

2096343-33

נספח פרוגרמה-31.12.15
13342/ג

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מס' 13342/ג
21-01-2015

תכנית מתאר מקומית מעלות תרשיחא תכנית מס' ג/13342

הודעה על אישור תכנית מס' 13342/ג
פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13342
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור ש
 התכנית נקבעה טעונה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נספח פרוגרמה

ד"ר ענת גונן
טובי אלפנדרי
ישראל קורץ
תמי סרגוסי

עודכן ע"י

דפנה נבו
טובי אלפנדרי
דצמבר 2015

אוכלוסייה

הפרוגרמה בנויה להיקף אוכלוסייה של כ- 35,000 תושבים, המבוסס על תחזית התפלגות האוכלוסייה במעלות-תרשיחא בין 2000 ועד 2020 כמפורט להלן:

שנה	2000	2005	2010	2015	2020
מוסלמים	1,600	1,886	2,223	2,621	3,100
נוצרים	1,900	2,240	2,540	3,112	3,700
סה"כ ערבים	3,500	4,126	4,763	5,733	6,800
יהודים	16,800	19,129	21,780	24,800	28,200
סה"כ	20,300	23,255	26,543	30,533	35,000

בדיקת התחזית לשנת 2010 מול נתוני הלמ"ס (יוני 2010), העלתה כי: סה"כ אוכלוסיית מעלות תרשיחא מנתה 20,970 נ', מתוכם אוכלוסייה יהודית (הכוללת בתוכה לא יהודים שהם לא ערבים) כ-17,000 נ' (מול 21,780 בתחזית). האוכלוסייה הערבית מנתה כ-4,000 נ' (מול 4,763 בתחזית).

בדיקת חוזרת של התחזית מול נתוני הלמ"ס לשנת 2013 העלתה את הממצאים הבאים: סה"כ אוכלוסיית העיר כ-21,100 נפש, מהם יהודים ואחרים שאינם ערבים – 16,900 נפש וערבים כ-4,200 נפש. כלומר, בעוד שהאוכלוסייה היהודית כמעט לא גדלה משנת 2000 בגלל מחסור בהיצע יח"ד, הרי שהאוכלוסייה הערבית גדלה, אך לא בקצב הגידול שנחזה לה.

אם נתייחס לתחזית חדשה מעכשיו ל-2020 הרי שיתקבלו הנתונים הבאים:

א. המלאי התכנוני של מעלות יגדל ב-1,670 יח"ד בשכונת צוריאל, המתווספות לכ-960 יח"ד במסגרת מילוי המרקם הקיים, עפ"י תכניות שאושרו מאז הפקדת התכנית. אם נצא מתוך הנחה שמלאי תכנוני זה יביא לקליטה של ביקוש שהינו חסום כיום, סביר להניח שביקוש זה יתממש מהר ועם משפחות צעירות. על כן, אם נכפיל את הרזרבה התכנונית למעלות – 2,630 * 3.5 נפשות למשק בית, נקבל תוספת של כ-9,200 תושבים חדשים. ביחד עם התושבים הקיימים, תגיע אוכלוסיית מעלות לכ-26,100 נפש.

ב. עבור תושבי תרשיחא עומדת רזרבה של כ-2,600 יח"ד חדשות (M1 + M2 + M3 + תרשיחא מזרח). בהנחת גודל של 3.5 נפשות למשק בית, עד 2020 נקבל תוספת של כ-9,100 תושבים חדשים. אם נוסיף זאת לקיים תתקבל אוכלוסייה של כ-13,300 נפש בשנת 2020.

ג. סך כל האוכלוסייה הצפויה בשנת 2020 הוא כ-39,400 נפש, כל זאת בהנחה של מימוש מלא.

פרוגרמה

שטחים נדרשים על פי הפרוגרמה בהשוואה לתכנית המתאר :

תוספת בתכנית המתאר	פרוגרמה לשנת 2020		מצב קיים 2015	מצב קיים 2010	מצב קיים 2000	
	תוספת נדרשת	סה"כ				
כ- 14,945	13,880	35,000	21,120	20,970	20,000	אוכלוסייה נפש
3.5		3.5				משק בית נפש
4,270	3,540	10,000	כ- 6,460	כ- 5,500	כ- 5,426	מגורים יח"ד
כ- 162 דונם במתחמים חדשים	155	645			כ- 490	מבני ציבור דונם
כ- 175 דונם במתחמים חדשים	25	700			675	שצ"פ דונם
לפי תכנית ג/15442	67	540	*473		460	תעסוקה דונם
12,450 מ"ר + במתחמים חדשים + במגורים ומסחר + לפי תכנית ג/15442	34,300	46,800	*	15,500 מ"ר	12,500 מ"ר	מסחר מ"ר
16,500 + לפי תכנית ג/15442	30,700	40,700	*	10,000	10,000	שירותים עסקיים מ"ר
0	0	150	תוספת 111 חדרי ארוח	100	100	תיירות חדרי מלון
יש פתרון לבית עלמין מחוץ לתחום התכנית	7	49		42	39	בית עלמין דונם

* לא כולל שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים העסקיים המותרים לפי תכנית ג/15442 – כ-95,000 מ"ר

פירוט שטחים בתכנית המתאר :

שכונות חדשות	מתחם מגורים חדש	1,690 דונם
קריית חינוך	שכונת אורנים מזרח	30 דונם
	מכון מחקר (מבני ציבור ושצ"פ)	130 דונם
		160 דונם *
תעשייה/תעסוקה	שטח קיים באזור תעשייה מעלות ובתרשיחא	שטח (ברוטו) כ- 400 דונם
	במתחם M3 לפי תכנית ג/15442 בשילוב מסחר ומוסדות צבור	כ- 105 דונם
		כ- 505 דונם
שוק		13 דונם
מתחמי תיירות ותרבות	מרכז וותיק, גרעין הכפר, אסינדה	68 דונם

* בנוסף: בתרשיחא קיימת קריית חינוך בשטח של כ-20 דונם. ביפה נוף קריית חינוך בת 60 דונם.

מגורים

הנחות יסוד

- מעלות תרשיחא תמשיך להיות הישוב הגדול באזור.
- תפוח מערכת הכבישים הפנים אזורית והבין אזורית.
- פיתוח התשתית התחבורתית והעלייה ברמת המינוע יאפשרו יתר נידודת במרחב הכפרי והידוק הקשר עם המרכזים העירוניים.
- יישובי האזור, בגלל צביונם הכפרי, ימשיכו בפיתוח דיור, בעיקר דיור בצפיפות נמוכה.
- שוק הדיור לאוכלוסיית יעד של היישובים הקהילתיים יפתח לתחרות קשה. אליה יכנסו בנוסף למעלות תרשיחא, גם כפר ורדים, שלומי, יישובי משגב, יישובי מטה אשר ויישובי מעלה יוסף.

הזדמנויות

- נקודת המוצא לקביעת מערך הדיור במעלות תרשיחא נובעת מתפקידה האזורי ומהתחרות על אוכלוסייה חזקה בכל יישובי האזור.
- מעלות תרשיחא תטיל את יהבה בשוק הדיור על מערך מגוון של מגורים, תוך יצירת פתרונות רבים בכמות, במגוון ובזמינות ברמת האזור, תוך מימוש הזדמנויות ויעדים:
- עיר קמפוס סביב המכללה - הגדלת שיעורן של הדירות הבינוניות ושל הדירות הקטנות.
 - עיר המעודדת מוביליות בתוכה - העיר תהפוך לאטרקטיבית יותר למשפחות צעירות, ללא ויתור על קליטה ומתן פתרונות מקומיים למשפחות בכל הגדלים, כולל משפחות גדולות ומבוססות יותר.
 - עיר בעלת איכויות עירוניות - מעלות תרשיחא תתמקד במערך דיור החסר מאד באזור, תוך מתן איכויות עירוניות המתיישבות גם עם מערך תחבורה ומערך שירותים תומך.
 - מערך רב דורי - מתן פתרונות לכל הגילאים ולכל הרוצה למצוא את מקומו בעיר ובאזור, לשם הפיכת העיר למרכז אזורי איכותי, המסוגל לספק, ביחד עם כלל האזור, את כל סוגי הדיור הדרושים.
 - עידוד קליטת הדור השני הגדל באזור - הבשלת תהליכים דמוגרפיים הצפויים ביישובים הכפריים ידרשו תהליכי וויסות בדמות עיר אזורית, שתקלוט לתוכה את הצאצאים המעוניינים להישאר באזור, הורים מבוגרים שיעדיפו להחליף דיור עם הבנים, זוגות צעירים שיעדיפו את העיר הצעירה יותר וכד'.
 - מאגר עתידי של האזור - רוב היישובים הכפריים צפויים להגיע מהר יחסית לרוויה מבחינת יכולתם לגדול. מעלות תרשיחא חייבת לשמור על רזרבות קרקע מספיקות, על מנת להוות את העיר האזורית שתמשיך ותגדל ותהווה את הפתרון המרכזי לביקושים העתידיים הצפויים באזור.

שכונות חדשות
 עקרונות לפיתוח שכונות חדשות:

שכונות עקרוניות	אסטרטגיית פרישת שירותי ציבור	תמהיל הדיור הרצוי	תפקוד רצוי בתכנית המתאר	תמיכה במטרות פיתוח מרכזיות	גורמים מפריעים	תפקוד	השכונה
מימוש הדרגתי עפ"י זמינות הקרקע, יחד עם השכונה המזרחית של תרשיחא	יצירת מרכזי שירותים שכונתיים. שירותים עירוניים בתרשיחא.	הפניית המאמץ ליצירת תמחף הדמוגרפי הרצוי על ידי בניית שכונות לצעירים התומכים במערכי חינוך, תרבות, בילוי ותחבורה מוגנת	בשלב הראשון יאפשר השגת מירב מטרת התכנון	יצירת רצף טריטוריאלי ופונקציונלי, מפגשים בין אוכלוסיות ותמיכה במיקוד מרכז העיר	בעלויות פרטיות בעיות טופוגרפיות בעית גלישת קרקע בכ-300 דונם מהשטח.	תפירה בין כל חלקי העיר הקיימים	מרכזית M1
מידי	יצירת מערך שירותים שכונתי בלבד	יצירת מערך צפיפות משתנה מצפיפות נמוכה תוך הגדלתה בהדרגה	יצירת גוש בעל צביון כפרי, המשתלב עם השכונה המערבית	מפגשים אפשריים עם השכונה המערבית	בעלויות פרטיות.	שכונת המשך לתרשיחא	תרשיחא מערב M2
מימוש השכונה בצורה הדרגתית בישיבות פיתוח: מערך צפיפות נמוכה, בעינית, גבוהה מימוש מערך שירותים בשלבים מתקדמים	מימוש מערך שירותים עצמאי רק בסוף תהליך האיכלוס	יצירת מערך צפיפות משתנה מצפיפות נמוכה תוך הגדלתה בהדרגה	שכונה לקליטה עתידית של בני האזור. כוללת אזור תעסוקה, מסחר ומוסדות צבור במשותף עם כפר ורדים.	מפגשים אפשריים עם כפר ורדים. חיזוק לאזור תעסוקה משותף.		שכונת המשך לתרשיחא	מערבית M3
פיתוח הדרגתי זוחל של השכונה ליצירת המשכיות דמוגרפית פיתוח שירותים בהתאם להתפתחות גילאית	מערך שירותים עצמאי רק בסוף תהליך האיכלוס	צפיפויות משתנות	שכונת איכות שתתפתח בהדרגה	קליטת אוכלוסיות חזקות המחפשות איכות חיים גבוהה תחרות טובה עם כלל האזור		שכונה המתקדמת כשכונה עצמאית חזקה	צוריאל M4
פיתוח המשתלב עם מרקם העיר	הכונת הפיתוח הנותר האפשרי תוך עירוב שימושים רב	יחיד גדולות לשיפור יחס מ"ר לנפש	הכונת הפיתוח ליצירת מפגשים רבים ככל האפשר עם הפיתוח במרכז העיר	תרומה למפגש עם מרכז העיר	בעלויות פרטיות המוגנות פיתוח רציף	שכונת המשך לתרשיחא	תרשיחא מזרח *

* מגורים ועסקים

תמהיל דירות ושטחים ציבוריים לשכונות חדשות :

שטח ציבורי פתוח דונם	שטח למבני ציבור דונם ***	תמהיל יחיד	קטגוריות גודל יחיד	סה"כ יחיד **	סה"כ שטח דונם	שכונה
50	47	900	עד 99 מ"ר	1,400	464	מרכזית M1
		500	100-150 מ"ר			
		0	150 מ"ר +			
35	61.3	500	150 מ"ר +	500	208	תרשיחא מערב M2
		0	עד 99 מ"ר	500	240	מערבית M3
		155	100-150 מ"ר			
		345	150 מ"ר +			
58	54	170	עד 99 מ"ר	1,670	585	צוראל M4
		835	100-150 מ"ר			
		665	150 מ"ר +			
7		200	150 מ"ר +	200	184	תרשיחא מזרח *
114	120	1,560	עד 99 מ"ר	4,270	1681	סה"כ
		1,490	100-150 מ"ר			
		1,710	150 מ"ר +			

הערות :

- * מגורים ועסקים
- ** במתחמי מגורים חדשים צפיפות המגורים הממוצעת לא תפחת מ-4 יחיד לדונם נטו.
- *** חלק משטחי הציבור אפשר שימושו בשכונות הקיימות ולא במתחמי המגורים החדשים.

קיבולת של שטחי ציבור בשכונות חדשות

M3+ M2 מערבית			M1 מרכזית			M4 צוראל			שכונה
1,000			1,400			1,670			מספר יחיד
3.5			3.5			3.5			גודל משפחה
נפש 3,500			נפש 4,900			נפש 5,845			אוכלוסייה
סה"כ שטח (ד')	שטח ליח' (ד')	מס' יח' כיתות	סה"כ שטח (ד')	שטח ליח' (ד')	מס' יח' כיתות	סה"כ שטח (ד')	שטח ליח' (ד')	מס' יח' כיתות	המוסד
6.0	1.5	4	1.5	1.5	1	6.0	1.5	4	מעונות יום
4.0	1	4	12.0	1.0	12	6.0	1	6	גני ילדים
9.0	0.5	18*1	9.0	0.5	18*1	12.0	0.5	12*2	בה"ס יסודי
6.0	0.5	12*1							
9.0	0.75	18*1	5.25	0.75	7*1	9.0	0.75	12*1	חטיבת ביניים
6.0	0.75	12*1							
9.0	0.75	18*1	6.0	1.0	6*1	9.0	0.75	12*1	חטיבה עליונה
6.0	0.75	12*1							
3.0	3.0	1	5.0	5.0	1	3.0	3.0	1	מתנ"ס שכונתי
0.0	1.0	1	1.0	1.0	1	0.0	1.0	1	מועדון
0						4.0	2.0	2	בית כנסת
3.3			7.25			5.0			רזרבה
61.3			47.0			54			סה"כ קיבולת

הטבלה לעיל מתייחסת למתחמי המגורים החדשים. חלק משמעותי של שרותי הציבור ימשיכו להישען על המרקמים הוותיקים. כיתות בתי ספר יכולות להתווסף לקריות החינוך הקיימות ולא דווקא במתחמי המגורים החדשים.

פיתוח כלכלי

תיירות

פריסת שטחים :

68 דונם

אסינדה

אזורים נוספים שהם רלבנטיים למערך התיירות :
המרכז הוותיק של היישוב (שירותים, מסחר והסעדה משלימים למתחם האגם), גרעין הכפר בתרשיחא ומתחם השוק.

אכסון מלונאי :

תרשיחא מתאימה לאכסון חדרי אירוח בקנה מידה מצומצם כחלק מפיתוח ציר תיירותי ביישוב. במתחם אסינדה יש מקום לשידרוג שיאפשר תוספת חדרי מלון. אופי המלונאות במתחם זה שונה מהאגם (כיוון של מלונאות בריאות ונופש, יתכן גיוון של "כפר נופש" /או בקתות יער).

מימוש הפוטנציאל המלונאי יהיה בהתאמה לביצוע תכניות הפיתוח של אגם מונפורט, כעוגן מרכזי.

מסחר ונדל"ן עסקי

מצב קיים :

12,500 מ"ר מסחר

ל- 2020 : תוספת 34,300 מ"ר

10,000 שירותים עסקיים ומשרדים

ל- 2020 : תוספת 30,700 מ"ר

המלצות פרוגרמתיות :

הפרוגרמה של המסחר והנדל"ן העסקי חורגת מהנדרש לאוכלוסיית היישוב החזויה ומביאה בחשבון את התפקוד של מעלות תרשיחא ברמה האזורית. על ידי כך ימשך כוח קניה מוגדל, שיופנה לאזורים שונים בהתאם לסוג ההתמחות.

הפרישה של תוספת שטחי מסחר ונדל"ן עסקי תכוון ככל האפשר בהתאם ליתרון יחסי של מתחמים שונים :

המרכז הוותיק, מעלות - הסעדה, שירותים ציבוריים ופיננסיים שמשלימים את ההיצע באגם ומציעים סביבה אורבנית, תרבות, גן פסלים וכד'.

תרשיחא - חלק מהציר התיירותי, כולל מסחר תיירותי ושוק.

אזור התעשייה הקיים - אמור להיות משודרג בהדרגה למתחם של שימושים מעורבים, אשר יקלוט בנוסף לתעשייה ומלאכה - מסחר קמעונאי וחנויות רשת, מתקני בילוי, משרדים בקנה מידה קטן יחסית.

אזור תעסוקה ב-M3 - אזור מבוסס תעשייה עתירת ידע, משרדים ושירותים תומכים כולל מסחר, הסעדה ושירותים עסקיים, משולב במבני ציבור.

מסחר שכונתי בשכונות חדשות :

שכונה	מרכזית M1	תרשיחא מערב M2	מערבית M3	צוריהל M4	תרשיחא מזרח
נפשות	4,900	1,750	1,750	5,845	700
מסחר שכונתי במ"ר	2,500	875	875	2,923	1,750

סה"כ בשכונות חדשות : כ-9,000 מ"ר

תעסוקה

מצב קיים 470 דונם (אזור תעשייה קיים)
תוספת 105 דונם (M3) על בסיס שיתוף פעולה עם כפר ורדים.

עקרונות הפרוגרמתיים:

העקרונות הפרוגרמתיים לפיתוח אזורי התעסוקה מביאים בחשבון כי בנוסף לאזור התעשייה הקיים, המאופיין על ידי תעשייה ומלאכה קונבנציונליות, גרעין של "היי טק יצרני" ושימושים מעורבים נילווים, יפתח בהדרגה מערך תעסוקה בכיוון של התמחות בתעשיות עתירות ידע.

הנחיות פרוגרמטיות:

אזור התעשייה הקיים - הכוונת הפיתוח, על בסיס מגמות קיימות ושידרוג, לכיוון של הגדלת משקל השימושים המעורבים (מסחר קמעונאי, משרדים בקנה מידה מצומצם ומתקני בילוי). אזור זה יוכל לשרת גם אוכלוסייה ברמת האזור וגם כח קניה שיופנה מקהל היעד התיירותי של מעלות תרשיחא.

באזורי התעשייה החדשים מוצע תמהיל השם דגש על תעשייה עתירת ידע. תכניות מפורטות יכללו הוראות המתייחסות למאפיינים שונים:

- תקנון סביבתי חמור, על פי המאפיינים הסביבתיים של כל מפעל.
- שירותים תומכים – הדרישות הגבוהות של אוכלוסיית המועסקים מחייבות זמינות של היצע מסחר, הסעדה, משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים תומכים.
- יש להבטיח נגישות לתחבורה ציבורית ושטחי חניה מספקים.
- בהמשך להתפתחות של גרעין "היי טק", יש לצפות להתפתחות מבני משרדים לאיכלוס גופים עצמאיים המתמחים במתן שירותים מיוחדים.

שטח התעסוקה, מוסדות צבור, עסקים ומסחר במתחם M3 מהווה חלק מאזור תעסוקה משותף למעלות תרשיחא ולכפר ורדים משני צידי כביש 8833, בשטח של כ-160 דונם. בשטח זה יוקמו מבנים לאכלוס עסקים מתחום התעשייה המתקדמת, תעשיות עתירות מחקר וידע ייחודיות, משרדים ובתי עסק הנותנים שרותים מגוונים, עיסקיים ואחרים לאוכלוסייה הרחבה, מבני מסחר ומוסדות צבור ברמה אזורית.

שטחים פתוחים

הפרוגרמה להקצאת השצ"פים בתכנית זו מבוססת על התדריך הארצי לשטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית. הפרוגרמה מתייחסת להיררכיה שלהם ולתפקידם וכן, לגודלם על פי מדד של מספר מטרים לנפש. על פי תדריך זה יש להקצות שצ"פ בגודל מינימום של 7 מ"ר לנפש, ברמה השכונתית/רובעית וכ- 3-5 מ"ר ברמה העירונית. סה"כ כ- 10-12 מ"ר לנפש.

במעלות תרשיחא ראוי להקצות כמות גדולה יותר של שצ"פים בשל מספר סיבות:

- ביישוב יש פיתוח נרחב של שטחים פתוחים המאפיינים את העיר ומשפרים את איכות החיים בה. יש חשיבות שהשכונות המתוכננות תהיינה בסטנדרטים דומים, ובאופי הקושר אותן למצב הקיים.
- העיר מצויה בלב אזור פתוח איכותי על כן, חיוני לשלב את המרקם הבנוי בנוף הסובב.
- הקצאת השצ"פים מהווה מרכיב חשוב בהעלאת איכות החיים וביכולת למשוך תושבים למקום.
- המבנה הטופוגרפי המורכב מאפשר ניצול שטחים "מתים" לגינות.
- הפרישה הרחבה של העיר והריחוק ממרכז העיר, מצריכים יותר שצ"פים באזורי המגורים.

הקצאת שטחים פתוחים בשכונות חדשות :

שכונה/רובע	מרכזית M1	תרשיחא מערב M2	מערבית M3	צוריאל M4	תרשיחא מזרח	סה"כ
מספר תושבים מתוכנן	4,900	1,750	1,750	5,845	700	11,375
סה"כ כמות שצ"פ מומלץ (10 מ"ר לנפש)	50 דונם	17.5 דונם	17.5 דונם	58 דונם	7 דונם	114 דונם

הערה : מכסת השצ"פים אינה כוללת שפ"פים ושטחים פתוחים מבנניים (סמי שפ"פים).

סוג שטחים פתוחים בשכונות חדשות :

שכונה / רובע	מרכזית M1	תרשיחא מערב M2	מערבית M3	צוריאל M4	תרשיחא מזרח
סה"כ שטח בדונמים					
	מומלץ	מומלץ	מומלץ	מומלץ	מומלץ
סה"כ שצ"פ רובעי	20	פארק משותף 8			-
סה"כ שצ"פ שכונתי	16	7	7	20	3.5
סה"כ שצ"פ פנים שכונתי ומיני גנים	10	5	5	12	3
פינות ישיבה רחבות פתוחות	4	1.5	1.5	10	0.5
סה"כ דונם	50	17.5	17.5	58	7