

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0688788

כיכר מייסר

חיפה

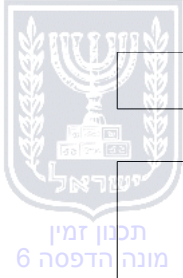
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית : הרחבת הכניסה לשוב מייסר.  
התכנית תאפשר ביצוע כיכר בכניסה לשוב והרחבת קטע דרך עד לשוב שבו מוסדרת דרך הכניסה בתכנית מ/192 א ומש"ח/31.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כיכר מייסר
		מספר התכנית	351-0688788
1.2	שטח התכנית		7.683 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (2)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

204331 קואורדינאטה X

705236 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צומת הכניסה לישוב מייסר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מנשה - חלק מתחום הרשות: מיסר

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8709	מוסדר	חלק		36
8714	מוסדר	חלק		14, 21
8715	מוסדר	חלק	9	1, 17, 24

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/06/1997	3970	4533	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/192/א. הוראות תכנית מ/192/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/192/א
31/03/1986	1658	3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/31 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/31



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	09: 55 13/03/2019	יהודה אשד	06/03/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 01 17/03/2019	רחל שלם	17/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה	עין שמר	(1)		04-6177307	04-6177398	lea@menashe.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 37845.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה	עין שמר	(1)		04-6177307	04-6177398	lea@menashe.co.il

(1) כתובת: מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 37845.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8625220	
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית מנשה	עין שמר	(1)		04-6177307	04-6177398	lea@menashe.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית כלולים בעלים נוספים: רשות הפיתוח ופרטיים

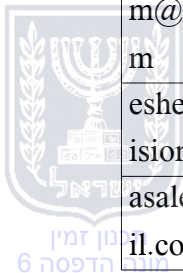
(1) כתובת: מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 37845.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	(1)		04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379		חיפה	הולנד	28	04-8251149		eshedy@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(2)		04-6352330	04-6356223	asale10@gmail.com

(1) כתובת: הבונים רח הגלים 32 ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת דרך כניסה וכיכר למייסר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הרחבת הדרך על פי סעיף 26 א (א) 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	5 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,389.26	18.08
דרך	5,164.89	67.22
ללא יעוד	1,129.82	14.70
<b>סה"כ</b>	<b>7,683.97</b>	<b>100</b>

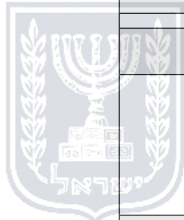
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,164.89	67.22
דרך מוצעת	2,519.08	32.78
<b>סה"כ</b>	<b>7,683.97</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, תחנות הסעה ציבוריות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, ע"י תעלות ניקוז לאורך הכבישים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. מתן היתר הכרוך בתנאי להעתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. העתקת העצים תעשה על פי מפרט טכני מתואם בלווי אגרונום.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>6.4 פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
<p>שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  3. חציבה ומילוי                  3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.                  3.2. בהעדר איזון -                  יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.                  מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                  4. עבודות שאינן טעונות היתר                  נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. תשריט לצרכי רישום מאושר על ידי הועדה המקומית.                  2. תנאי להיתר בניה בקרבת קו המים יהיה תאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p>	



<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.6</b>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

