

8.7.02 חתום בן

27/1/02
מה-01-292

מחוז : הצפון

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גולן

מושב אליעד - מתחם תיירות

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12429.
המפרטת את תוכנית ג/ 8347 המאושרת מיום 28.11.96
180 יחידות אירוח
540 מיטות

חודעה על אישור תכנית מס. 12429/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099
מיום 4.8.02

המתכנן : אדרי' מוניקה גלייט
טל : 04-6751960
א.ב. תכנון צמח 15132
פקס : 04-6751166

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12429/ג
יום 24/12/01
סמנכ"ל לתכנון

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
תוכנית אלפי תשס"ג/12429
הועדה המקומית בישיבה
מס' 200101 מיום 15.3.01 והחליטה
להמליץ על הפקדת התכנית הנכונה לנויל
מרדס הועדה
יגד הועדה

1. זיהוי וסיווג התכנית :**1.1. שם התכנית :**

התכנית תקרא תכנית מפורטת - מושב אליעד, מתחם תיירות ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח המיועד לתיירות
עפ"י תוכנית ג / 8347, המאושרת מיום 28.11.96
נ.צ. 2695/7459

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
200,000		8

1.3. שטח התכנית : 86.5 דונם, מדוד במדידה גרפית.
מדידת השטח נערכה ביום 23.09.01 ע"י מודד מוסמך מתניה חן ציון ממשרד חן - בר מדידות הנדסה.

1.4. בעלי העניין :**בעל הקרקע :**

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

הסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות בגולן - קצרין
טל : 04-6859226 פקס : 04-6859226

מגיש התכנית :

ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות בגולן

עורך התכנית :

אדריכלית מוניקה גלייט, א.ב. תכנון צמח 15132
משרד עמק הירדן טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות. תכנית זו מהווה פירוט לתכנית ג / 8347, המאושרת מיום 28.11.98 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 14 דפים - מחייב, כולל פרוגרמה לאכסון תיירותי - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1250 - מחייב.
3. נספח בנוי - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
2.2001	
7.2001	
	עדכון
	עדכון
	עדכון

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
פסים צהוב ואפור	מסחר תיירותי
בצבע צהוב בהיר תחום בחום	אכסון תיירותי
פסים צהוב וסגול	מלאכה תיירותית
צהוב תחום חום	יצור ותיירות
ירוק	אזור ציבורי פתוח
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
בצבע צהוב עז	דרך קיימת מאושרת
כתום	מבנים להריסה
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו שחור דק וספרה בשחור	גבול מגרש ומספרו
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עגול
קו בנין	ספרה ברבע צידי של עגול

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
4.05	3.50	-	-	מסחר תיירותי
49.02	42.4	98.51	84.9	אכסון תיירותי
11.45	9.90	-	-	מלאכה תיירותית
9.71	8.40	-	-	יצור ותיירות
8.90	7.70	-	-	ציבורי פתוח
15.03	13.0	-	-	דרך מוצעת / הרחבת דרך
1.85	1.6	1.85	1.6	דרך קיימת / מאושרת
100	86.5	100	86.5	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

- א. שנוי ופירוט שטח המיועד לתיירות בתכנית ג / 8347.
- ב. קביעת מתחמים למסחר תיירותי, אכסון תיירותי, מלאכה תיירותית, ייצור ותיירות.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. התווית רשת דרכים.
- ב. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
מסחר תיירותי	1050
אכסון תיירותי	8480
יצור ותיירות	1680
מלאכה תיירותית	2970

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 אכסון תיירותי בדרגה C. סה"כ 180 יח"ד אירוח בהן 540 מיטות:

באזור זה יותר להקים :

- א. יחידות אירוח / אכסון כולל שרותי הסעדה למתאכסנים.
- ב. מערכת דרכים ושבילים לשרות המשתמשים.
- ג. גינון ומתקני חצר.

תוכן תכנית בנוי לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית ושממנה יגזרו היתרי הבניה למגרשים .

תכנית הבנוי תכלול את החלוקה למגרשים , מיקום הצבת המבנים , שבילים, חניות, כניסות למגרשים וקשר למתחמים השכנים.

תנאי למתן היתר בניה בדבר תכנון המבנים בתנאים פיסיים, יהיה אישור משרד התיירות. תנאי למתן היתרי בניה לחדרי אירוח (מעבר ל- 30 יחידות ראשונות) הוא השלמת ביצוע מתקני קצה בשפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

קיבולת האתר תהיה עפ"י נספח פרוגרמה לאכסון תיירות - נספח מחייב.

3.1.2 יצור ותיירות :

אזור המיועד להקמת יקב ליצור יין כמוקד משיכת תיירים ומבקרים. יותר להקים יקב הכולל חנות מרתף לאחסון יינות ושרותי אירוח .

תנאי למתן היתר בניה - הגשת תוכנית בינוי. בה יוצגו המבנים המיועדים, מקומות חניה, מתקנים נלווים, כניסות וקשר עם המתחמים הגובלים. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית והיתרי הבניה יגזרו ממנה.

תכנית הבנוי תכלול מתן פתרונות למפגעים סביבתיים העלולים לנבוע מפעילות הייקב.

הגבה המקסימלי למתקני היקב לא יעלה על 9 מ'.

מתן היתר בניה למבנה היקב יחויב באישור המשרדים - איכות הסביבה ובריאות.

3.1.3 מלאכה תיירותית :

בשטח זה יותר להקים : סדנאות ובתי מלאכה בתחומי האומנות והיצירה פינות חי ומתקנים המתחייבים מהפעילות שתבצע באתר.
לא יותר להקים מלאכות שאין להן זיקה מוחלטת לתיירות כגון : מוסכים, נגריות, מסגריות.

אזור זה יחולק למגרשים בגודל מינימלי של שני דונם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בנוי שתאושר בוועדה המקומית ממנה יגזרו היתרי הבניה.

תכנית הבנוי תקבע מיקומם של : הסדנאות ובתי המלאכה, שבילים, חניות, כניסות למגרשים והתייחסות למגרשים שכנים.
תכנית הבנוי תלווה בפתרונות למפגעים סביבתיים העלולים להיוצר מהפעילות המותרת.

3.1.4 מסחר תיירותי :

אזור זה מיועד להקמת שרותים לתיירים והמבקרים שישוהו במקום, כמו : שרותי הסעדה, חנויות לממכר קמעונאי, מועדונים לבילוי, שרותי מידע, פינות חי.

תנאי למתן היתר בניה לאזור המסחר התיירותי, יהיה הגשת תכנית בינוי בה, יוצגו המבנים המיועדים, מקומות חניה, שבילים, מתקנים נלווים, ריהוט רחוב ופתוח סביבתי.
תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.

3.1.5 אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפוח הסביבה ולטיילות . בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, פרגולות, ריהוט גנני, מתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרספרמציה.

יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, בויב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.1.6 דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה / נטיעות.

2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"י מגרש	מס' יח"י דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	מס' קומות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי			צדדי
3	4.25	7.5	2	25	20	10	15	25	4	3	3	0.7	אכסון תיירות
		9	2	30	30	10	20	30	4	3	3	4.0	יצור ותירות
		4	1	40	40	10	30	40	4	3	3	2.0	מלאכה תיירותית
		4	1	40	40	10	30	40	4	3	3	1.0	מסחר תיירותי
		3	1	3	3		3	3	4	3	3	7.7	שצ"פ

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה

* תותר העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

א. הוראות אריכטקטוניות :

כל המבנים בכל אחד מארבעת ייעודי הקרקע : אכסון תיירותי, יצור ותיירות, מסחר תיירותי, מלאכה תיירותית יהיו בעלי אופי כפרי ויבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, הכל על פי השימוש.

מבני האכסון יבנו מחומרים קשיחים בלבד. גגות המבנים יהיו בהיקף של לפחות 40% משופעים ומחופי רעפים.

מבני הייצור ומלאכה יבנו בעיקרם בבניה קשיחה עם אפשרות שילוב חומרים קלים המיועדים לכך. גגות המבנים יהיו משולבים - כך שלפחות 30% מהיקף הגגות אפשר שיהיה מרעפים או מחומרים אחרים כמו פת.

מבני המסחר יבנו באופי אחיד שייקבע עפ"י תוכנית בנינו. כל הבניה תהיה קשיחה, הגג יהיה משופע ומחופה ברעפים בכל שטחו.

כל תוכנית בנינו שתוגש תציג פיתוח המגרש כולל מדרכות, גדרות, עצים סביבתי ופיתוח גנני/נופי.

מבנים נלווים :

לא תותר הקמת מבנים נלווים כמו סככות ומחסנים אלא בצמוד למבנה העיקרי ומאותם חומרי בניה.

גדרות :

הגדרות הפונות לרשות הציבור (לכבישים ודרכים ראשיות) יהיו אחידות בכל מתחם. גובה הגדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 מ'. חומרי הבניה אפשר ויהיו מאבן, עץ, ברזל ו/ או כל חומר אחר המקובל לגדרות. בין המגרשים יותר להקים גדרות בגובה מקסימלי של 1.8 מ'.

דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר :

יותר להקים מתקנים כמו : מתקני משחקים, מיכלי דלק להסקה ביתית, מתקני הצללה ופרגולות, ריהוט גנני וברכות נוי. המתקנים לא יהיו מקורים. שטחי הפרגולות יחושבו לפי תקנות התכנון והבניה

מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי להסקה ביתית יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

פתוח השטח :

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פתוח סביבתי בקני"מ 1:100 שתכלול : גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים, אשר יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן, שבילים, חניות, פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תמך יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית, סימון פרטים, חתכים עקרוניים, מעקות וגדרות, שטחי גינון כולל אופי הצומח, מתקנים (אשפה, תאורה, ארונות תקשורת, מים, ביוב וגז), ריהוט גנני.
כמו כן יצורף מפרט חומרי הבניה ורצוף עם צבעים ודגמים.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי למתן היתרי בניה לחדרי אירוח (מעבר ל- 30 יחידות ראשונות) הוא השלמת ביצוע מתקני קצה בשפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

4. חשמל:
איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:
- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה:
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 4.4 קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה, כולל תחנות השנאה בנויות על קרקע (לא על עמוד).
5. אשפה:
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

עם תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
9. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
10. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1 תוקם רשות מנהלת שתהיה אחראית לביצוע התכנית וניהול האתר.
 הרשות המנהלת תפקח על ביצוע התכנית כולל :
 מיון ואישור כניסת פעילויות לאתרי התכנית עפ"י שנקבע בהוראותיה.
 קיום תנאי רשיון עסק.
 הענות לכל תלונה וקריאה לסדר.
 תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים.

4.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
 ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
 מתן היתר בניה למתחם / מבנן יותנה באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה האזורית.

4.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה,
 יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרוגרמה לאכסון תיירותי

הפרוגרמה מבוססת על מידע שסופק ע"י יועץ תיירות (אילן בן יוסף) עפ"י המלצות ותקני משרד התיירות.

אכסון תיירות יהיה באופי של כפר נופש, עפ"י תקני משרד התיירות - רמה c.

סה"כ 180 יחידות נופש - מהן :

90 יחידות נופש משפחתיות (4 מיטות בכל יחידה)

33 מ"ר לכל יחידה (44.5 ברוטו).

90 יחידות נופש זוגיות (2 מיטות) 21 מ"ר לכל יחידה (28.3 מ"ר ברוטו)

סך הכל 540 מיטות

סך הכל השטח הבנוי כ - 6500 מ"ר.

שטחי הציבור כוללים :

- < קבלה, הנהלה, חנות, קפיטריה, חדר אוכל - סה"כ 1,215 מ"ר
- < שטחי שרות - (1.75 מ"ר לכל מיטה), 5.2 מ"ר ברוטו למיטה סה"כ 2,808 מ"ר.
- סה"כ השטח הבנוי כ - 9,300 מ"ר.

מאפייני האתר

השטח המיועד לאכסון תיירותי מדרגה c נמצא בשולי היישוב אליעד בדרום רמת הגולן ובתצפית לנוף.

הבנייה המוצעת

התוכנית תאפשר הקמת יחידות נוף משפחתיות ו/או זוגיות בבתים חד קומתיים בעלי אופי כפרי, כאשר פיזורם בשטח יהיה בהתאם למבנים קיימים וגבולות מגרשים. האכסון התיירותי ישתלב עם מרכז מסחר תיירותי, מלאכה משולבת בתיירות ותיירות ייצור.

.6 חתימות :

בעל הקרקע :

ההסתדרות הציונית העולמית
 חטיבת ההתישבות
 חבל - הגולן
 אזור העשיה קצרון

ת.ד. 88 מיקוד 12900
 טל' 06-6859222 פקס 06-6859226
 יזם התכנית :

מגיש התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
 מרכז אזרי צמח מיקוד-15132
 טל. 6751808, 06-6751960 פקס. 751166

עורך התכנית :