

דו"ח שלב ג'

תכנית מתאר כוללנית קרית טבעון

פיתוח חלופות



- טיוטה -

פברואר 2016



קרית טבעון תכנית מתאר כוללנית
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



מועצה מקומית
קרית טבעון



מנהל התכנון
משרד הפנים



חברי ועדת היגוי

מיתכננת המחוז	ליאת פלד
ועדה מקומית טבעון	מריוס ראפ
ועדה מקומית טבעון	אורלי שושן
המשרד להגנת הסביבה	נורית שטורך
משרד הבינוי והשיכון	נרית מיכאלי
משרד החקלאות	וחיד קבלאן
משרד הבריאות	יעל אוסטפלד
משרד התחבורה	חדווה רדר-זיו
רשות מקרקעי ישראל	ויקטור פילרסקי
קק"ל	ענבל זרחין
החברה להגנת הטבע	יעל לביא אפרת
רשות הטבע והגנים	דודי ויינר
רשות ניקוז קישון	חיים חמי
רשות נחל קישון	יוסי סורג'ון
רשות העתיקות	כארם סעיד
רשות המים ומקורות	גלבוע זינגר
משרד הפנים	ענת שריד
משרד הפנים	שרון ברקת
ועדה מקומית זבולון	גבי שנער



חברי ועדת עבודה

מתכננת המחוז ליאת פלד

משרד הפנים ענת שריד

ועדה מקומית קרית טבעון מריוס ראפ, אורלי שושן

המשרד להגנת הסביבה נורית שטורן

משרד התחבורה חדווה דר-זיו

משרד הבריאות יעל אוסטפלד

החברה להגנת הטבע יעל לביא אפרת



צוות התכנון

ראש צוות התכנון	אדר' עדנה לרמן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
תכנון	מתכנן גדעון לרמן, אדר' מיכל בן שושן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
ריכוז תפעולי מנהלי	אדר' מיכל בן שושן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
מנהלת לקוח	מתכננת רותם מרינוב, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
תכנון עירוני כולל	מתכננת ואדר' נוף עתליה נמיר, עמית קלימן, הלל אלניר, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ כלכלי	ד"ר רינה דגני, עינת פרידברג
פרוגרמות לצורכי ציבור	ד"ר רינה דגני, עינת פרידברג
שיתוף ציבור	חגית ג'יניאו אדיב
אדריכלות נוף	אדר' נוף ארנה בן ציוני- אב אדריכלות נוף
יועץ סביבתי	דני עמיר, טל בן-דב כהן
יועץ שימור	יוסי ויטריאול
שמאי מקרקעין	יואב כוכבי
יועץ תנועה וכבישים	נועם אבירם - גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ
יועץ ניקוז, מים וביוב	אינג' ירון גלר
יועץ משפטי	עוד" אשר כהנא



1. מבוא

דו"ח שלב ג' מציג בחינה מפורטת של חלופות נושאות במסגרת גיבוש תכנית מתאר כוללת לקרית טבעון. החלופות מתוות את דמותו העתידית של הישוב ומתבססות על תהליך עבודה משותף של צוות התכנון, תושבי הישוב, הנהגת הישוב והצוות המקצועי, מנהלה תכנון מחוז חיפה וחברי וועדת העבודה.

האתגר העומד בפני צוות תכנית המתאר בשלב זה הינו תרגום הערכים והמטרות שנקבעו בשלבים הקודמים לכלים יישומיים, באמצעותם התכנית משפיעה על דמות הישוב ואיכות החיים שיציע לתושביו היום ובעתיד.

שלב א' של תהליך התכנון, לימוד המצב הקיים, כלל לימוד מעמיק של הישוב בתחומים שונים ברמה המקומית והאזורית - תפקודו במערך האזורי, מבנהו הפיזי, היבטי תעסוקה וכלכלה, שימור ונכסי מורשת, תנועה ותחבורה, המרחב הציבורי, הנוף והשטחים הפתוחים בישוב וסביבו, דמוגרפיה ותהליכים חברתיים, מערך המגורים, היבטים סביבתיים ותשתיות הנדסיות. שלב זה התבסס על מקורות מידע רבים ביניהם ניתוחים סטטיסטיים של נתוני הלמ"ס ומאגר המידע של גיאוקרטוגרפיה, סקירת תכניות סטטוטוריות ומסמכי מדיניות, סיורי שטח וראיונות עם גורמים שונים.

שלב ב' של התהליך - קביעת חזון ומטרות התכנית וגיבוש ראשוני של חלופות – בחן את אופיו העתידי של הישוב בהיבט הפיזי-מרחבי, החברתי והיבטים נוספים. כיצד ישפיע הפיתוח העתידי על איכות החיים בישוב? מה תהיינה צורות המגורים? כמה וכיצד יצרכו שירותים בישוב? מה יהיה אופיו של המרכז הישובי, המסחר והתעסוקה, אזורי הנופש והפנאי ועוד?

אופיו הוותיק, המגובש והאיכותי של הישוב לצד מיעוט עתודות הקרקע ורצון התושבים והגופים המעורבים בתכנון לשמור על האיכויות הקיימות בישוב הובילו את התהליך התכנוני להתמקד בסוגיות תכנוניות של התחדשות פיסית וחברתית של המרקם הקיים על כל רבדיו - אפשרויות המגורים, מערכת שירותי הציבור, רשת הדרכים, מערכת השטחים הפתוחים ועוד; בחינת אפשרויות הפיתוח של מרחב הקישון לרווחת הציבור; אפשרויות הפיתוח של שטח חוות המכלים לכשתתפנה לאור צרכי התושבים והישוב ולאור מגמות אזוריות. כל אלו נבחנו על רקע הצורך בהרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב והמחויבות לשמירה וחיזוק דמות הישוב ומאפייניו הייחודיים.

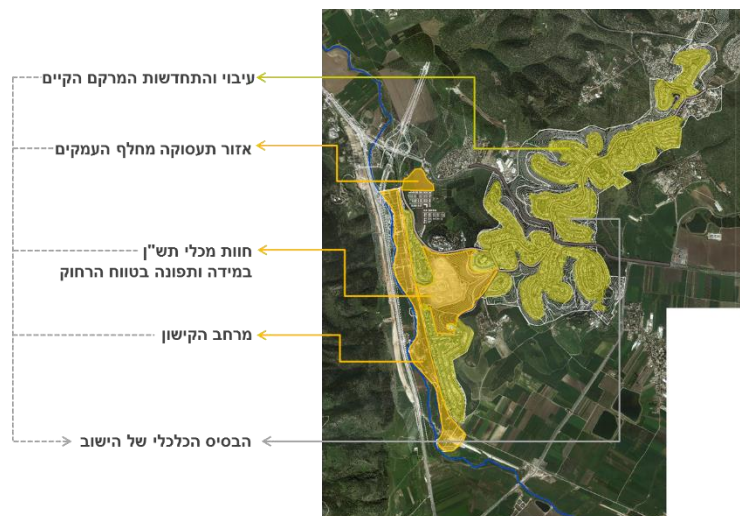
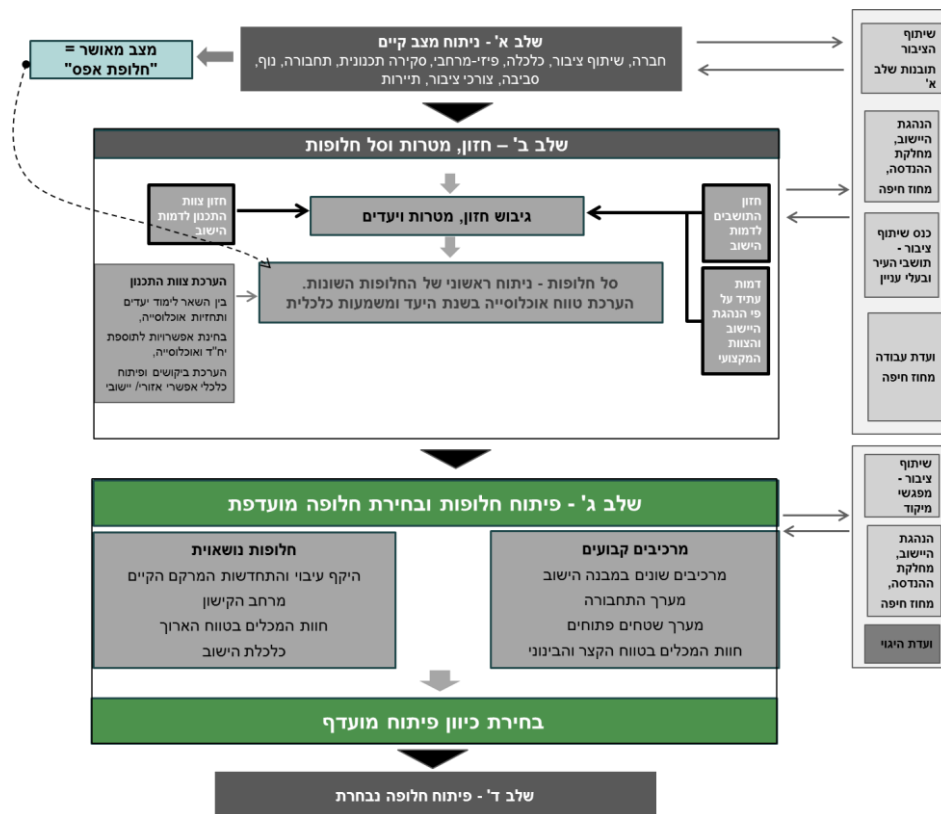
בנוסף לנושאים אלו, בהם נבחנו חלופות שונות, נקבעו בשלב ג' של התכנית מספר מרכיבים קבועים הנובעים מחזון הישוב.

מסמך זה מציג את המרכיבים הקבועים בתכנית ומסכם את תהליך בחינת החלופות ומסקנותיו. המסמך מוגש לוועדת ההיגוי עם סיומו של שלב ג' של עבודת התכנון ונועד להביא לאישורה של ועדת ההיגוי את חלופת התכנון הנבחרת - אשר גובשה בשיתוף ועדת העבודה.



2. מתודולוגיה

אופיו הוותיק והמגובש של הישוב, מיעוט עתודות קרקע ורצון התושבים והגופים המעורבים בתכנון לשמור על האיכויות הקיימות, הוביל לכך ששלב גיבוש החלופות מתמקד בחלופות נושאיות אשר מהותיות לעתיד הישוב. לצד החלופות שנבחנו קיימים מרכיבים קבועים הנגזרים מהחזון למשל בתחומי מערכת התנועה, השטחים הפתוחים ומבנה הישוב, אשר יפותחו באופן מפורט בשלבים הבאים של הכנת תכנית המתאר. להלן סכמה של תהליך העבודה.

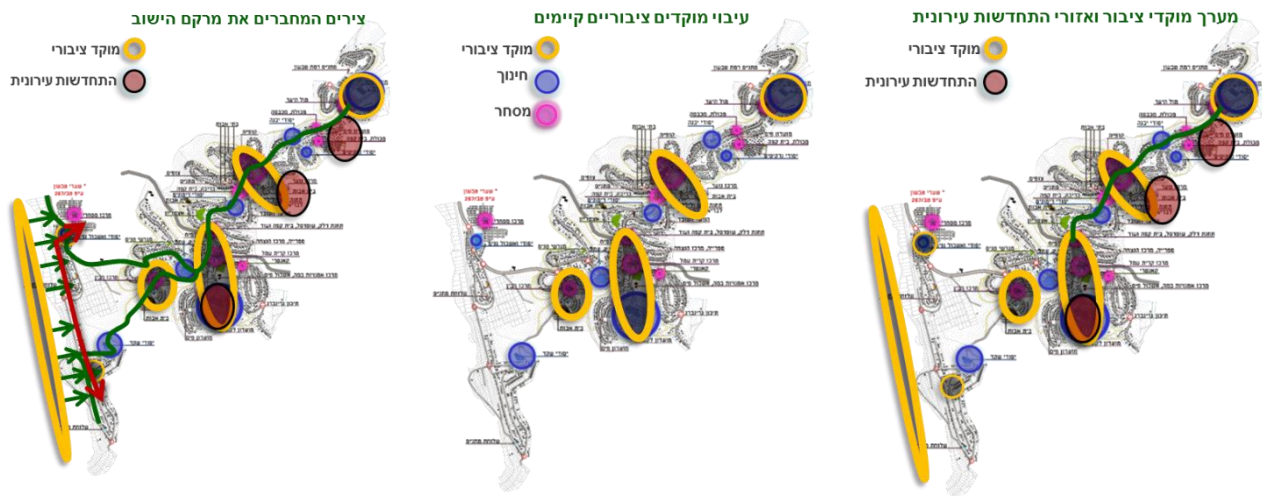


- הנושאים בהם נבחנו חלופות הינם -
- עיבוי והתחדשות המרקם הקיים.
- מרחב הקישון.
- אפשרויות פיתוח בחוות מכלי התש"ן במידה ותפונה בעתיד.
- הבסיס הכלכלי של הישוב והאפשרות לפיתוח אזור תעסוקה במחלף העמקים.
- ניתן לראות את הפריסה המרחבית של הנושאים שנידונו באיור משמאל.



3. מרכיבים קבועים

3.1 מבנה הישוב ופריסת שירותים



מרכיבי התכנית

- מרקם מעורב שימושים המתבסס על מגורים משובצים במוקדים המשלבים שימושי מסחר, משרדים, שירותי ציבור, פנאי ומגורים, ומעודד שימוש בתחבורה בת קיימא.
- מערך המוקדים נשען על עיבוי מרכזי הפעילות והמרחבים הציבוריים הקיימים תוך שמירה על דמות הישוב והשפה העיצובית המאפיינת אותו. לדוגמא
 - מרכז בן גוריון - תוספת קומה תוך שמירה על יחס פתוח-בנוי וקנה מידה מקומי.
 - מרכז קרית עמל - קידום תכנית מקומית לארגון מחודש של המרחב, תוספת שטחי מסחר, משרדים ומגורים מיוחדים. חיבור המרכז לרצף שימושים ציבוריים לאורך כצלסון (קאנטרי, תיכון..) עידוד התחדשות עירונית בשיכונים הסמוכים.
 - מרכז מסחרי רבין - תוספת זכויות לעידוד בינוי מחדש בדפוס התואם את דמות הישוב.
 - ביסוס זיקות הדדיות בין חלקי הישוב ע"י יצירת מוקד משיכה יישובי במערב הישוב - נחל הקישון.
 - פיתוח מרכז שכונתי ומרחב ציבורי איכותי בקרית חרושת ואלוראי בזיקה לנחל הקישון.
- עיבוי המרקם הקיים והרחבת מגוון אפשרויות הדיור על ידי הסדרת תופעת פיצול יח"ד. קביעת קריטריונים לאישור פיצול צמודי קרקע ליח"ד ראשית ומשנית, תוך שמירה על היקפי התכסית הבנויה והנפחים הבנויים בישוב כמו שהם. יחידות משניות יכולות לשמש גם עסקים קטנים - משרדים ונותני שירותים, באופן שיחזק את עירוב השימושים ותחושת המקומיות בישוב ויצמצם את התלות ברכב הפרטי.
- התחדשות עירונית באזורי שיכונים בדגש על מתחם כצלסון; מתחם איריס-יסמין; מתחם הגפן.
- שמירה על ציר אלונים-שקדים כעמוד שדרה המזין את טבעות המרקם, על אף המשמעות התחבורתית, באופן שמחזק את דמות ומבנה הישוב ההיסטורי.



- פיתוח הציר בהתאם לתפקידו בתכנית קליין - מרחב ציבורי פתוח לינארי. הפיכתו לידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים, כחלק מיצירת אלטרנטיבות לרכב הפרטי.
- הגברת הקישוריות בין ובתוך חלקי הישוב ואל שירותים שונים.
- יצירת המשכיות לאלונים-שקדים לכל אורך הישוב - הגדרת צירים ראשיים ופיתוחם כשדרה ירוקה.
- פיתוח מרחב ציבורי יישובי המגשר מעל כביש 75, מחבר את טבעון וקרית עמל ויוצר רצף ציבורי מהספרייה ומרכז ההנצחה, דרך מרכז קרית עמל ועד למוסדות הציבור לאורך רחוב כנלסון. הכיכר הציבורית תאפשר תנועה רציפה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ותשתלב בפיתוח מרכז אזרחי מעורב שימושים שליבו מרכז קרית עמל.
- פיתוח שבילים וצירי מדרגות המאפשרים "חיבור חוצה", בדגש על חיבור החלק המזרחי והמערבי של הישוב.
- חיזוק הקשרים בין אלרואי, קרית חרושת ושערי טבעון.

3.2 מערכת התחבורה

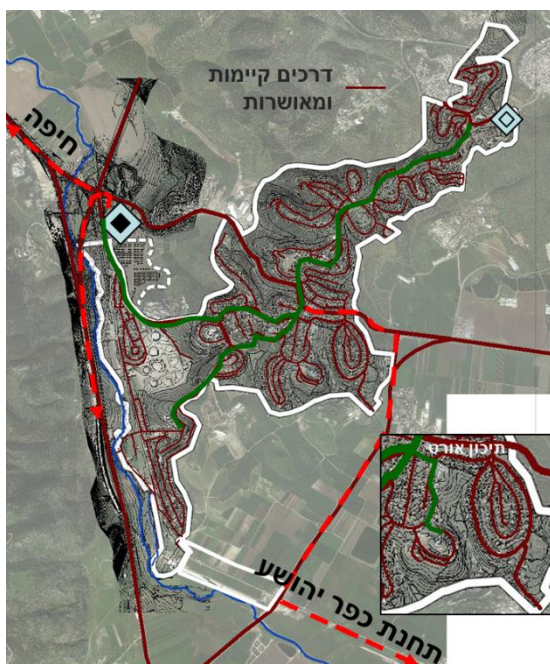
מרכיבי התכנית

תכנית המתאר פועלת לפיתוח תשתית תחבורה א-מוטורית ונמנעת משדרוג תשתיות המעודדות שימוש ברכב הפרטי על מנת למתן את השפעתו השלילית על המרחב הציבורי בישוב.

- שמירה על מערך הדרכים הקיים באופן שתואם את חזון הישוב וערכיו הנופיים והסביבתיים.
- פיתוח מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים המקשרת בין חלקי הישוב ומחברת בין עוגני חינוך תרבות וספורט.
- קידום המלצות ואמצעים לניהול תנועה.
- ציר אלונים-שקדים: מרחב ציבורי איכותי המשכי עבור כל הישוב, ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- שדרוג התחבורה הציבורית והגברת הקישוריות למערכות התח"צ האזוריות, בין השאר רכבת ישראל.

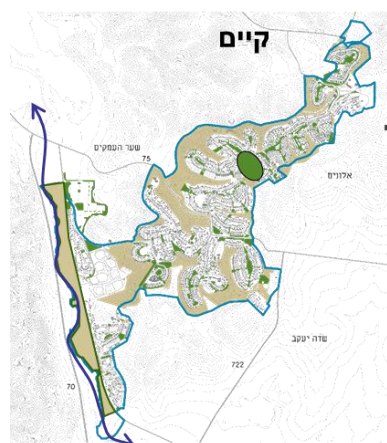
פרוייקטים מוצעים

- הטמעת שביל אופניים בחתך הרחוב של ציר אלונים שקדים כולל המשך לקריית חרושת, אלרואי ושערי טבעון וחיבור לעוגני חינוך ותרבות.
- עידוד שילוב אופניים ותח"צ כקישור בין רחובות הטבעת והציר הראשי - למשל הצבת חניות אופניים בצמוד לתחנות אוטובוס באלונים-שקדים.



- שילוב מתח"ם חנה וסע באזור תעסוקה מוצע במחלף העמקים.
- שימור שטח לתחנת קצה לאוטובוסים מצפון לרמת הדסה במקום זו שבחט"ב.
- קישור תחנת רכבת כפר יהושע- הסדרת כביש הגישה כחלק מתחום הישוב.

3.3 שלד ירוק



מעטפת הישוב | מרכיבי התכנית

- קו המגע של הישוב עם השטח הפתוח - חיזוק הזיקה בין המרקם הבנוי והשטחים הפתוחים.
- הנגשת השטחים הפתוחים, יצירת מערך כניסות, שפה עיצובית, שילוט והכוונה מהמרקם הבנוי לשטח הפתוח. פיתוח אקסטנסיבי מתון של תשתית פנאי ונופש, בשילוב עם תכניות חיץ נגד שריפות.
- התוויית שבילים מתוך ראייה של ואדיות הישוב כשערי כניסה לשטחים הערכיים סביב הישוב - שמורת העמקים, יער אלונים אבא, בית שער.
- הנחיות לתכנון מפורט וביצוע מונחה ממשק לשמירת המערכת הטבעית.
- הפיכת נחל הקישון למשאב יישובי. הרחבת השימוש לנופש ופנאי לאורך הנחל וחיבורו לישוב.



- פיתוח רצועת פעילות רציפה לאורך הנחל שתשמש כציר פנאי ונופש וכמסדרון אקולוגי. הבטחת מעבר בצווארי הבקבוק בסמוך למבנים קיימים.
- יצירת מערך צירי רוחב המחברים את הנחל למרקם הבנוי.
- הרחבת הרצועה במגרשים שאינם פרטיים ליצירת מוקדי פנאי.
- חיזוק הקשר עם בית שערים והנגישות אליו בהיבט הפיסי והתודעתי.

פנים הישוב | מרכיבי התכנית

- הגברת הנגישות למערך הגנים הציבוריים בישוב עבור כל התושבים.
- שמירה וטיפוח השצ"פים הוותיקים והשפה העיצובית הייחודית להם.
- שדרה ירוקה - ציר רציף לכל אורך הישוב (אלונים-שקדים והמשך) בעל חתך המעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים המקשר בין כל חלקי הישוב ובין הישוב לסביבתו.
- מתן מענה לצרכי אלרואי וקרית חרושת בגינות משחק ושטחים פתוחים מפותחים במסגרת פיתוח מרחב הקישון.

3.4 חוות המכלים | טווח קצר ובינוני

פינוי חוות המכלים הינה החלטה חיצונית לתכנית המתאר ושאיינה בשליטת הישוב והיא קשורה בסוגיות פוליטיות, תכנוניות ותקציביות. נכון להיום ובהתחשב באי הוודאות הרבה הכרוכה בתהליך העברת חוות המכלים נראה כי הפינוי לא יתרחש בטווח הזמן אליו מתייחסת תכנית המתאר.

נכון להיום ותחת התכניות המאושרות בישוב, החוסן הכלכלי של הישוב תלוי לחלוטין בהכנסות מחוות המכלים.

תכנית המתאר מניחה כי לכל הפחות בטווח הזמן הקצר והבינוני החווה נשארת במקומה. כל עוד חוות המכלים במקומה על תכנית המתאר להסדיר את היחסים בין הישוב לחוות המכלים בהתייחס להיבטים הבאים:

- היבטים סביבתיים - טיפול במפגע הסביבתי והבטיחותי.
- היבטים נופיים - אמצעים למיתון המפגע.
- היבטים אורבאניים - הגברת הקישוריות היישובית.

בטווח הרחוק ייתכן ותועתק חוות המכלים. במידה והדבר יקרה יש לנצל את השטח המתפנה, שהנו בעל חשיבות אסטרטגית לאיחוי המרקם המקוטע של הישוב, ליצירת "מחבר" שכונתי ויישובי. יש לחזק את היתרונות היחסיים של הישוב בתחומים אותם הוא מעוניין לקדם - תרבות, ספורט ופנאי. שלישית, יש ליצור דפנות אטרקטיביות לטיילת הרכבת ומרחב הקישון, מכללת אורנים, אלרואי וקריית חרושת.



מרכיבים אלו באים לידי ביטוי במסגרת בחינת חלופות לפיתוח בחוות המכלים בטווח הארוך. בחינה זו מופיעה בהמשך הדו"ח.

להלן פירוט עקרונות התכנית בטווח הזמן הקצר והבינוני עבור חוות המכלים.

היבטים סביבתיים | מרכיבי התכנית

בחוות המכלים מאוחסנות כמויות גדולות של תזקיקים העלולות להתלקח. מכלי האחסון מהווים גם הם מקור לפליטת מזהמים לאוויר.

דוגמאות שונות מהארץ מראות כי אמצעים לצמצום סיכונים נקבעים באופן פרטני עבור כל אתר ע"י מומחה. בחינה רחבה של הנושא, במסגרתה נבחנת האפשרות לקביעת מרחקי הפרדה, נמצאת כעת בבחינה של המשרד להגנת הסביבה.

יחד אם זאת קיימים אמצעים שונים שניתן ליישם על מנת למתן את הסכנה מהמכלים. דוגמאות מאמצעים הנבחנים במסגרת הטיפול בחוות המכלים בקרית חיים הם: העמקת המאצרות, ציפוי המיכלים בחומרים עמידים לחום ולשריפה, צמצום הכמויות המאוחסנות ועוד.

היבטים אורבניים | מרכיבי התכנית

חוות המכלים מהווה חסם פיסי ותודעתי בין קרית עמל, קרית חרושת ואלרואי. כל עוד החווה במקומה לא ניתן יהיה לקשר באופן מלא בין שלושת השכונות. אם זאת התכנית מציעה פיתוח רשת צירים ירוקים עירוניים העוקפים את חוות המכלים ומאפשרים חיבור עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. הצירים נשענים על ערוצים בטופוגרפיה בשיפועים של עד 15% בהם ניתן לפתח צירי מדרגות המקשרים את מזרח ומערב הישוב.



בנוסף, התכנית מדגישה את חשיבות קישור אלרואי וקרית חרושת לאורך השטח הפתוח במרחב הקישון (השענות על פיתוח טיילת רכבת העמק) ומציעה חיבור אקסטנסיבי לבי"ס שקד המאפשר גישה ישירה (רגלית) לתיכון הקיים במכללת אורנים.



היבטים נופיים | מרכיבי התכנית

בדומה לסוגיות האורבאניות, לא ניתן לייצר פתרון נופי משמעותי למפגע שיוצרת החווה כל עוד היא פעילה, בין השאר משום ששטח החווה מהווה מרחב נטול הצתה ואפשרות ההתערבות הנופית בו מצומצמת. יחד עם זאת התכנית ממליצה על:

- הסטת גדר החווה ליצירת רצועת צומח חורש ים-תיכוני: אלון, אלה, אלת המסטיק וכד'
- בחינת אפשרות לנטיעות בתחום החווה כך שהשטחים הנרחבים בתחום החווה לא יהיו חשופים וזרים לסביבתם המיוערת, תחת מגבלות הנובעות מהחובה לשמור על מרחב נטול הצתה.

חלופות נושאיות | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

* תמ"א $1/35 < 20,000$ תושבים

הסדרה ופיתוח אפשרויות לעיבוי וציפוף המרקם הקיים תוך פיתוח תשתיות הולמות

מימוש תכניות מאושרות בלבד

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	2.5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד מאושרת	1860
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	~6700
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	~22,000

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, המשך מגמות (30%)

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד	2700
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	8000
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	25,500

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, מימוש גבוה (60%)

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד	3900
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	9200
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	28,500

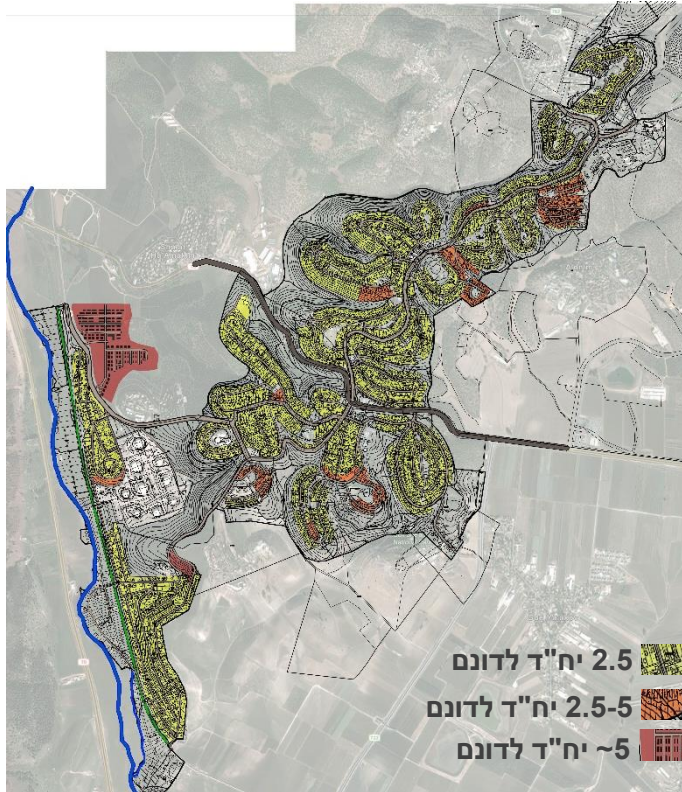
הסדרת השירותים הנדרשים עבור מימוש יחידות דיור בתכניות מאושרות
בחינת חלופות לאישור יח"ד משניות בבתים צמודי קרקע
שמירה על היחסים המיוחדים בין הבינוי והשטחים הפתוחים/מגוננים בישוב

קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

* תמ"א 1/35 < 20,000 תושבים

הסדרה ופיתוח אפשרויות לעיבוי וציפוף המרקם הקיים תוך פיתוח תשתיות הולמות

צפיפות הישוב בתכניות מאושרות



מימוש תכניות מאושרות בלבד

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	2.5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד מאושרת	1860
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	~6700
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	~22,000

- התחדשות מוגבלת של המרקם הקיים, בהתאם ליכולת הנשיאה של תשתיות קיימות.
- מערכת שירותי חינוך, חברה וקהילה הנשענת על המוסדות הקיימים.
- שמירה יחסית על האיכויות הכפריות בישוב (תחת מגבלות התכניות המאושרות).
- המשך תחזוקה שוטפת וחידוש תשתיות הישוב, ללא צורך בפיתוח משמעותי.



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

* תמ"א $1/35 < 20,000$ תושבים

הסדרה ופיתוח אפשרויות לעיבוי וציפוף המרקם הקיים תוך פיתוח תשתיות הולמות

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, המשך מגמות (30%)

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד	2700
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	8000
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	25,500

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, מימוש גבוה (60%)

צפיפות מאושרת במרקמים קיימים	5 יח"ד לדונם
תוספת יח"ד	3900
סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד	9200
סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות	28,500

- הגברת יכולת ההתחדשות הפיזית והחברתית של המרקם הקיים
- יצירת מגוון אפשרויות דיור בכל חלקי הישוב.
- מייצר ספי-כניסה לשדרוג שימושי תרבות, חינוך ופנאי.
- השפעת הפיתוח על המרקם הפיסי של הישוב מהווה אתגר לשמירה על דמות הישוב ורוח המקום.
- דורש השקעה רחבה בתשתיות הישוב.
- שדרוג התשתיות הוא בעל השלכות סביבתיות ונופיות משמעותיות.
- תואם את רצון התושבים לאישור פיצולי דירות, כפי שעלה בשיתוף הציבור.

הסדרת השירותים הנדרשים עבור מימוש יחידות דיור בתכניות מאושרות
בחינת חלופות לאישור יח"ד משניות בבתים צמודי קרקע
שמירה על היחסים המיוחדים בין הבינוי והשטחים הפתוחים/מגוננים בישוב

קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

* תמ"א $1/35 < 20,000$ תושבים

הסדרה ופיתוח אפשרויות לעיבוי וציפוף המרקם הקיים תוך פיתוח תשתיות הולמות

- יחידות משניות יכולות לשמש עסקים קטנים - משרדים ונותני שירותים, באופן שמחזק את עירוב השימושים ותחושת המקומיות בישוב.

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, המשך מגמות (30%)

5 יח"ד לדונם	צפיפות מאושרת במרקמים קיימים
2700	תוספת יח"ד
8000	סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד
25,500	סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות

מימוש תכניות מאושרות הסדרת יח"ד משניות, מימוש גבוה (60%)

5 יח"ד לדונם	צפיפות מאושרת במרקמים קיימים
3900	תוספת יח"ד
9200	סה"כ יח"ד בישוב בשנת היעד
28,500	סה"כ אוכלוסייה ביח"ד מאושרות

הסדרת השירותים הנדרשים עבור מימוש יחידות דיור בתכניות מאושרות בחינת חלופות לאישור יח"ד משניות בבתים צמודי קרקע שמירה על היחסים המיוחדים בין הבינוי והשטחים הפתוחים/מגוננים בישוב



אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב

➤ שירותי ציבור ושצ"פים

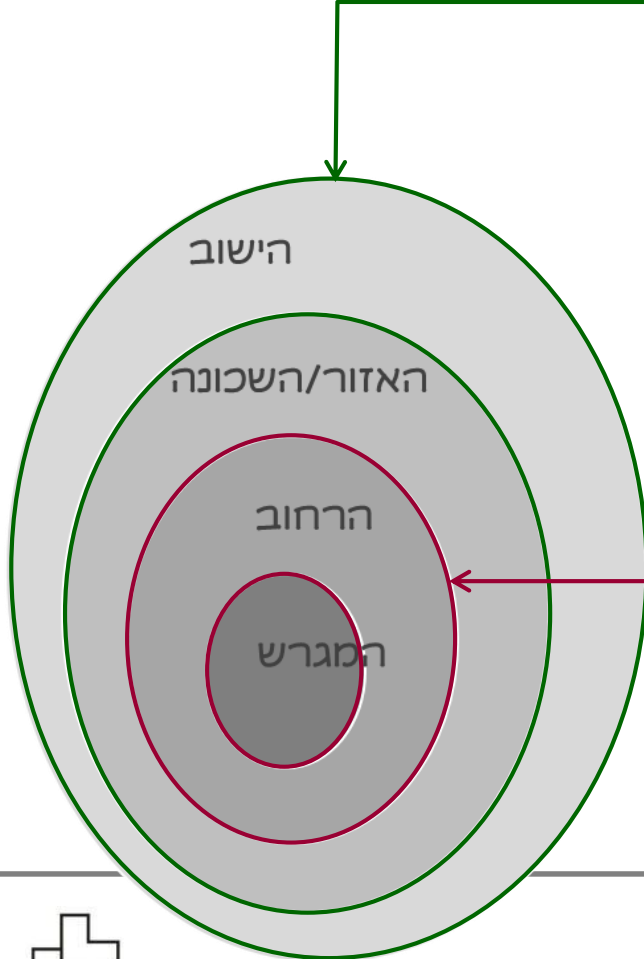
➤ מערכת התחבורה

➤ תשתיות מים, ביוב

השפעה על "רוח המקום" ודמות הישוב

➤ עיצוב המרחב הציבורי והמגרש הפרטי

נבחן במסגרת תכנית המתאר



נדרשת בחינה בתכנית מפורטת
ו/או בעת בקשה להיתר

עקרונות לבחינה יקבעו בתכנית
המתאר



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | טבעון הוותיקה

480	משקי בית מאושרים כיום
170	תוספת יח"ד מאושרת טב/34
620	סה"כ

180	יח"ד משניות המשך מגמות (30%)
-----	------------------------------

~800	סה"כ יח"ד
~2600	סה"כ תושבים



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | טבעון הוותיקה

מבני ציבור

שטח מאושר בשימוש אחר	1.7 דונם
----------------------	----------

מקלט

בית אבות, בית מרגוע

קופת חולים

בית כנסת

מועצה מקומית
ומרכז מסחרי

בית אבות

מתנ"ס

גן ילדים

בית אבות

שצ"פ



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | טבעון הוותיקה

מבני ציבור | גני ילדים ומעונות יום

שטח מאושר בשימוש אחר	1.7 דונם
סה"כ תוספת שטח נדרשת	כ-3 דונם

נדרשת תוספת של 6 כיתות
גן ו-3 כיתות מעון.

גני ילדים ומעונות יום ברדיוס
הליכה של עד 500 מ'.

סה"כ יח"ד	~800
סה"כ תושבים	~2600



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | טבעון הוותיקה

תחבורה | שטח לחניות

520	מס' כלי רכב היום
200	תוספת כלי רכב משוערת כתוצאה ממימוש יח"ד בתכניות מאושרות*
150	תוספת כלי רכב משוערת כתוצאה ממימוש 30% יח"ד משניות*

תוספת כלי הרכב תצרוך כ- 10 דונם שטחי חניה.

אפשרות לחנייה תת
קרקעית



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

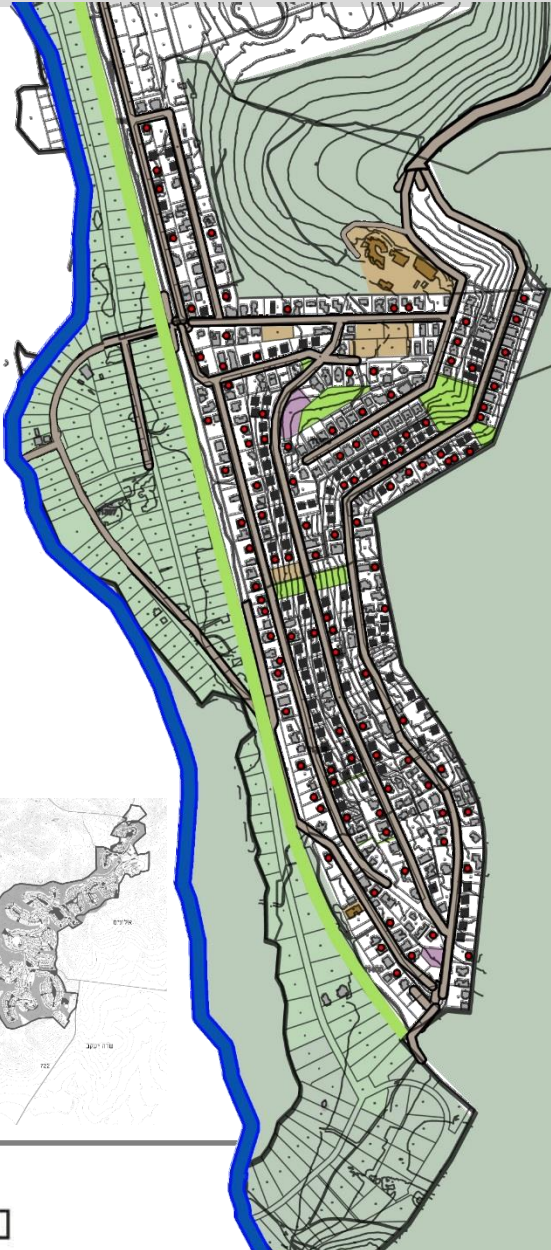
אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | קרית חרושת

380	משקי בית מאושרים כיום
130	תוספת יח"ד מאושרת טב/34
510	סה"כ

150	יח"ד משניות המשך מגמות (30%)
-----	---------------------------------

~660	סה"כ יח"ד
~2150	סה"כ תושבים



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

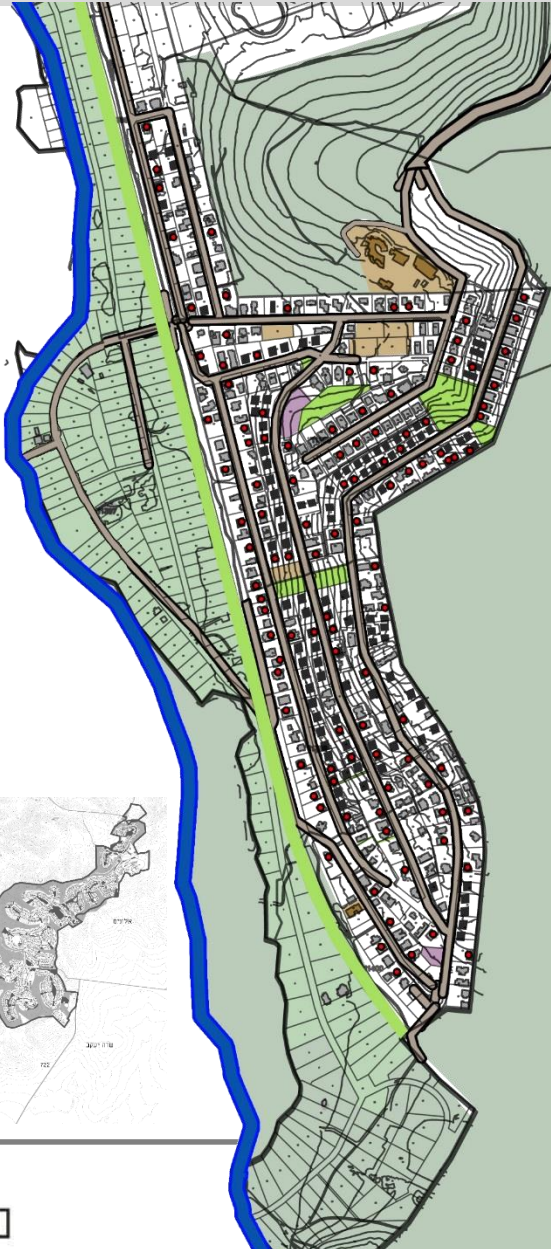
יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | קרית חרושת

מבני ציבור

סה"כ שטח נדרש	4 דונם
שטחים מאושרים שאינם ממומשים	~9 דונם
סה"כ שטח ממומש	~1 דונם

קיימים שטחי ציבור מאושרים
העונים על צרכי תוספת אוכלוסייה

סה"כ יח"ד	~660
סה"כ תושבים	~2150



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

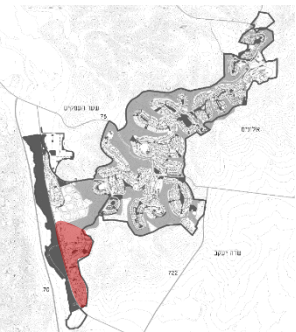
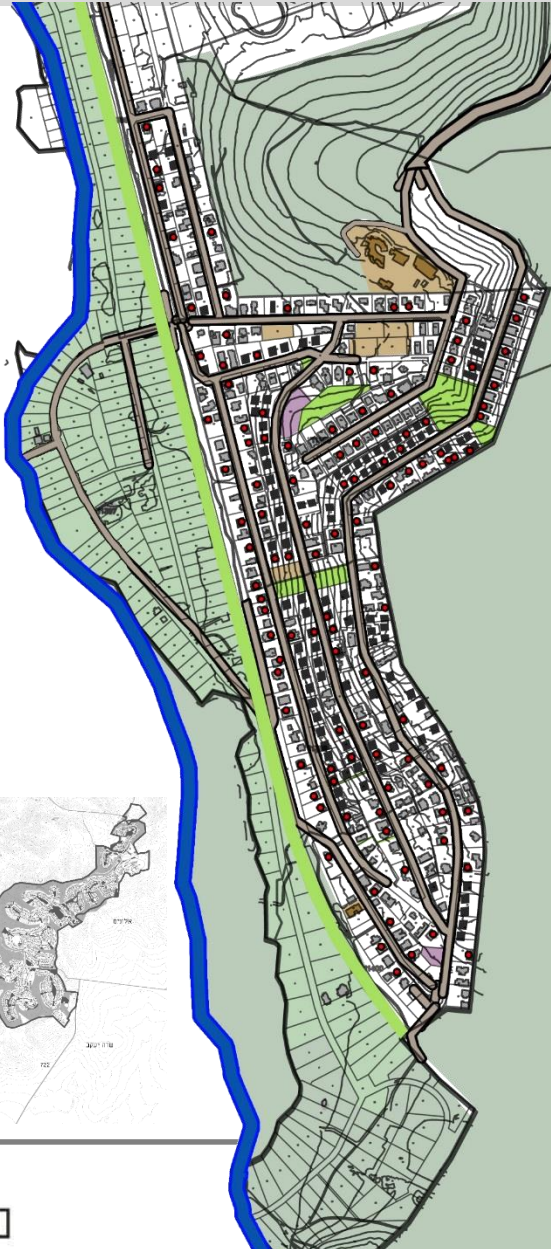
יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | המגרש והרחוב | קרית חרושת

תחבורה | שטח לחניות

410	מס' כלי רכב היום
150	תוספת כלי רכב משוערת כתוצאה ממימוש יח"ד בתכניות מאושרות*
140	תוספת כלי רכב משוערת כתוצאה ממימוש 30% יח"ד משניות*

תוספת כלי הרכב תצרוך כ- 8 דונם שטחי חניה.

- איגום חניה לאורך נחל קדומים.
- שימוש בטופוגרפיה לפיתוח חנייה תת-קרקעית



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | עקרונות פיתוח במרקם קיים

➤ עיצוב המרחב הציבורי והממשק עם המגרש הפרטי

- שמירה על המאפיינים הפיסיים הקבועים בתכנית המאושרת - אחוזי בינוי ותכסית, קו בניין, גובה מקסימלי.
- עמידה בהנחיות עיצוב עירוניות.
- תוספת יח"ד אחת לכל היותר לכל יחידה קיימת. חלוקת השטח בין יח"ד ראשית ומשנית תבטיח דרישות חנייה מינימאליות.
- על כל מגרש להוכיח עמידה בתקנות נגישות תחבורתית ונגישות לתשתיות.
- חוות דעת של מהנדס הוועדה.

➤ עיבוי מערך מבני הציבור

- פיתוח שטחי ציבור המתפקדים תחת שימוש שונה.
- תוספת/עיבוי מבני ציבור קיימים
- שילוב באזורי מסחר/תעסוקה.

➤ הסדרה של מערך החנייה הפרטית והציבורית

- אכיפת חנייה פרטית בתוך המגרש.
- בחינת אתרים לחנייה ציבורית תת קרקעית.
- קידום פתרונות חניה רב קומתיים/מכניים.
- בחינת אתרים לאיגום חנייה תוך שמירה על השטחים פתוחים בישוב.



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

שירותי ציבור

28,500	25,500	
13.8	11.6	שטח נדרש עבור שימושים שכונתיים
39.5	1	שטח נדרש עבור שימושים עירוניים (בי"ס יסודי ועל יסודי, מתנ"ס, מרפאה וכדומה)
40	35	שטח נדרש עבור מרכז ספורט ותרבות (אולם תרבות, ספורטק, אמפיתאטרון, מבנה מועצה)
22.8	20.4	רזרבה נדרשת
116.0	68.0	סה"כ שטח נדרש (דונם)
49.0	49.0	סה"כ רזרבה קיימת
67.0	19.0	סה"כ שטח נדרש לאחר מימוש רזרבה

שטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור



ניצול שטחי ציבור מאושרים בישוב - איתור רזרבה קיימת

חלופת המשך מגמות יכולה לקבל מענה במסגרת הרזרבה הקיימת בישוב, ללא הרחבה משמעותית של שירותי התרבות והפנאי (למשל ספורטק).

עבור חלופת מימוש גבוהה יש צורך בתוספת של 27-67 דונם לצרכי ציבור, כתלות בהיקף פיתוח שימושי תרבות

קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

שירותי ציבור

28,500 שטח נדרש	25,500 שטח נדרש	סה"כ רזרבה		סה"כ שטח נדרש עבור שימושים שכונתיים – גנים ומעונות יום
0	0	2.4	רמת טבעון	
4	3	3.75	טבעון הוותיקה	
2	2	15.45	קרית עמל	
1	1	3.2	קרית חרושת	
0.5	0.5	11.1	אלרואי	
1	1	13.7	שערי טבעון	

שטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור

ממומש

מתפקד תחת יעוד שונה

לא ממומש



זבולון

גן משחקים
גן משחקים

גן משחקים

חניון
מסחר

קרית
טבעון

שע"פ

גן משחקים

שע"פ

גן משחקים

ניצול שטחי ציבור מאושרים בישוב - איתור רזרבה קיימת

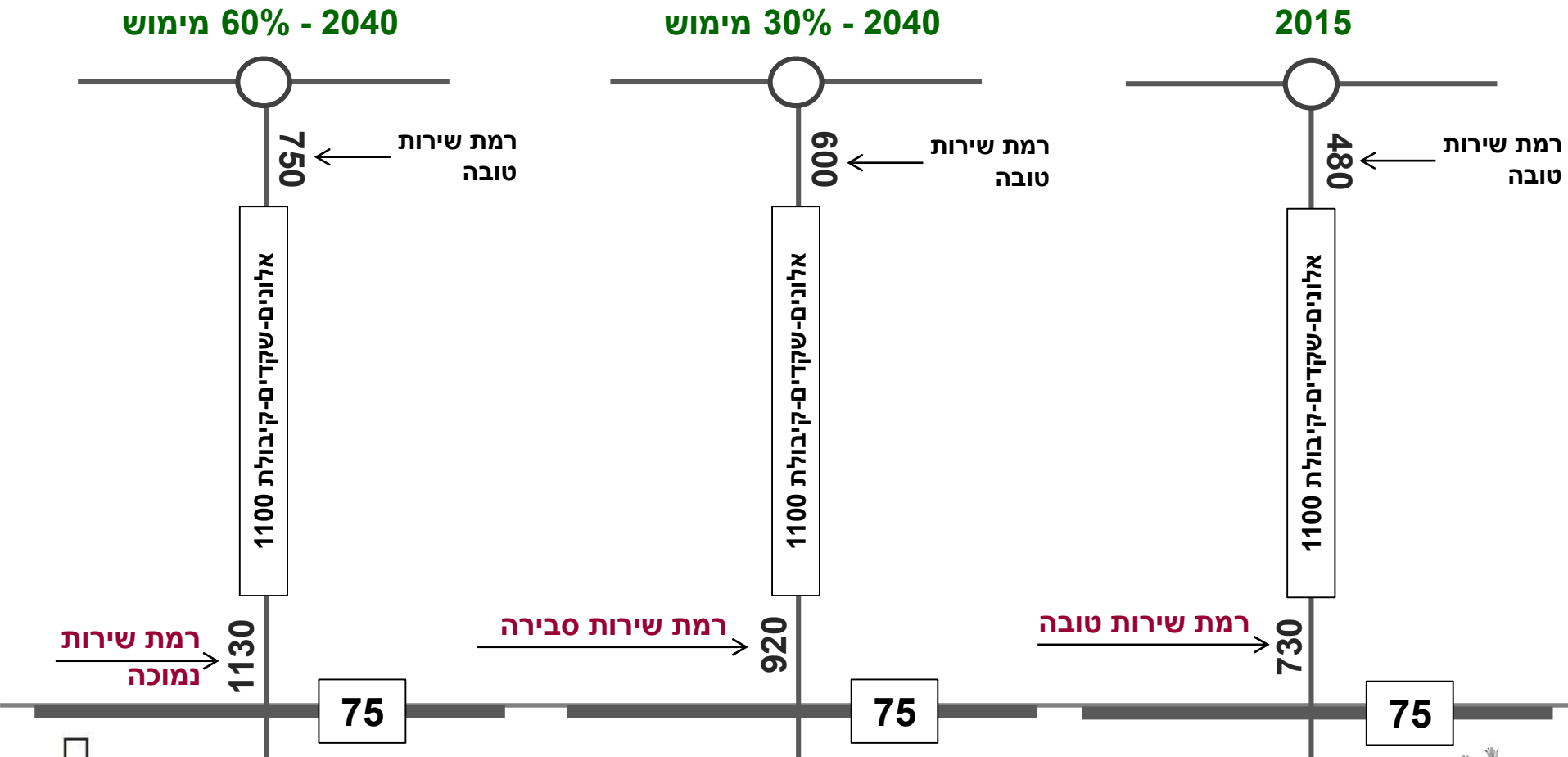


קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

תחבורה



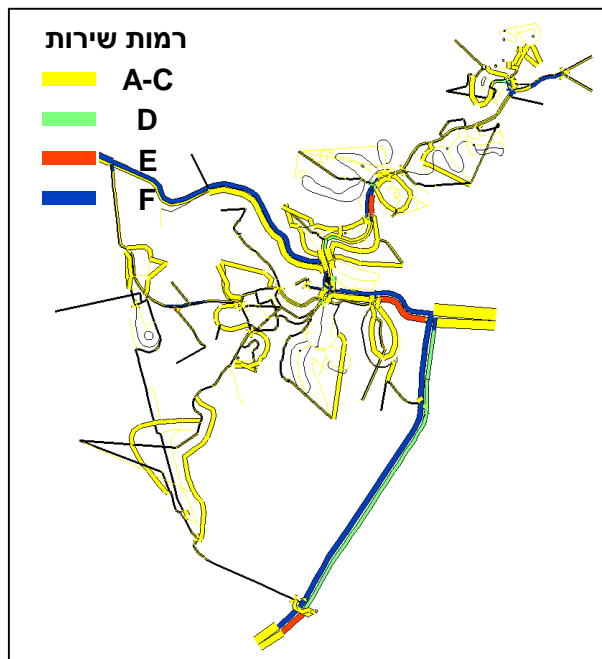
קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

תחבורה

2040 - 60% מימוש



2040 - 30% מימוש



2015



נפחי התנועה יצריכו פתרון משמעותי
בצומת הבנים.

יש לשקול להרחיב את כביש 7513.

יש לבחון השפעה של יציאה נוספת
מצפון טבעון.

שינוי תכנית רמזור לטובת תנועות
צפון-דרום יתרום לשיפור רמת השירות
גם בהינתן ציפוף המרקם הקיים.

שינוי תכנית רמזור לטובת תנועות
צפון-דרום יביא לרמת שירות טובה
ויקל על ציר התנועה.

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

- במימוש 60% נמצא כי בהינתן מערכת הדרכים הקיימת ציר אלונים שקדים יהיה ברמת שירות נמוכה עקב הסתמכות על יציאה מרכזית אחת בצומת הבנים.
- נעשתה בדיקה ראשונית לבחינה של המשמעות התחבורתית של פיתוח יציאה נוספת - כביש יציאה לצומת השומרים מצפון טבעון.
- נמצא כי הביקושים לכביש היו נמוכים ובעיקר גרעו תנועה מן היציאה הצפונית המתחברת לצומת אלונים.
- משמעות הסעיף הקודם היא כי בשדרוג (הרחבה) של כביש 7513 ניתן לתת מענה לתנועות היוצאות מצפון טבעון על בסיס תשתית קיימת.
- יש להניח שהמחלף המתוכנן באיבטין ייתן מענה לתנועות מערבה מצפון טבעון ויהפוך את כביש 762 למשמעותי יותר.
- התכנית מקדמת שיפור של תשתיות התח"צ שמטרתו לתת מענה מיטבי לתנועה בתוך טבעון.
- פתרונות בדמות ניהול תנועה יצטרכו להיכנס כחלק מהמלצות התכנית להפחתת עומס בשעות שיא.



אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

תחבורה | מסקנות

- לאור חזון הישוב והערכים הנופיים והסביבתיים הגבוהים של סביבת הישוב, לא קיימת הצדקה לפיתוח יציאה נוספת מצפון טבעון.
- בהתאם לכך עיבוי המרקם הוותיק בצפון טבעון מסוגל לשאת 30% מימוש.
- עיבוי המרקמים הוותיקים בקריית עמל, קריית חרושת ואלרואי מסוגלים לשאת 60% מימוש, בהסתמכות על מספר צירים מרכזיים ועל מספר יציאות לכבישים ראשיים.
- בהינתן המצב כיום בכל תרחיש יש לתת העדפה לתנועות צפון דרום בצומת הבנים או באמצעות שינוי תכנית רמזור או באמצעות הסדר תנועת אחר.



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב | 25,500

שצ"פים									
היצע									
דונמים	סה"כ קיים	"סף הבית" (גן פנים שכונתי)	150.1	3	45	60	9.6	18.5	14
		"התשתית העירונית" (גן שכונתי)	177.8	13 (גן רמת טבעון)	49 (גן ציפורנים, גן המייסדים)	23.2 (גן השומרים, גן רבין)	14.8	67 (טיילת רכבת העמק)	10.8
	סה"כ נדרש	"סף הבית" (גן פנים שכונתי)	76.5	3.6	33.7	25.7	2	5.8	5.5
דונמים		"התשתית העירונית" (גן שכונתי)	76.5	3.6	33.7	25.7	2	5.8	5.5



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים

אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב | 28,500

שצ"פים

היצע

דונמים

סה"כ קיים	"סף הבית" (גן פנים שכונתי)	כלל הישוב	רמת טבעון	טבעון הוותיקה	קרית עמל	אלרואי	קרית חרושת	שערי טבעון
	"התשתית העירונית" (גן שכונתי)	177.8	13 (גן רמת טבעון)	49 (גן ציפורנים, גן המייסדים)	23.2 (גן השומרים, גן רבין)	14.8	67	10.8
סה"כ נדרש	"סף הבית" (גן פנים שכונתי)	85.5	4.3	37.9	28.5	2.3	6.7	5.5
	"התשתית העירונית" (גן שכונתי)	85.5	4.3	37.9	28.5	2.3	6.7	5.5

ביקוש

דונמים



אישור יח"ד משניות | בחינת חלופות

יכולת הנשיאה של מערכות הישוב | השכונה והישוב

תשתיות | מים

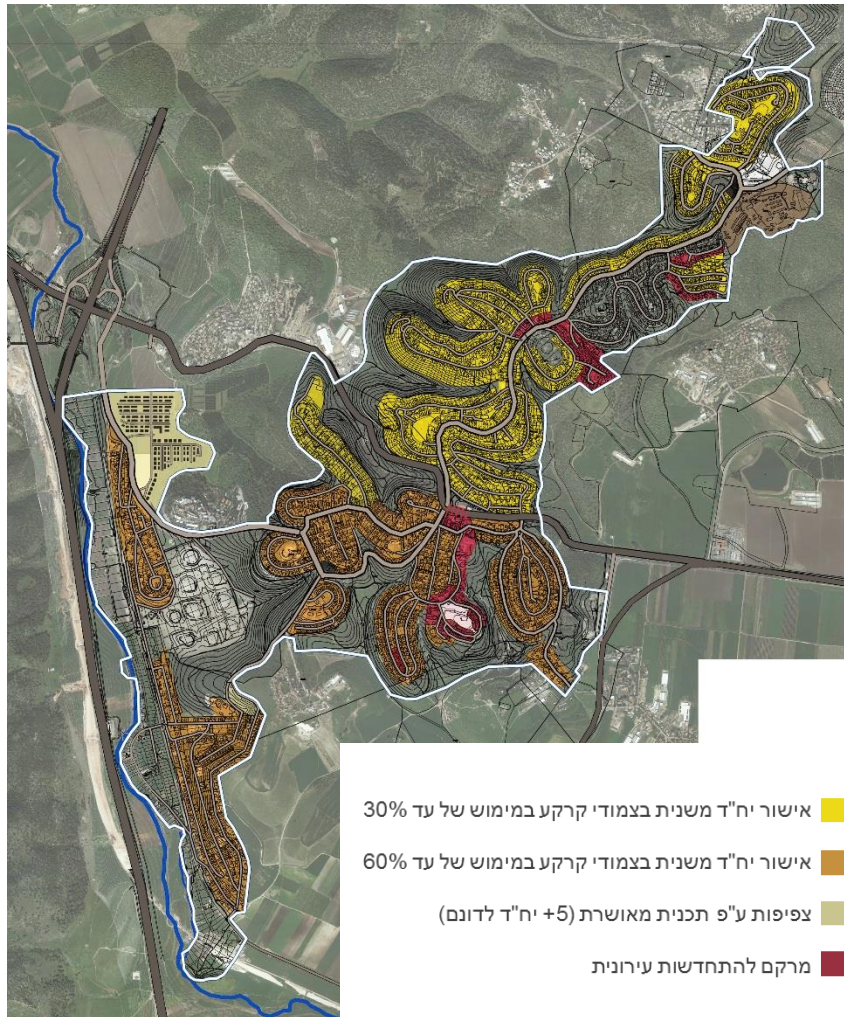
- בשכונות הצפוניות (קרית עמל, טבעון ורמת טבעון) נדרשת החלפה של תשתיות.
- נדרשת תוספת של אתר איגום למים, שכבר היום אינו עומד בדרישה של רשות המים. איתור שטח לאוגר מים הינו תנאי הכרחי לצורך מתן מענה לתוספת יח"ד. אתר איגום ידרוש 2-3 דונם. מבדיקה ראשונית עולה כי ניתן להשתמש בחלק מהשטח לתכנון עתידי מצפון לרמת הדסה.

תשתיות | ביוב

- מערכת הביוב לא מהווה מגבלה למימוש חלופה גבוהה של 60% מימוש.
- מימוש יח"ד יותנה בהוכחת עמידה בתקנות תשתיות.



קרית טבעון | חלופות תכנון | עיבוי והתחדשות המרקם הקיים



חלופה נבחרת – "לגדול פנימה"

- ראוי לאפשר פיצול יחידות דיור צמודות קרקע ליחידת דיור ראשית ומשנית תוך שמירה על היקף תכסית ונפח בנוי מאושר.
- בטבעון הוותיקה חלופת המשך מגמות (30%) מהווה את הגבול העליון למימוש.
- עתודות הקרקע הקיימות בקרית עמל, קרית חרושת ואלרואי מאפשרות היקפי מימוש גבוהים יותר.
- פיתוח החלופה הנבחרת יכלול בחינה של מנגנונים לוויסות מימוש יח"ד משניות תוך התייחסות להיבטים תכנוניים ומשפטיים.



חלופות נושאיות | מרחב הקישון



הזדמנות לפיתוח שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת הציבור. "חצר קדמית" לשוב המהווה עוגן אזורי לפעילות פנאי וספורט.

עדיפות לשמירה על מקטע הנחל טבעי, תוך מתן אפשרות להסדרה נקודתית של פשט ההצפה לצורך פיתוח התומך בפעילות פנאי ונופש, תוך התחשבות בשיקולים סביבתיים ונופיים.

בינוי בתחום פשט ההצפה ידרוש הסדרה של הנחל/פתרונות נקודתיים אשר עשויים ליצור הצפות במקטעים אחרים של הנחל. הנושא חמור במיוחד לאור אי הוודאות לגבי תפקוד הנחל ופשט ההצפה כתוצאה מפיתוח כביש 6.

נדרשת התייחסות לכשמונה מבני מגורים הנמצאים בתחום פשט ההצפה, מאושרים מתוקף פרשנות ישנה של תכנית מאושרת, ומוצפים מדי מספר שנים.

בעלות פרטית על חלק ניכר מהשטח מייצרת מורכבות בפיתוח השטח לרווחת הציבור.



הקישון



פארק נחל אלכסנדר



פארק נחל לכיש



חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי

• שמירה מרבית על תוואי הנחל הטבעי וערכיו הטבעיים והנופיים.

חיזוק דרום-מערב הישוב, תוספת אוכלוסייה ליצירת ספי כניסה

איזון התוספת המתוכננת בשערי טבעון

• דופן המאפשרת קיום מחזור החיים הטבעי של הנחל לצד תשתית פנאי ונופש.

דורש הסדרה הנדסית של תוואי הנחל - השלכות סביבתיות ונופיות בעלות משמעות מקומית ואזורית.

• הפיכת הנחל ל"חצר הקדמית" של הישוב. עוגן אזורי לפעילות פנאי, ספורט ותרבות.

הגדלת תכסית בנויה < הגדלת הנגר והעצמת הבעיות הנובעות מפיתוח כביש 6.

• **חיזוק הקשר בין הנחל והישוב - יצירת תשתית ספורט ופנאי לינארית-מישורית המשלימה את השלד הירוק היישובי.**

שינוי מהותי של נוף מפער הקישון

חסימת הזיקה הפיסית והוויזואלית לקישון של תושבי חלקים מקריית חרושת.

• מימוש מדיניות תמ"מ 6

קושי במתן מענה לסוגיות הנובעות מהבעלות על הקרקע



חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי

חיזוק קרית חרושת ע"י תוספת מגורים, תוך שמירה על נגישות גבוהה לציר הנחל - צירי רוחב החוצים את המרקם הבנוי, והבטחת רצועה ברוחב של כ- 50 מ' עבור פארק לינארי לאורך הנחל.

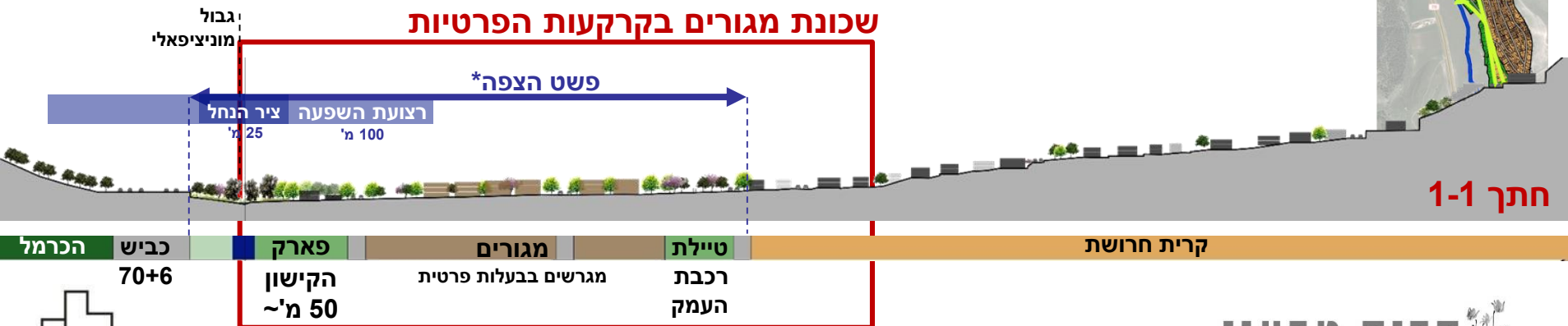


שכונת מגורים בקרקעות הפרטיות

פשט הצפה*

רצועת השפעה ציר הנחל
100 מ' 25 מ'

חתך 1-1



* ע"פ תמ"א 34/ב/3, עשוי להשתנות בעקבות סלילת כביש 6

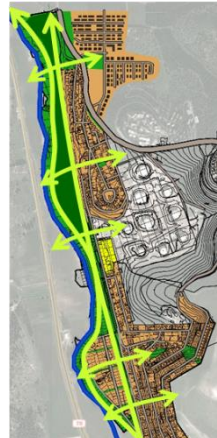
חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי

חיזור קרית טבעון תוספת מגורים שמיים שות גבוהה לציר הירי רוחב החוצים המרקם הבנוי, והבטחה ברוב של פארק לינאר.



יצירת בעיה ניקוזית הדורשת פתרונות רחבים מחוץ לגבולות הישוב.

אינו תואם את חזון הישוב.
מנוגד למדיניות ארצית ואזורית.
פגיעה סביבתית ונופית.



חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

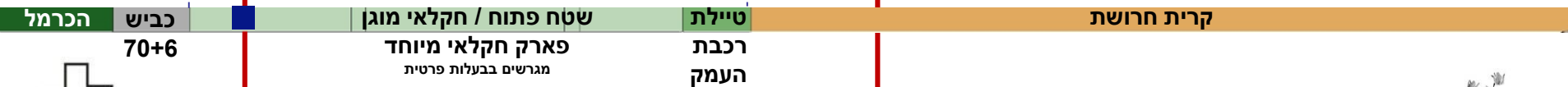
פארק חקלאי

פארק חקלאי מיוחד

פסגה הצפה*

רצועת השפעה ציר הנחל
100 מ' 25 מ'

חתך 1-1



* ע"פ תמ"א 34/ב/3, עשוי להשתנות בעקבות סלילת כביש 6

חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי



פיתוח תשתית ספורט ופנאי לינארית בצמוד לערוץ, בתחום רצועת הנחל ומוקדים לפעילות אינטנסיבית. השארת השטחים הפרטיים חקלאיים פתוחים תוך התוויית שבילים מקשרים בין הישוב לנחל ופיתוח לאורכו

מאפשר קיום מחזור החיים הטבעי של הנחל לצד תשתית פנאי ונופש. שמירה על תוואי הנחל הטבעי וערכיו. התמודדות מורכבת עם המגורים הקיימים בשטח והבעלויות הפרטיות. ניצול מוגבל של הזדמנות ישובית ואזורית.

חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי

ייעוד חלק מהשטח לשימושים ציבוריים הכוללים לפארק ושימושים תומכי פעילות פנאי ונופש באמצעות הליך איחוד וחלוקה ללא תשלום פיצויים.

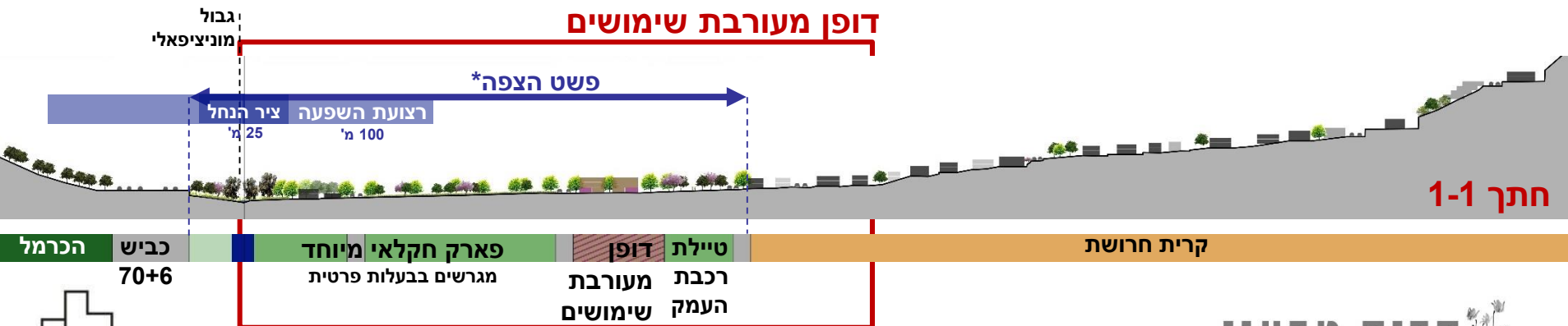


דופן מעורבת שימושים

פשט הצפה*

רצועת השפעה ציר הנחל
100 מ' 25 מ'

חתך 1-1



* ע"פ תמ"א 34/ב/3, עשוי להשתנות בעקבות סלילת כביש 6

חלופות תכנון

דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

מגורים בתחום הקרקעות הפרטיות (כ-200 יח"ד)

פארק חקלאי

ייעוד חלק מהשטח לשימושים ציבוריים הכוללים לפארק ושימושים תומכי פעילות פנאי ונופש באמצעות הליך איחוד וחלוקה ללא תשלום פיצויים.



הזדמנות לענות על הצורך במסחר, שירותי ציבור וגני משחק עבור תושבי האזור כבר בטווח הבינוני.

מנגנון לפיצוי/פינוי המגורים הקיימים בפשט ההצפה.

כפוף לבחינת משמעות הסדרת ניקוז.



דופן מעורבת שימושים לפארק. פיתוח מינימאלי המשלב שירותי ציבור ושימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים ומאפשר פיצוי בעלי המגרשים.

פארק חקלאי

פיתוח תשתית ספורט ופנאי לינארית בצמוד לערוץ, בתחום רצועת הנחל ומוקדים לפעילות אינטנסיבית. השארת השטחים הפרטיים חקלאיים פתוחים תוך התוויית שבילים מקשרים בין הישוב לנחל ופיתוח לאורכו



- קיימת עדיפות להשארת השטח פתוח ככל שניתן, חיזוק מרכיבים נופיים וסביבתיים, תוך הנגשת הנחל ופיתוח תשתיות פנאי ונופש לרווחת תושבי הישוב וכלל הציבור.
- פיתוח האזור כפארק הולם את חזון הישוב, ומקדם מטרות כגון חיזוק זהות יישובית משותפת על ידי ביסוס זיקות הדדיות בין אזורים שונים באמצעות שירותים יישוביים.
- **פיתוח החלופה הנבחרת** יבחן את האפשרות לבינוי מצומצם צמוד דופן לבינוי הקיים המשלב שימושים התומכים בפארק ושירותי ציבור לרווחת התושבים.

חלופות נושאיות | בסיס כלכלי



סוגיות מרכזיות | מועסקים ותעסוקה

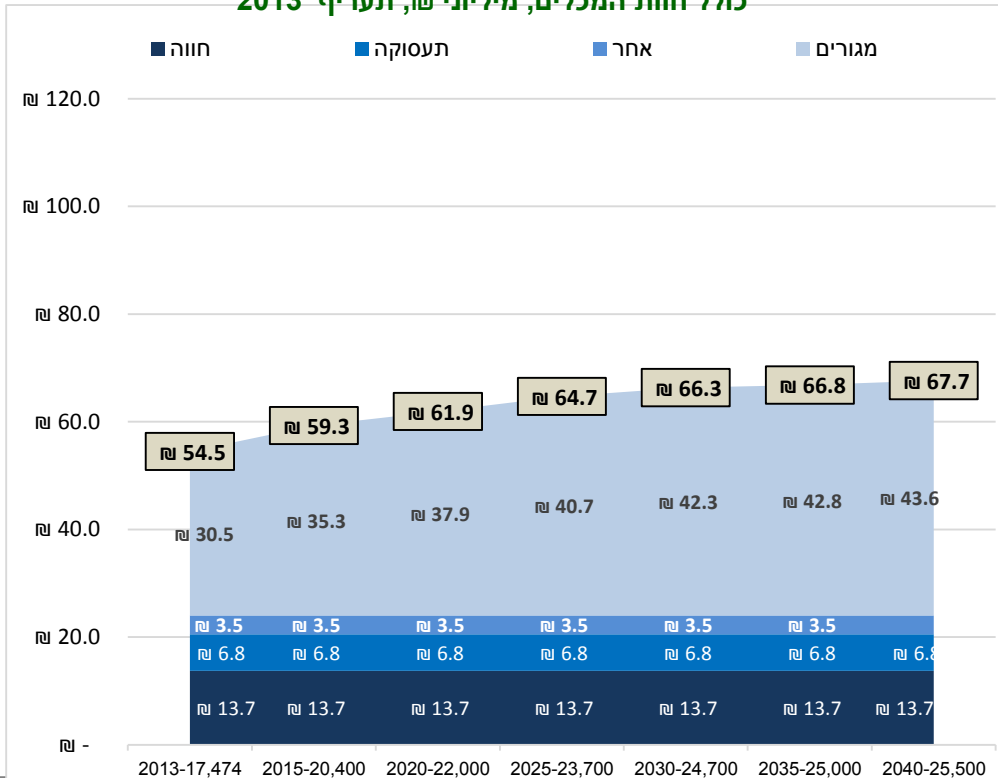
- רמת התעסוקה בקרית טבעון גבוהה ביחס לממוצע הארצי. בספטמבר 2014 עמד שיעור דורשי העבודה ביישוב על 2.9%. שיעור בעלי משלח יד אקדמי והמועסקים במקצועות חופשיים וטכניים גבוה ביחס לממוצע הארצי. מרבית המועסקים עובדים מחוץ לישוב.
- כוח העבודה בישוב צפוי לגדול בהתאמה לגידול באוכלוסיית הישוב ולשיעורי השתתפות בכוח העבודה. עם גידול האוכלוסייה ל-25,500 תושבים ימנה כוח העבודה כ-11.5 אלף נפשות. עם גידול האוכלוסייה ל-28,500 תושבים ימנה כוח העבודה כ-13 אלף נפשות.
- חזון הישוב, פוטנציאל הביקוש לשטחי תעסוקה בישוב, נוכח השטחים הרבים לתעסוקה במטרופולין מובילים לניסיון להגדלת הפעילות הכלכלית בישוב בהיקף שייתן מענה, לפחות, לצורכי התעסוקה, **בהיקפי היוממות כפי שהיו בשנת 2008 - 73%.**
- כוח עבודה המונה 11.5 אלף נפש, **בהנחה של יוממות של כ-73%, נדרש לשטח של כ-150,000 מ"ר בישוב.** כוח עבודה המונה 13 אלף נפש, נדרש לשטח של כ-170,000 מ"ר. **בניכוי השטחים הקיימים והמאושרים מדובר בתוספת של 110 אלף מ"ר ל-140 אלף מ"ר לישוב.**

28,500	25,500	חלופה - היקף תושבים
13,000 נפש	11,500 נפש	היקף כוח עבודה
600,000 מ"ר	500,000 מ"ר	שטח תעסוקה נדרש
170,000 מ"ר	150,000 מ"ר	ביקוש לשטח תעסוקה בתחומי הישוב (בהתחשב בדפוס יוממות - 73%)
140,000 מ"ר	110,000 מ"ר	סה"כ תוספת נדרשת

סוגיות מרכזיות | יחס בין מקורות ההכנסה של הישוב

מאזן ההכנסות בין ארנונה למגורים וארנונה מנכסים שאינם מגורים (56% ו-44% בהתאמה) היום הוא גרעוני לרשות המקומית.

הכנסות מארנונה לפי תחזית אוכלוסייה בהתאם לתכניות מאושרות
כולל חוות המכלים, מיליוני ₪, תעריף 2013



ללא תוספת שטחים מניבים התכניות המאושרות יובילו את המועצה ליחס של 35% ו- 65% הכנסות מארנונה למגורים ושלא למגורים בהתאמה – פגיעה משמעותית ביכולת מתן שירותים ברמה נאותה.



סוגיות מרכזיות | יחס בין מקורות ההכנסה של הישוב

40% מגורים - 60% שטחים שאינם למגורים* <

- שינוי במקורות ההכנסה לתוספת אוכלוסייה בישוב עד ל-25,500 תושבים, נדרשת להכנסה משטח בהיקף של כ-560 אלף מ"ר. בהפחתת השטח הקיים נדרשת הכנסה מכ-380,000 מ"ר נוספים.
- תוספת אוכלוסייה ל-28,500 תושבים. נדרשת לתוספת של כ-450,000 מ"ר או חלופת הכנסה מסדר גודל של שטח זה, בניכוי השטחים הקיימים היום בישוב.
- כמובן, שאם תפונה חוות המיכלים יהיה צורך בהשלמת הכנסה שוות ערך להכנסה שנובעת מהחוזה.

האומדן חיוב ארנונה ושטח נדרש, לפי תעריפי ארנונה בקרית טבעון, 2013

יחס בין מקורות הארנונה				יח'	גודל אוכלוסייה
שינוי היחס בין מקורות ההכנסה ליחס של 60/40		תוספת אוכל' ללא תוספת מקורות הכנסה אחרים			
אחר	מגורים	אחר	מגורים		
62 מיליון ש"ח	43 מיליון ש	24 מיליון ש	43 מיליון ש	ש	25,500
560 אלף מ"ר	8,000 יח"ד	31 אלף מ"ר וחוות המיכלים	8,000 יח"ד	יח"ד	
70 מיליון ש	48.5 מיליון ש	24 מיליון ש	48.5 מיליון ש	ש	28,500
630 אלף מ"ר	9,200 יח"ד	31 אלף מ"ר וחוות המיכלים	9,200 יח"ד	יח"ד	

בהתאם למדיניות המחוז*



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

כיצד לענות על הצרכים הכלכליים של הישוב, תוך שמירה על דמותו הייחודית, שהיא המושכת אליו אוכלוסייה, ובהתחשב בביקוש הריאלי למסחר ותעסוקה באזור ועתודות הקרקע המוגבלות שלו?



המשך הישענות על הבסיס התעסוקתי הקיים במרחב ומימוש שיתופי פעולה כלכליים.

לצד פיתוח תעסוקה מתאימה לאופי משלח היד וענפי הכלכלה של תושבי טבעון והסביבה הקרובה בישוב עצמו בהיקף מצומצם.

הרחבת הפעילות הכלכלית בישוב.

תלות נמוכה בהסכמים כלכליים אזוריים.
הגברת מגוון אפשרויות התעסוקה בישוב עצמו וצמצום יוממות.



חלוקת הכנסות
עם רשויות נוספות

תוספת שטחים לתחום
הישוב (הגדלת הקו
הכחול של הישוב)

תוספת שטחי
מסחר ומשרדים
בישוב

העלאת תעריפי
הארנונה בישוב (למשל
השוואתם לתעריפי חיפה)



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

קרית טבעון היא **ישוב פרברי** במטרופולין חיפה, **המעוניין לשמור על אופיו** גם במיקומו מבחינת פריסת התעסוקה. כלומר, **המשך הישענות על הבסיס התעסוקתי הקיים במרחב.**

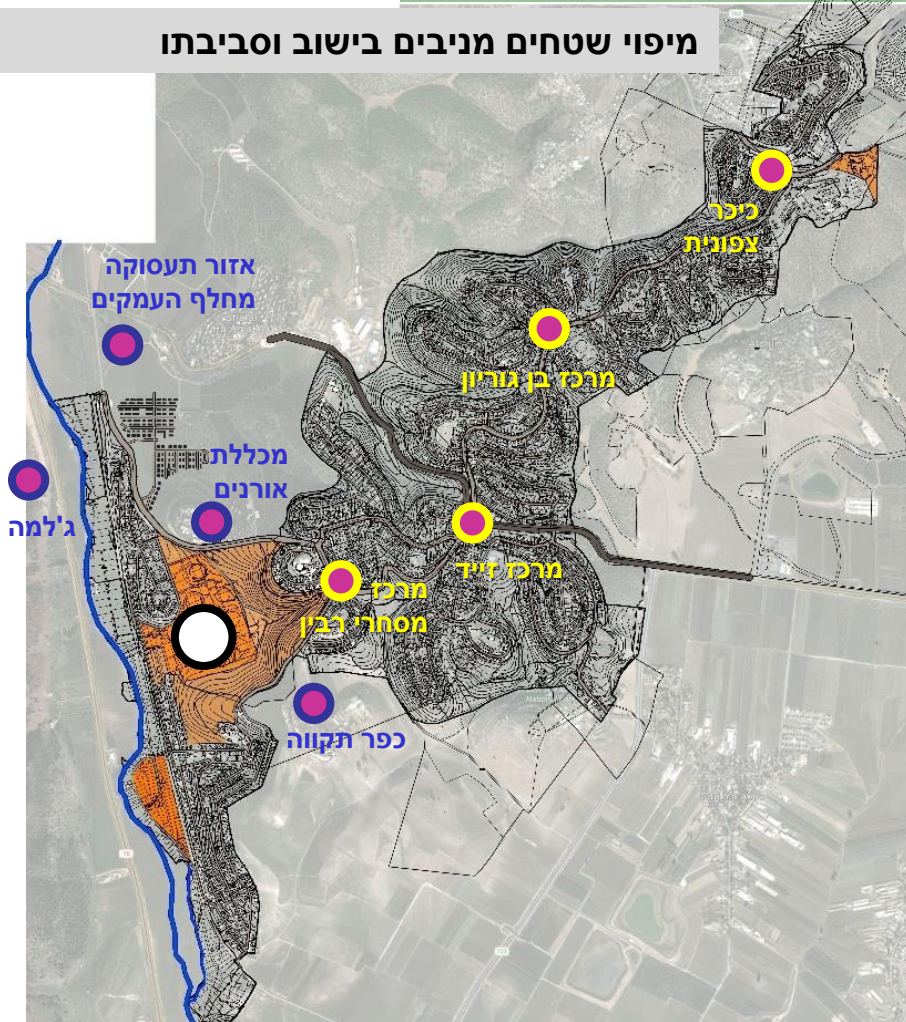
לצד הגדלה מתונה של היצע ומגוון התעסוקה בישוב, בין השאר עבור היקף התושבים הגדל,

קיימת עדיפות לפיתוח שותפויות אזוריות באזורי מסחר ותעסוקה קיימים ומאושרים (הסכמי חלוקת הכנסות).



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

מיפוי שטחים מניבים בישוב וסביבתו



א. תוספת שטחים בישוב

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

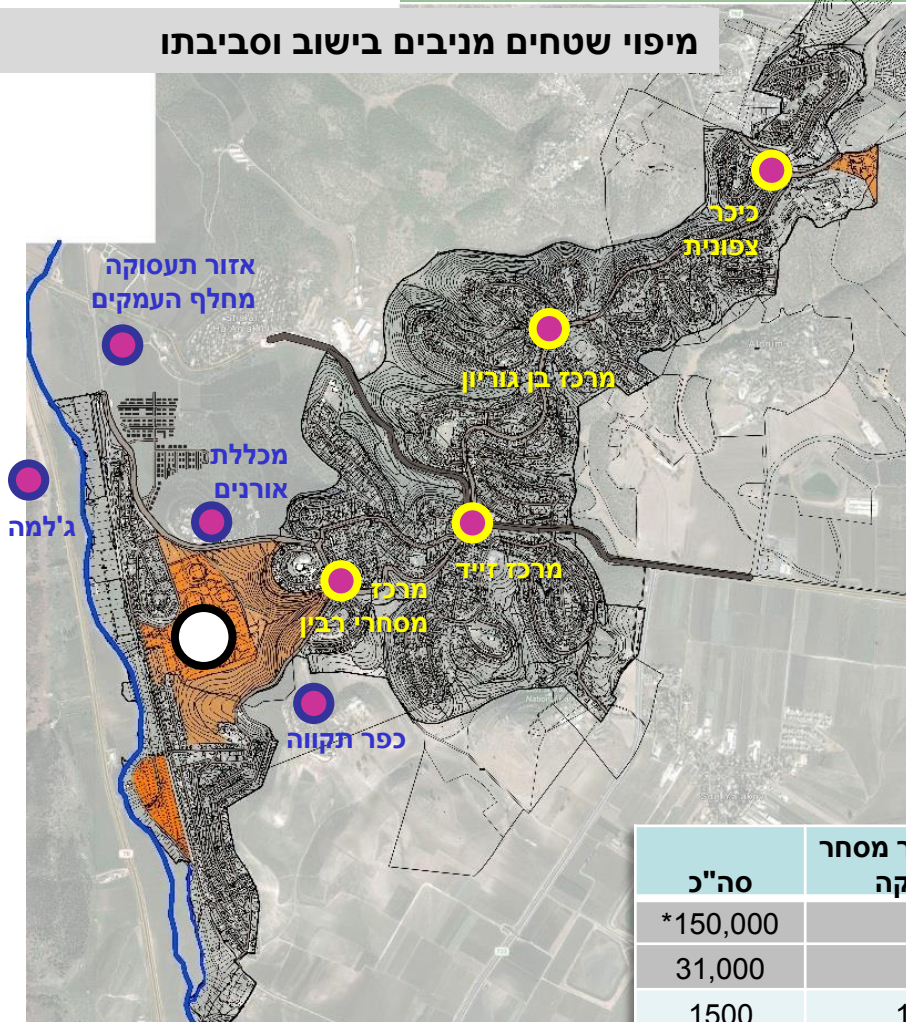
ג. חלוקת הכנסות עם רשויות נוספות



קרית טבעון | חלופות תכנון | כלכלת הישוב

חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

מיפוי שטחים מניבים בישוב וסביבתו



א. תוספת שטחים בישוב

ניתן להוסיף כ-10,000 מ"ר מסחר ותעסוקה במרקם הקיים תוך שמירה על דמות היישוב וחיזוקה.



מרכז קרית עמל |
ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

סה"כ	תוספת מ"ר מסחר ותעסוקה	שטח מגרש (דונם)		
*150,000			חוות המכלים	קיים
31,000			מפוזר בישוב	
1500	1500		בן גוריון	תוספות אפשריות
3000	3000		מרכז קרית עמל	
~7000	~7000	6.5 (1000 מ"ר)	מרכז רבין	
~190,000				סה"כ פוטנציאל בישוב



* המרה מהכנסות מארנונה לשטח
מ"ר תעסוקה ע"פ ערך ארנונה 2013

חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
תוספת שטחים לתחום הישוב	מחלף העמקים (מוא"ז זבולון)	80,000 ~ מ"ר מסחר ותעסוקה	10 מיליון ₪	גבוה
	מכללת אורנים (מוא"ז זבולון)	26,339 מ"ר מוסד חינוך	1.2 מיליון ₪	נמוך
	כפר תקווה (מוא"ז יזרעאל)	51,400 מ"ר (מגורים)	1.8 מיליון ₪	נמוך
	אתר להטמנת פסולת ג'למה (מוא"ז זבולון)	220 דונם מחצבה	מאות אלפי ₪	נמוך
			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.	
			המכללה מקבלת חלק מהשירותים מקרית טבעון. בית הספר העל יסודי האנתרופוסופי ממוקם במכללה, חלק מהסטודנטים והמרצים במכללה הם תושבי טבעון	
			הכפר מקבל חלק מהשירותים מקרית טבעון	
			ועדה לחקירת גבולות משנת 2009 החליטה להעביר את שטח המטמנה למוא"ז זבולון	

פיתוח אזור תעסוקה בסמוך למחלף העמקים הינו בעל פוטנציאל מימוש גבוה. האזור נידון בעבר במסגרות תכנוניות שונות אשר החליטו כי עדין לא הבשילו התנאים לקבלת החלטה בנושא.

לאור הגברת הוודאות לגבי השינויים המתרחשים במרחב בעקבות פיתוח כביש 6, הרכבת ושכונת שערי טבעון ומתוך הראייה הרחבה של תכנית המתאר ראוי כעת לדון בפיתוח אזור תעסוקה סמוך למחלף העמקים.



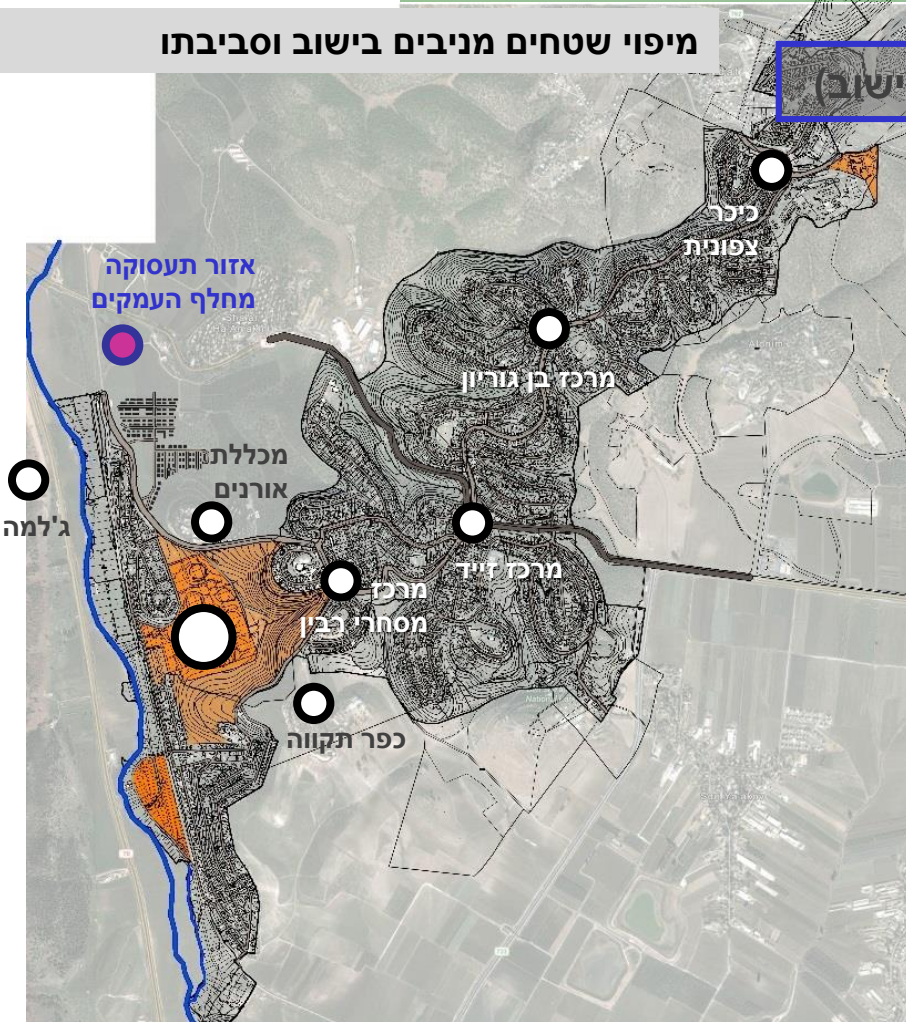
חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

מיפוי שטחים מניבים בישוב וסביבתו

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

- היבטים כלכליים
- היבטים סביבתיים
- היבטים נופיים
- היבטים תחבורתיים



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים



תמ"מ 6 - שטח עירוני פתוח - מיועד לטובת
הציבור וניתן לפתח בו מתקני נופש וספורט,
בילוי, בידור ומוסדות ציבור.

שטח מחוץ לתחום היישוב



אזור פיתוח כפרי



אזור פיתוח עירוני



שטח פתוח עירוני



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

• היבטים כלכליים

עתודות הקרקע המשמעותיות לתוספת שטחי תעסוקה ומסחר בקרית טבעון הם המובלעת שבמחלף העמקים ואזור חוות המיכלים לאחר הפינוי שלה (אם וכאשר יתרחש). שני האזורים לא זמינים לפיתוח מיידי.

במידה וניתן לפתח אזור תעסוקה, באחד משני האזורים, 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%, בהיקף של כ-100 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.

תוספת 100 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר לישוב תצמצם את המחסור במקורות הכנסה למועצה ותשפר את הזדמנויות התעסוקה של התושבים קרוב לבית.



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

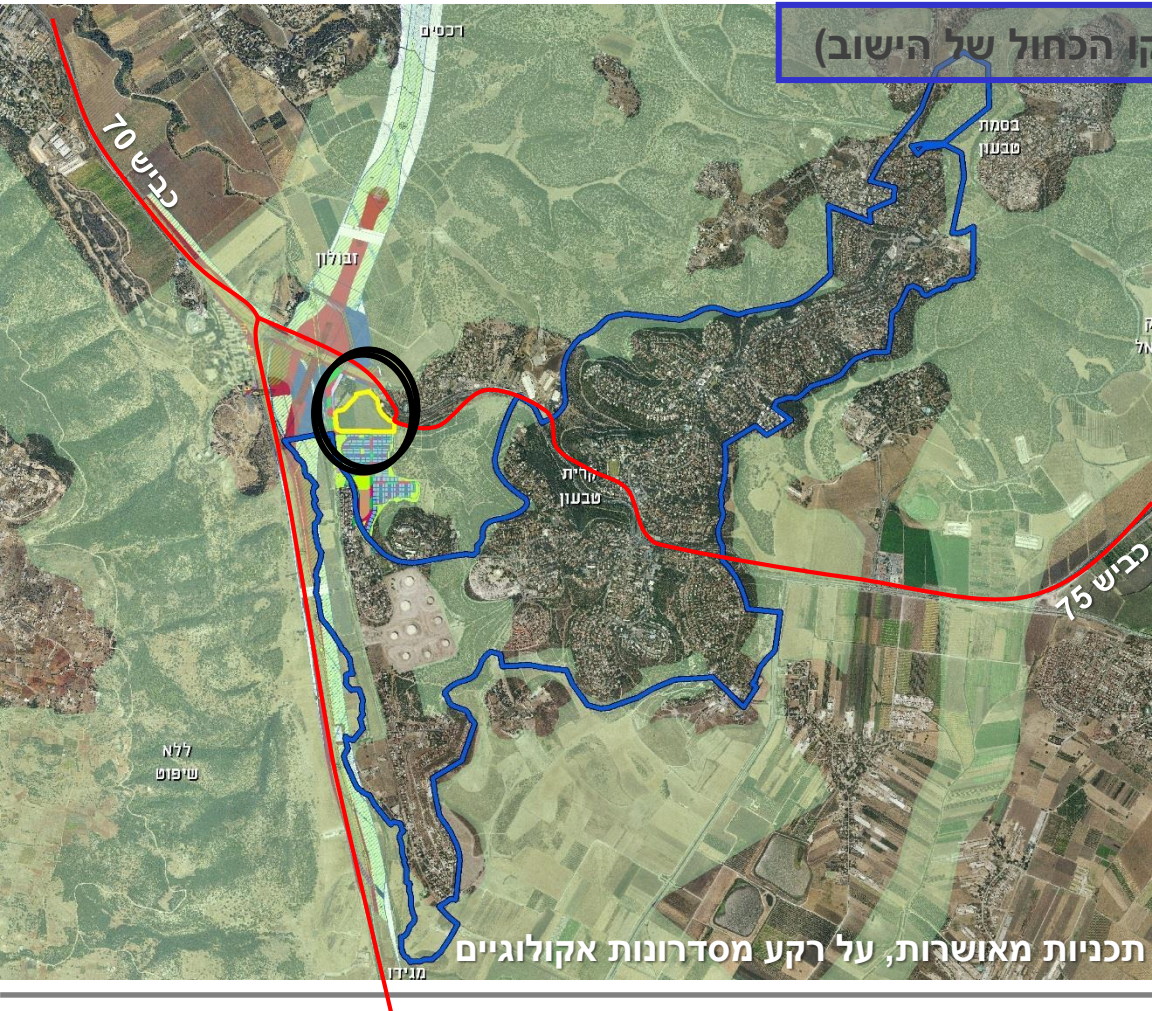
אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

• **היבטים סביבתיים**

השטח הנידון נמצא בתחום מסדרונות אקולוגיים מכיוון שמורת שער העמקים לכיוון הכרמל.

כבר היום, טרם הקמת כביש 6, המסדרון נקטע ע"י כבישים 70 ו-75.

כביש 6 ומחלף העמקים המאסיבי מעמידים בסימן שאלה את חשיבות האזור למסדרון האקולוגי.



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

• **היבטים סביבתיים | עמדות הגופים הירוקים**

עמדה ראשונית - רשות הטבע והגנים

המסדרון האקולוגי החשוב הוא צפון-דרום לאורך נחל הקישון

במסגרת תכנון מפורט יש להסדיר את ההשפעות הסביבתיות של אזור תעסוקה לכיוון מערב, כגון זיהום אור

עמדה ראשונית - החברה להגנת הטבע

- נוכח הקישוריות הבעייתית בתוך מחלף ג'למי ולאורך הקישון, יש חשיבות בהותרת ציר פתוח לאורך כביש 75, שיקשר אל הוודיות של טבעון ואל אפשרויות החציה המועטות הקיימות מעבר לכביש וממזרח לשער העמקים.
- יש לתת פתרון חליפי לשטח הפתוח העירוני.
- יש לוודא כי אזור התעסוקה לא כולל את אזור עין חורשה



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי



פארק התעשייה בית יהשוע, לרמן אדריכלים
כ-50 דונם, 70,000 מ"ר



פארק תמר - גב ים, פארק המדע רחובות, לרמן אדריכלים
כ-50,000 מ"ר



פארק תעשייה בר לב, מועצה אזורית משגב
90,000 מ"ר

ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

• **היבטים נופיים**

צפויה הפרה נופית משמעותית של הנוף הפתוח באזור בעקבות פיתוח מחלף העמקים ושכונת שערי טבעון.

אזור התעסוקה נצפה על רקע שכונת שערי טבעון המורכבת מבניינים בני שלוש קומות בגובה 11-12 מ'.

ניתן לפתח אזור תעסוקה המשתלב באופי הכפרי והפתוח של האזור לצד השגת כדאיות כלכלית
באמצעות שמירה על נפחי הבינוי, בחירת חומרים והיחסים בין שטחים פתוחים, שטחים מגוננים ושטחים בנויים.



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

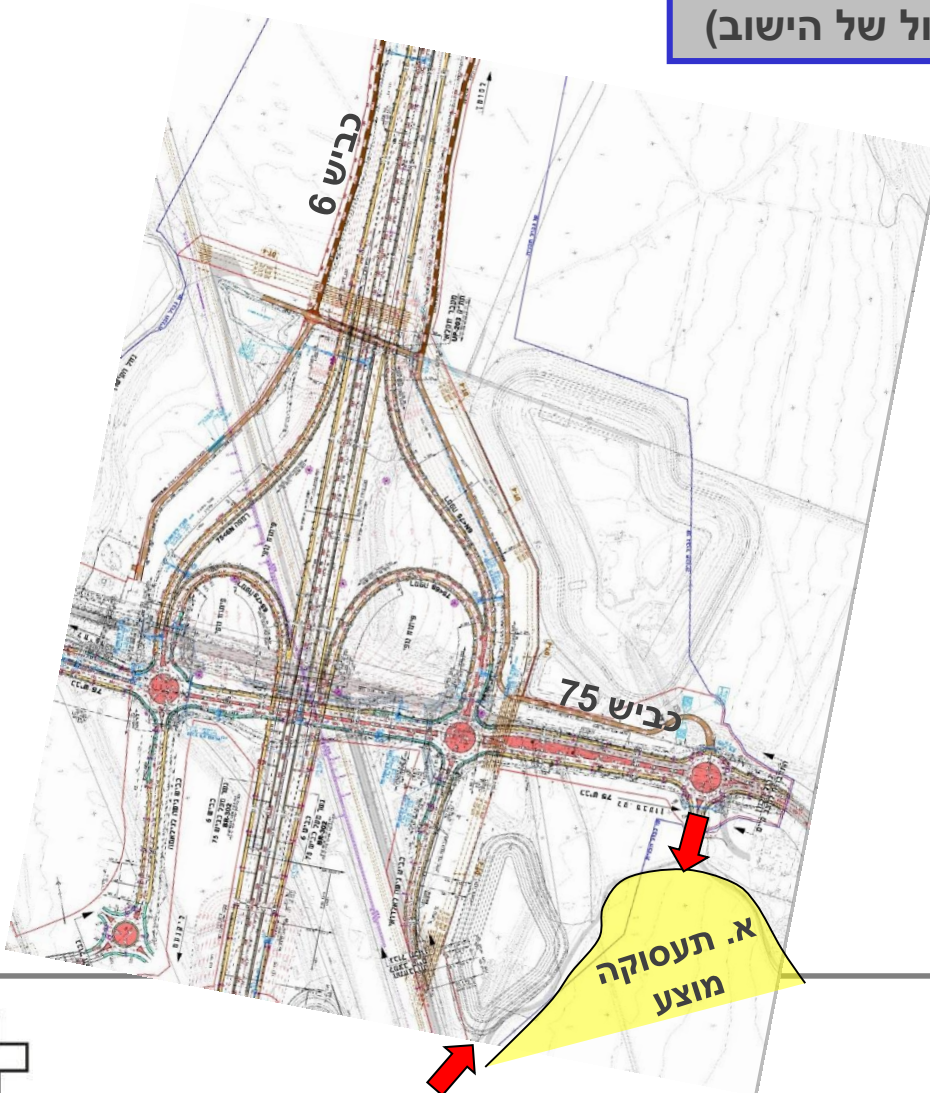
ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

• היבטים תחבורתיים

נגישות גבוהה לאזור התעסוקה
מכביש 75 ומכביש 6 באמצעות
הכיכרות המתוכננות.

הנגישות מתאפשרת ללא מעבר
באזורי מגורים וללא העמסה על
תשתיות הישוב.



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

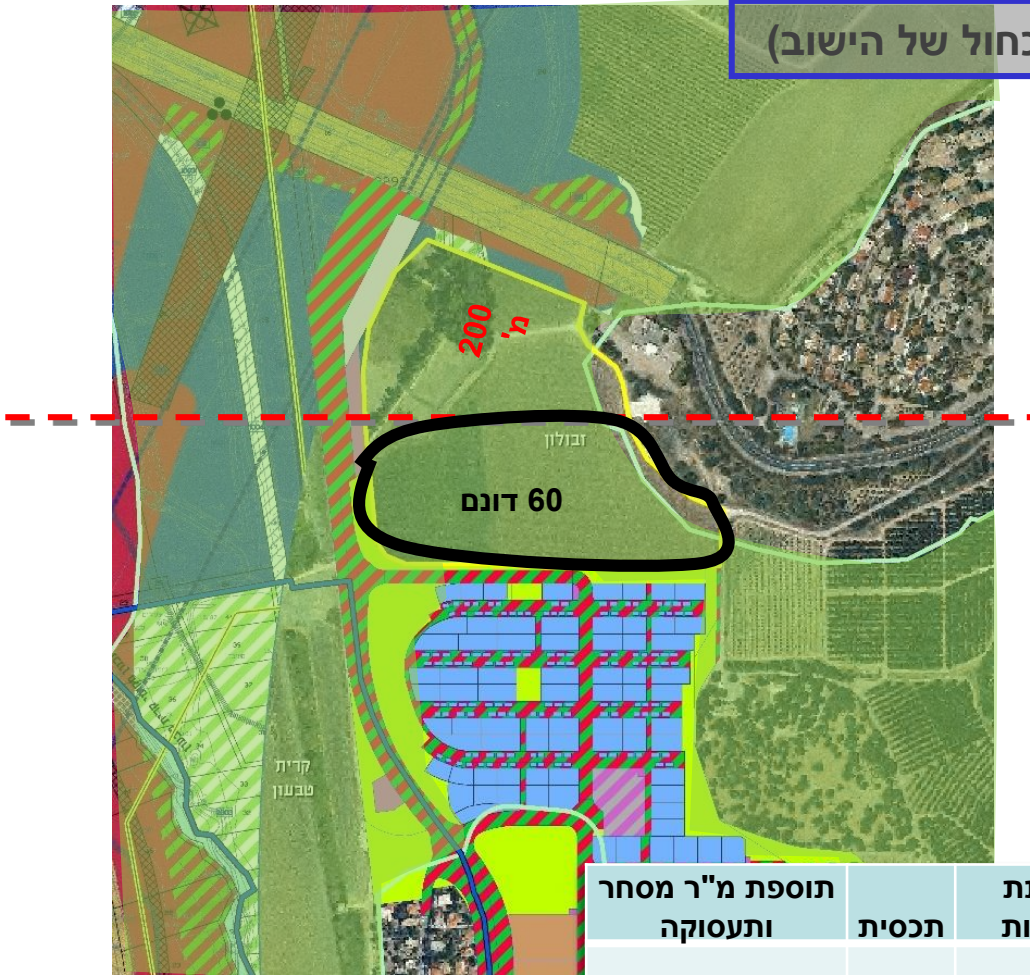
ב. תוספת שטחים לתחום הישוב (הגדלת הקו הכחול של הישוב)

אזור תעסוקה בצמוד למחלף העמקים

ניתן לחלק את השטח הנידון כך שתשמר רצועה פתוחה ברוחב של כ- 200 מ' הצמודה לכביש 75 וכוללת את חורשת האקליפטוסים ומעין עין חורשה, לצד פיתוח אזור תעסוקה בהיקף של כ- 80 אלף מ"ר.

הנחות במימוש שטחי תעסוקה:

- 35% משטח מגרש לא מפותח עבור כבישים ותשתיות
- 50% תכסית
- 4 קומות



סה"כ שטח מגרש (דונם)	לאחר הפחתה עבור מסדרון אקולוגי	הפחתת תשתיות	תכסית	תוספת מ"ר מסחר ותעסוקה
140	60	40	20	80,000

א. תעסוקה שער טבעון



חלופות תכנון | אמצעים להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב וחיזוק חוסנו הכלכלי

ג. חלוקת הכנסות עם רשויות נוספות

לצד קידום תעסוקה, המותאמת לאופי משלחי היד של תושבי טבעון והסביבה הקרובה, בהיקפים המוזכרים לעיל, בישוב 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.**

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
חלוקת הכנסות עם רשויות נוספות	אזור תעסוקה משותף חיפה, נשר, מוא"ז זבולון	40,000 מ"ר	5.2 מיליון ₪	בינוני
	קרקעות הצפון	--	--	גבוה
	בז"ן	--	4 מיליון ₪ **	גבוה
	בסיס ג'למה (מוא"ז זבולון, גלילי)	--	תכנית להרחבת שטח הבסיס והפיכתו לבסיס גיוס ראשי	בינוני



קרית טבעון | חלופות תכנון | כלכלת הישוב

מיפוי הזדמנויות להרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב בראייה אזורית.

לתפיסת תכנית המתאר ראוי ונכון לקדם את כל האפשרויות המוצעות.

חלופה נבחרת

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
תוספת שטחים לתחום הישוב	מחלף העמקים (מוא"ז זבולון)	80,000 ~ מ"ר מסחר ותעסוקה	10 מיליון ₪	גבוה
	מכללת אורנים (מוא"ז זבולון)	26,339 מ"ר מוסד חינוך	1.2 מיליון ₪	נמוך
	כפר תקווה (מוא"ז יזרעאל)	51,400 מ"ר (מגורים)	1.8 מיליון ₪	נמוך
	אתר להטמנת פסולת ג'למה (מוא"ז זבולון)	220 דונם מחצבה	מאות אלפי ₪	נמוך
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.		המכללה מקבלת חלק מהשירותים מקרית טבעון. בית הספר העל יסודי האנתרופוסופי ממוקם במכללה, חלק מהסטודנטים והמרצים במכללה הם תושבי טבעון		
הכפר מקבל חלק מהשירותים מקרית טבעון		ועדה לחקירת גבולות משנת 2009 החליטה להעביר את שטח המטמנה למוא"ז זבולון		

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
חלוקת הכנסות עם רשויות נוספות	אזור תעסוקה משותף חיפה, נשר, מוא"ז זבולון	40,000 מ"ר	5.2 מיליון ₪	בינוני
	קרקעות הצפון	--	--	גבוה
	בז"ן	--	4 מיליון ₪ **	גבוה
	בסיס ג'למה (מוא"ז זבולון, גלילי)	--	--	בינוני
תכנית תעסוקה נשר חיפה בפארק הקישון. התכנית פורסמה להפקדה ב-11/2014. תפורסם להפקדה מחדש בקרוב. שטח עיקרי: 553,069 מ"ר.		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.		
תכנית חפאג/1200/ב תכנית פורסמה להפקדה ב-02/2012. הוגש ערר למועצה הארצית מחכה להחלטה. טרם מונתה ועדת חקירה לחלוקת הכנסות		תכנית להרחבת שטח הבסיס והפיכתו לבסיס גיוס ראשי		



חלופות נושאיות | חוות המכלים



הסבירות לפינוי חוות המכלים בטווח הזמן אליו מתייחסת תכנית המתאר נמוך

מימוש ייעוד קרקע אחר יערוך לכל הפחות כעשר שנים מרגע קבלת ההחלטה וגיוס תקציבים

חוות המכלים מועתקת

גיבוש המלצות בראיה רחבה
וכוללנית לטווח הרחוק
המתייחסת לכל הישוב ותושביו.

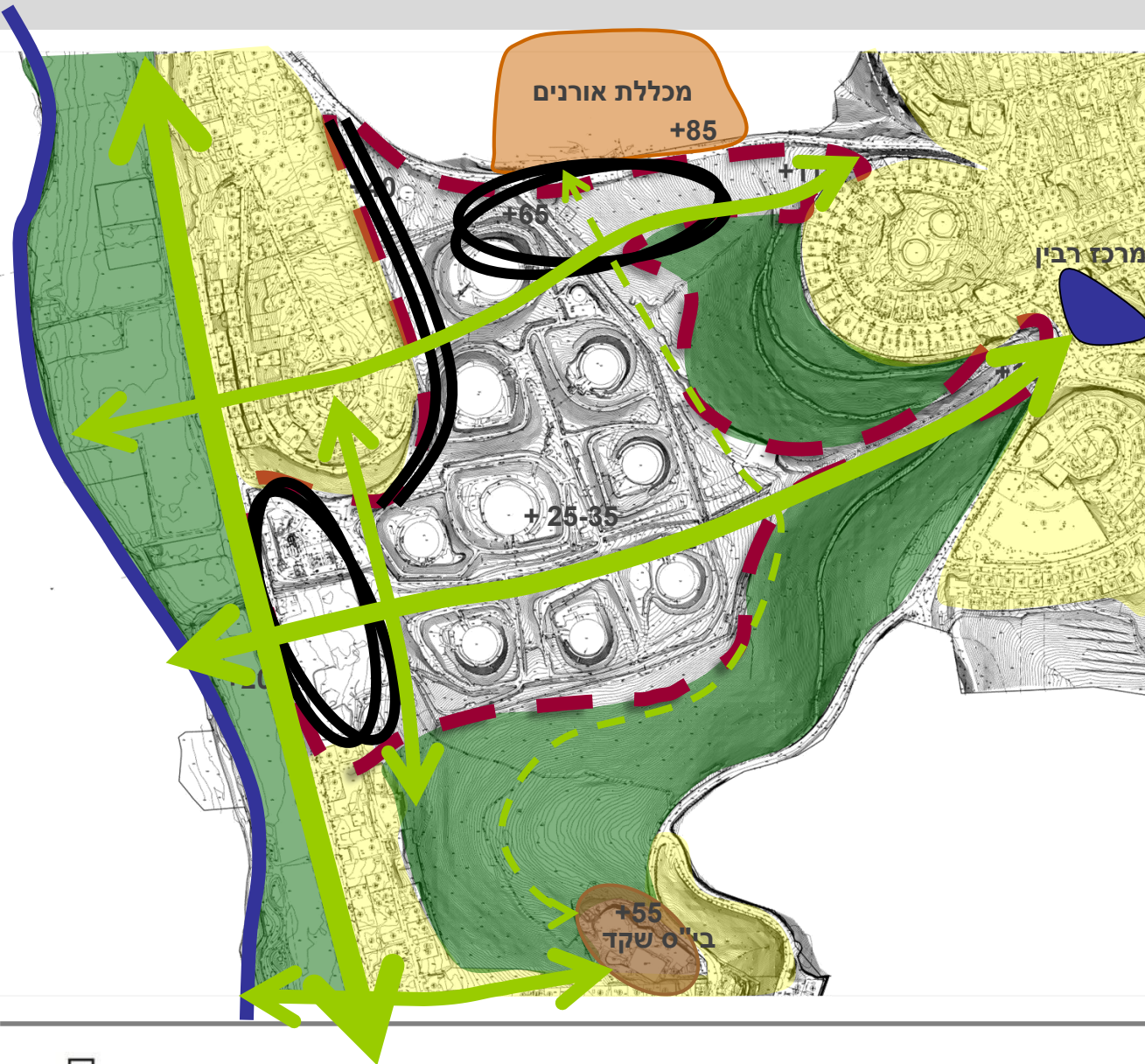
חוות המכלים במקומה

- **היבטים סביבתיים** - טיפול במפגע הסביבתי והבטיחותי.
- **היבטים נופיים** - אמצעים למיתון המפגע.
- **היבטים אורבאניים** - הגברת הקישוריות היישובית.



החוזה מועתקת | עקרונות

- התמקדות בשטחים מופרים בשיפוע של עד 20%.
- ניצול ערוצים בשיפוע מתון ליצירת קשר פיסי בין חלקי הישוב.
- גבולות האתר משלבים שטחים פתוחים ערכיים ומגורים צמודי קרקע בצפיפות נמוכה.
- יצירת דופן אטרקטיבית לטיילת הרכבת והקישון, מכללת אורנים ואלרואי.
- יצירת "מחבר" שכונתי וכלל יישובי.



החוזה מועתקת | חלופות תכנון

תמהיל מוטה שטחים מניבים

תמהיל מוטה מגורים

הערות/הנחות	35% הפחתה מהשטח לכבישים, מגבלות טופוגרפיה וכדומה < 200 דונם תעסוקה ומסחר
-------------	--

אזור תעסוקה התואם את אופי הישוב - נמוך קומה, ריבוי שטחים מגוננים, מבוצר.

תכנית	50%
קומות	4
סה"כ זכויות	כ- 200%
מ"ר	כ- 400,000 מ"ר
סה"כ פוטנציאל הכנסה	כ- 43 מיליון, לפי תעריף נוכחי
אזור תעסוקה ב"רוח המקום" מתפרס על פני כ- 70 מגרשים.	

חלופות משולבות

חלופות הקצה אינן תואמות את חזון הישוב

הערות/הנחות	60% לתשתיות ומבני ציבור < 160 דונם מגורים
צפיפות (יח"ד לדונם)	5
פוטנציאל יח"ד	800
אחוז מימוש	90%
יח"ד ריאלי	720
גודל משק בית	3.5
סה"כ אוכלוסייה	2500

* במסגרת פיתוח החלופה הנבחרת תבחן הצפיפות המתאימה לישוב בראייה לטווח רחוק



קרית טבעון | חלופות תכנון | חוות המכלים



המכון לחקר המדבר, שדה בוקר



מרכז לימודים ומעונות סטודנטים,
קופנהגן (Tietgen Student Hall)



Westergasfabriek, Holland



מגרש ספורט משולב בתשתית גז
שננטשה, אנגליה



תעסוקה ומגורים משולבים בתשתית גז
שננטשה, אנגליה

החוזה מועתקת | צרכי הישוב ופוטנציאל פיתוח

מרכז אזרחי | שטחי ציבור חינוך, תרבות, ספורט ופנאי

קרית חינוך רב תחומית ורב גילאית, מרכז תרבות מודרני,
ספורטק, ריכוז שירותי ציבור עבור מערב הישוב, מסחר - פנאי

קמפוס

חינוך, מחקר, מגורים, תעסוקה ומשרדים

הרחבת קמפוס מכללת אורנים, שילוב לימודים מתקדמים,
מחקר ותעסוקה מכוונת מו"פ, מגורים מיוחדים.

מגורים

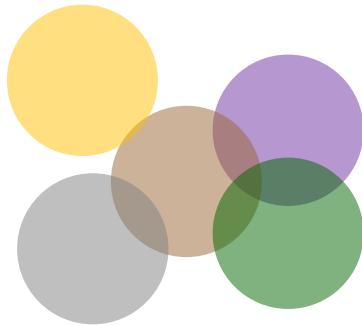
תמהיל יח"ד ליצירת רצף מגורים בין קרית חרושת ואלרואי
לצד מגורים מיוחדים.

ציר עירוני פתוח

רצף פתוח לכל אורך הישוב מנחל הקישון ועד רמת טבעון.
פארק חווייתי באינטנסיביות גבוהה בעל אופי תעשייתי ייחודי.



חלופות תמהיל



החוזה מועתקת | צרכי הישוב ופוטנציאל פיתוח

מרכז אזרחי | שטחי ציבור
חינוך, תרבות, ספורט ופנאי

קמפוס
חינוך, מחקר, מגורים, תעסוקה ומשרדים

מגורים

ציר עירוני פתוח

מרכז אזרחי המשלב שימושי תרבות וספורט וקרית חינוך רב תחומית ורב גילאית, לצד "קמפוס" הכולל, תעסוקה, מחקר ומגורים מיוחדים.



החוזה מועתקת | גיבוש חלופות

מוטה פיתוח מקומי



- פיתוח בקנה מידה מקומי - מענה לצרכי הישוב תוך מימוש הפוטנציאל הנובע ממכללת אורנים ומרחב הקישון.
- תוספת אוכלוסייה של כ- 2500 תושבים < 28-30 אלף תושבים ביישוב בשנת היעד.
- יכולת מוגבלת להתמודד כלכלית עם תוספת מגורים.

- "מרכז אזרחי" | 45 דונם
חינוך, תרבות, ספורט פנאי, מסחר
- קמפוס | 70 דונם
חינוך, מחקר, מגורים, תעסוקה ומשרדים, מסחר
- מגורים | 800~ יח"ד
תמהיל דירות

- ציר עירוני פתוח | 50 דונם
בנוסף למגרשי ספורט, אמפי

מוטה פיתוח אזורי



- פיתוח בקנה מידה אזורי בתחום חינוך, מחקר, תרבות ופנאי.
- מוקד משיכה אזורי והשפעותיו על השכונות הקיימות
- תוספת של כ- 900 תושבים < 26-27 אלף תושבים ביישוב בשנת היעד.
- עדיפות כלכלית בכפוף למימוש גבוה

- "מרכז אזרחי" | 70 דונם
חינוך, תרבות, ספורט פנאי, מסחר
- קמפוס | 160 דונם
חינוך, מחקר, מגורים, תעסוקה ומשרדים, מסחר
- מגורים | 350~ יח"ד
תמהיל דירות

- ציר עירוני פתוח | 50 דונם
בנוסף למגרשי ספורט, אמפי



חלופה נבחרת – מוטת פיתוח אזורי

מוטת פיתוח אזורי



- פיתוח בקנה מידה אזורי בתחום חינוך, מחקר, תרבות ופנאי.
- מוקד משיכה אזורי והשפעותיו על השכונות הקיימות
- תוספת של כ- 900 תושבים < 26-27 אלף תושבים ביישוב בשנת היעד.
- עדיפות כלכלית בכפוף למימוש גבוה

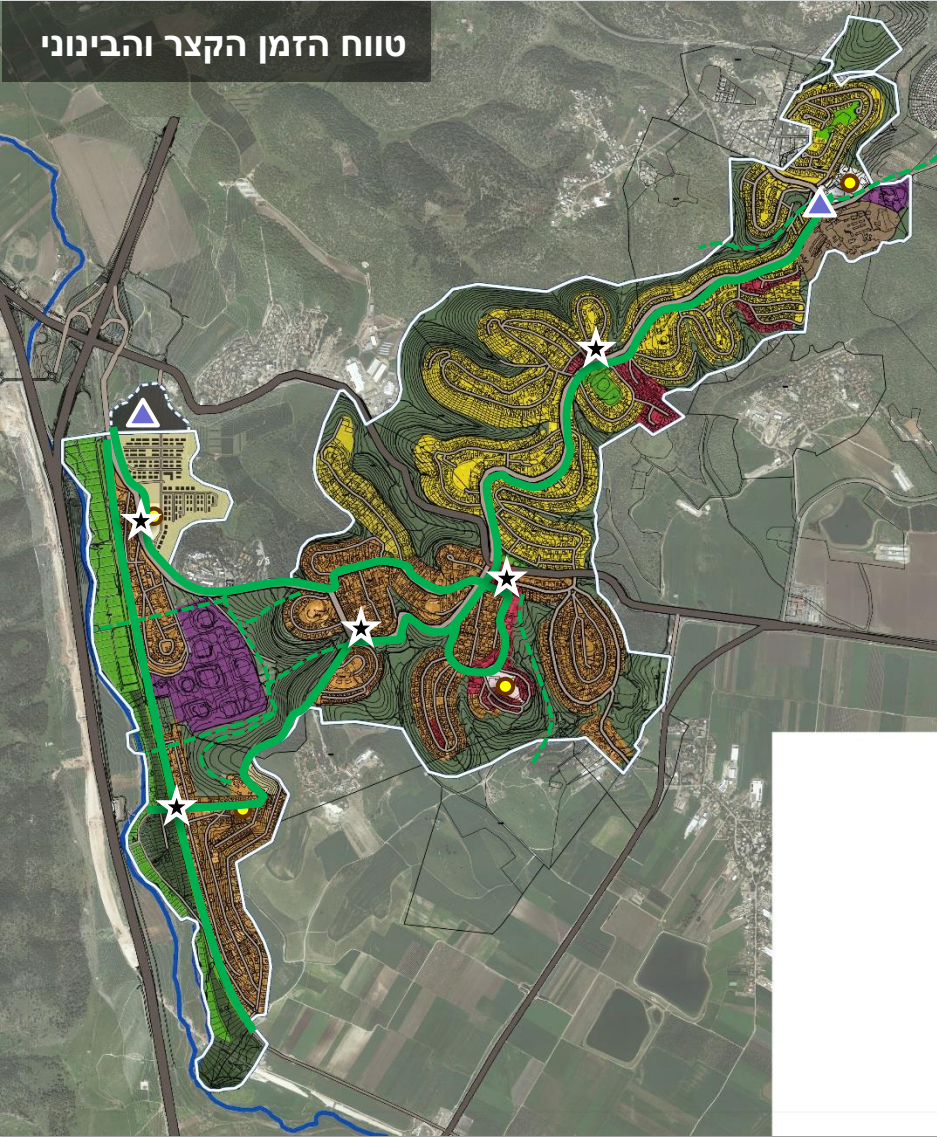
- "מרכז אזרחי" | 70 דונם
חינוך, תרבות, ספורט פנאי, מסחר
- קמפוס | 160 דונם
חינוך, מחקר, מגורים, תעסוקה ומשרדים, מסחר
- מגורים | ~350 יח"ד
תמהיל דירות

- ציר עירוני פתוח | 50 דונם
בנוסף למגרשי ספורט, אמפי

- חיזוק קרית טבעון בזירה האזורית בתחומים אותם היא מעוניינת לקדם - תרבות, ספורט ופנאי.
- חיבור המרקם הבנוי של אלרואי וקרית חרושת.
- ביסוס כלכלת הישוב על שימושים המתאימים לאופי הישוב, מגמות התעסוקה של תושביו ולרגישות הסביבתית של האזור.
- ניצול הזדמנויות בהתאמה למעמדה ואופייה של קרית טבעון כישוב מיוחד גדול בסביבה כפרית.



טווח הזמן הקצר והבינוני

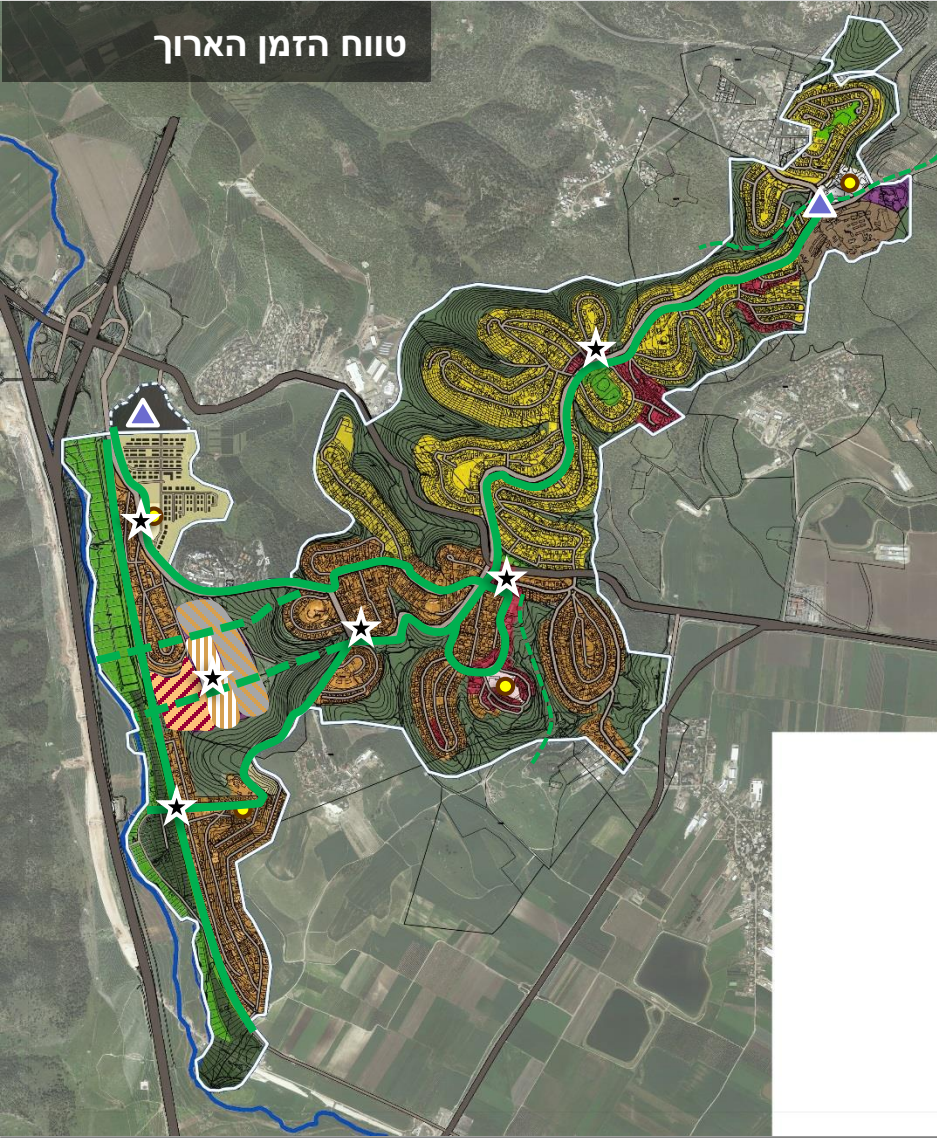


בסיס לפיתוח חלופה נבחרת היקף אוכלוסייה בשנת היעד כ- 26,000 תושבים

- אישור יח"ד משנית בצמודי קרקע במימוש של עד 30%
- אישור יח"ד משנית בצמודי קרקע במימוש של עד 60%
- צפיפות ע"פ תכנית מאושרת (+5 יח"ד לדונם)
- מרקם להתחדשות עירונית
- מרכז יישובי מעורב שימושים
- מוקד תעסוקה ומסחר
- מוקד חינוך עירוני קיים/מאושר בעל עתודות קרקע
- שדרה עירונית
- ציר ירוק עירוני
- שצ"פ יישובי
- שטח פתוח אקסטנסיבי. פיתוח פנאי וספורט בקו המגע.
- מתקנים הנדסיים / שטח לפיתוח מותנה בבדיקות קרקע



טווח הזמן הארוך



בסיס לפיתוח חלופה נבחרת היקף אוכלוסייה בשנת היעד כ- 26,000 תושבים

איזור יח"ד משנית בצמודי קרקע במימוש של עד 30%

איזור יח"ד משנית בצמודי קרקע במימוש של עד 60%

צפיפות ע"פ תכנית מאושרת (+5 יח"ד לדונם)

מרקם להתחדשות עירונית

★ מרכז יישובי מעורב שימושים

▲ מוקד תעסוקה ומסחר

● מוקד חינוך עירוני קיים/מאושר בעל עתודות קרקע

— שדרה עירונית

- - - ציר ירוק עירוני

■ שצ"פ יישובי

■ שטח פתוח אקסטנסיבי. פיתוח פנאי וספורט בקו המגע.

■ מתקנים הנדסיים / שטח לפיתוח מותנה בבדיקות קרקע

■ מרכז אזרחי המשלב שימושי תרבות וספורט, קרית חינוך רב תחומית ורב גילאית, לצד "קמפוס" הכולל, תעסוקה, מחקר ומגורים מיוחדים.



➤ מגורים

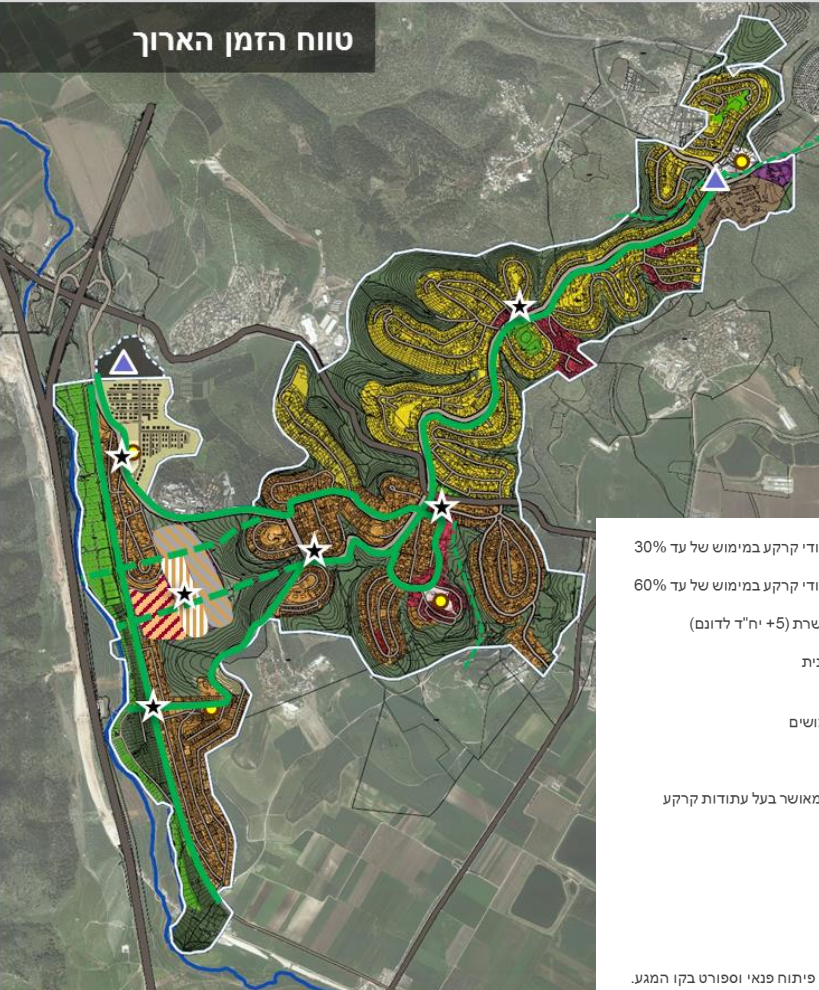
- הגדלת מגוון אפשרויות הדיור ועידוד התחדשות פיסית וחברתית ע"י אישור מתון של פיצולי דירות ברחבי הישוב.
- הסדרת התנאים למימוש יחידות הדיור המאושרות.
- סה"כ תוספת יח"ד מוערכת - 2700-3000 יח"ד (מתוכן כ-1800 יח"ד מאושרות).

➤ מוסדות ושירותי ציבור

- פיתוח מוקד שירותים העונה על צרכי תושבי החלק התחתון של הישוב.
- בחינת אפשרויות לחיזוק התחומים בהם קרית טבעון רוצה להוביל - תרבות ופנאי - תחת מגבלות מצאי הקרקע.
- פיתוח מוסדות ושירותים יסתמך ברובו על עתודות הקרקע הקיימות בשפע בישוב, תוך בחינת איכות השימוש החלופי הנעשה בהם היום (בדגש על הסבת שצ"פ)

- התייחסות למורכבות הנגישות לשירותי ציבור בעקבות המבנה הפרוס של הישוב, הטופוגרפיה ומגבלות ציר אלונים-שקדים.

טווח הזמן הארוך



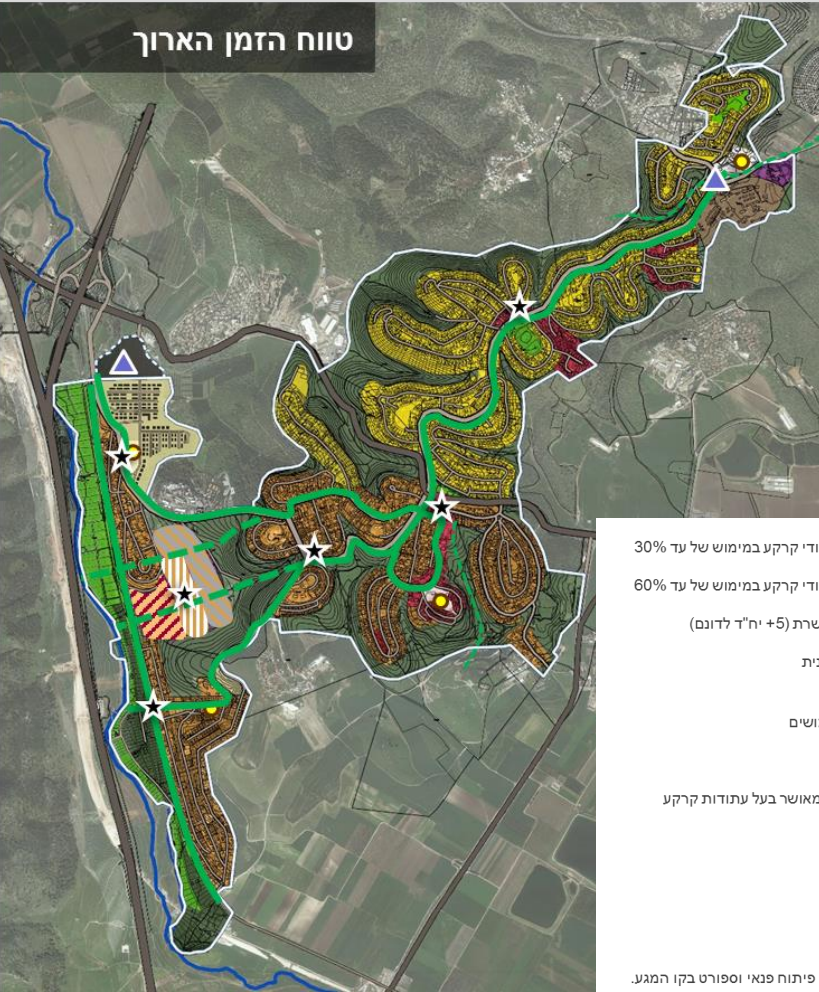
תחבורה ➤

- שמירה על מערך הדרכים הקיים באופן שתואם את חזון הישוב, לאור מסקנות מבחינת חלופות ליציאה נוספת מצפון לכביש 75.
- קידום אמצעים לניהול תנועה.
- פיתוח מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים המקשרת בין חלקי הישוב ומחברת בין עוגני חינוך תרבות וספורט.
- מתן קדימות לחיבור קרית טבעון וקרית עמל בצומת הבנים (חיבור רכוב וחיבור עבור הולכי רגל ורכבי אופניים)

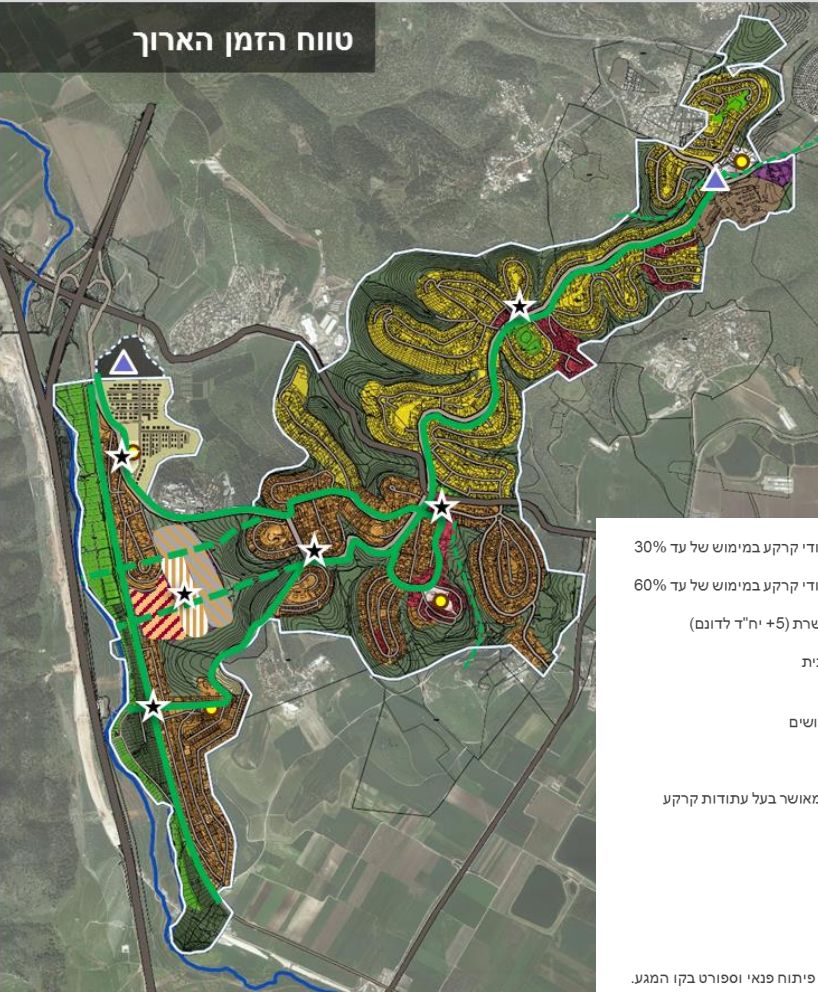
תעסוקה ומסחר ➤

- עיבוי מרכזי מסחר קיימים בדגש על בן גוריון, מרכז זייד ומרכז מסחרי רבין באופן התואם את דמות הישוב.
- קידום אזור תעסוקה מחלף העמקים.
- המלצה לקידום שיתוף הכנסות בין רשויות.

טווח הזמן הארוך



טווח הזמן הארוך



מתקנים הנדסיים / שטח לפיתוח מותנה בבדיקות קרקע

מרכז אזרחי המשלב שימושי תרבות וספורט וקריית חינוך רב תחומית ורב גילאית, לצד "קמפוס" הכולל, תעסוקה, מחקר ומגורים מיוחדים.

שטחים פתוחים ונוף ➤

- **פארק הקישון - תשתית ספורט ופנאי**
לינארית המהווה עוגן אזורי ומשלימה את
הפעילויות המתקיימות בגן המייסדים. בחינת
אפשרויות לפיתוח שימושים בנויים תומכי
פארק ושירותי ציבור לרווחת התושבים.
- **מעטפת אקסטנסיבית לפעילות פנאי וספורט**
בקו המגע עם הוואדיות.
- **טיפול השצ"פים הקיימים בישוב, תוך**
שמירה וחיזוק מאפייניהם הייחודיים.
- **הגברת הנגישות למערך השטחים**
הפתוחים סביב ובתוך הישוב. שיקום מערך
השבילים הקיים והפיכתו לבסיס לשלד ירוק
אטרקטיבי.





נספח 1 | פרוגרמה למבני ציבור

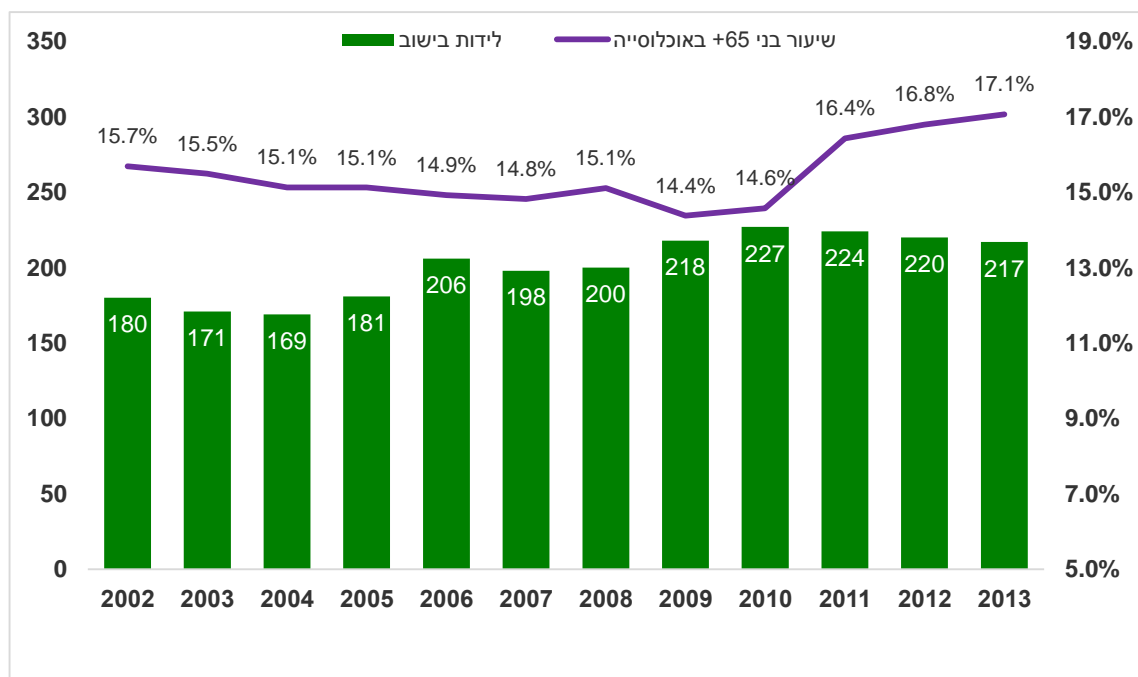
1. רקע

אוכלוסיית קרית טבעון מנתה בשנת 2013 - 17,474 תושבים (נתוני למ"ס). בשנת 2015 מונה אוכלוסיית היישוב, לפי נתוני המועצה המקומית ותאגיד המים, כ-20,400 תושבים.

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 היישוב.

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 היישוב גדל, ולכך יש צורך לתת מענה בשירותי ציבור ורווחה מתאימים גם לגילאים אלה.

תרשים 1 – שיעור בני 65+ בישוב אל מול מספר לידות, 2002-2013





תוספת האוכלוסייה ליישוב היא מרכיב חשוב בהתפתחות היישוב וביכולת של המועצה לתת מענה מלא ואיכותי לצורכי הציבור. פריסה מאוזנת של תוספת האוכלוסייה ביישוב, מידע מראש והכוונת תוספת האוכלוסייה לצד פיתוח מתאים לצורכי ציבור ישמור על דמות היישוב קרית טבעון כיישוב איכותי ואף נדיר מבחינת היקף וגיוון צורכי הציבור הניתנים ביישוב ואשר נדמים ליישוב קהילתי המונה אוכלוסייה גדולה מעל ומעבר למה שמכונה יישוב קהילתי.

2. החלופות הנבחנות

נכון לשנת 2013 יש במועצה 5,340 יח"ד. הפרוגרמה למבני הציבור בוחנת את התוספת הנדרשת לאוכלוסייה הנוספת ליישוב לשתי חלופות: חלופה המאפשרת עיבוי המרקם הקיים ופיצול יחידות דיור (בנוסף למימוש התכניות המאושרות) בהיקף של המשך מגמות (30% מימוש), אשר מביאה את קרית טבעון בשנת היעד לכ- 25,500 תושבים, וחלופה, המניחה מימוש גבוה של האפשרות לפיצול דירות (60%) המובילה ליישוב בן כ-28,500 תושבים.

לוח 1 – יחידות דיור ואוכלוסייה לפי שכונות, קרית טבעון

תוספת יח"ד בחלופת מימוש 60% יח' משנה	תוספת יח"ד בחלופת מימוש 30% יח' משנה	יח"ד קיים ומאושר	
180	90	300	רמת טבעון
1180	620	2930	טבעון הוותיקה
750	380	2310	קרית עמל
260	130	480	קרית חרושת
100	50	160	אלרואי
		520	שערי טבעון
9,200	8,000	6,730*	סה"כ יח"ד
28,514	25,514		סה"כ אוכלוסייה

*תוספת 30 יח"ד ע"פ למ"ס 2013

3. הנחות בבסיס הפרוגרמה





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.

גודל משק בית בקרית טבעון עומד היום על 3.27 נפשות למשק בית. גודל שנתון עומד על 1.5%. בשכונות החדשות שערי 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 הקצאת קרקע לצורכי ציבור משנת 2005. תדריך חדש, המקודם בימים אלה לקראת אישור, כולל אפשרויות לצמצום השטחים הנדרשים להקצאה לצורכי ציבור. בדוח זה נאמץ חלק מהאפשרויות הגלומות בתדריך החדש, כמו למשל, אפשרות לשילוב בין שימושים: מעונות יום ושימושי מסחר, בנייה של גני ילדים בקומות, ועוד. תוספת תלמידים לבתי ספר קיימים לא ניתן לחשב לפי התדריך החדש שכן בתי הספר לא ייבנו, בשלב זה, מחדש. במידת הצורך, ניתן לבחון תוספת קומה או אגף לבית ספר קיים, אז ניתן לשקול תוספת השטח באופן מצומצם. אם כי, קרית טבעון על פי אופייה 'שייכת' לפי התדריך החדש ליישובים ה"נהנים" משטחים, המקובלים גם היום לפי החישוב לשטח לכיתה - יישובים כפריים/קהילתיים.

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 30 תלמידים לכיתה. שטח קרקע מחושב לפי: 500 מ"ר לכיתה. אזור רישום פתוח לרישום ילדי כל הישוב.
- **בית ספר על יסודי** - מספר תלמידים לכיתה בבית ספר יסודי מחושב לפי 30 תלמידים לכיתה. שטח קרקע מחושב לפי: 750 מ"ר לכיתה. במידה ויוקם בית ספר על יסודי חדש, מוצע לשקול הקצאת קרקע לפי התדריך החדש לדגם B – שטח כיתה של 0.5 מ"ר, 27 תלמידים 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 בית כנסת בשכונה מעורבת (חילונים ודתיים) עומד על: 0.12 ד' לנפש. 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 שטחים נוספים לאולם מופעים, תיאטרון עירוני, מוזיאון ועוד. בהמשך יוצגו שימושים מוצעים בהתאם לסף כניסה של גודל האוכלוסייה. הפריסה המרחבית, כדאי שתיתן מענה לרצון לחבר בין חלקי הישוב, תוך תשומת לב לחיזוק חלקים מסוימים בישוב.
- **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.



4. פרוגרמה והמלצות

4.1 מדדי אוכלוסייה

לוח מס' 2 מציג את נתוני האוכלוסייה עבורה חושבו הצרכים למבני הציבור:

לוח 2 – מדדי אוכלוסייה

מדדי אוכלוסייה							
מס' יחיד	מס' ילדים לכיתה	גודל שנתון	שנתון	גודל אוכלוסייה	משק בית	מס' יחיד	
8.7	30	262.1	1.5%	17,474	3.27	5,340	מצב קיים
5.2	30	154.7	1.5%-2.2%	8,040	2.5-3.5	2,660	תוספת יחיד תושבים 25,514
				25,514		8,000	סה"כ
6.7	30	199.7	1.5%-2.2%	11,140	2.5-3.5	3,860	תוספת יחיד תושבים 28,514
				28,514		9,200	סה"כ

לוח מס' 3 מציג את השטח הנדרש למבני ציבור לחינוך רווחה ודת בעת שיהיו כל יחידות הדיור בנויות במלואן, בהתאם למדדי האוכלוסייה. שטח הקרקע הוא מדד כללי לחישוב. בהתאם לתפוסה במבני הציבור הקיימים, ניתן למצוא מענה לחלק מהמתקנים הנדרשים במתקנים קיימים ביישוב. בנוסף, בהתאם למדיניות עירונית ניתן להקים מבני ציבור בקומות ובמשולב ועל כן שטח המגרשים, הנדרש, בפועל עשוי להיות קטן מהשטח המופיע בלוח להלן.

לוח מס' 3 – שטח קרקע נדרש למבני ציבור במערכת החינוך, רווחה והדת

מבני ציבור - שטח קרקע בדונם											
שכונה	מעונות יום	גני ילדים	בית ספר יסודי	בית ספר על יסודי	מתנ"ס	בית כנסת	מקווה	מרכז יום לקשיש	רזרבה שכונתית	רזרבה עירונית	שטח נדרש למבני ציבור
יחיד מצב קיים	6.5	13.1	26.2	39.3	22.0	2.10	0.67	1.5	0.0	0.00	111.4
תוספת יחיד תושבים 25,514	3.5	7.7	15.5	23.2	1.5	0.96	0.33	0.5	7.7	12.76	73.6
סה"כ											185.0
תוספת יחיד תושבים 28,514	4.5	10.0	20.0	29.9	1.5	1.32	0.48	0.5	8.6	14.26	91.0
סה"כ											202.4

* שטחים אלה לא כוללים שטחים כללי ישוביים לתרבות וספורט





4.2 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 בשתי החלופות. חלק מצורכי הציבור נדרשים לרדיוסים מצומצמים. כלומר מרחק הליכה קצר, יחסית, 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 לפער, באם התגלה, בין הנדרש לבין הקיים.

מעונות יום

בקריית טבעון פועלים היום 2 מעונות יום ציבוריים – 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-31 כיתות ל-25,514 תושבים. כלומר, תוספת של 25 כיתות מעון, 8 מעונות. ל-28,514 תושבים יש צורך ב-35 כיתות. כלומר, תוספת של 29 כיתות, 10 מעונות.

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

לוח 4 – מספר כיתות מעון נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה בשכונה

מצב קיים מס' כיתות קיים	25,514 מס' כיתות נדרש	25,514 תוספת כיתות נדרשת	25,514 שטח נדרש	28,514 מס' כיתות נדרש	28,514 תוספת כיתות נדרשת	28,514 שטח נדרש
0	1	1	0	2	2	1
3	14	11	3	15	12	4
3	10	7	2	11	8	3
0	2	2	1	3	3	1
0	1	1	0	1	1	0
0	3	3	1	3	3	1

*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 בכיתת 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 25,514 תושבים נדרשת ל-42 כיתות גן. כאמור, בישוב פועלות 22 כיתות גן בחינוך הרגיל. הכיתות הפועלות היום לא מליאות ולמעשה יש מקום לתוספת ילדים בהיקף של כמעט 3 כיתות גן. כלומר, סה"כ תוספת נדרשת היא ל-17 כיתות גן. אוכלוסייה של 28,514 תושבים נדרשת ל-46 כיתות גן. סה"כ תוספת נדרשת של כ-21 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 לשכונות.

לוח 5 – מספר כיתות גן נדרשות בהתאם להיקף אוכלוסייה בשכונה

מצב קיים מס' כיתות קיים	25,514 מס' כיתות נדרש	25,514 תוספת כיתות נדרשת	25,514 שטח נדרש	28,514 מס' כיתות נדרש	28,514 תוספת כיתות נדרשת	28,514 שטח נדרש
רמת טבעון	3	2	0	2	0	0
טבעון הוותיקה	9	18	9	3	20	11
קרית עמל	9	14	5	2	15	6
קרית חרושת	1	3	2	1	4	3
אלרואי	1	2	1	0.5	2	1
שערי טבעון	0	4	4	1	4	4

*שטח נדרש חושב לפי אפשרות למקבץ של 4 כיתות ב-1.5 ד', המוצע בתדריך החדש.

בשכונות שערי טבעון ואורים קיים שטח למבני ציבור שטרם נוצל ויכול לענות על צרכי האוכלוסייה בשכונות אלה. בשכונות הוותיקות קיימים שטחים שטרם מומשו או שמומשו לשימושים אחרים, כמו שטח פתוח. אלה יכולים לתת מענה לחלק מהצורך במעונות יום וגני ילדים לתוספת האוכלוסייה בישוב.





בתי ספר יסודיים

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

בקרית טבעון 5 בתי ספר יסודיים ממלכתיים, אחד מהם "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 פועלים בתי הספר היסודיים הממלכתיים עם קיבולת ל-1,590 תלמידים, בית הספר הממלכתי דתי עם קיבולת לכ-210 תלמידים, סה"כ קיבולת לכ-1,800 תלמידים. כלומר, קיבולת לכ-60 כיתות, לפי 30 תלמידים בכיתה.

בפועל לומדים בשנת 2015 בבתי הספר היסודיים בין הכיתות א-ו, כ-1500 תלמידים. כלומר, תפוסה של 50-55 כיתות, לפי 27-30 תלמידים בכיתה. בשנים הבאות, שיעור לידות של 200-220 ילדים לשנה, בין השנים 2009-2013, מביא לצורך ב-44-40 כיתות בגילאי 6 עד 12. 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'. בהתאם לכך, יש לשמור על הפריסה הקיימת ועל בתי הספר כולם פועלים.

לוח 6 – בתי ספר יסודיים בקרית טבעון – נתוני קיבולת ותפוסה, 2015

שם בית ספר	מס' כיתות/ קיבולת	מס' תלמידים בשנת 2015 תשע"ה	הפרש
ממלכתי נרקיסים	12/360	277	83
ממלכתי רימונים	13/390	340	50
ממלכתי קרית עמל	16/480	460	20
ממלכתי א-ח' שקד	16/480	495	15+
סה"כ ממלכתי		1,572	138
ממלכתי דתי יבנה	7/210	47	163
סה"כ ממלכתי דתי		47	163



25,514 תושבים נדרשים לכ- 74 כיתות. 60 כיתות קיימות בישוב מבחינת הקיבולת של בתי הספר הבנויים בישוב. בשנים הבאות צפוי פער של 15 כיתות בין הקיבולת לתפוסה. בהתאם לכך, תוספת אוכלוסייה עד ל-25 אלף תושבים, עד למימוש יחידות הדיור שמביאות להיקף זה של אוכלוסייה, יכולה למצוא מענה בבתי הספר הקיימים ולמעשה תסייע בשמירה על בתי הספר כולם פעילים.

28,514 תושבים, נדרשים לכ-92 כיתות. בהתייחס לחישוב המוצג לעיל, יש צורך בתוספת, מעבר לקיים ולפער בין הקיבולת והתפוסה בעוד כ-17 כיתות. בהתאם לכך ולצד מחזור חיים טבעי בישוב, לקראת תום תקופת התכנית, בעוד 25 שנים, יהיה צורך בהקמת בית ספר יסודי נוסף של לפחות 18 כיתות. בהתאם לתדריך המאושר ולהנחיות התדריך החדש לישובים כפריים-קהילתיים נדרש שטח של 0.5 לכיתה. כלומר, השטח הנדרש עומד על: 9 דונם.

בתי ספר על יסודיים

בית הספר המקיף על שם גרינברג קרית טבעון – אורט ישראל, התיכון האנתרופוסופי שקד ובתי ספר מחוץ לישוב, כמו, למשל, בית הספר הריאלי בחיפה, ואחרים, נותנים מענה לתלמידי התיכון הגרים בישוב.

אורט גרינברג הוא תיכון מקיף של 42 כיתות. בפועל לומדים בתיכון מס' תלמידים שהיו יכולים למלא 33 כיתות בחישוב של 30 תלמידים לכיתה או 37 כיתות בחישוב של 27 תלמידים בכיתה. כלומר, פער של 9 כיתות. תיכון שקד 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 ובמידה ויוחלט להכניס את התיכון חזרה לישוב.

אוכלוסייה של 25,514 תושבים נדרשת ל-74 כיתות. המקיף הקיים – אורט גרינברג, יוכל, לקלוט חלק מהאוכלוסייה ביחס לקיבולת ולתפוסה. תיכון שקד קולט 8 כיתות. לפיכך נדרשת תוספת של 15 כיתות. כיון שאין בהיקף זה סף מינמלי לפתיחת על יסודי, העומד, בבתי ספר על יסודיים ממלכתיים על 30 כיתות, מוצע לשקול הרחבה של המקיף והקמה של תיכון אנתרופוסופי בישוב, שיוכל להיות גם תיכון אזורי ולקלוט את תלמידי בית הספר היסודי מהעמותה ותלמידים נוספים מהישוב ומחוץ לו.

אוכלוסייה של 28,514 תושבים נדרשת ל-92 כיתות. כלומר, תוספת נדרשת של 33 כיתות. פוטנציאל לבית ספר על יסודי חדש בן 36 כיתות. ההצעה להגדלת תיכון שקד, במקרה זה, היא בעייתית שכן מדובר בתיכון ייחודי שבדרך כלל הוא תיכון קטן יותר. לשם דוגמא, בבתי הספר של הזרם החרדי סף מינימום לעל יסודי עומד על 12 עד 16 כיתות. שטח תיכון חדש בן 36 כיתות נע בין 27 ל-18 ד' בהתאם לתדריך.

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.



מתנ"ס – מרכז קהילתי

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

היקף האוכלוסייה בקרית טבעון בשנת היעד לפי כ-25,514 נדרש למרכז יישובי גדול ועוד כ-4 מרכזים קטנים בפריסה מרחבית לפי השכונות ביישוב. עם השלמת אכלוס שכונת שערי טבעון מוצע לחזק את המתנ"ס בקרית חרושת. לא מוצע להקים מרכזים קהילתיים נוספים.

אוכלוסייה בת 28,514 תושבים תידרש לעוד מרכז קהילתי שיקלוט את תוספת האוכלוסייה וימנע עומס יתר על המרכזים הקיימים, שהם כבר היום מאוד פעילים. ניתן לשקול הקמה של המרכז בשכונת שערי טבעון על מנת להעשיר את השירותים הניתנים באזור זה של הישוב.

מועדון תנועת נוער

סף כניסה להקצאת מועדון לתנועת נוער ביישוב עומד על 10,000 תושבים. מכאן, שהיקף אוכלוסייה של 25,514 תושבים נדרש ל-2-3 מועדונים. היום פועלות בקרית טבעון 2 תנועות נוער: "הצופים" ו"הנוער העובד והלומד". עם גידול האוכלוסייה ניתן לשקול העברת אחת התנועות לשכונה החדשה – שערי טבעון או לפיתוח סביב השטחים הפתוחים בנחל הקישון ולהקצות עבורה שטח גדול יותר. לא מוצע בשלב זה להקים מועדון חדש. במידה ואוכלוסיית הישוב תגדל ל-28,514 תושבים מוצע להקים מועדון נוסף, אם לתנועת נוער ואם כמועדון נוער.

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

בישוב פועלות שתי תחנות לבריאות המשפחה – טיפת חלב. האחת בטבעון הוותיקה והשנייה בקרית עמל. סף כניסה לטיפת חלב עומד על כ-10,000 תושבים. כלומר, היום ובחלופה של 25,514 תושבים יש מענה לצורך. בחלופה של 28,514 תושבים יש להקים מרפאה נוספת.



בנוסף פועלות בישוב מרפאות של קופות החולים: כללית ומכבי, רופאים מומחים ותחנת מד"א, העונה על הדרישות לגודל אוכלוסייה של כ-25,514 תושבים. תוספת אוכלוסייה ל-28,514 תידרש למרפאה נוספת על מנת להקל על עומס המרפאות קיימות ולתת שירות גם בשכונות הדרום מזרחיות. ניתן לשקול הקמת המרפאות בשטחים המאושרים בשכונת שערי טבעון.

בתי כנסת

בישוב פועלים היום 15 בתי כנסת. אוכלוסייה של 25,514 תושבים נדרשת ל-16 בתי כנסת בהקצאת קרקע ציבורית מליאה. כלומר יש צורך בתוספת של בית כנסת אחד לישוב. אם כי היום בתי הכנסת לא פועלים לפי הקיבולת שלהם וממילא אין חובה להקצות 100% קרקע ציבורית לבתי כנסת. 28,514 תושבים נדרשים לתוספת של 3 בתי כנסת.

מקוואות

בקריית טבעון פועל מקווה אחד. בשיחה עם נציגת המועצה הדתית עלה, כי למרות שהישוב חילוני במהותו, יש צורך בהקמת מקווה נוסף בקריית חרושת. 25,514 תושבים עשויים למצוא מענה ב-2 מקוואות. 28,514 תושבים יידרשו למקווה נוסף.

בית עלמין

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

מתקני חירום

תחנת **מכבי אש** בקריית טבעון עונה על הנדרש לישוב בסדר גודל שלו היום וגם בחלופה המקסימלית של 28,514 תושבים. גם תחנת **מד"א** בנויה לסדר גודל של 25,514 תושבים. אוכלוסייה גדולה יותר, עשויה להיות למעמסה על התחנה.

תחנת **המשטרה** בקריית טבעון היא נקודת משטרה המפעילה ניידת שיטור קהילתי ומתנדבים. תוספת אוכלוסייה בהיקפים גדולים במרקם הקיים, עשויה להוביל לצורך בהגדלת הנקודה. בשלב זה לא ידוע לנו על דרישה להגדלת הנקודה.

רזרבה

רזרבה להשלמת שירותים שכונתיים וישוביים מיועדת לשרת צרכים לא צפויים וחדשים. לוח 6 להלן מציג היקפים נדרשים בהתאם לגודל האוכלוסייה. היום ישנם מגרשים המיועדים למבני ציבור בישוב, שטרם מומשו, מגרשים אלה יכולים לתת מענה לחלק משטחי הרזרבה הנדרשים.



4.3 מבני ציבור נדרשים ברמת 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 (סף כניסה), ובהתאם לדרישת הציבור ואפשרות הרשות המקומית לספק את אותו שירות לתושבים, גם אם היקף האוכלוסייה לא עונה על סף הכניסה הנדרש.

בקריית 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 קריית טבעון.

הפריסה הפיזית של מתקני התרבות והספורט מושכת אוכלוסייה גדולה לכיוון קריית עמל / מרכז זייד שם ממוקמים מרכז אמנויות הבמה, אולם זוהר, הקאנטרי ואולם הספורט המרכזי. שיפור אפשרויות החנייה במרכז זייד, יקל על הנגישות לאזור. מוקד פעילות נוסף הוא סביב קריית האמנים בקריית טבעון.

הגדלת היקף האוכלוסייה, מובילה לבחינת הצורך בהרחבת המתקנים הקיימים ו/או הוספת מתקנים ומוסדות נוספים בהתאם לגודל האוכלוסייה. יחד עם זאת, **יש להביא בחשבון את העלות להקמת מתקנים חדשים אל מול היצע קיים בישובים סמוכים**. הקירבה המידית לחיפה ולקריות (תיאטרון הצפון בקריית חיים, למשל) או ליוקנעם שם פועל היכל תרבות בן 490 מקומות ישיבה, עשויה לייתר הקמת מתקנים אלה בישוב. יתכן ויהיה נכון להשקיע בהקמת מתקנים מסוימים על פני אחרים, שיכולים להיות משולבים במתקנים הקיימים. מימוש של אוכלוסיית המקסימום, 28,514 תושבים, מובילה לסף כניסה **לאולם מופעים** בן 600-700 מקומות ישיבה.

אתר פתוח / אמפיתיאטרון לאירועים: אתר לקיום מופעים עם 1,500-2,000 מושבים. היום מופעל גן המייסדים לטובת חגיגות עירוניות ומופעי חוץ. בשנים הקרובות מוצע להקים אמפיתיאטרון במסגרת פיתוח פארק קישון, אשר יוכל לקלוט את האוכלוסייה הגדלה ביתר נוחות מבחינת היקף השטח והנגישות.

ספרייה עירונית - כבר היום פועלת ספרייה בישוב. יש לבחון אם המבנה גדול דיו להיקף אוכלוסייה שעתידיה לגדול ל-28,514 תושבים. במידת הצורך יש לשקול הקמת ספרייה נוספת, אולי בקריית חרושת/אלרואי/שערי טבעון, אשר תוכל לשמש גם כמרכז הרצאות ופעילויות תרבות נוספות לילדים ומבוגרים.



ספורטק - לאחרונה אושר שיפוץ והקמת מגרש משולב למשחקי קט רגל וכדורסל (מיני פיץ') בין הרחובות יסמין והאיריס, בקרית טבעון. בישוב פועלים מס' מגרשים ואולמות ספורט. יחד עם זאת, במנהל החינוך דיווחו על מחסור באולמות ספורט. סף הכניסה ל**ספורטק** עומד על 50,000 תושבים. שדרוג פארק קישון מהווה פוטנציאל לפיתוח משמעותי, לטובת פיתוח שימושי ספורט ופנאי. מומלץ להקים ספורטק כולל מגרשי משחקים, נפרדים ומשולבים, משטח גלגליות, פארק אקסטרים לאופניים, סקייטבורד וכו' ואולי גם 1-2 אולמות ספורט סגורים.

מבנה המועצה – תוספת תושבים עד לכ-28,514 תושבים, מובילה אל הצורך בהגדלת מבנה המועצה על מנת לאפשר מתן שירותים הולם.



לוח מס' 7 – סיכום דרישות שטחי ציבור ביחס למצב הקיים

חלופת אוכלוסייה של 28,514			חלופה לאוכלוסייה של 25,514			הייעוד
תוספת שטח בדונם	תוספת נדרשת	יחידות נדרשות	תוספת שטח בדונם	תוספת נדרשת	יחידות נדרשות	
9.5	29	35	8.4	25	31	מעונות
4.3	17	46	3.2	13	42	גני ילדים
8.4	17	92	*0	*0	74	בתי ספר יסודיים
24.6	33	92	**0	15	74	בתי ספר על יסודיים
3	1	7	0	0	6	מתנ"ס / מרכז קהילתי
0.5	1	3	0	0	2	מועדון תנועת נוער
0	1	3	0	0	2	מרכז יום ומועדון יום לקשיש
0.5	1	3	0	0	2	תחנה לבריאות המשפחה - טיפת חלב
0.5	1	4	0	0	3	מרפאה שכונתית
0	0	1	0	0	1	מרפאה מקצועית
1.5	3	18	1	1	16	בתי כנסת
0.5	2	3	0	1	2	מקוואות
***0	1	1	***0	1	1	בית עלמין
0	0	1	0	0	1	מכבי אש
0	0	1	0	0	1	מד"א
0	0	1	0	0	1	משטרה
0	0	1	0	0	1	מגרש כדורגל
20	1	1	20	1	1	ספורטק (חלק מפארק קישון)
2	1	3	0	0	2	אולם הופעות
15	1	1	15	1	1	אמפיתיאטרון (חלק מפארק קישון)
3	1	1	0	0	1	מבנה המועצה
8.55	-	-	7.65	-	-	רזרבה שכונתית
14.26	-	-	12.76	-	-	רזרבה עירונית
116.2			68.0			סה"כ

* בתי ספר יסודיים - פער של כ-15 כיתות בשנים הקרובות בין הקיבולת לתפוסה, מיתר את הצורך בהקמת בית ספר יסודי נוסף ומוביל לפעילות מליאה של בתי הספר בגודל אול' של 25,514 תושבים. תוספת אוכלוסייה מעבר לכ-25,514 תושבים תידרש לביה"ס יסודי נוסף.

** בתי ספר על יסודיים - פער של כ-9 כיתות כבר היום בין הקיבולת לתפוסה יחד עם הרחבה של בית הספר התיכון שקד, מיתר את הצורך בהקמת בית ספר נוסף. תוספת אוכלוסייה מעבר לכ-25,514 תושבים תידרש לביה"ס על יסודי נוסף.

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





נספח 2| פרוגרמה לתעסוקה, מסחר וכלכלת הישוב

1. רקע

1.1 היקף אוכלוסייה וחלופות התכנון

אוכלוסיית קרית טבעון מנתה בשנת 2013, 17,474 תושבים (נתוני למ"ס). בשנת 2015 מונה אוכלוסיית היישוב, לפי נתוני המועצה המקומית ותאגיד המים, כ-20,400 תושבים.

נכון לשנת 2013 יש במועצה 5,340 יח"ד. תכניות מאושרות מאפשרות תוספת של עוד כ-1400 יח"ד ברחבי הישוב. אלה מביאות את הישוב להיקף אוכלוסייה של כ-22,000 תושבים. בנוסף לאלה, להערכת המועצה כשליש מבתי המגורים צמודי הקרקע מכילים יחידת דיור מפוצלת, כך שבפועל קיימות עוד כ-1000 יחידות לא מוכרות ביישוב. חלופה המאפשרת עיבוי המרקם הקיים ופיצול יחידות דיור (בנוסף למימוש התכניות המאושרות) בהיקף של המשך מגמות (30% מימוש) מביאה את קרית טבעון בשנת היעד לכ-25,500 תושבים. חלופה המניחה ממימוש גבוה של האפשרות לפיצול דירות (60%) תוביל לישוב בן כ-28,500 תושבים.

לוח 1 – יחידות דיור ואוכלוסייה לפי שכונות, קרית טבעון

יח"ד קיים ומאושר	תוספת יח"ד בחלופת מימוש 30% יח' משנה	תוספת יח"ד בחלופת מימוש 60% יח' משנה	
רמת טבעון	300	90	180
טבעון הוותיקה	2930	620	1180
קרית עמל	2310	380	750
קרית חרושת	480	130	260
אלרואי	160	50	100
שערי טבעון	520		
סה"כ יח"ד	6,730*	8,000	9,200
סה"כ אוכלוסייה		25,514	28,514

*תוספת 30 יח"ד ע"פ למ"ס 2013

כל תוספת אוכלוסייה לישוב היא גם בעלת פוטנציאל הוצאה כלכלית למועצה ועל כן לצד בחינה של צורכי תעסוקה ומסחר של תושבי הישוב, הגדל, יש לבחון גם את 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.

1.2 הכנסה והוצאה לתושב





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.

לפי נתונים אלה קרית טבעון, המדורגת באשכול חברתי כלכלי 8, מוציאה 2.8 אלפי ₪ לתושב לצורכי חינוך ורווחה. בעוד שנשר ויקנעם עילית, המדורגות 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.

לוח 2 – 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 ₪)	הוצאות סה"כ לתושב (אלפי ₪)	הוצאות סה"כ 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

מקור הנתונים: למ"ס.

2. מועסקים, תעסוקה ומסחר





2.1 מצב קיים

2.1.1 היקף מועסקים והתפלגות משלחי יד וענפי כלכלה

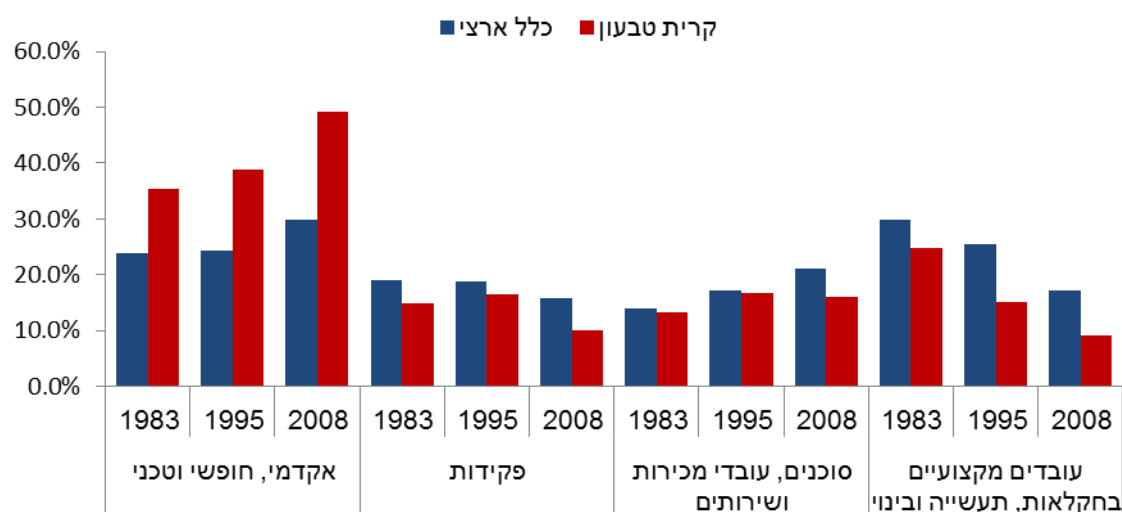
רמת התעסוקה בקרית טבעון גבוהה ביחס לממוצע הארצי, כאשר בחודש ספטמבר 2014 עמד שיעור דורשי העבודה ביישוב על 2.9%. שיעור בעלי משלח יד אקדמי עומד על 27% לעומת 14% בממוצע הארצי. שיעור המועסקים במקצועות חופשיים וטכניים עומד על 22% לעומת 16% בממוצע הארצי.

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.

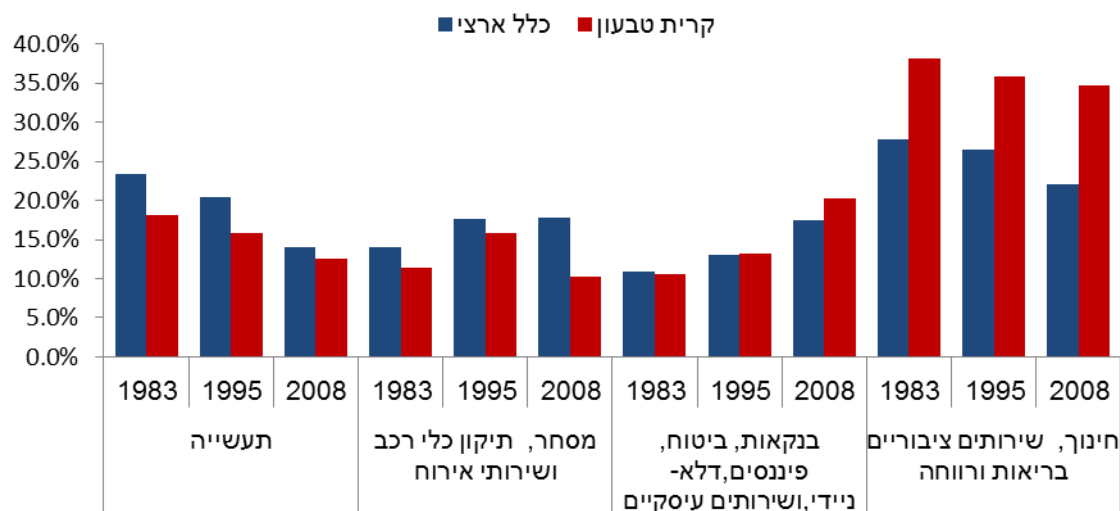
הענף הבולט בו עוסקים תושבי קרית טבעון הוא תחום השירותים העסקיים, בתחום זה מועסקים 18% מהשכירים ביישוב, לעומת 14% בממוצע הארצי. תחומים בולטים נוספים הינם חינוך ובריאות רווחה וסעד.

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 1 – התפלגות מועסקים לפי משלח יד, קרית טבעון וממוצע ארצי, 1983-2008



תרשים 2 – 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 3 - 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



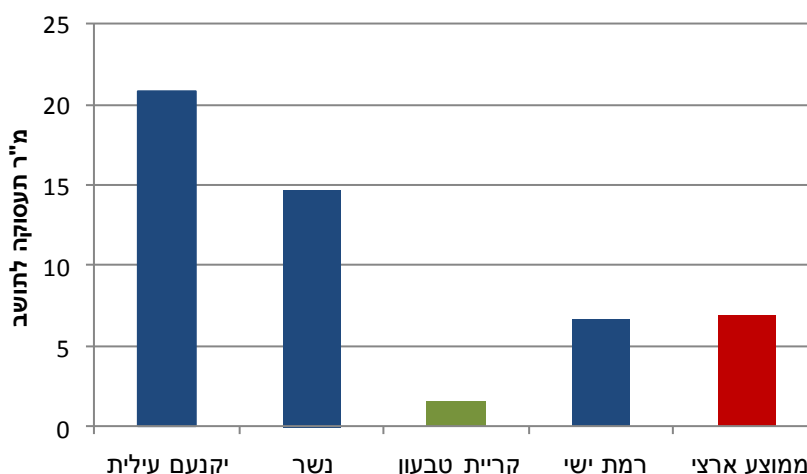
כאמור, השינויים, העוברים על הישוב מבחינת התפלגות ענפי התעסוקה, דומים למוצע הארצי ובמקרה זה גם לנפת חיפה עם דגש על תעשייה, שירותים עסקיים, חינוך ובריאות רווחה וסעד.

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 המיכלים, המכניסה לתקציב המועצה כ-14 מיליון ₪. בהמרה לשטחי תעסוקה לפי ארנונה, נכון לשנת 2013, מדובר בכ-150,000 מ"ר.

בחינת שטח תעסוקה במ"ר לתושב, בסביבה המיידית של קרית טבעון, מראה כי ביוקנעם עילית השטח הגדול ביותר – 20 מ"ר לתושב, לאחר מכן נשר – 14 מ"ר לתושב, רמת ישי – כ-7 מ"ר לתושב. בקרית טבעון השטח הקטן ביותר – 1.5 מ"ר לתושב.

תרשים 3 – שטח מ"ר תעסוקה לתושב בקרית טבעון ישובי הסביבה, 2013



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. בהקשר זה, תושבי העיר מקבלים שירותי מסחר מגוונים בצומת אלונים, ברמת ישי, ביוקנעם ובחיפה והקריות – כולם היצעים מודרניים במרחק של פחות מ-20 דקות נסיעה.



2.2 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לכוח העבודה והיוממות

כוח העבודה ביישוב צפוי לגדול בהתאמה לגידול הצפוי באוכלוסיית היישוב ולשיעור ההשתתפות בכוח העבודה. בשנת 2013 מנה כוח העבודה 7,830 נפש, עם גידול האוכלוסייה ל-25,500 תושבים ימנה כוח העבודה כ-11.5 אלף נפשות. עם גידול האוכלוסייה ל-28,500 תושבים ימנה כוח העבודה ביישוב כ-13 אלף נפשות.

כדי לתת מענה לכוח עבודה של כ-11.5 אלף נפש, יש צורך בשטחי תעסוקה בהיקף של כחצי מיליון מ"ר, ביישוב וביעדי היוממות של המועסקים. כדי לתת מענה לכוח עבודה המונה כ-13 אלף נפש, יש צורך בשטחים בהיקף של כ-600 אלף מ"ר¹.

קרית טבעון היא יישוב 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 היישוב מוביל אל המשך הישענות על הבסיס התעסוקתי הקיים במרחב והמשך היוממות אל מחוץ ליישוב.

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

כוח עבודה המונה 11.5 אלף נפש, בהנחה של יוממות של כ-73%, נדרש לשטח של כ-150,000 מ"ר. כוח עבודה המונה 13 אלף נפש, נדרש לשטח של כ-170,000 מ"ר.

ביחס לשטח הקיים ביישוב, השטח הנדרש כתוספת ליישוב על מנת לתת מענה למועסקים העובדים ביישוב נע בין 110 אלף מ"ר ל-140 אלף מ"ר.

2.3 שטחי תעסוקה נדרשים בהתאם לחזון היישוב 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 ואזור חוות המיכלים לאחר הפינוי שלה (אם וכאשר יתרחש).

מחקרים אחרונים שנערכו בגיאוקרטוגרפיה מגלים כי אזור תעסוקה מצליח להמריא רק לאחר שיש בו

¹ חישוב היקף השטח הנדרש מחושב לפי שטח ריצפה לעובד באזור תעסוקה, לפי 40-45 מ"ר לעובד.



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 לא זמינים לפיתוח מידי ולמעשה מדובר בטווח רחוק עד לאפשרות מימוש, כלשהי, בשניהם. **במידה וניתן לפתח אזור תעסוקה, באחד משני האזורים, 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%, **בהיקף של כ-100 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.

3. כלכלת הישוב

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 42%-34%. בקרית אתא וקרית ביאליק החיוב עומד על 56%-53%. 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 מידי.



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 4 - 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

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 כיישוב 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.



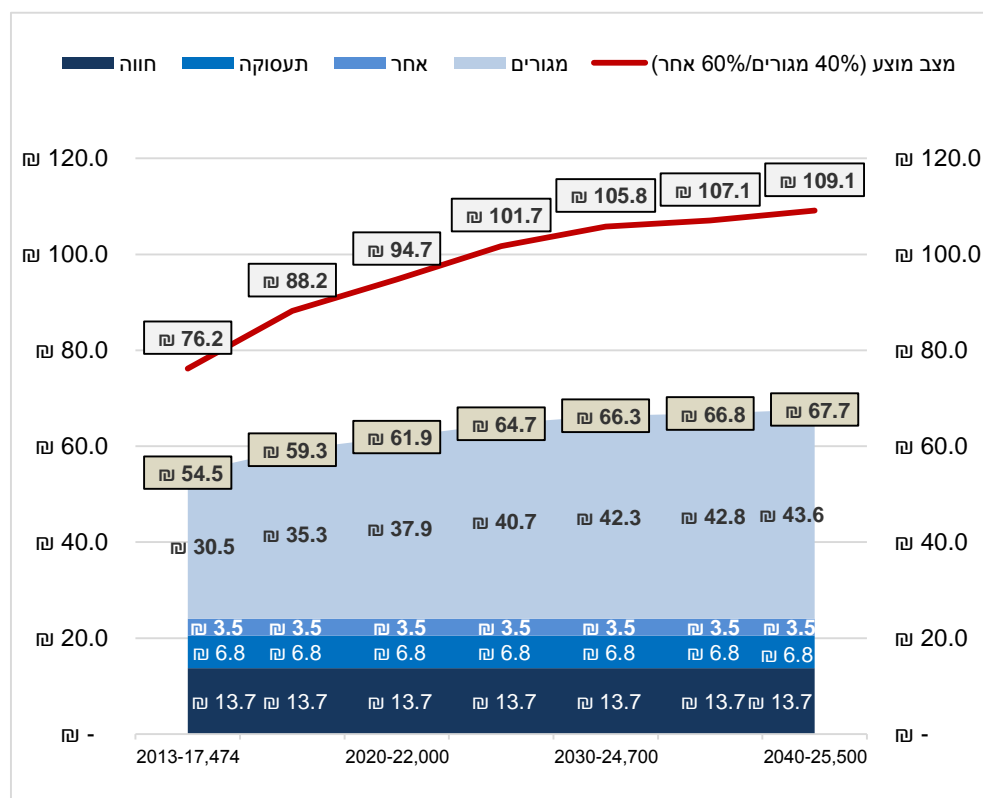
3.2 שינוי היחס בין מקורות ההכנסה של הרשות

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 ובתרשימים הבאים.

לוח 5 – אומדן חיוב ארנונה ושטח נדרש, לפי תעריפי ארנונה של קרית טבעון 2013

יחס בין מקורות הארנונה				יח'	גודל אוכלוסייה
שינוי היחס בין מקורות ההכנסה ליחס של 60/40		תוספת אוכל' ללא תוספת מקורות הכנסה אחרים			
אחר	מגורים	אחר	מגורים		
62 מיליון ש"ח	43 מיליון ש	24 מיליון ש	43 מיליון ש	ש	25,500
560 אלף מ"ר	8,000 יח"ד	31 אלף מ"ר וחוות המיכלים	8,000 יח"ד	יח"ד	
70 מיליון ש	48.5 מיליון ש	24 מיליון ש	48.5 מיליון ש	ש	28,500
630 אלף מ"ר	9,200 יח"ד	31 אלף מ"ר וחוות המיכלים	9,200 יח"ד	יח"ד	

תרשים 4 – הכנסות מארנונה בשינוי יחס מקורות הכנסה, ל-25,500 תושבים, מיליוני ש"ח בתעריפי 2013



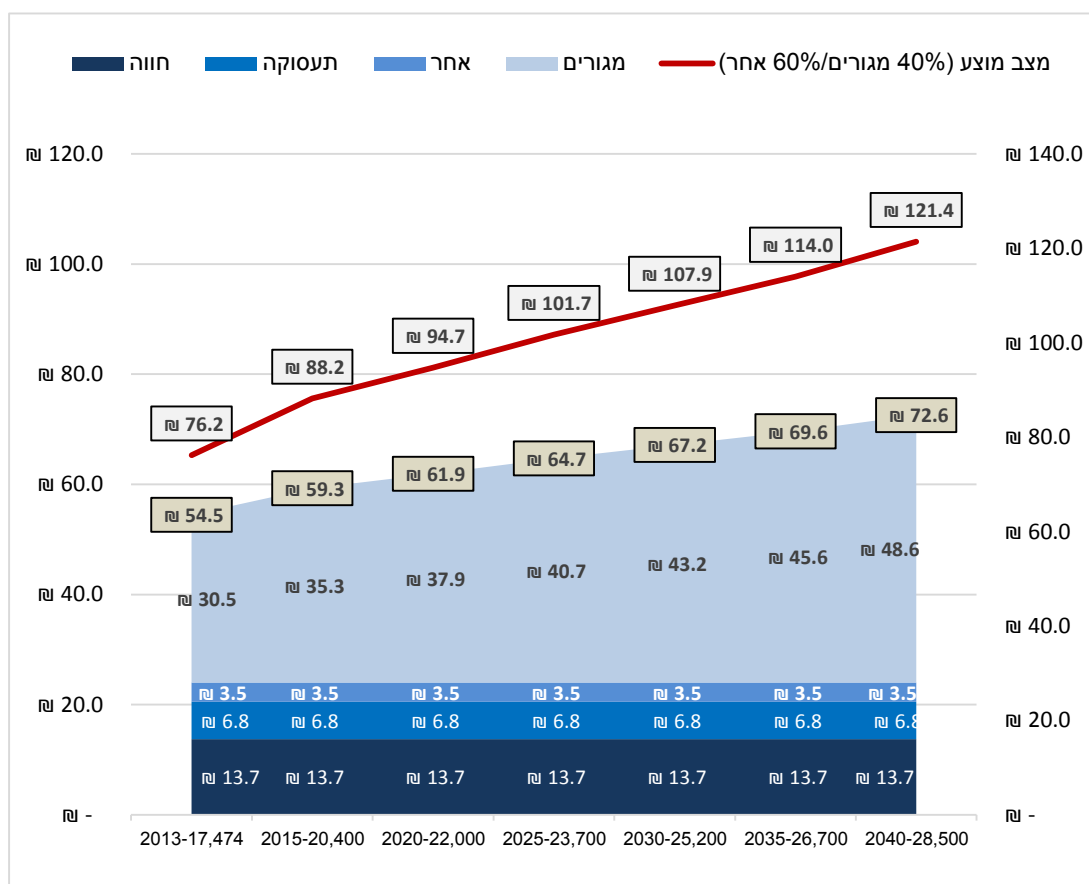


שינוי במקורות ההכנסה לתוספת אוכלוסייה בישוב עד ל-25,500 תושבים, נדרשת להכנסה משטח בהיקף של כ-560 אלף מ"ר. כאמור, חוות המיכלים נאמדת היום בכ-150,000 מ"ר, בישוב יש 30,000 מ"ר. בהפחתת השטח הקיים והחוזה, ממנה מקבלת היום הרשות הכנסה נוספת, נדרשת הכנסה מכ-380,000 מ"ר נוספים.

להלן מוצג ניתוח דומה, אך בהתייחס להיקף השטח הנדרש ביחס לתוספת אוכלוסייה ל-28,500 תושבים. כאשר ימנה הישוב 28,500 תושבים ועל מנת לשמור על מעמדו ויכולתו לספק שירותים לפחות ברמה הקיימת היום, יש צורך בתוספת של כ-450,000 מ"ר או חלופת הכנסה מסדר גודל של שטח זה, בניכוי השטחים הקיימים היום בישוב.

כמובן, שאם תפונה חוות המיכלים יהיה צורך בהשלמת ההכנסה שוות ערך להכנסה שנובעת מהחוזה.

תרשים 5 – הכנסות מארנונה בשינוי יחס מקורות הכנסה ל-28,500 תושבים, מיליוני ₪ בתעריפי 2013





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 לשתי חלופות – 25,500 תושבים ו-28,500 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. ניסיון של המועצה להעלות את הארנונה צלח רק חלקית ועל כן אנו לא סומכים על עלייה בשיעור הארנונה כמקור משמעותי בתוספת תקציבית, אלא יותר בשינוי היחס בין מקורות ההכנסה.
- מלוואה איזון: קרית טבעון לא זכאית למענקי איזון, אולם מקבלת מלוואת איזון. אנו מניחים שאלו ימשיכו להתקבל. הנחנו המשך קיום מלוואת בהתאם לגידול במספר התושבים.

לוח 6 – תקציב הרשות לשנת 2013 ושנת 2040, אלפי ₪

2040	2040	2013	
28,500	25,500	17,474	אוכלוסייה
7,973	7,873	6,667	הוצאה עירונית לנפש
227,229	200,764	116,500	סך הכנסה מתקציב רגיל
149,182	132,180	68,517	עצמיות
121,500	108,000	51,841	ארנונה
48,500	43,000	24,355	ארנונה למגורים
73,000	65,000	27,486	ארנונה אחר
27,682	24,180	16,676	הכנסות עצמיות אחרות
78,047	68,584	48,029	סך העברות ממשלה
46,296	40,439	27,889	לחינוך
13,303	11,620	8,014	לרווחה
18,448	16,524	11,318	מלוואה איזון

הגדלת מקורות ההכנסה ליישוב ושינוי 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.



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 והמאפשר במרחב התעסוקה הרלבנטי לקרית טבעון ועם עתודות הקרקע של הישוב לפיתוח תעסוקה.

המועסקים תושבי הישוב, בהפחתת שיעור יוממות של 73% נדרשים להיקף של 100 עד 140 אלף מ"ר תעסוקה. התפלגות ענפי התעסוקה של תושבי קרית טבעון ונפת חיפה מצביעה על תמהיל שיושגת על תעסוקה מתקדמת.

עתודות הקרקע לתוספת שטחי תעסוקה ומסחר בקרית טבעון הם המובלעת שבמחלף העמקים ואזור חוות המיכלים לאחר הפינוי שלה (אם וכאשר יתרחש). שני האזורים לא זמינים לפיתוח מיידי ולמעשה מדובר בטווח רחוק עד לאפשרות מימוש, כלשהי, בשניהם.

במידה וניתן לפתח אזור תעסוקה, באחד משני האזורים, 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%, בהיקף של כ-100 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.

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 בשני המתחמים, ניתן להקים מבנים לתעסוקה בשני האזורים כאזורים משלימים על בסיס אותו התמהיל ענפי תעסוקה. בשל המרחק הקטן בין המתחמים אין הבדל בין קהל היעד של המועסקים הפוטנציאליים. בשל המיקום של חוות המיכלים בתוך הישוב וההצעות לפיתוח שירותים כללי עירוניים ציבוריים באזור זה ואולי גם מגורים, מוצע כי התעסוקה שתפותח שם תהיה בהיקף מצומצם יותר, של 20 עד 40 אלף מ"ר.



3.5 מקורות הכנסה פוטנציאליים לקרית טבעון

כל תוספת אוכלוסייה לישוב במצבו הנוכחי תפגע במאזן התקציבי, ביציבות הכלכלית וביכולתה של הרשות המקומית לספק ולשדרג שירותים הניתנים לתושבים. תוספת 100 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר לישוב 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, בישוב 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 וחוות המיכלים תוצא מן הישוב.

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

לוח 7 – אפשרויות להרחבת הבסיס הכלכלי של קרית טבעון

מקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
תוספת שטחים בישוב	מרכזי מסחר, תעסוקה, תעשייה ומלאכה קיימים ומאושרים	10,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	1.3 מיליון ₪	חלק מהזכויות קיימות בתכניות שטרם מומשו, חלק מהזכויות בתכניות בהליך, כמו למשל: הרחבת מרכז זייד
תוספת שטחים לתחום הישוב	מחלף העמקים (מוא"ז זבולון)	50,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	6.5 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.
	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
	כפר תקווה (מוא"ז יזרעאל)	51,400 מ"ר (מגורים)	1.8 מיליון ₪	הכפר מקבל חלק מהשירותים מקרית טבעון
	אתר להטמנת	220 דונם מחצבה	מאות אלפי ₪	ועדה לחקירת גבולות משנת 2009 החליטה



מיקום	שטח במ"ר וייעוד	פוטנציאל חיוב ארנונה	סטטוס	פוטנציאל מימוש
פסולת ג'למה (מוא"ז זבולון)			להעביר את שטח המטמנה למוא"ז זבולון	
חלוקת הכנסות עם הישוב	אזור תעסוקה משותף חיפה, נשר, מוא"ז זבולון	40,000 מ"ר	5.2 מיליון ₪	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.
קרקעות הצפון	--	--	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.	גבוה
בז"ן	--	4 מיליון ₪ **	תכנית חפאג/1200/ב תכנית פורסמה להפקדה ב-02/2012. הוגש ערר למועצה הארצית מחכה להחלטה. טרם מונתה ועדת חקירה לחלוקת הכנסות	גבוה
בסיס ג'למה (מוא"ז זבולון, גליל)	--	--	תכנית להרחבת שטח הבסיס והפיכתו לבסיס גיוס ראשי	נמוך

* חישוב לפי תעריפי ארנונה קרית טבעון לשנת 2016

** הערכה של ראש מועצת קרית טבעון