



17.8.17



נווה חוף, קרית ים תכנית מס' 352-0428094

פרוגרמה לצרכי ציבור



**רקע:**

רשות מקרקעי ישראל מקדמת באמצעות מילוסלבסקי אדריכלים תכנית למגורים במתחם נווה חוף, שטח במזרח העיר קריית ים המשמש היום לאחסנה של העירייה. התכנית ממוקמת בצפון-מערב קריית ים, בסמיכות לחוף הים ומתחברת אל שכונה קיימת של צמודי קרקע. משתרעת על שטח של כ-39 דונם, וכוללת כ-144 יח"ד בבניה צמודת קרקע (מגבלות רפא"ל). תכנית המתאר מייעדת את השטח בין התכנית לבין רצועת החוף לשימושים של תיירות ומסחר, ובתווך שבין השכונה למתחם של רפאל העירייה מקדמת ביצוע של שצ"פ טיילת שמגיע מהשכונות המזרחיות ומתחבר לטיילת הים.

**היישוב:**

עיריית קריית ים מקדמת בשנתיים האחרונות תכנית מתאר ליישוב המונה כ-40,000 תושבים לשנת יעד 2035 ויעד אוכלוסין של 58,500 תושבים. העיר קולטת עליה - 60% מתושביה הינם ילידי חו"ל. העיר נמצאת במדרג 5 במדד החברתי כלכלי של הלמ"ס ושליש מתושביה כלולים בפרויקטים של שיקום שכונות. הפרוגרמה לפרויקט היא נגזרת של הנספח הפרוגרמטי המקיף שערך משרד שפירא הרמן בנובמבר 2015 לתכנית המתאר. בתכנית המתאר מוגדר מנעד פרוגרמטי לפיתוח העיר תוך זיהוי המגבלות וחסמים פוטנציאליים לפיתוח עתידי כדי לאפשר מימוש הפוטנציאל בהתאם לחזון העירוני. בהיותה חלק מהרצף הבנוי של חיפה והקריות, העיר נהנית ממגוון שירותים השמור ליישובים גדולים יותר, מבחינה מקומית, יש קרוב ל-1,000 דונם המיועדים לשימושים ציבוריים, מספר המאוזן מול עיר בת אוכלוסיה של 50,000 תושבים. תכנית המתאר מציעה לייעל את השטחים בהתאם לסטנדרטים כלל ארציים, ובכך לבסס על אותם שטחים שירותים לעיר בת 65,000 נפש. ניתוח הפיתוח והניצול מופיע בנספח הפרוגרמטי המקיף שערך משרד שפירא הרמן.

**גודל שנתונים:**

| שנתון | גיל הרך | יסודי | על יסודי |
|------------------|---------|-------|----------|
| תקני לפי התדריך | 2.25% | 2.25% | 2.25% |
| קיים – למ"ס 2012 | 1.26% | 1.06% | 1.04% |
| יעד 2035 | 1.65% | 1.65% | 1.65% |



תכנית המתאר מבקשת לעודד הגירה נכנסת ליישוב, של מספחות צעירות וכן משפחות מבוססות יותר ומשפרי דיור כדי לעצור את ההזדקנות הבלטת. הפרוגרמה לעיר נבנתה לפי מאפיינים עירוניים מובהקים, ויחד עם זאת חשוב להתחשב בנורמות המונהגות בפרויקטים של פינוי בינוי, ובהתאם לכך – ההקצאה והפריסה המוצעת במתאר. בהקצאה גלומה שמירה של הקצאת קרקע לעתיד.





פרוגרמה לשטחי ציבור:

מתחם נווה חוף נהנה ממיקום ייחודי – סמיכות מיידית לחוף הים, וכן לשצ"פ המפריד את הגבול הצפוני של בתי היישוב – מהשטחים של רפא"ל.

השכונה גם נהנית משפע שטחי ציבור שנמצאים ממערב לדרך פנחס לבון. השכונה עצמה לא צפופה, הרוב המוחלט של יחידות הדיור הוא בבתים צמודי קרקע, חלקם טוריים. בשכונה יש טיפת חלב, בית ספר ממלכתי – אלמוגים ומתחם גני ילדים.



לצורך כימות השטחים הנדרשים, הערכנו כי תוספת האוכלוסייה שתכנית זו מייצרת תעמוד לפי נתוני המתאר על 447 נפש, לגודל משק בית של 3.1 נפשות ליח"ד, נתון גבוה מהמצב הקיים אך תואם לנתוני חיפה.

גודל שנתון – 1.65% בגילאי 0-18 בהתאם לנתוני תכנית המתאר.

תוספת המגורים המוצעת בתכנית, לדירות בבנייה רוויה, תואמת לנתוני גודל משק הבית במתאר, והפרוגרמה הנדרשת מבחינת שירותי חינוך הינה:

| קבוצה | שנים | סוג | מספר ילדים | כיתות |
|-----------------|------|------------|------------|-------|
| תינוקות ופעוטות | 0-3 | מעונות יום | 11 | 1 |
| ילדים | 3-5 | גני ילדים | 15 | 0.5 |



לאור התוספת הנדרשת ערכנו תיאום עם עיריית קרית ים. לאור תפוסה חלקית בלבד במבני החינוך הקיימים בשכונה, לא נדרשת הקצאת קרקע לכיתות הנדרשות פרוגרמטית. יחד עם זאת, התכנית מציעה רזרבה לצרכי ציבור בשטח של 1,465 מ"ר מעבר למענה שיינתן במסגרת שב"צים מאושרים סמוכים והמבנים הקיימים.

שטחי ציבור פתוחים:

להלן לוח המפרט את ההקצאות הנדרשות לשצ"פים:

| מ"ר לתושב | תכנית קטנה 100-500 יח"ד | תוספת יח"ד | אוכלוסיה | שטח פתוח נדרש |
|-----------|-------------------------|------------|----------|---------------|
| 3 | + | 144 | 447 | 1,341 |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |

התכנית מציעה 2,966 מ"ר לשצ"פ, הרבה מעבר לנדרש לאור הסמיכות לשצ"פ כלל עירוני ולחוף הים.

