

25 באפריל 2007  
תק-חפציבה.doc

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גלבוע

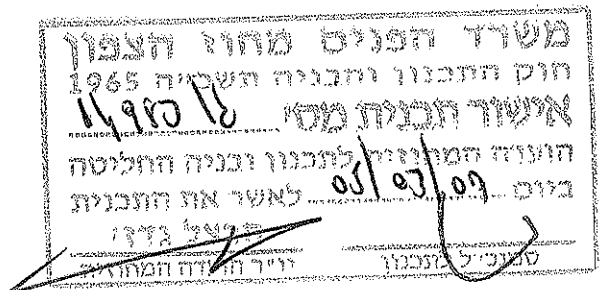
תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 14983

שינוי לתוכנית ג/6669, ג/605

**קיבוץ חפציבה**

120 נחלות

בתחום התכנית: מגורים א': 24 יח"ד קטנות  
מגורים ב': 71 יח"ד



**1. זיהוי וסיווג התכנית :****1.1. שם התכנית :**

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 14983 מגורים קיבוץ חפציבה.

**1.2. מקום התכנית :**

שטח התכנית בתחום קיבוץ חפציבה  
ב.נ.צ. 190400/213800

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23151		138,140,142
23155		47
23156	2,60	36,47,48

**1.3. שטח התכנית :**

שטח התכנית 96.20 דונם מדוד במדידה גרפית.

**1.4. בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 6548952-04 פקס : 65605210-04

**יזום התכנית :**

קיבוץ חפציבה, ד.נ. גלבע 19135  
טל' : 6534111-04 פקס' : 65344330-04

**מגיש התכנית :**

קיבוץ חפציבה, ד.נ. גלבע 19135  
טל' : 6534111-04 פקס' : 65344330-04

**עורך התכנית :**

אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, ק. יפעת 30069  
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

**1.5. יחס לתכניות אחרות :**

ע"פ תמ"א / 35 – שטח התכנית נכלל הישוב במרקם "שימור משולב" וברגישות נופית סביבתית גבוהה וכן חלקית בתחום שטחי שימור משאבי מים.  
תכולת התכנית המוצעת (ג/14983) מתייחסת לתחום המאושר לבניה (קו כחול מאושר) ואינה עומדת בסתירה לתמ"א 35.  
סה"כ מס' יח"ד המאושר לישוב אינו מוגדר בתכנית בתוקף של הישוב (ג/6669).  
השטח המיועד למגורים כולל שטחי ציבור, דרכים ושירותי קהילה.  
התכנית המוצעת (ג/14983) אינה מוסיפה שטחי מגורים ואינה משנה את זכויות הבניה ולפיכך אינה עומדת בסתירה לתמ"א 35.  
תמ"א 3 – מצפון דרך אזורית קיימת.  
תמ"א 8- במרכז התכנית גן לאומי.  
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
התכנית תואמת לתמ"מ/ 9/2 המופקדת מייעדת את השטח לישוב כפרי/ קהילתי ואזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח ללא מגבלות סביבתיות.  
התכנית מהווה שנוי לתוכנית ג/ 6669, ג/605.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6. מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה - מסמך מנחה.
- ד. נספח הריסת מבנים בשלבים – קני"מ 1:2,500 – מחייב.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
ספטמבר 2004	עדכון 1
פברואר 2005	עדכון 2
מרץ 2005	עדכון 3
ספטמבר 2005	עדכון 4
נובמבר 2005	עדכון 5
פברואר 2006	עדכון 6
מרץ 2006	עדכון 7
ינואר 2007	

## 1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בפסים אלכסוניים צהוב/לבן	מגורים מיוחד
בצבע כתום	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק תחום ירוק	פרטי פתוח
צבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
אדום משובץ שחור	חניה
ירוק מפוספס ירוק כהה	גן לאומי
ירוק בהיר	דרך שירות
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מסגרת שחורה ומספר באדום	גבול מגרש ומספרו
ירוק מטויט אדום	דרך משולבת
סגול משובץ בשחור	מתקן הנדסי
חום תחום בירוק	מבני משק ומלאכה
ירוק תחום בחום	ספורט

## 1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
2.44	2.35	81.85	85.12	מגורים א'
-	-	0.36	0.37	מגורים מיוחד
33.20	31.93	-	-	מגורים ב'
3.36	3.23	-	-	מבני ציבור
4.45	4.28	4.57	4.73	דרך קיימת
10.98	10.56	-	-	דרך משולבת
13.28	12.80	-	-	דרך מוצעת
2.24	2.15	-	-	דרך שירות
0.21	0.20	-	-	חניה
-	-	0.08	0.08	ספורט
-	-	0.22	0.23	מבני משק ומלאכה
5.38	5.17	5.18	5.37	גן לאומי
24.28	23.35	3.95	4.10	שטח פרטי פתוח
0.20	0.19	-	-	מתקן הנדסי
<b>100</b>	<b>96.20</b>	<b>96.20</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

- א. רח תכנון של חלק מאזור המגורים.
- ב. חלוקת אזור מגורים למגרשי בניה.
- ג. הסדרת תחום הגן הלאומי.
- ד. יעוד שטח למרכז שירותים.
- ה. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

#### 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
24 יח"ד קטנות	940	מגורים א'
71 יח"ד	14,600	מגורים ב'
	969	מבני ציבור
	עפ"י תכנית ג-605	גן לאומי
	150	שפ"פ
	150	מתקן הנדסי

\* מס' יח' הדיור בישוב הקיים (ע"פ תכנית מאושרת ג/6669) – 160 יח"ד, וזאת בנוסף למצויין בטבלת נתונים כמותיים עיקריים – 71 יח"ד מוצעות נוספות.  
**סה"כ לישוב – 231 יח"ד.**

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

**כללי :** לא ייתן היתר להקמת בנין בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1. מגורים א' : 24 יח"ד קטנות

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 6669 סעיף 11 (עמ' 4) – שטח המשמש בקיבוץ כאזור צרכני של תושביו המשלב בתוכו צרכים כגון : מגורים (על סוגיו), ביגוד, חינוך, מתקני ספורט, תזונה, הארחה, התכנסות, בילוי, הנצחה, מבני מנהלה, מחסנים, מקלטים, מגרשי חניה, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים לרכב והולכי רגל, מבני בריאות, תרבות ודת, רחבות, ככרות, מתקני מים, חשמל ותשתיות

#### 3.1.2. מגורים ב' : 71 יח"ד

מיועד למגורים חד - משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, המשרדים והסדנאות ישמשו אך ורק את דיירי הבתים ולא יושכרו כעסקים.

מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר.  
לא יותר להקים חדרי אירוח.  
מגרש מיועד להקמת בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת.

מותר יהיה לבנות שתי יחידות צמודות על שני מגרשים שכנים ובקו בניין צידי - 0 בין המגרשים, בהסכמת שני שכנים אלו.  
כל בינוי באזור זה יבוצע תוך התחשבות במצב הקיים.

### 3.1.3. מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו : בניי מינהל, מבנים קהילתיים. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות. מרכז שירותי צריכה (מרכז הלבשה, מכבסה כלבו) / הסעדה. שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה. תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

### 3.1.4. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות, דרך שירות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.

דרך שירות – תשמש למעבר הולכי-רגל, רכב חירום ושירות ומעבר תשתיות.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

### 3.1.5. חניה :

שטח המיועד לחניית כלי רכב, בשטח זה תיאסר הבניה, למעט מתקני דרך, סככות חניה, נטיעה והעברת תשתיות.

### 3.1.6. גן לאומי :

בכפוף לחוק הגנים הלאומיים ושמורות טבע ולתוכנית ג/ 605.

### 3.1.7. שטח פרטי פתוח :

שטח פרטי פתוח – שייך לאגודה השיתופית. שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כל פיתוח ביעוד קרקע זה יבוצע תוך השארת העצים הקיימים בשטח.

### 3.1.8. מתקן הנדסי :

שטח המיועד להצבת/הקמת מתקנים הנדסיים כהגדרתם בחוק. היתר בניה יינתן באישור : הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

## 3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ יחיד/מגרש	סה"כ יחיד/מגרש	גובה בניה מקסימלי (4)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי באחוזים						קוי בנין (6)				שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מס' קומות	סה"כ	לכיסוי (תכסיות)	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפסל הכניסה	מעל למפסל הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי		גודל מגרש מיינמלי דונם
2.5		8.5	2	1034 מ"ר	35	94 מ"ר	940 מ"ר		1034 מ"ר	3	3	3	0.35	מגורים א' / מגורים ב'
2.5	1	8.5	2	250 מ"ר ליחיד	35	50 מ"ר ליחיד	200 מ"ר ליחיד	-	250 מ"ר ליחיד	3	3	3	0.35	מגורים ב'
		10	3	40	30	10	30	-	40	3	4	4	3.0	מבני ציבור
		4	1	150 מ"ר			150 מ"ר		150 מ"ר	3	3	3	0.19	מתקן הנדסי
									בכפוף לתוכנית ג/ 605					גן לאומי
		3	1	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	3	3	3	0.5	שפ"פ (2)

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפסל הכניסה אל מתחת למפסל הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) סה"כ שטח הבניה המיועד לשפ"פ בתכנית זו לא יעלה על 150 מ"ר
- (3) בשני מגרשים שכנים בהם יבנו בתים צמודים יותר קו בניין צדדי - 0, - בהסכמת השכן.
- (4) גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבניהם.
- (5) במקרה של סתירה בין קווי בנין המצוינים בתקנון לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו אלו המסומנים בתשריט.

## 3.3. הוראות נוספות :

## הגדרות :

- א. הוראות אריכטקטוניות :
- 1א. מגורים א' :  
בכפוף להוראות תוכנית ג/ 6669.
- 2א. מגורים ב' :  
חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח, ברמת תקן ישראל או שווה ערך.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :  
יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) - בהסכמת שכן גובל.  
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.  
שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.  
שטח המחסן יהיה על חשבון אחוזי הבניה – שטחי שירות.  
חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראל בין אם הבניה קלה או קשיחה.  
ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.  
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :  
מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.  
יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 בהסכמת שכן גובל.  
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש .  
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.  
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.  
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

- גדרות :  
כללי: בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר-גדר שגובהו יהיה מינימום 60 ס"מ.  
הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות לעיל:
1. הקירות התומכים והגדרות במגרשים הגדר העליונים יהיו אופקיים.
  2. הקירות יבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן כורכרית או כל חומר המקובל לשימוש זה.
  3. על גבי קירות הגדר, בחזית הפונה לרחוב, למגרש שכן בהפרש גובה של מעל 60 ס"מ או לשטח ציבורי יהיה מעקה מתכת מגולוונת צבוע בצביעה אלקטרוסטטית בתנור, גובה המעקה יהיה 1.10 מ' מפני ראש הקיר ו/או תישתל גדר חי לאורך קיר הגדר.
  4. יותר לבנות בין מגרשים שכנים גדר מתכת בגובה מינימלי של 1.10 מ'.

מתקני אשפה :  
מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :  
תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.  
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.  
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

**מתקני חצר :**

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :  
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,  
בתנאים הבאים :

- \* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים .
- \* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- \* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.
- \* פתוח מגרשי הבניה יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

**מרכז שירותים**

3א.

חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים באזורי המגורים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פיתוח השטח.

**פתוח סביבתי**

פתוח מגרשי הבניה יתבצע ע"פ ההוראות בהיתר הבניה. הפיתוח הסביבתי של אזורי : מבני ציבור, שצ"פ, מבני ציבור ומרכז שירותים - יתבצע בליווי של יעוץ נופי.

**תשתיות :**

3.3.1

**מיים :**

1.

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות באישור מהנדס הועדה המקומית.

**ניקוז :**

2.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**ביוב :**

3.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :**

4.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .  
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ'.  
בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 25 מ'.

**הערה :**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.



2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשת החשמל באזור מגורים ב' תהיה תת קרקעית כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).
5. תקשורת :  
 כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.
6. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 3.3.2. הוראות כלליות :
1. איחוד וחלוקה :  
 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.  
 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בתשריטי חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות :  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :  
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- 4.1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- 4.2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.
6. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש.

8. מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול במקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים : קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים בשבילים ציבוריים ובמבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
11. עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות-תשל"ח.
12. תנאים לביצוע התכנית : תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה - אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

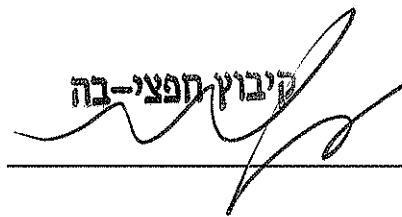
#### 4. מימוש התכנית :

- 4.1. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
- 4.2. תקפות התכנית : לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- 4.3. שלבי הריסה : הריסת מבנים תהיה בהתאם לשלבי הביצוע (כמפורט בסעיף 4.1). הריסות שלב א' (צבע חום בנספח הריסות) יבוצעו עם כניסה לביצוע של שלב זה.

5. חתימות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

\_\_\_\_\_ יזם התכנית :


  
 קיבוץ חפצי-בה
   
 \_\_\_\_\_ מגיש התכנית :

ראובן טרייבמן - אדריכל
   
 רשיון מס' 71681
   
 ת.ד. 09262296
   
 \_\_\_\_\_ עורך התכנית :

א.ב.ת כנון
   
 חברה קיבוצית לאדריכלות ויעוץ והנדסה
   
 עמקים, ק.יפעת
   
 26.4.08