

3050049

# מחוז חיפה

## הועדה לבניה למגורים

מרתב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תכנית מס' מ/במ/ 192

הרחבת שטח כפר מיסר

התכנית מוגשת עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990  
והוראות החוק החלות עליה.

### הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
 תעודת תכנית מס' 192/מבמ/92  
 הועדה לבניה למגורים ומס' 92  
 החליטה ביום 29.1.96 לקלוט את התכנית.

*[Signatures]*

הודעה על הסקת תכנית מס' 192/מבמ/92  
 קויטמת בילקוט הפרסומים מס' 4574  
 מיום 24.9.96

נובמבר 1996

קויטמת בילקוט הפרסומים מס' 4574  
 מיום 29.1.96

התכנית מס' 192/מבמ/92  
 אישור השר

חלק א' - כללי

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מ/במ/ 192 - הרחבת שטח כפר מיסר" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. התשריט:

התשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.

3. עורך התכנית:

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

4. בעל הקרקע:

מדינת ישראל ופרטיים.

5. יוזם התכנית:

ועד כפר מיסר.

6. שטח התכנית:

114.8 דונם (מדוד גרפית).

7. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מחווה הרחבה לתכנית המתאר של מיסר שמספרה מ/ 38, אשר פורטמה בילקוט הפרסומים 2725 מיום 5.7.81. במקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לחוראות תכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.

8. באור סימני המקרא:

קו כחול עבה

קו כחול מקוטע

קו שחור

שטח צבוע כגוון

שטח צבוע חום ומותחם חום

גבול התכנית

גבול תכנית מאושרת

גבול מגרש מוצע

אזור מגורים א'

שטח לבנין ציבורי

שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח לניקוז	שטח צבוע תכלת
קו מתח גבוה	קו ונקודה באדום
גבול חלקה רשומה חנשאר בתוקף	קו ירוק רצוף
גבול חלקה רשומה המיועד לביטול	קו ירוק מקוטע
קו בנין מבאר מים	קו אדום רצוף
מספר מגרש מוצע	מספר המורכב ממונה ומכנה
מספר הדרך	מספר ברבע העליון
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
עצי אלון לשימור	עיגול צבוע ירוק מוקף קו ירוק כהה
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים בצבע שחור
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
מספר חלקה רשומה.	מספר מוקף בעיגול ירוק
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים באלכסון

9. הקרקעות הכלולות בתכנית :

- גוש 8707 חלקות : 11, 12, 14, 15, 26, 29, 31. ח"ח : 2, 4, 5, 10, 13, 16, 24, 27, 28, 30, 32, 33.  
 גוש 8708 ח"ח : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 32.  
 גוש 8709 ח"ח : 2.  
 גוש 8716 ח"ח : 3.

10. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשם הרחבת שטח הכפר לצרכי מגורים, שטחים לאתרים ציבוריים ודרכים. השטח למגורים מיועד להקמות כ- 300 יחידות דיור.  
 ב. קביעת הוראות הבניה והשימוש באזורים שונים.

11. הנדרות :

- "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. וחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990.

"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

#### 1. 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.

#### 2. רשימת התכליות המותרות באזורים השונים:

אזור מגורים א': בתי מגורים.. כן יותרו בו חניות קמעוניות לצרכי התושבים כגון: מזון, ביגוד וצרכי כתיבה וכד', עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי שלא יחוו הפרעה לסביבה.  
אזור לבנין ציבורי: יותר לחקים בו מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות, תרבות ושרותים ציבוריים דומים. עד לחקמת המבנים מותר להשתמש בקרקע לצרכי חניה ציבורית.  
שטח ציבורי פתוח: תאסר כל בניה למעט מתקני גן, משחקים, מקלטים, מתקני מים וחשמל.  
שטח לניקוז (ואדיל): אסורה בו כל בניה למעט קווי תשתית ודרכים.

#### 3. איחוד וחלוקה:

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.
- השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות חמסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. יותר איחוד מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה עפ"י תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.
- ד. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור ותשריט חלוקה בהתאם לחוק.

חלק ג' - הוראות הבניה באזורים השונים:

1. לחץ חוראות תבניה לאזורים שונים:

מרווחים	מסי קומות מותר	גודל מינימלי למגרש	הרחב הזמן מגרש מינימלי	אחוז בניה בכל הקומות יחד	מרווחים	
					קדמי	אחורי
מגורים א'	3 כולל קומת עמדים	400 מ"ר או כמסומן בתשריט	16 מ'	75%	כמסומן בתשריט	3
בניני ציבור	3	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	80%	כמסומן בתשריט	4

הערות:

- א. במגרש מעל 600 מ"ר תדור הקמת שני מבנים, בתנאי של מרחק 6 מ' ביניהם למחות.
- ב. שטח הגג, כאשר אין עליו בניה נוספת מלבד מבנה הצינאה, לא יכלל באחוזי הבניה.
- ג. קו תבנין בחלק הדרומי של מגרש 28/1 יהיה 30 מ' מאר המים הקיימת, בהתאם למסומן בתשריט. קו תבנין במגרש זה, לכשיוקם, יורחק מכל האפשר גם מעבר לקו זה.

2. מספר יחידות דיר לזונם:

המספר המינימלי של יחיד לזונם נטו, יהיה 4 יחיד. המספר המכסימלי המותר של יחיד לזונם נטו יהיה 6 יחיד לזונם.

3. צורת הישוב שטח הבניה:

א. אחוז הבניה תישום בטבלה מניתח לשטח לשימושים עיקריים" בבנין, כאמור בתקנות התכנון והבניה נחשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחוקותיהם התשי"ב 1992, לשטח זה ניתן להוסיף שטח נוסף לשיטחי שרותי", בשעורים כלהלן:

1. בזזר ממדים א': עד 60 מ"ר משטח תבניה העיקרי המותר, לכל יחידות דיר המותרות בתאם לתכנית זו. השטח האמור יכלול מבנה עזר נמוך, חניה, ממ"ד וכיו"ב, עפ"י תקנות התכנון והבניה, אשר יתוקמו כחלק מהמבנה העיקרי. מרחק דירתי מותר

שימוקס בגבול האחורי והצדדי של המגרש. תניה מקורה מותר להקימה צמוד לגבול הצדדי ובמרחק שלא יקטן מ- 2 מ' מגבול המגרש.

2. באזור לבניני ציבור: עוד 25% משטח חבניה העיקרי חמותר, אשר ישמש לצרכי חניה מקורה, מחסן, מרחב מוגן ושרותים טכניים כאמור בתקנות התכנון וחבניה הנוכרות עיל.

ג. בניה ביחס למפלס הכניסה לבנין -

ניתן לבנות "שטחי חשרות" ו"שטחים עיקרים" מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על האמור בסעיף 3 א' דלעיל.

ג. שטח הבע"ג יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

4. גובה:

גובה מקסימלי של זירות מגורים יהיה 3.2 מ'.

גובה מקסימלי של בנין יהיה 12.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית בחזית הבנין.

5. חניה:

חחניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג - 1983 ותדכניו 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 תחיה חתומה ע"י כל בעלי החלקה.

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה חשונה מהמסומן בתשריט תכנית זו בתנאי שגודל המגרש לא יקטן מחמותר בתכנית, או מהמסומן בתשריט ולכל מגרש תובטח גישה, ויפורשו שטחי הציבור בהתאם לתכנית זו.

## 2. "מפה מצבית":

לאחר אישור מפת החלוקה למגרשים, בהתאם לסעיף 1 לעיל, תאשר הועדה המקומית היתרי 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.

3. הבקשה לחיתור בניה תכלול תשקיט של פיתוח השטח המראה שמירה קפדנית על צמחייה טבעית ככל שניתן במסגרת הקמת המבנה.

## חלק ה' - תשתיות

1. ביוב - תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת לביוב, ע"י משרד חבריאות, לכשתוקם מערכת ביוב מרכזית יחוגרו אליה כל המבנים שבתחום התכנית.
2. ניקוז - תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז המוסמכת.
3. מים - תבנינים יחוגרו לרשת המים המקומית.

## חלק ו' - שונות

### 1. עתיקות:

- גושים 8708, 8709 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בנוסף חוק העתיקות תשל"ח - 1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
  - ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש, ותדרוש ממוגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לאמוד העצמת והאיכות של השרידים הקדומים.
  - ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות / ח"ח הנייל נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
  - ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

2. צמחיה:

- א. יש לשמר את עצי האלון המופיעים בתשריט. תכנון מגרשי הבניה יעשה תוך שימור מקסימלי של הצעצים.
- ב. הבקשה לדיתור הבניה תכלול תשריט של פיתוח השטח המראה שמירה קפדנית על צמחיה טבעית ככל שניתן במסגרת הקמת המבנה.
- ג. ישמר עץ האלון העתיק במגרש 12/3, בסמוך לצומת הדרכים מסי מספר 27 ו- 29.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה בתחומי התכנית יגבה כחוק.

4. הפקעת ורישום:

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

5. זכות מעבר:

- א. למגרש מסי 28/5 תהיה זכות מעבר בתחום מגרש מסי 28/4.
- ב. רחוב זכות המעבר יהיה 5 מ' ומיקומה בהתאם למסומן בתשריט.

6. 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 הניקוז האזורית.

7. איסור בניה בקירבה ומתחת קווי חשמל וכבלים תת קרקעיים

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי חשמל, לבין החלק חבולט האו 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 מחברת חשמל.
- ד. עמודי חשמל הנמצאים בתוך תחום הדרך ויוזיה צורך להעתיקם לצורך ביצוע הדרך, יועתקו ממקומם וזאת ע"ש היוזמים ובתאום מראש עם חברת חשמל.



