

27.6.2000

2-4167

1250/164-98  
1998 במרץ 29

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

מחוז הצפון

תכנית מתאר מפורטת מס' ג/10698

בהתאם לתכנית ג/5472 - תכנית מתאר חלקית  
למחוז הצפון תוספת רמת הגולן מס' ת/מ/מ/2-3  
קטע משמורת טבע יער היהודיה

"שמורת גמלא"

מחוז	:	הצפון
נפה	:	רמת הגולן
גוש	:	לא מוסדר - 50002
שטח התכנית	:	8,380 דונם
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית מקוד 17000 טל': 06-6558211 פקס: 06-6560521
יוזם התכנית	:	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים רח' ז'בוטינסקי 35, בנין התאומים 2, רמת-גן טל' 03-5766888
עורך התכנית	:	ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת הגולן תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף סגל, דקל, מילר, זאבי הברזל 31, תל-אביב, 69710 טל': 03-6473714, פקס: 03-6496640

- תאריך: מרס 1998
- עדכון: 17.5.98
- עדכון: 26.7.98
- עדכון: 2.8.98
- עדכון: 18.8.98
- עדכון: 5.5.99
- עדכון: 22.5.99
- עדכון: 30.5.99
- עדכון: 15.9.99
- עדכון: 2.11.99

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ה/10698  
הועדה המחוזית לתכנון לבנייה והחליטה  
ביום 20.8.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ה/10698  
החלטת מועצה אזורית גולן מס' 4912  
מיום 21.8.2000

דברי הסבר לתכנית"שמורת גמלא"

(דברי ההסבר אינם מהווים חלק סטטוטורי)

התכנית המפורטת נגזרת מתכנית המתאר המחוזית שינוי נסי' 3 לת/מ/מ 2 תכנית ג' 5472 תוספת רמת הגולן.

התכנית נועדה להסדיר לקהל המבקרים בשמורת גמלא, מערך הדרכים והשבילים, חנייה לרכב, רחבות תצפית ומבני צל. התכנית נועדה להבטיח עיצוב נאות למתקנים שיוקמו בשמורה, למנוע מפגעים נופיים באזור בעל ערכי טבע גבוהים ורגישות נופית גבוהה, למנוע מפגעים באתרי העתיקות וכן למנוע מטרדים מאוכלוסיית הנשרים המקננת במקום בפרט ובמכלול בעלי החיים בשמורה.

התכנית כוללת הנחיות לעיצוב מתקנים שיוקמו בשמורה וכן הנחיות למניעת הטרדת הנשרים המקננים בתחומי השמורה.

בתכנית נקבעו התנאים להוצאת התרי בנייה לעבודות הבנייה והפיתוח באתר וכמו-כן נקבעה בתכנית רמת הגמישות לשינויים שיהיו בה, ואשר תחייב אישור ועדה מקומית בלבד.

1. **שם התכנית**  
 התכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מספר ג/10698.  
 "שמורת גמלא" בהתאם לתכנית ג/5472 תכנית מתאר חלקית למחוז הצפון תוספת  
 רמת הגולן מס' ת/מ/כ/2-3. קטע משמורת טבע יהודיה.

2. **יחס לתכניות אחרות**  
 על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הצפון ת/מ/מ/2 שינוי  
 מס' 3 תכנית ג/5472 תוספת רמת הגולן כל עוד לא נאמר אחרת בתכנית זו. במקרה  
 של סתירה בין הוראות התכנית לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

3. **שטח התכנית**  
 שטח התכנית 8,380 דונם.

4. **מסמכי התכנית**  
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), תשריט מצב מוצע ומצב  
 קיים בקני"מ 1:5,000 ותרשים סביבה בקני"מ 1:20,000. כל מסמך ממסמכי התכנית  
 מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**נספח פיתוח מחייב**  
 כביש שירות: (1) חתך אורך (4 גליונות)  
 (2) חתכים ופרטים טיפוסיים (גליון 1 מס' 201)  
 (3) חתכי רוחב (4 גליונות)

5. **בעל הקרקע**  
 מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית מקוד 17000  
 טל': 06-6558211 פקס: 06-6560521

6. **יזמי התכנית**  
 הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים והועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת  
 הגולן.

כתובת: הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, מחוז הצפון, ת.ד. 1143 צפת,  
 מקוד 13111. טל' 06-6971918 פקס: 06-6921733  
 מועצה אזורית גולן, קצרין ת.ד. 13 מקוד 12900  
 טל': 06-6961026 פקס: 06-6961535

**7. עורכי התכנית**

תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף - סגל, דקל, מילר, זאבי  
רח' הברזל 31, תל-אביב, טל': 03-6473714, פקס : 03-6496640

**8. מקום התכנית**

שמורת טבע גמלא נמצאת ברמת הגולן, מצפון לצומת דליות. נ.צ. קו אורך 221,000  
קו רוחב 257,000.

**9. מטרת התכנית**

- 9.1 לקבוע במדויק את גבולות השטח המיועד לפתוח הנדרש למבקרים באתר גמלא.
- 9.2 לקבוע את אופי הפתוח והבינוי באתר באופן שלא יפגע בערכי הנוף והטבע.
- 9.3 לקבוע את מערכת השבילים, הדרכים, רחבות המצפור ורחבות החנייה באתר.
- 9.4 לקבוע את האזורים שבהם תותר תוספת נטיעה של צומח טבעי.
- 9.5 להבטיח כי כל פעילות ופיתוח בשמורה לרבות בניית והפעלת מתקני התצפית בנשרים המקננים באתר לא תפגע באורח החיים התקין של כל הנשרים ובעלי חיים אחרים.
- 9.6 להבטיח כי עבודות הפיתוח והבנייה לא יפגעו בעתיקות האתר.
- 9.7 להכריזו השטח כשמורת טבע כמשמעותו בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.
- 9.8 לשנות ייעוד שטח חקלאי לשטח שמורת טבע.

**10. הגדרות - באור סימני המקרא**

- 10.1 גבול התכנית מסומן בקו כחול כהה.
- 10.2 דרך מוצעת וחניה - בצבע אדום.
- 10.3 דרך קיימת או מאושרת - בצבע חום.
- 10.4 דרך שירות - בצבע ורוד.
- 10.5 שמורת טבע מסומנת ברקע ירוק בהיר ועליו קווים אלכסוניים מצולבים בירוק כהה.
- 10.6 מגרש לבניה בתחום שמורת הטבע צבוע חום ותחום בקו שחור דק.
- 10.7 רוזטה: מספר דרך - בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
- קו בנין מינימלי - בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
- רוחב הדרך - בספרה אדומה ברבע התחתון.
- 10.8 עתיקות - קו שחור מקובקב.

11. רשימת התכליות והשימושים
- 11.1 שמורת הטבע
- השטח ישמש לשמירה על ערכי הנוף, החי הצומח והדומם במצבם הטבעי וכן לביקור וסיור של קבוצות ובודדים. בתחום שמורת הטבע שבתחום התכנית תותר הקמת סככות צל מבני תצפית מיוחדים על בעלי החיים באזור ופריסת המבנים תעשה על-פי נספח הפיתוח באופן שאלו לא יפגעו בנוף ובערכי הטבע שבשמורה.
- תותר הקמת מוקד שירותים בהתאם לנספח הפיתוח וטבלת זכויות הבניה (סעיף 13 להלן) הכולל: קופה, משרד, מחסן, מזנון ומבנה לשירותים ציבוריים.
- 11.2 מוקד שירותים בשמורת טבע
- בשטח מגרש מסי 1 תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים, משרד, קופה, מזנון ומחסן והכל בהתאם לנספח הפיתוח וטבלת הוראות זכויות הבניה.
- 11.3 סעיף עתיקות
- כל פעולה באתרי העתיקות כפופה לסעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 11.4 דרכים ורחבות חנייה
- בשטח זה תותר סלילת דרכים ורחבות חנייה לרכב, בהתאם להוראות המסומנות בתשריט (ברוזה) תותר הנחת קווי תשתית הנדסית תת-קרקעית ומערכות ניקוז. תיאסר הקמת מערכות תשתית הנדסית על קרקעות, פרט לקווי מים מקומיים.
- כל הדרכים בתחום התכנית, תהיינה דרכים בריבוד אספלט, ברוחב מירבי של 6 מ', למעט דרך קטע כניסה ברוחב 16 מ'.
- החניה תהיה בתחום שמורת הטבע, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכוניהן מעת לעת.
- הדרכים הפנימיות של השמורה יתוחזקו על-ידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

### 11.5 דרך שירות לאתר העתיקות

בדרך זו תיאסר תנועת כלי רכב פרטיים למעט רכב חירום, רכבי רשות שמירת הטבע ורשות העתיקות ורכב מרכזי להובלת מבקרים באתר העתיקות בלבד. ריבודה של כל דרך השירות באספלט.

#### טבלת שטחים

מוצע		קיים		שטח
%	דונם	%	דונם	
99,567	8343.65	93.46	7832.50	שמורת טבע
0.003	0.25			מגרש מס' 1 - מוקד שירותים בשמורת טבע
0.262	22.00	0.45	37.50	דרכים וחניות
0.168	14.10			דרך שרות
		6.09	510.00	אזור חקלאי
<b>100</b>	<b>8,380</b>	<b>100.00</b>	<b>8380.00</b>	<b>סה"כ בשמורת טבע</b>

### 12. תנאים למתן היתר בנייה

#### 12.1 היתר בניה לדרכים

יינתנו על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובכפוף לאישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

### 13. הוראות זכויות בנייה

#### טבלת זכויות הבנייה

קווני בנין מינימליים	מספר קומות	סה"כ במ"ר	זכויות בנייה לקומה מעל פני הקרקע			שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	הייעוד
			למטרות עיקריות במ"ר	למטרות שרות במ"ר	שימוש במבנה			
א	ב	ג						
3	3	3	1	80	-	80	1	מוקד שירותים בשמורת טבע
				20	20	-		
				<b>100</b>	<b>20</b>	<b>80</b>		<b>סה"כ</b>

14. תשתיות
- א. חשמל  
 אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית מרשת חברת החשמל הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- ב. מים  
 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. כיבוי אש  
 יותקנו הידרנטים בהתאם לדרישת שרותי הכבאות האזוריים.
- ד. ניקוז  
 הבטחת ניקוז השטח תאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ה. פתרון אשפה  
 האשפה תיאסף על-ידי הרשות המקומית ויותקנו מתקנים מיוחדים בהתאם לתכנית הפיתוח.
- ו. ביוב  
 ביצועה בפועל של תכנית ביוב שאושרה על-ידי מנהלת הכינרת ו. משרד הביטחון והבינוי . וחיבורה למערכת האזורית יהווה תנאי לנתן היתרי בנייה למבנים. 2007-7-2
15. חלוקה  
 השטח יחולק בהתאם לגבולות אזור שמורת הטבע הנסומן בתשריט.
16. היטל השבחה  
 היטל השבחה ייגבה כחוק.
17. הפקעות ורישום  
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

18. חתימות

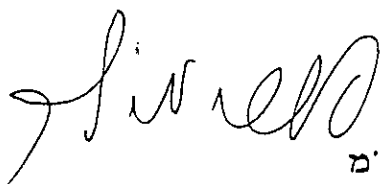
יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע

הועדה המקומית רמת הגולן

עורך התכנית

אורי מילר



תכנון נוף בע"מ