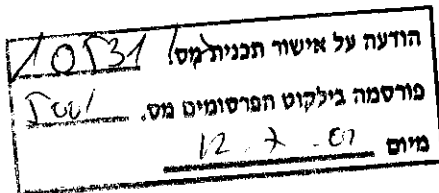


## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

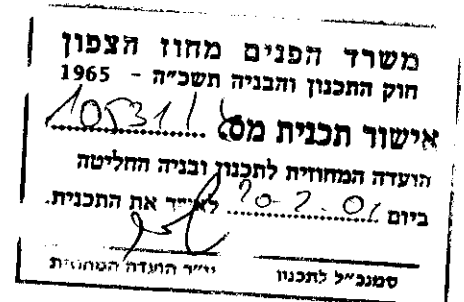
תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מבואות חרמון

שם ישוב : **דישון**



### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/10531, המהווה שינוי לתכנית מסי ג/3703 ומש"צ 70.
- 1.2 מקום התכנית:
- |             |              |              |
|-------------|--------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי: | מזרח: 248500 | צפון: 776250 |
| מספר גוש    | חלקי חלקה    |              |
| 14354       | 9            |              |
- 1.3 שטח התכנית: 14.66 דונם
- 1.4 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית 17000 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- יזם ומגיש התכנית: דישון, כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ ד.נ. מרום הגליל 13825 טל.: 04-6944128, פקס: 04-6950942
- עורך התכנית: אדרי' דפנה נבו, רשיון מסי 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ד.נ. משגב 20155 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין.
- ת.מ.מ.2 - התכנית תואמת לת.מ.מ.2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי.



**תכנית מפורטת  
מקומית:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/3703  
ומש"צ 70 מאושרות.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
2/97	הכנה
7/97	עדכון 1
8/97	עדכון 2
9/97	עדכון 3
12/97	עדכון 4
12/98	עדכון 5
3/01	עדכון 6

- 1.8 **הגדרות ומונחים:**  
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 **באור סימני התשריט:**  
א. מגורים - שטח צבוע צהוב  
ב. ש.צ.פ. - שטח צבוע ירוק  
ג. דרך קיימת - שטח צבוע חום בהיר  
ד. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עיגול  
ה. קו בנין מינימלי משמאל לגבול רצועת הדרך מצויין ברבע שמאלי של עיגול.  
ו. קו בנין מינימלי מימין לגבול רצועת הדרך מצויין ברבע ימני של עיגול.  
ז. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עיגול.  
ח. גבול גוש ומספרו: קו ומשולשים לסרוגין, ומספר בצבע אדום.  
ט. גבול חלקה ומספרה: קו ומס' החלקה בתוך החלקה, בצבע ירוק.  
י. גבול מגרש ישן ומספרו לביטול: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עיגול בצבע שחור.  
יא. גבול מגרש חדש ומספרו: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה בצבע שחור.  
יב. גבול התכנית: קו כחול עבה.  
יג. גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקוטע.

1.10 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
6.27	42.77	10.89	74.28	1. מגורים
5.85	39.90	1.23	8.39	2. ש.צ.פ.
2.54	17.33	2.54	17.33	3. דרך קיימת
14.66	100	14.66	100	סה"כ:

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- א. הרחבה של שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח המיועד למגורים.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש של השטח למגורים בתחום הקו הכחול.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

הנחיות תכנון, סייגים והוראות בניה המסדירות את מבני המגורים.

#### א. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מגורים	2194	12

### פרק 3 – הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### א. מגורים:

בקטגוריה זאת נכללים שטחים שבמסגרת כפר דישון מיועדים להרחבת הישוב.  
השטח מיועד לבנית יחידת מגורים אחת בכל מגרש במבנה בן עד שתי קומות אשר ניתן לבנותן ע"ג קומת עמודים, ע"ג מסד, או ע"ג הקרקע.  
שטחי שרות, למעט ביתן חניה, ייבנו כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים ומאותם חומרים.  
את ביתן החניה ניתן לבנות בצמוד לגבול המגרש הצידי ולגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של הביתן הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא יעלה על 6 מ'. קו בנין צידי 0 (אפס) יינתן בתנאי הסכמת השכן וניקוז לכיוון מגרש המבקש.

#### ב. שטח ציבורי פתוח:

שטח זה מיועד לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים למיניהם – הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					צפיפות / מס' יחיד סח"כ לדונם	מס' יחיד סח"כ לדונם	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)			סה"כ
מגורים	500	3	4	5	45%	--	35%	10%	45%	45%	1	12
חניה		0		0				מס' 33 מ"ר			1	

\* קו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן וניקוז לכיוון מגרש המבקש.  
\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) עיצוב הגגות (חזית חמישית) יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.
- (ב) התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה.
- (ג) לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- (ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות לתלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה.
- (ה) לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- (ו) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה.

##### 2. עבודות פיתוח:

- (א) כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, גינות, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה ומהנדס המועצה האזורית מבואות החרמון.
- (ב) כל הכבישים והמגרשים הציבוריים בשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן ובשום אופן לא יותר שפך מילוי.  
הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימלי של הקירות בין מגרש לכביש יהיה 3.0 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך, יש לדרג את הקיר, או ליצור במגרש דירוג של חצי קומה – 1.5 מ'.  
גובה מקסימלי של קירות בין מגרש לשצ"פ יהיה 2.0 מ'. הפרש גובה בין מגרש לשצ"פ הקטן מ-1.0 מ' יש לתמוך ע"י מסלעה (לא קיר).
- (ג) בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
- (ד) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- (ה) במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידת האפשר על עצים קיימים בשטח המגרשים.  
עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך, בהתאם להוראות מהנדס המועצה האזורית מבואות חרמון. היתר בניה יכלול אישור להעתקת עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"י מגיש הבקשה.

- (ו) לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- (ז) תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעור הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- (ח) תכניות הביוב בקטעים לאורך הקו הכחול של התכנית, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי / נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.
- (ט) אם יידרש לבנות תחנות טרנספורמציה – התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל.

## **ב. תשתיות:**

### **1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
מי השתיה שיסופקו לשכונה ולישוב כולו הם מי "מקורות". אם בעתיד יוצע מקור מים חלופי, הוא יסופק רק באישור משרד הבריאות.

### **2. ניקוז:**

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

### **3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. חשמל ותקשורת:**

(א) יותקנו קוי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים בלבד בכל שטח התכנית.

(ב) תחנות טרנספורמציה פנימיות (שנאים) תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים.

(ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 המינימליים המותרים.

(2) 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.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל 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 תכנית 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.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- (א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 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.

### 3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

- (ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 5. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

### 6. תנאים לביצוע התכנית:

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



**7. היטל השבחה:**

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

**8. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

