



מועצה מקומית
ג'יסר אל זרקא

תוכנית מס' 353-0191023

ג'יסר אל זרקא תכנית מתאר כוללנית נספח חברתי-כלכלי

עורכי הנספח:

פתרונים תכנון אסטרטגי – טובי אלפנדרי

י.ק. תכנון כלכלי בע"מ – ישראל קורץ

ד"ר דלית גסול

גורדון אדריכלים



תאריך עדכון 15/07/2018

סיטילינק השקעות בע"מ
citylink סִיטִילִינֶק

עוזי גורדון בע"מ
אדריכלים ומתכנני ערים





תוכן עניינים

4	מבוא
5	א. חברה ואוכלוסיה
5	1. נתוני מצב קיים
6	2. אסטרטגיות הפעולה הרצויות כפי שעלה מתהליך שיתוף הציבור
7	3. אוכלוסיה
8	ב. היצע המגורים בתכנית המתאר
8	1. מלאי תכנוני על פי תב"עות
9	2. ניתוח מימושים לפי מתחמים
12	3. סיכום קיבולת ריאלית למגורים במרקם הוותיק
12	4. בחינת יכולת הנשיאה בחלק המערבי
15	5. סיכום קיבולת ריאלית למגורים בישוב
16	6. סיכום יחידות נדרשות למגורים עד שנת 2030
17	ג. הערכת קיבולת מירבית לתכנית ללא שנת יעד
19	ד. פרוגרמה לשטחים ציבוריים – מבנים ומוסדות
19	1. שירותי חינוך
23	2. תרבות וקהילה
23	3. מערכת הבריאות
23	4. מערכת הדת
24	5. מערכת הספורט
24	6. שירותים כלל עירוניים
27	ה. מדיניות פיתוח התיירות
27	1. תקציר מצב קיים
28	2. חזון ומדיניות בנושא התיירות
31	3. פרוגרמה ופרישה מרחבית
33	4. הנחיות לפי מתחמים
34	ו. כלכלה ותעסוקה
34	1. תמצית ניתוח מצב קיים בתחום הכלכלה והתעסוקה
35	2. מטרת התכנית בתחום הכלכלה והתעסוקה
35	3. הפרוגרמה המוצעת
40	4. השלכות הפרוגרמה בתחום התעסוקה ובתחום הפיסקאלי
41	5. סיכום דברים





רשימת איורים

- איור 1 : חלוקת הישוב לאזורי בדיקת מימושים 10
- איור 2 : פרישת שטחי ציבור לפי מתחמי התכנית 22
- איור 3 : "שבירת המעגל הזדוני" 29
- איור 4 : פרישת שימושים כלכליים 36

רשימת טבלאות

- טבלה 1 : מלאי יח"ד נומינלי עפ"י תב"עות מאושרות 8
- טבלה 2 : מלאי יח"ד נומינלי עפ"י ש/מק/1076 8
- טבלה 3 : מתחם תוכנית ש/1111 13
- טבלה 4 : סיכום תוספת ריאלית בש/519 14
- טבלה 5 : תוספת ריאלית על בסיס ניתוח פיזי של יח"ד 15
- טבלה 6 : התחלות בנייה למגורים ביח"ד (2006-2009) 15
- טבלה 7 : הערכת מימוש של תוספת יח"ד לשנת 2030 בתחום תכניות מאושרות 16
- טבלה 8 : סיכום יח"ד נדרשות למגורים עד שנת 2030 16
- טבלה 9 : הערכת היקף יח"ד ונפשות בתכנית המתאר לפי מתחמים 17
- טבלה 10 : פירוט בתי ספר יסודיים קיימים ומתוכננים לפי מספר כיתות ושטח (דונם) 20
- טבלה 11 : פירוט בתי ספר על יסודיים קיימים ומתוכננים לפי מספר כיתות ושטח (דונם) 21
- טבלה 12 : פרוגרמת שטחי ציבור בג'סר אל-זרקא (שטחים בדונם) 25
- טבלה 13 : הקצאת שטחי ציבור בג'סר אל-זרקא לפי מתחמי התכנון (בדונם) 26
- טבלה 14 : סל שירותים ופנאי שוק 31
- טבלה 15 : ריכוז היקפי האכסון המלונאי 32
- טבלה 16 : הנחיות לפי מתחמים 33
- טבלה 17 : היקף שטחים לשימושי מסחר 38
- טבלה 18 : תוספת מועסקים תושבי ג'סר אל זרקא 39
- טבלה 19 : תוספת הכנסות חזויה למועצה המקומית מארנונה ומהשתתפויות 40
- טבלה 20 : סיכום מבנה התעסוקה החזויה 41
- טבלה 21 : הרכב ענפי 41





מבוא

הנספח החברתי- כלכלי מתבסס על דו"ח מצב קיים ודו"ח פרוגרמה שהוגשו לוועדת ההיגוי בשנת 2010, במסגרת תהליך התכנון של תכנית המתאר.

מאחר ותהליך התכנון התארך והגדרת התכנית השתנתה מתכנית לשנת יעד (2030) לתכנית קיבולת מקסימלית, עודכנה הפרוגרמה הכלל יישובית.

המסמך שלהלן כולל את הפרקים הבאים :

פרק א' - חברה ואוכלוסיה

1. נתוני מצב קיים : מתייחס לנתוני מצב קיים שנאספו בשנת 2008 וחלקם עודכן בשנת 2014.
2. אסטרטגיות הפעולה הרצויות כפי שעלה מתהליך שיתוף הציבור : מאגדת את התובנות שעלו ממפגשי שיתוף הציבור במסגרת תהליך התכנון.
3. תחזית אוכלוסיה : מציגה את תחזית האוכלוסיה שנערכה לשנת היעד 2030 (כ"תכנית לשנת יעד") ואת תחזית האוכלוסיה שעודכנה לשנת 2035, כאינדיקציה להתפתחות הישוב ב-20 השנים הקרובות.

פרק ב' - היצע המגורים בתכנית המתאר

מלאי תכנוני על פי תבע"ות : פרק זה נערך על בסיס נתונים שנאספו ונותחו בדוחות מצב קיים ופרוגרמה, תוך אומדן היקף יח"ד שנדרש להוסיף בישוב לשנת היעד 2030.

- ניתוח מימושים לפי מתחמים, בתחום הפיתוח המאושר של הישוב.
- סיכום קיבולת ריאלית למגורים במרקם הותיק, על פי תכניות מאושרות.
- בחינת יכולת נשיאה בחלק המערבי של הישוב, על פי תכניות מאושרות.
- סיכום קיבולת ריאלית בתחום הפיתוח המאושר של הישוב, לרבות אומדן היקף יח"ד שימומש עד לשנת היעד- 2030.
- סך יח"ד הנדרשות לאוכלוסייה בשנת 2030.

פרק ג' - הערכת קיבולת התכנית בחלוקה למתחמים

1. הערכת קיבולת המגורים הריאלית המקסימלית (ללא תלות בשנת יעד) בתחום הפיתוח המאושר, ובתחום המתחמים המוצעים לפיתוח.

פרקים ד'-ו'

מציגים פרוגרמה לשטחים ציבוריים- מבנים ומוסדות, למדיניות פיתוח תיירות ולכלכלה ותעסוקה, עבור 80% מקיבולת התכנית המקסימלית.





א. חברה ואוכלוסיה

אוכלוסיית גייסר אל זרקא עמדה על 13,690 נפש בשנת 2014. גודל משק בית עפ"י מפקד האוכלוסין של 2008 עמד על 5.2 (11,900 תושבים) ונאמד בשנת 2014 בכ-5 נפשות למשק בית.

1. נתוני מצב קיים

סיכום זה מתבסס על נתוני 2008 שהיוו את הבסיס לניתוח ולתחזיות ובחינתם לאור נתוני 2014 שהם הנתונים האחרונים המופיעים בלמ"ס.



- אוכלוסיית גייסר אל זרקא גדלה מ-1995 בכ-50% בקצב ממוצע של 3.75% לשנה. הגידול היה גידול ליניארי קבוע של כ-300 נפשות בשנה בממוצע.
- במהלך העשור שבין 2004 ל-2014 גדלה אוכלוסיית גייסר אל זרקא מ-10,200 נפש ל-13,690 נפש, שזה קצב ממוצע של כ-2.9% לשנה. יש לציין שקצב הגידול לאורך השנים אינו יציב ומשתנה בצורה קיצונית.
- בשיעורי הפרייון ל-1,000 תושבים ממוקמת גייסר אל זרקא קרוב יותר לראש הרשימה ביחד עם ישובים בדואים בנגב וגבוהה בצורה משמעותית מישובים ערביים בגליל.
- שיעור הגילאים הצעירים נמצא בירידה למרות השמירה על רמות ילודה גבוהות ויציבות פחות או יותר לאורך השנים.



- גייסר אל זרקא עדיין צעירה יותר מממוצע הרשויות הערביות בישראל ובטח שמהממוצע הארצי.
- מבחינת שכר גייסר אל זרקא נמצאת בתחתית הישובים בישראל עם שכר ממוצע שהוא כ-50% מהממוצע הארצי.
- שיעור השכירים והעצמאים בישוב נמוך בצורה משמעותית ביחס לממוצע הארצי.
- גייסר אל זרקא נמוכה בכלל מדדי התעסוקה. יתרה מכך, שכבת "החזקים" כמעט ואינה מורגשת בישוב וממד ג'יני מציג שונות קטנה מאד המורה על דמיון גבוה מאד מבחינת ההכנסות בישוב.
- רמת החינוך ורמת ההשתתפות בהשכלה הגבוהה מורים על מערכת חינוך בעייתית המאבדת מצד אחד כ-15% מילדיה למערכות חינוך חיצוניות, בד בבד המערכת לא מצליחה לשמור על רציפות ועקביות.



- שיעור מקבלי נכות כללית גבוה כמעט בכ-50% מהממוצע הארצי דבר המורה על שיעור גבוה יחסית של נכים בישוב ובהם שיעור כפול של ילדים נכים המקבלים קצבת ילד נכה.
- קצב גידול האוכלוסייה גבוה יותר (3.75% לשנה) לעומת קצב גידול הדירות בישוב העומד על 2.8% לשנה בלבד.
- מספר יח"ד הקיימות בשנת 2008 עמד על 1880 יח"ד, בגודל ממוצע של 145 מ"ר עם מלאי דיור של דירות גדולות יחסית. מספר הדירות הקטנות עד 79 מ"ר הוא קטן מאד ועומד על כ-16% ממלאי הדיור הכולל.
- מתוך נתוני קובץ חיובי ארנונה - בשנת 2015 היו קיימות 2,326 יח"ד, שטח דירה ממוצעת היה 116 מ"ר.



- רווחת הדיור הממוצעת בישוב על פי נתוני ארנונה לשנת 2015 היא כ-20 מ"ר לנפש. למרות בניה של דירות גדולות הן בשטחן והן במספר החדרים, רווחת הדיור לנפש נמוכה מאד בהשוואה לרווחת דיור ממוצעת בישובים ערביים בצפון, שעומדת על כ-50 מ"ר לנפש.
- כלל הסימנים מראים על סימני מצוקה: מיצוי המרקם הקיים בהדרגה ובמהירות, הידרשות



לבנייה בקומות נוספות, והידרשות ליותר דירות משנה לשנה.

- בעוד שגודל האוכלוסייה עולה כל הזמן, שטח הפיתוח של הישוב לא משתנה. דבר שגורם לעלייה תלולה מאד של הצפיפות בישוב הדומה לאלה של ערים גדולות בישראל כמו תל אביב וחולון.
- גייסר אל זרקא ישוב מבודד יחסית מבחינת הישובים הערביים בנפת חדרה אליה הוא משתייך, שרובם מתרכזים במשולש, ומהווה ישוב קטן יחסית לישובים העירוניים היהודיים באזור.
- מבחינה אזורית גייסר אל זרקא היא ישוב חלש מאד באזור חזק מאד מבחינה סוציו-כלכלית ושונה מהותית מכלל הישובים השכנים לה, כאשר גם פורידס הקרובה אליה במדדים מסוימים שונה ממנה במדדים אחרים וקרובה יותר לישובים היהודיים סביבה.



גייסר אל זרקא מצטייר כישוב חלש בכלל המדדים הדמוגרפיים והסוציו כלכליים. חולשה זו נמשכת לאורך שנים ללא סימני שיפור והיא בולטת מאד בפרופיל של הישוב ביחס לישובי האזור סביבו.

2. אסטרטגיות הפעולה הרצויות כפי שעלה מתהליך שיתוף הציבור

תכנית המתאר התייחסה ל-5 המוטיבים שעלו בשיתוף הציבור על מנת להעלות את הישוב על דרך המלך:

א. חיזוק דמות האם והאישה בישוב. אלמנט זה יקרה עם הבאה של תעסוקה הולמת לנשים לישוב ויצירת תנאים לפרנסה בתוך הישוב, על מנת שנוכחותן בבית תחזור להשפיע בתחום גידול הדור הבא.



ב. מיקוד מאמץ בבוגרי י"ב כעתודה של הישוב. יש לחפש כל דרך לתת הזדמנות למוכשרים מתוכם ללמוד במערך ההשכלה הגבוהה בארץ. ואת הפחות מוכשרים להכשיר למקצועות מכניסים תוך הכנסתם לשוק העבודה במעמד גבוה יותר. מרכז ההכשרה צריך לתפקד הן כמכינה קדם אקדמית, הן מרכז הכשרה והן כמרכז הכוונה תוך חיפוש מלגות ותמיכות בכל מי שירצה ללמוד.

ג. חיזוק הנוער והילדים שחייבים לקבל תמיכה ופעילויות תוך הכוונתה לכיוונים חיוביים כמו ספורט, חוגי העשרה ותגבור לימודים. תפישתם ומניעת נשירתם הם הבסיס לפיתוח העתידי של הישוב.

ד. שימור הפוטנציאל של הישוב בתוכו. הפעולות הרצויות לכך הן ע"י פיתוח כלכלי תיירותי, אם ע"י תעשייה ומלאכה ואם ע"י הפיכת הישוב למוקד המשרת גם את האזור.



ה. פיזור פעילויות הישוב וארגון במרחב בצורה מאוזנת יותר שתאפשר ליצור נגישות טובה יותר למערכי חיים שונים בישוב באופן שיאפשר לפזר עומסים ולהקטין גודש וחיכוכים מיותרים בין הפעילויות ובין מרקם החיים של תושבי הישוב.

ו. פריצת המצור הפיסי, החברתי והנפשי בו נתונים תושבי הישוב תוך אימוצם ע"י המדינה כפרויקט לאומי מרכזי, תוך גיוס כוחות ומשאבים רבים ל"החזרתם למדינה" ולנורמאליות וחשיפת הישוב בין היתר באמצעות חיבורו הפיסי למרחב.





3. אוכלוסיה

תכנית המתאר לג'סר א-זרקא קובעת את המסגרת התכנונית הכוללת של הישוב לקיבולת אוכלוסיה של כ- 24,000 תושבים.

תחזית האוכלוסיה **לשנים 2030 - 2035** היא כ- 20,000 - 22,000 תושבים.

תחזית גודל משק בית מצביעה על קיטון הדרגתי ל- 4.5 - 4.4 נפש/ יח"ד בשנים 2030 - 2035.

לפיכך נדרשות בישוב בשנים 2030-2035 כ- 4,500-5,000 יח"ד.





ב. היצע המגורים בתכנית המתאר

פרק זה נערך על בסיס נתונים שנאספו ונותחו בדו"ח מצב קיים ובדו"ח חזון ופרוגרמה, במטרה לאמוד את היקף יח"ד שנדרש להוסיף לשוב לשנת היעד 2030.

1. מלאי תכנוני על פי תב"עות

התכניות העיקריות אשר קבעו את צפיפות המגורים ביישוב הן: ש/ש 356, ש/ש 519, ש/ש 642/מק/1111. תכנית המתאר ש/ש 356 אשר אושרה בשנת 1993 קבעה צפיפות של 4 יחידות דיור לדונם למגורים א', וצפיפות של 6 יחידות דיור לדונם, למגורים ב', בגובה 2 עד 3 קומות (מעל קומת עמודים) - במגורים א' וב', בהתאמה.

בתכניות המפורטות אשר השלימו את תמונת היישוב אושרה צפיפות זהה.

על פי תכניות אלו המלאי התכנוני ביישוב עמד על 3,420 יחידות דיור. ראה טבלה 1 להלן:

טבלה 1: מלאי יח"ד נומינלי עפ"י תב"עות מאושרות

תכנית	ש/ש 356	ש/ש 1111	ש/ש 642	ש/ש 519	סה"כ	צפיפות	יח"ד
יעוד	ד'	ד'	ד'	ד'	ד'	יח"ד/דונם	
מגורים א'	310	-1.6	35	-103	240	4	960
מגורים ב'	210	23		140	373	6	2238
מגורים ג'				13	13	6	78
מגורים מיוחד/אחר	123			-99	24	6	144
סה"כ					650		3420

ב-2004, לאחר בנייתו של המרקם הוותיק, במטרה לאפשר לבעלי הקרקע הפרטיים ניצול יעיל יותר של הקרקע שברשותם, אושרה תכנית ש/מק/1076 אשר הגבירה את הצפיפויות: למגורים א' - 7 יח"ד/דונם ולמגורים ב' - 9 יח"ד/דונם. התכנית אינה מתייחסת למספר הקומות, והיא מאפשרת מלאי תכנוני נומינלי של 5,370 יח"ד כמוצג להלן.

טבלה 2: מלאי יח"ד נומינלי עפ"י ש/מק/1076

תכנית	ש/ש 356	ש/ש 1111	ש/ש 642	ש/ש 519	סה"כ	צפיפות	יח"ד
יעוד	ד'	ד'	ד'	ד'	ד'	יח"ד/דונם	
מגורים א'	310	-1.6	35	-103	240	7	1680
מגורים ב'	210	23		140	373	9	3357
מגורים ג'				13	13	9	117
מגורים מיוחד/אחר	123			-99	24	9	216
סה"כ					650		5370

תכנית ש/ש 730 שאושרה ב-2002 הגדילה את אחוזי הבנייה במגורים א' מ-60% ל-100% ובמגורים ב' מ-80% ל-120%, ללא התייחסות למספר הקומות המותר.

כפי שיובהר בהמשך, נמצא כי רוב המגרשים אינם מסוגלים לשאת צפיפות זו.

על אף שקיימים מספר מבני מגורים על תוואי דרכים מאושרות ולא במגרשי מגורים מוסדרים, היקף יח"ד אלה חושב כקיבולת קיימת.





2. ניתוח מימושים לפי מתחמים

חלוקת הישוב לאזורים

כדי לאמוד את המלאי התכנוני הריאלי, נערכה בחינת מימושים אשר ממנה נגזרה כמות יחידות הדיוור שמגרשי המגורים יכולים לשאת.

בחינת יכולת המימוש נעשתה תוך הבחנה בין שני האזורים העיקריים בישוב, המזרחי הוותיק, והמערבי החדש. שני אזורים אלה שונים זה מזה, בהרכב הבעלויות, בתקופת בניתן, ובתכניות החלות עליהן:

האזור המזרחי - (בעיקר ש/356) האזור ה"וותיק" של הישוב, בו רובן הגדול של החלקות בנוי, והבעלות על הקרקע היא פרטית. לצורך ניתוח והסקת מסקנות אובחן האזור בשלושה גושים: לב הישוב, המעטפת הדרומית והמעטפת הצפונית.

האזור המערבי - נמצא בשלב בניה ופיתוח, (ש/519 ו-ש/1111) בנוי באופן חלקי בלבד והבעלות על הקרקע מעורבת בין פרטיים ומדינה.



• החלק המזרחי - הוותיק

הבינוי באזור זה מתאפיין בבינוי שונה במרכז ובשוליים ולכן אופי הבינוי משתנה בין חלקיו. הניתוח מבחין בשלושה גושים: מרכז הכפר- גוש 10399, השכונה הצפונית – גוש 10398, והשכונה הדרומית גוש 10400.

בכל גוש נעשה ניתוח המותאם למאפייניו הייחודיים ונקבעו עקרונות מימוש המתאימים לו (מספר הקומות, תכנית, ועוד).

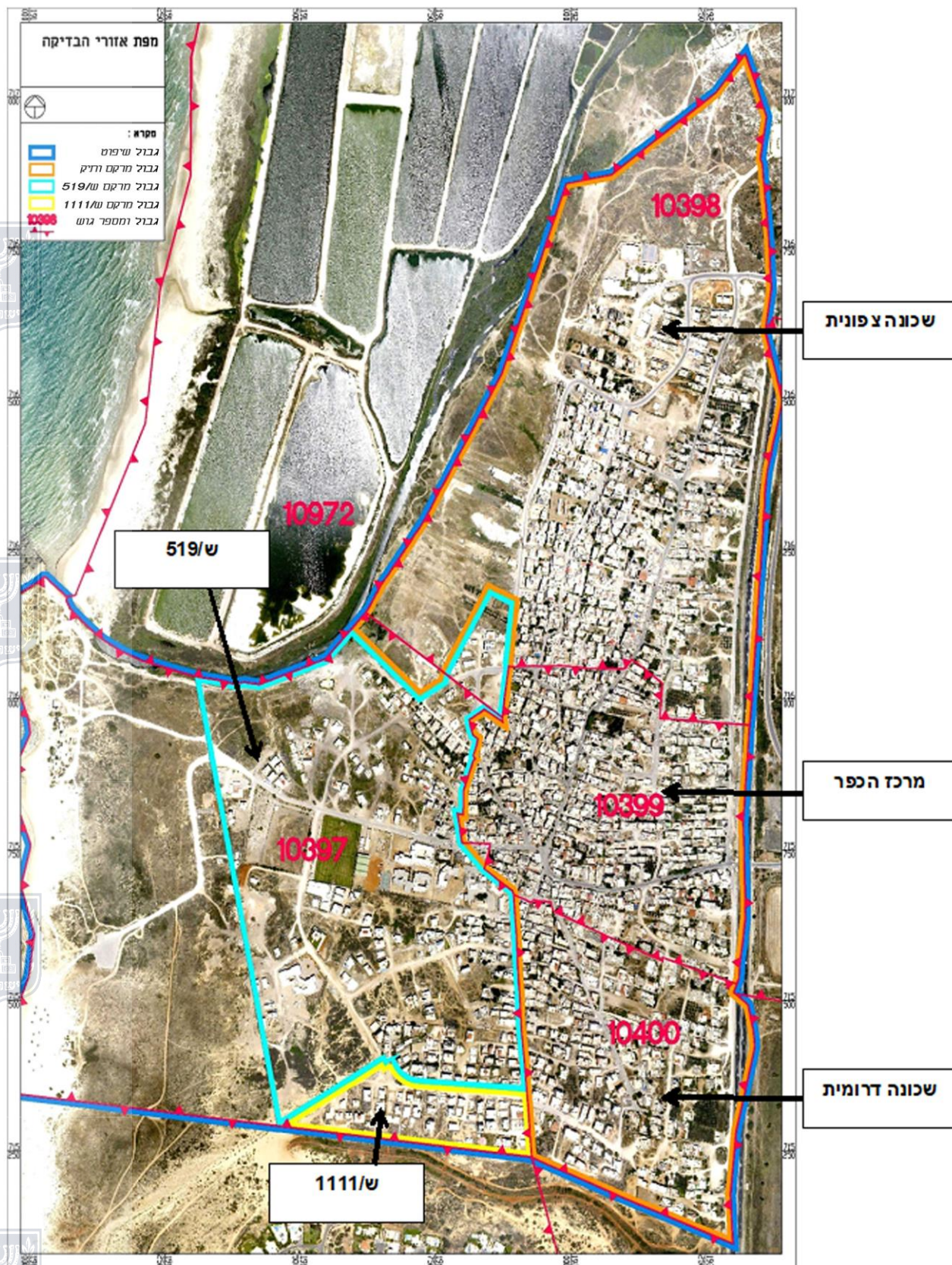


• החלק המערבי - החדש

האזור המערבי מתייחס לשתי תכניות עיקריות שנותחו: ש/1111 ו-ש/519. שתי השכונות מאופיינות בסוג בינוי שונה ולכן נבחנו בנפרד.



איור 1 : חלוקת הישוב לאזורי בדיקת מימושים





עקרונות הבינוי והציפוף

מבדיקה מדגמית של חלקות במרקם הוותיק עלה כי הצפיפות הקיימת במרקם הוותיק עומדת על 3.3 יח"ד לדונם נטו. צפיפות זו הינה קטנה אולם הצפיפות הנתפסת הינה גדולה מזו, בשל ניצול יתר של אחוזי בניה. במטרה לבחון את עקרונות הציפוף באופן בו יתקבל מרקם רווי, אך ראוי למגורים, המאפשר פרטיות ושיתוף במינונים התואמים את אורח החיים ביישוב הוגדרו עקרונות ציפוף לרקמה הקיימת ביישוב. **עקרונות הבינוי והציפוף משתנים בהתאם למיקום ביישוב, לחללים הפנויים ולאופי המגרשים, ועל פי עקרונות אלו נבחנה התוספת באזורי הכפר השונים כפי שיוסבר בהמשך.**

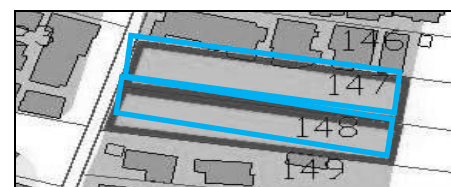
ציפוף ע"י תוספת קומות - כיום קיימים בכפר בעיקר מבנים בני 2-3 קומות. לא כל אזור בכפר יכול לשאת יותר מ-3 קומות. מאחר ומדובר ביישוב מסורתי וקיים קושי בהחזקת שטחים משותפים, מומלץ לא לחרוג מ-4 קומות במרקם הוותיק וגם זאת רק באזורים הפחות צפופים, שיכולים לשאת זאת. **את מרכז הכפר יש לבנות במבנים בני עד שלוש קומות בלבד ובמעטפת הצפונית והדרומית בבניינים בני ארבע קומות.**

מגרשי "מגירה" - כמחצית מהמגרשים במרקם הישן הם מגרשים צרים וארוכים, לעיתים ברוחב של עד 10 מ' בלבד, שריד של החלקות החקלאיות. מגרשים אלו מאופיינים מחד בבניה "יעילה", (בנינים צמודים יחסית) ומאידך בחוסר גישה ופתרונות חנייה. הציפוף במגרשים אלו אפשרי בתוספת קומות או בבנייה בחללים פנויים, במידה ויש כאלו, ובלבד שיהיה למגרש פתרון חניה וגישה. **מאחר וברוב המגרשים לא קיים פתרון חניה מוסדר בתוך המגרש, בינוי נוסף ייעשה כתוספות בנייה באמצעות הצמדת מבנה חדש למבנה קיים.**

מגרשים "לא רגולאריים" - מגרשים מסוג זה קיימים במרקם הישן, בעיקר באזור מרכז הכפר הבינוי בהם התפתח באי סדר בהתאם לצורך שהתעורר. לרוב אחוזי המימוש בהם גבוהים מאד למרות התכסית הנמוכה יחסית. לכן קשה לחזות את היכולת לבנות בהם מבנים נוספים. **הבניה הנוספת במגרשים אלו תיעשה במידה ויש בהם חללים פנויים, ועל ידי תוספת קומות - באם אפשר.**

מגרשים ריקים - בעיקר בצפון היישוב וכן במרקם החדש בשטח ש/519 קיימים מגרשים שהם ריקים לחלוטין. בחינת מימוש במגרשים אלה נעשתה במגמת מיצוי זכויות בניה. מבחינה זו עולה כי ככל שהמגרש גדול יותר הוא יכול לשאת יותר יחידות דיור. הצפיפות המקסימאלית הריאלית במגרשים אלה היא עד 7 יח"ד.

מגרשים "מאווררים" - בדרום המרקם הישן וכן בש/519 ישנם מגרשים שנבנו תוך מחשבה קדימה, והותירו פתרון חניה ואף מקום לבנייה עתידית במגרש. במגרשים אלה גם אם תכסיתם מלאה יחסית אנו חוזים מצב בו בעלי המגרשים יבנו קומות נוספות על ביתם הקיים, לכן ניתן יהיה לממש במגרשים אלה את הצפיפות המוכתבת בתב"ע.



גוש	אזור				שטח מגרשים במדידה גרפית		מספר יח"ד קיימות		תוספת ריאלית		סה"כ	צפיפות
	בישוב	אזור בדיקה	בחלוקה לאזורי בדיקה*	סה"כ	בחלוקה לאזורי בדיקה (ר' איור 1)*	סה"כ	בחלוקה לאזורים	סה"כ				
			בדונם	בדונם	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד/דונם	
10398	צפון הישוב	בנויים	128	170	480	510	80	330	840	4.9		
		ריקים	20		145							
		ריקים למחצה	22		105							
10399	מרכז	הכל	154	154	660	660	180	180	840	5.46		
10400	דרום הישוב	צפון הגוש	48	117	165	370	50	300	670	5.73		
		דרום הגוש	69		205		250					
סה"כ			441		1,540		810	2,350	5.32			

*אזורי בדיקה- המימושים בגוש 10399, 10400 נבחנו עפ"י חלוקת הגוש לאזורי משנה מייצגים. הטבלה לא כוללת את תכניות 353-0244449, 353-0244467, 353-0190348.

בחלק המערבי חלות שתי תכניות עיקריות : ש/1111 ו-ש/519 :

שטח מגרשי המגורים בתכנית מסתכם ב-22.5 דונם, על כן המלאי הנומינאלי במקום הוא: $22.5 \times 9 = 202.5$ יח"ד.



בניתוח ציפוף לפי העקרונות שפורטו לעיל, הצפיפות הריאלית במקום נאמדת ב 7.8 יח"ד/דונם. מכאן כמות יחידות הדיור המקסימאלי היא 180 יח"ד. בהפחתה של 50 יח"ד קיימות, ניתן להוסיף 130 יח"ד נוספות.

טבלה 3: מתחם תוכנית ש/1111

שטח למגורים	צפיפות ריאלית	מס' יח"ד ריאלי	יח"ד קיימות	תוספת ריאלית
דונם	יח"ד/דונם	יח"ד	יח"ד	יח"ד
22.5	7.8	180	50	130



מתחם תכנית ש/519

התכנית נמצאת בעיצומו של תהליך המימוש. חלק מהמגרשים בתפוסה מלאה ואילו חלקם עומדים ריקים וטרם נבנו בכלל. בעלויות מגרשי המגורים בתכנית זו, נחלקות בין בעלות מדינה, בעלות פרטית ובעלות משולבת. זאת בניגוד לחלקות במתחם המזרחי, שרובן הגדול בבעלות פרטית.

נתונים:

- שטח המגורים הכולל בש/519 = כ-188 דונם
- תכנית ש/730 קובעת אחוזי בניה: למגורים ב' – 120% למגורים ג' – 120% למגורים מיוחד 120%
- תכנית ש/מק/ 1076 קבעה צפיפות של 9 יחידות דיור לדונם נטו לייעודי המגורים הנ"ל.
- גובה בנינים – 3 קומות על קומת עמודים



פוטנציאל מימוש - ש/519

פוטנציאל המימוש נבחן בהתייחס לבעלות על הקרקע (פרטי / מדינה) ולאפיון הבנייה הקיימת במגרש (ריק / פנוי למחצה / מלא) על פי המתודולוגיה הבאה:

בהתבסס על בדיקה פרטנית במספר דגמי מגרשים טיפוסיים, ועל פי דפוסי הבנייה במגזר, גובשו עקרונות שמהם נגזרה רמת הציפוף במגרשים הריקים:

פתרון גישה וחניה

אנו מציעים "מגרש חניה" בתחום המגרש, בחלק מקומת עמודים, כאשר הכניסה היא מוגבלת ובטיחות הולך הרגל נשמרת, וגם המרחב הציבורי, המדרכות והכבישים הסמוכים לא נפגע.

פתרון חניה "חסכוני" ומידי הוא חניה ניצבת מתוך הרחוב אל המגרש אך אינו מאפשר יצירת רקמה אורבאנית ראויה.



מספר קומות

תכנית ש/519 מגדירה את גובה הבניינים ל: 3 קומות + קומת עמודים. גובה זה הינו המשך של הגבהים המוכתבים והקיימים במרקם הוותיק. במקומות מסוימים ניתן להבחין בבניה של 4 קומות על קומת עמודים שכפי הנראה אושרו בהקלה. לכן, בחינת המימוש מתבססת על הנחה על פיה גובה הבניינים יהיו 3-4 קומות על גבי קומות עמודים.





• המרחב הציבורי שבמגרש

אורחות החיים במגזר הערבי מתקיימות בחלקן ב"חוץ".

השימוש בקומת עמודים בדמות חלל ציבורי, עונה על הצורך בהתכנסות חברתית שמתחוללת מחוץ לכותלי הבית

• פרטיות והגדרת טריטוריה

דפוסי הבנייה בישובים ערביים מסורתיים יותר, נותנים משקל רב להגדרה ברורה של המרחב הפרטי. היכולת לחלוק בתחזוקת שטחים ציבוריים היא נמוכה יחסית. על הבינוי המתוכנן להתחשב בדפוסים אלו ולאפשר מיעוט שטחים משותפים. רצוי לעשות מאמץ לאפשר הפרדת הכניסות גם במבנים בני 4 קומות, ומכיוון שהדבר גוזל שטח רב יש לקחת אותו בחשבון בקביעת רמת הציפוף.



טבלה 4: סיכום תוספת ריאלית בש/519

	מספר יח"ד קיימות			תוספת ריאלית			סה"כ		
	פרטי	מדינה	סה"כ	פרטי	מדינה	סה"כ	פרטי	מדינה	סה"כ
מגרשים בנויים	262	28	290	348	107	455	610	135	745
מגרשים ריקים	0	0	0	197	288	485	197	289	486
סה"כ:	262	28	290	545	395	940	807	302	1,230



תוספת ריאלית בש/519 עומדת על 940 יח"ד.

מהן: 545 יח"ד בקרקע פרטית ו- 395 יח"ד בקרקע מדינה.

סה"כ מספר יחידות הדיור בתכנית המתקבלות לאחר התוספת – 1,230 יח"ד.

שטח הקרקע למגורים בתכנית זו – 188 דונם.

צפיפות ריאלית בכל שטח התכנית – $6.54 = 1,230 / 188$ יח"ד/דונם.



נתוני כמות יח"ד קיימות המוצגים בטבלאות שלעיל מבוססים על דו"ח חזון ופרוגרמה.





5. סיכום קיבולת ריאלית למגורים בישוב

בחינת המימושים מלמדת כי תוספת יח"ד הריאלית עומדת על סה"כ 1,880 יח"ד בתחום תכניות מאושרות בישוב. מהן כ- 1,480 יח"ד בקרקע פרטית.

כ-57% מתוספת יח"ד היא בתחומי ש/519 ו-ש/1111. וכ- 43% מתוספת יח"ד היא במרקם הוותיק. כל התוספת במרקם הוותיק היא בקרקע פרטית. סיכום הנתונים מובא להלן:

טבלה 5: תוספת ריאלית על בסיס ניתוח פיזי של יח"ד

בעלות	תוספת ריאלית של יח"ד במרקם ותיק	תוספת ריאלית של יח"ד ש/519-ש/1111	תוספת ריאלית של יח"ד סה"כ
	(יח"ד)	(יח"ד)	(יח"ד)
מדינה	0	400	400
פרטי	810	670	1,480
סה"כ	810	1,070	1,880

הטבלה לא כוללת את תכניות 353-0244449, 353-0244467, 353-0190348. הקיבולת הריאלית המקסימלית (ללא תלות בשנת יעד), בתחום תכניות מאושרות בישוב היא כ- 3,760 יח"ד (1,880+1,880).

מימוש המלאי הריאלי

אנו מניחים שבמימוש המלאי התכנוני יהיה הבדל בין היקפי המימוש בקרקעות בבעלות מדינה לבין היקפי המימוש בקרקעות בבעלות פרטית.

בקרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, אנו שואפים למימוש של 90%-95%. כדי לוודא שיעד מימוש זה מכוון לפתרון מצוקת הדיור של תושבי גייסר אל זרקא. בקרקע בבעלות פרטית, אנו צופים מימוש נמוך יותר, בשיעורים שבין 50%-60% מהסיבות הבאות:

- הבעלות בקרקע הפרטית אינה מוסדרת, קיימים סכסוכים בין יורשי המקרקעין וכמעט כל בקשה מלווה בהתנגדויות מצד השותפים בחלקה. ראוי לציין שזו הסיבה העיקרית היום המונעת מהוועדה המקומית שומרון הוצאת היתרי בניה בישוב.
- רוב המגרשים הפרטיים שנותרו לבניה הינם בבעלות מספר מצומצם של משפחות אשר שומרות עתודות אלה לדורות הבאים.

בדיקת התחלות הבנייה בישוב בקרקע פרטית בשנים 2006-2009 מהווה אינדיקציה לבעייתיות במימוש בנייה למגורים בקרקע פרטית. הנתונים (ר' הטבלה בהמשך) מלמדים כי במשך 4 השנים בין 2006-2009, הוצאו היתרי בנייה לכ- 160 יח"ד, שהן כ- 8% (1,880/160) מהמלאי הריאלי שאותר (ר' לעיל). על בסיס נתונים אלה, בהנחה שבכל 5 שנים ממומשות כ- 10% מתוספת יח"ד המאושרת, הרי שעד לשנת 2030 ימומשו סה"כ כ- 40% מתוספת יח"ד.

טבלה 6: התחלות בנייה למגורים ביח"ד (2006-2009)

אזור בישוב	התחלות בניה למגורים ביח"ד				סה"כ
	2006	2007	2008	2009	
וותיק	9	30	27	27	93
מערבי : ש/519, ש/1111	18	25	15	9	67
סה"כ	27	55	42	36	160



להערכתנו, שיעורי המימוש ילכו ויגדלו ויגיעו עד לכדי 50% לפחות. יתרה מזאת, המלאי התכנוני הריאלי בקרקע פרטית בתחומי ש/519 ו-ש/1111 ימומש באחוזים גבוהים יותר מזה שבמרקם הוותיק, ויגיע להערכתנו עד לכ- 60%, מאחר ובאזור זה מתוכננת תשתית ראווה של דרכים, חניה, ומתנהל תהליך של רישום והסדרת הבעלות. לפיכך, נקבעו אחוזי מימוש שונים ביחס לקרקע פרטית בין האזורים בישוב.

מכאן שהמרקם הקיים יכול לספק 1,180 יח"ד עד לשנת היעד, לפי הפירוט שלהלן:

טבלה 7: הערכת מימוש לתוספת יח"ד לשנת 2030 בתחום תכניות מאושרות (מתוך טבלה 5)

בעלות	אזור בישוב	מלאי תכנוני ביח"ד	אחוזי מימוש	תוספת ביח"ד
מדינה	ש/519, ש/1111	400	94%	375
פרטי	אזור וותיק	810	50%	405
פרטי	ש/519, ש/1111	670	60%	400
סה"כ:				1,180

מכאן עולה שכושר הנשיאה הריאלי לשנת 2030, בתחום הפיתוח המאושר, עומד על 3,060 יח"ד (1,180+1,880).



6. סיכום יחידות נדרשות למגורים עד שנת 2030

סה"כ כמות יח"ד המינימאלית שנדרשת בישוב לשנת 2030 (לתחזית אוכלוסיה של 20,000 תושבים) היא 4,500 יח"ד.

ההנחה היא שהמימוש בשנת 2030 יהיה של 3,060 יח"ד (מתוך קיבולת ריאלית מרבית של 3,760 יח"ד), בתחום תכניות מאושרות.

בהנחה שהמימוש במרקם הקיים יגיע ל- 1,180 יח"ד, תידרש תוספת מחוץ לתחום תכניות מאושרות בהיקף של 1,440 יח"ד.

סיכום הנתונים מובא להלן:

טבלה 8: סיכום יח"ד נדרשות למגורים עד שנת 2030

סה"כ יח"ד נדרשות לשנת 2030	4,500 יח"ד
יח"ד קיימות	1,880 יח"ד
הערכת מימוש לתוספת יח"ד בתחום תכניות מאושרות לשנת 2030 מתוך הקיבולת הריאלית	1,180 יח"ד
סה"כ יח"ד קיימות והערכת מימוש תוספת לשנת 2030	3,060 יח"ד (1,880+1,180)
סה"כ תוספת יח"ד נדרשות לשנת 2030 מחוץ לתחום תכניות מאושרות	1,440 יח"ד (4,500-3,060)





פרק ג' - הערכת קיבולת מירבית לתכנית ללא שנת יעד

פרק זה מציג את קיבולת יח"ד הריאלית בתכנית, הן בתחום המרקם המאושר והן בתחום המתחמים החדשים, ללא תלות במימוש לשנת יעד.

טבלה 9: הערכת היקף יח"ד ונפשות בתכנית המתאר לפי מתחמים

קיבולת אוכלוסיה מקסימלית (תושבים)		קיבולת יח"ד ריאלית מקסימלית (יח"ד)		המתחם		
				שטח המתחם ברוטו	שם / מיקום	מספר מתחם
סה"כ	במתחם	סה"כ	במתחם	ד'		
17,200		3,760	670	166.3	מרקם ותיק דרומי	1
			840	192.5	לב הישוב הוותיק	2
			840	304.8	מרקם ותיק צפוני	3
			180	37	אזור ש/1111	4
			1,230	356.5	לב הישוב- מערב	
,6600	3,100	1,510	710	255	שכונה מזרחית	5
	1,200		270	125.4	שכונת נחל תנינים	6
	2,300		530	312.5	שכונת החוף	7
	0		0	53.6	מבואה צפונית	8
24,000		5,270		1,805.1	סה"כ	

הטבלה לא כוללת את תכניות 353-0244449, 353-0244467, 353-0190348.





להלן טבלה המרכזת את הנתונים השונים שהוצגו בפרוגרמה:

1. מלאי נומינלי- קיבולת נומינלית סטטוטורית שאינה ניתנת למימוש מלא.
2. מלאי ריאלי מקסימלי- כושר הנשיאה הפיזי של מגרשי המגורים בתחום הפיתוח המאושר ובמתחמים החדשים.
3. מלאי ריאלי למימוש עד שנת 2030- מימוש הקיבולת הריאלית עד שנת 2030, בהתייחס למימוש על פי בעלות הקרקע.
4. תוספת יח"ד בשלושה מתחמים חדשים מכוח תכנית המתאר.



קיבולת אוכלוסיה	קיבולת יחידות הדיור			
	סה"כ מוצע בתכנית	תוספת במתחמים חדשים	קיבולת בתחום הפיתוח המאושר	
-	6,880	1,510	5,370	מלאי נומינלי
24,000	5,270	1,510	3,760	מלאי ריאלי מקסימלי
20,000	4,500	1,440 (*)	3,060	מלאי ריאלי למימוש עד שנת 2030



(*) משערים מימוש מלא של מתחמים 5 ו-7 מאחר והם מתכננים על קרקע בבעלות מדינה ומימוש חלקי של כ- 75% של מתחם 6 מאחר והוא מתוכנן על קרקע בבעלות פרטית. הטבלה לא כוללת את תכניות 353-0244449, 353-0244467, 353-0190348.

עם תוספת של 1,510 יח"ד במתחמים החדשים, התכנית מציעה קיבולת ריאלית מקסימלית של 5,270 יח"ד. מתוכה ימומשו עד שנת 2030 4,500 יח"ד עבור 20,000 תושבים.



הנספח החברתי-כלכלי של התכנית מציג פרוגרמה עבור 80% מקיבולת האוכלוסיה המקסימלית בתכנית, דהיינו עבור כ- 20,000 תושבים.





ד. פרוגרמה לשטחים ציבוריים – מבנים ומוסדות

1. שירותי חינוך

המכסות המובאות להלן מתייחסות למרכזי חינוך וקהילה רובעיים ועירוניים. אלה משמשים מוקד פעילות חברה, חינוך, תרבות וספורט לאוכלוסיית הישוב, וכוללים בייס על יסודי, שטחי קרקע של ביה"ס ושל המרכז הקהילתי, כולל שטחים למגרשי ספורט ולבריכת שחייה.

השימושים במרכז כוללים: אולם מופעים, אולם ספורט מורחב, ספרייה, סדנאות, חדרי חוגים, אזורי פעילות ומועדונים לקבוצות גיל שונות. כמו כן יש אפשרות לכלול אלמנטים מתמחים כגון: קונסרבטוריון, מרכז למחול, מרכז לימודי אמנות.



הנחיות הבינוי והפיתוח צריכות לאפשר את פיתוח המרכז בשלבים או כיחידה אחת, תוך שמירה על ראייה תפקודית כוללת שתאפשר פעילות בו זמנית. מומלץ להקצות את הקרקע כיחידה אחת במקום מרכזי ונגיש לתחבורה ציבורית ולהולכי רגל, בשכונות לגן ציבורי.

הגיל הרך – עפ"י נתוני מחלקת החינוך של המועצה, בישוב קיימות 4 כיתות של גנים טיפוליים באחריות המועצה, עם 35 ילדים בסך הכול – 21 בנים ו-14 בנות. 654 ילדים לומדים כיום ב-20 כיתות גן טרום חובה, כ-33 ילדים במוצק בכל כיתה. 239 ילדים לומדים בגני חובה ב-8 כיתות, כ-30 ילדים בכיתה במוצק.

רוב הגנים נמצאים באזורים המיועדים למגורים ומושכרים לצורך תפעולם. ניתן לראות בנוסף שמעונות לגיל הרך אינם נמצא כמעט בישוב. אם התכנית רוצה לחזק הן את מערך תעסוקת הנשים והן את מערך החינוך, יש להיערך להקמת מערך מעונות לגיל הרך בישוב. כל נושא החינוך לגיל הרך צריך לקבל משנה תוקף בישוב בגלל חוסר ההקצאה כיום, בגלל אוכלוסיית המוגבלים הגדולה, ובגלל הביקוש הגבוה המתקבל בשכירות של בתים באזורי המגורים.



סה"כ לקיבולת התוכנית נדרשת 45 כיתות מעון הדורשות תוספת של 15 דונם. ו-54 כיתות גן חובה וטרום חובה הדורשים 25.50 דונם בסך הכול.

בתי ספר יסודיים – על פי נתוני המועצה בישוב 57 כיתות ב-4 בתי ספר יסודיים. 3 מהם הם בגודל של 13-18 כיתות, ואילו הרביעי בגודל של 10 כיתות. בהתאם לקיבולת האוכלוסייה המוצעת בתכנית המתאר לגיסי אל-זרקא, יהיו בישוב כ-2,540 תלמידים בגילאי בייס יסודי. בהנחה של 30 תלמידים בכיתה, תידרשנה סה"כ 85 כיתות שמשמעותן 28 כיתות נוספות.

4 בתי ספר יסודיים הקיימים בישוב מתפלגים דלהלן:

יסודי א' (מס' 2 באיור 2) (מתחם 4) – ממוקם במגרש בשטח של 4.2 דונם ופועלות בו כיום 16 כיתות בצפיפות רבה. שטח ממוצע לכיתה 0.263 דונם, במקום 0.5 דונם לכיתה עפ"י הדרישה של משרד החינוך. מומלץ שבית ספר זה ייועד לבית ספר של 12 כיתות בלבד, כך יהיה ניתן לפנות משטחו מבנים יבילים ולפתוח חצר לילדים. שטח ממוצע לכיתה יעמוד אז על 0.35 דונם.



יסודי ב' (מס' 3 באיור 2) (מתחם 4) – ממוקם בשטח של 6.8 דונם ופועלות בו 18 כיתות, שטח ממוצע לכיתה 0.377 דונם, במקום 0.5 לכיתה עפ"י הדרישה של משרד החינוך. מומלץ שבית ספר זה יישאר לפי 18 כיתות.

יסודי ג' (מס' 4 באיור 2) (מתחם 3) – כיום פועל ביחד עם **יסודי ד'** (בית הספר החדשני) בשטח כולל של 18.2 דונם. בכוונת הרשות להעביר את בית הספר החדשני לטובת הקמת בית ספר על יסודי (ר' פרק על יסודי). לאחר המעבר שטח בית ספר יעמוד על כ-8.5 דונם. בהמשך מתוכננת הכפלה של מספר הכיתות בבית הספר ל-28 (מהם 24 כיתות א-ו ועוד 4 כיתות גן במתכונת של חטיבה צעירה). זאת, בכפוף להרחבתו וצרוף שטח מדרום לו, בבעלות רמ"י, בגודל של כ-2.5 דונם המיועד כיום למגורים ושצ"פ. לחילופין, ניתן לפתח את השטח החדש רק כשצ"פ, על מנת שיהווה את אזור החצר ואזור הספורט של בית הספר. שטח כיתה ממוצע כולל הגנים יהיה לכן כ-0.458 דונם לכיתה.

על מנת להשלים את מכסת הכיתות ע"פ הפרוגרמה ולאור השינויים בבתי ספר הקיימים, מציעה תכנית המתאר להקים 2 בתי ספר נוספים של 18 כיתות כל אחד במגרשים של 6.5 ו-6.7 דונם לכל בית ספר (0.36 ו-0.37 דונם לכיתה בהתאמה). אחד יש למקם במתחם 4, בשכונות החדשות לכיוון





הים (מס' 5 בתשריט נספח הפרוגרמה) ואילו את השני מוצע למקם במתחם 5, באזור השטח החדש, מעבר לכביש 2 הקיים וכמה שיותר דרומה (מס' 6 בתשריט נספח הפרוגרמה), על מנת לתת מענה הן לשכונות הדרומיות והן לשכונה החדשה מעבר לכביש 2 הקיים.

טבלה שלהלן מציג פירוט בתי הספר היסודיים הקיימים והמתוכננים בהתאם לתוכנית המתאר.

טבלה 10: פירוט בתי ספר יסודיים קיימים ומתוכננים לפי מספר כיתות ושטח (דונם)

תא שטח בתשריט התכנית	מס' סידורי בתשריט נספח הפרוגרמה	בית ספר	כיתות קיימות היום	סה"כ כיתות מוצעות בתכנית	שטח מאושר (דונם)	שטח מוצע בתכנית (דונם)	תוספת שטח מוצעת בתוכנית (דונם)
51	2	יסודי א'	16	12	4.2	4.2	0.0
54	3	יסודי ב'	18	18	7.15	6.8	-0.35
53	4	יסודי ג'	13	24	18.2	11	-7.2
53	5	יסודי ד'	10	*0	0	0	- 8.2
52	5	חדש 1- יסודי ד'	0	18	0	6.7	6.7
57	6	חדש 2- יסודי ה'	0	18	0	6.5	6.5
		סה"כ	57	90	29.55	35.2	4.65

* השטח של יסודי ד' נגרע עבור על יסודיים



בתי ספר על יסודיים – נתוני המועצה מלמדים על קיומן של 47 כיתות על יסודי – 25 כיתות חטיבת ביניים, 17 כיתות בחטיבה העליונה ו-5 כיתות של בית ספר טכנולוגי. כלל כיתות העל יסודי ממוקמות במבנה ב"ס על יסודי א' (מס' 1 בתשריט נספח הפרוגרמה) במיקום אחד צפוף מאד של כ-14.8 דונם בשטח ממוצע לכיתה של 0.315 דונם, במקום 0.750 דונם לכיתה עפ"י הדרישה של משרד החינוך. צפיפות זו מקשה מאד על הלימודים ומייצר תנאים קשים מאד לתלמידים ולצוות המורים כאחד. בהתאם לקיבולת האוכלוסייה המוצעת בתכנית המתאר, יהיו בישוב כ-2,380 תלמידים בגילאי על יסודי. לפיכך, בהנחה של 30 תלמידים בכיתה, תידרשנה סה"כ 78 כיתות.

מומלץ על כן, שבית ספר זה ייועד ל-30 כיתות בלבד לשתי החטיבות כאשר בית הספר הטכנולוגי יועבר משם. על מנת להביא מגרש זה קרוב לתקן, מומלץ לספח לבית הספר מגרשים סמוכים בהם שימושים שניתן להעתיקם לשטחים סחירים: טיפת חלב, קופת חולים ולמרכז יישובי אזורי המתוכנן. שטח המגרש כולו יגדל על כן לכ-16.2 דונם שמשמעותו 0.54 דונם לכיתה, דבר שמתבקש מאד כיום לאור הצפיפות הרבה שקיימת במגרש זה.



הרשות מתכננת להקים חטיבה חדשה (כיתות ז'-י"ב) של 24 כיתות (6 כיתות בשכבה כפול 4 שכבות) בשטח בית הספר יסודי ד' של היום ולשם כך מבקשת להרחיב את שטח בית הספר מזרחה ולצפון לתחום השטח המופר של הגן הלאומי ולהקים בשטח של 20.3 ד' בית ספר על יסודי של 30 כיתות (0.676 ד' לכיתה).



על מנת להשלים את מכסת הכיתות לעל יסודיים נדרש בית ספר נוסף של 20 כיתות. תכנית המתאר מציעה מגרש בשטח של 10 ד' (0.5 ד' לכיתה) בצמוד לבית ספר יסודי חדש במזרח הישוב מעבר לכביש 2 קיים (מס' 6.1 באיור 2) (מתחם 5). בכך, יושלמו 3 מוקדים של חינוך: אחד באזור הקיים במרכז-מערב הישוב, השני בצפון הישוב שכולל לידו גם מתנ"ס והשלישי ייתן מענה לדרום-מזרח הישוב.

טבלה 11: פירוט בתי ספר על יסודיים קיימים ומתוכננים לפי מספר כיתות ושטח (דונם)

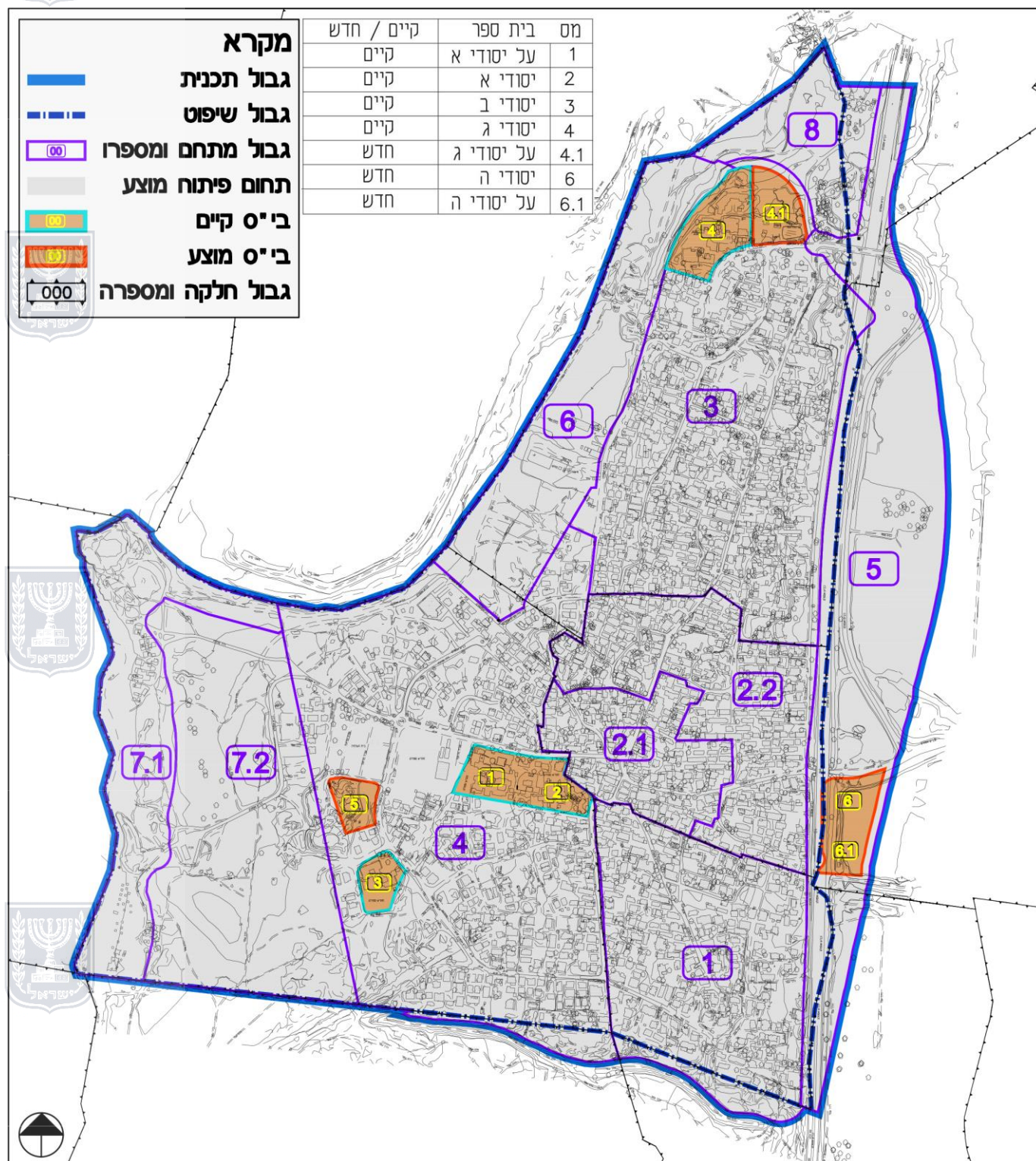
תא שטח בתשריט התכנית	מס סידורי בתשריט נספח הפרוגרמה	בית ספר	כיתות קיימות היום	סה"כ כיתות מוצעות בתכנית	שטח מאושר (דונם)	שטח מוצע בתכנית (דונם)	תוספת שטח מוצעת בתוכנית (דונם)
51	1	קיים	47	30	14.8	16.2	1.4
53	4.1	"יסודי ד"	0	30	8.2	20.3	12.1
57	6.1	חדש	0	20	0	10	10
		סה"כ	47	80	23.0	46.5	23.5

* שטח זה משמש כרגע את בית ספר היסודי ד' החדשני

חינוך מיוחד – בישוב 7 כיתות לחינוך מיוחד בתוך המוסדות הקיימים. 4 כיתות לגילאי ביי"ס יסודי ו-3 כיתות לגילאי על יסודי. עקב צרכי הישוב מומלץ להרחיב את מספר הכיתות. כלל התוספת יכולה להינתן במתחמים הקיימים.



איור 2: פרישת שטחי הציבור לפי מתחמי התכנית בג'יסר אל זרקא





2. תרבות וקהילה

מוסדות התרבות והקהילה הכלל עירוניים הם אחד ממוקדי החיים של הפעילות התרבותית והעירונית. היות וגייסר אל זרקא מבודדת מישובים ערביים אחרים, יש לכוון לכך שתוכל להיות בעצמה מרכז תרבות לצרכיה. מגמה זו מנחה את התוויית הפרוגרמה הכמותית לשירותי התרבות והחברה. כיום, למרות קיומם של מתקנים כמו המתנ"ס ובית הנוער, הם אינם מופעלים בגלל בעיות תקציביות ולמעשה בפועל אין מנהל מתנ"ס או אחראי על התרבות בישוב.

ברמה היישובית, שירותים אלה כוללים: אולמי מופעים, מרכזי פעילות יישוביים, מרכזים ללימודים עירוניים (מחול, מוסיקה וכד'), ומוסדות קהילתיים כלל יישוביים לטיפול באוכלוסיות ייחודיות (כגון: ילדים חריגים, עיוורים, חרשים, ילדים בסיכון). המוסדות היישוביים, הקיימים בחלקם הגדול כבר כיום, ממקמים במרכז הישוב, ובסמוך לרחוב ראשי, ובנגישות גבוהה להולכי רגל ולתחבורה ציבורית. המוסדות הייחודיים יכולים להיות פזורים בעיר, רצוי בסמיכות לשטחים פתוחים, ובנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ופרטית. הקצאת הקרקע לשירותים אלה היא מתוך הרזרבה התכנונית.

בנוסף מומלץ להוסיף מועדון נוער נוסף לקיים ומועדון קשישים נוסף לקיים. בגלל הבידוד של הישוב מומלץ להוסיף מרכז יום לקשיש

היות והמוקד הצפוני יכלול כבר בתוכו מתנ"ס ומערך חינוך מלא מגנים ועד על יסודי כולל בית ספר טכנולוגי מומלץ להכירו כמרכז חינוך וקהילה רובעיים. את שני המוקדים הנוספים יש לראות כמרכזים שכונתיים. המוקד הקיים במרכז הישוב כולל בתוכו מגרש כדורגל ומערך בתי ספר וגנים. מומלץ לאתר במגרשים קרובים תוספת של 3 דונם נוספים למרכז שכונתי + 1 דונם לחניות. בנוסף נדרש עוד 1 דונם לאולם ספורט עם 500 מושבים. רצוי למקם ליד אזור שצ"פ גדול על מנת להשלים עוד מתקני ספורט יישוביים.

את המוקד החדש, שימוקם כאמור באזור שמעבר לכביש 2 הקיים ויכלול בית ספר יסודי + ועל יסודי בגודל של 21.6 דונם יחדיו, מומלץ להגדיל ל-25.5 דונם גידול של כ-4 דונם נוספים על מנת שיהווה מרכז שכונתי של חינוך, תרבות וספורט שכונתיים.

3. מערכת הבריאות

תחנות לבריאות המשפחה - מרבית שירותי הבריאות ימוקמו בשטחים סחירים, תוך הבטחת תנאי השירות הנדרשים. לאוכלוסייה של 20,000 תושבים נדרשות כ-2 תחנות לבריאות המשפחה, הקיימות כבר היום. תחנות אלה הן קטנות מדי ולא יספקו את צרכי הישוב. לפיכך, יש להיערך להרחבתן או לבניית תחנה חדשה נוספת, אחת לפחות, בשכונות החדשות (ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית).

מרפאות שכונתיות - לגודל אוכלוסייה כזה נדרשות גם 2 מרפאות שכונתיות, הקיימות אף הן. מרפאות אלה הן קטנות מדי ולא יספקו את צרכי הישוב. לפיכך, יש להיערך להרחבתן או לבניית תחנה חדשה נוספת, אחת לפחות, בשכונות החדשות (ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית).

מרפאה מקצועית - לכ-20,000-30,000 נפש ומעלה נדרשת מרפאה מקצועית ומתמחה (בכפוף לביקושים ולהחלטת קופת החולים), ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית.

4. מערכת הדת

מסגדים – בהיותו ישוב מוסלמי ולקראת הפיכתו לישוב גדול של כ-20,000 נפש, נדרשים 5 דונמים ל-2-3 מגרשים. היות ובישוב כבר קיימים שני מסגדים ומתוכנן אחד נוסף, יש להקצות עבור מסגד החדש את מלוא ההקצאה היישובית הנדרשת בהיקף של 2.8 דונם.

בית עלמין – שטח הקרקע לבית הקברות הוגדר לפי המקובל היום, לפני התפיסות החדשות בדבר ציפוף, בנייה בקומות וכד', זאת היות והנחיות אלה לא נקבעו עד כה עבור המגזר הערבי. עפ"י המדד של 230 קברים לדונם ועפ"י כמות התמותה הכוללת הצפויה עפ"י המודל, יידרשו 6.0 דונם



נוספים. היות וה-10 דונם הקיימים מנוצלים נטו בכ-30%, והיות והניצול ברוטו הוא כ-40%, הרי שלא נדרשת הרחבה של בית הקברות.

5. מערכת הספורט

כיום יש בישוב מגרש כדורגל, מגרש טניס, מגרש ספורט מקורה, ומכון כושר. עפ"י הפרוגרמה, מרבית מתקני הספורט ברמה הרובעית המתווספים כלולים במסגרת בתי הספר העל יסודיים (כחלק ממרכזי חינוך וקהילה רובעיים). חלק ממתקני הספורט ישולבו במסגרת השטחים הציבוריים הפתוחים (משטחי גלגליות, מגרש כדורגל, מגרשי טניס ועוד). בין מתקני הספורט יש גם מתקנים רבים הנמצאים בשטחים סחירים (בריכות שחיה, מועדוני כושר, סטודיו למחול ועוד).



6. שירותים כלל עירוניים

מבני המועצה מפוזרים בישוב וממוקמים באזורים המיועדים ברובם למגורים, חלקם במבנים יבילים וחלקם האחר בהשכרה במבני מגורים. מבני מחלקת הרווחה עוברים ממקום למקום בהתאם לזהות ראש המועצה.

נדרשת רזרבה תכנונית של סה"כ כ-6 דונם להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים (לפי מפתח של 0.3 מ"ר לנפש), ועוד כ-10 דונם סה"כ רזרבה לשירותים כלל עירוניים (לפי מפתח של 0.5 מ"ר לנפש). בנוסף הוקצו שטחים ייעודיים למשרדי הרשות המקומית שנמצאים היום כולם באזורי מגורים, וכן מרכז חירום קטן של 3 דונם לריכוז כלל שירותי החירום בישוב.

סיכום תוספת השטחים הנדרשת לפי תחומי שירות מובאת בטבלה 12 להלן ופרישתם לפי מתחמי התכנון מובאים בטבלה 13 שבהמשך:



**טבלה 12: פרוגרמת שטחי ציבור בג'יסר אל זרקא (שטחים בדונם)**

תחום	מוסד	יח' קיימות	שטח קיים (דונם)	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרש	יחידות דרושות	שטח קרקע למוסד (דונם)	שטח דרוש (דונם)	תוספת קרקע נדרשת והשלמה (דונם)
חינוך	מעון יום	1	-	לפי 1 דונם ל-3 כתות במוסד	45	1.00	15.00	15.00
	גן טרום חובה וחובה	18	12.00	לפי 0.5 דונם לכתה, 2-3 כתות במוסד, 25 תלמידים בכתה	54	0.50	25.50	13.50
	בית ספר יסודי (4 מוסדות כיום)	57	29.55	לפי 0.4 דונם לכתה, 12-18 כתות בבי"ס, 30 תלמידים לכיתה	85	0.40	34.00	6.45
	בית ספר על יסודי (3 מוסדות כיום)	47	23.00	לפי 0.6 דונם לכתה, 36 כתות בבי"ס, 30 תלמידים בכיתה	78	0.60	46.80	23.80
	גן ילדים חינוך מיוחד גילאי 3-5	4	-	נכלל בסך ההקצאות לגני הילדים	10	-	-	-
	בית ספר לחינוך מיוחד 6-12	1	4.40	לפי 0.3 דונם לכיתה (4 דונם לפחות)	2	1.20	4.40	-
	מרכז חינוך וקהילה רובעי	1	19.00	אולם ספורט יישובי אולם מופעים יישובי	1	19.00	19.00	-
תרבות	מרכז חינוך וקהילה שכונתי	2	-	מרכז שכונתי (4 דונם) + אולם ספורט עם 500 מושבים + חניה	2	4.50	9.00	9.00
	מועדוני נוער	1	0.90	נדרש אחד לכל 10,000 נפש (בשצ"פ)	2	0.50	1.00	0.60
	מרכז יום (גדול) לקשיש	0	-	אחד ל-25,000-30,000	1	1.00	1.00	1.00
	מועדוני קשישים	1	1.00	נדרש אחד לכל 10,000 נפש	2	0.50	1.00	-
	תחנה לבריאות המשפחה	2	-	תחנה לכל 8,000-10,000 נפש	2	1.00	2.00	-
	מרפאה כללית	2	-	מרפאה 8,000-10,000 נפש שטחים סחירים	2	1.00	1.00	-
	מרפאה מקצועית	0	-	מרפאה 20,000-30,000 נפש שטחים סחירים	1	2.00	2.00	-
דת	מסגדים	2	2.20	מעל 15,000 נדרש 2-3 מגרשים	3	5.00	2.80	2.80
	בית קברות	1	10.00	כ-230 קברים לדונם	6	0.23	10.00	-
ספורט	מגרש כדורגל	1	10.00	נדרש אחד מעל 15,000 בשצ"פ	1	8.50	10.00	-
כללי	בית הרשות המקומית	1	-	נדרש 150 מ"ר לכל 1,000 נפש	20	0.15	3.00	3.00
	שטחים של מוסדות כללי	3	-	נדרש 1.5-2 דונם לרשויות עד 50 אלף	1	1.50	1.50	1.50
	רזרבה להשלמת ש. שכונתיים	-	-	0.3 מ"ר לנפש	20	0.30	6.00	6.00
	רזרבה להשלמת ש. עירוניים	-	-	0.5 מ"ר לנפש	20	0.50	10.00	10.00
	מרכז קטן לשירותי חירום	0	-	כ-600 מ"ר בנייה 1-2 קומות	1	3.00	3.00	3.00
	סה"כ		112.05				210.00	95.65





טבלה 13: הקצאת שטחי ציבור בג'יסר אל זרקא לפי מתחמי התכנון (בדונם)

מתחמים	המתחם	מעונות	גנים	יסודיים	על יסודיים	תרבות	בית עלמין	דת/ ספורט/ כללי	סה"כ
3	מרקם ותיק- צפון, מבואה צפונית	2.0	4.0	10.1	16.2	19.0			
6	שכונת נחל תנינים	1.0	1.0						
3+6	מרקם צפון	3.0	5.0	10.1	16.2	19.0	-	9.4	62.7
2	לב הישוב הוותיק	3.0	4.0						
5	שכונה מזרחית	2.0	4.0	6.8	10.0	5.0			
2+5	לב הישוב החדש	4.5	7.7	6.8	10.0	5.0	-	14.5	48.5
1	מרקם ותיק - דרום	2.0	3.0			5.0			
4	לב הישוב	4.0	7.0	18.2	20.3		10.0		
7	שכונת החוף	1.0	2.0						
1+4+7	מרקם דרום	7.5	12.8	18.2	20.3	5.0	10.0	23.9	97.7
סה"כ		15.0	25.5	35.2	46.5	29.0	10.0	47.7	208.9





ה. מדיניות פיתוח התיירות

1. תקציר מצב קיים

גייסר אל זרקא הינו ישוב ייחודי ויוצא דופן גם במרקם האזורי וגם ביחס ליישובי המגזר הערבי ככלל.

חוזקות הישוב נובעות מהמאפיינים הבאים:

- חברה וקהילה – אוכלוסייה מסורתית ואותנטית
- סיפור יוצא דופן של התושבים והישוב (ייבוש ביצות הכבארה, יישוב על ידי פיק"א כישוב הערבי היחיד, דייג)
- שימור מלאכות מסורתיות (כפר הדייגים)
- סביבה ומורשת – עושר של אתרי טבע וארכיאולוגיה בתוך גבולות הישוב ובמרחב הסובב המיידי
- מיקום על חוף הים.

חוזקות אלו ניתן למנף ככוח משיכה תיירותי.



מיקומה של גייסר אל זרקא על חוף הים מהווה יתרון תחרותי ייחודי, בהיותה הישוב הערבי היחיד בארץ לחופי הים התיכון. נופש חופי, ומים ככלל מהווים גורם משיכה ראשון במעלה לתיירות נופש. מנגד, יתרון תחרותי זה מזמן גם קונפליקט משמעותי, שכן תיירות נופש חופי הינה בעלת מאפיינים של עונתיות חריפה ומזמנת התנהגות חופשית בהיבטים של מסורת. משמע, הקונפליקט הינו בין פיתוח תיירות נופש חופית ומאפייניה לבין אוכלוסייה מקומית מסורתית.

מניתוח מאפייני הישוב עולה התובנה כי גייסר אל זרקא אינו "עוד ישוב על חוף הים" – לפיכך לא ניתן לתכנן בו "עוד תוכנית תיירות לחוף הים". אופיו הייחודי, המסורתי, הדתי כמו גם אופי מצוקותיו מצריכים תהליך איטי ונתמך של **בניית יכולות קהילתיות** ופיתוח **תיירות מבוססת קהילה**.



בנוסף, על אף הייחודיות של חוף הים, תשתיות נופש קיימות ומתוכננות לאורך חוף הים התיכון, מהוות תחרות פוטנציאלית לפיתוח אמצעי אכסון ונופש חופי בגייסר אל זרקא. משמע, יש לבדל את אופי הנופש החופי ביישוב ממתחרים במרחב המיידי כגון דור, נחשולים, חוף הבונים (מצפון), חוף אולגה מדרום, ואף אתרים מרוחקים יותר כגון חזית הים במטה אשר או חופי שפיים - הרצליה.

סקירת התיירות במרחב מצאה כי סה"כ תנועה תיירותית באתרי הביקור במרחב המיידי עומדת על כשני מליון מבקרים בשנה. כיום הישוב לא נהנה מתנועה זו כלל וקיימת הזדמנות למשיכת ביקושים מתוך התיירות הקיימת במרחב, עם פיתוח מוקדי עניין בגייסר אל זרקא.

סה"כ חדרי אכסון קיימים במרחב + מאושרים ומתוכננים (ברצועה החופית בלבד) מסתכמים בכ- 4,150 חדרים. על פי נתונים אלו, קיים היצע גבוה קיים ומתוכנן של חדרי מלון (לסוגיהם) על רצועת החוף בה ממוקם אזור התכנון. אופיו של הכפר מאפשר הזדמנות לפיתוח תיירות תרבותית





על פני תיירות נופש חופית מובהקת. יחד עם זאת, התכנית מסמנת ייעוד קרקע מלונאי בזיקה לחוף הים. חשיבותו של ייעוד הקרקע המלונאי בתכנית המתאר הינו הבטחת שטחי תיירות עתידיים, כמו גם מכפילים כלכליים משמעותיים הנובעים ממשיך השמות בתשתיות אכסון. בהמשך מסמך זה תובא התייחסות לשלבויות הפיתוח התיירותי, בין השאר בנוגע למימוש מתחם האכסון התיירותי.

2. חזון ומדיניות בנושא התיירות



תפישת הפיתוח התיירותי בישוב מבוססת על זיקה מרחבית ועל זיקה חברתית קהילתית וביניהם המושגים "רצף" ו"קישוריות" כעקרונות מפתח לתפישת הכוללת.

תפישת הפיתוח המרחבית

תפישת הפיתוח המרחבית מבוססת על שלושה צירי פיתוח:

ציר הים – מינוף הים כמשאב תיירותי, שדרוג חוף הרחצה, עידוד לחינוך ימי, אכסון תיירותי; שמירה על ציר אורך רציף בין מעגן מיכאל, חוף גייסר וקיסריה; עידוד ושמירה של גישה ציבורית לחוף.



ציר הנחל – נחל תנינים כמסדרון מקשר וציר נושאי המחבר את סיפור הקמת הישוב (יישוב ביצות כבארה, הקמת הישוב על ידי פיק"א), עם ערכי מורשת מהעבר (הסכר, האמות, טחנות הקמח) וערכי שמירת טבע וסביבה. מינוף ומשיכת מבקרי השמורה להמשך ביקור והסעדה ביישוב. חיבור ערכי בין הנחל לתושבים על ידי פרויקטים של אימוץ הנחל, אימוץ אתר, עבודה מעמיקה עם מערכת החינוך.

ציר המים – יצירת ציר טיול נושאי על "דרך המים"¹ בתכנית המתאר, על ידי יצירת מסדרון תיירותי לאורך אמת המים והנקבה. שיקום וניקוי הנקבה, סימון חניות ומבואות כניסה. יש לפעול לחיבור התושבים המקומיים לפרויקט שיקום האמה וניקוי הנקבה.

צירי הפיתוח המוצעים הינם נושאים מחד ופיזיים מאידך ומציעים ל"שבור את המצור" הפיסי והקונספטואלי של הישוב, ולהתייחס לפיתוח התיירות כמרכיב בתיירות האזורית המבוססת על צירים אלו ועל שיתוף פעולה אזורי.



בתוכם, **ליבת הכפר** – פיתוח הגרעין ההיסטורי ("המדינה") (תשתיות, מסלולי ביקור, הסעדה ומסחר, אירוח בבתיים, אירועי זמן רמזאן) וטיפול בפיתוח כפר הדייגים כעוגן ייחודי המשמר מסורת יוצאת דופן בנוף התיירות לאורך קו החוף הישראלי.



¹ יש לעודד התייחסות מרחבית רחבה לנושא זה, החורגת מגבולות תכנית המתאר בלבד. התייחסות לנושא דרך המים מוצעת בתוכנית של חמ"ת (כמי- זהריאן הדר) וכוללת רצף של צירי הסיור, הפיתוח והשימור של דרכי המים במרחב הגאוגרפי הסובב.



תפיסת הפיתוח החברתית – קהילתית

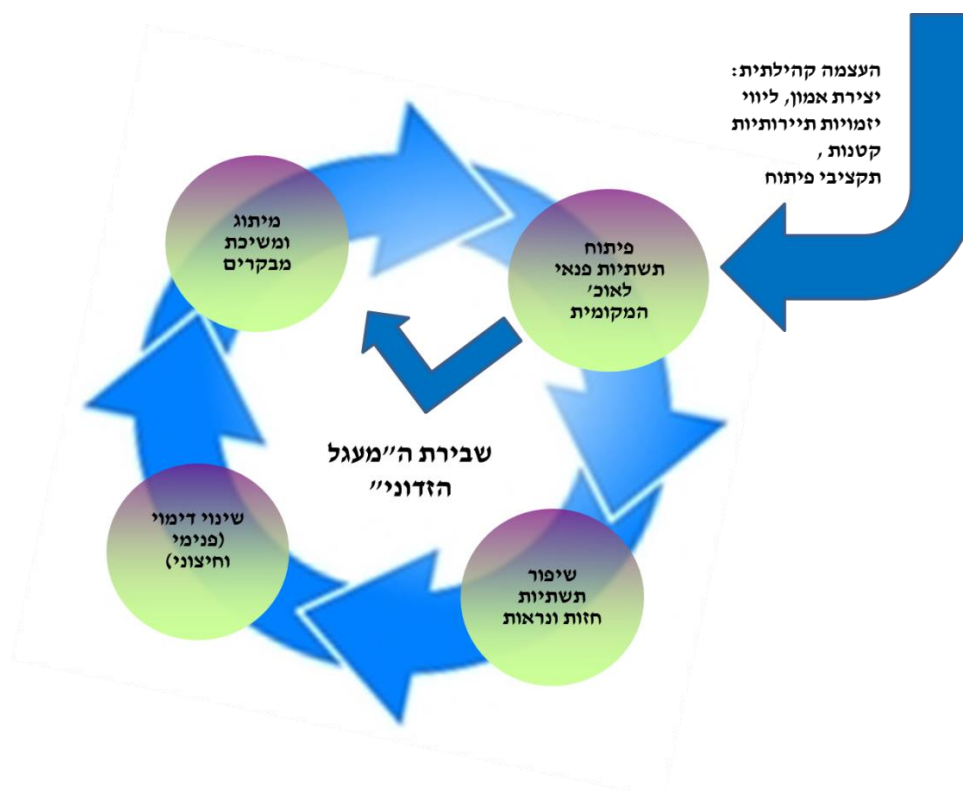
1. יש לפעול לפיתוח תיירות מבוססת קהילה (CBT- Community Based Tourism), על ידי העצמה קהילתית, תמרוץ ועידוד יזמות מקומית ובעלות מקומית על עסקי התיירות ושרותים נילווים (הסעדה, מסחר).
2. בכל פיתוח תיירותי יש לבחון ולעודד שמירה על אותנטיות וערכי מסורת.
3. יש לפעול לפיתוח וטיפול תשתיות פנאי לאוכלוסייה המקומית. תשתיות אלו הינן רב-שימושיות ויכולות לשמש גם את המבקרים והתיירים בשוב. כמו כן, תשתיות אלו תורמות לטיפול חזות תיירותית לשוב.
4. תנאי סף לפיתוח תיירות – המסמך המנחה קובע שלביות בפיתוח התיירות, מתוך הכרה כי יש להביא את הישוב לסף של תשתיות תומכות וסף מוכנות של הקהילה בטרם פיתוח מיזמי תיירות משמעותיים.
5. הבטחת עתודות הקרקע לתיירות ובכלל זה לאכסון תיירותי בתכנית –יש למנוע המרת שטחי התיירות לשימושים אחרים, על מנת למנוע אבדן של פוטנציאל פיתוח התיירות בשוב.



עקרונות אלו מתבוננים קודם כל בקהילה המקומית ופיתוחה, במטרה לשבור את "המעגל הזדוני" (ראה איור) בו נמצא הישוב של שיעורי אבטלה גבוהים, הזנחה, חזות ונראות לא אטרקטיביים לתיירות, חוסר פיתוח תשתיות וכפועל יוצא מכל אלו גם דימוי עצמי נמוך וחוסר יכולת לפעולה וליזמות כלכלית, כמו גם דימוי נמוך ולא אטרקטיבי של הישוב. פיתוח תשתיות פנאי לאוכלוסייה המקומית (שצ"פים, גני משחקים, גנים "נושאים" סביב נושאי הארכיאולוגיה והסביבה) יכולים להוות את נקודת הפתיחה הראשונית לשיפור חזות הישוב, שינוי דימוי, וכפתח לתפיסת פיתוח תיירותית.



איור 3: "שבירת המעגל הזדוני"





רצף וקישוריות

רצף וקישוריות מהווים עקרונות מפתח בתפישת פיתוח התיירות הן המרחבית והן החברתית-קהילתית.

- **רצף** - שמשמעו רצף לאורך הצירים התיירותיים: ציר הים, ציר הנחל, ציר המים המאפשר מעבר חופשי אל, ולאורך צירים אלו.
- **קישוריות** - יצירת הקשרים לאוכלוסיה המקומית, לערכי המורשת, לערכי הטיילות ותרומה לתמהיל התיירות האזורי.



מרכיבים שיכולים לתרום לרצף וקישוריות:

1. ביסוס מיזמים משותפים עם המועצה האזורית חוף הכרמל והמועצות המקומיות (קיסריה, זיכרון יעקב) - רצוי מיזמים שיהפכו מסורתיים (כדוגמת פסטיבל שנתי, אירועי זמן רמדאן). הפיכת אירועים למסורת ממצבת אותם בתודעת הציבור ומביאה קהל מבקרים חוזר, כמו גם יוצרת מערך יעיל של תפעול האירועים תוך יצירת הבנות של חלוקה תקציבית, שיווקית, ניהולית ותכנית.
2. שיתוף פעולה רציף ואקטיבי עם מערכת החינוך המקומית (למשל: תכניות לימודים ייחודיות בנושאי סביבה ותיירות, הקמת מרכז לחינוך ימי, סיורים, ימי שיא, מבצעי ניקיון לחוף + תוכן).
3. הארכת צירי טיול נושאים מעבר לגבולות הישוב ("ציר הים", "ציר המים", "ציר הנחל")
4. שיווק משותף וחיזוק הקשר לעמותת התיירות האזורית.
5. בנוסף, ממשק הדוק עם עקרונות ההנחיות לשימור, לפיתוח נופי ולשימור הסביבה במסמך זה.



3. פרוגרמה ופרישה מרחבית

טבלה 14: סל שירותים ופנאי שוק

מוצר	מתחם בתוכנית	קהל יעד
שצ"פים, "גן השלום", גני משחקים נושאים (למשל בנושאי מורשת וארכיאולוגיה), תשתיות ספורט ונופש, חזות, ניקיון	ברחבי העיר, בהתאם לתוכנית הנופית ולהוראות ייעודי הקרקע שטחים פתוחים וספורט ונופש	אוכלוסייה מקומית תחילה, בשלב מאוחר יותר שימוש משותף בתשתיות כבסיס לחזות תיירותית
תפיסת ה"מדינה" שיקום תשתיות תוך שימור האותנטיות, שילוט ומיתוג	מתחמים 1 ; 2 ; 3 ; 2.1	אוכ' מקומית, FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות
"ציר הנחל" שת"פ הדוק עם רט"ג ועם פארק הצפרות (בתכנון, במעגן מיכאל), מערכת החינוך, קהילות לאורך הנחל, הארכת מסלול השמורה לתוך כפר הדייגים, פיתוח הסעדה ומסחר תיירותי	לאורך הנחל מתחמים 8 ; 6 ; 4 ; 7	אוכ' מקומית, FIT תיירות מקומית, קבוצות
"ציר המים" – פיתוח אמת המים (הנקבה) כאתר ביקור תיירותי הכולל על פי הצורך, שימור, שחזור, חניה, מבואת כניסה ויציאה הכוללת שטח תצוגה, מסחר, הסעדה	4	אוכ' מקומית, FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות
"ציר הים" – מינוף חוף הרחצה: מזנון, קמפינג חופי, אוהלי אירוח, שביל ישראל (מלאכי שביל, אכסון זול),	7	התייחסות מיוחדת לאוכלוסיית המגזר הערבי ² כצרכנית חוף הרחצה. כפר הדייגים - FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות
המשך פיתוח עסקי ויזמי של סיורים מובנים ואירועים קבועים (כגון זמן רמדאן, סיורי צפרות, סיורי מורשת, צעדות אזוריות), פיתוח מרכז מורשת הכפר	ללא מיקום מרחבי	FIT תיירות מקומית, קבוצות, תיירות חינוכית, קבוצות תיירות מוסדית
פיתוח כפר הדייגים - חזות, הסעדה, שוק דגים ומאכלים מקומיים. הקמת מרכז חינוך ימי להעצמת כפר הדייגים, הקמת מרכז מבקרים שיעסוק בהעברת מסרים סביבתיים וכמרכז מידע לתיירות בכפר ובמרחב.	7	FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות
אכסון: HOMESTAY בישוב הוותיק ובשכונות החדשות, מינורי, על בסיס מוכנות התושבים המקומיים.	כל מתחמי המגורים	טיילי שביל ישראל, FIT תיירות נכנסת
אכסון: 4-6 מלונות ביזמות מקומית (11-24 חדרים) – באזור מגורים משולב תיירות	6 ; 7	FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות
אכסון: קמפינג משולב - מתחם 200 לנים באוהלים בהקמה עצמית, 4 אוהלי קבע ו-8 יחידות מבנים קלים (בגב חוף הרחצה).	7	טיילי שביל ישראל, FIT תיירות נכנסת, קבוצות
אכסון: כפר נופש דרגה C שלב א' 70 חדרים שלב ב' עד 116 חדרים – בסגנון ים תיכוני, נמוך, עם זיקה לאופי הכפר והבינוי בשכונה המערבית.	7	FIT תיירות נכנסת, FIT תיירות מקומית, קבוצות

פרוגרמה לאכסון

² סוגיית התיירות המגזרית (המיועדת באופן מובהק למגזר הערבי) הועלתה בשלבי התכנון של התוכנית. אין תכנית זו ממליצה על הכוונת התיירות למגזר הערבי דווקא, ובמסגרת תוכנית המתאר לא ניתן לקבוע פלחי שוק מיועדים מלכתחילה. יחד עם זאת, כיוון שהחוף הים המוכרז משמש את המגזר הערבי, הן תושבי הישוב והן תושבי כפרי ואדי ערה, נדרשת רגישות תכנונית בהכוונת השימושים ובאופן התפעול.



- אפשרות לחדרי אירוח ביחידות מגורים HOMESTAY (הן בגלעין הכפר והן בשכונות חדשות) – בכל מקום וללא הגבלה.
- קמפינג משולב - מתחם הכולל תמהיל של אוהלים בהקמה עצמית ואוהלי קבע, בתוספת יחידות של מבני קבע קלים, על פי הנחיות התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתקן "קמפינג משולב", לכ- 200 לנים (200 "מיטות"). מוצע למקם את הקמפינג בשימוש קרקע מוצע לאכסון מלונאי כשלב א' של הפיתוח. בהמשך ניתן לשקול שילובו כמתחם בכפר הנופש.
- מלונות (11-24 חדרים) בשכונה המערבית (חזית הים) ובשכונה שלאורך נחל תנינים (דרוך הים). סה"כ 6-4 מלונות עד 144 חדרים.
- כפר נופש דרגה C – בעורף חוף הים, לאחר התבססות הישוב כישוב תיירותי, תשתיות, עסקים קטנים ואירועים. עד 116 חדרים (מוצע לפיתוח בשני שלבים 70 חדרים בשלב א').



טבלה 15: ריכוז היקפי האכסון המלונאי

סוג אכסון	חדרים (למתקן אכסון)	שטח בנוי מ"ר	שטח מגרש דונם	מספר אתרים	סך חדרים מקסימלי	מיקום
כפר נופש C	116	6,000-8,000	15-20	1	116	עורף חוף הרחצה המוכרז
קמפינג משולב	כ- 200 "מיטות" בתמהיל של אוהלים בהקמה עצמית, אוהלי קבע ועד 15% מכלל ה"מיטות" במבני קבע קלים	700	5-8	1	50 (200 "מיטות")	דרומית לכפר הנופש
מלונות	11-24	800-1,000 (למלונות)	תלוי במספר הקומות במרקם הבנוי גודל מגרש מינימלי 2 דונם	4-6	144	4 אתרים בחזית הים, 2 אתרים בדרך הים הצפונית
צימרים HOMESTAY	2-10			ללא הגבלה	ללא הגבלה	גלעין ותיק חדשות
סיכום			כ 25-30 דונם		310	

*אוהלים בהקמה עצמית לכ- 200 לנים שווי ערך לכ- 50 חדרים (4 לנים באוהל).



4. הנחיות לפי מתחמים

טבלה 16: הנחיות לפי מתחמים

מתחם	אכסון	שרותי תיירות	אחר	הערות
מתחם מס' 1 - מרקס ותיק דרום	Homestay אכסון בבתי התושבים בהיקף של 10-2 חדרים ליזם. בתיאום עם משרד התיירות ועל פי התקנים הפיזיים ועדכונם מעת לעת	הסעדה מסחר תיירותי	פיתוח נקבת אמת המים כאתר ביקור על ידי שימור, שחזור הנגשה למבקרים, חניות, מבואות כניסה ויציאה, שטח תצוגה ושילוט	בשכונות הוותיקות יש לשמור על אותנטיות מבחינת אופי הבינוי וההתערבות ואופי המיזם התיירותי
מתחם מס' 2 – לב הישוב הוותיק				
מתחם מס' 3 – מרקס ותיק צפון				
מתחם מס' 4 – לב הישוב מערב	Homestay , כנ"ל.		פיתוח נקבת אמת המים כאתר ביקור על ידי שימור, שחזור הנגשה למבקרים, חניות, מבואות כניסה ויציאה, שטח תצוגה ושילוט	
מתחם מס' 6 – שכונת נחל תנינים	Homestay , כנ"ל. 2 מלונות בהיקף של עד 48 חדרים ביעוד מגורים, בצמתים של צירי הרוחב עם דרך הים.	פיתוח מוקדי מסחר תיירותי והסעדה בצידה המזרחי של דרך הים.	התווית "דרך הים" – רחוב ראשי המחבר את החלק המערבי של הישוב לכניסה מדרך מס' 2 ומהווה גבול פיתוח לעבר שמורת טבע נחל תנינים	יצירת זיקה תיירותית בין השמורה לבין דרך הים על ידי שילוט, מבטים, תצפיות.
מתחם מס' 7 – שכונת החוף	במתחם הדרומי ביעוד תיירות: קמפינג משולב לכ- 200 לנים וכפר נופש עד 116 חדרים. בחזית המערבית: הקמת מלונות (11-24 חדרים) משולבות בחזית המסחרית של ציר הים. Homestay , כנ"ל.		כפר הדייגים: פיתוח כפר הדייגים תוך שמירה על אופיו הייחודי, שילוב הסעדה במתחם	טיילת עם מבטים פתוחים אל החוף
מתחם מס' 8 – המבואה הצפונית				



ו. כלכלה ותעסוקה

על רקע המצב הקיים שיתואר בהמשך והנחיתות הבולטת של גייסר אל זרקא בתחום החברתי-כלכלי (גם על רקע המגזר הערבי ובמיוחד לאור ההשוואה לשובים במרחב הקרוב: קיסריה, חוף כרמל) - יש חשיבות עליונה שתוכנית המתאר תיצור תשתית ומנוף לפיתוח כלכלי, לשיפור מצב האוכלוסייה ודור העתיד שלה ולחיזוק פיסקלי של הישוב.

1. תמצית ניתוח מצב קיים בתחום הכלכלה והתעסוקה

להלן האינדיקטורים העיקריים (המקורות: למ"ס – נתוני ממשלה ורשות מקומית ומפקד 2008 וכן עיבודים סטטיסטיים ממחקר של המכון הישראלי לדמוקרטיה -2010):

- רמה חברתית כלכלית – אשכול 1 (הלמ"ס ע"ס מפקד 2008). נתון זה נמצא ללא שינוי גם בעדכון המדד החברתי-כלכלי ל-2013.
- רמת השתכרות נמוכה (58% משתכרים פחות משכר מינימום, הרוב שכירים)
- מדדי השכלה נמוכים (רק 3% אקדמאיים לעומת 8.5% במגזר הערבי ו-15.5% באוכלוסייה היהודית). אפילו סגל ההוראה במערכת החינוך בא רובו ככולו מחוץ לכפר.
- כלכלה מקומית חלשה:
 - נדל"ן עסקי בהיקף נמוך (פחות מ-4,000 מ"ר. מקור הנתונים – מהמועצה).
 - כ-100 עסקים זעירים בלבד. חלקם מהווים מטרד.
 - דליפת כוח קנייה (כ-50%) לפרדיס ולסביבה למוקדי מסחר אזוריים.
 - בהרכב של תקציב המועצה (מנתוני הדיווח של משרד הפנים) בולט שיעור נמוך של הוצאה לנפש במרבית סלי השרותים. אין כמעט ארנונה עסקית. לפי דוח כספי לשנת 2012 של הרשות הגרעון המצטבר של המועצה היה 12.5 מ' שח ב-2011 וירד ל-4.5 מ' שח ב-2012. גביית הארנונה למגורים הגיעה לכ-8 מליון ש"ח וגביית ארנונה מעסקים הסתכמה בסכום זניח של 700 אלף ש"ח בלבד.
 - תלות כספית מוחלטת בממשלה, לשוב חשב מלווה.
- הגירה שלילית בעיקר של אוכלוסייה חזקה.
- קיטוב גבוה לעומת ישובי הסביבה ותדמית נמוכה.
- שיעור השתתפות נמוך בכוח העבודה האזרחי (מפקד 2008 – 7,100 נפש בגיל +15, מחציתם מועסקים. ז.א. 51% שאינם מועסקים (לעומת 40% בממוצע ארצי). ב-2010 נמנו 4,600 מועסקים בפועל).
- שיעור גבוה יחסית של נשים עובדות (מעל 30%) אבל בשכר נמוך.
- עיקר התעסוקה מבוססת על יוממות (83%) לעבודות עונתיות וזולות בשירותים, חקלאות ובניין. משקל חריג- גם ביחס למגזר הערבי - של עובדים בלתי מקצועיים (כ-50% לעומת 12% בלבד במגזר ו-6% כללי).
- גייסר אל זרקא אינה נהנית מאגן התעסוקה האזורי (הון אנושי לא מתאים ומסיבות חברתיות).
- לשוב אין מוקד מסחר ומשרדים, אין מע"ר או אז"ת.
- למרות הקירבה למשאבי טבע ולמוקדים תיירותיים – לתיירות במצב הקיים אין תרומה תעסוקתית וכלכלית.





נקודת התורפה של הישוב משתקפת כמובן גם בתחום הרכב כוח האדם ומאפייניו בשוק התעסוקה:

- משקל גבוה של עובדים לא מקצועיים ובמיוחד נשים (כ-50% כאמור לעיל לעומת 12% במגזר הערבי).
- רמת השכלה נמוכה מאד (רק 3% אקדמאיים לעומת 8.5% במגזר הערבי).
- משקל התעסוקה בענפי בניין, תעשייה וחקלאות- נמוך אף בהשוואה למגזר הערבי (24% לעומת כ-37% במגזר).
- תעסוקות זמניות המתאפיינות בשכר עבודה נמוך מהמוצע ומשכר המינימום.
- משקל בינוני של עובדים בענפי שירותים ציבוריים וכן בשירותים אישיים ועסקיים.
- אין גרעין תעסוקה הנשען על תיירות.
- שיעור יוממות גבוה – קרוב ל-84% (נתונים ממפקד 2008).



לסיכום:

גייסר אל זרקא נמצאת בתחתית הסולם החברתי-כלכלי במדינה, עם חולשה תקציבית של המועצה המקומית, גרעון מצטבר גדול ותלות מוחלטת בממשלה.

לפיכך, יש חשיבות מרובה לפיתוח גרעין תעסוקה מקומי דווקא, תוך צמצום שיעור היוממות, גם במענה לתעסוקת נשים וגם לאור איתור חסמים השכלתיים וגם חברתיים המקטינים את המוביליות של אוכלוסיית הישוב בשוק התעסוקה האזורי.



2. מטרת התכנית בתחום הכלכלה והתעסוקה

מטרת התכנית היא לאפשר לישוב למצות את הפוטנציאל שלו וליצור יש מאין – בסיס של כלכלה ותעסוקה מקומיים.

להלן פרוט היעדים בבסיס הפרוגרמה הכלכלית:

- חיזוק מגזר המסחר והשירותים (צמצום "דליפה" של כוח קניה מקומי/השפעת מכפיל מתיירות/גידול אוכלוסייה ושיפור רמת חיים ופניה לתנועה עוברת מהמחלף החדש).
- השתתפות באזורי מרחבי בכביש 4 לחיזוק נוסף של הכנסות המועצה.
- קידום ענף התיירות על בסיס יתרונות יחסיים (+השפעת "מכפיל").
- שיפור ברמת ההשכלה (עשוי להגדיל שיעור העובדים המקומיים במערכות החינוך והשירותים הציבוריים והשתלבות באגן התעסוקה בנפה).



3. הפרוגרמה המוצעת

מנתוני המצב הקיים עולה תמונה של היעדר בסיס כלכלי של ממש לישוב, ולכן מרבית התעסוקה נשענת על יוממות ועל פרנסות עם שכר נמוך למועסק.

תהליך השיקום של הכלכלה המקומית צפוי להיות הדרגתי וממושך, במקביל לפיתוח והתבססות של שלושה עוגני תעסוקה, תוך ניצול יתרונות יחסיים של הישוב ומיקומו אשר עד כה כמעט ולא באו לידי ביטוי.

תכנית המתאר מאפשרת התפתחות של שלושה עוגני תעסוקה חדשים:





א. "מרכז אזרחי" בחלק המזרחי (בשטח המתפנה כתוצאה מהסטת כביש החוף) – מתחם 5. מתחם זה מתוכנן לשמש מרכז אזרחי לשוב החדש ולשלב שימושים של מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שטחי ציבור וכד'.

ב. המבואה הצפון מזרחית על ציר כביש 2 (מתחם 5). יש לציין כי המבואה הצפון מזרחית מבטאת ניצול שנשען על ההזדמנות שנולדה כתוצאה מהחלטה להסית את כביש 2. מאחר שהישוב שוכן בצמידות לציר ארצי מרכזי שעוברים בו יותר מ- 60,000 כלי רכב ליממה, ובתוך מרחב תיירותי שמבקרים ושוהים בו כ-2 מיליון מבקרים לשנה. הקירבה לשמורת נחל תנינים אף היא משמעותית. מוצע לייעד שטח של כ- 10 ד' בייעוד מסחרי (תא שטח 51 בתשריט המצב המוצע), במתחם (5) הצפוני לפיתוח של כ- 6,500 מ"ר.



ג. המתחם המערבי המוקדש לשימושי מגורים ותיירות (מתחם 7). מוצע לייעד שטח בייעוד תיירותי (תא שטח 21 בתשריט המצב המוצע) בשטח של כ- 23 ד' וכן שטח בייעוד מסחר (תא שטח 12 בתשריט המצב המוצע) בשטח של כ- 4 ד'. לפירוט נוסף ר' פרק 4 לעיל.

איור 4 שלהלן מציג באופן סכמתי את הפרישה המרחבית של השימושים הכלכליים המוצעים. הפרישה המוצעת מנצלת את המתחם המערבי ואת המבואה הצפונית והמע"ר החדש במזרח שנוצר עקב הסטת כביש 2 לצורך פרישה אופטימלית, שתאפשר לשוב לראשונה בהיסטוריה שלו, לנצל יתרונות יחסיים של מיקום ונגישות לכביש מס' 2, לרצועת החוף, לשמורה ולגן הלאומי.

איור 4 : פרישת שימושים כלכליים





המסחר והנדל"ן העסקי – תחזיות כמותיות

על בסיס גודל האוכלוסייה הקיימת היקף הנדל"ן העסקי בגייסר אל זרקא היה עשוי להגיע כבר היום לכ- 7,500 מ"ר³. בפועל יש רק קרוב ל- 4,000 מ"ר. המשמעות היא "דליפת" כוח קניה החוצה.

לפיתוח פוטנציאל זה חשיבות מרובה לחיזוק מרקם החיים ביישוב ולגיוון מקורות ההכנסה והתעסוקה ביישוב. ההנחה היא שגייסר אל זרקא תמשיך להישען חלקית על מוקדי מסחר אזוריים, אבל במקביל תספק מענה רחב יותר לאוכלוסיית המקום וכן תמשיך לראשונה גם כוח קנייה מקהלי יעד חיצוניים- מתנועה עוברת ומתיירות אזורית כולל מבקרי השמורה.

א. מסחר מקומי ושירותים נלווים



- מביקוש מקומי שמוזן מגידול דמוגרפי וכפועל יוצא של שיפור חזוי במצב החברתי-כלכלי, ניתן להערכתנו לצמצם את הדליפה בכמחצית ולמצות פוטנציאל שטחי מסחר לפי המודל הנ"ל עבור ביקושים מקומיים בעיקר בהיקף של כ- 15,000 מ"ר.
- הפרישה המוצעת לשטחים הנ"ל: בסמיכות למרכזים ציבוריים, בתפר בין המרכז לשכונות החדשות, בגרעין הכפר, בצירים המרכזיים (ציר מזרח-מערב דרך גרעין הכפר, ולאורך דרך הים המוצעת) וכן במרכז האזורי החדש.
- ניתן להביא בחשבון, ע"ס מקדמים מקובלים, מתוך הנתון שלעיל, הקצאה של כשליש משטחי המסחר המקומיים, סה"כ כ- 5,000 מ"ר, לשירותים כולל משרדים. להערכתנו מתוך היקף זה, כ- 1,000 מ"ר יכללו בפרוגרמה של המבואה הצפון-מזרחית. היתרה תתפרש מחציתה (כ- 2,000 מ"ר) במרכז האזורי החדש ומחציתה בין השכונות לבין המתחם המערבי. (יצוין כי המדובר ביעוד שהוא חלק אינטגרלי מהיצע המסחר הפוטנציאלי ביישוב (15,000 מ"ר מסחר מקומי + המבואה).



ב. המבואה הצפון מזרחית על כביש החוף- מסחר דרכים ומסחר אזורי

- ייעוד שטח מסחרי במבואה החדשה ליישוב, בצד המחלף החדש בכביש 2 על שטח של כ- 15 ד' לפיתוח של עד כ- 6,500 מ"ר, מסחר ושירותים (כולל למבקרים בשמורה) כולל מסחר ושוק תיירותי (לתצוגות של אמנים מהישוב), תחנת תדלוק ומרכז מבקרים אזורי. (עם מיצג אטרקטיבי לדוגמא הקשור לנחל תנינים).
- היקף השטח המוצע מבטא בחלקו גם יעד נורמטיבי בתור "חלון הראווה" של היישוב שהיה כלוא ושנפתח כלפי חוץ.
- היקף התנועה בכביש הארצי (כ- 60,000 כלי רכב בממוצע יומי), תיירות הפנים (כ- 2 מיליון מבקרים בשנה, כולל בקיסריה העתיקה), האוכלוסייה באזור והקירבה לשמורה מבטיחים סיכויי מימוש חיוביים.



ג. מסחר ואטרקציות תיירותיות

ר' פרוט בפרק ה' (תיירות) לעיל.



³ מחושב על בסיס מודל גרביטציה ממוחשב של משהב"ש, כאשר נלקח בחשבון מקדם הפחתה של 10% לעומת הממוצע. המודל מתבסס על גודל אוכלוסייה, פרופיל חברתי-כלכלי, צפיפות דיור ומרחקים למעי"ר ולעיר הגדולה בסביבה.



תחזית התפלגות ענפית ותוספת מועסקים

מימוש התוכנית והפרוגרמה הכלכלית המוצעת צפויים בהדרגתיות להביא לתוספת של כ- 1,800 מועסקים תושבי הישוב וכן לתמורות בהתפלגות הענפית, כמפורט להלן:

- א. עלייה מתונה בענף התעשייה.
 - ב. התיירות אמורה להפוך בעתיד לענף בעל משקל משמעותי.
 - ג. עלייה משמעותית בענף מסחר והסעדה, שירותים אישיים ועסקיים -הן בשל הגידול הדמוגרפי והעלייה ברמת החיים והן בשל פיתוח התיירות ו"המכפיל התיירותי".
- השפעת "מכפיל" תיירותי – המכפיל התיירותי הוא האימפקט הכמותי של השקעה בתשתית תיירותית ובמיוחד באכסון מלונאי. השקעה זו יוצרת אפקט של תגובת שרשרת בענפים נלווים ומשלימים כגון: מסחר, מזון והסעדה, תחבורה, שירותים אישיים וכיו"ב.
- עיקר ההשפעה תושג מאכסון תיירותי, על בסיס ההנחות הבאות: על כל חדר קרוב ל- 1.0 עובד ישיר. על כל עובד ישיר - 2 עובדים נוספים (ו/או עסקים קטנים) במעגל העקיף.
 - חלק ניכר מהפרנסות התיירותיות מתאים מאוד לתעסוקת נשים.



טבלה 17: היקף שטחים לשימושי מסחר

מספר מתחם	שם / מיקום	היקף במ"ר	סה"כ
1	מרקם ותיק דרומי	840	11,000
	לב הישוב הוותיק	5,000	
	מרקם ותיק צפוני	760	
	מערב הישוב	4,400	
5	שכונה מזרחית- במרקם המגורים	10,000	29,500
	שכונה מזרחית- במוקד מסחרי צפוני	6,500	
	שכונת נחל תנינים	5,000	
	שכונת החוף- במרקם המגורים	500	
	שכונת החוף- לאורך דרך הים	6,000	
	שכונת החוף- במוקד מסחרי צפוני	1,500	
סה"כ		40,500	





בטבלה 18 שלהלן פירוט תוספת המועסקים החזויה מקרב תושבי ג'יסר אל זרקא.

טבלה 18: תוספת מועסקים תושבי ג'יסר אל זרקא

הפיתוח הכלכלי המוצע עתיד להגדיל את שיעור המועסקים מקרב תושבי הישוב בענפי המסחר, התיירות והשירותים והפעילות הנלווית לכך. סה"כ צפוי הפיתוח הכלכלי להוסיף כ- 1,800 מועסקים, לפי הפירוט שלהלן:			
פיתוח כלכלי	היקף פיתוח מוצע-תוספת שטחים	היקף מועסקים חזוי מקרב תושבי ג'יסר אל זרקא	הערות
מסחר, מסחר תיירותי, משרדים ושירותים אישיים ועסקיים מבואה הצפון מזרחית	23,000 מ"ר 6,500 מ"ר	600	לפי 20 מ"ר למועסק, ובהנחה של כ- 50% מועסקים מקרב תושבי הישוב מועסקים במבואה הצפונית, במרכז הכפר ולאורך דרך הים ודרך הגרעין.
אכסון תיירותי	310 חדרים	155	לפי יחס 1:1 למס' החדרים ובהנחה שמחצית מהעובדים יהיו תושבי הישוב
השפעת "מכפיל" בתיירות: כולל "שרשור" לענפים אחרים * ספקים וקבלני משנה ל- "מעגל השני" בשרותי אכסון ספקים וקבלני משנה לעסקי התיירות האחרים והאטרקציות		370 500	לפי מקדם של 2 עובדים עקיפים על כל עובד ישיר באכסון לפי מקדם של 2.7 מועסקים לעומת עובדים באכסון
סה"כ		1,765	

*הנחות לגבי השפעת המכפיל התיירותי:

מכפיל כלכלי ממלונאות = 2.4 ההנחה היא שחלק ניכר – כ- 50% יופנה לעסקים מחוץ לישוב (חוץ מהעסקים הקטנים נותני השירותים). שיעור זה אמור לרדת על ציר הזמן.

– מכפיל כלכלי משימושי תיירות אחרים (כולל אטרקציות) = בין 1-3

– מכפיל עובדים על כל עובד ישיר באכסון תיירותי - 2 עובדים במעגל העקיף



אזור תעשייה - השתתפות בהכנסות באזור תמריץ

- אזור חדש – אזור הרכבת בזיכרון- שטחו הכולל הוא כ- 500 ד' צמוד לכביש ולתחנת רכבת עתידית. נמצא בשלבים מתקדמים של אישור סטטוטורי (מילוי תנאים להפקדה) בוועדה המחוזית. השותפים: זיכרון יעקב, מוא"ז חוף כרמל, פרדיס, וג'יסר אל זרקא.
- תמהיל השימושים- תעשייה/מסחר ומשרדים- בהיקף של כ- 250,000 מ"ר סחיר בשני מתחמים /שלב.
- חלקה של ג'יסר בהכנסות על פי הסכם- 15%
- מהווה נכס מניב מבחינה פיסקלית (ארנונה לעסקים) בהיקף מקביל של למעלה מכ- 30,000 מ"ר.
- לאור מצוקת הקרקע וצרכי המגורים, אופי הישוב והחזון שגובש ובראייה אזורית הוחלט שאין מקום לשריין מתחם תעסוקה/מלאכה ייעודי בתוך תחומי הישוב.





4. השלכות הפרוגרמה בתחום התעסוקה ובתחום הפיסקאלי

ריכוז תוספת הכנסות פיסקאליות הנגזרות מהפרוגרמה הכלכלית

הפיתוח הכלכלי המוצע עתיד להגדיל את הכנסות המועצה ולשפר את מצבה הפיסקאלי לעין ערוך. היקף ההכנסות הנוסף הצפוי מהפעילות הכלכלית המתוכננת מפורט להלן על בסיס תחשיבים עקרוניים:

טבלה 19: תוספת הכנסות חזויה למועצה המקומית מארנונה ומהשתתפויות

פיתוח כלכלי	היקף פיתוח מוצע תוספת שטחים	הערכה להכנסה שנתית	הערות
אז"ת משותף	שווה ערך לכ- 30,000 מ"ר	2.3 מליון ₪ לשנה	15% מההכנסות
מסחר, מסחר תיירותי, משרדים ושירותים אישיים ועסקיים	25,000 מ"ר	2.0 מליון ₪ לשנה	כולל מסחר מקומי, משרדים ושירותים ומסחר תיירותי. מחושב לפי 50 ₪ למ"ר בממוצע משוקלל.
אכסון תיירותי	250 חדרים	1.2 מליון ₪ לשנה	כמחצית יחידות האכסון עממיות. מחושב לפי 50 ₪ למ"ר בממוצע משוקלל.
סה"כ		5.5 מליון ₪ לשנה	
שיפור בגביית ארנונה		1.0 מליון ₪ לשנה	כתוצאה משיפור מצב התעסוקה הערכה לשיפור של 15% בגביית ארנונה
סה"כ		6.5 מליון ₪ לשנה	

* לא כולל ארנונה למגורים.

* הכנסות נוכחיות של המועצה מארנונה נאמדות בכ- 300,000 ₪ בלבד.

הרכב כוח האדם והרכב ענפי של התעסוקה וכיווני הפריסה הפיסית

עיקרי השינויים המוצעים:

בשני הלוחות להלן ניתן לראות את השינויים החזויים אשר במידה רבה משקפים את מכלול היעדים בתחומי הכלכלה והתעסוקה:

השינויים הבולטים מתבטאים בראש ובראשונה בהקטנה דרמטית של משקל העובדים הלא מקצועיים ביישוב- מ-50% ל-25% (בתעסוקת נשים במקביל מ-72% ל-40%) ובעליה בעיקר במשלחי היד הבאים:

- מסחר, מכירות ושירותים

- מקצועות חופשיים

ובחנת ענפי: ירידה קטנה בחקלאות ותעשייה ועליה משמעותית במסחר ובענפי אירוח, הסעדה ותיירות.



טבלה 20: סיכום מבנה התעסוקה החזוי

פרמטר	2010	2030	הערות
סה"כ עובדים	4,600 (מפקד 2008)	5,750	בהנחה של גידול מתון בכוח העבודה
עובדים בלתי מקצועיים	50% מהעובדים (72% בקרב הנשים)	25% מהעובדים (40% בקרב הנשים)	
עובדים מקצועיים (תעשייה, חקלאות, בינוי ותיירות)	28%	30%	
מכירות ושירותים	8%	20%	
מקצועות חופשיים וטכניים	7% (12% בקרב הנשים)	15% (20% בקרב הנשים)	
מנהל, פקידות	6%	9%	
לא ידוע	1%	1%	

הענף	התפלגות נוכחית ב- %	התפלגות עתידית לשנת היעד	הערות
שרותים ציבוריים	22 (30% נשים)	27 (35%)	
שרותים עסקיים ונדל"ן	22 (32%)	30 (30%)	
שרותים אישיים	4 (10%)	4 (10%)	
תעשייה	14	12	
מסחר	7 (1.5%)	13	
ארוח, אוכל ושרותי תיירות	10	18	כולל אכסון ושרותים נילווים
חקלאות	6	3	
תחבורה ותקשורת	5	3	
לא ידוע	7	-	
סה"כ	100	100	

טבלה 21: הרכב ענפי

5. סיכום דברים

- הפרוגרמה הכלכלית המוצעת משקפת את יעדי התוכנית בתחום הכלכלי, שעיקרם יצירה הדרגתית של כלכלה מקומית. זו בתורה תאפשר לחלק מצרכי התעסוקה של אוכלוסיית הישוב למצוא מענה בתחום הישוב, בהיצע של מקומות עבודה ועסקים קטנים, בעיקר בענפי התיירות, מסחר מקומי, שרותים אישיים ועסקיים.
- הפיתוח הכלכלי נשען על שלושה עוגנים בתחום הישוב (המרכז האזורי לאורך כביש 2 המיועד להסטה, המבואה הצפון-מזרחית, והמתחם המערבי), וכן על תוספת הכנסות מאז"ת משותף.
- תוספת ההכנסה החזויה מהפיתוח הכלכלי בתחום הישוב ומהשתתפות בחלוקת הכנסות מאז"ת משותף, צפויים לחולל שינוי משמעותי במצבה הפיסקאלי של הרשות.