

תכנית מתאר מקומית כוללנית ג'וליס

נספח חברה, כלכלה, תיירות

וצרכי ציבור



עורכי המסמך: משה כהן, ראסם חמאיסי, אהוד פסטרנק, נעם שובל,

רשף מוריה, צפריר אריאל

אפריל 2023



מדינת ישראל
משרד הפנים
מנהל מחוז הצפון
לשכת התכנון המחוזית

קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



1. אוכלוסייה וחברה 1

1.1. צפי האוכלוסייה 1

1.2. התחדשות בנייה יישובית 2

1.3. סוגיית הבעלות על הקרקע 3

1.4. מעמד היישוב וחשיבתו לעדה/ הקהילה הדרוזית 4

2. פיתוח כלכלי 5



2.1. מסחר 5

2.2. משרדים 6

2.3. תעשייה 6

2.4. מלאכה8

2.5. ענפים נוספים 9

2.6. קיבולת – מצב מוצע 9

3. תיירות 9



3.1. יעדי פיתוח התיירות 10

3.2. "מוצר התיירות" 10

3.3. מדיניות תיירות 11

3.4. עקרונות לפיתוח התיירות 11

4. פרוגרמה להקצאות קרקע לצורכי ציבור 13

4.1. הנחות בבסיס הקצאות הקרקע 13

4.2. מדיניות הקצאת הקרקע לצרכי ציבור 13



4.3. תחשיב הפרוגרמה לצרכי ציבור 14

4.4. הקצאות קרקע לשטחים פתוחים 18



1. אוכלוסייה וחברה

1.1 צפי האוכלוסייה

ניתוח המבנה הדמוגרפי ומגמות גידול האוכלוסייה בעבר מעלה כי עיקר גידול האוכלוסייה בג'וליס הינו תוצאה של ריבוי טבעי. שיעורי גידול האוכלוסייה וגודל המשפחה הממוצע הגיעו בשנים האחרונות לשלב של התייצבות ולכן, בהתאם להנחיית ועדת ההיגוי, נקבעה הנחת עבודה שמרנית בתכנית כי צפי האוכלוסייה ייגזר מחלקה של אוכלוסיית ג'וליס בכלל אוכלוסיית מדינת ישראל, כאשר זו תגיע ל-13 מיליון תושבים.

בהתבסס על הנחה זו נבדקו שלושה מתאמים מסוג זה ואף אחד נוסף בו נבחן הקשר בין שיעור אוכלוסיית היישוב לבין האוכלוסייה הדרוזית בסביבתו, כאשר בסיס הנתונים לכל החלופות הוא נתוני האוכלוסייה של למ"ס בשנים 2000-2013. להלן פרוט החלופות:

חלופה א': חלופה זו מניחה כי האוכלוסייה בג'וליס תתפתח עפ"י הקשר שנמצא בין סה"כ האוכלוסייה בישראל לבין אוכלוסיית ג'וליס ($R^2=0.99$) ומהימנות הקשר גבוהה). נמצא מתאם גבוה בין כל הגורמים המשפיעים על גידול האוכלוסייה הכללית בישראל והאוכלוסייה בג'וליס.

חלופה ב': איור מס' 1 מציג את ההתפתחות לאורך זמן של משקל אוכלוסיית ג'וליס מתוך סך האוכלוסייה בישראל.

איור מס' 1: משקל אוכלוסיית ג'וליס ביחס לכלל אוכלוסיית ישראל



לאורך זמן יורד משקלה היחסי של אוכלוסיית ג'וליס בסך כל האוכלוסייה בישראל, בעיקר בגלל הירידה המהירה יותר של שיעורי הריבוי הטבעי בג'וליס ביחס לאלה של הממוצע הארצי בישראל. אומדן האוכלוסייה בג'וליס בחלופה זו התבסס על ההנחה כי המגמות הדמוגרפיות שאפיינו את האוכלוסייה בישראל בממוצע, ואלה שאפיינו את אוכלוסיית ג'וליס בממוצע, תמשכנה לאורך כל תקופת התחזית. בהתאם לכך התבסס האומדן על חיוץ מגמות העבר של התפתחות המשקל של ג'וליס באוכלוסייה בישראל כמפורט לעיל ($R^2=0.99$) ומהימנות הקשר גבוהה). משקל אוכלוסיית ג'וליס, שעמד על כ-0.0745% מאוכלוסיית ישראל בשנת 2013, יעמוד על כ-0.0725% כשאוכלוסיית ישראל תעמוד על כ-13 מיליון תושבים.



חלופה ג': חלופה זו מניחה כי משקל אוכלוסיית ג'וליס בסך כל האוכלוסייה בישראל ישמר על פי המצב הקיים לאורך כל תקופת האומדן. הנחנו כי המצב הקיים הוא עפ"י ממוצע השנים 2009 – 2012 ויעמוד על כ-0.0753% בעת שאוכלוסיית ישראל תהיה בת כ-13 מיליון תושבים.

חלופה ד': חלופה זו מניחה כי משקל אוכלוסיית ג'וליס יתפתח עפ"י הקשר שנמצא בין סה"כ האוכלוסייה הדרוזית באזור הישוב, לבין אוכלוסיית ג'וליס ($R^2=99$) ומהימנות הקשר גבוהה). ההנחה היא כי האוכלוסייה הדרוזית תתפתח עפ"י חיוץ מגמות התקופה 1995 – 2013 ($R^2=99$) ומהימנות הקשר גבוהה).



לוח מס' 1: ג'וליס – אומדן אוכלוסייה בעת שאוכלוסיית ישראל תהיה בת כ-13 מיליון תושבים

חלופה	אומדן אוכלוסייה
א'	9,560
ב'	9,425
ג'	9,790
ד'	8,150
ממוצע החלופות	9,250



בהתאם לאומדני האוכלוסייה שנמצאו בארבע החלופות חושב ממוצע המניח כי צפי האוכלוסייה בג'וליס, ביחס ליעד כלל אוכלוסיית ישראל, יהיה 9,250 תושבים. עם זאת, בהתאם להנחיית ועדת ההיגוי לכלול בתכנית מספר תכניות מפורטות שנמצאות בהליכים, הביא לכך שהקיבולת הנומינלית גדולה באופן משמעותי מצפי האוכלוסייה ומשמעותה מימוש רק של כ-57% מהקיבולת הנומינלית (להוציא המתחם העל פרוגרמטי). מימוש חלקי זה הוא פועל יוצא של מגבלת מבנה הבעלות על הקרקע מחד גיסא, אך מאפשר ראייה כוללת של אפשרויות מיצוי פוטנציאל הקרקע מעבר לשנת היעד של התכנית מאידך גיסא.

1.2 התחדשות בנייה יישובית

תהליך התחדשות הבנייה בג'וליס הוא תוצאה של צרכים מחד גיסא ומיצוי זכויות בנייה מאושרות מאידך גיסא. תהליך ההתחדשות כולל את המרכיבים הבאים:



- עיבוי על ידי בנייה על קרקע פנויה בבעלות פרטית אשר נשמרה על ידי הורים לבניהם.
- ציפוף על ידי תוספת קומה למבנה קיים, או סגירת קומת עמודים ואכלוס משק בית חדש בה.
- הרחבת מבנה אופקית על ידי בנייה לרוחב וחלוקה לדירות או הרחבת דירות – מבנים קיימים.
- הריסה של מבנים ותיקים ישנים ובניית מבני מגורים חדשים מודרניים במקומם, כולל ריכוז קרקעות מבעלי זכויות מקרקעין המאפשרת ניצול יעיל של השטח לבניית מבנה מגורים.
- חידוש מבנים והתאמתם למגורים ראויים מודרניים על בסיס שימור מבנים ואכלוס למגורים או לשימושים נוספים.





תהליכים אלה אפשריים לאור היקף גדול של זכויות מוקנות בתכנית המתאר המאושרת (ג/7145) ותכנית המתאר הכוללת מבקשת להמשיך מגמה זו ואינה מבטלת את אפשרויות הבנייה אלא מעודדת את מיצוי זכויות הבנייה.

1.3 סוגיית הבעלות על הקרקע

זמינות קרקע מתוכננת בבעלות פרטית מהווה תנאי הכרחי למגורים בג'וליס. שיטת הבנייה העצמית השכיחה והכמעט יחידה מגבירה את החשיבות שבהיצע קרקע זמין גדול יותר מהדרוש עבור צפי האוכלוסייה, עקב מימוש נמוך של זכויות הבנייה הנומינאליות. במיפוי בעלויות הקרקע ניתן להבחין בארבע קבוצות של בעלי קרקע כאשר קיימת ביניהם שונות בהיקף ובמיקום הקרקע ביישוב:



א. בעלי קרקע בבעלות שבבעלותם קרקע בהיקפים גדולים בתחום השטח המיועד לבנייה בתכנית המתאר. קבוצה זו כוללת ארבע חמולות מרכזיות (גם בקרב בני החמולה יש שונות בהיקף הבעלות על הקרקע).

ב. בני חמולות שאין בבעלותם קרקע בתחום תכנית מתאר, אלא מחוץ לה.

ג. משפחות / פרטיים שאין בבעלותם קרקע, למעט הקרקע שבינם בנוי עליה.

ד. בעלי זכויות פוטנציאליות בקרקע הנמצאת במושא, אך קיימות מחלוקות משפטיות, כך שהקרקע שיש להן בה זכויות קניין אינה זמינה לבנייה, לפחות בטווח הקצר והביניים.

לאור מצב דברים זה נוצרה שכבה של מחוסרי קרקע שאינם יכולים למצוא פתרון מגורים בטווח היעד של התכנית. מה שמחמיר את מצב מחוסרי הקרקע היא תפיסת הקרקע כערך חברתי-סימבולי, עסקאות מקרקעין הינן מועטות ואינן מתנהלות בשוק חופשי. חלק מבעלי הקרקע מחויבים לבניהם, נכדיהם וניניהם, לכן שומרים על הקרקע ואינם מוכרים אלא מורשים והקרקע מתחלקת בצורה מוסכמת אך לא בצורה פורמאלית. בנוסף לכך, שוק בניית מבנה מגורים למכירה או להשכרה כמעט ואינו קיים, מלבד במקרים בודדים בתוך בני המשפחה המורחבת.



הפתרונות האפשריים לקבוצות אוכלוסייה זו של מחוסרי קרקע הם:

א. תכנון שטחים בבעלות מדינה. פתרון מעין זה נעשה על יד תכנון ופיתוח שכונות חדשות עבור חיילים משוחררים על קרקע בבעלות מדינה.

ב. פתרון בעיית הבעלות המשותפת על קרקעות.

ג. הרחבת תחום השטח המיועד לבנייה והכללת שטחים בבעלות פרטית בתחום תכנית המתאר.



הפתרון אשר אושר על ידי ועדת ההיגוי הוא הגדלת מלאי יחידות הדיור בצורה ניכרת במתחמי תכנון חדשים מסביב למרקם הבנוי הקיים ותכנון שטחים בבעלות מדינה שלא בהכרח כלולים בתחום השיפוט של ג'וליס. כך, בהינתן קצב מימוש המגורים האיטי ביישוב, תביא קיבולת המגורים הנומינאלית הגבוהה להגדלת הגמישות במתן מענה יחידות הדיור לדור הצעיר ולחסי הקרקע לבנייה.





1.4 מעמד היישוב וחשיבתו לעדה/ הקהילה הדרוזית

היישוב ג'וליס הינו מקום מושבו של הראש הרוחני של העדה הדרוזית – השייח' מוואפק טריף ומגיעים אליו רבים מהנציגות הרוחנית של העדה הדרוזית במטרה לעלות לרגל ולבקר את קברו של השייח' אמין טריף, סבו של מוואפק ומי שהיה מנהיגה הרוחני של העדה הדרוזית. מעמד זה השפיע על חלק מסגנון החיים של הקהילה ביישוב. ראשי היישוב מעוניינים לחזק את מעמד היישוב כמרכז רוחני של העדה הדרוזית בנוסף לאזור מקאם הנביא שועייב באזור חטיין. כיום אין יישוב דרוזי שמהווה מרכז לעדה הדרוזית בו קיימים תפקודים רוחניים ודתיים המשרתים את כלל העדה הדרוזית בישראל וג'וליס יכולה למלא תפקיד זה. על מנת לממש יעד זה מדיניות התכנון המוצעת היא הקצאת שטחים להקמת מבנה ציבור מרכזיים הכוללים הקמת מרכז רוחני/ מכללה ללימוד המנהגים והמורשת הדרוזית, כולל הקמת מוזיאון דרוזי, בית דין דתי לקהילה הדרוזית. מרכז זה יהיה גם מרכז שירות עבור העדה וגם מנוף כלכלי. הוראות התכנית אינן מגדירות בצורה מפורשת את השטח בו ניתן יהיה להקים מוסדות אלה והן משאירות רמת גמישות גבוהה שתאפשר הקמתם בכל אחד ממתחמי התכנון בכניסה ליישוב או בגרעין הוותיק של היישוב.

1.5 צרכי הקבורה

הקצאת קרקע לצורך בית עלמין

בהינתן תחזית האוכלוסיה של תכנית המתאר, העומדת על 9,250, תחזית סך הנפטרים בטווח הזמן של 25 שנים מעת הכנת הפרוגרמה עומד על 660 נפטרים על פי התחשיב הבא :

- אוכלוסיה קיימת (שנת 2015) : 6,100

- יעד אוכלוסיה (שנת 2040) : 9,250

- שיעור פטירות ל-1,000 איש : 3.44

- "נתון" אוכלוסיה לחישוב פטירות (שיטת החציון) : $2 = (6,100 + 9,250) / 2$; 7,675

- מספר הנפטרים לשנה : $26.4 = 7.675 * 3.44$

- סה"כ נפטרים במשך 25 שנה : $660 = 25 * 26.4$

עם זאת, בעת הכנת פרוגרמה לבית עלמין לעדה הדרוזית יש לקחת בחשבון את מנהגי העדה, כדלהלן : כיום נהוגות בקרב הדרוזים שתי צורות קבורה - באחת חופרים בורות בחלקת בית קברות, בבורות מניחים את ארונות הקבורה העשויים מעץ שבתוכם הגופה, ומכסים באדמה, ולאחר מספר שנים חופרים שוב אותם קברים וקוברים בהם שוב.

צורת הקבורה השנייה היא חפירת בור גדול ועמוק שמעליו וסביבו בונים כמה חדרים וכוכים אליהם מוכנסים הגופות, ומושארות שם עד גמר תהליך הריקבון, המסתיים בנפילת שרידי השלד לבור. בבית הקברות הדרוזי אין מצבות, לא מקיימים טקסי אזכרה, עם הזמן לא יודעים את מקום קבורתו של אדם זה או אחר.

לאור שיעור הנפטרים הנמוך, ובהתחשב בשיטת הקבורה הדרוזית המאפשרת מידה רבה של "מיחזור" השטח לקבורה, גודל בית העלמין הקיים העומד על היקף של כארבעה דונם, נותן מענה לקבורה ל-25 השנים הבאות.



2. פיתוח כלכלי

2.1 מסחר

היקף שטחי המסחר והמשרדים ביישוב נתון מוגדר ע"י שילוב של גורמים בעלי אופי מקומי וגורמים בעלי אופי אזורי ואף ארצי. הגורמים בעלי האופי המקומי קשורים לשיווי משקל בין שיקולי צד הביקוש ברמת היישוב לבין שיקולי צד ההיצע. שיקולי צד הביקוש כוללים את גודל האוכלוסייה ביישוב ומאפייניה החברתיים-כלכליים. שיקולי צד ההיצע כוללים את יחסי היצור והצרכים הפונקציונליים של הענף. הגורמים בעלי האופי האזורי קשורים למערכת הקשרים שמקיימים היישוב ואוכלוסייתו עם מערכות ואוכלוסיות רחבות יותר. ניתן לאמוד את היקף שטחי המסחר והמשרדים הצפויים ביישוב נתון באמצעות מודל המביא בחשבון את השיקולים שהוצגו לעיל, והמבוסס על פרמטרים של מועסקים ל-1000 תושב בענפים המתאימים, פרמטרים של שטח למועסק בענפים אלה, ופרמטרים המביאים בחשבון ומתארים את הזיקות המרחביות ואת תפקוד היישוב במסגרת האזורית. באמצעות מודל זה, ששימש גם להערכה של התפקוד של מערכת המסחר והמשרדים בג'וליס במצב הקיים, נאמד היקף שטחי המסחר הצפוי בג'וליס ביעד האוכלוסייה של תוכנית המתאר¹.

בשתי החלופות הנחנו כי הפרמטר הענפי של מועסקים ל-1000 באוכלוסייה יתפתח עפ"י הקשר שנמצא בינו לבית התפתחות הצריכה הפרטית לנפש בישראל בתקופה 1985-2013 ($R^2=0.93$) ומהימנות הקשר גבוהה). עוד הנחנו כי הצריכה הפרטית לנפש תגדל בקצב שנתי של כ-2% בשנה. כמו כן הנחנו כי השטח למועסק בשירותי מסחר ביישוב יעמוד על כ-20 מ"ר בממוצע.

השוני בין שתי החלופות הוא בהנחות הנוגעות לזיקות האזוריות של ג'וליס בתחום שירותי המסחר. במצב הקיים מממשות מערכת המסחר בג'וליס כ-55% מן הביקושים המקומיים. כ-45% נוספים מופנים אל מחוץ ליישוב. בראיה אזורית המבוססת על המודל שהוצג לעיל, ניתן להעריך כי המרחב הכולל את היישובים ג'וליס, אבו סנאן, כפר יאסיף, ג'דידה-מכר וירכא מהווה מרחב שוק אחד של שירותי מסחר; שבו כפר יאסיף וירכא מממשות בנוסף לביקושים המקומיים שלהן גם ביקושים של אוכלוסייה מג'וליס (כ-45% מן הביקושים המקומיים), מג'דידה-מכר (גם כן כ-45% מן הביקושים המקומיים) ומאבו סנאן (כ-10% מן הביקושים המקומיים). כפר יאסיף וירכא קולטים ביקושים אזוריים נוספים, כנראה של יישובים יהודים במרחב.

בחלופת המשך מגמות נשמרות מגמות המצב הקיים לאורך כל תקופת האומדן. בהתאם, נשמרת המסגרת האזורית הקיימת ומערכת המסחר תממש כ-55% מן הביקושים המקומיים. הגידול בהיקף שטחי המסחר ביישוב יתבסס על גידול באוכלוסייה ועל עלייה צפויה ברמת החיים. במצב הקיים רמת ההוצאה לצריכה פרטית בג'וליס נמוכה בכ-15% מן הממוצע הארצי. אנו מניחים כי לאורך תקופת האומדן תשתווה רמת ההוצאה לצריכה פרטית ביישוב לזו של הממוצע הארצי.

¹ לפרוט המסגרת המושגית של המודל ראה סעיף 3.





בחלופה היוזמת אנו מניחים כי גידול האוכלוסייה בג'וליס והעלייה ברמת החיים יצרו סיפי כניסה רחבים מספיק שיאפשרו למערכת המסחר בג'וליס להגדיל את המימוש של הביקושים המקומיים. הנחנו כי עד סוף תקופת האומדן והשגת יעד האוכלוסייה תממש מערכת המסחר ביישוב כ-75% מן הביקושים המקומיים.

2.2 משרדים

היקף שטחי המשרדים הצפוי בג'וליס ביעד האוכלוסייה של תוכנית המתאר נאמד באמצעות אותו מודל ששימש לאומדן שטחי המסחר.



בשתי החלופות הנחנו כי הפרמטר הענפי של מועסקים ל-1000 באוכלוסייה בשירותים עסקיים ופינאנסיים, שמשרדים מהווים את "רצפת היצור" שלהם, יתפתח עפ"י הקשר שנמצא בינו לבית התפתחות התפוקה המקומית הגלמית לנפש בישראל בתקופה 1990-2013 ($R^2=.97$) ומהימנות הקשר גבוהה). עוד הנחנו כי התפוקה המקומית הגלמית לנפש תגדל בקצב שנתי של כ-2% בשנה. כמו כן הנחנו כי השטח למועסק בשירותי מסחר ביישוב יעמוד על כ-20 מ"ר בממוצע.

השוני בין שתי החלופות הוא בהנחות הנוגעות לזיקות האזוריות של ג'וליס בתחום השירותים העסקיים. במצב הקיים מממשת מערכת המשרדים בג'וליס כ-6.5% מן הביקושים המקומיים. רוב הביקושים המקומיים לשירותים עסקיים מופנים אפוא אל מחוץ ליישוב. שלא כמו בשירותי המסחר מופנים ביקושים אלה להערכתנו מחוץ לאזור, בעיקר לגלעין המטרופולין של חיפה ושוליו.



בחלופת המשך מגמות נשמרות מגמות המצב הקיים לאורך כל תקופת האומדן. בהתאם לכך נשמרת הזיקה המקומית הנמוכה של הביקושים המקומיים למערכת המקומית. הגידול בהיקף שטחי המשרדים ביישוב יתבסס על גידול באוכלוסייה ועל עלייה צפויה ברמת החיים, באופן דומה לזו שהנחנו בתחום שירותי המסחר כמפורט לעיל.

בחלופה היוזמת אנו מניחים כי גידול האוכלוסייה והעלייה ברמת החיים יצרו סיפי כניסה רחבים מספיק שיאפשרו למערכת המשרדים להגדיל את המימוש של הביקושים המקומיים. הנחנו כי עד סוף תקופת האומדן והשגת יעד האוכלוסייה תממש מערכת המשרדים כ-15% מן הביקושים המקומיים.

2.3 תעשייה



שתי הנחות מוצא עומדות בבסיס הערכת הביקוש לשטחי תעשייה בג'וליס. הנחת המוצא הראשונה היא כי הואיל והצרכן הישיר לקרקע באזור התעסוקה הן פירמות תעשייה, הרי ששיקולי המיקום הרלוונטיים בעבודה זו הם אלה של אותן פירמות. מסגרות הביקוש של הפירמות האלה הן לפחות מטרופוליניות, אם לא ארציות ואפילו גלובליות (יצוא). בהתאם לכך שיקולי המיקום שלהן חורגים מאלה הנוגעים להתפתחות היישוב ואוכלוסייתו ובמקום זאת נוטות אותן פירמות לשיקולי מיקום אזוריים רחבים יותר.

ניתוח ההתפתחות לאורך זמן של התעשייה באזור הצפון (מחוזות חיפה וצפון) מראה התפתחויות מובחנות ועקביות בחתך של מחוזות/נפות. ההתפתחויות המובחנות והעקביות במרחבים הגיאוגרפיים/סטטיסטיים של המחוז ונפותיו, ככל שהן עולות מניתוח המצב הקיים, מגדירות אותם גם כמרחבי שוק נפרדים מן הבחינה הפונקציונלית, קרי: מרחבים שבהם דומים השיקולים הכלכליים





הרלוונטיים והגורמים המשפיעים על שיקולי המיקום, הן בצד הביקוש לכוח אדם וקרקע (הפירמות) והן בצד ההיצע (כוח העבודה).

הנחת המוצא השנייה להערכת הביקוש לשטחי תעשייה בג'וליס היא כי התפתחות התעשייה במרחב הצפון לא הייתה נתונה בעבר למגבלות של היצע קרקע בטווחי זמן בינוניים וארוכים, אלא הייתה פועל יוצא של הביקושים הסופיים למוצרים של ענפי התעשייה, ושל התנאים הכלכליים הכוללים במערכות השוק המקומיות והעולמיות במסגרתן פעלו ענפים אלה. בהתאם לכך פיתוח אזור התעסוקה בג'וליס לא צפוי לחשוף ביקושים דחויים ברמה המחוזית, אלא הוא יתבסס על הגידול הכולל הצפוי בביקוש לקרקע באזורי תעסוקה במרחב מחוז הצפון ונפת עכו מצד הענפים הרלוונטיים, גידול המבוסס כאמור על ההתפתחויות הצפויות בביקוש למוצרים הסופיים של ענפים אלה ועל תחרות עם אזורי תעסוקה אחרים, קיימים ומתוכננים, במרחב זה.



הנחת המוצא שלעיל מבוססת על קיומם לאורך זמן של שטחים פנויים באזורי התעסוקה הקיימים במחוז ובנפה. במצב של עודף היצע מתחרים בנקודת זמן אזורי תעסוקה קיימים ומתוכננים במרחב המחוז והנפה, על מסגרת ביקוש נתונה ומוגדרת ע"י גורמים חיצוניים לצד ההיצע כאמור לעיל, כאשר הגורמים המרכזיים המגדירים את כושר התחרות של כל אזור תעסוקה הם: זמינות יחסית בנקודת זמן, נגישות יחסית, התאמה לדרישות תכנוניות/ פונקציונליות של הענפים הרלוונטיים או פירמות בודדות בענפים הרלוונטיים, מדיניות עידוד מכוונת-ארצית ו/או אזורית, ובענפים מסוימים גם תדמית מתאימה. הפרוגרמה לשטחי תעשייה באזור התעסוקה של ג'וליס, ככל שהיא מבוססת על שיקולי פיתוח עסקיים, צריכה להביא אפוא בחשבון את התחרות עם אזורי תעסוקה אחרים במרחב התחרות הרלוונטי-קיימים ומתוכננים.



במצב הקיים מהווה התעשייה המסורתית את רוב מנינה של התעשייה בג'וליס. אנו מעריכים כי כך יהיה לאורך כל תקופת האומדן, וזאת בהתבסס על האטרקטיביות הנמוכה של ג'וליס ואזוריה לתעשייה עתירת ידע כפי שהיא נגזרת ממאפייני הפריסה של תעשייה זו במחוז הצפון שלא כאן המקום לדוש בהם. הפועל היוצא של הערכה זו וההערכות/הנחות שלעיל הוא כי מסגרת הביקוש לשטחי תעשייה בג'וליס, כמו גם ביישובים האחרים באזוריה, היא זו של התעשייה המסורתית בנפת עכו שהיישוב ממוקם בשיפוליה המזרחיים.



אומדן המועסקים בתעשייה מסורתית בנפת עכו התבסס על הקשר בין היקף המועסקים בתעשייה מסורתית בנפה בתקופה 2010-1980², ובין היקף המועסקים בתעשייה זו במחוז צפון בתקופה המקבילה ($R^2=0.95$) ומהימנות הקשר גבוהה). עוד הנחנו 65 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים לעובד בתעשייה מסורתית בנפה כבסיס לאומדן השטחים הבנויים בתעשייה זו בנפה.

אומדן המועסקים בתעשייה מסורתית במחוז צפון התבסס על הקשר בין היקף המועסקים בתעשייה מסורתית במחוז בתקופה 2010-1980³, ובין היקף המועסקים בתעשייה זו ברמה הארצית בתקופה המקבילה ($R^2=0.67$) ומהימנות הקשר גבוהה).



² רק בסקרי התעשייה של הלמ"ס ניתן למצוא נתונים על מועסקים בתעשייה בישראל בחתך של מחוזות ונפות. סקר התעשייה האחרון לעת עריכת האומדן הוא לשנת 2010.
³ רק בסקרי התעשייה של הלמ"ס ניתן למצוא נתונים על מועסקים בתעשייה בישראל בחתך של מחוזות ונפות. סקר התעשייה האחרון לעת עריכת האומדן הוא לשנת 2010.



אומדן המועסקים בתעשייה מסורתית ברמה הארצית התבסס על התפתחות המועסקים בתעשייה מסורתית ל-1000 באוכלוסייה בישראל בתקופה 2003-2010, לבין התפתחות התפוקה המקומית הגולמית לנפש בתקופה המקבילה כביטוי לרמת הפעילות הכלכלית במשק ($R^2 = 0.85$) ומהימנות הקשר גבוהה). הנחנו עוד כי האוכלוסייה בישראל תתפתח עפ"י חלופת למ"ס הבינונית⁴.

במצב הקיים מהווה השטח הבנוי לתעשייה הפועלת בג'וליס כ-1.65% מסה"כ אומדן השטח הבנוי לתעשייה מסורתית בנפת עכו. בתקופה 1995-2008 גדל היקף המועסקים בתעשייה בג'וליס בקצב שנתי ממוצע של כ-0.33%, מול קצב גידול של כ-0.44% בתעשייה המסורתית בנפת עכו כולה. המשקל הנמוך של ג'וליס בנפה במצב הקיים, ביחד עם קצב הגידול האיטי יותר לאורך זמן מבטאים להערכתנו את האטרקטיביות היחסית הנמוכה במרחב הנפה הנובעת בעיקר ממיקום בשוליים המזרחיים ונגישות נמוכה בהקשר הנפתי.



יחד עם זאת במרחב של אזור, הכולל את היישובים אבו סנאן, כפר יאסיף, ג'דידה-מכר וירכא, רמת הפיתוח התעשייתי בג'וליס שנייה לזו של ירכא (4.5 מ"ר בנוי לתושב בממוצע מול 7.1 מ"ר בנוי בהתאמה) ועולה על זו של כל היישובים האחרים.

בחלופת המשך מגמות הנחנו כי ג'וליס תפתח את התעשייה ללא קשר וללא תאום עם יישובים אחרים באזור כפי שהיה במצב הקיים ולאורך זמן עד כאן. האטרקטיביות של ג'וליס במרחב הקרוב ומרחב הנפה תישאר דומה לזו של המצב הקיים ובהתאם לכך משקלה של ג'וליס בסה"כ אומדן השטח הבנוי של התעסוקה המסורתית בנפת עכו ישאר דומה למצב הקיים לאורך כל תקופת האומדן.



לעומת זאת, בחלופה היוזמת הנחנו כי מסגרת הפיתוח תהיה אזורית באופן שהיא תתרכז באזור תעסוקה אחד שיהיה משותף לכל היישובים באזור כמפורט לעיל. אנו מעריכים כי ריכוז מאמץ כזה יאפשר לאזור לממש כושר תחרות גבוה מן הקיים במסגרת הנפה; ובהתאם לכך להגדיל את נתח השוק של האזור במסגרת הנפה מכ-5.2% במצב הקיים לכדי 7.5% ביעד המתאר.

להערכתנו לג'וליס יתרונות נגישות ברורים במסגרת האזורית ולכן יתרכזו מאמצי הפיתוח האזוריים באזור התעסוקה שלה.



2.4 מלאכה

היקף שטחי המלאכה בג'וליס במצב הקיים נאמד בכ-5,200 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים. מתוכם כשליש משרת ביקושים מקומיים, וכשני שליש נוספים משרת ביקושים שמחוץ ליישוב⁶.



⁴ ראה שנתון סטטיסטי לישראל 2014.

⁵ מבוסס על נתונים על מועסקים לפי ישוב עבודה בג'וליס בשנות המפקדים 1995 ו-2008. מקור: נתוני למ"ס עיבוד מיוחד.

⁶ ההערכה מתבססת על הנחה כי היקף המועסקים בשירותי מלאכה ל-1000 באוכלוסייה דומה לזה של הרמה הארצית וכי השטח למועסק נאמד בכ-40 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים.



בחלופה של המשך מגמות הנחנו כי הגידול בשטחי המלאכה יתבסס בעיקר על ביקושים מקומיים. בהתאם לכך יגדל היקף שטחי המלאכה ביישוב בקצב הדומה לקצב גידול האוכלוסייה ביעד האוכלוסייה של התוכנית (כ-2.1% בשנה).

בחלופה היוזמת הנחנו כי התפתחות שטחי המלאכה תתבסס בעיקר על ביקושים חיצוניים ליישוב וקצב גידול שטחי המלאכה יעמוד על כ-5% בשנה.

2.5 ענפים נוספים

כדי לבטא ביקושים נוספים לקרקע באזור התעסוקה הנחנו מקדם ניפוח של כ-15% למסגרות הביקוש העיקריות כמפורט לעיל.

2.6 קיבולת – מצב מוצע

לאור ההנחות שפורטו לעיל, תחזית הביקוש האפשרית בחלופה היוזמת מסתכמת בכ-380,000 מ"ר (להלן לוח מס' 1). הקיבולת הנומינלית בתכנית מסתכמת בכ-1,095,500 מ"ר והמשמעות בכך היא מימוש של כ-40% מסך זכויות הבנייה. היקף זכויות בנייה נומינאלי גבוה זה הוא פועל יוצא של תכנית מדרג היררכי גבוה יותר (תכנית המתאר המחוזית) מחד גיסא ומתן אפשרות לניצול מיטבי של הקרקע מאידך גיסא. התכנית מאפשרת העצמה של זכויות הבנייה באזור התעסוקה ובכך מאפשרת גמישות מירבית ביישום התכנית.

לוח מס' 2 : פרוגרמה לפיתוח כלכלי (מ"ר בנויים בשטחים עיקריים)

אוכלוסייה (נפש)	מסחר	משרדים	תעשייה	מלאכה	אחר	סה"כ
מצב קיים						
16,100	3,958	1,319	28,988	5,291	277	39,833
חלופת המשך מגמות						
9,250	9,390	4,210	70,290	8,130	13,800	105,820
חלופה יוזמת						
9,250	11,600	6,090	297,910	14,740	49,550	379,890

הערות : (1) נתוני ארנונה מרץ 2015

3. תיירות

עליית חשיבותה של התיירות כתופעה כלכלית וחברתית בשנים האחרונות לא נעלמה מעיניהם של יזמים, נבחרי הציבור בשלטון המקומי ומתכננים ולכן לעיתים רבות יש התייחסות אל התיירות כתרופת פלא אשר יכולה לסייע בפיתוח הכלכלי והמרחבי של אזורים, ערים, כפרים וכיו"ב. אולם המקרים של כישלון בפיתוח תיירותי וירידת השקעות לטמיון או של פגיעת הפיתוח תיירותי במרקם



החיים ביישובים קטנים מודגשים הרבה פחות. הציפייה של מקומות רבים ליהנות מ"המשאב התיירותי" לא עונה בהרבה מקרים על הציפיות, כי "המישור התיירותי" אינו איזומורפי ולכן התיירים לא מגיעים לכל מקום. לכן, חשוב להפנים, כי התיירות אינה נוסחת פלא שתגיע לכל מקום אם רק יוצר בו היצע.

למרות הנאמר לעיל יש לבחון ולהתייחס בכובד ראש לאפשרויות לשילוב התיירות בכל תכנית לטווח ארוך הנערכת ליישוב כלשהו ובייחוד ליישוב כגון ג'וליס אשר יש לו מספר יתרונות בשל מיקומו במרחב, אופיו התרבותי והמסורתי וכמובן היותו מקום מושבה של ההנהגה הרוחנית של העדה הדרוזית בישראל.



3.1 יעדי פיתוח התיירות

התכנית רואה בפיתוח התיירות בג'וליס כענף כלכלי המספק פרנסה לתושבי היישוב כעיסוק עיקרי או משני וכן ככלי לחיזוק מעמדו ותדמיתו של היישוב והעדה הדרוזית בישראל באמצעות חשיפה לקהלים חדשים מהארץ ומהעולם. פיתוח התיירות יעשה בדרך שתשמור על הערכים החברתיים והמסורת של התושבים ובכדי לממש יעד זה בצורה המיטבית יש לקדם תוכנית אסטרטגית לפיתוח היישוב שתיקח בחשבון גם את ההשלכות החברתיות והתרבותיות של פיתוח תיירות בחברה מסורתית המצויה בעידן של שינוי.



3.2 "מוצר התיירות"

ליישוב ג'וליס אין גורמי משיכה משמעותיים ברמה לאומית ואף ברמה האזורית (פרט להיותו מושב ההנהגה הרוחנית של העדה הדרוזית, אולם עובדה זו לא הפכה עד כה למנוף לפיתוח תיירותי). עם זאת, קיימים מספר יתרונות פוטנציאליים מבחינת פיתוח תיירות:

א. מיקום בגליל המערבי במרחק קצר יחסית מאתרי ביקור, שמורות טבע וערים כגון עכו העתיקה, חיפה, צפת ונצרת כך שבאופן פוטנציאלי היא יכולה להוות נקודת מוצא טובה לסיורים בגליל. ההרחבה העתידית של כביש מס' 6 תקרב את ג'וליס למרכז ויש בכך יתרונות שונים ליישוב, אולם מבחינת היותו אתר לביקור או תיירות הדבר אינו בהכרח חיובי מכיוון שהדבר יאפשר ויעודד דווקא ביקורי יום בגליל המערבי.



ב. היישוב הוא מסורתי ובעל גרעין ותיק שבניגוד לכפרים אחרים לא עבר עדיין תהליכי שינוי ומסחור מרחיקי לכת. ישנם מספר בעלי בתי מידות בעלי פוטנציאל לשיקום ולשינוי תפקודי (למשל "בית האפנדי").

ג. ג'וליס הוא אחד מיישוביה של העדה הדרוזית בישראל הנתפסת באופן חיובי ביותר על ידי הציבור היהודי בישראל. לכן עבור אוכלוסייה יהודית כפר דרוזי מהווה מקום נוח ומתאים כדי להכיר את "האחר". עם זאת מרכזי מורשת דרוזיים נמצאים גם ביישובים אחרים למשל בעוספיא ובדאלית אל-כרמל בה נמצא גם בית יד לבנים של העדה הדרוזית.

ד. ביישוב יושבת ההנהגה הרוחנית של העדה הדרוזית בישראל, אולם האתרים המקודשים לדרוזים בישראל מפוזרים במרחב הגליל וליישובים הדרוזים השונים יש אתרים משלהם בעלי חשיבות דתית ותרבותית.



למרות היתרונות הפוטנציאליים והפריחה היחסית של התיירות הכפרית בגליל המערבי, הרי שבג'וליס קיימת כיום תשתית תיירותית זניחה בדמות מספר יחידות בודדות. גם ביישוב ירכא הסמוך



שנתפס כמתקדם יותר מבחינת גישת תושביו לפיתוח כלכלי ומבחינת ההיצע המסחרי הקיים בו, יש רק מספר מתחמי אירוח כפרי בודדים ובהם כ-20 יחידות אירוח.

קיימת תיירות יום מוגבלת בהיקפה, חלקה ביקורי יום של דרוזים בהקשר של עלייה לרגל מקומות מקודשים המצויים בג'וליס וישנה גם תיירות יום ספורדית של קבוצות מבקרים יהודיות המגיעות מעת לעת לביקורים במסגרת ביקור באתרים שונים בגליל. ביישוב ישנם מספר אתרי ביקור כגון מספר קברי קדושים דרוזיים, בית המורשת הדרוזית, גן אלמונה, בית בד בעונת מסיק הזיתים וכיו"ב. קבוצות מבקרים אלה יתכן ומפרנסות מספר מורי דרך באופן חלקי ומספר עסקים שעיקר פרנסתם אינה מתבססת בדרך כלל על מבקרים אלה, אולם השפעתם על כלכלת היישוב אינה משמעותית.



מנגד יכולים להיות יתרונות אחרים הגלומים בתיירות היום, גם אם אין היא מביאה בהכרח לתרומה כלכלית מכיוון שיש מטרות נוספות שניתן להשיג באמצעותה כגון חיזוק המורשת והגאווה המקומית ומנגד חשיפת העדה כלפי חוץ למטרות חינוך, הסברה וחיזוק מעמדה של העדה בישראל. עם זאת קיימת שאלת כושר הנשיאה הכלכלי של פעילויות מעין אלה.

3.3 מדיניות תיירות

לא ניתן להציג בעבר ובהווה כל פעילות תיירותית משמעותית בג'וליס (מבחינת תשתית תיירותית והשפעה כלכלית), אולם מיקומו בגליל המערבי, קרבתו לאתרי ביקור, שמורות טבע וערים היסטוריות ובעיקר היותו יישוב דרוזי ומקום משכנה של ההנהגה הרוחנית של העדה הדרוזית בישראל בעבר ובהווה מהווים פוטנציאל מספק בכדי לדון בהיתכנות הפיתוח התיירותי במקום כאשר ניגשים לתכנון תוכנית מתאר עתידית.



שלושה גורמים מחייבים בחינה של נושא התיירות בצורה מעמיקה:

- א. התיירות כגורם כלכלי שיכול לסייע לכלכלת היישוב, מבחינת גידול ההכנסות וגיוון הבסיס הכלכלי, לאפשר תעסוקת נשים בתחומי היישוב וכיו"ב.
- ב. שינויים כלכליים וחברתיים המתרחשים בחברה הדרוזית בכלל ובג'וליס בפרט.
- ג. הכנת תוכנית לעידוד ופיתוח תיירותי. יש לציין למשל ששינוי 9 לתוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/2) מאפשר בשטחים נרחבים המוגדרים כאזור חקלאי/נוף פתוח בניית "מבנים המשמשים לתיירות, לאכסון תיירותי, לספורט ולפנאי, בתנאי היותם צמודי דופן". התכנית לא מאשרת בנייה למגורים בשטחים אלו ולכן הימצאותם של מגרשים בהם חלופת הפיתוח היחידה היא לצורכי תיירות מצריכה מחשבה ותכנון לגבי ניצולם האפשרי.



3.4 עקרונות לפיתוח התיירות

- א. הגרעין הוותיק של היישוב (מתחם 1) כולל מבנים היסטוריים בעלי איכות אדריכלית שהתכנית ממליצה לשמרם וכלולים בו מספר אתרים בעלי חשיבות דתית המקנים ליישוב את מעמדו כמרכז רוחני לעדה הדרוזית: קבר שיח' אמין טריף, קובת אלח'רובה ועוד. הגרעין הוותיק מהווה את מקור המשיכה של מבקרים ליישוב אם כי לאור חשיבותו הדתית וצפיפותו לא מומלץ לפתח בו תשתית לאירוח והלנה של תיירים. לאור הקומפקטיות היחסית של היישוב מומלץ כי יחידות אירוח כפרי או בתי מלון קטנים ימוקמו במתחמים אחרים ובעיקר במתחם 2 המקיף את הגרעין הוותיק מכל עבריו.





ב. יש לאפשר הקמת מלון דרכים אחד או שנים מחוץ לשטח המיועד למגורים, למשל באזורי התעסוקה. הסיבה למיקום המלון בשולי היישוב ולא במרכזו, נובעת מהרצון לשמור על הפרדה בין המגורים למלונאות וזאת כדי למנוע חיכוכים בין פעילות תיירותית להווי החיים המסורתי ביישוב. התוכנית יוצאת מנקודת הנחה של גידול בביקוש ללינה בגליל המערבי לאור הגידול המתמשך בתיירות לישראל ולאור מיקומו של שדה תעופה בינלאומי נוסף בצפון הארץ. בנוסף, ככל שתגדל הקרבה של המלון לכביש 6 (לאחר הארכתו צפונה), כך תגדל האטרקטיביות שלו.

ג. עם זאת מומלץ מאוד לשלב מסחר (הכולל שרותי מזון) בקומת הקרקע של המגרשים המיועדים למלונאות בכדי לחזק את החיוניות הכלכלית של אזור התעסוקה המרחבי.



ד. יש לאפשר הקמת יחידות אירוח כפרי במסגרת בתי המגורים הקיימים ביישוב, אולם יש להתנות את היישום בהליך של יצירת תוכנית לפיתוח התיירות ביישוב אשר תכלול שיתוף והתייעצות עם התושבים לגבי אופי הפיתוח התיירותי הדרוש והדרכים להשגתו. מתן אפשרות לפיתוח תיירותי בהיקף נרחב ביישוב מסורתי היא לא עניין של מה בכך ורצוי לעשות זאת בזהירות ובשלביות תוך יחסי גומלין והיזון חוזר מהקהילה.

היישוב מתקיים בהצלחה ובכבוד כבר כחמש מאות שנה ללא הסתמכות גדולה על ענף התיירות. יש להניח כי כך יהיה גם בהמשך לאור דרך ההתנהלות של תושביו ופרנסיו בעשורים האחרונים וזאת כתוצאה מאופייה של הקהילה המתגוררת במקום המעוניינת כנראה בשימור אורחות חיה. עם זאת יש לאפשר את התנאים לפיתוח וגידולה של התיירות ביישוב מסיבות של העצמת המורשת, חיזוק הגאווה המקומית ופיתוח ענפי כלכלה חדשים אשר מתאימים גם לאוכלוסיית הנשים ואוכלוסייה מבוגרת ובעיקר כהשלמת כהכנסה נוספת למשקי הבית.



יש לעשות כל זאת בזהירות ותוך יצירת תוכנית לפיתוח התיירות ביישוב הכוללת התייחסות לנושא השיווק, חינוך לתיירות, הדרכה וליווי של יזמים, יצירת אתרי ביקור, נרטיבים וכיו"ב, אולם החשוב מכל הוא כמובן שיתוף והתייעצות עם התושבים לגבי אופי הפיתוח התיירותי הדרוש והדרכים להשגתו. מתן אפשרות לפיתוח תיירותי בהיקף נרחב ביישוב מסורתי היא לא עניין של מה בכך ורצוי לעשות זאת בזהירות ובשלביות תוך יחסי גומלין והיזון חוזר מהקהילה. על מנת להסביר את העובדה מדוע עד כה לא השתלב היישוב ג'וליס בפיתוח התיירותי שאפיין את המגזר הכפרי בישראל בכלל ובגליל המערבי בפרט (כבישי ופיטוסי, 2014):



בין שתי מגמות שונות וסותרות אלו – שימור המסורת מצד אחד ופתיחות לעולם המודרני, נותרה ג'וליס מחוץ למרוץ התיוג אליו נסחפו רוב היישובים הדרוזים. ג'וליס נותרה מרצון מובדלת ומרוחקת מההמולה המסחרית והאגרסיבית המאפיינת את היישוב הדרוזי השכן ירכא ומהתגברות תהליך החילון ביישובים דליה ועוספיא. עד כי נדמה כי מתוך רצון סמוי הקפידה ג'וליס לשמור על ייחודה כפי שהביע זאת תושב היישוב בלשונו "תושבים רבים מתקשים לעבור את החסם לפתוח את ג'וליס לעולם החיצון באופן קיצוני כדוגמת דלית אל כרמל וירכא."





4. פרוגרמה להקצאות קרקע לצורכי ציבור

הקצאות הקרקע לצורכי ציבור המוצגות להלן מתייחסות לשטחים למוסדות ומבני ציבור ולשטחים פתוחים ציבוריים.

הקצאת הקרקע לצרכי ציבור ניתנת לסיווג לשתי קטגוריות עיקריות:

- א. שטחים למוסדות אשר הקצאתם תלויה באופן ישיר בגודל האוכלוסייה – אלו לרוב מוסדות שכונתיים, לרבות מוסדות חינוך וקהילה.
- ב. שטחים למוסדות כלל-יישוביים אשר הקצאתם אינה תלויה באופן ישיר בגודל האוכלוסייה.



4.1 הנחות בבסיס הקצאות הקרקע

הקצאות הקרקע הדרושות למוסדות ומבני ציבור הינן פועל יוצא של תוספת האוכלוסייה הצפויה ביישוב בהתאם לצפי האוכלוסייה שנקבע על ידי ועדת ההיגוי ותוספות הבנייה של תוכנית הותמ"ל – כ- 12,000 תושבים. הבסיס לחישוב צרכי הציבור הינו פרמטרים דמוגרפיים – גודל משפחה ממוצע וגודל שנתון התלמידים, לצד פרמטרים תכנוניים אחרים כפי שנקבעו ב"מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" (2016). גודל משק הבית הממוצע הקיים ביישוב הינו 3.8 ולמשקי הבית החדשים נקבע ל-3.5 נפשות, זאת בעקבות מגמת הירידה בגודל משק הבית אשר צפויה להימשך בג'וליס לאור כניסתם הצפויה של זוגות צעירים בעלי ממוצע ילדים הקטן בהתמדה. גודל השנתון שנקבע הינו 2.0%, זאת בהתבסס על נתונים דמוגרפיים עדכניים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2017, לפיהם שיעור קבוצת הגילים 0-17 מהווה כ-32% מהאוכלוסייה ביישוב, אשר צפוי להיות זהה או אף נמוך יותר ליעד התוכנית.



4.2 מדיניות הקצאת הקרקע לצרכי ציבור

צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע ועל כן אחוזי הבנייה למבני ציבור המוצעים במסגרת התכנית הינם גבוהים מאחוזי הבנייה הנהוגים כיום. בכל שטח בו שימוש הקרקע הינו מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבנייה הן עד 200%, לרבות במרקם הקיים מבנים קיימים בשטחים אשר אינם מנוצלים באופן מיטבי. בנוסף, ההקצאות ניתנו לתוספת הנומינלית של התושבים על מנת לקבע את ההקצאה לצורכי ציבור ושנים הבאות.



שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות

מומלצים שילובים בין מערכות שירותים או בין מוסדות מכיוון שאלה תורמים לשיפור ברמת השירות, הרחבת מגוון אפשרויות הפעילות והגדלת הנגישות לקהלי יעד מגוונים. כמו כן, שילוב במבנה אחד תורם לחיסכון בקרקע ציבורית ובעלויות ההקמה והתפעול של המבנים.

שימוש וניצול יעיל של מגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה

מגרשי הבנייה של מוסדות הציבור לחינוך כוללים שטח נרחב לחצרות ומגרשי ספורט סגורים ו/או פתוחים. תכנית המתאר ממליצה על שימוש יעיל בשטחים אלו ופתיחתם לשימוש הציבור בשעות בהן המוסד אינו פעיל, על ידי התקנת שער נפרד לשימוש כלל הציבור או על ידי יצירת מנגנון פעולה אחר.





4.3 תחשיב הפרוגרמה לצרכי ציבור

עבור כל מתחם או צירופי מתחמי תכנון נערך חישוב להערכת גודל האוכלוסייה הצפויה, בהתאם לקיבולת הנומינאלית כפי שהוזכר לעיל ואליהם מצטרפים מתחם תכנון 12 אשר הינו מתחם המיועד למוסדות ציבור כלל יישוביים ומגרש הכדורגל של היישוב במערב אזור התעסוקה. מתחשיב הפרוגרמה המפורט עולה כי עבור צפי האוכלוסייה והקיבולת הנומינאלית המתוכננת, יהיה צורך בהיקף הקצאות קרקע של כ- 200 דונם ועוד כ-11 דונם של שימושים כלל עירוניים וכן מוסדות חינוך לחינוך המיוחד. היקף זה כולל הקצאות למוסדות ומבני ציבור בתחומי החינוך, תרבות, רווחה, בריאות וספורט. ההקצאה כוללת את המוסדות והמבנים הקיימים, לרבות מבנים כלל יישוביים – מבנה המועצה המקומית, בית העם, מתנ"ס, הספרייה, בית האשכבה ומגרש הכדורגל.



בחישוב היקף הצרכים לבתי ספר עולה כי ישנו צורך בבית ספר על יסודי הכולל 24 כתות ובשטח של 12 דונם. יש לאתר שטח לבית ספר זה באזורים הדרום-מזרחיים מאחר וזהו האזור בו יש את הצורך הגדול ביותר. לחלופין, ניתן לבחון הקמת בית הספר במתחם 12.

בנוסף לחישוב הצרכים הכלל עירוניים הנובעים מתוספת האוכלוסייה ביישוב, הוקצו שטחים נוספים לצורכי ציבור ממשלתיים ומשרדי ממשלה על פי הפרוגרמה שהתקבלה ממנהל הדיור הממשלתי הקובעת 0.08 מ"ר לתושב. מכך עולה, כי נדרש להקצות כ- 1,000 מ"ר קרי דונם 1. השטחים מוצעים להקצאה במתחמי הבנייה החדשים אשר אינם נמצאים בתחום מגבלות הבניה המסומנות בתשריט.



בחישוב היקף השטח הפתוח הדרוש בחרנו במתחמי התכנון החדשים שלא להקצות את המינימום לסף הבית אלא את המקסימום לאור המחסור הקיים בשטחים פתוחים במרקם הקיים.

לוח מס' 3 – היקף הקצאות לצורכי ציבור לפי צירופי מתחמים

שצ"פ (דונם)	שב"צ (דונם)	תוספת תושבים (נומינלי)	תוספת יח"ד (נומינלי)	צירוף מתחמי תכנון
11	*50	**245	75	1+2 גרעין היישוב והיישוב הוותיק
11	10	441	126	3+8+10 שכונת אל-חירה וההרחבות מצפון ומדרום
23	14	2,132	609	4 + 18 שכונת החיילים המשוחררים ומתחם הבניה החדש של הותמ"ל
15	29.5	2,950	840	5 שכונת ההרחבה החדשה מדרום
14	20.2	2,687	765	6+7 שכונות הרחבה צפון-מזרח
18	14	2,800	800	9+11 שכונות הרחבה מערב
	30			12 מתחם מוסדות ציבור
14	*11	525	150	13+14 אזור התעסוקה המורחב
106	180	11,535	3,365	סה"כ

*שטח ציבורי קיים.

**תוספת תושבים ריאלית.



לוח מס' 4 : הקצאות כלל עירוניות דרושות עפ"י התדריך להקצאת שטחי ציבור

סיכום הקצאה כלל עירונית												
מגרש כדורגל (דונם)	איצטדיון כדורגל (דונם)	אצטדיון אתלטיקה קלה (דונם)	בריכת שחייה	מגרשי טניס	משטרה (סוג תחנה)	מגן דוד אדום (סוג תחנה)	כיבוי אש (סוג תחנה)	רזרבה כלל עירונית (דונם)	רזרבה רווחה עירונית (דונם)	מרכז תרבות	חינוך מיוחד	צורכי ציבור ממשלתי
15 (קיים)	-	-	0	0	נקודת משטרה	תחנה קטנה	אין סף כניסה	3.5	-	מרכז בינוני	3.6	1
סה"כ נדרש כלל עירוני (דונם)												
26.5												

לוח מס' 5 : הקצאות דרושות למוסדות חינוך לפי צירוף מתחמי תכנון (בשטח לכיתות) עפ"י התדריך להקצאת שטחי ציבור

מתחמים	תוספת שטח מעון יום	תוספת שטח גני ילדים	תוספת שטח ספר יסודי (דונם)	תוספת שטח בית ספר על יסודי (דונם)
1			0.3	0.4
2				
3				
8	0.3	0.6	0.7	1.0
10				
4	1	2.1	2.8	3.8
18				
5	1.3	2.9	3.9	5.2
6	1.2	2.7	3.6	4.8
7				
9	1.3	2.8	3.7	5.0
11				
סה"כ	5	11.1	15.1	20.2



לוח מס' 6 : פירוט דרישת הקצאות לצורכי מוסדות ציבור לפי צרוף מתחמי תכנון למגורים

מתחמים	תוספת תושבים קיבולת נומינלית	מעון יום (כיתות)	גן ילדים (כיתות)	בית ספר יסודי (כיתות)	בית ספר על יסודי (כיתות)	תחנה לבריאות המשפחה (אחיות)	מרפאה שכונתית (מ"ר)	מרכז יום לקשיש - מוגבלים (משתתפים)	מרכז יום לקשיש - תשושים (משתתפים)	מח' לשירותים חברתיים - שלוחת לשכת רווחה (מ"ר)	רווחה עירונית (דונם)	מרכז תרבות וקהילה (סוג)	מועדון נוער (משתתפים)	מועדון לאזרח הוותיק (משתתפים)
1+2	245	0	0	1	1	0	25	0	0	3		אגף בבית ספר	14	אין סף כניסה
3+8+10	441	1	1	2	2	0	56	1	0	6		אגף בבית ספר	31	אין סף כניסה
4+18	2132	3	4	9	9	1	213	3	0	23		אגף בבית ספר	119	אין סף כניסה
5	2950	4	6	13	13	1	294	4	0	32		אגף בבית ספר	165	אין סף כניסה
6+7	2,687	4	5	12	12	1	268	4	0	29		אגף בבית ספר	150	אין סף כניסה



אין סף כניסה	157	אגף בבית ספר		31	0	4	280	1	12	12	6	4	2,800	9+11
0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	1	1	525	14+13
-	636	-		125	2	15	1,135	5	50	50	23	17	11,535	סה"כ



סה"כ תוספת כיתות חינוך מיוחד		
שטח (דונם)	כיתות	
0.7	2	מעון יום
0.9	2	גן ילדים
1	3	יסודי
1	4	על יסודי
3.6		סה"כ



4.4 הקצאות קרקע לשטחים פתוחים

קיימת חשיבות רבה ביצירת רשת שטחי ציבור אשר יתנו מענה לחסרי הקיימים, יתרמו לאיכות החיים של התושבים ויקשרו היטב בין השלד וליבת היישוב לסביבה הנופית הייחודית/ מרחב הציבורי הפתוח כולל מגוון רחב של סוגי שטחים: פארקים, גנים, שדרות, רחובות, כיכרות, שטחים טבעיים – טבע עירוני, יערות, חורשות, נחלים, אתרי עתיקות ומורשת.

המכסות בתדריך "ההקצאות הנדרשות לשטחים הפתוחים" של מחוז צפון מגדירות 10 מ"ר לנפש ביישוב עירוני בחלוקת השירות ל-3 רמות:

- סף הבית: כל אדם זכאי למרחב ציבורי פתוח בסביבת מגוריו המיידית עד 10 דקות נגישות מקסימלית ברגל. במתחם קיים ביישוב עירוני – 3 מ"ר לנפש ובמתחם חדש – 5 מ"ר לנפש.
- התשתית העירונית: שלד המרחב הציבורי הפתוח בסביבה העירונית. נגישות באמצעים נוחים וזמינים כ-15-20 דקות הליכה, עד 10 דקות רכיבה ועד 10 דקות נסיעה בתח"צ. שטחים במגוון שימושים רחב ובשעות פעילות ממושכות – 3 מ"ר לנפש.
- כלל עירוני: לאור היקף האוכלוסייה הצפוי בתוכנית לא נדרשים שטחים פתוחים כלל עירוניים, אולם לאור היקף השטחים הפתוחים הסובבים את היישוב, ביניהם נחל יסף ונחל חמרה המאפשר גישה ליער אחיהוד, סומנו דרכי גישה מתוך היישוב אל שטחים אלו אשר נותנים מענה לשטחים כלל עירוניים. שטחים אלו הם במהותם שטחי טבע ונוף המאפשרים שהייה ופנאי לאוכלוסיית היישוב.



לאור הרכב בעלויות הקרקע והאופי הכפרי של ג'וליס, הקצאת הקרקע לשטחים פתוחים בכל מתחם בוצעה לפי מפתח של 5 מ"ר לנפש, מלבד מתחמים 1 ו-2 אשר חושבו לפי מפתח של 3 מ"ר לנפש. הקצאת שטחים פתוחים ירוקים ותפקודיים תיעשה לפי מרחק של כ-400-500 מ' (כ-10-15 דקות הליכה) מהבית. שטחים אלה כוללים גנים ציבוריים, מגרשי ספורט בחצרות בתי ספר, שדרות ומדרכות רחבות הכוללות טיילות ומקומות מנוחה, ושטחים מגוונים במגרשי מגורים (לא יותר מ-10% מההקצאה) ומגרשים למבני ציבור.

תינתן עדיפות לניצול שטח ההקצאה לטובת שטחים תפקודיים כהגדרתם לעיל. בתכנון המפורט, בשכונות בהן יש בתי ספר, התוכנית ממליצה לבחון שימוש משולב של מבני ציבור ושצ"פים על מנת למקסם את השימוש בשטחים הציבוריים באמצעות שימוש בחצרות ביי"ס לצרכי הקהילה לאחר שעות הלימודים.



מתחם תכנון	שם השכונה/ תא שטח לתכנון	תחזית אוכלוסיה (נומינלי)	שטחי סף- לפי גודל אוכלוסייה עפ"י תקן (דונם)	שטחים למבני ציבור לעשות בהם שימוש כשצ"פ	סה"כ שטחים פתוחים סף-בית מוצעים	סה"כ תוספת נדרשת של שטחים סף-בית (דונם)	שטחים עירוניים קיימים (דונם)	שטחים עירוניים נדרשים לאוכלוסייה בשנת היעד ע"פי התקן (דונם)	שטחים עירוניים מתוכננים (דונם)
1	גרעין הישוב	6,913	21	30.7	11	10			
2	הישוב הותיק								
3	שכונת אל-חירה	2,090	10.45	1.2	11	-0.55			
8	שכונת צפונית אל-חירה-הרחבה								
10	שכונת דרומית אל-חירה-הרחבה								



4	שכונת חיילים משוחררים	1,700	8.5		7	1.5			17.00
18	שכונת מתוכננת- ותמ"ל	1,915	9.6	8.5	16	-6.4			
5	שכונת ההרחבה החדשה מדרום	2,940	14.7	15.2	15	-0.3			
6	שכונת ההרחבה החדשה צפון מזרח	2,835	14	4.1	14	0			
7	שכונת ההרחבה החדשה צפון מזרח								
9	שכונת הרחבה מערב	1,050	5		5	0			
11	שכונת הרחבה מערב	1,750	9		13	-4.3			
12	מתחם מוסדות ציבור	אין תושבים		29.5					





							אין תושבים	אזור תעסוקה קיים	13
				14				אזור תעסוקה מורחב	14
60.00							אין תושבים	אזור תעסוקה חדש כולל מגרש כדורגל	16
		18.20					אין תושבים	אזור חקלאי	17
77.00	38.89		*10.81	106.00		92.14	19,443		סה"כ

