

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-1232248

סמטת פשוש 18-20 כרמיאל - הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד ושינוי בינוי

צפון

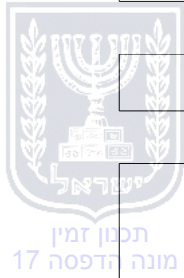
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005315270/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף שטח על החלקה על פי סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2) בחוק, להוסיף יח"ד אחת לכל תת חלקה ולשנות הוראות בינוי ועיצוב, על מנת להתאים בתים בחלקה מס' 46 גוש 19949, רחוב סמטת פשוש בית מס' 18-20, לצרכים חדשים של משפחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

סמטת פשוש 18-20 כרמיאל - הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד ושינוי בינוי

מספר התכנית 208-1232248

1.2 שטח התכנית 0.767 דונם

1.4 סיווג התכנית 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) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9, 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	כרמיאל
קואורדינאטה X	228050
קואורדינאטה Y	756000

1.5.2 תיאור מקום

תכנית נמצאה ברחוב פשוש בית 18-20, בקצה דרום מזרחי של שכונה גבעת מכוש, בהמשך לרחוב נשר ומקביל לרחוב צופית

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	פשוש		

שכונה גבעת מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19949	מוסדר	חלק	46	

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
11053 ג/	180

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>כר/ מק/ 11053 /18</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/ מק/ 11053 ממשיכות לחול.	6585	4506		01/05/2013
<u>ג/ 11053</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 11053 ממשיכות לחול	4906	4380		03/08/2000
<u>ג/ במ/ 123</u>	החלפה		4500	2465		06/03/1997
<u>ג/ 21056</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668		21/02/2016
<u>כר/ מק/ 11053 /3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 11053 /3. הוראות תכנית כר/ מק/ 11053 /3 תחולנה על תכנית זו.	5298			18/05/2004
<u>כר/ מק/ 424 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 /8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 /8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476		17/07/2005
<u>גנ/ 17007</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718		26/11/2009

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				ויקטוריה קרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטוריה קרייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		14/06/2023	ויקטוריה קרייס	17: 26 13/11/2023	נספח בינוי מחייב בנושאים הבאים : 1. מיקום הכניסה הקובעת 2. מפלסי פיתוח 3. מיקום וכמות חניות 4. מיקום מדרגות פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/06/2023	ויקטוריה קרייס	09: 42 22/12/2023		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	גייץ בטאן			כרמיאל	פשוש	20			avivbatan123@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גייץ בטאן			כרמיאל	פשוש	20			avivbatan123@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטוריה קרייס	50778		כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836		arc@vkrais.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אלמוג	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi883.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד לכל תא שטח וקביעת הוראות לבינוי, על מנת להתאם בית למצב החדש של משפחה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ושירות.
2. המרת שטח עקרי לשימוש כחניון ל 4 רכבים בקומת מרתף.
3. הגבהת גובה הבית
4. תוספת יח"ד אחת לכל תא שטח
5. שינוי קווי בניין
6. שינוי תכסית
7. שינוי בינוי ועיצוב
8. הריסת מחסן
9. שינוי גבולות בין תתי חלקות A46, B46



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		46A, 46B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	46B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	46A, 46B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	767.22	100
סה"כ	767.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	767.22	100
סה"כ	767.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בלבד הכוללים : א. מרחבים מוגנים פרטיים ב. חניה ומבני עזר בתחומי מגרש	
הוראות	4.1.2
פיתוח ונוף	א
מיקום כניסה לחניות כמפורט בנספח בינוי . מיקום מדרגות פיתוח כניסה למגרשים ועלייה לקומה עליונה, כמפורט בנספח בינוי .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי				
5 (5)	4 (4)	4 (3)	0	2	8.5	2	48	323	102 (2)	31 (1)	190	421	46A	מגורים א'
5 (7)	4 (4)	0	4 (3)	2	8.5	2	50	239.5	33 (6)	30 (1)	176.5	346	46B	מגורים א'

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:

א. זכויות נוספות תותרנו ע"פ הקבוע בתכנית ג/21056

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תשמש לממ"ד, מחסן בית, מחסן גינה.
- (2) תשמש לחניון תת קרקעית ואחסנה.
- (3) תותר קו בניין נקודתי 0 למדרגות פיתוח ומדרגות עליה לקומה עליונה.
- (4) תותר קו בניין נקודתי 1.85 מ' למצללה מחומר קל.
- (5) א. תותר קו בניין נקודתי 0.5 למצללה מחומר קל
ב. תותר קו בניין נקודתי 0 לחנייה תת קרקעית.
- (6) תשמש לחניון תת קרקעית.
- (7) א. תותר קו בניין נקודתי 1.5 מ' למצללה מחומר קל
ב. תותר קו בניין נקודתי 0 לחנייה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

6.2

עיצוב אדריכלי

1. העיצוב ארכטיקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים.
3. צנרת : לא יותקנו צינורות מים, ניקוז ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מי גגונים ואדניות בזרבוביות אלא במרזבים סמויים בלבד .
4. מסתורי כביסה :
- לא יבלטו מגוף הבנין ויסומנו בבקשה להיתר בניה.
5. שילוט :
- בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל. שילוט הרחובות יבוצע ע"י יזם התכנית בדוגמת הקיים.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום והאישור תאגיד מים " עין כרמים " .

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים כל השטח בתחום התכנית.

ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירוני, באישור תאגיד מים " עין כרמים " .

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהוי לפי הוראות הרשות המקומית. מיקום מסתור האשפה באזור מגורים א' ישולב באזור הכניסה בהתאם לתכנית מס' 929.2 . מתקן האשפה לכל יח"ד ישולב בקיר גדר הפונה לרחוב ויהיה סגור מאחרי דלת בהתאם להנחיות.

6.5

הריסות ופינויים

- א. מבנה בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה . המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה .
- ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17