

28.2.06 א.ו.ט.ו.ר ע"ש, כ"א

תקנונים 4 / נוה אטיב - מילט-חוות האיכר לתוקף.  
תאריך: ינואר 2006.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן  
המקום: נוה אטיב

שם התכנית: שמורת טבע מיוחדת חרמון - חוות האיכר  
תכנית מספר: ג/ 13642

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
אישור תכנית מס' 13642.4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.9.05 לאשר את התכנית
187
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13642.4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5546
מיום 28.6.06

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

שמורת טבע מיוחדת חרמון - חוות האיכר תכנית מספר ג/ 13642.

**מקום התכנית:** (1.2)

מערבית למושב נוה אטיב בסמוך לדרך מספר 989.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 268500 צפון: 795125

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
203012	-	1

**שטח התכנית:** (1.3) 6.2 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

**תאריך מדידה:** 25.04.03 **עדכון מדידה:** מרס 2004.

**בעלי עניין:** (1.4)

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**היוזם:** אילן מילס - מושב נוה אטיב ד.נ. רמת הגולן. טל: 04-6984818.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ. חבל

כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית תואמת לתמ"א 31 - שטח המוגדר ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות כמשאבי טבע. ע"פ ת.מ.מ. 2 (3) השטח מוגדר שמורת טבע. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

- תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.
- נספח תנועה בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
ספטמבר 2002.	הכנה
דצמבר 2002.	עדכון 1
פברואר 2003.	עדכון 2
מרס 2003.	עדכון 3
מאי 2003.	עדכון 4
נובמבר 2003.	עדכון 5
מרץ 2004.	עדכון 6
אוגוסט 2004.	עדכון 7
נובמבר 2004.	עדכון 8
אפריל 2005.	עדכון 9
ינואר 2006.	עדכון 10

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- גבול תכנית - קו כחול.  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.  
 שמורת טבע - השטח הצבוע ירוק ומרושת בשחור בתשריט.  
 מגרש A-שמורת טבע מיוחדת חרמון- חוות האיכר - השטח הצבוע ירוק ומרושת שחור ותחום בקו אדום.  
 מגרש B-שמורת טבע מיוחדת חרמון- כניסה וחניה - השטח הצבוע ירוק ומרושת שחור ותחום בקו אדום.  
 גבול מגרש מוצע ומספרו - קו שחור ואות גדולה באנגלית בצבע שחור.  
 דרך קיימת - השטח הצבוע חום בתשריט.  
 שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע ירוק בתשריט.  
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.  
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.  
 גבול גוש רשום - קו משוּן בצבע ירוק.  
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.  
 קו בנין - קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.

**1.10 טבלת שטחים:**

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שמורת טבע		6.2	100.0%	-	-
מגרש A - שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר		-	-	3.5	56.5%
מגרש B - שמורת טבע מיוחדת חרמון - כניסה וחניה		-	-	2.7	43.5%
סה"כ		6.2 ד'	100.0%	6.2 ד'	100.0%

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הקמת חוות האיכר - שרותים לעוברים בדרך בשמורת טבע מיוחדת חרמון בסמוך לדרך 989.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח שמורת טבע לשטח שמורת טבע מיוחדת חרמון- חוות האיכר.

2.2.2 שינוי יעוד משטח שמורת טבע לשטח שמורת טבע מיוחדת חרמון- כניסה וחניה.

2.2.2 הקלה בקו בנין - 25 מ' מציר הדרך.

2.2.3 קביעת הוראות פיתוח למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע למבנים במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגרש A - שטח שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר	350	-
מגרש B - שטח שמורת טבע מיוחדת חרמון- כניסה וחניה	80	-

### פרק 3 : הוראות התכנית.

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח שמורת טבע מיוחדת חרמון - חוות האיכר - מבנה לשרות העוברים בדרך לפי תמ"א 3:**  
השטח הצבוע בתשריט בירוק ומרושת בשחור ותחום בקו אדום ישמש לשטח שמורת טבע מיוחדת חרמון - חוות האיכר במגרש A ושטח כניסה וחניה במגרש B - מבני שרות המיועדים לשרת את הנוסעים בדרך ע"פ הוראות תמ"א 3.

#### במגרש A - שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר:

כל השימושים המותרים בשטח שרותי דרך על פי הוראות תמ"א 3 ללא תחנת תדלוק.  
הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### במגרש B - שמורת טבע מיוחדת חרמון-כניסה וחניה יוקמו:

ישמש לכניסה חניה ומבנה לשרותים סניטריים ציבוריים בשטח של עד 80 מ"ר בניה.  
הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

### **3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	3500	מגרש A - שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר
5	3	3	2700	מגרש B - שמורת טבע מיוחדת חרמון-כניסה וחניה

שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסיות)	סה"כ בניה מ"ר	
500	*	350	150	500	500	מגרש A - שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר
80	-	80	-	80	80	מגרש B - שמורת טבע מיוחדת חרמון-כניסה וחניה

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
-	-	7	1	מגרש A - שמורת טבע מיוחדת חרמון-חוות האיכר מגרש B - שמורת טבע מיוחדת חרמון-כניסה וחניה

### 3.3 הוראות נוספות:

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

3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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.

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.

3.3.6 **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.

### 3.4 ( הוראות כלליות )

- 3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.2. חלוקה:**  
 א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.3. הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.4. רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.4.5. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6. הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8. סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.9. חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- 3.4.10. עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 3.4.11. תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: אילן מילס.

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



**אבישי טאוב**  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ג. חבל כורזים  
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468