

15.11.99

2-3509

97
97

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גולן

תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 5729
המפרטת את תמ"א 13, מקטע 2, בטיחה

פארק הירדן - דרום

=====

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
משרד הפנים מס' 5729/ג	
תועדה המחוזית לתכנון טבעי מתליטה	
שטח: 223,99	סוג: אזורי תעמולה
סמנכ"ל תכנון	יו"ר תועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5729/ג
ברישומה בלוקוס הפרסומים מס'
מל"מ

פרק א' - כללי

1. השם והתחולה : תוכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 5729 "פארק ירדן-דרום", ותחול על השטחים הכלולים בתחום המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה ומהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תקנון ותשריט בקנה מידה 1:2500.

3. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהורה חלק ממקטע 2, בטיחה, תכנית מתאר ארצית לחופי כנרת.

4. המקום:

מחוז הצפון
נפת צפת
תחום שיפוט מוניציפאלי : גולן
גושים וחלקות : גוש 201000 ח"ח 5

5. גבולות התכנית:

הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט.

6. שטח התכנית (מדוד גרפית): 1009 דונם.

7. יוזם ומגיש התכנית :

מ.א. גולן, קצרין, טל: 06-6969777 פקס: 06-6961535
החטיבה להתיישבות, מרחב הצפון, צפת, טל: 06-6978260
פקס: 06-6978144
קרן קיימת לישראל, אגף היעור, צפת, טל: 06-6972404
פקס: 06-6974002

8. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, טל: 06-6558211 פקס: 06-6560521

9. עורך התכנית:

עליזה רפופורט-רוטמן, יעד, ד.נ. משגב, טל: 04-9909889
פקס: 04-9909887

10. מטרות התכנית:

הרחבת שמורת טבע פארק הירדן.
יצירת מתחמים לפעילויות נופש בחיק הטבע, בקרבת הירדן.
הקמת חניוני לינה.
פיתוח איזור עתיקות בית ציידא.
הקצאת שטח לפיתוח נופש ותיירות, ברמת איכסון ג'.

פרק ב' - פרשנות:

1. לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וכן בתקנות ובתיקונים לחוק.

2. הגדרות למונחים:

2.1 אזור שטח המסומן בתשריט בצבע לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ו/או בכנינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

2.2 התכנית תכנית מס' (כולל התשריט וההוראות).

2.3 ועדה הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גולן.

פרק ג' - שימושים ותכליות

1. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

1.2 בכפיפות לסעיף 1.1 למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימה זו של תכליות.

2. רשימת תכליות ושימושים:

1. שמורת טבע:

שמורת טבע כמשמעותה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי לאום והנצחה. כל פעולה שתואם עם רשות שמורות הטבע.

בשמורת הטבע יבוצעו שבילים להולכי רגל, נטיעות, יפותחו אמות מים, שיקום ושחזור טחנות קמח, רוג'ום.

יותר ניצול מקורות המים לטובת פיתוח הפארק.

יותר ביצוען של פעולות שימור קרקע ופעולות ניקוז.

2. שטח ציבורי פתוח:

השטח מיועד לגינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, דרכי גישה ושרות, מתקני פיקניק, מבנה כניסה.

בנית ביתני שרותים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

שחזור ובניה של טחנת קמח, אמות מים, ותעלות מים מלאכותיות.

3. שטח חקלאי:

שטח המיועד למרעה ומתקנים הדרושים להפעלתו.

4. אזור נופש:

אזור זה יחולק למגרשים על פי המפורט.

גבולות המגרשים מסומנים בתשריט כאופן כללי. שינוי בשטח המגרשים בגבולותיהם בשעור של עד 5% לא ייחשב כשינוי לתכנית ובלבד שאושר כועדה המקומית.

מגרש מס' 1, א': חניון לינה - 56 דונם.
תותר הקמת חניון לינה, על פי רמת אכסון ה', כמופיע
בתמ"א 13, מקטע 2, כולל משטחי חניה,
משטחי אהלים, מגרשי פעילות ומסדרים, כניית מבנה
מרכזי הכולל משרדים, מחסנים, חדרי אוכל ומטבחים,
גינון ונטיעות, וכל הדרוש להפעלת האתר. מבני שרותים
ומקלחות על פי תקנות משרד הבריאות.
צפיפות - לא תעלה על 35 נופשים לדונם.
מספר המיטות יהיה עד 500 מיטות.

מגרש מס' 1, ב': חניון לינה 62 דונם.
תותר הקמת חניון לינה, על פי רמת אכסון ה', כמופיע
בתמ"א 13, מקטע 2.
שאר ההוראות כמו במגרש 1 א' לעיל.
מספר המיטות יהיה עד 500 מיטות

מגרש מס' 2 : חניון א' - 44 דונם .
תותר בנייתם של מבנה כניסה, חנות לממכר מזון
וציוד, מסעדה, קיוסק, מחסן ושרותי תיירות נוספים
המתאימים לאתר זאת עד 500 מ"ר בניה.
מבני שרותים ומקלחות ייבנו על-פי תקנות של משרד
הבריאות.
תותר הקמתן של סככות צל לגובה מירבי של 4 מ',
גינון ונטיעות.
תחפר ותיבנה תעלת מים מלאכותית, בחלקה על תואי
תעלה עתיקה, שתוביל מים מאיזור תחנת הקמח, דרך
החניון וחזרה לירדן.
החניה תהיה מפורזת במקבצים בין העצים - 8-10
מכוניות בכל חניה ובמרחק מינימלי של 15 מ' בין
חניה לחניה.

מגרש מס' 3 : פארק רחצה - 44 דונם.
תותר הקמת מבנה כניסה, מחסן, וכן מבני שירות
הכוללים מסעדה, קיוסק, וכל הדרוש להפעלת האתר.
זאת בשטח כולל של עד 500 מ"ר בניה.
יוקמו חדרי שרותים ומלתחות על-פי תקנות משרד
הבריאות.
יחפרו ויוקמו בריכות, יוקם מגדל מציל וכל הדרוש
לתפעול מתקני רחצה ושיט לא מוטורי.
יחפרו ויבנו תעלות מים מלאכותיות אל הבריכות
ומהבריכות לכיוון הירדן.
תותר הקמתן של סככות צל לגובה מירבי של 4 מ',
גשרים ומשטחים, גינון ונטיעות.

מגרש מס' 4 : חניון כ' - 38 דונם.
תותר בנייתם של מבני שרות הכוללים: כניסה, מסעדה, מזנון, מחסן ושרותי תיירות נוספים המתאימים לאתר. מבני שרותים ייבנו עפ"י תקנות משרד הבריאות. תותר הקמתן של סככות צל לגובה מירבי של 4 מ', גינון ונטיעות.
לאורך אפיק הנחל יוקמו בריכות שכשוך ופלגי מים מלאכותיים.
החניה תהיה מפורזת במקבצים של עד 10 מכוניות בכל חניה.

מגרש מס' 5 : טרופילנד - 14 דונם.
יוקמו תעלות ובריכות מים מלאכותיות, נטיעות, מבנה כניסה כולל משרדים, מזנון, מחסנים, ומבנים נוספים הדרושים להפעלת האתר. מערכת הביוב והניקוז - עפ"י דרישות מנהלת הכנרת.

מגרש מס' 6 : עתיקות בית ציידא - 63 דונם.
ישוקמו וישחזרו עתיקות. יוקמו שבילי טיול, נטיעות, מצפורים. תותר הקמת מבנה למרכז מבקרים כולל מחסנים, ושרותי תיירות נוספים המתאימים לאתר, בשטח כולל של עד 1300 מ"ר בניה. כל זאת בתאום עם אגף העתיקות.

5. שטח מים לנופש:

יחפרו ויוקמו בריכות שחיה ושכשוך, כאמור בסעיף 4 מגרש 3 לעיל.

יחפרו וייבנו תעלות מים מלאכותיות, חלקן בתואי אפיקים קיימים וחלקם בתואים חדשים עפ"י המסומן בצורה עקרונית בתשריט. כל הנ"ל תוך השתלבות בסביבה ושימוש באלמנטים טבעיים.

6. דרכים:

דרכים צבוריות כולל חניות, מסלעות, נטיעות בתוך מגרשי החניה ולאורך הדרכים.

7. אכסון ג':

יעוד שטח זה יהיה בתחום של נופש בחיק הטבע, שרותי נופש ברמה של אכסון ג', לפי תמ"א 13, מקטע 2; תותר הקמת חניון קמפינג בהתאם להנחיות משרד התיירות שיכלול עד 500 מיטות. מותנה באישור תכנית מפורטת כחוק.

3. טבלת איזורים ושטחים:

האזור	סימון	בתשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
שמורת טבע	ירוק בהיר משוכך קוים אלכסוניים ירוק כהה		44	4.4
שטח ציבורי פתוח	ירוק		392	38.9
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים		85	8.4
שטח נופש	צהוב מותחם בחום כהה		321	31.8
שטח מים לנופש	תכלת		13	1.3
דרכים וחניות מוצעים	אדום		69	6.8
אכסון ג'	פסים לסרוגין - כחום		85	8.4
=====				
		סה"כ	1009	100.0

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

כוחה של ועדה מקומית גולן יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי החלה על שטחו של מגרש שלם או לפי קביעת הועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת הכוללת טופוגרפיה והמראה את הבנינים המתוכננים ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלק ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבנינים, רום מוחלט של כל השטחים והבנינים, טרסות, דרכים, שטחי חניה. תנאי לקבלת היתר בניה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית - ועדת משנה נוף הגליל.

2. הנחיות לשימור נוף: התכנית תכלול עצוב ארכיטקטוני כולל סימון חומרי גמר, הסתרת אחסנת חוץ וחצרות משק, הסתרת מתקנים בולטים מהגגות, פרטי גדרות, גינון וסילוק אשפה. המבנים ישתלכו בסכיבה הטבעית כשחומרי הבניה החיצוניים יהיו מאבן מקומית - בזלת, או עץ. יש לשמור על העצים הקיימים בשטח.

4. פיתוח השטח: תותר הקמת טופוגרפיה מלאכותית מהקרקע החפורה לצרכי הברכות המלאכותיות. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

5. חניה: יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי תקנות התכנון והחניה (התקנת מקומות חניה) תשל"ג-1983, או תקנות אשר תבואנה במקומן לכל מגרש על פי ייעודו כחשריט התכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה.

6. מקלטים: בנית מקלטים ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית ככל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים. במקרה של בנית מקלטים ייחודיים לכל מבנה הם יהיו חלק מהמבנה וישתלבו בו מבחינת העיצוב האדריכלי ורמת הגימור.

7. חשמל:

7.1 קוי החשמל בתחום התוכנית יהיו כולם תת-קרקעיים.

7.2 לא ינתן היתר בניה למבנה ו/או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

7.3 אין לבנות מכנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

8. ביוב: מערכת אסוף, טפול וסילוק השפכים מפארק הירדן (תחום התכנית) תבוצע בהתאם להנחיות מנהלת הכנרת ועל פי אישור משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

9. ניקוז: הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז ומינהלת הכנרת.

10. תקשורת: קוי התקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.

11. עתיקות: תותר חפירה, שיקום, שיחזור, שימור ובניה בכפוף לאישור רשות העתיקות.
12. מים: לפני הוצאת היתר בניה יוכן נספח מים שיאושר ע"י משרד הבריאות.
13. היטל השבחה: היטל השבחה ייגה כחוק.
14. הפקעה: כל השטחים שנועדו על פי תכנית זו לשטחי ציבור ולדרכים יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש המועצה האיזורית גולן.
ההפקעה תבוצע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
15. חלוקה ורישום: גבולות חלוקת הקרקע שאינם זהים עם גבולות האיזורים, המגרשים והדרכים בתכנית זו בטלים. שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות שתהיינה זהות לדרכים והמגרשים המוצעים בתכנית. חלוקה סופית, מדוייקת, תיקבע לאחר הקמת הבנינים. תכנית החלוקה תותר לצרכי רישום בספח האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
16. הרחבת כביש 888: במידה ומע"צ תרצה להרחיב דרך על פי תמ"א 3 ל- 50 מ' לא תהיה התנגדות של יזם תכנית זו.

פרק ה - טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה

מ"ר בנייה קשה	מרווחי בנייה מינימליים חזית קדמית צדדית אחורית	מס' מיטות	מס' קומות וגובה מקסימלי	שטח מגרש ד'	מגרש	ייעוד שטח
100	5 5 5	500	1 קומה 4 מ' *	56 ד'	1 א - חניון לינה	אזור נופש
100	5 5 5	500	1 קומה 4 מ' *	62 ד'	1 ב - חניון לינה	אזור נופש
500	5 5 5	-	1 קומה 4 מ' *	44 ד'	2 - חניון א'	אזור נופש
500	5 5 5	-	1 קומה 4 מ' *	44 ד'	3 - פארק רחצה	אזור נופש
500	5 5 5	-	1 קומה 4 מ' *	38	4 - חניון ב'	אזור נופש
250	5 5 5	-	1 קומה 4 מ' *	14	5 - טרופי-לנד	אזור נופש
1300	5 5 5	-	2 קומות 8 מ' *	63	6 - בית ציידא-עתיקות	אזור נופש
150	5 5 5	-	1 קומה 4 מ' *	-	-	ציבורי פתוח
על פי הנחיות משרד התיירות	5 5 5	500	על פי תכנית מפורטת	85	-	איכסון ג'

* גובה ומדידת המבנים תהיה על פי סעיף 3.1.1 בתמ"א 13 : המדידה תהיה בצורה אנכית - בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבנין

5729 / 2

15. 2. 2000

חתימות
=====

עורך התוכנית

מגיש התוכנית

בעל הקרקע

עליזה רובין-רוטמן
תכנון סביבתי
י"ד, ד.ג. משגב 20155

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה ניתוחית עם
רשויות התכנון היישוביות.
העיונית הינה לעיני תכנון כלכלי. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
היווה היזום ונרשם עמו הסכם מתאים בזמנו, ואין חתימתנו זו באה
לשנות את כלל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.
לנו הסבר הפה מוצר מר כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בנוגע לשטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
התירה בקיום הסכם האמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל יזום אחרת העומדת לנו מפר הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו אינה נוקדת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 28/10/99

עדכון: יולי 1999

תקירדרום