



מינהל מקרקעי ישראל

2-3170



מדינת ישראל

14

חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)

12825

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

תכנית מס. 8367/ג'

המהווה שינוי לתכנית מתאר 3651/ג'

ולתרש"ץ 1/05/16

שכונת טרומפלדור

מס' תכ. 8367/ג' - תכ. מתאר 3651/ג'
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

התוכנית נמצאת במס' 8367/ג'
 תוקפה המהווה לשכונת טרומפלדור

מיום 27.2.95 לעת אשר יתקבל
 תכנון חדש

מיוזם על ידי ועדה המחוקקת

הודעה על אישור תכנית מס' 8367/ג'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4427
 מיום 14.7.96 תתקבל



פרק א' - כללי

1. מחוז: צפון

2. נפה: צפת

3. מרחב תכנון מקומי: ק. שמונה

חלקי חלקות:	חלקות	גוש	גושים וחלקות:
43,29-24,41,20-17,11	16-12, 10-1	13136	
39-43	,15,12,11,8,7	13137	
	29-24,16		
7.6	21,10,9,3	13145	
	27-24,22		
	1	13133	
1		13196	

4. שטח התכנית: 193.868 דונם ע"פ מדידה גרפית במספרת המחשב.

6. יוזם התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון.

7. עורך התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון - מחלקת התכנון

8. בעל הקרקע: מ.מ.י.

9. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 8367/ג' שכונת טרומפלדור - להלן התכנית. התכנית מהווה שינוי לתכנית מיתאר מס. ג/3651 ולת"ר 1/05/16 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המיתאר של קרית שמונה מס. ג/3651 ומתייחסת אליה בין השאר מבחינת מערכי הכבישים (קיימים, מוצעים, לביטול) כלומר, כביש הקיים בפועל ולא מוזכר בתכנית המיתאר יקרא כביש מוצע וכו'. התכנית משנה ת"ר מס' 1/05/16.

11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפים כתובים המהווים את הוראות התכנית, נספח תחבורתי משולב עם נספח בינוי רעיוני ותשריט צבוע בק.מ. 1:1250.

12. גבולות התכנית: הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט ממערב - שד' תל חי, מצפון מזרח - רח' הירדן, ומדרום רח' אורי אילן.

13. מטרות התכנית: לתכנן במפרט את השטח הכלול בתחומי הקו הכחול של התכנית ולקבוע הנחיות לבניה כדלהלן:

- א. לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם, תוך התייחסות לזכויות משתכנים ע"פ ת"ר ש"ץ החל במקום וע"פ מפת זכויות של "עמידר".
- ב. לייעד שטחים ציבוריים כתוחים.
- ג. לייעד צירי תנועה להולכי רגל ורכב.
- ד. לייעד שטחים למבני ציבור.
- ה. לתכנן חזית מסחרית לאורך רח' תל-חי תוך פתרון מערך התנועה והחניה ושלב מבני המגורים הקיימים לאורך הציר.
- ו. חלוקה מחדש למיגרשים.



פרק ב' - פרשנות

1.	גבול תכנית מוצעת.	קו כחול
2.	דרך מוצעת.	צבע אדום
3.	מגורים 1.	צבע כתום
4.	מגורים ב'.	צבע תכלת
5.	מגורים ג'.	צבע צהוב
6.	מגורים ד'.	צבע צהוב עם עיטור אדום
7.	מגורים מיוחד.	צבע תכלת עם עיטור כחול
8.	מסחר.	צבע אפור
9.	מסחר משולב במגורים כשימוש חורג.	פסים אפור-כתום
10.	מסחר משולב בציבורי.	פסים אפור-חום
11.	מבני ציבור.	חום מעוטר חום כהה
12.	ש.צ.פ. (שטח ציבורי פתוח).	צבע ירוק
13.	דרך משולבת.	אדום עם פסים אפורים - ירוקים
14.	דרך לביטול.	פסים אדומים
15.	שטח לתחנת דלק ושרותי דרך.	אפור מעוטר באדום
16.	שטח למתקן הנדסי.	צבע סגול
17.	מס. חלקה.	מספר בצבע ירוק
18.	מס. מגרש מוצע.	מספר בתוך עיגול
19.	מס. גוש.	5 מספרים רצופים בצבע ירוק
20.	גבול חלקה.	קו ירוק
21.	גבול מגרש.	קו שחור
22.	גבול גוש.	קו ירוק עם משולשים
23.	בניין קיים.	קו שחור סגור
24.	מס. דרך.	מספר ברבע העליון של העגול
25.	קו בניין.	מספר ברבע צדדי של העיגול
26.	רוחב דרך.	מספר ברבע תחתון של העיגול
27.	בנין להריסה.	פיספוס ריבועים בשחור.
28.	דרך קיימת.	צבע חום

פרק ב' - טבלת שטחים ושרושים

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
43.5	85.121	מגורים 1
0.6	1.237	ירוקים ב'
4.3	8.421	מגורים ג'
1.7	3.280	מגורים ד'
1.8	3.456	מגורים מיוחד
7.8	15.253	מסחר
4.4	8.489	מבני צבור
0.6	1.233	מבני צבור + מסחר
5.8	11.394	שטח צבורי פתוח
1.4	2.699	שטח לתחנת דלק ושרותי דרך
0.1	0.180	שטח למתקן הנדסי
12.9	23.432	דרך קיימת
10.9	21.396	דרך מוצעת
7.3	7.313	דרך משולבת
0.5	1.034	דרך להולכי רגל
100.0	193.868	סה"כ



פרק ג' - רשימת תכליות

1. מגורים 1 - צבע כתום

האזור נועד לצרכי מגורים בלבד. בתים חד ודו משפחתיים. הגבלות בניה ע"פ טבלת הגבלת בניה. יותרו שינוי בגבולות מגרשים בעלי בעלות משותפת בהסכמת הבעלים, בהסכמת בעלי הקרקע, והועדה המקומית לתכנון ובניה.

2. מגורים ב' - צבע תכלת

האזור נועד לצרכי מגורים בלבד. במקום יתאפשרו 2 טיפוסים מגורים:

א. כמו אזור מגורים א' ואז הגבול בין המגרשים יהיה הקו המרוסק בתשריט וכל הגבלות הבניה של אזור מגורים א' יחולו עליו.

ב. בניה טורית של יחידות צמודות קרקע ואז יחשבו מגרשים 35-38 כמגרש אחד ומגרש 98-100 כמגרש אחד. במקרה זה תוגש בקשה להיתר בניה לכל מבנון. הגבלות הבניה ע"פ טבלת זכויות.

3. מגורים ג' - צבע צהוב

האזור נועד לצרכי מגורים בלבד. האזור מבונה בבנייני מגורים בבניה רוויה. הגבלות הבניה ע"פ טבלת זכויות.

4. מגורים ד' - צבע צהוב מעוטר באדום.

האזור נועד לצרכי מגורים בלבד. האזור מבונה בבנייני מגורים רבי קומות. לא תותר כל תוספת בניה.

5. מגורים מיוחד - תכלת עם עיסור כחול.

האזור נועד לצרכי מגורים בלבד. בתים טוריים קיימים. תותרנה תוספות בניה בלבד, ע"פ טבלת זכויות.

6. מסחר+מגורים כשימוש חורג - פסים כתום אפור

באזור זה יהיה למגורים הקיימים מעמד של שימוש חורג. לא תותרנה תוספת בניה למגורים במגרשים אלה.

באזור יותר לבנות בניינים בעלי יעוד מסחרי ע"פ זכויות כמו באזור המסחר.

לא יותר שלוב בין שתי הפונקציות.



7. מסחר - אפור

באזור זה תותר בניה של מבנים בעלי אופי מסחרי.
כגון: חנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע וכו'.

הבינוי יסוג 5 מטר בקומת הקרקע ובקומה העליונה יהיה בקו 0 לרחוב. כך שתיווצר קולינדה (סטיו) בגובה 5 מטר. (ראה טבלת זכויות + פרספקטיבה). הוראת בינוי זו מחייבת כל בניין חדש בשיפוץ ותוספת לבנין ישן, יש להראות תכנית עתידית שתשתלב בהוראת בינוי זו, כתנאי להוצאת היתר בניה.

אחוזי הבניה יגדלו בצורה פרוגרסיבית כתוצאה מאיחוד מגרשים. (ראה טבלת זכויות).

8. שטח למבני ציבור - חוס מעוטר בחוס

באזור זה תותר בניה למבנים בעלי אופי שרותי לצרכי ציבור כגון:
חינוך, תרבות ודת הגבלות בניה ע"פ טבלת זכויות.

ש.צ.פ. - ירוק

מיועד לשבילים, להולכי רגל, מגרשי משחקים פיתוח גנני, פינות ישיבה, העברת מערכת תשתיות, הקמת מקלטים תת קרקעיים המשולבים כחלק אינטגרלי מהגן, מבני ספורט פתוחים וכו'. לא תותר כל בניה אחרת באזור זה.

10. דרך משולבת - ורוד עם פסים ירוקים אפורים.

תשלב מערכת תנועה מוטורית ורגלית כאחד כ"רחוב הולנדי" בו מוגבלת מהירות תנועת כלי הרכב ע"י מתקנים גננים, מתקני משחק ומפוצי חניה.

11. דרכים קיימות - דרכים מוצעות - צבע חום - צבע ורוד

ניתן יהיה לכלול מדרכות, חנויות ומעבר תשתיות, ומתקנים לכלל הציבור כגון מכולות אשפה, תבות דאר, ספסלים.

12. מבני ציבור משולב במסחר - פסים חום - אפור

מבנים המשלבים בתוכם פונקציות מסחריות ו/או ציבוריות.
אחוזי הבניה מתייחסים לסך השטח המבונה והיחס בין החלק המסחרי לציבורי יקבע ע"י היזם בתאום עם הו. המקומית. בעיקרון ניתן לנצל את מלוא אחוזי הבניה עבור יעוד אחד מהשניים.

13. שטח לתחנת דלק ושרותי דרך - אפור מעוטר באדום.

השטח קיים. לא תותרנה כל תוספות בניה. בתכניות הרחבת הכביש יש להראות פתרונות כניסה ויציאה לתחנת הדלק במשולב עם כביש השרות.

14. שטח למתקן הנדסי - סגול

מתקן הנדסי קיים. לא תותר כל בניה נוספת.



פרק ד' - הוראות כלליות

1. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט בין השאר בשטחים למגורים, בשטחים המסחריים ובשטחים הציבוריים יהיה בתוך המגרשים עצמם.
החניות המוצעות באזור המסחר בין כביש השרות והכביש הראשי, המפורטות בסכימת החלוקה הרעיונית שבתכנית הכביש המצורפת לת.ב.ע., תהיינה בנוסף לתקן החניה, ולא תקוזזנה בשום מיקרה מתקן חניה שחייב בו יזם כלשהו.

2. תנאים מיוחדים

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובים הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים. ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בנייה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת-קרקעיות, בכל התקנה חדשה.
- 2.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- 2.14 חשמל - ע"פ תאום עם חברת החשמל.



3. עבודות פתוח

- כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנו בשלמותו.
- א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ב. בשטחים הצבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ג. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ד. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

גינון וצמחיה

עבור כל מבנו תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנו.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר הניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|-----------------------------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | - 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ' |

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.0 מ', מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.



8. אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית.

9. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

10. ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר.

11. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לטובת העיריה בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

תחנות טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

ב. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

הערות	מט"ח יחיד	מרווחים במטרים *			גובה	לכניסה מעל מחמת	אחוזי הננייה/ס"ה מ"ר מבונוה				גודל מגרש מניימלי	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי			מ"ר מקום	ס"ה אחוז מקום	שורות	עקרי		
1. לפחות 50% משטח הגג יכוסה ברעפים.	מ"ר יחיד 4 לדונם נטוי (250 מ"ר) ליחיד	3.0 מ' 3.0 מ'	3.0 מ'	ע"פ המסומן במשרד	2 קומות ולא יותר מ-5 מ' בכל נקודה מפ.ק.ט.	ע"פ החלטה הועדה המקומית	50% 80% 15% 65%	מ"ר 500 * גומעלה על ידי משפחתי מ"ר 400 לחד משפחתי	מגורים	אזורי		
1. מאופשר חלוקה למגרשים ע"פ הקו המקווקו ואז זכויות הבנייה יהיו זהות לאזור מגורים א'.	מ"ר -	4.0 מ' 3.0 מ'	3.0 מ'	מ"ר -	מ"ר -	מ"ר -	מ"ר -	700 מ"ר עבור בית טורי	מגורים בנייה טורית			
2. לפחות 50% משטח הגג יכוסה בגגות רעפים.	מ"ר -	5.0 מ' 4.0 מ'	4.0 מ'	מ"ר -	קקיים ראה הערות	קקיים	130 מ"ר ליחיד	20 מ"ר ליחיד	110 מ"ר ליחיד	מגורים בנייה רדודה		
1. מאופשר תוספת קומה שתהיה חלק בלתי נפרד מהדיירה שמחתה שתקורה בגג רעפים. 2. כל תוספת תחייב פתרון אדריכלי לתוספות לכל המבנין.	מ"ר -	3.0 מ' 3.0 מ'	3.0 מ'	מ"ר -	2 קומות+ קומה ב' תמורה חלק מקומה א'	קקיים	180 מ"ר ליחיד	20 מ"ר ליחיד	160 מ"ר ליחיד	מגורים מיוחד		

* מגרשים המופיעים בתשריט ששטחם קטן משטח מגרש מינימלי לא יהיו חריגה. מגרשים ששטחם קטן מ-400 מ"ר יבנו במידת האפשר בקיר 0 לכליוון חשכו - כ-1/2 מביט דו משפחתי.
תותר חלוקה של מגרש או שינוי גבול בין מגרשים המוחזקים ע"י אדם אחד במסגרת המגבלות הנ"ל, באישור ו. באישור ובאישור בעל הקרקע.
** אד לא יותר מ-250 מ"ר ס"ה ליחיד.
לידה וקיימים קווי בנייה החורגים מהקווים המוצעים ניתן לבנות בקווי הבניין הקיימים, באותו בנין בלבד.



תאריך	גודל מגרש מיינמלי	אחוזי הבניה/ס"ה שירות עקרי	לכניסה מעל מתחם	גבה	מרווחים במטר ים קדמי	מס. יח"ד	הערות
10/10/97	1000* מ"ר	אחוזי הבניה/ס"ה שירות עקרי: 35% (320%) 180% (140%) במיינמלי רח. תל-חי	-	3 קומות מעל מפלס רח' תל חי ועד 12 מטר	בקומת קרקע או 3 מטר לפחות עליונות 0	מס. יח"ד מקסי.	המבנה יאפשר ארקדה לאורך רח' תל חי ברוחב של 5 מטר
10/10/97	500 מ"ר	50% 200% 20% 180%	-	2 קומות	כמסומן בתשריט		
10/10/97	500 מ"ר	50% 200% 40% 160%	-	3 קומות מעל מפלס רח' תל-חי	בקומת קרקע או 3 מטר בקומות עליונות 0		

* למטע מגרשים המסומנים בתשריט, שגדלים יהיה כמצויין בתשריט.
** מתחת למפלס רח' תל חי יותרו חנויינים במספר מקומות לא מוגבל.
ושטחי שירות בלבד.





מספר	חשבונית	תאריך	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית	מספר חשבונית

06-461358, 06-560521: תל. 06-558211: 08:00-13:30. ת. ד. ב. א. מ. א. ס. ר. א. 08:00-13:30. תל. 06-461358, 06-560521: תל. 06-558211: 1920



מינהל | מקרקעי | ישראל |



מדינת ישראל

פרק ה' - חתימות

יוזם התכנית _____

פרד התכנית _____

בעל הקרקע _____

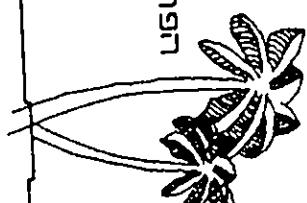
ו. מקומית _____

מחוזית _____

חל/יש

תחום המגרש

הפרדה נופית ואקוסטית



מדרכה ציבורית
מקורה ברובה

דרך שרות

מעבר
מקורה

חניה מבונה

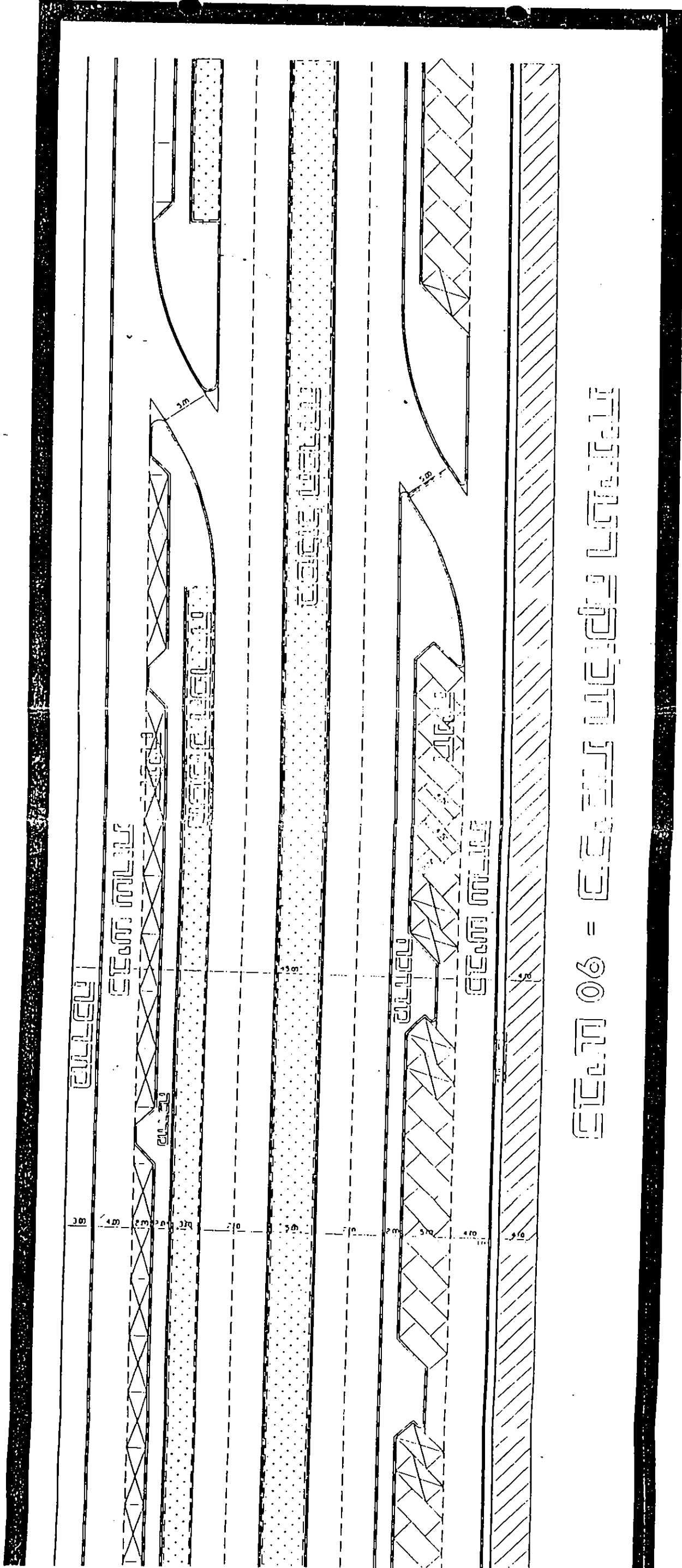
חניה מבונה

מגרש חניה אחורי

הפרדה נופית
ואקוסטית



חוקר אופיני מסתוד ברת. תל-חי.



התוכנית מוצגת בקנה מידה של 1:50