

8000242495 - 69



חוכנית מפורטת

שכונה דרומית - בוקעאחא

וספת חפי סביבתי



חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
20349 אישור תכנית מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.15 לאשר את החוכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

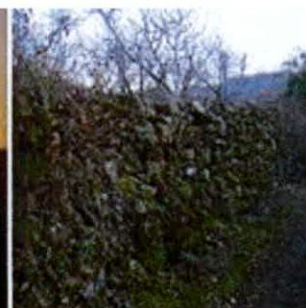
הודעה על אישור תכנית מס
20349
מס' תכנית: בילקוט הפרטומים מס'
מיום

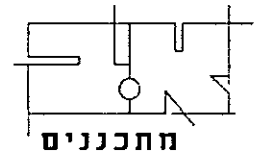


מיכל הלוי מחכונת

אדר' שלומיח שלמה

א.ב. מחכונים





3/6/11

מה-09-116

כללי

בוקעאטא, אחד מארבעת הכפרים הדרוזיים והדרומי שביניהם בצפון רמת הגולן, הממוקם בגובה 1070 מ' מעל פני הים ממזרח לכביש קונטרה – מסעדה, ארבעה ק"מ מדרום לברכת רם, בין ולמרגלות הרי הגעש חרמונית וורדה. מיקום הכפר במישור מוקף הרים הביא את התושבים לראות את המקום כבקעה – ומכאן שמו.

הכפר הוקם בסביבות שנת 1886 ע"י חמולה ממגידל שמס על חורבות (שרידים) של ישוב מהתקופה הביזנטית.

סביבת הישוב מתאפיינת במה שמוגדר צפון רמת הגולן. אזור שגובהו 700-1200 מ' מעל פני הים, הבנוי מטופוגרפיה שמקורה בתופעות געשיות המתבטאות בטורי הרי געש, כיסוי פני השטח בחומר בזלתי, קרקעות אבניות ורדודות, גובים (גי'בות) שנוצרו בפעילות געשית עקב התפרצות גז ולבה. באזור מספר נחלים שהבולטים והגדולים שביניהם – נחל סער ונחל חזורי וכן, מסילים, תעלות זרימה ומפלים.

בסיס הניקוז בעיקרו לעמק החולה.

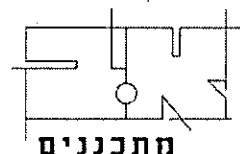
מעצם היות האזור צפוני וגבוה טופוגרפית, אקלימו ים תיכוני, כ- 1000-1300 משקעים בשנה, טמפרטורות חורף נמוכות וטמפרטורות קיץ נוחות יחסית.

תכסית השטח כוללת שמורות טבע שהגדולה מביניהן שמורת יער אודם. שמורה זו מהווה שריד ליער שכיסה את כל צפון הגולן (על קרקע בזלת ומשק מים שופע). המרכיבים הצמחיים העיקריים משתייכים לחברת אלון התולע, אלון מצוי ואלה ארץ ישראלית, אליה מתלווים הלבנה, העוזרר החד גלעיני ועוד. כמו כן, במארה היער ושוליו גדלים שיחים, בני שיח גאופיטים (רקפת יוונית) וחד שנתיים מגוונים.

החורש באזור הינו בית גידול לבעלי חיים שונים שהבולטים ביניהם (מהיונקים) הם: תנים, שועלים, זאבים, דורבנים ועוד, וכן שפע של ציפוי שיר ועופות דורסים.

הנוף הכללי הפתוח, בעל אופי כפרי חקלאי. הגידול החקלאי הנפוץ ביותר – מטעי עצי פרי נשירים עליהם נמנים: תפוחים, אגסים, דובדבנים ומעט כרמים, המתאימים לתנאים האקלימיים, קרקעיים הקיימים בצפון רמת הגולן. למרות זאת, שטח הקרקע מצומצמים ורק חלק מפרנסת התושבים מבוססת על ענף זה (פחות מ- 50%, כמחצית מכח העבודה עוסק בבניה ותעשייה וכ- 10% הינם עצמאיים ונותני שירותים).

הישוב בנוי כקונגלמט מבנים וביניהם שטחים פתוחים בד"כ מעובדים חקלאית. בתי המגורים לרוב מתנשאים לשלוש קומות: קומת מסד המשמשת לאחסון ושתי קומות מגורים בהם מתגוררות שתי משפחות, משפחת ההורים ומשפחת אחד הבנים.



ברוב השכונות אופי הבניה מגוון הן מבחינת הסגנון והן מבחינת חומרי הגמר. בגרעין הכפר חלק מהבתים ובעיקר הקומות הנמוכות בנויים מאבן בזלת ומעל קומה נוספת בעלת אופי עכשווי מודרני. כללית, מחד הבינוי צפוף 4-6 יח"ד/ דונם המותיר שטחים מצומצמים לפיתוח סביב הבית ולחניה. למעשה – השטחים הלא ממומשים בבניה נותנים תחושה של צפיפות נמוכה.

מערכת הדרכים – הצירים המרכזיים רחבים יחסית אולם הרחובות בשכונות המגורים צרים, לפעמים סמטאות (בעיקר בגרעין הכפר), תוכנית המתאר ג/6121 המאושרת, לא יעדה שטחים לדרכי גישה ולא עמדה על הבעייתיות בחלוקת חלקות למגרשים, המתבצעת עפ"י הסכמים בין השותפים. התוצאה, הנגישות למגרש הבודד מתבצעת ברוב המקרים עפ"י הסכמים בין הבעלים ועל בסיס זכות מעבר או זיקת הנאה.

מאחר והבעלות על הקרקע בעיקרה פרטית, ישנם באזור המגורים שטחים שאינם ממומשים, כלומר, איים "פתוחים" בהם מגודלים עצי פרי, או שטחים פנויים מוזנחים. כידוע, אין מנגנון כלשהו המאלץ מימוש הקרקע עפ"י יעודה בתוכנית המאושרת.

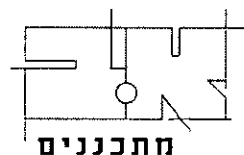
אתרי ביקור ומסלולי טיולים

כאמור, צפונות צפון הגולן מהוות אבן שואבת למטיילים רבים, במסלולים המוכרים כתוואי טיול (רגל ורכב) ובאתרי הישובים. מבין האתרים היותר ידועים (ומטוילים) נמנים המסלולים הבאים:

- ← בניאס – אתר טבע שעיקרו עורק המים והמפל ושרידים ארכיאולוגיים מפוארים מתקופות היסטוריות שונות.
- ← מצודת נמרוד – בניאס, אתר ארכיאולוגי/ היסטורי מפואר, תצפית נוף מרשימה ומסלול הליכה בטבע ונוף לבניאס.
- ← הר אודם, יער הר אודם, ברכת רם – מסלול הכולל נוף יער יחודי, שטחי חקלאות מעובדים, ברכת רם היחודית ונוף צפון הגולן.
- ← נחל סער מגשר "הידידות" למפעל סער – מסלול הליכה קצר לאורך עורק מים (יש שנים שאין זרימה) בנוף בראשיתי מרשים.
- ← נחל חזורי – נחל גובתא – בניאס – מסלול הליכה למיטבי לכת בנופים המאפיינים את צפון רמת הגולן.
- ← הר ורדה והר אודם – מסלולי הליכה

לכל האתרים הנ"ל ישנה דרך גישה נוחה, אפשרות לחנית רכב ובד"כ סימון שבילים.

מאחר והמסלולים ואתרי הביקורים נמצאים בתחומי שמורות טבע הם מתוחזקים ע"י רשות הטבע והגנים.



מצב תכנוני קיים

תמ"מ 35/א

הכפר מוגדר כישוב מיוחד במרקם שימור ארצי – שמטרתו שימור מרחבים של שטח פתוח וערכי טבע, חקלאות ונוף במגמה לעודד בעיקר פעולות פנאי ונופש, תיירות וכן תעסוקה הכרוכים במרחבים הגדולים בתנאי שהם משתלבים בנוף ותוך צמצום הפגיעה בסביבה.
הישוב ממוקם בשטח המוגדר ברגישות נופית סביבתית גבוהה ושטחי שימור משאבי מים.

תמ"מ 3/2 – תוכנית מתאר מחוזית לרמת הגולן

בוקעאתא מוקפת בשטח ביעוד חקלאי למעט בפינה הצפון מערבית בה משיק שטח הישוב לשמורת טבע.

שטח הישוב מוגדר כישוב מיעוטים.

תמ"מ 8/א – שמורות טבע וגנים לאומיים

תחום התוכנית המאושרת של הכפר משיקה מצפון מערב לשמורת יער אודם.

תמ"מ 3/א

התוכנית המאושרת מותחמת במערבה בדרך הארצית מס' 98.

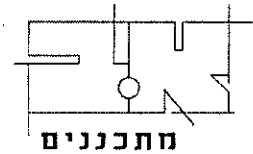
תוכנית מתאר מקומית בוקעאתא ג/6121

התוכנית המאושרת לכפר ג/6121 אושרה בדצמבר 1999 (לאחר שנים אחדות מיום הכנתה) – כתוכנית "זקנה", והינה התוכנית המשמעותית היחידה הקובעת את גבולות הבינוי, יעודי הקרקע, זכויות והגבלות הבניה.

בתוכנית זו נקבע תחום הבינוי של הכפר – 1524 דונם.

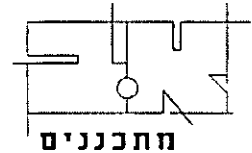
התפלגות יעודי הקרקע:

←	מגורים –	960 דונם
←	תעשייה –	97 דונם
←	מבני ציבור –	48 דונם
←	מסחר+מגורים –	30 דונם
←	ספורט –	29 דונם
←	אזור ציבורי פתוח –	220 דונם
←	דרכים –	220 דונם
←	בית קברות –	75 דונם
←	שטחים ציבוריים פתוחים –	132 דונם



קיבולת (פוטנציאל) יח"ד בתוכנית ג/6121

- ← בתוכנית המאושרת נקבע גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר או כפי שקיים (מגורים א') או 250 מ"ר או כפי שקיים (מגורים ב').
- ← מספר יחידות דיור במגרש – (במגורים א', ב') – 3.
- ← סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתוכנית זו כ- 7200.
- ← הבנוי בפועל – בשנת 2006 נספרו בישוב 1150 יחידות דיור.
- ← תחזית לשנת 2026 – עפ"י תחזית האוכלוסיה לשנת היעד ומס' תרונות (משקי בית מצטרפים) יתווספו 1368 יחידות דיור. כלומר, סה"כ משקי בית נדרשים בשנת היעד יהיו בהיקף של כ- 2520 יחידות דיור (1368+1150).
- לכאורה, קיבולת המגורים כפי שאושרה בתוכנית ג/6121 (כ-7200 יח"ד) נותנת מענה לקליטת כל פוטנציאל הגידול בישוב, הרבה מעבר לשנת היעד 2026. אולם בפועל, מימוש זכויות הבניה/ הקמת יחידות דיור חדשות מתבצעת בהתאם למחזיקים בקרקע (בעלי הקרקעות) ועל צרכיהם. במציאות של בוקעתא רק לכ- 10% מכלל המשפחות פוטנציאל קרקעי המאפשר הקמת מבני מגורים נוספים. לכ- 90% מתושבי הכפר אין עתודות קרקע לבניה בתחומי התוכנית המאושרת כלומר:
- ← המציאות מעוגנת בעובדה שמספר מצומצם של משפחות מחזיקות ברוב הקרקעות שבכפר המיועדות למגורים.
- ← שוק המקרקעין בכפר, כמעט באופן מוחלט אינו קיים. אין עסקאות של קניית ומכירת קרקעות.
- ← אין הגירה מהכפר החוצה.
- מהנאמר לעיל עולה כי למרות קיבולת יחידות הדיור המאושרת "המספקת" (ויותר) שאינה ישומית, הפתרון לבעיית הדיור של חסרי הקרקעות לבניה לא ימצא בתחום "הקו הכחול" המאושר, אלא מחוצה לו ובעיקר על הקרקעות שבעלות מינהל מקרקעי ישראל.
- התוכנית המוצעת – תוספת מתחם מגורים מחוץ לגבול התוכנית המאושרת, מבטאת את מצוקת חסרי הקרקעות (הרבים) המיועדות למגורים.
- "הפתרון" – בניית יחידות דיור על קרקע "שבבעלות", ושאינה כלולה בתוכנית מאושרת, אינו פתרון ואף יותר מזה, זהו הליך בלתי חוקי שמקורו כאמור בחוסר פתרון אמיתי – ישומי (גם בטווח הרחוק).
- התוכנית המוצעת באה להסב את המצב התכנוני הקיים (שטח חקלאי) לשטח למגורים, כדי לתת מעמד חוקי למבנים: שנבנו, נבנים ויבנו בעתיד כחוק וזאת, למרות קיבולת יחידות הדיור הדמיונית והבלתי ישומית הגלומה בתוכנית ג/6121.
- למותר לציין שהתוכנית המוצעת אינה מהווה פתרון לכלל הנוזקים. לפיכך, לא נותר לנו אלא להמליץ לפני מוסדות התכנון לבדוק את הסוגיה באופן עקרוני לכלל שטח הישוב ותושביו.



השפעת התוכנית על סביבתה

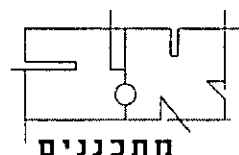
- ← התוכנית המוצעת באה לתת מענה לצורך אמיתי – מתן אפשרות בניית יחידות דיור למחוסרי קרקע בתחום תוכנית מאושרת ומתן מעמד חוקי למבנים שנבנו (מתוך מצוקת דיור) שלא כדין.
- ← התוכנית המוצעת צמודת דופן לאזורי מגורים, מגורים משולב במסחר ואזור תעשייה קלה/מלאכה. תכנונה הוכתב עפ"י אמות מידה תכנוניות ומתוך אילוצי בעלות על הקרקע, מהווה המשך לתוכנית המאושרת.
- ← התוכנית המוצעת דומה בהוראותיה לתוכנית ג/6121 ומאידך למצב האמיתי הקיים בכלל הישוב.
- ← בהמשך לנאמר לעיל, יובן שהתכנון המוצע לא ישנה מהותית את אופי הישוב, שכן הכוונה שתבנה שכונה נוספת לשטחים מבונים קיימים, מחוברת למערכות תשתיות ודרכים הסובבות, ובעלת אופי, זכויות ומגבלות בניה לפי הקיים.

חלופות תכנוניות

- החלופות התכנוניות שעלו במהלך עבודת התכנון התמצו כולן בדרום הישוב וזאת משתי סיבות. האחת, הצד הדרומי הינו הכיוון היחיד האפשרי להתרחבות מבלי לעבור לעברה השני של דרך ארצית, "לעלות" על אתרי טבע ונוף. – מערב – צפון, מגבלות טופוגרפיות, ארכיאולוגיות במזרח ובצפון. החלופות התמקדו בקביעת גבולות התוכנית ובהתייחסות למינימום הרחבה והתחברות לדרכים קיימות, במיקום שטחים לצורכי הציבור, ובקביעת זכויות והגבלות בניה בהתייחסות למצב תכנוני מאושר.
- החלופה הנבחרת הינה פשרה בין המצוי – אילוצים כמו: מבנים קיימים שלא כדין המכתיבה מערכת תנועה ונגישות לבין הרצוי והנכון עפ"י אמות מידה מקצועיות.

אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים

- כללית, מיקום השכונה הדרומית המוצעת בתוכנית נמצא בשטח ישר, מישורי צמוד לשכונה בנויה ומהווה המשך ורצף (לקיים).
- מבחינת הנצפות – אין כל השפעה, שלילית/חיובית וזאת בגין צמידות לקיים והטופוגרפיה. מומלץ לשים דגש על הוראות בניה ופיתוח שטח התוכנית שיהלום את הקיים בבוקעאתא, כמו כן, מומלץ לשאוף למקסימום איכלוס/בניה. וכן, מומלץ להורות בהוראות התוכנית כיצד לתחזק את המגרשים שישארו לא בנויים.
- בביצוע התוכנית עפ"י הוראותיה, יהיה כדי לתת פתרון לבעלי קרקע לבנות את בתיהם ולתת הזדמנות למבנים שנבנו שלא כדין להפוך לחוקיים.



המלצות להוראות בניה

התוכנית לשכונה הדרומית באה לתת מענה לשתי בעיות עיקריות:

האחת – פתרון מגורים לחסרי קרקע לבניה

למרות שטחי הבניה המאושרים והבלתי ממומשים הקיימים בתחום תוכנית ג/ 6121 ובגין

הבעלות הפרטית על הקרקעות – יש צורך בתוספת הרחבה של שטחים לבניית יח"ד.

השנייה – במשך שנים נבנו בשטח הנידון בתים שלא כדין, למרות שאין מקום לתת פרס לפורעי חוק,

יש מקום להכשיר את הקיים ובצורה מסודרת, כיוון שנראה כי בלתי אפשרי לשנות את המצב

הקיים.

לפיכך, מתן המלצות להוראות בניה מצומצמות למדי, אלא במגרשים שעדיין לא נבנו.

להלן המלצות להוראות התוכנית:

- ← מבני מגורים – החזית הקדמית לדרך, יפנו פונקציות מגורים בלבד.
- ← מיכלי דלק, גז וגנראטורים או עזרים טכניים אחרים לא ימוקמו בחזית קדמית
- ← רצפת מחסנים וחניות רצוי שירוצפו בחומרים פריקים כדי לאפשר טיפול בתשתיות
- ← גדרות – לחזית קדמית – יוקמו מחומרים מקובלים: עץ, אבן, ברזל.
- ← שטחים פתוחים – החצר הלא בנויה – תפונה מחומרים שנשארו לאחר הבניה.
- ← דרכים, שבילים – תפוננה כל השאריות והמטרדים שנשארו לאחר ההתוויה והסלילה. שולי הדרך יטופחו בצמחיה – עצים ו/ או שיחים, תאורת הרחוב תהייה אחידה וימנע פיזור אור למבני המגורים.
- ← שטחים למבני ציבור – ישולבו בפיתוח מגרש מגוון עפ"י תוכנית שתכלול תשתיות, צמחיה, ריהוט גן, גידור ושילוט.

התוכנית המוצעת כוללת במסמכיה:

- ← הוראות הכוללות את פרוט השימושים המותרים ביעודי הקרקע המסומנים בתשריט, הוראות אדריכליות, זכויות והגבלות בניה.
- ← תשריט יעודי קרקע
- ← נספחים: תחבורה ותנועה
- ניקוז
- ביוב
- נוף
- ← פרוגרמה – להיקף סה"כ שטחי המגורים בישוב ובתוכנית המוצעת.