

תכנית מפורטת מס' ענ/116

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית לאיזור מוסדות ציבור ולמגורים באקה אל גרבייה, תכנית מס' ענ/116 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה לגבי שטח תכולתה :
 - א. שינוי לתכנית ג/1068 הלק מחלקה 82 בגוש 8758 (מע"ר) בבאקה אל גרבייה .
 - ב. שינוי לתכנית ג/400, תוכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה .
4. גבולות התכנית : הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית .
5. שטח התכנית : 19602 מ"ר = 19.602 דונאס .
6. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים .
7. יזום התכנית : ההסתדרות הכללית .
8. עורך התכנית : ח.גנאים - משרד להנדסת בנין באקה אל גרבייה .
9. מקום התכנית : באקה אל גרבייה גוש 8758 חלקי חלקות 81, 82, 86, 80, 77, 76, 28, 26, 69, 83. גוש 8751 חלקי חלקות 29, 28, 27, 26, 25, 75.
10. מטרת התכנית :
 - א. ייעוד שטחים לבניני ציבור ולמוסדות וקביעת הוראות בנייה בהם.
 - ב. ייעוד שטחים לאזור מגורים וקביעת הוראות הבניה בהם.
 - ג. ייעוד שטחים למרכז עסקי ראשי וקביעת הוראות הבניה בהם.
 - ד. הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות .
 - ה. ייעוד שטחים לשטה ציבורי פתוח.
 - ו. ביטול דרך .
11. באור סימני התשריט :

קו כחול עבה	: גבול התכנית
אזור צבוע כתום	: אזור מגורים א'
אזור צבוע חום בהיר ומותחם בחום כהה	: אתר לבניני ציבור
אזור צבוע ירוק	: שטח ציבורי פתוח
אזור מקווקו ירוק	: שטח חקלאי
אזור מקווקו אפור	: מע"ר
אזור צבוע אדום	: דרך מוצעת או הרחבת דרך.
אזור צבוע חום	: דרך קיימת או מאושרת.
אזור צבוע כתום ומקווקו בצבע חום בהיר ומותחם בחום כהה	: שטח למוסד.

אזור מקורו צבוע לרוק וורוד	:	שביל ציבורי להולכי רגל
קו אדום מרוסק	:	קו בניין
קו משונן בכיוונים הפוכים	:	גבול גוש
קו בצבע לרוק	:	גבול חלקה רשומה
קו מרוסק בצבע לרוק	:	גבול חלקה לביטול
ספרה מוקפת עיגול בצבע לרוק	:	מספר חלקה רשומה
ספרה בצבע התשריט	:	מספר מגרש
ספרה ברבע עליון של העיגול	:	מספר הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	:	קו בניין
ספרה ברבע התחתון של העיגול	:	רוחב הדרך

11. שטח לבנייני ציבור : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור:

- א. בשטח זה מותר להקים בניינים ציבוריים, גינות ציבוריות רחבות להולכי רגל, מתקני נופש, מרגוע, נוי וספורט.
- ב. מס' הקומות המירבי במגרש המיועד לבנייני ציבור לא יעלה על 3 קומות.
אחוזי הבניה יהיו 30% בקומה אך לא יותר מסה"כ 80% בכל הקומות יחד.
- ג. המרווחים יהיו כמצויין בקו בניין (קו מרוסק אדום) במקום שאין קו אדום מרוסק יהיו כדלקמן:
קו בניין קדמי : : כמצויין בתשריט.
קו בניין צדדיים 3 מטר
קו בניין אחורי 6 מטר.
- ד. השטח המיועד לבנייני ציבור ניתן יהיה לחלק על פי תשריט חלוקה.

13. אזור מגורים א' : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

- א. בשטח זה מותר להקים :
 1. בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי מגורים בתים טוריים בעלי חזות אחידה.
 2. משרד סטודיו/או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.
 3. חדרים למלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית בתנאי שאינן גורמות רעש לבלווד, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת ובתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומות מלבד שלט קטן המחובר כולו אל הבניין.
 4. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
 5. חנות לספוק הצרכים הגוים יומיים של תושבי המקום באישור הועדה המקומית.
 6. שימוש ציבורי בתנאי שלא יהווה מטרד ושיהיה חלק מבניין המגורים באישור הועדה המקומית.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות על הקרקע או 2 קומות על עמודים. אחוזי הבניה המירביים יהיו 25% בקומה אך לא יותר מ-60% בכל השטח.

- ג. גודל מגרש מינימלי יהיה 700 מ"ר .
- ד. יותר להקים על כל מגרש 2 בנינים במרחק שלא יקטן מ- 6 מטר.
- ה. המרווחים המינימליים יהיו :
 קו בניין קדמי כמצויין בתשריט
 קו בניין צדדיים - 3 מטר
 קו בניין אחורי - 4 מטר .

מ.ע.ר.

1. בשטח זה מותר להקים :

א. כמו בשטח מגורים א'

ב. כמו בשטח לבנייני ציבור

ג. מועדונים פרט למועדונים למשחקי הימורים

ד. בתי עסק מכל סוג בתנאים דלהלן:
 לדעת הועדה המקומית :

1. אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח רע, או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב.

2. אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור ולבטיחותו .

ה. בנייני עסק להתקלות ציבורית באישור הוועד המקומית.

ו. בתי מלאכה לתיקונים בתנאים דלהלן:
 לדעת הועדה המקומית :

1. אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח רע או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב.

2. אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטיחותו .

3. יותר שימוש במנועים חשמליים בלבד .

ז. משרדים.

ח. מקלטים ציבוריים.

2. גודל מגרש מימלי יהיה 700 מ"ר .

3. יותר להקים על כל מגרש 2 בנינים במרחק שלא יקטן מ - 6 מטר.

4. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים במגרש .

5. יותר שימוש במנועים חשמליים בלבד ובתנאי שהמנוע לא יגרום למטרד בגלל זעזועים או ויברציות (תהודות) ובגלל רעשי המנוע הנובעים ממנו או מהשימוש בו.

שצ"פ : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח. בשצ"פ תאסר כל בנייה פרט ל- מתקני ספורט, נופש, מרגוע ונוי, גנים ציבוריים מתקני מים, ביוב, תעול ניקוז, מתקני חשמל וטלפון, רחובות, שבילים וכו' כמו כן תותר הקמת בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים בהסכמת הועדה המקומית.

16. שטח למוסדות : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחוס כהה יהיה שטח למוסד שהוא מועדון חברתי להסתדרות. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות. סה"כ אחוז הבניה יהי 80% . קירי בנין יהיו : קדמי 3 מטר צדדי 3 מטר אחורי 6 מטר החלק הבולט (החורג) של חדר המדרגות של הבניין בית ההסתדרות יהיה שימוש חריג לתקופה של 15 שנה מיום אישור תכנית זו . השטח למוסד אינו מיועד להפקעה .
17. בניינים קיימים בתחום התכנית, בשטחים המיועדים לבניה, והחורגים מבחינת קווי הבניין תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו .
18. חנייה : במגרשי הבנייה יוקצו מקומות חנייה בהתאם לייעוד המבנה ולשימו בו בהתאם לתקנות התכנון והבניה .
19. דרכים : א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחי דרכים קיימות או מאושרות. ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות או דרכים מורחבות .
20. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לייעוד המבנה ולשימוש בו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
21. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק .
22. ביצוע התכנית : עם אישור תכנית זו תוכן ע"ג בעלי הקרקע שבבעלות פרטית חוכרי הקרקע מאת מנהל מקרקעי ישראל, על חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לרישום בספרי האחוזה על ידם ועל חשבונם.

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת מגישי התכנית :

ח. גנאים
משרד להנדסת בנין
באקה אל גרבייה.

חתימת המתכנן :

חאלד גנאים
משרד להנדסת בנין
באקה אל גרבייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיר 111

חכנית ב.ע. מפורמת מס' 116/86

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 49 מיום 24.9.86

יושב ראש הועדה *[Signature]* מהנדס הועדה *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיר 111

חכנית ב.ע. מפורמת מס' 116/85

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 32 מיום 5.5.85

יושב ראש הועדה *[Signature]* מהנדס הועדה *[Signature]*

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה *[Signature]*

מרחב תכנון מקומי 11/86

חכנית 116/86 מס' 116/86

הועדה המחוזית בישיבתה ה-14

מיום 20.11.86 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה חיפה

מרחב תכנון מקומי 11/86

חכנית 116/86 מס' 116/86

הועדה המחוזית בישיבתה ה-14

מיום 13.1.85 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

חכנית מס' 116/86 מורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 3505 מיום 30.11.87 עמוד 346

חכנית מס' 116/86 מורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3356 מיום 7.12.87 עמוד 2079

397