



יום ראשון 08 אוגוסט 2021

תכנית 303-0630368 נחלות מושב דור**פרוגרמטית במושב דור – מסמך מדיניות****1. מספר יח"ד**

סוג	סה"כ	יח"ד מאושרות	יח"ד נוספות	סה"כ יח"ד מוצעות
נחלות	42	84 (2 יח"ד בנחלה)	42 יח"ד (יחידה שלישית בנחלה)	
משק עזר	19	19	19 יח"ד (יח"ד שניה במשקי עזר)	
מגרשי מגורים	80	80		
סה"כ יח"ד		183 יח"ד	61 יח"ד נוספות	244 יח"ד
לפי תמ"א 35 סה"כ יח"ד מותר 300 יח"ד סה"כ מוצע בתכנית 244 יח"ד + 42 יח"ד קטנות שאינן נספרות				

**2. חישוב סה"כ נפשות**

א. מגורים- התחשיב לפי 3.7 נפשות ליח"ד משפחתית + 2 יח"ד ליחידה הקטנה הצמודה שאינה נספרת.

ב. יחידות מגורים גדולות = לפי 3.7 נפש כפול 244 יח"ד סה"כ **903 נפש**

ג. יח"ד קטנות צמודות שאינן נספרות - 42 יחידות קטנות בחישוב של 2

נפשות ביחידה קטנה סה"כ **84 נפש**

ד. סה"כ = **987 נפש** ביחידות המגורים.

3. שטח מאושר ציבורי פתוח ופרטי פתוח במושב דור – 63 דונם

א. הבדיקה לפי 7 מ"ר לנפש עבור שטח פתוח

ב. 987 נפשות X 7 מ"ר לנפש = **6.9 דונם** שטח פתוח – נדרש

ג. בתכנית מוצע שטח של 32 דונם שפ"פ ו- 31 דונם שצ"פ

**רחל שלם אדריכלות ובינוי ערים**

מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837 פקס' 077-4703788 סלולרי 052-3736640

E-mail: Rachel1shalem@gmail.com



יום ראשון 08 אוגוסט 2021

4. שטח ביעוד מבני ציבור – 10.8 דונם שטח נדרש 9 דונם**טבלה מסכמת**

נפשות	יח"ד קיים	יח"ד מוצע	סה"כ	הערות	
יחידות	183	61			
נפשות	677=3.7*183 84=42*2 סה"כ 761	226=3.7*61	987	התחשיב לפי : 3.7 נפשות ליח"ד גדולה/משפחתית ו-2 נפשות ליחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.	
שטחים פתוחים	שטח פתוח בתכנית	נפשות מתוכנן (קיים+מוצע)	שטח פתוח נדרש	שטח בעודף	הערות
שצ"פ+שפ"פ	63 דונם	987	6.9 דונם	56.1 ד'	התחשיב לפי 7 מ"ר לנפש
מוסדות ציבור	שטח קיים/מאושר	כיתות נדרש	שטח נדרש	שטח בעודף	הערות
גן ילדים/פעוטון		3	3 דונם		התחשיב : 1 דונם לכיתת גן/פעוטון
מועדוני נוער		3	1.5 דונם		
מרכז תרבות וקהילה			3 דונם		
מרפאה			0.5 דונם		
צרכניה			0.5 דונם		
משרדי הישוב			0.5 דונם		
מגרשי ספורט			בשצ"פ ובשפ"פ		
בית ספר יסודי	קיים במסגרת המועצה האזורית חוף הכרמל				
בית ספר על יסודי	קיים במסגרת המועצה האזורית חוף הכרמל				
סה"כ שטח למבני ציבור	10.8 דונם		9 דונם	1.8 ד'	

5. תשתיות כבישים

א. במושב דור עפ"י התכניות המאושרות כבישים ברוחב של 10 מ' באזורי הנחלות, כבישים ברוחב של 13 מ' באזור מגרשי ההרחבה, וכביש מאסף לישוב ולכפר הנופש ברוחב של 16 מ'.

ב. הכבישים הקיימים/מאושרים באזורי הנחלות ברוחב 10 מ', אינם מתאימים לתקנים העדכניים למיסעת כביש + מדרכות משני הצדדים וחניות לאורך הכביש. לאור זאת יהיה צורך למצוא פתרון תחבורתי לכבישים אלו במסגרת הקיים. בנחלות יהיה צורך להראות חניות בחזית הנחלה הגובלת עם הכביש עבור אורחים וכל החניות הנדרשות יהיו בתחום המגרשים.

**רחל שלם אדריכלות ובינוי ערים**

מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837 פקס' 077-4703788 סלולרי 052-3736640
E-mail: Rachel1shalem@gmail.com



יום ראשון 08 אוגוסט 2021

ג. הערות מתכנן נספח התנועה

Noam Livneh Engineering Ltd



נעם ליבנה הנדסה בע"מ



חיפה, 18 בדצמבר 2018

3127 - 0 - 07

לכבוד

אד' רחל שלם

אד' התכנית

באמצעות דוא"ל

=====
רחל שלום,



הנדון: מושב דור, תכנית מתאר - נספח תנועה וחניה לתכנית מס' 303-0630368

1. מערכת כבישים קיימת ומתוכננת:

א. התכנון אינו כולל שינוי ברצונות הדרך המאושרות.

ב. מערכת הכבישים הראשית במושב מאושרת ע"פ תכניות קודמות והיא מסומנת ברוזטות ברוחב של 10 מ'. במספר קטעי דרך מתקבל כי רוחב זכות הדרך בפועל קטן מ-10 מ'. בקטעים אלה ועקב מגבלת רוחב זכות הדרך לא תוכננו חניות ציבוריות לאורך הדרך הציבורית.

ג. כבישים מס' 1, 5 ו-9 משמשים למעבר תחבורה ציבורית ולכן לאורך קטעים אלה ולאור רוחב זכות הדרך המאושרת לא תוכננו חניות ציבוריות.

ד. בכבישים מס' 2 ו-4 מוצע חתך דרך הכולל מיסעה צרה ברוחב 5 מ', חניה ברוחב 2 מ', מדרכה בצד החניה ברוחב 1.7 מ' ומדרכה נגדית ברוחב 1.3 מ'. מדובר בפתרון שאינו מיטבי הנגזר מאילוצים קיימים.

ה. בכביש מס' 5, קיימת תחנת הסעה ממזרח לצומת. עקב מגבלת זכות דרך - עמדת תחנת ההסעה מתוכננת באנטי מפרץ.

ו. לאור תצורת זכות הדרך תכנון התנועה בצמתים מוגבל ותמרון משאיות/אוטובוסים בצמתים הינו מאולץ תוך גלישה לשטח הנתיב הנגדי.

ז. בגבול הצפוני קיימים ומתוכננים שני חיבורים למעגלי תנועה שתוכננו במסגרת תכנית תת"ל 14/25.

ח. בגבול המערבי ומעבר לגבול התכנית מתוכנן מתחם תיירות שתוכנן בעבר, כאשר הגישות העיקריות למתחם זה הינן מכבישים במערב.

2. נשמח להוסיף פרטים.

בברכה

אלי מילר אבוזגלו

העתק: יצחק כהן - מזכיר מושב דור, באמצעות דוא"ל.

עמוד 1 מתוך 1

ברנדיס 3 חיפה 3445501, טל' 04-8373763, פקס' 04-8373764, דואר אלקטרוני: noam@noameng.co.il
3 Brandis St. Haifa 3445501, Tel 04 - 8373763, Fax 04 - 8373764, E-mail: noam@noameng.co.il



רחל שלם אדריכלות ובינוי ערים

מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837 פקס' 077-4703788 סלולרי 052-3736640

E-mail: Rachel1shalem@gmail.com



יום ראשון 08 אוגוסט 2021

6. תשתית ביוב – בהתאם לנספח הביוב שהוכן ביום 16.5.18 המהווה חלק ממסמכי התכנית אין בעיה עם מערכת הביוב אך יש לטפל במערכת ההולכה בהתאם לסיכום בנספח הביוב – מצ"ב.



משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ

תכנון תשתיות מים, ביוב, ניקוז



7. סיכום ומסקנות

ע"פ החישובים וכפי שניתן לראות בתכנית, מערכת הביוב הקיימת מסוגלת להתמודד עם תרומת הביוב הנוספת עקב התכנית הנוכחית.

יחד עם זאת, כאמור לעיל במהלך החורף ישנה תרומת נגר עילי החודרת לצנרת וגורמת לגלישת ביוב באזור הדרומי.

הקו הקיים באזור זה הינו קו בקוטר 200 מ"מ מונח בשיפוע אורכי של כ- 0.44%, כושר ההולכה המחושב של הצנרת הקיימת באזור זה הינו 110 מק"ש, כושר השאיבה המרבי של תחנת השאיבה הראשית הינו 60 מק"ש.

הפתרון המוצע כולל מספר שלבים:

1. ביצוע פעולות למניעת כניסת נגר עילי למאספי הביוב.
2. החלפת הקו הקיים לקו בקוטר 250 מ"מ לאורך כ- 120 מ' - מאפשר לקו לקלוט תרומת נגר עילי מהקווים המחוברים אליו.
3. הקמת נפח איגום לחירום 30 מ"ק.
4. החלפת המשאבות בתחנה הראשית ל- 2 משאבות בספיקה של 50 מק"ש כל אחת.
5. הנחת קו סניקה בקוטר 200 מ"מ ובאורך כ- 1200 מ' מקביל לקו הסניקה קיים המאסף את תרומת הביוב של נחשולים ודור – ע"פ תכנית שהוכנה ואושרה ברשות המים, "חיבר ביוב נחשולים ודור למט"ש חוף כרמל דרומי", הומלץ בשלב ב' של תכנית זו להניח קו מקביל לקו הסניקה הקיים עד לחיבור לקו קיים לשפכי פרדיס.

יודגש, כי הצורך בפתרון בעיית גלישת הביוב אינו נובע מתכנית "בית שלישי בנחלות דור", אלא מהווה פתרון למצב הקיים ותואם את המצב המתוכנן.



רחל שלם אדריכלות ובינוי ערים

מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837 פקס' 077-4703788 סלולרי 052-3736640

E-mail: Rachel1shalem@gmail.com