

תכנית בניין ערים מפורטת מס' 5911
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4349

תקנון:

1. המקום: מחוז: הצפון
הנפה: עכו
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל
2. גושים וחלקות:
גוש 18982 : חלקות: 187 - 192
3. שם ותחולה:
תכנית זו תיקרא בשם "שכונת הכתף-המשך ארזים" להלן התכנית.
התכנית מהווה שינוי לחלקה מהשטח הכלול בתכנית מיתאר מס'
ולתכנית נ.ע. מפורטת מס' 4349. התכנית תחול על השטח המוחסם בקו
כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי בפרדוממנה.
התשריט הוא בק.מ. 1:1000.
4. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
5. הירזם:
משרד הבינוי והשיכון
6. המתכנן:
אל. מנספלד וצוות ארכיטקטים
7. שטח התכנית:
13.2 דונם בקירוב (במרו באופן גראפי)
8. גבולות התכנית:
הגבולות מסומנים בקו לכחול כהה בתשריט.
9. מטרת התכנית:
לתכנן את השטח המפורט בסעיף 2 - לעיל ולקבוע הנחיות תכנון ובספחים
לתכנון המפורט.
א. לקבוע איזור מגורים ואופן הבינוי בהם, גובה הבינוי ומספר
יחידות מגורים.
ב. יעור שטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים, מגרשי משחקים, צירים
להולכי רגל, מתקני ספורט.
ג. יעור שטחים לורכים וחנייה ציבורית כולל בכבישים.
10. ביאור סימני התשריט וחלוקת לאיזורים:
א. קו כחול עבה
ב. קו כחול מקוטע
ג. קו וספרה ענרית נתון עיגול בצבע תכנית
ד. קו משונן בכיוונים הפוכים
גבול התכנית
גבול תכניות מאושרות קודמות
גבול ומספר מגרש מוצע
גבול גוש

חלקה מוצעת לני גורים	מספר בחוך עיגול	ה.
מבנה קיים	מלבן מבוך בכל שטח	ו.
דרך קיימת מאושרת	שטח צנוע חום בהיר	ז.
דרך לניטול	טירט בקוים אלכסוניים אדומים	ח.
דרך מוצעת/הרחבה וחגייה ציבורי	שטח צנוע אדום	ט.
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול	י.
קו בניין מרווח קדמי מינימלי	ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	יא.
רווח הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול	יב.
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק	יג.
שטח מסחר	שטח אפור	יד.
שטח מלוכות ובופש	שטח כתום	טו.
שטח לבנייני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה	טז.
חזית חנויות	קו בצבע סגול	יז.
		יח.
איזור מגורים	שטח צהוב	יט.
מספר קומות מקסימלי	ספרה רומית	כ.

רשימת תכליות :

החלוקה לאיזורים ורשימת התכליות לאיזורים השונים בהתאם למפורט :

.11

התכלית	הצבע בתשריט	האיזור
ישמש להקמת מבני מגורים בני 1-3 קומות באופן הצמוד לקרקע וכאשר קומת הקרקע משמשת למגורים.	צהוב	איזור מגורים

0

בתחום המגרש יוצמדו שטחי קרקע ליחידות הדיור ויוגדרו ע"י חומות וגדרות בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.

חיבור כניסת רכב לחניה לשטח המוגדר בצהוב: לחניה פרטית נקוטג'ים ולחניה מקורה בצד הנמוך של המגרש וכו'.

כל מגרש המתוחם בתשריט ישמש מקבץ מגורים כעל זהות ויגדיר באופן פיזי את גבולות ע"י קירות הבנין או חומות תוך יצירת הגדרה ברורה של שטחי הציבור והשטחים הפרטיים.

12. טבלת שטחים : (דונם)

אזור	דונם	
55.3	7.3	שטחי מאוריים
23.9	3.1	שטח כבישים וחבייה
21.2	3.1	שטח ירוק
100	13.5	סה"כ

13. טבלת מגרשים

הערות	מס' יח' הדירור	גובה קומת מקסימלי		שטח מינימלי בדונם	מספר המגרש
		תחתון	בנין עליון		
	20	3	2	3,7	1001
	24	3	2	3,6	1002
	44			7,3	סה"כ

הערות: א. "גובה המבנה" - הגובה המכסימלי מעל פני הקרקע הטבעית.
 ב. גובה הבנינים העליונים יהיה בהתאם לתנאי הקרקע ובהתאם לחשבות כמבנים הקיימים הנמצאים מצפון מערב (לגבי הסתרת הנוף).

האיזור	הצנע בתשריט	התכלית
ירוק	ארום וזרם	ישמשו כדרכי חנועה עירונית ושכונתית וחנית מכוביות.
שטח ירוק	ירוק	ישמש לצרכי בינון, שבילים להולכי רגל מעבריים ומגרשי משחקים לצרכי ציבור וחניות. לא תותר בו כל בניה פרט למתקנים הקשורים לצרכי אחזקה. החניה המסומנת בתוך הציר המרכזי לא יהיה רציפה ותאפשר חפיטה בין החניה להולכי הרגל. התוכנית תנוצע באישור משרד התחבורה.

12. שמוש בקרקע ובבנינים
לא ישמש שום קרקע או בנין כחודם התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.
13. הפקעת שטחים
כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו בהתאם למפורט בסעיף 186 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
14. שטחים ציבוריים ומעבריים ציבוריים
בשטחים ציבוריים ומעבריים ציבוריים תרשם זכות מעבר לצמיתות לציבור. בשטחים אלו תבוצע חניה.
15. חלוקה חדשה ורשום
החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו או אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספר חלקות מגורים ינתן על ידי מספר בתוך עגול. מספר חלקות לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניני ציבור - אות עברית בתוך עיגול. החלוקה והרישום יבוצעו ע"י החברה המשכנת בתוך שנה מיום גמר המכניה.
16. תחנות טרבספורמציה
לא תורשה התקנת תחנות טרבספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרבספורמציה פנימיות בהתאם לורישות חברת החשמל לישראל.
17. רישום שטחים ציבוריים
השטחים הציבוריים, כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים ירשמו על שם הרשות המקומית.
18. עצוב רכיטקטוני ושמירה על הצורה הוצרנית של הבנינים והסביבה
כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלקות החיצונית של הבנינים, כולל צבע וסידור המרפסות וחלקים מחזית הבנינים בצורה הציגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.

- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסת, חלונות ופתחים אחרים בקירות
- ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחומם מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי חכמת כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לחבורי חומם בחזיתות הבניינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
- ז. לא תורשר התקנת אנטנה טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה. לא יוצב על גג שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשרור הועדה המקומית.
- ח. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ט. מערכת קרי הטלפון תהיה תת קרקעית.
- י. לא תותר והתקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני המגורים.

מבנה עזר במרווחים

.19

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים הצדדיים והאחוריים.

סלילת דוכים ושטחי חניה

.20

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית והפרטית יסללו על ידי מגיש התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצווע התכנית. מקומות החניה יהיו לפי התקנים והדרישות של משרד התחבורה (מיקום חניה לכל יחידת דיור), והסדר החניה הקיימת במבנים מצפון למגרשים.

בניה בקרבת קרי חשמל

.21

- א. לא יוקמו בניינים במרחק ס' קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כדלקמן:
ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי של 2 מ'
בקר מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מ'
בקר מתח עליון עד 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9,5 מ'
בקר מתח עליון עד 150 קו"ש מרחק מינימלי של 9,5 מ'.
- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

מקלטים

.22

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

עבודות פיתוח

.23

- א. עבודות הפיתוח בתחום כמגרשים ובשטחים הציבוריים יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ב. בשטחים הציבוריים ובשנילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר.

שירותים

- א. מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של העירייה. המים יסופקו לבתים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. מיקום וכמות שעוני המים יהיו ע"פ דרישות העירייה.
- ב. כירוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים טביטריים לזוויזוקת מי שפכים ודלוחין, ויוזבדו למערכת הכירוב המרכזית של העירייה.
- בעלי המבנים ו/או הזוכרים ישאו בהוצאות הנתח קוב כירוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת כירוב של העירייה.
- ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בבנין צבורי. יותקנו מתקנים להוצאת אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות, באישור מנהל מחלקת התברואה של העירייה. ובנואום עם מחלקת מהנדס העיר.
- ד. ביקרוז מי גשם - יהיה על ידי חילחול, על ידי בקרוז טבעי או על בקרוז בתעלות על קרקעיות בצנורות תת קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצובם.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור העירייה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
- מון היתרים מהועדה והביצוע בהתאם למפורט בתכנית הראשית.

חתימות

היזט מגיש התוכנית : _____
 תאריך : _____
 בעל הקרקע : _____
 תאריך : _____
 המזכבן : _____
 תאריך : _____

משרד הבינוי והשיכון
 תל אביב

