

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1159672

הגדלת אחוזי בניה גמיל גנאיים-באקה 8750-33-34

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/02/2024

לאשר את התוכנית

04/04/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005268630/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש נשוא תכנית זו הינו צמוד לכביש מרכזי שהוא הציר המוביל אל מתחמי שלושת בתי הספר : שאפעי, אל חכמה, אלרחמה בנוסף לבית הספר לחינוך מיוחד אלשיפא . מיקום זה מזמין פעילות מסחרית / תעסוקתית בנוסף למספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו , התכנית מציעה כ- 743 מ"ר למסחר ומשרדים בנוסף ל 602 מ"ר ב 6 יחידות דיור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

הגדלת אחוזי בניה גמיל גנאיים-באקה 8750-33-34

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-1159672

מספר התכנית

0.708 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

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

204750

קואורדינאטה Y

702775

1.5.2 תיאור מקום

שכונת באקה אלגרביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אבו אלהאוא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8750	מוסדר	חלק		33-34

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

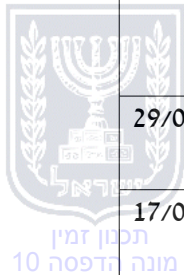
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
<u>ענ/ 125</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' : ענ/125	4279	1718		29/01/1995
<u>354-0579599</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 354-0579599	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				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 200	1	13/09/2023	בשיר נציראת	15: 30 14/09/2023	מסמך רקע מדגים - מעודכן 13092023	לא
חניה	רקע	1: 250	1	11/09/2023	אבראהים עתאמנה	15: 32 14/09/2023	מסמך רקע מדגים - מעודכן 11092023	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2023	עלי נאטור	12: 23 29/01/2023	תשריט מצב מאושר --29-01- 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
בעלים	פרטי	גמיל מוחמד גנאיים (1)		באקה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה	9	04-6286541		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמיל מוחמד גנאיים		באקה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה (1)	9	04-6286541		Alinatalinat@gmail.com

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

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	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	050-2211612		Alinatalinat@gmail.com
מודד	מודד	האני ביאדסי	1027	באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		050-5430657		
אדריכל	יועץ	בשיר נציראת	105556	טייבה	טייבה	(2)		050-4797324		
מהנדס	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה		באקה	באקה אל גרבייה	(3)	9	050-2211612		

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

(2) כתובת : טייבה 4040000.

(3) כתובת : באקה.

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

הגדלת אחוזי בניה והצעת שימוש עירוני מעורב מסחר, מגורים ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגלת אחוזי בניה לשימוש עקרי בתכנית .
2. הוספת שימוש מסחר ומשרדים.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה..



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 ומסחר		50
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		מגורים ומסחר
		תאי שטח כפופים
		50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	708	מגורים ב'
100	708	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	707.51	מגורים ומסחר
100	707.51	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר ומגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			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					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
				עיקרי	שרות											שרות
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	50	708	190	50	(1) 130	55	6	21 (2)	5 (3)	2.7	2.7	2.7	3	4	12 (4)
מגורים ומסחר	מסחר			105 (5)	32											
מגורים ומסחר	מגורים			85 (6)	18											

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. המסחר ימוקם בקומות הקרקע, הקומות א' + ב' מיועדות למשרדים / תעסוקה .

ב. קומות ג' + ד' מיועדות למגורים, 3 יח"ד דיור לכל קומה.

ג. השטח העיקרי למסחר יקבע ל 105% משטח המגרש ושטח עקרי למגורים יקבע ל- 85% משטח המגרש. במידה ויותכנן פחות מאחוז הבניה שנקבע באחד השימושים, יותר ניצול יתרת השטח ליעוד האחר בשיעור שלה יעלה על 12%.

ג-1. היקף השטח המיועד למסחר והשטח המיועד למשרדים יהיה שלהלן: 35% שטח עקרי + 10.66% שטח שירות לקומת המסחר, 70% שטח עקרי + 21.33% שטח שירות לקומות משרדים .

ד. שטחי המרפסות הינם שטחים עקריים אשר ישמשו למרפסות בלבד.

ה. מספר יחידות הדיור לא עלה על 6 יחידות והצפיפות לא תעלה על 10 יח"ד לדונם.

ו. 20% - 25% מהדירות יהיו דירות קטנות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד ל 2 קומות חניה תת-קרקעיות כולל רמפה.

(2) לא תותר בניה בגובה מעבר לגובה המאושר בתכנית זו ..

(3) בנוסף לעליית הגג וחדרים טכנים על הגג.

(4) 12 מ"ר לכל יחיד, לכל 100 מ"ר משרדים.

(5) קומת הקרקע מיועדת למסחר שכונתי, קומות א' ו- ב' מיועדות למשרדים / תעסוקה.

(6) הקומות ג' ו- ד' מיועדות למגורים, 3 יחיד לכל קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

נספחי הבינוי והתנועה הינם נספחי רקע מדגימים המציגים אופציה אחת לבינוי העתידי ולפתרון הכניסה והיציאה ממרתף החניה , גבהים, מפלסים , מרחקים ומיקום הכניסות ייקבע בהליך הרישוי בהתאם לפירוטים שלהלן :

1. תשמר כניסה נפרדת לדיירים מהכניסות לחנויות (מסחר) ומשרדים .
2. חזית המסחרית לכיוון דרך אלחכמה תתוכנן עם שקיפות וריבוי פתחים כך שיתאפשר מבט חופשי מהמבנה אל הדרך ולהפך .
3. לאור רוחבה המוגבל של החזית המסחרית , כתוצאה מצורת המגרש, תתאפשר גמישות למיקום הכניסות, חדרי מדרגות , מעליות וכניסה/יציאה למרתף.

6.2**עיצוב אדריכלי**

עיצוב אדריכלי בתכנית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקיפות.

6.3**פיתוח סביבתי**

- א. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה .
- ב. 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.
- ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

התנאים בהליך הרישוי יהיו כלהלן :

- א. הצגת מימוש ומיצוי של כל הזכויות / יחידות הדיור באותו מגרש וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.
- ב. הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים .

6.5**גגות**

חזית חמישית :

- א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- ג. תותר בניה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא מעבר 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	עמידה בתנאי הליך הרישוי	
2	שידרוג תשתיות מים וביוב ניקוז.	
3	הוצאת היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

