



# תכנית מתאר כוללנית – דיר אל אסד

## תכנית 260-0660696

### נספח פרוגרמתי - חברתי כלכלי



מרץ 2019

תכניות מתאר בקעת בית הכרם דיר אל-אסד دیر الأسد



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**RHA**  
Ran Haklai  
Urban Economics



## תוכן העניינים



1. רקע 3

2. עיקרי מצב קיים 3

2.1 סקירה דמוגרפית 3

2.2 מבני ציבור קיימים 5

2.3 מאפיינים חברתיים-כלכליים 7

2.4 שטחי תעסוקה ומסחר 10



3. פרוגרמה למגורים 14

4. פרוגרמה למבני ציבור 15

4.1 רקע ומתודולוגיה 15

4.2 הנחות הבסיס לפרוגרמה 15

4.3 קיבולת התושבים בתכנית לכל מתחם על פי הנחות הפרוגרמה 17

4.4 עקרונות לפריסת שירותי הציבור 18

4.5 ביקוש למעונות יום וגני ילדים לפי מתחמים 19

4.6 בתי ספר יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת 20

4.7 בתי ספר על יסודיים – ביקוש ופריסה מוצעת 21



4.8 צרכי ציבור בראייה כלל יישובית 22

4.9 צרכי ציבור בראייה מרחבית: תושבי שלושת היישובים 24

4.10 סכמות של מבנים ומוסדות ציבור קיימים ומוצעים ביישוב 26

4.11 ריכוז צרכי ציבור – ביקוש מול היצע 27

4.12 פרוגרמה לבתי עלמין 28

5. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר 29

5.1 מבוא 29



5.2 המתודולוגיה לחישוב הפרוגרמה: 29

5.3 בחינת צרכי המסחר על פי מודל "ריטייל" 29

5.4 תחזית מועסקים ליעד האוכלוסייה של שלושת היישובים 31

6. כלכלת הרשות המקומית 40

7. סיכום 42



## 1. רקע

בדיר אל-אסד מתגוררים כ-12 אלף תושבים (למ"ס 2016). תכנית המתאר מאפשרת קיבולת תכנונית של כ-40 אלף תושבים. בהתאם להנחות צוות התכנון שבוצעו בתיאום ובהנחיית המחוז, הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכה עבור כ-75% מסך הקיבולת התכנונית ביישוב, ועבור יעד האוכלוסייה של 29 אלף תושבים. התכנית מציעה את רוב המענה לצרכי הציבור ליעד האוכלוסייה וניתן להגיע למענה מלא לצרכי 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 מקרו 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 - משיכת 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.

## 2. עיקרי מצב קיים

### 2.1 סקירה דמוגרפית

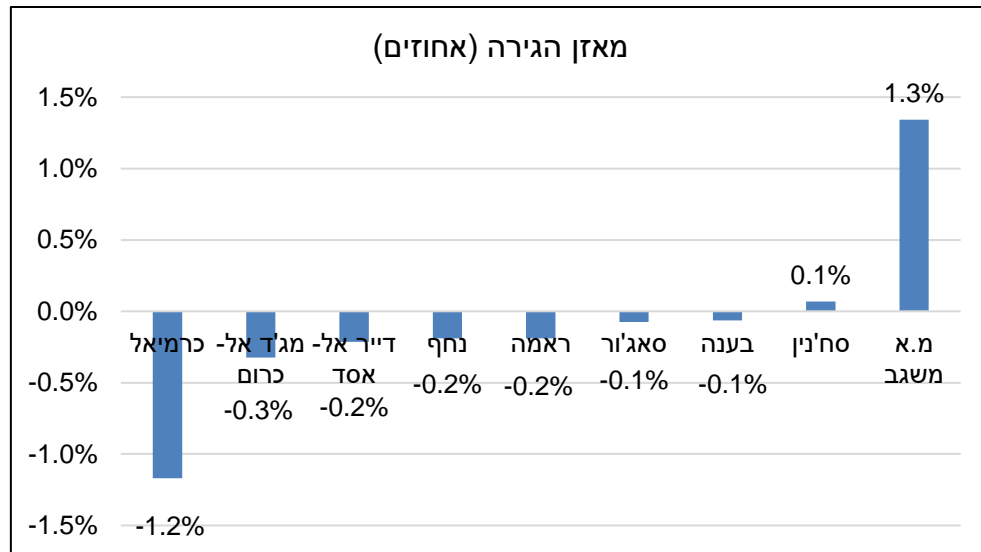
שיעורי גידול האוכלוסייה בכל מחוז הצפון ובנפת עכו, בה ממוקמת דיר אל-אסד, נמצא במגמת ירידה בשני העשורים האחרונים ועומד כיום על 1.6%. נכון לשנת 2015, שיעור הגידול ביישוב גבוה בהשוואה לשיעור הגידול הממוצע במחוז ודומה לשיעור הממוצע הארצי העומד על 2%.

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

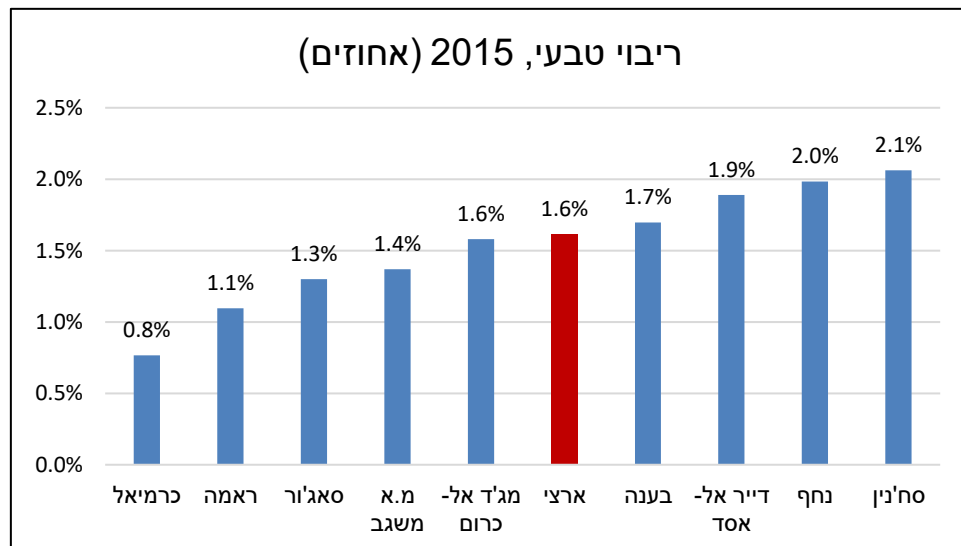




הגורמים המסבירים את השינויים בשיעורי הגידול הם מאזן ההגירה והריבוי הטבעי. בדיר אל-אסד, נכון לשנת 2015, הגירה שלילית בשיעור הגבוה באופן יחסי למרחב העומדת על כ-0.2%.



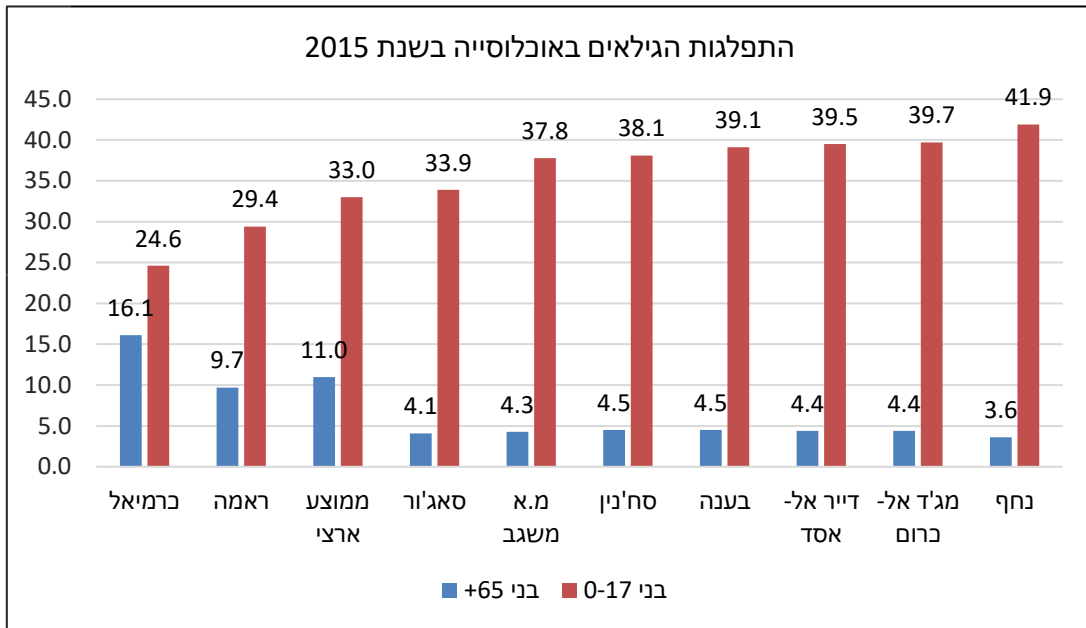
ביחס לריבוי הטבעי, בעשורים האחרונים חלה ירידה בשיעור הריבוי בקרב האוכלוסייה הערבית ביישובי הסביבה ל-1.66%, בדומה לממוצע הארצי העומד על 1.6%. בדיר אל-אסד שיעור הריבוי גבוה בהשוואה לזה הקיים בממוצע הארצי ועומד על 1.9%.



שיעור בני 0-17 מקרב האוכלוסייה ביישוב גבוה בהשוואה לכל היישובים במרחב פרט לנחף ומג'ד אל-כרום ועומד על כ-40%. הממוצע הארצי עומד 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.





## 2.2 מבני ציבור קיימים

### מבני ציבור

כיום קיימים מגוון מוסדות ציבור בשטח המועצה, כאשר חלק מהם מקובצים יחדיו, למשל בתי ספר בסמוך לגנים וספריות ציבוריות. אולם, מוסדות הציבור ביישוב אינם פרוסים בקרבת מוקדי האוכלוסייה המתגוררת בו. כך למשל, קריית חינוך, הכוללת חטיבת ביניים ותיכון, ממוקמת בחלקו המערבי של היישוב, רחוק מהגלעין של היישוב ומאזור המגורים העיקרי.



מוסד	כמות
מתנ"ס	1
מבנה מועצה	1
ספריה ציבורית	1
אולם ספורט כדורסל	1
מגרש כדורגל	1
מגרש קטרגל קטן	2
מגרש משולב לכדורגל ולכדורסל	1
בית קשיש	1
בריכת שחייה	1
מרכז העשרה לגנים	1
בית ספר יסודי	3
חטיבת ביניים	1
תיכון (ט"י-י"ב)	1
גני ילדים	23

## מוסדות חינוך:

בדייר אל אסד שלושה בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכון (ט"י-ב). כלל מוסדות אלו בבעלות המועצה. בנוסף, במועצה 23 כיתות גן חובה וטרומ חובה, מהם 15 בבעלות פרטית. סה"כ ארבעה כיתות גן לחינוך מיוחד, שלוש מהן בבעלות פרטית ואחת בבעלות המועצה.

מספר תלמידים	תלמידים תושבי היישוב לפי מקום לימודיהם
2,917	תלמידים הלומדים בבתי ספר בשטחה
618	תלמידים הלומדים בגנים בשטחה
<b>3,535</b>	<b>סה"כ תלמידים המתגוררים ברשות ולומדים בשטחה</b>
<b>כ-350 תלמידים</b>	<b>סה"כ תלמידים הלומדים מחוץ לרשות</b>

מתוך 350 התלמידים הלומדים מחוץ ליישוב, 200 לומדים בבתי ספר טכנולוגיים בסביבה, וכ-150 בבתי ספר שלהם נדרש לערוך מבחנים על מנת להתקבל אליהם. חלקם לומדים בבית ספר עתיד בירכא, אבו נאזר בסח'נין, מג'ד אל כרום, נעמ"ת בנחף, בית הספר החקלאי בראמה, מכללה באבלין, בית הספר הימי בעכו. בנוסף, כ-50 תלמידים לומדים בבתי ספר לחינוך מיוחד רובם בירכא והיתר באבו סנאן, אעבלין, ג'דידה מכר, מג'ד אל כרום, עראבה ונצרת.

בית ספר	טווח כיתות	מספר כיתות	מספר תלמידים	בעלות
אלעין	א-ו	12 כיתות, מהם 3 לחנ"מ. בין 3-4 כיתות, תלמי אס קיים כיתה חנ"מ	533 תלמידים, מהם 28 תלמידי חנ"מ. סה"כ ממוצע בשכבה 88 תלמידים.	מועצה
בן חלדון	א-ו	21 כיתות, מהן 1 לחנ"מ. שלוש כיתות בין א-ד, וארבע עד חמש כיתות בשאר.	561 תלמידים, מהם 9 תלמידים בחנ"מ. ממוצע של 83 תלמידים בין א-ד. 131 תלמידים בכיתה ה' ו-100 בוי'.	מועצה
יסודי ג'	א-ו	18 כיתות מהן 2 לחנ"מ. בין שתי כיתות לארבע בשכבה.	404 תלמידים מהם 23 לחנ"מ. ממוצע של 67 תלמידים בשכבה.	מועצה
חט"ב ע"ש פיאד	ז-ט	18 כיתות מהן 2 לחנ"מ. 6 כיתות בז', 7 בח' ו-5 בטי'.	495 תלמידים מהם 19 לחנ"מ. ממוצע של 165 תלמידים בשכבה.	מועצה
חט"ב עליונה מקיף	ט"י-י"ב	32 כיתות מהן 5 לחנ"מ. 13 כיתות בחט"ב, ו-19 כיתות בחטיבה עליונה.	924 תלמידים, כ-60% מהם בחטיבה עליונה. ממוצע של 128 תלמידים בחט"ב, ו-180 תלמידים בחטיבה עליונה.	מועצה

על פי הלמ"ס, ממוצע תלמידים לכיתה בכלל בתי הספר בדייר אל אסד עומד על 27 תלמידים. בחטיבת הביניים מספר תלמידים לכיתה עומד על 27, ואילו בתיכון על 28. בבתי ספר יסודיים, כולל בבתי ספר לחינוך מיוחד, מספר התלמידים לכיתה עומד על 26 תלמידים.





להלן פירוט כיתות הגן על בסיס מידע שהועבר מאגף החינוך במועצה:

שם הגן	סמל הגן	כתובת	הגנת/בי"ס	שלב חינוך	מס. תלמידים
אבן חלדון 1	602086	על יד בי"ס יסודי בן חלדון	546829187	גן חובה	34
אבן חלדון 3	602060	על יד בי"ס יסודי בן חלדון	507120150	גן חובה	34
אבו ראוף	602169	על יד בי"ס יסודי אלעין	525000560	גן חובה	35
אלעין	602219	על יד בי"ס יסודי אלעין	509888721	גן חובה	31
אלעין פל	156786	על יד בי"ס יסודי אלעין	545301341	גן חובה	29
סעיד טאלב	602227	בית האמאם סעיד טאלב	508530350	גן חובה	20
פרח ומרח	156794	מרכז תרבות ליד בי"ס חט"ב	525713144	גן חובה	31
סעיד סאלח	181248	בית יוסף נעמה מגראשים	547456284	גן חובה	25
מגרשים 1	180745	שכונת המגרשים	542089186	גן טרום חובה	34
מגרשים 2	180737	שכונת המגרשים	504342995	גן טרום חובה	35
ריזק אסדי	181206	בית ריזק אסדי	507614432	גן טרום חובה	31
חאלד אסדי	181214	בית חסין אבו גומעה	524766612	גן טרום חובה	35
עבד דבאח	181230	בית סעיד טאלב	505522214	גן טרום חובה	29
אלקלעה	181222	בית דר' סעיד מחאסן	547602606	גן טרום חובה	33
אמין דבאח 1	180752	בית אמין דבאח	503274445	גן טרום חובה	35
אמין דבאח 2	180760	בית אמין דבאח	523933876	גן טרום חובה	25
ואאל אסדי	194852	בית קאסם ח'טיב	523155595	גן טרום חובה	30
מרכז תרבות	130021	מרכז תרבות ליד בי"ס חט"ב	509984252	גן טרום חובה	32
אלסעאדה	805697	בית אחמד עטאללה	508682125	גן טרום חובה	22
גן טיפולי	174771	בית המנהל חאלד אסדי	525343522	גן חינוך מיוחד	9
גן שפתי 1	370767	בית-המנהל חאלד אסדי	507454866	גן חינוך מיוחד	10
גן שפתי 2	419754	בית יונס טאהא	525531168	גן חינוך מיוחד	9
גן שפתי 3	569855	על יד בי"ס יסודי בן חלדון	509989558	גן חינוך מיוחד	10



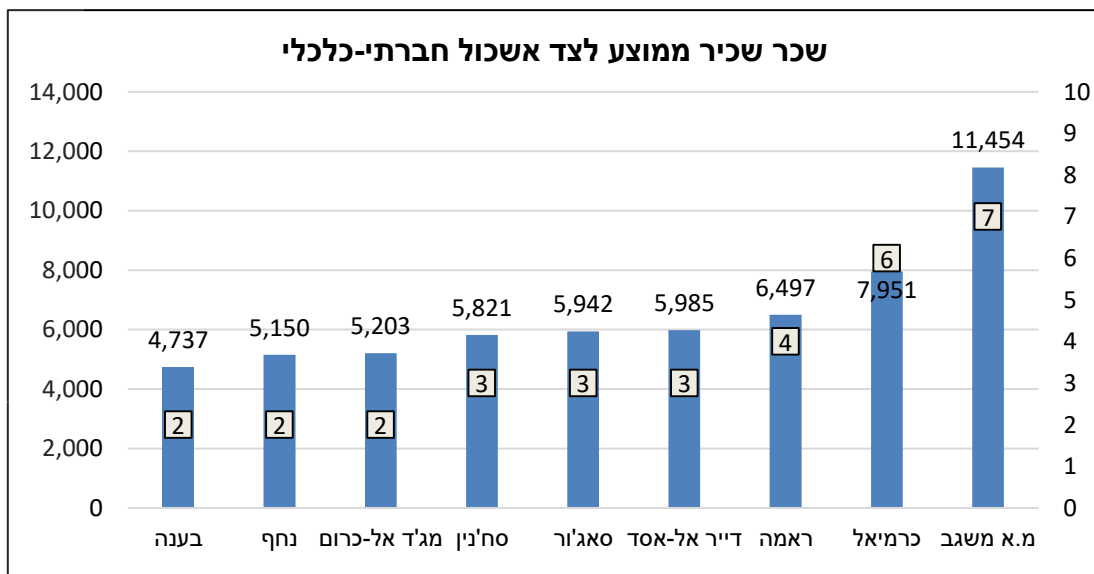
### 2.3. מאפיינים חברתיים-כלכליים

דיר אל-אסד מדורגת באשכול 3 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 דיר אל-אסד שכר שכיר ממוצע הינו גבוה ביחס ליישובי המיעוטים בסביבה פרט לראמה, ואך עדיין בפערים משמעותיים יותר ביחס ליישובים היהודיים בסביבה.

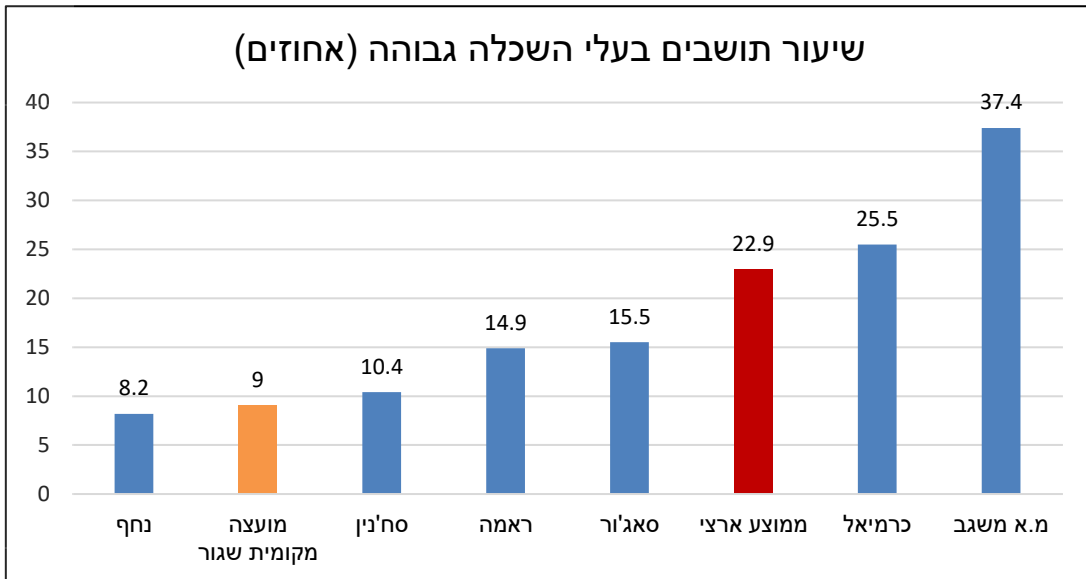


שכר שכיר ממוצע לצד אשכול חברתי-כלכלי

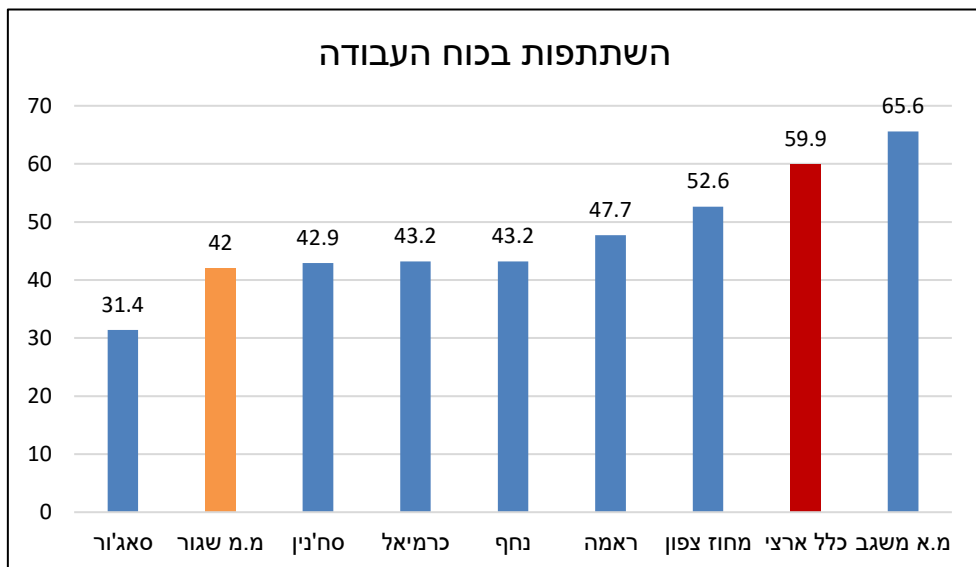




על פי נתוני המפקד (2008) במועצה מקומית שגור דאז (המורכבת מהיישובים בענה, מג'ד אל כרום ודייר אל אסד) שיעור האקדמאים עומד על 9%, נתון נמוך מהמוצע הארצי ומיישבי השוואה למעט נחף.



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.



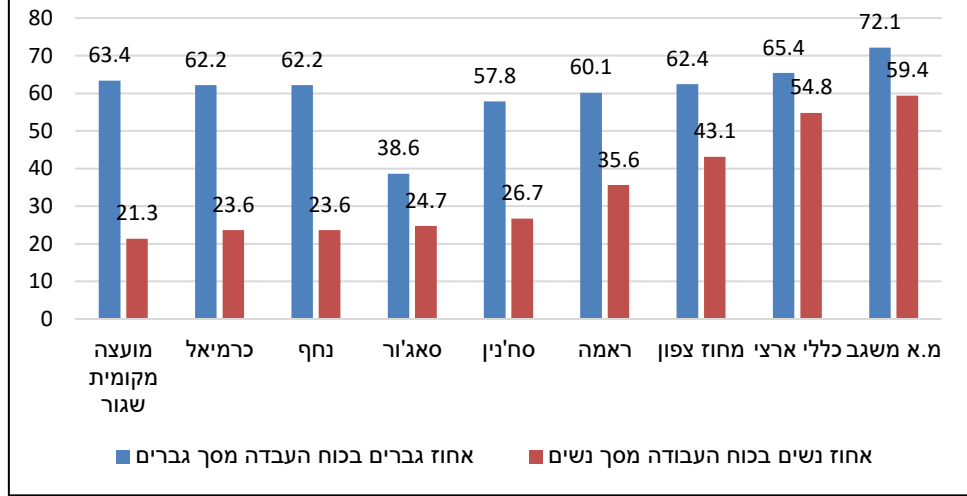
שיעור ההשתתפות בכוח העבודה של נשים עומד על כ-21%. שיעור זה הינו הנמוך מבין יישובי השוואה ובפערים משמעותיים ביחס למוצע הכלל ארצי העומד על כ-55% וביחס למוצע במחוז צפון העומד על כ-43%.







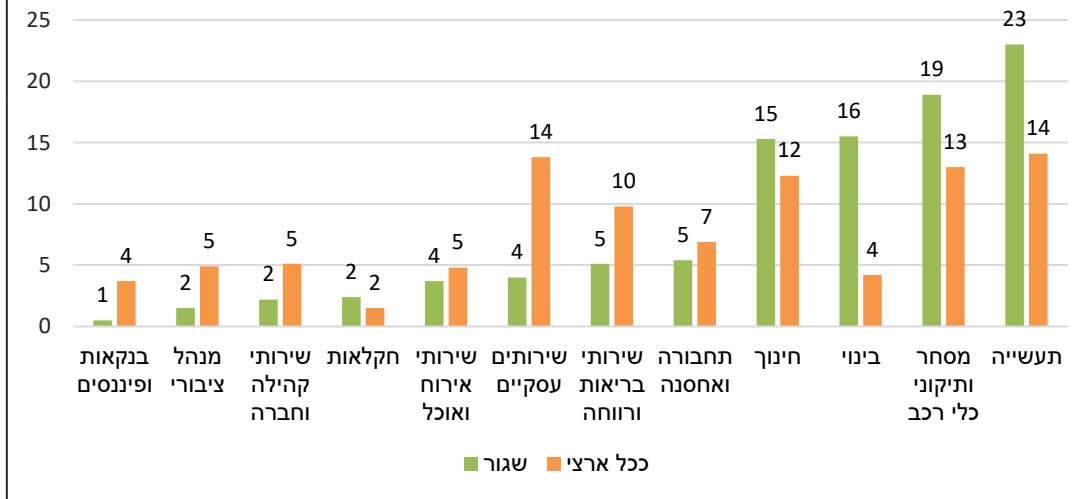
### שיעור ההשתתפות בחלוקה לנשים וגברים



מהשוואה של שיעור המועסקים לפי תחומי הכלכלה השונים ניתן לראות כי ישנם מספר ענפים בהם שיעור העובדים ביישוב גבוה מהמוצע 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 מהמוצע 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).

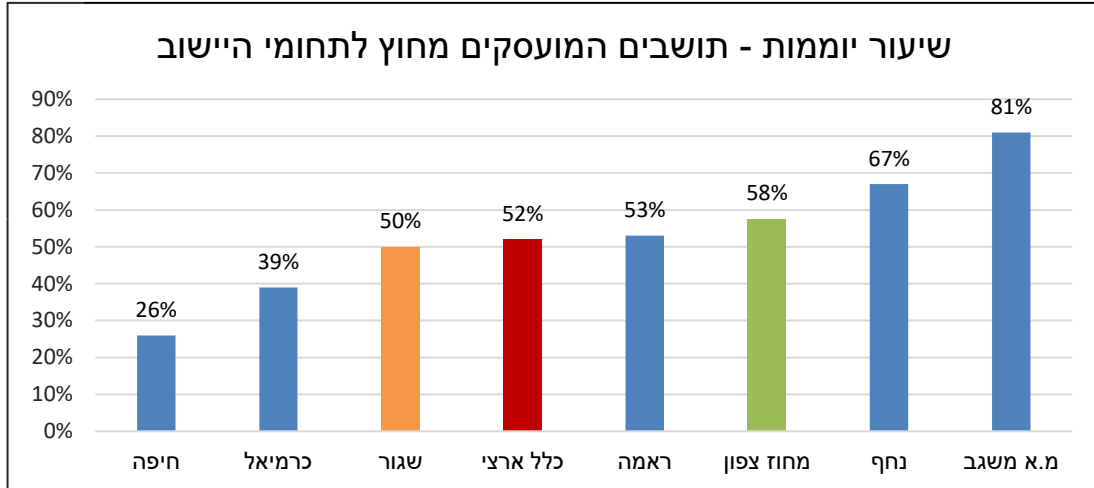
### התפלגות מועסקים לפי ענפי כלכלה (אחוזים)



לשיעור 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 בשגור עמד על כ-50%, שיעור נמוך מהממוצע במחוז הצפון ושיעור דומה לממוצע הארצי.



## 2.4 שטחי תעסוקה ומסחר

היצע אזורי התעסוקה והתעשייה בטווח היוממות רלוונטי הן ליזמים והן לסקירת כוח האדם העובד באזורים אלו. טווח היוממות, שהוגדר כ-30-40 ק"מ אווירי, כולל הן את נפת עכו, והן נפות אחרות במחוז הצפון לרבות: יזרעאל, 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.

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 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

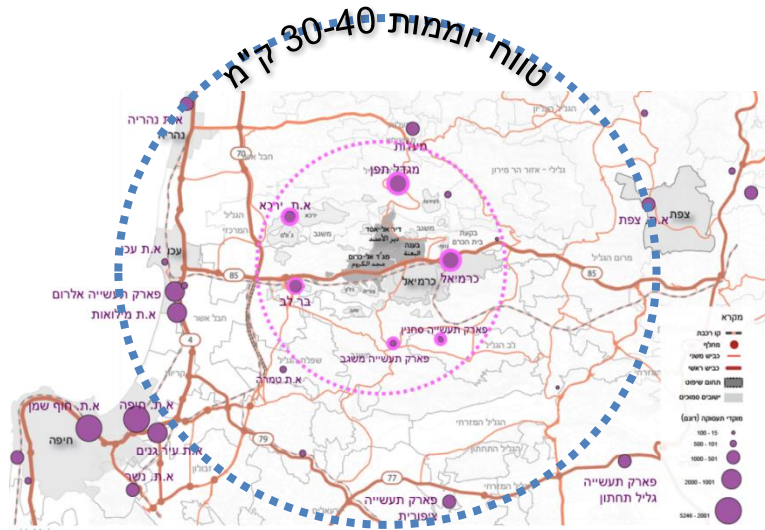




נהריה	~1,260 ד'	ג/851 תכנית מתאר	1986
-------	-----------	------------------	------

בשלוש הרשויות ענפי התעשייה ברובם כוללים תיקונים ואביזרי רכב. בישובים 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	4.3	מג'ד אל-כרום
מוסכים	8.1	ג'דידה 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



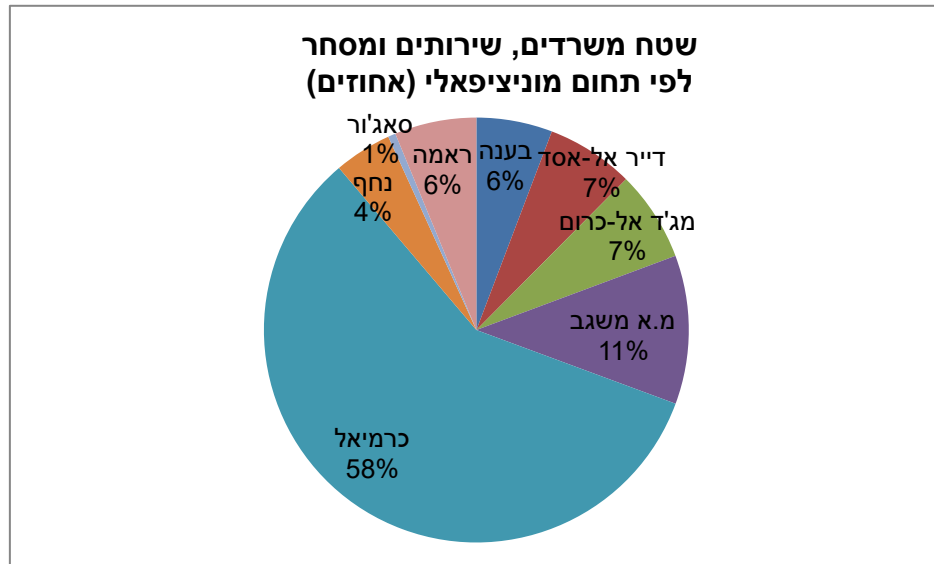
להלן טווח היוממות:



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.



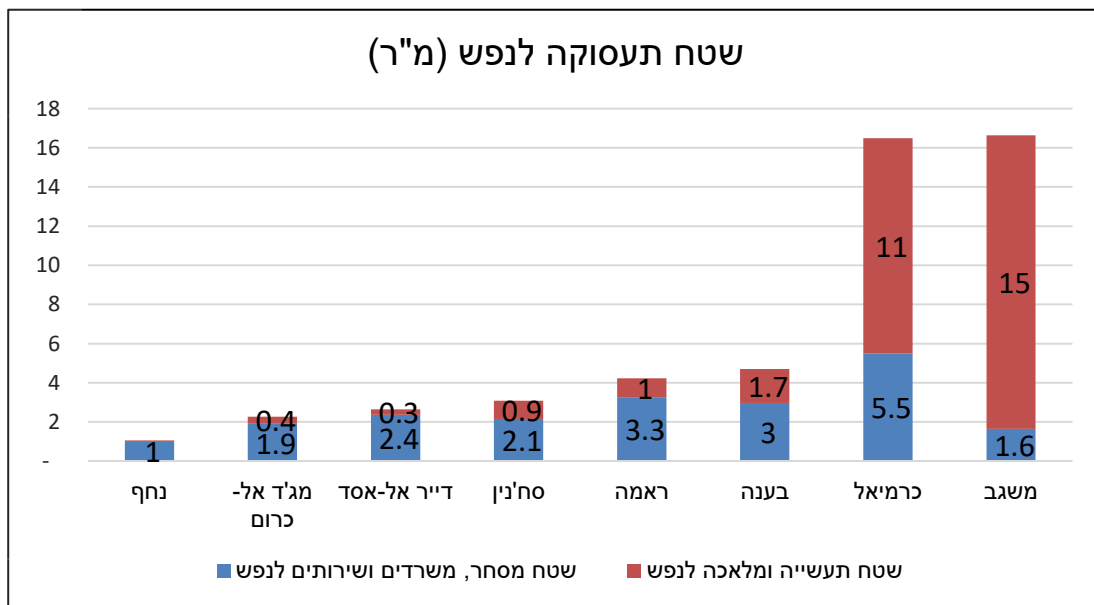


פרופיל רשויות, למ"ס 2014

על פי דוח צ'מנסקי בן שחר (2015) אודות פרופיל יישובי בקעת בית הכרם, באשכול בקעת בית הכרם (הכולל את שלושת היישובים ובנוסף את קרמיאל, נחף, ראמה ומשגב) כ-200,000 מ"ר בנוי למסחר (ברוטו), מהם 28% מרוכזים בבענה, מג'ד אל-כרום ודייר אל-אסד 63% מהמסחר באזור נמצא בקרמיאל. 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 בדיר אל-אסד עומד על 2.7 מ"ר לנפש. שטח זה הינו נמוך ביחס לשאר היישובים הערביים במרחב למעט מג'ד אל-כרום ונחף ונמוך באופן משמעותי ביחס ליישובים היהודיים במרחב, מ.א. משגב וקרמיאל בהם שטח התעסוקה לנפש עומד על כ-16.5 מ"ר.



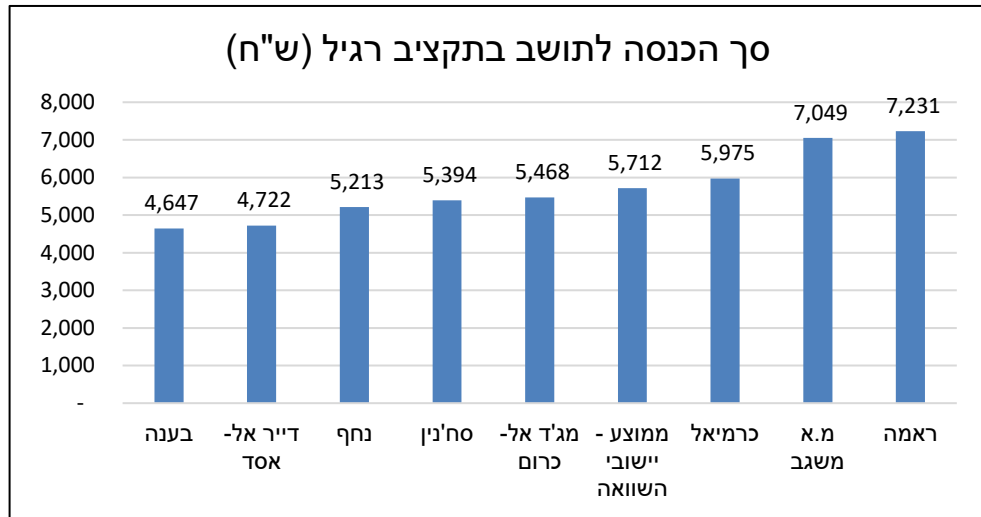
ההכנסה הכוללת לנפש בתקציב הרשות המקומית הוא מדד המורכב מסך הכנסות השוטפות של הרשות - ארנונה, השתתפות ממשלה והכנסות משירותים, המחולקים במספר התושבים ברשות. מדד זה מלמד על





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-4,700 ש. הכנסות אלו נמוכות ביחס לכל יישובי המרחב למעט בענה.





### 3. פרוגרמה למגורים

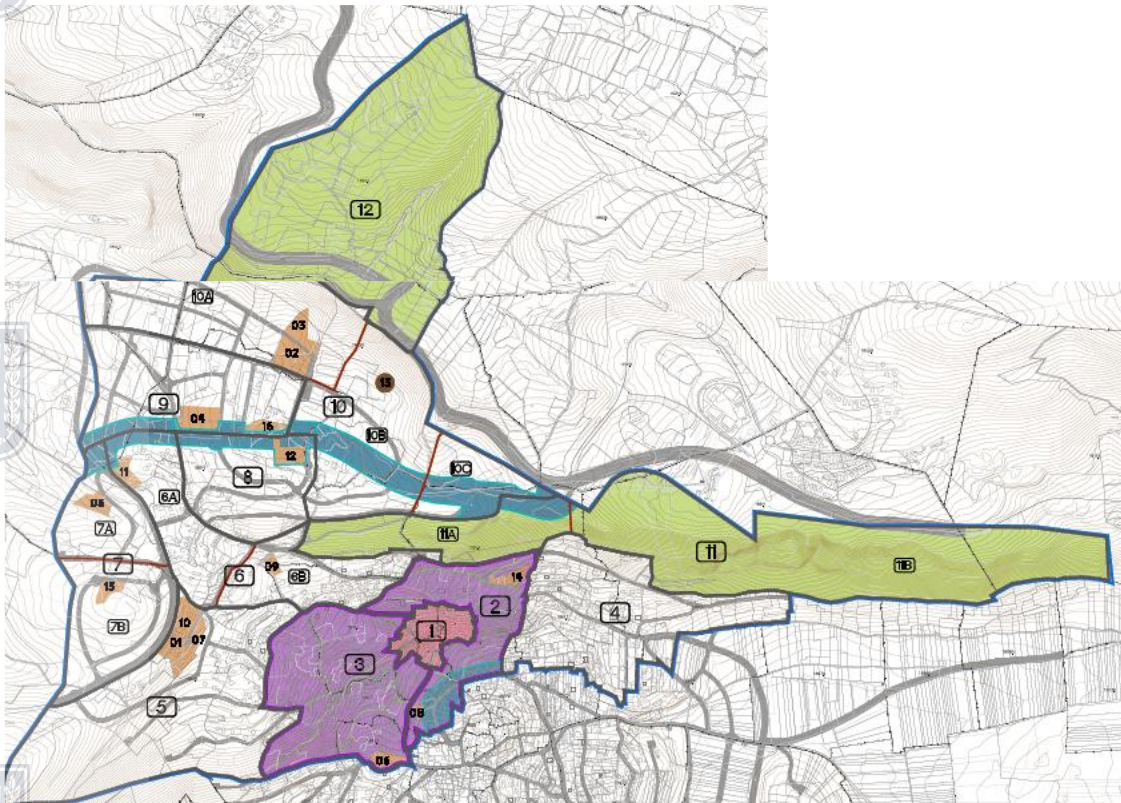
כיום קיימות ביישוב כ-2,000 יח"ד לפי הערכת הצוות והקיבולת המאושרת גבוהה באופן משמעותי ומונה כ-9,000 יח"ד. שיעורי המימוש נקבעו יחד עם צוות התכנון ובהתאם להנחיית המחוז. במתחם 10, הצפון החדש, הונח שיעור מימוש גבוה יותר באופן יחסי למתחמים הבנויים ולמרכז היישוב, שיעור זה עומד על 80%. הפרוגרמה לצרכי ציבור חושבה עבור כ-75% מסך הקיבולת התכנונית ועבור יעד של כ-29 אלף איש.

להלן טבלה המציגה את עיקרי הנתונים של יחידות הדיור לכל מתחם:

שם	שטח ברוטו	יח"ד קיים (הערכה)	קיבולת נומינאלית של תכנית המתאר	הערכה ריאלית של סך יח"ד בשנת 2040	סה"כ אוכלוסייה (מעוגל) 2040
1 - גלעין	51	339	358	339	1,400
2 - מרכז ישן	211	579	1,219	765	3,200
3 - מרכז חדש	265	493	1,474	847	3,600
4 - מזרח	440	239	1,275	787	3,300
5 - דרום	419	0	0	494	2,100
6 - מערב	276	6	787	643	2,700
7 - מדרגה	299	150	907	538	2,300
8 - הר	192	30	416	270	1,100
9 - צפון	300	56	641	417	1,800
10 - צפון חדש	484	0	2,348	1,878	7,900
<b>סה"כ מתחמי מגורים</b>	<b>3,009</b>	<b>1,891</b>	<b>9,425</b>	<b>6,978</b>	<b>27,300</b>

בתכנית שני מתחמים נוספים, 11 ו-12 שמכילים שטחים פתוחים ללא מגורים.

להלן מפה המציגה את חלוקת היישוב למתחמי תכנית המתאר:





## 4. פרוגרמה למבני ציבור

### 4.1. רקע ומתודולוגיה

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

הביקוש לשטחי ציבור נבחן אל מול היצע השטחים המאפשרים, 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** – 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.

**ובהתאם לכך נקבע כושר הנשיאה של היישוב.** על פי הנחות אלו, חושבו צרכי הציבור לכל

מתחם, ובהתאם לספי הכניסה שמתאפשרים על פי מספר התושבים בכל מתחם.

(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.

### 4.2. הנחות הבסיס לפרוגרמה

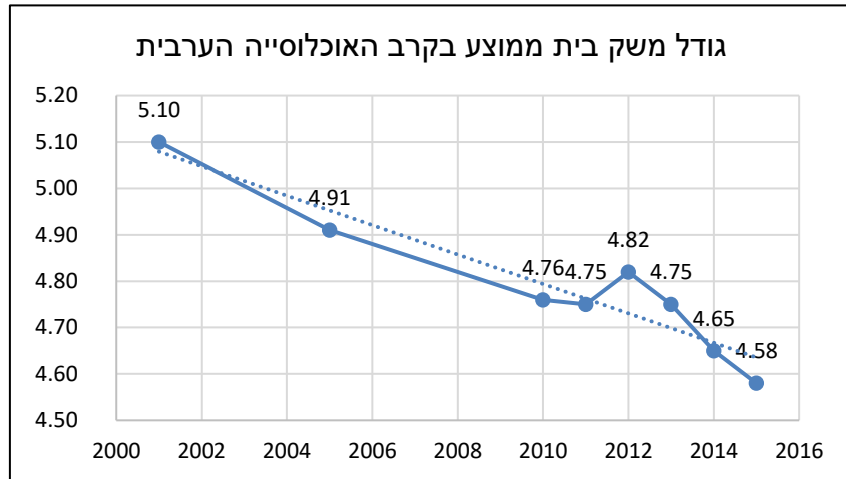
#### 4.2.1. גודל משק בית ושנתון

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

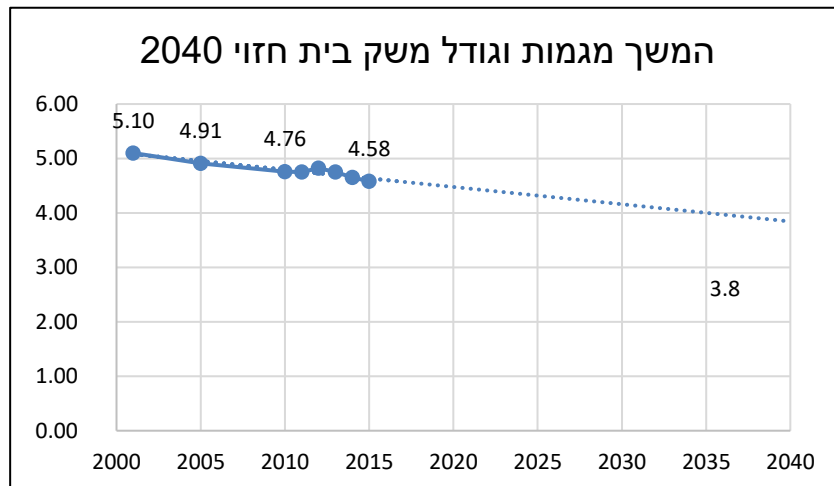
מתודולוגיה: גודל משק בית נקבע בהתאם להמלצות התדריך ובחינת מגמות עבר ביישוב ובאוכלוסייה הערבית. גודל השנתון מתואם עם גודל משק הבית, ולמעשה הוא נגזרת של גודל משק הבית.

הסבר: גודל משק הבית בקרב האוכלוסייה הערבית בישראל ירד מ-4.9 נפשות במוצע בשנת 2001 ל-4.5 נפשות במוצע 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 במוצע) 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, דיר אל אסד ומג'ד 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-4.4.

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

שנה	ממוצע נפשות למשק בית
2010	4.7
2011	4.6
2012	4.6
2013	4.8
2014	4.6
2015	4.4







גודל משק הבית החזוי תואם את גודל משק הבית המומלץ למתחמים לבנייה חדשה על פי התדריך להקצאת צרכי הציבור של מנהל התכנון. על פי נספח ג' – "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 בתדריך הינו 2.6%.

#### 4.2.2 מתחם חדש או מרקם בנוי

בהתאם להמלצות התדריך, 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 9,8,7 ו-10 חושבו כמתחמים חדשים וכל השאר לפי מרקם בנוי.

#### 4.3 קיבולת התושבים בתכנית לכל מתחם על פי הנחות ריאליות לפרוגרמה

מספר מתחם	שם מתחם	יח"ד במתחם (ריאלי)	ממוצע נפשות במשק בית	תושבים במתחם (מעוגל)	אחוז שנתון	גודל מחזור	מתחם / חדש / בנוי
1	גלעין	339	4.2	1,400	2.6%	37	בנוי
2	מרכז ישן	765	4.2	3,200	2.6%	84	בנוי
3	מרכז חדש	847	4.2	3,600	2.6%	92	בנוי
4	מזרח	787	4.2	3,300	2.6%	86	בנוי
5	דרום	494	4.2	2,100	2.6%	54	בנוי
6	מערב	643	4.2	2,700	2.6%	70	בנוי
7	מדרגה	538	4.2	2,300	2.6%	59	חדש
8	ההר	270	4.2	1,100	2.6%	29	חדש
9	צפון	417	4.2	1,800	2.6%	46	חדש
10	צפון חדש	1,878	4.2	7,900	2.6%	205	חדש
11	מתלול צורים						
12	שטח פתוח צפוני						
	סה"כ (מעוגל)	6,980	4.2	29,300	2.6%	762	-





#### 4.4. עקרונות לפריסת שירותי הציבור

על פי התדריך החדש להקצאת שטחי ציבור שפורסם על ידי מנהל התכנון בשנת 2016, 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 ב"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



- ב"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.

- בשל הפרשי הגובה ביישוב מומלץ לספק גם שרותי חט"ב ברמות הגובה השונות – מגרש ל-18 כיתות בגודל כ-9 דונם (6 כיתות בשכבה).

- ניצול כלל המגרש בגודל 24 דונם עליו יושב כיום התיכון המקיף לחינוך על יסודי. שילוב מועדון נוער ושרותי קהילה אחרים במגרש על מנת ליעל את השימוש בשטח גם מחוץ לשעות הלימודים.



- שילוב חטיבה צעירה במתחמי ב"ס יסודיים חדשים.

- שילוב אגף קהילתי (שלוחת מתנ"ס) או שרותי קהילה אחרים, במידת האפשר, במתחמי

- ב"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 עד 250 מ', ככל שניתן.

- 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 בשכונות חדשות.

- מתן אפשרות לפיתוח מוסדות חינוך לגיל הרך, ובהם גנים ומעונות יום, באזורי מגורים ובשטחים סחירים.





#### 4.5. 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 התדריך. מספר תלמידים בכיתה במוצע עומד על 20. ממוצע זה מורכב מ-10 ילדים בכיתת 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 63 כיתות מעון.

חישוב צרכי השטח בוצע לפי מפתח של 3-5 כיתות מעון בדונם.

##### • 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 81 כיתות גן.

חישוב הקצאת השטח בוצע לפי מפתח של אשכול גנים של 4 כיתות בשטח של 1.5 דונם וכיתות נפרדות ללא אשכול בשטח של 0.5 דונם לכיתה.

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)		
1.5	4	1	3	לב היישוב	1
3.5	9	2	7	מרכז ישן	2
4	10	2	7	מרכז חדש	3
3.5	9	2	7	מזרח	4
2.5	6	1	5	דרום	5
3	8	1.5	6	מדרגת ביניים	6
2.5	6	1	5	מערב	7
1.5	3	1	3	ההר	8
2	5	1	4	צפון	9
8	21	3.5	16	שטחים חדשים לפיתוח	10
<b>32</b>	<b>81</b>	<b>16</b>	<b>63</b>		סה"כ

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 התדריך:

- 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.

#### 4.6. 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 171 כיתות יסודי לכל היישוב. על מנת לאפשר הקצאה תקינה ככל הניתן, שש שנתית, מוצעות 174 כיתות בפריסה הבאה:

בתי ספר יסודיים					שם מתחם	מתחם
שטח נדרש ע"פ התקן (ד')	מספר כיתות מוצע	הערות	כיתות קיימות	כיתות דרושות (מעוגל)		
-	-			8	לב היישוב	1
7.2	24	שני בתי ספר של 21 כיתות כל אחד. מוצע צמצום ל-12 בכל מוסד	42	19	מרכז ישן	2
-				21	מרכז חדש	3
-				19	מזרח	4
10.8	36 (18 קיים + 18)	בית ספר אחד קיים ואחד חדש	18	12	דרום	5
9.0	30 (18+12)	שני מוסדות חדשים		16	מדרגת ביניים	6
4.8	12	חדש		13	מערב	7
7.2	18	חדש		7	ההר	8
7.2	18	חדש		10	צפון	9
14.4	36	חדש		46	שטחים חדשים לפיתוח	10
<b>59.2</b>	<b>174</b>		<b>60</b>	<b>171</b>	סה"כ	

- בתי ספר יסודיים המספקים מענה למתחם אחר, או מספר מתחמים אחרים צמודים, יהיו ממוקמים ככל שניתן, ובהתאם למגבלות השטח והטופוגרפיה ביישוב, במרחק הליכה המומלץ בתדריך להקצאת שטחי ציבור: "מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-700 מטר ממגרשי המגורים, בהתאם לצפיפות הבינוי באזור" (עמ' 50).
- 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.





#### 4.7. 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 171 כיתות על יסודי לכל היישוב. בשלב זה מוצעות 168 כיתות בפריסה הבאה (חלק מהילדים ילמדו במערכות חינוך אזוריות ולכן ניתן מענה כמעט מלא. לחילופין, ניתן לייעל את שימושי הקרקע בבתי הספר העל יסודיים ובכל להגדיל את קיבולת הכיתות):

בתי"ס על יסודיים					שם מתחם	מתחם
שטח נדרש ע"פ התקן (ד')	מספר כיתות מוצע	הערות	כיתות קיימות	כיתות דרושות (מעוגל)		
-				8	לב היישוב	1
-				19	מרכז ישן	2
7.2	18		18	21	מרכז חדש	3
-				19	מזרח	4
16.8	42		42	12	דרום	5
-				16	מדרגת ביניים	6
9.0	18			13	מערב	7
-				7	ההר	8
15.0	30			10	צפון	9
30	60			46	שטחים חדשים לפיתוח	10
<b>78</b>	<b>168</b>		<b>60</b>	<b>171</b>	<b>סה"כ</b>	





#### 4.8. 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 לתפקידם במערכת העירונית. כך למשל, מוצע כי צרכים לשימוש כלל התושבים, כמו למשל מתנ"ס, ימוקמו בסמוך למוקדי אוכלוסייה.

להלן פירוט השימושים הנדרשים לקיבולת האוכלוסייה ביישוב:

שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / כמות נדרשת	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
חנ"מ - מעונות	שלושה שנתונים עבור מעונות יום ועבור גני ילדים	6	1.5 דונם למתחם של 3-4 כיתות	3	עדיפות לאשכולות בסמוך למוקדי אוכלוסייה*
חנ"מ גנים	2% מקבוצת הגיל בין 6-8 תלמידים בכיתה	6	1.5 דונם למתחם של 3-4 כיתות	3	עדיפות לאשכולות בסמוך למוקדי אוכלוסייה*
חנ"מ כיתות יסודי	שישה שנתונים 2% מכלל האוכלוסייה 10 תלמידים בכיתה	10	0.3 דונם לכיתה	3	עדיפות לסמיכות למוסד חינוך לשימוש יעיל במתקנים נלווים. יש מענה במתחם 4.
חנ"מ כיתות על יסודי	תשעה שנתונים 2% מכלל האוכלוסייה 10 תלמידים בכיתה	14	0.3 דונם לכיתה	4.2	עדיפות לסמיכות למוסד חינוך לשימוש יעיל במתקנים נלווים
תחנות בריאות למשפחה	עבור בני 0-6, מהם 100% בני 0-1 ו-20% מבני 1-6 אחות אחת לכל 100 ילדים	5	תחנות בינוניות	שטח סחיר	עדיפות למיקום בסמיכות למוקדי אוכלוסייה בשילוב עם מעון יום.
מרפאות שכונתיות	0.1 מ"ר בנוי לנפש מכלל האוכלוסייה	5	2 מרפאות גדולות 3 מרפאות בינוניות	שטח סחיר	בסמיכות למוקדי אוכלוסייה





שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / כמות נדרשת	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
מחלקה לשירותי רווחה	אוכלוסייה רלוונטית. מטה ראשי ושלוחה לכל 30 אלף עד 50 אלף תושבים.		על פי התדריך מוצע למקם כחלק מבניין הרשות.		
מרכז יום לקשיש	15% מבין גילאי +70 המהווים כ-5% מסך אוכלוסיית היעד	1	מועדון יום לכל 200-250 משתמשים	מוצע שלא להקצות שטח ייעודי	מוצע לשלב עם שימושים נוספים.
מרכז קהילתי בינוני	שיעור השתתפות של כ-40% מכלל האוכלוסייה. מוצע דגם של מרכז קהילתי ומספר שלוחות קהילתיות	2 מתנ"סים בינוניים ואגפים	מתנ"ס בינוני בשטח של כ-2 דונם ושילוב אגפים בבתי ספר	4	מוצע למקם במרכז היישוב ככל שיש שטח פנוי או באזור עם נגישות מרבית לתושבים. מתנ"ס אחד בקרית החינוך ואחד השכונות המערביות.
מועדון נוער	כ-40% השתתפות של בני 11-18 בתנועות נוער	4	שני מועדונים בינוניים	בשילוב במגרש ציבורי: ביה"ס, מתנ"ס וכיו"ב	בסמיכות למוקדי אוכלוסייה ושטחים פתוחים.
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			23.45	מגרשים בגודל מינימאלי של 0.5 ד' בתפזורת ביישוב
	<b>סה"כ מוסדות ציבור כלל עירוניים</b>			<b>41.7</b>	

\* 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.



#### 4.9. 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 ליישובים:

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







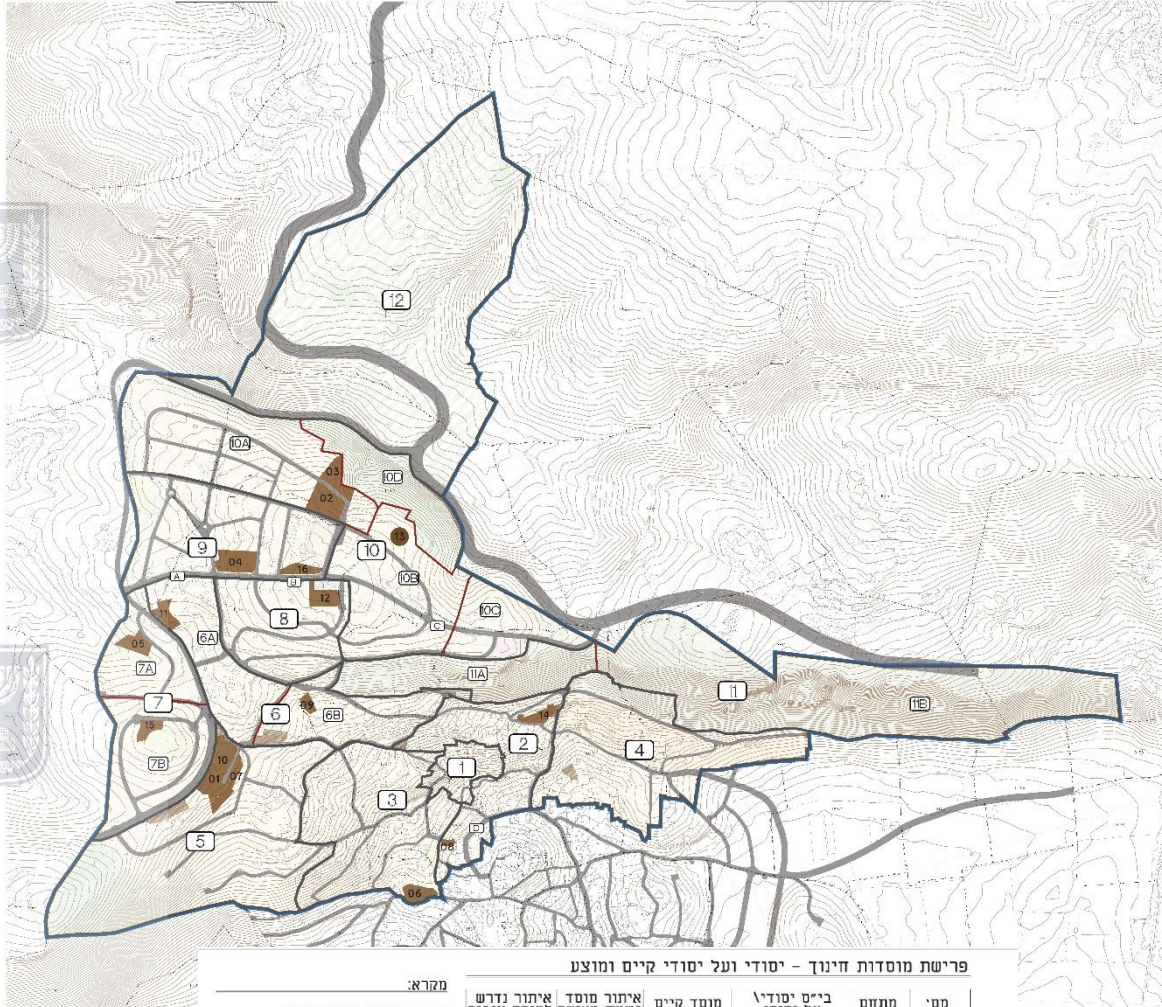
שימוש כלל עירוני	הנחות מרכזיות לפרוגרמה	כיתות / כמות	מפתח / הסבר	שטח נדרש (ד')	היבטי מיקום ופריסה
מגרשי טניס	מקבץ קטן לאוכלוסייה של כ-30 אלף עד 50 אלף תושבים	2 מקבצים של 4 מגרשים	מקבץ קטן לאוכלוסייה של 30 עד 50 אלף תושבים	2.8 דונם למקבץ	ניתן לשל בחלק מבתי ספר על יסודיים או במרכז קהילתי
מרכז יום למוגבלים	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 פוטנציאליים	1 דונם	הקצאת שטח בנוי בקומת קרקע של מגרש ציבורי או סחיר או הקצאה של 1 דונם
כ-44 דונם בשלושת היישובים (בהינתן 6 דונם לכל מגרש כדורגל והקצאת שטח בנוי עבור בריכות השחייה)				סה"כ	





## 4.10 סכמות של מבנים ומוסדות ציבור קיימים ומוצעים ביישוב

(1) להלן סכמה של פריסת שירותי בתי הספר היסודיים, על יסודי וחינוך מיוחד



פריסת מוסדות חינוך - יסודי ועל יסודי קיים ומוצע

מס' מרחם	בי"ס יסודי על יסודי	מוסד קיים	איתור מוסד בשטח מאושר למוסד ציבורי	איתור נדרש למוסד ציבורי
14	בי"ס יסודי	21 כיתות		
08	בי"ס יסודי	21 כיתות		
06	בי"ס על יסודי	18 כיתות		
10	בי"ס יסודי	18 כיתות		
07	בי"ס יסודי	18 כיתות		
01	בי"ס על יסודי	42 כיתות		
11	בי"ס יסודי	18 כיתות		
09	בי"ס יסודי	12 כיתות		
05	בי"ס על יסודי	18 כיתות		
15	בי"ס יסודי	12 כיתות		
12	בי"ס יסודי	18 כיתות		
16	בי"ס יסודי	18 כיתות		
04	בי"ס על יסודי	30 כיתות		
02	בי"ס על יסודי	30 כיתות		
03	בי"ס יסודי	18 כיתות		
13	בי"ס על יסודי	15 כיתות		

· בי"ס יצומצם ל-18 כיתות  
 .. יוקצה בתא שטח 347  
 ... יוקצה בתא שטח 301





#### 4.11 ריכוז צרכי ציבור – ביקוש מול היצע

סה"כ דרושים ביישוב כ-228 דונם לשטחי ציבור מסוגים שונים. בתכנית המתאר הקצאה של 203 דונם לצרכי ציבור, מענה של כ-90% מסך הביקוש הנדרש בהקצאה ייעודית. מחסור של 25 דונם שיקבל מענה באמצעות עירוב שימושים (ובהם בעיקר מוסדות חינוך קטנים ומוסדות כלל עירוניים) והתייעלות בהקצאת קרקע.

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 נדרש יסודי שטח	ביה"ס על נדרש יסודי שטח	סה"כ שטח נדרש לצרכי חינוך	סה"כ שטח נדרש בראייה על מתחמית	שטח מאושר במתחם	שטח מוצע בתכנית המתאר	פערים אל מול המוצע
1	לב היישוב	1,400	1	1.5	-	-	2.5	41.7	2	2	-0.5
2	מרכז ישן	3,200	2	3.5	7.2	13	13		13	13	0
3	מרכז חדש	3,600	2	4	-	13	13		11	11	-2
4	מזרח	3,300	2	3.5	-	5.5	10		10	10	4.5
5	דרום	2,100	1	2.5	10.8	31	38		38	38	7
6	מדרגת ביניים	2,700	1.5	3	9.0	13.5	16		16	16	2.5
7	מערב	2,300	1	2.5	4.8	17	19		19	19	2
8	ההר	1,100	1	1.5	7.2	10	14		14	14	4
9	צפון	1,800	1	2	7.2	25	20		20	20	-5
10	שטחים חדשים לפיתוח	7,900	3.5	8	14.4	56	60		-	-	4
	סה"כ	27,300	16	32	60.6	186.6	203	143	143	16.4	
								סה"כ נדרש 228			פער לעומת כלל השטח הנדרש - דונם 25





## 4.12 פרוגרמה לבתי עלמין

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

- הפרוגרמה חושבה עבור יעד אוכלוסייה של 29,300 תושבים.
  - המתודולוגיה לבחינת צרכי קבורה נשענת על המלצות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין, תמ"א 19/7.
  - הפרוגרמה חושבה ליעד האוכלוסייה החזוי לטווח זמן של כ-30 שנה.
  - 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. ניתן להפחית באישור ועדה מחוזית את הצפיפות לקבורה עד 500 קברים לדונם.
  - יחס ברוטו-נטו של 1.5
  - על בסיס נתוני למ"ס הונח שיעור תמותה שנתי של כ-0.5% מהתושבים באותה שנה.
  - סך תחזית הנה כ-4,500 נקברים עבור הקיבולת הריאלית של תכנית המתאר.
  - עבור תחזית הנקברים לקיבולת הנומינלית נדרש שטח של כ-11 דונם ברוטו עבור צפיפות לפי תמ"א. בהינתן הפחתה של 500 קברים לדונם נדרש שטח של כ-13 דונם ברוטו.
- חישוב השטח הנדרש לצרכי הקבורה ליעד האוכלוסייה:

סך שטח נדרש לקבורה	נקברים	
11	4,500	צפיפות לפי תמ"א
13	4,500	הפחתת צפיפות באישור ועדה מחוזית

- מצב קיים ע"פ חומרים שהועברו מהמועצה:
  - ישן (כ-2 דונם בתפוסה של 90%).
  - חדש (12 דונם בתפוסה 1%).
- היצע השטחים לקבורה המאושר ביישוב עונה על צרכי הקבורה לאוכלוסיית היעד בצפיפות של תמ"א 19/7 לבתי עלמין.





## 5. פרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר

### 5.1. 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 מרחבית 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, מג'ד 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.

### 5.2. 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 מרחבית.
- (5) פריסת שטחי התעסוקה, תעשייה ומסחר ברחבי היישובים ובאזורי תעסוקה בהתאם ליתרונות היחסיים של כל אחד מהיישובים.

### 5.3. 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.

כדי 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.

### 5.3.1 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 ומג'ד 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 מבחוצ

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 מבחוצ.

#### 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 צ'מנסקי 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.

### 5.3.2 תוצאות המודל - 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, כ-37 אלף מ"ר הינו כוח הקנייה של אוכלוסייה מדייר אל-אסד.

ביקוש לשטחי מסחר			
מג'ד אל כרום	בענה	דיר 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 מבחוצ
34,400	19,100	37,400	שטח כולל למסחר
כ-91,000 מ"ר בנוי			סה"כ





## 5.4. תחזית מועסקים ליעד האוכלוסייה של שלושת היישובים

### 5.4.1 הנחות הפרוגרמה

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

1 – ירידה בשיעורי הפרייון 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 סח'נין 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	סחנין	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 למוצע 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 החזוי.





להלן טבלה ובה התייחסות להנחות ליעד האוכלוסייה ולשינוי המגמות:

אינדיקטור	מצב קיים	שנת יעד	מגמה	הסבר
סה"כ תושבים במרחב	34,400	67,000	↑	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



#### 5.4.2 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-10 אלף מועסקים תושבי מג'ד אל כרום, 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.







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





### 5.4.3. בחינת צרכי השטח של המועסקים ליעד האוכלוסייה על פי חלוקה לענפי כלכלה

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:

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

### 5.4.4. פילוח לתעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה מרחבית

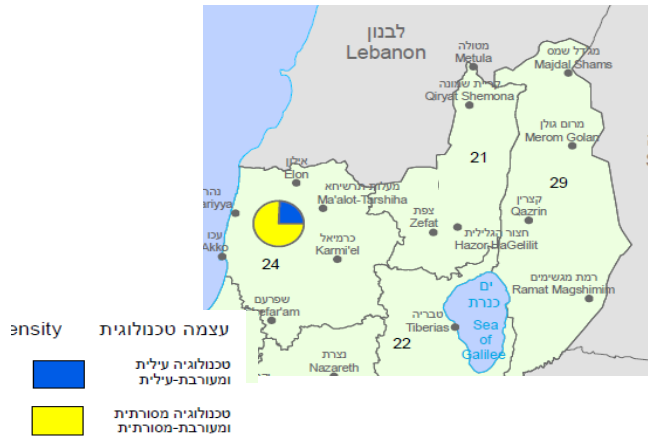
בוצעה הבחנה בין תעסוקה תומכת יישוב ותעסוקה מרחבית, בהתאם למאפיינים של ענפי התעסוקה, למאפיינים של מרחב בקעת בית הכרם ולמאפייני המועסקים ביישוב.

תעסוקה מרחבית 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 מרחבית:



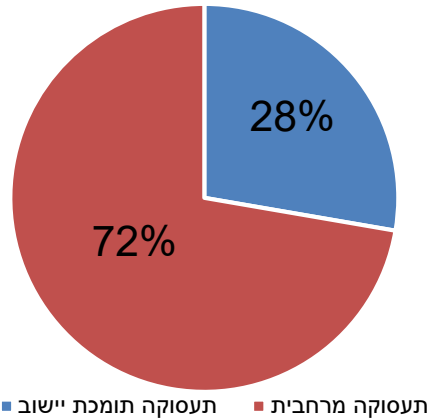
מקור	תעסוקה תומכת יישובים	
ע"פ מודל ריטייל	90,900	מסחר
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	13,000	בנקאות, ביטוח ופיננסים
מחצית מהשטח הנדרש לענף זה	28,000	משרדים עסקיים תומכי יישוב
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	105,000	שירותים תומכי יישוב
בהתאם להיקף המועסקים בענף זה	25,000	שירותי אירוח ואוכל
הפחתת צרכי מסחר ע"פ מודל ריטייל מהנדרש מהיקף המועסקים בענף זה	14,100	תיקוני כלי רכב
	276,000	סה"כ
מקור	תעסוקה מרחבית	
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





### התפלגות שטח בנוי לפי ענפי כלכלה



#### 5.4.5. 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 יביא להגדלת אחוזי מימוש השטחים ביעודים אלו, ימשוך כוח קנייה מתנועה חולפת, תושבים מהיישובים סמוכים ותיירים.



#### 5.4.6. 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, להוזיל 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.





### 5.4.7. 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 והיצע בנוי:** ככל שההיצע 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.
- רוחב רחובות מתאים:** יישובי בקעת בית הכרם מתאפיינים ברחובות צרים, בחלקם ללא מדרכות וחניות, המקשים על פיתוח בתי עסק ומסחר. לכן, כתנאי בסיסי נדרש תנאים פיזיים מתאימים לפריסת מסחר ושירותים ברחובות.
- פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתנועה חולפת:** נגזר מסעיף 1. ככל שהנגישות לכביש 85 גבוהה יותר אזי פוטנציאל למשיכת כוח קנייה מתנועה חולפת גבוה יותר.
- 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.



### 5.4.8. בחינה של היתרונות והחסרונות של היישובים במרחב

על בסיס קריטריונים אלו נערכה בחינה של היתרונות והחסרונות של היישובים במרחב.

להלן השוואה בין שלושת היישובים:



דיר אל אסד	מג'ד 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 ומג'ד 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. במג'ד אל כרום צירי מסחר ותעסוקה בהיקף נרחב.

דייר אל אסד נהנית ממיקום גבוה, מעל כ-200 מטר בממוצע מכביש 85, ומאיכות נוף, טבע ונצפות. מנגד, הטופוגרפיה רוחב הרחובות בדייר אל אסד מקשים על פיתוח המסחר והתעסוקה ביישוב.

**פיתוח מסחר ותעסוקה אינטנסיבי בדייר אל-אסד יתקשה להתמודד במסגרת התחרות במרחב. לכן, מוצע כי מסך הביקוש לשטחי תעסוקה תומכת יישוב במרחב שלושת היישובים, 20% יוקצה לדייר אל-אסד הן עבור תעסוקה והן עבור מסחר.**

- הערכת השטח המבוקש נאמדת בכ-20% מהביקוש למסחר יוקצה בשטח היישוב – כ-19 אלף מ"ר.



- הערכת השטח המבוקש נאמדת בכ-20% מהביקוש לשטחי תעסוקה יוקצה בשטח היישוב – כ-37 אלף מ"ר.

מנקודת ראות כלכלית, מוצע למקם את אזורי התעסוקה המרחביים במקומות עם נגישות מרבית ויתרונות מרחביים נוספים ובהם סמיכות לצירי תחבורה ראשיים כמו כביש 85 וציר הרכבת. זאת תוך התייחסות ליתרונות לגודל על מנת להביא לידי מינוף של היתרונות הכלכליים של המרחב, ובכך לפיתוח כלכלי מיטבי שלו.

אזור התעשייה המקודם בצמידות לאזור התעשייה בר לב, יחד עם יתר השטח בבר לב מתפקד כמרחב תעסוקה אזורי ונותן מענה לחלק מהביקוש ברמה הכלל אזורית.



כיום היצע המאושר פרוס על פני היישוב. על אף שיש היצע משמעותי, בכדי לעודד מסחר ותעסוקה באורכי הרחובות הראשיים, תכנית המתאר מציעה תוספת של חזיתות מסחריות ופוטנציאל לעסקים באזורים אלו.

תכנית המתאר מאפשרת כ-77 אלף מ"ר למסחר ולתעסוקה.

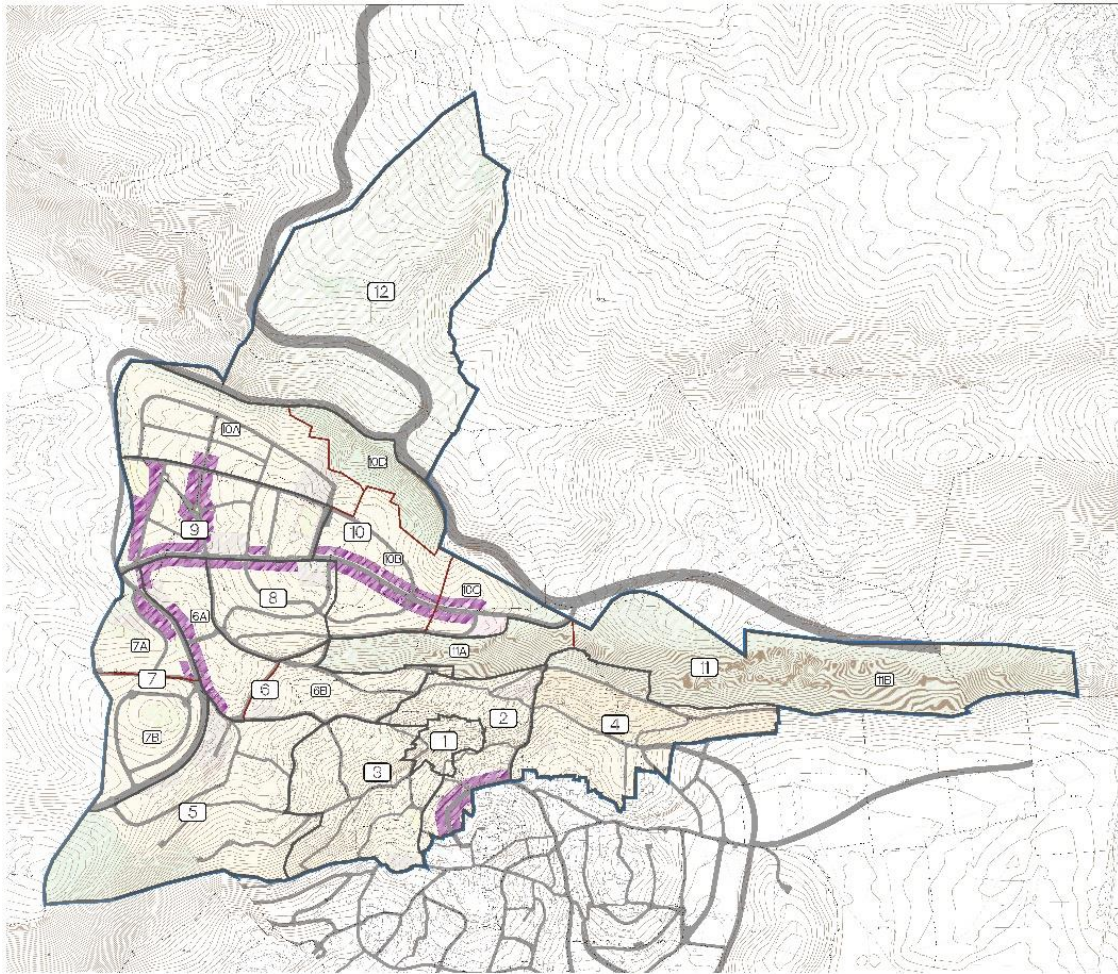
להלן היצע שטח לתעסוקה ומסחר בתכנית המתאר של היישוב:

מתחם	מאושר	תוספת	סה"כ מוצע בתכנית המתאר
1 – לב היישוב			עד 12% מזכויות הבניה במתחם. יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת המסד של המגורים
2 – מרכז ישן	4,980	4,358	9,338
3 – מרכז חדש	5,000		5,000
4 - מזרח	2,052		2,052
5 - דרום	5,544		5,544
6 – מדרגת בניים	840	12,473	13,313
7 - מערב	5,225	2,027	7,252
8 - ההר	700	2,678	3,378
9 - צפון	14,868	5,841	20,709
10 - צפון חדש		10,605	10,605
סה"כ	<b>39,209</b>	<b>37,982</b>	<b>77,191</b>





להלן פריסת שטחי המסחר לפי רחובות מרכזיים ביישוב:



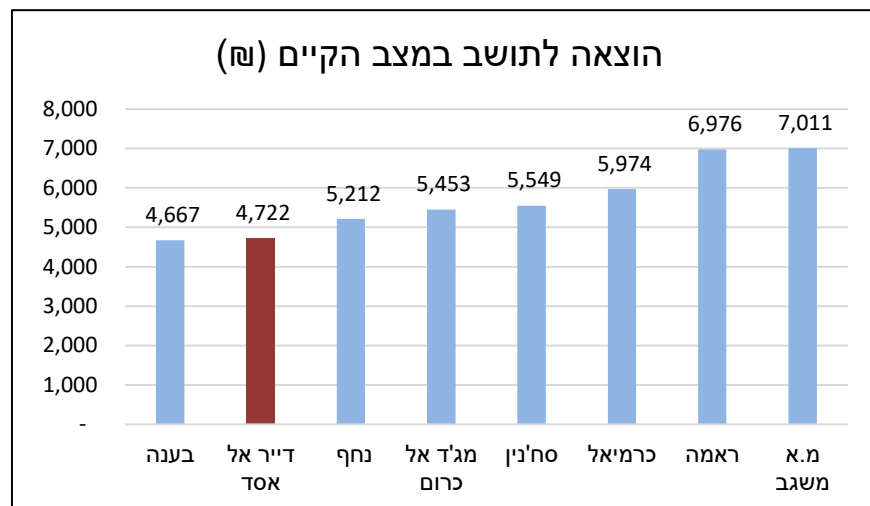


## 6. כלכלת הרשות המקומית

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 במגד אל-כרום היא כ-4,700 ₪, הוצאה נמוכה ביחס לשאר הרשויות באזור.



שמירה על רמת השירות הנוכחית לתושב, ביעד אוכלוסייה של כ-29 אלף תושבים, מצריכה הגדלה של ההכנסה השנתית בתקציב הרגיל מ-50 מיליון ₪ לכ-137 מיליון ₪. שיפור רמת השירות לתושב ב-30% מצריכה גידול של ההכנסה השנתית לכ-178 מיליון ₪.

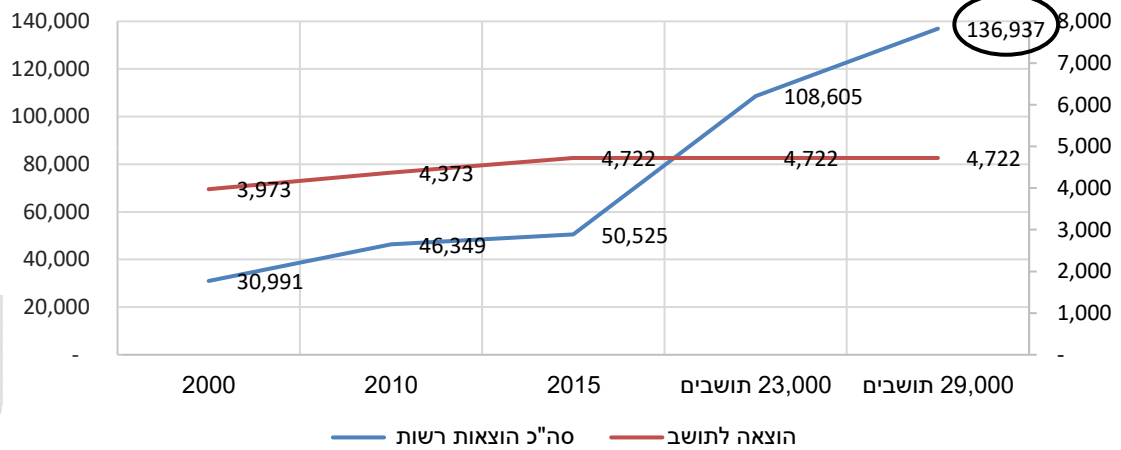
כיוון שתכנית המתאר אינה מציעה שטחי תעסוקה נרחבים אשר יהוו בסיס לגבייה בהיקפים אלו, יש לייצר מערכת של חלוקת הכנסות בין אזורי התעסוקה במרחב בכדי לייצר את ההכנסות הנדרשות לרשות המקומית.



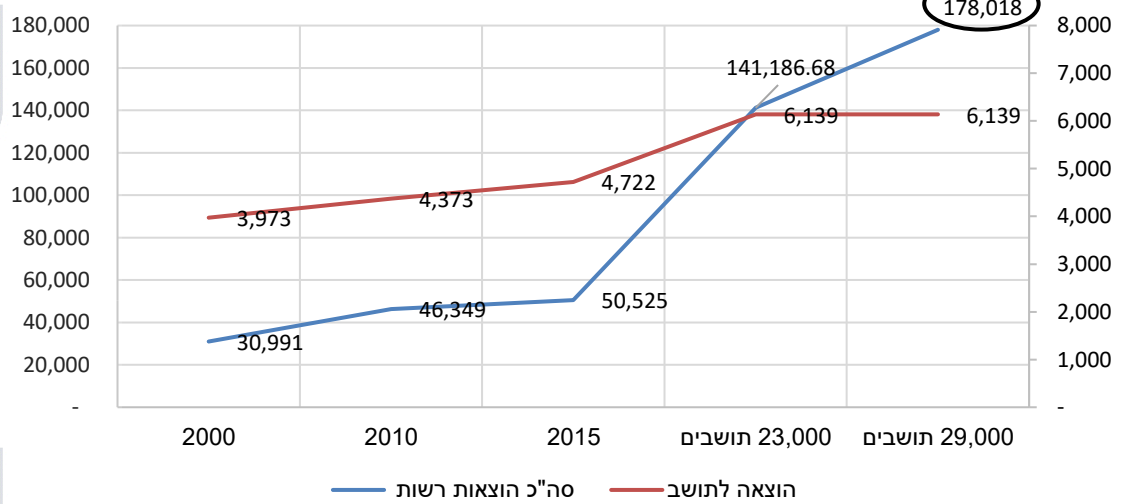




### סה"כ הוצאות בתקציב רגיל - רמת שירות לתושב בדומה למצב הקיים



### סה"כ הוצאות בתקציב הרגיל - שיפור רמת השירות לתושב ב-30%





## 7. סיכום

תכנית המתאר של היישוב מכוונת לקיבולת ריאלית של כ-7,000 יח"ד ופוטנציאל גידול ליישוב לכ-29 אלף תושבים. הפרוגרמה לצרכי ציבור מאפשרת מענה של כ-75% מסך הקיבולת הנומינלית של התכנית, בהתאם להנחות עבודה שנקבעו בתיאום ובהנחיית המחוז. התכנית מציעה את רוב המענה לצרכי הציבור ליעד האוכלוסייה וניתן להגיע למענה מלא לצרכי האוכלוסייה באמצעות ציפוף, עירוב שימושים, וכן התייעלות בהקצאת קרקע למוסדות חינוך.

במסגרת תכנית זו מוצעות שכונות חדשות בדגש על החלק הצפוני של היישוב. שכונות אלו יספקו בין היתר מענה לצרכי היישוב החסרים במתחמים הבנויים ובהם מוסדות חינוך על יסודיים 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 לקיבולת הריאלית שהוגדרה בתכנית.

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 שמה דגש על שמירת השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב ומציעה שמעבר לתעסוקה תומכת היישוב אשר מוצע כי תתפתח בלב היישוב ובשכונות החדשות הצפוניות בעיקר לאורך הרחובות, התעסוקה המרחבית תמוקם ביישובים השכנים ובאזורי התעסוקה הגדולים כמו בר לב וכרמיאל.

כדי לספק לתושבים הקיימים והעתידיים בדיר אל-אסד רמת שירות טובה ישנו הכרח לייצר מערכת של חלוקת הכנסות בין אזורי התעסוקה במרחב.

