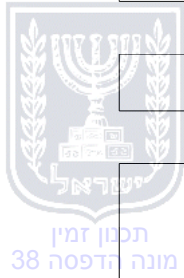


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-1027705

גן לאומי חצר תל חי (ג/27065)



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 253-1027705

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 06/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005187890/310>

דברי הסבר לתכנית

מוזיאון חצר תל-חי כולל את חצר קיבוץ תל חי ההיסטורית ובהם חצר המשק של תל חי (כיום "הדשא הגדול") ואת מבני הקיבוץ עצמו בו התרחש קרב תל חי שהסתיים עם נפילת השמונה, ביניהם יוסף טרומפלדור. האתר הינו אתר עליה לרגל מאז הקרב בשנת 1920 אשר הפך למוזיאון מאז שנת 1965. מוזיאון חצר תל חי שוכן בגן לאומי מוכרז (2005), הוא האתר היסטורי לשימור ונמצא מדרום לקיבוץ כפר גלעדי, מערבית לכביש 90.

המוזיאון בתל חי הוא חלק ממכלול אתרים קשורים זה לזה - "מכלול אתרי תל-חי" מכפר גלעדי ו"הר הפסלים" במערב, ועד "גן התעשיות", אכסניית הנוער והקמפוס המערבי של מכללת תל-חי, ממחיש למבקרים את רצף העשייה הציונית מאז קניית אדמות מטולה, דרך מאבקם של היישובים הראשונים, אירועי הדמים, הרחבת ההתיישבות ופריחתן של החקלאות, התעשייה, ההשכלה, התרבות והאמנות בגליל. כחלק מאלה, חצר תל-חי היא היום מוקד משיכה לאלפי מבקרים אזרחים, חיילים, ילדים ותיירים. התכנית מקודמת ע"י המועצה האזורית גליל עליון המבקשת לפתח את האתר החשוב, להנגישו לחזק את מעמדו וחשיבותו על מפת התיירות.

בניין המבואה יכלול: משרדים, קופה ועמדת מידע, ארכיון וספרייה, חדר עיון, אולם התכנסות, אגף תצוגה ופינוט דיון, שירותים רחבים, חנות מזכרות, וגישה הולמת לנכים. באולם ההתכנסות יוקרן מיצג מקדים, שיעניק למבקר מידע חיוני על הרקע לפרשת תל-חי, יכניסו לרוח התקופה ויעורר את סקרנותו. בנוסף, אפשר יהיה לקיים בו כנסים, ימי לימוד ופעילויות ציבוריות. על גג המבנה תהיה עמדת תצפית אל החצר והנוף שסביבה, בה יחל מסלול הסיורים המודרכים. תכנון הנוף והמבואה ירחיב למעשה את שטח התצוגה הכולל, יאריך את משך השהות של המבקרים ויגדיל את יכולת קליטת המבקרים של האתר.

לצורך כך מבוקשת הוספת זכויות בנייה לצורך הקמת מבנה מבואה לקליטה והדרכה של ציבור המבקרים באתר ולשיפור התצוגה, אמצעי ההדרכה והשרות ביחס לקיים במקום, ולצורך לגיטמציה לבנייה הקיימת המשמשת לאחסנה מוזיאלית ואבזרי תצוגה.

התכנית מסדירה את סטטוס האתר לשימור ושומרת על הערכים הנופיים וההיסטוריים במקום. תכנון המבואה נעשה בתבנית המקורית של חצר תל חי ההיסטורית, כאשר היתה חצר המשק של קיבוץ תל חי, תוך שמירה על הדשא הגדול המרכזי בתווך.



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

גן לאומי חצר תל חי (ג/27065)

מספר התכנית	253-1027705
-------------	-------------

שטח התכנית	19.952 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

הגליל העליון

קואורדינאטה X

254232

קואורדינאטה Y

793205

1.5.2 תיאור מקום

גן לאומי חצר תל חי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות : כפר גלעדי

נפה

צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גן לאומי חצר תל חי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13461	מוסדר	חלק		95, 122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/ 35 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/ 2 / 9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: מוסד וגן לאומי	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 11079</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11079 בתחומה של תכנית זו.	5270	1814		02/02/2004
<u>ג/ 8942</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8942 בתחומה של תכנית זו.	7235	4657		29/03/2016

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מועתז סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מועתז סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע		8	14/06/2022	מאהר אלשאער	11: 30 05/06/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
סביבה ונוף	רקע		13	11/09/2022	ענת אסתרליס	16: 02 11/09/2023	נספח לתמ"א 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	08/06/2023	פול גרינסברג	10: 01 12/09/2023	סקר עצים	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		131	11/09/2023	ענת אסתרליס	16: 02 11/09/2023	תיק תיעוד	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	12/09/2023	מאהר אלשאער	10: 03 12/09/2023	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	12/09/2023	ענת אסתרליס	10: 03 12/09/2023	נספח בינוי-מחייב לנושא שימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	12/09/2023	פול גרינסברג	10: 04 12/09/2023	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	12/09/2022	מועתז סבאג	10: 05 12/09/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/06/2023	מועתז סבאג	10: 37 13/06/2023	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה			04-6816371	04-6816361	OhadL@gal-il-elion.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מ.א. גליל עליון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il
מהנדס	יועץ	מאהר אלשאער	6523024	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה-כרכור	ההסתדרות (1)	17	04-6373312		anatesterlis@gmail.com
	אגרונום	פול גרינסברג			סאסא	(2)		04-6988702		paulmginsberg@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il

(1) כתובת : הסתדרות 17 פרדס חנה-כרכור.

(2) כתובת : קיבוץ סאסא, ד.נ. מרום הגליל 13870.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 1, גן לאומי נועד לשמירה ולחשיפה לציבור של ערכי היסטוריה, מגוון תרבותי ומורשת, לרבות חקלאות מסורתית, אתרי עתיקות וארכיאולוגיה, אתרים היסטוריים, טבע נוף, למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת זכויות בניה לצורך מתן לגיטימציה לבנייה הקיימת ומוצעת בחצר תל חי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בניה ושימושים ליעוד "שימוש תיירותי ביעוד גן לאומי" המופיע בתכנית ג/11079 בתוקף.
- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת השטחים האמורים בסעיף 2.2.1.
- 2.2.3 קביעת הוראות בגין שימור ופיתוח בגבולות גן לאומי.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
- 2.2.5 קביעת קווי בנין.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב ובינוי אדריכלי.
- 2.2.7 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה והיתר איכלוס.
- 2.2.9 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 2.2.10 קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- 2.2.11 קביעת הוראות שימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
גן לאומי	95A, 95B, 95C, 95D, 95E, 95F	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	גן לאומי	95B
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	95B, 95E
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	95F
מבנה להריסה	גן לאומי	95A, 95C
מבנה לשימור	גן לאומי	95B, 95E
שימור נופי	גן לאומי	95A, 95C, 95D

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה בתחום גן לאומי	7,266	36.42
שימוש תיירותי בתחום גן לאומי	12,686	63.58
סה"כ	19,952	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	19,952.11	100
סה"כ	19,952.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	גן לאומי כמשמעותו ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998" לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים. תאי שטח 95A, 95E : בתאי שטח אלה לא תותר שום בניה פרט לשחזור הבנייה הקיימת (כגון בריכת זיד) אם וכאשר ידרש. תא שטח 95B : בתא שטח זה קיים אתר לשימור ואתר נופי לשימור, והם מבנה המשמש כמוזיאון חצר תל חי ו"דשא הגדול" צפונית לו. "אתר לשימור" הוא אתר בעל ערכים לשימור, בהתאם להגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. בתא שטח זה לא תותר שום בניה מלבד עבודות שימור או תחזוקה של המבנה הקיים כפי שמופיע בנספח שימור. משטח הבטון שהיה בו בעבר אגף נוסף של המבנה המקורי (רפת) גם הוא חלק מהאתר לשימור. בתא שטח 95D תותר הקמת ארכיון, שירותים, מחסן, סככות ומשרדי הנהלת האתר. בתא שטח 95C תותר הקמת מבואת כניסה, אולם התכנסות, מרכז מבקרים, משרד, קופה, מזנון, תחנת מידע, חנות מזכרות, שירותים, מחסן, כיתות לימוד, חדר שומר, לשימוש באי מוזיאון. מזנון וחנות המזכרות יהיו שימוש נלווה לשימושים העיקריים. תא שטח 95F תותר חניה לאוטובוסים ורכב פרטי, ביתן שומר/קופה, מעבר כלי רכב והולכי רגל, עבודות פיתוח, תשתיות, גינון וניקוז, מצללות, דרכי גישה, שבילים, מדרגות, רמפות, גדרות, מסלעות, קירות תמך, ועבודות פיתוח. בכלל שטח הגן יותר : להקים אירועי תרבות ותוכן בתחום הגן הלאומי, גינון, גידור, שערים, קירות תמך ומסלעות, שילוט, תאורה, התווית שבילים, הנגשת נכים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הדרושים ישירות לפעילות הגן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בתאי שטח 95A, 95E : בתאי שטח אלה לא תותר כל בניה פרט לשימור ותחזוקת הקיים (כגון בריכת זיד). פעולות תחזוקה או שימור יעשו בחומרי גמר וטכנולוגיות בניה תואמות לקיים. בתא שטח 95B : 1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. 2. עבודות תחזוקה במבנה ההיסטורי ובסביבתו יבוצעו תוך הגנה נאותה על המבנה אשר תבטיח

4.1

גן לאומי

את הן את שלמותו והן את שלמות פרטי הבניין והגמר.
 3. ישמר המופע הנופי של האתר הנופי לשימור "הדשא הגדול".
 4. תותר בניית חומה/ מקטעי חומה בחלק המערבי של הדשא הגדול בהתאם לממצאי תיק התייעוד כדי לתחום את הדשא שהיה בעבר חצר קיבוץ תל חי והיה תחום בחומה.

בתא שטח 95C:

1. המבנה המוקם יהיה מוצנע ככל האפשר בטופוגרפיה.
 2. תכנית הבינוי והבקשה להיתר יכללו פריסת חזיתות ומבטים הכוללים את המבנה ההיסטורי.
 של מוזיאון חצר תל חי ויראו את השתלבותו של המבנה המוצנע במכלול הקיים. העיקרון והמנחה של הבניה המוצעת יהיה הדגשת חשיבותו של המבנה ההיסטורי מבלי להאפיל עליו או להסתירו.

בתא שטח 95D:

1. הבינוי יוצנע בטופוגרפיה כך שלא יאפיל על המבנה ההיסטורי של קיבוץ תל חי, המשמש כיום כמוזיאון חצר תל חי.
 2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין האלמנטים המסומנים לשימור בנושאים: נפחים, גובה, מספר קומות, קווי בנין צורת גג וביתר המרכיבים יהיה מנחה.
 3. כל בינוי חדש יהיה בצמוד למבנה המשרדים התחתון.

בתא שטח 95F:

1. לא יותר מעבר המפורט בסעיף 4.1.
 2. החנייה תהיה ממצעים או כל חומר המאפשר חלחול.

ב

פיתוח ונוף

הוראות פיתוח

בתאי שטחים 95D:

1. הפיתוח והשימוש בכל השטחים הפתוחים והגינות, כפי שמופיע בנספח בינוי, יותאם לסביבתו כגן לאומי.
 2. חיפוי הקרקע והמצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חילחול מי נגר.
 3. שתילה וגינות יעשו בהתאם לצמחיה המקומית בלבד.

תא שטח 95B:

השטח פתוח ללא בינוי - משמר את החצר המשק של קיבוץ תל-חי שהיה קיים במקום. לפיכך יחולו עליו ההוראות הבאות:

1. הדשא הגדול הקיים היום הינו שטח פתוח לשימור.
 2. לא תותר בניה באזור זה למעט שבילים, תאורה ותשתיות במידת הצורך.
 3. יותר להקים שובך יונים בהתאם לשובך היונים ההיסטורי שהיה קיים בחצר תל חי. השובך יהיה כדוגמת השובך ההיסטורי המתועד ובהתאם לתכנון מפורט אשר יוגש לאישור הוועדה לשימור אתרים של המועצה המקומית.
 4. האזור ישמר כחצר פתוחה השתולה דשא או מכוסה בכיסוי טבעי אחר התואם את תנאי התחזוקה במקום ובתאום עם רשות הטבע והגנים.

בכול שטח התכנית:

4.1	גן לאומי
	1. הגינון יהיה מינימאלי-אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחיה המקומית ואופן הפיתוח הקיים היום מתוך הבנה כי פיתוח השטח משתלב בערכי הגן הלאומי. 2. רשימת מיני הצומח לשתילה תאושר ע"י אקולוג רט"ג. 3. התאורה באתר תתואם עם רט"ג ותהיה כלפי פנים, ללא תאורת הצפה וזליגה לשטח הפתוח.
ג	תנאים בהליך הרישוי 1. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 כוללת הנחיות לעיצוב אדריכלי ופתרון לביצוע התשתיות. התכנית תידון בוועדה לשימור אתרים אשר הוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק, ותעביר את החלטתה בנדון לוועדה המקומית. 2. תנאי למתן טופס גמר בתא שטח 95B יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 3. היתר הבנייה בתא שטח 95B יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
גן לאומי	גן לאומי	95B	3847	677 (1)	(1)	(1)	(1)	677 (1)	18 (1)	(1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
גן לאומי	גן לאומי	95C	1713	510				510	30	5	1		(2)	(2)	(2)	(2)
גן לאומי	גן לאומי	95D	1775	309				309	17	4	1		(2)	(2)	(2)	(2)
גן לאומי	גן לאומי	95F	5533	10				10	1	3	1		(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח 95B לא תותר שום בניה מעבר לבניה הקיימת.

הגובה יהיה לפי הקיים. לא תותר תוספת קומות כלשהיא מעל המבנה לשימור.

(2) לפי תשריט.

(3) יותר קו בניין 0.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי בכל שטח התכנית, יהיה דיון בוועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית.
2. תהליך הרישוי יכלול הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לרבות התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם.
3. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם.
4. תנא בהליך הרישוי ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או הגובלים בגבול התכנית הוא מניעת פגיעה בנוף.
5. תנאי להוצאת היתר חפירה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות ואתרים לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות/אתר לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא ייזקקו.

6.2

עתיקות

השטח שפרטין מפורטים להלן: 6963/0 "נחל תל חי", הינו אתר עתיקות המוכרז כדין.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
תנאי למתן היתר בניה-אישור בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.

ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך. השפכים יפנו לפתרון קצה מאושר כחוק.

אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4

שימור

כללי:
באתר קיים מבנה היסטורי משוחזר של חצר תל חי ההיסטורית, ושטח פתוח - אתר נופי לשימור שהיה חצר המשק של קיבוץ תל חי, שהתקיים במקום אחרי קרב תל חי, עצים בוגרים, מבנה (חפור בקרקע בחלקו) של 'אגף נוער' ומבנה מוצע למבואה בחלק הצפוני של התכנית. בצפון-מזרח לחצר תל חי קיימת בריכת מים היסטורית ("בריכת זייד") - אתר לשימור.



שימור	6.4
אתרים לשימור בתכנית: סימבול אתר לשימור - תל חי ההיסטורית, בריכת אלכסנדר זייד. סימבול אתר לשימור נופי - חצר המשק של קיבוץ תל חי, כיום מרחב דשא. אתר לשימור: 1. תחזוקה ותיקון של מבנים לשימור בגבולות התוכנית יעשו בליווי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בשימור ובתיאום עם תיק התיעוד שהינו נספח מנחה לתכנית, ובכל מקרה יעשו אלה בטכנולוגיות בניה התואמת לטכנולוגיית הבניה ההיסטורית. 2. פתרון למרחבים מוגנים ינתן במבנים המוצעים בתכנית. אתר נופי לשימור: 1. לא תותר כל בניה במרחב הפתוח של הדשא צפונית לאתר תל חי מלבד שחזור מתקנים מקוריים של חצר המשק של חצר תל חי (כגון שובך שעמד בעבר במקום), וחומה/ חלקי חומה בגבול המערבי של הדשא הגדול. החומה תבנה ברצף או במקטעים, מאבני בזלת בהתאם לממצאי תיק התיעוד. 2. לא תותר כל בניה בתאי שטח 95A ו 95E מלבד שחזור הקיים (כגון בריכת זייד) אם וכאשר יידרש. 3. עבודות פיתוח שטח, תחזוקה, וכל שחזור של מתקן מקורי באתרים נופיים לשימור, יעשו על פי תיק התיעוד לאחר דיון בועדה לשימור אתרים ובחומרים וטכנולוגית בניה תואמת למקור. 4. יש להסתיר ולהסדיר תשתיות ככל שקיימות במקום.	
ניהול מי נגר	6.5
מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה מוים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפוע הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לעוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקלית עודפי מי נגר עילי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות מול שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן הוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בתא שח כאמור-אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה- הינו קבלת רשיון עקירה. ד. קו הבניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, ה. על אף האמור בסעיף א לעיל, יותר שינוי מהמסומן בנספח ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור.	
תשתיות	6.7
א. בתנאים למתן היתר ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.	

6.7

תשתיות

- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית יהיו תת"ק.
- ג. תנאי למתן היתר- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תנאי בהליך הרישוי- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8

הריסות ופינויים

- א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסותו.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.9

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.