

29/07/2024

מחוז : חיפה לאשר את התוכנית

06/01/2025

תוכנית מס' 304-0921189 הוועדה המחוזית



## התחדשות עירונית ברח' העלייה השניה 20, פינת רח' עפרון,

בת גלים, חיפה

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור

מגיש התוכנית : א.ד. חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ

עורכת הנספח : אדרי' יערה ספיר



תאריך : 01.02.2024





## 1. רקע ומטרות

המסמך נועד לקבוע את צורכי הציבור הנדרשים עבור תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת בת-גלים, חיפה. המסמך יפרט את מאזן צורכי הציבור וזמיונותם בתחום התוכנית וסביבתה במצב הקיים והמוצע, בהתאם לצביון האוכלוסייה שתחום התוכנית משרת. במסמך תוצג הפרוגרמה הנדרשת כדי לתת מענה לצורכי הציבור במצב המוצע, ואת פריסת צורכי הציבור המתוכננים בהתאם למסמכי התוכנית – תשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.

## 2. תיאור התוכנית

### 2.1 מיקום התוכנית

התוכנית נמצאת בשכונת בת-גלים בחיפה. מצפון גובל בתוכנית שטח בית החולים רמב"ם, מדרום רחוב העלייה השנייה, ממזרח רח' עפרון וממערב בתי מגורים. ממערב לתוכנית בניינים היסטוריים לשימור ושטח בסיס ההדרכה של חיל הים המיועד לפינוי ולבינוי למגורים, מבני ציבור ומסחר (תוכנית חפ/2177/ד שמספרה 304-0889832).

### 2.2 שטח התוכנית

7.65 דונם.

### 2.3 ייעודי קרקע ושימושים במצב הקיים

במצב המאושר, ייעוד הקרקע בשטח התוכנית הוא מגורים ב'. במצב הקיים, 5 מבני מגורים ובהם 77 יחידות דיור, ו-5 יחידות מסחר.

### 2.4 מטרות התוכנית, עקרונות תכנון ובינוי

התחדשות עירונית באמצעות פינוי ובינוי: הריסת מבני המגורים ויחידות המסחר, ובנייה של מבנים בהם משולבים מגורים חדשים (315 יחידות דיור) מוסדות ציבור, שטח לספורט ונופש, מסחר במפלס הרחוב ומשרדים. הפיתוח מוצע כאמור בעירוב שימושים, ומציע חיבור תנועתי בין רחוב ד"ר עפרון ממזרח לתוכנית למרקם העירוני המיועד להתחדשות בשטח בסיס צה"ל לכשיתפנה. חזית מסחרית ושטחים בזיקת הנאה רגלית לציבור וכיכר מסחרית נועדו לחזק עירוניות והליכתיות בתחום התוכנית וקישוריות לרחובות השכונה. התוכנית מציעה תמהיל דירות הכולל 30% דירות קטנות (עד 80 מ"ר). שטח דירה ממוצעת בתוכנית הוא 91.5 מ"ר.

### 2.5 בסיס הנתונים (אזורים סטטיסטיים וחלוקות נוספות)

התוכנית נמצאת על פי חלוקה מינהלית של עיריית חיפה ברובע 4 (מערב העיר), תת רובע 41 (חוף בת-גלים, קריית אליעזר). על פי הגדרות הלמ"ס – בתחום אזור סטטיסטי 418. נתוני הפרוגרמה מחושבים בהתייחס לשכונת בת-גלים הכוללת את האזורים הסטטיסטיים 418, 417.

## 3. מאפייני אוכלוסייה, מצב קיים

### 3.1 אוכלוסייה ויחידות דיור בשכונת בת-גלים

שכונת בת-גלים מנתה ב-2020 4,727 נפשות<sup>1</sup>. נכון לאותה שנה, בשכונה 2,627 יחידות דיור<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> למ"ס 2020, אזורים סטטיסטיים 417,418.  
<sup>2</sup> שם





מנתוני שנתון עיריית חיפה עולה כי לאורך השנים 2009-2014 גידול האוכלוסייה בשכונה היה שלילי, ירידה של 1.1% בממוצע בשנה<sup>3</sup>. בשנים 2017-2020 נתוני גידול האוכלוסייה מצביעים על גידול חיובי בקצב ממוצע של כ-1% בשנה.

קצב הגידול השנתי בחיפה בשנים אלו להשוואה הוא בממוצע 0.5%<sup>4</sup>.

### 3.2 גודל משק בית

משק בית ממוצע בשכונה כולל 1.8 נפשות, קטן מהממוצע העירוני (2.41) והארצי (3.25)<sup>5</sup>.

### 3.3 חזקה על הדירה

לפי נתוני מפקד האוכלוסין ב-2008, כ-51% החזקה בדירות בשכונת בת-גלים הייתה בבעלות הממוצע העירוני (בשנת 2020) הוא 58%. נתונים אלו נמוכים מהממוצע הארצי העומד על כ-67%.

על פי הסקר החברתי שנערך בתחום התוכנית, סה"כ בעלים המתגוררים במתחם בפועל עומד על 79% בלבד, והשאר משכירים את דירותיהם.

### 3.4 התפלגות גילים

שכונת בת-גלים היא שכונה מתבגרת.

אוכלוסיית בני 0-19 מהווה 14.7% מכלל השכונה. מדובר בשיעור נמוך של אוכלוסייה זו בהשוואה לממוצע העירוני (25.7) והארצי (36%)<sup>6</sup>.

מנתוני 2020, עולה כי מספר הילדים בשכונה במגמת עלייה. בגילאים 0-4 יש 63 ילדים לשנתון בממוצע, בעוד בגילאי 5-9 יש 39 ילדים בשנתון, ובגילאים 10-19 ממוצע של 31 ילדים לשנתון.

אוכלוסיית בני 65 ומעלה מהווה 28.2% מאוכלוסיית כלל השכונה, ממוצע גבוה מהממוצע העירוני (20.8%) והארצי (12.1%)<sup>7</sup>.

בתחום התוכנית, מתגוררים כיום בעיקר שוכרי דירות, וברובם סטודנטים. מדובר בשוכרים בעלי ותק של 1-4 שנים בדירה, וברוב משקי הבית אין בני 0-19 כלל<sup>8</sup>.

### 3.5 עולים

שכונת בת-גלים מאופיינת בריבוי עולים שהשתקעו בה. אוכלוסיית העולים לישראל לאחר 1990 היוותה בשנת 2015 41% מתושבי השכונה<sup>9</sup>. באותה השנה, שיעור העולים מכלל האוכלוסייה בחיפה היה 23%.

עוד יצוין כ-50% מאוכלוסיית בני 65+ בשכונה הם עולים.

### 3.6 דת

בעיר חיפה 88% מוגדרים יהודים ואחרים, 12% הם ערבים (כמחציתם מוסלמים ומחציתם נוצרים,

הדרוזים מונים כ-1.2%)<sup>10</sup>. בשכונת בת-גלים שיעור גבוה יותר של ערבים, באזור 417 כ-5% מסך האוכלוסייה (מחציתם מוסלמים ומחציתם נוצרים) ובאזור 418 כ-20% ערבים (כ-60% מהם

מוסלמים ו-40% נוצרים)<sup>11</sup>.

<sup>3</sup> שנתון עיריית חיפה, נתוני אזורים 417,418.

<sup>4</sup> נתוני למ"ס 2016-2020.

<sup>5</sup> למ"ס, 2020.

<sup>6</sup> שנתון עיריית חיפה, נתוני האזורים הסטטיסטיים, מקור ממפקד 2008, למ"ס.

<sup>7</sup> נספח חברתי לתוכנית, יוני 2022, נערך בידי חברת "מודוס".

<sup>8</sup> למ"ס, 2020.

<sup>9</sup> שם

<sup>10</sup> נספח חברתי לתוכנית, יוני 2022, נערך בידי חברת "מודוס".

<sup>11</sup> שנתון עיריית חיפה, מחושב מנתוני 2015.

<sup>12</sup> למ"ס 2020.

<sup>13</sup> שנתון עיריית חיפה, נתוני 2015.





### 3.7 אשכול כלכלי חברתי

השכונה מדורגת נמוך ביחס לדרוג העירוני הממוצע (7) - אזור סטטיסטי 417 מדורג 5, ואזור סטטיסטי 418 מדורג 4. עם זאת, מדובר בעלייה בדרוג ביחס לשנת 2015 (3, 4 בהתאמה)<sup>14</sup>.

## 4. מוסדות ציבור קיימים בשכונת בת-גלים

חלק ניכר מהשטחים המוגדרים למבנים ומוסדות ציבור בשכונה משמש מוסדות המשרתים את כלל העיר והאזור – המרכז הרפואי ע"ש הרמב"ם, בית ספר ע"ש רפופרט לרפואה וסיעוד (הטכניון), והוסטל עולים. בנוסף, בשכונה מספר מוסדות ציבור ושירותים ציבוריים שכונתיים<sup>15</sup>:

### 4.1 שירותי חינוך

חלק מתלמידי השכונה מקבלים שירותי חינוך בשכונה, וחלקם מחוץ לה כמפורט:

גיל 0-3 (מעונות יום) – בשכונה קיים מעון ויצ"ו (בית חולים רמב"ם) ברחוב חי"ל 2.

גיל 4-6 (גני ילדים) - בשכונה 4 כיתות גן ילדים, כולם בזרם הממלכתי, מגזר יהודי. מהן 2 חינוך אנתרופוסופי. גני הילדים היו בשנת תשפ"ב בתפוסה של 67.5%<sup>16</sup>.

גיל 7-12/14 (בי"ס יסודי) – בשכונה בית ספר יסודי ממלכתי (כיתות א-ו), חינוך אנתרופוסופי. בשנת תשפ"ב תפוסת הכיתות עמדה על כ – 75%.

תלמידי הזרם הממלכתי דתי לומדים מחוץ לשכונה, בבית ספר "מוריה" (כיתות א-ו, במושבה הגרמנית). בשנת תשפ"ב תפוסת הכיתות עמדה על כ – 65%. תלמידי המגזר הערבי לומדים מחוץ לשכונה בבית ספר "אלכרמה" (כיתות א-ח) בשכונת הדר. בתשפ"ב תפוסת הכיתות עמדה על כ – 60%<sup>17</sup>.

גיל 12-18 (בתי ספר על יסודיים) – בשכונת בת-גלים אין בית ספר על-יסודי.

תיכון עירוני א' קולט את תלמידי בית ספר עלייה, יבנה בנים ואולפנת צביה קולטים את תלמידי החינוך הממלכתי דתי<sup>18</sup>.

### 4.2 שירותי קהילה, תרבות, ספורט

מרכז קהילתי בת-גלים, נמצא בסמיכות למתחם, ברחוב העלייה השנייה 45. פעילות המרכז כוללת את פעילות עמותת מיל"ב לציבור המבוגר<sup>19</sup>.

מועדוני נוער/תנועות נוער – אין מוסדות בשכונה.

ספורט – בשכונה מספר מתקני ספורט – ברציף רוזנפלד, ברחוב החי"ל<sup>20</sup>.

גינת כלבים - 2 גינות (טיילת הבה"ד, רחוב החי"ל פינת קלעים)<sup>21</sup>.

### 4.3 שירותי רווחה ובריאות

מרפאת קופת חולים – ברחוב השחף 6

תחנה לבריאות המשפחה – ברחוב השחף 6, ברחוב שרל לוף 24.

<sup>14</sup> למ"ס 2017.

<sup>15</sup> המידע מ- GIS עירוני, ואתר המיפוי ממשלתי - govmap.

<sup>16</sup> נתוני אתר האינטרנט של משרד החינוך.

<sup>17</sup> ש.ס.

<sup>18</sup> אתר עיריית חיפה, מחלקת החינוך.

<sup>19</sup> אתר העירייה, מח' רווחה.

<sup>20</sup> לפי GIS עירוני.

<sup>21</sup> מידע מאתר העירייה





הוסטל לאוכלוסיות מיוחדות - דיור לבגירים, רחוב פינת גן.

הוסטל לעולים – ההגנה 71א.

בשכונת בת גלים נמצא בית חולים רמב"ם, המשרת את אוכלוסיית העיר כולה וצפון הארץ.

#### 4.4 שירותי דת

2 בתי כנסת (הקלעים 8, נהלל 15). מרכז חב"ד ברחוב העלייה השנייה 19.

אין מקווה נשים בשכונה, מקווה הטהרה הסמוך ביותר לשכונה הוא בשכונת עין הים.

השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בשכונה, במצב הקיים – מאוכלסים ברובם (למעט שטח הקזינו הנטוש והשטח הסמוך לו).

תוכניות להתחדשות עירונית בשכונה (חלקן מאושרות, חלקן בשלבי אישור) מוסיפות שטחים למוסדות ציבור, לצד תוספת יחידות הדיור המאושרות. פירוט נוסף להלן בסעיף 5.3

#### 4.5 שטחים ציבוריים פתוחים

בשכונה, במצב הקיים, שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף של כ-45 דונם<sup>22</sup>, מלבד שטחי חוף המשמשים כשטח ציבורי פתוח.

בסמוך לתוכנית מספר גינות שכונתיות – שהגישה אליהן לאורך רחוב העלייה השנייה:

חורשה הסמוכה לבית ספר העלייה (2.3 דונם), פארק רכבת גלים (כ-4.7 דונם), גינה ליד מרכז מסחרי

ברחוב מילסון (כ-0.6 דונם) ושצ"פ (כ-1.5 דונם) המשמש בפועל מגרש חנייה בין מרכז מסחרי למרכז הקהילתי.

שטחים אלה מסתכמים, בהתאם להיקף אוכלוסיית השכונה, למכסה של 8.8 מ"ר לנפש. מכסה זו מספקת את הצרכים לנפש לסף הבית (3 מ"ר לנפש) ולמכסה השכונתית והרובעית.

תוכנית לפינוי בסיס ההדרכה של חיל הים (יוני 2022, החלטה להפקידה) מוסיפה שטחים פתוחים ציבוריים, לצד תוספת יחידות הדיור המאושרות. פירוט שטחים אלה ושימושיהם המתוכננים מפורט

להלן בסעיף 5.3.

## 5. מאזן צורכי הציבור במצב הקיים

### 5.1 מדדי האוכלוסייה הקיימת

במצב הקיים, גודל משק בית בשכונה 1.8 נפשות בממוצע.

שנתון חינוך עומד על 0.8%<sup>23</sup>.

אומדן הנפשות בתוכנית הוא 139 נפשות ב-77 יחידות הדיור, אומדן תלמידים לשנתון חינוך הוא 1.

השכונה כולה מנתה ב-2020 4,727 תושבים.



<sup>22</sup> מתוך נספח פרוגרמה של תוכנית חפ/מק/2404, (2019).

<sup>23</sup> בהתאם לנתונים בסעיף 4.4



**לוח 1: נתונים של קבוצות גיל בשכונת בת גלים**

קבוצת גיל	תלמידים לשנתון	כיתות נדרשות לשנתון	קבוצת גיל	% מכלל האוכלוסייה
3—0	63	1.5 כיתות (ביקוש 50%)	65 ומעלה	28.2%
6—4	39	1.3 כיתות	75 ומעלה	16.7%
18—7	31	0.9 כיתות		

**5.2 צורכי הציבור הנדרשים במצב קיים**

בשל היקף האוכלוסייה הקטן בתחום התוכנית, אין סף כניסה לאף אחד מהשירותים הציבוריים. המענה לצרכים ניתן ברחבי השכונה ומחוצה לה.



להלן מאזן צורכי הציבור הנדרשים והמסופקים לכלל תושבי השכונה:

**לוח 2: מאזן צורכי הציבור בשכונת בת גלים, מצב קיים (4,727 תושבים, 2,627 יח"ד)**

השירות	נדרש כיתות/ מתקנים <sup>24</sup>	כיתות/מתקנים בתחום התוכנית או בסמיכות לה	מאזן צרכים במצב הקיים <sup>25</sup>
מעונות יום (0-3) ביקוש 50%	4-5 כיתות, מוסד אחד	מעון ויצ"ו	קיים מענה
גני ילדים (4-6)	4	4 כיתות גן בחינוך ממלכתי	קיים מענה
חינוך יסודי (7-12) <sup>26</sup>	6.7	בית ספר 6 כיתות פועל בשכונה. בית הספר אינו בתפוסה מלאה.	קיים מענה עבור תלמידי הזרם הממלכתי. תלמידי המגזר הממלכתי הדתי והמגזר הערבי לומדים במוסדות מחוץ לשכונה
חינוך על יסודי (13-18) <sup>27</sup>	6.7	גבעול (דמוקרטי), בשכונה 3 מוסדות, בהם סה"כ 9 כיתות.	אין מוסד בשכונה התלמידים לומדים מחוץ לשכונה, ומשויכים למוסדות המשך על פי בית הספר היסודי.
מרכז קהילתי	1	מרכז קהילתי ברח' העלייה השנייה	
מועדון/תנועת נוער (11-18)	1	אין	קיים מענה
מועדון אזרחים ותיקים (+65)	1-2	פעילות מיל"ב בתוך המרכז הקהילתי	קיים מענה
מרכז יום (+75)	אין סף למוסד	אין	מענה ברמה העירונית
בית כנסת	2, אוכלוסייה חילונית מובהקת+ ערבים	2 + מרכז חב"ד	קיים מענה
מיקווה טהרה לנשים	אין סף למוסד	אין	השירות הקרוב ביותר הוא בשכונת עין הים
תחנה לבריאות המשפחה	1	2 תחנות	קיים מענה
מרפאה שכונתית	מרפאה בינונית	1 מרפאות בשכונה	קיים מענה
שטח ירוק בדונם, סף הבית (3 מ"ר לנפש)	14.2 דונם	בשכונה כ - 18 דונם זמינים לכלל הציבור, גינות כיס וטיילת חוף. בשכונה שטחים נוספים שהנגישות אליהם מוגבלת.	קיים מענה
שטח ירוק בדונם, שכונתי (2 מ"ר לנפש)	9.5 דונם		



<sup>24</sup> מחושב בהתאם להוראות מדריך להקצאות שטחים לצורכי ציבור, מינהל התכנון, אוגוסט 2018

<sup>25</sup> מידע על מערכת החינוך מאתר משרד החינוך ואתר עיריית חיפה.

<sup>26</sup> מחושב לפי 34 תלמידים לכתה, על פי מידע מאתר העירייה.

<sup>27</sup> שש



**5.3 כושר נשיאה של מוסדות ציבור קיימים ומתוכננים לקלוט תוספת אוכלוסייה**

**ברמה התפקודית - רוב צורכי הציבור, במצב הקיים, מקבלים מענה בשכונה או בשכונות סמוכות. המוסדות הקיימים מסוגלים לקלוט משתמשים נוספים ברמה מוגבלת.**

בשכונת בת גלים מתוכננות יחידות מגורים נוספות מתוכננות התחדשות עירונית בשכונה - מתחם חיל הים, פינוי בינוי במתחם העלייה השנייה (מספרים אי זוגיים), פינוי בה"ד חיל הים ותוכניות נקודתיות נוספות. כל תוכנית בוחנת את צורכי הציבור הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה בתחומה ובסביבתה.

**6. פרוגרמה לצורכי הציבור הנדרשים לתוכנית**

**6.1 נתוני אוכלוסייה ומדדים לצורך הנחות הפרוגרמה במצב מוצע**



חישוב צורכי הציבור הנדרשים להתחדשות העירונית לוקח בחשבון את האוכלוסייה הקיימת ומאפייניה, ומוסיף לה את האוכלוסייה החדשה הצפויה להצטרף לשכונה על פי מדדים חזויים בהתאם לתמהיל הדיור המוצע ובתיאום עם הנחיות אגף התכנון בעיריית חיפה. בתוכנית זו, חושבו הצרכים לפי גודל משפחה ממוצע של 3.2 נפשות וגודל שנתון 2.0% עבור התוספת. לוח 3 מציג את ההנחות במצב מוצע בסיכום שהוא שקלול המצב קיים ותוספת יחידות הדיור.

**לוח 3 : נתונים כמותיים והנחות פרוגרמתיות לחישוב צורכי הציבור במצב מוצע**

בני 29+75	בני 28+65	תלמידים לשנתון	שנתון חינוך	סה"כ נפשות	נפשות למשק בית	יחידות דיור	
23	39	1	0.8%	139	1.8	77	<b>מצב קיים</b>
72	159	15	2.0%	762	3.2	238	<b>תוספת מוצעת</b>
95	198	16	משוקלל 1.77% -	900	משוקלל - 2.86	315	<b>סה"כ מוצע</b>



<sup>28</sup> אחוזים מסך האוכלוסייה חושבו במצב קיים לפי ממוצע שכונתי, ובמצב מוצע לפי ממוצע עירוני.  
<sup>29</sup> כ"ל (30)





## 6.2 צורכי הציבור הנדרשים ואופן הקצאתם

בהתאם להנחות הפרוגרמטיות, להלן צורכי הציבור הנדרשים. אלה חושבו בהתאם להוראות המדריך<sup>30</sup>, לתוכנית התחדשות עירונית, מרקם עירוני קיים (צורכי חינוך לפי דגם C).

## לוח 4: צורכי ציבור נדרשים לתוכנית העלייה השנייה (315 יחידות דיור) במצב מוצע

השירות	נדרש כיתות/ מתקנים	שטח קרקע נדרש בהקצאה ייעודית (דונם)	לחילופין, שטח בנוי נדרש (מ"ר) בהקצאת שטחי רצפה	מוצע בתוכנית
מעונות יום (0-3) ביקוש 50%	1 כיתה, אין סף כניסה לשירות	הקצאה מינימאלית של 3 כיתות, בשטח 1.0 דונם.	440 מ"ר בנוי+ 45 מ"ר מרפסות+ 305 מ"ר חצר.	3 כיתות מעון יום+2 כיתות גן ילדים בהקצאת שטחי רצפות בבניין B.
גני ילדים (4-6)	1.6	0.5 דונם ל- 1 כיתה, 0.5 נוסף בפער שבין קיבולת ותפוסה במוסדות קיימים <sup>31</sup> .	130 מ"ר בנוי+200 מ"ר חצר ל-1 כיתה.	
חינוך יסודי (7-12) <sup>32</sup>	3	אין סף להקצאת מוסד, מענה יינתן בפער שבין קיבולת ותפוסה במוסדות קיימים, ובמוסד חדש בתוכנית חפ/2177.		
חינוך על יסודי (13-18) <sup>33</sup>	3	אין סף להקצאת מוסד, התלמידים ייקלטו במוסדות ברחבי העיר, ובמוסד חדש בתוכנית חפ/2177.		
מרכז קהילתי	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה, מענה יינתן במוסדות קיימים בשכונה.		
מועדון/תנועת נוער (11-18)	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה.		
מועדון אזרחים ותיקים (+65)	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה, מענה יינתן במוסדות קיימים בשכונה.		
מרכז יום (+75)	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה, מענה ניתן ברחבי העיר.		
בית כנסת	1	בהתחדשות עירונית נדרשת הקצאה של 50% מהצורך.	עד 120 מ"ר בנוי לביי"כ שכונתי וחצר.	לא נדרשת הקצאה אם הוקצו 3 כיתות מעון/גן <sup>34</sup> .
מיקווה טהרה לנשים	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה.		
תחנה לבריאות המשפחה	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה.		
מרפאה שכונתית לשירות	אין סף כניסה לשירות	לא נדרשת הקצאה.		
שטח ירוק בדונם, סף הבית (3 מ"ר לנפש)	2.70 דונם	בהתחדשות עירונית ניתן להקצות 2.16 דונם בתשתית ירוקה, 0.54 דונם בתשתית קשיחה.		זיקת הנאה להולכי רגל כ - 1.7 דונם.

<sup>30</sup> מחושב בהתאם להוראות מדריך להקצאות שטחים לצורכי ציבור, מינהל התכנון, אוגוסט 2018

<sup>31</sup> לפי הנחיות אגף תכנון בעיריית חיפה, מחלקת התחדשות עירונית (מכתב מיום 25.05.2022), באם יוקצו 3 כיתות מעון יום ניתן לשלב כיתת גן במוסד זה.

<sup>32</sup> מחושב לפי 34 תלמידים לכתה, על פי מידע מאתר העירייה.

<sup>33</sup> שם

<sup>34</sup> לפי הנחיות אגף תכנון בעיריית חיפה, מחלקת התחדשות עירונית (מכתב מיום 25.05.2022), באם יוקצו 3 כיתות מעון יום ניתן לוותר על הקצאה זו.







בתוכנית חפ/2177/ד (פינוי בה"ד חיל הים) שטחים למבנים ומוסדות ציבור שיכולים לתת מענה נוסף לחלק מצורכי אוכלוסיית התוכנית:

- א. 3 כיתות בעודף בהקצאת מוסד חינוך יסודי (18 כיתות).
- ב. 3 כיתות בעודף בהקצאת מוסד חינוך על-יסודי (18 כיתות).
- ג. שלוחה קהילתית בשטח בית הספר היסודי.
- ד. מועדון לנוער בשטח בית הספר העל-יסודי.
- ה. 1,000 מ"ר למרפאה שכונתית.
- ו. שטח ציבורי פתוח בסך 21.8 דונם, יכול לספק מענה לצורכי האוכלוסייה בתוכנית זו.



### 6.3 פריסה מוצעת של צורכי הציבור בתוכנית

התוכנית מציעה 1.74 דונם ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ו - 4.98 דונם ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 0.93 דונם לדרך.

#### לוח 5: פריסת מבנים ומוסדות ציבור בתוכנית

תא שטח	יעוד בתוכנית	שימוש מוצע	המוסד/השירות המוצע
101	מבנים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה להולכי רגל – כ - 200 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
102	מבנים ומסחר ומבנים למוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מעון יום 3 כיתות + 2 כיתות גן כולל שטחי חצר, זכויות בתוכנית – 700 מ"ר בנוי.
		ספורט ונופש	מתקני ספורט ובריכת שחייה כולל חצר. זכויות בתוכנית – 620 מ"ר בנוי.
		זיקת הנאה להולכי רגל – כ - 1,500 מ"ר	שטח ציבורי פתוח





איור 1: תוכנית קומת קרקע (מנספח בינוי) של התוכנית



מקרא לתוכניות:

איור 2: תוכנית קומה שנייה (מנספח בינוי) של התוכנית

**מקרא**

	גבול תכנית
	גבול תחום שטח
	קו בנין
	קו בנין מעל לקרקע
	מגורים
	ציבורי
	מסד
	תעסקה
	שירות
	מרכז ספורט ובריאות

