

31/5/2015

שכונת עמק הזיתים/עוספיא	תכנית 356-0096750
פרוגרמה לצרכי ציבור	עורכים: אבירם אדריכלים בע"מ

1. מבוא

עמק הזיתים הינו עתודת הקרקע העיקרית לפיתוח מגורים בעוספיא. כיום לא קיימת תכנית מאושרת למגורים בתחום התכנית. תכנית גלילית ג/604 משנת 1978 הגדירה את מרבית שטחי התכנית כחקלאיים. בתחום התכנית קיימים כ-350 מבני מגורים. מטרת התכנית:

1. הסדרת הבניה הקיימת.
2. יצירת שכונת מגורים בעוספיא אשר תתן מענה לכ-2,000 יחידות דיור נוספות לפחות.
3. במסגרת התכנית לא ייהרסו מבנים קיימים.
4. התכנית מבוססת על שלד התנועה הקיים תוך חיזוקו וחיבורו למערך היישובי הקיים והמתוכנן והשאר "קצוות" לתכנון עתידי.

התכנית תואמת את יעדי הצפיפות המחוזיים/ארציים. עמידה ביעדים אלה מתאפשרת ע"י יצירת מגוון טיפוסי מגורים: צמודי קרקע בתוך רקמה קיימת ובשוליים וציפוף הבנייה לאורך נתיבי התנועה הראשיים של השכונה באזורי המגורים שבתחום ההוראות המיוחדות וכן באזור המרכז האזרחי.

התכנית הינה על קרקע פרטית (אחוזים בודדים בידי המדינה), אי לכך התכנון מגיע מלמטה וכך גם הקצב שבו תיושם התכנית. אחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור.

בעמק הזיתים קיימים עדיין שטחים בעיבוד חקלאי, ליבה חקלאית זו (גם לפי תכנית המתאר הנמצאת בהתהוות) תשומר חלקית במסגרת התכנית תוך הסדרת הבינוי הקיים (והעתיד הצפוי) בתחומה. התכנית מלווה בנספח/תכנית "צל" אשר מתווה מדיניות תכנונית עתידית בליבה החקלאית- כולל הקצאה לצרכי ציבור שבאה לידי ביטוי בהרחבת השצ"פ העירוני במקביל לתוספת משמעותית למגורים.

בנוסף על המענה שניתן לצרכי השכונה המקומיים, נותנת התכנית מענה לצרכים יישוביים אשר הוגדרו בתכנית המתאר המתהווה בימים אלה במקביל לתכנית: מרכז אזרחי ומוקד עירוני להתכנסות ביישוב שימוקם בסמוך לפארק עירוני (שטח ציבורי פתוח).

2. שיטת עבודה

הקצאות לצרכי ציבור נבחנו כנגזרת של קיבולת השטח שיפותח למגורים תוך הפעלת מקדמי מימוש (שידורו בהמשך) ובתהליך של חילוף לאחר באמצעות גודל שנתון גזר גודל האוכלוסיה לו יש לתת מענה בתכנית. כמו כן, נבחנו קיומם של ספי כניסה לשירותים ציבוריים ומידת המענה בתחומי התכנית ובתחומי היישוב.

3. מערך שירותים/ שימושים ציבוריים קיים ביישוב ופריסתו¹

מצאי שטחי ציבור לפי תכניות מאושרות (בדונם)

מס' תכנית	השטח בדונם:			לפי ייעוד:			ספורט ונופש
	סה"כ	בנוי	פנוי	בניני ציבור	מסד ציבורי	שטח ציבורי משולב	
עד/188	13.18	-	13.18	4.52	-	-	8.66
עד/במ/160	8.00	2.0	6.0	8.0	-	-	-
עד/124	8.00	4.0	4.0	8.0	-	-	-
עד/104	6.00	-	6.0	6.0	-	-	-
עד/105	20.0	13.5	6.5	20.0	-	-	-
2/15/3	0	-	-	שינוי לתכנית עד/105. שטח בניני ציבור נשאר זהה לתכנית עד/105.			
עד/106	30.00	8.0	16.0	6.0	30.0	-	-
עד/107	30.0	22.5	4.0	3.5	23.0	7.0 (שטח פרטי-ציבורי מיוחד)	-
עד/201	-0.4	-0.4	-	שינוי לתכנית עד/107. מקטן שטח בניני ציבור ב-430 ד'			
עד/108	8.0	0.5	7.5	8.07	-	-	-
עד/256	12.60	-	12.6	12.6	-	-	-
עד/במ/141	28.35	-	27.35	1.0	8.8	19.55	-
עד/במ/142	14.36	-	1.2	13.16	3.86	10.50	-
עד/155	65.8	62.1	-	3.7	48.5 (מבני ציבור ומסחר)	3.7	-
סה"כ	243.9	112.2	62.55	69.14	179.54 ד'	4.44 ד'	8.66 ד'

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
20.7.15
לאשר את התכנית
יוסף משלב 10.6.15
יו"ר הוועדה המחוזית **תאריך**

הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
תכנית מפורטת מס' 356-009675
הומלץ להפקידה
בישיבה מס' 201303 מיום 25.2.13
יו"ר הועדה **מחנכים/ת הועדה**

הוועדה על אישור תכנית מס' 356-009675
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7065
מיום 28.6.15

הוועדה על הפקדת תוכנית מס' 356-009675
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853
מיום 7.8.14

¹ מתוך דו"ח מתווה ופרוגרמה, תכנית מתאר מקומית/ עוזי גורדון בע"מ, 2011

ניתוח מוסדות הציבור ביישוב – מצאי, פרישה ותפקוד²

חינוך

מעונות יום ומשפחתונים (גילאי 0-3) – מענה לקבוצות גיל אלה ניתן כיום ביישוב בעיקר במסגרת משפחתונים הפועלים בבתי פרטיים בהנהלה של מכללת סחנין (אשר זכתה במכרז ארצי של התמ"ת) ובפיקוח המועצה המקומית. סה"כ כוללת מסגרת זו כ- 60 ילדים בכ- 11 משפחתונים. בנוסף, פועלים ביישוב כ- 10-15 גנים בבתי פרטיים, כשבכל גן 10-15 ילדים. הגנים אינם בפיקוח ומספקים מענה לכ- 100-150 ילדים נוספים.

גני ילדים טרום חובה וחובה (גילאי 3-6) – סה"כ פועלים ביישוב כ- 19 גני ילדים, מתוכם 2 גנים הם גנים פרטיים של המנזר הכרמלית. מבין 17 כתות הגן שמפעילה המועצה המקומית, רק 6 גנים פועלים במבנים ייעודיים. 5 כתות גן משולבות בצמוד לבי"ס א' ו- ב'.

בתי ספר יסודיים (כתות א'-ו') – בעוספיא סה"כ 38 כתות יסודי פעילות ב- 3 בתי ספר יסודיים ממלכתיים הממוקמים בצמידות (יסודי א', יסודי ב' ויסודי ג'- אומנויות). סה"כ כוללים מוסדות אלה 50 כתות בנויות בפועל. נוסף על אלה, פועל ביישוב בי"ס דתי אלאשאק המונה 13 כתות. בי"ס הדתי פועל במבנה מושכר. בימים אלה נמצא בבנייה בעוספיא בי"ס יסודי חדש נוסף בשכונה המזרחית המיועד בשלב ראשון לאכלס 12 כתות אם. כל בתי הספר כוללים ספריות ומגרשים ואולמות ספורט כמקובל. ריכוז הנתונים לגבי המוסדות הקיימים מוצג בלוח 4:

לוח 4: כתות בי"ס יסודי בעוספיא

שם ביה"ס	מיקום	כתות בנויות בפועל	כתות פעילות	גודל מגרש	שטח קרקע לכיתה (ד') (פעילות)
יסודי א'	במרכז היישוב, מדרום לכביש 672 (מתחם 3)	14	14	7.6	0.2
יסודי ב'		22	20		
יסודי ג' – אומנויות		14	4		
אלאשאק	בדרום היישוב (מתחם 7)	13	13	פועל במבנה שכור	
סה"כ קיים		63	51		

בתי ספר על יסודי (כתות ז'-יב') – מצאי הכיתות העל יסודי בעוספיא עומד כיום על 58 כתות בנויות בחטי"ב ובתיכון אורט רונסון, כאשר בפועל מאוישות כיום 37 כתות על יסודי בלבד. חטי"ב מונה 17 כתות (בפועל בנויות 22 כתות) ותיכון אורט רונסון כולל 20 כתות (מתוך 36 כתות הבנויות בפועל). מגרש ביה"ס התיכון כולל אולם ספורט ויציע, מגרש משולב, מגרש טניס וכו'. ריצה. פרישת הכיתות הקיימות מפורטת להלן:

לוח 5: כתות בי"ס על יסודי בעוספיא

שם ביה"ס	מיקום	כתות בנויות בפועל	כתות פעילות	גודל מגרש	שטח קרקע לכיתה (ד') (פעילות)
חטי"ב	במרכז היישוב, ליד שכונת חיילים משוחררים (מתחם 3)	22	17	8.85	0.5
תיכון אורט רונסון	בכניסה דרומית ליישוב (מתחם 7)	36	20	35.6	1.8
סה"כ קיים		58	37		

² מתוך נספח פרוגרמתי, תכנית מתאר מקומית/ עוזי גורדון בע"מ, אוגוסט 2013

תרבות, חברה וקהילה

שירותי התרבות, החברה והקהילה הקיימים כיום ביישוב כוללים שירות לילדים ונוער (2 מועדוניות לגילאי בייס יסודי ופנימיות יום במסגרת ביה"ס היסודיים). כן קיימים ביישוב מועדון קשישים עצמאיים (גברים) – אל מנוול – הפועל במבנה שכור ומשמש לפעילות חברתית, ומרכז יום לקשיש (אזורי) המיועד לקשישים סיעודיים. עוד ביישוב מתנ"ס וספריה ציבורית וקיימת יוזמה פרטית להקמת בית עם³. מבדיקה מול מחלקת הרווחה, עולה כי חסרים ביישוב מועדון נוער, מועדוניות מתבגרים, מרכז הורים-ילדים ומועדוניות שיקומיות לילדי בייס יסודי.

ספורט

שטחי הספורט היישוביים מוצמדים ברובם לבתי הספר לשימוש משולב של התלמידים ושל כלל האוכלוסייה בשעות אחר הצהריים. סה"כ קיימים ביישוב 2 אולמות ספורט ו-3 מגרשים משולבים. נוסף על אלה, קיים מחוץ לתחום היישוב מגרש כדורגל הכולל פעילות של ביה"ס לכדורגל⁴.

בריאות

בעוספיא פועלות קופות החולים כללית מאוחדת ולאומית. כן יש ביישוב 2 תחנות לבריאות המשפחה ותחנה (לא פעילה) לבריאות השן.

דת

ביישוב מבני דת המשרתים את 3 הדתות: 3 חילואת, 3 כנסיות ומנזר אחד ומסגד אחד.

טרם התקבלו נתונים מהרשות המקומית ומתכנני המתאר לגבי המענה הניתן לגילאי 3-4. מתוך ניתוח של מתכנני המתאר אנו למדים כי בעוספיא כ-240 דונם המיועדים למוסדות ציבור בתכניות מאושרות. מתוכם 110 דונם משמשים לצרכים ציבוריים ועוד כ-70 פנויים. השאר, כ-60 דונם תפוסים על ידי מגורים.

4. הגדרת אזור ייחוס

כיום קיימות כ-350 יחיד בשכונת עמק הזיתים (בבניה ללא היתרים) אשר מקבלות מענה לצרכי הציבור בתחומי עוספיא ומחוץ לקו הכחול של התכנית. לא קיימים שטחי ציבור מוגדרים בתחומי הקו הכחול (אין הגדרה סטטוטורית למוסדות ציבור ואין שצ"פים פעילים). נקודת ההנחה שלנו שעל השכונה לספק את צרכיה בהיבט מעונות יום וחינוך קדם יסודי וכן מהיבט שטחים פתוחים. לקבלת שירותים בתחום החינוך היסודי והעל-יסודי ניתן מענה יישובי מחוץ לקו הכחול. כנ"ל לגבי צרכים בתחומי תרבות, נופש וספורט המקבלים מענה ברמה היישובית. כאמור, בנוסף על המטלות הציבוריות הנובעות מתוספת קיבולת בתחומי קו כחול הוגדרו צרכים יישוביים המקבלים מענה בתכנית: מרכז אזרחי ומוקד עירוני להתכנסות ביישוב שימוקם בסמוך לפארק עירוני.

5. מאפיינים דמוגרפים קיים וחזוי

גודל אוכלוסייה פוטנציאלי

נכון לסוף שנת 2011 מנתה האוכלוסיית עוספיא כ-11,100 תושבים³. מתוך אלו, כ-75% דרוזים והשאר נוצרים, מוסלמים ואחרים. אוכלוסיית עוספיא גדלה פי 3.3 ב-50 השנים האחרונות כאשר אחוז הגידול השנתי הממוצע בעוספיא אינו יציב ונע בין 1%-3.5% לשנה. אחוז הגידול השנתי של כלל האוכלוסייה הדרוזית בישראל עומד על 1.8%. בהתבסס על מגמות אלה ותחזיות הלמ"ס ביחס לשינוי הצפוי בשיעור הגידול השנתי הממוצע באוכלוסייה נקבעו שיעורי הגידול הצפויים. על פי חישוב שנעשה על ידי מתכנני המתאר תעמוד אוכלוסיית עוספיא בשנת 2030 על כ-13,800 תושבים.

³ למ"ס, שנתון סטטיסטי לישראל, 2012

חשוב לציין כי כיום מתגוררים בעמק הזיתים כ-350 משקי בית שהם כ-1,435 נפש. חישובי ההקצאות לצרכי ציבור אינם נובעים מגידול האוכלוסיה הקיימת במקום, אלא כנגזרת של הקיבולת המתאפשרת במסגרת התכנית (תוך התחשבות במימושים) המתייחסת לכ-2,000 משקי בית שהם כ-7,400 נפש.

גודל משק בית⁴

גודל משק בית ממוצע ביישוב עומד על 3.74 נפשות. מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי בין השנים 2005-2009 קטן גודל משק בית באוכלוסיה הלא-יהודית בכ-0.38% בשנה. הפעלת מקדם זה על גודל משק בית בעוספיא מעלה כי צפוי לקטון ל-3.5 לשנת 2020 ו-3.4 נפשות למשק בית לשנת 2030. גודל משק בית ממוצע בתחומי "עמק הזיתים" הינו גדול מהמוצע היישובי עקב הרכב גבוה של משפחות צעירות ועומד היום על 4.1 נפשות וצפוי לקטון לכדי 3.7 נפשות לשנת 2030.

6. קיבולת יח"ד ואוכלוסיה

קיבולת מאושרת בתחומי התכנית	מס' יח"ד : 0 גודל האוכלוסייה : 0
מצב קיים בפועל בתחומי התכנית (בבניה ללא היתרים)	מס' יח"ד : 350 גודל האוכלוסייה : 1,435
תוספת יח"ד והאוכלוסייה על פי התוכנית המוצעת (כולל את הבניה בפועל)	מס' יח"ד : 2,941 גודל האוכלוסייה : 10,880
תוספת יח"ד והאוכלוסייה על פי התוכנית המוצעת (כולל את הבניה בפועל) עם הפעלת מקדם מימוש (3 יח"ד לדונם) ⁵	מס' יח"ד : 2,054 גודל האוכלוסייה : 7,598

7. קביעת התוספת הראלית לפיתוח

גודל אוכלוסיה מחושב לצרכי הקצאות לצרכי ציבור

הנחות יסוד לקביעת תוספת ראלית

שכונת עמק הזיתים הינה שכונה קיימת (ללא תכנית מאושרת למגורים) אותה מסדירה התכנית תוך עיבוי ותוספת משמעותית של שטחים למגורים. במסגרת התכנית מוגדרים כ-630 דונם למגורים בצפיפות ממוצעת של 4.6 יחידות דיור לדונם. התכנית הינה על קרקע פרטית (אחוזים בודדים בידי המדינה), אי לכך התכנון "מגיע מלמטה" וכך גם הקצב שבו תיושם התכנית. אחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור. גורם נוסף שמשפיע על מימושים נמוכים הינו תכנון בתוך רקמה קיימת, בנויה בדפוס מפורז של יחידת דיור אחת לדונם בממוצע וכן אורחות חיים המקובלים ביישוב. תוספת יחידות דיור מקסימלית בתכנית עומדת על כ-3000 יח"ד, במימוש של 100% ובצפיפות המוכתבת. מימוש זה אינו ראלי ע"פ התחזיות. מימוש שכזה מקביל לתוספת אוכלוסיה של כ-11,000 נפש שמשמעותו הכפלת היישוב בתחומי השכונה בלבד. הנחת היסוד שלנו (שגם היא מחמירה לאור הקיים בשטח) מעריכה מימושים של כ-66% מהקיבולות למגורים בתכנית, משמע בחישוב קיבולת נלקחת בחשבון צפיפות ממוצעת של 3 יח"ד לדונם. מקדם מימוש זה נקבע בשיתוף פעולה עם המועצה המקומית ולשכת התכנון המחוזית והוא לוקח בחשבון את נורמות הבנייה הקיימות ביישוב, קרקע שכבר בנויה בחלקה ואת החזקה הפרטית על הקרקע.

⁴ מתוך נתונים שנמסרו מצוות מתכנני המתאר של עוספיה, וכן דו"ח מתווה ופרוגרמה 2011.

⁵ ראה הסבר בנוגע ליכולת מימוש בסעיף 7



חשוב לציין שבתהליך הגדרת הפרוגרמה היישובית על ידי מתכנני המתאר נטען כי בקרקע פרטית עומדים אחוזי המימוש על 25% בשטח בנוי ו-50% בשטח פנוי.

מימוש 100%		מימוש 3 יח"ד לדונם				
מספר יח"ד מקדם מימוש	הפעלת מקדם מימוש	מספר יח"ד מקדם מימוש	הפעלת מקדם מימוש	שטח	צפיפות מתוכננת	
נפשות לפי 3.7	נפשות לפי 3.7	נפשות לפי 3.7	נפשות לפי 3.7	שטח	צפיפות מתוכננת	
7,019	1,897	10,862	2,936	4.6	638	מגורים קוד ייעוד: 10
378	102	572	155	8.5	18	מגורים במסגרת ייעוד מעורב (מגורים/מסחר/מוסדות ציבור) קוד ייעוד: 1410
199	54	175	47	4.6	26	מגורים במסגרת מעורב ציבורי קוד ייעוד: 1250
7,397	2,053	11,434	3,090	4.6	674	סה"כ קיבולת מגורים



בהתאם לטבלה הנ"ל מדובר בתוספת של 2,077 יח"ד ובהתחשב בגודל משק בית ממוצע של 3.7 נפשות מדובר במתן מענה לאוכלוסיה (בתחומי הקו הכחול) בגודל 7,397 נפש.





8. פרוגרמה לצרכי ציבור

על בסיס גודל האוכלוסייה שחושב כנגזרת מהשטחים שיפותחו למגורים במסגרת התכנית ולאור ניתוח המצב הקיים נערכה פרוגרמה כמותית לשירותים ומוסדות ציבור בעוספיא. הפרוגרמה נערכה לפי גודל משק ממוצע של 3.7 נפשות. על פי נתוני גודל משק בית בשכונה עומד שנתון על כ-2% אך בהתאם לתיאום שבוצע מול מתכנני המתאר הוחלט לקבוע גודל שנתון חזוי 1.8% וזאת על מנת לשמור על תאימות להנחות מתאר.

עמק הזיתים	31/05/2015
מס' יח"ד	2,054
גודל משק בית	3.7
סה"כ אוכלוסייה	7,598
גדול שנתון	1.80%
מס' תלמידים	137

מוסד	סך כניסה (יח"ד)	נדרש (כן/לא)	גילאים	מצב מאושר/קיים (בדונם)	סה"כ חזוי	מספר כיתות נדרש/שטח בנוי	מספר מוסדות נדרש (תוספת)	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרש	שטח קרקע למוסד (דונם)	סה"כ שטח קרקע נדרש (דונם)
------	-----------------	--------------	--------	------------------------	-----------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------	-----------------------	---------------------------

א. חינוך, תרבות, קהילה, חברה וספורט

מעון יום	860	1	0-3	0	410.3	14	5	לפי 0.5 דונם לכיתה, 3 כיתות למוסד	1	4.6
גני טרום-טרם חובה		1	3-4	0	136.8	5	2	לפי 0.5 דונם לכיתה, 3 כיתות למוסד	1.5	3.4
גני טרום חובה וחובה	260	1	4-6		273.5	9	3	לפי 0.5 דונם לכיתה, 3 כיתות למוסד	1.5	4.6
בי"ס יסודי	780	-	6-12		820.6	0	0	לפי 0.5 דונם לכיתה, 18 כיתות למוסד	9	0.0
בי"ס על יסודי	1,566	-	12-18		820.6	0	0	לפי 0.75 דונם לכיתה, 30 כיתות למוסד	22.5	0.0
מרכז תרבות	2,350	-				1	1		16.0	0.0
בית ספר חינוך מיוחד	2,857	1	6-21			4	0		4.5	1.4
מועדון תנועת נוער	2,703	-				1			0.8	0.0
מרכז יום לקשיש	25,000	-					1		1.0	0.0

ב. דת

בית תפילה						0.12				0.9
-----------	--	--	--	--	--	------	--	--	--	-----

14.8

סה"כ מוסדות ציבור

ג. שטחים פתוחים

						5				38.0
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	------

53.7

סה"כ

- 4 - ראה סעיף 2 בהמלצות
5 - ראה סעיף 4 בהמלצות
6 - ראה סעיף 5 בהמלצות

7 - שולב במסגרת הנחיית מתכנני המתאר, ראה סעיף 3 בהמלצות

הערות והמלצות:

1. מעונות יום וגני ילדים - הוקצו במסגרת התכנית שלושה מגרשים בהיקף כולל של 25 דונם בייעוד משולב למבני ציבור, במסגרת מגרשים אלה ינתן מענה למעונות היום ולגני הילדים (ע"פ פרוגרמה יישובית נדרשים 9.5 דונם לטובת הני"ל). בנוסף, ניתן לשלב במסגרת הבנייה המוצעת למגורים, תוך שמירת התנאים הנדרשים לפעילות אותם מוסדות.
2. חינוך יסודי - מענה מחוץ לתחומי קו כחול. קיימת תכנית עד/256 לבית ספר בקיבולת 18-20 כיתות לימוד המשלים את המענה הנדרש ברמה היישובית. לבית ספר יש היתר ובימים אלה נכנס לשלבי ביצוע (יסודי א'-מסומן בפרוגרמה יישובית F). בנוסף, בית ספר יסודי ג' ביישוב שפונה בעבר הוגדר ככשיר לשימוש וכיום מאכלס 2 כיתות בלבד - פוטנציאל ל-12 כיתות לימוד. בדיקות מקיפות לגבי מענה כלל ישובי מבוצעות בימים אלה ע"י מתכנני המתאר.
3. בית ספר לחינוך מיוחד - בהנחיית מתכנני המתאר ישולב במסגרת התכנית בהיקף של 5 דונם. ישמש את תושבי דליה ועוספיה ומוקם בנגישות לדרך הראשית (כביש 672). מסומן בפרוגרמה יישובית G.
4. חינוך על-יסודי - קיים היצע של 58 כיתות לימוד אשר מספק לשנים הקרובות. בית ספר אורט רונסון שהיה משותף לדליה ועוספיה החל משנת הלימודים הנוכחית משרת את תלמידי עוספיה בלבד ומאפשר תוספת של כ-20 כיתות לימוד (מסומן בפרוגרמה יישובית J). מענה לכיתות נוספות ביישוב נבדק בימים אלה ע"י צוות מתכנני המתאר.
5. מרכז תרבות וקהילה - בעוספיה קיים מתנ"ס פעיל. עם זאת הוחלט להקדיש במסגרת המרכז האזרחי המתוכנן אפשרות למיקום אולם מופעים קטן וחללים רב-תכליתיים לפעילות קהילתית בהיקף כולל של כ-1,500 מ"ר.
6. מגרשי ספורט - ללא הקצאה נפרדת. ישולבו בבתי ספר ובשצ"פים.
7. בתי תפילה - על פי דרישה, ניתן למקם בעתודות שהוגדרו לטובת מוסדות ציבור.
8. בית עלמין - נקבע בתכנית המתאר כי אין צורך בתוספת שטח לבית עלמין.
9. שירותי בריאות - ניתן לשלב מרפאות קופ"ח וכד' בשטחים הסחירים במרכז האזרחי.
10. שטחים מוניציפאליים - אין צורך כיום בהקצאה. במסגרת המרכז האזרחי מתאפשרת הקמת בית מועצה בהיקף של כ-1,500 מ"ר.
11. קיימת אפשרות שילוב מוסד ציבורי גדול בהיקף 10-20 דונם במסגרת התכנית. נקבע שבשלב זה יאופיין כשטח בייעוד משולב של שטח פתוח ומוסדות ציבור אשר יאפשר גמישות עתידית.
12. שטחים ציבוריים פתוחים -
 - א. מכסת השטח הפתוח היישובי לנפש, הנדרשת לפי התקנים המקובלים עומדת על 10 מ"ר לנפש. מתוכם 5 מ"ר לנפש ברמה השכונתית ו-2 מ"ר לנפש ברמה הרובעית.
 - ב. שימוש בפוטנציאל השטחים הטיבעיים המקיפים את השכונה (הר הכרמל, ואדיות וחורשות), הן מבחינת קשרים פיזיים לאתרי מורשת, טבע ונוף, והן מבחינת הקשרים ויזואליים-תצפיות, חלונות לנוף.
 - ג. בתחום התכנית נשמרת ליבה חקלאית שהיא כ"ריאה ירוקה" בלב השכונה. בצמידות אל ליבה זו פותח פארק עירוני.
 - ד. במסגרת התכנית פוזרו 4 שצ"פים קטנים 1-2 דונם שיועדו לגנים קטנים ומוקמו על פי מרחקי הליכה מקובלים וכן גן שכונתי בהיקף 3 דונם בצמידות למגרש ציבורי. הגנים נקשרים ביניהם בשבילים ייעודיים להולכי רגל.
 - ה. על מנת לתת מענה לצורך יישובי של פארק עירוני רוכזו הקצאות שצ"פים נרחבות בהיקף 20 דונם בסמיכות למרכז האזרחי המתוכנן ומערך הדרכים הראשי.