

21/11/2018



# נספח פרוגרמה



לאשר  
22/04/2020

תכנית מס' 303-0161620

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## תכנית מתאר מקומית לעתלית

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל  
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית



תאריך עדכון

25/11/2019

עורך הנספח

קלאודיו מילול (עורך ראשי)  
רות לובנטל (כלכלה)  
טובי אלפנדרי (מבני ציבור)  
אמיר בלוס (שטחים פתוחים)

דרך העצמאות 65, חיפה



דואר אלקטרוני

office@arc-ir.com

טלפון

04-8552713



## תוכן :

### מבוא



3

4

4

5

### א. פרוגרמה למגורים

1.א. תכניות מאושרות

2.א. אסטרטגיה לפיתוח מגורים

8

8

9



11

11

13

13

14

15

### ב. פרוגרמה לשירותי ציבור

1.ב. אוכלוסיית שירות

2.ב. דרישת שטח לשירותי ציבור

3.ב. שירותי ציבור קיימים

4.ב. שטחים מיועדים לצרכי ציבור לא ממומשים

5.ב. שטחים מיועדים לצרכי ציבור בתכנית המתאר

6.ב. בית ספר על יסודי

7.ב. פריסת מוסדות החינוך היסודי והעל-יסודי

8.ב. פרוגרמה לשטחים פתוחים

17

17

18

19

19

### ג. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ושירותים מסחריים

1.ג. רקע והקשר כלכלי מרחבי

2.ג. שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר קיימים ומאושרים

3.ג. שינוי ייעוד אזורי תעשייה קיימים

4.ג. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ביישוב עתלית



**מבוא :**

נספח הפרוגרמה מרכז את ההיבטים הכמותיים של תכנית המתאר בנושאי מגורים, שירותי ציבור ושטחים פתוחים, מסחר ותעסוקה. הנספח עודכן בחודש נובמבר 2019 על בסיס נתוני אוכלוסייה מעודכנים ועל בסיס תכניות אשר אושרו במקביל להתקדמות תכנית המתאר.

**יעד אוכלוסייה וקיבולת מגורים נומינאלית**

אוכלוסיית עתלית מונה כיום כ-8,050 נפש. (למ"ס סוף 2018) – עליה של כ-30% במשך חמש השנים האחרונות. על פי נתוני המועצה המקומית חוף הכרמל, לאחר צמיחת האוכלוסייה המהירה, גודל משק הבית הממוצע בעתלית עומד על 3.5 נפשות (תחשיב מסוף שנת 2016 לפי גודל אוכלוסייה 6,860 נפש, 1940 יחידות דיור). העלייה בגודל משק הבית מושפעת בעיקרה ממשקי בית גדולים הנקלטים בשכונות החדשות ביישוב המאופיינות בבנייה צמודת קרקע.

בתמ"א 35 ובעדכונה תמ"א 1/35 עתלית מוגדרת כיישוב מיוחד במרקם חופי. יעד האוכלוסייה של תכנית המתאר נקבע בהתייחס לשתי מגמות - הנחיות תמ"א 35 וניתוח קיבולת יחידות הדיור האפשריות במסגרת תכניות מפורטות מאושרות וכן מסגרת מתארית לפיתוח מרכז היישוב החדש, השלמת פערים בבינוי, התחדשות אזור השיכונים ותגבור מספר יחידות הדיור במרקמים קיימים.

תכניות מאושרות (יוצרות כבר היום מלאי תכנוני של כ-5,125 יחידות דיור (ראה הסבר מפורט בלוח 2).

תוספות מגורים בתכנית המתאר כוללות:

מע"ר היישוב (מתחם 1.1) – סה"כ 585 יחידות דיור, תוספת 485 יח"ד למאושר.  
 השלמת אזור ללא תכנון מפורט בצפון היישוב (מתחם 2.3) – תוספת 155 יח"ד.  
 מסגרת לתוספת יחידות דיור ב"משולש עין כרמל" (מתחם 2.6) – תוספת 240 יח"ד.  
 מסגרת לתוספת יחידות דיור סמוך לבריכות המלח מדרום למע"ר (מתחם 2.8) – תוספת 60 יח"ד.  
 התחדשות עירונית "לב עתלית" (מתחם 2.4) – סה"כ 700 יח"ד מתוכן 160 קיימות ו-165 בתכנית מאושרת- תוספת 375 יח"ד למאושר.  
 התחדשות עירונית רח' הסלע/ההרדוף (כלול במתחם 2.1) סה"כ עד 320 יח"ד כולל סעיפי גמישות, תוספת 240 יח"ד למאושר.  
 תכנית המתאר קובעת כללים לאישור תכניות מפורטות להגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת זכויות בנייה במרקמים קיימים (תת מתחם 2.1) על פי שלוש מדרגות צפיפות. תוספת 650 יחידות דיור.

על פי תחשיבים אלו הקיבולת התכנונית הכוללת עומדת על כ-7,190 יחידות דיור ומשקפת גודל אוכלוסייה פוטנציאלי של כ-24,500 נפש. חישוב זה מתבסס על התייצבות גודל משק הבית על 3.4 נפשות ליחידת דיור.

בהנחה כי עד שנת 2030 שהיא שנת היעד שנקבעה לתכנית יומשו כ-70% מפוטנציאל יחידות הדיור וגודל משק הבית הממוצע יעמוד על 3.4 נפשות, יהיה גודל האוכלוסייה בשנה זו כ-17,100 נפש. קצב גידול האוכלוסייה הממוצע השנתי עד שנת 2030 יהיה כ-6.5% המהווה עליה ביחס לקצב הגידול השנתי הממוצע של עתלית בעשור האחרון (2008-2018) שעמד על כ-4.8%.

**לוח 1 : סיכום פרוגרמה למגורים ביחס ליעד האוכלוסייה**

סיווג	קיבולת נומינלית יח"ד	היקף מימוש חזוי	סה"כ מימוש	אוכלוסייה ע"פ נפשות למשק בית
תכניות מאושרות (1)	4,620	75%	3,465	11800
התחדשות עירונית (2)	985	65%	640	2200
אזורי מגורים חדשים (3)	935	75%	701	2400
מסגרת לתגבור תכניות מאושרות	650	30%	195	700
סה"כ	7,190	70%	5,002	17100

(1) ללא אזור המע"ר,

(2) קיבולת קיים+חדש

(3) כולל תוספת במשולש עין כרמל

**א. פרוגרמה למגורים**

הפרוגרמה למגורים מסכמת את המאזן בין מלאי המגורים המתוכנן על פי תכנית המתאר, בהתאם לתכניות הקיימות ולסוגי התערבות המוצעים, ובין צפי הביקוש על פי יעדי האוכלוסייה.

**א.1 תכניות מאושרות**

התכניות המאושרות המרכזיות בעתלית מוצגות בלוח הבא :

**לוח 2 : תכניות מאושרות בעתלית**

מס' תכנית	שם התכנית	שנת אישור	קיבולת יח"ד
מזרח עתלית: 2,022 יח"ד	מכ/במ/384	שכונת מגורים במזרח עתלית	300
	מכ/528	מז' עתלית דר' לנחל אורן	52
	מכ/376	סביוני עתלית	452
	חכ/17/ה/א	משולש עין כרמל	370
	חכ/500	מגורים במזרח עתלית	242
	303-0419523	נוה משה דרום	140
	תכניות שונות	מכ/380, ג/415, מכ/1058, מכ/29, ג/985, מכ/505א	466
רכס מרכזי: 2,112 יח"ד	חכ/705	עיבוי לב עתלית (תוספת בלבד)	133
	מכ/362/א	מתחם הרכס	565 (ועוד 140 דיור מיוחד)
	תכניות שונות	2/21/1, מכ/9א, מכ/378, מכ/325, 2/21/2, ג/807, ג/788, ג/348, (שכונת יפה נוף), ג/771, ג/771א, ג/934, ג/994, מכ/239, מכ/248, , 2/21/1, 2/21/4, מכ/342, מכ/363, מכ/447, ג/555, חכ/705 (יח"ד קיים)	1249
מערב עתלית: 991 יח"ד	מכ/199א	שכונת ברלוני	300
	מכ/326	תכנית נקודתית לצד בריכות המלח	12
	מכ/330	תכנית נקודתית לצד בריכות המלח	14
	חכ/400	עתלית- מגורי חוף	242
	תכניות שונות	מכ/243א, ג/945, ג/945א, ג/555	423
<b>סה"כ יחידות דיור בתכניות מאושרות</b>			
<b>5,125</b>			



## א.2 אסטרטגיה לפיתוח מגורים

תוספת קיבולת יחידות דיור בתכנית המתאר מתבססת על ארבע אסטרטגיות משלימות:

- **פיתוח מרכז הישוב:** הקמת מרכז אורבאני חדש באזור תחנת הרכבת אשר יכלול מגורים בהיקף משמעותי.
- **השלמת פערים:** תכנון אזורים לא מתוכננים בתוך המרקם הבנוי.
- **התחדשות עירונית של אזורי שיכונים וותיקים.**
- **תגבור יחידות דיור:** תוספת יחידות דיור במרקמים קיימים.



### 2.1 פיתוח מרכז הישוב (מתחם 1.1)

אזור הפיתוח המשמעותי ביותר מבחינת היקף תוספת המגורים הינו המרכז האורבאני החדש של היישוב המתוכנן במקום המפעלים הקיימים סמוך לתחנת הרכבת במרכז הגיאוגרפי של עתלית. המרכז מיועד להכיל כ- 545 יחידות דיור משולבות בשימושי מסחר, תעסוקה, תיירות ושירותי ציבור.

מתחם המע"ר המערבי מתוכנן כאזור מעורב שימושים הכולל שטחי תעסוקה, מגורים, מסחר, תיירות ומפעל המלח. שטחי המגורים מהווה כמחצית שטחי הבנייה במתחם. קיבולת המגורים חושבה על פי צפיפות ממוצעת של כ-8 יח"ד לדונם במגרשי בנייה הכוללים מגורים שהם כ-70% מכלל המגרשים המיועדים לבנייה במתחם.

בתוך שטחי המרכז כלולים אזורים המיועדים לבינוי צמוד קרקע שטחים מומשו - תכנית מכ/243 (מושבה ב') בהיקף כולל של 45 יח"ד.



### 2.2 השלמת פערים (מתחם 2.3)

בחלק הצפוני של היישוב ממערב לדרך הים, מול שכונת נחלים מצוי שטח המיועד לבינוי (שהוא חלק מתוך מתחם גדול יותר של כ-50 ד' שייועד למשקי עזר בתכנית ג/555) בשטח זה יש פוטנציאל לתוספת של 155 יחידות דיור בצפיפות של כ-7 יח"ד לדונם.

### 2.3 התחדשות עירונית של השיכונים הוותיקים (מתחם 2.1, מתחם 2.4)

התכנית מסמנת 2 מתחמי התחדשות בחלק המרכזי של היישוב:

- שכונת לב עתלית, ששטחו חופף לשטח תכנית חכ/705 המאושרת.
- רחוב הרדוף והשיכונים שמתחתיו - עד רצועת הרכבת.



בשכונת לב עתלית חלה תכנית מאושרת חכ/705 המאפשרת הגדלה של מספר יחידות הדיור מ-162 ל-325 יחידות דיור במצב הסופי, תוספת של 163 יחידות דיור (30 יח"ד מתוך תוספת זו מחייבים על פי הוראות תכנית חכ/705 עריכה של תכנית מפורטת נוספת) תכנית זו נכללה במניין יחידות הדיור בתכניות המאושרות. במסגרת תכנית המתאר מוצעת מסגרת תכנונית להגדלת קיבולת "לב עתלית" עד 700 יחידות דיור, תוך אימוץ המלצות צוות תכנון שבחן את עדכון תכנון השכונה.

באזור רחובות הסלע וההרדוף תכנית המתאר מאפשרת הגדלה של מספר יחידות הדיור מ-120 יח"ד במצב המאושר (הערכה) הבא לביטוי בתכנית ג/348 ובת"ר 2/21/1 (מתוכן בניויות כיום בפועל כ-100 יח"ד) ל-202 יחידות דיור במצב הסופי. מדובר בהגדלת צפיפות הבנייה בשטח ייעוד מגורים של כ-25 דונם מ-4.8 יח"ד לדונם במצב המאושר ל-8 יח"ד לדונם במצב הסופי תוספת של 80 יחידות דיור.

התכנית מאפשרת גמישות תכנונית לתוספת עוד 40% למספר יחידות הדיור במתחם זה בכפוף לניתוח השתלבות אורבאנית וכושר נשיאה של תשתיות ושירותי ציבור שה"כ תוספת 160 יחידות דיור

בסה"כ מוצעות בתכנית עם כן תוספת 695 יחידות דיור בהתחדשות עירונית (כולל 165 יחידות מאושרות בלב עתלית). מספר יחידות הכולל באזורי התחדשות עירונית קיים+חדש הוא 980.





## 2.4 תוספת יחידות דיור בתכנית חדשה (מתחם 2.6)

התכנית מאפשרת הוספת 240 יחידות דיור בתכנית "משולש עין כרמל" המצוייה בתהליך פיתוח.

## 2.5 תגבור יחידות דיור (מתחם 2.1, מתחם 2.8)

כדי לאפשר תהליכים של חידוש וייעול השימוש בקרקע, תכנית המתאר מציעה מסגרת מאפשרת לתוספת יחידות דיור במסגרת המרקם הקיים. תוספת יחידות הינה על פי מפתח הצפיפויות הבא:

**לוח 3: מסגרת לתגבור זכויות בנייה**

צפיפות ממוצעת בתכנית חדשה (יח"ד/דונם)	צפיפות ממוצעת בתכנית מאושרת (יח"ד/דונם)
3	עד-2 יח"ד לדונם (כולל)
4	מעל 2 ועד 3 יח"ד לדונם (כולל)
5	מעל 3 ועד 5 יח"ד לדונם (כולל)
הצפיפות ללא שינוי.	מעל 5 יח"ד לדונם

הוראות אלו לא יחולו במתחמים להתחדשות עירונית.

הוראות אלו לא יחולו במתחמים לשימור הכלולים בתכנית מכ/9א (מושבה א') ותכנית מכ/243א' (מושבה ב') בחלקן. במתחמי השימור נקבעו הוראות לתוספת עד 10% לזכויות בנייה במגרשים בהם יש בניינים או אתרים לשימור כדי לתת תמריץ לשימור אתרים אלו.

עיקרי שטחי המרקם הבנוי נכללים במתחם 2.1 בתכנית המתאר בו נקבעו הוראות לעריכת תכניות מפורטות לתגבור זכויות הבנייה. חישוב תיאורטי של פוטנציאל תוספת הזכויות מאפשר הוספה של עד כ-1,320 יחידות דיור. תרחיש כזה אינו סביר מבחינה תכנונית בהתחשב במאפייני השטח, צורת הפרצלציה ואופי הבינוי הקיים. על כן נקבע כי מסגרת תוספת הקיבולת בגין תגבור יחידות הדיור תהיה 52% מהקיבולת התיאורטית בחלק המרכזי של היישוב ו-40% מהקיבולת התיאורטיים באזור המזרחי ובאזור המערבי המאופיינים בבינוי צמוד קרקע והומוגני יחסית. בסה"כ 590 יחידות דיור כמפורט בלוח מס' 6.

בנוסף: מתחם מס' 2.8 בחוף בריכות המלח כולל שטח מיועד למגורים בהיקף כ-34 דונם בהתאם לתכנית מאושרת שאינן ממומשות: (מכ/326, מכ/330, מכ/243א בחלקה המערבי וכן ג/555). התכנית מציעה באזור זה קיבולת של כ-140 יחידות דיור המהווה תגבור של 60 יחידות דיור ביחס לקיבולת התכנית המאושרת.

סה"כ תוספת יחידות בגין תגבור זכויות במתחמים 2.1 ו-2.8 כ-650 יחידות דיור.

## לוח 4: פוטנציאל תגבור יחידות דיור בתכנית מאושרות במתחם 2.1

מקום	מס' תכנית	צפיפות מקור	צפיפות מוצעת	יחד מאושר	תוספת יחד
נוה משה	ג/1058	0.5	3	4	20
נוה משה	ג/415	0.5	3	34	170
מזרח	מכ/29	1.3	3	58	72
מזרח	מכ/376	4.0	5	452	115
מזרח	מכ/505א	4.1	5	47	10
נחלים	מכ/528	3.3	5	52	25
נחלים	מכ/380	3.9	5	323	94
מזרח	מכ/במ/384	4.1	5	300	70
מזרח	חכ/500	3.8	ללא שינוי	242	0
רכס דרום	2/21/1	1.9	3	60	36
רכס דרום	2/21/4	4.8	5	68	2
יפה נוף	ג/555	1.3	3	22	27
רכס דרום משקי עזר	ג/555	0.6	3	30	112
האמה	ג/771א	1.2	3	28	43
שושנת הים	ג/788	5.0	ללא שינוי	120	0



	13	17	3	1.7	807/ג	רכס דרום
	31	24	3	1.3	934/ג	הגורן
	8	16	3	1.9	994/ג	רכס דרום
	16	28	3	1.9	239/מכ	רכס דרום
	8	12	3	1.8	248/מכ	רכס דרום (מגורים א)
	0	175	ללא שינוי	5.8	248/מכ	רכס דרום (מגורים ב')
	51	92	4	2.6	325/מכ	יפה נוף
	8	31	5	3.9	363/מכ	רכס דרום
	73	214	5	3.7	378/מכ	רכס דרום
	3		4	2.1	447/מכ	הסלע מגורים א
	8	33	5	4.0	447/מכ	הסלע מגורים ב
	8	29	5	3.9	634/מכ	המשך מייסדים
	31	40	4	2.3	מכ/9א	חצרות האיכרים
<b>מערב עתלית:</b>	138	173	3	1.7	945/ג	נוה פרחים
<b>תוספת תיאורטית 269 יח"ד</b>						
<b>תוספת ריאלית 110 יח"ד</b>	131	266	4	2.7	מכ/199א	בולוני



**2.5 פריסה מרחבית**

**לוח 5: פריסת יחידות דיור מאושרות ומוצעות על פי מתחמי תכנית המתאר**

שם מתחם	יח"ד מאושר	יח"ד כולל
1.1 מרכז היישוב	61	545
2.1 מרקם קיים	3,342	4093
2.2 נוה משה דרום	140	140
2.3 נחלים מערב (מרגלות הרכס)	0	155
2.4 לב עתלית (קנדי)	325	700
2.5 מגורי חוף עתלית (חכ/400)	242	242
2.6 דרום עתלית (משולש עין כרמל)	370	610
2.7 שכונת הרכס	565	565
2.8 חוף בריכות דרומי	80	140
<b>סה"כ</b>	<b>5125</b>	<b>7190</b>



**לוח 6: פריסת קיבולת יחידות דיור ע"פ אזורים**

מזרח	רכס מרכזי	מערב ומערב	סה"כ
2022	1,667	991	4680
240	0	0	240
0	980	0	980
0	155	485	640
230	250	170	650
<b>2,492</b>	<b>3,052</b>	<b>1,646</b>	<b>7,190</b>



**2.6 יחידות דיור קטנות**

במסגרת תכניות מפורטות ייקבע היקף יחידות הדיור הקטנות בהתאם לקבוע בחוק ובהתאם להנחיות מינהל התכנון.

יחד עם זאת מומלץ כי גם במסגרת תכניות מפורטות המוסיפות יחידות דיור שאינן נדרשות להקצאת יח"ד קטנות בהתאם לחוק ולנהלים, תישקל האפשרות לשילוב יחידות דיור קטנות כדי לתת מענה לצרכי הדור הצעיר ביישוב.



## ב. פרוגרמה לשירותי ציבור

הפרוגרמה לשירותי ציבור מסכמת את המאזן בין מלאי שטחי הציבור המתוכנן על פי תכנית המתאר, בהתאם לתכניות הקיימות וליעודי קרקע המוצעים בתשריט, ובין צפי הביקוש לשטחים אלה, על פי הקיבולת הנומינאלית של אזורי המגורים ועל פי הסטנדרטים לדרישות השטח של השירותים השונים. בסעיפים ב.1 עד ב.7 נסקור את הפרוגרמה לשירותי ציבור על מרכיביה, ובסעיף ב.8 נתייחס לפרוגרמה לשטחים פתוחים.

### ב.1 אוכלוסיית שירות

אוכלוסיית השירות המהווה בסיס לפרוגרמה לשטחי ציבור מסתכמת בכ-24,500 תושבים. גודל שנתון 2.2% מספר תלמידים בשנתון 540

פריסת אוכלוסיית השירות ברחבי היישוב מצביעה על חלוקה כדלקמן :

#### לוח 7 : פריסת אוכלוסיית שרות לפי אזורים

שנתון	אוכלוסייה	יחידות דיור	אזור
186	8,473	2,492	מזרח
228	10,377	3,052	רכס מרכזי
123	5,596	1,646	מערב ומע"ר
538	24,446	7,190	סה"כ

### ב.2 דרישת שטח לשירותי ציבור

סיכום השטחים לצרכי הציבור לאוכלוסיית השירות של עתלית, מחושב על פי הפרמטרים הקבועים תדריך המעודכן להקצאת קרקע לצרכי ציבור שפורסם על ידי מנהל התכנון (מדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור – מהדורת אוגוסט 2018), למרות שרמת הפירוט עולה על הנדרש בתכנית כוללנית בהתאם לתדריך. היקף השטחי הנדרשים מסתכם לכ- 168 דונם בסך הכל. תחשיב זה נערך עבור עתלית כיישוב עירוני עצמאי. התחשיב אינו כולל ביקושים בקיבוץ נוה ים ואינו מסתמך על מצאי שטחי ציבור בקיבוץ.

#### לוח 8 : סיכום של דרישות לצרכי חינוך על פי אוכלוסיית השירות הנומינאלית 24,500 נפש.

תחום	מוסד	פרמטרים לחישוב שטח נדרש	פרוגרמה		
			מספר כיתות דרוש	שטח לכיתה (דונם)	שטח דרוש (דונם)
חינוך	מעון יום	3 שנתונים, 50% השתתפות, 20 ילדים בכיתה. 300 מ"ר לכיתה.	13	0.3	3.9
	גן טרום חובה וחובה	3 שנתונים, 100% השתתפות, 30 ילדים בכיתה, 500	54	0.5	27
	בית ספר יסודי (כיתות)	6 שנתונים 100% השתתפות, 27 ילדים בכיתה	120	0.3-0.5	36-60 מומלץ 48
	בית ספר על יסודי	6 שנתונים 100% השתתפות, 27 ילדים בכיתה	120	0.4-0.75	48-90 מומלץ 60
	גן ילדים חינוך מיוחד גילאי 3-5	נכלל בסך ההקצאות לגני הילדים	8	-	-
	בית ספר לחינוך מיוחד יסודי+על יסודי	2% מהשנתון, 6 כיתות, 10 ילדים לכיתה לפי 0.3 דונם לכיתה (4 דונם לפחות)	16	0.3	4.8
סה"כ חינוך				143.7	





**לוח 9 : סיכום של דרישות לצרכי ציבור נוספים על פי אוכלוסיית השירות הנומינאלית (24,500 נפש)**

תחום	מוסד	פרמטרים לחישוב שטח נדרש	מספר מוסדות	שטח דרוש (דונם)
תרבות	מרכז קהילתי	מרכז בינוני	1	3.00
	מועדוני נוער+תנועת נוער	הקצאה עבור כ-1,300 משתתפים. צמוד לשטחים פתוחים	2	1.00
	מועדון לאזרחים וותיקים	לא נדרשת הקצאת שטח נפרדת	1	-
<b>סה"כ תרבות</b>				
רווחה	מרכז לקשיש יום	על פי 2% מאוכלוסייה מעל גיל 70	מרכז בינוני	1
	מחלקה לשירותים חברתיים	הקצאה בשילוב ייעוד אחר	-	-
	שירותי רווחה כלל עירוני	ע"פ 0.05 מ"ר לנפש	-	1.25
<b>סה"כ רווחה</b>				
דת	בתי כנסת	שעור מתפללים תדיר 17.5%. בית כנסת גדול עבור 360 מתפללים בשטח 0.5 דונם. הקצאה עבור 50% מבתי הכנסת	13	4
	מקווה		1	0.5
<b>סה"כ שירותי דת</b>				
	רזרבה כלל עירונית	0.5 מ"ר לנפש		12.5 ד'
<b>סה"כ לשירותים עירוניים נוספים</b>				<b>24.25 ד'</b>





### ב.3 שירותי ציבור קיימים

לוח 10: פירוט השטחים החומים בתכניות מפורטות לפי מקום, שימוש קיים, תכנית, ושטח בדונם וייעוד מתארי.

מקום	שימוש קיים	תכנית	שטח ד'	ייעוד מתארי
נוה משה	שטח ציבורי פתוח + מקלט	2/21/14	3.0	משולב
נוה משה דרום	שטח ריק	303-041952	9.0	אבצ
אזור אנדרטה	שטח ריק מערבית לאנדרטה	ג/555	8.8	אבצ
משולש עין כרמל	שטחי ריק	חכ/17/הא	5.1	אבצ
נחלים	גני ילדים	חכ/500	0.7	אבצ
נחלים	גני ילדים	מכ/380	7.1	אבצ
נחלים	גני ילדים	מכ/380	10.6	אבצ
נחלים	גני ילדים	מכ/380	1.6	מגורים
מכ/380	בית ספר גלי עתלית החדש 15 ד', יתרת השטח פנוי	מכ/380	23.6	אבצ
מכ/380	מגרש ריק	מכ/380	1.9	משולב
מכ/380	שטח ריק	מכ/380	1.9	מגורים
משעול הגפנים	שטח ריק	מכ/505א	2.7	מגורים
הבציר	חלקו (1.5 ד') משמש גן ילדים השאר ריק	מכ/במ/384	10.3	אבצ
רחוב אמות המים	גן רקפת	2/21/7	1.4	מגורים
רחוב גבעת הבריכות	מתקן בזק, מגדל מים	2/21/7	2.7	אבצ
דרך הים/סלע/אמת המים	גלי עתלית ישן	303-0099473	16.5	אבצ
שכונת הרכס	בית ספר משעולים	303-0358242	15.4	משולב
רחוב מייסדים	וועד מקומי	ג/555	3.8	משולב
שושנת הים	גן ציבורי	ג/788א	0.9	מגורים
חכ/500	צמוד לגלי עתלית החדש	חכ/500	9.2	אבצ
שכונת קנדי	מבנה ציבור	חכ/705	0.6	מגורים
שכונת קנדי	גני ילדים	חכ/705	0.8	מגורים
שכונת קנדי	גני ילדים	חכ/705	0.5	משולב
שכונת קנדי	מרכז פיס	חכ/705	1.9	משולב
הדקל	שטח ריק	מכ/239	0.4	מגורים
רחוב הלוחמים	מועצה דתית, ישיבה, שלוחת מתנ"ס	מכ/240	11.6	אבצ
הדקל	חלק מגן ציבורי	מכ/248	1.3	אבצ
רחוב המייסדים	מבנה לשימור	מכ/342	0.2	מגורים
שכונת הרכס	מבנה בריטי לשימור	מכ/362א	1.6	שצפ
שכונת הרכס	שטח ריק	מכ/362א	1.3	מגורים
המייסדים	בית כנסת מרכזי - מבנה לשימור	מכ/362א	2.7	משולב
שכונת הרכס	שטח ריק	מכ/362א	4.0	מגורים

הזית/המחותרות	מועדון טורקזו, בית חבד	מכ/378	0.9	משולב
המחותרות/הסלע	מקווה, בני עקיבא, נק. שיטור	מכ/379	2.5	משולב
המחותרות	גן ילדים (סנונית) בית כנסת	מכ/379	2.0	מגורים
שכונת שרון	שטח ריק בחלקו חריגות מגורים	מכ/447	1.0	מגורים
שכונת שרון	שצפ, חלק מגן שרון	מכ/447	1.1	מגורים
סלע/הרדוף	שטח ריק	מכ/553	1.2	מגורים
המייסדים/דרך הים	בית האיכר, משמש למגורים	מכ/9	1.1	מגורים
מושבה ב'	מגרש ריק	ג/555	11.7	אבצ
נוה פרחים	שטח ריק	ג/945	8.4	אבצ
נוה פרחים	בית כנסת כ-600 מ"ר השאר ריק	ג/945	1.7	מגורים
מגורי חוף עתלית	שטח ריק	חכ/400	1.0	מגורים
בולוני	שטח ריק	מכ/199א	0.7	מגורים
בולוני	שטח ריק	מכ/199א	0.9	מגורים
בולוני	שטח ריק	מכ/199א	0.9	מגורים
בולוני	שטח ריק	מכ/199א	0.9	מגורים
בולוני	שטח ריק	מכ/199א	7.8	אבצ
רחוב רקפת	מגרש ריק	מכ/330	0.8	מגורים

**לוח 11: שטחים "חומים" בתכניות מאושרות בחלוקה לפי אזורים ושימוש בפועל**

אזור תכנוני	שטח ייעוד למבנה ציבור (דונם)	שימוש בפועל למבנה ציבור (דונם)	שימוש שצ"פ (דונם)	שימוש אחר (דונם)	שטח פנוי (דונם)
מזרח	86.1	36.4	3.0	0.0	46.7
מרכז	86.6	59.6	3.8	4.4	18.8
מערב	34.7	0.6	0.0	0.0	34.1
סה"כ	207.4	96.6	6.7	4.4	99.6

## ב.4 מענה לצרכים



במסגרת התחשיב הפרוגרמטי לתכנית המתאר על פי התדריך העדכני (מדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור, מינהל התכנון, אוגוסט 2018) נדרשים בעתלית כ-168 דונם לצרכי ציבור כאשר התחשיבים נעשים על פי מאפיינים של יישוב עירוני.

במסגרת ייעודים מאושרים למבני ציבור יש כיום כ-96.6 דונמים המשמשים לצרכי ציבור ונותנים מענה לאוכלוסייה הנוכחית ובחלק מהמקרים מאפשרים מתן מענה גם לאוכלוסייה נוספת.

בנוסף יש בתחום ייעודים מאושרים עוד כ-99.6 דונמים הזמינים לפיתוח מבני ציבור נוספים.

אזור מבני ציבור המתוכנן בחלק הדרומי של היישוב (תא שטח 1322) בשטח 34.2 דונם מוסיף עוד 25.4 דונם למצבת השטחים.



במסגרת תכנון אזור המע"ר המערבי נלקח בחשבון הקצאה נוספת של כ-6 דונמים עבור צרכי ציבור מקומיים ומבנה ציבור כלל עירוני.

סה"כ היקף השטחים לצרכי ציבור הוא אם כן כ-227 דונמים. שטח זה נותן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה תוך ייעול ניצול משאב הקרקע. עם זאת יש לקחת בחשבון שהקצאות הקרקע בפועל אינן תואמות לתקני המינימום ויידרשו בחלק מהמקרים שינויים בארגון הפנימי של המקבצים הציבוריים כדי לספק את מכלול הצרכים.

במצב הנוכחי מצאי השטחים המנוצלים למבני ציבור לנפש עומד על 12 מ"ר. על פי הפרוגרמה הנגזרת מהתדריך העדכני ההקצאה הנדרשת לנפש עומדת על 6.9 מ"ר. ההקצאה הצפויה בפועל לנפש עומדת על 9.3 מ"ר.

## ב.5 בתי ספר

### בתי ספר על יסודיים



כיום אין בעתלית בית ספר על יסודי והחינוך העל יסודי לילדי עתלית ניתן במסגרת ביה"ס המשותף של המועצה האזורית בכפר גלים. יחד עם זאת במסגרת תכנית המתאר נלקח בחשבון שטח להקמת בתי ספר על יסודיים בתחום היישוב.

על פי חישוב הצרכים בהתאם לתדריך התקף להקצאת קרקע למבני ציבור יידרשו במימוש מלא של התכנית שני בתי ספר על יסודיים. על פי דגמי בתי ספר שונים היקף השטח הדרוש הוא בין 90 ד' (דגם A), 60 דונם (דגם B) או 48 דונם (דגם C). השטח המוצע לצורך בית ספר על יסודי נמצא בחלק הדרומי של רכס הכורכר סמוך לאנדרטת חוף הכרמל בתא שטח 1322. גודל תא שטח זה 34.2 דונם. והוא מאפשר הקמת בית ספר על יסודי של 60 כיתות לפי מפתח של 0.5 דונם לכיתה. בנוסף מוצע להקצות שטח לבית ספר על יסודי בחלק המרכזי של היישוב וזאת על בסיס תאי השטח 1315 (בית ספר גלי עתלית החדש) ותא שטח 1307 (בית ספר גלי עתלית הישן). גודלו של תא השטח 1315 הוא 32.2 דונם – כך שהוא יכול להתאים לבית ספר על יסודי נוסף של 60 כיתות. אולם בחלק מהשטח (11.4 ד' הוקם בית ספר יסודי גלי עתלית. על כן המלצתנו היא כי 15 דונם מתוך תא שטח זה יוקצו לבית ספר על יסודי – יחד עם השטח ששימש בעבר את בית הספר גלי עתלית הישן.

### לוח 12: הצעת פריסה לבתי ספר על יסודיים

מספר כיתות	שטח (ד')	שימוש קיים	תכנית	מקום	אזור
60	34.2	שטח ריק – רכס כורכר	מוצע במתאר	תא 1322 שטח	דרום עתלית
30	15 (32.2)	בית ספר גלי עתלית החדש (11 דונם) מוצע כי 15 דונם יוקצו לבי"ס על יסודי.	מכ/376 חכ/500	תא 1315 שטח	מרכז / מערב
30	15 (20.2)	בי"ס ספר גלי עתלית הישן. משמש כיום לשימושים ציבוריים שונים היכולים להשתלב ברה-תכנון. מוצע כי 15 דונם יוקצו לבי"ס על יסודי	ג/555	תא 1307 שטח	מרכז
<b>120</b>	<b>64.2</b>				<b>סה"כ</b>



**בתי ספר יסודיים**

על פי הפרוגרמה יידרשו בעתלית במימוש מלא של התכנית 120 כיתות של בית ספר יסודי – שהם שישה שנתונים X 20 כיתות בכל שנתון. גודל השטח הדרוש הוא בין 60 ד' (טיפוס A), 48 ד' (טיפוס B) או 36 ד' (טיפוס C).

שטח הקרקע המינימלי הנדרש לבית ספר יסודי הוא 5.4 דונם, המספיקים לבית ספר של 18 כיתות בטיפוס C.

**לוח 13: הצעת פריסה לבתי ספר יסודיים**

אזור	מקום	תכנית	שימוש קיים	שטח (ד')	מספר כיתות לפי טיפולוגיה		
					טיפוס A 0.5 דונם לכיתה	טיפוס B 0.4 דונם לכיתה	טיפוס C 0.3 דונם לכיתה
מערב	שכ' בולוני תא שטח 2065	מכ/199א'	שטח ריק	7.6	18	24	12
	נוה פרחים תא שטח 2049	ג/945	שטח ריק	8.4	18	24	12
	מושבה ב' תא שטח 1304	מכ/243	שטח ריק	11.5	24	36	18
מרכז	שכונת הרכס תא שטח 1312	303- 0358242	בית ספר יסודי חדש "משעולים" 18 כיתות	15.3	36	48	30
	רחוב הזית תא שטח 1301	ג/555	מועצה דתית, ישיבה, שלוחת מתנ"ס	11.7	24	36	18
מזרח	תא שטח 1315	מכ/376/ חכ/500	בית ספר "גלי עתלית" החדש. 24 כיתות.	17	42	54	30
	תא שטח 1317	303- 0419523	שטח ריק	9	18	30	18
	תא שטח 1311	מכ/376/ מכ/380	שטח ריק	11.8	24	36	24
<b>סה"כ</b>				<b>92.3</b>	<b>204</b>	<b>288</b>	<b>162</b>

מסקנה: תאי השטח המוצעים לבתי ספר יסודיים בתכנית נותנים מענה מעבר לדרישות הפרוגרמה לשנת היעד.

גם בהסתמכות על בתי הספר היסודיים הקיימים בקיבולת המתוכננת שלהם (42 כיתות) יחד עם הקיבולת של המגרשים שעודם ריקים לפי טיפוס A ניתן לספק 126 כיתות אשר נותנות מענה מלא ל-120 הכיתות הדרושות – על ידי שילוב של דגמי בתי ספר מטיפוס C, B ותכנון מחדש בתא שטח 1301 ניתן להשיג גמישות תכנונית נוספת.

## 6.2 פרוגרמה לשטחים פתוחים

הפרוגרמה לשטחים פתוחים של יישוב כמו עתלית אינה יכולה להיקבע על פי מכסות שגרתיות, אלא מתוך התשתית הייחודית של משאבי הטבע, הנוף והמורשת המאפיינים את היישוב והמהווים יסוד לחזון פיתוחו.

יחד עם זאת במסגרת תכנית המתאר יש להבטיח כי לרשות תושבי עתלית ייעמדו גם שטחים פתוחים מפותחים וזמינים בתוך ובקרבת רקמות המגורים - בהתאם לסטנדרטים תכנוניים מקובלים.

בלוח מס' 14 להלן מרוכזים הפרמטרים להקצאת שטחים פתוחים לפי מרווח רחב של רמות שרות.

### לוח 14: סיכום מאפייני השטחים הפתוחים ומדדים מוצעים להקצאת שצ"פ – גן/פארק לנפש

רמה בעיר	דרישות השטח	תכולה ומאפייני שימוש	מאפייני מיקום והערות	רמת הקצאה מינימאלית מ"ר לנפש	רמת הקצאה גבוהה מ"ר לנפש
צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים	רוחב שבילים 8.0-5.0 מ'	מדרכה ומיסעה מרוצפת, שילוב של נטיעה וגינון	הערות: שילוב בצירי התנועה, לקישור בין מוקדים שכונתיים ועירוניים.		
פינות ישיבה ורחבות פתוחות	עד 1 דונם	ריצוף, גינון ונטיעות	הערות: מותאם לתנאי המקום		
גינות משחק פנים שכונתיות	2, 3, 5 דונם	מתקני משחקים, פינות ישיבה, הצללה, התאמה לכל ימות השנה ולקבוצות אוכלוסייה שונות.	מיקום: במסגרת שטח השכונה, בצמידות לאזור המגורים	3.5-2.5	6-5.5
פארק שכונתי	10-20 דונם	מתקני משחק, מתקני ספורט פתוחים, אזורי התכנסות ופינות ישיבה	מיקום: בסמיכות לאזור המגורים, במרחק הליכה ללא חציית כבישים ראשיים	3.5-2.5	7-5.5
סה"כ: רמת הקצאה מקומית				7-5 מ"ר לנפש	13-11 מ"ר לנפש

לגבי כל אחד מאזורי היישוב נערך ניתוח מפורט של שטחים ציבוריים פתוחים בתכניות מאושרות ומתוכם נערכה הערכה מקצועית של היקף השטחים שיש להם פוטנציאל להיות מפותחים כשצ"פ אינטנסיבי וזאת על ידי המהלכים הבאים:

א. הסרת רצועות הפרדה לאורך דרכים ומסילות אף כי בתנאים מסוימים ניתן לפתח בהם אזורים פעילים.

ב. הסרת אזורי מעבר ואזורים שצורתם או ממדיהם אינם מאפשרים פיתוח אפקטיבי.

### אזור מזרח עתלית

אוכלוסיית השכונות המזרחיות של עתלית ממזרח לרח' דרך הים צפויה להגיע ל-8,680 נפש. חלק זה של היישוב מאופיין בשכונות של צמודי קרקע, רובן על פי תכניות שאושרו מאז סוף שנות ה-90, תכנית המתאר מאפשרת הגדלת צפיפות הבנייה בשכונת "משולש עין כרמל" בחלק הדרומי. היקף השטחים הציבוריים הפתוחים בתכניות מאושרות באזור זה הוא כ-259 דונם.

יחד עם זאת מרבית אזורי השצ"פ הם רצועות הפרדה לאורך כביש מס' 2 ולאורך דרך הים. ניתן להעריך את פוטנציאל היקף השצ"פ האפקטיבי בכ-44 דונם. רמת השרות בשצ"פ אפקטיבי: 5.1 מ"ר לנפש.



### אזור הרכס המרכזי

אוכלוסיית הרכס המרכזי של עתלית צפויה להגיע לכ-10,380 נפש. לצורך פרוגרמה זו אנו מבחינים בין חלקו הצפוני של הרכס המתוכנן בתכנית מכ/362 א "מתחם הרכס" אשר כוללת שכונה בעלת דפוסי בינוי מגוונים ופארק יישובי המשמר את רכס הכורכר ובין יתרת שטח הרכס הכולל אזורי מגורים שנבנו בתקופות שונות ויש בהן שצ"פים מקומיים בגדלים ובסוגים שונים.

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים בחלקים הדרומיים של הרכס הוא כ-63 דונם. מתוכם ניתן להעריך את פוטנציאל השצ"פ האפקטיבי בכ-33 דונם. רמת השרות בשצ"פ אפקטיבי: 3.9 מ"ר לנפש.



היקף השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית "מתחם הרכס" מכ/362 א' הוא כ-216 דונם. שטחים אלו כוללים פארק ברכס הכורכר שהוא חלק מתוך הפארק היישובי של עתלית וכן אזורי הפרדה לאורך מסילת הרכבת. בנספח הנוף של התכנית שטחים אלו מחולקים בין אזורי אינטנסיביים: טיילת הרכס, שצ"פ אינטנסיבי ורצועת חיץ ובין שטחים אקסטנסיביים. מתוך שטחים אלו ניתן ליחס כ-16 דונם כשצ"פ לצרכי השכונה ברמת שרות של 8.9 מ"ר לנפש. יתרת השטחים הפתוחים – כ-200 דונם הם חלק מהפארק היישובי.

### מערב עתלית

אוכלוסיית השכונות המערביות של עתלית צפויה להגיע לכ-5,390 נפש, מתוכם כ-1,850 נפש באזור המע"ר החדש.

מלבד אזור המע"ר, האזור מאופיין בבינוי צמוד קרקע שנבנו בתקופות שונות. השטח הפתוח העיקרי הוא שצ"פ אורכי במרכז שכונת נווה פרחים. וכן שטח פתוח בחלק המערבי של תכנית חכ/400. היקף השטחים הציבוריים הפתוחים בתכניות מאושרות באזור זה עומד על כ-76 דונם, מתוכם ניתן להעריך את פוטנציאל השצ"פ האפקטיבי בכ-36 דונם. רמת השרות בשצ"פ אפקטיבי: 10.2 מ"ר לנפש.



באזור המע"ר העתידי צפויה הקצאה של שטחים גדולים ליצירת מרחב ציבורי אורבאני ראשי של העיר. מתוך שטחים אלו מומלץ להקצות לפחות כ-9.25 דונם עבור שצ"פ לצרכי תושבי המרכז אשר יספק רמת שרות של כ-5 מ"ר לנפש.

### פארק יישובי

תכנית המתאר מייעדת שטח של כ-209 דונמים לפארק/גן ציבורי. שטח זה כולל אזורי פתוחים בתכנית מתחם הרכס מכ/362 א', וכן שטחים ממזרח לרכס הכורכר באזור "חורשת לימור" ובכניסה הצפונית לעתלית. מתוך שטחים אלו כ-200 דונמים הם שטחי הפארק הראשי של היישוב – המהווים כ-11 מ"ר לתושב. וזאת מבלי להביא במניין השטחים אזורי נוספים של חופי ים, שמורות טבע, שטחים פתוחים ויערות המצויים בתחום התכנית וגם הם משרתים את צרכי התושבים.



**בלוח מס' 15 מוצג ניתוח של הדרישה וההיצע של שטחים ציבוריים פתוחים בחלוקה על פי אזורים:**

אזורים	אוכלוסיית שירות (תושבים)	תכניות מאושרות (דונם)	תוספת מתארית (דונם)	סה"כ	סיווג השטח לשטחים נכללים בהקצאה ושטחים שאינם נכללים בהקצאה		חישוב רמת שרות מ"ר/נפש
					לא לחישוב <sup>(1)</sup> (דונם)	שצ"פ אפקטיבי לחישוב (דונם)	
מזרח עתלית	8,680	259	259	259	215	44	5.1
רכס מרכזי	10,380	279	64	343	294	49	4.7
מערב עתלית	5,390	76	39 (הערכה)	115	70	45	8.3
סה"כ עתלית	24,450	614	103	717	579	138	5.64

**סיכום**

גם לאחר תוספת האוכלוסייה הצפויה **מצב-על פי המוצע** בתכנית המתאר היקף השטחים ציבוריים הפתוחים ביישוב עולה על סטנדרטים מקובלים.

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים ברמה המקומית באזורי היישוב השונים מצוי בטווח של 3.9-10.2 מ"ר לנפש.

היקף ההקצאה הכולל לשצ"פ אפקטיבי בתכניות מאושרות ובאזורי תכנון חדשים עומד על כ-1385 דונם השטח הממוצע לנפש הוא כ-5.64 מ"ר לנפש. הפארק היישובי מוסיף למניין זה כ-200 דונמים. סך השטח הזמין עומד על 13.8 מ"ר לנפש אשר גבוה ביחס לתדריכי התכנון המקובלים.

**ג. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ושירותים מסחריים**

**ג.1 רקע והקשר כלכלי מרחבי**

עתלית היא חלק מאגן תעסוקתי נרחב הכולל את מרחב הביניים שבין חדרה וחיפה, את העיר חיפה, ומאז פתיחת מנהרות הכרמל גם את מרחב מפרץ חיפה והמרחב שמצפון לחיפה. משום כך, תושבי עתלית יכולים למצוא מקומות תעסוקה על פני מרחב גיאוגרפי גדול כשהם נהנים מנגישות מצוינת אליו באמצעות מערכת הדרכים והרכבת. מאידך, פירמות או עסקים שיציעו תעסוקה בעתלית יוכלו למשוך עובדים מכל אותו המרחב. פירוש הדבר שאזורי התעסוקה המתוכננים בעתלית עומדים בתחרות ישירה מול מספר גדול של אזורי תעסוקה קיימים ומתוכננים, בהם אזור התעסוקה מת"מ בדרום חיפה, אזור התעסוקה בטירת כרמל, אזורי תעסוקה ביישובי חוף הכרמל, אזור תעסוקה מתוכנן במורדות זיכרון יעקב, פארק התעשייה בקיסריה, אזורי התעסוקה במפרץ חיפה ומצפון לחיפה ועוד. לאזורי תעסוקה הללו יתרונות של נגישות, גודל והצלחה נמשכת לאורך שנים.

עם זאת ישנה חשיבות גדולה לפיתוח של שטחי תעסוקה בעתלית וזאת כדי לאפשר ליישוב אופק של עצמאות ויציבות כלכלית, להקטין במידת מה את היוממות ממנו ולהימנע מדגם של פרבר שינה ללא פעילות וחיים לאורך שעות היום – זאת בניגוד לאופי ההיסטורי של עתלית שהיה מאופיין כיישוב שבו יש תעסוקה – חקלאות ותעשייה, לצד המגורים.

במסגרת תכנית המתאר אופיינו שני אזורים עיקריים של תעסוקה בעתלית, אשר מכוונים לאפשר את ניצול יתרונות המיקום והנכסים המיוחדים של היישוב:





**אזור התעסוקה הצפוני:** אזור זה ממוקם סמוך למחלף עתלית על כביש החוף מס' 2. בחלק מהשטח חלה תכנית מאושרת לתעסוקה מכ/381 ובחלקו האחר קיים ייעוד מתארי בתכנית ג/555 אשר חלקו סומן לפיתוח גם בתכנית המתאר הנוכחית, בעוד חלקו האחר- סמוך לשדרת הושינגטוניות- יישמר כשטח פתוח.

האזור הצפוני מהווה חלק ממתחם תכנון שתכנית המתאר מאפיינת כ"מבואות עתלית". אזור זה מסומן בתכנית המתאר כאזור תעסוקה. מומלץ לפתח באזור תמהיל שטחי תעסוקה לפירמות מסחריות יחד עם שירותי ציבור סחירים כמו מכללות פרטיות, שירותי בריאות וכיו"ב. למוקד תעסוקה באזור זה יתרונות של מיקום באתר אטרקטיבי יחד עם חשיפה ונגישות טובה מכביש החוף.

**מרכז היישוב:** ריכוז של שטחי תעסוקה, מסחר, הסעדה ושירותי תיירות מוצע במרכז החדש של היישוב, סמוך לתחנת הרכבת של עתלית משני צידי מסילת הרכבת. מבני התעסוקה והמסחר באזור זה ישולבו עם מבני המגורים והמרחב הציבורי, לצד בריכות המלח והצפרות, ליצירת מוקד אורבאני משולב של היישוב בעל ייחוד וכוח משיכה גם ברמה האזורית והמטרופולינית. גם אזור המרכז משלב יתרונות של סביבת עבודה אטרקטיבית יחד עם נגישות ברכבת לכל חלקי המדינה.



## ג.2 שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר קיימים ומאושרים

לאורך השנים הצטברו בעתלית שטחים שונים בזיקה לתעשייה או לתעסוקה: חלקם שטחים מאושרים בתכניות מפורטות, חלקם שטחים לגביהם מעולם לא נערכה תכנית בניין עיר אבל התקיימה בהם פעילות תעשייה. שטחים אחרים אושרו לתעשייה במסגרת תכנית המתאר ג/555 ללא תכנון מפורט נוסף.

**לוח 16 – אזור תעשייה ותעסוקה בעתלית על פי תכניות מאושרות ו/או מציאות בשטח**

קבוצה	מס תכנית	שטח בדונם	זכויות בנייה (אלפי מ"ר)
אזור תעסוקה בצפי עתלית, תכנית מאושרת	מכ/381	43	46.0
אזור תעסוקה בצפי עתלית ייעוד מתארי בלבד	ג/555	36	-
אזור מפעל כרמל כימיקלים	מכ/196	50	37.5
אזור מפעלי מלח ייעוד מתארי בלבד	ג/555	156	-
אזור בית קירור פרי אור	אינן תכנית	12	-
<b>סה"כ תעשייה/תעסוקה</b>		<b>297</b>	<b>83.5</b>

**שטחי מסחר:** ביישוב פזורים מגרשים המיועדים למסחר ע"פ תכניות מפורטות שונות. מבין תכניות אלו בולטות תכנית מכ/318 אשר אושרה בשנת 1993 ומכוחה ניתן להקים מבנה מסחרי של כ-2,600 מ"ר בתחנת הדלק "סונול" בכניסה לעתלית. תכנית בולטת נוספת היא תכנית מכ/277 אשר אושרה בשנת 1999 וייעדה שטחים למסחר לצד מסילת הרכבת, בהם הוקמו מסעדת "בן-עזרא הדייג" ומרכול "חצי חינם". סה"כ זכויות הבנייה כ-2,650 מ"ר שטח עיקרי.



במסגרת תכנית אזור התעסוקה הצפוני מכ/381 הוקצה שטח של 4.2 דונם לייעוד מעורב המאפשר מסחר ותעסוקה, ללא אבחנה ברורה בין שטחי הבנייה המותרים בכל ייעוד. במגרש זה בנוייה כיום תחנת דלק "פז" ולצידה מספר חנויות נוחות.

גם בתכנית מתחם הרכס מכ/362/א הוקצה שטח של כ-14 דונמים למסחר בייעוד "מרכז עסקים ראשי" ונקבעו בו זכויות בנייה של כ-18,000 מ"ר שטח עיקרי ועוד זכויות בנייה מפליגות לשטחי שרות ולחניה.

נוסף על אזורים אלו נכללים מגרשים המיועדים למסחר ברבות מתכניות השכונות בעתלית. בפועל היקף הניצול של שטחים אלו מצומצם ביותר ואין צפי לגידולו בעתיד.

ריכוז כלל השטחים המיועדים למסחר בתכניות מאושרות מובא בלוח מס' 2.



**לוח 17 - אזורי מסחר ושירותים : זכויות בתכניות מאושרות**

מיקום	מס תכנית	שטח בדונם	זכויות הבנייה (מ"ר)
סמוך לרכבת	מכ/277	4.41	2650
כניסה לעתלית תחנת "סונולי"	מכ/318	5.07	2670
כניסה לעתלית תחנת "פז" בתחום אזור תעסוקה	מכ/381	4.2	2100 – זכויות הבנייה אינן מבחינות בין מסחר ותעסוקה. הונח כי כל שטחי הבנייה בקומת קרקע ישתמשו למסחר ויתר הקומות לתעסוקה.
שכונות מזרחיות	מכ/376	4.10	2050
שכונות שונות ברכס המרכזי	מכ/239, מכ/248, מכ/9א	2.85	961
מרכז מסחרי שכ' נווה הפרחים	ג/945	1.5	1050
מזרחית לתחנת הרכבת. ייעוד מרכז עסקים ראשי	מכ/362א	14.4	18000
<b>סה"כ בתכניות מאושרות</b>		<b>36.53</b>	<b>29,481</b>

**ג.3 שינוי ייעוד אזורי תעשייה קיימים**

תכנית המתאר מציעה לשנות ייעוד אזורי תעשייה קיימים שאינם תואמים את האופי העכשווי והעתיד של היישוב:

**מפעל "כרמל כימיקלים"** – מפעל כרמל כימיקלים פועל בחלק המרכזי של עתלית ממערב למסילת הרכבת. שטח הקרקע של המפעל הוא כ-50 דונמים לייעוד תעשייה ע"פ תכנית מכ/196. המפעל בעל השפעות סביבתיות משמעותיות. אזור זה מיועד להשתלב במרכז האורבאני החדש של היישוב. פיתוח המרכז יאפשר את העתקת פעילות המפעל למקום אחר.

**בית קירור "פרי אור"** – בית הקירור פועל באזור חוף הים סמוך לכניסה הצפונית לעתלית. בשטח אין ייעוד קרקע לתעסוקה. במסגרת תכנית המתאר ייעוד שטח זה לשטח פתוח, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור כחלק ממתחם המבואה הצפונית לעתלית.

**ג.4. פרוגרמה לשטחי תעסוקה בישוב עתלית**

1. תכנית המתאר קובעת מסגרות שבהן יוכל היישוב עתלית להתפתח באופן מיטבי, תוך הבאה בחשבון של רכיבים שונים. במסגרת זו הובאו בחשבון ערכים של איכות הסביבה, של שמירה על הנוף, של נושאים משפטיים, תחבורתיים וכן נושאים תעסוקתיים וכלכליים.

2. היעדים שנקבעו לעתלית התבססו, בין היתר, על שיתוף פעולה עם אוכלוסיית המקום, תוך התחשבות בהתפתחויות בעבר ובתוכניות לעתיד. מיעדים אלה נגזרו שימושי הקרקע האפשריים ביישוב. התוצאות הדמוגרפיות והכלכליות של התפתחות היישוב בתקופת התוכנית יושפעו מהביקושים אשר יענו להיצע של שימושי הקרקע הנגזרים מהתוכנית.

3. היישוב עתלית הנו בעל אופי מיוחד, המבקש לספק לתושביו רמת חיים גבוהה ובמקביל - מספק אטרקציות תיירותיות למבקרים בו. קיומה של תיירות עוברת תאפשר את קיומם של עסקים לשעות הפנאי, אשר ישרתו במקביל את תושבי המקום ואת המבקרים ביישוב. כך יתאפשר קיומו של מרכז תוסס אשר יתרום להעצמת כלכלת המקום. שילוב של תעסוקות במינון המתאים לאופי היישוב ומותאם להיקף הביקושים הצפוי יוכל לשמור על המבנה התעסוקתי הקיים ולהמשיך לשמור הן על אופיו של היישוב והן על הרמה הכלכלית-חברתית הגבוהה שלו.

4. בנוסף, ביישוב עתלית קיימות תעסוקות אשר אינן דורשות שטחי תעסוקה במסגרת הפרוגרמה, כגון: שירותי חינוך, חלק משירותי הבריאות, שירותי התקשורת, שירותי התחבורה והשירותים האישיים למיניהם



5. שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית נותנים מענה לבסיס כלכלי איתן של היישוב, גם ע"פ היישובי סטנדרט מקובל וגם בהשוואה ליישובים במרחב, ומאפשרים ליישוב להגיע לעצמאות כלכלית כנדרש.
6. קיבולת שטחי התעסוקה בתכנית עומדת על כ-302,000 מ"ר שטח עיקרי. בתוספת שטחי שרות היקף שטחי הבנייה יכול להגיע לכ-420,450 מ"ר. קיבולת האוכלוסייה של התכנית היא 24,500 נפש. במימוש מלא של הבנייה למגורים והבנייה לתעסוקה יעמוד היקף שטחי התעסוקה ביישוב על 17 מ"ר לנפש – ערך גבוה בהשוואה אזורית וארצית היוצר ליישוב בסיס כלכלי חזק. גם מימוש חלקי של שטחי הבנייה בהיקף של כ-70% יספק יחס ראוי של כ-12 מ"ר לנפש.
7. הכנסות הארנונה מהעסקים שיתפתחו באתרי התעסוקה השונים יחליפו את ההכנסות מהמפעלים עתירי השטח שמשלמים מיסים נמוכים מאוד ליחידת שטח - מה שיחזק את הבסיס הכלכלי של היישוב.



הלוח להלן מציג את שטחי התעסוקה ופרישתם במרחב היישוב, ואת זכויות הבנייה למסחר, לתעסוקה ולתיירות הנגזרים מהם שעומדים, כאמור, על שטח של כ-302,000 מ"ר שטח עיקרי.



**לוח 18 פריסת שטחי מסחר ותעסוקה בתכנית מתאר עתלית**

הערות	פרוגרמה לבניה מ"ר			שטח נטו (דונם)	שטח ברוטו (דונם)	מסגרת תכנונית	מיקום		
	תיירות	תעסוקה	מסחר						
1. 200 יחידות אכסון תיירותי בשטח בנוי עד 10,000 מ"ר. 2. שטח עיקרי. תוספת שטח שרות 13,715 מ"ר.	(1)10,000	(2)34,285	21,000	96-כ	160	אזור חדש בתכנית	מרכז מערבי (1.1)	ז	
1. התכנית קובעת שטח כולל. הערכה לצורך החישוב הסטטיסטי 11,000 עיקרי, 2,000 שרות.		(1)13,000		44.3	44.3	ללא תכנון מפורט			מפעל המלח (1.4)
אזור מע"ר מאושר עם זכויות של 18,000 מ"ר ללא חלוקה בין מסחר ותעסוקה		9,000	9,000	15	15	מכ/362א'			מרכז מזרחי (1.3)
אזור קיים			2,650	4.41	7.4	מכ/277			
(1) שטחי הבנייה חושבו על פי 150% בניה נטו מתוך שטחי הרכבת מחוץ לתחום המסילה (סה"כ שטחי הרכבת 42.7 ד' מתוכם 28 ד' שטח המסילה ו-14.7 ד' מחוץ למסילה).		17,000	5,000	14.7	20.0	מוצע (1) בת. מתאר	תחנת רכבת (1.2)		
					29.9				
יותר באישור מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית, נידוד של שטחים בין מסחר תעסוקה ותיירות, בהיקף שלא יעלה על 50% משטחי הבנייה שנקבעו בתכנית לכל שימוש.	10,000	71,825	37,650	174.41	276.6		סה"כ במרכז היישוב (עיקרי)		
אזור תעסוקה. התכנית כוללת מגרש מסחרי בו קיימת תחנת דלק "פז" וזכויות בנייה נוספות		47,100	2,100	34.7	46.4	מכ/381	תחנת פז ואזור תעסוקה (3.1א)	מ	
הגדלת אחוזי הבנייה עד 240% עיקרי במקום 140/170% בתכנית המאושרת		34,080					תוספת זכויות לפי ת. המתאר		
אזור בחזית הצפונית של היישוב, סמוך לשדרת הווינגטוניות. מיועד למוקד מיוחד של תעסוקה ושירותי ציבור סחירים. חושב ע"פ 243% שטח עיקרי		65,145	9,075	30.5	40.7	אזור תעסוקה חדש בתכנית המתאר	אזור תעסוקה חדש (3.1א)		
תחנת דלק ומבנה מסחרי לפי 100% בניה, תכנית בתוקף.			2,565	3	5.6	303-0396986	"מצודת הים" (3.1ב)		
(1) שירותי חוף בתכנית שמורת טבע חוף גלים (חכ/340). (2) 200 חדרי אכסון תיירותי + 1,000 מ"ר לאתר קמפינג..	(2) 11,000		1,000			מחפורות חוף רחצה	אזור צפוני (3.3, 3.5)		
	11,000		14,740	68.2	92.7		סה"כ מתחם 3		
		146,325							
שטחים שכונתיים בעלי נצילות נמוכה.			10,000	8.45	0		מחוץ למרכז	2	
שטח מסחרי במרכז הספורט.			500					4	
סה"כ שטחי תעסוקה מסחר, תעסוקה ותיירות בתכנית שטח עיקרי 302,040 מ"ר	21,000	218,150	62,890	251-כ	369-כ		סה"כ		