

תקנונים 3 - אליעד מגורים

תאריך: יולי 2004.

מס' תכנון: 12566/18  
 תוקף: 18/05/04  
 אישור וזכויות מס. 18  
 יעדה: ממדנית לתכנון ובניה בישראל  
 כיום: 18/05/04

מועצה אזורית גולן  
 תוקף התכנון והבניה תשס"ח/1965  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן  
 תוכנית מס' 12566/18  
 תיעוד המקומית בישראל  
 מס' 12566/18  
 להמליץ על מתן תוקף ותכנון ותקנות לעיל  
 יולי תשס"ח

מס' תכנון: 12566/18  
 מס' 1388  
 מס' 5.4-05

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גולן  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן  
 שם הישוב: מושב אליעד

שם התכנית: אליעד מגורים - שכונה דרום מזרחית  
 תכנית מספר: ג/ 12566  
 המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות  
 מספר ג/ 8347 ו- ג/ 8874 המאושרות.

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

אליעד מגורים - שכונה דרום מזרחית. תכנית מפורטת מספר ג/ 8347 ו- ג/ 8874 המאושרות.  
מתאר מקומיות מספר ג/ 8347 ו- ג/ 8874 המאושרות.

**1.2 מקום התכנית:**

מושב אליעד - בחלקו הדרום מזרחי של המושב הקיים.

נ.צ. מרכזי: מזרח. 269375 צפון: 745350

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000	-	13

**1.3 שטח התכנית:** 165.9 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

**תאריך מדידה:** אוגוסט 2003.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

מושב אליעד ד.ג. רמת הגולן טל: 04-6763442.

**עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

כורזים ד.ג. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית נהווה שינוי לתכנית מתאר מקומיות מספר ג/ 8347 וג/ 8874 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

ג. טבלת שטחי מגרשים.

**1.7 תאריך הפנת התכנית:**

תאריך	הכנה
20.11 00	עדכון 1
אוגוסט 2001.	עדכון 2
מרץ 2002.	עדכון 3
יוני 2002.	עדכון 4
יולי 2002	עדכון 5
נובמבר 2002.	עדכון 6
מרס 2003.	עדכון 7
מאי 2003.	עדכון 8
אוגוסט 2003	עדכון 9
יולי 2004.	עדכון 10
אוגוסט 2005.	

**1.8 נחלות ויחידות בשטח התכנית:**

100 מספר הנחלות המאושרות לישוב:

158 מספר יחיד המאושרות בתכנית מתאר מקומיות - נחלות:

100 בניינים:

58 מספר יחיד בניות:

84 מספר יחיד מוצעות:

100 סה"כ יחיד בישוב:

1.9 **הגדרות ומונחים:**

נושמותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 **באור סימני התשריט:**

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו ומספר.
- מגורים א' - השטח הצבוע בכתום בתשריט.
- שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
- שטח מבני משק חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכטוניים בצבע ירוק כהה וכתום לסירוגין.
- שטח למבני ציבור - השטח הצבוע חום תחום חום כהה בתשריט.
- דרך לביטול - הדרך המסומנת בקוים אלכטוניים באדום בתשריט.
- דרך מוצעת - השטח הצבוע אדום בתשריט.
- דרך מאושרת - השטח הצבוע חום בתשריט.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
- גבול גוש רשום - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף זק בירוק ומספר ירוק מוקף בעיגול בתוך.
- גבול ומספר מגרש מאושר - קו רצוף דק בשחור ומספר בצבע שחור.
- גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר בצבע שחור מוקף בעיגול.
- מבנה להריסה - השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.
- קו בנין - קו מקווקו דק בצבע שחור בתשריט.

1.11 **טבלת שטחים:**

ממצב מוצע		מצב מאושר		יעוד האזור
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
49.2%	81.6	35.6%	58.9	שטח מגורים א'
1.2%	2.0	1.3%	2.2	שטח מבני ציבור
27.9%	46.3	22.8%	37.9	שטח ציבורי פתוח
-	-	15.3%	25.4	שטח מבני משק חקלאי
5.2%	8.7	-	-	דרך מוצעת
16.5%	27.3	25.0%	41.5	דרך מאושרת
100.0%	165.9	100.0%	165.9	סך הכל

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 תכנון וחלוקה מחדש של שכונת המגורים המאושרת בתכנית ג/ 8874.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני משק חקלאי לשטח מגורים א', שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח מגורים א', שצ"פ ודרכים.
- 2.2.3 שינוי יעוד משצ"פ לשטח מגורים א', שטח מבני ציבור ודרכים.
- 2.2.4 שינוי יעוד משטח דרך מאושרת לשצ"פ ושטח מגורים א'.
- 2.2.5 תכנון מחדש ושל השטח שמעודו מגורים א' וחלוקה למגורים א' ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.6 התרת הקמת יחיד אחת בכל אחד ממגרשי הבניה למגורים.
- 2.2.7 התרת הקמת 2 יחיד איכסון בכל אחד ממגרשי הבניה למגורים.
- 2.2.8 התווית דרכים בתאום עם המועצה הר, וצ"פ.
- 2.2.9 סביבת הוראות בניה לעורר מחדש היחידים הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחיד
מגורים א'	21,000	84 מגרשים X 1 = 84 יחיד
תיירות או עסקי	20,160	84 X 2 = 168 יחידות אינוו
שטח מבני ציבור	800	-
שטח ציבורי פתוח	*100	-

\* סה"כ 100 מ"ר בכל שטחי השצ"פ בתחום התכנית.

**פרק 3 : הוראות התכנית.**

**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 מגורים א':**

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בנייני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- בכל מגרש תותר הקמת שתי יחי אירוח או עיסוק אחר, כגון: מקצועות חפשיים או מלאכה שאינה מזיקה למגורים הצמודים בשטח של לא יותר מ-120 מ"ר.
- יחידות האירוח יהיו חלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- תנאי להקמת יחידות האירוח יהיו הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח יהיו אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.
- בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים או למלאכות יד בחלק מהמבנה בתנאי:
  - שבעל המקצוע יהיו הדייר בבית.
  - כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וכרישוי עסקים.
  - החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש יהיו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
  - תנאי למתן היתר בניה לצרכי מלאכה: אישור משרד הכריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - תנאי למתן היתר בניה: עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תרלוול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- תווני ונקמת סררת הנייה בקן בנין 0 קדמי וצדדי בתנאי הסכמות השכן ועפ"י ונכנית ריווי שונגלשו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**3.1.2 שטח למבני ציבור:**

השטח הצבוע חום תחום חום כהה. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת ובריאות לשימוש הציבור הנחיות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לכל המתחם

**3.1.3 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח, מקלטים, דרכי שרות ונסיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**דרישות:**

השטח הצבוע אדום בתשריט יהיו שטחי דרך מוצעה, השטח הצבוע חום כהה בתשריט יהיו שטחי דרך ממושרת. השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום יהיו דרך לביטול קוי בניה יחלו ע"פ הרזיונה שבתשריט והתכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי – בנין צד מגרש הנובל בדרך קיימת או מתוכננת. מכללי: מיוסר דה בן למבני ייעוץ לאיכות הסביבה והתחבורה.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות זכויות בניה תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')		קדמי
		צדדי	אחורי	
מגורים א'	750	5	5	5
מבני ציבור	2000	5	5	5
שטח ציבורי פתוח **	100	5	5	5

\*\* בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני ונשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה מ"ר	מונחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	לכיסוי קרקע מ"ר	סה"כ בניה מ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי	
							שטח	סה"כ
מגורים א' (למגרש) מגורים	280	*	250	30	280	280	280	280
תיירות או עיסקי	120	*	120	-	120	120	120	120
מבני ציבור	1000	*	800	200	1000	1000	1000	1000
שטח ציבורי פתוח **	100	*	100	-	100	100	100	100

\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה ישמרו.

\*\* בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני ונשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי ***		צפיפות / מספר יחיד למגרש.	מספר יחידות אכסון למגרש.
	מס' קומות	במטרים		
מגורים א'	2	9	1	2
מבני ציבור	2	9	-	-
שטח ציבורי פתוח	1	4	-	-

\*\*\* גובה בניה מכסימלי ימדד מפני קרקע טבעית או חמורה, הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

- 3.3.1 **מיפ:** אטפקת מים תהיה נזון המים המקומיים החירוני לזו שזון יהיה בתאור ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכות הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
- 1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יותן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה או חלקו של התיל הקיצוני והקרוב ביותר של התיל הקיצוני והקרוב ביותר מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' דקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בין מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 100 מ' מ"ר) 2.5 מ' דקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' מ"ר) 2.5 מ'

**הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/תתה על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לינות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מי מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מי מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מי מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**3.3.6 אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

**3.4 הוראות כלליות****3.4.1 חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**3.4.2 הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3.4.3 רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**3.4.5 היטל השבחה:** יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**3.4.6 חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**3.4.7 הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**3.4.8 מינוי א"ש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**3.4.9 מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מרבית אלו וולונת ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרג' ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאינן הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**3.4.10 מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**3.4.11 סידורים לנכים:** תנאי לקבלת היתרי בניה בשטח המיועד למבני ציבור, הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**3.4.12 שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

**3.4.13 תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיזם תחשב כמבוטלת.

**טבלת שטחי מגרשים:**

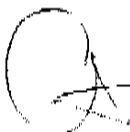
שטח במ"ר	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר מגרש
997.0	346	1000.0	19
996.0	347	982.0	20
993.4	348	992.1	21
1000.0	349	999.0	22
999.8	350	982.0	23
1000.0	351	955.5	24
998.0	352	1000.0	25
1000.0	353	1000.0	26
982.7	354	935.0	27
993.4	355	920.0	28
990.0	356	990.0	29
987.7	357	975.0	30
986.6	358	1000.0	301
1000.0	359	1000.0	302
878.7	360	1000.0	303
878.7	361	1000.0	304
862.1	362	1000.0	305
895.2	363	1000.0	306
878.7	364	999.0	313
896.9	365	999.0	314
983.9	366	995.7	315
860.1	367	997.5	316
777.6	368	1000.0	317
762.4	369	1000.0	318
790.3	370	1000.0	319
784.6	371	991.5	320
796.0	372	1000.0	321
1000.0	373	1000.0	322
1000.0	374	1000.0	323
1000.0	375	1000.0	324
999.0	376	995.5	325
1000.0	377	1000.0	326
1000.0	378	1000.0	327
		990.0	328
		1000.0	329
		994.0	330
		989.0	331
		964.0	332
		986.0	333
		1000.0	334
		1000.0	335
		1000.0	336
		1000.0	337
		1000.0	338
		1000.0	339
		1000.0	340
		1000.0	341
		998.0	342
		994.0	343
		1000.0	344
		999.0	345

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: מושב אליעד.

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.


 אבישי טאוב  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 יישוב דג תפל כורזים  
 תל אביב