

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 מחוז הצפון יעדה מחוזית
 04-05-2010
 נציג ק"מ
 נציג עידי

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16019

שם תוכנית: מושב מעונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 53.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 25-04-2010
 מרחב תכנון-מקומי: מעלה הגליל
 סוג-תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' 16019/ג הועדה המקומית משיבתה מס' 9/2005 מיום 13.12.2005 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל. יושב ראש הועדה מהנדס תכנון</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16019 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17.2.10 לאשר את התכנית סמינכ"ל לתכנון יושב ראש המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16019 מורכמת בליקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו עימות בפרט, הולך ומתפתח בעשור אחרון ענף כלכלי חדש הקרוי תעסוקה לא חקלאית. הדבר מאפשר גיוון של מקורות הפרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם ושדרוגם החזותי וסביבתי, מונע הוצאות כספיות ובזבוז זמן מיותרים בנסיעות לעבודה (יוממות) למרכזי תעסוקה רחוקים, מפחית את ההשקעה הציבורית התחזוקת תשתיות תחברתיות ואת זיהום האוויר ומאפשר שמירה על איזון דמוגרפי ע"י משיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להשאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני.

תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלה שבמושב עובדים, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב מעונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 53.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
16019/ג	מספר התוכנית	
7,998 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
3/09	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף^(א) בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינטה X 224.650
קואורדינטה Y 768.775

1.5.2 תיאור מקום נחלה 53 במושב מעונה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מעלה יוסף בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב מעונה

שכונה -
רחוב דרכים מס' 5 ו-7
מספר בית 53

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18372	מוסדר	חלק מהגוש	-	32, 27
18373	מוסדר	חלק מהגוש	-	3-8, 34

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3963/ג	53

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : שטח בנוי במרקם עירוני	כפיפות	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : ללא הנחיות		
16/8/2007	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה (א'1)	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
3/8/2007	5696	תשריט יעודי קרקע : ישוב כפר/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים		
18/8/2008	5840	תכנית זו גוברת על תכנית ג/3963	שינוי	ג/3963
9/7/2006	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	3/2009	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	3/2009	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	3/2009	1	לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י) הכל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-9997565	לא רלבנטי	04-9997565	מושב מעונה. ד"ר גליל מערבי. 24920.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	064073257	לוי דוידה	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-9572092	לא רלבנטי	04-9975555	ד"ר גליל מערבי. 24920.	לא רלבנטי	מושב מעונה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
izafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רודי ברגר	אדריכל
Wisam181@yahoo.com	04-9572687	052-6404336	04-9572687	ת"ד 1194, כפר מעיליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1127	034223636	ויסאם דחור	מורדד מסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד משטח למבני משק בנחלה החקלאית לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, בו תותר בניה ליחידות אירוח כפרי ולשימושים מסחריים.
תותר העברת זכויות בניה בין יעודי פל"ח (מיחידות אירוח לשימוש המסחרי ולהיפך) בעת מתן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור למבני משק משפחתיים לקרקע חקלאית, לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ולמגורים בישוב כפרי, וממגורים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
אין שינוי בגודל השטח המיועד למגורים.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.

3. נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	7.998
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* על פי ג/3963 התקפה.	-	470 מ"ר	0	470 מ"ר למגורים *	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
** על פי ג/9953 התקפה.	-	80 מ"ר	80 מ"ר -	160 מ"ר לאירוח **		
* על פי ג/3963 התקפה.	-	2	0	* 2	מס' יחיד	
** על פי ג/9953 התקפה.	-	2	- 2	** 4	מס' יח' אירוח	
* על פי ג/3963 התקפה. ***	-	120 מ"ר לאירוח 100 מ"ר לשימוש מסחרי	153 מ"ר -	373 מ"ר *	מ"ר	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
-	-	3	+3	0	מס' יח' אירוח	
* על פי ג/3963 התקפה.	-	1,949 מ"ר	373 מ"ר -	2,322 מ"ר *	מ"ר	קרקע חקלאית

*** תותר העברת זכויות בניה בין יעודי פליח (מיחידות אירוח לשימוש מסחרי ולהיפך, אך עד לתקרה של 220 מ"ר בלבד) בעת מתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	53A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	53B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	53C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	2 יחידות דיור.
ב.	2 יחידות לאירוח כפרי.
ג.	מבני עזר כגון מחסנים חקלאיים וחניות רכב מקורות.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגיזור.</p> <p>ב. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p> <p>הקמתן של 2 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברטו ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח.</p> <p><u>אופן ביצועה של התכנית:</u> כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. לגבי כל תא שטח תוגש תכנית בינוי בנפרד.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p><u>נטיעת עצים ושמירתם:</u> הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p><u>סילוק מפגעים:</u> הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם 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.</p> <p><u>נוף:</u> הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית לפיתוח הנוף בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. תכנית זו תכלול, בין היתר: פרטי גדר, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, פתרונות להסתרת ארונות תקשורת, מזגני אוויר וצנרת, מתקני אשפה, מתקני גז ומונים, קווי מים וביוב.</p>

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים
א.	3 יחידות לאירוח כפרי.
ב.	מבנה לשימוש מסחרי כגון חדר אוכל או משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח או מבנה ספא ו/או משרד של בעל מקצוע חופשי.
4.2.2	הוראות
א.	<p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינות וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הקמתן של 3 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטח המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>בנייתו של מבנה לשימוש מסחרי תותר בתנאי שאינו מהווה מטרד ליחידות הדיוור וליחידות האירוח הכפרי.</p> <p>זכויות הבניה לשימושים לא חקלאיים (פל"ח) לא יעלו על 220 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>- עד 120 מ"ר עבור יחידות אירוח כפרי, בהתאם להנחיות משרד התיירות ובכפוף לתכנית מס' ג/9953 התקפה, למעט מספר היחידות וסה"כ שטח הבניה.</p> <p>- עד 100 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים). הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים הנ"ל בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלו על 220 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות), וזאת לאחר קבלת חוות דעת של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.</p> <p>תתאפשר הבנייה בקו בניין = 0 מ' מהגבול עם אזור המגורים בישוב כפרי.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח.</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לגבי כל תא שטח תוגש תכנית בינוי בנפרד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. <p>נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p>סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם 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.</p> <p>נוף: הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית לפיתוח הנוף בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. תכנית זו תכלול, בין היתר: פרטי גדר, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, פתרונות להסתרת ארונות תקשורת, מזגני אוויר וצנרת, מתקני אשפה, מתקני גז ומונים, קווי מים וביוב.</p>

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי.
ב.	מבני משק חקלאיים, כגון: לוללים, דירים, בתי רשת, בתי אימון, מבנים לגידול פטריות, חממות, מחסנים חקלאיים, בתי קירור, בתי אריזה וסככות חקלאיות.
ג.	משטחי עבודה, שבילים, דרכי גישה, חניות ותשתיות הנדסיות.
4.3.2	הוראות
א.	<p>א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר.</p> <p>ב. סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בקשה להיתר בקרקע חקלאית תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>ד. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p>
4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות הנדסיות, מדרכות, גינון ציבורי וחניה.
4.4.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לזכרון (יח"ד/דונם) (נ"ס)	מספר יח"ד/יח' אירוח	הכסית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר) אחרים	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת	שרות			עיקרי				
(3)	(5)(3)	(5)(3)	(4)(3)	(2)	8.5	1.28	2 יח"ד	30.0	35.0	548 מ"ר למגורים	78 מ"ר	470 מ"ר למגורים	(2)	(2)	1,567	53A	מגורים כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	-	5.2 מ'	-	3 יח' אירוח	23.6	23.6	220 מ"ר אירוח	-	120 מ"ר ליחידות אירוח	-	(2)	933	53C	קרקע חקלאית עם הנחות מיוחדות	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	9.0 מ'	-	-	40.0	40.0	1,949 מ"ר	-	1,949 מ"ר מסחרי	-	-	4,872	53B	קרקע חקלאית (6)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	626	100	דרך מאושרת (7)	

- (1) תגובה המקסימלית של כל מבנה יימרה מפני הקרקע הטבעית או החתררה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) יעודה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הנכסיה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסחיי"כ נשמר.
- (3) על פי התשריט.
- (4) תוחך בנייתו של חניית רכב מקורה בקו בנין קדמי - 0 מ', בתנאי שמיקומו לא יפריעו להצבת ארונות אחסון חפצות חשודות בחניית הקדמית של המגרש.
- (5) בחסכתו שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ואו חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי - 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגן יתקן לכיוון המגרש של המבקש.
- (6) תנאי להוצאת היתרי בנייה ישור אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קרבת מבנים חקלאיים ליחידות דיור ולחניית לאירוח כפרי.
- (7) אסורה כל בנייה.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

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

6.4. סידורי תברואה

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.

6.5. הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

6.7. 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. מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

6.8. היטל השבחה

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

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.10 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. תוך 8 חודשים 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 הבניה.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 שירותי כבאות

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

6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.14 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 איכות סביבה

על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התשי"ן וחוק שמירת הנקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים לתושבי הישוב הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.

6.16 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור של תכנית מים וביוב ע"י משרד הבריאות. תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות. ראו נא סעיף 6.17.

6.17 הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי	
מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'	מבנה משק
20	לולים למטילות
40	כל יתר סוגי הלול
20	בתי אימון לעופות
20	מבנה או סככת רפת
30	מבנים לצאן
20	אורות
150	מרכז מזון ציבורי
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי
20	מכון רדייה
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות
50	בתי צמיחה מחוממים באוויר
20	בתי רשת צל
20	בתי גידול לפטריות
100	כלביות-ענף מסחרי

6.18 מבנה להריסה
תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הלול הקיים בסמוך לצימר.

7. ביצוע התוכנית



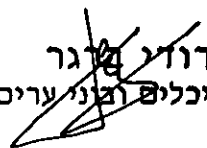
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.2.10		לא רלבנטי	064073257	לוי דוידה	מגיש התוכנית
6.4.10		מושב מעונה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בבקע
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
18/3/10	 רודי ברגר אדריכלים ומני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי.		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
איחוד וחלוקה (5)	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16019 ששמה מושב מעונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 53 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
 אדריכלים לבונה ערים
 חתימת המצהיר

18/3/10
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/16019

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ויסאם דחבור
מהנדס מודד מוסמך
ר.מ. 1127
ע.מ. 3636
03443636
חתימה

1127
מספר רשיון

ויסאם דחבור
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			