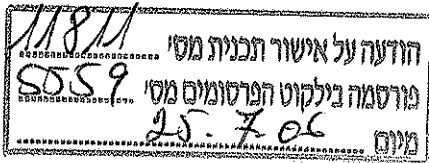


31/5/04

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גולן

נפה : רמת הגולן



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 11811
שמורת טבע יהודיה - אתר בריכת המשושים - חניון יום.

1.2 מקום התוכנית: רמת הגולן צפונית מזרחית למושב חד-נס, כניסה מכביש 888

מ.צ. מרכזי	מזרח: 760	צפון: 262
מספר גוש 201000	חלקות 3,6	חלקי חלקות -----

1.3 שטח התוכנית: 28,668.75 דונם - חישוב גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
שמאי 6, ירושלים
טל' 02-6208422
פקס: 02-6235612

יום התוכנית: רשות הטבע והגנים
רח' עם ועולמו 3, ירושלים 95463
טל' 02-5005491
פקס: 02-6529232
הועדה המקומית לתכנון ובניה "גולן"
ת"ד 13, קצרון 12900
טל' 06-6969712

מגיש התוכנית: רשות הטבע והגנים
רח' עם ועולמו 3, ירושלים 95463
טל' 02-5005491
פקס: 02-6529232

עורך התוכנית: אדריכלות נוף ותכנון סביבתי - גרינשטיין הר-גיל
דפנה גרינשטיין רישיון מס' 3380
כלניות 7, חיפה 34353
טל' 04-8380407
פקס: 04-8382536

יועץ תחבורה ודרכים לוי-שטרק מהנדסים
שד' הנשיא 69, חיפה
טל' 04-8336624
פקס: 04-8336628

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 11811
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.12.05 לאשר את התכנית
העל גדר
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שמורת טבע. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע.

תוכנית מתאר מחוזית-תמ"מ 3/2 -: התוכנית תואמת לתכנית מתאר מחוזית חלקית מאושרת למחוז הצפון, תוספת רמת רמת הגולן. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שמורת טבע.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 10,000 - מסמך מחייב.

ג. נספח מס' 1: חניון המשושים - תכנית שביל המצפורים, קני"מ 1:250 - מנחה.

ד. נספח מס' 2: חניון המשושים - תכנית חניון יום, (כולל חתכים עקרוניים למבנים) קני"מ 1:250 - מנחה.

ה. נספח מס' 3: נספחי תנועה: נספחים 3.2 צומת מפגש כביש כניסה ודרך תת אזורית בקני"מ 1:500 - מחייב, נספח 3.3 ברכת המשושים חניון יום בקני"מ 1:500 - נספח מחייב לנושא התמרור, מיקום חניות מדויק יהיה עפ"י המסומן בתשריט התכנית, נספח 3.4 כביש מס' 888 צומת כניסה לבריכת המשושים, תכנית תנועה, בקני"מ 1:250 - מחייב.

ו. נספח מס' 4: תכנית מערכת ביוב סגורה של "חופית" לחניון המשושים - מנחה.

ז. נספח מס' 5: אזור המותר בתוספת נטיעות של צומח טבעי בחניון המשושים - מנחה.

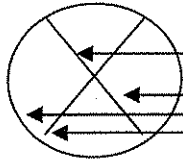
1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
יולי 1999	עדכון 1
פברואר 2000	עדכון 2
מאי 2000	עדכון 3
אוקטובר 2000	עדכון 4
מאי 2001	עדכון 5
דצמבר 2003	עדכון 6
מאי 2004	עדכון 7
יולי 2004	עדכון 8
ינואר 2005	עדכון 9
מרץ 2005	עדכון 10
אפריל 2006	

1.8. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

- גבול התכנית מסומן בקו כחול כהה רציף.
- גבול תכנית שמורת טבע גמלא 10698 מאושרת מסומן בקו כחול כהה מקווקו.
- גבול גוש ומספרו מופיע בקו ירוק עם משולשים בשני צדדיו לסירוגין.
- גבול חלקה רשומה ומספרה מסומן בקו ירוק דק, מספר החלקה מסומן בירוק.
- שטח שמורת טבע מסומן ברקע ירוק בהיר ועליו קוים אלכסוניים מצולבים בירוק כהה.
- שטח חקלאי מסומן בקווים עבים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר.
- קו אי חסימת מראה מסומן בצהוב ותחום בתחום בקווים שחורים.
- ישוב כפרי קיים מסומן בצבע כתום.
- מגרש לבניה בתחום שמורת הטבע צבוע חום בהיר ותחום בקו שחור דק.
- חניה מוצעת בתחום שמורת הטבע מסומנת באדום עם רשת מוצלבת שחורה ותחומה בקו שחור דק.
- דרך מוצעת בתחום שמורת הטבע מסומנת באדום.
- דרך קיימת/מאושרת מסומנת בחום בהיר.
- מספר הדרך
- קווי בנין
- רוחב הדרך
- קו בנין של דרך קו מקווקו דק בצבע שחור
- אזור אתר עתיקות מוכרז מסומן בקו שחור מקווקו.
- גבול שמורת טבע על פי תמ"א 31 מסומן בקו סגול דק.
- גבול שמורת טבע על פי תמ"מ 2-3 מסומן בקו שחור דק.



1.10. טבלת שטחים:

יעוד		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
שמורת טבע	שמורת טבע	28,036.51	97,795	28252.2	98.546
	מגרש לבניה בתחום השמורה			3.33	0.012
	דרך מוצעת בתחום השמורה			31.12	0.109
	חניה מוצעת בתחום השמורה			1.97	0.007
דרך קיימת/מאושרת		380.13	1.326	380.13	1.326
	שטח חקלאי	252.11	0.879		
סה"כ שטח תכנית		28,668.75	100	28,668.75	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- להסדיר את מערך השירותים לקהל המבקרים באתר בריכת המשושים.
- להסדיר את מערך הדרכים בשמורה, משטחי חניה לרכב, רחבות תצפית לקהל, מבני צל, שירותים סניטרים, שרותי הסעדה ושירותים להדרכת והנחיית קהל המבקרים בשמורה.

- להבטיח עיצוב נאות למתקנים שיוקמו בשמורה.
- למנוע מפגעים נופיים באזור בעל ערכי טבע גבוהים ורגישות נופית גבוהה ולמנוע מטרדים במכלול בעלי החיים בשמורה.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- לקבוע במדויק את גבולות השטח המיועד לפתוח הנדרש למבקרים באתר "שמורת טבע יהודה-אתר בריכת המשושים".
- לאפשר בתחום שמורת הטבע (ותחת המגבלות המצוינות) יעודי קרקע חדשים הכוללים דרך וחנייה מוצעת ומגרשים לבנייה וזאת לטובת קליטת קהל ופתיחת האתר למבקרים.
- לקבוע את אופי הפיתוח והבינוי באתרים באופן שלא יפגע בערכי הנוף והטבע.
- לקבוע את התוכן, המיקום האופי הארכיטקטוני וזכויות הבניה של המבנים השונים המיועדים להבנות.
- לקבוע את מערכת השבילים, הדרכים, רחבות המצפור, אתרי הפיקניק ורחבות החניה.
- לקבוע את האזורים שבהם תותר תוספת נטיעה של צומח טבעי.
- לאפשר גישה למערכת שבילים קיימת המוליכה לבריכת המשושים.
- להבטיח פתרונות ביוב וניקוז שימנעו זיהום מקורות המים הטבעיים באזור.
- להכריז על השטח כשמורת טבע כמשמעותו בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח – 1998.

פרק 3 - הוראות התוכנית

רשימת התכליות ושימושים:

3.1.1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2. שמורת הטבע השטח ישמש לביקור וסיור של קבוצות ובודדים. בתחום התכנית תותר הקמת סככות צל, פריסת המבנים תעשה על-פי נספח הפיתוח הכפוף לסימון המגרשים בתשריט. מגרשים לבניה בתחום שמורת טבע עפ"י סימון יעוד הקרקע בתשריט. מגרש לבניה בתחום שמורת הטבע בשטח תותר הקמת מבנים לשרות המבקרים כולל:

3.1.2.1. מגרש מס' 1: מבנה משרדי הנהלה, שירותים מסחריים להסעדה (כגון: מזנון, בית קפה), מחסן, מבנה שירותים, שרותי מידע ומסחר כגון: תחנת מידע הכוללת מזכרות, מפות, ספרי הדרכה וכיו"ב.

3.1.2.3. מגרש מס' 2: מבנים לשרות האתר, לתחזוקה ולאחסנה.

3.1.2.4. מגרש מס' 3: קופת כניסה.

מערכת המבנים תוקם על-פי נספח הפתוח ופרטי הבינוי הכלולים בו. שטחי הבניה יהיו על-פי טבלת זכויות הבניה.

3.1.2.5. דרכים ורחבות חניה

בשטח זה תותר סלילת דרכים ורחבות חניה לרכב, תותר הנחת קווי תשתית הנדסית תת-קרקעית ומערכות ניקוז. תיאסר הקמת מערכות תשתית הנדסית על קרקעיות, פרט לקווי מים מקומיים. רוחב הדרך המסומן ברוזטה כולל את המיסעה, השוליים ותחום עבודות העפר של הדרך.

3.1.3. דרך מס' 2: עפ"י תוואי מאושר בתמ"מ 3/2

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

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הייעוד בתחום שמורת הטבע	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה לקומה מעל פני הקרקע			סה"כ במ"ר	מס' קומות	H מ'	קווי בניה מינמליים		
			שימוש במבנה	למטרות עיקריות במ"ר	למטרות שרות במ"ר				ק	צ	א
שמורת טבע	1 מערך כניסה ושירותים	2602	מנהלה, מזנון, תחנת מידע, מחסן שירותים ציבוריים	150	10	160	1	5	5	5	5
	2 מבנה משק	701	מחסן ומבני משק	----	25	25	1	4	0	0	0
	3 קופה	30	קופה לאתר	15	-----	15	1	4	2	0	1.5
סה"כ		3333 מ"ר		165	35	200					

ניתן לנייד אחוזי בניה ממגרש אחד למשנהו, בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ובלבד שסך כל אחוזי הבניה לא יעלו על המצוין בטבלה.

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות לגבי אופי הבניה

- המבנים ייבנו או ייחופו בחלקם באבן לקט בזלתית מקומית או/ו אבן מסותתת, יותר שילוב של טיח ועץ בחיפוי. הגגות יהיו שטוחים ותיאסר בניית גגות משופעים מכל סוג שהוא.
- תותר הקמת פרגולות ומבנים גננים מקשרים מעץ ומתכת.
- קירות גדר וקירות תמך בתחום שמורת הטבע יבנו מאבן מקומית משולבים בקירות בטון.
- בקשה להיתר בניה תציג פתרון מלא לאשפה מוצקה המשתלב בפתרונות האדריכלים הכלליים.
- השרותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב. - תשתיות :

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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.

ג. - הוראות כלליות

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.
לא תותר כל פעולה בשטח, תכנון ו/או ביצוע כולל היתרי בניה, תכניות מפורטות ופרטים טכניים, אלא באישור רשות הטבע והגנים. אין בסעיף האמור לעיל בכדי לגרוע חובת הוצאת היתרים על פי כל דין. הוצאת היתר בניה מותנית בהגשה לרשות הטבע והגנים וליועדה המקומית תכנית פיתוח ובינוי מלאה הכוללת : פריסה מלאה של המתקנים, הדרכים, השבילים, הרחבות והמצפורים. תכנית הפיתוח תכלול פרוט חומרי הבניה, חתכים עקרוניים פתרונות ניקוז עקרוניים ותכנית נטיעה.

התכנית תיערך על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת ומאושרת בק.מ. 1: 500.

2. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

5. חברת חשמל:

5.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

5.4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' 2.00	מ' 2.25	מציר הקו	מהתיל הקיצוני
א. קו חשמל מתח נמוך	מ' 2.00	מ' 2.25	
ב. קו חשמל מתח גבוה בשטח פתוח	--	מ' 8.50	
ג. קו חשמל מתח עליון בשטח פתוח	--	מ' 20.00	
ד. קו חשמל מתח על		מ' 35.00	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6. פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר יהיה – תאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. איחוד וחלוקה

7.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

7.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

8. היטל השבחה

- 8.1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 8.2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

9. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

10. חניה

החניה תהיה בתחום החניונים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

רשות הטבע והגנים
מסי מלכ"ר 500500285
/הר / ק.ו.