

מחוז הצפון
 15-04-2008

27-04-2008
 נחלק

-1-

מחוז הצפון

מעלה הגליל - מעלה הנפתלי
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז
 שם ישוב: מעונה
 מס' תכנית: 3963/4
 מס' חלוקה: 60/80
 מס' חלוקה להמליץ: 8.5.80

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז
 שם ישוב: מעונה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' ג/3963 - מושב מעונה

1.2 מקום התוכנית: מושב מעונה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	224.750	צפון:	769.000
------------	-------	---------	-------	---------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18370	79	78, 80, 81
18372	3-13, 15-24, 28-48	1, 2, 14, 25, 27, 49
18373	4-7, 11-27, 29-31	3, 8-10, 28, 32-34
18374	2, 3, 7-30, 45-59, 63, 65	1, 4-6, 31, 32, 40, 42-44, 60, 61, 64, 66
18375	-	12
18376	-	18-20, 97
18394	4-24	1-3, 25, 26, 31, 32, 87-89
18396	-	1, 10
18437	-	1
18634	47	48, 71
18804	-	2-4
18805	2	1
18874	-	1
בהסדר	אין	אין

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הנו כ- 698.00 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266.
 דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יוזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.
 טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.
 דוא"ל: Salam_drbe@hotmail.com

הודעה על אישור תכנית מס' 3963/4
 פרסמה בלוקט הפרסומים מס' 8540
 מיום 18.8.08

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 3963/4
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21/3/08
 לראש את התוכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

עורכי התוכנית:
רודי ברגר אדריכלים.ת.ד. 70071, חיפה. 31700.
טלפון: 04/8362005. פקס: 04/8383425.
אדרי רודי ברגר. מסי רשיון: 36069.
דוא"ל: rudarch@bezeqint.net.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 22 - התוכנית חופפת עם כ-6.90 ד' יער נטע אדם קיים יק 64.
השטח הנ"ל נגרע מתמ"א 22 בועדת גריעות של קק"ל מתאריך 30/4/2007.

תמ"מ 9/2 - יעוד קרקע: ישוב כפרי/קהילתי.

תוכנית מפורטת מקומית: - אין מכוח תוכנית זו לשנות תכניות נקודתיות שאושרו ערב אישור תוכנית זו.
- תוכנית זו כפופה לתוכנית מסי ג/9953 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח - למעט תוכניות נקודתיות שאושרו ערב אישור תוכנית זו - , תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח גושים וחלקות בקנ"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
3.1982	עדכון 1
2.1983	עדכון 2
8.2006	עדכון 3
12.2007	

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

1.9 באור סימני התשריט:

ישוב כפרי/קהילתי לפי תמ"מ 9/2 - פסים צהובים באלכסון
 אזור מגורים - כתום
 שטח למבני ציבור - חום מותחם בחום
 אזור למבני משק משפחתיים - פסים ירוקים בהירים באלכסון
 שטח חקלאי - פסים ירוקים כהים באלכסון
 שטח ציבורי פתוח - ירוק
 דרך מאושרת - חום
 דרך מוצעת - אדום
 אזור למבני משק משותפים - חום מותחם בירוק
 שטח למוסד - כתום מותחם בחום
 יער נטע אדם קיים לפי תמ"מ 22 - משבצות ירוקות באלכסון
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מקווקו/קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול בין ייעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו S
 גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 שטח עתיקות - קווים שחורים באלכסון מותחמים בקו שחור מקווקו
 ציר של דרך ארצית - קו ונקודה באדום
 קו בניין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו
 קיר/מבנה להריסה - צהוב
 גבול מרחב תכנון מקומי - קו כחול כהה עבה מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
ישוב כפרי/קהילתי לפי תמ"מ 9/2	656.35	94.03	-	-
אזור מגורים	2.13	0.31	21.45	149.73
שטח למבני ציבור	1.03	0.15	5.81	40.53
אזור למבני משק משפחתיים	2.93	0.41	43.15	301.20
שטח חקלאי	3.63	0.52	0.15	1.06
שטח ציבורי פתוח	2.98	0.43	16.96	118.39
דרך מאושרת	22.05	3.16	3.16	22.05
דרך מוצעת	-	-	6.88	48.04
אזור למבני משק משותפים	-	-	2.01	14.00
שטח למוסד	-	-	0.43	3.00
יער נטע אדם קיים לפי תמ"מ 22	6.90	0.99	-	-
סה"כ	698.00	100.00	698.00	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התוכנית : - מתן מעמד סטטוטורי לישוב הקיים במושב מעונה.
- קבלת הקלה מתמ"א 22 בדבר פיתוח לצורכי מבנים חקלאיים.
- קבלת הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 85 לפי שינוי 7 לתמ"א 3.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תיחום שטח הפיתוח של מושב מעונה.
ב. קבלת הקלה מתמ"א 22 בדבר פיתוח לצורכי מבנים חקלאיים.
ג. קבלת הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 85 מ- 100 מ' מהציר ל- 50 מ' מהציר, לפי שינוי 7 לתמ"א 3.
ד. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התוכנית.
ה. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ו. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, מבני ציבור ושירותים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
ז. קביעת הנחיות פיתוח התשתיות בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
232	44,919	אזור מגורים
-	12,159	שטח למבני ציבור
-	120,480	מבני משק משפחתיים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

1. כללי : - לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- בכל השטחים הכלולים בתוך הקו הכחול של התכניות המפורטות המאושרות שחלות על השטח, רשימת התכליות תהיה על פי התכניות הנ"ל בהתאמה.
2. אזור מגורים : אזור זה נועד לבניית מגורים ומחסן. לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים. הבניינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתוכנית מפורטת זו. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי, בכפוף לתוכנית מס' ג/9953 המאושרת.
3. בנייני משק משפחתיים : אזור זה נועד ללולים, דירים, בתי רשת, בתי אימון, מבנים לגידול פטריות וכדומה.

-5-

4. מבני ציבור :
- א. הבנייה תותר באזור זה על פי תוכנית מפורטת זו או תוכנית בינוי או תוכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.
- ב. תכליות ושימושים :
- מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - שירותים צרכניים ומחסנים.
 - מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.
- ד. החורשה הנטועה הקיימת באזור המיועד למבני ציבור תשולב בתכנון בעת הכנת תכנית בינוי לביצוע.

5. ציבורי פתוח :
- נועד לשטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ברשות הציבור, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.

6. דרכים :
- נועדו לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, לקווי חשמל, טלפון ולתעלות ניקוז.

7. בנייני משק משותפים : אזור זה נועד לתחנת מיון ביצים.

8. שטח למוסד : התכליות בשטח זה ייקבעו בתוכנית מפורטת שתאושר כחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יחיד למג'ש	גובה בנייה מקסי' במי'	מס' קומות	סה"כ תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	אחוזי בנייה/ שטח מקסי'		בין מפנים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מרשי מני' בדי'	שם האזור, שימושים עיקריים
							מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה						
	1	8.5	2	35%	5%	30%	-	35%	6	לפי 6/5, לפי התשריט	5	5	0.5	מגורים
	2	8.5	2	35%	5%	30%	-	35%	6	לפי 6/5, לפי התשריט	5	5	1.0	מגורים
	-	12.0	1	35%	5%	30%	-	35%	**	לפי 6/5, לפי התשריט	5	5	כפי שקיים	מבני ציבור
	-	9.0	1	40%	-	40%	-	40%	5	לפי 6/5, לפי התשריט	5	5	כפי שקיים	מבני משק משפחתיים
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מבני משק משפחתיים
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח למוסד

* מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תוכנית זו בקווי בניין החורים מהוראות תוכנית זו יאושרו, בתנאי שלא חודרים לשטחים לצורך ציבור.
 כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו לפי תוכנית זו.
 ** 4 מ' בצדדים ו-10 מ' בחזית.
 *** זכויות והגבלות בנייה באזור זה ייקבעו בתוכנית מפורטת שתאושר כחוק.
 **** אסורה כל בנייה.
 תערה כללית: בכל השטחים הכלולים בתוך הקו הכחול של התכנון המפורטות המאושרות שחלות על השטח, זכויות והגבלות הבניה יהיו על פי התכנון הנ"ל בהתאמה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: לגבי כל אזור תכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

ב. - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 יחד עם זאת, אין מכוח תוכנית זו לקבוע גבולות מדויקים של מגרשים.
- 1.3 לא יינתן היתר בניה ללא הסדרת גבולות המגרשים כפי שנדרש בחוק.
- 1.4 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 יוחכרו 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

6. חניה: 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.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכיס: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכיס במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית 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.

10. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

