



יובתים (1993) בע"מ גבי מגן-גודי כרמון החחשת 49 כרמיאל מיקוד 20100
טל. 04-9886919 טל. 04-9889128 פקס. 04-9883867

www.geocities.com/yubateam

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
היום _____

מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
27.10.14
לאשר את התכנית
נסף תשלב יו"ר הועדה המחוזית
26.10.15
תאריך

מושב מאור

תכנית מפורטת מס' 384/מ.מ.
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מ 193 א' (במ)

נספח פרוגרמתי מקדים לתכנית

ספטמבר 2006

הודעה על הפקדת תכנית מס' 384/מ.מ.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6810
מיוזם 11/13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית בע.מ. מס' 384/מ.מ.
הומלץ להפקדה
בישיבת מס' 131 ביום 12/10/06
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

החברה הכלכלית לפיתוח מ.מ. מנשה בע"מ
ח.ב. 5233444

מושב מאור
להחייבות שיתומית בע"מ
סל

גן רוך - "חשיבה - פתרונות - גישור"



ייעוץ עסקי יזום וניהול פרויקטים חכונן חברתי- כלכלי חכונן מערכות

חינוך

חיפה, רח' אינשטיין 49 א' מיקוד 34602 מלפון/פקס : 04-8345177, נייד: 052-2978838

מ ו ש ב מ א ו ר

פרוגרמה למבני ציבור, שטחי תעסוקה ופנאי

הוכן ע"גן רוך

גן רוך - "חשיבה - פתרונות - גישור"

אוגוסט 2006

תוכן העניינים

2	1. תיאור מצב קיים
2	1.1 אוכלוסייה ומיקום היישוב
2	1.2 תכנית הרחבת היישוב
4	1.3 אוכלוסיית היישוב-מצב קיים ותחזית התפתחות האוכלוסייה
8	2. מערכת החינוך – מצב קיים
8	2.1 פעוטונים
8	2.2 גני ילדים – מצב קיים
8	2.3 בתי-ספר – מצב קיים
9	3. מבני ציבור ביישוב- מצב קיים
9	4. צרכי היישוב
10	5. פרוגרמה למבני ציבור, תעסוקה ופנאי

1. תיאור המצב הקיים

1.1 אוכלוסייה ומיקום היישוב

מאור הנו מושב באזור הצפון ליד חדרה, השייך מוניציפלית למועצה אזורית מנשה. מושב מאור ממוקם ממערב לדרך מס' 581, כ- 3 קמ"מ דרומית למתחם שער מנשה, מצפון ליישוב ממוקם מתקן בטחוני הגובל ביישוב. ממערב ומדרום- שטחים חקלאיים. היישוב ממוקם לא הרחק ממחלף באקה אלגרביה של כביש מס' 6 וכ-10 דקות נסיעה מכביש החוצה את ואדי ערה-כביש מס' 65. בשדות הדרומיים של היישוב החלה הבנייה של כביש מס' 9 שיחבר את כביש מס' 6 ממחלף באקה אלגרביה לכבישים מס' 4 ו-2. היישובים הקרובים: שדה יצחק, להבות חביבה, מגל, מצר, תלמי אליעזר, גן שמואל, באקה אלגרביה, פרדס חנה, כרכור וחדרה. נחל מאור- נחל אכזב, חוצה את היישוב במרכזו ומנקז שטחים מאזור היישוב ומזרחית לו.

היישוב הוקם ב- 1953 ע"י עולים מרומניה ופולין אך נעזב לאורך מספר שנים ויושב מחדש בשנת 1957 ע"י עולי תימן. נקודת משבר נוספת ליישוב הייתה בשנת ה-60: הרבה משפחות הגרו, בעיקר, לכפר סבא. נשארו כ-30 משפחות. הסוכנות היהודית שכנה ביישוב 5-7 משפחות נוספות. היישוב התייצב תוך מספר שנים סביב כ-40 משפחות. מקורות גידול אוכלוסייה – ריבוי טבעי ומשפחות שהוקמו ע"י הבנים ממשיכים. כ- 95% מתושבי מאור היו ממוצא תימני. עד שנת 1992 התקיים כיישוב במתכונת המסורתית של מושב עובדים, ובו 80 נחלות בתוספת של מספר חלקות מגורים ל"עצמאים" סביב מרכז היישוב, שבו רוכזו מבני ציבור, חינוך וספורט. חשוב לציין, שבנים ובנות ממשיכים התחתנו או נשאו, בשיעורים גבוהים מאוד, עם נציגי עדות אחרות. תהליך הריבוי הטבעי ביישוב לווה בתהליך מקביל של מיזוג גלויות ושינוי משמעותי באופיו המסורתי של היישוב.

1.2 תכנית הרחבת היישוב

בשנת 1992 קודמה תכנית הרחבת היישוב. המתכונת המעודכנת של הרחבת היישוב מתמקדת בארבעה מוקדים: 3 שכונות בצפון היישוב והרחבות בנחלות הקיימות של היישוב הוותיק. להלן מצב הקיים נכון להיום:

תאור המגורים	מס' משקי בית	סטטוס	הערות
נחלות משקיות	80	מיושבים	יישוב הישן
מבני מגורים בנחלות	40	מיושבים	מפוזרים בנחלות
הרחבה 1	39	מיושבים	בתחום המושב הישן
הרחבה 2	61	מיושבים	שכונת הזית
סה"כ	220	מיושבים בפועל בכל היישוב	

טבלה מס' 1 : מצב אכלוס מושב מאור - מצב קיים (נכון ל-1.3.06)

בטבלה הבאה נציג את תכניות ההרחבה השונות ביישוב :

תאור המגורים	מס' משקי בית	סטטוס	הערות
הרכבה 3 מרכז ראשון שכונת בראש	77	בשלב הבניה	מגרשים נמכרו ושולמו
הרחבה 3 מרכז שני שכונת בראש	23	בשלב הבניה	מגרשים נמכרו ושולמו
הרחבה 3 שכונת בראש	5	הסתיימה הבניה	נכון ל- 26/02/06
ס"ה " כ	100	בתהליכי הבניה	בשכונת בראש
תוספת מבנים אפשרי בנחלות משקיות	120	אין בניה כרגע - מאושר לבניה מיידית.	מותנה ביכולת כלכלית ורצון של בעלי הנחלות
הרחבה 5	130		מאושר ומתוקצב. הרחבת התשתיות יחלו בשנה הקרובה.
ס"ה " כ	250	לביצוע עתידי	
ס"ה " כ	350	לביצוע בשנים הקרובות	מס' יחידות דיור הסופין שהיישוב יוכל להכיל
ס"ה " כ פוטנציאל יחידות דיור ביישוב	570		220 יחידות דיור מיושבות נכון להיום

טבלה מס' 2 : תכנית להמשך הרחבת היישוב (נכון ל- 01/03/06)

1.3 אוכלוסיית היישוב- מצב קיים ותחזית התפתחות האוכלוסייה

התפלגות אוכלוסייה – מצב קיים (נכון ל- 28.02.06)

התפלגות באחוזים	מספר הנפשות	טווח הגילאים
2.6	21	גילאי 0
2.25	18	גילאי 1
2.12	17	גילאי 2
2.00	16	גילאי 3
3.00	24	גילאי 4
3.00	24	גילאי 5
15.00	120	ס"ה " כ גילאי 0-5
5.00	40	ס"ה " כ גילאי גן טרום חובה
3.00	24	ס"ה " כ גילאי גן חובה
2.50	20	כתה א'
2.00	16	כתה ב'
2.13	17	כתה ג'
2.00	16	כתה ד'
2.25	18	כתה ה'
2.00	16	כתה ו'
12.87	103	ס"ה " כ חינוך יסודי
1.63	13	כתה ז'
2.12	17	כתה ח'
2.25	18	כתה ט'
6.00	48	ס"ה " כ חט"ב
1.37	11	כתה י'
2.00	16	כתה י"א
1.50	12	כתה י"ב
4.87	39	ס"ה " כ חטיבה עליונה
23.74	190	ס"ה " כ חינוך בית ספר
5.13	41	18-21
12.25	98	22-30
17.38	139	ס"ה " כ גילאי 18-30
13.88	111	31-40
15.25	122	41-50
29.13	233	ס"ה " כ גילאי 31-50
10.25	82	51-60
3.25	26	61-70

ס"ה " כ גילאי 51-70	108	13.5
71 ומעלה	10	1.25
ס"ה " כ מס' התושבים	800	100

טבלה מס' 3 : התפלגות אוכלוסיית היישוב (מקור : מועצה אזורית מנשה)

- נכון להיום מתגוררים ביישוב כ- 800 תושבים ב- 220 משקי בית (בתי מגורים). כלומר מספר הנפשות במוצע למשק הבית במאור כיום הוא כ- 3.6.
- לפי הפרסומים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון הסטטיסטי מס' 56 : בשנת 2004 - מספר הנפשות במוצע למשק הבית בקרב האוכלוסייה היהודית היה כ- 3.12 ובקרב האוכלוסייה הערבית כ- 4.91, כלומר 5. לפי אותם הפרסומים: 3.5 נפשות במוצע למשפחה יהודית ומספר הילדים למשפחה במוצע כ- 2.3.
- כפי שנמסר לי ע"י נציגי היישוב, עלות קרקע ובניה של יחידות דיור ביישוב נעים בין \$ 200,000-300,000. כלומר, האוכלוסייה שתגענה ליישוב בעקבות תכניות ההרחבה תהיה ממעמד חברתי- כלכלי מעל הממוצע. כפי שנמסר לי, אין מדובר באוכלוסייה דתית או חרדית הומוגנית או אוכלוסייה בעלת מאפיינים עדתיים מסוימים. כלומר, האוכלוסייה שתגענה ליישוב תהיה בעלת מאפיינים דמוגרפיים התואמים את המדדים בתחום זה של כלל האוכלוסייה היהודית בישראל. ניתן להניח, שמשפחה ממוצעת שתשתלב ביישוב תמנה במוצע בין 4.0- 4.5 נפשות.
- לצורכי התכנון, ניתן להניח, שמספר הנפשות במוצע למשפחה שתשתלב בתכניות ההרחבה השונות, ינוע בין 4.0-4.5. לצורך קביעת פוטנציאל סופי של אוכלוסיית היישוב, נשתמש במדד של 4.5 נפשות למשפחה במוצע לאוכלוסיות שתגענה ליישוב בהמשך.
- מספר הסופי של יחידות הדיור, כפי שנקבע, הנו 570. מתוכם מאוכלסות - 220. כלומר, מספר יחידות דיור לאכלוס תוך כ- 7 שנים - 350. 350 יחידות דיור כפול 4.5 נפשות למשפחה שווה 1,575 תושבים. למספר זה נוסף את האוכלוסייה הקיימת כיום - כ- 800 נפש ונקבל 2,375 תושבים. למספר זה ניתן להוסיף כ- 325 נפשות: לידות חי פחות מקרי מוות, הגירה שלילית מן היישוב ובצ"ם במשך 7 שנים. אומדן אוכלוסיית מאור במרץ 2013 - 2,700 תושבים..
- מספר הנפשות במוצע למשפחה במאור תמנה כ- 4.74 נפשות.
- טווח התכנון : טווח הקצר-מצב קיים, טווח הבינוני - עוד 7 שנים .
- לצורכי ההמחשה והשיבה, מוצגת מטה טבלת ניתוח רגישות אוכלוסיית היישוב במרץ 2011 בהתאם לשיעור המימוש של תכנית ההרחבה ומדד מספר הילדים למשק הבית במוצע באותה עת:

שיעור מימוש התכנית	מספר	הנפשות	למשק	הבית	במוצע
100% (570 בתים)	5.0	4.74	4.5	4.0	3.5
90% (513 בתים)	2,850	2,700	2,665	2,380	2,095
80% (456 בתים)	2,665	2,430	2,410	2,150	1,895
	2,380	2,160	2,150	1,920	1,700

1,500	1,700	1,895	1,890	2,095	70% (399 בתים)
1,300	1,470	1,640	1,620	1,810	60% (342 בתים)

טבלה מס' 4: ניתוח רגישות של אוכלוסיית מושב מאור בשנת 2011 (תחזית)

לצורכי תכנון נניח ששיעור מימוש התכנית יהיה 100% תוך כ-7 שנים. הנחה זו מתבססת על מגמות הגירה ביישובים כפריים שמנו פחות מ-2,000 תושבים. אוכלוסייה זו מנתה בשנת 2004 כ-589,000 נפש ושיעור הגידול השנתי שלה הגיע ל-2.7%. גידול אוכלוסייה זהה היה גם בשנת 2003. במושבים ומושבים שיתופיים שיעור הגידול השנתי בשנת 2004 היה 3.3%, ביישובים כפריים אחרים 4.4%, ביישובים קהילתיים 5.4%, כאשר קצב גידול כלל אוכלוסיית ישראל באותה שנה היה 1.8%. הסבר לשיעורי הגידול הגדולים, כפי שהוזכרו, הנו בחפיפה הלכה למעשה בין ביקוש והצע לנדל"ן ביישובים כפריים. כלומר קיים ביקוש גבוה לנדל"ן ביישובים כפריים קטנים מחד גיסא ומאידך גיסא היצע נדל"ן שמסופק בתכניות הרחבת היישובים בהיקפים משמעותיים. מקור הנתונים: שנתון הסטטיסטי מס' 56 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בטבלה מס' 5 בעמוד הבא מוצגת התפלגות אוכלוסיית היישוב במרץ שנת 2013, כלומר בעוד חמש שנים.

התפלגות אוכלוסייה – תחזית (נכון ל- מרץ 2013)

התפלגות באחוזים	מספר הנפשות	טווח הגילאים
3.0	81	גילאי 0
3.0	81	גילאי 1
3.0	81	גילאי 2
3.0	81	גילאי 3
3.0	81	גילאי 4
3.0	81	גילאי 5
18.0	486	ס"ה " כ גילאי 0-5
6.0	162	ס"ה " כ גילאי גן טרום-חובה
3.0	81	ס"ה " כ גילאי גן חובה
2.5	67	כתה א'
2.5	67	כתה ב'
2.5	67	כתה ג'
2.5	67	כתה ד'
2.5	67	כתה ה'
2.5	67	כתה ו'
15.0	405	ס"ה " כ חינוך יסודי
2.5	67	כתה ז'
2.5	67	כתה ח'
2.5	67	כתה ט'
7.5	202	ס"ה " כ חט"ב
2.5	67	כתה י'
2.5	67	כתה י"א
2.5	67	כתה י"ב
7.5	202	ס"ה " כ חטיבה עליונה
30.0	810	ס"ה " כ חינוך-בית ספרן
5.5	150	18-21
11.5	310	22-30
17.0	460	ס"ה " כ גילאי 18-30
13.9	376	31-40
14.5	390	41-50
28.4	760	ס"ה " כ גילאי 31-50
3.3	92	51-60
2.6	71	61-70
5.9	163	ס"ה " כ גילאי 51-70
0.7	21	גילאי 71 ומעלה
100.0	2,700	ס"ה " כ מס' התושבים

טבלה מס' 5: התפלגות אוכלוסיית היישוב – תחזית למרץ שנת 2013

2. מערכת החינוך – מצב קיים

2.1 פעוטונים

פעוטונים מטעם המועצה האזורית לא קיימים. התושבים מוצאים פתרונות פרטיים ביישוב ומחוץ אליו.

2.2 גני ילדים- מצב קיים

- גן רועי- גן דתי, גילאי 4-5, 16 ילדים.
- גן חצב, גילאי 4-5, 31 ילדים.
- גן צבעוני, גילאי 3-4, 14 ילדים.

2.3 בתי- הספר- מצב קיים(מצבת תלמידים לא מעודכנת)

שם בית הספר	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	י"ב
רעות	14	14	15	13	8	13						
מורשה פ. חנה	6		2	2	3	2	2	8				
הרואה יש. תיכונית		2				1	1	1				
שפרירים גבעת חיים											1	
גוונים								6	11		7	3
מבואות עירון											4	3
שמואל חדרה											2	2
אלישבע פ.חנה											2	
מבשרת											2	2
פנימיה								1				
ס ה " כ	20	16	17	15	11	16	13	16	17	12	15	11

טבלה מס' 3 : התפלגות תלמידים לפי מוסדות ורמות לימוד

מספר התלמידים	טווח הכיתות	חטיבת לימוד
103	א'-ו'	חינוך יסודי
48	ז'-ט'	חט"ב
39	י'-י"ב	חטיבה עליונה
190		סה"כ

טבלה מס' 4: התפלגות מספרי התלמידים לפי בחטיבות הלימוד - מצב קיים

3. מבני ציבור ביישוב – מצב קיים

במרכז הישן של המושב קיימים 12 מבני ציבור, רובם ישנים וזקוקים לשיפוץ. באזור ההרחבה הצפונית אין בתכנית המאושרת שטח המיועד לכך.

סוג מבנה/מתקן	שטח במ"ר	מצב פיסי
גן ילדים	110	מבנה תקני- זקוק לשיפוץ
פעוטון	70	מבנה משנות ה-60. לא פעיל.
מרפאה	60	מבנה משנות ה-60
מועדון	160	מתוכננת הרחבה של כ-100 מ"ר
מנהלה	45	מבנה משנות ה-60
מכולת	100	מבנה משנות ה-60
בית כנסת	300	שופץ ע"י היישוב
מקווה	25	דולף
ביתן נשק	10	קטן
מזכירות	25	מקלט
מועדון ותיקות	40	מבנה משנות ה-60
בית הרב	60	מיועד להריסה
מגרש משולב	כ-0.9 דונם.	מגרש משולב-מצב מוזנח

טבלה מס' 5: פריסת מבני הציבור במרכז היישוב – מצב קיים

4. צרכי היישוב

מבני ציבור

קיים מחסור במבני ציבור, בעיקר, באזור ההרחבה הצפונית, בעיקר פעוטונים וגני ילדים. כמו- כן מעונינים להקים מרכז קהילתי רב-תחומי אזורי- מקום מרכזי לכלל תושבי היישוב. מיקום אפשרי של המרכז – גוש 8798.

תעסוקה: מלאכה זעירה, משרדים, שירותי דרך, מסחר וכדומה.

ביישוב מעונינים ליעד שטח למטרה זו- אולי בסמוך לכניסה הראשית ליישוב. גודל השטח כ- 8 דונם.
הקצאת שטח לפרק שעשועים: ברכת שחיה- "קאונטרי קלאב" באזור הכניסה הראשית ליישוב. גודל השטח המיועד כ- 11 דונם.

בית העלמין

היישוב מעוניין לממש את תכנית בית העלמין באזור של בית העלמין הקיים בפועל, כולל מקום מתאים להקצאת מקום מתאים להנחת רכב בעת הלוויות ואזכרות.

5. פרוגרמה למבני ציבור, תעסוקה ופנאי

פרויקטים כלכליים :

נציגי היישוב מעונינים בפיתוח שני פרויקטים כלכליים :

1. מרכז תעסוקה בכניסה ליישוב

2. מרכז ספורט ופנאי.

שני הפרויקטים מטרתם להפוך את היישוב, באמצעות פעילות כלכלית מוגברת בתוכו, לספק היצע גדול יותר של מקומות עבודה לתושבי היישוב ומחוץ אליו, היצע גדול יותר של אפשרויות בילוי ושירותים אישיים, אפשרויות פיתוח ייזמויות עסקיות וכו'. שני הפרויקטים תומכים אחת בשני ויוצרים "מסה קריטית" של היצע שירותים, מקומות עבודה והזדמנויות עסקיות הגורמת לשיפור משמעותי של הייתכנות הכלכלית של ביצוע שני הפרויקטים. "המסה הקריטית" תגדל עוד יותר כאשר בתהליך תכנון הפרויקטים יילקחו בחשבון היבטים אזוריים. כלומר, תוכניות העסקיות של הפרויקטים חייבות להתבסס על מחקרי שוק שיבחנו את ההיצע והביקושים במושב מאור וברדיוס הקרוב, רדיוס בינוני, ורדיוס של הטווח הארוך. שני הפרויקטים הנם פרויקטים כלכליים מורכבים ומצריכים התייחסות מקצועית : מחקרי שוק ותכניות עסקיות שיעריכו את הייתכנות הכלכלית של הפרויקטים.

יישובי המועצה אזורית מנשה עוברים תהליכי הרחבת יישובים במהלכם קיים גידול אוכלוסייה מדהים.

אוכלוסיית מושב מאור, לדוגמא, תמנה בשנת 2013 כ- 2,700 תושבים לעומת כ- 800 כיום.

לפי נתוני המועצה האזורית, אוכלוסיית המועצה האזורית הנה כ- 13,000 נפש. המועצה האזורית מספקת שירותים בפועל לכ- 17,000 תושבים (בנוסף לשער מנשה, אלוני יצהק וכו').

כביש 444 שבתכנון יגדיל משמעותית את מספר כלי הרכב החולפים ליד היישוב וישפר משמעותית את הייתכנות השוק של פרויקטים כלכליים, במידה ויקומו. משרד קרני מהנדסים – מתכנני הדרך נמסר שהם טרם החלו לתכנן את הכביש ולכן אין להם בשלב זה אומדן נפחי תנועה.

מרכז תעסוקה

שימושים אפשריים : מתחם יזמות אזורית (בשיתוף עם משרד התמ"ס), תעשייה נקיה - קלה, תעשייה עתירת ידע ("היי-טק"), שירותי דרך, שירותים אישיים, שירותים למוסדות ותעשייה.

שירותים אישיים, לדוגמא: רופאים כלליים ומקצועיים, רופאי שניים, עורכי דין, מספרה, מסעדה, בית קפה, חדר כושר, בית ספר ללימוד שפות, תופרת, סנדלר, חנויות, וכו'. אוכלוסיית כ- 87,000 נפש זקוקה לשירותים אישיים ברדיוס הקרוב והבינוני. היישובים הם : יישובי מועצה אזורית מנשה, שער מנשה ואלוני יצהק כ- 17,000 תושבים, יישובי עמק חפר ובקה אל-גרביה כ- 70,000 תושבים. מספרים האלה מצביעים

על כך שקיימת היתכנות כלכלית להקמת פרויקט מסוג זה. אוכלוסייה נוספת פוטנציאלית לשירות זה : משתמשים בכביש 444 שעובדים באזור או מתגוררים ביישובים מרוחקים יותר המעדיפים להגיע ולקבל שירותים באזור משיקולי חניה, טיב בעלי מקצוע, מחיר וכו'.

שירותים למוסדות, עסקים בניהם עסקים חקלאים ותעשייתיים : חומרי בנין, כלי עבודה וכלים לחקלאות, ציוד משרדי, קייטרינג למקומות עבודה, רו"ח, יועצים למיניהם וכו'. דומה לפרק "שירותים אישיים". בשירותים אלה, העסקים יכולים לספק שירותים גם ליישובים מרוחקים יותר. כלומר אוכלוסיית היעד הנה גדולה יותר.

מתחם יזמות טכנולוגית- תשתית להקמת חברות הזנק, משיכת פרויקטים ויזמי הזנק לאזור- בשיתוף עם משרד התמ"ס, מדען הראשי, קרנות הון סיכון וכו'.

מודל רציונלי- תמונה סופית ידוע. לוקחים סיכון מהושב וכנסים לפרויקט במטרה להגיע ליעדים לפי תכנית כפי שנקבעה מראש

פרויקטים מסוג זה, בדרך כלל, מופעלים ע"י יזמים פרטיים המתמחים בהקמה, תפעול, השכרה או מכירה של נדל"ן לצורכי תעשייה, מסחר ומשרדים. המועצה האזורית נהנית מהכנסות מארנונה, אגרות שלטים ותשלומים נוספים. היזם מזמין, לצורך העניין, מחקר שוק ובוחר באמצעים משלו את כדאיות הקמת הפרויקט. יתרון המיקום המוצע לפרויקט - מיקום ליד כביש 6 מאפשר משיכת כ"א מקצועי מכל חלקי הארץ. היתכנות הכלכלית של פרויקט מסוג זה תלויה בתמריצים אותו היזם יכול לקבל, כגון הנחות בארנונה, אזור פיתוח מועדף וכו'. מרכיב נוסף בקבלת ההחלטה של כניסה לפרויקט- עלויות פיתוח התשתיות ובניה. כאן למיקום הפרויקט בקרבת ואדי ערה יתרון משמעותי. כמו- כן משרת פרויקט מסוג זה פיתוח מקורות תעסוקה ישירה במסגרת הפרויקטים המוקמים ופיתוח תעסוקה ופעילות כלכלית עקיפה נוספת הנובעת מן הצורך בשירותים מגוונים נוספים.

מודל אינקרמנטלי- קיים סיכון ואי ודאות גבוהים. ההתקדמות היא התקדמות הדרגתית לפי אבני הדרך שנקבעו. בדרך ליד הסופי ישנם מספר יעדי ביניים.

אפשרות נוספת- הפעלה הדרגתית של הפרויקט בעלויות והקפים נמוכים. ניתן להפעיל את הפרויקט במתחם בו מוצבים מספר מצומצם של מבנים ניידים משופרים ותשתית בסיסית "לא מפוארות". מרכז מסוג זה ניתן לראות ליד המועצה אזורית משגב. פרויקט מסוג זה מאפשר כניסה זהירה יותר לפרויקט מסוג זה, כאשר אופציית הרחבה ופיתוח נוספים תמיד קיימת.

שירותי דרך : תחנת דלק, פנצ'ריה, השמלאי רכב, מינימרקט, מסעדה ובית קפה. קהל היעד : תושבי מאור, תושבי היישובים הקרובים וגם מרוחקים, משתמשי כביש 444. כפי שצוין לעיל, אין עדין נתונים לגבי כביש 444. מדובר באוכלוסיית צרכנים פוטנציאלית לשירותים המזכרים של עשרות אלפים ביום שיחלפו בכביש 444 בשני הכיוונים, אוכלוסיית היישובים הקרובים וגם מרוחקים. הפרויקט מסוג זה צריך להיות מוקם ע"י יזם שיבצע מחקר שוק באמצעותו יבחן את כדאיות הקמת פרויקט מסוג זה. במידה וקיימת היתכנות כלכלית להקמת הפרויקט צריך יהיה לקבוע את תמהיל העסקים הדרוש. היזם יקים מתחם שירותי דרך, ישווק אותו ליזמים שמעוניינים להקים עסקים בהתאם לתמהיל העסקים הקיים במתחם.

מעונות יום

גילאים: מ - 0 עד 3

נכון להיום- תושבי המקום מקבלים שירותים בתחום זה מוזמים פרטיים ביישוב ומחוץ אליו. לצורכי תכנון מערכת פעוטונים : 2.5 שנתונים, שנתון 3%- 80 ילדים, שיעור הביקוש כ-40%. גילאי 0-1 – לפי ביקוש של 40% מהצי שנתון- 16 ילדים. תקן 12 פעוטות בכיתה. מס' הכיתות הדרושות 1. גילאי 1- עד 3 לפי 40% ביקוש – 64 ילדים. תקן לכיתה 25 ילדים. מס' הכיתות הדרושות- 3.

סה"כ מס' כיתות הדרושות למעון יום – 4. הקצאת קרקע לכיתת פעוטון 0.5 דונם.

שטח קרקע הדרוש להקמת פעוטונים ביישוב מאור עד מרץ 2013 - 2 דונם.

גני ילדים

גני ילדים טרום חובה

גילאים 3-4

אוכלוסיית השירות – 160 ילדים. ביקוש – 100%. תקן – 30 ילדים לכיתת לימוד. מספר כיתות לימוד הדרושות – 5. שטח קרקע הדרוש לכיתת לימוד – 0.5 דונם.

גני חובה

גילאי 5

אוכלוסיית השירות 80 ילדים. ביקוש לשירות 100%. תקן – 30 תלמידים לכיתת לימוד. שטח קרקע הדרוש לכיתת לימוד – 0.5 דונם. מספר כיתות הדרוש – 3.

ביישוב כיום 3 כיתות גן תקניות. הביקוש עד שנת 2013 – 5 כיתות טרום חובה ו- 3 חובה- סה"כ 8 כיתות. סה"כ כיתות גן לבניה עד שנת 2013- 5.

שטח הקרקע הדרוש לתוספת כיתות גן ביישוב עד מרץ 2013 – 2.5 דונם.

חינוך יסודי

כיתות א' - ו'

גודל שנתון 67 תלמידים. תקן – 30 תלמידים לכיתת לימוד. אוכלוסיית החינוך היסודי תמנה בשנת 2013 כ-405 תלמידים ו כ-13 כיתות לימוד- שתי כיתות לימוד במקבילה. אין סף כניסה להקמת בית-ספר יסודי. תלמידי חינוך יסודי ילמדו מחוץ ליישוב.

חט"ב

כיתות ז' - ט'

בשנת 2013 תמנה אוכלוסיית גילאי חט"ב כ- 200 תלמידים. תלמידים אלה ילמדו מחוץ ליישוב.

חטיבה עליונה

גילאי י' - י"ב

בשנת 2013 תמנה אוכלוסיית גילאי חט"ב כ- 200 תלמידים. תלמידים אלה ילמדו מחוץ ליישוב.

מרכז יישובי קהילתי

מרכז מסוג זה ירכז שירותים מוניציפאליים וקהילתיים. חלק ממבני הציבור הנם ישנים וכדאיות שיקומם מוטל בספק. לכן, מוצע, לשקול את הקמת מרכז יישובי קהילתי שיכלול: מועדון נוער, מועדון קהילתי(בו ירכז פעילויות בתמהיל המתאים לאוכלוסיית היישוב), משרדי ועד היישוב, ספרייה, תחנה לבריאות המשפחה. ניתן לשלב יעודים נוספים למבנה הנ"ל. מבנים שיתפנו יהוו תוספת למבני ציבור ויאפשרו פיתוח פעילויות נוספות. במידה ויהרסו- יתרמו לתוספת שטחים ציבוריים ביישוב.

שטח מרכז יישובי קהילתי, הכולל את הפונקציות, כפי שהוצגו לעיל - 2 דונם(שטח בנוי).

ספורט

ביישוב מגרש כדורגל ומגרש משולב מוזנח ששטחו פחות מדונם. מוצע להקים מגרש משולב ששטחו לא יפחת מ-1,400 מ"ר נטו(1.4 דונם).

שצ"פ

- שטח פתוח טבעי כלל יישובי: שטחים אלה נשארים במצבם הטבעי או ברמת פתוח נמוכה. שטחים אלה לא ניתנים לכמות ולא נכללים בפרוגרמה.
- פינות ישיבה ורחבות פתוחות – עד 1 דונם(ריצוף, גינון ונטיעות). מוצע להקים כ- 4 מוקדים מסוג זה.
שטח הדרוש לארבעה פינות ישיבה כ- 4 דונם.
- דוגמה נוספת הנו הרעיון של טיילת, שביל רכיבה על אופניים לאורכו של נחל מאור רוחב השבילים 5-8 מ'.

גינות משחק פנים שכונתיות

גני משחקים לילדים בגילאי 0-5: 6 שנתונים, 486 ילדים. המכסה הנו 100 משפחות לכל גן. מספר הגנים הדרוש – 5, 0.25 דונם לגן. שטח הדרוש – 2.5 דונם.

גני משחקים לילדים גילאי 6-12 : אוכלוסיית הילדים – 469 מס' המשתמשים – 500 ילדים לגן. מספר הגנים הדרושים- 1. שטח הדרוש לגן – 1 דונם.

אוכלוסייה המבוגרת

האוכלוסייה המבוגרת מתגוררת ביישוב הותיק. ביישוב פועל מועדון ותיקות – מבנה של כ- 40 מ"ר משנות ה-60 – זקוק לשיפוץ. מוצע להקים מועדון קשישים. שטח הדרוש כ- 200 מ"ר (0.2 דונם).

שירותי דת

בתי כנסת

ביישוב בית כנסת ששטחו כ- 300 מ"ר ששופץ בכספי התושבים. לפי מדד של 1 מ"ר למתפלל מספיק בית כנסת זה לכ- 300 מתפללים. בית הכנסת משרת את האוכלוסייה הותיקה של היישוב להם נוסה תפילה ייחודי לעדה התימנית. אוכלוסייה החדשה שתגענה ליישוב תתקשה להשתלב במסגרת בית הכנסת הזה. קיימת אי ודאות לגבי שיעור הדתיים והמסורתיים בקרב האוכלוסייה העתידית. יתכן שיהיה צורך ליעד שטח לבית התפילה בעתיד.

מקוואות

ביישוב מקווה ששטחה כ- 26 מ"ר – זקוקה לשיפוץ. אין סף כניסה למקווה נוסף

בתי עלמין

ביישוב קיים בית עלמין פעיל. חסרה חניה ודרך המאפשרת גישה נוחה. מוצע להפוך אותו לבית עלמין יישובי. שטח הדרוש כ- 5 דונם.

שימושי קרקע	מצב קיים ביחידות פיסיות	תוספת הנדרשת עד שנת 2013 ביחידות פיסיות	תוספת הנדרשת בדונם	הערות
מעונות יום		4	2.0	קיים מבנה של 70 מ"ר לא פעיל
כיתות גן טרום חבה וחובה	3	5	2.5	
מרכז יישובי קהילתי		1	2	
מגרש משולב	1		0.6	קיים מגרש משולב מוזנח- שטח פחות מדונם
שצ"פ				
פינות ישיבה ורחבות פתוחות		4	4	
גני משחקים- גילאי 0-5		5	2.5	
גני משחקים - גילאי 6-12		1	1	
שירותי דת				
בתי כנסת	1			קיים בית כנסת של כ- 300 מ"ר
מקוואות	1			קיים. מקווה דרוש לשיפוץ של 26 מ"ר
מועדון קשישים		1	0.2	ניתן לשלב עם מרכז יישובי קהילתי
בית עלמין	1		5	להפוך את בית העלמין הנוכחי לכלל יישובי
מרכז תעסוקה			8	
מרכז ספורט ופנאי			11	
		סה"כ שטח הדרוש עד שנת 2013	38.8	

טבלה מס' 6 : טבלה מרכזת של שטחי ציבור ופרויקטים כלכליים