

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

09:36:36 28/07/2021 303-0368142 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי

חיפה מחוז

מועדה המחוזית החליטה ביום:

09/11/2020

לאשר את התוכנית



25/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



נספחים

נספח פרוגרמטי, חברתי וכלכלי

לתכנית מספר 303-0368142



יולי 2021

הנספח מתבסס על חומרים מקצועיים אשר הוכנו לאורך גיבוש תכנית המתאר על ידי היועצים המקצועיים לתכנית:



חברה ודמוגרפיה, פרוגרמה למבני ציבור, שיתוף הציבור – דר' רונית דוידוביץ – מרטון, אדר' שלומית דקל, אדר' נעה שבדרון, אור חגיבי | ד.מ.ר. תכנון ופיתוח
תיירות - פרופ' יואל מנספלד, נועה שורן תמנת.
מסחר וכלכלה תיירותית – רות לובנטל | סדן לובנטל
פרוגרמה למסחר הישובי- אורבניקס בע"מ

מבנה המסמך נגזר מהנחיות המרוכזות במסמך ה"מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית כוללת ליישוב", מאת האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון, משרד הפנים.



תוכן



- פתיח ותקציר – היישוב קיסריה - מאפיינים חברתיים כלכליים 4
- א. אוכלוסייה, דמוגרפיה ומגורים 6
- ב. פרוגרמה למבני ציבור 8
- ג. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים 15
- ד. הפרוגרמה למסחר יישובי 16
- ה. התיירות בקיסריה 18
- ו. מסחר תיירותי 23





יוני 2021

ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ

פתיח ותקציר – היישוב קיסריה - מאפיינים חברתיים כלכליים

פתיח ותקציר

קיסריה היא ישוב (עירוני) קהילתי השוכן בין חיפה לבין תל אביב, לצד כביש החוף (ציר 2) וחוף הים. הישוב הוותיק שכן על קרקעות בבעלות ארגון פיק"א, בסמוך לנמל העתיק של העיר הקדומה קיסריה, במקום בו שכן גם הכפר הבוסני קיסריה מ-1884. הישוב המודרני הוכר בצורה רשמית בשנת 1977, הוקם כחלק מפעילות קרן קיסריה ונוהל באמצעות "החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ" שנוסדה על ידי הברון רוטשילד. בשנת 2003 אוחד הישוב עם המועצה האזורית חוף הכרמל. כך שכיום הוא מוגדר כישוב (עירוני) קהילתי, כחלק מהמועצה האזורית; הישוב פועל ועד מקומי וניהולו מתחלק בין המועצה האזורית לבין החברה לפיתוח קיסריה - חפ"ק, תוך הגדרת חלוקת אחריות ביניהם.



נכון לשנת 2019¹, מאוכלסים בישוב כ-1,900 משקי בית בהם מתגוררים כ-6,700 תושבים; הישוב מאופיין מאז הקמתו ברווחה פיסית וחברתית, מגרשים גדולים המאפשרים בניית מבני מגורים בהתאמה – מבנה אשר משך לישוב אוכלוסייה המאופיינת ברמה חברתית-כלכלית גבוהה במיוחד; הישוב צמח בגלי צמיחה בצורה פרויקטלית, על בסיס בניית שכונות ואכלוסן, כפי שהוגדרו בתכנית המתאר המקורית לישוב (תכנית מתאר קיסריה ג/462, בתוקף - 1963). פיתוחן של השכונות משקף את תכנית מתאר זו אשר כללה 8 שכונות, בהתאם לבנייתן בהדרגה בהובלתה של החברה לפיתוח קיסריה. כל השכונות למעט שכונה 1, מומשו. בהמשך הוכנו תכניות נפרדות לשכונות 9, 10, 11, 12, 13. בימים אלה מסתיים אכלוסה של שכונת הגולף (13) והישוב ממשיך וקולט משפחות בשכונה 12. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של כניסת אוכלוסייה צעירה, משפחות גדולות יותר עם ילדים ונוער. מגמה זו מקבלת ביטוי במאפיינים הדמוגרפים המסתמנים בישוב.



קהילת הישוב הומוגנית, מאופיינת במעמד חברתי-כלכלי גבוה ובשיעור גבוה של אוכלוסיית גילאי הביניים. אוכלוסייה מתבגרת זו בחלוף השנים תסמן את מגמת ההזדקנות המשמעותית ביותר בקיסריה, ומכאן חשיבותה של מגמת כניסת האוכלוסייה הצעירה ליישוב. שינוי זה הוביל לעלייה בגודל משק הבית הממוצע בקיסריה מ-3.11 ל-3.2.



מאפייני היישוב הפיסיים, המשקפים אקסטנסיביות, פריסה רחבה, מרחקים גדולים ומבני מגורים נרחבים המספקים לעצמם מגוון שירותים ואיכויות, העלו את חשיבות הקהילתיות בישוב. דיוני שיתוף הציבור אשר בוצעו לאורך הכנתה של תכנית המתאר, הדגישו את חשיבות פיתוחה של תכנית אשר תעודד מפגשים במרחב הציבורי, היצע פעילויות פנאי, תרבות, חברה וקהילה משותפים לכלל הישוב, בדגש בין דורי.

כחלק מהקהילתיות, מדגיש חזון תכנית המתאר את חשיבות גיוון תמהיל היצע המגורים וכן ציפוף הישוב בדפוסים המשתלבים בישוב, באופן שימשיך לשמור על ייחודיותו ואיכויותיו של הישוב. גיוון תמהיל המגורים וכן הקטנת המגרשים והעלאת צפיפויות, יספקו היצע לקהלים מגוונים, משפחות, יושבי קהילות צעירות וילדים, ידגישו היצע רב דורי אשר יספק היצע מתאים למשפחות וכן לאוכלוסייה המתבגרת של הישוב המעוניינת להזדקן בישוב בדירות קטנות יותר המתאימות לשלב זה בחייה.



¹מבוסס על נתוני רישום משרד הפנים באמצעות מועצה אזורית חוף כרמל ונתוני מנהלת היישוב 2019 (רישום תושב פעיל)



שילוב זה בין שמירה על צביון הישוב עם גיוון האוכלוסייה והיצע המגורים מייצר התחדשות, ומשקף דפוס צמיחה מתאים וחיוני לקיסריה – הן על פי התושבים והן לאור מאפייני הישוב וצרכיו.

נספח הפרוגרמה משקף את מימוש החזון כפי שהוגדר במסגרת סדנת החזון ובתהליך שיתוף הציבור אשר היווה חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון לכל אורכו. הפרוגרמה אשר הוגדרה במסגרת תכנית המתאר משקפת את הדגשים המרכזיים אשר עלו בתהליך שיתוף הציבור ובשיח המקצועי והציבורי אשר ליוו את הכנתה של התכנית:

- שמירה על צביון הישוב וייחודיותו;
- עידוד גיוון קהילתי - גילאים, שלבים שונים לאורך מחזור החיים וכד';
- קיסריה תפתח כישוב קהילתי אחד משולב ומקושר;
- קיסריה תתבסס על חיי חברה וקהילה משותפים לכלל תושביה העכשוויים והעתידיים;
- קהילת קיסריה תתאפיין ברב דוריות ותפתח סביבת חיים מתאימה לכלל הגילאים;
- התכנית תיצור ממשק מתאים בין הישוב לבין המרחב הסובב ומערך התיירות בדפוסים אשר יאפשרו איכות חיי הקהילה המקומית, שמירה על הערכים הייחודיים במרחב ויצירת תועלות ציבוריות מתאימות לתיירים, מטיילים ולדורות הבאים.



הפרוגרמה של תכנית המתאר מספקת מענה ליעד אוכלוסייה של כ-12,500 תושבים בשנת היעד של התכנית - 2035. תכנית המתאר מוסיפה כ-1,600 יח"ד לכ-2,550 יח"ד המאושרות. בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית, תכנית המתאר מקדמת תוספת יחידות דיור במתחמים החדשים בצפיפות ממוצעת של כ-5 יח"ד לדונם, כך שהישוב יכלול כ-4,150 יח"ד, ליעד אוכלוסייה של כ-12,500 נפש. תוספת יחידות המגורים תעשה באמצעות השלמת הרקמה היישובית בין השכונות הקיימות.



תכנית המתאר מובילה את הישוב לצמיחה המאפשרת שמירה על צביונו תוך גיוון הקהילה, עיבוי הישוב הקיים סביב הציר המוביל המקשר בין מגוון השכונות, ופיתוח **מרכז יישובי ראשי אחד** המעודד מפגש וחיי קהילה מקומית. פרוגרמת מבני ציבור מאפשרת חיי יומיום קהילתיים בישוב על בסיס מוסדות חינוך לגיל הרך המפוזרים בשכונות הישוב. לאור חזון התכנית ועקרונותיה, אשר התקבלו במסגרת תהליך שיתוף ציבור, סדנת חזון והגדרת עקרונות מנחים, הומלץ על הקמת בית ספר יסודי נוסף כנדרש, במתחם המרכז היישובי. זאת על מנת ליצור מרחב חינוכי – חברתי לילדים בסמיכות, המאפשר מפגשים, יחסי גומלין וקשרים חברתיים – בין הילדים כמו גם בין ההורים והקהילה. סמיכות זו יוצרת עוצמה משמעותית למרכז היישובי ומקשרת בין כלל ילדי הישוב לכדי קהילת ילדים משולבת. התכנית מאפשרת פריסת בית ספר בצביון מתאים במגרש המשתלב במרכז הקיים ויוצר זיקה מתאימה לבית הספר ולמרכיבי המרכז היישובי השונים.



מרכז נוסף, קטן יותר, יקודם בדרום היישוב. המרכז ישמש לשירותים עבור חיי היומיום של תושבי שכונות הסמוכות אליו.





יוני 2021

ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ

א. אוכלוסייה, דמוגרפיה ומגורים

1. תפיסה והנחות היסוד

קיסריה הינו ישוב פרברי, בעל אופי ייחודי ומטרת התכנית, בין השאר, לשמור על צביונו ואיכותו. הפיתוח מיועד לאפשר לישוב להמשיך לייצר התחדשות לאורך זמן, באמצעות גיוון והיצע צומח, התואם את האיכות המקומית.



הפרוגרמה משקפת תפיסה עדכנית המדגישה חשיבות יצירת מרכז יישובי קהילתי על בסיס עירוב שימושים קהילתיים, המעודדים זיקה, קשרים, הליכה ויחסי גומלין ביניהם. מרכז הישוב הוותיק, אשר הפך למרכז היישוב לאורך השנים, הכולל מסחר יישובי, ימשיך וישמש מרכז לחיי הקהילה וירכז סביב הציר הראשי של הישוב (רוטשילד) את עיקר הפעילות הקהילתית היישובית: בתי הספר היסודיים, מרכז תרבות, מרכז קהילתי, פעילויות ספורט, חברה וקהילה בהתאמה למגוון הגילאים. שילוב זה יוצר מרכז יישובי אינטנסיבי יחסית לאורחות חיי הישוב ובכך תורם לעידוד מפגשים, חיי קהילה וחברה ואטרקטיביות בראיה רב דורית, עבור כלל אוכלוסיית הישוב. תפיסת המרכז היישובי הקהילתי חיונית בישוב המאופיין ברמת חיים גבוהה ובמבנה אורכי ופרוס לאורך ציר מקשר.

2. מצב קיים ומאושר



הישוב קיסריה מונה כ-6,700 תושבים² כאשר גודל משק הבית הממוצע באוכלוסייה יהודית עמד על 3.11 ועודכן ל-3.2 לפי המגמות האחרונות. מספר יחידות הדיור בקיסריה הקיימות עומד כיום על כ-1,900 ועם תוספת מימוש יחידות הדיור המאושרות יעמוד סך יחידות הדיור על כ-2,550. אוכלוסיית הישוב מאופיינת בחתך סוציו-אקונומי גבוה.

שמירה על איכויותיו הייחודיות של הישוב מקבלת ביטוי בשיעור הצמיחה המתון והמתאים, בהעלאת צפיפויות בדפוסים מוקפדים ובפרוגרמה המעצימה את המבנה הקיים. התכנית מעודדת חיי חברה וקהילה סביב מרכז היישובי המהווה את ה-DNA של היישוב, מקפידה על אינטימיות שכונתית ומקדמת את הישוב כמרחב חיים אחד משולב, מקושר השומר על צביונו הייחודי.



²מבוסס על נתוני רישום משרד הפנים באמצעות מועצה אזורית חוף כרמל ונתוני מנהלת היישוב 2019 (רישום תושב פעיל)



3. היצע מגורים בקיסריה

להלן סיכום נתוני היצע המגורים בקיסריה:

מתחם	יח"ד קיימות	יח"ד מאושרות נומלי	תוספת בתכנית נומינלי	סה"כ יח"ד נומינלי	מימוש אחוז	סה"כ יח"ד ראלי	סה"כ אוכלוסייה ריאלי
7	0	0	100	100	100%	100	320
מתחם 15 מגרשים מאושרים	978	1,401	0	1,401	50%	1,190	3,806
מתחם 15 מגרשים חדשים	0	0	126	126	100%	126	403
מתחם 16 מגרשים מאושרים	854	1,145	0	1,145	50%	1,000	3,198
מתחם 16 מגרשים חדשים	0	0	0	0	0%	0	0
17	0	0	1,380	1,380	100%	1,380	4,416
סה"כ	1,832	2,546	1,606	4,152	-	3,795	12,500





ב. פרוגרמה למבני ציבור

1. מצב קיים ומאוסר של שטחים למבנים ומוסדות ציבור

מיפוי המצב הקיים והמאוסר של שטחי הציבור ומבני הציבור בקיסריה משקף זמינות של היצע מעבר למקובל ומעבר להגדרות בתדריך מ-2018. כבר היום, הישוב מספק היצע שירותי קהילה וחברה מעבר לנדרש; הדבר משקף את המאפיינים הייחודיים של הקהילה והישוב – קהילה המאופיינת חברתית כלכלית ברמה גבוהה ובו זמנית מעוניינת לפתח חיי חברה וקהילה בישוב. שילוב זה עלה והודגש במסגרת דיוני שיתוף הציבור שנערכו בעת הכנת התכנית: התושבים מעוניינים בחיי חברה וקהילה בישוב, בהיצע אטרקטיבי לילדים ולנוער ובעשייה חברתית.

המצב הקיים והמאוסר בקיסריה כולל כ- 77 דונם שטח למבני ציבור (שב"צ). מוזיאון ראלי, אשר שטחו עומד על כ-40 דונם, אינו כלול בשטח הציבורי.

הישוב כיום עושה שימוש בכ-40 דונם שב"צ, הכוללים את מבני החינוך ושירותי חברה, פנאי, שירותי דת וספורט. בולט היצע שירותים חברתיים מעבר לנדרש על פי התדריך – כפי שמוצג בלוח בעמוד 11. במצב הקיים והמאוסר יש יתרה של כ-37 דונם שטח לבנייני ציבור (שב"צ), רובם בחלקו הדרומי של היישוב.

מכאן הנחות היסוד לשטחי השב"צ:

- o שטחי שב"צ במצב קיים ומאוסר –סה"כ – כ-77;
- o שטחי שב"צ מוצעים בתכנית המתאר – 113.3 דונם.





אחת ממטרות התכנית שתמומש באמצעות התוספת של כ-1,600 יח"ד בקיסריה היא גיוון התפלגות הגילאים לצד שמירה על אופיו האינטימי והייחודי של הישוב.

תמהיל יחידות מגורים מגוון יוביל למשיכת אוכלוסייה צעירה יותר לישוב, כמו גם יאפשר לתושבים המקומיים להזדקן במקום. מגמה אשר כבר החלה הלכה למעשה בשטח. תרחישי אוכלוסייה אשר נערכו במסגרת ניתוח הדמוגרפיה היישובית מעידים כי ככלל, הרחבת הישוב בדפוסים המוצעים אכן מקרבת את התפלגות הגילאים למוצא הארצי. גיוון האוכלוסייה והישוב מייצרים איכויות עדכניות חיוניות לישוב ההומוגני והמתבגר. מבנה הישוב במשולב עם מבנה הקהילה ומאפייניה הובילו לתפיסת התכנון העומדת בבסיס הפרוגרמה והתכנית ויוצרת הזדמנות לכלל תושבי הישוב – הסמוכים למרכז ואלה בקצוות הישוב, ליהנות מקהילה אחת, חיי חברה והיצע שירותים המשקף רוחה ציבורית ואיכות המתאימה לאורחות החיים ואופי המקום – ובו זמנית, סביבת חיים שכוונתית מתאימה. התכנית מדגישה את הקישוריות בין השכונות ובין לבין המרכז היישובי. על מנת לאפשר לממש את הפוטנציאל הטמון במבנה הישוב ובמאפייני המרחב הציבורי האקסטנסיבי המאפיין אותו כיום.



3. נקודות המוצא הפרוגרמטיות

הפרוגרמה משקפת גישות עדכניות ומספקת מענה לצרכי הישוב העתידי על בסיס התדריך להקצאות שטחים לצורכי ציבור מ-2018 ומגמות עכשוויות ומתבססת על הנחות היסוד הבאות:



התחשיב הפרוגרמתי הוכן בהתאמה לחתך גילאים דומה למוצא הארצי. גודל משק בית ממוצע גדל בהתאם לתחזיות גידול האוכלוסייה ועומד על 3.2. גודל שנתון גדל בהתאמה בכ-25%-20 מגודל השנתון הקיים בישוב כיום – לכדי 2%. זאת, כדי לספק תמונת מצב מיטבית להתייחסות. התחשיב מוצג בטבלאות בהמשך מסמך זה. מהניתוח עולה כי גם בעבור היקף אוכלוסייה של כ-12,500 תושבים, קיימים עודפים של שטחי ציבור בישוב. ולכן, מבחינת שטחי הציבור – לא קיימת מגבלה של ממש להיקפי אוכלוסייה בקיסריה.

הפרוגרמה מעודדת ערוב שימושים, הקצאות קומפקטיות, שימוש מיטבי בקרקע ויצירת זיקות בין מגוון מבני הציבור, המגורים, השטחים הפתוחים והנגישות.



על רקע החזון ותפיסת התכנון, מוצג מודל הקצאות שטחי ציבור, שמיועד לקדם את מימוש החזון ולאפשר את צמיחת הישוב העתידי בדפוסים המייצרים חיי חברה וקהילה פעילים.

ניתוח שטחי הציבור והשטחים הפתוחים בישוב מעידים כי קיימים עודפים משמעותיים של שטחי ציבור ושטחים פתוחים בקיסריה.

מכאן הנחות היסוד לפרוגרמה הן:

- יעד אוכלוסייה כ-12,500 נפש
- מס"י יח"ד (ריאלי) כ-3,800.
- גודל משק בית - 3.2
- גודל שנתון - 2%



4. הפרוגרמה המוצעת- עקרונות מנחים



תכנית המתאר מוסיפה כ-1,600 יח"ד לשוב ומובילה אותו לקיבולת של כ-12,500 תושבים בשנת 2035. תכנית המתאר מחזקת את מרכז הישוב ובו זמנית מאפשרת פריסת מוסדות חינוך לגיל הרך בשכונות המגורים המיועדות לאפשר שירותים יומיומיים במרחקים קטנים וידידותיים המעודדים הליכה. הפרוגרמה מוסיפה כיתות כנדרש במבני החינוך ומקדמת שימוש מיטבי בשירותים החברתיים והקהילתיים על בסיס ההיצע הזמין כבר היום. תכנית המתאר מרחיבה את היקף השב"צ הכולל כ-113 דונם – יתרה של כ-24 דונם מעבר לנדרש על פי התדריך ועל-פי המצב המאושר. כך מבטיחה התכנית שמירה על צביון הישוב, אורחות חייו ורווחה ציבורית לאורך שנים.

המרכז היישובי



הפרוגרמה מדגישה את חשיבותו של המרכז היישובי שבשכונה 3 המיועד לשרת את כלל תושבי הישוב היום ובעתיד. המרכז ממוקם על הציר הראשי המקשר בין כלל שכונות הישוב – שדי רוטשילד, וחיוני שיהיה נגיש ופתוח להליכה, רכיבת אופניים ונסיעה ברכב – על מנת שיהיה זמין לכלל הקהילה ואוכלוסיותיה, לאורך כל מחזור החיים. במרכז הקהילתי קיימת ספרייה עירונית, מועדון קשישים, וכן במרכז היישובי קיים אולם אירועים קטן ובריכה בקאנטרי לרווחת התושבים.

פריסת השטחים למבני ומוסדות הציבור בקיסריה במסגרת הפרוגרמה מובילה להקטנת היקף השב"צ הדרומי לממדים אשר יאפשרו שירותי יומיום זמינים ונוחים לחיי התושבים בשכונות הסמוכות בלבד, ולא יהווה תחרות למרכז היישובי המוביל. ובכל מקרה, תכנית המתאר רואה בשטח הציבורי הדרומי בשכונה 13 שטח זמין לכל עניין ודבר בתרחישים שאינם צפויים בעתיד במידת הצורך. כיום קיימים בשטח זה מתחם ספורט ובית כנסת. מאחר ומתחם הספורט אינו מוגדר כמבנה ציבור, הוא יפונה במידת צורך להקמת מבנה ציבור.



חינוך

בקיסריה ימשיך לפעול בית ספר יסודי, אשר יידרש להרחבה והקמת בית ספר נוסף עבור אוכלוסיית הישוב המיועדת בשנת היעד של תכנית המתאר.

מוצע כי בתי הספר היסודיים ימשיכו לפעול כחלק ממרכז הישוב כך שיתפתח במקום קמפוס חינוך, המתבסס על שני בתי הספר ומהווה מרכיב מוביל במרכז היישובי. בתי ספר יסודיים יוצרים דינמיקה של מפגש משמעותי בין ילדי הישוב, נוטים להעלות את שיעור השימוש בהיצע השירותים הסמוכים (מרכז קהילתי ובו מגוון חוגים, קורסים, אירועים וספרייה, בריכה, מתקני ספורט, וכד') ומושכים בעקבותיהם את ההורים. בקיסריה, על מאפייניה הקהילתיים – קיימת חשיבות רבה לרכז מאמץ ולמקד את התנועה הקהילתית סביב מרחב קהילתי המספק את צרכי הקהילה על מגוון גילייה – על מנת ליצור את הקהילתיות והחיוניות החברתית.



מדיניות החינוך האזורית וכן רצון התושבים שעלה והודגש במפגשי שיתוף הציבור הובילו להמלצה שלא לפתח בית ספר על-יסודי בישוב, אף על פי שלפי הפרוגרמה הוא נדרש. זאת מתוך תפיסה פדגוגית ערכית המדגישה את חשיבות מעורבות הנוער מהישוב בחיי האזור, הרחבת המפגש החברתי ועידוד שילוב חברתי בין תושבי הישוב לבין הישובים במרחב הסובב.

כיום תלמידי התיכון המתגוררים בקיסריה לומדים בבי"ס האזורי הממוקם במעגן מיכאל ואליו מגיעים תלמידים מהמועצה האזורית חוף הכרמל ומיישובים נוספים בסביבתו. בהתאם למדיניות החינוך האזורית וביישוב, מקצה תכנית המתאר שטח כנדרש לבית ספר על יסודי בקיסריה, כאשר הפתרון מעבר לכך יהיה ברמה האזורית. בין היתר, הקצאה זו תסייע שלא לפגוע בבית-הספר העל-יסודי האזורי שפועל כיום ונותן מענה לתלמידי היישוב בקיסריה.





על-פי התדריך, השטח הנדרש לצורך זה הינו 16.8 דונם. יחד עם זאת, על-מנת לאפשר גמישות בגודל בית-הספר העל יסודי לכשיידרש, הוקצה שטח גדול יותר העומד על 22.4 דונם. יש להדגיש כי באם יוחלט על הקמת מוסד חינוכי על יסודי, שטח בחלק הדרומי של היישוב מוקצה לטובת צורך זה, וכל שימוש נוכחי בו יפונה לטובת כך.

תרבות, חברה, ספורט

המרכז היישובי יכול מגוון רחב של שרותי חברה תרבות ופנאי רלבנטיים למגוון הגילאים וכלל אוכלוסיות הישוב. כך שיעודד רב דוריות, מפגשים, וכוח משיכה. ובעיקר – יצור סינרגיה בין היצע השירותים השונים במקום, בכך שיספק מענה למגוון אוכלוסיות שיעשו שימוש במקום.



הפרוגרמה מציעה להתבסס על הקיים, אשר כבר היום כולל מגוון שירותים חברתיים, מתחמי ספורט מגוונים, קאנטרי, שירותי דת וכד' – היצע העולה על הנדרש על פי כל אמות המידה. בסיס זה מאפשר לעדכן את הקיים ואף להוסיף היצע רלבנטי ועכשווי.

יש לציין כי בתחומי היישוב קיימים מתקני ספורט שאינם כלולים בשטחים למוסדות ומבני ציבור אך פתוחים לשימוש הציבור כמו מגרשי הגולף הנפרשים על-גבי שטח גדול.

מסחר ופנאי

המרכז היישובי יכול את היצע המסחר עבור תושבי הישוב לחיי היומיום, ויעודד היצע פנאי, בתי אוכל קטנים ומתאימים לאורחות חיי הקהילה. אופי המקום יהיה קהילתי ומקומי בשונה מהיצע המסחר התיירותי אשר יתפתח באזורים אחרים של הישוב. כך יאפשר המרכז לתת מענה לכלל הצרכים ברמת הישוב וכן יפעל על בסיס שיעון פעילות מגוון – משעות הבוקר ועד שעות הלילה. חיוניות ופעילות במרכז יישובי יהפכו את המקום לאטרקטיבי ורלבנטי עבור המשתמשים.



שימושים ממשלתיים

הפרוגרמה מציעה שטחים לשימושים ממשלתיים בגודל של 1 דונם. הקצאה זו מיועדת לשמש את היישוב בכל צורך ציבורי-ממשלתי, אם יתעורר. מיקומו יוחלט בהתאם לצורך ובתיאום עם הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.

רזרבה



הפרוגרמה מציעה שטחי רזרבה בגודל של 0.8 מ"ר לתושב, כלומר כ-10 דונם. שטחי הרזרבה עתידים לשמש את היישוב בכל צורך ציבורי שיתעורר כאשר הישוב יגדל ויגיע לאוכלוסיית היעד. שטח זה הינו רציף וממוקם בשב"צ הדרומי של היישוב במתחם 16.





להלן פריסת הפרוגרמה לצרכי ציבור ביחס למתחמי התכנית:

טבלת השטחים המפורטת מצורפת כנספח בסוף המסמך.

מתחם	היקף מאושר למבני ציבור (דונם)	תוספת מוצעת למבני ציבור (דונם)	היקף מוצע למבני ציבור (דונם)
15	36.5	31	67.2
16	40.5	0	40.5
17	0	5.5	5.5
סה"כ	כ-77	כ-36.5	כ-113.3



טבלת פרוגרמה לצרכי ציבור

מיקום מוצע	פרוגרמה לתכנית מתאר			מצב קיים ומאושר			
	שטח (דונם)	מס' מוסדות	מס' כיתות	שטח (דונם)	מס' מוסדות	מס' כיתות	
חינוך	רחבי היישוב	5.7	4	19	0	0	מעונות יום
	רחבי היישוב	10	10	25	6	12	גני ילדים
	מתחם 15	22.4	3	56	14	14	בי"ס יסודי
	מתחם 16	22.4	1	56	0	0	בי"ס תיכון
		60.5		20			סה"כ
תרבות	מתחם 15	2.8	מרכז בינוני- ללא הקצאה או עד 3 דונם	2.8			מרכז קהילתי
	מתחם 15	2	מועדון בינוני- 0.5 דונם בצמוד לשטח פתוח	2			מועדון נוער
			אין סף כניסה	לא נדרשת הקצאת שב"צ			מועדון לקשיש
		4.8		4.8			סה"כ
ספורט	מתחמים 15 ו-16	2.6	לא נדרשת הקצאת שב"צ	2.6			מגרשי כדורגל
			לא נדרשת הקצאת שב"צ	0			אצטדיון כדורגל
			לא נדרשת הקצאת שב"צ	0			אצטדיון אתלטיקה קלה
	מתחם 15	0.7	לא נדרשת הקצאת שב"צ	0.7	מגרש נוסף בקאנטרי		מגרש כדורסל
	מתחם 15		לא נדרשת הקצאת שב"צ	0.7			קט רגל
	מתחם 15	2			קיימת בקאנטרי		בריכת שחייה
	מתחם 16		לא נדרשת הקצאת שב"צ	5.3			סקייט פארק
	מתחם 15	3.9	לא נדרשת הקצאת שב"צ	3.9			מגרשי טניס
		9.2		13.2			סה"כ
	מתחם 15 ו-16	1,250 מ"ר	תחנה גדולה				מרפאה שבוכנית
בריאות	קיימת במרכז המסחרי	250 מ"ר	מרפאה גדולה				תחנה לבריאות המשפחה
		1.5					סה"כ
דת	מתחם 15 ו-16	3	674 מ"ר	3	2		בתי כנסת
	מתחם 15	לא נדרשת הקצאת שב"צ			קיים מקווה בתוך בית הכנסת		מקוואות - בורות טבילה
		3		3			סה"כ
חירום		0.5	נקודת משטרה		שיטור קהילתי		משטרה
		200 מ"ר + חצר			לא קיים		מגן דוד אדום
			אין סף כניסה				כיבוי אש
		0.7		0			סה"כ
שימושים ממשלתיים	יוחלט בתיאום עם הוועדה המקומית	1					
		1		0			סה"כ
רזרבה	מתחם 16	10					
		10					סה"כ
		89.7		41			סה"כ דונם שב"צ נדרש
				77			סה"כ שב"צ קיים
		113.3					סה"כ שב"צ מוצע
		23.6		36			יתרות שב"צ



סיכום

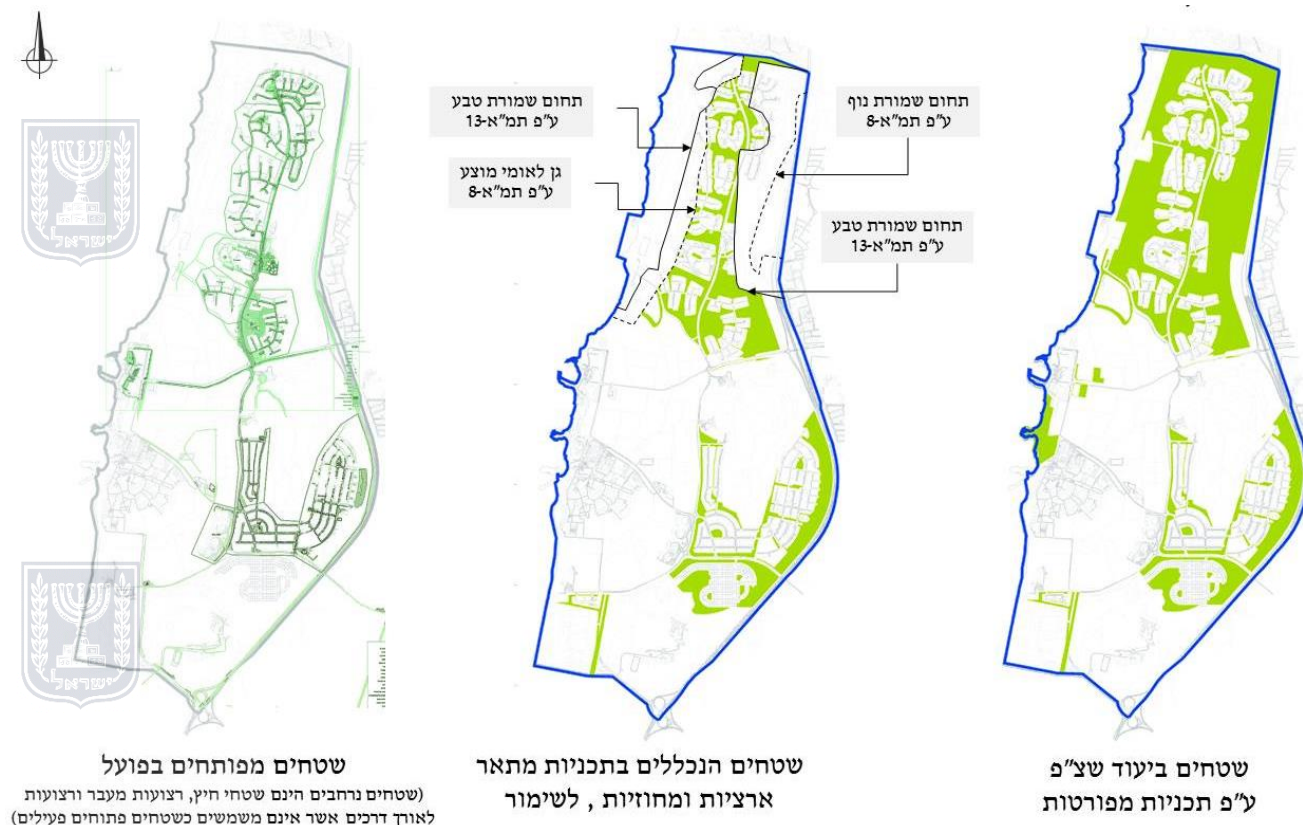
קיסריה הינו ישוב ייחודי המאופיין בתשתית ציבורית מרווחת כבר היום. תכנית המתאר שואפת לשמור על צביון הישוב ובו זמנית לאפשר קהילתיות מגוונת, רב דורית, חיי חברה וקהילה פעילים – דגשים אשר עלו בשיתוף הציבור שנערך במסגרת תכנית המתאר. התכנית משקפת מגמה ברורה של שמירה על צביון הישוב ובו זמנית ציפוף מוקפד ומתאים למאפייני הישוב ובכל שכונה בהתאמה. ייחודיות הישוב חייבה פיתוח פרוגרמה ייחודית ומתאימה המאפשרת לממש את יעדי התכנית ותפיסתה, לשמור על איכות המקום וצביונו ובו זמנית לקדם מדיניות תכנון כוללת ואיכויות מתאימות ורלבנטיות. הפרוגרמה מעודדת חיי שכונתיות אינטימיים ובו זמנית חיי ישוב אינטגרטיביים, המעודדים קהילתיות מתאימה במרכז פעיל ושימוש מיטבי בשירותים ובמרחב הציבורי המפתח איכות עדכנית בישוב.





ג. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

במרחב קיסריה מאושרים כ- 2,735 דונם לשצ"פ (ייעוד שצ"פ בתב"ע מפורטת). מתוכם רק כ- 1,422 דונם יכולים לתפקד כשצ"פ אינטנסיבי, לאור הכללת שטחים נרחבים בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות שטחים פתוחים לשימור. מתוך אלה המפותחים בפועל כ- 493 דונם.



נושא	שטח בד' במצב מאושר (ללא שטחים הנכללים בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות לשימור)	שטח ממומש בפועל (ד')	נדרש במצב הקיים (ד')	נדרש במצב קיים ומאושר (ד')	נדרש במצב מוצע לפי פרוגרמה ל- 12,500 נפש (ד')
שטח פתוח כלל יישובי	1,422	493	52	62	125

כפי שעולה מהתחשיב הפרוגרמתי להקצאת קרקע לצרכי ציבור, עבור אוכלוסייה של כ- 12,500 נפש נדרש כ- 125 ד' שצ"פ.

מכאן כי אין כל מחסור של שטחים ציבוריים בקיסריה בטווח התכנית ואף מעבר לכך.





יוני

ד. אורבניקס בע"מ 2021 הפרוגרמה למסחר יישובי

1. רקע

לצורך בחינת מלאי שטחי המסחר בישוב קיסריה, נסקר מלאי השטחים הבנויים במצב הקיים והיקף זכויות הבנייה למסחר מתוקף תכניות מאושרות. (המשמשות את הישוב ואת התיירות כאחד, בסעיף ו' קיימת התפלגות למסחר תיירותי)

היצע תכנוני

מתוקף תכניות מאושרות קיימות זכויות בנייה, כמפורט להלן:

מתחם	מאושר מ"ר
*1	3,315
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	150
11	0
13	0
14	0
15	5,463
16	4,220
17	0
סה"כ	13,148

*לפי הקיים



זכויות הבנייה המתאפשרות נאמדות בכ - 13,150 מ"ר (ישוב, גנים לאומיים ומתחמי תיירות).

שטחים בנויים בפועל

היקף השטחים המשמשים למסחר בישוב קיסריה במצב הקיים (ללא מסחר בגנים לאומיים) עומד על כ - 12,495 מ"ר בנוי בשימוש עיקרי + שירות³ המשרתים את אוכלוסיית הישוב.



³ בהתאם לתכניות מאושרות ולא לפי הבנוי בפועל



2. צרכי הישוב לפי הקצאת קרקע

בהתאם ליעד אוכלוסייה של הפרוגרמה המוצעת בישוב קיסריה, בוצעה בדיקה ע"פ "המדריך לתכנון, הקצאה ופריסה של שירותי מסחר בשכונות מגורים" של משה"פ.

- בהתחשב במאפייני הישוב, הקצאת הקרקע המקסימלית הנדרשת לפי המודל עומדת על כ- 4,000 מ"ר בנוי למסחר.
- בבחינת ההקצאה למסחר עירוני, ההקצאה המקובלת עומדת על 1 מ"ר לנפש, כלומר כ- 12,500 מ"ר ליעד האוכלוסייה בהתאם לתכנית.



3. סיכום

מבחינת צרכי הישוב, ההקצאה המקסימלית הנדרשת ליעד אוכלוסייה של כ-12,500 תושבים מסתכמת לכ- 12,500 מ"ר בנוי.

מלאי שטחי המסחר המאושרים מסתכם לכ- 13,148 מ"ר.

להלן פריסת תוספת וסה"כ השטחים למסחר המוצעים במסגרת תכנית המתאר :

מתחם	מאושר	תוספת	סה"כ מוצע
*1	3,315	0	3,315
**2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	5,000	5,000
7	0	200	200
8	0	0	0
9	0	0	0
10	150	200	350
11	0	0	0
13	0	0	0
14	0	0	0
15	5,463	0	5,463
16	4,220		4,220
17	0	0	0
סה"כ	13,148	5,400	18,548

*לפי הקיים, הזכויות למצב מוצע יקבעו לפי תכנית מפורטת. בשטח מתחם זה מצויה תכנית חכ/ג/39 המאושרת, זכויות הבנייה בשטחה יהיו לפי הקבוע בה."

**הזכויות המסחריות למתחם 2 יקבעו בהתאם לתכנית מפורטת גן לאומי חוף אקוודוקט 303-0176230.





יוני 2021

תימנת – תכנון ייעוץ ומחקר- נופש ותיירות

ה. התיירות בקיסריה

1. מצב התיירות הקיים בקיסריה

- לאתר קיסריה הגיעו בשנה האחרונה כ- 800 אלף תיירים, מרביתם באופן מאורגן, דהיינו "תיירים שבויים" שמובלים למקום ע"י מנהלי קבוצות.
- כ-50% מכלל המבקרים באתר הם ישראלים.
- ההערכה היא כי לאתר מגיעים מבקרים ותיירים בעיקר מ-5 העשירונים העליונים של ההכנסה וכאלה שמתעניינים בתחומים תרבותיים וארכיאולוגיים. בנוסף, מגיעים למקום גם תלמידי בתי ספר.
- כל התיירות לקיסריה היא תיירות יום, בדומה לתיירות במצדה.
- בקיסריה יש מלון אחד, הממוקם ליד אתר הגולף ובו 114 חדרים.
- תיירות הגולף מחו"ל מביאה לאתר מספר זעום יחסית של מבקרים. בין היתר, כנראה בגלל שאין אתרי גולף נוספים בישראל.
- התיאטרון של קיסריה קולט, מספר פעמים לא מבוטל בשנה, בשעות הערב, מופעים המוניים של כ-4,000 מבקרים, מרביתם ישראלים.
- אזור התיירות של קיסריה, כאמור, אינו מספק כלל שירותים ראויים לתייר ולמבקר. אין הצללות, אין קיוסקים, אין מסעדות זולות אין מסעדות רשת ואפילו אין פריסה מספקת של שירותים ראויים.

2. עקרי התובנות מהמצב הקיים

- סקירת המצב הקיים מראה כי קיסריה, למרות היותה מזוהה כאתר ארכיאולוגי ומורשת חשוב, לא נהנית כיום מהיקף ודפוס תיירות התואם את חשיבותה.
- קיסריה מהווה בעיקר אתר ביקור לתיירות יום, הן עבור תיירות נכנסת והן עבור תיירות פנים.
- לקיסריה חופי ים אשר כמעט אינם מפותחים.
- בקיסריה יש כיום למעשה מלון אחד המתפקד כמלון אורחים (דן קיסריה).
- מגרש הגולף משמש אוכלוסייה שהיא ברובה אוכלוסיית היישוב ולא ברור עד כמה הוא מהווה מושך לתיירות נכנסת, והאם הוא תורם לכוח המשיכה הכללי של קיסריה.
- לקיסריה עורף תיירותי פוטנציאלי ברמה האזורית אך קשרי הגומלין התיירותיים כרגע אינם מתממשים.
- מערך התחבורה ביישוב אינו מפריד כהלכה בין מרחבי המגורים ומרחבי התיירות ויוצר תעוקה תחבורתית בתקופה של אירועים בנמל ובתיאטרון.





3. החזון התיירותי לקיסריה

חזון התיירות בקיסריה מושתת על **תיירות תרבותית** הנשענת על המאפיינים ההיסטוריים והארכיאולוגיים של המקום והיוצרת משאבי תיירות המבוססים על **המורשת המוחשית והמורשת הלא-מוחשית** של ערכים אלה. פיתוח התיירות התרבותית בישוב יושתת על עקרונות של **פיתוח בר-קיימא** הנשענים על שלשה מרכיבי יסוד: פיתוח כלכלי רווחי, פיתוח המשמר את הסביבה הפיסית ופיתוח השומר על כושר הנשיאה החברתי – תרבותי ועל איכות החיים של הקהילה המתגוררת בישוב.



חזון התיירות של קיסריה רואה את התיירות התרבותית שתפתח ותמוסד בישוב כנתמכת על ידי מיקומה של קיסריה לחוף ים ועל אפשרויות של פיתוח **תיירות נופש מאוזנת** ומתחשבת בעקרונות ה**קיימות** הנדרשים ליישום ברוח חזון זה. שילוב שני תחומי תיירות אלו לידי מערך תיירותי סינרגטי מאפשר למצוא פתרונות פסיים ותפעוליים בהם פעילות הנופש תערך לפחות בחלקה באותם אתרים המייצגים גם מורשת היסטורית מוחשית.



חזון התיירות של קיסריה רואה בישוב חלק ממערך תיירותי אזורי בו היישוב מחויב לנצל תיירותית הן את משאביו והן את משאבי התיירות הנמצאים במרחב העוטף אותו. מעמדה של קיסריה **כעוגן תיירותי אזורי** תאפשר לה לנצל טוב יותר כלכלית את משאביה ובעיקר לייצר לינות תיירים החשובים כל כך ליצירת הערכים הכלכליים. כעוגן תיירותי אזורי, תשרת קיסריה הן תיירות פנים והן תיירות נכנסת בעיקר על בסיס היותה מרכז אכסון ויציאה לטיולים וסיורים בכל המרחב העוטף אותה.

חזון התיירות של קיסריה רואה בישוב מרחב בו קיימת **הבחנה פיסית ותפקודית ברורה** בין אזורי מגורים ואזורי תיירות מתמחים.

חזון התיירות לקיסריה רואה חשיבות רבה בפיתוח תיירותי **דינמי ותהליכי לאורך זמן**. במסגרת זו מוצע כי בנקודות זמן מוגדרות מראש תעשה הערכה מחדש של הישגי ותוצאות הפיתוח התיירותי ומטרות פיתוח התיירות יכילו בהתאם.



חזון התיירות לקיסריה רואה חשיבות רבה בפיתוח **המשלב מגזר פרטי וציבורי** ומעודד יזמות של עסקים קטנים. זאת באותם ייעודי קרקע שזוהו והוגדרו למטרות פיתוח התיירות.

חזון התיירות לקיסריה רואה חשיבות רבה ביצירת **מרחבי תיירות פונקציונליים**, מותאמים לדגמי הביקור הרצויים והמאפשרים **תנועה תיירותית רציפה** בתוך השטחים ובין השטחים המוגדרים כשימושי קרקע תיירותיים – נופשיים. משמעות הדבר היא יצירת רובע תיירותי הנבנה מיתרונות לגודל ומאפשר חווית משתמש מגוונת בתא שטח רציף.

ניתן לנסח את חזון התיירות המגובש לקיסריה בקצרה ולקבוע כי:

קיסריה תזכה לפיתוח תיירותי בר קיימא, המתמקד במוצר תיירותי תרבותי-היסטורי בשילוב תיירות נופש ופנאי ובהארכת משך שהייה של התייר. זאת תוך הפרדה מרחבית ופונקציונאלית בין תושבים מקומיים לתיירים ויצירת רצפים תיירותיים תפקודיים הכוללים הרחבה של קיבולת האכסון ופיתוח עסקי תיירות קטנים ביוזמה ציבורית ופרטית.





4. הפרוגרמה התיירותית

התפיסה התיירותית הכוללת לקיסריה מתחלקת למספר מרכיבים מרכזיים, שמטרתם להביא למימוש החזון התיירותי. להלן פרוט מרכיבים אלה:

- **המשך פיתוח תיירות תרבותית-ארכיאולוגית** – גן לאומי קיסריה מהווה כבר היום אתר ייחודי מסוגו ואבן שואבת לתיירות נכנסת ותיירות פנים. יש לראות בו ובמתחם הנמל המשך גרעין הצמיחה לתיירות תרבותית ביישוב. מוצע כי המשך פיתוח התיירות המבוססת ארכיאולוגיה ביישוב יתחלק לשניים:



א. בתחום העיר העתיקה (העיר הצלבנית) וכן בתחום החומה הביזנטית ובתחום היישוב המודרני קיימות עתיקות שחלקן נמצאות בשלבי חשיפה ופיתוח שונים, וחלקן עדיין לא נחשפו. עתיקות אלה מהוות את הפוטנציאל להמשך פיתוח המוצר התיירותי העיקרי של קיסריה – תיירות תרבות וארכיאולוגיה, ויאפשרו העמקה של המוצר והארכה של משך הביקור באתר. בהתאם למודל התפעול שייבחר לאתרים חדשים (כניסה בתשלום או כניסה חופשית) ניתן להציע מודל תפעול משולב כדוגמת כרטיס כניסה משולב לאתרים המאפשר בחירה של מספר אתרים ושילובם בכרטיס כניסה אחד.



ב. שיפור מערך הביקור – ברמת הפיתוח הנוכחית מתחם הנמל והגן הלאומי לא נותנים מענה מספיק לנושא חווית המבקור והשירותים הדרושים לו. חוסר בשירותים כאלה גורם למבקרים להגביל את משך שהותם באתר ולמצוא מענה לצרכיהם במקומות אחרים. על

מנת לתת מענה לנושא זה מומלץ לבצע שדרוג תיירותי של המתחם המשולב. כחלק מהמשך פיתוח תיירות מבוססת ארכיאולוגיה יש לתת דגש לפיתוח מתקנים שיתנו מענה הולם למנוחה, הצללה, שירותים, הסעדה, אינפורמציה וכד'. יש לשלב מכלול של מוזיאון ומרכז מבקרים שהינם מרכיבים חיוניים בתמהיל זה. היקף הפרוגרמה המסחרית התומכת במערך הביקור תפורט בפרק ה'.



- **פיתוח תיירות נופש ופנאי כמוצר משלים** – חופי קיסריה, על אף רמת פיתוחם הנמוכה, מושכים כבר כיום נופשים מהאזור. לחופים אלו פוטנציאל משיכה רב יותר במידה ויתפתחו על בסיס מתווה של תיירות בת-קיימא ותוך התחשבות בצרכי התושבים מחד וברגישות הסביבתית של חלקי רצועות חוף מאידך. את פיתוח תיירות הנופש והפנאי יש לכוון כמוצרים משלימים ומקושרים לתחום הארכיאולוגיה והתרבות ככל הניתן. במקומות בהם הארכיאולוגיה מאפשרת זאת, השילוב ייצר הרמוניה תיירותית ייחודית שתגביר את כושר התחרותיות של קיסריה בצורה משמעותית. במקומות בהם הדבר לא מתאפשר, מומלץ עדיין להשתמש בחוף למטרות נופש תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף. האפשרות להשתמש במוצרים של נופש ופנאי הן לאורך החוף והן במקומות אחרים בקיסריה נדרשת על מנת ליצור קישורים מרחביים ופונקציונאליים בין אתרי ארכיאולוגיה, היסטוריה ומורשת.





- **פיתוח מתקני אכסון מלונאי ביישוב - כיום בקיסריה מתקן אכסון משמעותי אחד בגודל בינוני (דן קיסריה, 114 חדרים), ובפועל היא לא נמצאת על מפת המלונאות של ישראל.** מיקומה של קיסריה בסמיכות לחוף הים, בתווך שבין מרכז הארץ לצפונה ובקרבה לצירי התנועה המרכזיים, מקנה לה פוטנציאל משמעותי ביכולתה לפתח מתקני אכסון ומודל לינה לתיירות Stay Put, כלומר תיירות השוהה במלון אחד ומטיילת בסגנון 'טיולי כוכב'. השילוב בין פיתוח המוצר התיירותי של קיסריה ופיתוח מתקני אכסון ביישוב יאפשרו מיצוי של הפוטנציאל התיירותי של היישוב ושל פוטנציאל ההכנסות מתיירות.



מבחינה כמותית, ובהתחשב בעקרון של פיתוח תיירות בת-קיימא, נקבע כי מכסת חדרי המלון שיבנו לא תעלה בשנת היעד לתוכנית על כ-2000 יחידות אירוח במגוון מתקנים. כמו כן נקבע כי השלמת מכסת חדרי האירוח תתבצע בהדרגה ובאיטיות ותתבסס על תכנית רב-שנתית ועל הפעלת איזונים ובדיקות כדאיות להמשך פיתוח אכסוני מדי חמש שנים.



- **חיבור תיירותי-תפקודי בין קיסריה לעורפה - המרחב התיירותי המידי הרלוונטי לקיסריה הוא בעיקר מצפון לה – אזור חוף הכרמל, בדגש על החיבור התפקודי עם הכפר גייסר א-זרקא, וזיכרון יעקב (אזור המקודם תיירותית על ידי המועצה האזורית חוף הכרמל באמצעות העמותה האזורית "כרמלים").** קיסריה תשולב כמוקד עוגני במערך התיירות האזורי כדי ליצר שילוב ביקורים ולינה על ידי תיירים המגיעים לאזור. תפעול מקצועי משולב של מרחב "כרמלים" כמרחב תיירותי קוהרנטי הוא אחד מאבני היסוד של תיירות שוהה בקיסריה. על מנת להשיג שילוב זה יש ליישם את ההנחיות הבאות:



- יצירת תשתית פיסית ונרטיבית והיצע של מסלולים נושאים בתחומי תרבות, היסטוריה ומורשת.
- יצירת חיבורים פיזיים למטיילים רגליים ולרכבי אופניים על מנת לעודד נופש פעיל ותיירות עממית ספורטיבית.
- עידוד, ארגון ולקחת חלק בפסטיבלים ואירועים אזוריים בעל אופי ונפח התואם את הגדרת החזון של תיירות תרבותית.
- הפעלת מודל תיירותי מסוג Stay Put המבוסס על לינה בקיסריה בלבד וביקורים חד-יומיים באטרקציות באזור ומחוץ לאזור כאחד.





5. סיכום הפרוגרמה התיירותית

על מנת להשיג את יעדי הפרוגרמה המופיעים לעיל יש **להתמקד** בפיתוח המרכיבים הבאים ולתת להם קדימות בפיתוח:

- **חשיפה, ופיתוח של אתרים ארכיאולוגיים נקודתיים ופתיחתם לקליטת תיירים.** זאת בעיקר במרחבים שאינם מוגדרים כאזורי מגורים קיימים או מתוכננים ובכללם: אתרים תת-ימיים, לאורך החוף, בתחום החומה הביזנטית ובשטחים הפתוחים בדרום היישוב.



- **פיתוח נמל קיסריה.** המשך פיתוח ושדרוג תיירותי תוך שימת דגש על שיפור חוויית המבקר באמצעות מוזיאון, מרכז מבקרים, שטחי מנוחה, שטחים מקורים, תגבור ושיפור של התמהיל המסחרי.

- **פיתוח מתחמים מלונאים.** עיבוי כ- 2000 חדרי אכסון עד שנת היעד לתוכנית, בשלשה מקבצים מוגדרים (ראה תמהיל) ואשר מייצרים מגוון אכסון רחב טווח בין מלונות יוקרתיים (דרגה A ומלונות בוטיק) לבין אכסון עממי – משפחתי בדרגה C.

- **פיתוח חופים וטיילות חופיות.** החופים והטיילות יזכו לרמת פיתוח טובה בהתאם להגדרת החוף והגדרת הפיתוח שלו אך במתינות כדי לשמר איכויות סביבתיות מחד ולייצר רצפים תיירותיים וחיבוריות בין מוקדי תיירות, מאידך.

להלן פריסת הפרוגרמה למתקני אכסון מלונאי בתכנית:

מתחם	סוג מלון	יחידות אכסון מלונאי	זכויות בניה (סה"כ עיקרי + שירות במ"ר)	הערכת גודל מגרש (ד')
6	מלון A	240	20,000	32
	מלון A	240	20,000	32
	מלון A	240	20,000	32
7	מלון A	150	20,000	33
8	מלון דן קיים	770	60,100	64
	מלון בוטיק גולף	כ-20	1,000	7.4
9	מלון A	120	11,500	12
10	כפר נופש A	500	32,000	50
	קמפינג		י"קבע בתכנית מפורטת בהתייעצות עם רט"ג ותובא לאישור הולחו"ף	70
סה"כ		2,260	183,600	325

* הנ"ל אינו כולל את דירות הנופש של נאות גולף בסך 420 יחידו ודירות הנופש של חוף הזהב בסך 60 יחידות.





יוני 2021

סדן לובנטל בע"מ

1. מסחר תיירותי

1. מצב קיים- שירותי המסחר ואתר התיירות

בישוב קיסריה כ-8,000 מ"ר של שטחים בנויים המספקים שירותי מסחר לתושבי המקום (ובנוסף להם, עוד כ-1,500 שטחי שירות ואחסנה וכ-700 מ"ר של שטחים חציוניים).



שטחים אלה כוללים מסעדות, חנויות ממכר, מספרה, סופר מרקט, סניף דואר, סניף בנק ומועדון ספורט וטרינר וספא. בסה"כ נמצאו כ-35 עסקים. אף אחד מאלה אינו מיועד לספק שירותים לתיירים ומבקרים. ניתוח השטחים המסחריים הללו מופיע בלוח מס' 1.

באזור התיירות של קיסריה ובאתר הגולף עוד כ-4,500 מ"ר בנויים של עסקים שרק חלק קטן מאוד מהם מופנה לתיירים ומבקרים.

מתוך סך השטחים המסחריים הנמל קיסריה ובאתר הגולף שמגיעים לכ-4,500 מ"ר בנויים (ואליהם מצורפים שטחי שירות ושטחים פתוחים כמפורט בלוח 1), רק כ-1,815 מ"ר מיועדים ישירות לתיירים ומבקרים, **דהיינו רק כ-40% מסך שטחי המסחר.**



שטחים אלה אינם נותנים מענה כלשהו לצרכי המבקרים ומשום כך, המקום נחשב כאתר שאינו נותן מענה מסחרי כלשהו לתייר ולמבקר.

באשר להסעדה, מתוך שטחי ההסעדה באתר הנמל של קיסריה של כמעט 2,000 מ"ר יש 4 מסעדות שהן יקרות ורוב פעילותן מכוונת לתושבים ישראלים מקומיים ולא לתיירים ומבקרים. המסעדות פעילות בעיקר בשעות הערב ובסופי השבוע. מסעדות היוקרה אינן מציעות שירותים למסת התיירים המגיעים למקום, בעיקר בקבוצות ואינן ערוכות לקלוט במחירים סבירים קבוצות מאורגנות של מבקרים או תיירים. מחוץ למסעדות האלה אין באתר התיירות כל תחליף של שירותי הסעדה ושתייה סבירים.



2. ניתוח של עסק תיירות ממוצע, רמות שכר ורמות הכנסה

ניתוח ההקצאה של ישראלים לנושאי תרבות ביקור ונופש והערכה לגבי ההוצאה הממוצעת שלהם ליום ביקור, יחד עם ניתוח ההוצאה הממוצעת של תייר זר ליום בישראל מורים כי פוטנציאל ההוצאה הממוצעת לנפש של מבקרים ישראלים ושל תיירים מחו"ל הוא כ-100 ₪ לביקור. פוטנציאל זה לא בא לידי מימוש באתר התיירות של קיסריה, שכן האתר לא מציע כלל מתקנים ועסקים שבהם יכולים מבקר ו/או תייר ממוצע לרכוש מוצרים ושירותים שמאפיינים ביקושים של תקופת נופש ותיור.

מניתוח של עסק תיירות ממוצע עולה כי לעסק כזה, המעסיק 3 עובדים, נדרשות הכנסות של 67 ₪ למ"ר בכל יום. לעסק ששטחו הממוצע הוא 50 מ"ר נדרשת הכנסה של כ-2,000 ₪ למ"ר בכל חודש.





כלומר, הדרישה היא כי ייכנסו למקום כ-1,350 איש בחודש, דהיינו כ-45 איש בכל יום, שכל אחד מהם יוציא כ-100 ש"ח בממוצע. בתנאים הללו היה ניתן להפעיל בקיסריה כ-4,500 מ"ר של מסחר תיירותי.

כיום, למעט מסעדות היוקרה האמורות העסקים האחרים אינם רווחיים והם מתחלפים חדשות לבקרים. אין במקום "מסה קריטית של עסקים" המאפשרת למבקר לערוך "שופינג" ליהנות מ"חוויית קנייה". בעיקר, ניתן לתלות את הדבר בעובדה כי לא מוצעים לתיירים ולמבקרים תנאים ושירותים מינימאליים שיעודדו אותם לשהות במקום למספר שעות נוסף ואולי אפילו לשהות לילה.



3. החיזוי לעתיד

בהתאם לחזון התיירותי למרחב, הכולל ביקור של כ-3 מיליון תיירים בשנה, (פי 3 ויותר ממספרם כיום) ובהערכה שהרכב המבקרים יהיה דומה למצב כיום, (דהיינו כ-50% מבקרים ישראלים) ושההוצאה הממוצעת למבקר תגדל בשיעור מצטבר של כ-65 אחוזים, דהיינו 2.5 אחוזים לשנה הרי מטרת תכנית המתאר היא ליצור את התנאים שיאפשרו לתיירים ולמבקרים להישאר בסביבה זמן ארוך יותר, אולי אף לבלות 2 או 3 לילות בבתי מלון שיקומו באתר. כך יש לצפות שהמבקרים יצליחו להשאיר במקום לפחות את ההוצאה היומית הממוצעת שלהם הצפויה בעוד 20 שנה ואולי אף יותר.



ההערכה היא כי אם יוצעו במקום שירותים סבירים למבקרים יהיה ניתן להגיע בשנת 2035 לשטחי מסחר של כ-8,500 מ"ר שבהם תיירים יוכלו להוציא כסף ולתרום לפיתוח של טיילת שתהווה סביבה מסחרית תוססת ורווחית שמושכת עוד ועוד קונים. הכוונה היא למסעדות תיירים שמתאימות לקבוצות, חנויות חפצי תיירות, קוסמטיקה, חנויות חפצי אומנות, חנויות בגדים קלים, אביזרי חוף וכד' המאפיינים רכישות של תקופות חופשה. להעצמת החוויה במקום יתרמו גם פאבים ומקומות בילוי בשעות הערב שימשכו ישראלים ובליינים ובהם ירצו גם התיירים להישאר. ניתן להניח כי כאשר יחול גידול בהיצע השטחים המסחריים וכאשר שטחים אלה אכן יאוכלסו, תגדל ההוצאה הממוצעת של המבקר ושל התייר.



4. הרחבת היצע שטחי המסחר

אחד הרכיבים שיאפשרו הגדלת שטחי המסחר כאמור הוא הגדלת מספר ימי השהות של תיירים ומבקרים במקום. לתקופה ארוכה יותר מאשר סיור של כמה שעות.

החזון התיירותי מבקש ליצור בקיסריה עוגן שממנו יוצאים תיירי קבוצות ל"סיורי כוכב" לאזורים אחרים בארץ, זאת, כתחרות לבתי המלון בלב המטרופולין המקשים את היציאה לסיורים, בשל קשיי תחבורה.

יש לזכור ש"לב המטרופולין", תל אביב מציע בילוי ערב, אנונימיות והיטמעות באוכלוסיית הצעירים המקומית מה שמבורך ע"י תיירים וקשה להשגה במובלעת מבודדת יחסית כקיסריה. יש לשים לב שאוכלוסיית המקום בקיסריה מבקשת להפריד את אזור המגורים מאזור התיירות.





אם מספר הימים של התיירים באזור יוכפל והם יבלו לילה או שניים במקום ואם הישראלים ימשיכו להגיע לאתר על פי המתכונת הקיימת, דהיינו כמיליון ביקורים לשנה - מחצית מכלל הביקורים בקיסריה - יהיה ניתן להגדיל את היעד של שטחי המסחר וההסעדה בשנת 2030 לכ- 12,000 מ"ר. במצב כזה, יהיה באזור מקום לכ-250 עסקים ששטח כל אחד מהם הוא 50 מ"ר, בממוצע.

מתן חזית של 4 מ"ר לכל עסק ממוצע כזה יאפשר פיתוח של "מדרחוב" שאורכו כמעט ק"מ המוביל אל חוף הים. לאורכו יקומו עסקים מסוגים שונים, שמתאימים לאוכלוסייה נופשת וישרתו את המבקרים באזור.



ניתן להאריך את המדרחוב אם ישתלבו בו שירותים ציבוריים שונים שייתנו שירותים לקהל מטעם הסקטור הציבורי או המוניציפאלי, כמו לשכת תיירות מקומית, יחידת שיטור קטנה וכד'.

הגן הלאומי וסביבתו מהווים את הליבה התיירותית של מרכז קיסריה ועוגן לפעילות מסחרית בכל מרחב הגן הארכיאולוגי-חקלאי. התכנית מציעה, בהתאם, לפתחו במקביל לחשיפת הממצאים הארכיאולוגיים בתחומו ובכך ליצור חוויית מבקר מלאה, הנהנית ממתחם מלונאי מלווה בטיילת מסחרית במובילה לים ומגן ארכיאולוגי חקלאי שבלבו מוקד עתיקות המשורת מסחרית.

5. סיכום



מהניתוח לעיל עולה כי בתנאים סבירים ניתן להציע בקיסריה שטחי מסחר, שירותי תיירות ומסעדות וקיוסקים לצורכי המבקרים שיגיעו לסדר גודל של כ-8,000-12,000 מ"ר. טיפול נמרץ של הרשויות שיאפשר הרחבת תשתית המלונאות במקום, יוכל לתרום לקידום המתחם.

יחד עם זאת, יש לחזור ולהזכיר שענף התיירות ובעיקר ענף התיירות מחו"ל הוא רגיש וכל אירוע בטחוני כזה או אחר, בסביבה הקרובה והקרובה פחות גורם לירידה במספר התיירים הכולל ובמקביל יורד גם מספר הביקורים באתרי התיירות השונים. הסתגרות של התיירות, הישראלית או הזרה עלולה להפוך את העסקים במקום מנותק יחסית כמו קיסריה לפגיע במיוחד מירידה כזאת במספר התיירים. משום כך, נראה כי ללא מעורבות של הסקטור הציבורי בהיווי וביטוח ההכנסות האמורות מתיירות, יהיה קשה להבטיח את חוסנו של המקום בתקופות של אי בהירות ביטחונית.

להלן פריסת המסחר התיירותי המוצעת בתכנית (לוח מס' 1):



מתחם	מ"ר מסחר מאושר	תוספת	סה"כ מסחר תיירותי מוצע (מ"ר)	הערות
*1	3,315	0	0	שטחי הבנייה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.
2	0	0	0	
6	0	5,000	5,000	לאורך טיילת המלונאות
7	0	200	200	
10	150	200	350	עבור תא שטח 306 בלבד. זכויות בניה לתא שטח 308 יקבעו בתכנית מפורטת, באישור הולחו"ף.
סה"כ**		5,550		שטחי בניה נוספים ייקבעו בתכנית מפורטת למתחמים 1,2,10.

*לפי הקיים.

**בטבלה הנ"ל מפורטים חלק מנתוני המסחר המופיעים בטבלה שבעמוד 15 ולא מתווספים להם.

