

2007903

תאריך הכנה: אוגוסט 2005

### מחוז הצפון

נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי :- גליל עליון .

משימתו של המחוז הצפוני : - מועצה אזורית מבואות החרמון.  
שם הישוב : דישון.

משימתו של המחוז הצפוני ועדה מחוזית 06-08-2008 נתקבל
--

שם התכנית: תכנית מפורטת מס" גנ/16174  
המהווה שנוי לתכניות מס" ג/6608, ג/3703, מש"צ 70  
ותואמת ג/12996

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>16174</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>25.6.08</u> לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
---

הודעה על אישור תכנית מס' <u>16174</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5865</u> מיום <u>11.11.08</u>
---



## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' גנ/16174 שינוי יעוד משטח בנייני צבור לשטח למגורים. המהווה שנוי לתכנית ג/6608 ותכנית ג/3703 ומש"צ 70 ותואמת תכנית ג/12996.

### 1.2 מקום התוכנית

מושב דישון.

צפון: 776,125		מזרח: 248,610	
מגרש	חלקי חלקות	חלקות	נ.צ. מרכזי מספר גוש
62, 59	5		14354

### 3.1 שטח התכנית

על פי מה נמדד שטח תכנית 3.600 דונם (שטח רשום). שטח התכנית הוא כל השטח מותחם בקו כחול.

### 4.1 בעלי עניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 נצרת עילית קרית הממשלה  
 ת.ד. 580 מקוד 17105  
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התוכנית : בוזגלו אשר  
 מושב דישון משק 62 מקוד 13825  
 טל: 04-6949693, נייד: 052-3594227

עורך התוכנית : ספדי תכנון הנדסי  
ספדי סאלח  
 תכנון ועצוב אדריכלי  
 דן דיין 8 קריית שמונה ת.ד. 690 מיקוד 10200  
 טל: 04-6949296, פקס: 04-6903450 נייד: 050-7628976

### 5.1. יחס לתכנית אחרות :

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מס"ג / 6608 מאושרת, ותכנית ג/ 3703 ותכנית מש"צ 70, ותואמת ג/ 12996. יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/ 6608 ותכנית ג/ 3703 ותכנית ג/ 12996 ותכנית מש"צ 70. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו בעניין שנוי יעוד השטחים להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

### 6. ומסמכי התכנית :

תקנון 9 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1: 250, כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

### 7. 1 תאריך הכנת התכנית :

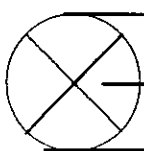
הכנה	אוגוסט	2005
עדכון 1	נובמבר	2005
עדכון 2	דצמבר	2005
עדכון 3	מאי	2007
עדכון 4	נובמבר	2007

### 8. 1 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, ובהתאם לתכנית מתאר דישון ג/ 3703, ותכנית ג/ 6608, ותכנית מש"צ 70, ותכנית ג/ 12996.

### 9. 1 באור סימני התשריט:-

פירוט הציון	הציון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
אזור לבנייני צבור	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
אזור אירוח כפרי	שטח צבוע ורוד מותחם בקו ירוק
דרך קיימת	שטח צבוע חום
קו בניין קיים	קו שחור מרוסק
קו בניין מוצע	קו אדום מוצע
גבול גוש ומספרו	קו עליו משולשים משני צדדים לסידורגין בצבע ירוק
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מעליו עגול בתוכו מספר



מס' דרך  
קו בנין במטרים  
רוחב דרך במטרים

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
40.06	1.442	40.06	1.442	מגורים
11.11	0.400	-----	-----	אירוח כפרי
48.83	1.758	59.94	2.158	בנייני צבור
100.0	3.600	100.0	3.600	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

- שינוי יעוד משטח בנייני צבור לשטח מגורים.
- ♦ הסדרת אזור מגורים.
- ♦ קביעת זכויות בניה באזור מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- ♦ שנוי יעוד משטח בנייני צבור לשטח למגורים.
- ♦ קביעת זכויות בנייה באזור מגורים.
- ♦ אחוד וחלוקה בהסכמה.
- ♦ הסדרת קווי בניין קיים.
- ♦ הסדרת אזור מגורים.

### 2.2.1 טבלת נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח" אירוח
מגורים	600.0	2.5 יח"ד / ארוח לפי 12996

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 השימושים בקרקע ובבניינים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא לשימוש בקרקע או בבניין הנמצאים בתחום התכנית לתכליות או לשימושים שאינם מפורטים בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם מבוקשים.

### 1.1. 3. רשימת התכליות :

אזור מגורים א , שטח צבוע כתום, בשטח זה תותר בניית שני בתי מגורים , ויחידת מגורים מוקטנת בגודל של עד 55.0 מ"ר צמודה לאחד הבתים. באזור זה תותר בנייה של חדרי אירוח ויחידה לעיסוקם של הדיירים, הכל לפי הוראות תכנית ג/ 12996 .

אזור אירוח כפרי , שטח צבוע ורוד מותחם בקו ירוק, בשטח זה תותר בניית חדרי אירוח לפי הוראות תכנית ג/ 12996 .

### 2. 3. טבלת זכויות והגבלות בניה :

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בנייה מרבי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימוש עיקרי
גובה במ'ר	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8.5 מ'	2	700	500	100	600		600	5 או לפי תשריט ***	0	3 **	1400	מגורים
לפי ג/ 12996								0	3	3		אירוח כפרי

- \* זכויות הבנייה הרשומות בטבלה כוללות את חדרי האירוח לפי ג/ 12996.
- \* באזור מגורים תותר העברת אחוזי בניה בין הקומות בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעבור אחוז בניה מותר ובאישור ועדה מקומית.
- \*\* כל קווי הבניין לפי תשריט הם למבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט תכנית זו.
- \*\*\* תותר הקמה של חניה מקורה בקו בניין קדמי 1.0 מ, וצדדי 0, ובלבד לבנייה בקו צדדי 0 תינתן הסכמת השכן הגובל בכתב.
- 3.2.1. ניקוח גגות מבנה אשר נבנה בקו בניין -0.0- יהיה כולו לתוך מגרש 62 .
- 3.2.2. בייעוד אירוח כפרי יותר אך ורק שימוש לצימרים והזכויות בו ובייעוד המגורים יחד לא יעלה על המאושר בתכנית ג/ 12996 .

### 3. 3. הוראות נוספות

#### א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה תכנית זו תכלול :-מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש , תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים , כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה , גדור , שטחי גנון ונוי וחניה עיצוב חזות המבנים , ניקוח.

#### ב. 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, ובהתאם לתכנית ניקוז ואשור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת.

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 :

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ"	2.0 מ"	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ"	1.5 מ"	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ" 8.50 מ"	5.0 מ" --	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
13.0 מ" 20.0 מ"	9.50 מ" -----	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ")
35.0 מ"	-----	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת בצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ"מ מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ"מ מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/נמוך או 1.0 מ"מ מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי בעניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

## 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

## ג. הוראות כלליות :

### 1. חלוקה ורישום:

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1988 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

זאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965-.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים החלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 2. שיפוי :

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

## 3. היטל השבחה :

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

## 4. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מבנה החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז של גג המבנה לכיוון יזם התכנית.

## 5. פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 6. כיבוי אש :

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

## 7. מבנים קיימים :

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

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו וקו המתאר של הבניין הקיים.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

## 8. תנאים לבצוע 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.

## 9. תקופת התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 : חתימות

עורך התכנית:



יחם ומגיש התכנית:



בעל הקרקע:

אחרים: