

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת כוללנית מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/07/2024



נספח מעקב ובקרה

לאשר את הנספח
24/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 354-0717280

תכנית מתאר כוללנית לג'ת

מחוז: חיפה



תאריך: 6/12/2022	עורך הנספח:	
	מילול-קורן , ארכיטקטורה ובינוי ערים	
דרך העצמאות 65 חיפה		
דואר אלקטרוני		טלפון
office@arc-ir.com		04-8552713





מרקם בנוי / כלל שטח התכנית	
מאפיינים פיסיים - אורבניים	
5,376	שטח התכנית (דונם)
4,960	שטח מרקם לפיתוח (דונם)
4,038,745 מ"ר	מ"ר בנוי
2,809 ד'	צפי שטחי נטו למגורים (דונם)
קיים בפועל (מרקם קיים) – 2.95 לשנת יעד 22,000 נפש - 2.4 לקיבולת התכנית – 6.6	צפיפות דיור ממוצעת יח"ד/ד' נטו
קיים בפועל - 2.34 לשנת יעד 22,000 נפש - 4.09 לקיבולת התכנית - 12.07	צפיפות אוכלוסייה בשטח התכנית. אלפי נפש/קמ"ר
קיים בפועל (מרקם קיים) – 2.59 לשנת יעד 22,000 נפש - 4.54 לקיבולת התכנית – 13.09	צפיפות אוכלוסייה במרקם לבינוי. אלפי נפש/קמ"ר

שימושי קרקע – פיתוח עירוני		
תכנית ע"פ תכנית המתאר (דונם)	תכנית בפועל	תכנית ערב התכנית (דונם)
3,965.4		1,560
318.5		224
293.3 (ועוד 394 דונם מוכלל בייעוד מגורים).		50

אזורי מגורים (כולל עירוני מעורב)
אזור תעסוקה
שטחי ציבור מפותחים: אב"ץ, שצ"פ, ספורט.



שטח בנוי (אלפי מ"ר)				
הערות	זכויות בנייה ע"פ תכנית המתאר	קיים בפועל (נתוני ארנונה)	קיים ערב התכנית (נתוני ארנונה)	
	3,395.975		523	מגורים
			209	מגורים שאינם בשימוש
שטח בנוי משולב ביתר אזורי העיר	320.900		28	עסקים
שטח בנוי באזורי התעסוקה	321.870		27	תעשייה ומלאכה
	0		139	מבנים חקלאיים
	4,026.510		440.3	שטח כולל

מאזן אזוריים לבנייני ציבור (דונם) – כולל מבני חינוך ורווחה, מבני רווחה ובריאות, מבני דת וקהילה..							
מתחם	אוכלוסיית שרות (1)	נדרש לצרכי המתחם	להקצאה במתחם (דונם)	ייעוד מתארי אב"צ	ייעוד מתארי מוכלל	מאושר בתכניות מפורטות	קיים בפועל
א	19,130	93.4	93.3 (2)	34.5	55.9	72.7 (65.3 אפקטיבי)	44.3
ב	12,690	77.5	74.2		74.2		
ג	13,620	88.3	141.2		141.2		
חינוך מיוחד כללי		13.1					
עתודה כלל עירוני		36.4					
סה"כ ביישוב	45,440	308.7	308.7	34.5	271.4	75.3 (67.9 אפקטיבי)	44.3

*

(1) ע"פ 70% מקיבולת בקרקע פרטית, גודל משק בית 3.5 גודל שנתון 2.2
 (2) יתרת הפער בין שטחים מאושרים אפקטיביים והשטח הדרוש, כ-28 דונם תוסדר באופן פרטני בתכניות עיבוי והתחדשות.





מאזן שטח ציבורי פתוח							
קיים בפועל	מאושר בתכנית מפורטות	בייעוד מוכלל	ייעוד פארק מתארי	להקצאה במתחם	נדרש לאוכלוסיית שרות	נורמה	מתחם
5.9	53.9 (אפקטיבי 30.4)	35.5		35.5	95.7	5 מ"ר לנפש	א
		19		19	63.5	5 מ"ר לנפש	ב (מגורים)
			44.5	44.5			ב (פארק)
		68.1		68.1	68.1	5 מ"ר לנפש	ג
			214.4	227.2	227.2	5 מ"ר לנפש	צרכים כלל עירוניים
5.9	30.4	122.6	258.9	461.6	455.4		סה"כ ביישוב

שטח פארק נחל חדרה בשטח התכנית הוא 258.9 דונם. שטח זה אינו עולה על כלל הצרכים הפרוגרמטיים העולים מאוכלוסיית השרות העתידית. יש לראות בפארק משאב משותף אשר יספק מענה לצרכים כלל עירוניים לאוכלוסייה של באקה אל גרבייה וגית עד הגיעה לקיבולת בשנת היעד של התכנית כ-72,000 נפש. אחרי שנה זו יהיה צורך בשטחים נוספים מחוץ לתחום הקיים.





ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				
										2750	5376	390	1א
												1490	2א
												4000	3א
												1930	4א
												3790	1ב
												1170	2ב
										50	118	220	3ב
												1810	1ג
												3750	2ג





קיבולת ליעד התכנית – מסחר ותעסוקה (באלפי מ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			יחידות ארוח	במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכנית מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	
	תוספת תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי					
											18.1	165.7	17.0	1א
													30.0	2א
													41.0	3א
													140.87	4א
													158.0	1ב
													13.7	2ב
													2.5	3ב
													24.3	1ג
													10.7	2ג
												131.7	128.0	1ד
													46.2	2ד
													30.6	3ד