

תקנונים 3 - חיספין-מדרשת הגולן- אכסנית נוער

תאריך: יולי 2001.

מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן תוכנית <u>מס' 11574/2</u> <u>גולן</u> הועדה המקומית בשייבה מס' <u>990003</u> מיום <u>2.9.99</u> החליטה להמליץ על האמנת התכנית הנכונה לעיל י"ר הועדה <u>משה הירש</u> מנהל המחוז
--

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן.
שם הישוב: חיספין.

שם התכנית: "מדרשת הגולן"

תכנית מתאר מקומית מספר: ג/ 11574 שינוי לגב"מ 49 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. <u>11574/2</u> ביום <u>10/1/02</u> לאשר את התכנית. מנהל המחוז <u>משה הירש</u> מקום יתומנות
--

הודעה על אישור תכנית מס. <u>11574/2</u> פורסמה בילקט המודיעינים מס. <u>5154</u> מיום <u>3.2.03</u>
--

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ.תבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית מתאר מקומית ג/ 11574 "מדרשת הגולן" שינוי לתכנית גב"מ 49 המאושרת - בישוב חיספין שברמת הגולן.

1.2 מקום התכנית:

השטח הגובל מצפון מזרח לשטח הבנוי בחיספין.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 225000 צפון: 250750

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000	-	.13

1.3 שטח התכנית: 90.7 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 26.11.98 **עדכון מדידה:** יולי 2001.

1.4 בעלי עניין:**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם התכנית:

מדרשת הגולן

חיספין - ד.ג. רמת הגולן - טל: 04-6762042.

מגיש התכנית:

מדרשת הגולן

חיספין - ד.ג. רמת הגולן - טל: 04-6762042.

עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

כורזים ד.ג. תבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת לתמ"מ 2 - רמת הגולן ומשנה תכנית גב"מ 49 המאושרת, 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 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
1.6.1999	הכנה
.05.00	עדכון 1
.04.01	עדכון 2
.05.01	עדכון 3
.07.01	עדכון 4
.7.2002	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
שטח תיירות	- השטח הצבוע צהוב ותחום כתום בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
תמ"א 22	- השטח המרושת קוים בירוק בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך מאושרת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוך.	- קו משונן בצבע ירוק.

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח פרטי פתוח	-	-	47.8	52.7%
שטח תיירות	-	-	40.0	44.1%
שטח חקלאי	89.9	99.1%	-	-
דרך מוצעת	-	-	2.1	2.3%
דרך מאושרת	0.8	0.9%	0.8	0.9%
סה"כ	90.7 ד'	100.0%	90.7 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הקצאת שטח עבור "מדרשת הגולן" לבניית אכסניית נוער ע"פ התקנים לתכנון של משרד התיירות לתכנון אכסניות נוער בהמשך לשטח הבנוי של הישוב הקיים בחיספין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לתיירות – "מדרשת הגולן" – אכסניית נוער, דרך ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.
- 2.2.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר חדרים לאכסניה
תיירות	20,000	100
פרטי פתוח	100	-

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 שטח תיירות:

השטח הצבוע צהוב ותחום כתום בתשריט יהיה שטח המיועד לבניית אכסנית נוער ע"פ התקנים של משרד התיירות ובכלל זה מבני חינוך, תרבות, דת או כל מוסד ציבור אחר לשימוש מדרשת הגולן באישור הועדה המקומית, כגון: חדרי כיתות, אולמות, אודיטוריום, ספריה, משרדים, מעונות, חדר אוכל, אכסניה, בית כנסת, מקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, 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:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט יהיה שטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ומרכיבי בטחון הכולל דרך היקפית. לזכויות ומגבלות בניה ראה טבלה בסעיף 3.2.

3.1.3 דרכים וחניות:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע תום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח תיירות	40000	5	5	5
פרטי פתוח	45000	5	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
שטח תיירות	65%	*	50%	15%	50%
פרטי פתוח	100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר חדרי אכסניה סה"כ.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש.
	מס' קומות	במטרים		
שטח תיירות	2	9	100	-
פרטי פתוח	1	4	-	-

3.3 הוראות נוספות :

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ולאחר ביצוע קו ביוב אזורי המחבר בין מתקני הטיפול באבני איתן ומאגר מיצר.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 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.
2. 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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- 3.3.6 **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם ליעודים שבתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. 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.
- 3.4.3 **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.4.4 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.5 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש 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.
- 3.4.7 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות

רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: מדרשת הגולן.

מדרשת הגולן
חיספני רמת-הגולן
מיקוד 12920

מגיש התוכנית: מדרשת הגולן.

מדרשת הגולן
חיספני רמת-הגולן
מיקוד 12920

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
קורזים ד.נ. חבל קורזים
טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468