכנית: 8 / 03 / 137 (ד / 717)**

**2 / 137 / 03 / 8**

**3 / 137 / 03 / 8**

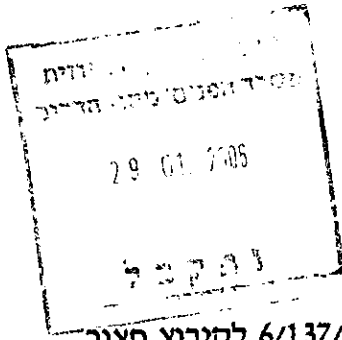
**4 / 137 / 03 / 8**

**8 / מק / 2026**

**תכנית עם הוראות לאיחוד וחלוקה**

**הוראות התכנית**

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
 מגיש התכנית: קיבוץ חצור, דואר חצור אשדוד 60970  
 עורך התכנית: יעקב קליין, העיריית 3 רחובות 76568, טל. 08-9414615



פרק 1 - כללי

**1.1 שם התכנית:** תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 6/137/03/8 לקיבוץ חצור, שינוי לתכניות 137/03/8, 2/137/03/8 עד 4/137/03/8, וכן לתכנית 8/ מק / 2026", ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

**1.2 מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית);  
 ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: התשריט);  
 ג. נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: נספח התנועה).  
 ד. נספח הנחיות להפחתת רעש מטוסים (להלן: נספח רעש).

**1.3 ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

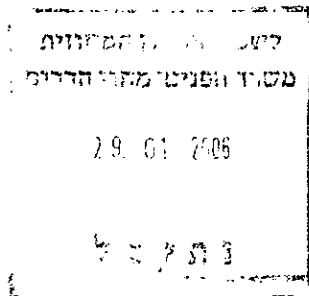
**1.4 המקום:** מחוז: הדרום  
 נפה: אשקלון  
 מרחב תכנון מקומי: באר טוביה  
 מועצה אזורית באר טוביה; קיבוץ חצור  
 נ.צ.מ.: 631300 / 173600

גוש: 2755 חלקות: --  
 חלקי חלקות: 2, 4, 12.

גוש: 2756 חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15.  
 חלקי חלקות: 13.

גוש: 2757 חלקות: 9, 10, 11.  
 חלקי חלקות: 3, 4, 7, 8, 12.

גוש: 559 חלקות: --  
 חלקי חלקות: 42.



1.5 שטח התכנית: 787.6 דונם.

1.6 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ חצור עד לקיבולת כוללת של 402 יחידות דיור, ע"י שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות הבניה.

1.7 יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות: 137/03/8, 2/137/03/8 עד 4/137/03/8, 8/2026, בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

1.8 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.9 תנאים למתן היתרי

בניה:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש ומגרש.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה למבני מגורים חדשים יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

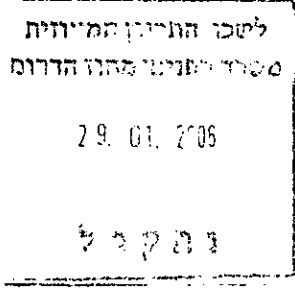
ג. כל בניה חדשה סביב קידוח המים 82-131-123 תהיה כפופה לתנאים הבאים:

- באזור מגן א (רדיוס 10 מ') תהיה אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

- באזור מגן ב (רדיוס 81.5 מ') תהיה אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

- באזור מגן ג (רדיוס 163 מ') תהיה אסורה כל בניה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחים.

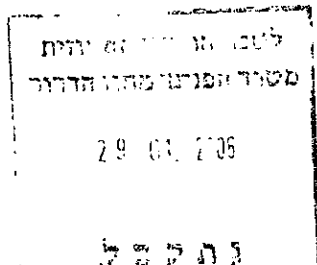
ד. היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, ולאחר אישורן של תכניות לפתרון הביוב. התכניות



- תכלולה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. היתרי בניה למבני משק ותעשייה יוצאו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ו. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות, על ידי רשות התימרו.
- ז. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר מוסדר.
- ח. יש לקבל אישור בכתב מאת רשות העתיקות לעבודות בניה, חפירה, סלילה או נטיעה.
- ט. כל בניה חדשה תהיה כפופה להנחיות להפחתת רעש מטוסים, הכלולות בנספח הרעש המצורף לתכנית זו.

**1.10 הפקעות לצרכי** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור (כהגדרתם בסעיף 188(ב) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965) יוחכרו לרשות המקומית לפי ציבור:  
נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהועדה המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**1.11 רעש מטוסים:** התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים, בגין שדה תעופה חצור. על תחום תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות ב"נספח הנחיות להפחתת רעש מטוסים".



**פרק 2 - קביעת אזורים, תכליות והגבלות בניה**

**2.1 תכליות ושימושים מותרים.**

- א. אזור מגורים בקיבוץ (מחנה) :** אזור זה נועד לבניית מגורים לחברי קיבוץ, כמקובל בקיבוצים, וכן למערכות תשתית כגון דרכים, נוי, ספורט, ניקוז, מים וביוב, חשמל וכו'.
- ב. שטח לבניני ציבור :** אזור זה מיועד למבני תרבות וחינוך, ספורט ונופש, משרדים, מבני בריאות, צריכה ושרותים, ומערכות תשתית כאמור.
- ג. אזור מבני משק :** אזור מיועד לשטחי ומבני משק חקלאי על ענפיו (כולל גידול בעלי חיים), מבני שרות, אחזקה ואחסנה, בתי אריזה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.
- ד. אזור תעשייה :** כל תעשייה שהיא (למעט: תחנות כוח, תעשייה כימית ואו פטרוכימית ואו תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בהן, ייצור אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת), לרבות אחסנה מקורה ופתוחה, משרדים, מבני שרות, דרכים וחנייה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.
- ה. שטח צבודי פתוח :** שטחים מיועדים לגינון ונוי, צמחיית הסתר והפרדה, מגרשי משחק וספורט, דרכים, חניה, מדרכות ותשתיות. תיאסר כל בניה אחרת. את רצועות השפ"פ ניתן יהיה לחצות בדרכי גישה לרכב. במתחם 501 תישמר חורשת האקליפטוסים.
- ו. שטח למוסד :** מבני בריאות, אישפוז וסיעוד, וכן מבני שרות ותשתיות נלוים.
- ז. דרכים :** תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ישמשו לכבישים, דרכי שירות, מדרכות, שטחי נוי והפרדה, שטחים לחניה, תעלות ותשתיות הנדסיות, ותיאסר בהם בניה כלשהי.



לשם קבלת תעודת זהות  
מסדר תכנון מהג' והרררר

29.01.2005

7 3 7

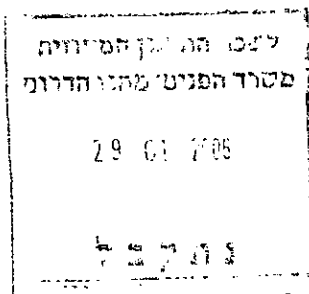
**2.3 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה (מצב מתצע):**

קו בנין מינ. (מ')			מס' קומות מירב/ גובה מירבני	תכנית שטח מירבית	חיקפי בנייה מירביים למגרש					אזור	
א	צ	ק			סה"כ עיקרי+ שירות	מטרות שירות **		מטרות עיקריות		מגרשים מס.	ייעוד
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע		
3	3	3	8 / 2 מ'	35%	55%	5%	10%	40%	---	- 201 208	אזור מגורים בקיבוץ * (מחנה)
5	5	5	12 / 3	35%	60%	10%	20%	30%	---	103, 101 104	שטח בנייני ציבור
5	5	5	12/3	35%	60%	10%	20%	30%	---	102	שטח למוסד
5	5	5	15 / 3	50%	100%	20%	10%	60%	10%	401	אזור תעשייה
3	3	3	16 / 2	50%	לפי תכנית בינוי לאזור כולו, מאושרת ע"י הועדה המקומית					301	אזור מבני משק

\* סה"כ המותר של יחידות דיור באזורי המגורים יהיה 402 יחידות.

\*\* שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים.





### פרק 3 - הנחיות כלליות לתשתית, שונות

#### 3.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

#### 3.2 ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או לסלילת דרך.

#### 3.3 ביוב:

א. בשטחה של תכנית זו, כל מבנה שיש בו שרותים סניטריים יהיה מחובר למערכת הביוב ולרשת השפכים האזורית, לפי דרישות הועדה ובאישור משרד הבריאות. לא יאושרו פתרונות אחרים.  
ב. כל תכנית הרחבה, בין אם בהוספת יחידות דיור ובין אם בהקמת מבני תעשייה, טעונה אישור משרד הבריאות.

#### 3.4 מים:

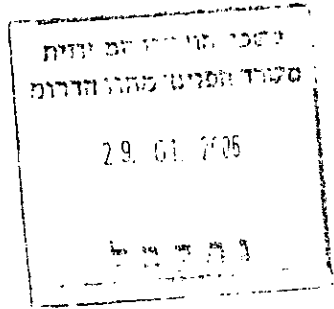
א. הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.  
ב. תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדת מערכת אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידת הצורך, על פי הנחיות משרד הבריאות.  
ג. השקיה בקולחים: יישמר מרחק מינימום משדות מושקים בקולחים, על פי דרישות משרד הבריאות והנחיות ועדת הלפרין (אוגוסט 1999).

#### 3.5 תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

#### 3.6 תקשורת:

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלביזיה וכו' - יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, או חברה אחרת שתבוא במקומה.



**3.7 חשמל:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק חיצוני	תיל	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר		3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה ( 22 ק"ו)	5 מטר		6 מטר
קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו)			20 מטר
קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו)			35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

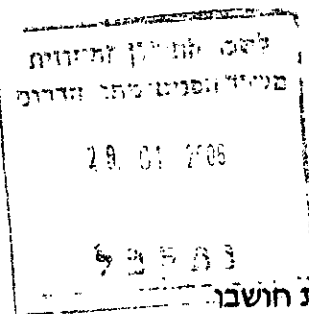
**3.8 תניות:**

החניה תהיה בתחום המתחמים, עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

**3.9 שלבי ביצוע:**

תכנית זו תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה. הטבלה שלהלן מתארת את החלוקה לשלבי ביצוע, וכן מספר יחידות וצפיפות בכל מגרש.

הערות	צפיפות ברוטו מינימלית (יח"ד לד') (לד')	שלב ביצוע	יח"ד מתוכננות 0.5 ד'	יח"ד קיימות			שטח (דונם)	מגרש מס.
				(זמני)	קבע 0.35 ד'	קבע 0.5 ד'		
השלמה בדרום, ואיחוד יחידות	1.3	א	8	(56)	69	26	100.2	201
	1.5	קיים	--	--	--	28	18.4	202
	1.3	קיים	--	--	--	42	32.8	203
	1.1	ד	44	--	--	--	41.3	204
	1.0	ב	44	--	--	--	42.9	205
מותנה בכביש כניסה חדש	1.0	ה	86	--	--	--	85.9	206
פינוי ובנינוי	1.1	ג	38	--	--	--	34.6	207
	1.2	ג	16	--	--	--	13.7	208
	1.1		236	(56)	69	96	369.7	סה"כ



במגרש 201, לצורך חישוב צפיפות ברוטו, שתי יחידות זמניות חושבו כיחידת קבע אחת.

### 3.10 עתיקות :

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

### 3.11 קו דלק אשדוד – באר שבע: לאורך דרכים 1, 2, 33 עוברת רצועת קו דלק שבעלות

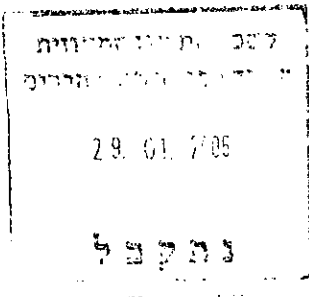
חברת קו מוצרי דלק בע"מ (רח. הסדנאות 3, הרצליה 46728).

א. הרצועה היא ברוחב 10 מ', 5 מ' מכל צד של הצינור.


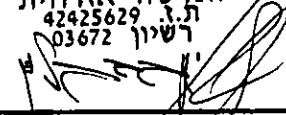
ב. אין לבנות כל מבנה ואו לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום

הרצועה ( היינו 5 מ' מכל צד של הצינור) ללא הסכמתה של החברה.

ג. מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה.



חתימות:

תאריך	חותמות וחותימה	
		<p><b>יזום ומגיש התכנית:</b>            קבוצת הצור</p>
22.1.06	<p>יעקב קליין            תכנון ערים ואזורים            הנדסה אזרחית            ת.ד. 42425629            רשיון 03672</p> 	<p><b>עורך התכנית:</b>            יעקב קליין            רח. העירית 3, רחובות</p>
		<p><b>בעל הקרקע:</b>            מינהל מקרקעי ישראל</p>

אישורים: