



מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/09/2024 **יעד אדריכלים**
מתכנני ערים ונוף



22/05/2024
2401R6627-Program_353-1329788.docx



לאשר את התוכנית
15/10/2024
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

פרדיס שכונה מזרחית - מתחם 7

תכנית מס' 353-1329788

פרוגרמה לצרכי ציבור



מאי 2024





22/05/2024
2401R6627-Program_353-1329788.docx

1. מבוא

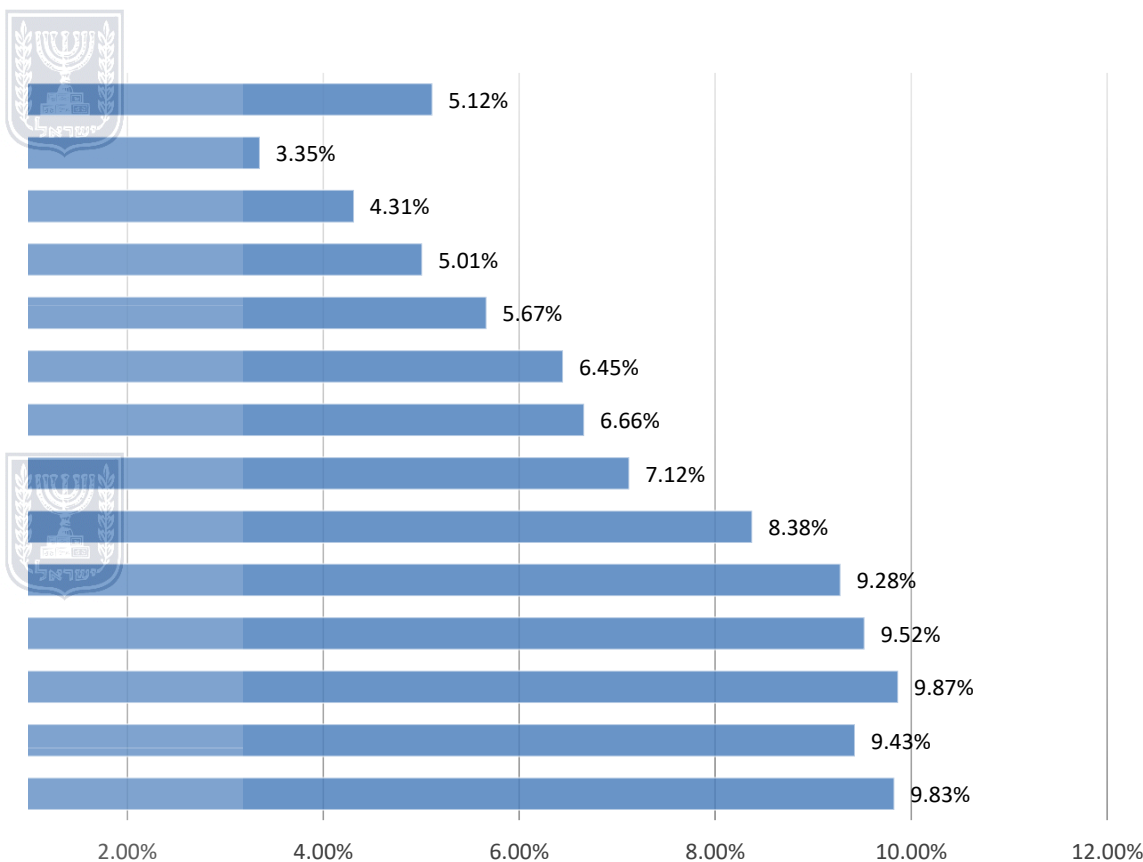
פרדים היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, הממוקמת במורדות המערביים של רכס הכרמל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1952.



שטח השיפוט של פרדים הינו כ- 4,060 דונם. אוכלוסיית הישוב מונה כ- 13,611 תושבים (הלמ"ס 2022-אומדן). האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 0.9%. הישוב מדורג באשכול חברתי 3 מתוך 10.

הישוב פרדים ממוקם סמוך לכביש 4.

התפלגות הגילים בפרדים (הלמ"ס 2020)





22/05/2024

2401R6627-Program_353-1329788.docx

2. התכנית הכוללת לשוב פרדיס

על-פי תכנית המתאר הכוללת, ייעודי הקרקע המוכללים בתחום התכנית הינם מגורים ושטחים פתוחים.

בהוראות התכנית הכוללת, בסעיף המתייחס למתחם הכלול בתכנית המוצעת (סעיפים 4.2.9 ו-4.2.10), לא נדרשו שטחים ציבוריים מעבר לנדרש במדריך הארצי התקף, אך נקבע כי יש צורך בכ-8.1 דונם לשצ"פים.

בסעיפים הכלליים (סעיף 4.1.1, סעיף 4.1.2), נקבע בתכנית הכוללת בין השאר כדלקמן (נוסח מקוצר):

1. כל תכנית הכוללת למעלה מ-100 יח"ד תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור שתוכן ע"פ התדריך לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.

2. יכללו הוראות בדבר שלביות הביצוע כך שיובטח כי הקמת הבינוי החדש יבוצע בד בבד עם מערכות התשתית הנדרשות, כולל שטחים ציבוריים.

3. זכויות הבניה למבני ומוסדות ציבור יהיו 120% שטח עיקרי ו-30% שטחי שירות.

4. תוספת קומות ושטחי בניה למבני ציבור לא תהווה סתירה לתכנית זו. בכלל זה תוספת

שטחי בניה בקומות תת קרקעיות, כולל למרתפי חניה, לא תהווה סתירה לתכנית זו.

5. יובטח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש. מבני הציבור יהיו רב תכליתיים.

6. יותר לספק שטחי ציבור בשטח קרקע, או בזכויות בניה במבנים שיקבעו כתחליף להקצאת קרקע נפרדת למבני ציבור.

7. במתחמי מגורים חדשים ניתן לתת מענה גם לשטחי ציבור החסרים באזורי המגורים הקיימים בסמוך להם.





22/05/2024

2401R6627-Program_353-1329788.docx

3. הנחות יסוד:

התכנית מציעה ליעד שטחים למגורים בהיקף של 436 יח"ד ושטחים לצרכי ציבור עפ"י הנדרש.

הגדרת שירותי הציבור מבוססת בין היתר על קריטריונים למכסות שטחי ציבור מקובלים בישובים בארץ.



הקצאת שטחים לצורכי ציבור נעשתה בהתאמה לאוכלוסיית היעד ובתיאום עם הרשות המקומית בכל הקשור לצרכי ציבור, שאינם מגיעים לתנאי סף עבור היקף יח"ד הנבדק.

מטרת התכנית	מאפייני אוכלוסייה	סה"כ יח"ד	נפשות למשק בית	אחוז השנתון	שטח התכנית (ד')	אחוז השתתפות במעונות יום	אחוז השתתפות במוס' חינוך	אחוז השתתפות במוסדות חינוך מיוחד
מתחם חדש	ערבית כללית	436	4	2%	227	50%	100%	2%





22/05/2024

2401R6627-Program_353-1329788.docx

4. דרישות פרוגרמתיות לצרכי ציבור בתחום ההרשאה לתכנון

להלן הדרישות הפרוגרמתיות לצורכי האוכלוסייה המוצע בתחום התכנית.

מוסדות חינוך

- יחידות מוצעות בתכנית זו: 436 יח"ד
- סה"כ אוכלוסייה: 1744 נפש
- מס' ילדים בשנתון: 35



גיל	מס' ילדים לחישוב	מס' ילדים בכיתה	מס' כיתות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח הקצאה נדרש (דונם)	הערות
0-1	18	10	2	2X147	4 כיתות בשטח של 1 דונם	לכל כיתה חצר
1-2	18	20	1	147	4 כיתות בשטח של 1 דונם	שימושית בגודל מיני של 75 מ"ר.
2-3	18	30	1	147		
3-4	35	30	4	130X4		יש לוודא שלכל כיתה תהיה חצר
4-5	35	35	4	130X4	4 כיתות בשטח של 2 דונם	שימושית בגודל מינימלי של 200 מ"ר.
5-6	35					
בית ספר יסודי	210	27	8			
חטיבה עליונה	210	27	8			בתאום עם המועצה – לא נדרש





22/05/2024
2401R6627-Program_353-1329788.docx

מוסדות ציבוריים שכונתיים

כמות יח"ד לא מגיעה לסף כניסה של צרכי ציבור נוספים, אך מאחר ומקודמת במקביל תכנית עבור מתחם 8, בחישוב משותף, צרכי הציבור הנדרשים הם:
טיפת חלב – תחנה קטנה של 1-2 אחיות – 150 מ"ר
מרפאה קטנה – 300 מ"ר
סה"כ הקצאה של כ-0.75 דונם.
מועדון נוער – 200 מ"ר
סה"כ הקצאה של כ-1-0.5 דונם.



מוסדות ציבוריים עפ"י צרכים רובעיים/ כלל עירוניים

על פי התכנית הכוללת לא נדרשים במתחמים אלה מוסדות ציבור כלל עירוניים, אך נדרש לשמור רזרבה כלל עירונית לפי חישוב של 0.3 מ"ר לנפש, סה"כ כ-1 דונם.



שטחים פתוחים

במסגרת חישוב הצרכים הפרוגרמטיים חושבו גם השטחים הנדרשים לשצ"פים בסף הבית: במתחם הדרומי נדרשים 9 דונם שצ"פים.





22/05/2024
2401R6627-Program_353-1329788.docx

5. סיכום הצרכים הפרוגרמתיים:

סך כל הצרכים הפרוגרמתיים שיש לשלב בתכנית מסוכמים להלן:

- יחידות מוצעות בתכנית זו: 436 יח"ד
- סה"כ אוכלוסייה: 1744 נפש
- מס' ילדים בשנתון: 35

שטחים נדרשים לחינוך

1 דונם	3-4 כיתות מעון יום
2 דונם	4 כיתות גן
	8 כיתות בי"ס יסודי



צרכי ציבור נוספים נדרשים (עבור מתחמים 7,8 מהתכנית הכוללנית)

כ-0.75 דונם	טיפת חלב – תחנה קטנה של 1-2 אחיות – 150 מ"ר מרפאה קטנה – 300 מ"ר מועדון נוער – 200 מ"ר כלל עירוני – 0.3 מ"ר לנפש
כ-0.5-1 דונם	
כ-1 דונם	
שצ"פים סף בית: 9 דונם	



סה"כ שטחי ציבור נדרשים

- מבני חינוך - 3 דונם
- מבני ציבור נוספים - 1 דונם (*מתוך סך הצרכים לשני המתחמים)
- סה"כ - 4 דונם
- שצ"פ - 9 דונם

