



תוכן עניינים

3.....	רקע
3.....	עיקרי סקירת מצב קיים
4.....	פרוגרמה
4.....	קיבולת יחידות דיור ואוכלוסייה
4.....	צרכי ציבור
8.....	פרוגרמה לשימושי מסחר ושירותים
10.....	סיכום





רקע

קריית ים נמצאת בסמוך למפרץ חיפה במרחב חיפה והקריות. מרחב זה מהווה את הפרבר המשמעותי ביותר של חיפה. היתרון היחסי הבולט ביותר של קריית ים על פני קריית אתא, קריית מוצקין ושאר הקריות הוא בכך שהעיר שוכנת על חוף הים ונהנית מרצועת חוף של כ-2 ק"מ.

אזור התכנון נכלל בחלקה המערבי של העיר קריית ים, בצמוד לחוף הים ולשכונות מתחדשות נוספות - שכונת צה"ל ואג"ש. אזור זה חופף לחלק המערבי של מתחמים 4 ו-5 בתכנית המתאר. כחלק מתהליך התכנון הוצעו מספר חלופות בהיקפים משתנים של יח"ד. בחלופה הנבחרת כ-1,880 יח"ד, תוספת של כ-1,430 יח"ד בנויות ביחס למצב הקיים ובו כ-450 יח"ד בנויות.



השכונה המתוכננת תחבר את העיר לקו החוף ותהנה מאיכות מגורים גבוהה בזכות תהליכי ההתחדשות העירונית בתחום התכנית ובסמוך לה, והקרבה לחוף הים.

עיקרי סקירת מצב קיים

סקירת המצב הקיים הוכנה בתחילת תהליך התכנון – בשנת 2019. להלן ריכוז המסקנות בהתייחס לאוכלוסיית העיר ומתחם התכנון:



- ✓ אוכלוסיית קריית ים מונה כ-40 אלף תושבים.
- ✓ האשכול החברתי כלכלי בו מדורגת אוכלוסיית קריית ים הוא 5 מתוך 10 (כאשר 10 הוא הגבוה ביותר). דירוג זה נמוך בהשוואה לשכונותיה, מלבד עכו המדורגת באשכול 4.
- ✓ עיקר גידול האוכלוסייה של העיר היה עד שנות ה-2000, ומאז חלה האטה.
- ✓ בעשור האחרון, גידול האוכלוסייה הוא כ-0.9%. נמוך בהשוואה לממוצע הארצי אך דומה ליישובי האזור כמו חיפה, עכו וקרית מוצקין ונמוך משמעותית מקרית אתא.
- ✓ מאזן ההגירה לעיר חיובי.
- ✓ שיעור הצעירים בעיר נמוך מהממוצע הכלל ארצי באופן ניכר, אם כי בשנים האחרונות חל גידול והחלה כניסת אוכלוסייה צעירה יותר לעיר.
- ✓ האזור הסטטיסטי אליו משתייך המתחם (אזור סטטיסטי מספר 25) יש אוכלוסייה מבוגרת יותר מהממוצע של קריית ים.



להלן ריכוז המסקנות בהתייחס לנתונים הפיזיים:

- ✓ בקריית ים מיעוט שטחי תעסוקה ומסחר. סה"כ כ-48 אלף מ"ר בנוי למסחר ועסקים וכ-8,000 מ"ר בנוי לתעשייה ומלאכה. אין שטחים בנויים למלונאות. כ-1.4 מ"ר בנוי לתעסוקה, מסחר ותעשייה לתושב, יחס הנמוך ביותר לתושב מבין ערי המרחב.
- ✓ רמת השירות לתושב בקריית ים, אשר אינדיקציה לה הינה סך הוצאות הרשות לתושב מהתקציב הרגיל, הינה הנמוכה ביותר בקריית ים בהשוואה לערי המרחב.
- ✓ מעלה כי כ-80% מהדירות הינן דירות מעל 4 חדרים. פחות מ-5% דירות קטנות של 1-2 חדרים.





פרוגרמה

קיבולת יחידות דיור ואוכלוסייה

נתונים פרוגרמתיים והנחות עבודה לצורך חישוב היקף האוכלוסייה של השכונה והיקף הילדים לצורך מתן מענה בתחומי צרכי הציבור והחינוך:

- 1,876 יחידות דיור.
- גודל משק בית - 3.2 נפשות, גודל שנתון 2%. אוכלוסייה כללית.
- הנחות אלו מתואמות עם תכנית האב לצרכי ציבור של עיריית קרית ים. תכנית האב מתבססת על מגמות הקיימות בעיר, מאפייני התושבים במתחמים השונים וכן תואמת למדריך לצרכי ציבור של מנהל התכנון.

צרכי ציבור

להלן טבלת המפרטת את ההנחות המרכזיות לפרוגרמה:

יח"ד	גודל משק בית	אוכלוסייה (מעוגל)	גודל שנתון	תלמידים בשנתון
1,876	3.2	6,000	2%	120

פרוגרמה למבני ציבור - הקצאה נדרשת

התכנית מציעה שילוב מעונות יום וגני ילדים במבני המגורים, כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר בהתאם להנחיות המדריך להקצאת שטחי הציבור של מנהל התכנון (2018). מתן מענה לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים נעשה בכפוף לתכנית האב לצרכי ציבור של עיריית קרית ים.

להלן הצרכים הפרוגרמתיים ל-1,876 יח"ד:

מוסדות חינוך	מספר כיתות דרוש	מספר כיתות מוצע	הקצאת שטח (דונם)
חינוך רגיל	מעונות יום	9	9 כיתות מעון ב-3 מקבצים בשטח של כ-440 מ"ר בתוספת 15 מ"ר מרפסת לכל כיתה וכ-110 מ"ר חצר. סך ההקצאה הנדרשת נאמדת בכ-1,320 מ"ר בנוי. התכנית מאפשרת שטח לשימושים אלו במבני המגורים ובבית הספר היסודי. ההקצאה גבוהה מהביקוש ומאפשרת גמישות בביצוע.
	גני ילדים	12	מוצעות 13 כיתות כולל חני"מ במקבצים של 2-3 כיתות למקבץ. כל כיתה בשטח של 130 מ"ר ועוד 200 מ"ר חצר/מרפסת. ההקצאה הנדרשת נאמדת בכ-1,690 מ"ר בנוי. התכנית מאפשרת שטח לשימושים אלו במבני המגורים ובבית הספר היסודי. ההקצאה גבוהה מהביקוש ומאפשרת גמישות בביצוע.
	יסודי	27	מענה לפי תכנית האב – נדרש להקצות ביה"ס יסודי של 12 כיתות בשטח של 3.6 דונם. היתר מקבל מענה מרחבי.
	על יסודי	27	מענה לפי תכנית אב בביה"ס על יסודי רודמן ורבין.



מוסדות חינוך	מספר כיתות דרוש	מספר כיתות מוצע	הקצאת שטח (דונם)
חינוך מיוחד	מעונות יום	1	לא עובר סף כניסה. ישולב במקבצי מעונות היום בראייה כלל עירונית.
	גני ילדים	1	ישולב במקבצי גני הילדים של החינוך הרגיל. ראה הסבר בסעיף גני ילדים.
	יסודי	2	מענה בראייה כלל עירונית.
	על יסודי	3	מענה בראייה כלל עירונית.



מוסדות נוספים	ביקוש	שטח נדרש	הקצאת שטח
מרכז לבריאות המשפחה מרפאה	3 אחיות	200 מ"ר	הקצאת שטח בנוי בחזיתות מסחריות (צרכים מסחריים)
	מ"ר לתושב	575 מ"ר	
מרכז קהילתי	מרכז קטן	כ-500 מ"ר	לבקשת העירייה במתחם התכנון מוצעת מועדונית נוער (200 מ"ר + 100 מ"ר חצר) ומרכז רווחה לנערות בסיכון (200 מ"ר + 50 מ"ר מרפסת) סה"כ שטח בנוי של 450 מ"ר.
מועדון נוער	מועדון בינוני	כ-200 מ"ר	
כלל עירוני	לא נדרש להקצות שטח בתכנית להתחדשות עירונית		



השטח הציבורי הבנוי הנדרש לצורך מעונות, גנים ומוסדות קהילה ורווחה עומד על 3,460 מ"ר. התוכנית מציעה הקצאה של כ-3.6 דונם (תא שטח 30) בהתאם לתכנית האב של צרכי הציבור וכ-7 דונם נוספים בתכנית מיועדים לצרכים כלל עירוניים - אודיטוריום עירוני (תא שטח 31).

סה"כ כ-11 דונם בהקצאה ציבורית – חומה ועוד כ-1.5 דונם לשצי"פ וציבורי.

יתר מוסדות הציבור יקבלו מענה כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר כלומר, במבני המגורים המוצעים בתכנית, במגרשים 56 ו-57 (שטחים פתוחים ומבני ציבור) או במבנה בית הספר. להלן טבלת ההקצאה המפרטת את השטח הבנוי המיועד לשימושי ציבור לפונקציות קטנות:



יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	7		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	8		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	9		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	10		450	15
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	11		450	15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	56	760	300	15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	57	743	300	15
סה"כ				3,750	135



הערך: בתוכנית 7 מגרשים (50-54,56-57) המיועדים לשטחים פתוחים ומבני ציבור ולמעשה מאפשרים לייצר חצרות למוסדות החינוך והציבור מעורבי השימושים. במגרשים הגדולים יותר יש גם זכויות בניה לשימוש ציבורי בנוי (150 מ"ר בכל מגרש).



שטחים פתוחים

הקצאה עבור שטחים פתוחים מתייחסת ל-3 רמות השירות של שטחים פתוחים- סף הבית, תשתית רובעית ושצ"פ כלל עירוני. גודל השכונה מצריך הקצאה לשטחי סף הבית בלבד.

דונם	מ"ר לנפש מומלץ	טווח נגישות / מרחק	
18	3 מ"ר במתחם בנוי	עד 7 דקי הליכה ומרחק אווירי של 500-600 מ"ר	מרחבי סף הבית
	2	15-20 דקי הליכה עד 10 דקות באופניים או תח"צ	המרחבים העירוניים
	5	100-300 דונם ומעלה ברמה כלל עירונית	המרחבים הכלל עירוניים
18			סה"כ

פארק חוף הים משמש כתשתית רובעית ועירונית בעבור השכונה וכלל תושבי העיר.

התכנית מציעה כ-11 דונם שצ"פ ועוד כ-4 דונם של שטחים פתוחים ליצירת מרחבים שכונתיים או חצרות למוסדות הציבור הצמודים. להלן חלוקת המגרשים:

מספר תא שטח	סוג שימוש	שטח במ"ר	שטח בדונם
20	שטח ציבורי פתוח	966	0.97
21		423	0.42
22		1,274	1.27
23		2,640	2.64
24		559	0.56
25		632	0.63
26		3,408	3.41
27		432	0.43
28		514	0.51
סה"כ			10,847

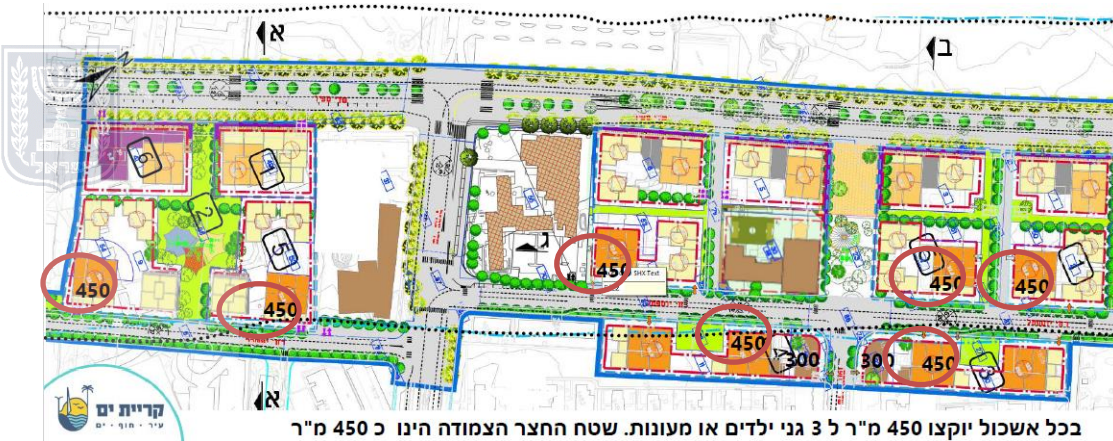
מספר תא שטח	סוג שימוש	שטח במ"ר	שטח בדונם
50	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	429	0.43
51		464	0.46
52		397	0.40
53		520	0.52
54		504	0.50
56		761	0.76
57		744	0.74
סה"כ			3,818

בנוסף, ברחוב ספיר בתחום התכנון, באזור יוספטל ויששכר, קולונדה בשטח של כ-5.2 ד' המהווה תשתית קשיחה. סה"כ הקצאה של שטחים פתוחים ברמת סף הבית עומדת ביעד הנדרש. בסמוך לתחום התכנית פארק זבולון בשטח של כ-8 דונם שיספק מענה לתושבי המתחם.



סיכום מוסדות וצרכי ציבור :

- מוסדות החינוך הקטנים, ובהם מעונות יום וגני ילדים, ישולבו כשטח בנוי במבני המגורים במגרשי הציבור (תאי שטח 56,57) ובבית הספר היסודי. כך גם פונקציות שכונתיות נוספות בהתאם לדרישות.
- התכנית מאפשרת הקצאת שטח עבור בית ספר יסודי ובו 12 כיתות בשטח של כ-3.6 דונם וכ-8 דונם עבור אודיטוריום עירוני. מענה לצרכי חינוך על יסודיים יינתן בראייה עירונית ועל פי תכנית האב.
- השטחים הפתוחים הנדרשים לשכונה, רמת סף הבית בלבד, הם כ-18 דונם. התכנית מציעה כ-11 דונם שצ"פ סף הבית, מגרשים נוספים לשימושים פתוחים או ציבוריים בהיקף של כ-4 דונם ונוספת להם הקולונדה על רחוב ספיר כתשתית קשיחה.
- בסמוך לתחום התכנון פארק זבולון בשטח של כ-8 ד'.
 • להלן נספח הבינוי של התוכנית (מסומנים בעיגול אדום שטחי הציבור מעורבי השימושים והיקף השטח הבנוי המוצע בהם) בנוסף להם שני מגשי ציבור קטנים עם 300 מ"ר עיקרי בכל אחד ומגרש בית הספר. מדובר בנתוני שטח עיקריים בלבד כאשר לכל פונקציה מוצמדת חצר תקנית.





פרוגרמה לשימושי מסחר ושירותים

שכונת יוספטל ממוקמת בסמוך למרכז העיר גובלת ברחוב ספיר, שהינו ציר מסחרי על קו החוף בעיר.

בתכנית האב למרכז העיר, שחופפת למתחם 4 של תכנית המתאר, מוצע לרכז מאמצים ברצועת החוף וברחוב ספיר ולייצר תמהיל שימושים שיתמוך במרחב פעיל ואינטנסיבי אשר מאפשר פעילות תושבים ומבקרים על פני חלק ניכר משעות היממה.

על בסיס עקרונות אלו, תכנית האב מציעה לאפשר במתחם 4 (במרכז העיר) שטח של כ-100 אלף מ"ר לתעסוקה, מהם כ-28 אלף למסחר.



במתחם יוספטל, שחלקו חופף למתחם 4, מוצעת חזית מסחרית פעילה בשימושים ציבוריים וריכוז המסחר בחוף הים ובטיילת ברחוב ספיר.

על מנת לבחון את הקצאת המסחר במתחם יוספטל נבחן הביקוש לשטחי מסחר בעיר.

מתודולוגיה לחישוב ביקוש למסחר בקו החוף

- הביקוש לשטחי מסחר נובע מכוח הקנייה הפוטנציאלי בעיר ובמרחב
- כוח קנייה זה מתורגם להוצאה עבור מוצרי ריטייל, מוצרי הצריכה הפרטית, הנעשית ברחובות ובמרכזי קניות במרחב
- חישוב כוח הקנייה מאפשר להעריך את היקף השטח הדרוש למסחר
- התייחסות להוצאות משקי בית לפי מדד סוציאקונומי
- התייחסות למרחב ול"מקדם הגרביטציה" של רצועת החוף
- התייחסות לתיירות הפוטנציאלית בקו החוף ולהוצאות התיירים בהתאם

הנחות עבודה

- קביעת קיבולת תושבים במרחב ע"פ תכניות מאושרות/בהכנה
- הונח כי שיעור הוצאות תושבי קריית ים בקו החוף יעמוד על 5%
- קילומטר מרחק בין מרכז עיר במרחב לקו החוף מפחית ב-10% את שיעור ההוצאה ביחס להוצאות התושבים בקריית ים
- המדד הסוציאקונומי יעלה בקרית ים ובערי המרחב
- פדיון ממוצע למ"ר נאמד בכ-13 אלף מ"ר בקרית ים. בקו החוף ובקרבתו פדיון למ"ר יהיה גבוה יותר ויעמוד על 15 אלף מ"ר.





מספר תושבים חזוי במרחב

הסבר	מספר תושבים	
תכנית אב לצרכי ציבור	78,000	קריית ים
146,500 תושבים בשתי הערים על פי תכנית בהכנה (גורדון אדריכלים)	146,500	קריית ביאליק קריית מוצקין
מחצית מקיבולת התושבים שנקבעה בתכנית המתאר שבהכנה	57,500	קריית אתא
על פי שיעור גידול חזוי בנפה (למ"ס)	610	כפר ביאליק
	890	אפק
283,500 תושבים		סה"כ



חישוב כוח הקנייה של התושבים והמבקרים

חישוב כוח קנייה במרחב					
כוח קנייה במרחב (שינוצל בקו החוף (סה))	סוציאקונומי בעתיד	הוצאות התושב בקו החוף מסך ההוצאות (%)	מרחק ממרכז עיר למרחק עיר (ק"מ)	תושבים	
72,343,300	6	5%	-	78,000	קריית ים
100,520,800	8	3.5%	3	146,500	קריית ביאליק
	8	4%			קריית מוצקין
10,676,100	7	1%	8	57,500	קריית אתא
359,500	8	3%	4	610	כפר ביאליק
164,400	7	1%	8	890	אפק
184,064,000				283,500	סה"כ



עבור כוח הקנייה של תושבי המרחב, ובהינתן פדיון של 15 אלף ₪ למ"ר, סך ביקוש של כ-12,000 אלף מ"ר מסחר בקו החוף, לרבות רחוב ספיר.

ביקוש לשטחי מסחר – תיירים בקו החוף

חדרי מלון	785	ע"פ תכנית מתאר
תפוסה	60%	ממוצע ארצי (למ"ס)
מספר תיירים בחדר	2.34	ממוצע ארצי (למ"ס)
סה"כ ימי ביקור של תיירים בשנה	402,300	
הוצאה יומית למבקר ללא לינה	₪ 139	לפי סקר תיירות
מזה : הוצאה בקריית ים	50%	הנחה
סה"כ הוצאות בשנה	₪ 27,958,536	
פדיון למ"ר	15,000	הנחת עבודה
סה"כ מ"ר מסחר	1,864	



עבור כוח הקנייה של התיירים, ובהינתן פדיון של 15 אלף ₪ למ"ר, סך ביקוש של כ-2,000 אלף מ"ר מסחר בקו החוף, לרבות רחוב ספיר.



סך כוח הקנייה של התושבים והמבקרים בקו החוף

- סה"כ ביקוש לכ-14 אלף מ"ר שטחי מסחר בקו החוף.
- הונח כי 1/3 משטח המסחר יהיה על קו החוף, כ-4700 מ"ר בנוי.
- שארית השטח, העומד על כ-9,400 מ"ר בנוי, בפריסה על הטיילת ברחוב ספיר.
- הטיילת בתחום התכנון הינו במרכז העיר ובסמוך לו ואורכה כ-700 מטר, מתוך סך של כ-2,000 מטר אורך רחוב.
- בגין היתרונות במיקום, מוצע כי בין 60%-70% מסך הביקוש לשטח מסחרי יופנה לרחוב ספיר בתכנית. התכנית מאפשרת כ-7,300 מ"ר למסחר בחזית מסחרית על הטיילת ברחוב ספיר.
- על פי מדיניות העירייה ותכנית האב למרכז העיר, מוצע גם להקצות כ-11,000 מ"ר לתעסוקה בסמוך לבניין העירייה. סה"כ הקצאה של כ-17,240 מ"ר לשימושי מסחר ומשרדים בתכנית.



סה"כ	שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע		סוג / מיקום
	תעסוקה	מסחר	
3,840		3,840	רחוב ספיר מצפון לצה"ל
13,400	11,000	2,400	רחוב ספיר מדרום לצה"ל
17,240	11,000	6,240	סה"כ



סיכום

צרכים פרוגרמטיים של שכונת יוספטל בקריית ים :

- 1,876 יח"ד בתמהיל מגוון בתהליכי התחדשות עירונית.
- הקצאה לצרכי חינוך לגיל הרך ומוסדות קטנים נוספים בעירוב שימושים ובשני מגרשי ציבור קטנים במרכז התוכנית.
- הקצאה ייעודית של כ-3.6 דונם לבית ספר יסודי ובו 12 כיתות כמענה לצרכי השכונה. יתר הצרכים יקבלו מענה במרחק מידי ובסמוך לשכונה, בהתאם לתכנית האב לצרכי הציבור.
- הקצאה של כ-7 דונם לצרכים כלל עירוניים עבור אודיטוריום עירוני.
- ביקוש לכ-18 דונם שטחים פתוחים ברמת סף הבית. התכנית מאפשרת הקצאה של כ-11 דונם לשצ"פ סף הבית, מגרשים נוספים בהיקף של כ-4 דונם לשימושי ציבור או שטחים פתוחים ובנוסף קולונדה ברחוב ספיר. מענה נוסף קיים בפארק זבולון שבסמוך לתכנית.
- התכנית מאפשרת הקמת מוקד תעסוקה בסמוך לבניין העירייה וחזית מסחרית לשימושי מסחר ותעסוקה על הטיילת ברחוב ספיר. סה"כ כ-18,300 מ"ר לשימושים אלו.

