

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי- מ.א. מעלה יוסף.

תכנית מפורטת מס. ג'/14832.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג'/9737. המאושרת במעונה.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14832
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
 דוד גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14832
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5478
 מיום 5-1-06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 14832
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 6/2004
 מיום 28/6/2004 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.
 יושב ראש הועדה
 מהנדס חוועדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בוועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בוועדה המחוזית למתן תוקף. _____

אוקטובר 2004

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 04-09-2005
 נתקבל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף.
שם הישוב: מעונה.

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג/14832; שנוי אחוזי הבניה בגוש 18397 ח"ח 4; גוש 18396 ח"ח 1 מגרש 270 במעונה.
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/9737 המאושרת.

1.2 מקום התכנית

מעונה.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 224125; צפון: 768600.

גוש 18397: ח"ח 4.

גוש 18396: ח"ח 1 מגרש 270.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 0.557 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.

רח' חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה, נצרת עילית.

מיקוד 17105; טלפון: 04-6558211; פקס – 04-6543273.

יוזם התכנית: טל ברק ת.ז. 029702867; טל טל ת.ז. 027273200.

ת.ד. 147 מעונה; מיקוד 24920; טל'י: 04-9975270.

פקס: 03-5143737; כתובת דוא"ל: barak@mac.org.il

מגיש התכנית: טל ברק ת.ז. 029702867; טל טל ת.ז. 027273200.

ת.ד. 147 מעונה; מיקוד 24920; טל'י: 04-9975270.

פקס: 03-5143737; כתובת דוא"ל: barak@mac.org.il

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל'י: 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל'י: 050-380940.

רישוי מס. 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/9737

המאושרת. התשריט המאושר של תכנית מפורטת מס. ג/9737 תקף ובעינו

עומד. כל הוראות תכנית ג/9737 המאושרת תקפות ובעינן עומדות פרט

לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

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 12 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. נספח לתכנית – תרשים סביבה בקני"מ 2500:1.
 ג. התשריט המאושר של תכנית מס. ג/9737 תקף ובעינו עומד ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 10/10/04.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- שנוי אחוזי הבניה בגוש 18397 ח"ח 4; גוש 18396 ח"ח 1 מגרש 270 במעונה.
 - שנוי לתקנון המאושר של תכנית מס. ג/9737.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שנוי אחוזי הבניה בשטח העיקרי מ- 50% ל- 59% ושנוי בתכסית הקרקע מ- 35% ל- 36% בגוש 18397 ח"ח 4; גוש 18396 ח"ח 1 מגרש 270 במעונה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

תוספת למצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הנושא
50.13	328.63	שטח הבניה – שטח עיקרי
---	55.70	שטח הבניה – שטח שרות
50.13	384.33	סה"כ שטח הבניה במגרש

פרק 3 - הוראות התכנית 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א': 1. איזור זה נועד לבנית מגורים; בניה לצימרים; מחסן וחניה, לא תותר כל בניה אחרת בתחום איזור המגורים.

2. חניה בתחום המגרש בקו בנין – 0 מ' צידי. תותר בניית פרגולה מעץ לקירוי חניה בלבד, גובה הפרגולה 2.5 מ', אורך מקסימלי 5.5 מ' ורוחב של- 3 מ'. (נכלל בחישוב שטחי השרות).

3. תותר בניית מחסן בשטח של 4 מ"ר בצמוד למבנה בקו בנין – 0 מ' אחורי או צידי ובתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'. חומרי הגמר עץ או פח מגלוון/צבוע ואשר משתלב בחזית הכללית. (נחשב בחישוב שטחי השרות).

4. א) צימרים: לא תותר בנית יותר מ- 2 יח' צימרים למגרש, 40 מ"ר כל אחת ובתחום המבנה עם כניסה נפרדת. (כלול בחישוב שטחי הבניה העיקריים).

ב). בכל מקרה יהיו הצימרים חלק בלתי נפרד מהמבנה מבחינה תכנונית ומבחינה עיצובית- חומרי הגמר של הצימר בלוקים או עץ או אבן ישתלבו בחזית ובחזית המבנה.

ג). על הצימרים להיות מחוברים לחשמל, מים, ביוב ותקשורת כל זאת דרך החיבור הראשי לבית ובהתאם לכללים לחיבור תשתיות.

ד). במקרה של קו בנין – 0 מ' חל איסור על פתיחת פתחים למגרש השכן. הניקוז יופנה למגרש המבקש.

5. א). במידה וקווי הטופוגרפיה יאפשרו ניתן לבנות קומת מרתף שגובה מקסימלי 2.20 מ', שתחשב במסגרת שטחי הבניה ותחושב כשטח שרות.
- ב). גובה מבנה קו רכס עליון של הגג לא יעלה על 8.5 מ' מקו פני קרקע טבעית של המגרש.
- ג). גמר גג רעפים.
- ד). לא תותר בניה על עמודים מבקש ההיתר חייב לאטום את קומת העמודים.
- ה). לא ינתן היתר ללא תכנית פיתוח וגינון לשטח החלקה.
- ו). חל איסור ניקוז גג המבנה למגרש השכן, אלא רק למגרש המבקש וקיר אטום ללא פתחים. הנ"ל מתייחס לבניה בקו בנין 0 מ'.

דרכים : הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2. טבלת זכויות ותגבלות בנייה:

לא ינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

תערוכת	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**					קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמותיים עיקריים מגורים		
			סה"כ	לכסוי	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי			קדמי	
מס' יח' דיור במגלש														
	מס' ק.מרתף +2 ועלית גג +	8.5	69%	36%	10%	59%	23%	46%	3	3	5	557		
	1 יח"ד + 2 צימרים													

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

- קבולת יח' דיור במגרש – 1 יח' דיור + 2 צימרים.

3.3 הוראות נוספות :

(1) הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

(2) היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(3) חניה :

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

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(7) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(8) ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(9) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(10) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(11) נטיעות :

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו בתשריט או ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להן.

(12) דודי שמש :

דוד השמש יותקן בצורה מוסתרת והמסתור יעוצב ארכיטקטונית כך שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית.

(13) מסתורי כביסה :

יוצנע בחלק האחורי של הבנין ויבוצע כך שלא יהווה מטרד לשכנים.

(14) בלוני גז :

בלוני הגז ימוקמו בתוך גומחה, (מומלץ על פתרון של מיכל מרכזי תת קרקעי למספר יח"ד).

(15) מיכלים :

מיכלים לדלק להסקה יוטמנו בקרקע וימוקמו בהתאם להנחיות ובכל מקרה לא יבלטו מעל 50 ס"מ מעל פני הקרקע.

(16) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ; ע"פ סעיף 143 ; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(17) רישום :

תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

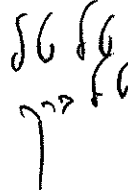
(18) תנאים לבצוע התכנית :

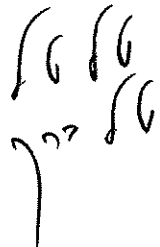
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(14) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

חתימת יוזם התכנית: 

חתימת מגיש התכנית: 

אין לנו התנגדות טכנית לתכנית. בתנאי שיש תהיה ניתוחית עם
רשות התכנון המוסמכת.
חתימתנו הינה דבריו הסופיים בלבד. אין בה כדי להסוות כל זכות,
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בטענה רשמית כל עוד לא
הוסקה השטח והתקום יזינו המבנה המיועד וישו המערכת או באה
בניקוב המבנה כל בעל זכות בשיטת הנדון ולא כל רשות מוסמכת,
לפי כל הורה ועפ"י כל דין.
לנין הסדר טפס יזמינה בזה כי עם נשימה או יזמינה על ידינו הסכם
בין השטח וכליל בתכנית. אין להסתייגו על התכנית הכרה או
הודאה בגישה המבנה ולא יזמינה על זכויותי בטענה בגלל
הפרזו על"י רי"ר שרפס נראינו על בני זכויות כלשהן בטענה ולא על
כל זכות אחרת הניחה לנו כפי הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
מתינתנו ניתנת אך ורק ננקודת נכס תכנונית.

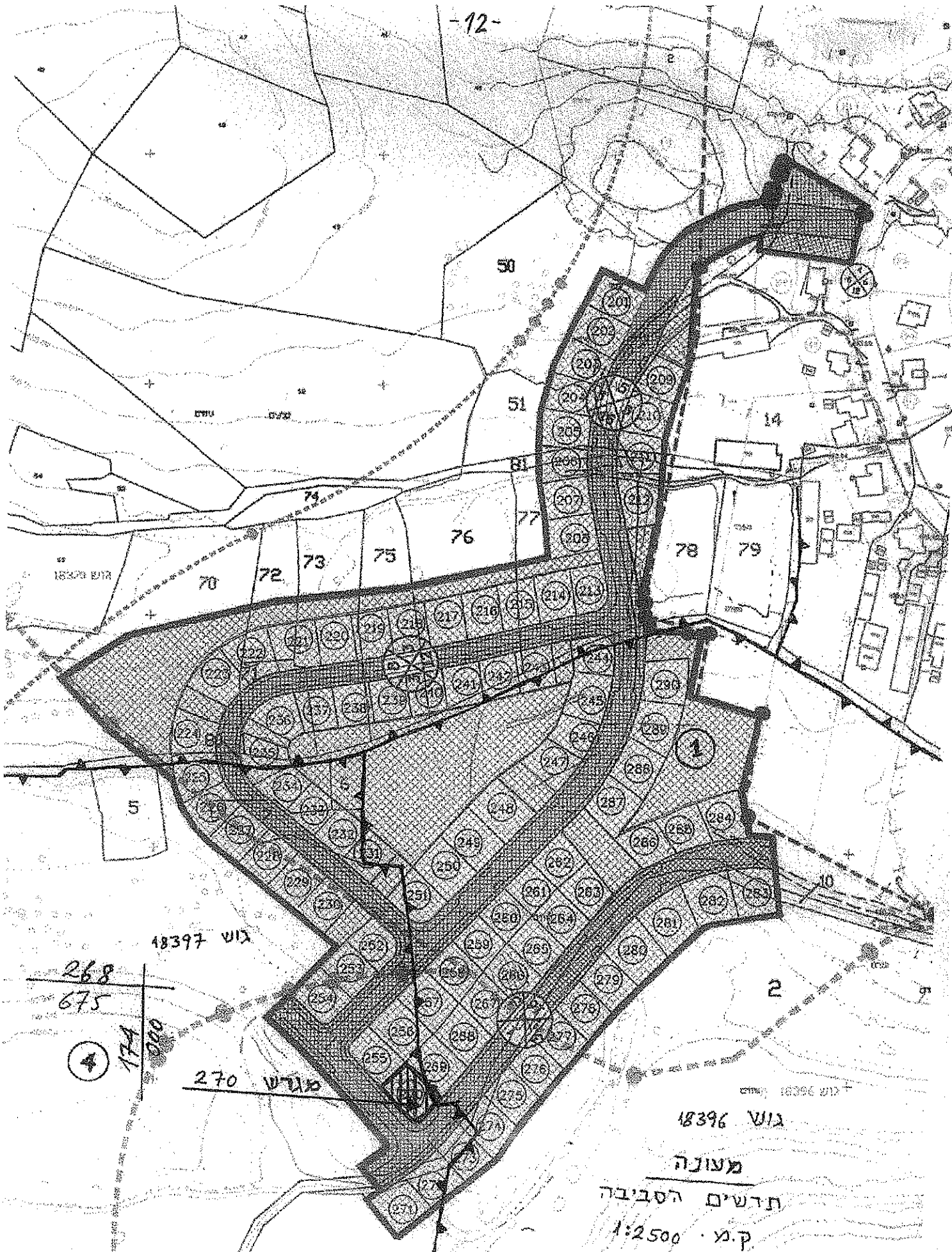
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

2019105

מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמייע

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:



גוש 18397

268
675

174

000

מגדש 270

גוש 18396

גוש 18396

מעונה

תדשים הסביבה

ק.מ. 1:2500