

400/ג

מחוז חיפה

תכנית מתאר לשטח הגליל לתכנון עיר

מס. ג/400

10

10

חלק א' - הוראות כלליות

- 1) סם וחלות תכנית זו תקרא "תכנית מתאר לסמך הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה סט' 400/נ אשר תחול על הסמך המותחם בקו כחול על התשריט המצורף לתכנית זו.
- 2) תשריט התכנית תשריט בק.מ. 1:100.000 החתום על ידי יושב ראש הועדה המחוזית ושר הפנים והמצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 3) יחסי לתכניות ספורות ותכניות חלוקה שניתן להן הוקף לפני שתכנית ספורות, וזו קבלה חוקף, תשאונה בהוקפן. וחלוטות שהן בתוקפן

חלק ב' - פירוט סוגים

- בתכנית זו תהיה לכל סוג פן המונחים הנאים דכשבעה סוגים אלא אם כן יהייב הכתוב פירוט אחר:
 - אזור פירוטו שטח קרקע הפסופן בתשריט בצבע או בקווקוו או ע"י סימני החמסה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצרופיהם, והתקנות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו;
 - "בית" פירוטו מננה הסוגר על חלל על ידי גב או גבות, על ידי קירות או עמודים;
 - "בנין" פירוטו כפירוט שניתן לו בפקודה;
 - "דרך" פירוטה כלדרך כלן, רחוב, כססה, שביל, פנוא, דרך, סדרות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהן רשות היחיד ובין שהן רשות הרבים, בין שהן קיימות ובין שהן סוצעות בתכנית בנין ערים כלשהי, לרבות תעלות, הפירות ביבים למי-גשמים, סדרות, איי-הענורה, מחיצות ומעקות;
 - ועדה מחוזית, ועדה מחוזית פירוטה הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים לסחוז חיפה.
 - אחוז בניה, אחוז בניה פירוטו אחוז שטח הסגד שסותר לבנות עליו בכל קופה;
 - ועדה מקומית, ועדה מקומית פירוטה הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים לסמך התכנון הגלילי אל סחוז חיפה; או כל ועדה מקומית אחרת שהתמנה ע"י הועדה המחוזית לסמך מהסמכים הכלולים בתכנית מתאר זו.
 - יושב ראש, יושב ראש פירוטו יושב ראש הועדה המחוזית או המקומית, לפי הענין, וכולל גם את ס"ס היו"ר;
 - מבנה סמך, מבנה סמך פירוטו דבר, לול, רפת או כל מבנה אחר, הקשור למשק חקלאי;
 - מבנה עזר, מבנה עזר פירוטו מחנן, סוסך, מכנסה או כל מבנה עזר אחר שהוקם על הסגד;
 - מגורים, מגורים פירוטו שימוש מסויד או לסירונין בבנין או בקרקע או בכל חלק מהם במקום שבו לבני-אדם;

כנין עיר או מקום שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית
או בנין לפי הענין;

מהנדס פירושו מהנדס הועדה המקומית לשטח הגלילי הוא
מנהל לשכת התכנון המחוזית מחוז חיפה, או מסלא מקומי;
או מהנדס של כל ועדה מקומית אחרת שתתמנה ע"י הועדה
המחוזית לשטח המשטחים הנלולים בתכנית כמצד זה.

מרווח פירושו המרחק שבין הבנין לבין גבול המגרש שעליו
הוקם או יוקם הבנין או בין הבנין לבין קו הדרך הנוכלת במגרש;

שטח סמירה על נוף הכרמל פירושו שטח עליו חלה תכנית בנין
על נוף הכרמל ערים מפורטת מס' ג/384 (ילקוט פרסומים 791 סיוט 15.9.60);

פקודה פירושה פקודה בנין ערים, 1936, על תיקונייה;

קו בנין פירושו קו כיחס לדרך קיימת או פוצעת המעבר
לו אין בנין יכול לבלוט;

קו דרך פירושו הקו המגדיר את גבולות צדי הדרך;

רוחב דרך פירושו המרחק בין קווי הדרך הנסדר במאונך לכו
של אמצע הדרך;

רשות הנדואות פירושה הרופא המחוזי של משרד הנדואות או
בא-כחו, מהנדס מחוזי או מהנדס נסחי של אותו המשרד;

שטח מגרש פירושו שטח הקרקע שבמחך גבולות המגרש, לרבות
שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באתרו מגרש;

שטח בנין פירושו השטח הממומן בשטח הפפות מחלקת הכרידות
הממשלתיות או כפי לחקנע הועדה המחוזית בכל מקרה כדי שיעם לפעם;

שטח בנין פירושו שטח ההסלבה האופקית ל הבנין כולל
שטחי מרפסות במידה שהן מכוסות ומדרגות חיצוניות - חף
בלתי מכוסות - כשספרן עולה על שלוש.

מסורת טבע פירושה שטח בו יש לספור על הגיאומורפולוגיה,
והאיקולוגיה של הסינים הנוספים והזואולוגיים;

תכנית בנין ערים פירושה כפירוש שניתן לה בפקודה;

פירוש מונחים כל מונח שניתן לו פירוש בפקודה יהיה פירושו כפירוש שניתן
שלא הוגדרו לו בפקודה, אלא אם תכנית זו קובעת אחרת;

חלק ג' - ציונים בתשריט

הציונים הנאים הסופיעים בתשריט, יהיה פירושו בפירוש כצדום:

הציון בתשריט קו שחור
פירושו הציון
גבול תכנית בנין ערים מפורטת ג/384,
שטח סמירה על נוף הכרמל.

קו כחול עבה
גבול התכנית (בתשריט טב. כ. 100,000:1)

שטח סטויים ירוק נאלכסון אל רקע ירקרק אזור חקלאי

שטח צנוע ירוק יער קיים ו/או שטח סיועה ליעור

שטח צנוע צהוב בהיר שטח להסירה ולפיתוח חופי-ים, אגב
ובהר

מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה

ישוּב שבו לא חלה תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה

עיגול בחול ומלא צבע כחום

קו אדום כהה

כביש קיים או מוכרז

מפרה שהורה ברבע העליון של העיגול

מספר הדרך

מפרות אדומות ברבעים הימניים והשמאלי של העיגול

קו בנין סינימלי סדוד מציר הדרך

מפרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

רוחב הכביש

חלק ה' - דרכים (כבישים)

מקומות הדרכים (1) מקומות הדרכים (הכבישים) ורוחביהן יהיו כמפורט בתהלים בתנאי שיפטר יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכים בהכניית בנין ערים מפורטות.

איסור בניה ועבודה בדרכים (2) לא יוקם כל בנין ולא תיעשה כל עבודה בקרקע שהיא מקום לדרך, פרט לעבודות הקשורות עכ כלילת הדרך, החזקה ותיקונה.

סלילת דרכים (3) הרשות בידי הועדה המקומית או לפינפה על ידה לכלול כל דרך ולבצע בקרקעות המסוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה זו.

חלק ה' - ניקוז ותיעול

יעוד קרקעות (1) באסורה כל הועדה המחוזית, הרשות בידי הועדה המקומית ליעד כל קרקע הדרושה לסעבר מי-משקים או מי-טופסין, ולא יוקם על קרקע שיעודה כנ"ל כל בנין ולא תיעשה בה כל עבודה, פרט לעבודות הדרושות לניצוץ הניקוז או התיעול, אלא באיכוור הועדה המחוזית.

מניעת זיהום מים (2) לאחר שהימלך בדעת דעות הבריאות, הרשות בידי הועדה המקומית לצנזר או לאסור כליל כל בנייה בסביבת מעינות, בארות או מים עליונים, כדי לסנוע את זיהומם של המים.

מגנשים שלא נוקו (3) הרשות בידי הועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה בכגור שלא נוקו לשניעות רצונה של הועדה.

קרקע כפונה מים (4) לא ינתן היתר לבניה באדמה הפונה מים מסבעה, אלא אם כן נעשו בה סדורים להנחת דעתה של רשות הבריאות, אשר יסנוע הדירה לחות לתוך הכנין.

חלק ו' - הלוקה לאזורים

(א) הכנסו במדמעות ובבנינים

הספוד הקרקעות ובבנינים (1) לא יכפכו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור הן האזוריים סמוכנו בתורים להכלית אחת כאשר אחד האיכוורים לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מקומות בניה (2) לא יוקם בנין או בית על קרקע שאינה מגרש בניה.

מספר הבתים על המגרש (3) מותר להקים בית אחד בלבד על מגרש בניה פרט למבנה עוד בתנאים הנזכרים במללל האיזוריים הנכללת בתקנון זה, וזו להכניס יתרים ואזור הועדה המחוזית.

כסום מלאכה זו חרטה אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי תכנית בנין ערים

- (ב) למרות האסור בסעיף 4 (א) הוא הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של חנויות לצרכי-אוכל, חנויות סוקיות, מזנונים, מפרדות, מעונות חייסות, סנדלריות, מקום שתכנית בנין ערים החלה על הטעם איננה קובעת אזורים מיוחדים למטרות אלו
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת חנויות ובתי מלאכה ללא שטח במכונות במקומות ישוב בהם טרם אושרה תכנית בנין ערים, לפי דאות עינייה.

מגרסים הנמצאים בתחומי אזורים טונים יהיה דינם כדיון מגרסים הנמצאים בתחומי האזור כסינינו סועטים יותר, פרט למרות בחזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים המונים שהמגרס נמצא בהם.

בסיסם הקיימים (ב)

מטרה: סעיף זה הל בניה ותכנית בנין ערים אשר תאושר בהוק לא הקבע אחרת

- | | |
|--|---|
| <p><u>האזור</u> אזור הקלאי</p> <p>(1) - מתקנים להספק מים והספל, מתקני ביוג וכו' - מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות - אנטנסטיבית, באזור הועדה המחוזית</p> <p>- מחצבות ומתקני מחצבות, בדיכוח לאדני סלח, בא-ור - הועדה המחוזית</p> <p>- מבטני מיד, בהתאם לחלק ח' סעיף 2</p> <p>- מקנים לנהול בעלי חיים על שטח סיניסלוי כל 5 דונם, באזור הועדה המחוזית</p> <p>- בנינים אחרים, באזור הועדה המחוזית</p> <p>(2) - מתקנים הקשורים לעבודות יעור בנינים אחרים, באזור הועדה המחוזית</p> <p>(3) - כפי שקובעת תכנית בנין ערים מס' 384/ב</p> <p>(4) - כפי שאוסר ע"י הועדה המחוזית</p> <p>(5) - מתקנים להספק מים והספל - מתקנים לביוג וניקוז - בנינים אחרים, באזור הועדה המחוזית</p> <p>(6) - בנינים ומתקנים לרחיצה וליופם, לפי תכנית בנין ערים מפורטת - מתקנים למחקר מדעי לפי תכנית בנין ערים מפורטת או באזור הועדה המחוזית</p> <p>- כריית חול או זיפויץ לפי תכנית בנין ערים מפורטת או באזור הועדה המחוזית</p> <p>(7) - בהתאם לתכנית בנין ערים שאושרה או תאושר בהוק בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה</p> <p>(8) - ישוב שבו לא חלה תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה: - (א) מגורים - בתי מגורים - מבני עור אשר שטחם הכולל לא יעלה על 25 מס"ר</p> <p>(ב) מבנים חקלאיים - מבנים חקלאיים לסינייהם</p> <p>(ג) בניני צנור - בניני צנור, באזור הועדה המחוזית</p> | <p>מגרסים הנמצאים בתחומי אזורים טונים יהיה דינם כדיון מגרסים הנמצאים בתחומי האזור כסינינו סועטים יותר, פרט למרות בחזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים המונים שהמגרס נמצא בהם.</p> <p>מטרה: סעיף זה הל בניה ותכנית בנין ערים אשר תאושר בהוק לא הקבע אחרת</p> |
|--|---|

5

- (ד) סבנים למלונות ונופש - בתי סלון, פנסיונים, בתי הכוואה, באזור הועדה המחוזית
- (ה) סבנים לספורט - מתקני ספורט ומסחרים, בריכות שחיה, באזור הועדה המחוזית
- (ו) סבנים למסחר - חנויות - בתי קפה ומסעדות
- (ז) סבנים למלאכה - בתי מלאכה ללא סמל במכוונות ובמקרה של שמוש במכוונות באזור הועדה המחוזית
- (ח) סבנים לתעסיה - בתי חרוכה, באזור הועדה המחוזית
- (ט) מועדונים פרטיים - מועדונים פרטיים, באזור הועדה המחוזית
- (י) בתי ים הנהלים - מתקנים לדפוקת בים וחמל - מתקנים לביוב, באזור הועדה המחוזית.

חלק ז' - בנינים

- (א) בתאי בנין כלליים
לא הורשה כל בניה אלא לפי התנאים שבסלח האזורית הקובעת סמך כנרס מינימלי, אחוזי הבניה או סמך בניה סכסימלי, סמך סכסימלי של סבני עזר, גובה סכסימלי של בנין וכדומהים מינימליים.
- (ב) בתי בנין
לא ייבנה כל בנין כסרחן סן הדרך כהוי פחות ספו הבנין הרסום כסרדיס, אלא אם כן סונה או יסונה קו הבנין ע"י תכניה בנין ערים כפורטה סאוכרת כחוק.

- (ג) דמוי חצונזי של הבנינים
1) הועדה המחוזית תהיה פוססכת לפקה פקוח כלא על:-
- דמוי חצונזי של בנינים
- הסמיות על בנינים קיימים, על דברים ואתרים בעלי ערך ארכיטקטוני, היסטורי או אחר, על מקומות חשובים סבחינות סבע ויופיים.
לסרתה סעיק זה, תוכל הועדה המחוזית לסנות סידי פעם לפעם, ועדה לדמוי.

- (2) לא ייבנה כל בנין עזר באזור סן האזורים הספורטיים כסור האסון של סכלת האזורים אלא כהתאם לרסום כסור הרביעי של הסכלה כנרס אותו אזור, בתאי סבמכנה עזר הנמצא על גכול הסרת לא יותקנו חלונות, דלתות או כל פתח אחר לצד הקרקעות הסמוכות.

- (3) הועדה הקוסית תהא רסאית לדרוש כסיעת עצים ע"י בעלים פרטיים כססחים ככנעלותם ו/או כססחים כבוריים הנוכלים אתם.

- (ד) בתי סגורים
1) ססחו כל חדר סגורים לא יהיה פחות ס-7 סס"ר בתנאי כי אורכו של קיר אחד לא יהיה קטן ס-2,5 ס' וגובהו לא יהיה פחות ס-2,50 ס'
2) לכל חדר בנית סגורים, כולל כרותים, יהיה חלון, עם גיטה יסרה לאויר פחות, לכניעת רזונה של הועדה הקוסית.

חלק ה' - סתמים ומכניס מיוחדים

- 1) לא יינתן היתר בניה או היתר לסמוך בכנין או בקרקע בסתמי עתיקות, אלא באשור אנף העתיקות. סחמי עתיקות
- 2) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מכניס סיד באיזור החקלאי במרחק של 200 מ' לפחות מתחום הישוב הקדימ ביותר. מכניס סיד
- 3) לא תסמך כל קרקע לבית קברות אלא אם כן אושרה לצורך זה תכנית בנין ערים. בית קברות
- 4) חלק מחלקה 12 בנוס 10527
 10528 " 3
 10536 " 2
 10538 " 2-1
 10543 " 3-1
 יהיו סתמים מיוחדים לבריכות אדוני-מלח. בריכות אדוני-מלח

חלק ט' - מכניות מיוחדות

- 1) הועדה המקומית תהיה סופסכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר לסמוך בקרקע או בכנין, הנויים סיהיו דרובים לדעתה למניעת כל סכר המקורו בטאון, העילה, אורור לקוי, תאורה פגומה, עין, ריחות, יבולים, זגובים, נכרנים, מפולת, פלאכה או הרובת או כל סכר אחר העלול להגרם למניבה בכלל אותה עבודה או אותה סכר. מניעת סכר
- 2) הועדה המקומית תהיה סופסכת לתת הקלות, ענחיצותן נוסקה והוכחה לפניעת רצונה, בכיעור של 20% בקטר לסרווחים צדריים ואחוריים ובכיעור של 10% בקטר לצחוזי בניה על המניבה והנכסים הנכללים, ובכלכ שהועדה תהא סבורה שהקלה הנחנת לא תסנה את אופי התכנית או אופי הסניבה. הקלות במסכות הועדה המקומית
- 3) הועדה המחוזית תהיה סופסכת לתת הקלות, ענחיצותן נוסקה והוכחה לפניעת רצונה, בקטר לסחמי סורטיים, קוי בנין, סרווחים, אחוזי בניה פותרים, עתים המכסימלי של פננים, גנהם של פננים ומספר הקופות בהם ובקטר לסמפר מכניס על כורס אחד, לאחר שתביא בחשבון הספעתה של הקלה כזאת על הסניבה והנכסים הנכללים, ובכלכ שהועדה תהא סבורה שהקלה הנחנת לא תסנה את אופי התכנית או אופי הסניבה. הקלות במסכות הועדה המחוזית

2

| מ | ה | ל | ח | ט | ז | ו | ה | ד | ג | ב | א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|--|
| | | | | | | | | | אזור השמים | אזור הקלא | |
| | | | | | | | | | שטח מבוטח מיצוץ במ | שטח מבוטח מיצוץ במ | |
| | | | | | | | | | או שטח בנין מבטחיל | או שטח בנין מבטחיל | |
| | | | | | | | | | שטח מבטחילי | שטח מבטחילי | |
| | | | | | | | | | גובה מבטחיל של הבנין | גובה מבטחיל של הבנין | |
| | | | | | | | | | חזית | חזית | |
| | | | | | | | | | צד | צד | |
| | | | | | | | | | מרחקים מינימליים במ' | מרחקים מינימליים במ' | |
| | | | | | | | | | | | כפי שתקבע הועדה המקומית |
| | | | | | | | | | כפי יתקבע על ידי הועדה המקומית | כפי יתקבע על ידי הועדה המקומית | |
| | | | | | | | | | | | (א) זרע קיים ו/או שטח |
| | | | | | | | | | | | מזרע ליעור |
| | | | | | | | | | | | שטח שבירה על גוף הכרמל |
| | | | | | | | | | | | שטח סבב |
| | | | | | | | | | | | אגם סלאבוני |
| | | | | | | | | | | | שטח לשבירה ולפיתוח והף ים, אגם זנדה |
| | | | | | | | | | | | יסוב שבו חלה הכניח |
| | | | | | | | | | | | ביצע מפורט בעלת חוק גובה הכנס הכניח זו לחקפה |
| | | | | | | | | | | | ישול שכו |
| | | | | | | | | | | | לא חלה הכניח א (א) כשטח כפי שקיים או 250 מ ² |
| | | | | | | | | | | | כפי שקיים או 50% או 180 מ ² בכל |
| | | | | | | | | | | | קומה, הקטן מבין שניהם ובלבד שבמקרה שהקומות אונן חופפות זו את זו בקומה אותה |
| | | | | | | | | | | | לא יעלה שטח המגרש המכוסה ע"י הבנין כולו על 50% משטח המגרש |
| | | | | | | | | | | | ב) מחוץ לשטח הבנוי הצפוני |
| | | | | | | | | | | | 500 מ ² או כפי 36% או 180 מ ² בכל |
| | | | | | | | | | | | שקיים בזמן קומה, הקטן מבין שניהם או שטח הכניח זו ובלבד שבמקרה שהקומות אונן חופפות זו את זו |
| | | | | | | | | | | | לא יעלה שטח המגרש המכוסה ע"י הבנין כולו על 36% משטח המגרש |
| | | | | | | | | | | | מחוץ לשטח הבנוי הצפוני |
| | | | | | | | | | | | כ"ב |
| | | | | | | | | | | | כ"ג |
| | | | | | | | | | | | כ"ד |
| | | | | | | | | | | | כ"ה |
| | | | | | | | | | | | כ"ו |
| | | | | | | | | | | | כ"ז |
| | | | | | | | | | | | כ"ח |
| | | | | | | | | | | | כ"ט |
| | | | | | | | | | | | ל |

שטח בנוי צפון פרושו שטח הכניח המפורט, כפי שתקבע על פי החלטה הועדה המחוזית.

הערה: סעיף זה הוא חל במידה ותכנית הנ"ל - ע"ד מפורטת אשר תאושר כחוק לא תחשב אחרת

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
לאזור הנלילי - מחוז חיפה
תכנית מס' 400/א מתאריך 17-12-61
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
עם הפלצה לפתח תוקף זמני ה-160
מאריך 17-12-61
מנכ"ל חלוקה המחוזית לתכנון
יושב ראש ועדה

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב תכנון עיר ג'ילי מתוך תכנית
תכנית מס' 400/א מתאריך 24-7-1962
הועדה המחוזית בשיעור ה-235
מיום 24-7-1962 החליטה לתת תוקף
לחברת אנקובה ג'יל
מנכ"ל כללי לתכנון
יושב ראש ועדה

9.10.1962

2.11.62

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
מרחב תכנון עיר ג'ילי מתוך תכנית
תכנית מס' 400/א מתאריך 24-7-1962
הועדה המחוזית בשיעור ה-235
מיום 24-7-1962 החליטה לתת תוקף
לחברת אנקובה ג'יל
מנכ"ל כללי לתכנון
יושב ראש ועדה

תכנית מס' 400/א מורסמה לפתח תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 989 מיום 10-1-63 עמוד 607
31 262 תשל