

# טבע בגולן לאן?

התייחסות גופי התכנון ברמה ארצית ומחוזית  
לשמירת הטבע בגולן

---

שלושה המה, נפלאו ממני; וארבעה, לא ידעתיים.

דרך הנשר, בשמיים

דרך נחש, עלי-צור

דרך-אונייה בלב-ים

ודרך גבר בעלמה.



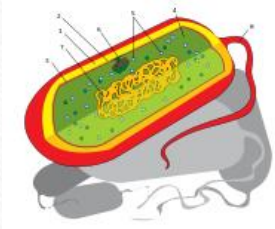
# דילמת הגמישות התכנונית אל מול היציבות והוודאות

---

## טווח זמן התכנון – יכולת החיזוי

---

- תרבות (חקלאים, קשר למקום, קשר למשפחה, מיעוטים, ...)
- קצב ריבוי וצרכים (גודל משפחה, הזדקנות, גירושים, תעסוקה ומסחר)
- טכנולוגיה (מעליות, תחבורה, מיזוג אוויר, ...)



# חידת הכוס והחיידק

נכניס חיידק לכוס (הוא קטנצ'יק מאוד...)

אין מגבלת מזון

החיידק מכפיל את עצמו בכל שעה

כעבור שבוע יש כמה כתמים

כעבור שבועיים הכוס מלאה עד החצי

מתי הכוס תגלוש???







# ומכלל אל הפרט

---

שכונת ניו מג'דל כמקרה בוחן לתכנון





# מגדל שמש

שכונה בשמורת החרמון



# פרוטוקול מליאה מס' 1/14

מיום - 26.2.14

## 9. דיון ואישור - העברת 1,000 דונם לשטח שיפוט מ.מ. מג'דל שמש

**אלי מלכה** : יש שת"פ מצוין עם הרשויות הדרוזיות : הקמת יח"ס, הקמת א.ת. משותף עם בוקעתא ועוד. יש בקשה של מג'דל שמש להעביר להם שטח של כ- 1,000 דונם לצורך בניית בתים לבני הישוב.

**עדיאל קרוב** : המהלך טוב לנו ?

**אלי מלכה** : לדרוזים אין איפה לבנות בתים לבנים שלהם וזה לא הגיוני. הממשלה קיבלה החלטה להשקיע 200 מלש"ח לתשתיות בכפרים הדרוזים.

**החלטה :-**

מליאת המועצה מאשרת פה אחד העברת 1,000 דונם משטח המועצה לשטח שיפוט מ.מ. מג'דל שמש.



# שינויים בדמוגרפיה ובתרבות

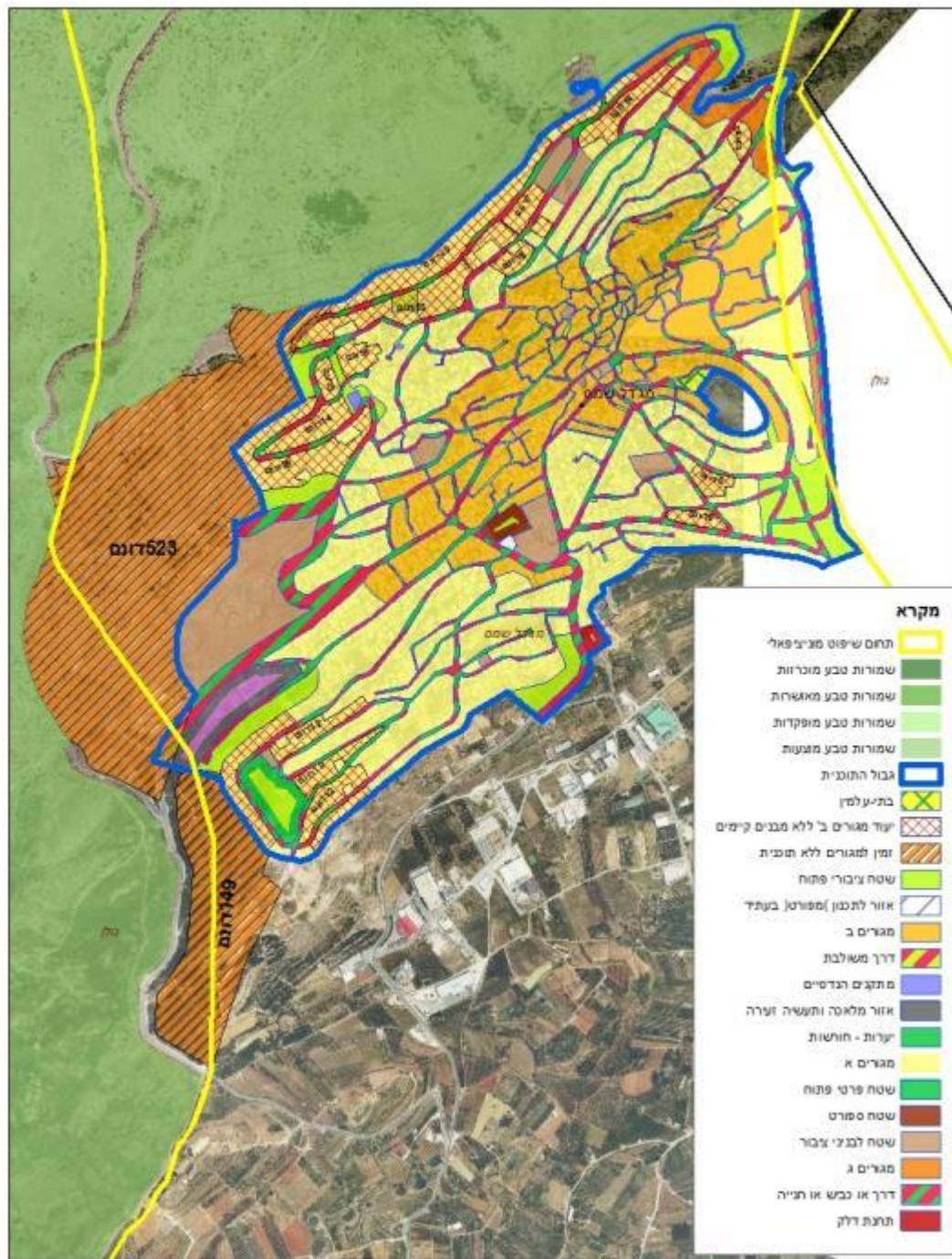
## אוכלוסיות ומשקי בית - השוואת בין מפקדים

2016  
10.8

2008	1995	1983	1972	
9.5	7.3	5.2	.	אוכלוסייה - סך הכל (אלפים)
38.7	46.4	57.3	.	אחוז בני 0-19
5.5	4.1	5.0	.	אחוז בני +65
0.3	0.3	0.9	.	אחוז בני +85
2.7	.	4.8	.	מספר ילדים ממוצע לאישה
.	.	.	.	אחוז ילידי חו"ל
8.0	.	30.4	.	אחוז שלא למדו כלל
25.4	.	71.8	.	אחוז שלמדו 0-8 שנות לימוד
13.8	.	0.3	.	אחוז בעלי תואר אקדמי
22.0	.	26.9	.	אחוז המועסקים בכוח עבודה האזרחי השנתי (גברים ונשים)
17.0	.	23.9	.	אחוז הגברים המועסקים בכוח העבודה האזרחי השנתי
5.0	.	2.9	.	אחוז הנשים המועסקות בכוח העבודה האזרחי השנתי
2.4	.	1.0	.	משקי בית - סך הכל (אלפים)
4.0	.	5.0	.	ממוצע נפשות למשק בית

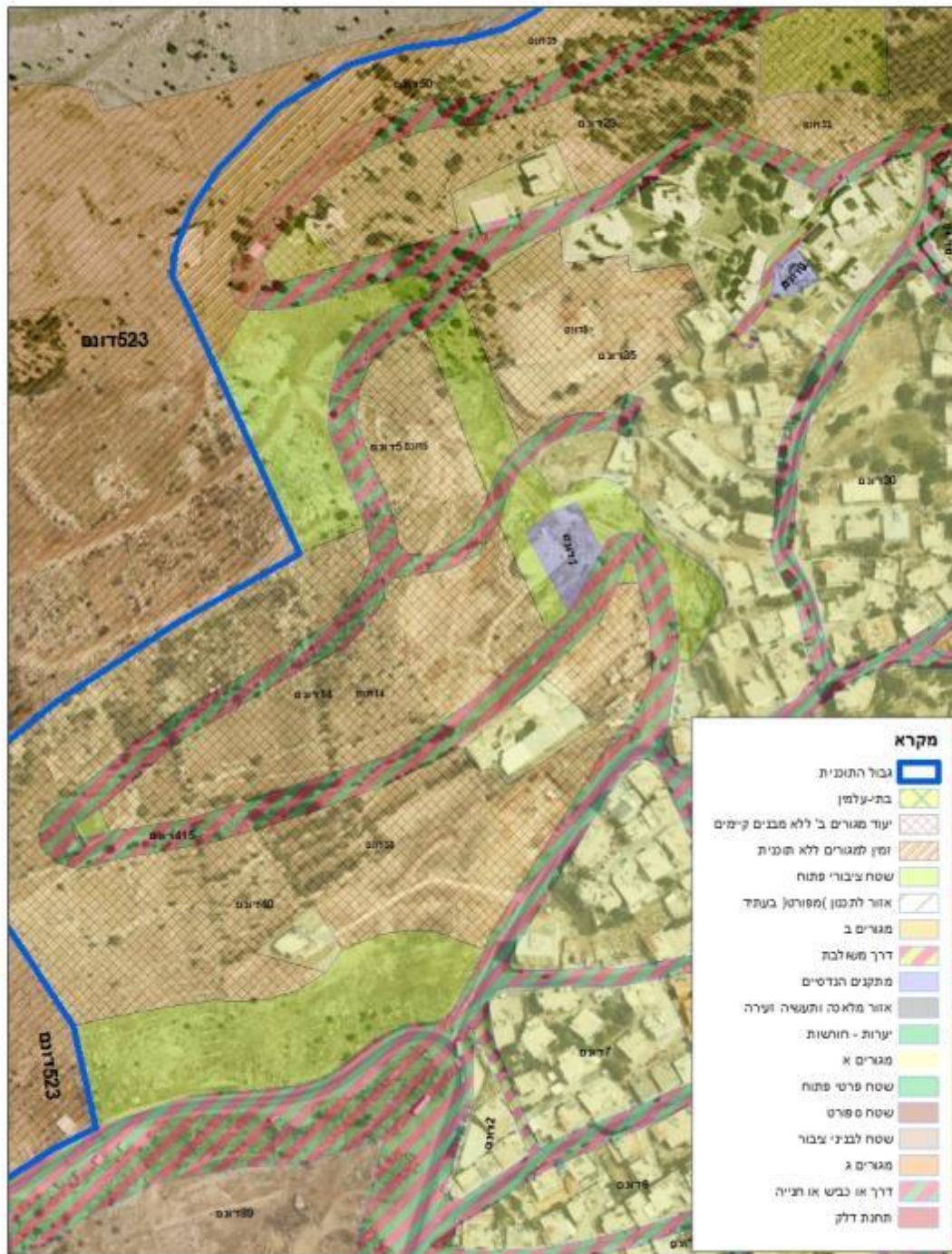


# תוכנית מתאר ג/ 9858 משנת 2004





# דוגמא לאזורים מאושרים למגורים שטרם נוצלו



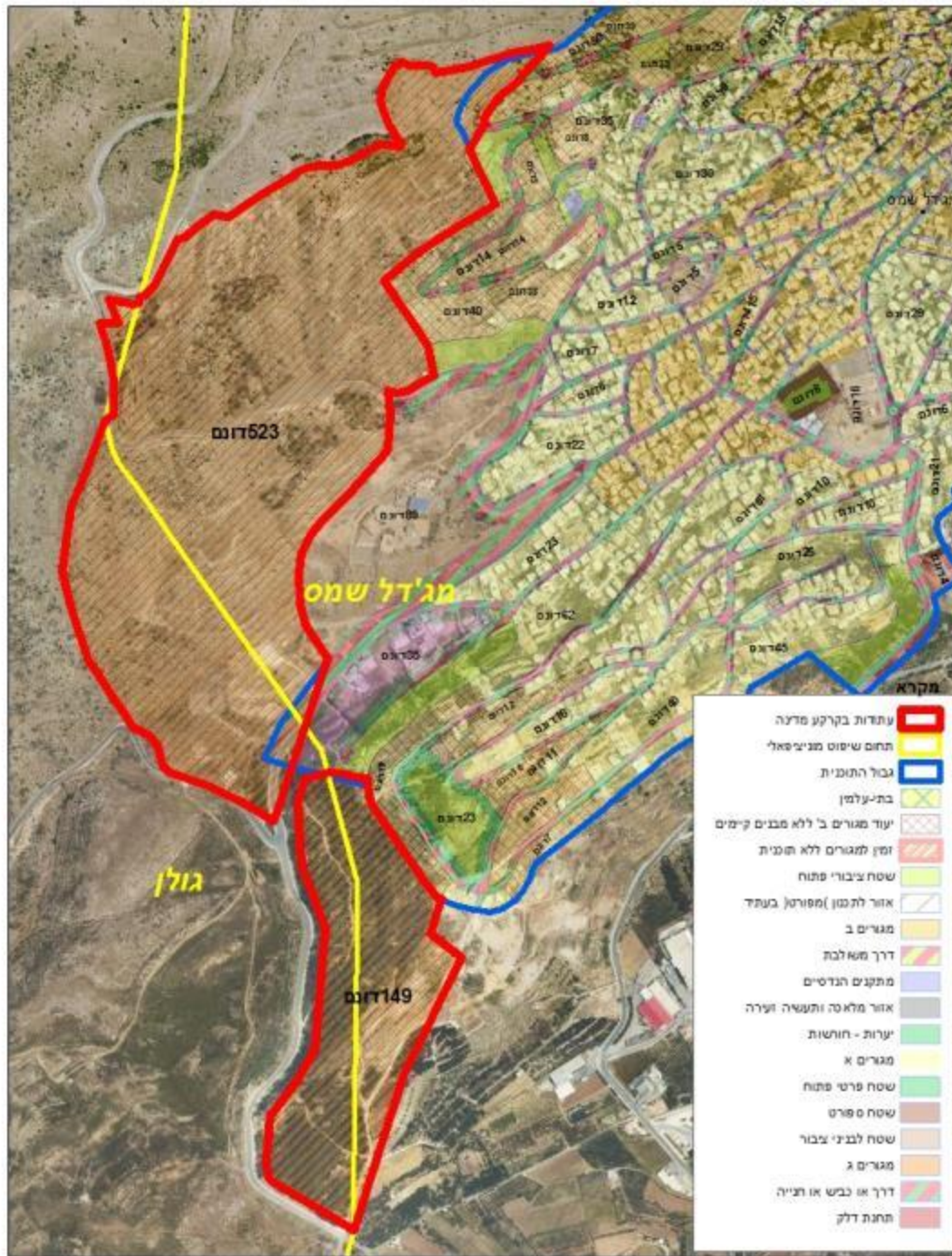


# עתודות בתחום תב"ע מאושרת

- בהתאם לטבלת זכויות הבניה ניתן לבנות ביעוד מגורים א' 300% בשש קומות = כ-15 בתי אב לדונם.
- בתחום יעוד מגורים א' בתוכנית מאושרת קיימים וממופים נכון לשנת 2013, למעלה מ-260 דונם ללא כל בינוי.
- קיימים עוד עשרות דונמים ללא בתים, ביעוד מגורים א', ב' וג' בתחום התוכנית שלא מופו.
- מסקנה: קימות עתודות המספיקות לכ-4,000 בתי אב במימוש מקסימאלי ולכ-1,000 יח"ד לפי 4 יח"ד לדונם (25% מימוש).

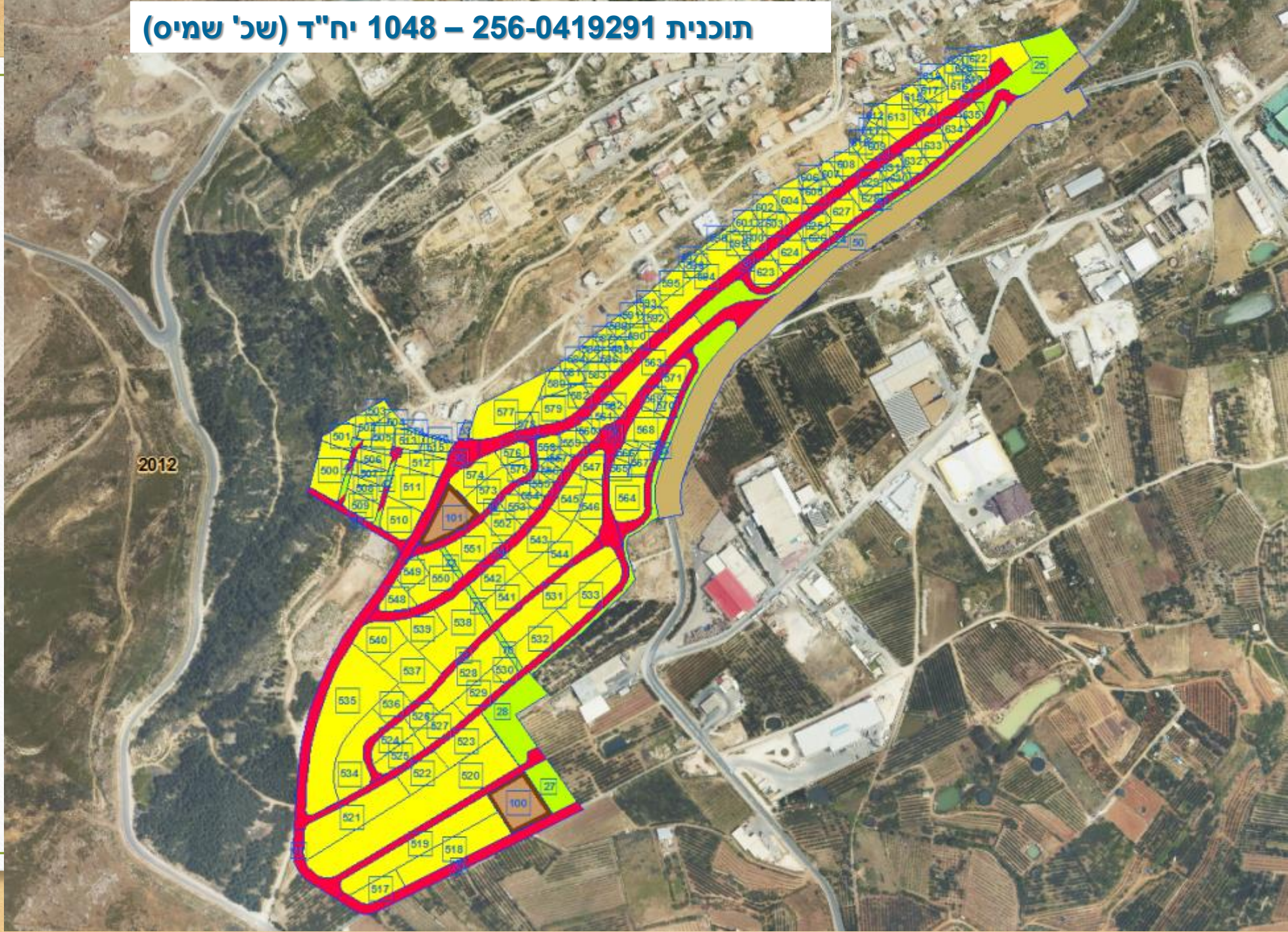


# ממערב לישוב בקרקות מדינה עתודות של כ-670 דונם





תוכנית 256-0419291 – 1048 יח"ד (שכ' שמים)



2012



## תוכניות מאושרות ולקראת אישור

- בתוכניות מאושרות עתודות לכ- 1,000 עד 4,000 יח"ד.

---

- בתוכניות לקראת אישור עוד כ-1,000 יח"ד.
  
- כלומר כבר כיום, ליישוב אפשרות להכפלת האוכלוסיה בתוכניות קיימות.
- נשארת בעיה של יח"ד למחוסרי קרקע, שמספרם לא נבחן.



שטחי שמורת טבע ממערב למגדל שמש  
תמ"א 35



שטחי שמורת טבע ממערב למגדל שמש  
תמ"א 35





שטחי שמורת טבע ממערב למגדל שמש  
תמ"מ 3/2



שטחי שמורת טבע ממערב למגדל שמש  
תמ"מ 3/2



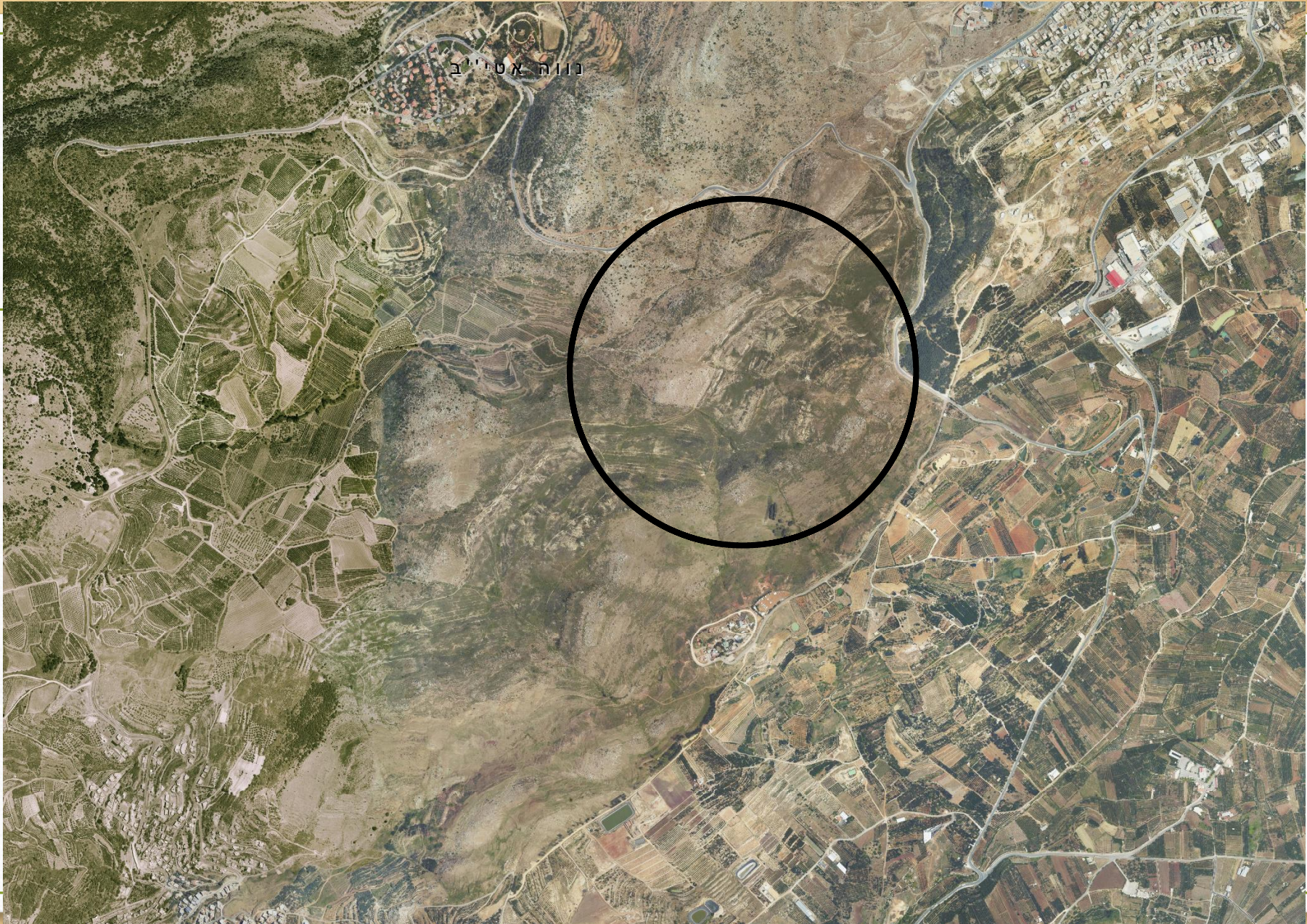


שטחי שמורת טבע ממערב למגדל שמש  
תוכנית מפורטת לשמורת טבע ג/ 20776

הומלצה ע"ו. מקומית







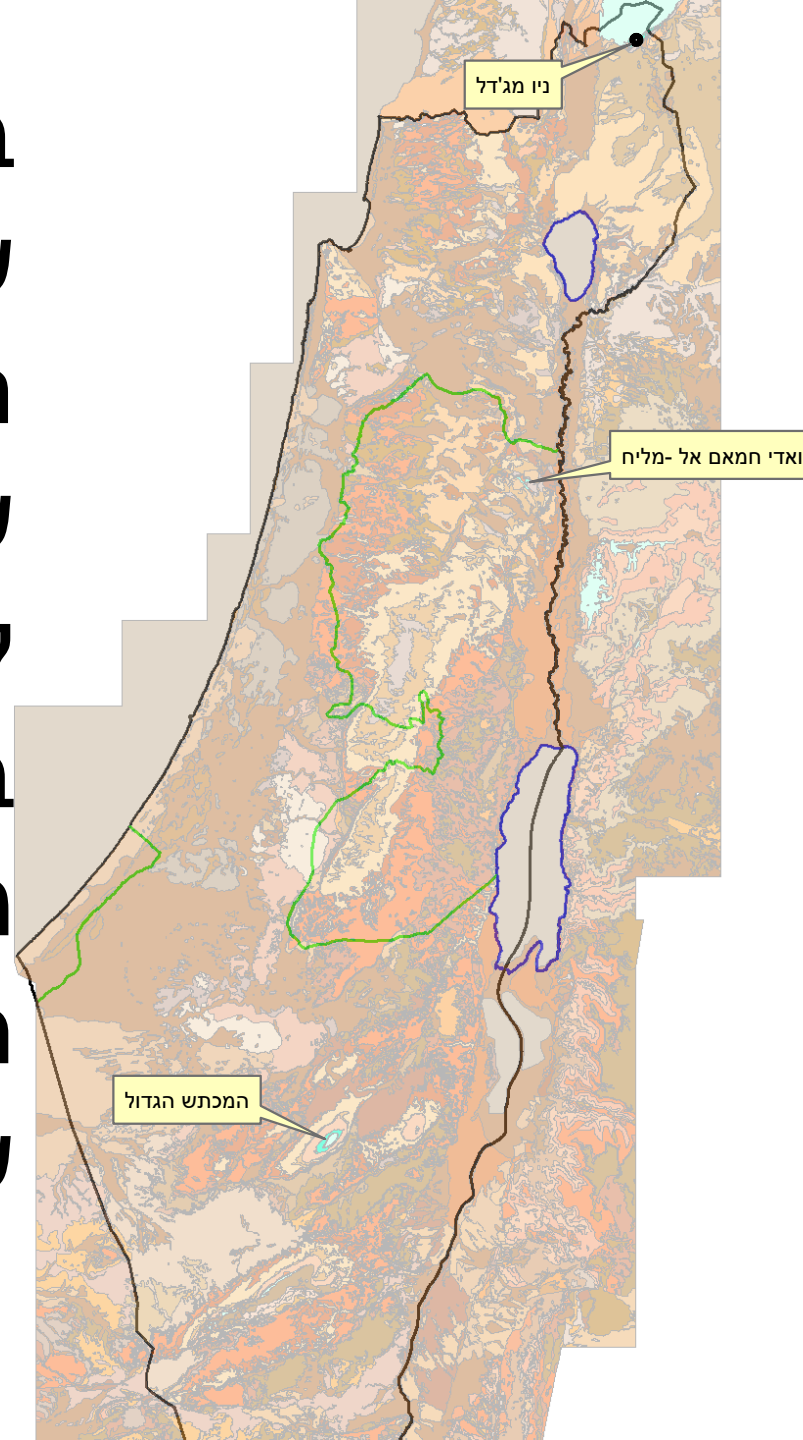


# חולות צבעוניים מגיל יורא עליונה

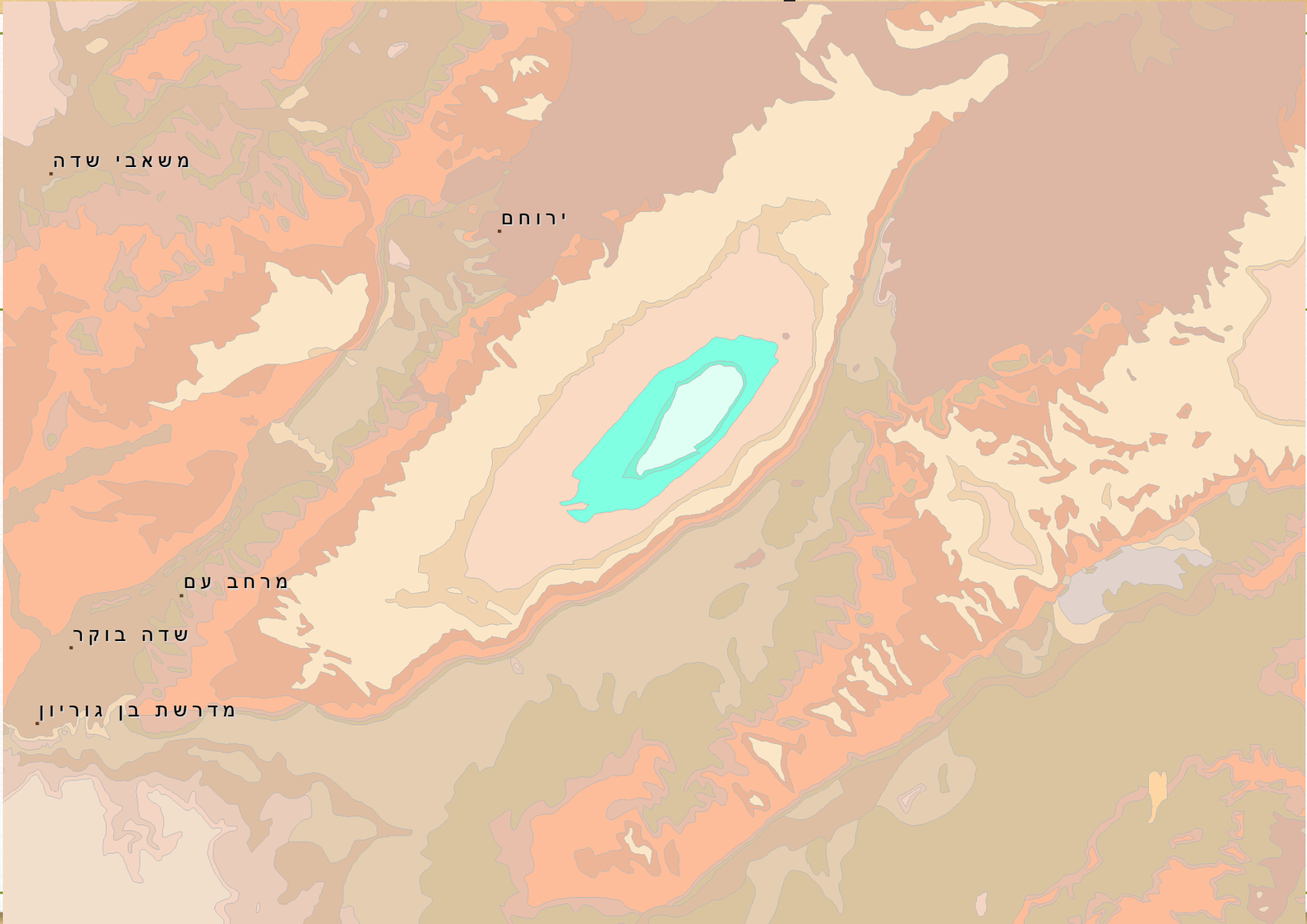


# מפה גיאולוגית

בכל ישראל אין עוד  
שטח טבעי של סלעי  
חול מגיל יורא באזור  
שאינו מדברי,  
למעט כ-1000 דונם  
בהר קטע, עליו  
מתוכננת שכונת  
הרחבה של מג'דל  
שמש







משאבי שדה

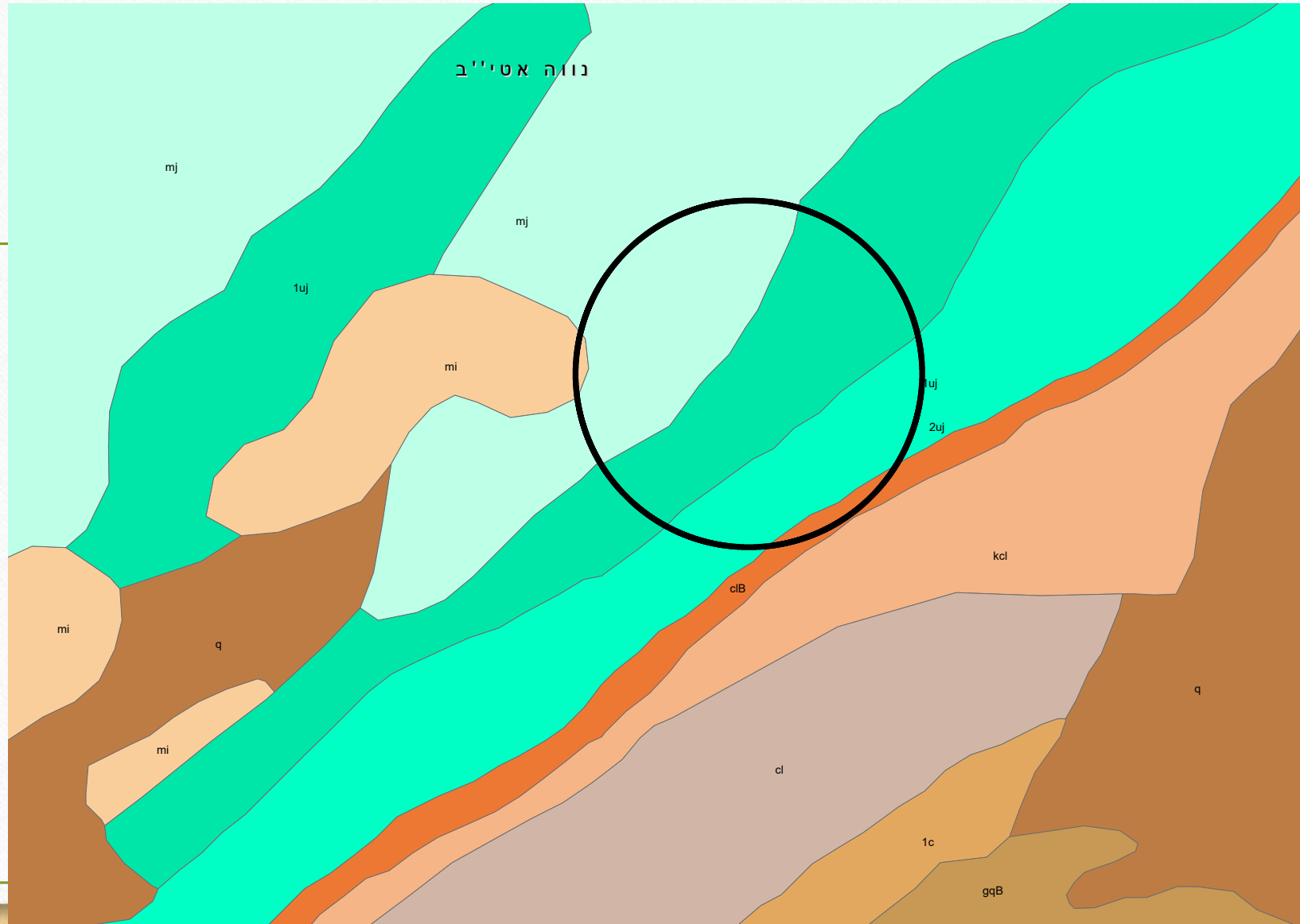
ירוחם

מרחב עם

שדה בוקר

מדרשת בן גוריון

# מפה גיאולוגית





# חוות דעת בנושא בקשה להרחבת מגידל בהר קטע

ח'ה גולדשטיין

הר קטע מיוחד במגוון גדול של סלעים המופיע בשטח מאד מצומצם. סלעי המשקע כוללים גיר קשה, קרטונים וחורים.

בפסגת ההר נחשפת אבן חול צבעונית ובנוסף יש חשיפה של סלעים וולקניים: בזלות וטופים.

בהר קטע קיימת תופעה בוטנית מיוחדת במינה בנוף הצומח של ארץ ישראל. על פני שטח מצומצם מופיע מגוון גדול של

בתי גדול בגלל ריבוי סוגי הסלע והקרקות. בנוסף למגוון בתי

הגידול מצטיין הר קטע בשפע של משקעים 1000 עד 1300 מ"מ

גשם בשנה.



עושר הצומח מתבטא במספר המינים הרב: כ - 650 מינים על פני שטח

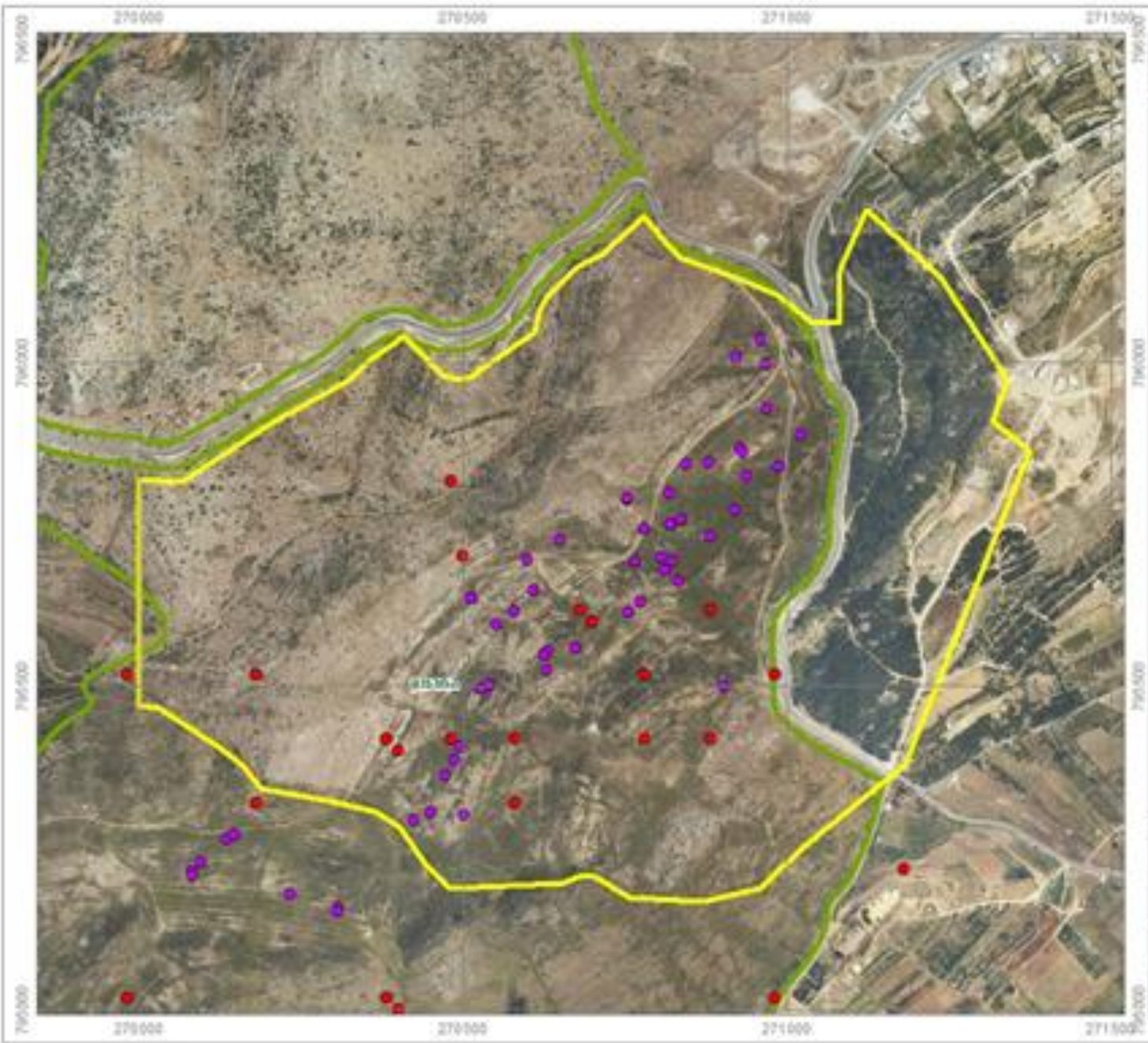
של כ- 10 קמ"ר. (בכל שטח ארץ ישראל כ- 2,450 מיני צמחים). בין הצמחים כמה מינים שהם נדירים מאד בארץ, **כ- 10 מיני צמחים שזהו מקום גידולם היחידי בארץ.**

---

העושר הרב של הצמחייה מתבטא בריבוי מיני הסחלבים: מתוך 32 מיני הסחלבים הגדלים בארץ, 22 מינים מופיעים בהר קטע, עבור שניים מהם: אצבעית רומאית וסחלב סורי, זהו בית גידולם היחידי בארץ.

יחידת הצומח של אבן החול היא העשירה ביותר במיני צמחים והיא ייחודית להר קטע. על גבי אבן החול גדלים 320 מינים מתוך 650 מינים הגדלים בכל תחומי הר קטע.





**מינים נדירים**  
**הר קטע- שטח מוצע לניו-מגדל**

- מקרא**
- סקרי מחלבים-הר קטע
  - אתרים מ 1965
  - שטח מוצע לניו-מגדל
  - שמורות טבע מוגדרות


 משרד הרוחבה והגנת הטבע  
 מנהל המורשת הלאומית והגנת הטבע  
 מנהל המורשת הלאומית והגנת הטבע  
 מנהל המורשת הלאומית והגנת הטבע  
 מנהל המורשת הלאומית והגנת הטבע

1:5,000  
 0 50 100 מטר  
 תאריך: 11/05/2017



# אצבעית רומאית - *Dactylorhiza romana*



צילום: שרה גולד  
הר קטע, 3-2017



צילום: אורי פרגמן

• הר קטע הינו האתר היחיד הידוע בישראל בו נמצא מין זה.



# סחלב סורי - *Orchis syriaca*



צילום : יהודה מרטה



צילום : אורי פרגמן

מין הנמצא רק בהר קטע, גבול תפוצה דרומי.



# *Tessdalia coronopifolia* - טיסדליה שסועה



צילום : אורי פרגמן

מין הנמצא רק בשני אתרים בארץ: ביער אודם ליד תל קצעה ובהר קטע.

O - צמח על סף הכחדה הנמצא ב -

3 - 1 אתרים בישראל ( אתר מוגדר כ - 1 קמ"ר לכל היותר).

RR 4 - צמח נדיר מאוד הנמצא ב - 30 אתרים בישראל.

RP - צמח נדיר הנמצא ב - 31 - 100 אתרים בישראל.

R - צמח נדיר למדי.

F - צמח תדיר.

C - צמח מצוי.

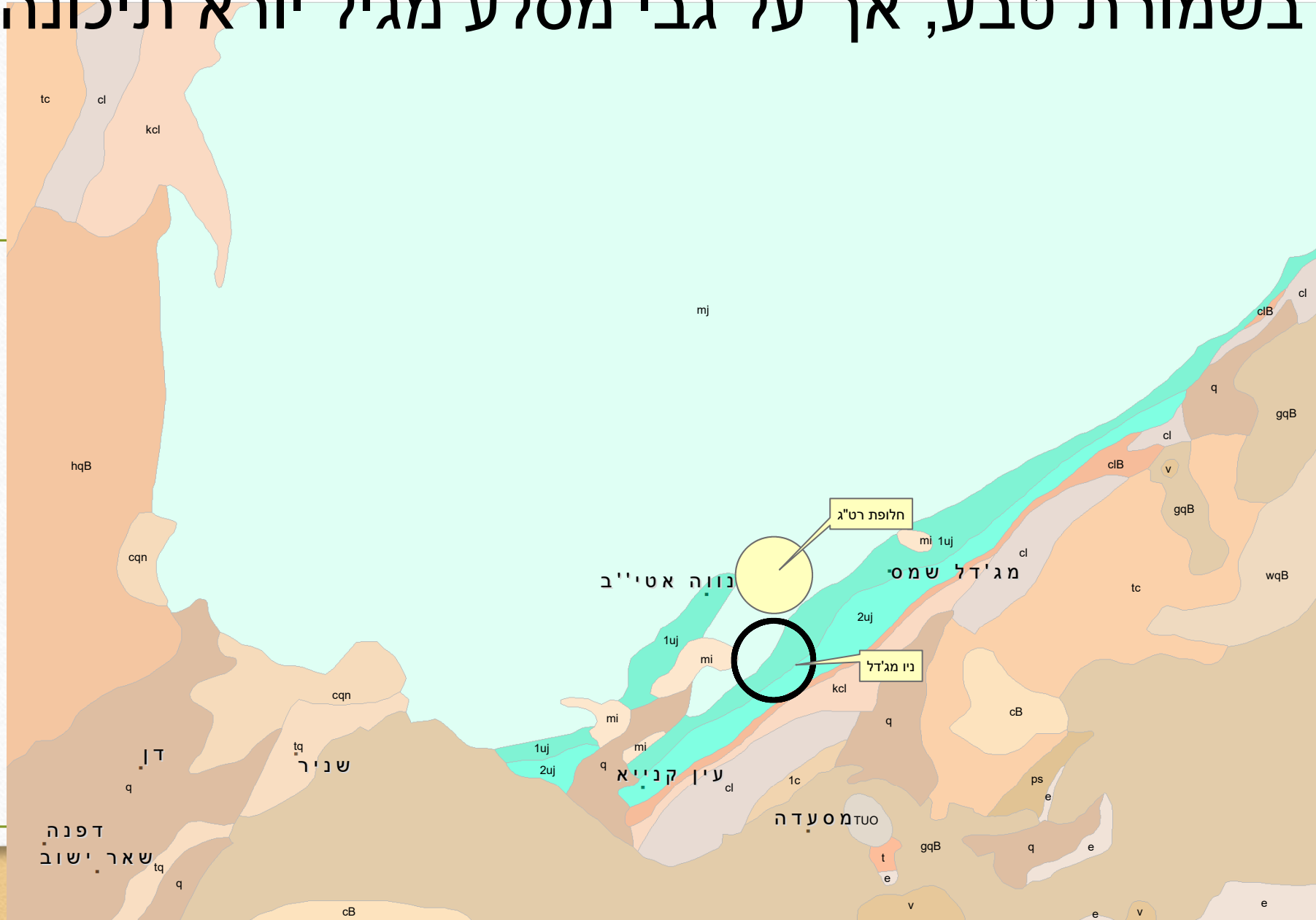
CC - צמח נפוץ.

שכיחות	מיני צמחים
O	אצבעית רומאית
O	סחלב סורי
O	סחלב ריחני
O	טיסדליה שסועה
RR	טורגניה רחבת-עלים
RR	בקעצור שלוש האונות
RR	סתונית קצרת-עלים
RR	שחליים גבוהים
RP	חוחן קרדני
RP	טופח הגליל
R	דבורנית נאה



אפשרות להרחבת הישוב על קרקעות מדינה,

בשמורת טבע, אך על גבי מסלע מגיל יורא תיכונה





אל-וואקרף

מג'דל שמש

ג'ובתא א-זית

ניו מג'דל

mj

mi

מג'דל שמש

1uj

2uj

1uj

clB

mi

kcl

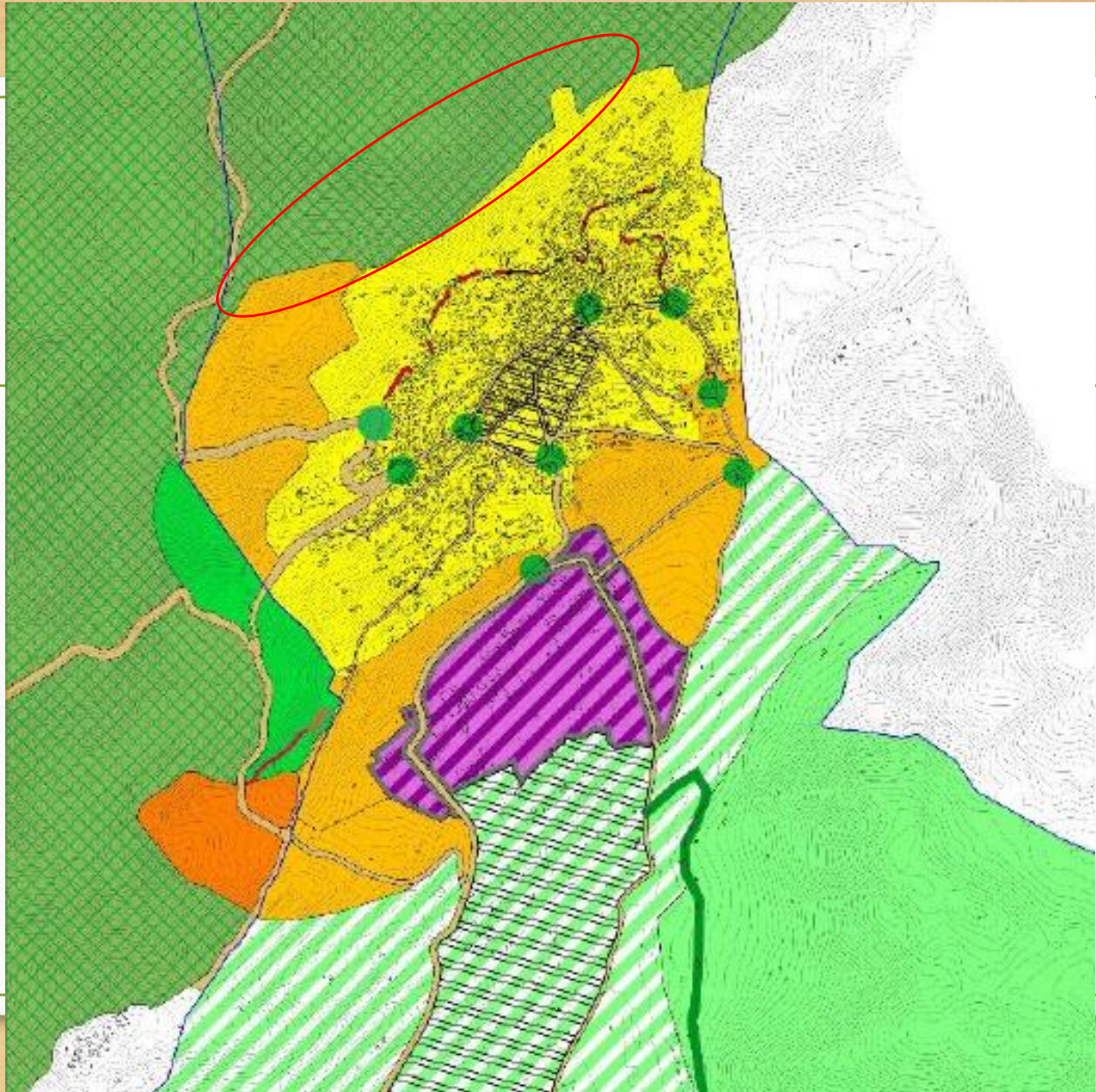
q

mi

mi

q









אל-וואקרף

מג'דל שמס

מג'דל שמס

ג'ובתא א-זית

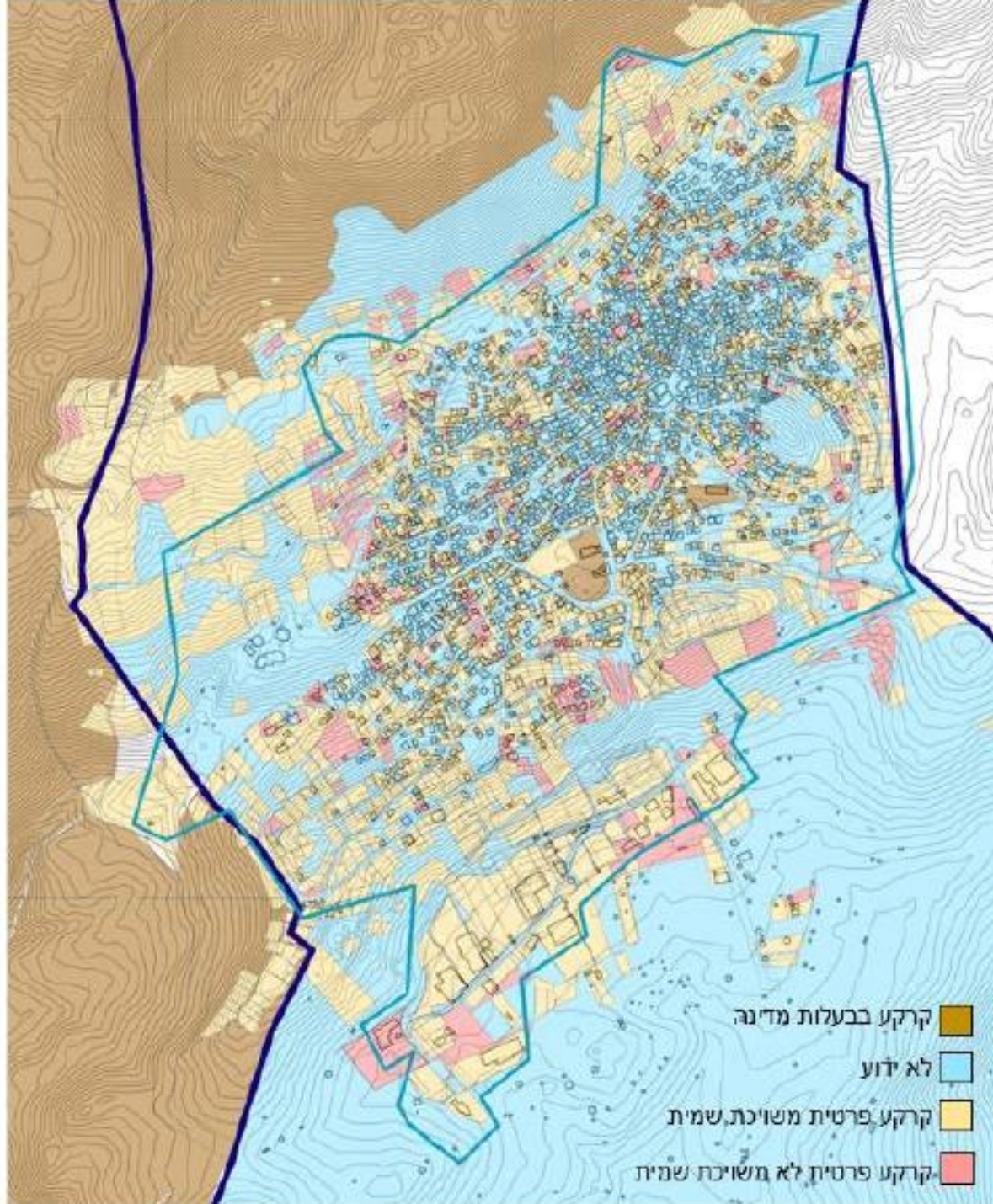
ניו מג'דל





אל-וואקרף





- קרקע בבעלות מדינה
- לא ידוע
- קרקע פרטית משויכת שמית
- קרקע פרטית לא משויכת שמית



# אדמות מג'דל שמש

- שטחי מג'דל שמש
- מהלך של כ-20 שנה

---

- פינוי פולשים
- תכנון הנדסי
- חלוקה לכ-600 מגרשים לפי חלוקות צדק
- פריצת תשתיות, הפסקת עבודה, טיוטת כתבי אישום, הסכמות המדינה להסדרת החלוקה.



ניו מג'דל





# אדמות ג'ובתא א-זית

- שטח ג'ובתא א-זית
- שטח ייחודי ונדיר של סלעי חול מגיל יורא וקרטיקון תחתון

---

- מינים רבים של צומח נדיר חלקו אנדמי
- בית גידול קטן ושרידי ללא ייצוג בשום מקום אחר בארץ



שכונת  
הר חרמון

שכונת  
שמיס

שכונת  
ריחאן

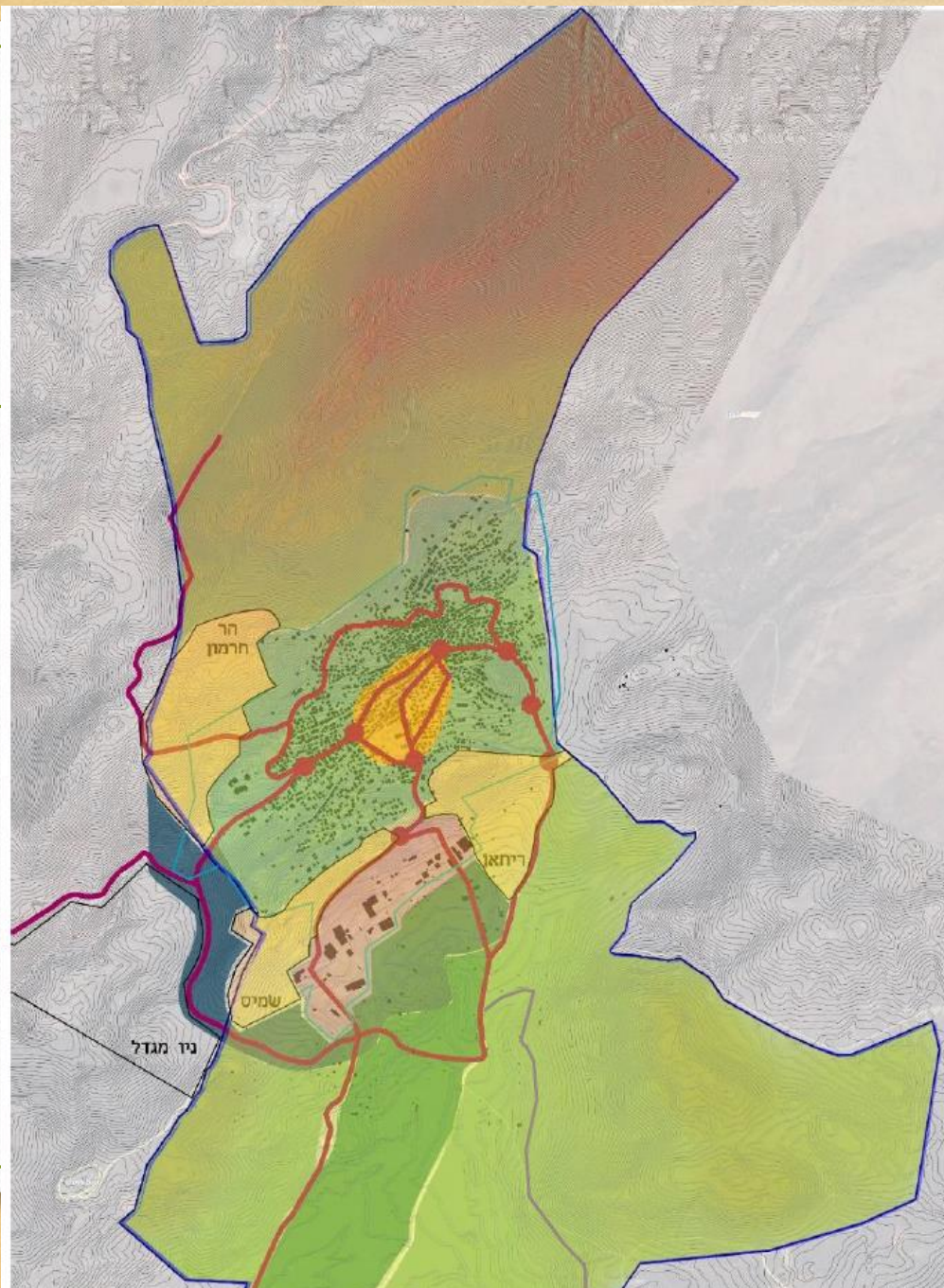


אזור תכנית  
ניו מגדל



## חלופה א'

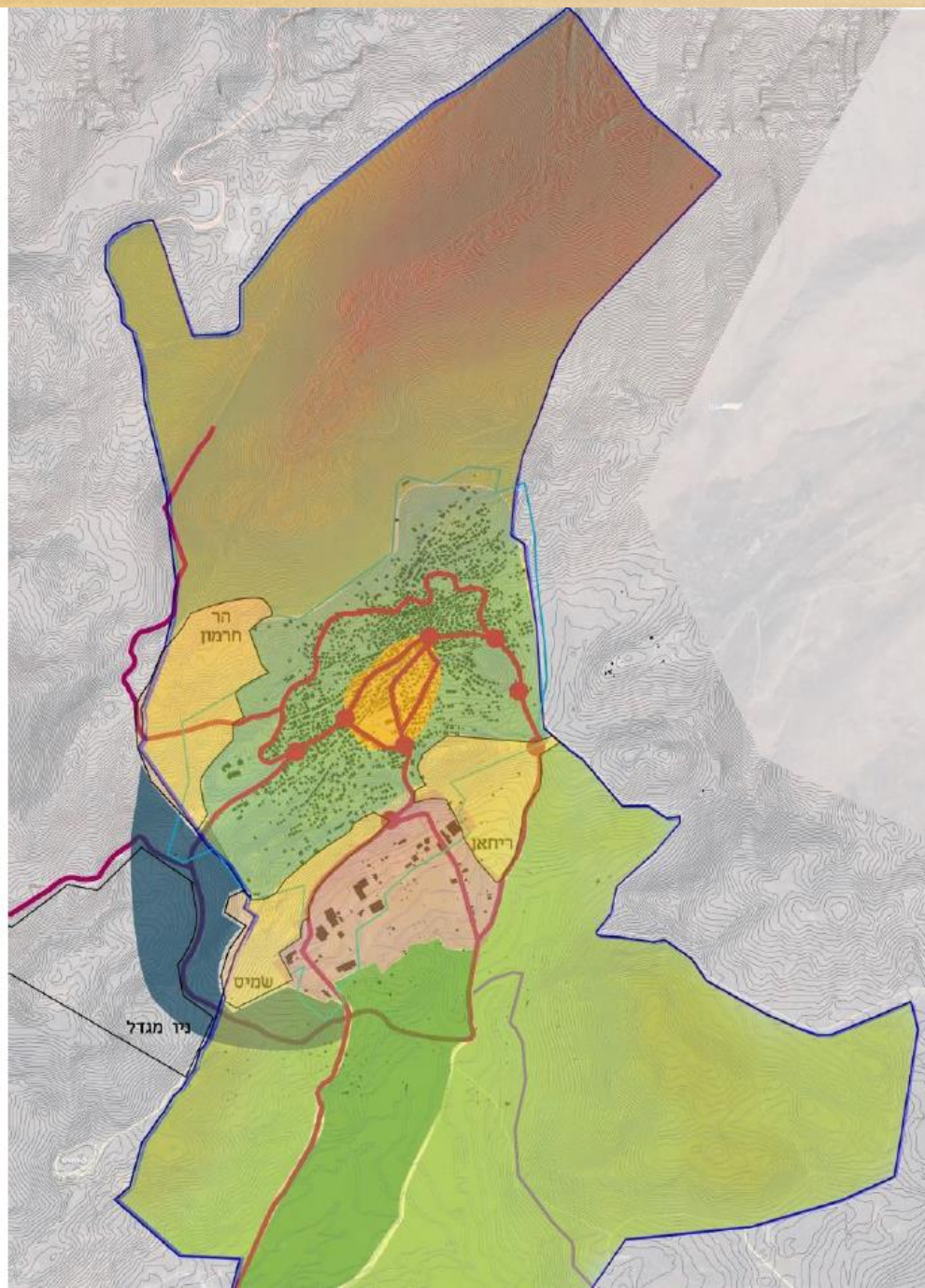
חלופה זו מציעה חיבור מדרום ליישוב בין שלושת השכונות ריחאן, שמיס והר חרמון ומרחיבה את השטח הבנוי של היישוב לכיוון דרום ומערב תוך התבססות על המשך מערכת דרכים הקיימת.





## חלופה ב'

חלופה זו יוצרת חיבור רק בין שכונות שמיס והר חרמון ומאפשרת את המשך הפיתוח התעסוקתי של אזור התעשייה כלפי דרום לעבר בקעת יעפורי.



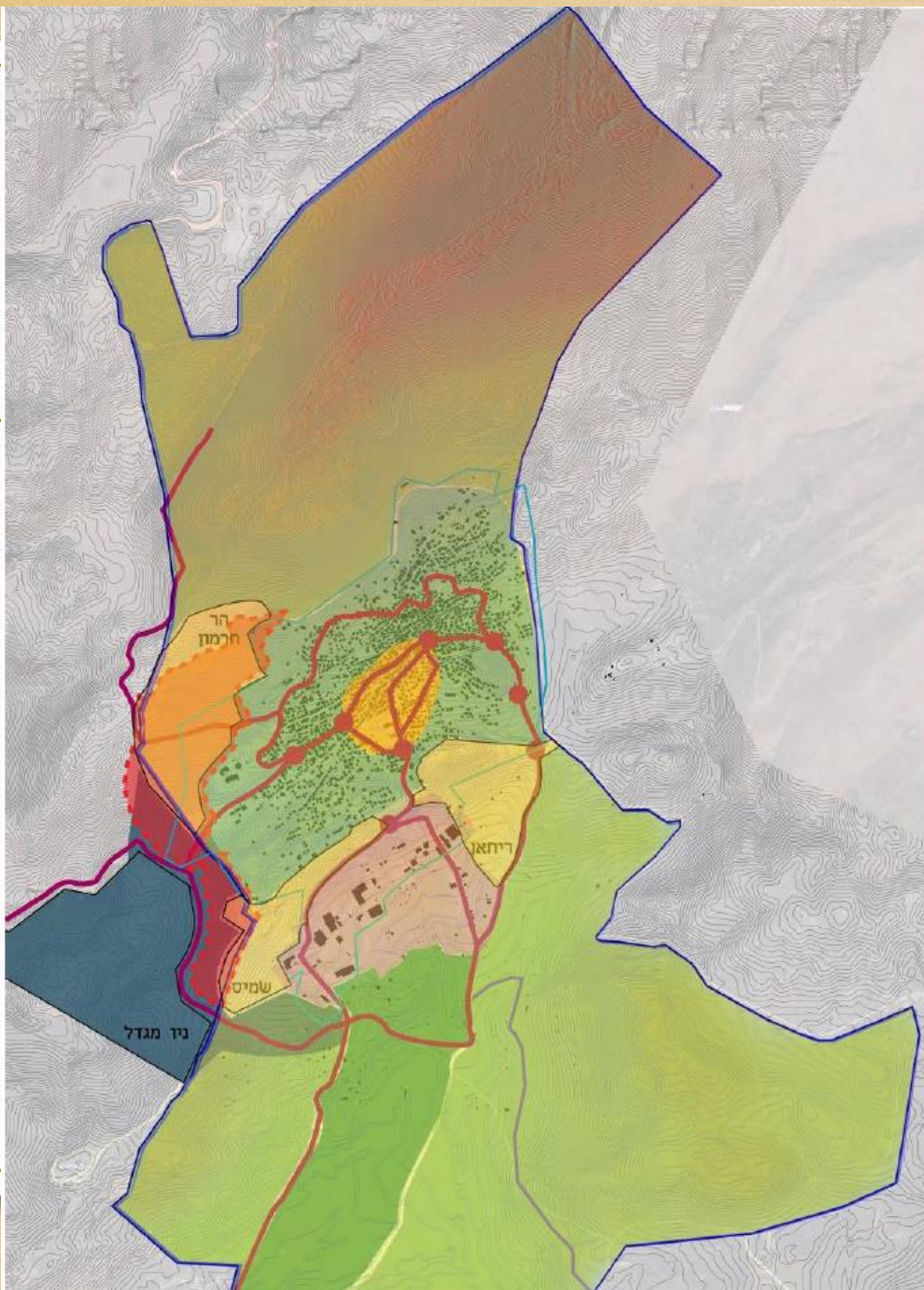


## חלופה ג'

חלופה זו מתבססת על תכנית ניו מג'דל על פי התכנית שקודמה עד להקפאתה.

התייחסות רט"ג כוללת את השטח הכתום המוצע בתכנון לשכונת הר חרמון.

שטח זה בבעלויות פרטיות כך שאינו מהווה אלטרנטיבה לניו מג'דל.





## מגורים ג'

**מיקום:**

על הדופן המערבית של היישוב

**שטח:**

192 דונם

**שימושים:**

בתי מגורים, משרדים למקצועות חופשיים

בתחומי הבית.

**הוראות בנייה:** גובה הבניה המרבי באזור זה לא יעלה על

4 קומות. שטח קומה לא יעלה על 500 מ"ר לבניין.

**צפיפות:** 8 יח"ד/דונם נטו

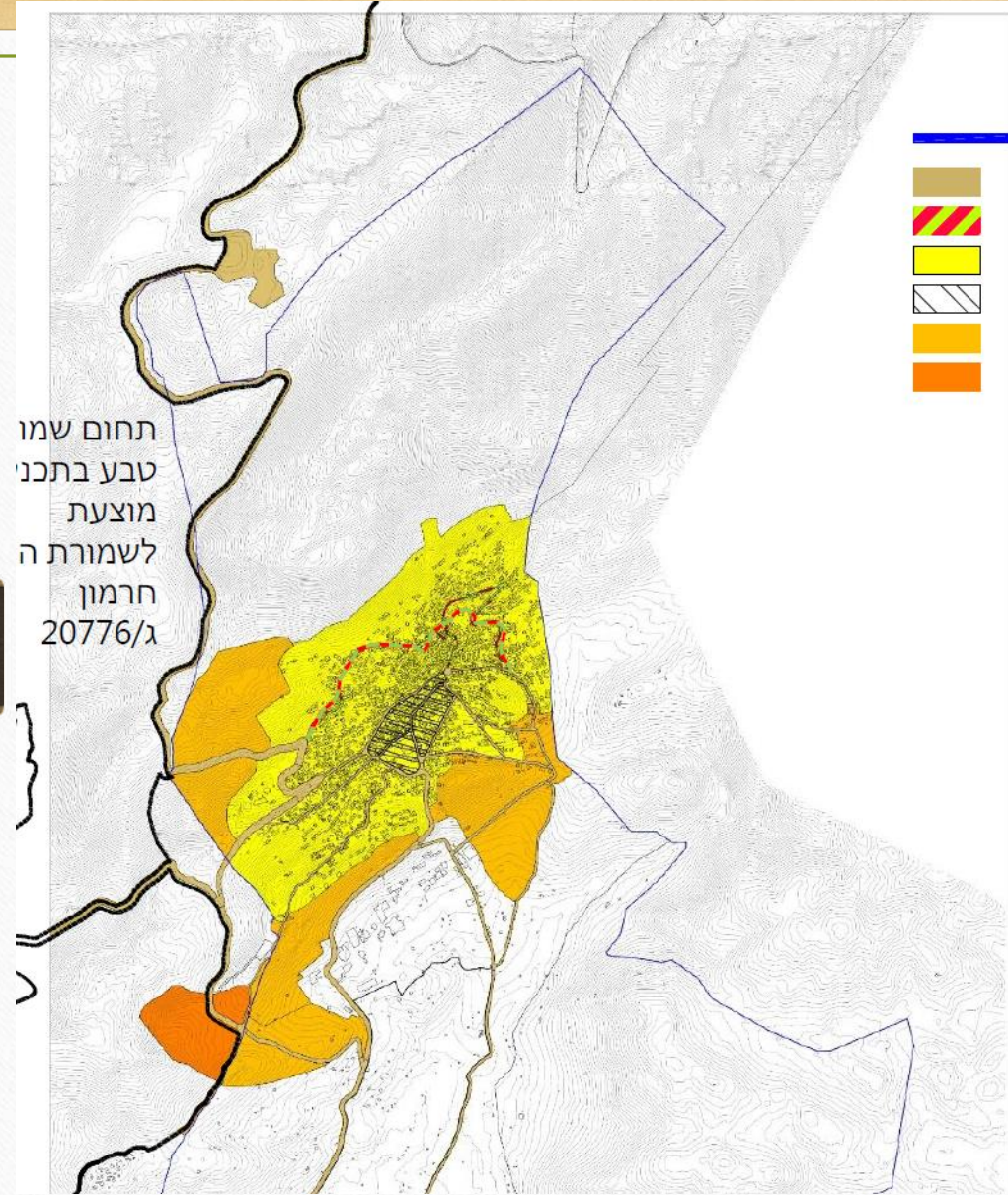
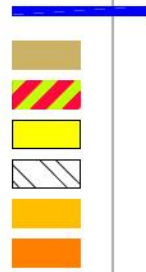
\* כל השכונה מתוכננת על קרקע מדינה

הערה: המיקום המוצע של השכונה הוא על אזור שמורת טבע "הר חרמון"

בתמ"מ 3/2 ובתכנית מפורטת מופקדת תכנית ג/20776.

הצעה זו תהווה שינוי לתכנית המופקדת לשמורת הטבע.

- מיקרא
- תחום שיפוט
- דרך משותפת
- דרך משולבת
- מגורים א'
- הנחיות מיוחדות
- מגורים ב'
- מגורים ג'

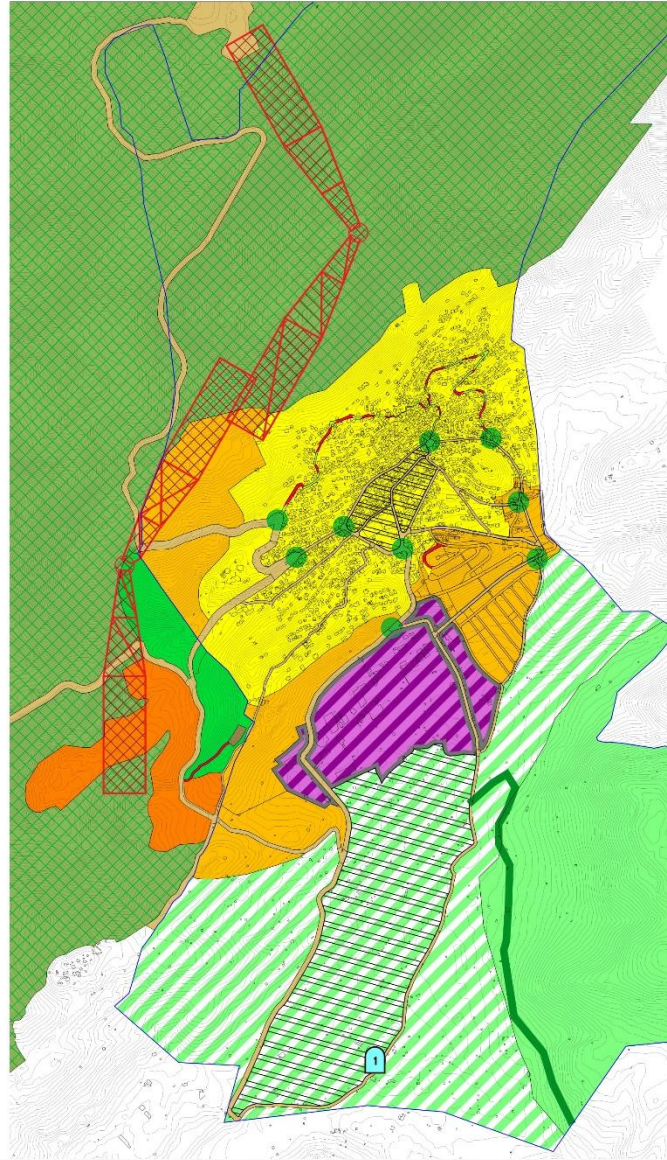
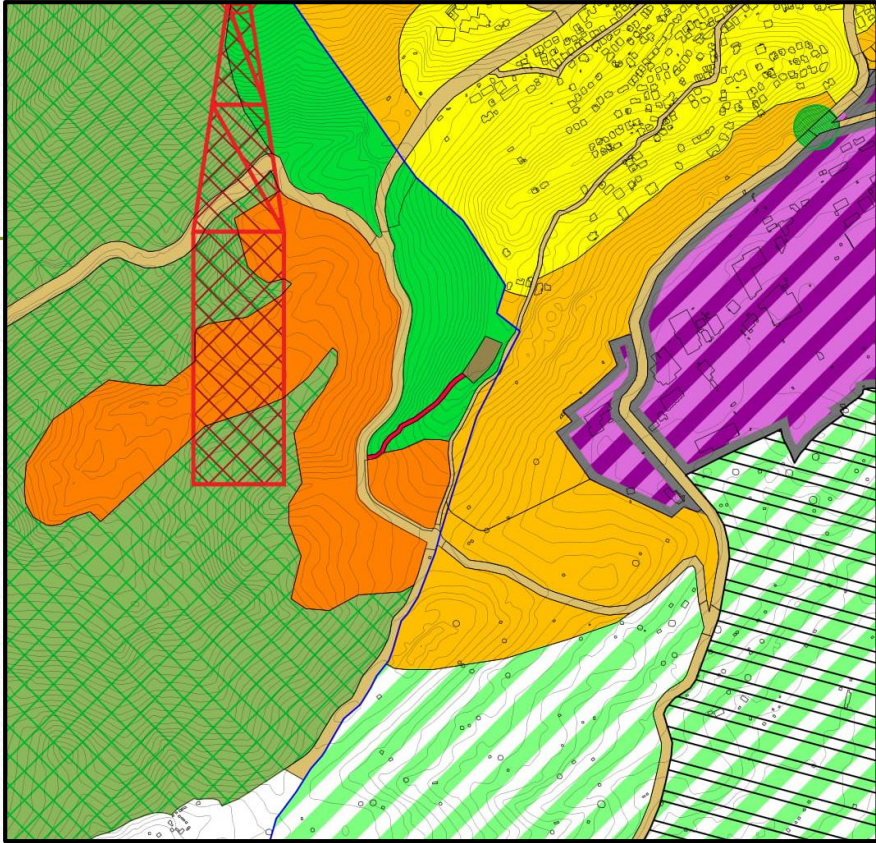


תחום שמו  
טבע בתכני  
מוצעת  
לשמורת ה  
חרמון  
ג/20776





# חלופת הרכס

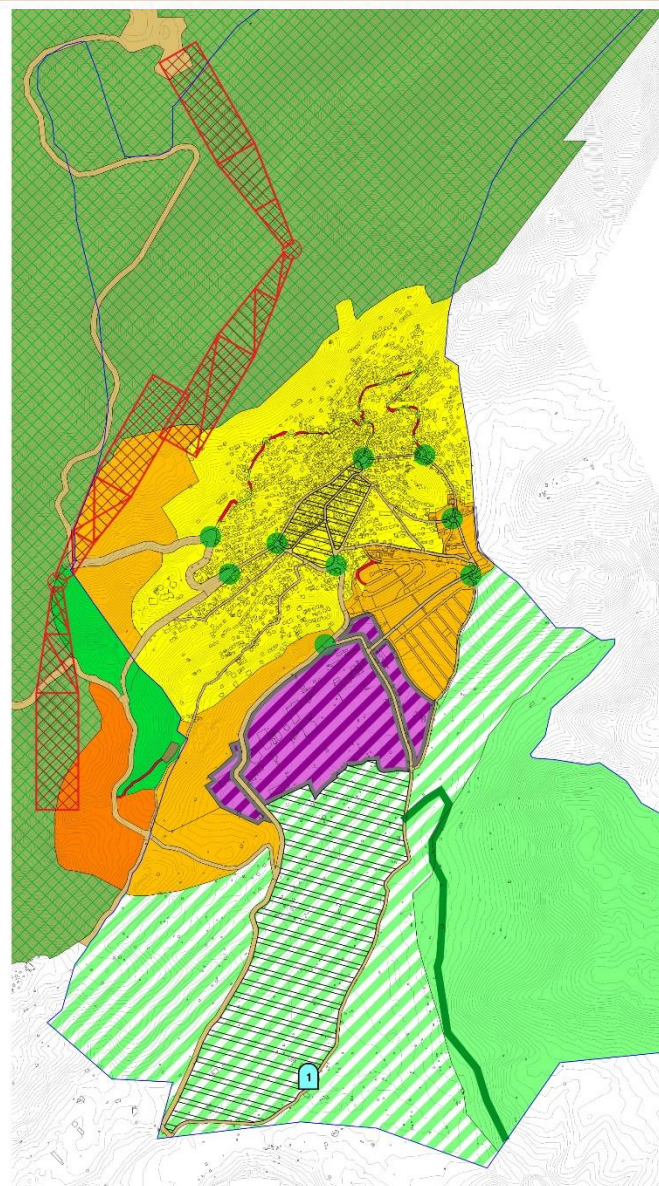
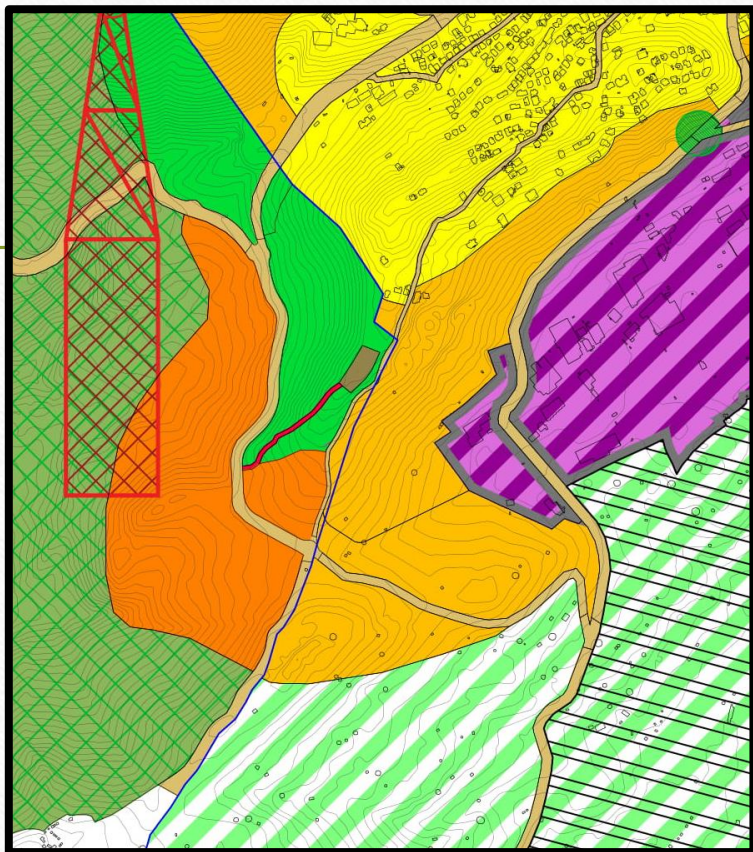


מיקרא

	חום שיפס
	דרך מאושפת
	דרך משולבת
	מגורים א'
	הגדחת מיוחדת
	מגורים ב'
	מגורים ג'
	תעשיה תעשיה כלה ומסאה
	ענבו חידוד
	יער
	דרך מצבת
	חנה צבא
	רמט תכאית
	מנהל רצבי דת ומספד
	מגורים פשוטים
	טייבת 1
	מגודת מנו
	אל חורש בניה באגודים אלה דני יעודה אילני



# חלופת הדרך



מ"ק א

	חום שיפס
	דרך מאשית
	דרך משולבת
	מזרים א'
	הגזות מיוחדות
	מזרים ב'
	מזרים ג'
	המשגב תעלה קנה ומלאכה
	עירוב מיוחד
	ער
	דרך חמצת
	חמה צבא
	קרטס הסכאית
	מבנה מרכזי וזו המספרו
	מסוסים פחוסים
	ביילכת 1
	מסורת מנה
	לא תורשו בניי בשוסים אלה
	כפי שגדול מול



- השכונה מתוכננת על השטח היחידי בארץ של חולות מגיל יורא באזור גשום. בשל המסלע המיוחד השטח מהווה בית גידול למינים נדירים ובסכנת הכחדה מיידית.
- תכנון שהתחיל בהחלטה ללא כל בחינה מקדימה ומאז מנסים להצדיק את הטעות.
- לישוב קיים עודף תכנוני ביח"ד על קרקע פרטית.
- לא נבחנו לעומק הצרכים של מחוסרי קרקע מאושרת לפיתוח, על קרקעותיהם.
- השכונה מתוכננת על שמורת טבע מאושרת מזה כ-50 שנה
- לא נבחנו החלופות למענה למחוסרי קרקע על קרקעות מדינה מחוץ לשמורת טבע, או בתוך שמורת הטבע אך לא על "החולות הצבעוניים".



# שיקולים תכנוניים

- תחבורה - שכונה מעבר לכביש תהפוך את הכבישים האזוריים לכבישים שכונתיים. ייווצר קושי הן ליישוב, הן לתנועת תושבי ותלמידי היישובים השכנים לבתי הספר ולשטחי התעסוקה והן לאתר החרמון.
- התקרבות יישוב עירוני (מג'דל שמס) ליישוב כפרי מיוחד (נמרוד).
- יצירת שכונה מנותקת מהיישוב הקיים.
- ביזבוז קרקעות.



# ומה עוד

- טורבינות רוח
- שדות פוטוולאיים
- הגדלת נחלות

---

- בניה "כפרית" בערים
- תיירות בשטחים הפתוחים
- גדרות, גדרות, גדרות



# תודה

---