



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה על אישור תכנית  
14/10/2024  
לאשר את התוכנית  
25/11/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

# פרויקט רמת הנשיא – חיפה פרוגרמה להקצאת שטחים לצרכי ציבור



יולי 2022

# סביבת התוכנית - מיקום

תכנית 304-1040187 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור 17:16:36 24/04/2023



שטח התכנית מצוי בשכונת  
רמת הנשיא החדשה בחלקה  
המערבי של חיפה.  
במורדותיו של רכס הכרמל.

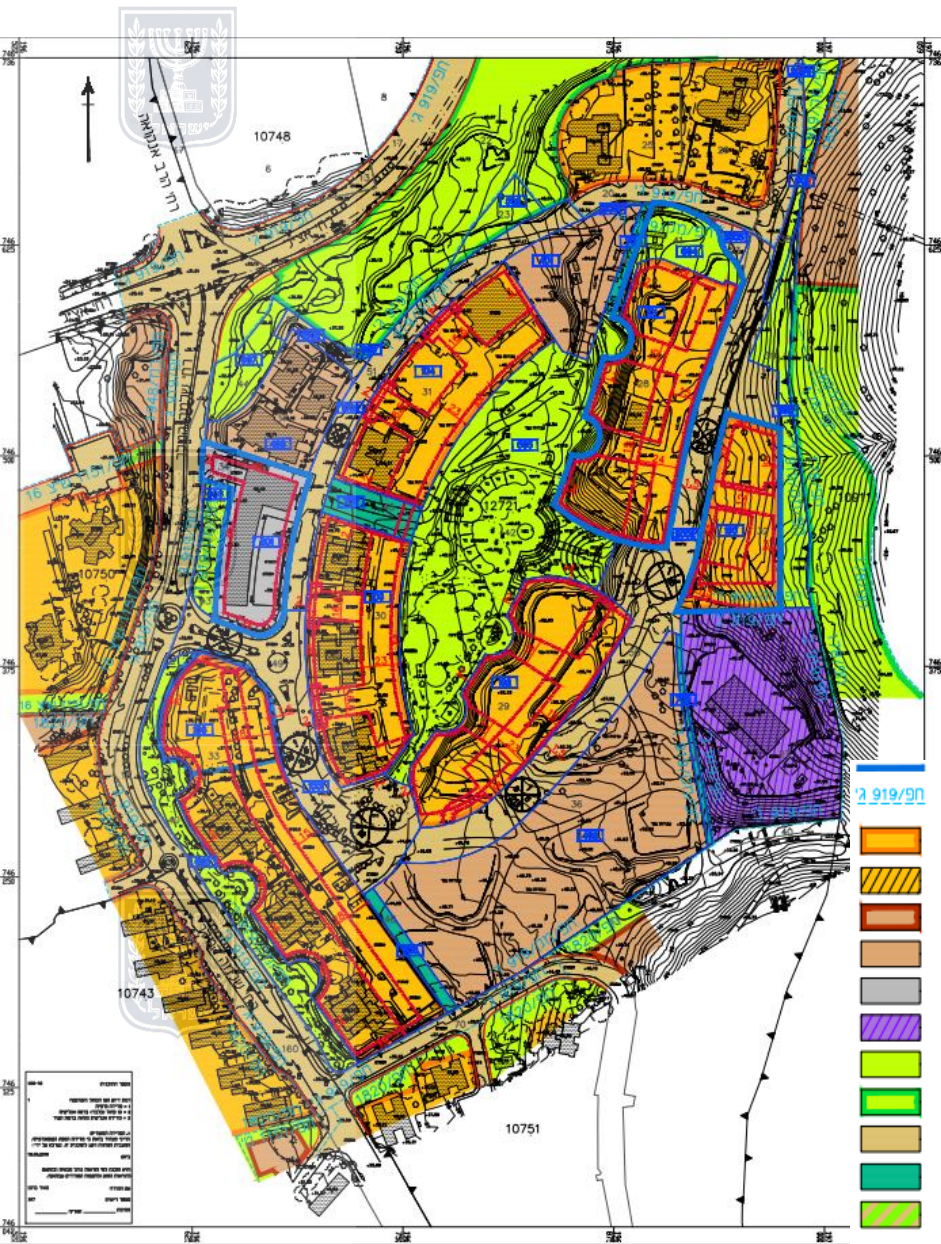




# מצב קיים

# סביבת התוכנית - מצב קיים

תכנית 17:16:36 24/04/2023 304-1040187 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



התכנית המאושרת במקום הינה

חפ/ מק/919/ד, על פיה מאושרות 1,063

יחידות דיור.

**שטח למבני ציבור: 24.88 ד'**

**שטחים פתוחים**

• שצ"פ: 30.57 ד'

• שפ"פ: 1.05 ד'

- גבול תכנית
- גבול תכנית מאושרת ומספרה
- אזור מגורים מיוחד
- אזור מגורים שאינו לתחנכה
- אזור לביטן ציבורי
- מבנים ומסדרות ציבור
- אזור מסחרי
- שטח לתחנת משנה טעורה
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך מאושרת
- שביל
- שביל תלמי רגל



# פרוגרמה לצרכי ציבור חישוב צרכים נדרשים

# הנחות פרוגרמטיות

תכנית 17:16:36 24/04/2023 304-1040187 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור

חישוב גודל אוכלוסיה וגודל שנתון -תכנית מאושרת						
מס' ילדים בשנתון	קיבולת אוכלוסיה עתידית	אחוז השנתון לחינוך	גודל משק בית בנפש	קיבולת יח"ד מוצעת	אחוז מסה"כ יח"ד מוצע	זרם אוכלוסיה
68	3,402	2.0%	3.2	1,063	100%	כללי

חישוב גודל אוכלוסיה וגודל שנתון - סך יחידות דיור מתוכננות						
מס' ילדים בשנתון	קיבולת אוכלוסיה עתידית	אחוז השנתון לחינוך	גודל משק בית בנפש	קיבולת יח"ד מוצעת	אחוז מסה"כ יח"ד מוצע	זרם אוכלוסיה
82	4,093	2.0%	3.2	1,279	100%	כללי

חישוב גודל אוכלוסיה וגודל שנתון - תוספת יחידות דיור מתוכננות						
מס' ילדים בשנתון	קיבולת אוכלוסיה עתידית	אחוז השנתון לחינוך	גודל משק בית בנפש	קיבולת יח"ד מוצעת	אחוז מסה"כ יח"ד מוצע	זרם אוכלוסיה
14	691	2.0%	3.2	216	100%	כללי

- 1063 יח"ד במצב מאושר בתחום חפ/מק/919/ד.
- סה"כ בתחום רמת הנשיא לאחר תוספת – 1,279 יח"ד.
- תוספת יחידות דיור – 216 יח"ד (20% מתוכן יח"ד קטנות).
- גודל משק בית : 3.2\*
- אחוז שנתון : 2.0%\*
- גודל שנתון עבור תוספת יח"ד : 14 ילדים

\* על פי הנחיות התדריך להקצאה למבני ציבור 2018 למתחם חדש בו קיימות מעל 20% יח"ד קטנות

# פירוט צרכי ציבור זרושים - מבני חינוך

תכנית 17:16:36 24/04/2023 304-1040187 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



## מוסדות חינוך נדרשים - כלל התכנית

זרם אוכלוסיה	מוסד חינוך נדרש	גודל שנתון לצרכי חינוך	שיעור השתתפות מכלל השנתון	מספר שנתונים (שכבות גיל)	אוכלוסיה יעד	סה"כ תלמידים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סה"כ כיתות נדרשות
זרם ממלכתי	מעון יום	82	50%	3	גילאי 0-3 שנים (כ- 3 שנתונים)	123	20	6
זרם ממלכתי	גני ילדים	82	100%	3	גילאי 3-6 (3 שנתונים), טרום חובה גילאי 3-4 ו- 4-5, גן חובה 5-6	246	30	8
זרם ממלכתי	בית ספר יסודי	82	100%	6	גילאי 7-12 (6 שנתונים, כיתות א-ו)	492	27	19
זרם ממלכתי	בית ספר על יסודי	82	100%	6	גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז-יב)	492	27	19



## מוסדות חינוך נדרשים - תוספת בלבד

זרם אוכלוסיה	מוסד חינוך נדרש	גודל שנתון לצרכי חינוך	שיעור השתתפות מכלל השנתון	מספר שנתונים (שכבות גיל)	אוכלוסיה יעד	סה"כ תלמידים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סה"כ כיתות נדרשות
זרם ממלכתי	מעון יום	14	50%	3	גילאי 0-3 שנים (כ- 3 שנתונים)	21	20	1
זרם ממלכתי	גני ילדים	14	100%	3	גילאי 3-6 (3 שנתונים), טרום חובה גילאי 3-4 ו- 4-5, גן חובה 5-6	42	30	2
זרם ממלכתי	בית ספר יסודי	14	100%	6	גילאי 7-12 (6 שנתונים, כיתות א-ו)	84	27	3
זרם ממלכתי	בית ספר על יסודי	14	100%	6	גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז-יב)	84	27	3



# פירוט צרכי ציבור סך יחידות הדיור

תכנית 1040187 304 17:16:36 24/04/2023 נספח פרוגרמה לשיטתו ציבור



• סך שטח נדרש בתכנית כולל תוספת יח"ד מוצעת: 14.9 ד' בהקצאת קרקע (וכן 1,400 מ"ר בשטחים בנויים).

• שטח מוקצה לצרכי ציבור בתכנית מאושרת: על 24.8 ד'.

• קיים עודף של כ- 10 דונם של שטחים לצרכי ציבור לעומת הצרכים גם לאחר התוספת המוצעת.

הערה	הקצאה בשטח בנוי ציבור או סחיר	הקצאה בשטח קרקע- דונם	כמות יחידות נדרשת	מוסד ציבורי נדרש
		2 דונם עבור שני אשכולות מעונות יום, 3 כיתות בכל אשכול כ"א	6	מעון יום
		2 ד' עבור אשכול גנים בן 5 כיתות + 1.5 ד' עבור אשכול בן 3 כיתות סה"כ 3.5 ד'	8	גני ילדים
	פתרון לכיתה 1 על בסיס רובעי/עירוני	בית ספר יסודי בן 18 כיתות (דגם B) 7.2 ד'	19	בית ספר יסודי
	מענה רובעי/ עירוני	מענה רובעי/ עירוני	19	בית ספר על יסודי
שילוב בשטח בנוי- ציבור או סחיר רצוי ליד מעונות יום/מרפאה	150 מ"ר		תחנה קטנה	תחנה לבריאות המשפחה
שילוב בשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר	400 מ"ר		מרפאה בינונית	מרפאה
אופציה לשילוב 200 מ"ר בנוי במגרש ציבורי או סחיר רצוי לצד שצ"פ/ שפ"פ		0.5	250 משתמשים	מועדון נער
שילוב בבית הספר	300 מ"ר		אגף בבי"ס	מרכז קהילתי
ניתן לשילוב במגרש ציבור או סחיר כגון בית ספר בהקצאת שטח של 220 מ"ר		0.5	1-2 בהתאם להעדפות על פי נוסח תפילה	בית כנסת
שילוב בבית הספר	550 מ"ר		אולם ספורט קטן	שירותי ספורט
		1.2		רזרבה לשירותים כלל עירוניים
	1,400	14.9		סה"כ



# שטחים פתוחים

תכנית 304-1040187-24/04/2023 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



- שטח הנדרש לשטחים פתוחים עבור סך יחידות הדיור כולל התוספת – **28.7 ד'**.
- שטח מוקצה לשטחים פתוחים במצב המאושר: **31.6 ד'**, שטח זה מספק את הצרכים לכלל האוכלוסייה כולל תוספת יחידות הדיור המוצעת.
- מצפון למתחם התכנית קיים שטח פתוח רחב נוסף בשטח של כ- 29 ד' וכן קיימים ממזרח לתכנית שטחים פתוחים נרחבים, המצויים על מורדות הכרמל ויכולים לשמש את האוכלוסייה לצרכי פנאי.



## שטחים פתוחים - סך יחידות דיור

סה"כ שצ"פ	מרחב ציבור פתוח עירוני	שצ"פ סף בית	סה"כ נפשות	גודל משק בית	תוספת יח"ד	סה"כ
	7 מ"ר לנפש	2 מ"ר לנפש	5 מ"ר לנפש			
28.7	8.2	20.5	4,093	3.2	1,279	תוספת

## שטחים פתוחים - תוספת יחידות דיור

סה"כ שצ"פ	מרחב ציבור פתוח עירוני	שצ"פ סף בית	סה"כ נפשות	גודל משק בית	תוספת יח"ד	סה"כ
	7 מ"ר לנפש	2 מ"ר לנפש	5 מ"ר לנפש			
4.9	1.4	3.5	691	3.2	216	תוספת

# סיכום- שטח נדרש לצרכי ציבור

תכנית 1040/187-3074 24/04/2023 17:16:36 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



- השטח המוקצה בתכנית המאושרת למבנים ומוסדות ציבור **מספק את צרכי האוכלוסייה כולל האוכלוסייה הצפויה מתוספת יחידות הדיור המוצעת**, ללא צורך בהקצאה נוספת בגין התכנית המוצעת.

- **שטחים פתוחים:**

- השטח המוקצה בתכנית לשטחים פתוחים הינו 31.6 ד' שטח **העונה על הצורך של כלל האוכלוסייה כולל תוספת יחידות הדיור**.

- בסביבת התכנית קיים שטח פתוח גדול מצפון בן כ- 29 ד' וכן שטחים פתוחים נרחבים ממזרח, על מורדות הכרמל, אשר נותנים גם הם מענה נוסף על הצורך בשטחים פתוחים.



בנייה ירוקה | תכנון סביבתי | תעשייה

רחוב שונצינו 16 תל אביב ת ד. 20380 מיקוד 6157101 טל: 077-3508001 פקס : 077-3508003

דוא"ל: [office@yozmot-sviva.com](mailto:office@yozmot-sviva.com) / [www.yozmot-sviva.com](http://www.yozmot-sviva.com)

