

العمارة سليم م.ض
مكتب الهندسة المعمارية وتخطيط المدن
المهندس المعماري سليم قطاوي

אלעמארהסלים בע"מ
משרד להנדסת בניין אדריכלות ותכנון ערים
אנג' ארכיטקט סלים קטאווי

24.10.2016

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
18-12-2016
נתקבל

הנדון: פרוגראמה
תכנית מס' 354-0140160
שכונת אלמרבעה - צפון ג'ת

1. הנחיות בסיס ונתונים בהסתמך על מסמך תכנית תמ"א 35 ותכנית תמ"מ 6 כאשר התכנית הנ"ל נמצא בתוך אזור שנקבע כאזור לפיתוח עירוני בשתי התכניות. ומדיניות הפיתוח למגורים עפ"י המלצות תכנית לעיל, מתבססת על פיתוח של כ 5 יח"ד לדונם במוצע בפועל עפ"י השטחים המאושרים למגורים עפ"י תכניות ג/1009, ג/1052 שבתוקף.
2. הרחבה היא בעיקר שינוי יעוד משטח תקלאי אשר מהווה 70% משטח התכנית לאזור מגורים ב'. ושטח למבני ציבור בעיקר לשימוש למעונות יום וגני ילדים שכונתיים או רובעיים, מומלץ להקצות שטחים להקמת גני ילדים בכל שכונה כי קיים מחסור בכך. וזה בעצם אחת המטרות של התוכנית אשר תביא לאימוץ חלק ממסכנות תכנית האב בפריסה שכונתית ורביעית.

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
28.9.16
לאשר את התכנית
תאריך 11.10.16
י"ר הועדה המחוזית

קיבולת ריאלית בתחום התוכנית:

- שטח מיועד למגורים ב' מאושר - 20.344 ד'
- שמיועד למגורים ב' מוצע - 39.470 ד'
- סה"כ מגורים ב' בתחום התכנית 59.814 ד'

צפיפות - 5 יח"ד לדונם. מס' יח"ד ריאלית (מאושר ומוצע) $5 * 70\% * 59.814 = 209$ יח"ד.
המלצות תוכנית האב לגזירת שטחי ציבור שכונתיים ורובעיים יגזרו מהערכת מימוש כלל עירונית ריאלית של 70% מהקיבולת בשטחי הפיתוח החדשים.

לאור האמור לעיל נערך חישוב לפרוגראמה - הקצאה לצורכי ציבור בשני אופנים: אחת עם קיבולת

נומינאלית.

הודעה על אישור תכנית מס' _____
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____



הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 354-0140160

הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 2013004 מיום 21/04/13

הועדה המחוזית
לתיכנון ובניה - עירון
י"ר הועדה המחוזית

פרוגראמה לפי קיבולת ריאלית

נתונים לעריכת הפרוגרמה - בתחום התכנית:

תוספת שטח מגורים ב' למצב המאושר בתכנית כ- 39.470 ד'
צפיפות נומינאלית 5 יח"ד / דונם.

מס' יח"ד (לשטח המוצע) במימוש 70% < 138 יח"ד = 5 * 39.470

סה"כ מס' יח"ד (לשטח מאושר) במימוש 70% < 71 = 5 * 20.344

מס' יח"ד ריאלי (מאושר ומוצע) ($209 = 59.814 * 70\% * 5$)

צפי האוכלוסיה העתידיים לפי צפיפות 4.5 נפשות ליח"ד לשכונות חדשות

621 = 4.5 * 138 נפשות (לשטח המוצע)

940 = 4.5 * 209 נפשות (למוצע ומאושר)

להלן הישוב פרוגרמת הקצאות לצורכי ציבור, לפי מסד הניתונים הבאים:

מס' יחידות דיור - 209 יח"ד

צפי אוכלוסיה בקיבולת 940 נפשות

גודל משפחה 4.5 נפשות ל- יח"ד.

שנתון לשכונות חדשות 3% * 940 = 28 תלמידים.

הנחיות להקצאת קרקע

1. מעון יום: גילאים 0-1

940 * 3% = 28 לפי ביקוש 10% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 3 ילדים .

2. מעון יום: גילאים 1-3

940 * 3% * 2 = 56 לפי ביקוש 50% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 28 ילדים - דרוש 2 מעונות יום

3. גני ילדים חובה / קדם חובה: גילאים 3-4

940 * 3% * 1 = 28 לפי ביקוש 100% = 28 ילדים - דרוש 1 כיתה יום

4. גני ילדים חובה: גילאים 5

940 * 3% * 1 = 28 לפי ביקוש 100% = 28 ילדים - דרוש 1 כיתה יום

5. בי"ס יסודי: גילאים 6-12

940 * 3% * 6 = 169 לפי ביקוש 100% = 169 תלמידים - דרוש 5 כיתות

6. בי"ס על יסודי: גילאים 12-18

940 * 3% * 6 = 169 לפי ביקוש 100% = 169 תלמידים - דרוש 5 כיתות

קיים בג'ת בי"ס תיכון וחט"ב ראה לפי נספח א' מצורף לפרוגרמה.

1. שטחים פתוחים :

ע"פי מדד 5 מ"ר לנפש

2 מ"ר לנפש פינות פנאי .

3 מ"ר לנפש פארקים.

דרוש $2820 = 3 * 940$ מ"ר

להלן סיכום הפרוגרמה להקצאת שטחי ציבור :

אוכלוסיה לשנת היעד 940 נפש

גודל משפחה 4.5 נפש

שנתון 3% 28 תלמידים

מס' יח"ד 209 יח"ד.

לפי התוכנית הזו הוקצו השטחים הבאים , מעבר לדרישות הפרוגרמה כי הראייה היא רובעית ולא נקודתית לצרכים של תוכנית זו .

שטח לבנייני ציבור: 2.000'ד' למעוני יום וגני חובה.

שצ"פ הוקצה שטח של 3.466 דונם לפי מדד 3 מ"ר לכל נפש.

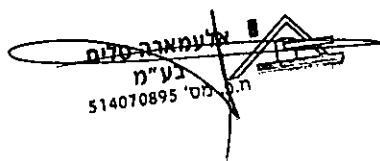
להלן סיכום הפרוגרמה להקצאות לצורכי ציבור.

טבלה מס. 2 פרוגרמה למערכת החינוך

מס' תא שטח מיועד	סה"כ שטח ד'	מס' יחידות	שטח ליחידה ד'	כתות ליחידה	מס' כיתות מוצע	מס' תלמידים לכיתה	מס' תלמידים	אחוז ביקוש	מס' הילדים בקבוצת גיל	גיל
	-	-	-	-	-	10	3	10%	28	מעון יום 0-1
500	1.0	1	1.0	2	2	20	28	50%	56	מעון יום 2-3
500	0.5 ד'	1	1.0 ד'	1	1	30	28	100%	28	גנון 3-4
500	0.5 ד'	1	1.0 ד'	1	1	30	28	100%	28	גני ילדים חובה 4-5
	2000 ד' דונם								152	סה"כ

לפי התכנית הנ"ל הוקצו השטחים הבאים, מעבר לדרישות הפרוגרמה כי הראייה היא רובעית ולא נקודתית לצרכים של תכנית זו. שטח לבנייני ציבור: 2.000 דונם לכיתות גן. שצ"פ הוקצה שטח של 3.466 ד' לפי מדד 3 מ"ר לכל נפש.

הערה: ראה נספח א' המצורף לפרוגרמה.



 מנהל תכנון
 ת.ד. מס' 514070895

טלפקס: 09-8743019 נייד 0505656481

זמר 38828 ת.ד. 3270

החינוך									
ד' 1.0	25	לכתה 2, כתות במוסד	2	56	1-3	גני ילדים קדם חובה	1-3		
ד' 0.5	30	לפי 0.5 דונם 2-3, לכתה 2-3, כתות במוסד	1	28	3-4	גני חובה	3-4		
ד' 0.5	30	לפי 0.5 דונם 12-, לכתה 18, לבי"ס	1	28	5	בי"ס יסודי	א-ו'		
	30	לפי 0.75 דונם 36, לכתה 36, בבי"ס	6	169	ז-יב'	בי"ס על-יסודי	ז-יב'		
						חינוך מיוחד			
						תלמוד תורה			
						ישיבה			
						קטנה			
מוצע 2.000									
	1,950-2,350 יח"ד	שטח בנוי נדרש : 30 בי"ס כ-6,000 מ"ר ברוטו + כ-1,500 מ"ר לאולם ספורט				מרכז קהילתי שכונתי	תלמידי 12 ס מגיל עד 18 (6 שנתוני (ס		מערכת התרבות
						מרכז חינוך וקהילה רובעי			
	מועדון אחד לכל 10,000 תושבים	שטח בנוי נדרש : 100-200 מ"ר בהתאם להיקף אוכלוסיית השירות				מועדון נוער, גילאי 12-18	נוער, גילאי 12-18		קשישים מועדון קשישים
	% מיגד האוכלוסיי	נדרש 200 מ"ר בנוי							

