

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
17000 18
אישור תכנית מס
מועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.11.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

17000 18
הודעה על אישור תכנית מס.
5359
מורשמה בילקוט הפרסומים מס.
17.1.05
מיום

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

שם התכנית: שדה אליעזר - ביתני אירוח.
תכנית מספר: ג/ 13000
שינוי לתכניות מספר ג/ 3368, ג/ 5241, ג/ 7613
ג/ 6536, ג/ 11024 וג/ 8979 המאושרות.

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

- (1.1) **שם התכנית:**
שדה אליעזר - ביתני אירוח תכנית מפורטת מספר ג/ 13000 שינוי לתכניות מספר ג/ 3368, ג/ 5241, ג/ 7613, ג/ 6536, ג/ 11024 וג/ 8979 המאושרות.
- (1.2) **מקום התכנית:**
שדה אליעזר.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 203000. צפון: 272500.
גושים בשלמות: 13981, 13982, 13985, 13986.
גושים בחלקים: 14412, 14411, 14377, 13980, 14375.
- (1.3) **שטח התכנית:** תחום שטחי המגורים של המושב שדה אליעזר לפי תכנית מספר ג/ 3368, ג/ 5241, ג/ 7613, ג/ 6536, ג/ 11024 וג/ 8979.
- (1.4) **בעלי עניין:**
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.
יוזם ומגיש התכנית: שדה אליעזר- ד.ג. גליל עליון טל: 04-6936143.
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 מספר ג/ 3368, ג/ 5241, ג/ 7613, ג/ 6536, ג/ 11024 וג/ 8979 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 7 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:**
פללי: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. (להלן ה"חוק") 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 להשכרה למגורים, שהותאם לשמש או שנבנה לצורך אירוח נופשים, בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות ובהתאם להוראות תכנית זו.

1.9 מספר מגרשי מגורים א' ע"פ תכנית ג/ 5241 (המחליפה תכנית ג/ 3368):

100 מגרשים * 8 יח"א למגרש = 800 יח"א

מספר מגרשי מגורים לבעלי מקצוע ע"פ ג/ 5241: 5 מגרשים * 2 יח"א למגרש = 10 יח"א.

מספר מגרשי מגורים ע"פ ג/ 6536: 27 מגרשים * 2 יח"א למגרש = 54 יח"א.

מספר מגרשי מגורים א' ע"פ ג/ 7613: 40 מגרשים * 2 יח"א למגרש = 80 יח"א.

מספר מגרשי מגורים א' ע"פ ג/ 11024: 3 מגרשים * 2 יח"א למגרש = 6 יח"א.

מספר מגרשי מגורים ב' ע"פ ג/ 8979: 1 מגרש * 2 יח"א למגרש = 2 יח"א.

סה"כ מספר מירבי ליחידות האירוח המוצעות וכפוף למגבלות סעיף 3.3.8 : 952 יחידות אירוח.

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2.1.1 הקמת יחידות אירוח במושב שדה אליעזר ובלבד שמספרן לא יעלה על 952 יח"א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 במגרשים ששטחם גדול מ- 1 דונם לאפשר הקמת 8 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, קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח מירבי	סה"כ שטח עיקרי מירבי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
952 יח'	27,600 מ"ר	ליחידות האירוח

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 יחידות אירוח:

באזור מגורים א' לפי תכנית ג/ 5241: תכנית זו באה לאפשר תוספת 200 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 600 מ"ר.

באזור מגורים לבעלי מקצוע לפי תכנית ג/ 5241: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים לבעלי מקצוע. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 5241 (הגדול מבניהם).

באזור מגורים לפי תכנית ג/ 6536: 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/ 6536 (הגדול מבניהם).

באזור מגורים א' לפי תכנית ג/ 7613: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 7613 (הגדול מבניהם).

באזור מגורים א' לפי תכנית ג/ 11024: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 11024 (הגדול מבניהם).

באזור מגורים ב' לפי תכנית ג/ 8979: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים ב'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 8979 (הגדול מבניהם).

מיקום יחידות האירוח:

- א. בתחום השטח שיעודו מגורים א', יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- ב. בתחום השטח שיעודו מגורים, מגורים ב' ומגורים לבעלי מקצוע יותר להקים חדרי אירוח כחלק ממבנה המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- ג. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים.
- ד. על אף האמור לעיל השתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים את יח' האירוח באזור מגורים א' מפאת גודלו או תצורתו ניתן לאשר הקמת יח' אירוח בתחום החקלאי של מגורים א' הצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.
- ה. לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים במגורים א' כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.

כמות יחידות אירוח מרבית:

- א. בכל מגרשי מגורים א' יותר להקים 8 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- ב. בכל מגרשי מגורים ב', מגורים לבעלי מקצוע, ומגורים יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- ג. 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:

- א. 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.
- ב. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים בנחלה במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להיתר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.
- ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.
- ה. 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 הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.
- ח. תנאי להקמת יח' אירוח במגרשים 47-40 יהיה אישור מיוחד של משרד הבריאות.
- ט. לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.
- י. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

הגבלות בניה ושימוש שמתחשבות 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. הוראות עיצוב: 1. הוראות 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 החלה 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 מהוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנופשים, באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ הוראות 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.

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 במגרשים שכנים, 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.

ז. בנית חדרי אירוח בשטח חקלאי:

- במידה ותגיע הועדה המקומית למסקנה שאין מקום לבנית יח' האירוח בתוך חלק ממגורים א' המוגדר לצורך מגורים, יותר להוציא היתר בניה בשטח החקלאי בתנאים הבאים:
1. מרחק מקסימלי מגבולות של אזור המגורים למבנה הראשון של יח' האירוח לא יעלה על 5 מ'.
סה"כ גודל מקסימלי למגרש לבנית יח' האירוח (כולל מבנים והשטח שסביבם) יהיה 500 מ"ר שירוכז לאורך הגבול של אזור המגורים.
2. על מנת לא לפגוע בשימוש החקלאי הקיים או העתידי בשטח החקלאי של השכנים לא ינתנו היתרי בניה לצורכי תיירות אלא לאחר שהועדה המקומית תודיע לשכנים הגובלים בחלקה בה מבוקש ההיתר ותאפשר להם להגיש את התנגדותם. ההתנגדות תוגש תוך 30 יום מיום מסירת ההודעה והועדה המקומית תחליט בבקשה לאחר שתדון בהתנגדויות במידה ויוגשו.

3.2 הוראות נוספות:

3.2.1. מים:

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

3.2.2. ניקוז:

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

3.2.3. ביוב:

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

3.2.4. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

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

3.2.5. איסור 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') 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.
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.
3. המרחקים האנכים 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.

3.3 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. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 ההתגוננות האזרחית.

3.3.5. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

3.3.7. חניה: החניה 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 בניה - שלבי 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: מושב שדה אליעזר.

שדה אליעזר
מושב אגדים של העובד העירוני
התעוררות תל אביב-יפו

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. 04-6934977-04 פקס. 04-6938468