

תקנונים 4 / דישון-ביתני אירוח-חדש.
תאריך: פברואר 2004.

מחוז הצפון
נפה : צפת
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית מבואות חרמון.
המקום : דישון.

שם התכנית : דישון - ביתני אירוח.
תכנית מספר : ג/ 12996
שינוי לתכנית מספר ג/ 3703 וג/ 10531 המאושרות.

משרד הסנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
12996 ג/ אישור תכנית מס.
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה אחליטה
ביום 29/11/07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתיכנון

12996 ג/ חתימה על אישור תכנית מס.
חתימת בילקוט הפרסומים מס.
מיום

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובנייה ערים בע"מ.
כורזים ד.ג תבל כורזים טל : 04-6934977 ; בקס : 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

- (1.1) **שם התכנית:**
דישון - ביתני אירוח תכנית מפורטת מספר ג/ 12996 שינוי לתכנית מספר ג/ 3703 וג/ 10531 המאושרות.
- (1.2) **מקום התכנית:**
מושב דישון.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 198500. צפון: 276000.
גושים: 14353, 14354, 14355, 14356.
- (1.3) **שטח התכנית:** תחום שטחי המגורים של מושב דישון לפי תכניות ג/ 3703 וג/ 10531.
- (1.4) **בעלי עניין:**
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.
יוזם ומגיש התכנית: מושב דישון - ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6944127.
עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.
- (1.5) **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית מהווה שינוי תקנון לתכניות ג/ 3703 ולג/ 10531 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.
- (1.6) **מסמכי התכנית:**
תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- (1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
יוני 2001	עדכון 1
אוקטובר 2001	עדכון 2
דצמבר 2001	עדכון 3
ינואר 2002	עדכון 4
אוגוסט 2002	עדכון 5
דצמבר 2002	עדכון 6
ינואר 2003	עדכון 7
פברואר 2003	עדכון 8
פברואר 2004	עדכון 9
מאי 2004	

- (1.8) **הגדרות ופרוש מונחים:**
כללי: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. (להלן "החוק") אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
א. **יחידת דיור:** מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, המיועד למגורים של משפחה אחת.
ב. **יחידת אירוח:** "צימר" מבנה או חלק של מבנה שאינו משמש למגורים של קבע או לחשכרה למגורים, שהותאם לשמש או שנבנה לצורך אירוח נופשים, בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות ובהתאם להוראות תכנית זו.
- (1.9) **מספר מגרשי מגורים בתכנית ג/ 3703:** 84 מגרשים * 4 יח"א למגרש = 336 יח"א.
מספר מגרשי מגורים בתכנית ג/ 10531: 12 מגרשים * 2 יח"א למגרש = 24 יח"א.
סה"כ מספר מירבי ליחידות האירוח המוצעות וכפוף למגבלות סעיף 3.3.8: 360 יחידות אירוח.

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2.1.1 חקמת יחידות אירוח במושב דישון ע"פ עיקרי הוראות התכנית ובלבד שמספרן לא יעלה על 360 יח'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 במגרשים ששטחם גדול מ- 1 דונם לאפשר הקמת 4 יחידות אירוח בשטח של עד 200 מ"ר.

2.2.2 במגרשים ששטחם קטן מ- 1 דונם לאפשר הקמת 2 יחידות אירוח בשטח של עד 80 מ"ר.

2.2.3 קביעת הוראות פיתוח וקביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד חקרקע	סה"כ שטח עיקרי מירבי מוצע במ"ר	מספר יח' אירוח מירבי
ליחידות האירוח	17,760 מ"ר	360 יח'

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יתן חיתר לחקמת בנין ולא ישמש שום חקרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים חקרקע או חבנין.

3.1.1 יחידות אירוח:

מגורים למי תכנית ג/ 3703: תכנית זו באה לאפשר תוספת 200 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 600 מ"ר.
מגורים למי תכנית ג/ 10531: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 10531 (הגדול מבניהם).

מיקום יחידות האירוח:

- בתחום השטח שיעודו למגורים במגרשים ששטחם גדול מ- 1 דונם יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- בתחום השטח שיעודו למגורים במגרשים ששטחם קטן מ- 1 דונם יותר להקים חדרי אירוח רק בתנאי שיבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים.
- יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית לאזור מגורים.

כמות יחידות אירוח מרבית:

- בכל מגרשי המגורים ששטחם גדול מ- 1 דונם יותר להקים 4 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- בכל מגרשי המגורים ששטחם קטן מ- 1 דונם יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- הועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/ או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.

הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח:

- לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- חזות המבנים תהיה כפרית ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים באזור המגורים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גיטון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
- בסמכות הועדה המקומית להיתר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.
- החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת

היתר הבניה לחדרי האירוח.

- ת. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר חסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.
 - ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תוכנו לתקנים הפיזיים.
 - ח. לא ינתנו חיתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.
 - ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

הגבלות בניה ושימוש שמתחסות ליחידות אירוח:

א. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/ או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.

ג. חוראות עיצוב: 1. חוראות בניה החלות ע"פ התכניות המפורטות של הישובים על מבני מגורים בתחום התכנית בנושאים שענינם עיצוב חיצוני וחומרי גמר, יחולו גם על יחידות האירוח.
2. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

ד. מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש: אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלח באזור זה אזי:
1. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
2. מרווחי בניה בין מבנים ליח' אירוח יהיו:
* בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטר.
* בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטר.
* בין קירות ללא פתחים - ללא הגבלה.
3. על אף האמור לעיל, שוכנעה הועדה המקומית כי סטייה מחוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנופשים, באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ חוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטייה ניכרת.

ה. דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.

ו. שימושים מותרים:

1. יש לאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (יבואו במקום חדרי האירוח ולא כתוספת להם) ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה בדבר שילוב בין הפונקציות השונות.
2. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית בנחלות שכנות, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.
3. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.

3.2 הוראות נוספות:

3.2.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.2.2 ניקוז:

תנאי לקבלת חיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.2.3 גיבוי:

תנאי לקבלת חיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובתנאים לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.2.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

3.2.5. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל ותת-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 החשמל.

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

3.2.6. 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.

3.2.7. קו בנין צידי ואחורי:

קו בנין צדדי ואחורי 0 יחיה בהסכמת השכן שחלקתו צמודה לקו הבנין נשוא הבקשה.

3.3. הוראות כלליות**3.3.1. 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.

3.3.2. חפצות:

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.

3.3.3. היטל השבחה:

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

3.3.4. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות החתגוננות האזרחית.

3.3.5. **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות חכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.3.6. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה לחדרי אירוח, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מתנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.7. חניה:

חחניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.3.8. תקפות התכנית:

א. התכנית תהייה תקפה עד לניצול 30% מהקיבולת המירבית של יחידות האירוח שבסעיף 2.3 מיום פרסום מתן תוקף בילקוט בפרסומים. לאחר תקופה זו לא ניתן יהיה לתת היתרי בניה לחדרי אירוח מכח תכנית זו.

ב. לקראת תום התקופה על הוועדה המקומית לבדוק את היקף המימוש של התכנית ואת ההשפעות המצטברות של יחידות האירוח על איכות החיים של היישוב, ובהתאם לשקול הגשת תכנית מתאר מקומית חדשה.

ג. חדרי אירוח שהוקמו ע"פ היתרי בניה שניתנו כדין בתקופת תוקפה של תכנית זו, יראו אותם כשימושים מותרים גם לאחר פקיעת תוקפה של תכנית זו.

3.3.9. היתרי בנית - שלבו ביצוע:

מתן היתרי הבניה מותנה בשלבי התכנון והביצוע של פתרונות הקצה לביוב של הישוב. לא יאושר איכלוס מבנים שיעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות.

פרק 4 - חתימות

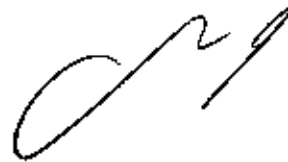
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם ומגיש התוכנית: דישון.



 "דישון" בע"מ שיתופי

 להתיישבות הקלאית בע"מ



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



אבישי טאוב

 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

 כורזים ד.ג. חבל כורזים

 טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468