

17/04/2024

להפקיד את התוכנית

18/07/2024

מט"ח הנוגדה למתחמים מועדפים לדיוח

נספח פרוגרמתי לתוכנית

הקדמה

תוכנית 'התחדשות עירונית גבעת קנדי' בעתלית הינה תוכנית ביוזמת רשות מקרקעי ישראל. מטרת התוכנית הינה החדשה את מתחם הרכבת הטוריים בשכונה ותוספת בניה חדשה בצפונה. כל זאת יחד עם שימוש באיכויות הקיימות של יחידת השכנות הקיימת והתאמתה למגמות התכנון העכשוויות ולתכנית המתאר החדשה של עתלית.

התוכנית מקדמת בניה חדשה בצפון שכונת לב עתלית ויצירת רצף עירוני כלפי רחוב הסלע יחד עם קביעת תמהיל שימושים הכולל מגורים מסחר ומבני ציבור וקביעת ציר לפיתוח המהווה המשך לציר עירוני קיים שזוהה כ'ציר הרכס' והמאפשר חיבור אזור פארק הרכס בעיר, אל אזור ההתחדשות העירונית במרכז העיר בהתאם לחזון המוצג בתוכנית המתאר.

נספח זה לתוכנית מציג סקירה הבוחנת את הנתונים הפרוגרמטיים בתוכנית ביחס לסביבה הקיימת והמתוכננת בסביבות שכונת לב קנדי בעתלית. נספח זה נערך בהתאם לתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור מאוגוסט 2018.

מיקום התוכנית

שטח התוכנית : 51.1 דונם

גו"ח 163/10562, 195-199, 179-190, 162, 161, 142-156

גבול צפוני- רחוב הסלע, גבול מזרחי- רחוב הזית, גבול מערבי - רחוב החרוב

התוכנית גובלת מצפון ברחוב הסלע ובבריכה העירונית, בהמשך הרחוב מזרחה ממוקם אגד מבני חינוך עירוני, קיימים ומתוכננים וממערב המשך הרחוב גובל בדופן למגורים המיועדת מתארית לקבל תוספת של שטחי מסחר. המשך הרחוב לכיוון מערב פוגש את תחנת הרכבת העירונית, הממוקמת במרחק אירי של בין 300 ל-600 מ"ר מגבולות השכונה.

שאר דפנות התוכנית גובלות באזורי מגורים בבניה צמודת דופן. שטח התוכנית ממוקם על רכס גבעת כורכר המוגבהת מסביבותיה.



תצלום אוויר מותאם לקנ"מ 1:5000

רקע עירוני מתארי- עתלית

*מבוסס על הנספח הפרוגרמטי של תוכנית המתאר העירונית



עתלית, יישוב בחוף הכרמל, המהווה חלק מהמועצה האזורית חוף הכרמל, ממוקמת דרומית מחיפה ועל תוואי מסילת הרכבת. עתלית מונה, נכון לסוף שנת 2023 כ-12,000 נפש ומאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע. בשנים האחרונות עתלית חווה צמיחה במצאי המגורים הבנוי בה, בה שולבו טיפולוגיות בבניה סמי- רוויה (כ-3-4 קומות).

דברי ההסבר לתכנית מציגים את ערכי העיר כפי ששולבו בחזון תוכנית המתאר העירונית:

"עתלית התברכה במגוון של משאבי טבע, נכסים ארכאולוגיים מתקופות שונות וכן מערכי נוף ומורשת ייחודיים ביניהם: בריכות המלח, רכסי כורכר, חופים, נחלים, חורבותיו של המבצר מהתקופה הצלבנית, מחנה המעפילים, חוות אהרונסון ומערכות אקולוגיות של חי וצומח שהתפתחו בסביבת הישוב."

בשנת 2020 אושרה לעיר תוכנית מתאר שהתוותה את החזון לפיתוח העירוני של העיר:

" פיתוח יישוב המציע איכות חיים גבוהה וחיי ציבור מעשירים, בעל זהות עצמית חזקה ותרומה אזורית ייחודית, מתוך סגולות המקום, הנוף, הטבע וההיסטוריה בהם התברכה עתלית"

תכנית המתאר של עתלית הגדירה צמיחה עירונית בעיקר על ידי עיבוי מרקמים קיימים, בהם גם מתחם לב עתלית. הנספח הפרוגרמטי מתווה קיבולת תכנונית של כ-7190 יח"ד המשקפים גודל אוכלוסייה פוטנציאלי של 24,500 נפש.

בבחינה של 70% מימוש עד שנת 2030, צפי האוכלוסיה לשנה זו בעיר צפוי לעמוד על כ-17,100 נפש וכ-5,000 יח"ד.

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

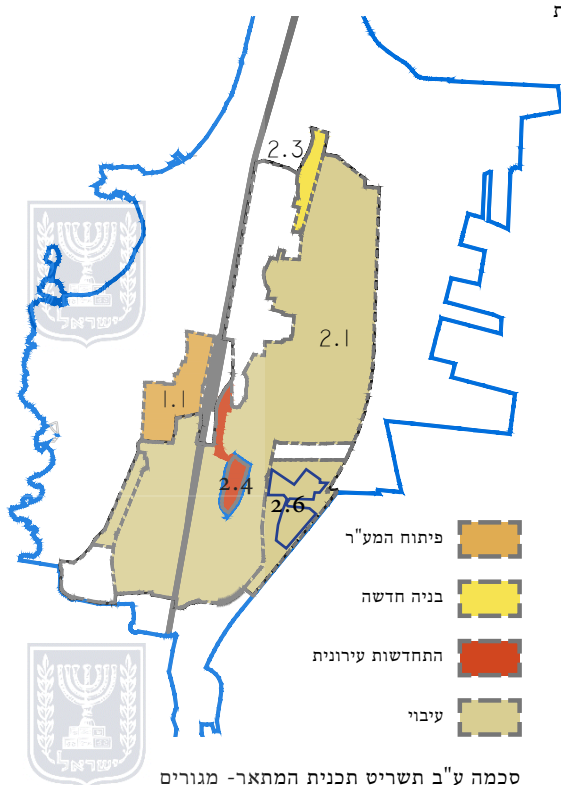
טבלת סיכום הפרוגרמה למגורים ביחס ליעד האוכלוסייה, נספח פרוגרמה, תוכנית המתאר לעתלית

הנספח הפרוגרמטי מציג מתווה אסטרטגיה לפיתוח המגורים בעיר על ידי ארבעה מהלכים:

1. פיתוח מרכז הישוב: הקמת מרכז אורבאני חדש באזור תחנת הרכבת אשר יכלול מגורים בהיקף משמעותי.
2. השלמת פער: תכנון אזורי לא מתוכננים בתוך המרקם הבנוי.
3. התחדשות עירונית של אזורי שיכונים וותיקים.
4. תגבור יחידות דיור: תוספת יחידות דיור במרקמים קיימים.

מתחם לב עתלית הוא חלק מהאסטרטגיה להתחדשות עירונית בעיר, אותו התוכנית מגדירה כמתחם 2.4 צפי הצמיחה למגורים במתחם כולל את היחידות הקימות, 242 יח"ד, המאושרות, 133 יח"ד וחדשות, 325 יח"ד- ובסך הכל לקיבולת צפויה של 700 יח"ד.

תוספת זו נלווית בעיבוי מתחם השיכונים השני בעיר- שכונת הרדוף, ב-160 יח"ד על 120 הקיימות ובכך להביא את שני המתחמים לסך של כ-980 יח"ד.



סכמה ע"ב תשריט תכנית המתאר- מגורים



בחינה של שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים בעיר, מציג עודף של שטחי ציבור למול צפי האוכלוסיה במימוש מלא (100%) של כ- 24,500 נפש.

לב עתלית ממוקמת ברכס המרכזי בעיר, בו צפויה אוכלוסייה של 10,377 נפש בשנת היעד ו228 תלמידים בשנתון.

סקירה של שטחי הציבור הקיימים והמאושרים בעיר מציגה שטח מאושר של 207.4 ד', מתוכם רק 96.6 ד' מנוצלים לשימוש ציבורי בפועל.

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

סקירה של השטחים הציבוריים הנדרשים לעתלית לפי תדריך להקצאת צרכי ציבור של מנהל התכנון מאוגוסט 2018, מציג כי נדרשים כ- 168 ד' של שטחים "חומים" בגבולות העיר:

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)
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)
סה"כ תרבות				5.00
סה"כ רווחה				2.25
סה"כ שירותי דת				4.5
רזרבה כלל עירונית	0.5 מ"ר לנפש			12.5 ד'
סה"כ לשירותים עירוניים נוספים				24.25 ד'

סיכום טבלאות מהנספח הפרוגרמטי

עורכי הנספח הפרוגרמטי מציינים כי:

"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."

עתלית רוויה בשטחים פתוחים ברמת פיתוח משתנה ובאיכויות משתנות. כחלק מהחזון המתארי, המרקם הבנוי העירוני יפותח כחלק מסכמת ה'עיר פארק' שחורטת על דגלה:



"חיזוק הזיקה בין האזורים הבנויים של היישוב לבין המרחב הפתוח של "פארק עתלית" וזאת באמצעות מבנה מרחבי המושתת על הממשק בין היישוב והפארק."

בהיות מרחב עירוני שלוב במרחבי טבע וטבע עירוני, מתייחסים עורכי הנספח הפרוגרמטי לנכסים עירוניים אלה ככאלה שעומדים מעל לטבלאות ההקצאה העדכניות לשטח פתוח לנפש. יחד עם זאת, מצויין הצורך בהקצאת שטחים ייעודיים מפותחים וזמינים בתוך המרקם העירוני. ביניהם: צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ורחבות פתוחות, גינות משחק פנים שכונתיות ופארק שכונתי.

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

אזורים	אוכלוסיית שירות (תושבים)	תכניות מאושרות (דונם)	תוספת מתארת (דונם)	סה"כ	מצאי תכנוני, שטח ציבורי פתוח (נתונים מעוגלים)		סיווג השטח לשטחים נכללים בהקצאה ושטחים שאינם נכללים בהקצאה	חישוב רמת שירות מ"ר/ נפש
					לא לחישוב ⁽¹⁾ (דונם)	שצ"פ אפקטיבי לחישוב (דונם)		
מזרח עתלית	8,680	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

בבחינה של השטחים המתאריים והשטחים המאושרים בעיר סך השטחים הפתוחים לשצ"פ אפקטיבי עומד על כ-1385 ד' ונוספים לו כ-200 ד' של הפארק היישובי- "סך השטח הזמין עומד על 13.8 מ"ר לנפש אשר גבוה ביחס לתדריכי התכנון המקובלים".

פרוגרמה לשירותי מסחר בפריסה עירונית-



תוכנית המתאר העירונית מייצגת מרכז עירוני חדש סמוך לתחנת הרכבת בעיר. המע"ר החדש צפוי לשלב שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר, הסעדה ושירותי תיירות כמוקד עירוב שימושים עירוני עם צפי למשיכה גם ברמה האזורית והמטרופולינית נגיש ואטרקטיבי גם בזכות השטחים הציבוריים והפתוחים הסמוכים לו. נוסף לזאת קיימים ומאושרים בישוב מגרשים נוספים המיועדים למסחר בכניסה לעתלית (כ-2.5 ד'), במתחם התעסוקה הצפוני (כ-4 ד'), בתכנית מתחם הרכס (כ-14 ד') ובמגרשים בתכניות השכונות בעתלית, אך היקף ניצול שטחים אלה, לפי עורכי הנספח הפרוגרמטי, מצומצם. יחד עם זאת תוכנית המתאר מאפשרת תוספת של שטחים מסחריים לאורך רחוב הסלע כדפנותיהם של שכונת השיכונים הרדוף (כ-2000 מ"ר) ושכונת לב עתלית (כ-2000 מ"ר).



התכנית מצויה במרחב המגורים המרכזי בעיר 'מתחם הרכס', מתחם התכנון גובל ברחוב הסלע, שהינו רחוב בציר מזרח מערב המקשר בין 'דרך הים' ציר התנועה הראשי של העיר, לבין מסילת הרכבת והתחנה שבסמוך לה מיועד לקום המע"ר העירוני. רחוב הסלע חוצה בין תחום יחידת השכנות המתוכננת לבין פארק עירוני בו פעילה היום הברכה העירונית וממערב לה מתחם מבני חינוך קיימים ומתוכננים.

האזור בו מתוכננת התוכנית מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר, אחד משני מתחמים של שיכונים ציבוריים בעיר שנבנו בשנות השישים.



תשריט מצב מאושר, מוקטן ללא קנה מידה



תשריט תוכנית חכ/705, מוקטן ללא קנה מידה



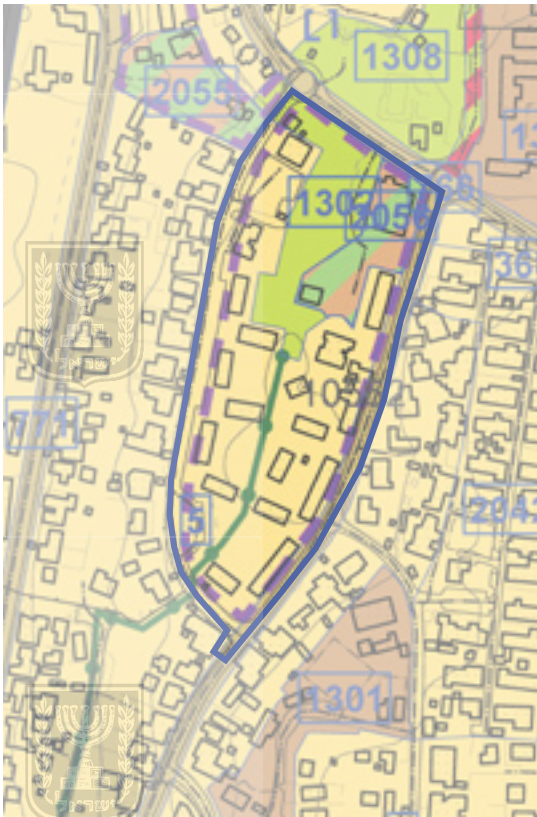
המצב המאושר בגבולות המתחם מבוסס על תוכנית רישום השיכונים הציבוריים 1 / 21 / 2. ומספר תוכניות נקודתיות שהוסיפו שטחי ציבור ומסחר במתחם לאורך השנים - מכ/662, ג/555, 5 / 21 / 2, ו- ג/788. הסכמה התכנונית כוללת מגרשים למגורים התוחמים חצרות של שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ציבור הממוקמים בהם. בצפון המתחם תוכניות נקודתיות הוסיפו שני שטחים ציבוריים נוספים המשמשים היום את אולם ספורט הפונה לרחוב הסלע ולרחוב הזית, ומבנה קופת חולים הפונה לרחוב החרוב.

בשנת 2009, אושרה תוכנית התחדשות עירונית למתחם חכ/705, שתוכננה על ידי אדר' גבי שוורץ. התכנית נתנה הנחיות לעיבוי ולבניה חדשה של 133 יח"ד, יחד עם שימושים למסחר ומנגנון תחזוקה על ידי בעלות משותפת בקומה במבנים חדשים. במתחם אך לא בוצעה בפועל. תוקף התוכנית פג בשנת 2019.





מתארת תחום האתר המתוכנן ממוקם במתחם מס' 2.4 המוגדר כמתחם להתחדשות עירונית. תוכנית המתאר מתירה הגדלה של קיבולת יחידות הדיור במתחם ל-700 יח"ד ותוספת של שטחים למסחר ולתעסוקה בסך של עד 2000 מ"ר. תשריט התוכנית מייעד את צפון המתחם לשטח ציבורי פתוח ומבני ציבור, וחוצה את המתחם בציר הולכי רגל- חלק מהמערכת הירוקה העירונית.



מקטע מתוך תשריט תוכנית המתאר

טבלת זכויות					6.15.2.1
זכויות בנייה שטחים עיקריים	מסחר	מגורים	מגורים מיוחדים	גובה בנייה (מ"ר)	נת מתחם
700	2,000	46,120			2.4

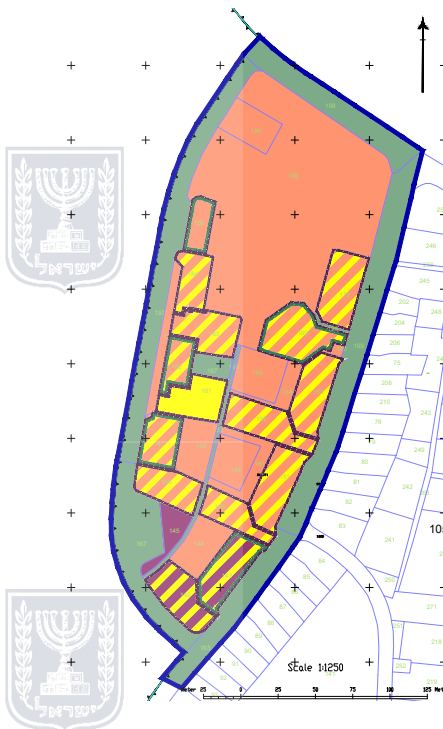
**גובה הבנייה יהיה עד 4 קומות למעט במקומות לגביהם נקבע אחרת בתכנית מאושרת תקפה.

ריכוז נתונים מתוך טבלת הזכויות, הוראות תוכנית המתאר



מתוך נספח בינוי ופיתוח- תוכנית המתאר

מרחב התכנון היום כולל מספר בעלויות בשטח, אותן ניתן לחלק בצורה גסה לשני מתחמים עיקריים- צפון השכונה, בו הקרקע היא בבעלות המדינה, ומרכז ודרום השכונה בו קיימות גם בעלויות פרטיות ובעלויות קק"ל.



התפלגות הבעלויות בתחום הפרויקט (ד')							החלקה
רשות הפיתוח	מדינת ישראל	קרן קיימת לישראל	פרטית	רשות מקומית	הימנותא	לא ידועה	הכולל בתחום הפרויקט (ד')
0.00	24.93	2.01	9.83	14.41	0.00	0.00	51.189
0.00%	48.71%	3.93%	19.21%	28.15%	0.00%	0.00%	100%

2.01	24.93	0.00	26.94
7.46%	92.54%	0.00%	100%

- פרטי
- מדינה
- שטח מקומי
- קק"ל
- מדינה וחכירה
- מדינה ופרטי
- קק"ל ופרטי

סכמת בעלויות- ללא קנה מידה

תוכנית זו ביוזמת רמ"י, הינה תוכנית התחדשות עירונית. התכנית באה, בראש ובראשונה לתת מענה לשיפור איכות סביבת המגורים לאוכלוסייה הקיימת וזאת על ידי כלים תכנוניים שיאפשרו השגת מטרת על זו יחד עם מטרות נוספות:

- שיפור איכות המגורים, חיזוק המבנים והרחבת הדירות הקיימות
- עיבוי הבינוי ויצירת רצף בנוי בצפון השכונה
- חיזוק הקהילה במתחם ותחומת השייכות של תושבי המתחם אליו ולעיר
- הגדרת דופן עירונית לרחוב הסלע
- הנגשת המרחב ושיפור איכות המרחב הציבורי



תמונות מצב קיים, מתחם התכנון

תוכנית זו באה לתת מענה לתכנון המשלב מגורים ומסחר בתוך האיכויות הנופיות ורכס הכורכר העירוני של עתלית, ברוח תוכנית המתאר. התוכנית נשענת על תשתיות ציבוריות קיימות בדמות החצרות הפתוחות, הנוף הפתוח לים ולהר הכרמל, מבני הציבור והצמחייה הבוגרת הקיימת בשטח ותשתיות דרכים קיימות הסמוכות לגבולותיה.

מטרת התוכנית, נוסף להסדרת התכנון באתר, הינה לייצר סביבה בנויה מאפשרת, על ידי שיפור הנגישות בשטחים הציבוריים בשכונה והגדלת ההליכתיות בה ואטרקטיביות השימושים הן הציבוריים והן הסחירים בשטח תוך שימת דגש לבינוי המשלב תכנון אקלימי והתאמה לסביבתו.



שילוב שימושים למסחר

שמירת ערכי טבע ונוף

הגדלת נגישות והליכתיות

טיפולוגיות אינטרוורטיות

זיהוי אזורים להתערבות



מאפייני אוכלוסיית היעד



אחת ממטרות תוכנית המתאר הינה לייצר מסגרת תכנונית לתהליך הגידול באוכלוסיית העיר המתרחש בשנים האחרונות. לפי סקר חברתי שנערך על ידי חברת ויה פלאן האוכלוסייה במתחם מהווה כ-6000 נפש (לפי נתוני מי כרמל מ-2017) ב-242 משקי בית, כך שגודל משק בית ממוצע כיום במתחם הוא כ-2.5. יחד עם זאת המגמה העירונית הנפשות למשק בית היום היא 3.5, והצפי הוא שאוכלוסייה חדשה במתחם תתאם למגמות אלה. לכן אומצה נקודת המוצא של הנספח הפרוגרמטי של תכנית המתאר כי מספר הנפשות למשק בית יהיה 3.4 נפש ושנתון ילדים של 2.2%.

במספר יח"ד נומינלי של 867 יח"ד, ושנתון ילדים הוא - 2.2%, צפויות להתגורר במקום 2771 נפשות, וכל שנתון ילדים יהיה בסך 61 ילדים. בהנחה של מימוש 100% (הנחת מוצא כי המתחם כולו יבוצע כפרויקט אחד או שניים).



867	סה"כ יח"ד
100	שיעור מימוש
867	סה"כ יח"ד הצפויות להתממש
3.4	גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע
2.2	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה



2,771	גודל האוכלוסייה
61	מספר ילדים בשנתון
2	מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה

איפיון יחידות הדיור

תמהיל המגורים המוצע בתוכנית כולל 867 יחידות דיור סך הכל לבנית מבנים חדשים.

מצאי יח"ד הבנויות מהווה 242 דירות שיכון בשטח ממוצע לדירה של כ-52 מ"ר (מבוסס על תשריטי בית משותף למבנים הקיימים).



בהתאם למטרות תוכנית המתאר לייצר מגוון פתרונות מגורים, ובהתאם לסעיף 63ב. לחוק התכנון והבניה- הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים, מוצע בתוכנית זו תמהיל יחידות דיור המחולק לארבע דרגות המגלמות חלוקה לגדלי דירות- גדולות-מעל 105 מ"ר ליחידה, בינוניות - בין 81-105 מ"ר ליחידה, קטנות - בין 56-80 וקטנות מאוד שהן בין 30-55 מ"ר.

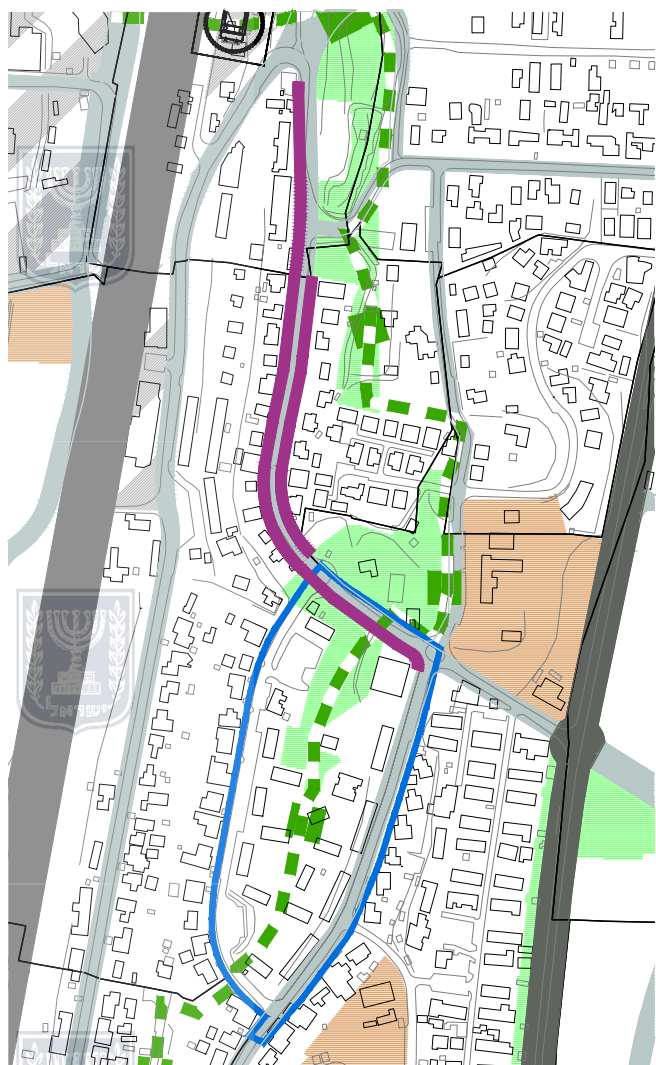
הדירות הגדולות, מוגדרות כדירות מעל 105 מ"ר יהיו 20% לכל היותר מסך יחידות הדיור המותרות. דירות קטנות, שהינן קטנות בין 30-55 מ"ר, יהיו 20% לפחות מסך יח"ד המותרות.





בחינה של התכנון ביחס לתמ"א 35 תיקון 4. מעלה כי הצפיפות המוצעת במתחם חריגה להנחיות התמ"א ומציגה מתחם צפוף בהרבה מההנחיות לדגם ישוב 4 התואם את הגדרת עתלית. לצורך החישוב נלקחו שטחי התכנית ברוטו ביחס לכל שטח התכנית - 51 ד'. שטח למגורים בהתאם לתכנון המוצע - 27.7 ד', משק בית - 3.4

דרישות תמ"א 35 תיקון 4	תכנון מוצע	
10-12	42.5	צפיפות נטו יח"ד\ דונם
15,000	57.5	צפיפות ברוטו אנשים לקמ"ר
50%	39.7%	יחס מגורים לשטח התכנית



שטחי מסחר ותעסוקה

תוכנית המתאר מאפשרת תוספת של שטחים מסחריים לאורך רחוב הסלע כדפנותיהם של שכונת השיכונים הרדוף (כ-2000 מ"ר) ושכונת לב עתלית (כ-2000 מ"ר). לאור הסכמה העירונית המייעדת אזור מרכז עירוני בסמוך לתחנת הרכבת בעיר, ולאור הצמיחה הצפויה באוכלוסיה בשכונה, מוצע כי אופי המסחר יהיה מסחר מקומי, שמערך השימושים בו ייגובה על ידי שימושים אטרקטיביים נוספים כגון שצ"פ ומבני ציבור ולא יעמוד כשימוש בפני עצמו. גדלי היחידות תקבענה בתכנון המפורט לבקשה להיתר. ניתן יהיה להמיר שטחים למסחר לשטחי תעסוקה בתנאי כי שטחי התעסוקה בקומת הקרקע יהיו באופי מקבל קהל ובשעות פעילות התואמות פעילות מסחרית.

— מסחר מותר לרחוב ע"פ ת. המתאר בהכנה
— ציר נופי- ציר הרכס ע"פ ת. המתאר בהכנה



תוכנית זו מייעדת את השטח המתוכנן ל-867 יחידות דיור על שטח ברוטו של כ-51 ד'. תוספת המגורים והמסחר המוצעת בתוכנית מתבססת על תשתיות התכנון הציבוריות הקיימות בשכונה והסמוכות לה ומציעה שטחים ציבוריים חדשים המבוססים על תדריכי הקצאת ציבור של מנהל התכנון משנת 2018 ועל תיאום עם המועצה האזורית והוספת שטחים ציבוריים בהתאם לדרישות המועצה.

מרחב ציבורי	
7	סמוך - סף הבית ירוק מינימום - דונם
2	סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום - דונם
-	מורחב - התשתית העירונית ירוק מינימום - דונם
-	מורחב - התשתית העירונית תפקודי מקסימום - דונם
0	כלל-עירוני ירוק - דונם
7	סה"כ מרחב פתוח ירוק מינימום - דונם
2	סה"כ מרחב פתוח תפקודי מקסימום - דונם
7	סה"כ שטחים במרחב הציבורי - ד'
8	סה"כ הפרשות לצרכי ציבור

שטחים פתוחים במסגרת התכנית

סקירה של שטחים פתוחים הנדרשים במתחם מעלה דרישה של 8 ד' של שטחים ציבוריים פתוחים, מתוכם 2 ד' שטח תפקודי. התכנית המוצעת מציעה סה"כ 13,738 ד' של שטחים פתוחים בתחומיה, כאשר בצפונה נשמר רכס הכורכר שהופך לשטח פתוח אקסטנסיבי, סביבו שטחי מסחר השלובים בבניה החדשה. שאר

דרישות שטחים פתוחים במרחב הציבורי, לפי מנהל התכנון 2018:

השטח הפתוח הינו חצרות התחומות בין המבנים והמועדות לשרת את המבנים הסמוכים.



תשריט מצב מוצע, מוקטן ללא קנה מידה:

מצב מוצע	
יחיד	מ"ר מחושב
דרך באזורית	14,674.12
דרך מובנית	891.95
מגורים ד'	17,658.75
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,695.99
שטח ציבורי פתוח	13,478.83
שטחים מרחבים ומבנים ומוסדות ציבור	1,784.07
סה"כ	51,183.71

מבני ציבור מוצעים במסגרת התכנית

בחינת ההקצאה לצרכי ציבור מבונים נעשתה בתכנית זו בשני שלבים. השלב הראשון מגלם בתוכו את הקצאות צרכי הציבור הנדרשות לפי מודל מנהל התכנון משנת 2018 ובפעם השניה מגלם בתוכו את הצרכים העירוניים בהתאם למדיניות שנערכה על ידי המועצה ובהתאם לתיאום תכנון שנעשה עם מהנדס המועצה לעת תכנון התכנית

הקצאה מקס' לפי 867 יח"ד משק בית - 3.4

הקצאה	פירוט	שילוב בתכנית המוצעת
מעון יום\ גן ילדים כיתות	9	תאי שטח 65,66,67 ו- 77 ארבע מבנים שמכילים גני ילדים וגנים בק"ק
בית ספר יסודי כיתות א-ו	13	שילוב בגן/ בבית ספר בתא שטח סמוך לפי מדיניות עירונית מנוב' 2018
בית ספר על יסודי ז-יב	13	
מרפאה שכונתית	300-500 מ"ר	מרפאה בשטח של 6000 מ"ר - משולב בתא שטח 115.
מרכז תרבות וקהילה	אגף בבית ספר	מבנה קהילה בשטח של 2400 מ"ר, משולב בתא שטח 114.
בית כנסת	200 מ"ר	בית כנסת 200 מ"ר משולב בקומת הקרקע בתא שטח 115.



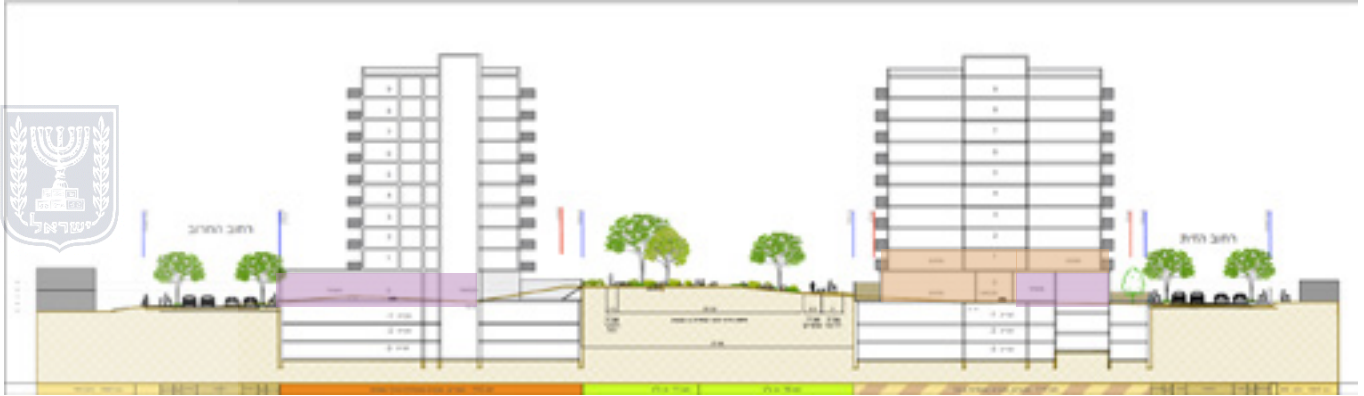
התיחסות לשילוב שטחי ציבור במסגרת מדיניות מדיניות פריסת מבני ציבור לחינוך בעירייה שאושרה בנובמבר 2018. (המדיניות נערכה בנובמבר 2018 (שפירא הורמן מתכננים) לפריסת מוסדות חינוך בעיר המשקלל את העיבוי הצפוי בשכונה כעיבוי של 650 יח"ד) בחנה את צרכי הציבור בכל עתלית ובאזור D- הוא אזור בו כלול מתחם שכונת גבעת קנדי.

הן המדיניות והן תכנית המתאר שאושרה בשנת 2020 מציגים כי יש עודף בשב"צים מאושרים בעתלית וכי יש לייעלם ולא ליעד שטחים חומים חדשים בגבולות היישוב. עקרונות התכנון של המדיניות מציגים כי כל מוסדות החינוך יהיו ביישוב למעט: בית ספר ממ"ד וחרדי, 18 כיתות על יסודי ממלכתי, התמחויות בתחום החינוך המיוחד.

מיפוי מצב מוצע של תכנית המדיניות - אזור D ועליו סימון קו כחול של התכנית

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר להלן השטחים הציבוריים שישולבו בתחומי התכנית:

- סה"כ שטחי ציבור 4670 מ"ר:
- 6 כיתות גני ילדים – 780 מ"ר
- 3 כיתות מעון יום – 390 מ"ר
- מתנ"ס – 3000 מ"ר
- בית כנסת – 250 מ"ר
- מועדון קהילה – 250 מ"ר



תכנית שימושים ציבוריים בקומת הקרקע