

לכבוד

הוועדה המחוזית חיפה

א.ג.ג,

12.01.2020

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



הנדון : פרוגרמה לפירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית (קיבולת ריאלית) - תכנית מס' 354-0775726 : שכ' אבו פרך באקה אל גרביה

1. הנחיות בסיס ונתונים בהסתמך על מסמך תכנית תמ"א 35 ותכנית תמ"מ 6 כאשר התכנית הנ"ל נמצאת בתוך אזור שנקבע כאזור לפיתוח עירוני בשתי התכניות. כמו כן, מדיניות הפיתוח למגורים עפ"י המלצות התכנית לעיל, מתבססת על פיתוח של כ 6 יח"ד לדונם בממוצע בפועל עפ"י השטחים המאושרים למגורים עפ"י תכניות ענ/במ/360 שבתוקף.

2. ההרחבה היא בעיקר שינוי יעוד שטחי המקרקעין מייעוד בשטח חקלאי אשר מהווה 42% משטח התכנית לאזור מגורים ב'.

3. השטחים לצרכי הציבור ישמשו לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים שכונתיים, כאשר מומלץ להקצות שטחים אלו למטרות הנ"ל לאור המחסור הכבד בכך. כך שאחת המטרות של התוכנית, הינו אימוץ חלק ממסקנות תכנית האב בפריסה שכונתית ורובעית.

4. הקיבולת הראלית בתחום התוכנית המוצעת :

4.1. סה"כ שטחי מגורים בתחום התכנית : **כ- 13.482 דונם (כ- 108 יח"ד)** ;

4.2. צפיפות : **8 יח"ד לדונם** ;

4.3. שיעור מימוש יחידות : **70%** ;

4.4. סה"כ יח"ד הצפויות להתממש : **כ- 76 יח"ד** ;





א. פרוגרמה לפי קיבולת ריאלית בתחום התכנית המוצעת:

1. תוספת שטח מגורים ב' למצב המאושר: **כ- 13.482 דונם**;
2. צפיפות נומינאלית לפי תכנית מוצעת: **8 יח"ד / דונם**;
3. מספר יח"ד ריאליות מוצעות: **כ- 76 יח"ד**;
4. מספר נפשות למשק בית ממוצע: **3.5 נפשות ליח"ד**;
5. גודל האוכלוסייה בקיבולת הריאלית: **כ- 265 נפשות**;
6. שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה (ע"פ נתוני הלמ"ס לעיר באקה אל גרביה): **כ- 2.10%**
7. מספר ילדים בשנתון: **כ- 6 תלמידים**;
8. מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה: **0**.
9. פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית לפי ההנחיות להקצאת קרקע:

9.1 חינוך:

- 9.1.1 מעון יום (כיתות): **0 כיתות**. אין סף כניסה והילדים שבשנתון יועברו למעון בסביבה הקרובה;
- 9.1.2 גן ילדים (כיתות): **1 (כיתה אחת)**- אין סף כניסה והילדים שבשנתון יועברו לגני הילדים בסביבה הקרובה;
- 9.1.3 בית ספר יסודי כיתות א-ו (כיתות): **1 (כיתה אחת)**- אין סף כניסה והילדים שבשנתון יועברו לבית ספר הנמצא בסביבה הקרובה;
- 9.1.4 בית ספר על יסודי כיתות ז-יב (כיתות): **1 (כיתה אחת)**- אין סף כניסה והילדים שבשנתון יועברו לבית ספר בסביבה הקרובה;

9.2 מרחב ציבורי/ שטחים פתוחים:

- 9.2.1 התכנית המוצעת הינה תכנית הכוללת בתוכה שטחים בייעוד חקלאי ובייעוד מגורים ונמצאת במרקם בנוי. המכסה לשטחים פתוחים לתכנית מסוג המוצעת היא: **3-5 מ"ר לתושב**.
- 9.2.2 שטחים פתוחים דרושים (על פי מפתח של כ- 4 מ"ר לתושב עבור פינות פנאי ופארקים): **1 דונם**;





ב. סיכום הפרוגרמה להקצאת שטחי ציבור:

1. סה"כ הפרשות לצרכי ציבור המוצעים בתכנית עומדים על כ- 1.830 דונם לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. לפי התוכנית הזו הוקצו שטחי לצרכי ציבור, מעבר לדרישות הפרוגרמה ועל אף שבמרבית המדדים אין סף כניסה.



בכבוד רב,



סלים קטאווי, אנג' ארכיטקט

