

תל-אביב, רחוב סוסין 27, ת.ד. 16040, סל. 03-5452041/5452435, פקס. 03-5452430
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, סל. 5-891232-051, פקס. 051-891228
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, סל. 06-751960, פקס. 06-751166



2002539 ✓

א.ב.תכנון חברה קיבוצית לאדריכלות יעוץ והנדסה בע"מ

גר5-23

מ ח ו ז ה צ פ ו נ

נ פ ה צ פ ת

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי גליל עליון.

תכנית מפורטת תל חי - ג/7889

א.ב.תכנון, חברה קיבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת עמק הירדן טל: 06-751808, 06-751960/1



חברה קבוצת לאדריכלות יעוץ והנדסה בע"מ

- 2 -

פרק א' - כללי:

1. שם ותלות: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת תל-חי" ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. התשריט: התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל הענינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. המקום: מחוז: צפון. נפה: צפת. מרחב תכנון מקומי: גליל עליון. הישוב: תל-חי.

5. חלקי גושים:

13175	13183	13461
-------	-------	-------

חלקות:

28,42	43,91	32,35,36,44,45,46 47,49,50,51,53,61,99
-------	-------	---

6. שטח התכנית: 309.5 דונם.

7. יוזם התכנית: מ.א. גליל עליון.

8. עורך התכנית: אדריכל גדי רובינשטיין.

9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

10. המבצע: מ.א. גליל עליון.

11. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח תל-חי.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסוגיהן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות, בהתאם להכליות השונות באזורים השונים.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת שימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית כולל תניות.

12. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי ל:

1. שינוי לת.מ.א 8,

2. שינוי לת.מ.מ 2,

3. שינוי לתכנית מפורטת ג/1667, התכנית תואמת את

התכנית המפורטת גני תעשיה תל-חי מספר:

ג/בת/73 המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו.



חברת קיבוצית לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ

פרק ב' - חלוקת שטח התכנית וסימון אזורים.

שטח בדונם	שטח מהתכנית באחוזים	צבע בתשריט.	אזור
69	22.3	חום תחום בחום כהה	אזור א': מכללה ובי"ס אזורי
20	6.45	צהוב תחום בחום כהה	אזור ב': אכסנית נוער
72	23.4	סגול	אזור ג': פארק תעשייתי
72.5	23.4	ירוק תחום בירוק כהה.	אזור ד': פרטי פתוח
20	6.45	ירוק.	אזור ה': ציבורי פתוח
14.3	4.6	אדום.	אזור ו': דרכים וחניות מוצע
41.7	13.5	חום.	אזור ז': דרכים וחניות קיים
309.5	100.0%		

פרק ג' - פירוש המונחים:

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. לכל אחד מהמונחים שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכרות לעיל תהיה המשמעות כמופיעה לצידו בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
 2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת החכנית.
 3. האזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או בסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
 4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורט אחרת בתכנית זו.
 5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
 6. תכנית: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח תכנית ורוחבם, חתכי הדרכים, ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
- לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
 8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
 9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
 10. בניני צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.



פ ר ק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

התכליות:

אזור מכללה ובי"ס אזורי.

אזור זה נועד לבניית כתות ואולמות לימוד, סדנאות ומעבדות, מועדוני תלמידים נוער וילדים, גלריות ומוזאון לאמנות, מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לתלמידים ולמבקרים, ספריות, מוסדות בריאות, גנים ומדשאות, ככרות, גנים ומדשאות, ככרות ורחבות, מתקני תשתית.

אזור אכסניות נוער.

אזור זה נועד עבור אכסון ומגורים של יחידים, משפחות וקבוצות, אולמי הרצאות וחדרי אוכל. יכלול את כל השרותים הציבוריים הנובעים מתכליתו לפי הנחיות של משרד התירות וכפי שמופיע בחוק לגבי אכסניות נוער.

אזור פרטי פתוח.

שטח למדשאות, חורשות ומתקני גופש כגון: סככות צל, פינות ישיבה, שבילים מרוצפים, שרותים סניטריים.

אזור ציבורי פתוח.

שטח לגינון, חורשה, גופש, אמנות סביבתית, מזנון ושרותים לגופשים כגון: סככות צל, שרותים סניטריים, פינות ישיבה וחנויות.

אזור תעשייה.

אזור לפארק תעשייתי הכולל מבנה תעשייה ומפעלים, משרדים ומבני ציבור לשרות התעשייה, מבני עזר, תצוגות גנים ומדשאות על פי הגדרת תכנית מפורטת מס' ג/בת/73.

שטחים לדרכים וחנויות:

דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.



**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקנון התכנון והבניה
 וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992**

צפיפות נטר מס' יח' למגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח מכסימלי					קווי בנין			שם האזור שימושים עיקריים	
	מס' יח' למגרש סה"כ	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מחצת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי		צדדי
	12 מ'	3 מעל מפלס כניסה 3 מתחת מפלס כניסה	270%	10%	20%	240%	40% לקומה	40% לקומה	5 מטר	2 מטר	5 מטר	מכללה ובי"ס 69 ד'
	12 מ'	2 מעל מפלס כניסה 2 מתחת מפלס כניסה	190%	10%	20%	160%	40% לקומה	40% לקומה	10	5	5	אכסנית נוער 20 ד'
תעשייה בכפוף לתכנית בניוי מפורטת וחקנון של אזור פארק תעשיות (חקנון זרחי אדריכלים)												
	5 מ'	1	25%	20%		5%		5%				פרטי פתוח 72 ד'
1	5 מ'	1	35%	20%	10%	5%		5%				ציבורי פתוח 20 ד'

פ ר ק ה' - ח נ י ו ת.

- החנייה בתחום התכנית תהיה על פי חקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- א. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פרקה וטעינה.
- ב. מקומות חניה עבור נכים יהיו בסמוך לכניסה למבנים ולא פחות מ- 5% מכלל מקומות החניה במגרש.

פ ר ק ו' - נ ט י ע ו ת ו ק י ר ו ת ג ב ו ל.

1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא משנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.



2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לרבות הגדרת אופיים וסוגם, לאורכך של דרכים או בשטחים הפתוחים ובכל המקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פ ר ק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין, בית או לסלילת דרך.
3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ותכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית ומנהלת הכנרת.
4. מים - הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
5. תאום - בכל הענינים הגדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פ ר ק ח'

1. הוראות בניה:

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, ובידיעת הועדה המחוזית.

פ ר ק ט' - שונות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטר
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטר.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



חברה קיבוצית לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ

7 -

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעה יוזם תכנית.

מקלטים:

מקלטים מעל ומתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת זבאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

עתיקות:

לא תבוצע כל פעולה באתר העתיקות, על פי חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 (א) ללא אישור מראש מרשות העתיקות.

פ ר ק י' - הגשת מסמכים:

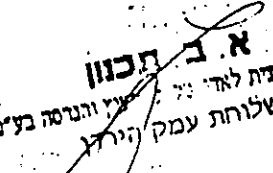
היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות:

חתימת היוזם: 
טענה אזרחית הגליל העליון

חתימת המתכנן:

חתימת המבצע: 
חברה קיבוצית לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת עמק הירדן

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 7889
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 1.6.94 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7889
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4343
 מיום 26.10.95 התעודת מס. 307

חוק תכנון ולבניה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הגליל העליון
 תכנית מס. 7889
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף
 23/8/95
 יושב ראש הועדה הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 7889
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 1.6.94 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יוניר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7889
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4343
 מיום 26.10.95 התעוד 307

חוק תכנון ולבניה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הגליל העליון
 תכנית מס. 7889
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 גם המלצה למתן חוקף
 23/8/95
 יושב ראש הועדה