

מחוז הצפון

נפה צפת

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון

מועצה איזורית הגליל העליון

תכנית מפורטת מכללת תל חי מס' ג/9700

שינוי ל: תכנית מפורטת תל חי ג/7889

תכנית מפורטת איזור תעשיה ג/1677

תכנית מ.ש.צ. 10 - כפר גלעדי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
9700 / ז
אישור חכירה מת.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 9.7.01
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

נוער: 84 חדרים, 408 מיטות

הוראות התכנית

ג. קריין - אדריכל, רשיון מס' 7611

רח' כרכום 8, רמת השרון 47247

טל': 03-4590904, טלפקס: 03-5471067

טלולרי: 055-911789

9700 / ז
הועדה על אישור תכנית מס.
החלטתה נלקחה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

מאי 1998

יולי 1999

דצמבר 1999

מאי 2000

אוקטובר 2000

ספטמבר 2001

נובמבר 2001

פרק א' - כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מכללת תל-חי" מס. ג/9700 ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. תשריט: התשריט בקב"מ 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. המקום: מחוז: צפון, נפה: צפת. מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.  
הישוב: תל-חי נ.צ. 204600/293250

5. חלקי גושים וחלקות:

13175	13183	13461	גושים:
		23-29, 42-44, 53, 54	חלקות:
2,3,5	1	6, 8, 11, 17, 19-22 30, 31, 33, 40, 41, 52	חלקי חלקות:

6. שטח התכנית: 609.04 דונם.

7. יחום התכנית: מ.א. גליל לעיון.

8. עורך התכנית: אדריכל גבריאל קריין, רשיון מס' 7611.  
רח' כרכום 8, רמת השרון 47247  
טל': 03-5490904, פקס: 03-5471067

9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

10. מטרת התכנית: א. תיחום שטח "מכללת תל-חי" ואכסנית הנוער.  
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסוגיהן.

- ד. קביעת הוראות בניה שונות, בהתאם לתכליות השונות באיזורים השונים.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת שימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית, בכלל זה חניונים וחניות.

11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

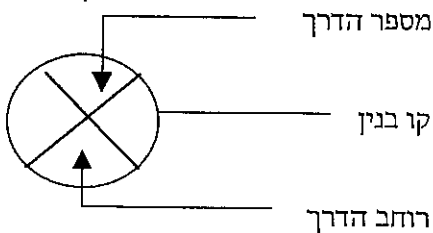
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/7889, ג/1677 מ.ש.צ. 10 ו-ג/בת/73 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות בתחומה תהיה תכנית זו בעדיפות.

- 12. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית 12 דפים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:2500.
- ג. נספחי "תנועה", "שימור אתרים", כנספחים מחייבים נספח "בינוי מנחה", כנספח מנחה.

פרק ב' - חלוקת שטח התכנית וסימון איזורים

איזור	קיים שטח ב' - ד'	קיים שטח ב-%	מוצע שטח ב' - ד'	מוצע שטח ב-%	סימן צבע בתשריט
מכללה ובי"ס אזורי	48.82	8.01	--	--	חום מותחם חום
מכללה	--	--	99.89	16.4	חום
מכללה בינוי מיוחד			82.70	13.58	חום מותחם חום מרוסק
אכסנית נוער	21.67	3.56	20.22	3.32	צהוב מותחם חום
אזור תעשייה	161.24	26.48	--	--	סגול
פארק תעשייתי	58.49	9.6	58.49	9.6	סגול מותחם סגול
חקלאי	35.97	5.91	--	--	ירוק מפוספט
בניני משק ותחזוקה	--	--	3.72	0.61	חום מותחם ירוק
שטח פרטי פתוח	79.73	13.09	13.80	2.26	ירוק תחום ירוק
שטח ציבורי פתוח	28.94	4.75	49.02	8.09	ירוק
דרכים וחניות מוצעות	20.47	3.36	68.76	11.29	אדום
דרכים וחניות קיימות	79.84	13.11	81.97	13.47	חום
שבילים ראשיים ורחבות	--	--	12.30	2.02	ירוק כהה
דרך פנימית	12.19	2.00	12.19	2.00	חום או אדום מפוספט שחור
שטח לתיכנון בעתיד	--	--	66.27	10.86	מפוספט כתום
יער (יער נטוע אדם לפי ת.מ.א.22)	61.08	10.13	38.73	6.37	ירוק וקווים מפוספטים שתי וערב ירוקים
גן לאומי (לפי ת.מ.א.8)	--	--	0.80	0.13	ירוק בהיר וקווים שחורים מפוספטים שתי וערב
סה"כ	609.04	100.00	609.04	100.00	

\* גבול שטח עתיקות - קו מרוסק שחור  
 \* גבול איזור בינוי מיוחד - קו חום מרוסק  
 \* מבנה לשימור - קווים אלכסוניים שחורים בתוך מסגרת המבנה  
 \* דרך לביטול - קווים אלכסוניים אדומים בתוך תחום הדרך



\* גבול תכנית מאושרת - קו כחול מרוסק  
 \* גבול תמ"א 22 - קו נקודה ירוק  
 \* גבול תמ"א 8 - קו נקודה כחול  
 \* גבול גוש רשום - קו כחול, עליו משולשים שחורים לכל צד לסירוגין  
 \* גבול חלקה - קו ירוק  
 \* מספר חלקה - המספר בשחור בעיגול רוק

### פרק ג' – פירוש המונחים:

בתכנית הזו פירוש כל המונחים הנו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו לרבות התקנות אשר על-פיו, אלא אם הוגדר מונח באופן שונה בתכנית זו. לכל אחד מהמונחים שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכרות לעיל, תהיה משמעותו כמופיעה לצידו בתכנית זו.

1. מהנדס: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

### פרק ד' – קביעת איזורים ורשימת תכליות:

#### תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### רשימת תכליות ושימושים:

#### מכללה:

איזור זה מטרתו לאפשר הקמה של מכללה. בניית מעבדות, כיתות ואולמות לימוד, סדנאות, מועדוני תלמידים, שרותי דת, גלריות ומוזיאון לאמנות, מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לתלמידים ולמבקרים, ספריות, מרפאות עזרה ראשונה, כיכרות, גנים ומדשאות, שבילים ורחבות, מתקני תשתיות וחניות.

#### מכללה – בני מיוחד

בגבולות איזור הבינוי המיוחד ייבנו כיתות לימוד, מעבדות ומבני שירותים שונים כנ"ל. המבנים יהיו משולבים כיחידה אינטגראלית אחת, בבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה. השטח הבנוי במפלס הכניסה יהיה להולכי רגל.

השטח מתחת למפלס הכניסה, ע"ג הקרקע ובקומות, יהיה עבור חניוני רכב. בחזית המזרחית של חניוני הרכב יבנו כיתות נוספות.

חניוני הרכב יאפשרו גישה לרכב שירות אל מתחת למבנים במפלס הכניסה.

בצורה זו אפשרי לרכז מספר רב של מקומות חניה לרכב במרכז המכללה, מתחת למפלס הכניסה, בנוסף למקומות החניה המסומנים בצידי מבני המכללה.

#### איזור אכסנית נוער:

איזור זה מיועד ללינת מטיילים ומבקרים, לפרקי זמן קצרים, של יחידים, משפחות וקבוצות. האיזור יכול לחדרי לינה, אולמי הרצאות וחדרי אוכל, השרותים הציבוריים הנובעים מתכליתו לפי הנחיות של משרד התיירות וכפי שמופיע בכל דין לגבי אכסניות נוער.

#### מבנה לשימור:

בתחזוקה ושיפוצים של המבנים יש להשתמש בחמרים וטכנולוגיות בניה בדומה לבניה המקורית. כמו כן יש לשמר את צורת המבנה כך שיראה כפי שהיה במקור, בתאום עם "המועצה לשימור אתרים".

#### איזור פרטי פתוח:

שטח למדשאות, חורשות ומתקני נפש כגון: סככות צל, פינות ישיבה, שבילים מרופפים, גן בוטאני וחממה, שרותים סניטריים, תותר העמדת דברי אמנות סביבתיים.

#### איזור ציבורי פתוח:

שטח לגינון, חורשות, אמנות סביבתית ושרותים לנופשים כגון: סככות צל, שרותים סניטריים, פינות ישיבה וחניות.

#### בניני משק ותחזוקה:

נגריה, מסגריה, חשמליה, לצרכי תיקון ואחזקה של המכללה ומחסנים לאחסנת ציוד לטיפול בנוי ותחזוקת תשתיות. כמו כן מחסנים לאחסנת רהיטים וכיוצא באלה.

#### שטח לתיכנון בעתיד (שלב ב'):

שימושים ומגבלות הבניה בשטח זה יהיו כשל אלו שבאיזור ה"מכללה".  
היתרי בניה בשטח זה ינתנו רק לאחר מיצוי הבניה בהיקף של כ-90% בשטחים המוגדרים לביצוע בשלב א'. תנאי למתן היתרי בניה – הגשת תכנית מפורטת לאישור כחוק.

#### פארק תעשייה:

מיועד לבנייני תעשייה ומפעלים ומבני עזר הקשורים איתם. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ועמידה בתנאי איכות סביבה נדרשים.

#### שטחים לדרכים וחניות:

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

דרך פנימית:

דרך בתחום פארק התעשייה משרתת אותו בלבד (הדרך תשאר בבעלות פארק התעשייה).

שטחים לשבילים ראשיים ורחבות:

שבילים ראשיים ורחבות מרוצפות להולכי רגל בלבד, סככות צל ופינות ישיבה.

יער

יער נטוע אדם כמשמעותו בת.מ.א. 22 - כל הכללים הנוהגים בת.מ.א. 22 לגבי "יער נטוע אדם" קיים ומוצע יחולו על שטח זה.

גן לאומי (לפי ת.מ.א. 8)

שימושים בהתאם למוגדר בת.מ.א. 8.

## טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה והישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992

מס' יחידות לדיר סה"כ לונם	צפיפות נטו/ מס' יחידות למגורש	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימאלי										שם האזור (שימושים) עיקריים		
		מטרים	סה"כ קומות	סה"כ	לכסוי קרקע תכנית	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קוי בנין			גודל מגורש מיוזמאלי (במ"ר)	
***	***	16	4	160	40	20	140	40	120	כל קוי הבנין יהיו 4.00 מ'			99.89	מכללה
***	***	23	6	240	40	20	220	80	160	למעט המקומות המוגדרים ע"י רחטות הכבישים			82.70	מכללה ביני מיוחד
בהתאם לתכנית יתל חו"ג 7889/א														
לפי תכנית ביני מפורטת באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה		12	3	70	40	סה"כ 70% בכל וקומות מתוכם 80% בשטח עיקרי 20% לשטחי שרות		--	70	5.0	5.0	4.0	58.49	אכסניית נער בהתאם לתכנית 7889/א 48 חדרים 408 מיטות פארק תעשייתי
***	***	9	2	90	50	10	80	--	90	כמסומן ברחטות הכבישים המקיפים את האזור			3.72	בניין משק והחזקה
***	***	5.5	2	200 מ"ר	200 מ"ר	--	200 מ"ר	50 מ"ר	150 מ"ר	כל קוי הבנין יהיו 4.00 מ' למעט המקומות המוגדרים ע"י רחטות הכבישים			13.80	שטח פרטי פתוח
***	***	5.5	2	200 מ"ר	200 מ"ר	--	200 מ"ר	50 מ"ר	150 מ"ר				50.00	שטח ציבורי פתוח

(\*) ניתן להעביר אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהסדה"כ אינו משתנה.  
 (\*\*) כל קוי הבנין בשטחים שאינם מוגדרים ע"י רחטות כבישים יהיו 4.00 מ'.  
 (\*\*\*) תנאי למתן רשיונות בניה בכל השטחים תהיה תכנית ביני מפורטת באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.



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. מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' ולא מילא 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, 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.

פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול, ביוב, הספקת מים וחשמל:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי תיעול וניקוז, צנרת מים וביוב ומתקני חשמל, תקבע ע"י תכנית אב לתשתיות אשר תהווה הבסיס לתכניות מפורטות של מערכות התשתיות. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי הגשמים וצנרת מים, ביוב ומתקני חשמל ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע תיעול, הניקוז, צנרת המים והביוב, קוי חשמל ומתקני חשמל.

2. ניקוז – אבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה ובאישור הרשות לניקוז.

3. ביוב – תנאי למתן היתרי בניה תהיה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4 מים – הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות האב לתשתית. איכות מי שתיה מסופקים למכללה תהיה בהתאם לדרישת תקנות בריאות העם (איכותם תברואית של מי שתיה) התשל"ד-1974.

לא יאושר חיבור מבנים חדשים למערכת שתיה אלא לאחר קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות בדבר התאמת איכות מי שתיה לדרישות תקנות בריאות העם הנ"ל.

לא ינתן היתר בניה למבנה בשטחה של תכנית זו אשר יחובר למערכת אספקת מים אלא לאחר שתאושר על-ידי משרד הבריאות תכנית לטיפול במי שתיה המסופקים למכללה.

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

5. חשמל – כל מתקני החשמל למעט קו הזנה ראשיים של חברת חשמל יהיו קוים תת-קרקעיים. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת חשמל. הועדה תאשר תכניות למערכת החשמל ומתקני חשמל מתואמות עם תכניות אב לתשתית.

#### פרק ח'

##### 6. הוראות בניה:

א. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור ע"י הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כוללת, לכל מתחם.

ב. הועדה תהיה רשאית לקבוע הנחיות לגבי סוגים של חומרי גימור לבניינים בתחום התכנית.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה בשלב ב' (המוגדר כשטח לתכנון בעתיד) יהיה ניצול של כל זכויות הבניה בשלב א' (90%), בדיקה תכנונית בדבר ניצול שטחים לאורך כביש מס' 90 הקיים, והגשת תכנית מפורטת לאישור כחוק.

## פרק ט' - שונות

### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנבי המשוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.  
ציר קו מתח נמוך 2.0 מ' ולפחות 2.0 מ' מהתיל החיצוני.  
ציר קו מתח גבוה (22 ק") 6.5 מ' ולפחות 5.0 מ' מהתיל החיצוני.  
ציר קו מתח עליון (11-160 ק") 20.0 מ' מציר הקו.

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 לאחר קבלת אישור והסכמה מהגורמים המוסמכים, חברת חשמל ורשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

### חניה:

החניה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 בתחומי המגרשים.

### סידורים לנכים:

בכל המתקנים של התכנית, בשטחים פתוחים ובאיזורים בנויים, ישמרו התקנות והוראות התפעול עבור נכים ותישמר אפשרות של שימוש ע"י הנכים בכל מקום, הכל עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקונו.

### איכות הסביבה:

על השימושים המותרים בתכנית לעמוד בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה כפי שיתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### מקלטים:

תותר הקמת מקלטים, מרחבים מוגנים, מעל ומתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

### עתיקות:

לא תבוצע כל פעולה באתר העתיקות, עפ"י חוק העתיקות תשל"ח 29(א) ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

פרק ו' - הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

פרק ב' - חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האיזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

פרק ל' - הגשת מסמכים:

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

כמו כן יכול ההועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח כלש הם.  
לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

**חתימות:**

אדוניאל - גבריאל קריין  
רח' כרכים 47247  
טל. 03-5490904 פקס. 03-5471087  
055 911789

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם