

**מתן תוקף**

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

# תכנית מפורטת מס' 234/1/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 234/1

## דולב יחידות אירוח (צימרים)

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין  
ההסתדרות הציונית (החטיבה להתיישבות)

יזם התכנית:

המועצה האזורית מטה בנימין

מגיש התכנית:

אדריכלית זיבי אדלשטיין -  
המועצה האזורית מטה בנימין  
פסגות, ד.ג. מזרח בנימין 90624  
טל': 02-9977106  
פקס: 02-9977289

עורך התכנית:

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الهيئة العليا للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד חברי תוקן ותכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1971  
أسر بطن تكون تخطيط المدن، القرى والبلدات  
للمتدين والساحليين (مجلس تخطيط) ١٩٧١-٥٧٣٧

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין  
מס' 234/1/1

החליטה לתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיל  
בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטת המועצה

תאריך עדכון אחרון: 8 יולי 2012

## תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>		<u>פרק:</u>
3	התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
4	הוראות ומגבלות בנייה	פרק ג' -
6	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ד' -
7	תרשים סביבה	נספח מס' 1 -
8	אורתופוטו	נספח מס' 2 -

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 234/1/1  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 234/1  
ליישוב דולב - יחידות אירוח (צימרים).
2. מקום: דולב -  
בין הקואורדינטות: קווי אורך - 212000-213200  
קווי רוחב - 647950-648500  
גוש פיסקאלי מס' 1  
חלק ממאוקע מידרוס  
באדמות הכפר ראס כרכר.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול עבה בתרשים הסביבה (נספח מס' 1)  
המצורף להוראות התוכנית.
4. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקנה  
מידה 1:2,500 המצורף לתוכנית זו  
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. אורתופוטו (פברואר 2012) בקני"מ 1:5,000 המצורף  
להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו  
מפורט המצב הקיים בתחום תכנית מתאר מפורטת  
מאושרת מס' 234/1 ליישוב דולב.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
6. יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין  
ההסתדרות הציונית (החטיבה להתיישבות).
7. מגיש התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין.
8. עורך התכנית: אדריכלית זיבי אדלשטיין -  
המועצה האזורית מטה בנימין  
פסגות, ד.נ. מזרח בנימין 90624  
טל': 02-9977106  
פקס: 02-9977289
9. מטרת התכנית: א. לאפשר שימוש נוסף של הקמת יחידות אירוח בנוסף לבתי  
המגורים באזור מגורים א' בתחום תוכנית מתאר מפורטת  
מס' 234/1 שבתוקף (232 יחידות דיור קיימות).  
ב. קביעת הוראות ומגבלות בנייה ליחידות האירוח.
10. כפופות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 234/1  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. יחידת אירוח (צימר) - חדר או מערכת חדרים המושכרים לצרכי נופש ובהם ההשכרה מתבצעת על בסיס יומיומי.

## פרק ג' - הוראות ומגבלות בנייה:

1. באזור מגורים א' תותר בניית יחידת אירוח (צימר) בשטח של עד 40 מ"ר במפלס אחד, לכל יחידת דיור קיימת בנוסף לבית המגורים.  
שטח יחידת האירוח לעיל הינו בנוסף לשטח המותר לבנייה לאזור מגורים א' על-פי תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 234/1 (סעיף מס' 2.1.2).

### 2. א. קווי בניין ליחידות האירוח בלבד:

- קדמי - 5 מ'.
  - צדדי - 3 מ'.
  - אחורי - 3 מ'.
  - במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יותר קו בניין צדדי ו/או אחורי - 2 מ'.
- ב. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדדיים.
- ג. 1. בניית יחידת אירוח תותר בצמוד לבית המגורים או במבנה נפרד בתוך המגרש בתחום קווי הבניין המחייבים שבסעיף מס' 2 א' לעיל.  
2. בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה יותר גם:  
- קו בניין צדדי ו/או אחורי מחייב 0 מ'.
3. ניקוז גגות יחידת אירוח ופתחיה לא יופנו למגרש שכן.

### 3. מס' קומות ליחידת האירוח בלבד: קומה אחת בלבד.

### 4. גובה בנייה מרבי ליחידות האירוח בלבד:

- עם גג רעפים - 6.0 מ'.
- עם גג שטוח (כולל מעקה גג) - 4.5 מ'.

5. יחידות האירוח יותאמו לדרישות של משרד התיירות כמפורט מטה, אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתוכנית לבין מועד בקשת ההיתר:

- א. הכניסה ליחידת האירוח תהיה נפרדת, ללא מעבר מיחידת האירוח לבית המגורים.
- ב. גודל יחידת האירוח לא יפחת מ-20 מ"ר ויהיו בו שני חלונות לפחות.
- ג. יחידת האירוח לא תכלול יותר משלושה חדרים, כאשר שטחו של חדר אחד לפחות לא יקטן מ-14 מ"ר.
- ד. בכל יחידת אירוח תהיה מערכת שירותים, מקלחת או אמבטיה ומטבחון נפרדים.
- ה. לכל יחידת אירוח יהיה מקום חנייה מסודר עם שילוט ברור.
- ו. בעל יחידת האירוח יהיה רשאי להשכיר את השימוש במבנה לתיירים בלבד.

### 6. גימור חזיתות יחידות האירוח בלבד:

- א. חומרי הגמר של יחידת האירוח יהיו כדוגמת בית המגורים. באישור הוועדה יותר גם שימוש בחומרים שונים או עץ ליחידת האירוח בתנאי שיתאימו מבחינה אדריכלית למבנה המגורים.
- ב. סוגי הגגות של יחידות האירוח יטופלו בשלב ההיתר בסמכות המהנדס.
- ג. בכל מקרה לא יהוו חזיתות יחידת האירוח, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ד. מערכות מיזוג אוויר, דודי שמש/חומם סולארי, מכלי מים זרביים, בלוני גז, מיכלי גז ודלק להסקה, אנטנות ומתקני כביסה ליחידות האירוח יתוכננו מראש כולל פתרון אדריכלי נאות להסתרתם, הכול באישור הוועדה.

### 7. מיגון יחידות האירוח:

מקלטים ומרחבים מוגנים ליחידות האירוח ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

8. בריכת שחייה/ג'קוזי ליחידות האירוח:

- א. תותר הקמת בריכת שחייה/ג'קוזי ליחידות האירוח מחוץ לקווי הבניין בהסכמת וחתומת שכן ובאישור הוועדה.
- ב. בניית בריכת השחייה/ג'קוזי תתאפשר תוך מתן פתרון הסתרה להנחת דעתה של הוועדה וכן שהוועדה שוכנעה שבבריכת השחייה/ג'קוזי לא יהוו מטריד/מפגע סביבתי.
- ג. בניית בריכת השחייה/ג'קוזי תתאפשר באישור משרד הבריאות ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

9. תנאים למתן היתרי בנייה ליחידות האירוח:

- א. היתרי בנייה ליחידות האירוח בפועל יינתנו בכפוף לאישור נוסף ממשרד הביטחון.
- ב. לא יינתן היתר בנייה ליחידת אירוח ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות.
- ג. לא יינתן היתר בנייה ליחידת אירוח אלא לאחר שיובטח ביצועה וחיבורה של היחידה למערכת סילוק השפכים, מערכת הספקה של מים ומערכת התקשורת והחשמל בערובות להנחת דעתה של הוועדה.
- ד. חנייה של יחידת האירוח תהיה בתחום המגרש, מקום חנייה אחד ליחידת האירוח. לא יינתן היתר בנייה ליחידת אירוח ללא בניית מקום חנייה אחד ליחידת האירוח בתוך המגרש.
- ה. על יחידת האירוח יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 על כל תיקוניו.
- ו. לא יינתן היתר בנייה ליחידת האירוח ללא התייעצות עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיות יועץ זה ישולבו בשלב הביצוע.
- ז. היתר הבנייה ליחידת האירוח יינתן אך ורק במגרשים בהם המצב הקיים איננו חורג מתכניות מאושרות. במגרשים בהם יש חריגות בנייה לא יינתנו היתרי בנייה ליחידות האירוח אלא לאחר הריסת החריגות.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה ליחידת האירוח יהיה תאום הבקשה עם שירותי הכבאות. במידה ויחידת האירוח תיבנה מעץ הבנייה תהיה טעונה אשורם גם לבטיחות המשרפות ומתקני הגז שבקרבת יחידת האירוח.
- ט. יחידת אירוח אשר תיבנה מעץ תהיה טעונה אישורים נוספים על-פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה).
- י. תנאי לקבלת היתר הבנייה יהיה הגשת כתב התחייבות לוועדה על-ידי מבקש ההיתר שיחידת האירוח מטרתה לאירוח בלבד.

**פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:**

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

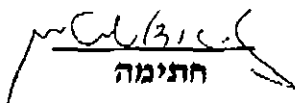
חתימת עורך התכנית:

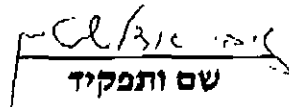
ההסתדרות העיונית הירושמית  
החטיבה להתיישבות  
חטיבת חוזים, ביטחונות וקרקעות

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

  
חתימה

  
שם ותפקיד

13.8.12  
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה