



12.02.2022

הוועדה הממוזית החליטה ביום :

09/10/2024

לאשר את התוכנית

21/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תמונת מס': 354-1159680
שכונת חמדאן-אלשברה באקה אלגרביה
12/2022

עורך התכנית :

אדריכל עלי נאטור:

Alinatalinat@gmail.com

מיקום התכנית : דרום באקה אלגרביה ומזרחית לכביש מס' 574

סטטוס : הקרקע הינה בייעוד חקלאי / מגורים / ספורט ונופש

שטח התכנית הכולל : כ- 113 דונם. **בעלות :** קרקע פרטית - / אחוז הפקעה כולל לצורכי ציבור בחלקות המקור = **35.0%**

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה :

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה , דרכים ושטחים לצרכי ציבור.

ב. קביעת הוראות וזכויות בניה .

ג. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

ד. הפרשת שטחים לצורכי ציבור .

תכנית זו הינה חלק ממתחם - ב-2 - עפ"י תכנית המתאר

שטח המתחם ה : כ 491 ד'

אוכלוסיית שרות עפ"י מימוש 70% ו עפ"י גודל משק בית 3.5 נפשות : היא כ - 9380 נפשות לכל מתחם ב (קיבולת נומינאלית) .

טבלת שטחים בתכנית זו – מצב מוצע :

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,520.63	23.48
דרך מוצעת	4,063.07	3.60
דרך משולבת	3,125.94	2.77
חניון	1,662.13	1.47
טיילת	7,399.05	6.55
מבנים ומוסדות ציבור	987.25	0.87
מגורים ומסחר	24,316.21	21.52
מגורים מסחר ותעסוקה	35,877.5	31.76
פארק / גן ציבורי	8,628.35	7.64
שביל	390.27	0.35
סה"כ	112,970.4	100

נתונים רלוונטיים לפרוגרמה :

שטח התכנית : 37,354 דונם		
מגורים ומסחר	24.316 ד'	10 יח"ד לדונם (שימוש מעורב)
מגורים ומסחר ותעסוקה	35.877 ד'	12 יח"ד לדונם (שימוש מעורב)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17,018 ד'	טיילת, גן ציבורי, ש.ב.צ
סה"כ יח"ד	674 יח"ד	
אחוז מימוש	70%	לפי כלל תכנית המתאר
סה"כ יח"ד צפויות להתממש	472 יח"ד	$0.70 * 674$
גודל משק בית ממוצע לחישוב	3.5 נפשות עפ"י תכנית המתאר	
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	2.0	לפי חישוב תכנית המתאר שיעור השנתון הוא 2.3%, ולפי חישוב מס' התלמידים הקיים בפועל בבאקה כיום שיעור השנתון הוא 1.81%
גודל אוכלוסייה צפוי	1652 נפשות	$3.5 * 472 =$
מספר ילדים בשנתון	33	$0.020 * 1652$
מספר כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	2	

פרוגרמה לסך כל התכנית בקיבולת של 70% :
טבלה מס' 2

מס'	תיאור	סה"כ כמות נדרשת	הערות
חינוך :			
	מעון יום - כיתות	2	3 שנתונים, 50% השתתפות, 20 ילדים לכיתה
	גן ילדים - כיתות	2	3 שנתונים, 100% השתתפות, 30 ילדים לכיתה
	ב"ס יסודי - כיתות א-ו	4	6 שנתונים, 100% השתתפות, 27 ילדים לכיתה $(20 * 6) / 27 =$
	ב"ס על יסודי - כיתות ז-יב	4 מחוץ לשכונה	6 שנתונים, 60% השתתפות, 27 ילדים לכיתה
	ש.צ.פ.	8.260 דונם	5.0 מ"ר נפש

טבלה מסכמת :

הערות	סה"כ שטח מוצע בתכנית	סה"כ שטח נדרש	שטח נדרש	כמות	תיאור
	1.0 ד'	כ- 5.50 דונם	1.5 ד'	2 כיתות	מעון יום
			1.5 ד'	2 כיתות	גן ילדים
			2.5 ד'	4 כיתות	ב"ס יסודי – כיתות א-ו
	פרק עירוני קיים	8.260 ד'	8.260 ד'	5*1652	ש.צ.פ.

יש לציין שהתוכנית ממוקמת באזור עם ריכוז גבוה של מבני ציבור כמתואר בתמונה למטה, והמבנים אלו מסוגלים לתת מענה לצרכים הנובעים מתוכנית זו, בנוסף למתחמים חדשים שיוקמו בשאר מתחם ב-2 וישתתפו במתן מענה לצרכים הציבוריים.



מפת מבני ציבור מ 1 עד 10

1. תיכון טומשין
2. אולם ספורט
- 3.4. ב"ס מקיף אבן אלהייתם
5. ב"ס יסודי אבן אלחטאב
6. גני ילדים אבן אלחטאב
7. מגרש משולב
8. תפוח פייס
9. מסגד
10. גני אלמסלך