

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-1089614

הגדלת אחוזה בנייה חלקה 12 גוש 8708 " כפר מייסר "



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2024

לאשר את התוכנית

29/12/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005225264/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להסדיר את הבנייה הקיימת ולהגדיל את אחוזי הבנייה על מנת לאפשר תוספת קומה למגורים, מדובר במגרש בגודל של 330 מ"ר בו בנויות שתי יחידות דיור בשתי קומות בשטח כולל 204.76 מ"ר שהן 62.04% מעל קומת מרתף. מבוקש להסדיר את קומת המרתף בשטח של 57.68 באחוזים 17.48% חדרי שירות ומדרגות 70.35 מ"ר באחוזים 21.32% ותוספת שטח מגורים עיקרי בשלושה קומות 244 מ"ר באחוזים 73.93% ובסה"כ 576.74 מ"ר שהם 167.66%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת אחוזי בנייה חלקה 12 גוש 8708 " כפר מייסר "

**1.1 שם התכנית**  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 351-1089614

**1.2 שטח התכנית**  
0.729 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

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

204150 קואורדינאטה X

705675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה לכפר מייסר דרום לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מיסר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מייסר	מייסר

שכונה שכונת מייסר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8708	מוסדר	חלק	12	13, 33

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/06/1997		3970	4533	תכנית זו משנה את תכנית מ/192/א רק בנושאים המפורטים בהוראות. יתר הוראות תכנית מ/192/א משיכות לחול.	שינוי	מ/192/א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	15/09/2022	חוסני ענבوسی	12: 21 29/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/09/2022	חוסני ענבوسی	12: 56 22/09/2022		לא

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	דוא"ל
	פרטי	ראתב מחמוד עמארנה (1)			מיסר				
	פרטי	רבאח אחמד עמארנה (1)			מיסר				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר מיסר מועצה אזורית מנשה-אלונה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ראתב מחמוד עמארנה			מיסר	(1)			arc.anabusi@gmail.com
פרטי	רבאח אחמד עמארנה			מיסר	(1)			arc.anabusi@gmail.com

(1) כתובת : כפר מיסר מועצה אזורית מנשה-אלונה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוחמד אבו רקיה			מיסר	(1)			m0503200949@gmail.co m
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה	5	04-6280995	arc.anabusi@gmail.com

(1) כתובת : כפר מיסר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הגדלת אחוזי בנייה מעל בניין קיים ותוספת קומת מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- תוספת אחוזי בנייה עיקריים
- 2- תוספת אחוזי בנייה שירות
- 3- הסדרת הבנייה הקיימת
- 4- שינוי בהוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	201,200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	201,200
להריסה	מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים מאושרות	385	52.81
מגורים ב'	344	47.19
<b>סה"כ</b>	<b>729</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	384.61	52.76
מגורים ב'	344.44	47.24
<b>סה"כ</b>	<b>729.05</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- בתי מורים . 2- מסחר קמונאי לצורכי התושבים כגון מזון, ביגוד, צרכי כתיבה וכד'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	א- עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו הפרעה לסביבה
ב	<b>חניה</b>
	פתרונות הנגישות למבנה יהיו בתחום המגרש הפרטי ולא על חשבון המדרכה הציבורית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א- כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל . ב- יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנית אוטובוס ספסלי ישיבה וכד' . ג- גינן . ד- חניה .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א- הוראות כלליות של תכנית מ/192/א לגבי דרך מאושרת חלות על יעוד זה .
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	מתן היתר בניה במגרש מותנה בהבטחת ביצוע הריסת הבינוי החורג לתחום דרכים מאושרות במלואו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(2) 3	(1) 3	12.5	2	55	167.66	37.22	130.44	344	100	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

א- קווי בנייה לבניה עתידית יהיו לפי קונטור הבניין שקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר עליית גג בגובה של 2.50 מ' מעל הקומה השלישית.

(2) או לפי שקיים.

(3) או כפי שקיים.








תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(א). בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. ב.מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>(ב). במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כמפורט לעיל יסומנו כל האלמנטים המועדים להריסה ויפורטו הוראות להריסה ולפינויים.</p> <p>(ג). אישור על ביצוע ההריסה בפועל של הבינוי החורג לשטחים הציבוריים תהיה תנאי לקבלת היתר לבנייה חדשה בשטח התכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. יה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד ושלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ולא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי בנין, העולה על 10%.</p> <p>5. אין רשות העתיקות התחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ולא ייראו התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי, ובוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י הבעלים וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



	<b>6.6</b>
<b>חשמל</b>	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.                  ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                  ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המאושרים על פי הנחיות חברת החשמל לישראל.</p>	



	<b>6.7</b>
<b>פיתוח סביבתי</b>	
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.                  ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.                  ג. בבקשה להיתר תוגש תכנית נוף ופיתוח לכל המגרש בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו. התכנית תהיה בקני"מ 1:100 או בקני"מ 1:250. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב, דרכי גישה, חניות ואזורי גינון וכן סימון החלקים המיועדים להריסה. לתכנית הנוף והפיתוח, יצורפו תכנית צמחיה וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.                  ד. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, יוגשו חזיתות המבנים, מכיוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול גם את המגרשים והמבנים הסמוכים.                  ה. תותר חניה מקורה בקו בניין אפס בצד המגרש ובחזיתו ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר.</p>	



	<b>6.8</b>
<b>פיתוח תשתית</b>	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                  ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

	<b>6.9</b>
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
<p>א. הריסת מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. יהיו תנאי בהיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה. או מתן ערבות להרסם בתיאום עם הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.10</b>
<p>א. הוועדה המקומית רשאית להתיר מבנים קיימים ברקע התשריט המופקד, שאינם עומדים בקו הבניין לפי תכנית זו, ע"פ קו הבניין הקיים שלהם, תוספות מעל למבנים אלה יאושרו ע"פ קונטור המבנה הקיים .</p> <p>ב. תוספות בניה על בניה קיימת יהיו על פי הוראות בניה בתכנית זו.</p> <p>ג. סימון מבנים במפת המדידה ברקע התכנית, אינו מכשיר מבנים שנבנו ללא היתר</p>	

<b>גגות</b>	<b>6.11</b>
<p>(א) עיצוב הגגות, כולל מתקנים וקולטי שמש יפורטו בתכנית הגג .</p> <p>(ב) לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>(ג) גגות המבנים ישמשו מרפסות, עם מעקה בגובה 1.1 מטר למניעת נפילה .</p> <p>(ד) תותר בנייתן של פרגולות מעץ או ממתכת צבועה. המהוות בסיס לצמחיה מטפסת מקומית.</p> <p>(ה) לא תותר סגירת מרפסת הגג בקירות או חלונות .</p> <p>(ו) יש לצבוע את הגגות בצבע בהיר.</p> <p>(ז) מערכות התמך בבניינים יוסתרו באלמנטים בנויים ופורטו בתכנית הגגות כחלק ממנה .</p> <p>(ח) יותר להקים מבנה יציאה לגג, בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו תקרת המבנה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 כאשר הם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ ..</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תשריט חלוקה ואישורו בוועדה	אחרי אישור התכנית
2	הוצאת היתרי בניה .	אחרי אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.
------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13