

2006609

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

24-11-2005


# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/077 דישון 11.  
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין.  
המהווה שינוי לתכנית מש"צ 70 בתוקף,  
ולתכנית מס' ג/3703 בתוקף, וכפופה לתכנית ג/12996 המופקדת.

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום: דישון (248825,776600)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש וחלקות:

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
14356	-	2,10
14354		3,18

קנה מידה: 1: 500

שטח התוכנית: 4.361 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית

יזם ומגיש התוכנית: תמיר כהן  
דישון - טל: 050-441773

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
שד' תל-חי, ת.ד. 255 קרית שמונה  
טל: 046959844 פקס: 046902818

מאי 2002  
מרץ 2003  
ספטמבר 2003  
ינואר 2004  
מרץ 2005  
86.05

077/מק/גע הודעה על אישור תכנית מס'  
5557 פורסמה בלוקט הפרסומים מס'  
20.7.06 מיום

ועדה מקומית גליל עליון  
אישור תכנית מס' 077/מק/גע  
ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200505 ביום 27-05-2005

ממונה מחוזי צפון

ק"מ העדה  
סמנכ"ל תכנון

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' גע/מק/077 דישון 11. איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין. המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מש"צ/70 בתוקף, ולתכנית מס' ג/3703 בתוקף, וכפופה לתכנית ג/12996 המופקדת.

### 1.2 מקום התוכנית:

דישון 11 (248825,776600)

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
14356	-	2,10
14354	-	3,18

### 1.3 שטח התכנית

4.361 דונם (שטח מחושב)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית טל: 046558211.  
יוזם ומגיש התכנית : תמיר כהן- דישון – טל: 441773-050  
עורך התכנית : סבאג מהנדסים בע"מ  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
ת.ד. 255 קריית-שמונה, טל: 046959844

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מפורטת מס' מש"צ/70 בתוקף, ולתכנית מס' ג/3703 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה, למעט תכנית ג/12996 כאשר תאושר.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1 : 500.  
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	ינואר 2003
עדכון 1	מרץ 2003
עדכון 2	ספטמבר 2003
עדכון 3	ינואר 2004
עדכון 4	מרץ 2005

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. תאור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול עבה	גבולות התוכנית
3.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
5.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים
6.	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
7.	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
8.	קו צבוע צהוב	מבנה להריסה
9.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
10.	קו אדום מקוטע	קו בנין
11.	רוזטה	מס' עליון
		מס' צדדי
		מס' תחתון

1.10. טבלת חישוב שטחים:

יעוד	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מגורים	2.609	2.609	59.83%	59.83%
שטח פרטי פתוח	1.752	1.752	40.17%	40.17%
סה"כ	4.361	4.361	100%	100%

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

2.1. מטרת התוכנית:

2.1.1. איחוד חלקות וחלוקה מחדש.

2.1.2. שינוי קו בנין.

2.1.2. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין.

2.1.3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים.

2.1.4. הגדלת מס' יחידות דיור.

2.1.5. תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1. איחוד חלקות וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.3. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.

2.2.4. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.2.5. הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

2.2.6. תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

**פרק 3 הוראות התכנית**

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (שטח צבוע כתום).

3 יחידות מגורים ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר היחידה השלישית תהיה צמודה לאחת משתי היחידות ותהיה בשטח לא יפחת מ 50 ולא יעלה על 100 מ"ר.

הריסת הגדרות שבתחום הדרך תבוצע על ידי הזים על פי דרישת מהנדס הרשות המוניציפלית אם יהיה בכך לקיום ולהבטחת צרכי פיתוח התשתיות של הישוב.

2 - אזור פרטי פתוח (שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה).

פרטי סעיף זה לא משתנים והם ע"פ ג/3703 "בתוקף"

**3.2. זכויות והגבלות בניה :**

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

צפיפות נטו למגרש מינימלי	גובה בניה מקס'		שטחי בניה במ"ר					קווי בנין			גודל מגרש מיני'	אזור שמושי עיקרי
	מס' קומות	גובה כולל גג רעפים ב-מ'	סה"כ שטח מכסי'	שטחי שרות			שטח עיקרי מ"ר	קדמי	אחורי	צדדי		
				ממ"ד ושונות מ"ר ***	מחסנים מ"ר ***	חניה מקורה מ"ר ***						
3 י"ח ל מגרש	9 מ'	2	=318+80 398 מ"ר	עד 25 מ"ר **	עד 30 מ"ר **	עד 25 מ"ר **	+300 =18 318 מ"ר	3 מ' או לפי תשריט *	3 מ' או לפי תשריט *	3 מ' או לפי התשריט *	1000 מ"ר	מגורים
לפי תכנית ג/3703 "בתוקף"											ש.פ.9.	

- (\*) קו בנין 0 למבנים קיימים בתכנית זו בלבד . כל בניה חדשה תהיה על פי קוי הבנין בתשריט, למעט קו בנין 0.
- (\*\*) תוספת לזכויות הבניה שטחי שרות על פי החלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 2002004 מיום 23/03/01.
- מותר בניית סככת חניה בקו בנין צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב ובקו בנין קדמי 0.
- (\*\*\*) שטחי שרות בהתאם להחלטת ועדה מקומית מס' 2001176 לתוספת שטחי שרות לתכנית ג/ 3703

**3.3. הוראות נוספות**

**א. תשתיות:**

**1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

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

**3. ביוב:**

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

#### 4. חשמל:

##### אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית  
קו עילי בשל אילוף מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.  
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

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 .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל .  
ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 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 מסודר.  
פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

#### 6. נטיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית מפורטת מס' ג/3703 בתוקף.

## ג. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

- השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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. תנאים לבצוע התכנית

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

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

- החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- כאשר החניה בקו אפס צדדי יהיה ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות הג"א :

- לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.


### 7. כבוי אש:


- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

 חתימת בעל הקרקע:

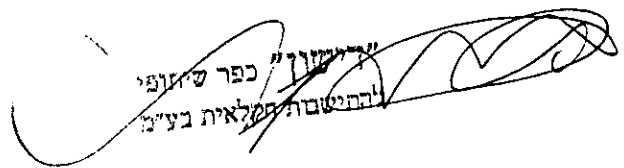
 חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

**טבאג מהנדסים בע"מ**  
הנדסה ארצית, מדינת ואזריכלו



ועד הישוב:

  
"עיריית יפן" כפר שיזומי  
התכנון והשקלה בע"מ

אחרים: