

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי- מ.א. מעלה יוסף

תכנית מפורטת מס. ג' 14059/

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

### חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 14059  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 8.12.04 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 14059  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7388  
 מיום 5.4.05

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

תכנית מס. 14059/2  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס. 4/2003  
 מיום 10.6.2003

נדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 01-2005-0  
 נתקבל

### תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_

דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

ינואר 2005

## מחוז הצפון

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

### פרק 1- זהוי וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'/14059; שנוי אחוזי הבניה; גובה הבנין; מס. הקומות וקווי הבנין בגוש 18396; ח"ח 1 מגרש 266 במעונה. התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג'/9737 המאושרת.

#### 1.2 מקום התכנית

מעונה

נ.צ. מרכזי- מזרח: 224200; צפון: 768675.  
גוש 18396; ח"ח 1; 2 ו-10 מגרש 266.

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 0.851 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: לביא רותם ת.ז. 038646402.  
לביא נועה ת.ז. 033927781.  
רח' ויצמן 106 נהריה; מיקוד 22427; טל': 04-9924883.  
מגיש התכנית: לביא רותם ת.ז. 038646402.  
לביא נועה ת.ז. 033927781.  
רח' ויצמן 106 נהריה; מיקוד 22427; טל': 04-9924883.  
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.  
טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-380940.  
רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelf@barak.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות**

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג'9737 המאושרת.  
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. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 02/01/05

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| צבע כתום.                         | אזור מגורים א' -    |
| קו אדום מקווקו.                   | קו בנין מאושר -     |
| קו אדום מלא.                      | קו בנין מוצע -      |
| צבע חום.                          | דרך מאושרת/קיימת -  |
| קו כחול מלא.                      | גבול תכנית מוצעת -  |
| קו כחול מקווקו.                   | גבול תכנית מאושרת - |
| קו ירוק מקווקו.                   | גבול תמ"א 22 -      |
| נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.  | בנין קיים-          |
| קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.    | גבול גוש-           |
| מספר שחור בתוך מלבן אדום.         | מס. גוש-            |
| קו ירוק מלא.                      | גבול חלקה-          |
| מספר שחור בתוך עגול ירוק.         | מס. חלקה-           |
| קו שחור מלא.                      | גבול מגרש-          |
| מספר שחור בתוך מלבן כחול.         | מס. מגרש-           |
| מספר ברבע העליון של הרוזטה.       | מס. הדרך-           |
| מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה. | קווי בנין-          |
| מספר ברבע התחתון של הרוזטה.       | רוחב הדרך-          |
| קו שחור דק.                       | קו גובה -           |

**1.10 טבלת שטחים של התכנית:**

| מצב מוצע      |             | מצב מאושר     |             | יעוד השטח |
|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------|
| השטח (אחוזים) | השטח (דונם) | השטח (אחוזים) | השטח (דונם) |           |
| 60.40%        | 0.514       | 60.40%        | 0.514       | מגורים    |
| 39.60%        | 0.337       | 39.60%        | 0.337       | דרכים     |
| 100%          | 0.851       | 100%          | 0.851       | סה"כ      |

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

**2.1 מטרות התכנית:** שנוי אחוזי הבניה; קווי הבנין; מס. הקומות וגובה המבנה בגוש 18396 ח"ח 1 מגרש 266 במעונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- שנוי אחוזי הבניה המותרים במגרש 266 מ- 60% ל- 85%.
- שנוי קו הבנין הקדמי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ'.
- שנוי קו הבנין הצידי לכוון מגרש 265 מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ'.
- שנוי מס. הקומות מ- 2+ מרתף+עלית גג ל- 3 קומות+קומת מרתף.
- שנוי גובה המבנה מ- 8.5 מ' ל- 9.5 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

| תוספת למצב מאושר | מצב מוצע   | הנושא                  |
|------------------|------------|------------------------|
| 97.66 מ"ר        | 354.66 מ"ר | שטח הבניה המותרת 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.  
 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 : תותר בנית 2 יח' צימרים במגרש בלבד, 40 מ"ר כל אחת ובתחום המבנה עם כניסה נפרדת (כלול בחישוב שטחי הבניה העיקריים) וחניה פרטית לכל צימר כתנאי להוצאת היתר בניה.

ב). בכל מקרה והיו 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 בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
- ב). גובה מבנה קו רכס עליון של הגג לא יעלה על 9.5 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 והגבלות בנייה:

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

| הערות | מס' יח' דיור במגרש | מס' קומות | גובה בנין מכסימלי (מ')* | אחוזי בנייה / שטח בנייה מפסמל** |            |          |            |                  |                 |       | קווי בנין (מ') |      |     | גודל מגרש מניימלי (מ"ר) | שם האזור; שמושים עיקריים |
|-------|--------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|------------|----------|------------|------------------|-----------------|-------|----------------|------|-----|-------------------------|--------------------------|
|       |                    |           |                         | סה"כ                            | לכסוי קרקע | שטח שדות | שמוש עיקרי | מתחת מפלס והניסה | מעל מפלס והניסה | אחורי | צדדי           | קדמי |     |                         |                          |
|       | 1 יח"ד + 2 צימרים  | + 3 מרתף  | 9.5                     | 85%                             | 41%        | 16%      | 69%        | 8%               | 77%             | 3     | 0/3            | 0    | 514 | מגורים                  |                          |

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה 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 ציבור 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



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 :

הוועדה 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 למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ; ע"פ סעיף 143 ; תאושר ע"י הוועדה 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 :

אג' 10 ח-מ א/נצ"ר

חתימת מגיש התכנית :

אג' 10 ח-מ א/נצ"ר

חתימת בעל הקרקע :

מהנדס פאדל פאעור  
מ.ר. 24944  
בפר סמיע

חתימת עורך התכנית :