

0371
16.11.90

2-4757

54744TXT.37

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל - מרכזי

תכנית מתאר מקומית - כ'אבול

ג / 5071

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 5071 אבול
 6/83
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 49/83
 מיום 29.6.83 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

מזכ"ס הועדה
 י"ר תחוקה

11.82	ועדה מקומית
9.85	ועדה מחוזית (משנה)
1.87	ולק"ח
1.87	הפקדה
10.88	תקוני מינהל התכנון
5.92	תקוני החוקר
10.92	תקונים לאשור למתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 5071 אבול
 9-11-91
 הועדה המחית בשיבתה מס' 9-11-91
 מיום 13.5.91 החליטה
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מזכ"ס הועדה
 י"ר תחוקה

תכנון:

ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ נתיב חן 1 חיפה. 4-233173-04

ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכנן.
 אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומוציא מוסמך.

מחוז הצפון

=====

מרחב תכנון גליל מרכזי

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת - כ א ב ו ל

=====

הגדרות והפרשים

=====

המונחים בתכנית זו יפורשו על פי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ותקנותיו (להלן החוק) או בהתאם להגדרות בתכנית.

1. שם וחלות

=====

תכנית זו תקרא תכנית מס.ג-5071 - כאבול (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").

2. התשריט

=====

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט משורטט על מפת רקע פוטוגרמטרית בקנה מדה 1:1250. גבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

3. המקום

=====

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכאבול שבנפת עכו. כולה בתחום שפוטה של המועצה המקומית כאבול.

4. יחס לתכניות אחרות

=====

בשטח התכנית כלולות התכניות הבאות:

4363 (56\81)	3287 (123\75)
3693 (56\79)	3079 (55\77)
3551 (2\79)	1895 (67\73)
1932 (90\73)	1915
(41\75)	2309 (27\75)
4688 (11\82)	2869 (128\76)
3407 (51\77)	2219 (121\74)

תכניות אלה נשארות בתקפן אך בכל פרט שבו תכנית מתאר זו שונה מתכנית מפורטת יחולו פרטי תכנית המתאר.

5. מטרת התכנית

להכין תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 תוך מענה על צרכי הישוב לשנת 1997, על מנת להסדיר את הבניה בישוב, להתוות דרכים, לקבוע אתרים ושטחים לצרכי צבור, להנחות הכנת תכניות מפורטות לפי הצורך, ולהוות מכשיר להוצאת היתרי בניה.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 2017 דונם (פירוט בסעיף 10א).

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המרכזי.

8. המתכננים

ה. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ, 'נתיב חן 1, חיפה, טל. 233173.
ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ-ארכיטקט ומתכנן.
אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

9. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: פרטיים, ווקף הכפר, אופוטרופוס לונכסי נפקדים, מדינת

ישראל.

10. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש	חלקות
19601	31-73, 75-83, 127, 130
19602	64, 74, 1-39, 42, 45-50, 52-55, 58-61
19604	1-67, 70-85
19605	1-3, 6-26, 33, 70-72, 59-64
19607	1-63
19608	1-90
19609	18, 28-30, 33-133, 136

ת.י. 1960

10 א'. פרוט שטח התכנית:

האזור	השטח בדונמים	%	%
מגורים א	841	41.7	58.7
מגורים ב'	104	5.2	7.3
מגורים ג'	56	2.8	3.9
מבני צבור	76	3.8	5.3
מב' מגורים ומסחר	10	0.5	0.7
ספורט	3	0.2	0.2
שטח צבורי פתוח	27	1.3	1.9
חקלאות	428	21.2	*(-)
תעשייה	21	1.0	1.5
דרכים קיימות	91	4.5	6.3
דרכים מוצעות	191	9.5	13.4
בתי קברות	11	0.5	0.8
לתכנון בעתיד	158	7.8	*(-)
סה"כ	2017	100.0	100%=1437)

ללא חקלאות ותכנון בעתיד)

11. ציונים בתשריט

- א. שטח צבוע כתום
- ב. שטח צבוע תכלת
- ג. שטח צבוע כתום עם פסים בירוק
- ד. שטח צבוע כתום או תכלת מותחם בקו חום
- ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
- ו. שטח צבוע ירוק
- ז. שטח צבוע פסים בירוק
- ח. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה
- ט. שטח צבוע סגול
- י. שטח צבוע צהוב משובץ באלכסון בקוים ירוקים
- יא. שטח צבוע חום בהיר
- יב. שטח צבוע אדום
- יג. שטח מפוספס בקוים אדומים
- יד. קו כחול עבה
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ג' (חקלאי)
אזור לבניני צבור ומגורים
- אזור למבני צבור
- שטח צבורי פתוח
- אזור לחקלאות
- אזור לספורט
- אזור לתעשייה
- בתי קברות קיימים או מוצעים
- דרך או שביל קיים או מאושר
- דרך מוצעת, הרחבת דרך או שביל
- בטול דרך
- גבול תכנית

טו. קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת או מופקדת
טז. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
יז. ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
יח. ספרות שחורות ברבעים הצדדים של העיגול	קוי בניה
יט. שטח צבוע (לסרוגין) פסים אדום וירוק	דרך להולכי רגל.
כ. שטח צבוע אפור תחום באפור כהה	אזור מגורים ומסחר
כא. שטח שאינו צבוע מותחם בקו אפור	שטח לתכנון בעתיד

12. השימושים בקרקעות ובנינים

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין (14), ובהתאם לאמור בטבלת הנחיות הבניה באזורים (22).

ב. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו, ייחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.

ג. לא ינתן רשיון להקמת בנין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת ההנחיות לבניה באזורים הקובעת שטח מנימלי למגרש, אחוזי הבניה או שטח מכסימלי לבנין, מספר יחידות דיור לדונם, גובה מכסמלי של הבנין ומרווחים מנימליים מחלקות שכנות ומדרך.

ד-1) הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לבנית יותר מבנין אחד על מגרש בכפיפות לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר יחידות הדיור וגובה הבנינים החלים בכל אזור. בבקשה להיתר יוצגו כל הבנינים הקיימים והמוצעים בתכנית מגרש בקו"מ 1:250. בבקשה להיתר ייקבעו פתרון בעיות חניה, הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הועדה המקומית. המרווח בין בנינים בתוך מגרש יהיה 0 או לפחות 6 מ' באזור א' ו-ג' ו- 4 מ' באזור ב'. ישמרו המרווחים לגבי מגרשים שכנים עלפי תכנית זו.

ד-2) בחלקות בהן קיימים מספר בנינים וחלוקת החלקה למגרשים אינה

אפשרית, תותר בניה נוספת רק בכפוף לאמור בסעיף ד.1.
ה. כוחה של הועדה המקומית יפה להקים לפי הצורך קיר תומך ומעקה לדרך
באופן שיסיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו הדרך המאושר בתכנית עד
30 ס"מ לכל מטר גובה של הקיר התומך הדרוש.
ו. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים
ו/או בקרבת קוי חשמל עיליים.

ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע
בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטר.

בקו מתח גבוה עד 22 קו"ט 5 מטר.

ניתן לאפשר סטייה מתנאים אלו באישור חברת החשמל.

13. מקלטים

=====

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מלוי הוראות חוק התגוננות אזרחית
(מקלטים), באישור הועדה המקומית.

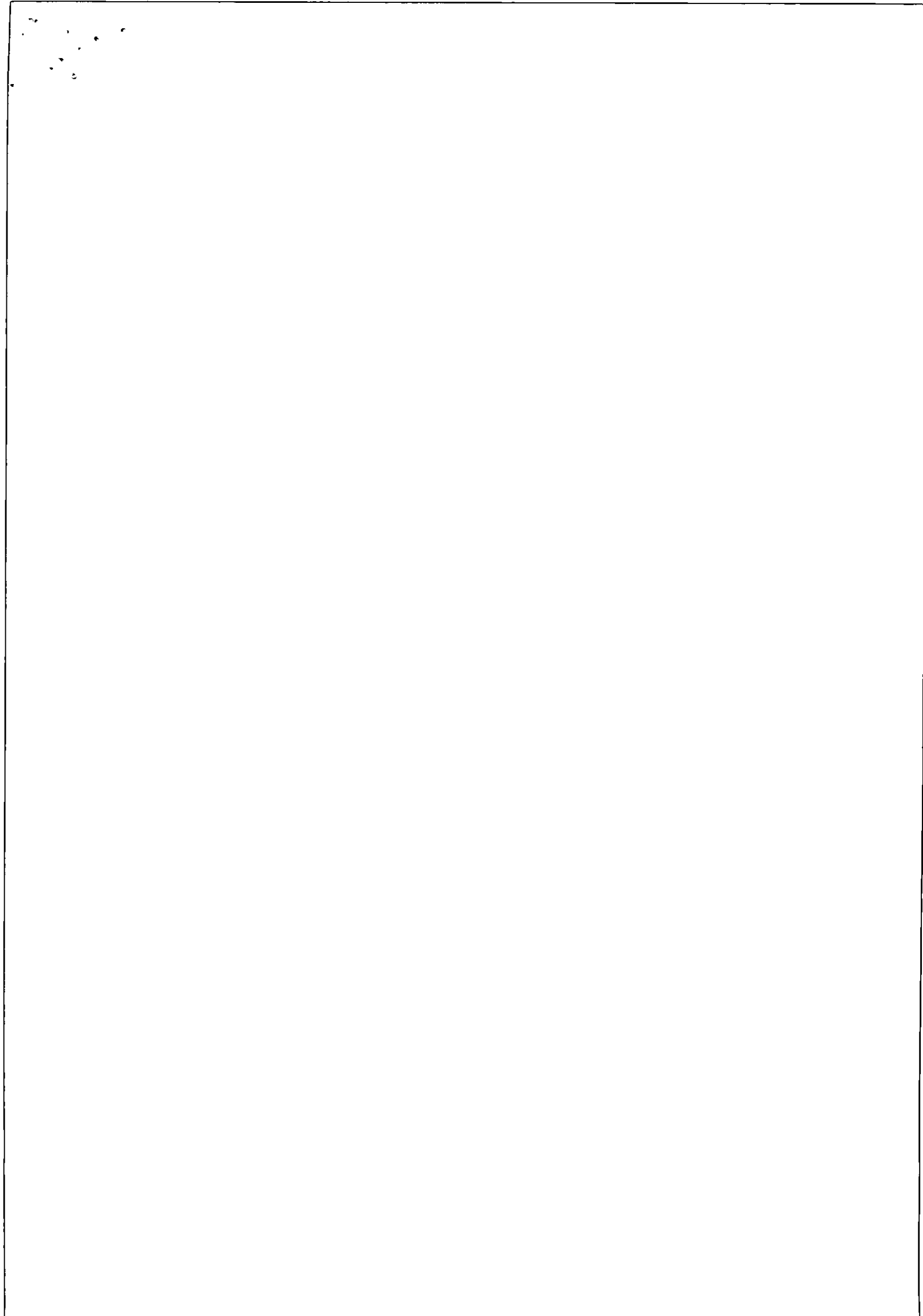
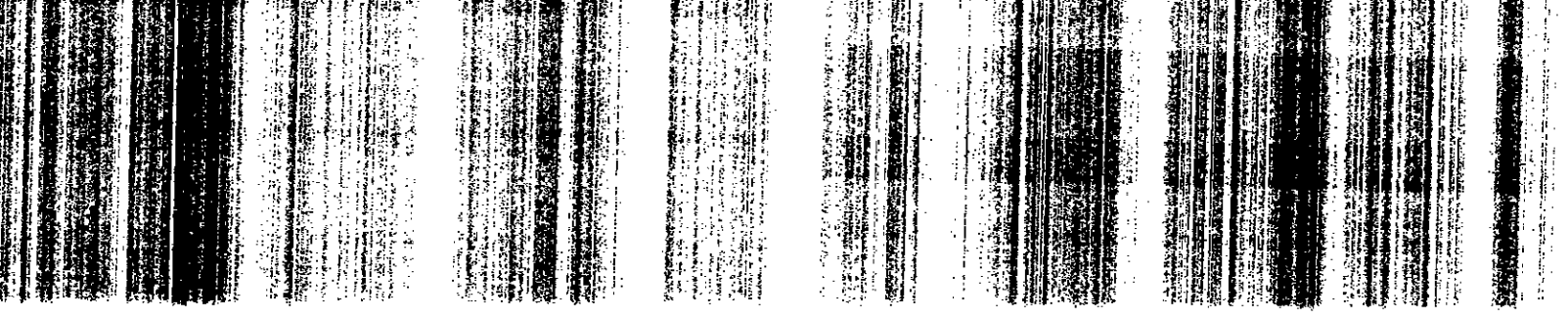
14. רשימת התכליות

=====

א. אזור מגורים א' (רגיל)

ישמש למגורים, בצפיפות 4 יחידות דיור לדונם נטו ובמגרשים בני
2000 מ"ר ומעלה 6 יח' לדונם על פי תכנית מפורטת באזור מגורים א'
תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה(*) בהתאם להוראות
שבטבלת האזורים.

באזור מגורים א' יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון:
חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, גלנטריה סדקית וכו'.
הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה
והאחסון, ובעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה). ומניעת
הפרעות למגורים.



ב. אזור מגורים ב' (צפוף)

ישמש למגורים בצפיפות עד 6 יחידות דיור לדונם נטו, ולשמושי מסחר, מינהל ושירותים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של רשויות, ומוסדות צבוריים, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים.

הקמתם וקיומם של שמושי קרקע נוספים אלה כפופים לתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה), ולמניעת מטрд למגורים.

הקמתם וקיומם של שימושים אלה כפופים לאישור המועצה המקומית על פי הגבלות קיבולת תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב, החשמל באזור, וכן אישור הועדה המקומית. החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תמצא את מקומה בתחומי חלקות הבניה לגבי כל היתרי בניה שיוצאו.

ג. אזור מגורים ג' (חקלאי):

אזור מגורים ג' מיועד למגורים וכן לקיום פעולות חקלאות אינטינסיבית בחלקות שסביב ובין בתי המגורים.

גודל מגרש מינימלי להוצאת היתר בניה יהיה 1000 מ"ר לבנין אחד והצפיפות עד 3 יח' דונם.

תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות (**), בתי צמיחה לפי ההוראות שבטבלת ההנחיות לבניה באזורים (22), בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה.

הקמת מבנים לצרכי המשק החי (*) תותר במגרשים של לפחות 2000 מ"ר על פי ההוראות שבטבלת ההנחיות לבניה באזורים ובכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה).

(*) לגידול בעלי חיים כגון רפתות, דירים, לולים וכו'.

(**) חממות הם מבנים קלים ממסגרות מתכת, וכד' וכיסוי לוחות פלסטיק קשיחים או רכים, או לוחות זכוכית, ללא קירות בטון או בלוקים או תקרות מבטון מזוין.

ד. אזור תעשייה

אזור תעשייה מיועד להקמת מפעלים ובתי מלאכה. היתר לבניה באזור המיועד לתעשייה יוצא רק על פי תשריט חלוקה שיאושר על ידי הועדה המקומית. השימוש לתעשייה ומלאכה יהיה כפוף. לאמור בסעיף 21 (איכות הסביבה); לשם מניעת מטרדים לאזורי המגורים הקרובים ופגיעה בסביבה.

ה'. אזור למבני צבור

אזור למבני צבור ישמש להקמת בנינים לצורכי הציבור על פי הגדרתם בחרק בסעיף 188 (ב). היתר לבניה באזור למבני ציבור יוצא רק על פי תכנית מפורטת או תכנית בנוי ארכיטקטונית בקנה מדה 250 : 1 לאתר המיועד למבני צבור, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון כחלק מחייב מהיתר הבניה.

תכניות כאלה תכלולנה את יעוד הבנינים ושלבי הבניה באתר. שטחים למבני ציבור יירכשו מכספי מס ההשבחה או שיופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו על שם המועצה המקומית כאבול. השימוש הציבורי הספיציפי בכל אתר ייקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית.

ו. אזור למבני צבור ומגורים

הועדה המקומית רשאית לאשר בתכנית מפורטת אתרים שימשו למגורים ומוסדות ציבוריים, בתנאי שהשימוש הציבורי יהיה בקומת הקרקע. כגון : גנים לגיל הרך, פעוטונים, תחנות אם וילד, מועדונים שקטים למבוגרים ושאר שימושים ציבוריים הדרושים לדעת המועצה המקומית לאזורי המגורים ושאינם מהווים מטרד למגורים, באישור הועדה המקומית.

ז. שטח צבורי פתוח

ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. על הועדה המקומית לשאת בהוצאות ביצוע התכנית ופיתוח השטחים הנ"ל. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גדר, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'.

לבצוע הפתוח יוצא היתר על פי תכנון שיאושר ע"י הועדה המקומית.
שטחים צבוריים פתוחים יירכשו כנ"ל או יופקעו על פי פרק ח' לחוק
ויירשמו על שם המועצה המקומית כאבול. לא תותר הקמת מבנים בשטח
צבורי פתוח.

ח. אזור ספורט

יכלול מגרשי ספורט, משחקים ומתקני עזר לספורט (שרותים, הלבשה וכו')
שטחי הספורט יירכשו כנ"ל או יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו על
שם המועצה המקומית כאבול.

ט. דרכים

ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים
והתת קרקעיים כגון: ביוב צבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'.
המועצה המקומית תישא בהוצאות פיתוח הדרכים.

י. דרכים להולכי רגל

דרכים להולכי רגל יוגדרו כדרכים קיימות או רשומות ברוחב פחות מ- 6
מטר, אשר ישמשו לגישה ברגל ולהעברת תשתית. המועצה המקומית תישא
בהוצאות פיתוח הדרכים להולכי רגל.

בתכנית מפורטת ניתן להרחיב כל דרך קיימת רשומה עד רוחב 6 מטר
קוי הבנין לדרכים אלו יהיו 2 מטר. שטחי הרחבת הדרכים יעברו לרשות
המועצה המקומית ללא תמורה ויראו כדרכים לכל דבר.

יא. שטח לתכנון כעתיד

בשטחים אלה יוצאו היתרים רק לאחר שתוכנה תכניות מפורטות למגורים א'
ליחידות שטח שלמות לפי תכנית זו, כולל הפרשת כ-40% לצרכי ציבור
ודרכים.

י.ב. בתי קברות

ישמשו לקבורה, למבנים המשמשים את צרכי הקבורה, ולנטיעות.

י.ג. אזור לחקלאות

איזור שימש לעיבוד חקלאי בלבד, וכפוף לתוספת הראשונה לחוק. באזור זה לא תותר כל בניה בנוסף לקיים בעת אזור תכנית זו. הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה על פי החוק והגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית. ימשך השימוש בבתי מגורים הקיימים באזור זה.

י.ד. אזור מבני מגורים ומסחר

מיועד לעסקים, מסחר, מינהל ובידור כפוף למגבלות חניה, תברואה ומטרדים שיקבעו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 21 בתקנון זה. היתר יוצא רק על פי תכנית מפורטת. באזור זה יותר להשתמש למגורים בקומות שמעל קומת הקרקע.

16. הפקעות ורישום

דרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבנייני צבור וספורט יופקעו בהתאם לסעיפים 188,32 ו-189 לחוק ותיקונים ויירשמו על שם המועצה המקומית כאבול.

17. הנחיות נוספות לרישוי

א. בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפני תכנית זון ושאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבניה לא ייפגעו על פי תכנית זו. וישארו כחריגים.

ב. תוספות לבניינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה המותרים על פי הסבלה.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת קומות על פי המרווחים

וגדלי המגרשים הקיימים למעשה לגבי בנינים קיימים כחוק כפוף לאחוזי הבניה וגובה הקומות באזור אך לא תותר בנית תוספת בתוך תחום דרך קיימת או מתוכננת או בשטח המיועד לצרכי צבור.

ד. קומות עמודים ומחסנים בגובה שהוא קטן מ- 1.5 מטר לא תחשבנה כשטח בניה. כל שטח מקורה שהחלל מעליו גובהו 1.5 מטר ומעלה ייכלל בחישוב שטחי הבניה. קומות עמודים תהיינה בגובה 2.55 מטר לפחות ותהיינה מותרות לסגירה על פי היתר.

ה. באזורים המותרים לשימוש מעורב למגורים ושירותי צבור או למגורים ומינהל או מסחר, יופחת שטח המגורים המותר לבניה, ביחס לגודל השטח שאינו מגורים ובהתאם יופחת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה. ו. לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא במקום שלגביו קיימת גישה קבועה על פי תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

18. תכניות מפורטות

=====

א. בתכניות מפורטות ששטחן אינו קטן מ- 2 דונם ניתן לאשר במסגרת תכנית מתאר זו, אחוזי בניה גבוהים יותר בתנאי שלא יעלו על 100% שטח רצפות כולל ברוטו לשטח המגורים, וגובה הבנינים לא יעלה על 9 מטר מעל קו הקרקע הטבעי, וזאת על פי תכניות בנוי הכלולות בתכניות המפורטות ותוך קיום דרישות לחלקות משנה, שבילים, חניה, שטחים פתוחים וכו', לפי דרישות הועדה המקומית. בתכניות כאלה תוכל הועדה המחוזית לאשר מרווחים צדדיים ואחוריים בין בנינים בתוך התכנית שיהיו קטנים או גדולים מן הקבוע בטבלת האזורים, אך לא יופחתו המרווחים המתיחסים לגבולות התכנית המפורטת.

ב. לשטחים הנמצאים בתחום הבניה שלפני תכנית ג/5071 ולשטחים המנויים להלן יוכנו תכניות מפורטות (ראה רשימת השטחים)
התכניות תיעדנה שטחים למגורים, מערכת דרכים ושרותים ציבוריים, ותכלולנה תכנית חלוקה המפרישה השטחים לצרכי הציבור, כחוק.

רשימת השטחים:

1. בגושים 19602 ו-19604, בעיקר חלקות 80-83.

2. בחלקות 34-56 בגוש 19601.

3. בחלקה 58 בגוש 19609.

4. בחלקות 11,12,15,40 בגוש 19607.

5. חלקות 16,17 בגוש 19610.

19. נקוז, חיעול, אספקת מים, חשמל, ביוב וסלוק אשפה.

א. נקוז.

נקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית.

אין לחבר דרך חלקה אל דרך

צבורית ללא קביעת מעבר מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה המקומית.

ב. ביוב

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפף, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, לסלק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים. עם הקמת מערכת ביוב מרכזית יתחבר אליה.

ג. אספקת מים

אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מאת המועצה המקומית בית גן ומאת הועדה המקומית.

ד. סלוק אשפה

כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאסוף האשפה וסלוקה. השטח לאסוף האשפה ושיטת הטיפול בה יקבעו מחוץ לתחום תכנית מתאר זו בתיאום עם ישובים שכנים ובאישור משרד הבריאות, הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת קווי חשמלית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים בתחום בנייה לאורך גבולות המגרשים.

20. חניה

דרישות החניה תהיינה כפי תקן החניה הארצי אלא אם נקבע אחרת בטבלת ההנחיות לבניה באזור.

21. איכות הסביבה

- א. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר. הנמקות לאי הוצאתו, בהתאם לשימושים המותרים באזורים השונים, ובהתאם לתנאי המקום.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר פליטת סביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אוויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיונקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.
- ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אוויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים חזכ"א-1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

22. הנחיות לבניה באזורים לפי סוגי השמוש וגודל המגרש

אזור	שטח מגרש מנימוס מ"ר	אחוז בניה מכסמלי (ברוטו)	גובה בניה	מרווחים מנימלים מטר דרך צדדים אחור	יחידת דיור לדונם	מקומות חניה במגרש
מגורים א.רגיל (כתום)	2000-500 או שטח החלקה רשומה	36% בקומה 144סה"כ 50%חממות	4 קומות כולל העמודים	3 או לפי התשריט	על 8 יח' לדונם	1 לכל יח' דיור+1 לכל יח' עסק
מגורים ב.צפוף (תכלת)	500-250 או שטח חלק רשום	50% בקומה 160סה"כ	4 קומות כולל העמודים	3 * 2 ** 2	8 יח' דיור לדונם	1 לכל יח' דיור+1 לכל יח' עסק
מגורים (חקלאי) 1	מעל 1000	20% בקומה 60סה"כ 50% מבני משק חקלאי	3 קומות עד 9 מטר גובה	3 3 3	עד 4 יח' לדונם בבנין אחד	1 לכל יח' דיור+1 למשק
אזור למבני צבור	ע"פ תקן מקובל	עד 50% בקומה	עד 3 קומות	5 4 5	1 לכל 100 מר בנין	
אזור חעשיה	מעל 1000 לפי תכנית מפורטת	עד 50% בקומה 100סה"כ	עד 8 מטר 8סה"כ	4 3 3	עד 8 יח' לדונם	
מגורים ומסחר (ק.קר)	בהתאם לתכנית מפורטת	160%	4 קומות עד כולל קומת מסחר	5 או לפי התשריט	עד 8 יח' לדונם	1 לכל עסק

* באזור מגורים ב' הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה במרווח קטן מ-3 מ' לקו דרך בהתחשב באמור בתקנות חוק התכנון והבניה כדבר סטיה ניכרת מתכנית סעיף 1(4)-ב תוך התיחסות להעמדת הבתים הקיימים ברחוב בקו בניה קודם.

** או מרווח צידי 0 בקיר אטום ללא פתחים.

ת' ע"מ חיפו 101

=====

א. מתכנני התכנית : ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ
ח. פאהום ושות'
ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכננות הניסוי בע"מ
ר"ח נתיב חן 1 נחל שאנן, חיפה
אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך. טל. 233173
23/10/22

ב. יוזמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה- הגליל המרכזי.

מיטויד הפנים נחזה צפוד
 חוק המכס והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תפנית מס. 5071
 הודעה המוגשת לתפנית ולבניה החליטה
 ביום 13.5.91 לאשר את התפנית
 א.ע.ו.
 סגן מנהל המכס יו"ר התנהגות המחוז
 סגן מנהל לתכנון

הודעה על אישור תפנית מס. 5071
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4146
 ב.מ.ס. 23993 התאריך 29