

הוראות התכנית

תכנית מס' 1159680-354

שכונת חמדאן חדש - אלשברה בבאקה אלגרביה - מאמץ ממוקד ללא איחוד חלוקה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/10/2024

לאשר את התוכנית

21/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005268632/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר באחת המובלעות החקלאיות אשר נוצרו עקב אישור תכנית ענ-125 בשנת 1995 (שטח של כ- 90 ד') , תכנית זו מציעה שדרוג שטחי המגורים המאושרים בהתאם למגמות תכנית המתאר הכוללנית באקה אלגרביה ומוסיפה להם תכלית -מסחר- וקובעת צפיפות של 10 יח"ד לדונם בייעוד זה , שאר שטח התכנית מוצע עם שילוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה במבנים בני 6 קומות עם צפיפות של 12 יח"ד לדונם סביב טיילת הולכי רגל - באורך של כ- 300 מטר המשמשת כמבואה מהמרחב הציבורי אל הפארק העירוני הקיים כיום כמוקד משיכה אזורי . התכנית מציעה תוספת של כ- 670 יח"ד .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת חמדאן חדש -אלשברה בבאקה אלגרביה - מאמץ
ממוקד ללא איחוד חלוקה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

354-1159680

מספר התכנית

118 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עירון

קואורדינאטה X

204774

קואורדינאטה Y

701843

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצה בכניסה הדרומית של באקה אלגרביה, בצדה המזרחי של הדרך הראשית וצפונית לקריית החינוך באקה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גירביה - חלק מתחום הרשות : באקה אל גרבייה

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה			

שכונה

שכונת חמדאן-אלשברה בבאקה אלגרביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8778	מוסדר	חלק	22-25, 27	26
8779	מוסדר	חלק	47-48, 59	26, 43-45, 49-53, 58, 60, 65-66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

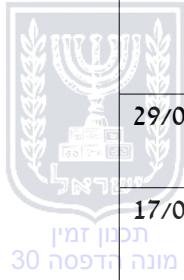
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ענ/ 125</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ענ-125	4279	1718		29/01/1995
<u>354-0579599</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 354-0579599	8696	3904		17/02/2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		37	28/04/2024	שמואל אפוטה	09: 01 08/05/2024	סקר שימושי קרקע הסטורי - תכנית חמדאן	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	01/12/2022	עלי נאטור	08: 24 11/12/2022	פרוגרמה לשטחי ציבור	כן
אדריכלות	רקע	1: 1250	1	01/12/2022	עלי נאטור	09: 53 11/12/2022	תשריט נספח השתלבות .	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	22/05/2024	מודר שייח יוסף	09: 05 23/05/2024	תשריט נספח ביוב	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1000	1	30/10/2024	עלי נאטור	13: 37 30/10/2024	תשריט נספח בינוי כולל סימון מנחה למיקום מתקן איסוף פסולת .	לא
מים	רקע	1: 1250	1	22/05/2024	מודר שייח יוסף	09: 07 23/05/2024	דוח מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 1250	1	22/05/2024	מודר שייח יוסף	16: 00 18/11/2024	תשריט נספח מים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	18	22/05/2024	מודר שייח יוסף	09: 03 23/05/2024	דוח הידרולוגי וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	22/05/2024	מודר שייח יוסף	09: 02 23/05/2024	תשריט נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	27	01/12/2022	איל שפירא	09: 31 11/12/2022	סקר עצים-דוח אגרונום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/12/2022	איל שפירא	09: 30 11/12/2022	תשריט סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	04/06/2024	מחאמיד עבד אלרחמאן	18: 32 04/06/2024	תשריט חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	04/06/2024	מחאמיד עבד אלרחמאן	18: 33 04/06/2024	תשריט נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/12/2022	עלי נאטור	07: 07 11/12/2022	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, באסל בדוסי (1)		עיריית באקה אלגרביה	באקה אל גרביה			04-6286541	04-6280541	Basel@baqa.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרביה	באקה אל גרביה	באקה אל-גרביה		04-6382519	04-6383069	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב סלאחאלדין בניין העירייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרביה	באקה אל גרביה	באקה אל-גרביה		04-6383519	04-6383069	magd@baqa.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
יועץ לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה		באקה	באקה אל גרביה	(1)		025-3487198		Shmuel@envirotech.co.il
מודד מוסמך	מודד	אאוס גאנס	1577		באקה אל גרביה	אלמוארס		077-2009115	077-2009115	ganemservey.eng@gmail.com

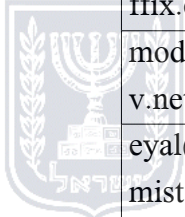
מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מחאמיד עבד אלרחמאן	21299432		אום אל-פחם	(2)		050-4733446		abed@geotrafix.com
הדרולוג	יועץ תשתיות	מודר שיח יוסף	112257	באקה	טייבה	(3)		052-4659401	052-4659401	mod12@zahav.net.il
	אגרונום	איל שפירא		נופית	נופית	(4)		04-9931290	04-9931290	eyal@agronomist.co.il

(1) כתובת: באקה אל גרביה.

(2) כתובת: אום אלפחם 3001009 ת.ד. : 632.

(3) כתובת: טייבה 404000.

(4) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מגורים ב' למע"ר (מגורים ומסחר) ושטחים לצרכי ציבור
שינוי ייעוד קרקע חקלאית למע"ר (מגורים מסחר ותעסוקה) ושטחים לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים מסחר ותעסוקה ושטחים לצרכי ציבור ודרכים.
- שינוי ייעוד מגורים ב' למגורים מסחר ושטחים לצרכי ציבור ודרכים.
- לתת כיסוי חוקי לבניה קיימת ללא היתר.
- קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	120
פארק / גן ציבורי	30
טיילת	20
דרך מאושרת	35 ,110
דרך מוצעת	80 ,50 ,33 ,100
דרך משולבת	90 ,31
שביל	70 ,60
חניון	40 ,32
מגורים ומסחר	9 - 2 ,17 - 10 ,1
מגורים מסחר ותעסוקה	34 ,29 - 27 ,25 - 21 ,105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	105
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	31
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	28 ,105
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	35 ,110
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	80
בלוק עץ/עצים לשימור	טיילת	20
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	30
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומסחר	6 ,10
להריסה	דרך מאושרת	110
להריסה	דרך משולבת	31
להריסה	חניון	32
להריסה	טיילת	20
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	34 ,28 ,27 ,25 ,24 ,105
תחום השפעה	דרך מאושרת	35 ,110
תחום השפעה	דרך מוצעת	80 ,33
תחום השפעה	מגורים ומסחר	9 - 7 ,17 - 14 ,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27,870	24.42
חניון	1,045	0.92
מגורים ב'	15,235	13.35
ספורט ונופש	8,500	7.45
קרקע חקלאית	60,100	52.65

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	1,400	1.23
סה"כ	114,150	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27,884.34	24.43
דרך מוצעת	5,245.76	4.60
דרך משולבת	1,293.03	1.13
חניון	911.68	0.80
טיילת	6,736.18	5.90
מבנים ומוסדות ציבור	979.44	0.86
מגורים ומסחר	24,607.33	21.56
מגורים מסחר ותעסוקה	36,774.21	32.21
פארק / גן ציבורי	8,483.05	7.43
שביל	1,244.24	1.09
סה"כ	114,159.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות, ושרותי חירום ולמטרות ציבורית אחרות המיועדות לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	שימושים
	א. נטיעות וגינון ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים. ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן. ד. מתקני משחק, ספורט ובילוי. ה. תאורה . ו. שירותים ציבוריים ומחסנים עד שטח מרבי של 60 מ"ר. ח. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים . ט. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. י. סככות צל והצללות .
4.2.2	הוראות
4.3	טיילת
4.3.1	שימושים
	1. תשמש להולכי רגל בלבד ותעוצב עם ריצוף מתאים, ספסלים, נטיעות, הצללה, תאורה, קירות נמוכים, מסלעות, גינון, תישאר חופשית לכניסה ומעבר הציבור. 2. הצבת שולחנות וכסאות של העסקים הגובלים תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית, בתנאי שלא יהווה מטרד או מכשול לזרימה חופשית של הציבור 3. ייאסר מעבר של רכבים בתחום הטיילת שתוגבל לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. 4. תכנון לביצוע של הטיילת יבטיח מניעת מעבר של רכבים מדרכים גובלות או משטחי בינוי סמוכים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל

4.5	דרך מוצעת
	ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1. ישמש לתנועת הולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל. 2. תותר העברת תשתיות בתחום השביל. 3. תותר גישה לתא שטח מס' 25 משביל מס' 60
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	מיועד לחניית רכבים, גינון, מעברים לתשתית ולבני אדם
4.8.2	הוראות
4.9	מגורים ומסחר
4.9.1	שימושים
	באזור מגורים ומסחר יותרו מבני מגורים לכל סוגיהם, בנוסף יותרו שימושים מסחריים: משרדים, סוכנויות, בנקים, מזנונים, קיוסקים, מסעדות ובתי קפה שירותי בריאות תרבות ופנאי ללא כל מטרד. שירותי בריאות יתאפשרו במרחק של 80 מ' מתחנת התדלוק לפי הוראות תמ"א 18/4, לא יתאפשר שימוש למרפאה הכוללת אשפוז בתחום מגבלה זו.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תובטח כניסה נפרדת לכל שימוש ושלא תהווה מטרד לשימושים אחרים. 2. יש להפריד בין מקומות החניה לכל השימושים. 3. בכל מגרש יוקצו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
4.10	מגורים מסחר ותעסוקה
4.10.1	שימושים
	שימושים המותרים בייעוד המשולב הנ"ל, יהיו לפי הפירוט:



מגורים מסחר ותעסוקה	4.10
א. מסחר משרדים ותעסוקה לסוגיהן שאינן גורמות מטרד לסביבה. ב. מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים מלונאות ושרותי תיירות. ג. שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. ד. מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ועל-עירוניים ומבני ממשל. ה. מבני תרבות ובילוי. ו. שימוש למתקן פסולת.	
הוראות	4.10.2
בינוי ו/או פיתוח 1. בכל מגרש יוקצו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש .	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	21 - 25, 27, 29, 34, 105	500 (1)			120	60	(2) 430	24	6	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(4) 3	(5)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	21 - 25, 27, 29, 34, 105		80	15												
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	21 - 25, 27, 29, 34, 105		40 (7)	15												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	21 - 25, 27, 29, 34, 105		120 (8)	20												
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	1 - 17	450 (1)			60	50	(2) 242	19	5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(9)
מגורים ומסחר	מסחר	1 - 17		45	7												
מגורים ומסחר	מגורים	1 - 17		155	18												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	120	600	200	50	(11) 30	280	50	(12) 16	4	2	4	4	(13)	(13)	(13)	
פארק / גן ציבורי		30	(14)	5 (15)	5 (15)	5 מ"ר	15										



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	29 ,34 ,105 ,27 ,25 - 21	12 (6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	29 ,34 ,105 ,27 ,25 - 21	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	29 ,34 ,105 ,27 ,25 - 21	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	29 ,34 ,105 ,27 ,25 - 21	
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	17 - 1	12 (10)
מגורים ומסחר	מסחר	17 - 1	
מגורים ומסחר	מגורים	17 - 1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	120	
פארק / גן ציבורי		30	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קו בניין למבנה קיים לפני הפקדת התכנית החורג מקווי הבניין המצוינים בטבלה יהיה קונטור המבנה הקיים .

במגרשים צרים שרוחבם קטן מ- 16 מ' , יותרו קוי בניים צידיים 2' מטר

בייעודים מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.17

בייעודים מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט .

(2) 20% מיחידות הדיור בבניה חדשה יהיו יחידות קטנות בכל מגרש או מבנה קיים ששטחו לא יעלה על 80 מ"ר.

5% מיחידות הדיור יהוו דיור מכיל בשטח שבין 50-80 מ"ר.

(3) קו בניין לבניה חדשה.

(4) קו בניין לכיוון הטיילת בקומת הקרקע יהיה 6 מ' , יותרו עמודים / קולונדה בקו אפס.

בקומות העליונות קו בניין לכיוון הטיילת יהיה אפס .



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(5) תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח אחד.

(6) 12 מ"ר לכל יחידת דיור / או 16 מ"ר לכל בית עסק בקומות העליונות.

(7) זכויות בניה לתעסוקה בקומה -ב-.

(8) זכויות בניה לקומות : ג, ד, ה, מיועד למגורים.

(9) יותר הקמת 2 מבנים בתאי שטח ששטחם מעל 599 מ"ר.

(10) לכל יחיד.

(11) מיועד לאחסנה ולחדרים טכניים.

(12) מלבד עליית הגג וחדר טכני למעלית.

(13) לפי התשריט.

(14) לפי הקיים בשטח.

(15) מבנה עזר לצורך תפעול הפארק ואחזקת מתקניו.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.
3. בקשה למתן היתר בנייה תראה תכנון של כל יח"ד הדיור המוצעות באותו תא השטח כולל פתרון חניה.
4. מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש בהצגת תכנית בינוי המאפשרת מימוש של כלל יחידות הדיור המאושרות במגרש ובהתאמה לצפיפות שנקבעה בתכנית.
5. מתן היתר אכלוס בכל מגרש ומגרש יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית על השלמת בנייתן של כלל יחידות הדיור המאושרות במגרש בהתאם לצפיפות המאושרת על פי תכנית זו.
6. סיכונים סיסמיים : תנאי לקבלת היתר בנייה בשטח התוכנית יהיה :
 - i. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה כפי שיקבעו בסקר קרקע, לרבות ההחמרה הנדרשת בגין הצפי להגברת שתית חריגה. ספקטרום התגובה לתכנון מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 וכן מבנים רגישים כגון גשרים ומחלפים יסתמך על ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר.
 - ii. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המתוכננים המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם.
7. בתנאים בהליך רישוי יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות. הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
8. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.
10. תנאי בהליך הרישוי - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
11. תנאי בהליך הרישוי (בנושא גז טבעי) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון

6.1 תנאים בהליך הרישוי ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.	6.1
6.2 דרכים וחניות א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.	6.2
6.3 חלוקה ו/ או רישום א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	6.3
6.4 חשמל חשמל א. תנאי בהליך הרישוי יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	6.4
6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית" בלבד.	6.5

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז :

ניקוז השטח ממזגמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה. אספקת מים :

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

אמצעים לשימור מי נגר עלי עפ"י נספח הניקוז :

ע"פ תמ"א 1, יש לשמר את מי הנגר העודפים בתוך המגרשים ובשצ"פים.

יש להתייחס לארבעת הנקודות העוזרות בשימור הנגר בתוך השטח, עם ירידת הגשם ולפני הפיכתו לנגר עילי בזרימה :

א. הבנוי לעומת הפנוי יש להקציב לפחות 20% אחוז משטח המגרש לקליטת מי גשם.

ב. הפיכת מגרשים לאגני היקוות בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הגשם, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחובר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה.

ג. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי כך שיחדירו את כל מי הגשם היורדים על המגרש בשעת סופה, לפיכך יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'), מיקום שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג, שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים, תוספת של אדמת גן מעורבת בטוף בעובי 50 ס"מ לפחות ותכנון נאות של צמחיית הגן. שטח זה יהווה 20% לפחות משטח המגרש והוא יקרא "שטח ירוק מונמד" בו יבוצעו קידוחי החלחול והגלישות אל קו הכביש השטח הציבורי. מיקום המרזבים יותאם למקום "השטח הירוק המונמד".

ד. שימוש בחומרי סלילה וריצוף חדירים למים מומלץ להשתמש בחומרים ומתקנים היכולים לשמש למטרה זו. כגון האספלט הנקבובי (ה"שקט"), אבנים משתלבות, משטחי חניה מכוסים חצץ או טוף, בשלמותם או בחלקם, וכן כאלה הבנויים משילוב של פסים אטומים וחדירים.



6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
קידוחי חלחול : בתא שטח מס' 30 בשטח של 8500 מ"ר המיועד לפרק עירוני יתוכנן עם גבהים כך שיהווה אגן ניקוז עצמאי עם נקודות מינימום, אשר בהם יבוצעו קידוחי החדרה. עודפי מי הנגר יגלוש אל מערכת הניקוז המתוכננת בכביש . הרחקת אשפה : מקום המכילים לאסיפת אשפה יהיה על פי ההנחיות המרחביות התקפות ..	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
עצים בתכנית 1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . תחולת הנספח מחייבת. הנספח אינו כולל מגרשים פרטיים סקר עצים יידרש לעת בקשה להיתר לפי העניין. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.7 פיתוח סביבתי	6.7
א. תנאי בהליך הרישוי - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי ההנחיות המרחביות התקפות.	
6.8 פיתוח תשתית	6.8
תנאי בהליך הרישוי : א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי בהליך הרישוי, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. תיאום עם תאגיד מי עירון בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	
6.9 חומרי חפירה ומילוי	6.9
תנאי בהליך הרישוי : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	
6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי בהליך הרישוי בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
6.11 מבנים קיימים	6.11
מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת,חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.	

6.12

עתיקות

1.השטח המסומן (בתשריט)או שפרטיו מפורטים להלן (2188/0 "באקא אל-עירבייה" י"פ : 1091 עמ "1409 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/ י עתיקות המוכרז/ ים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

2.כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3.במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; מונה הדפסה 30 תכנון זמין מונה הדפסה 30 חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות .

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע.

6.13

איכות הסביבה

א. הוראות למניעת מטרדים סביבתיים :

1. לא יותרו שימושים בעלי מטרדים סביבתיים כגון : רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', שימושים שעלולים להוות מטרד כל שהוא לאיזורים הסמוכים ולשימושים מותרים רגישים , יכללו אמצעים למניעת / צימצום מטרדים אלה בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
2. לא יותרו שימושים משניים או נלווים בעלי מטרד בחלקים מהתוכנית או בשטח כולו .

ב. איכות אויר וריחות

מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומעקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל)

ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.

מיקום פתחי האוורור של החניון ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה .

בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור , מערכות דלק ואנרגיה, אחסנה, שינוע ותנועת רכב .

ג. מתקן איסוף פסולת.

מתחם האשפה יהיה בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור , חדר / מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים .



6.13	איכות הסביבה
	ד. חומרים מסוכנים בשטח המתחם המוצע לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצורך מוסדות רפואה. השפעת השימוש בחומרים מסוכנים לא יחרגו מתחום העסק / מכון / מעבדה בהם מתקיים השימוש. ה. בקשה להיתר בניה תועבר להתייחסות איגוד ערים ואיכות הסביבה. ו. לתכנית צורף -סקר שימושי קרקע - בהליך הרישוי יש לקיים את תנאי והנחיות סקר זה.

6.14	תשתיות
	העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. -כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תתקרקעיות. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטח פרטי פתוח; חניון, מסחר ומגורים, מסחר מגורים ותעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון

6.14	תשתיות
	הרלוונטיים.

6.15	סקר סייסמי
	בשטח התוכנית צפי להגברת תאוצות הקרקע בגין חתכי קרקע רכים מסלע ותנאים לתהודה. תנאי בהליך הרישוי בשטח התוכנית יהיה: I . גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה כפי שיקבעו בסקר קרקע, לרבות ההחמרה הנדרשת בגין הצפי להגברת שתית חריגה. ספקטרום התגובה לתכנון מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 וכן מבנים רגישים כגון גשרים ומחלפים יסתמך על ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר. II . פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המתוכננים המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם. 14: 28: 01 נספח סקר סייסמי סקר סייסמי 05/12/2022 תכנית 354-0717298 ימסייס רקס ימסייס רקס חפסנ 14: 28: 01

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית פתוח ואישור תכניות לדרכים ותשתיות	
2	הכנת תשתיות	
3	הוצאת היתרי בניה	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם אישור התכנית





12.02.2022

תכנית מס': 354-1159680
שכונת חמדאן-אלשברה באקה אלגרביה
 12/2022

עורך התכנית :

אדריכל עלי נאטור:

Alinatalinat@gmail.com**מיקום התכנית :** דרום באקה אלגרביה ומזרחית לכביש מס' 574**סטטוס :** הקרקע הינה בייעוד חקלאי / מגורים / ספורט ונופש

שטח התכנית הכולל : כ- 113 דונם. **בעלות :** קרקע פרטית - / אחוז הפקעה כולל לצורכי
 ציבור בחלקות המקור = **35.0%**

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה :



- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה , דרכים ושטחים לצרכי ציבור.
 ב. קביעת הוראות זכויות בניה .
 ג. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.
 ד. הפרשת שטחים לצורכי ציבור .

תכנית זו הינה חלק ממתחם - ב-2 - עפ"י תכנית המתאר

שטח המתחם ה : כ- 491 ד'

אוכלוסיית שרות עפ"י מימוש 70% ו עפ"י גודל משק בית 3.5 נפשות
 : היא כ- 9380 נפשות לכל מתחם ב (קיבולת נומינאלית) .

טבלת שטחים בתכנית זו – מצב מוצע :

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,520.63	23.48
דרך מוצעת	4,063.07	3.60
דרך משולבת	3,125.94	2.77
חניון	1,662.13	1.47
טיילת	7,399.05	6.55
מבנים ומוסדות ציבור	987.25	0.87
מגורים ומסחר	24,316.21	21.52
מגורים מסחר ותעסוקה	35,877.5	31.76
פארק / גן ציבורי	8,628.35	7.64
שביל	390.27	0.35
סה"כ	112,970.4	100



נתונים רלוונטיים לפרוגרמה :

שטח התכנית : 37,354 דונם		
מגורים ומסחר	24.316 ד'	10 יח"ד לדונם (שימוש מעורב)
מגורים ומסחר ותעסוקה	35.877 ד'	12 יח"ד לדונם (שימוש מעורב)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17,018 ד'	טיילת, גן ציבורי, ש.ב.צ
סה"כ יח"ד	674 יח"ד	
אחוז מימוש	70%	לפי כלל תכנית המתאר
סה"כ יח"ד צפויות להתממש	472 יח"ד	$0.70 * 674$
גודל משק בית ממוצע לחישוב	3.5 נפשות עפ"י תכנית המתאר	
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	2.0	לפי חישוב תכנית המתאר שיעור השנתון הוא 2.3%, ולפי חישוב מס' התלמידים הקיים בפועל בבאקה כיום שיעור השנתון הוא 1.81%
גודל אוכלוסייה צפוי	1652 נפשות	$3.5 * 472 =$
מספר ילדים בשנתון	33	$0.020 * 1652$
מספר כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	2	

פרוגרמה לסך כל התכנית בקיבולת של 70% :
טבלה מס' 2

מס'	תיאור	סה"כ כמות נדרשת	הערות
חינוך :			
	מעון יום - כיתות	2	3 שנתונים, 50% השתתפות, 20 ילדים לכיתה
	גן ילדים - כיתות	2	3 שנתונים, 100% השתתפות, 30 ילדים לכיתה
	ב"ס יסודי - כיתות א-ו כיתות	4	6 שנתונים, 100% השתתפות, 27 ילדים לכיתה $(20 * 6) / 27 =$
	ב"ס על יסודי - כיתות ז-יב	4 מחוץ לשכונה	6 שנתונים, 60% השתתפות, 27 ילדים לכיתה
	ש.צ.פ.	8.260 דונם	5.0 מ"ר נפש

טבלה מסכמת :

הערות	סה"כ שטח מוצע בתכנית	סה"כ שטח נדרש	שטח נדרש	כמות	תיאור
	1.0 ד'	כ- 5.50 דונם	1.5 ד'	2 כיתות	מעון יום
			1.5 ד'	2 כיתות	גן ילדים
			2.5 ד'	4 כיתות	ב"ס יסודי – כיתות א-ו
	פרק עירוני קיים				
		8.260 ד'	8.260 ד'	5*1652	ש.צ.פ.

יש לציין שהתוכנית ממוקמת באזור עם ריכוז גבוה של מבני ציבור כמתואר בתמונה למטה, והמבנים אלו מסוגלים לתת מענה לצרכים הנובעים מתוכנית זו, בנוסף למתחמים חדשים שיוקמו בשאר מתחם ב-2 וישתתפו במתן מענה לצרכים הציבוריים.



מפת מבני ציבור מ 1 עד 10

1. תיכון טומשין
2. אולם ספורט
- 3.4. ב"ס מקיף אבן אלהייתם
5. ב"ס יסודי אבן אלחטאב
6. גני ילדים אבן אלחטאב
7. מגרש משולב
8. תפוח פייס
9. מסגד
10. גני אלמסלך