

30.10.07 אילור עמר כ"ש

מרחב תכנון מקומי : גולן

החנם שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גולן

מחוז הצפון

תכנית מתאר מס' ג/11793  
המפרטת את תכנית ג/10698

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
02-09-2007  
נתקבל  
נצרת עלית

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

"שמורת גמלא" - מערך כניסה

מחוז	:	הצפון
נפה	:	רמת הגולן
גוש	:	לא מוסדר - 50002
שטח התכנית	:	15.50 דונם
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית מקוד 17000
יוזם ומגיש התכנית	:	טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521 הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים טל' 02-5005444
עורך התכנית	:	ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת הגולן מועצה מקומית קצרין תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף סגל, דקל, מילר, זאבי מושב בני-עטרות ת.ד. 164 מיקוד 60991 טל': 03-9733640, פקס: 03-9773090

- תאריך: 5.6.2000
- עדכון: 3.7.2000
- עדכון: 22.8.2000
- עדכון: 7.6.2001
- עדכון: 5.7.2001
- עדכון: 10.2.2002
- עדכון: 21.2.2002
- עדכון: 28.5.2002
- עדכון: 30.10.2002
- עדכון: 4.3.2003
- עדכון: 30.5.2007
- עדכון: 26.8.2007

הודעה על אישור תכנית  
מורטמה בילקין  
מ"מ

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 11793/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.9.07 לאשר את התכנית  
הרצל גרזי  
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתכנית****"שמורת גמלא" - מערך כניסה**

התכנית המפורטת הנ"ל, תכנית מתאר מס' ג/ 11793 המפרטת את תכנית ג/10698 מאושרת, נגזרת מתכנית המתאר המחוזית שינוי מס' 3 לת/מ/מ 2 תכנית ג' / 5472 תוספת רמת הגולן.  
התכנית נועדה להסדיר לקהל המבקרים בשמורת גמלא, מערך כניסה וחניות לרכב, פרטי וציבורי.  
התכנית כוללת הנחיות לעיצוב מתקנים שיוקמו במערך הכניסה והקופה.  
בתכנית נקבעו התנאים להוצאת התרי בנייה לעבודות הבנייה והפיתוח באתר.

1. **שם התכנית**  
 התכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מספר ג/ 11793 המפרטת את תכנית ג/ 10698 - מאושרת.  
 "שמורת גמלא" בהתאם לתכנית ג/ 5472 תכנית מתאר חלקית למחוז הצפון תוספת רמת הגולן מס' ת/מ/מ-2-3. קטע משמורת טבע יהודיה.

2. **יחס לתכניות אחרות**  
 התכנית מפרטת את תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 10698 מאושרת.  
 על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הצפון ת/מ/מ 2 שינוי מס' 3 תכנית ג/ 5472 תוספת רמת הגולן. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתכניות מקומיות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

3. **שטח התכנית**  
 שטח התכנית 15.50 דונם.

4. **מסמכי התכנית**  
 התכנית כוללת:  
 א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1: 500 (מצ"ב מוצע + קיים) מסמך מחייב.

5. **בעל הקרקע**  
 מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית מקוד 17000  
 טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521

6. **יזמי התכנית**  
 הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים והועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת הגולן.  
 כתובת: הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים  
 רחוב עם ועלמו 3 ירושלים  
 מחוז כרמל עמקים ד.נ. חבל מגידו 19230  
 טל': 04-6522167 פקס: 04-6420312  
 מועצה אזורית גולן  
 קצרין ת.ד. 13 12900  
 טל': 04-6961026 פקס: 04-6961535

**7. עורכי התכנית**

**תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף - סגל, דקל, מילר, זאבי**  
 מושב בני-עטרות ת.ד. 164 מיקוד 60991  
 טל': 03-9733640, פקס : 03-9773090

**8. מקום התכנית**

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

**9. מטרת התכנית**

- 9.1 לקבוע במדויק את גבולות השטח המיועד למערך הכניסה, החניית והקופה הנדרש למבקרים באתר גמלא.
- 9.2 לקבוע את אופי הפתוח והבינוי באתר באופן שלא יפגע בערכי הנוף והטבע.
- 9.3 להבטיח כי כל פעילות ופיתוח בשמורה לרבות בניית והפעלת מתקני התצפית בנשרים המקננים בשמורה לא תפגע באורח החיים התקין של הנשרים ובעלי חיים אחרים.
- 9.4 להבטיח כי עבודות הפיתוח והבנייה לא יפגעו בעתיקות האתר.

**10. הגדרות - באור סימני המקרא**

- 10.1 גבול תכנית מאושרת מסומן בקו כחול כהה מקוטע.
- 10.2 גבול התכנית מסומן בקו כחול כהה.
- 10.3 דרך קיימת או מאושרת - בצבע חום.
- 10.4 חניה מוצעת - בצבע אדום
- 10.5 שמורת טבע מסומנת ברקע ירוק בהיר ועליו קווים אלכסוניים מצולבים בירוק כהה.
- 10.6 אזור מסחרי תיירותי בתחום שמורת הטבע צבוע בפסים אלכסוניים בצבע אפור צהוב.
- 10.7 רוזטה: מספר דרך - בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
- קו בנין קדמי מינימלי - בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
- רוחב הדרך - בספרה אדומה ברבע התחתון.

**11. רשימת התכליות והשימושים****11.1 אזור מסחרי תיירותי**

באזור מסחרי ותיירותי תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים, מנהלה ואחסון, מזנון, מסעדה, חנות, קופה וחנייה לאתר.

בשטח זה יותרו רחבות חנייה לרכב, תותר הנחת קווי תשתית הנדסית ותת-קרקעית ומערכות ניקוז. תיאסר הקמת מערכות תשתית הנדסית על קרקעיות, פרט לקווי מים מקומיים.

.12

**11.2 חניה**

חניה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג  
,1983)

או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.  
תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**11.3 דרכים**

הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גינון וחניה.  
הדרכים הפנימיות של השמורה יתוחזקו על-ידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

**11.4 עתיקות**

כל פיתוח באזור עתיקות ייעשה בתאום עם רשות העתיקות וע"פי חוק העתיקות. כל  
העבודות בשטח העתיקות כפופות לסעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, ובהתאם לאמנה  
שנחתמה בין רשות הטבע והגנים לבין רשות העתיקות.

**11.5 טבלת שטחים**

מוצע		קיים		שטח
%	דונם	%	דונם	
		92.58	14.35	שמורת טבע
45.16	7.35			אזור מסחרי תיירותי
47.42	7.00			אזור חניות
7.42	1.15	7.42	1.15	דרכים
100	15.50	100	15.50	סה"כ בשמורת טבע

**12. תנאים למתן היתר בנייה****12.1 היתר בניה לדרכים**

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

**12.2 היתרי בניה למבנים**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור משרד הביטחון.

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכיסוי הקרקע (תכסית) מ"ר	שטחי שרות	שטחים עיקריים מ"ר	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה** מ"ר	קדמי	אחורי	צדדי		
		E		D	C	B	A	3	3	3	7350	אזור מסחרי תיירותי
6.5	1	640	640		640		640					1. מבנה עיקרי
		30	30		30		30	אפשרות למבנה הקופה משולב בתחום הדרך				2. קופה לאתר

גובה מבנה מקסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוכה מבין מבין השתיים.  
מבנה הקופה ייבנה בתחום הדרך.

13. תשתיותחשמל א.

אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית מרשת חברת החשמל הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 המגה.

בקו מתח נמוך - 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מים ב.

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.  
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. ניקוז  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ה. פתרון אשפה  
 האשפה תיאסף על-ידי הרשות המקומית ויותקנו מתקנים מיוחדים בהתאם לתכנית הפיתוח, אשר תוגש כתנאי למתן היתר בניה.
- ו. ביוב  
 ביצועה בפועל של תכנית ביוב שאושרה על-ידי מנהלת הכינרת, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וחיבורה למערכת האזורית יהווה תנאי למתן היתרי בניה למבנים.

14. הוראות הג"א  
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם הוא עומד בדרישות בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

15. חלוקה  
 השטח יחולק בהתאם לגבולות כמסומן בתשריט.

16. רישום  
 תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות ס' 125 לחוק התכנון והבניה.

17. היטל השבחה  
 היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. הפקעה ורישום  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התכנית

רשות הטבע והגנים  
מס' מלכ"ר 500500285  
12/7

בעל הקרקע

אין לה התנגדות על תוכנית זו וזאת משום שהתוכנית נכנסה לתוקף  
רשומה התכנון והתוכנית.  
התוכנית נכנסה לתוקף וזאת משום שהתוכנית נכנסה לתוקף על זכות  
הזכויות. התוכנית נכנסה לתוקף וזאת משום שהתוכנית נכנסה לתוקף  
התוכנית נכנסה לתוקף וזאת משום שהתוכנית נכנסה לתוקף על זכות  
הזכויות. התוכנית נכנסה לתוקף וזאת משום שהתוכנית נכנסה לתוקף  
למי שיש זכויות על כל דין.

למען זכויות בעלות נעשה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בנוגע השטח הנ"ל בתכנית. אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם האמור ו/או זינוק על זכויות לביטול מילל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בטוחה ו/או על  
כל זכות אחרת היוצרות לנו טיח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

הועדה המקומית רמת הגולן

מינהל הקרקע ישראל  
מחוז הצפון

תאריך 12/7/02

עורך התכנית

צבי דקל  
תכנון נוף בע"מ

רשות הטבע והגנים  
מחוז הצפון  
11.03.2003  
נתקבל