

# מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי-מנשה

תכנית מפורטת מס' /125

למושב מאור

יוזמת: מועצה אזורית מנשה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מתכננת: ארכ' אריאלה ורנסקי

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי מבשה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/125 - תכנית מיתאר למושב "מאורי" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא בקנה מידה 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במושב מאור.
3. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.
4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 8798 בשלמותו וחלק מחלקה 1 בגוש 8798.
5. הגדרות
  - א. נחלה (חלקה א')

יחידת קרקע, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת למגורי חבר המושב, לבנייני משק חקלאי ולעיבוד חקלאי.  
הנחלה מתחלקת לשני חלקים: בחלק אחד מותרת הקמת מבני מגורים (אזור מגורים ואזור מגורים מיוחד).  
בחלק השני (אזור חקלאי משקי) תותר הקמת מבני משק ומבנים אחרים הקשורים בעיבוד החקלאי (באזור זה תיאסר בניית מבני מגורים).
  - ב. חלקה לעובדי ציבור

יחידת קרקע (מגרש) המשמשת למגורי עובדי ציבור במושב ואשר איננה קשורה לנחלה כלשהיא.
  - ג. חלקה באזור מגורים מיוחד

יחידת קרקע המשמשת למגורי אחד מבעלי הזכות בנחלה. חלקה זו צמודה לאחת הנחלות, אך אינה חייבת להיות בסמיכות לה. החלקה באזור מגורים מיוחד והנחלה תהווה יחידת רישום אחת.  
חלקה באזור מגורים מיוחד עם נחלה יקבע בהתאם להחלטת ועדה אשר תורכב מנציגי ועד הכפר, הועדה המקומית ותנועת מושבי העובדים.
  - ד. תכנית בינוי

תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדת בניינים ושמושם, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, חיעול, ביוב, חשמל), מפלטים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור.
  - ה. מבנה עזר

בהתאם לתקנה 19 בתוספת השלישית בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר - תנאיו ואגרותיו.

## .6 שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1018.30 דונם בקירוב עפ"י החלוקה שלהלן:

<u>אחוז משטח הבנייה</u>	<u>השטח בדונם</u>	<u>ה א י ז ו ר</u>
11.69	119.00	אזור מגורים
1.35	13.70	אזור מגורים מיוחד
1.25	12.70	אזור לעובדי ציבור
72.20	735.25	אזור חקלאי משקי
2.23	22.7	אזור חקלאי
2.78	28.30	דרך מאושרת או קיימת
3.18	32.40	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.82	8.4	שטח ציבורי פתוח
3.34	34.00	אתר לבנייני ציבור
0.32	3.25	אזור מלאכה
0.84	8.60	דרך שרות - שביל

## .7 סוג מגרשים

- במושב : א. 88 חלקות א' (נחלות) - מגרשים מס' 0 - 1  
 ב. 16 חלקות לעובדי ציבור - מגרשים מס' 101 - 116  
 ג. 16 חלקות באזור מגורים מיוחד-מגרשים מס' 117 - 132

## .8 בעלי הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.

## .9 יוזם התכנית

יוזמת התכנית היא המועצה האזורית מנשה.

## .10 עורכת התכנית

עורכת התכנית היא האדריכלית אריאלה ורנסקי.

## .11 מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת למושב מאור בהתאם לסעיפים 63, 68 ו-69 לחוק ויעוד שטחים למגורים, אזור חקלאי-משקי, אתרים לבנייני ציבור, דרכים, אזור מלאכה וכד', וכן קביעת השימושים והוראות הבנייה לכל אחד מהאזורים הנ"ל במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית זו.

12. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים	אזור צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	אזור צבוע כתום ומותחם בכתום כהה
אזור לעובדי ציבור	אזור צבוע תכלת
אזור חקלאי-משקי	אזור צבוע קוים אלכסוניים ירוקים
אזור חקלאי	אזור צבוע קוים אלכסוניים ירוקים מצולבים
אתר לבנין ציבורי	אזור צבוע בצבע חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	אזור צבוע ירוק
אזור מלאכה	אזור צבוע סגול
דרך מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע אדום
שביל או דרך שרות	אזור צבוע ירוק ואדום לסירוגין
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
מספר חלקה קיימת	ספרה מוקפת בעגול ירוק
מספר מגרש מוצע	ספרה בצבע התשריט
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

13. שמוש בקרקע

לא ישמשו שום קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

14. רשימת התכליות והוראות הבניה

הנחיות שמוש באזורים השונים והוראות בניה על פי טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית - (נספח-א').

15. הנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים

בשטחים בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, יינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות (נספח ב'), וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם. מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו לא יחשבו כחריגים.

16. קו בנין מכביש ארצי

קו בנין מכביש ארצי (דרך מס' 1) למגרשים 61 - 57 יהיה 100 מטר. למגרשים האחרים יהיה קו בנין מכביש ארצי 150 מטר.



19. אזור חקלאי משקי

האזור החקלאי ימשש לגידולים חקלאיים למבנים הקשורים בעיבוד החקלאי וכן לאחסנת כלים וחומרים, למבנים לבעלי חיים, חממות ובתי צמיחה. הקמת מבנים חותר לפי לוח ההצבה אשר בנספח ב'.

20. אזור חקלאי

באזור חקלאי תיאסר כל בנייה.

21. אתר למבני צבור

אתר למבני צבור ימשש להקמת מבני חנוך, חרבות ודת ומבנים צבוריים אחרים לא מסחריים וכן למגרשים ומתקנים לספורט.

22. שטח צבורי פתוח

ישמש לגנים, שטחי ירק, משחק וספורט. תיאסר כל בנייה מלבד הקמת מתקני משחק לילדים.

23. אזור מלאכה

ישמש להקמת מבני מלאכה לא מזיקה באישור משרד הבריאות וכן למבני אחסנת מבני המלאכה - לחברי המושב בלבד. השטחים אשר לא ישמשו למלאכה ינוצלו לגידולים חקלאיים. תיאסר הקמת מבנים חקלאיים באזור זה. היתרי בניה באזור זה יינתנו רק לאחר אשרור חכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

24. דרכים, שבילים ודרכי שרות

הדרכים, השבילים ודרכי השרות ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

25. חניה

לכל מגרש מגורים תווקן חניה בשיעור של מכונית אחת לכל יחיד. החניה תהיה בתחום המגרש. בשטחים צבוריים ובאזור למלאכה חוקם חניה בתחומי המגרשים על פי תקנות משרד התחבורה.

26. הפקעת ורישום

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים. בסעיף זה הרשות המקומית היא המושב.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין וירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.
- ד. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור על פי סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

מבנים להריסה .27

לא יוצא היתר בניה במגרש בו קיים מבנה להריסה לפני שהמבנה ייהרס בפועל.

בניה בקרבת קווי חשמל .28

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה:  
 ברשת מתח נמוך 2 מטרים.  
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.  
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים.  
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב .29

- א. ניקוז - הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בניה.  
 ב. ביוב - כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות.  
 ג. אספקת מים - לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות מרשת המים של מקורות.

איכות הסביבה .30

על אף כל הוראה אחרת יהיה אסור שמוש שיש בו סכון אקולוגי, סכון של מטרד יחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה.  
 קיומו או אי-קיומו של סכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על-ידי משרד החקלאות והבריאות.





הערות לנספח א'

1. \* במגרש מגורים אשר לו מצורף מגרש מגורים מיוחד - יהיה בנין מגורים אחד ובו שתי יחידות דיור לכל היותר. השטח הכללי של מבני מגורים בחלקת המגורים ובחלקה המצורפת - 400 מ"ר לכל היותר. שטח מבני העזר המקסימלי-45 מ"ר.
2. באזורים למבני צבור, באזור מלאכה וכן באזור המגורים, במקרה של בקשה להקמת יותר ממבנה אחד בחלקה, יוצאו היתרי בניה רק בהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
4. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה עזר בקו בנין צדדי 3 מ' או 0 בתנאי שניקוז הגגות יהיה למגרשו של המבקש, ולאחר שיתאפשר לשכן להתייחס לבקשה. קו בנין קדמי לחניה יהיה 2 מ'.

\*

\*

\*

ד"ר חנה פרידלנד  
 מנהלת מחלקת המחקר  
 משרד החינוך והרווחה  
 תל אביב

מחקר השוואתי על שינוי התנהגות בילדים עם נכות (1979-1982)  
 1982 - 1979 - שינוי כמות שירותים - 1979 (PARENTS)  
 מחקרים השוואתיים על שינוי התנהגות בילדים עם נכות  
 במסגרת שירותי חינוך ורווחה

מחקר השוואתי על שינוי התנהגות בילדים עם נכות

מחקר השוואתי על שינוי התנהגות בילדים עם נכות

מספר	שם	תאריך	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
10	12	12	500	500	500	12	6	5	20	40	20	100	1	2	3	4	5	6	7
20	30	12	300	500	500	12	6	5	40	40	40	20	3	4	5	6	7	8	9
30	40	12	300	500	500	12	6	5	40	40	40	20	4	5	6	7	8	9	10
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	5	6	7	8	9	10	11
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	6	7	8	9	10	11	12
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	7	8	9	10	11	12	13
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	8	9	10	11	12	13	14
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	9	10	11	12	13	14	15
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	10	11	12	13	14	15	16
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	11	12	13	14	15	16	17
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	12	13	14	15	16	17	18
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	13	14	15	16	17	18	19
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	14	15	16	17	18	19	20
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	15	16	17	18	19	20	21
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	16	17	18	19	20	21	22
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	17	18	19	20	21	22	23
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	18	19	20	21	22	23	24
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	19	20	21	22	23	24	25
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	20	21	22	23	24	25	26
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	21	22	23	24	25	26	27
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	22	23	24	25	26	27	28
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	23	24	25	26	27	28	29
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	24	25	26	27	28	29	30
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	25	26	27	28	29	30	31
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	26	27	28	29	30	31	32
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	27	28	29	30	31	32	33
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	28	29	30	31	32	33	34
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	29	30	31	32	33	34	35
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	30	31	32	33	34	35	36
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	31	32	33	34	35	36	37
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	32	33	34	35	36	37	38
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	33	34	35	36	37	38	39
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	34	35	36	37	38	39	40
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	35	36	37	38	39	40	41
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	36	37	38	39	40	41	42
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	37	38	39	40	41	42	43
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	38	39	40	41	42	43	44
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	39	40	41	42	43	44	45
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	40	41	42	43	44	45	46
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	41	42	43	44	45	46	47
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	42	43	44	45	46	47	48
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	43	44	45	46	47	48	49
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	44	45	46	47	48	49	50
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	45	46	47	48	49	50	51
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	46	47	48	49	50	51	52
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	47	48	49	50	51	52	53
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	48	49	50	51	52	53	54
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	49	50	51	52	53	54	55
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	50	51	52	53	54	55	56
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	51	52	53	54	55	56	57
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	52	53	54	55	56	57	58
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	53	54	55	56	57	58	59
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	54	55	56	57	58	59	60
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	55	56	57	58	59	60	61
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	56	57	58	59	60	61	62
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	57	58	59	60	61	62	63
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	58	59	60	61	62	63	64
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	59	60	61	62	63	64	65
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	60	61	62	63	64	65	66
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	61	62	63	64	65	66	67
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	62	63	64	65	66	67	68
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	63	64	65	66	67	68	69
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	64	65	66	67	68	69	70
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	65	66	67	68	69	70	71
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	66	67	68	69	70	71	72
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	67	68	69	70	71	72	73
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	68	69	70	71	72	73	74
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	69	70	71	72	73	74	75
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	70	71	72	73	74	75	76
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40	40	40	20	71	72	73	74	75	76	77
30	40	12	500	500	500	12	6	5	40										

25

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב חכונן מקומי  
 חכנית 125/א מס' 125/א  
 הועדה המוזחית בישיבתה ה- 26  
 מיום 21.12.82 החליטה להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כללי החכונן

החלטת הוועדה  
 יושב ראש הוועדה  
 כהנדס הפועכה  
 נאם בגאון 13.3.85