

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

18/03/2024

תכנית מס' 354-1145986

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

אלביאן - מבנה מגורים, מסחר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005260562/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 8841, בחלקה 311 ברחוב דר' דאוד ערו, ג'ת עפ"י תכנית ג/1009 המגרש בייעוד מסחר א, המגרש ממוקם במתחם א 4, תת מתחם 161 מתכנית מתאר מקומית כוללנית לג'ת. וברוח תכנית מתאר 354-0717280 מוצע שינוי ייעוד המגרש למגורים, מסחר ותעסוקה והגדלת צפיפות וזכויות בניה. בפרויקט מוצע מבנה אחד בעל 5 קומות מעל קומת מרתף חניה שיכלול עירוב שימושים באופן בו המסחר, בילוי ופנאי בקומת הקרקע ומעליה ארבע קומות מגורים סה"כ בפרויקט 10 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית אלביאן - מבנה מגורים, מסחר

מספר התכנית 354-1145986

1.2 שטח התכנית 1.153 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

עירון

קואורדינאטה X

204250

קואורדינאטה Y

699785

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלביאן נמצאת בדרום מזרח ג'ת בקטע דרומי לרחוב דר' דאוד ערו ונמצאת במקום מרכזי ובקרבת מקום לכניסת הכפר הדרומית והמרכזית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת	ד.דאוד ערו		

אלביאן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8841	מוסדר	חלק	311	

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

לא רלוונטי

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
ג/ 1009	החלפה		3409	352		18/12/1986



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				זיאד קעדאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זיאד קעדאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	30/01/2024	רג'אאי אבו קשק	19: 22 06/02/2024	נספח בינוי מעודכן	לא
חניה	רקע	1: 250	1	31/01/2024	מוואפאק ותד	19: 23 06/02/2024	נספח חניה מעודכן	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/06/2023	זיאד קעדאן	11: 06 01/08/2023	נספח מצב מאושר	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	(1)		טאהא ג'סאר ושותפיו בע"מ	ג'ת			054-5228611		taha.jassar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2337.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טאהא ג'סאר ושותפיו בע"מ	ג'ת	(1)		054-5228611		taha.jassar@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2337.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן	ג'ת	רח 1 (1)		04-6381367	04-6382419	newara@012.net.il
	מודד	זיאד קעדאן	562		ג'ת	(1)		04-6381367	04-3682419	newara@012.net.il
	אדריכל	רג'אאי אבו קשק	00120283		באקה אל גרבייה	(2)		04-6227519		architectsharmony@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוואפאק ותד	113645		ג'ת	(3)		053-7440377	077-3453052	mowafak.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
MRE מגייסטר בלימודי מקרקעין	יועץ	פואד מוחסן		אופק - פואד מוחסן - יועץ נדל"ן	ג'ת	(4)		04-6281936	04-6281936	mohsenfuad73@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 864.

(2) כתובת : ת.ד. 565.

(3) כתובת : ת.ד. 2350.

(4) כתובת : ת.ד. 537.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לבניה רוויה עם עירוב שימושים מגורים, מסחר ותעסוקה לרבות תוספת יח"ד, זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממסחר א ל- מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. תוספת יח"ד מ- 0 ל- 10.
3. תוספת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת מ- 60% ל- 208%.
4. תוספת קומות מ- 2 קומות ל- 5 קומות.
5. תוספת זכויות לחניון תת קרקעי.
6. שינוי קווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	311

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר א'	1,153	100
סה"כ	1,153	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,153.1	100
סה"כ	1,153.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים . (בקומות א, ב, ג, ד) 2. חזית מסחרית בקומת קרקע לרבות שימושים מסחריים וציבוריים , מסחר בילוי ופנאי , בתי קפה מסעדות חנויות בנקים , בתי מרקחת מספרות מכוני יופי מועדונים מוסדות ציבור לצורכי חינוך , תרבות ובריאות , תעסוקה , משרדים , מרפאות וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד לאישור הועדה המקומית .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השימושים בקומת קרקע יהיה למסחר ובקומות א,ב,ג,ד יהיה למגורים . 2. הבניה במגרש תהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש , התכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חניה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז , שטחי גינון , מתקני אשפה תאורה ומתקנים הנדסיים . 3. קומת מרתף לחניה בלבד ומתקנים הנדסיים . 4. חדר האשפה יתוכנן כמבנה מקורה . פתח הוצאת עגלות האשפה יהיה לכיוון המגרש הפרטי ולא לכיוון המגרשים הגובלים או הרחוב .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים			1520	400			10						(1)	200 (2)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר			350	130									(3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	311	1153	1870	530 (4)	810	50	10	18.2 (5)	5 (6)	1	3	4	3 (7)	200

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) .
- (2) 20 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (3) .
- (4) כולל 30 מ"ר לחדר אשפה מקורה.
- (5) מעל הכניסה הקובעת , לא כולל גובה חדר היציאה לגג.
- (6) כולל מסחר בקומת קרקע, 4 קומות מגורים וקומת גג עבור יציאה לגג ומתקנים טכניים ..
- (7) או קו אפס לחדר אשפה.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.	6.1
6.2 חניה 1. לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר. 2. כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרש. 3. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש לכלי רכב.	6.2
6.3 איכות הסביבה 1. בבקשה להיתר יוצגו האמצעים הטכניים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים ומטרדים הדדיים בין השימושים השונים. 2. אוויר: במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המבטיחים שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. 2. ריח: ינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. 3. רעש: ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין. 4. תאורה: התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד. 6. אנרגיה מתחדשת: הבניין יבנה עם תשתית חשמל המאפשרת התקנת מערכת סולארית על הגג. 7. תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות היחידה הסביבתית.	6.3
6.4 תשתיות כל קווי התשתית המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתוכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים	6.4

6.4	תשתיות
	הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 3. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע. 4. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.5	ניהול מי נגר
	1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עלי באופן של פחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יטופל בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו. 2. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העלי, וכמפורט להלן: 2.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	חשמל
	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטת להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל. הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. בקו מתח על 400קו, (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו. ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'. ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.6 חשמל המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	6.6
6.7 פסולת בניין (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005 . (2) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (3) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה. (4) סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה .	6.7
6.8 תנאים בהליך הרישוי א. תנאים להגשת הבקשה להיתר הבניה : 1- היתר הבניה ינתן לכל יחדות הדיור והשטחים הסחירים במבנה בהינף אחד ולא בשלבים . 2- אישור תכנית בינוי ותכנית חניה . 3- קבלת התייחסות היחידה הסביבתית . 4- קבלת התייחסות משרד הבריאות . ב. אישור תעודת גמר : 1. כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שישמשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים . 2. התשתיות המשמשות את המבנה יהיו נסתרות מן הרחובות הגובלים. 3. פתח חדר האשפה לא יופנה לכיוון הרחוב אלא לכיוון המגרש בלבד. 4. אישור היחידה הסביבתית.	6.8
6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס תנאים למתן תעודת גמר - היתר איכלוס 1-חיבור המבנה לכל התשתיות . 2-סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.	6.9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתרי בניה	
2	ביצוע עבודות בניה	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

