

10.9.08 אישור ענין כ-ז

10/9/08  
תק-מה-04-447

מחוז : הצפון

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גולן

## מושב אליעד – תוספת למתחם תיירות

תוכנית מתאר ברמה מפורטת מספר ג/ 14471  
180 יחידות אירוח  
540 מיטות

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

14471	הודעה על אישור תכנית מס' .....
5866	פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....
18.11.08	מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
14471	אישור תכנית מס' .....
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
26.12.07	ביום .....
לאשר את התכנית	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת – מושב אליעד, מסי' ג/ 14471 תוספת למתחם תיירות ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

מושב אליעד, צמוד דופן לתוכנית ג/ 8347.  
נ.צ. 74580/26985

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
200,000		13

1.3. שטח התכנית : 109.60 דונם, מדוד במדידה גרפית.  
נמדד ע"י חן-בר מדידות ביום 13/11/05.

1.4. בעלי העניין :

בעל הקרקע :

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

יוזמי התכנית :

המועצה האזורית גולן - קצרין.

מגיש התכנית :

המועצה האזורית גולן - קצרין.

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 התוכניות : תמ"א/35 – שטח התוכנית במרקם כפרי בשטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה, תמ"מ 3/2 – שטח התוכנית ביעוד אזור חקלאי. התוכנית גובלת עם תוכניות : ג/12429, ג/13298. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית : ג / 8347. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 14 דפים – מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1250 – מחייב.
3. תוכנית בינוי בקני"מ 1:1,000 – מסמך מנחה בדבר השטחים הבנויים והשמירה על שטחים פתוחים.
4. פרוגרמה לאכסון תיירותי.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
11/2004	
6/2005	עדכון
3/2006	עדכון
6/2006	עדכון
7/2008	עדכון

1.8 הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו תכלת מקוטע	גבול תוכניות קיימות:
קו כחול רצוף	ג/8347, ג/12429, ג/13928
בצבע צהוב תחום בחום	גבול התכנית
פסים אלכסוניים צהוב אפור	אכסון תיירותי
פסים אלכסוניים צהוב סגול	מסחר תיירותי
צהוב מותחם סגול	מלאכה תיירותית
ירוק	יצור תיירותי
ירוק תחום ירוק	אזור ציבורי פתוח
בצבע חום	אזור פרטי פתוח
אדום	דרך קיימת מאושרת
בצבע ירוק עם משולשים	דרך מוצעת
מס' דרך	גבול גוש רשום
	ספרה ברבע עליון של עגול

ספרה ברבע תחתון של עגול  
 ספרה ברבע צידי של עגול  
 חקלאות  
 מבנה להריסה  
 מבנה חורג

רוחב דרך  
 קו בנין  
 פסים ירוקים אלכסוניים.  
 בצבע צהוב  
 פסים אלכסוניים בשחור על רקע לבן

## 1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
א. 22.3 ב. 37.8	א. 24.5 ב. 41.47	38.54	42.01	אכסון תיירותי
3.17	3.47	3.17	3.47	מסחר תיירותי
5.74	6.29	4.57	5.01	ציבורי פתוח
---	---	6.97	7.64	פרטי פתוח
---	---	16.57	18.16	חקלאות
0.52	0.57	---	---	דרך מוצעת
13.72	15.04	13.72	15.05	דרך קיימת
7.65	8.38	7.65	8.38	יצור ותיירות
9.01	9.88	9.02	9.88	מלאכה תיירותית
100	109.60	100	109.60	סה"כ שטח התכנית

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

א. יצירת רצף אכסון תיירותי והגדלת שטח יעוד זה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאכסון תיירותי.

ב. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה, מכח תוכנית זו.

ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

מס' יחידות אירוח	סה"כ שטח שירות/ מ"ר	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
	347	1041	מסחר תיירותי
א- 40	א- 735	א- 2016	אכסון תיירותי
ב- 140	ב- 1244	ב- 7879	
	838	1676	יצור ותיירות
	988	2964	מלאכה תיירותית

### 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:

השטח המיועד לאכסון תיירות/ מלנאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מתוכנית. באזור זה יותר להקים :

- א. יחידות אירוח כולל שרותי הסעדה למתאכסנים.
- ב. כל מבני יחידות האירוח ומבנים נלווים ייבנו בהתאם לדרישות התקנים הפיסיים של משרד התיירות
- ג. מערכת דרכים שבילים וחניה לשרות המשתמשים.
- ד. גינון ומתקני חצר.

אכסון תיירותי מתחלק לשני מתחמים : מתחם א' אשר בו יבנו 40 יח"ד א-ו- 120 מיטות, ומתחם ב' אשר בו יבנו 140 יחידות אירוח ו- 420 מיטות.

תוכן תכנית בנוי לכל יעוד קרקע זה. כמו כן תוכן תוכנית בינוי תואמת לתוכנית הכללית מנחה 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. כל מגרש ששטחו מעל 5 דונם ניתן יהיה לחלוקה עתידית לשתי מלוניות צמודות בלבד, ובכל מקרה לא יעלה על מס' יחידות האירוח בשתי המלוניות יחדיו על 24 יחידות תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח ומבנים נלווים הינו אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.

#### 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 מנחה 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 היקב.

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 830 מ"ר/ מגרש.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בנוי מנחה שתאושר בוועדה המקומית וממנה 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 מנחה בה יוצגו המבנים המיועדים, מקומות חניה, שבילים, מתקנים נלווים, ריהוט רחוב ופתוח סביבתי.  
תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית, וממנה יגזרו היתרי הבניה.

### 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 הועדה 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. הועדה 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' יחידא	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			גודל מנרש מניימלי / דונם	שם האזור (שימושים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה *	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	גודל	שם האזור (שימושים) עיקריים				
40	8.5	2	2751 מ"ר	2751 מ"ר	735 מ"ר	2016 מ"ר		2751 מ"ר	4	3	3	24.5	אכסון תיירות א' (2)				
140	8.5	2	9123 מ"ר	9123 מ"ר	1244 מ"ר	7879 מ"ר		9123 מ"ר	3-4 כמסומן בתשריט	3	3	3.5	אכסון תיירות ב' (2)				
		9	30	30	10	20		30	4	3	3	8.38	יצור ותיירות				
		4	40	40	10	30		40	4	3	3	0.83	מלאכה תיירותית				
		4	40	40	10	30		40	3-4 כמסומן בתשריט	3	3	3.47	מסחר תיירותי				
		3	3	3		3		3	כמסומן בתשריט	3	3	1.0	שפ"פ (1)				

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

\* תורת העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית  
(1) השטח המותר לבנייה – (מתקנים חודשים ואחרים) בטה"כ השטחים הצבנריים הפתוחים לא יעלה על 3%.  
(2) קו הבניין מדרך מס' 3 עפ"י הרוזטה – 5 מ'.

א. הוראות אריכטקטוניות :

המבנים בייעודי הקרקע : אכסון תיירותי יהיו בעלי אופי כפרי ויבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, הכל על פי השימוש. המבנים יבנו באופן אחיד שייקבע עפ"י תוכנית הבינוי.

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

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

ב. מבנים נלווים :

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

ג. 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'.

ד. דודי שמש :

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

ה. 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 (מעבר ל - 15 מ"ר שטחי שרות).

ו. מיכלי דלק וארובות :

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



פתוח השטח :

לבקשה 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, 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, ובאישור  
 מנהלת הכנרת.  
 תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח (מעבר ל- 30 יחידות  
 ראשונות) הוא השלמת ביצוע מתקני קצה בשפכים בהתאם  
 לתוכנית ביוב מאושרת.

ביצוע התוכנית יותנה בבניה משמרת נגר :

- מי המרזבים ומי נגר ממשטח חניה ינוקזו לחלקים מגוננים
- מדרכות יבוצעו מחומרים נקבוביים
- ככרות ציבוריות יתוכננו כך שמי הנגר יופנו לאזור מחלחל
- בחניות ציבוריות – 20% משטח החניה יהיה מגוון, או  
 לחילופין ימצא פתרון הנדסי להובלת הנגר למקום החדרה  
 למי תהום – בכפוף לאישור מהנדס ניקוז.

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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב  
 ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך 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 האנכיים 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).

#### אשפה : 5.

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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### הוראות כלליות: ג.

##### 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 יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
- תוך חודשיים מיום 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 תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
8. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. 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, מבני או כל קטע של תוכנית זו שיקבע ע"י הועדה המקומית יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ובתנאי ביצוע לפחות 40% מהקיבולת המאושרת עפ"י תוכנית זו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. מתן היתר בניה למתחם / מבני יותנה באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה האזורית.
- 4.3 תקפות התכנית :
- זמן משוער לביצוע - עשר שנים מיום אישורה,

### פרוגרמה לאכסון תיירותי

אכסון תיירותי – מתחם א- 24.5 דונם שטח לבניה ברוטו 2751 מ"ר -40 יח' אירוח - 120 מיטות מתחם ב – 41.47 דונם שטח לבניה ברוטו 9123 מ"ר - 140 יח' אירוח - 420 מיטות

- פרוגרמה למגרשים בגדלים של בין 3.26 דונם עד 9.41 דונם – הבינוי יהיה 22% מהשטח. יהיה אפשר לחלק את המגרשים לשניים.
- במתחם ב' כל מגרש ששטחו מעל 5 דונם ניתן יהיה לחלוקה עתידית לשתי מלוניות צמודות בלבד, ובכל מקרה לא יעלה על מס' יחידות האירוח בשתי המלוניות יחדיו על 24 יחידות.
- יחידות אירוח משפחתיות ( 4 מיטות בכל יחידה) – (45 מ"ר שטח נטו)  
יחידות אירוח זוגיות (2 מיטות) - ( 30 מ"ר נטו)
- כל מבני האכסון התיירותי ייבנו בהתאם לדירשות התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

#### הבנייה המוצעת

התוכנית תאפשר הקמת יחידות אירוח בבתים בעלי אופי כפרי, כאשר פיזורם בשטח יהיה בהתאם למבנים קיימים וגבולות מגרשים.  
האכסון התיירותי ישתלב עם מרכז מסחר תיירותי, מלאכה משולבת בתיירות ותיירות ייצור.

#### מאפייני האתר

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

אין לנו התנדדות שבמאה הקודמת פורסמה באתר האינטרנט של  
 המועצה וזאת לצד כינון נכונן בלתי אנונימי ובלתי מוגבל על ידי  
 צדדים שלישיים וזאת על מנת להבטיח את אמינות המידע הנמסר  
 לציבור ולממשלה. לפיכך נא להודיע לנו על כל שינוי במידע זה  
 על מנת שנוכל להעדכן את האתר בהתאמה. אנחנו מצפים כי  
 תהיה אהבה וסובלנות כלפינו ונודה בשיקום מודון ונא להודיע לנו  
 על כל שינוי במידע זה על מנת שנוכל להעדכן את האתר בהתאמה.  
 אנחנו מצפים כי תהיה אהבה וסובלנות כלפינו ונודה בשיקום  
 מודון ונא להודיע לנו על כל שינוי במידע זה על מנת שנוכל  
 להעדכן את האתר בהתאמה. אנחנו מצפים כי תהיה אהבה  
 וסובלנות כלפינו ונודה בשיקום מודון ונא להודיע לנו על כל  
 שינוי במידע זה על מנת שנוכל להעדכן את האתר בהתאמה.

בעל הקרקע :

יזם התכנית :

21/7/15

מינהל טקסטי ישראלי  
 מחוז תל אביב

מגיש התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן  
 מרכז אזורי עמח מיקוד-15132  
 טל. 0751808 / 06-6751040 פקס 751166

עורך התכנית :