

2000231525-33



נתקבל
נערכת ועונתם

תאריך : 24.11.2014
עבודה מס' : 637

פרוגרמה תכנונית הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדרך מס' 79 שפרעם.

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 20108
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 22.11.14 לאשרת תכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

1. חישוב מס' יח"ד (מצב מוצע):

מגורים ב' 2	X	6 יח"ד	=	828 יח"ד
מגורים א' 3	X	4 יח"ד	=	80 יח"ד
מגורים ומסחר	X	4 יח"ד	=	24 יח"ד
סה"כ 932 יח"ד				

הודעה על אישור תכנית מס' 20108
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

2. חישוב מס' נפשות :

מס' נפשות	X	4 נפ' / יח"ד	=	3,728 נפשות
-----------	---	--------------	---	-------------

3. חישוב הקצאות שטחים לצורכי ציבור עפ"י התדריך :

שנתון (2.7%):

מס' תלמידים	X	0.027	=	100 תלמידים
-------------	---	-------	---	-------------

הערה : חישוב ההקצאות נערך עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור".

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
אתר באינטרנט www.Dweiry-Arch.com



אגודת האדריכלים והתכננים הישראלי

4. טבלת הקצאות שטחים לצורכי ציבור :

מסד	מספר מספר כיתות/ שטח בניי	מספר מוסדות	שילוב מוצע	שטח קרקע למוסד (דונם)	סה"כ שטח קרקע (דונם)	גדרש נדרש (דונם)	הערות
א.							
מעון יום	4	2		1.0	2.0	--	כל המעונות בשתי קומות. 3 כיתות במוסד.
גן טרום חובה וחובה	10	5	חזנה לבריאות המשפחה בקומה שנייה על 2 כיתות גן	1.0	(5.0+0.50) 5.5	--	דרושה תוספת של 10%-20% לשטח המגרש עקב השילוב.
בית ספר יסודי	6 X 3	1	בכל בית ספר : אגף קודילתי	9.0	(9.0+0.5+0.5) 10	--	חישוב השטח הבנוי לבי"ס ומתקני ספורט על פי פרוגראמה משה"ח+500 מ"ר לאגף הקודילתי + 500 מ"ר חניה.
ב. מרכז חינוך וקהילה שוכנתי							
מעון תנועת נוער	--	1	פארק שוכנתי פארק יישובי	0.5	--	--	יוקם כחלק מהשצ"פ.
ג. בריאות							
חזנה לבריאות המשפחה	--	1	בקומה שנייה מעל 2 כיתות גן	--	--	--	--
מרפאה ראשונית שוכנתית	--	1	בשטחים סחירים	--	--	--	שטח בנוי מותנה בהיקף השירותים הנדרשים.
ד. מוסדות דת							
בית תפילה		1		0.50	0.50	0.50	שטח בנוי 435 מ"ר (לפי 0.12 מ"ר לחושב).
ה. שטחים פתוחים							
שטחים פתוחים	5x3,720	--	כולל מגרש כדורגל לא תקני	--	18.600	--	על פי מדד של 5 מ"ר לנפש.
ו. שירותים כלל יישוביים							
מחסני הרשות המקומית	--	--	מרתפים של מבנים ומוסדות ציבור, שטחים סחירים	--	--	--	לא נדרשת הקצאת קרקע ציבורית
שטחי אחסנה פתוחה לציון, חניוני חירום של הרשות המקומית	--	--	בחיפה עם פרוחזור תשמת הנדסית או בצמוד למערכות דרכים ראשיות בתחום קווי בניין	--	--	--	
מחסני חירום	--	--	מרתפים של מבנים ומוסדות ציבור, שטחים סחירים	--	--	--	
סה"כ	--	--		--	36.600	--	

5. סיכום ממצאי הנספח ומסקנותיו ביחס לתכנית :

טבלת שטחים לצורכי ציבור – מצב מוצע :

דונם			יעוד קרקע
16.812			מבנים ומוסדות ציבור
2.401	שצ"פ	4.002	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור *
1.601	מבנה ציבור		
11.047			שטח ציבורי פתוח
24.483			יער
56.344			סה"כ

(* 40% משטחים אלה ישמשו כשטח ציבורי פתוח ו-60% ישמשו כמבנים ציבוריים.

- אזור יער נטע אדם/נופש פעיל אמור להיות חלק מעיצוב נופי סביבתי לשכונה ועוברי אורח ואמור גם לשרת את האיזון האקולוגי בתוכנית (בע"ח ו- בע"כ).
- דרך מס' 505 הרחב, אמור להוות דרך משולבת עם עיצוב אורבאני שדר', מדרכות, תאורה, טיילת המאפשרת צפייה לנוף הקרוב והרחוק מכל הכיוונים וכדו', מחובר לכיכרות ודרכים מובילים לחלקי השכונה השונים.
- נגישות לשטחים ציבוריים ע"י צירי תחבורה ראשיים ומסלולי הליכה שונים.
- בנוסף לאזור רצועת הרכבת, תוכננו אזורים ציבוריים המהווים אזור חיץ בין מסילת הרכבת לשכונת המגורים, אזור זה אמור להוות מעטפת עיצובית לשכונה מהצד הצפוני המסייע גם להקטנת מידת רעש הרכבת העתידית.

דו"ר אברהם בן דו"ר אברהם בן
 ארכיטקט ופיתוח אדריכלי
 Ibrahim B Dwory
 Arc Town Planner Landscape Art
 טל 06-6576187 פקס 06-646187

אברהם בן דו"ר אדריכל