

מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 מחוז הוצפון ועדה נחוזית
 14-00-2014
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965


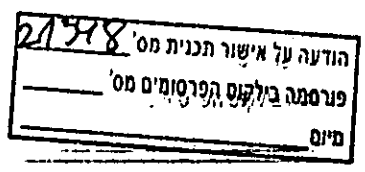
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21348

שם תוכנית:
 מעונה - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 67

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד קרקע ממבני משק לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, הוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים, על מנת לתת לגיטימציה למבנים קיימת בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

• מעונה - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 67	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ג/21348	מספר התוכנית	
6131.60 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה בשלב	
09-2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
וועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינטה X	224950
	קואורדינטה Y	768650
1.5.2 תיאור מקום		נחלה מספר 67 במושב מעונה
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מעלה יוסף
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	עכו
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מעונה
	שכונה	לא רלוונטי
	רחוב	בכביש מס' 6 פינת כביש מס' 10
	מספר בית	מגרש מס' 67

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18373	מוסדר	חלק מהגוש	-	16
18374	מוסדר	חלק מהגוש	-	23, 53-55, 57, 58, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3963/ג	מגרש 67

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/8/2008	5840	תוכנית זו משנה את תוכנית ג/3963	שינוי	ג/3963
9/7/2006	5550	תכנית זו משנה את התכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
27/12/2005	5474	תוכנית זאת כפופה לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	תוכנית זאת כפופה לתמ"מ 2/9	כפיפות	תמ"מ 2/9
18/12/2006	5606	תוכנית זאת כפופה לתמ"א 3/ב/34	כפיפות	תמ"א 3/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי רוזה דיאמנט יהלום בגליל	09-2014	לא רלוונטי	24	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רוזה דיאמנט יהלום בגליל	09-2014	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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 (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
אין	997303904-	לא	04-9973039	ד.ג. מעלה יוסף	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
אין	9973039	לא	04-9973039	ד.ג. מעלה יוסף	לא רלוונטי	מושב מעונה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Diamant.gali@gmail.com	04-8207635	052-8510185	8210569-04	רח' המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	36648	011432978	רוזה דאמנט	אדריכלית
mahbubs@netvision.net.il	04-9976172	052-2794757	04-9976172	ת.ד. 555-24914	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1003	023302185	סויד מחבוב	מורד מוסמך

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 ועדכוניהם מעת לעת.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית

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**

הוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעודי קרקע:
 - מאזור מגורים למבני משק.
 - מאזור למבני משק משפחתיים למבני משק וקרקע חקלאית.
 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = הונם 6.131 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (ז/ח) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) בהתאם לתכנית ג/3963.		2	0	2 (1)	מס' יח"ד	מגורים
		400	+36	364 (1)	מ"ר	
(1) בהתאם לתכנית ג/3963 ביעוד מבני משק. (2) ביעוד קרקע מבני משק: 2735 מ"ר X 40% = 1094 מ"ר. ביעוד קרקע תקלאית עם הנחיות מיוחדות: 120 מ"ר עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים (סדנאות) ו-70 מ"ר עבור חקלאות תיירותית, סה"כ 190 מ"ר. סה"כ: 1094 מ"ר + 190 מ"ר = 1284 מ"ר.		1284 (2)	-324	1608 (1)	מ"ר	תעסוקה
(3) בהתאם לתכנית ג/9953 ביעוד מגורים. (4) ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: 110 מ"ר עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים (יחידות אירוח)		2	-2	4 (3)	מס' יח"א	תיירות
		110 (4)	-50	160 (3)	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	תחום השפעה תמ"א 3/ב/34 - עורך משני		מגורים 67 A
	לא רלוונטי		קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות 67 B
	תמ"א 3/ב/34 - עורך משני		מבני משק 67 C
	לא רלוונטי		דרך מאושרת 100

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
15.27	936.08	19.78	1212.70
44.60	2734.93	65.59	4021.51
25.50	1563.20		
14.63	897.39	14.63	897.39
100.00	6131.60	100.00	6131.60
	סה"כ		סה"כ

(*) שמות לא לפי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מבני מגורים
ב.	מבנה עזר כגון מחסן, מקלט חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותר הקמת 2 יחידות דיור ויחידת הורים בגודל עד 55 מ"ר בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מאחד המבני המגורים שנחלה (קיר משותף אחד לפחות). שטחה ייחשב כחלק משטחים העיקריים ביעוד זו.</p> <p>בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקזז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p> <p>ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ'.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
ג.	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית.</p> <p>התכניות בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p>

4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
א.	לולים
ב.	מחסנים חקלאיים
ג.	מבני משק לגידול חקלאי ללא בעלי חיים.
4.2.2	הוראות
א.	<p>כללי</p> <p>ישמרו מרחקים לפי טבלת מרחקי ההצבה לפי תכנית ג/9953, כדי שלא תהיה הפרעה בין השימושים במבני משק לבין השימושים התיירותיים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות. ראה סעיף 4.3.2.א.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גגות וקירות של מבני המשק יצבעו בצבע התואם לסביבה ובגימור מט, ע"מ למנוע סינוור.</p> <p>בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p>
ג.	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>הקמת מבנים חקלאיים באזור מבני המשק מותנית בהתאמה לטבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p> <p>היתרי בנייה למבנים לגידול בע"ח יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבתם ליחידות האירוח ולמגורים..</p>

קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		4.3																								
שימושים		4.3.1																								
	א																									
<p>שימושים תומכים לחקלאים פעילים- א. תיירות כפרית: יחידות אירוח, חדר התכנסות. ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב (טיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים). ג. עסקים קטנים ויזמות: סדנאות.</p>																										
<p>ב. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית- חקלאות תיירותית: גידול ויבוש תבלינים וצמחי מרפא</p>																										
מעבר תשתיות																										
הוראות		4.3.2																								
	א																									
<p>1. <u>תותר שימושים תומכים לחקלאים פעילים:</u> א. תיירות כפרית: תותר לבנות 2 יחידות אירוח בתנאים הבאים: שטח יחידות האירוח כפרי יהיה בין 20 ל-55 מ"ר נטו (על פי הנתונים של תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי-נכון ל-10 ביולי 2012). יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח תכללו יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה. פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב (טיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים). ג. עסקים קטנים ויזמות: סדנאות.</p> <p>זכויות הבניה לשימושים תומכים לחקלאים פעילים לא יעלו על 230 מ"ר (110 מ"ר עבור יחידות אירוח+ 120 מ"ר עבור סדנאות, משרדים למקצועות חופשיים ושירותי רווחה).</p> <p>2. <u>תותר שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית:</u> א. חקלאות תיירותית: גידול ויבוש תבלינים וצמחי מרפא. זכויות הבניה לשימושים מבוססים על הפעילות החקלאית לא יעלו על 70 מ"ר.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתוכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות".</p> <p>טבלת מרחקי ההצבה לפי תכנית ג/9953:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><u>מבנה משק</u></th> <th style="text-align: center;"><u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לולים למטילות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>כל יתור סוגי הלול</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>בתי אימון לעופות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מבנה או סככת רפת</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מבנה לצאן</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td>אורות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מרכז מזון ציבורי</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>מכון רדייה</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה מחוממים באוויר</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </tbody> </table>			<u>מבנה משק</u>	<u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'</u>	לולים למטילות	20	כל יתור סוגי הלול	40	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	20	מבנה לצאן	30	אורות	20	מרכז מזון ציבורי	150	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	20	בתי צמיחה מחוממים באוויר	20
<u>מבנה משק</u>	<u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'</u>																									
לולים למטילות	20																									
כל יתור סוגי הלול	40																									
בתי אימון לעופות	20																									
מבנה או סככת רפת	20																									
מבנה לצאן	30																									
אורות	20																									
מרכז מזון ציבורי	150																									
מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40																									
מכון רדייה	20																									
בתי צמיחה לפרחים וירקות	20																									
בתי צמיחה מחוממים באוויר	20																									

		בתי רשת צל בתי גידול לפטריות כלביות – ענף מסחרי	20 20 100
ב.	עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. יחידות האירוח תבנינה מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.	
ג.	הוראות פיתוח.	בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה, וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.	

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים והוראות
א.	בהתאם לתכנית ג/3963 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"א	מספר צימיות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה (במ"ר)				יעוד			
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני		מתחת	מעל							שטחי בנייה (במ"ר)	שרות	עיקרי	מנתח לבנייה הקובעת				
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	2	-	8.5	-	2	2 (1)	30	48.07	450	(3)	(3)	50	400 (1)	936	67 A	מגורים
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	-	2	-	2	-	-	20	-	300 (2)	-	-	-	שימושים תומכים לחקלאיים פעילים 230 מ"ר (5)	1563	67 B	חקלאית עם תחנות מיוחדות
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	-	-	9	-	-	-	40	-	1094	-	-	-	שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית 70 מ"ר	2735	67 C	מבני משק

- (1) ניתן להקים יחידת הורים בגודל עד 55 מ"ר בנוסף ל- 2 יחידות דור המותרים. שטחה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים ביעוד זה.
- (2) בשטח בו מסומן תחנות מיוחדות הוקצאו 300 מ"ר ל פלית (שימושים תומכים לחקלאיים פעילים 230 מ"ר + שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית 70 מ"ר).
- (3) וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה יישמר.
- (4) אסורה כל בניה.
- (5) שימושים תומכים לחקלאים פעילים : 110 מ"ר עבור יחידות אירוח+120 מ"ר עבור סדנאות, משרד, שירותי רווחה- סה"כ 230 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.

באחריות היזם לוודא התנקזות תקינה של שטחו ולמנוע שלוליות ונזקי הצפות כתוצאה מניקוז לקוי. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

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

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2. הוראות פנשא השמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.4. הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5. היטל השבחה

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

6.6. פיקוד העורף

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

6.7. שירותי כבאות

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

6.8. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9. שימור משאבי מים

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים
3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10. תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
2. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי.
3. היתר בניה לשימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 יינתן רק לבעל זכויות הקרקע בנחלה המתגורר בנחלה בדרך קרע.
- הבקשה להיתר תציג פתרונות לחנייה בתחום החלקה.
4. תנאי להיתר בניה ליחידות אירוח יהיה חו"ד משרד הבריאות בנוגע לפתרון התחברות הביוב למערכת הישובי.
5. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/10/13	חתימה: מעונה מושב עובדים לוהיישוב שיתופית בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב מעונה		

תאריך:	חתימה: אגודת רוח דיאמנט יהלום בגליל אדריכלות ובינוי ערים	שם: אדרי רוח דיאמנט יהלום בגליל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 8/10/13	חתימה: מעונה מושב עובדים התיישבות שיתופית בע"מ	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: מושב מעונה		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו הייתה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה כפופה לתכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה היטח ונתמס עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו או אהא בסיסם השקמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת. דפי כל חוקה ושינוי כל דין</p>		תאגיד: מנהל מקרקעין ישראל	

מספר תאגיד: 152000000
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"ל כל דין שבו חתימתנו נהגה אדריכלות ובינוי ערים.
 תאריך: 8/10/13

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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

² הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

1. אני החתום מטה אדר' רוזה דיאמנט מספר זהות 011432978, מצהיר בזאת כדלקמן; אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21348 ששמה מעונה - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 67 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.
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 רלוונטי
- ב. לא רלוונטי
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.

Rosa Diamant
 אדר' רוזה דיאמנט
 יהלום בגליל
 אדריכלות ופינוי ערים

_____ חתימת המצהיר

09-2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה לא רלוונטי, מספר זהות לא רלוונטי מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ ששמה: לא רלוונטי (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם לא רלוונטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא:
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא פיתוח נופי 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלוונטי
חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/21348 _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

V מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25/8/11 25-08-2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית.

סויד מחבוב שם המודד	1003 מספר רשיון	מחנך מוסמך 1003 תחילה	25/8/11 תאריך
------------------------	--------------------	-----------------------------	------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	מחנך מוסמך 1003 תחילה	30/4/12 תאריך
----------	------------	-----------------------------	------------------

3. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	מחנך מוסמך 1003 תחילה	28/5/13 תאריך
----------	------------	-----------------------------	------------------

4. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	מחנך מוסמך 1003 תחילה	12/9/14 תאריך
----------	------------	-----------------------------	------------------

הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21348_ שם התוכנית: מעונה-שיוני יעד קרקע במגרש 67

עורך התוכנית: רוזה דיאמנט-יהלום בגליל תאריך: 09-2014 חתימה: _____

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

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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		