



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
23-07-2017
נתקבל

פרוגרמה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עאדה

שינוי תכנית מתאר מס' 354-0080036

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 4/2014
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3540080036
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7202
מתאריך 10.9.15



שכונת שאבאסייה - באקה

תוכנית מס' 354-0080036



מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
20.3.17
לאשר את התכנית
16.8.17
תאריך ע"י יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2572
ביום 22.8.17



עורך התוכנית :

חאזם יונס - אדריכל ובונה ערים

ת.ד 486 , עארה 30025

טל' 04-6356660 , 054-4259414 , פקס : 04-6358002

E-mail: hazem@netvision.net.il

תאריך : 27/06/2017





1. כללי

- 1.1- שנת היעד לתוכנית זו 2020.
- 1.2: תשריט התוכנית ערוך בגליון אחד אשר בקנה מידה 1:1250, בשטח כולל של 170.970 דונם. ע"פי הקו הכחול-גבול התוכנית.
- 1.3: המטרה העיקרית לתכנון היא שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב', ושטחים לשימושים ציבוריים כנדרש, והכל בהמשך ובחפיפה עם רקע התכנון בתוכנית מתאר באקה מס' ע.ג/125 החלה במקום והמאושרת.
- 1.4- ראוי לציין כי כ- 35% משטח התוכנית מיועד ומאושר למגורים א' מכוח תוכנית מתאר באקה מס' ע.ג/125 שחלה במקום.
- 1.5- מרבית הקרקע בתחום התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.
- 1.6- ברקע התשריט מסומנים גבולות התוכניות המאושרות שגובלות עם תוכנית זו.
- 1.7- תושבי השכונה הנוכחיים מקבלים שירותי בריאות וחינוך ממלכתיים במוסדות קיימים שגובלים למתחם תוכנית זו.



2. קביעת פרמטרים סמטיסיים לצורך חישובים :

- 2.1- הנחת העבודה תהיה ששיעור הקרקע המוצעת לשימוש מגורים יהיה כ- 65% מסה"כ שטח התוכנית, וזאת מהעבודה שברוב שטח התוכנית קיימת בניה המשמשת בעיקר למגורים, דבר אשר יגביל מרחב המרון התכנון במיוחד בענייני הפרשות לצרכים ציבוריים והתוויית מערך הרכיבים.
- בנוסף, ראוי לציין שחלק מהקרקע בשיעור 35% משטח התוכנית מאושר למגורים א' ע"פי תוכנית המתאר באקה מס' ע.ג/125 שחלה במקום.
- 2.2- לפי תוצאות סקר השדה ממוצע מעק בית הוא 4.48, וזאת לפי מדגם של כ 62% מסה"כ יחידות הדיור הקיימות בשטח. נתון זה תואם את הפרמטר שנקבע בתמ"מ 6 (4.5 נפשות).
- 2.3- בהשוואה עם יישובים אחרים בסקטור הערבי, ניתן להניח שהקיבולת הריאלית תהיה בשיעור 65% מהקיבולת הנומינלית של התוכנית.
- 2.4- צפיפות הבניה באזורי מגורים מאושרים לפי ע.ג/125 תהיה 6 יח"ד לדונם, ובאזורי בניה מוצעים תהיה 5 יח"ד לדונם, שמדובר במשק בית בגודל 4.5 נפשות.
- 2.5- גודל שנתון ממוצע לילדים יהיה בשיעור 2.7%, נתון ממוצע במגזר הערבי לפי ההנחיות בספר "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור".



3. פירוט חישובי פרוגרמה לתוכנית

מס'	תאור	יחידות	כמות	הערות
1	שטח התוכנית	דונם	170.970	ע"פי קו כחול בתשריט
2	שטחי מגורים	דונם	116.476	ע"פי קו כחול בתשריט 61.356 ד' מוצע+55.120 ד' מאושר
3	מס' יח"ד נומינלי משוער	יח"ד	654	מגורים מאושר 330=55*6 מגורים מוצע 307=61*5 מגורים באזור מסחר ומגורים 4=17*4.274
4	גודל אוכלוסיה נומינלי משוער	תושבים	2943	4.5 נפשות * 654
6	גודל אוכלוסיה ריאלי משוער	תושבים	1913	65%*2943
7	שנתון טיפוסי משוער גילאים 0-17	ילדים	52	1913+2.7%
8	מעונות יום גילאים 0-3 מס' כיתות נדרשות למעונות יום	ילדים כיתות	63 3	52*4%30 אחוז השתתפות 25 ילדים בכיתה
9	גני ילדים חובה, גיל 5 מס' כיתות נדרשות	ילדים כיתות	52 2	52*1 30 ילדים בכיתה
10	בי"ס יסודי 6-12 כיתות נדרשות	ילדים כיתות	312 11	52*6 30 ילדים בכיתה





4. שטחים ציבוריים למוסדות חינוך בתחום התוכנית:

- 4.1 מעונות יום ד' 1.5 = 3 כיתות * 0.5
- 4.2 גני ילדים ד' 1.0 = 2 כיתות * 0.5
- 4.3 ב"ס יסודי ד' 6.0 = 11 כיתות * 0.5 + 0.5 ד' חניה

5. ש . צ . פ

ד' 13.391 = 7*1913 מ"ר לכל תושב



6. מבלת שטחים לשימושים ציבוריים

מס' תא שטח	שטח דרוש בד'	שימוש	מס'
60	8.5	שטחים ציבוריים למוסדות חינוך	1
21,20	13.391	ש . צ . פ	2

7. ניתוח וסיכום:

- 7.1 - הדיירים באזור המגורים המאושר מהווים כ 57% מהקיבולת הריאלית של התוכנית.
 - 7.2 - אזורי המגורים המוצעים בתוכנית זו אמורים לאכלס כ 851 (כ 43%) נפשות מסה"כ קיבולת הריאלית.
 - 7.4 - בתוספת המגורים שנתון טיפוס משוער נילאים 0-17 יכלול 23 ילדים, כנגזרת מנתון זה יהיה צורך בכיתה אחת למעון יום, כיתה אחת גני ילדים חובה 5 כיתות בית ספר יסודי.
- לפי נתונים מהעירייה עולה שעכונה זו נמצאת באזור רישום מוסדות חינוך אבן ח'לדון שכולל ב"ס יסודי אבן ח'לדון שקיימים בו 30 כיתות אם מתוכם מאוישים 18 והשאר, 12 כיתות לא מאוישות ומהוות רובה לשימוש עתידי. במתחם גני ילדים אבן ח'לדון קיימים 4 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים חובה שיכולים לקלוט את התוספת מנידול האוכלוסייה המחושב לעיל.
- איזור רישום זה מקבל שירותי חינוך תיכוניים באזור רישום ב"ס מקיף אלאנדלוס שכולל 30 כיתות מתוכם מאוישים 14 והשאר, 16 כיתות מהווים רובה לשימוש עתידי ובנוסף קיים היתר בניה לתוספת עוד 6 כיתות אם במתחם.
- לסיכום ניתן לומר שדיירי שכונה זו הקיימים והחדשים יוכלו להשתמש בשירותי החינוך באזורי רישום מוסדות החינוך הקיימים וצמודים לשכונה.

