

הוראות התכנית

תכנית מס' 1200211-253

הקמת תחנת השנאה בהרחבה של דישון

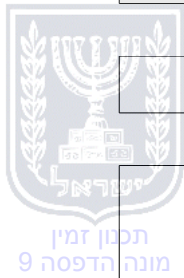
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005293092/310>

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים לצורך הקמת חדר טרפו בתא שטח 682 ביעוד שצ"פ במקום תא שטח 686 ביעוד שצ"פ בהרחבת דישון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת תחנת השנאה בהרחבה של דישון
מספר התכנית	253-1200211	
שטח התכנית	3.525 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

248886 קואורדינאטה X

776233 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבת דישון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: דישון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבת דישון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14355	מוסדר	חלק		5
14356	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2018		10411	7901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0272435 ממשיכות לחול, תכנית זו כפופה לנספחים הרלוונטים המאושרים.	שינוי	<u>253-0272435</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 34 05/07/2023	מועתז סבאג	03/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		מושב דישון	דישון			04-6944127	04-6950924	dishon@dishon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דישון, ד.ג. מרום הגליל, מיקוד 1382500..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרית שמונה (1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il

(1) כתובת: קרית שמונה, אזור תעשייה צפוני, מיקוד 1103021, ת.ד. 255..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת תחנת השנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הצרחת שטחים.

2.2.2 שינוי קווי בניין.

2.2.3 שינוי הוראות בינוי.

2.2.4 הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

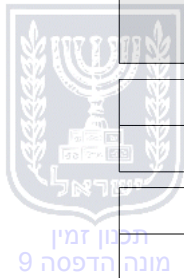
		תאי שטח	יעוד
		686,682	שטח ציבורי פתוח
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	682	
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	682	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,525	שצ"פ
100	3,525	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,524.99	שטח ציבורי פתוח
100	3,524.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח גינון, שבילים ואזורי שהייה ציבוריים.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי תשתיות.</p> <p>ד. בתא שטח 682 תותר תחנת השנאה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי מפורטת כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס לבין מבנה תחנת השנאה יהיה 6 מ' לפחות או לחילופין יותקנו אמצעים שווי ערך להפחתת הקרינה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	0	1	5	2.9	50				50	1686	682	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח




הוראות טבלה 5:

גובה מבנים יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה, הערה זאת מתייחסת לעמודת "גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית. ג. בהקמת תחנת השנאה יש לפעול בהתאם לנוהל היתר של משרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל לבניית חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>

6.3	חשמל
	<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.6	ניקוז
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח התוכנית בהתאמה לתכנית המפורטת ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. תכנון מפורט למערכת הכבישים והניקוז יהיה בהתבסס על נספח הניקוז של התכנית מס' 253-0272435.</p> <p>ג. במוצאי הניקוז לשטח הטבעי שמחוץ לתחום התכנית, יתוכננו ויוקמו מתקני השקטה וריסון.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>התכנית כפופה לנספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית 253-0272435. לפי נספח זה כל העצים הבוגרים בתחום התכנית מיועדים לשימור.</p> <p>הוראות הנוגעות לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תולתר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיות בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>-ליווי אגרונום מומחה -גידור וסימון העץ - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום -עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש ג. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן לשימור בנספח, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבת הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פי דין, אשר ייקבע על דעת הועדה המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 5. היתר בנייה יהיה מותנה באישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשות המים. 6. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקול תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול. 7. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"ח "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. 8. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואשור משרד הבריאות. 9. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 10. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות תחום כנרת, והגורמים המוסכמים לכך.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית 253-0272435 וכפופה לשלביות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

