

43

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

מועצה אזורית מבואות חרמון

תכנית מתאר מס' ג/10058

בוסתן חיים - תיירות וגידולים חקלאיים

שינוי לתכנית ג/7301 (מאושרת)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 10058
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10058
 בורחמה בילקוט הסרסומים מס' 4804
 מיום 23.9.99 א. כס ז ט כ

ספטמבר 1997
 יולי 1998
 פברואר 1999
 אוגוסט 1999

1. שם ותחולה
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/10058, בוסתן חיים - תיירות וגידולים חקלאיים, שינוי לתכנית ג/7301.
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית
 א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "תשריט התכנית").
 ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:500.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התכנית
 מחוז: צפון
 נפה: צפת
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
 גוש: 13330
 חלקי חלקות: 18, 19, 29, 1
 גוש: 13341
 חלקי חלקות: 19, 26, 27

4. עורך התכנית
 גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' בזל 3, ת"א.
 טל': 03-5469798.

5. יוזם התכנית
 משה לב סרקז רח' בצלאל 52, ר"ג. טל': 03-7516802.

6. בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.
 טל': 06-6558211.

.7 שטח התכנית

22.56 דונם.

.8 ציוני התשריט

- גבול תכנית: קו כחול רצוף.
- גבול תב"ע מאושרת 7301: קו כחול מקוטע.
- דרך קימת: חום.
- דרך מוצעת: אדום.
- דרך פרטית: כתום מותחם בפסים ירוקים.
- שטח חקלאי: פסים אלכסוניים בלבן וירוק.
- שטח חקלאי מיוחד: פסים אלכסוניים כתום וירוק.
- חדרי ארוח (צימרים): כתום עם פסים שחורים באלכסון.
- אזור מבני דת - חום.
- בית עלמין - חום עם "רשת" ירוקה.
- גבול גוש - קו ירוק עם משולשים ירוקים.
- מס' חלקה - 2 ספרות שחורות.
- גבול חלקה - קו ירוק.
- שטח למתקן ביוב - צהוב מותחם סגול.
- ציון נתוני הדרך - עגול ובו: מס' עליון - מס' הדרך
מס' תחתון - רוחב דרך
בצדדים - קווי בנין

.9 מטרת התכנית

- (1) שינוי יעוד קרקע למטרת גידולים חקלאיים מיוחדים ופעילות יום תיירותית.
- (2) שינוי יעוד קרקע למטרת לינה תיירותית.
- (3) קביעת הנחיות להקמתם של מבנים המתאימים ליעודים בסעיפים (1 ו-2).
- (4) קביעת הנחיות לביצוע עבודות פיתוח בתחום התכנית.
- (5) קביעת הוראות איכות סביבה.

10. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/7301. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית ג/7301 תקבענה הוראות תכנית זו.

11. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
15.94	3.60	87.89	19.83	שטח חקלאי
54.16	12.22	---	---	שטח חקלאי מיוחד
12.11	2.73	12.11	2.73	דרך קיימת
8.38	1.89	---	---	דרך מוצעת
2.76	0.624	---	---	דרך פרטית
6.65	1.50	---	---	חדרי ארוח
100	22.56	100	22.56	סה"כ

12. רשימת התכליות

א. שטח חקלאי מיוחד:

השטח מיועד לגידולים חקלאיים האופייניים לארץ ישראל, בשיטות גידול אורגניות ואחרות, ולפעילות יום של מטיילים ותיירים סביב ובתוך שטחי הגידול.

באזור תותרנה נטיעות וגידולים מכל סוג, פריסת מערכות השקייה בניית בתי צמחיה וחממות, מבנים חקלאיים הדרושים לגידול ולאחסון כלים וחמרים, הקמת כוורת להפרייה ויצור דבש אורגני וסככה לכלים חקלאיים. באזור תותר בניית טרסות,

קירות תומכים פרגולות דרכים פרטיות לרכב, שבילים להולכי רגל וכן מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמטור) הדרושים לפעילויות הנ"ל.

ב. שטח חקלאי:

בשטח יותרו חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

ג. חדרי ארוח:

בשטח תותר הקמת עד 8 יחידות המשמשות ללינת מטיילים/אורחים.

שטח ית"ד אחת למטרות נופש לא יקטן מ-15 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

כן תותר בניית שטחים ציבוריים שימשו לקבלה, מזנון, חדר אוכל, שירותים ציבוריים, משרדי הנהלה, חנות או דוכן מזכרות ומצרכים חיוניים וכן מחסני משק בית וכביסה. השטחים הציבוריים ירוכזו בבנין אחד. לא יותרו מגורי קבע במקום.

ד. דרכים:

בתחום התכנית דרכים משלושה סוגים:

(1) דרך קיימת.

(2) דרך מוצעת.

(3) דרך פרטית.

13. מיס

אספקת מי השתיה תהיה ע"י חיבור למערכת המקומית באחריות היזם בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור הרשות המקומית, שהמערכת בשטחה.

14. אשפה

פינוי אשפה יהיה באחריות היזם ומתואם עם מהנדסי מועצות אזוריות מבואות חרמון וגליל עליון.

15. ביוב

א. יוקם מיכל אגירה בנפח של 7 מ"ק מתוצרת O.M.I לקליטת שיפכי המבנים. הורקת תכולת המיכל תעשה לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית.

ב. כאשר תוקם מערכת ביוב איזורית יחוברו אליה המבנים והמיכל יבוטל.

16. ניקוז

ניקוז בתחום התכנית יעשה באמצעות מרזבים, מזחלות, צנרת ו/או חילחול טבעי אל מערכות ניקוז איזוריות בהתאם לחוק הניקוז וע"פ תכנית ניקוז כללית שתאושר ע"י רשות ניקוז כנרת.

17. מיקלוט

ע"פ הנחיות פיקוד העורף.

18. הפקעה

השטחים המיועדים לציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש המועצה האיזורית.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

20. חניה

בתחום המגרש יובטחו מקומות חניה ע"פ תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

21. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

22. בינוי

- א. הבינוי יעשה ע"פ תקנים פיזיים של משרד התיירות.
- ב. המבנים המוצעים למתקני התיירות ישתלבו בנוף ובסביבה.

23. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

