

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' 16180/ג דישון 59 .

תכנית מפורטת לשינוי הוראות בניה בנחלה 59.

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6608 בתוקף וכפופה לתכנית ג/12996 בתוקף.

מחוז : הצפון

נפה : צפת

מקום : דישון (248580.00,776210.00)

נחלה : 59 ע"פ תכנית ג/6608

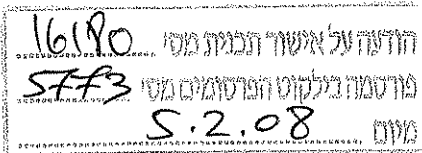
תחום שפוט מוניצפאלי : מועצה אזורית מבואות חרמון

שטח התוכנית : 2.45 דונם

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

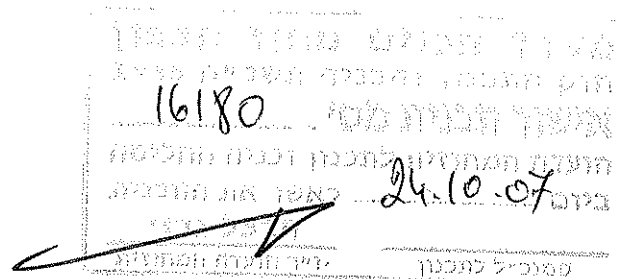
יזום ומגיש התוכנית : מיכאל וקראט :  
מושב דישון

ד.ג. גליל עליון מיקוד 13825  
טל: 050- 6264232



עורך התוכנית : סבאג מהנדסים בע"מ :  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
שד' תל-חי, ת.ד. 255 קרית שמונה  
טל: 046959844 פקס: 046902818  
mail : [sabag@sabageng.co.il](mailto:sabag@sabageng.co.il)

18.11.07 למתן תוקף



Tb-01-06

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 16180/ג דישון 59.  
תכנית מפורטת לשינוי הוראות בניה בנחלה 59 כמסומן בתכנית ג/6608.

### 1.2. מקום התוכנית:

דישון 59 על פי תכנית ג/6608 (248580.00,776210.00)

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	מספר מגרש
14354		9	59 ע"פ ג/6608

### 1.3. שטח התכנית

2.45 דונם

שטח התכנית הוא שטח נחלה 59 לפי תכנית ג/6608.

### 1.4. בעלי עניין

בעל הקרקע  
זום ומגיש התכנית  
: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית טל: 046558211.  
: מיכאל וקראט  
טל: 050- 6264232  
מושב דישון - ד.ג. גליל עליון מיקוד 13825  
: סבאג מהנדסים בע"מ  
עורך התכנית  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
ת.ד. 255 קריית-שמונה שד תל חי 93  
טל: 046959844 פקס: 046902818  
sabag@sabageng.co.il

### 1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6608 בתוקף וכפופה לתכנית ג/12996 בתוקף.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה למעט תכנית ג/12996.

### 1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים.  
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

### 1.7. תאריך הכנת התכנית :

20.1.06	הכנה
22.02.06	עדכון
09.04.06	עדכון
27.02.07	עדכון
18.03.07	עדכון
18.11.07	עדכון למתן תוקף

### 1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**פרק 2 מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

קביעת הוראות למתן היתר בניה של נחלה 59 בתכנית ג/6608.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

2.2.1 קביעת הוראות למתן היתר בניה .

**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:**

באזור זה תותר הקמה, בניה ושימוש לתכליות הבאות:

- א. 2 יח"ד + יחידת הורים בשטח מקסימלי של עד 55 מ"ר, סה"כ 375 מ"ר למטרה עיקרית ובתוספת שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 3.2 להלן.
- ב. חדרי אירוח: מותר לבנות עד 5 יח' (כאשר שטח כל יח' עד 40 מ"ר ברוטו) בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר והכל כפוף להוראות תכנית ג/12996.
- ג. מבנים למחסנים חקלאיים ומשק עזר בהתאם לטבלת זכויות בניה. בסעיף 3.2 להלן.
- ד. מבני עזר ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה. בסעיף 3.2 להלן.
- ה. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.

**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:

מס יחידות למגרש	גובה בניה מקס' (***)		אחוזי בניה מותרים ב מ"ר								קווי בנין			גודל מגרש מיני'	אזור שמושי עיקרי
			מגורים	יח"א	מחסנים חקלאיים ומשק עזר	מגורים	סה"כ שטח מקס'	"כיסוי תכסית קרקע" מקס'	שירות שטח	שטחים עיקריים			צדדי		
מחסנים חקלאיים ומשק עזר	יח"א	מגורים													
3 יח'	5 יח"א	2 יח"ד + יחידת הורים עד 55 מ"ר	קומה אחת עד 6 מ'	קומה אחת עד 4.5 מ'	2 קומות עד 9 מ'	995 מ"ר	870 מ"ר	125 מ"ר	295 מ"ר	לפי ג/12996	375 מ"ר	ע"פ תכנית 3703/ג (***)	2.45 דונם	מגורים	

(\*\*\*) הגובה ומספר הקומות ימדדו בכל מקום מפני קרקע טבעית במרכז הקומה.

(\*\*\*\*) תותר בניה של סככת חניה על גבול מגרש צידי ועל קו רחוב בתנאי שתינתן הסכמה בכתב של השכן הגובל ובתנאי שגגות הסככה ינוקזו לתוך נחלה 59.

### 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:

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.

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 לקוי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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'.

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 אישור 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.

## ב. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

- 1.1 התכנית לא מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה .
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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 הבניין 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.

### 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.

### 8. שיפוי

- יוזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והגנו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

סבאג פועתו  
מהנדס אדריכל ואודטי  
מ.ר. 111128

חתימה עורך התוכנית:  
סבאג מהנדסים  
הנדסה אדריכלות, שיעור ואדריכלות  
בע"מ

ועד הישוב:

אחרים: