

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-1290626

שינוי בהוראות וזכויות הבניה ברחוב נחל חרוד 2-4 , כרמיאל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005351908/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית בתחום גוש 21175 חלקה 33, על מגרש דו משפחתי צמוד קרקע ברח' נחל חרוד 2-4 בשכונת רמת נבון בכרמיאל.

התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה להתאמת החלקה לבנייה חדשה בשלוש קומות. להלן השינויים:

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ- 400 מ"ר (310 מ"ר עיקרי + 90 מ"ר שירות) ל- 500 מ"ר (410 מ"ר עיקרי + 90 מ"ר שירות)
- 2- הסדרת קווי בניין
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 14 מ' ל- 14.8 מ'
- 4- שינוי צורת הגג מגג רעפים דו שיפועי לגג רעפים (לפחות 50%) בשילוב שטוח
- 5- שינוי בהוראות פיתוח - הגבהת מפלס הכניסה ב 1 מ' ממפלס האפס ושינוי בקו דירוג הקרקע.
- 6- קביעת הוראות בעניין קירות תומכים
- 7- תוספת מדרגות חוץ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה ברחוב נחל חרוד 2-4 ,
כרמיאל

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
208-1290626

שטח התכנית
0.709 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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

225193 קואורדינאטה X

756803 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר כרמי בדרום מערב כרמיאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	נחל חרוד	4	
כרמיאל	נחל חרוד	2	

שכונה רמת נבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21175	מוסדר	חלק	33	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 19636	39
208-0255091	39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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>ג/ 19636</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19636 בתחומה של תכנית זו	6542	2579		31/01/2013
<u>ג/ 21056</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21056 בתחומה של תכנית זו	7209	3668		21/02/2016
<u>כר/ מק/ 8 /424</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית כר/ מק/ 8 /424 בתחומה של תכנית זו	5417	3476		17/07/2005
<u>208-0255091</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 208-0255091 בתחומה של תכנית זו	7591	9		24/09/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				יאסר גנאיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאסר גנאיים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	01/10/2024	סמדר ברששת	21: 31 01/10/2024	מחייב בעניין מפלס הכניסה הקובעת ומפלסי הפיתוח מחייבים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2024	יאסר גנאיים	10: 53 12/03/2024		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
	פרטי	חוסין טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
	פרטי	עדי טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
	פרטי	ענן טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
	פרטי	גיוזל טרביה חזאן			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסין טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
פרטי	עדי טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
פרטי	ענן טרביה			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com
פרטי	גיוזל טרביה חזאן			סח'נין	סח'נין		052-6974201	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	יאסר גנאיים	40740		סחינין	(1)		054-7833499	04-6740067	yaser.gn@gmail.com
אדריכלות ועיצוב פנים	אדריכל	סמדר ברששת	38900		גן יאשיה	(2)		050-5679875	04-6258793	smadar.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 13354.

(2) כתובת : עמק חפר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי בהוראות זכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- שינויים בקווי בניין.
- 3- הגדלת גובה מבנה.
- 4- שינוי בהוראות הבינוי.
- 5- שינוי צורת הגג מגג רעפים דו שיפועי לגג רעפים בשילוב שטוח
- 6- שינוי מפלס הכניסה הקובעת ושינויים במפלסי פיתוח.
- 7- תוספת מגרדות חוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'3	709	100
סה"כ	709	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	709.19	100
סה"כ	709.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מבנה צמוד קרקע דו משפחתי ב-3 קומות. שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 2. שינוי מפלס 0.00 של המבנה בהתאם לנספח הבינוי ושינוי במפלסי פיתוח: מילוי והגבהת מפלס פיתוח עליון בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותר בניית גגות שטוחים בשילוב עם גגות משופעים כשיש לתכנן גג רעפים נסתר או גלוי בהיקף של 50% משטח הגג. 4. יש להתייחס לגגות כחזית חמישי, מבנה עם גג שטוח -דודי שמש וקולטים יוסתרו על ידי מסתור נאות משלושה צדדים גובה של מבנה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה המבנה המותר. מבנה עם גג משופע קולטי השמש יונחו על הגג ולא יבלטו משיפוע הגג, הדודים יוסתרו הסתרה מלאה בתוך חלל הגגות 5. החניה במגרש תמוקם על פי המסומן בנספח הבינוי . 6. מחסנים : מחסן ביתי יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה, יתאפשר מחסן גינה כחלק מהבית או משולב בפיתוח על פי טבלת הזכויות בסעיף 5 . 7. לא תאושר בניית קומת מסד פתוחה . 8. חומרי גמר : חזיתות המבנה יצופו בציפוי קשיח בשיעור של 50%-ו 50% חיפוי קשיח מסוג אחר או טיח. הוראות פיתוח : 1. ארונות חשמל ותקשורת, מיקום פחי אשפה ימוקמו בהתאם לתוכנית הבינוי . 2. ניקוז : יש לנקז את מי הגשמים ולהספיגם בקרקע בתחום המגרש, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנה יהיה 20% לפחות. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או על גבי מדרכות. יש לנקז מי גשם בצינורות מי גשם סמויים בלבד. 3. קירות תמך וגדרות יבנו בתחום המגרש, גובה הקיר לא יעלה על 3 מ', במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-3 מ' יש לפצל את הקיר כך שהמרחק בין הקירות יהיה לפחות 1 מ' וניתן יהיה לטפל במפלס הביניים. 4. גובה קירות תומכים לאורך גבול מגרש צידי מערבי לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע סופית, תתאפשר חריגה נקודתית בגובה קיר תמך של עד 5 מ' הקיר פיתוח בגבול הדרומי של המגרש יבוצע באותו הגובה של הקירות הקיימים במגרשים הגובלים ממזרח וממערב, על גבי הקיר הקיים או בנסיגה עד לקו הקיר המוצע בהתאם לפתרון קונסטרוקטיבי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.8 (2)	2	50	500	40	139 (1)	50	271 (1)	709	39	מגורים א'
5 (5)	5	4 (4)	4 (3)	1	2											

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

הוראות טבלה 5:

- כניסה קובעת למבנה מפלס 0.00
- בנוסף למפורט בטבלה 5 תותרנה שטחי בניה וקווי בניין בהתאם להנחיות תכנית ג/21056
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה , ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) גובה מבנה 14.8 מ' נמדד ממפלס קומה תחתונה ו- 7.8 מ' ממפלס 0.00 על פי נספח הבינוי.
- (3) שינוי נקודתי לקו בניין צידי ימני מ- 4 מ' ל- 3 מ' עבור מדרגות חוץ ו- 0 מ' למדרגות פיתוח וחניה מקורה.
- (4) שינוי נקודתי לקו בניין צידי שמאלי מ- 4 ל- 3 מ' לגזוזטראות ואלמנטים דקורטיביים וחרירה נקודתית למדרגות חוץ ל- 1.5 מ' ומדרגות פיתוח חניה מקורה 0 מ' במקום 4 מ'.
- (5) שינוי נקודתי לקו בניין קדמי לאלמנטים דקורטיביים ומצללות מ- 5 מ' ל- 4.20 מ'. תותר חניה מקורה עד קו בניין 0.0 מ' של המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר בניה, יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה בנושא גז ראדון

6.2 הנחיות מיוחדות

התוכנית כפופה במלואה להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

