

מחוז הצפון

מרחב תכנון גולן

תכנית מספר ג/8874 המהווה שינוי לתכנית מתאר
למושב אליעד מספר ג/8347.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 8874
הועדה המחוזית לתכנון לבניה חתומה
ביום 28.10.96 לאחר את התמונה

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן

8874 מס' 3874
החליטה
הועדה המקומית בישיבה
מס' 4499
החליקה על מנו ועקר התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8874
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4499
מיום 2.3.99 מס' 4499

ראש המועצה האזורית גולן

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

חאריך: 13.1.96

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 שם התכנית: אליעד - מגורים 95.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז : הצפון
נפה : גולן
המקום: מושב אליעד.
מועצה אזורית: גולן.

חלקות וגושים:

בגוש: חלקות בשלמות:

- 1.3 תחום התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.4 מסמכי התכנית: התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (9 עמודים)
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500
- 1.5 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.נ.חבל כורזים מיקוד 12391
טל': 06-934977 פקס: 06-938468.
- 1.8 שטח התכנית: 140.0 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד חלק הקרקע משטח חקלאי לשטח המיועד להקמת שכונת מגורים לא חקלאית חוספת של 115 יחידות דיור לישוב, תוך התיחסות לתכנית המתאר של הישוב.
- ב. חלוקת מגרשי מגורים למגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר
- ג. התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת בצורה שתשלב במערכת הדרכים בתכנית המתאר.
- ד. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ה. קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.

1.10 יחס לתכניות אחרות:
 התכנית משנה ומתייחסת לתכנית מושב אליעד ג/8347 המופקדת,
 בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.

פרק מט. 2 - ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:

- א. גבול התכנית - קו כחול עבה.
- ב. מגורים א' - שטח צבוע בכחום.
- ג. מבני ציבור - צבוע בחום בהיר.
- ד. ציבורי פתוח - צבוע ירוק.
- ה. שטח חקלאי - צבוע פסים ירוקים באלכסון.
- ו. דרך קימת - צבועה בחום.
- ז. דרך מוצעת - צבועה באדום.
- ח. דרך לביטול - מסומנת בקוים אדומים באלכסון.
- ט. מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך
- י. מרווח בניה צדדי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- כ. רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- ל. גבול גוש - קו משונן.
- מ. גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק ומספר בתוכה
- נ. גבול ומספר מגרש מוצע - בקו מלא ומספר מוקף עיגול בתוכה
- ס. גבול מגרש לביטול - בקו מקווקו.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם קיים	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
שטח מגורים א'	38.5	27.5%	63.8	45.5%
שטח מבני ציבור	----	----	2.2	1.6%
שטח ציבורי פתוח	13.9	9.9%	39.0	27.8%
שטח דרך מוצעת	----	----	20.2	14.4%
שטח דרך קימת	22.5	16.0%	15.0	10.7%
שטח חקלאי	65.3	46.6%	----	----
סה"כ	140.2 ד'	100.0%	140.2 ד'	100.0%

פרק מט. 3 : תקנות כלליות

3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

- א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
- ב. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
- ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
- ד. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
- ה. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
- ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ובה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקום חניה.
- ז. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
- ח. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
- ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

פרק מט. 4 - אזורים ותכליות

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

4.1 מגורים א.

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

- 4.1.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- 4.1.2 לא תותר בניה לגובה של יותר משתי קומות. במקרה של גג שטוח תותר בנית חדר על הגג בשטח מקורה כולל של עד 20 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה המותרים.
- 4.1.3 הגובה המירבי הכולל ימדד מגובה פני קרקע טבעיים ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. גובה המבנים יכלול את קומת המסד במדה ותיוצר קומה זו. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
- בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 8.0 מ'. גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעיים.

- 4.2 **שטח למבני ציבור:**
בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת ובריאות לשימוש הקהילה הנחיות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.4.1 שטח מגרש מינימלי למבנה ציבור לא יקטן מ-500 מ"ר.
4.4.2 גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות או 9.0 מ' מפני מפלט קרקע טבעית.
מפלט קומת הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

- 4.3 **ציבורי פתוח:**
ישמש לפעילות ופנאי, שטחים פתוחים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות ותחזוקה, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים ומקלטים. הכל בהתאם להנחיות תכניות הפיתוח.

- 4.4 **דרך מוצעת:**
השטח הצבוע אדום בחשריט הינו שטח דרכים וחניות לפי תקנות התכנון והבניה.

פרק 5. מס. 5 - תקנות כלליות

- 5.1 **שימוש בקרקע ובבנינים:**
לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.
- 5.2 **הפקעת שטחים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 5.3 **רישום שטחים ציבוריים:**
השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מסיום הבניה ע"פ החוק.
- 5.4 **חלוקה ורישום:**
חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית חלוקה עפ"י תכנית חלוקה מאושרת ורשומה כחוק.
- 5.5 **כיבוי אש:**
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

- 5.6 **טילוק אשפה:**
ייתקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של מועצה אזורית גולן.
- 5.7 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
תעשה הכנה בקוים חת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.8 **חניה:**
יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983" ועידכונה מעת לעת לכל מגרש ע"פ יעודו בתשריט התכנית.
- 5.8.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- 5.8.2 החניה בבניה הציבורית תהיה אחורית או צדדית לבנין.
- 5.8.3 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עיצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.4 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.5 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 5.8.6 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.8.7 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך להחנית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכוון המגרש הנדון.
- 5.9 **מרתפים:**
תותר בנית מרתף לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר וכו'.
- 5.9.1 תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני קרקע סופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.9.2 אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.
- 5.9.3 במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן.
- 5.9.4 שטח המרתף יכלל באחוזי הבניה לשטחי שרות.
- 5.10 **מחסנים:**
תותר בנית מחסנים-בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:
- 5.10.1 המחסן יבנה כחלק מהבנין.
- 5.10.2 גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.10.3 במידה ויבנה מחסן, לא תותר בנית מרתף.
- 5.10.4 שטח המחסן יכלל באחוזי הבניה המותרים.
- 5.11 **עבודות פיתוח:**
חוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס העיר.

5.12 הוראות הבניה ועמידה בתקנים:
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד
ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות
בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

- 5.13 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל
עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל החיל
הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת
מהמרחקים המצויינים להלן:
 - מרשת מתח נמוך 2 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.
 - מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.
 - ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל
תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל
תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ.
 - ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל
תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת
מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.
 - ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע
בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ.
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.
 - ה. ככל העניינים הנ"ל יבוצעו בסעיף זה תחתם הועדה את פעילותה
עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.14 **ביוב:**
לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאתר תחילת עבודות
ביצוע מערכת קדם טיפול בשפכים לשביעות רצון המשרד לאיכות
הסביבה.
יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב
האזורית באישור-משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר
למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף
התברואה במועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.
יתר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד
למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית
שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.

5.15 **היטל השבחה:**
היטל השבחה יגבה כחוק.

5.16 **מקלטים:**
פתרון המיקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.

5.17. אספקת מים: אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הישוב.

5.18. ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

5.19. תאורת חוץ: תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאשרו ע"י מהנדס הועדה.

5.20. ניקוז: חוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת, ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשיעור רצון מהנדס הועדה.

פרק 6 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חשנ"ב 1992.

שם ואיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקס'
		קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א' מבני ציבור	500 מ"ר חד משפחתי 450 מ"ר	5	3	3	גג משופע 9 מ' 12 מ'
		5	5	3	

שם ואיזור	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי				
	שטחים עיקריים		שטחי שרות		לכיסוי קרקע מקסימלי
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	
מגורים א' מבני ציבור	40%	0%	10%	20%	50%
	80%	10%	10%	10%	80%

שם ואיזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ	סה"כ יח' דיור בשטח התכנית
מגורים א'	2	1	115 יח'

.../.

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
מושב אליעד.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.

אבישי טאוב

אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-934977 פקס 06-938468

ינואר 1996