

02/12/2024

20/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



13/06/2022

31/03/2024

תכנית 304-0815100

מגדל המוזיאון חיפה

פרוגרמה לצורכי ציבור



בעלי הזכויות במגרש יוזמים תכנית לבנייה של משרדים, מסחר ומגורים. התוספת של מגורים באה לתת מענה לכללי התכנון הרצויים של שילוב מגורים בשימושי תעסוקה, כמו משרדים ומסחר.

שילוב מגורים במבנה תעסוקה נקיה כאשר שטח הדירות אינו גדול ומאפשר קליטה של אנשים אשר דווקא מעוניינים להתגורר באזור בו מצויים שירותים שונים במרחק הליכה כגון שירותי מסחר, בתי קפה, מסעדות, מוקדי תרבות מגוונים וכדומה.



במקביל, סביר ביותר שהאוכלוסייה שתעדיף להתגורר במקום הם זוגות או בודדים מבוגרים ללא ילדים, או גם צעירים אשר עדיין אינם הורים.

לאור זאת, יהיה זה סביר להציג אוכלוסייה של מספר מצומצם של נפשות למשק בית עם מספר ילדים קטן במיוחד.

על פי נתוני הלמ"ס לשנת 2021 לעיר חיפה חיו בעיר 283,832 נפשות מהן 9,583 חיו באופן קבוע במוסדות, והאוכלוסייה שהתגוררה בדירות ראויות לאכלוס הסתכמו ב - 274,249 נפשות.



מספר הדירות הראויות לאכלוס בסוף שנת 2020 הסתכמה ב - 124,808, כלומר, מספר הנפשות הממוצע ליח"ד היה 2.2 נפשות.

על פי נתוני למ"ס לשנת 2020 היה שיעור בני 0-17 23.2% בלבד. כלומר, בממוצע היווה כל שנתון רק 1.29% מכל האוכלוסייה.

חשוב להדגיש שהאוכלוסייה בעיר חיפה, מבוגרת יחסית, שמספר הנפשות הממוצע ליח"ד

הראויה לאכלוס הוא 2.2 נפשות ושיעור שנתון של בני 0-17 הוא 1.29% בלבד. במקביל, שיעור בני 65 ומעלה הוא גבוה - 20.8%.





ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102  
טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021  
דואל : zevbar@012.net.il

כלומר, האוכלוסייה שאין להם ילדים גדולה יחסית בכלל העיר, ובוודאי סביר שזה יהיה המצב במגדל המוזיאון.

על פי התכנית המוצעת, 210 דירות, כאשר שיעור הדירות הקטנות עד 55 מ"ר גבוה במיוחד.

התכנית הזו מניחה אכלוס של צעירים או אנשי הדור השלישי; כלומר קבוצת תושבים אשר מאופיינת ברצון להתגורר ליד שירותים שונים- שירותים מנהליים כמו משרדי ממשלה, שירותי תחבורה ועוד ובנוסף גם שירותים עסקיים מגוונים.

מאפיין נוסף של תושבים עתידיים הוא משקי בית של נפש אחת ומעט משקי בית של 2 נפשות וחוסר ילדים.

כלומר, אוכלוסייה שמצומצמת בצורך של שירותים ציבוריים כגון בתי ספר.

יחד עם זאת, התכנית קובעת זכויות בנייה לציבור, בשטח כולל של 720 מ"ר, בשימושים הבאים:



מועדון נוער	150 מ"ר
כיתת גן ילדים	130 מ"ר
3 כיתות מעון	440 מ"ר
סך הכל שטח בנוי	720 מ"ר

המוסדות מופעלים על ידי עיריית חיפה, ניתן יהיה להבטיח שכל הצרכנים, ישתמשו בשטח החצר בצורה יעילה.

