

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0730507

שמורת יהודיה - מערך כניסה וחניון לילה ג/25798



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גולן
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/01/2021

להפקיד את התכנית

14/02/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית נמצאת ברמת הגולן, ממערב לכביש מס' 87 כ-ק"מ מזרחית לצומת יהודיה לכיוון קצרין וכ-5.5 ק"מ דרומית לקצרין.

שמורת טבע יהודיה הינה אחת מהשמורות החשובות ורחבות ההיקף בישראל, ומאפשרת קיומם של בתי גידול שונים ומגוונים, כגון: יער פארק של אלון תבור ואלה אטלנטית, מישורי בזלת בחבל היס-תיכוני, מדרונות, מצוקים, ערוצי זרימה איתנים, בריכות חורף ומעיינות. מוקדי העניין המרכזיים בשמורה הינם:

נחל יהודיה הינו קניון עמוק ויפה. עקב התמוטטויות סלעים במצוקי הקניון בשנים האחרונות נסגר חלקו הפופולרי של הקניון למטיילים. במקומו סומן שביל חדש במעלה הנחל והוא מאפשר גישה למפל יהודיה.

נחל זויתן קניון עמוק ומרשים, בריכות עמוקות ומעיין ייחודי עין נטף, שמימיו נוטפים ממצוקי הקניון. הנקיק השחור - קטע בקניון נחל זויתן ובו סדרת מפלים. המעבר בהם בגלישת צוקים בלבד. הכניסה למסלול זה בתיאום מראש וברישים.

חורבות הכפר יהודיה - מדובר בכפר קדום בראש מצוקי נחל יהודיה. הכפר היה מיושב עד מלחמת ששת הימים. על פי עדויות שונות התקיים יישוב יהודי במקום גם לאחר הכיבוש הערבי ובתקופת הצלבנים. עברו היהודי של היישוב כנראה היה ידוע לערבים שהתיישבו בו מאוחר יותר, ומכאן שמו.

התכנית מסדירה את הפיתוח של מערך הכניסה וחניון הלילה.

שטח התכנית שבחפיפה עם תכנית תת"ל 78 הוגדר כשטח עם הנחיות מיוחדות. בתחום זה יותרו השימושים וההוראות בהתאם לתת"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שמות יהודיה - מערך כניסה וחניון לילה ג/25798

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

219-0730507

מספר התכנית

124.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	266000
קואורדינאטה Y	760900

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת ברמת הגולן ממערב לכביש מס' 87 כ-ק"מ מזרחית לצומת יהודיה לכיוון קצרין וכ-5.5 דרומית לקצרין.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		29, 102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	אישור המועצה הארצית להתחברות דרך מקומית המשרת את השמורה לדרך אזורית מס' 87 באמצעות צמצום קו בניין מ-80 מטרים ל-25 מטרים מציר הדרך. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
12/01/2020		2994	8631	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/78. הוראות תכנית תתל/78 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/78
26/03/1989		2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/3. הוראות תכנית תממ/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/3
25/07/2006		4448	5559	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/11811 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/11811



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - תכנית אזורית	08: 11 11/10/2020	אורן ניטוקר	03/09/2020	1	1: 25000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - חוברת	08: 11 11/10/2020	אורן ניטוקר	15/09/2020	10	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תכנית אתר	14: 23 31/01/2022	אורן ניטוקר	25/01/2022	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי, ניקוז וחניה	09: 14 20/01/2022	ערן געש	18/01/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נלווה	09: 13 20/01/2022	ערן געש	19/01/2022	19	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה: הסדרת צומת והתחברות למצב קיים - מחייב רק במיקום הכניסה (גיליון 1 מתוך 2)	13: 03 11/01/2022	יונתן מאור	05/01/2022	2	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה: תכנון עתידי - מחייב רק בעניין מיקום הכניסה (גיליון 2 מתוך 2)	13: 04 11/01/2022	יונתן מאור	05/01/2022	2	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	09: 18 20/01/2022	דסמונד סולומון קפלן	18/01/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים	מגידו	(1)		04-6522167	04-6420312	zohar@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 166.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות הטבע והגנים	מגידו	(1)		04-6522167	04-6420312	zohar@npa.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 166.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת (1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592	ערן געש - אדריכלות נוף	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697	חן בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יונתן מאור	06797	י. מאור - הנדסה אזרחית	חיפה	חרוב	12	04-8361646		maor@maorj. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן ניטוקר	23156514	פלגי מים בע"מ	הגושרים	(3)		04-6956326		orenN@p- ma.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(3) כתובת: ד.ג. גליל עליון, ת.ד. 200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת מערך קליטת הקהל וחנוין הלילה - שמורת יהודיה ברמת הגולן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת השימושים המותרים והוראות הבניה תוך קביעת הנחיות לשימור ערכי הטבע והנוף.
- פירוט זכויות הבניה לצורך הסדרת מערך קליטת הקהל וחנוין הלילה.
- קביעת הנחיות לפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח והתווית מערכות התשתית.
- הקטנת קו בניין של דרך אזורית מס' 87.
- אישור המועצה הארצית להתחברות דרך מקומית המשרתת את השמורה לדרך אזורית מס' 87 באמצעות צמצום קו בניין מ-80 מטרים ל-25 מטרים מציר הדרך.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שמורת טבע	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שמורת טבע	2, 1
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	2, 1
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות ב	שמורת טבע	2
מבנה להריסה	שמורת טבע	1
ציר	דרך מאושרת	3
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	3



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,696	6.18
שמורת טבע	116,843	93.82
<b>סה"כ</b>	<b>124,539</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,166.83	4.95
שמורת טבע	118,372.21	95.05
<b>סה"כ</b>	<b>124,539.05</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שמורת טבע כמשמעותה ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998" לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קליטה וניהול מבקרים/מרכז שירות למטייל הכולל: קופה, קבלה והדרכה, שירותים, מזנון, משרד צוות, ניטור, מחקר והדרכה.</li> <li>חניון לילה הכולל: לינת שטח באוהלים ותחת סככות, חדרים לשהיית מורים, מדריכים ומלווים, חניון קרוואנים ושטחים נלווים כגון: שירותים, מקלחות ומתקנים לאחסון והכנת אוכל לרבות מטבחי שדה.</li> <li>חצר משק ואחסון.</li> <li>שערים להדגשת כניסות.</li> <li>גידור, מחסומים והתקנת אמצעי בטחון ובטיחות.</li> <li>שילוט, הוריה, הסברה והמחשה.</li> <li>נטיעות לצורך הצללה טבעית שמשמשת את המטיילים באזור המבואה וחניון הלילה, שיקום והשבה וכן טיפול לסילוק מינים זרים, פולשים ומתפרצים, ע"פ הנחיות רט"ג. מומלץ שהתאורה תהיה בתאורה נמוכה בלבד בסמוך למבנים.</li> <li>דרכים, שבילים, גשרונים וחניות לרבות הנגשת נכים לרבות ריבוד באספלט.</li> <li>תשתיות קוויות ומתקנים הנדסיים הנדרשים ישירות לתפקוד השמורה (ביוב, מים, חשמל וכיו"ב) לרבות מתקני מחקר, השבה וניטור.</li> <li>פיתוח שטח לרווחת המבקרים כולל פרגולות, סככות צל, רחבות התכנסות, מצפורים, מעקות, קירות תמך, ברזיות, ספסלים, פחים וכיו"ב.</li> <li>פעולות הנדרשות לצרכי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</li> <li>מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות, הנדרשים במישרין לצרכי השמורה לרבות הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור.</li> <li>ממשק שמירת טבע.</li> <li>שימוש אחר במבנים, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>יותר בינוי ופיתוח (לרבות חניה) ברצועה בין קו בניין לגבול דרך 87 שאינם משמשים את הדרך הארצית.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת מבנים תהיה בהתאם לתנאי האקלים המקומי, תוך השתלבות חזותית מרבית בנוף, מבחינת צורה וגובה המבנה, חומרי הבניה והגמר, גווניהם וכד'.</li> <li>המבנים יותאמו במידה מרבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה הקיימת ויוקמו תוך ביצוע מינימאלי של עבודות עפר.</li> <li>תכנון הגג יכול להסתרת מערכות טכניות (כגון מערכות סולאריות ומתקני מיזוג אוויר) כחלק אינטגרלי מן הגג.</li> <li>מתקנים טכניים ותשתיות יוסתרו מעיני המבקרים ככל הניתן ויותו תוך התייחסות לשיקולים</li> </ol>

4.1	שמורת טבע
	<p>נופיים. 5. תפוח שפה אדריכלית חומרית ועיצובית אחידה ומחייבת לכל האתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח באתר יהיה באופי אקסטנסיבי ומטרתו תהיה העצמת חוויית הביקור ומיתון אקלימי עיי הצללה. 2. הפיתוח באתר ייעשה באמצעות חומרים מקומיים וחומרים הקיימים באתר, תוך השתלבות מרבית בנוף והתחשבות בתנאי האקלים. 3. חומרי גמר לקירות הפיתוח והמסלעות יהיו מאבן מקומית בזלת או אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. 4. כל שבילי המצעים יהיו ממצעים בזלתיים או חומר דומה למניעת בוחק. 5. צמחייה: נטיעות יהיו ממני צמחיה מקומית ומיני בוסתן המתאימים לבית הגידול הטבעי ובכפוף לאישור אקולוג ברט"ג. יותר טיפול לסילוק מינים זרים, פולשים ומתפרצים, ע"פ הנחיות רט"ג 6. הפיתוח באתר ייעשה תוך צמצום עבודות העפר ובהתאמה מרבית לתוואי השטח הקיים. 7. הפיתוח באתר ייעשה תוך התייחסות לנצפות מהאתר אל הנוף הסובב ומן הנוף הסובב אל האתר. 8. תאורה: תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות ובהתאם להנחיות מסמך התאורה של רט"ג. מומלץ שהתאורה תהיה בתאורה נמוכה בלבד בסמוך למבנים. 9. תותר הצבת פאנלים סולריים ובלבד שישולבו במבנים שהוקמו כדין וישמשו במישרין לצרכי השמורה. בנוסף, תותר הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור. 10. תשתיות חשמל, מים, ביוב בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים ככל הניתן. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי. 11. הכניסה לשמורת הטבע תתבצע רק מהכניסה מסומנת בנספח התנועה. כמו כן, לא תתאפשר נגישות מהדרך האזורית לכלי רכב והולכי רגל למעט בכניסה המסומנת בנספח תנועה.</p> <p>ממשק שמירת טבע:</p> <p>1. תותר תחזוקת שבילים ודרכי עפר למניעת שריפות, כבוי אש ויצירת קווי חייץ. 2. תותר הקמת מתקנים זמניים וניידים, כגון: כלובי אישוש והשבה לבעי"ח, מלכודות, מצלמות, נקי תצפית וכד' לצורכי מחקר וניטור ובאופן שלא יהיה בהם כדי לפגוע בשמורה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות:</p> <p>א. התוואי המדויק של כבלי המתח העליון בתא שטח זה ייקבע בשלב הרישוי של כבלי המתח העליון שיוקמו. תיאום התכנון הסופי לביצוע ועבודות הטמנת כבלי חשמל במתח עליון לאורך דרכים הנכללות בתמ"א 1 יהיו בתיאום עם הגורמים המוסמכים לנושא הסדרי תנועה בתקופת העבודות, ועם בעלי תשתיות, כולל תיאום בנושא הגנה קטודית. ב. בתום עבודות הטמנת כבלי המתח העליון יבוצע שיקום של שטח העבודות ואתרי ההתארגנות בהתאם לתכנית שיקום נופי. קווים תת-קרקעיים יסומנו באופן שתמנע פגיעה בהם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

שמות טבע	4.1
<p>ג. בקטעים רגישים נופית וסביבתית יש להצר, ככל הניתן, את רצועת העבודה, על מנת לצמצם את כמות השטחים הרגישים שיפגעו במהלך העבודות להטמנת קו החשמל. בהתאם לצורך, יגדרו שטחים טבעיים בעלי רגישות אקולוגית גבוהה, בתוך גבולות התכנית, טרם תחילת העבודות.</p> <p>ד. טרם הפעלתו הסדירה של קו החשמל, יבוצעו מדידות קרינה לבחינת עמידתו של הקו ברמת הקרינה הנדרשת על פי כל דין.</p> <p>ה. העבודות בתחום תכנית זו יתבצעו באישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>ו. בשטחים החופפים לתת"ל 78 יותרו רק כבלי מתח עליון טמונים.</p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות ב':</p> <p>בתא שטח 2 יותר חיבור לדרך אזורית מס' 87 בהתאם למסומן בנספח התנועה. ביצוע הכיכר יהיה בתיאום עם נת"י.</p>	



דרך מאושרת	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. אסורה כל בניה בתחום דרך, פרט למתקני דרך.</p> <p>2. ביצוע הכיכר בכניסה לחניון יהיה בתיאום עם נת"י.</p>	4.2.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8	1490	65	1425	(1)	1	שמורת טבע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

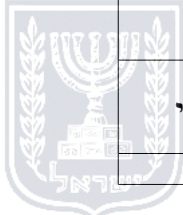
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. הגובה המכסי נקבע בהתאם לגובה המבנה הקיים.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בנוסף לשטחי בנייה בטבלה תותר הקמת סה"כ 1710 מ"ר של סככות צל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

6.1	סביבה ונוף
	<p>הנגשה - שבילים ורחבות יהיו מחומר קשיח במקומות בהם נדרשת נגישות כגון בטון אספלט וכד'. בתכנון המפורט ישולב יועץ נגישות. חנייה ושבילי מצעים - יהיו מחומר לא בוחק, מצעי בזלת או מצעי גיר מעורבים בחומר דק כהה למניעת בוחק.</p> <p>עצי הצללה רשימת מיני נטיעות תתואם עם רט"ג לפני שתילה. בחניות ולאורך שבילים יינטעו עצים ממינים מקומיים עבור הצללה, הפחתת בוחק ויצירת מיקרו אקלים.</p> <p>מינים מומלצים: שיזף מצוי, מילה סורית, אלה אטלנטית, אלה א"י, חרוב, אלון תבור, ליבנה ועוד. ניתן לשלב עצי בוסתן באזור המבואה.</p> <p>הנחיות למזעור השפעות הבינוי והפיתוח על הסביבה</p> <p>תכנית הפיתוח והבינוי תתייחס לסביבה, תכנית הפיתוח תבוצע ביישור שטחים מינימאלי ממצב קיים, תכנית חניות תבוצע תוך צמצום התימוך למינימום הנדרש.</p> <p>בינוי המבנים יעשה בגמר אבן טבעית/מלאכותית בגוון בזלת או טיח בגוון שאינו בוחק ומשתלב בסביבתו. חומרי הגמר לביצוע מסלעות וקירות מאבן בזלת. גידור האתר יעשה מגדר מתכת שמאפשרת מבטים פתוחים דרכה עם פתחים מותאמים למעבר בע"ח קטנים.</p> <p>חומרי הגמר יהיו בגוון כללי חום בהיר/ירוק בג' כגון הקרקע בסביבה. יש להימנע משימוש בחומרים מבריקים, מחזירי קרינה ובוהקים. חניה ושבילי מצעים תהיה מחומר לא בוחק, מצעי בזלת או מצעי גיר מעורבים בחומר דק כהה למניעת בוחק.</p> <p>עבודות עפר ופיתוח שטח</p> <p>בתכנית הפיתוח יוגדרו אזורי אל געת שבהם לא יעשו כל עבודות פיתוח לרבות אחסון זמני של עפר.</p> <p>גידור ככלל יש להימנע מגידור ומעקות שלא נדרשים על פי הנחיות יועץ בטיחות ותקן.</p> <p>שבילים מונגשים יבוצעו מבטון או אבן משתלבת בגוון כללי חום בהיר/אפור ואו/אבן טבעית. ערוצי ניקוז מקומי ישולבו בתכנית הפיתוח כחלק נופי בצורה עילית תוך צמצום ניקוז תת קרקעי ככל האפשר.</p> <p>בשטחי שירות, שהות וחנייה יינטעו עצים מקומיים באישור אקולוג רט"ג להצללה, יצירת מיקרו אקלים ומזעור נצפות המבנים מהסביבה.</p> <p>תשתיות ומערכות</p> <p>תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ, ביוב יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות לאתר יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.</p>
6.2	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 5576/0 "רמת יהודיה" י"פ: 4539 עמ"מ 4179 מיום: 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</li> <li>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות</li> </ol>



## 6.2

## עתיקות

העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 6.3

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.4

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל ו/או בעל התשתית הרלוונטי בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב בבניו.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

מסדרון תשתיות תת"ל 78 - 20 מ' מגבול המסדרון (ניתן להקטין מרחק זה בתיאום עם חברת החשמל או בעל התשתית הקיימת בתחום מסדרון התשתיות על פי תת"ל 78).

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.



<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>מים :</b> תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית. לפני ביצוע עבודות יש לבצע סיוור בשטח ולתאם פרט חציית קו המים עם מי גולן.</p> <p><b>ביוב :</b> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתוכנית מים וביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך. 2. יש להבטיח שתתאפשר גלישה של שפכים ממתקן "אגור ושטוף" והזרמתם דרך קו הביוב המוצע גם במקרה של תקלה במתקן. יש לתכנן מיכל איגום שיאפשר לאגום שפכי האתר במשך 24 שעות. 3. הנחת קווי ביוב וסימונם (ע"י סרט, צביעה, שילוט וכד') ייעשו בהתאם לאמור בהנחיות העדכניות של משרד הבריאות ('הנחת קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה (משי"ל)", 2011). 4. יש להסדיר שביל גישה לרכב ביובית לאורך קו הביוב.</p> <p><b>אשפה :</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p><b>ניקוז :</b> רשות הניקוז תפעל בתחום הנחל בנושאים שבסמכותה בתיאום עם רשות הטבע והגנים ובכפוף לחוק הניקוז. תנאי לקבלת היתרי בניה בשטח התכנית, הבטחת ניקוז כל השטח התחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בשטחים סלולים או מרוצפים, דוגמת חניות, ייעשה שימוש במצע המאפשר חלחול נגר עילי, ולא יותר אספלט, למעט חניית נכים ואוטובוסים.</p>	<p><b>6.6</b></p>



<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור.  בטרם הגשת בקשה להיתר בניה היזם יבצע סקר עצים מפורט בתחום בו מתוכננת בניה ו/או ביצוע עבודות תשתית ו-50 מטר בהיקפה.  תוכן תוכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור"  "קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה" ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות כולן או חלקן:  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. לא תבוצע כל עבודה (כולל הנחת תשתיות) ברדיוס חופת העץ או בהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות.  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ (חופת העץ).  ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיקבעו בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת היתר בניה בתחום התכנית מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.  הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.  גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p><b>6.13 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל היתר בניה בתחום התכנית יחייב קבלת אישור רשות הטבע והגנים.  היתרי בניה בשטח התכנית יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:  א. נקבעו התנאים, הובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, אצירת</p>	

## 6.13

## תנאים בהליך הרישוי

אשפה וסילוקה, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו', באישור הרשויות המוסמכות בנושאים הנ"ל ולשביעות רצון הוועדה המקומית.

ב. בקשה להיתר בניה למבנים מוצעים תכלול תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 למתחם המיועד או למבנה וסביבתו, אשר בה יפורטו:

1. גבהים מתוכננים, צמחיה מתוכננת, השקיה מתוכננת, קירות פיתוח ופרטי פיתוח עקרוניים.
2. חתכים, חזיתות ופירוט חומרי הגמר לרבות גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3. חניות, שבילי הולכי רגל ודרכי גישה למבנים.

4. אופן ההשתלבות בפיתוח הכולל של האתר לרבות עבודות עפר באם ידרשו ופירוט לגבי עודפי העפר באם ישנם.

5. היתר הבניה יתייחס לעצים בוגרים, עצים בוגרים קיימים ישולבו בפיתוח המוצע.

6. תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדריכל נוף. תכנית זו תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי למתן היתר בניה.  
תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו מיקום שתילת עצים.

## 6.14

## חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

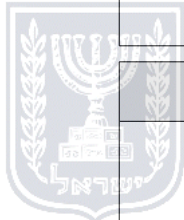
הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 6.15

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/גדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה

<b>6.15</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הריסתו. ב. תנאי לקבלת היתר בניה לקופה חלופית יהיה התחייבות להריסת מבנה הקופה הקיימת עם סיום בניית הקופה החליפית ואכלוסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.16</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24