

08-05-2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון

שם ישוב: תל חי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מס' גע/מק/104-מכללה אקדמית תל חי, שלב א'.
 מטרת עיקרית: שינוי לתוכנית מאושרת מספר ג/9700.
 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה על פי סעיף 62 א(א) (1) לחוק תכנון ובניה.
 הסדרת מערכת דרכים וקביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
 הגדרת גודל מגרש מינימלי.

1.2 מקום התוכנית:

שטח התוכנית נמצא על גבעה ממזרח לכביש 90 ומדרום למכללת תל חי הקיימת

נ.צ. מרכזי 204600/293250

נ.צ. מרכזי		מזרח: 254400	צפון: 793150
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
13446		11, 18, 19	

1.3 שטח התוכנית:

כ-96.44 דונם מדוד גרפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (בחכירה למכללה האקדמית תל חי).

רחוב חרמון 2, נצרת עילית

טל. 6558273-04

פקס: 6453273-04

יזם התוכנית: המכללה האקדמית תל חי.

ד.ג. גליל עליון, תל חי, 12210

טל. 6900859-04

פקס: 6900919-04

מגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

קרית שמונה ת.ד. 90000 ראש פינה 12100

טל. 6816372-04

פקס. 6816695-04

עורך התוכנית: מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ.

טירת כרמל, רחוב הרצל 69, ת.ד. 39120, 2070.

טל. 8571115-04

פקס. 8571114-04

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 104/ג.א.א.א.
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשייבה מס' 206001 ביום 27.06.06
 הרצל גד'י
 יו"ר ועדה מחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 104/ג.א.א.א.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5622
 מיום 1.31.107

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת את התמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח שימור משאבי מים.
תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית אינה סותרת תוכניות מתאר ארציות אחרות.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת את ת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: אזור חקלא/נוף כפרי פתוח. יער נטע אדם קיים.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 9700 מאושרת מכללת תל חי, שדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 5051 מיום 07.02.02. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל תהיה תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1:500 מסמך מנחה.
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:1000 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.07.04	הכנה
10.08.04	עדכון 1
06.01.05	עדכון 2
24.05.05	עדכון 3
28.06.05	עדכון 4
9.08.05	עדכון 5
22.08.05	עדכון 6
26.04.06	עדכון 7

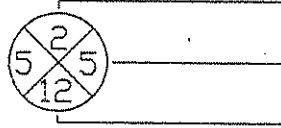
1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול התכנית
שטח צבוע בחום	שטח מכללה
שטח צבוע בחום מותחם בקו חום כהה	שטח מכללה - בינוי מיוחד
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה	שבילים ראשיים
שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה	אכסנית נוער
שטח צבוע ורוד מותחם בקו ורוד כהה	פארק תעשייתי
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בכתום בהיר	שטח לתכנון בעתיד
שטח צבוע ירוק עם רשת משבצות בקווים ירוקים	יער
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
שטח צבוע ורוד בהיר	דרך מוצעת
ייעוד קרקע ועליו פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו שחור עם משולשים שחורים לסרוגין	גבול גוש
מספר שחור בן 5 ספרות	מספר גוש

קו ירוק
 מספר תחום בעיגול בצבע ירוק
 מספר שחור בתוך אליפסה בצבע שחור

גבול חלקה
 מספר חלקה
 מספר מגרש מוצע



מס' דרך

קו בנין

רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

היעוד	מצב קיים השטח בדונם	ב- % מסה"כ שטח התכנית	מצב מוצע השטח בדונם	ב- % מסה"כ שטח התכנית
שטח למכללה	19.32	20.03	19.32	20.03
שטח למכללה- בינוי מיוחד	59.16	61.34	59.16	61.34
שבילים ראשיים	2.60	2.70	2.60	2.70
דרך קיימת	15.36	15.93	5.56	5.76
דרך מוצעת	-	-	9.80	10.17
סה"כ שטח התכנית	96.44	100.00	96.44	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, על-פי סעי' 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הסדרה מחדש של מערכת הדרכים בתחום התכנית בהתאם לבינוי המתוכנן, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הדרכים בתכנית. ע"פ סעי' 62א.א (א) לחוק.
- ג. שינוי בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין על-פי סעי' 62א.א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעי' 62א.א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי בשטח המכללה- בינוי מיוחד אין חובה לבנות ביחידה אחת, ותותר בנייה בשלבים של מבנים, כאשר הקשר ביניהם הוא באמצעות הפיתוח ועל-פי תכנית הבינוי.
- ב. הנחיות בקשר לחניה תותר חנייה על ותת קרקעית. תכנון החניונים התת-קרקעיים וגישות השירות יתוכננו בהתאמה לתכנון האדריכלי של כל מבנה ומבנה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים: כמוגדר בתוכנית מפורטת מאושרת 9700/ג.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

א. מכללה
כמוגדר בתכנית המאושרת ג/9700.

ב. מכללה- בינוי מיוחד
כמוגדר בתכנית המאושרת ג/9700.

ג. שבילים ראשיים ורחבות
כמוגדר בתכנית המאושרת ג/9700.

ד. דרכים וחניות
כמוגדר בתכנית המאושרת ג/9700.

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

ראה טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב – 1992, המופיעה בתקנון התכנית המאושרת ג/9700.

גודל מגרש מינימלי באזור מכללה- בינוי מיוחד יהיה 3.6 דונם, ולא כפי שמופיע בטבלה שבתקנון תכנית ג/9700.

3.3 הוראות נוספות

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:
השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים והמגרשים המוצעים בתוכנית.

2. הפקעות:

1. מקרקעין ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תוכנית זו, לתקופה קצובה.

2. יזם התוכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעות") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התוכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
 - ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מציר הקו.
 - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מטר מציר הקו.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק 5 - חתימות
~~המכללה האקדמית
בתל-חי~~


בעל הקרקע:

~~המכללה האקדמית
בתל-חי~~

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:


אדווקאים
חנספלד-קאהת
הרצל 69, ת.ד. 2070
טירת הכרמל 39120
טלפון 04-8571115

S/תקנונים/892-TAKANON-7.DOC