

27.8.06

איטו

2006722

04.12.03

ועדה מקומית /א
 אישור תכנית מס' א/א/א/8118
 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה
 בישיבה מס' 200400 ביום 12/104
 יעקב ריקוב אל-מלכה
 מנהל הועדה יו"ר הועדה

ועדה מסומית /א/א
 חפיקת תכנית מס' א/א/א/8118
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 200400 ביום 12/104
 יו"ר הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

שם ישוב: אבני איתן

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/א/א/8118
 מודסס בילקוט חמסומיס מס' 209
 מיום 30.6.04

הודעה על אישור תכנית מס' א/א/א/8118
 מודסס בילקוט חמסומיס מס' 5592
 מיום 30.10.06

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: התכנית תקרא חניון המפל הלבן תכנית מפורטת מס' ג/מק/8118/01 המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומית ג/8118 המאושרת התכנית בסמכות ועדה מקומית.

לחכנו ובניה
 קומית
 גולן

1.2 מקום התוכנית: חניון המפל הלבן, אבני איתן.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	748350	צפון:	271750
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
גוש 200000			n/13	

1.3 שטח התוכנית: 43.3 דונם במדידה אנליטית בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל,

תייד 580 נצרת עילית 17105 טל: 6558211-04.

יזם התוכנית: מנחם פודם, תיירות מ.א.ר.ג בע"מ

חניון המפלים, אבני איתן, רמה"ג, 12925. טל: 04/6762151, פקס: 6762612.

מגיש התוכנית: מנחם פודם, תיירות מ.א.ר.ג בע"מ.

חניון המפלים, אבני איתן, רמה"ג, 12925. טל: 04/6762151, פקס: 6762612.

עורך התוכנית: גלעדי גליה, אדריכלית. מ.ר. 26763

תייד 85 ראש פינה, 12100 טל/פקס: 6802444-04.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג-8118 חניון המפל הלבן בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך שאינו מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.12.03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| - קו כחול עבה | גבול התכנית |
| - קו כחול מקווקו | גבול תכנית מאושרת |
| - צבוע חום בתשריט | דרך קיימת או מאושרת |
| - צהוב מותחם חום | שטח כפר נופש |
| - ירוק בהיר מותחם חום | שטח חניון נופש |
| - ירוק בהיר מותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| - פסים אלכסוניים בחום בהיר וירוק | שטח פרטי פתוח וחניה |
| - קו שחור עם משולשים | גבול גוש |
| - אות בתוך עיגול בצבע שחור | מספר מגרש קיים |
| - מספר בתוך עיגול בצבע שחור | מספר מגרש מוצע |
| - קו נקודה בצבע שחור | קו בנין |
| - קו מקווקו בצבע שחור | גבול שמורת טבע |
| - ספרה ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| - ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול | קו בנין מינימלי |
| - ספרה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |

1.10 טבלת שטחים:

		מצב קיים			
שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	האזור	
16.1	37.2	16.1	37.2	צהוב מותחם חום	שטח כפר נופש
7.3	16.9	7.3	16.9	ירוק מותחם חום	שטח חניון נופש
8.2	18.9	8.2	18.9	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11.0	25.4	11.0	25.4	פסים אלכסוניים בחום וירוק	שטח פרטי פתוח וחתיה
0.7	1.6	0.7	1.6	חום	דרך קיימת או מאושרת
43.3	100	43.3	100		סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לצורך לגיטימציה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- איחוד וחלוקה בהסכמה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)1 לחוק.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- קביעת הוראות מפורטות לתכנית ע"מ לאפשר מתן היתרי בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מספר יח"ן
שטח לכפר נופש	4025		30 יח', 180 מיטות
שטח לחניון נופש	730		200 מיטות

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

3.1.1 כללי:

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

3.1.2 שטח כפר נוכש: עפ"י ג/ 8118.

3.1.3 שטח חניון נופש: עפ"י ג/ 8118

3.1.4 שטח פרטי פתוח: עפ"י ג/ 8118

3.1.5 שטח פרטי פתוח וחניה: עפ"י ג/ 8118

3.1.6 דרך קיימת: עפ"י ג/ 8118

3.1.7 יישמר קו בנין של 50 מ' מקו המצוק. בקו בנין זה יותרו נטיעות וגינות בלבד. הצמחים לגינות יהיו צמחים מקומיים ובאישור רשות שמורות הטבע. לא תותר כל בנייה למעט אוהלים ומשטחים לאוהלים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדוגם	צפיפות / מס' יחיד במגרש במס' סה"כ	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			שם האזור (שימושם עיקריים)
		מס' קומות	מס' במטר	סה"כ ב	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי **	אחורי **	צדדי **	מקו המצוק (1)	מקו המצוק	מקו המצוק	כפר נופש	
7	30	2	9	30%	30%	5%	25%	-	25%	50 מקו המצוק	2	2	3000 מ"ר	כפר נופש			
-	-	1	4	20%	20%	10%	10%	-	10%	50 מקו המצוק (1)	2	2	3000 מ"ר	חניון נופש			

(1) תותר בניית אוהלים ומשטחים לאוהלים בקו בנין 0 מקו המצוק.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

תכנית בינוי: עפ"י המפורט בהוראות תכנית ג/8118.

ב. הוראות והנחיות נוספות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תכניות מפורטות של מערכת הביוב יוכנו בהתאם להנחיות תכנית המתאר לביוב (ר' נספח ביוב המהווה חלק מתכנית ג/8118) ויוגשו לאישור מנהלת הכנרת.

היתרי בניה בשטח התכנית יינתנו רק לאחר ביצוע קו הביוב מאליעד למאגר מיתר – המהווה חלק ממערכת הביוב האזורית, וחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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.

מועצה אזורית גולן
ועד: מקומית
לחכנו ובניה

ר. א. נ.

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.

5. 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
תותר חניה בקו צידי אפס. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

גלעד גליה - אזוריכלות
ת.ד/85 ראש פינה 12100
טל/פקס 06-6802444