

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גת/מק/2/9495

לביא - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

צפון

מחוז

גליל תחתון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

מחוז הצפון

תכנית מס' גת/מק/2/9495

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית
 לביא - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי
 בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף
 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

1.2 שטח התכנית
 כ- 263,300 מ"ר.

1.3 מהדורות
 שלב א' הגשה:

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 4/2006

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה
 בהסכמה

מוסד התכנון
 ועדה מקומית המוסמך להפקיד

את התכנית אופי התכנית
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
 הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
קואורדינטה מערב	241.750
מזרח - Y	
קואורדינטה זרם	743.600
צפון - X	

1.5.2 תאור מקום

מתחם המגורים, מתחם התיירות ומתחם השטח הפרטי הפתוח שמצפון למתחם התיירות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית	מועצה אזורית גליל תחתון
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	לביא
שכונה	-
רחוב	-
מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15233	מוסדר	חלק מהגוש	34, 53-55, 61-65, 72, 76.	4, 21, 22, 30-33, 35-39, 49, 51, 52, 57-60, 73, 77.
15234	מוסדר	חלק מהגוש	13	2, 14-17, 59.
15235	מוסדר	חלק מהגוש	17, 37, 40.	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גת/מק/9495/1	שינוי	אין שינוי בהוראות התכנית, אלא רק בתשריט.	5481	2006 - תשס"ו
9495/ג	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות 9495/ג.	4909	2000 - תש"ס

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה	מועצה ארצית	1968
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלבנטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלבנטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	4/2006	דיאמנט-ברנר אדריכלים		
תשריט התכנית	מחייב	1:1,250	לא רלבנטי	1	4/2006	דיאמנט-ברנר אדריכלים		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ד"ר גליל תחתון. 15267	04-6799203	לא רלבנטי	04-6799299	ram@lavi.co.il

יזם מפועל 1.8.1.1

יזם	יזם מפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ד"ר גליל תחתון. 15267	04-6799203	לא רלבנטי	04-6799299	ram@lavi.co.il

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ז"א"ל	04-6558266	לא	04-6558211	ת"ד 580, נגרות עילית 17105, רלבנט	לא רלבנט	לא רלבנט	לא רלבנט	מנדל מקרקעי ישראל	לא רלבנט
zafonichman@mni.gov.il		רלבנט							

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ז"א"ל	04-8361559	050-5688869	04-8383425	ת"ד 6324, חיפה 31062, רפיח	לא רלבנט	36069	015463839	רודי ברגר	אדריכל
diaber@bezeqint.net				חיפה רח' 14, רמת נג 52521	לא רלבנט	570		ברני גטניו	מודד
	03-7516356		03-7541000						מסמך מודד

1.9 הגדרות בתכנית

--	--

בתכנית זו יאה לכל מונה מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח	לא רלבנט

כל מונה אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והמנייה התשפ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר מונח אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		263.300 ד'	שטח התכנית - דונם
-	-	אין שינוי ביחס למאושר.	מגורים - מספר יח"ד
-	-	אין שינוי ביחס למאושר.	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
-	-	אין שינוי ביחס למאושר.	מלונאות ונופש - מספר חדרים
-	-	אין שינוי ביחס למאושר.	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
-	100	מגורים
-	200	ציבורי פתוח
-	300	מלונאות ונופש
-		

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים
- 4.1.1 שימושים
- א. השימושים הם על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
- 4.1.2 הוראות
- א. עיצוב אדריכלי. הוראות העיצוב האדריכלי הן על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
 ב. הוראות פיתוח. הוראות הפיתוח הן על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
- 4.2 ציבורי מתוח
- 4.2.1 שימושים
- א. השימושים הם על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
- 4.2.2 הוראות
- א. הוראות פיתוח. הוראות הפיתוח הן על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
- 4.3 מלונאות ונופש(תיירות)
- 4.3.1 שימושים
- א. השימושים הם על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
 ב. בשטח המלונאות והנופש חלות כל הזכויות והמגבלות המאושרות בשטח התיירות לפי תכנית מס' ג/9495 המאושרת, אשר נקרא כך משום עריכת התכנית בנוהל מבא"ת 2006.
- 4.3.2 הוראות
- א. עיצוב אדריכלי. הוראות העיצוב האדריכלי הן על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.
 ב. הוראות פיתוח. הוראות הפיתוח הן על פי תכנית מס' ג/9495 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה של תכנית מס' ג/9495 המאושרת.

בשטח המלונאות והנופש חלות כל הזכויות והמגבלות המאושרות בשטח התיירות לפי תכנית מס' ג/9495 המאושרת, אשר נקרא כך משום עריכת התכנית בנוהל מבא"ת 2006.

6. הוראות נוספות

6.7 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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.

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

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

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.

6.20 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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') 21 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.

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 300 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.23 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.28 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.34 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.35 הפקעות ורישום

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.

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.41 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.48 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.66 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.76 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. אישורים וחתומות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

ועדה מקומית לבנייה ולתכנון
 2/1 9495 מס' א.א.א.א.א.א.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הועדה המקומית לחקיקה להפקיד את התוכנית
 בשיבה מס' 2006004 ביום 20.4.06
 יו"ר הועדה צ.א.

2/1 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 9495 מס' א.א.א.א.א.א.
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 9.8.06
 פורסמה בעיתון היום ביום 9.8.06
 ובעיתון הארץ ביום 9.8.06
 ובעיתון מקומי אשדוד ביום 11.8.06

2/1 הודעה בדבר הפקדת תוכנית מס' א.א.א.א.א.א.
 9572 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4842
 מיום 31.8.06 עמ' 4842

ועדה מקומית לבנייה ולתכנון
 2/1 9495 מס' א.א.א.א.א.א.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הועדה המקומית לחקיקה להפקיד את התוכנית
 בשיבה מס' 2006009 ביום 1.1.07
 יו"ר הועדה צ.א.
 סמנכ"ל תכנון

2/1 הודעה בדבר אשור תוכנית מס' א.א.א.א.א.א.
 9495 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5641
 מיום 15.3.07 עמ' 2036

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 2006009 מס' א.א.א.א.א.א.
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 13.2.07
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 13.2.07
 ובעיתון היום ביום 13.2.07
 ובעיתון מקומי אשדוד ביום 16.2.07