

תכנית מתאר עכו נספח פרוגרמתי

לפי הוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2/9

מסמך מס' 10

רקע

ספטמבר 2013

נספח זה נערך בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2/9 הדורשות הכנת נספח פרוגרמתי לתכניות מקומיות להרחבה ניכרת של תחום היישוב. נספח זה כולל התייחסות למאפייני האוכלוסייה והמגורים ביישוב כיום ובמצב המתוכנן (שנת 2030), לשירותי הציבור הקיימים והנדרשים ביישוב, וכן לשטחים הכלכליים בו.

1. אוכלוסייה

עכו מונה 46.1 אלף תושבים (נתונים ארעיים של הל.מ.ס לספטמבר 2008) מהם: 72.8% יהודים ואחרים, 24.7% מוסלמים, 2.3% נוצרים ערבים ו-0.2% דרוזים.

סקירת התכונות הדמוגרפיות והחברתיות של אוכלוסיית עכו והתמורות שחלו בהן לאורך השנים הצביעה על מגמות שליליות בחלק ניכר של התקופה ועל רמה חברתית-כלכלית נמוכה יותר של עכו בהשוואה לנתונים ארציים, המחוז והנפה. פערים ניכרים גם בין קבוצות האוכלוסייה השונות בתוך העיר, יהודים וערבים, כאשר המדדים הנמוכים ביותר נמצאו ביחס לאוכלוסייה המוסלמית בעיר.

עכו מדורגת במקום ה-91 מתוך 210 רשויות מקומיות ומשתייכת לאשכול 4 (2003). דירוג זה נמוך ביחס לערים אחרות במרחב מסדר גודל דומה (כגון כרמיאל, נהריה, קרית ביאליק וקרית מוצקין), המתחרות עם עכו על משיכה של אוכלוסייה חדשה, והמהוות מוקד משיכה לאוכלוסייה מהגרת מהעיר.

אוכלוסיית העיר אופיינה במרבית השנים האחרונות במגמת גידול שלילית. פחות עולים משתקעים בה, מאזן ההגירה הפנימית הוא שלילי ושיעורי הריבוי הטבעי הולכים ופוחתים. שלא כמו האוכלוסייה הערבית, גידול האוכלוסייה היהודית בעכו אינו קבוע לאורך התקופות. הדבר נובע מתרומה שונה של מקורות הגידול הדומיננטיים ביחס לכל מגזר – ריבוי טבעי בקרב הערבים ועולים חדשים בקרב היהודים. שיאים בשיעורי הגידול של היהודים מקבילים לגלי העלייה העיקריים, בשנות ה-50 ובראשית שנות ה-90. בשנתיים האחרונות חל שיפור וב-2006 דווח על מאזן הגירה פנימית חיובי בעכו (הל.מ.ס, הרשויות המקומיות בישראל 2006).

האוכלוסייה המהגרת מהעיר היא אוכלוסייה חזקה יחסית וצעירה ברובה. מנגד, העולים החדשים המגיעים אליה מבוגרים יותר. מגמה זו תורמת לכך שאוכלוסיית העיר מבוגרת לעומת אוכלוסיית המחוז והנפה. בהשוואה בין קבוצות הדת, מאופיינת האוכלוסייה המוסלמית בחתך גילאים צעיר יותר לעומת היהודים והנוצרים בעיר.

רמת ההשכלה של תושבי עכו נמוכה יותר בהשוואה לנתונים ארציים. הדבר נובע מרמת השכלה נמוכה יותר של יהודי עכו לעומת הקבוצה המקבילה בכלל האוכלוסייה. ביחס למוסלמים ולנוצרים הנתונים דומים לנתוני הקבוצות המקבילות בכלל האוכלוסייה. גם ביחס למשתנים אלה ניכרים הבדלים בין קבוצות הדת, כאשר רמות ההשכלה בקרב המוסלמים נמוכות יותר לעומת אלה של יהודי עכו. אוכלוסיית הנוצרים בעכו בולטת כלפי מעלה במספר שנות הלימוד גם בהשוואה ליהודים בעיר.

מספר הנפשות למשק בית בעכו דומה לממוצע הארצי ועומד על 3.4. גודל משק בית ממוצע של המוסלמים גבוה יותר ועומד על 4.6. נתון זה קשור לרווחת הדיור של האוכלוסייה. רווחת הדיור של ערביי עכו נמצאה נמוכה גם ביחס לערבים ביישובים המונים 10,000 נפש ויותר.

האוכלוסייה היהודית בעיר פזורה בין שלוש תת הרובעים ובעיקר דומיננטית בתת רובע 1 (שכונות מזרחיות) ו-2 (שכונות צפון). השכונות החזקות יחסית בעיר (מרכז העיר ושכונות בצפון) כוללות כ- 38% מכלל אוכלוסיית העיר. חוזקן היחסי לשכונות אחרות בעכו נמצא בינוני ביחס לדירוג ארצי. העיר העתיקה מאופיינת במדדים הנמוכים ביותר מבחינה חברתית-כלכלית. מרבית העולים החדשים (עולי שנות ה-90) מתגוררים בשכונות בצפון (שיכוני צפון, שכונת הימים) ובשכונות המזרחיות (שכונת בן גוריון, נווה אלון).

מרבית דירות המגורים בעיר ישנות יחסית (שבנייתן הושלמה בשנות ה-70 וה-80), כאשר בשכונות המזרחיות, לצד דירות משנות ה-50 וה-60 יש ריכוז של דירות חדשות משנות ה-90. גודל הדירות בינוני (42% מהדירות הן בנות 3-3.5 חדרים וכרבע 4-4.5 חדרים). הדירות הקטנות מצויות בעיקר באזור העיר העתיקה וחלק משכונות הצפון (קרית וולפסון, הימים), בהתאמה לדירוגן החברתי-כלכלי. באזורים אלה יחסית גבוה גם שיעור המתגוררים בדמי מפתח ובשכירות.

המאפיינים החברתיים-כלכליים תרמו במידה רבה לתדמית השלילית שהייתה לעיר עד לשנים האחרונות. אלו התבטאו בראש ובראשונה בעזיבה של אוכלוסייה, בד"כ צעירה וחזקה יחסית. יתרה מכך, האוכלוסייה החלשה שנתרה בעיר דורשת הקצאת משאבים גדולה יותר מצד הרשות המקומית, עובדה המשפיעה על יכולת הרשות להציע רמת פיתוח ושירותים גבוהות למשיכה של אוכלוסייה חזקה אל העיר.

יעד האוכלוסייה שנקבע בתוכנית לעיר עכו הוא יעד נורמטיבי אשר איננו משקף את המשך המגמות ונגזר ממטרות התכנון להביא לשינוי תדמיתי בעיר ולהפכה לאטרקטיבית למשיכה של אוכלוסייה.

היעד הנורמטיבי עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון הארצית והאזורית, המניחה כי המחוז הצפוני יגיע לאוכלוסייה של כ-1.8 מליון נפש בשנת 2020. השגת יעדים אלה מותנית במדיניות של תכנון מווסת ובהפעלה של מגוון כלי מדיניות ומיסוי במרכז הארץ, תוך יצירת העדפה לאזור הצפוני והדרומי. מתוך יעדים אלה, ובהתאם לחלק היחסי של הערים השונות במרחב הצפוני, נגזר גודל האוכלוסייה הנורמטיבי לעכו¹. מצד שני היעד הנורמטיבי שנקבע מביא בחשבון גם אילוצים הקשורים לקיבולת היצע הקרקעות המהווה פוטנציאל לפיתוח כפי שעולה מהתוכניות השונות שבמרחב התכנון והשינויים שחלו בהם². כמו גם מפוטנציאל הפיתוח של עתודות הקרקע שאינן מתוכננות כיום וזאת בכפוף למדיניות התכנון המחוזית והארצית בכל אשר קשור ליעילות ניצול הקרקע³.

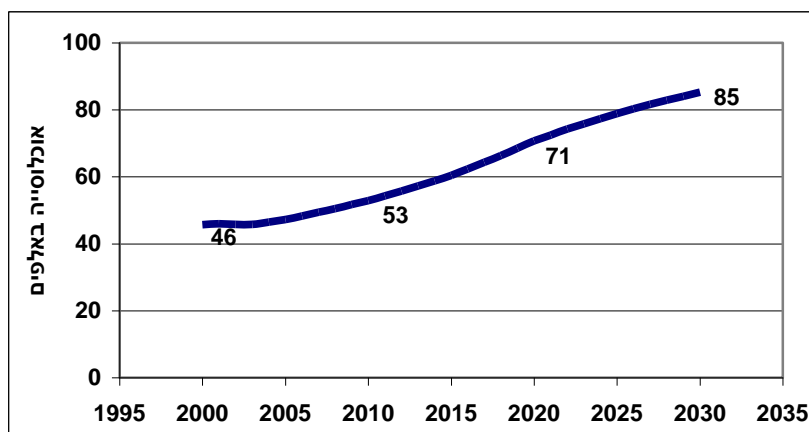
יעד האוכלוסייה נקבע לכ-71,000 נפש לשנת 2020 וכ-85,000 נפש לשנת 2030, כמוצג בתרשים 1. בלוח 1 שבהמשך מוצג יעד האוכלוסייה לשנים 2010, 2020, ו-2030 לפי מגזרים.

¹ חשוב להדגיש כי היעד שאומץ אינו בא על חשבון גידולן היחסי של הערים האחרות במרחב הסובב, ובהן נהרייה וכרמיאל וכן לא על חשבון יעדי הגידול של נפת חיפה כנקבע בתמ"מ 6 ותמ"א 35.

² תוך כדי הכנת תוכנית האב חלו שינויים בקיבולות התוכניות המפורטות במרחב התכנון שחלקם היו יוזמה של צוות התכנון בעקבות ניתוח המשמעויות שיש לתוכניות אלה על תפיסת התכנון הכוללת של עכו ומיצוב תמונת העתיד שלה.

³ הנחיות שניתנו בתוכנית המחוזית והארצית, תמ"א 35 הקשורות במקדמי צפיפות נורמטיביים וכו'.

תרשים 1: יעד אוכלוסייה מעודכן לעכו



לוח 1: יעד אוכלוסייה לעכו לפי שנים נבחרות ומגזרי אוכלוסייה

שנה	יהודים	ערבים	סה"כ
2007	33,500	12,500	46,000
2010	38,500	14,400	52,900
2020	52,200	18,500	70,700
2030	62,000	23,300	85,300

בהתאם לכך, תוספת יח"ד הנדרשת, (בשקלול הרכב האוכלוסייה ואובדן כושר הנשיאה של המרקם הבנוי), עומדת על כ- 10,000 יח"ד עד שנת 2020 ועוד כ- 4,800 יח"ד בין השנים 2020 ל-2030. (טבלאות מפורטות מוצגות בפרק הפרוגרמה של תוכנית האב).

2. מגורים

א. אומדן הביקוש למגורים

הביקושים למגורים בעכו מושפעים ממספר גורמים:

1. גודל האוכלוסייה, קצב הגידול, הרכב האוכלוסייה על-פי מגזרים, ושיעורי ההגירה אליה. קצב גידול האוכלוסייה לאורך טווח התיכנון אינו לינארי. קצב הגידול הדינמי ושיעורי ההגירה אל העיר, משליכים על גודל והרכב האוכלוסייה של עכו בטווחי התיכנון. פרמטרים אלה משליכים על אומדן הביקושים למגורים בטווחי התיכנון השונים וביחס לכל מגזר.
2. קיבולת האוכלוסייה הצפויה בשנת היעד בשטח הבנוי כיום (כושר הנשיאה של המרקם הבנוי) מדד זה מושפע מיכולת הרחבת שטחי הרצפה הקיימים באמצעות תהליכים של התחדשות עירונית, כגון: הרחבת דירות, תוספת קומות, הריסה ובינוי מחדש ושינוי ייעוד הקרקע. תהליך זה מפצה בחלקו על הגידול בביקוש לשטחי רצפה הנובע מהעלייה הצפויה ברווחת הדור, אך יחד עם זאת, פיצוי זה נמוך ומאפשר אספקה של חלק קטן בלבד מהביקושים. כתוצאה מכך, חל תהליך של מעבר אוכלוסייה המתגוררת במרקם הבנוי (בעיקרה זוגות צעירים ומשפרי דור), אל מחוץ לגבולותיו הנוכחיים, מה שגורם להפחתת קיבולת האוכלוסייה בעתיד במרקם הבנוי הקיים ולצורך בהרחבת השטח הבנוי היישובי.

היקף האוכלוסייה שתעבור אל מחוץ לשטח הבנוי כיום ("גלישה") מושפע משני גורמים עיקריים:

א. פוטנציאל הרחבת שטחי הרצפה במרקם הבנוי.

ב. רווחת הדיור העתידית הממוצעת.

רווחת הדיור לשנת 2020 נחזתה לכל אחד מהמגזרים בנפרד (יהודים וערבים) על בסיס תחזיות שנעשו בתמ"א/35, בהתאם להבדלים דמוגרפיים ותרבותיים בין האוכלוסיות, המשפיעים על דפוסי המגורים בכל מגזר. קביעת שיעור פוטנציאל הרחבת שטחי הרצפה בעיר, נעשתה תוך התחשבות באפשרויות המוערכות כשימוות בעכו בהתאם למצאי המגורים הקיים¹.

חשוב להדגיש כי תהליכי ההתחדשות, כתוספות והרחבות מגורים, הינם איטיים ביותר ועשויים להימשך שנות דור ויותר. בשל מאפייני שוק הדיור בעכו, יכולת המימוש של הרחבות בקנה מידה משמעותי במבני דירות היא מצומצמת ותלויה ברצונם הבו-זמני של בעלי הדירות. מאפיינים אלה מקשים על שליטה, תאום ובקרה על התהליך מצד הרשות המקומית.

על בסיס תהליכים אלו חושב כושר הנשיאה של המרקם הקיים בשקלול תוספת המגורים האפשרית באזורים הבנויים הוותיקים בעכו (העיר המנדטורית ורובע דבורה).

3. **נתונים והנחות לתחשיב כושר הנשיאה של המרקם הבנוי בעיר** – על מנת לאמוד את כושר הנשיאה בעכו, נבדקו מספר פרמטרים המשפיעים על קיבולת המרקם הבנוי בעיר:

3.1. **גודל משק בית** – על-פי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור (ראה פרק חברתי בדו"ח ביניים מס' 1) גודל משק הבית הממוצע בעכו בשנת 1995 נאמד ב- **3.4** נפשות למשק בית בממוצע. גודל משק הבית הממוצע באוכלוסייה היהודית בעיר באותה שנה נאמד ב- **3.2** נפשות לעומת **4.6** נפשות למשק בית באוכלוסייה הערבית באותה שנה². על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, גודלו הממוצע של משק בית בעכו **יחד** והגיע בשנת 2003 לכ- **3.3** נפשות למשק בית. השלכה של מגמה זו בחלוקה מגזרית מלמדת כי גודל משק הבית הממוצע בקרב האוכלוסייה היהודית עומד **כיום** על כ- **3.0** נפשות למשק בית (כ- 11,200 משק בית) לעומת כ- **4.3** נפשות למשק בית בקרב האוכלוסייה הלא-יהודית (כ- 2,900 משק בית).

גודל משק הבית הממוצע בעיר בשנת 2020 צפוי לעמוד על **3.1 נפשות** (2.9 נפשות למ"ב באוכלוסייה היהודית ו- 4.0 נפשות למ"ב באוכלוסייה הערבית)³. ההנחה היא כי בטווח

¹ הנחה היא גידול של כ-5% בשטחי הרצפה בתוך המרקם הוותיק של העיר (לא כלול בזאת התוספת האפשרית על-פי תוכניות שלא נוצלו בעיר המנדטורית וברובע דבורה, אלה הובאו בחשבון כפוטנציאל עתידי נוסף של יח"ד ולא הרחבת דירות קיימות).

² 4.6 נפשות למשק בית מתייחס לאוכלוסייה המוסלמית שמהווה כ-90% מכלל אוכלוסיית המגזר הערבי בעיר.

³ תחשיב זה מביא בחשבון כי חלק משמעותי מהגידול על פי יעד האוכלוסייה הנורמטיבי ינבע מהגירה של משקי בית חדשים. האוכלוסייה המהגרת מאופיינת בגודל משק בית גבוה יותר בשל טווח הגילים בהם מתרחשת ההגירה, ולכן היא תביא בפועל בטווח של עד לשנת 2020 לעליה מתונה בגודל משק הבית הממוצע בעיר.

הארוך מעבר ל- 2020 גודל משק הבית באוכלוסייה היהודית יתייצב על-2.9 נפשות/מ"ב. לעומת זאת ימשיך קצב הירידה בגודל משק בקרב האוכלוסייה הערבית בעיר בעשור השלישי של טווח התכנון (2020-2030) ויגיע ל-3.6 נפשות למשק בית.

3.2. **גודל יח"ד ורווחת דיור** – רווחת הדיור מושפעת משני פרמטרים: הראשון, רמת החיים של משק הבית, השני – גודל משק בית. לפיכך, ניתן לשער כי רווחת הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית בעכו תהיה נמוכה יותר לעומת רווחת הדיור בקרב האוכלוסייה היהודית, וזאת בשל גודלו הממוצע הגבוה של משק הבית בקרב מגזר זה בהשוואה לאוכלוסייה היהודית בעיר.

על-פי נתוני הארנונה, גודל יח"ד הממוצע בעיר נאמד בכ- 75 מ"ר בממוצע בכלל עכו¹. התאמת גודל יח"ד להבדלים בין המגזרים בעיר מלמדת כי גודלה הממוצע של יח"ד בקרב האוכלוסייה היהודית בעכו היא כ-80 מ"ר לעומת כ-73 מ"ר באוכלוסייה הערבית. כתוצאה מכך רווחת הדיור הממוצעת כיום בעכו נאמדת בכ-25 מ"ר לנפש בקרב האוכלוסייה היהודית לעומת כ-17 מ"ר לנפש בקרב האוכלוסייה הערבית.

בהתאם לתחזיות תמ"א/35, רווחת הדיור הממוצעת בקרב האוכלוסייה היהודית במחוז צפון תעמוד בשנת 2020 על 42 מ"ר לנפש לעומת 38 מ"ר לנפש בקרב האוכלוסייה הערבית. יחד עם זאת, רמות הרווחה הללו לגבי מחוז הצפון גבוהות מהממוצע לכלל ישראל ונובעות בעיקר מן העובדה שבמחוז הצפון שיעור גבוה של אוכלוסייה המתגוררת במגזר הכפרי, אשר מאופיין ביחידות דיור גדולות ורווחת דיור גבוה.

לעומת זאת, עכו משתייכת למגזר העירוני שצפיפויות הבנייה המומלצות בו גבוהות מהמאפיין את המגזר הכפרי ולכן רווחת הדיור לעיר בשנים 2020 צפויה להיות נמוכה יותר. חיוץ רווחת הדיור בקרב האוכלוסייה היהודית בעכו נאמד ב 35 מ"ר לנפש בשנת 2020 (לעומת 25 כיום) ו- 28 מ"ר לנפש בקרב האוכלוסייה הערבית (לעומת 17 מ"ר כיום). כמו כן, יש לשאוף כי רווחת הדיור תעלה בעשור השלישי של טווח התכנון (2020-2030) ותגיע לכ- 40 מ"ר בקרב האוכלוסייה היהודית ולכ- 32 מ"ר לנפש בקרב האוכלוסייה הערבית בעיר.

בלוח 2 בהמשך מוצגים נתוני הבסיס ששימשו לאומדן תחזיות קיבולת המרקם הקיים למגורים והביקושים שנובעים מכך בשני טווחים: 2020 ו- 2030. הנתונים שימשו לחישוב אומדן כושר הנשיאה של המרקם הבנוי כיום בעכו בשנות היעד. תחשיב זה מתחשב בהבדלים הדמוגרפיים, החברתיים והתרבותיים בין המגזרים בעיר. בלוח 3 שבהמשך מוצגות תוצאות התחשיב.

¹ מקור: דו"ח ביניים מס' 1 "סקירת מצב קיים" – יוני 2004.

לוח 2: נתוני בסיס לאומדן היקף ה"גלישה"

מצב קיים	כלל עכו	יהודים (ואחר')	ערבים
גודל אוכלוסייה	46,000	33,500	12,500
מספר משקי בית	14,100	11,200	2,900
גודל משק בית	3.2	3.0	4.3
גודל יח"ד ממוצע במ"ר	75	80	73
רווחת דיור (מ"ר/נפש)	23	25	17
מצב מתוכנן (2020)			
גודל אוכלוסייה	70,700	52,200	18,500
מספר משקי בית	22,630	18,000	4,630
רווחת דיור (מ"ר/נפש)	33	35	28
מצב מתוכנן (2030)			
גודל אוכלוסייה	85,300	62,000	23,300
מספר משקי בית	27,850	21,380	6,470
רווחת דיור (מ"ר/נפש)	38	40	32

הנתונים מלמדים כי בטווח הבינוני (עד שנת 2020) צפוי כושר הנשיאה של המרקם הבנוי בעכו לקטון בכ- 12,700 נפש, כלומר קיבולת האוכלוסייה של המרקם הבנוי בשנת 2020 צפויה לספך מענה לכ-33,000 נפש בלבד לעומת כ-46,000 נפש המתגוררים בשטח הבנוי כיום¹.

תהליך זה מלווה ומושפע במידה ניכרת מתהליך הזדקנות אוכלוסייה הצפוי להתרחש במרקם הקיים של עכו. ירידה טבעית בגודל משק הבית (משקי-בית מתבגרים) מביאה לירידה במספר התושבים המתגוררים במרקם הבנוי ובעקבות כך משפיעה על כושר הנשיאה בתוכו. **בהתאם לזאת הביקוש לתוספת יח"ד בטווח זה אשר יפצה על הירידה בכושר הנשיאה של השטח הבנוי והתוספת הנדרשת מגידול הנומינאלי של האוכלוסייה יעמוד על כ-10,000 יח"ד בנוסף למצאי הקיים.**

בטווח הארוך (2030) הקיטון בכושר הנשיאה של השטח הבנוי בשנת 2020 יצטמצם עקב הצפי לגידול ביכולת העיבוי והבינוי מחדש בשטחה הבנוי של עכו עם הזדקנות האוכלוסייה באזורים הוותיקים והתפנות הדירות באזורים אלה. בהתאם לזאת, ההפחתה בכושר הנשיאה בתקופה 2020-2030 צפויה להתבטא ב"גלישת" אוכלוסייה בהיקף קטן בלבד של 2,700 נפש. **תוספת יח"ד הנדרשות לפיצוי על גלישה זו והגידול הנוסף הצפוי באוכלוסיית העיר על פי יעד האוכלוסייה שנקבע ובהתחשב בירידה בגודל משק הבית (בשתי קבוצות האוכלוסייה בעיר), יעמוד על 4,800 יח"ד.**

¹ קיבולת זו לא כוללת תוכניות לבנייה ותוספת מגורים בשטח השיפוט של עכו כיום ובהרחבה המוצעת, קיבולת היצע אשר מוצגת בהמשך הדו"ח.

לוח 3: חישוב הביקוש ליח"ד בעכו בשנים 2020 ו-2030 לפי מגזרים

כלל עכו	ערבים	יהודים	
70,700	18,500	52,200	יעד אוכלוסייה לשנת 2020
45,800	11,400	34,400	אוכלוסייה בשנת הבסיס (2003)
33,100	7,300	25,800	כושר הנשיאה של המרקם הבנוי כיום בשנת 2020*
12,700	4,100	8,600	הפרש אוכלוסייה עבורה יש להקצות קרקע מחוץ למרקם הבנוי ("גלישה")
24,900	7,100	17,800	תוספת אוכלוסייה נומינלית לעמידה ביעדי התוכנית
37,600	11,200	26,400	סה"כ אוכלוסייה עבורה נדרשת תוספת קרקע ב- 2020
10,000	2,300	7,700	תוספת יח"ד נדרשת לשנת 2020**
85,300	23,300	62,000	יעד אוכלוסייה לשנת 2030
70,700	18,500	52,200	אוכלוסייה בשנת הבסיס (2020)
68,000	17,800	50,200	כושר הנשיאה של המרקם הבנוי כיום בשנת 2030***
2,700	700	2,000	הפרש אוכלוסייה עבורה יש להקצות קרקע מחוץ למרקם הבנוי ("גלישה")
14,800	4,900	9,900	תוספת אוכלוסייה נומינלית לעמידה ביעדי התוכנית
17,500	5,600	11,900	סה"כ אוכלוסייה עבורה נדרשת תוספת קרקע ב- 2030
4,800	1,400	3,400	תוספת יח"ד נדרשת לשנת 2030****

* לוקח בחשבון עיבוי המרקם הבנוי הקיים בהיקף של כ- 5%.

** תוספת יח"ד נדרשת מחושבת בהתאמה לגודל משק בית ממוצע בהבחנה בין משקי בית מחוץ למרקם הקיים ובתוך המרקם. גודל משק בית יהודי בתוך המרקם יעמוד על 2.2 וגודל משק בית ערבי בתוך המרקם יעמוד על 2.6. גודל משק בית יהודי מחוץ למרקם יעמוד על 3.4 וגודל משק בית ערבי מחוץ למרקם יעמוד על 4.9.

*** לוקח בחשבון עיבוי נוסף בהיקף של כ- 10%.

**** מחושב בהתאמה לגודל משק בית ממוצע בהבחנה בין משקי בית מחוץ למרקם הקיים ובתוך המרקם. גודל משק בית יהודי בתוך המרקם יעמוד על 2.7 וגודל משק בית ערבי בתוך המרקם יעמוד על 3.5. גודל משק בית יהודי מחוץ למרקם יעמוד על 3.5 וגודל משק בית ערבי מחוץ למרקם יעמוד על 3.9.

ב. היצע המגורים

בחינת היצע המגורים המתוכנן והקיים כיום בעיר עכו הביאה בחשבון את ההיצע הכולל של יחידות דיור על-פי תוכניות מאושרות (תוך הבחנה בין מספר יחידות הדיור הבנויות¹ והיתרה שלא נוצלה בפועל), ואת ההיצע שבתוכניות הנמצאות בהליך הכנה וטרם אושרו² (להלן 'בתהליך'). סקירת התוכניות המציגות את ההיצע המאושר והמתוכנן מוצגת בלוחות 4 ו-5.

¹ אמידת מספר יחידות הדיור הקיימות בעכו נעשתה בהתבסס על מספר מקורות מידע: עיריית עכו, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון (פירוט מוצג בפרוגרמה של תוכנית האב).

² על-פי תוכניות מפורטות עיקריות של העיר.

לוח 4: היצע יח"ד בעכו עפ"י תוכניות מאושרות

שם תוכנית	מס' תוכנית	מתן תוקף	שטח התכנית		קיבולת יח"ד עפ"י התכנית
			נטו מגורים	כללי	
תכניות מאושרות					
החוף הצפוני	ג/7101	09.07.2000	82	366	872
צפון הכרם	ג/במ/9	17.01.1991	66	120.5	230
העיר המנדטורית	ג/במ/18	14.01.1993	199	465.5	2,100
העיר העתיקה	384	21.09.1967	67	588	970**
תג"ל	ג/13229	יוני 2004	17	43	480
רובע דבורה	ג/3658	02.08.1988	790	1,721	7,420
תוספת ר. דבורה	נקודתית	-	-	-	-
עכו צפון	ג/9763	26.07.1992	201	553	1,334***
	269	20.11.1958	444	1,266	3,072
	ג/1637	-	34	110	578
	ג/1658	05.06.1975	99.2	195	1,652
צפונית לאג' דרום	ג/במ/266	12.11.1995	7.5	11.6	202
עכו צפון	ג/במ/293	13.03.1996	14.3	19	313
אגרוף צפון	ג/14506	13.03.2007	108.2	196	650***
אגרוף דרומי	ג/14507	25.07.2006	125.5	331	1,183***
שינוי תוכנית	ג/במ/257	12.09.1996	10.6	13.6	270
סה"כ/ממוצע משוקלל (מאושר)		-	2,265.3	5,999.2	21,326

* בתב"ע בהן לא צוין במפורש מספר יח"ד, נעשתה הערכה על סמך הוראות התכנית.

** מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מפקד האוכלוסין והדיור.

*** שתי תוכניות אלו עוברות כיום שינוי להפחתת הקיבולת בהן לכ-440 יח"ד בלבד, כאשר קיבולת המגורים המוקטנת משוקת לאנשי צבא קבע במטרה להביא למשיכה של אוכלוסייה חזקה אל מרכז העיר עכו. השינוי נמצא בדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לאחר שכל הגורמים היוזמים תומכים בכך.

סה"כ שטחי הקרקע בתוכניות המאושרות למגורים בעכו הוא כ- 6,000 דונם, מהם למגורים נטו כ- 2,265 דונם (המהווים כ-38%). **קיבולת יח"ד המאושרת בעכו נאמדת בכ-22 אלף יח"ד.** בהיצע זה לא נכללו שטחים בתוכניות אשר טרם אושרו כגון עכו דרום (תוכנית זו התבטלה במהלך הכנת תוכנית האב ביוזמת צוות התכנון אשר ראה לנכון להקצות חלק ניכר משטח התוכנית לפארק עירוני בכניסה לעיר) ותוכנית חוף דרומי הנמצאת בהליכי אישור. נוסף עליהם מתחמים לפינוי ועיבוי בתוך העיר אשר טרם הוכנו בהם תוכניות וצוות התכנון מצא לנכון לקבוע אותם כיעד להגדלת הציפוף במרקם העירוני הוותיק של עכו.

הערכה של מספר יחידות הדיור הקיימות בפועל בעכו נעשתה בהסתמך על שני מקורות: הראשון (כפי שמוצג בלוח 5) מתבסס על הערכה מפורטת שנעשתה בסיוע מינהל ההנדסה ואגף רישוי ובנייה בעיריית עכו, לגבי היקף המימוש בפועל של כל אחת מהתוכניות המאושרות, והשני (ראו לוח 6) הערכה כוללת של סך כל יחידות הדיור הקיימות כיום בעכו, בהתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון.

לוח 5 מספר יח"ד הקיים בעכו עפ"י תוכניות מאושרות והערכת מיצויין

שם תוכנית	מס' תוכנית	מס' יח"ד עפ"י התכנית	היתרים	
			ניתנו בפועל *	% מסה"כ יח"ד
החוף הצפוני	ג/7101	872	0	0.0%
צפון הכרם	ג/במ/9	230	230	100.0%
העיר המנדטורית	ג/במ/18	2,100	¹ 1,770	84.3%
העיר העתיקה	384	970	970	100.0%
תג"ל	ג/13229	480	0	0.0%
רובע דבורה	ג/3658	7,420	7,020	² 95.0%
תוספת רובע דבורה	נקודתית			
עכו צפון	ג/9763	1,334	0	0.0%
	269	3,072	3,072	100.0%
	ג/1637	578	578	100.0%
	ג/1658	1,652	1,652	100.0%
צפונית לאגרוף דרום	ג/במ/266	202	250	48.5%
	ג/במ/293	313		
עכו צפון	ג/14506	³ 650	27	4.2%
אגרוף צפון	ג/14507	³ 1,180	0	0.0%
אגרוף דרומי	ג/במ/257	270	⁴ 70	25.9%
סקום	ג/9126	400	0	0.0%
שכונת הנדיב	ג/17551	230	0	0.0%
סה"כ		21,956	15,639	73.3%

מקור: מנהל אגף רישוי ובנייה, עיריית עכו.

¹ מתוכם, 1,370 יח"ד מלאי דיור שהיה קיים בעת אישור התכנית.

² בתוך התכניות הנ"ל, הוגשו תוכניות נקודתיות שמעלות את מס' יח"ד.

³ שתי תוכניות אלו עוברות כיום שינוי להפחתת הקיבולת בהן לכ-440 יח"ד בלבד, כאשר קיבולת המגורים המוקטנת משווקת לאנשי צבא קבע במטרה להביא למשיכה של אוכלוסייה חזקה אל מרכז העיר עכו. השינוי נמצא בדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לאחר שכל הגורמים היוזמים תומכים בכך.

⁴ בפועל ניתן היתרים 200 יח"ד בנות 40-30 מ"ר שהם אקוויולנטים לכ-70 יח"ד, כך שיתרת הזכויות היא שוות ערך לכ-200 יח"ד.

בהתבסס על נתוני עיריית עכו, מספר היתרי הבנייה שניתנו בעיר עד היום עומד על כ-15,640 יח"ד. נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון (ראה לוח 6), מלמדים על קיומן של כ-15,300 יח"ד בלבד. ההסבר להפרש זה הנאמד בכ-300 יחידות דיור נובע ממספר גורמים: הראשון הינו פחת במלאי הדירות בעיר¹. פחת זה הינו תוצר של תהליכי בלייה והקטנת יכולת המיצוי של מלוא אחוזי הבנייה במהלך השנים. השני הינו תהליך של איחוד דירות שהתרחש בשנים האחרונות בעכו בעיקר במהלך פרויקט 'שיקום שכונות'. לפיכך ניתן לקבוע כי מספר היתרי הבנייה שניתנו עד היום בעכו עומד על כ-15,640. אולם בפועל בעקבות התהליכים שצוינו, פחת עם השנים מספר הדירות המשמשות בפועל למגורים והוא עומד כיום על כ-15,300 יח"ד.

¹ הפחת המשוער הוא כ-0.1% בשנה.

לוח 6: מספר היתרי בנייה שניתנו לבניית יח"ד בעיר עכו¹

שנה/מקור	מפקד האוכלוסין והדיור	בניה ציבורית ²	בניה פרטית ³	סה"כ
עד 1995	13,281 ⁴	98	128	13,507
1996	-	100	371	471
1997	-	130	49	179
1998	-	-	110	110
1999	-	-	12	12
2000	-	-	202	202
2001	-	287	45	332
2002	-	213	50	263
2003	-	90	153	243
סה"כ	13,281	918	1,120	15,319

1. לאור המחסור בנתונים נקבע כי מס' יח"ד הרשומות במפקד שווה למס' היתרי הבניה שניתנו בעכו עד לאותה שנה.
2. מקור: משרד הבינוי והשיכון – מחלקת מידע.
3. מקור: אתר האינטרט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מידע על היתרי בניה של בניה פרטית.
4. כולל יח"ד מאוכלסות, יח"ד ריקות ויח"ד שאינן משמשות למגורים.

הערכת אפשרויות מימוש היצע הדיור הבלתי מנוצל

הערכת תוספת המגורים לעיר עכו התבססה על היצע המגורים הקיים והמתוכנן כיום לעיר והערכת סיכויי מימושו. בהתאמה ליעדי האוכלוסייה הנגזרים מיעד גידול האוכלוסייה שנקבע, נבחנה התוספת האפשרית של יח"ד לעיר עכו.

תוספת יחידות דיור בשטח הבנוי של העיר כיום

תוספת יחידות דיור בשטח המבונה של העיר עכו מתאפשרת על-ידי מימוש עתידי של קיבולת בתוכניות מאושרות במרקם הבנוי (נקודתיות) שטרם נוצלו בהן היתרי בנייה: תוכנית במרכז העיר המנדטורית (יתרת זכויות של כ- 330 יח"ד) ותוכניות נקודתיות ברובע דבורה (יתרת זכויות של כ- 400 יח"ד). הגורמים לעיכוב במימוש תוכניות אלו טמונים בעיקר בפינוי מבנים ישנים והחלטות בעלי הקרקע. כמו כן, מותנה מימוש תוכניות אלה במאפייני המקום: כדאיות כלכלית, אפיון הביקושים ואופי התוכנית.

תוכניות מאושרות, תוכניות בהכנה והסיבות לעיכוב מימושו

בלוח 7 בהמשך מפורטות התוכניות המאושרות שטרם הוצאו בשטחן היתרי בניה, מספר יח"ד והסיבות השונות לעיכוב כל תוכנית. חשוב לציין שמעבר לגורמים הנקודתיים המעכבים כל אחת מהתוכניות, קיימת בעיה כלל עירונית של היעדר מערכת תשתיות נאותה ומכון טיהור, דבר המונע בעד מתן היתרי בנייה לכל תוכנית ללא הבחנה. הטיפול בנושא זה נמצא בעיצומו ופתרונו יאפשר את פיתוח והגדלת היצע המגורים בעיר.

לוח 7: היקף תוכניות מאושרות/מופקדות שטרם מומשו והגורמים לעיכוב

שם תוכנית	מס' תוכנית	יתרת יח"ד שטרם ניתנו להם היתרי בניה	
		אחוז	מספר
החוף הצפוני	ג/7101	100%	872
העיר המנדטורית	ג/במ/18	16%	1330 ¹
תג"ל	ג/13229	0%	480
רובע דבורה	ג/3658	5%	145 ¹
	נקודתית		
עכו צפון	ג/9763	100%	1,334
צפונית לאג' דרומי	ג/במ/266	41.5%	265
עכו צפון	ג/במ/293		
אגרון צפון ²	ג/14506	100%	212
אגרון דרומי ²	ג/14507	100%	228
שינוי תוכנית	ג/במ/257	74%	200
סקום	ג/9126	100%	400
שכונת הנדיב	ג/17551	100%	230
סה"כ			4,366

¹ בהילקח בחשבון ניצול של 20% מהיתרי הבנייה הני"ל כפי שהוסבר מעלה, יעמוד מספר יח"ד שטרם נוצלו בתוכנית הראשונה על כ- 65 יח"ד (20% מ- 330 יח"ד) לעומת 80 יח"ד בתוכנית השנייה (20% מ- 400 יח"ד).

² בלוח זה הובאה בחשבון ההפחתה של יח"ד המוצעת בתוכניות אלה בהנחה שהפחתה זו תאושר.

בתוכניות הסטטוטורית המאושרת בתחומי העיר קיבולת תכנונית של כ-4,400 יח"ד אשר עדין לא נוצלו. ניתן להניח כי תהליכים נקודתיים של עיבוי יספקו במהלך הזמן היצע נוסף של כ-300 יח"ד ויגדילו את הפוטנציאל לכ-4,700 יח"ד.

תוכניות בתהליך

היצע המגורים הנוסף שניתן לייצר במסגרת תחומי השיפוט העירוניים וההרחבה המוצעת במזרח העיר כפי שניתן לגזור זאת מתוכניות נמצאות בתהליכי אישור ו/או הכוונה של תוכנית האב מוצגות להלן:

1. מתחם הלב הירוק

בהמשך להחלטה של ממ"י לא להמשיך בקידום התכנון של עכו דרום, צוות תוכנית האב מציע במתחם זה דגש על פיתוח שטחים ירוקים לטובת פארק עירוני, שיקושר לשמורת הנעמן מדרום, תל נפוליאון וגני רידואן מצפון וממזרח.

מגורים במתחם יפותחו בחלקו המזרחי (מזרחית לגני רידוואן) בצפיפות ממוצעת של 13 יח"ד/ד' נטו, קיבולת מוערכת של 300 יח"ד; שכונת ברבור בצפיפות נמוכה (2.5 יח"ד/ד' נטו בממוצע) ובהיקף של 300 יח"ד.

2. חוף דרומי

מתחם חדש המיועד לפיתוח מדרום לעיר העתיקה ואשר יכול פיתוח משולב של מלונאות, בידור ומסחר ומגורים. השטח המיועד למגורים במתחם מוערך בכ-42 דונם נטו שייבנו בצפיפות גבוהה (12 יח"ד/ד' נטו) לניצול יעיל של אזור אטרקטיבי זה. סה"כ קיבולת המגורים כ-500 יח"ד.

3. מתחם שערי עכו

זהו מתחם חדש גדול אשר יסופח לעיר בהתחשב בהבנות שהושגו בין מוא"ז מטה אשר לבין עיריית עכו על מנת לאפשר את גידולה. השטח המיועד לפיתוח הנמצא כולו בתוך המרקם העירוני שנקבע בתמ"א 35, משתרע על כ-1,700 דונם ברוטו, מתוכם כ-850 דונם נטו ייועדו למגורים. הצפיפות הממוצעת המוצעת למתחם זה היא 7 יח"ד/ד' נטו שתאפשר הקמת 5,950 יח"ד. למתחם יש שטח נוסף הכולל 500 דונם ברוטו שאיננו מצוי בתחום המרקם העירוני של תמ"א 35 שאם יצורף יוכל להגדיל את קיבולת המגורים בתוספת של כ-1,750 יח"ד.

4. מתחם נחל ים (לשעבר פרוטרום)

מתוכנן כמתחם מעורב לתיירות ומגורים. סה"כ שטחי המגורים נטו מוערכים בכ-120 דונם שיאפשרו כ-1,200 יח"ד. ייתכנות פיתוח מתחם זה היא בטווח הארוך מאוד, אם וכאשר ינקטו פעולות לטיהור זיהום הקרקע ולאחר מיצוב העיר והגדלת כושר המשיכה שלה לאוכלוסייה ברמה סוציו-כלכלית גבוהה אשר תהיה נכונה לשלם ערכי קרקע גבוהים הצפויים באזור זה הסמוך לחוף הים ועכו העתיקה.

5. מתחם העיר המנדטורית

חלק ממתחם המלאכה המיועד לפינוי על פי תוכנית האב ושטחי נצב"א וסביבותיה. במתחם מתוכנן קניון עזריאלי ומבני ציבור. השטח אשר ישמש לעיבוי מגורים בחלק זה של העיר כולל כ-61 דונם נטו, בקיבולת של 560 יח"ד.

6. מתחם המכללה ושכונות מרכזיות

שטח שאיננו מפותח כיום הכולל 190 דונם ברוטו ומצוי בסמוך למכללת הגליל המערבי. התוכנית מציעה לתכנן עליו מגורים משולבים במוסדות. שטח הנטו למגורים יהיה כ-95 דונם והם ישמשו לעיבוי מגורים בחלק זה של העיר. הצפיפות המוצעת היא של 10 יח"ד לדונם נטו, קיבולת של 950 יח"ד.

7. שכונות מערביות

אזור הכולל את שכונת צפון הכרם ושטחים מצפון ומדרום לחוף צפוני שאינם מפותחים כיום. השטח נטו למגורים מוערך ב-45 דונם. צפיפות מתוכננת 9 יח"ד לדונם נטו וקיבולת המגורים תעמוד על כ-400 יח"ד.

לוח 8 שלהלן מסכם את שטחי המגורים המוצעים, צפיפויות והיקף יח"ד.

לוח 8: סה"כ שטחי מגורים מוצעים, צפיפות ממוצעת והיקף יח"ד

הערות	תוספת יח"ד	צפיפות ממוצעת (יח"ד/ד' נטו)	שטח נטו למגורים	מעבר מברוטו לנטו למגורים	שטח ברוטו למגורים	מתחם
1. שטחים קיימים / מתוכננים						
מרקם בנוי	4,700					
מרקם בנוי	700					
שכונות מערביות	400	9.0	45	50%	90	
מכללה ושכונות מרכזיות	950	10.0	95	50%	190	
הלב הירוק	300	13.0	23	50%	45	נעמן צפון
	300	2.5	120	40%	200	ברבור
העיר המנדטורית	560	9.0	61	50%	122	
חוף דרומי	500	12.0	42	50%	84	
	8,410		סה"כ (1)			
2. שטחים חדשים						
שערי עכו*	5,950	7.0	850	50%	1,700	
נחל וים**	1,200	10.0	120	50%	230	
	5,590		סה"כ (2)			
	14,360		סה"כ (1+2)			

* למתחם צמוד שטח נוסף הכולל 500 דונם ברוטו שאיננו מצוי בתחום המרקם העירוני של תמ"א 35. כאשר יצורף שטח זה למרקם העירוני בתמ"א 35 יוכל להגדיל את קיבולת המגורים בתוספת של 1,750 יח"ד.

** קיבולת זו לא מובאת בחישוב בצרכים בטווח התכנון (לא כלולה בסה"כ בלוח). יחד עם זאת צוות התכנון רואה לנכון להצביע על הפוטנציאל הטמון בפיתוח אזור זה בטווח הארוך.

סה"כ היצע יח"ד העומד לרשות פיתוח העיר עכו שמקורו בתוכניות מאושרות, עיבוי במרקם הקיים, תוכניות בתהליכים ויוזמות של תוכנית האב מהווה כ-**14,400 יח"ד** (ללא הבאה בחשבון מלאי תכנוני פוטנציאלי של מתחם פרוטארום) אשר סביר שימומש רק בטווח ארוך.

בלוח 9 שלהלן מפורטות ההנחות של תוכנית האב לגבי מימוש ההיצע התכנוני לפי טווחי זמן. מהלוח עולה כי היצע יח"ד הריאלי לשנת 2020 עומד על כ- 10,000 יח"ד.

התוספת לשנים בין 2020 ל-2030 עומדת על עוד כ-5,000 יח"ד (לא כולל 1,200 יח"ד במתחם נחל וים שמימושם בטווח התוכנית מוטל בספק).

לוח 9: מימוש היצע יח"ד לפי טווחי זמן

הערות	מימוש 2020-2030	מימוש עד 2020	סה"כ יח"ד	מתחם
כולל עיבוי	700 (20%)	4,000 (85%)	4,700	מרקם בנוי
התחדשות והחייאה	700		700	מרקם בנוי
מותנה בפינוי אזור המלאכה	560		560	העיר המנדטורית
יש להכין ת.ב.ע. מפורטת		950	950	מתחם המכללה ושכונות מרכזיות
יש להכין ת.ב.ע. מפורטת		400	400	שכונות מערביות
300 יח"ד בצפיפות נמוכה צמודת קרקע ו-300 יח"ד בבנייה רוויה של 13 יחד לדונם נטו.		600	600	הלב הירוק
	500		500	חוף דרומי
ל-2020 60% מהשטח והיתרה ל-2030.	2,380 (40%)	3,570 (60%)	5,950	שערי עכו
	1,200		1,200	נחל וים*
	4,840	9,520	14,360	סה"כ

** קיבלת זו לא מובאת בחישוב בצרכים בטווח התכנון. יחד עם זאת צוות התכנון רואה לנכון להצביע על הפוטנציאל הטמון בפיתוח אזור זה בטווח הארוך.

בלוח 10 מוצגת הצפיפות הממוצעת והצפיפות המשוקללת במתחמים המיועדים לבנייה חדשה בעכו. עפ"י המתכונת הנוכחית המוצעת, הצפיפות המשוקללת, 7.5 יח"ד/דונם נטו, עומדת בהוראות תמ"א/35.

לוח 10: סה"כ שטחי מגורים נטו, צפיפויות ויח"ד במתחמים חדשים

צפיפות ממוצעת	סה"כ יח"ד	שטח נטו למגורים	מתחם
10.0	400	45	שכונות מערביות
4.2	600	143	הלב הירוק
12.0	500	42	חוף דרומי
7.0	5,950	850	שערי עכו
9.2	560	61	העיר המנדטורית
10.0	950	95	מכללה ושכונות מרכזיות
10.0	1,200	120	נחל וים
7.5	10,160	1,356	סה"כ*

ג. סיכום הפרוגרמה למגורים

בחינת הביקושים למגורים בהשוואה להיצע מלמדת כי היצע המגורים, כולל שטחים חדשים, יספק מענה הולם לשם עמידה ביעד האוכלוסייה (85,000 לשנת 2030) והביקושים הנגזרים מכך, כמוצג בלוח 11 שלהלן.

לוח 11: ביקוש מול היצע והשלכות פרוגרמתיות

טווח התכנון	פרמטר	סה"כ	הערות
טווח ביניים (עד 2020)	יעד אוכלוסייה	71,000	
	תוספת יח"ד נדרשת	10,000	(ראו לוח 3 דלעיל)
	מימוש היצע יח"ד מאושר ומתוכנן	4,600	(4,000 יח"ד במרקם הבנוי + 600 יח"ד בלב הירוק +)
	תוספת יח"ד נדרשת מעבר למצאי תכנוני	4,920	היצע אפשרי = 3,570 יח"ד חלק משערי עכו + מכללה ושכונות מרכזיות 950 יח"ד + שטחים בשכונות מערביות 400 יח"ד.
	תוספת שטח קרקע נדרש נטו למגורים*	510 ד'	לפי ממוצע 7 יח"ד/דונם נטו
	תוספת שטח קרקע נדרש ברוטו*	1,020 ד'	50% הפרשות
טווח ארוך (2020-2030)	יעד אוכלוסייה	85,000	
	תוספת יח"ד נדרשת	4,800	
	מימוש היצע יח"ד מאושר ומתוכנן	1,000	(700 יח"ד במרקם הבנוי + 700 התחדשות עירונית)
	תוספת יח"ד נדרשת מעבר למצאי תכנוני	3,770	היצע אפשרי = 560 יח"ד (פינוי בינוי מרכז העיר) + 500 יח"ד חוף דרומי + 2,380 יח"ד (השלמת שערי עכו)
	תוספת שטח קרקע נדרש נטו למגורים*	340 ד'	לפי ממוצע 7 יח"ד/דונם נטו*
	תוספת שטח קרקע נדרש ברוטו*	680 ד'	50% הפרשות
סה"כ	תוספת יח"ד נדרשת	14,800	
	מימוש יח"ד בהיצע תכנוני קיים	5,300	
	תוספת יח"ד נדרשת מעבר למצאי תכנוני	9,500	
	תוספת שטח קרקע נדרש נטו למגורים*	850 ד'	לפי ממוצע 7 יח"ד/דונם נטו
	תוספת שטח קרקע נדרש ברוטו*	1,700 ד'	50% הפרשות

* השטח הנוסף חושב רק לגבי התוספת בעכו מזרח, שכן היתרה מתקבלת מפינוי ובינוי בתוך השטח הקיים של העיר.

3. תעסוקה

א. הנחות מוצא

החלופה הנבחרת של תוכנית האב לעכו מדגישה את מימוש הפוטנציאל התיירותי תוך יצירת התמחות תיירותית-תרבותית. בהיבט הפרוגרמתי, משמעות הדבר, הגדלת משקלם של ענפים כגון: אוכל והארוחה, ומסחר תיירותי (כחלק מהמסחר הכללי) בעיר. עפ"י הערכות יועץ התיירות, מכפיל העובדים בענף התיירות יעמוד על 3:1, כלומר, לכל עובד נוסף בתחום התיירות יתווספו 2 עובדים בענפים קשורים כגון: סוכנויות נסיעות, הסעדה, קייטרינג, בידור, ייעוץ משפטי ופיננסי, ועוד.

לעכו אזור תעשייה יחסית גדול בכניסה אל העיר. אזור התעשייה אשר מאוכלס מרביתו בתעשיות לאו טק לא מנוצל במלואו. כמו כן חלקו המערבי של אזור תעשייה זה גובל בחוף הים ומפחית מעכו פוטנציאל לניצול יעיל יותר. החלק המערבי הגובל בחוף הים יש לו פוטנציאל רב לפיתוח עתידי של מגורים משולב עם מלונאות התואם את מטרת התוכנית לפתח התמחות בשירותי התיירות והפנאי, ההארוחה והתרבות. מאומדן שנעשה מתברר כי חלקו המזרחי של אזור התעשייה עשוי בהחלט לספק את הביקושים המקומיים של עכו לשטחי תעשייה ולכן יאפשר לצמצם את אזור התעשייה ולייעד את השטח המערבי לאזור מגורים ומלונאות. במקביל ניתן לפתח אזור תעסוקה חדש למילוי חלקי של ביקושי תעסוקה מטרופוליטניים כחלק מהאזור המזרחי שיתווסף לעיר ויפתח כרובע מגורים ותעסוקה.

בלוח 12 מוצג חיזוי כוח העבודה והמועסקים תושבי עכו לשנים 2020 ו-2030. בשנת 2020 צפויים להיות מעל ל-24,000 מועסקים תושבי עכו, ובשנת 2030 קרוב ל-31,000 מועסקים תושבי עכו. סה"כ צפויה בטווח התכנון תוספת של כ-18,500 מועסקים בהשוואה לשנת הבסיס (2002). הערכת היקף המועסקים וההתפלגות הענפית מניחה עלייה מתונה בשיעור ההשתתפות בכוח העבודה.

לוח 12: כוח עבודה ומועסקים תושבי עכו בשנים 2020 ו-2030*

פרמטר	2002	2020	2030
גודל אוכלוסייה	46,200	71,000	85,000
כוח עבודה אזרחי בני 15+	25,200	45,400	55,300
שיעור השתתפות בכוח העבודה האזרחי	54.1%	59.5%	62.0%
השתתפות בכוח העבודה	13,600	27,000	34,300
שיעור האבטלה	9.5%	10.0%	10.0%
מס' מועסקים	12,300	24,300	30,800

* הנחות החישוב לשנת 2020 מתבססות על נתוני "ישראל 2020 – תוכנית אב לישראל בשנות האלפיים, מרחב האפשרויות: חלופות כלכליות, עסקים כרגיל", בהתאמה למאפייני העיר עכו ונתוני הבסיס שלה. החישובים לשנת 2030 מסתמכים על ההנחה כי כתוצאה מעלייה ברמה החברתית-כלכלית של תושבי העיר, תימשך מגמה של עלייה בשיעור ההשתתפות בכוח העבודה ושיעור האבטלה ימשיך לעמוד על כ-10%.

ב. שינויים חזויים במבנה ההתפלגות הענפית

השגת היעדים השאפתניים שמציבה תוכנית האב לעכו מחייבת שינוי במבנה התעסוקתי של העיר בהלימה למעמד העיר וכמשתקף במטרות התוכנית ויעדיה.

חיזוי ענפי התעסוקה בעיר מתייחס לשתי קטגוריות עיקריות:

תעסוקה צמודת אוכלוסייה – ענפי תעסוקה שהיקף הפעילות בהם הוא בזיקה ישירה ונגזר מגודל האוכלוסייה ביישוב, מעמדו ומאפייני אוכלוסייתו, שכן הם תלויים בביקושים המקומיים. לקטגוריה זו משתייכים ענפי השירותים (שירותי ציבור כגון: חינוך, בריאות וסעד, שירותים אישיים), שירותי מסחר מקומיים ושירותים עסקיים מקומיים. תעסוקה זו מאופיינת בטווחי יוממות קצרים ולכן על-פי רוב מקומות עבודה אלה מאוישים ברובם ע"י תושבי המקום.

תעסוקה שאינה צמודת אוכלוסייה – ענפי תעסוקה אשר כושר התפתחותם וצמיחתם אינם תלויים ישירות בגודל האוכלוסייה של העיר בה הם ממוקמים והם מתפתחים במענה לביקושים אזוריים ו/או שוקי ייצוא בחו"ל. על ענפים אלה נמנים ענפי התיירות והתעשייה.

מרכיב נוסף מרכזי בחיזוי ההתפלגות הענפית מתייחס לתוספת מקומות העבודה כתוצאה מהמכפיל התעסוקתי הענפי בתיירות. עפ"י הנתונים שהתקבלו מיועץ התיירות, תשתית האכסון הנדרשת תעמוד על 1,600 חדרים בשנת 2020. כפועל יוצא מכך, צפויים לשנה זו כ-1,000 מועסקים להפעלת המלונות, ועוד כ-2,000 מועסקים בענפי השירותים הנלווים – מסחר, שירותים אישיים, שירותים עסקיים, תרבות (כפועל יוצא של המכפיל התעסוקה הענפי בתיירות). לשנת 2030 חזויים 2,500 חדרים עבורם נדרשים כ-1,700 מועסקים להפעלת המלונות, ועוד כ-3,400 מועסקים בענפי השירותים הנלווים. להתמחות זו השלכות על היקף מקומות העבודה בענף בעיר כפי שיוצג בהמשך.

השינויים החזויים במבנה הענפי בעכו לפי ענפי תעסוקה עיקריים מובאים להלן:

שירותים ציבוריים וקהילתיים

גידול מספר המועסקים בענפים אלה הוא פונקציה של גודל האוכלוסייה ונפח הפעילות הציבורית. כחלק מהתפישה שחווה את היותה של עכו מוקד לתרבות וחברה, היצע מוסדות התרבות ופעילויות התרבות המוצעות בעיר צפוי לגדול, וכתוצאה מכך חזוי גידול בדרישה למקומות עבודה בתחום זה.

בשנת 1995, שיעור המועסקים בענף היוממים מחוץ לעיר עמד על כ-35%. לאור האסטרטגיה שהוצגה, תוכנית האב שואפת להגדלת היקף המועסקים בענף זה מתושבי העיר ולצמצם את היוממות לכ-25% עד לשנת 2020 ולכ-20% עד לשנת 2030.

תוכנית ההפעלה האסטרטגית מדגישה את קשרי הגומלין הרב-תחומיים בתחום התרבות, בין היתר ע"י הפעלה של מערכת תיירות ותרבות תיאטרלית דינמית ורציפה על פני השנה בעיר העתיקה. על סמך מצע זה מוצעים פרויקטים מרכזיים, כגון: מוזיאון לנושא הצלבנות, ספרייה ומרכז עיון, מיצג מרכזי להמחשת תולדות עכו, מרכז כנסים ומופעים ועוד.

עפ"י הערכת צוות התכנון, בנוסף לגידול הנומינלי במקומות התעסוקה בעיר, כתוצאה מהתמחות בתרבות, תהיה תוספת של כ- 6% למספר מקומות העבודה בענף בעיר.

לעומת זאת, בענף הבריאות והסעד צפויה עכו להמשיך ולספק את השירותים ברמה המקומית לאוכלוסייתה.

מסקירת המצב הקיים עלה כי כוח האדם שבין תושבי עכו לא מיומן מספיק ולכן המכללה מייבאת כוח אדם שלא מתושבי העיר¹. השיפור החזוי ברמת ההשכלה של התושבים צפוי להגדיל את שיעור האקדמאים בני העיר, כאשר בנוסף, תוכניות הפיתוח של המכללה, צפויות להשפיע יחד באופן חיובי על כמות המועסקים בענף החינוך האקדמי. המכללה צפויה לייצר כ- 100 משרות אקדמאיות נוספות בטווח התכנון, והיעד הוא לאייש לפחות מחצית מתוספת זו ע"י תושבי העיר.

בלוח שלהלן מובא ריכוז מקומות העבודה החזויים בעכו בענף השירותים הציבוריים והקהילתיים, על בסיס הניתוח שלעיל.

לוח 13: מספר מקומות עבודה חזויים בענף השירותים בעכו בשנים 2020 ו- 2030

הערות	2030	2020	
על בסיס תחשיב של יחס מועסקים לתושב (1,000 נפש).	7,100	5,800	מקומות עבודה חזויים (נומינלית)
בהנחה כי יתווספו כ- 6% מקומות עבודה מעבר לתחזיות כתוצאה מהתמחות העיר בענף.	440	340	תוספת מקומות עבודה כתוצאה מהתמחות תרבותית
	7,500	6,140	סה"כ מקומות עבודה חזויים בעיר

שירותים אישיים ועסקיים

ענף זה צפוי לגדול כפועל יוצא של העלייה החזויה ברמת החיים וההשכלה של התושבים והצריכה ההולכת וגדלה לשעות פנאי. אומדן היקף מקומות העבודה החזויים בעכו לענפים אלה נגזר מיחס המועסקים בענף ל- 1,000 נפש², בתוספת החלק היחסי של ענפים אלה מסה"כ התוספת החזויה (2,000 מועסקים ב- 2020 ו- 3,400 מועסקים ב- 2030) בגין המכפיל התעסוקתי התיירותי³.

לוח 14 בהמשך מסכם את מספר מקומות העבודה החזויים בענפים אלה כתוצאה מגידול האוכלוסייה ותוספת מקומות העבודה בגין המכפיל.

תיירות ומלונאות

ענף האוכל וההארוחה נחלק לשירותי מלונאות ושירותי תיירות ומסחר נלווים. האומדנים בסעיף זה יתייחסו להיקף מקומות העבודה החזוי בשירותי המלונאות בלבד. היקף מקומות העבודה החזוי בשירותי המסחר הנלווים יוצג בהמשך בפירוט לגבי ענף המסחר.

¹ עפ"י נתוני המכללה אין בשורות הסגל האקדמי הבכיר תושבים המתגוררים בעכו.

² 21 עובדים לכל 1,000 תושבים עפ"י נתוני 1995.

³ עפ"י התפלגות 1995, מתוך הענפים הרלוונטיים, שיעור המועסקים בשירותים אישיים ועסקיים עומד על כ-40% (מזה 3% לשירותים אישיים), ושיעור המועסקים במסחר עומד על כ-60%.

בהתאם לתפישת הפיתוח של התוכנית, נושא התיירות עתיד לצבור תנופה משמעותית בטווח התכנון. המחולל העיקרי לתנופה כולל היערכות משולבת שצריכה לכלול בין היתר השלמת הליכי תכנון ויצירת מלאי של חדרי אכסון מלונאי לסוגיו, הפעלה של מערכת פעילויות מגוונות שיהיו מוקד משיכה (כגון: אירועים, פסטיבלים וכינוסים), ועידוד השקעות.

לוח 14: מספר מקומות עבודה חזויים בענף השירותים העסקיים והאישיים בעכו בשנים 2020 ו-2030

הערות	2030	2020	
			שירותים עסקיים
על בסיס תחשיב של יחס מועסקים לתושב (1,000 נפש).	1,800	1,500	מקומות עבודה חזויים (נומינלית)
עפ"י התפלגות 1995 בין ענפי מסחר, שירותים אישיים ועסקיים.	1,260	740	תוספת מקומות עבודה כתוצאה מהתמחות תרבותית
	3,060	2,240	סה"כ מקומות עבודה חזויים בעיר
			שירותים אישיים
על בסיס תחשיב של יחס מועסקים לתושב (1,000 נפש).	120	100	מקומות עבודה חזויים (נומינלית)
עפ"י התפלגות 1995 בין ענפי מסחר, שירותים אישיים ועסקיים.	100	60	תוספת מקומות עבודה כתוצאה מהתמחות תרבותית
	220	160	סה"כ מקומות עבודה חזויים בעיר
	3,280	2,400	סה"כ בשני הענפים

הפרוגרמה התיירותית¹ מיעדת לעיר תשתית אכסון של 1,600 חדרים בשנת 2020 ו-2,500 חדרים בשנת 2030. מקומות העבודה הדרושים לשירותי מלונאות בלבד צפויים למנות לפי תחזית זו כ-1,000 עובדים בשנת 2020 וכ-1,700 עובדים בשנת 2030.²

ענף האוכל וההארכה אינו נמנה על ענפי התעסוקה בעלי הכנסה גבוהה ואינו תלוי אוכלוסייה, ולפיכך יכול להיות מאויש ע"י עובדים שאינם בהכרח תושבי המקום. לאור זאת, על אף הגידול החזוי בהיקף מקומות העבודה כתוצאה מתפקוד העיר כמרכז תיירות, צוות התכנון צופה כי היוממות בענף תגדל וכי העיר תמשוך חלק ניכר מהמועסקים בענף זה מבחוץ. יעד התוכנית הוא להעמיד את יחס המועסקים בענף זה על 50% מתושבי העיר ו-50% על עובדים מחוץ לעיר.

¹ התחזית לגבי היקף תשתית האכסון והמועסקים להפעלת המערכת התיירותית מתבסס על תחזית יועץ התיירות לתוכנית.

² סה"כ כוח האדם הכולל שיועסק בענף התיירות, בהתחשב במכפיל הענפי, יעמוד על כ-3,000 עובדים בשנת 2020 וכ-5,100 עובדים בשנת 2030, ביחס של 3:1, כלומר, 2 עובדים בענפים משלימים על כל עובד במלונאות.

מסחר

ענף המסחר צפוי לצמוח ולהתפתח הן בשל בגידול הצפוי בכוח הקנייה של התושבים כתוצאה מהעלייה ברמת החיים והן בשל הגידול הצפוי בתיירות. חיזוי הביקושים למסחר מתייחס לשני מרכיבים אלה.

תוספת שטחי מסחר (ומקומות עבודה) כתוצאה מהגידול בכוח הקנייה

הביקושים למסחר בעכו מקורם בכוח הקנייה של תושבי עכו, ובכוח הקנייה של תושבי היישובים הסמוכים. חיזוי כוח הקנייה נערך בהתחשב באמידת היקף אוכלוסיית השירות הצפויה לחולל ביקושים למסחר בעכו ובמתחמי המסחר שבסביבתה (M המפרץ ורגבה), מספר משקי הבית¹, גודלם העתידי וכמות הכסף שהם צפויים להוציא על מוצרי צריכה².

אומדן כוח הקנייה נגזר בהתאם להנחות הבאות:

- אוכלוסיית עכו – על בסיס ההנחה כי למשתנה המרחק משקל משמעותי ברכישת מוצרי מזון ומשקל נמוך יחסית לגבי רכישת מוצרים אחרים, ולאור הגידול החזוי באוכלוסיית העיר, אשר יאפשר יצירת ספי כניסה וייצור ביקושים גבוהים יותר, הונח כי מכוח הקנייה של תושבי עכו תתבצע ביישוב הוצאה של 80% למוצרי מזון ו- 70% למוצרי לא-מזון.
 - יישובי מטה אשר – קהל היעד שעתידי לצרוך בעכו מרוכז בעיקרו בחלק הדרומי של תחום המוא"ז. להערכת צוות התכנון, יתר יישובי המועצה צורכים באזורי המסחר והקניות שבנהרייה ובמתחמי המסחר שעל כביש 4. לאור זאת, ההערכה היא כי 10% בלבד מכוח הקנייה של תושבי היישובים הנ"ל עבור מוצרי מזון ידלוף לעכו, וכ- 20% עבור מוצרי לא-מזון, ואילו היתר יתנקז להיצע המקומי ולמרכזים החוץ-עירוניים.
 - תושבי נהרייה לא נלקחו בחשבון ככוח קנייה פוטנציאלי כיוון שלעיר שטחי מסחר מאושרים נרחבים כבר כיום ותוכנית האב לנהרייה מוסיפה שטחים נוספים המספקים מענה הולם לביקושים אלה.
 - יישובים בסביבת עכו – הונח כי הגידול החזוי באוכלוסיית העיר והפיכתה למוקד מסחרי בעל ספי כניסה גבוהים יותר עשוי לשרת גם את האוכלוסייה ביישובים הסמוכים לעכו כגון ג'דידה מכר, כפר יאסיף ואבו סנאן. ההערכה היא כי כ- 20% מכוח הקנייה למוצרי מזון וכ- 40% מכוח הקנייה למוצרי לא-מזון מיישובים אלה ידלוף לעיר בטווח התכנון.
- בלוח 15 שבהמשך מרוכזים נתוני האוכלוסייה ומשקי הבית הנוכחיים והחזויים. עפ"י תחזית זו, צפוי גודל אוכלוסיית האזור הרלוונטית לאספקת שירותי מסחר בעכו לעמוד על למעלה מ- 210,000 נפש בשנת 2030, כ-65,000 משקי בית, לעומת כ-28,000 משקי בית בשנת 2003 – היינו, תוספת של כ-37,000 משקי בית בטווח התכנון.

¹ הנתונים לגבי מספר משקי הבית הנוכחיים נסמכים על עיבוד נתוני הלמ"ס לשנת 2001 וגודל משק בית לפי תמ"מ/9/2. גודל משק הבית החזוי ל-2020 ול-2030 חושב על בסיס נתוני הלמ"ס לתחזית גודל משק בית. לגבי אוכלוסיית עכו, חושבו הנתונים לפי הנחות תחזית האוכלוסייה ויעדי האוכלוסייה לעיר.

² הוצאת משקי הבית על מוצרי צריכה נחלקת לשתי קטגוריות עיקריות: מוצרי מזון ומוצרי לא מזון.

אמידת כמות הכסף שאוכלוסייה זו מוציאה על צריכת מוצרים חושבה באמצעות עיבוד ניתוח נתוני סקר משקי בית לשנת 1999 למחירי 2003. ההנחה הייתה כי יש הלימה בין דירוג היישובים לפי אשכולות לבין עשירוני הכנסה. לגבי עכו, הונח כי העיר תעבור מעשירון 4 לעשירון 5 עד שנת 2020 ותתייצב בו עד שנת 2030. לגבי היישובים הערביים, בהם קצב השינוי איטי יותר, הונח כי הם יעברו לעשירון אחד מתקדם יותר בין השנים 2020 ל-2030. לגבי מוא"ז מטה אשר הונח כי יהיה שינוי מעשירון 5 לעשירון 6 עד שנת 2030.

לוח 15: אוכלוסייה ומשקי בית נוכחיים וחזויים

*2030		2020		2003		
משקי בית***	אוכלוסייה	משקי בית***	אוכלוסייה	משקי בית**	אוכלוסייה	
28,300	85,000	22,900	71,000	13,700	45,300	עכו
18,600	54,000	12,800	37,000	6,000	18,000	יישובי מטה אשר
18,100	72,500	13,400	² 56,000	8,400	¹ 36,000	יישובים ערביים
65,000	211,500	49,100	164,000	28,100	99,300	סה"כ

* גודל האוכלוסייה ב-2030 בעכו מתבסס על תחזית האוכלוסייה של תוכנית האב; במוא"ז מטה אשר מתבסס על תחזיות קיבולת השטחים למגורים לפי תוכנית האב למוא"ז; ביישובים הערביים מתבסס על חיוך מגמות הגידול 2003-2020.

** מס' משקי הבית הנוכחי בעכו הוא על בסיס סקר מצב קיים בתוכנית האב; במוא"ז מטה אשר על בסיס יחיד הבנויות בפועל; ביישובים הערביים חושב על בסיס גודל האוכלוסייה וגודל משק בית ממוצע בקרב האוכלוסייה הערבית בישראל.

¹ לפי גודל משק בית ממוצע של 4.5 נפשות.

¹ על בסיס ריכוז תחזיות אוכלוסייה, מינהל התכנון.

לוח 16 מוצג כוח הקנייה החזוי לצריכת מוצרים בעכו. הנתונים מלמדים כי כוח הקנייה של האוכלוסייה באזור, הצפוי לשמש לרכישת מוצרים בעכו נאמד בכ- 61 מליון ₪ בשנת 2020 ובכ- 89 מליון ₪ בשנת 2030.

לוח 16: כוח קנייה חזוי להוצאה בשטחי מסחר בעכו (אלפי ₪, מחירי דצמבר 2003)

2030	2020	כוח קנייה – תושבי האזור
68,000	48,300	עכו
7,900	4,600	מוא"ז מטה אשר
13,300	8,200	יישובים ערביים
89,200	61,100	סה"כ

כוח הקנייה תורגם לשטחי רצפה נדרשים על בסיס מחיר שכירות ממוצע של \$10 למ"ר ועל שיעור שכר דירה חודשי בהיקף של 4.5% מהפדיון, המבטיח כדאיות כלכלית. בהתאם לכך, היקף שטחי המסחר הנדרשים בעכו לשנת 2020 נאמד בכ- 62,500 מ"ר ובשנת 2030 בכ- 91,300 מ"ר. לפי שטח

רצפה ממוצע של כ- 20 מ"ר למועסק בענף המסחר, להיקף זה נדרשים כ- 3,100 מקומות עבודה בשנת 2020 וכ- 4,500 מקומות עבודה בשנת 2030.

תוספת שטחי מסחר (ומקומות עבודה) כתוצאה מהתנופה החזויה בענף התיירות

כאמור, תוספת חדרי המלון החזויה בעכו בטווח התכנון צפויה להביא לגידול במספר מקומות העבודה בעיר בענף המסחר. מספר מקומות העבודה בענף המסחר העתידיים להתווסף כתוצאה מפיתוח התיירות נאמד בכ- 1,200 בשנת 2020 וכ- 2,000 בשנת 2030¹.

ענף המסחר מציע מגוון רחב של משרות המתאימות לרמות שונות של כישורי עבודה, כאשר רמת השכר הממוצעת בענף זה היא בינונית. לפי נתוני המפקד, כ- 60% מהמועסקים בעכו בענף המסחר היו מתושבי העיר. צוות התכנון מניח כי שיעור המועסקים תושבי עכו יישאר על כנו בטווח התכנון ויעמוד על כ- 60% מסה"כ מקומות העבודה בענף.

בלוח הבא מוצג סיכום מספר מקומות העבודה הנדרשים בעכו בענף המסחר בטווח התכנון.

לוח 17: מספר מקומות עבודה נדרשים בעכו בענף המסחר בטווח התכנון

2030	2020	
4,500	3,100	מספר מקומות עבודה כתוצאה מכוח הקנייה של קהל יעד פוטנציאלי
2,000	1,200	תוספת מקומות עבודה כתוצאה מהמכפיל התיירותי
6,500	4,300	סה"כ מקומות עבודה חזויים

חקלאות ובינוי

בדומה למגמות הכלל ארציות וכתוצאה מהשינויים הצפויים במערך התעסוקתי של העיר והעלייה הצפויה ברמת ההשכלה וברמת החיים, צפויה ירידה בשיעור המועסקים בשני ענפים אלה, המאופיינים ברמת שכר ודרישות תפקיד נמוכות יחסית. בשנת 1995 עמד שיעור המועסקים בעכו בענפים אלה על כ- 13%, יעד התוכנית הוא לצמצם היקפים אלה ל- 8% בטווח התוכנית. היות וענפים אלה אינם צמודי אוכלוסייה, הונח כי מגמות היוממות בהם ימשיכו בדומה למגמות הקיימות כיום.

תעשייה

שטחי התעשייה המאושרים בעכו נאמדים בכ- 1,760 דונם (ברוטו), כאשר אופי המפעלים והייצור באזור התעשייה של עכו הוא בעיקר בתחומי הלואו-טק וחרושת כבדה, שבחלקה הפכה לתלוית מקום בשל הקושי בהעסקת מפעלים כבדים ועתירי תשתיות. חלקו המערבי של האזור יגרע ממנו לטובת פיתוח רובע מגורים המשלב תיירות בשל הפוטנציאל שיש לחלק זה הצופה אל העיר העתיקה של עכו. השטח אשר יוותר וישמש כאזור תעסוקה משודרג יכלול כ- 1,150 דונם ברוטו.

¹ 60% מתוספת מקומות העבודה בשל המכפיל הענפי בתיירות.

הנתונים ביחס למבנה התעסוקה בישראל מלמדים על ירידה לאורך השנים במספר המועסקים בתעשייה כתוצאה מהכנסת אוטומציה והמעבר מתעשיות מסורתיות עתירות עבודה לתעשיות מתוחכמות יותר.

הנחת צוות התכנון היא כי אזור התעשייה הקיים יספק בטווח התכנון את הביקושים המקומיים בלבד לתעשייה. מכאן, שהביקוש למקומות עבודה מקומיים ייגזר בעיקר מהמרחב המקומי – תושבי העיר ותוספת קטנה של יוממים מהסביבה הקרובה. הנחת העבודה היא כי משקלו של ענף התעשייה ירד בטווח התכנון ויעמוד על כ- 24% (לעומת 33% בשנת 1995). עפ"י תחזית זו, בשנת 2020 יעמוד היקף מקומות העבודה בענף על 5,200 וב- 2030 על כ- 6,500 מקומות עבודה (תחזיות הביקוש). השטח אשר הוקצה במסגרת תוכנית המתאר וישמש כאזור תעשייה (לאחר הקטנת השטח המקורי) כולל 1,150 דונם.

מאחר ועכו על פי התוכניות הארציות מהווה את אחד המוקדים במבנה הרב מוקדי של מטרופולין חיפה יפותח אזור תעסוקה חדש לאספקת חלק מהביקושים החזויים ברמה המטרופולינית אשר ישולב ברובע המגורים החדש של עכו במזרח בצמוד לכביש 85. היקף מקומות העבודה בטווח הארוך בו צפוי אזור זה להתפתח נקבע לכ- 4,500 עובדים שיועסקו בתעשייה מתקדמת, שירותים עסקיים ופיננסיים ואישיים ושירותי ציבור כלל מטרופוליניים.

סיכום – מקומות עבודה נדרשים והתפלגות מועסקים תושבי עכו

בלוח 18 מוצגים מקומות העבודה הנדרשים בעכו בטווח התכנון לפי ענפים. בהשוואה לשנת 2003, העיר תידרש לספק עד לשנת 2020 תוספת של כ- 7,500 מקומות עבודה וסה"כ תוספת של כ- 14,000 מקומות עבודה עד לשנת 2030¹. תחזית זו מהווה אינדיקציה לשינוי הצפוי במבנה הכלכלי של העיר. התפלגות המועסקים תושבי העיר והיוממים אליה וממנה מוצגת בלוחות 19 ו- 20 שבהמשך.

לוח 18: היקף מקומות עבודה קיים וחזוי בעכו בטווח התכנון

ענף	2003	2020	2030
חקלאות	200	110	110
תעשייה	3,300	5,200	6,500
תעסוקה כלל אזורית			4,500
בינוי ותשתיות	1,300	650	800
מסחר	1,500	4,300	6,500
תיירות	500	1,000	1,700
שירותים עסקיים ואישיים	1,100	2,400	3,280
שירותים ציבוריים	4,400	6,140	7,500
סה"כ	12,300	19,800	30,900

¹ ללא הבאה בחשבון את תוספת 4,500 מקומות העבודה באזור התעסוקה החדש ברובע המזרחי המיועד למלא ביקושים כלל מטרופוליניים בטווח הארוך.

לוח 19: התפלגות מועסקים תושבי עכו לפי מקום עבודה וענף כלכלי בשנים 2020, 2030 (מס' מעוגלים)

2030				2020				ענף
מחוז ליישוב	ביישוב	סה"כ	%	מחוז ליישוב	ביישוב	סה"כ	%	
140	100	240	1%	160	100	260	1%	חקלאות
1,700	2,200	3,900	13%	1,200	1,700	2,900	12%	שירותים פיננסיים
1,700	1,200	2,900	9%	1,200	700	1,900	8%	תיירות
500	5,300	5,800	19%	600	3,800	4,400	18%	מסחר
2,700	4,900	7,600	25%	2,400	3,900	6,300	26%	תעשייה
1,000	500	1,500	5%	900	300	1,200	5%	בינוי
3,500	5,300	8,800	29%	2,900	4,400	7,300	30%	שירותים ציבוריים וקהילתיים
11,300	19,500	30,800	100%	9,400	14,900	24,300	100%	סה"כ

לוח 20: מועסקים בעכו לפי מקומות עבודה בשנים 2020, 2030¹

2030						2020						ענף
מזה עובדים מבחון		מזה תושבי עכו		מקומות עבודה בעכו		מזה עובדים מבחון		מזה תושבי עכו		מקומות עבודה בעכו		
%	סה"כ	%	סה"כ	%	סה"כ	%	סה"כ	%	סה"כ	%	סה"כ	
0%	10	1%	100	1%	110	0%	10	1%	100	1%	110	חקלאות
4%	1,100	8%	2,200	12%	3,300	4%	700	9%	1,700	12%	2,400	שירותים פיננסיים
2%	500	4%	1,200	6%	1,700	1%	300	4%	700	5%	1,000	תיירות
5%	1,200	20%	5,300	25%	6,500	3%	500	19%	3,800	22%	4,300	מסחר
6%	1,600	18%	4,900	25%	6,500	7%	1,300	20%	3,900	26%	5,200	תעשייה
1%	350	2%	450	3%	800	2%	300	2%	350	3%	650	בינוי
8%	2,200	20%	5,300	28%	7,500	9%	1,700	22%	4,400	31%	6,140	שירותים ציבוריים
26%	7,000	74%	19,400	100%	26,400	25%	4,900	75%	14,900	100%	19,800	סה"כ

¹ בלוח לא נכללו 4,500 המועסקים הצפויים באזור התעסוקה החדש המיועד לפיתוח ברובע המזרחי לאספקת ביקושים כלל מטרופוליניים.

ג. שטחי קרקע נדרשים לתעסוקה בעכו ופריסתם

שטחי הקרקע הנדרשים לתחזית היקף מקומות העבודה בענפים הרלוונטיים מוצגים בלוח 21 שלהלן:

לוח 21: שטחי קרקע נדרשים בעכו לפי ענפי תעסוקה רלוונטיים ב- 2020, 2030

שנה	ענף	מקומות עבודה חזויים	מ"ר למועסק	שטח נדרש במ"ר	שטח בדונם ברוטו
2020	תעשייה	5,200	55	286,000	**650
	מסחר	4,300	20	86,000	
	שירותים עסקיים	2,400	18	43,200	
	מלונאות (חדרים)	1,600	*55	88,000	
	סה"כ			503,200	
2030	תעשייה	6,500	55	357,500	**800
	מסחר	6,500	20	130,000	
	תעסוקה כלל אזורית	4,500	40	180,000	
	שירותים עסקיים	3,300	18	59,400	
	מלונאות (חדרים)	2,500	*55	137,500	
	סה"כ			684,400	

* ברוטו ממוצע לחדר בשקלול רמות מלונות שונים.
** מחושב לפי 80% בניה ב- 2 קומות, מקדם מעבר נטו/ברוטו של 1.8.

פריסת שטחי המסחר בעיר

סה"כ היקף שטחי המסחר בעכו לשנת 2030 נאמדים בכ- 130,000 מ"ר וכ- 86,000 מ"ר לשנת 2020 (כולל שטחי תעסוקה בגין מכפיל ענפי בתיירות). שטחי המסחר הקיימים בעיר מוערכים בכ- 45,000 מ"ר¹, היינו מדובר בתוספת של כ- 85,000 מ"ר לשנת 2030, מזה כ- 41,000 מ"ר יתווספו עד שנת 2020. מתוך שטחים אלה, שטחי המסחר הנובעים ישירות מהמכפיל הענפי בתיירות נאמדים בכ- 24,000 מ"ר לשנת 2020 וכ- 40,000 מ"ר לשנת 2030.

ההנחות בדבר פריסת תוספת שטחי המסחר בעיר נגזרות מתפישת הפיתוח המוצעת בתוכנית, לפיה הליבה העירונית תשמש מוקד מסחרי מרכזי ומוקד מסחרי משמעותי נוסף ירוכז באזור החוף הדרומי. יתרת תוספת שטחי המסחר תפוזר ברחבי העיר לפי מפתח גודל האוכלוסייה. פירוט מוצג בלוח הבא. אזור התעשייה אשר מיועד לעבור התחדשות יאפשר אף הוא לכלול בתוכו שטחי מסחר ומשרדים לשירותים עסקיים ופיננסיים. המשמעות היא כי מסה"כ התוספת של שטחי המסחר כ-10% יוקצו לאזור התעשייה.

¹ לפי מפתח של 1 מ"ר שטחי מסחר לתושב.

לוח 22: פריסת תוספת שטחי מסחר בעכו לפי קיבולת מתחמים לשנת 2030

מתחם	שיעור מסה"כ	מ"ר מסחר
מרכז עירוני (ליבה)	33%	28,000
חוף דרומי	29%	20,000
עכו דרום	2%	2,000
שכונת שערי עכו (עכו מזרח)	10%	13,500
כללי לפיזור בעיר	12%	10,500
אזור התעשייה	10%	8,500
* נחל וים	3%	2,500
סה"כ	100%	85,000

* ייתכנות הקמת השכונה נשקלת רק בטווח הארוך מאוד ומותנת בטיהור זיהום הקרקע

4. שירותי ציבור

רקע כללי

מערכת השירותים הציבוריים היא מבין הגורמים המשפיעים ביותר על איכות החיים ביישוב. בפרק זה נתייחס לדרישות הכמותיות בכל הנוגע למערך השירותים הציבוריים, הכוללים את תחומי השירותים הבאים: חינוך, תרבות וקהילה, ספורט, בריאות, דת, ושירותים עירוניים. הפרוגרמה מתייחסת לצרכי האוכלוסייה העתידית ומתווה את המדיניות הכוללת לפיתוח השירותים ברמה העירונית, כמסגרת מנחה לתוכניות המפורטות שיבואו בהמשך. הקצאות הקרקע לשירותי ציבור ברמה השכונתית נכללות בברוטו היישובי כפי שחושב בפרוגרמה למגורים וברזרבה התיכנונית הכוללת (ראו דלעיל).

בעשורים האחרונים חלו תמורות בדפוסי הצריכה והאספקה של שירותי הציבור, כתוצאה מתהליכים דמוגרפיים, כלכליים, טכנולוגיים וחברתיים. הבולטים שבתהליכים אלה הם: עליית תוחלת החיים והזדקנות האוכלוסייה, עלייה מהירה ברמת החיים ובהיקף שעות הפנאי, כמו גם הצטמצמות והתייקרות משאב הקרקע. לתהליכים אלה השפעה ישירה על מאפייני השירותים, דגמי הביקוש ואופן אספקתם. ביקושים אלה יוצרים דרישה לשירותים רבים ומגוונים, ברמה בסמיכות ובתדירות גבוהות.

מכאן, שתיכנון מערך השירותים הציבוריים בעיר צריך לתת מענה לביקושים עדכניים ולספק היצע מגוון ואיכותי של שירותים, בהתאמה למגזרי האוכלוסייה השונים ותוך ניצול יעיל וממצה של משאב הקרקע (למשל, ע"י שילוב מבני ותפקודי של שירותים).

ניתוח המצב הקיים מלמד כי העיר עכו סובלת מתדמית שלילית ביחס ליישובים הסמוכים. אחד הכלים המרכזיים לשינוי תדמית זו ולמשיכה של אוכלוסייה חדשה ואיכותית הוא שיפור מערך השירותים הציבוריים, גיוונו, והתאמתו לצרכי האוכלוסייה שהעיר מבקשת למשוך אליה.

הערכת הצרכים לשנת היעד (2030) בתחום השירותים מתבססת על ההמלצות המופיעות ב"תדריך התיכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבורי" (2005)¹. בבסיס הפרוגרמה העקרונית התיכנוניים הבאים:

- **ייעול השימוש בקרקע** – לאור הצטמצמות משאב הקרקע והתייקרותו התפישה המנחה היא לייעל את השימוש בקרקע, ללא פגיעה ברמת השירות.
- **שילוב תפקודי של מערכות שירותים ציבוריים** – התפישה המנחה היא התייחסות למערכות החינוך, התרבות, הקהילה והספורט כיחידה תפקודית אחת. שילוב זה מתקיים בעיקר ברמה השכונתית (אליה לא מתייחסת פרוגרמה זו בפירוט). הכוונה היא למקם מוסדות ומתקנים בסמיכות זה לזה ובכך ליצור מקווה שירותים מקומי שיהווה מרכז לפעילות הקהילתית. דגם זה של אספקת שירותים מאפשר רמה גבוהה יותר של השירותים המסופקים, הרחבת מגוון הפעילויות, וניצול יעיל יותר של הקרקע.
- **שילוב מוסדות ציבור** – הכוונה היא לעודד שילוב של מוסדות, גם כאשר לא מתאפשר שילוב תפקודי של השירותים הניתנים במסגרתם. שילוב מוסדות, מאפשר חיסכון בקרקע, תורם להדגשת מוקדי השירות במרחב ועל-ידי כך מעודד שימוש בשירותים אלה וניצול יעיל ואינטנסיבי יותר של מבנים.
- **שילוב מוסדות ציבור בשטחים סחירים** – מגוון גדול של שירותים ציבוריים, בעיקר משרדי ממשלה, חלק מהשירותים הכלל עירוניים ומוסדות בריאות, אפשרי ומומלץ לקיים בשטחים סחירים. לשירותים אלה אין צורך להקצות קרקע ציבורית.

שירותי חינוך

המכסות המובאות להלן מתייחסות למרכזי חינוך וקהילה רובעיים ועירוניים. מרכזים אלה משמשים מוקד פעילות חברה, חינוך, תרבות וספורט לאוכלוסיית הרובע (כ- 25,000 תושבים), וכוללים ב"ס על יסודי, שטחי קרקע של ביה"ס ושל המרכז הקהילתי, כולל שטחים למגרשי ספורט ולבריכת שחייה. השימושים במרכז כוללים: אולם מופעים, אולם ספורט מורחב, ספרייה, סדנאות, חדרי חוגים, אזורי פעילות ומועדונים לקבוצות גיל שונות. כמו כן יש אפשרות לכלול אלמנטים מתמחים כגון: קונסרבטוריון, מרכז למחול, מרכז לימודי אמנות. הנחיות הבינוי והפיתוח צריכות לאפשר את פיתוח המרכז בשלבים או כיחידה אחת, תוך שמירה על ראייה תפקודית כוללת שתאפשר פעילות בו זמנית למספר קבוצות משתמשים תוך שמירה על רמת ההפרדה הנדרשת בין הקבוצות. מומלץ להקצות את הקרקע כיחידה אחת במקום מרכזי ונגיש לתחבורה ציבורית ולהולכי רגל, בשכנות לגן ציבורי.

בהתאם לתחזיות האוכלוסייה לעכו, יהיו בעיר בשנת 2030 כ- 11,300 תלמידים בגילאי חט"ב ותיכון, מהם כ- 8,200 יהודים וכ- 3,100 ערבים. לפיכך, בהנחה של 30 תלמידים בכיתה תיחדרונה

¹ משרד הפנים, משהבי"ש, משרד החינוך, משרד האוצר, (2005). תדריך תיכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור. המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.

לשנת 2020 סה"כ 311 כיתות, מהן 230 כיתות למגזר היהודי. לשנת 2030 תידרשנה סה"כ 375 כיתות, מהן 273 כיתות למגזר היהודי. השטח הכולל הנדרש, לפי מפתח של 0.75 דונם לכיתה ובתוספת 1 ד' חניה לכל ב"ס הוא כ- 242 דונם לשנת 2020 וכ- 292 דונם לשנת 2030. בנוסף, יש להקצות עוד כ- 72 דונם עבור 4¹ מרכזים קהילתיים רובעיים אשר ישולבו במתחמי ביה"ס העל יסודי.

תרבות וקהילה

מוסדות התרבות והקהילה הכלל עירוניים הם אחד ממוקדי החיים של הפעילות התרבותית והעירונית. מטרת התוכנית ויעדיה מדגישים את היותה של עכו מרכז תיירות-תרבות בינ"ל, ובכך מנחים את התווית הפרוגרמה הכמותית לשירותי התרבות והחברה. תפישת הפיתוח ומטרות התוכנית מכוונות להפיכת עכו לעיר מובילה בתיירות-תרבות, בין היתר על-ידי יצירה של תשתית למערך פסטיבלים תיירותיים על בסיס תחומי התיאטרון, האופרה, המוזיקה והמחול ותוך שילוב של מוסדות התרבות ההשכלה והתיירות.

מערכת הספורט

מרבית מתקני הספורט ברמה הרובעית כלולים במסגרת בתי הספר העל יסודיים (במסגרת מרכזי חינוך וקהילה רובעיים). חלק ממתקני הספורט ישולבו במסגרת השטחים הציבוריים הפתוחים (משטחי גלגליות, מגרש כדורגל, מגרשי טניס ועוד). בין מתקני הספורט יש גם מתקנים רבים הנמצאים בשטחים סחירים (בריכות שחיה, מועדוני כושר, סטודיו למחול ועוד).

המתקנים הדורשים הקצאת קרקע נפרדת בתחום הספורט מתייחסים לפונקציות עתירות שטח, כגון: איצטדיון כדורגל ואתלטיקה קלה ומרכז ספורט עירוני.

עבור גודלה החזוי של אוכלוסיית עכו נדרש שטח בהיקף של כ- 65 דונם לטובת קאנטרי קאלב, איצטדיון ומרכז ספורט עירוני. שימושים אחרים, כגון: ספורטק עירוני ומגרשי כדורגל ישולבו כחלק ממערך השטחים הפתוחים. בריכת שחיה, מגרשי טניס ואולמות ספורט ייכללו במסגרת מרכזי החינוך והקהילה הרובעיים ובשטחים סחירים.

מערכת הבריאות

מרבית שירותי הבריאות ימוקמו בשטחים סחירים, תוך הבטחת תנאי השירות הנדרשים. לאוכלוסייה של כ- 20,000-30,000 נפש ומעלה נדרשת מרפאה מקצועית ומתמחה (בכפוף לביקושים ולהחלטת קופת החולים), ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית.

מערכת הדת

מוסדות הדת תואמים דגם היררכי ומקבלים את המענה בעיקר ברמה השכונתית. ברמה העירונית, נדרש שטח לבית כנסת מרכזי, בהיקף של כ- 1.5 דונם, עבור האוכלוסייה היהודית. בנוסף, ימוקמו בתי כנסת ברמה השכונתית, בהתאם לאופי האוכלוסייה. בכל מקרה, בכל שכונה

¹ עפ"י הנחיות התדריך, ביישובים עירוניים אחד מכל 3 ב"ס על יסודיים יוקם במסגרת מרכזי חינוך וקהילה רובעי. לפי הפרוגרמה ניתן להסתפק ב- 3 מרכזים בלבד, אלא שבשל מרכזיות ההיבט החברתי-תרבותי בחזון התוכנית נלקחו בחשבון 4 מרכזים. השטח הנדרש למרכזי הכולל בריכה ומגרשי טניס הוא כ- 16 דונם, ועוד כ- 2 דונם לתוספת אולם מופעים. עפ"י הצורך, ניתן להמיר את הבריכה ומגרשי הטניס במתקני ספורט אחרים.

מעל 2000 נפש יש להקצות לפחות 1 דונם למבנה ביכ"נ. כיום פעילים בעכו 61 בתי כנסת הנותנים מענה לצורכי הדת ברמה השכונתית.

עבור האוכלוסייה הלא יהודית, נדרשת הקצאה של כ- 2 דונם (לבית תפילה) עבור כל 10,000 נפש. עפ"י תחזית האוכלוסייה לעיר, בשנת 2030 יהיו בעכו כ- 20,000 ערבים, היינו נדרשת סה"כ הקצאה של 2 בתי תפילה בשטח כולל של כ- 4 דונם. כיום פעילים בעכו 7 מסגדים הנותנים מענה לצורכי הדת של אוכלוסייה זו גם בעתיד.

שירותים כלל עירוניים

השירותים העירוניים נחלקים למספר קטגוריות: שירותים מוניציפליים, שירותי דת, שירותי תרבות וחברה, שירותי ספורט, שטחים פתוחים, משרדי ממשלה ושירותי חירום. הקצאת הקרקע לשירותים אלה נכללת ברובה בתוך הרזרבה התיכנונית.

בהתאם ליעד האוכלוסייה לשנת 2020 נדרשת רזרבה תיכנונית של סה"כ כ- 21 דונם להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים (לפי מפתח של 0.3 מ"ר לנפש), ועוד כ- 35 דונם סה"כ רזרבה לשירותים כלל עירוניים (לפי מפתח של 0.5 מ"ר לנפש).

לשנת 2030 ידרשו סה"כ כ- 26 דונם להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים, ועוד כ- 43 דונם סה"כ לרזרבה לשירותים כלל עירוניים (עפ"י המפתח של 0.3 מ"ר לנפש לשירותים שכונתיים ורובעיים ו- 0.5 מ"ר לנפש לשירותים כלל עירוניים).

שטחי הרזרבה להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים יוקצו בפריסה שכונתית ככל האפשר, במגרשים של 1.5 ד' ומעלה. פרישת השטחים לטובת שירותים כלל עירוניים תהיה ככל האפשר במרכז העירוני.

סיכום הדרישות הכמותיות לשירותי ציבור

בלוח 25 שבהמשך מרוכזות הדרישות הכמותיות לשירותי ציבור בעכו. הפתרונות הפיזיים לאספקת השירותים הנדרשים ופרישתם במרחב ייבחנו בשלבים הבאים במקביל לפיתוח החלופה הנבחרת. סיכום תוספת השטחים הנדרשת לפי תחומי שירות מובאת להלן:

לוח 23: סיכום תוספת השטחים הנדרשת לפי תחומים

תחום	2003-2020	2020-2030	הערות
חינוך	127	48	תוספת כיתות לבי"ס על יסודי. מרבית התוספת תיידרש בשטחים החדשים שאינם מבונים כיום.
תרבות וחברה	58	36	הקצאת הקרקע לחלק ממוסדות אלה תיעשה במסגרת הרזרבה התיכנונית.
ספורט	65	0	הקצאת הקרקע לחלק מהשירותים בתחום זה היא בתוך ההקצאות לשטחים פתוחים.
דת	1.5	0	חלק מהשירותים אינם דורשים הקצאה של קרקע ציבורית.
בריאות	0	0	אינם דורשים הקצאה של קרקע ציבורית. ניתנים בקרקע סחירה.
סה"כ (דונם)	252	84	תוספת שטח נדרשת

סה"כ הרזרבה התיכנונית הנדרשת לשנת 2020 ולשנת 2030 מובאת בלוח שלהלן.

לוח 24: סיכום הדרישות לרזרבה תיכנונית נדרשת

הערות	2030	2020	
לפי מפתח של 0.3 מ"ר לנפש.	ד' 26	ד' 21	סה"כ רזרבה תיכנונית להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים
לפי מפתח של 0.5 מ"ר לנפש. מתוך שטח זה יוקצו השטחים למוסדות התרבות והחברה העירוניים	ד' 43	ד' 35	סה"כ רזרבה תיכנונית להשלמת מוסדות כלל עירוניים
	ד' 69	ד' 56	סה"כ רזרבה תיכנונית

לוח 25: סיכום הדרישות הכמותיות לשירותי ציבור

הערות	2020-2030				2003-2020				מתקנים קיימים	סוג המוסד	
	סה"כ תוספת דונם	דונם ליח' דונם	תוספת נדרשת	סה"כ נדרש	סה"כ תוספת דונם	דונם ליח' דונם	תוספת נדרשת	סה"כ נדרש			
הפתרונות הפיזיים לפריסת הכיתות ייבחנו בעת פיתוח החלופה הנבחרת. עפ"י כושר הנשיאה של המרקם הקיים בשנת 2020, תידרשנה במרקם הקיים סה"כ 145 כיתות. כלומר, התוספת של כיתות נדרשות היא במענה לאוכלוסייה שתגורר מחוץ למרקם הקיים ומומלץ שהמבנים יוקמו בשטחים החדשים שיפותחו.	48	0.75	64	375	127	0.75	169	311	142 כיתות ב- 9 בייס (7 יהודים ו- 2 ערבים)	מרכז חינוך וקהילה רובעי	
	32	0.75	43	273	95	0.75	127	230	103 כיתות		
	15	0.75	20	102	32	0.75	43	82	39 כיתות		
	48				127						
לפי מפתח של מרכז לכל 3 בייס על יסודיים. שטח המרכז כ- 16 דונם, בתוספת 2 דונם לאולם מופעים.	36	18	2	4	36	18	2	2	קיימים בפועל 4 מתני"סים + 2 אולמות מופעים	תרבות ותורה	
תוספת מתקנים ושטחים במסגרת הרזרבה התיכנונית העירונית. יחד עם זאת, בשל מרכזיות תחום זה בתוכנית מצאנו לנכון להקצות שטחים נפרדים לחלק מהמוסדות ¹ .					13	13	1	3	2		ספריה עירונית
					5	5	1	3	2		מוזיאונים
					4	4	1	1			מרכז כנסים ומופעים
	36				58						סה"כ תרבות וחברה
עבור סף כניסה של 50,000 תושבים ומעלה. חלק משירותי הספורט יקבלו מענה בשטחים הפתוחים.	0	0	0	1	20	20	1	1	0	קאנטרי קלאב	ספורט
	0	0	0	1	20	20	1	1	0	אצטדיון עירוני	
	0	0	0	1	25	25	1	1	0	מרכז ספורט עירוני	
	0				65						
בעכו קיימים 61 בתי כנסת.	0	0	0	1	1.5	1.5	1	1	0	ביכנ"ס מרכזי	דת
לכל 10,000 נפש לפחות בית תפילה אחד. בד"כ מוקם על קרקע וקף ע"י עמותות דתיות ולא נדרשת קרקע ציבורית.	0				0				9 פעילים	בית תפילה (לא יהודים)	
					1.5						
	84 ד'				252 ד'						סה"כ תוספת שטח נדרשת

¹ תוספת למוזיאון מרכזי, למשל בנושא הצלבנות בארץ ישראל; תוספת לאולם מופעים וכנסים; תוספת ספרייה ומרכז עיון למחקרים וכתבים שהודפסו בעכו במהלך ההיסטוריה העשירה של העיר.