

09/1
19. 1. 94

(2-81)

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס.ג/7544

לקיבוץ לביא

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/1711

רחוב סוטין 27 טל. 5452010 - 03
19.10.93
אדר' בר אילן אילן

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של הקבוץ לביא מס' ג/7544 תחול על השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט בק.מ. 1:1250 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:
מחוז צפון.
מרחב תכנון גליל תחתון.
5. גושים
15233; 15234;
6. שטח התכנית:
416 דונם.
7. יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה וקבוץ לביא.
8. עורך התכנית:
אדריכל בר אילן אילן.
9. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע:
קבוץ לביא.
11. מטרת התוכנית:
א. תיחום שטח של קבוץ לביא.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשיה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
ז. לאחר אישור תכנית מפורטת זו תבוטל תכנית קימת.

פרק ב'

טבלת מחירים, הוצאות ושימושים:

אזור	ההיסטורון בתשירים	סימון בתכניות	שטח בדונמים	% משטח התכנית	מספר קומות ו/או גובה מותר	% בניה בקומת קרקע מותר	% בניה סה"כ	קווי בנין בדמיון צידי אחר	הערות
מגורים מבני ציבור	זעזוב	א	141	33.9	2 קומות + מרתף 9 מ' מקסימום	15	15	6 6 14	
מבני משק וירוק	חום מתחם	ב	168	40.4	2 קומות 12 מ' מקסימום	40	80	6 6 6	
מלאכה מתחם סגור	סגור מתחם סגור	ג	5	1.2	2 קומות 7 מ' מקסימום	60	90	6 6 6	
פרטי פתוח וירוק	וירוק מתחם וירוק	ד	27	2.5					
מחסנה	מאפור	ה	14	3.4	2 קומות 12 מ' מקס'	40	80	6 6 6	
בית הארחה מבנים	מבנים מתחם מבנים	ו	12	2.9	4 קומות 16 מ'	40	100	6 6 14	
דרכים ותחניות	קריית חום מוצע אדום	ז	19	4.6					
תעשייה	סגור	ח	10	2.4	3 קומות+מרתף 12 מ' מקס'	40	100	6 6 6	
מספרות	וירוק מתחם חום	ט	12	2.9	2 קומות 11 מ'	40	40	6 6 14	
מבנים הנדסיים בסגור	סגור עם קוים בסגור	י	8	1.9	1 קומה אחת 5 מטר	40	40	6 6 6	
סה"כ			416	100%					

פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בנוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
- לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתם.
8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

11. הפקעות: שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה שנת 1965 וירשמו ע"ש מדינת-ישראל, ויחולו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

12. כפיפות התכנית: תכנית הישוב תהיה מתאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הועדה המקומית.

13. היטל השבחה: יוטל כחוק.

פרק ד' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון

אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

התכליות

איזור מגורים ומוסדות ציבור :

איזור זה נועד לבניית מגורים, מוסדות נוער וילדים מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך מועדונים.

איזור מבני-משק :

איזור המיועד להקמת מבנים, ומתקנים המיועדים לייצור החקלאי ולאחזקת בעלי חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.

איזור הארחה :

איזור למבני הארחה, מגורים, מסעדה, כתות למוד מתקני נופש ומגרשי חניה.

איזור פרטי פתוח :

שטח קרקע לגנים, חרשות, מתקני נופש, ושטחים השמורים לדרכי ניקוז.

איזור ספורט :

בריכת שחיה, מלתחות, סככות צל, ביתן סינון, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי ספורט, מדשאות וחרשות.

אזור אחסנה : אזור לאחסנת ציוד חקלאי וכן לאחסון עבור מוסדות המשרתים את הישוב.

שטחים לדרכים

וחניות : דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

אזור מלאכה :

אזור למבני מלאכה המשרתים את הישוב לרבות מתקני תשתית ודרכים.

איזור תעשייה :

שטח קרקע למפעלי תעשייה לרבות מערכות עזר, מחסנים וחניות. המפעלים יהיו כאלה שאינם מהווים מפגע אקולוגי לתושבי הישוב.
מתן היתר בניה למפעלים מותנית בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
הגשת תכנית מפורטת להקמת מפעל, מתקן או חלק ממנו תלווה בסקר סביבתי אשר על פיו יקבעו התנאים להקמתו.
מתן היתרי בניה יהיה בתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.

מתקנים הנדסיים :

שטח עבור אגני חימצון מתקני שאיבה, דרכים וחניה.

פרק ה' חנייות

החנייה תסודר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

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.

2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית, ומנהלת הכנרת, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

4. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום - בכל הענינם הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוררים 1.5 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

קו מתח 33 ק"ו 5.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבנייה 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 בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית ראשית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים ומרחבים מוגנים

ממ"ג ומקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות מוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ד"ר בר אילן אילן
ר"ח הגליל 91
יבנת שבית

חתימות

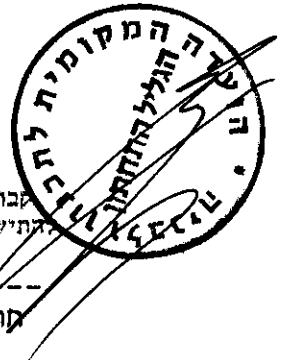
חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

מבצע המבצע המורחב
החתימות שיתומית בע"מ

חתימת היוזם

חתימת המבצע



מסמך מס' 7544
 תאריך: 1963
 7544
 11293
 סמל: 11293
 יו"ר: 11293
 סמל: 11293

7544
 4201
 9774
 14.3.94
 11293