

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

שכונת שגיא - כתף כרמיאל

נערך ע"י: אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, ארכיטקטים.

עדכון: 12/1986

4/1987

4/3/88

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
"כרמיאל"	
תכנית	לנוס
מס' 6001	
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם	
הפרצה לסמן חוקף תאריך	23.6.89
יושב ראש הוועדה	מנהלס הועדה

מרחב תכנון - כרמיאל

תכנית בנין ערים מפורטת מס. 6001 - שכונת שגיא, כתף כרמיאל.

ת ק נ ו ן

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס. 6001 שכונת שגיא כתף כרמיאל" (להלן "תכנית זו"). תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"), בק.מ. 1:1000 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.
3. ה י ז ם

משרד השיכון והבינוי.
4. המתכנן

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד - ארכיטקטים.
5. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהמשך לשכונת הכתף מדרום לרחוב הפסגה ורחוב שגיא.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגושים והחלקות הכלולים ברשימה שבספח התשריט.
7. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.
8. שטח התכנית

269 דונם בקרוב (מדידה גרפית).
9. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 424 ולחלק מתכנית מפורטת מס' 4349 - כתף כרמיאל.
ב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות קודמות ולתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

10. מטרות התכנית

לתכנן את השטח הכלול בתכנית ולקבוע הנחיות תכנון ונספחים לתכנון הבניינים.

- א. לקבוע איזורי מגורים ואופן הבינוי בהם; גובה הבינוי ומספר יחידות מגורים.
- ב. יעוד שטחים למבני ציבור - המשך קרית חינוך וגני ילדים.
- ג. יעוד שטח למסחר וחנויות מקומיות.
- ד. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ה. יעוד שטחים לדרכים וחנויות.
- ו. קביעת הנחיות לגבי שטחי עתיקות.

11. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. קו משונן בכוונים הפוכים - גבול גוש שומה.
- ג. מספר בן 5 ספרות - מספר גוש.
- ד. קו צהוב - גבול חלקה לביטול.
- ה. קו שחור - גבול חלקה (מגרש) מוצע.
- ו. ספרות צבועות צהוב - מספר חלקה (מגרש) קיימות לביטול.
- ז. ספרות בעגול - מספר חלקה (מגרש) מוצע.
- ח. קו מרוסק שחור - תחום שטח עתיקות.
- ט. קו אדום מרוסק - קו בנין.
- י. קו כחול מרוסק - גבול תכניות מאושרות קודמות.
- יא. ספרות עבריות - מספר חלקה (מגרש) צבורית מוצעת.
- יב. ספרה רומית - מספר קומות מירבי.
- יג. קוים אדומים מקבילים - דרך לביטול.
- יד. מספר שחור ברבע עליון של עגול - מספר הדרך.
- טו. מספר שחור ברבעים צדדים של עגול - מרווחים קדמיים מינימליים.
- טז. מספר שחור ברבע תחתון של עגול - רוחב הדרך.

- יח. שטח צבוע אדום - דרך או חניה צבורית מוצעת.
יט. שטח צבוע אדום עם קוים ירוקים - מעבר ציבורי להולכי רגל.
כ. שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת.
כא. שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה - שטח למבני ציבור.
כב. שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
כג. שטח אפור - שטח למבני מסחר.
כד. שטח צהוב - איזור מגורים מיוחד א'.
כה. שטח כחול - איזור מגורים מיוחד ב'.

12. שמוש בקרקע

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

13. רשימת תכליות

- א. איזור מגורים מיוחד א'
מיועד לאיזור מגורים ושרותים נלווים בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית המתאר לכרמיאל.
- ב. איזור מגורים מיוחד ב'
מיועד לאיזור מגורים ושרותים נלווים בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית המתאר לכרמיאל.
- ג. שטח למבני ציבור
מיועד למבני ציבור כגון מבני חינוך, תרבות, בריאות וכד'.
- ד. שטח מסחרי
מיועד למסחר ושרותים קמעונאיים לצרכי שכונת המגורים.
- ה. שטח ציבורי פתוח
מיועד לשטח ציבורי פתוח, לגינון גנים ציבוריים, לספורט, כמוגדר בתכנית המתאר לכרמיאל.
- ו. דרכים
מיועד לדרכים כמוגדר בתכנית המתאר לכרמיאל.

14. טבלת הגבלות בניה

14א. איזור מגורים מיוחד א'

(1) מספר יחידות המגורים המירבי למגרש יהיה כדלקמן :

1017	1016	1012	1011	1008	1006	1005	1004	1002	1001	המגרש
21,	42	45	30	36	30	24	18	24	24	מס' יחידות דיור מירבי

(2) אחוזי הבניה

אחוז הבניה המירבי יהיה 75% משטח החלקה המסומן בתשריט.

(3) גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה 1-3 קומות באופן הצמוד לקרקע וכאשר קומת הקרקע משמשת למגורים - למעט באיזור הכניסה לבנין.

במגרשים בהם שיפוע הקרקע הטבעי עולה על 30%, תותר קומת עמודים או מסד בנוסף ל-3 הקומות המותרות.

(4) קו בנין

קו בנין קידמי מינימלי כלפי הרחוב בקטע ללא חניה ציבורית יהיה 5 מטר.
קו בנין קידמי מינימלי כלפי חניה ציבורית המסומנת בתשריט יהיה 2.5 מטר.

קו בנין צידי בגבול בין 2 חלקים יהיה 4 מטר.

קו בנין צידי בגבול עם שטח ציבורי או שביל ציבורי יהיה 0.

קו בנין אחורי מינימלי יהיה 4 מטר.

114.ב. איזור מגורים מיוחד ב'

(1) מספר היחידות המירבי למגרש יהיה כדלקמן:

1023	1022	1021	1020	1019	1018	1015	1014	1013	1010	1007	1003	המגרש
28	22	8	10	16	24	30	24	24	40	22	24	מס' יח"ד מירבי למגרש

(2) אחוזי הבניה

אחוז הבניה המירבי יהיה 50% משטח החלקה המסומן בתשריט.

(3) גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה 1-2 קומות באופן הצמוד לקרקע וכאשר קומת הקרקע משמשת למגורים למעט באיזור הכניסה לבנין.
במגרשים בהם שיפוע הקרקע הטבעי עולה על 30%, תותר קומת עמודים או מסד בנוסף לשתי הקומות המותרות.

(4) קו בנין

כמו באיזור מגורים מיוחד א' {סעיף 14א' (4)}.

- 14ג. שטח למבני ציבור
- (1) אחוזי בניה - אחוז הבניה המירבי יהיה 75% משטח הבניה המסומן בתשריט.
- (2) גובה הבנינים יהיה 1-3 קומות.
- (3) קרי הבנין כמו באיזור מגורים מיוחד א' {סעיף 14א(4)}.
- 14ד. שטח מסחרי
- (1) אחוזי בניה - אחוז הבניה המירבי יהיה 75% משטח הבניה המסומן בתשריט.
- (2) גובה הבנינים יהיה 1-2 קומות.
- (3) קרי הבנין יהיו כמו באיזור מגורים א' {סעיף 14א(4)}.
- 14ה. אתר ארכיאולוגי
- עבודות בניה ופיתוח בשטחים מוגדרים כשטח ארכיאולוגי יעשו בתאום ובהסכמת אגף העתיקות.
- 14ו. גן משחקים מרכזי
- גן משחקים בשטח של 3.0 דונם לפחות יוקצה בשטח הציבורי הפתוח, ליד מגרש 1018, עם גישה מרחוב הדקל.
- 14ז. מעון יום
- מגרש למעון יום בשטח של 1.5 דונם יוקצה במגרש צ"ה.
- 14ח. שטח לבנין ציבורי צ"א
- בשטח זה יוקצו 36.8 דונם לבתי ספר ו-6.0 דונם ישארו כעתודה שהשימוש בה יקבע בעתיד.

15. הפקעה, חלוקה ורישום

א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה על שם עיריית כרמיאל.

ב. החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זו, ולא נרשמו, תבוטלנה.

החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו, אולם, הועדה המקומית רשאית במסגרת היתר הבניה לאשר חלוקה נוספת של החלקות (המגרשים) המסומנים בתכנית זו לחלקות משנה. החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו והתואם את חלוקת המשנה אם אושרה כזו.

ג. בשטחים ציבוריים ומעברים ציבוריים תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

16. עבודות פיתוח

א. עבודות הפיתוח בתחום החלקות הפרטיות ובנייני ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. התכניות להיתרי בניה יכללו את סימון מפלסי הפיתוח, החתכים, הגישות, החניות, התאורה, ריהוט רחוב, פחי אשפה, ארונות תקשורת וחשמל לרבות פירות החומרים.

ג. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על המשכיות עיצובית.

17. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו ע"י יזמי התכנית ברוחבם המלא לרבות מדרכות, ניקוז ותאורה במקביל לשלבי ביצוע התכנית.

18. חניית

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן משרד התחבורה לגבי כל חלקה וחלקה.

ב. לגבי כל חלקה יספרו מקומות החניה הציבוריים המוסמנים בתכנית והגובלת בחלקה, חניות נוספות באם הן דרושות לפי התקן יהיו בתוך שטח החלקה. הועדה המקומית רשאית לאשר חניות פרטיות נוספות בתוך שטח החלקה.

ג. בתכנון המפורט יותאמו כל הדרכים והחניות לטאטוא מכני לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

19. הוראות לעיצוב מבנים

- א. בינוי
תכנית הבינוי הרעיונית המצורפת לתכנית זו תהווה תכנית מנחה לועדה המקומית לאישור הבינוי בחלקות השונות.
הועדה המקומית רשאית לתת הנחית בינוי שונה בכל חלקה וחלקה.
- ב. פירוט חמרי הגמר וגווניהם
בבקשה להיתרי בניה יפורטו חומרי גמר החזית וגווניהם.
בבניי המגורים - גווני החזית העשויות מחומרים כגון בטון, אבן, עץ ובלוקים גרנוליט - יהיו בגוון הטבעי של החומר או יצבעו לבן.
טיח מכל הסוגים על חזיתות חוץ יהיה לבן. במבני ציבור ומסחר יותר שימוש בגווניהם.
- ג. צנרת
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום.
- ד. מסתורי כביסה
מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- ה. מזגנים
לא תותר הרכבת מזגנים בקיר החיצוני אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויאושר במסגרת היתר הבניה.
- ו. ש ל ט י ם
לא תותר התקנת שלטים כלשהם במבני מגורים. שלטים במבני מסחר יהיו על פי תכנית ותנאים שיקבעו ע"י העיריה.
- ז. גגות המבנים
חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל האלמנטים, כמו: דודי שמש ואנטנות. התקנת דודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה והגיאומטריה של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה - שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
- גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. שיפועי הגג יהיו בכוון אחד או דו-שיפועיים כאשר כיוון קו הרכס יהיה מקביל לקו החזית שלאורך הדרך הגובלת במגרש.

20. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת גמר בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

21. בניה בקרבת קו חשמל

א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהכבל הקיצוני הקרוב ביותר של של קו חשמל עילי כדלקמן :

- ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי של 2 מטר.
- בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מטר.
- בקו מתח עליון של 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מטר.
- בקו מתח עליון של 150 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מטר.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. קו טלפון

לא יותרו קו טלפון עיליים בתחום תכנית זו כולל חיבור לבנינים.

23. אספקת חשמל

אספקת חשמל בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

24. תחנות טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים למבני ציבור ובאיזורי מגורים. התחנות תוקמנה בתוך מבנה או במרווחים הצדדיים, הקדמיים או האחוריים.

ב. גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע על ידי חברת חשמל.

ג. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל בתוך המגרש מקום מתאים, חדר או שטח קרקע בשביל תחנת הטרנספורמציה.

ד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ה. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

25. אנטנות

תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה למספר בתים או אנטנה מרכזית, תהיה הצנרת תת קרקעית.

26. מ י ם

מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של עיריית כרמיאל.

27. ב י ו ב

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויזו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל.

בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קו הביוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת הביוב של עיריית כרמיאל.

מסדור המסמכים במחזור העבודה
חוק העבודה והביטוח תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6001

הועדה המחוזית לתכנון ולבנין החליטה
ביום 6.11.89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6001

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 3817

מיום 22.11.90 572 314