

3-3016

מחוז חיפה

כשוב: מאור

מרחב תיכנון מקומי - מנשה  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה

הרחבת מושב מאור

שריון לתכנית מתאר, חכנית מס' מ' 193/ א' (במ)  
התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה)  
התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.

על הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

וזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - האגף לבניה כפרית מחוז חיפה  
ועמקים

אגיש התוכנית: " " " " " "

ורד התוכנית: "כובתים" - תכנון ועיצוב בע"מ.  
כרמיאל, בנין מעוף, רח' המלאכה 35/39, טל: 9886919 - 04

הודעה על אישור חכנית מס. א' 193/ א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4058  
מיום 15.11.92

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור חכנית מס. א' 193/ א' (במ)  
הועדה לבניה למגורים (מס. 37)  
החליטה ביום 25.6.92 לאשר את התוכנית.  
מנהל מועצה המחוקקת  
מנהל מועצה המחוקקת

מרחב תכנון מקומי - מנשה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מנשה  
 שינוי לתכנית מתאר, תכנית מ' 193/א' (במ)  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מ' 125

1. השם והתחולה  
 תכנית זו תיקרא "הרחבת מאור - תכנית מס' מ' 193/א' (במ) להלן התוכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית זו המסומן באותו השם. (להלן התשריט). התוכנית והתשריט שהיום חלקים בלתי נפרדים בכל הנגע לתכנון זה.
2. יתס לתוכניות אחרות  
 תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר למושב מאור מס' מ' 125.
3. המקום  
 אתר התכנון נמצא בתחום תכנון מנשה וכולל את מאור והשטח הסמוך לו מצפון מזרח.
4. שטח התוכנית  
 שטח התוכנית הוא 1294 דונם בקרוב, מדוד גרפית מתוך תכנית בק.מ. 1:2500.
5. הקרקעות הכלולים בשטח התכנית:  
 גוש מס' 8801 - חלקות: 1, 2, 3, 4, 5;  
 גוש מס' 8798 - חלקות: 3, 5;  
 חלקי חלקות: 1, 2;  
 גוש מס' 8799 - חלקי חלקות: 6.
6. גבולות התוכנית  
 גבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
7. בעל הקרקע  
 בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.
8. נוזם התוכנית  
 משרד הבריאות והשיכון - האגף לבניה כפרית - מחוז חיפה ועמקים.

מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון - האגף לבניה כפרית - מחוז חיפה ועמקים.

10. עורך התוכנית

משרד תכנון - יובתים - אדריכל גבי מגן.  
 כרמיאל, בנין מעוף. רח' המלאכה 35/39, טל: 886919-04

11. מטרת התוכנית

- א. הרחבת הישוב מאור ע"י סיפוח שטחים הצמודים לו ואשר יכללו: שכונות מגורים, (287 יח"ד נוספות) שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים משקלבות, דרכים לתנועה מוטורית, שבילים להולכי רגל ואיזור מגורים מיוחד.
- ב. שינוי ייעוד משטח הקלאי לאזור מגורים.
- ג. ייעוד שטחים למגרשי מגורים, לבניני ציבור ולדרכים בשטח המושב המקורי.
- ד. קביעת הנחיות לבנית מבנים.
- ה. קביעת הנחיות להבטחת חזות ישוב מתואמת.
- ו. קביעת אזור ספורט ונופש.

12. חלוקת לאזורים ובאור ציוני התשריט

הבאור	הסימון
גבול התוכנית	* קו כחול כהה עבה
גבול תכנית בנין ערים מאושרת	* קו כחול כהה מקוטע
גבול גוש	* קו בצבע התשריט עם משולשים משני צדיו לסירוגין
מספר גוש	* מספר בן ארבע ספרות בצבע התשריט
גבול חלקה מוצעת קיימת	* קו דק בצבע התשריט
גבול גדר/סוללה	* קו בצבע התשריט עם כוכביות לסירוגין
אזור מגורים א'	* שטח צבוע כתום
איזור מגורים א'1 (נחלה).	* שטח צבוע כחול

- \* שטח צבוע ירוק
- \* שטח צבוע בפסים אדומים על רקע ירוק
- \* שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה
- \* שטח צבוע אדום
- \* כורים אדומים מקבילים באלכסון
- \* שטח צבוע ירוק ומותחם בחום כהה
- \* שטח צבוע חום
- \* מספר ברבע עליון של עיגול
- \* מספר ברבעים צדדים של עיגול
- \* מספר ברבע תחתון של עיגול
- \* קו - נקודותיים - קו
- \* קוים חוצים אדומים אלכסוניים על רקע כתום
- \* שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק
- \* שטח צבוע פסים אלכסוניים מצולבים ירוק
- \* שטח צבוע בכתום ומותחם בכתום כהה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך משולבת
- שטח לבניני צבוע
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- דרך שדות
- שטח לספורט
- דרך קיימת/מאושרת
- מספר דרך
- קו בנין
- רוחב דרך
- קו מתח גבוה
- דרך לביטול
- איזור חקלאי משקי
- איזור חקלאי
- איזור מגורים מיוחד

13. שמוש בהקדעות ובמבנים

לא ינתן רשיון בניה ולא שמוש קרקע או מבנה באזור המסומן בתשריט בתחום התכנית, לכל תכלית פרט לאלו המפורטות ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות

תכלית

אזור

באזור מגורים א'1 נכללות חלקות למגורים הנקראות נחלה ואשר לכל אחת מהן חלקה תקלאית - משקית הצמודה להן.  
בכל חלקת נחלה כנ"ל תותר הקמת מבנה אחד או 2 מבנים למגורים ובהם בסה"כ עד 3 יחידות דיור

אזור מגורים א'1  
(נחלה)

באזור מגורים א' נכללות חלקות אשר אינן קשורות לנחלות.  
בכל חלקה תותר הקמת בית מגורים הכולל יחידת מגורים אחת.

אזור מגורים א' -

ישמש לבניית מבנים לצרכים מיוחדים כגון: מגורים מוגנים לקשישים, מוסד לנערים נעדרות, מגורים זמניים לנפגעים וכן למבני השרות החיוניים לתכליות הנ"ל

אזור מגורים מיוחד -

בית ספר, גן ילדים, מעון-יום, מועדון נוער, מועדון קשישים, מבני ספורט וכו', הכל בהתאם לאמור בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.

שטח לבניית ציבור

גנים ציבוריים, שטחי חורש נמוע וכן דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מסלולים לרוכבי אופניים, חניה ודרך שרות, תותר בשטחים אלו הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר לשרות הקהל ולשרות הקהילה כגון: מגדל מים, תחנת שאיבה לביוב, תחנת שידור וקליטה לטלוויזיה במעגל סגור, תחנת טרנספורמציה, מקלט ציבור תעלות ניקוז וכיו"ב.

שטח ציבור פתוח

דרכים לתנועה מוטורית ושבילים להולכי רגל בהגדרתם בחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.

דרכים ושבילים

תשמש לתנועת כלי רכב פרטיים ולהולכי רגל כאחד, ישולבו בה איזורי נוי וגינון ופרויטי ריהוט רחובות.

דרך משולבת -

מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מגרשי משחקים נופש פעיל וכיו"ב, תותר בשטחים אלה הקמת מיבנים הדרושים לאחזקת האתר ולשרות הקהל.

שטח לספורט

א. אזור מגורים א' (נחלה)

באזור מגורים זה, תותר על כל חלקה הקמת מבנה אחד או 2 מבנים למגורים ובשטח כולל של עד 400 מ"ר לרישור.  
מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום בו יעלה הפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע הטבעית מעל שעור של 1.0 מ'. גבהו הכולל שלל הבנין לא יעלה מעל ל-7.0 מ' ועם גג משופע מעל ל-8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע לבנין. בניית מחסן ומרתף / מקלט מתחת למפלס הדיור התחתון תותר ע"י ועדה מקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל כנרש.

ב. אזור מגורים א'

באזור מגורים זה, תותר על כל חלקה הקמת מבנה מגורים אחד בשטח לרישור אשר אינו עולה על 32% אחוז משטח החלקה.  
שטח החלקות לא יקטן מ-500 מ"ר ורחבם לא יפתח מ-20 מ'.  
מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום בו יעלה הפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע הטבעית מעל שעור של 1.0 מ'. גבהו הכולל שלל הבנין לא יעלה מעל ל-7.0 מ' ועם גג משופע מעל ל-8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע לבנין. בניית מחסן ומרתף / מקלט מתחת למפלס הדיור התחתון תותר ע"י ועדה מקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל כנרש.

ג. שטח לבנין ציבור

באתר זה תותר הקמת מבנים בהתאם לפרוט התכניות המותר באתר באופן שיכללו שימושים מגוונים ויצרו מערכים ארכיטקטוניים מורכבים המשולבים בדרכי גישה, חניונים ושצ"פ. הכל בהתאם לתכניות בינוי שתוגשנה, לאישור הועדה המקומית.

16. שמירת העיצוב הארכיטקטוני של הבניינים

א. גובה הבניינים בכל שטח התוכנית לא יעלה על המפורט בסעיף 15 כנ"ל וברשימת התכליות.

ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חמום, קולטר שמש, מרכזי גז, מרכזי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אור, אנטנות, גגונים סוככי שמש וכד', אלא במתכונת שתבטיח את הסדרתם או שילובם האדריכלי במבנה.

ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבניינים. מרכזים לדקה נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן או צמחיה בשטח המגורש או לחילופין קבורים בקרקע.

ד. לא יותר תבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-הקרקע.

ה. האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:

1. בחזית המיגורש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דידתי או לחילופין לשקית מחומר פלסטי בדגם המאושר לאיסוף אשפה. התא יהיה משולב בגדר או בקיר התומך או במסלעה הכל לפי תנאי המיגורש ובהתאם לתכנית הפיתוח הגנני כמפורט בסעיף 19 ב' להלן.

2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור, המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באיזור, ולפי דרישת המועצה האזורית. העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן ומעוצבות באופן אדריכלי נאות.

ו. לא יותקנו מתקנים למיזוג אור, אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין. תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה. במידה ומהלך המדרגות יהיה מתוך הדירה, תותר הקמת סגירה חיצונית למבנה המדרגות אשר תיבלוט מעל לפני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.5 מ' ואשר שיטחה לא יעלה על 10 מ"ר. תותר בנית מעקה בגובה של 1 מ' מעל פני מפלס הגג, המעקה יהיה בנוי מאותם חומרים מהם בנוי המבנה ויהיה המעוד ישיר לתצורת המבנה. על הדוירים תהיה חובה לתחזק את הגגות. הגגות יולבנו בחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. לחילופין ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשיכבה אחידה או לרצפם באריחי שרצו, חרס וכד'. על הגגות תותר הקמת פרגולות עץ לצרכי הצללה אשר שיטחן לא יעלה על 25 מ"ר. לחילופין תותר ההקמת גגות משופעים מחופים ברעפי חרס שרופים בגוון טבעי או ברעפי לחץ מבטון בגוון חום (מרקופה) או בלוחות אזבסט שטוחים או גלויים, הצבועים לבן.

ח. חמרי גמר

הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה. חמרים אפשריים: טיח לבן על בסיס אקרילי, טיח לבן מושלך ביד או מותז במכונה, חיפור אבן-נסורה, חיפור אבן מקומית, לבני חרס, לוחות עץ בגמר טיבעי או צבוע. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבנית בטון משופ - למעט חלקי מבנה שעבודם במתכונת זו חשוב לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. חפור באבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט.

ט. גדרות

בין המיגרשים תבנינה גדרות מפרידות. גבהן של הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד מפני הקרקע הטיבעיים. הגדרות תהיינה פאבן מקומית, או מעץ, או טקנים, או מונדת קיר בלוקי בטון משותף משני צדדיו כהמשך ישיר לקירות המבנה. לא תותר הקמת גדרות רשת או גדרות מתכת אחרות למעט גדר של מגרשים לבניני עבור כגון: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות ציבור וכד'. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לותר על הקמת גדר כנ"ל ובמקומה לנטוע משוכה של גדר חיה, הגדרות תסומנה בתכניות הבקשה לרשיון בניה. גדרות או קירות תומכים לתצורת הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית על פי תכנית אחידה מאושרת ע"י היוזם.

י. האופי הארכיטקטוני של המבנים

הבנינים יתוכננו באופן שישתלבו בסביבתם הטיבעית והבנויה וינתאמו לתנאי הקרקע הטיבעיים, חזיתות הבתים תהיינה פשוטות והרמוניות תוך שמירה על פרופורציות נאות והמנעות מריבוי של חמרי גמר.



17. קווי בניין

א. באזור מגורים

1. קווי בניין קדמי צדדים ואחורי יעמדו על 4 מ' מגבול המגרש.
  2. לאורך גבולות מגרש הגובלים בדרך ברוחב 17 מ' יעמדו קווי בניין קדמי על 5 מ' מגבול מגרש.
  3. מרחק מינימלי בין 2 מבנים באזור מגורים א' יהיה 6.0 מ'.
- ב. בשטח לבנייני ציבור

לא יהטנו קווי הבניין מ-5 מ' לכל כיוון. (מרחק מינימלי בין מבני ציבור לא יקטן מ-10 מ').

18. חניה

- א. באזור מגורים תהיה החניה בשטח המגרש, כחלק של פיתוח החצר באופן שתשתלב במירקם הכללי.
- ב. אזורים אחרים - בכל האזורים האחרים המפורטים ברשימת התכלית שיעור החניה יהיה כמתחייב בחוק, ובתוך שטח המגרש.

19. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, מוסכים, או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבניינים בגבולות תכנית זו. למרות האמור לעיל תותר הקמת חניה בתחום המרווח הקדמי או הצדדי של המגרש. מבנה החניה יהיה מבנה קשיחה או פרגולת עץ ויעמוד בכל הקריטריונים הארכיטקטוניים שפורטו בסעיף 15 לעיל. בכל מקרה יהיה מבנה החניה משולב באופן אדריכלי במבנה העיקרי או בפתוח החצר. לא תותרנה סככות מחמרים קלים כדוגמת חפוי לוחות אזבסט על מסגרת צנורות וכו'.
  - ב. על הדיירים תהיה חובה להתקנה ולהתחזקה וטיפול של גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבניינים שבגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר כל הקמת מבנה או מתקן אחר למעט מעטחי בטון למיכלי אשפה.
- תכנית לפיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשא, מסלעות, שבילים ושטחי רצוף תכלל במסגרת הבקשה להיתר בניה ותהווה חלק מחייב מתוך ההיתר.

20. שימור הפרדס

- א. חלקות הפרדס הנטוע אשר תיוותרנה בשטח ציבורי פתוח תשמרנה ותשמרנה לרווחת הציבור.
- ב. חלקות הפרדס הנמצאות בתחום אזור מגורים או דרכים תיועדנה לעקירה באישור ועד הישוב.

פיתוח השטחים הצירבוריים

- א. יוזמי התכנית ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הצירבוריים, עליהם להבטיח את הפיתוח האמור לפני מתן היתר בניה.
- ב. על יוזמי התכנית יהיה להתקין דרכי גישה לכל הבנינים כולל רשת חשמל ותאורת רחובות.

אחוז חלוקה

חלקות קשומות המופיעות בתשריט תאחדנה ותחולקנה לפי המסומן בתשריט, תוך שמירה על שטח מנרש מינמלי של 500 מ"ר.

2. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית, וכן אתרים לבנינים ציבוריים לא מסחריים, שדותים קהילתיים וכד', ינועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

24. סלולת דרכים ושטחי חניה

שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי חניה, השבילים להולכי רגל על כל תעלות הניקוז ומערכות התשתית העוברות בהן, יותקנו ע"י יוזמי התוכנית.

25. בניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממוני מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה:
  - ברשת מתח נמוך 2 מטרים
  - ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים
  - ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים
  - ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.



מצבת תוכנית האזוריים - הוראות מתכנית

12	11	10		9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	שטח מבני ענף סגירת מ.מדרגות	קו בנין במ'		מספר קומות	מספר בנינים	מס' יח' מספר דונר במגרש	שטח בניה מקסימלי ברטון מ"ר או 1/2 בניה מ"ר	רוחב חזית מינימלית	גודל מגרש מינימלי	סמון בתשריט	תכנית האזור	האזור
	גג 10 מ"ר חניה 25 מ"ר	4	4	2	1-2	1-3	400 מ"ר	כמוסון בתשריט		תכנת	מגורים בבחנה	מגורים אזור 1' מ'
		4	4	2	1	1	32% אחוז	20 מ'	500 מ"ר	כתום	מגורים	מגורים
		5	5	2	המקומית		על פי תכ' בינוי מפורטת שתוגש ותאושר בוועדה			כתום + מוחתם כתום כהה	מגורים מיוחד	מגורים
		5	5	2	המקומית		על פי תכ' בינוי מפורטת שתוגש ותאושר בוועדה			חום מוחתם חום כהה	מבני ציבור מתקני ספורט	אזור לכניוני ציבור
							על פי תכ' בינוי מפורטת			חום כהה	מיבנים ושטחים ירוק מוחתם	אזור לספורט

מ"ר 10+25

מ"ר 25 (מ"ר + מ"ר)

\* במקרה שגובל בכניש ברוחב 17 מ' - קו בנין = 5

הגרשה לשכונה החדשה תהייה רק דרך הישוב מאור.

32. חתימות ואישורים

- בעל הקרקע : מרנהל מקרקעי ישראל
- יזום התוכנית : משרד הבינוי והשיכון
- מנשי התוכנית : משרד הבינוי והשיכון
- עורך התוכנית : משרד תכנון - יובתים אדריכל גבי מגן
- ועדת בנין ערים : ועדה מקומית לתכנון ולבניה מבשה.

משרד הבינוי והשיכון  
 בנייה מס' 1011  
 רחוב מנחם בגין 121 חיפה

אדריכל גבי מגן - יובתים בע"מ  
 טל. 886919 פקס. 833867  
 " בנין מעוף " - רח' המלאכה 21  
 ת.ד. 252 כרמיאל 20100

אין לנו התנגדות ערונית לחתימתכם על תהיה מתואמת עם רשות ההגנה המוסמכות.  
 חתימתנו היא לרובי המון הלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לידום החברה או לכל בעל עין אחר בעלת החברה כל עוד לא הוקמה השטח הנחשף ע"י דכום פתחים בגובה הנקן החתומה זו הוא במקום המצוי על גבי זכות בכשרת הנקן והוא כל רשות מוסמכת לפי כל דבר ודבר כל דין.  
 לבקש דבר נכון כדברך בהם כי הם נעשה או יעשה על ידינו דכום בגין חשבו ויחלל בחנותה וכן בחתומה על החברות החדשה או דודאה בקיום חברה לנשיא והוא יעשה על חשבונו ללא בגלל הפרת ע"י מי שישם חשבונו על שם החברה לשיכון והוא על כל זכות אחרת העומדת לנו בהם הכשר ונשיא כל דין שכן החתומה נעשה אף וכן בגללה ככל החברות.

מ.א.ל. מקרקעי ישראל  
 מנחם בגין חיפה

20.9.92  
 הממונה