

2103461-33

אברהים דויירי, ארכיטקט - בונה ערים, אדריכל נוף

Ibrahim B. Dweiry – Arc., Town Planner, Landscape Arc.

תאריך: 01.07.2012

מס' עבודה: 518

הנדון: תב"ע מס' ג/ 16056 (מתחם 2 חלק) דיר אל-אסד
פרוגרמה תכנונית, שטחים פתוחים (שב"צ, שצ"פ) שכונת מגורים כ' – 858 יח"ד.

נתוני רקע:

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

תכנית תב"ע מס' ג/ 16056:

שטח התכנית.	299,469 דונם.
מספר יח"ד קיים.	858 יח"ד
מספר יח"ד מוצע.	
צפיפות.	6 - 4 יח"ד/ד' נטו.
מספר נפשות לאזור מגורים מוצע.	כ' - * - 152 + 2210 2362 נפשות.
שצ"פ מוצע לאזור מגורים מוצע.	כ' 15.0 דונם.
שטח נוף כפרי פתוח.	כ' 17.716 דונם.
שב"צ מוצע.	כ' 11.0 דונם.
שב"צ משולב עם מגורים	כ' 1.0 דונם.

16056
אישור תכנית מס' 16056
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

*- לפי 6 יח"ד / ד'. בהתאם לתוכניות מאושרות ג/6778, ג/6007 ושיקולים תכנוניים
אחוז הפרשות שצ"פ + שב"צ כ' 8.6% משטח התכנית.
אחוז הפרשות שצ"פ + שב"צ $\frac{26.0}{245.5}$ כ' 10.6% מהשטח המוצע בתכנית (ללא שטחים מאושרים).
טבלת שטחים שימושי קרקע:

שימושי קרקע.	שטח / דונם.	באחוזים.	הערות.
מגורים א'.	46.582	15.6	צפיפות 6 יח"ד/ד' נטו (מכוח תוכניות חלות על השטח)
מגורים א/1.	128.958	43.0	צפיפות 4 יח"ד/ד' נטו.
מגורים + מסחר.	5.700	1.9	צפיפות 4 יח"ד/ד' מעל קומת מסחר.
שצ"פ *-	14.771	4.9	- שצ"פ דרוש 5 X 2,448 12,240 דונם. - למעט אזור נוף כפרי, שטח כ' – 17,716 דונם.
שב"צ **-	10.510	3.6	בנוסף קיים שב"צ שטח כ' 6 דונם בגבול התוכנית מאושר מצד צפון מערב תוכנית מס' ג/ 2267 .
שב"צ משולב במגורים	0.917		החלטת הועדה (התנגדויות).

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



-* - בנוסף לשצ"פ, בתחום התכנית קיים אזור נוף כפרי פתוח, שטח כ' - 17.7 דונם, מהווה מעטפת עיצוב לרווחת התושבים והישוב כולו.

** - בנוסף לשב"צ בתחום התוכנית כאמור קיים בגבול התוכנית מצד מערב שב"צ שטחו כ' 6 ד' מכוח תוכנית מס' ג/ 2267 מאושרת, ישמש לרווחת השכונה והתושבים בכלל. (שב"צ מוצע שטח $10.510 + 0.300 = 10.810$ דונם).

- מתוכנן שפ"פ מוצע שטח כ' 3.0 דונם מהווה כחלק ממעטפת עיצובית, שטחים פתוחים בשכונה.

גודל משפחה 4 נפשות, גודל שנתון כ' 2.7%, מספר יח"ד (246 יח"ד קיים + 612 יח"ד מוצע = 858 יח"ד) מספר נפשות מוצע כ' - $4 \times 612 = 2448$ נפש.
מספר תלמידים $0.027 \times 2448 = 66$ תלמיד.

מוסד	מספר כיתות/ שטח בנוי	מספר מסודות	שילוב מוצע	שטח קרקע למוסד (דונם)	סה"כ שטח קרקע נדרש (דונם)	הערות
א. חינוך, תרבות, קהילה, חברה וספורט.						
מעון יום.	3	1	----	1.0	1.0	שתי כיתות מעון בקומה שנייה.
גן טרום חובה וחובה.	7	3	-----	1.0	4.0	
בית ספר יסודי.	6 x 2	1	אגף הקהילתי בכל בית ספר	6.0	6.0	שב"צ מאושר מכוח תכנית ג/ 2267.
סה"כ					11.00	
ב. מבני דת.						
פולחן	1	----	-----	0.5	0.5	

שב"צ נדרש 11.5 ד'.

שב"צ בתוכנית 11,427 ד'

הערה: שב"צ בתוכנית עונה על הנדרש.

סיכום לאור ממצאי נתונים הנ"ל:

- שצ"פ מוצע בתוכנית = 14,771 ד'.

- שצ"פ נדרש = 11,810 ד'.

- קיים עודף, רזרווה עתידית כ' - 3.0 דונם.

- בתוכנית קיים שטח נוף כפרי בשטח 17.7 דונם, מהווה כשטח מעטפת עיצוב לשכונה, בנוסף לשטחים ציבוריים פתוחים.

- קיים בתוכנית גם שטחים פרטיים פתוחים האמורים לתרום בעיצוב השכונה.

סכימה של שטחי ציבור שב"צ ושצ"פ :

שב"צ : סה"כ שטח 10.510 + 0.300 = 10.810 ד'.

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר
400	2547	404	2995
401	1107	406	678
402	602	407	822
403	1199		
סה"כ 10,510 דונם , בנוסף 0.917 ד' שב"צ משולב במגורים .			

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

שצ"פ : סה"כ שטח = 14,771 ד'.

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר
300	509	309	463	318	166	327	1408
301	392	310	1674	319	115	328	819
302	71	311	239	320	211	329	523
303	491	312	494	321	646	330	230
304	460	313	282	322	626	331	25
305	288	314	81	323	483	332	87
306	850	315	97	324	71	333	68
307	793	316	747	325	61	334	180
308	47	317	489	326	433	335	67
						336	85
סה"כ שצ"פ = 14,771 דונם .							

להלן ממצאי הטבלה וחשיבותה לתושבי השכונה ולעוברי אורח :

- שצ"פים מס' 304, 306, 307, 310, 316, 321, 322, 327 (חלק) אמורים לשמש גנים שכונתיים לתושבי השכונה על כל הגילאים .
- יתר השצ"פים בשימושים שונים , אמורים גם לשמש להעברת תשתיות לצורכי השכונה ועיצוב צמתי תחבורה וצרכים שונים .
- כאמור שטחים הללו בנוסף לעיצוב הכולל בדרכים , שדרות וכו', שטחים פנויים , ושטח הנוף הכפרי הפתוח ובנוסף לשטחים פנויים (גנים פרטיים) סביב המבנים מהווים היררכיה עיצובית כוללת .
- זה בנוסף לשטח הפרטי הפתוח כ' - 2.9 דונם , אשר טורם את חלקו הנכבד בעיצוב השכונה .
- שצ"פ + שפ"פ + שטח נוף כפרי פתוח מהווים כ' - 36.0 דונם.

סיכום :

עודף שצ"פ כ- 3.0 דונם.

הערות :

- בעלות על שטח התוכנית מעל 97% שטח פרטי .
- הטופוגרפיה בשטח מדרונית במיוחד החלק הצפוני.
- סה"כ הפרשות לצורכי ציבור מעל 30% , הופרשו באופן זהה בין בעלי הקרקע, ראה טבלת הפרשות מצ"ב.
- התוכנית נדונה מול המועצה הארצית ורשות הגנים הלאומיים ואושרה על ידם.

דוירי אברהם
ארכיטקט וגינה ערים
Dweiry
Landscape Art
במכוד רב
דוירי אברהם – אדריכל.