

2-3307

15

673

מחוז הצפון

נפת עכו

הועדה המקומית לחכנון ובניה

למרחב חכנון הגליל המרכזי

בוקיעא (פקיעין)

חכנית ב.ע. מפורטת מס' 4245/ג

1. שם התכנית
תכנית זאת תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס' 4245/ג
2. תסריט
התסריט המצורף לתכנית זאת, הערוך בק.מ. 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתסריט גם יחד.
3. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בתסריט בקו כחול עבה.
4. שטח התכנית
255 דונם.
5. תחולת התכנית
תכנית זאת תחול על כל השטח המוחסם בתסריט בקו כחול עבה.
6. גושים וחלקות
גוש 19090 -, חלקות 7, 11, חלקי חלקות 62, 10, 6, 5, 3.
גוש 19091 -, חלקות 26, 29, 30, 32, 48, 49, 50, 51, 52 חלקי חלקות 22, 23, 28, 31, 33, 34, 35, 37, 40, 45, 46, 47, 53, 54, 61
7. בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
8. יוזם התכנית ומבצעה
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, משרד הבנוי והשכון דרך יפו 121 חיפה טל: 04-534623
9. מחבר התכנית
א. איל אדריכלים ומתכננים בע"מ רח' סירקין 34 תל אביב טל: 03-226524
10. מטרת התכנית
ליעד את שטח התכנית למגורים, מכני ציבור, מסחר, מצפה עם שרותי תיירות ושטח פתוח ציבורי לשם הקמת שכונת מגורים, התוית הדרכים הדרושות לכך וקביעת הבניה המותרת.
11. יחס לתכניות אחרות
תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זאת שקיבלו תוקף או הופקדו לפני שחכנית זאת קבלה תוקף - בטלות.
12. רישום לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה כחוק.
13. תכליות ושימושים
 - א. כאזור "המגורים א" תותר בנית בניני מגורים כלכד.
 - ב. כאזור "למכני ציבור" תותר בנית מוסדות חינוך תרבות בריאות ומועדונים כלכד.
 - ג. כאזור "המסחרי" תותר בנית שירותים מסחריים ומחסנים ובקומה העליונה גם משרדים.
 - ד. כאזור "מצפה ושרותי תיירות" מותר לבנות מגדל תצפית ושרותי תיירות (מסעדה ו/או קיוסק, חנות מזכרות).
 - ה. השטח הציבורי הפתוח ייועד לגן ציבורי, ואסורה בו בניה כלשהי, פרט למקלט ציבורי תת-קרקעי ספסלים וכיוב' מתקני נוי, מתקנים לאחזקת הגן הציבורי ולצורכי אספקת מים, חשמל ביוב ונקוז, כמו"כ מותרת הקמת מתקני ספורט ברשות הציבור.

14. הוראות בניה
א. טבלת הגבלות בניה

הערות	קווי בניין			שטח בניה מירבי סה"כ % משטח המגרש	שטח בניה מירבי בקומה % משטח המגרש	מספר קומות מירבי	מספר יח' דיור במגרש	שטח מיזערי למגרש במ"ר	סימון בתסריט	אזור
	אחור'	צדד'	קדמ'							
ראה פרק 14 סעיפים ד', ה'	4מ'	4מ'	5מ'	55%	27.5%	2	1	500	כתום	מגורים א'
ראה פרק 14 סעיף ד'	4מ'	4מ'	8מ'	40%	20%	2	-	1000	חום מותחם חום	מבני ציבור
	4מ'	4מ'	ק.ק. 5מ' א.ק. 2.5מ'	100%	50% ק.ק. 50% א.ק.	2	-	1000	אפור מותחם אפור	מסחרי
לפי תכנית בנו באשור הועדה המקומית	4מ'	4מ'	5מ'	25% +המגדל	25%	+1 המגדל	-	1000	אפור מותחם ירוק	מצפה עם שרותי תיירות
ראה פרק 13 סעיף ד'	-	-	-	-	-	כל בניה אסורה	-	-	ירוק	ש.פ.צ.

כ. "קו בנין קדמי" בטבלה כפרק 14 סעיף א' הוא קו הבנין ביחס לדרך הקרובה ביותר.

- ג. (1) באזור המיועד למגורים לא יעלה גובה הבניה על 6.5מ' מפני הקרקע. פני הקרקע לצורך זה - המיפלס הגבוה ביותר של פני הקרקע במגרש כפי שיקבע במפת מדידה שתוגש ע"י מבצע התכנית לוועדה המקומית לאחר שתסתיימה עבודות עפר בשטח.
(2) מעל לגובה הבניה המותר כנ"ל - תותר בנית חדר מדרגות לשם יציאה לגג, בשטח 15.0מ"ר לכל היותר מעל למותר כנ"ל.
- ד. (1) באזור המיועד למגורים ובאזור המיועד למבני ציבור תותר בנוסף על הבניה המותרת כנ"ל בנית קומה תחתונה או מרתף, ובלבד שלא תכלוס מקירות הבנין בקומת הקרקע. בקומה זו יותר שימוש לאחסנה, מתקן הספקה, מקלט וכיוב', כמו"כ לחדר כניסה לכל הבנין ושירותים אך לא לדיור.
(2) באזור המסחרי תותר, בנוסף על הבניה המותרת כנ"ל, בנית מרתף, ובלבד שלא יכלוס מקירות הבנין בקומת הקרקע, ובו יותר שימוש למקלט ולמתקן הסקה בלבד.
- ה. באזורים המיועדים למגורים ולמבני ציבור תותרנה חצרות מטבח או משק בתחום קו הבנין הצדדי (היינו ק.ב. צדדי 0מ') כתנאי שתוקפנה בקירות בנויים בגובה 1.8-2.2מ' מפני הקרקע. הגדרת פני הקרקע - ראה סעיף ג (1)

- 15. החניה למגורים, כיחס 1.2 מקומות חניה ליחידה, לאורך דרך מס' 1. החניה למוסדות ציבור ומסחר בהתאם לתקן משרד התחבורה.
- 16. הגישה למגרש 253 דרך מגרש 252.
- 17. אופן ביצוע התכנית
מבצע התכנית יבצע את הדרכים והחניות, את רשתות המים הכיוב החשמל והטלפונים, את מערכת הניקוז ואת עבודות העפר ההכרחיות כדי לאפשר בניה במגרשי המגורים, הכל בתיאום עם הועדה והרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
- 18. הפקעות מקרקעין תכופענה על פי חוק תכנון ובניה 1965.

19. השטח המיועד לשכ' חילים משוחררים בתכנית המיתאר המקומית ג/3232, פקיעין - מבוטל ובמקומו תוכנן למטרה הנ"ל השטח שבתכנית זאת.

חתימת מינהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל מקרקעי ישראל
בחננו את התוכנית
ביום 11.4.82

חתימת יוזם

אריה רייך
מדיכלים ומתכננים בע"מ

חתימת המתכנן

תאריך 20.4.82

פן לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמרחב.
חתימתנו הינה לצדדי תוכן כלכלי. ייתכן בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל טען מתחום זה. התכנית על עזר לא הוקצה השטח תחתם עמנו הסכם מתחום זה. תוכן חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות טענת טענתו זו או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למקן הסר כפף נוצחה בתנאי ש... תעשה על ידינו הסכם כיון שהשטח המכלול כולו... חתימת הברר או הוצאה בקיום יחסי... על... בכלל הפרו ע"י מי יעשה... על כל זכות אחרת העוברת לנו מבט... ופסי כל דין... חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 11.82

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מסומן 100

תכנית 4245 מס' 100

הועדה המחוזית בשרימה ה' 4245

מיוזם 3088 החלטינה לחתום חוק

לחכמה 100 לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון 100

ימב דאם הועדה

7.