

ועדה מקומית גליל עליון
ה.ת.ב.ל

02-02-2003

ועדה מקומית גליל עליון
ה.ת.ב.ל

17-09-2003

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה איזורית מבואות חרמון
מושב דישון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' גע/מק / 054 - דישון מגרש 24

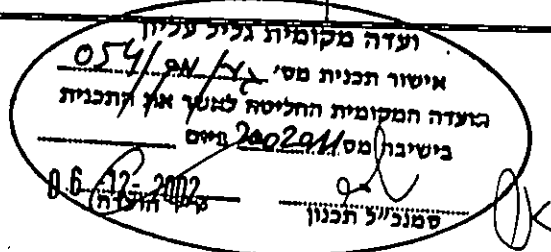
שינויי בקו בניין הקבוע בתכנית.

מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 3703 שבתוקף מיום 31/3/82
ולתכנית מש"צ 70 שבתוקף מיום 14/3/94

בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי סעיף 62 א'

1.2 מקום התכנית: מושב דישון

מזרח: 276/450		צפון: 198/900	
נ.צ מרכזי			
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	
14354		3	
14356	2		



1.3 שטח התכנית: 3.88 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון קריית-הממשלה נצרת טל. 04-6558211

בעל הקרקע :

אלי מלול - מושב דישון טל- 04-6940708

יוזם התכנית :

אלי מלול - מושב דישון טל- 04-6940708

מגיש התכנית :

א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869
רח' דן דין 12 קריית - שמונה. טלפקס 04- 6950069

עורך התכנית :

ועדה על אישור תכנית מס' 054/ג/מ
ורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5458
ליום 17.11.05

ועדה על הפקדת תכנית מס' 054/ג/מ
ורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5458
ליום 31.10.02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג3703 שבתוקף ולתכנית מש"צ 70 שבתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך :	
6/2/2000	הכנה
6/3/2001	עדכון 1
31 בינואר 2002	עדכון 2
20 במרץ 2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- קו כחול מקוטע - גבולות תכנית קיימת מאושרת. ג/3703
- שטח צבוע כתום - מגורים .
- שטח צבוע חום כהה -שטח למבני ציבור.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת .
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.
- מספר תחתון - רוחב הדרך.
- מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- קו שחור ומספר בעיגול - גבול מגרש.
- קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.
- קו שחור מקוטע - קו בנין

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע	
שטח { דונם, מ"ר }		שטח { דונם, מ"ר }	
מגורים	3.25 דונם	83.8%	3.25 דונם
שטח מבנה ציבור	0.19 דונם	4.9%	0.19 דונם
דרך קיימת	0.44 דונם	11.3%	0.44 דונם
סה"כ :	3.88 דונם	100%	3.88 דונם

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית : התאמת קווי בנין לבנייה קיימת החורגת מקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בקווי בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה, לפי סעיף 62 א(א)(9) .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יחיד
מגורים	495 מ"ר	2 יח' מגורים.

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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.

רשימת תכליות : שטח צבוע כתום - איזור למגורים - ימשש לבניית בתי מגורים עבור חקלאים חברי המושב, ומבני עזר בהתאם להוראות תכנית ג/3703.
שטח צבוע חום כהה - שטח מבנה ציבור - ימשש לבניית מבנים לטובת כלל הציבור ולבניית מקלטים.
שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה 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 מיתמלי במ"ר	* קרי בניין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי .						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' יחיד למגרש מיתמלי	מס' יחיד למגרש סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	שטחים עיקריים	שטחי שירות **	לכיסוי קרקע (חכסית)	סה"כ	מס' קומות	במסדרים				
מגורים א'	2000 מ"ר	קיים	5 מ'	5 מ'	495 מ"ר	25 מ'ר לחניה 30 מ'ר לשחטן 25 מ'ר למסד תשתות		575 מ"ר	2	9			2 יח"ד	2 יח"ד
			כמצויין בתנאים											

* קו בנין צידי 0 בקטעים המסומנים בתשריט בלבד. לא תותר פתיחת חלונות בקו בנין 0 לכוון השכן אלא בהסכמתו בכתב בלבד.

** שטחי שירות עפ"י החלטת ועדה מקומית משיבה מס' 2001176 מיום 23.3.01

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בנייה - על תכנית זו חלות הגבלות הבניה של תכנית ג/3703 למעט השינוי בקווי הבניה.
קווי הבניה המוצעים בתשריט יחיו תקפים לבנייה הקיימת בלבד, כל בניה חדשה תבנה במרחק הקבוע בהוראות תכנית ג/3703 .
תותר חקמת סככת חנייה בלבד בקו בנייה צידי וקדמי 0 בשטח שלא תעלה על 30 מ"ר.
באישור השכן בכתב, הניקוז יהיה לכוון מגרש במבקש.

ב. תשתיות :

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה , חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק חבולט ראו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר .
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו {עם שדות עד 300 מ' } 11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו {עם שדות עד 500 מ' } 25 מטר

הערה - במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

- 4.2 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.

- 4.3 המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת 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 הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה מתן ערבות בנקאית ואישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

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

4. חנייה:

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

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות החתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש :

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

היתר בנייה.

פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל חקרקע : מנהל מקרקעי ישראל _____

יוזמי התכנית: אלי מלול _____

מגישי התכנית : אלי מלול _____

א.ג.אדריכלות וע"מ
רמ"ד 12.10.12
ת"ד 6796969-04
קריית שמונה
עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר. 39869