מדינת ישראל

גנזך המדינה

רמת הגולן - חרמון

גז מפות/תכניות 8

יוזם מיזם 1:16

1/70 - 10/70

מס' תיק מקורי 23/15

מחלקה: יוקאם

מ.נ.ו./תכניות

החברה הממשלתית לתיירות

מערך

מס. ע.ד.

מז' /

לז' עד 2

חי' ה'

[illegible]

ר ש ו ם

ר ש מ י

צבא הגנה לישראל
ד.צ.
2810
4485 - מנ סמנכ"ל:
חשון תשל"א
70 נוב' 15

לכבוד
יו"ר רשות החרמון
משרד התיירות
ת ל - א ב י ב.

א.נ.,

הנדון: תכנית מתאר - החרמון

1. להלן הערותינו לתכנית המתאר שהועברה אלינו בחודש אוקטובר 70 והמכונה על ידכם "תכנית מתאר של החרמון תש"ל 1970" :

א. המרכז המתוכנן לסקי בגינה הצפון מזרחית נ.ג. 1993 לא ניתן להקים בו מבנים ושמוש בסקי בו יהיה תלוי במצב הבטחוני באותו פרק זמן מאחר והוא קרוב מדי למוצב החרמון שלנו וכל מבנה שיוקם בתנאים של היום עלול להפגע (חצפית ע"י האויב וקרבה למוצבינו).

ב. אזור רמתא - נראה לנו שכל האזור הצפון מערבי של החרמון הוזנח ולא בא לידי ביטוי בתכנית המתאר, מה גם שמתוכנן על ידינו הקמת ישוב שישתלב בשמוש בספורט החורף ובקורי קיץ באזור החרמון ולדעתנו חייבת להיות שלוחה לכורן זה (כגון: רכבל מאזור קלעת נמרוד לישוב זה).

2. הסבר נוסף אהיה מוכן להשלים בישיבה קרובה של רשות החרמון שתדון בנושא זה.

צבי אל"מ
קצין הבמ"ד

צר/מא

העתק: חיק חרמון

ר ש ו ם

ר ש מ י

בנימין תכנלי
אב

מנדי!

- נאה ביערמאן על אדני
שטוף.

- כינמים אין לנו מה
לעשות כאן.

שיב

ר. לרמן · אדריכלים בע"מ
R. LERMAN · ARCHITECTS LTD.

תל-אביב, 27.9.70

לכבוד
מר מנחם איל
החברה המשלחית לתיירות
מגדל שלום
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית מחאר חרמון.

מצורפות בזה מפת וחקנות תכנית מיתאר החרמון, מתוקנות בהתאם לסכום פגישתנו האחרונה בנדון.

בברכה,

רפאל לרמן

העתק: מ. שוויצר
א. שטוק
ד. פרי

20, MAHARAL ST., TEL-AVIV · TEL. 221680 תל-אביב, רחוב מהר"ל 20 · טלפון

הוראות תכנית מיתאר

החרמון

פרק א': הוראות כלליות.

1. המקום: כמף החרמון ורמת הגולן.
2. הגבולות: כמסומן בקו הכחול על גבי התשריט.
3. התשריט: התשריט כמצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת.
4. שם וחלות התכנית: התכנית תיקרא תכנית המיתאר של החרמון תש"ל 1970 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. שטח התכנית: כ- 80.300 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: רשות החרמון שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון - ומורכבת מנציגים של: משרד השכון, רשות שמורות הטבע, מינהל מקרקעי ישראל, משרד התיירות, הסוכנות היהודית המחלקת להתישבות.
8. עורכי התכנית: ע. ור. לרמן, מ. גלעד אדריכלים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי.

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב-"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

הצבעים בתשריט לפי קובץ התקנות מס' 817 מיום 14.8.58 (מחוז הדרום).

2. הגדרות ופרוש מונחים בתכנית זו:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו, חוק בנים לאומיים ושמורות תשכ"ג 1963, צו בדבר הגנה על שמורות הטבע (רמת הגולן) מס' 70, תשכ"ח - 1967, 145 תשכ"ח - 1968, שהוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור רמת הגולן.

התכנית: תכנית החרמון תש"ל - 1970 (כולל התשריט וההוראות וכל נספחיהם)

הועדה: הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון.

אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, מקווקו או מסגרת תחומים מיוחדים כמובדל בין באחד מהם ובין צרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות הכלולות בתחומי אזור זה ע"פ ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2/...

[illegible] או קו המגרש בצדדים שמעבר לו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד מהסעיפים הבאים של הוראות אלה.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

תכנית עיצוב ארכיטקטונית: תכנית לעיצוב הצורה החיצונית והאחדות הארכיטקטונית של בנין או קבוצת בנינים, או של אזור או חלק מאזור אם זה דרוש לדעת הועדה לקביעת החומרים ואופן עיבודם ואת גווני הצבעים בהם יש להשתמש כדי להשיג את האפקטים האסטטיים הרצויים.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת:- העמדת הבנינים, מידותיהם פרופילי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכוד', גדרות וקירות תומכים, טפסלים, תרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות או אוטובוסים וצורתם, כל דבר אחר הנראה למתכנן כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתן, בהתאם להיקף התכנון הנדרש לפי ראות עיניה של הועדה.

מהנדס: (או מרכז) הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בפרק א' של "החוק".

בעל: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרויקט: לתכנית פיתוח הכוללת תכנית מפורטת ומרוגרמה שאושרה ע"י הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן.

רשות: - רשות הרמון, שהוקמה על פי צו בדבר רשות פיתוח הרמון (רמת הגולן) מס' 176, תשכ"ט - 1969 ע"י מפקד כוחות צה"ל ברמת הגולן.

פרק ג' : מטרות התוכנית.

1. קביעת מסגרות ומרחבים לפתוח השטח לספורט החורף, לתיירות ולנופש, תוך שמירה על הגופים הטונים וטבע האזור.
2. איתור וייעוד מאזורים לנושאי הפעילויות השונות, כמפורט בפרק ד'.
3. התווית רשת הדרכים, מדורגת לסוגי תנועה ושרותים שונים, קביעת אמצעי תחבורה אחרים תפקידם והשמוש המותר או הרצוי בהם.
4. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הכותנות, הבטיחות, התחבורה והבטחון. מניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע המתקנים והשמוש בהם ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים לאיכסון תיירים לבידור ולפטור.

5. שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית וכיוצא באלה.

6. קביעת התנאים והמגבלות להקמת מבנים באזורים השונים.

7. קביעת אופן בצוע התכנית למתוח השטח, התנאים לבצוע ושלבי הבצוע.

8. קביעת דרכי הפיקוח על תנאי השמוש במתקנים השונים.

9. קביעת סדיניות כלפי אוכלוסית הכפרים הדרוזיים הנמצאים בשטח, תוך אבטחת מקורות קיומם.

פרק ד': יעודי שטחים הגבולות התכנית.

1. אזור לפתוח ספורט חורף.

1.1 שטחים לספורט, השטח מסומן בירוק ומוחתם בקו חום.	4540	דונם בקרוב.
1.2 שטח צבורי פתוח, השטח מסומן בירוק כהה	2100	" "
1.3 הזרבה לשטח צבורי פתוח, השטח מסומן בירוק	3300	" "
1.4 תחנות ומגרשי חנית, תחנות מסומנות בפסים כחומים באלכסון, חניה - בקוים מצולבים על רקע אדום.	200	" "
ס ה " כ	10150	דונם בקרוב.

2. שמורת טבע בחלק ההרי של ההרמון, השטח מסומן בתכנית בקוים מצולבים בירוק כהה על רק ירוק בהיר. 69800 " "

3. אזור הארחה ומלונאות (בג'וכתא א-זית), השטח מסומן בתכנית בכתום ומוחתם בכחול. 1650 " "

4. אתר עתיקות וגן לאומי בקלעת נמרוד, גבול השטח מסומן בתכנית בקו שחור מקוטע. 250 " "

ס ה " כ שטח התכנית - 80300 דונם.

תכניות מפורטות לשטחים שכנים:

1. שמורת טבע באזור הכניאס, מסומנת בטפה בקוים מצולבים ירוקים כהים על רקע ירוק בהיר ומוחתמת בכחול. 2600 דונם בקרוב.

2. שמורת טבע באזור ברכת רם, מסומנת המפה בקוים מצולבים ירוקים כהים על רקע ירוק בהיר ומוחתמת בכחול. 1200 דונם בקרוב.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכניות:

1. תכליות ושימושים.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן במשרים לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן פתוח של תוכנית מפורטת כוללת:

א. כותה של הועדה יהיה להתיר מעולות בנית משטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 נתקבלו המלצות רשות ההרמון.

2.2 לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו במסומן במשרים, חובש ותאושר תוכנית מפורטת כוללת ואליה תצורף פרוגרמה כמותית והערכה לשלבי ביצוע.

2.3 בהמלצת רשות ההרמון ובאישור הועדה תותר הגשת תוכנית מפורטת גם ביחס לחלק של אזור תכנון שאינו קטן מ-25% של אותו אזור תכנון ואשר בגבולותיו יקבעו ע"י הרשות ובתנאי כי יחד עם תכנית חלקית זו תוגש ותאושר רשת הדרכים הכללית וכל השטחים הדרושים לצרכי הציבור עבור אזור תכנון כולל.

2.4 בתכנית המפורטת יקבעו: חלוקת השטח למגרשים, אפשרויות הבנית וההתבלות, שטחים ואתרים לשרותים צבוריים לפי המלצותיה של רשות התרמון ואישורה של הועדה.

2.5 הוכנה, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות, תכנית מפורטת ותכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2.6 תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני, לגבי אותם שטחים שתוכנית המפורטת מחייבת זאת.

2.7 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי השמל, מים, ביוב, טלפון וכו' לשביעות רצונה של רשות התרמון והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

2.8 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של רשות התרמון והועדה.

2.9 נקבעי התנאים והבטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של רשות התרמון.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי ושהועלבו ע"י רשות התרמון, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת ולקבוע תנאים להקמתם.

3. <u>מגבלות ותנאים לחכירת הקרקע.</u>

א. הרשות רשאית לחת תנאים מיוחדים לאזור התכנון המפורט כולל מגבלות:

3.1 בתנאי החכירה של קרקע אליה מתיחסת התכנית, כולל משך החכירה ותנאי חידושה.

3.2 בגודל השטח שיוקצה לכל פרויקט ביחס להיקפו.

<u>הערה:</u> אם יוזם התכנית המפורטת לא יעמוד בלוח הזמנים של ביצוע הפרויקט כפי שהוזכר בסעיף קטן א (1) דלעיל, רשאית הועדה לא לחדש את הסכם החכירה בכללותו.

ב. קרקע הנמצאת בבעלות הכפרים המרוזיים בין אם שהיא רשומה ובין שהיא בבעלות מוצהרת או בעיבודם, מוכרת בזה כקרקע פרטית.

כל הסדר מקרקעין יבוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל, בתאום עם הרשות והגורמים הממשלתיים הנוגעים בדבר בלבד.

4. <u>חוקי עזר ותקנות לאזורים המיועדים לספורט החורף.</u>

4.1 רשות התרמון רשאית אחרי התיעצויות עם הרשויות הנוגעות בדבר ובאישור שרי הפנים, החקלאות והתיירות, להתקין חוקי עזר ותקנות בכל הנוגע לאזורים המיועדים לפיתוח ספורט החורף, בפרט לחוק גנים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, לרבות השלת איסור כל פעולה בשטח, מעליו ומתחתיו, איסור או הגבלה על כניסת בני אדם למקומות מסוימים ובהסכמת שר התחבורה, בדבר איסור או הגבלה של הבאת כלי רכב וכלי טיס למקומות מסוימים בשטח.

4.2 רשות החרמון רשאית לסמן את האיסורים או ההגבלות, להציב שלטים להכוונת המבקרים בכל אחד מסוגי האזורים שבשטח, למנות מפקחים ולקבוע את תפקידיהם וסמכויותיהם.

4.3 על פי חוק עזר מותר לרשות החרמון להטיל אגרות כניסה לבני אדם ולכלי רכב לכל אחד מסוגי האזורים שבשטח ולשדותים השונים הניתנים בו. מותר לקבוע בחוק העזר, שעורים שונים של אגרות ולפטור סוגים של מבקרים וכלי רכב מאגרות. ההכנסות מהאגרות ישמשו כהכנסתה של רשות החרמון.

4.4 על פי חוק עזר, תוסמך רשות החרמון לאשר ולפקח על המחירים שיגבו בעלי זכיונות ובעלי רשיונות להפעלת שרותים שונים למבקרים באזורים השונים שבשטח.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים.

1. כללי.

רשימות התכליות מופיעות לכל אזור ואזור לפי רשימת יעודי השטחים המתוכננים בפרק ד'.

2. אזור לפתוח ספורט חורף.

א. הבניה והפתוח באזור זה מותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית מלאה לפתוח, תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963. הבניה והפתוח באזור זה תהא מותרת אך ורק על פי רשימות התכליות והשימושים המובאות להלן.

ב. תכליות ושימושים.

2.1 אזור לפתוח ספורט חורף.

(א) שטחי ספורט חורף:

(1) מסלולים לסקי.

(2) מתקנים לסקי.

(3) בתי ספר לסקי.

(4) סימון איסורים והגבלות הצבת שלטים להכוונת הספורטאים והמבקרים.

(5) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ב) שטח ציבורי פתוח:

(1) מתקנים לשעשועים ובילויים בשלג.

(2) סימון איסורים והגבלות, הצבת שלטים להכוונת המבקרים.

(3) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ג) רזרבה של שטח ציבורי פתוח:

הכליות דומות לסעיף קטן (ב) הנ"ל, בשטחים שיועברו לרשות הציבור רק לאחר שנוצלו כל השטחים המקוצעים בסעיף קטן (ב) הנ"ל.

(ד) שטח תחנות:

(1) מתקני תחבורה כגון: תחנות אוטובוסים, רכבל שלפריק וכדומה.

(2) מתקני הארחה כגון: מועדוני חברים, מסעדות מזנונים וכדומה.

(3) מסחר ואחסנה כגון: השכרה ומכירה של ציוד ספורט, מזכרות מחסנים לציוד כללי וכדומה.

6/...

(4) שרותים: משרדים להשעלת המתקנים והשרותים, תחנות מגן דוד אדום, משטרה, דואר וכדומה.

(5) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ה) שטח חניות:

(1) מגרשי חניה צבוריים,

(2) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.2 שמורת טבע.

(א) הפתוח והבניה באזור זה יותרו רק על פי תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורטות לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 ולפי רשימת התכליות המפורטת להלן. הפיתוח יותר רק לאחר שנתקבל אשור רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים, רכוש ושבילים.

(2) שטחי חניה.

(3) שרותים למבקרים ומשיילים באזור.

(4) מתקני ציוד וכלים.

(5) שילוט, פחי אשפה.

(6) חניוני משיילים על ציודם.

2.3 מרכז הארחה ומלונאות.

(א) הבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני, לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כל על תיקוניו.

(ב) תכליות מותרות ושימושים:

(1) בתי מלון אכסניות ובתי האירחה.

(2) וילות להשכרה.

(3) בונגלוס להשכרה.

(4) חניון.

(5) טניסות.

(6) מזנונים וחנויות.

(7) משרדי מינהל, דואר ומשטרה.

(8) מרפאה.

(9) בי"ס שדה.

(10) בתי מגורים למתיישבים ולעובדים.

(11) שרותים צבוריים: גן ילדים, בתי ספר, בתי תרבות, בית כנסת וכו'.

(12) שטחים לגנים צבוריים וחורשות.

(13) שטחים לדרכים כולל; מדרכות, שדרות רחבות לתחנות אוטובוסים.

(14) שטחים לחניה צבורית.

(15) שטחים לשרותים הנדסיים; אספקת מים, מתקני ביוב, אשפה, חשמל וכו'.

(16) שטחים לבניין בעליד.

2.4 אתר עתיקות וגן לאומי - בקלעת נמרוד.

(א) הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכניות שחזור או התאמת המבצר למבקרים ותכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

(ב) תכליות ושימושים.

(1) כביש גישה.

(2) מתקנים ומבנים הדרושים להתאמת המקום למבקרים באתר העתיקות.

(3) מסעדה ומזנון.

(4) בתי שרות והשרותים הנלווים להם.

(5) שטחי חניה.

(6) הערה: בשטח בו נתגלו עתיקות, תהייבנה התכליות המותרות כפופות לכל הוראה הנוגעת לעתיקות.

2.5 תכליות מותרות בשטחי התכניות המפורטות בשטחים הבאים:

2.51 שמורת טבע באזור הבניצה.

(א) הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, ולאחר שנתקבלה הסכמת רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים דרכים ושבילים.

(2) שטחי חניה לרכב.

(3) שירותים למבקרים ומטיילים באזור.

(4) מחסני ציוד וכלים.

(5) שילוט, מתי אשפה.

(6) חניוני מטיילים על ציודם.

(7) מזנונים ובתי קפה.

2.5.2 שמורת טבע באזור בוכת רם.

(א) הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, ולאחר שנתקבלה הסכמת רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים דרכים ושבילים.

(2) שטחי חניה לרכב.

(3) שירותים למבקרים ומטיילים באזור.

(4) מחסנים ציוד וכלים.

(5) שילוט, מתי אשפה.

(6) חניוני מטיילים על ציודם.

(7) מזנונים ובתי קפה.

(8) עבודים חקלאיים.

(9) מתקנים הנדסיים הקשורים בהפעלת הסריקה כמאגר מים.

8/...

3. **שטחים לדרכים.**

א. דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים לעגלות, לארפניים, רחבות לתחנות אוטובוסים (עצירה בלבד) ושטחים ציבוריים לאורך הדרכים. נטיעות בהתאם לתכנית המתוארת.

ב. אין לחבר שום דרך מקרקע עם דרך ציבורית עד אשר יותקנו סידורים לניקוז מי גשם לשביעות רצונה של הועדה.

ג. שטחים לתואי רכבל ומלפריק והתקנים הדרושים להתקנתם והפעלתם.

ד. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ, או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מחסום אחר בין קו הבנית וקו הדרך שיש בו משום הסחרת הראות.

הבעל קרקע שהודיעו לו לפי סעיף 1 (א) להקים, במשך תקופה שנקבעה בהודעה את הקיר או לסלק את המחסום, חובה למלא אחר כל ההוראות. אם לא ימלא אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שקבעו בהודעה על חשבון בעל הקרקע.

פרק ז': ת נ י ר ו ת.

1. **תניה.**

התניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן עד שיאושר תקן תניה חוקי.

להלן תקן הניה:

	מקומות חניה
א. בתי מלון	1 לכל 5 מיטות.
ב. **מסעדות, בתי קפה, מועדונים:**	
1. מסעדות	1 לכל 10 מקומות.
2. בתי קפה + מזנונים.	1 לכל 20 מקומות.
3. מסעדות ומועדוני לילה של בתי מלון (במלונות נוסף לאמור בסעיף א' לעיל).	1 לכל 10 מקומות.

ה ע ר ה : התקן הזה אינו חל על בתי מלון, מסעדות ומזנונים במעלה הר הצופים, כי לא יורשה לרכב פרטי לעלות לשם והוא יתנה במגרשי ההניה הצבוריים בתחנת טרב'טץ.

ג. **אתרי נופש וכדומה.**

שטחים צבוריים פתוחים.

התיקוב יתבסס על הקיבולת האופטימלית של מבקרים באתר ובהערכה משוערת של נוסעים ברכב פרטי ובאוטובוסים. השטח ברוטו של מקום חניה לרכב פרטי ומנדרים הוא - 25 מ"ר לכל רכב לאוטובוסים 70 מ"ר לכל אוטובוס.

ד. **תחנות דלק, מוסכים.**

תחנות דלק: (1) משאב בלבד	אין צורך בחניה.
(2) עם תאי שרות	2 מקומות חניה לכל תא שרות
(3) עם מסעדה	1 לכל 5 מ"ר שטח מיועד לצבור המסעדה.

מוסכים: - מקום 1 לכל 50 מ"ר שטח המגרש או לכל 15 מ"ר של שטח המוסך, לפי הקטן יותר אך לא פחות מ-3 מקומות, מרם לחנים או שטחים המיועדים לטעול ברכב.

פרק ח': נטיעות.

א. הועדה רשאית להורות בכתב לבעלי הנכסים, לנטוע עצים שיחים או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק שנגרם לאורכן של דרכים או שטחים פתוחים הגובלים עם נכסיהם או בתחום נכסיהם שייקבעו ע"י הועדה.

ב. הרשות, בהתייעצות עם המוסדות הנוגעים בדבר, רשאית לנטוע בתוך גבולות האזורים המיועדים לפתוח מתורם החורף ושעשועי שלג, נטיעות פונקציונליות לשמוש הסטודנטים והמבקרים.

פרק ט': התחיות; ניקוז; תיעול ואספקת מים.

כללי.

פתוח צבורי של תשתית כגון: דרכים,חשמל, מים וניקוז יבוצע בשלבים. בתכנית המפורטת של כל אזור או פרויקט, יצויין אופן פיתוח התשתית בהתאם לתכנית המיתאר.

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו כנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

ב. ניקוז.

הועדה רשאית להורות בתנאי להיתר בניה, הבטחת ניקוזה של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשת בניה לבנין בית או לסלילת דרך.

ג. ביוב.

כל בנין הנבנה לפי תכנית זו יהיה מחובר לרשת הביוב או למתקן ביוב שאושר אחר לפי דרישות הועדה.

ד. מים.

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתאים עם תכניות התשתית.

עדנה ורפאל לרמן · אדריכלים
EDNA & RAPHAEL LERMAN · ARCHITECTS

תל־אביב, רחוב מהר"ל 20
20, MAHARAL ST., TEL-AVIV
TEL. 221680 טלפון

14.10.70

לכבוד
מר מנחם איל
מנהל החברה הממשלתית לתיירות
מגדל שלום
ת ל - א ב י ב.

א.נ.,

הנדון: תכנית מתאר החרמון.

מצורפות בזה תכניות יעוד שטחים לאזור החרמון בק.מ. 1:10.000 ותקנות תכנית המתאר לעיונך, לקראת הדיון שייערך ב-18.10.70.

בברכת חג שמח,

אדר. רפאל לרמן

העתקים: אינג' אורי שטוק
מר מ. שוויצר - משרד התיירות.
מר דן פרי קבוץ מלכיה.

הוראות תכנית מיתאר
החרמון

פרק א: הוראות כלליות.

1. המקום: כתף החרמון ורמת הגולן.
2. הגבולות: כמסומן בקו הכחול על גבי התשריט.
3. התשריט: התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת.
4. שם וחלות התכנית: התכנית תיקרא תכנית המיתאר של החרמון תש"ל 1970 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. שטח התכנית: כ דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: רשות החרמון שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון - ומורכבת מנציגים של:- משרד השכון, רשות שמורות הטבע, מינהל מקרקעי ישראל, משרד התיירות ומשרד הבטחון.
8. עורכי התכנית: ע. ור. לרמן, מ. גלעד אדריכלים.

פרק ב: פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי.

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב- "חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

הצבעים בתשריט לפי קובץ התקנות מס' 817 מיום 14.8.58 (מחוז הדרום).

2. הגדרות ופרוש מונחים בתכנית זו:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו, חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג 1963, צו בדבר הגנה על שמורות הטבע (רמת הגולן) מס' 70, תשכ"ח - 1967, וצו מס' 145 תשכ"ח - 1968, שהוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור רמת הגולן.

התכנית: תכנית החרמון תש"ל - 1970 (כולל התשריט וההוראות וכל נספחיהם).

הועדה: הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון.

אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, מקווקו או מסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין צרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו, מקביל לקו הדרך בחזית או קו המגרש בצדדים שמעבר לו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד מהסעיפים הבאים של הוראות אלה.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible] [illegible] [illegible].
2. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
3. [illegible] [illegible] [illegible]

תכנית עיצוב ארכיטקטונית: תכנית לעיצוב הצורה החיצונית והאחדות הארכיטקטונית של בנין או קבוצת בנינים, או של אזור או חלק מאזור אם זה דרוש לדעת הועדה לקביעת החומרים ואופן עיבודם ואת גווני הצבעים בהם יש להשתמש כדי להשיג את האפקטים האסטטיים הרצויים.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת:- העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, פרופילי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, מבני רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כל דבר אחר הנראה למתכנן כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתן, בהתאם להיקף התכנון הנדרש לפי ראות עיניה של הועדה.

מהנדס: (או מרכז) הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בפרק א' של "החוק".

בעל: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרויקט: לתכנית פיתוח הכוללת תכנית מפורטת ופרוגרמה שאושרה ע"י הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן.

רשות: מאזורים המיועדים לפיתוח מפורט חורף - רשות החרמון, שהוקמה על פי צו בדבר רשות פיתוח החרמון (רמת הגולן) מס' 176, תשכ"ט - 1969 ע"י מפקד כוחות צה"ל ברמת הגולן. ביתר האזורים רשות שמורות הטבע.

פרק ג' חלוקת אזורי הפעילויות הכלולים בגבולות שטח התכנית.

א. אזור כפר החרמון.

כל הגוש ההרדי של החרמון עד גבולות הקרקעות המעובדות על ידי הכפריים הדרוזים, יוכרז כאזור שמורת טבע שיכלול את כל השטחים לסקי ולשעשועים בשלג. חלים עליו חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, להוסיף הוראות ממורטות לשטחי הסקי ושעשועי שלג. וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ב. אזור מרכז האתרה ומלונאות.

לספורטאים לתיירים למטיירים ולנופשים בחרמון וכן מגורים לעובדים. חל עליו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ג. אזור הבניאס.

כולל שטחי מחנאות, יוכרז כשמורות טבע וחלים עליו חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 וחוק הבניה והתכנון תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

3/...

ד. אזור ברכת רם.

יוכרז כשמורות טבע וחלים עליו - חוק גנים לאומיים ושמורות טבע - תשכ"ג וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ה. אזור קלעת נמרוד.

יוכרז כגן לאומי ואתר עתיקות, חלים עליו, חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 והוראות פקודת העתיקות. גבול האזור מסומן [redacted]. רקו שחור מקוצץ

פרק ד': מטרות התוכנית.

1. קביעת מסגרות ופרשים לפתוח השטח לספורט החורף, לתיירות ולנופש, תוך שמירה על הנופים השונים שבע האזור.
2. איתור וייעוד האזורים לנושאי הפעילויות השונות, כמפורט בפרק ג'.
3. התווית רשת הדרכים, מדורגת לסוגי תנועה ושרותים שונים, קביעת אמצעי תחבורה אחרים תפקידם והשמוש המותר או הרצוי בהם.
4. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנוחות, הבטיחות, התחבורה והבטחון. מניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע, המתקנים והשמוש בהם ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים לאיכסון תיירים לבידור ולמסחר.
5. שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית וכיוצא באלה.
6. קביעת התנאים והמגבלות להקמת מבנים באזורים השונים.
7. קביעת אופן בצוע התכנית לפיתוח השטח, התנאים לבצוע ושלבי הבצוע.
8. קביעת דרכי הפיקוח על תנאי השמוש במתקנים השונים.
9. קביעת מדיניות כלפי אוכלוסית הכפרים הדרוזיים הנמצאים בשטח, תוך אבטחת מקורות קיומם.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכניות:

1. תכליתם ושימושים.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן פתוח של תוכנית מפורטת כוללת:

א. כותה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 נתקבלו המלצות רשות החרמון ורשות שמורות הטבע.

2.2 לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, תוגש ותאושר תוכנית מפורטת כוללת ואליה תצורף פרוגרמה כמותית והערכה לשלבי ביצוע.

2.3 בהמלצת רשות החרמון ורשות שמורות הטבע ובאישור הועדה תותר הגשת תוכניות מפורטות גם ביחס לחלק של אזור תכנון שאינו קטן מ-25% של אותו אזור תכנון ואשר גבולותיו יקבעו ע"י הרשות ובתנאי כי יחד עם תכנית חלקית זו תוגש ותאושר רשת הדרכים הכללית וכל השטחים הדרושים לצרכי הציבור עבור אזור תכנון כולל.

4/...

2.4 בתכנית המפורטת יקבעו: חלוקת השטח למגרשים, אפשרויות הבניה וההגבלות, שטחים ואתרים לשדותים צבוריים לפי המלצותיה של רשות החרמון ואישורה של הועדה.

2.5 הוכנה, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות, תכנית מפורטת ותכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2.6 תאושרבה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתוכנית המפורטת מחייבת זאת.

2.7 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשדותים דלעיל.

2.8 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע והועדה.

2.9 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי הכנית זו ולשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי ושהומלצו ע"י רשות החרמון ורשות שמורות הטבע, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת ולקבוע תנאים להקמתם.

3. <u>מגבלות ותנאים לחכירת הקרקע:</u>

א. הרשות רשאית לתת תנאים מיוחדים לאזור התכנון המפורט כולל מגבלות:

3.1 בתנאי החכירה של קרקע אליה מתיחסת התכנית, כולל משך החכירה ותנאי חידושה.

3.2 בגודל השטח שיוקצה לכל פרויקט ביחס להיקפו.

<u>הערה:</u> אם יוזם התכנית המפורטת לא יעמוד בלוח הזמנים של ביצוע הפרויקט כפי שהוזכר בסעיף קטן א (1) דלעיל, רשאית הועדה לא לחדש את הסכם החכירה בכללותו.

ב. קרקע הנמצאת בבעלות הכפרים הדרוזיים בין שהיא רשומהובין שהיא בבעלות פוצחרת או בעיבודם, מוכרת בזה כקרקע פרטית.

כל הסדר מקרקעין יבוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל, בתאום עם הרשות והגורמים הממשלתיים הנוגעים בדבר בלבד.

4. <u>חוקי עזר ותקנות לאזורים המיועדים לספורט החורף.</u>

4.1 רשות החרמון רשאית אחרי התיעצויות עם הרשויות הנוגעות בדבר ובאישור שרי הפנים, הזקלאות והתיירות, להתקין חוקי עזר ותקנות בכל הנוגע לאזורים המיועדים לפיתוח ספורט הורף, כפוף לחוק גנים לאומיים ושמורות טבע משכ"ב - 1963, לרבות הטלת איסור כל שעולה בשטח, מעליו ומתחתיו, איסור או הגבלה על כניסת בני אדם למקומות מסוימים ובהסכמת שר התחבורה, בדבר איסור או הגבלה של הבאת כלי רכב וכלי טיס למקומות מסוימים בשטח.

4.2 רשות התרמון רשאית לסמן את האיטורים או ההגבלות, להציב שלטים להכוונת המבקרים בכל אחד מסוגי האזורים שבשטח, למנות מפקחים ולקבוע את תפקידיהם וסמכויותיהם.

4.3 על פי חוק עזר מותר לרשות התרמון להטיל אגרות כניסה לבני אדם ולכלי רכב לכל אחד מסוגי האזורים שבשטח ולשרותים השונים הניתנים בו. מותר לקבוע בחוק העזר, שעורים שונים של אגרות ולפטור סוגים של מבקרים וכלי רכב מאגרות. ההכנסות מהאגרות ישמשו כהכנסתה של רשות התרמון.

4.4 על פי חוק עזר, תוסמך רשות התרמון לאשר ולפקח על המחירים שיגבו בעלי זכיונות ובעלי רשיונות להפעלת שרותים שונים למבקרים באזורים השונים שבשטח.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי.

א. רשימות התכליות מופיעות לכל אזור/אזור לפי חלוקת נושאי הפעילויות המתוכננות בפרק ב'. באזור כתף התרמון המיועד לספורט החורף, נכללו תכליות מפורטות יותר מאשר ביתר האזורים.

ב. בתכניות מפורטות אפשר יהיה להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשומות אלה.

2. אזור כתף התרמון.

א. הבנית והפתוח באזור זה מותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית מלאה לפתוח, תכנית בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי חוק בנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963. הבנית והפתוח באזור זה תהא מותרת אך ורק על פי רשימות התכליות והשמושים המובאות להלן.

ב. תכליות ושמושים:

(א) שטחים לשעשועי שלג ולספורט הסקי.

2.1 השטחים המסומנים באותיות א,ב, מיועדים לשעשועי שלג בעונה קצרה (מאמצע ינואר עד אמצע פברואר) והם צמודים למגרשי החניה בתחנת מרג'מן.

2.2 השטח המסומן באות ב מיועד לשעשועי שלג ליד התחנה 1650 כשהוא מופרד משטחי הסקי לספורטאים (יא) ושטחי בית הספר לסקי (ז, ח) הוא צמוד למתקני התחנה וכולל את שטח התחנה.

2.3 השטח המסומן באות ד מיועד לשעשועי שלג בתחנה 2000 מ' כשהוא מופרד משטחי הסקי לספורטאים (י) וצמוד למתקני התחנה. ניתן לפתח ממנו מסלול אל תחנה מס' 1.

2.4 השטח המסומן באות ה' מיועד למטיילי חורף, בעיקר משפחות, והוא משתרע בין התחנה 1650 ובין תחנת מרג'מן.

2.5 השטח המסומן באות ו' מיועד למסלולי גלישה בואדי ג'ובתא, מתאים רק לעונה קצרה בחורף כשהשלג מרובה, עשוי לשמש לספורטאים היורדים מתחנה 4 לתחנה 1.

2.6 השטחים המסומנים באותיות ז' ח' מיועדים ללומדי סמורש הסקי בהשגחת מדריכי ביה"ס לסקי.

2.7 השטחים ט' י' מיועדים למטלולי גלישה הכוללים ליפטים.

2.8 השטח יא' מיועד למסלולי גלישה מתחנה 4 ל-3 לאורך הרכבל הקיים.

2.9 השטח יב' מיועד לגלישה מתחנה 4 לכביש או עד התחנה 1 בשיא העונה.

(ב)דרכים וחניות.

2.10 השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים מוצעות.

2.11 השטחים הצבועים בחום מיועדים לדרכים קיימות או מאושרות.

2.12 השטחים הצבועים באדום ועליהם קוים מצולבים, מיועדים למגרשי חניה צבורית.

(ג)רכבלים ותחנות.

2.13 רכבל קיים מתחנה 1650 אל תחנה 2000 מסומן בקו ונקודה דק.

2.14 רכבל (שלפריק) מוצע מתחנת מרג'מן אל תחנה 2000 החואי מסומן בקו ונקודה עבה.

2.15 השטחים המותחמים באדום מיועדים לשטחי התחנות.

(ד)התכליות המותרות בשטחי התחנות.

2.16 התכליות המותרות בשטח תחנת מרג'מן (שטח תחום - 82 דונם)).

1. המתקן התחתון של רכבל השלפריק.
2. תחנת אוטובוסים להסעה למעלה ההר.
3. משרדים הדרושים להפעלת המתקנים והשרותים.
4. מחסן למכירה ולהשכרת ציוד.
5. מסעדה ומזנון.
6. נקודת משטרה, עזרה ראשונה, חדר לינה לשומרים.
7. שטח רזרבי לתכליות דומות לנ"ל.
8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.17 התכליות המותרות בשטח תחנה 1650 מ' (שטח תחום - 42 דונם).

1. המתקן התחתון של הרכבל הקיים.
2. תחנת אוטובוסים עם מרחב סבוב.
3. מסעדה ומזנון עם שטחים למסחור.
4. בתי ספר לסקי.
5. מחסן למכירה ולהשכרת ציוד.
6. משרד הרשות, מחסן לציוד כללי, חדר לינה לשומרים.
7. תחנת עזרה ראשונה.
8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.18 התכליות המותרות בשטח תחנה 2000 (שטח תחום - 40 דונם).

1. המתקנים העליונים של הרכבל והשלפריק.
2. מזנון מסעדה עם שטח למיסחור.
3. תחנת עזרה ראשונה, מחסן וחדר לינה לשומרים.
4. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

3. אזור - מרכז הארחה ומלונאות.

א. הבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי או עצוב ארכיטקטוני. לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על כל תקוניו.

ב. תכליות מותרות ושמושים.

1. בתי מלון אכסניות ובתי הארחה.
2. וילות להשכרה.
3. בונגלוס להשכרה.
4. חניון.
5. מסעדות.
6. מזנונים וחנויות.
7. משרדי מינהל, דואר ומשטרה.
8. מרפאה.
9. בי"ס שדה.
10. בתי מבורים למתיישבים ולעובדים בהר.
11. שרותים צבוריים: גן ילדים, בתי ספר, בתי תרבות, בית כנסת וכו'.
12. שטחים לגנים צבוריים וחורשות.
13. שטחים לדרכים כולל מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות אוטובוסים.
14. שטחים להניה צבורית.
15. שטחים לשרותים הנדסיים: אספקת מים, מתקני ביוב, אשפה, חשמל וכו'.
16. שטחים לבניין בעתיד.

4. אזור תבניאס - שמורת טבע.

א. הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בנוי או עצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. תכליות ושמושים.

1. פארק בשטח 150 דונם לבלוי חפשי בשהייה, טיור ובקור, עם אפיקי מים, בריכות נוי, מעברי מים ומפלים קטנים.
2. שטח הפיקניק - כ-100 דונם.
3. מסעדות.
4. מזנונים.

5. הניון.

6. שטחים לדרכים שבילים ושרותים.

7. שטחים למגרשי חניה צבוריים.

8. משרד למינהל ותחנת עזרה ראשונה.

9. מתקנים לכלים וציוד כללי.

10. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

5. <u>אזור ברכת רם - שמורת טבע.</u>

א. הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי או עצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וחוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. <u>תכליות מותרות ושימושים.</u>

1. מסעדה.

2. מזנונים.

3. מרפסות תצפית.

4. שוק לפירות ומזכרות.

5. דרכים ושטחי חניה צבוריים.

6. פארקים חורשות, גני נוי, טיילות ותצפיות.

7. שטחים לחקלאות.

8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

6. <u>אזור קלקת נמרוד- אתר עתיקות ושטח ציבורי פתוח.</u>

א. הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכניות שחזור או התאמת המבצר למבקרים ותכנית בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. <u>תכליות ושימושים.</u>

1. הסדרת כביש גישה מג'ובתא א-זית.

2. התאמת המקום למבקרים באתר עתיקות.

3. מסעדה ומזנון.

4. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

5. שטחי חניה.

<u>ג.</u> <u>הערה</u> בשטח בו נתגלו עתיקות, תהיינה התכליות המותרות כפופות לכל חקיקה הנוגעת לעתיקות.

פרק ז': חניות.

1. חניה.

החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן עד שיאושר תקן חניה חוקי.

להלן תקן חניה:

	מקומות חניה
א. בתי מלון.	1 לכל 5 מיטות.
ב. מסעדות, בתי קפה, מועדונים:	
1. מסעדות	1 לכל 10 מקומות.
2. בתי קפה + מזנונים.	1 לכל 20 מקומות.
3. מסעדות ומועדוני לילה של בתי מלון (המלונות נוסף לאמור בסעיף א' לעיל).	1 לכל 10 מקומות.

ה. ה ע ר ה: החקן הזה אינו חל על בתי מלון, מסעדות ומזנונים בטעלה הר הרצון, כי לא יורשה לרכב פרטי לעלות לשם והוא יחנה במגרשי החניה הצבוריים בחחנת מרג'מן.

ג. אחרי נופש ונדומה.
שטחים צבוריים פחוחים.

החישוב יחבסס על הקיבולת האומטימלית של מבקרים באחר ובהערכה משוערת של נוסעים ברכב פרטי ובאוטובוסים. השטח ברוטו של מקום חניה לרכב פרטי ושנדרים הוא - 25 מ"ר לכל רכב לאוטובוסים 70 מ"ר לכל אוטובוס.

ד. תחנות דלק, מוסכים.

תחנות דלק: (1) משאב בלבד	אין צורך בחניה.
(2) עם חאי שרות	2 מקומות חניה לכל חא שרות.
(3) עם מסעדה	1 לכל 5 מ"ר שטח מיועד לצבור במסעדה.

מוסכים: מקום 1 לכל 50 מ"ר שטח המגרש או לכל 15 מ"ר של שטח המוסך, לפי הקטן יותר אך לא פחות מ-3 מקומות, פרט לחאים או שטחים המיועדים לטפול ברכב.

פרק ח': נ ס י ע ר ת.

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות בבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ, או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מחסום אחר בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הסחרת הראות.

ב. על בעל קרקע שהודיעו לו לפי סעיף 1 (א) להקים, במשך תקופה שנקבעה בהודעה את הקיר או לסלק את המחסום, חובה למלא אחר כל ההוראות. אם לא ימלא אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שקבעו בהודעה על חשבון בעל הקרקע.

2. נטיעת עצים ושמירתם.

א. הועדה רשאית להורות בכתב לבעלי הנכסים, לנטוע עצים שיהיה או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק שנגרם לאורכן של דרכים או ששמים פתוחים הגובלים עם נכסיהם או בחלום נכסיהם שייקבעו ע"י הועדה.

ב. הועדה בהתייעצות, עם העומדות הנוגעים בדבר ובהסכמת רשות שמורות הטבע, רשאית לנטוע בתוך גבולות האזורים המיועדים לפתוח ספורט החורף ושעשועי שלג, נטיעות פונקציונליות לשמוש הספורטאים והמבקרים.

פרק ט': השתיתן, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

כללי.

פתוח צבורי של תשתית כגון: דרכים, חשמל, מים וניקוז יבוצע בשלבים. בתכנית המפורטת של כל אזור או פרויקט, יצויין אופן פיתוח התשתית בהתאם לתכנית המיתאר.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על אפ קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז.

הועדה רשאית להורות בתנאי להיתר בניה, הבטחת ניקוזה של אותה קרקע עליה מובשת תכנית מפורטת או בקשת בניה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב.

כל בנין הנבנה לפי תכנית זו יהיה מחובר לרשת הביוב או למתקן ביוב מאושר אחר לפי דרישות הועדה.

4. מים.

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתאים עם תכניות התשתית.

תכנית מיתאר הרמון
קיבולת השטח

	השטח בדונם	קיבולת אופטימלית בעונת השלג	ימי שיא בשכחות וחגים
א. אזור כתף הרמון		2000	20000
ב. אזור התארחה והטלונאות			
ג. אזור הבניאם			
ד. אזור ברכת רם		בבת-אחת	2000
ה. אזור קלעת נמרוד		"	2000

הוראות תכנית מיתאר
החרמון

פרק א: הוראות כלליות.

1. המקום: כתף החרמון ורמת הגולן.
2. הגבולות: כמסומן בקו הכחול על גבי התשריט.
3. התשריט: התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת.
4. שם וחלות התכנית: התכנית תיקרא תכנית המיתאר של החרמון תש"ל 1970 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. שטח התכנית: כ דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: רשות החרמון שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון - ומורכבת מנציגים של:- משרד השכון, רשות שמורות הטבע, מינהל מקרקעי ישראל, משרד התיירות ומשרד הבטחון.
8. עורכי התכנית: ע. ור. לרמן, מ. גלעד אדריכלים.

פרק ב: פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי.

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב- "חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

הצבעים בתשריט לפי קובץ התקנות מס' 817 מיום 14.8.58 (מחוז הדרום).

2. הגדרות ופרוש מונחים בתכנית זו:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו, חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג 1963, צו בדבר הגנה על שמורות הטבע (רמת הגולן) מס' 70, תשכ"ח - 1967, וצו מס' 145 תשכ"ח - 1968, שהוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור רמת הגולן.

התכנית: תכנית החרמון תש"ל - 1970 (כולל התשריט וההוראות וכל נספחיהם).

הועדה: הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון.

אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, מקווקו או מסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין צרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו, מקביל לקו הדרך בחזית או קו המגרש בצדדים שמעבר לו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד מהסעיפים הבאים של הוראות אלה.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

[illegible]

[illegible]

[illegible]:

1. [illegible]: [illegible] [illegible] [illegible].
2. [illegible]: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
3. [illegible]: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

תכנית עיצוב ארכיטקטונית: תכנית לעיצוב הצורה החיצונים והאחדות הארכיטקטונית של בנין או קבוצת בנינים, או של אזור או חלק מאזור אם זה דרוש לדעת הועדה לקביעת החומרים ואופן עיבודם ואת גווני הצבעים בהם יש להשתמש כדי להשיג את האפקטים האסתטיים הרצויים.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת:- העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, פרופילי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, מבני רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, מפלים, מרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כל דבר אחר הנראה למתכנן כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתן, בהתאם לתיקף התכנון הנדרש לפי ראות עיניה של הועדה.

מתכנן: (או מרכז) הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בסעיף א' של "החוק".

בעל: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

שרוקסן: לתכנית פיתוח הכוללת תכנית מפורטת ופרוגרמה שאושרה ע"י הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן.

רשות: האזורים הכיועדים לפיתוח מסורס חורף - רשות החרמון, שהוקמה על פי צו בדבר רשות פיתוח החרמון (רמת הגולן) מס' 176, תשכ"ט - 1969 ע"י מפקד כוחות צה"ל ברמת הגולן. ביחד האזורים רשות שמורות הטבע.

פרק ב' חלוקת אזורי הפעילויות הכלולים בגבולות שטח התכנית.

א. אזור מתח החרמון.

כל הגוש ההרי של החרמון עד גבולות הקרקעות המעובדות על ידי הכפריים הדרוזים, יוכרז כאזור שמורת טבע שיכלול את כל השטחים לסקי ולשעשועים בשלג. חלים עליו חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, להוסיף הוראות ממורשות לשטחי הסקי ושעשועי שלג. וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ב. אזור מרכז הארחה ומלונאות.

לספורטאים לתיירים למטיירים ולנופשים בחרמון וכן מגורים לעובדים. חל עליו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ג. אזור הבנייאס.

כולל שטחי מחנאות, יוכרז כשמורות טבע וחלים עליו חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 וחוק הבניה והתכנון תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

3/...

ד. אזור ברכת רם.

יוכרז כשמורות טבע וחלים עליו - חוק גנים לאומיים ושמורות טבע - תשכ"ג וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. גבולות האזור מסומנים בקו כחול.

ה. אזור קלעת נמרוד.

יוכרז כגן לאומי ואתר עתיקות, חלים עליו, חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 והוראות פקודת העתיקות. גבול האזור מסומן בכחול.

פרק ד': מטרות התוכנית.

1. קביעת מסגרות ופרטים לפתוח השטח לספורט החורף, לתיירות ולנופש, תוך שמירה על הנופים השונים טבע האזור.
2. איתור וייעוד האזורים לנושאי הפעילויות השונות, כמפורט בפרק ג'.
3. התווית רשת הדרכים, מדורגת לסוגי תנועה ושרותים שונים, קביעת אמצעי תחבורה אחרים תפקידם והשמוש המותר או הרצוי בהם.
4. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנוחות, הבטיחות, התחבורה והבטחון. מניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע, המתקנים והשמוש בהם ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים לאיכסון תיירים לבידור ולמסחר.
5. שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית וכיוצא באלה.
6. קביעת התנאים והמגבלות להקמת מבנים באזורים השונים.
7. קביעת אופן בצוע התכנית לפיתוח השטח, התנאים לבצוע ושלבי הבצוע.
8. קביעת דרכי הפיקוח על תנאי השמוש במתקנים השונים.
9. קביעת מדיניות כלפי אוכלוסית הכפרים הדרוזיים הנמצאים בשטח, תוך אבטחת מקורות קיומם.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכניות:

1. תכליות ושימושים.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן פתוח של תוכנית מפורטת כוללת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 נתקבלו המלצות רשות החרמון ורשות שמורות הטבע.

2.2 לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית מפורטת כוללת ואליה תצורף פרוגרמה כמותית והערכה לשלבי ביצוע.

2.3 בהמלצת רשות החרמון ורשות שמורות הטבע ובאישור הועדה תותר הגשת תוכנית מפורטת גם ביחס לחלק של אסור תכנון שאינו קטן מ-25% של אותו אזור תכנון ואשר גבולותיו יקבעו ע"י הרשות ובתנאי כי יחד עם תכנית חלקית זו תוגש ותאושר רשת הדרכים הכלליות וכל השטחים הדרושים לצרכי הציבור עבור אזור תכנון כולל.

2.4 בתכנית המפורטת יקבעו: חלוקת השטח למגרשים, אפשרויות הבניה וההגבלות, שטחים ואתרים לשרותים צבוריים לפי המלצותיה של רשות החרמון ואישורה של הועדה.

2.5 הוכנה, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות, תכנית מפורטת ותכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2.6 תאושרבה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתוכנית המפורטת מחייבת זאת.

2.7 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

2.8 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע והועדה.

2.9 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של רשות החרמון ורשות שמורות הטבע.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי ושהומלצו ע"י רשות החרמון ורשות שמורות הטבע, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת ולקבוע תנאים להקמתם.

3. <u>מגבלות ותנאים לחכירת הקרקע:</u>

א. הרשות רשאית לתת תנאים מיוחדים לאזור התכנון המפורט כולל מגבלות:

3.1 בתנאי החכירה של קרקע אליה מתיחסת התכנית, כולל משך החכירה ותנאי הידושה.

3.2 בגודל השטח שיוקצה לכל פרויקט ביחס להיקפו.

<u>הערה:</u> אם יוזם התכנית המפורטת לא יעמוד בלוח הזמנים של ביצוע הפרויקט כפי שהוזכר בסעיף קטן א (1) דלעיל, רשאית הועדה לא לחדש את הסכם החכירה בכללותו.

ב. קרקע הנמצאת בבעלות הכפרים הדרוזיים בין שהיא רשומהובין שהיא בבעלות מוצהרת או בעיבודם, מוכרת בזה כקרקע פרטית.

כל הסדר מקרקעין יבוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל, בתאום עם הרשות והגורמים הממשלתיים הנוגעים בדבר בלבד.

4. <u>חוקי עזר ותקנות לאזורים המיועדים לספורט החורף.</u>

4.1 רשות החרמון רשאית אחרי התיעצויות עם הרשויות הנוגעות בדבר ובאישור שרי הפנים, החקלאות והתיירות, להתקין חוקי עזר ותקנות בכל הנוגע לאזורים המיועדים לפיתוח ספורט חורף, כפוף לחוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, לרבות הטלת איסור כל פעולה בשטח, מעליו ומתחתיו, איסור או הגבלה על כניסת בני אדם למקומות מסוימים ובהסכמת שר התחבורה, בדבר איסור או הגבלה של הבאת כלי רכב וכלי טיס למקומות מסוימים בשטח.

[illegible].2 [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible].2 [illegible], [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible].2 [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible].2 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible], [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

4.2 רשות החרמון רשאית לסמן את האיסורים או ההגבלות, להציב שלטים להכוונת המבקרים בכל אחד מסוגי האזורים שבשטח, למנות מפקחים ולקבוע את תפקידיהם וסמכויותיהם.

4.3 על פי חוק עזר מותר לרשות החרמון להטיל אגרות כניסה לבני אדם ולכלי רכב לכל אחד מסוגי האזורים שבשטח ולשרותים השונים הניתנים בו. מותר לקבוע בחוק העזר, שעורים שונים של אגרות ולפטור סוגים של מבקרים וכלי רכב מאגרות. ההכנסות מהאגרות ישמשו כהכנסתה של רשות החרמון.

4.4 על פי חוק עזר, תוסמך רשות החרמון לאשר ולפקח על המחירים שיגבו בעלי זכיונות ובעלי רשיונות להפעלת שרותים שונים למבקרים באזורים השונים שבשטח.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי.

א. רשימות התכליות מופיעות לכל אזור/אזור לפי חלוקת נושאי הפעילויות המתוכננות בפרק ג'. באזור כתף החרמון המיועד לספורט החורף, נכללו תכליות מפורטות יותר מאשר ביתר האזורים.

ב. בתכניות מפורטות אפשר יהיה להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשומות אלה.

2. אזור כתף החרמון.

א. הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית מלאה לפתוח, תכנית בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963. הבניה והפתוח באזור זה תהא מותרת אך ורק על פי רשימות התכליות והשמושים המובאות להלן.

ב. תכליות ושמושים:

(א) שטחים לשעשועי שלג ולספורט הסקי.

2.1 השטחים המסומנים באותיות א,ב, מיועדים לשעשועי שלג בעונה קצרה (מאמצע ינואר עד אמצע מברואר) והם צמודים למגרשי החניה בתחנת מרג'מן.

2.2 השטח המסומן באות ג מיועד לשעשועי שלג ליד התחנה 1650 כשהוא מופרד משטחי הסקי לספורטאים (יא) ושטחי ביח הספר לסקי (ז, ח) הוא צמוד למתקני התחנה וכולל את שטח התחנה.

2.3 השטח המסומן באות ד מיועד לשעשועי שלג בתחנה 2000 מ' כשהוא מופרד משטחי הסקי לספורטאים (י) וצמוד למתקני התחנה. ניתן לפתח ממנו מסלול אל תחנה מס' 1.

2.4 השטח המסומן באות ה' מיועד למטיילי חורף, בעיקר משפחות, והוא משתרע בין התחנה 1650 ובין תחנת מרג'מן.

2.5 השטח המסומן באות ו' מיועד למסלולי גלישה בואדי ג'ובתא, מתאים רק לעונה קצרה בחורף כשהשלג מרובה, עשוי לשמש לספורטאים היורדים מתחנה 4 לתחנה 1.

2.6 השטחים המסומנים באותיות ז' ח' מיועדים ללומדי ספורט הסקי בהשגחת מדריכי ביה"ס לסקי.

2.7 השטחים ט' י' מיועדים למסלולי גלישה הכוללים ליפטים.

2.8 השטח יא' מיועד למסלולי גלישה מתחנה 4 ל-3 לאורך הרכבל הקיים.

2.9 השטח יב' מיועד לגלישה מתחנה 4 לכביש או עד התחנה 1 בשיא העונה.

(ב)דרכים וחניות.

2.10 השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים מוצעות.

2.11 השטחים הצבועים בחום מיועדים לדרכים קיימות או מאושרות.

2.12 השטחים הצבועים באדום ועליהם קוים מצולבים, מיועדים למגרשי חניה צבורית.

(ג)רכבלים ותחנות.

2.13 רכבל קיים מתחנה 1650 אל תחנה 2000 מסומן בקו ונקודה דק.

2.14 רכבל (טלפריק) מוצע מתחנת מרג'מן אל תחנה 2000 התואי מסומן בקו ונקודה עבה.

2.15 השטחים המותחמים באדום מיועדים לשטחי התחנות.

(ד)התכליות המותרות בשטחי התחנות.

2.16 התכליות המותרות בשטח תחנת מרג'מן (שטח תחום - 82 דונם).

1. המתקן התחתון של רכבל הטלפריק.
2. תחנת אוטובוסים להסעה למעלה ההר.
3. משרדים הדרושים להפעלת המתקנים והשרותים.
4. מחסן למכירה ולהשכרת ציוד.
5. מסעדה ומזנון.
6. נקודת משטרה, עזרה ראשונה, חדר לינה לשומרים.
7. שטח רזרבי לתכליות דומות לנ"ל.
8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.17 התכליות המותרות בשטח תחנה 1650 מ' (שטח תחום - 42 דונם).

1. המתקן התחתון של הרכבל הקיים.
2. תחנת אוטובוסים עם מרחב סבוב.
3. מסעדה ומזנון עם שטחים למסתור.
4. בתי ספר לסקי.
5. מחסן למכירה ולהשכרת ציוד.
6. משרד הרשות, מחסן לציוד כללי, חדר לינה לשומרים.
7. תחנת עזרה ראשונה.
8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.18 התכליות המותרות בשטח תחנה 2000 (שטח תחום - 40 דונם).

1. המתקנים העליונים של הרכבל והטלפריק.
2. מזנון מסעדה עם שטח למיסתור.
3. תחנת עזרה ראשונה, מחסן וחדר לינה לשומרים.
4. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

7/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(b) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(c) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(d) [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

...\

3. אזור - מרכז הארחה ומלונאות.

א. הבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי או עצוב ארכיטקטוני. לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על כל תקוניו.

ב. תכליות מותרות ושמושים.

1. בתי מלון אכסניות ובתי הארחה.
2. וילות להשכרה.
3. בונגלוס להשכרה.
4. חניון.
5. מסעדות.
6. מזנונים וחנויות.
7. משרדי מינהל, דואר ומשטרה.
8. מרפאה.
9. בי"ס שדה.
10. בתי מגורים למתיישבים ולעובדים בהר.
11. שרותים צבוריים: גן ילדים, בתי ספר, בתי תרבות, בית כנסת וכו'.
12. שטחים לגנים צבוריים וחורשות.
13. שטחים לדרכים כולל מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות אוטובוסים.
14. שטחים לחניה צבורית.
15. שטחים לשרותים הנדסיים: אספקת מים, מתקני ביוב, אשפה, חשמל וכו'.
16. שטחים לבנין בעתיד.

4. אזור הבניאס - שמורת טבע.

א. הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בנוי או עצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. תכליות ושמושים.

1. פארק בשטח 150 דונם לבלוי חפשי בשהייה, סיור ובקור, עם אפיקי מים, בריכות נוי, מעברי מים ומפלים קטנים.
2. שטח הפיקניק - כ-100 דונם.
3. מסעדות.
4. מזנונים.

8/...

[illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]
11. [illegible]
12. [illegible]
13. [illegible]
14. [illegible]
15. [illegible]
16. [illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]

...\

5. חניון.

6. שטחים לדרכים שבילים ושרותים.

7. שטחים למגרשי חניה צבוריים.

8. משרד למינהל ותחנת עזרה ראשונה.

9. מחסנים לכלים וציוד כללי.

10. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

5. <u>אזור ברכת רם - שמורת טבע.</u>

א. הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי או עצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וחוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. <u>תכליות מותרות ושימושים.</u>

1. מסעדה.

2. מזנונים.

3. מרפסות תצפיה.

4. שוק לפירות ומזכרות.

5. דרכים ושטחי חניה צבוריים.

6. פארקים חורשות, גני נוי, טיילות ותצפיות.

7. שטחים לחקלאות.

8. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

6. <u>אזור קלעת נמרוד- אתר עתיקות ושטח ציבורי פתוח.</u>

א. הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכניות שתזור או התאמת המבצר למבקרים ותכנית בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

ב. <u>תכליות ושימושים.</u>

1. הסדרת כביש גישה מג'ובתא א-זית.

2. התאמת המקום למבקרים כאתר עתיקות.

3. מסעדה ומזנון.

4. בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

5. שטחי חניה.

6. <u>הערה</u> בשטח בו נתגלו עתיקות, תהיינה התכליות המותרות כפופות לכל חקיקה הנוגעת לעתיקות.

9/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

פרק ד': חניות.

1. חניה.

החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן עד שיאושר תקן חניה חוקי.

להלן תקן חניה:

	מקומות חניה
א. בתי מלון.	1 לכל 5 מיטות.
ב. מסעדות, בתי קפה, מועדונים:	
1. מסעדות	1 לכל 10 מקומות.
2. בתי קפה + מזנונים.	1 לכל 20 מקומות.
3. מסעדות ומועדוני לילה של בתי מלון (במלונות נוסף לאמור בסעיף א' לעיל).	1 לכל 10 מקומות.

*. ה ע ר ה :התקן הזה אינו חל על בתי מלון, מסעדות ומזנונים במעלה הר הרמון, כי לא יורשה לרכב פרטי לעלות לשם והוא יחנה במגרשי החניה הצבוריים בתחנת מרג'מן.

ג. אחרי נופש וכדומה.
שטחים צבוריים פתוחים.

החישוב יתבסס על הקיבולת האופטימלית של מבקרים באתר ובהערכה משוערת של נוסעים ברכב פרטי ובאוטובוסים. השטח ברוטו של מקום חניה לרכב פרטי ומנדרים הוא - 25 מ"ר לכל רכב לאוטובוסים 70 מ"ר לכל אוטובוס.

ד. תחנות דלק, מוסכים.

תחנות דלק: (1) משאב בלבד	אין צורך בחניה.
(2) עם תאי שרות	2 מקומות חניה לכל תא שרות.
(3) עם מסעדה	1 לכל 5 מ"ר שטח מיועד לצבור במסעדה.

מוסכים: מקום 1 לכל 50 מ"ר שטח המגרש או לכל 15 מ"ר של שטח המוסך, לפי הקטן יותר אך לא פחות מ-3 מקומות, פרט לתאים או שטחים המיועדים לטפול ברכב.

פרק ה': נ ט י ע ו ת .

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ, או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מחסום אחר בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הסתרת הראות.

ב. על בעל קרקע שהודיעו לו לפי סעיף 1 (א) להקים, במשך תקופה שנקבעה בהודעה את הקיר או לסלק את המחסום, חובה למלא אחר כל ההוראות. אם לא ימלא אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שקבעו בהודעה על חשבון בעל הקרקע.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

. [illegible]	[illegible]
[illegible]	
. [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	

. [illegible]

[illegible]

. [illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

2. נטיעת עצים ושמירתם.

א. הועדה רשאית להורות בכתב לבעלי הנכסים, לנטוע עצים שיחים או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק שנגרם לאורכן של דרכים או שטחים פתוחים הגובלים עם נכסיהם או בתחום נכסיהם שייקבעו ע"י הועדה.

ב. הועדה בהתייעצות, עם המוסדות הנוגעים בדבר ובהסכמת רשות שמורות הטבע, רשאית לנטוע בתוך גבולות האזורים המיועדים לפתוח ספורט החורף ושעשועי שלג, נטיעות פונקציונליות לשמוש הספורטאים והמבקרים.

פרק ט': תשתית; ניקוז; תיעול ואספקת מים.

כללי.

פתוח צבורי של תשתית כגון: דרכים, חשמל, מים וניקוז יבוצע בשלבים. בתכנית המפורטת של כל אזור או פרויקט, יצויין אופן פיתוח התשתית בהתאם לתכנית המיתאר.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז.

הועדה רשאית להורות בתנאי להיתר בניה, הבטחת ניקוזה של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשת בניה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב.

כל בנין הנבנה לפי תכנית זו יהיה מחובר לרשת הביוב או למתקן ביוב מאושר אחר לפי דרישות הועדה.

4. מים.

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתאים עם תכניות התשתית.

תכנית מיתאר החרמון
קיבולת השטח

	השטח בדונם	קיבולת אופטימלית בעונת השלג	ימי שיא בשבתות וחגים
א. אזור כתף החרמון		2000	20000
ב. אזור ההארחה והמלונאות			
ג. אזור הבניאס			
ד. אזור ברכת רם		בבת-אחת	2000
ה. אזור קלעת נמרוד		"	2000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ר. לרמן · אדריכלים בע"מ
R. LERMAN · ARCHITECTS LTD.

תל-אביב, 27.9.70

לכבוד
מר מנחם איל
החברה הממשלתית לתיירות
מגדל שלום
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית מתאר חרמון.

מצורפות בזה מפה ותקנות תכנית מיתאר החרמון, מתוקנות בהתאם לסכום פגישתנו האחרונה בנדון.

בברכה,

רפאל לרמן

העתק: מ. שוויצר
א. שטוק
ד. פרי

20, MAHARAL ST., TEL-AVIV · TEL. 221680 תל'אביב. רחוב מהר'ל 20 · טלפון

הוראות תכנית מיתאר

החרמון

פרק א': הוראות כלליות.

1. המקום: כתף החרמון ורמת הגולן.
2. הגבולות: כמסומן בקו הכחול על גבי התשריט.
3. התשריט: התשריט כמצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת.
4. שם וחלות התכנית: התכנית תיקרא תכנית המיתאר של החרמון תש"ל 1970 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. שטח התכנית: כ- 80.300 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: רשות החרמון שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון - ומורכבת מנציגים של:- משרד השכון, רשות שמורות הטבע, מינהל מקרקעי ישראל, משרד התיירות, הסוכנות היהודית המחלקה להתישבות.
8. עורכי התכנית: ע. ור. לרמן, מ. גלעד אדריכלים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי.

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי המרושים הניתנים ב-"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכניה זו.

הצבעים בתשריט לפי קובץ התקנות מס' 817 מיום 14.8.58 (מחוז הדרום).

2. הגדרות ופרוש מונחים בתכנית זו:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו, חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג 1963, צו בדבר הגנה על שמורות הטבע (רמת הגולן) מס' 70, תשכ"ח - 1967, וצו מס' 145 תשכ"ח - 1968, שהוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור רמת הגולן.

התכנית: תכנית החרמון תש"ל - 1970 (כולל התשריט וההוראות וכל נספחיהם).

הועדה: הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן שהוקמה בפקודת אלוף פקוד הצפון.

אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, מקווקו או מסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין צרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכניה זו.

2/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

PART [illegible]: [illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]

PART [illegible]: [illegible]

1. [illegible]

[illegible]

[illegible]

2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

קו בנין : קו, מקביל לקו הדרך בחזית או קו המגרש בצדדים שמעבר לו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד מהסעיפים הבאים של הוראות אלה.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

תכנית עיצוב ארכיטקטונית: תכנית לעיצוב הצורה החיצונית והאחדות הארכיטקטונית של בנין או קבוצת בנינים, או של אזור או חלק מאזור אם זה דרוש לדעת הועדה לקביעת החומרים ואופן עיבודם ואת גווני הצבעים בהם יש להשתמש כדי להשיג את האפקטים האסטטיים הרצויים.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת:- העמדת הבנינים, מידותיהם פרופילי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו׳, גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות או אוטובוסים וצורתם, כל דבר אחר הנראה למתכנן כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתן, בהתאם להיקף התכנון הנדרש לפי ראות עיניה של הועדה.

מהנדס: (או מרכז) הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולן או מקצתן.

בנין:כפי שהוגדר בפרק א׳ של "החוק".

בעל:לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרויקט: לתכנית פיתוח הכוללת תכנית מפורטת ופרוגרמה שאושרה ע"י הועדה לתכנון ובניה של רמת הגולן.

רשות: - רשות החרמון,שהוקמה על פי צו בדבר רשות פיתוח החרמון (רמת הגולן) מס׳ 176, תשכ"ט - 1969 ע"י מפקד כוחות צה"ל ברמת הגולן.

פרק ג׳ : מטרות התוכנית.

1. קביעת מסגרות ופרטים לפתוח השטח לספורט החורף, לתיירות ולנופש, תוך שמירה על הגופים הטונים וטבע האזור.
2. איתור וייעוד האזורים לנושאי הפעילויות השונות, כמפורט בפרק ד׳.
3. התוויית רשת הדרכים, מדורגת לסוגי תנועה ושרותים שונים, קביעת אמצעי תחבורה אחרים תפקידם והשמוש המותר או הרצוי בהם.
4. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנוחות, הבטיחות, התחבורה והבטחון. מניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע המתקנים והשמוש בהם ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים לאיכסון תיירים לבידור ולמסחר.

5. שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית וכיוצא באלה.

6. קביעת התנאים והמגבלות להקמת מבנים באזורים השונים.

7. קביעת אופן בצוע התכנית לפתוח השטח, התנאים לבצוע ושלבי הבצוע.

8. קביעת דרכי הפיקוח על תנאי השמוש במתקנים השונים.

9. קביעת מדיניות כלפי אוכלוסית הכפרים הדרוזיים הנמצאים בשטח, תוך אבטחת מקורות קיומם.

פרק ד': יעודי שטחים בגבולות התכנית.

1. אזור לפתוח ספורט חורף.

1.1 שטחים לספורט, השטח מסומן בירוק ומותחם בקו חום.	4540	דונם בקרוב.
1.2 שטח צבורי פתוח, השטח מסומן בירוק כהה	2100	" "
1.3 הזרבה לשטח צבורי פתוח, השטח מסומן בירוק	3300	" "
1.4 תחנות ומגרשי חניה, תחנות מסומנות בפסים כתומים באלכסון, חניה - בקוים מצולבים על רקע אדום.	200	" "
ס ה " כ	10150	דונם בקרוב.

2. שמורת טבע בחלק ההרי של החרמון, השטח מסומן בתכנית בקוים מצולבים בירוק כהה על רק ירוק בהיר.	69800	" "
3. אזור הארחה ומלונאות (בג'ובתא א-זית), השטח מסומן בתכנית בכתום ומותחם בכחול.	1650	" "
4. אתר עתיקות וגן לאומי בקלעת נמרוד, גבול השטח מסומן בתכנית בקו שחור מקוטע.	250	" "
ס ה " כ שטח התכנית -	80300	דונם.

תכניות מפורטות לשטחים שכנים:

1. שמורת טבע באזור הבניאס, מסומנת במפה בקוים מצולבים ירוקים כהים על רקע ירוק בהיר ומותחמת בכחול.	2600 דונם בקרוב.
2. שמורת טבע באזור ברכת רם, מסומנת במפה בקוים מצולבים ירוקים כהים על רקע ירוק בהיר ומותחמת בכחול.	1200 דונם בקרוב.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכניות:

1. תכליות ושימושים.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן פתוח של תוכנית מפורטת כוללת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 נתקבלו המלצות רשות החרמון.

2.2 לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית מפורטת כוללת ואליה תצורף פרוגרמה כמותית והערכה לשלבי ביצוע.

2.3 בהמלצת רשות החרמון ובאישור הועדה תותר הגשת תוכנית מפורטת גם ביחס לחלק של אזור תכנון שאינו קטן מ-25% של אותו אזור תכנון ואשר גבולותיו יקבעו ע"י הרשות ובתנאי כי יחד עם תכנית חלקית זו תוגש ותאושר רשת הדרכים הכללית וכל השטחים הדרושים לצרכי הציבור עבור אזור תכנון כולל.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2.4 בתכנית המפורטת יקבעו: חלוקת השטח למגרשים, אפשרויות הבניה וההגבלות, שטחים ואחדים לשרותים צבוריים לפי המלצותיה של רשות החרמון ואישורה של הועדה.

2.5 הוכנה, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות, תכנית מפורטת ותכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2.6 תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני, לגבי אותם שטחים שהתוכנית המפורטת מחייבת זאת.

2.7 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של רשות החרמון והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

2.8 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של רשות החרמון והועדה.

2.9 נקבעו התנאים והבטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של רשות החרמון.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי ושהומלצו ע"י רשות החרמון, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת ולקבוע תנאים להקמתם.

3. <u>מגבלות ותנאים לחכירת הקרקע.</u>

א. הרשות רשאית לתת תנאים מיוחדים לאזור התכנון המפורט כולל מגבלות:

3.1 בתנאי החכירה של קרקע אליה מתיחסת התכנית, כולל משך החכירה ותנאי חידושה.

3.2 בגודל השטח שיוקצה לכל פרויקט ביחס להיקפו.

<u>הערה</u>: אם יוזם התכנית המפורטת לא יעמוד בלוח הזמנים של ביצוע הפרויקט כפי שהוזכר בסעיף קטן א (3) דלעיל, רשאית הועדה לא לחדש את הסכם החכירה בכללותו.

ב. קרקע הנמצאת בבעלות הכפרים הדרוזיים בין שהיא רשומה ובין שהיא בבעלות מוצהרת או בעיבודם, מוכרת בזה כקרקע פרטית.

כל הסדר מקרקעין יבוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל, בתאום עם הרשות והגורמים הממשלתיים הנוגעים בדבר בלבד.

4. <u>חוקי עזר ותקנות לאזורים המיועדים לספורט החורף.</u>

4.1 רשות החרמון רשאית אחרי התיעצויות עם הרשויות הנוגעות בדבר ובאישור שרי הפנים, החקלאות והתיירות, להתקין חוקי עזר ותקנות בכל הנוגע לאזורים המיועדים לפיתוח ספורט החורף, כפוף לחוק גנים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, לרבות המלת איסור כל פעולה בשטח, מעליו ומתחתיו, איסור או הגבלה על כניסת בני אדם למקומות מסוימים ובהסכמת שר התחבורה, בדבר איסור או הגבלה של הבאת כלי רכב וכלי טיס למקומות מסוימים בשטח.

...5/

4.2 רשות החרמון רשאית לסמן את האיסורים או ההגבלות, להציב שלטים להכוונת המבקרים בכל אחד מסוגי האזורים שבשטח, למנות מפקחים ולקבוע את תפקידיהם וסמכויותיהם.

4.3 על פי חוק עזר מותר לרשות החרמון להטיל אגרות כניסה לבני אדם ולכלי רכב לכל אחד מסוגי האזורים שבשטח ולשרותים השונים הניתנים בו. מותר לקבוע בחוק העזר, שעורים שונים של אגרות ולפטור סוגים של מבקרים וכלי רכב מאגרות. ההכנסות מהאגרות ישמשו כהכנסתה של רשות החרמון.

4.4 על פי חוק עזר, תוסמך רשות החרמון לאשר ולפקח על המוירים שיגבו בעלי זכיונות ובעלי רשיונות להפעלת שרותים שונים למבקרים באזורים השונים שבשטח.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים.

1. כללי.

רשימות התכליות מופיעות לכל אזור ואזור לפי רשימת יעודי השטחים המתוכננים בפרק ד'.

2. אזור לפתוח ספורט חורף.

א. הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית מלאה לפתוח, תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג – 1963. הבניה והפתוח באזור זה תהא מותרת אך ורק על פי רשימות התכליות והשימושים המובאות להלן.

ב. תכליות ושימושים.

2.1 אזור לפתוח ספורט חורף.

(א) שטחי ספורט חורף:

(1) מסלולים לסקי.

(2) מתקנים לסקי.

(3) בתי ספר לסקי.

(4) סימון איסורים והגבלות הצבת שלטים להכוונת הספורטאים והמבקרים.

(5) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ב) שטח ציבורי פתוח:

(1) מתקנים לשעשועים ובילויים בשלג.

(2) סימון איסורים והגבלות, הצבת שלטים להכוונת המבקרים.

(3) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ג) רזרבה של שטח ציבורי פתוח:

תכליות דומות לסעיף קטן (ב) הנ"ל, בשטחים שיועמדו לרשות הציבור רק לאחר שנוצלו כל השטחים המקוצעים בסעיף קטן (ב) הנ"ל.

(ד) שטח תחנות:

(1) מתקני תחבורה כגון: תחנות אוטובוסים, רכבל שלפריק וכדומה.

(2) מתקני הארחה כגון: מועדוני חברים, מסעדות מזנונים וכדומה.

(3) מסחר ואחסנה כגון: השכרה ומכירה של ציוד ספורט, מזכרות מחסנים לציוד כללי וכדומה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

[illegible]

a. [illegible]

[illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

(4) [illegible]

(5) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

...\[illegible]

(4) שרותים: משרדים להפעלת המתקנים והשרותים, תחנות מגן דוד אדום, משטרה, דואר וכדומה.

(5) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

(ה) שטח חניות:

(1) מגרשי חניה צבוריים.

(2) בתי שמוש והשרותים הצמודים להם.

2.2 שמורת טבע.

(א) הפתוח והבניה באזור זה יותרו רק על פי תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורטות לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963 ולפי רשימת התכליות המפורטת להלן. הפיתוח יותר רק לאחר שנתקבל אשור רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים, דרכים ושבילים.

(2) שטחי חניה.

(3) שרותים למבקרים ומטיילים באזור.

(4) מחסני ציוד וכלים.

(5) שילוט, פחי אשפה.

(6) חניוני מטיילים על ציודם.

2.3 מרכז הארחה ומלונאות.

(א) הבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני, לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כל על תיקוניו.

(ב) תכליות מותרות ושימושים:

(1) בתי מלון אכסניות ובתי הארחה.

(2) וילות להשכרה.

(3) בונגלוס להשכרה.

(4) חניון.

(5) מסעדות.

(6) מזנונים וחנויות.

(7) משרדי מינהל, דואר ומשטרה.

(8) מרפאה.

(9) בי"ס שדה.

(10) בתי מגורים למתיישבים ולעובדים.

(11) שרותים צבוריים: גן ילדים, בתי ספר, בתי תרבות, בית כנסת וכו'.

(12) שטחים לגנים צבוריים וחורשות.

(13) שטחים לדרכים כולל; מדרכות, שדרות רחבות לתחנות אוטובוסים.

(14) שטחים לחניה צבורית.

(15) שטחים לשרותים הנדסיים; אספקת מים, מתקני ביוב, אשפה, חשמל וכו'.

(16) שטחים לבנין בעתיד.

7/...

(4) [illegible]: [illegible] [illegible]; [illegible], [illegible], [illegible], [illegible].

(5) [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

(c) [illegible]:

(1) [illegible] [illegible].

(2) [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible]:

(a) [illegible] [illegible] [illegible]

2.4 אתר עתיקות וגן לאומי - בקלעת נמרוד.

(א) הבניה והפתוח באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכניות שחזור או התאמת המבצר למבקרים ותכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

(ב) תכליות ושימושים.

(1) כביש גישה.

(2) מתקנים ומבנים הדרושים להתאמת המקום למבקרים באתר העתיקות.

(3) מסעדה ומזנון.

(4) בתי שרות והשרותים הצמודים להם.

(5) שטחי חניה.

(6) הערה: בשטח בו נתגלו עתיקות, תהיינה התכליות המותרות כפופות לכל חקיקה הנוגעת לעתיקות.

2.5 תכליות מותרות בשטחי התכניות המפורטות בשטחים השכנים:

2.51 שמורת טבע באזור הבניאס.

(א) הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, ולאחר שנתקבלה המלצת רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים דרכים ושבילים.

(2) שטחי חניה לרכב.

(3) שירותים למבקרים ומטיילים באזור.

(4) מחסני ציוד וכלים.

(5) שילוט, פחי אשפה.

(6) חניוני מטיילים על ציודם.

(7) מזנונים ובתי קפה.

2.5.2 שמורת טבע באזור ברכת רם.

(א) הפתוח והבניה באזור זה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתכלול תכנית פתוח הדרגתית ותכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, ולאחר שנתקבלה הצלצת רשות שמורות הטבע.

(ב) רשימת התכליות:

(1) כבישים דרכים ושבילים.

(2) שטחי חניה לרכב.

(3) שירותים למבקרים ומטיילים באזור.

(4) מחסנים ציוד וכלים.

(5) שילוט, פחי אשפה.

(6) חניוני מטיילים על ציודם.

(7) מזנונים ובתי קפה.

(8) עבודים חקלאיים.

(9) מתקנים הנדסיים הקשורים בהפעלת הבריכה כמאגר מים.

8/...

[illegible]

(a) [illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

(4) [illegible]

(5) [illegible]

(6) [illegible]

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

(4) [illegible]

(5) [illegible]

(6) [illegible]

(7) [illegible]

[illegible]

a) [illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

(4) [illegible]

(5) [illegible]

(6) [illegible]

(7) [illegible]

(8) [illegible]

(9) [illegible]

.../[illegible]

3. שטחים לדרכים.

א. דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים (עצירה בלבד) ושטחים ציבוריים לאורך הדרכים. נטיעות בהתאם לתכנית המפורטת.

ב. אין לחבר שום דרך מקרקע עם דרך ציבורית עד אשר יותקנו סידורים לניקוז מי גשם לשביעות רצונה של הועדה.

ג. שטחים לתואי רכבל וטלפריק והתקנים הדרושים להתקנתם והפעלתם.

ד. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ, או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מחסום אחר בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הסתרת הראות.

ה. בעל קרקע שהודיעו לו לפי סעיף 1 (א) להקים, במשך תקופה שנקבעה בהודעה את הקיר או לסלק את המחסום, חובה למלא אחר כל ההוראות. אם לא ימלא אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שקבעו בהודעה על חשבון בעל הקרקע.

פרק ד': ח נ י ו ת.

1. חניה.

החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן עד שיאושר תקן חניה חוקי.

להלן תקן חניה:

	מקומות חניה
א. בתי מלון	1 לכל 5 מיטות.
ב. מסעדות, בתי קפה, מועדונים:	
1. מסעדות	1 לכל 10 מקומות.
2. בתי קפה + מזנונים.	1 לכל 20 מקומות.
3. מסעדות ומועדוני לילה של בתי מלון (במלונות נוסף לאמור בסעיף א' לעיל).	1 לכל 10 מקומות.

ה ע ר ה : התקן הזה אינו חל על בתי מלון, מסעדות ומזנונים במעלה הר התרמון, כי לא יורשה לרכב פרטי לעלות לשם והוא יחנה במגרשי החניה הצבוריים בתחנת מרג'מן.

ג. אתרי נופש וכדומה.

שטחים צבוריים פתוחים.

החישוב יתבסס על הקיבולת האופטימלית של מבקרים באחר ובהערכה משוערת של נוסעים ברכב פרטי ובאוטובוסים. השטח ברוטו של מקום חניה לרכב פרטי וטנדרים הוא - 25 מ"ר לכל רכב לאוטובוסים 70 מ"ר לכל אוטובוס.

ד. תחנות דלק, מוסכים.

תחנות דלק: (1) משאב בלבד	אין צורך בחניה.
(2) עם תאי שרות	2 מקומות חניה לכל תא שרות
(3) עם מסעדה	1 לכל 5 מ"ר שטח מיועד לצבור במסעדה.

מוסכים: - מקום 1 לכל 50 מ"ר שטח המגרש או לכל 15 מ"ר של שטח המוסך, לפי הקטן יותר אך לא פחות מ-3 מקומות, פרט לתאים או שטחים המיועדים לטעול ברכב.

פרק ח': נטיעות.

א. הועדה רשאית להורות בכתב לבעלי הנכסים, לנטוע עצים שיחים או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק שנגרם לאורכן של דרכים או שטחים פתוחים הגובלים עם נכסיהם או בתחום נכסיהם שייקבעו ע"י הועדה.

ב. הרשות, בהתייעצות עם המוסדות הנוגעים בדבר, רשאית לנטוע בתוך גבולות האזורים המיועדים לפתוח ספורט החורף ושעשועי שלג, נטיעות פונקציונליות לשמוש הספורטאים והמבקרים.

פרק ט': השתית; ניקוז; תיעול ואספקת מים.

כללי.

פתוח צבורי של השתית כגון: דרכים,חשמל, מים וניקוז יבוצע בשלבים. בתכנית המפורטת של כל אזור או פרויקט, יצויין אופן מיתוח התשתית בהתאם לתכנית המיתאר.

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

ב. נ י ק ו ז .

הועדה רשאית להורות בתנאי להיתר בניה, הבטחת ניקוזה של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשת בניה לבנין בית או לסלילת דרך.

ג. ב י ו ב .

כל בנין הנבנה לפי תכנית זו יהיה מחובר לרשת הביוב או למתקן ביוב מאושר אחר לפי דרישות הועדה.

ד. מ י ס .

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתאים עם תכניות התשתית .

[illegible]

[illegible]

A. [illegible]

B. [illegible]

[illegible]

[illegible]

A. [illegible]

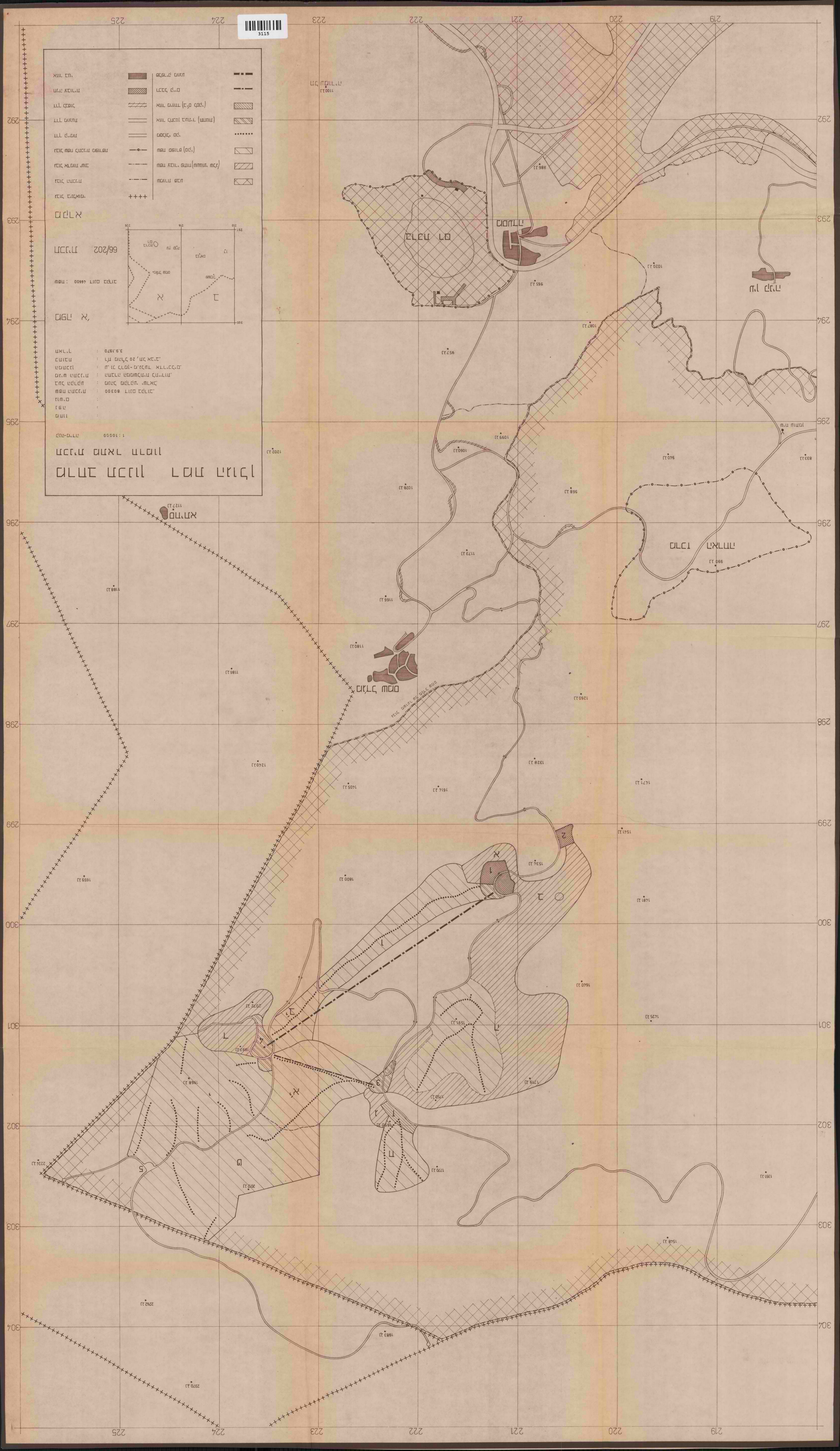
B. [illegible]

C. [illegible]

D. [illegible]

E. [illegible]

F. [illegible]



מרחב תכנון רמת הגולן

תכנית מתאר חרמון

קנה-מידה 1:10000

מחוז :
נפה :
גושים :
שטח התכנית : 80300 דונם בקרוב.
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית : החברה הממשלתית לתיירות.
המתכנן : ע. וה' לרמן - מ.גלעד אדריכלים.
כתובת : רח' מהר"ל 20, תל אביב.
תאריך : 3.9.1970

מפה א'

שטח : 46600 דונם בקרוב

תכנית 66/202

מקרא

גבול בינלאומי	++++		
גבול התכנית	—·—·-	שמורת טבע	⊠
גבול אדמות ישוב	—··—··-	שטח צבורי פתוח (שעשועי שלג)	▨
גבול שטח לתכנית מפורטת	—·o·—	שטח ספורט (סקי)	▧
דרך קיימת	═	מסלולי סקי	········
דרך מוצעת	═	אזור לתכנון בעתיד (תחנות)	▧
דרך לבטול	⫽	אזור מיוחד (ב"ס לסקי)	▧
חניה צבורית	▦	רכבל קיים	—·—
אזור בנוי	▤	טלפריק מוצע	▬ ▪ ▬

מרחב תכנון רמת הגולן

תכנית מתאר חרמון

קנה-מידה	1:10000
מחוז	
נפה	
גושים	
שטח התכנית	80300 דונם בקרוב.
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית	החברה הממשלתית לתיירות.
המתכנן	ע. ור לרמן- מ.גלעד אדריכלים.
כתובת	רח מהר"ל 20 , תל אביב.
תאריך	3 9 1970

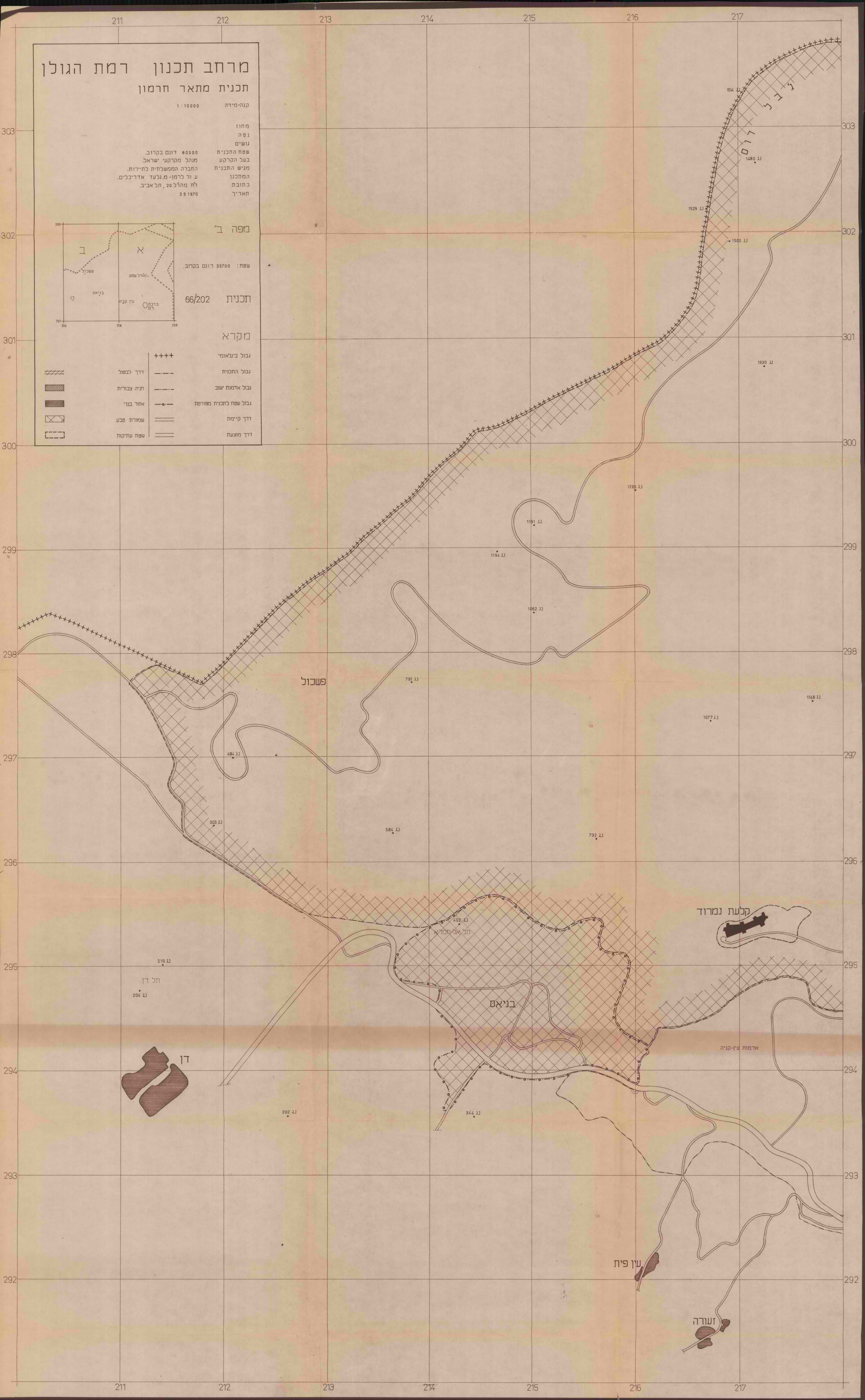
מפה ב'

שטח: 33700 דונם בקרוב.

תכנית 66/202

מקרא

גבול בינלאומי	++++	דרך לבטול	
גבול התכנית	—·—·—	חניה צבורית	
גבול אדמות ישוב	—··—··—	אזור בנוי	
גבול שטח לתכנית מפורטת	—o·—	שמורת טבע	
דרך קיימת	═══	שטח עתיקות	
דרך מוצעת	═══		



מרחב תכנון רמת הגולן

תכנית מתאר חרמון

קנה-מידה 1:10000

מחוז
נפה
גושים
שטח התכנית 80300 דונם בקרוב.
בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית החברה הממשלתית לתיירות.
המתכנן ע. וה לרמן- מ.גלעד אדריכלים.
כתובת רח מהר"ל 20 , תל אביב.
תאריך 3 9 1970

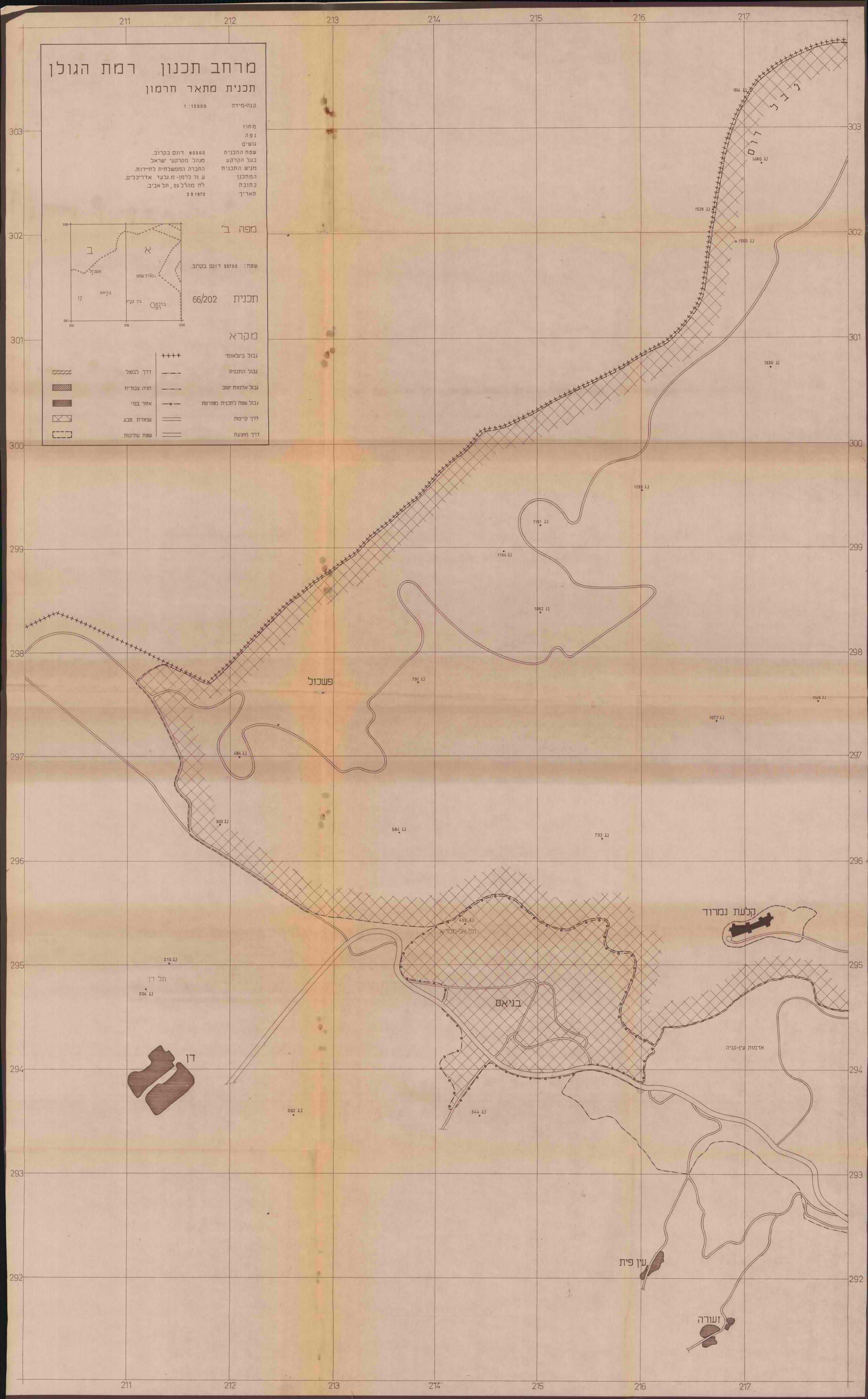
מפה ב'

שטח: 33700 דונם בקרוב.

תכנית 66/202

מקרא

גבול בינלאומי	++++
גבול התכנית	—·—·—
גבול אדמות ישוב	—··—··—
גבול שטח לתכנית מפורטת	—o·—
דרך קיימת	═══
דרך מוצעת	═══
דרך לבטול	
חניה צבורית	
אזור בנוי	
שמורת טבע	
שטח עתיקות	



משרד החקלאות – הסוכנות היהודית

תכנית מתאר החרמון

מגדל שלום קומה 4 ת"א, טל. 53997-8

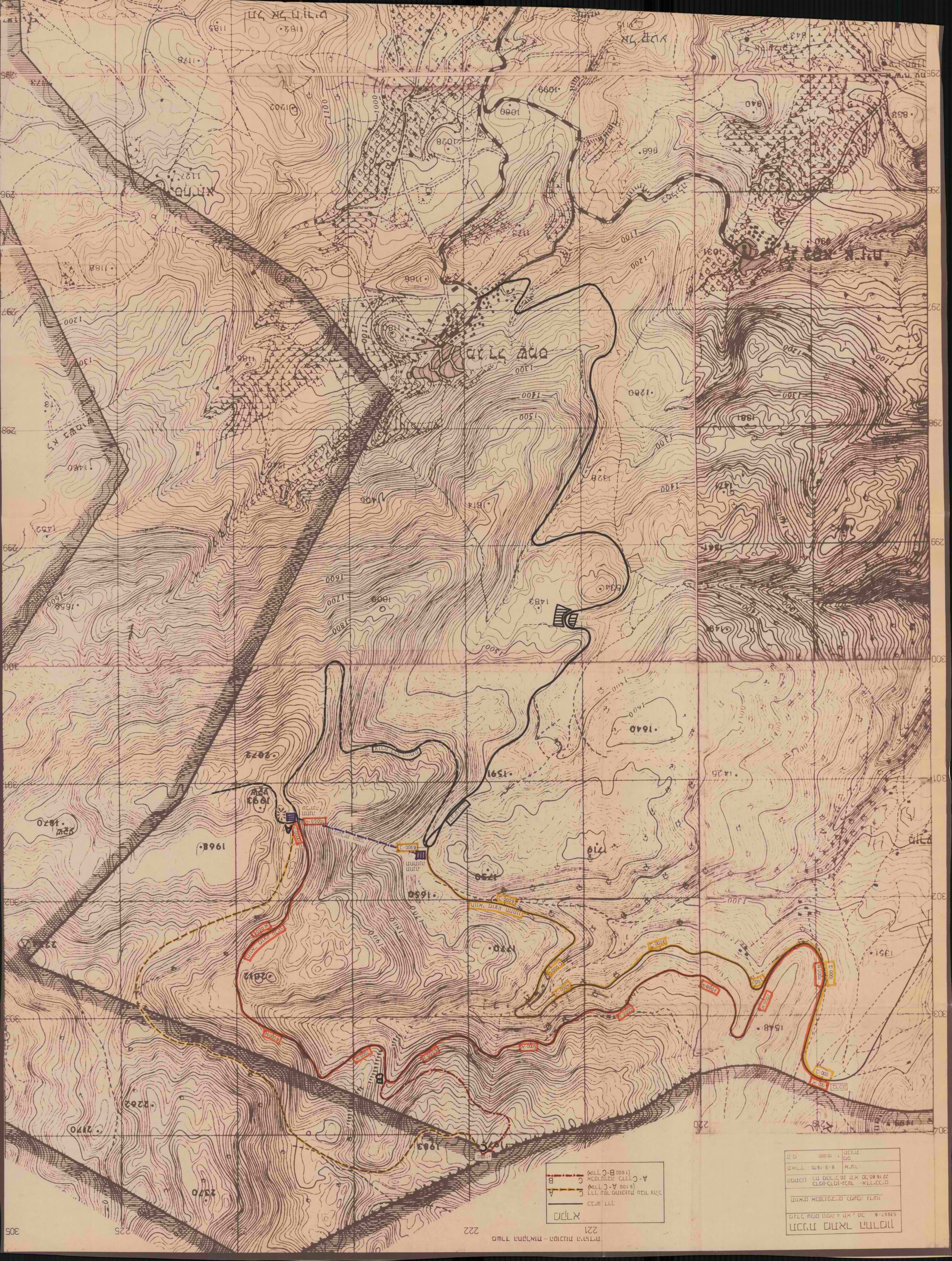
תוואים אלטרנטיביים למעלה גדעון

המתכנן: כרמן-לרמן-גלעד - אדריכלים
רח' מהר"ל 20 ת"א טל. 22 16 80

תאריך: 6-5-1970	אישר:
קנ"מ 1 : 10.000	מס' תכנית:

מקרא

כביש, דרך	▬
דרך עפר מתוכננת עבור צה"ל (אורך A-C 6100)	A - - - C
אלטרנטיבה לדרך A-C (אורך B-C 1900)	B -·-·- C



תכנית מתאר החרמון

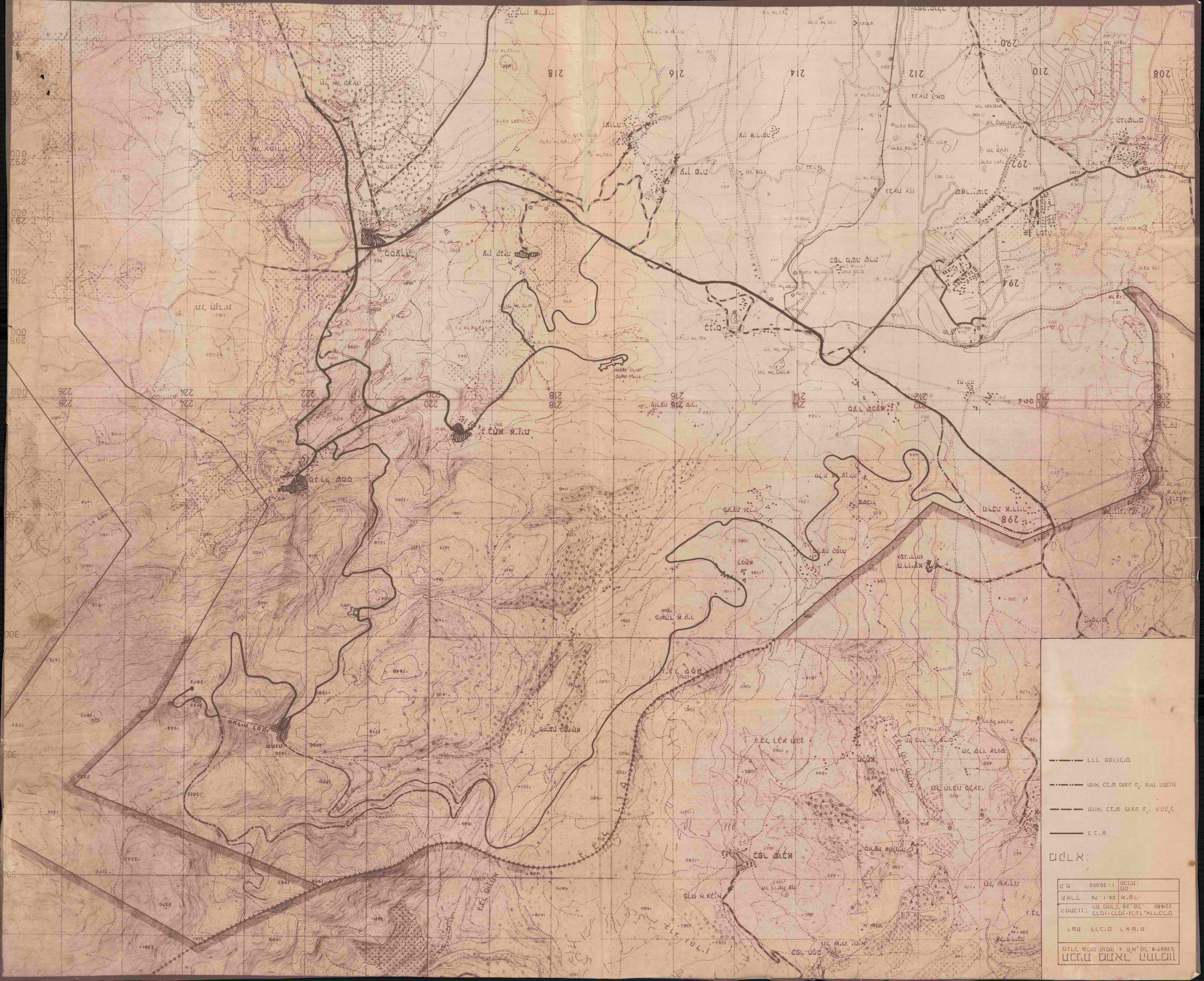
מגדל שלום קומה 4 ת"א, טל. 53997-8

רשת דרכים ראשית

המתכנן: לרמן-לרמן-גלעד, אדריכלים
רח' מהר"ל 20, טל. 221680

תאריך: 26.1.70
אישר:

ק.מ. 1 : 20.000
מס. תכנית:



מרחב תכנון רמת הגולן

תכנית מתאר חרמון

קנה-מידה	1:10000
מחוז	
נפה	
גושים	
שטח התכנית	80300 דונם בקרוב.
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית	החברה הממשלתית לתיירות.
המתכנן	ע. וה לרמן- מ.גלעד אדריכלים.
כתובת	רח' מה'ל 20, תל אביב.
תאריך	3 9 1970

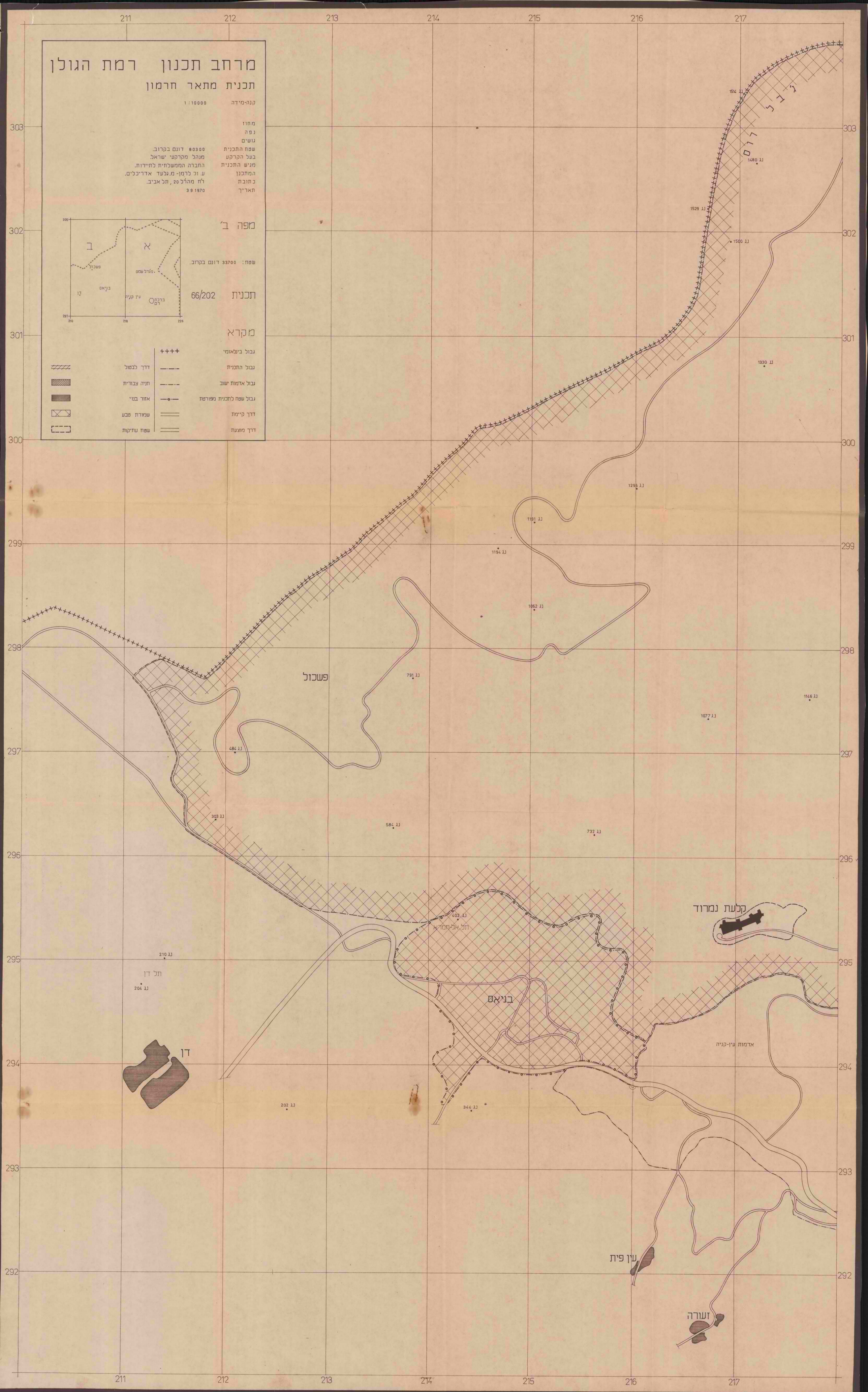
מפה ב'

שטח: 33700 דונם בקרוב.

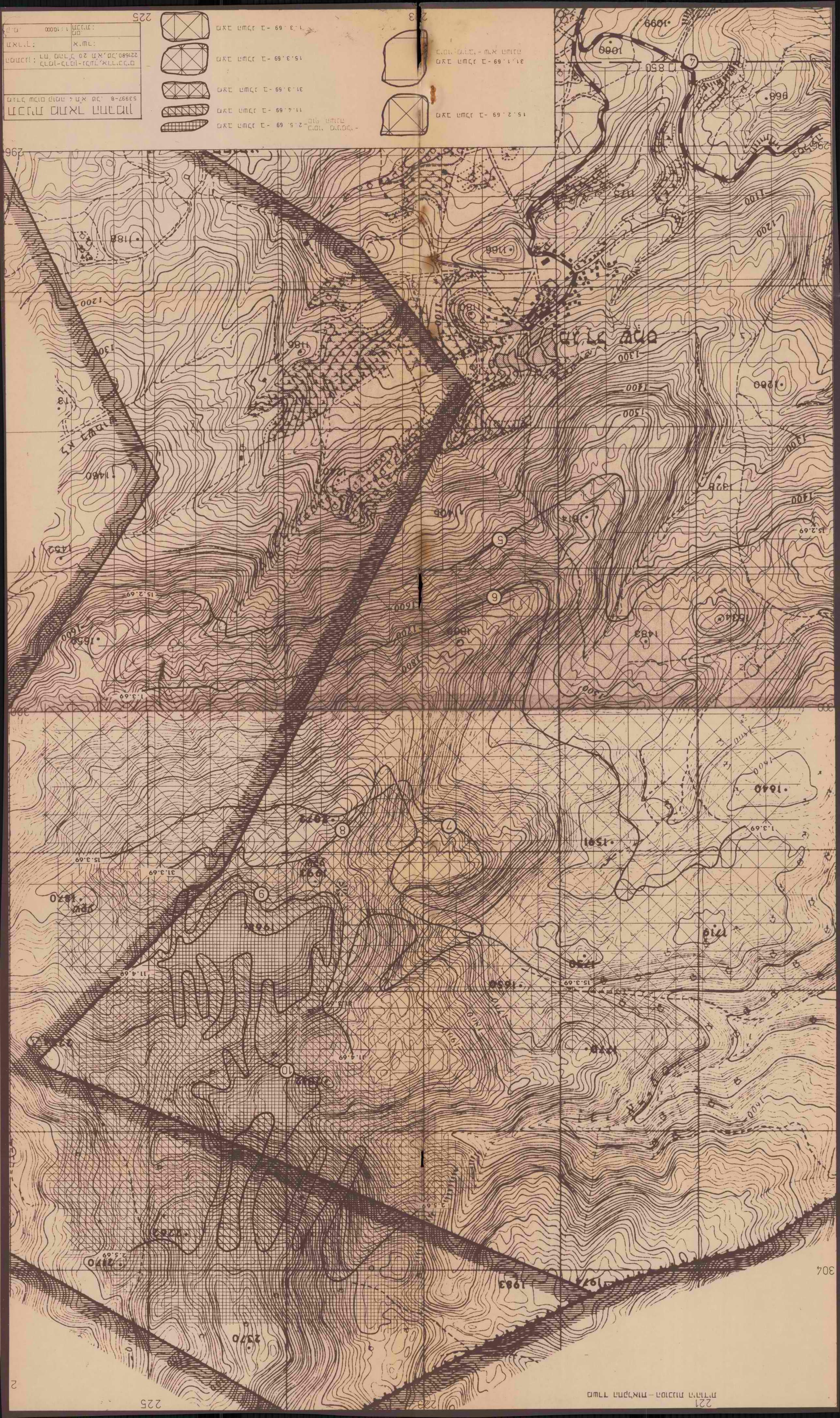
תכנית 66/202

מקרא

גבול בינלאומי	++++
גבול התכנית	—·—·—
גבול אדמות ישוב	—··—··—
גבול שטח לתכנית מפורטת	—o·—
דרך קיימת	═══
דרך מוצעת	═══
דרך לבטול	
חניה צבורית	
אזור בנוי	
שמורת טבע	
שטח עתיקות	



משרד החקלאות– הסוכנות היהודית



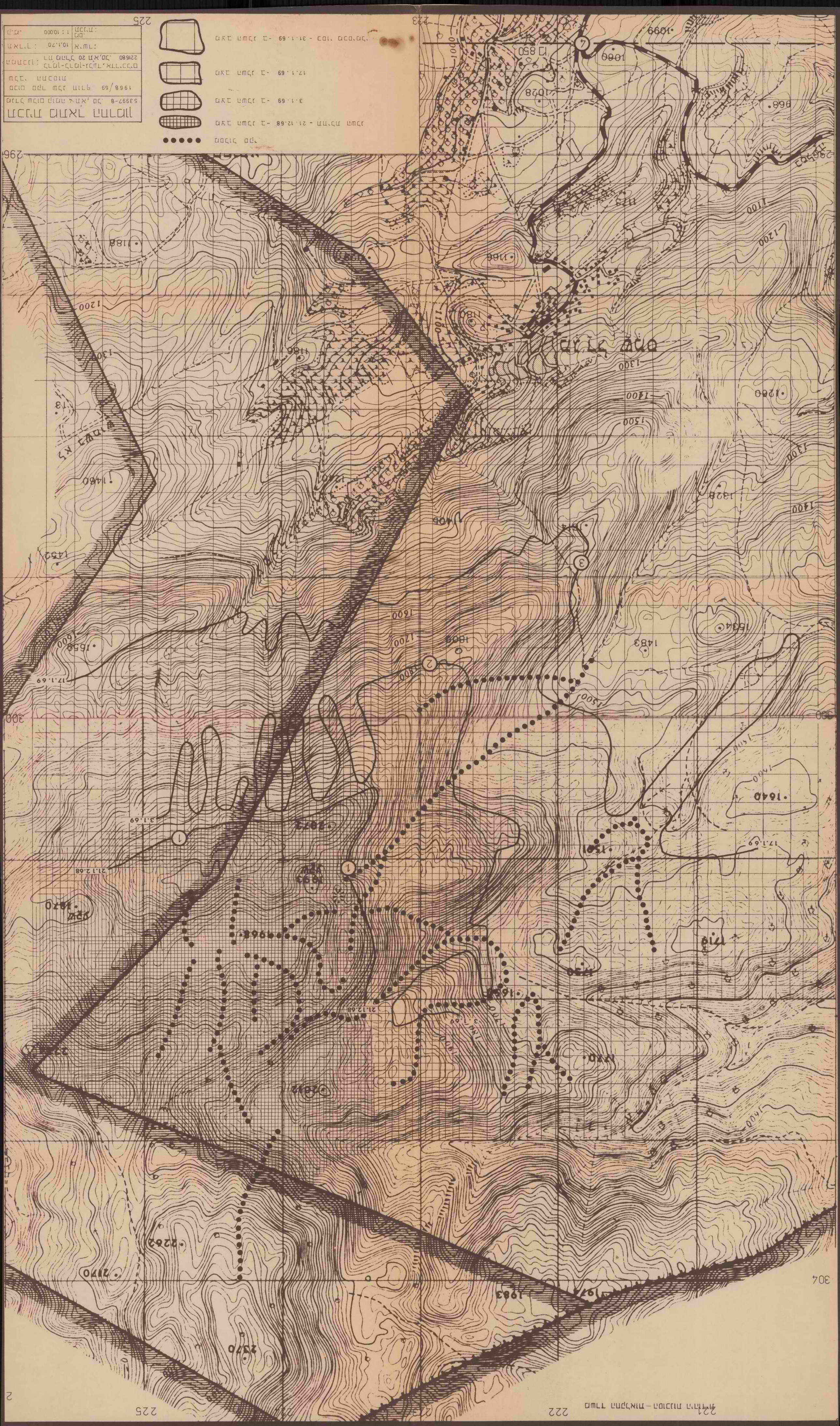
תכנית מתאר החרמון

מגדל שלום קומה 4 ת"א טל. 53997-8

המתכנן: לרמן-לרמן-גלעד, אדריכלים
רח' מהר"ל 20 ת"א, טל. 221680

תאריך:
אישור:
ק.מ. 1 : 10.000
מס. תכנית:

משרד החקלאות – הסוכנות היהודית



תכנית מתאר החרמון

מגדל שלום קומה 4 ת"א, טל. 53997-8

סכום סקר שלג חורף 1968/69
שלבי התכסות

המתכנן: לרמן-לרמן-גלעד, אדריכלים
רח' מהר"ל 20 ת"א, טל. 221680

תאריך:	10.1.70	אישור:	
ק.מ.	1 : 10.000	מס. תכנית:	