

26/02/2018

להפקיד את התכנית

29/11/2018

תכנית מס' 355-0449710

תוכנית מתאר רכסים

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית



נספח חברתי כלכלי

פרוגרמה לשרותי ציבור

פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

פרוגרמה תקציבית ופיסית



06 יוני 2018



זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 921810

טל: 052-2566380 פקס: 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il



אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ

השקדים 1 קרית טבעון 3606701

טלפון: 04-6415717 פקס: 04-6415719

דואל: tammy@ts-landscape.co.il

יעדים בפיתוח תכנון אורבני קהילתי

חגית גייניאו אדיב, שואבה 55 90855

טלפון: 050-5552969 פקס: 02-5343054

דואל: zuhargin@bezeqint.net

תוכן העניינים



א. מטרת המסמך עמ' 3

ב. תמצית סקירה דמוגרפית וחברתית מצב קיים עמ' 3

1. מאפיינים חברתיים

2. אוכלוסייה – מאפיינים וניתוח מגמות

3. מאפייני תעסוקה



ג. שיתוף ציבור עמ' 6

1. כללי

2. עיקרי הדברים שעלו במפגשים

3. חזון הישוב

ד. פרוגרמה לשירותי ציבור עמ' 8

1. כללי

2. שטחים ביעוד למבני ציבור בתכניות קיימות

3. פרוגרמה לשירותי ציבור

4. פריסת שירותי ציבור ומענים פרוגרמטיים בתכנית



ה. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים עמ' 16

1. המצב הקיים

2. המצב המתוכנן - שטחים פתוחים נדרשים ומוצעים

3. פרוגרמה המערכת הירוקה בישוב

4. המענה לפרוגרמה במצב הקיים ובמצב המתוכנן



ו. פרוגרמה תקציבית ופיסית עמ' 21

1. מטרת הפרוגרמה

2. ניתוח המצב הקיים

3. נתוני תכניות מאושרות

4. שטחי תעסוקה נוספת

5. נספח – הגדרת חלופות של נתוני בסיס לשנת 2035





א. מטרת המסמך

מסמך המדיניות הכלכלי חברתי מגדיר את המאפיינים הכלכליים, הדמוגרפיים, הסוציו-כלכליים והחברתיים של הישוב ואת היעדים החברתיים והכלכליים הנגזרים מהם. מסמך זה מהווה מסמך משלים להוראות התוכנית וכלי עזר לרשות המקומית ולמתכננים בעת הכנת תוכניות מפורטות או תוכניות אב נושאיות. חשיבותו בכך שהוא מגדיר את הפרוגרמות הכמותיות ודגשי הפיתוח בתחום הכלכלי והחברתי על פי המאפיינים הייחודיים של רכסים ויוצר בסיס להתאמת התוכניות המפורטת שיגזרו מתוכנית המתאר למאפיינים אלה.

- המסמך מגדיר מאפיינים חברתיים וכלכליים יחודיים של הישוב בתחום החברתי והכלכלי.

- מציג את עמדות התושבים, כפי שהן באו לידי ביטוי בתהליך שיתוף הציבור.

- מגדיר פרוגרמה כלכלית כמותית לקיבולת של שטחי תעסוקה ומסחר.

- קובע דגשים בפיתוח שירותי ציבור ופרוגרמה כמותית, המהווה כלי מנחה להקצאות שטחים ביעוד למבני ציבור בתוכניות מפורטות.



ב. תמצית סקירה דמוגרפית וחברתית - מצב קיים

1. מאפיינים חברתיים

הפריסה הגיאוגרפית של האוכלוסייה על מאפייניה היא בעיקרה תוצר של תהליכי הפיתוח של הישוב על ציר הזמן. אין ברכסים פריסה גיאוגרפית שהיא ביטוי מובהק של מוצא או שיוך לחצר מסוימת.



1.1 **האזור הוותיק של רכסים – גבעה א':** מתאפיין באוכלוסייה מתבגרת – דבר הבא לידי ביטוי בירידה במספר הילדים בגני הילדים. יש גם כניסה של זוגות צעירים – בגלל הקרבה לישיבת "כנסת ישראל" ובגלל רצון של בנים להתגורר ליד ההורים. בהעדר שטחים לבניה חדשה, מרבית תוספת יח"ד היא בבתי המגורים הקיימים (סגירת קומת עמודים, פיצול ותוספות בניה). האזור שמר על המאפיינים הקהילתיים שלו. חלק נכבד של רבני הישוב גרים בו ועל פי עדות אנשי המקום הוא מתאפיין בקשרים קהילתיים ויחסי שכנות חמים (שמזכירים את חיי הכפר שאפנו את רכסים). האוכלוסייה החילונית שנשארה להתגורר ברכסים עזבה ברובה את האזור הוותיק של גבעה א' וכיום מתגוררות בו מספר מועט של משפחות חילוניות במעמד סוציו-כלכלי נמוך יחסית, שלא יכלו לשפר דיור. יעד האוכלוסייה על פי תוכנית המתאר כ- 6,990 נפש.

1.2 **גבעה ב':** אוכלסה בשלבים הראשונים של הבניה על ידי משפחות שעזבו את האזור הוותיק בגבעה א'. מרבית התושבים של רח' הרקפות היו בתחילת האכלוס משפחות חילוניות, רובן עזבו את העיר ואת השכונה. באותן שנים נבנתה גם שכונת "בני תורה" ואוכלסה במשפחות ממעמד כלכלי נמוך יותר (מספר דירות נרכשו על ידי "ישיבת חזקיהו" עבור צוות הישיבה ודירות נוספות הוקמו במעורבות של מוסדות "אור חדש" עבור אנשי הצוות. דירות אלו, שהן זולות יותר, מושכות גם צעירים מחוץ לישוב). גבעת החרובים אוכלסה לפני כ- 20 שנה על ידי מספר עמותות, בניהן עמותת "לב אליהו" החרדית בחלק המזרחי ועמותת "גאולה" החילונית, בחלק המערבי. הבניה צמודת הקרקע משכה משפרי דיור גם מחוץ לישוב. בשלב הבא נבנתה שכונת לב אליהו, על ידי העמותה החרדית ואוכלסה במשפחות צעירות. יעד האוכלוסייה על פי תוכנית המתאר הוא כ- 4,900 נפש.





1.3 גבעה ד' – בנה ביתך : הבניה והאכלוס בשכונה זו קדמו לגבעה ג' והיא כיום השכונה החזקה ביותר מבחינה סוציו כלכלית בישוב. אופי הבניה – אשכולות של בתים סביב רחוב ללא מוצא, משכה גם את האוכלוסייה החילונית של משפרי דיור שנותרו ברכסים. ניתן למצוא בכל אחד מהאשכולות תמהיל של אשכנזים, ספרדים וחילונים החיים במסגרת אינטימית סביב הרחוב והחניה הנמצאת בקצהו, המשרתת את כולם. הדירות גדולות ומשרתות משפחות גדולות, ברוכות ילדים. הבניה העצמית על המגרשים אפשרה תוספת יח"ד במבנה, עבור הבנים או להשכרה. יעד האוכלוסייה על פי תוכנית המתאר הוא כ- 2,540 נפש.



1.4 גבעה ג' : אוכלסה לאחרונה, בחלקה בבניינים מדורגים וצמודי קרקע מתאפיינת בתמהיל של אשכנזים, ספרדים ומעט חילונים. יעד האוכלוסייה על פי תוכנית המתאר כ- 4,350 נפש.



1.5 הפרסה ורסקו: מהוות את המקור העיקרי לצמיחת הישוב. שכונת הפרסה מיועדת להיקף אוכלוסייה של כ- 9,000 נפש וברסקו (הנמצאת מחוץ לתחום השיפוט של רכסים ומחוץ לקו הכחול של התכנית) כ- 2,200 נפש נוספים.

השירותים הקהילתיים ביישוב, במתנ"ס במועדוני הנוער ובמועדון לקשיש נותנים מענה לכל קבוצות האוכלוסייה. הפעילות, על פי תפיסת העולם של מעצבי המדיניות ביישוב וההנהגה התורנית, אינה מפלה לרעה את הצבורים השונים, המרכיבים את האוכלוסייה הדתית והחרדית במקום. היכולת שהתפתחה ביישוב לחיות יחד, מאפשרת לקיים במתנ"ס גם פעילות לציבור הלא חרדי (ולמעט בקצרה) בצוות אנשים שאינם חרדים למשל מנהלת המרכז לקשיש, מנהל המתנ"ס ומנהל פרויקט שיקום שכונות) "ברכסים לא זורקים אבנים ולא סוגרים כבישים". התושבים החילוניים המהווים מיעוט ביישוב צורכים למעשה את רוב השירותים מחוצה לו.

על פי המאפיינים שתוארו לעיל, ניתן לומר כי לקהילה ברכסים "יכולת נשיאה חברתית" גבוהה:

המרקם הקהילתי והלכידות החברתית, תפיסת העולם של המנהיגות והחיים זה לצד זה "דלת מול דלת", שנוצרו בתהליך ההתפתחות החברתית ההדרגתית של הישוב, יצרו תשתית חברתית בריאה וקהילה שמשוגלת, אם ינתנו לה התשתיות התכנוניות המתאימות, לקלוט אוכלוסייה נוספת שיש לה בסיס חברתי-תרבותי דומה. יחד עם זאת קיים חשש שגידול בקצב גדול יגרום לזעזועים במרקם החברתי העדין ובשווי המשקל שנוצר בין הזרמים וקיימת שאיפה לשמור על תהליך אכלוס מבוקר, הנשען על הגרעין הוותיק שימשיך לכוון אותו. כדי להבטיח זאת, מציעה התוכנית כי הבינוי והאכלוס בשכונות החדשות יהיה מבוקר והדרגתי "במנות" קטנות, בהיקפים של כ- 500 יח"ד לכל היותר בכל "מנה".



2. אוכלוסייה - מאפיינים וניתוח מגמות

האוכלוסייה ביישוב מנתה בסוף 2014 10,300 נפש, בהשוואה לכ- 5,800 נפש בשנת 1995. כלומר, הגידול השנתי הממוצע היה של 3.1%. ניתן להבחין בשני קצבים שונים: בין השנים 1995 ל- 2005 גדלה אוכלוסיית הישוב בקצב שנתי ממוצע של 3.8%, הרי בתקופה 2005-2014 גדלה האוכלוסייה בקצב שנתי מוצע של 3% בלבד.



הגידול באוכלוסייה מוסבר בעיקר על ידי הריבוי הטבעי הגבוה, מול מאזן הגירה שלילי.



חשוב להדגיש שאחד הגורמים המסביר את ההאטה בגידול האוכלוסייה הוא חוסר בבנייה של דירות חדשות.

האוכלוסייה היא בעלת אופי חרדי, דבר המתבטא בין השאר במספר הנפשות למשק בית, ובמדד התלות. המדד עמד על 1,398. מספר הנפשות למשק בית, על פי נתוני מפקד האוכלוסייה 2008 הוא 5.1 נפשות. חשוב להדגיש שחלק מהצעירים המתגוררים ביישוב חיים במוסדות ולא במשקי בית. (אחד ממאפייני היישוב הוא קיום מוסדות רווחה והוראה לנוער חרדי).



תחזית האוכלוסייה נבנתה על בסיס אומדן תוספת יחידות הדיור ליישוב במימוש מלא. כלומר בהנחה של מימוש מלא של התכניות הקיימות והמוצעות על ידי צוות תכנית המתאר ועל פי התחזית למספר הנפשות למשק בית נאמדה האוכלוסייה על פי קיבולת התכנית ל-30,000 נפש, כלומר גידול אפשרי של פי 3 לערך.

התכנית מבוססת בין השאר על השלמת התכנון המפורט של "הפרסה" ואכלוס יח"ד הדיור המוצעים בתכנית.

3. מאפייני תעסוקה



שיעור ההשתתפות בכוח העבודה אצל גברים נמוך יחסית – 37% מבני 15 ומעלה; לעומת זאת אצל נשים בנות 15 ומעלה שיעור ההשתתפות הוא 60%.

שיעור ההשתתפות הנמוך בכוח העבודה של הגברים מוסבר בעיקר כמאפיין חרדי. חלקו נובע מאי קיום היצע עבודה ביישוב ובסביבה הקרובה וחלק מהמועסקים תושבי היישוב (גברים ונשים) נאלצים לנסוע למעלה משעה למקום עבודה.

ביישוב שני סוגי מוסדות המספקים עבודה, בוודאי לתושבי היישוב: מוסדות חינוך ומוסדות רווחה; אנו מניחים שבשנת 2012 עסקו במוסדות אלה למעלה מ-450 עובדים, סביר שרבים מהם תושבי היישוב.



כמו כן קיים מספר מועסקים תושבי היישוב שאינו ידוע: אנו יודעים שקיימים שני עיסוקים שאינם מדווחים: אכסון "תיירותי" בדירות של תושבים; מסחר ביתי שאינו מדווח. אין גביית ארנונה בגין פעילויות אלה ואין דיווח אחר על פעילויות אלה, אולם ידוע כי הן קיימות.

סביר ביותר, שאם תמומש תכנית המתאר ויגדלו שטחי התעסוקה, יגדל שיעור המועסקים מקרב תושבי היישוב.

בהווה יש מיעוט של שטחי מסחר ביישוב. לתופעה זו שתי משמעויות: רמת שירות נמוכה לתושבי היישוב, הנאלצים לנסוע למקומות מרוחקים כדי לרכוש מוצרים ושירותים; והשלכה על תקציב המועצה המקומית.





תכנית המתאר מציעה פיתוח משמעותי של אזורי תעסוקה בישוב, הן למטרת יצירת אפשרויות תעסוקה נגישים, והן כבסיס כלכלי לפעילות למועצה המקומית.

ג. שתוף ציבור

1. כללי

תהליך שתוף הציבור כלל מספר מרכיבים:



- **ראיונות עומק** עם ממלאי תפקידים במועצה המקומית: התקיימו ראיונות עומק עם ראש המועצה, מנהלת מחלקת חנוך, מנהלת אגף נוער, מנהלת מחלקת רווחה, מנהל המתנ"ס, מנהלת מרכז לקשיש.
- **יצירת הסכמות לתהליך שתוף הציבור** וקבלת גיבוי (כולל גיבוי ארגוני) מראש המועצה וממועצת הישוב: קביעת קבוצות המיקוד נעשתה בהתאם ל"אבחון הקהילתי" ובסיוע ראש המועצה. לקראת התחלת התהליך התקיים מפגש מקדים של חברי המועצה. ראש המועצה הציג בפניהם את תהליך שתוף הציבור וחשיבותו וקיבלת את "בירכת הדרך".
- **קבוצות מיקוד** התקיימו 4 מפגשים: מפגש עם נשים פעילות במתנ"ס ובמערכת החינוך החברתי – השתתפו נשים בגילאים שונים; מפגש עם רבני "אור חדש" ארגון חינוכי-חברתי פעיל מאד בישוב; מפגש עם מנהלי ומנהלות בתי הספר בישוב, מפגש עם תושבים מקרב הציבור החילוני/דתי לאומי. השתתפו במפגשים 35 נשים וגברים.
- **פגישה עם המנהיגות הרוחנית של הישוב**, בה הוצגו עקרונות החלופה הנבחרת ונתקבלה "ברכת הדרך".

קבוצות מיקוד:

- גבאי בתי הכנסת בשכונות השונות – קבוצה זו מייצגת את הזרמים השונים ואת שכונות המגורים השונות
- קבוצת נשים וותיקות בישוב.
- קבוצה המייצגת את הציבור החילוני בישוב.
- קבוצת עובדי חנוך – גברים ונשים.



2. עיקרי הדברים אשר עלו במפגשים וקיבלו מענים בתוכנית:

תפיסת הישוב ועמדות לגבי המשך הפיתוח:

- **שמירה על אווירה כפרית, שקט ואיכות רוחנית חברתית**, שמירה על בינוי נמוך יחסית, שמוש בטופוגרפיה כדי לבנות מבנים מדורגים והסדרה, ככל הניתן של בניה באזורים הוותיקים.
- **תוספת מבוקרת של אוכלוסייה** כדי לא לשנות את רוח המקום ואת האיזון הקיים בין קבוצות האוכלוסייה.
- **מתן מענים פיזיים מתאימים לאזור הוותיק**: - נגישות לבתים, טיפול במערכת הכבישים.
- **אזור תעסוקה** עם דגש על תעסוקה לנשים. הנחיות שיבטיחו שמתחמי תעסוקה יהיו מותאמים לאופי האוכלוסייה וצרכיה.



שרותי ציבור:



- **תוספת אחוזי בניה למבני החנוך**, שנותנים מענה גם לחוסר באולמות ומקומות לפעילות קהילתית ולהתכנסות.
- **הקמת מתנ"ס חדש בשכונת הפרסה**, שיתן מענה לצרכים הקהילתיים של הישוב, מועדוני נוער ושרותים קהילתיים, על פי פרוגרמה מפורטת לשירותי ציבור.
- **הבטחת השטחים המיועדים למוסדות רווחה וישיבות**, שנותנים מענים חינוכיים וחברתיים ברמה אזורית וארצית לאוכלוסיות רווחה וחנוך מיוחד. מוסדות אלו תורמים ליישוב גם מבחינה תעסוקתית ותואמים את רוח המקום.

שטחים פתוחים:



- **פארק עירוני מרכזי** שייתן מענה לילדים בגילאים שונים.
- תוספת של שטחים לגינות ציבוריות, בהתאם לפרוגרמה.
- **מתקני ספורט ומגרשי ספורט בחצרות בתי הספר**, להבטחת פיקוח על שימוש המתאים לאורחות החיים בישוב.

3. חזון הישוב

ניסוח חזון הישוב וסדר הדברים המופיע בו, מייצג את סדר העדיפויות בפיתוח רכסים: שמירה על המאפיינים הייחודיים של רכסים כיישוב עירוני השומר על הקשר עם סביבתו הכפרית, המתאים לאורחות החיים של האוכלוסייה החרדית ומממש את הפוטנציאל החינוכי, הקהילתי והחברתי הגלום בו.



בחזון הישוב הופנמו הנושאים שהועלו במהלך פגישות שיתוף הציבור שנערכו עם התושבים ומנהיגות הישוב.

"ישוב עירוני במרחב כפרי, בעל צביון חרדי-פלורליסטי וקהילתי, המשמש כמרכז לימודי-רוחני, המספק שרותי רווחה וחנוך לאזור הצפון, מקדם ומפתח שירותי חנוך איכותיים, שרותי חברה וקהילה."

"ישוב בעל תשתית חברתית וקהילתית איתנה, המאפשר איכות חיים גבוהה, אפשרויות תעסוקה ומגורים מגוונות לפי צרכי תושביו."



"ישוב עם זיקה חזקה לשטחים הפתוחים הסובבים אותו, המכיל בתחומו מרחבים פתוחים מטופחים ונגישים לרווחת התושבים."





ד. פרוגרמה לשירותי ציבור

1. כללי

• הפרוגרמה הוכנה עבור אוכלוסייה של 30,000 נפש על פי המדריך החדש, הנמצא לקראת אישור. **לוח 2 מציג את הפרוגרמה הכוללת עבור אוכלוסיית היעד של התוכנית**

• גודל שכבת גיל לצרכי קביעת היקף מוסדות החנוך הוא 3.2%, עבור אוכלוסייה חרדית.



• הפרוגרמה מניחה 100% השתתפות במוסדות החנוך העל יסודי לבנים. במציאות חלק ניכר מהתלמידים (מעל 50%) יוצא ללמוד במוסדות חנוך מחוץ לישוב, כפי שנהוג בישובים חרדים רבים. יחד עם זאת חשוב לשריין את מלוא השטח עבור מוסדות אלו, שיתכן שיקלטו, אם יהיה להם ביקוש, גם תלמידים מבחוץ, ובכך יתרמו תרומה חשובה לחיזוק התורני של הישוב.

• בחינת הצרכים למוסדות חנוך ומוסדות דת נעשתה גם על פי חלוקה למתחמים, כדי לבחון את החסרים בשכונות שנבנו במהלך השנים (גבעה ב' - ד').

• החלוקה למתחמים מראה כי בשכונות שהוקמו במהלך השנים (גבעה ב' ג' ו- ד') לא הוקצה שטח למוסדות חנוך וילדי שכונות אלו קיבלו מענה בבתי הספר בגבעה א' ולאחר מכן בקרית החנוך החדשה. **השטח הלא מנוצל בקרית החנוך ותוספת הזכויות לבינוי מוסדות חנוך שהתוכנית קובעת נותנים מענה לצרכים, כפי שניתן לראות בלוח 3 להלן.**

• בנוסף למוסדות החנוך והרווחה הממוקמים על שטחים ביעוד למבני ציבור, יש בישוב עוד מספר מוסדות ברמה אזורית:



• **כנסת חזקיה** – הישיבה הראשונה ברכסים (הוקמה בשנת 1955), נמצאת באזור הוותיק של הישוב. ישיבה זו הינה המוקד התורני החרדי הראשון ברכסים, מזוהה עם הציבור האשכנזי וכוללת פנימיה עבור כ-200 אברכים.

• **ישיבת רכסים קירית אור חדש** – מזוהה עם הציבור הספרדי (מוגדרת על ידם כישיבה הספרדים הגדולה בעולם), מכילה כ-400 אברכים, כולל פנימיה ומגורי צוות.

• מוסדות חנוך ורווחה, המופעלים ע"י עמותה מקומית, בשיתוף פעולה עם משרדי הממשלה השונים (רווחה, בריאות וחנוך):

• **קירית אור חדש בנות** – הוקמה כבי"ס לנערות משכבות מצוקה (כתות ט- יב) וקולטת תלמידות מכל רחבי הארץ במסגרת פנימייתי – ממוקמת בקצה הדרום מזרחי של הישוב, ביציאה לכוון כביש 6 המתוכנן.

• **מעונות נווה רם** – מוסד פנימייתי ארצי עבור בעלי צרכים מיוחדים, ממוקם בכניסה הצפון מערבית של הישוב.



כמו כן, פועל בישוב מוסד לבעלי צרכים מיוחדים עבור גילאי 21-3, אליו מגיעים ילדים ונערים מ-15 ישובים בצפון. המוסד ממוקם על מגרש מחוץ לקו הכחול של רכסים, בחלק הדרום מערבי של הישוב, אך מופעל ע"י עמותות "אור חדש" ו"צוהר לטוהר" כחלק ממערך השרותים שהישוב מקיים.

סה"כ השטחים המוגדרים בתבעות בתוקף למוסדות רווחה ודת מגיע לכ- 73 דונם. למוסדות אלו תרומה חשובה לעיצוב המרקם הקהילתי והתורני של רכסים.

2. שטחים ביעוד למבני ציבור בתכניות קיימות

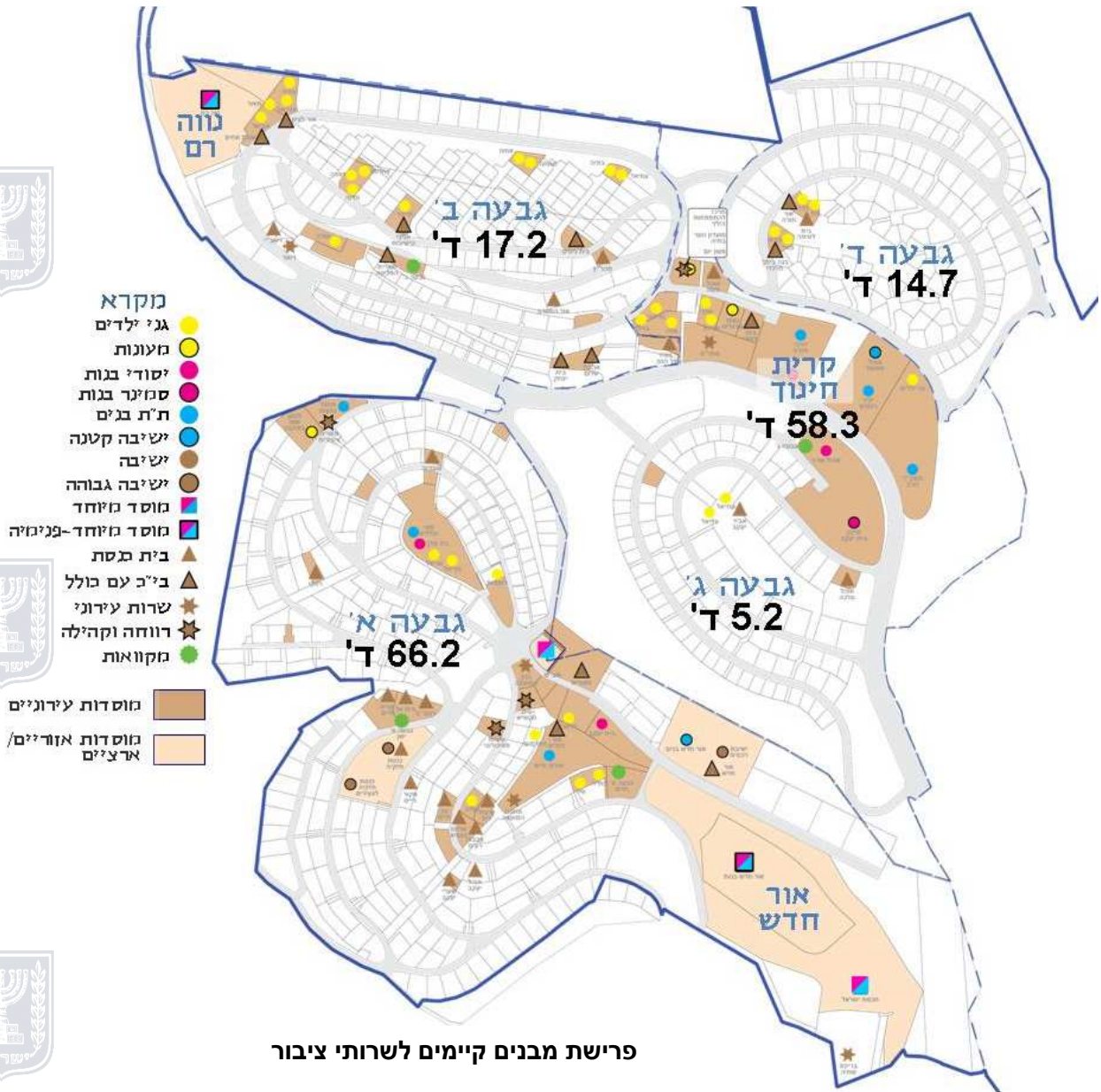
ניתן להצביע במצב הקיים על שני ריכוזים של מוסדות ציבור:



א. **גבעה א'** – סביב הגרעין של הישוב הוותיק, ממוקמים, בנוסף למוסדות חנוך ובתי כנסת, שירותים כלל ישוביים: משרדי המועצה המקומית, משרדי מחלקת



הרווחה (בבנין משותף עם מועדון פייס לנוער בשימוש זמני של מע"ש), מרכז לקשיש, שירות פסיכולוגי ומחסני המועצה.
 ב. בקרית החנוך, ממוקמת בשטח שבין גבעה ג' לגבעה ד' וגבעה ב' – ריכוז של בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, ומתנ"ס קטן שאינו מספק את צרכי הישוב.



פרישת מבנים קיימים לשרותי ציבור

• שטח קרית החנוך גדול יחסית כ- 65 דונם. 6.7 דונם נוספים ביעוד שצ"פ משמש בפועל כשטח פתוח של מוסדות החנוך, כולל מגרשי ספורט וחניה (הוראות תוכנית המתאר מסדירות שמוש זה).

• ניתוח השימוש בפועל של המגרשים המבונים בקרית החנוך (לוח 1) מצביע על הפוטנציאל לשימוש יעיל יותר במגרשים אלו, כאשר הפער בין השטח הנדרש על פי פרוגרמה לשטח השימוש בפועל הוא +17 דונם (לוח 1).





לוח 1: מוסדות חנוך בקרית החנוך – קיבולת מול ניצול בפועל

מוסדות חינוך	מספר כיתות (קיים) מתוכנן	שטח נדרש ע"פ פרוגרמה	שטח המגרש	הפער (בדונם)
יסודי בנים דרכי תורה	10 (10)	3	9.8	+6.8
ישיבה קטנה אוהל שמואל	8 (6)	4	9.9	+1.1
	16 (13)	4.8		
יסודי בנים יקיר רכסים	16 (16)	4.8	15.3	+8.5
	4 (4)	2		
יסודי בנות אוהל שרה	16 (9)	8	18.4	+1.4
	12 (8)	9		
גני ילדים				
תשב"ר הרב				
תכון בנות בית יעקב				
סה"כ שטח		35.6 ד'	53.4 ד'	+17.8 דונם

- ניתוח פרוגרמטי של כלל הצרכים למבני ציבור עבור 10,000 נפש (מצב קיים) מראה כי סה"כ נדרש לפי פרוגרמה 128 דונם. השטח ביעוד למבני ציבור על פי תבעויות בתוקף הוא 155 דונם. **כלומר, במצב הקיים יש עודף של 27 דונם.**

3. פרוגרמה לשירותי ציבור



לוח 2 מציג את הפרוגרמה המפורטת לשירותי ציבור לכלל הישוב, עבור אוכלוסייה של 30,000 נפש. על פי הפרוגרמה יידרשו עבור שירותי ציבור לקיבולת האוכלוסייה **סה"כ כ-319 דונם.**

188 דונם נדרשים עבור האוכלוסייה בשכונות הקיימות, (ראה לוח 3 להלן) ועוד 131 דונם בשכונות החדשות, כולל מענה לצרכים כלל עירוניים (ראה לוח 4).





לוח 2: פרוגרמה לשרותי ציבור עבור 30,000 נפש גודל שכבת גיל 3.2% 690 ילד

השרות	נדרש / כתות / מוסדות	קיים / כתות / מוסדות	פער כתות	פער מוסדות	נדרש בדונם	הערות
חנוך						
מעונות 0-3	72	8	64	3*21	22	50% השתתפות 20 ילד בכתה 0.33 ד'
גנ"י בנות 3-6	48	26	22	2*11	24	30 ילדות בכתה 0.5 ד' לכתה
גנ"י בנים 3-4	18	13	5	3*11*2	9	30 ילד בכתה 0.5 ד' לכתה
יסודי בנות 6-14	141	48	93	6*16	57	27 ילדות בכתה 0.4 ד' לכתה
ת"ת בנים 3-13	240	68	172	9*20	60	20 ילד בכתה 0.25 ד' לכתה
על יסודי בנות 15-18	70	12	58	5*12	35	27 ילדות בכתה 0.5 ד' לכתה
ישיבה קטנה בנים 14-17	96	11	85	10*8	35	20 ילד בכתה 0.35 ד' לכתה
חנוך מיוחד	35	8	27		10	2% משכבת גיל 10 ילד בכתה 0.3 ד'
רזרבה לחנוך					7.2	2.4 ד' לכל בית ספר יסודי שני נוסף
סה"כ חנוך					259.2	
דת						
בתי כנסת	50	37			12.5	0.4 מ"ר לנפש 0.5 ד' לבית כנסת
מקוואות	8	5			3.5	0.5 ד' למתקן
סה"כ דת					16	
תרבות וקהילה						
שלוחת מתנ"ס	1	1			2	המתנ"ס הקטן הקיים ישמש כשלוחה
מתנ"ס	1	--			10	יוקצה שטח בפרסה עבור כלל הישוב
בית קשיש	1	1			1.5	
ספריה עירונית	1	1			2	
שרות פסיכולוגי	1	1			1	
מרכז התפתחות הילד	1	1			0.5	משולב עם מועדון נוער
מועדון נוער	4	3			2	40% מבני 11-18 0.5 ד' למועדון
מועדון לבעלי צרכים מיוחדים					1	
סה"כ תרבות וקהילה					20	
בריאות						
קופת חולים	6	5			5	בשטחים סחירים
תחנה לבריאות המשפחה	5	4			--	בשילוב עם מרפאה או מעון
סה"כ בריאות					5	
שרותים עירוניים						
בית עירייה	1	1			3	
מחסן עירייה	1	1			1.5	לפי 0.3 מ"ר לנפש
רזרבה עירונית					9	
רזרבה לרווחה					5	
סה"כ שרותים עירוניים					18.5	
סה"כ					318.7	





לוח 3: פרוגרמה לשרותי ציבור עבור שירותים ברמה שכונתית בישוב הקיים גבעות א-ד וקרית חנוך – כ-18,500 תושבים

מוסד	גבעה א נפש 6,985		גבעה ב נפש 4,917		גבעה ג נפש 4,015		גבעה ד נפש 2,541		קרית חנוך		סה"כ נפש 18,458	
	מוסד	דונם	מוסד	דונם	מוסד	דונם	מוסד	דונם	מוסד	דונם	מוסד	דונם
מעונות	סה"כ פרוגרמה	17	5	12	4	10	3	6	2	--	45	14
	קיים ומתוכנן	2	1	--	--	--	--	6	2	--	14	3
	פער	-15	-4	-12	-4	-10	-3	--	--	--	-31	-11
גני ילדים בנות	סה"כ פרוגרמה	11	5.5	8	4	7	3.5	4	2	--	30	15
	קיים ומתוכנן	6	3	8	4	3	1.5	6	3	1.5	26	13
	פער	-5	-2.5	--	--	-4	-2	2	+1	+3	1.5+	-4
גניי בנים	סה"כ פרוגרמה	4	2	3	1.5	2	1	2	1	--	11	5.5
	קיים ומתוכנן	3	1.5	5	2.5	1	0.5	3	1.5	1	13	6.5
	פער	-1	-0.5	+2	+1	-1	-0.5	+1	+1	+0.5	+1	+2
בי"ס יסודי בנות	סה"כ פרוגרמה	33	13.2	23	9.2	19	8	12	4.8	--	88	35.2
	קיים ומתוכנן	32	12.8	--	--	--	--	--	--	16	48	19.2
	פער	1	0.4	23	9.2	19	8	12	4.8	16	40	-16
ת"ת בנים	סה"כ פרוגרמה	56	14	39	15.6	35	8.75	20	5	--	150	37.5
	קיים ומתוכנן	26	6.5	--	--	--	--	--	--	42	68	17
	פער	30	7.5	39	15.6	35	8.75	20	5	42	82	-20.5
על יסודי בנות	סה"כ פרוגרמה	16	8	11	5.5	10	5	6	3	--	43	21.5
	קיים ומתוכנן	16	8	--	--	--	--	--	--	12	28	14
	פער	--	--	11	5.5	10	5	6	3	12	15	-7.5
ישיבה קטנה בנים	סה"כ פרוגרמה	22	7.7	16	5.6	14	4.9	8	2.8	--	60	21
	קיים ומתוכנן	3	1	--	--	--	--	--	--	8	11	3.8
	פער	19	6.7	16	5.6	14	4.9	8	2.8	8	49	-17.2
בית כנסת	סה"כ פרוגרמה	12	3	8	2	7	2	4	1	--	31	8
	קיים ומתוכנן	18	4.5	10	2.5	3	1	6	1.5	--	37	9.5
	פער	6	1.5+	2	0.5	4	1	2	0.5+	6	6	+1.5
מקווה	סה"כ פרוגרמה	1	0.5	2	1	1	0.5	1	0.5	--	5	2.5
	קיים ומתוכנן	--	--	1	0.5	2	1	1	0.5	--	5	2.5
	פער	1	0.5	1	0.5	1	0.5	1	0.5	1	--	--
	סה"כ פרוגרמה חינוך ודת		58.9		48.4		36.65		22		166	



לוח 3 (המשך)

השרות	גבעה א	גבעה ב	גבעה ג	גבעה ד	קרית חנוך	סה"כ
חנוך ודת (לפי עמוד קודם)	58.9	48.4	36.65	22		165.95
חנוך מיוחד						0
רזרבה לחנוך						0
תרבות וקהילה						0
שלוחת מתנ"ס					2	2
מתנ"ס						0
בית קשיש	1.5					1.5
ספריה עירונית	2					2
שרות פסיכולוגי	1					1
מרכז התפתחות הילד				0.5		0.5
מועדון נוער		1		משולב		1
מועדון נוער עם צרכים מיוחדים	1					1
בריאות						0
קופת חולים	2	2				4
תחנה לבריאות המשפחה	משולב					0
שרותים עירוניים						0
בית מועצה	3					3
מחסני מועצה	1.5					1.5
רזרבה	5					5
סה"כ פרוגרמה	76	51	36.5	22.5	2	188
סה"כ שטח קיים ומתוכנן בתוכנית ביעוד למבני ציבור	76	19.2	5.2	13.9	72.7	187
פער	--	-31.8	-31.3	-8.6	+70.7	-1.0



לוח 4: פרוגרמה לשרותי ציבור עבור שירותים ברמה שכונתית בשכונות מוצעות "הפרסה" ו"רסקו (*)" – כ-11,300 תושבים

מוסד	הפרסה		רסקו (*)		סה"כ	
	9,075 נפש		2,200 נפש		11,275 נפש	
	מוסד	דונם	מוסד	דונם	מוסד	דונם
	כתות	כתות	כתות	כתות	כתות	כתות
מעונות	סה"כ פרוגרמה	22	7.25	5	1.5	27
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-22	-7.25	-5	-1.5	-27
גני ילדים בנות	סה"כ פרוגרמה	14	7	4	2	18
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-14	-7	-4	-2	-18
גניי בנים	סה"כ פרוגרמה	5	2.5	2	1	7
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-5	-2.5	-2	-1	-7
בי"ס יסודי בנות	סה"כ פרוגרמה	43	17.2	10	4	53
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-43	-17.2	-10	-4	-53
ת"ת בנים	סה"כ פרוגרמה	72	18	18	4.5	90
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-72	-18	-18	-4.5	-90
על יסודי בנות	סה"כ פרוגרמה	22	11	5	2.5	27
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-22	-11	-5	-2.5	-27
ישיבה קטנה בנים	סה"כ פרוגרמה	29	10	7	2.5	36
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-29	-10	-7	-2.5	-36
בית כנסת	סה"כ פרוגרמה	15	4	4	0.5	19
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	--
	פער	-15	-4	-4	-0.5	-19
מקווה	סה"כ פרוגרמה	3	1	--	--	3
	קיים ומתוכנן	--	--	--	--	0
	פער	-3	1	--	--	-3
סה"כ שכונתי	סה"כ פרוגרמה	78	96.5	18.5	18.5	96.5

*שכונת "רסקו" בשלב זה מחוץ לתחום השיפוט של רכסים ומחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר



לוח 4: (המשך)

השרות	הפרסה	רסקו (*)	סה"כ
חנוך ודת (לפי עמוד קודם)	78	18.5	96.5
חנוך מיוחד	10		10
רזרבה לחנוך	7.2		7.2
תרבות וקהילה			
מתנ"ס	10		10
מועדון נוער	1		1
בריאות			
תחנה לבריאות המשפחה	1		1
רזרבה	4	1	5
סה"כ נדרש כולל שירותים עירוניים	111.2	19.5	130.7

4. פריסת שירותי הציבור ומענים פרוגרמטיים בתוכנית

- נתוני הפרוגרמה בלוח 3 מצביעים על כך שניתן בקרית החנוך לתת מענה לחסרים במוסדות חנוך בשכונות הוותיקות של רכסים. לחלק מהחסרים במעונות יום, אותם רצוי לבנות בקירבה גדולה יותר למגורים, יש לתת מענים על ידי בניית מעונות קומה נוספת במשולב עם גניי.
- **תוכנית המתאר מוסיפה זכויות בניה למוסדות ציבור: 150% למגרשים עד 5 דונם ו- 200% למגרשים מעל 5 דונם.** תוספת הזכויות מאפשרת את מתן המענה בקרית החנוך, עבור תוספת האוכלוסייה בשכונות הוותיקות (גבעות א'-ד').
- בתכנון תוספת הכתות בקרית החנוך, יש לתת מענה מתאים לאולמות וחדרי ספח, החסרים כיום במוסדות החנוך בישוב.
- לוח 4 מציג את צרכי הציבור הנדרשים עבור שתי השכונות החדשות "הפרסה" ו"רסקו". **סה"כ נדרש להקצות בשתי שכונות אלו כ- 130 דונם עבור שרותי ציבור. שטחים אלו יוקצו במסגרת הכנת תוכניות מפורטות למתחמים החדשים.**
- הצרכים הכלל ישוביים מקבלים כיום מענה בעיקר בגבעה א', ממנה צמח הישוב. תושבי השכונות החדשות יהנו כמובן גם משירותים אלו. בנוסף, **הפרוגמה מקצה בפרסה שטחים עבור שרותים כלל עירוניים נוספים: מתנ"ס, חנוך מיוחד, רזרבה נדרשת לחנוך על פי המלצות המדריך וכן כ- 4 דונם רזרבה עירונית סה"כ 33.2 דונם (בנוסף ל- 96 דונם הנדרשים עבור מוסדות חנוך ודת) ראה לוח 4.**



ה. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

1. המצב הקיים

רכסים הוותיקה מורכבת מארבע גבעות, כל אחת מהן מהווה שכונה בפני עצמה. שכונות אלו הוגדרו בתכנית כאזורי תכנון. בכל אזור תכנון נערך חישוב פרוגרמתי עבור השצ"פים במצב המאושר. חושב סך השטח המיועד בתכניות מאושרות עבור שצ"פ. לאחר בדיקה ולימוד המצב הקיים, נגזר מכלל השטח המאושר רק השטח האיכותי, שיכול לתת מענה אמיתי **בפועל** עבור צרכי התושבים.

השטח שלא ניתן לפתח בפועל מסיבות שונות, כגון טופוגרפיה קיצונית עם שיפועים חדים והפרשי גבהים גדולים מידי, שטח שגודלו פחות 0.5 ד' וכדומה – לא נכלל בחישוב השטחים.

חישוב פרוגרמתי:

החישוב נעשה עבור 5.5 נפשות ביח"ד ו-5 מ"ר לתושב.

חוסר/ עודף (ד')	שצ"פ נדרש (ד')	שטח ביעוד שצ"פ (נותן מענה כשצ"פ פעיל)	יח"ד מאושרות (נפשות)	
5.6-	26	43.2 (20.4)	946 (5,203)	אזור 1 גבעה א
11.8-	25.4	23.1 (13.6)	924 (5,082)	אזור 2 גבעה ב
7.6-	14.6	14.7 (7)	531 (2,920)	אזור 3 גבעה ג
4.5+	12.2	19.3 (15.6)	442 (2,431)	אזור 4 גבעה ד

מסקנות:

- א. מהחישוב עולה שקיים מחסור בשצ"פים בכל הגבעות מלבד גבעה ד'.
 - ב. נמצא שחסר רצף וקשר בין השצ"פים השונים, פיזורם לא בהכרח נותן שירות ומענה לכלל התושבים.
 - ג. חסר פארק יישובי רחב הנותן מענה עבור אירועים כלל יישוביים
 - ד. במרקם הקיים מוגדרים שצ"פים שלא פותחו ומהווים שטח פתוח ללא ניצול. שטחים אלה לא ניתנים לפיתוח לשימוש פעיל.
 - ה. אין מערך טיול על בסיס שבילי הולכי רגל או אופניים המקשר את המרקם הבינוי של הישוב והרחובות אל למעטפת ולנוף הסובב.
- חשוב לציין שהחישוב נערך עבור מספר יחידות הדיור המקסימלי ולכן גם עבור מספר התושבים המקסימלי. בפועל, לא כל יחידות הדיור ממומשות ולכן הפער בין שטח השצ"פ הנדרש לזה הנותן מענה מצטמצם.
 - ישנם שטחים בישוב המוגדרים כ"תשתית קשיחה", ביניהם מדרכות, כבישים ורחובות משולבים. מרחבים אלה משמשים לעיתים קרובות כ"מגרשי משחק".



בישוב כמו רכסים, עם אורח חיים של אוכלוסייה חרדית, בימים ומועדים מיוחדים תנועת הרכבים נפסקת וכל הכבישים והרחובות הופכים למרחב ציבורי לשימוש הולכי רגל.

2. המצב המתוכנן – שטחים פתוחים נדרשים ומוצעים

לפי ניתוח המאפיינים ומגמות פיתוח של האוכלוסייה ברכסים, צפוי גידול במספר הנפשות. הבדיקה נעשתה עפ"י קיבולת התכנית ל-30,000 נפש ולמימוש מלא של מספר יח"ד.

חוסר/ עודף (ד')	שצ"פ נדרש (ד')	שטח ביעוד שצ"פ (נותן מענה כשצ"פ פעיל)	יח"ד מאושרות (נפשות)	
13.5-	33	35.7 (19.5)	1,200 (6,600)	אזור 1 גבעה א
9.2-	25.4	30.7 (16.2)	924 (5,082)	אזור 2 גבעה ב
10.1-	20.8	22.0 (10.7)	757 (4,163)	אזור 3 גבעה ג
10.1+	12.3	27.8 (22.4)	448 (2,464)	אזור 4 גבעה ד

כפי שתואר בפרק המצב הקיים, ברב המרקם הוותיק אין אפשרות לתוספת של שטחים פתוחים ציבוריים. לצד העלייה במספר יח"ד וגידול קצב האוכלוסייה, הפער בין מכסת השצ"פ הנדרשת לבין זו הרצויה גדל.

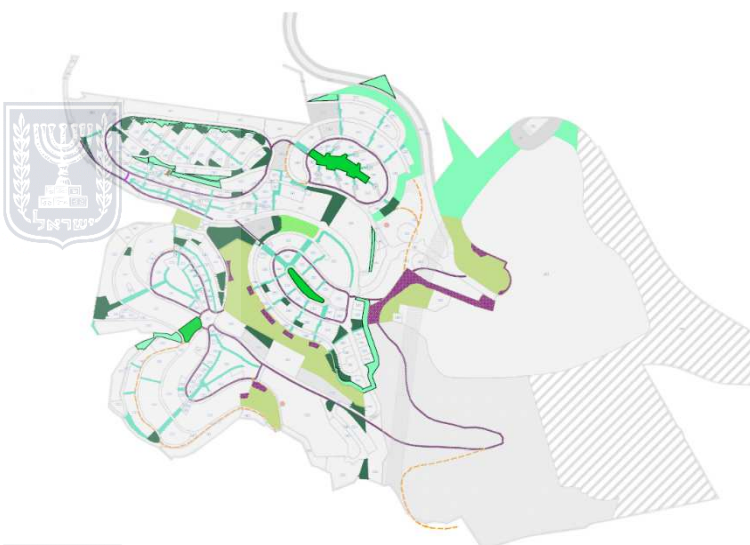
התכנית מציעה 2 פארקים יישוביים ובהם פיתוח מוקדים אינטנסיביים שיהיו בעלי שימוש כפול ויהוו פיצוי לחוסרים, ראה סעיף 4.

3. המערכת הירוקה בישוב

המערכת הירוקה תחבר בין השכונות ובין המרחבים הציבוריים. הואדיות יישמרו כשטחים פתוחים בין השכונות הבנויות ובהם יפותחו הפארקים העירוניים.

יפותחו 2 פארקים יישוביים:

- פארק יישובי בואדי יונאי – פארק עמק הזיתים הנמצא בין גבעה א' לבין גבעות ב' ו-ג'.
- פארק יישובי בתפר שבין הישוב הקיים לשכונת הפרסה המתוכננת.



תרשים 1 המערכת הירוקה





על הרכסים מוצע פיתוח השכונות הבנויות. בכל רכס של שכונה, יפותח פארק שכונתי מרכזי מטופח ורחב ידיים ככל הניתן, שיהווה מוקד פעילות מרכזי לרווחת התושבים.

מיקום השצ"פים נקבע במקום מרכזי בשכונה, בטופוגרפיה נוחה לפיתוח. במרחב השכונה ישובצו ויפותחו שצ"פים נוספים, קטנים יותר (גני כיס, פינות רחוב), בעלי נגישות נוחה, בהתאם למפלסי הטופוגרפיה המשורתים על ידי שצ"פים אלה. שצ"פים קיימים ישוקמו ויטופחו, כמו גם הקשרים אליהם.

צירים ירוקים, טיילות נוף ומדרכות רחבות ומוצללות לאורך הדרכים יחברו את הפארק העירוני, השצ"פים בגבעות השונות, מוסדות ציבור וחינוך והשטחים הפתוחים הסובבים, ליצירת מערכת המשכית, היררכית ורציפה בישוב כולו.



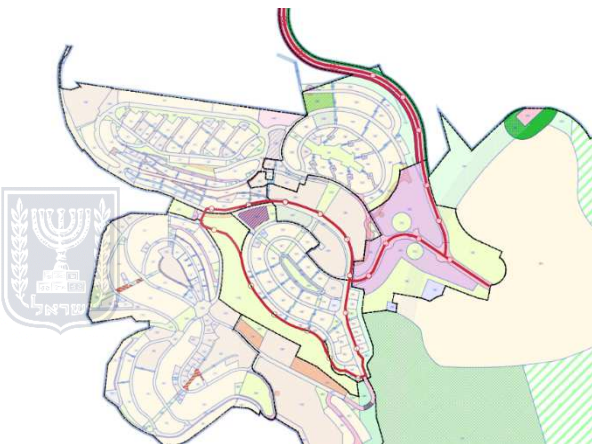
תרשים 2 רצף תנועת הולכי רגל. טיילת דיקפית ושבילים

רצף עירוני: הליכה ברגל מהווה מרכיב מרכזי של מערכת התנועה ברכסים. התכנית מציעה מרחב נגיש, מטופח ובטיחותי על-ידי יצירת מערכת הולכי רגל רציפה בשטח הישוב.

בכל שכונה מתוכנן תוואי/ציר הולכי רגל מרכזי המקיף את מרכז הגבעה ומתחבר למוסדות הציבור, לשצ"פים המרכזיים לאורך כביש טבעת מרכזי של הגבעה.

מהמערכת הראשית מסתעפת מערכת משנית, הכוללת מעברי הולכי רגל מוסדרים לשאר חלקי הגבעה ולשצ"פים המרוחקים יותר.

בין הצירים המרכזיים שבגבעות, מתוכננים צירים להולכי רגל המחברים בין הגבעות, אזורים ציבוריים מרכזיים והפארקים העירוניים.



תרשים 3 שבילי אופניים

שבילי אופניים: התכנית מקפידה על יצירת שבילי אופניים בטיחותיים בתחום הישוב וקישורם לשבילי האופניים הסובבים כחלק מהמערכת הירוקה והרחובות.

בפארק עמק הזיתים (ראו להלן) מתוכנן שביל אופניים, המחבר בין הישוב הקיים לשכונת הפרסה העתידית ממזרח. כמו כן, שביל האופניים יחבר את הישוב לפארק המרכזי שיפותח בסמוך אליה ולכביש הכניסה החדש המוצע.





4. המענה לפערים במצב הקיים ובמצב המתוכנן

הקרבה לפארק העירוני המוצע באזור בין גבעה א' לגבעה ג' - פארק עמק הזיתים, מהווה פיצוי למחסור בשצ"פים בגבעה א'.

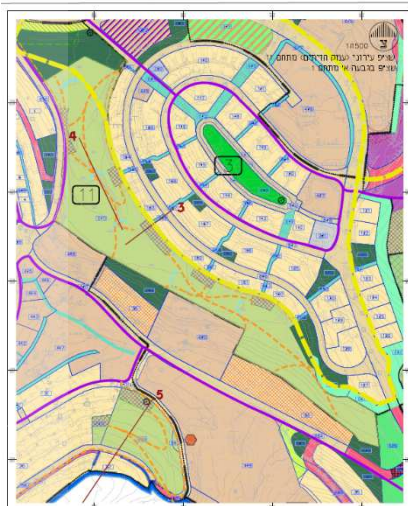
מומלץ ששטחים בפיתוח אינטנסיבי בשטח הפארק העירוני, הסמוכים לגבעה א', יהיו בעלי שימוש כפול וישרתו גם את תושבי גבעה א', כמו גם רצף הפארק במרחב הפתוח ושבילי הטיול שבו.



השצ"פים הניתנים למימוש כשצ"פים פעילים בקרית החינוך (אזור תכנון 8), נכללים בתחום מוסדות החינוך של הישוב. בקרית החינוך מתקיימת פעילות רבה בשעות הבוקר ופעילות מועטה יותר בשעות אחר הצהריים. השצ"פים ישמשו את תושבי השכונה בשעות שמעבר לשעות הפעילות של מוסדות הציבור. שצ"פים אלה מהווים פיצוי עבור המחסור בשצ"פים בגבעה ג'.



4.א. פארק ישובי עמק הזיתים - אזור תכנון 11



תרשים 4 פארק עמק הזיתים, אזור תכנון 11

1. פארק נחל יונאי ישמש כשטח פתוח איכותי עבור כלל הישוב.
2. ערוץ הנחל, חלקו הנמוך של הפארק, יהיה בפיתוח מינימלי המשמר את מרבית עצי הזית הקיימים בשטח. התכנית מציעה מערכת שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, טרסות, סכרונים ואיגומים (בתיאום עם רשות הניקוז) שיסייעו בריסון מי הנגר הזורמים לאורך הערוץ, ייצרו את השפה התכנונית ואת מקומות הפעילות בפארק.



3. במדרונות הערוץ ובסמיכות לשכונות ולחיבורים מתוך השכונות, התכנית מציעה שטחים באינטנסיביות גבוהה, הכוללים מתקני משחק וכושר, תאורה וכו'. שצ"פים אלה יענו על הצורך של תושבי רכסים בשטחים פתוחים החסרים בישוב.
4. קיימת חשיבות רבה למציאת חיבורים אל הפארק מתוך השכונות, הן בצירי מדרגות המתגברים על הפרשי הגבהים והן בצירים נגישים בשיפועים נוחים.
5. שטח הפארק יאפשר רצף וחיבור בין שצ"פים אינטנסיביים שונים וכן בין השכונות השונות בישוב.
6. בהמשך ערוץ נחל יונאי לכיוון מזרח, הערוץ העובר בתוואי של חורש טבעי. יש לשמור על השטח הטבעי במעלה הערוץ. התכנית מציעה כי השצ"פ יתוכנן עד לגבול גבעה ג' בתוכניות המוצעות, ועד אזור הגשר המוצע כחיבור בין גבעה ג' לגבעה א'. דרומית לשטח זה מציעה התכנית להשאיר שטח פתוח ללא התערבות, למעט התווית שביל מינימליסטי.





7. פיתוח מוקדי פעילות אינטנסיביים בשולי הפארק בסמיכות לגבול הבינוי הדרום-מערבי של גבעה ג' יכולים להיות בעלי שימוש כפול ולהוות פיצוי נוסף למחסור בשצ"פים בגבעה ג'. אזורי הפעילות מתוכננים בשטח פארק הזיתים וממוקמים בהמשך למעברים הירוקים של הולכי הרגל בשכונה, באופן המאפשר גישה נוחה אליהם.

4.ב. פארק ישובי מזרחי – פארק הוואדי – אזור תכנון 9



1. פארק הוואדי ישמש כשטח פתוח איכותי עבור כלל הישוב וכאזור המקשר ומחבר בין הישוב הקיים לשכונה המזרחית החדשה, שכונת הפרסה. שטח הפארק ממוקם על ואדי שמרבית שטחו בשיפועים 30%-50% שלא מאפשרים פיתוח ופעילות אינטנסיבית. בפארק מורכב משני חלקים המופרדים על ידי כביש:
א. חלק צפוני: רוב השטח יקבל טיפול של שיקום נופי מפיתוח כביש הכניסה ושכונת הפרסה.

השטח ברובו תלול ומתאפשר בו בפיתוח של מוקדים אינטנסיביים לפעילות באזורים הסמוכים לפיתוח המגורים של שכונת הפרסה. הפיתוח יעשה בצורה של "מרפסות נוף" כך שהגישה אל מוקדי הפעילות תהיה נוחה ממפלס השכונה. ערוץ הוואדי שבחלקו התחתון של אזור זה, בדומה לפארק היישובי עמק הזיתים, מוצע שיפותח באופן מינימלי וישאר ברובו אקסטנסיבי. מוצע לתכנן בו מערכת של טרסות, איגומים וסכרונים עם שבילים ומקומות ישיבה ושהיה. הדופן הסמוכה לכביש הגישה המתוכנן תקבל טיפול של שיקום נופי שידמה וישקם במידת הניתן את הטופוגרפיה הטבעית של הוואדי ואת הנוף הקיים.

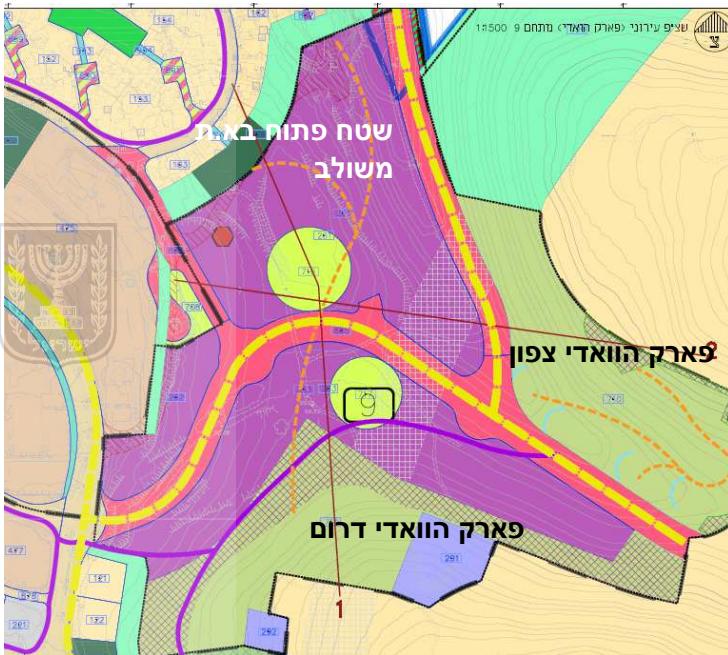


ב. חלק דרומי: מרבית שטח זה בשיפועים של 10%-30%, המאפשר פיתוח אזור פעילות אינטנסיבי בחלקו הצפוני העליון, בסמוך לאזור התעסוקה וכך להתרחק מהחורש ומשמורת הטבע.

הפארק יפותח כטרסות בוסתן ויתוכננו בו מערכת שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, סכרונים ואגמים שיסייעו ברסון מי הנגר, אזור פעילות ושהיה.

2. קיימת חשיבות רבה לפיתוח חיבורים אל הפארק מתוך השכונות ומהשטחים הפתוחים הסובבים.

3. שטח הפארק יאפשר רצף וחיבור בין שצ"פים אינטנסיביים שונים וכן בין השכונות השונות בישוב.



תרשים 5 פארק הוואדי אזור תכנון 9





1. פרוגרמה תקציבית ופיסית

1. מטרת הפרוגרמה

אחת ממטרות תכנית המתאר היא הנחת בסיס תכנוני לעצמאות כלכלית של המועצה המקומית. מסמך זה מציג את האמצעים שנקטו בתכנית להשגת מטרה זו.

2. ניתוח המצב הקיים



- 2.1 הבסיס הכלכלי נובע מיכולת ניצול הפוטנציאל התכנוני ליצירת בסיס מס - "שדות ארנונה" למימון התקציב של העירייה לטובת האזרחים.
- 2.2 התקציב לשנת 2013 מהווה בסיס לתחזית של חלופות לשנת היעד - 2035.
- 2.3 מהנתונים המפורטים להלן במסמך זה, ניכר שמצבה של רכסים נחות יחסית לרשויות עירוניות במחוז חיפה.
- 2.4 הדבר מתבטא בהוצאה הכללית של המועצה לנפש, בשיעור הגבוה של מימון ממשלתי כחלק מהתקציב השנתי, בשיעור הגבוה של הארנונה למגורים מכלל ההכנסות מארנונה ושיעור הגביה הנמוך יחסית, וכן מהתעריפים הנמוכים יחסית של הארנונה בסעיפים השונים.
- 2.5 חשוב להדגיש כי המבנה הדמוגרפי של משפחות גדולות, המאפיין את רכסים, מחייב מתן פטורים והנחות על פי חוק בחיובי הארנונה. כך למשל, בשנת 2013 היוו ההנחות מארנונה למגורים כ - 53% מהחיוב על פי חוקי העזר. על פי התחזיות לעתיד, לא נראה כי צפוי שינוי במשתנים הדמוגרפיים ועל כן לא צפוי שינוי בשיעור ההנחות והפטורים מארנונה למגורים.



מכל אלה נובעת המסקנה, שעל מנת לאפשר הגדלת ההוצאה של הרשות לשירותים הניתנים על ידה, יש להתבסס על הגדלת בסיס הארנונה ולייצר פוטנציאל להגדלה משמעותית בשטחי ה"עסקים" (מסחר ומשרדים) ובמידה מסוימת בשטחי התעשייה והמלאכה.



3. נתוני תכניות מאושרות

- 3.1 כיום קיימות תכניות המיעדות שטחי מסחר ומשרדים (בעיקר מסחר), בשטח כולל של כ - 17 דונם אשר מתירים בנייה של כ - 39,000 מ"ר, מזה מסחר כ - 15,200 מ"ר כמפורט להלן.
- 3.2 בשטח של כ - 7.3 דונם מסה"כ יעודים אלה, ניתן לממש ברמת סבירות גבוהה כ - 6,260 מ"ר של בניה.
- 3.3 בשטח של כ - 8.0 דונם, מותרת בנייה של כ - 12,800 מ"ר. מכיוון שכיום השטח נטוע בעצי זית, פוטנציאל המימוש המידי הינו בסבירות נמוכה. ניתן להניח שעד





2035 אפשר יהיה לממש זכויות אלה, ואף להגדילן לכדי 16,000 מ"ר. מוצע 25% מסחר, ו- 175% משרדים.

3.4. בתכנית מכ/393 יש מגרש בשטח של 8.8 דונם המיועד למלונאות. על פי סיכום בין המועצה המקומית והנהלת משרד התיירות, ניתן להציע שינוי לתכנית בשתי וריאציות: הוספת 30% שטח עיקרי ליעוד מסחר בקומת הקרקע; להגדיר 30% מזכויות הבנייה הקיימות ליעוד מסחרי, בקומת הקרקע. תוספת זו מאפשרת בנייה של כ- 4,750 מ"ר ביעוד מסחר.

3.5. על פי תכנית קיים מגרש בשטח 2 דונם המיועד למלאכה (בעבר היה שם בית מלאכה שנשרף). מוצע לשנות היעוד למסחר עם זכויות בנייה בהיקף של 200%.



3.6. בשטחים המאושרים לבנייה של מסחר ניתן להציע הגדלת זכויות הבנייה לכדי 200% ועל ידי כך להוסיף עוד כ- 3,000 מ"ר.

לסיכום: על פי תכניות קיימות, ובתוספת זכויות של כ- 3,000 מ"ר בנוי (בשל הגדלת אחוזי הבניה ל- 200% בתכנית מכ/393), ניתן יהיה להגיע במימוש מלא לכדי כ- 39,000 מ"ר בנוי.

פרוט שטחי בניה מאושרים לפי תכניות תקפות



הערות	אחוזי בנייה	שטח מאושר לבניה (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	התכנית
קבוצה א - סבירות גבוהה לפיתוח בטווח קצר				
	100%	500	0.5	מכ/296
	110%	1,320	1.2	מכ/300
	100%	1,800	1.8	מכ/529א
	60%	360	0.6	מכ/231
	80% עיקרי + 80% שירות	1,440	1.8	מכ/748
בנוי	60% עיקרי + 30% שירות	840	1.4	מכ/421
מסחר		6,260	7.3	סך הכל
קבוצה ב - סבירות נמוכה לפיתוח בטווח קצר				
	200% לאחר שינוי יעוד ממלאכה למסחר	4,000	2.0	מגרש מיועד למלאכה
כיום יעוד מלונאות	מוצע להתיר 30% מסחר,	15,840	8.8	מכ/393
כיום נטוע זיתים	מוצע 25% מסחר, 175% משרדים	12,800	8.0	מכ/393
מסחר 8,950 מ"ר		32,640	18.8	סך הכל בסבירות נמוכה
מזה שירותי מסחר: 15,210 מ"ר		כ- 38,900	26.1	סך הכל זכויות מאושרות לבניה





4. שטחים מוצעים לתעסוקה במסגרת תכנית המתאר

תכנית המתאר מציעה מתחם חדש לתעסוקה, שימוקם בין הישוב המפותח לשכונת הפרסה, בהיקף כולל של כ- 47 דונם. מסך שטח זה, ניתן להניח בנייה בשיעור של 200%, על גבי כ- 37 דונם (כ- 74,000 מ"ר). בנוסף, וברמת סבירות נמוכה יותר, ניתן להניח כי ניתן יהיה לפתח ולבנות על תא שטח של כ- 10 דונם, עוד כ- 20,000 מ"ר, שה"כ כ- 94,000 מ"ר.

בסך הכל ניתן להגיע עד שנת 2035 להיקף של כ- 121,000 מ"ר למסחר ומשרדים. ברמות הסבירות שתוארו לעיל.



טבלה מסכמת – שטחים מוצעים לתעסוקה בתכנית המתאר

הערות	שטח מאושר לבניה (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	תוספת מוצעת בתכנית המתאר – אזור תעסוקה מרכז
אזור ממערב לתואי כביש 6	74,000	37	הצעת המתאר (1)
אזור מעל לתואי כביש 6 - <u>מחייב תיאום עם חברת חוצה</u> ישראל.	20,000	10	הצעת מתאר (2)
	94,000	47	סך הכל תוספת במתאר
	כ- 132,900	62	סך הכל בישוב

סיכום שטחים לפיתוח שטחי תעסוקה לפי סבירויות (מ"ר)

סה"כ מ"ר	סבירות גבוהה מאושר	סבירות גבוהה מוצע	סבירות נמוכה מאושר	סבירות נמוכה מוצע
כ- 132,900	6,260	74,000	32,640	20,000

5. מעבר לאפשרויות ליעד שטחים ביעוד מסחר ומשרדים בתחום הישוב, יש לבדוק אפשרויות מחוץ לתחום השיפוט של המועצה.

- יש לציין את תכנית זב/224;מכ/554, אשר הופקדה להתנגדויות על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, ונדחתה על ידי הוועדה לאחר הדיון בהתנגדויות. תכנית זו כללה את שטח התעסוקה הקיים בצומת איבטין-רכסים, התפרסה על פני כ- 427 דונם כאשר התוכנית הציעה הגדלת שטח התעסוקה מכ- 13 דונם לכדי 154 דונם. התכנית נדחתה ממספר סיבות, כאשר העיקריות היו ההתנגדות של עיריית חיפה בטענה של קיום מצאי תכנוני מאושר התעסוקה בתחום העיר חיפה, עובדה המייתרת תכנית נוספת; והתנגדויות תושבים מרכזים לתכנית.





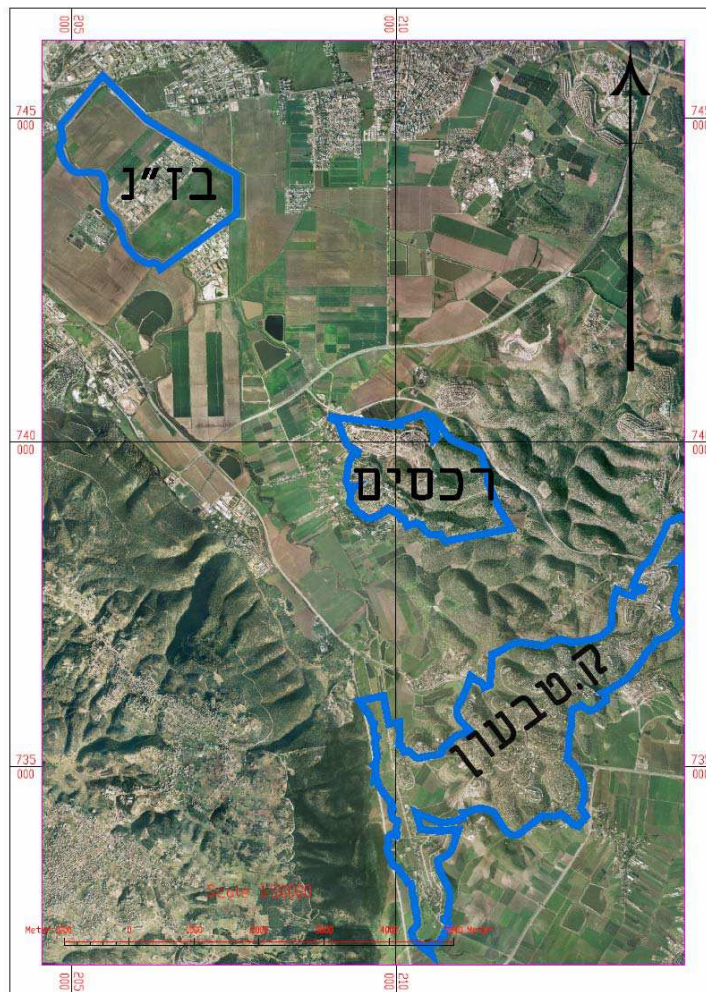
- מוצע להגיש תכנית חדשה על שטח מצומצם יותר, 30 דונם בלבד, אשר תציע שטחים למסחר ועסקים בשיעור בנייה של 200%, כלומר כ- 60,000 מ"ר. חשוב להדגיש כי המיקום יוצא מן הכלל, נגיש תחבורתית, האזור מופר, ומאפשר פיתוח מוקד תעסוקה אשר ישרת את האוכלוסייה הן במקור פרנסה, הן כמוקד הכנסות לרשויות והן מקום לפיתוח צריכה בקנה מידה עדכני.



- יש לעדכן את דרישת המועצה המקומית רכסים להשתתפות בתקבולי הארנונה ממתחם "בזן". ביוני 2010 הגישו המועצות המקומיות רכסים וקרית טבעון מסמך המנמק את הנזקים הנגרמים לשני הישובים כתוצאה מהפעילות של בתי הזיקוק, ומכאן הנמקה לדרישה להשתלבות בחלוקת תקבולי הארנונה. הדרישה הכמותית התבטאה בדרישה ל- 4-7% מתקבולי הארנונה השנתיים.



- תכנית מכ/777 "תכנית פארק מטרוליני קישון" משתרעת על פני כ- 710 דונם, מציעה זכויות בנייה בהיקפים גדולים – 414,822 מ"ר תעסוקה ועוד 138,262 מ"ר מסחר, אשר אושרה להפקדה. לתעסוקה ולשרותי פנאי ורווחה. עמדת משרד הפנים היא להבטיח כי תקבולי הארנונה יחולקו בין רשויות סמוכות. יש לכלול גם את המועצה המקומית רכסים בין הרשויות הזכאיות להיכלל בחלוקת התקבולים.





6. נספח - הגדרת חלופות של נתוני בסיס לשנת 2035

להלן 2 חלופות:

5.1. חלופה א' מניחה :

- 5.1.1 אוכלוסיית היעד לשנת 2035 תמנה 30,000 נפש.
- 5.1.2 ההוצאה בתקציב הרגיל לנפש תגדל ב - 25% בהשוואה להוצאה לנפש בשנת 2013.
- 5.1.3 תעריפי הגבייה יותאמו לתעריפי הארנונה הממוצעים של חדרה ופרדס חנה.
- 5.1.4 המימון הממשלתי לחינוך ורווחה יוגדל על פי שיעור הגידול באוכלוסייה.
- 5.1.5 המימון הממשלתי, שאינו העברה לסעיפי החינוך והרווחה יצומצם לכדי לשני שלישי צמצום זה יהווה ביטוי להגדלת האחריות התקציבית של הרשות המקומית על פי מדיניות ארוכת טווח של הממשלה.
- 5.1.6 גידול מירבי בשטחי תעסוקה שאינם עסקים כגון תעשייה ומלאכה, (עסקי תיירות המוצעים בתכנית המתאר כלולים הגדרתית בשטחי "עסקים על פי קצב הגידול של האוכלוסייה).
- 5.1.7 כל הגידול הנדרש בהכנסות מעבר למשתנים אלה ינבע משטחי עסקים.







5.2. חלופה ב' מניחה:

- 5.2.1 כל הסעיפים זהים לחלופה א' חוץ מסעיף צמצום המימון הממשלתי שאינו לחינוך ורווחה (סעיף 5.1.5)
- 5.2.2 התאמת המימון הממשלתי "האחר" (לא רווחה ולא חינוך) לקצב גידול האוכלוסייה, ולא קביעתו לשני שלישי.
- 5.2.3 הגדלת שטחי העסקים הינו תוצאה של המשתנים השונים.



6. השוואת תעריפי ארנונה למ"ר (₪)

	2035	2013	
	40	29.68	מגורים
	120	64.64	עסקים
	60	65.00	תעשייה
	38	30.51	אחר

הערה: בגלל המבנה הדמוגרפי הקיים והצפוי, שלא אמור להשתנות על פני זמן, שיעור הגבייה החזוי בפועל יהיה כמחצית החיוב.





7. השוואת חלופות א' ו-ב'

**תקציב הרשות ב - 2013 לעומת תקציב חזוי לשנת 2035
(ערכים כספיים אלפי ₪, שטחים באלפי מ"ר)**

2035		2013		
חלופה 2	חלופה 1			
30.0	30.0	10.2	אוכלוסייה (אלפים)	(1)
4,916	4,916	3,933	הוצאה לנפש (₪)	(2)
147,480	147,480	40,125	סך הוצאה לכל האוכ'	(2)*(1) = (3)
העברות ממשלה (אלפי ₪)				
15,685	15,685	5,437	חינוך	(4)
16,715	16,715	5,686	רווחה	(5)
49,380	38,625	16,795	אחר	(6)
81,780	71,025	27,918	סה"כ העברות ממשלה	(4)+(6) + (5) = (7)
הכנסות עצמיות (אלפי ₪)				
16,815	16,815	5,720	לא מארנונה	(8)
48,885	59,640	3,970	מארנונה	(9)
			פרוט הכנסות עצמיות מארנונה	
15,330	15,330	3,358	ארנונה ממגורים	(9א)
33,555	44,310	612	ארנונה לא מגורים	(9ב)
30,195	40,950	325	מזה: עסקים	(9ב.1)
60	60	10	תעשייה	(9ב.2)
3,300	3,300	277	אחר	(9ב.3)
65,700	76,455	9,697	סה"כ הכנסות עצמיות	(8) + (9) = (10)
שטחי בניה (אלפי מ"ר)				
503	503	205.4	שטח מגורים	(11)
252	340	5.6	שטח עסקים ¹	(12)
1.0	1.0	0.2	שטח תעשייה	(13)
38	38	15.6	שטחים אחרים (מגרשי חנייה, חצרות מפעלים, שטחים לא ממומשים וכדומה)	(14)

הערה: כפי שצוין לעיל, הנחנו שינוי בתעריפי הארנונה בשנת היעד. כמו כן, הנחנו גבייה מלאה מכל השימושים להוציא מגורים, בהם קיימים פטורים והנחות על פי חוק.

¹ "עסקים" לפי הגדרת הארנונה בכל הרשויות המקומיות הם חנויות, משרדים, מסעדות וכדומה. משרדים כולל מרפאות, משרדי תיווך, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בתי מרקחת וכדומה.



