

איו"ר 9.3.06 פנין ב"ס

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן
 תוכנית מס' 11418/א
 תועדה המקומית בשייבה
 מס' 24195 מיום 18.9.95
 להחליף על שטח תוקף התוכנית הנקובה למל
 יו"ר הועדה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפלי – מועצה אזורית גולן

תכנית מס ג/ 11418 – אתר כרייה תל פארס

שינוי לתוכנית ג/5174
 תואם תמ"מ/2 תיקון 3

הודעה על אישור תכנית מס' 11418
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5563
 מיום 8.9.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 11418
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לשער את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי – רמת הגולן
מועצה איזורית רמת הגולן

מבוא לתוכנית

הר פארס, הנמצא בדרום רמת הגולן בקרבת הגבול עם סוריה, הינו הדרומי בשורת התלים הגעשיים. הוא מתנשא לגובה של 900 מ' וניצפה מכל סביבתו ואף ניתן לצפות ממנו. כמו תלים אחרים, אף תל זה בנוי מחומר המוגדר בשם "סקוריה". בהר פרס מופיעה הסקוריה בגוונים שונים. הסקוריה, (בשמה המסחרי – "טוף") חומר יחודי שאופייני לתילים הגעשיים של רמת הגולן. חומר זה משמש כמצע לגידולים חקלאיים, לגידולים הידרופוניים, חומר חיפוי לגנים, גינות נוי ועציצים.

עקב הייחוד הגיאולוגי של הר פרס מוצע לייעדו בתום הכרייה לפארק גיאולוגי. הכרייה בשטח תרמה לחשיפת הסקוריה על גוניה ומן הראוי להציג את התופעה הגיאולוגית ולא לטשטשה.

בסיום הכרייה קובעת התכנית דרכים להסדיר את השיפועים של המדרונות בהתאם לטופוגרפיה במקום. הטופוגרפיה החדשה תהיה ללא בורות ומדרונות ויובלטו השכבות הצבעוניות הטבעיות.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1. הוראות כלליות.

1.1 שם התוכנית

תוכנית זו תקרא; תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 11418 מחצבת טוף תל פארס, להלן התוכנית.
התוכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

1.2 מיקום התוכנית :

חטיבת הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בנצ"מ 281200/762800 בגוש 201000 חלק מחלקה 15.

1.3 שטח התוכנית :

שטח הקרקע הכלול בתוכנית הינו כ- 230 דונם. תוחם על ידי "קו כחול" כמוראה בתשריט. המדידה נערכה ע"י קובי זייד, מודד מוסמך רשיון מס' 596, המדידה נערכה בשיטה כללית ובעזרת G.P.S. המדידה נערכה ביום 26/10/04.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון. קריית הממשלה, נצרת
עילית. טל. 04-6558260.

יזם התוכנית: מפעלי טוף מרום גולן, קיבוץ מרום גולן. טל: 04-6960191.

מגיש התוכנית: מפעלי טוף מרום גולן, טל: 04-6960191.

עורכי התוכנית: "זייד אורניב בע"מ", רח' אבא הלל 14 ר"ג
טל. 03-7511818.

1.5 מסמכי התוכנית

- המסמכים המפורטים להלן מהווים יחד את התוכנית הזו:
- א. תקנון הכולל 11 דפי הוראות לביצוע התוכנית – מסמך מחייב.
 - ב. תשריט ערוך בקנה מידה של 1:2500 - מסמך מחייב.
 - ג. חתכים טופוגרפיים – מסמך מחייב.
 - ד. תוכנית להסדרת פני השטח – מסמך מחייב.
 - ה. תסקיר השפעה על הסביבה.
 - ו. סקר גיאולוגי.

1.6 באור סימני התשריט:סימן בתשריט

קו כחול עבה
קו שחור
קו משונן בשחור
קו סגול עבה
שטח צבוע סגול/לבן
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח צבוע כחול בהיר
שטח צבוע אפור
שטח צבוע אדום
קו שמתחתיו מסומנים עיגולים
ברבע התחתון של עיגול סימון הדרך
אות שחור עבה
שטח צבוע ירוק בהיר

פירוט הסימן

גבול התכנית
גבול חלקה
גבול גוש
שלבי ביצוע
שטח כרייה
שפ"פ
שדה מוקשים
שטח מתקנים
דרך מוצעת
סמון חביות
רוחב הדרך
שלב כריה א-ג
שמורת טבע

1.7 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"מ / 2 תיקון 3 - התוכנית תואמת לתמ"מ. יעוד הקרקע שטח כריה וכרייה + שמורת טבע. גבול קו כחול במצב קיים בתכנית על פי התמ"מ.

תמ"מ א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע; שטח נוף כפרי פתוח ושמורת טבע. הגדרה על פי תשריט הניות סביבתיות: שטח משאבי טבע.

התכנית אינה כלולה בתמ"מ א 14, וכפופה לדרישות התמ"מ א.

1.8 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
ב- %	בדונם	שימוש קרקע / שטח	ב- %	בדונם -	שימוש קרקע/שטח
16.00	36.20	דרך מוצעת וחניה	84.00	194.00	שטח כריה
70.00	161.00	שטח כריה / כריה שלב א-ג	16.00	36.00	שמורת טבע
4.00	8.80	שמורת טבע			
8.00	18.40	שפ"פ			
2.00	5.60	שטח מתקנים			
100	230.00	סה"כ	100	230.00	סה"כ

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית

1. כריית טוף.
2. תכנון כרייה והסדרה מתוך התחשבות באפשרויות השיקום העתידיות.
3. מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
4. הסדרת פני השטח.
5. קצאת יחזיק בקל חנין על פירך אלויה אס 98.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. התוכנית מהווה פירוט לשטח כריה עפ"י תמ"מ 3/2 ע"י הגדרת שטחים לכרייה, לדרכים, למתקנים ולשפ"פ.
2. מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
3. מניעת מפגעים בטיחותיים.
4. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 תכליות ושימושים

3.1.1 שטח כרייה

אזור כרייה - אזור בו מותרות הפעולות הבאות: כרייה, שינוע, אחסון, וכל הפעולות הדרושות להפקת חומרי גלם, בדרך ידנית או באמצעות כלים מכניים. יותר שימוש במתקנים מכניים ניידים. הכרייה תבוצע בשלבים כמפורט בתכנית החיצוב על פי שלבים א-ג.

3.1.2 שטח מתקנים

שטח המיועד למתקנים המשמשים לעיבוד חומר הגלם לרבות מערכות הפרדה גריסה וניפוי. בשטח זה יותרו עבודות עפר להכשרת השטח למתקני הפרדה, גריסה, ניפוי, שינוע ואיחסון של חומר ועיבודו. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום מטרות המחצבה וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי אחסון ותחזוקה המשמשים להפעלת האתר. השטח הבנוי באזור המתקנים יהיה עד 1,200 מ"ר.

3.1.3 דרך מוצעת וחניה

דרך בה יותרו מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. כל בניה בתחום הדרך אסורה פרט למתקני דרך ומאזני גשר, יובטח מעבר חופשי של צה"ל לכל אורכה. חיבור הדרך עם הדרך האזורית וכמוראה בתשריט, יעשה בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

חניה על מצע טוף מקומי ישמש לאורחי האתר. דרך גישה רגלית על מצע

טוף תשמש מבקרים לתצפית על קיר החיצוב.

אנשיה הקלה קח פטן של אצויה א 98 - 5 - 20 אצויה הציק (ש מאו מלטה הציק)

שפ"פ אצויה הממלגה של פירן מקומי א 1.

3.1.4 שפ"פ

בשטח זה הקרקע תישאר כטבעה, לא יותרו פעולות חציבה כרייה או עירום חומרי גלם.

3.1.5 שמורת טבע

השטח ישמש לשמירת טבע בלבד. השטח לא יחפר ולא יעובד.

3.1.6 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מבנים	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)				גודל מגרש מינימלי (בדונם)	שם האזור שימושים עיקריים		
							קדמי	אחורי	צדדי	קדמי				
5	15	1200	1200	-	1200	**	משרדים, מעבדות, מוחסנים, סככות ושירות	400	800	10	5	5	5.60	שטח מתקנים

** תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.

3.2 הוראות נוספות**א. תשתיות**

1. **מיים:**
אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה:
1. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.
2. אישור מהנדס הוועדה המקומית.
3. ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.
3. **ביוב:** השירותים באתר הכרייה הנם שירותים ניידים מסוג "מוצאות".
4. **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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'.
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים – 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 שבאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיצי לקבלת מידע ספיצי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
ב. 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.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש, יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לכלי אצירה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

1. לא יינתן היתר לעבודה בקרקע בשטח התוכנית ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטות להלן, כפוף לדרישות איכות הסביבה.
2. לא יינתן היתר לעבודה בקרקע, אלא לאחר שיסומנו גבולות איזור הכרייה בסימון ברור למניעת חריגות אל שטחי שמורת הטבע ושטחים אחרים. הסימון יעשה על ידי גידור ו/או הצבת חביות. המיקום יהיה על פי סימון של מודד מוסמך (ראה סימון בתשריט). יש להודיע על כך לרשות לשמירת טבע וגנים לאומיים.
3. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל תנאים לביצוע עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
4. גבולות המחצבה יסומנו בסימון בולט וברור בשטח על מנת לשמור על הגבול בין שטח הכרייה והשטח שנישאר כטבעו וזאת במטרה לשומרו מפני פגיעה מפעילות שוטפת של הכרייה. התחום המותר לכרייה יסומן בעמודים הנראים לעין. עמודי הסימון יהיו בקוטר של 15 ס"מ, בגובה של 1.0 מ' ובמרחק 50 מ' זה מזה, ו/או חביות והם יסומנו ע"י מודד מוסמך.
5. יש לסמן תמרורי אזהרה למבקרים וכן חסימת דרכי גישה לקיר הכרייה הקיים והמתוכנן.
6. בכניסה לאתר יוצב שער עם מאזני גשר ניידים.
7. היתרים והגבלות
 - 6.1. תותר הנחת קווי מים, חשמל, ביוב, טלפון, גז ונפט בשטח האתר, התיאום יעשה עם היזם.
 - 6.2. לא יאושרו שימושי קרקע רגישים בתחום המחצבה. לא תותר כל בניה למגורים, אכסון תיירותי ומבני ציבור.
 - 6.3. תוכנית מפורטת לביצוע התחברות המאושרת על ידי מ.ע.צ. לכביש 90 תהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
 - 6.4. חברה הסוגרת אתר האשפה יחזיקה את האתר.

8. ערימות החומר המעובד ימוקמו בקרבה למתקנים, במידה שיהיה צורך במיקום ערימות נוספות יעשה עירום בהתאם לאישור הוועדה המקומית. מיקום הערימות יעשה בתוך גבולות הכרייה.

9. בקטע המחצבה הפונה אל הדרך, ינטעו עצים ו/או שיחים באופן שימשו מסתור ויזואלי לכוון המחצבה. מותר לטעת ולגנן בהתייעצות עם הרשות לשמירת הטבע וקרן קיימת.

10. בשטחים שאין חוצבים בהם ולא נעשית בהם שום פעולה אחרת, לא תותר שפיכת פסולת ו/או חומר אחר שאינו שייך לפעילות המחצבה.

2. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור עבור דרך מוצעת כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. חלוקה

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל בניה מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

4. חניה

החניה תהיה בתחום המחצבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983 ועדכוניו מעת לעת.

5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחיות.

7. כיבוי אש:

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

8. עתיקות:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית**4. שלבי ביצוע**

4.1. התוכנית כוללת 3 שלבים לביצועה. בטבלת שטחים מפורטים גודל השטחים ובתשריט מסומנים השטחים בהתאם לשלבי הביצוע.

שלב א' – שטח כרייה בשטח של 48.90 דונם. שלב זה יסתיים עד 2010.
שלב ב' – שלב ב' ששטחו 73.50 דונם יחל לאחר סיום כ-80% משטח שלב א' וימשך עד שנת 2015.

שלב ג' – שלב זה בשטח 38.6 דונם יחל לאחר סיום כ-60% משטח הכרייה של שלב ב' והסדרת שלב א' ויסתיים עד 2025.
תנאי לתחילת כרייה בשטח כרייה ג' הינו הסדרת השטח של שלבי הכרייה הקודמים.

4.2. בתום כל שלב יש לנקות את השטח מכל חומר שאינו שייך למקום. אין לאפשר סילוק פסולת גושית ו/או פסולת בנין מכל סוג שהוא בשטח המחפורת. אין להביא אדמה גננית ו/או להשתמש באדמה ממקומות אחרים לכל צורך שהוא כולל שיקום.

4.3. המגרסות הניידות ינועו עם התקדמות השלבים. ניווד המגרסות ימנע תנועה של רכב מחצבה כבד המוביל את חומר הגלם מאזור הכרייה למיקום המגרסות. הניווד יעשה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית לתכנון רמת הגולן.

4.4 הסדרת פני השטח

1. הסדרת פני השטח תעשה בהתאם לתכנית החיצוב/הסדרת השטח בה, מוצגים שלושה חתכים: חתך א-א, חתך ב-ב וחתך ג-ג על פי החתכים ניתן לראות את המצב כיום ואת המצב הסופי.
גובה החתכים מייצג עומק כרייה סופי והינו מחייב.

2. על פי תכנית להסדרת השטח תוקמנה מרפסות תצפית הצופות למדרגות החיצוב בתחום שטח הכרייה. מרחק המרפסות לא ירד מ-100 מ' מקירות החיצוב כך שתימנע סכנת מפולת.

3. יטופלו שטחי בורות ושקעים באתר לפי תכנית הסדרת פני השטח, לצורך יישור פני השטח.

4. עם סיום הכרייה יפורקו ויסולקו מתקני העבודה.
5. בתום שלב ב' לכרייה עם תחילת ישום תוכנית הסדרת פני השטח ילווה מתכנן נוף את ביצוע תוכנית ההסדרה.
6. בסיום הכרייה וההסדרה יוחזר השטח לייעודו כשמורת טבע.
7. חובה לסיים את הסדרת האתר בהתאם לתוכנית הסדרת פני השטח, לא יאוחר מתום שנה ממועד סיום הכרייה באתר שהינו 2025.

4.5 הוראות בדבר שמירה על בעלי חיים וצמחים

1. תנאי לתחילת כרייה בשטח החדש הינו הוצאת גאופיטים וצמחים אחרים והעתקתם מחוץ לשטח הכרייה בתאום של שמורות הטבע.
2. העבודות תבוצעה רק בשעות היום.
3. לא תהיה תאורה אשר תכוון אל מחוץ לתחומי המחצבה.
4. תכנון הגידור יש לאפשר מעבר בעלי חיים בין האזורים השונים.

פרק 5 - מניעת מפגעים סביבתיים

מפעיל המחצבה ינקוט בכל האמצעים המתחייבים בתקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר ורעש ממחצבה התשנ"ח 1998) ובאמצעים נוספים באם ידרשו מעת לעת על פי תסקיר השפעה על הסביבה פרק 5.

5.1 הוראות למניעת אבק. – הטוף בעת כרייתו נמצא רטוב ומכיל לפחות כ-15% מים. מכאן שבעת תהליך הניפוי והגריסה אין צורך במתקני איסוף אבק. יש צורך לנקוט באמצעים על מנת לטפל בדרכים בתוך האתר:

1. הרטבת הדרכים הפנימיות בחודשי הקיץ בהתאם לצורך.
2. מהירות הנסיעה בשטח המחצבה תוגבל ל- 20 קמ"ש למשאית ריקה ול-15 קמ"ש למשאית עמוסה.
3. העמסת החומר על המשאיות תעשה קרוב ככל האפשר לדופן המשאית.
4. פריקת חומר תעשה קרוב ככל הניתן לערמת החומר הנשפך או ישירות לבור הפריקה הראשוני.

5.2 מניעת מטרדי רעש. הרעש מהווה נושא זניח בשל המרחק הרב מכל נקודת ישוב, מה גם שהפקת הטוף אינה כרכה בפיצוצים.

פרק 7 - חתימות

מינהל מקרעי ישראל
מחוז צפון נצרת עילית

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת הגולן

יזם התוכנית:

מפעלי טוף מרום גולן,
רמת הגולן

מפעלי טוף
שותפות רשומה מוגבלת

מפעלי טוף מרום גולן
רמת הגולן

מגישי התוכנית:

זייד אורניב הנדסה ומדידות בע"מ
זייד-אורניב הנדסה ומדידות בע"מ
ח.פ. 181856-11

עורך התוכנית:

קובי זייד - גאודט, מודד מוסמך, קרטוגרף,
רשיון מס' 596.

מודד מוסמך:

