

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-1207174

מגורים ומבני ציבור - עמירון הר יונה (ג/28023)



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005297420/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בקביעת בינוי וייעודים למגרשים 104-105-223 בשכונת הר יונה ג', שלב ב', נוף הגליל. מטרת התכנית הינה התאמת הבינוי והיקף יחיד לצפיפות המקובלת ע"פ מדיניות תכנון ארצית, מחוזית ומקומית.

התכנית מציעה תמורה ציבורית בהיקף במגרש 223. במסגרת התאמת התכנון לאוכלוסיה חרדית, נקבע תקן חנייה מופחת התואם לרמת המינוע של הקהילה. נספח הבינוי הינו מסמך רקע הקובע את אופי הבינוי במגרשים ואינו מחייב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ומבני ציבור - עמירון הר יונה (ג/28023)

ומספר התכנית

מספר התכנית 212-1207174

6.298 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	232908
קואורדינאטה Y	737500

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 223-104,105 נוף הגליל, ברחובות דובר שלום ואמרי סופר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	דובר שלום	11	
נוף הגליל	דובר שלום	9	

שכונה הר יונה ג', נוף הגליל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		22-24, 29, 36

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



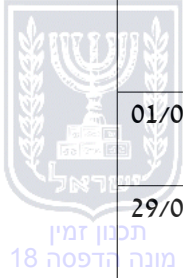
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999		4997	4790	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/ 10278.	החלפה	<u>ג/ 10278</u>
29/04/2002		2141	5070	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/12572.	החלפה	<u>ג/ 12572</u>
04/11/2020		893	9193	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 212-0842252	החלפה	<u>212-0842252</u>
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו כפיפה לתכנית 212-0137604.	כפיפות	<u>212-0137604</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לירן יהודה שוקרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לירן יהודה שוקרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 58 23/07/2024	לירן יהודה שוקרון	23/07/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח נוף	14: 55 23/07/2024	לנה חדאד	15/07/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	14: 30 23/07/2024	חביב חדד	15/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
כן	פרוגרמה לצרכי ציבור	13: 13 24/07/2024	יאיר פרלה	25/12/2023	36		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	10: 11 24/07/2024	שנאאוי איאד	24/07/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה נוף הגליל	נוף הגליל	לב העיר	1	04-6478870		office@pri- movitz- bas.net
	פרטי			עמירון חברה לבניין ולהשקעות בע"מ	נוף הגליל	עצמון	18	03-6189001	054-3111429	racheli.elkar- if@gmail.c om

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לירן יהודה שוקרון	28932610	פרימוביץ-בס אדריכלות וניחול בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4704530	mati@primo- vitz-bas.net
מודד מוסמך	מודד	שנאוי איאד	1101	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא	1			eiadeng@gm- ail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	לנה חדאד	111384	חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	סאפוריה	284	04-6555769		haddad@had- dad-h.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי - תנועה	יועץ תחבורה	חביב חדד	21091	חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	סאפוריה	284	04-6555769		haddad@haddad-h.com
פרוגרמטור	יועץ כלכלי	יאיר פרלה		י.פ. עידית יעוץ אחזקות ופרויקטים בע"מ	בית חלקיה	בית חלקיה	122	058-5466100		yair@minufim-group.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תוספת שטחי בנייה ויח"ד, וקביעת מתחם למגורים הכולל שימושים ציבוריים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת ייעודים ושימושים בתחום התכנית.

ב. תוספת שטחי בניה.

ג. קביעת גובה הבינוי.

ד. תוספת יח"ד.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.



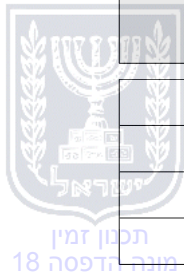
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	223,104
מגורים ג'	105
מבנים ומוסדות ציבור	522

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.63	910.15	מבני ציבור
31.08	2,240	מגורים א'-1
56.29	4,057	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>7,207.15</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.63	910.15	מבנים ומוסדות ציבור
73.92	5,328.62	מגורים ב'
13.45	969.45	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>7,208.22</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	שימושים
	- מגורים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.2.1	שימושים
	- מגורים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים
	- מבני ציבור
4.3.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי						שרות
308	2	(1) 6	25	22	65	205	2600	220	320	620	1440	1271	104	מגורים ב'	מגורים ב'
308	2	(1) 6	25	22	65	268	2600	220	320	620	1440	969	105	מגורים ג'	מגורים ג'
700	2	(2) 9	29	50	65	189	7650	1200		2150	4300	4057	223	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 4	18		80	300	2730			455	2275	910	522	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

יותר ניוד זכויות עיקרי ושירות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר קומת יציאה לגג.

(2) בנוסף תותר יציאה לגג.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי</b></p> <p>יותר בינוי מחסנים לשימוש מגורים, בכל קומות המבנה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי גמר:</p> <p>1. חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים ו/או חיפויים אחרים לפי הנחיית מהנדסת העיר.</p> <p>2. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי אבן וכיו"ב, יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. מזגנים:</p> <p>1. מזגנים או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות, ימוקמו באופן נסתר שאינו פוגע בחזות המבנה.</p> <p>2. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסת השירות - הכול באופן המשתלב בחזות הבניין.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. יותרו גגות שטוחים.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף, זיפות או אגרגט שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ג. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, מרזבים, ארזוי רוח וכיו"ב יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה 0.6 חניות ליח"ד, מתוכם 0.5 חניות ליח"ד בתחום מגרשי המגורים, ו-0.1 חניות ליח"ד בדרכים.</p> <p>ב. החניות למבני ציבור יסופקו כולן בתחום הדרכים.</p> <p>ג. חנייה מקורות ניתן יהיה לבנות בקווי בניין אפס.</p> <p>ד. פריקה וטעינה למסחר ולתעסוקה יתוכננו בתחום הדרך.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יעד נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יחושב לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים ויעמוד לפחות על 104 מ"ק.</p> <p>ב. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.</p> <p>ג. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון.</p> <p>ד. גובה קירות פיתוח יוגבל ל-5 מ'. בקירות הפונים כלפי שטח חקלאי ו/או שפ"פ - יהיה אפשר לעלות על גובה זה באישור מהנדסת העיר.</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ופנימיות ואופן הסתרתן, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) וקרקעיות. תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המוסמכת להקמת התשתית.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין מיקום פחי האשפה.</p> <p>ד. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תאגיד המים העירוני בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2

--





# הר יונה ג' – נוף הגליל

## תוכנית מספר 212-1207174

### דצמבר 2023

**פרוגרמה למבני ציבור**





## תפקידים ואנשי קשר

תפקיד	שם החברה	שם איש קשר	טלפון	דוא"ל
חברה יזמית	עמירון	רחלי אלקריף		racheli.elkarif@gmail.com
אדריכל	פרימוביץ בס אדריכלים	מתי פרימוביץ	02-9900731	mati@primovitz-bas.net
יועץ חברתי	מינופים	יאיר פרלה	058-5466100	yair@minufim-group.co.il





## מבנה המסמך

סקירה על המתחם וסביבתו של הפרויקט.	1
נתונים סטטיסטיים על סביבת הפרויקט.	2
קביעת גודל אוכלוסיית היעד.	3
התוכנית המוצעת.	4
הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור.	5
סקירה של המבנים הציבוריים בשכונה והשימוש בהם.	6





# סקירה על המתחם וסביבתו





## נוף הגליל

נוף הגליל היא עיר בגליל התחתון ובמחוז הצפון של מדינת ישראל. היא הוכרזה כעיר בשנת 1974

לאחר שהייתה מועצה מקומית החל מ-1963 עד יוני 2019 נקראה העיר "נְצָרַת עֵלִית", בשל סמיכותה

לעיר נצרת. נוף הגליל היא עיר מעורבת כ-72% מתושביה הם יהודים וכ-28% הם ערבים (מרביתם

נוצרים, ומיעוטם מוסלמים).

העיר נמצאת בחלק המזרחי והגבוה של רכס הרי נצרת, צפונית ומזרחית לעיר נצרת, רכס ארוך המזדקר

מתוך הגליל התחתון השטוח, בגובה של כ-500 מ' מעל לפני הים. שיא גובהה של העיר הוא 573 מ', באזור

הר יונה.

בנוף הגליל מתגוררים 42,500 תושבים ב 16,731 יח"ד





## שכונת הר יונה

הפרויקט המתוכנן נמצא בשכונת הר יונה ג'

השכונה נמצאת בחלק הצפון מזרחי של העיר בסמוך לשכונות הר יונה א' וב'

השכונה החלה להתאכלס בשנת 2012 והיא מיועדת לציבור החרדי

בשכונה קיימים מספר קהילות שונות בתוך המגזר החרדי.

השכונה היא ייחודית לעיר והמאפיינים שלה הם שונים מכלל העיר מכל היבט. חינוך, דמוגרפיה, תרבות

ועוד.

בשכונה יש כיום שירותים של מכולת, קופות חולים ובתי ספר יסודי





## סביבות המתחם

הפרויקט המתוכנן נמצא בשכונת הר יונה ג'.

השכונה נמצאת בחלק הצפון מזרחי של העיר בסמוך לשכונות הר יונה א' וב'.

השכונה החלה להתאכלס בשנת 2012 והיא מיועדת לציבור החרדי.

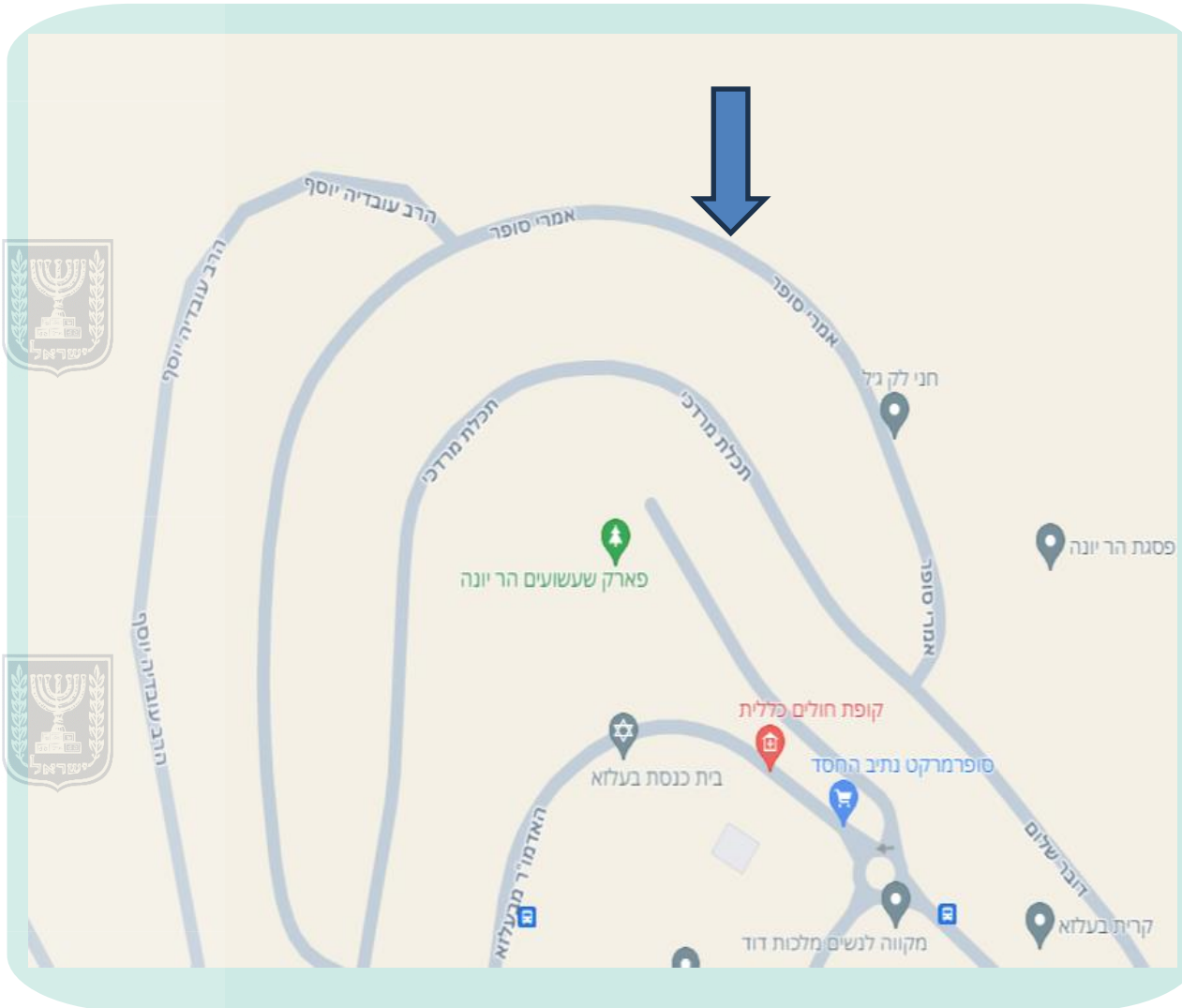
בשכונה קיימים מספר קהילות- כאשר הבולטות הן:

- חסידות בעלזא
- חרדים ליטאים
- חסידות תולדות אהרון





## סביבות המתחם

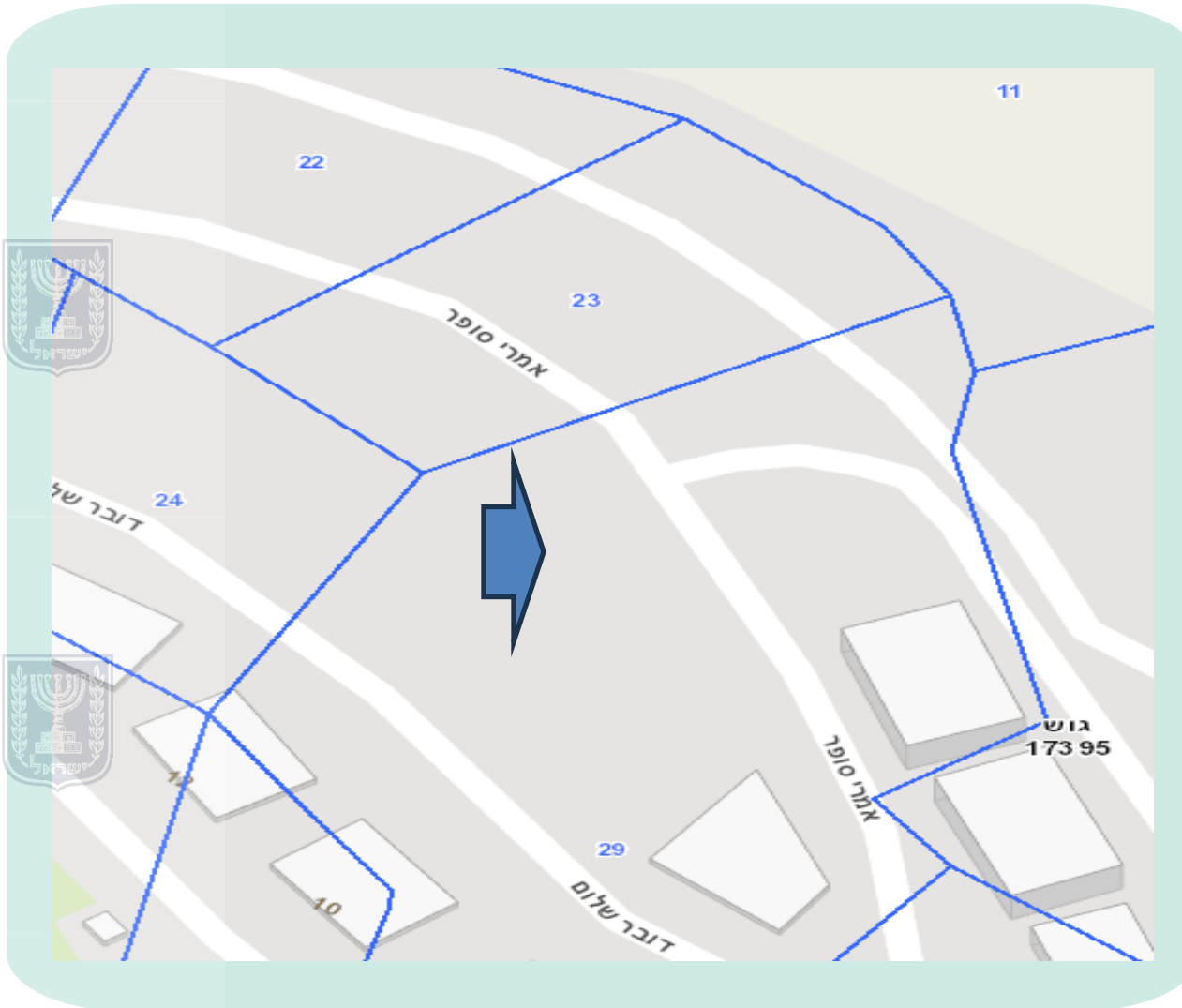


הפרויקט המתוכנן נמצא צפונית  
לשכונת בעלזא בהרחבה של  
השכונה .





## סביבות המתחם



**הפרויקט כולל חמישה מבנים :**

**הפרויקט :**

תוספת של 62 יח"ד

**מיקום :**

גוש 17395 חלקות 22-24,29

הבנייה במגרשים – 104-105-223

התמורה הציבורית במגרש 223





# נתונים סטטיסטיים על סביבת הפרויקט





## נתונים סטטיסטיים על העיר – גילאי התושבים

מהנתונים המוצגים

בגרף עולה, כי נוף

הגליל היא עיר

מבוגרת באופן

משמעותי בצורה

ניכרת לעומת שאר

מדינת ישראל.

שכונת הר יונה ג'

מיועדת לציבור

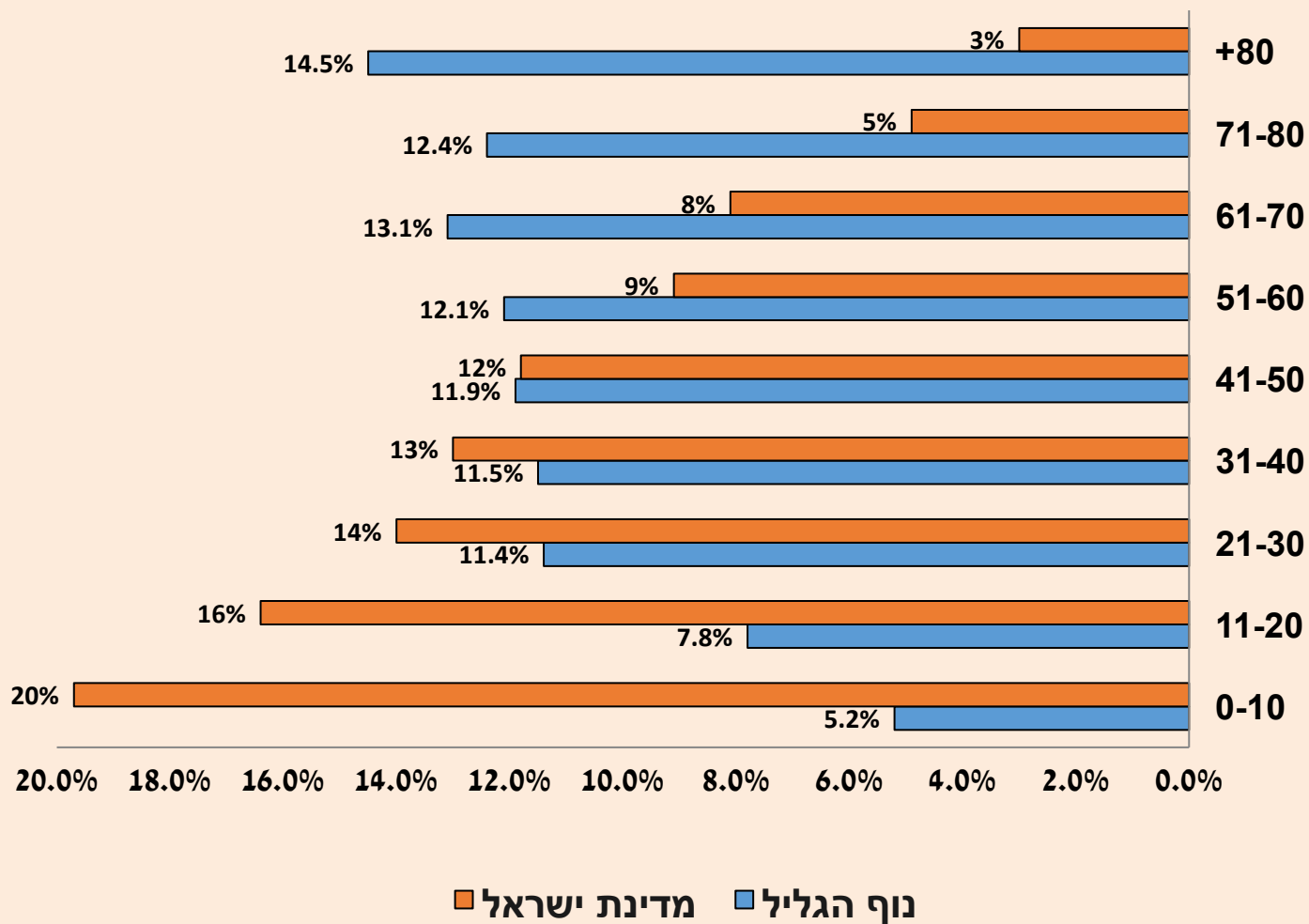
החרדי בדגש על

אוכלוסייה צעירה כל

שהמאפיין של

השכונה יהיה שונה

באופן ניכר.



מקורות: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



## קביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה

הנחות עבודה בסיסיות לביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור	
הנחה	פרמטר
62	יח"ד
7.5	גודל משק בית
3.2%	שנתון חינוך
50%	ביקוש למעונות
100%	ביקוש לגנים
2%	חינוך מיוחד





## הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור – מוסדות חינוך

ההנחות עבודה עליהם מתבססת טבלת הסיכום – מתוך "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" ההקצאה נגזרת מכמות האוכלוסייה שצריכה את השירותים והשימוש. גודל ההקצאה לכל שימוש מחושב בטבלת הנספח <http://iplan.gov.il>

בית ספר יסודי		
הערות		
6 שנתונים כיתות א-ו	12- 6	אוכלוסיית יעד
	100%	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה
בית ספר על-יסודי (למוסדות או לזרם החינוך הממלכתי-ממלכתי דתי)		
הערות		
6 שנתונים כיתות ז'-י"ב	18 עד 12	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר יסודי בנים – זרם חרדי		
הערות		
11 שנתונים - כללי 3 שנתונים : גן טרום-חובה עד חובה 8 שנתונים : כיתות א'-ח'	14 עד 3	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
טרום-חובה וחובה	20 לכיתות הלימוד ו 30 לכיתות הגן	מס' ילדים ממוצע בכיתה:





## הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור – מוסדות חינוך

ההנחות עבודה עליהם מתבססת טבלת הסיכום – מתוך "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" ההקצאה נגזרת מכמות האוכלוסייה שצריכה את השירותים והשימוש. גודל ההקצאה לכל שימוש מחושב בטבלת הנספח <http://iplan.gov.il>

בית ספר על-יסודי בנים - זרם חרדי		
הערות		
4 שנתונים כיתות ט'-י"ב	14 עד 18	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	20	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר יסודי בנות -זרם חרדי		
הערות		
8 שנתונים כיתות א'-ח'	6 עד 14	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר על-יסודי בנות -זרם חרדי		
הערות		
4 שנתונים כיתות ט'-י"ב	14 עד 18	אוכלוסיית יעד
	100% מאוכלוסיית הבנות שבקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:





## הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור – מוסדות חינוך

ההנחות עבודה עליהם מתבססת טבלת הסיכום – מתוך "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" ההקצאה נגזרת מכמות האוכלוסייה שצריכה את השירותים והשימוש. גודל ההקצאה לכל שימוש מחושב בטבלת הנספח <http://iplan.gov.il>

בית ספר על-יסודי בנים - זרם חרדי		
הערות		
4 שנתונים כיתות ט'-י"ב	14 עד 18	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	20	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר יסודי בנות -זרם חרדי		
הערות		
8 שנתונים כיתות א'-ח'	6 עד 14	אוכלוסיית יעד
	100% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר על-יסודי בנות -זרם חרדי		
הערות		
4 שנתונים כיתות ט'-י"ב	14 עד 18	אוכלוסיית יעד
	100% מאוכלוסיית הבנות שבקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	27	מס' ילדים ממוצע בכיתה:





## הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור – מוסדות חינוך

ההנחות עבודה עליהם מתבססת טבלת הסיכום – מתוך "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" ההקצאה נגזרת מכמות האוכלוסייה שצריכה את השירותים והשימוש. גודל ההקצאה לכל שימוש מחושב בטבלת הנספח <http://iplan.gov.il>

חינוך מיוחד		
הערות		
כ-3 שנתונים	מ-3 חודשים עד 3 שנים	אוכלוסיית יעד
	2% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	45144	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר יסודי חינוך מיוחד		
הערות		
	0 עד 6	אוכלוסיית יעד
שיקולי ההקצאה יהיו בראייה כלל-עירונית.	2% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	10	מס' ילדים ממוצע בכיתה:
בית ספר על-יסודי חינוך מיוחד		
הערות		
9 שנתונים	12 עד 21	אוכלוסיית יעד
	2% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות
	10	מס' ילדים ממוצע בכיתה:



## הגדות הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור – בריאות ורווחה

ההנחות עבודה עליהם מתבססת טבלת הסיכום – מתוך "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" ההקצאה נגזרת מכמות האוכלוסייה שצריכה את השירותים והשימוש. גודל ההקצאה לכל שימוש מחושב בטבלת הנספח <http://iplan.gov.il>

### תחנה לבריאות המשפחה

הערות		
	0-6	אוכלוסיית יעד
5 שנתונים	גילאי 0-1 100% גילאי 2-6 20%	שיעור השתתפות
מרכז יום לקשיש (תשושי גוף/תשושי נפש)		
הערות		
	+70	אוכלוסיית יעד
	2% מקבוצת הגיל	שיעור השתתפות





# הגדרת הביקוש הפוטנציאלי למבני ציבור





## הפרוגרמה המוצעת מאפייני תכנית

מאפיין אוכלוסיה	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה (באחוזים)	מספר נפשות למשק בית ממוצע	סה"כ יח"ד הצפויות להתממש (בנוסף לקיים)	מאפיין האוכלוסייה	מטרת התכנית	גודל היישוב	יישוב
חרדי	3.2	7.5	62	חרדי	מתחם חדש	מתחת ל-50 אלף	נוף הגליל
<b>מידע סטטיסטי ע"פ מאפייני תכנית</b>							
15	מספר ילדים בשנתון (סה"כ אוכלוסיה * שיעור שנתון)		465	סה"כ אוכלוסייה (יח"ד * מספר נפשות)			

- הונח ביקוש של 100% מתושבי המתחם לבית כנסת
- גודל שנתון, ומספר נפשות במשק בית התקבלו מהיזם





## הצרכים הנדרשים

פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתוכנית:				
הצרכים הפרוגמטיים	המענה הנדרש בתוכנית	שטח קרקע בדונם	שטח בנוי במ"ר	סה"כ מוצע בתוכנית
מעון יום – כיתות	1	אין סף כניסה		לא מוצע- אין סף כניסה
גן ילדים חרדי בנים - כיתות	1	1	130 מ"ר	לא מוצע- יש מקומות במבנים קיימים
גן ילדים חרדי בנות - כיתות	1		130 מ"ר	
בית ספר יסודי חרדי בנים - כיתות	3	(אין סף כניסה) 3.6	1900 מ"ר	לא מוצע- אין סף כניסה
בית ספר יסודי חרדי בנות - כיתות	2	אין סף כניסה		
בית ספר על-יסודי חרדי בנים - כיתות	1	אין סף כניסה		
מרפאה שכונתית (מ"ר)	47	אין סף כניסה		
בתי כנסת - מ"ר בנוי	251	אין סף כניסה		
מרכז תרבות וקהילה (סוג מרכז)	אגף בבית ספר			מוצע 400 מ"ר בנוי בשטח משולב- מפורט בעמוד 23
סמוך - סף הבית ירוק מינימום (דונם)	1.8	1.8	0	לא מוצע- יש שטחים פתוחים צמודים
סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום (דונם)	0.46	0.46	0	
<b>סה"כ מ"ר נדרש לבינוי</b>			<b>511 מ"ר</b>	

הטבלה מציגה את הצרכים לפי הדרישות שנקבעו במסמך ההנחיות. צרכים שלא עומדים במינימום הנדרש לא הוצגו (לדוג' כיתות לחינוך מיוחד, אצטדיונים וכו')





## קריטריונים לפרוגרמה לשצ"פ

להלן פירוט מכסות השטח הנדרש למרחב הציבורי הפתוח לסוגיו (לפירוט המכסות והכללים בהקשר זה - ראו ב"תעודות הזהות" שבהמשך):

מכסת השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח (לתושב)		המרחב הציבורי הפתוח
<p><b>מרקם בנוי (התחדשות עירונית)</b></p>  <p>אפשרות להקטנת המכסה למינימום (3 מ"ר) או אף פחות מכך, וזאת בהתאם למדיניות שתיקבע ע"י הרשות המקומית שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום</p>	<p><b>מתחם חדש</b></p>  <p>הקצאת מלוא המכסה (5 מ"ר) השלמת חוסרים (במרקם הבנוי) ככל שיש בכך כדי לספק מענה תכנוני ראוי (ולא רק כמותי)</p>	<p><b>סף הבית</b></p>
<p><b>אפשרות לצמצום המכסה באופן חלקי ואף מלא, בהתאם לקיים ולאפשר</b></p>  <p>שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום</p>	<p><b>הקצאת מלוא המכסה (2 מ"ר) השלמת חוסרים (במרקם הבנוי) ככל שיש בכך כדי לספק מענה תכנוני ראוי (ולא רק כמותי)</b></p> 	<p><b>עירוני</b></p>
<b>כלל היישוב</b>		
 <p>הקצאת מלוא המכסה (10 מ"ר לתושב)</p>	<p>הקצאת מלוא המכסה (3 מ"ר) השלמת חוסרים (ככל הנדרש) לעמידה במסגרת ההקצאה המינימלית ליישוב</p>	<p><b>כלל-עירוני</b></p>



## קריטריונים לפרוגרמה לשצ"פ

מאפייני אוכלוסייה	אחוז השנתון (%)	מספר נפשות למשק בית	סה"כ (יחידות דיור	מאפייני אוכלוסייה	מטרת התוכנית	שם היישוב
חרדי	3.2	7.5	62	יהודי כללי	בניה חדשה	נוף הגליל
מספר ילדים בשנתון 15			465	סה"כ אוכלוסייה		





## הפרוגרמה המוצעת למבני ציבור מס' תכנית 212-1207174

הערות	פרוגרמה לשירותי ציבור			מתקן	תחום
	שטח בנוי במ"ר	שטח קרקע בדונם	מס' מתקנים נדרש		
משולבת בבית ספר על-יסודי או במגרש ציבורי/סחיר אחר.	250 מ"ר	משולב עם שירות ציבורי אחר	1 (קטנה)	ספרייה	מוסדות תרבות וקהילה נוספים
<p><b>הנחיות תכנון:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מוצע למקם סמוך או בשולי שטח פתוח ו/או מגרשי ספורט פתוחים.</li> <li>מומלץ לתכנן את ההקצאה בפיצול לשטחים קטנים כדי לקרב את השירות למשתמשים ולאפשר גמישות בהקצאה.</li> </ul> <p><b>שילובים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מועדון נוער מומלץ לשילוב עם מרכז קהילתי תוך כדי שמירת שטחי פעילות נפרדים ושימוש בשטח הפתוח לפעילות חוץ.</li> <li>ניתן לשלב במגרשים ציבוריים אחרים או סחירים, בתנאי שיאפשר גישה עצמאית, אפשרות שימוש בשטחי חוץ ובתנאי על שמירה מפני מטרדי רעש לסביבה.</li> </ul>	150 מ"ר	משולב עם שירות ציבורי אחר	1 (לשימוש עד 300 איש)	מועדון נוער	מוסדות תרבות וקהילה נוספים
<p>הצרכים הנוספים – בית ספר בנים ובנות ובית כנסת לא הובאו בהמלצה, אחרי שיחה עם גורמים בעירייה וסיורים בשטח נראה שיש משאבים שאינם מנוצלים עד הסוף.</p> <p>בשיחה עם גורמים בקהילה עולה שהצורך כרגע הוא "מרכז קהילתי" שייתן מענה לכלל תושבי השכונה. המרכז יכול ספרייה ומועדון נוער.</p>					



## הפרוגרמה הסופית למבני ציבור מס' תכנית 212-1207174

בהתאם להנחיות של מהנדסת הוועדה המקומית, הפרוגרמה למבני ציבור המוצעת הינה בניית מבנה שייעוד עבור ישיבה.

 הערות	פרוגרמה לשירותי ציבור			מתקן	תחום
	שטח בנוי במ"ר	שטח קרקע בדונם	מס' מתקנים נדרש		
הישיבה תבנה בתא שטח 522 שייעודו מבנ"צ. הישיבה תבנה מעל כיתת מעון קיימת.	800 מ"ר	משולב עם מבנה ציבורי אחר	4-8 כיתות	ישיבה	מוסדות תרבות וקהילה נוספים





# שטחים ציבוריים בשכונה



## סקירה על מוסדות חינוך וציבור בשכונה ופרטים נוספים

- שכונת הר יונה ג' היא שכונה מתפתחת שהאכלוס שלה בהתחלה היה איטי יותר והתגבר בהמשך בהפרש של כמה שנים . ולכן אין אחדות בשנתונים הקיימים בבתי הספר .
- לדוגמא- בית ספר בנות של החינוך העצמאי יש כיתות א' עד ז' . בכיתה א' יש 36 בנות ובכיתה ז' 5 בנות.
- בית ספר בנים של בעלזא כיום משתמש במבנים של גני ילדים עד שיבנה לו הבניין
- במבנה אחד של בית ספר יש 24 כיתות בנויות שחולקים אותם 4 סמלי מוסד שונים.
- בימים אלו נבנה מבנה חדש לבית ספר





## סקירה על מוסדות החינוך בשכונה ופרטים נוספים

בשיחות שביצענו עם מחלקת החינוך של העירייה נראה שמה שנכון עכשיו והצורך המיידי הוא גני ילדים ומעונות יום.

מהסיבה שיש חלוקה בין הקהילות השונות כל אחת עם הצרכים המיוחדים שלה ובהתאם לכך גודל המבנים.

בנוסף יש כיום מספיק מבנים לכיתות א'- ח' והצפי שיספיק לשנים הקרובות

**בתי כנסת** - גם פה בניית של מבנה לפי כללי מינהל התכנון לא בהכרח יהווה פתרון מכיוון שצריך

לעשות חלוקה בין הצרכים של הקהילות השונות





## מבני ציבור בשכונה

בית הכנסת הספרדי בפרויקט נתיב



בית הכנסת הליטאי בפרויקט נתיב





## מבני ציבור בשכונה

בית הכנסת ברסלב ברקע השכונה



בית הכנסת צ'רנוביל





## מבני ציבור בשכונה



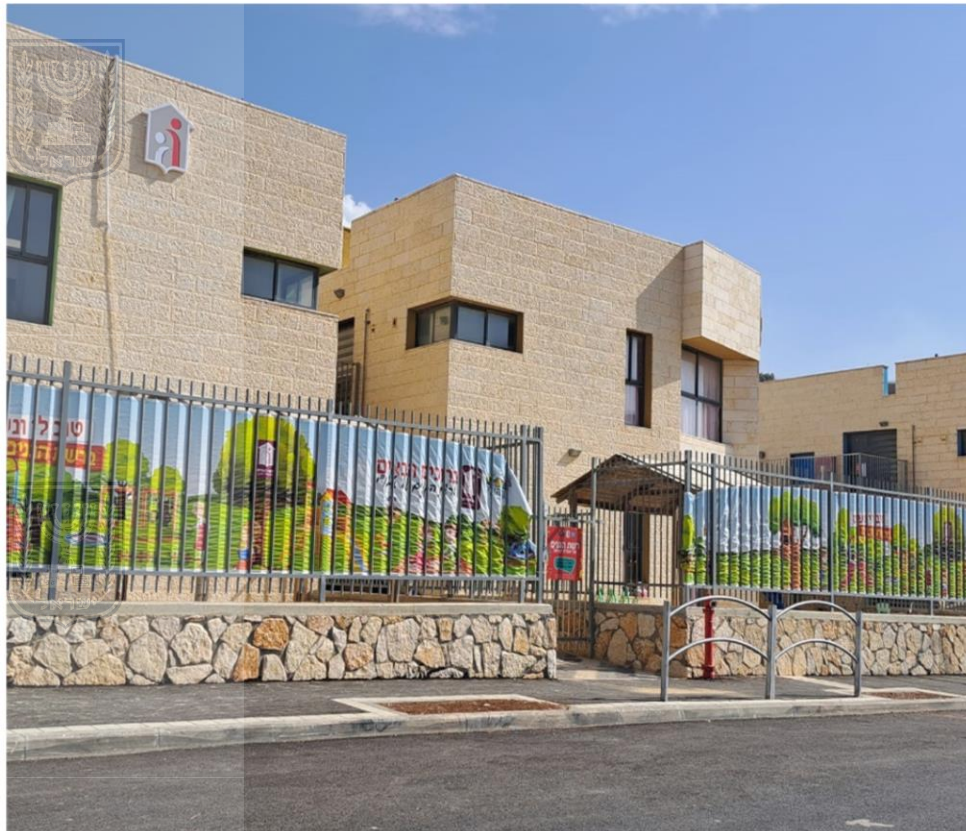
**בית כנסת  
בעלזא**





## מבני ציבור בשכונה

אשכול 6 גנים של רשת אגודת ישראל



אשכול 8 גנים שכונת בעלזא





## מבני ציבור בשכונה

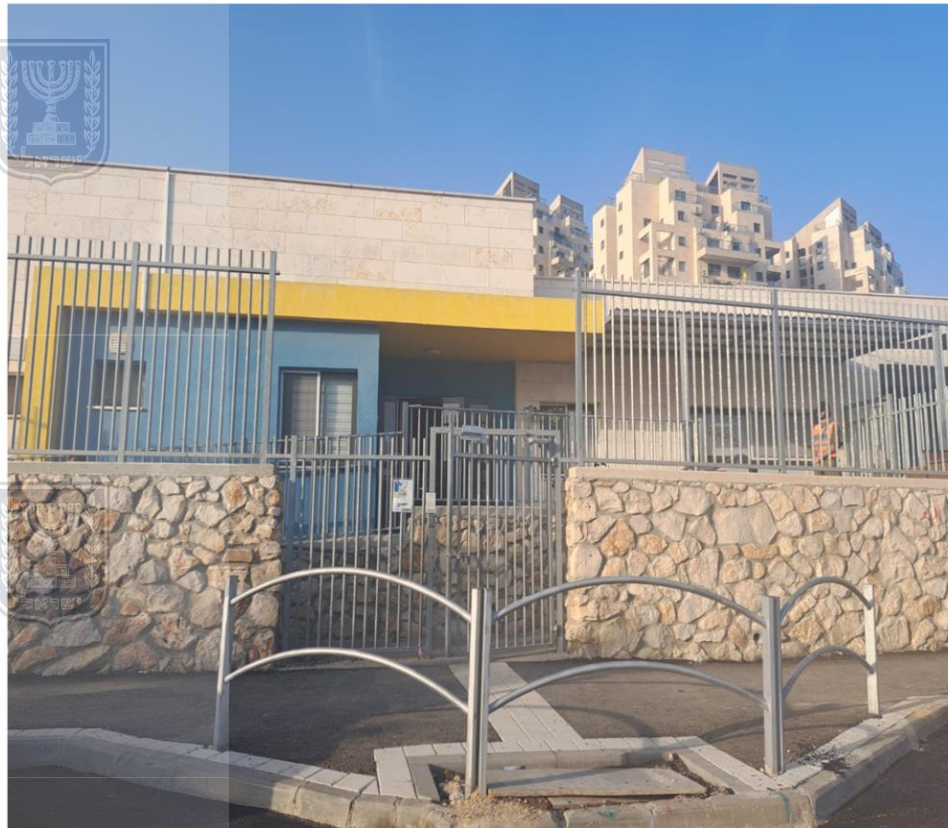
מבנה בית ספר  
24 כיתות





## מבני ציבור בשכונה

מעון קטנטנים שכונת נתיב

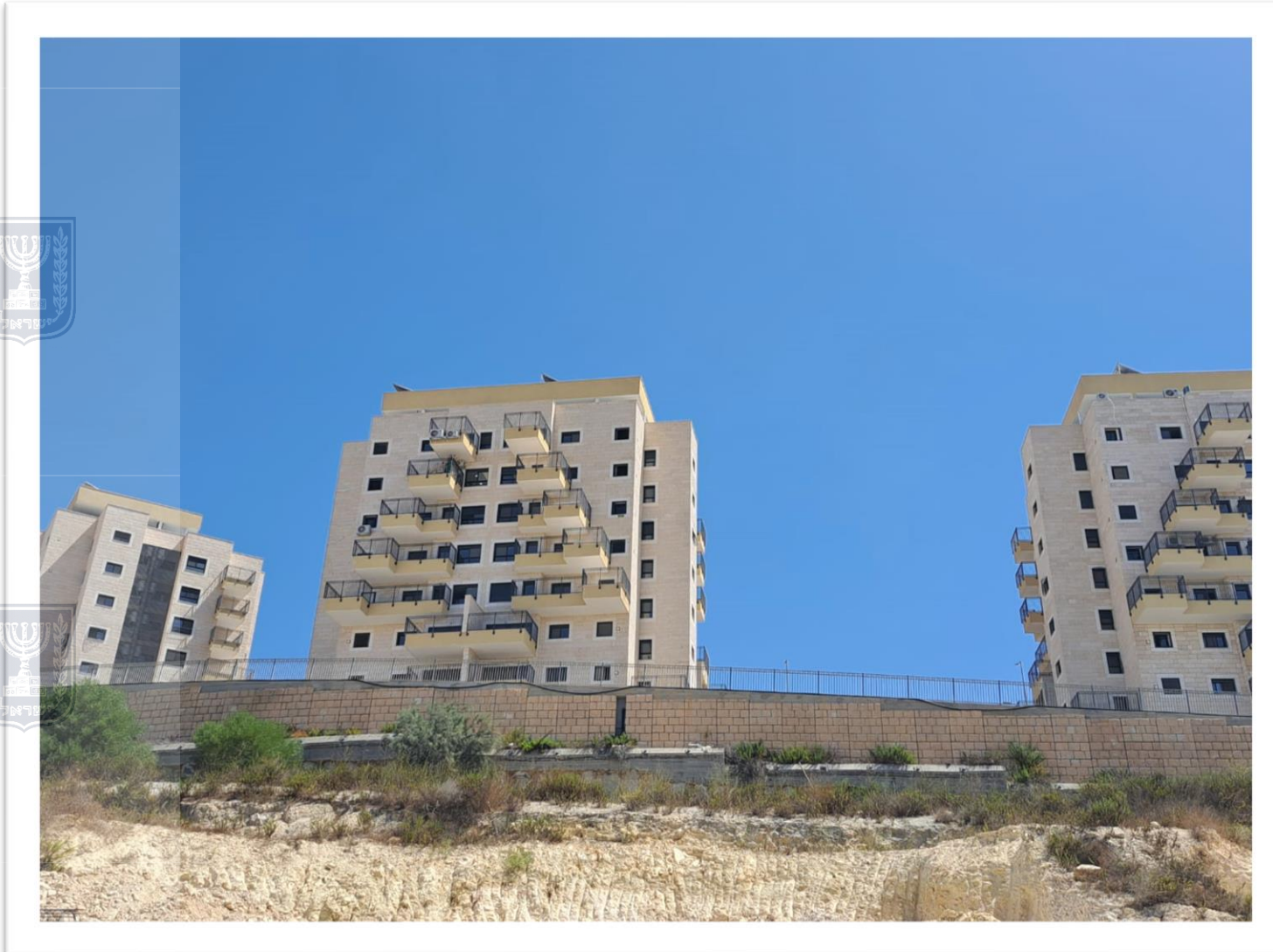


גן ילדים נוסף





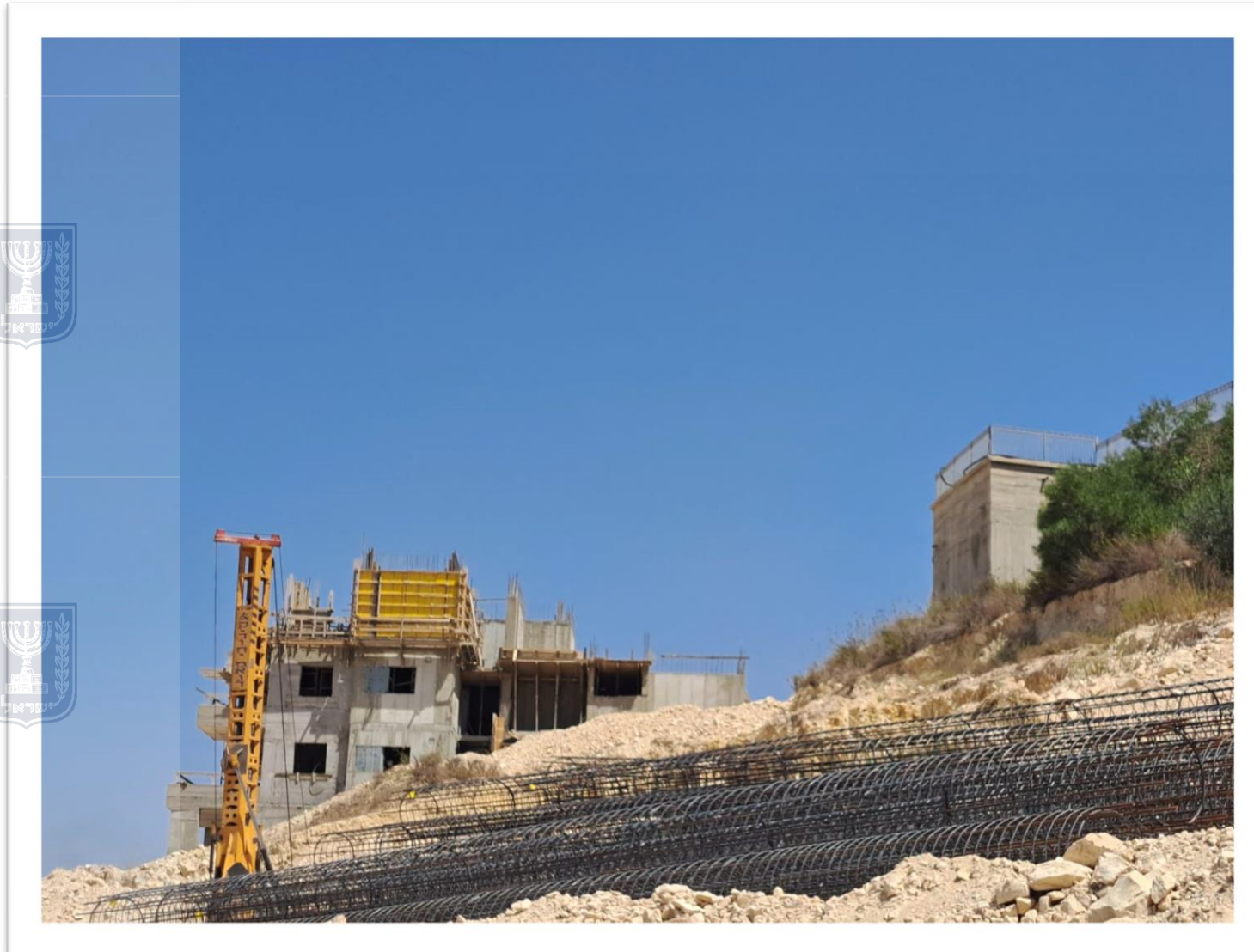
## פרוייקטים בשכונה



**בעלזא**



## פרוייקטים בשכונה



ערלוי



# תודה רבה !

