

6

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מס' ג/8677

יחידות אירוח בישובים כפריים

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

מס' תכנית: 8677/ג  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ההליטה  
ביום: 21.6.95  
מס' תכנית: 8677/ג  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 8677/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4439  
מיום 1.9.96

- נובמבר 1993
- מאי 1994
- אוקטובר 1994
- דצמבר 1994
- יולי 1996

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן  
תכנית מס' 8677  
הועדה המקומית לביטוח

מס' תכנית: 8677  
החליטה

המקלין על מנת חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ראש המועצה האזורית גולן

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

פרק א' - התכנית

1. מיקום: מועצה אזורית גולן.

2. שם התכנית: תכנית מס' ג/8677, יחידות אירוח בישובים כפריים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית גולן.

3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתכניות מפורטות של הישובים שלהלן: אבני איתן-ג/5201, אליעד-ג/5007, גבעת יואב-ג/8347, קדמת צבי-ג/5287, רמות-ג/6987, חד נס-ג/5205, מעלה גמלא-ג/5202 (נוב) קדמת צבי-ג/5287, רמות.

4. גבולות התכנית: גבולות התחומים המוגדרים ע"י קוים כחולים מלאים בתשריטים של התכניות המפורטות הנ"ל.

5. מסמכי התכנית: תשריט ותקנון.

6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן. ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות, חבל הגולן.

7. עורך התכנית: אדרי' רודי ברגר - ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות; חבל הגולן, ת.ד. 1142, צפת, 13111.

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את התכניות המפורטות המחכרות בסעיף מס' 3, שבפרק א', לתקנון זה. במקרה של סתירה, כוחה של תכנית זו יפה מאשר התכניות האחרות החלות בשטח.

10. מטרת התכנית: קביעת תנאים והוראות בניה המסדירים הקמת והפעלת יחידות אירוח בתחום תחולתה של תכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנות וחוקי עזר על תיקונם ושינויים, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. יחידות אירוח: מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו, עפ"י תנאי רשימת התכליות והשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו.

11.826

בנחלות א' או במגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם לפחות 1.0 דונם תותר הקמת או הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו (במקרה זה הכניסה תהיה נפרדת), בכפוף לתנאים ולמגבלות אשר יפורטו להלן:

1. יחידות אירוח תבנה על שטח המיועד למגורים עפ"י תכניות מפורטות החלות בשטח התכנית ותהינה עמידות בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.

2. ניתן יהיה לאשר בנית יחידות אירוח בתחום האיזור המשקי של הנחלה, בתנאי שתבנה בסמוך לאיזור המגורים, ועל שטח משקי של כחצי דונם, וככל הניתן בצמידות לאיזור המגורים.

3. הוראות בניה החלות או שיהולו בעתיד על מבני מגורים או מבני משק בתחום התכניות המפורטות יהולו גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המחזרות בתכנית זו (ראה טבלת הוראות בניה מצ"ב).

4. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבני משק פעילים - כולל מבני משק פעילים במגרשים סמוכים - יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לגבי מרחק מבני משק ממבני מגורים, על עידכון (ראה טבלה מצ"ב).

5. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות המגורים הניתנות עפ"י התכנית המפורטת החלה בשטח.

6. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים.

7. החומרים אשר ישמשו לבנית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.

8. זכותה של הוועדה המקומית - עפ"י שיקול דעתה - לצמצם את כמות היחידות המירבית למגרש אם הנתונים הפיזיים של המגרש יוצרים מטרד למגרשים שכנים.

9. איכות הסביבה:

---

הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.

10. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים כלליים נוספים למתן היתרי בניה, בתאום עם ועד הישוב, בין היתר בנושאים הקשורים לאופי העיצובי של יחידות האירוח והצפיפות המותרת לבניה.

11. כל בקשה להיתר לבנית יחידות אירוח אשר חורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשת תכנית שינוי יעוד קרקע.

12. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.

13. כל יחידות האירוח בנחלה אשר ייבנו בנפרד ממבני המגורים ו/או מבני עזר תהינה מחוברות בינהן במבנה אחד. לא יותרו יותר משלושה מבנים במגרש המיועד למגורים.

14. חנייה: תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון חנייה לכל יחידות האירוח עפ"י  
----- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ועדכון  
מעת לעת, בתחום מגרש מבקש ההיתר.

15. פיתוח: כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית פיתוח של המגרש  
----- כולו, אשר תראה מיקום מבנים קיימים, מיקום מבנים מוצעים, פתרונות  
ניקוז, ביוב, חנייה ודרכים. במגרשים אשר בהם תכניות מפורטות מאושרות  
מתירות לבנות יחידות דיור נוספות, תראה תכנית הפיתוח את מקומם  
של יחידות דיור אלה.

16. היתרי בניה: תנאי להוצאת היתרי בניה ליחידות אירוח יהיה אישור של דו"ח  
----- מסכם בכל ישוב וישוב שיקבע תקרות למספר יחידות לישוב, למגרש,  
וגודל מקסימלי של יחידה, ע"י מליאת הועדה המקומית.

#### פרק ד': תשתיות

-----

1. כללי: זכותה של הועדה המקומית להתנות בכל עת הוצאת היתרי בניה בהרחבת  
----- ובהתאמת התשתיות של הישוב עפ"י שיקול דעתה המקצועי.

2. מים וביוב: יחידות האירוח תחוברנה למערכת המים של המגרש בו הן ממוקמות.  
----- כל מבנה המקבל אספקת מים יחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב,  
עפ"י תכנית ביוב למגרש כולו שתוצג בתכנית הפיתוח, אשר תאושר  
ע"י מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה.

3. ניקוז: יתבצע עפ"י תכנית הפיתוח אשר תצביע גם על אופן הרחקת מי נגר עילי  
----- מכל המבנים בחלקה.

4. מיגון: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון מיגון מתאים עפ"י תקנות  
----- הג"א התקפות בעת הגשת הבקשה.

5. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת  
----- קוי חשמל עיליים ינתן 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.

מקו מתח נמוך: 2 מטרים;

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מטרים;

מקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים  
אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור  
ההסכמה מחברת החשמל.

#### פרק ה': שונות

-----

1. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.  
-----





## הערות לסבלת מרחקי הצבה

1. המרחקים מתייחסים להתיישבות במגזר הכפרי ומתוך התחשבות במצב עובדתי קיים. המגמה הכללית בבניה חדשה בישובים חקלאיים חדשים או בעת הקמת ענפים חדשים במגזר הנ"ל היא להפריד ולהרחיק בין איזור המגורים לאיזור המשקי ובכך להפחית מטרדים אקולוגיים כמו שפכים, זיהום, חמרי הדברה אבק, ריח רעש ועוד.  
מידת המטרדים תלויה בגורמים שונים כמו גודל הענף, כיוון רוח שלטה, מחסום טבעי או מלאכותי ועוד. לפיכך יש לראות את ההנחיות ככלליות בלבד. קיימים כמובן מקרים חריגים רבים אשר לפתרונם ניתן להעזר במערכת ההדרכה והמשרד לאיכות הסביבה.
  2. במבני לול בערבה, בבקעה ובעמק בית שאן מומלץ להגדיל את המרחק ל-15 מ'.
  3. גבול מטע ופרדס יחשב מגזע העץ, בתוספת מחצית מרווח הנטיעה המתוכנן.
  4. פרט לסעיפים 3 ו-5.
  5. גדר חצר הרפת מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
  6. בנית מכון הרדיה מחייבת חנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במח' המקצועית בשה"מ.
  7. החנור 50, במבנה 20 מ'.
  8. מרחק מובן לפי הוראות מכבי אש.
- המרחק הרב שבין שלוחות הלול ובמיוחד במבני הסגר (קרנטין) נובע מדרישות הוטרינרים.

פרק ז': חתימות

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטי ההתיישבות אזור הגולן  
צפת - מקוד 1311  
ת.ד. 1142, גז. 06-978222

..... חתימת יחמי התכנית:

..... חתימת עורך התכנית:

..... חתימת בעל הקרקע: