

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

תכנית מס' ג/21170-02-08

נתקבל
נצרת זיילת

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21170

המכללה האקדמית תל חי

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21170
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הגלישה
ביום 12.12.14
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 21170
פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לתת מענה להמשך הבינוי של המכללת האקדמית בתל חי. התכנית מציעה את הסדרת כלל יעודי הקרקע ובפרט המגרשים המיועדים למבני ציבור והדרכים בהתאם לתכנית האב של המכללה.

התכנית מציעה כניסה נוספת למכללה ממזרח ויוצרת ציר הליכה אופקי בין הכניסות לאורך הקמפוס. לאורכו של ציר זה הכניסות למבני הלימוד, גינות לרווחת הסטודנטים ונקודות תצפית לנוף.

בלב המכללה ישנה רחבה מרכזית בה מתוכנן אמפיתאטרון פתוח הצופה אל הנוף הנפתח כלפי דרום ואל הפארק הנופי המתוכנן בדרום הקמפוס.

התכנית אינה משנה את סך שטחי כל יעוד ואינה מוסיפה שטחי בניה המותרים על פי תכנית ג/21170.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מכללת תל חי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
יפורסם
ברשומות

21170/ג

מספר התוכנית

288.65 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22-01-2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית
יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרתב תכנון מקומי קואורדינטה X
 גליל עליון קואורדינטה Y

254730

792870

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא על גבעה ממזרח לכביש 90
 בשטח מכללת תל חי החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מ.א. גליל עליון

התייחסות לתחום
 הרשות

חלק מתחום הרשות

צפת

תל חי

ל.ר

ל.ר

ל.ר

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13446	מוסדר	חלק מהגוש		11, 18, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3 שינוי 91	אישור ע"פ תמ"א	תואמת	5784	10/03/2008
תמא/ 11 / 3 ב	אישור ע"פ תמ"א	תואמת	5107	29/08/2002
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תואמת	5474	27/12/2005
תמא/ 34 / ב / 4	אישור ע"פ תמ"א	תואמת	5704	16/08/2007
תמ"א/ 22 יער ויעור	אישור ע"פ תמ"א	תואמת	4363	19/12/1995
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תואמת	5696	30/07/2007
ג/ 9700	שינוי	שינוי חלק דרומי לשם הרחבת המכללה ותכנונה מחדש	5051	07/02/2002
ג/ 11668	אין שינוי	תואמת	5484	29/03/2005
גע/מק/ 104	ביטול	ביטול תכנית לשם הרחבת המכללה ותכנונה מחדש	5622	31/01/2007

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				רשות מקומית המכללה האקדמית תל חי		ד.ג. גליל עליון, תל חי, 12210	04-8181779		04-8181781
גישת (חלקית)	office@adm.telhai.ac.il								

1.8.2 יום בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				רשות מקומית המכללה האקדמית תל חי		ד.ג. גליל עליון, תל חי, 12210	04-8181779		04-8181781
	office@adm.telhai.ac.il								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		מלון פלאזה, רח' כרמל, 580 פתח חרמון. ת.ד. 17105 נצרת עילית	04-6558211		04-6558213
חוכר				המכללה האקדמית תל חי		ד.ג. גליל עליון, תל חי, 12210	04-8181779		04-8181781
	office@adm.telhai.ac.il								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס
עורך ראשי	אדריכל חיים קהות	07665613-1	00023190	מספרי קהות אדריכלים בע"מ	512881889	הרצל 69, טירת הכרמל	04-8571115		04-8571114
מודד	מודד מוסמך		1091	סבאג מהנדסים בע"מ		בית מרגנית - שד' תל-חי 93, ת.ד. 255 קריית שמונה 11033	04-6959844		04-6902818
יועץ תנועה	אינג' יוחא אשד			אנג'ניר יחודה אשד בע"מ		הולנד 28 חיפה 34987	04-8251149		04-8341607
יועץ תשתיות	אינג' שי נהרי			סלע נהרי מתנדבים ויועצים בע"מ		האשלה 22 קומה 3 קיס פוסט חיפה	04-8402073		04-8402072
יועץ פיתוח	אדריכל נף אמיר בלום	5509865	40289	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ		התעש 14 חיפה 34527	04-8339070		04-8339980

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

--

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מתחם מכללת תל חי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת מערכת הדרכים
2. קביעת הוראות בניה
3. הנחיות לעיצוב אדריכלי
4. קביעת שלבים והנחיות ביצוע
5. שינוי קווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 288.65 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) כמצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	מס' יחיד	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
דיוור מיוחד	מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	מס' יחיד	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מסחר	מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
תעסוקה	מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מבני ציבור	מ"ר	260,507	0	260,507		
תיירות / מלונאות	חדרים	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

* סעיף מבני ציבור מתייחס ליעודים "מכללה" ו"מכללה בינוי מיוחד" בהתאם למאושר בתכנית ג/9700.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים	
			דרך לביטול	עתיקות
מבני משק	500,501		500	
מבנים ומוסדות			100,102	100,101,102,103,104
ציבור			402,201,202	402,201,202
שטח ציבורי מתוח	402,200,201,202			
דרך מאושרת	650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660		-	650,651,654,656,657,658,659,660
דרך מוצעת	670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682		-	670,671,672,674,675,676,677,682
שביל	300		-	300
שטח לתכנון בעתיד	400,401,403,404		401,403,404	400,401,403,404

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
1.15%	3,330	3,330	בנייני משק ותחוקה
49.62%	143,190	64,065	מכללה
4.50%	12,990	79,065	מכללה בינוי מיוחד
11.15%	32,200	11,680	שטח ציבורי פתוח
9.18%	26,510	58,730	דרכים ותחנות
1.90%	5,520	5,520	שבילים ראשיים ורחבות
22.50%	64,920	66,270	שטח לחכנון בעתיד
100%	288,660	288,660	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים
א.	השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן: בניית מעבדות, כיתות ואולמות לימוד, סדנאות, מועדוני תלמידים, שרותי דת, גלריות ומוזיאון לאומנות, מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לתלמידים ומבקרים, ספריות, מרפאות עזרה ראשונה, כיכרות, גנים ומדשאות, שבילים ורחבות, מתקני תשתיות וחנייות.
ב.	יעוד זה מתייחס ליעדי הקרקע "מכללה" ו"מכללה בינוי מיוחד" בתכנית ג/9700, בהתאם לנוהל מבא"ת 2006.
ג.	תאי שטח: 100, 101, 102, 103, 104
4.1.2	הוראות
א.	1. חומרי הגמר למעטפת המבנה יהיו מותאמים למבני המכללה הקיימים בשטח התכנית. 2. הועדה תהיה רשאית לקבוע הנחיות לגבי סוגים של חומרי גימור לבניינים בתחום התכנית. 3. קירות תומכים יבוצעו באבן או בבטון חשוף באישור הועדה המקומית. 4. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. 5. חומרי גמר תוספת הבניה למבנים קיימים יהיו זהים לחומרי גמר של המבנים המקוריים. 6. לא יותרו מערכות טכניות וצנרת גלויה על המבנים. 7. המבנים יהיו משולבים למכלול המשכי בבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה סביב מרחב מרכזי להולכי רגל. 8. בשטח מתחת למפלס הכניסה, ע"ג הקרקע ובקומות תתאפשר חניית רכבים. 9. תתאפשר גישה לרכב שירות אל מתחת למבנים במפלס הכניסה. הוראות עיצוב ופיתוח

4.2 מבני משק	
4.2.1	שימושים
א.	נגריה, מסגריה, חשמליה, לצרכי תיקון ואחזקה של המכללה ומחסנים לאחסנת ציוד לטיפול בנוי ותחזוקת תשתיות. כמו כן מחסנים לאחסנת רהיטים וכיוצא בזה.
ב.	תאי שטח: 500, 501
4.2.2	הוראות
א.	הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	שטח לגינון, חורשות, אמנות סביבתית ושרותים לנופשים כגון: סככות צל, שרותים סניטריים, פינות ישיבה וחנייות.
ב.	תאי שטח: 200, 201, 202, 402

4.4	דרך
4.4.1	שימושים
א.	מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב ונסיעות לאורך הדרכים.
ב.	מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
ג.	תאי שטח: 650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679 680,681,682,

4.5	שביל
4.5.1	שימושים
א.	שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל בלבד, סככות צל ופינות ישיבה.
ב.	תאי שטח: 300

4.6	שטח לתכנון בעתיד
4.6.1	שימושים
א.	שימושים ומגבלות הבניה בשטח לתכנון בעתיד יהיו כשל אלו שבשטח מבנים ומוסדות לציבור בהתאם לסעיף 4.1.1
ב.	תאי שטח: 404, 403, 401, 400
4.6.2	הוראות
א.	הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)
	תנאים למתן היתר בניה בשטח זה יהיה ניצול של כל זכויות הבניה בשטחים למבני ציבור (90%), בדיקה תכנונית בדבר ניצול שטחים לאורך כביש מס' 90 הקיים והגשת תכנית מפורטת לאישור כחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה –מצב מוצע

שטח ציבורי פתוח	מבני משק	מבנה ציבורי	מס' תא שטח	גודל מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										מבני משק	שטח ציבורי פתוח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
					שטח בניה כוללים (%)	מספר יחיד	צפיפות לדונם (יחיד לדונם)	תכנית משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קדמי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
										מזרח	מערב	מזרח	מערב				צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	אחורי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
מבנה ציבורי	100	79090	113,890	13,286	56,945	189,816	240	ל.ר	ל.ר	40	23	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור ע"י הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה בשטח לתכנון בעתיד (תאי שטח מס' 404-400) הינו ניצול של כל זכויות הבניה בשטחים למבני ציבור (90%), בדיקה תכנונית בדבר ניצול שטחים לאורך כביש מס' 90 הקיים והגשת תכנית מפורטת לאישור כחוק.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור (תאי שטח מס' 104-100) הינו הגשת תכנית תנועה וחניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.4 בתא שטח 103 (מבנים ומוסדות ציבור) לא ינתנו היתרי בניה בתחום קו בניין מכביש 90, בהתאם לתמ"א 3 שינוי 91.

6.2 הוראות פיתוח**תוכנית פיתוח**

לבקשת היתר הבניה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:

- 5.2.1 תוכניות הפיתוח יוכנו על ידי אדריכל נוף, ויוגשו בקניימ 1:100 ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.
- 5.2.2 במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, גבהים סופיים, גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות וחניות.
- 5.2.3 הנחיות להכנת תכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים: התוכנית תכלול פרטי וחומרי הגמר של הפיתוח ובכלל זה קירות, מעקות, ריצופים מדרגות, ריהוט גן ומתקני משחק פרטי עמודי וגופי התאורה ופרטי השילוט.

6.3 ביוב, ניקוז ואספקת מים

קביעת שטחי קרקע לצרכי תיעול וניקוז, צנרת מים וביוב תקבע ע"י נספח התשתיות לתכנית זו אשר תהווה בסיס לתכניות מפורטות של מערכות התשתית. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי הגשמים וצנרת המים והביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע תיעול, הניקוז וצנרת המים והביוב.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה הנו הכנת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ניקוז

אבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אספקת מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם נספח התשתיות לתכנית זו. איכות מי שתייה מסופקים למכללה תהיה בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם.

לא יאושר חיבור מבנים חדשים למערכת שתייה אלא לאחר קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות בדבר התאמת איכות מי השתייה לדרישות תקנות בריאות העם.

לא תינתן תעודת גמר (אישור אכלוס) למבנה שיחובר למערכת אספקת מים אלא לאחר שיבוצעו בפועל כל המתקנים לטיפול במים המסופקים לשתייה.

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ב.1.3 [לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006]

6.5 תקשורת

- 6.5.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5.2 מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.
- 6.5.3 התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
- 6.5.4 תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.

6.6 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 3788/0 "ברום, תל" י"פ: 1091 עמ' 1362 מיום 18/05/1964, 4288/0 "ראס אל ביאד" י"פ: 3845 עמ' 1279 מיום 14/02/1991, 4289/0 "ברום, תל (צפון)" י"פ: 3845 עמ' 1279 מיום 14/02/1991, 3789/0 "רועים, תל" י"פ: 1091 עמ' 1362 מיום 18/05/1964, 6959/0 "נחל עיון" י"פ: 4539 עמ' 4108 מיום 03/07/1997 הינו/נם אתר/י

עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978.
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7. חומרי חפירה ומילוי
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.8. מעליות
תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשל"ל – 1970.

6.9. פיקוד העורף ומקלטים
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
תותר הקמת מקלטים, מרחבים מוגנים, מעל ומתחת לפני הקקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט לדרכים.

6.10. חניה
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה.
תקן חניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.11. סידורים לאנשים עם מוגבלויות
סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.

6.12. פסולת יבשה ועודפי עפר
לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא על פי נוהל המבטח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמורט להלן:
א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.
ג. בדיקת קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
לעת הבנייה ניתן יהיה להקים באתר הבניה, תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה ללא צורך בתוכנית מפורטת.

6.13. הפקעות
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.

6.14. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6:15 שיפוי

במקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית ישא יזם התכנית בנטל זה כמתחייב בכתב השיפוי שניתן לוועדה המקומית.

6:16 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 ולתוספות מעליה יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה המדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
- ג. היתר לשינוי שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6:17 עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א	בניית מבני המכללה בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח: 100 – 104)	ל.ר.
ב	בניית מבני המכללה בשטח לתכנון בעתיד (תאי שטח: 400 – 404)	ניצול של כ-90% מזכויות הבניה בשלב א'.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנים ממתן תוקף.

8. חתימות

מגיש	שם: <u>מ.י. כפ</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>29/1/15</u>
התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: המכללה האקדמית תל חי	המכללה האקדמית תל-חי(ע"ר) ד. גליל עליז 12208	מספר תאגיד: <u>58 026 357 2</u>
עורך התוכנית	שם: <u>חיים קהת</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>25.1.15</u>
	תאגיד: אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	אדריכלים מנספלד-קהת בע"מ	מספר תאגיד: 512881889
יוזם בפועל	שם: <u>מ.י. כפ</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>29/1/15</u>
	תאגיד: המכללה האקדמית תל חי	המכללה האקדמית תל-חי(ע"ר) ד. גליל עליז 12208	מספר תאגיד: <u>58 026 357 2</u>
בעל עניין בקרקע	שם: <u>חברת מ.י. כפ</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>29/1/15</u>
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	חברת מ.י. כפ מתכנת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: <u>8.2.15</u>
בעל עניין בקרקע	שם: <u>חתימה:</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>29/1/15</u>
	תאגיד:	חתימה: <u>[חתימה]</u>	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: <u>חתימה:</u>	חתימה: <u>[חתימה]</u>	תאריך: <u>29/1/15</u>
	תאגיד:	חתימה: <u>[חתימה]</u>	מספר תאגיד:

אין לנו תעודת עסקאות חתומה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשומות המכס והמס. החתומים חתמו על כלל זכות להקצות כל זכות לאדם יחיד או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו חסכם מתאים בענין ואין חתימתו זו באחד במקום חסכמה כל בעל זכות בשטח חנודו. להכלל רשות מקרקעי ישראל כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכם בגין חשט הכלול בתכנית אין בחתימתנו על החזקת הכרה או חתימתנו על חסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לנטל בגלל חזרתנו ל"מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת חסכם כאמור וע"י כל דין שכן חתימתנו ו/או חסכם או חסכם מוקדות מבט תכנונית. מספר תאגיד: 8.2.15 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

892-1 Takanon 22-01-15