

5.10.10

משרד הפנים מחוז הירדן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה מס' 57
14153 אישור תכנית מס'
הועדה הננדזינג לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.12.09 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
יוסף בקין
ירושלים תש"ע

מחוז צפון

נפת כנרת

14153
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 14153

גן לאומי עובדיה

**1. זיהוי וסיווג התכנית :**

1.1. **שם התכנית :**

תכנית מתאר מקומית גן לאומי עובדיה שינוי לתכנית ג / 1594

1.2. **מקום התכנית :**

שטח התכנית ממערב לקבוץ בית זרע וממערב לירדן  
נ.צ. 7329/2515  
התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15719		16 , 17 , 25 , 44

1.3. **שטח התכנית :**

שטח התכנית 27.24 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. **בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

**יזום התכנית :** הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים  
רחוב עם ועולמו 3 , ירושלים 95463  
טל : 02-5005444 פקס : 02-5006218

**מגיש התכנית :** הרשות לשמורות הטבע והגנים הלאומיים  
רח' עם ועולמו 3 ירושלים 95463  
טל : 02-5005444 פקס : 02-5006218

**עורך התכנית :** א.ב. תכנון , צמח 15132  
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. **יחס לתכניות אחרות :**

תמ"א/35 – שטח התוכנית במרקם כפרי, ברגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים.  
תמ"א/3 – התוכנית מצמצמת את הרצועה לתכנון של דרך מס' 759 כלפי דרום, מ- 150 מ' מציר הדרך ל- 115 מ' מציר הדרך עפ"י החלטת ולנת"ע מיום 24/11/09.  
תמ"א/13 – גליון עורפי – השטח מיועד לנופש בחיק הטבע.  
תמ"מ 9/2 – יעוד הקרקע : אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח, לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים.  
תמ"מ 2 / – השטח ביעוד חקלאי  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 1594.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. דף הסבר-מסמך מנחה

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
05/2001	
22/08/01	עדכון 1
1/04/03	עדכון 2
30/7/03	עדכון 3
21/8/06	עדכון 4
31/12/06	עדכון 5
12/1/10	עדכון 6
20/4/10	עדכון 7
5/10/10	עדכון 8

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
ירוק משובץ ירוק	גן לאומי
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
חום	דרך קיימת
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
ירוק משובץ ירוק תחום אדום	חניה בתחום גן לאומי
רבע עליון בעיגול	מס' דרך
רבע תחתון בעיגול	רוחב דרך
רבע צידי בעיגול	קו בניין

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
-	-	95.96	26.14	חקלאות
-	-	4.04	1.10	דרך קיימת מאושרת
98.31	26.78	-	-	גן לאומי
1.69	0.46			חניה בגן הלאומי
100	27.24	100	27.24	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. יעוד שטח לגן לאומי לפי חוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה 1998 .
- ב. שימור אתר העתיקות הפרהיסטורי לדורות הבאים תוך מתן אפשרות להצגתו לקהל הרחב בעתיד, ומתן אפשרות להמשך המחקר האקדמי הרב-תחומי.
- ג. צמצום רצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 759 מ- 150 מ' ל- 115 מ'.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד גן לאומי וחניה.
- ב. קביעת ופרוט התכליות בגן לאומי.
- ג. קביעת הוראות פתוח.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	סה"כ שטח שירות / מ"ר
גן לאומי מערך הכניסה	80	20
סככות לקירוי החפירות הארכיאולוגיות	500	

### 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

##### כללי :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 גן לאומי :

כל פעולה בגן הלאומי כפופה לאישור רשות הטבע והגנים. על השטח המיועד לגן לאומי, יחולו לפי העניין הוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998.

השימושים המותרים ביעוד קרקע זה - הקמת מבנה כניסה לאתר הכולל : משרד, מזנון, שירותים, ביתן מבקרים ומחסן, מוזיאון פרהיסטורי. בנוסף יותרו הפעולות הבאות : גידור הגן הלאומי, התווית דרכים ושבילים, סככות צל להתכנסות, הצבת שילוט, רהוט גנני, הדגשת הכניסה.

פיתוח גנני של הגן הלאומי שיכלול נטיעות, מערכת השקיה וגדרות.

#### 3.1.2 חניה בתחום גן לאומי :

יותר להקים מגרש חניה לכלי רכב, גינון והתווית שבילים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

למשב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב (1992)  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי (2)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחוזי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	
3	600 מ"ר	600 מ"ר	20	580 מ"ר		600 מ"ר	3	3	3	3	גן לאומי

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה מבנה יבנה מפני הקרקע המתוכננת.

\* סה"כ הבניה המותרת בגן הלאומי תכלול את השימושים הקבועים בסעיף 3.1.1. שבתוכנית זו : מבנה כניסה לאתר על כל מרכיביו ושככות לקירוי חפירות ארכיאולוגיות.

הוראות נוספות

3.3

הוראות ארכיטקטוניות

.א.

לגן הלאומי תוכן תכנית בנוי כוללת ומחייבת שתאושר ע"י ועדת המשנה של הועדה המחוזית לנוף הגליל.

בתוכנית הבינוי יוצגו הנושאים הבאים : מיקום אזור החניה, מבנה הכניסה, התייחסות לאופי הקירווי של האתר כאל חזית חמישית, חתכים אופייניים לאתר.

התוכנית תביא לידי ביטוי ככל הניתן את המלצות פרוייקט "טמפר" בחלופת ההתערבות האינטנסיבית ובהנחיות התכנון האדריכלי המפורט בדו"ח "פרוייקט טמפר – תוכנית ממשק לאתרים הפרהיסטוריים עובדיה ושער הגולן 2005" עמ' 36-40.

המבנים יבנו מחומרי בניה באיכות גבוהה ומותאמים לנוף הסובב הקרוי יהיה בגגות שטוחים או משופעים. גגות משופעים יחופו ברעפים בצבע אפור.

תוכן תכנית פתוח סביבתי לכל שטח הגן הלאומי ע"י אדריכל נוף שתכלול את כל האלמנטים הסביבתיים כגון : רהוט גנני, מיקום ועיצוב מיכלי אשפה, ברזיה, מצללות ושבילים, גננות למתחמים באתר (תוכנית הגננות תכלול את תכנון ההשקיה, סוגי הצמחים, גידור ושבילים).

תנאים לביצוע

תנאי למתן היתר בניה באתר מכח תוכנית זו כולל עבודות עפר ודרכים יהיה עמידה בדרישות ועדת המשנה לנוף הגליל והועדה המקומית לתכנון ולבניה – עמק הירדן.

תשתיות :

.ב.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית 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"י) 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

4. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ד. הוראות כלליות :

1. חלוקה :

- 1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.



2. הפקעות:
- 2.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור – כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. 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 לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה:
- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. עתיקות:
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, ובהתאם לאמנה שנחתמה בין רשות העתיקות והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים..
6. חניה:
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה.
7. כיבוי אש:
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש.
8. הוראות הג"א:
- לא יוצא היתר לבניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממ"ד או מרחב מוגן אחר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. סידורים לנכים:
- קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
10. מימוש התוכנית:
- זמן משוער למימוש התוכנית – 15 שנים מיום אישורה.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

רשות הטבע והגנים  
יזם התכנון מלכ"ר 500500285

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

רשות הטבע והגנים  
מס' מלכ"ר 500500285

עורך התכנית : \_\_\_\_\_

תאריך : 5.5.2010

## גן לאומי עובדיה – רקע כללי

מהותו של הגן הלאומי המוצע עובדיה – בממצאים פרהיסטוריים יחודיים שנתגלו בו ותרומתם להבנת אורח חייו של האדם הקדמון.  
אתר זה התגלה באקראי בשנת 1959 – בעת הכשרת קרקע לשימוש חקלאי. הממצאים שנאספו במקום זוהו כחשובים ביותר. לפיכך, בוצע במקום סקר שבעקבותיו הוחלט על חפירה, שתחילתה בשנת 1960 ושנמשכה חמש עשרה שנים רצופות (עד 1974). בקיץ 1988 חודשו החפירות למשך שבע עונות (עד 1994).

אין ספק שבחקר האתר וממצאיו יש תרומה חשובה ביותר להכרת והבנת ראשית הגזע האנושי, החי והצומח, האקלים והגיאולוגיה בתקופה הנידונה (פלייסטוקן תחתון). כמו כן יש לאתר חשיבות בינלאומית לחקר הביוגאוגרפיה, תהליכי האבולוציה ובחינת תאוריות בדבר הגירת האדם ובעלי חיים.

לאחר הוצרות עמק הירדן, כחלק מהווצרות השבר הסורי-אפריקאי התפתח באזור נוף אגמי, ביצות, נחלים וסביבם עושר צומח ובעלי חיים.  
בשלב מאוחר יותר התרחשה באזור פעילות טקטונית שגרמה לשבירה וקמוט של שכבות השקעה. כתוצאה מכך נוצר קמר מקומי שהשכבות הבונות אותו נמצאות בנטיה של כ- 70 מעלות.

מכלול הממצאים שנמצאו במקום מעידים על היות האדם בעובדיה מלפני 1.4 מליון שנים. אלו שרידי האדם הקדומים ביותר שנמצאו בארצנו והקדומים ביותר בעולם מחוץ לאפריקה (1.6 מליון שנים).

השרידים שנתגלו במקום מעידים על עולם חי וצומח עשיר ומגוון בהרבה מזה הקיים היום. באתר עובדיה נתגלו שרידים של למעלה מ- 120 בעלי חיים שונים שמוצאם הגיאוגרפי מאזורים שונים – אסיה, אירופה ואפריקה.

איש עובדיה שייך לטיפוס הקדום של המין הומו ארקטוס ("האדם הזקוף") שהופיע לראשונה באפריקה לפני 1.6 מליון שנה.

אנשי עובדיה חיו ככל הנראה בחבורות וניזונו על צייד בעלי חיים וליקוט פירות ושורשים. מפלסי המגורים (משטחי המחיה) שנמצאו בעובדיה מורכבים ממשטחים של חלוקי אבן בגדלים שונים המונחים זה ליד זה. על פני משטחי המגורים נמצאו שברי עצמות, נתזים וכן כלים רבים ושונים כ- 10,000 פריטים. (לא נמצאו סימני אש).  
חומר הגלם ליצירת הכלים היו אבני גיר, בזלת וצור וכן עץ, עצם ועור.

צילומי האתר וסביבתו, תולדות גילו, החפירות בו וממצאים רבים מוצגים בבית גורדון בדגניה א', כאגף מיוחד המוקדש לכך.

אתר עובדיה עצמו אינו ערוך כיום לביקור הקהל הרחב. אפשר לסייר בו רק בליווי מדריך מוסמך, שבידו מפתח לשער הכניסה. עם הכנת תוכנית זו ואישורה הסטטוטורי, תתאפשר הכשרת המקום כגן לאומי פתוח לביקורים.