

נספחים

נספח פרוגרמטי, חברתי וכלכלי

לתכנית מספר 303-0368142



עריכת הנספח :

דר' רונית דוידוביץ – מרטון, אדרי נעה שבדרון, אור חגיבי

ד.מ.ר. תכנון ופיתוח עירם ואזורים בע"מ

אוגוסט 2018



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

חברה ודמוגרפיה, פרוגרמה למבני ציבור, שיתוף הציבור – דר' רונית דוידוביץ – מרטון, אד דקל, אדרי נעה שבדרון, אור חגיבי | ד.מ.ר. תכנון ופיתוח

תיירות - פרופ' יואל מנספלד, נועה שורן | תמנת.

מסחר וכלכלה תיירותית – רות לובנטל | סדן לובנטל



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





תוכן

פתיח ותקציר – היישוב קיסריה - מאפיינים חברתיים כלכליים

א. אוכלוסייה, דמוגרפיה ומגורים

ב. פרוגרמה למבני ציבור

ג. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

ד. הפרוגרמה למסחר יישובי

ה. התיירות בקיסריה

ו. מסחר תיירותי





פתיח ותקציר – היישוב קיסריה - מאפיינים חברתיים כלכליים

ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ

אוג

קיסריה היא ישוב (עירוני) קהילתי השוכן בין חיפה לבין תל אביב, לצד כביש החוף (ציר 2) הישוב הוותיק שכן על קרקעות בבעלות ארגון פיק"א, בסמוך לנמל העתיק של העיר הקדום במקום בו שכן גם הכפר הבוסני קיסאריה מ-1884. הישוב המודרני הוכר בצורה רשונה ב-1977, הוקם כחלק מפעילות קרן קיסריה ונוהל באמצעות "החברה לפיתוח קיסריה אדנה רוטשילד בע"מ" שנוסדה על ידי הברון רוטשילד. בשנת 2003 אוחד הישוב עם המועצה חוף הכרמל. כך שכינם הוא מוגדר כישוב (עירוני) קהילתי, כחלק מהמועצה האזורית; בישוב מקומי וניהולו מתחלק בין המועצה האזורית לבין החברה לפיתוח קיסריה - חפ"ק, תחלוקת אחריות ביניהם.

בישוב כ-1,700 משקי בית נכון לסוף שנת 2017¹ ומאכלס כ-5,280 תושבים (גודל משק 3.11); הישוב מאופיין מאז הקמתו ברווחה פיזית וחברתית, מגרשים גדולים המאפשרים מגורים בהתאמה – מבנה אשר משך לישוב אוכלוסייה המאופיינת ברמה חברתית כלכלית במיוחד; הישוב צמח בגלי צמיחה בצורה פרויקטלית, על בסיס בניית שכונות ואכלוסן, כפי שתכנית המתאר המקורית לישוב (תכנית מתאר קיסריה ג/462, בתוקף - 1963). השכונות משקף את תכנית מתאר זו אשר כללה 8 שכונות, בהתאם לבנייתן בהדרגה בה החברה לפיתוח קיסריה. כל השכונות למעט חלק משכונה 1 מומשו. בהמשך הוכנו תכנוני שכונות 9, 10, 11, 12, 13. בימים אלה מסתיים אכלוסה של שכונת הגולף (13) והישוב ממשיך לשכונה 12. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של כניסת אוכלוסייה צעירה, משפר יותר עם ילדים ונוער. מגמה זו מקבלת ביטוי במאפיינים הדמוגרפיים המסתמנים בישוב.

קהילת הישוב הומוגנית ומאופיינת במעמד חברתי כלכלי גבוה, ובמגמה של התבגרות לאורך שנים גבוהה של אוכלוסיית גילאי הביניים; אוכלוסייה זו בחלוף השנים תסמן את מגמת המשמעותית ביותר בקיסריה, אלא אם יפעלו למשיכת אוכלוסייה אשר תמתן את מגמה זו.

מאפייני הישוב הפיסיים, המשקפים אקסטנסיביות, פריסה רחבה, מרחקים גדולים ומונחים נרחבים המספקים לעצמם מגוון שירותים ואיכויות, העלו את חשיבות הקהילתיות בישוב. דגש הציבור אשר בוצע לאורך הכנתה של תכנית המתאר, הדגישו את חשיבות פיתוחה של תעודת מפגשים, היצע פעילויות פנאי, תרבות, חברה וקהילה משותפים לכלל הישוב, בדגש על מנת לאפשר חיי חברה וקהילה, יציאה מבתי המגורים למרחב הציבורי ויצירת תרבות חברתית וקהילתית. לאור כל אלה הודגשה חשיבות ריכוז פעילויות במרכז יישובי אחד, את כלל הקהילה ויספק מענה מתאים לאורחות חיייה ומאפייניה. הקהילתיות תופסת בחזון תכנית המתאר ובתפיסתה הערכית.

כחלק מהקהילתיות, מדגיש חזון תכנית המתאר את חשיבות גיוון תמהיל היצע המגורים הישוב בדפוסים המתאימים לישוב, באופן שימשיך לשמור על ייחודיותו ואיכותו של תמהיל המגורים וכן הקטנת המגרשים והעלאת צפיפויות בדפוסים מתאימים, יספקו היצע מגוונים, משפחות, ילדי קהילות צעירות וילדים, ידגישו היצע רב דורי אשר יספק היצע למשפחות וכן לאוכלוסייה המתבגרת של הישוב המעוניינת להזדקן בישוב במגורים המתאימים לשלב זה בחייה.

¹ מקור: נתוני הגביה של ועד הישוב. נכון לשנת 2016, ע"פ הלמ"ס מס' התושבים הוא 4,920. למסו התווספו, בהתאם לנתוני הגביה של מנהלת הישוב (חפ"ק) תוספת התושבים משנה זו ועד היום.





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

מסמך זה הינו נספח פרוגרמטי המציג את הפרוגרמה החברתית, הכלכלית והתיירותית / פרוגרמה אשר במשולב משקפת מימוש החזון כפי שהוגדר במסגרת סדנת החזון ובתה הציבור אשר היווה חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון לכלל אורכו. הפרוגרמה אשר הוגדרו תכנית המתאר משקפת את הדגשים המרכזיים אשר עלו בתהליך שיתוף הציבור ובשיו 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 והעתיד
- קהילת קיסריה תתאפיין ברב דוריות ותפתח סביבת חיים מתאימה לכלל הגילאים;

התכנית תיצור ממשק מתאים בין הישוב לבין המרחב הסובב ומערך התיירות בדפוסים אע איכות חיי הקהילה המקומית, שמירה על הערכים הייחודיים במרחב ויצירת תועלוח מתאימות לתיירים, מטיילים ולדורות הבאים.

הפרוגרמה של תכנית המתאר מציבה קיבולת של עד 10,700 תושבים ל- 20 השנים הב יעד של התכנית 2035). תכנית המתאר מוסיפה כ- 1,300 יח"ד לישוב (הכולל במ והמאושר כ- 2,160 יח"ד לפי היצע ראלי). תכנית המתאר מקדמת תוספת יחידות דיו החדשים בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד ובמתחמים הוותיקים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יו כך שהישוב יכלול סה"כ כ- 3,460 יח"ד, בהן יתגוררו כ- 10,700 נפש. תוספת יחידור תעשה באמצעות השלמת הרקמה היישובית בין השכונות הקיימות.

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

המרכז הדרומי של הישוב ישמש לשירותים עבור חיי היומיום של תושבי שכונות הסמ תכנית המתאר רואה במגרש זה מגרש זמין בכל עת לצורך זה וניתן יהיה לעשות בו שימ הצורך.





א. אוכלוסייה, דמוגרפיה ומגורים

ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ

אוג

המידע בחלק זה מתבסס על דו"ח שלב א- אפיון בהתאם למפורט בנספח י"א- הנספח החג (גרסא מתאריך 4.9.2012). כל נתוני האוכלוסייה והדמוגרפיה מבוססים על נתוני המועצה חוף הכרמל והחברה לפיתוח קיסריה.



1. תפיסה והנחות היסוד

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

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



2. מצב קיים ומאוסר

הישוב קיסריה מונה כ- 5,280 תושבים (מנהלת הישוב, 2017) כאשר גודל משק הבית הנו 3.11. מספר יחידות הדיור בקיסריה עומד כיום על 1,700 ועם תוספת מימוש יחידות המאוסרות יעמוד סך יחידות הדיור בהיצע הריאלי על כ- 2,160. אוכלוסיית הישוב מאופי סוציו-אקונומי גבוה. הציבור מאורגן באמצעות הועד המקומי ומעוניין לשמור את קיסריה כי אינטימי ויוקרתי.



שמירה על איכויותיו הייחודיות של הישוב מקבלת ביטוי בשיעור הצמיחה המתון והמתאים צפיפויות בדפוסים מוקפדים המתאימים לישוב ובפרוגרמה המעצימה את המבנה הקיני מעודדת חיי חברה וקהילה סביב מרכז היישובי המהווה את ה-DNA של היישוב, מ אינטימיות שכונתית ומקדמת את הישוב כמרחב חיים אחד משולב, מקושר השומר על צביו





3. היצע המגורים בקיסריה

להלן סיכום נתוני היצע המגורים בקיסריה:

סה"כ יח"ד ראלי	אחוז מימוש	סה"כ יח"ד נומינלי	תוספת בתכנית	יח"ד מאושרות	קיימות יח"ד	מתחם
90	90%	100	100	0	0	7
,190	50%	1,402	0	1,402	978	מתחם 15 מגרשים מאושרים
38	90%	42	42	0	0	מתחם 15 מגרשים חדשים
972	50%	1,091	0	1,091	853	מתחם 16 מגרשים מאושרים
27	90%	30	30	0	0	מתחם 16 מגרשים חדשים
,146	90%	1,273	1,273	0	0	17
3,463		3,938	1,445	2,493	1,831	סה"כ

מניתוח המצב הקיים עולה כי לא כל המגרשים בהם קיימות זכויות לשתי יחידות דיור אך את מלוא הזכויות. בנוסף, בכדי לגוון את התפלגות הגילאים, לצד שמירה על אופיו הא הישוב, מוצע להגדיל את היצע המגורים בתמהיל מגוון ושונה מהקיים וכמתחייב בתמ"א 35



ב. פרוגרמה למבני ציבור

ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ

אוג

1. מצב קיים ומאושר של שטחים למבנים ומוסדות ציבור

מיפוי המצב הקיים והמאושר של שטחי הציבור ומבני הציבור בקיסריה משקף זמינות של ר למקובל ומעבר להגדרות בתדריך. כבר היום, הישוב מספק היצע שירותי קהילה וחיב **לנדרש**; הדבר משקף את המאפיינים הייחודיים של הקהילה והישוב – קהילה המאופיינו כלכלית ברמה גבוהה ובו זמנית מעוניינת לפתח חיי חברה וקהילה בישוב. שילוב זה ענ במסגרת דיוני שיתוף הציבור: התושבים מעוניינים בחיי חברה וקהילה בישוב, בהיצע לילדים ולנוער ובעשייה חברתית.

המצב הקיים והמאושר בקיסריה כולל כ- 90 דונם שטח למבני ציבור (שב"צ). מוזיאון שטחו עומד על כ-40 דונם, אינו כלול בשטח הציבורי.

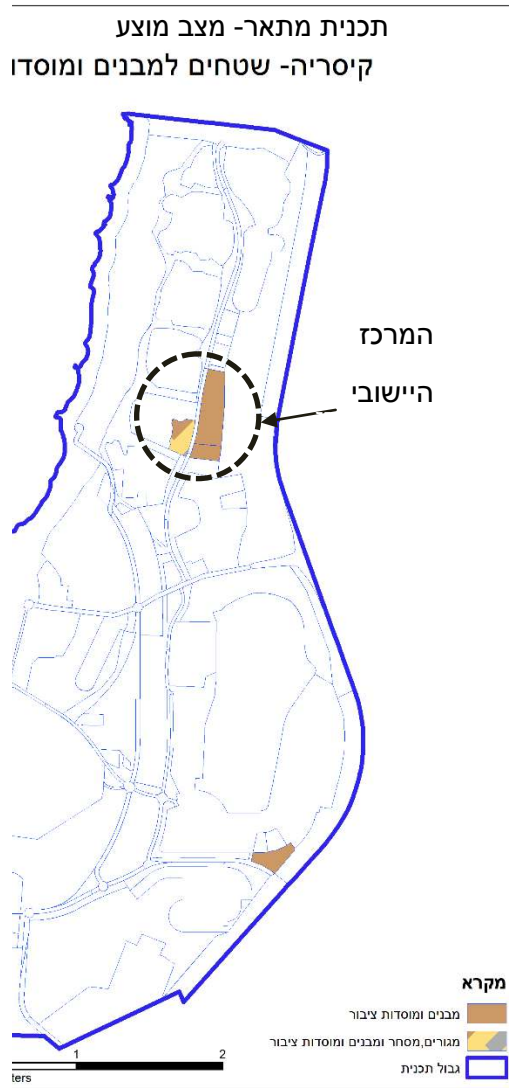
הישוב כיום עושה שימוש בכ- 40 דונם שב"צ, הכוללים את מבני החינוך ושירותי חברה, וספורט. בולט היצע שירותים חברתיים מעבר לנדרש על פי התדריך – כפי שמוצג בז הקיים והמאושר יש יתרה של כ- 49.4 דונם שב"צ, רובם בחלקו הדרומי של הישוב.

מכאן הנחות היסוד לשטחי השב"צ:





- שטחי שב"צ במצב קיים ומאושר – סה"כ – 90 (כולל כלל השטחים);
- שטחי שב"צ בתכנית המתאר – 113 דונם.



2. היבטים חברתיים וקהילתיים במרחב היישובי

אחת ממטרות התכנית שמתמשת באמצעות התוספת של כ-1,300 יח"ד בקיסריה התפלגות הגילאים לצד שמירה על אופיו האינטימי והייחודי של הישוב.

תמהיל יחידות מגורים עדכני זה יוביל למשיכת אוכלוסייה צעירה יותר לישוב, כמו לתושבים המקומיים להזדקן במקום. מגמה אשר למעשה כבר החלה הלכה למעשה בשטח אוכלוסייה אשר נערכו במסגרת ניתוח הדמוגרפיה היישובית מעידים כי ככלל, הרחוק בדפוסים המוצעים אכן מקרבת את התפלגות הגילאים למוצע הארצי. גיוון האוכלוסי מייצרים איכויות עדכניות חיוניות לישוב ההומוגני והמתבגר. מבנה הישוב במשולב עם מבנ





ומאפייניה הובילו לתפיסת התכנון העומדת בבסיס הפרוגרמה והתכנית ויוצרת הזדמנות לישוב – הסמוכים למרכז ואלה בקצוות הישוב, ליהנות מקהילה אחת, חיי חברה והיצו המשקף רווחה ציבורית ואיכות המתאימה לאורחות החיים ואופי המקום – ובו זמנית, ס. שכונתית מתאימה. התכנית מדגישה את הקישוריות בין השכונות ובין לבין המרכז היישוב לאפשר לממש את הפוטנציאל הטמון במבנה הישוב ובמאפייני המרחב הציבורי הא המאפייני אותו.

3. נקודות המוצא הפרוגרמתיות

הפרוגרמה משקפת גישות עדכניות ומספקת מענה לצרכי הישוב העתידי על בסיס התד ומגמות עכשוויות ומתבססת על הנחות היסוד הבאות:



התחשיב הפרוגרמתי הוכן בהתאמה לחתך גילאים דומה למוצע הארצי. גודל מש"ב נ בהתאם לתחזיות גידול האוכלוסייה ועומד על 3.2. גודל שנתון גדל בהתאמה בכ-25%: השנתון הקיים בישוב כיום – לכדי 2%. זאת, כדי לספק תמונת מצב מיטבית להתייחסות מוצג בטבלאות בהמשך מסמך זה. מהניתוח עולה כי גם בעבור היקף אוכלוסייה של ע תושבים, קיימים עודפים של שטחי ציבור בישוב. ולכן, מבחינת שטחי הציבור – לא קיימת ו ממש להיקפי אוכלוסייה בקיסריה.

הפרוגרמה מתבססת על התדריך החדש ומעודדת ערוב שימושים, הקצאות קומפקטיו 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 מי ולאפשר את צמיחת הישוב העתידי בדפוסים המייצרים חיי חברה וקהילה פעילים.

ניתוח שטחי הציבור והשטחים הפתוחים בישוב מעידים כי קיימים עודפים משמעותיים ציבור ושטחים פתוחים בקיסריה. עם זאת – נערכה בחינה של משמעויות צמיחת ו לקיבולת של עד ל-10,700 תושבים, זאת כטווח התייחסות מקסימלי לצורכי תכנון.

מכאן הנחות היסוד לפרוגרמה הן:

- גודל אוכלוסייה – קיבולת – 10,700;
- מס"י ח"ד – 3,460;
- גודל מש"ב – 3.2;
- גודל שנתון - 2%.



4. הפרוגרמה המוצעת- עקרונות מנחים

תכנית המתאר מוסיפה כ- 1,300 יח"ד לישוב ומובילה אותו לקיבולת של כ- 10,700 תוש 2035. תכנית המתאר מחזקת את מרכז הישוב ובו זמנית מאפשרת פריסת מוסדות חינוך בשכונות המגורים המיועדות לאפשר שירותים יומיומיים במרחקים קטנים וידידותיים הליכה. הפרוגרמה מוסיפה כיתות כנדרש במבני החינוך ומקדמת שימוש מיטבי החברתיים והקהילתיים על בסיס ההיצע הזמין כבר היום. תכנית המתאר מרחיבה את היי הכולל כ- 113 דונם – יתרה של כ- 31.8 דונם מעבר לנדרש על פי התדריך ועל-פי המצב מבטיחה התכנית שמירה על צביון הישוב, אורחות חיי ורווחה ציבורית לאורך שנים.





על מנת לשמור על מעמדו של מרכז הישוב ולהעצים את נוכחותו בחיי הקהילה, ממליצה להקטין את היקף השב"צ הדרומי לממדים אשר יאפשרו שירותי יומיום זמינים ונוחים לחיי בשכונות הסמוכות בלבד, ולא יהווה תחרות למרכז היישובי המוביל. ובכל מיקרה, תכני רואה בשטח הציבורי הדרומי שטח זמין לכל עניין ודבר בתרחישים שאינם צפויים בעת הצורך. כיום קיימים בשטח זה מתחם ספורט ובית כנסת. מאחר ומתחם הספורט אינו מוג ציבור, הוא יפונה במידת צורך להקמת מבנה ציבור.

המרכז היישובי

הפרוגרמה מדגישה את חשיבותו של המרכז היישובי המיועד לשרת את כלל תושבי ה ובעתיד. המרכז ממקם על הציר הראשי המקשר בין כלל שכונות הישוב – שד' רוטשילד, ור נגיש ופתוח להליכה, רכיבת אופניים ונסיעה ברכב – על מנת שיהיה זמין לכלל ואוכלוסיותיה, לאורך כל מחזור החיים.

פריסת שירותי יומיום בשכונות הישוב ועידוד קשרים ביניהן

לאור מבנה הישוב, הבנוי על שכונות מופרדות, המורפולוגיה האורכית והאקסטנסיבית המז המקום, חיוני לפרוס שירותי יומיום המחייבים קרבה למגורים, בכלל שכונות הישוב. הה לפתח שירותים לגיל הרך בכל שכונה. אורחות החיים והמעמד החברתי-כלכלי המאפיינים הובילו למיעוט צריכת מעונות יום ושירותים לגיל הרך. אלה נצרכים בעיקר ברמה הפר שאיפת תכנית המתאר למשוך אוכלוסיות צעירות לישוב מומלץ לשקול פתיחת מעונות עשויים להיות רלבנטיים לקהילות הצעירות ולפתח חיי קהילה.

צירי הליכה ונגישות המאפשרים קישוריות בתוך השכונות וביניהן מהווים חלק בלתי נפרד הפרוגרמה. זאת לאור התפיסה המעודדת חיי חברה וקהילה, יציאה מהבית לחוצות ויצוי חברתיים בישוב.

חינוך

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

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

מדיניות החינוך האזורית וכן רצון התושבים שעלה והודגש במפגשי שיתוף הציבור הוביל שלא לפתח בית ספר על-יסודי בישוב, אף על פי שלפי הפרוגרמה הוא נדרש. זאת מח פדגוגית ערכית המדגישה את חשיבות מעורבות הנוער מהישוב בחיי האזור, הרחב החברתי ועידוד שילוב חברתי בין תושבי הישוב לבין הישובים במרחב הסובב. יחד ענ להדגיש כי בתחומי הישוב קיים שטח המוקצה לטובת צורך זה, באם יוחלט על הקמת מוסד יסודי. השטח נמצא בחלק הדרומי של הישוב, וכל שימוש נוכחי בו יפונה לטובת כך.

תרבות, חברה, ספורט

המרכז היישובי יכלול מגוון רחב של שרותי חברה תרבות ופנאי רלבנטיים למגוון הגי אוכלוסיות הישוב. כך שיעודד רב דוריות, מפגשים, וכוח משיכה. ובעיקר – יצור סינרגי השירותים השונים במקום, בכך שיספק מענה למגוון אוכלוסיות שיעשו שימוש במקום.





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

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

מסחר ופנאי

המרכז היישובי יכלול את היצע המסחר עבור תושבי הישוב לחיי היומיום, ויעודד היצע אוכל קטנים ומתאימים לאורחות חיי הקהילה. אופי המקום יהיה קהילתי ומקומי בשונו התיירותי אשר יתפתח באזורים אחרים של הישוב. כך יאפשר המרכז לתת מענה לכז ברמת הישוב וכן יפעל על בסיס שעון פעילות מגוון – משעות הבוקר ועד שעות הליל ופעילות במרכז יישובי הופכים את המקום לאטרקטיבי ורלבנטי עבור המשתמשים.

הפרוגרמה המוצגת מתבססת על המאפיינים הקיימים בישוב ובכך מחזקת את השמירו ומספקת מענה לאורחות חיי הרלבנטיים. בו זמנית, מציעה פרוגרמה היצע שירותים המק מענה לחיי חברה ותמהיל אוכלוסייה מגוון – בהתאם ליעדי תכנית המתאר. הרווחה המו הישוב במגוון מאפייניו, תמשיך ותאפיין את הישוב גם בהיבט הציבורי אשר יפתח מרחב בסיס יתרה והיצע מגוון ואיכותי, לתושביו הנוכחיים והעתידיים.

רזרבה

הפרוגרמה מציעה שטחי רזרבה לתושב בגודל של 0.8 מ"ר, כלומר כ-8.5 דונם. שטח עתידיים לשמש את היישוב בכל צורך ציבורי שיתעורר כאשר הישוב יגדל ויגיע לאוכלוכ שטח זה הינו רציף וממוקם בשבצ" הדרומי של היישוב במתחם 16.

להלן פריסת הפרוגרמה לצרכי ציבור ביחס למתחמי התכנית:

מתחם	היקף מאושר למבני ציבור (דונם)	תוספת מוצעת למבני ציבור (דונם)	היקף מוצע למבני ציבור (דונם)
15	36.5	31	67.5
16	51	13-	38
17	2.5	5.5	8
סה"כ	90	23	113



טבלת הפרוגרמה

פרוגרמה לתכנית מתאר			מצב קיים ומאושר				
שטח (דונם)	מס' מוסדות	מס' כיתות	שטח (דונם)	מס' מוסדות	מס' כיתות		
4.8	4	16	0	0	0	חינוך	מעונות יום גני ילדים
8.4	10	21	6	6	12		בי"ס יסודי
19.2	2	48	14	1	14		בי"ס תיכון
24	1	48	0	0	0		סה"כ
56.4			20				
2.8	מרכז ביטני- ללא הקצאה או עד 3 דונם		2.8			תרבות	מרכז קהילתי
1.4	מועדון ביטני- 0.5 דונם בצמוד לשטח פתוח		1.4				מועדון נוער
	אין סף כניסה		לא נדרשת הקצאת שב"צ				מועדון לקשיש
4.2			4.2				סה"כ
2.6	לא נדרשת הקצאת שב"צ		2.6			ספורט	מגרשי כדורגל
	לא נדרשת הקצאת שב"צ		0				אצטדיון כדורגל
	לא נדרשת הקצאת שב"צ		0				אצטדיון אתלטיקה קלה
0.7	לא נדרשת הקצאת שב"צ		0.7	מגרש מסוף בקאנטר			מגרש כדורסל
	לא נדרשת הקצאת שב"צ		0.7				קט הגל
	לא נדרשת הקצאת שב"צ			קיימת בקאנטר			בריכת שחייה
	לא נדרשת הקצאת שב"צ		5.3				סקייט פארק
3.9	לא נדרשת הקצאת שב"צ		3.9				מגרשי טניס
7.2			13.2				סה"כ
250 מ"ר	תחנה גדולה						מרפאה שכונתית
1070 מ"ר	מרפאה גדולה					תחנה לבריאות המשפחה	
1.3						סה"כ	
3	557 מ"ר		3	2		דת	בתי כנסת
	לא נדרשת הקצאה			קיים מקווה בתוך בית הכנסת			מקוואות - בורות טבילה
3			3			סה"כ	
0.5	נקודת משטרה			שיטור קהילתי		חירום	משטרה
200 מ"ר + חצר				לא קיים			מגוון אדום כיבוי אש
0.8	אין סף כניסה		0				סה"כ
						חרבה	
8.5							סה"כ
81.4			40.4			סה"כ דונם שב"צ מדרש	
113.2			89.8			סה"כ שב"צ מוצע	
31.8			49.4			יתרות שב"צ	

סיכום

קיסריה הינו ישוב ייחודי המאופיין בתשתית ציבורית מרווחת כבר היום. תכנית המתא לשמור על צביון הישוב ובו זמנית לאפשר קהילתיות מגוונת, רב דורית, חיי חברה וקהילה דגשים אשר עלו בשיתוף הציבור. תכנית המתאר משקפת מגמה ברורה של שמירה על צביון זמנית ציפוף מוקדם ומתאים למאפייני הישוב ובכל שכונה בהתאמה. ייחודיות הישוב חיונית פרוגרמה ייחודית ומתאימה המאפשרת לממש את יעדי התכנית ותפיסתה, לשמור על איכות וצביון ובו זמנית לקדם מדיניות תכנון כוללת ואיכויות מתאימות ורלבנטיות. הפרוגרמה משיינת שכונתיות אינטימיים ובו זמנית חיי ישוב אינטגרטיביים, המעודדים קהילתיות מתאימה ושיושיו בשירותים ובמרחב הציבורי המפתח איכות עדכנית ביישוב



ג. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

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



שטחים מפותח
(שטחים נרחבים הינם שטחי חיי לאורך דרכים אשר אינם משמשים

שטחים הנכללים בתכניות מתאר לשימור
ארציות ומחוזיות, לשימור

שטחים ביעוד שצ"פ
ע"פ תכניות מפורטות



נושא	שטח פתוח כלל יישובי	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')
	1,422	493	52	62	

כפי שעולה מהתחשיב הפרוגרמתי להקצאת קרקע לצרכי ציבור, עבור אוכלוסייה של כ- 00 נדרש כ- 107 ד' שצ"פ.

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





ד. הפרוגרמה למסחר יישובי

אורבניקס בע"מ

1. רקע

לצורך בחינת מלאי שטחי המסחר בישוב קיסריה, נסקר מלאי השטחים הבנויים במצב הזכויות הבנייה למסחר מתוקף תכניות מאושרות.

היצע תכנוני

מתוקף תכניות מאושרות קיימות זכויות בנייה, כמפורט להלן:

מאוסר מ"ר	מתחם
2,068	1
0	2
0	3
0	4
0	5
0	6
0	7
0	8
0	9
150	10
0	11
0	13
0	14
4020	15
6,000	16
0	17
24,738	סה"כ

זכויות הבנייה המתאפשרות נאמדות בכ - 20,000 מ"ר.

שטחים בנויים בפועל

היקף השטחים המשמשים למסחר, שירותים, תיירות, בילוי ופנאי בישוב קיסריה במצב ה על כ - 8,500 מ"ר בנוי בשימוש עיקרי², מתוכם 5,140 מ"ר המשרתים את אוכלוסיית הישו

2. צרכי הישוב לפי הקצאת קרקע

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

² בהתאם לנתונים מטיטות הדו"ח של תכנית המתאר (ראה נספח).





- בהתחשב במאפייני הישוב, הקצאת הקרקע המקסימלית הנדרשת לפי המודל עו - 4,000 מ"ר בנוי למסחר.
- בבחינת ההקצאה למסחר עירוני, ההקצאה המקובלת עומדת על 1 מ"ר לנפ 10,000 מ"ר ליעד האוכלוסייה המקסימלי בקיסריה.

3. סיכום



מבחינת צרכי הישוב, ההקצאה המקסימלית הנדרשת ליעד אוכלוסייה של 10,700 מסתכמת לכ - 10,700 מ"ר בנוי.

מלאי שטחי המסחר המאושרים מסתכם לכ - 25,000 מ"ר.

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

מתחם	מאושר	תוספת	סה"כ מוצע
1	2,068	0	2,068
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	350	500
11	0	0	0
13	0	0	0
14	0	0	0
15	16,520	0	16,520
16	6,000	-1,780	4,220
17	0	0	0
סה"כ	24,738	3,770	28,508





ה. התיירות בקיסריה

תימנת – תכנון ייעוץ ומחקר- נופש ותיירות

1. מצב התיירות הקיים בקיסריה

- לאתר קיסריה הגיעו בשנה האחרונה כ- 800 אלף תיירים, מרביתם באופן מאו "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 הע ההכנסה וכאלה שמתעניינים בתחומים תרבותיים וארכיאולוגיים. בנוסף, מגיעים תלמידי בתי ספר.
- כל התיירות לקיסריה היא תיירות יום, בדומה לתיירות במצדה.
- בקיסריה יש מלון אחד, הממוקם ליד אתר הגולף ובו 114 חדרים. המלון מיושן ואי הצרכים.
- תיירות הגולף מחו"ל מביאה לאתר מספר זעום יחסית של מבקרים. בין היתר, כנ שאין אתרי גולף נוספים בישראל.
- התיאטרון של קיסריה קולט, מספר פעמים לא מבוטל בשנה, בשעות הערב, מופע של כ-4,000 מבקרים, מרביתם ישראלים.
- אזור התיירות של קיסריה, כאמור, אינו מספק כלל שירותים ראויים לתייר ול הצללות, אין קיוסקים, אין מסעדות זולות אין מסעדות רשת ואפילו אין פריסה מ שירותים ראויים.

2. עקרי התובנות מהמצב הקיים

- סקירת המצב הקיים מראה כי קיסריה, למרות היותה מזוהה כאתר ארכיאולו חשוב, לא נהנית כיום מהיקף ודפוס תיירות התואם את חשיבותה.
- קיסריה מהווה בעיקר אתר ביקור לתיירות יום, הן עבור תיירות נכנסת והן עב 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 מהווה מושכן לתיירות נכנסת, והאם הוא תורם לכוח המשיכה הכללי של קיסריה.
- לקיסריה עורף תיירותי פוטנציאלי ברמה האזורית אך קשרי הגומלין התיירותיים מתממשים.
- מערך התחבורה ביישוב אינו מפריד כהלכה בין מרחבי המגורים ומרחבי התי תעוקה תחבורתית בתקופה של אירועים בנמל ובתיאטרון.

3. החזון התיירותי לקיסריה

חזון התיירות בקיסריה מושתת על **תיירות תרבותית** הנשענת על המאפיינים ה והארכיאולוגיים של המקום והיוצרת משאבי תיירות המבוססים על **המורשת המוחשית הלא-מוחשית** של ערכים אלה. פיתוח התיירות התרבותית ביישוב יושתת על עקרונות של





קיימא הנשענים על שלשה מרכיבי יסוד: פיתוח כלכלי רווחי, פיתוח המשמר את הסביב ופיתוח השומר על כושר הנשיאה החברתי – תרבותי ועל איכות החיים של הקהילה ו בישוב.

חזון התיירות של קיסריה רואה את התיירות התרבותית שתפתח ותמוסד בישוב כנתמ מיקומה של קיסריה לחוף ים ועל אפשרויות של פיתוח **תיירות נופש מאוזנת** ומתחשבת **הקיימות** הנדרשים ליישום ברוח חזון זה. שילוב שני תחומי תיירות אלו לידי מערך תיירו מאפשר למצוא פתרונות פיסיים ותפעוליים בהם פעילות הנופש תערך לפחות בחלקה באור המייצגים גם מורשת היסטורית מוחשית.



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

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

חזון התיירות לקיסריה רואה חשיבות רבה בפיתוח תיירותי **דינמי ותהליכי לאורך זמן**. ו מוצע כי בנקודות זמן מוגדרות מראש תעשה הערכה מחדש של הישגי ותוצאות הפיתור ומטרות פיתוח התיירות יכולו בהתאם.



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

חזון התיירות לקיסריה רואה חשיבות רבה ביצירת **מרחבי תיירות פונקציונליים**, מותאו הביקור הרצויים והמאפשרים **תנועה תיירותית רציפה** בתוך השטחים ובין השטחים כשימושי קרקע תיירותיים – נופשיים. משמעות הדבר היא יצירת רובע תיירותי הנבנה 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-היסטור תיירות נופש ופנאי ובהארכת משך שהייה של התייר. זאת תוך הפרדה מרחבית ופוני בין תושבים מקומיים לתיירים ויצירת רצפים תיירותיים תפקודים הכוללים הרחבה ש האכסון ופיתוח עסקי תיירות קטנים ביוזמה ציבורית ופרטית.

4. הפרוגרמה התיירותית

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

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

א. בתחום העיר העתיקה (העיר הצלבנית) וכן בתחום החומה הביזנטית ובתח המודרני קיימות עתיקות שחלקן נמצאות בשלבי חשיפה ופיתוח שונים, וחלל נחשפו. עתיקות אלה מהוות את הפוטנציאל להמשך פיתוח המוצר התיירותי ו קיסריה – תיירות תרבות וארכיאולוגיה, ויאפשרו העמקה של המוצר והארכו





הביקור באתר. בהתאם למודל התפעול שייבחר לאתרים חדשים (כניסה ב כניסה חופשית) ניתן להציע מודל תפעול משולב כדוגמת כרטיס כניסה משול המאפשר בחירה של מספר אתרים ושילובם בכרטיס כניסה אחד.

ב. שיפור מערך הביקור – ברמת הפיתוח הנוכחית מתחם הנמל והגן הלאומי מענה מספיק לנושא חווית המבקר והשירותים הדרושים לו. חוסר בשירותים ומבקרים להגביל את משך שהותם באתר ולמצוא מענה לצרכיהם במקומות א

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



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



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



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

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

- יצירת תשתית פיסיית ונרטיבית והיצע של מסלולים נושאים בתחונ היסטוריה ומורשת.





- יצירת חיבורים פיזיים למטיילים רגליים ולרוכבי אופניים על מנת לעודד ותיירות עממית ספורטיבית.
- עידוד, ארגון ולקיחת חלק בפסטיבלים ואירועים אזוריים בעל אופי ונפח ו הגדרת החזון של תיירות תרבותית.
- הפעלת מודל תיירותי מסוג Stay Put המבוסס על לינה בקיסריה בלבד -דיומיים באטרקציות באזור ומחוץ לאזור כאחד.

5. סיכום הפרוגרמה התיירותית

על מנת להשיג את יעדי הפרוגרמה המופיעים לעיל יש להתמקד בפיתוח המרכיבים הב להם קדימות בפיתוח:

- חשיפה, ופיתוח של אתרים ארכיאולוגיים נקודתיים ופתיחתם לקליטת תיירים. ז במרחבים שאינם מוגדרים כאזורי מגורים קיימים או מתוכננים ובכללם: אתרים לאורך החוף, בתחום החומה הביזנטית ובשטחים הפתוחים בדרום היישוב.
- פיתוח נמל קיסריה. המשך פיתוח ושדרוג תיירותי תוך שימת דגש על שיפור חווי באמצעות מוזיאון, מרכז מבקרים, שטחי מנוחה, שטחים מקורים, תגבור ושיפור ש המסחרי.
- פיתוח מתחמים מלונאים. עיבוי עד 2000 חדרי אכסון עד שנת היעד לתוכנית מקבצים מוגדרים (ראה תמהיל) ואשר מייצרים מגוון אכסון רחב טווח בין מלונור (דרגה A ומלונות בוטיק) לבין אכסון עממי – משפחתי בדרגה C.
- פיתוח חופים וטיילות חופיות. החופים והטיילות יזכו לרמת פיתוח טובה בהתאו החוף והגדרת הפיתוח שלו אך במתינות כדי לשמר איכויות סביבתיות מחד ולי תיירותיים וחיבוריות בין מוקדי תיירות, מאידך.

להלן פריסת הפרוגרמה למתקני אכסון מלונאי בתכנית:

מתחם	סוג מלון	חדרים למלון	זכויות בניה עיליות (מ"ר)	שטח
6	מלון A	240	20,000	
	מלון A	240	20,000	
	מלון A	240	20,000	
7	מלון A	150	10,000	
8	מלון דן קיים	770	60,100	
9	מלון A	120	10,000	
10	כפר נופש A	250	20,000	
	כפר נופש C	250	15,000	
	קמפינג	ייקבע בתכנית מפורטת בהתייעצות עם רט"ג לאישור הולחוף		
סה"כ		176,600		

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



תשריט פריסת הפרוגרמה התיירותית לפי מתחמים:





ו. מסחר תיירותי

יוני 7

סדן לובנטל בע"מ

1. מצב קיים- שירותי המסחר ואתר התיירות

בישוב קיסריה כ-5,100 מ"ר של שטחים בנויים המספקים שירותי מסחר לתושבי המקום להם, עוד כ-250 שטחי שירות ואחסנה וכ-685 מ"ר של שטחים חציוניים).

שטחים אלה כוללים מסעדה אחת, שלוש חנויות, מספרה, סופר מרקט, סניף דואר, סניף ב ספורט וספא. בסה"כ נמצאו 11 עסקים. אף אחד מאלה אינו מיועד ואינו מתאים לספן לתיירים ומבקרים.

באזור התיירות של קיסריה ובאתר הגולף עוד כ-3,300 מ"ר בנויים של עסקים שרק חלק מהם מופנה לתיירים ומבקרים. ניתוח השטחים המסחריים הללו מופיע בלוח מס' 1.

מתוך סך השטחים המסחריים בנמל קיסריה ובאתר הגולף שמגיעים ל-3,300 מ"ר בנויי מצורפים שטחי שירות ושטחים פתוחים (כמפורט בלוח), רק כ-520 מ"ר מיועדים ישירו ומבקרים, דהיינו רק כ-16% מסך שטחי המסחר.

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

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

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

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

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

כלומר, הדרישה היא כי ייכנסו למקום כ-1,000 איש בחודש, דהיינו כ-33 איש בכל יום, מהם יוציא כ-100 ש"ח בממוצע. בתנאים הללו היה ניתן להפעיל בקיסריה כ-3,300 מ"ר תיירותי.

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





3. החיזוי לעתיד

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

ההערכה היא כי אם יוצעו במקום שירותים סבירים למבקרים יהיה ניתן להגיע בשנת 130 מסחר של כ-8,500 מ"ר שבהם תיירים יוכלו להוציא כסף ולתרום לפיתוח של טיילת שתה מסחרית תוססת ורווחית שמושכת עוד ועוד קונים. הכוונה היא למסעדות תיירים, לקבוצות, חנויות חפצי תיירות, קוסמטיקה, חנויות חפצי אומנות, חנויות בגדים קלים, אביזר המאפיינים רכישות של תקופות חופשה. להעצמת החוויה במקום יתרמו גם פאבים ומק בשעות הערב שימשכו ישראלים ובלוינים ובהם ירצו גם התיירים להישאר. ניתן להניח כי גידול בהיצע השטחים המסחריים וכאשר שטחים אלה יאוכלסו, תגדל ההוצאה המו המבקר ושל התייר.



4. הרחבת היצע שטחי המסחר

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

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

יש לזכור ש"לב המטרופולין", תל אביב מציע בלויי ערב, אנונימיות והיטמעות באוכלוסייה המקומית מה שמבורך ע"י תיירים וקשה להשגה במובלעת מבודדת יחסית כקיסריה. יש 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 להגיע לאתר על פי המתכונת הקיימת, דהיינו כמיליון ביקורים לשנה - מחצית מכלל בקיסריה - יהיה ניתן להגדיל את היעד של שטחי המסחר וההסעדה בשנת 2030 לכ-100 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 אל חוף הים. לאורכו יקומו עסקים מסוגים שונים, שמתאימים לאוכלוסייה נופשת וי המבקרים באזור.

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

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



5. סיכום

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

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

להלן פריסת המסחר התיירותי המוצעת בתכנית:

מתחם	מ"ר מסחר מאושר	תוספת	מ"ר מסחר מוצע בתכנית	הערות
1	0	0	0	שטחי הבנייה יקב במסגרת תכנית 6
2	0	0	0	
6	0	6,000	6,000	לאורך טיילת המל
10	150	350	500	עבור תא שטח 6 זכויות בניה לתא י יקבעו בתכנית מפ באישור הלחוף.
סה"כ			6,500	שטחי בניה נוספיו בתכניות מפורטוח למתחמים 1,2,10



