

3-2796



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תכנית מס' מ/192 א

תכנית מיתאר מיסר

הוראות התכנית

אוגוסט 1995

אפריל 1997

חלק א' - כללי

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מ/ 192 א' - תכנית מיתאר מיסר" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות (תקנון), תשריט יעודי קרקע ערוך בקני"מ 1:1,250 ונספח הגנות על קידוח מים. כל המסמכים יחד הינם בלתי נפרדים ומהווים יחד את מסמכי התכנית.

3. עורך התכנית:

אדרי אלה מאור, טל' 04-8765174, 04-8753440.

4. בעל הקרקע:

מדינת ישראל ופרטיים.

5. שטח התכנית:

278.5 דונם (מדוד גרפית).

6. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי הרחבה לתכנית המתאר של מיסר שמספרה מ/ 38, אשר פורסמה בילקוט הפרסומים 2725 מיום 5.7.81.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מאושרות מס' מ/43, מ/110, מ/171.
- ג. תכנית זו גובלת ומשלימה תכנית מס' מ/בת-192 - הרחבת מיסר, אשר הליכי אישורה התקיימו עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990 - התשנ"א.

7. הקרקעות הכלולות בתכנית:

- גוש 8707 חלק מחלקות: 4, 28.
- גוש 8708 חלקות 9-31, 33, 34 בשלמות וחלק מחלקות 1-8, 32.
- גוש 8709 חלקות 2-24, 31-34, 38 בשלמות וחלק חלקות 1, 25, 26, 28, 30, 35, 36, 37, 39.
- גוש 8711 חלק מחלקות 1, 5-8.
- גוש 8712 חלק מחלקה 1.
- גוש 8714 חלק מחלקות 1, 2, 3.
- גוש 8716 חלק מחלקות 3, 4.

גוש "שטח בנוי" - בשלמות.

8. מטרת התכנית:

- א. הרחבת שטח הכפר תוך תוספת שטחים לצרכי מגורים, דרכים ושטחים לבינוני ציבור.
- ב. קביעת הוראות הבניה והשימוש באזורים השונים.

9. הגדרות:

- "חלקה" - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של אגף המדידות הממשלתית והרשומה כחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
- "מגרש" - חטיבת קרקע המוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.
- "החוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- "זכות מעבר" - כמשמעותה בפרק ז' סימן ג' בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
- "בנין קיים" - בנין המסומן בתשריט תכנית זו.
- שאר המונחים פרושם יהיה כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.

חלק ב' - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם

תנאים לשימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה שהיא אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

1. תנאים לאישור בנינים קיימים:

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, עפ"י שיקול דעתה בכל מקרה לגופו, לאשר בנינים קיימים במצבם, גם אם הם סותרים הוראות תכניות קודמות, אך בתנאי שאינם חורגים מאופי הסביבה הקרובה ואינם מהווים הפרעה לסביבה.

2. תוספות בניה לבנינים קיימים:

לגבי בנינים קיימים, החורגים למירווחים, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומה בהם, ללא חריגה מהקומה שמתחתם, ובתנאי שתפורסם הודעה על כך כ"הקלה", בהתאם לסעיף 149 לחוק.

3. בנינים קיימים בתחומי דרך או הרחבת דרך:

סעיפים 1, 2 לעיל לא יחולו על מבנה או חלק ממנו החורגים לתחום דרך המסומנת בתכנית זו. בנין כזה או חלק ממנו, יהיה מיועד להריסה. החלק המיועד להריסה יהרס, עפ"י הוראת מהנדס הועדה

המקומית, לפני תחילת ביצוע הסלילה בפועל או כתנאי לתוספת בניה בבנין זה. כל תוספת בניה בבנין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

4. "זכות מעבר":

א. כללי:

זיקת הנאה של "זכות מעבר" הרשומה בלשכת רשם המקרקעין לא תתבטל בעקבות אישור תכנית זו, אלא בהסכמת בעלי הקרקע.

במקומות בהן סומנה "זכות מעבר" בתשריט התכנית, המיקום יהיה מחייב, עד אשר יוכן תשריט מדידה לאזור.

ב. בחלקה 21 בגוש 8709 לא סומן בתשריט "זכות מעבר", אולם זכות זו, ברוחב של 4.0 מטר, תרשם בתחום חלקה 21 לטובת חלקה 20 לצמיתות. מיקומה של "זכות המעבר" בחלקה יקבע כחלק מתכנון החלקה. לא יאושר היתר בניה בחלקה 21, אלא אם הובטחה, לדעת הועדה המקומית "זכות מעבר" זו.

יו"ר הועדה המחוזית יורה לרשם המקרקעין לרשום הערה זו, בהתאם לסעיף 27 לחוק המקרקעין (ניהול ורישום).

5. רשימת התכליות המותרות באזורים השונים:

אזור מגורים א': בתי מגורים. כן יותרו בו חניות קמעוניות לצרכי התושבים כגון: מזון, ביגוד צרכי כתיבה וכד', עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו הפרעה לסביבת.

אזור מגורים ב': כמו אזור מגורים א'.

אזור מסחרי ומרכז אזרחי: יותר להקים מבני מסחר, עסקים, שרותים אישיים וציבוריים.

אזור לבנין ציבורי: יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות, תרבות ושרותים ציבוריים דומים. עד להקמת המבנים מותר להשתמש בקרקע לצרכי חניה ציבורית.

שטח ציבורי פתוח: תאסר כל בניה למעט מתקני גן, משחקים, מקלטים, מתקני מים וחשמל.

אזור ספורט: יותר להקים בו בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכן מבנים המשרתים מתקנים אלה.

שטח לניקוז (ואדן): אסורה בו כל בניה למעט קווי תשתית ודרכים.

דרכים וחניות ציבוריות: אסורה כל בניה למעט קווי תשתית ומתקני דרך.

דרך משולבת: תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הדרך יכלול גם פיתוח גנני בצורה שהדרך תהיה בטיחותית למשתמשים בה.

בית עלמין: השימושים וההוראות יהיו עפ"י הוראות ת.מ.א 19 - תכנית מיתאר ארצית לבני עלמין.

חלק ג' - הוראות הבניה באזורים השונים:

1. להלן הוראות הבניה לאזורים שונים:

מרווחים		מס' קומות מותר	אחוז בניה בכל הקומות יחד	רוחב חזית מגרש מינימלי	גודל מינימלי למגרש	האזור
צדדי	קדמי					
3	3	3 כולל קומת עמודים	75%	16 מ'	400 מ"ר או כמסומן בתשריט	מגורים א'
3	3	"	80%		כפי שקיינם	מגורים ב'
5	4	"	80%	כמסומן בתשריט	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	בנייני ציבור
5 או 0	5 או 0	"	15%	"	כמסומן בתשריט	ספורט
7	7	"	70%	"	כמסומן בתשריט	מסחר ומרכז אזרחי

הערות:

1. במגרש עד גודל 600 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים אחד. במגרש מעל 600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים, בתנאי של מרחק 6 מ' בניהם לפחות.
2. שטח הגג, כאשר אין עליו בניה נוספת מלבד מבנה היציאה, לא יכלל באחוזי הבניה.

2. מספר יחידות זיור במגרש:

באזור מגורים א' - 6 יחיד לדונם.

באזור מגורים ב' - 8 יחיד לדונם.

3. צורת הישוב שטח הבניה:

- א. אחוז הבניה הרשום בטבלה מתיחס לשטח ליישמושים עיקריים" בבנין, כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

לשטח זה ניתן להוסיף שטח נוסף, ל"שטחי שרות", בשעורים כלהלן:

1. באזורי מגורים א' וב': עוד 20% משטח הבניה העיקרי המותר, לכל יחידת דיור המותרת בהתאם לתכנית זו. השטח האמור יכלול מבנה עזר (מחסן, חניה, ממ"ד וכיו"ב, עפ"י תקנות התכנון והבניה), אשר ימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי. מחסן דירתי מותר שימוקם בגבול האחורי והצדדי של המגרש. חניה מקורה מותר להקימה צמוד לגבול הצדדי ובמרחק שלא יקטן מ- 2.0 מ' מגבול המגרש בחזית.
 2. באזור לבניני ציבור: עוד 25% משטח הבניה העיקרי המותר.
 3. באזור מסחר ומרכז אזרחי: עוד 35% משטח הבניה המותר.
- השימושים בשטחי השרות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה, דלעיל.

ב. בניה ביחס למפלס הכניסה לבנין -

- ניתן לבנות "שטחי השרות" ו"שטחים עיקריים" מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על האמור בסעיף 3 א' דלעיל.
- ג. שטח המגרש יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

4. גובה קומת מגורים:

גובה מקסימלי של דירת מגורים יהיה 3.2 מ'.

5. חניה:

- א. החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.
- ב. מספר מקומות החניה הדרושים בכל אזור ואזור יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 ועדכונים מעת לעת.

חלק ד' - תנאים נוספים למתן היתרי בניה

1. תכנית חלוקה למגרשים:

היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית חלוקה של החלקה הרשומה למגרשי בניה כפי שמסומנים בתכנית. מפת מדידה זו צריכה להיות ערוכה ע"י מודד מוסמך, מיושמת בשטח, תכלול את כל המגרשים המסומנים בתשריט התכנית והכלולים בתחומי החלקה הרשומה, וכן את כל העצמים הנמצאים בשטח המדידה. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י כל בעלי החלקה.

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה השונה מהמסומן בתשריט תכנית זו, בתנאי שגודל המגרש לא יקטן מהמותר בתכנית, או מהמסומן בתשריט ולכל מגרש תובטח גישה, וזפרשו שטחי הציבור בהתאם לתכנית זו. במקום שלא סומנה הצעת חלוקה בתשריט התכנית, לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהועדה המקומית תאשר במקום תכנית חלוקה למגרשים, שתהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך, תעמוד בחוראות התכנית ותהיה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס.

2. שטח הטעון איחוד וחלוקה מחדש:

חלקות 3 עד 7, 10, 11, בגוש 8709 כמסומן בתשריט, טעונות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים. לא יוצא היתר בניה בחלקות אלו בקרם אושר תשריט חלוקת הקרקע ע"י מוסדות התכנון.

3. "מפה מצבית":

לאחר אישור מפת החלוקה למגרשים, בהתאם לסעיף 1 לעיל, תאשר הועדה המקומית חיתרי בניה רק אם תצורף לבקשה להיתר גם "מפה מצבית" ערוכה ע"י מודד מוסמך. "מפה מצבית" זו תכלול את גבולות המגרש שעליו מוצעת הבניה ואת כל העצמים הנמצאים במגרש. ה"מפה המצבית" תהיה חתומה ע"י בעלי המגרש.

4. פטור מ"מפה מצבית":

לגבי תוספות בניה לביניינים קיימים, או הקמת מבני עזר, יהיה זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לפטור מחובת הגשת "מפה מצבית", בתנאי שתשריט המגרש בבקשה לחיתר בניה יהיה על פי תשריט תכנית זו.

5. "מפה מצבית" באזור מגורים ב':

לא יוצא היתר בניה באזור מגורים ב', אלא לאחר שתוגש לאישור הועדה המקומית, מפת מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, לשטח חטיבת קרקע המותחמת ע"י דרכים המסומנות בתשריט או ע"י ייעוד קרקע שונה. המפה תהיה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס.

6. אתר הספורט בגוש 8716:

הוצאת היתר בניה באתר המיועד לספורט בגוש 8716 מותנית בהגשת תשריט בינוי, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית ויכלול חוות דעת אקוסטית שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

7. שטח עתיקות מוכרז:

גושים 8707, 8709, הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח, 1978, ועליהם יחולו הנחלים כמפורט לחלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על/ח"ח נחלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/הפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

חלק ה' - שונות

1. היטל השבחה:

היטל השבחה בתחומי התכנית יגבה כחוק.

2. הפקעה ורישום:

כל השטחים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם לסעיפים 189, 188 לחוק וירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה.

3. ביצוע הדרכים בתחום הוואדי:

ביצוע הדרכים בתחום השטח המסווג כ - "שטח לניקוז" (תחום הוואדי) ובקרבתו, יהיה תוך התחשבות באפשרות ניקוז הוואדי, באישור הועדה המקומית ובתאום עם רשות ניקוז נחל חדרה.

4. איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל וכבלים תת קרקעיים:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9,5 מ'

- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.
- ד. עמודי חשמל הנמצאים בתוך תחום הדרך ויהיה צורך להעתיקם לצורך ביצוע הדרך, יועתקו ממקומם וזאת ע"י היוזמים ובתאום מראש עם חברת חשמל.
- ה. עמודי חשמל הנמצאים בשולי הדרך ויש צורך לתת להם הגנה בטיחותית, יעשה המיגון עפ"י דרישות חברת החשמל ועל חשבון יוזמי התכנית.

חלק ו' - תשתיות

1. ביוב ✓

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת לביוב, ע"י משרד הבריאות.

תכנית האב תכלול פתרון דו שלבי לביצוע: שלב ביניים ושלב סופי.

לכשתוקם מערכת הביוב המרכזית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, יחוברו אליה כל המבנים שבתחום התכנית.

2. ניקוז ✓

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז לכפר ע"י רשות הניקוז המוסמכת.

3. הפרדת מערכות המים והניקוז ✓

מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז.

התנאים וההנחיות להפרדה זו ינתנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4. מים

הבנינים יחוברו לרשת המים המקומית.

חלק ז' - מגרשים הסמוכים לבאר המים

1. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים 2/2, 2/3, 3/1 וחלקה 3 (כמסומן בתשריט) אלא לאחר שיבוצעו הגנות על הקידוח.
ההגנות יכללו:
 - א. מעטפת אטית מים (CASING).
 - ב. איטום וייצוב תת-קרקעי (מילוט GROUT).
 - ג. איטום סניטרי על פני הקרקע:
 1. גובה פלטת היסוד תבלוט 20 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.
 2. מעטפת הצינור תתרומם 30 ס"מ מעל הבטון.
 - ד. ניקוז חדר הקידוח שירחיק את הנגר העילי 20 מ' מהמקור.
 2. לא יהיו קוי ביוב ושוחות ביקורת ברדיוס של 20 מ' מהמקור.
3. יש לפעול להקמת מערכת ביוב מרכזית בכפר בהתאם לתכנית שאושרה לפני מתן היתרי בניה למגרשים 2/2, 2/3, 3/1 ולחלקה 3.
4. ההגנות על קידוח המים יהיו כמתואר בנספח המצורף לתכנית.

חתימות:


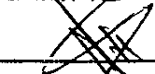
אלה מאור אדריכלית
קרן היסוד 64 ק. ביאליק
טלפקס. משרד 8765774
בית 8769778

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 192/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 39 ביום 30.10.92


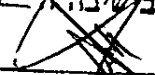
מהנדס הכוונה יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 192/א

הומלץ לפתח הוקף

בישיבה ה' 57 ביום 3.5.96

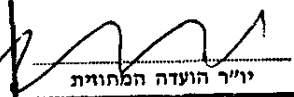
 

מהנדס המועצה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 192/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.97 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודיעה על הפקדת תכנית מס' 192/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4379
מיום 8.2.96

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום