

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0482125

שמורת טבע וגן לאומי עין צנובר ג/ 23225

צפון

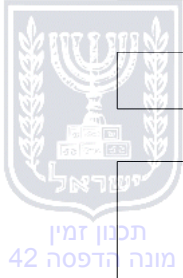
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שטח לשמורת טבע ולגן לאומי עין צנובר. שטח השמורה הינו כ- 208 דונם, והגן הלאומי שטחו כ- 242 דונם. בנוסף מוצעת דרך גישה לאתר על שטח של כ- 16 דונם. גבולות התכנית: ממזרח ומדרום גובלת התכנית בשטח המחנה הצבאי. מצפון דרך הגישה לאתר וממערב תכנית ג/ 18752 'חוות יין-בית המכס העליון'.

ערכי טבע בשטח התכנית:

עין צנובר הוא מעיין הנובע בסמוך למחנה סורי נטוש "סנבר", שעל חורבותיו הוקם מחנה צבאי צנובר, ממזרח לצומת בית המכס העליון ברמת הגולן.

המעיין נובע בראש אחד היובלים המרכזיים של נחל משושים (ואדי דורה), ומהווה את אחד ממקורות המים האיתנים של הנחל. באזור הנביעה ישנה בריכה גדולה וסביבה חורשת אקליפטוסים. בריכה זו נחפרה ע"י חיילי הבסיס הסמוך, והיא משמשת כיום כמוקד משיכה למבקרים. מבריכה זו זורמים המים במורד הערוץ, העובר בתוך סבך פטל.

מנקודת השפיעה ועד לבריכת המשושים מתקיימת זרימת מים רציפה כל השנה, וזאת בשונה מערוץ המשושים העליון (שמקביל לו ממזרח), שאיננו איתן. אורכו של הערוץ מהמעיין ועד לחיבור עם נחל משושים כ- 3 ק"מ. לכן, ערוץ זה מהווה בית גידול לח של נחל זורם על מאפייני החי והצומח שלו, מנקודת המקור במעיין ועד למורד הנחל בשפך הכנרת. סבך הצומח ומקור המים הקבוע משמש גם כאזור מסתור וקינון למיני בע"ח הפעילים בשטח היובשני סביב, והוא מתפקד כאחד ממקורות מי השתייה היציבים. היותו של הערוץ נחל איתן, הופך אותו לייחודי ובעל חשיבות רבה עוד יותר כציר מקשר למיני בע"ח וצומח אקוואטיים. לאור זאת, קיימת חשיבות רבה ליעד את ערוץ הנחל לשמורת טבע, כחלק אינטגרלי משמורת נחל משושים, ובכך לתת את ההגנה הטובה ביותר לנחל ולערכי הטבע שבו.

הגן הלאומי:

הגן הלאומי כולל בתוכו שטח שהיה חלק מבסיס צבאי, אותו הצבא מפנה, ובו מתוכנן לקום חניון קמפינג משולב. בשטח קיימות תשתיות דרכים, חשמל ומים וכן מספר מבנים סוריים ישנים.

החניון מיועד לקבוצות ולמשפחות ומציע מספר אפשרויות ללינת שטח- אוהלים קבוצתיים, בסמוך אליהם מבנים קלים המיועדים כחדרי צוות למלווי הקבוצות, אוהלים משפחתיים וקרואנים.

במקום מעין ופגל מים טבעי. גישה מטיילים אליהם תהיה מוגבלת ותאסרנה פעילויות כגון הבערת מדורות ועריכת פיקניקים, זאת על מנת לשמור על המים בערוץ נקיים לטובת קיומן של מערכות החי והצומח הטבעיות במקום. חלק ממי המעיין יוסטו לערוץ נוסף אליו תתאפשר גישה חופשית למטיילים. עוד בשטח אתר עתיקות מוכרז.

לקראת פינוי השטח משימוש הצבא, והכשרתו כגן לאומי הוחל בדיקת המצאות מזהמי קרקע במקום. בשלב הראשון בוצע סקר היסטורי שממצאיו מצביעים על סיכון נמוך להמצאות מזהמים. עם זאת בכדי לשלול באופן מוחלט זיהום קרקע, יבוצעו בדיקות המשך נוספות לפני יישום התכנית, בהתאם להמלצת יועץ סביבתי. בהתאם למדיניות רשות הטבע והגנים בתיאום עם חברת 'מקורות' ורשות המים הפקת מי שתיה ממעין צנובר עתידה להיפסק. התכנית מציעה הסדרה זמנית של מתקן מקורות עד לביצוע 2 קידוחים שיספקו את מי השתייה הדרושים.

מבנים קיימים:

בשטח קיימים 3 מבני בטון ואבן הנמצאים במיקומים שונים ומרוחקים זה מזה. בשל שיקולים תפעוליים של ייעול תשתיות וכוח אדם הבינוי המתוכנן מרוכז במקום אחד. מוצע שבעתיד ניתן יהיה להכשיר את המבנים הקיימים לשימושים התואמים את צרכי הגן הלאומי, בהיקף של עד 340 מ"ר.

רשמו:

ד"ר עמית דולב, אקולוג מחוז צפון  
רזיה זהבי, מתכנתת מחוז צפון, רט"ג  
נטע שמר, עורכת התכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שמורת טבע וגן לאומי עין צנובר ג/ 23225

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

219-0482125

מספר התכנית

473.096 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	262500
קואורדינאטה Y	767500

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית לצומת בית המכס העליון ברמת הגולן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		32, 85, 102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ב
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
22/04/2004	2699	5292	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3 / 3
07/11/2013	1121	6689	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 18752 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 18752

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטע שמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נטע שמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		08/08/2018	נטע שמר	12: 50 11/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000		08/08/2018	נטע שמר	11: 15 09/08/2018	תשריט מידע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250		22/02/2018	נטע שמר	11: 23 11/07/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500		09/08/2018	מאלק סבאג	12: 54 11/12/2018	נספח תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		12/02/2018	מאלק סבאג	12: 56 11/12/2018	נספח תנועה - דרך גישה לאתר	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/12/2018	מאלק סבאג	12: 56 11/12/2018	מעגל תנועה	לא
תשתיות	מנחה			04/04/2017	מאהר אלשאער	15: 57 04/04/2017	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		09/08/2018	מאהר אלשאער	12: 54 11/12/2018	תשריט נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה			04/04/2017	מאלק סבאג	11: 20 17/05/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		09/08/2018	מאלק סבאג	12: 57 11/12/2018	תשריט נספח ניקוז	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה			01/06/2016	קליק יוסי	11: 27 11/07/2018	סקר הסטורי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zohar@npa.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zohar@npa.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548815	02-5456054	michalar@land.gov.il

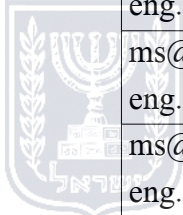


תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטע שמר		נטע שמר, תכנון סביבה ונוף	כפר תבור	תות	16	04-6620699		neta@neta-shemer.co.il
מתכנתת ערים	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבה ונוף	כפר תבור	תות	16	04-6620699		neta@neta-shemer.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מאלק סבאג		חרמון מהנדסים	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334		ms@hermon-eng.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	מאלק סבאג		חרמון מהנדסים	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334		ms@hermon-eng.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער		חרמון מהנדסים	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334		ms@hermon-eng.com
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	קליק יוסי		יוזמות סביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן		077-3508001		Yossie@yoz-mot-sviva.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		sagi@hetz-hazafon.co.il



מנהל הדפסה 42  
מכון זמין



מנהל הדפסה 42  
מכון זמין



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח-1998
חניון משולב	בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים באותה עת.
מתקן מים הנדסי	באר(קידוח), תחנת שאיבה, בריכה (מאגר), מתקן להתפלת מים מליחים ולטיוב בארות, וכל מתקן אחר הדרוש לתפעול מערכת הפקת המים, הולכתם והטיפול בהם.
שמורת טבע	כהגדרתה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח-1998

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

ייעוד שטחים לגן לאומי, לשמורת טבע ולדרך, והכרזה על השטחים המסומנים בתשריט כעל גן לאומי ושמורת טבע על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1998 ולפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. חלוקת השטח למתחמי שימור ופיתוח.
- ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל תא שטח.
- ג. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות בנוגע לתום השימוש במתקן הנדסי קיים.
- ה. הסדרת דרך גישה לגן ולשמורה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שמורת טבע	4
גן לאומי	3 - 1
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	1
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן לאומי	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	גן לאומי	2, 1
קו מים 4" ומעלה	גן לאומי	2, 1
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	4
תחום השפעה	גן לאומי	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,183.07	0.46
שטח חקלאי	6,702.77	1.42
שטח ללא תכנון מפורט	464,210.27	98.12
<b>סה"כ</b>	<b>473,096.11</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	242,112.99	51.18
דרך מאושרת	7,364.9	1.56
דרך מוצעת	15,240.52	3.22
שמורת טבע	208,377.71	44.05
<b>סה"כ</b>	<b>473,096.11</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 1 :</p> <p>ישמש לפעילות נופש בחיק הטבע לקהל הרחב, חניון קמפינג משולב עבור קבוצות, משפחות, יחידים וכן קרוואנים. אזור חניה ומבואה לקליטת קהל.</p> <p>תותר הקמת מבנים שימשו לקליטת קהל, שירותים ומקלחות, מטבח לבישול עצמי, מזנון, חנות מידע ושירות לקהל, מבנה לצרכי הנהלת האתר וצוות העובדים, מחסנים וחצר משק בה מאוחסנים ציוד וכלים המשמשים לעבודות תחזוקה של האתר, סדנת תיקונים וכד'. מבנים קלים לשהיית לילה של מורים ומלווים.</p> <p>יותר פיתוח סביבתי ונופי הכולל פיתוח פלגי מים, התווית שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות, תצפיות ורחבות התכנסות, שערים, גשרונים, פרגולות, סככות צל, ריהוט גנני, קירות תמך והגנה, שילוט, תאורה ונטיעות.</p> <p>תותר העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת והקמת מתקנים הנדסיים מקומיים הנדרשים להפעלה תקינה של האתר.</p> <p>תותר הקמת מתקני בטיחות וביטחון, ומתקנים לצורך הנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. יותר גידור הגן הלאומי לצרכי בטחון וביטיחות, ותיחום אזורי האכסון השונים.</p> <p>תא שטח 2 :</p> <p>פיתוח מוגבל בשטח עתיקות ואפשרות לפיתוח עתידי בכפוף לתכנית פיתוח מפורטת בסמכות וועדה מקומית.</p> <p>יותר פיתוח מינימלי של שבילי הליכה ואופניים, מצפורים ונקודות תצפית מוצלות, התקנת שילוט מידע והנחיות למטיילים, נטיעות עצים של מינים מקומיים בלבד.</p> <p>בהתאם להנחיות משרד הבטחון, בשטח זה חל איסור לשהייה קבועה, ולא יוקמו בו מבנים ומתקנים לחניון לילה.</p> <p>תא שטח 3 - מתקן מקורות שימוש זמני :</p> <p>תא שטח זה ישמש כאזור מגן עבור מתקן הנדסי קיים ותחנה של מקורות, שתכליתה תפיסת מי המעין, עבור מערכת מי השתייה של קצרין.</p> <p>תפיסת מי המעין צפויה להיפסק עם הפעלת קידוחי מים באזור.</p> <p>עם הפעלת קידוח נפח ואספקת מים סדירה מהקידוח למערכת המים האזורית, יבוטל השימוש בתא שטח זה למתקן הנדסי, ויתרו בו השימושים המותרים בתא שטח 2.</p> <p>תנאי לשינוי שימוש בתא שטח זה, יהיה ביטול מעין צנובר כמקור לאספקת מי שתיה, הן בשגרה והן בחירום, וכן הפסקת תפיסת המים ואספקתם לרשת מי השתיה בפועל. הפסילה בסמכות רשות המים.</p> <p>טרם פסילת מקור המים כמקור למי שתיה ע"י רשות המים, תחולנה על תא שטח זה כל הגבלות הבניה והשימוש.</p> <p>בכל שטח הגן הלאומי יותרו הקמת מתקני תשתית ומעבר קווי תשתית בתיאום ואישור רט"ג.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>מבנים קיימים</b>

4.1	גן לאומי
	<p>יותר שיקום מבנים הנמצאים בתחום התכנית והכשרתם לשימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 לעיל. מבנים אשר ימצאו כלא ראויים לשימוש יהרסו וזכויות הבניה המוקנות להם בתכנית זו תתבטלנה.</p> <p>כל פעולת שיקום או הריסה במבנים אלו תהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ובהתאם להוראות שימור המפורטות בסעיף 6.2 לתכנית זו.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. שטח הגן הלאומי יתוכנן עם חלוקה למתחמים הבאים: אזור מבואה וחניה מרכזית, אזורי לינה שונים (קבוצות, משפחות, קרוואנים) וחניון יום. שינוי בגבולות המתחמים המותווים בנספח הפיתוח המנחה, ובשימושים המותרים בהם, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. הבניה תותר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת, בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>ג. המבנים ייבנו בסגנון המשתלב בסביבה הטבעית, מחומרים כגון אבן טבעית/בטון/מתכת/עץ.</p> <p>ד. קירות פיתוח יבנו מאבן בזלתית פראית או מסותתת משולבת בבטון.</p> <p>ה. גופי מים:</p> <p>בערוץ הקיים תישמר זרימת המים הטבעית ותתאפשר גישה מוגבלת בלבד לקרבת הערוץ. ברצועת שטח ברוחב 30 מ' הסמוך לערוץ לא יותרו הבערת מדורות, הקמת מתקני גריל קבועים או ניידים, ופחי אשפה.</p> <p>יתוכנן ערוץ מים נפרד, בעל מאפיינים טבעיים, אליו תותר גישת מטיילים לפעילות נופש בחיק הטבע.</p> <p>התכנון יבוצע ע"י צוות שיכלול הידרולוג, אקולוג המתמחה בבתי גידול לחים ואדריכל נוף.</p>
ג	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט כאזור מגן ג' תיאסר כל פעילות העלולה לזהם את מי המעיין. בניה בתחום אזור המגן תותר באישור משרד הבריאות.</p>
4.2	שמורת טבע
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, תוך פיתוח מינימאלי, בהתאם לתמ"א 4/8, סעיף 9ב'. על השטח יחולו הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998".</p> <p>יותר פיתוח מינימלי של שבילים, מצפורים ונקודות תצפית.</p> <p>תותר התקנת שילוט מידע והנחיות למטיילים, גידור ואמצעים להגבלת מעבר לצורך בטיחות ושמירת השטח, אמצעי ביטחון, בטיחות וכיו"ב.</p> <p>תותר הצבת גשרונים, גידור חסימות והדגשות כניסה על ידי אלמנט בנוי מאבן מקומית ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>תותר רעיה מחזורית כל השנה. יותרו גדרות ומתקנים נלווים לצרכי רעיה, העברת דרכים וצינורות מים מהשטח למתקני מים, מכלאת טיפולים לעדר, שקתות, אבוסים ומנע בקר, ומתקנים לתוספת מזון בכפוף להגשת היתרי בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה, ולאחר התייעצות עם משרד החקלאות ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>מתקנים הדרושים במישרין לצרכי כיבוי אש בשטח הפתוח.</p> <p>מבנים ומתקנים הדרושים לגידול חיות בר בעיקר לשם רבייה, אישוש והשבה לטבע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

	<b>4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>שמורת טבע</b></p> <p>מבנים ומתקנים הדרושים לאחזקה ואספקת מים לבתי גידול. מתקני ניטור.</p> <p>בכל שטח שמורת הטבע תותר הקמת מתקני תשתית ומעבר קווי תשתית בתיאום ואישור רט"ג.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>שמירת טבע וגנים לאומיים</b></p> <p>כל פעולה בשטח זה כפופה לאישור ופיקוח רט"ג.</p>	א
<p style="text-align: center;"><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>רעיה :</p> <p>א. תהיה אפשרות לתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה.</p> <p>ב. טיפול בנזקי טריפה: נזקי טריפה לעדרים יטופלו בדרך המקובלת בשטחים פתוחים. במידת צורך, יינתן היתר מיוחד לדילול זאבים ע"י רט"ג, וזאת לאחר שנקטו אמצעי הגנה ע"י הבוקרים.</p> <p>ג. חובת סניטציה: תנאי לשימוש השטח לרעייה הינו חתימה על הסכם פינוי פגרים עם קרן נזקי טבע.</p> <p>ד. פסי אש: פריצה וריסוס דרכים כפסי אש וצפיפותם יבוצעו ע"י הבוקרים בהתאם להיתר והנחיות מרט"ג.</p> <p>ה. תותר הכנסה של כלים ואמצעים אחרים, כולל כלבים, לצורך טיפול בעדר, בתיאום ובהסכמת רט"ג.</p> <p>ו. מין בעל החיים: יוגדר מין בעל החיים שירעה בשמורה, וניתן יהיה לשנותו בתיאום עם רט"ג.</p>	ב
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר קווי תשתית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למפורט בסעיף 4.3.1 שלעיל.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר קווי תשתית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למפורט בסעיף 4.4.1 שלעיל.</p> <p>לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 918 לצורך חיבור דרך הגישה לגן הלאומי אליה, אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מפלס	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שטחי בניה סה"כ	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כלי			
5	5	5	5	1	7	1235		100	87999	חניון קמפינג	גן לאומי
5	5	5	5	1	7	340		(2) 340	87999	מבנים קיימים	גן לאומי
0	0	0	0	(3) 1	4	70		70	915	מתקן מקורות	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



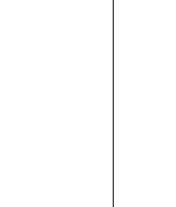

הערה ברמת הטבלה:



בכל שטח הגן הלאומי יותרו סככות צל בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר על חשבון זכויות הבניה המפורטות בטבלה שלעיל ביעוד גן לאומי. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו מבנים קלים לשהיית לילה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר מסה"כ זכויות הבניה המותרות בתא שטח זה. כמו כן יותרו אוהלים קבוצתיים בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר מסה"כ זכויות הבניה המותרות בתא שטח זה..
- (2) זכויות הבניה מיועדות למבנים הקיימים, המסומנים בנספח פיתוח ובינוי בספרות 1,2,3, ואינן ניתנות להעברה..
- (3) לא כולל אנטנת פיקוד ובקרה.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו ביצוע סקר קרקע, בהתאם להמלצות המפורטות בדו"ח סקר קרקע היסטורי המצורף כנספח לתכנית זו, וטיפול בקרקע במידת הצורך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח בסמכות ועדה מקומית אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת מיקום וגובה 0.00 של המבנים.</li> <li>2. חומרי הבניה.</li> <li>3. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>4. פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני פיקניק, מצללות ושילוט.</li> <li>5. התייחסות לעצים הקיימים בתחום התכנית.</li> <li>6. תכנית נטיעות בגן הלאומי בלבד.</li> <li>7. תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור משרד הבריאות תחום כנרת-רשות המים.</li> </ol>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרת הצומת על דרך מס' 918 באישור חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה. תנאי להפעלת החניון יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצומת בהתאם לתכנית הסדרת הצומת שאושרה ('בית המכס העליון ג/ 16392').</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל אזור התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית, ולפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד "קולחי גולן" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל מזנון, עמידה בדרישות תקנות רישוי עסקים לבתי אוכל והמפרט האחיד.</p>
6.2	שימור
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים קיימים בשטח התכנית המסומנים בנספח פיתוח ובינוי בספרות 1,2,3 ייועדו לשימוש משימושי הגן הלאומי.</li> <li>2. מבנים 1 ו-3 הינם מבנים לשימור והריסתם אסורה.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה או הריסה למבנים 1-3, הכנת תיק תיעוד על פי הנחיות מנהל התכנון 2008 תיק התיעוד ייערך על ידי אדריכל בעל ניסיון בשימור. עורך התיעוד יכין מסמך הנחיות לשימור המבנה.</li> <li>3. התיעוד והנחיות השימור יאושרו על ידי ועד השימור של הרשות המקומית. בהיעדר ועדת שימור תבוא במקומה חו"ד של יועץ שימור של מוסד התכנון. יועץ השימור יהיה אדריכל שימור בעל ניסיון.</li> </ol>

	<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הקיימים בתחום התכנית מיועדים לשימור, למעט עצים שיוגדרו כעצים מסוכנים.                  2. בעת הכנת תכנית מפורטת לפיתוח השטח תערך בדיקת מסוכנות של העצים, ויוסרו עצים אשר מצב בריאותם אינו תקין ו/או נקבעו כעצים מסוכנים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת נגישות וסידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות, פרט לתחנת מקורות ומתקן הטיפול שנמצאים בתא שטח מספר 3.</p> <p><b>ניקוז:</b></p> <p>מבנים ומתקנים יתוכננו ברומים גבוהים בהתאם לפשטי ההצפה של הברכות והערוץ. שבילים סביב הערוץ והברכות יתוכננו לעמידה בהצפות. ככלל ניקוז מי נגר עילי משטח התכנית יהיה בצורה טבעית לכיוון ערוץ הנחל. הניקוז בשטח התכנית בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p><b>מים וביוב:</b></p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לטעת עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>תכנון מפורט לביצוע יכלול חיבור מערכות הולכה וטיהור שפכים. תכנון וביצוע מערכות מים לסוגיהן יעשה בהתאם לנדרש בת"י 5452 ובהתאם להנחיות משרד הבריאות שבתוקף, לרבות הנחיות לגבי אופן הנחת קווי מים לסוגיהם וסימונם. קווי המים יתוכננו עם מינימום הצטלבויות בין קווי מי שתיה וקווי ביוב/ניקוז. במקרה של הצטלבות בין קו מי שתיה לקו ביוב/ניקוז יונחו צינורות ביוב וצינורות ניקוז מתחת לצינורות המים במרחק אנכי מינימלי של 1 מטר. במקרה שצינור מים מקביל לצינור ביוב/ניקוז ישמר מרחק אופקי מינימלי של 1 מטר ומרחק אנכי מינימלי של 0.3 מטר בין הצנרות. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אשפה:</p> <p>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.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>1. רשת החשמל (למעט קו מתח עליון) תהיה תת קרקעית, ככל שהדבר יתאפשר. קבלת הרשאה להקמת רשת חשמל חדשה, תהיה בהתאם להנחיות והרשאות של מנהל החשמל שבמשרד התשתיות ובהתאם להרשאות שיינתנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבה לחוטי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו, בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ', 11.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו, בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 500 מ', 25.0 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. איסור בניה מעל ובמרחק מכבלי חשמל תת קרקעיים</p> <p>כבלי מתח עליון עד 160 ק"ו 3.0 מ'. כבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו 1.0 מ'. כבלי מתח נמוך עד 1000 וולט 0.5 מ'. הערה: אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי להיתר בניה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות מיגון בתחום התכנית.
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה התחייבות לביצוע דרישות שרותי הכבאות לשביעות רצונם.
<b>6.10</b>	<b>עתיקות</b>
	א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחקר רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור יותרו עבודות שימור ושיחזור בפיקוח רשות העתיקות. ג. יותרו התוויה וריצוף שבילים ורחבות להולכי רגל והקמת סככות צל וסככות הגנה לממצאים הארכיאולוגיים. תותר התקנת שילוט ומתקני הסבר. ד. תנאי למתן היתר הינו קבלת אישור רשות העתיקות.
<b>6.11</b>	<b>סקר איכות קרקעות</b>
	בשלב מקדים לתכנון מפורט לביצוע, תבוצע בדיקת מעבדה של דגימות קרקע שילקחו ב- 7 נקודות דיגום בעומק 2 מ' בהתאם לתכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, ומופיעה כנספח מנחה לתכנית זו. הדיגום, האנליזות לקרקע וכל הנוגע לסקר הקרקע יבוצעו בהתאם להנחיות החדשות והמעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.12</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	בשטח הבסיס הצבאי בגבול הגן הלאומי טמונים צוברי גז. המיכלים טמונים בקרקע, התכנית אינה מאפשרת פיתוח בקרבת המיכלים בטווח של 150 מטרים ובגבול התכנית תוקם גדר שתמוע גישה למיכלים.
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.