

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע

תכנית מפורטת מס' ג' / 6669

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 585/ע

המהווה שינוי לתכנית 605/ע

"גן לאומי בית אלפא"

## קיבוץ חפציבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.  
תכנית אזורית חפציבה מס' 6669/ע  
הוועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון  
ע"פ המלכה למהן תוקף.  
תאריך: 13.11.96  
המנהל: יוסב ראש הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.  
תכנית חפציבה מס' 6669/ע  
הוועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון  
ע"פ המלכה למהן תוקף.  
תאריך: 12.2.97  
המנהל: יוסב ראש הועדה

### חתימות וחתימות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.  
תכנית אזורית חפציבה מס' 6669/ע  
הוועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון  
ע"פ המלכה למהן תוקף.  
המנהל: יוסב ראש הועדה

## מקרא:

	גבול תכנית
	גבול תכנית מאושרת
	קו מתח גבוה
	מגורים ושרותים קהילתיים
	דרכים פנימיות וחניות
	מבנה משק מלאכה
	תעשייה ומסחר
	ספורט ונופש
	מתקן הנדסי
	דרך קיימת
	דרך פרטיות <b>אל.ל.י.</b>
	שטח פרטי פתוח
	שטח לבניני ציבור
	גן לאומי מוכרז
	קרקע חקלאית
	בית עלמין

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מספר ג' / 6669 קיבוץ חפצי בה.
- 2.

גוש	23156	23155	23151
חלקות	2,38,40,45,47, 48,57,58,60		138,140,142,
חלקי חלקות	30,34,36,46,51 55,59	26,29,31,33,36 47,	

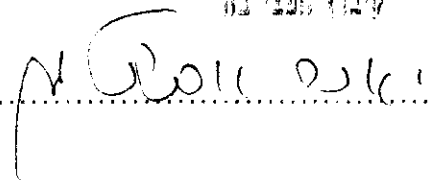
3. התשריט: התשריט בקנה מידה 1: 2500 המצורף לתכנית זו ויהוה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. שטח התכנית: 440.82 דונם.
5. גבולות התכנית: כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"ם 1: 2500.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. בעל הזכויות בקרקע: קיבוץ חפצי בה.
8. יוזמי התכנית: קיבוץ חפצי בה.
9. עורך התכנית: אברהם טולדנו - אדריכל ובונה ערים.
10. מבצע התכנית: קיבוץ חפצי בה.
11. מטרת התכנית: א. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
ב. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את מגורי האדם, מבני ציבור, שירותים, מבני נופש, וספורט, שירותים קהילתיים, מבני משק תעשייה ומסחר באיזורים בהם מותרת הבניה.  
ג. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו

12. יחס לתכניות אחרות:

התכנית החדשה מסתמכת על תכנית מפורטת ג' / 585 שהוכנה ע"י מחלקת התכנון, ומהווה שינוי ותוספת לתכנית הנ"ל. כמו כן התכנית משנה את תכנית מספר ג' / 605. ותהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית הגלבוע מספר 1361 האפקצית

13. תאריך: מרץ 1989. עדכון 9.2.97

קיבוץ המעיין

14. תימת קיבוץ חפצי בה .....  


תאריך הגשה לועדה המקומית.

## פרק ב' - הגדרות ופירושים

1. כללי:

פירוש מונחים והגדרות בתכנית זו יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965 אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגלבוע.
3. המועצה או המועצה האיזורית:

מועצה איזורית הגלבוע כמשמעה בצו המועצות.
4. ועדה מחוזית:

ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון.
5. חוק המקרקעי:

חוק המקרקעין תשכ"ט 1969.
6. מהנדס:

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.
7. חוק התכנון או החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו.

**8. מאושרת:**

שקיבלה מתן תוקף כחוק או שאושרה על ידי מוסד תכנון.

**9. איזור:**

שטח הקרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורט בפרק ג' ("חלוקה לאיזורים"), לשם ציון אופן השימוש המותר בקרקע ואשר לגביו נקבעו, בתכנית זו, הוראות, דרישות, כללים, תנאים, מגבלות או הנחיות.

**10. בניי משק חקלאיים:**

כל בנין, או מתקן המשמש למטרות חקלאיות לייצור חקלאי ו/או לטיפול או החזקת בעלי-חיים, לגידול צמחים ומבני מלאכה ומשק.  
הוועדה המקומית תפעל לגבי מרחקי-הצבה בין מבני המשק החקלאיים כמפורט בסעיף 28-ד' בתכנית 1361. כל זאת כפוף לשינויים, מפעם לפעם שיפורסמו ע"י משרד החקלאות.

**11. מגורים ושירותים קהילתיים:**

שטח המשמש בקיבוץ כאיזור צרכני של תושביו המשלב בתוכו צרכים כגון: מגורים (על סוגיו), ביגוד, כינוף, מתקני ספורט, תזונה, הארחה, התכנסות, בילוי, הנצחה, מבני מינהלה, מחסנים, מקלטים, מגרשי חניה, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים לרכב והולכי רגל, מבני בריאות, תרבות ודת, רחבות, ככרות, מתקני מים, חשמל ותשתית וכדומה.

**12. מתקנים הנדסיים:**

מתקני ביוב, בריכות מים, תיעול, ניקוז מים, חשמל, טלפון וכיוצא באלה.

**13. מפה או תשריט:**

מפה מאושרת ע"י מודד מוסמך או העתק מהימן של מפה ממשלתית.

14. תשריט בינוי:

תשריט השטחים המיועדים לבניה, התואם תכנית זו ( המפורטת )  
 וכולל: העמדת בנינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים,  
 גישות אל הבנינים, סימון דרכים פנימיות באיזורים השונים ובין  
 האיזורים ושטחי החניה.

יסומנו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות ניקוז, תיעול,  
 טלפון ותקשורת ביוב, מים וחשמל ) , מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של  
 כל אזור.

כל בניה בין חדשה ובין זו הקשורה בהריסה - תהיה בהתאם לתכנית  
 הבינוי.

15. קו בנין:

קו לאורך החזית או בגבול עם איזור אחר, אשר מעבר לו לא יבלוט הבנין  
 או חלק ממנו, אלא אם צוין במפורש אחרת. בתכנית זו או התכנית בינוי  
 מאושרת אלא אם כן המכנה קיים לפני אישור התכנית.

16. רשות מקומית: הגלכוע17. תכנית: תכנית מפורטת לקיבוץ חפצי בה.18. תקנון: הוראות התכנית.19. תכנית מתאר: תכנית מתאר מקומית הגלכוע. ג/ 1361 ה'א/תקצ"ח

## פרק ג' - תכליות ושימושים

### איזור א' - מגורים ושירותים קהילתיים

**באיזור א':** מותרת בנית מגורים, מגורי ילדים והינוכם, מגורי ילדי ביה"ס והינוכם. מבני בריאות, תרבות ודת, מתקני משחק וספורט, שירותים לאוכלוסיה המקומית, מבני מינהלה, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים לרכב והולכי רגל, מבנים לשימושים משלימים לשירותים קהילתיים, רחבות, ככרות, מגרשי חניה, מחסנים, מקלטים, מתקני מים, חשמל, תשתית ותקשורת. הבניה מותרת לפי הכללים הבאים:

- (1) מותרת הקמת מבנים בטור, כפולים או רב דירתיים בשתי קומות, במקרים מיוחדים הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מבנים עם יותר קומות.
- (2) המרחקים המינימליים כמתואר בטבלה מס' 2.
- (3) ניתן לבנות במרחקים קטנים יותר בהמלצת הועד והחלטת הועדה המקומית.

### איזור ב' - מבני משק ומלאכה

**באיזור ב':** מותרת בנית מבנים לגידול בעלי-חיים, דייג, אחסון ושווק תוצרת חקלאית, עיבוד תוצרת חקלאית, מרכזי מזון, מחסנים למבני עזר לחקלאות, בתי מלאכה למשק חקלאי כגון: מוסך, נגריה, מסגריה, מתקן דלק, מכון תערובת וכו'.

הועדה המקומית תפעל לגבי מרחקי הצבה בין המבנים עפ"י המלצת הועדה הטכנולוגית של משרד החקלאות.

**באיזור ג':** מותרת בנית מבני תעשייה, מלאכה זעירה, שירותים ומתקנים הנדסיים, מסחר, משרדים, שווק, אחסנה ותובלה, מינהל ומבני עזר הקשורים בהם, רחבות, גינון וחניות, (משק חי) פינת חי.

### איזור ד' - ספורט ונופש

**באיזור ד':** יכללו שטחי גינון וחורשות, מתקני משחק וספורט כגון: בריכות שחיה ומתקניה, מגרשי טניס, כדורגל, כדורסל או כל מתקן לפעילות ספורטיבית, מתקני עזר למתקני הספורט, שירותים, מינהלה וכדו'.



### איזור ה' - מתקן הנדסי

באיזור ה' מתקן הנדסי: יכללו מתקני תקשורת, ביוב, בריכות חמצון, מתקני מים - בריכות מים, מתקני חשמל, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, וכיוצא באלה.

### איזור ו' - דרכים

באיזור ו': תכללנה דרכי גישה ראשיות בלבד, רחבות לתחנת אוטובוסים ושירות, הדרכים והחניות לפי תקן החנייה של משרד התחבורה.

### איזור ז' - שטח פרטי פתוח

איזור ז': יכלול גינון, נטיעות, משק חי, בלעי חיים, מתקני שעשועים, חורשות, מתקני מים, מתקני עזר ומבנים לנ"ל, מתקנים הנדסיים, גדרות, קירות תומכים, ריהוט רחוב (כגון ספסלים, פנסיים, פסלים), חניות, רחבות, שטחי גינון פרטיים לפעילויות, וכל מבנה לשירות קהל הנופשים.

### איזור ח' - שטח לבניני ציבור

איזור ח': לבניני ציבור יכלול מבני ציבור, מוזיאונים, מבני עזר, חניות ומתקנים שונים הקשורים לבניני ציבור וכל מבנה שנועד לשירות הציבור והקהילה.

### איזור ט' - גן לאומי

איזור ט': גן לאומי בהתאם לתכנית מפורטת 605 "גן לאומי בית אלפא".

טבלה מספר 2 - טבלאות איזורים ומגבלות

הערות		סדווחים מינימליים (מ) חזית (מ)	גובה מכסימלי של בנין	כיסוי שטח מכסימלי %	מספר מכסימלי של יח'ז לדונם	איזור
*** 15% מכסימלי	כמסומן בתשריט או 4 מ'	3 מ' בין בנינים 10 מ' בחזית שבין הבנינים	* מגורים 3 קומות ציבור 4 קומות	ציבור - 4 קומות	4	א. מגורים ושירותים קהילתיים
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	3 מ' בחזית שבין המבנים	* 10 מ' או לפי החלטת הועדה המקומי ת	עד 60% בכל קומה		ב. חבבה משק ומלאכה
** כולל פינת חי	כמסומן בתשריט או 6 מ'	3 מ' בין מבנים 8 מ' בחזית שבין הבנים 50 מ' מהצד המערבי	* 15 מ'	עד 60% בכל קומה		ג. תעשייה ומסחר
						ד. ספורט ונופש
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	6 מ' בין מבנים 8 מ' בחזית	10 מ'	60%		ה. מתקן הנדסי
חניה מדכזית בהתאם לתשריט או תקן חניה. זרכים להולכי רגל יקבעו בתכנית בינוי						ו. זרכים וחניה
						ז. פרטי פתוח
	כמסומן בתשריט או 6 מ'	3 מ' בין מבנים 10 מ' בחזית	18	60% בכל קומה		ח. שטח לבניני ציבור

\* - גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק בתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק ותעשייה ובאישור הועדה המקומי  
 \*\* - איזור תעשייה - המרחקים לפי תקנות משרד הבריאות.  
 \*\*\* - לאחוזי הבניה המצוינים בטבלה יתוספו 7% נוספים כשטחי שרות.

הערות:

- א. בית העלמין לקיבוץ חפציבה מצוי באיזור קיבוץ בית אלפא ומשותף לשני הקיבוצים. ראה תשריט הסביבה בקנה מידה 1:25,000.
- ב. כל האיזורים - בכל האיזורים מותרת בניית דרכים, שבילים וחניות ומתקנים הנדסיים, נטיעות, גינון, קירות תומכים.
- ג. חלוקה למגרשים - אין בקיבוץ חלוקה למגרשים.
- ד. דרך 669 לביטול לפי תכנית מפורטת ג'/5645, ויעודה - דרך לכלים חקלאיים בבעלות מועצה איזורית הגלבוט.

טבלה מס' 1 - איזורים ויעוד שטחים

יעוד השטח	איזור	ש ט ח		צבע בתשריט
		בדונמים	%-ב	
מגורים ושירותים קהילתיים דרכים פנימיות וחניות.	א'	212.155	46.7	צהוב
מבנה משק ומלאכה	ב'	62.18	13.7	חום מותחם בירוק כהה
תעשייה ומסחר	ג'	67.89	14.9	סגול
ספורט ונופש	ד'	30.18	6.6	ירוק מותחם חום כהה
מתקן הנדסי	ה'	7.8	1.7	סגול מותחם בשחור
דרכים	ו'	6.9	1.5	חום
שטח פרטי פתוח	ז'	34.53	7.6	ירוק מותחם בירוק כהה

המשך טבלה מס' 1

צבע בתשריט	ש ט ח		איזור	יעוד השטח
	בדונמים	ב-%		
חום מוחסם בחום כהה	15.5	3.5	ח'	שטח לבנייני ציבור
ירוק בהיר תחום בירוק כהה משובץ בקווים אלכסוניים	6.221	1.3	ט'	גן לאומי
מצולבים בצבע ירוק				
לבן (רקע) עם פסים ירוקים אלכסוניים	11.65	2.5	ו'	הרקע הקלאסית
	455.00	100		סה"כ שטח תכנית

## פרק ד' - הוראות כלליות

1. ניקוז - המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפוטי הקרקע המתאימים, תעלות וצנורות ניקוז על דעת הועדה המקומית.
2. ביוב - כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האיזורית.
3. מים - תכניות אספקת - לפי אישור הועדה ודרישות משרד הבריאות.
4. סילוק אשפה - באיזורי מגורים, בניני ציבור ובניני ילדים יקבעו תחנות לריכוז אשפה. באיזורי משק והתעשייה, תקבע תחנת ריכוז אשפה אחת לפחות לכל ענף. האשפה תאסף ע"י מועצה איזורית הגלבוע.

### 5. חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
מרשת מתח נמוך - 2 מטרים.  
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 4 מטרים.  
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו - 8 מטרים.  
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים.
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

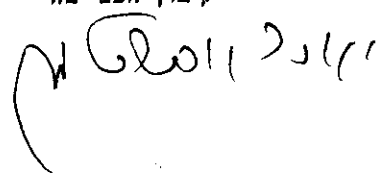
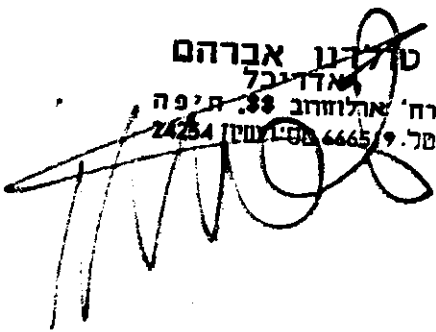
6. מקלטים - מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.  
בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים, המרחק בין המקלטים לפי תפישת המקלטים בקיבוץ והמרחק המותר על ידי הרשות המוסמכת.
7. היתר בניה - היתר בניה ינתן בכפופות לתכנית בינוי. תכנית בינוי יכולה להתייחס לחלק משטח הבניה.
8. תכנית בינוי - תכנית בינוי תאושר ע"י היעדה המקומית.
9. הפקעות - "הפקעות של קרקעות לצרכי ציבור בתחום התכניות. תבוצענה לפי חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965".
10. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

קיבוץ חפציבה

טלדנו אברהם  
מאדויכל  
רח' אלווחוב 33. תלפה  
מל. 7 6665 מס' יושין 24254



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 6669

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 4.1.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6669

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4561

מיום 21.8.97 מס' 5319

הודעה על אישור תוכנית מס' 6669

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_