

2000725

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה מח' אר  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

תכנית מפורטת מס' ג/8347

מושב אליעד

משרד הפנים נמנה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ז/8347  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ביום 27.9.96  
סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' ז/8347  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4459  
מיום 28.11.96 (תל"ז 5/11/96) 560

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן  
תכנית מס' ז/8347  
הועדה המקומית בישיבה  
מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
החלטה \_\_\_\_\_  
ראש המועצה האזורית גולן \_\_\_\_\_

יולי 1993  
אוגוסט 1994  
אפריל 1996

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי גולן

פרק א' - כללי

1. המקום: מושב אליעד, גוש 200,00.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם חלות התכנית: תכנית מפורטת למושב אליעד ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בקנה מידה 1:2500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: השטח הינו כ- 1197.4 דונם.
6. יחוס התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. רח' הפלמ"ח, צפת.
7. עורך התכנית: אדרי' רודי ברגר. ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. רח' הפלמ"ח, צפת.
8. מבצע התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית - מחוז הצפון, צפת.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, נצרת עילית.
10. מטרת התכנית: א. תיחוס שטח הפיתוח של מושב אליעד.  
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע ע"י שינוי יעוד, לשימושים השונים בתחום התכנית.  
ג. התווית רשת דרכים למניהן ולסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את השימוש בקרקע לפי התכליות המותרות.
11. יחוס לתכניות אחרות: התכנית תואמת את תכנית ג/5472-שינוי מס' 3 לתמ"מ 2, תכנית מתאר לרמת הגולן.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/8677-יחידות אירוח בישובים כפדיים ברמת הגולן, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל יקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

---

1. כללי: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש  
אחרת בתכנית זו.

2. הגדרת ופירוש המונחים:

---

א. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו,  
לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

ב. התכנית: תכנית מס' ג/8347, כולל תשריט ותקנון.

---

ג. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.

---

ד. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או ע"י סימני היכר אחרים, בין באחד  
מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים  
שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

ה. קו בנין: כפי שהוגדר ב"חוק" ובתקנות.

---

ו. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל כל הכלול במונח דרך, לרבות  
שפכים, תעלות למי גשמים ומעבירי מים, קירות תומכים של דרכים,  
גדרותיהן ומעקותיהן.

ז. יחידת אירוח: מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה  
למגורים, שהותאם לשמש או שנבנה לצורך הארחת נופשים בהתאם  
לתכנית זו.

פרק ג'

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית וסימונם בתשריט

מאגזין	מאגזין ב'ד'		מאגזין ב'א'		סימון בתשריט	האזור
	שטח ב'ד'	% שטח ב'ד'	שטח ב'א'	% שטח ב'א'		
17.6	21.2	-	-	כתום	מאגזין א'	
2.8	34.0	-	-	חום מוחתם חום	מבני ציבור	
41.5	497.0	-	-	פסים ירוק-כתום	מבני משק	
6.0	72.0	-	-	צהוב מוחתם חום	תיירות ונופש	
2.6	31.5	-	-	סגול	מלאכה ואח'	
2.2	25.0	-	-	ירוק מוחתם חום	ספורט	
21.0	251.0	-	-	ירוק	פרטי פתוח	
4.9	59.3	-	-	אדום	דרך	
0.8	9.0	-	-	צהוב	מגורים ב'	
0.6	7.4	-	-	לבן מוחתם ירוק	בניה בעתיד	
-	-	100.0	100.0	פסים ירוקים	ק. הכללית	
100.0	1197.4	100.0	1197.4		סה"כ	
-	-	-	-	קו שחור מקוטע	גבול חלקה	
-	-	-	-	מספר שחור גדול	מספר חלקה	
-	-	-	-	קו שחור מלא	גבול מגרש	
-	-	-	-	מספר שחור קטן	מספר מגרש	

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

2. איזורי מגורים: איזורים אלה מיועדים לבנית בתי מגורים ומחסן.  
-----  
בחלקות א' שבנחלות תותר ההקמה של עד 4 יחידות אירוח כפרי.  
במגרשים שבאיזור מגורים ב' תותר ההקמה של עד 2 יחידות אירוח כפרי כחלק ממבנה המגורים.  
הוראות לגבי יחידות אירוח הכפרי:  
- יחידות האירוח תהינה עמידות בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.  
- הוראות בניה החלות על מבני המגורים יחולו גם על יחידות האירוח.  
- תנאי למתן היתר להקמת יחידת אירוח הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות המגורים הניתנות על פי תכנית זו.  
- כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים.  
- החומרים אשר יישמשו לבנית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.

3. מבני ציבור:

א. הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ב. תכליות ושימושים: - מוסדות ומשרדים מקומיים.  
- שירותים מסחריים ומחסנים.  
- מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.  
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

4. מבני משק: מיועד למבני משק חקלאיים, להחסנת כלים חומרים, לבעלי חיים ולגידולי שדה, ללא שימוש בחומרים רעילים מסוכנים.

5. תיירות ונופש: מיועד ל:- א. יחידות ארוח ומבני שירות לנופשים.  
-----  
ב. דרכים חניות.  
ג. מתקנים לספורט, נופש ובידור.  
ד. מתקנים הנדסיים שנועדו לשרת את איזור התיירות.  
ה. נטיעות, גינון ותעלות ניקוז.

6. מלאכה ואחסנה: מיועד למבני מלאכה, דוגמת מוסך, מסגריה, נגריה, מחסנים וצרות הקשורות במישורין לפעילויות הנ"ל. לא תותר כל מלאכה מהמת או שמפריעה לסביבתה ע"י פליטת עשן או ריחות, או ע"י רעש או פסולת ולכלוך.

7. ספורט: מיועד למועדונים ומתקני ספורט.

8. פרטי פתוח: מיועד ל:- א. גינות וגנים ציבוריים וחורשות.  
-----  
ב. תעלות ניקוז.  
ג. מתקנים הנדסיים.

9. דרך: מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל ולעגלות, לאופניים, רחבות למכוניות ואוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

10. בניה בעתיד: לגבי איזור זה תוגש בעתיד תכנית מפורטת לאישור הועדות כמקובל.

הערות	שם האזור (הישמושים המקבילים)	גודל שטח בנין	קווי בנין במי	קווי בנין במי		גודל שטח בנין	שם האזור (הישמושים המקבילים)	גודל שטח בנין	קווי בנין במי	קווי בנין במי	גודל שטח בנין	שם האזור (הישמושים המקבילים)
				בין בנינים	קדמון							
	מגורים א'	2.2	3	3	3	3	מגורים א'	2.2	3	3	3	מגורים א'
	מגורים ב'	0.6	3	3	3	3	מגורים ב'	0.6	3	3	3	מגורים ב'
	מבני ציבור	34.0	לפי תשרי	4	4	4	מבני ציבור	34.0	לפי תשרי	4	4	מבני ציבור
	מבני משק	4.5	לפי תשרי	4	4	4	מבני משק	4.5	לפי תשרי	4	4	מבני משק
	תיירות ונופש	-	-	-	-	-	תיירות ונופש	-	-	-	-	תיירות ונופש
	מלאכה ואתחנה	1.0	לפי תשרי	4	4	4	מלאכה ואתחנה	1.0	לפי תשרי	4	4	מלאכה ואתחנה
	ספורט	-	-	-	-	-	ספורט	-	-	-	-	ספורט
	פרטי פתוח	-	-	-	-	-	פרטי פתוח	-	-	-	-	פרטי פתוח
	זרד	-	-	-	-	-	זרד	-	-	-	-	זרד
	בניה בעתיד	-	-	-	-	-	בניה בעתיד	-	-	-	-	בניה בעתיד
	מגורים א'	2.2	לפי תשרי	3	3	3	מגורים א'	2.2	לפי תשרי	3	3	מגורים א'
	מגורים ב'	0.6	לפי תשרי	3	3	3	מגורים ב'	0.6	לפי תשרי	3	3	מגורים ב'
	מבני ציבור	34.0	לפי תשרי	4	4	4	מבני ציבור	34.0	לפי תשרי	4	4	מבני ציבור
	מבני משק	4.5	לפי תשרי	4	4	4	מבני משק	4.5	לפי תשרי	4	4	מבני משק
	תיירות ונופש	-	-	-	-	-	תיירות ונופש	-	-	-	-	תיירות ונופש
	מלאכה ואתחנה	1.0	לפי תשרי	4	4	4	מלאכה ואתחנה	1.0	לפי תשרי	4	4	מלאכה ואתחנה
	ספורט	-	-	-	-	-	ספורט	-	-	-	-	ספורט
	פרטי פתוח	-	-	-	-	-	פרטי פתוח	-	-	-	-	פרטי פתוח
	זרד	-	-	-	-	-	זרד	-	-	-	-	זרד
	בניה בעתיד	-	-	-	-	-	בניה בעתיד	-	-	-	-	בניה בעתיד

מגורים א' 2.2, מגורים ב' 0.6, מבני ציבור 34.0, מבני משק 4.5, תיירות ונופש -, מלאכה ואתחנה 1.0, ספורט -, פרטי פתוח -, זרד -, בניה בעתיד -

תערוכת:

\* מותר להקים בנותף מבנה עור בשטח עד 20 מ"ר, ועד 4 יח"י ארוח כפרי בשטח עד 40 מ"ר ברזטו כל אחת, על פי תכנית בנין לכל השטח. שטח יחידות הארוח ומבנה העור יבוא על השבון השטח למגורים א"י המקסימלי המותר. כל יחידות הארוח ייבנו כיחידה מבנית אחת.

\*\* מותר להקים עד 2 יח"י ארוח כפרי, בשטח עד 40 מ"ר ברזטו כל אחת, בהתלכ מסבנה המגורים, שטח היחידות יבוא על השבון השטח למגורים המקסימלי המותר.

\*\*\* היתרים יוצאו על פי תכנית בנין לכל השטח שתואשר ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור תכנית מפורטת כחוק. \*\*\*\* אמורה כל בנייה, פרט לחתונים ועבודות המפורטות ברשימת התכנית. ההעלות כפולד הקמת יחידות ארוח עצמאיים יהיו רחיצים טאכנית על תכנית על דגם, כמפיע ההעלות אפשות לרעיה הפיזורים עצמאיים שיעוצם לפן מ-100.

2014  
3.11.87

א

תעודת:

\*מותר להקים בנוסף מבנה עד 20 מ"ר, ועד 4 יח' ארוח כפרי בשטח עד 40 מ"ר בדוטו כל אחת, על פי תכנית בינוי לכל השטח.  
שטח יחידות הארוח ומבנה העוד יבוא על חשבון השטח למגורים א' המקסימלי המותר. כל יחידות הארוח ייבנו כיחידה מובנית אחת.  
\*\*מותר להקים עד 2 יח' ארוח כפרי, בשטח עד 40 מ"ר בדוטו כל אחת, כחלק מסבנה המגורים. שטח היחידות יבוא על חשבון השטח למגורים ב  
המקסימלי המותר.

\*\*\*היתרים יצאו על פי תכנית בינוי לכל השטח שתואשר ע"י הועדה הממונית.

\*\*\*תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת כדלה.

\*\*\*\*\*אסורה כל בניה, פרט למתכונים ועבודות המפורטות ברשימת התכניות.

ההעלות עבור הקמת יחידה צריכה עקרית וצורה עקבית על פניו של המבנה, כפי שהתקבע בהתקיים שלב זה של התכנית.  
הפיצולים עקריתיים שצוינו בסעיף 10.1.1.

10.1.1  
3.11.87





פרק ו' - הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיפים 188 ו-189 לחוק, ויירשמו ע"ש המועצה האיזורית גולן.

פרק ז' - תשתיות:

1. הועדה המקומית תחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. הועדה המקומית תחייב בהודעות למבצעים לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אשר נמצא בין קו הבניה וקו הדרך אשר עלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3. ניקוז: הועדה המקומית תחייב כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח הניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בנית בית או סלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הרשויות הנוגעות בדבר.

4. ביוב: כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מתווכר למערכת הביוב המרכזית, לשביעות רצונן של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר. תנאי לאכלוס המבנים יהיה בצוע בפועל של החיבור לביוב המרכזי.

5. מים: מי השתיה יסופקו בקוי צינורות בהתאם לדרישותיהן של הרשויות הנוגעות בדבר, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטרילוגית, באישור משרד הבריאות.

6. סילוק אשפה: סילוק האשפה הביתית תעשה בתיאום עם המועצה האזורית. סילוק פגרים ממבני המשק יעשה לשביעות רצונן של הרשויות הנוגעות בדבר, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

7. מקלטים: מקום ובנית מקלטים ועבודות בטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א ופיקוד העורף.

8. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

9. חניה: החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 על תיקון ועידכון. החניה תהיה ציבורית המוגדרת.

10. חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל עיליים, וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך: 2 מטר.  
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מטר.  
ברשת מתח עליון 110-150 ק"ו: 9 מטר.
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

א/ג  
א/ג  
3.11.96

פרק ח' - שונות:

1. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

2. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

פרק ט' - חתימות: *ג. יצירת חלוקה תיגש בהתאם למסעיף 125 למאק.*  
א"א זמא  
3.11.96

הסתדרות הציונית העולמית

חטיבת המזרח אזור הגונו

צפת - מקוד 13111

ת.ד. 1142. טל. 08-978222

חתימת היחוס: ..... חתימת המתכנן: *[Signature]*

חתימת המבצע: ..... חתימת בעל הקרקע: .....