



טלפון: 04-9843178
 פקס: 04-9843177
 נייד: 050-2005085
 אתר: www.stef.co.il
 sternefrat@gmail.com
 הרקפת 70 עתלית 3030000
 www.sternefrat.co.il

מינהל התכנון
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 תכנית מס' 303-0931360 ת"מ/24:35/02/2021

מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 03/06/2024



לאשר את התוכנית
 08/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 303-0931360
מתחם מגורים בעתלית – משולש עין כרמל
גוש 10561 חלקות 72,73,68



נספח השפעת תוספת דירות ומסחר משולש עין כרמל הגדלת צפיפות ותוספת זכויות



מרץ 2021

נכתב ע"י

שטרן אפרת - שטרן אפרת אדריכלות ובנוי ערים
צבי נווה - צבי נווה הנדסה אזרחית בע"מ
נומברג יוסי - בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ.

ספרות עזר

מדריך לתכנון, הקצאה ופריסה של שרותי מסחר בשכונות מגורים – משרד הבנוי והשכון
 מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור – מינהל התכנון – אוגוסט 2018.
 תכנית מתאר עתלית. 303-0161620.



נספח השפעת תוספת דירות ומסחר בתב"ע 303-0931360
משולש עין כרמל הגדלת צפיפות ותוספת זכויות

1. מצב קיים במסגרת תוכנית 303-0931360 משולש עין כרמל.

מאושר לבניה סה"כ כ- 370 יח"ד דיור לפי סעיף 36 לתב"ע.



20% יחידות קטנות ברות השגה . לפי חוזר מנכ"ל 3/11 סעיף 2 ה' יחידות בשטח של עד 75 מ"ר .

לכל יחידת דיור בכל גודל שהוא מתוכננות שתי חניות.

לפי סעיף 36 לתב"ע חכ/17 א לחלקה 72 (מתחם 3) ניתן לבנות 36 יחידות דיור. מגורים ב וג.

תבע מספר 303-0931360 היא על חלק מחלקה 72 בגוש 10561. על השטחים הכלולים בתב"ע זו ניתן לבנות 30 יח"ד.



טבלת יחידות דיור לפי סוגי מגורים ומתחמים .36

מגורים	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
א'	15	16	-	31
ב'	148	95	18	261
ג'	-	60	18	78
סה"כ	163	171	36	370



2. מצב מוצע

הגדלת הצפיפות באזורי המגורים השונים בתחומי חלקה 72.

הגדלת מספר יחידות הדיור בחלק מחלקה 72 מ- 30 ל 57 יחידות. כולל יחידות ברות השגה.

הוספת חזית מסחרית בקומת קרקע.

תוספת קומה בכל תאי השטח לטובת חזית מסחרית.

שנוי יעוד חלק משצ"פ לדרך מוצעת.

קביעת הסדרי תנועה חדשים.



3. תוספת יחידות דיור ושנוי גובה מבנים.

3.1. להלן טבלת זכויות הבניה לפי תוכנית מתאר עתלית. 303-0161620.

גובה בנייה מי רבי (קומות)	טבלת זכויות בנייה שטחים עיקריים אומדן יחידות דיור (מ"ר)	טבלת זכויות		תת מתחם
		מגורים מגורים	משחר	
2-3 למעט התחדשות עירונית	4,093	805,350	6,000*	2.1
2-3	140	21,600		2.2
3	155	18,600		2.3
7	700	46,120	2,000	2.4
1-3	242 ע"פ תכנית חכ/400	37,310	400	2.5
4, 5**	610	91,140		2.6
2-4	565 ע"פ תכנית מכ/362 א	70,610	8,670	2.7
2-3	140	24,950	1,600	2.8
	6,645	1,115,680	10,000	סה"כ

3.2. מתחם משולש עין כרמל מוגדר כמתחם 2.6.

3.3. ניתן להגדיל את כמות היחידות מ-370 במצב המאושר עד 610 יחידות לפי תוכנית המתאר.

3.4. תוספת של 66% בכמות היחידות דיור במתחם.

3.5. בתוכנית מבוקש להגדיל את מספר יחידות הדיור כך שבכל חלקה 72 (מתחם 3) יבנו סה"כ 63 יחידות. תוספת של 66%.

3.6. לסכום: הגדלת מספר יחידות הדיור הינה בהתאם לתוכנית המתאר.



4. תוכנית בנוי מוצעת.

המתחם הכלול בתוכנית זו בקו הכחול ממוקם בקצה הצפון מערבי של מתחם משולש עין כרמל עם כביש כניסה ויציאה מתוכננת מכביש 7110 וגישה לדרכים פנימיות בשכונה כך שאינו מפריע למרקם השכונתי ולתנועה בה. הכניסה ויציאה למתחם המסחרי מכביש 7110 לא תעמיס או תפריע למהלך התנועה בשאר השטח המתוכנן במשולש עין כרמל.



5. השתלבות אורבנית.

5.1 תוספת שטחי מסחר

מצב המוצע – תוספת חזית מסחרית - מרכז מסחרי המאופיין בחנויות לאורך הרחוב עם חשיפה לכביש 7110 ומגורים בקומות מעל. ממוקם לאורך מספר מגרשים סמוכים.

בניית מרכז מסחרי מוצלח בשכונה יכול לשמש כמנוף לפתוח השכונה והעלאת רמת החיים בה. זאת באמצעות מתן מענה לדרישה לשרותים מסחריים וקהילתיים של השכונה ויצירת מוקד פעילות מסחרית ובלוי. אחת ממטרות התכנון היא לתרום למיתוג השכונה "כשכונה טובה", בה רוב התושבים מגלים שביעות רצון ורמת מעורבות בחיי שכונה וקהילה. שלוב הפעילות המסחרית בפעילויות צבוריות (מעונות יום, בנקים, סטודיו, וכו') השקתם של שטחי המסחר לשטח השצ"פ יאפשר את השלוב המבוקש. השילוב יגביר את האטרקטיביות הכלכלית והמסחרית ואף יכולה למשוך לקוחות משכונות אחרות.



בשטח התוכנית חכ/17/א משולש עין כרמל ובשטח התוכנית הצמודה מצפון "שכונת מגורים בדרום מזרח עתלית-303 0419523 לא תוכננו שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי.

סה"כ יחידות דיור המתוכננות בשתי התב"עות המהווים מתחם תכנוני שלם הוא: 610 במשולש עין כרמל לפי תוכנית המתאר ו-140 יח"ד לפי תוכנית שכונת מגורים בדרום מזרח עתלית סה"כ 750 יחידות.

לפי קבוע של 3.8 נפשות ליח"ד סה"כ יתגוררו כ- 3000 דיירים בכל המתחם.

במסגרת התוכנית המוצעת מתוכננים 2098 מ"ר (עיקרי) מסחרי ו-629 מ"ר שטחי שרות וגלריות, חנויות, סטודיו, מעונות יום, קופת חולים, בנקים, משרדים וכו'.



אופי הבניה בשכונה היא בניה רוויה ושרותי המסחר והתעסוקה חיוניים לחיי קהילה.

כביש 7110 שעובר הרחבה מוביל את התנועה לנווה ים ושכונות עתלית –בולני, נווה הפרחים וכחול. כ- 900 יחידות דיור.

בכל שכונות אלו לא תוכננו שטחי מסחר ותעסוקה. פועל יוצא שגם דיירי שכונות אלו ישתמשו באותם שטחי מסחר שיהיו נגישים לכניסה וליציאה מכביש 7110.

מרחקי ההליכה מרחבי השכונה ועד למרכז המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר.



5.2. אופן חשוב הקצאה לשטחי מסחר בשכונה מבוסס על טבלה 5.2 במדריך לתכנון והקצאת שרתי מסחר של משרד הבנוי והשכון.

פרמטר	נתוני בסיס	גריעה או תוספת שטחים בהתאם למידת ההשפעה של כל פרמטר	חשוב למשולש עין כרמל
שטח מסחרי לנפש	0.4 מ"ר		
סף כלכלי תפעולי	2000 מ"ר		
פרמטרים המשפיעים על הקצאת שטחי מסחר			
מספר נפשות מתוכנן ליח"ד	3.8	כל תוספת 0.2% מוסיפה 5%	0.8% מוספים 20%
עשירון בסיס	5	כל תוספת עשירון גורעת 5%	ללא שנוי
רמת מינוע ממוצעת	290 מכוניות ל1000 נפש	כל תוספת 50 כלי רכב גורעת 5%	ללא שנוי
מרחק ממטרופולין	30 ק"מ	כל 30 ק"מ נוספים מוספים 10%	ללא שנוי. מטרופולין חיפה
מרחק ממרכז עירוני מסחרי	3 ק"מ	כל 3 ק"מ נוספים מוספים 5%	12 ק"מ . דרום חיפה. תוספת 15%
מרחק מפאורסנטר	5 ק"מ	כל 5 ק"מ מוספים 10%	פאורסנטר זכרון יעקב.. 14 ק"מ. תוספת 20%
מרחק ממער	5 ק"מ	כל 5 ק"מ מוספים 5%	אין מע"ר. תוספת 5%
ממוצע יח"ד לדונם	4	כל יחידה נוספת מוסיפה 5%	מגורים ב- 13 יח"ד לדונם תוספת 45%
		סה"כ תוספת	105%
734 יח"ד X 3.8 נפש	0.4 מ"ר מסחרי	תוספת 105%	סה"כ 2287 מ"ר מסחרי

תוצאה: השטח המסחרי המבוקש עומד בדרישות ההקצאה.

5.3. תוספת קומה

תוכנית המתאר במתחם 2.6 מתירה גובה של 4.5 קומות. לכל המבנים תתווסף קומה מסחרית. גובה המבנים בעלי שלש קומות ישונה לקומה מסחרית ועוד שלש קומות סה"כ 4 קומות בתאי שטח 2 ו-3 והמבנה בתא שטח 1 לאורך הכביש 7110 יהיה קומה מסחרית ומעליו ארבע קומות מגורים סה"כ 5 קומות. בהתאם לתוכנית המתאר סעיף 2.6.

5.4. חניות

חניות הדירות יתוכננו בקומת מרתף כך שהרחובות בתחומי התב"ע המוצעת יהיו פנויות מחניות דיירים. חניות הרחוב ישרתו את שטחי מסחר. בלילה תתאפשר חניית אורחים. מרתפי החניה מוסיפים למתחם 54 חניות כך שלכל דירה מוקצות שתי חניות במרתף החניה. בנוסף מוצעות 75 חניות רחוב למסחר וחניית אורחים בלילה, 17 חניות לאופנועים ו9 חניות לאופניים. לפריקה וטעינה לסחורות מוצעת 5 חניות תפעוליות.



5.5. דיור בר השגה.

תב"ע חכ/17/א מחייבת הקמת 20% דירות ברות השגה. המגרשים ששווקו במרכז רשות מקרקעי ישראל הינם לבניית 3 יח"ד במגרש ורובם בבעלות 3 בעלי קרקע שונים לכל מגרש. אין היתכנות לבניית דירות ברות השגה מכיוון ש20% מהדירות בכל מגרש הינו 0.6 יח"ד.

בתוכנית המוצעת תכנון לבניה של לפחות 11 דירות ברות השגה המהוות 20% מכמות יחידות הדיור.

תמהיל הבניה המוצעת הוא דירות 3, 4, 5 חדרים בשטח דירות של 75-110 מ"ר.



תמהיל זה מיועד לתושבים שאינם מעוניינים או יכולים לגור בבית צמוד קרקע או תושבים שחך הגילים הוא משפחה צעירה בתחילת דרכה או מבוגרים שאינם זקוקים לבית רחב מידות והנגישות למרכז מסחרי, חנויות, בתי קפה, ומרכז פעילות חשובה להם.

סוג זה של יח"ד בבניה רוויה חסר בעתלית והכרחי לתמהיל נכון של דיור בישוב.

בכל המבנים יותקנו מעליות מקומת החניה במרתף ועד הקומה העליונה. המעלית נותנת פתרון לנגישות נכים ולדיירים משכבת הגיל השלישי.

6. תברואה

בנוסף למתקני האשפה והמחזור הקיימים בתוכנית הבנוי של התב"ע המאושרת תוכננו בהנחיית מחלקת התברואה שלושה מתקני אשפה נוספים בנפחים המתאימים לשלושת מקבצי החנויות. התכנון נעשה לפי דרישות המחלקה המוניציפאלית חוף הכרמל.



7. שטחי צבור

תוכנית המתאר מאפשרת גדול כמות בתי האב במתחם משולש עין כרמל ל 610 יח"ד דיור.

טביעת רגל ציבורית של כל בית אב היא 35 מ"ר.

לאור האמור לעיל צרכי 610 בתי אב הוא 21,350 מ"ר שצ"פ.

תוכנית חכ/17/א מייעדת 32,000 מ"ר לצרכי שצ"פ.

לפיכך אין חוסר בשטחי שצ"פ גם במצב מצוי אפשרות תוספת יחידות הדיור לפי תוכנית מתאר עתלית.

שטח השצ"פ הנדרש לפי תוכנית זו כלול בתוך שטחי השצ"פ המוגדרים בחכ/17/א.



8. שטח למוסדות צבור (שטח חום)

תוכנית מתאר עתלית נותנת את הדעת בנושא הקצאת שטחים למוסדות צבור בנספח פרוגרמת שטחי צבור.

בפתיח לנספח מופיעות כל תוספות הבניה הכלולות בתוכנית המתאר:

".....תוספות מוגרים בתכנית המתאר כוללות :

מסגרת לתוספת יחידות דיור ב"משולש עין כרמל" (מתחם 2.6) תוספת 240 יח"ד....."
על פי תחשיבים אלו הקיבולת התכנונית הכוללת עומדת על כ-1190 יחידות דיור ומשקפת גודל אוכלוסייה פוטנציאלי של כ-24500 נפש. חישוב זה מתבסס על התייצבות גודל משק הבית על 3.4 נפשות ליחידת דיור

4.2 מענה לצרכים

במסגרת התחשיב הפרוגרמטי לתכנית המתאר על פי התודיך 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-6.96 דונמים המשמשים לצרכי ציבור ונותנים מענה לאוכלוסייה הנוכחית ובחלק מהמקרים מאפשרים מתן מענה גם לאוכלוסייה נוספת.

בנוסף יש בתחום ייעודים מאושרים עוד כ-6.99 דונמים הומינים לפיתוח מבני ציבור נוספים אזור מבני ציבור המתוכנן בחלק הדרומי של היישוב (תא שטח 1322) כבשטח 2.34 דונם מוסיף עוד 4.25 דונם למצבת השטחים.

במסגרת תכנון אזור המע"ד 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 נוחן 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.

חשוב להקצאת שצ"פ ומבני צבור במתחם.

610 יח"ד (במצב סופי הכוללים את הגדלת מספר היחידות שמציעה תוכנית זו) 3.8X נפשות ליח"ד X 0.3 מ"ר מבני צבור לנפש = 695 מ"ר מבני צבור דרושים.

שטח קרקע למבני צבור 5080 מ"ר. אחוזי הבניה 90% עיקרי ועוד 20% שטחי שרות סה"כ 110% = 5588 מ"ר שטח לבניה קיימים.

תוצאה

שטחי הצבור מתוכננים ברמה ישובית ולא ברמה שכונתית. כדוגמת בית ספר הממוקם בשכונת השדות ומשרת את כלל אוכלוסיית עתלית.

לפי תוכנית האב קיים מענה לצורכי מבני צבור בהקצאת הקרקע הקיימת תוך ראייה לגדול בבניה בשנים הקרובות.

במסגרת תוכנית חכ/17/ה/א במצב הסופי של 610 יח"ד קיים עודף שטחים ציבוריים חומים.