

אוק

-1-

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון  
תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז גליל תחתון  
שם ישוב : קיבוץ לביא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מסי גת/מק/1-9495 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בקיבוץ לביא, לפי סעיף 62 א.א (א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מסי ג/9495 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** קיבוץ לביא.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 241.700	צפון: 743.750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15233	14-17, 22, 32-34, 36-45, 51-65, 70-72, 76	1-5, 8-13, 18-21, 23, 25, 26, 30, 31, 35, 49, 66, 69, 73, 75, 77
15234	13	2, 14-17, 54, 59
15235		16-18, 40, 43

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 597.0 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
פקס: 04/6453273. טלפון: 04/6558211.  
דוא"ל: tzafontichnun@mami.gov.il

**יוזם התוכנית:** קיבוץ לביא. ד.נ. גליל תחתון, 15267.  
פקס: 04/6799299. טלפון: 04/6799203.

**מגיש התוכנית:** קיבוץ לביא. ד.נ. גליל תחתון, 15267.  
פקס: 04/6799299. טלפון: 04/6799203.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
פקס: 04/8361559. טלפון: 04/8383425.  
אדרי רודי ברגר. מסי רשיון: 36069.  
דוא"ל: diaber@bezeqint.net

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9495 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**  
א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
5.2005	עדכון 1
8.2005	עדכון 2

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- שטח למגורים - צהוב
- שטח לתיירות - כתום
- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- שטח מבני משק - חום מותחם ירוק
- שטח לתעשייה - סגול
- ספורט ונופש - ירוק כהה
- מתקנים הנדסיים - סגול עם קוים שחורים באלכסון
- דרך מאושרת - חום
- דרך מוצעת - אדום
- שטח יער - משבצות ירוקות באלכסון
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
- מבנה להריסה - משבצות שחורות באלכסון
- דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח פרטי פתוח	42.50	7.20	42.50	7.20
שטח למגורים	242.00	40.50	242.00	40.50
שטח לתיירות	17.30	3.00	17.30	3.00
שטח חקלאי	10.20	1.70	10.20	1.70
שטח למבני משק	210.30	35.20	210.30	35.20
שטח לתעשייה	33.00	5.50	33.00	5.50
ספורט ונופש	15.80	2.60	15.80	2.60
מתקנים הנדסיים	9.20	1.50	9.20	1.50
דרך מאושרת	16.70	2.80	16.00	2.68
דרך מוצעת	-	-	0.70	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>597.00</b>	<b>100.00</b>	<b>597.00</b>	<b>100.00</b>

  

דרך לביטול	-	-	0.70	0.12
------------	---	---	------	------

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מספר יח"ד
שטח פרטי פתוח	אין שינוי לעומת ג/9495 התקפה	-
שטח למגורים	"	אין שינוי לעומת ג/9495 התקפה
שטח לתיירות	"	-
שטח חקלאי	"	-
שטח למבני משק	"	-
שטח לתעשייה	"	-
ספורט ונופש	"	-
מתקנים הנדסיים	"	-

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שטח פרטי פתוח: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

3. שטח למגורים: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

4. שטח לתיירות: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

5. שטח חקלאי: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

6. שטח מבני משק: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

7. שטח לתעשייה: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

8. ספורט ונופש: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

9. מתקנים הנדסיים: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

10. דרך: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/9495 התקפה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות של תוכנית מס' ג/9495 המאושרת.

#### 3.3 הוראות נוספות:

##### א. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 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. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחליב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

**5. אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

**6. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

- תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 9495/174/א  
 הפקדת תכנית מס' 5449  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית  
 בשיבה מס' 2005/219.6.05 ביום  
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 9495/174/א  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5449  
 פורסמה בעיתון הפנסה ביום 21.8.05  
 ובעיתון הארץ ביום 21.8.05  
 ובעיתון מקומי ביום 26.8.05

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 5449  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5449  
 מיום 31.10.05 עמ' 127

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 9495/174/א  
 אישור תכנית מס' 5449  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בשיבה מס' 2005/4.12.05 ביום  
 יו"ר הועדה  
 סמנכ"ל תכנון

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 5449  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5481  
 מיום 12.1.06 עמ' 1252

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 9495/174/א  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5449  
 פורסמה בעיתון הפנסה ביום 14.12.05  
 ובעיתון הארץ ביום 14.12.05  
 ובעיתון מקומי ביום 16.12.05