



נייר עמדה: מתווה שימושים חורגים לחדרי אירוח וצימרים במדרשת בן גוריון

רקע:

נכון להיום ידוע על כ 46 יחידות אירוח במדרשת בן גוריון:

22 יח' בנווה בוקר א'

16 יח' בנווה בוקר ב'

8 יח' בנווה צין

לדעת הועד נדרש לבחון את נושא המים, ביוב, חשמל וחניות על מנת לאפשר תוספת יח' האירוח בצורה חוקית ובהסדרה ובאופן שלא יהווה מטריד לשכנים ולתושבי היישוב.

ועד היישוב ממליץ לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאפשר הסדרת חדרי אירוח/צימרים במגרשים חד משפחתיים במדרשת בן גוריון ע"י הגשת בקשה להיתר לשימוש חורג, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים ובמגבלות המפורטים להלן:

בפתח הדברים יובהר, כי המפורט מטה מהווה מתווה להגשת בקשות לשימושים חורגים. יחד עם זאת, שימוש חורג אינו זכות מוקנית, וכפוף להליכי פרסום והתנגדויות ולשיקול דעתה של הועדה המקומית בכל בקשה לגופה אי לכך אין כל ודאות שבקשה שתוגש על פיה מתווה הנ"ל – תאושר.

צימרים והנחיות:

במגרשי המגורים הכלולים בתוכנית תותר הקמת יחידות אירוח **כחלק ממבנה המגורים הראשי** בכפוף לתנאים ולמגבלות המפורטות להלן:

1. הוראות אלו יחולו רק על מגרשים חד משפחתיים ללא קיר משותף. (מגרשים בבנייה רוויה או מגרשים בהם מותר קו בניין צדדי 0 מ' יהיו מחוץ להנחיות אלו).
2. מבנה לאירוח יהיה חלק ממבנה מגורים, לא תותר הקמת יחידות אירוח **ללא הקמת מבנה המגורים הראשי. לא תותר הסבת מבנה מגורים קיים או בנית מבנה לחדש לאירוח בלבד.**
3. כמות הצימרים המרבית להפעלה תעמוד על 20% מכלל המגרשים העומדים בכל תנאי הסף כמפורט:
 - א. שטח המגרש לא יפחת מ- 480 מ"ר.
 - ב. שטח הכולל של יחידות האירוח יהיה עד 40% מהשטח העיקרי של מבנה המגורים הקיים במגרש ולא יותר מ – 90 מ"ר סה"כ.
 - ג. יותרו עד 2 יחידות אירוח למגרש.
 - ד. יחידות האירוח ידרשו לעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

4. הגישה ליחידת האירוח תהיה דרך הכניסה הראשית למגרש ולא תותר כניסה נוספת ליחידה.
5. על התושב היזום הפעלת צימרים, לדאוג למקום חנייה נוסף עבור כל צימר בשטח המגרש. חזית המגרש לא תכלול כניסה של יותר משני כלי רכב לרוחב מן הרחוב. הכניסה תהיה אחת.
6. עבור מדרגות חיצוניות, מחוץ לקווי הבניין, יש להגיש בקשה במסלול הקלה. לא ניתן לבקש הקלה מקו בניין קדמי.
7. מבקש ההיתר יידרש לבצע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבונו. מוצע שהועדה המקומית



תוודא ביצוע עבודות אלו וקיום התנאים להבטחת הפרטיות והשקט במסגרת היתר הבנייה ואישור להתחלת העבודות.
8. ועד היישוב ממליץ לוועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למתן היתרי בנייה, אשר יופיעו בדף המידע להיתר, בתאום עם ועד היישוב בנושאים הקשורים לאופי העיצובי של יחידת האירוח.

בקשה לשימוש חורג:

9. כל בקשה לשימוש חורג כמו כל בקשה להיתר, תכלול תוכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חנייה, שילוט ודרכים וכל דרישה נוספת שתעלה ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תוצג על רקע מפת מצבית מעודכנת הערוכה על ידי מודד מוסמך.
10. יודגש כי בסמכות הועדה לאשר או לדחות כל שימוש חורג.

היטל השבחה:

11. היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
הועדה המקומית תאפשר פעולות הסדרה / הריסה של צימרים קיימים ללא היתר בתוך 12 חודשים ממועד פרסום זה ובטרם תחילת נקיטת הליכי אכיפה בכל היישוב.