

הנדון: תכנית מס' 355-0440974 - מכ/582 חכ/20/ד/א"ר הוועדה המחוזית

בדיקת הקצאות קרקע לשטחים פתוחים

1. אחת המטרות של התכנית מס' 355-0440974 היא שינוי יעוד משטח פארק ודרכים ליעוד חניון. הפארק "נחל גלים" נמצא בחלק צפון מזרחי של התכנית וחניון ישרת את מבקריו.

בתכנית התקפה שטח הפארק עבורו מוצע שינוי היעוד אינו רציף ונחצה על ידי דרכים ומתקן הנדסי.

2. התכנית המוצעת משנה את יעודי קרקע הבאים: גן/פארק עירוני ודרך מאושרת לטובת החניון כמפורט להלן:

הקטנת שטח הפארק - 15536 מ"ר

ביטול דרכים - 1762 מ"ר

סה"כ שינוי יעוד - 17298 מ"ר

חלק משטח הפארק (כ-3000 מ"ר, תא שטח 6002) מוצע כשצ"פ בהיותו נמצא לאורך דרך מס' 4 וממערב לחניון המוצע. השצ"פ לא ברצף עם הפארק אך נחוץ לאור קיומן של מגבלות הבניה מדרג זו.

3. על פי מדריך הקצאות שטח לצרכי ציבור (יולי 2016) לאוכלוסית השכונה של כ-7540 נפש נדרשים כ-38 דונם מרחב ציבורי סמוך (5 מ"ר/נפש - שצ"פ מקומי ושכונתיים), כ-15 דונם מרחב ציבורי מורחב (2 מ"ר/נפש - שצ"פ רובעי), וכ-23 דונם מרחב ציבורי כלל עירוני (4 מ"ר/נפש - פארק עירוני).

4. להלן חישוב כושר נשיאה של השטחים הפתוחים על פי התכנית המאושרת בהשוואה לתכנית המוצעת:

| מס' יח"ד | אוכלוסיה, נפש (3.5 נפש למ"ב) |
|----------|------------------------------|
| 2153 | 7535 |

| 355-0440974 (מוצעת) - חישוב על פי התדריך מ-2016 | | | | | מכ/582 חכ/20/ד/א (מאושרת) - חישוב על פי התדריך מ-2005 | | | | |
|---|----------|---|-------------------|------------------------|---|----------|---|-------------------|--------------------|
| כושר נשיאה, נפש | מ"ר לנפש | שטח יעוד קרקע נטו לאחר הורדת שטחי חייץ לאורך כביש 4, ד' | שטח יעוד קרקע, ד' | סוג מרחב | כושר נשיאה, נפש | מ"ר לנפש | שטח יעוד קרקע נטו לאחר הורדת שטחי חייץ לאורך כביש 4, ד' | שטח יעוד קרקע, ד' | סוג שצ"פ |
| 9600 | 5 | 48 | 77 | מרחב ציבורי סמוך | 9600 | 5 | 48 | 74 | שכונתי |
| 9000 | 2 | 18 | 18 | מרחב ציבורי מורחב | 9000 | 2 | 18 | 18 | רובעי |
| 10000 | 4 | 40 | 47 | מרחב ציבורי כלל עירוני | 16300 | 3 | 49 | 60 | עירוני |
| 9640 | 11 | 106 | 142 | סה"כ מתוכנן/ ממוצע | 11500 | 10 | 115 | 152 | סה"כ מתוכנן/ ממוצע |

סיכום: כושר נשיאה השטחים הפתוחים על פי התכנית המוצעת אינו מושפע משמעותית משינוי יעוד הקרקע מפארק לחניון. השטחים הפתוחים שנותרו נותנים מענה לאוכלוסיה של כ-9000-10000 נפש לעומת האוכלוסיה השכונה המתוכננת של כ-7500 נפש.