

קרית ים

תכנית אב למוסדות ציבור וחינוך ולשטחים ציבוריים פתוחים

17 פברואר 2019

תוכן

4.....	תקציר מנהלים
6.....	רקע
7.....	סקירת מצב קיים
7.....	התפתחות האוכלוסייה
9.....	מאפייני האוכלוסייה
11.....	מתודולוגיה לחישוב הפרוגרמה בתכנית האב
11.....	סקירת ההיצע של צרכי הציבור והשטחים פתוחים
11.....	סקירת הביקוש לצרכי ציבור ושטחים פתוחים
11.....	בחינת הפערים בין הביקוש להיצע
14.....	שטחי ציבור מאושרים ומוצעים בתכנית המתאר
20.....	בחינת כושר הנשיאה של העיר והנחות עבודה
20.....	עקרונות לחישוב כושר הנשיאה
21.....	קביעת קיבולת אפשרית לתכנית האב לצרכי ציבור
22.....	אפיון האוכלוסייה – גודל משק בית ושנתון
23.....	אפיון מתחמים
24.....	שלביות
24.....	עירוב שימושים
25.....	פרוגרמה לצרכי ציבור
25.....	פרוגרמה כלל עירונית
26.....	חינוך מיוחד
26.....	ספורט ונופש
27.....	רווחה
28.....	שירותי חירום והצלה
29.....	זרבה כלל עירונית
29.....	פרוגרמה רובעית
30.....	שירותי דת
31.....	קהילה וחברה
33.....	מוסדות בריאות
34.....	מוסדות חינוך על יסודיים
35.....	פרוגרמה מתחמית
36.....	בתי ספר יסודיים
39.....	ביקוש למעונות יום וגני ילדים
41.....	סיכום פרוגרמה לפי מתחמים
45.....	שטח פנוי בסמוך למוסדות שייעוד להם מגרש ספציפי בתכנית האב
47.....	שלביות ביצוע

48.....	פרוגרמה לשטחים פתוחים
49.....	היצע מאושר ומוצע בתכנית המתאר
50.....	שצ"פ סף הבית
51.....	המרחב העירוני
52.....	המרחב הכללי עירוני
54.....	שטחי ציבור ושטחים פתוחים מוצעים בתכנית האב
55.....	סיכום
56.....	נספח 1 - נספח יישום ותהליך עבודה
59.....	נספח 2- חיזוי גודל משק בית

תקציר מנהלים

תכנית המתאר של קריית ים, שנמצאת כיום לקראת אישורה, מאפשרת קיבולת תכנונית של כ-85 אלף תושבים. בשל מחסור בשטחי ציבור בעיר כושר הנשיאה המוצע בתכנית המתאר נקבע ל-58.5 אלף תושבים. בהתאם להמלצות תכנית המתאר, ועל רקע תהליכים ויוזמות להתחדשות עירונית אשר מקודמים כיום בעיר וצפויים להתקיים בעתיד הקרוב, הוכנה תכנית אב לצרכי ציבור המבקשת לבחון את פוטנציאל הגדלת כושר הנשיאה של העיר בהיבט של צרכי הציבור.

הנחת המוצא של תכנית האב היא שצורכי השטח למוסדות חינוך יסודי וש"פ סף הבית הם המהווים את "צוואר הבקבוק" בתהליכי התחדשות העירונית. בבחינה של צרכים אלו, תוך התייחסות לצרכים נוספים שנדרש להקצות להם שטח ייעודי גדול יחסית, נמצא כי כושר הנשיאה הפוטנציאלי של העיר הוא כ-78 אלף איש, המהווים כ-90% מסך הקיבולת של תכנית המתאר.

על מנת לאפשר כושר נשיאה זה, נדרשת הקצאה יעילה יותר של מוסדות החינוך הקיימים, החלפת מוסדות קיימים אשר בנויים באופן לא יעיל במוסדות אינטנסיביים בעלי תפקוד טוב יותר, בחינת מענה אפשרי בעירוב שימושים במבנים ציבוריים וסחירים מסוגים שונים, ותוספת מבני ציבור נקודתיים בתכניות להתחדשות עירונית. תכנית זו מציגה אתגר משמעותי לעירייה בפיתוח יעיל ואינטנסיבי יותר של שירותי הציבור אך כמו כל תהליך התחדשות עירונית יש לקחת בחשבון כי מדובר במימוש על פני ציר הזמן ובהתחשב בהתקדמות תהליכי ההתחדשות בתחום המגורים.

הפרוגרמה לצרכי ציבור חושבה עבור כושר הנשיאה החזוי העומד על כ-78 אלף תושבים, בהתאם להמלצות התדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון (2016). סקירת הביקוש נערכה על פי מתחמי תכנית המתאר על מנת ליצור שפה משותפת והתאמה מרבית לתכנית המתווה את מדיניות העירייה. הנחות הפרוגרמה מתבססות על כך שתוספת יחידות הדיור בעיר, אשר חלק ניכר מהן יגיע מתהליכי התחדשות עירונית, צפויה לשנות את תמהיל האוכלוסייה ביישוב. כתוצאה מכך, משק הבית יגדל ועימו גם אחוז השנתון. זאת ועוד, על רקע תהליכי התחדשות עירונית ארוכי טווח צרכי השטח של מוסדות הציבור חושבו בהתאם למוצע בתדריך עבור מרקם בנוי, ולא מתחם חדש.

הפרוגרמה לצרכי ציבור כללה שלושה מישורים – מתחם, רובע וכלל העיר. היצע השטחים המוצג בתכנית האב נבחן בתהליך עבודה פרטני, שכלל איתור אזורים פוטנציאליים לתוספת שטחים בכל מתחם. **תכנית זו מחולקת למתחמי תכנון זהים לאלו של תכנית המתאר העירונית אך ישנם הבדלים בין המוצע בתכנית זו לבין המוצע בתכנית המתאר העירונית ברמה המתחמית. חשוב לציין כי סך השטחים המוצעים ברמה העירונית בתכנית האב כמעט זהה, ואף גבוהה במעט בתכנית זו בהשוואה לתכנית המתאר.** תהליך העבודה לבחינת הפערים בין הביקוש להיצע כלל הקצאה של מגרשים ייעודיים עבור מוסדות גדולים והקצאת שטח עבור מוסדות רובעים. לאחר מכן נבחן הפוטנציאל להקצאת שטח ייעודי למוסדות הקטנים (למשל מעונות יום).

מתהליך העבודה נמצא כי בראייה מתחמית ניתן מענה של כ-120% עבור צרכי הציבור הנדרשים לאוכלוסיית היעד, כאשר ברוב המתחמים ניתן מענה מלא ואף מעבר לכך עבור צרכי הציבור הנדרשים לאוכלוסיית היעד. במתחמים בהם ניתן מענה חלקי הוצע לבחון את האפשרות למענה

נקודתי במתחמים סמוכים או בעירוב שימושים בשטח סחיר או ציבורי במתחם. **מענה זה איננו כולל ביקוש של כ-40 דונם עבור מוסדות קטנים שנבחנו ברמה הרובעית והעירונית ובהם; בתי כנסת, מוסדות קטנים של חני"מ ומוסדות כלל עירוניים שלא הוקצתה עבורם קרקע ייעודית.**

הקצאה עבור צרכים אלו תיעשה בראייה רחבה ותוך תיעדוף של הרשות לגבי הקצאת צרכים אלו בעירוב שימושים או בקרקע ייעודית במקום צרכים אחרים במתחם מסוים, כמו למשל גני ילדים ומעונות יום של החינוך הרגיל. בראיית מקרו, הכוללת את סך השטח הנדרש לאוכלוסיית היעד, ניתן מענה ייעודי לכ-80% מסך הביקוש. המשמעות היא שישנו מחסור של 26 דונם שנדרש לספק לו מענה בעירוב שימושים ולהקצות שטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר.

הפרוגרמה לשטחים פתוחים כללה התייחסות לשלוש רמות ביקוש כמוצע על פי התדריך – סף הבית, המרחב עירוני והמרחב הכלל עירוני. הנחת המוצא של הפרוגרמה היא הקצאה כוללת של 10 מ"ר לתושב תוך גמישות בהקצאת השטח בכל אחד מהרמות בגין תהליכי התחדשות העירונית, ובהתאם להמלצות התדריך. הביקוש חושב על פי מתחמי תכנית המתאר וההיצע נבחן בעיקרו בחלוקה למתחמים המיועדים למגורים (אשר היצע השטחים בהם עונה על צרכי סף הבית) וחלוקה למתחמים שאינם מיועדים למגורים (אשר היצע השטחים בהם עונה על הצרכים העירוניים).

מתהליך הבחינה נמצא כי ישנו מענה של תשתית ירוקה עבור שצ"פ סף הבית של כ-3.3 מ"ר לתושב בממוצע. בתוספת 20% עבור התשתית הקשיחה, סך ההקצאה לתושב נאמדת בכ-4 מ"ר. בחלק מהמתחמים ההיצע לתושב נמוך מ-3 מ"ר ומוצע שהמענה יינתן במתחמים סמוכים או במסגרת תכנון מפורט שיקצה שטח להשלמת המכסה המינימאלית ככל שניתן. מענה של תשתית ירוקה עבור המרחב העירוני עומד על כ-2.15 מ"ר לתושב. בתוספת 20% עבור התשתית הקשיחה, סך ההקצאה לתושב נאמדת בכ-2.7 מ"ר. **סה"כ כ-7 מ"ר לתושב.**

על מנת להשלים למכסה מינימאלית של 10 מ"ר לתושב, תוך הישענות על המלצות התדריך, נדרשת הקצאה נוספת של כ-3 מ"ר לתושב במרחב הכלל עירוני. בהינתן יעד אוכלוסייה של כ-78 אלף תושבים, נדרשים כ-250 דונם (וזאת ללא התייחסות להשלמת מכסה מינימאלית מוצעת עבור סף הבית במסגרת תכנון מפורט). על פי הוראות התדריך מדובר בשטחי נופש ופנאי גדולים בעיר ובסביבתה ששטחם נע בין 100 דונם לכ-300 דונם. שטחים אלו יכולים לכלול גם חוף רחצה או יערות ופארקים עירוניים בקרבת מקום. בשל היעדר שטחים פתוחים בגודל זה במרקם העירוני של קרית ים, נכלל כמענה רצועת החוף של העיר, גן לאומי אפק וגן לאומי יערות הכרמל.

על מנת לאפשר את מימושה של תכנית האב המוצעת, יש לאפשר גמישות מרבית הן מבחינת יחידות דיור והן מבחינת השטחים הציבוריים. בנוסף, ישנו הכרח להתבסס על שלביות בביצוע תהליכי ציפוף ותהליכי הריסה ובינוי של מוסדות קיימים. זאת על מנת להביא לידי ניהול נכון של תהליך התחדשות השכונות הן מבחינת מדיניות הרשות המקומית, הן מבחינת התושבים ואיכות החיים בשכונה ובעיר והן מבחינת היבטים של יעילות כלכלית ותפעולית. שלביות זו תתחשב בתהליכי התחדשות עירונית המקודמים בעיר כיום, בצפי המימוש של תהליכים אלו ובצרכים העולים מכך וכן בתהליכי פיתוח של שכונות חדשות במזרח העיר.

רקע

תכנית המתאר המקודמת לקריית ים מאפשרת קיבולת תכנונית של כ-29 אלף יח"ד וכ-85 אלף תושבים.

היקף האוכלוסייה אשר ניתן לה מענה פרוגרמטי לשטחי ציבור לסוגיהם במסגרת השטחים הקיימים והמוצעים בתכנית המתאר הוא 58.5 אלף תושבים. זאת בשל מחסור בשטחי ציבור ועל בסיס בחינת כושר הנשיאה של היישוב. מעבר לכך, הנחה צוות התכנון כי נדרשת עבודה נוספת בכדי לבחון אפשרויות של היערכות מחודשת של שטחי הציבור.

להלן ציטוט ממסמכי התכנית:

התכנית קבעה יעד אוכלוסייה של כ-58,500 נפש, מתוך בחינת היקף האוכלוסייה היכול להיתמך ממערכת השטחים המאושרים והמוצעים המיועדים לשירותי ציבור בעיר, מתוך בחינה פרטנית של כושר הנשיאה הפיסי של המרקם העירוני, ניתוח חלקו היחסי של גידול האוכלוסייה הצפוי בקריית ים מתוך כלל הגידול המטרופוליני הצפוי לשנת 2035 (כפי שמתבטא במסמכי תכנית האב למטרופולין חיפה), ובכפוף להערכת האילוצים החיצוניים והפנימיים. מיצוי מלא של קיבולת התכנית (כ-85,000 נפש) יחייב הערכות מחודשת של התשתיות הפיזיות, הכלכליות והחברתיות של היישוב, כולל תוספת משמעותית של שטחי ציבור - מהלך שניתן יהיה לעשות בתהליכים של התחדשות עירונית, כשלב ב' של פיתוח העיר, לאחר התבססותה בהתאם לעקרונות תכנית זו.

בעקבות תהליכים ויוזמות להתחדשות עירונית אשר מקודמות היום, הן ע"י העירייה והן ע"י יזמים פרטיים, הוזמנה על ידי העירייה תכנית אב לצרכי ציבור.

מטרותיה העיקריות של התכנית האב הן כדלהלן:

1. בחינה של פוטנציאל שימוש יעיל ומקסימאלי של שטחי הציבור הקיימים היום בעיר.
2. בחינה של ההיצע התכנוני, הקיים והפוטנציאלי, בהתאם לחלוקה מתחמית ורובעית של העיר אל מול הביקוש של האזור הנבחן, בהתאם לקיבולת תכנית המתאר ובהתאם ליוזמות המקודמות בתחום המגורים וצרכי הציבור.
3. הנחיות לגבי מענה לצרכי ציבור בשטחים חומים אל מול מענה אפשרי בעירוב שימושים במבנים סחירים מסוגים שונים.
4. בחינה של היצע השימושים הכלל עירוניים אל מול הצורך, הביקוש ועקרונות הפיתוח של מערך מבני הציבור אלו.

מן הבחינה הפרטנית של שטחי הציבור בעיר, לרבות ניצול יעיל של הקרקע ועירוב שימושי ציבור אלו באלו, נמצא כי כושר הנשיאה של העיר הוא כ-78 אלף איש המהווים כ-90% מהקיבולת של תכנית המתאר.

הבחינה הפרטנית ופריסת השטחים הנדרשת מוצגת בעבודה זו.

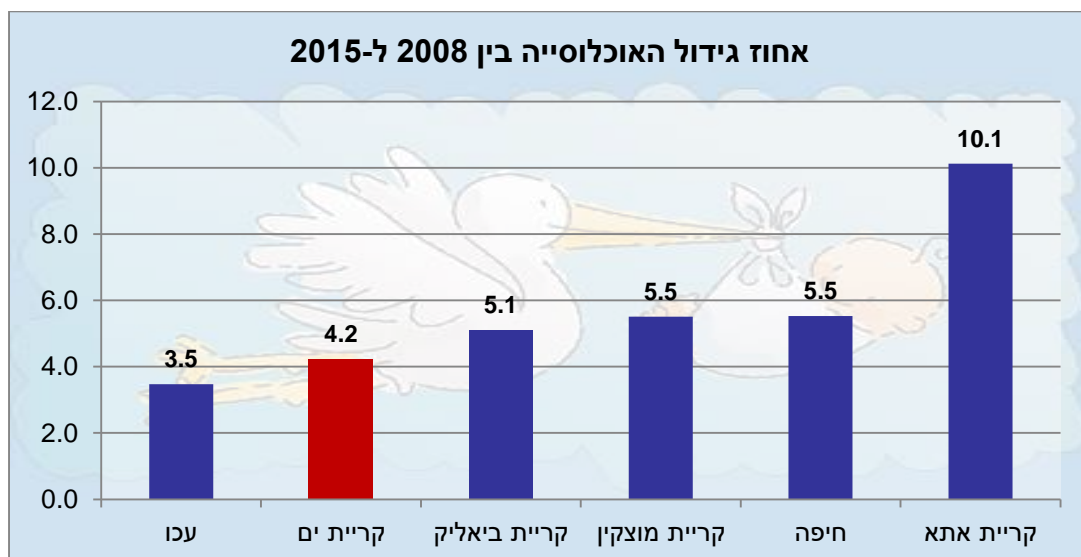
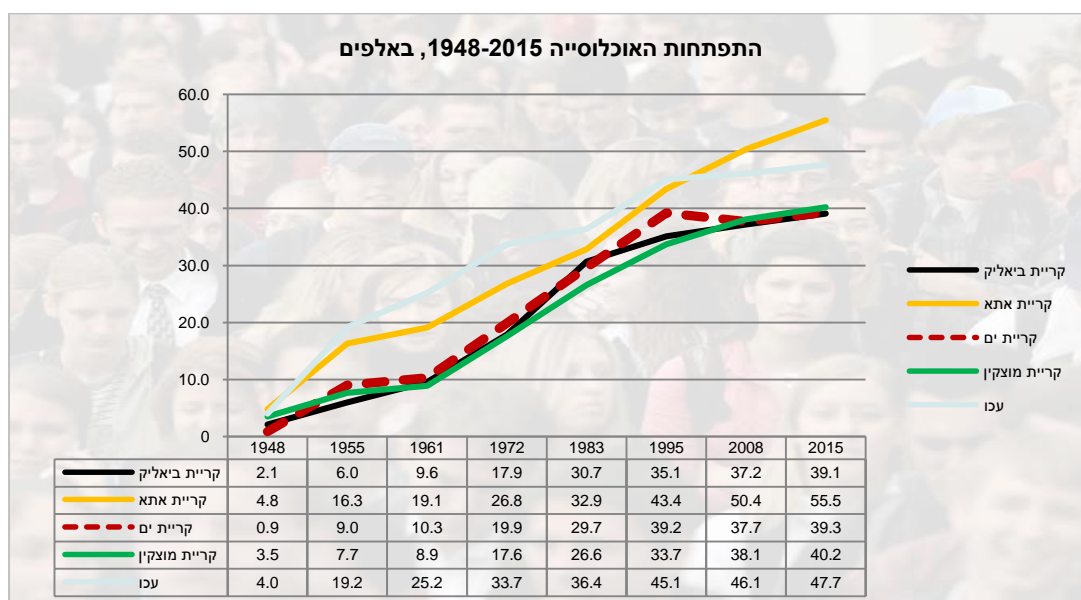
סקירת מצב קיים

התפתחות האוכלוסייה

אוכלוסיית קריית ים עמדה בשנת 2015 על כ-39 אלף נפש לפי נתוני הלמ"ס. חיפה מהווה עיר מרכזית במרחב ומתגוררים בה כיום כ-280 אלף איש.

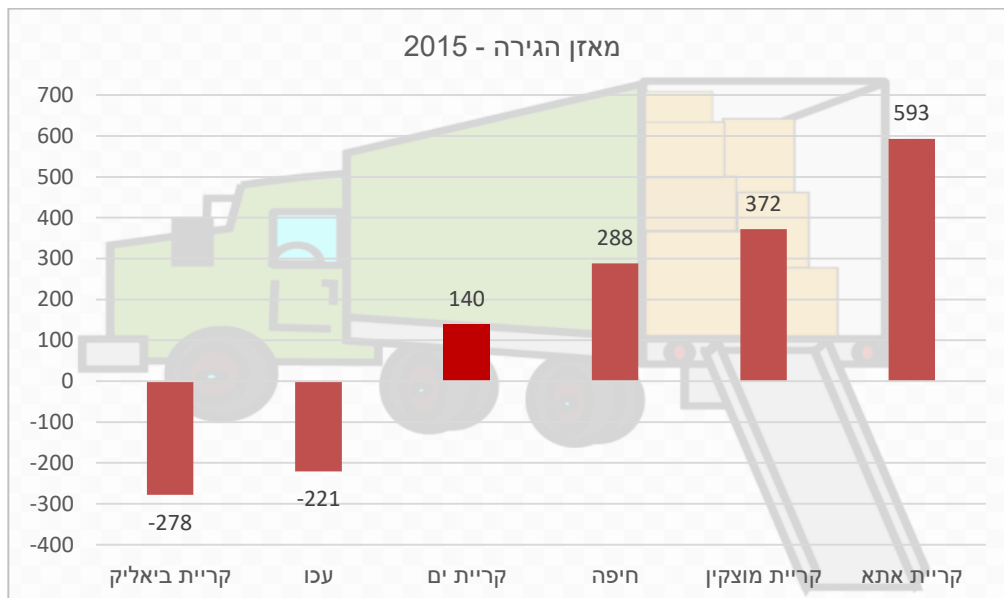
מגמת גידול האוכלוסייה בקריית ים דומה לזו של יישובי הסביבה הדומים לגודלה – לאחר האטה בגידול האוכלוסייה, ואף צמצומה בסוף שנות התשעים והאלפיים, חלה בעשור האחרון עלייה קטנה בגודלה.

אוכלוסיית העיר גדלה בכ-4% בין 2008 ל-2015, שיעור גידול מעט נמוך יותר בהשוואה לשכנותיה, מלבד עכו הנמוכה ממנה. שיעור הגידול של קריית ים אתא כפול בהשוואה ליישובי הסביבה.



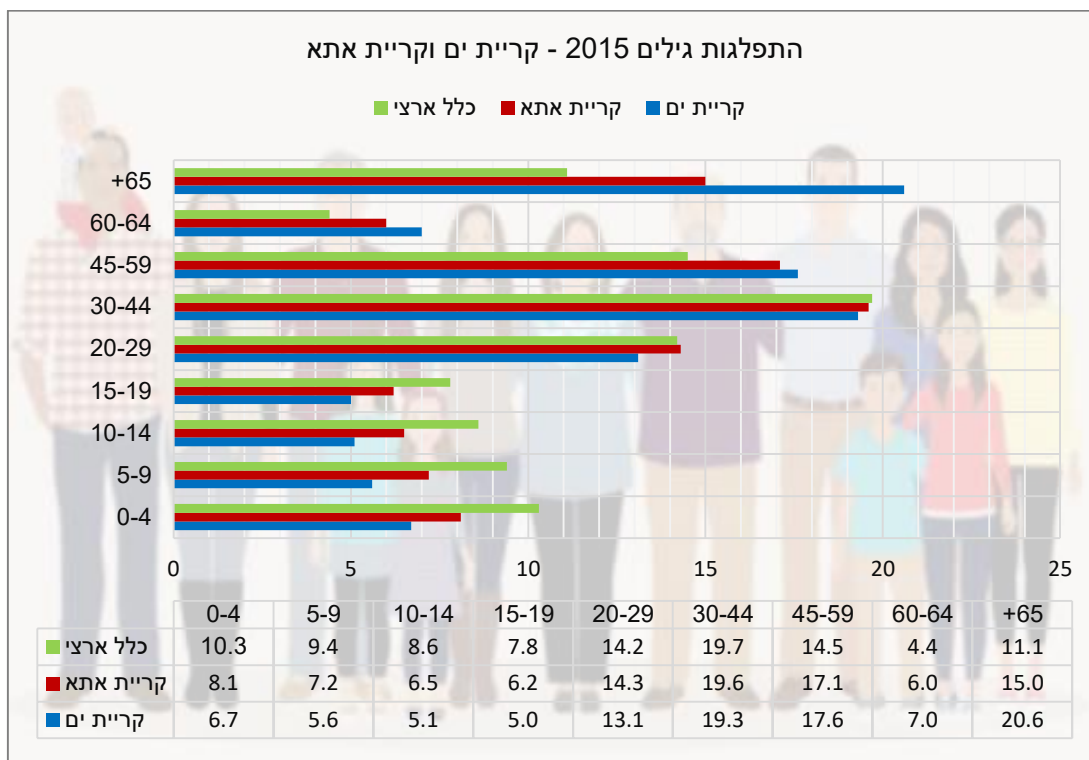
שיעור גידול האוכלוסייה בקריית ים ב-2015 היה 0.8% והוא גבוה מהשיעור בחיפה, בקריית ביאליק ובעכו.

שיעור גידול האוכלוסייה כולל את הריבוי הטבעי ואת מאזן ההגירה לעיר. מאזן ההגירה בקריית ים הוא חיובי – בשנת 2015 נוספו לעיר 140 תושבים יותר מתושבים שעזבו אותה.



מאפייני האוכלוסייה

אחוז בני 0-19 בקריית ים הוא -22.4%, בקריית אתא 28% ובכלל אוכלוסיית המדינה הוא 36%. אחוז קבוצת גיל זו בקריית ים נמוך גם בהשוואה לחיפה, נשר קריית ביאליק וקריית מוצקין. 20.6% מתושבי קריית ים בני 65 ומעלה, בהשוואה ל-15% בקריית אתא ו-11% בכלל אוכלוסיית המדינה.

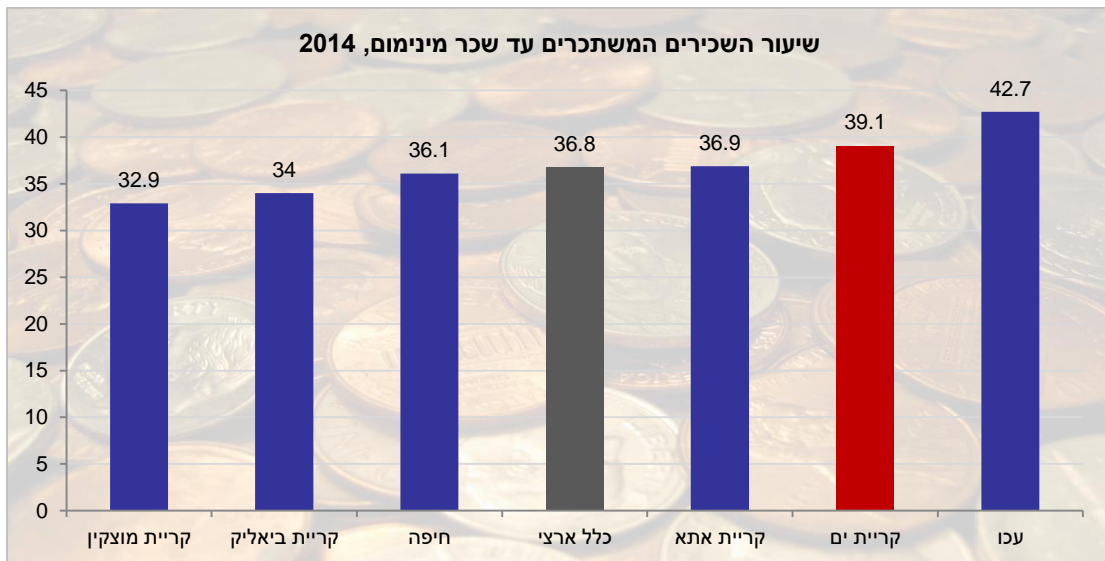
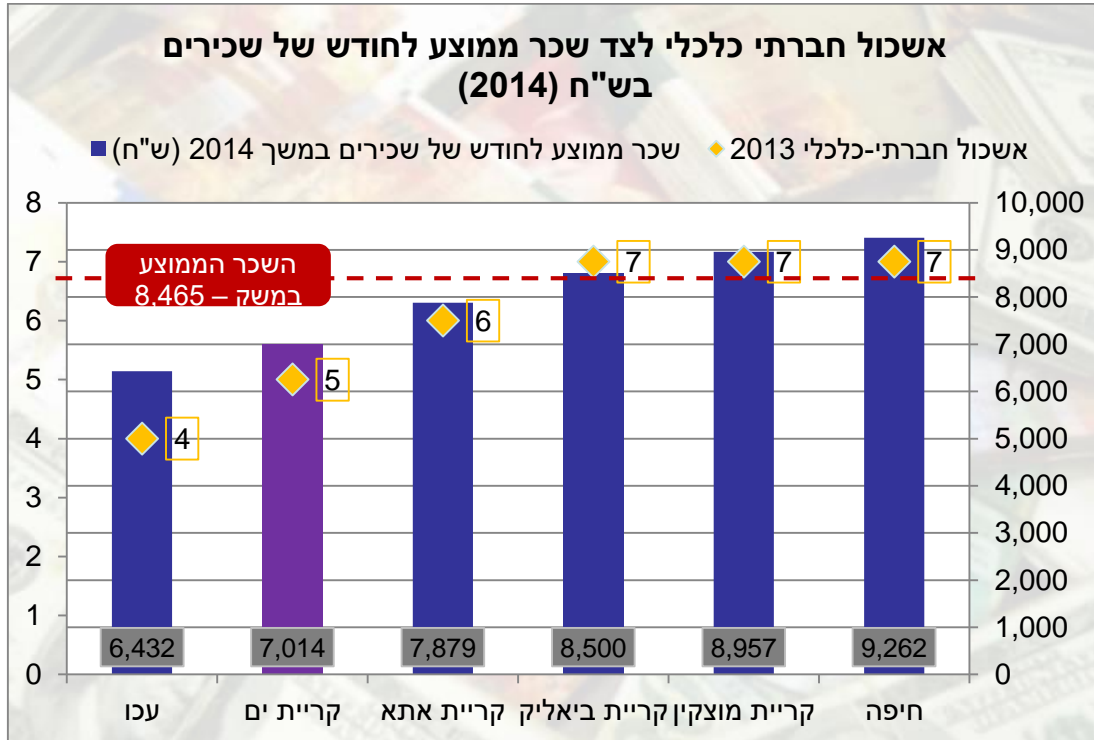


האשכול החברתי כלכלי בו מדורגת אוכלוסיית קריית ים הוא 5 מתוך 10 (כאשר 10 הוא הדירוג הגבוה ביותר). דירוג זה נמוך בהשוואה לשכנותיה, מלבד עכו המדורגת באשכול 4.

קיים מתאם גבוה בין אשכול חברתי-כלכלי לשכר הממוצע של התושבים.

השכר החודשי הממוצע לשכיר בעיר נמוך מרוב שכנותיה ונמוך בכ-17% מהשכר הממוצע במשק לשכיר (8,465 ₪).

שיעור המועסקים המשתכרים עד שכר מינימום בעיר (39.1%) גבוה בהשוואה לרוב שכנותיה וגבוה מהממוצע הכלל-ארצי (36.8%).



מתודולוגיה לחישוב הפרוגרמה בתכנית האב

המתודולוגיה מורכבת משלושה חלקים עיקריים (מפורט בהרחבה בהמשך המסמך):

סקירת ההיצע של צרכי הציבור והשטחים פתוחים

- בחינת השטח המאושר, המוצע והקיים ברמה העירונית ועל פי מתחמים
- בחינת השימושים בפועל בכל מגרש וייעול הבינוי במגרשים רלוונטיים
- תיאום עם העירייה ביחס לשימושים בפועל, לשימושים פוטנציאליים ולחשיבות מבני הציבור והשטחים הפתוחים הקיימים במרחב.

סקירת הביקוש לצרכי ציבור ושטחים פתוחים

- סקירת הביקוש על פי התדריך החדש של מנהל התכנון (2016).
- קביעת הנחות יסוד לחישוב הפרוגרמה בתיאום עם העירייה ותוכנית המתאר ובהתאם לנתוני מצב קיים בעיר ובישובי הסביבה ובהתאם למגמות בעיר, במרחב ובארץ.
- סקירת הביקוש על פי מתחמי תכנית המתאר שבהכנה על מנת ליצור שפה משותפת והתאמה מרבית לתכנית המתווה את המדיניות של העירייה.
- סקירת הביקוש לשטחים פתוחים בחלוקה למתחמי המיועדים למגורים ומתחמים שאינם מיועדים למגורים. חלוקה זו מאפשרת להתייחס לשטחים המוצעים במתחמי מגורים כאל שצ"פ סף הבית ולשטחים המוצעים במתחמים שאינם למגורים כאל שצ"פ כלל עירוני.
- סקירת הביקוש לצרכי ציבור בשלושה מרחבי ייחוס: מתחמי, רובעי ועירוני. לכל מתחם ייחוס היקף אוכלוסייה שונה המאפשר מעבר של ספי כניסה שונים ומגוונים. ההתייחסות לשלושה מרחבים מאפשר מחד, לספק את צרכי הציבור הנדרשים בסמוך למגורים ובקרבה מיידית ומאידך, הצדקה של מוסדות ציבור בעלי ספי כניסה גבוהים יחסית.

בחינת הפערים בין הביקוש להיצע

שטחים פתוחים

- הקצאת שטחים עבור סף הבית על פי הביקוש וההיצע במתחמי המגורים. במקרים בהם הקצאה נמוכה מ-3 מ"ר, מוצע לבצע בחינה של ההיצע הקיים במתחמי מגורים סמוכים והמלצה לתוספת שטחים בתכנון מפורט כחלק מתהליכי איחוד וחלוקה, התחדשות עירונית וכיו"ב.
- הקצאת שטחים עבור המרחב העירוני על פי הביקוש וההיצע במתחמים שאינם למגורים.
- הקצאת שטח פתוח כלל עירוני להשלמת מכסה של 10 מ"ר לתושב תוך הישענות על חוף הים והמרחב הפתוח בקרבה המיידית, בהתאם להמלצות התדריך של מנהל התכנון.

שטחי ציבור

- הקצאת מגרשים ייעודים למוסדות עתירי שטח ברחבי העיר ובהם: מוסדות חינוך, מתקני ספורט ושירותי חירום והצלה. בין אלו נכללים גם מוסדות רלוונטיים המיועדים לפינוי מקו החוף. הקצאה זו בוצעה בהתאם לעקרונות תכנוניים ומאפייני המוסדות/המתקנים.
- הקצאת שטחי ציבור למוסדות רובעיים ובהם מוסדות תרבות וקהילה. הקצאה זו נעשתה תוך התחשבות במוקד הגיאוגרפי של הרובע, היקף התושבים המתגוררים בסמוך לו ובקרבה למוסדות ציבור נוספים כמו מוסדות חינוך.
- הקצאת שטחי ציבור, ככל שניתן, עבור מוסדות קטנים ובהם מעונות יום, גני ילדים וכיו"ב שנדרש שיהיו בקרבה מידית למגורי התושבים. בהינתן מתחמים ובהם הקצאת חסר, נבחנה האופציה להקצאה במתחמים סמוכים ו/או בשילוב כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר.
- הפחתת שטחים נדרשים עבור מוסדות רובעיים ומוסדות כלל עירוניים שלא קיבלו מענה במגרש ייעודי מסך ההיצע המאושר הפנוי שנתר. עבור מוסדות שנתרו ללא מענה ייעודי הומלץ לשלב אותם כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר. תכנית האב מותירה גמישות תכנונית בידי הרשות המקומית לבחון אלו מוסדות קטנים יש להקצות בכל אחד מהמתחמים, או במתחמים סמוכים, ואלו מוסדות כדאי ונדרש לשלב כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר.

לאורך כל תהליך פריסת מוסדות הציבור נבחנו גם מרחקי ההליכה של האוכלוסייה למוסדות ציבור רלוונטיים ובהם מוסדות חינוך יסודי, מתנ"סים ומרכזים קהילתיים רובעיים, בתי כנסת וכיו"ב.

גם החלוקה של העיר לרובעים, שנערכה בתיאום עם העירייה, התבססה על מיצוי מרחקים גיאוגרפים ממרכז העיר ומרכז המתחמים המוצע, מאפיינים חברתיים-כלכליים של תושבי הרובעים ומגבלות רלוונטיות בשטח המפריעים לנגישות של התושבים למוסדות רובעיים, כמו למשל צירים ראשיים המקשים על חצייתם ועל קישוריות בין המתחמים השונים.

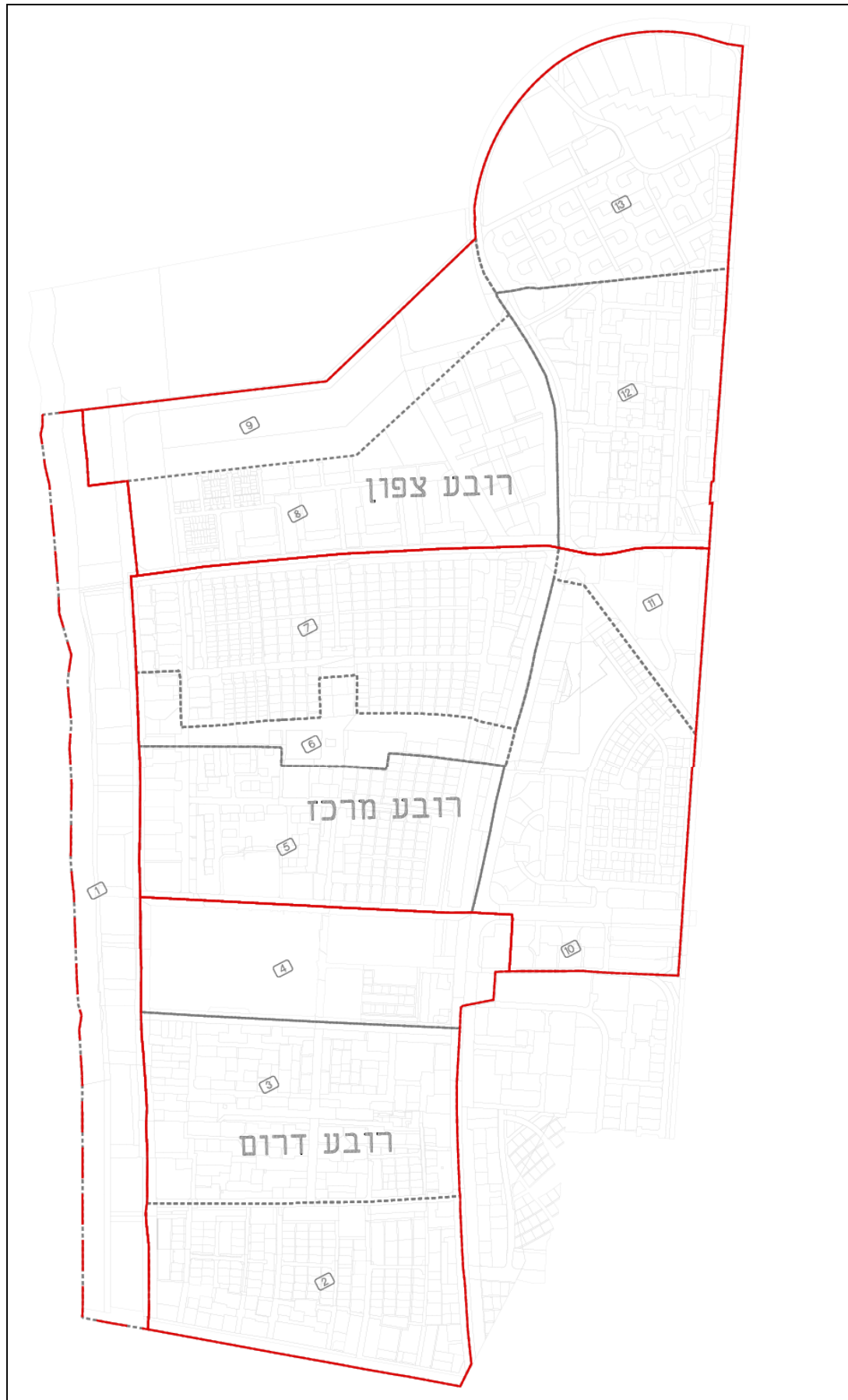
במסגרת תהליך העבודה המשותף הוחלט על חלוקה לשלושה רובעים והם:

(1) רובע צפון – מתחמים 8, 9, 12 ו-13

(2) רובע מרכז – מתחמים 5, 6, 7, 10 ו-11

(3) רובע דרום – מתחמים 2, 3 ו-4

להלן מפת העיר בחלוקה לרובעים, כאשר כל רובע מתוחם באדום (אלונים-גורביץ):



שטחי ציבור מאושרים ומוצעים בתכנית המתאר

בתכנית המתאר שבהכנה מוצעים כ-335 דונם לצרכי ציבור בפריסה בין המתחמים השונים. מתחם 6 של תכנית המתאר, מתחם סאלד, הינו מתחם המיועד לשטחי ציבור בנויים ופתוחים ומהווה עתודה משמעותית לצרכים אלו והן חיבור בין חלקי העיר המזרחיים לבין הים.

תכנית האב לצרכי ציבור נשענת על היצע שטחי הציבור שאותר במסגרת סקירה פרטנית של צוות תכנית האב (משרד אלונים-גורביץ'). השטח המוצע בכל מתחם מתבסס על סקירת התכניות המאושרות, בהליכי תכנון ותכניות פוטנציאליות ברחבי העיר. במרבית המתחמים אין פערים משמעותיים ביחס לתכנית המתאר. יש לציין כי בהתייחסות לסך השטחים אין פערים משמעותיים בין תכנית האב לבין תכנית המתאר שבהכנה, ואף סך השטח המוצע בתכנית האב גבוה מזה המוצע בתכנית המתאר.

על פי הטבלה, ניתן להתרשם כי ביחס למוצע בתכנית המתאר, ההיצע בתכנית האב כולל תוספת שטחי ציבור במסגרת מתחמי פינוי בינוי (במתחם 5), כמענה לציפוף ולתהליכי התחדשות עירונית במרכז העיר (במתחם 4) והיצע הפוטנציאלי בשאר המתחמים, שבחלק מהמקרים נמוך יותר. נוסף על כך, כיום מקודמת תכנית מפורטת לפארק הצפוני (מתחם 9) המציעה כ-6 דונם לשטחי ציבור ועשרות דונמים נוסף המהווים שטח אינטנסיבי ובו מתקני ספורט ונופש.

שטח מוצע על פי סקירה של צוות תכנית האב (2018)	שטח מוצע בתכנית המתאר לצרכי ציבור (דונם)	מתחם
4	4	1
25.1	21	2
39.5	41	3
43.9		
(מענה משלים ל-53 דונם יינתן במתחם 5)	53	4
19.5		
(כולל מענה משלים של 9 דונם לבתי ספר עבור מתחם 4)	18	5
60.2	42	6
8.2	14	7
30	29	8
6	0	9
57.6	58	10
11	11	11
22.7	25	12
17	19	13
345	335	סה"כ

להלן מפת שטחי הציבור המאושרים ובהליכי תכנון בעיר בחלוקה לפי מתחמי תכנית המתאר ותכנית האב (אלונים-גורביץ אדריכלים).



ישנם פערים בין השטחים המאושרים לבין המוצע בתכנית המתאר שבהכנה ובתכנית האב. הפערים המשמעותיים מפורטים בהמשך.

כחלק מתהליך העבודה נערכה סקירה של המגרשים המאושרים בכל אחד מהמתחמים, בחינה של המוסדות הבנויים בהם בפועל וכן התייחסות למדיניות הרשות ביחס למגרש זה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית ושינויים סטטוטוריים בתכנית המתאר. הסקירה נעשתה בשיתוף עם משרד אלונים-גורביץ אדריכלים ונציגי עירייה.

הסקירה כוללת שלוש רמות, שאינן חופפות – שטחים הקטנים מ-2 דונם, שטחים הגדולים מ-2 דונם אך קטנים מ-5 דונם, ושטחים הגדולים מ-5 דונם. זאת על מנת להקל על בחינת ההקצאות של המוסדות עתירי השטח ובהם יסודי, על יסודי, מתקני ספורט, ושירותי חירום והצלה. בשל תהליך העבודה הממושך והפערים בין המצב המאושר לבין המצב המוצע בתכנית המתאר המקודמת לעיר, חלק מהשטחים שאותרו במצב המאושר אינם רלוונטיים, ולא נלקחו בחשבון בבחינה כושר הנשיאה של היישוב ובמסגרת המענה לצרכי ציבור בתכנית זו.

להלן החלוקה לפי גדלי השטחים ולפי המספר הסידורי של השטח החום כפי שהוא מופיע במפה:

שטחים חומים קטנים מ-2 דונם

הערות	שימוש בפועל כיום	שטח (ד')	מספר מגרש	מתחם
		-	P1	1
	ריק	0.6	P3	2
	גן ילדים ובית כנסת	1.8	P6	2
	גן ילדים שקמה	1	P7	2
	ריק. כיום משמש כחניון רכבים גן דוד	1.7	P8	2
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	ריק	0.5	P1	3
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	גן ילדים תורני מדעי	0.5	P2	3
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	ריק	0.6	P3	3
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	מרכז קהילתי אדמס	0.4	P4	3
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	בית כנסת היכל יעקב	0.7	P5	3
	גן ילדים	1.1	P8	3
	ריק	1	P9	3
	גן ילדים הרותם	0.9	P10	3
	קופ"ח כללית רסקו	1.8	P11	3
	גן ילדים שיטה	1.5	P12	3
	גן ילדים אלון וגן ילדים סגור שמושכר לסטודיו	1	P13	3
	קופ"ח כללית טיפת חלב	0.3	P14	3
	מעון יום וגני ילדים	2	P16	3
	מעון יום וגני ילדים	1	P18	3
לא רלוונטי מתחם פינוי בינוי	לא ידוע	0.3	P7	4
	מרכז קהילתי "יד לבנים"	1.3	P10	4
	ריק. גינה קטנה (גן לוי)	1.8	P11	4
	ריק	0.4	P1	5
	בית כנסת	1.6	P3	5

הערות	שימוש בפועל כיום	שטח (ד')	מספר מגרש	מתחם
-	-	-	-	6
	גן ילדים "נורית" + מועדונית יוספטל	1	P1	7
	בית כנסת בית אל	0.6	P2	7
	מרכז צעירים "אנושי"	1.4	P3	7
	מועדון גיל הזהב ובית כנסת רמב"ם	1.6	P4	7
	ריק	1.4	P1	8
	ריק	1.3	P6	8
	גן דולב וגן שקד (חנ"מ)	1.1	P9	8
	גן ציפורן	1.2	P10	8
	-	-	-	9
	ריק	2	P2	10
	משמש בפועל כחלק משצ"פ	1.2	P3	10
	משמש בפועל כחלק משצ"פ	1.2	P4	10
-	-	-	-	11
	גן ילדים צאלון	1.1	P2	12
	קופ"ח כללית רחוב הנגב	1.9	P4	12
	לא ידוע	0.6	P3	13
	בית כנסת היכל שמואל. יוקם במתחם בקרוב גם מקווה נשים	1.4	P4	13
לא רלוונטי - הופך לשצ"פ	מגרש כדורסל	1.2	P5	13

שטחים בינוניים – בין 2 דונם לכ-5 דונם

הערות	שימוש בפועל כיום	שטח (ד')	מספר מגרש	מתחם
	ריק	4	P1	1
	גינה ציבורית - שי עגנון	3.8	P1	2
	מרכז גריאטרי	2.7	P2	2
	מעון יום ז'בוטינסקי	2.6	P4	2
	בי"ס לחינוך מיוחד	3.1	P6	3
	מועדון ספורט ושירות תעסוקה	2.9	P17	3
	מיועד להעתקת בניין העירייה	2.7	P4	4
	מרכז קהילתי - אשכול פיס	3.8	P6	4
	ספרייה	2.6	P9	4
	בית כנסת	3.2	P4	5
	בית חב"ד ובית נעמת הנטוש	5	P4	6
-	-	-	-	7
	מתנ"ס פיס לנוער, תחנה לבריאות המשפחה וקופ"ח כללית וטיפת חלב	2.7	P2	8
	גן אלמוג	2.8	P5	8
	ביה"ס שילה לשעבר וקונסרבטוריון זמני	3	P7	8
	-	-	-	9
	ריק	3.7	P5	10

הערות	שימוש בפועל כיום	שטח (ד')	מספר מגרש	מתחם
	ריק	2.5	P6	10
	ריק	4.3	P1	11
	בזק ומחסן עירייה	4.2	P5	12
-	-	-	-	13

שטחים גדולים – מעל 5 דונם

הערות	שימוש בפועל כיום	שטח (ד')	מספר מגרש	מתחם
-	-	-	-	1
	בי"ס אורים, גני ילדים	10.9	P5	2
	ביה"ס ימית	8.4	P7	3
	ביה"ס עלומים, מרכז פיס ובית כנסת	9.1	P15	3
	בית כנסת תפארת בניס, מקווה ומועדון גיל הזה וגינה ציבורית	9.6	P19	3
תכנית עתידי: קונסרבטוריון ומרכז תרבות פינני בית ספר.	ביה"ס לוינסון ומועדון פיס לנוער - מועדון צלילה	5.5	P1	4
		8.9	P2	4
		1.5	P3	4
פינוי בתי הספר מחזית הים	ביה"ס אור אבנר וביה"ס בראשית	15	P5	4
	חט"ב רודמן	25.1	P8	4
שצ"פ ובו מבנה ציבורי	בחלק מהשטח יש מתני"ס	15	G5	
	בתי כנסת	5.3	P2	5
	ביה"ס מפתן אופק ודיר מוגן	13	P1	6
	בתי כנסת ומתחם מחלקת הרווחה	8.5	P2	6
	ביה"ס אמירים, גני ילדים ומרכז קהילתי, מועדון וטרניס, בית ההסתדרות הנטוש	19.7	P3	6
צליל ים איננו פעיל. הריסת מבנים למעט בהכ"נ הגדול	עירוב שימושים. בית ספר לשעבר צליל ים (חינוך מיוחד) ובהכ"נ	28	PG	6
-	-	-	-	7
	ביה"ס אלמוגים ומרכז פיס לחינוך	7.9	P3	8
	אצטדיון כדורגל עתידי	14.8	P4	8
	ביה"ס שילה לשעבר וקונסרבטוריון זמני	8.2	P8	8
		-	-	9
	תיכון רבין ובית כנסת משכן ישראל	47	P1	10
	ריק	6.7	P2	11
	שלוחת מתני"ס צפונית, גני ילדים (גן מרגנית ואור החיים) בית כנסת מגן אברהם ששון	6.1	P1	12
	ביה"ס מפלסים לשעבר. משמש כמועדון עולי בריה"מ ונפת המפרץ של פיקוד העורף	9.4	P3	12
	מעון יום וגני ילדים	5.1	P1	13
	ביה"ס סביונים, גן ילדים נגה	8.7	P2	13

טבלת מסכמת:

טבלה מסכמת של השטחים המאושרים הרלוונטיים לתכנית האב (ללא התייחסות למתחמי פינוי בינוי וכיו"ב):

מתחם	PS	PM	P	סה"כ
1	-	4	-	4
2	5.1	9.1	10.9	25.1
3	13.3	6	27.1	46.4
4	4.9	9.1	54.5	68.5
5	2	3.2	5.3	10.5
6	-	5	55.2*	60.2
7	4.6	-	-	4.6
8	5	8.5	30.9	44.4
9	-	-	-	0
10	4.4	6.2	47	57.6
11	-	4.3	6.7	11
12	3	4.2	15.5	22.7
13	3.2	-	13.8	17
סה"כ	45.5	59.6	266.9	372

* במתחם 6 מגרש PG הינו עירוב שימושים. הונח כי מחציתו עבור שטחים פתוחים.

להלן סקירה של מוסדות החינוך היסודי והעל יסודי על פי מתחם וגודל המגרש:

מתחם	מוסד	שם המוסד	מספר כיתות במצב הקיים	שטח מגרש (ד')
1	-	-	-	-
2	יסודי	אורים	15	10.9
3	יסודי	עלומים	14	9.1
	יסודי	ימית	12	8.4
4	חטיבה עליונה	רידמן	25	25
	לוינסון	על יסודי, ממ"ד	12	8.1
	אור אבנר	יסודי, חרדי	12	14.6
	בראשית	יסודי, חרדי	6	6.7
5+6	יסודי	אמירים	14	8.5
	מקצועי	מפת"ן	-	5.75
7	-	-	-	-
8	יסודי	אלמוגים	17	8
9	-	-	-	-
10	חטיבת עליונה	רבין	33.7	33.7
11	-	-	-	-
12	-	-	-	-
13	יסודי	סביונים	16	8.7

בחינת כושר הנשיאה של העיר והנחות עבודה

עקרונות לחישוב כושר הנשיאה

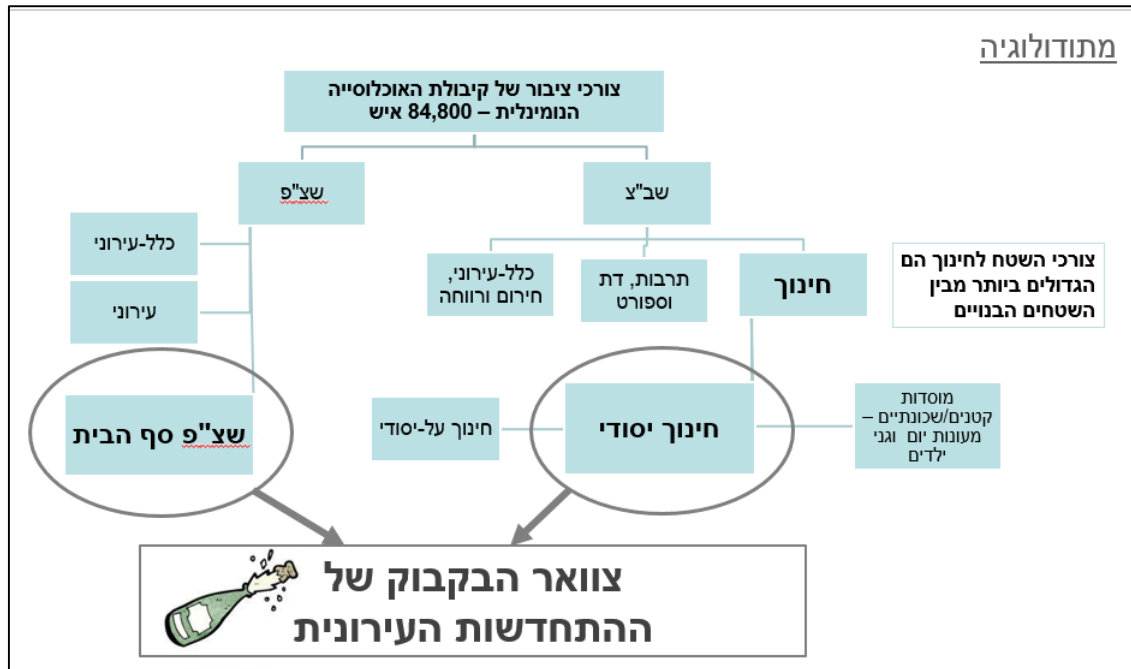
צורכי השטח למוסדות חינוך יסודי ושב"צ סף הבית מהווים את צוואר הבקבוק בתהליכי התחדשות עירונית מכמה סיבות:

(1) בייס יסודיים:

- ✓ מענה נדרש בטווח הליכה מהבית.
- ✓ קושי בבנייה לגובה בעיקר בגלל הצורך במעליות.
- ✓ הקצאה ייעודית בשטחים חומים ולא בסחירים.
- ✓ מוסדות חינוך מתחת לגילאי היסודי מתאפיינים במגרשים קטנים ובניגוד לבתי ספר בעלי פוטנציאל לשילוב במוסדות ציבור אחרים או בשטחים סחירים.
- ✓ מוסדות חינוך מעל גילאי היסודי יכולים להיות מוקצים בפיזור רחב יותר בעיר תוך הסתמכות על מערך הסעות / תח"צ / שבילי אופניים.

(2) שב"פ סף הבית:

- ✓ נדרש טווח נגישות של בין 500 ל-600 מטרים או מרחק הליכה של עד כ-7 דקות.
- ✓ שאר השטחים הפתוחים יכולים להיות מוקצים בצורה גמישה יותר ברחבי העיר.



לאחר שנבחן כושר הנשיאה של העיר בתחומים אלו הוחלט כי ע"י עירוב שימושים של מוסדות ציבור קטנים, מבני מגורים ובמוסדות ציבור אחרים, ציפוף מוסדות קיימים, תוספת צרכי ציבור נקודתיים בתכניות להתחדשות עירונית והמרה של מבני ציבור אשר בנויים כיום באופן לא יעיל

והחלפתם במוסדות אינטנסיביים בעלי תפקוד טוב יותר ועירוני יותר, **ניתן לאפשר את מתן צרכי הציבור לקיבולת ריאלית של כ-78,000 תושבים.**

תכנית זו מציגה אתגר משמעותי לעירייה בפיתוח יעיל ואינטנסיבי יותר של שירותי הציבור והחינוך אך כמו כל תהליך התחדשות עירונית יש לקחת בחשבון כי מדובר במימוש על פני ציר הזמן ובהתחשב בהתקדמות תהליכי ההתחדשות בתחום המגורים.

חלק מההצעות בתכנית יהיו רלוונטיות לטווח הקצר וחלקן רק לבינוני והארך ובכל זאת הייתה חשיבות להציג את התמונה המלאה אשר תאפשר לרשות את מירב הגמישות ואת הפתרונות המלאים לקיבולת המגורים הקיימת.

קביעת קיבולת אפשרית לתכנית האב לצרכי ציבור

כושר הנשיאה של צרכי הציבור, בין אם מתוך הנחיות המתאר או מעבר לכך, אינו מאפשר מיצוי של מלוא פוטנציאל יחידות הדיור. ישנו הכרח לאפשר מימוש של פרויקטים נקודתיים ואיכותיים אשר יגבירו את הביקוש למגורים במרחב שלהם. כתוצאה מהביקוש יעלו ערכי הקרקע, ויתאפשר תהליך של התחדשות עירונית במכפיל נמוך יותר מהמצב הקיים ורמת המגורים ואיכות החיים ישתפרו בעיר. עיקר הדגש על קידום פרויקטים אלו צריך להתבסס על יצירת חוף ים ומרכז עיר אטרקטיביים אשר יקרינו לשאר חלקי העיר. עקרון זה תואם את המלצות תכנית המתאר.

כתוצאה מכך, יש לאפשר גמישות מרבית הן מבחינת יחידות דיור והן מבחינת השטחים הציבוריים בכדי לאפשר תהליכים אלו. גמישות זו תאפשר למשל להגדיל את מספר יחידות הדיור במתחם מסוים ולהפחית מספר זהה ממתחם אחר או ממספר מתחמים אחרים.

לאחר בחינה של יוזמות ההתחדשות העירונית שמקודמות היום, ובכפוף לאזורים בהם מוצע לתת דגש, להלן פריסת קיבולת יחידות הדיור הרצויה בתכנית, תוך התייחסות לשינויים ביחס לתכנית המתאר שבהכנה:

פערים	פריסה מוצעת		תכנית המתאר		מאושר כיום	
	סה"כ יח"ד מוצע	תוספת יח"ד מוצעת	סה"כ יח"ד במתאר	תוספת יח"ד במתאר	יח"ד	שם המתחם
	-	-	-	-	-	רצועת החוף
-250	3,250	1,150	3,500	1,400	2,100	קרית ים א'
-200	4,800	1,900	5,000	2,100	2,900	קרית ים ב'
400	3,200	2,300	2,800	1,900	900	מרכז העיר
-	4,400	2,800	4,400	2,800	1,600	אג"ש עמידר
-	-	-28	-	-28	28	קמפוס סולד
-300	3,300	1,500	3,600	1,800	1,800	קרית ים ג'
-	1,900	200	1,900	200	1,700	שבונת האלמוגים
	-	-	-	-	-	פארק צפוני
-	3,100	600	3,100	600	2,500	פסגות ים
250	1,250	1,250	1,000	1,000		אצטדיון
300	2,450	1,050	2,150	750	1,400	קרית ים ד'
-200	1,600		1,800	200	1,600	סביוני ים
-	29,250	12,722	29,250	12,722	16,528	סה"כ

כושר הנשיאה של העיר עומד על כ-90% מסך הקיבולת המוצעת בתכנית המתאר. כנגזר מכך, מגבלת המימוש שמאפשרת תכנית האב עומדת על כ-27 אלף יח"ד. מגבלה זו למעשה הינה הקיבולת האפשרית של התפתחות האוכלוסייה בעיר, ועל בסיסה חושבה הפרוגרמה לצרכי ציבור לכלל העיר.

בתיאום עם העירייה, ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר, תכניות להתחדשות עירונית ותכנית האב של מרכז העיר, נערך צפי מימוש של כ-90% מסך הקיבולת לפי מתחמים. תהליך זה בוצע על מנת לאפשר פריסה מיטבית של מוסדות הציבור. העיקרון המנחה הוא כי עיקר הפיתוח יתקיים במסגרת תהליכים של התחדשות עירונית בדגש על אזורים בסמוך לים ובמרכז העיר.

להלן טבלה המציגה את המימוש הצפוי ביחס לקיבולת על פי מתחמים :

מתחם	שם מתחם	קיבולת יח"ד	הפחתה בגין מימוש לא מלא	קיבולת אפשרית של יח"ד על פי כושר נשיאה
1	רצועת החוף	-		-
2	שכונה א - קריית ים א	3,250	-650	2,600
3	שכונה ב - קריית ים ב	4,800	-250	4,550
4	מרכז העיר	3,200		3,200
5	אג"ש-עמידר	4,400		4,400
6	קמפוס סולד	-		
7	קריית ים ג	3,300	-800	2,500
8	אלמוגים	1,900	-50	1,850
9	פארק העירוני הצפוני			0
10	פסגות ים	3,100	-500	2,600
11	אצטדיון	1,250		1,250
12	קריית ים ד	2,450		2,450
13	סביוני ים	1,600	-250	1,350
סה"כ		29,250	-2,500	26,750

אפיון האוכלוסייה – גודל משק בית ושנתון

קריית ים הנה אחת הערים המזדקנות ביותר בישראל כיום, כפי שהוצג בסקירת המצב הקיים. תוספת יח"ד אשר חלק ניכר מהן יגיע מתהליכי התחדשות עירונית צפויה לשנות את תמהיל האוכלוסייה ביישוב; פעם ראשונה, תוספת יחידות הדיור תוביל לתוספת תושבים ולצרכי ציבור אשר יגדלו בהתאם. פעם שניה, כניסתה של אוכלוסייה צעירה צפויה להגדיל את הביקוש לצרכי חינוך, קהילה ופנאי וזאת אל מול המצב היום בו חלק מבתי הספר בעיר סגורים ו/או נמצאים בתת אכלוס. כחלק מתהליכי ההתחדשות העירונית והקמת שכונות חדשות יוצע תמהיל מגורים הכולל גם יחידות דיור קטנות המתאימות לזוגות צעירים, מבוגרים ואוכלוסיות נוספות המתאפיינות במשקי בית קטנים באופן יחסי לממוצע החזוי בעיר.

הנחות העבודה לתכנית האב מתייחסות לטווח הארוך בו להערכתנו גודל משק הבית יגדל. הקבלה מתאימה למצב העתידי של קריית ים לעניות דעתנו היא לערים כמו חולון, חדרה, רעננה, קריית אתא, נתניה ועפולה.

לאור זאת, נמליץ להשתמש בגודל משק בית של 2.9 ואחוז השנתון ל-1.6% בראייה כלל עירונית (אין זה אומר כי תכנית משמעותית של התחדשות ובינוי חדש לא יכולה להתבסס על ערכים גבוהים מאלו בראייה נקודתית. נושא זה יצטרך להיבחן אל מול היצע יח"ד החדשות, גודלן וצפי האוכלוסייה בהם).

על אף שכיום קרית ים הנה עיר המאופיינת בריבוי אוכלוסייה מבוגרת, בטווח הבינוני והארוך הנחת העבודה היא כי שיעור בני 65+ בעיר יקטן ויהיה דומה לממוצע הארצי כיום (10%).

שם הרשות	שנתון ממוצע	יח"ד למשק בית
נשר	1.3	2.6
הרצלייה	1.4	2.7
חולון	1.5	2.8
עפולה	1.6	2.8
קריית אתא	1.5	2.8
חדרה	1.6	2.9
נתניה	1.6	2.9
רעננה	1.6	3.0

הנחות אלו חוזות שינוי של תמהיל האוכלוסייה הקיים ותהליך של הגדלת היקף האוכלוסייה הצעירה בעיר גם בשכונות הקיימות היום. המשמעות היא תוספת משמעות יותר של צרכי ציבור, שהינה מעבר לגידול האוכלוסייה החזוי, הנובעת משינוי זה.

אפיון מתחמים

העיר קרית ים כוללת מתחמים בנויים בלבד פרט לשכונת האצטדיון. לפיכך, ובהתאם לתדריך החדש להקצאות לצרכי ציבור, הפרוגרמה התבססה על הנחות עבודה של "מרקם בנוי". הנחה עבודה של תכנית האב כי גם שכונת האצטדיון הנה "אינפיל" בתוך העיר אשר מייצר גם הוא תהליך של ציפוף והתחדשות עירונית. לפיכך, גם במתחם זה הוחלט להשתמש במקדמי הקצאה המאפיינים מתחם של התחדשות עירונית ומוצע כבר היום לבנות בהם בתי ספר קומפקטיים, כמתואר במסמך זה, בכדי לאפשר קיבולת גדולה יותר. צרכי הציבור בשכונות החדשות יותר של העיר חושבו גם הם בהתאם למקדם התחדשות עירונית וזאת כיוון שמימוש קיבולת יחידות הדיור בהם תתבצע בעתיד, הרחוק ככל הנראה, במסגרת תהליכי התחדשות ועיבוי.

בראייה רחבה יותר, עיר חוף אשר שואפת לקומפקטיזציה בתחום הדיור חייבת לאפשר גם קומפקטיזציה בתחום שירותי הציבור, ומסמך זה ממליץ על כך.

שלביות

כושר הנשיאה של צרכי הציבור, גם בהתאם להמלצות תכנית זו אשר מגדילה אותו ביחס למתאר, אינו מאפשר מיצוי של מלוא פוטנציאל יחידות הדיור. תהליכי הציפוף ותהליכי ההריסה והבינוי של מוסדות קיימים יתקיימו בשלביות. זאת על מנת להביא לידי ניהול נכון של תהליך התחדשות השכונות הן מבחינת מדיניות הרשות, הן מבחינת התושבים ואיכות החיים בשכונה ובעיר והן מבחינת היבטים של יעילות כלכלית ותפעולית. שלביות זו תתחשב בתהליכי התחדשות עירונית המקודמים בעיר כיום, בצפי המימוש של תהליכים אלו ובצרכים העולים מכך וכן בתהליכי פיתוח של שכונות חדשות בחלקה המזרחי של העיר.

הקשר נוסף נוגע לשלביות ביצוע של צרכי הציבור הנדרשים בהתאם לספי כניסה המאפיינים אותם, כפי שמומלץ בתדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון (ראה תת פרק שלביות ביצוע בהמשך המסמך). כך למשל, עבור יעד אוכלוסייה של כ-78 אלף תושבים נדרשים כשלושה מרכזים קהילתיים ברחבי העיר. אולם, הקמת שלושה מרכזים קהילתיים כבר בשלב הנוכחי איננה הכרחית שכן מספר התושבים הקיים כיום בעיר איננו מצדיק זאת.

במצב שכזה, יוצע להקים מוסדות אלו בשלביות, ובהתאם לאכלוס העיר. זאת, תוך התייחסות גם למיקום של המרכזים הקהילתיים והמוסדות השונים. באם רוב האוכלוסייה תתגורר במרכז העיר, מוצע יהיה להקים בראש ובראשונה מרכז קהילתי שיספק מענה לתושבים אלו, ושלוחות קטנות יותר עבור תושבי צפון ודרום העיר. עם אכלוס משמעותי יותר באזורים אלו יוצע לספק מענה המתאים לצרכי התושבים. בנוסף, הכדאיות הכלכלית של עירוב צרכי ציבור בתוך שטחים סחירים תעלה ככל שיעלו ערכי הקרקע בעתיד ותהליכים אשר נראים לא ישימים היום, יהפכו לאפשריים וכדאיים בעתיד.

עירוב שימושים

בהתאם להחלטה של ועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) מיום 03.06.2013 בנושא ייעול השימוש בקרקעות המיועדות לשימושי ציבור באמצעות עירוב שימושים, על מנת לאפשר כושר נשיאה גדול יותר מהמוצע בתכנית המתאר של העיר, יש לספק מענה עבור חלק מהשימושים בעירוב שימושים במבנים ציבוריים וסחירים מסוגים שונים, ובהם גם מגורים. לרוב, מדובר במוסדות ציבור קטנים יחסית שצרכי השטח שלהם אינם משמעותיים והם ללא זיקה ישירה לקרקע, ובהם: מעונות יום, גני ילדים, קופות חולים, לשכת רווחה, מתנ"סים, מועדוני נוער ומועדונים לקשיש, בתי כנסת ועוד. שילוב השימושים מאפשר גם שימוש אינטנסיבי ויעיל יותר בקרקע. באשר למגורים, התדריך מציע לשלב בהם בעיקר מעונות יום, גני ילדים ומועדונים לקשיש.

בתכנית האב נבחן המענה הפוטנציאלי למוסדות הקטנים ברמה המתחמית וברמה העירונית, בהתבסס על היצע השטחים המוצע והפנוי בכל אחד מהמתחמים. כך למשל, במתחמים בהם ההיצע גבוה מהביקוש, ניתן לספק מענה עבור חוסרים של מתחמים סמוכים או מענה למוסדות ציבור קטנים רובעיים/עירוניים (כמו למשל מעון יום של החינוך המיוחד). בנוסף, ניתן לשלב מוסדות קטנים מתחמיים בעירוב שימושים, ולאפשר הקצאת שטח ייעודית עבור מוסדות אחרים.

פרוגרמה לצרכי ציבור

הפרוגרמה נערכה על פי שלושה מרחבי ייחוס: מתחמי, רובעי ועירוני. בכל אחת מהמרחבים ניתנה התייחסות לביקוש לצרכי ציבור הרלוונטיים לו בהתאם לעקרונות המנחים של התדריך לצרכי ציבור של מנהל התכנון ובהתאם להנחות יסוד שנקבעו בתהליך העבודה.

להלן פירוט תהליך העבודה המפורט של הקצאת השטחים בעיר (לפריסת שטחי הציבור במצב המוצע ראה פרק "שטחי ציבור ושטחים פתוחים מוצעים בתכנית האב"):

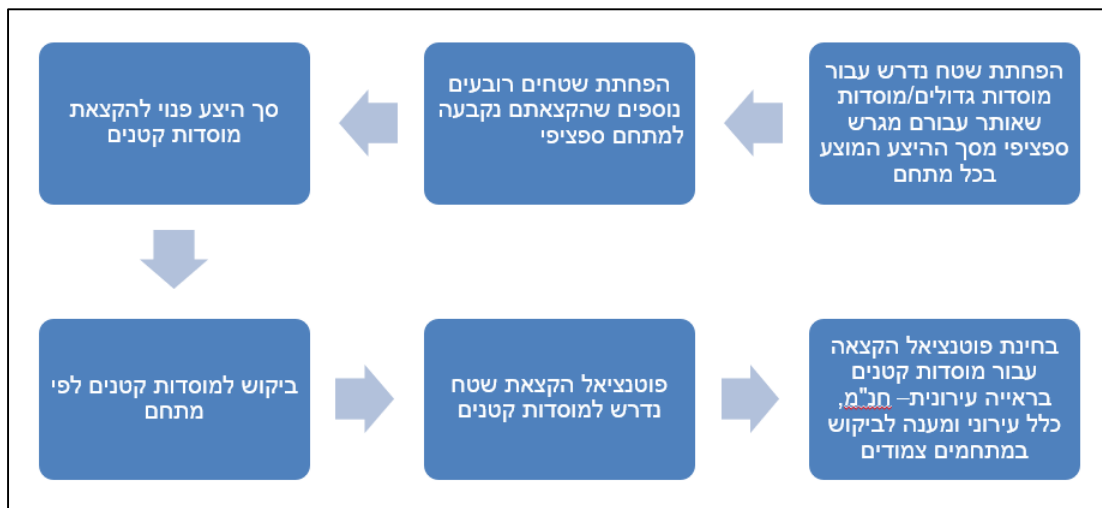
(1) הקצאת מגרשים ייעודים עבור מוסדות גדולים ובהם: בתי ספר יסודיים ועל יסודיים של החינוך המיוחד והחינוך הרגיל, מגרשי ספורט ונופש ושירותי חירום. הפחתת שטח המגרש הנדרש מסך השטח המוצע במתחם הספציפי.

(2) הפחתת השטח הנדרש עבור מוסדות רובעים שהוקצה להם מגרש ייעודי מסך השטח המוצע הפנוי ובהם מתנ"סים.

(3) בחינת פוטנציאל הקצאת שטח נדרש למוסדות קטנים ברמה המתחמית על ידי התייחסות לסך הביקוש למוסדות קטנים אל מול סך הייצע הפנוי הנותר בכל מתחם.

(4) התייחסות לשטח הנדרש עבור מוסדות קטנים נוספים שחושבו כחלק מהפרוגרמה הכלל עירונית או הרובעית והם מעונות יום וגני ילדים לחינוך המיוחד ושטחי ציבור כלל עירוניים שלא ניתנה להם הקצאה ייעודית. בהינתן מצב ובו היצע השטחים המאושר לא מספק מענה עבור סך הביקוש לשטחים אלו, יוצע לשלב חלק מהמוסדות הקטנים בעירוב שימושים כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר, בהתאם להמלצות התדריך.

להלן סקיצה של תהליך העבודה:



רוב מוסדות הספורט והמוסדות הכלל עירוניים עתירי השטח מוקמו בפאתי השכונות או במוסדות חינוך / קהילה גדולים על מנת למנוע מטריד לתושבים (שטחי חנייה, עומסי תנועה וכיו"ב) ועל מנת ליהנות מיתרונות לגדול וניצול משאבים משותף (חנייה למועסקים ותלמידים בתיכון במהלך היום וחנייה למשתתפים בפעילות הספורט אחר הצהריים).

חינוך מיוחד

החינוך המיוחד מצריך ספי כניסה גבוהים ומתבסס לרוב על מערך הסעות כלל עירוני ואף לעיתים אזורי. בשל כך, צרכי החינוך המיוחד נבחנו בראייה כלל עירונית. מוסדות אלו לרב קטנים יותר בהשוואה למוסדות החינוך הרגיל, כאשר מספר התלמידים הממוצע לכיתה נמוך באופן משמעותי בהשוואה לחינוך הרגיל.

הנחות עבודה:

1. צרכי החינוך מיוחד, לרבות מעונות יום וגני ילדים, נבחנו בראייה כלל עירונית. בכך ניתן לעבור ספי כניסה גבוהים יותר וכן ההקצאה של המוסדות הקטנים יותר יעילה יותר בשל יתרונות לגודל.
2. שיעור ההשתתפות של החינוך המיוחד מהווה 2% מכל קבוצת גיל.
3. בתי ספר יסודיים בחינוך המיוחד יספקו מענה לגילאי 6-12 ובתי ספר על יסודיים יספקו מענה לגילאי 12-21.
4. למבני בתי הספר יוקצה מגרש ציבורי ייעודי, בהתאם להמלצות התדריך.

פירוט המענה המוצע	שטח (דונם)	מספר כיתות תקני	מספר כיתות נדרש	מוסד
ניתן להקצות מוסדות אלו בשטחים ייעודיים או במגרש סחיר או ציבורי ברחבי העיר.	3.5	9	9	מעונות יום חנ"מ
ההקצאה תיעשה על פי מדיניות העירייה בפריסת גנים ומעונות של החינוך הרגיל והחינוך המיוחד (שילוב, הפרדה, וכיו"ב). פירוט נוסף בפרק של הפרוגרמה המתחמית.	3.5	9	9	גני ילדים חנ"מ
10 כיתות במגרש 3P6, מתחם 3 6 כיתות במגרש 12P1, מתחם 12	4.8	16	15	יסודי חנ"מ
12 כיתות במגרש 12P3, מתחם 12 12 כיתות ב- P16 ו-P17, מתחם 3	6.6	24	22	על יסודי חנ"מ

ספורט ונופש

הפעילות הספורטיבית מתקיימת במספר דרכים: כפעילות במוסדות החינוך כחלק מתכנית הלימודים, כפעילות מאורגנת וכפעילות פנאי ונופש.

הנחות עבודה:

1. צרכי הספורט והנופש נבחנו בראייה כלל עירונית.
2. ההקצאה נעשתה תוך התייחסות לקרבה המידית של העיר לים ופוטנציאל פיתוח חלק מצרכי הספורט והנופש בבתי המלון, כמו למשל בריכות שחייה.
3. חלק ממתקני הספורט והנופש יוקצו במוסדות חינוך וקהילה גדולים או כחלק מהמרחב הציבורי הפתוח. מגרשי הכדורגל ימוקמו ככל שניתן בפריסה רחבה בעיר תוך עירוב שימושים בתוך מבני ציבור / מוסדות קהילה / שטחים פתוחים.

מתקנים	כמות ע"פ תדריך ל-78 אלף נפש	כמות מוצעת בעיר בהקצאה ייעודית של שטח חום	פירוט המענה המוצע
אצטדיון קטן	1	1	מתוכנן במתחם 8, כחלק ממגרש 8P4
מגרשי כדורגל	3	3	שילוב המגרשים בתוך מוסדות החינוך הגדולים ופרט בעל יסודי רבין במתחם 10 במגרש 10P1. מגרש כדורגל ושני מגרשי מיני כדורגל בפארק הצפוני במתחם 9.
בריכת שחייה	3	1	כתוצאה מהקרבה לים ופוטנציאל פיתוח הנושא בבתי מלון מוצע כי רק בריכת שחיה אחת תהיה על שטח ציבורי (במתחם 13) והשאר בבתי המלון או בשטח סחיר.
מגרשי טניס	2 מקבצים של 4 מגרשים	2 מקבצים של 4 מגרשים	מקבץ אחד בפארק הצפוני במתחם 9 ומקבץ נוסף בצמידות למתנ"ס רובעי במתחם 6 במגרש 6P4
מגרשי ספורט	בהתאם להחלטת הרשות המקומית	תכנית הפארק הצפוני במתחם 9, בשילוב עם האצטדיון, נותנת מענה למרבית השימושים המוצעים במסגרת ההקצאה הנדרשת. יש בתכנית זו מגוון שימושים מוצעים כגון מגרש מיני אופניים לילדים, מגרשי קט-רגל ועוד.	מגרש משולב, מגרש כדורסל, בור קפיצה לרוחק, מתקן קפיצה לגובה, מסלול ריצה
כלל עירוני			מיני פיץ', פטנק, משטח גלגליות, סקייט פארק, קט-רגל.
	בהתאם להחלטת הרשות המקומית	תכנית הפארק הצפוני במתחם 9, בשילוב עם האצטדיון, נותנת מענה למרבית השימושים המוצעים במסגרת ההקצאה הנדרשת.	
	בהתאם להחלטת הרשות המקומית	תכנית רצועת החוף בהליכי תכנון ומציעה מגוון מתקנים של ספורט ונופש בהקשר של חוף הים עבור תושבי העיר, המרחב והמבקרים בחוף.	

רווחה

שירותי הרווחה במטרתם לסייע לקבוצות האוכלוסייה השונות הן מבחינה כלכלית והן מבחינה סיעודית.
הנחות עבודה:

- שיעור ההשתתפות של התושבים נקבע על פי המלצות התדריך.
- שיעור בני 70+ ביישוב בשנת היעד יהיה דומה למוצע הארצי כיום ויעמוד על כ-10%. זאת בשל תהליכי התחדשות עירונית וכניסתה של אוכלוסייה צעירה לעיר.

פירוט המענה המוצע	מספר מוסדות וגודלם	מספר משתתפים	מוסד
הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר ברובע מרכז ו/או דרום. כ-550 מ"ר למרכז קטן בתוספת חצר או מרפסת וכ-770 מ"ר למרכז גדול.	מרכז יום גדול או שניים בינוניים.	105	מרכז יום לקשיש מוגבלים
הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר ברובע מרכז או דרום. כ-260 מ"ר למרכז קטן בתוספת חצי או מרפסת.	מרכז יום קטן	12	מרכז יום לקשיש תשושים
מטה כחלק מבניין הרשות ברובע מרכז והקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר ברובע צפון ודרום. 430 מ"ר עבור מטה וכ-320 מ"ר עבור שלוחה בנוסף למטה.	מטה ושתי שלוחות	אוכלוסיות מטופלות על ידי לשכת הרווחה	מחלקה לשירותים חברתיים

שירותי חירום והצלה

מערך שירותי החירום וההצלה מורכב משלושה גופים עיקריים: משטרה, מגן דוד אדום וכיבוי אש. בשל קרבתה המידית של העיר לערים גדולות נוספות במרחב הקריות וכן למטרופולין חיפה, מוצע כי חלק משירותים אלו יקבלו מענה בראייה מרחבית. שירותי החירום וההצלה נדרשים ליכולת תגובה מהירה, ובהתאם לנגישות גבוהה לצירי תנועה, תוך שמירה על מרחק סביר מאזורי מגורים על מנת לא להוות מטרד לתושבי העיר.

הנחות עבודה:

- שירותי החירום וההצלה ייבחנו בראייה כלל עירונית ובראייה מרחבית. כיום המענה ניתן על ידי מוסדות הפרוסים במרחב הקריות. בתכנית זו מוצע לשפר את רמת השירות ולמקם גם תחנת משטרה ותחנת מגן דוד אדום בעיר.
- צרכים אלו ימוקמו בסמיכות לצירים ראשיים ככל שניתן.
- שירותי החירום ימוקמו בסמוך זה לזה במרחב על מנת לאפשר להם ליהנות מיתרונות לגודל (שיתוף שטחי חניה וכדומה), ובכך להקצאת קרקע יעילה.

פירוט המענה המוצע	שטח	צורך וגודל מתקן	מוסד
מתחם 9, בשטח הייעודי לכך בפארק הצפוני ובסמוך למחסני הרשות	2.5-3 דונם	תחנה קטנה	משטרה
מתחם 9, בשטח הייעודי לכך בפארק הצפוני ובסמוך למחסני הרשות	2 דונם	תחנה בינונית	מגן דוד אדום
הישענות על שירותים מרחביים	5 דונם	תחנה גדולה	כיבוי אש

רזרבה כלל עירונית

שירותים כלל עירוניים הם שירותים לכלל תושבי היישוב ומהווים גם מוקדי מפגש ופעילות של התושבים. השטח לצרכים כלל עירוניים נקבע על פי מפתח של 0.8 לתושב בראייה עירונית ולצורך תכנון מתארי.

עבור כ-78 אלף תושבים יש צורך בהקצאה של 62 דונם לצרכים כללים עירוניים, מזה כ-4 דונם למוסדות רווחה כלל עירוניים. ככל שניתן, מוצע כי שטחים אלו יהיו לכל הפחות בשטח של כ-0.5 דונם בפריסה פרופורציונאלית לפריסת האוכלוסייה בעיר.

כחלק משטחי הרזרבה נכללים:

- (1) בניין העירייה החדש במרכז העיר בשטח של 5.5 דונם
- (2) מחסנים ומתקנים לוגיסטיים של הרשות בפארק הצפוני בשטח של כ-2 דונם
- (3) קונסרבטוריון בתהליך הקמה במרכז העיר – 6.2 דונם
- (4) ספרייה עירונית ומרכזים קהילתיים במרכז העיר – 3.6 דונם
- (5) דיור מוגן בסמוך לים במתחם 6 – 8.6 דונם
- (6) דיור מוגן בסמוך לים במתחם 2 – 6.5 דונם
- (7) מוסדות של החינוך ימי ומוסדות ציבור ברצועת החוף – 4 דונם

הרשימה לעיל מכילה מוסדות ושימושים ספציפיים בראייה כלל עירונית אשר מסתכמת לכ-36.5 דונם. מוצע גם ששטח הספרייה הישנה, אשר מיועד לעבור תהליך של שימור, ישמש כמוסד ציבורי. שאר הצרכים, ששטחם הכולל נאמד בכ-25.5 דונם, והמיקומים שלהם יקבעו במסגרת מדיניות העירייה ועל פי הצרכים בפועל. הקצאתם תהיה במגרשים קטנים יותר או בהקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר, על פי החלטת העירייה (ראה תת פרק – סיכום פרוגרמה לפי מתחמים).

פרוגרמה רובעית

בפרוגרמה זו נכללו שירותי ציבור רלוונטיים לכלל האוכלוסייה אך כאלו הדורשים קרבה יחסית למקום המגורים של התושבים בעיר. על פי רב, צרכים אלו נדרשים לספי כניסה גבוהים ביחס לקיים ברמת המתחם הבודד. במקרים אחרים היקף אוכלוסייה נרחב יותר מאפשר היקף שירותים גדול יותר ויתרונות לגודל במיקום והקצאת שטח (כמו למשל מתנ"ס בינוני לעומת מתנ"ס קהילתי קטן). בין שירותים אלו נכללים שירותי דת, בריאות, קהילה וחברה ומוסדות על יסודיים.

יש לציין כי במקרים בהם מוצעת הקצאת שטחים ברובע מסוים (כמו למשל באשר לפריסת בתי כנסת) יש לבחון זאת על בסיס תכנון מפורט וביחס להקצאת שטחים ייעודים לצרכים אחרים באותו מתחם.

שירותי דת

הנחות עבודה :

3. בכל רובע יהיה לכל הפחות בית כנסת אחד גדול במגרש ציבורי ייעודי.
4. הונח אוכלוסייה חילונית ומעורבת, כאשר שיעור ההשתתפות של הגברים עומד על כ-25% ושיעור השתתפות של הנשים עומד על כ-10%, בהתאם להמלצות התדריך.
5. על מנת לתרגם את השטח הבנוי לבתי כנסת הונחה הנחה ראשונית של כ-400 מ"ר בנוי עבור בית כנסת בינוני.
6. על פי התדריך, עדיפות כי במרקם בנוי לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי לבתי כנסת. ביישוב עירוני ובמתחם חדש מוצע כי ל-50% בלבד מבתי הכנסת יוקצה מגרש ציבורי ייעודי בעירוב שימושים עם מוסדות ציבור נוספים. תכנית האב מבקשת לאמץ המלצה זו, ולהקצות מענה במגרש ייעודי לכ-50% מהביקוש.
7. הקצאת השטח המומלצת לבית כנסת על פי התדריך היא 0.5 דונם לבית כנסת קטן ובינוני ו-1 דונם לבית כנסת גדול או בית כנסת רובעי. תוספת של כ-0.5 דונם עבור מקווה ובו בין בור טבילה אחד לבין ארבעה בורות טבילה. סה"כ שטח לבית כנסת גדול רובעי ובו מקווה הוא 1.5 דונם. כל בית כנסת נוסף חושב על פי מפתח של 0.5 דונם.
8. מוצע למקם את בתי הכנסת במרחב הליכה של כ-750 מטר ממגרשי מגורים רלוונטיים.

רובע	ביקוש לבתי כנסת ומקוואות והקצאה מוצעת	הקצאת שטח לכל הרובע	פריסה מוצעת – הקצאה לפי מתחם בכל אחד מהרובעים
צפון	ביקוש לכ-1,770 מ"ר בנוי ובור טבילה אחד. 5 בתי כנסת, מזה 3 בשטח ייעודי: בית כנסת רובעי ומקווה ושני בתי כנסת בינוניים נוספים	2.5 דונם	פריסה בהתאם למדיניות הרשות בהתאם לתכנון מפורט
מרכז	ביקוש לכ-3,360 מ"ר בנוי ושני בורות טבילה. 8-9 בתי כנסת, מזה 4 בשטח ייעודי: בית כנסת רובעי ומקווה ושלושה בתי כנסת בינוניים נוספים	3 דונם	פריסה בהתאם למדיניות הרשות בהתאם לתכנון מפורט
דרום	ביקוש לכ-3,230 מ"ר בנוי ושני בורות טבילה. 8 בתי כנסת מזה 4 בשטח ייעודי: בית כנסת רובעי ומקווה ושלושה בתי כנסת בינוניים נוספים	3 דונם	פריסה בהתאם למדיניות הרשות בהתאם לתכנון מפורט


קהילה וחברה

שירותי ציבור בתחום העשרה והפנאי ובתחום החינוך הבלתי הפורמאלי. שירותים אלו ניתנים עבור כלל האוכלוסייה ועבור הילדים והנוער בפרט.

הנחות עבודה:

1. בכל רובע יהיה מתנ"ס קהילתי שיוקצה במגרש ייעודי.
2. ברובע מרכז יהיה מתנ"ס קהילתי גדול יותר המספק מענה נרחב לכלל תושבי העיר ומהווה חלק ממכלול מוסדות תרבות באזור זה (קונסרבטוריון, ספרייה וכיו"ב).
3. ההקצאה נעשתה תוך התייחסות למרכזי האוכלוסייה בכל רובע ולגישות מרבית. ככל שניתן, תינתן ההקצאה בסמוך למוסדות חינוך או מוסדות קהילתיים נוספים על מנת להקטין את המעברים בין המוסדות עבור ילדים קטנים יחסית.

- בקריית ים מתנ"ס מרכזי במע"ר (מנדל) ולו מספר שלוחות – בשכונה ד' ובשכונה ג' וכן קונסרבטוריון במערב שכונה ד'.
- תכנית המתאר של העיר מציעה לייעד 12 ד' לארבעה מרכזים קהילתיים.
- ההמלצות הנוכחיות של תכנית האב מתייחסות לראייה רובעית, כפי שתואר לעיל. הומלץ שבכל רובע יהיה מרכז קהילתי משמעותי. במידת הצורך ניתן להוסיף אגפים קהילתיים בית-ספרים כמענה לצרכי האוכלוסייה הגדלים בקיבולת הנומינלית.
- יש בכך פוטנציאל למיצוי טוב יותר של שטחי הציבור לאורך שעות היממה.
- התדריך החדש לצורכי ציבור מציע כמה דגמי מדיניות עירונית למוסדות קהילתיים בערים גדולות ומוצע להתבסס על חלופה 2:

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">דגם מוצע לקריית ים</div> 	<p>חלופות:</p> <p>1. מרכז קהילתי גדול ובנוסף, שלוחות ושלוחות קהילתיות</p>	<p>ערים גדולות (מעל 50,000 תושבים)</p>
	<p>2. מספר מרכזים קהילתיים גדולים/בינוניים ושלוחות קהילתיות (דגם תל אביב וירושלים).</p>	
	<p>3. שילוב מלא של המרכזים הקהילתיים בבתי הספר (דגם מודיעין).</p>	
<p>המרכז הגדול כולל גם ספרייה, שירותי ספורט ולעתים אף בריכת שחייה ו/או מגרשי טניס (רצוי בשילוב או בסמיכות לבית ספר על-יסודי). השלוחות הקהילתיות בחלק מבתי הספר (על-יסודיים ויסודיים).</p>	<p>המרכזים הבינוניים/גדולים משרתים במקביל את רובעי העיר. השלוחות הקהילתיות ממוקמות בבתי הספר בהתאמה לגודל האוכלוסייה.</p>	<p>ללא הקצאת קרקע ייעודית למרכז גדול. השלוחות/המרכזים הקהילתיים בבתי הספר (על-יסודיים ויסודיים).</p>

מועדון לקשישים ביקוש והקצאה	מועדוני נוער ותנועות נוער ביקוש והקצאה	מרכז תרבות וקהילה ביקוש והקצאה	רובע
מועדון אחד הקצאת שטח בנוי של כ-300 מ"ר במגרש ציבורי או סחיר	שני מרכזים בינוניים. הקצאת שטח בנוי של כ-400 מ"ר במגרש ציבורי/ סחיר. הקצאה במקלטים העירוניים	מרכז קטן 3 דונם במגרש 12P1 במתחם 12	צפון
שני מועדונים הקצאת שטח בנוי של כ-300 מ"ר במגרש ציבורי או סחיר. כיום שטח ייעודי במגרש 7P4 במתחם 7	שני מרכזים בינוניים ואחד גדול הקצאת שטח בנוי של כ-400 מ"ר למועדון בינוני וכ- 600 מ"ר למועדון גדול במגרש ציבורי/סחיר. הקצאה במקלטים העירוניים	מרכז בינוני 3 דונם במגרש 6P4 במתחם 6	מרכז
שני מועדונים הקצאת שטח בנוי של כ-300 מ"ר במגרש ציבורי או סחיר כיום שטח ייעודי במתחם 3 במגרש 3P19	שני מרכזים בינוניים ואחד גדול הקצאת שטח בנוי של כ-400 מ"ר למועדון בינוני וכ- 600 מ"ר למועדון גדול במגרש ציבורי/סחיר. הקצאה במקלטים העירוניים	מרכז בינוני המהווה מתנ"ס מרכזי כ-4 דונם במרכז הקיים	דרום

מוסדות בריאות

מתן שירותי הבריאות, על פי חוק, יבוצע בפועל באמצעות קופות החולים. משכך, המלצת התדריך היא לשלב את המרפאות במגרשים סחירים או במוסדות ציבוריים אחרים.

שירותי הבריאות נחלקים לשני תחומים:

- (1) שירותי רפואה מונעת, הניתנים בעיקר באמצעות התחנות לבריאות משפחה.
- (2) שירותי הרפואה הטיפולית, הניתנים בעיקר באמצעות מרפאות שכונתיות, מקצועיות, בתי חולים ותחנות מגן דוד אדום.

כיום ישנם מספר מוסדות בריאות על שטחים חומים רלוונטיים. מוצע כי במסגרת תהליכי התחדשות עירונית וגידול אוכלוסיית העיר, יועתקו מוסדות אלו למגרש ציבורי אחר או מגרש סחיר, בהתאם להמלצות התדריך.

רובע	תחנה לבריאות המשפחה - ביקוש	תחנה לבריאות המשפחה - הקצאה	מרפאה שכונתית - ביקוש	מרפאה שכונתית - הקצאה
צפון	סך הכל ביקוש לכ-5 אחיות: מוצע הקצאה של תחנה קטנה ותחנה בינונית	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: 150 מ"ר לתחנה קטנה ו-200 מ"ר לתחנה בינונית	סך הכל ביקוש לכ-1,640 מ"ר עבור מרפאות שכונתיות. בין 6 מרפאות קטנות ל-2 מרפאות גדולות	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: כ-250 מ"ר לתחנה קטנה וכ-750 מ"ר לתחנה גדולה
מרכז	סך הכל ביקוש לכ-10 אחיות: בין 5 תחנות קטנות לשתי תחנות גדולות ואחת קטנה	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: 150 מ"ר לתחנה קטנה, 200 מ"ר לתחנה בינונית ו-250 מ"ר לתחנה גדולה	סך הכל ביקוש לכ-3,120 מ"ר עבור מרפאות שכונתיות. בין 11 מרפאות קטנות לכ-3 מרפאות גדולות ואחת קטנה.	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: כ-250 מ"ר לתחנה קטנה, כ-400 מ"ר למרפאה בינונית וכ-750 מ"ר לתחנה גדולה
דרום	סך הכל ביקוש לכ-10 אחיות: בין 5 תחנות קטנות לשתי תחנות גדולות ואחת קטנה	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: 150 מ"ר לתחנה קטנה, 200 מ"ר לתחנה בינונית ו-250 מ"ר לתחנה גדולה	סך הכל ביקוש לכ-3,000 מ"ר עבור מרפאות שכונתיות. בין 10 מרפאות קטנות לכ-3 מרפאות גדולות	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר: כ-250 מ"ר לתחנה קטנה, כ-400 מ"ר למרפאה בינונית וכ-750 מ"ר לתחנה גדולה

מוסדות חינוך על יסודיים

הנחות עבודה :

1. חינוך על יסודי נבחן בראייה כלל עירונית.
2. המענה המוצע מתבסס ככל הניתן על החלוקה הרובעית, כך שבכל רובע מוצעת קריית חינוך על יסודית אחת.
3. מספר הילדים לכיתה – 27 בהתאם להמלצות התדריך.
4. ההקצאה לחינוך הרגיל הינה ל-100% מהשנתון שמוצע בתדריך (כלומר 2% של החינוך המיוחד הינם בנוסף ולא כחלק מהקצאה זו, וסך ההקצאה היא ל-102% מהשנתון).
5. סך הביקוש נגזר מהקיבולת הפוטנציאלית של האוכלוסייה ועומד על **276 כיתות לכל העיר**.
6. ההקצאה נערכה על פי גדלי בתי ספר על יסודיים תקינים ככל שניתן. במקרים מסוימים מוצע לפצל לחטיבות ביניים ותיכונים נפרדים (מסגרות 3 שנתיות).
7. גודל כיתת בית ספר על יסודי במרקם בנוי הוא 0.4 דונם, בהתאם להמלצות התדריך.

סה"כ נדרשות 276 כיתות על יסודי לכל העיר על פי הקיבולת האפשרית של תכנית זו. כיום ישנן 76 כיתות על יסודי בשני מוסדות - בית ספר רבין ורודמן. נדרשת תוספת של 200 כיתות על יסודי על מנת לספק מענה לקיבולת זו. **ההסבר לתוספת הנדרשת, שהינה כל כך משמעותית אל מול הקיים היום וביחס לגידול האוכלוסייה החזוי, מתבסס על הנחות העבודה לגבי שינוי תמהיל האוכלוסייה הקיים ותהליך של הגדלת היקף הילדים בעיר גם בשכונות הקיימות היום.**

במסגרת עקרונות תכנית האב למרכז העיר, ועל פי מדיניות העירייה, מוצע לתת דגש לפיתוח אורבאני ככל הניתן על קו החוף. כחלק מתהליך זה הוחלט להעתיק חלק ממוסדות החינוך שממוקמים על קו המים, ופרט אלו במרכז העיר, שכן מוסדות אלו עתירי שטח ואינם מנוצלים בצורה יעילה. זאת על בסיס ההנחה כי בסמוך לקו החוף משתלבים טוב יותר מוסדות ציבור הפתוחים לכל הציבור במשך כל שעות היממה על מנת למנף בצורה הטובה ביותר את משאב הים.

על קו החוף כיום בית ספר על יסודי ממלכתי דתי המכונה לוינסון, ובו 12 כיתות ובית ספר על יסודי נוסף שהוחלט לא להעבירו (מפת"ן אופק). הנחת העבודה היא כי בית הספר לוינסון משרת בעיקרו את תושבי העיר, ובמובן זה המענה עבורו יינתן במסגרת הקצאת מוסדות על יסודיים ברחבי העיר. המענה המוצע עבורו הוא במוסד קיים כיום במתחם 8 במגרש 8P8, וזאת על מנת לאפשר מענה מידי לצרכים אלו.

להלן הביקוש לכיתות על יסודי לפי מתחם והצעת תכנית האב להקצאת מוסדות אלו ברחבי העיר (למפוי של בתי הספר על יסודיים המוצעים בתכנית האב ראה פרק "שטחי ציבור ושטחים פתוחים מוצעים בתכנית האב"):

בתי ספר על יסודיים						שם מתחם	מתחם
הערות	מגרש	שטח (דונם)	הקצאת כיתות מוצעת	כיתות קיימות	כיתות דרושות		
				-	-	רצועת החוף	1
				-	27	קריית ים א	2
שצ"פ צמוד ישמש גם כרחבת בית הספר	3P18 3P19	12	30	-	47	קריית ים ב	3
כחלק מחט"ב רודמן. מגרש יוקצה במסגרת תכנית האב	4P6	24	30+30	18	33	מרכז העיר	4
				-	45	אג"ש-עמידר	5
יש להקצות שטח כך שישמר המעבר הרציף המחבר בין מוזרח המתחם למערב המתחם.	6P2	12	30	-	-	קמפוס סולד	6
ביה"ס מפתן אופק הקיים. שצ"פ צמוד ישמש גם כרחבת בית ספר. מתחמי מגורים בתהליכי התחדשות יספקו מענה להקצאה תקנית	6P1	7.2	18	12			
		-	-	-	26	קריית ים ג	7
מצריך שינוי ייעוד והצרחה של שצ"פ צמודים על מנת לאפשר הקצאה תקנית	8P8	9.6	24	-	19	אלמוגים	8
				-	-	פארק צפוני	9
ביה"ס על יסודי רבין ובסמוך לו מגרש כדורגל	10P1	36	48+42	58	27	פסגות ים	10
				-	13	אצטדיון	11
				-	25	קריית ים ד	12
בטווח ארוך – העתקה בית ספר יסודי לשטח סמוך כחלק מתהליכי התחדשות בשכונה והישענות על משאבים משותפים	13P2	9.6	24	-	14	סביוני ים	13
		110	276	76	276		סה"כ

ביקוש ומענה לפי רובע

בבחינה של הביקוש וההיצע בכל רובע נראה כי לכל הפחות ניתן מענה לכ-85% מהתושבים בכל אחד מהרובעים כאשר רובע מרכז, הנמצא בין שני הרובעים האחרים, מספק מענה לחוסרים של שאר הרובעים.

רובע	ביקוש לכיתות	מענה לכיתות	שיעור מענה ברובע	הקצאת שטח (דונם)
צפון	58	48	83%	19.2
מרכז	111	138	124%	55.2
דרום	107	90	84%	36

פרוגרמה מתחמית

הפרוגרמה המתחמית כוללת את מוסדות הציבוריים הדורשים קרבה מיידית למקום המגורים של המשתמשים ובהם מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר יסודיים. המענה יינתן בשכונת המגורים, ובמרחקי הליכה סבירים על פי המלצות התנדיך. במצב ובו המענה יהיה חלקי בלבד, ייבחן מתן מענה בשכונות הסמוכות ככל שניתן על מנת להקל על המשתמשים במוסדות אלו.

בתי ספר יסודיים

הנחות עבודה:

1. מענה מקיף ככל שניתן לתושבי השכונה, וברדיוס הליכה של עד כ-750 מטר ממקום המגורים של התלמידים.
2. במקרים בהם עולה צורך, ובפרט במתחמים של התחדשות עירונית, מענה יינתן גם במתחמים הסמוכים תוך הקפדה על מתן מענה ברדיוס הליכה הולם.
3. מספר הילדים לכיתה – 27 בהתאם להמלצות התדריך.
4. ההקצאה לחינוך הרגיל הינה ל-100% מהשנתון שמוצע בתדריך (כלומר 2% של החינוך המיוחד הנם בנוסף ולא כחלק מהקצאה זו, וסך ההקצאה היא ל-102% מהשנתון).
5. סך הביקוש הנגזר מהקיבולת האפשרית של האוכלוסייה ועומד על **276 כיתות לכל העיר**.
6. שטח כיתת בית ספר יסודי במרקם בנוי היא 0.3 דונם, בהתאם להמלצות התדריך.
7. ככל שניתן, ההקצאה נערכה על פי גדלי בתי ספר יסודיים תקינים מבחינת מספר הכיתות במוסד.

סה"כ נדרשות 276 כיתות יסודי ועל יסודי לכל היישוב על פי הקיבולת שמאפשרת תכנית זו. כיום ישנן 88 כיתות יסודי. נדרשת תוספת של 214 כיתות יסודי על מנת לספק מענה לקיבולת זו. **ההסבר לתוספת הנדרשת, שהינה כל כך משמעותית אל מול הקיים היום וביחס לגידול האוכלוסייה החזוי, מתבסס על הנחות העבודה לגבי שינוי תמהיל האוכלוסייה הקיים ותהליך של הגדלת היקף האוכלוסייה הצעירה בעיר גם בשכונות הקיימות היום.**

בדומה למוסדות על יסודיים שעל קו החוף, מוצע להעתיק את מוסדות החינוך היסודי הנמצאים באזור זה, ולאפשר ניצול טוב יותר ויעיל יותר של השטח. על קו החוף כיום שני בתי ספר יסודיים שהוחלט להעתיק אותם למיקום אחר בעיר – בית ספר יסודי בראשית של הזרם החרדי ובו 6 כיתות ובית ספר יסודי אור אבנר של הזרם החרדי ובו 12 כיתות.

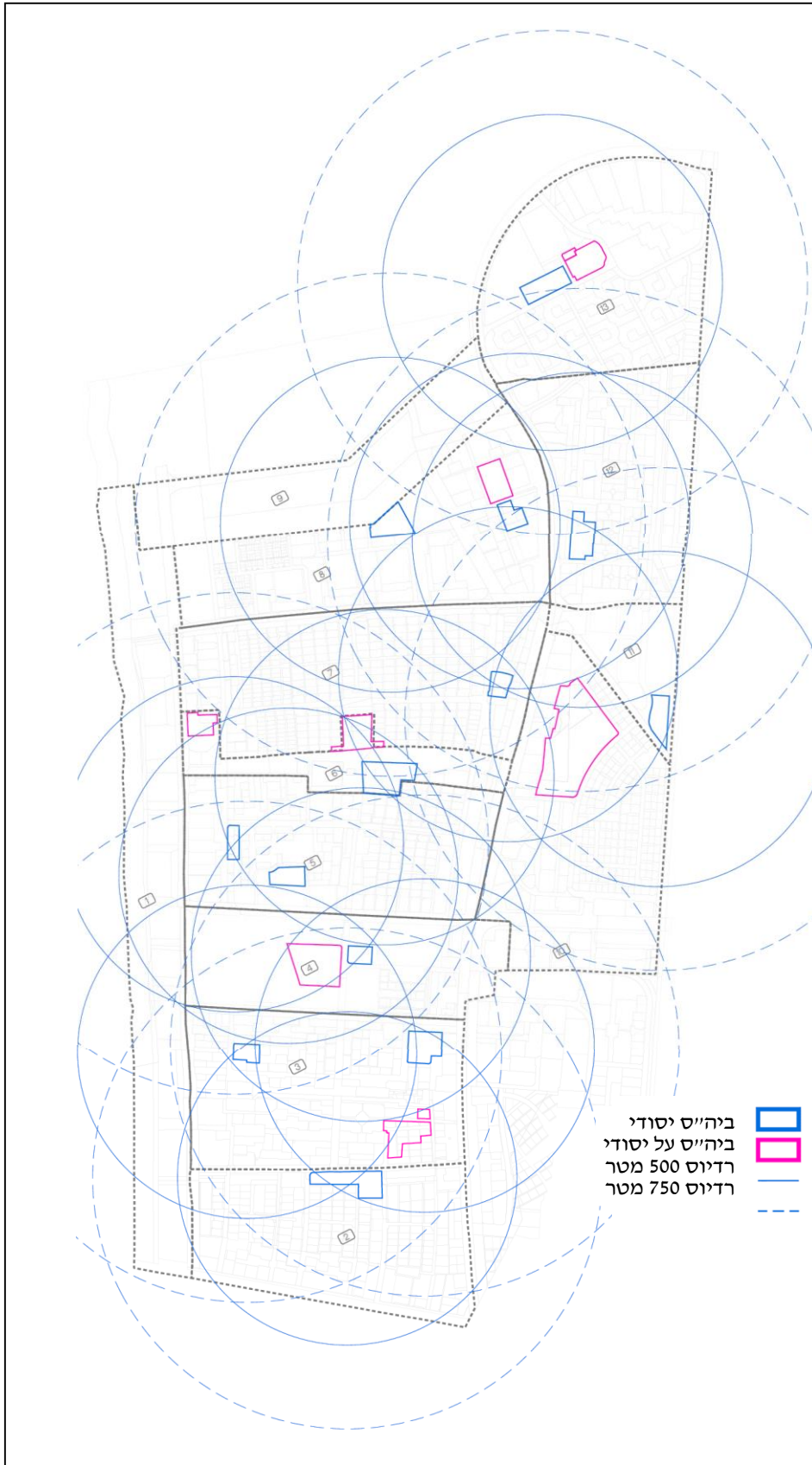
הנחת העבודה היא כי בתי ספר אלו משרתים בעיקרם את תושבי העיר, ובמובן זה המענה עבורם יינתן במסגרת הקצאת מוסדות החינוך היסודיים ברחבי העיר. המענה המוצע עבורם הוא במוסד קיים כיום במתחם 8, וזאת על מנת לאפשר מענה מידי לצרכים אלו. במסגרת ההקצאה נלקחה הנחה שמרנית יותר, המאפשרת גמישות גדולה יותר, לפיה הקצאת השטח לכיתה הינה גדולה יותר בהשוואה לזרם החרדי ודומה לזו הקיימת בזרם החילוני-דתי.

להלן הביקוש לכיתות יסודי לפי מתחם והצעת תכנית האב להקצאת מוסדות אלו ברחבי העיר (למיפוי של בתי הספר היסודיים המוצעים בתכנית האב ראה פרק "שטחי ציבור ושטחים פתוחים מוצעים בתכנית האב" או מיפוי בתי הספר על פי רדיוס, כפי שמופיע בעמוד בהמשך):

בתי ספר יסודיים						שם מתחם	מתחם
הערות	מגרש	שטח (דונם)	הקצאת כיתות מוצעת	כיתות קיימות	כיתות דרושות		
-		-	-	-	-	רצועת החוף	1
ביה"ס אורים	2P5	10.8	18+18 או 36	15	27	קריית ים א	2
ביה"ס עלומים	3P15	9	12+18 או 30	26	47	קריית ים ב	3
כחלק ממתחם שפירא - פיננסי בינוי מסומן במגרש 3P7		5.4	18				
כחלק מתכנית אב של מרכז העיר - מתחם צבא קבע מסומן במגרש 4P7		3.6	12	ל.ר	33	מרכז העיר	4
כחלק מתכנית אב של מרכז העיר חלק מהמענה יינתן במתחם 5 מתחם צה"ל מסומן במגרש 5P6		5.4	18	-	45	אג"ש - עמידר	5
כחלק ממתחם יוספטל - פיננסי ובינוי מסומן במגרש 5P5		3.6	12				
ביה"ס אמירים. יש להקצות כך שלא יהווה חסם לרציפות המתחם	6P3 6PG	14.4	24+24	14	-	קמפוס סולד	6
כחלק ממתחם שדרות ירושלים - פיננסי בינוי מסומן במגרש 7P5		3.6	12		26	קריית ים ג	7
ביה"ס אלמוגים	8P3	5.4	18	17	19	אלמוגים	8
מצריך שינוי ייעוד והצרחה של שצ"פ צמודים על מנת לאפשר הקצאה תקנית	8P7	5.4	18				
-	-	-	-	-	-	פארק צפוני	9
-	-	-	-	-	27	פסגות ים	10
ביה"ס חדש	11P2	5.4	18	-	13	אצטדיון	11
ביה"ס מפלסים לשעבר. בסמוך לו בית ספר על יסודי חני"מ בטווח ארוך -	12P3	5.4	18	-	25	קריית ים ד	12
ביה"ס סביוני ים שיועקת למגרש 13P1	13P1	5.4	18	16	14	סביוני ים	13
-	-	83	276	88	276		סה"כ

על פי בדיקה שנערכה על ידי צוות תכנית האב, בתי ספר יסודיים המספקים מענה למתחם אחר, או מספר מתחמים אחרים צמודים, ממוקמים במרחק הליכה המומלץ בתדריך להקצאת שטחי ציבור: "מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-750 מטר ממגרשי המגורים, בהתאם לצפיפות הבינוי באזור" (עמ' 50).

להלן מפת בתי הספר היסודיים בעיר ורדיוס הליכה של כ-500 מטר (קו כחול רציף) ו-750 מטר (קו כחול מקוקו) מכל אחד מהם:



ביקוש למעונות יום וגני ילדים

הנחות עבודה:

- מעונות יום וגני ילדים הינם מוסדות ציבור שכונתיים, שנדרש שיהיו בקרבת מקום המגורים, מוסדות ציבור רלוונטיים נוספים כמו בתי ספר יסודיים או מקום העבודה של ההורים.
- חישוב הקצאת השטח לכיתות גן בוצע לפי מפתח של אשכול גנים של 4 כיתות בשטח של 1.5 דונם וכיתות נפרדות ללא אשכול בשטח של 0.5 דונם לכיתה.
- חישוב הקצאת השטח לכיתות מעון בוצע תחת ההנחה של מענה ל-50% מהצרכים ובהתאם להנחיות התדריך. חישוב צרכי השטח בוצע לפי מפתח של 3-5 כיתות מעון בדונם אחד.

על פי הפרוגרמה, ליישוב נדרשות סה"כ 84 כיתות מעון וכ-133 כיתות גן המספקות מענה לטרום חובה וחובה.

כפי שצוין לעיל, על פי הקיבולת האפשרית של האוכלוסייה נמצא צורך בהקצאה של 9 כיתות מעון יום של החינוך המיוחד ו-9 כיתות גן של החינוך המיוחד. על פי התדריך, ההקצאה המומלצת היא מתחמים של 4 כיתות ב-5.1 דונם. עבור כל כיתה נוספת, כ-0.5 דונם. ניתן גם לשלב מוסדות אלו במסגרות מקבילות של החינוך הרגיל, כחלק ממדיניות שילוב בין ילדים.

הקצאת מוסדות מעונות יום וגני ילדים הן בחינוך הרגיל והן בחינוך המיוחד תעשה על פי מדיניות העירייה בנוגע לשילוב או הפרדה וביחס למידת הנגישות, הביקוש של האוכלוסייה וכיו"ב. יש לציין כי בתכנון מפורט בתכניות התחדשות תיידרש הקצאה יעילה יותר, על ידי שילוב חלק מכיתות המעון והגן הן של החינוך הרגיל והן של החינוך המיוחד בשטח בנוי במגרש ציבורי או שחיר, בהתאם להמלצות התדריך ולמדיניות העירייה.

להלן הביקוש לכיתות מעון וגן בחינוך הרגיל על פי מתחם והשטח הנדרש להם בהקצאה ייעודית בשטח חום:

גני ילדים (אשכול 4 גנים ב-1.5 דונם והיתר 0.5 דונם לכיתה)		מעונות אשכול של 3-5 בדונם אחד		שם מתחם	מתחם
שטח גני ילדים מעוגל (ד')	כיתות גן נדרשות מעוגל	שטח מעונות מעוגל (ד')	כיתות מעון נדרשות מעוגל		
-	-	-	-	רצועת החוף	1
5	13	2	9	שכונה א - קריית ים א	2
8.5	22	3.5	16	שכונה ב - קריית ים ב	3
6	15	3	11	מרכז העיר	4
8	21	3.5	15	אג"ש-עמידר	5
-	-	-	-	קמפוס סולד	6
4.5	12	2	9	קריית ים ג	7

גני ילדים (אשכול 4 גנים ב-1.5 דונם והיתר 0.5 דונם לכיתה)		מעונות אשכול של 3-5 בדונם אחד		שם מתחם	מתחם
שטח גני ילדים מעוגל (ד')	כיתות גן נדרשות מעוגל	שטח מעונות מעוגל (ד')	כיתות מעון נדרשות מעוגל		
3.5	9	2	6	אלמוגים	8
-	-	-	-	פארק העירוני הצפוני	9
5	13	2	9	פסגות ים	10
2.5	6	1	4	אצטדיון	11
4.5	12	2	9	קריית ים ד	12
3	7	1	5	סביוני ים	13
50.5	124	22	93		סה"כ

סיכום פרוגרמה לפי מתחמים

מטרת טבלה זו היא הערכה לגבי היקף המוסדות הקטנים אשר יצטרכו לקבל מענה בשטחים סחירים או במבני ציבור אחרים על ידי תוספת זכויות ובינוי קומפקטי ללא תוספת שטח.

H	G	F	E	D	C	B	A
אחוז אפשרי להקצאת שטח חום ייעודי	ביקוש שטח למוסדות קטנים (מעונות יום וגנים, דונם)	שטח נוסף פנוי לשימוש (דונם)	סה"כ דרוש למוסדות גדולים או למוסדות שאותר להם מגרש ספציפי (דונם)	פירוט	ביקוש לשטח עבור מוסדות גדולים/מוסדות שאותר עבורם מגרש ספציפי (דונם)	שטח מוצע בתכנית המתאר לאחר עדכון של תכניות מקודמת כיום	מתחם
G/F		E-B	אגרציה של C				
ל.ר	0	0	4	כלל עירוני - חוף הים	4	4	1
111%	7	7.8	17.3	כלל עירוני- מרכז גריאטרי, 2P1,2P2 ביה"ס אורים, 36 כיתות יסודי, 2P5	6.5 10.8	25.1	2
51%	12	6.1	33	ביה"ס עלומים 30 כיתות יסודי, 3P15 על יסודי - חינוך מיוחד, 12 כיתות - 3P17 ו-3P16 ביה"ס יסודי כחלק ממתחם פינוי בינוי שפירא, 18 כיתות יסודי ביה"ס יסודי חנ"מ, 10 כיתות, 3P6 על יסודי ובו 30 כיתות, 3P19	9 4 5.4 3 12	39.5	3
43%	9	3.9	40	ביה"ס יסודי כחלק מתכנית אב של מרכז העיר, שכונת צבא קבע, 12 כיתות יסודי ביה"ס על יסודי בתכנית אב למרכז העיר רודמן, 60 כיתות כלל עירוני - ספרייה ומרכז קהילתי	3.6 17 3.6	43.9 (השלמה של 9 דונם נוספים במתחם 5. סה"כ היצע של 53 דונם)	4

H	G	F	E	D	C	B	A
אחוז אפשרי להקצאת שטח חום ייעודי	ביקוש שטח למוסדות קטנים (מעונות יום וגנים, דונם)	שטח נוסף פנוי (לשימוש (דונם)	סה"כ דרוש למוסדות גדולים או למוסדות שאותר להם מגרש ספציפי (דונם)	פירוט	ביקוש לשטח עבור מוסדות גדולים/מוסדות שאותר עבורם מגרש ספציפי (דונם)	שטח מוצע בתכנית המתאר לאחר עדכון של תכניות מקודמת כיום	מתחם
G/F		E-B	אגרגציה של C				
				כלל עירוני - בית העירייה החדשה	5.6		
				כלל עירוני - קונסרבטוריון	6.2		
				מתנ"ס מרכזי	4		
91%	11.5	10.5	9	ביה"ס יסודי כחלק ממתחם פינוי בינוי, שכונת צה"ל 18 כיתות יסודי	5.4	19.5	5
				ביה"ס יסודי כחלק ממתחם פינוי בינוי, שכונת יוספטל 12 כיתות יסודי	3.6		
				ביה"ס אמירים 48 כיתות יסודי, 6P3	14.4		
				ביה"ס על יסודי מפתן, 18 כיתות- 6P1	7.2		
ל.ר	0	13	47.2	כלל עירוני - דיור מוגן - 6P1	8.6	60.2	6
				ביה"ס על יסודי, 30 כיתות, 6P2	12		
				מתנ"ס רובעי ומגרשי טניס משולבים, 6P4	5		
71%	6.5	4.6	3.6	ביה"ס יסודי כחלק ממתחם פינוי בינוי אזור שדרות ירושלים, 12 כיתות יסודי	3.6	8.2	7
				ביה"ס אלמוגים, 18 כיתות יסודי - 8P3	5.4		
175%	5.5	9.6	20.4	ביה"ס יסודי במבנה של שילה, 18 כיתות יסודי, P8, 8P78 ושצ"פ עבור מוסדות מקו החוף	5.4	30	8

H	G	F	E	D	C	B	A
אחוז אפשרי להקצאת שטח חום ייעודי	ביקוש שטח למוסדות קטנים (מעונות יום וגנים, דונם)	שטח נוסף פנוי לשימוש (דונם)	סה"כ דרוש למוסדות גדולים או למוסדות שאותר להם מגרש ספציפי (דונם)	פירוט	ביקוש לשטח עבור מוסדות גדולים/מוסדות שאותר עבורם מגרש ספציפי (דונם)	שטח מוצע בתכנית המתאר לאחר עדכון של תכניות מקודמת כיום	מתחם
G/F		E-B	אגרגציה של C				
				ביה"ס על יסודי במבנה של לשילה, 18 כיתות יסודי, 8P8 ו-8P7 ושצ"פ עבור מוסדות מקו החוף	9.6		
				ספורט ונופש - איצטדיון	ספורט ונופש		
ל.ר	0	0	6	כלל עירוני - מחסנים לוגיסטיים ומוסדות חירום	6	6	9
				מגרשי כדורגל, מגרש טניס - כחלק ממתחם ספורט ונופש פארק צפוני	ספורט ונופש		
223%	7	15.6	42	ביה"ס רבין, 90 כיתות, 10P1	36	57.6	10
				מגרש כדורגל בבית הספר רבין, 10P1	6		
160%	3.5	5.6	5.4	ביה"ס חדש, 18 כיתות יסודי, 11P2	5.4	11	11
				ביה"ס מפלסים לשעבר, 18 כיתות יסודי - 12P3	5.4	22.7	12
131%	6.5	9	14	ביה"ס יסודי חנ"מ, 15 כיתות - 12P3	4		
				מתנ"ס רובעי, 12P1	3		
				6 כיתות יסודי חנ"מ, 12P1	1.8		
				העתקת ביה"ס סביוני ים, 18 כיתות יסודי, 13P1	5.4	17	13
50%	4	2	15	על יסודי חדש, 24 כיתות, 13P2, 13P3	9.6		
				בריכת שחייה במסגרת הקמת מתחם המגורים הצפוני	ספורט ונופש		

H	G	F	E	D	C	B	A
אחוז אפשרי להקצאת שטח חום ייעודי	ביקוש שטח למוסדות קטנים (מעונות יום וגנים, דונם)	שטח נוסף פנוי לשימוש (דונם)	סה"כ דרוש למוסדות גדולים או למוסדות שאותר להם מגרש ספציפי (דונם)	פירוט	ביקוש לשטח עבור מוסדות גדולים/מוסדות שאותר עבורם מגרש ספציפי (דונם)	שטח מוצע בתכנית המתאר לאחר עדכון של תכניות מקודמת כיום	מתחם
G/F		E-B	אגרגציה של C				
				על יסודי חדש - 13P5	9.6		
				בריכת שחייה במסגרת הקמת מתחם המגורים הצפוני	ספורט ונופש		
120%	73	87	240	-	257	354	סה"כ (מעוגל)
77%	113	87		-			כלל עירוני

* על פי תכנית אב למרכז העיר | ** על פי תכנית הפארק הצפוני

בראייה מתחמית, שאיננה כוללת 8 דונם עבור צרכים רובעיים, 7 דונם עבור מעונות יום וגני ילדים בחינוך המיוחד וכ-25 דונם עבור צרכים כלל עירוניים שלא הוקצה עבורם קרקע ייעודית, ניתן מענה מלא ואף מעבר לכך, ובמתחמים אחרים ניתן מענה חלקי. עבור מתחם ובו מענה של מעל 100% המשמעות היא כי ישנה קרקע פנויה להקצאת שטחי ציבור נוספים שטרם קיבלו מענה ייעודי, וזאת מעבר להקצאת כלל מעונות היום וגני הילדים של החינוך הרגיל. אופציה נוספת היא שילוב של המוסדות הקטנים בחינוך הרגיל בעירוב שימושים, והקצאה אף גדולה יותר עבור צרכים כלל עירוניים או מוסדות קטנים של החינוך המיוחד. בהתאם, עבור מתחם ובו מענה מתחת ל-100% המשמעות היא כי חלק מהמוסדות הקטנים ברמה המתחמית יידרשו לקבל מענה במתחמים סמוכים או כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר במתחם הספציפי. בנוסף, במידה ויוקצה שטח ייעודי עבור צרכים רובעיים או צרכים עירוניים נוספים אזי תידרש הרשות לשלב בעירוב שימושים יותר מוסדות קטנים של החינוך הרגיל במבני ציבור אחרים, במבנים סחירים או לחילופין לקבל מענה במתחם סמוך שבו עודף היצע.

ברמת המקרו, ניתן מענה כמעט לכל הצרכים בשטח ייעודי. חלק מהצרכים הקטנים, ששטחם נאמד בכ-26 דונם, יידרשו לקבל מענה בעירוב שימושים ברחבי העיר.

המשמעות היא שבתכנון מפורט הבוחן הקצאת שטח ייעודי עבור המוסדות הקטנים (הן ברמה המתחמית, הן ברמה הרובעית והן ברמה העירונית) ישנן מספר אפשרויות לשימוש ביתרת השטחים הפנויים בכל אחד מהמתחמים, כאשר השימוש בהם תלוי מדיניות העירייה:

- (1) מתן מענה חסר לכיתות מעון וגן במתחמים סמוכים.
- (2) מתן מענה לצרכי מעונות וגני ילדים עבור החינוך המיוחד.
- (3) שימוש בעודפי השטח כגמישות בהקצאת שטח למוסדות ציבור רובעיים כמו מתנ"ס/בתי כנסת או תוספת הקצאת שטח ייעודי עבור מועדוני נוער.
- (4) התייחסות לעודפים אלו כאל שטחים כלל עירוניים.

שטח פנוי בסמוך למוסדות שייעוד להם מגרש ספציפי בתכנית האב

מטרת טבלה זו היא הערכת השטח הפנוי להקצאת מוסדות נוספים בסמוך למוסדות ציבוריים עתירי שטח ברחבי העיר ובהם בעיקר מוסדות חינוך רגיל ומוסדות חינוך על יסודי. במסגרת טבלה זו מוצגים כלל מוסדות החינוך בעיר, גם אלו ללא הקצאה תקנית, והטבלה כוללת גם את הבדיקות שנערכו בנושא והצעות להקצאה יעילה ומתאימה. באשר לשימושים אחרים, שאינם מוסדות חינוך, במקרים בהם מראש הוצע להקצות מספר שימושים יחד ולנצל את הקרקע בצורה המיטבית, וכתוצאה מכך לא נותר שטח פנוי לשימוש, לא ניתנה התייחסות לכך בטבלה זו. דוגמה לכך היא שילוב של מוסדות החירום ושל מחסני הרשות המקומית בכלל השטח החום בפארק הצפוני ושילוב בין מתנ"ס קהילתי במרכז העיר ובצמוד לו מגרשי טניס.

מוסד ציבורי	הקצאת שטח נדרשת (ד')	מגרש ייעודי להקצאה	שטח מגרש ייעודי (ד')	שארית שטח מגרש (ד')
בתי ספר חינוך מיוחד				
ביה"ס יסודי חינוך מיוחד	3	3P6	3.1	0.1
	1.8	12P1	6.1	1.3 (בסמוך יוקצה שטח של 3 ד' למרכז קהילתי רובעי)
ביה"ס על יסודי חינוך מיוחד	3.6	12P3	9.4	0.4 (בסמוך יוקצה 5.4 דונם עבור ביה"ס מפלסים)
	3.6	3P17, 3P16	4.9	1.3
בתי ספר חינוך רגיל				
ביה"ס יסודי אורים	10.8	2P5	10.9	0.1
ביה"ס יסודי עלומים	9	3P15	9.1	0.1
ביה"ס יסודי מתחם שפירא	5.4	כחלק מתכנית האב – 3P7	5.4	לא רלוונטי
ביה"ס יסודי מתחם צבא קבע	3.6	כחלק מתכנית האב – 4P7	3.6	לא רלוונטי

מוסד ציבורי	הקצאת שטח נדרשת (ד')	מגרש ייעודי להקצאה	שטח מגרש ייעודי (ד')	שארית שטח מגרש (ד')
ביה"ס יסודי מתחם צה"ל	5.4	כחלק מתכנית האב- 5P6	5.4	לא רלוונטי
ביה"ס יסודי מתחם יוספטל	3.6	כחלק מתכנית האב- 5P5	3.6	לא רלוונטי
ביה"ס יסודי אמירים	14.4	6PG, 6P3		הקצאה ספציפית תינתן בתכנון מפורט. סך השטח עולה על הנדרש אך בחלקו גם עירוב עם שטחים פתוחים
ביה"ס יסודי מתחם שד' ירושלים	3.6	כחלק מתכנית האב – 7P5	3.6	לא רלוונטי
ביה"ס יסודי אלמוגים	5.4	8P3	7.9	2.5
ביה"ס יסודי חדש מתחם אלמוגים	5.3	8P7 ושצ"פ		ללא שטחים פנויים. נערכה הדמיה להצרכת שטחים עם שצ"פ סמוך על ידי משרד אלונים גורביץ'
ביה"ס יסודי שכונת האצטדיון	5.4	11P2	6.7	1.3
ביה"ס יסודי מפלסים	5.4	12P3	9.4	0.4 (בסמוך יוקצה שטח של 3.6 דונם עבור מוסד חני"מ)
ביה"ס יסודי סביוני ים	5.4	13P1	5.1	שימוש במשאבים משותפים עם ביה"ס על יסודי סמוך
ביה"ס על יסודי קריית ים ב'	12	3P18, 3P19	10.6	ייבחן בתכנון מפורט. ייתכן שימוש בשצ"פ סמוך תוך שמירה על רציפות
ביה"ס על יסודי רודמן	24	4P6	17	נערכה בדיקה מקיפה על ידי משרד אלונים גורביץ'
ביה"ס על יסודי קמפוס סולד	12	6P2	8.5	ייבחן בתכנון מפורט של תא השטח. ייתכן גלישה לעבר 6PG. יש לשמור על רציפות
ביה"ס על יסודי קמפוס סולד מפתן אופק	7.2	6P1	13	הקצאת שטח ייעודי עבור צרכים כלל עירוניים (דיוור מוגן). ייתכן כי יידרש שימוש בשצ"פ צמוד.
ביה"ס על יסודי אלמוגים	9.6	8P8 ושצ"פ		ללא שטחים פנויים. נערכה הדמיה להצרכת שטחים עם שצ"פ סמוך על ידי משרד אלונים גורביץ'
ביה"ס על יסודי רבין	36	10P1	47	הקצאת שטח של 11 דונם עבור מגרש ספורט וכיו"ב
ביה"ס על יסודי סביוני ים	9.6	13P2	8.7	שימוש במשאבים משותפים עם ביה"ס יסודי סמוך
שונות				
מרכז קהילתי צפון העיר	3	12P1	6.1	1.3 (בסמוך יוקצה שטח של 1.8 ד' לביה"ס יסודי חני"מ)

שלביות ביצוע

בפרק זה ניתנה התייחסות למוסדות ולצרכי הציבור הנדרשים ביחס לשלבויות של גידול האוכלוסייה. בכחול בהיר מסומנים המוסדות שנדרשת העירייה להוסיף נוכח גידול האוכלוסייה. יש לציין כי שינויים במספר הכיתות הנדרשות במוסדות החינוך או בשטחים הכלל עירוניים לא סומנו נוכח השינויים הנדרשים גם לאור גידול לא משמעותי של האוכלוסייה. הנחות הבסיס של הפרוגרמה גם בטווחים הקרובים זהות להנחות הפרוגרמה של תכנית האב ליעד האוכלוסייה (כמוהן גם ההנחות על שיעור ההשתתפות, גדלי המוסדות הנדרשים, כמו גודל בתי כנסת וההתייחסות לקרית ים כאל עיר בעלת מאפיינים של עיר גדולה ובה מתגוררים מעל 50 אלף נפש). לא ניתנה התייחסות לשירותי חירום (שנקבעו על בסיס יעד האוכלוסייה) וכן לא לשירותי בריאות נוכח הגמישות היחסית הנדרשת וההמלצה לשלבם במוסדות אחרים.

40,000 תושבים		50,000 תושבים		60,000 תושבים		70,000 תושבים		78,000 תושבים	
מסוד	כמות	מסוד	כמות	מסוד	כמות	מסוד	כמות	מסוד	כמות
כיתות מעון	48	כיתות מעון	60	כיתות מעון	72	כיתות מעון	84	כיתות מעון	93
כיתות גן	64	כיתות גן	80	כיתות גן	96	כיתות גן	56	כיתות גן	124
כיתות יסודי	142	כיתות יסודי	178	כיתות יסודי	213	כיתות יסודי	249	כיתות יסודי	276
כיתות על יסודי	142	כיתות על יסודי	178	כיתות על יסודי	213	כיתות על יסודי	249	כיתות על יסודי	276
כיתות מעון חנ"מ	5	כיתות מעון חנ"מ	6	כיתות מעון חנ"מ	8	כיתות מעון חנ"מ	9	כיתות מעון חנ"מ	9
כיתות גן חנ"מ	5	כיתות גן חנ"מ	6	כיתות גן חנ"מ	8	כיתות גן חנ"מ	9	כיתות גן חנ"מ	9
כיתות יסודי חנ"מ	8	כיתות יסודי חנ"מ	10	כיתות יסודי חנ"מ	12	כיתות יסודי חנ"מ	14	כיתות יסודי חנ"מ	15
כיתות על יסודי חנ"מ	12	כיתות על יסודי חנ"מ	15	כיתות על יסודי חנ"מ	18	כיתות על יסודי חנ"מ	21	כיתות על יסודי חנ"מ	22
מרכז יום למוגבלים	1	מרכז יום למוגבלים	1	מרכז יום למוגבלים	1	מרכז יום למוגבלים	1-2	מרכז יום למוגבלים	1-2
מרכז יום לתשושי נפש	1	מרכז יום לתשושי נפש	1	מרכז יום לתשושי נפש	1	מרכז יום לתשושי נפש	1	מרכז יום לתשושי נפש	1
לשכת רווחה – מטה	1	לשכת רווחה – מטה	1	לשכת רווחה – מטה	1	לשכת רווחה – מטה	1	לשכת רווחה – מטה	1
לשכת רווחה - שלוחה	1	לשכת רווחה - שלוחה	1	לשכת רווחה - שלוחה	1-2	לשכת רווחה - שלוחה	1-2	לשכת רווחה - שלוחה	1-2
מרכז קהילתי בינוני	2	מרכז קהילתי בינוני	2	מרכז קהילתי בינוני	2	מרכז קהילתי בינוני	2-3	מרכז קהילתי בינוני	3
מועדוני ותנועות נוער	2-7	מועדוני ותנועות נוער	3-9	מועדוני ותנועות נוער	3-10	מועדוני ותנועות נוער	4-11	מועדוני ותנועות נוער	3-13
מועדון לקשיש	3	מועדון לקשיש	3	מועדון לקשיש	4	מועדון לקשיש	5	מועדון לקשיש	5
בתי כנסת	10	בתי כנסת	13	בתי כנסת	16	בתי כנסת	18	בתי כנסת	21
מקווה (בורות טבילה)	3	מקווה (בורות טבילה)	3	מקווה (בורות טבילה)	4	מקווה (בורות טבילה)	4	מקווה (בורות טבילה)	5
מגרשי כדורגל	2	מגרשי כדורגל	2	מגרשי כדורגל	3	מגרשי כדורגל	3	מגרשי כדורגל	3
אצטדיון	1	אצטדיון	1	אצטדיון	1	אצטדיון	1	אצטדיון	1
בריכת שחייה	1	בריכת שחייה	2	בריכת שחייה	2	בריכת שחייה	2	בריכת שחייה	3
מגרשי טניס	1	מגרשי טניס	1	מגרשי טניס	1-2	מגרשי טניס	1-2	מגרשי טניס	1-2
ככל עירוני	32 ד'	ככל עירוני	40 ד'	ככל עירוני	48 ד'	ככל עירוני	56 ד'	ככל עירוני	62 ד'

פרוגרמה לשטחים פתוחים

המרחב הציבורי הפתוח כולל את השטחים הציבוריים הנמצאים בסמיכות לבניינים ובתווך שבין המבנים בסביבה הבנויה. בהתאם להמלצות התדריך החדש, מרחב זה כולל הן את השטחים הירוקים, הטבעיים והמלאכותיים, והן תשתית קשיחה ובה כיכרות ורחבות גדולות, מדרחובים, מדרכות רחבות, שדרות ועוד.

על מנת לאפשר מנעד של שימושים ומאפיינים של מרחבים ציבוריים, תוך שמירה על העיקרון כי מרבית השטחים הפתוחים יהיו ירוקים, התדריך ממליץ כי לפחות 80% מסך שטחי המרחב הציבורי הפתוח ביישוב יהיה מסוג תשתית ירוקה (כאשר המרחבים הכלל עירוניים, כפי שיפורט בהמשך, יהיו 100% תשתית ירוקה).

על פי התדריך, השטח המינימאלי למרחב ציבורי פתוח ביישוב לא יפחת מ-10 מ"ר לתושב.

להלן תהליך העבודה לבחינת המענה לביקוש לשטחים פתוחים ברחבי העיר:

- (1) בחינת היצע השטחים הפתוחים המאושר והמוצע בתכנית המתאר תוך התייחסות לתכניות בתהליכי תכנון מתקדמים.
- (2) התייחסות לשטחים מאושרים במתחמי מגורים כאל שטח "סף הבית". המלצת תכנית האב היא כי ההקצאה לתושב בכל מתחם תהיה לכל הפחות 3 מ"ר. במקרים בהם יאותר חסר ייבחן מענה במתחמים סמוכים ויומלץ על השלמת המכסה על בסיס תכנון מפורט.
- (3) התייחסות לשטחים מאושרים במתחמים שאינם למגורים כאל "שטח עירוני"¹.
- (4) תוספת של 20% מסך השטחים המוצעים עבור תשתית קשיחה.
- (5) בחינת שטחים נדרשים להשלמה ל-10 מ"ר לתושב. התייחסות לשטח החוף כמענה לצרכים החסרים ולשטחים במרחב חיפה והקריות.

להלן סקיצה של תהליך העבודה:



¹ שטח האצטדיון במתחם 8 חושב כשטח עירוני. שאר השטח חושב כצרכי סף הבית.

היצע מאושר ומוצע בתכנית המתאר

בפרוגרמה לשטחים פתוחים של תכנית המתאר נמצאו פערים משמעותיים בין המצב המאושר לבין המצב המוצע. המענה על פערים אלו מוסבר בנספח הפרוגרמה של תכנית המתאר באופן הבא:

7.3.3. דגשים בנושא פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים

השטחים הפתוחים העירוניים והרובעיים הנדרשים מסומנים בתשריט, רובם מרוכזים בקמפוסים הציבוריים וחלקם כפארק או שצ"פ נפרד.

פריסת השטחים הציבוריים השכונתיים תקבע במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם למפורט בכל מתחם, בזיקה לרשת השבילים והרחובות השכונתית, ככל הניתן בקרבה למרכזי השכונות. לשטחים אלה תיוסף קישוריות והתייחסות לשטחי המרחב הציבורי במתחם.

בנוסף, יש לציין כי בנספח הפרוגרמה של תכנית המתאר ישנה התייחסות כי את הפער בין סה"כ הביקוש לשטחים הפתוחים, כפי שעלה בתכנית המתאר, לבין סך השטח המוצע בתכנית המתאר ישלימו שטחי החוף הקיימים והנגישים ושטחי מרחב ציבורי בעלי תשתית קשיחה.

היצע השטחים הפתוחים של תכנית האב נשען על סקירה מעודכנת של סך השטחים הפוטנציאליים בעיר שביצע צוות תכנית האב (2018) – שהם סך השטחים המאושרים כיום ואלו בתהליכי תכנון מתקדמים (שטחים פתוחים בתכנית האב של מרכז העיר, שטח ספורט ונופש עבור הקמת אצטדיון ובתכנית הפארק הצפוני). **סך השטחים המוצעים בתכנית האב נמוך בכ-20 דונם מסך השטחים המוצעים בתכנית המתאר. בדומה לתכנית המתאר, מומלץ כי במקרים בהם ניכר פער משמעותי בין המתחמים, או נדרשת תוספת שטח על מנת להשלים מכסה מינימאלית של 3 מ"ר לתושב בסף הבית, יתקבל מענה עבור חוסרים אלו בתכנון מפורט.**

להלן טבלה המרכזת את סך השטח המאושר על פי סקירה של תכנית האב וסך השטח המוצע בתכנית המתאר בהשוואה לשטח המוצע בתכנית האב לפי מתחם:

מתחם	שטח מאושר כיום לפי סקירת תכנית האב (טרם אישור תכנית המתאר)	שטח מוצע בתכנית המתאר לצרכי ציבור (ד')	שטח מוצע בתכנית האב (ד') המתבסס על השטח המאושר כיום ושטח מוצע בתהליכי תכנון בעיר
1	48.5	40	48.5
2	17.9	22	17.9
3	31.5	43	31.5
4	28.7	40	46.6 על פי תכנית אב למרכז העיר
5	7.1	17	7.1
6	32	46	32
7	3.3	18	3.3
8	17.6	24	32.2 ד' סה"כ ו-17.4 לאחר הפחתה של 14.8 ד' עבור אצטדיון
9	64.3	66	70.8 על פי תכנית הפארק הצפוני
10	36.1	42	36.1
11	23.6	26	23.6
12	32	30	32
13	38.4	27	38.4
סה"כ	381	441	420

שצ"פ סף הבית

מרחב סף הבית נועד לתת מענה לצורך יומיומי של התושבים בכל הגילים, במרחק הליכה קצר מהבית. מרחבים אלו יכולים להיות בגדלים שונים, והם מאפשרים מגוון שימושים ופעילויות.

במתחם חדש נדרשת הקצאה של 5 מ"ר לתושב במרחק של עד 7 דקות הליכה מסביבת המגורים, תלוי טופוגרפיה, אקלים וכיו"ב. אולם, על פי עקרון כלים שלובים המוצע בתדריך, במצבים של התחדשות עירונית במרקם בנוי ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, תוך מתן פיצוי לכך באמצעות הקצאה משלימה במקום אחר.

על פי התדריך, במתחם בנוי נדרש מענה של 3 מ"ר לתושב במתחמי מגורים עבור סף הבית. זאת תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום. במקרים בהם לא ניתן לספק את השטח הנדרש ניתן להקטין את המכסה אף מעבר לכך, וזאת בהתאם למדיניות כוללת של הרשות ביחס למתחמים אלו בעיר. אופציה נוספת הינה הקצאה במתחם סמוך אך יש לשמור על עקרונות הפריסה והנגישות המרבית למוקדי המגורים. במקרים אלו, השטח המדובר לא ייספר יותר מפעם אחת במניין שטחי המרחב הציבורי הפתוח בתחום הרשות. בתכנית האב מוצעת מכסה של 3 מ"ר לצרכים אלו לתושב. במקרים בהם לא ניתן לספק מענה זה במתחם כלשהוא או במתחם סמוך לו מוצע להשלים את סך השטח בתהליכי תכנון מפורט.

על מנת לבחון את המענה לביקוש נערכה חלוקה של מתחמי תכנית המתאר למתחמי מגורים ולמתחמים ללא מגורים. בבחינת השטחים המוצעים בכל אחד ממתחמי המגורים, ניתן להקצות כ-3.3 מ"ר במוצע לתושב עבור שצ"פ סף הבית. במתחמים 2 ו-3 סך ההקצאה נמוכה מ-3 מ"ר לתושב אך במתחמים הסמוכים להם מוצע שטח של מעל 4 מ"ר לתושב, כך שבחלקו מספק מענה למתחמים הסמוכים, בהתאם להמלצות התדריך. מוצע להוסיף במסגרת תכנון מפורט שטחים פתוחים לסף הבית במתחמים אלו ובמתחמים 5 ו-7 כך שסך השטח לתושב יעמוד על 3 מ"ר.

בהינתן תוספת של 20% תשתית קשיחה, ובה כיכר עירונית, טיילת, מדרכות רחבות, מוסדות ציבור פתוחים וכיו"ב, הקצאה של כ-4.1 מ"ר לתושב.

מתחם	שטח ירוק שכונתי	הקצאה פוטנציאלית סף הבית (מ"ר לתושב)
1	לא מתחם מגורים	
2	17.9	2.4
3	31.5	2.4
4	46.6	4.3
5	7.1	0.6
6	לא מתחם מגורים	
7	3.3	0.5
8	17.4	3.2
9	לא מתחם מגורים	
10	36.1	4.8
11	23.6	6.5
12	32	4.5
13	38.4	9.8
סה"כ	254	3.3
סה"כ לרבות תשתית קשיחה		4.1

המרחב העירוני

שטחים המשרתים מספר מתחמים או יחידות שכנות בעיר, ולעיתים אף את כל העיר. בדומה לשטחים בסף הבית, גם שטחים אלו הינם במגוון גדלים, צורות ופרישה מרחבית ומציעים למשתמשים מגוון נרחב של שימושים ופעילויות.

במתחם חדש נדרשת הקצאה של 2 מ"ר לתושב. אולם, על פי עקרון כלים שלובים המוצע בתדריך, במצבים של התחדשות עירונית במרקם בנוי ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, תוך מתן פיצוי לכך באמצעות הקצאה משלימה במקום אחר. גם במקרה זה, על מנת לבחון את המענה לביקוש נערכה חלוקה של מתחמי תכנית המתאר למתחמי מגורים ולמתחמים ללא מגורים.

בבחינת השטחים המאושרים בכל אחד מהמתחמים שאינם למגורים, ניתן להקצות כ-2 מ"ר במוצע לתושב. בהינתן תוספת של 20% תשתית קשיחה, ובה כיכר עירונית, טיילת, מדרכות רחבות, מוסדות ציבור פתוחים וכיו"ב, הקצאה של כ-2.7 מ"ר לתושב.

מתחם	שטח ירוק עירוני	הקצאה פוטנציאלית כלל עירוני
1	48.5	בחינה בראייה כלל עירונית
2	מתחמי מגורים	
3		
4		
5		
6		
7	מתחם מגורים	
8	מתחם מגורים למעט שטח האצטדיון העומד על 14.8 ד'	
9	70.8	
10	מתחמי מגורים	
11		
12		
13		
סה"כ	166	2.15
	סה"כ לרבות תשתית קשיחה	2.7

המרחב הכלל עירוני

שטחי נופש, פנאי וטבע גדולים הנמצאים בעיר ובהם פארקים עירוניים, אתרי טבעי, יערות, חופי רחצה ועוד. שטחים אלו נועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר, ואף את המרחב התפקודי מחוץ לעיר.

בחיבור הקצאת השטחים לסף הבית ולמרחב העירוני ישנה הקצאה של כ-7 מ"ר לתושב. על מנת להשלים להקצאה של 10 מ"ר לתושב, נדרשת הקצאה של כ-3 מ"ר לתושב למרחב ציבורי פתוח כלל עירוני. הקצאה זו עומדת בהמלצות התדריך לפיהן נדרשת להקצות לכל הפחות 3 מ"ר לתושב לצרכים אלו, ועד להשלמת המכסה הכוללת העומדת על 10 מ"ר לתושב. בהינתן יעד אוכלוסייה של כ-78 אלף תושבים, נדרשים 250 דונם של שטחים פתוחים כלל עירוניים. זאת ללא התייחסות לתוספת שטחים עבור סף הבית והמרחב העירוני בתכנון מפורט.

על פי הוראות התדריך מדובר בשטחי נופש ופנאי וטבע גדולים בעיר ובסביבתה בטווח נגישות גם של רכב או של תחבורה ציבורית :

מאפיין	פירוט
כללי	שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים בעיר ובסביבתה, שנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר ואף מחוץ לה (המרחב התפקודי) במגוון פעילויות חוץ. מתבססים ככל הניתן על ערכי טבע ונוף קיימים, שמסייעים לנגר עילי, שימור מגוון ביולוגי, טבע עירוני, רצף טבעי וכד'. רמת שייכות: כל העיר.

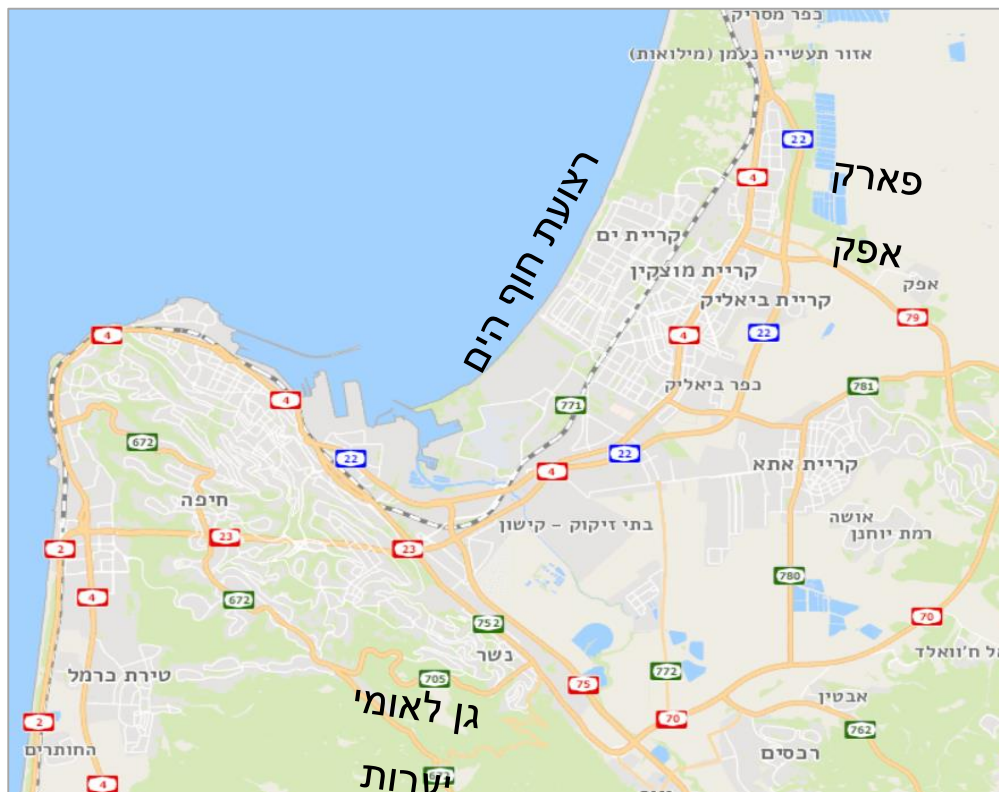
שטחים אלו יכולים להיות גם חוף רחצה או יערות ופארקים עירוניים בקרבת מקום:

המרחבים הכלל-עירוניים: אלו שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר (פארקים עירוניים, אתרי טבע עירוני, יערות, גדות נחל, חוף רחצה וכד'), שנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר (ואף את המרחב התפקודי מחוץ לעיר) במגוון פעילויות חוץ. מרחבים אלו מתבססים, ככל הניתן, על ערכי טבע ונוף קיימים, מסייעים לנגר עילי, שימור מגוון ביולוגי, טבע עירוני, רצף טבעי ועוד.

מרחב החיפוש לשטחים אלו על פי התדריך מתייחס לשטח גובל בתחום הרשות או בקרבתה, וגודלו בין 100 ל-300 דונם ומעלה.

<p>ככלל בתחום הרשות המקומית. ניתן לכלול במניין השטחים גם שטח שאינו מצוי בתחום הרשות המקומית, אך זאת רק אם שטח זה עונה על כל התנאים הבאים במצטבר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מדובר בשטח פתוח ערכי (דוגמת יער/פארק/גדות נחל וכד') ▪ השטח גובל בתחום הרשות המקומית או מצוי בקרבתה ▪ השטח המוצע עומד בכללי הנגישות שהוגדרו לעיל ▪ השטח אינו נכלל בחישוב המכסה הכוללת של רשות מקומית אחרת (למעט מועצה אזורית) 	מרחב החיפוש
100-300 דונם ומעלה	גודל תא השטח וצורתו
<p>ניתן לשלב בינוי לשימושים כגון הסעדה, אוכל, ספורט, שימושי פנאי, צורכי שירות ותחזוקה ומתקנים הנדסיים.</p>	הערות

כיום בקריית ים אין שטחים פתוחים בגודל זה, מלבד רצועת הים. גם מרחב חיפה והקריות בעל תפקוד ייחודי אשר מאפשר להתייחסות למספר רשויות סמוכות כמרחב אורבאני אחד. במרחב זה רצועת חוף בשטח של כ-350 דונם, גן לאומי אפק במרחק אווירי של כ-4 קילומטר ובשטח של כ-686 דונם וגן לאומי יערות הכרמל במרחק אווירי של כ-10 קילומטר בשטח של כ-39 אלף דונם.



שטחי ציבור ושטחים פתוחים מוצעים בתכנית האב



סיכום

בהתאם להמלצות תכנית המתאר, ועל רקע תהליכים ויוזמות להתחדשות עירונית, הוכנה תכנית אב לצרכי ציבור המבקשת לבחון את פוטנציאל הגדלת כושר הנשיאה של העיר. הבחינה הראשונית כללה התייחסות ל"צוואר הבקבוק" בתהליכי התחדשות עירונית שהינו צורכי השטח למוסדות חינוך יסודי ושצ"פ סך הבית. בבחינה של צרכים אלו וצרכים נוספים שנדרש להקצות להם שטח ייעודי גדול יחסית, נמצא כי כושר הנשיאה הפוטנציאלי של העיר הוא כ-78 אלף איש.

מימוש כושר הנשיאה מציג אתגר משמעותי לעירייה בפיתוח יעיל ואינטנסיבי יותר של שירותי הציבור והחינוך הכולל גם מענה בעירוב שימושים במבנים ציבוריים וסחירים, תוספת מבני ציבור בתכניות להתחדשות עירונית והקצאה יעילה יותר של המוסדות הקיימים. מדובר במימוש על פני ציר הזמן ובהתחשב בהתקדמות תהליכי ההתחדשות בתחום המגורים. על מנת לאפשר את מימושה של תכנית האב המוצעת, יש לאפשר גמישות מרבית הן מבחינת יחידות דיור והן מבחינת השטחים הציבוריים. בנוסף, ישנו הכרח להתבסס על שלביות בביצוע תהליכי ציפוף ותהליכי הריסה ובינוי של מוסדות קיימים.

הפרוגרמה חושבה ע"פ המלצות התדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון עבור כ-78 אלף תושבים. הנחת המוצא היא כי תוספת יחידות הדיור בעיר, אשר חלק ניכר מהן יגיע מתהליכי התחדשות עירונית, צפויה לשנות את תמהיל האוכלוסייה ביישוב. כפועל יוצא, גודל משק הבית יגדל בהשוואה למצב הקיים, וכך גם אחוז השנתון התואם לו.

הפרוגרמה לצרכי ציבור כללה התייחסות לביקוש בשלושה מישורים – מתחם, רובע וכלל העיר. מתהליך העבודה נמצא כי בחלק מהמתחמים ניתן מענה מלא ואף מעבר לכך עבור כלל המוסדות לרבות מעונות היום וגני הילדים במתחם. בראייה כלל עירונית, הכוללת הקצאה של מוסדות קטנים לחנ"מ ו-25 דונם עבור מוסדות כלל עירוניים שלא קיבלו מענה נקודתי מוגדר נמצא כי פוטנציאל ההקצאה הוא כ-80%. **המשמעות היא שנדרש להקצות כ-20% מהמוסדות הקטנים, המהווים כ-26 דונם, כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר. הקצאה ספציפית של מוסדות אלו, בין אם מוסדות קטנים של החינוך המיוחד או הרגיל או מוסדות כלל עירוניים ייקבע בתכנון מפורט.**

הפרוגרמה לשטחים פתוחים כללה התייחסות לשלוש רמות ביקוש – סף הבית, המרחב העירוני והמרחב הכלל עירוני. סה"כ הקצאה של כ-10 מ"ר לתושב בשלוש הרמות. מתהליך העבודה נמצא כי ישנו מענה של כ-4.1 מ"ר לתושב עבור שצ"פ סף הבית ומענה של כ-2.7 עבור המרחב העירוני. שטחים אלו כוללים תוספת של 20% עבור תשתית קשיחה ומוצע כי במקרים בהם סך ההקצאה לתושב נמוכה מ-3 מ"ר יוספו שטחים בתכנון מפורט. סה"כ כ-7 מ"ר לתושב.

על פי המלצות התדריך, נדרשת הקצאה נוספת של כ-3 מ"ר לתושב במרחב הכלל עירוני על מנת להשלים למכסה של 10 מ"ר לתושב. עבור 78 אלף איש נדרשת הקצאה של כ-250 דונם (וזאת ללא תוספת שטחים בתכנון מפורט). בשל היעדר שטחים פתוחים בגודל של 100-300 דונם במרקם העירוני של קריית ים, נכלל כמענה רצועת החוף של העיר, גן לאומי אפק וגן לאומי יערות הכרמל.

נספח 1 - נספח יישום ותהליך עבודה

נספח זה במטרתו להציע תהליך עבודה בסיסי שיסייע לצוותי התכנון ולעירייה בבואם לעסוק בתכנון מפורט ברמה המתחמית או בתכנון מפורט בשטח המהווה חלק ממתחם כלשהוא ברחבי העיר, בהתבסס על תכנית האב לצרכי ציבור ולשטחים פתוחים.

שלבי העבודה המוצעים הם כדלקמן:

1. קביעת הנחות יסוד בהתאם למאפייני התכנית המקודמת בתיאום עם הרשות המקומית,

ותוך התייחסות להנחות היסוד של תכנית האב המוצגות במסמך זה.

- כך למשל, בהינתן פרויקטים של התחדשות עירונית או פרויקטים אחרים המציעים תמהיל מגוון של גדלי דירות, סביר כי גודל משק הבית יהיה גדול מהמוצע העירוני המשוער (2.9) ויעמוד על כ-2.3 ואף גדול מכך.

2. בחינה של המלצות תכנית האב לעניין הקצאה של מגרשים ספציפיים בשטח המתחם

או בשטח התכנית המקודמת עבור מוסדות ציבור שנקבעו מראש בראייה רובעית או עירונית.

- בין מוסדות אלו נכללים מוסדות ציבור כלל עירוניים (כמו למשל בית העיריה), מוסדות ציבור עתירי שטח (כמו למשל בתי ספר על יסודיים ובתי ספר יסודיים), מוסדות ציבור בעלי ספי כניסה גבוהים (כמו למשל מוסדות חירום והצלה ומוסדות חני"מ) ומתקני ספורט ונופש (כמו למשל מגרשי כדורגל).
- פירוט על מוסדות אלו מופיע בעמודות C ו-D בטבלה המרכזת המופיעה בעמוד 40-43, בהתאם למתחם הרלוונטי.
- באם מופיעים מגרשים אלו בתכנית המקודמת, מתבקש צוות התכנון לספק מענה לצרכים אלו. במקרים מסוימים מדובר על מוסדות או מתקנים קיימים, ובמקרים אחרים מדובר על הקמת מוסדות אלו במגרשים הייעודים והקצאת המגרש הספציפי לצרכים אלו.
- בנוגע לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים:

○ תכנית האב מגדירה צורך בהקמת בית ספר בשטח התכנית המקודמת – באם גודל בית הספר עולה על הנדרש לתכנון הנקודתי הרי שבית ספר זה נותן מענה לתכניות אחרות ואין להקטין את גודלו אל מול הדרישות. באם גודל בית הספר קטן מהנדרש לתכנון הנקודתי יש להפנות לבית הספר אשר בו יינתן שאר המענה (תהליך זה יתבצע בתיאום עם עיריית קרית ים).

○ תכנית האב איננה מגדירה צורך בהקמת בית ספר בשטח התכנית המקודמת - יש להפנות לבית הספר אשר בו יינתן שאר המענה (תהליך זה יתבצע בתיאום עם עיריית קרית ים).

3. בחינת הביקוש למוסדות ציבור עבור התושבים שיתגוררו בשטח התכנית המקודמת

ובהם: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת שכונתיים, שלוחות מתנ"ס ובתי ספר יסודיים.

הביקוש ייבחן אל מול ההיצע הפנוי בשטח התכנית המקודמת.

- **מתנ"סים:** תכנית האב כללה פריסה של מתנ"סים רובעיים במגרשים ייעודיים. באם נכלל במסגרת שטח התכנית המקודמת מתנ"ס רובעי, ובאם לא, יש לבחון האם נדרש להקצות שלוחה נוספת בהתאם לקיבולת האוכלוסייה של התכנית.
- **בתי כנסת:** תכנית האב כללה התייחסות לבתי הכנסת כצרכי ציבור רובעיים. עם זאת, לא הוקצו שטחים ייעודיים בנידון נוכח ההבדלים באוכלוסיית המתפללים, מאפייניה וכיו"ב.
פריסת בתי הכנסת תעשה בהתאם למדיניות הרשות ועל בסיס צרכי התושבים בשכונה, מאפייניהם, סך השטח החום הפנוי לשימוש והמוסדות הקיימים כיום ומצבם.
בהינתן כי נדרש להיקף האוכלוסייה בתכנית המקודמת להקים בית כנסת חדש בשטח התכנית, ככל שניתן, מוצע לנסות לשלב את המבנה במוסדות ציבור נוספים ובהם מעונות יום, גני ילדים וכיו"ב.
- **מעונות יום וגני ילדים:** תכנית האב התייחסה לפוטנציאל ההקצאה של שטחים ייעודיים לצרכים אלו בהתאם למתחמי תכנית המתאר. זאת על ידי סקירה של סך השטח הפנוי במתחם (לאחר הפחתת המגרשים שהוקצו בהם צרכי ציבור ספציפיים) ביחס לביקוש למוסדות אלו.
באם ישנו עודף היצע ביחס לביקוש, כלומר, פוטנציאל הקצאה של שטח חום ייעודי מעל 100% (לפירוט נוסף ראה עמודים 43-44), אזי מוצע לקדם את אחת מהחלופות הבאות, בהתאם למדיניות הרשות ולמענה עבור צרכים אלו במרחב:
 - התכנית תספק מענה לצרכים אלו לאוכלוסייה בהיקף שהינו מעבר לשטח התכנית המקודמת.
 - התכנית תספק שטח ייעודי למוסדות שהומלץ לשלבם כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר.
 - התכנית תספק מענה לצרכים רובעיים או כלל עירוניים כמו למשל גני ילדים לחינוך המיוחד.
- באם ישנו מחסור בהיצע פנוי ביחס לביקוש, כלומר פוטנציאל הקצאה של שטח חום ייעודי נמוך מ-100% (לפירוט נוסף ראה עמודים 43-44), אזי מוצע לקדם את אחת מהחלופות הבאות, בהתאם למדיניות הרשות ולמענה עבור צרכים אלו במרחב:
 - הפרשת שטחים חומים במסגרת התכנון
 - שילוב מוסדות אלו כשטח בנוי במגרש ציבורי אחר או סחיר
- **כלל עירוני:** ראו התייחסות לעניין זה בסעיף הקודם.

ככלל, על פי התדריך להקצאת שטחי ציבור בתכניות עד 500 יח"ד לא נדרשת הקצאת קרקע לשירותים כלל עירוניים, בין אם במתחם חדש או בנוי. בתכניות שבין 500 יח"ד ועד 5,000 יח"ד, לא נדרשת הקצאת קרקע לשירותים כלל עירוניים במרקמים קיימים (למשל, בתכניות להתחדשות עירונית). במתחמים חדשים נדרשת הקצאה נמוכה יותר בהשוואה להקצאה הכוללת של העיר, העומדת על 0.8 מ"ר לתושב. כל זאת בכפוף למדיניות ולאישור הרשות המקומית.

4. בחינת הביקוש לשטחים ציבוריים פתוחים ברמת סף הבית עבור התושבים שיתגוררו במתחם התכנון אל מול ההיצע, בהתאם למוצע בתכנית האב.

- באם ההיצע הקיים הוא נמוך מ-3 מ"ר לתושב במתחם, על התכנית לספק את ההיקף המקסימאלי האפשרי בכדי לתרום להגדלת השטח לנפש בכל מתחם התכנון. השאיפה של תכנית האב היא לספק בטווח הארוך, לכל הפחות, 3 מ"ר לתושב בכל מתחם תכנון.
- באם ניתן מענה גבוה מ-3 מ"ר לתושב אין לפגוע בשטחים המאושרים נוכח המחסור הקיים בעיר, ובשל האפשרות כי במקרים מסוימים, יספק מתחם התכנון או המתחם בכללותו, מענה עבור התושבים המתגוררים בסמוך.

נספח 2 - חיזוי גודל משק בית

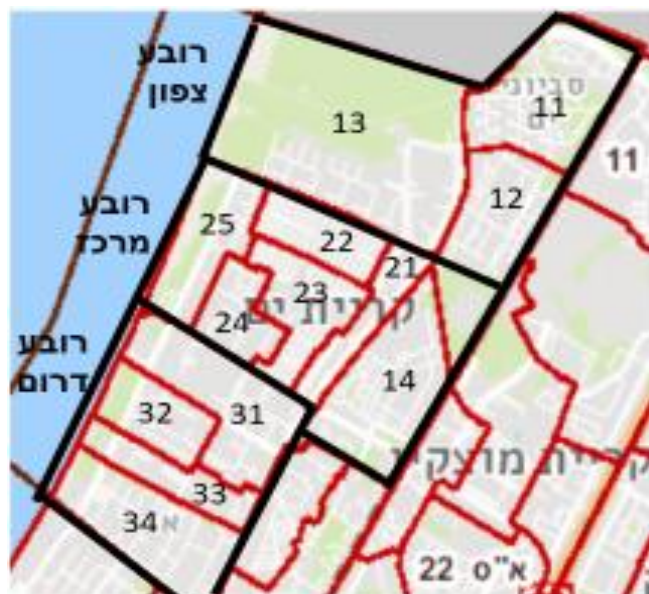
תהליך העבודה:

1. ניתוח נתונים סטטיסטיים ממפקד האוכלוסין של למ"ס 2008 לכל הקשור לגודל משק בית ואוכלוסייה על בסיס אזורי סטטיסטיים והצלבתם למתחמי התכנון, השכונות והרובעים כפי שהוגדרו בתכנית.
2. השוואת נתונים סטטיסטיים ברמה העירונית של 2008 לנתונים של 2016.
3. חיזוי גודל משק בית בעיר בחלוקה לרובעים / מתחמים ובהפרדה בין אוכלוסייה נוכחית לבין יח"ד חדשות.
4. קביעת גודל משק בית ליח"ד חדשות בלהתבסס על תדריך חדש תכנון להקצעת קרקע לצורכי ציבור.

ניתוח נתונים סטטיסטיים ממפקד האוכלוסין של 2008 והשוואה לנתונים סטטיסטיים 2016:

במפקד האוכלוסין של למ"ס לשנת 2008 קיימת חלוקה של ערים לאזורים סטטיסטיים המאפשרים ניתוח נתונים ברזולוציה גבוהה.

להלן מפה המציגה אזורי סטטיסטיים של קריית ים בשילוב עם חלוקה לרובעים כאשר כל רובע מתוחם בשחור וכל אזור סטטיסטי מתוחם באדום. המספרים מציגים מספר של האזור הסטטיסטי²:



² govmap.gov.il

להלן טבלה המציגה את ההתאמה בין אזורי סטטיסטיים לבין מתחמי תכנון:

מתחמי תכנית המתאר והאב	אזור סטטיסטי	רובע כהגדרתו בעבודה זו
סביוני ים	11	רובע צפון
קריית ים ד'	12	
פארק הצפוני ואלמוגים	13	
פסגות ים	14	רובע מרכז
	21	
	22	
	22	
אג"ש עמידר קריית ים ג' וקמפוס סולד	23	רובע מרכז
	24	
	24	
קריית ים ב' ומרכז העיר	31	רובע דרום
	32	
	33	
קריית ים א'	34	רובע דרום

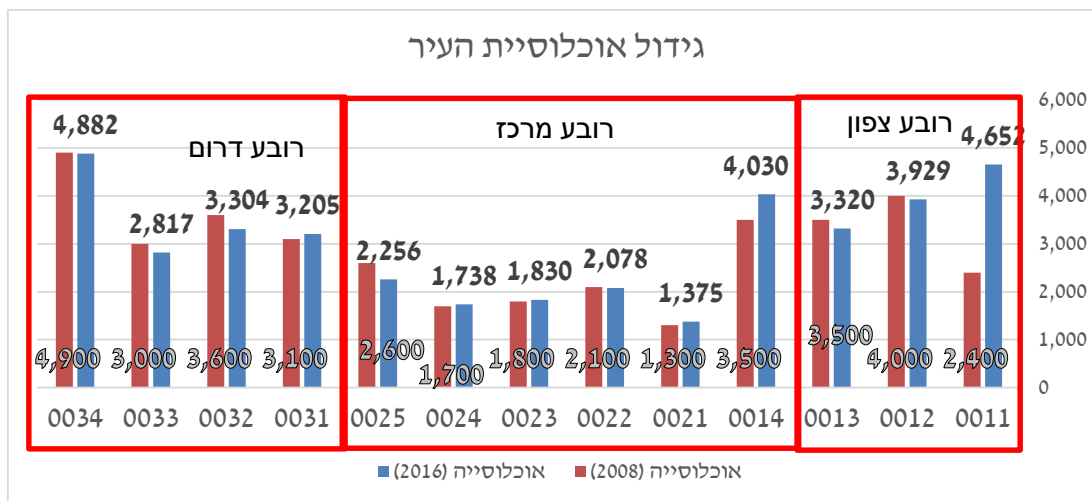
מפה הבא מציגה שכונות של קריית ים בשילוב עם חלוקה לרובעים כאשר כל רובע מתוחם משחור וכל שכונה מתוחמת בכחול³:



³ govmap.gov.il

שינויים בעיר בין 2008 ל-2016:

התפלגות האוכלוסייה בעיר לפי אזורים סטטיסטיים:
בקריית ים התגוררו כ-39,400 נפשות נכון לשנת 2016. ב-8 שנים האחרונות העיר גדלה בכ-2,000 תושבים. רוב הגידול בא לידי ביטוי באזור סטטיסטי 11 (שכונת סביוני ים), אשר גדל בכ-2,200 תושבים. **בחלק מהאזורים הסטטיסטיים בין 2008 ל-2016 חלה ירידה במספר התושבים.** להלן גרף המציג שינוי באוכלוסייה לפי אזורים סטטיסטיים בין 2008 ל-2016, כאשר מספרים בתחתית הגרף מציגים את האוכלוסייה באזור סטטיסטי ב-2008 ומספרים עליונים מציגים את האוכלוסייה באותו אזור ב-2016:



* מקור לנתוני אוכלוסייה למ"ס מפקד 2008, אשר מציג את הנתונים במעוגל, כך גם מוצג בדוח.

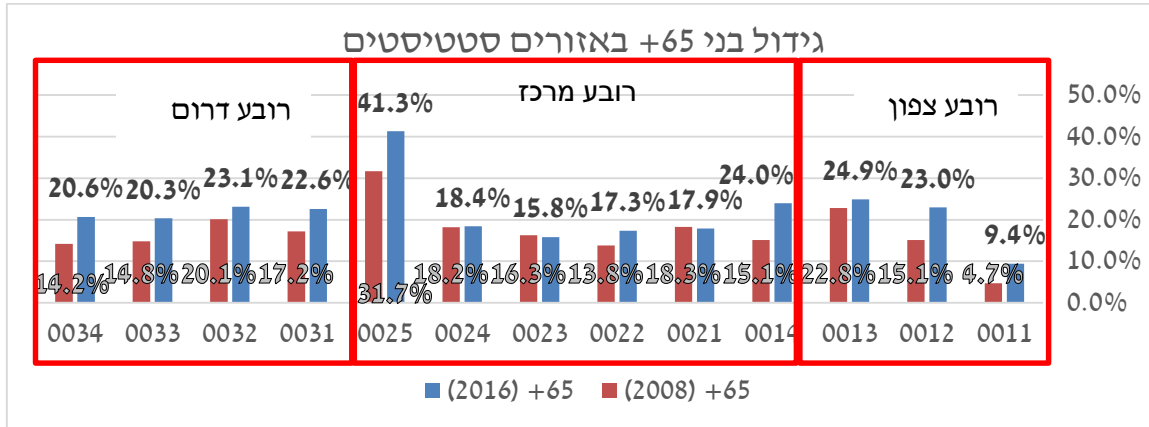
שעור אוכלוסייה מבוגרת:

20.6% מתושבי קריית ים בני 65 ומעלה בהשוואה ל-15% בקריית אתא ו-11% בכלל אוכלוסיית המדינה.

בעשור האחרון, כמעט בכל האזורים סטטיסטיים, חל גידול באוכלוסייה המבוגרת.

באזורים סטטיסטיים 21 ו-23 ברובע מרכז ישנה יציבות בגילאי +65.

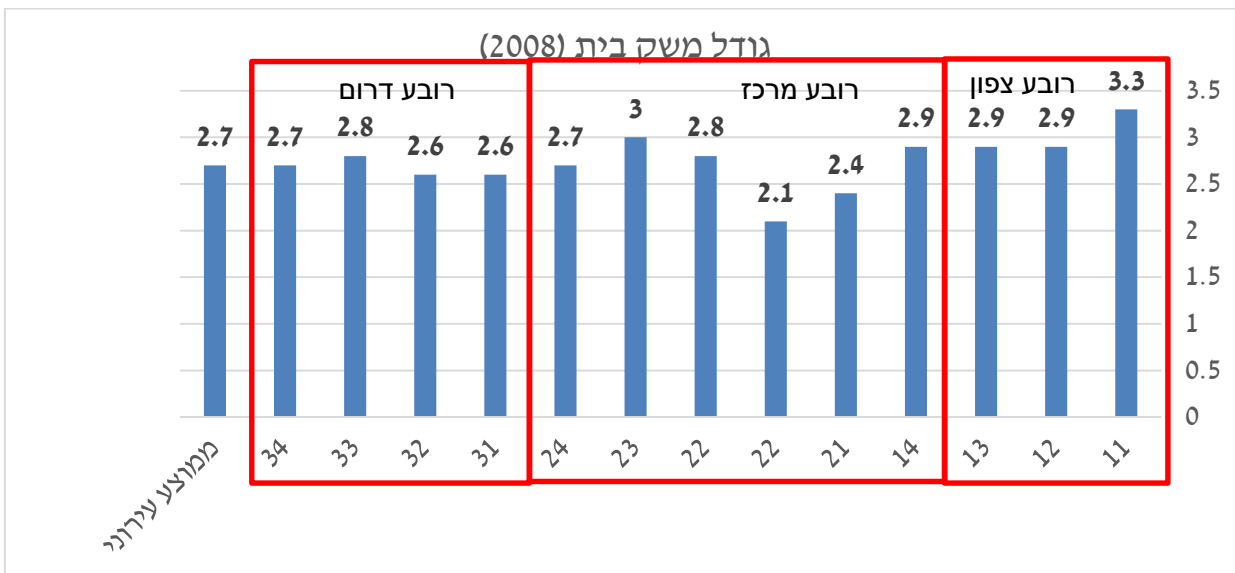
להלן גרף המציג שינוי באוכלוסייה המבוגרת באזורים סטטיסטיים בין 2008 ל-2016, כאשר מספרים התחנונים מציגים את שעור האוכלוסייה המבוגרת באזור סטטיסטי ב-2008 ומספרים עליונים מציגים את האוכלוסייה באותו אזור ב-2016:



מהנתונים המציגים ירידה במספר תושבים בחלק מהאזורים הסטטיסטיים ומניתוח הגילאים לעיל עולה כי תהליך הזדקנות האוכלוסייה בקריית ים ממשיך בשנים אלו.

גודל משק בית:

כחלק מתהליך ההזדקנות גודל משק בית ממוצע בקריית ים ירד ב- 8 שנים האחרונות מ- 2.7 ל- 2.5 בראייה כלל עירונית וזאת על אף הגידול והאוכלוסייה החדשה שנכנסה לשכונת סביוני ים. אין נתונים עדכניים לאחר שנת 2008 לגודל משק בית לפי אזורים סטטיסטיים. לפי נתוני שנת 2008, ברובע צפוני במשקי בית גדולים מהמוצע העירוני. רובע דרומי מאופיין בגודל משק בית דומה לממוצע העירוני. במרכז ישנה שונות בין אזור לאזור. להלן גרף המציג גודל משק בית באזורים סטטיסטיים ב- 2008 בהשוואה לממוצע עירוני באותה שנה:



חיזוי גודל משק בית:

כתוצאה מחוסר נתונים לפי אזורים סטטיסטיים / שכונות בעיר, הונח כי בין 2008 ל-2016 ממוצע נפשות במשפחה ירד ב- 2.0 בכל אחד מהאזורים הסטטיסטיים בדומה לממוצע עירוני. בעקבות התחדשות עירונית העיר צפויה לעבור תהליך הצערה, אשר יגדיל את הגודל משק בית. הונח כי לגבי יחידות דיור קיימות המצב העתידי יהיה שווה לממוצע בין 2008 ל- 2016 בכל אחד מהאזורים הסטטיסטיים.

20% מהדירות החדשות, אשר תבנינה בתהליך התחדשות עירונית צפויות להיות קטנות וגודל משק בית בהן יהיה 3.2 נפשות במשפחה כפי שמגדיר תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור 2016. לגבי שכונת האצטדיון אשר חדשה לגמרי הונח גודל משק בית 3.5 גם כן בהתאם להנחות התדריך לאוכלוסייה הכללית.

חישוב גודל משק בית ממוצע לכל רובע חושב על בסיס משקל יחסי של אזורים סטטיסטיים המרכיבים אותו.

להלן טבלה המרכזת הנחות בסיס לחישוב גודל משק בית:

יח"ד חדשה שכונה חדשה	יח"ד חדשות בהתחדשות עירונית	גודל משק בית צפוי על סמך תהליך הצערה של האוכלוסייה ביח"ד קיימות	2016	2008	
	3.2	2.6	2.5	2.7	רובע דרום
אצטדיון- 3.5	3.2	2.6	2.5	2.7	רובע מרכז
	3.2	2.8	2.7	2.9	רובע צפון - ללא סביוני ים
	3.2	3.2	3.1	3.3	רובע מצפון סביוני ים

להלן טבלת חישוב של גודל משק בית חזוי:

מספר	רובע	שם המתחם	יח"ד מאושרות היום	גודל משק בית צפוי	תוספת יח"ד מוצעת	גודל משק בית חדשות בדירות חדשות	סה"כ יח"ד	אחוז מכלל יחידות הדיור	גודל משק בית ממוצע
1		רצועת החוף						0%	
2	דרום	קריית ים אי	2,100	2.6	1,150	3.2	3,250	11%	2.8
3	דרום	קריית ים בי	2,900	2.6	1,900	3.2	4,800	16%	2.8
4	דרום	מרכז העיר	900	2.6	2,300	3.2	3,200	11%	3.0
5	מרכז	אג"ש עמידר	1,600	2.6	2,800	3.2	4,400	15%	3.0
6	מרכז	קמפוס סולד	28		-28		-	0%	
7	מרכז	קריית ים גי	1,800	2.6	1,500	3.2	3,300	11%	2.9
8	צפון	אלמוגים	1,700	2.8	200	3.2	1,900	6%	2.8
9	צפון	פארק צפוני						0%	
10	מרכז	פסגות ים	2,500	2.6	600	3.2	3,100	11%	2.7
11	מרכז	אצטדיון			1,250	3.5	1,250	4%	3.5
12	צפון	קריית ים די	1,400	2.8	1,050	3.2	2,450	8%	3.0
13	צפון	סביוני ים	1,600	3.2		3.2	1,600	5%	3.2
סה"כ			16,528		12,722		29,250		2.9