



נספח מעקב ובקרה

תכנית מס' 260-0343491

תכנית מתאר מקומית כוללנית לראמה

מחוז: צפון



תאריך: 3/12/2018	עורך הנספח:
	מילול-קורן, ארכיטקטורה ובינוי ערים דרך העצמאות 65 חיפה
דואר אלקטרוני	טלפון
office@arc-ir.com	04-8552713





מרקם בנוי / כלל שטח התכנית	
מאפיינים פיסיים - אורבניים	
6,559	שטח התכנית (דונם)
2,896	שטח מרקם לבינוי (דונם)
2,626,400	מ"ר בנוי
1,680 ד'	צפי שטחי נטו למגורים (דונם)
קיים בפועל (מרקם קיים) - 2.26 למימוש 10,000 נפש - 1.98 לקיבולת התכנית - 3.42	צפיפות דיור ממוצעת יח"ד/ד' נטו
קיים בפועל (מרקם קיים) - 1112 למימוש 10,000 נפש - 1524 לקיבולת התכנית - 2668	צפיפות אוכלוסייה בשטח התכנית. נפש/קמ"ר
קיים בפועל (מרקם קיים) - 4562 למימוש 10,000 נפש - 3453 לקיבולת התכנית - 6042	צפיפות אוכלוסייה במרקם לבינוי. נפש/קמ"ר

שימושי קרקע - פיתוח עירוני			
תכנית ע"פ תכנית המתאר (דונם)	תכנית בפועל	תכנית ערב התכנית (דונם)	
2008		1226	אזורי מגורים ומגורים ותיירות
78.9		16.2	אזור תעסוקה
208		62	שטחי ציבור מפותחים: אב"ץ, שצ"פ, ספורט.



שטח בנוי (אלפי מ"ר)			
ע"פ	זכויות בנייה	קיים בפועל (נתוני ארנונה)	קיים ערב התכנית (נתוני ארנונה)
	תכנית המתאר		
	2,527.7 (מקסי')		220.3
	282 (מקסי')		16.5
	40.25		6.3
	811.7 (מקסי')		אין דיווח
	2626.4		243.1
			שטח כולל

מאזן אזוריים לבנייני ציבור (דונם) – כולל מבני חינוך ורווחה, מבני רווחה ובריאות, מבני דת וקהילה..							
מתחם	נדרש לצרכי המתחם	להקצאה במתחם	ייעוד מתארי אב"צ	ייעוד מתארי משולב	מאושר בתכניות מפורטות	קיים בפועל	
1	102.8	75	62.8	42.7	74.9	41.4	
2	15	23	-	-			
3	27.1	37	5.6	16.7			
4	34.3	45		67.3			
סה"כ ביישוב	179.1	180	68.4	126.7	74.9		

*

מאזן שטח ציבורי פתוח						
מתחם	נדרש מתחמי ע"פ 15 מ"ר ליח"ד	להקצאה במתחם	ייעוד מתארי	מאושר בתכניות מפורטות	קיים בפועל	
1	49.5	50	38.8	49.2		
2	7.2	8	55.4			
3	13.5	14	23.6			
4	16.5	17	118.9			
סה"כ ביישוב	86.3		264.4			





ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)													
הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				
										2,173	ל"ר	3,270	1
												480	2
												900	3
												1100	4

קיבולת ליעד התכנית – מסחר, תעסוקה ותיירות (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			יחידות ארוח	במ"ר בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי					
												*720,300 **14,850 ***40,250	1	
												*71,000 **64,000	2	
												*128,000	3	
												*95,600	4	

* שטחי בנייה בייעוד המוכלל מגורים
 ** שטחי בנייה בייעוד אזור מגורים ותיירות
 *** שטחי בנייה בייעוד תעסוקה