



תכנית מתאר כוללנית – בענה



נספח חברתי-כלכלי



הכנת נספח : אוקטובר 2018

עדכון אחרון : יוני 2020



רן חקלאי- כלכלה אורבנית

02-6519991

office@u-haklai.co.il

רח' כנפי נשרים 15, גבעת שאול, ירושלים





תוכן



3	1.1	רקע	1
3	1.1.1	מבוא	
3	1.1.2	סקירה דמוגרפית	
5	1.1.3	מבני ציבור קיימים	
6	1.1.4	מאפיינים חברתיים-כלכליים	
9	1.1.5	שטחי תעסוקה ומסחר	
13	2	פרוגרמה למגורים	
14	3	פרוגרמה למבני ציבור	



14	3.1	הנחות הבסיס לפרוגרמה	
17	3.2	קיבולת התושבים בתכנית לפי מתחם	
17	3.3	עקרונות לפריסת שירותי הציבור	
18	3.4	ביקוש למעונות יום וגני ילדים לפי מתחמים	
19	3.5	בתי ספר יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת	
20	3.6	בתי ספר על יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת	
	3.7	צרכי ציבור בראייה כלל יישובית: תחומי בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, ספורט, דת, שירותי חירום ורזרבה עירונית	
21	3.8	צרכי ציבור בראייה מרחבית: תושבי שלושת היישובים	
24	3.9	סכמות של מבנים ומוסדות ציבור קיימים ומוצעים ביישוב	
25	3.10	ריכוז צרכי ציבור – ביקוש מול היצע	



26	3.11	פרוגרמה לבתי עלמין	
27	4	פרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר	
27	4.1	מבוא	
28	4.2	בחינת צרכי המסחר על פי מודל "ריטייל"	
28	4.2.1	הנחות המודל	
29	4.2.2	הביקוש לשטחי מסחר	
29	4.3	תחזית מועסקים - שלושת היישובים	



29	4.3.1	הנחות הפרוגרמה	
31	4.4	תחזית מועסקים על פי הנחות הפרוגרמה	
32	4.5	בחינת צרכי השטח של המועסקים לפי ענף כלכלי	
32	4.6	פילוח לתעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה אזורית	
	4.7	פריסת שטחי התעסוקה, תעשייה ומסחר ברחבי היישובים ובאזורי תעסוקה בהתאם לעקרונות כלכליים	
34	4.7.1	עקרונות כלכליים לפרוגרמה	
34	4.7.2	קריטריונים לבחינת היתרונות היחסיים על פי העקרונות הכלכליים	
35	4.7.3	בחינה של היתרונות והחסרונות של היישובים במרחב	
36	4.7.4	עקרונות תכנוניים לפריסה של מסחר ותעסוקה	
37	4.7.5	פריסה מוצעת של שטחי התעסוקה והמסחר לפי מתחמים	
38	4.8	כלכלת הרשות המקומית	



40	5	סיכום	
----	---	-------	--





1. רקע

1.1. מבוא

בענה מתגוררים כ-8,000 תושבים (למ"ס 2016). תכנית המתאר מאפשרת קיבולת תכנונית של כ-42,600 אלף תושבים. נוכח מגבלת השטחים החומים ביישוב ומגבלות נוספות, ולצורך חישוב הפרוגרמה יעד האוכלוסייה עומד על כ-24,600 תושבים (פירוט אודות שיעורי המימוש בפרקים הבאים). התכנית מציעה מענה לצרכי הציבור ליעד האוכלוסייה באמצעות ציפוף, עירוב שימושים, וכן התייעלות בהקצאת קרקע למוסדות חינוך. מיצוי מלא של קיבולת התכנית מחייב תוספת שטחי ציבור ו/או התייעלות בשימוש של השטח הקיים.

תכנית מתאר זו הינה חלק משלוש תכניות שמקודמת היום במקביל עבור היישובים הסמוכים בענה, דייר אל אסד ומג'ד אל כרום. לפיכך, בהמלצת צוות התכנון ומחוז הצפון, נקבע כי אלמנטים כלכליים בתכנית יגובשו כמקשה אחת וזאת על מנת לאפשר מינוף של היתרונות היחסיים של היישובים במרחב תוך הבטחת רמת שירות גבוהה לתושבי שלושת היישובים. גם אלמנטים חברתיים נבחנו בחלקם בראייה של שלושת היישובים כמקשה אחת וזאת על מנת לאפשר שירותים מאקרו חברתיים ובהם מוסדות ציבור משמעותיים ומרחביים, שדורשים ספי כניסה גבוהים יותר.

להלן מוצגים נתוני רקע למסמך הפרוגרמה המתבססים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הניתוח נעשה בראייה ארצית ואזורית, וביחס ליישובים המתחרים ביישוב על אותו פלח שוק במשיכת תושבים ותעסוקה. במובן זה, ההקשר האזורי הינו חלק בלתי נפרד מניתוח מאפיינים חברתיים-כלכליים של היישוב.

במקרים בהם ניתנה התייחסות לנתוני מפקד האוכלוסין 2008, ההתייחסות ליישוב היא כחלק ממועצה מקומית שגור (הכוללת את היישובים בענה, דייר אל אסד ומג'ד אל כרום). בהמשך, לכשייכתב "יישובי בקעת בית הכרם" הכוונה היא לשלושת היישובים - בענה, דייר אל אסד ומג'ד אל כרום.

1.2. סקירה דמוגרפית

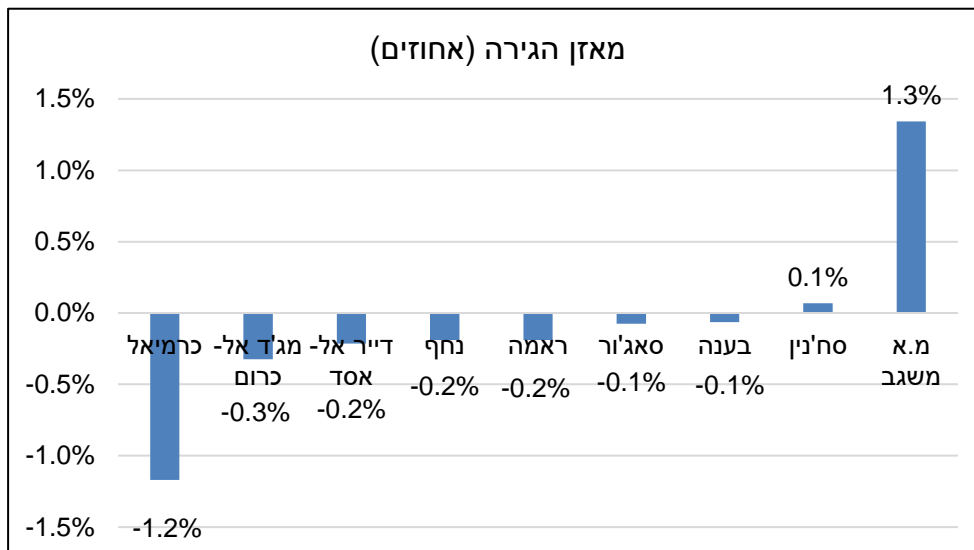
שיעורי גידול האוכלוסייה בכל מחוז הצפון ובנפת עכו, בה ממוקמת בענה, נמצאים במגמת ירידה בשני העשורים האחרונים ועומדים כיום על 1.6%. נכון לשנת 2015, שיעור הגידול ביישוב בענה גבוה משיעור הגידול הממוצע במחוז ומשיעור הממוצע הארצי העומד על 2%. בשנה זו שיעור הגידול ביישוב היה הגבוה מבין יישובי הסביבה למעט נחף.

2015	2008	1995	
2.2%	2.6%	3.5%	בענה
2.1%		3.8%	דייר אל-אסד
1.9%		3.4%	מג'ד אל-כרום
0.5%	2.0%	6.7%	כרמיאל
2.4%	2.8%	3.9%	נחף
2.1%	4.2%	16.7%	מ.א משגב

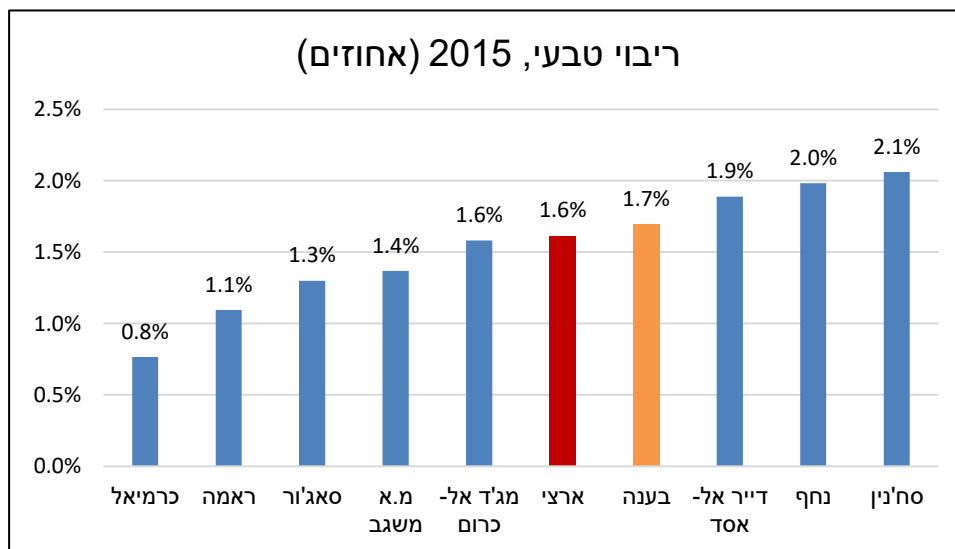




הגורמים המסבירים את השינויים בשיעורי הגידול הם מאזן ההגירה והריבוי הטבעי. בבענה, נכון לשנת 2015, הגירה שלילית בשיעור נמוך באופן יחסי למרחב העומד על כ-0.1%. מראיונות עם גורמים שונים ברשויות, עיקר ההגירה של התושבים היא לכרמיאל. בודדים עוברים גם לעכו ולראמה.



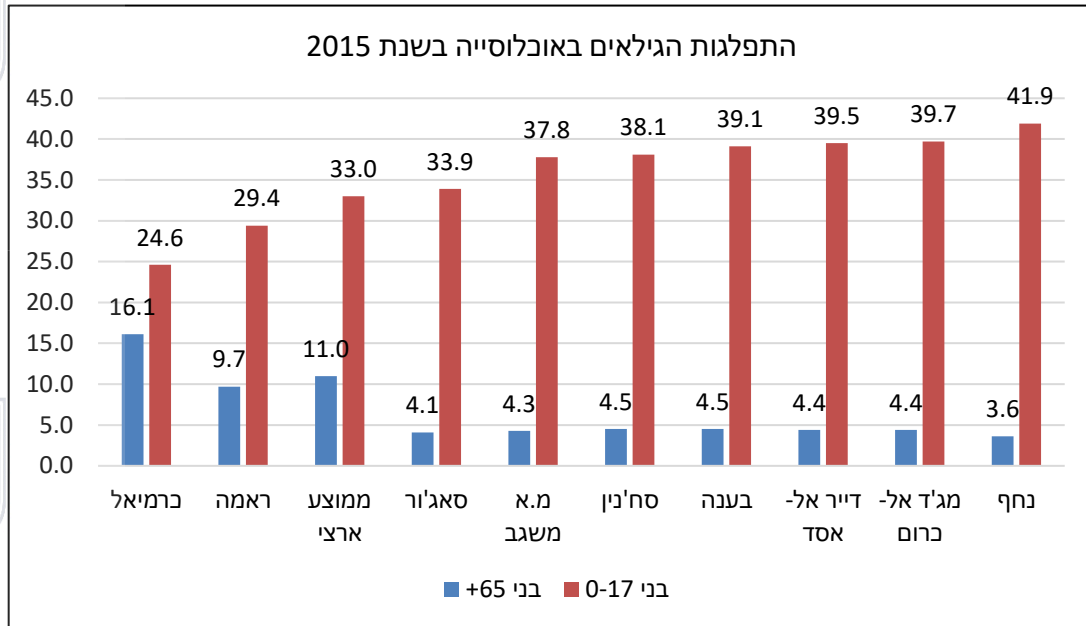
ביחס לריבוי הטבעי, בעשורים האחרונים חלה ירידה בשיעור הריבוי בקרב האוכלוסייה הערבית ביישובי הסביבה ל-1.66%, בדומה לממוצע הארצי העומד על 1.6%. בבענה שיעור הריבוי דומה לזה הקיים בקרב האוכלוסייה הערבית בצפון ולממוצע הארצי, ועומד על 1.7%.



שיעור בני 0-17 מקרב האוכלוסייה ביישוב דומה לזה הקיים ברוב הרשויות הערבית במרחב, למעט בראמה ובסאג'ור, ואף במועצה האזורית משגב, ועומד על כ-39%. שיעור זה הינו נמוך בהשוואה לממוצע הארצי, העומד על כ-33%.

כרמיאל מתאפיינת באחוז נמוך של בני 0-17 ביחס לאזור, ובהתאם, מתאפיינת באוכלוסייה מבוגרת יחסית ובה אחוז בני 65+ גבוה באופן משמעותי מהאזור, ומהממוצע הארצי.





1.3 מבני ציבור קיימים

קיימים כיום מגוון מבני ציבור בשטח המועצה. עיקר מבני הציבור ומוסדות החינוך פרוסים בציר במרכז היישוב, כאשר בצפון ובדרום היישוב בית ספר יסודי אחד בלבד.



מסוד	כמות
מתנ"ס	1
מבנה מועצה	1
מחסן מועצה	1
מרכז רווחה	1
מגרש משולב	1
מגרש כדורגל	1
בית ספר יסודי	3
חטיבת ביניים	1
גני ילדים	12
מכללת אל ביאן	1
מועדון לקשיש	1
מבני דת	3

מוסדות חינוך

בבענה שלושה בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ומכללת אל ביאן שהינו תיכון על אזורי מדעי. כעשירית מהתלמידים תושבי היישוב לומדים מחוץ לרשות במוסדות השונים. לרוב אלו תלמידים בגילאי חטיבת ביניים ותיכון והם יוצאים ללמוד בראמה, עכו, נחף, סכנין, שפרעם ועוד. נוסף אליהם, עוד כ-10 תלמידים בגנים וכ-25 תלמידים ביסודי מגיעים משכונת רמיה בכרמיאל ללמוד בבענה. במכללת אלביאן לומדים 315 תלמידים, כאשר 60% אינם מבענה.





מספר תלמידים	תלמידים תושבי היישוב לפי מקום לימודיהם
1,732	תלמידים הלומדים בבתי ספר בשטח הרשות
488	תלמידים הלומדים בגנים בשטח הרשות
2,220	סה"כ תלמידים המתגוררים ברשות ולומדים בשטחה
340	סה"כ תלמידים הלומדים מחוץ לרשות

להלן פירוט מוסדות החינוך ביישוב לפי טווח כיתות, מספר כיתות, מספר תלמידים ובעלות:

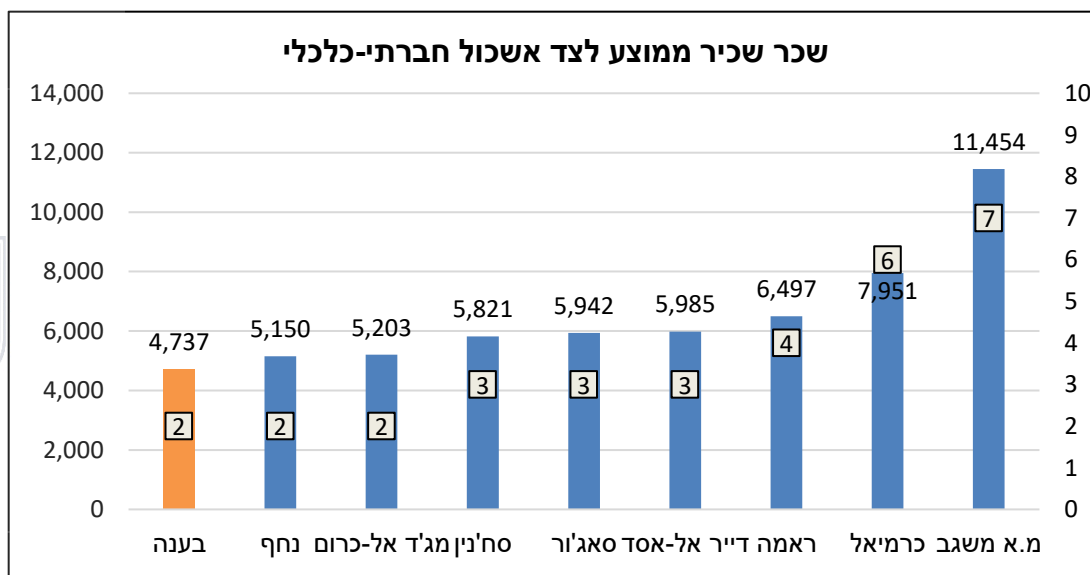
בעלות	מספר כיתות	טווח כיתות	בית ספר
מועצה	12 כיתות, 2 כיתות בכל שכבה. בשכבה ד' וה' כיתה אחת ללקויי למידה.	א-ו	יסודי א'
מועצה	20 כיתות, בין 3-4 כיתות בשכבה. בשכבת ג' וה' כיתה אחת ללקויי למידה.	א-ו	יסודי ב'
מועצה	13 כיתות, בין 1-3 כיתות בשכבה.	א-ו	יסודי ג'
מועצה	16 כיתות. בין 5-6 כיתות בשכבה.	ז-ט	חט"ב
עמותת אלביאן	10 כיתות. כיתה ט' אחת ושלוש כיתות בכל שכבה אחרת.	ט'-י"ב	מכללת אלביאן



בשטח המועצה 12 גנים שבהם 17 כיתות גן. 4 מהכיתות בשכירות ו-5 מהם שייכות לעמותות. בגנים לומדים כ-490 תלמידים, 10 מהם בגילאי 3-5, 390 מהם בגני טרום חובה ו-88 מהם בגן חובה.

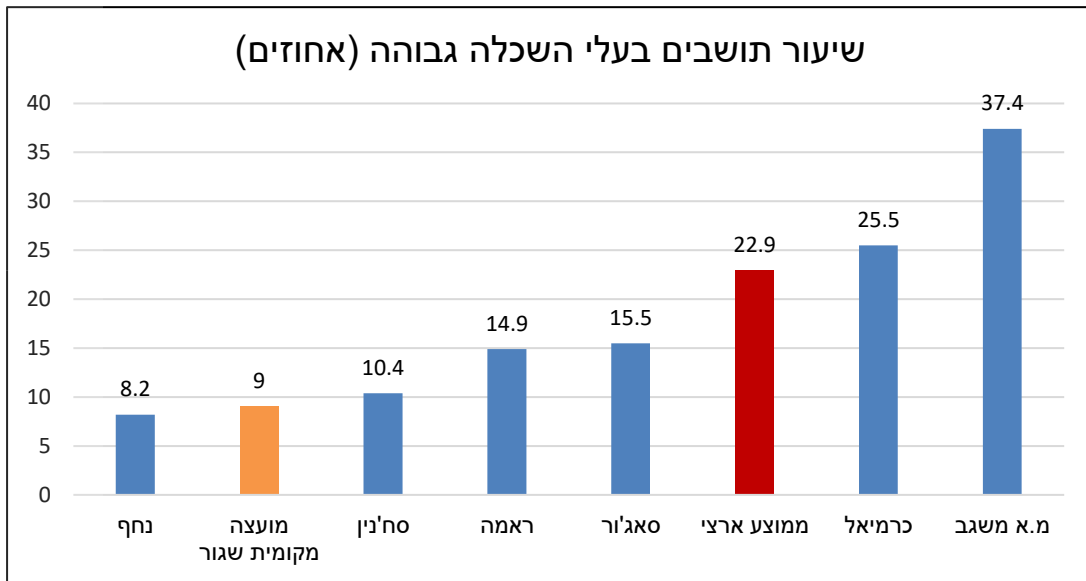
1.4. מאפיינים חברתיים-כלכליים

בענה מדורגת באשכול 2 מתוך 10 בדירוג חברתי-כלכלי (כאשר 1 הוא הנמוך ביותר ו-10 הוא הגבוה ביותר). דירוג זה דומה ליישובים הערביים בסביבה ונמוך מהיישובים היהודיים במרחב. לרוב, קיים מתאם גבוה בין הרמה הכלכלית חברתית, ההכנסה ורמת החיים, לבין ההשכלה. ביישוב בענה שכר שכיר ממוצע הינה הנמוך ביותר ביחס ליישובים הסביבה, ובפערים משמעותיים יותר ביחס ליישובים היהודיים בסביבה.

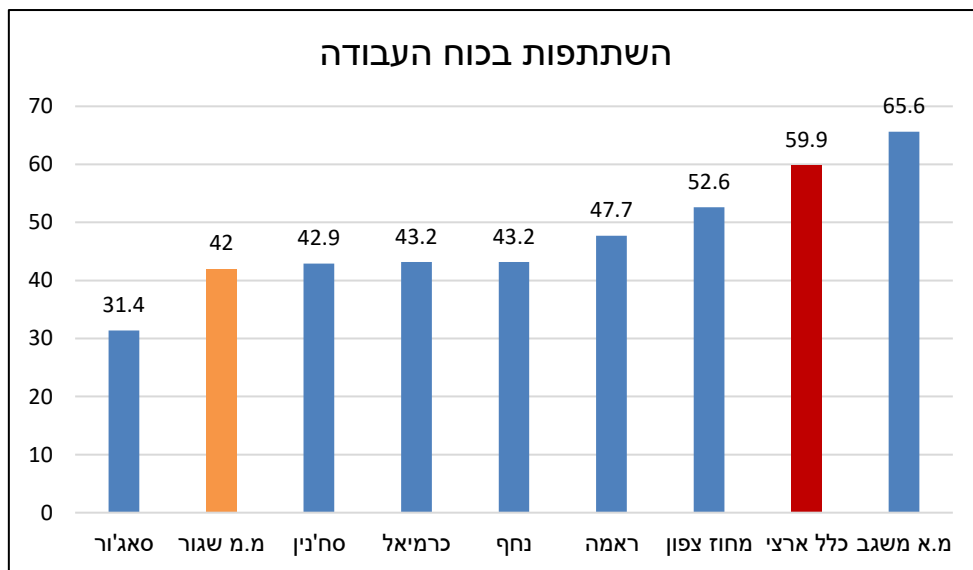


על פי נתוני המפקד (2008) במועצה מקומית שגור דאז (המורכבת מהיישובים בענה, מג'ד אל כרום ודייר אל אסד) שיעור האקדמאים עומד על 9%, נתון נמוך מהממוצע הארצי ומיישובי ההשוואה למעט נחף.



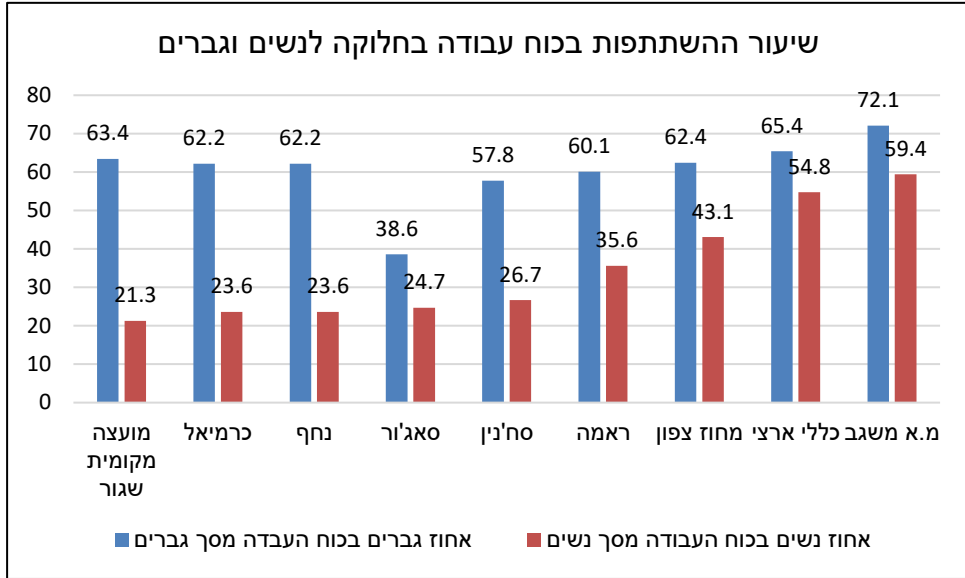


שיעור המשתתפים בכוח העבודה ביישוב כולל תושבים עובדים ושאינם עובדים אך מחפשים עבודה בפועל. שיעור המועסקים ביישוב מבין בני ה-15 ומעלה הוא הנמוך ביותר מבין היישובים שנלקחו להשוואה, מלבד סאג'ור, ועומד על 42%. חשוב לציין כי נתונים אלו פורסמו לאחרונה במפקד האוכלוסייה 2008 ומאז לא עודכנו ע"י הלמ"ס ברזולוציה אשר מאפשרת השוואה בין יישובים.



שיעור ההשתתפות בכוח העבודה של נשים ביישוב עומד על כ-21%. שיעור זה הינו הנמוך מבין יישובי ההשוואה ובפערים משמעותיים ביחס לממוצע הכלל ארצי העומד על כ-55% וביחס לממוצע במחוז צפון העומד על כ-43%.

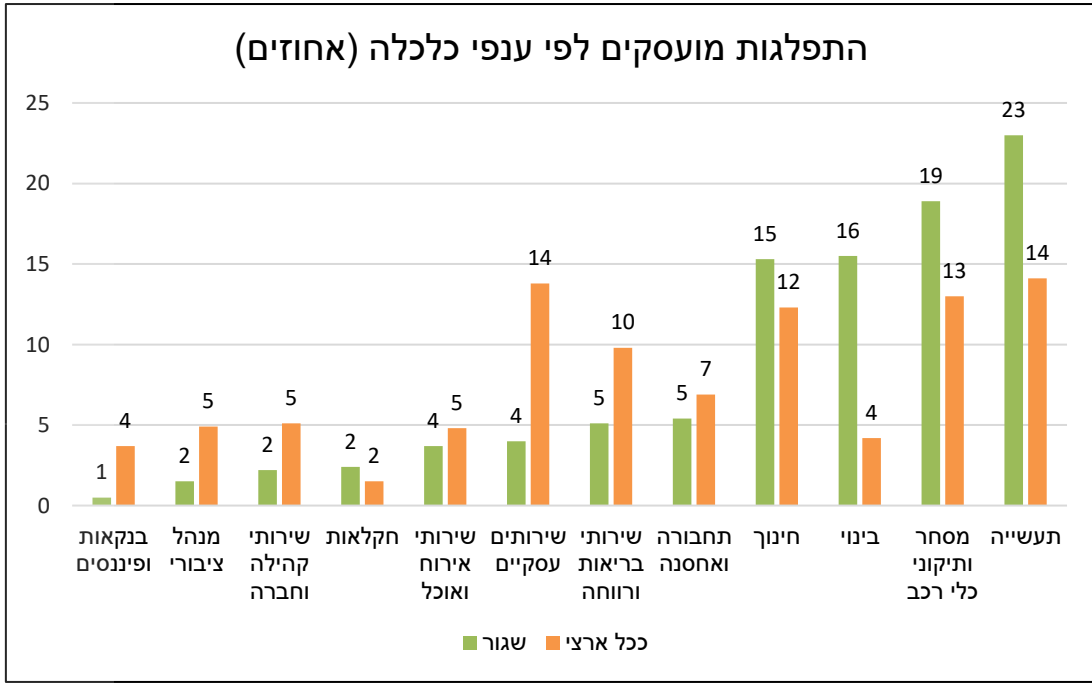




מההשוואה של שיעור המועסקים ביישוב לפי תחומי הכלכלה השונים ניתן לראות כי ישנם מספר ענפים בהם שיעור העובדים ביישוב גבוה מהממוצע הארצי וענפים אחרים בהם התמונה הפוכה. בין הענפים עם שיעור גבוה של מועסקים מהיישוב נכללים: תעשייה (23% לעומת 14% כלל ארצי), מסחר ותיקוני רכב (19% לעומת 13% כלל ארצי), בינוי (16% לעומת 4% כלל ארצי) וחינוך (15% לעומת 12%).



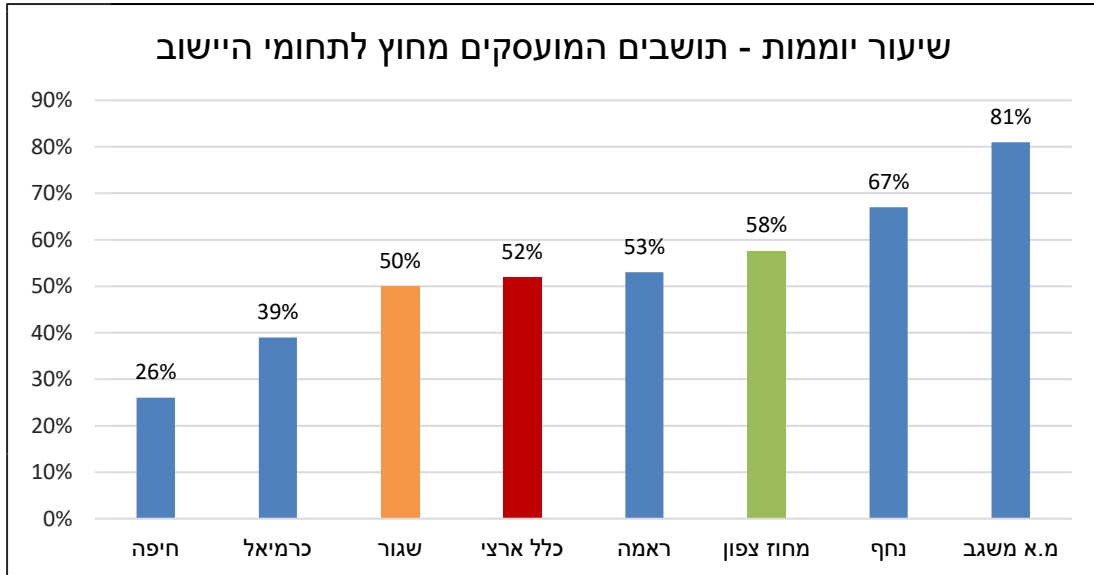
הענפים ביישוב בהם שיעור המועסקים נמוך מהממוצע הארצי הם שירותי בריאות ורווחה (5% לעומת 10% כלל ארצי), שירותים עסקיים (4% לעומת 14% כלל ארצי), שירותי קהילה וחברה (2% לעומת 5% כלל ארצי), מנהל ציבורי (2% לעומת 5% כלל ארצי) ובנקאות ופיננסים (1% לעומת 4% כלל ארצי).





שיעור היוממות (אחוז) מתוך התושבים העובדים שמקום עבודתם נמצא מחוץ לתחומי היישוב) השלכות על הביקוש למסחר עירוני ועל תכנון אזורי התעסוקה ביישוב. במחוז הצפון שיעור היוממות עומד על 58%, שיעור גבוה משיעור היוממות הכלל ארצי העומד על 52%.

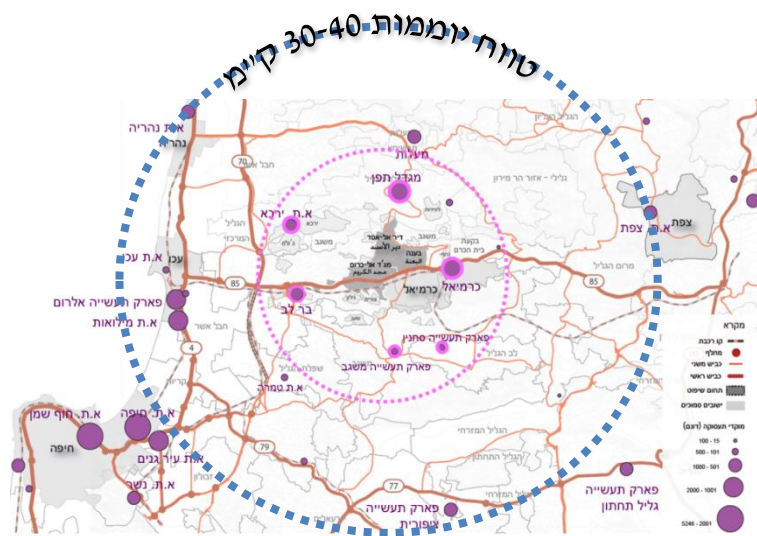
שיעור היוממות ביישוב עומד על כ-50%, שיעור נמוך מהשיעור הממוצע במחוז הצפון ושיעור דומה לממוצע הארצי.



1.5. שטחי תעסוקה ומסחר

היצע אזורי התעסוקה והתעשייה בטווח היוממות רלוונטי הן ליזמים והן לסקירת כוח האדם העובד באזורים אלו. טווח היוממות, שהוגדר כ-40-30 ק"מ אווירי, כולל הן את נפת עכו, והן נפות אחרות במחוז הצפון לרבות: זרעאל, כנרת וצפת. ביישובים הערביים כמעט כל שטחי התעשייה בייעוד לבתי מלאכה ומוסכים. בפארק תעשיות משגב תעשייה עתירת ידע ותעשייה מסורתית, ובכרמיאל ובבר לב שטחי התעשייה בעיקרם בייעוד תעשייה מסורתית.

להלן טווח היוממות:





במרחב היוממות היצע נרחב מאושר ובהליכי תכנון של שטחי תעשייה מסורתית ועילית. להלן היצע שטחי התעסוקה באזורי התעשייה והתעסוקה בסמוך ליישוב כפי שנתקבל ממנהל התכנון (2020):

מועד אישור	תכנית	שטח	אזור
	מסמך מדיניות לאזור התעסוקה	35 ד' לתעשייה ו-35 ד' לתעסוקה ומ"צ	סאג'ור
	אזור תעסוקה מרחבי חדש מטה אשר	800 ד'	כברי
	תמ"מ 9/2	~1,650 ד'	מרחבי גליל
	תכנית מתאר כוללנית בהכנה	844 ד' לתעסוקה ו-210 ד' לתעשייה	סח'נין
1995	תכנית מתאר מקומית ג/7025	375 ד' לתעשייה	שפרעם
2013	תכנית מתאר מקומית ג/15756	596 ד'	טמרה
	תכנית מתאר כוללנית	2.5 מיליון מ"ר לתעשייה	כרמיאל
	הרחבת אזור התעשייה	240 ד' תעשייה, 5 ד' מסחר ותעסוקה	כרמיאל
2006	פארק תעשייה, ג/10534 205-0465633	412 ד' לתעשייה בחלק הצפוני 132 ד' לתעשייה בחלק הדרומי	משגב-תרדיון
1996 2013	ג/בת/214 ג/19428 201-0416263	456 ד' לתעשייה 185 ד' לתעשייה ו-36 ד' לאחסנה 142 ד' לתעשייה ~400 ד' לתעשייה	בר לב
2016	ג/16008	452 ד' לתעשייה	תפן
1994 2016	ג/בת/164 ג/21618	182 ד' לתעשייה ומלאכה 152 ד' לתעשייה ו-112 ד' לתעסוקה	מעלות תרשיחא
	תכנית מתאר שלומי	890 ד' לתעסוקה	שלומי
2018 2017	תמ"ל/1042 ג/21535 מתאר עכו ג/20677 אזור תעסוקה מילואות צפון ג/21682 אזור תעסוקה מילואות דרום	314 ד' לתעסוקה, 55 ד' מסחר ותעסוקה 1295 ד' ברוטו לתעשייה 278 ד' תעסוקה ו-12 ד' מסחר 198 ד' לתעסוקה ומסחר	עכו
1986	ג/851 תכנית מתאר	~1,260 ד'	נהריה

בשלוש הרשויות ענפי התעשייה ברובם כוללים תיקונים ואביזרי רכב. ביישובים הערבים השכנים בולט ענף המוסכים.



ענפים בולטים	שטח תעשייה ומלאכה בנוי (אלפי מ"ר)	
תיקונים ואביזרי רכב, חומרי בניין ואלומיניום	4	בענה
נגריות, תיקונים ואביזרי רכב ומוסכים	2.8	דייר אל-אסד
חלקי חילוף, תיקונים ואביזרי רכב מוסכים	4.3	מגיד אל-כרם
מוסכים	8.1	גידידה מכר
מזון, נגריות, גני אירועים, מסגרייה, משווקי ברזל	11.2	טמרה
דלתות, פלסטיק	73.6	ירכא
בתי מלאכה, מסגריות ונגריות, מוסכים, מפעלי שיש, זכוכית וחקלאות	17.8	כפר מנדא
בולט בעיקר במסחר	27	סחנין (2013)
מוסכים, דלתות	21.3	שפרעם

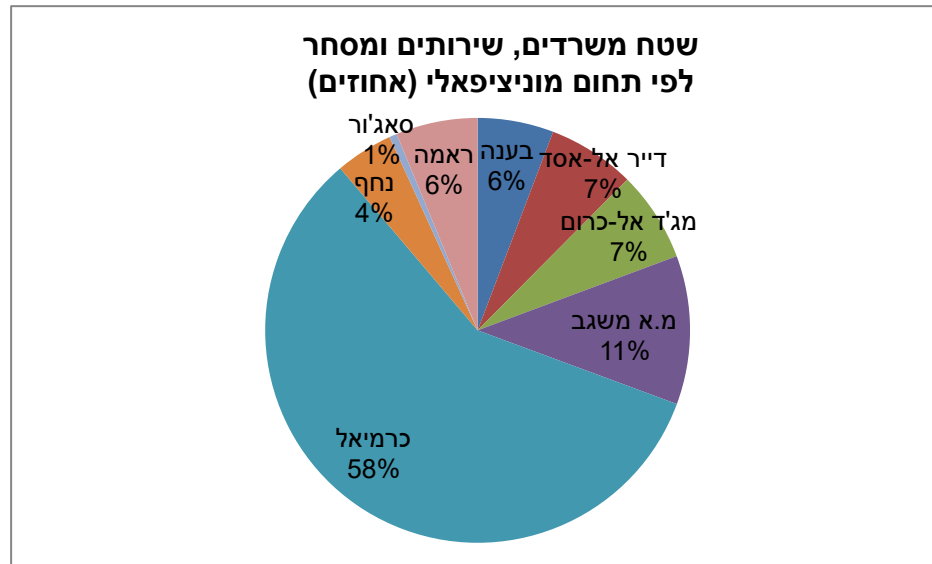
פרופיל רשויות, למ"ס 2014 ומצגת אזורי תעסוקה במגזר מיעוטים, יולי 2011 – גיאוקרטוגרפיה





היצע המסחר והשירותים במרחק יוממות מתחרה על הקונים במרחב שחלקם מועסקים בקרבת מקום ומשתמשים בשירותים אלו "על הדרך" וחלקם תושבים המגיעים לאזורים אלו במיוחד.

במרחב בקעת בית הכרם, 58% משטחי המסחר, המשרדים והשירותים ממוקמים בכרמיאל ו-11% נוספים ב-מ.א משגב. 31% הנותרים מתחלקים בין הרשויות הערביות, וביניהן שלוש הרשויות מחזיקות כל אחת ב-6%-7% מכלל השטחים.



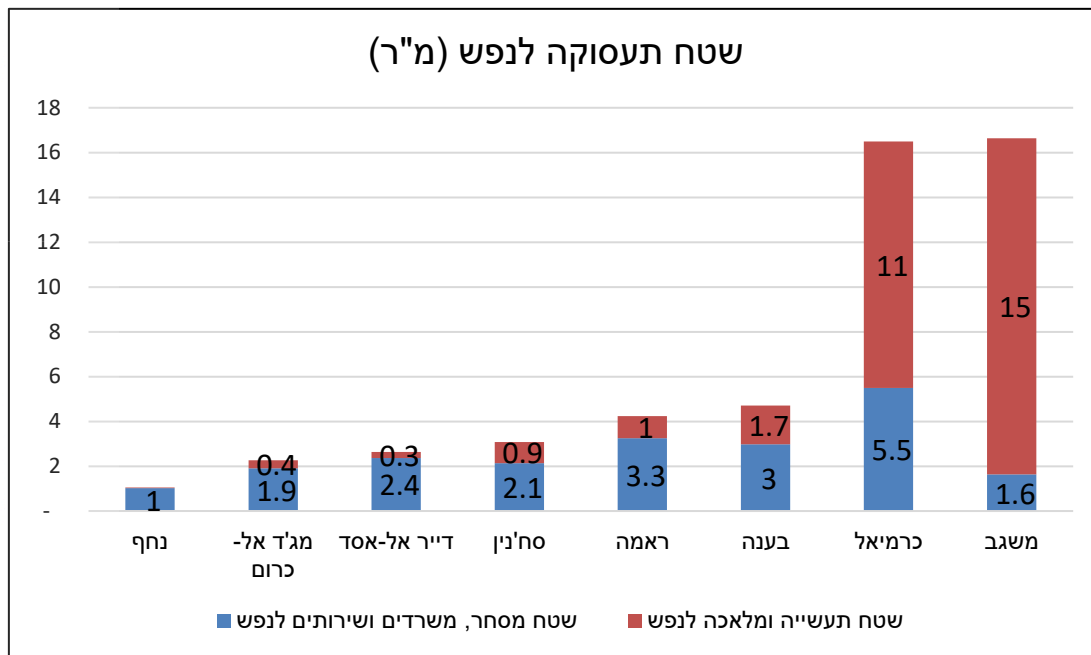
פרופיל רשויות, למ"ס 2014



על פי דוח צ'מנסקי בן שחר (2015) אודות פרופיל יישובי בקעת בית הכרם, באשכול בקעת בית הכרם (הכולל את שלושת היישובים, כרמיאל, נחף, ראמה ומשגב) כ-200,000 מ"ר בנוי למסחר (ברוטו), מהם 28% מרוכזים בשלוש הרשויות ואילו 63% מהמסחר באזור נמצא בכרמיאל. למעט מרכז הקניות בכניסה ליישוב בענה, עיקר המסחר בשלושת היישובים פרוס ברחובות; כ-14 אלף מ"ר במג'ד אל כרום, כ-8 אלף מ"ר בבענה וכ-3 אלף מ"ר בדייר אל אסד.

סך שטח התעסוקה לנפש בבענה עומד על 4.7 מ"ר לנפש. שטח זה הינו גבוה ביחס ליישובים הערביים במרחב ונמוך באופן משמעותי ביחס ליישובים היהודיים במרחב, מ.א משגב וכרמיאל בהם שטח התעסוקה לנפש עומד על כ-16.5 מ"ר.

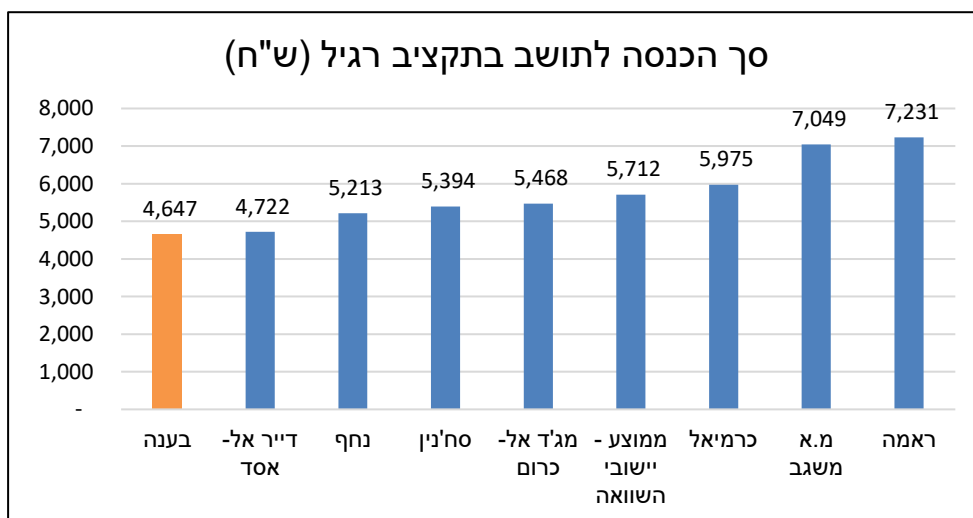




ההכנסה הכוללת לנפש בתקציב הרשות המקומית הוא מדד המורכב מסך הכנסות השוטפות של הרשות - ארנונה, השתתפות ממשלה והכנסות משירותים, המחולקים במספר התושבים ברשות. מדד זה מלמד על רמת השירותים הפוטנציאלית שמסופקת לתושבים על ידי הרשות והיא מאפשרת השוואה למדד זהה ברשויות אחרות.



רמת שירות זו מהווה גורם משמעותי בשיקולי משקי הבית היכן להתגורר ואת אחד האתגרים העיקריים של הנהלת היישוב ושל ראש הרשות המוניציפאלית בפעולתם. השירות בא לידי ביטוי בטיפוח וניקיון הרחובות, רמת מערכת החינוך, שירותי התרבות והרווחה וכו'. סך הכנסות הרשות לתושב בתקציב הרגיל ביישוב נאמדות בכ-4,650 ש"ח. הכנסות אלו הן הנמוכות ביותר ביחס ליישובי ההשוואה ובעיקר ביחס ליישובים היהודיים במרחב ההשוואה.





2. פרוגרמה למגורים



כיום בנויות כ-1,800 יח"ד ביישוב. תכנית המתאר מציעה היצע תכנוני של כ-10,150 יח"ד. רוב מתחמי התכנית הינם מתחמים בנויים בהם צפי המימוש נאמד על כ-50% מסך הקיבולת התכנונית. שני מתחמים חדשים, מתחם 7 ו-8, ובהם צפי מימוש של 100%. סך הפרוגרמה חושבה תחת הנחות אלו ובעבור יעד תכנוני של כ-6,000 יח"ד הנגזר מהם. בהינתן גודל משק בית ממוצע של 4.2 (מפורט בהמשך), צפי אוכלוסייה של כ-24,600 תושבים.

להלן תפרוסת המגורים המוצעת בתכנית המתאר ואחוזי המימוש בהתאם להנחות אדריכלי התכנית ובתיאום עם מנהל התכנון (מספרים מעוגלים):

מספר מתחם	מתחם	קיבולת יח"ד	שיעור מימוש חזוי	יעד ריאלי	גודל משק בית חזוי	יעד האוכלוסייה במתחם
1	לב העיר	249	50%	125	4.2	523
2	טבעת ראשונה	1,780	50%	890		3,738
3	מרכז מזרח	1,190	50%	595		2,499
4	מרכז מערב	1,320	50%	660		2,772
5	עוטף דרום מערב	1,900	50%	950		3,990
6	מזרח	2,140	50%	1,070		4,494
7	מזרח חדש	730	100%	730		3,066
8	שער היישוב	840	100%	840		3,528
	סה"כ	10,150	60%	5,860	4.2	24,600





3. פרוגרמה למבני ציבור

הפרוגרמה לצרכי ציבור נקבעה בהתאם להמלצות המדריך להקצאת צרכי ציבור של מנהל התכנון (2018). הנחות הבסיס של הפרוגרמה מתבססות על המלצות המדריך ועל מגמות היישוב והאוכלוסייה הערבית בשנים האחרונות.

הביקוש לשטחי ציבור נבחן אל מול היצע השטחים המאושרים, המוסדות הקיימים ושטחם במצב הקיים ויכולת תוספות כיתות במוסדות הקיימים על ידי הקצאת שטחים יעילה יותר.

לפרוגרמה לצרכי הציבור שלוש נקודות מבט:



(1) **צרכי ציבור לכל מתחם** – ביישוב עשרה מתחמים מהם שמונה מתחמי מגורים. בכל מתחם מגורים חושב שטח המגורים, צפיפות המגורים, קיבולת נומינלית של יח"ד ושל תושבים. בנוסף, חושב יעד ריאלי ליח"ד ותושבים, על בסיס הנחות הצוות כפי שצוינו לעיל. לכל מתחם חושבו צרכי הציבור על פי ספי הכניסה שמתאפשרים על פי יעד האוכלוסייה הריאלי, ובהתאם לכושר הנשיאה של היישוב.

(2) **צרכי ציבור כלל עירוני** - במקרים מסוימים, ראייה כלל עירונית מאפשרת מעבר של ספי כניסה עבור מתקנים ומוסדות שנדרש להם יותר תושבים מאשר הקיים בכל מתחם כשלעצמו. בחינה זו גם כוללת שירותים כלל עירוניים על פי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש.



(3) **צרכי ציבור מרחביים** – בחינה של צרכי ציבור בראייה מרחבית הכוללת את תושבי שלושת היישובים – בענה, דייר אל אסד ומג'ד אל כרום כמקשה אחת. כך, האוכלוסייה במרחב עוברת ספי כניסה וניתן לספק שירותים מגוונים יותר וטובים יותר.

3.1 הנחות הבסיס לפרוגרמה

להלן הנחות הבסיס לחישוב הפרוגרמה:

(1) גודל משק בית ושנתון

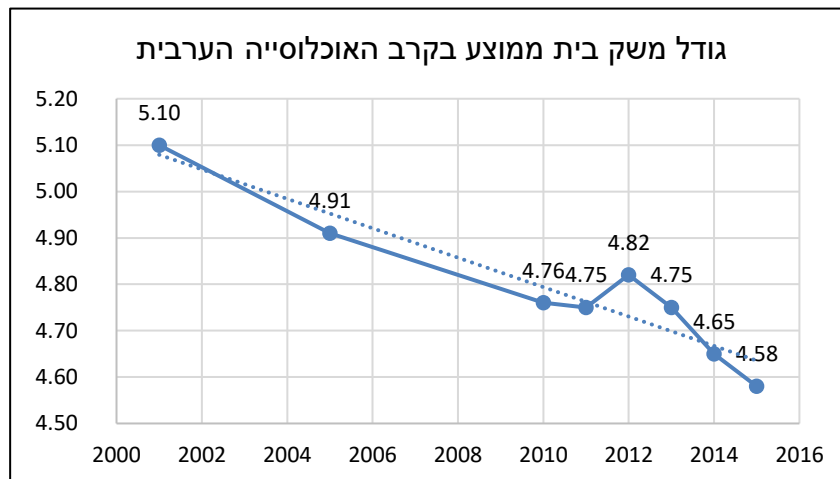
הנחות בסיס: גודל משק בית 4.2 וגודל שנתון 2.6%.



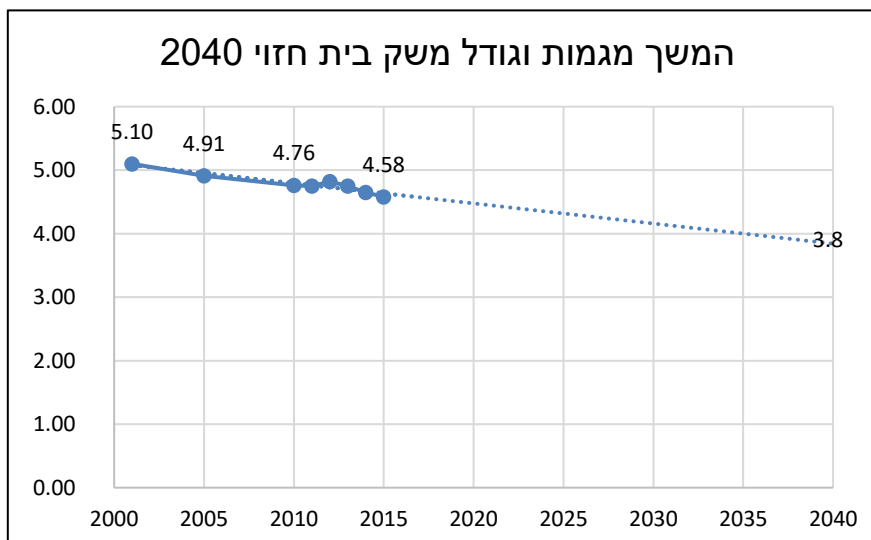
מתודולוגיה: גודל משק בית נקבע בהתאם להמלצות המדריך ובחינת מגמות עבר ביישוב ובאוכלוסייה הערבית. גודל השנתון מתואם עם גודל משק הבית, ולמעשה הוא נגזרת של גודל משק הבית.

הסבר: גודל משק הבית בקרב האוכלוסייה הערבית בישראל ירד מ-4.9 נפשות בממוצע בשנת 2001 ל-4.5 נפשות בממוצע בשנת 2010. ירידה בשיעור דומה בכלל הדתות וברוב אזורי המגורים למעט הנגב, שם נצפתה ירידה בשיעור חד יותר. משק בית קטן יותר בקרב הנוצרים (3.5 נפשות בממוצע) בהשוואה לשאר הדתות (מתוך: ספר נתוני החברה הערבית בישראל, מכון ון ליר, 2013).





כפי שניתן לראות בגרף מטה, קו המגמה ל-25 שנים (על בסיס נתוני 2015) מראה כי בשנת 2040 גודל משק הבית בקרב האוכלוסייה הערבית צפוי להיות כ-3.8 נפשות. מטעמי ביטחון, וכן בהתבסס על תמהיל אוכלוסייה מגוון ביישובים, מוצע להתבסס על ממוצע בין הנתון כיום לבין הנתון בעוד 25 שנה. לכן, ההנחה לגודל משק בית של 4.2 נפשות היא סבירה לצורך תכנון אחראי וארוך טווח.



על פי נתוני המפקד, ממוצע גודל משק הבית בשלושת היישובים בענה, דייר אל אסד ומגיד אל כרום ירד מ-6.6 נפשות בשנת 1972 ל-4.4 נפשות בשנת 2008. נכון לשנת 2015, גודל משק הבית ביישוב עומד על כ-4.3.

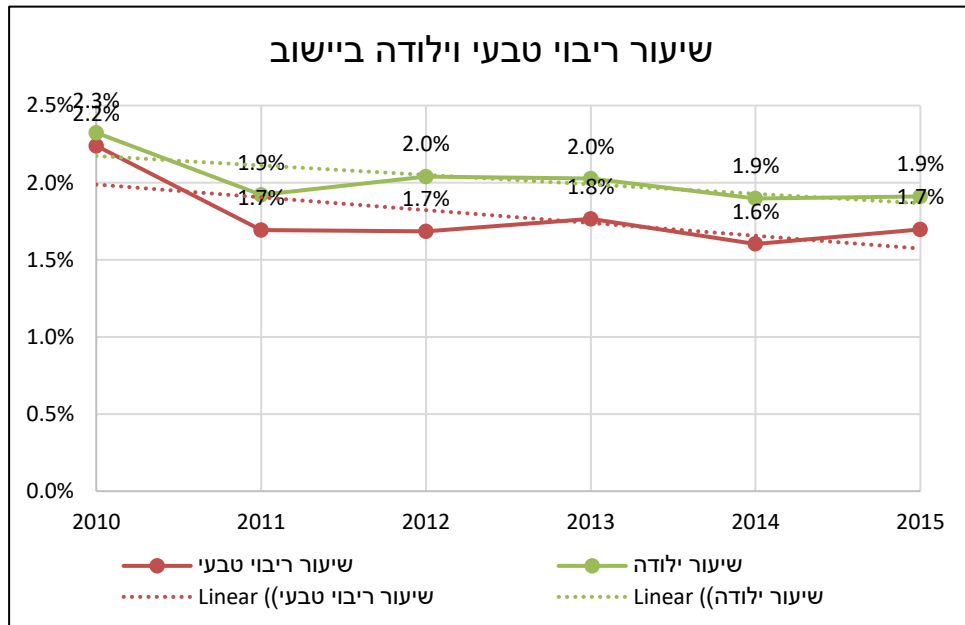
להלן מגמות במספר הנפשות למשק בית בין השנים 2010-2015:

נפשות למשק בית	יח"ד	נפשות (אלפים)	שנה
4.67	1,520	7.1	2010
4.26	1,760	7.5	2011
4.30	1,770	7.6	2012
4.35	1,770	7.7	2013
4.37	1,785	7.8	2014
4.32	1,830	7.9	2015





שיעור הילודה ביישוב ירד מ-2.2% בשנת 2010 ל-1.7% בשנת 2015. על פי קו המגמה, צפויה המשך ירידה בשיעורי הילודה באוכלוסייה. מגמה דומה נצפית גם בקרב שיעור הריבוי הטבעי ביישוב באותן שנים.



גודל משק הבית החזוי תואם את גודל משק הבית המומלץ למתחמים לבנייה חדשה על פי המדריך להקצאת צרכי הציבור של מנהל התכנון. על פי נספח ד' – "מדדי אצבע" דמוגרפיים לפי שיוך מגזרי וסוגי יישובים, גודל משק בית במגזר ערבי עומד על 4.2 איש. גודל השנתון המתאים לגודל משק בית זה, כפי שמומלץ גם במדריך הינו 2.6%.

(2) מתחם חדש או מרקם בנוי

בהתאם להמלצות המדריך, בחישוב צרכי השטח עבור מוסדות החינוך יסודי ועל יסודי, בוצעה הפרדה בין האזורים הבנויים של היישוב לבין מתחמי התכנון החדשים. על פי מאפייני השטח הבנוי כיום, מתחמים 1-6 חושבו כמתחמים במרקם בנוי ומתחמים 7 ו-8 הכוללים גם את השכונות החדשות במזרח היישוב חושבו כמתחם חדש.





3.2. קיבולת התושבים בתכנית לפי מתחם

מספר מתחם	שם מתחם	יעד תכנוני של יח"ד	ממוצע נפשות במשק בית	יעד אוכלוסייה במתחם (מעוגל)	אחוז שנתון	גודל מחזור	מתחם חדש / בנוי
1	לב הישוב	125	4.2	523	2.6%	14	בנוי
2	טבעת ראשונה	890	4.2	3,738	2.6%	97	בנוי
3	מרכז מזרח	595	4.2	2,499	2.6%	65	בנוי
4	מרכז מערב	660	4.2	2,772	2.6%	72	בנוי
5	עוטף דרום מערב	950	4.2	3,990	2.6%	104	בנוי
6	מזרח	1,070	4.2	4,494	2.6%	117	בנוי
7	מזרח חדש	730	4.2	3,066	2.6%	80	חדש
8	שער היישוב	840	4.2	3,528		92	חדש
	סה"כ (מעוגל)	5,860	4.2	24,600	2.6%	640	-



3.3. עקרונות לפריסת שירותי הציבור

על פי המדריך החדש להקצאת שטחי ציבור שפורסם על ידי מנהל התכנון בשנת 2018, ובהתאם למאפייני היישוב במצב הקיים ובעתיד, להלן מספר עקרונות תכנון שהיוו בסיס לחישוב הפרוגרמה ולפריסת מוסדות הציבור ברחבי היישוב:

- עירוב שימושים וייעול הקצאת קרקע

- שילוב חטיבה צעירה במתחמי בי"ס יסודיים המאפשרים זאת, על מנת למקסם את ניצול השטחים הפתוחים במתחם.

- שילוב אגף קהילתי (שלוחת מתנ"ס) או שרותי קהילה אחרים, במידת האפשר, במתחמי בי"ס יסודי ועל יסודי, על מנת לאפשר שימוש בשטחים הפתוחים תחת השגחה לאחר שעות הלימודים.

- שילוב גני ילדים, מעונות יום ותחנה לבריאות המשפחה במתחם אחד, לניצול מיטבי של השימוש בקרקע ושירות מיטבי למשפחות צעירות.

- הבטחת איכות חיים לתושבי היישוב

- מתן מענה של הצרכים המיידים במרחקי הליכה סבירים: מענה עבור בתי ספר יסודיים בטווח מרחקי הליכה של עד 500 מ', ככל שניתן. מענה עבור גני ילדים בטווח מרחקי הליכה של 250-500 מטר, ככל שניתן.

- הקצאת שטח לאולם תנחומים, בהתאם לצרכי התושבים כפי שעלה במפגשי שיתוף הציבור.

- איתור שטח למגרש כדורגל חדש במזרח היישוב, מחוץ לאזורי המגורים ועל מנת להקים מוסד חינוכי על יסודי לתושבי היישוב.





• הבטחת גמישות תכנונית

- פריסת שירותי חינוך בהתאם להתפתחות מתחמי המגורים, ובטווח נגישות הליכה הולם ככל שניתן לגילאי הילדים.
- התאמת מוסדות החינוך הקיימים לסטנדרטים נדרשים, במידת האפשר.
- הקצאת שטחים לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים בשכונות חדשות.
- מתן אפשרות לפיתוח מוסדות חינוך לגיל הרך, ובהם גנים ומעונות יום, באזורי מגורים ובשטחים סחירים.



3.4. ביקוש למעונות יום וגני ילדים לפי מתחמים

מעונות יום

מענה עבור שלושה שנתונים (גילאי 0-3 שנים). הנחת עבודה כי נדרש מענה לכ-50% מקבוצת הגיל, בהתאם להנחיות המדריך. מספר תלמידים בכיתה במוצע עומד על 20. ממוצע זה מורכב מ-10 ילדים בכיתה תינוקות, 20 ילדים בגילאי 1-2 שנים ו-30 ילדים בגילאי 2-3 שנים. על פי הנחות אלו, ועל פי יעד האוכלוסייה שנקבע לישוב, נדרשות 51 כיתות מעון. חישוב צרכי השטח בוצע לפי מפתח של 3-5 כיתות מעון בדונם, ועוד 0.5 דונם לכל כיתה נוספת.

גני ילדים

מענה עבור שלושה שנתונים (גילאי 3-6), עבור גני ילדים טרום חובה וחובה. שיעור ההשתתפות מסך הילדים בגילאים אלו עומד על 100%, ומספר ילדים ממוצע בכיתה עומד על 30 תלמידים. על פי הנחות אלו, ועל פי יעד האוכלוסייה, נדרשות 68 כיתות גן עבור גני הילדים. חישוב הקצאת השטח בוצע לפי מפתח של 4 כיתות בשטח של 1.5 דונם וכיתות נפרדות ללא אשכול בשטח של 0.5 דונם לכיתה.



מתחם	שם מתחם	מעונות - אשכול של 3-5 בדונם אחד		גני ילדים - (אשכול 4 גנים ב-1.5 דונם והיתר 0.5 דונם לכיתה)	
		שטח מעונות (מעוגל ד')	כיתות מעון נדרשות מעוגל	שטח גני ילדים (מעוגל ד')	כיתות גן נדרשות מעוגל
1	לב הישוב	1	2	1	2
2	טבעת ראשונה	2	8	4	10
3	מרכז מזרח	1	5	3	7
4	מרכז מערב	2	6	3	8
5	עוטף דרום מערב	2	8	4.5	11
6	מזרח	2	9	4.5	12
7	מזרח חדש	2	6	3	8
8	שער היישוב	2	7	4	10
סה"כ		13	51	27	68



גנים ומעונות של חינוך מיוחד נבחנו בראייה כלל יישובית ולא ברמה מתחמית (מפורט בהמשך).





יש לציין כי בתכנון מפורט ניתן לערוך הקצאה יעילה יותר, על ידי שילוב חלק מכיתות המעון והגן בשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר, בהתאם להמלצות המדריך:

- בהקשר של מעונות יום, במתחמים בהם מעל 10 כיתות מעון ויותר מוצע כי כשליש מהן ישולבו במבנה ציבורי (מרכז קהילתי, מוסדות דת, רווחה וכיו"ב) או מבנה סחיר אחר (מבני תעסוקה, מסחר ומגורים). כמו כן, מומלץ למקם את המעונות במרחק מרבי של 750 מטר.
- בהקשר של גני ילדים, מומלץ למקם אותם במרחב הליכה מרבי ממגרשי מגורים של 250 עד 500 מטר. בשכונות חדשות המתכוננות בצפיפות גבוהה יחסית, מומלץ לתכנן כשליש עד מחצית מגני הילדים במבנה אשכולות הכולל כ-5 כיתות גן במגרש. בדומה למעונות יום, מוצע לשלבם עם מבני ציבור ומבנים סחירים אחרים.



3.5. בתי ספר יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת

מענה עבור 6 שנתונים (גילאי 7-12). שיעור ההשתתפות עומד על 100%, ומספר תלמידים ממוצע בכיתה עומד על 27 תלמידים. על פי הנחות אלו, סה"כ נדרשות 142 כיתות יסודי לכל היישוב. על מנת לאפשר הקצאה תקינה, שש שנתית, מוצעות 144 כיתות בפריסה הבאה:

בתי"ס יסודיים						שם מתחם	מתחם
שטח נדרש ע"פ התקן (ד')	מספר בתי ספר	מספר כיתות מוצע	מס' כיתות אפשרי במוסדות הקיימים	כיתות קיימות	כיתות דרושות (מעוגל)		
-	-	-			3	לב הישוב	1
3.6	1	12	9	12	22	טבעת ראשונה	2
7.2	1	24	36	13	14	מרכז מזרח	3
3.6	1	12	4	20	16	מרכז מערב	4
3.6	1	12			23	עוטף דרום מערב	5
3.6	1	12			26	מזרח	6
14.4	2	36			18	מזרח חדש	7
14.4	2	36			20	שער היישוב	8
50.4	9	144	49	45	142	סה"כ	



- תוספת הכיתות המוצעת במתחם 3 מתבססת על פוטנציאל הרחבת בית הספר היסודי הקיים לבית ספר של 24 כיתות בהתאם להקצאה יעילה בשטח המגרש הנוכחי שלו כיום.

בתי ספר יסודיים המספקים מענה למתחם אחר, או מספר מתחמים אחרים צמודים, יהיו ממוקמים ככל שניתן, ובהתאם למגבלות השטח והטופוגרפיה ביישוב, במרחק הליכה המומלץ במדריך להקצאת שטחי ציבור: "מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-700 מטר ממגרשי המגורים, בהתאם לצפיפות הבינוני באזור". מוצע למקם מתקני ספורט בבתי הספר כך שלא יהוו מטרד למגורים במגרשים הסמוכים. כמו כן, מוצע לשלב במגרשי בתי הספר שטח עבור שירותים קהילתיים ושירותי ציבור נוספים.





3.6. בתי ספר על יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת

מענה עבור 6 שנתונים (גילאי 13-18). שיעור ההשתתפות עומד על 100%, ומספר תלמידים ממוצע בכיתה עומד על 27 תלמידים.

סה"כ נדרשות 142 כיתות על יסודי לכל היישוב. על מנת לאפשר הקצאה תקינה, שש שנתית, מוצעות 144 כיתות בפריסה הבאה:

בתי ספר על יסודיים						שם מתחם	מתחם
שטח נדרש ע"פ התקן (ד')	מספר בתי ספר	מספר כיתות מוצע	מס' כיתות אפשרי במוסדות הקיימים	כיתות קיימות	כיתות דרושות (מעוגל)		
					3	לב הישוב	1
					22	טבעת ראשונה	2
					14	מרכז מזרח	3
					16	מרכז מערב	4
					23	עוטף דרום מערב	5
16.8	1	42	13	16	26	מזרח	6
18	1	36			18	מזרח חדש	7
33	2	66			20	שער היישוב	8
67.8	4	144	13	16	142	סה"כ	



בדומה לבתי הספר היסודיים, גם במקרה זה מוצע למקם את מתקני הספורט על המגרש בצורה שלא תהווה מטרד למגורים וכן לאפשר עירוב שימושים עם צרכי ציבור נוספים ובהם מרכז קהילתי הכולל ספרייה. השילוב ייעשה על ידי בניית אגף בבית הספר וכן שימוש משותף באולם הספורט ובשטחים הפתוחים.





3.7. צרכי ציבור בראייה כלל יישובית: תחומי בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, ספורט, דת, שירותי

חירום ורזרבה עירונית



צרכים אלו נבחנו ברמה היישובית על מנת לאפשר מעבר של ספי כניסה גבוהים. מוצע כי הקצאת צרכים תעשה על בסיס התייחסות לתפקידים במערכת העירונית. כך למשל, מוצע כי צרכים לשימוש כלל התושבים, כמו למשל מתני"ס, ימוקמו בסמוך למוקדי אוכלוסייה.

להלן פירוט השימושים הנדרשים לקיבולת האוכלוסייה ביישוב:

שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / נדרשת	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
חנ"מ - מעונות	שלושה שנתונים עבור מעונות יום ועבור גני ילדים	5	1.5 דונם למתחם של 4 כיתות	1.5	עדיפות לאשכולות בסמוך למוקדי אוכלוסייה*
חנ"מ גנים	2% מקבוצת הגיל בין 6-8 תלמידים בכיתה	5	ובמקרים מסוימים בינוי קומפקטי של 5 כיתות	2	עדיפות לאשכולות בסמוך למוקדי אוכלוסייה*
חנ"מ כיתות יסודי	שישה שנתונים 2% מכלל האוכלוסייה 10 תלמידים בכיתה	8	0.3 דונם לכיתה	2.4	עדיפות לסמיכות למוסד חינוך לשימוש יעיל במתקנים נלווים. לפי הקצאה תקנית נדרש בית ספר של 6 כיתות בשטח של 1.8 דונם או של 10 כיתות בשטח של 3 דונם.
חנ"מ כיתות על יסודי	תשעה שנתונים 2% מכלל האוכלוסייה 10 תלמידים בכיתה	12	0.3 דונם לכיתה	4	עדיפות לסמיכות למוסד חינוך לשימוש יעיל במתקנים נלווים. הקצאה תקנית לפי המדריך – בית ספר של 12 כיתות בשטח של 4 דונם.
תחנות בריאות למשפחה	עבור בני 0-6, מהם 100% בני 0-1 ו-20% מבני 1-6 אחות אחת לכל 100 ילדים	4-5 מרפאות	ביקוש ל-13 אחיות. בתחנה קטנה 2 אחיות, תחנה בינונית 3 אחיות ובתחנה גדולה 4 אחיות.	שטח סחיר	עדיפות למיקום בסמיכות למוקדי אוכלוסייה. מוצע למקם תחנה במתחם 5 בשילוב עם מעון יום.
מרפאות שכונתיות	0.1 מ"ר בנוני לנפש מכלל האוכלוסייה	3	ביקוש לכ-2,460 מ"ר בנוי. מוצע לאפשר 2 מרפאות גדולות בשטח של 1,000 מ"ר ועוד מרפאה בינונית בשטח של 500 מ"ר.	שטח סחיר	בסמיכות למוקדי אוכלוסייה
מחלקה לשירותי רווחה	אוכלוסייה רלוונטית. מטה ראשי ושלושה לכל 30 אלף עד 50 אלף תושבים.		על פי המדריך מוצע מטה של המחלקה כחלק מבניין הרשות. כיום קיים על שטח חום ייעודי במתחם 4 ומוצע להעתיקו למבנה הרשות.		בניין הרשות המקומית במתחם 3. שילוב גם של מרכז הורים וילדים ומרכז נשים וקשישות בבניין המועצה
מרכז יום לקשיש	15% מבין גילאי +70 המהווים כ-5% מסך אוכלוסיית היעד	2	מועדון יום לכל 200-250 משתמשים. סה"כ ביקוש של כ-400 משתמשים	מוצע שלא להקצות שטח ייעודי	כיום בתכנון בשטח ייעודי במתחם 3. מוצע לשלב עם שימושים נוספים.





שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / כמות נדרשת	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
מרכז קהילתי בינוני	שיעור השתתפות של כ-40% מכלל האוכלוסייה. מוצע דגם של מרכז קהילתי ומספר שלוחות קהילתיות	מתנ"ס בינוני ואגפים	משילוב אגפים בבתי ספר	2.2	מוצע למקם במרכז היישוב ככל שיש שטח פנוי או באזור עם נגישות מרבית לתושבים. מתנ"ס בנוי כיום במתחם 3. מוצע לשלב אגפים בבתי ספר יסודיים במתחם 6 ו-7.
מועדון נוער	כ-40% השתתפות של בני 11-18 בתנועות נוער	2-3 מועדוני נוער	ביקוש של כ-2,000 משתתפים. מועדון עבור כל 300-1000 משתמשים קבועים.		בסמיכות למוקדי אוכלוסייה. מוצע לשלב מועדון במתחם 7 בבית הספר היסודי
מסגד/כנסיה	על בסיס מצב קיים ובתיאום עם הרשות המקומית		לכל הפחות 1 ביישוב.		בהתאם למצב קיים, מסגדים וכנסיות במרכז היישוב
זרבה כלל עירונית**			לפי של 0.8 מ"ר לתושב	19.7	מגרשים בגודל מינימאלי של 0.5 ד' בתפוזרת ביישוב
סה"כ מוסדות ציבור כלל עירוניים				31.8	

* בהקשר של מעונות היום וגני הילדים בחינוך המיוחד, מוצע לשלב עם מוסדות ציבור אחרים תוך התייחסות לצרכי המשתמשים. זאת, בהתאם למדיניות הרשות המקומית. כך למשל, ניתן לשלב כיתת גן ילדים לחינוך מיוחד במסגרת כיתת גן רגיל או כחלק ממבנה ציבורי או סחיר אחר.
** בין המוסדות שנכללים בזרבה הכלל עירונית מוצע להקצות בין 1 ל-2 דונם עבור אולם תנחומים ליישוב. זאת, בהתאם לצרכי התושבים כפי שבא לידי ביטוי במפגש שיתוף הציבור.



3.8. צרכי ציבור בראייה מרחבית: תושבי שלושת היישובים

ההתייחסות לשלושת היישובים כמקשה אורבאנית אחת מאפשרת לתושבי היישובים ליהנות משירותים הדורשים ספי כניסה גבוהים, כשכל יישוב כשלעצמו איננו עובר אותם. כיום, במרחב שלושת היישובים מתגוררים כיום כ-35 אלף איש. בהינתן הנחות צוות התכנון, יעד האוכלוסייה הצפוי הינו כ-70 אלף תושבים במרחב שלושת היישובים. גם במקרה זהו מוצע כי הקצאת צרכים תעשה על בסיס התייחסות לתפקידם במערכת העירונית. כך למשל, מוצע כי שירותי חירום ימוקמו בסמוך לצירים ראשיים ובנגישות מרבית למרחב תוך שמירה על מרחק סביר ממוקדי אוכלוסייה על מנת למנוע מטרדי רעש ותנועה.

להלן הפרוגרמה לצרכי ציבור הכלל יישוביים:





שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / כמות	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
שירותי חירום מגן דוד אדום	התייחסות לגודל האוכלוסייה. על פי יעד האוכלוסייה החזוי במרחב נדרשת תחנה גדולה	תחנה גדולה	תחנה גדולה מעל 50 אלף תושבים	2.5 דונם	נגישות מרבית תוך שמירה על מרחק סביר ממוקדי מגורים. מוצע למקם את שירותי החירום בסמוך ולאפשר יתרונות לגודל ושיתוף משאבים
	התייחסות לגודל האוכלוסייה. על פי יעד האוכלוסייה החזוי במרחב נדרשת תחנה גדולה	תחנה גדולה	תחנה גדולה מעל 60 אלף תושבים	5 דונם	
	התייחסות לגודל האוכלוסייה. על פי יעד האוכלוסייה החזוי במרחב נדרשת תחנה בינונית	תחנת בינונית	תחנה בינונית עבור 40-100 אלף תושבים	3 דונם	
בריכה	בריכה אחת לכל 25 אלף תושבים. יש להתייחס לבריכות קיימות במרחב.	2	בריכה לכל 25 אלף איש	2-6 דונם או הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר או ציבורי	כיום ישנה בריכה בבענה ודייר אל אסד
אצטדיון	אצטדיון קטן ליישוב של כ-50 אלף עד 150 אלף תושבים	1	אצטדיון לקטן ליישוב של 50 עד 150 אלף תושבים	12 דונם	נגישות גבוהה לאוכלוסיית המרחב אך מוצע להקצות שטח בפאתי היישובים
מגרשי כדורגל	מגרש ל-20 אלף תושבים ולא יותר ממגרש אחד לרובע או שכונה	3	מגרש כדורגל לכל 20 אלף תושבים	6 דונם עד 12 דונם למגרש	מוצע הקצאת מגרש אחד בכל יישוב, עדיף בפאתי שכונות מגורים
מגרשי טניס	מקבץ קטן לאוכלוסייה של כ-30 אלף עד 50 אלף תושבים	2 מקבצים של 4 מגרשים	מקבץ קטן לאוכלוסייה של 30 עד 50 אלף תושבים	2.8 דונם למקבץ	ניתן לשל בחלק מבתי ספר על יסודיים או במרכז קהילתי
מרכז יום למוגבלים	2% מקבוצת הגיל של +70, המהווים כ-5% מהאוכלוסייה ביישוב, מזה 1.8% למרכז יום למוגבלים ו-0.2% למרכז יום לתשושי נפש	1 קטן	מרכז יום קטן לכל 60 משתמשים פוטנציאלים	1 דונם	הקצאת שטח בנוי בקומת קרקע של מגרש ציבורי או סחיר או הקצאה של 1 דונם
סה"כ		כ-44 דונם בשלושת היישובים (בהינתן 6 דונם לכל מגרש כדורגל והקצאת שטח בנוי עבור בריכות השחייה)			

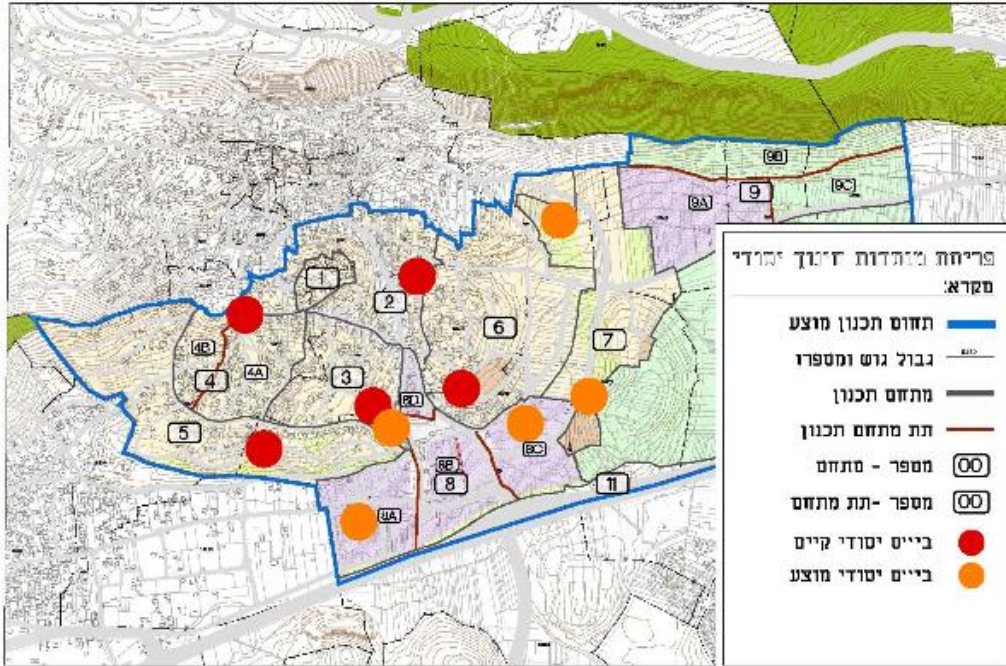




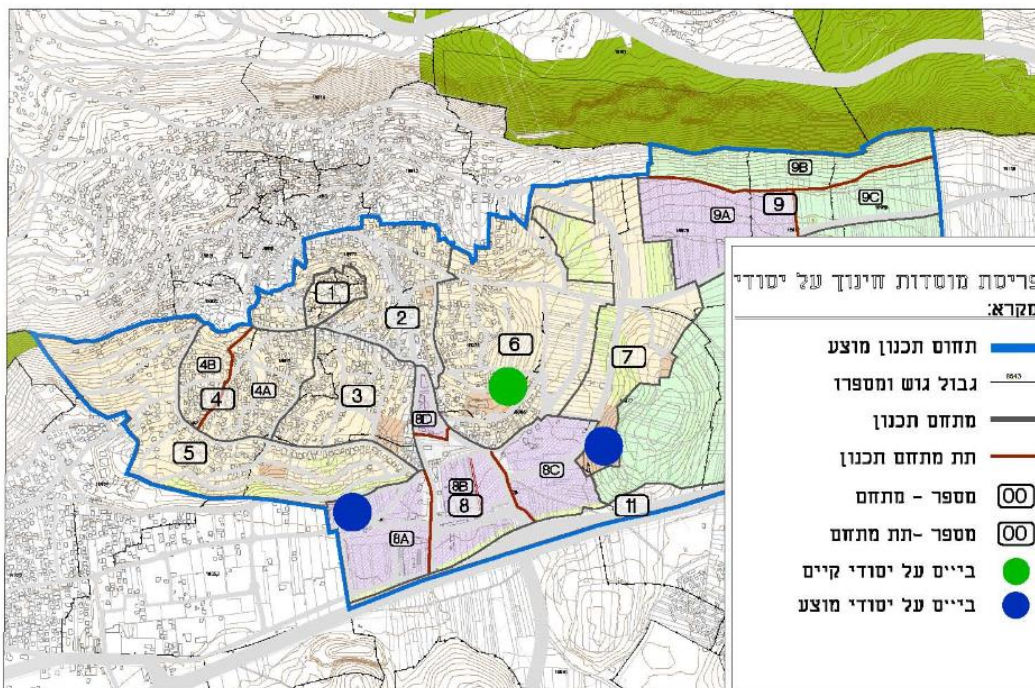
3.9. סכמות של מבנים ומוסדות ציבור קיימים ומוצעים

בישוב

(1) להלן סכמה של פריסת מוסדות חינוך יסודי בישוב



(2) להלן סכמה של פריסת מוסדות חינוך על יסודי בישוב





3.10. ריכוז צרכי ציבור – ביקוש מול היצע

סה"כ דרושים ביישוב כ-146 דונם למוסדות חינוך מסוגים שונים, כ-32 דונם למוסדות יישובים נוספים ועוד כ-10 דונם עבור מוסדות מרחביים של שלושת היישובים. במתחמים במרקם בנוי (מתחמים 1-6), המתאפיינים במחסור בשטחים חומים, הופחת 30% מסך צרכי השטח למוסדות חינוך הקטנים מתוך הנחה שיידרש לערוך תהליכי התחדשות עירונית במתחמים אלו, ושילוב המוסדות לגיל הרך כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר. כתוצאה מכך, הביקוש הכולל עומד על כ-188 דונם. ההיצע המאושר היום ביישוב הנו כ-68 דונם. תכנית המתאר מציעה תוספת של כ-120 דונם, בעיקרם במתחמים החדשים (7 ו-8) כך שסך השטח המוצע בתכנית יעמוד על כ-188 דונם ויאפשר מענה מלא לביקוש של אוכלוסיית היעד ביישוב ובמרחב שלושת היישובים.

להלן פירוט השטחים הנדרשים בכל מתחם (מספרים מעוגלים למעט בשטחי בית הספר):

מתחם	שם מתחם	תושבים במתחם	שטח נדרש מעונות יום	שטח נדרש גני ילדים	ביה"ס יסודי שטח נדרש	ביה"ס על יסודי שטח נדרש	סה"כ שטח נדרש לצרכי חינוך	סה"כ שטח נדרש לאחר הפחתה של 30%	סה"כ שטח נדרש בראייה על מתחמית	שטח מאושר במתחם	שטח מוצע בתכנית המתאר	פערים בין שטח מוצע לביקוש
1	היישוב לב	523	1	1	-	-	2	1.4		0.7	0.7	-0.7
2	טבעת ראשונה	3,738	2	2	3.6		9.6	7.8		3.8	3.8	-4
3	מזרח מרכז	2,499	1	3	7.2		11.2	10		21.7	21.7	11.7
4	מערב מרכז	2,772	1.5	3	3.6		8.1	6.8		2.5	2.5	-4.25
5	דרום עוטף מערב	3,990	2	4.5	3.6		10.1	8.2		14.2	14.2	6
6	מזרח	4,494	2	4.5	3.6	16.8	26.9	25.0		25	25	0
7	מזרח חדש	3,066	1.5	3	14.4	18	36.9	35.6		60	60	24.5
8	שער היישוב	3,528	2	4	14.4	33	53.4	51.6		60	60	8.4
	כלל עירוני		-	-	-	-	-	-	31.8	-	-	10
	מרחב שלושת היישובים		-	-	-	-	-	-	10	-	-	0
	סה"כ	24,600	13	27	67.8	50.4	158.2	146.3	41.8	67.9	188	0
								188				





3.11. פרוגרמה לבתי עלמין

הפרוגרמה לבתי עלמין עודכנה לפי הנחיות מנהל התכנון (2019). הביקוש על פי תחשיב זה, מתבסס על שטח הקבורה הנדרש ליעד האוכלוסייה המתוכנן בהתאם לשיעורי התמותה החזויים, ללא התייחסות לציר הזמן וקצב המימוש על פני ציר הזמן.

תחשיב על פי הנחיות מנהל התכנון שנת 2019

להלן הנחות העבודה לבחינת השטחים לצרכי קבורה לתכנית המתאר של היישוב:

- המתודולוגיה לבחינת צרכי קבורה נשענת על המלצות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין, תמ"א 19/7.
- הפרוגרמה חושבה ליעד האוכלוסייה החזוי בתכנית המתאר – כ-26.5 אלף תושבים.
- הונח כי יעד האוכלוסייה יתממש ב-30 שנה.
- על בסיס נתוני למ"ס הונח שיעור תמותה שנתי של כ-0.5% מהתושבים (למ"ס 2018).
- בהתאם לתמ"א, הצפיפות להקמה או הרחבה של בית עלמין על פי מאפייני היישוב וליעד האוכלוסייה החזוי הנה 640 קברים לדונם, ללא שטחי חניה ומתקני עזר.
- יחס ברוטו-נטו של 1.5
- סך תחזית הנה כ-4,000 נקברים.
- עבור תחזית הנקברים נדרש שטח של כ-6 דונם נטו וכ-9 דונם ברוטו.
- חישוב השטח הנדרש לצרכי הקבורה ליעד האוכלוסייה:

סך שטח נדרש לקבורה ברוטו	נקברים	שטח נדרש לפי תמ"א 19/7
9	4,000	

מצב קיים ע"פ חומרים שהועברו מהמועצה:

- בית עלמין ישן – כ-2.6 דונם בתפוסה מלאה.
- כיום תכנית מאושרת בגבעת גילמה ברחבי היישוב המאפשרת שטח קבורה של כ-5 דונם נטו. ממגוון שיקולים תכנוניים, תכנית המתאר מציעה פתרון חלופי לתכנית זו, ומסמנת שטח חיפוש במתחם 9.





4. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר

4.1. מבוא

הדרך העיקרית של תכנית מתאר להשגת היעדים בתחום הכלכלי היא פריסה נכונה של שימושי הקרקע השונים ומתן היצע אשר מתבסס הן על הצרכים של האוכלוסייה ביישוב והן על היתרונות היחסיים ברמה המרחבית.



מנקודת ראות כלכלית, שטחי התעסוקה הנדרשים חושבו עבור שלושת היישובים יחד ליעד אוכלוסייה כולל של כ-70 אלף תושבים. התייחסות לשלושת היישובים כמקשה אחת מאפשרת למנף את היתרונות היחסיים של היישובים בצורה המיטבית שכן היישובים סמוכים זה לזה במרחב והאוכלוסייה המתגוררת בהם בעלת מאפיינים סוציו-אקונומיים דומים. שטחי התעסוקה הדרושים חולקו בין מוקדי תעסוקה מחוץ למרכזי היישובים לבין שטחי תעסוקה ומסחר במרכזם, על פי חלוקה לתעסוקה אזורית ותעסוקה תומכת יישוב בהתאמה. החלוקה נעשתה בהתאם למאפייני ענפי הכלכלה ובהתאם ליתרונות היחסיים של כל יישוב.



השימושים השונים של שטחי תעסוקה, מסחר, תרבות ופנאי הותאמו באופן שיאפשרו פיתוח תעסוקה מכל הסוגים וצמיחה של מסחר אינטנסיבי ברחובות היישוב אשר ייצרו המשכיות ורצף ביישוב. זאת תוך התייחסות ליתרונות היחסיים של היישוב במרחב התחרותי, והתייחסות ליתרונות היישובים בענה, מגיד אל כרום ודייר אל אסד כמקשה אורבנית אחת במרחב.

הפרוגרמה לתעסוקה מאפשרת היצע תכנוני של שטחי תעסוקה ביישוב ובמרחב, לשם הגדלת שיעור ההשתתפות בכוח עבודה בדגש על הנשים, תוך מתן דגש על עירוב שימושים ופיתוח מקומות תעסוקה בראייה כלל אזורית וכמוקד תעסוקה גם ליישובי הסביבה. זאת תוך התמקדות בתחומי תעסוקה בעלי פוטנציאל הכנסה גבוה באופן יחסי יחד עם תעשייה מסורתית ומסורתית מעורבת.

המתודולוגיה לחישוב הפרוגרמה:



- (1) בחינת צרכי המסחר על פי מודל "ריטייל".
- (2) תחזית מועסקים ליעד האוכלוסייה של שלושת היישובים.
- (3) בחינת צרכי השטח של המועסקים ליעד האוכלוסייה על פי חלוקה לענפי כלכלה.
- (4) חלוקה של ענפי התעסוקה למסחר, משרדים ושירותים תומכי יישוב ולתעסוקה אזורית.
- (5) פריסת שטחי התעסוקה, תעשייה ומסחר ברחבי היישובים ובאזורי תעסוקה בהתאם ליתרונות היחסיים של כל אחד מהיישובים.





4.2. בחינת צרכי המסחר על פי מודל "ריטייל"

כיום חלק ניכר מתושבי היישוב עורכים את הקניות שלהם מחוץ ליישוב בו הם מתגוררים, לרב בכרמיאל. על פי עקרונות התכנון, הצפי הוא כי החוזקות של היישוב [קרבה לכביש 85, מיקום מרכזי באזור, שימושים מעורבים כיום] יאפשרו התפתחות הדרגתית ויגדילו את החלק היחסי של היישוב במרחב וימשכו חלק הולך וגדל מכוח הקניה של יישובי האזור מחוץ לשלושת היישובים. בכך, שלושת היישובים, ביחד ובנפרד, יהוו מוקד עירוני שימשוך כוח קנייה מיישובי הסביבה ויהוו תחרות לכרמיאל.



בכדי לקבוע את שטחי המסחר הנדרשים נעשה שימוש במודל "ריטייל", הבוחן הוצאה על מוצרי הצריכה הפרטית (קמעונאות) שנעשית בחנויות לאורך רחובות ובמרכזי קניות ביישוב. מודל זה נבחן עבור שלושת היישובים תוך שנעשתה התייחסות לצרכים של תושבי היישוב אל מול הקיים כיום בשטח.

הפריסה המוצעת בתכנית המתאר התבססה על עקרונות של עירוב שימושים בין המגורים לתעסוקה ולמסחר לצורך הגדלת שעות הפעילות ל-15 שעות ביממה לפחות, תוך התמקדות בצירים ראשיים ורחובות מרכזיים, לרבות בסמוך לכביש 85.



4.2.1. הנחות המודל

דירוג חברתי כלכלי

הונח כי הדירוג החברתי הכלכלי הריאלי של אוכלוסיית היישובים יהיה גבוה מהקיים כיום כתוצאה מהמשך מגמות של שינוי דפוסי השכלה ותעסוקה. בבענה ומגיד אל כרום, הדירוג החברתי-כלכלי הממוצע בעתיד יהיה תואם לעשירון הרביעי, בעוד שכיום היא נמצאת בעשירון השני. בדיר אל אסד, הדירוג החברתי-כלכלי הממוצע בעתיד יהיה תואם לעשירון החמישי, בעוד שכיום היא נמצאת בעשירון השלישי.



כוח קנייה של תושבי היישוב

על פי ראיונות ושיחות שנערכו עם נציגי המועצה עלה כי 80% מהתושבים בשלושת היישובים כיום מקיימים את הקניות שלהם מחוץ ליישוב, על פי רב, בכרמיאל. הונח כי עם שיפור ההיצע המסחרי והמגוון יותר תושבים יערכו את הקניות ברחבי היישוב. הונח כי כ-65% מהקניות של התושבים יבוצעו במרכזי היישובים.

כוח קנייה מבחון

בשל קרבתו של היישוב לכביש 85, הגדלת היצע מקומות התעסוקה ביישוב וכן בשל פנייתו של היישוב הן לאוכלוסייה היהודית והן לאוכלוסייה הערבית, הונח תוספת ביקוש של 35% לשטח הנדרש בשל כוח קנייה שמגיע מבחוץ.





הוצאה חודשית למשק בית

על פי הלמ"ס, הוצאה חודשית למשק בית בעשירון 4 עומדת על 3,480 ₪ והוצאה לתושב בעשירון זה נאמדת בכ-1,048 ₪. הוצאה חודשית למשק בית בעשירון 5 עומדת על 4,087 ₪ והוצאה לתושב בעשירון זה נאמדת בכ-1,231 ₪.

פדיון שנתי למ"ר מסחר

על פי דוח צימנסקי בן שחר לשנת 2015, פדיון שנתי ממוצע בבקעת בית הכרם, לרבות כרמיאל, שלושת היישובים, נחף ומועצה אזורית משגב, עומד על כ-14,000 ₪. הונח כי פדיון שטחי המסחר ביישוב בטווח הארוך יהיה כמחצית מהפדיון הממוצע, בין היתר כיוון שמדובר ברחובות מסחריים בהם הפדיון נמוך יותר בהשוואה לקניונים ומרכזי קניות גדולים לרבות ה-BIG בכרמיאל.



4.2.2. הביקוש לשטחי מסחר

על פי הנחות הנ"ל, תוך התייחסות ליעד האוכלוסייה הכולל של תושבי יישובי בקעת בית הכרם, הביקוש לשטח למסחר עומד על כ-91 אלף מ"ר. מהם, 19 אלף מ"ר הינו כוח הקנייה של אוכלוסייה בענה.

ביקוש לשטחי מסחר			
מגיד אל כרום	בענה	דייר אל אסד	
400,000,000	189,000,000	370,000,000	הוצאה ממוצעת לשנה
60%	60%	60%	הוצאות ביישובים (%)
204,000,000	113,000,000	221,500,000	הוצאות ביישובים
8,000	8,000	8,000	פדיון שנתי
25,500	14,000	28,000	שטח למסחר
35%	35%	35%	תוספת כוח קנייה מבחוץ
34,400	19,100	37,400	שטח כולל למסחר



4.3. תחזית מועסקים - שלושת היישובים

4.3.1. הנחות הפרוגרמה

הנחות המודל לבחינת מספר המועסקים ביישוב נשענות על שלוש מגמות מרכזיות המתקיימות בקרב האוכלוסייה הערבית:

- 1 – ירידה בשיעורי הפריזון בקרב האוכלוסייה הערבית.
- 2 – עלייה באחוז הזכאות לבגרות: אינדיקציה לעלייה בהשכלה ובביקוש לתעסוקה עילית.
- 3 – עלייה בשיעור השתתפות הנשים בכוח העבודה: עלייה בצרכי שטחי התעסוקה ביישוב, ובפרט בשל הצורך בקרבת מקום התעסוקה למקום המגורים.





במטרה לקבוע את הנחות היסוד נערכה השוואה ליישובים שפרעם ונצרת כערים בעלות אוכלוסייה דומה מבחינת מספר התושבים ליעד של שלושת היישובים כפי שנקבע וכמוקדי תעסוקה באוכלוסייה הערבית וליישובים סחינן וירכא כאינדיקציה נוספת למוקדי תעסוקה בעלי מגוון תעסוקתי נרחב. ההשוואה נערכה בפרמטרים הבאים: בני 15+ מקרב האוכלוסייה, השתתפות בכוח העבודה, השתתפות הגברים והנשים בכוח העבודה ויוממות נטו.

שלושת היישובים מצב קיים	ירכא	סחינן	שפרעם	נצרת	נתון כלל ארצי	
34,400	16,200	29,300	40,000	75,700	ל.ר	סה"כ אוכלוסייה
66.6%	70.0%	68.2%	71.7%	72.4%	71.8%	בני 15+ (%)
42.2%	43.6%	42.9%	41.5%	44.6%	59.9%	השתתפות בכוח עבודה
63.4%	60.0%	57.8%	58.9%	62.6%	65.4%	השתתפות גברים
21.3%	26.2%	26.7%	24.0%	26.7%	54.8%	השתתפות נשים
50.2%	37.7%	46.8%	50.2%	34.0%	ל.ר	יוממות החוצה - נטו

על בסיס סקירה זו, ותוך התייחסות למגמות באוכלוסייה הערבית, להלן פירוט הנחות המודל:

- 70% מסך התושבים שיתגוררו ביישובים הם בני 15+, המוגדרים על ידי הלמ"ס כ"כוח העבודה".
- שיעור המועסקים מקרב הגברים בכוח העבודה יהיה 65%, בדומה לממוצע הארצי כיום.
- שיעור המועסקות מקרב הנשים בכוח העבודה יהיה 50%, כפול משיעור ההשתתפות במצב הקיים וזאת בשל עלייה בהשכלה ושינוי דפוסי תעסוקה.
- שיעור המועסקים הממוצע יעמוד על 58%, מעט נמוך מהממוצע הארצי כיום.
- לפי ממצאים בערים בסדר גודל דומה ניתן להניח ששיעור היוממות נטו יעמוד על 30%. כלומר, מוצע לייצר פוטנציאל מקומות עבודה בשיעור של 70% ממספר המועסקים החוזי. להלן טבלה ובה התייחסות להנחות ליעד האוכלוסייה ולשינוי המגמות:

אינדיקטור	מצב קיים	שנת יעד	מגמה	הסבר
סה"כ תושבים במרחב	34,400	70,000	↑	נקבע על פי יעד האוכלוסייה
בני 15+	66.6%	70%	↑	השוואה לרשויות דומות
שיעור מועסקים גברים	63.4%	65%	=	בדומה לממוצע הארצי כיום
שיעור מועסקים נשים	21.3%	50%	↑	בשל עלייה בהשכלה ושינוי דפוסי תעסוקה
שיעור מועסקים כולל	42.2%	58%	↑	ממוצע משוקלל
יוממות החוצה	-	50%	-	-
יוממות פנימה	-	20%	-	-
יוממות נטו	50.2%	30%	↓	בשל האטרקטיביות וקיומו של היצע תעסוקתי נרחב ומגוון



4.4 תחזית מועסקים על פי הנחות הפרוגרמה

מספר המועסקים תושבי היישובים החזוי ליעד האוכלוסייה עומד על כ-27,000. בהפחתת המועסקים היוצאים מחוץ ליישובים ואלו הנכנסים אליהם, נדרשים כ-19,000 מקומות תעסוקה ברחבי שלושת היישובים. על פי הערכה בלבד, הנשענת על חלקו היחסי של היישוב, כ-6 אלף מועסקים תושבי בענה, המועסקים במרחב שלושת היישובים ומחוצה לו.

על מנת לקבוע את התפלגות המועסקים ביישובים בענפי הכלכלה השונים, בוצעה השוואה בין התפלגות המועסקים ביישוב להתפלגות המועסקים לממוצע הארצי. בשל מגבלת נתונים (במפקד 2008 נתוני הרשויות היו תחת רשות אחת) ובשל ההנחה כי יש לבחון את צרכי התעסוקה עבור שלושת היישובים יחד, התפלגות המועסקים וחישוב השטחים נוגעים לשלושת היישובים כמקשה אחת.



ענף כלכלי	התפלגות מועסקים ממוצע ארצי (%)	התפלגות בשלושת היישובים (%)	התפלגות בשלושת היישובים לשנת היעד (%)
	מצב קיים		
תעשייה חשמל ומים	14.8	23.4	20
תחבורה, אחסנה ותקשורת	6.9	5.4	7
שירותי אירוח ואוכל	4.8	3.7	4
מסחר ותיקוני רכב	13.0	18.9	17
שירותים קהילתיים, חברתיים, בריאות רווחה וקהילה	20.0	7.3	17
בנקאות, ביטוח ופיננסים	3.7	0.5	2
שירותים עסקיים	14.7	4.0	9
חינוך	12.3	15.3	14
בינוי	4.2	15.5	7
חקלאות, משק בית אחר ולא ידוע	5.4	6.0	3
סך הכול	100	100	100





4.5. בחינת צרכי השטח של המועסקים לפי ענף כלכלי

על מנת לבחון את צרכי השטח הבנוי הנדרש ליעד האוכלוסייה, נערך פילוח של המועסקים על פי ענפי כלכלה, כאשר לכל ענף כלכלה נקבעו צרכי שטח על פי מאפייניו, ובהתאם למקובל בענף. הפילוח נערך בהשוואה לנתוני המצב הקיים כיום ביישוב ובהשוואה לממוצע הארצי וליישובי הסביבה.

להלן התפלגות מועסקים לפי ענפי כלכלה ואומדן לצרכי השטח הבנוי:



שטח בנוי ברוטו (מ"ר, +30%)	שטח בנוי נטו סה"כ (מ"ר)	שטח בנוי נטו למועסק (מ"ר)	מספר מועסקים	ענף כלכלי
246,000	189,000	50	3,780	תעשייה חשמל ומים
86,000	66,150	50	1,323	תחבורה, אחסנה ותקשורת
25,000	18,900	25	756	שירותי אירוח ואוכל
105,000	80,325	25	3,213	מסחר ותיקוני רכב
105,000	80,325	25	3,213	שירותים קהילתיים, חברתיים, בריאות וקהילה
13,000	9,450	25	378	בנקאות, ביטוח ופיננסים
56,000	42,525	25	1,701	שירותים עסקיים
		-	2,646	חינוך
		-	1,323	בינוי
		-	567	חקלאות, משק בית ואחר
636,000	486,675		18,900	סך הכול

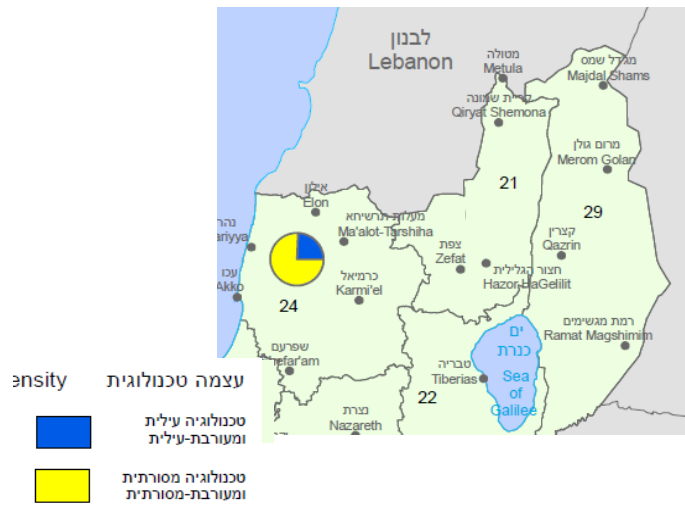


4.6. פילוח לתעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה אזורית

בוצעה הבחנה בין תעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה אזורית, בהתאם למאפיינים של ענפי התעסוקה, למאפיינים של מרחב בקעת בית הכרם ולמאפייני המועסקים ביישוב. תעסוקה אזורית כוללת תעשייה עילית ומסורתית, לוגיסטיקה ותחבורה ומשרדים באזורים אלו. תעסוקה תומכת יישוב הינה בעיקרה משרדים, מסחר ושירותים וכן תיקוני כלי הרכב שישולבו ברחובות, צירים מרכזיים ומוקדי מסחר ותעסוקה ברחבי היישובים ובהתאם למגוון שיקולים תכנוניים.

על מנת לפלח בין הביקוש לשטחי תעשייה עילית למסורתית, נערכה בחינה של התפלגות מועסקים בענף התעשייה לתעשייה מסורתית ולתעשייה עילית. על פי הלמ"ס, בנפת עכו, ¼ מהמועסקים בתחום התעשייה מועסקים בתעשייה מסורתית ואילו ¼ מהמועסקים מועסקים בתעשייה עילית. במסגרת המודל, הונח פילוח דומה גם בקרב המועסקים ביישובי בקעת בית הכרם.

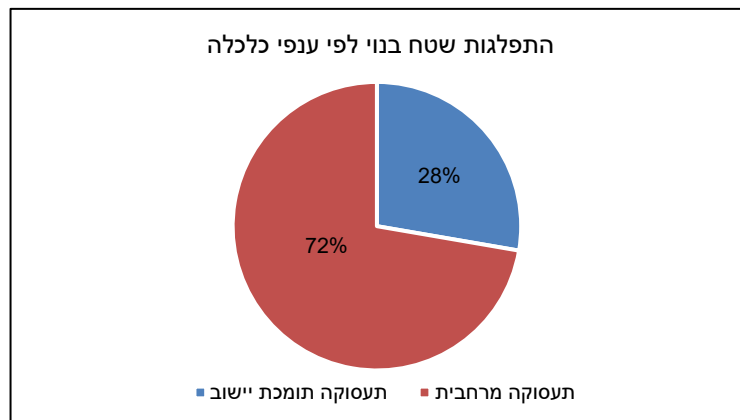




להלן פילוח שטחים נדרשים על פי תעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה אזורית:

מקור	תעסוקה תומכת יישובים	
ע"פ מודל ריטייל	90,900	מסחר
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	13,000	בנקאות, ביטוח ופיננסים
מחצית מהשטח הנדרש לענף זה	28,000	משרדים עסקיים תומכי יישוב
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	105,000	שירותים תומכי יישוב
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	25,000	שירותי אירוח ואוכל
הפחתת צרכי מסחר ע"פ מודל ריטייל מהנדרש מהיקף המועסקים בענף זה	14,100	תיקוני כלי רכב
	276,000	סה"כ
מקור	תעסוקה אזורית	
25% מסך השטח הנדרש בענף התעשייה	61,500	תעשייה עילית
75% מסך השטח הנדרש בענף התעשייה	184,500	תעשייה מסורתית*
מחצית מהשטח הנדרש לענף זה	28,000	משרדים עסקיים תומכי תעשייה
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	86,000	לוגיסטיקה ותחבורה
	360,000	סה"כ

*מזה: 1/5 לצרכי הבשר





4.7. פריסת שטחי התעסוקה, תעשייה ומסחר ברחבי

היישובים ובאזורי תעסוקה בהתאם לעקרונות כלכליים

הקצאת שטחי תעסוקה תומכת יישוב לכל אחד משלושת היישובים בוצעה תוך בחינה של היתרונות והחסרונות במרחב. זאת תחת ההנחה כי הקצאת שטחי מסחר ותעסוקה על בסיס יתרונות יחסיים ביא להגדלת אחוזי מימוש השטחים ביעודים אלו, ימשוך כוח קנייה מתנועה חולפת, תושבים מהיישובים סמוכים ותיירים.



4.7.1. עקרונות כלכליים לפרוגרמה

יתרונות יחסיים במרחב

התייחסות ליתרונות היחסיים במרחב על מנת לאפשר חיזוק התמחויות של היישובים ולמנף את היתרונות הכלכליים שלהם. תהליך זה יאפשר למשוך בעלי עסקים, יזמים ותעשיות שונות להתמקם במרחב שלוש היישובים ולהביא לידי פיתוח כלכלי.

מיקום ונגישות

פיתוח כלכלי נרחב מתקיים באזורים בעלי נגישות וקרבה לצירים ראשיים ובהם גם קרבה למוקדי תחבורה, לרבות תחנות רכבת, וריכוזי אוכלוסייה. בכך, ניתן להגדיל את הביקוש לתעסוקה, להויל עלויות לבעלי העסקים, ולהוות אזור אטרקטיבי להקמת העסק.

יתרונות לגודל

יתרונות לגודל מאפשרים ליצור יתרונות כלכליים וסינרגיה בין העסקים, ובכך לאפשר הוזלת עלויות ומשיכת יזמים ועסקים נוספים לאזור.

תחרותיות

הבטחת תחרות במרחב מגדילה את הפוטנציאל למשיכת עסקים ותושבים, ובכך לאפשר מוצר ברמה גבוהה יותר אשר הינו אטרקטיבי יותר ברמה הכוללת.

4.7.2. קריטריונים לבחינת היתרונות היחסיים על פי העקרונות הכלכליים

לבחינת היתרונות היחסיים של כל אחד מהיישובים נקבעו מספר קריטריונים והם:

- נגישות:** ככל שיישוב ו/או רחובות ביישובים בעלי קרבה לצירים ראשיים, ובהם כביש 85, תחנות הרכבת בתכנון ובהקמה ומוקדי תיירות ומסחר כך גדל היתרון הכלכלי שלהם.
- היצע מאושר ושטח בנוי:** ככל שהשטח הבנוי גדול יותר אזי פוטנציאל ליצירת יתרון לגודל ולתחרות במרחב. כך גם לגבי היצע מאושר באזורים הרלוונטיים, המאפשר פיתוח מהיר על בסיס תכנון מפורט.
- טופוגרפיה מתאימה:** ככל שהטופוגרפיה מישורית יותר כך סבירות גבוהה יותר לפיתוח בתי עסק הן מבחינת נגישות (הליכות גבוהה יותר) והן מבחינת עלויות הפיתוח והבנייה.





4. **רוחב רחובות מתאים:** יישובי בקעת בית הכרם מתאפיינים ברחובות צרים, בחלקם ללא מדרכות וחנייות, המקשים על פיתוח בתי עסק ומסחר. לכן, כתנאי בסיסי נדרש תנאים פיזיים מתאימים לפריסת מסחר ושירותים ברחובות.
5. **פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתנועה חולפת:** נגזר מסעיף 1. ככל שהנגישות לכביש 85 גבוהה יותר אזי פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתנועה חולפת גבוה יותר.
6. **פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתיירות:** יישובי בקעת בית הכרם נמצאים על צלע הר ונהנים מיתרונות לנוף, טבע ונצפות. ככל שהיישוב ממוקם גבוה יותר, ובאזור בעל אטרקטיביות נופית וסביבתית, כך גדל היתרון היחסי בהקשר זה.



4.7.3. בחינה של היתרונות והחסרונות של היישובים במרחב

על בסיס קריטריונים אלו נערכה בחינה של היתרונות והחסרונות של היישובים במרחב. להלן השוואה בין שלושת היישובים:

ד"ר אל אסד	מגיד אל כרום	בענה	
	✓	✓	נגישות
✓	✓	✓	היצע מאושר
	✓	✓	היצע בנוי
	✓	✓	טופוגרפיה מתאימה
	✓	✓	רוחב רחובות מתאים
	✓	✓	פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתנועה חולפת
✓			פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתיירות



ניכר כי בענה ומגיד אל כרום נהנות מנגישות גבוהה יותר בשל מיקומם בסמוך לכביש 85, ובסמוך לתחנת הרכבת בכרמיאל. בנוסף, היצע מאושר ובנוי נרחב ביישובים אלו, כאשר בכניסה לבענה קניון המציע מגוון שירותים ומסחר ובתהליכי תכנון כיום הרחבה של שטחי המסחר בתחום זה. במגיד אל כרום צירי מסחר ותעסוקה בהיקף נרחב.



ד"ר אל אסד נהנית ממיקום גבוה, מעל כ-200 מטר בממוצע מכביש 85, ומאיכות נוף, טבע ונצפות. מנגד, הטופוגרפיה ורוחב הרחובות בד"ר אל אסד מקשים על פיתוח המסחר והתעסוקה ביישוב.

פיתוח מסחר ותעסוקה אינטנסיבי בבענה במסגרת התחרות במרחב, ימשוך כוח קנייה מבחוץ ויביא לתרומה הכלכלית של האזור. לכן, מוצע כי מסך הביקוש לשטחי תעסוקה תומכת יישוב במרחב שלושת היישובים, 40% יוקצה לבענה הן עבור תעסוקה והן עבור מסחר.

- מוצע כי 40% מהביקוש למסחר יוקצה בשטח היישוב – כ-37 אלף מ"ר.



- מוצע כי 40% מהביקוש לשטחי תעסוקה יוקצה בשטח היישוב – כ-74 אלף מ"ר.



4.7.4. עקרונות תכנוניים לפריסה של מסחר ותעסוקה

- מוצע למקם את אזורי התעסוקה במקומות עם נגישות מרבית ויתרונות מרחביים נוספים ובהם סמיכות לצירי תחבורה ראשיים כמו כביש 85 וציר הרכבת.
 - מוצע שטח למלאכה ותעסוקה בעלי חיים של 150 דונם (מתחם 9) בשטח היישוב (אזור תעסוקה מקומי), הכולל כ-108 אלף מ"ר לתעסוקה חקלאית ובשער היישוב שבכניסה ליישוב מוצע כ-343 אלף מ"ר לשימושים השונים.
 - אזור תעסוקה זה יאפשר מבנים חקלאיים, מפעלים חקלאיים ומלאכה. שימושים משניים: תחנת מעבר לפסולת חקלאית ולגזם וכן תחנת מעבר לפסולת בניין.
- מסחר ותעסוקה ברחובות ראשיים ומשניים בלב היישוב:
 - מרכז המסחר והתעסוקה בכניסה ליישוב מהווה גורם משיכה לתנועה העוברת בכביש 85 ולתושבי הסביבה. מרכז זה מהווה את שער הכניסה ליישוב, והאטרקטיביות של המתחם תשפיע על הפיתוח הכלכלי של היישוב. מרכז זה ישלב גם מרחב ציבורי אשר יאפשר את קיומו של פעילות לאורך שעות היום והלילה. מלבד היותו ממוקם בסמוך למערך דרכים אזורי וארצי, תחנת הרכבת ולמרכז התעשייה והמסחר בכרמיאל, שער היישוב מהווה קשר לכניסה חדשה ממזרח לשכונות חדשות ולמרכז היישוב דייר אל אסד, מהווה חיבור למרכז היישוב הוותיק של בענה ולאטרקציות תיירותיות בלב היישוב וכן קשר למרכז היישוב מגיד אל כרום ובו אזורי מסחר, בילוי, תעסוקה, פנאי ושירותי ציבור.
 - רחוב ראשי בקרבת כביש 85: דגש על שטחי מסחר ותעסוקה בשילוב מגורים
 - רחוב ראשי בסמוך לצומת אל ביעאן: עירוב שימושים הכולל מגורים בגובה שש קומות מעל קומה מסחרית.
 - רחובות משניים בקרבת הלב ההיסטורי של היישוב: עירוב של מגורים ומסחר בקומת הקרקע. גובה הבנייה יהיה בין שלוש לחמש קומות.
 - רחוב ראשי חדש בירידה מהמחלף: מגורים מעל חזית מסחרית ומרכז מסחרי בעל חזית הפונה לרחוב.



4.7.5. פריסה מוצעת של שטחי התעסוקה והמסחר לפי מתחמים

להלן הפריסה המוצעת על פי צוות התכנון לפריסה שטח התעסוקה והמסחר בבענה:

סה"כ מוצע בתכנית				תוספת בתכנית (מ"ר)				מצב מאושר (מ"ר)				שם המתחם	מס' מתחם
סה"כ (מעוגל)	משרדים	תעשייה ומלאכה	מסחר	סה"כ	משרדים	תעשייה ומלאכה	מסחר	סה"כ	משרדים	תעשייה ומלאכה	מסחר		
ראה הערה*												לב הישוב	1
36,100	20,500	0	15,606	35,350	20,500		14,850	756			756	טבעת ראשונה	2
11,000	6,380	0	4,590	10,105	6,380		3,725	865			865	מרכז מזרח	3
150	0	0	150	150			150	0				מרכז מערב	4
3,300	0	0	3,300	0				3,300			3,300	עוטף דרום מערב	5
17,000	2,810	9,360	4,850	5,560	2,810		2,750	11,460		9,360	2,100	רובע מזרח	6
ראה הערה*												מזרח חדש	7
343,900	144,120	0	199,730	101,000	43,000		58,000	242,850	101,120		141,730	שער הישוב	8
108,000	0	102,600	5,400	108,000		102,600	5,400	0				תעסוקה חקלאית	9
519,500	173,800	112,000	233,600	260,200	72,700	102,600	84,900	259,200	101,100	9,400	148,800	סה"כ (מעוגל)	

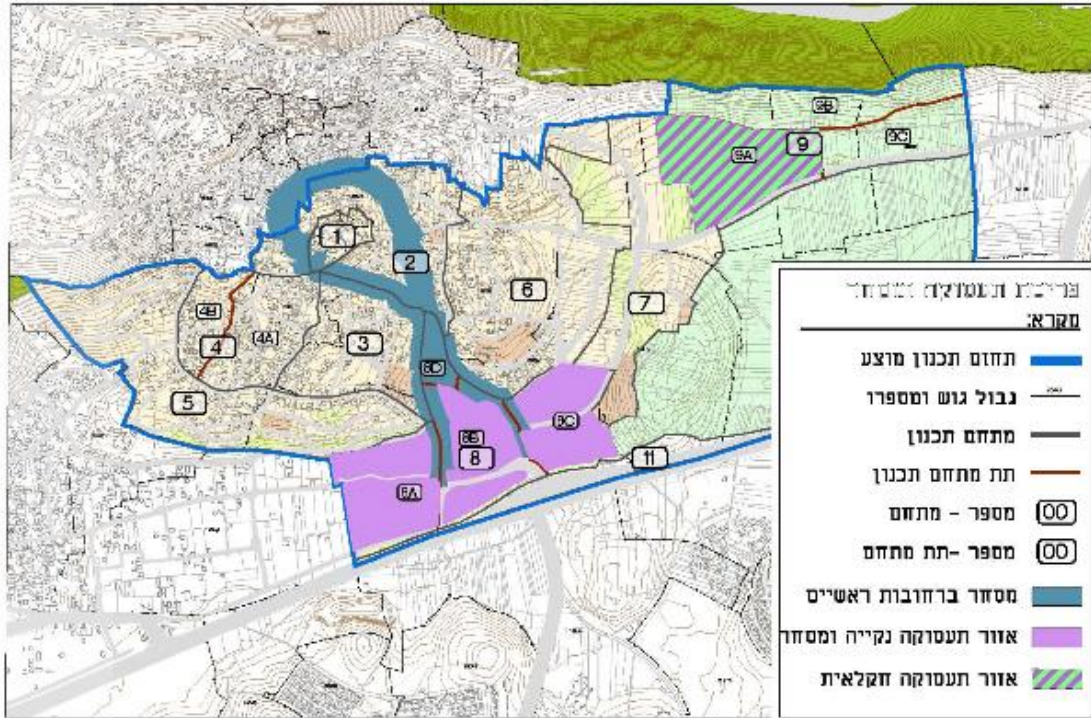
* תכנית המתאר מאפשרת להמיר מייעוד מגורים למסחר עד 12% מסך השטח המוצע במתחם 1 (כ-4,000 מ"ר) ועד 4% מסך השטח המוצע במתחם 7 (כ-4,500 מ"ר).

במתחם 7 תכנית המתאר מאפשרת גם כ-4,000 מ"ר לתיירות.





להלן סכמה של הפריסה המוצעת:

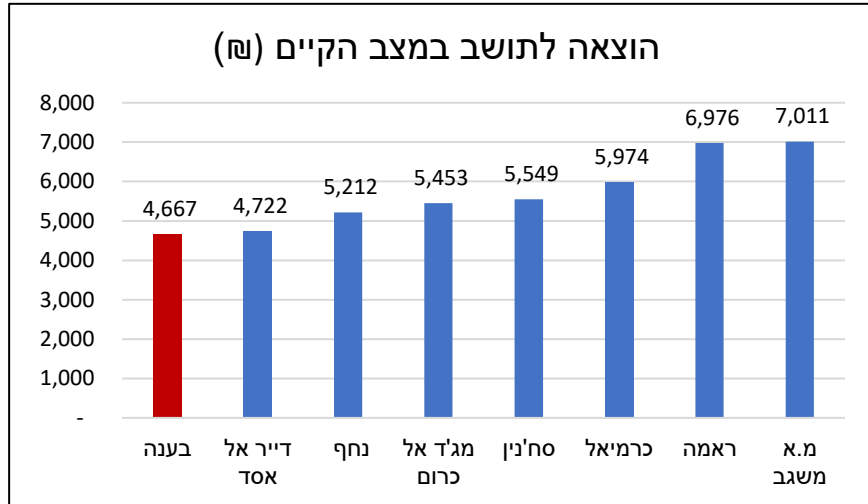


4.8. כלכלת הרשות המקומית

רמת השירות טובה לתושב היא תפקיד עיקרי של הרשות המקומית, והיא מהווה שיקול משמעותי לתושב בבחירת מקום מגוריו. הוצאת הרשות לתושב בתקציב השוטף היא אינדיקציה לרמת השירות הניתנת לתושב.

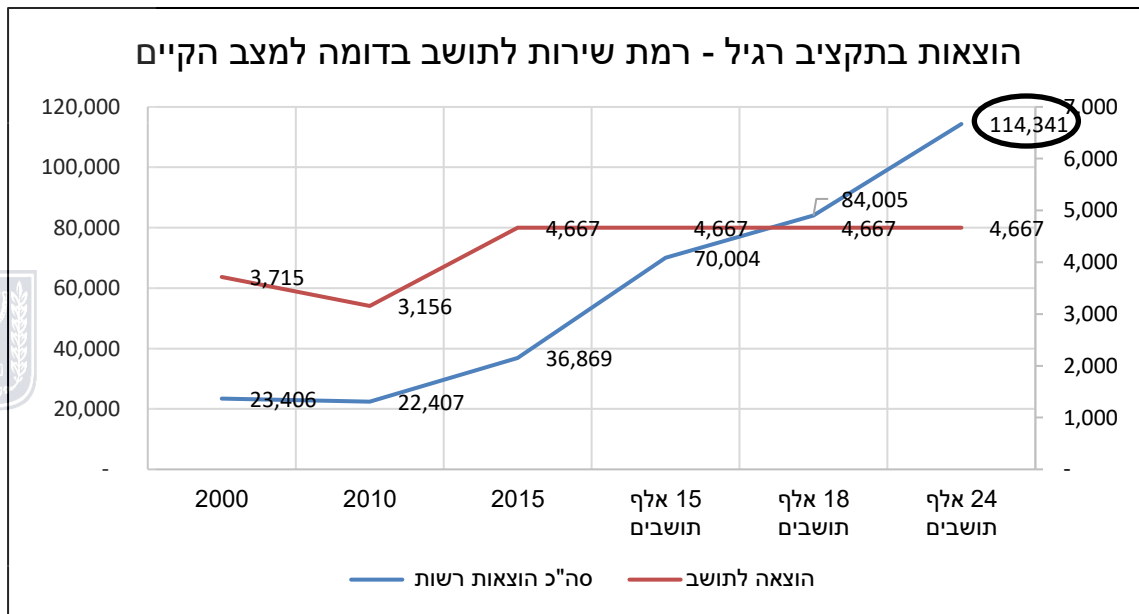
חלק ניכר מתקציב הרשות מגיע מגורמים ממשלתיים, אבל שאר התקציבים ממקורות גביה של הרשות, בהם ארנונה לעסקים ותעשייה, אשר מאפשרים לשפר את רמת השירות לתושב ולהקטין את התלות בהכנסות הממשלה. בהתאם, הגדלת שטחי התעסוקה והמסחר ביישוב יאפשרו את הגדלת מקורות הגביה של הרשות.

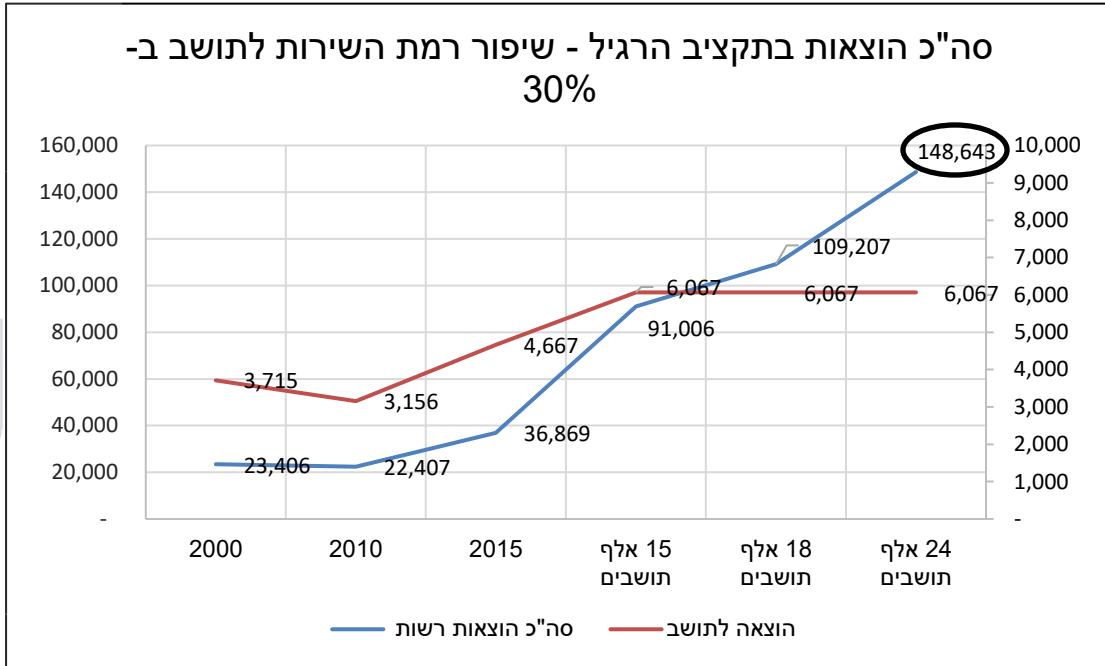
יישוב אשר נמצא בתהליך של גידול אוכלוסייה משמעותי מחייב הגדלה משמעותית של הכנסותיו השוטפות. במצב הקיים, ההוצאה לתושב בבענה היא כ-4,670 ש"ח, ההוצאה הנמוכה ביותר ביחס לרשויות באזור. הוצאה זו דומה לקיים בדייר אל אסד ומגיד אל כרום ונמוכה מכרמיאל, נחף, סחינן וראמה.



שמירה על רמת השירות הנוכחית לתושב, ביעד אוכלוסייה של כ-24.5 אלף תושבים, מצריכה הגדלה של ההכנסה השנתית בתקציב הרגיל מ-37 מיליון ₪ לכ-114 מיליון ₪. שיפור רמת השירות לתושב ב-30% מצריכה גידול של ההכנסה השנתית לכ-149 מיליון ₪.

הגדלה זו תתאפשר ע"י תוספת נרחבת של שטחי תעסוקה ותעשייה, אשר יהיה להם ביקוש במידה והרשות תספק רמת שירות טובה לבעלי העסקים ומיקומם יהיה נגיש ובעל יתרונות יחסיים. אפשרות נוספת היא חלוקת ארנונה בין הרשויות במרחב, אשר תוכל לנטרל את הקשר שבין מיקום אזורי התעסוקה לבין הצורך התקציבי.





5. סיכום

תכנית המתאר של היישוב מאפשרת קיבולת של כ-10,000 יח"ד. בהינתן שיעורי מימוש של כ-50% עבור המתחמים הבנויים ושל 100% עבור המתחמים החדשים, יעד תכנוני של כ-6,000 יח"ד ברחבי היישוב ופוטנציאל גידול ליישוב לכ-24,600 תושבים.

במסגרת תכנית זו מוצעת שכונה חדשה ממזרח היישוב, אשר בין היתר תספק מענה לצרכי היישוב החסרים במתחמים הבנויים ובהם מוסדות חינוך על יסודיים. זאת לצד מתחמי תעסוקה ומסחר שיאפשרו גם הם מתן פתרונות לצרכי התושבים. בשילוב חלק מהמוסדות כשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר, ובהם מוסדות קהילתיים ומוסדות חינוך לגיל הרך, היצע שטחי הציבור המוצעים בתכנית יאפשר מתן מענה על כל צרכי הציבור ליעד האוכלוסייה של התכנית.



מנקודת מבט כלכלית, הפרוגרמה הכלכלית בוחנת את שלושת היישובים כמקשה אחת תוך הבטחת שיפור רמת החיים בכל אחד מהיישובים. שלושת היישובים יחד מאפשרים מינוף של היתרונות היחסיים שלהם במרחב; נגישות מרבית בשל מיקומם של היישובים בסמוך לצירים ראשיים ולתחנות רכבת בהקמה, היותם ציר המחבר בין מרכז הארץ לבין אזורי התיירות בצפון, והיותם גורם משיכה לתיירים ומבקרים.



תכנית המתאר מבקשת למנף את יתרונות אלו תוך הגדלת היקף מקומות התעסוקה במגוון תחומים, בין היתר בגין העלייה הצפויה בשיעור המועסקות בקרב האוכלוסייה הערבית הנובעת מהעלייה בשיעורי ההשכלה הגבוהה באוכלוסייה זו ומהיצע מקומות עבודה בסמוך למקום המגורים.



על מנת לעשות כן, ובכדי לאפשר התפתחות עסקית בהתבסס על הפוטנציאל הכלכלי הטמון באזור זה, מוצע לקדם ולפתח את אזור התעסוקה בשער יישוב, המהווה את הכניסה ליישוב וכן לאפשר קיומו של מסחר ותעסוקה לאורך צירים מרכזיים ברחבי היישוב. התכנית מאפשרת מענה לתעשיית הבשר ולמטרדים נוספים הפוגעים כיום באיכות החיים של התושבים בסמוך ליישוב.

