

32-F 12176

24-T-20364

16-I-20382

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי עירון

מרחב תכנון מקומי מנשה

300/1315

תכנית מתאר עין א-סהלה מס' ג/1050

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית עין א-סהלה מס' ג/1050
2. ת ש ר י ט - התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מדה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית - 370.600 דונם
5. חלות התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ם - עין א-סהלה
7. גושים וחלקות - גוש 12176 חלקות 13-21, 32 חלקי חלקות: 10, 25, 30  
גוש 20364 חלקות 10, 13, 19, 22-24 חלקי חלקות: 17, 18  
גוש 20382 חלקי חלקות: 3-5, 7, 10, 12, 13, 15 גוש בנוי
8. היוזם ומגיש התכנית - לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה.
9. בעלי הקרקע - שונים
10. עורך התכנית - י. פינצ'י ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

11. מטרת התכנית - א. קביעת הוראות בענינים המפורטים בסעיף 63

לחוק התכנון והכניה תשכ"ה.

ב. קביעת אזור מגורים.

ג. קביעת אזור לבניני ציבור.

ד. קביעת שטח ציבורי פתוח ושכילים.

ה. קביעת שטח מסחרי.

ו. קביעת שטח לבית קברות.

ז. קביעת אזור למתקנים הנדסיים.

ח. התווית דרכים וחניה.

ט. קביעת הוראות בניה והוראות מיוחדות.

י. חלוקה.

יא. סמון מבנים להריסה.

12. יחס לתכניות מאושרות - א. הקטע הנכלל כחחום תכנית ג/766 ישאר עפ"י התשריט

המקורי אך הוראות תוכנית זו תהיינה הקובעות.

ב. התכנית מבטלת את התכנית ג/521 - תחום בנין עין-סהלה.

ג. התכנית מהווה שיבוי לתכנית ג/400-תכנית המתאר

לשטח הגלילי של מחוז חיפה

13. שמושים וביאורים בתשריט

סימון בתשריט

ביאור

קו כחול עבה בלתי מקוטע.

גבול התכנית

צבע כתום.

איזור מגורים א

צבע צהוב.

איזור מגורים צפוף

צבע אפור מותחם אפור כהה.

איזור מסחרי

צבע חום מותחם חום כהה.

איזור לבניני ציבור

צבע צהוב ופסים סגולים מצולבים על רקע צהוב

איזור למתקנים

מותחם סגול.

הנדסיים

צבע צהוב משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע ירוק.

שטח לבית קברות

צבע אדום

דרך מוצעת

או הרחבת דרך

צבע חום או שרטוט החואי על גבי סימון היעוד.

דרך קיימת

ספרה ברבע העליון של העגול.

מספר הדרך

ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.

קו בנין מינימלי

ספרה ברבע התחתון של העיגול.

רוחב הדרך

קוים חוצים אדומים אלכסוניים.

דרך לביטול

צבע ירוק

שטח ציבורי פתוח

צבע ירוק מוקף פסים אדומים

שביל ציבורי

קו מקווקוו ירוק

גבול חלקה מקורית

צבע צהוב

איזור מגורים צפוף

צבע סגול

איזור מלאכה

משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובתקנות.	כ ל ל י	14.1
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות שהוצאו על פיו.	ה ח ו ק	14.2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.	הועדה המחוזית	14.3
הועדה המקומית לתכנון ולבניה.	הועדה המקומית	14.4
יו"ר הועדה המחוזית או יו"ר הועדה המקומית - הכל לפי הענין.	יושב ראש	14.5
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון	המהנדס	14.6
תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לחוק.	תכנית	14.7
שטח קרקע המסומן כתשריט בסימון או בצבע לשם ציון השימוש המותר בקרקע או בכנינים שהוקמו או יוקמו עליו ואשר לגביו נקבעו הוראות ותקנות בתכנית זו.	איזור שמוש קרקע	14.8
חלקה כפי שהיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין.	ח ל ק ה	14.9
חטיבת קרקע המוגדרת בתכנית מאושרת שמתרת עליה בניה לפי התכנית האמורה.	מגרש בניה	14.10
צלע של מגרש הגובלת בדרך.	חזית של מגרש	14.11
שטח המיועד לחנית מכונית או מכוניות.	שטח לחניה	14.12
כל מבנה, בין שהוא בנוי אכן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר לרבות (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חבור של קבע, (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.	ב נ י ן	14.13

מערכת תדרים בעלת כניסה נפרדת המיועד למגורי אדם לרבות חדר מגורים, מטבח וחדר שירות שלה, ויכול שתכלול פרוזדור, אולם כניסה ומרפסת.	יחידת דיור	14.14
בנין המיועד לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 לחוק.	בנין ציבורי	14.15
חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וגבהו אינו קטן מ-2.5 מ'.	ק ו מ ה	14.16
קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מארכו על גבול המגרש שעליו מוקם הבנין וגבול מגרש הסמוך לו.	קיר משותף	14.17
כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, התוספת השלישית סעיף 1.00.6.	שטח קומה	14.18
כמוגדר כחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, התוספת השלישית סעיף 1.00.7.	שטח בנין	14.19
היחס באחוזים בין שטח הבניה בקומה ושטח המגרש.	אחוזי בניה של קומה	14.20
שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיהם החיצוניות כולל יציעים, מרפסות מקורות וגגונים, למעט כרכובים ובליטות גג להצללה עד 80 ס"מ.	שטח בניה	14.21
כמשמעותו בסעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970.	קו בנין	14.22
המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.	מ ר ו ח	14.23
כמשמעותה בפרק א' סעיף 1 לחוק.	ד ר ך	14.24
המרחק בין קווי הרחוב כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך לרבות המדרכות.	רוחב הדרך	14.25
כמשמעותו בפרק א' סעיף 1 לחוק.	ב ע ל	14.26

- 15.1 אזור מגורים  
 באזור מגורים תותר הקמת בניני מגורים חנויות ומלאכה ביתית; עירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כוח סוס, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
- 15.2 איזור לבניני ציבור  
 באיזור לבניני ציבור תותר הקמת מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, מועדונים לילדים לנוער ולמבוגרים, כתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, סעד, ספריות ומוזיאונים, מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט מקלטים ומחסים ציבוריים.
- 15.3 איזור מסחרי  
 באיזור מסחרי תותר הקמת חנויות, בנקים, משרדים, כתי קולנוע, אולמות שמחה בידור ותרבות, מסעדות ומזנונים, שוק קמעונאי.
- 15.4 איזור מלאכה  
 באיזור מלאכה תותר הקמת בניני מלאכה ארסנה וקירור.
- 15.5 שטח ציבורי פתוח  
 בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות, מתקני גן, מגרשי משחקים ושעשועים ושכילים להולכי רגל, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.
- 15.6 איזור בית קברות  
 באיזור בית קברות תותר הקמת קברים, מצבות זכרון ובנינים הקשורים בכתי קברות.

16. הוראות ומגבלות כלליות

- 16.1 תחומי האזורים  
 האיזורים ותחומיהם יהיו כמסומן בתשריט.
- 16.2 תכליות ושימושים  
 כל קרקע או בנין ישמשו אך ורק לתכלית המפורטת בתכנית זו, ברשימת התכליות המתיחסות לאזור שבו מצויים הקרקע או הבנין בהתאם לתשריט.

לא תותר הקמתו של בנין אלא על חטיבת קרקע שהוגדרה כמגרש בניה עפ"י תב"ע מאושרת ובהתאם להוראות אותה תכנית.	מקומות בניה	16.3
לא תאושר חלוקה למגרשים ששטחם קטן מהשטח המינימלי או שאורך חזיתם קטן מהאורך המינימלי הרשומים בטבלה בסעיף 17 למעט במקרים הקיימים בשטח עם אישורה של תכנית זו.	שטח מגרש ואורך מינימלי של חזית מגרש	16.4
במקרה של מספר מבנים על מגרש אשר לא הוצעה בו חלוקה בתכנית זו שיעודו מגורים תהיה חובת מרווח מינימלי של 6 מ' בין המבנים.	מרחק בין המבנים על מגרש	16.5
בנינים קיימים שאחוזי הבניה או גבהם או קווי הבנין שלהם חורגים מהוראות תכנית זו יוכלו להמשיך להתקיים אולם תוספות להם תותרנה אך ורק עפ"י ההוראות שכתכנית זו. למעט המבנים או חלקיהם הנמצאים בתחומי דרך קיימת או מוצעת.	בנינים קיימים	16.6
תותר הקמת מרתפים אשר יחושבו כאחוזי הבניה למעט אם ישמשו לאחסנה, חניה, מקלטים וחדרי מכונות.	מרתפים	16.7
תותרנה עליות לגג בשטח של 15 מ"ר ליחיד בתנאי שתהיה כנויה בניה קשה. השטח המקורה שמעל מפלס המדרגות לא יכלל בשטח הבניה.	עליות לגג	16.8
א. תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר לכל יחידת דיור.	מבנה עזר	16.9
ב. המבנה ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי או כנפרד ממנו במרווח צדדי ו/או אחורי אפס עם קיר אטום ושיפוע גג נגדי למגרש השכן, או במרווח של 3.0 מ'. ג. שטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.		
א. לא ייבנה בנין אלא כדי אותו אחוז בניה מירבי המשתמע מן הרשום בטבלה בסעיף 17, למעט בנינים שאושרו לפני תחילת תקפה של תכנית זו.	אחוזי בניה מירביים	16.10
ב. בחישוב אחוזי הבניה באזור מגורים יכללו כל השטחים המקורים למעט מקלט, מבנה יציאה לגג כאמור בסעיף 16.8, ומבנה עזר כאמור בסעיף 16.9.		

- א. על בעלי הקרקע למסור הקרקע המיועדת לצרכי ציבור לועדה המקומית עפ"י דרישתה או לפני קבלת היתר בניה בנכס הכל לפי התאריך המוקדם יותר.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיפים 188, ו-189 לחוק יופקעו ויירשמו ע"ש המדינה ללא תמורה, בנאמנות לרשות המקומית לכשתקום.

16.11 הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- א. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים.
- ב. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות ולתפוש חזקה בקרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבות דרכים קיימות לשם סלילתן בין בצורת הסכם פרטי או ע"י הפקעה בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקפה ומסירת הודעה לבעלים, חודש ימים מראש.

16.12 דרכים

- א. החניה תהיה בתחומי מגרשי הבניה.
- ב. שיעור החניה יהיה כמופיע בטבלה בסעיף 17.
- ג. תותר הקמת מבנה חניה לרכב בתחום קו בנין קדמי.
- ד. במגרש החניה המגוננת ליד חלקה 153 תותר חניה שתשולב בגינון.

16.13 חניה

1. היתר בניה יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך המראה את חלוקת החלקה למגרשי בניה בהתאם לתכנית זו.
2. היתרי הבניה לבניינים במגרשים יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ומפה מצביח למגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.

16.14 חלוקה ומדידה

לא יותן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים, או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מצידו הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

16.15 הוראות בדבר מרווקים של מבני מקוי חשמל

קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 2.0 מ' מצידו הקו 2.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה מהתיל הקיצוני 5.0 מ' מצידו הקו 6.5 מ'

קו חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני 9.5 מ'

100-150 ק"ו מצידו הקו 13.0 מ'

- 16.16 מבנים חריגים  
מבנים חריגים יוכלו להמשיך בחריגתם אולם  
היתרים לבניה חדשה יוצאו עפ"י הוראות  
תכנית זו.
- 16.17 איחוד וחלוקה  
בבעלויות שונות.  
בכל מקרה בו ידרשו איחוד וחלוקה בבעלויות  
שונות יבוצע הדבר בדרך של הגשת תכנית מדידה  
לועדה המקומית ערוכה ע"י מודד מוסמך והתואמת.  
הוראות תכנית זו היתר בניה בשטת כזה יוצא רק לאחר  
שתשריט החלוקה יאושר ע"י הועדה המקומית ויהיה חתום  
ע"י בעלי הנכס.
- 16.18 היטל השכחה  
היטל השכחה ייגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
- 16.19 איזור מגורים צפוף  
א. הבניה עפ"י הוראות לאיזור מגורים, צפוף  
בסעיף 17 להלן, ובכפוף לסעיף 16.16 לעיל.  
ב. החלוקות המסומנות כתשריט הנן עפ"י המצב  
בשטח. יש לאשרן ע"י הגשת תשריט מדידה ערוך ע"י  
מודד מוסמך חתום ע"י בעלי הבתים הגובלים.  
באיזור מגורים א' תותר הקמת שני מבנים על מגרש  
ששטחו מעל ל-750 מ"ר בתנאי שהמרחק בין המבנים  
לא יפחת מ-6 מ'.
- 16.20 מספר מבנים באיזור א'  
באיזור מלאכה ניתן יהיה לחלק את השטח למגרשים  
עפ"י תשריט חלוקה שיוגש, בתנאי שלכל מגרש  
תהיה גישה מדרך ציבורית שטח מגרש מינימלי  
וחזית מינימלית עפ"י הטבלה בסעיף 17 להלן.
- 16.21 חלוקה באיזור מלאכה



טבלת הוראות בנייה לפי אזורים .17

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
שיעור חניה	מרווחים מינימליים			מס' מבנים לדוגם נטו	מס' קומות מותר	אחוז בנייה מירביים	אחוז בנייה מירביים	מס' מגרש מרובעלי	מס' מגרש מרובעלי	אזור	מס' סדורי
	אזורי	צדדי	קדמי								
לדירה	5	3	עפ"י המשרט	2	2	60	35	16	500	מגורים א'	1
1 לדירה	3	3	3	2 א' 2 כפ"ל שקילים ביום	2	70	35	כמסומן במשרט	500	אזור מגורים עפוף	2
				ההחלטה על הפקדת התכנית		או כפ"ל שקילים ביום	או כפ"ל שקילים ביום				
50 לכל בנייה	5	4	5	-	3	90	30	18	500	שטח לבנייני עיבור	3
30 לכל בנייה	5	4	5	-	2	60	30	18	500	אזור מסחרי	4
-	5	4	5	הכנייה באישור הועדה המקומית			עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	שטח ציבורי פתוח	5
-	5	4	5	הכנייה באישור הועדה המקומית			עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	אזור למתקנים הנדסיים	6
-	5	4	5	הכנייה באישור הועדה המקומית			עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	עפ"י המשרט	אזור לבית קברות	7
70 לכל מי"ר	5	4	5	-	2	80	40	17	500	אזור מלאכה	8

חתימת המתכנן

יהושע פינצי-שמואל רזה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

תכנית כ.ע. מפורטת מס' 1050/ע

**הומלץ להפקדה**

בישיבה מס' 7 מיום 17.11.83

יושב ראש הוועדה: [Signature]

מהנדס הוועדה: [Signature]

חתימת הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

תכנית כ.ע. מפורטת מס' 1050/ע

**הומלץ למתן תוקף**

בישיבה מס' 30 מיום 10.3.85

יושב ראש הוועדה: [Signature]

מהנדס הוועדה: [Signature]

חתימת הוועדה המחוזית

תוקף התכנון והבניה 1965-1965

מס' ת"ש

1050/ע

29

29.8.85

[Signature]

תאריך .19

- 28.2.83 - הצעה מוקדמת - עדכון.
- 1.7.83 - לדיון בוועדה המקומית.
- 1.8.84 - להפקדה
- 1.11.84 - להפקדה - עדכון.
- 9.1.86 - למתן תוקף

תוקף התכנון והבניה 1965

מס' ת"ש

1050/ע

107

24.4.84

[Signature]

1050/ע

3147

15.8.86

3370

10 באב תשמ"ו