

תאריך : 01.08.2012  
 מס' עבודה : 565

**משרד חסנים מחוז צפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968  
 אישור תכנית מס' 11.0049  
 הועדה המחוזית לתכנון ובינה החליטה  
 ביום 20.7.07 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד חסנים  
 מחוז הצפון הועדה המחוזית  
 29-11-2012  
 לכבוד:  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז הצפון - ת.ד. 595  
 קריית הממשלה, נצרת עילית 17000.  
 נכבדי,

הנדון : תב"ע מס' ג/ 16049 - דיר אל-אסד.  
 פרוגרמה תכנונית, שטחים פתוחים (שב"צ, שצ"פ) שכונת מגורים כ' - 641 יח"ד.

חודעה על אישור תכנית מס' 11.0049  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום.....

**נתוני רקע :**

- הפרשות עפ"י תוכנית מוצעת הנ"ל.
- תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור.
- הפרשות עפ"י תכנית אב.
- צפיפות מינימאלית 4 יח"ד / ד' (החלטת הועדה המחוזית מיום 13.04.06 , 23.07.07).

**תכנית תב"ע מס' ג/ 16049:**

שטח התכנית.	300,346 דונם.
מספר יח"ד.	641 יח"ד.
צפיפות.	4 יח"ד/ד' נטו.
מספר נפשות.	כ' 2564 נפשות.
שצ"פ מוצע.	כ' 28.973 דונם.
שב"צ מוצע.	כ' 22.419 דונם.

אחוז הפרשות שצ"פ + שב"צ כ' 17% משטח התכנית.  
 אחוז הפרשות שצ"פ + שב"צ כ' 32.5% משטח המגורים.

**טבלת שטחים שימושי קרקע : שטח מעוגל**

הערות.	באחוזים.	שטח / דונם.	שימושי קרקע.
צפיפות 4 יח"ד/ד' נטו.	47.9	144,0	מגורים א'.
2 יח"ד בשטח כולל 350 מ"ר.	0.1	0.264.0	מגורים מיוחד
צפיפות 4 יח"ד/ד' נטו.	5.3	15.8	מגורים משולב עם מסחר שוכנתי.
	1.7	5.0	מרכז עסקים ומסחר
נדרש 12.6 ד' קיים עודף שטח 16.136 דונם	9.6	28.973	שצ"פ.
נדרש 11.0 ד', קיים עודף שטח 11.4 דונם.	7.5	22.4	שב"צ.
מחווה חלק ממעטפת עיצוב סביבתי כולל.	0.5	1.4	יער עפ"י תמ"א-22
אזור מאושר עפ"י תוכנית ג/ 13521.	3.7	11.2	אזור ספורט.

ת.ד. 10737, נצרת 16410, טל : 04/6576387, פקס: 04/6461896  
 NAZARETH, 16410, P.O.B. 10737, TEL: 04/6576387, FAX: 04/6461896  
 דואר אלקטרוני : DWEIRY@ZAHAV.NET.IL



גודל משפחה 4 נפשות, גודל שנתון כ' 2.7% (70 מספר תלמידים) מספר יח"ד 641, מספר נפשות כ' - 2564 (חשטחים מעוגלים).

מוסד	מספר כיתות/ שטח בנוי	מספר מוסדות	שילוב מוצע	שטח למוסד (דונם)	סה"כ שטח קרקע (דונם)	הערות
<b>א. חינוך, תרבות, קהילה, חברה וספורט.</b>						
מעון יום .	3	1	----	1.0	1.0	
גן טרום חובה וחובה.	7	4	----	1.0	4.0	
בית ספר יסודי.	6 x 2	1	----	6.0	6.5	השטח כולל 0.5 ד' אזור חניה .
סה"כ				11.5		(קיים עודף שטח בתוכנית כ' 11.0 ד' ).

<b>ב. דת .</b>						
פולחן	800 מ"ר	----	----	2.0	2.0	לפי 0.12 נפש .

<b>ג. שטחים פתוחים.</b>						
				13.0		עמ"י מדד של 5.0 מ"ר/ נפש.

<b>סה"כ שב"צ ושצ"פ נדרש :</b>						
				26.5	דונם	

<b>ד. רזרבה למבנה חינוך ושירותים לפי צורך הרשות.</b>						
רזרבה לחשלמת שירותים				8.9		

<b>רזרבה עתידית שצ"פ</b>						
				15.973	דונם	

סיכום לאור ממצאי נתונים תל"ל :

- סה"כ שטח שב"צ ושצ"פ בתוכנית 51.4 דונם, בנוסף לאזור ספורט מאושר בשטח כ' 11.2 ד'. ואזור יער אשר תורמים למעטפת עיצובית לשכונה.
- קיים שטח רזרבה ציבורית גדול יחסית לשירות השכונה בעתיד .

סכימה של שטחי ציבור שב"צ ושצ"פ :

שב"צ :

מס' מגרש	שטח בדונם
400	14.008
401	7.275
402	1.136
סה"כ שב"צ =	22.419 דונם

שצ"פ :

מס' מגרש	שטח /מ"ר	מס' מגרש	שטח /מ"ר	מס' מגרש	שטח /מ"ר	מס' מגרש	שטח /מ"ר
303	23	313	519	322	109	331	392
304	80	314	3756	323	105	332	544
305	314	315	941	324	314	333	1175
306	104	316	2868	325	1093	334	2965
307	807	317	732	326	262	335	2702
308	400	318	240	327	214	336	312
309	451	319	1235	328	144	337	321
310	161	320	121	329	309	338	317
311	898	321	125	330	314	339	1161
312	2445						
סה"כ שצ"פ =	28.973 דונם						

סה"כ שטח שצ"פ : 28,973 דונם .

הרשות המקומית אחראית על קביעת מהות מבנה הציבור בשכונת עפ"י נתוני השטח ולפי סדר העדיפות.

- שצ"פ :

- שצ"פ במגרשים מס' 316, 319 מהווים בעיקר אזור חניך בין מגרש ספורט ובין אזור המגורים.

- שצ"פ במגרשים מס' 312, 314, 325, 334, 335 מהווים בעיקר גנים שכונתיים ואזורי משחקים לילדים ושימושים ציבוריים שונים.

- שצ"פ במגרשים מס' 305, 324, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 336, אמורים לשמש עיצוב צמתים וכיכרות.

- שצ"פ מס' : 307, 309, 310, 311, 313, 315, 317 אמורים להוות קשר עם אזור פיתוח והרחבת המתחם מכיוון צפון בעתיד (עד גבול תמ"מ 2/49).

- יתר השצפ"ים אמורים להוות רצף עיצובי בין אזורים ציבוריים ואזור חניך שונים.

**חערות:**

- רוב הבעלות על שטח התוכנית הינה בבעלות פרטית .
- סה"כ הפרשות לצורכי ציבור מעל 43.9% , הופרשו באופן זהה בין בעלי הקרקע, ראה טבלת צדק מצ"ב.
- שטחי מתרקות (חלקות גוש) הופרשו לטובת שטחי ציבור.

