

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1211739

ותד ע - אלוהאב - מגורים ומסחר - ג'ת

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2024

לאשר את התוכנית

10/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005302050/310>

דברי הסבר לתכנית

המיקום נשוא תכנית זו הינו בקרבת כניסת ג'ת הדרומית הצמודה לאיזור התעשייה המאושר עפ"י ג 1009 משנות השמונים, לאחר הקמת הכיכר התחבורתית על כביש 574 ומתן סטטוס לכניסה זו , המיקום הפך למוקד משיכה איזורי המזמין שימושים מעורבים שמחזק את מעמד הישוב גת . לאור הנ"ל , מקודמת תכנית זו במטרה לשדרוג זכויות הבניה המאושרים .

התכנית מציעה הקמת מבנה מעורב שימושים ובו 13 יח"ד מעל מרתף לחניה, קומת קרקע למסחר וקומה אי למשרדים/תעסוקה. סך השטח העיקרי המוצע כ 214%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית

ותד ע - אלוהאב - מגורים ומסחר - ג'ת

מספר התכנית 354-1211739



שטח התכנית 1.2 1.162 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

203950

קואורדינאטה Y

699650

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית גת -

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		ג'ג	55

שכונה

שכונה דרומית - ג'ת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8841	מוסדר	חלק		27

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
ענ/ 1239 / חפאג/ 1377	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ענ/ 1239 / חפאג/ 1377	7461	4169		02/03/2017



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				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	מחייב		1	30/08/2023	עלי נאטור	11: 33 17/01/2024	עמדת מעהב"ט	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 200	1	28/02/2024	בשיר נציראת	14: 42 28/02/2024	נספח בינוי מדגים 28-02-2024	לא
חניה	רקע	1: 200	1	28/02/2024	אברהאים עתאמנה	14: 00 28/02/2024	נספח חניה מדגים 28-02-2024	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/05/2023	עלי נאטור	10: 56 15/05/2023	תריט 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	עבד אלוהאב ותד (1)			ג'ת			050-2231125		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ג'ת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלוהאב ותד			ג'ת	(1)		050-2231125		Alinatalinat@gmail.com

(1) כתובת : ג'ת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
	מודד	מוואפק וותד	1362	ג'ת	ג'ת	ג'ת (1)		050-2211612		
	יועץ	בשיר נציראת	105556		טייבה	(2)		050-4797324		
	יועץ תחבורה	אבראהים עתאמנה	19711979		באקה אל גרבייה	(3)		04-6383514		

(1) כתובת : ג'ת.

(2) כתובת : טייבה.

(3) כתובת : באקה אלגרביה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 אחוזי בניה והצעת שימוש עירוני מעורב מסחר, מגורים ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגלת אחוזי בניה לשימוש עקרי בתכנית .
- הוספת שימוש מסחר ומשרדים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה..



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,162	100
סה"כ	1,162	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,160.32	100
סה"כ	1,160.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	שטח התכנית ישמש למסחר, מגורים ותעסוקה, המסחר השכונתי ימוקם בקומת הקרקע, קומה א- מיועדת למשרדים ותעסוקה . קומות ב,ג,ד. מיועדות למגורים, 4 יח"ד בכל קומה בנוסף לקומה ה-ה- המוגדרת כ- פנטהאוז עם נסיגה משמעותית מקונטור המבנה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תתוכנן הפרדה בין הכניסות לכל השימושים המוצעים,מגורם, מסחר, תעסוקה וחניה תת קרקעית. מרתפים : א. תותר הקמת קומות תת-קרקעית למטרת חניה או מטרת שירות בלבד. ב. הקומות תת-קרקעית תהיה בקונטור המבנה או בגבול המגרש מלבד החזית הצפונית , בחזית זאת , קו הבניין למרתף יהיה 2 מ' לשמירת שטח לגינון, נטיעות וחלחול מי נגר עלי .



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	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרחק בין קו בנין לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
			עיקרי	שרות	שרות		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	6 (2)						3 (3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	17	1162	2485	560	1920 (1)	75	13	11	21.3	2	6 (2)	3 (3)	3 (3)	5 (3)	4 (4)	16 (5)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	17		465	105												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	17		465	105												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	17		1555	350												

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. עומק הנסיגה של קומת הפנטהאוז יהיה 13.0 מ' מקו הבניין הקדמי ו- 2.40 מ' מקו הבניין האחורי .

ב. קו בניין קדמי למרתף החניה יהיה 2.00 מ' (תותר חריגה מקו בנין זה רק לצורך הקמת רמפת ירידה למרתף 2-), שאר קוי הבניין למרתף החניה יהיו אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת-קרקעית ב 2 קומות מרתף.

(2) קומה ה מיועדת להקמת יחידת פנטהאוז.

(3) אפס לקומות המרתף.

(4) 2.0 מ' לקומות המרתף.

(5) 16 מ"ר לכל יחיד / משרד.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2**גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

- א. "גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים".
- ב. "במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר". ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.3**חניה**

- א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.
- ב. במקרה שפתרון מקומות החניה הינו מוצע בקומת המרתף, יונפק היתר רק לקומת המרתף אחרי ביצוע קומת המרתף ואבטחת מקומות החניה הנדרשים, יונפק היתר נוסף לשאר המבנה המוצע.
- ג. תותר בנית קומת חניה תת-קרקעית בקונטור הבניין למטרות שירות או חניה בכל יעוד המגורים במגבלת קווי הבניין המסומנים בתשריט.

6.4**תשתיות**

1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
2. אחת לחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדו"ח אשר יוגש לה על ידי הרשות המקומית בו ייבחן כושר הנשיאה של "תשתיות על", כולל של ביוב, זאת בהתייחס למספר יחידות הדיור החדשות שניתן להן היתר מכוח תכנית זאת.
3. "תשתיות על" של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים.
4. קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.



דרכים וחניות	6.5
א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים ובהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה לחנייה, אשר יהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר.	
חשמל	6.6
א. חדרי טרנספורמציה : חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, שבביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין. ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' הערה : אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	
פיתוח סביבתי	6.7
א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית בהתאם להנחיות המרחביות התקפות . ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	

6.7

פיתוח סביבתי

ג. קביעת אמצעי ניהול הנגר יקבעו בשלב הרישוי לפי סעיף 7.1.6.1 או סעיף 7.1.6.2 בהוראות שינוי 8 לתמא/1.

ד. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.8

פיתוח תשתית

א. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:

א. אישור תשריט חלוקה.

ב. תנאי להיתר יהיה הבטחת מימושו של כל יחידות הדיר המוצעות בתכנית זו וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.

ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה.

ד. במקרים בהם פתרון החניה המוצע הינו בקומת המרתף, יונפק היתר רק לקומת המרתף, אחרי ביצוע קומת המרתף ואבטחת מקומות החניה הנדרשים, יונפק היתר נוסף לשאר המבנה המוצע.

ה. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ו. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי

6.9

תנאים בהליך הרישוי

מטעמו . התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו .

ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, מונה הדפסה 8 תכנון זמין

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים לרבות הקיר הבנוי בתחום דרך מס' 14.

ט. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

י. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים הינו הצגת אפשרות למימוש שאר יח"ד המותרים במגרש.

כ. היתרים הכוללים שימושים מעורבים של מסחר ומגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

6.10

גגות

גגות :

חזית חמישית :

א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת.

ג. תותר בנית בניה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא חעבור את הגובה המורשה.

ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירת וטיהור מים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנון מערך כניסות / יציאות לרבות הסדרי חניה.	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים לרבות הסדרי התנועה והחניה בהן.
2	שדרוג תשתיות מים וביוב	
3	הצגת מימוש ומיצוי של כל יחידות הדיור באותו מגרש, חניה תת-קרקעית, התחברות לתשתיות עירוניות, מנגנון לבדיקת היקף מימוש יחידות הדיור החדשות שיינתן להם היתר מכוח תכנית זו	

7.2 מימוש התכנית

