

17

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' 9737  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 197  
 מיום 28.1.97 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה מהנדס העדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9737  
 הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה  
 מיום 24.6.98 לטעון את התכנית.

תחום שיפוט מוניציפלי

מ.א. מעלה יוסף

החלטה של מועצה אזורית  
 מעלה יוסף

תוכנית הרחבת מושב מעונה מס' ג - 9737  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר למושב מעונה  
 מס' ג - 3963 (מופקדת)  
 ולתכנית מתאר מ.א. מעלה יוסף  
 ג - 4908 (בתוקף)

והקלה מתכנית מתאר ארצית ליער ויעור תמ"א 22

יולי 1998

הועדה המקומית לתכנון  
 ולבניה  
 מעלה הגליל

מועצה אזורית  
 מעלה יוסף

תקנון  
 מעונה - 1191  
 עא

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

פרק א' - התכנית:

1. המקום: מושב מעונה.
2. תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת של הרחבת מושב מעונה (הכוללת הרחבת הישוב עבור דור ההמשך) תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
5. התשריט: התשריט בק.מ. 1/2500 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח וחלות התכנית: השטח כ - 88.45 ד' התכנית חלה על הגושים האלה:

גוש	חלקה	חלקי חלקות
18370	(71)	(72) (70) (51) (50) (80) (78) (75) (73) (81)
18372		(14)
18396		(10) (2) (1)
18397	(6) (7)	(4) (8) (36)

מ.מ.י. מחוז הצפון נצרת עילית  
טל: 06-6558211 פקס: 06-6558210

מ.א. מעלה יוסף  
טל: 04-9807571 פקס: 04-9807496

מ.מ.י. מחוז הצפון נצרת עילית  
טל: 06-6558211 פקס: 06-6558210

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ  
רחוב הפלמ"ח 42 צפת  
טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040

7. יוזמי התכנית:

8. בעלי הקרקע:

9. עורכי התכנית:

**10. מטרת התכנית:**

1. תיחום שטח פיתוח למושב מעונה, כולל הרחבת הישוב, והתווית רשת הדרכים למיניהם בהתאם לתכניות הפיתוח.
2. קביעת אזורים ועתודות הקרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
3. לתת פתרונות דיור לבני המושב.

**11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:**

- א. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. 2
- ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מעונה מס' ג - 3963 (מופקדת) ולתוכנית מתאר מקומית מ.א. מעלה יוסף מס' ג - 4908 (בתוקף) וכן הקלה מתמ"א 22 - תכנית מתאר ארצית ליער ויעור.

**12. מסמכי התכנית:**

- א. התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (התקנון) ותשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 2500:1.
  - ב. התשריט והתקנון יהוו חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
  - ג. מפת רקע של גושים וחלקות הכלולים בתוכנית.
  - ד. נספח עקרונות תכנון וקיום פרוגרמטים. (בסוף התקנון)
- כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות:**

**1. כללי:**

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

**2. הגדרת ופירוש מונחים כחוק:**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת התשריטים.

**פרק ג' - טבלת שטחים מפורטת ליעודים:**

**מצב קיים:**

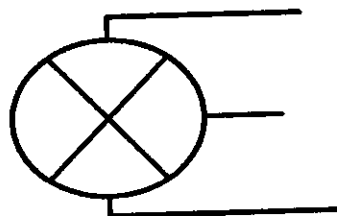
היעוד	סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב- %
1. שטח חקלאי	מקווקו ירוק	85.48	96.64%
2. מגורים	כתום	2.22	2.51%
3. ש.צ.פ.	ירוק	0.750	0.84%
	סה"כ	88.45	100%

**מצב מוצע:**

היעוד	סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב- %
1. אזור מגורים א'	כתום	45.12	51.01%
2. שטח ציבורי פתוח	ירוק	18.74	21.18%
3. דרך מוצעת	אדום	24.59	27.80%
	סה"כ	88.45	100.0%

**באור סימני התשריט:**

- גבול תכנית מאושרת
- גבול תכנית
- גבול תמ"א 22
- גבול תמ"א 31
- גבול גוש
- גבול חלקה
- אזור מגורים א'
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מוצעת
- שטח חקלאי
- מספר חלקה
- מספר חלקה מוצעת
- אזור מגורים
- רוזטה



מסי דרך

קו בניין מינמלי

רוחב דרך

## פרק ד' - הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- א. הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון יהיו תת קרקעיים קווי מתח גבוה יבוצעו בתאום עם הועדה המקומית.
- לאזור המגורים תוגש ת. בניוי לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית בניוי:

## פרק ה' - רשימת התכליות והשימושים:

1. 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 - 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- אחורי או צידי ובתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'. חומרי הגמר עץ או פח מגולוון / 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 - חל איסור על פתיחת פתחים למגרש השכן הניקוז יופנה למגרש המבקש.

- 5.
- א. במידה וקוי 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 ניתן היתר ללא תכנית פיתוח וגינון לשטח החלקה.
- ו. חל איסור ניקוז גג המבנה למגרש השכן, אלא רק למגרש המבקש וקיר אטום ללא פתחים.

2. שטחים ציבוריים פתוחים: 1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
2. מגרשי ספורט ברשות הציבור.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למינהם באישור הועדה המקומית.

3. שטחים לדרכים: מיועדים לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים, ביוב, קווי חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה**  
**(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)**  
**תשנ"ב 1992**

גובה	אחוזי בניה %							קווי בנין מ'			שטח מגרש מינ' מ"ר	יעוד
	מטר	מס"ת קומות	סה"כ	תכסית	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צידי	אחרי		
8.5	2	60%	35	10	50	20	40	3	3	5	500	מגורים
מקו קרקע טבעית	קומות + מרתף + עליית גג	---	4 מטר מרובע מקסימום	---	---	---	---	0	0	5	---	מחסן
3	1	5%	5	---	5	---	5	5	5	5		ש.צ.פ.
	לא תותר כל בניה למעט מבני עזר ציבוריים כגון: ח. טרנפורמציה, גשרים, קוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.											
	לא תותר כל בניה.											דרכים

שטח המחסן ועליית הגג יחושבו כשטחי שרות.

מספר יחידות הדיור - 90.

**פרק ו' - נטיעות עצים ושמירתם, תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים**

1. **נטיעות:**  
הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להגרם להן.
2. **ביוב:**  
כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האיזורית. היתר הבנייה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. **ניקוז:**  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
4. **אספקת מים:**  
מי שתיה יסופקו מקו מקורות בקווי צנורות והסדורים בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.
5. **סילוק אשפה:**  
הפחים ירוקנו אל מיכלים נגררים שמסלול תנועתם יהיה על גבי כבישים ושבילי השרות, המיכל ירוקן במזבלה האיזורית. סילוק אשפה לפי הוראות מועצה אזורית מעלה יוסף לאתרים מאושרים בלבד. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח במגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.
6. **חניה:**  
חניה בתחום המגרשים וע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
7. **דודי שמש:**  
דוד השמש יותקן בצורה מוסתרת והמסתור יעוצב ארכיטקטונית כך שיהיה חלק אינטגרלי מן הבנין.
8. **מסתורי כביסה:**  
יוצנע בחלק האחורי של הבניין ויבוצע כך שלא יהווה מטרד לשכנים.
9. **בלוני גז:**  
בלוני הגז ימוקמו בתוך גומחה, (מומלץ על פתרון של מיכל מרכזי תת קרקעי למספר יח"ד).
10. **מיכלים:**  
מיכלים לדלק להסקה יוטמנו בקרקע וימוקמו בהתאם להנחיות הבטיחות ובכל מקרה לא יבלטו מעל 50 סמ' מעל פני הקרקע.

## פרק ז' - שונות:

### 1. הבניה בקרבת קוי חשמל:

- א. הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא ינתן אישור בניה לבניין או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין החלק הבניין הבולט ביותר). כמפורט להלן:
1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך.
  2. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 22 ק"ו.
  3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו.
  4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.
- ג. אין לבנות בניינים מעל קוי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

### 2. הפקעות:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

### 3. מקלטים / ממדי"ם / ממקי"ם:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע ע"פ כל התקנים ובהנחיית הג"א.

### 4. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קוו רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה טעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

### 6. הידרנטים:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי - אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



## נספח לתקנון

### עקרונות תכנון וקוים פרוגרמטיים

בכוונת היזמים - מנהל מקרקעי ישראל והמועצה - האזורית והישוב להרחיב את הישוב בעוד כ - 90 יח"ד בנית  $\frac{1}{2}$  דונם כ"א לקליטת משפחות אשר יבססו את כלכלתם על מתן שרותים בישוב ובאזור הן בנושאי חינוך ובריאות והן בנושאי תיירות.

התכנית כוללת שינוי יעוד של השטח משטח חקלאי לשטח למגורים. כל זאת גם מתוך הסתכלות מרחבית על הקשרים עם הישובים השכנים מעלות מצפון תרשיחא ממזרח וכפר הורדים מדרום. מבנה השכונה וכביש התכנית לוקחים בחשבון את ההשתלבות התכנונית של מעונה עם הסביבה עם מתן פתרונות תחבורתיים והתחברות לכבישים הפנימיים במעונה ולכבישים האזוריים המובילים לכפר הורדים ועין יעקב.

שילובה של מעונה בסביבה יוצר רציפות טריטוריאלית עם הסביבה תוך שמירה על יחודה של מעונה כמושב.

חתימות

מסמך זה נכנס לתוקף מיום תאריך חתימתו על ידי כל הצדדים המציינים להלן. מטרתו היא להסדיר את יחסי העבודה בין הצדדים, ובהתאם להוראות חוקי העבודה הישראלים. הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

\_\_\_\_\_  
תאריך

מסמך זה נכנס לתוקף מיום תאריך חתימתו על ידי כל הצדדים המציינים להלן. מטרתו היא להסדיר את יחסי העבודה בין הצדדים, ובהתאם להוראות חוקי העבודה הישראלים. הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

הצדדים מציינים את הסכמתם להחליט על כל נושא שיש בו מחלוקת, וכן להסדיר את כלל פרטי העבודה, כפי שפורטו להלן.

מילוסלבסקי אדווקטים בט"י  
חתימת המתכנן