

חוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965

מ ח ו ז ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי "גולן"

1. המקום רמת הגולן, מושב אבני איתן, אתר נופש "המפל הזבן".
2. שם וחלות התכנית התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג-8118 "אתר נופש - המפל הזבן" ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף.
3. מסמכי התכנית תקנון ותשריט בקנ"מ 1:1000, תכנית מתאר לכיוב ותכנית לאיגום חרום לכיוב. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית 43.3 ד' בתחום הקו הכחול.
5. יוזם התכנית מנחם פודס, כאמוץ ועדה מקומית גולן.
6. עורך התכנית גלי גלעדי - אדריכלית.
ת.ד. 85 ראש פינה 12100;
טל/פקס: 06-921111.
7. גושים וחלקות חלק מגוש 200000 חלקה: ח/13 מנהל מקרקעי ישראל.
8. בעלי הקרקע
9. מסרת התכנית 9.1: שינוי היעוד המבוקש הינו שטח לכפר נופש וחניון נופש - קמפינג כהגדרתו בהנחיות משרד התיירות, ומטרתו תיחום שטח הפיתוח המיועד לאתר נופש "המפל - הזבן" בסמוך לשוב אבני איתן.
9.2: קביעת הוראות פיתוח.
9.3: קביעת הוראות מפורטות לתכנית ע"מ לאפשר מתן היתרי בניה.
10. כפיפות ויוזם לתכניות אחרות:
א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר לשוב אבני איתן מספר ג - 5201.
ב. חוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח.

18.11.99



11. באור סימני המקרא

- קו כחול עבה.
- קו כחול עבה מקוטע.
- קו שחור עם משולשים
- עיגול בקו שחור
- קו שחור רציף
- ספרה ברבע העליון של העיגול.
- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
- ספרה ברבע התחתון של העיגול.
- צבוע צהוב ומותחם בחום בתשריט.
- צבוע ירוק ומותחם בחום בתשריט.
- צבוע ירוק ומותחם בירוק בתשריט
- צבוע פסים ירוקים ואדומים לסרוגין.
- צבוע אדום בתשריט.
- צבוע פסים ירוקים בתשריט.
- קו שחור מקווקו בקווים קצרים.
- קו שחור מקווקו בקווים ארוכים.

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת
- גבול גוש רשום
- מס' מגרש מוצע
- גבול מגרש מוצע
- מספר הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- שטח כפר נופש
- שטח חניון נופש
- שטח פרטי פתוח
- שטח פרטי פתוח וחניה
- שטח דרך וחניה מוצעת
- שטח חקלאי
- גבול שמורת טבע אל על
- קו בנין

12. טבלת אזוריים ואחוזים:

האזור	צבע בתכנית	שטח בד'	% משטח התכנית
שטח לכפר נופש	צהוב מותחם בחום	16.1	37.2
שטח חניון נופש	ירוק מותחם בחום	7.3	16.9
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק	8.2	18.9
שטח פרטי פתוח וחניה	פסים אלכסוניים ירוקים אדומים לסרוגין	11.0	25.4
דרך מוצעת	אדום	0.7	1.6
סה"כ		43.3 ד'	100%

13. שטח לכפר נופש:

א.

השטח הצבוע צהוב ומותחם בחום בתשריט יהיה שטח המיועד לכפר נופש ושרותי אכסון וכל הקשור להפעלתם כגון: יחידות נופש, מסעדה, מזנון, מרכז בדיאות, מועדון, חדרי לימוד, מגרשי ספורט וכל הנדרש עפ"י הנחיות התכנון של משרד התירות.

ב. יחידת נופש הינה מבנה המיועד למגורי אורחי כפר הנופש והמכיל בתוכו חדרי איכסון, אחד או יותר, כגדלים ובצירופים שונים. לכל חדר איכסון ניתן לצרף יחידת שרותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשחזי ישיבה מקורים וכל הנדרש כהנחיות התכנון של משרד התיירות.

ג. כמות מקסימלית של מיטות לכפר נופש - 180.

ד. יישמר קו בנין של 50 מ' מקו המצוק. בקו בנין זה יותרו נטיעות וגינות בלבד. הצמחים לגינות יהיו צמחים מקומיים ובאישור רשות שמורות הטבע.

14. שטח חניון נופש:

א. השטח הצבוע ירוק בהיר ומותחם בחום בתשריט יהיה שטח המיועד לחניון נופש - קמפינג עפ"י הנדרתו בהנחיות משרד התיירות וכל הקשור להפעלת חניון זה כנון: משחזי אוהלים, מבני שרותים, מזנון, מגרשי משחקים וספורט.

Handwritten signature and date: 18.11.99

ב. כמות מקסימלית של מיטות לחניון נופש - 200.

ג. יישמר קו בנין של 50 מ' מקו המצוק. בקו בנין זה יותרו נטיעות וגינות בלבד. הצמחים לגינות יהיו צמחים מקומיים ובאישור רשות שמורות הטבע.



15. שטח פרטי פתוח וחניה:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין הוא שטח המיועד לחניה המשולבת בשטח פרטי פתוח. בשטח זה תותר בניית סכנה שרותים, סככות המתנה וצל, מתקנים טכניים, ומגרשי משחק.

16. שטח דרכים וחניות:

- 16.1 השטח הצבוע באדום הינו שטח דרך מוצעת.
- 16.2 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.
- 16.3 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכוניהן מעת לעת.
- 16.4 החניה תהיה בתחום שטח המגרש.

4/...

17. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בירוק ומותחם בירוק בתשריט הוא שטח פרטי פתוח. בשטח זה תותר הקמת מתקני ומגרשי ספורט, מגרשי משחקים, סככות המתנה וצל, מתקנים טכניים וכן דרכים לרכב ושבילים להולכי רגל.

18. תכנית בינוי: טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי עבור כל שטח התכנית הכלול בתחום הקו הכחול.

תכנית הבינוי תכלול: סימון דרכים פנימיות, סימון מקומות חניה, מגרשי חניה, שטחי פריקה וטעינה, שבילים להולכי רגל, העמדת מבנים וציון ייעודם, איתור מגרשי משחקים וספורט ושטחי גינון תוך פירוט אופי הגינון (חורשה, מדשאה וכו').

המבנים המיועדים לקליטת קהל ואזורים רועשים (מועדון, מסעדה, מגרשי ספורט וכו') ימוקמו רחוק ככל הניתן מגבול השמורה.

בתכנית הבינוי יצויינו גבהים של מפלסי הכניסה למבנים השונים, גבהים מתוכננים לכבישים ודרכים, וחתכים אופייניים כולל ציון קו קרקע טבעי ומתוכנן.

תוכנית הבינוי תכיל תכניות ביוב מפורטות, בליווי נספחי חישוב הספיקות הצפויות, אשר יועברו לאישור מינהלת הכנרת.

19. חלוקה ורישום: השטח הכלול בתכנית זו יחולק בהתאם לתשריט זה. יוזם התכנית יכין על חשבונו תכנית לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה.

בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקה לתת מגרשים עפ"י תשריט חלוקה למגרשים שיצורף לתכנית הבינוי ויתאם לשמושי הקרקע השונים: דרכים פנימיות, מבני ציבור וכו'. חלוקת המגרשים תיעשה ע"י מודד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח לאחר הכנת תכנית מדידה.

20. הפקעה ורישום: השטח בתכנית זו המיועד לדרך יופקע בהתאם למפורט בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשם ע"י הייזמים ע"ש הרשות המקומית.

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז. תכניות ניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

21. ניקוז:

תכניות מפורטות של מערכת הביוב יוכנו בהתאם להנחיות תכנית המתאר לביוב (ר' נספח ביוב המהווה חלק מתכנית זו) ויוגשו לאישור מנהלת הכנרת.

22. ביוב:

היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק לאחר ביצוע קו הביוב מאליעד למאגר מיתר - המהווה חלק ממערכת הביוב האזורית.

איכלוס המבנים באתר ייתבצע רק לאחר חיבורם בפועל למערכת הביוב המרכזית.

קו הסניקה מתחנת השאיבה של האתר לכיוון תחנת השאיבה של הישוב יהיה מפלדה.

תחנת השאיבה תתוכנן לקליטת נפח נוסף של יומיים ספיקת שיא, מעבר למפלס גלישה מתוכנן, או ע"י איסוף למיכל עודפי גלישה בנפח מתאים, או ע"י תוספת נפח בתחנת השאיבה.

המערכת לאיסוף קולחין תהייה אטומה לחלוטין ותעבוד סטט אטימות כמקובל.

עפ"י דרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

23. מים:

תקבע תחנת ריכוז לאשפה.

24. אשפה:

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

25. חשמל:

מרשת מתח נמוך - 2 מ'

מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'

מקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'

מקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

26. מקלטים:

מיקום ובנית מקלטים ומרחבים מוגנים יהיה עפ"י דרישות הג"א.

27. היטל השכחה:

היטל השכחה יגבה כחוק.

28. הנחיות לפיתוח:

גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים. גובה המבנים לא יעלה על 4 מ' בשטח המיועד לחניון נופש או על 9 מ' בשטח המיועד לכפר נופש, מעל פני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, כפי שימדד במרכז המבנה.

29. צמחיה וגינון:

כל הצמחים לגינון בתחום התכנית יהיו צמחים מקומיים, מתוך רשימת צמחים שתאושר ע"י רשות שמורות הטבע.

30. תנאי לבקשה להיתר בניה:

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת למגרש עם צמחיה בק.מ. 1:250 או 1:100 כולל: שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריצוף חוץ, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, גדרות, קירות תומכים ומסלעות בציון גבהם וגבהי קרקע סופיים וטבעיים. אל הבקשה להיתר בנייה יצורף נספח תאורת חוץ, אשר יפרט את תאורת החוץ המתוכננת, כולל תאורת דרכים, חניות ושבילים, תאורת גן וכו'. התאורה תתוכנן כך שלא תאיר את השמורה.

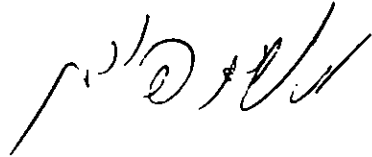
3. טבלת זכויות בניה וקוי בנין: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	גובה במ'
כפר נופש	3,000	5	6	50 מקו המצוק	2	9
חניון נופש	3,000	5	6	50 מקו המצוק	1	4

שם ואזור	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
	שטחים עיקריים			שטחי שרות		לכיסוי קרקע מכס'
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	סה"כ	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	
כפר נופש	25%	—	25%	5%	—	30%
חניון נופש	10%	—	10%	10%	—	20%

שם ואזור שמושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יחידות לדונם	מס' מיטות מקסימלי	מספר יחידות במגרש סה"כ
כפר נופש	7	180	30 יחידות
חניון נופש		200	

חתימת יוזם התכנית: מנחם פודס.



חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

חתימת המתכנן: גלי גלעדי - אדריכלית.

גלעדי גלי אדריכלית
פ.ד. 26768

חתימת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גולן".

אני בני הקטנות והקטנות הנכונות. בתנאי שיש קיום עתידית עם
רשויות התכנון הניכונות.
חתימתו הינה לרובי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעד עניין אחר בטטר התכנית כל עוד לא
הוקמה השטח ינחתם עמו הקנס והאום בונו. ואין חתימתו זו נאה
בנידום התכנית כל בעד זכות בטטר הנדון ואי כל הטות ניוסנכת.
רמי כל חוזה וע"י כל דין.

לניעו הסר ספק ניוסנה ביר כי אם נעטה אי ייעטה על ידינו הסכם
בין השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הקנה האמור ו/או אישור על זכותנו לבטלו בולל
הפרתו עליו מי טרנט ו/או אחרות. אין לחיובות כלטרן בטטח ו/או על
כל זכות אחרת העולדת לני. והסכם כאמור וע"י כל דין טכנ
החיתנו ניתנת אף ורה מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הנפון

תאריך 23/9/98