

ועדה מקומית 108  
 אישור תכנית מסי/א/11574/01  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה  
 בשיעור של 20% מיום 20/02/09  
 יעקב מיקוב אלי מלכה  
 נהמל ועדה היי ועדה

10/3/09  
 תק-מה- 398-02

מחוז צפון

הודעה על אישור תכנית מס 11574/01/א  
 מודים בלקוט הפרסומים מס 5968  
 מיום 22-6-09 עד 24-9-09

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גולן

תכנית מפורטת ג/ מק/ 11574 / 01

בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א')  
 סעיף קטן (1), לחוק התכנון והבניה

מדרשת הגולן

שינוי לתכניות ג / 11574

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

מדרשת הגולן.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום הישוב חיספין  
נ.צ. מזרח 225000 צפון 25750

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
200000		13

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 90.7 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210

יוזם התכנית : מדרשת הגולן – חיספין ד.נ. רמת הגולן  
טל : 04-6762042

מגיש התכנית : מדרשת הגולן

עורך התכנית : אדר' מוניקה גלייט א.ב. תכנון, צמח 15132  
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית תמ"מ / 2.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 11574.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי מחייב 1:1250.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
10/2002	
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

## 1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו תכלת מקוטע	גבול לפי תכנית מאושרת ג/ 11574
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
חום	דרך קיימת
צהוב מותחם צהוב כהה	שטח תיירות
ירוק	שטח פרטי פתוח
רבע עליון של עגול	מס' דרך
רבע צידי של עגול	קו בנין
רבע תחתון של עגול	רוחב דרך

## 1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
52.7	47.8	52.7	47.8	שטח פרטי פתוח
44.1	40.0	44.1	40.0	שטח תיירות
3.2	2.9	3.2	2.9	דרך קיימת
100%	90.7	100%	90.7	סה"כ

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 איחוד וחלוקה מחדש - בהסכמה, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, תוך שמירה על סה"כ השטחים המאושרים בתכנית ג/11574.

ב. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
100	20,000	תיירות

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

#### כללי :

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

#### פרוט מונחים והגדרות

לכל המונחים והמושגים בתכנית זו תהיה משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

### 3.1.1 שטח תיירות :

בכפוף להוראות תכנית ג/11574 המאושרת סעיף 3.2. עמ' 4. השטח הצבוע צהוב ותחום כתום בתשריט המיועד לבניית אכסניית נוער עפ"י התקנים של משרד התיירות ובכלל זה מבני חינוך, תרבות, דת או כל מוסד אחר לשימוש מדרשת הגולן באישור הועדה המקומית כגון: חדרי כיתות, אולמות, אודיטוריום, ספרייה, משרדים, מעונות, חדר אוכל, אכסניה, בית כנסת, מקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שירות, מגרשי ספורט ומשחק. כמו כן, יותר להקים מרכז מבקרים הכולל אולם תצוגה ואולם הקרנה. זכויות ומגבלות בניה ראה טבלה בסעיף 3.2.

### 3.1.2 פרטי פתוח :

בכפוף להוראות תכנית ג/11574 המאושרת סעיף 3.2. עמ' 4. השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט יהיה שטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ומרכיבי ביטחון הכולל דרך היקפית לזכויות ומגבלות בניה ראה טבלה בסעיף 3.2.

### 3.1.3 דרכים וחניות :

בכפוף להוראות תכנית ג/11574 המאושרת סעיף 3.2. עמ' 4. השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת.



א. הוראות ארכיטקטוניות :

חומרי בניה :

המבנים יבנו מחומרים בעלי איכות גבוהה העמידים לאורך זמן, תוך הקפדה על השתלבותם בנוף ומניעת סינוור וניצנוץ מהחזרת אור.

כל בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנית בינוי כוללת מנחה שתוכן למתחם ותציג את העמדת המבנים, דרכי הגישה, מתקנים וחומרי בניה.

\* פיתוח השטח - בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית פתוח השטח, בתכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התכנית.  
תכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף.

ב. תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה 0.51 מטר מכבלים מתח נמוך.  
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

#### 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 מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות :

##### 1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

##### 2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### 3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים, כל תוספת המשנה את קו המתאר זה תבנה לפי קווי 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.
5. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה.
8. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .



**11. סידורים לנכים :**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת הסידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**4. מימוש התכנית :****4.1. שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע בשלמותה או שלבים.

**4.2. תקפות התכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

.5 חתימות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

"מדרשת הגולן"  
 חיספין למת הגולן  
 מיקוד 12920  
 טל: 04-6678888

\_\_\_\_\_ יזם התכנית :

"מדרשת הגולן"  
 חיספין למת הגולן  
 מיקוד 12920  
 טל: 04-6678888

\_\_\_\_\_ מגיש התכנית :

מחכונים בע"מ

\_\_\_\_\_ עורך התכנית :

10/3/09

\_\_\_\_\_ תאריך :