



## מחוז חיפה

תכנית מס' 306-0465591

קרית טבעון - תכנית מתאר כוללנית



נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי מנחה

יזם התכנית:

מגיש התכנית:



עורך הנספח: ד"ר רינה דגני, גיאוקרטוגרפיה מכון למחקר מרחבי בע"מ

אסטרטגיה \* מחקרי שיווק ודעת קהל \* בדיקות היתכנות ופוטנציאל שוק \* מערכות מידע ופתרונות עתירי-מידע  
רחוב מנחם בגין 154 (בית קרדון), תל-אביב, טל. 7682222 פקס. 7682223 research@geocartography.com



תאריך עריכה: 09/09/2019

חתימת הגורם המאשר

חתימת עורך הנספח



תאריך חתימה:

## תוכן עניינים



### עמוד

### שם הפרק

4	מבוא
6	פרק 1 - אוכלוסייה
6	1.1 גידול אוכלוסייה
8	1.2 רמה חברתית כלכלית
9	פרק 2 - מגורים
11	פרק 3 – פרוגרמה למבני ציבור
11	3.1 רקע
13	3.2 הנחות בבסיס הפרוגרמה
15	3.3 פרוגרמה והמלצות
15	3.3.1 מבני ציבור נדרשים ברמת שכונתית ויישובית – חינוך, רווחה, בריאות, דת ומתקני חירום
23	3.3.2 מבני ציבור נדרשים ברמת יישובית – מוסדות ומתקני תרבות וספורט
25	3.4 מערכת חינוך על יישובית
28	פרק 4 – פרוגרמה לתעסוקה, מסחר וכלכלת הישוב
28	4.1 רקע
29	4.2 מועסקים, תעסוקה ומסחר
29	4.2.1 מצב קיים
29	4.2.1.1 היקף מועסקים והתפלגות משלחי יד וענפי כלכלה
32	4.2.1.2 היקף תעסוקה ומסחר בישוב
34	4.2.1.3 היצע שטחי תעסוקה מסחר במרחב
35	4.2.2 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לכוח העבודה והיוממות
36	4.2.3 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לחזון הישוב ופוטנציאל עתודות הקרקע
37	4.3 כלכלת הישוב
37	4.3.1 מצב קיים – יחס בין מקורות ההכנסה של הרשות
39	4.3.2 שינוי היחס בין מקורות ההכנסה של הרשות
40	4.3.3 הערכה לתקציב עתידי של הרשות
42	4.3.4 המלצות לתוספת שטחי תעסוקה בראי חזון הישוב, כוח העבודה, התפלגות ענפי הכלכלה ופוטנציאל עתודות הקרקע
43	4.3.5 מקורות הכנסה פוטנציאליים לקרית טבעון

### רשימת לוחות, תרשימים ומפות

6	תרשים 1 – מקורות גידול אוכלוסייה וגמר בניה לפי שנים, 2005-2013
7	תרשים 2 - מאזן הגירה לפי יעדים, קרית טבעון, 2009-2013
12	תרשים 3 – שיעור בני 65+ בישוב אל מול מספר לידות, 2002-2013





29 תרשים 4 - רמת ההשכלה בקרית טבעון ויישובים סמוכים ודומים של בני 15 ומעלה, 2008

30 תרשים 5 – התפלגות מועסקים לפי משלח יד, קרית טבעון וממוצע ארצי, 1983-2008

30 תרשים 6 – התפלגות מועסקים לפי ענף כלכלי, קרית טבעון וממוצע ארצי, 1983-2008

32 תרשים 7 - התחלות בנייה למסחר, שירותים עסקיים ותעשייה, 2000-2014

33 תרשים 8 – שטח מ"ר תעסוקה לתושב בקרית טבעון ישובי הסביבה, 2013

38 תרשים 9 - התפלגות הכנסות מארנונה בקרית טבעון ויישובים סמוכים על בסיס גבייה, 2013



39 תרשים 10 – הכנסות מארנונה בשינוי יחס מקורות הכנסה, ל-26,500 תושבים, מיליוני ₪ בתעריפי 2013

9 לוח 1 – רווחת דיור למ"ר בקרית טבעון וערים סמוכות ודומות, 2013

11 לוח 2 – מבני ציבור בתכניות עיקריות מאושרות

15 לוח 3 – מספר כיתות מעון נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה בשכונה

16 לוח 4 – מספר כיתות גן נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה בשכונה



20 לוח 5 – בתי ספר יסודיים בקרית טבעון – פוטנציאל כיתות

26 לוח 6 – סיכום דרישות שטחי ציבור ביחס למצב הקיים

28 לוח 7 – יחס הכנסות / הוצאות לתושב בקרית טבעון, רשויות סמוכות ודומות, 2013

31 לוח 8 - התפלגות ענפי תעסוקה – מחוז חיפה, נפת חיפה, ארצי, 2013

33 לוח 9 – מסחר ומשרדים בתכניות עיקריות מאושרות

37 לוח 10 - חיוב ארנונה בשטחים ובש"ח, 2013

39 לוח 11 – אומדן חיוב ארנונה ושטח נדרש, לפי תעריפי ארנונה של קרית טבעון 2013



41 לוח 12 – תקציב הרשות לשנת 2013 ושנת 2040, אלפי ₪

43 לוח 13 – אפשרויות להרחבת הבסיס הכלכלי של קרית טבעון

8 מפה 1- רמה חברתית כלכלית בקרית טבעון

10 מפה 2 - שטח נכס מגורים ממוצע (כולל צמודי קרקע) בקרית טבעון

15 מפה 3 - דוגמא לשטחי ציבור בראשי גבעות בקרית טבעון

18 מפה 4 - פריסת בתי הספר בקרית טבעון, 2018

19 מפה 5 - מרחקי הליכה מבתי הספר בקרית טבעון

24 מפה 6 - פריסת מתקני תרבות וספורט בקרי טבעון, 2018



27 מפה מס' 7 – איתור שטחי ציבור על רקע החלופה המוצעת

**מבוא**

אוכלוסיית קרית טבעון מנתה בשנת 2013 כ- 17,500 תושבים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפי נתוני המועצה המקומית ותאגיד המים מונה היום האוכלוסייה כ-20,400 תושבים. בשנת היעד של תכנית המתאר הכוללנית, תמנה אוכלוסיית הישוב כ- 26,500 תושבים.

הנספח החברתי כלכלי של תכנית המתאר הכוללנית לקרית טבעון מתבסס על שלבי העבודה להכנת התכנית, אשר בחנו סוגיות כלכליות מרכזיות בנוגע למגורים, תעסוקה, מסחר וכלכלת המועצה בקרית טבעון, ואת מבני הציבור בישוב ביחס לקיבולת ולתפוסה שלהם, כרקע להבנת התהליכים המתרחשים היום ובמגמה להצביע על כיווני התפתחות עתידית רצויים.

במסגרת העבודה התייחסנו לנושאים הבאים, אשר יוצגו בנספח בתמצית, כרקע לנושא העיקרי והוא הפרוגרמות, הנותנות מענה למטרות התכנית וחזון הישוב:

א. **אוכלוסייה** – ניתוח מגמות בהתפתחות אוכלוסיית המועצה, מאפיינים דמוגרפיים, השכלה, רמה חברתית כלכלית, רמת מינוע ומאפייני תעסוקה.

ב. **שוק המגורים** - תמונת מצב עדכנית ומקיפה של המצאי קיים והמתוכנן בראי תמונת העתיד של הישוב. מה כולל שוק המגורים בישוב ביחס לישובים במרחב הרלבנטי וישובים נוספים מהם מגיעים התושבים החדשים של קרית טבעון. הביקוש ליישוב, מחירי הנדל"ן, היקף התחלות הבנייה וקצב המכירה של דירות חדשות בישוב.

אחת הסוגיות החשובות בגידול האוכלוסייה בקרית טבעון הוא פיצול דירות, המוביל לגודל אוכלוסייה, הגדול בפועל מהנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. קבלת החלטה לגבי פיצול הדירות מאפשרת לרשות המקומית לתת מענה לצורכי ציבור ותשתיות נוספות לתושבים החדשים, בהתאם לפריסתם בישוב.

ג. **המסחר ביישוב** - היקף המסחר הקיים, קהל היעד (מקומי, אזורי או ארצי) ועולם התחרות בתחום המסחר. בחינה זו משמשת כבסיס להערכת יכולות הפיתוח של המסחר בישוב במסגרת תכניות הפיתוח העתידיות של הישוב ויכולתן ליצור מקורות תעסוקה לתושבי הישוב ומקורות הכנסה נוספים לרשות.

חלק ניכר מכוח הקנייה של תושבי קרית טבעון יוצא מחוץ למרכזים המסחריים בישוב. הרצון והצעדים להגדלת היקפי המסחר, לטובת כלכלת הישוב והגדלת המענה המסחרי בישוב, למשל באזור שכונות אלרואי וקרית חרושת, שומר על 'רוח המקום', תוספת שטחי מסחר תהיה בהיקפים מצומצמים יחסית ובהתאם לאופי המרכזים המסחריים הקיימים היום בישוב. חלק מתוספת המסחר יהיה מסביב למרכזים המסחריים הקיימים כחזית מסחרית.





ד. **תעסוקה** – היקף שטחי תעשייה, מלאכה ותעסוקה ביישוב ובמרחב התעסוקה האזורי. במסגרת זו נבחנו ענפי התעסוקה של התושבים, מצאי שטחי התעסוקה המתוכנן ביישוב ובמרחב התעסוקתי של תושביו ותופעת היוממות. ניתוח זה מהווה תשתית לבחינת פוטנציאל הפיתוח של שטחי התעסוקה ביישוב, באמצעות תכניות פיתוח עתידיות, ובתוך כך מתן מענה לצורכי התעסוקה של התושבים ויצירת מקורות הכנסה נוספים ליישוב.



היוממות בקרית טבעון גבוהה. מרבית ההון האנושי של היישוב מוצא את פרנסתו מחוץ ליישוב. לצד לא מעט עסקים המתמקמים בבתי פרטיים. גידול באוכלוסייה מוביל גם לגידול בכוח העבודה ומספר המועסקים הפוטנציאלי. במרחב הרלבנטי קיימים ומתוכננים אזורי תעסוקה נרחבים בהם משולבים המועסקים תושבי המועצה. האפיון המיוחד של כוח העבודה של תושבי קרית טבעון מגדיל להערכתנו את האפשרות לפיתוח אזור תעסוקה ביישוב עצמו על בסיס עסקים מתוך היישוב ומחוץ לו.

ה. **כלכלת היישוב** - ניתוח המצב הפיסקלי של היישוב כולל בחינה של מגוון מקורות ההכנסה וההוצאות של היישוב. במסגרת זו נותחו היחס בין הוצאות להכנסות, העצמאות הכלכלית של היישוב, אחוזי גביית ארנונה מענקי ממשלה, וכו'. ניתוח זה מהווה תשתית לבחינת האיתנות הפיננסית של היישוב וליכולתו להמשיך לספק ואף לשדרג את השירותים הניתנים לתושביו.



גידול באוכלוסיית המועצה יגדיל את הוצאות הרשות המקומית לשירותים שהיא מעניקה לתושבים, לכן נדרשת עלייה גם בהכנסות הרשות. לפיכך, לצד בחינה של צורכי תעסוקה ומסחר של תושבי היישוב, הגדל, נבחנו גם יכולת הרשות לכלכל את התושבים ולהמשיך להעניק להם רמת שירותים, הכוללת שירותי חינוך, קהילה, תרבות ופנאי, שאינה יורדת מהרמה הניתנת היום ואף גבוהה ממנה, אל מול המשאבים הקיימים ברשות. על מנת לתת מענה מלא לצרכים הפיסקאליים של הרשות, עם גידול האוכלוסייה ולאחר הוצאת חוות מיכלי הדלק, המספקת חלק ניכר מהכנסות המועצה היום, יהיה צורך בתוספת הכנסות משמעותית למועצה. חלק מתוספת זו תצטרך להיות באמצעות חלוקת הכנסות. מסמך זה מעלה אפשרויות לתוספת משאבים למועצה לצד הצעות לחלוקת הכנסות ו/או תוספת שטחים מניבים לגבולות המוניציפליים של המועצה.



ו. **מבני ציבור** – הפרוגרמה למבני הציבור ביישוב כוללת בחינת קיבולת ותפוסה של מבני הציבור, הקיימים, ביחס לצרכים הקיימים והצפויים ביישוב לתוספת אוכלוסייה, בהתאם לקריטריונים ישוביים וכלל ארציים.

קרית טבעון היא יישוב עירוני, הפועל כמעט כיישוב קהילתי בהיקף ואופי השירותים הפורמליים והא-פורמליים הניתנים בו לצד מגוון אירועים כלל יישוביים. גידול היישוב מוביל אל הצורך במתן מענה, לפחות, זהה לניתן היום, תוך פריסת השירותים, הניתנים היום, גם לשכונות קרית חרושת ואלרואי במערב היישוב.



# 1 אוכלוסייה

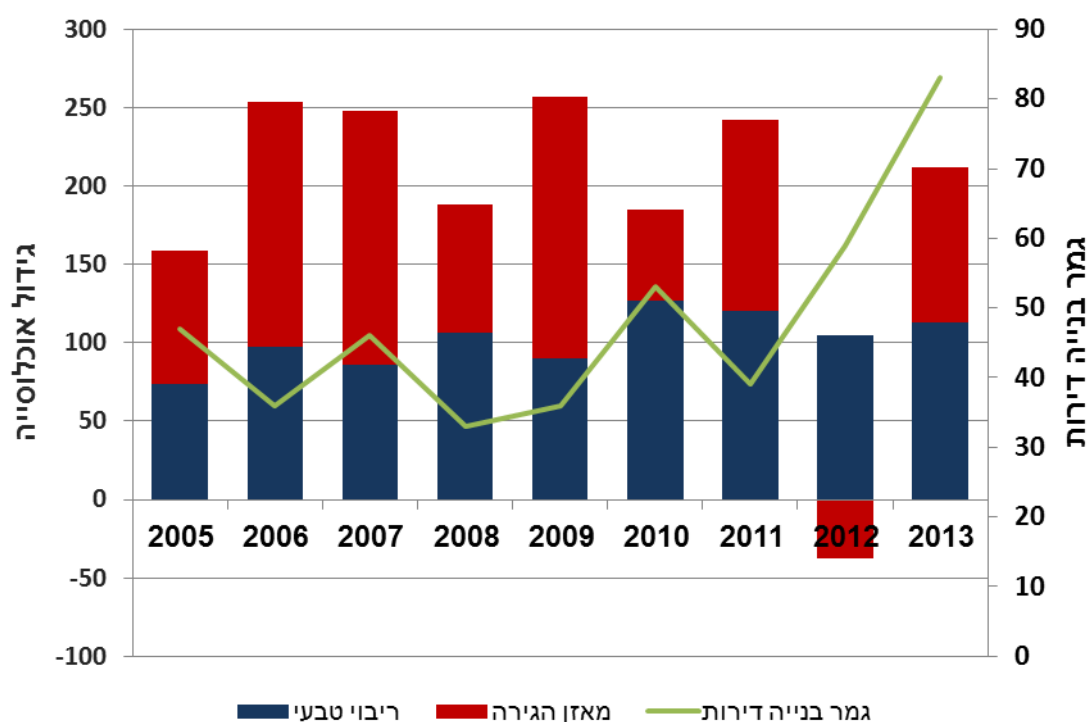
## 1.1 גידול אוכלוסייה

אוכלוסיית קרית טבעון מנתה בשנת 2013 - 17,474 תושבים, והיא גדלה משנת 2003, מהלך של עשר שנים, בקצב שנתי ממוצע של 1.4%<sup>1</sup>. קצב נמוך מקצב גידול האוכלוסייה הארצי, העומד בשנים האחרונות על כ-1.9%. נתוני המועצה המקומית ותאגיד המים, לשנת 2015 מעידים על אוכלוסייה המונה כ- 20,400 תושבים.

**מאזן ההגירה בשנים האחרונות חיובי**, בכל שנה מצטרפים ליישוב בממוצע 724 תושבים ונוטשים אותו כ-614. שנת 2012 הייתה השנה היחידה בשנים האחרונות שבה מאזן ההגירה היה שלילי.

במהלך 9 השנים האחרונות, גידול האוכלוסייה מתחלק בממוצע אופן שווה בין ריבוי טבעי למאזן. באותן שנים נוספות כ- 50 יח"ד לשנה בממוצע.

תרשים 1 – מקורות גידול אוכלוסייה וגמר בניה לפי שנים, 2005-2013

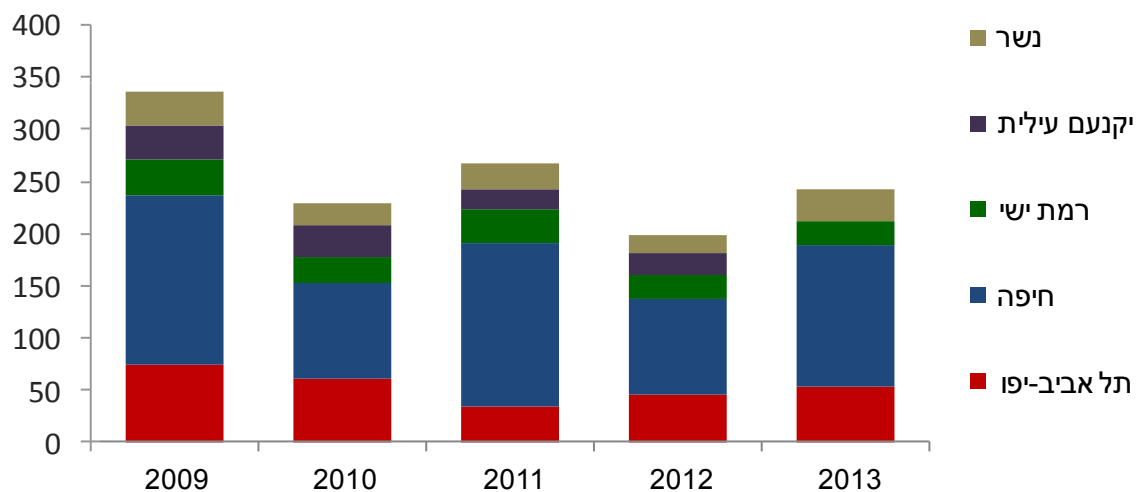


העיר העיקרית ממנה מצטרפים לקרית טבעון תושבים בשנים האחרונות היא חיפה. העיר העיקרית אליה עוזבים הכי הרבה תושבים היא תל אביב-יפו.

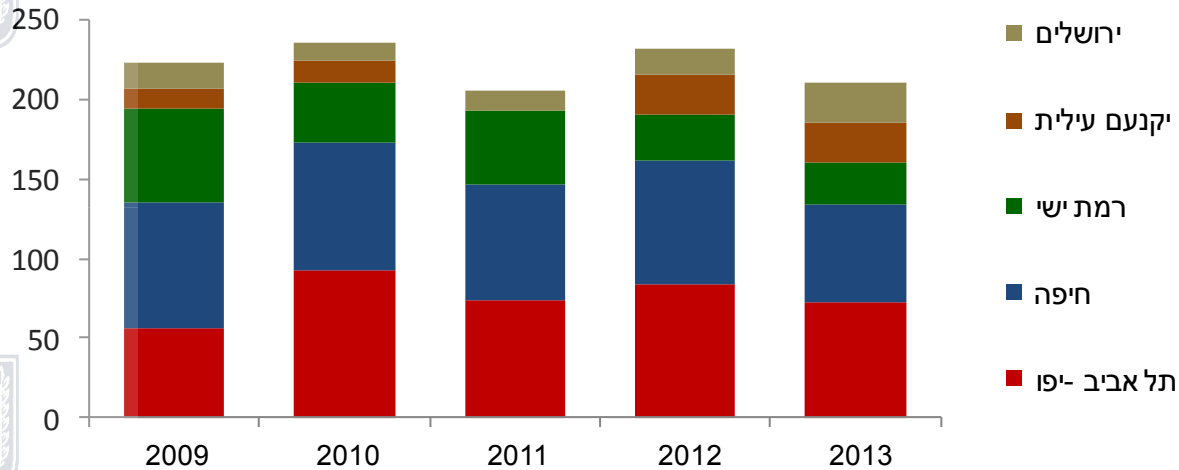
<sup>1</sup> נתוני האוכלוסייה מתייחסים לאומדני האוכלוסייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, למ"ס.

## תרשים 2 - מאזן הגירה לפי יעדים, קרית טבעון, 2009-2013

### נכנסים לקרית טבעון



### יוצאים מקרית טבעון





## 2 מגורים



בשנת 2013 היו בקרית טבעון 5,300 יחידות דיור הכוללות כ-730 אלף מ"ר. מנתוני הארנונה של המועצה המקומית עולה שבקרית טבעון 5,405 יח"ד בגודל ממוצע של 138 מ"ר.

בין שנת 2010 למחצית הראשונה של שנת 2014 החלה בנייה של כ-68 אלף מ"ר בישוב, מהם 98% מיועדים למגורים (כ-230 יחידות דיור) והיתר למבני חינוך ובנייני ציבור אחרים.



רוב התחלות הבנייה בקרית טבעון בשנים האחרונות היו למגורים. היעדר התחלות בנייה למשרדים או מסחר מציב את היישוב בפיגור אחרי יישובים בסדר גודל דומה כמו רמת ישי או יוקנעם עילית. התפתחות איטית כזו עשויה לפגוע בעתיד ברמת השירותים שתוכל הרשות המקומית לספק לתושביה.

מרבית בתי המגורים בקרית טבעון - כ-80% הם צמודי קרקע, התואמים לאופי הכפרי של הישוב מתחילת דרכו ועד היום. כאשר חלק מהנכסים ותיקים ומאופיינים בשטח קרקע גדול ושטח בנוי קטן יחסית, לצד בינוי חדש באותם שטחים או בשטחים חדשים ביחס שונה של מ"ר לשטח קרקע. בנוסף, ישנם מספר אזורים מובחנים של בנייה רוויה של 3 ו-4 קומות. רווחת הדיור - יחס מ"ר לנפש, בטבעון גבוהה מיישובי הסביבה ומהממוצע הארצי, נמוכה מרמת ישי.



### לוח 1 – רווחת דיור למ"ר בקרית טבעון וערים סמוכות ודומות, 2013

ממוצע ארצי	נשר	יקנעם עילית	רמת ישי	קרית טבעון	מ"ר לנפש
32.9	35.2	29.9	44.7	41.7	

המחיר הממוצע של יח"ד בת 4 חדרים בקרית טבעון בשנת 2013 גבוה ב-7% ממחיר דירת 4 חדרים ממוצעת בישראל. המחיר הממוצע של יח"ד בת 5 חדרים בקרית טבעון בשנת 2013 היה גבוה ב-3% מהמחיר הממוצע של דירת 5 חדרים ממוצעת בישראל. בשנים האחרונות, מרבית עסקאות רכישת הדירות בקרית טבעון מתבצעות בשכונות קרית עמל ורמת טבעון.



הבתים בטבעון הם ברובם צמודי קרקע. למעלה מ-60% מהבתים גדולים מ-100 מ"ר. 44% גדולים מ-140 מ"ר. מחירי הדירות בטבעון גבוהים מהישובים בסביבה הסמוכה ומהממוצע הארצי. התחלות הבניה בין השנים 2005-2013 עומדות על כ-50 יח"ד לשנה בממוצע. חלק מהבתים צמודי הקרקע בנויים בשטח קרקע המאפשר פיצול ובניית יח"ד נוספת או יחידת הורים. בנוסף, קיימים ביישוב מספר אזורים של שיכונים המהווים פוטנציאל להתחדשות עירונית ותוספת יח"ד. גודל הבתים והמחירים מעמידים בקושי את האפשרות לקלוט משפחות צעירות או את צעירי טבעון עצמם ביישוב. שכונת שערי טבעון, על אף המחלוקת הקשה שהיא מעלה, כוללת יח"ד בבנייה רוויה ו-25% דיור בר השגה שיכולים לתת מענה לאוכלוסייה צעירה.







### 3 פרוגרמה למבני ציבור

#### 3.1 רקע

קרית טבעון הוא יישוב מאוד פעיל מבחינת המעורבות הקהילתית וההשקעה במערכות החינוך הפורמלי והא-פורמלי. בשנת 2011 פורסמה תכנית אב לחינוך שהוכנה בישוב. תכנית האב מבוצעת היום הלכה למעשה, כאשר גם מבחינה פיזית הרשות המקומית משקיעה במבנים הקיימים. לקראת סוף שנת 2017 הוכנה תכנית אב חדשה לחינוך, המתייחסת לשינויים שחלו מאז התכנית הקודמת.

השטחים המאושרים המיועדים למבני ציבור בשכונות הקיימות לא מנוצלים כולם. חלקם בניצול שניתן לייעל. השכונות החדשות המתוכננות כוללות שטחים למבני ציבור שיכולים לאכלס גני ילדים ובית ספר יסודי לתושבים החדשים. בנוסף, קיימים מספר מגרשים המיועדים למבני ציבור בקרית חרושת שטרם נוצלו. בהתאם ליחס בין הקיבולת לתפוסה במבני החינוך והציבור, הקיימים היום, ניתן לשקול שימוש שונה בשטחים אלה על מנת לתת מענה לצרכים.

#### לוח 2 – מבני ציבור בתכניות עיקריות מאושרות

מספר תכנית	שנה	ייעוד	שטח בדונם	זכויות - שטח עיקרי
טב/62 – קרית חרושת	1988	מוסדות ציבור	17.2	10,327 מ"ר
טב/160 – רמת טבעון	1994	בניינים ציבוריים	55	32,500 מ"ר
טב/34	1999	אתר לבנייני ציבור	*258	154,000 מ"ר
טב/267 – שערי טבעון	2014	מבנים ומוסדות ציבור	14	14,000 מ"ר
טב/261 - אורים	2013	מבני ציבור	0.57	340 מ"ר
סה"כ			<b>*344</b>	<b>211,167 מ"ר</b>
סה"כ ללא שטחי פנימיות			<b>172</b>	

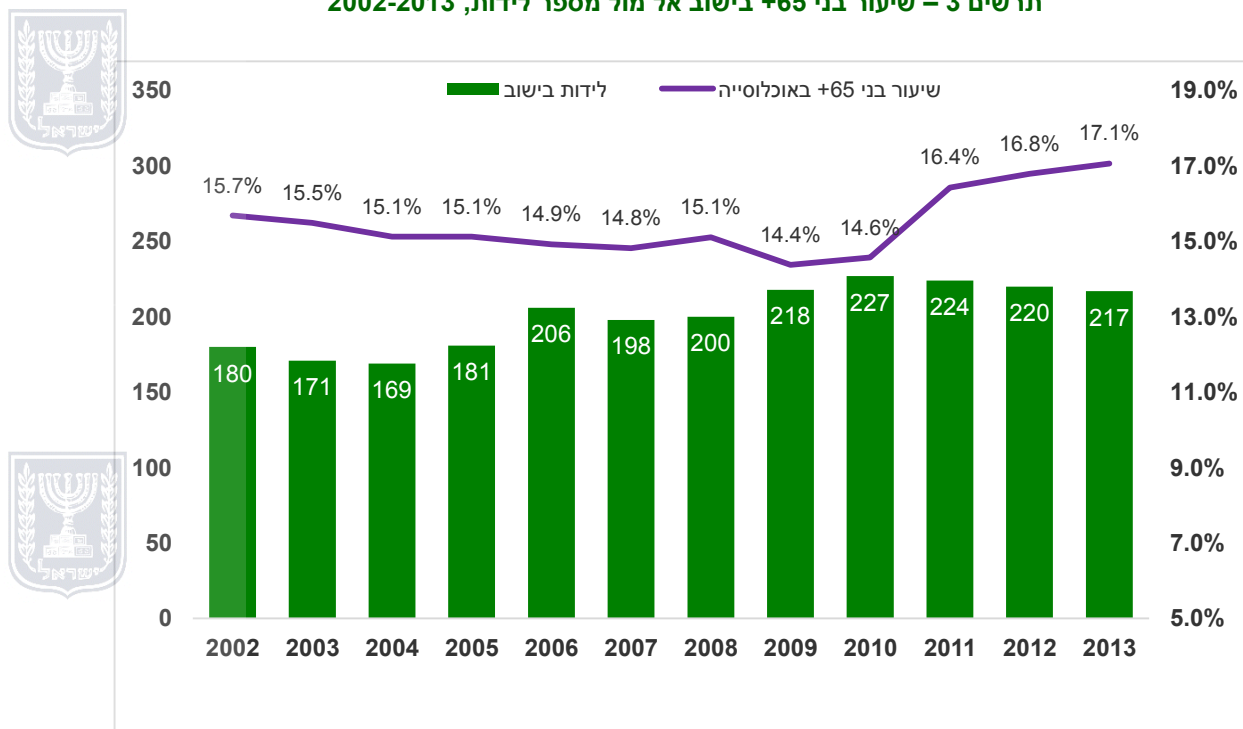
\* כולל שטחי פנימיית רמת הדסה – כ- 130 דונם, אורים כ- 42 דונם (טב/261 – היום).

בשנים האחרונות נצפה הליך של ירידה במס' הילדים בבתי הספר היסודיים. גם בגני הילדים בישוב נצפה מספר נמוך של ילדים ביחס לקיבולת. בחינה של המצב העתידי בישוב, בהתייחס לתושבים הגרים היום בישוב, מלמדת על שיעור גדל של האוכלוסייה המבוגרת בישוב, בני 65 ומעלה, אך לצידה אחוז הילדים, צרכני מערכת החינוך, בין הגילאים 0-18, הם עדיין כ-28% מאוכלוסיית הישוב.



החל משנת 2009 חלה עלייה בשיעור הלידות. כלומר מספר הילדים שאמורים להתחיל את לימודיהם בבתי הספר היסודיים בשנה הבאה, גדל. לעניין מערכת החינוך, כפי שנראה בהמשך, תוספת ילדים בישוב, על פי שיעור הילודה, נדרשת למבני הציבור הקיימים בישוב, גם אם בחלקם בפעילות נמוכה ואף נמוכה משמעותית מהקיבולת האפשרית בהם. **תוספת אוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפחות בשלב הביניים, תאפשר פעילות אינטנסיבית יותר של בתי הספר בישוב בהתאם לקיבולת שלהם.** לצד זה, כאמור, גם מספרם של בני ה-65 ומעלה באוכלוסיית הישוב גדל, ולכן יש צורך לתת מענה בשירותי ציבור ורווחה מתאימים גם לגילאים אלה.

### תרשים 3 – שיעור בני 65+ בישוב אל מול מספר לידות, 2002-2013



תוספת האוכלוסייה לישוב היא מרכיב חשוב בהתפתחות הישוב וביכולת של המועצה לתת מענה מלא ואיכותי לצורכי הציבור. **פריסה מאוזנת של תוספת האוכלוסייה בישוב, מידע מראש והכוונת תוספת האוכלוסייה לצד פיתוח מתאים לצורכי ציבור ישמור על דמות הישוב קרית טבעון כישוב איכותי ואף נדיר מבחינת היקף וגיוון צורכי הציבור הניתנים בישוב ואשר נדמים לישוב קהילתי, המונה אוכלוסייה גדולה מעל ומעבר למה שמקובל לראות כישוב קהילתי.**





## 3.2 הנחות בבסיס הפרוגרמה למבני ציבור

הפרוגרמה למבני ציבור נותנת מענה לשכונות הוותיקות על בסיס השלמה ו/או שדרוג השירותים לאוכלוסייה הקיימת וכן תוספת לתושבים החדשים. האומדנים להיקף מבני ציבור נדרשים מתייחסים להרכב האוכלוסייה בשכונות השונות כמו גם לתכניות החינוכיות בעיר, כדוגמת אזור רישום פתוח ותכנית לבתי ספר ייחודיים ביישוב.

הרכב האוכלוסייה בשכונות השונות, שונה, ובהתאם חושבה הפרוגרמה: גודל משק בית בקרית טבעון עומד היום על 3.27 נפשות למשק בית. גודל שנתון עומד על 1.3%. בשכונות החדשות שיערי טבעון, אורים והתריז וביח"ד חדשות שיתוספו מפיצול מגרשים, הנחנו גודל משק בית של 3.5 נפשות למשק בית ושנתון של 2.2%. ביחידות הדיור המפוצלות הנחנו גודל משק בית של 2.5 נפשות וגודל שנתון של 1.5%.

חישוב הקצאת קרקע לצורכי ציבור מתבססת על שטחים שמקורם בתדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור. התדריך כולל אפשרויות לצמצום השטחים הנדרשים להקצאה לצורכי ציבור. בדוח זה אימצנו את האפשרויות הגלומות בתדריך החדש, כמו למשל, אפשרות לשילוב בין שימושים: מעונות יום ושימושי מסחר, בנייה של גני ילדים בקומות, ועוד.

תוספת תלמידים לבתי ספר חושבה גם היא לפי התדריך החדש, ובפרט מספר תלמידים לכיתה, העומד על 27 תלמידים לכיתה. נתון זה משמעותי והוא מוביל לצורך בכיתות נוספות במערכת החינוך היסודית והעל יסודית. כיוון שמדובר במערכת בנויה ברובה, במידת הצורך, יהיה צורך לבחון תוספת קומה או אגף לבית ספר קיים, לגבי התוספת ניתן לקבוע מדדים של שטח, מצומצמים לפי התדריך החדש.

להלן ההנחות לשימושים השונים:

- **מעונות יום** – החישוב נעשה לפי 50% ביקוש למעונות ציבוריים (תדריך חדש), מספר ילדים בכיתה 20, שטח קרקע ל-3 כיתות מעון – 1 דונם. ניתן לשקול הקמת מקבצים גדולים יותר בהתאם לתדריך החדש.
- **גני ילדים** – מספר ילדים לכיתה בגני ילדים מחושב לפי 30 ילדים לכיתה. שטח קרקע לכיתה מחושב לפי: 500 מ"ר לכיתה. ניתן לשקול הקמת מקבצים גדולים יותר ולבנות בקומות לפי התדריך החדש.
- **בית ספר יסודי** – מספר תלמידים לכיתה בבית ספר יסודי מחושב לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע מחושב לפי: 400 מ"ר לכיתה. אזור רישום פתוח לרישום ילדי כל הישוב.
- **בית ספר על יסודי** – מספר תלמידים לכיתה בבית ספר יסודי מחושב לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע מחושב לפי: 500 מ"ר לכיתה.



▪ **חינוך מיוחד** – בגני הילדים בקרית טבעון פועלים מס' גנים לחינוך המיוחד. בבתי הספר פועלות כיתות משולבות. יש לבחון אם יש צורך בפתיחת בית ספר לחינוך מיוחד בישוב. צורך זה לא עלה משיחות עם מנהל החינוך בישוב.

▪ **מתנ"ס** - מתנ"ס חדש ניתן להקים כחלק מבית הספר היסודי או העל יסודי בתוספת שטח לצורכי הפעלת החוגים (תדריך חדש).

▪ **מועדון לתנועות נוער** – ניתן להקצות כחלק משטח ציבורי פתוח. מבנה של 150-200 מ"ר.



▪ **מרכז יום לקשיש** ניתן להקצות כשטח במרכז הקהילתי / מתנ"ס ולא במבנה נפרד.

▪ **בית כנסת** - שטח נדרש למבנה בית כנסת מביא בחשבון בתי כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר ו/או 150 מ"ר, בהתאם לגודל האוכלוסייה בשכונה.

▪ **חינוך לא פורמלי** – בנוסף למרכז חוגים או מתנ"ס, בהתאם לשיקולים ישוביים ניתן לשקול הקמת מרכזי פעילות קהילתיים נוספים, דוגמת מרכז צעירים, מרכזי תנועות נוער, מועדון נוער ועוד. חלק משימושים אלה יכולים להיכלל במתנ"סים.



▪ **מוסדות ציבור כלל ישוביים** – על מנת לספק מענה לצרכים כלל ישוביים מוצע להקצות או לשדרג שטחים לאולם מופעים, אמפיתאטרון ועוד. בהמשך יוצגו שימושים מוצעים בהתאם לסף כניסה של גודל האוכלוסייה. הפריסה המרחבית, מנסה לתת מענה לרצון לחבר בין חלקי הישוב, תוך תשומת לב לחיזוק חלקים מסוימים בישוב בפרט במערב הישוב.

▪ **שטחי ספורט** – מעבר לשטחי הספורט הקיימים, מוצע להקים אזורי מפגש לפעילות ספורטיבית. מדובר על מגרשי כדורגל, ספורטק וכדומה. בהמשך יוצגו שימושים מוצעים בהתאם לסף כניסה של גודל האוכלוסייה.



▪ **תחנות לבריאות המשפחה** – יכולה להיות משולבת בשטח מבני ציבור כמו גני ילדים. מרפאות מקצועיות ישולבו בשטחים סחירים.

▪ **מתקני חירום** – תחנת מכבי אש, תחנת משטרה, תחנת מד"א - הפרוגרמה בוחנת אם המצב הקיים עונה על הצורך.

▪ **רזרבה** – בהינתן העובדה שמדובר בתכנון לטווח ארוך, יובא בחשבון שטח נוסף ללא שימוש ידוע בשלב זה, אולי, בשכונות החדשות, על מנת לוודא כי גם בהרכב אוכלוסייה שונה מן החזוי ו/או צרכים עתידיים, שלא הובאו בחשבון, שכונתיים ו/או ישוביים, תהיה עתודה שניתן יהיה לייעד לשימושים ציבוריים נוספים.





### 3.3 פרוגרמה והמלצות

#### 3.3.1 מבני ציבור נדרשים ברמת שכונתית ויישובית – חינוך, רווחה, בריאות, דת ומתקני חירום

להלן פירוט מבני הציבור במערכת החינוך, הרווחה, הבריאות, הדת ומתקני החירום, הנדרשים עם תוספת האוכלוסייה ליישוב. חלק מצרכי הציבור נדרשים לרדיוסים מצומצמים. כלומר מרחק הליכה קצר מהבית - כמו מעונות יום וגני ילדים, ועל כן נבחן היחס בין הקיבולת הקיימת של המעונות והגנים, ביחס לקיים בכל שכונה וביחס לשטחים מאושרים אותם ניתן להשמיש באם יתגלה פער בין הנדרש לבין הקיים.

#### מעונות יום

בקריית טבעון פועלים היום 2 מעונות יום ציבוריים בלבד - מעון ויצ"ו ומעון חומד, המופעל על ידי החברה למתנ"סים, סה"כ 6 כיתות מעון. לצידם פועלים מעונות יום פרטיים. החברה למתנ"סים הגישה בקשה לפתיחת מעונות ציבוריים נוספים.

#### חישוב לפי 50% ביקוש, מוביל לצורך ב-27 כיתות. כלומר, תוספת של 20-21 כיתות מעון.

הפער הניכר בין המצב הקיים לצרכי היישוב נובע מהרצון לתת מענה מלא עבור מעונות יום במסגרת המערכת הציבורית, בעוד שכיום המצב איננו כך (קיימות רק 6 כיתות).

בהתאם להמלצה למקם מעונות יום בטווח של עד 750 מ' למרבית מגרשי המגורים, כלומר, בדרך כלל בתחום השכונה עצמה, מוצגת התוספת הנדרשת למעונות בחלוקה למתחמי התכנית. יודגש כי מעונות יום ניתן לשלב הן עם מבני ציבור אחרים והן עם שימושים סחירים.

#### לוח 3 – מספר כיתות מעון נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה במתחם

שטח נדרש בדונם*	תוספת כיתות נדרשת	מס' כיתות נדרש	מצב קיים מס' כיתות קיים	
1	2	2	0	מתחם 1 - קרית חרושת
0.5	1	1	0	מתחם 3 - אלרואי
1	3	3	0	מתחם 4 - בצל אורנים
2	5	8	3	מתחם 5 - קרית עמל
2	5	8	3	מתחם 6 - טבעון הוותיקה
1	2	2		מתחם 7 - הגפן- רמת הדסה
1	2	2	0	מתחם 8 - רמת טבעון

\* שטח נדרש חושב לפי 1 דונם ל-3 כיתות.



## גני ילדים

בישוב 8 גנים לגילאי טרום חובה, 14 גנים לגילאי חובה ועוד 3 גנים לחינוך המיוחד. רוב הגנים הם בזרם הממלכתי. קיים גן ילדים אחד בזרם הממלכתי דתי וגן ילדים אחד חרדי. סה"כ 25 כיתות גן, מהן 24 **כיתות פעילות**. גן אחד - גן הבונים נסגר ועומד לקראת שיפוץ המבנה והשמשותו מחדש. ברוב גני הילדים הפועלים היום בישוב יש מקום לתוספת ילדים ביחס לקיבולת של 30 ילדים בכיתה גן. בשאר הגנים החריגה היא עדיין בתחום גודל כיתה כפי שמוגדר על ידי משרד החינוך, כלומר, לא יותר מ-35 ילדים.

חלק מילדי הישוב נרשמים לגני הקיבוצים בסביבה על מנת ליהנות מיום לימודים ארוך. תוספת צהרונים לגני הילדים עשויה לעלות את ההרשמה לגני הילדים בישוב. היום מפעילה החברה למתנ"סים 10 צהרונים בגני הילדים. קיימת תכנית להרחיב את הפעילות ל-15 צהרונים.

**אוכלוסייה של 26,500 תושבים נדרשת ל-40 כיתות גן.** כאמור, בישוב פועלות 22 כיתות גן בחינוך הרגיל. גן נוסף נמצא בשיפוץ, כלומר סה"כ 23 כיתות גן. הכיתות הפועלות היום לא מליאות ולמעשה יש מקום לתוספת ילדים בהיקף של כמעט 3 כיתות גן. כלומר, במקום 17 כיתות סה"כ תוספת נדרשת היא ל-14 כיתות גן. כיון שיש גנים שנמצאים בשיפוץ ועוד כאלה שיידרשו לכך בעתיד, אנו מציגים צורך **בהקצאה למלוא 17 הכיתות**. הפער הניכר בין המצב הקיים לישוב נובע מהרצון לתת מענה מלא עבור גני ילדים במסגרת המערכת הציבורית, בעוד שכיום המצב איננו כך (קיימות רק 6 כיתות).

בהתאם להמלצה למקם גני ילדים בטווח של 250 עד 500 מ' למרבית מגרשי המגורים, כלומר, בדרך כלל בתחום השכונה עצמה, מוצגת התוספת הנדרשת לגני ילדים בחלוקה למתחמי התכנית.

### לוח 4 – מספר כיתות גן נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה במתחם

שטח נדרש**	תוספת כיתות נדרשת*	מס' כיתות נדרש	מס' כיתות קיים	
1	2	2	1	מתחם 1 - קרית חרושת
0	0	1	1	מתחם 3 - אלרואי
1.5	4	4	0	מתחם 4 - בצל אורנים
1	3	12	9	מתחם 5 - קרית עמל
2	6	13	7	מתחם 6 - טבעון הוותיקה
1	2	4	2	מתחם 7 - הגפן-רמת הדסה
0	0	3	3	מתחם 8 - רמת טבעון

\*שטח נדרש חושב לפי מקבץ של 4 כיתות ב-1.5 ד', כמוצע בתדריך החדש.



התכנית לפיה הוקמה טבעון ייעדה את ראשי הגבעות' לשטחי ציבור. היום נותרו עדיין לא מעט שטחים לא מפותחים או בפיתוח חלקי. שטחים אלה בשכונות הוותיקות מיועדים לתת מענה למרבית הצורך במעונות יום וגני ילדים לתוספת האוכלוסייה ביישוב.

### מפה 3 – דוגמא לשטחי ציבור בראשי הגבעות בקרית טבעון



חלק נוסף יקבל מענה בשכונות שערי טבעון ואורים בהן קיימים שטחים למבני ציבור שטרם נוצל ויכול לענות על צרכי האוכלוסייה בשכונות אלה.



**לפירוט נוסף של המלצות תכנית המתאר לפיזור השירותים הנדרשים במתחמים ראה עמ' 27 בנספח זה.**

### בתי ספר יסודיים

בתי הספר היסודיים בקרית טבעון פועלים בשיטה של אזור רישום אחד לכל הישוב. לפיכך, תוספת אוכלוסייה ליישוב בראי כושר הנשיאה או הצורך בתוספת לבתי ספר יסודיים נבחנת בראייה יישובית.

בקרית טבעון 5 בתי ספר יסודיים ממלכתיים: נרקיסים, רימונים, קרית עמל, שקד ויבנה. "שקד" הוא עד כיתה ח', ובית ספר יסודי אחד - יבנה, הוא ממלכתי דתי. בהתאם למספר הכיתות בבתי הספר וקיבולת של 30 תלמידים בכיתה, בתי הספר נותנים מענה לתושבי היישוב ואף קיים הפרש לתוספת ילדים, למעט בבית הספר שקד בו נצפה ביקוש גובר. השכונה הגדולה החדשה, שערי טבעון, כוללת שטח למבני ציבור שיכול לאכלס ביה"ס חדש.



היום כוללים בתי הספר היסודיים הממלכתיים בין הכיתות א-ו, 61 כיתות. קיבולת ל-1,830 תלמידים לפי 30 בכיתה. בפועל בשנת 2015 למדו בבתי הספר היסודיים בין הכיתות א-ו, כ-1570 תלמידים. בשנים הבאות, שיעור לידות של 200-220 ילדים לשנה, בין השנים 2009-2013, ואף 174 בשנת 2014, יביא לצורך בכ-45 כיתות בגילאי 6 עד 12, לפי 30 תלמידים בכיתה.

על פניו, פער של 15 כיתות בין התפוסה לקיבולת עלול להעיד על הצורך בסגירת בית ספר. אולם, יש להביא בחשבון כי לצד צמצום במספר הילדים בבתי הספר, עדיין הישוב רוצה לספק לצד אזור רישום





פתוח בבתי הספר, גם אפשרות למענה 'קרוב לבית'. וכמובן, צפוי גידול של האוכלוסייה. בהתאם לכך, יש לשמור על הפריסה הקיימת ועל בתי הספר כולם פועלים.

**יעד האוכלוסייה הצפוי נדרש ל-90 כיתות. מכאן כי לשנת היעד נדרשת ליישוב תוספת של 29 כיתות לגילאי א'-ו'. התוספת לבתי ספר יסודיים נבחנת בראייה יישובית. להשלמת הפער מציעה תכנית המתאר:**

- הקמת בי"ס בהיקף של 18 כיתות בשכונת 'בצל אורנים' (כיום מתוכנן הקמת בי"ס בן 12 כיתות בלבד).
- הרחבת בי"ס נרקיסים ב-6 כיתות (שטח המגרש: 10 דונם)
- הקמת בי"ס בן 12 כיתות במגרש בו פעל בי"ס יבנה/המשלב (הרחבת הבי"ס הקיים או הריסתו ובנייה מחדש, כתלות במצב המבנה).

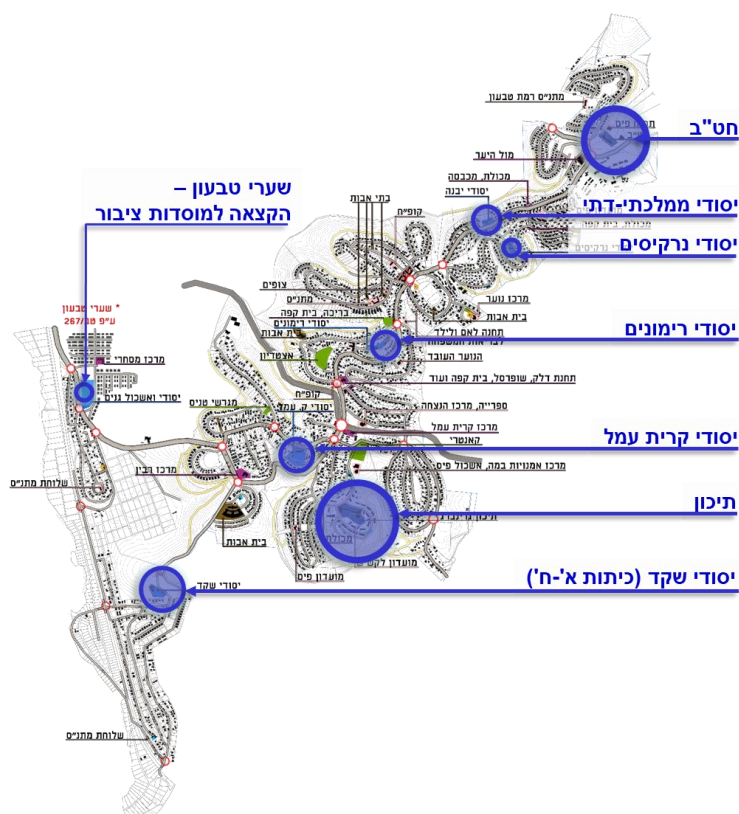


#### לוח 5 - בתי הספר היסודיים - פוטנציאל כיתות

שם בית הספר	מס' כיתות פעילות 2015	קיבולת מירבית במבנה הקיים	תוספת בינוי מוצעת בתחום המגרש המאושר	מס' כיתות מוצע בשנת היעד
נרקיסים	9	12	6	18
קרית עמל	16	18	-	18
בצל אורנים	0	נכון ל-2018 מתוכנן הקמת 12 כיתות	6	18
שקד (א'-ח')	16	16	-	16
מיתרים (רימונים)	12	12	-	12
יבנה (משלב)	7	7	5	12
<b>סה"כ כיתות</b>				<b>94</b>



#### מפה 4- פריסת בתי הספר בקרית טבעון, 2018







מרחקי הליכה – עד 750 מטר  
לאור הפריסה הרחבה של הישוב והטופוגרפיה, קיים קושי בתכנון בתי הספר היסודיים בהתאם למרחקי הליכה (ראה מפה 5). במידה ותשתנה שיטת הרישום לבתי ספר יסודיים ותהפוך לבתי ספר אזוריים (כיום נהוג אזור רישום 1 בכל הישוב), עדיין יהיה צורך בשילוב מספר מתחמים (שכונות) באותו ב"ס:

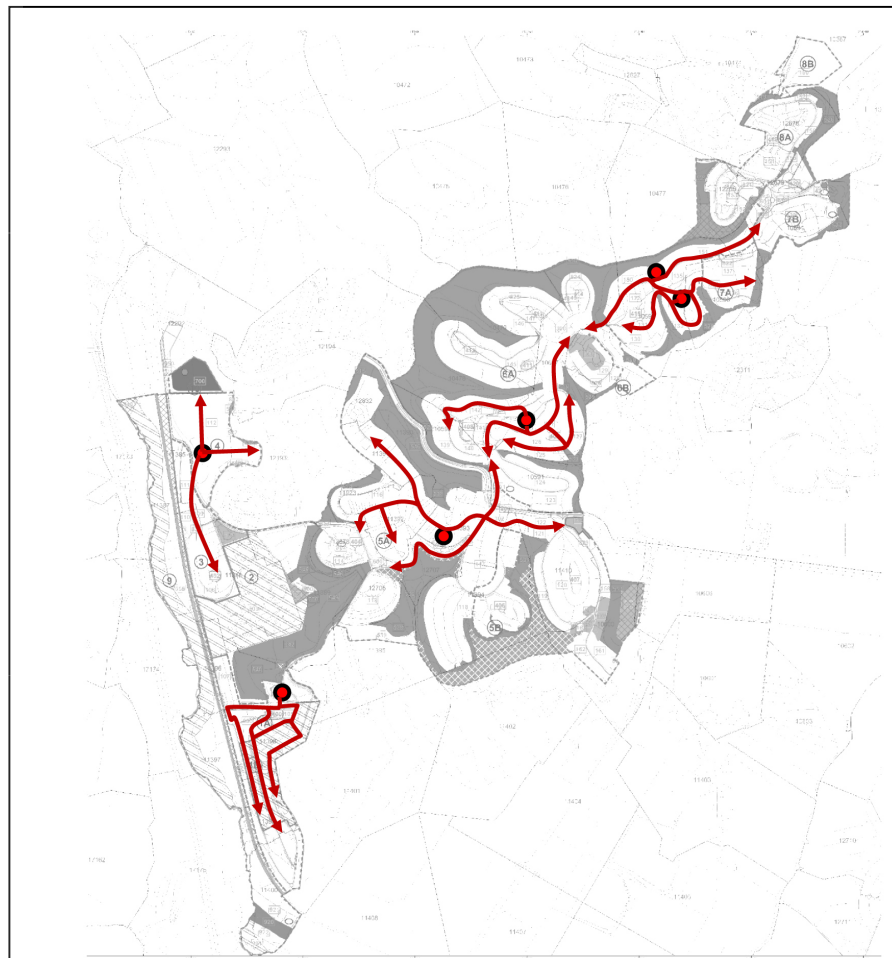
- **מתחמים 1-קרית חרושת, 3- אלרואי, 4- בצל אורנים** | בית הספר שיוקם בשכונת בצל אורנים (18 כיתות), לצד ב"ס שקד (16 כיתות) המספק מענה מקומי ואזורי.
- **מתחם 5 - קרית עמל** | יסודי קרית עמל (18 כיתות). קיימת אפשרות להוספת אגף או קומה במידת הצורך (מבנה בן שתי קומות בלבד, גודל מגרש כ-17 דונם)
- **מתחם 6 - טבעון הותיקה, מתחם 7 הגפן-רמת הדסה, מתחם 8-רמת טבעון** | נרקיסים, רימונים, יבנה (סה"כ 42 כיתות).



אפשרות נוספת, לשיפור פריסת בתי הספר בישוב היא הקמת ב"ס יסודי של 12 כיתות בצפון הישוב שישרת את מתחמים 7-הגפן-רמת הדסה, 8-רמת טבעון. עדיפות להקמת ב"ס זה במסגרת המגרש המשמש כיום את חטיבת הביניים (למעלה מ-20 דונם אינם מפותחים כיום). ניתן גם להקים יסודי בשטח ביעוד שירותי ציבורי מצפון-מזרח לרמת הדסה (כ-11 דונם), אך שטח זה פחות נגיש.

#### מפה 5- מרחקי הליכה מבתי הספר היסודיים בקרית טבעון 2018

מרחקי הליכה של עד 750 מ' מבתי הספר בישוב



## בתי ספר על יסודיים

בית הספר המקיף על שם גרינברג קרית טבעון – אורט ישראל (בקריית עמל), התיכון האנתרופוסופי שקד ובתי ספר מחוץ ליישוב, כמו למשל בית הספר הריאלי בחיפה נותנים מענה לתלמידי התיכון הגרים ביישוב.

אורט גרינברג הוא תיכון מקיף של 42 כיתות. 21 כיתות בתיכון ו-21 כיתות בחטיבת הביניים, הפועלת במבנה נפרד. בפועל לומדים בתיכון כ-1,000 תלמידים. כלומר, פער של 9 כיתות לפי 30 תלמידים לכיתה, אשר בהתאם לנתוני בתי הספר היסודיים ביישוב בשנים הקרובות, עתיד להישמר. תיכון שקד (ט-יב) הפועל במכללת אורנים, הוא מצומצם יחסית, כ-8 כיתות, אם כי הוא בעל פוטנציאל לגידול בהתאם לביקוש שקיים כבר היום בבית הספר היסודי של העמותה האנתרופוסופית. 4 כיתות נוספות ז-ח פועלות ביסודי שקד. סה"כ 54 כיתות ביישוב היום.

**חישוב ליעד האוכלוסייה מוביל לצורך ב-90 כיתות.** שיעור הלידה של השנים האחרונות, מעיד על כך שהאוכלוסייה הקיימת תידרש לפחות כיתות באופן יחסי בשנים הבאות, כ-45 כיתות בלבד ועל כן ניתן להמשיך לפעול במסגרת הקיימת. **לשנת היעד נדרשת תוספת של 36 כיתות ביישוב.** אפשרות אחת היא הקמה של בי"ס חדש בן 36 כיתות בשטח של 14.4 דונם. לחלופין ניתן לשקול הרחבה של המקיף הקיים ב-12 כיתות והקמה של תיכון נוסף ביישוב (יתכן אנתרופוסופי), בהיקף של 24 כיתות, בשטח של כ-10 דונם. השטח הזמין לתיכון הנדרש הוא במסגרת מגרש חטיבת הביניים הקיים בצפון הישוב, בו למעלה מ-20 דונם זמינים לפיתוח.

## חינוך מיוחד

בקריית טבעון פועלות שלוש כיתות בחינוך מיוחד וכיתות לחינוך מיוחד המשולבות בבתי הספר. מצב זה משרת היום את הישוב ולא נראה בשלב זה כי יש צורך בהוספת כיתות או בית ספר לחינוך המיוחד. **אין צורך בהקצאת שטח נוסף לכיתות חינוך מיוחד ברמה המתחמית או היישובית.**

## מתנ"ס - מרכז קהילתי

המתנ"סים והמרכזים הקהילתיים ביישוב פרוסים בכל השכונות. היקף הפעילות של המרכזים משתנה, כאשר המרכז לאומניות הבמה ברחוב כצנלסון בקריית עמל, הוא למשל, מרכז מאוד פעיל. בעוד שהפעילות במתנ"ס בקריית חרושת ובמרכז הקהילתי בקריית עמל מצומצמת יותר. הפעילות של החינוך הא-פורמלי בקריית טבעון מאוד עניפה והיא כוללת גם פעילות במרכז ההנצחה, במרכז פיס ובבתי הספר.

היקף האוכלוסייה בקריית טבעון בשנת היעד לפי כ-26,500 נדרש למרכז יישובי גדול ועוד כ-4 מרכזים קטנים בפריסה מרחבית לפי השכונות ביישוב. עם השלמת אכלוס שכונת בצל אורנים מוצע לחזק את המתנ"ס בקריית חרושת ולחזק את הקשר של בית הספר שקד לקריית חרושת. ניתן לשקול הקמה של מרכז קטן בשכונת בצל אורנים על מנת להעשיר את השירותים הניתנים באזור זה של הישוב. **אין צורך בהקצאת שטח נוסף למרכזים קהילתיים ברמה המתחמית או היישובית, אלא הרחבת הפעילות במרכזים קיימים.**





## מועדון תנוער נוער

סף כניסה להקצאת מועדון לתנועת נוער ביישוב עומד על 10,000 תושבים. מכאן שהיקף אוכלוסייה של 26,500 תושבים נדרש ל-2-3 מועדונים. היום פועלות בקרית טבעון 2 תנועות נוער: "הצופים" ו"הנוער העובד והלומד" **ואין הכרח בהקמת מועדון חדש**. עם גידול האוכלוסייה ניתן לשקול העברת אחת התנועות לשכונה החדשה - בצל אורנים או לפיתוח סביב השטחים הפתוחים במרחב הקישון (תחת מגבלות הבינוי הקבועות בתכנית זו). לצורך כך יש לנצל שטחים המאושרים כבר היום לשירותי ציבור בתכניות מפורטות, אין צורך בהקצאת קרקע נוספת.



## מרכז ומועדון יום לקשיש

סף כניסה למרכז יום לקשיש עומד על 25-30,000 תושבים. סף כניסה למועדון לקשיש עומד על 10,000 תושבים. מכאן, שיש צורך במרכז יום אחד וב-2-3 מועדוני קשישים. היום פועלים בקרית טבעון מרכז יום ומועדון חברה לצד חוגים למבוגרים הפועלים במרכזים הקהילתיים ובספריה / מרכז ההנצחה.

לצד התבגרות האוכלוסייה בקרית טבעון, חלקה הגדול של האוכלוסייה המבוגרת פעיל ומעורב בחיי היום יום של הקהילה. אנו רואים יתרון מובהק בשילוב הקהילות והדורות ביישוב, ומוצאים לנכון להמליץ על העשרת פעילויות לדור השלישי במרכזים הקהילתיים ובמתנ"סים, הפועלים היום ביישוב, ולא להקים מועדוני קשישים נוספים.



## בריאות

ביישוב פועלות שתי תחנות לבריאות המשפחה - טיפת חלב. האחת בטבעון והשנייה בקרית עמל. סף כניסה לטיפת חלב עומד על כ-10,000 תושבים. כלומר, עבור 26,500 תושבים יש מענה לצורך. בנוסף פועלות ביישוב מרפאות של קופות החולים: כללית ומכבי, רופאים מומחים ותחנת מד"א, העונה על הדרישות לגודל אוכלוסייה של כ-26,500 תושבים.

על אף המענה הפרוגרמטי, מוצע לבחון אפשרות להקמת טיפת חלב/קופ"ח בשטחים המאושרים כיום ביעוד מבנה ציבור או ביעוד מסחרי במתחם 1-קרית חרושת או במתחם 4-בצל אורנים. זאת לאור פריסת היישוב והמרחקים בין המתחמים.



## בתי כנסת

ביישוב פועלים היום 15 בתי כנסת. אוכלוסייה של 26,500 תושבים נדרשת לכ-18 בתי כנסת בהקצאת קרקע ציבורית מליאה. כלומר יש צורך בתוספת של שניים עד שלושה ליישוב. אם כי היום בתי הכנסת ביישוב לא פועלים לפי הקיבולת שלהם.

## מקוואות

בקרית טבעון פועל מקוואה אחד. בשיחה עם נציגת המועצה הדתית עלה, כי למרות שהיישוב חילוני במהותו, יש צורך בהקמת מקוואה נוסף בקרית חרושת. ניתן לענות על צורך זה בהכשרת מענה בשטח מאושר בשכונה.



## בית עלמין

בית העלמין במזרח הישוב קרוב למיצוי. בית העלמין האזורי תל רגב, אמור לתת מענה לצורך העתידי.

## מתקני חירום

תחנת **מכבי אש** בקרית טבעון עונה על הנדרש לישוב בסדר גודל שלו היום וגם עם הגידול באוכלוסייה ל-26,500 תושבים. גם תחנת **מד"א** בנויה להיקף האוכלוסייה הצפוי.

תחנת **המשטרה** בקרית טבעון היא נקודת משטרה המפעילה נידת שיטור קהילתי ומתנדבים. תוספת האוכלוסייה עשויה להוביל לצורך בהגדלת הנקודה, אך בשלב זה לא ידוע לנו על דרישה להגדלת הנקודה. במידה ויעלה הצורך מוצעת הקמת נקודת משטרה משותפת עם בסמת טבעון במתחם B7, בשטח מצפון-מזרח לרמת הדסה, המיועד למבני ציבור במסגרת תכנית זו (בחלקו שימש בעבר לתחת גזם).

## רזרבה

רזרבה להשלמת שירותים שכונתיים וישוביים מיועדת לשרת צרכים לא צפויים וחדשים. **לוח 6 להלן מציג היקפים נדרשים בהתאם לגודל האוכלוסייה.**

**היום יש בישוב מגרשים המיועדים למבני ציבור, שטרם מומשו או שמומשו בניצול חלקי.** מגרשים אלה יכולים לתת מענה לשטחי הרזרבה השכונתיים הנדרשים. שטחים עירוניים יוכלו לקבל מענה בשטח לתכנון בעתיד בחוות המיכלים ומצפון-מזרח לרמת הדסה, אזור ששימש בחלקו בעבר לתחנת גזם. **סך היקף השטח הזמין לפיתוח שירותים בישוב עומד על כ-65 דונם.** מעל הנדרש לישוב בהתאם למוצג בטבלה מס' 6 להלן.

### 3.3.2 מבני ציבור נדרשים ברמה יישובית - מוסדות ומתקני תרבות וספורט

הקצאת קרקע למתקני תרבות וספורט משתנה בהתאם להיקף האוכלוסייה המתגוררת בישוב ו/או זו הצפויה להשתמש במתקנים השונים מהישובים הסמוכים (סך כניסה), ובהתאם לדרישת הציבור ואפשרות הרשות המקומית לספק את אותו שירות לתושבים, גם אם היקף האוכלוסייה לא עונה על סף הכניסה הנדרש.

בקרית טבעון קיימת מערכת חינוך א-פורמלית עניפה לצד אירועי תרבות רבים, המתקיימים חלקם במתקנים הקיימים וחלקם, דוגמת "שבת אמנים" ו"שבוע מטפלים", בבתי התושבים עצמם. בישוב פועלים מתקנים הנותנים מענה להופעות – אולם זוהר, להתכנסויות באתר פתוח – גן המייסדים, ספריה עירונית ואף תצוגה אמנותית במרכז ההנצחה ובמגדל המים, ולאירועי ספורט ישוביים ועל ישוביים במגרש הכדורגל ובאולם הספורט. מתקני תרבות נוספים, דוגמת: אולם תיאטרון עירוני (דורש סף כניסה של 50,000 תושבים), אולם קונצרטים, מרכז מופעי מחול (50,000 תושבים), ומוזיאון עירוני (75,000 תושבים), או מתקני ספורט נוספים, דוגמת: ספורטק או מרכז ספורט (50,000 תושבים). הם מתקנים שדורשים סף כניסה לאוכלוסייה גדולה בהרבה מאוכלוסיית קרית טבעון בשנת היעד.





**אתר פתוח / אמפיתיאטרון לאירועים:** אתר לקיום מופעים עם 1,500-2,000 מושבים. היום מופעל גן המייסדים לטובת חגיגות עירוניות ומופעי חוץ. מוצע להקים אמפיתיאטרון, אשר יוכל לקלוט את האוכלוסייה הגדלה ביתר נוחות מבחינת היקף השטח והנגישות. לשם כך מוצע להקצות שטח במסגרת תכנית מפורטת לחוות המכלים, המוצעת בתכנית המתאר כשטח עירוני מעורב לתכנון בעתיד.

**ספרייה עירונית -** כבר היום פועלת ספרייה ביישוב. במידת הצורך יש לשקול הקמת ספרייה נוספת, אולי בקרית חרושת/אלרואי/בצל אורנים, אשר תוכל לשמש גם כמרכז הרצאות ופעילויות תרבות נוספות לילדים ומבוגרים. ניתן לענות על צורך זה בהכשרת מענה בשטחים מאושרים במתחמים, למשל כחלק מהקמת בית הספר בשכונת בצל אורנים (מתחם 4) או בשטח משולב מבני ציבור-שצ"פ בקרית חרושת (מתחם 1).



**ספורטק -** לאחרונה אושר שיפוץ והקמת מגרש משולב למשחקי קט רגל וכדורסל (מיני פיץ') בין הרחובות יסמין והאיריס, בקרית טבעון. ביישוב פועלים מס' מגרשים ואולמות ספורט. יחד עם זאת, במנהל החינוך דיווחו על מחסור באולמות ספורט. סף הכניסה לספורטק עומד על 50,000 תושבים. מומלץ להקים ספורטק כולל מגרשי משחקים, נפרדים ומשולבים, משטח גלגליות, פארק אקסטרים לאופניים, סקייטבורד וכו' ואולי גם 1-2 אולמות ספורט סגורים במסגרת תכנית מפורטת לחוות המכלים, המוצעת בתכנית המתאר כשטח עירוני מעורב לתכנון בעתיד.



**מבנה המועצה -** תוספת תושבים עד לכ-26,500 תושבים, מובילה אל הצורך בהגדלת מבנה המועצה על מנת לאפשר מתן שירותים הולם. מדובר בהרחבת המבנה הקיים ולא בהעתקה מהמיקום הנוכחי. תכנית המתאר מעניקה תוספת זכויות להרחבת המבנה הקיים ואין צורך בהקצאה נוספת של קרקע.

### 3.4 מערכת חינוך על ישובית

בנוסף למערכת היישובית, פועל בקרית טבעון כפר הנוער רמת הדסה. כפר הנוער הוקם בשנת 1949, האוכלוסייה השתנתה עם השנים, אך הוא עדיין קולט ומחנך בני נוער בכיתות ז' עד י"ב.



כפר תקווה, בית לבוגרים בעלי צרכים מיוחדים, מזרחית לקרית חרושת. המקום מעניק מקום מגורים לכ-200 דיירים בעלי צרכים מיוחדים. תכנית המתאר מציעה להעביר את המכללה לתחום השיפוט של קרית טבעון.

במורדות הישוב פועלת מכללת אורנים – המכללה האקדמית לחינוך, הנמצאת בתחום השיפוט של מועצה אזורית זבולון. תכנית המתאר מציעה להעביר את המכללה לתחום השיפוט של קרית טבעון.

כפר הנוער רמת הדסה פועל בצמוד לשכונת מגורים וחטיבת הביניים של קרית טבעון. בפועל קיים נתק בין הישוב לכפר הנוער. במסגרת התכנית נעשה ניסיון לבחון אפשרות ליצירת קשר בין הישוב לכפר הנוער, אם בשילוב בין המתקנים או בהקצאת שטחים שאינם בשימוש בתחום המוסד לטובת הישוב. הנושא מוצג במסגרת נספח העיצוב העירוני והוראות התכנית למתחם 7.





**לוח מס' 6 – סיכום דרישות שטחי ציבור ביחס למצב הקיים**

יעד אוכלוסייה - 26,500 תושבים				
הייעוד	יחידות קיימות	יחידות נדרשות	תוספת נדרשת	תוספת שטח בדונם
מעונות	6	25	19	*7
גני ילדים	23	40	14	*6.5
בתי ספר יסודיים	61	90	24	**0
בתי ספר על יסודיים	54	90	36	***18.0
מתנ"ס / מרכז קהילתי	6	6	0	0
מועדון תנועת נוער	2	2	0	0
מרכז יום ומועדון יום לקשיש	2	0	0	0
תחנה לבריאות המשפחה - טיפת חלב	2	2	0	0
מרפאה שכונתית	3	3	0	0
מרפאה מקצועית	1	1	0	0
בתי כנסת	15	18	3	1.5
מקוואות	1	2	1	0
בית עלמין	1	1	1	****0
מכבי אש	1	1	0	0
מד"א	1	1	0	0
משטרה	1	1	0	0
מבנה המועצה	1	1	0	0
רזרבה שכונתית	-	-	-	8.0
רזרבה עירונית	-	-	-	13.3
סה"כ נדרש ליישוב				54.3
מגרש כדורגל	1	1	0	0
ספורטק	0	1	1	20
אולם הופעות	2	2	0	0
אמפיתיאטרון	1	1	1	15
סה"כ מומלץ *****				89.3

\* הגיל הרך - מענה ינתן בשטחי ציבור מאושרים שאינם מפותחים כיום או אינם מנוצלים ביעילות.

\*\* בתי ספר יסודיים - מענה ינתן באמצעות הקמת ב"ס יסודי חדש בשכונת 'בצל אורנים', ושיפוץ והרחבת בתי"ס קיימים (קיימות עתודות בתחום המגרשים המאושרים ואפשרות לתוספת קומות).

\*\*\* בתי ספר על יסודיים - נדרשת הקמה של תיכון בן 36 כיתות או הרחבה של המקיף הקיים והקמת תיכון בן 24 כיתות. ניתן להקים בצפון הישוב במגרש חטיבת הביניים (למעלה מ-20 דונם זמינים ביעוד מבני ציבור).

\*\*\*\* בית עלמין - הישוב אמור לקבל שירות לצורך העתיד מבית העלמין האזורי תל רגב.

\*\*\*\*\* ספורטק ואמפיתיאטרון הינם שירותים שלא נדרשים להיקף האוכלוסייה בשנת היעד, אך הם תואמים את חזון הישוב. ניתן יהיה למקמם במסגרת פיתוח עתידי בתחום חוות המכלים.







## לוח מס' 7 – סיכום דרישות שטחי ציבור בשנת היעד בחלוקה למתחמים

מתחם	היקף אוכלוסייה בשנת היעד	שטח מאושר ביעוד שירותי ציבור (דונם)	תוספת מבנים ומוסדות ציבור נדרשת עבור היקף האוכלוסייה
1   קרית חרשת	כ-2200	כ-20 דונם.	<p>תוספת של 2 כיתות גן (כ-1 דונם) ו-2 כיתות מעון (כ-1 דונם).</p> <p>כיתות יסודי במסגרת ב"ס אזורי שקד או ב"ס במתחם 4 בצל אורנים.</p> <p>כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת טבעון, מגרש חטיבת הביניים הנוכחי).</p> <p>מוצע לחזק את הפעילות במתנ"ס הקיים במתחם וכן לחזק את הקשר עם ב"ס שקד והפעילויות הנערכות בו.</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם, המענה ינתן ברמה האזורית או היישובית. יחד עם זאת, לאור המרחקים בין המתחמים בישוב והפרשי הטופוגרפיה, מוצע לבחון: הקמת מועדון נוער מקומי, העשרת פעילויות לדור השלישי במתנ"ס, הקמת טיפת חלב/קופ"ח ולבחון את הצורך בהקמת מקווה.</p> <p><b>לצורך השירותים הנדרשים ניתן לנצל שטחים המאושרים כבר היום במתחם לשירותי ציבור ו/או מסחר בתכניות מפורטות כגון מגרש ברחוב הרוותם (כ-1.5 דונם), רחוב מעלה אבשלום (כ-2.5 דונם) . אין צורך בהקצאת קרקע נוספת.</b></p> <p><b>במידת הצורך ניתן גם לעבות ולייעל את הבינוי - תכנית המתאר מעלה את זכויות הבנייה במגרשים ביעוד ציבורי ל-140%.</b></p>
2   חוות המכלים	יקבע בתכנית מפורטת	-	יקבע בתכנית מפורטת
3   אלרואי	כ-700	כ-7 דונם	<p>תוספת של 1 כיתות מעון (כ-0.5 דונם). אין צורך בתוספת כיתות גן.</p> <p>כיתות יסודי במסגרת ב"ס אזורי שקד או ב"ס במתחם 4 בצל אורנים.</p> <p>כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת טבעון, מגרש חטיבת הביניים הנוכחי).</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם, המענה ינתן ברמה האזורית או היישובית.</p> <p>יש לשים דגש על שיפור הנגישות הרגלית למתחם קרית חרשת ומתחם בצל אורנים – שם ינתן מענה לשירותים נוספים.</p> <p><b>לצורך השירותים הנדרשים ניתן לנצל שטחים המאושרים כבר היום במתחם לשירותי ציבור ו/או מסחר בתכניות מפורטות. אין צורך בהקצאת קרקע נוספת.</b></p> <p><b>במידת הצורך ניתן גם לעבות ולייעל את הבינוי - תכנית המתאר מעלה את זכויות הבנייה במגרשים ביעוד ציבורי ל-140% .</b></p>
4   בצל אורנים	כ-1800	14 דונם	<p>לפי תכנית תקפה 301-0063719 (טב/267).</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם. יחד עם זאת, לאור המרחקים בין המתחמים בישוב והפרשי הטופוגרפיה, מוצע לבחון: הקמת מועדון נוער מקומי, העשרת פעילויות לדור השלישי במתנ"ס, הקמת טיפת חלב/קופ"ח ולבחון את הצורך בהקמת מקווה.</p>

	יש לשים דגש על שיפור הנגישות הרגלית למתחם קרית חרושת ואלרואי.			
	<p>תוספת של 3 כיתות גן (כ-1 דונם) ו-5 כיתות מעון (כ-2 דונם).</p> <p>כיתות יסודי במסגרת ב"ס קרית עמל. קיימת אפשרות להוספת אגף או קומה במידת הצורך.</p> <p>כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת הדסה).</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם.</p> <p><b>לצורך השירותים הנדרשים ניתן לנצל שטחים מאושרים כבר היום במתחם לשירותי ציבור ו/או מסחר בתכניות מפורטות כגון ראש גבעת הבונים (כ-5 דונם זמינים לשירותי ציבור, בהתאם להוראות תכנית זו) ושטחים מאושרים במסגרת תכנית "אורים". אין צורך בהקצאת קרקע נוספת.</b></p> <p><b>במידת הצורך ניתן גם לעבות ולייעל את הבינוי - תכנית המתאר מעלה את זכויות הבנייה במגרשים ביעוד ציבורי ל-140%.</b></p>	כ-80 דונם	כ-8,600	<b>5   קרית עמל</b>
	<p>תוספת של 6 כיתות גן (כ-2 דונם) ו-5 כיתות מעון (כ-2 דונם).</p> <p>כיתות יסודי במסגרת בתי ספר נרקיסים, רימונים, יבנה. קיימת אפשרות לתוספת כיתות בבית ספר נרקיסים במידת הצורך. יש לבחון הנדסית את מבנה ב"ס יבנה ובמידת הצורך להרוס ולבנות מחדש כבי"ס של 12 כיתות.</p> <p>כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת טבעון, מגרש חטיבת הביניים הנוכחי).</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם.</p> <p><b>לצורך השירותים הנדרשים ניתן לנצל שטחים מאושרים כבר היום במתחם לשירותי ציבור ו/או מסחר בתכניות מפורטות לצד שטחים המוצעים בתכנית ליעוד משולב מבני ציבור ושצ"פ (ראשי הגבעות), לדוגמא ברחוב לילך (0.5 דונם), בראשי הגבעות זמינים למעלה מ-10 דונם סה"כ, בהתאם להוראות תכנית זו. אין צורך בהקצאת קרקע נוספת.</b></p> <p><b>במידת הצורך ניתן גם לעבות ולייעל את הבינוי - תכנית המתאר מעלה את זכויות הבנייה במגרשים ביעוד ציבורי ל-140%.</b></p>	כ-70 דונם	כ-10,000	<b>6   טבעון הוותיקה</b>
	<p>תוספת של 2 כיתות מעון (כ-1 דונם) ו-2 כיתות גן (כ-1 דונם).</p> <p>כיתות יסודי במסגרת בתי ספר נרקיסים, יבנה. קיימת אפשרות לתוספת כיתות בבית ספר נרקיסים במידת הצורך. יש לבחון הנדסית את מבנה ב"ס יבנה ובמידת הצורך להרוס ולבנות מחדש כבי"ס של 12 כיתות.</p> <p>כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת טבעון, מגרש חטיבת הביניים הנוכחי).</p> <p>אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם, המענה ינתן ברמה האזורית או היישובית.</p> <p><b>השירותים הנדרשים (כ-2 דונם) יקבלו מענה במסגרת תכנית מפורטת למתחם מגורים ברמת הדסה (מתחם B7).</b></p>	כ-8 דונם וכ-130 דונם נוספים בפנימיית רמת הדסה	כ-1,500	<b>7   רמת הדסה-הגפן</b>
	<p>תוספת של 2 כיתות מעון (כ-1 דונם). אין צורך בתוספת כיתות גן.</p> <p>כיתות יסודי במסגרת בתי ספר נרקיסים, יבנה. קיימת אפשרות לתוספת כיתות בבית ספר נרקיסים במידת הצורך. יש לבחון הנדסית את מבנה ב"ס יבנה ובמידת הצורך להרוס ולבנות מחדש כבי"ס של 12 כיתות. <b>על אף שאין צורך פרוגרמאטי בב"ס חדש,</b></p>	כ-55 דונם	כ-1,300	<b>8   רמת טבעון</b>





**מוצע לבחון הקמת בי"ס יסודי 12 כיתות במסגרת מגרש חטיבת הביניים הנוכחי, לשיפור מרחקי ההליכה לבתי ספר. בי"ס זה ישרת את מתחמים גבעת קושט, רמת טבעון והגפן-רמת הדסה.**

כיתות על יסודי במסגרת כלל ישובית במתחם קרית עמל (אורט גרינברג), או בצפון הישוב (מתחם רמת טבעון, מגרש חטיבת הביניים הנוכחי).

אין צורך פרוגרמאטי בהקמת שירותים נוספים במתחם, המענה ינתן ברמה האזורית או היישובית.

**לצורך השירותים הנדרשים ניתן לנצל שטחים המוצעים בתכנית ליעוד משולב מבני ציבור ושצ"פ (ראשי הגבעות) - היקף של למעלה מ-10 דונם. אין צורך בהקצאת קרקע נוספת. במידת הצורך ניתן גם לעבות ולייעל את הבינוי - תכנית המתאר מעלה את זכויות הבנייה במגרשים ביעוד ציבורי ל-140%.**





## 4 פרוגרמה לתעסוקה ומסחר וכלכלת הישוב

### 4.1 רקע

תוספת אוכלוסייה לישוב היא גם בעלת פוטנציאל הוצאה כלכלית למועצה ועל כן לצד בחינה של צורכי תעסוקה ומסחר של תושבי הישוב, הגדל, נבחנת גם יכולת המועצה המקומית לכלכל את התושבים ולהמשיך להעניק להם רמת שירותים גבוהה, הכוללת שירותי חינוך, קהילה, תרבות ופנאי, כזו שאינה יורדת מהרמה הניתנת היום ואף גבוהה ממנה, אל מול המשאבים הקיימים במועצה. כאשר כבר היום נמצא הישוב תחת אילוצים תקציביים.



אחד המדדים לבחינת יכולת הישוב להעניק רמה ומכלול של שירותים, הוא הוצאה ממוצעת לנפש בש"ח. הישוב שואף להעניק לתושביו רמת שירותים גבוהה, הכוללת שירותי חינוך, קהילה, תרבות ופנאי, כזו שאינה יורדת מהרמה הניתנת היום ואף גבוהה ממנה.

הוצאה ממוצעת לנפש בקרית טבעון, לפי נתוני 2013, עומדת על 6,720 ₪. לשם השוואה מוצגים להלן נתוני הכנסות והוצאות ונתוני הוצאות לחינוך ורווחה לתושב של רשויות בסביבה הטבעית של קרית טבעון ורשויות בעלות סדר גודל דומה של תושבים ודירוג חברתי-כלכלי זהה.

### לוח 7 – יחס הכנסות / הוצאות לתושב בקרית טבעון, רשויות סמוכות ודומות, 2013

ישוב	אוכלוסייה 2013	דירוג חברתי כלכלי	הכנסות מתקציב רגיל לתושב (אלפי ₪)	הכנסה מארנונה לתושב (אלפי ₪)	סה"כ הוצאות לתושב (אלפי ₪)	סה"כ הוצאות בתקציב רגיל לתושב (אלפי ₪)	הוצאות חינוך ורווחה לתושב (אלפי ₪)
ישובים סמוכים לקרית טבעון							
קרית טבעון	17,474	8	6.7	3.0	8.6	6.7	2.8
חיפה	273,177	7	8.7	4.2	11.4	8.7	2.5
נשר	23,319	7	7.0	3.0	7.9	6.9	3.0
יקנעם עילית	20,760	6	6.3	2.9	8.4	6.4	3.1
ישובים במאפייני אוכלוסייה דומים לקרית טבעון							
מבשרת ציון	24,638	8	5.0	2.3	5.8	5.0	2.2
גבעת שמואל	24,084	8	5.6	2.5	7.3	5.5	2.2
זכרון יעקב	21,432	8	6.2	2.4	8.9	7.2	2.8
שוהם	19,631	8	6.2	2.1	10.1	6.1	3.1

לפי נתונים אלה קרית טבעון, המדרגת באשכול חברתי כלכלי 8, מוציאה 2.8 אלפי ₪ לתושב לצורכי חינוך ורווחה. בעוד שנשר ויקנעם עילית, המדרגות נמוך יותר באשכולות החברתיים כלכליים, מוציאות כ- 3 אלפי ₪ לתושב לצורכי חינוך ורווחה. תוספת תושבים ליישוב, אם יישמר יחס ההכנסות למועצה בין ההכנסות מארנונה למגורים לבין ההכנסות מארנונה שלא למגורים, כפי שהן היום, תוביל לפגיעה בגובה ההוצאה לתושב כפי שהיא היום.





## 4.2 מועסקים, תעסוקה ומסחר

### 4.2.1 מצב קיים

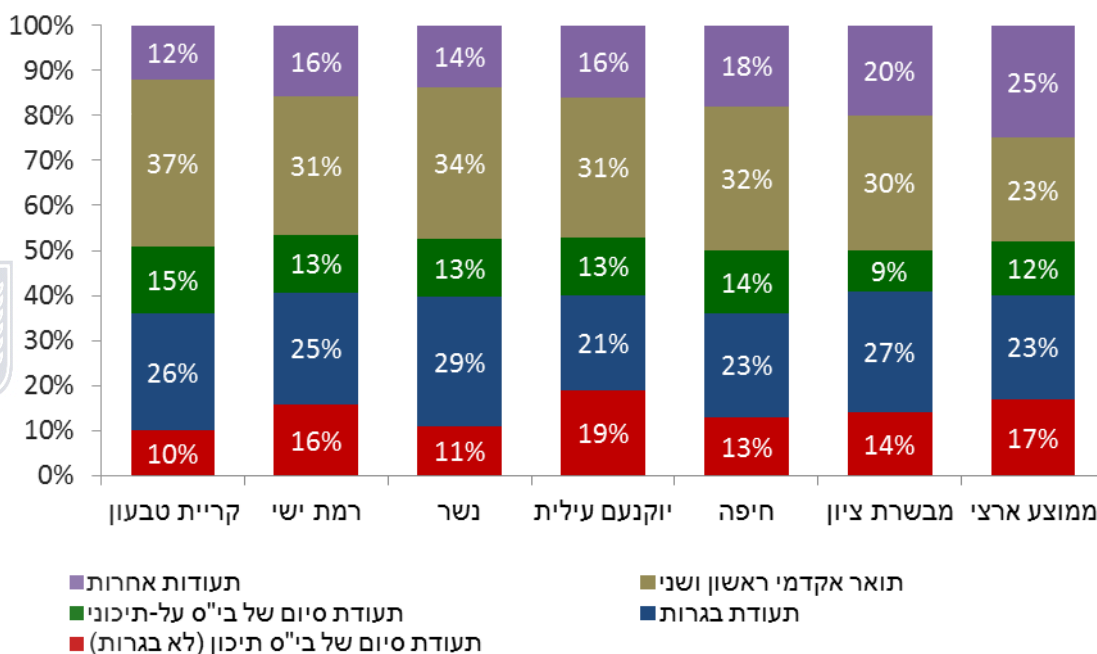
#### 4.2.1.1 היקף מועסקים והתפלגות משלחי יד וענפי כלכלה

**רמת התעסוקה** בקרית טבעון גבוהה ביחס לממוצע הארצי, כאשר בחודש ספטמבר 2014 עמד שיעור דורשי העבודה ביישוב על 2.9%. שיעור בעלי משלח יד אקדמי עומד על 27% לעומת 14% בממוצע הארצי. שיעור המועסקים במקצועות חופשיים וטכניים עומד על 22% לעומת 16% בממוצע הארצי.

**רמת ההשכלה** של תושבי קרית טבעון גבוהה בהרבה מהממוצע הארצי, ל-37% מהאוכלוסייה הבוגרת ביישוב תואר אקדמי לעומת 23% בממוצע הארצי. נתונים אלו מציבים את קרית טבעון מעל היישובים הסמוכים רמת ישי, נשר, יוקנעם עילית וחיפה.



#### תרשים 4 - רמת ההשכלה בקרית טבעון ויישובים סמוכים ודומים של בני 15 ומעלה, 2008



**מרבית ההון האנושי של קרית טבעון מוצא את פרנסתו מחוץ לישוב** במרחב היוממות של הנפה וגם מחוץ לו. נתוני מפקד 2008 דיווחו על יוממות של 73% מהמועסקים. לצידם, קיימים עסקים הפועלים בבתי מגורים ביישוב, בהתאם למדיניות הישוב המאפשרת הפעלת עסק בדירת מגורים.

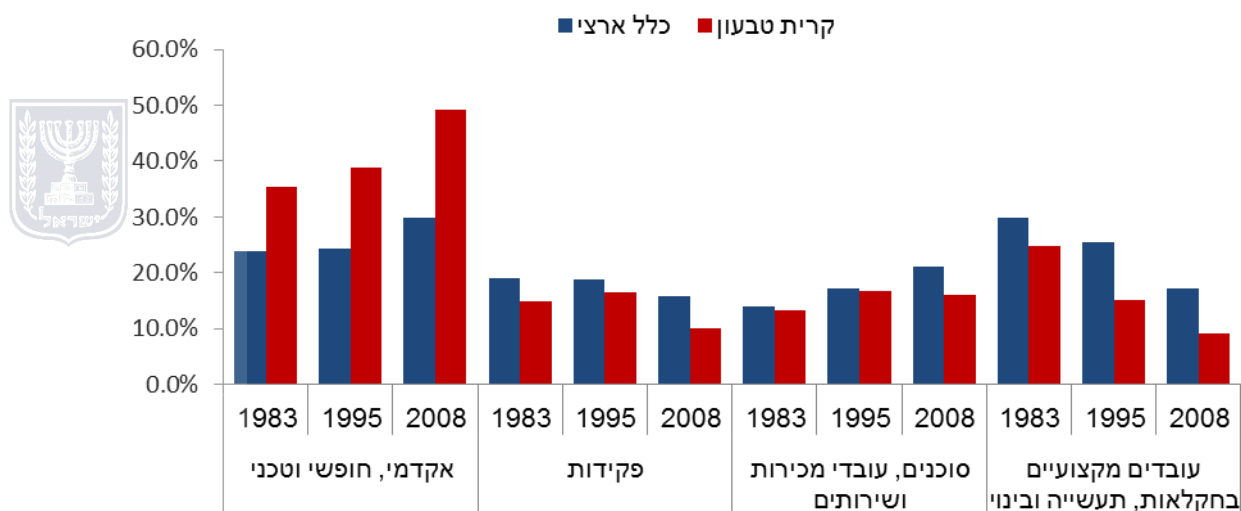
**הענף הבולט בו עוסקים תושבי קרית טבעון** הוא תחום השירותים העסקיים, בתחום זה מועסקים 18% מהשכירים ביישוב, לעומת 14% בממוצע הארצי. תחומים בולטים נוספים הינם חינוך ובריאות רווחה וסעד.



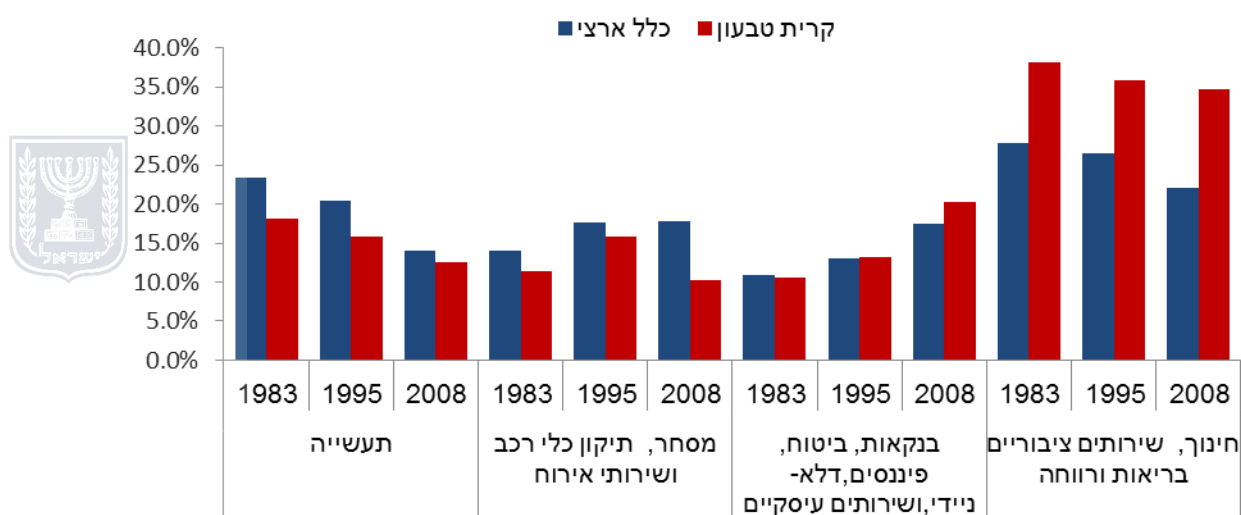


בחינה של השינויים באופי התעסוקה בקרית טבעון אל מול הממוצע הארצי לפי נתוני מפקדי האוכלוסין: 1983, 1995, 2008, מציגה מגמות דומות בין קרית טבעון לממוצע הארצי מבחינת עלייה וירידה בהתפלגות המועסקים לפי משלח יד.

#### תרשים 5 – התפלגות מועסקים לפי משלח יד, קרית טבעון וממוצע ארצי, 1983-2008



#### תרשים 6 – התפלגות מועסקים לפי ענף כלכלי, קרית טבעון וממוצע ארצי, 1983-2008





על מנת להעריך את היקף שטחי התעסוקה שידרשו לתושבי קרית טבעון עם תוספת האוכלוסייה ליישוב ובהתאם למאפיינים של התפלגות התעסוקה ביישוב, נבחנה גם באופן ממוקד התפלגות ענפי התעסוקה במחוז חיפה ובנפת חיפה.

#### לוח 8 - התפלגות ענפי תעסוקה – מחוז חיפה, נפת חיפה, ארצי, 2013

תעסוקה	ארצי - 2013	מחוז חיפה - 2013	נפת חיפה - 2013
חקלאות	1.3	0.9	0.4
תעשייה	12.1	14.9	15.1
חשמל, מים, בינוי	5.9	7.8	5.4
מסחר סיטוני וקמעוני	11.9	11.4	11.0
תחבורה אחסנה ותקשורת	4.3	3.9	4.4
שירותי אירוח ואוכל	4.4	4.0	4.3
מידע ותקשורת	4.9	4.0	4.3
שירותים פיננסיים	3.5	2.4	2.9
נדל"ן, שירותים עסקיים	0.8	0.6	0.7
שירותים מקצועיים מדעים וטכניים	7.0	6.8	7.2
שירותי ניהול ותמיכה	4.4	4.4	4.0
מנהל מקומי ציבורי ובטחון	10.7	10.3	11.1
חינוך	12.2	11.4	11.4
שירותי בריאות	10.4	11.2	11.3
אמנות בידור ופנאי	1.8	1.7	1.6
שירותים אחרים	2.6	2.4	2.8
משקי בית כמעסיקים	1.9	1.9	2.2

כאמור, השינויים, העוברים על הישוב מבחינת התפלגות ענפי התעסוקה, דומים לממוצע הארצי ובמקרה זה גם לנפת חיפה עם דגש על תעשייה, שירותים עסקיים, חינוך ובריאות רווחה וסעד.





### 4.2.1.2 היקף תעסוקה ומסחר בישוב

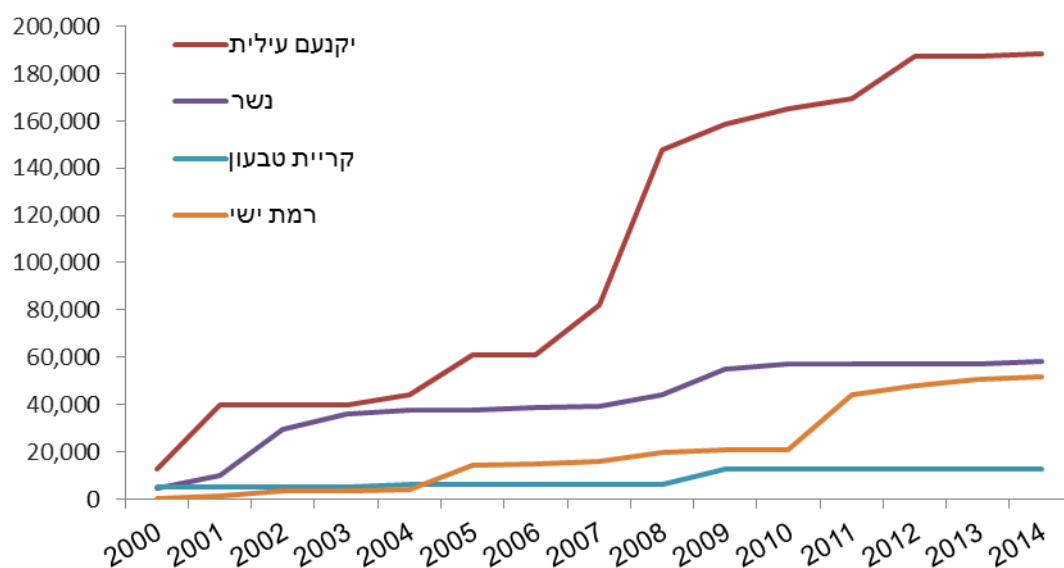
**בשנת 2013 היו בקרית טבעון, על פי נתוני הארנונה לשנה זו, 28 אלף מ"ר שטחי משרדים, שירותים ומסחר ו-3,000 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, סה"כ 31 אלף מ"ר למסחר, משרדים ומלאכה.** בנוסף, פועלת בישוב חוות מיכלי הדלק, המכניסה לתקציב המועצה כ-14 מיליון ₪. בהמרה לשטחי תעסוקה לפי ארנונה, נכון לשנת 2013, מדובר בכ-150,000 מ"ר.

משנת 2000 עד שנת 2014 החלה בנייה של 12,800 מ"ר לצורכי מסחר, שירותים עסקיים ותעשייה בקרית טבעון. בהשוואה באותן שנים נבנו ברמת ישי 52,000 מ"ר (7,300 תושבים בשנת 2013), 58,000 מ"ר (בנשר 23,000 תושבים), ו-188,000 מ"ר (ביוקנעם עילית) 20,800 תושבים).



בשנים אלה, 2000-2014 נבנו בקרית טבעון כ-207 אלף מ"ר למגורים, ברמת ישי 135 אלף מ"ר, בנשר 226 אלף מ"ר וביוקנעם עילית 314 אלף מ"ר. המשמעות היא שרמת השירותים והתעסוקה בקרית טבעון מתפתחת בקצב נמוך יותר מקצב התפתחות המגורים. באופן זה, מתקשה הישוב להתבסס כמוקד תעסוקה ומסחר לתושביו ולתושבי היישובים הסמוכים.

### תרשים 7 - התחלות בנייה למסחר, שירותים עסקיים ותעשייה, 2000-2014



חלק מהשטחים המיועדים למסחר בישוב לא מומשו כלל (קרית חרושת) או לא באופן מלא (מרכז רבין). בשערי טבעון מוקצים 2,700 מ"ר למסחר ומשרדים, שטרם פותחו. בנוסף, כיום מקודמת תכנית לשדרוג והרחבה של המרכז המסחרי בקרית עמל, מרכז זייד, שתוסיף עוד כ-3,000 מ"ר למרכז הקיים.



כלומר, במצב היום, מאושר ובהליך, יש פוטנציאל לתוספת של עוד כ-10,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בישוב.



### לוח 9 – מסחר ומשרדים בתכניות עיקריות מאושרות

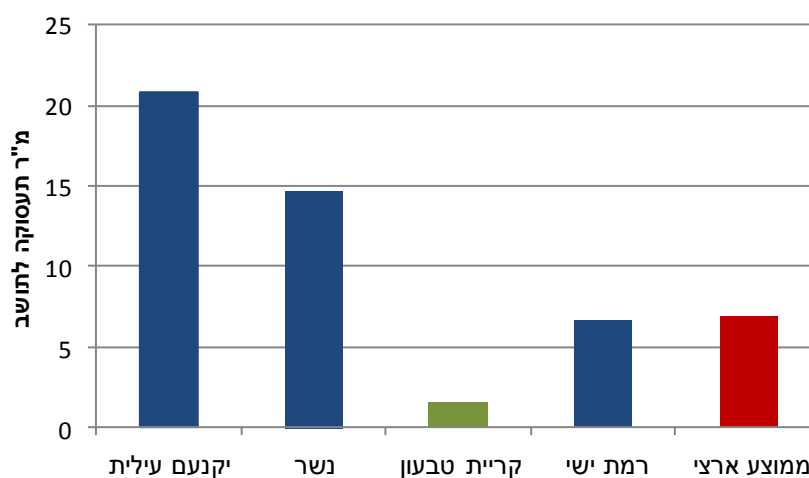
מספר תכנית	שנה	ייעוד	שטח בדונם	זכויות שטח עיקרי
טב/62 – קרית חרושת	1988	מסחר	6.6	4,000 מ"ר
טב/160 – רמת טבעון	1994	מרכז מסחרי	4.8	2,400 מ"ר
טב/34	1999	מסחר	11	11,000 מ"ר
		מרכז פעילות משולב – מסחר ומבני ציבור	67	פירוט זכויות בתכניות מפורטות
		טב/85/א – מרכז בן גוריון	17.2	11,027 מ"ר
		ג/406 – מרכז אזרחי קרית עמל	20.3	1,775 מ"ר
טב/267 – שער טבעון	2014	מסחר ומשרדים	4.5	2,700 מ"ר
<b>סה"כ</b>				<b>32,902 מ"ר*</b>

\*קיימת תוספת שטחים מצומצמת בתכניות נקודתיות



בחינת שטח תעסוקה במ"ר לתושב, מצביעה על כך כי בקרית טבעון השטח הקטן ביותר – 1.5 מ"ר תעסוקה לתושב, זאת הן מול פוטנציאל ההעסקה של תושבי המועצה והן מול היקף שטחי גביית הארנונה המניבה בישובים הסמוכים: ביוקנעם עילית השטח הגדול ביותר – 20 מ"ר לתושב, לאחר מכן נשר – 14 מ"ר לתושב, רמת ישי – כ-7 מ"ר לתושב.

### תרשים 8 – שטח מ"ר תעסוקה לתושב בקרית טבעון ישובי הסביבה, 2013





בקריית טבעון קיימת תופעה רחבה של **עסקים הפועלים בבתי מגורים**. מדובר בכמות משמעותית של עסקים. מדיניות הישוב מאפשרת הפעלת עסק בדירת מגורים. בפועל נראה כי קיימים עסקים רבים מעבר לכמות שניתן לבודד מנתוני הארנונה, בהם מופיעים כ-41 "דירות מגורים בהן מתנהלת פעילות עסקית". בהנחה של לפחות 150 עסקים צרכני משרדים, בשטח של 70 מ"ר כל אחד, מדובר על **פוטנציאל לשטח חדש בשטח של כ- 10,000 מ"ר**.

### 4.2.1.3 היקף תעסוקה ומסחר במרחב



מרחק היוממות הממוצע בנפת חיפה, על פי מפקד 2008, הוא 13.7 ק"מ, בהתאם מרחב ההיצע של שטחי התעסוקה נע בין חיפה וטירת כרמל, הקריות, יוקנעם עילית ומגדל העמק.

שטח זה כולל, בהתאם לנתוני גביית ארנונה משנת 2013, שטחים בנויים לתעסוקה בהיקפים גדולים: חיפה – 4 מיליון מ"ר לתעשייה ומלאכה ו-4 מיליון מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר, יוקנעם עילית – 222 אלף מ"ר לתעשייה ומלאכה, ו-130 אלף מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר, נשר – 153 מ"ר לתעשייה ומלאכה, ו-158 מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר, טירת כרמל – 98 אלף מ"ר לתעשייה ומלאכה, ו-152,000 מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר. מגדל העמק – 409 אלף מ"ר לתעשייה ומלאכה, ו-74 אלף מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר.



שטחים אלה הם, כאמור, השטחים הבנויים ולא כוללים מאגר תכנוני הכולל, בין היתר, 30,000 מ"ר שיושלמו בשנים הקרובות באזור מתמ בחיפה, 100,000 מ"ר ביוקנעם עילית, שיושלמו עד שנת 2017, כ-300,000 מ"ר ב"מבוא כרמל" לפי תכנית מס' ג/8415-א, בו מבוצעות היום עבודות פיתוח שטח.



אזורי התעסוקה הבולטים במרחב, בחיפה ויוקנעם, כוללים בעיקר עסקים מתחום הטכנולוגיה המתקדמת (הי טק). אזור התעסוקה המשותף לרשויות יוקנעם עילית, מועצה אזורית מגידו עוספייה ודאליית אל כרמל – מבוא כרמל, יכלול שילוב עסקים מתחום הטכנולוגיה המתקדמת ותעשיות. אזורי התעסוקה והתעשייה במגדל העמק כוללים גם הם שילוב של תעסוקה של טכנולוגיה מתקדמת ותעשייה. אזור התעשייה הקיים בנשר כולל בעיקר תעשיות מסורתיות. אזור התעסוקה המתוכנן לפי תכנית מס' מכ/777/חפ/2311/238 באזור הצ'ק פוסט, המשותף לחיפה, נשר ומועצה אזורית זבולון, אמור לכלול אלפי מ"ר לתעסוקה ומסחר (התכנית הופקדה בתאריך: 28/11/2014).

התחרות במרחב, עשויה להקשות על משיכת ביקוש של עסקים לקריית טבעון בהיקפים הנדרשים. לפיכך, יש לשקול פיתוח תעסוקה המותאם לאופי משלחי היד של תושבי טבעון והסביבה הקרובה ולפעול למימוש פיתוח אשכולות תעסוקה וחלוקת הכנסות לטובת האיזון הפיסקאלי של המועצה.







המסחר בקרית טבעון מתרכז ברובו בטבעון - מרכז בן גוריון, ברמת טבעון - מול יער ובקרית עמל - זייד, בנוסף מפוזרים ביישוב שטחי מסחר נוספים לא משמעותיים מבחינת היקפם, בהם - מרכז רבין.

היקפי מסחר משמעותיים במרחב הקרוב לקרית טבעון נמצאים ברמת ישי הסמוכה – "סטריט מול" בשטח של 10,000 מ"ר, ביוקנעם עילית בקניון G – 15,000 מ"ר וביג יוקנעם – 12,000 מ"ר, בקיבוץ אלונים – "חוצות אלונים" – 3,000 מ"ר, מתחם One בתל חנן וכמובן בחוצות המפרץ בחיפה ואף בקריות - הקריון, ביג קריות, שער הצפון (איקאה) וקניון עזריאלי בקרית אתא. כתוצאה מכך נתח משמעותי של הפעילות המסחרית של תושבי קרית טבעון מתבצעת מחוץ ליישוב.



בהיעדר היצעי מסחר משמעותיים ביישוב, ולנוכח רמת היוממות הגבוהה, מרבית כוח הקנייה של תושבי קרית טבעון זולג אל מחוץ ליישוב.

## 4.2.2 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לכוח העבודה והיוממות

שטחי התעסוקה הנדרשים במועצה הם נגזרת של הביקוש לשטחי התעסוקה מצד תושבי העיר, הביקוש לפתיחה והתרחבות של עסקים והצרכים הפיסקאליים של הרשות המקומית. בפרק זה אנו מתייחסים לשטחים הנדרשים בהתאם לכוח העבודה ביישוב ומגמות היוממות, לצד ניסון להקטין את היקפי היוממות.



**כוח העבודה ביישוב** צפוי לגדול בהתאמה לגידול הצפוי באוכלוסיית הישוב ולשיעור ההשתתפות בכוח העבודה. בשנת 2013 מנה כוח העבודה 7,830 נפש, עם גידול האוכלוסייה ל-26,500 תושבים ימנה כוח העבודה כ-11.8 אלף נפשות.

כדי לתת מענה לכוח עבודה של כ-11.8 אלף נפש, יש צורך בשטחי תעסוקה בהיקף של כ-600 אלף מ"ר, ביישוב וביעדי היוממות של המועסקים<sup>2</sup>.



אולם, קרית טבעון היא ישוב פרברי במטרופולין חיפה, המעוניין לשמור על אופיו הן בהיבטים הפיזיים של הבינוי, חתר הרחובות וכד', הן בהיבטים של הקהילתיות, ו'רוח המקום' והן במיקומו מבחינת פריסת התעסוקה במרחב. כלומר, חזון הישוב מוביל אל המשך הישענות על הבסיס התעסוקתי הקיים במרחב והמשך היוממות אל מחוץ ליישוב.

חזון הישוב מתחבר גם אל פוטנציאל הביקוש לשטחי תעסוקה בטבעון נוכח השטחים הרבים לתעסוקה במטרופולין. נכון לשנת 2013, קיימים כ-10.4 מיליון מ"ר למשרדים, שירותים ומסחר, תעשייה ומלאכה בחיפה, יוקנעם עילית, נשר, טירת כרמל ומגדל העמק. בנוסף קיימים אלפי מ"ר לתעסוקה, מאושרים



<sup>2</sup> חישוב היקף השטח הנדרש מחושב לפי שטח ריצפה לעובד באזור תעסוקה, לפי 40-45 מ"ר לעובד.



ובהליך. בהתאם לכך, הגדלת הפעילות הכלכלית בישוב צריכה להיות בהיקפים, אשר יתנו מענה, לפחות, לצורכי התעסוקה של המועסקים תושבי קרית טבעון, בהיקפי היוממות כפי שהיו בשנת 2008 - 73%.

כוח עבודה המונה 11.8 אלף נפש, בהנחה של יוממות של כ-73%, נדרש לשטח של כ-160,000 מ"ר.

ביחס לשטח הקיים בישוב, השטח הנדרש כתוספת לישוב על מנת לתת מענה למועסקים העובדים בישוב עומד על כ-130 אלף מ"ר.



הכוונה היא לשטח לטובת תעסוקה ומסחר. תוספת המסחר תהיה ברובה במרכזים הקיימים: מרכז בן גוריון, מרכז זייד, מרכז רבין ומרכז מול יער, סדר גודל של 10,000-15,000 מ"ר. חלק מהמסחר יהיה גם בהמשך למרכזים המסחריים כחזית מסחרית למסחר ומשרדים ברחובות הממשיכים את המרכזים. תוספת שטחים לתעסוקה תהיה בשטחי משרדים ועסקים קטנים לצד המרכזים המסחריים ובאזור תעסוקה חדש, כמפורט להלן.

#### 4.2.3 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לחזון הישוב ופוטנציאל עתודות הקרקע

עתודות הקרקע לתוספת שטחי תעסוקה ומסחר בקרית טבעון הם המובלעת שבמחלף העמקים, אזור עליו דובר עם התחלת קידומה של שכונת שערי טבעון, אזור חוות המיכלים לאחר הפינוי שלה (אם וכאשר יתרחש) וגבעת קושט.



מחקרים אחרונים שנערכו בגיאוקרטוגרפיה מגלים כי אזור תעסוקה מצליח להמריא רק לאחר שיש בו 90-100 אלף מ"ר. הסיכוי של אזור תעסוקה להמריא תלוי בכמות העסקים, שתמלא את השטחים המתוכננים. אלה יכולים להתמלא בחברות גדולות, הרוכשות או שוכרות מבנים שלמים ו/או בעלי מקצועות חופשיים, המתמקמים בסמוך למשתמשים הפוטנציאליים בשירותיהם. פיזור תעסוקה מחוץ לאזור תעסוקה מתוכנן עלול לפגוע בסיכויים של אזור התעסוקה להמריא.



שני האזורים הראשונים לא זמינים לפיתוח מיידי. יחד עם זאת, לאזור מחלף העמקים יתרון מבחינת ישימות ונגישות ועל כן מומלץ לפתח אזור זה לתעסוקה מתקדמת, המתאימה לאופי התעסוקה של תושבי קרית טבעון והמרחב הקרוב, בתמהיל הכולל: תעסוקה ומסחר – 80%, תעשייה ומלאכה (כולל אחסנה) – 20%, בהיקף של כ-120 אלף מ"ר.

על מנת לתת דחיפה לקידום מימוש האזור, ניתן לשקול הוצאת חלק מהמשרדים, הפועלים היום בבתי המגורים בישוב, על ידי תמריצים, אל אזור התעסוקה.



## 4.3 כלכלת הישוב

### 4.3.1 מצב קיים – יחס בין מקורות ההכנסה של הרשות

הכנסה מארנונה שאינה למגורים מהווה מקור מימון מרכזי של הרשות המקומית לאספקת ושדרוג השירותים הניתנים לתושביה. לאור זאת מהווה היחס בין חיוב ארנונה למגורים לבין חיוב ארנונה שאינה למגורים (משרדים, שירותים ומסחר, תעשייה ומלאכה) מדד חשוב לחיזוי יכולתה של רשות מקומית לספק שירותים לאורך זמן.

חלקה היחסי של הארנונה למגורים מסה"כ חיוב הארנונה בקרית טבעון עומד על 56%. ביישובים בהם שטחי מסחר ותעסוקה מפותחים כמו יוקנעם עילית, נשר וחיפה חלקה של הארנונה למגורים, על פי חיוב, מתוך סה"כ הארנונה עומד על 34%-42%. בקרית אתא וקרית ביאליק החיוב עומד על 53%-56%. בקרית מוצקין החיוב עומד על 82%.

היעדר שטחי תעסוקה משמעותיים בקרית טבעון לא פוגע בתעסוקה של תושבי הישוב, המוצאים תעסוקה מחוץ לישוב ובישוב עצמו, אולם כבר היום מאזן ההכנסות בין ארנונה למגורים וארנונה מנכסים שאינם מגורים - 56% מנכסים למגורים אל מול 44% מנכסים שאינם למגורים, הוא גרעוני לרשות המקומית.

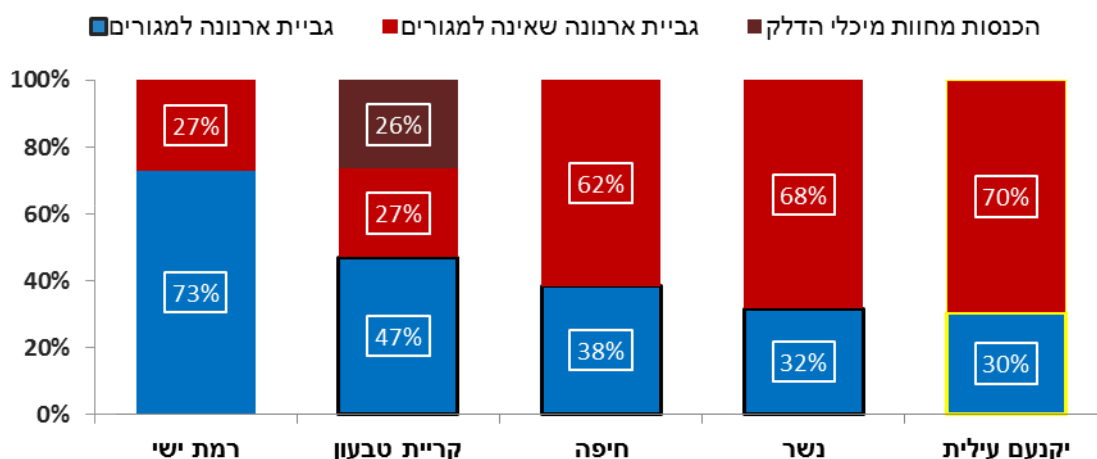
נכון לשנת 2013, מורכבת הארנונה שלא למגורים בישוב מ- 31,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, וחוות מיכלי הדלק בגינה נגבה סך של כ-14 מיליון ₪, שהוא שווה ערך לכ-150,000 מ"ר (לפי תעריף ארנונה למ"ר תעשייה ומלאכה). כלומר, היום עומד לרשות המועצה שטח לגביית ארנונה מנכסים שאינם מגורים בהיקף של כ-180,000 מ"ר. חוות המיכלים היא מקור הכנסה משמעותי המהווה כ-25% מסך חיוב ארנונה. הוצאת החווה מתחום הישוב נושאת בחובה השלכה כלכלית משמעותית של בור תקציבי מיידי.

בשנת 2013 הסתכמו הכנסות הרשות בסך של 116.5 מיליון ₪ לעומת הוצאות בסך של 116.5 מיליון ₪. כלומר, קרית טבעון נמצאת באיזון תקציבי בשנה זו. אולם, ההכנסות בשנה זו כוללות מחזור מלוות בסך 11.3 מיליון ₪, שיועדו לצורכי פיתוח, ולצד זה גירעון מצטבר, העומד על כ-13.3 מיליון ₪.

#### לוח 10 - חיוב ארנונה בשטחים ובש"ח, 2013

התפלגות החיוב	חיוב שנתי באלפי ₪	התפלגות השטחים	שטח באלפי מ"ר	
56%	30,471	61%	743	מגורים
9%	4,910	2%	27	משרדים שירותים ומסחר
1%	321	0%	3	תעשייה ומלאכה
3%	1,551	0%	1	בנקים
0%	15	0%	0	בתי מלון
25%	13,732	23%	285	קרקע תפוסה
0%	6	10%	117	קרקע חקלאית
6%	3,478	3%	38	נכסים אחרים
100%	54,484	100%	1,213	סה"כ

## תרשים 9 - התפלגות הכנסות מארנונה בקרית טבעון וביישובים סמוכים על בסיס גבייה, 2013



חלק מהכנסות המועצה לתקציב השוטף, היום, מגיעים מהיטלי השבחה, המתקבלים, מבנייה חדשה ובגין מימוש תוספת זכויות במגרשים הפרטיים. שיעור מסוים מכספים אלה מועברים לתקציב השוטף על מנת לשמור על איזון תקציבי, אך למעשה נמנעים מהפיתוח ומעמידים את הרשות במצב בעייתי אל מול צורכי הפיתוח. בנוסף, 'מאגר' זה הולך ומתמעט, עם מיצוי זכויות הבנייה במגרשים הפרטיים הקיימים.

מימוש של עוד כ-560 יחידות דיור בעקבות פיצול מגרשים, בשנים הבאות, בהתאם להערכות מימוש של צוות תכנית המתאר, עתיד להכניס לתקציב המועצה כ-33 מיליון ₪, לפי היטל השבחה של כ-60,000 ₪ לכל מגרש חדש שנוצר. הכנסה צפויה זו נפרשת, לאורך 10 שנים, לפחות, של מימוש תוספת יחידות הדיור. אבל, הכנסה זו לא אמורה לתת מענה לתקציב השוטף, אלא לתקציבי הפיתוח, הנדרשים ליישוב לשיפוץ מבני ציבור, ריבוד כבישים, הנגשה ועוד. לכן, אין להתייחס למקור הכנסה זה, שהוא חד פעמי, כבסיס ליצירת איזון פיסקאלי.

החזון של ראשי הישוב, תושביו ותכנית המתאר לשמור על קרית טבעון כישוב פרברי-כפרי, המעניק איכות ורמת חיים גבוהה לתושביו, יחד עם תוספת אוכלוסייה ליישוב, מחייבים את שינוי היחס מקורות ההכנסה העצמיות של הרשות - בין ארנונה למגורים לארנונה שלא למגורים, לשם הגדלת סך ההכנסה ליישוב.

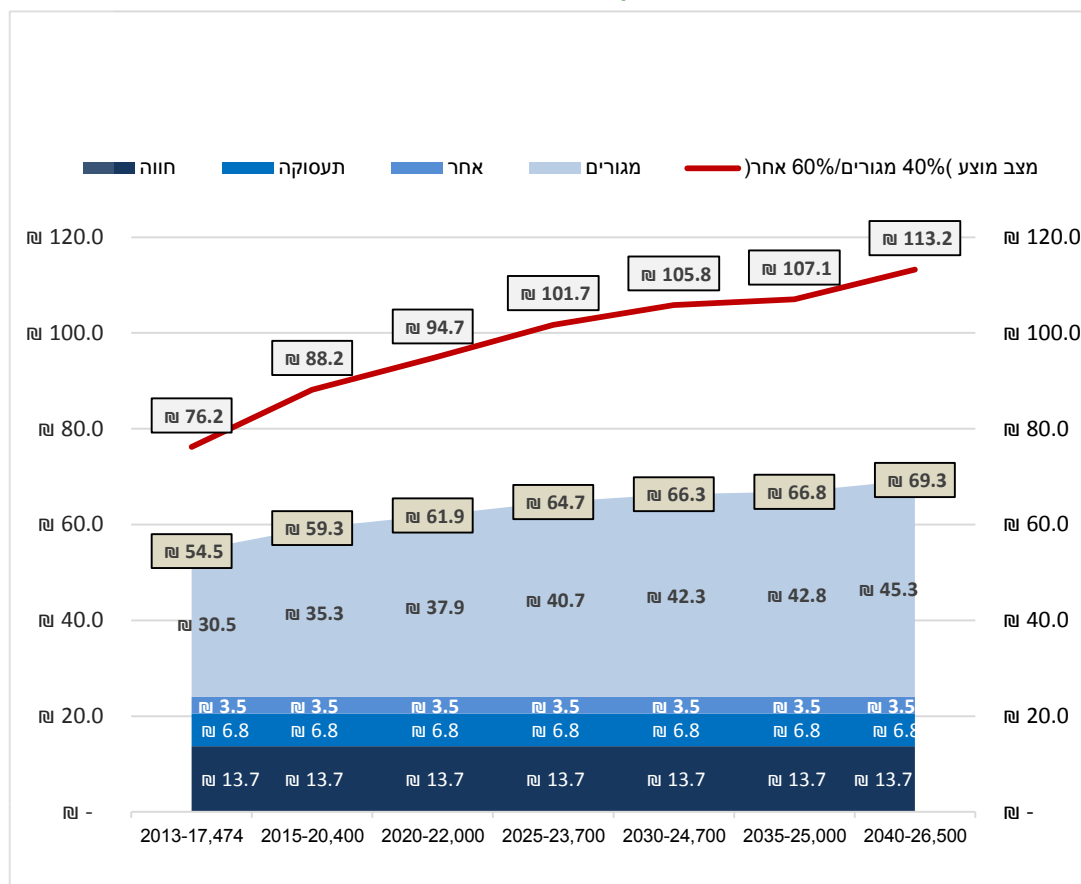
### 4.3.2 שינוי היחס בין מקורות ההכנסה של הרשות

חישוב השטח הנדרש לפי שינוי היחס בין מקורות ההכנסה של הישוב ליחס של 40/60, בהתאם למדיניות המחוז, לצד היקף ההכנסות הצפויות בעתיד, ביחס להיקף הבנייה למגורים בקרית טבעון בסוף תקופת התחזית (לפי תעריפי 2013), מובילה לאומדן חיוב ארנונה, המוצג בלוח ובתרשים הבא.

לוח 11 – אומדן חיוב ארנונה ושטח נדרש, לפי תעריפי ארנונה של קרית טבעון 2013

גודל אוכלוסייה	יח'	יחס בין מקורות הארנונה			
		תוספת אוכל' ללא תוספת מקורות הכנסה אחרים		שינוי היחס בין מקורות ההכנסה ליחס של 60/40	
		מגורים	אחר	מגורים	אחר
26,500	ש	45 מיליון ש	24 מיליון ש	45 מיליון ש	69 מיליון ש"ח
			31 אלף מ"ר וחוות המיכלים		580 אלף מ"ר

תרשים 10 – הכנסות מארנונה בשינוי יחס מקורות הכנסה, ל-26,500 תושבים, מיליוני ש"ח בתעריפי 2013





**שינוי במקורות ההכנסה לתוספת אוכלוסייה בישוב עד ל-26,500 תושבים**, נדרשת להכנסה משטח בהיקף של כ-580 אלף מ"ר. כאמור, חוות המיכלים נאמדת היום בכ-150,000 מ"ר, בישוב יש 30,000 מ"ר מסחר, משרדים ומלאכה. בהפחתת השטח הקיים וחווה המיכלים, ממנה מקבלת היום הרשות הכנסה נוספת, נדרשת הכנסה מכ-400 אלף מ"ר נוספים של מסחר ותעסוקה.

### 4.3.3 הערכה לתקציב עתידי של הרשות

בהתייחס לשינוי בין מקורות ההכנסה ליחס של 60/40 ולגידול האוכלוסייה, כפי שהוצג לעיל, נערך **אומדן לתקציב הרשות** לשנת היעד לטובת כ-26,500 תושבים.



הנחות בבסיס אומדן תקציב הרשות:

- **העברות ממשלתיות:** העברות לצורכי חינוך ורווחה יגדלו בהתאם לגידול האוכלוסייה.
- **הכנסות עצמיות שלא מארנונה:** גידול בהתאם לגידול באוכלוסייה.
- **הכנסות מארנונה:** שיעור הגבייה לארנונה למגורים בקרית טבעון עומד על 98%, כך שבהיבט זה הישוב הגיע למקסימום גבייה אפשרי, בהנחה לקיום הנחות למיניהן.



תעריפי הארנונה בטבעון הם במסגרת האומדנים הנורמטיביים של נפת חיפה. חלקם בקצה הנמוך. אם נשווה תעריף ארנונה למגורים בקרית טבעון לשנת 2016 ליח"ד ממוצע לתעריף ארנונה למגורים בחיפה לשנת 2016 ליח"ד ממוצע, הרי מדובר על פער של 17%. בקרית טבעון עומד התעריף על 43.29 ש"ל למ"ר. בחיפה עומד התעריף על 52.13 ש"ל.

אם נניח שניתן לסגור את הפער ולהוסיף 17% בדמי הארנונה למגורים בקרית טבעון עד לשנת היעד, הרי שכאשר ימנה הישוב 26,500 תושבים יתוספו לתקציב הרשות כ-12 מיליון ש"ח.



ניסיון של המועצה המקומית בשנת 2014 להעלות את תעריפי הארנונה בישוב צלח רק חלקית, ועל כן אנו לא סומכים על עלייה בשיעור הארנונה כמקור יציב מספיק כתוספת או משענת תקציבית, אלא יותר על השינוי היחס בין מקורות ההכנסה של הישוב. אם יצלח הניסיון להעלות את תעריפי הארנונה יהיה בזה משום עזרה משמעותית ביחס לגירעון המצטבר של הרשות ואולי גם ביחס למלוות האיצון העתידיות.

- **מלווה איצון:** קרית טבעון לא זכאית למענקי איצון, אולם מקבלת מלוות איצון. אנו מניחים שאלו ימשיכו להתקבל. הנחנו המשך קיום מלוות בהתאם לגידול במספר התושבים.







כפי שניתן לראות בלוח להלן, הגדלת מקורות ההכנסה לשינוי היחס בין מקורות ההכנסה, תאפשר המשך אספקת השירותים הניתנים היום, לפחות ברמה הקיימת. אומדן היקף ההוצאה לנפש, מראה כי בשינוי היחס בין מקורות ההכנסה ל-40% ממגורים ו-60% מארנונה שלא למגורים, ניתן יהיה להגדיל את ההוצאה לנפש עם חלוף השנים ותוספת אוכלוסייה. ללא שינוי ביחס בין המקורות, ההוצאה לנפש תישחק.

#### לוח 12 – תקציב הרשות לשנת 2013 ושנת 2040, אלפי ₪

2040	2013	
26,500	17,474	אוכלוסייה
8,108	6,667	הוצאה עירונית לנפש
206,764	116,500	סך הכנסה מתקציב רגיל
138,180	68,517	עצמיות
114,000	51,841	ארנונה
45,000	24,355	ארנונה למגורים
69,000	27,486	ארנונה אחר
24,180	16,676	הכנסות עצמיות אחרות
68,584	48,029	סך העברות ממשלה
40,439	27,889	לחינוך
11,620	8,014	לרווחה
16,524	11,318	מלווה איזון





#### 4.3.4 המלצות לתוספת שטחי תעסוקה בראי חזון הישוב, כוח העבודה, התפלגות ענפי הכלכלה ופוטנציאל עתודות הקרקע

תוספת היקף השטח הנדרש לאיזון הפיסקלי של המועצה אינו עומד בקנה אחד: עם חזון הישוב, עם היקף התעסוקה והמסחר הקיים והמאושר במרחב התעסוקה הרלבנטי לקרית טבעון ועם עתודות הקרקע של הישוב לפיתוח תעסוקה.



המועסקים תושבי הישוב, בהפחתת שיעור יוממות ל- 73%, עדיין היקף יוממות גבוה, נדרשים להיקף של כ- 140 אלף מ"ר תעסוקה. התפלגות ענפי התעסוקה של תושבי קרית טבעון ונפת חיפה מצביעה על תמהיל שיושתת על תעסוקה מתקדמת.

עתודות הקרקע לתוספת שטחי תעסוקה ומסחר בקרית טבעון הם המובלעת שבמחלף העמקים, גבעת קושט ואזור חוות המיכלים לאחר הפינוי שלה (אם וכאשר יתרחש).



במידה וניתן לפתח אזור תעסוקה, מומלץ על פיתוח אזור לתעסוקה מתקדמת, המתאימה לאופי התעסוקה של תושבי קרית טבעון והמרחב הקרוב, בתמהיל הכולל: תעסוקה ומסחר – 80%, תעשייה ומלאכה (כולל אחסנה) – 20%. תכנית המתאר קובעת כי אזור התעסוקה במחלף העמקים יהיה בהיקף של עד 120,000 מ"ר; גבעת קושט, אזור משולב לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, יהיה בהיקף של עד 45,000 מ"ר. על מנת לתת דחיפה לקידום מימוש האזור, ניתן לשקול הוצאת חלק מהמשרדים הפועלים היום בבתי המגורים בישוב, על ידי תמריצים, אל אזור התעסוקה.



בהיבט הכלכלי, הישענות על אפשרות עתידית של יצירת מקורות הכנסה מארנונה עסקית בחוות המיכלים לא מספקת כיוון שהמימוש שלה הוא בטווח ארוך ביחס לצרכי הישוב. במידה ויתאפשר פיתוח בשל המרחק הקטן בין חוות המיכלים ואזור תעסוקה שער העמקים, אין הבדל בין קהל היעד של המועסקים הפוטנציאליים. בשל המיקום של חוות המיכלים בתוך הישוב וההצעות לפיתוח שירותים כלל עירוניים ציבוריים באזור זה ואולי גם מגורים, מוצע כי התעסוקה שתפותח שם תהיה בהיקף מצומצם יותר, של 20 עד 40 אלף מ"ר.





### 4.3.5 מקורות הכנסה פוטנציאליים לקרית טבעון

כל תוספת אוכלוסייה ליישוב במצבו הנוכחי תפגע במאזן התקציבי, ביציבות הכלכלית וביכולתה של הרשות המקומית לספק ולשדרג שירותים הניתנים לתושבים. הזכויות הניתנות בתכנית המתאר לכ-190 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ליישוב רק מצמצמת את המחסור במקורות הכנסה למועצה ומשפרת את הזדמנויות התעסוקה של התושבים קרוב יותר לבית. לפיכך, לצד ניסיון לקידום תעסוקה, המותאמת לאופי משלחי היד של תושבי טבעון והסביבה הקרובה, בהיקפים המוזכרים לעיל, ביישוב עצמו, על המועצה לפעול להגדלת התקציב על ידי קבלת חלוקת הכנסות מאזורי תעסוקה במרחב, פיתוח אשכולות תעסוקה בהם מספר רשויות חולקות את ההכנסות ושיתופי פעולה עם המועצות הסמוכות. נושא זה יחריף, אל מול תוספת האוכלוסייה ובמידה וחווות המיכלים תוצא מן היישוב.

היציבות הכלכלית של השלטון המקומי, אינה מנדט של תכנית מתאר כוללנית. יחד עם זאת, אנו מעלים כאן מספר אפשרויות להנהגת היישוב בבואה לשמור על קרית טבעון כיישוב איכותי, המספק איכות חיים גבוהה לתושביו בטווח הארוך, ביישוב, כתוספת לתחום היישוב ועל בסיס חלוקת הכנסות.

#### לוח 13 – אפשרויות להרחבת הבסיס הכלכלי של קרית טבעון

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש	תוספת שטחים ביישוב
מרכזי מסחר, תעסוקה, תעשייה ומלאכה קיימים ומאושרים	70,000 מ"ר מסחר ותעסוקה (כולל פיתוח גבעת קושט)		חלק מהזכויות קיימות בתכנית שטרם מומשו, חלק מהזכויות בתכנית בהליך, כמו למשל: הרחבת מרכז זייד	גבוה	תוספת שטחים ביישוב
מחלף העמקים (מוא"ז זבולון)	120,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	10 מיליון ₪	במסגרת קידום תכנית שערי טבעון, נידונה העברת שטח נוסף של כ-150 דונם ממוא"ז זבולון לקרית טבעון, לטובת פיתוח אזור תעסוקה. ועדה מחוזית החליטה לדחות את ההחלטה ב-5 שנים.	גבוה	תוספת שטחים ליישוב
מכללת אורנים (מוא"ז זבולון)	26,339 מ"ר מוסד חינוך	1.2 מיליון ₪	המכללה מקבלת חלק מהשירותים מקרית טבעון. בית הספר העל יסודי האנתרופוסופי ממוקם במכללה, חלק מהסטודנטים והמרצים במכללה הם תושבי טבעון	נמוך	
כפר תקווה (מוא"ז יזרעאל)	51,400 מ"ר (מגורים)	1.8 מיליון ₪	הכפר מקבל חלק מהשירותים מקרית טבעון	נמוך	
אתר להטמנת פסולת ג'למה (מוא"ז זבולון)	220 דונם מחצבה	מאות אלפי ₪	ועדה לחקירת גבולות משנת 2009 החליטה להעביר את שטח המטמנה למוא"ז זבולון	נמוך	



פוטנציאל מימוש	סטטוס	פוטנציאל חיוב ארנונה	שטח במ"ר וייעוד	מקום	חלוקת הכנסות
בינוני	תכנית מכ/777/חפ/2311/ז/238 אזור תעסוקה נשר חיפה בפארק הקישון. התכנית פורסמה להפקדה ב- 11/2014. תפורסם להפקדה מחדש בקרוב. שטח עיקרי: 553,069 מ"ר.	5.2 מיליון ש"ח	40,000 מ"ר	אזור תעסוקה משותף חיפה, נשר, מוא"ז זבולון	
גבוה	תכנית חפאג/1139/א תכנית לפינוי חוות מיכלי הדלק בקרית חיים, קרית טבעון ונמל חיפה. תכנית פורסמה להפקדה ב- 02/2014. הוגש ערר למועצה הארצית מחכה להחלטה.	--	--	קרקעות הצפון	
גבוה	תכנית חפאג/1200/ב תכנית פורסמה להפקדה ב-02/2012. הוגש ערר למועצה הארצית מחכה להחלטה. טרם מונתה ועדת חקירה לחלוקת הכנסות	4 מיליון ש"ח **	--	בז"ן	
נמוך	תכנית להרחבת שטח הבסיס והפיכתו לבסיס גיוס ראשי	--	--	בסיס ג'למה (מוא"ז זבולון, גלילי)	

\* חישוב לפי תעריפי ארנונה קרית טבעון לשנת 2016

\*\* הערכה של ראש מועצת קרית טבעון

