



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

רו"ח שאדי דרוש, מנכ"ל העיריה: התכנסנו היום לדין 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 תיקוניו):

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 נאטור: 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 אנחנו דנים באישור תבחינים, אנחנו 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 אנחנו 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 אנחנו לא דנים בבקשות הקצאה אלא בהגדרת התבחינים/הקריטריונים הכלליים.

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

רו"ח שאדי דרויש, מנכ"ל העיריה: אני מעלה להצבעה 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 העיריה: נתן הסבר כללי על הפרוגרמה והדגיש: כאמור הפרוגרמה בנוסחה שהונח בפני הוועדה הנו תוצר של עבודה מתמשכת וזאת ייעוציות שהיו. הפרוגרמה מדברת בעד עצמה, מפורטת, וחיא מבוססת על עבודה שנעשתה לצורכי תכנית מתאר מפורטת להגדלת אחוזי בניה וצפיפות תכנית מס' 354-0579599.

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

אינג' מאג'ד אלביאדסה, מהנדס העיריה: 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 דיור לדונם, זה שווה 19,200 זגים. הוספנו שתי יחידות דיור לדונם, יען - 6400 יחידות דיור נוספות. על 30 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 אנתנו לא נגיע. ען/ע 125/ משנת 1996, 30 שנה עבור מאז ואחוז מימוש ממוצע קטן מ-40% (כ-35%). מתשבים 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 להקצאת 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 המופקע לא מספיק לשנת 2040. המחוז הציע הפקעה בשטחים החדשים באחוזים יותר מ-40%.

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

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

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

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

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

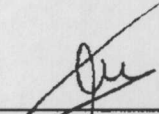
בעד: כל 6 (שש) משתתפים הישיבה.



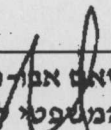
החלטה: הוחלט פה אחד לאשר הפרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 2 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (על תיקוניו), ולהמליץ בפני המועצה להביא הפרוגרמה לדיון ולאישור מחדש כל 4 (ארבע שנים). העתק הפרוגרמה שאושרה מצ"ב לפרוטוקול כחלק בלתי נפרד ממנו - מסומן ב'.

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

על החתום:

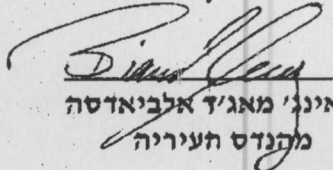

רו"ח עסיף אבו-מוז
גזבר העיריה


רו"ח שאדי דרוש
מנכ"ל העיריה


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


אדריכל עלי נטור
מחלקת הנדסה
תחום נכסים


חאלד מואסי
מנהל הארנונה
תחום נכסים


אינג' מאג'ד אלביאדסה
מהנדס העיריה

פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות מקצועית

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

מאתר והקרקע הינה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר וצרכי הציבור גדלים עם הזמן, ראוי לשמור על
עתודות הקרקע לצרכים עתידיים ולנהוג משנה זהירות והקפדה בהקצאת קרקע ציבורית. חזר
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 ; 4/2007), הוראות החוזר י"ט 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 פרוגרמתית 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 בהרחבת 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 ההקצאה 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 והבנייה, 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 יהוו 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. נתן 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 הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, איפיוני קהל היעד והקפד, אישורים ע"י גופים רלוונטים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

ה. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מירבי בהשוואה לבקשות אחרות: משך הפעילות לאורך היום, 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 אלגרביה 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:

ע"מ לוודא שיש יכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג 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 הקצאה:

א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה 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. הגוף 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, תחזור 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 עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תיעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרת הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תיעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות 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 לשעבדם או למשכנם.

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.



21.08.2018

פרוגרמה למבני ציבור

באקה אלגרבייה

הובא לאישור ועדת הקצאות בתאריך: _____

הובא לאישור מועצת עיריית באקה אלגרבייה בתאריך: _____

פרוגרמה לצרכי ציבור זאת נסמכת על המסמך המרוגרמתי (שכולל גם ייעודי הקרקע למבנים ולמוסדות ציבור) שהוכן ע"י כחלק ממסמכי תכנית מתאר ממורטת 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 אלגרביה

פרוגרמה
 מעודכן אוגוסט 2019

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה מסתכמות כדלקמן:

1. הגדלת אחוזי הבנייה בשטחי המגורים מ- 65% ל- 130% כולל.
2. הגדלת צפיפות 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 יספקו את השירותים הנדרשים לתוספת הזו, 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.
	30.41 ד'	ספורט ונופש
$8 \times 3,185 =$	25,480 יח"ד	סה"כ יח"ד
לפי החלטת הועדה 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- 8,200 יח"ד נחלקם בבניחן	3.5	גודל משק בית ממוצע לחישוב
לפי חישוב תכנית המתאר שיעור השנתון הוא 2.3%, ולפי חישוב מסי התלמידים הקיים בפועל בבאקה כיום שיעור השנתון הוא 1.81%	2.3	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה
$17,842 \times 3.5 =$	62,450	גודל אוכלוסייה צפוי
$0.027 \times 62,450$	1,686	מספר ילדים בשנתון
	62	מספר כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה

פרוגרמה לסך כל התכנית בקיבולת של 70%:



טבלה מס' 2

מס' תיאור	סה"כ כמות נדרשת	הערות
חינוך :		
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 4 כיתות 1.5 ד'
חינוך מיוחד גן ילדים- כיתות	11	2% מהשנתון, 8 ילדים לכיתה, קרקע 4 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
בריאות :		
תחנה לבריאות המשפחי - אחיות	29	אחות לכל 100 ילדים, 100% לגיל 1-0, 20% לגיל 1-6, שטח מבונה מ"ר: 250 ל2 אחיות(ת. קטנה) 300 (ת. בינונית) ו 4-250 מ"ר (ת. גדולה) 0.1 מ"ר לנפש,
מרפאות שנתיות - מ"ר	6,250	
רווחה :		
מרכז יום לקשיש מוגבלים - מס' משתתפים	84-מרכז בינוני	1.80% מהשנתונים הרלוונטיים
מרכז יום לקשיש-השושים - מס' משתתפים	9 - מרכז קטן	
מחלקה לשרותים חברתיים - לשכת רווחה - מ"ר בנוי	690 מ"ר	
רווחה כלל עירוני / רורבה	3 דונם	



מסי	תיאור	כמות	הערות
תרבות :			
	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 (לאזרח הוותיק) - משתמשים	703	מרכז לכל 200-250 קשישים
דת :			
	מסגים / בתי תפילה	12,490 מ"ר	0.2 מ"ר לחושב
ספורט :			
	מגרש כדורגל-דונם	12	מגרש אחד ל- 20,000 תושבים
	אצטדיון כדורגל - דונם	12	אצטדיון קטן בן 12 דונם לישוב מ- 50,000 עד 150,000
	בריכת שחיה	2	בריכה אחת לכל 25,000 תושבים (2 ד')
	מגרש טניס-מקבץ של 2 מגרשים	2	מקבץ אחר של 4 מגרשים לכל 50,000-130,000 תושבים
חירום :			
	מחנה - 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
כלל עירוני :			
(אין דרישה במרקם קיים)			
מרחב ציבורי :			
	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 אלגרבייה מחלקת הנדסה

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

צבעים חלקים לשיטת חלוקה משנה בהתאם לזונום

סוג	היקף	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	ט"ו	ט"ז	ט"ח	ט"ט	י"א	י"ב	י"ג	י"ד	י"ה	י"ו	י"ז	י"ח	י"ט	כ	כ"א	כ"ב	כ"ג	כ"ד	כ"ה	כ"ו	כ"ז	כ"ח	כ"ט	ל																																																														
סוג	היקף	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

זני ילדים

סוג	היקף	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	ט"ו	ט"ז	ט"ח	ט"ט	י"א	י"ב	י"ג	י"ד	י"ה	י"ו	י"ז	י"ח	י"ט	כ	כ"א	כ"ב	כ"ג	כ"ד	כ"ה	כ"ו	כ"ז	כ"ח	כ"ט	ל																																																														
סוג	היקף	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

סוג	היקף	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	ט"ו	ט"ז	ט"ח	ט"ט	י"א	י"ב	י"ג	י"ד	י"ה	י"ו	י"ז	י"ח	י"ט	כ	כ"א	כ"ב	כ"ג	כ"ד	כ"ה	כ"ו	כ"ז	כ"ח	כ"ט	ל																																																														
סוג	היקף	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



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

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



חמשך לטבלה 4-

מענה ציבורי נדרש מחוץ לגבולות התכנית:

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



טבלה מס' 5

מס' / חלקה	מס' תא שטח עפ"י התכנית	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש תוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל ציפוף בתאי שטח מבונים	אבחנה : שכונתי / אזורי
1	287	8753-6	3.25	ריק	ב"ס יסודי 12 כיתות	
2	286	8753-7	2.53	ריק	2 כיתות גנים - בית קשיש שכונתי	
3	285	8753-11	1.7	ריק	מעון יום 2 כיתות- תחנת אם וילד	
4	284	8753-14,15	1.92	מסגד		שכונתי
5	302	8753-60	1.8	ריק	מרכז קהילתי - מעדון נוער	
6	288	8753-20	1.93	ריק	2 כיתות גנים - מעדון נוער	
7	289	8753-54,55	1.5	בניה חלקית ע"י פרטיים	גנים - 2 כיתות	
8	292	-8753 39,41,43,48,49	6.05	בניה חלקית ע"י פרטיים	ב"ס יסודי - 12 כיתות	
9	290	-8753 23,22,46,47,48 49	2.85	בניה חלקית ע"י פרטיים	4 כיתות גן- מעון יום - 2 כיתות	
10	291	-8753 36,40,25,24,23	4.25	בניה חלקית ע"י פרטיים	ב"ס יסודי - 12 כיתות	
11	293	8753-59	7.95	יסודי אלשאפעי+גני אלשאפעי 2 כיתות	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
12	294	8752-1	9.6	יסודי אלחכמה+גני אלחכמה	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
13	295	-8752 2,3,4,5,6,7	21.8	ב"ס ארוחמה ח.מ. + ב"ס סיעודי אלשימא	תוספת 4 כיתות	אזורי
14	297	8754-45,49	1.6	בניה חלקית ע"י פרטיים	גן ילדים - 2 כיתות	
15	296	8752-26	1	תנת אם וילד		שכונתי
16	283	-8756 45,46,44,54	9.2	יסודי אלקודס	תוספת ק. - ב - 12 כיתות	שכונתי
17	279	-8756 22,23,25,26,27 9	7.2	מתחם גני מרג' אלגוזלאן + 4 כיתות + בניה חלקית ע"י פרטיים	2 כיתות מעון יום- תחנת אם וילד- מעדון נוער	שכונתי
18	276	8756-2,3	1.92	ריק	4 כיתות גנים - 2 כיתות מעון יום	



מס'	מס' תא שטח עמ"י התכנית	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל ציפוף בתאי שטח מבוגים	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	מסגד 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 הפעלה - מעדון נוער	
24	273	8760-26-29	1.75	גני ואדי אל-חרובי 2 כיתות	תוספת 2 כיתות	שכונתי
25	272	8760-30	1.25	ריק	תחנת אם וילד - 2 כיתות מעון יום	
26	271	8760-31,34	1.3	ריק	4 כיתות גנים	
27	263	-8760 54,53,52,50	7.5	ריק	ב"ס יסודי - 24 כיתות	
28	262	8760-76,77	7.3	יסודי אלח'וארזמי + ספרייה עירונית 2	תוספת ק.ב. - 12 כיתות	שכונתי
29	260	8759-1,2,6	1.85	בניה חלקית ע"י פרטיים		
30	261	8759-8,7	3.85	גני אבו אלהאוא 4 כיתות	2 כיתות 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 כיתות	
33	264	-8760 52,47,46,44	2.952	ריק	ב"ס יסודי - 10 כיתות	
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 כיתות	אזורי
36	268	-8758 ,19,20,21,22,33 34,38,39,40,41	15.81	מקיף אבן סינא	תוספת 12 כיתות	שכונתי
37	281	8758-7,6,44	3.52	ריק	ב"ס יסודי 12 כיתות	



מס' תכנית	מס' תא שטח ע"י	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + פוטנציאל 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+הסתדרות+ 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	חטיבה עליונה- 12 כיתות	
53	256	8765-15,10,16	12.075	מקיף אלאנדאלוס		שכונתי
54	258	8768-35	1.52	גני אם אלואויאת -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	ב"ס יסודי 12 כיתות	



מס' / מס' תא שטח עפ"י התכנית	גוש / חלקה	נודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + מוטנציאל צימוק בתאי שטח מבונים	אבחנה : שכונתי / אזורי
58	252	-8769 17,18,19,20	3.74	גני אם אלואויאת ב" / בניה פרטית בחלק מהמתחם	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 כיתות
61	1724	8764-41,42	4.205	מבונה ע"י פרטיים	
62	318+311	-8764 14,15,16,17,63 19	5.785	יסודי אלראוי	שכונתי
63	314	8773-51	1.795	גני אם אלרקאקי 2 כיתות	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	אזורי
67	319	8774-29	3.378	גני אלקאסמי 4 כיתות	מוסד חינוכי
68	320	8776-2	1.25	תחנת משפחה אם וילד	שכונתי
69	321	8776-7	0.615	ריק	גינון ומיתוח
70	322	8776-8	1.445	מבונה חלקית ע"י פרטיים + גני אלמארס 2 כיתות	שכונתי
71	324	-8776 23,24,25,29	4.08	מבונה חלקית ע"י פרטיים	4 כיתות גן - 2 כיתות מעון יום - תחנת אם וילד
72	323	,8776,15-21	9.25	מבונה ע"י פרטיים/מחסני מפעל החמוצים	ב"ס מקיף 24 כיתות
73	1720	877-13	1.01	מבונה ע"י פרטיים	



מס' / מס' תא התכנית	גוש / חלקה	גודל תא שטח	סוג השימוש הנוכחי	שימוש עתידי מוצע + פרטנציאל ציפוף 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 שחב"ק	שכונתי
78	330	8780-1	8	יסודי עומר אבן אלחטאב	שכונתי
79	331	8780-7	15.4	תמוח פיס + מקיף אבן אלחיייתם + 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	מסגד אלסראט	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	0.874	המסגד הישן	שכונתי
86	325	8750-21	1.75	מחלקות 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	0.57	בניה פרטית	
90	1722	8782-56	1.35	בניה פרטית	
91	266	8759-11,13	2.4	ריק	4 כיתות גני ילדים + מעון יום



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

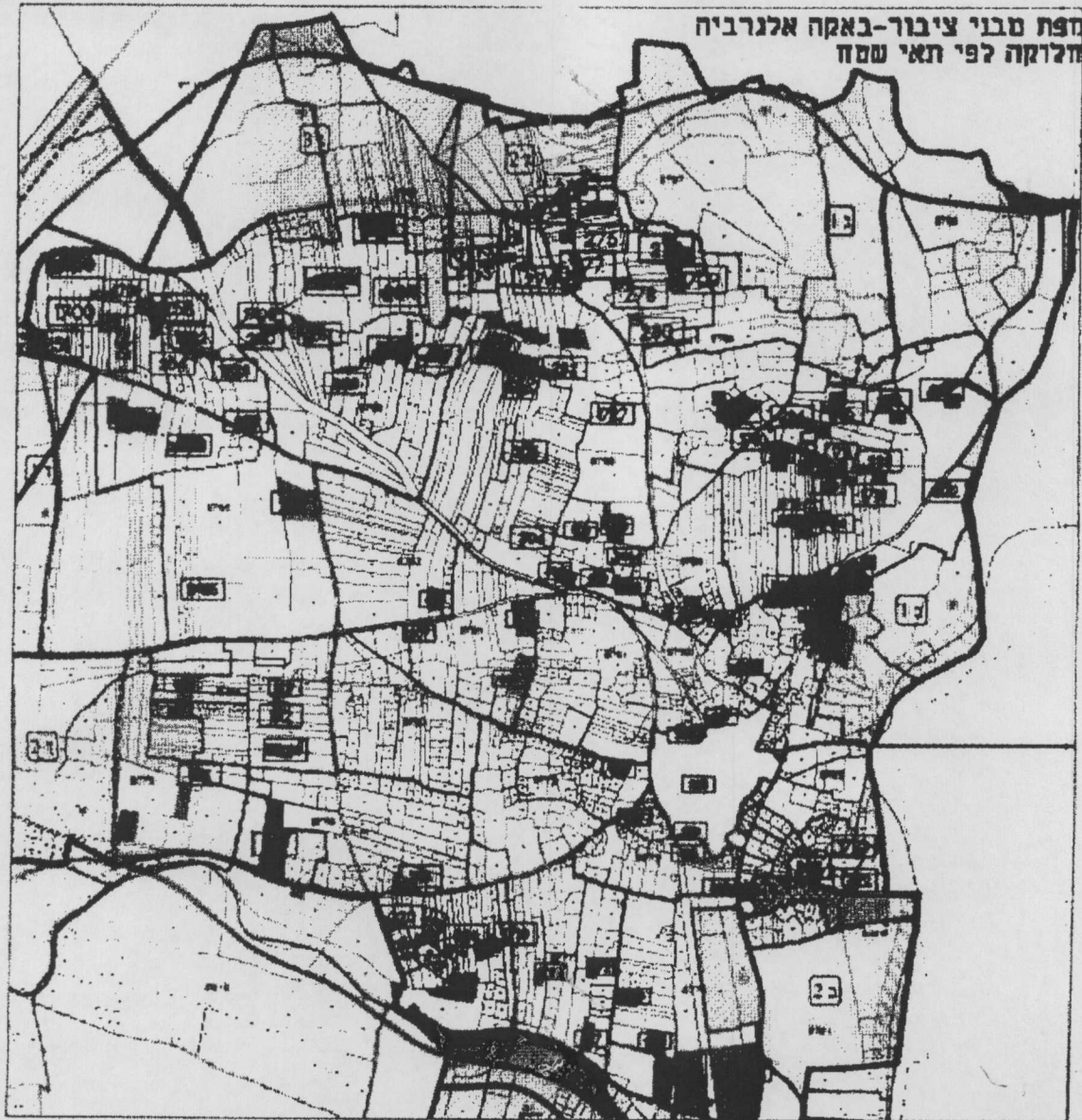
הערה :

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

★

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

- 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 לחקלה על המוסדות חקיימים.
- 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.
- 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 אלגרביה