

מתווה לאישור שימושים חורגים לצימרים (חדרי אירוח) במדרשת בן גוריון

רקע:

מסקר ראשוני שנערך על ידי מפקח הוועדה דוד כהן נמצאו כ 46 יח' אירוח במדרשת בן גוריון:
22 יח' בנווה בוקר א'
16 יח' בנווה בוקר ב'
8 יח' בנווה צין
לדעת הוועדה יש לבחון את נושא המים , הביוב והחשמל על מנת לבחון את נושא תוספת יח' האירוח בצורה חוקית ובהסדרה.

תב"עות במדרשה:

נווה צין: 64/1140/1, 3/120/02/10

נווה בוקר א': 10/120/02/10, 8/120/02/20

נווה בוקר ב': 20/מק/3021

נווה בוקר ג': 620-0354688

גו"ח:

גוש	חלקה
39240	2-30
39239	2-47
39245	
39246	

הוועדה תאפשר הגשת בקשות לשימושים חורגים ו/או תב"עות מקומיות למגרשים יחידים במדרשת בן גוריון עבור השימושים חדרי אירוח / צימרים

התנאים לאישור הועדה המקומית:

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 הוועדה המקומית בכל בקשה לגופה. אי לכך אין כל ודאות שבקשה שתוגש על פי המתווה הנ"ל תאושר בהכרח.

צימרים הנחיות:

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

1. הוראות אלו יחולו רק על מגרשים אשר מאפשרים יחידת דיור אחת בלבד (מגרשים דו משפחתיים או מגרשים בבניה רוויה יהיו מחוץ להנחיות אילו).
2. מבנה לאירוח יהיה חלק ממבנה מגורים, לא תותר הקמת יחידות אירוח ללא הקמת מבנה המגורים הראשי. לא תותר הסבת מבנה מגורים קיים או בניית מבנה חדש לאירוח בלבד.
3. כמות הצימרים המותרת לבניה תעמוד על 30% מכלל הבתים הרשאים לבניית חדרי אירוח בשכונה. ייבדק גם כושר נשיאת קיבולת יחידות האירוח, מבחינת תשתיות, בכול רחוב בנפרד.
4. בכל מגרש תותר הקמת יחידות אירוח ששטחן הכולל יהיה עד 40% משטח המבנה המבוקש ולא יותר מ 90 מ"ר. שטח כל יחידה יהיה על פי מדיניות משרד התיירות העומדת כיום ליחידת אירוח כפרית בגדלים של 20-55 מ"ר ליחידה. היחידה תידרש לעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

5. הקמת יחידת האירוח תתאפשר על פי הטבלה הבאה

גודל מגרש (מ"ר)	מס' יחידות אירוח מקסימלי
עד 350	0
351-650	2
651-750	2
751-900	2

6. הגישה ליחידת האירוח תהיה דרך המגרש המבקש. היחידה תהיה חלק ממבנה המגורים ולא תוקם בנפרד ממבנה המגורים. לכל חדר אירוח תוקצה כניסה אחת להולכי רגל.
7. על התושב היוזם הקמת צימרים, לדאוג למקום חניה נוסף עבור כל צימר בשטח המגרש. חזית המגרש לא תכלול כניסה של יותר משני כלי רכב לרוחב מן הרחוב. הכניסה תהיה אחת. במבנה קיים אשר לא מתאפשרת הקמת חנייה נוספת, תבחן הועדה המקומית השטת תשלום "תמורת חנייה".
- מועצה בדקה מצאה כי קיימים מקומות חניה עודפים על פי התקן בכול השכונות ולכן הבחינה תהיה מקומית לגבי כול רחוב ספציפית.
8. עבור מדרגות חיצוניות, מחוץ לקווי הבניין, יש להגיש במסלול הקלה. לא ניתן להגיש הקלה בקו בניין קדמי.
9. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת הגשת ההיתר, ובכל זמן לפי הצורך, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.
10. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים נוספים למתן היתרי בנייה, אשר יופיעו בדף המידע להיתר, בתאום עם ועד הישוב בנושאים הקשורים לאופי העיצובי של יחידות האירוח.

פיתוח:

11. כל בקשה להיתר בניה, כמו כל בקשה להיתר, תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חנייה, שילוט ודרכים. תכנית הבינוי והפיתוח תוצג על רקע מפה מצבית מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך.

תשתיות:

12. מים וביוב: יחידות האירוח יחוברו למערכת המים של המגרש בו הן ממוקמות. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, ע"פ תכנית ביוב למגרש כולו שתוצג בתוכנית הפיתוח, אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
13. ניקוז: יתבצע ע"פ תכנית הפיתוח אשר תצביע גם על אופן השהיית ו/או הרחקת מי נגר עילי מכל המבנים במגרש. אין לנקז את השטח לכיוון מגרשים שכנים.
14. מיגון: תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מהג"א על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה או לחילופין הצגת אישור על פטור ממנו.

שונות:

15. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה
16. כיבוי אש: בהתאם לתקנות והנחיות רשות הכבאות החלות באותו זמן בה תוגש
17. על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התוכנית.
18. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת יחידות האירוח, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות.

הוועדה המקומית תאפשר פעולות הסדרה / הריסה של צימרים קיימים ללא היתר בתוך 12 חודשים ממועד פרסום מתווה זה (יום הפרסום יהיה היום הקובע). בטרם נקיטת הליכי אכיפה בכלל הישוב.