



### פרוגרמה לשטחי ציבור

תכנית מס' 354-0410373  
שכונת עויסאת אלמעסרה מערב באקה

מחוז : חיפה  
מרחב תכנון : עירון  
רשות מקומית : באקה אל גרבייה  
ישוב : באקה אל גרבייה

שטח התכנית : 7.284 דונם  
יוזם הכנית : מאזן עויסאת



Civil & Geodetic Eng.  
jatt 30091 P.O.Box 864  
e-mail : newara@012.net.il

תכנין, ייטש, פיקוח

מהנדס בנין ומודד מוסמך  
ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 864  
פל': 054-4411624 טל': 04-6381367 טלפקס: 04-6382419



עורך התכנית :  
זיאד קעדאן

מהנדס בנין ומודד מוסמך  
ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 864  
טל : 04-6381367 פקס : 04-6381367  
Email : [newara@012.net.il](mailto:newara@012.net.il)

מקדימה –

התכנית שבנדון הינה המשך צמוד דופן לתכנית ענ/360 ב.מ באקה אל גרבייה.

תכנית ענ/360 ב.מ הנה תכנית מפורטת וכוללנית בבאקה אל גרבייה שחלה על השטח של התכנית.

מקום התכנית הנו מבלעת חקלאית בין שטחים ציבוריים לשטחי מגורים מאושרים ע"פ תכניות שחלות על המקום .

התכנית שבנדון הינה תכנית שבאה כדי להסדיר בנייה קיימת עם הקצאה לשטחי ציבור ודרכים

ולציין שכל הקרקע שחלה בתכנית הנה בבעלות פרטית.

לציין כי התכנית שלנו מציעה סה"כ 28 יח"ד ובחלק הדרומי מסחר בקומת קרקע .



1. כללי

1.1 שנת היעד לתכנית זו 2020 .

1.2 תשריט התכנית ערוך בגיליון אחד בקנ"מ 250:1 בשטח כולל של 7.284 דונם . ע"פי הקו הכחול - גבול תכנית .

1.3 המטרה העיקרית לתכנון היא שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים ב' ומסחר . והקצאת שטחים ציבוריים כגון : מבנים ומוסדות ציבור , שטחים ציבוריים פתוחים דרכים ושבילי גישה.

1.4 לציין כי :

( 2.547 ד' )	34.97%	א- משטח התכנית מיועד למגורים ב'
( 2.127 ד' )	29.20%	ב- מגורים ומסחר
( 1.382 ד' )	18.97%	ג- שטחים פתוחים ומבני ציבור
( 1.228 ד' )	16.86%	ד- דרכים מוצעות ומאושרות דרכים משלבות ושבלים
( 7.284 ד' )	100%	

1.11 כל הקרקע בתחום התכנית נמצא בבעלות פרטית.

1.12 תושבי השכונה הנוכחים מקבלים שירותי בריאות וחינוך ממלכתיים במוסדות קיימים בתחום תכנית המתאר המאושרת ענ/360 ב.מ .

2. קביעת פרמטרם לצורך חישוב :

2.1 ממוצע משק בית שנקבע בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור ליישוב ותיק לאוכלוסייה ערבית

הנו 4 נפשות למשפחה .

2.2 הקיבולת הריאלית תהיה- בהשוואה עם ישובים אחרים בסקטור הערבי 60% מהקיבולת הנומינלית של התכנית .

2.3 בהתאם לתמ"א 35 ולפרוגרמה הכונה ע"י משרד הפנים ליישוב באקה הינה 7 יח"ד לדונם שמוזכר במשק בית בגודל 4 נפשות למשפחה .

2.4 גודל שנתון ממוצע לילדים נע בין 2.3% - 2.7% , נתון ממוצע של 2.5% לפי פרוגרמה שהוכנה ליישוב באקה אל גרבייה מטעם משרד הפנים לתכנית ענ/360 ב.מ .





3. פירוט חישובי פרוגרמה לתנית :

מס'	תאור	יח"ד	כמות	הערות
1	שטח תכנית	דונם	7.284	
2	שטח מגורים	דונם	3.735	רק מגורים
3	מס יח"ד נומינלי משוער	יח"ד	27	7 * 3.735
4	גודל אוכלוסיה נומינאלי משוער	תושבים	108	27 * 4
5	גודל אוכלוסיה ריאלי משוער	תושבים	65	108 * 60%
6	שנתון טיפוסי משוער גילאים 0-17	ילדים	2	65 * 2.5%

4. שטחים ציבורים למסדות חינוך בתחום התכנית :

שטח לבניני ציבור בגודל 1000 נותן את המענה לתכנית שלנו

5. שטח ציבורי פתוח :

$$0.390 \text{ ד' } = 6 * 65 \text{ מ"ר לכל נפש}$$

6. טבלת שטחים לשימושים ציבורים

מס'	שימוש	שטח דרוש בד'	שטח מתוכנן בד'
1	שטחים ציבוריים למסדות ציבור	1.0 ד'	תא שטח 302
2	שטח ציבורי פתוח	0.382 ד'	תא שטח 302

