

מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/05/2022

לאשר את התוכנית

02/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



פרוגרמה

באקה אלגרבייה
שכונה צפון מזרחית
תוכנית מס' 354-0791665

עורך התוכנית :
חאזם יונס- אדריכל ובונה ערים
ת.ד 486 , עארה 30025
טלפקס: 04-6356660 , טל: 054-4259414
E-mail: hazem@netvision.net.il
תאריך: 12/06/2021



1. כללי

- 1.1: תשריט התוכנית ערוך בגיליון אחד אשר בקנה מידה 1:1250, בשטח כולל של 105.528 דונם. ע"פי הקו הכחול-גבול התוכנית.
- 1.2: המטרה העיקרית לתכנון היא שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב', מגורים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים כנדרש, והכל בתיאום עם תכנית מתאר כוללנית באקה שבהכנה.
- 1.3- מרבית הקרקע בתחום התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.
- 1.4- ברקע התשריט מסומנים גבולות התוכניות המאושרות שגבולות עם תוכנית זו.
- 1.5- שצ"פים בתאי שטח מס' 42,41,38 וחלק מתא שטח 30 שעשטחם הכולל 735 מ"ר, אינם נכללים בחישוב הפרוגרמטי של התוכנית.

2. קביעת פרמטרים סמטיסטיים לצורך חישובים :

- 2.1- שיעור הקרקע המוצעת לשימוש מגורים הינו 56.67% מסה"כ שטח התוכנית.
- 2.2- גודל משק בית ממוצע הינו 4 נפשות לכל משק.
- 2.3- בהשוואה עם יישובים אחרים בסקטור הערבי, ניתן להניח שהקיבולת הריאלית תהיה בשיעור 70% מהקיבולת הנומינלית של התוכנית.
- 2.4- צפיפות הבניה מוצעת באזור הינה 8 יח"ד לדונם.
- 2.5- גודל שנתון ממוצע לילדים יהיה בשיעור 2.7%, נתון ממוצע במגור הערבי לפי ההנחיות בספר "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור".

3. פירוט חישובי פרוגרמה לתוכנית

מס'	תאור	יחידות	כמות	הערות
1	שטח התוכנית	דונם	105.528	ע"פי קו כחול בתשריט
2	שטחי מגורים ב"	דונם	59.806	מוצע
3	מס' יח"ד נומינלי משוער	יח"ד	478 30 508	8*59.806 במגורים ב' 8*3.747 במגורים ומסחר סה"כ
4	גודל אוכלוסיה ריאלי	תושבים	1422	4 נפשות * 4*70%
5	שנתון מיפוסי משוער גילאים 0-17	ילדים	38	1422+2.7%
6	מעונות יום גילאים 0-2 מס' כיתות נדרשות למעונות יום	ילדים כיתות	59 3	39*3*50% אחוז השתתפות 25 ילדים בכיתה
7	גני ילדים חובה, גיל 3-5 מס' כיתות נדרשות	ילדים כיתות	114 4	3*38 30 ילדים בכיתה

4. שטחים ציבוריים למוסדות חינוך בתחום התוכנית:

- 4.1 מעונות יום ד' 1 = 3 כיתות * 0.5
- 4.2 גני ילדים ד' 2.0 = 4 כיתות * 0.5

5. ש . צ . פ

ד' 7.110 = 5*1422 מ"ר לכל תושב

6. מבלת שטחים לשימושים ציבוריים

מס'	שימוש	שטח דרוש בד'	שטח מוצע בד'
1	שטחים ציבוריים למוסדות חינוך	3	4.568
2	ש . צ . פ	7.110	7.021



- יתרת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור כ 1.5 ד' יוקצו כדלקמן :

א- 1 ד' למרכז יום לקשיש
ב- 0.5 ד' מועדון נוער אשר יוקם באזור מבנים ומוסדות ציבור צמוד לשטח ציבורי פתוח ת.ש 100 או 102

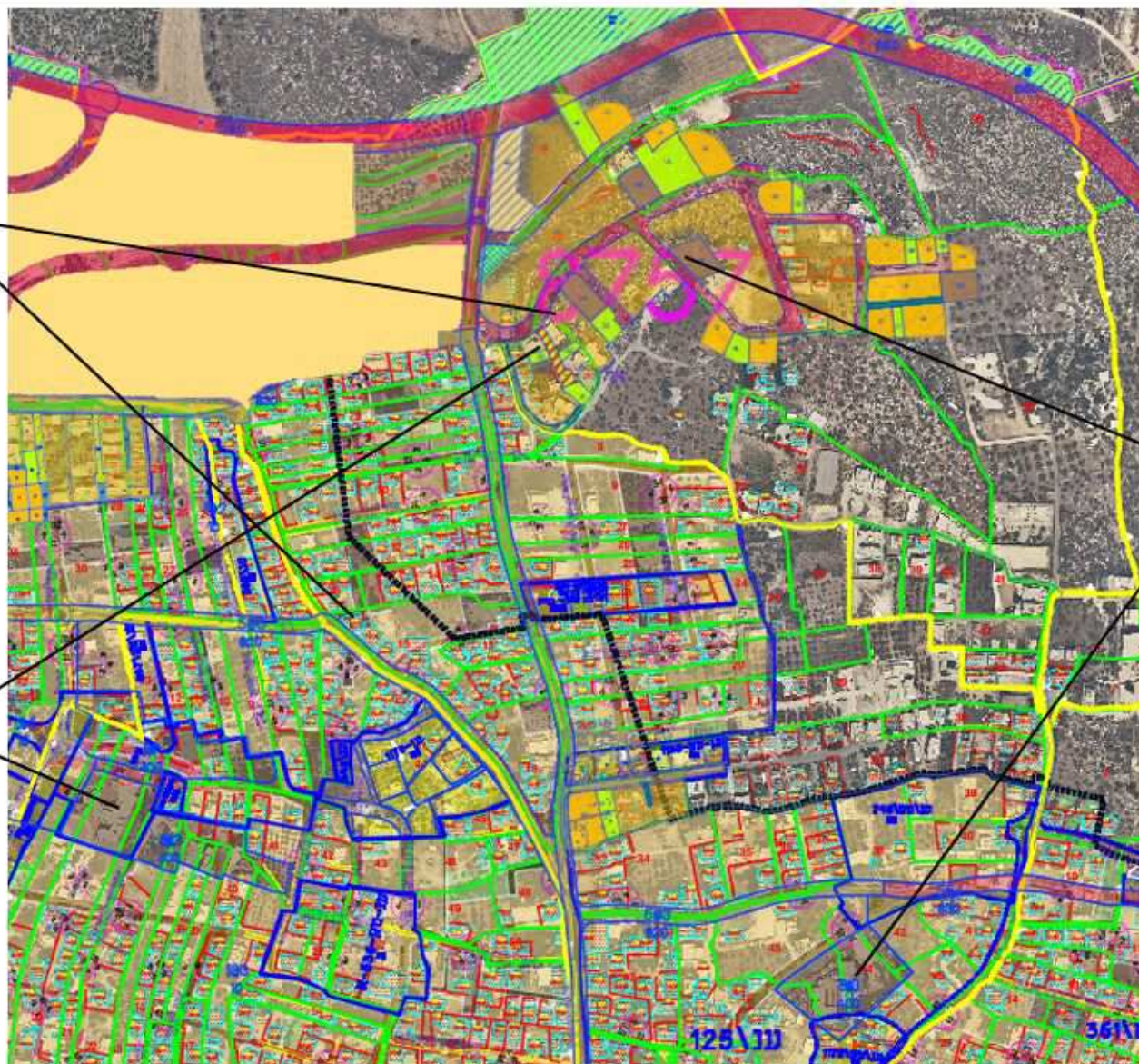
7. מימוש התוכנית מעלה צורך ב 9 כיתות בי"ס יסודי וכנ"ל בי"ס על יסודי שיקבלו מענה בבתי ספר קיימים כגון בי"ס חטיבת ביניים ותיכון אבן סינא הנמצא ברדיוס מרחק הליכה כ 600 מ' מהתוכנית, ובי"ס יסודי אלקודס הנמצא ברדיוס מרחק הליכה כ 650 מ' מהתוכנית. (מצורף תרשים)
בנוסף העירייה מקדמת תוכניות גובלות אחרות בשטחים יותר גדולים כגון ואדי אלחרובי בצד המערבי, ואזור אבו קביר בשטח כ 750 ד' בצד המזרחי דרומי, אזור מוצע לפיתוח ע"פי תוכנית המתאר הכוללנית של העיר באקה אלגרבייה. בשני המקרים יהיה צורך בהקצאת שטחים לבתי ספר אשר יוסיפו במתן מענה לתושבים המיועדים בתוכנית זו.

שירותי דת ניתנים במסגד "אלהודא" הקיים וממוקם במרחק כ 300 מ' מהתוכנית.





מסגד
אל
הודא
300 מ'



בי"ס יסודי
אל קודס
650 מ'

בי"ס חט"ב
וטיכון אבן
סינא
600 מ'

