



## עיריית באקה אלגרבייה

### פרוטוקול ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 26/2019

חברי המועצה התכנסו לישיבת מועצה לא מן המניין מס' 26/2019 באולם הישיבות בעיריית באקה אלגרבייה ביום שלישי 24.09.2019. הישיבה זומנה לשעה 19:30 והתחילה בשעה 20:00, לאחר השלמת מניין חוקי.

#### חברי מועצה נוכחים:

1. ד"ר מורסי אבו-מוך – ראש העירייה
2. מר באסל בדוסי – סגן ראש העירייה
3. מר גסאן עת'אמנה – סגן ראש העירייה
4. מר מחמוד מג'אדלה – חבר מועצה
5. מר מאהר חואגיה – חבר מועצה
6. מר ג'אד ביאדסה – חבר מועצה
7. מר ג'מאל אבו-מוך – חבר מועצה

#### חברי מועצה חסרים:

1. מר עאיד מג'דלאוי – חבר מועצה
2. מר איאד מואסי – מ"מ ראש העירייה
3. מר בהאא מואסי – חבר מועצה
4. מר עבדאלמונעם מואסי – חבר מועצה
5. מר אדריס מואסי – חבר מועצה
6. מר טהא ענאבוסי – חבר מועצה
7. מר שריף שאיב – חבר מועצה
8. מר חוסאם חאגי אחמד – חבר מועצה
9. מר עאדל אבו-פרך – חבר מועצה

#### משתתפים נוספים:

1. רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העירייה
2. עו"ד חוסאם אבו פול, היועץ המשפטי לעירייה
3. אינג' מאג'ד ביאדסה, מהנדס העירייה
4. רו"ח עפיף אבו-מוך, גזבר העירייה

#### על סדר היום:

1. אישור החלטת ועדת הקצאות מקרקעין שלא בתמורה או בתמורה סמלית מיום 4.9.2019 (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים 7/2004), אישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים, ואישור פרוגרמה למבני ציבור.
2. **מצ"ב** העתק פרוטוקול ישיבת הוועדה, העתק תבחינים/קריטריונים, והעתק הפרוגרמה.
3. **מצ"ב** חידוש החלטת העירייה כיוזמת לתכנית פוקרא – צפון: תכנית מס' 354-0791665 (מספר ישן 354-0655704). העירייה כיוזמת התכנית במספרה דאז אושרה בישיבת מועצה לא מן המניין מס' 14/2018 מיום 16.7.2018.
3. **מצ"ב** מכתב אדריכל עלי נאטור מיום 19.9.2019.
3. אישור התמחרות באמצעות מכרז משותף של החברה למשק וכלכלה, לרכישת רכב טנדר וציוד ניקיון (נגרר ומכונת שטיפה).



**על סדר היום:**

**סעיף 1: אישור החלטת ועדת הקצאות מקרקעין שלא בתמורה או בתמורה סמלית מיום 4.9.2019 (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים 7/2004), אישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים, ואישור פרוגרמה למבני ציבור. מצ"ב העתק פרוטוקול ישיבת הוועדה, העתק תבחינים/קריטריונים, והעתק הפרוגרמה:**

ד"ר מורסי אבו-מוך, ראש העיריה: (קרא שמות נוכחים וחסרים) אני מעלה להצבעה אישור החלטת ועדת הקצאות מקרקעין שלא בתמורה או בתמורה סמלית מיום 4.9.2019 (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים 7/2004), אישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים, ואישור פרוגרמה למבני ציבור, ההחלטה, התבחינים, הפרוגרמה והמפה - צורפו להזמנה לישיבה:  
בעד: כל חברי המועצה הנוכחים (7).

נגד: אין.

נמנע: אין.

**החלטה:** מועצת העיריה אישרה פה אחד אישור החלטת ועדת הקצאות מקרקעין שלא בתמורה או בתמורה סמלית מיום 4.9.2019 (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים 7/2004), אישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים, ואישור פרוגרמה למבני ציבור, אשר העתקם מצורף לפרוטוקול הישיבה כחלק בלתי נפרד ממנו.

**סעיף 2: חידוש החלטת העיריה כיוזמת לתכנית פוקרא – צפון: תכנית מס' 354-0791665 (מספר ישן 354-0655704). העיריה כיוזמת התכנית במספרה דאז אושרה בישיבת מועצה לא מן המניין מס' 14/2018 מיום 16.7.2018:**

אינג' מאג'ד אלהיאדסה, מהנדס העיריה: זו אותה תוכנית של תכנון חדש שאושרה בעבר. יש שינוי מספר תכנית, ולכן – נדרש לאשר מחדש.

ד"ר מורסי אבו-מוך, ראש העיריה: אני מעלה להצבעה חידוש החלטת העיריה כיוזמת לתכנית פוקרא – צפון: תכנית מס' 354-0791665 (מספר ישן 354-0655704). העיריה כיוזמת התכנית במספרה דאז אושרה בישיבת מועצה לא מן המניין מס' 14/2018 מיום 16.7.2018:  
בעד: כל חברי המועצה הנוכחים (7).

נגד: אין.

נמנע: אין.

**החלטה:** מועצת העיריה אישרה פה אחד חידוש החלטת העיריה להצטרפות העיריה כיוזמת לתכנית פוקרא – צפון: תכנית מס' 354-0791665 (מספר ישן 354-0655704).

**סעיף 3: אישור התמחרות באמצעות מכרז משותף של החברה למשק וכלכלה, לרכישת רכב טנדר וציוד ניקיון (נגרר ומכונת שטיפה):**

ד"ר מורסי אבו-מוך, ראש העיריה: אני מעלה להצבעה אישור התמחרות באמצעות מכרז משותף של החברה למשק וכלכלה, לרכישת רכב טנדר וציוד ניקיון (נגרר ומכונת שטיפה):  
בעד: כל חברי המועצה הנוכחים (7).

נגד: אין.

נמנע: אין.

**החלטה:** מועצת העיריה אישרה פה אחד אישור התמחרות באמצעות מכרז משותף של החברה למשק וכלכלה, לרכישת רכב טנדר וציוד ניקיון (נגרר ומכונת שטיפה).

ד"ר מורסי אבו-מוך, ראש העיריה: לאחר שתם הדיון בכל הסעיפים שעל סדר היום, אני מכריז על נעילת הישיבה (20:05).

  
ד"ר מורסי אבו-מוך  
ראש העיריה



  
מזכ"ל ראש העיריה  
פרוטוקול ישיבת מועצה לא מן המניין 26-2019

**החלטת ועדת הקצאות**

**מיום 4.9.2019**



**פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות מקצועית**  
**ישיבה מס' 1**

**(ועדת הקצאות מקצועית כהרכבה לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים**  
**מס' 7/2004 המתקן לחוזרי משרד הפנים מס' 5/2001 ומס' 6/2002)**

**תאריך ישיבה:** יום רביעי, 4 ספטמבר 2019.

**מקום ישיבה:** לשכת מנכ"ל העיריה.

**משתתפים בישיבה – חברי הוועדה:**

1. רו"ח שאדי דרוש, מנכ"ל העיריה.
2. עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעיריה.
3. רו"ח עפיף אבו-מוך, גזבר העיריה.
4. מהנדס מאג'ד ביאדסי, מהנדס העיריה.
5. אדריכל עלי נטור, מחלקת הנדסה בעיריה, תחום נכסים בעיריה.
6. מר חאלד מואסי, מנהל ארנונה, תחום נכסים בעיריה.

**על סדר היום:**

1. דיון ואישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים בתמורה סמלית או ללא תמורה, בהתאם לסעיף 4 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקונו).
2. דיון ואישור פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 2 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקונו).

**רו"ח שאדי דרוש, מנכ"ל העיריה:** התכנסנו היום לדיון ואישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, וכן לדיון ואישור פרוגרמה לשטחי ציבור. התבחינים והפרוגרמה שהונחו בפני חברי הוועדה הינם תוצר של מאמצים והליכים מתמשכים ודיונים והתייעצויות רבות. אני מקווה שהדיון היום יהיה ענייני וקצר ככל האפשר.

**סעיף 1: דיון ואישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים בתמורה סמלית או ללא תמורה, בהתאם לסעיף 4 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקונו):**

**עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעיריה:** היועץ המשפטי לעיריה חזר והציג את התבחינים בפני חברי הוועדה והוסיף: תבחינים אלו כמובן כפי שאמר מנכ"ל העיריה גובשו במתכונת זו לאחר התייעצויות פנימיות ולאחר שאלו הועברו גם מבעוד מועד להערות/הארות/תיקונים.

למיטב הבנתי אני סבור שהתבחינים הנם שוויוניים ועניינים וזאת גם בהתחשב בכל חלקי האוכלוסיה בתחום העיריה. התבחינים גם כללו, כדרישת החוזר, הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע, הוראות בדבר היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל התושבים, וצרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע, והוראות בדבר צרכיה המיוחדים של העיריה.

הודגש בתבחינים כי בכל סתירה בין הוראות התבחינים לבין הוראות חוזרי מנכ"ל רלוונטיים, הוראות החוזרים גוברת. זה הדין גם לפי הוראות סעיף 4 לחוזר 5/2001.



לאחר אישור התבחינים בוועדה יש להעבירם לאישור מועצת העיריה, כאשר תוך 10 ימים מאישור התבחינים במועצה, העיריה חייבת לפרסם בעיתונות ובאתר האינטרנט של העיריה הודעה בדבר קיום התבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי הרשות (סעיף 4 סיפא לחוזר 5/2001).

רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העיריה: אני מסכים עם דברי היועץ המשפטי. התבחינים מקיפים וממצים. לי אישית אין הערות.

אדריכל עלי גאטור: אין לי הערות לגוף התבחינים אבל אני מתנגד לתבחינים. אני מתנגד להקצאת קרקע לגורם שלישי כלשהו באופן כללי. קיים בבאקה מחסור של כ- 250 דונם בשטחי ציבור ולכן אי-אפשר ולא נכון להקצות קרקע לאחרים.

אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העיריה: התבחינים מקיפים וממצים ואכן הם תוצר של עבודת התייעצות ממושכת. במענה לדברי אדריכל נטור אני מציין כי כרגע אנתנו דנים באישור תבחינים, אנתנו לא דנים בבקשות הקצאה. כשתובא בקשת הקצאה בפני הוועדה אז זה דיון אחר. אין כרגע רלוונטיות לענין המחסור בשטחי ציבור.

רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העיריה: מהנדס העיריה צודק. עכשיו אנו נדרשים אך ורק לאישור קריטריונים כדרישת חוזרי המנכ"ל.

עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעיריה: מסכים עם מהנדס העיריה ועם מנכ"ל העיריה. היום אנתנו נאשר רק תבחינים. מה יקרה עם בקשות הקצאה שיוגשו, ככל שיוגשו, ויובאו בפני הוועדה – זה דיון אחר.

רו"ח עפיף אבו-מוך, גזבר העיריה: לי אין הערות. אני מבין את טענת אדריכל עלי בענין המחסור בקרקע ציבורית, אבל אני מסכים גם שהיום אנתנו לא דנים בבקשות הקצאה אלא בהגדרת התבחינים/הקריטריונים הכלליים.

מר תאלד מואסי, מנהל הארנונה בעיריה: אין לי הערות. התבחינים בסדר גמור.

רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העיריה: אני מעלה להצבעת אישור קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים בתמורה סמלית או ללא תמורה, בהתאם לסעיף 4 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו):

בעד: 5 משתתפים (ח'אלד מואסי, רו"ח עפיף אבו-מוך, עו"ד חוסאם אבו-פול, רו"ח שאדי דרויש, אינג' מאג'ד אלביאדסה).  
נגד: 1 משתתף (אדריכל עלי נטור).

החלטה: ועדת החקצאות אישרה ברוב קולות, כנגד קולו של אדריכל עלי נטור, קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים בתמורה סמלית או ללא תמורה, בהתאם לסעיף 4 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו).

העתק הקריטריונים מצ"ב לפרוטוקול הישיבה כחלק בלתי נפרד ממנו – מסומן א'



**סעיף 2: דיון ואישור פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 2 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו):**

**אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העירייה:** נתן הסבר כללי על הפרוגרמה והדגיש: כאמור הפרוגרמה בנוסחה שהונח בפני הוועדה הנו תוצר של עבודה מתמשכת והתייעצויות שהיו. הפרוגרמה מדברת בעד עצמה, מפורטת, וחיא מבוססת על עבודה שנעשתה לצורכי ולכניית מתאר מפורטת להגדלת אחוזי בניה וצפיפות תכנית מס' 354-0579599.

**רו"ח עפיף אבו-מוד, גזבר העירייה:** התכנית מאושרת.

**אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העירייה:** התכנית מופקדת לאישור.

**אדריכל עלי נטור:** אדריכל עלי נטור הרחיב בהסבר על הפרוגרמה ובסיס העבודה שהיא מבוססת עליו, והדגיש: פרוגרמה מכוונת לקבוצת יעד, התכנית הוגשה לצורכי הגדלת אחוזי בניה/צפיפות. 3,200 דונם, 6 יחידות דיוור לדונם, זה שווה 19,200 דונם. הוספנו שתי יחידות דיוור לדונם, יעד - 6400 יחידות דיוור נוספות. על אלף תושב הוספנו לפי גודל תא משפחתי ממוצע כ-3.5,  $3.5 \times 6400 = 22,400$  תושבים. פרוגרמה לא עושים לפי המקסימום ניצול אלא לפי אחוז מימוש. אחוז מימוש שעשינו 40%. בוועדה בקשו לחשב לפי 70% ולזה אנחנו לא נגיע. ע/ע 125 משנת 1996, 30 שנה עבור מאז ואחוז מימוש ממוצע קטן מ-40% (כ-35%). מחשבים כמה תלמידים, ילדים, גילאים וכמה חסר לנו גנים, בתי ספר, כיתות, ויוצא בזה בכל התחומים, רווחה, בריאות, דת, ספורט, חירום, מרחב ציבורי, שצ"פים... יש תדרוך לתקצאת קרקע בהוצאת משרד השיכון שמתעדכן כל שנה.

שצ"פים - 5 מ"ר לתושב. בחישוב שלנו - 50 אלף תושבים, כפול 5 מ"ר = 250 דונם שחסרים לנו. כך הלאה גם לגבי שאר השטחים. לפי אחוז המימוש השטח המופק לא מספיק לשנת 2040. המחוז הציע חפקה בשטחים החדשים באתוזים יותר מ-40%.

**אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העירייה:** הפרוגרמה מציגה כמובן כל שטח מופקע, הייעוד, פולשים וכיו"ב נתונים רלוונטיים, הפרוגרמה גם קובעת הייעוד האפשרי העתידי לצורכי הקצאת.

**אדריכל עלי נטור:** התכנית והפרוגרמה הם למעשה מיפוי מצב קיים.

**אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העירייה:** נכון שיש מיפוי מצב קיים אבל הוספנו גם עתידי.

**רו"ח עפיף אבו-מוד, גזבר העירייה:** מה שיאושר יהיה קבוע, אין שינויים.

**עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעירייה:** יהיו שינויים. הפרוגרמה צריכה להיות דינמית ולהתאים את עצמה לשטח ולשינויים בשטחים ולצרכים. אחת לתקופה צריכים לקיים דיונים והתייעצויות ולקבוע פרוגרמה מחדש. זו גם תוראת סעיף 2 לחוזר מנכ"ל 5/2001, וזה אך טבעי, מתבקש ומתחייב.

**אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העירייה:** תקופה של 3-4 שנים מתאימת לדיון מחדש.

**רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העירייה:** אני מבין שאין שאלות/הערות לגופה של הפרוגרמה המונחת בפנינו, על כן - אני מעלה להצבעה ואישור פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 2 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו); ולהמליץ בפני המועצה לקבוע כי פרוגרמה זו תובא לדיון מחדש כל - 4 שנים.

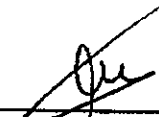
בעד: כל 6 (שש) משתתפים הישיבה.



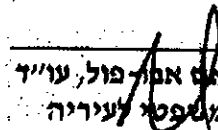
**החלטה:** הוחלט פה אחד לאשר הפרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 2 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו), ולהמליץ בפני המועצה להביא הפרוגרמה לדיון ולאישור מחדש כל 4 (ארבע שנים). העותק הפרוגרמה שאושרה **מצ"ב** לפרוטוקול כחלק בלתי נפרד ממנו – **מסומן ב'.**

**עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעירייה:** אודה למנכ"ל העירייה אם ידאג להביא פרוטוקול ישיבת הוועדה, חתבחינים והפרוגרמה שאושרו, לדיון ולאישור על ידי מועצת העירייה.


**על החתום:**

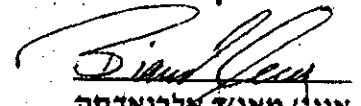
  
ר"ח עסיף אבו-מון  
גזבר העירייה

  
ר"ח שאדי דדוש  
מנכ"ל העירייה

  
עו"ד חוסאם אבו-פול, עו"ד  
היועץ המשפטי לעירייה

  
אדריכל עלי נטור  
מחלקת הנדסה  
תחום נכסים

  
חאלד מואסי  
מנהל הארנונה  
תחום נכסים

  
אינג' מאג'ד אלביאדסה  
מהנדס העירייה

פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות מקצועית

# תבחינים/קריטריונים להקצאת מקרקעין



4.9.2019

**עיריית באקה אלגרבייה**  
**(אושר בישיבת ועדת הקצאות שהתקיימה**

**בתאריך 4.9.2019)**

**נוהל הקצאת קרקע ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית**  
**קריטריונים/תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים**  
**בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים**

מאחר והקרקע הינה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר וצרכי הציבור גדלים עם הזמן, ראוי לשמור על עתודות הקרקע לצרכים עתידיים ולנהוג משנה זהירות והקפדה בחקצאת קרקע ציבורית. חשוב שבעתיים במציאות של העיר באקה אלגרבייה והמחסור הקיים באדמות ציבור.

בכל סתירה בין הוראות תבחינים אלו לבין הוראות חוזרי מנכ"ל משרד הפנים הרלוונטיים (5/2001; 6/2002; 7/2004; 7/2005; 4/2007), הוראות החוזרים גוברות. הוראות תבחינים אלו באו להוסיף על כל דרישה, מגבלה או הוראה שנקבעה בחוזרים ולא לגרוע מהם.

ועדת הקצאות תבחר את הבקשות להקצאת נכס עירוני, המקיימות את דרישות תנאי הסף, עפ"י העקרונות הבאים:

**תבחינים/קריטריונים כלליים:**

**1. קהל היעד המועדף:**

- א. תועדף פעילות הבאה לשרת ולחזק אוכלוסית העיר / אזור המגורים הסובב.
- ב. תועדף פעילות הבאה לתת שרות יחודי לתושבי העיר ברמה הכלל עירונית.
- ג. תועדף פעילות הבאה לתת שרות חיוני וחשוב לתושבי העיר ו/או לתושבי האזור.
- ד. תועדף פעילות ערכית בתחומי החינוך, הבריאות, הרווחה, ההשכלה והדת.
- ה. תועדף פעילות הבאה לשרת אוכלוסיה חלשה בעיר.

**2. התאמה פרוגרמטית של השימוש המבוקש לצרכי הציבור:**

- יש לוודא, כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי העיר באקה אלגרבייה, לפיכך:
- א. תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.
  - ב. יש לבדוק, כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי ברחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.
  - ג. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרת חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט.
  - ד. החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל גם על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים בעיריה בדבר הפעילות הרצויה בנכס נשוא החקצאה ובדבר מידת הצורך.

3. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה:

- א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור הסמוך שבתחומו נמצא הנכס.
- ב. לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי העיר באקה אלגריביה יוקצו ככל האפשר נכסים שאינם נמצאים בלב אזור מגורים, בעלי נגישות טובה ככל האפשר, ובקרבת מוסדות אחרים המספקים שרותים לכלל תושבי העיר באקה אלגריביה.
- ג. ניתן לשקול מיקום בלב אזור מגורים בתנאים הבאים:
  1. בתחומי אזור המגורים קיימים ופועלים מגוון שרותים ונשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.
  2. אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי האזור.

4. התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת:

- א. התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכדי על מנת שנתוני הנכס לא יהיו מכשול להגשמת מטרות ההקצאה והפעילות מצד אחד, וכן ע"מ שלא ימסר שטח מעבר לצרכי הפעילות אשר ניתן היה להקצותו לשימוש נוסף.
- ב. ההקצאה מאפשרת ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
- ג. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

5. התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת:

- א. יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה, וכדי על מנת שנתוני הנכס לא יהיו מכשול להשגת מטרות הקצאה והפעילות, מצד אחד, וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצרכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר, מצד שני.
- ב. בהקצאת קרקע לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והקרקע לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

6. הבחנה בין מבקשי ההקצאה:

- א. ההקצאות ינתנו לעמותות רשומות בלבד שפועלות שלא למטרות רווח ושבידן אישור ניהול תקין מרשם העמותות בתוקף, או לאיגוד ערים.
- ב. ההקצאות יהיו לעמותה מבקשת עם ותק מינימלי של 3 שנים בתחום השימוש המבוקש.
- ג. תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש.
- ד. "הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום העיר באקה אלגריביה ו/או ברחבי הארץ - מספר חסניפים הפועלים, סוג הפעילות, איפיוני קהל היעד והקפד, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

ה. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מירבי בהשוואה לבקשות אחרות: משך הפעילות לאורך חיום, מספר משתתפים.

ו. בין מספר מבקשים שלהם הצלחה מוכחת כאמור לעיל, יועדף הגוף אשר אינו פועל במסגרת השכונה בה נמצא הנכס או שסך הנכסים העירוניים שהוקצו לו או לגופים הקשורים עימו מבחינה ניהולית, או תקציבית בעבר, קטן יותר.

ז. תינתן עדיפות לגוף אשר אינו מקבל תמיכות מעיריית באקה אלגריביה לפי נוהל מתן תמיכות, או שהיקף התמיכות העירוניות בו קטן יותר יחסית להיקף פעילותו.

#### 7. נסיבות מיוחדות, נימוקים נוספים:

בנוסף לעקרונות אלה רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטים ומיוחדים שיבואו בפניה בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת נכסים עירוניים ובלבד שועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה שיקוליה וקיבלת החלטתה.

#### 8. התאמת הבקשה לפרוגרמה:

לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת הקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.

שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

#### 9. מקורות כספיים למימון:

עיי' לוודא שיש יכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש לזייג מסמכים המעידים, כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש.

ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף שלא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת העיר מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

#### עקרונות לחוזה ההקצאה:

חוזה ההקצאה יבטיח, בין השאר, את הבא:

#### 10. תקופת הקצאת:

א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנת מהעיריה - עד 5 שנים.

ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה - תהיה עד 25 שנה.

ג. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת, ואז, וככל שהבקשה תתקבל, תקופת ההקצאה הנוספת לא תעלה על 10 שנים לגבי מי שקבל קרקע פנויה ועל 5 שנים לגבי מי שקיבל מבנה. יהיו שתי אפשרויות הקצאה נוספות בלבד. לא תאושר תקופת הקצאה שלישית נוספת.

#### 11. תקופת בניה על קרקע:

א. חגוף יעביר לעיריה בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר אישור שר הפנים.

ב. התקופה לסיום הבניה הינה תוך שלוש שנים מאישור שר הפנים.

ג. אם בתום שלוש שנים טרם הושלמה הבניה, תתזרז הקרקע לעיריה, בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח.

ד. מנימוקים ענייניים, ניתן יהיה להאריך את תקופת הבניה עפ"י חוזה הפיתוח.

12. הפעילות בנכס:

- א. לא תיעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורת הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תיעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תיעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובחוראות כל דין.
- ד. לא תיעשה בנכס פעילות פוליטית או מפלגתית.

13. איסור העברת קרקע/מבנה:

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע/מבנה או לשעבדו או למשכנו.

14. כינוס נכסים או פירוק או הפסקת פעילות:

במקרה של כינוס נכסים או פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לעיריה בתנאים המפורטים בחוזה.

15. הנכס בתום תקופה:

בתום החוזה בין העיריה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס לעיריה.

העיריה תהא רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' לכל מטרה שתראה.

# פרוגרמה למבני ציבור



21.08.2018

## פרוגרמה למבני ציבור

### באקה אלגרביה

חובא לאישור ועדת הקצאות בתאריך: \_\_\_\_\_

חובא לאישור מועצת עיריית באקה אל גרביה בתאריך: \_\_\_\_\_

פרוגרמה לצרכי ציבור זאת נסמכת על המסמך הפרוגרמתי (שכולל גם ייעודי הקרקע למבנים ולמוסדות ציבור) שהוכן ע"י בחלק ממסמכי תכנית מתאר מפורטת להגדלת אחוזי בניה וצפיפות לרווחת הדיור – תכנית מס' : 354-0579599 (מופקדת לאישור). ובהתאם למדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור, בהוצאת מנהל התכנון (ספטמבר 2016).

חתימת יו"ר ועדת הקצאות

חתימת ראש העיר



## פרוגרמה למבני ציבור באקה אלגרביתה

**פרוגרמה**  
 מעודכן אוגוסט 2019

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה מסתכמות כדלקמן:

1. הגדלת אחוזי הבנייה בשטחי המגורים מ- 65% ל- 130% כולל.
2. הגדלת צמיפות יחידות הדיור על דונם אחד מ- 6 יח"ד לדונם ל- 8 יח"ד לדונם.
3. לעומת זאת, הגדלת אחוזי הבנייה בשטחים של מבני ציבור.

לנוכח ההתחדשות העירונית המוצעת הזאת, יש לבחון את עתודות השטחים המיועדים למבני ציבור במתחם המאושר, ובמיוחד, אלה המיועדים להקמת מבני החינוך, וגם השטחים המיועדים ל ש.צ.פ.ים.

בתחום תכנית זו, כתוצאה מתוספת ביחידות הדיור, שפירושו הגדלת האוכלוסייה באזורים המאושרים, ייבדק אם שטחים אלה יספיקו את חשירותים הנדרשים לתוספת זו, ואם תוספת זו אינה מהווה נטל נוסף על מוסדות קיימים ועל עתודות קיימות במרקם מאושרים בהם מוצעת התוספת.

נתונים רלוונטיים לפרוגרמה:

טבלה מס' 1

שטח התכנית: 4,520 דונם		
	3,185 ד'	מגורים (ד')
	403.640 ד'	מבנים ומוסדות ציבור (ד')
	136.042 ד'	ש.צ.פ.ם
	30.41 ד'	ספורט ונופש
$8 \times 3,185 =$	25,480 יח"ד	סה"כ יח"ד
לפי החלטת הוועדה המחוזית	70%	אחוז מימוש
$0.70 \times 25,480$	17,842 יח"ד	סה"כ יח"ד צפויות להתממש
לפי רישומי עיריית באקה, 32,000 תושבים ו-כ- 8,200 יח"ד נחלקים בבניה	3.5	גודל משק בית ממוצע לחישוב
לפי חישוב תכנית המתאר שיעור השנתון הוא 2.3%, ולפי חישוב מסי התלמידים הקיים במועל בבאקה כיום שיעור השנתון הוא 1.81%	2.3	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה
$17,842 \times 3.5 =$	62,450	גודל אוכלוסייה צמו
$0.027 \times 62,450$	1,686	מספר ילדים בשנתון
	62	מספר כיתות בשנתון למי 27 תלמידים בכיתה

פרוגרמה לסך כל התכנית בקיבולת של 70%:



טבלה מס' 2

מס' תיאור	סה"כ כמות נדרשת	הערות
<b>חינוך :</b>		
מעון יום - כיתות	108	3 שנתונים, 50% השתתפות, 20 ילדים לכיתה
גן ילדים - כיתות	144	3 שנתונים, 100% השתתפות, 30 ילדים לכיתה
ב"ס יסודי - כיתות א-ו כיתות	319	6 שנתונים, 100% השתתפות, 27 ילדים לכיתה $(1686*6)/27=$
ב"ס על יסודי - כיתות ז-יב	319	6 שנתונים, 100% השתתפות, 27 ילדים לכיתה
חינוך מיוחד-מעון יום- כיתות	11	2% מהשנתון, 8 ילדים לכיתה, קרקע ל4 כיתות 1.5 ד'
חינוך מיוחד גן ילדים- כיתות	11	2% מהשנתון, 8 ילדים לכיתה, קרקע ל4 כיתות 1.5 ד'
חינוך מיוחד ב"ס יסודי- כיתות	17	2% מהשנתון, 10 ילדים לכיתה
חינוך מיוחד ב"ס על יסודי - כיתות	26	2% מהשנתון, 10 ילדים לכיתה, 0.3 ד' לכיתה
<b>בריאות :</b>		
תחנה לבריאות המשפחי - אחיות	29	אחות לכל 100 ילדים, 100% לגיל 1-0, 20% לגיל 1-6, שטח מבנה מ"ר: 250 ל2 אחיות(ת. קטנה) ל3 300 (ת. בינונית) ו ל4-250 מ"ר (ת. גדולה) 0.1 מ"ר לנפש,
מרפאות שכנתיות - מ"ר	6,250	
<b>רווחה :</b>		
מרכז יום לקשיש מוגבלים - מס' משתתפים	84-מרכז בינוני	1.80% מהשנתונים הרלוונטיים
מרכז יום לקשיש-הששים - מס' משתתפים	9 - מרכז קטן	
מחלקה לשרותים חברתיים - לשכת רווחה - מ"ר בנוי	690 מ"ר	
רווחה כלל עירוני / רזרבה	3 דונם	



4

بلدية باقة الغربية قسم الهندسة  
 עיריית באקה אלגרביתה מחלקת הנדסה



מסי	תיאור	כמות	הערות
<b>תרבות :</b>			
	מרכז תרבות וקהילה	מרכז גדול	ל- 7,500 משתתפים ויותר
	מועדון נוער - משתתפים	4,021	500-750 מ"ר ל עד 1000 משתתפים
	מועדון לקשיש (לאורח וזוטיק) - משתתפים	703	מרכז לכל 200-250 קשישים
<b>דת :</b>			
	מסגדים / בתי תפילה	12,490 מ"ר	0.2 מ"ר לחושב
<b>ספורט :</b>			
	מגרש כדורגל-דונם	12	מגרש אחד ל- 20,000 תושבים
	אצטדיון כדורגל - דונם	12	אצטדיון קטן בו 12 דונם לישוב מ- 50,000 עד 150,000
	בריכת שחייה	2	בריכה אחת לכל 25,000 תושבים (2 ד')
	מגרש טניס-מקבץ של 2 מגרשים	2	מקבץ אחד של 4 מגרשים לכל 50,000-130,000 תושבים
<b>חירום :</b>			
	משטרה - תחנה בינונית	2 דונם	3,600 מ"ר + חצר (2 דונם) ל- 40,000-100,000 תושבים
	מגן דוד אדום	תחנה גדולה	2.5 דונם - ל- 40,000 תושבים ויותר
	כיבוי אש	תחנה גדולה	640 מ"ר מבונה / מגרש 5 דונם ל- 60,000 תושבים ויותר
<b>כלל עירוני :</b>			
( אין דרישה במקום קיים )			
<b>מרחב ציבורי :</b>			
	סף הבית - ירוק , מינימום - דונם	150 דונם	2.4 מ"ר לנפש מינימום במתחם קיים
	מרחב ציבורי תפקודי	37 דונם	משולב עם יעודים שונים



بلدية باقة الغربية قسم الهندسة  
 עיריית באקה אלגרביוויה מחלקת הנדסה

מיפוי מצב קיים עפ"י מחלקת החינוך - עיריית באקה אלגרביוויה  
 טבלה מס' 3

מס' המבנה	שם המבנה	מס' התלמידים												
		א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י			
12	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
24	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

מס' המבנה	שם המבנה	מס' התלמידים												
		א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י			
1	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
24	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
25	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
26	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
27	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
28	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
29	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30	מלביא	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



שירותי ציבור נדרשים + מימון מצב קיים - טבלה מס' 4

A	B	C	D	E	F	J	K
חברות	שטח נדרש בהתאם לעמוד C	כיתה/מרכז נדרש בנוסף לקיים	סה"כ מענה נדרש- שטח בדונם	סה"כ מענה נדרש כיתה/מרכז	מימון מצב קיים- כיתות/מרכזים	המוסד	הנושא
	22.4 ד'	96	28 ד'	119	23	מסן יום + חינוך מיוחד	חינוך
	40.5 ד'	92	68 ד'	155	63	גן ילדים + חינוך מיוחד	
	89 ד'	189	158 ד'	336	147	בית ספר יסודי + חינוך מיוחד	
	91.6 ד'	189	158 ד'	336	116	בית ספר על-יסודי + חינוך מיוחד	
	4 ד'	6	7 ד'	10	4	תנאה לבריאות המשפחה	בריאות
	(שטח סחור)	7	(שטח סחור)	17	10	מרפאות שכונתיות	
	5 ד'	5	5 ד'	5	0	מרכז יום לקשיש תשושים	רווחה
	2 ד'	2	2 ד'	2	0	מרכז יום לקשיש מוגבלים	
	3 ד'	1	6 ד'	2	1	מתקנה לשירותים חברתיים-לשכת רווחה	
	3 ד'		3 ד'		0	רווחה כלל עירוני / רווחה	
		0	5.70 ד'	1	1	מרכז תרבות וקהילה	תרבות
	8 ד'	4	8.0 ד'	4	1 (שכור)	מועדון נוער	
	2 ד'	1	4 ד'	2	1	מועדון לקשיש	
	0	0	0	0	12	מסגדים/בתי תמלח	דת
		0	12 ד'	1	1	מגרש כדורגל	ספורט
	0	0	12 ד'	1	1	אצטדיון כדורגל	
	0	0	2 ד'	2	2	בריכת שחייה	
	2	0	2 ד'	0	2 (מתוכנן)	מגרש טניס - מקבץ של 2 מגרשים	
	2 ד'	1	2 ד'	2	1	משטרה-תחנה ביטחית	חירום
	0	0	1 ד'	1	1	מגן דוד אדום-תחנה גדולה	
	0	0	2 ד'	1	1	כיבוי אש-תחנה גדולה	
	274.50		324.7 ד'	סה"כ :			
	134 ד'	8	150 ד'	10	2 פארקים - 16 ד'	ספ חבית-ירוק. מינימום- דונם	מרחב ציבורי
	7.0 ד'		37.0 ד'		כ- 30.4 ד'	מרחב ציבורי תפקודי	
		274.5 דונם				שטח למבני ציבור - סה"כ	
		141 דונם				שטח ציבורי מתוח - סה"כ	



חמשך לטבלה -4-

מענה ציבורי נדרש מחוץ לגבולות התכנית:

חמוסר	מען יום	גנים	יסודי	על-יסודי	תחנה לבריאות המשפחה	מעזון נוער	בית קשיש
מספר כיתות / מרכזים נדרש	96	92	189	189	6	4	5
מענה בתחום התכנית	22	60	218	60	3	6	2
מענה משלים מחוץ לגבולות התכנית	74	32	0	129	3	0	3



טבלה מס' 5

מס' / מס' תא התכנית	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל ציפוף בתאי שטח מבונים	אבחנת / שכתתי / אזורי
287	8753-6	3.25	ריק	ב"ס יסודי 12 כיתות	
286	8753-7	2.53	ריק	2 כיתות גנים - בית קשיש שכונתי	
285	8753-11	1.7	ריק	מעון יום 2 כיתות - תחנת אם וילד	
284	8753-14,15	1.92	מסגר		שכונתי
302	8753-60	1.8	ריק	מרכז קהילתי - מעדון נוער	
288	8753-20	1.93	ריק	2 כיתות גנים - מעדון נוער	
289	8753-54,55	1.5	בניה חלקית ע"י פרטיים	גנים - 2 כיתות	
292	8753-39,41,43,48,49	6.05	בניה חלקית ע"י פרטיים	ב"ס יסודי - 12 כיתות	
290	8753-23,22,46,47,48,49	2.85	בניה חלקית ע"י פרטיים	4 כיתות גן-מעון יום - 2 כיתות	
291	8753-36,40,25,24,23	4.25	בניה חלקית ע"י פרטיים	ב"ס יסודי - 12 כיתות	
293	8753-89	7.95	יסודי אלשאמעי + גני אלשאמעי 2 כיתות	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
294	8752-1	9.6	יסודי אלחכמה + גני אלחכמה	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
295	8752-2,3,4,5,6,7	21.8	ב"ס אלרחמה ח.מ. + ב"ס סיעודי אלשימא	תוספת 4 כיתות	אזורי
297	8754-45,49	1.6	בניה חלקית ע"י פרטיים	גן ילדים - 2 כיתות	
296	8752-26	1	תנת אם וילד		שכונתי
283	8756-45,46,44,54	9.2	יסודי אלקודס	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
279	8756-22,23,25,26,27,9	7.2	מתחם גני מורג אלגוזלאן + 4 כיתות + בניה חלקית ע"י פרטיים	2 כיתות מעון יום - תחנת אם וילד - מעדון נוער	שכונתי
276	8756-2,3	1.92	ריק	4 כיתות גנים - 2 כיתות מעון יום	



מס' / חלקה	מס' / חלקה	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל ציפוף בתאי שטח מבונים	אבחנה : שכונתי / אזורי
19	275	8756-4,3	1	בניה חלקית ע"י פרטיים	גן שכונתי	
20	277	-8756 11,12,13,14,15	3.6	משגד אלהויא+ בניה חלקית ע"י פרטיים+ חלק לא מבונה		שכונתי
21	278	8756-15	2	גני אלבטה 2 כיתות	תוספת 2 כיתות מעון יום	
22	280	8756-18	1.65	ריק	4 כיתות גני ילדים	
23	274	8760-24,25	1.45	ריק	מרכז המעלה - מעדון נוער	
24	273	8760-26-29	1.75	גני ואדי אל-חרובי 2 ביותות	תוספת 2 ביותות	שכונתי
25	272	8760-30	1.35	ריק	תחנת אם וילד - 2 ביותות מעון יום	
26	271	8760-31,34	1.3	ריק	4 ביותות גנים	
27	263	-8760 54,53,52,50	7.5	ריק	ב"ס יסודי - 24 ביותות	
28	262	8760-76,77	7.3	יסודי אלה'וארזמי + סמרייה עירונית 2	תוספת ק.ב. - 12 ביותות	שכונתי
29	260	8759-1,2,6	1.85	בניה חלקית ע"י פרטיים		
30	261	8759-8,7	3.85	גני אבן אלה'ואר 4 ביותות	2 ביותות מעון יום - מעדון נוער	
31	265	-8760 -80,8,83+8759 17,20,21	8.75	מבנה המע"ש - מפעל עבודה שיקומי	מרכז קשיש - מחלקת שירותי רווחה	אזורי
32	267	8760-84-89	3.216	ריק	ב"ס יסודי 12 ביותות	
33	264	-8760 52,47,46,44	2.952	ריק	ב"ס יסודי - 10 ביותות	
34	270	8760-34,32	1.87	בניה חלקית ע"י פרטיים		
35	269+255	-8760 -30+8758 ,15,19,20,13,12 11,10,9	7.015	מקיף אבן סינא	תוספת 12 ביותות	אזורי
36	268	-8758 ,19,20,21,22,33 34,38,39,40,41	15.81	מקיף אבן סינא	תוספת 12 ביותות	שכונתי
37	281	8758-7,6,44	3.62	ריק	ב"ס יסודי 12 ביותות	



מס' התכנית	מס' תא שטח עמ"י	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + פרטנציאל ציפוף בתאי שטח מבונים	אבחנה : שכונתי / אזורי
38	1727	8758-51	0.965	מבונה ע"י פרטיים		
39	305	8758-28	1.8	ריק	4 כיתות גנים- 2 כיתות מעון יום	
40	1726	8758-74,73	6.01	מבונה ע"י פרטיים		
41	303	8758-71	1.115	ריק	2 כיתות גן	
42	304	8758-68	1.02	מבונה ע"י פרטיים	2 כיתות גן	
43	298+299 301+	8758-81	4.87	מתנ"ס+השתדרות + בית קשיש		אזורי
44	300	8758-82,83	2.375	מסגד אבו בכר - מרכז העיר		אזורי
45	308	8761-11	5.77	ת. משטרה + ק. חולים + גני אלגזאלי + ספרייה עירונית 1		אזורי
46	309	8761-33,32	6.63	יסודי אלגזאלי	תוספת 12 כיתות	שכונתי
47	307	8761-20,21	1.02	גני אלביר 2 כיתות		שכונתי
48	306	8762-27	3.33	מבונה ע"י פרטיים	4 כיתות גן- 2 כיתות מעון יום	
49	1273	8765-40	11	מכללת אלקאסמי	מוסד חינוכי	אזורי
50	259	8765-40	10.965	יסודי אבן חלדון	תוספת ק. - ב- 12 כיתות	שכונתי
51	1725	8765-34,33,36	1.43	מבונה ע"י פרטיים		
52	257	8765-23,31,32	5.1	ריק	חסיבה עליונה- 12 כיתות	
53	256	8765-15,10,16	12.075	מקיף אלנודאלוס		שכונתי
54	258	8768-35	1.52	גני אם אלואזיאת -א-		שכונתי
55	1728	8768-14,15	1.45	מבונה ע"י פרטיים		
56	254	-8768 19,32,17,18	3.94	מבונה ע"י פרטיים חלקית		
57	253	-8769 33,40,34,36	5.735	מבונה ע"י פרטיים חלקית	בי"ס יסודי 12 כיתות	



מס' התכנית	מס' תא שטח עמ"י	נוש / חלקה	נודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מתע + מוטנציאל ציפוף בתאי שטח מבונים	מבנת / שכונתי / אזורי
58	252	8769-17,18,19,20	3.74	גני אם אלואיאת ב"י בניה פרטית בחלק מהמתחם	4 ביהות גן + 2 ביהות מעון יום	שכונתי
59	250	8769-5,6,7,12	3.335	ריק	מגרש ספורט מקורה + מבנה רב תכליתי - מעדון נוער	
60	312	8764-37,36,34,33	3.757	מבונה ע"י פרטיים	ב"ס יסודי 12 ביהות	
61	1724	8764-41,42	4.205	מבונה ע"י פרטיים		
62	318+311	8764-14,15,16,17,63 19	5.785	יסודי אלראזי	תוספת ק. - ב- 12 ביהות	שכונתי
63	314	8773-51	1.795	גני אם אלרקאקי 2 ביהות	תוספת 2 ביהות	שכונתי
64	לא נכלל בתכנית	8773-49	4.52	מתחם תחנת כיבוי אש + מד"א + אולם ספורט		אזורי
65	לא נכלל בתכנית	8773-45	5.735	מבנה האודיטוריום		אזורי
66	317	8774-9	14.028	מתחם אלקאסמי, ב"ס מקיף אלאהליה - מכלל ה טכנולוגית	מוסד הינוכי	אזורי
67	319	8774-29	3.378	גני אלקאסמי 4 ביהות	מוסד הינוכי	
68	320	8776-2	1.25	תחנת משפחה אם וילד		שכונתי
69	321	8776-7	0.615	ריק	גינזן וביתוח	
70	322	8776-8	1.445	מבונה חלקית ע"י פרטיים + גני אלמארס 2 ביהות		שכונתי
71	324	8776-23,24,25,29	4.08	מבונה חלקית ע"י פרטיים	4 ביהות גן - 2 ביהות מעון יום - תחנת אם וילד	
72	323	8776,15-21	9.25	מבונה ע"י פרטיים/מחסני מפעל החמוצים	ב"ס מקיף 24 ביהות	
73	1720	877-13	1.01	מבונה ע"י פרטיים		





מס' חתכנית	מס' חא שטח עפ"י חתכנית	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל צימוף בתאי שטח מבונים	אבחנה : שכונתי / אזורי
74	1721	8777-40,33	1.703	מבונה ע"י פרטיים		
75	328	8778-15,16	1.56	ריק	3 כיתות גני ילדים	
76	327	8777-31,44	3.374	ריק	ב"ס יסודי - 12 כיתות	
77	329	8778-19	4.415	גני עומר אבן אלחטאב + מגרש שתב"ק		שכונתי
78	330	8780-1	8	יסודי עומר אבן אלחטאב	תוסמת ק. - ב- 12 כיתות	שכונתי
79	331	8780-7	15.4	תפוח פיס + מקיף אבן אלהיייתם + אולם ספורט עירוני		אזורי
80	332	8780-18	34.5	בריכה, מחסן פסח, ב"ס תיכון, מגרש ספורט סנטטי		אזורי
81	334	8782-10,11	1.9	משגד אלשראט		שכונתי
82	333	8779,59	1.4	ריק		
83	338	8779-83	1.2	מעדן נוער		
84	339	גרעין הישוב, שטח בנוי	0.775	ריק	גינון ומיתוח	
85	341	גרעין הישוב, שטח בנוי	0.854	המסגד הישן		שכונתי
86	325	8750-21	1.75	מחלקת עירייה, הנדסה + רווחה + תברואה		אזורי
87	313	8750-26	1.46	מבנה עירייה ישן		אזורי
88	335	8782-26	1.24	גני אלמסלך 3 כיתות		שכונתי
89	1723	8782-52	0.87	בניה פרטית		
90	1722	8782-56	1.35	בניה פרטית		
91	266	8759-11,13	2.4	ריק	4 כיתות גני ילדים + מעון יום	

13



טבלה מס' 6

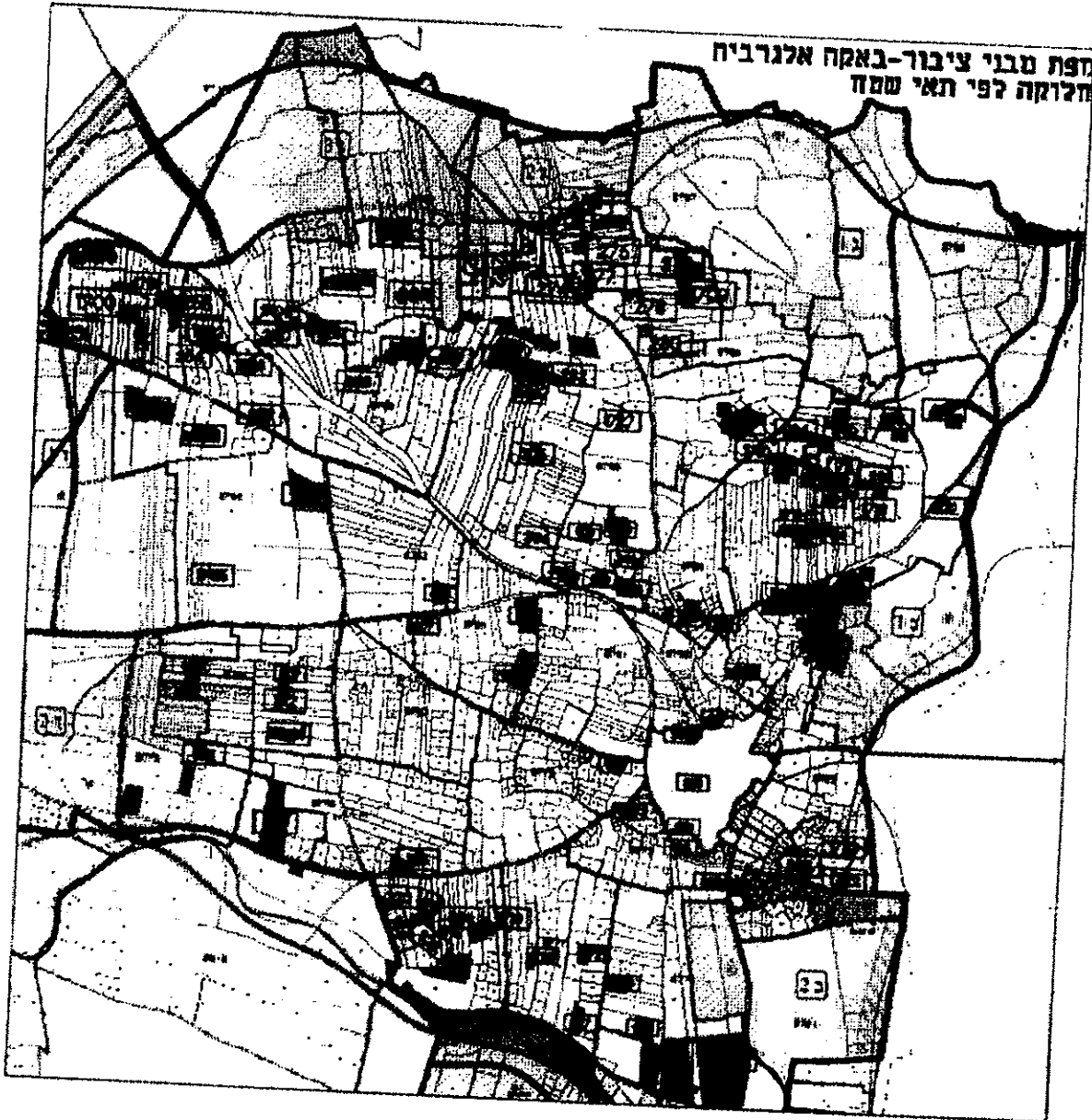
טבלת סיכום להשוואה בין הצרכים הנובעים מחישוב אחוז מימוש של 70% לעומת הפוטנציאל הקיים בתחום התכנית					
סה"כ שטח נדרש עפ"י 70% מימוש	שטח אפקטיבי זמין	שטח פיקטיבי מחושב	סה"כ שטח מנוצל למבני חינוך, קהילה ודת	סה"כ שטח בגבול התכנית	
274.40 ד'	92.2 ד'	60.71 ד' (מזה 28.1 ד' שניתן לנצל למבני ציבור)	273 ד'	404.8 ד'	שטח מבנים ומוסדות ציבור
			סה"כ שטח מפותח		
141 ד'	69 ד'	כ-57 דונם (שטח של מתחמים שלמים)	כ-16 ד'	166.4 ד' (כולל שטחי ספורט)	שטח ציבורי פתוח

הערה : נציין כאן כי הפרוגרמה הראשונה חושבה על בסיס של 40% שיעור מימוש, ובגרסה הזו הדישוב הינו על בסיס מימוש של 70%, אשר כמעט הכפיל את הצרכים העתידיים.

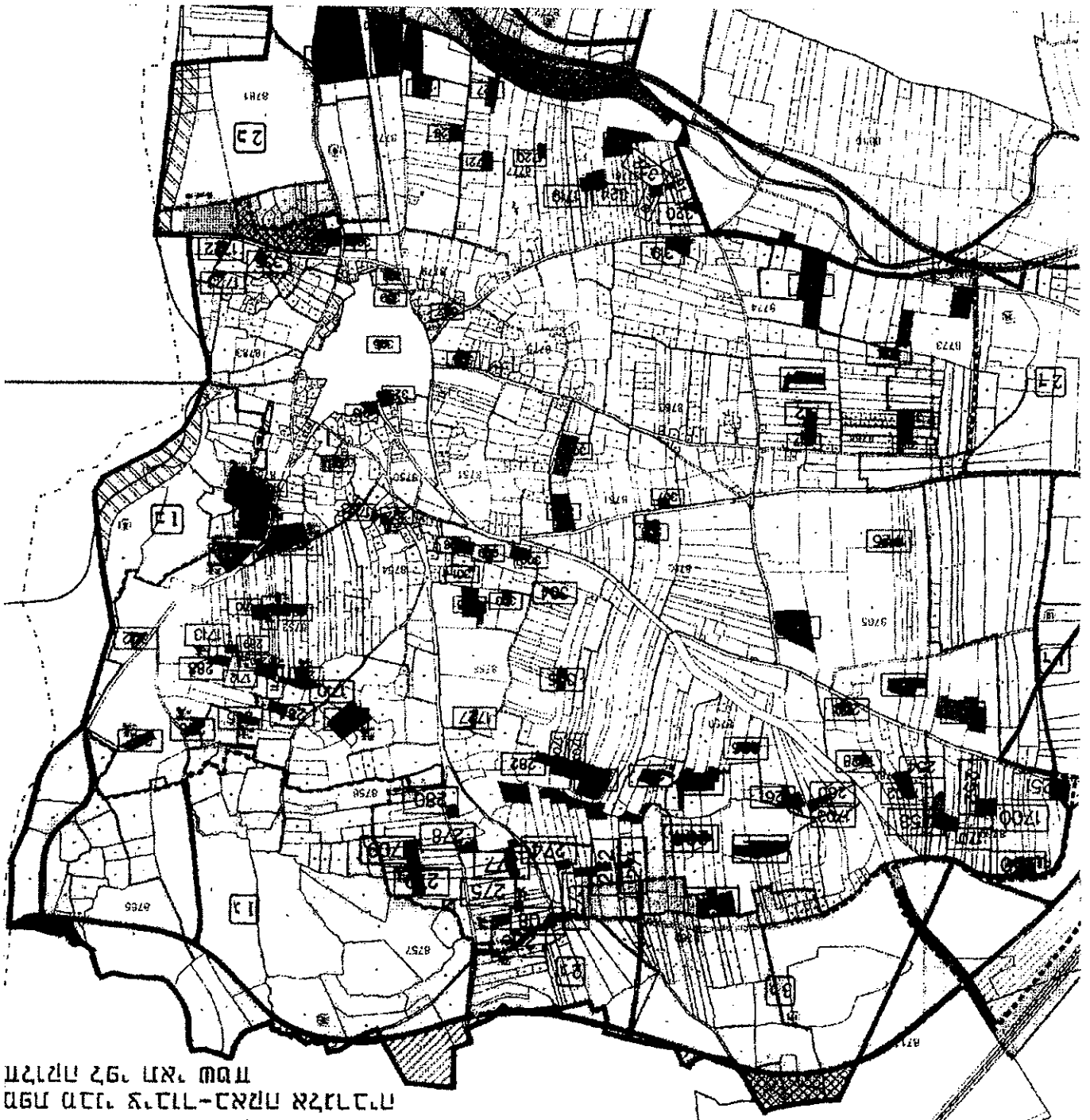
\*

על פי הטבלה הנ"ל (מסי 6), יהיה מחסור של כ-182 ד' שטח מבני ציבור וכ-72 ד' שטח ציבורי פתוח, ולפיכך על הרשות לנקוט כמה צעדים מעשיים להבטחת מענה לצרכים הדרושים, ביניהם :

1. קיימות יחידות דיור רבות מחוץ לתחום תכנית זו ללא היתר שמקבלות שירות עירוני ע"י מוסדות ציבור בתחום תכנית זו, הכשרת יחידות אלה ע"י קידום תכנון והקצאת שטחים לצרכים ציבוריים בתחומם, ללא ספק תורם להקלה על המוסדות חקיימים.
2. לאחר מימוש היעוד המרכזי של המגרש ע"פ הטבלה הנ"ל, ניתן לשלב במגרש מבנה ציבורי נוסף בהתאם לצרכי העיר ובלבד שהשימוש הנוסף אינו פוגע ביעוד המרכזי של המגרש. ניתן להוסיף כמבנה נוסף, כתוספת אגף או כתוספת קומה שניה או שלישית.
3. יותר שילוב של שימושים נוספים במבני חינוך בשעות שאינם משמשים למטרותם הראשית (כגון בתי כנסת, מועדונים, חוגים וכו').



21.08.2019  
מחלקת הנדסה  
עיריית באקה אלגרביתה



11717-11718  
 11719-11720  
 11721-11722  
 11723-11724  
 11725-11726  
 11727-11728  
 11729-11730  
 11731-11732  
 11733-11734  
 11735-11736  
 11737-11738  
 11739-11740  
 11741-11742  
 11743-11744  
 11745-11746  
 11747-11748  
 11749-11750  
 11751-11752  
 11753-11754  
 11755-11756  
 11757-11758  
 11759-11760  
 11761-11762  
 11763-11764  
 11765-11766  
 11767-11768  
 11769-11770  
 11771-11772  
 11773-11774  
 11775-11776  
 11777-11778  
 11779-11780  
 11781-11782  
 11783-11784  
 11785-11786  
 11787-11788  
 11789-11790  
 11791-11792  
 11793-11794  
 11795-11796  
 11797-11798  
 11799-11800