

מינהל התכנון
וזרעיה המחוזית - מחוז חיפה
06-04-2017
נתקבל

תכנית מס' 353-0190348



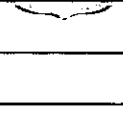


ג'סר אזרקא מערב

נספח מס' 8 א' - פרוגרמה למוסדות ציבור 500 יח"ד

05-04-2017
244
א. הנחות הפרוגרמה

יח"ד - 500 - גודל משק בית - 4.5 נפשות סה"כ אוכלוסייה - 2,250 נפש גודל מחזור גיל - 2.71%

ב. פרוגרמה

הערות	סה"כ שטח (ד')	שטח למוסד (ד')	מוסדות	כיתות	מוסד
	1.0	1.0	1	1	מעון יום אחד
	2.0	1.0	2	4	גן טרום חובה
	1.0	1.0	1	2	גן חובה
פתרון מחוץ לשכונה				12	בניס יסודי
פתרון מחוץ לשכונה				12	בניס על יסודי
כ - 500 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים. שילוב בשטחי מסחר					מרפאות
פתרון מחוץ לשכונה					דת
	0.5				רזרבה שכונתית
	4.5				סה"כ

ג. התאמה לתוכנית המתאר

(1) עפ"י תוכנית המתאר נדרשות בישוב 45 כיתות מעון ו- 54 כיתות גן חובה וטרם חובה. התוכנית אינה מציינת את אופן פיזורם בישוב. היקף הכיתות המופיע בלוח שלעיל מהווה את חלקה של השכונה החדשה בסה"כ העירוני כפי שנקבע ע"י תוכנית המתאר.

(2) תוכנית המתאר קובעת את היקף ומיקום בתי הספר היסודיים והעל יסודיים בישוב. כולם ממוקמים מחוץ לשכונה המתוכננת. בהתאם לכך מציג הלוח את היקף הכיתות הנדרש ע"י האוכלוסייה המתוכננת. הפתרון ינתן מחוץ לשכונה בבתי הספר אותם קובעת תוכנית המתאר.

(3) מרפאות - תואם את הנחיות תוכנית המתאר.

הודעה לפרסום תכנית בניה
 05-04-2012
 8211

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 שכ' אשור 702 תוכנית 353-0190348
הומלצה להפקדה
 9-2-14 מיום 760
 בישיבה מס' 54-17
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0190348
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7318
 מיום 9-8-16 עמוד 8961

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 30.1.17
לאשר את התכנית
 30.4.17 תאריך
 אג"י יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 שכ' אשור 702 תוכנית 353-0190348
הומלצה לאישור
 מיום 760
 בישיבה מס' 54-17
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

תכנית מפורטת מס' 353-0190348

ג'סר אזרקא מערב

נספח מס' 8 ב' - פרוגרמה לשטחי מסחר

1. סה"כ שטחי מסחר

מסגרות הביקוש העיקריות לשטחי מסחר לאורך הטיילת בתוכנית של ג'סר-אזרקא (להלן "ג'סר") מערב תכלולנה:

- * ביקוש לשירותי מסחר של אוכלוסייה המתגוררת בתוכנית;
- * ביקוש לשטחי מסחר של אורחים באמצעי האכסון שבתוכנית;
- * ביקוש לשטחי מסחר של "מבקרי ערב".

כדי לבטא ביקושים נוספים השתמשנו במקדם ניפוח למסגרות הביקוש המפורטות לעיל.

בהנחות העבודה שיפורטו להלן הפרוגרמה המומלצת עומדת במעוגל על כ - 3,000 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים.

במגרש המסחרי הממוקם בקצה הצפוני של הטיילת מומלץ למקם שוק שיפעל על בסיס שבועי/עונתי, עפ"י התפתחות היוזמות וביקושים. כמודל התייחסות אפשר להצביע על השווקים הפועלים באשדוד, ראש העין, רמלה ומקומות אחרים, אולי עם צביון תיירותי יותר. השוק יופעל על ידי חברה פרטית (כמו בראש העין למשל) או ע"י העירייה (כמו באשדוד למשל), שתספק את שירותי התשתית הבסיסיים (מקום מוסדר ומקורה, אנרגיה, מים וכו') בתמורה לדמי שכירות של בעלי הדוכנים.

2. הנחות האומדן

אומדן שטחי המסחר לאורך הטיילת כאמור לעיל נערך בהנחות הבאות:

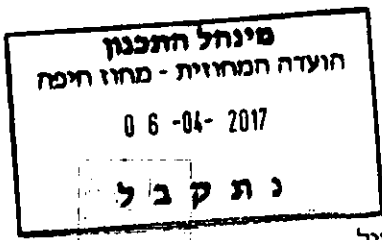
א. ביקוש לשטחי מסחר של אוכלוסייה המתגוררת בתוכנית

(1) הנחנו כי בשכונה יתגוררו כ - 500 משקי בית, רובם ככולם תושבי ג'סר או צאצאיהם.

(2) בהעדר נתונים ישירים על ההוצאה לתצרוכת של תושבי ג'סר בכלל, ואלה שיתגוררו בשכונה המתוכננת בפרט, הנחנו כי ההוצאה לתצרוכת של תושבי השכונה תהיה עפ"י ההוצאה לתצרוכת למשק בית בישובים לא יהודים בישראל עפ"י סקר הוצאות משק הבית של הלמ"ס לשנת 2011; מתוקנת עפ"י היחס שבין ההכנסה הממוצעת למפרנס בג'סר עפ"י נתוני הביטוח הלאומי לשנת 2011, להכנסה הממוצעת המקבילה בישובים הערביים בישראל עפ"י אותם נתונים. בהתאם לכך תהיה ההוצאה החודשית לתצרוכת הצפויה בשכונה המתוכננת נמוכה בכ - 20% מן הממוצע בישובים הערביים בישראל.

(3) כדי למנוע תחרות אפשרית עם מרכז הישוב ומוקדי מסחר אחרים המתוכננים בישוב הנחנו כי שטחי המסחר בשכונה המתוכננת יכוונו לביקושים של צריכה שוטפת המופנים באופן שכיח לשטחי מסחר

¹ מקורות הנתונים הם "סקר הוצאות משק בית 2011", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מרס 2013 ו - "הרשויות המקומיות בישראל", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יוני 2013. שני הפרסומים הם האחרונים בתחומם. ההכנסה הממוצעת שווה לממוצע משוקלל של שכר ממוצע לחודש של שכירים והכנסה ממוצעת של עצמאים.



אסירי ציון 16, הרצליה 4634516
Tziyon, Herzlia 4634516

טל. 09-8618726
054-4213192
e-pstrnk@zahav.net.il

בשכונת המגורים. על בסיס המצב הקיים במערכות עירוניות אחרות הנחנו אפוא כי אחוז ההוצאה בשכונה יעמוד על כשליש מן ההוצאה לתצרוכת של משק הבית בסעיפי הוצאה בעלי זיקה לשטחי מסחר.

ב. ביקוש לשטחי מסחר של אורחים באמצעי האכסון שבתוכנית

(1) סה"כ בתוכנית כ - 400 חדרים/יחידות של אכסון תיירותי².

(2) שיעור התפוסה הממוצע יעמוד על כ - 50%, שיעור התפוסה המינימלי המבטיח כיסוי עלויות שוטפות והחזר הון סביר. שיעור תפוסה זה שכיח במצב הקיים ולאורך זמן בסוג המלונאות שיאפיין את ג'סר.

(3) הנחנו ממוצע של כ - 3 מיטות לחדר וזאת בהנחה כי הביקוש השכיח לסוג האכסון התיירותי הצפוי בג'סר יהיה של משפחות או קבוצות³.

(4) שהות ממוצעת לאורח תעמוד על כ - 1.5 לילות בממוצע, שוב בהתאם לביקושים השכיחים הצפויים לסוג באכסון התיירותי בג'סר.

(5) הנחנו כי הביקושים לאכסון תיירותי בג'סר יתבססו בעיקרם על שוק הנופש הישראלי. בהתאם לכך ההוצאה הממוצעת היומית מחוץ לאמצעי האכסון לאורח נאמדת בכ - 50 ש"ח במחירי נובמבר 2013. עוד הנחנו כי הוצאה של יום שהייה אחד תופנה לשטחי המסחר בתוכנית.

ג. פדיון בשטחי מסחר

הפדיון השנתי בשטחי המסחר נאמד בכ - 15,000 ש"ח למ"ר בנוי בשטחים עיקריים⁵.

ד. ביקוש לשטחי מסחר של "מבקרי ערב"

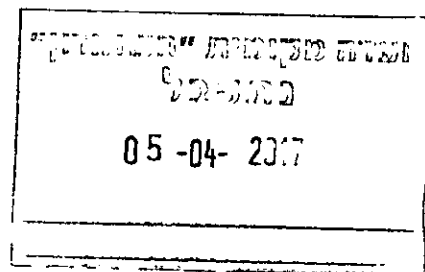
"מבקרי ערב" אין הכוונה דווקא למבקרים בשטחי המסחר בערב, אלא למודל של שטחי מסחר הפועלים במצב הקיים בגן הלאומי בקיסריה, שבו כ - 50% מן הפדיון בשטחי המסחר מקורו במבקרים הבאים בשעות הערב. העניין של מבקרים אלה אינו בגן הלאומי ועתיקותיו כשהם לעצמם, אלא הם מכוונים לשטחי המסחר עצמם, בעיקר לבתי הקפה והמסעדות, כאשר מיקומם של אלה בתוך ובמשולב עם הגן הלאומי, העתיקות והים, כמו גם הקרבה היחסית למוקדי האוכלוסייה במטרופולינים של תל אביב וחיפה - כל אלה מקנים לשטחי המסחר יחוד ואטרקציה הממצבים אותם בשוק הבידור והפנאי. החברה לפיתוח קיסריה מעצימה עוד יותר את האטרקטיביות של הפעילות המסחרית ע"י ארגון של פעילויות תרבותיות ואחרות המושכים מבקרים לאתר.

² כ - 300 חדרים נופש מרמה C ואו מלוניות וכ - 100 צימרים. לפרוט ראה "ג'סר-א-זרקא מערב - פרוגרמה לאכסון תיירותי".

³ מאפייני התיירות המכוונת לאכסון תיירותי במרחב של עתלית-קיסריה, מרחב התיירות אליו שייכת ג'סר נותחו במסגרת עבודה על אכסון תיירותי במוקד של נחשולים-דור.

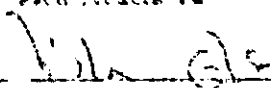
⁴ מבוסס על ניתוח שביצעה הלמ"ס וראה "חשבון הלוויין של התיירות בישראל על-פי לוחות תשומה-תפוקה-1995 וסקר הוצאות משק הבית 2001", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2005.

⁵ מבוסס על "עוסקים ופדיון בענפי המשק על פי מס ערך מוסף 2009-2011", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יולי 2013. לנתונים נערכו התאמות מתאימות לעסק שיפעל במסגרת התוכנית. התאמות אלה התבססו על מידע על פדיון בשטחי מסחר בגן הלאומי בקיסריה.



להערכתנו מיקומה של הטיילת בתוך גיסר על הייחוד שלה כישוב ערבי אותנטי, ביחד עם האטרקציה של חוף הים והשמורה, כל אלה ביחד יכולים לבסס מוצר של תיירות ופנאי שיכול לפעול במסגרות ביקוש דומות לאלה בהן פועלת קיסריה במצב הקיים ולאורך זמן. כבסיס לאומדן הנחנו כי ניתן יהיה לממש בגיסר כשליש מן האומדן הצפוי בקיסריה. בהתאם לכך נאמד היקף שטחי המסחר האפשריים במסגרת זו בתוכנית בכ - 1,000 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים, הנוספים על שטחי המסחר שנאמדו כמפורט לעיל.



חסי מנהל - תאריך חתימה 2831 - תאריך חתימה : כחל חתימה	
חתימה	
	
תאריך	חתימה

הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0190348
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7318
 מיום 9/8/16 עמוד 8961

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 מס' תכנית 353-0190348
 ס' 702
הומלצה להפקדה
 760 חיים 9/2/14
 5/4/17
 יו"ר הוועדה

מס' תכנית 353-0190348
 ס' 702
 05-04-231
 8424

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 מס' תכנית 353-0190348
 ס' 702
הומלצה לאישור
 760 חיים
 5/4/17
 יו"ר הוועדה

מינחל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 30.1.17
לאשר את התכנית
 26
 20.4.17
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 06-04-2017
נתקבל

תכנית מס' - 353-0190348

ג'סר אזרקה מערב

נספח מס' 8 ג' - פרוגרמה לאכסון תיירותי לסוגיו

(מחירי יוני 2013)

שכ"ע שנתי (מיליוני ש"ח)	מועסקים	עלות הקמה ללא מענק		יחידות	סוג
		סה"כ (מיליוני ש"ח)	ליחידה		
6.0	66	17.83	178,304	100	צימרים
7.4 - 2.5	70 - 25	61.7 - 20.6	411,400	150	1-3 מלונות חדרים רמה C נופש ⁴
7.4	70	75.4	502,385	150	כפר נופש רמה C
				300	סה"כ יח' אכסון במלונות

הערות:

(1) מבוסס על השקעה מוכרת לצימר עפ"י הוראות המנהל הכללי של משרד התיירות¹, בהנחה שתקרת ההשקעה לצימר עפ"י מסמך זה מבטאת היטב את ההשקעה להקמת צימר עפ"י התקנים הפזיזים של משרד התיירות לצורת אכסון זו². בהתאם לכך האומדן נערך בהנחות הבאות:



* עלות בנייה ל - 1 מ"ר עיקרי בנוי - 3,561 ש"ח

* עלות הקמה/חיבור תשתיות ל - 1 מ"ר עיקרי בנוי - 1,068 ש"ח

* עלות ציוד ליחידת צימר - 16,788 ש"ח

* עפ"י הנחיית המנהל הכללי יחידת אירוח הזכאית לסיוע בכפוף לעלויות תקרת ההשקעה תהיה לא קטנה מ - 20 מ"ר עיקרי בנוי, ולא תעלה על כ - 40 מ"ר. בהתאם לכך הנחנו שטח בנוי ליחידת צימר כ - 35 מ"ר בנוי.

(2) מציג את סה"כ ההשקעה בכ - 100 יחידות. אבל פרויקט בודד יהיה לא קטן מ - 2 יחידות ולא יעלה על 10 יחידות עפ"י הוראות המנהל הכללי של משרד התיירות. בהתאם לכך ההשקעה בפרויקט בודד תנוע בין 356,608 ש"ח לפרויקט בין 2 יחידות, ל - 1,783,040 ש"ח לפרויקט בן 10 יחידות. היקף היוזמות ינוע בין 50 של 2 יחידות ליוזמה, ל - 10 של 10 יחידות ליוזמה.



(3) בהנחות הבאות:

* 0.66 מועסקים לחדר עפ"י ממוצע מלונות תיירות בקיבוצים ומושבים לשנת 2012 (נכון לאורך זמן) כמבטאים היטב את רמת המועסקים הנדרשת לצימר. כולל עבודה עצמית.

1 "הוראות המנהל הכללי של משרד התיירות בעניין סיוע להקמת יחידות אירוח כפריות ע"י יזמים תושבי הישובים הסמוכים לציר דרך הבשורה לשנת 2012", משרד התיירות יולי 2012.
 2 "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, משרד התיירות יולי 2012.

16 Asirei

אסירי ציון 16, הרצליה 4634516

Tsion, Herzlia 4634516

טל. 09-8618726

054-4213192

e-pstrnk@zahav.net.il

* 5,381 ש"ח למועסק בחודש, בתוספת 40% עלויות מעביד. כולל שכר בגין עבודה עצמית.

האומדן מציג שכ"ע לכל היחידות במצורף. לפרויקט ספציפי (ראה הערה מס' 2 לעיל) ינוע השכר בין כ - 119,330 ש"ח בשנה למקבץ של 2 צימרים, לכ - 600,000 ש"ח בשנה למקבץ של 10 צימרים.

(4) ראה הערה מס' (5) להלן.

(5) עפ"י הערכות הביקוש ניתן להקים בגייסר כ - 300 יחידות אכסון מלונאי (ראה נספח) שיתחלקו כדלהלן: מגרש ל - 150 יחידות, ו - שלושה מגרשים נוספים של כ - 50 יחידות כ"א שניתן לחברם לצירופים של בין 1 - 3 מגרשים קרי: בין 50 - 150 יחידות אכסון במגרש. הצימרים נוספים למניין זה ואינם קשורים אליו כי הם מייצגים פלח שוק אחר.

(6) הנמוך למלון בן 50 חדרים והגבוה למלון בן 150 חדרים.

(7) בהנחות הבאות:

* 0.47 מועסקים לחדר עפ"י ממוצע מלוונות רמה III לשנת 2012 (נכון לאורך זמן)

* 6,246 ש"ח למועסק בחודש, בתוספת 40% עלויות מעביד.

הנמוך למלון בן 50 חדרים והגבוה למלון בן 150 חדרים.

(8) עפ"י הנחות בהערה מס' 7 לעיל למלון 150 חדרים.



נספחג'יסר-אזרקא מערב – מסגרת ביקוש והיצע לאכסון תיירותי

1. מצב קיים

ג'יסר-א-זרקא שייכת למרחב תיירותי רחב יותר של חוף עתלית – קיסריה אשר הוגדר כחבל תיירות אחד במסגרת תמ"א 12. לרצועה תיירותית זו, שאורכה כ- 25 ק"מ, פוטנציאל תיירותי טבעי גבוה הכולל חופי ים מפורצים, שמורות טבע, אתרי ביקור ועניין היסטורי וארכיאולוגי ברמה ארצית ואף בינלאומית, גנים לאומיים ואתרים אחרים בעלי אטרקטיביות ועניין גבוהים.

ניתוח מגמות ההתפתחות לאורך זמן בשוק הנופש הישראלי מראה כי היקפו של שוק זה מושפע ומוגדר ע"י ההשפעה המשולבת של גודל האוכלוסייה בישראל, רמת החיים שלה, רמת הפנאי, והרגלים חברתיים ותרבותיים. לעומת זאת התחלקות אוכלוסיית הנופשים המוגדרת ע"י גורמים אלה בין מוקדי תיירות ואזורי נופש בארץ מושפעת מגורמים אחרים הקשורים למושגים כמו: "אווירה", "תדמית", "אופנה", "הרגלים", "העדפות" וכדומה. הפוטנציאל הטבעי בצד ההיצע, ביחד עם גורמים אלה בצד הביקוש, קובעים את האטרקטיביות היחסית של ואת הנטייה לנפוש באזור מסוים, וכך את חלקו היחסי של אזור נתון בשוק הנופש הישראלי כולו. יעד הנופש הוא אפוא בדרך כלל האזור או מוקד התיירות הגדול (אילת, ים המלח, טבריה, רמת הגולן, הכנרת, אזור מצפה רמון וכו') עפ"י סל האטרקציות שהוא מציע. בהתאם לכך נמצא גם בדרך כלל כי ההחלטה לנפוש באזור מסוים תהיה הראשונה, ורק אחר כך תבוא הבחירה כמתקן בצורה ובמתקן אכסון מסוים באזור שנבחר. בחירה זו תהיה עפ"י שיקולים שונים כולל: מחיר, סוג ואיכות שירותים, התאמה לצרכים, תדמית שיווקית וכדומה. כל-מתקן אכסון נתון ישאף לבדל את עצמו באופן שייחד אתו במרחב בו הוא פועל ויגביר את האטרקטיביות שלו. בהתייחס לשיקולי הבחירה של הצרכנים כאמור לעיל. רק לעיתים נדירות יצליח מתקן תיירותי נתון לבדל את עצמו באופן שהוא יהווה יעד נופש כשהוא לעצמו, וללא קשר לאזור בו הוא נמצא. בידול כזה מצריך יצירתיות גבוהה בצד מאמצי שיווק גדולים ולכן הוא יוצא מן הכלל, המעיד על הכלל כאמור לעיל³.

הפועל היוצא לענייננו מן הדיון שלעיל הוא שאת מאזן הביקוש וההיצע לאכסון תיירותי בג'יסר-א-זרקא צריך לבחון במסגרת הרחבה יותר של המרחב התיירותי של חוף עתלית - קיסריה⁴. לוח מס' 1 מציג את היצע אמצעי האכסון במצב הקיים במרחב של עתלית – קיסריה.



³ דוגמא למלון שהצליח לבדל את עצמו באופן כזה היא "יערות הכרמל - אתונות בריאות וספא" הממוקמת באזור הקרוב.

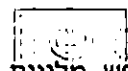
⁴ בשלב זה של התכנון בלתי אפשרי להניח מראש כי פרויקט של אכסון תיירותי בג'יסר-א-זרקא יהיה מיוחד ויוצא דופן באופן שהוא מחוץ למסגרת מאזן הביקוש וההיצע המרחבי ועומד לעצמו. אפשרות שהאכסון המתוכנן יהיה כולו או חלקו כזה קיימת על פניה, אבל היא תוכל להישקל רק בבוא העת, ע"י יזם נתון, על בסיס רעיונותיו וכנגד פלחי שוק שהוא מתעתד לפעול מולם.



לוח מס' 1: מרחב תיירות עתלית – קיסריה – היצע אמצעי אכסון

מתקן אכסון	ישוב	סוג אכסון	חדרים/ יחידות
נחשולים קיט ונופש	נחשולים	אירוח קיבוצי/כפר נופש	128
כפר הנופש דור	דור	כפר נופש	83
כפר הנופש נווה ים	נווה ים	כפר נופש	22
מגע הים	מעייץ צבי	מלון	7
המרכז הימי	שדות ים	כפר נופש	70
אחוזת זמארין	זיכרון יעקב	מלון	8
בית מימון	זיכרון יעקב	מלון	23
עזן אין	זיכרון יעקב	מלון	150
זן קיסריה	קיסריה	מלון	114
סה"כ			605

מקורות: נתונים שנתקבלו מעמותת תיירות "כרמלים", אתר האינטרנט "מפה" ואתרי אינטרנט של מתקני האכסון.



סה"כ במרחב במצב הקיים כ – 605 חדרי מלון/יחידות נופש ברמות אכסון נמוכות בדרך כלל (כפר נופש, מלונות ברמה III ומטה, אחר), ובמחירי לינה התואמים אותן⁵. נוספים עליהם כ – 66 צימרים המפוזרים ביישובי הסקטור הכפרי. מנתונים חלקיים עולה כי תפוסות השיא הן בחודשים יולי ואוגוסט (כ – 80% בממוצע), והן צונחות לאחוזים נמוכים בחודשי החורף. בממוצע שנתי תפוסות האכסון התיירותי במצב הקיים במרחב נמוכות מאכסון דומה בממוצע ארצי.

לסכום, להערכתנו היצע אמצעי האכסון במרחב של עתלית – קיסריה דל יחסית לפוטנציאל הטבעי העשיר, הן בהיקפו, הן ברמתו והן במחירים שהוא גוזר. אין ספק כי המצב הקיים מבטא את הקושי הכללי הקיים בפיתוח אמצעי אכסון לאורך חופי הים התיכון בישראל. אבל להערכתנו מבטא מצב זה גם אי ניצול של הזדמנויות הקיימות בשוק הנופש הישראלי. להערכתנו מיקומו של מרחב עתלית – קיסריה בשיפולי המטרופוליניים של ת"א וחיפה, והנגישות שהוא מקיים איתם ואף עם המטרופולין של ירושלים, כמו גם

⁵ מתגובות גולשים באתרי האינטרנט עולה בדרך כלל ביקורת על רמת השירות, השירותים והאחזקה הנמוכות. על רקע זה נתפסים המחירים הנוהגים כיקרים ביחס לתמורה. יחד עם זאת צריך להתייחס בזהירות למידע זה כיוון שאפשר שהתגובות מוטות לאורחים שאינם שבעי רצון. תגובות של אורחים שבעי רצון הן בדרך כלל מאופקות.



התכונות התיירותיות המיוחדות אותו, מאפשרות למרתב זה לפתח אמצעי אכסון בהתייחס לפוטנציאל ביקוש ספציפי ומוגדר בשוק הנופש הישראלי הכולל ביקושים של ישראלים בחופשה שנייה.⁶

2. מסגרת ביקוש לאמצעי אכסון תיירותי

עפ"י סקר תיירות פנים משנת 2010 כ - 60% מן הישראלים הנופשים בארץ יצאו יותר מפעמיים לנופש בארץ.⁷ ממצאי סקר זה מאשרים מחדש ממצאים של סקרים משנים קודמות.⁸ עפ"י סקרים אלה חופשה שנייה ומעלה נעשתה מחוץ לעונות השיא, אם נטייה גבוהה לסופי שבוע וחגים, כמו גם נטייה גבוהה יותר לבלותה מחוץ למוקדי הנופש השכיתים.

ניתן להצביע בשוק הנופש הישראלי על פלח שוק מובחן של ישראלים היוצאים לחופשה שנייה, בדרך כלל שלא בעונת השיא ומחוץ לעונות החופשה ה"מקובלות" ליציאה במסגרת החופשה העיקרית, ותוך נטייה לבלות חופשות אלה באזורים שאינם אזורי החופשה המקובלים במסגרת החופשה העיקרית (אילת, טבריה וחולון) מהשוואה בין הסקרים בשנים קשה להצביע על שוניים מהותיים בהיקף היוצאים לחופשה שנייה באוכלוסייה, ועל מספר הפעמים באוכלוסייה נתונה, וזאת בגלל מגבלות הנתונים. אבל ניתן ללמוד על מגמות אלה מנתונים משלימים אחרים. לוח מס' 2 מציג את הנטייה של האוכלוסייה היהודית בישראל לצאת לנופש בארץ לאורך זמן.

לוח מס' 2: אוכלוסייה יהודית בישראל - שיעור אוכלוסייה נופשת

שנה	סקר	% אוכלוסייה נופשת ⁴
1979	דחף ³	56%
1991	למ"ס ⁵	48.7%
1991	דחף ³	45%
1993	גאלופ ⁶	54.7%
1994	גאלופ ⁶	61.3%
1994	מרטנס/הופמן ⁷	60%
1996	צבר ⁸	51%

⁶ ראוי להעיר כי ההתבססות על פלח שוק ספציפי כשהוא לעצמו אינו מהווה עילה כלכלית חזקה-מספיק להקמתם של אמצעי האכסון, והוא חייב להצטרף לפלחי שוק אחרים שזיקתם למרתב פחות ברורה ויציבה. אולם ההישענות על פלח שוק כזה מבטיחה בסיס יציב לאורך זמן, שממנו ניתן לשרשר גם פעילות בפלחי שוק אחרים בהם לא קיים יתרון היחסי מובהק.

⁷ "סקר תיירות פנים 2010", גיאוקרטוגרפיה עבור משרד התיירות, מרץ 2010.

⁸ ראה למשל "תיירות פנים - מצוי, רצוי וצפוי", חב' דחף וחב' מיצוב עבור משרד התיירות, אוקטובר 1991; "סקר תיירות פנים בישראל", מרטנס-הופמן עבור משרד התיירות, דצמבר 1994; "סקר תיירות פנים 1997", רותם, מחקר ואבחון שיווקי, ינואר 1998; "תיירות פנים בישראל 2002", דחף, יוני 2002.



שנה	סקר	% אוכלוסייה נופשת ⁴
1997	רותם ⁷	53.9%
1998	צבר ⁸	50%
1999	למ"ס ⁹	52.0%
2002	דחף ¹⁰	56%
2003	למ"ס ¹¹	51.1%
2010	גיאוקרטוגרפיה ¹²	52%

הערות:

- (1) מתייחס לשה"כ האוכלוסייה היהודית. בסקרים ההתייחסות היא לאוכלוסיית +18 או +21, אבל אנחנו מניחים כי ההתפלגות בגילים הנמוכים יותר דומה לזו שבגילאי הסקרים.
- (2) "דפוסי השימוש בזמן בישראל", סקר תקצוב זמן 1991/92, פרסום מיוחד 996, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יוני 1995.
- (3) "תיירות פנים - מצוי, רצוי וצפוי", מכון דחף למחקר, 1991.
- (4) "מעמדו של הנגב בהרגלים ועמדות המטייל הישראלי", גאלופ, 1994.
- (5) "סקר תיירות פנים בישראל", מרטנס-הופמן, 1994.
- (6) ידיעה בעיתון "גלובס" מתאריך 16.6.97.
- (7) "דו"ח סקר תיירות פנים 1997", רותם - מחקר ואבחון שיווקי, ינואר 1998.
- (8) ידיעה בעיתון "גלובס" מתאריך 28.6.99.
- (9) "הרגלי קריאה, בילוי וספורט 1999", פרסום מיוחד 1187, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יולי 2003.
- (10) "תיירות פנים בישראל 2002", מכון דחף למחקר, יוני 2002.
- (11) "תיירות 2004", פרסום מיוחד מס' 1249, למ"ס, נובמבר 2005.
- (12) "סקר תיירות פנים 2010", גיאוקרטוגרפיה עבור משרד התיירות, מרץ 2010.

לאורך זמן נשאר הנטייה של האוכלוסייה היהודית בישראל לצאת לנופש בארץ פחות או יותר דומה. במקביל נמצא גם קשר בין נטייתה של האוכלוסייה להתארח בבתי מלון בארץ - כפי שהיא נמדדת ע"י היקף האורחים הישראליים בבתי מלון בישראל ל - 1000 באוכלוסייה - לבין ההשפעה המשולבת של רמת החיים כפי שהיא נמדדת ע"י הצריכה הפרטית לנופש, ושל רמת הפנאי כפי שהיא נמדדת (במהופך) ע"י היקף שעות העבודה לשבוע לשכיר במשק הישראלי ($R^2=0.927$) ומהימנות הקשר והמקדמים גבוהה. הקשר הזה שנמצא ברמה הארצית מתקיים גם במוקדי הנופש הגדולים בישראל (אילת, ים המלח), אם כי בהם הוא חלש יותר ומובהק פחות ממצאים אלה במשולב ניתן להסביר באופן הבא: עצם הנטייה לצאת לנופש בארץ מושפעת בעיקרה מגורמים תרבותיים, חברתיים והתנהגותיים המשתנים מטבעם לאט על ציר הזמן. היקף היציאה לעומת זאת מושפע בעיקרו מגורמים כלכליים, ומקום היציאה לנופש מושפע מן האטרקטיביות היחסית של המוקד ומן הרצון של הצרכן לגוון את סל צריכת הנופש שלו. באופן כזה מי שיש לו נטייה לצאת לנופש, יצא יותר זמן ויותר פעמים ככל שמצבו הכלכלי ישתפר והוא יגוון את יציאותיו ע"י הגדלה של מספר המוקדים בהם יבקר. בהתאם לכך, ניתן לצפות כי לאורך זמן יעלה היקף היוצאים לחופשה שנייה, תעלה תדירות היציאה, ויגדל היקף המוקדים המשרתים אותה.

הצימרים בגליל מתבססים במידה רבה על אוכלוסייה בחופשה משנית ולכן מאפייני אוכלוסיית מבקרי הצימרים בגליל ומאפייני חופשתם יכולים ללמד על מאפייני החופשה המשנית. להלן נתונים רלוונטיים כפי שעלו בסקר שנערך באוכלוסייה זו⁹.

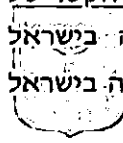
- * גיל ממוצע (מבוגרים) – 30-49 (כ – 60%)
- * מס' נפשות שיצאו לחופשה – 3.8
- * השכלה - על תיכוני (21%)
- אקדמאית (45%)
- * רמת הכנסה - במידת מה מעל הממוצע (45%)
- הרבה מעל הממוצע (28%)
- * ממוצע לילות – 2.5
- * מועד חופשה – 65% בסופי שבוע וחגים
- * פעילויות אופייניות - ביקור באתרי מים (54%)
- טיול בטבע (52%)
- ביקור בשמורות טבע וגנים לאומיים (40%)
- ביקור באתר היסטורי/ארכיאולוגי (21%)
- ביקור ביערות (20%)
- ביקור במוזיאון (16%)
- * שביעות רצון – גבוהה מאד, כ – 95% ישובו לאירוח כפרי



עפ"י הערכתנו למרחב עתלית - קיסריה נתונים טובים למימוש פוטנציאל ביקוש לאמצעי אכסון של נופשים בחופשה משנית שמאפייניו מוצגים לעיל; בעיקר לאלה הגרים במטרופולינים של ת"א, וירושלים¹⁰. נתונים אלה כוללים מוצר תיירותי אטרקטיבי, המשולב עם מיקום נוח ביחס למוקדי הביקוש אלה, שהוא מצד אחד רחוק מספיק כדי לקיים את תחושת הניתוק הנדרשת בחופשה, ומצד שני נגיש מאד וקרוב מספיק כדי לענות על דרישות החופשה המשנית, שבגלל אורכה מצדיקה השקעת זמן מינימלית בהגעה אליה.

האומדן הכמותי של פוטנציאל הביקוש כאמור לעיל נערך בהנחות הבאות:

- * אומדן האוכלוסייה במטרופולין ת"א נערך במונחי מינימום, מכסימום וממוצע והתבסס על הקשר של סה"כ האוכלוסייה היהודית והערבית במטרופולין, עם סה"כ האוכלוסייה המתאימה בישראל (יהודית/ערבית) בתקופה 1967 – 2012 ($R^2=0.99$) ומהימנות הקשר גבוהה). אומדן האוכלוסייה בישראל נאמד עפ"י תחזית למ"ס בחלופות נמוכה, גבוהה ובינונית¹¹.



⁹ "הנופשים באירוח כפרי – סקר מעקב", ד"ר ע. פליישר, המרכז ללימודי הפיתוח 1996.

¹⁰ להערכתנו מידת ההיענות של תושבי מטרופולין חיפה תהיה נמוכה מאד בגלל קרבת המרחב למקום מגוריהם.

¹¹ ראה: "שנתון סטטיסטי לישראל 2012".



* במטרופולין ירושלים הנחנו כי האוכלוסייה המתאימה תהיה אוכלוסייה יהודית שאינה חרדית. האומדן לירושלים ולאוכלוסייה במטרופולין שמחוץ לירושלים התבסס על תחזיות המכון לחקר ירושלים.

* עפ"י המצב הקיים אנו מניחים כי הנטייה של האוכלוסייה הרלוונטית לצאת לחופשה בכלל תעמוד על כ - 60% מן האוכלוסייה לאורך כל תקופת התחזית.

* אנו מניחים כי הנטייה לצאת לחופשה משנית בקרב היוצאים לחופשה תהיה קבועה עפ"י המצב הקיים לאורך כל תקופת התחזית ותעמוד על כ - 35%¹². עוד הנחנו כ - 1.2 חופשות משניות בשנה עפ"י נתון של אחד הסקרים שבחן סוגיה זו. הנחות אלה מציגות אומדן ממעיט אם נביא בחשבון השפעות סבירות של גידול צפוי ברמת החיים ורמת הפנאי של האוכלוסיות הרלוונטיות.

* הנחנו כי משך חופשה שנייה ממוצעת יהיה כ - 1.5 לילות.

* הנחנו ביקור פעם ב - 3 שנים באוכלוסיית מטרופולין ת"א, ופעם ב - 4 שנים באוכלוסיית מטרופולין ירושלים.

* לעיל הערנו כי ההתבססות על פלח שוק ספציפי כשהוא לעצמו אינו מהווה עילה כלכלית חזקה מספיק להקמתם של אמצעי האכסון, והוא חייב להצטרף לפלחי שוק אחרים שזיקתם למרחב פחות-בהיקף ויצובה. אולם ההישענות על פלח שוק כזה מבטיחה בסיס יציב לאורך זמן, שממנו ניתן לשהות גם פעילות בפלחי שוק אחרים בהם לא קיים יתרון היחסי מובהק. הנחנו מקדם ניפוח של כ - 30% כדי לבטא ביקושים בפלחי שוק נוספים, כגון: תיירות זרה¹³ ואוכלוסייה מאזורים שמחוץ למטרופולינים של תל אביב וירושלים.

* להערכתנו אמצעי האכסון המנצלים באופן הטוב ביותר את הפוטנציאל הטבעי במרחב של עתלית - קיסריה הם כפרי נופש ואמצעי אכסון דומים. בהתאם לכך הנחנו גם כי שעורי התפוסה המתאימים באמצעי האכסון יעמדו על כ - 50%, עפ"י הממוצע הרב שנתי של כפרי נופש בישראל.

לוח מס' 3 מסכם את פוטנציאל הביקוש לחדרי אכסון תיירותי במרחב עתלית - קיסריה בהנחות שלעיל:

לוח מס' 3: מרחב עתלית-קיסריה – מסגרת ביקוש לאמצעי אכסון תיירותי

שנה	חדרים/יחידות אכסון
-----	--------------------

¹² היוצאים לשתי חופשות במשך השנה עפ"י סקר 2010, שזו הקבוצה השכיחה בקרב היוצאים ליותר מחופשה אחת.

¹³ מנתונים חלקיים עולה כי כ - 20% מן הלינות במצב הקיים הן של תיירות זרה.

שנה	חדרים/יחידות אכסון
2020	1,800
2025	1,900
2030	2,000
2035	2,100

3. מאזן ביקוש והיצע

מול מסגרות הביקוש לאמצעי אכסון במרחב עומד היצע המתוכנן לקלוט אותו. לוח מס' 4 מציג את ההיצע המתוכנן לאמצעי אכסון תיירותי במרחב של עתלית-קיסריה.

לוח מס' 4: מרחב עתלית קיסריה – היצע מתוכנן אמצעי אכסון תיירותי

תוכנית	חדרים/יחידות
כפר נופש נחשולים	500
כפר נופש דור שדרוג קיים	160
כפר נופש דור נוסף	500
כפר נופש נווה ים	240
שדות ים	200
מעגן מיכאל	200
זיכרון יעקב כפר היין	250
אחוזה זמארין תוספת	90
בית מימון תוספת	25
סה"כ	2,165

הערה: לא נלקחו בחשבון מספר לא ידוע של חדרים בתוכנית מתאר עתלית הנמצאת בהכנה, וכ- 1,100 חדרים בקיסריה. תוכנית המתאר לא אושרה ולכן היצע מתוכנן במסגרתה דחוי על ציר הזמן. קיסריה פונה לשוק תיירות החוץ ולכן אינה רלוונטית בכל מקרה לענייננו.

סה"כ היצע יחידות האכסון המתוכנן במרחב עתלית-קיסריה נאמד אפוא בכ- 2,165. אולם ההתייחסות לסה"כ ההיצע המוצג בלוח שלעיל יכולה להטעות, שכן לוח זה מציג היצע בתוכניות ברמות תכנון שונות, ולכן גם ברמות זמינות שונות. צריך אפוא להביא בחשבון כי לא כל התוכניות הקיימות תקבלנה מעמד סטטוטורי המאפשר את מימושן, תוכניות שתקבלנה מעמד סטטוטורי מתאים תעבורנה שנויים ביחס למצבן היום, ומעל לכל - לא כל התוכניות שתקבלנה מעמד סטטוטורי מתאים אכן תמומשנה, וזאת בגלל בעיות של יישום וזמינות. בהתאם לכך מקובל להניח בלאי תכנוני על מאגר היצע מתוכנן קיים. בלאי תכנוני בהיקף של כ- 30% מהווה הערכה זהירה ושמרנית מספיק. בהתאם לכך יעמוד מלאי התכנון האפקטיבי במרחב על כ- 1,515 חדרים/יחידות אכסון. להיצע

המתוכנן האפקטיבי צריך להוסיף היצע קיים של כ - 305 חדרים/יחידות אכסון¹⁴. שה"כ היצע קיים ומתוכנן אפקטיבי במרחב עתלית - קיסריה עומד אפוא על כ - 1,820 חדרים/יחידות אכסון, מול מסגרת ביקוש של כ - 2,100. בסדר גודל קיים אפוא במרחב התיירות של עתלית-קיסריה עודף ביקוש של כ - 280 חדרים/יחידות לאכסון תיירותי.



Form with fields for name, address, and phone number, all currently blank.

הסניף החדש - אזור אזורי
2391 - היישוב, היישוב אזורי
: שם הנושא היישוב החדש
היישוב החדש
ד"ר חיים זכרון
היישוב החדש

¹⁴ כולל: מגע הים, אחוזת זמארין קיים, בית מימון קיים, עדן און, ודן קיסריה. וראה לוח מס' 1. במקום שההיצע המתוכנן כולל שדרוג והרחבה של מתקן קיים לא הבאנו בחשבון את ההיצע הקיים.



353-0190348 הודעה על הפקדת תכנות מס'
 7318 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 8961 מיום 9-8-16 עמוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 ס"כ 120 יום
 חוכנית 20' 353-0190348
הומלצה להפקדה
 9-2-14 תאריך
 760 בישיבה מס'
 5-4-17 תאריך
 מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
 ס"כ 120 יום
 חוכנית 20' 353-0190348
הומלצה לאישור
 5-4-17 תאריך
 760 בישיבה מס'
 מנהלס הועדה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 30.1.17
לאשר את התכנית
 20.1.17 תאריך
 מנהל הועדה המחוזית

05-04-2017
 842

הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 כיום