

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1207661

אליסמין - מבנה מגורים, מסחר ומשרדים

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 :

18/09/2024

לאשר את התוכנית

13/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005300160/310>

דברי הסבר לתכנית

לשם מיצוי טוב יותר של הקרקע והמשאבים ובהתאם למדיניות המקומית והמחוזית והארצית המעודדת תגבור זכויות הבנייה ותוספת יחידות דיור, וברוח תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת של העיר באקה תכנית זו מוגשת ע"י בעלי החלקה ליישום המדיניות הנ"ל, כאשר היא מציעה שינוי ייעוד החלקה למגורים, מסחר ותעסוקה ותגבור זכויות בנייה ותוספת יחידות דיור .

פרויקט אליסמין מציע מבנה אחד בעל שמונה קומות מעל שלוש קומות חניה שיכלול עירוב שימושים באופן בו המסחר הבילוי והפנאי בקומת הקרקע , קומה א תשמש למסחר ו/או משרדים ומעליהן שתי קומות משרדים ומעל לכל ארבע קומות מגורים , סה"כ 19 יח"ד בפרויקט .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אליסמין - מבנה מגורים, מסחר ומשרדים
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית 354-1207661

1.2 שטח התכנית 1.741 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

203748

קואורדינאטה Y

703382

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אבו אלהאוא בציר הראשי רחוב אלקודס המהווה המשך של מרכז העיר לכיוון הכניסה הצפונית לעיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל ג'רביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל ג'רביה	אלקודס		

שכונה שכונת אבו אלהאוא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8759	מוסדר	חלק	52	

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

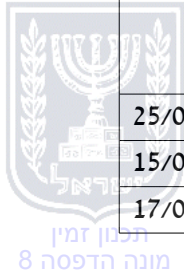
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354-0200014	10

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>ענ/במ/ 358</u>	החלפה		4884	3600		25/05/2000
<u>354-0200014</u>	החלפה		7424	2400		15/01/2017
<u>354-0579599</u>	החלפה		8696	3904		17/02/2020



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				מוחמד קעדאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד קעדאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/08/2023	מוחמד קעדאן	11: 06 10/12/2023	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/05/2024	חוסאם מגאדלה	09: 23 29/05/2024	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	25/05/2024	עבדלרחמאן מחאמיד	09: 23 29/05/2024	נספח חניה	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)		ג.גנאיים בנייה ונכסים בע"מ	באקה אל גרבייה	אלקודס		04-6282545	04-6282546	jalal.gh.2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1567.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג.גנאיים בנייה ונכסים בע"מ	באקה אל גרבייה	אלקודס (1)		04-6282545	04-6282546	jalal.gh.2010@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1567.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד קעדאן			ג'ת	חיטין (1)		04-6381367	04-6382419	m.keadan@gmail.com
	אדריכל	חוסאם מגאדלה	86940		באקה אל גרבייה	אבן בטוטה (2)	10	04-6282548	04-6282548	majadla100@gmail.com
	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(3)		04-6114077	04-6114077	abed7577@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אווס גאנם	1577		באקה אל גרבייה	אלמוארס (4)		077-2009115	077-2009115	ganemsurvey.eng@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2401.

(2) כתובת : ת.ד. 1884.

(3) כתובת : מועאויה ת.ד. 954.

(4) כתובת : ת.ד. 294.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' ל- מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. תוספת יח"ד מ- 14 ל- 19.
3. תוספת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת מ- 100% ל- 290%.
4. תוספת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת לחניון ומערכות טכניות מ- 30% ל- 172%.
5. תוספת מס' קומות מ- 6 קומות ל 8 קומות.
6. שינוי קווי בנין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	52	בלוק עץ/עצים לכריתה
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	52	
מגורים מסחר ותעסוקה	52	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,748.37	100
סה"כ	1,748.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,748.37	100
סה"כ	1,748.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. מגורים .
2. מסחר : מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים , בילוי ופנאי , חנויות , בנקים , בתי מרקחת מספרות מכוני יופי חדר כושר מועדון חוגים/התכנסות , וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד לאישור הועדה המקומית .
3. תעסוקה : תעסוקה , משרדים , מרפאות , וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד לאישור הועדה המקומית .
4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.
5. קווים ומתקני תשתיות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. השימושים בקומת קרקע מסחר וקומה א יהיה מסחר ו/או משרדים ובקומות ב ו ג יהיה משרדים ובקומות ד,ה,ו,ז 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 .

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)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	52		2612	600				19								240 (1)
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	52		1218	600												
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	52		1220	600												
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	52	1741	5050	1800		3000	60	19	29	8 (2)	3	3	3 (3)	4	3	

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) קומת הקרקע תשמש למסחר, קומה א' למסחר ו/או משרדים, קומות ב-ג למשרדים, קומות ד-ז למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 16 מ"ר לכל יח"ד.

(2) עומק מינימלי לנסיגה מקו הרחוב בקומה ז יהיה 14 מ' .

(3) או 0 מ' כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית 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', 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 בקומות תת קרקעיות.	6.2
6.3 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 שרותי הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן/מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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 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 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.	6.3
6.4 ניהול מי נגר 1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עלי באופן שבו לפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:500 או בקנה מידה שיקבע ע"י הוועדה המקומית, בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית- לאחר התייעצות עם מהנדס	6.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



ניהול מי נגר	6.4
העיר. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, 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 העילי, השחייתם 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. 2.6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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. 2.7. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חשמל	6.5
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. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	
פסולת בניין	6.6
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, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל	



6.6	פסולת בניין
	ההיתר לפני הוצאות ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. (2) חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. (3) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש 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 התייעצות 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	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאים לטופס 4 אישור איכלוס. 1-חיבור המבנה לכל התשתיות . 2-סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	(1) תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק . (2) היתר הבניה יציג אפשרות למיצוי של כל הבינוי במבנה . (3) אישור תכנית בינוי . (4) היתר הבניה לפרויקט יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריח ופסולת. היתר הבנייה יאושר ע"י היחידה הסביבתית . (5) אישור משרד הבריאות . (6) כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שימשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים .

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית .

