

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



16.1.95

חברה קיבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה בע"מ

א.ב. תכנון

אש-5-34

מ ח ו ז ה צ פ ו נ

נ פ ח צ פ ת

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי גליל עליון.

**תכנית מפורטת אתר הנצחה ממלכתי תל-חי.
ג'/7608**

**המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית
גליל עליון ג/7051 (בהליכי הפקדה)**

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



פרק א' - כללי:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת תל-חי" ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1000 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: 13461.
- חלקות: 41, 40, 32.
6. שטח התכנית: 20 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 אתר ההנצחה הממלכתי תל-חי ובית העלמין של קיבוץ כפר גלעדי.
 - ב. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ג. קביעת הוראות בניה שונות, בהתאם לתכליות השונות באזורים השונים.
 - ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת שימוש בשטחים ציבוריים אחים.
 - ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית כולל חניות.



פרק ב' - חלוקת שטח התכנית וסימון אזורים.

שטח בדונם	שטח ב-%	צבע בתשריט.
אזור א': אתר הנצחה ממלכתי	5.5	צהוב מותחם בשחור.
אזור ב': בית עלמין אזרחי	2.0	צהוב עם פסים ירוקים דקים.
אזור ג': שרותי מבקרים	1.0	כתום
אזור ד': ציבורי פתוח	3.6	ירוק
אזור ה': דרכים ותחנות מוצע	5.5	אדום
אזור ו': דרך קיימת	2.4	
20.0 ד	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 התכנית.
3. אזור: 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 יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש 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.
7. מהנדס: לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי.
8. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
9. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות. (פרוט בטבלה של הגבהים המותרים).
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.



- 4 -

10. בניני
צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פ ר ק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

תכליות ושימושים:

לא יישמשו 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. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

התכליות:

אזור אתר ההנצחה.

אזור המיועד להנצחת לוחמי צבא הגנה לישראל לפי הגדרות (תיקון תשמ"ב) אתרי הנצחה. לא יקים אדם אנדרטה אלא בשטח שהוזכר כאתר הנצחה על פי חוק זה. באזור יהיה מקום לכנסים אשר מטרתם הנצחה והוקרה של מורשת גבורת מגיני תל-חי וממשיכי דרכם ואיזורי כינוס ציבוריים, איזורי גינון ומדשאות ומתקני חשתית בהתאם לנידרש. באזור תותר קבורה של ותיקי ה"שומר" וחללי צה"ל מבני קיבוץ כפר גלעדי או שניתן אישור לקבורתם במקום ע"י הקיבוץ הנ"ל.

איזור בית עלמין אזרחי.

בית העלמין יישמש עבור קבורה בלבד וישרת את הבעלים החוקיים של המקום או כל אחד שבעלי המקום יאשרו את קבורתו בבית העלמין. לא יפגעו קברים קודמים הנמצאים כבר באתר מכל סיבה שהיא.

אזור שרותי מבקרים.

אזור זה נועד עבור שרותים למבקרים ויכלול מתקנים עבור המבקרים לפי הנחיות של המועצה האזורית הגליל העליון ואגף ההנצחה ללא פגיעה באתרי הנוף וההנצחה הסמוכים.

אזור ציבורי פתוח.

שטח לגינון, חורשה, נופש, אומנות סביבתית.

שטחים לדרכים וחניות:

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



- 5 -

האזור	צבע	שטח בניה מכסימלי %	גובה בניה ומס קומות	מרחק בין מבנים	מרחק מינימלי
שרותי מבקרים	כתום	40% לקומה	9 מ' : שתי קומות מכס' ממפלס כניסה	6 מטר לפחות ע"פ תכ' בינוי מפורטת	לדרך סמוכה 5 מטר
אתר הנצחה	צהוב מותחם שחור	אסורה כל בניה למעט מתקנים ומוצגים (פסלים) סביבתיים המיועדים להנצחה או קבורה.			
בית עלמין	צהוב עם פסים ירוקים דקים באלכסון	אסורה כל בניה למעט מתקנים ומוצגים (פסלים) סביבתיים המיועדים להנצחה או קבורה. יוקף בגדר ויהיה במרחק של 100 מ' מאזור מגורים.			
ציבורי פתוח	ירוק	אסורה כל בניה למעט מקלטים ומתקנים כמפורט ברשימת התכליות.			

פרק ה' - חניות.

החניה תהיה בתחום התכנית ותתוכנן ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול.

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 חשבוננו.

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, לאורכנ של דרכים או בשטחים הפתוחים ובכל המקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.



- 6 -

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 הנדונים 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 ומוסכמת ע"י הועדה המחוזית.

פ ר ק ט' - שונוות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

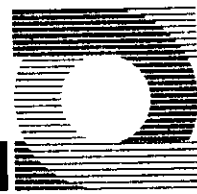
1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

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.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.



- 7 -

מקלטים:

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

פ ר ק ט' - 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 בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות:

חתימת היוזם:

חתימת המתכנן:

א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת עמק הירדן

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע:

חוק תכנון ולבניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הגליל העליון
תכנית מס. 7608/א
הועברה לוועדה פתוחה לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקה
בתאריך 16-12-93
מנהלס תענית יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 7608
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.1.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המהווית

חוקי יעל אישור תכנית מס. 7608
מורשמת ג'יקוט הפרסומים מס. 4999
מיום 23.3.95 תענית 7608/א