



מדינת ישראל

State of Israel

1. חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: עיריית עפולה, המועצה המקומית עמק יזרעאל, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם.

2. שינוי גבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל.

## דוח ועדה מסכם

---

מוגש למנכ"ל משרד הפנים

מר מרדכי כהן

ירושלים

סיון תשפ"א, מאי 2021

**תוכן העניינים**

1. הרקע למינוי הוועדה ..... 4

2. כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה ..... 7

3. רקע אודות הרשויות שבמנדט ..... 10

3.1 המועצה האזורית עמק יזרעאל ..... 12

3.2 עפולה ..... 13

3.3 המועצה האזורית בוסתן אל מרג' ..... 14

3.4 אכסאל ..... 15

3.5 דבוריה ..... 15

3.6 שבלי אום אל גנם ..... 16

3.7 מגמות פיתוח ..... 19

3.7.1 עמק יזרעאל ..... 20

3.7.2 עפולה ..... 23

3.7.3 בוסתן אל מרג' ..... 24

3.7.4 אכסאל ..... 26

3.7.5 דבוריה ..... 27

3.7.6 שבלי אום אל גנם ..... 28

4. רקע תכנוני ..... 29

4.1 תמצית לפרק התכנוני ..... 29

4.2 ריכוז נתונים של המתחמים הכלולים בכתב המינוי ..... 29

4.3 סקירה תכנונית כללית ..... 31

4.4 סקירת תכניות מפורטות ..... 33

4.5 נתונים לניתוחים כלכליים ..... 36

5. סקירה כלכלית ..... 37

5.1 תמצית עיקרי הדברים של הפרק ..... 37

5.2 טבלת רקע ראשוני סוציו דמוגרפי ..... 38

5.3 טבלת חוסן כלכלי ..... 39

5.4 נתוני ביצוע שוטף ..... 40

6. מהלך עבודת הוועדה ..... 57

7. עמדות הצדדים ..... 58

7.1 המועצה האזורית עמק יזרעאל ..... 58

7.2 עיריית עפולה ..... 60

7.3 המועצה האזורית בוסתן אל מרג' ..... 60

7.4 המועצה המקומית אכסאל ..... 61

7.5 המועצה המקומית דבוריה ..... 61

7.6 המועצה המקומית שבלי אום אל גנם ..... 61

7.7 משרד הכלכלה והתעשייה ..... 62

7.8 מנהל התכנון ..... 62

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

63	7.9 משרד השיכון והבינוי
63	7.10 רשות מקרקעי ישראל
63	8. דיון ומסקנות
66	ההכנסות לחלוקה
66	פוטנציאל ההכנסות העתידיות
68	שיקולים עיקריים לחלוקה
73	9. המלצות הוועדה
73	9.1 שינוי גבולות
74	9.2 חלוקת הכנסות
76	9.3 חתימות חברי הוועדה
77	10. נספחים
77	10.1 נספח 1: כתב מינוי הוועדה מיום 22.06.2017
80	10.2 נספח 2: תיקון לכתב המינוי מתאריך 05.02.2020
81	10.3 נספח 3: תיקון לכתב המינוי מיום 28.06.2020
83	10.4 נספח 4: נייר הסכמות בין הרשויות מ.א עמק זרעאל – מ.מ אכסאל
84	10.5 נספח 5: נייר הסכמות בין הרשויות עפולה- עמק זרעאל - בוסתן אל מרג'.
86	10.6 נספח 6: רשימת הנוכחים בדיונים הפומביים ובסיור
92	10.7 נספח 7: מקורות

## 1. הרקע למינוי הוועדה

מנדט זה עוסק בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור המצוי בשטחה של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

אין זו הפעם הראשונה בה ניתן מנדט לוועדת חקירה לבחון חלוקת הכנסות מאזור תעשייה זה.

בתאריך ה-14.05.2014 מינה מנכ"ל משרד הפנים ועדת חקירה לבדיקת מעמד מוניציפאלי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' וכן חלוקת הכנסות באזור (ועדה בראשות מר ארז קרייזלר).

הוועדה המליצה על גריעת ישובים מהמועצות האזוריות בוסתן אל מרג' ואל בטוף, שינוי מעמדה המוניציפלי של בוסתן אל מרג', העברת שטחים מבוסתן אל מרג' למועצה האזורית עמק יזרעאל לצורך הרחבת אזור התעשייה אלון תבור וביצוע חלוקת הכנסות מאזור אלון תבור גם לבוסתן אל מרג'. בתאריך ה-17.03.2016 המליצה מנכ"לית המשרד שלא לאמץ את המלצות הוועדה בנושא חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור ולהמתין עד להקמת הוועדות הגיאוגרפיות על מנת שהוועדה הרלוונטית תבחן את כלל הרשויות שבמרחב.

בין לבין, הגישה גם המועצה המקומית שבלי אום אל גנם (בתאריך ה-06.10.2015) בקשה למשרד הפנים לחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור.

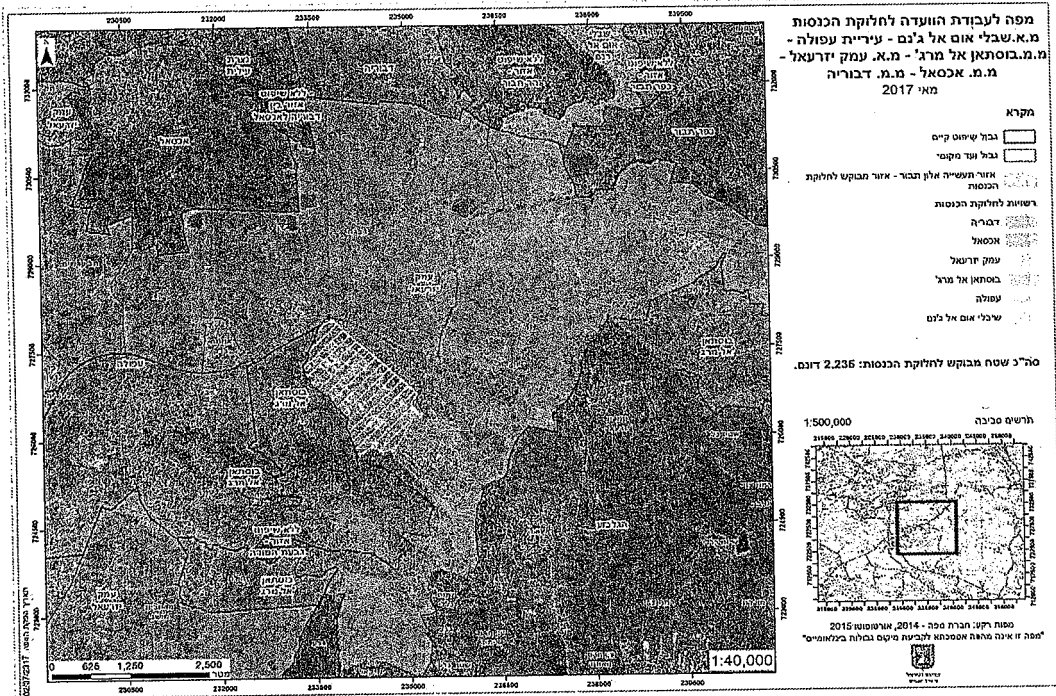
בתאריך ה-16.04.2017 שבה והגישה המועצה המקומית שבלי אום אל גנם את בקשתה לחלוקת הכנסות.

בתאריך ה-22.06.2017 הסמיך מנכ"ל משרד הפנים את הוועדה לבחון ולהמליץ בנושא חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור לרשויות הסמוכות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, עיריית עפולה, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם (סעיף 14 לכתב מינוי הוועדה).

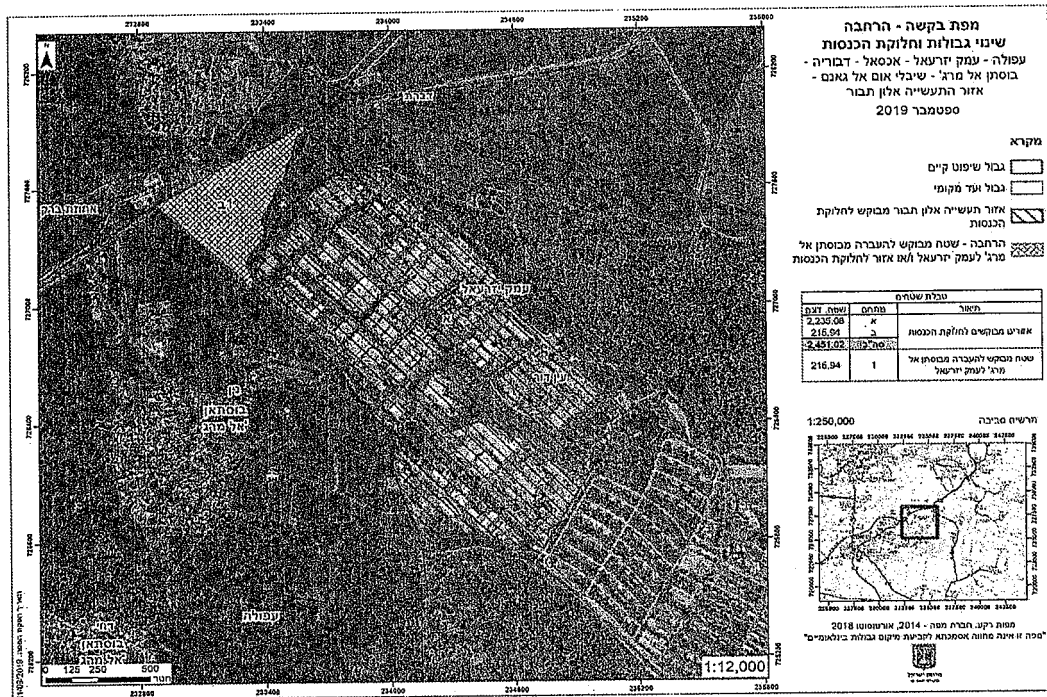
מנדט הוועדה הורחב כאמור פעמיים בנושא חלוקת הכנסות ובשינוי גבולות (ר' סעיף 1 לדוח זה).

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

מפה 1: מפה לעבודת הוועדה בהתאם לכתב המינוי מיום 22.06.2017



מפה 2: מפה לעבודת הוועדה בהתאם לכתב המינוי מיום 05.02.2020





## תקציר מנהלים

### רקע

מנדט זה עוסק בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור המצוי בשטחה של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

אין זו הפעם הראשונה בה ניתן מנדט לוועדת חקירה לבחון חלוקת הכנסות מאזור תעשייה זה.

בתאריך ה-14.05.2014 מינה מנכ"ל משרד הפנים ועדת חקירה לבדיקת מעמד מוניציפאלי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' וכן חלוקת הכנסות באזור (ועדה בראשות מר ארז קרייזלר).

הוועדה המליצה על גריעת ישובים מהמועצות האזוריות בוסתן אל מרג' ואל בטוף, שינוי מעמדה המוניציפלי של בוסתן אל מרג', העברת שטחים מבוסתן אל מרג' למועצה האזורית עמק יזרעאל לצורך הרחבת אזור התעשייה אלון תבור וביצוע חלוקת הכנסות מאזור אלון תבור גם לבוסתן אל מרג'.

בתאריך ה-17.03.2016 המליצה מנכ"לית המשרד שלא לאמץ את המלצות הוועדה בנושא חלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור ולהמתין עד להקמת הוועדות הגיאוגרפיות על מנת שהוועדה הרלוונטית תבחן את כלל הרשויות שבמרחב.

בין לבין, הגישה גם המועצה המקומית שבלי אום אל גנם ב-06.10.2015 בקשה למשרד הפנים לחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור.

בתאריך ה-16.04.2017 שבה והגישה המועצה המקומית שבלי אום אל גנם את בקשתה לחלוקת הכנסות.

בתאריך ה-22.06.2017 הסמיך מנכ"ל משרד הפנים את הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים לבחון ולהמליץ בנושא חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור לרשויות הסמוכות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, עיריית עפולה, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם (סעיף 14 לכתב מינוי הוועדה, ר' נספח 1 לדוח זה). זאת במקביל לשני כתבי מינוי נוספים שביקשו לבחון את מעמדן המוניציפאלי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' ושל המועצה האזורית אל בטוף.

מנדט הוועדה הורחב פעמיים בשנת 2020, בהתאם לתכניות הרחבת אזור התעשייה לחלוקת הכנסות ולשינוי גבולות (העברת שטח מהמועצה האזורית בוסתן אל מרג' למועצה האזורית עמק יזרעאל - ר' נספחים 2 ו-3 לדוח זה).

במהלך עבודת הוועדה, גיבשו המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' ועיריית עפולה הסכם לחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור (ר' נספח 5 לדוח זה).

### תמצית עמדות הצדדים

**המועצה האזורית עמק יזרעאל** - מבקשת לכבד את הסכם הרשויות (עמק יזרעאל – עפולה- בוסתן אל מרגי – ר' נספח 5 לדוח זה).

**עיריית עפולה** - מבקשת לכבד את הסכם הרשויות (עמק יזרעאל – עפולה- בוסתן אל מרגי - ר' נספח 5 לדוח זה).

**המועצה האזורית בוסתן אל מרגי** - מבקשת לכבד את הסכם הרשויות (עמק יזרעאל – עפולה- בוסתן אל מרגי - ר' נספח 5 לדוח זה).

**המועצה המקומית אכסאל** - אינה מבקשת להיות שותפה לחלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בהתאם להסכם עם המועצה האזורית עמק יזרעאל (ר' נספח 4 לדוח זה).

**המועצה המקומית דבוריה** - מבקשת לקבל 15% מהכנסות אזור התעשייה אלון תבור.

**המועצה המקומית שבלי אום אל גנם** - מבקשת לקבל 15% מהכנסות אזור התעשייה אלון תבור.

**משרד הכלכלה והתעשייה** - תומך בחלוקת הכנסות לרשויות אשר בכתב המנדט וכן בשינוי הגבולות והעברת שטח המנדט מהמועצה האזורית בוסתן אל מרגי למועצה האזורית עמק יזרעאל.

**מנהל התכנון** - תומך בשינוי הגבולות והעברת שטח המנדט מהמועצה האזורית בוסתן אל מרגי למועצה האזורית עמק יזרעאל.

**משרד השיכון והבינוי** - לא העביר את עמדתו.

**רשות מקרקעי ישראל** - לא נקטה עמדה.

### המלצות הוועדה

הוועדה ממליצה פה אחד :

**שינוי גבולות** – הוועדה ממליצה על העברת השטח שבמנדט הוועדה, אשר גודלו 215.94 ד' מתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרגי לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

הוועדה סבורה כי היות ושטח זה מיועד להרחבת אזור התעשייה אלון תבור, ראוי שיהיה תחת אותם גופי תכנון, פיתוח ורשות.

העברה של השטח הנ"ל לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל מבטיחה כי המועצה האזורית עמק יזרעאל תפעל ותקדם פיתוח בשטח הנ"ל לרווחת כלל האזור, פיתוח אשר גם הרשויות הנכללות במנדט ייהנו ממנו בעתיד ויגרום לשיפור במצבן הכלכלי.



## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

### חלוקת הכנסות –

הוועדה ממליצה כי הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור עד לסך של 18 מיליון ₪ ישארו במועצה האזורית עמק יזרעאל.

הוועדה סבורה כי אין מקום לפגוע במצבה הכלכלי של מוא"ז עמק יזרעאל ולצמצם יכולתה לספק את רמת השרות לתושביה מעבר לפגיעה שנפגעה עד עתה. כן, הכנסות הרשות פחתו באופן משמעותי מביטול מעמד עיר עולים, המועצה האזורית עמק יזרעאל אינה זכאית לשיפוי מהמדינה, ובנוסף, הרשות נמצאת על שולחן הוועדה במספר מנדטים נוספים העוסקים בחלוקת הכנסות.

היות וניתן מענה למועצה המקומית אכסאל בחלוקת ההכנסות המרחביות, ממליצה הוועדה כי ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור תתחלקנה בין חמש הרשויות הנותרות ללא המועצה המקומית אכסאל.

הוועדה ממליצה שכל סכום מעל לסך של 18 מיליון ₪ יחולק בין חמש רשויות בהתאם לאחוזים הבאים:

- המועצה האזורית עמק יזרעאל – 30%.
- עיריית עפולה – 30%.
- המועצה האזורית בוסתן אל מרג' – 20%.
- המועצה המקומית שבלי אום אל גנם – 10%.
- המועצה המקומית דבוריה – 10%.

המועצה האזורית עמק יזרעאל יוזמת ומפתחת אזורי תעשייה בראייה מרחבית. אין להתעלם מהעובדה כי היא הרוח החיה, היוזמת והדוחפת לפעולות המנהלת, ומשכך רואה הוועדה לנכון להעניק למועצה האזורית עמק יזרעאל תוספת לחלקה היחסי בחלוקת בגין יזמות.

אחוזי החלוקה המומלצים נובעים מכך שהוועדה סבורה כי בהתאם למודל חלוקת ההכנסות, חשוב לחזק את עיריית עפולה כעיר חזקה ויציבה באזור.

כן, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' קיבלה באחוזים אלו פיצוי בגין צירוף השטח אשר בתחומה לאזור התעשייה אלון תבור והעברתו לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

הסכום הנותר לחלוקה עבור המועצות המקומיות שבלי אום אל גנם ודבוריה חולק באופן שווה ביניהן.

הוועדה ממליצה כי במידה ותתקבל החלטה על איחוד המועצה האזורית בוסתן אל מרג' עם המועצה האזורית עמק יזרעאל, אזי הכנסות אשר מיועדות למועצה האזורית בוסתן אל מרג', ישארו באותו שיעור ויועברו למועצה האזורית עמק יזרעאל, סכום זה יסייע לקליטת ישובי בוסתן אל מרג' במועצה האזורית עמק יזרעאל.

## 2. כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה

בתאריך 22.06.2017 מינה מנכ"ל משרד הפנים, מר מרדכי כהן, ועדת חקירה קבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות ואיחוד רשויות מקומיות באזור הגליל העליון והעמקים.

בסעיף 14 בכתב המינוי מונתה הוועדה לבחון את חלוקת ההכנסות בין עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל באזור התעשייה אלון תבור לבין המועצה האזורית בוסתן אל מרגי והמועצות המקומיות שבלי אום אל גנם, אכסאל ודבוריה.

בתאריך 05.02.2020 נחתם תיקון לכתב המינוי אשר הסמיך את הוועדה לבחון<sup>1</sup> :

1. שינוי גבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרגי לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל.
2. חלוקת הכנסות באזורי התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרגי, עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם.

בתאריך 28.06.2020 נחתם תיקון לכתב המינוי אשר הסמיך את הוועדה לבחון<sup>2</sup> חלוקת הכנסות באזור התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרגי, עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם.

כתבי המינוי מצורפים כנספחים 1-3 לדוח זה.

מפות המאושרות לעבודת הוועדה בה מסומן השטח האמור – ר' מפות מספר 1-3.

<sup>1</sup> שטח צמוד דופן לחלקו המערבי של אזור התעשייה הנמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרגי.  
<sup>2</sup> שטח צמוד דופן לחלקו הצפוני של אזור התעשייה הנמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

### להלן הרכב הוועדה:

מר בן-אור פרץ - יו"ר הוועדה

מר מנחם ארסלן - חבר הוועדה

גב' שלומית יפתח - חברת הוועדה

מר סאלח פארס - חבר הוועדה

גב' ליאת אגמון - מנהלת הוועדה

גב' דפנה מנגן - טריינינג - יועצת תכנון לוועדה

מר רני פינצי - יועץ כלכלי לוועדה

מר רומן גרנדור - מיפוי ו-GIS

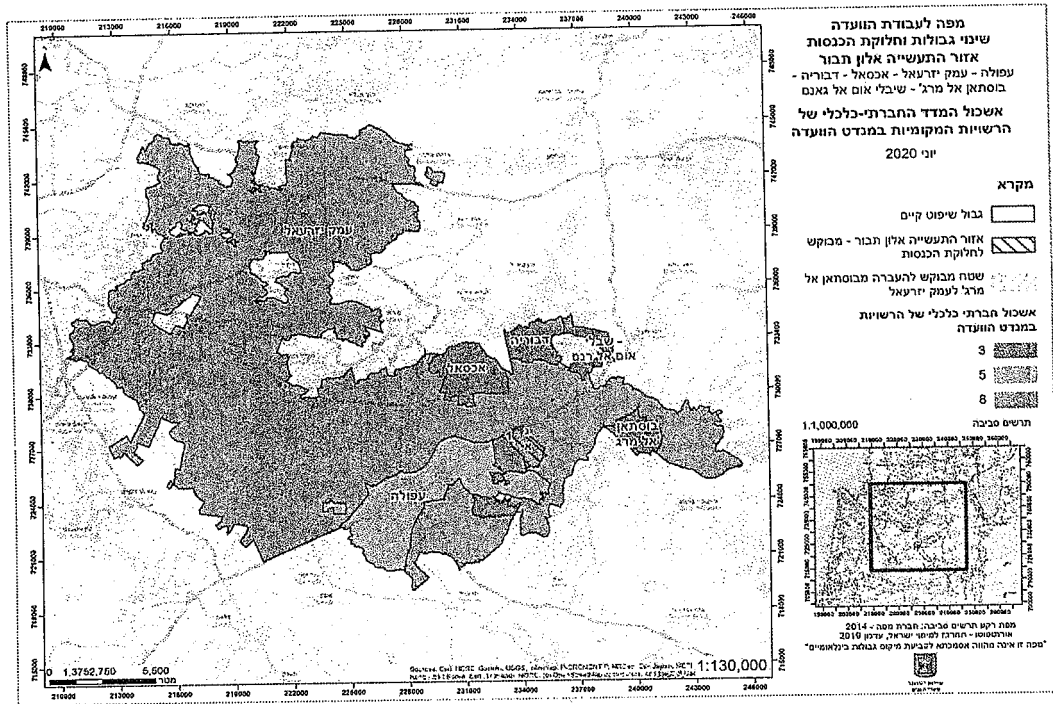
גב' חביבה דרעי - רכזת אדמיניסטרטיבית

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

3. רקע אודות הרשויות שבמנדט

דוח זה עוסק בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור, במנדט שש רשויות ובהן מועצות אזוריות, מועצות מקומיות ועירייה.

מפה 4: אשכול המדד החברתי – כלכלי של הרשויות המקומיות במנדט הוועדה



בפרק זה יוצג רקע היסטורי קצר לגבי כל רשות, טבלה משווה של נתונים חברתיים כלכליים וכן טבלה משווה של נתוני מגמות פיתוח.

סיווג מצב הרשות	אשכול פריפריאליות	דירוג חברתי כלכלי	מספר תושבים (אוק' 20)	מעמד מוניציפאלי	
יציבה	4	221	42,254	מועצה אזורית	עמק יזרעאל
		(אשכול - 8)		(מספר יישובים - 39)	
יציבה	5	114	60,141	עירייה	עפולה
		(אשכול - 5)			
הבראה	4	53	8,603	מועצה אזורית	בוסתן אל-מרג'
		(אשכול - 3)		(מספר יישובים - 4)	
ביניים	4	58	15,248	מועצה מקומית	אכסאל
		(אשכול - 3)			
ביניים	4	79	10,819	מועצה מקומית	דבוריה
		(אשכול - 3)			
הבראה	4	61	6,689	מועצה מקומית	שבלי - אום אל-גנם
		(אשכול - 3)			

טבלה מס' 1

### 3.1 המועצה האזורית עמק יזרעאל

המועצה האזורית עמק יזרעאל הוקמה בשנת 1941, כאשר בשנת 1980 אוחדה עם המועצה האזורית קישון. במועצה 39 ישובים וביניהם קיבוצים (15), מושבים (14), ישובים קהילתיים (7), כפרים בדואים (2) ושיכון צבאי (מחנה יהודית). בישובי המועצה האזורית עמק יזרעאל מתגוררים כ-42,254 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020).

בחומש האחרון האוכלוסייה בישובי המועצה גדלה בקצב ממוצע של 1.7% בשנה וקצב גידול האוכלוסייה בשנים האחרונות יציב. שיעור גידול האוכלוסייה הממוצע לחומש בעמק יזרעאל נמוך מהנתון הממוצע למועצות אזוריות, כאשר במועצה מאזן הגירה חיובי שהסתכם בחומש של 2015-2019 בכ-2,400 תושבים (בממוצע כ-480 בשנה). גידול האוכלוסייה מההגירה מהווה את מחצית גידול האוכלוסייה, לצד הריבוי הטבעי.

מבין תושבי המועצה 33% הינם ילדים ונוער עד גיל 18 ו-12% מעל גיל 65, כאשר בשנים האחרונות ישנה עלייה קלה בשיעור הילדים באוכלוסייה.

המועצה האזורית עמק יזרעאל מדורגת באשכול חברתי כלכלי מס' 8 (נתוני 2017) כאשר לא היה שינוי בדירוג ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

שטח השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל הינו 332,300 דונם והיא בין הרשויות הגדולות בשטחן בישראל.

### 3.2 עפולה

עפולה הינה העיר המרכזית בעמק יזרעאל ומהווה מרכז שרתים לישובי האזור, לרבות בית חולים הנותן מענה גם לגוש ישובי נצרת הסמוך ולשאר הישובים העירוניים והכפריים הסובבים את העיר. עפולה קיבלה את מעמדה כעיר בשנת 1972.

ישוב התקיים בסביבות העיר עפולה עוד מהעת העתיקה, ישוב יהודי הוקם בה בשנת 1925 לאחר רכישת הקרקעות על ידי תושבי פולין וארה"ב (כאשר קיימות קרקעות שבעליהן טרם מימשו את הבנייה בהן). מאוחר יותר הורחב הישוב ונבנו בו שכונות חדשות על קרקעות בבעלות המדינה, לעיתים ללא קשר פיזי ביניהן. מאפיין זה של בעלויות על הקרקע משפיע על פריסת הישוב ועל קצב פיתוח הישוב בחלקים בהם הבעלות היא פרטית.

כיום מתגוררים בעפולה כ-60,141 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020). קצב ההתפתחות של עפולה אופיין ב"מדרגות" הנובעות מקליטת אוכלוסייה (כולל קליטת העלויות השונות) בתחומה. בשנים 1948-1955 גדלה האוכלוסייה פי 4 והגיעה עד ל-10,000 תושבים. המדרגה השנייה התחוללה בסמוך לקליטת עולי שנות התשעים מחבר העמים ומאתיופיה, ואז גדלה האוכלוסייה מ-22,000 תושבים ל-33,000 תושבים, הקפיצה השלישית הינה בעשור האחרון במקביל לשיווק אינטנסיבי של יחידות דיור בסמוך לתחנת הרכבת ולפתיחת קו הרכבת החדש לעיר. בחומש האחרון האוכלוסייה גדלה בקצב שנתי ממוצע של 4.3% כאשר ניכרת מגמת עליה בקצב גידול האוכלוסייה השנתי החל משנת 2014. שיעור גידול האוכלוסייה הממוצע לחומש בעיר יותר

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

מכפול מהנתון הממוצע לעיריות ולרשויות מקומיות. מאזן ההגירה לעיר חיובי והסתכם בחומש של 2015-2019 בכ-9,800 תושבים (בממוצע כ-2,000 בשנה) ומכאן כי כ-16% מתושבי העיר היגרו אליה בחומש האחרון בלבד. ההגירה מסבירה מעט פחות ממהצית מגידול האוכלוסייה בשנים אלו, לצד הריבוי הטבעי. קצב גידול האוכלוסייה של עפולה הוא הגבוה מבין רשויות כתב המינוי.

מבין תושבי העיר 29% הינם ילדים ונוער עד גיל 18 ו-16% מעל גיל 65, כאשר בשנים האחרונות ישנה עליה קלה בשיעור הילדים באוכלוסייה. ביחס לחציון העיריות והמועצות המקומיות, בעפולה פחות ילדים ויותר מבוגרים.

העיר עפולה מדורגת באשכול חברתי כלכלי מס' 5 (נתוני 2017) כאשר לא היה שינוי בדירוג ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

שטח השיפוט של עיריית עפולה עומד על כ-29,100 דונם.

### 3.3 המועצה האזורית בוסתן אל מרג'

המועצה האזורית בוסתן אל מרג' הוקמה בשנת 2001 עם פירוק המועצה האזורית נוף הגליל (אשר הוקמה בשנת 1993). במועצה 4 ישובים: דחי, נין סולם ומצר.

המועצה מונה כ-8,603 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020) קצב גידול האוכלוסייה בה נמוך 1.4% ונשען כולו נשען על ריבוי טבעי העומד על כ-17 נפשות בקרב 1,000 תושבים (ריבוי טבעי נמוך ביחס למגזר הערבי). בחומש האחרון מאזן ההגירה היה שלילי בעיקר.

בחינת התפלגות הגילאים מלמדת כי כ-36% מתושבי הרשות הינם ילדים ונוער עד גיל 18, נתון גבוה מהממוצע בכל ישראל, בני גיל הזהב מהווים 4% מהתושבים (כשלישי ביחס לממוצע בכלל ישראל).

בוסתן אל מרג' היא אחת מ-4 המועצות האזוריות בארץ אשר כל תושביהן בני מיעוטים.

המועצה האזורית בוסתן אל מרג' מדורגת באשכול חברתי כלכלי מס' 3 (נתוני 2017) כאשר היתה עליה מאשכול 2 ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

שטח המועצה האזורית הינו כ-8,990 דונם כאשר בניגוד למרבית המועצות האזוריות, אין כלל רצף טריטוריאלי בין ישובי המועצה (שטח כללי) (מואיז במצב דומה הן אל בטוף, אל קסום ונווה מדבר).

מעמדה המוניציפאלי נבחן במסגרת מנדט נוסף של הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים (דוח המלצות הוגש בנפרד).

### 3.4 אכסאל

הישוב אכסאל ידוע כישוב עתיק, כאשר כבר במאה התשע עשרה נסקרה בו אוכלוסייה מוסלמית. הישוב הינו מועצה מקומית החל מקום המדינה.

בישוב כ-15,100 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020). והוא נמצא בצמיחה מתמדת. בחומש שבין 2015-2019 קצב הגידול השנתי הממוצע עומד על 2% כאשר קיימת תנועתיות בקצב גידול האוכלוסייה השנתי בין 1.5% ל-3.5%. מבחינת נתוני הישוב (למ"ס) עולה כי גידול האוכלוסייה נשען בעיקר על ריבוי טבעי, וזאת מכיוון שההגירה הינה שלילית. באשר לריבוי הטבעי, זוהתה מגמה של תנועתיות לאורך השנים הנעה בין 17 ל-22 נפש ל-1,000 תושבים, כאשר בשנת 2016, 2017 הריבוי הטבעי עמד על 21 נפש בקרב 1,000 תושבים.

זהו ישוב צעיר כאשר קבוצת הילדים והנוער מונה 37% וקבוצת גיל הזהב 5% בלבד (כשלישי ביחס למוצע בכלל ישראל). קיימת ירידה קלה של שיעור הילדים ובני הנוער באוכלוסייה ועליה מקבילה של שיעור בני גיל הזהב.

המועצה המקומית אכסאל מדורגת באשכול חברתי כלכלי מס' 3 (נתוני 2017) כאשר לא היה שינוי בדירוג ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

תחום השיפוט של אכסאל עומד על כ-9,378 דונם (לאחר עידכוני הגבולות 2020).

### 3.5 דבוריה

מועצה מקומית במחוז הצפון הממוקמת למרגלות הר תבור ובשוליו המזרחיים של עמק יזרעאל. היישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1961. היישוב נמצא בין שלושה מוקדים עירוניים: נצרת, טבריה ועפולה והוא בנוי על הצלע המערבית של הר תבור לאורך כביש הגישה להר.

אוכלוסיית דבוריה מונה כ-10,800 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020) וקצב גידול האוכלוסייה השנתי הממוצע בחומש 2014-2019 הנו בשיעור של 2%. מבחינת נתוני הישוב (למ"ס) עולה כי גידול האוכלוסייה נשען בעיקר על ריבוי טבעי, וזאת מכיוון שמאזן ההגירה עומד על 0% בחומש. זהו ישוב צעיר כאשר קבוצת הילדים והנוער מונה 35% וקבוצת גיל הזהב 6% בלבד (כמעט מחצית הממוצע בכלל ישראל).

דבוריה מדורג באשכול חברתי כלכלי מס' 3 (נתוני 2017) כאשר לא היה שינוי בדירוג ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

תחום השיפוט המאושר של דבוריה משתרע על כ-5,600 דונם.

### 3.6 שבלי אום אל גנם

המועצה המקומית שבלי אום אל גנם הוקמה בשנת 1954 וכללה בשטחיה את בני שבט שבלי שהתגוררו באזור, כאשר עד לשנת 1980 היה הישוב בשלבי מעבר לבניית קבע. הכפר אום אל גנם הוקם על ידי התושבים בסביבות שנת 1940 ללא שייכות מוניציפאלית עד לשנת 1993 אז הוא נכלל במועצה האזורית נוף הגליל. עם פירוק המועצה בשנת 2002 שויך הכפר מוניציפאלית לשבלי ושם המועצה המקומית עודכן לשבלי אום אל גנם.

בישוב כ-6,689 תושבים (רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2020). והוא נמצא בצמיחה איטית מתמדת. בחומש שבין 2015-2019 קצב הגידול השנתי הממוצע עומד על 1.5%. מבחינת נתוני הישוב (למ"ס) עולה כי גידול האוכלוסייה נשען בעיקר על ריבוי טבעי, וזאת מכיוון שההגירה הינה שלילית. מבין הרשויות שבכתב המינוי בשבלי אום אל גנם שיעור הריבוי הטבעי הגבוה ביותר שעומד על כ-20 נ' בקרב 1,000 תושבים. זהו ישוב צעיר כאשר קבוצת הילדים והנוער מונה 38% - השיעור הגבוה ביותר ביחס לשאר הרשויות שבכתב המינוי, וקבוצת גיל הזהב 6% בלבד (כמעט מחצית הממוצע בכלל ישראל).

המועצה המקומית שבלי אום אל גנם מדורגת באשכול חברתי כלכלי מסי' 3 (נתוני 2017) כאשר לא היה שינוי בדירוג ביחס לדירוג קודם (נתוני 2015).

תחום השיפוט המאושר של שבלי אום אל גנם משתרע על כ-3,100 דונם.

#### נתונים חברתיים כלכליים השוואתיים

שם רשות	מעמד מוניציפאלי	שנת הכרזה על מעמד מוניציפאלי	שטח שיפוט (קמ"ר)	ראש רשות	ועדת תכנון	אשכול
עמק יזרעאל	מועצה אזורית	1980	333.24	בצר אייל	יזרעאלים	הגליל והעמקים
עפולה	עירייה	1972	29.31	אלקבץ אבי אברהם	עפולה	הגליל והעמקים
נוסותן אלמרג'	מועצה אזורית	2000	8.92	עבד אלכרים זועבי	גליל מזרחי	הגליל והעמקים
אכסאל	מועצה מקומית	0	8.99	שלבי מוחמד	מבוא העמקים	הגליל והעמקים
דבוריה	מועצה מקומית	1961	5.63	יוספיה זוהיר	גליל מזרחי	הגליל והעמקים
שבלי אום אל גנם	מועצה מקומית	1984	3.12	שבלי מוניר	גליל מזרחי	הכנרת והעמקים

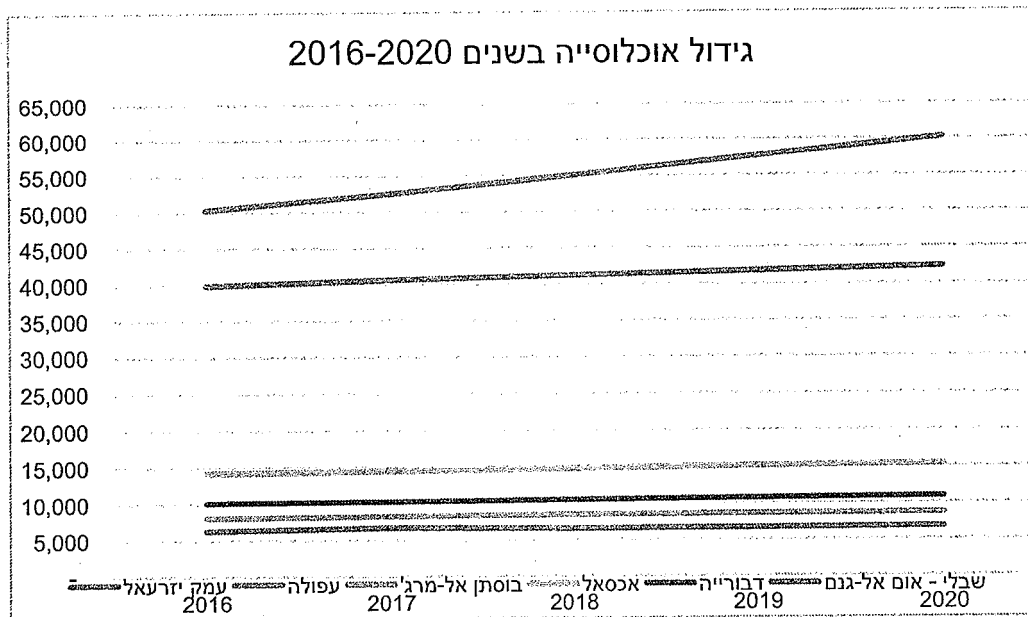
טבלה מס' 2



הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

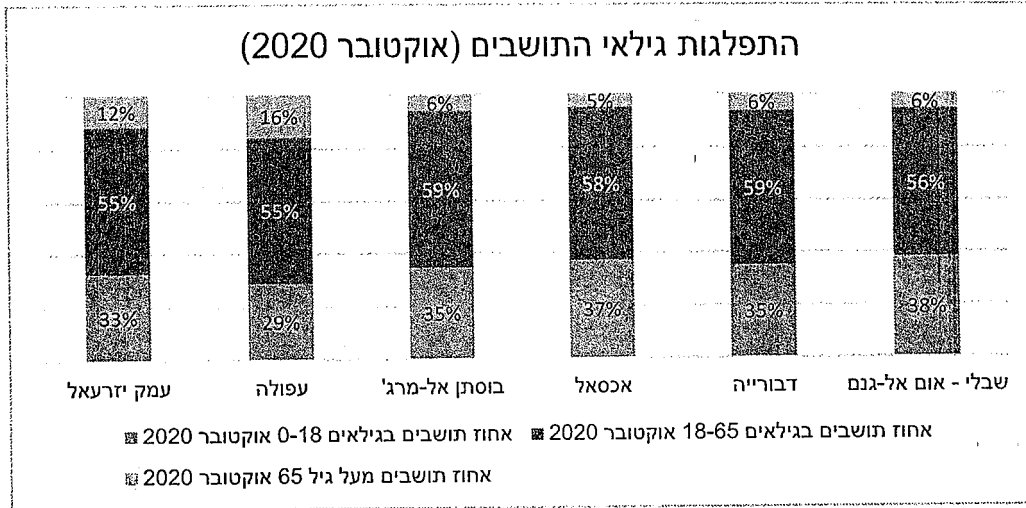
שם רשות	תוספת תושבים בחומש האחרון (2015-2019) באלפים	% גידול אוכלוסייה (היבית) 2015-2020	תושבים עד גיל 18 (אוק' 2020) באלפים	יחס תלות (2018)	מדד חברתי כלכלי-אשכול 2017	ממוצע ריבוי טבעי לאלף 2018-2014	שיעור מאזן הגירה ביישוב ממוצע 2014-2018	מספר נפשות במשק בית (2018)
עמק יזרעאל	2.4	1.7%	13.8	918	8	10.46	0.9%	3.7
עפולה	9.8	4.3%	17.4	832	5	14.57	2.2%	3.00
בוסתן אל-מרג'א	0.5	1.4%	3.0	820	3	17.13	0.1%	
אכסאל	1.0	1.9%	5.7	852	3	17.12	0.0%	4.7
דבוריה	0.7	1.7%	3.8	881	3	14.89	0.0%	4.5
שבלי-אום אל-גנם	0.4	1%	2.5	945	3	20.02	0.1%	4.7

טבלה מס' 3

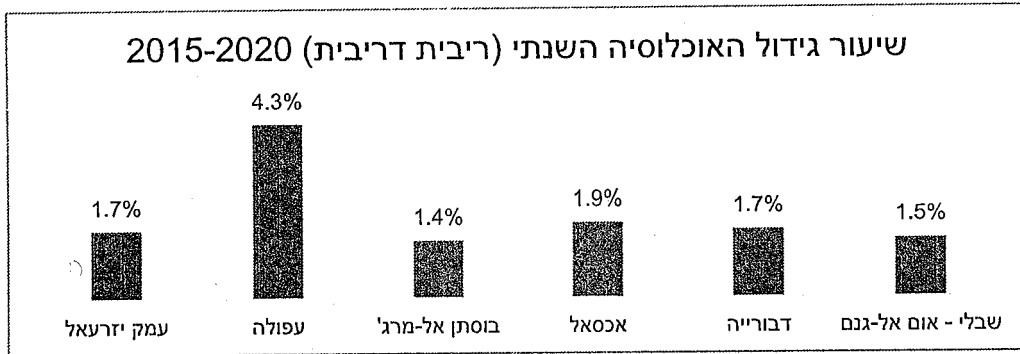


תרשים מס' 1

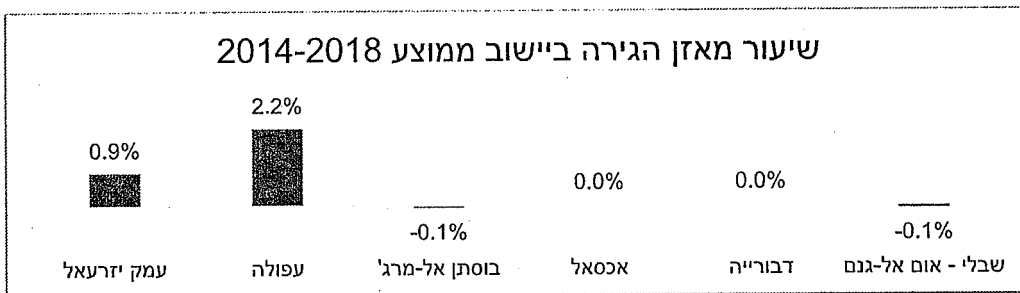
הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



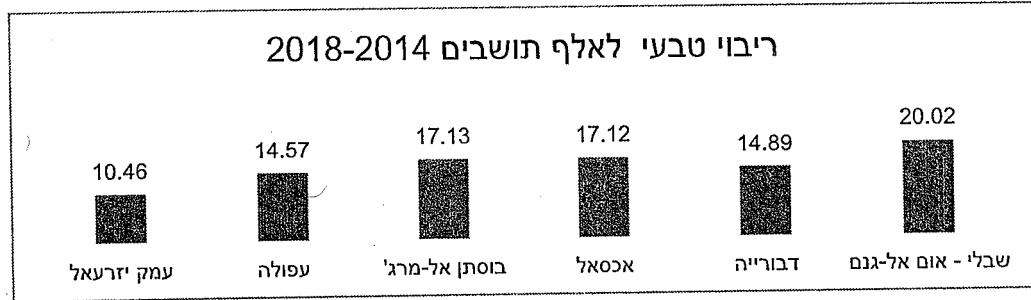
תרשים מס' 2



תרשים מס' 3



תרשים מס' 4



תרשים מסי' 5

### 3.7 מגמות פיתוח

עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל הינן הרשויות בעלות היקף האוכלוסייה הגדול ביותר בין הרשויות שבכתב המנדט ובעלות הגירה חיובית של אוכלוסייה חדשה. עפולה בולטת ביחס לשאר הרשויות בקצב גידול האוכלוסייה המהיר בשנים האחרונות שהוא תוצאה של שיווק יחיד בהיקפים גדולים לפני כעשור. בשתי רשויות אלו קליטה והגירה חיובית וכן יתרת יחידות דיוור בת מימוש המאפשרת את המשך גדילתן. ברשויות אלו תוספת מתמדת של שטחים מניבים בנויים ומתוכננים.

שאר רשויות שבכתב המינוי מתמודדות עם הגירה שלילית כאשר הבנייה נערכת על ידי תושבי הישוב בלבד או משפחות חוזרות. בישובים אלו יתרת יחיד גדולה אך קצב מימושן תלוי במבנה הבעלויות, כאשר קרקע בבעלות פרטית ממומשת בהתאם לצרכי המשפחה ולשימוש פרטי ולא בניה למכירה בשוק החופשי. מכרזי שיווק על קרקע המדינה נערכו בשנים האחרונות בעיקר בישובים דבוריה ואכסאל.

בהקשר של שטחים מניבים קיימים שוני ופערים גדולים בין הרשויות: למוא"ז עמק יזרעאל ועפולה יש מספר מוקדים של אזורי תעשייה קיימים ועתידיים בתחומיהן, כך המצב גם בישוב אכסאל שבו אזור תעשייה פעיל ותכנית מאושרת להרחבתו. במועצה המקומית דבוריה ובמועצה האזורית בוסתן אל מרג' שטחים פוטנציאליים לפיתוח תעסוקה, המחייבים הכנת תכנית מפורטת (בבוסתן אל מרג' מדובר על שטח המהווה חלק מתחום אזה"ת אלון תבור). בישוב שבלי אום אל גנם אין במתאר ובפועל שטחי תעשייה ויש מיעוט שטחי מסחר. למעט המועצה המקומית אכסאל, כל שאר הרשויות שבמנדט מוגדרים ע"י משרד הכלכלה כישובים שאזה"ת אלון תבור משרת אותם.

להלן טבלה השוואתית הכוללת נתוני פיתוח לאחריה תוצג סקירה קצרה של כל ישוב בנוגע להערכות גידול אוכלוסייה ולפוטנציאל פיתוח שטחים מניבים:

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

שם רשות	מספר דירות 2018	מספר דירות שנוספו בחומש (2013-2018)	ממוצע היתרי בנייה בשלוש שנים אחרונות (-2017) (2019)	היתרי בנייה ליח"ד מגורים יוני 2020	תאריך חתימת הסכם גג	היקף שיוק יח"ד 2016-2020	חיוב ארנונה מ"ר שטחים מניבים 2018 אלפי מ"ר
עמק יזרעאל	11,181	3,546	122	107	אין	אין מידע	1,121
עפולה	19,700	4,867	512	120	ספטמבר 2016	700	591
בוסתן אל-מרג'	אין מידע	אין מידע	14	12	אין	73	7
אכסאל	3,186	403	53	16	אין	240 <sup>3</sup>	46
דבוריה	2,295	181	33	17	אין		17
שבלי - אום אל-גנם	1,399	147	22	11	אין		3

טבלה מס' 4

3.7.1 עמק יזרעאל

המועצה האזורית עמק יזרעאל כוללת מגוון ישובים כפריים, כאמור בפתיה, ובהם קיבוצים, מושבים, ישובים קהילתיים, כפרים ושכונה צבאית. מרשם המבנים והדירות אינו כולל את מספר יחידות הדיור הקיימות במועצות אזוריות. עם זאת, בישובי המועצה כ-11,200 משקי בית (נתוני מאזנים מבוקרים 2018). הנחת העבודה היא כי מספר משקי הבית משקף במידה רבה את מספר היחידות הבנויות<sup>4</sup>.

תכנית מתאר ארצית מס' 35 תיקון מס' 1 מגבילה את היקף היחידות הבנויות בישובים הכפריים, סך היחידות המאושרות עפ"י התכנית הינו כ-16,800 יח"ד, כאשר בתנאים מסוימים ניתן יהיה להרחיב את הישובים הקהילתיים. משמעות הדבר כי תמ"א 1/35 הגדירה סף עליון לפוטנציאל הגידול במועצה (וזאת בהתאם למדיניות התכנון שנקבעה בה אשר כוללת את הפניית עומס הפיתוח לערים.

<sup>3</sup> בשונה מהנתונים האחרים בטבלה, נתון זה הינו יחיד שפורסמו ואשר מועד סיום המכרז הינו עד לחודש מאי 2021.

<sup>4</sup> עפ"י השוואת תכניות מתאר ובדיקות תצ"א שנערכה בשנת 2018 נמצא מתאם גבוה בין נתוני משקי הבית ומספר היחידות הבנויות.

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

להלן פוטנציאל הבינוי בישובי המועצה האזורית עמק יזרעאל:

הערות	תושבים <sup>5</sup>	יח"ד	
	41,800	11,200	מצב קיים
<b>חישוב קיבולת פוטנציאלית</b>			
	+ 12,000	3,300	יתרת יח"ד בתכניות מאושרות ובתהליכי אישור
	+8,500	2,300	יתרת יח"ד להשלמה לקיבולת עפ"י תמ"א 1/35
בתנאי שיווק מלא של המגרשים בישובים ומימוש מלא של פוטנציאל הדיור בנחלות ובמחנה הקיבוץ.	62,300	16,800	סה"כ פוטנציאל במועצה

טבלה מס' 5

קצב הבניה השנתי הממוצע בישובי עמק יזרעאל בשנים 2009-2016 עמד על 270 יח"ד אולם החל משנת 2017 החלה האטה בקצב הוצאת היתרי הבנייה והממוצע עומד על כ-120 היתרים בשנה. קצב הבנייה נובע מקצב הכשרת מגרשים בישובים ושיווקם ומהחלטות הישובים עצמם אודות יעדי הקליטה. על פי פרסומים באתר הרשות לפיתוח הגליל ואתר HOME 9 ישובים בלבד פתוחים לקליטה, בהם 3 ישובים קהילתיים, 2 מושבים ו-4 קיבוצים.

צפי גידול האוכלוסייה לשנת 2030 הינו 51,000-56,000 תושבים, בשני תרחישים. התרחיש המצומצם מניח האטה בקצב הקליטה עד כדי 100 יח"ד בלבד בשנה, כאשר התרחיש השני כולל המשך מגמות רב שנתיות של גידול אוכלוסייה וריבוי טבעי תוך קליטה של 270 יחידות דיור בשנה בממוצע (כפי שהיה בשנים 2009-2016 בהן חוותה מועצה גידול אוכלוסייה מהיר). יצויין כי שמירה על קצב גידול מואץ של 270 יח"ד בשנה תביא למימוש 95% ממכסת המגורים בישובי המועצה עד שנת 2040 (גודל אוכלוסייה משוער של כ-62,000 תושבים).

#### שטחים מניבים

בעמק יזרעאל מספר אזורי תעשייה קיימים ומתוכננים וכן פוטנציאל שטחים מניבים בישובים. על פי המאזן המבוקר 2018 חיובי ארנונה נערכים עבור כ-1,100,000 מ"ר, כ-80% מתוכם בשימושי תעשייה ומלאכה והשאר משרדים, שרתים, מסחר ומלונאות.

<sup>5</sup> לפי גודל משק בית ממוצע 2018 – 3.7 ני ליח"ד.

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

פוטנציאל הזכויות וההכנסות הינו כלהלן (ר' טבלה 6 בהמשך):

- באזורים הקיימים הערכת זכויות למימוש מתוקף תכניות מאושרות של כ-400,000 מ"ר.
- באזורים הקיימים עתודות זכויות מתכניות בהכנה או מאושרות 1,200,000 מ"ר.  
(לצד אזה"ת אלון תבור נשוא דוח זה, על שולחן הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים מצוי גם אזה"ת שגיא 2000 במנדט לחלוקת הכנסות).
- עפ"י החלטות רשות מקרקעי ישראל בישובי עמק זרעאל פוטנציאל של למעלה מ-4,000 דונם שניתן לפתח בהם שימושי תעשייה, יזמות או מתקנים פוטו-וולטאים. מימוש הזכויות מחייב מאמצי התארגנות פיתוח ושיווק ע"י האגודות ואו בעלי הנחלות.
- האזורים המניבים בעמק זרעאל כוללים גם בסיסי צבא ומתקנים ממשלתיים, תשתיות, מחצבות ומטמנות, מתקני אנרגיה וכדומה.  
(מתוך בסיסים אלו נמצאים על שולחן הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים הבסיסים רמת דוד ומעלול).

להלן הערכה של יתרות הזכויות באזורי תעסוקה פעילים במועצה האזורית עמק זרעאל (כולל אזה"ת אלון תבור נשוא דוח זה):

הערות	עתודות <sup>6</sup>	תכניות מאושרות		אזור התעשייה
		זכויות מ"ר	יתרת זכויות מ"ר	
תכנית מאושרת: ככל הנראה חלק מהשטחים הפנויים שווקו. עתודה: טרם החלו בתכנון	720,000	130,000	80	שגיא 2000
ר' פירוט בפרק התכנוני	200,000	220,000 הערכת מימוש מתוך 1.7 מילי מ"ר		אלון תבור
מיועד לתעשייה חקלאית בלבד. ייתכנו קשיים במימוש מגרשים ריקים		50,000	80	שח"ק
נתון העתודות כולל 280,000 מ"ר - מימוש תכנית מאושרת לציפוף באלון תבור <sup>7</sup>	1,200,000	400,000	160	סה"כ זמין בטווח קצר

טבלה מס' 6

<sup>6</sup> ללא חישובי מימוש.  
<sup>7</sup> הכוונה למימוש זכויות נוספות ע"י ציפוף מגרשים מבונים, מתוך 1.7 מילי מ"ר שמאפשרת תכנית 254-0353623 (מאושרת 2019).

### 3.7.2 עפולה

תכנית המתאר של עפולה ג/12567 אושרה בשנת 2005 אך קודמה משלהי שנות התשעים. התכנית נועדה לאפשר את צמיחת העיר עד ל-100,000 תושבים, וכן לחבר בין שני חלקי העיר. התכנית כללה הקמת רבעים חדשים ובכלל זה רובע יזרעאל הנמצא כיום בשלבי פיתוח ואכלוס מתקדמים. התכנית כללה סימון של אזור תעסוקה עתידי מחוץ לתחום השיפוט של עפולה ובתחום מנדט נוסף של הוועדה. תכנית מתאר כוללת חדשה לעיר נמצאת בשלבי הכנה אך טרם הוגשה לאישור הוועדות.

תכנית המתאר המאושרת (ג/12567) מומשה בחלקה. התכנית כללה תוספת (ביחס למאושר והבנוי) של כ-16,300 יח"ד וכן שטחים מניבים עיקריים בהיקף של 600,000 מ"ר, בין השאר ע"י שדרוג שטחי תעשייה לאזורי תעסוקה ומסחר בהם מסחר סיטונאי, קמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה נקיה ומתוחכמת.

יתרת יחידות הדיור הפוטנציאליות לפיתוח בעפולה במתחמי התכנון שקבעה המתאר הינן כ-15,350. מתוך הקיבולת התכנונית בעיר, קיימת יתרת יח"ד בתכניות מאושרות העומדת על 10,500 (כולל תמ"ל מאושרת מס' 1056). מימוש יחידות דיור נוספות מחייב הכנת תכניות מפורטות. עיריית עפולה חתמה על הסכם גג עם רשות מקרקעי ישראל בספטמבר 2016 ובו כ-10,500 יח"ד. קצב השיווק עליו הסכימו הרשות ורמ"י הינו 2,000 יח"ד לשנה. לצד הסכם הגג יש להניח כי קיימת בעיר בנייה בקרקעות הפרטיות.

בעפולה בנויות 19,700 יח"ד (למ"ס 12/2019) כאשר משנת 2015 נוספו לעיר כ-4,900 יח"ד שבנייתן הסתיימה. על פי נתוני מנהל התכנון החל משנת 2017 הוצאו כ-1,600 היתרי בנייה לדירות אשר עפ"י הערכות אכלוסן יחל בשנת 2020 וצפוי להמשיך בחומש הקרוב.

צפי גידול האוכלוסייה לשנת 2030 הינו 68,000-94,000 תושבים במספר תרחישים. כל התרחישים כוללים אכלוס מלא של 1,600 יחידות דיור אשר הוצאו להן היתרי בניה החל משנת 2017, וכן 1,500 יחידות דיור נוספות אשר שוקו/פורסמו לשיווק החל משנת 2017. התרחישים נבדלים זה מזה בקצב מימוש יחידות הסכם הגג, גודל המשפחה הנקלטת וביעור הריבוי הטבעי. כמו כן התרחישים התייחסו לקצב המשתנה של הצלחה בשיווקי רשות מקרקעי ישראל, לרבות העלייה בביקוש שמסתמנת במהלך שנת 2020 והמתבטאת בשיווק מלא של כל יח"ד במכרזים שפורסמו החל משנת 2019.

### שטחים מניבים

בתחומי עפולה שני אזורי תעשייה פעילים וכן עתודות קרקע רבות לתעשייה. עפ"י תכנית המתאר בעיר סה"כ כ-1,700 דונם ביעודי תעסוקה ומסחר (כ-1,600 דונם וכ-100 דונם בהתאמה). שטח זה כולל את רצועת התעסוקה במרכז עפולה (לפיתוח עתידי), אזור התעשייה המזרחי (בנוי חלקית) ואת אזורי התעשייה הצפוניים (המשולש ותדיראן) הבנויים ומנוהלים על ידי מנהלת משותפת עם עמק יזרעאל (הכוללת גם את אזור התעשייה אלון תבור). אין חלוקת הכנסות מאזורי התעשייה שבתחומי העיר אך עיריית עפולה מקבלת הכנסות מאזרחי אלון תבור.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תכנית המתאר לעיר (ג/12567, 2005) שינתה ייעוד של שטחים שטרם מומשו בעיר מתעשייה למשרדים מסחר ושרותים מתוך כוונה לשנות את מבנה התעסוקה בעיר, וכן אפשרה זכויות בנייה גבוהות בייעודי תעסוקה ומסחר (עד 355% ברובע זרעאל, לדוגמא). עוד סימנה התכנית את שטח אזור התעסוקה בתמ"ל 1056 כאזור תכנון עתידי לתעסוקה, למרות שנמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית. התכנית לא כללה פרוגרמה לאזור זה.

יתרת השטחים למימוש באזורי התעשייה של עפולה הינה כ-640 דונם ופוטנציאל הזכויות המקסימאלי עומד על כ-2,600,000<sup>8</sup> מ"ר ברוטו בשימושי מסחר משרדים ושרותים (ייעוד תעסוקה) בשטחים פנויים<sup>9</sup>. מימוש הזכויות תלוי גם במבנה הבעלויות על הקרקע כאשר חלקים נרחבים מעתודות הקרקע הינן בבעלות פרטית, דבר הגורם לעיכוב מימוש הזכויות בקרקעות אלו. נתונים אלו אינם כוללים את נתוני אזור התעשייה שבתמ"ל 1056 ששטחה נמצא על שולחן הוועדה.

מבחינת נתוני התקציבים המבוקרים 2018 עולה כי סך השטחים המניבים בייעודי תעשייה, מסחר ותעסוקה (כולל בנקים) הינם : 591,000 מ"ר כמחציתם בשימושי מסחר משרדים שרותים ובנקים.

### 3.7.3 בוסתן אל מרג'

למועצה האזורית בוסתן אל מרג' אין תכנית מתאר כוללת לתחומה. עפ"י תכנית המתאר ליישובים וכן תכניות למתחמי בניה חדשים קיבולת יחידות הדיור בישובי המועצה עומדת על כ-700,5 יח"ד. פוטנציאל גידול האוכלוסייה במועצה לטווח הארוך נגזר מהקיבולת התכנונית של ישובי המועצה ובהנחה שגודל המשפחה הממוצע הנוכחי במועצה משקלל את ריבוי הדורות המאפיין את המועצה, צפי האוכלוסייה במימוש מלא של קיבולת הבניה הינו כ-27,000 יותר מפי 3 ביחס למספר התושבים הנוכחי.

לאור מאפייני גידול האוכלוסייה הנשען בעיקר על ריבוי טבעי צפי האוכלוסייה לשנת 2030 הינו 10,500 תושבים בתרחיש המשך מגמות קיימות, הווה אומר גידול של 2,000 תושבים המהווה תוספת של 25% על הקיים ומימוש של 400-500 יח"ד מתוך המלאי התכנוני.

קצב הבנייה בישובים נמוך וכן קצב שיווק הקרקעות, בין השאר לאור ריכוז גדול של קרקעות בבעלות פרטית (או בעלות מעורבת). בשנים 2015-2019 שווקו על ידי רמ"י 73 יח"ד בכל הישובים (למעט סולם). החל משנת 2017 קצב הוצאת היתרי הבניה החדשים עומד על 12-14 יח"ד לשנה.

### שטחים מניבים

כאמור לעיל למוא"ז אין רצף מוניציפאלי בין הישובים ועל כן, בהעדר שטחים כלליים למועצה אין הכנסות מארנונה ממתקני תשתיות כגון מאגרי מים, מתקני חברת חשמל, בסיסי צבא וכדומה ובמקביל במועצה מיעוט הזדמנויות לפתח שטחים מניבים במיקומים אטרקטיביים כאשר מתחם כתב המינוי מס' 1, המצוי בתחום הכפר נין, הינו חריג בכל שהוא מהווה עתודת קרקע המיועדת להרחבת אזור תעשייה וכן ממוקמת לאורך כביש ארצי מס' 65.

<sup>8</sup> לרבות זכויות הנגזרות מהנחיות תכניות המתאר ומגמות תכנון בשטחים מניבים בעפולה והעשויות להסתכם בכ- 1,000,000 מ"ר נוספים (ברוטו).  
<sup>9</sup> בדיקה עפ"י תצ"א 2019





### 3.7.4 אכסאל

תכנית המתאר לאכסאל (מאושרת 2013) קבעה יעד אוכלוסייה של 20,000 תושבים לשנת 2020 וכן קבעה מלאי דיור של 8,000 יחידות דיור נוספות על הקיים, הממוקמות ב-17 מתחמי תכנון חדשים. התכנית אינה כוללת את תמ"ל 1029 (מאושרת 2018) ובה 888 יחידות דיור נוספות ואת המלאי התכנוני בתחומי הישוב הישן אשר, על פי הנחות שונות מוערך בכ-600 יחידות דיור. עם זאת, בשל חסמי מימוש צפוי מחסור של 300 יחידות דיור בטווח הארוך ועל מנת לעמוד ביעד האוכלוסייה (בהתעלם משנת היעד) נדרש מימוש גבוה של מלאי הדיור בישוב המצוי ברובו על קרקעות בבעלות פרטית.

באכסאל 3,200 יחידות דיור בנויות והישוב נמצא בצמיחה מתמדת כאשר בחומש האחרון נוספו בו כ-400 יח"ד, אם כי הממוצע השנתי של היתרי הבניה בשלוש השנים האחרונות, העומד על כ-50 יח"ד מצביע על האטה בקצב הבניה.

הערכת גידול אוכלוסייה לשנת 2030 18,600 תושבים מתבססת על קצב גידול האוכלוסייה הממוצע בשנים האחרונות, העומד כאמור על 2%, משמע תוספת של כ-3,400 תושבים. הקמת השכונה המערבית על קרקעות בבעלות המדינה שאושרה במסגרת תמ"ל 1029 תאפשר קליטת תושבים חוזרים (צעירים ומשפחות שסיבת עזיבתם היא היצע הדיור) - תהליך שיביא להאצת גידול האוכלוסייה. עם זאת, ועל אף שפורסמו מכרזי דיור בשכונה זו, צפוי כי אכלוס השכונה יחל רק לקראת סוף העשור, וזאת מאחר וטרם הוגשו בקשות להיתרים לעבודות הפיתוח.

### שטחים מניבים

באכסאל אזור תעשייה פעיל בהיקף של כ-75 דונם (תכנית ג/6384, מאושרת 1992). כל המגרשים באזור התעשייה תפוסים ומפותחים. כמו כן, בתחומי הישוב אזורים מסחריים ומשרדי נותני שרותים. בנוסף, תכנית תמ"ל 1029 (מאושרת 2018) כוללת עוד כ-94,000 מ"ר של שטחים מניבים (ברוטו), כאשר רב השטחים המניבים הינם ביעוד תעסוקה ותעשייה ויהוו הרחבת אזור התעשייה הקיים. יתרת השוחים הינם שימושי מסחר המשולבים בשימושי מגורים. שטח הרחבת אזור התעשייה הינו על קרקע בבעלות המדינה ועל כן צפוי שיווק של כל השטח. עם זאת, הפיתוח בפועל והיקף הבניה תלויים בהיקף הביקוש ובסוג העסקים שיתמקמו באזור. טרם החלו בשיווק הקרקע ולא אותרה בקשה להיתר בניה לפיתוח השטח. לאור זאת צפי מימוש השטחים

על פי מאזני הרשות המבוקרים, באכסאל היו בשנת 2018 כ-46,000 מ"ר של שטחים מניבים כמחציתם בשימושי תעשייה ומלאכה והשאר בשימושי מסחר ומשרדים.

המועצה המקומית אכסאל קידמה אזור תעשייה נוסף על קרקע בבעלות פרטית, ולצורך כך הגישה לוועדה המחוזית תכנית מפורטת מס' 257-0458950 בשטח של כ-78 דונם ביעוד תעסוקה ומסחר ובהם כ-140,000 מ"ר (ברוטו) לשימושי תעסוקה ומסחר. תכנית זו הוקפאה בשנת 2018 ובשנת 2020 הוחלט לסגור אותה על רקע העדר התאמה לתכנית מתאר מחוזית מס' 59/2 והעדר תכנית מתאר חדשה.

### 3.7.5 דבוריה

תכנית מתאר לדבוריה מסי' ג/16613 אושרה בשנת 2009. מטרת התכנית: הרחבת הישוב להתאמה לאוכלוסייה החזויה לשנת היעד 2020 – 14,000 תושבים, יעד זה טרם הושג. עוד ממטרות התכנית יצירת בסיס לפיתוח מאוזן בין מגורים, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה ומלאכה. שיקום ושיפור מערך המגורים הקיים, שיפור מערך התחבורה ושמירה על ערכי טבע ונוף. שטח התכנית: 2,981 דונם. התכנית אינה חלה על מלוא שטח השיפוט. בתכנית מוצעות 12,770 יח"ד, מהן 2,000 חדשות, וכן מסמנת 5 אזורים חדשים למגורים משולבים בתיירות ומבני ציבור, מגורים משולבים במבני ציבור, ותעסוקה ומבני ציבור עם מגורים, בנוסף קיים בתכנית מרכז תחבורה.

הערכת גידול האוכלוסייה לשנת 2030 13,200 תושבים מתבססת על קצב גידול האוכלוסייה הממוצע בשנים האחרונות, העומד כאמור על 2%, משמע תוספת של כ-1,400 תושבים. בישוב החלו בפיתוח השכונה המערבית לבניה צמודת קרקע ואף שוקו בה מגרשים. ככל שניתן להבין מהנתונים הפומביים שוקו בה לכל הפחות 80 יחידות דיור וככל הנראה מספר גבוה מזה (כאשר סה"כ שוקו כ-400 יח"ד). שיווק זה ותחילת עבודות הפיתוח מאפשרים חזרת תושבים לישוב (צעירים ומשפחות שסיבת עזיבתם היא היצע הדיור) כבר בעוד כ-5 שנים - תהליך שיביא להאצת גידול האוכלוסייה. אין נתונים המאפשרים חיזוי של היקף גידול האוכלוסייה הצפוי מתהליך זה.

### שטחים מניבים

בדבוריה אין אזור תעשייה מסודר פעיל, ואף לא ייעוד קרקע לתעשייה בתכניות. על פי מאזני הרשות המבוקרים, בדבוריה היו בשנת 2018 כ-17,000 מ"ר של שטחים מניבים כ-16,000 מ"ר מתוכם ביעוד מסחר ומשרדים, והשאר בשימושי תעשייה ומלאכה - ככל הנראה בתי מלאכה קטנים.

עפ"י תכנית המתאר בישוב שני מוקדי שטחים מניבים עיקריים: בצפון מזרח הישוב ובדרום מערב כאשר הנחיות התכנית היא כי זכויות ייקבעו בתכנית מפורטת.

בצפון מערב הישוב, אושרה תכנית מפורטת מסי' 251-0253021 (מאושרת 2018) ובה במגרשי המגורים ניתן לשלב שימושי מסחר בבתי מגורים (כ-900,8 מ"ר) אירוח כפרי (כ-1,100 מ"ר) ותעסוקה (כ-5,300 מ"ר). התכנית למתחם זה הינה ביוזמת המועצה המקומית כאשר רב הקרקעות בתחומה בבעלות פרטית, דבר העשוי לעכב את מימושה. טרם החלו בהוצאת היתרי בניה לפיתוח המתחם, ומכאן כי צפוי כי מימוש השטחים צפוי לטווח הבינוני בלבד.

בדרום מערב הישוב, בשטח בבעלות מעורבת (מדינה ופרטיים) סימנה תכנית המתאר שטחים ביעודים הבאים: תעסוקה ומבני ציבור (כ-115 ד'), מסחר ומשרדים (כ-25 ד'), מסחר ותיירות (כ-6 ד') ומרכז תחבורה (כ-65 ד') אשר בו ניתן לשלב חזית מסחרית הכוללת שטחי מסחר ומשרדים. זכויות ליעודי הקרקע ייקבעו בתכניות מפורטות. לא אותר תהליך להכנת תכנית מפורטת בשטחים אלו.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

עפ"י מצגת משרד הכלכלה שהוצגה בוועדה הג"ג הגליל העליון והעמקים (2020), תכנון/קידום אזור תעשייה לדבוריה לא מופיע בתכניות העבודה של המשרד. עם זאת, הישוב מסומן כמשוייך לאזור התעשייה המרחבי אלון תבור. (ר' מפה 5 לדוח זה).

### 3.7.6 שבלי אום אל גנם

תכנית מתאר לשבלי אום אל גנם מס' 15656 אושרה בשנת 2018. מטרת התכנית הינה תכנון הישוב המאוחד ליעד אוכלוסייה של 8,100 תושבים בשנת היעד 2020. יעד זה טרם הושג. שטח התכנית: 3,088 דונם כאשר היא תוכננה גם על תחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל – מרבית החריגות הוסדרו בצו שר הפנים מיום 30.11.2020. בתכנית 8,274 יח"ד, כאשר התכנית כוללת תוספת זניחה של 74 יח"ד. בשנת 2019 אושרה תמ"ל 1089 שחלקה תואם את יעודי הקרקע בתכנית המתאר וחלקה חורג מתחום תכנית המתאר ומתחום השיפוט העירוני, ובה כ-630 יח"ד ושטחי מסחר משולבים במגורים.

הערכת גידול אוכלוסייה לשנת 2030 כ-7,800 תושבים מתבססת על קצב גידול האוכלוסייה הממוצע בשנים האחרונות, העומד כאמור על 1.45%, משמע תוספת של כ-1,100 תושבים. הקמת שכונה על קרקעות שרובן בבעלות המדינה שאושרה במסגרת תמ"ל 1089 תאפשר קליטת תושבים חוזרים (צעירים ומשפחות שסיבת עזיבתם היא היצע הדיור) - תהליך שיביא להאצת גידול האוכלוסייה. עם זאת, צפוי כי אכלוס השכונה יחל בעוד כעשור, וזאת מאחר ומרבית שטח התכנית אינו מצוי בתחום השיפוט של מו"מ שבלי אום אל גנם, דבר העשוי לעכב את הוצאת ההיתרים לעבודות הפיתוח ואת שיווק מגרשי המגורים. נושא שינוי גבולות בהתאם לתמ"ל 1089 נמצא על שולחנה של הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים.

### **שטחים מניבים**

בתחום המועצה המקומית שבלי אום אל גנם אין אזור תעסוקה / תעשייה פעיל.

בין מטרותיה, התכנית אמורה להגדיר את השטחים הנדרשים לצורך הפיתוח הכלכלי של הישוב, אולם יעודי הקרקע בתכנית אינם כוללים שטחי תעסוקה ו/או מסחר חדשים תוך שינוי יעוד משטח למלאכה ותעשייה זעירה לשטח למגורים ומבני ציבור וביטול זכויות הבניה בהיקף של כ-8,000 מ"ר (שטחים עיקריים) שהיו בשטח. יודגש כי מדובר בשטח בנוי וככל הנראה הותאם יעוד הקרקע למצב הקיים. על פי מאזני הרשות המבוקרים, בשבלי אום אל גנם היו בשנת 2018 כ-200 מ"ר של שטחים מניבים בשימושי מסחר ומשרדים.

עפ"י מצגת משרד הכלכלה שהוצגה בוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים (2020) אזור תעשייה לדבוריה לא מופיע בתכניות העבודה של המשרד. עם זאת, הישוב מסומן כמשוייך לאזור התעשייה המרחבי אלון תבור. (ר' מפה 5 לדוח זה).

#### 4. רקע תכנוני

##### 4.1 תמצית לפרק התכנוני

כתב המינוי עוסק באזור התעשייה הקיים אלון תבור, המצוי בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל. כתב המינוי חל על השטח המפותח כיום אשר מרבית מגרשיו מבונים, למעט 29 מגרשים<sup>10</sup>. מתוך המגרשים הפנויים הפיתוח מוגבל או עשוי להיות מוגבל ב-15 מגרשים בשל סימון אתר עתיקות, או בשל מגבלות מתוקף תכניות להולכת גז טבעי. כמו כן כתב המינוי חל על הרחבת אזה"ת כאשר המנהלת אמורה להתחיל בפיתוח ושיווק הרחבה מאושרת ובה 17 מגרשים נוספים ועל עתודה לא מתוכננת להמשך פיתוח עתידי לאזה"ת שהיתכנות הפיתוח בה נשענת על הוראות תמ"מ 9/2. מתוך שטחי כתב המינוי לא צפוי בטווח הנראה לעין, תכנון לאזור תעשייה על מתחם ג' (117 ד') בשל מגבלות שנוצרת מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

בשנת 2019 אושרה תכנית להוספת זכויות בניה במגרשים מבונים ללא שינוי ביעודי הקרקע, מתוקפה ניתן להוסיף עד 2,400,000 מ"ר, 25% מהם שטחים עיקריים והשאר שטחי שרותי עיליים ותת-קרקעיים. ההערכה כי בטווח הבינוני ואף הארוך צפוי מימוש מינימאלי של זכויות אלו מאחר ומדובר במפעלים קיימים ומימוש הזכויות מחייב תוספת בניה על הקיים או הריסת הקיים. צפי הזכויות למימוש מתוקף תכניות מאושרות הינו כ-230,000 מ"ר.

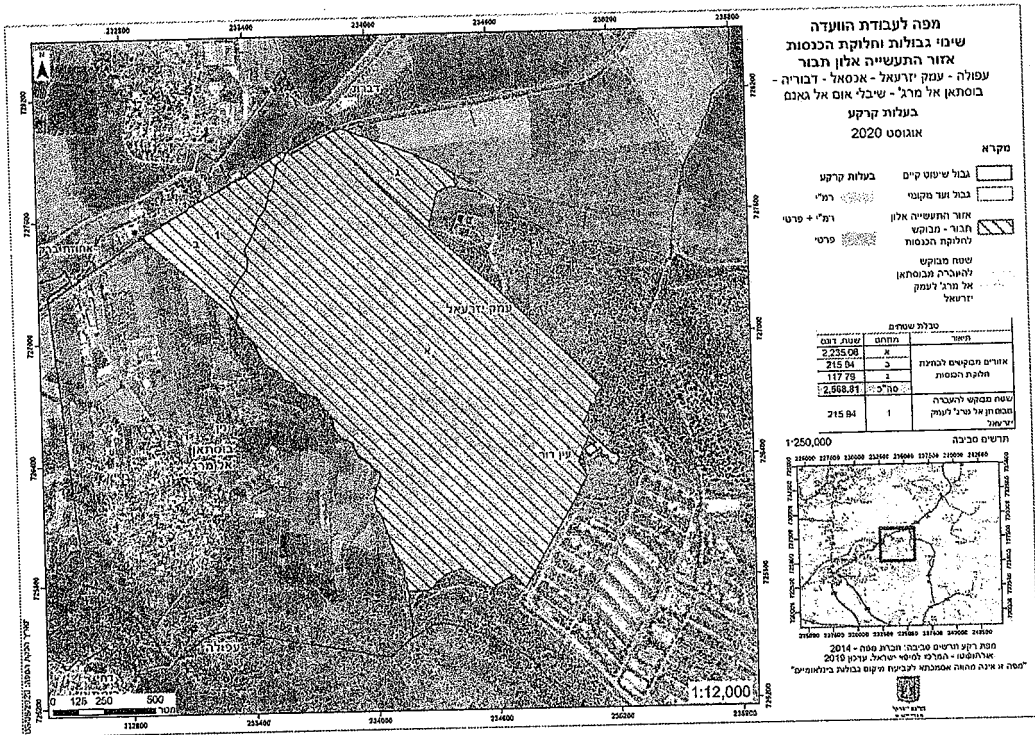
##### 4.2 ריכוז נתונים של המתחמים הכלולים בכתב המינוי

מס' מתחם	תחום שיפוט נוכחי	רשויות במנדט	שטח ד'	מהות המנדט	בעלות על השטח	תיאור השימושים של השטח	ייעוד בתכניות מאושרות
א	מוא"ז עמק יזרעאל	<ul style="list-style-type: none"> <li>עיריית עפולה</li> </ul>	2,235.06	חלוקת הכנסות	מדינה	אזור תעסוקה ממומש ברובו	תעשייה
ב	מוא"ז בוסתן אל מרג'י	<ul style="list-style-type: none"> <li>עמק יזרעאל</li> <li>בוסתן אל מרג'י</li> </ul>	215.94	חלוקת הכנסות	מדינה (מרבית השטח), בעלות מעורבת (רמ"י+ פרטי)	שטחים חקלאיים, חווה+ מבנה מגורים כ- 600 מ"ר בנוי מתקן טכני	חקלאות מרכז שרותי דרך
ג	מוא"ז עמק יזרעאל	<ul style="list-style-type: none"> <li>שבלי אום אל גנם</li> <li>אכסאל</li> <li>דבוריה</li> </ul>	117.79	חלוקת הכנסות	מדינה	שטחים חקלאיים	על חלק מהשטח - חקלאות (משצ/19) <sup>11</sup>
1 חופף ל-ב'	מוא"ז בוסתן אל מרג'י	<ul style="list-style-type: none"> <li>מוא"ז עמק יזרעאל</li> <li>מוא"ז בוסתן אל מרג'י</li> </ul>	215.94	שינוי גבולות	מדינה, בעלות מעורבת (רמ"י+ פרטי)	כמו במתחם ב'	כמו במתחם ב'

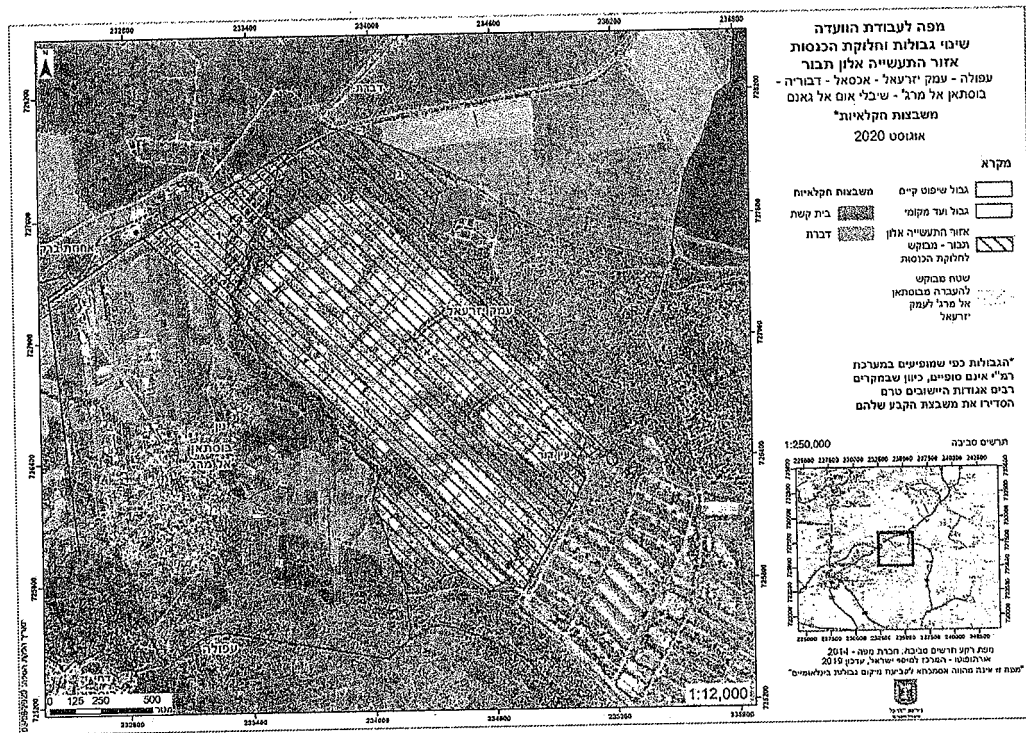
טבלה מס' 7

<sup>10</sup> המגרשים מוגדרים לא לשיווק בהתאם לנתוני שכבת מגרשי תעשייה באזורי פיתוח שבאתר GOVMAP  
<sup>11</sup> על חלק מהשטח ישנה תכנית בהליכים מס' תמא/37/3 ג/מקטע תל קשיש-אלון תבור (סטטוס: הומלצה לאישור הממשלה ע"י המועצה הארצית, 27/10/2020) עבור רצועת תשתיות משולבת ומתקני תשתית

מפה 6: בעלות קרקע



מפה 7: משבצות הקלאיות



4.3 סקירה תכנונית כללית

תמ"מ 9/2 מאושרת 07/2007	תמ"מ 1 מאושרת 02/2020	תמ"מ 1/35, 35 מאושרת 2016	מתחם מספר
מתחמי כתב המינני למעט מתחם ג' הינם ביעוד אזור תעשייה מרחבי אשר ההוראות לגביו כוללות שיתוף הרשויות באזור בניהול וחלוקת הכנסות. ישנה כמעט התאמה מלאה בין גבולות השטח המיועד לאזור תעסוקה מרחבי <sup>12</sup> .  התמ"מ מאפשרת לאזור התעסוקה להתרחב מעבר למצב הקיים בתא שטח ב'1 קיימת מגבלה על פיתוח מתחם כתב המינני ג.	תמ"מ 1 אינה מגבילה את פיתוח מתחמי כתב המינני.	מתחמי כתב המינני וסביבתם כלולים במרקם עירוני עפולה. אזור התעסוקה וסביבתו מוגדרים ברגישות נופית סביבתית גבוהה. ניתן לפתח את השטחים לאחר שנבחנו היבטים סביבתיים, לרבות התייעצות עם רט"ג.	סיכום
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור תעסוקה מרחבי</li> <li>• שטח ללא הגבלות סביבתיות</li> <li>• תחנת כח (ממומשת).</li> <li>• קווי מתח עליון.</li> <li>• תוואי גז ארצי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תחנת כח.</li> <li>• תוואי גז טבעי ארצי.</li> <li>• קו קולחין ארצי.</li> <li>• רצועה לתכנון קו מי מערכת.</li> <li>• אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.</li> <li>• נחל משני.</li> <li>• שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.</li> <li>• השטח גובל ביערות נטע אדם.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מרקם עירוני עפולה.</li> <li>• רגישות נופית</li> <li>• סביבתית גבוהה.</li> <li>• סימון תחנת כח.</li> <li>• קו צנרת גז טבעי.</li> </ul>	א
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור תעסוקה מרחבי</li> <li>• למעט תחום כביש 65.</li> <li>• שטח ללא הגבלות סביבתיות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• נחל משני.</li> <li>• שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מרקם עירוני עפולה.</li> <li>• רגישות נופית</li> <li>• סביבתית גבוהה.</li> </ul>	ב 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רוב תא השטח ביעוד חקלאי / נוף כפרי פתוח ושימוש קרקע מוגדר לחקלאות בעל חשיבות לשמירת הרצף הפתוח ועל כן אינו מיועד להרחבת אזור התעשייה.</li> <li>• חלק קטן מתא השטח ביעוד אזור תעסוקה מרחבי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוואי גז טבעי ארצי.</li> <li>• קו קולחין ארצי.</li> <li>• רצועה לתכנון קו מי מערכת.</li> <li>• שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא השטח חורג מעט צפונה מתחום המרקם העירוני עפולה.</li> <li>• רגישות נופית סביבתית גבוהה המגבילה את התכנון במתחם.</li> <li>• קו צנרת גז טבעי.</li> </ul>	ג

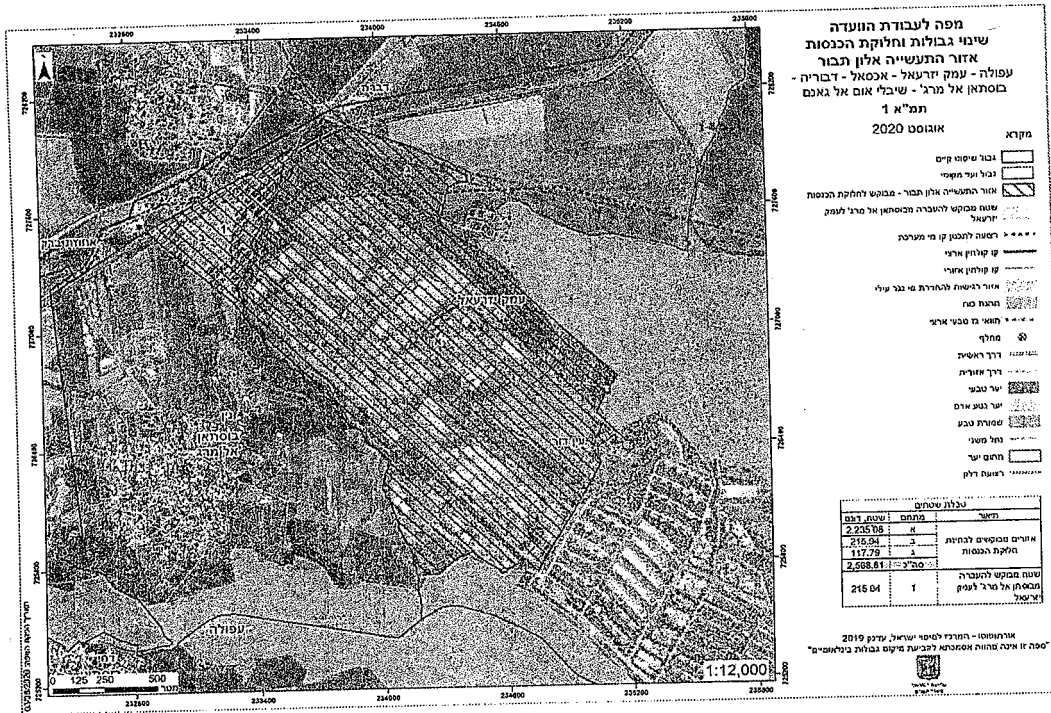
טבלה מס' 8

<sup>12</sup> על פי תמ"מ 9/2 שטח אזור התעסוקה יכול להתרחב גם דרומה, אך בפועל יש בשטח זה תכנית מפורטת מאושרת מס' ג/13445 ליערות גבעת המורה (מאושרת 06/2010) ועל כן שטח זה למעשה מוטה שימור ולא פיתוח כמו כן אינו כלול בכתב המינני.

# הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

לצד תכניות אלו ישנן תמ"אות נוספות הכוללות תכניות מפורטות שמתוקפן ניתן להוציא היתרי בניה בנושאי תשתיות חשמל החלות על השטח כדוגמת תמ"א 9/ב/10 ותמ"א 2/9/ב/10 (המלצה לממשלה לאישור התכנית 07/2020), וכן תכניות בשלבי אישור בנושא תשתיות גז כדוגמת תמ"א ג.3/37.

## מפה 8: תמ"א 1







הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

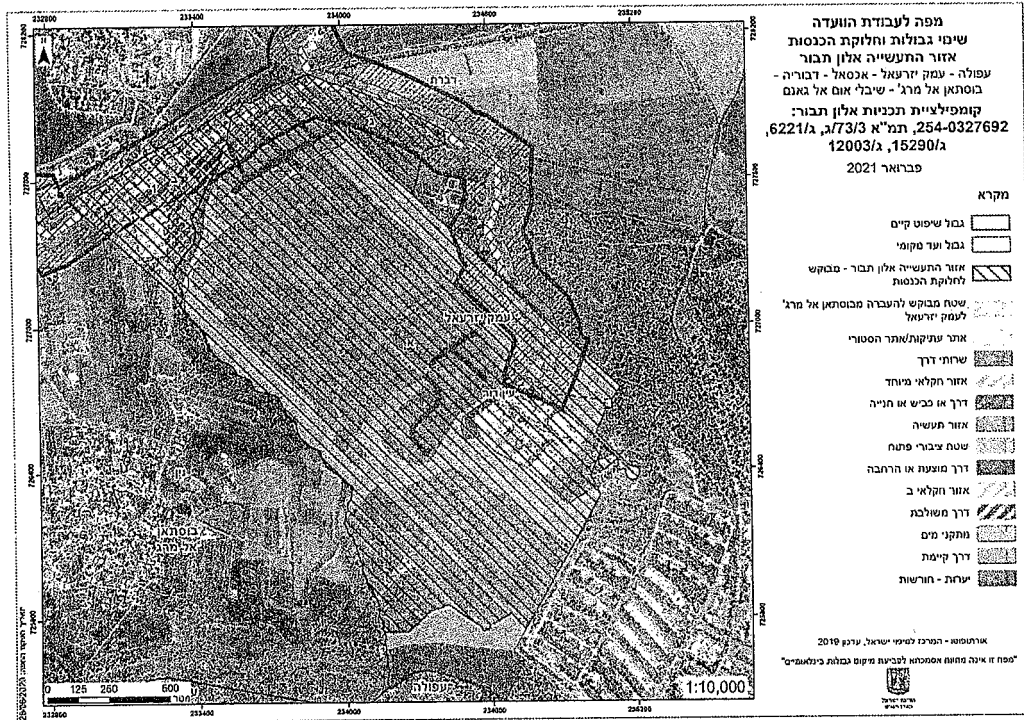
להלן ריכוז ופירוט התכניות המפורטות העיקריות בשטחי המנדט אשר ניתן מתוקפן להוציא עוד היתרי בניה למגרשים ריקים. עם זאת, ייתכן מיצוי זכויות במגרשים הבנויים בהתאם לתכנית מאושרת אשר אינן מפורטות בטבלה זו<sup>13</sup>:

מספר ושם תכנית סטטוס	מהות	הערות
מתחם א'		
ג/12003 מרכז תעשיות "אלון תבור" מאושרת 07/2003	הגדלת אחוזי הבניה המותרים עד ל- 200% וביטול ייעוד הקרקע "תעשייה מיוחד"	
ג/15290 הרחבת אזור התעשייה אלון תבור מאושרת 01/2015	הרחבת אזור התעסוקה כלפי מערב	המגרשים בתחום ההרחבה טרם מומשו. התכנית מאפשרת בחירה בין שלוש חלופות מימוש זכויות הבניה: 130% / 200% / 170%
254-0353623 תכנית תקנונית אזור תעשייה אלון תבור מאושרת 12/2019	הוספת זכויות בניה במגרשים ללא שינוי ביעודי הקרקע. השימושים הנוספים כוללים חדרים טכניים, מרתפים, משרדים, בינוי עד גובה 5 קומות. כמו כן מאושרת הגדלת תכנית והקטנת גודל מגרש מינימלי.	פוטנציאל להוספת עד 600,000 מ"ר שטחים עיקריים ועד 1,800,000 מ"ר שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים
מתחם ב' 1		
ג/6221 מאושרת 08/1994	מייעדת מגרש בשטח של כ-56 ד' עבור מרכז שרותי דרך בעל אופי תיירותי <sup>14</sup> וכן מבנה מגורים ומבנים חקלאיים. התכנית אינה קובעת זכויות.	מתוך התכנית מומשו מבנה מגורים, מחסנים ושטחים חקלאיים בשטח מוערך של כ-600 מ"ר. אותרו היתרים לחלק מהמבנין. טרם מומש שטח לשרותי דרך.
תכניות המטילות מגבלות על מימוש זכויות		
254-0327692 שינוי במיקום ובגודל המגרשים מאושרת 08/2017	הגבלת פיתוח ומימוש מספר מגרשים בחלקו הדרומי של אזה"ית עקב הימצאות עתיקות (תכנית ביוזמת משרד הכלכלה)	התכנית מגבילה את מימוש הזכויות המאושרות בהיקף של כ-33,000 מ"ר ו/או מבטלת את זכויות הבניה הללו.
254-0305987 מאושרת 07/2016	הרחבת תחנת הגז הקיימת "דברת"	התכנית חופפת את מתחמי כתב המינוי א (כ-3.5 ד') ו-ג (כ-13.5 ד'). התכנית אינה חלה על מגרשים לפיתוח ועל כן אינה מגבילה מימוש זכויות.
תמ"א 37 / 3 מקטע תל קשיש - אלון תבור הומלצה לאישור ממשלה 7/10/2020	תוואי לרצועת תשתיות (גז ודלקים) המחברת בין תחנת הגז "תל קשיש", ותחנת הגז הטבעי עפולה בין תחנת הכח "אלון תבור" בצמוד לתוואי חולכת הגז הטבעי.	תכנית זו חופפת בכ-40 דונם למתחמי כתב המינוי א' (חפיפה של כ-25 ד') ו-ג' (חפיפה של כ-15 ד'). התכנית מחייבת קבלת אישור מרשות הגז טרם מימוש הזכויות במגרשים ואינה מונעת את מימושם באופן גורף.

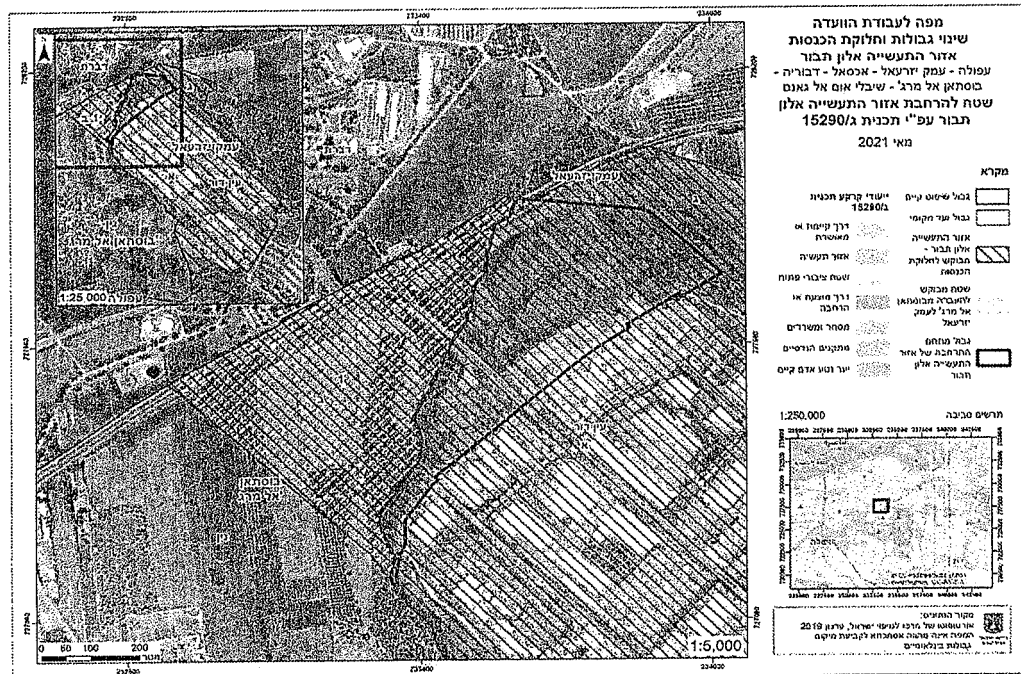
טבלה מסי' 9

<sup>13</sup> ובכלל זה: תמ"א 9/ב/10, תמ"א 2/9/ב/10  
<sup>14</sup> התכנית מתירה שימושים כגון: מסעדה, דוכן מכירות, מתקני ספורט, אולם שמחות, חדרי אכסניה ועוד.

מפה 10: קומפילציית תכניות אלון תבור



מפה 11: שטח להרחבת אזור התעשייה אלון תבור עפ"י תכנית ג/15290



**4.5 נתונים לניתוחים כלכליים**

באזור התעשייה במתחם כתב המינוי א' קיימת יתרת זכויות למימוש במגרשים לא בנויים וכן יתרת זכויות למימוש במגרשים בנויים, לרבות מתוקף תכנית תקנונית מס' 254-0353623 המאפשרת תוספת זכויות בניה עליות ותת קרקעיות בכל המגרשים. מנגד קיימים מגרשים שחלות עליהם מגבלות פיתוח.

הערכת פוטנציאל הזכויות הינה כללית לצורך הערכה של גידול הכנסות עתידיות, וכן מתייחסת למצב שבו כל המגרשים שווקו ופותרו, למעט מגרשים בהם יש אתרים ארכיאולוגיים. בהקשר של חישובי המימוש חשוב לציין כי תכנית 254-0353623 אמנם מוסיפה זכויות בשיעור ניכר של עד 2,400,000 מ"ר אולם צפי המימוש שלה נמוך ביותר. הערכת המימוש נמוך הינה מכיוון שהתכנית כוללת זכויות תת קרקעיות בהיקף ניכר וכן זכויות לבניה בקומות כאשר לא כל ענפי התעשייה מנצלים זכויות מסוג זה. בנוסף התכנית חלה גם על מגרשים בנויים כאשר ניצול הזכויות מחייב פגיעה בשגרת העבודה במפעלים.

חישובי מימוש שנערכו מתבססים על ניצול חלקי בלבד של זכויות בניה במגרשים<sup>15</sup>.

להלן פוטנציאל הזכויות והערכת המימוש:

התכנית	יתרת זכויות ברוטו מ"ר	הערכת מימוש %	הערכת מימוש זכויות מ"ר	הערות
ג/12003 ג/8894	260,000	30%	80,000	בהנחה של שיווק ובניה של כל המגרשים
ג/15290	135,000	50%	67,000	% בניה גבוה לאור הנחות דרישת מימוש מינימאלית ע"י המנהלת
254-0353623	2,400,000	4%	90,000	הערכת מימוש נמוכה ולטווח הארוך מאחר והמבנים הקיימים חדשים יחסית.
254-0327692	-33,000	30%	-10,000	
<b>סה"כ</b>	<b>2,762,000</b>	<b>8%</b>	<b>227,000</b>	

טבלה מס' 10

כמו כן מתחם כתב המינוי ב' בשטח של כ-215 ד' הינו עתודה נוספת להרחבת אזור התעשייה. למתחם זה טרם הוכנו תכניות. היקף זכויות הבניה במתחם ייקבע לעת הכנת התכנית.

<sup>15</sup> מבדיקות של היתרי בניה מול זכויות שנערכו במסגרת כתיב המינוי של הוועדות הג"ג בין השאר באזורי התעשייה צח"ר, קדמת גליל, צבאים, אלון תבור נ.ע.ם ועידן הנגב, וכן באזורי תעשייה מקומיים ביישובים שונים עולה כי מימוש הזכויות הנפוץ הינו 30-50%.

## 5. סקירה כלכלית

### 5.1 תמצית עיקרי הדברים של הפרק

מנדט הוועדה כולל שש רשויות מקומיות. לאחר שהשר אימץ את המלצת הוועדה במנדט שינוי הגבולות בין המועצה האזורית עמק יזרעאל לבין המועצה המקומית אכסאל (קרי, הרחבת שטח אזור תעשייה והעברת השטח המיועד לכך מתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל לתחום השיפוט של המועצה המקומית אכסאל עם כל המשתמע מכך) והסכם הרשויות, החליטה הוועדה למקד את הדיון לחלוקת ההכנסות בין חמש רשויות מקומיות, עיריית עפולה, המועצה האזורית עמק יזרעאל והמועצה האזורית בוסתן אל מרג' ושתי מועצות מקומיות דבוריה ושבלי אום אל גנם.

מבחינת הנתונים הכלכליים ניתן להפריד באופן דיכוטומי את רשויות המנדט לשתי קבוצות מובדלות היטב. בראשונה עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל – רשויות איתנות המתנהלות באופן תקין, ממצות את הכנסותיהן ומשקיעות בשרותי חינוך, רווחה ופעולות עבור תושביהן בהיקף ניכר. ומהעבר השני מואיז בוסתן אל מרג', מו"מ דבוריה ומו"מ שבלי אום אל גנם, רשויות במצב כלכלי גרוע, ללא מקורות הכנסה שאינה ממגורים, נסמכות על תקציבי מדינה, אינן ממצות את הכנסותיהן, מעניקות הנחות גבוהות בארנונה, וסובלות מגירעון שוטף ומצטבר בהיקף גבוה בתקציבן השנתי.

מבין הרשויות במנדט, מצבה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' הוא החמור ביותר. המועצה נוהלה שנים רבות על ידי וועדה ממונה, רמת השרות לתושביה נמוכה ביותר, המועצה אינה ממצה את הכנסותיה ומעניקה הנחות גבוהות מאד בארנונה. בנוסף למועצה גירעון מצטבר בשיעור של כ 20% מתקציבה השנתי שמומן באמצעות מלוות, שפרעון גוזל מתקציב המועצה נתח ניכר, החסר בסופו של יום מתקציב השרותים אותם צריכה המועצה לספק לתושביה.

5.2 טבלת רקע ראשוני סוציו דמוגרפי<sup>16</sup>

סיווג מצב הרשות	אשכול פרמטראליות	דירוג הבהתי כלכלי	מספר תושבים (אלפים)	מעמד מוניציפאלי	
יציבה	5	122 אשכול 5	60.1	עירייה	עפולה
יציבה	4	216 אשכול 8	42.3	מועצה אזורית (מספר ישובים - 38)	עמק יזרעאל
הבראה	4	48 אשכול 2	8.6	מועצה אזורית (מספר ישובים - 4)	בוסתן אל-מרג'
ביניים	4	78 אשכול 3	10.8	מועצה מקומית	דבוריה
הבראה	4	57 אשכול 3	6.7	מועצה מקומית	שבלי אום אל גנם

טבלה מס' 11

ניתן לראות בבירור כי רשויות המנדט נחלקות לשתי קבוצות: בראשונה – עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל – רשויות גדולות, יציבות מבחינה כלכלית ותושביהן מדורגים באשכולות כלכליים חברתיים 5 ו-8 בהתאמה. הקבוצה השנייה כוללת את מוא"ז בוסתן אל מרג', והמועצות המקומיות דבוריה ושבלי אום אל גנם - רשויות אלו קטנות במספר תושביהן, אינן יציבות מבחינה כלכלית וממוקמות בשלושת האשכולות הכלכליים חברתיים הנמוכים בישראל.

<sup>16</sup> מספר התושבים – נתוני מרשם האוכלוסין נכון לאוקטובר 2020.

5.3 טבלת חוסן כלכלי

הוצאות הרשות ביזמי המנות ארנונה (ש) לתושב) 2018	היוב ארנונה אחרת 2018 (ש) לתושב)	חייב ארנונה למגורים 2018 (ש) לתושב)	מדרג האיתנות הפיננסית זירוג 2018 (1-7) 255	פער מן ההוצאה לתושב בפועל במחס לנורמטיבית מתחשב מענק האיזון 2018	
5,561	2,062	1,457	190	41%	עפולה
8,256	2,041	1,497	216	15%	עמק יזרעאל
5,154	80	1,022	55	-37%	בוטון אל-מרג'
4,578	157	931	24	-13%	דבוריה
4,662	35	954	42	-15%	שבלי - אום אל-גנם

טבלה מס' 12

בחינת החוסן הכלכלי של הרשויות במנדט – אף היא מובילה לחלוקה דיכוטומית דומה, עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל מדורגות כרשויות איתנות, היקף ההוצאה המוניציפלית לתושב גבוה, ועולה על ההוצאה הנורמטיבית לתושב המחושבת בנוסחת מענק האיזון. היקף חיוב הארנונה למגורים לתושב גבוה בשיעור של כ-50% מזה הקיים ברשויות האחרות במנדט ואילו חיוב הארנונה שלא למגורים גבוה פי עשרים.

ניתן לראות כי עיריית עפולה והמועצה האזורית בוטון אל מרג' מוציאות סכומים דומים לתושב, ברם, בעיריית עפולה היקף הוצאה שכזה גבוה בשיעור של כ-41% מההוצאה הנורמטיבית הנקובה בנוסחת מענק האיזון ואילו במוא"ז בוטון אל מרג' סכום זה נמוך בכ-37% מההוצאה הנורמטיבית בנוסחת מענק האיזון. הפער מוסבר בהעדפה הניתנת בחישוב ההוצאה הנורמטיבית ככל שהאשכול הסוציאקונומי אליו משויכים תושבי הרשות נמוך יותר, כמו כן ניתנת העדפה ככל ששיעור התושבים התלויים גבוה יותר (העדפה בחינוך וברוחה) וכן, ההוצאה הנורמטיבית למועצות אזוריות גבוהה יותר בשל ההוצאות הייחודיות להן (הסעות, פריסה רחבה, תשתיות וכד').

<sup>17</sup> חסבר על מדד האיתנות הפיננסית – בסעיף האיתנות בהמשך

5.4 נתוני ביצוע שוטף

רשות	סה"כ הכנסות בתקציב ההגלל 2018 אלש"ח	שיעור הכנסות עצמיות מסך התקציב	מענה מהל 2020 (מ) לתושב	שיעור זכייה נטו - ארמונה למגורים 2018
עפולה	345,005	73%	-212	92%
עמק יזרעאל	352,880	62%	-693	98%
בוסתן אל מרג'	45,430	41%	1,376	95%
דבוריה	48,287	26%	1,618	71%
שבלי אום אל גנם	30,665	26%	1,835	81%

טבלה מס' 13

רשות	שיעור עורף / (העורף) שוטף מסך הכנסות הרשות 2018	עורף / גרעון מצטבר פאתון מהכנסות הרשות 2018	עומס מלווה כאתון מהכנסות הרשות 2018	עומס מלווה (מ) לתושב 2018 (לתושב)
עפולה	0.2%	-3.5%	25.9%	1,445
עמק יזרעאל	0.1%	-3.1%	24.8%	2,051
בוסתן אל-מרג'	-4.4%	-18.7%	44.2%	2,080
דבוריה	-7.2%	-9.3%	10.3%	438
שבלי אום אלגנם	-4.7%	-15.3%	15.3%	682

טבלה מס' 14

הנתונים הכלכליים הראשוניים מצביעים אף הם על השוני המובהק בין שתי קבוצות הרשויות. תקציבן השנתי של עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל גבוה פי שמונה מאילו של בוסתן אל מרג', דבוריה ושבלי אום אל גנם. שיעור ההכנסות העצמיות גבוה פי 2-1.5. עיריית עפולה ומו"ז עמק יזרעאל – נטולות מענק איזון ומענק המודל שלהן שלילי, בעוד שאר הרשויות מקבלות מענקי איזון. כך גם שיעורי הגירעון השוטף – בעוד שתי הראשונות מאוזנות בתקציבן השוטף הרי האחרות



## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

גרעוניות בשנת 2018. שיעורי עומס המלוות מצביעים על כך שלמועצה האזורית בוסתן אל מרגי עומס מלוות של כ-44.2% מתקציבה השוטף ופירעון המלוות לתושב עומד על 2,080 ₪. סכום העולה כמעט פי שניים על חיוב הארנונה הכולל לתושב העומד על 1,102 ₪.

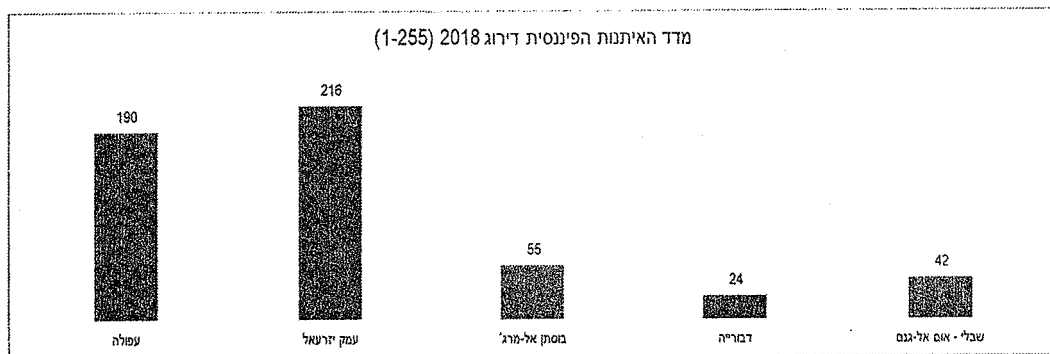
### 5 סקירה השוואתית

פרק זה משווה את מצבן הפיננסי של הרשויות במנדט בין לבין עצמן, ובחלק מהנתונים בין לבין הרשות החציונית היציבה הרלוונטית – מועצה אזורית או עירייה ומועצה מקומית.

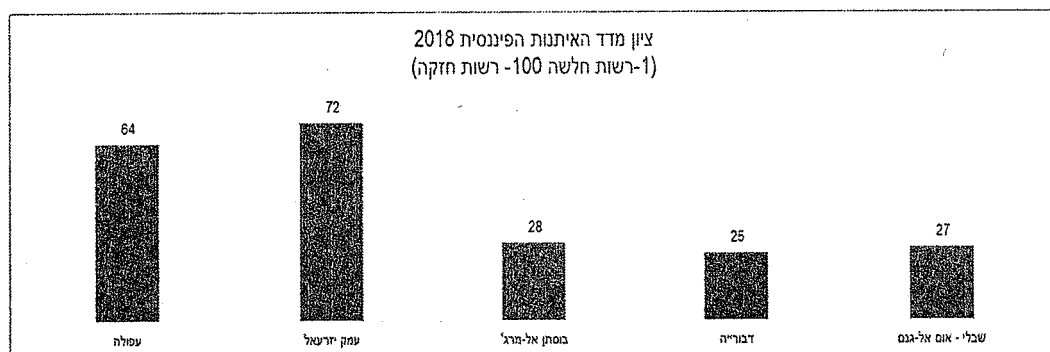
#### א. מדד האיתנות הפיננסית

מדד האיתנות הפיננסית הינו מדד הבוחן את חוסנה הכלכלי של הרשות על בסיס הנתונים הבאים: הכנסות מארנונה למגורים לתושב (לאחר ניכוי הנחות), הכנסות מארנונה שלא למגורים לתושב, יתר הכנסות עצמיות לתושב, הכנסות מהיטלי השבחה לתושב (ממוצע של שלוש השנים האחרונות), מענק איזון (מודל) לנפש והוצאות על פנסיונרים. התוצר הינו דירוג הרשויות לפי מדד האיתנות לרשויות מקומיות, כאשר 255 – החסונה ביותר (מתוך 255 רשויות בישראל בהן מתגוררים תושבים ובהשמטת שתי המועצות התעשייתיות מהמדד).

בנוסף מוצג תרשים המדרג את הרשויות בהתאם לציון האיתנות (1-100)



תרשים מס' 6



תרשים מס' 7

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

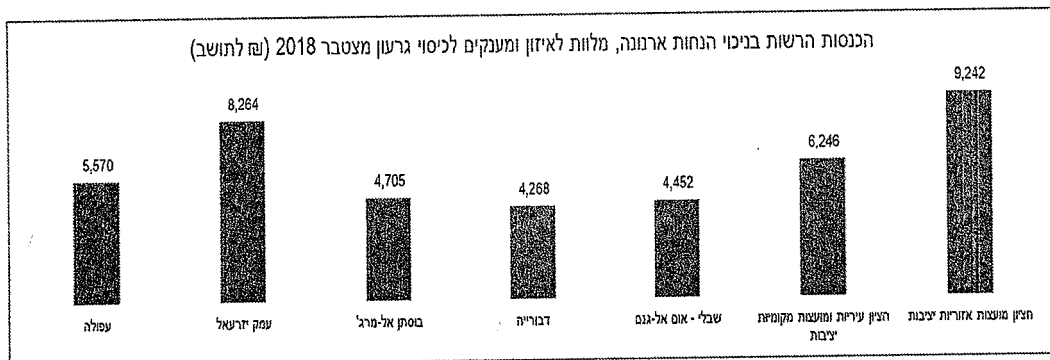
המועצה האזורית עמק יזרעאל הינה בין הרשויות האיתנות בישראל ומדורגת במקום 216 מתוך 255 הרשויות, עיריית עפולה איתנה אף היא וממוקמת במקום 190. שלוש הרשויות האחרות ממוקמות בחלקה התחתון של הטבלה כשהמועצה המקומית דבוריה בדירוג הנמוך ביותר 24, מ"מ שבלי אום אל גנם במקום 42 ומעט מעליה אך גם בחלקה הנמוך מאד של טבלת האיתנות – המועצה האזורית בוסתן אל מרגי עם דרוג של 55.

הפערים הגדולים מאד בין שתי קבוצות הרשויות הממוקמות בקצוות המדד נוצרו לא בשל סטיה או חריגה בנתון אחד ממרכיבי מדד האיתנות אלא משילוב של כל רכיבי המדד, וניתן לראות בהמשך כי בכלל מרכיבי מדד האיתנות (גביית ארנונה והכנסות אחרות, מענקי איזון, הוצאות פנסיה והכנסות מהיטלי השבחה) נמצא את שתי קבוצות הרשויות מרוחקות האחת מהשנייה.

### ב. הכנסות הרשות

בסעיף זה נשווה בין הרשויות בכתב המנדט לחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות או לחציון המועצות האזוריות היציבות בהתאם לשיוכה המוניציפאלי של הרשות. הפרמטרים הנבחנים הינם: הכנסות עצמיות לתושב, מענק מודל לתושב, מענק איזון בפועל לתושב ושיעור ההכנסות העצמיות מסך ההכנסות.

### סך ההכנסות ברשויות



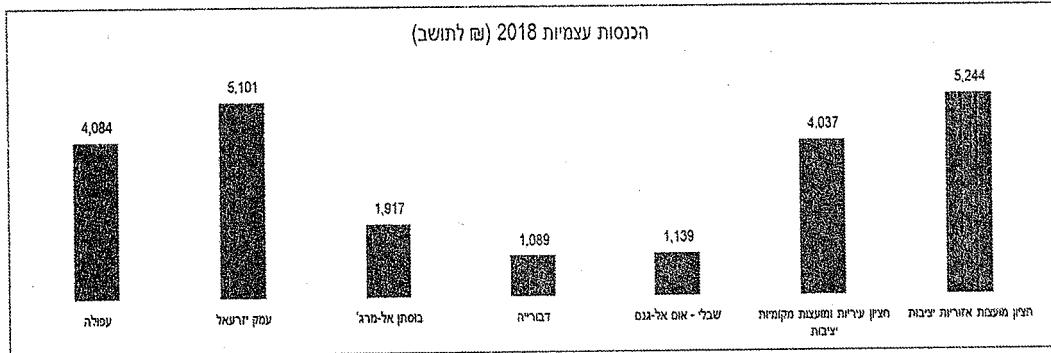
תרשים מס' 8

הנתונים הנבחרים בתרשים זה הינם סך ההכנסות של הרשויות המקומיות והשוואתם לנתוני הרשות החצינית הרלוונטית. סך ההכנסות הינו סכימת ההכנסות העצמיות של הרשויות (המורכבות מארנונה למגורים, ארנונה שלא למגורים ויתר הכנסות (מחינוך ורווחה)), בתוספת הכנסות מהקצבות המדינה.

ניתן לראות בבירור כי סך ההכנסות לתושב בניחוי הנחות ארנונה, מלוות לאיזון ומענקים מיוחדים לכיסוי גרעון מצטבר במוא"ז עמק יזרעאל ובעיריית עפולה, גבוה באופן ניכר מההכנסות בשלוש רשויות האחרות הנקובות במנדט הוועדה. יחד עם זאת ניתן אף לראות כי היקף ההכנסות לתושב הן בעיריית עפולה והן במוא"ז עמק יזרעאל נמוכות מהנתון החציני הרלוונטי. המשמעות הינה כי למרות חוזקן היחסי של עיריית עפולה ושל מוא"ז עמק יזרעאל, עדיין, בהשוואה אל מול הרשויות היציבות החציניות מצבן נחות. בולטת לרעה המועצה האזורית בוסתן אל מרגי שהיקף הכנסתה הינו בשיעור של 50% בלבד מקבוצת הייחוס – חציון המועצות האזוריות היציבות.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

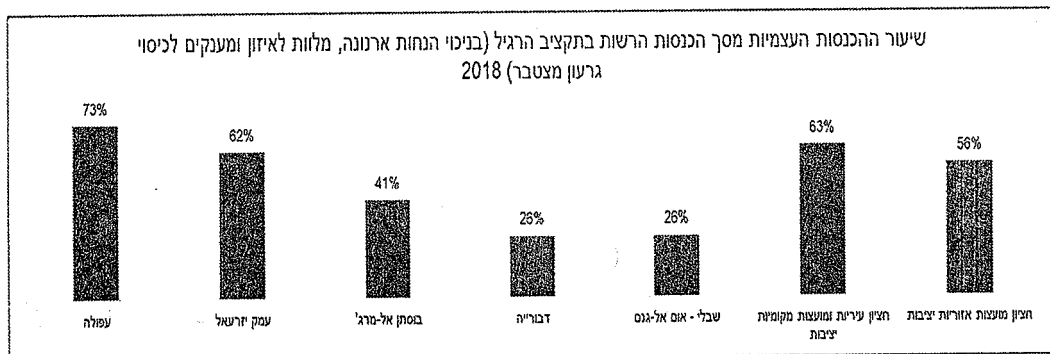
### הכנסות עצמיות



תרשים מס' 9

ההכנסה העצמית לתושב מבטאת את מידת היציבות של הרשות המקומית ומידת תלותה בהקצבות המדינה. ככל שההכנסה העצמית לתושב גבוהה יותר הרי שהרשות המקומית יכולה לספק שרות מיטבי לתושביה ללא תלות בתקציב המדינה המושפעים מקיצוצים רוחביים ושינויי מדיניות. גם מתרשים זה ניתן לראות את יציבותן של עיריית עפולה ושל מוא"ז עמק זרעאל שהכנסתן העצמית לתושב עומדת על 4,000-5,000 ש"ח אל מול חולשתן של הרשויות האחרות במנדט שהכנסתן העצמית לתושב נמוכה בכ-50%-80%. נתון משלים לתרשים זה ניתן למצוא בתרשים הבא הבדוק את שיעור ההכנסה העצמית מסך ההכנסה ברשות.

### שיעור ההכנסות העצמיות מהתקציב

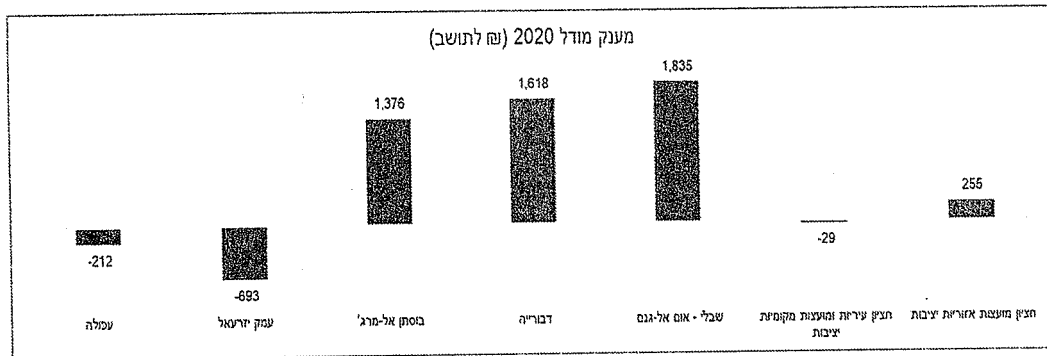


תרשים מס' 10

על פי נתונים אילו ניתן להבחין בבירור בחוזקתן ויציבותן של עיריית עפולה ושל מוא"ז עמק זרעאל שהכנסותיהן העצמיות עומדות בשיעור של 73% ו-62% בהתאמה. זאת אל מול מוא"ז דבוריה ושבלי אום אל גנם ששיעור ההכנסה העצמית מסך הכנסותיהן עומד על 26% (כשליש משיעור ההכנסה בעיריית עפולה). עוד ניתן לראות כי שיעור ההכנסה העצמית מסך ההכנסה במועצות האזוריות החציוניות נמוך מזה שבעירייה החציוניות - זאת בשל ההשתתפות הגבוהה של הממשלה ברכיב הסעות תלמידים במוא"ז.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

### מענק מודל



תרשים מס' 11

מענק המודל הינו תוצר נוסחתי המחשב את הפער בין ההכנסה הפוטנציאלית ברשות המקומית אל מול ההוצאה הנורמטיבית. עיריית עפולה ומוא"ז עמק זרעאל הן בעלות מענק מודל שלילי – קרי – הכנסתן הפוטנציאלית גבוהה מהיקף ההוצאה הנורמטיבית המחושבת עבורן. לעומתן, שלוש הרשויות האחרות במנדט זה, בעלות מענק מודל חיובי בהיקף של 1,400-1,800 ש"ח לתושב. המשמעות הינה כי ללא קבלת מענק לאיזון רשויות אילו אינן מסוגלות לספק שרות הולם לתושביהן.

### מענק איזון בפועל

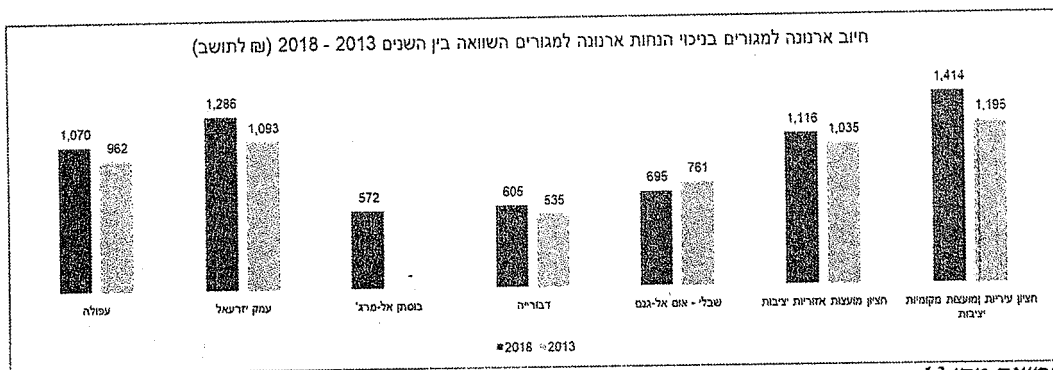


תרשים מס' 12

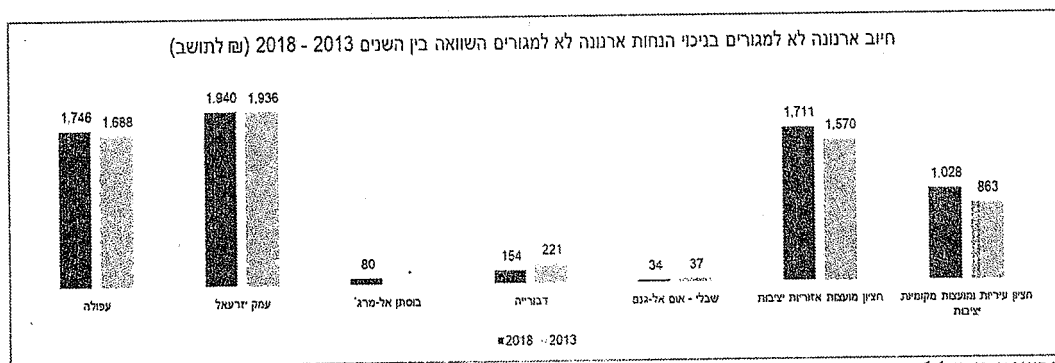
הנתון המשלים למענק המודל הוא היקף המענק בפועל הניתן לרשות המקומית. היקף המענק בפועל נובע בראשונה מהיקף התקציב העומד לרשות משרד הפנים לטובת מענקי האיזון. בשנים האחרונות עומד שיעור מימוש מענק האיזון בפועל על כ 87%. הסיבה ששיעור המימוש אינו זהה בין הרשויות נובע מהעובדה שמשרד הפנים ממתן שינויים בהקצאת המענק בין השנים במטרה שלא לפגוע באופן קיצוני ברשויות בהן נוצר שינוי גדול במודל במעבר משנה לשנה.

ג. הכנסות ארנונה

רכיב עיקרי בהכנסות הרשות המקומית הינו הכנסתה העצמית של הרשות מהטלת ארנונה על נכסים בתחומה. ארבעה פרמטרים משפיעים על רכיב זה: 1. היקף השטח המחוייב – ככל שבתחומי הרשות המקומית שטחים מניבים בהיקף גדול יותר כך הכנסותיה מארנונה גבוהות יותר. 2. סיווג הנכסים – מאחר ותעריפי הארנונה שונים בין הסיווגים השונים הרי ככל שתמהיל הנכסים מוטה לכיוון הנכסים שתעריפם גבוה יותר הרי הכנסות הרשות תהינה גבוהות. 3. תעריפי הארנונה – ככל שהרשות משכילה לשמור על תעריף גבוה שאינו גורם לנטישת המשלמים הרי שהכנסתה תהיה גבוהה יותר. 4. פחת גבייה – הכולל שיעור הנחות ושיעור גבייה ככל שהרשות מעניקה הנחות בשיעורים גבוהים מחד, ואינה גובה את מרבית החיוב אותו משיתה על המחזיקים בנכסים – הרי שהכנסתה תהיה פחותה ומצבה פחות טוב.

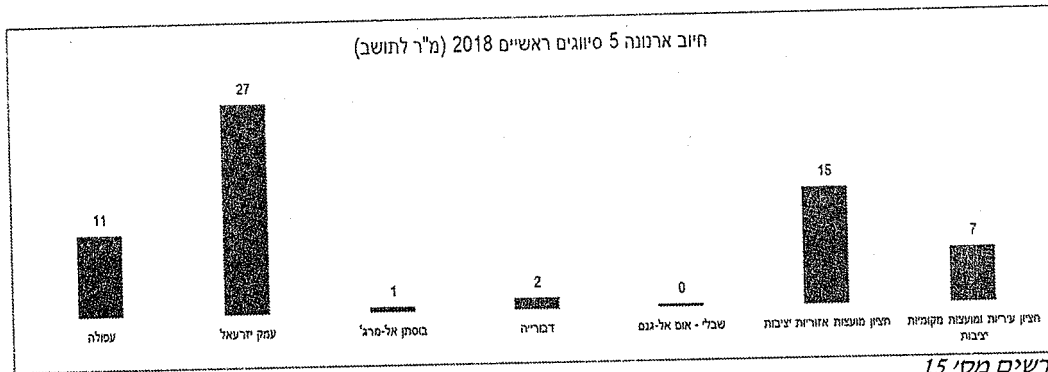


השוואת חיוב הארנונה למגורים לנפש בשנים 2013 ו-2018 מראה כי במוא"ז עמק זרעאל חיוב הארנונה למגורים לנפש הוא הגבוה ביותר מבין רשויות המנדט ועומד על כ-1,288 ₪ בעוד שבמוא"ז בוסתן אל מרג' עומד החיוב השנתי לנפש על פחות ממחצית מסכום זה - 572 ₪ בלבד. עוד ניתן ללמוד כי להבדיל משאר הרשויות – במועצה המקומית שבלי אום אל גנם חיוב הארנונה למגורים לנפש פחת בין השנים בעוד שבשאר הרשויות החיוב גדל. חיוב הארנונה למגורים לנפש במועצה האזורית עמק זרעאל גבוה מהחיוב במועצה האזורית החצינית היציבה בעוד שבכל שאר רשויות המנדט החיוב נמוך מהחיוב ברשות החצינית הרלוונטית.



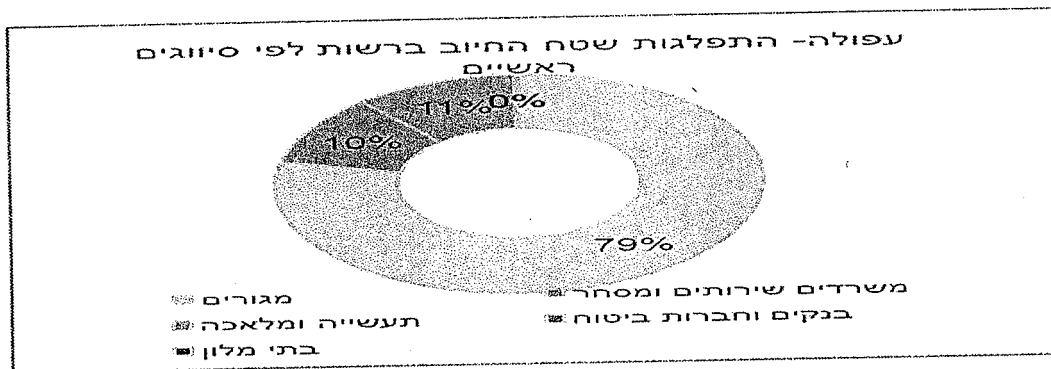
## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

חיוב הארנונה שלא למגורים מראה תמונה דומה, בעיריית עפולה ובמואיז עמק זרעאל חיוב הארנונה שלא למגורים גבוה בעשרות מונים מהחיוב בשלוש רשויות המנדט האחרות, בנוסף החיוב בשתי רשויות אילו גבוה אף מהחיוב ברשות החצינית היציבה הרלוונטית. ניתן לראות כי שיעור השינוי בין השנים בחיוב הארנונה שלא למגורים נמוך דבר המצביע על גידול קטן עד אפסי בשטחים מניבים המתקזז עם ההתייקרות האוטומטית בתעריף ובגידול האוכלוסין בעיריית עפולה ובמואיז עמק זרעאל.

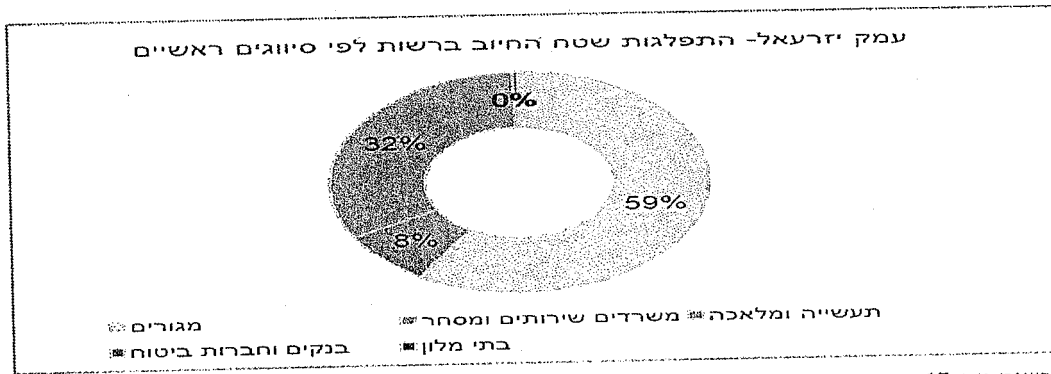


היקף השטח העיסקי ברשות המקומית הינו מדד לאיתנותה הפיננסית, היקף השטחים בחמשת הסיווגים הראשיים שאינם מגורים פר נפש מראה כי במואיז עמק זרעאל כ-27 מ"ר עסקי לנפש, בעיריית עפולה כ-11 מ"ר לנפש ובשלוש הרשויות האחרות במנדט זה 1-2 מ"ר עסקי לנפש בלבד.

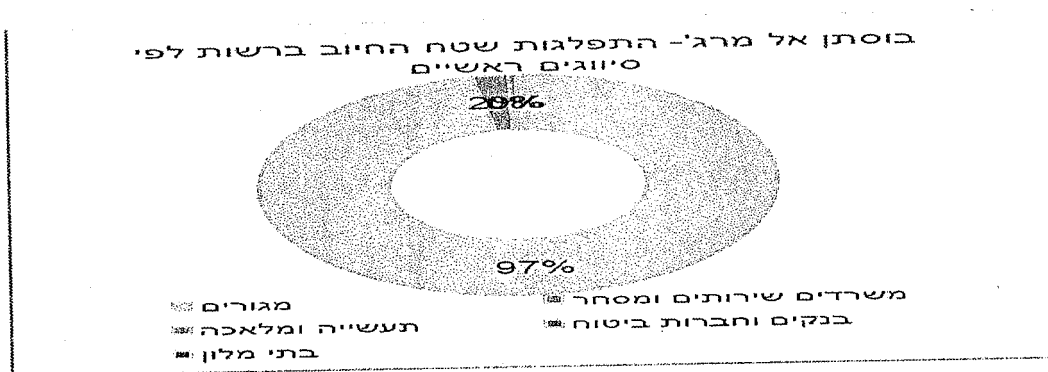
פילוח סיווגי הארנונה ברשויות מעלה הנתונים הבאים:



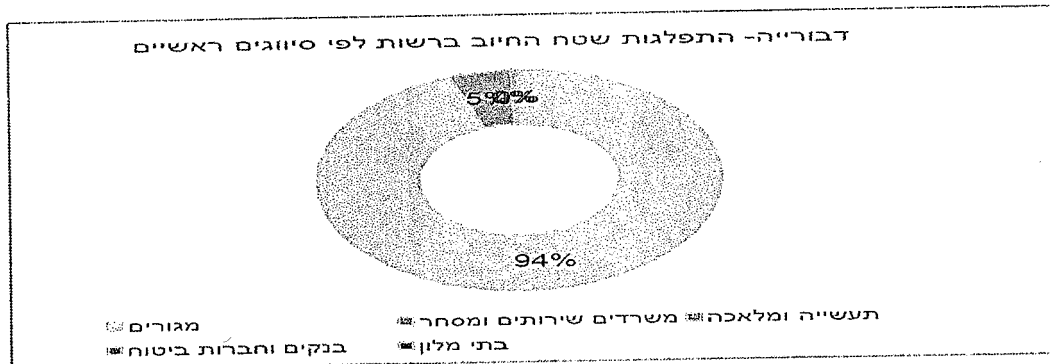
הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



תרשים מס' 17



תרשים מס' 18



תרשים מס' 19

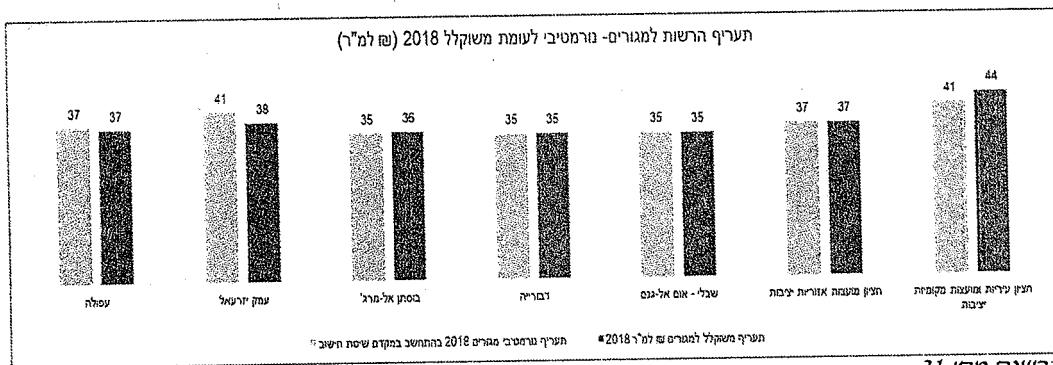


תרשים מס' 20

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

במועצות המקומיות שבלי אום אל גנם, ודבוריה ובמואיז בוסתן אל מרגי מרביתו המוחלט של השטח המחוייב בארנונה הינו בסיווג מגורים, בעוד שבעיריית עפולה רק 79% מהשטח המחוייב מסווג כמגורים ובמואיז עמק יזרעאל 59% בלבד.

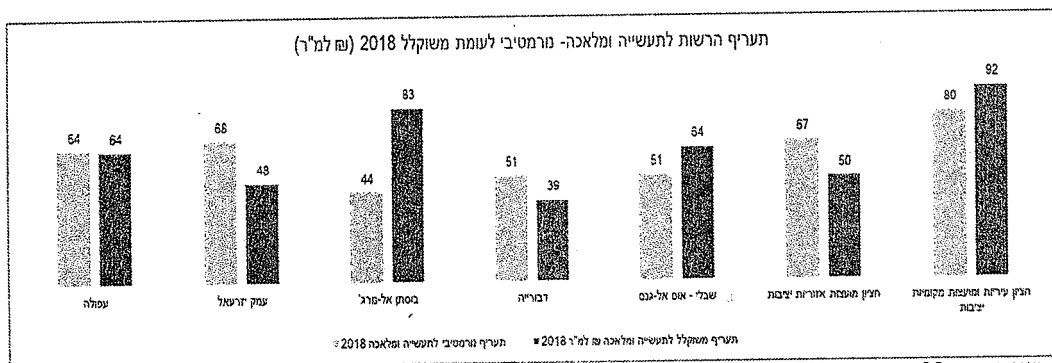
### תעריפי ארנונה



תרשים מס' 21

ניתן לראות כי בכל הקשור לארנונה למגורים הרי שבכלל הרשויות במנדט זה התעריף הנוהג דומה ועומד על כ-35-38 ש"ח למ"ר. תעריף זה אף דומה לתעריף הנורמטיבי.

יחד עם זאת תמונת המצב באשר לתעריפים לנכסים שאינם למגורים מצביעה על שוני מהותי בין הרשויות. בעוד שבעיריית עפולה התעריף לתעשייה ומלאכה זהה לתעריף הנורמטיבי, הרי שבמואיז עמק יזרעאל ובמויז דבוריה התעריף בפועל נמוך מהתעריף הנורמטיבי. מגדילה לעשות המועצה האזורית בוסתן אל מרגי בה התעריף בפועל כמעט וכפול מהתעריף הנורמטיבי – דא עקא המועצה אינה מחייבת עסקים בסיווג תעשייה ומלאכה.

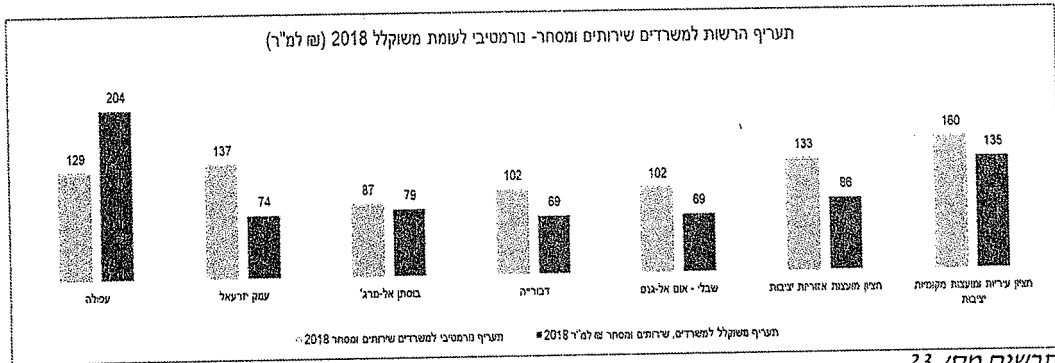


תרשים מס' 22



## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

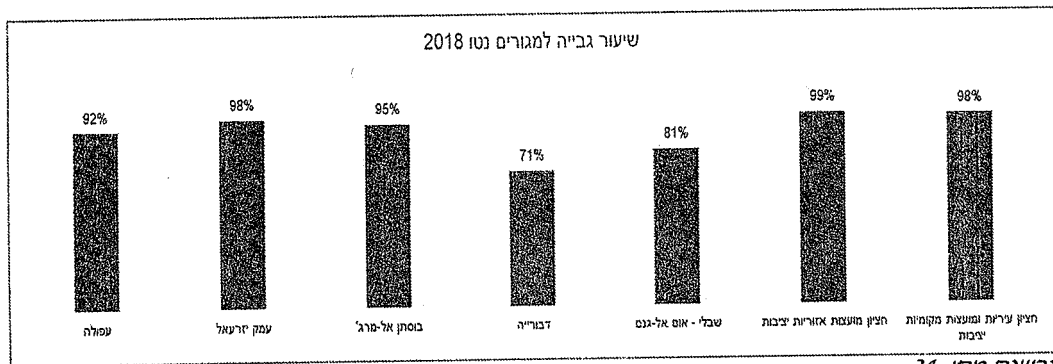
באשר לתעריפים לסיווג משרדים שרותים ומסחר, הרי שעיריית עפולה הטילה התעריפים הגבוהים ביותר מבין רשויות המנדט – תעריף הגבוה פי 2 ויותר מהתעריף בשאר הרשויות.



תרשים מס' 23

### שיעור גביית ארנונה

שיעורי גביית הארנונה בניכוי הנחות ארנונה (גבייה נטו) ברשויות המנדט – גבוהים ברובם, בעיריית עפולה ובמועצות האזוריות עמק זרעאל ובוסתן אל מרג' עומד שיעור הגבייה נטו על 92%-95% בעוד שבמו"מ דבוריה עומד שיעור הגבייה למגורים נטו על 71% בלבד.

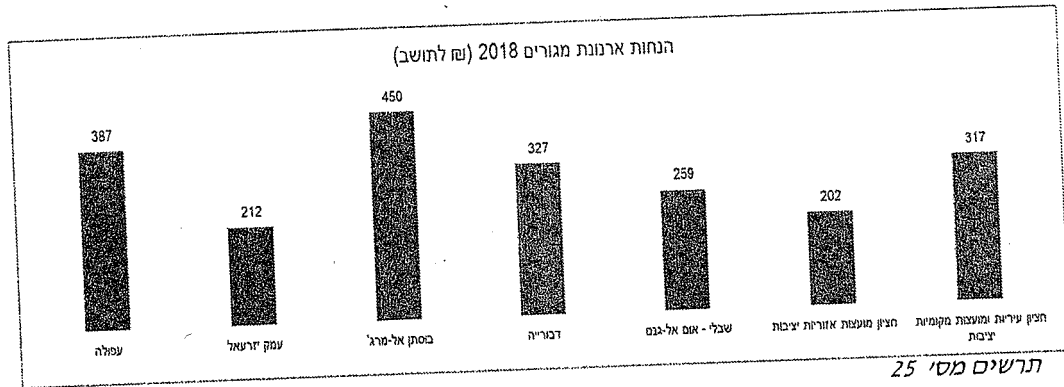


תרשים מס' 24

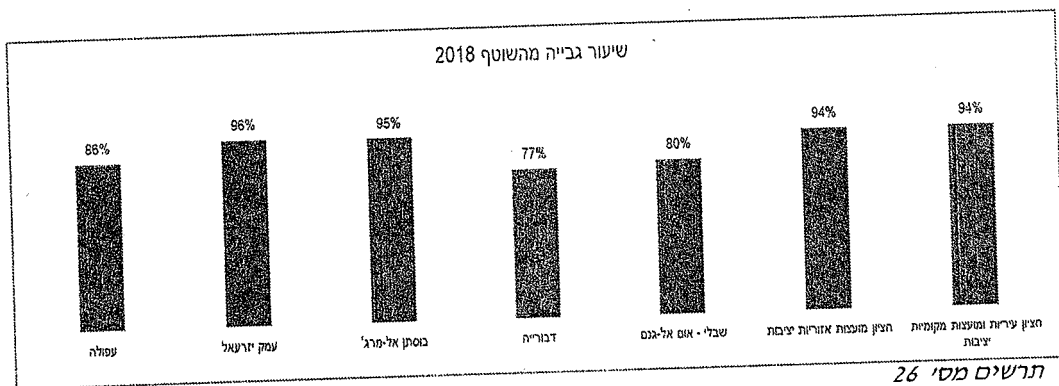
יחד עם זאת, הנחות הארנונה למגורים לתושב במועצה האזורית בוסתן אל מרג' עומדות על 450 ₪ לתושב בהינתן שתעריף הארנונה המשוקלל למגורים בבוסתן אל מרג' עומד על כ-35 ₪ למ"ר הרי שהיקף הנחות זה מבטא הנחה של כ 13 מ"ר לנפש, קרי 45% הנחה מהחוב. <sup>18</sup> במוא"ז עמק זרעאל היקף ההנחה בארנונה למגורים לנפש הוא הנמוך ביותר ועומד על 202 ₪ לנפש.

<sup>18</sup> שטח מחוייב למגורים לנפש בבוסתן אל מרג' עומד על 28.7 מ"ר

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

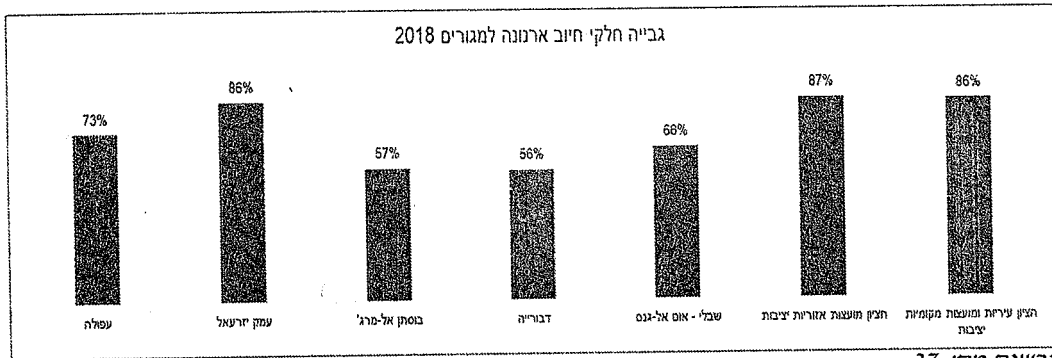


שיעור הגבייה נטו מסך החיוב (מגורים ושאינו למגורים) עומד במואיז עמק זרעאל ובבוסתן אל מרג' על 96% בעיריית עפולה על 86% ובמוי"מ שבלי אום אל גנם ודבוריה על 80%-77% בהתאמה לעומת זאת שיעור הגבייה למגורים ברוטו – (גבייה חלקי חיוב) במואיז עמק זרעאל גבוה ועומד על כ-86% בעוד שבמואיז בוסתן אל מרג' ובדבוריה עומד שיעור הגבייה הכולל ברוטו על 57% בלבד.

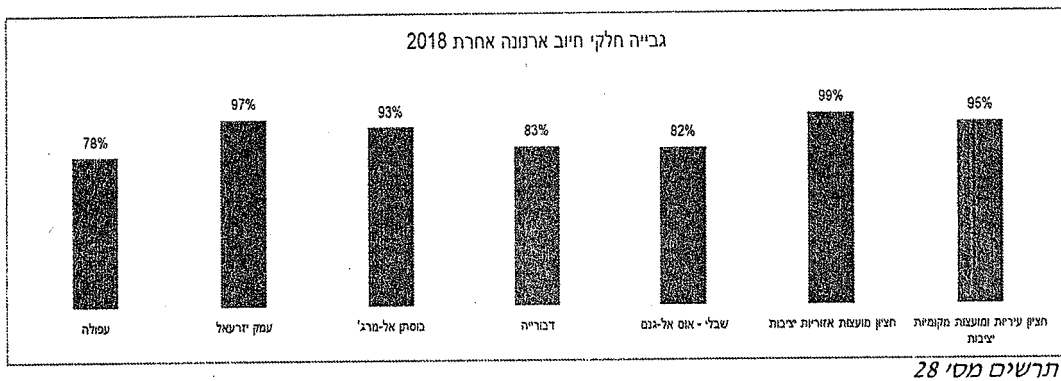


המשמעות הינה כי פחת הגבייה ברשויות אילו גבוה מאד והרשויות אינן ממצות את פוטנציאל ההכנסות העומד לרשותן.

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

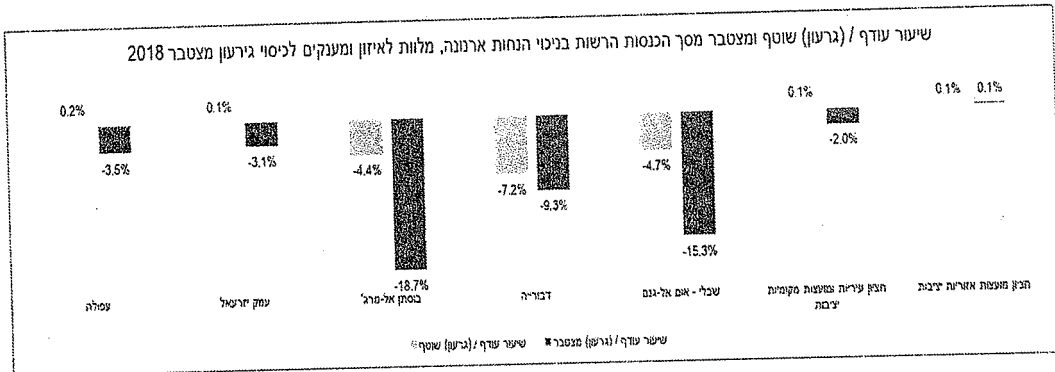


גם בארנונה שאינה למגורים ניתן לראות פחות גבייה גבוהה יחסית. מאחר וכמעט ואין הנחות בארנונה עסקית הרי שחסר הגבייה נובע ככל הנראה מהעדר פעולות אכיפה כנגד החייבים.



4. מדדים פיננסיים

עיריית עפולה ומוא"ז עמק זרעאל מאוזנות בתקציבן השוטף ונושאות על גבן גירעון צבור בשיעור של כ-3.5% מתקציבן השנתי. לעומתן שלוש הרשויות האחרות במנדט סיימו את שנת 2018 עם גרעון בתקציבן השוטף בשיעור של כ-4.5% ומו"מ דבוריה בשיעור של 7.2% ובנוסף הן "גוררות" גירעון צבור בשיעורים גבוהים – 18.7% במוא"ז בוסתן אל מרג', 15.3% במו"מ שבלי אום אל גנם וכ-9.3% במו"מ דבוריה.

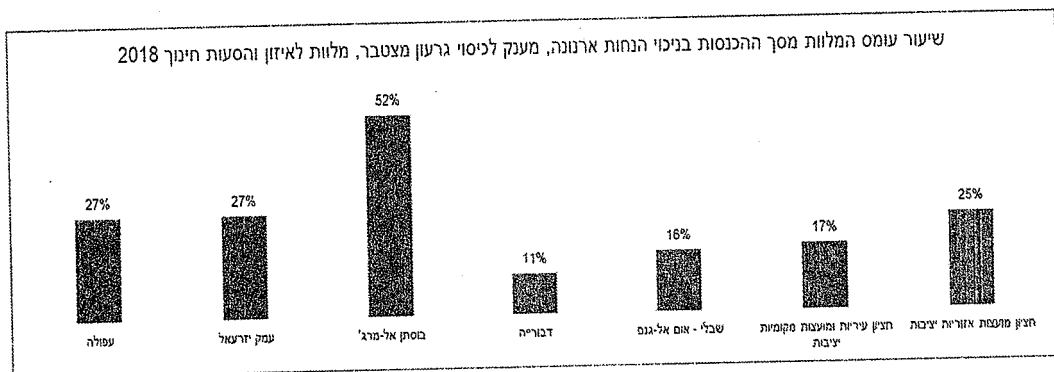


תרשים מס' 29

שיעורי הגירעון המצטבר במוא"ז בוסתן אל מרג' ובמו"מ שבלי אום אל גנם גבוהים מאד ומצויים מעבר לרף ההתערבות של משרד הפנים.

אשראי

רשויות מקומיות נוטלות באישור הממשלה אשראי לשני שימושים עיקריים, הראשון – השקעות בתשתיות בתחומי הרשות המקומית והשני לצורך מימון הגירעון הצבור. לעיריית עפולה ולמוא"ז עמק זרעאל עומס מלוות בשיעור של כ-27% מתקציבן. מלוות אילו שימשו לצורך מימון תשתיות ברשויות. לעומתן המועצה האזורית בוסתן אל מרג' נושאת עומס מלוות כמעט כפול בשיעור של 52% מתקציבה השוטף. ברם במקרה זה שימשו המלוות ברובם לכיסוי גירעון מצטבר של המועצה<sup>19</sup>



תרשים מס' 30

<sup>19</sup> משנת 2016 נטלה מועצה הלואה כ-13 מיליון ₪ לכיסוי גירעון וכ-9 מיליון ₪ למימון תב"רים.

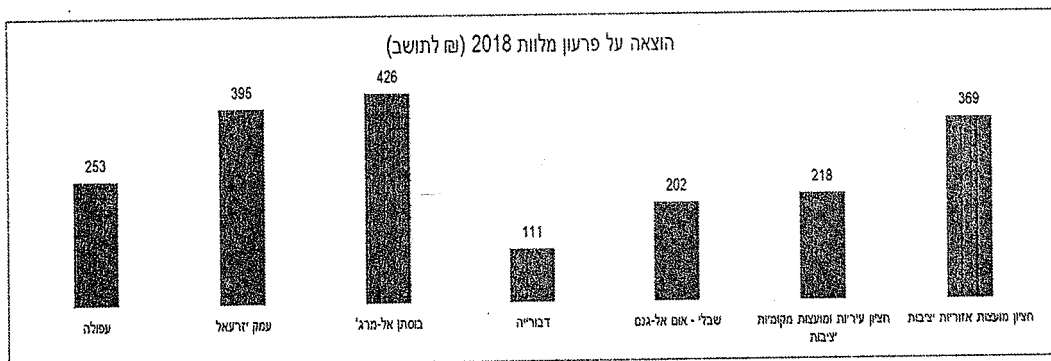
## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

המועצות המקומיות דבוריה ושבלי אום אל גנם מחזיקות בנטל מלוות קטן יחסית בשיעורים של כ-11% ו-17% בהתאמה.



תרשים מס' 31

שיעור ההוצאה על פירעון המלוות במועצה האזורית בוסתן אל מרג' מגיע לכ-8% מתקציבה השנתי. זהו שיעור גבוה המשעבד חלק מהתקציב השוטף למימון פעילות בעבר. שיעור פירעון מלוות זה כפול משיעור הפירעון בשאר הרשויות במנדט ופי ארבע משיעור הפירעון במו"מ דבוריה.



תרשים מס' 32

כאשר בודקים מהו הנטל הכספי פר תושב לפירעון המלוות עולה כי במו"מ בוסתן אל מרג' ההוצאה פר תושב היא הגבוהה ביותר ועומדת על כ-426 ש' לתושב.

לעניין זה נפנה שימת הלב לכך שפירעון המלוות פר נפש בבוסתן אל מרג' שוות ערך לכ-45% מחיוב הארנונה לנפש, נוסף לכך העובדה המצויינת בתרשים 25 שאף הוא בסדר גדל דומה, כי אז נמצא כי כ-90% מחיוב הארנונה למגורים במו"מ בוסתן אל מרג' מיועדת למימון הנחות בארנונה ולפירעון מלוות ומשכך אינה משמשת למתן שרות לתושבי המועצה.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

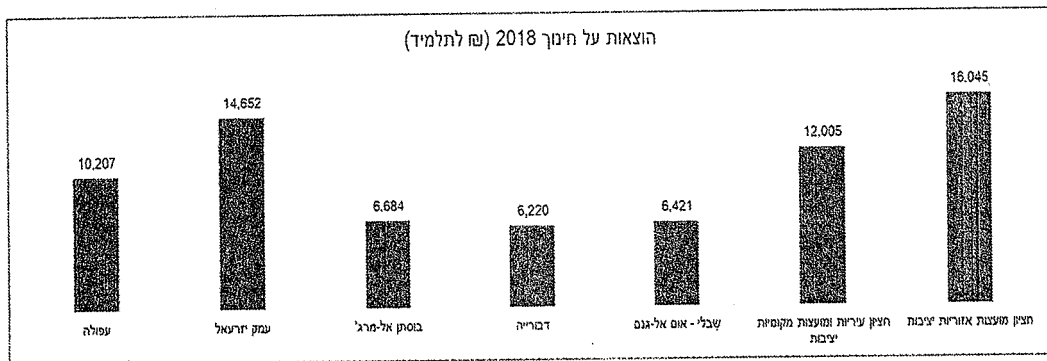
### פירוט הוצאות לחינוך

משרד החינוך משתתף בשיעור ממוצע של כ-75% במימון הוצאות החינוך ברשויות המקומיות. ניתן לראות כי עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל משקיעות בתחום החינוך בשיעור הגבוה מהמתחייב (כ-35%) ואילו שלוש הרשויות האחרות הנקובות במנדט זה משקיעות פחות משיעור ההשתתפות המתבקש על ידי משרד החינוך.



תרשים מס' 33

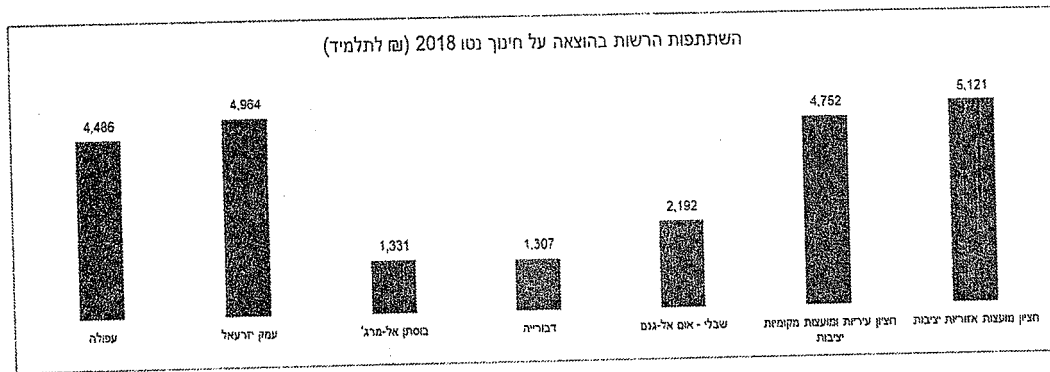
היקף ההוצאה לחינוך פר תלמיד בעיריית עפולה עומד על כ-10,207 ₪ ובמוא"ז עמק יזרעאל על כ-14,652 ₪. בשלוש הרשויות האחרות עומדת ההוצאה פר תלמיד על כ-6,400 ₪. יחד עם זאת יש לזכור כי היקף ההוצאה בעיקר במועצות האזוריות עמק יזרעאל ובוסתן אל מרג' כולל רכיב יקר מאד של הסעות תלמידים למוסדות החינוך.



תרשים מס' 34

חלקן של הרשויות המקומיות במימון הוצאות החינוך מופיע בתרשים הבא בו ניתן לראות כי בעיריית עפולה ובמוא"ז עמק יזרעאל משקיעים כ-4,500 ₪ - 4,900 ₪ בתלמיד בעוד שבמוא"ז בוסתן אל מרג' ודבוריה מגיע היקף ההשקעה מתקציב הרשות ל-1,300 ₪ בלבד. במו"מ שבלי אום אל גנם ההשקעה בתלמיד גבוהה במעט ועומדת על כ-2,200 ₪ לתלמיד.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

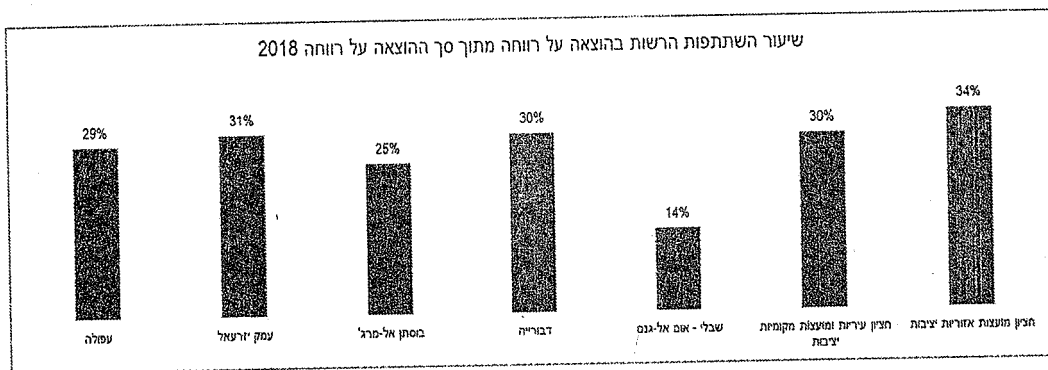


תרשים מס' 35

### פירוט הוצאות לשרותי רווחה

שיעור השתתפות משרד הרווחה בהוצאות הרווחה ברשויות המקומיות עומד על כ-75%. הרשויות המקומיות נדרשות להשלים ההוצאה, ובמקרים רבים ככל שלא תקצה הרשות המקומית תקציב מקביל בשיעור הנדרש – לא יעביר משרד הרווחה את חלקו למימון ההוצאה הנדרשת.

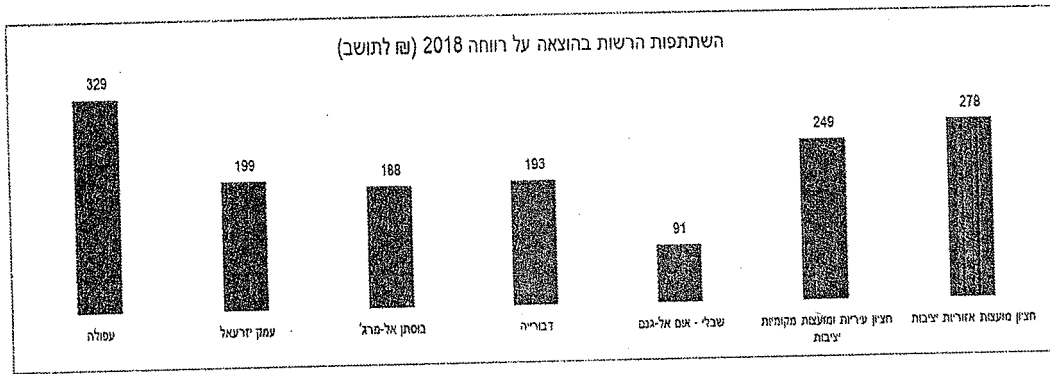
מכאן ניתן לראות כי למעט מו"מ שבלי אום אל גנם, שאינה עומדת בשיעור ההשתתפות הנדרש בהוצאות הרווחה אלא רק בכ-14% ממנו, הרי ששאר הרשויות משקיעות את חלקן ואפילו למעלה מכך על מנת לספק לתושביהן שרות ראוי והולם.



תרשים מס' 36

כאשר פורטים שיעורי השתתפות אילו לסכומים נמצא כי עיריית עפולה משקיעה את הסכום הגבוה ביותר פר תושב - כ-330 ש"ח לנפש בעוד שמו"מ שבלי אום אל גנם נשקיעה רק כ-91 ש"ח בתושב בשרותי רווחה. זאת בשום לב לעובדה כי תושבי עיריית עפולה משוייכים לאשכול כלכלי חברתי 5 בעוד שתושבי המועצה המקומית שבלי אום אל גנם משוייכים לאשכול כלכלי חברתי 3 הנמוך ממנו ומשכך ככל המצופה נזקקים ליותר שרותי רווחה.

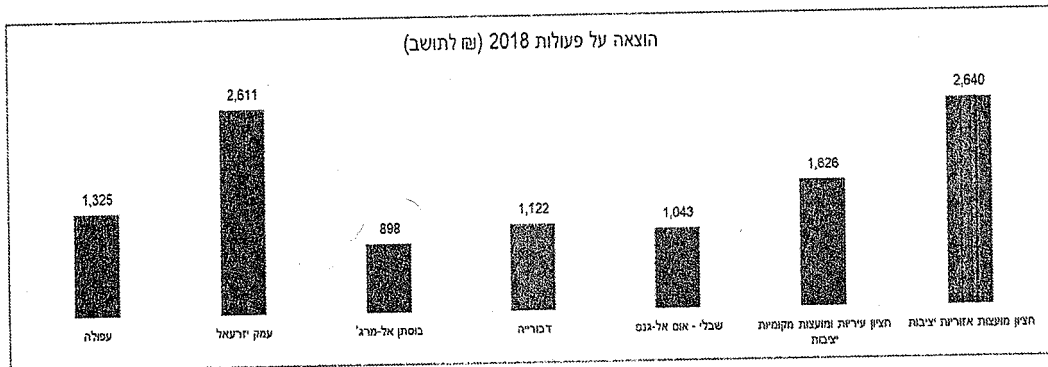
## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



תרשים מס' 37

### פירוט הוצאות לפעילות

באשר להוצאות לפעילות, הרי שמוא"ז עמק יזרעאל משקיעה הסכום הגבוה ביותר להוצאות לפעילות מבין הרשויות הנקובות במנדט הוועדה בסך של כ-600,2 נ"ל לתושב – סכום כפול מאשר עיריית עפולה, וכמעט פי שלושה מאשר מוא"ז בוסתן אל מרג'.



תרשים מס' 38



## 6. מהלך עבודת הוועדה

בתאריך 22.06.2017 מינה מנכ"ל משרד הפנים, מר מרדכי כהן, ועדת חקירה קבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של הרשויות המקומיות, שינוי תחום שיפוט הרשויות המקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין הרשויות המקומיות ואיחוד הרשויות המקומיות באזור הגליל העליון והעמקים.

בסעיף 14 בכתב המינוי מונתה הוועדה לבחון את חלוקת ההכנסות בין עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל באזור התעשייה אלון תבור לבין המועצה האזורית בוסתן אל מרג' והמועצות המקומיות שבלי אום אל גנם, אכסאל ודבוריה. (ר' כתב מינוי בנספח 1 לדוח זה).

פרסומים אודות הקמת ועדת החקירה הופיעו בעיתונים הבאים: "הארץ" בתאריך 29.06.2017, "ידיעות הצפון" בתאריך 30.06.2017 ובשפה הערבית בעיתון "אל סנארה" בתאריך 30.06.2017.

במהלך עבודת הוועדה, ולאחר שחקרה את הנושא ואף בקרה באזור, הגישה הוועדה ב-20.06.2019 בקשה להרחבת מנדט בכדי להתאים את אזור חלוקת ההכנסות לתכניות הפיתוח של אזור התעשייה.

בתאריך 05.02.2020 נחתם תיקון לכתב המינוי אשר הסמיך את הוועדה לבחון<sup>20</sup>:

1. שינוי גבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל.
2. חלוקת הכנסות באזורי התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרג', עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם.

פרסומים אודות הרחבת כתב המינוי הופיעו בעיתונים הבאים: "הארץ" בתאריך ה-14.02.2020, "ידיעות הגליל" בתאריך 21.02.2020, "ידיעות עפולה והעמקים" בתאריך 21.02.2020 ובשפה הערבית בעיתון "כל אל ערב" בתאריך ה-14.02.2020.

בתאריך 28.06.2020 נחתם תיקון לכתב המינוי אשר הסמיך את הוועדה לבחון<sup>21</sup> חלוקת הכנסות באזור התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרג', עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל גנם. (ר' סעיף 1 בנספח 3 לדוח זה).

בתאריך ה-14.07.2020 הופץ ע"י מטה משרד הפנים מכתב ידוע לרשויות המופיעות בכתב המנדט. פרסומים אודות הרחבת כתב המינוי הופיעו בעיתונים הבאים: "ידיעות הגליל" בתאריך ה-06.11.2020 ובשפה הערבית בעיתון "כל אל ערב" בתאריך ה-06.11.2020. הוועדה קיימה חמישה דיונים פומביים בנושא בתאריכים 26.11.2017, 21.01.2018, 11.02.2018, 30.07.2019, 22.12.2020. (ר' רשימת נוכחים בנספח 6 לדוח זה).

<sup>20</sup> שטח צמוד דופן לחלקו המערבי של אזור התעשייה הנמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרג'.  
<sup>21</sup> שטח צמוד דופן לחלקו הצפוני של אזור התעשייה הנמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

סיור באזור התעשייה ובישוב נין שבמועצה האזורית בוסתן אל מרג' התקיים בתאריך 28.05.2019 (ר' רשימת נוכחים בנספח 6 לדוח זה). הוועדה למדה את עבודת ועדת החקירה הקודמת שעסקה בנושא ("דוח קרייזלר") כמו כן, קיימה מספר רב של דיונים פנימיים.

## 7. עמדות הצדדים

### 7.1 המועצה האזורית עמק יזרעאל

אחת המשימות המרכזיות שהוטלו על הוועדה הגיאוגרפית הייתה, לבחון את המעמד המוניציפאלי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג'. אחת האפשרויות שעלו בדיונים הרבים במשרד הפנים הייתה צרוף המועצה האזורית בוסתן אל מרג' או ישובים מתוכה, למועצה האזורית עמק יזרעאל. המועצה האזורית עמק יזרעאל אף דנה באפשרויות אלו וריכזה את התנאים בהתקיימם, יתכן ואפשרויות אלו עשויות להתממש.

ברור מאלינו שלכל החלטה אשר תתקבל באשר למעמד המועצה האזורית בוסתן אל מרג' יהיו השלכות באשר למצב הכלכלי של הרשויות המקומיות הנ"ל.

במצב עניינים רגיל, יכולה הוועדה להציב חלופות לשר על מנת שיקבל החלטה ומשקבל השר החלטה, לשקול השלכותיה ועל בסיס זה להמשיך בדיון בבקשות האחרות שעל שולחן הוועדה ובמנדט שהיא קיבלה.

אולם בימים אלו אנו שרויים במצב עניינים בלתי רגיל, בתקופה זו, על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה, השרים אינם מורשים לקבל החלטות מעין אלה. על כן לא סביר להמשיך ולדון בבקשות לחלוקת הכנסות מהמועצה האזורית עמק יזרעאל.

המועצה האזורית עמק יזרעאל סבורה, וזאת על בסיס ניסיונה החיובי במשך שנים, כי בנושאים מעין אלו של שטחי שיפוט וחלוקת הכנסות יש לטפל אך ורק בהידברות ובהסכמות. לשם המחשה בנושאים שעל שולחן הוועדה, המועצה האזורית עמק יזרעאל הגיעה להסכמות עם: עיריית עפולה, המועצה האזורית בוסתן אל מרג', המועצה מקומית אכסאל. כמו כן המועצה האזורית עמק יזרעאל הגיעה להבנות והסכמות בנושא שינויי גבולות ותחומי שיפוט, עם המועצה המקומית כעביה טבאש הגיאוגרפיה, המועצה המקומית ביר אל מכסור, עיריית שפרעם, המועצה האזורית אל בטוף ועוד.

המועצה האזורית עמק יזרעאל סבורה שכל הבקשות ובתוכן גם אלה של המועצות המקומיות שבלי אום אל גנם, דבוריה ואף יפיע שהגישה לוועדה בקשה לחלוקת הכנסות מאזור התעשייה שגיא 2000 יוכלו לקבל מענה, אך ורק בדרך של הידברות והסכמות. ושוב הפתרונות חייבים להיות בכיוון של יצירת עוגה חדשה ולא בניסיון נואל לחלק את העוגה הקטנה הקיימת.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

למועצה האזורית עמק יזרעאל, אין שום אפשרות להתחלק בהכנסותיה, אלו העומדות לרשותה היום וזאת משלוש סיבות עיקריות:

1. ביטול מעמד עיר עולים, גרע למעלה מ-13 מיליון ₪ לשנה מהכנסותיה של המועצה האזורית עמק יזרעאל. זהו קיצוץ בהיקף עצום היוצר פגיעה ברמת השרות לתושבי המועצה האזורית.
2. למועצה האזורית עמק יזרעאל ישובים ותיקים חלקם בני 100 שנה ויותר, ישובים אלו זקוקים לתחזוקת וחיידוש תשתיות, לתחזוקת ולחיידוש מבני ציבור. כמו כן כל המערכות הבין ישוביות זקוקות לתחזוקה וחיידוש. עפ"י ניתוח עומק שנעשה, מדובר בעלות של כ-21 מיליון מדי שנה. המועצה מצליחה לגייס ממקורותיה לא יותר מארבעה מיליון ₪ בשנה לטובת שימושים אלו. בשל מחויבותה החוקית להימנע מלהיגרר לגירעונות, נמנעת המועצה מלבצע את מחויבותה בתחזוקת תשתיות. למעשה המועצה האזורית עמק יזרעאל נמצאת בגרעון שנתי של כ-17 מיליון ₪.
3. חשוב לזכור שהמועצה האזורית עמק יזרעאל מדורגת 8 בסולם החברתי הכלכלי) דרוג אלו הגיעה בין השאר בשל טעות בלמ"ס בשיטת החישוב (היא אינה מקבלת תקציבי פיתוח ממשרת הפנים. מאותה סיבה היא גם מוגבלת בהגשת בקשות בתחומי הפיתוח לקולות קוראים של משרדי ממשלה אחרים. המשמעות היא שהדרך היחידה לבצע מטלות תחזוקת תשתיות ופיתוח היא על ידי העברה מהשוטף (לפיתוח) אפשרות שעמדה למועצה האזורית לפני הקיצוץ של 13,394 אלפי ש"ח, אפשרות שכבר לא עומדת לה), וכמו כן ליטול הלוואות, שפירעונן מוטל על התקציב השוטף. גם אפשרות זו, כאמור, מוגבלת ביותר. לפיכך מה שנתר, הוא קידום יוזמות חדשות להקמת נכסים מניבים נוספים. נכון להיום החוסר השנתי בתקציבי הפיתוח עומד על כ-17 מיליון ש"ח והוא הולך ונצבר משנה לשנה. חוסר זה ילך ויגדל ככל שהמועצה האזורית לא תהיה מסוגלת ליטול הלוואות.

יש לקחת בחשבון כי סך ההוצאות הצפויות בתחומי הפיתוח בישובים ובמערכות האזוריות במלוא קיבולת הבנייה במועצה האזורית (כשמונים אלף תושבים), צפוי להגיע לכ-750 מיליון ש"ח סכום שיוכל להתקבל אך ורק מפיתוח אזורי תעסוקה חדשים שיניבו הכנסות מהיטלי השבחה ו/או חלף השבחה וכן מהארנונה שתתקבל מהשטחים הנייל, זאת בהנחה שהמועצה האזורית תוכל ליהנות רק מכ-50% מכנסות הארנונה, כל עוד המדינה לא תדאג להגדלת מענקי האיזון ותנקוט במדיניות של חלוקת הכנסות.

המועצה האזורית עמק יזרעאל יכולה לדון בחלוקת הכנסות, אך ורק משטחים עתידיים, שלגביהם אין הסכמות על חלוקת הכנסות נכון להיום, אלה שטחים שיקודמו ביוזמות עתידיות.

נכון להיום אין בידינו בקשות מעודכנות של המועצה המקומית שבלי והמועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית יפיע, שניתן יהיה להתייחס אליהן באופן ספציפי וזאת מעבר לעמדות העקרוניות אותן פרטנו בסעיפים הקודמים. ספציפית למועצה המקומית בלי אום אל גנם, רצוי להזכיר כי על פי החלטת שר הפנים מאוגוסט 2020 הועברו לתחום שיפוטה 226.8 דונם מהמועצה האזורית עמק יזרעאל, שטח בעל פוטנציאל משמעותי להגדלת הכנסות של המועצה המקומית שבלי.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

המועצה האזורית עמק יזרעאל מקיימת שיתופי פעולה באופן קבוע עם כל שכנותיה ולרווחת האזור כולו. המועצה האזורית עמק יזרעאל תמשיך לפעול לרווחת תושבי האזור כולו.

בהתייחס לעמדת המועצה באשר להעברת 215.94 דונם מתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' למועצה האזורית עמק יזרעאל לשם פיתוח אזור תעסוקה משותף, מוצע כי השטח יועבר בד בבד עם אישור תכנית לאזור תעסוקה משותף על השטח והעברת מרחב התכנון למועצה האזורית. המועצה סבורה שאין מקום לשנות את תחומי השיפוט בטרם הוסדר במלואו נושא ייעוד הקרקע וישנה עבור שטח זה תכנית מאושרת.

### 7.2 עיריית עפולה

עיריית עפולה תומכת בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בינם לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל והמועצה האזורית בוסתן אל מרג' בלבד, עפ"י נייר ההסכמות שנחתם ביניהם.

עיריית עפולה מתנגדת לצירוף רשויות נוספות לחלוקת ההכנסות בשל הנימוקים הבאים:

- א. מדובר בנתח כספי שאינו גדול מספיק עבור מספר רב של רשויות.
- ב. המועצה האזורית עמק יזרעאל ובפרט עפולה שקרובה מאד לאשכול סוציו אקונומי 4, הינן רשויות נטולות מענק ואינן זוכות למענקי איזון שהרשויות המעוניינות להצטרף זוכות להן. מלבד עפולה, אין עיר נוספת בארץ מתחת ל-100 אלף תושבים שאינה מקבלת מענקי איזון (אשכול 5).
- ג. מצבה של העיר עפולה היום קשה מבעבר בשל משבר הקורונה, ולכן אין באפשרותה לוותר על המעט שמתקבל מהכנסות אלון תבור. הנתח של עפולה מחלוקת ההכנסות הינו כ-2 מיליון ₪. שנת 2020, היתה הראשונה מזה 16 שנים שעיריית עפולה סיימה בגרעון, לצורך כך ועל פי הנחיות משרד הפנים, הוגשה בקשה להלוואת איזון בסך 19 מיליון ₪ שזוהו סכום שווה ערך ל-10 שנים של הכנסות מאלון תבור.
- ד. שיתוף הפעולה עם רשויות נוספות יכול להתקיים אך ורק בתנאי שמגדילים את נפח ההכנסות ולא ע"י חלוקת המעט שיש.
- ה. עיריית עפולה תתמוך במהלך שהציע ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל, שיוקם אזור תעשייה חדש שיהיה משותף למועצה האזורית עמק יזרעאל ושכנותיה: אכסאל, דבוריה ושבלי אום אל גנם (ללא הצטרפות עפולה לאזור זה). כך ניתן לייצר הכנסה חדשה ולא לנגוס בקיימת. עיריית עפולה מתחייבת שלא תבקש נתח מההכנסות של אזור כזה אם יוקם.

### 7.3 המועצה האזורית בוסתן אל מרג'

הרשויות נמצאות ביחסי שכנות מאד טובה ונעימה והכוונה להמשיך לחיות כך. נושא חלוקת ההכנסות נמשך כבר מספר שנים כתוצאה מכך הרשות נמצאת באי ודאות, אי סבירות.

המועצה האזורית בוסתן אל מרג' הגיעה להסכם עם עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל לקבל מחלוקת ההכנסות של אלון תבור, 17% מחלוקת ההכנסות של המנהלת.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

העברת שטח מהאדמות הפרטיות שלנו ושל המנהל, ובעתיד לקבל עבור שטח זה מחלוקת ההכנסות 83% ושתי הרשויות תתחלקנה ב-17%.

כמו כן, סוכם כי המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תקבל מקדמה בסך 2 מיליון ש"ח. ראשי הרשויות חתמו על ההסכם וכעת ממתינים לחתימת הוועדה. הרשות מברכת על חלוקת הכנסות לרשויות אחרות, אך הישוב נין נמצא בגבול אזור התעשייה אלון תבור, רק הוואדי הוא שמפריד בין אלון תבור לבין כפר נין. לכן הזכות ואת הסמכות לבקש את זה כשותף ולהיות שותף באלון תבור עם המועצה האזורית יזרעאל ועיריית עפולה. (דיון פומבי 22.12.2020).

### 7.4 המועצה המקומית אכסאל

ציון לשבח שיתוף הפעולה המצויין בין המועצה המקומית אכסאל לבין המועצה האזורית יזרעאל. הרשויות הגיעו להסכמה בהדברות. הסיכום הינו שהמועצה האזורית עמק יזרעאל תוותר על חלוקת ההכנסות באזור התעשייה אכסאל ומאידיך המועצה המקומית אכסאל תוותר על חלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור. אי לכך אין לנו דרישות מאזור הזה. (דיון 20.12.2020).

### 7.5 המועצה המקומית דבוריה

הרשות מבקשת שותפות בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בסך 10% לפחות, זאת בהעדר אזור תעשייה בדבוריה והעובדה כי אף גורמי התכנון אינם צופים הקמתו בעתיד. (דיון 20.12.2020).

### 7.6 המועצה המקומית שבלי אום אל גנם

המועצה המקומית שבלי אום אל גנם פנתה בשנת 2015 למשרד הפנים בבקשה לקבל הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור במטרה לשפר את מצבה החברתי והכלכלי.

הרשות מבקשת לקבל 15% מהכנסות אזור התעשייה מהנימוקים הר"מ:

- אשכול כלכלי חברתי 3.
- העדר תכניות לתעשייה / מסחר שיניבו הכנסה שתשפר את מצבה הכלכלי של הרשות.
- פערים גדולים בהכנסות לנפש למול המועצה האזורית עמק יזרעאל.
- צמצום הפערים ברמת השרות לתושב, רבים מאוכלוסיית הישוב הינם משרתי כוחות הבטחון ולאוכלוסייה שכזו מגיעים שרותים מוניציפאליים טובים יותר.
- אזור התעשייה אלון תבור גורם לזיהומים סביבתיים המשפיעים גם על חייהם ובריאותם של תושבי המועצה וסיבה זו אף היא מצדיקה שיתופה בחלוקת ההכנסות.

## 7.7 משרד הכלכלה והתעשייה

אלון תבור הינו אזור תעשייה מרחבי משמעותי במחוז הצפון, המשותף למועצה האזורית עמק זרעאל ועיריית עפולה. האזור משתרע על פני כ-2,700 דונם ברוטו ומאוכלס כמעט במלואו, נותרו מגרשים בודדים לשיווק ומקודמת כיום הרחבה של אזור התעשייה בהיקף קטן יחסית (כ-90 דונם).

מנהל אזורי תעשייה במשרד הכלכלה תומך ומקדם פיתוח של אזורי תעשייה מרחביים המשלבים מספר רשויות ביניהם רשויות ממגזר מיעוטים ו/או רשויות מאשכולות סוציו – אקונומיים שונים ממספר טעמים: אזורי תעשייה משותפים נהנים מיתרון לגודל ובריכוז משאבים, ניצול אפקטיבי של משאב הקרקע, שמירה על שטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית וסביבתית גבוהה, צמצום הפיזור והזחילה של המרחב התעשייתי, צמצום התחרות בין אזורי תעשייה אוטונומיים הפועלים באותו מרחב.

בנוסף, מזה מספר שנים, לאור מדיניות הממשלה כפי שעוגנה במספר החלטות ממשלה כגון 1539 מ-21 במרץ 2010, החלטת ממשלה 2365 מ-21 בדצמבר 2014 והחלטת ממשלה 922 מ-30 בדצמבר 2014 פועל מנהל אזורי התעשייה לשילוב רשויות מקומיות ממגזר מיעוטים באזורי התעשייה המרחביים. כך לדוגמה, אזורי תעשייה מרחביים אשר שותפים בהם יישובי מיעוטים זוכים לתעדוף וניקוד גבוה בנוהלי תכנון ופיתוח של היחידה.

יתרה מכך, ליישובים בוסתן אל מרג', שבלי אום אל גנם ודבוריה אין אזורי תעשייה בתחום היישוב או המועצה וכן הן אינן נהנות מחלוקת הכנסות מאזורי תעשייה מרחביים אחרים. על כן, יש חשיבות רבה בחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור ליישובים אלו.

משרד הכלכלה תומך בהעברת השטח מהמועצה האזורית בוסתן אל מרג' למועצה האזורית עמק זרעאל. השטח המבוקש הינו צמוד דופן לאזור התעשייה. העברת השטח תאפשר הרחבה של אזור התעשייה וכן הכנסות משטחים מניבים לבוסתן אל מרג'. הרחבה זו הינה חשובה ומשמעותית כיוון שאין לאלון תבור שטחים נרחבים אליהם הפארק יכול להתרחב ולגדול.

## 7.8 מנהל התכנון

מנהל התכנון ממליץ על העברת השטח המבוקש. מתחם 1 ממוקם במועצה האזורית בוסתן אל מרג' ביישוב נין. תכנית המתאר של היישוב נין (ג/13119) מרוחקת מהאזור המבוקש, אשר נמצא בצמידות לאזור התעסוקה אלון תבור.

בקרבת שטח הבקשה, ובצמידות לכביש הראשי, מאושרת תכנית ג/16920 עבור תחנת תדלוק ומסחר<sup>22</sup>.

מסיבות אלו קיימת הצדקה תכנונית להעברת המתחם המבוקש מבוסתן אל מרג' אל עמק זרעאל לצורך חלוקת הכנסות באזור תעסוקה אלון תבור.

<sup>22</sup> לא נמצא בשטח המנדט

## 7.9 משרד השיכון והבינוי

לא העביר את עמדתו.

## 7.10 רשות מקרקעי ישראל

רמ"י אינה נוקטת עמדה בהתייחס לבקשה להעברת שטח מהמועצה האזורית בוסתן אל מרגי לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל, כך אף לנושא חלוקת ההכנסות ועל כן משאירה זאת לשיקול דעתה של הוועדה הגיאוגרפית.

## 8. דיון ומסקנות

אזור התעשייה אלון תבור נמצא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית עמק יזרעאל. כמפורט ברקע התכנוני במהלך עבודת הוועדה התברר כי קיימת תכנית להרחבת אזור התעשייה ועל כן הורחב מנדט הוועדה בשתי פעימות<sup>23</sup>, האחד בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל והשני בתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרגי. אזור התעשייה אלון תבור מנוהל על ידי מנהלת משותפת לעיריית עפולה ולמועצה האזורית עמק יזרעאל, המנהלת אחראית גם על ניהול שני אזורי תעשייה נוספים בתחום עיריית עפולה: "המשולש", ו"תדיראן".

ההכנסות הנוצרות החל משנת 2000 מאזור התעשייה אלון תבור בלבד מחולקות בין המועצה האזורית עמק יזרעאל ועיריית עפולה, כאשר ההכנסות אשר נוצרו לפני שנת 2000 נותרות כולן במועצה האזורית עמק יזרעאל. מובהר, כי אין חלוקת הכנסות מאזורי התעשייה "המשולש" ו"תדיראן" עם המועצה האזורית עמק יזרעאל וכל ההכנסות מאזורים אלו שייכות לעיריית עפולה.

המנדט שניתן לוועדה ביקש לבחון חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור לשש רשויות מקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, עיריית עפולה, המועצה האזורית בוסתן אל מרגי, המועצה המקומית שבלי אום אל גנם, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית אכסאל. בנוסף מנדט הוועדה מאפשר בחינה של שינוי גבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרגי והמועצה האזורית עמק יזרעאל. (ר' תא שטח 1 ב', במפה מס' 2 לדוח זה).

בבואה לגבש את המלצותיה בחנה הוועדה ושקלה היבטים בנושאים הבאים:

1. משמעות שינוי הגבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרגי והמועצה האזורית עמק יזרעאל (ר' תא שטח 1 ב', במפה מס' 2 לדוח זה).
2. היקף הסכום המיועד לחלוקה כיום ובעתיד.
3. השפעה של שינויים אפשריים בחלוקת ההכנסות על הרשויות.

<sup>23</sup> ר' מפה 2 ו-3 לדוח זה.

### שינוי גבולות בין מוא"ז בוסתן אל מרג' ומוא"ז עמק יזרעאל

הוועדה בחנה את השטח האמור (ראה תא שטח 1 ב', במפה מס' 2 לדוח זה), אשר הינו חלק מהכתם הסגול של אזור התעשייה המרחבי אלון תבור בתמ"מ. השטח נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרג'.

#### נסיון קודם לגיבוש הסכמים במרחב

מנהלת אלון תבור הוקמה השנת 2000 על ידי עיריית עפולה ומוא"ז עמק יזרעאל, בשנת 2006 נתקיימו שיחות בין מוא"ז עמק יזרעאל ועיריית עפולה לבין מוא"ז בוסתן אל מרג' על אפשרות כי המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תצטרף למנהלת אלון תבור, בהסכם, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תצטרף את השטח המיועד להרחבת אזור התעשייה (ראה תא שטח 1 ב', במפה מס' 2 לדוח זה), לאזור התעשייה אלון תבור והכנסות ממנהלת אלון תבור תחולקנה בין שלוש הרשויות בהתאם לנוסחת החלוקה הבאה:

בשלב א' - המועצה האזורית עמק יזרעאל ועיריית עפולה תקבלנה כל אחת 45% כל אחת מהכנסות המנהלת ואילו המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תקבל 10%, נציין כי מדובר רק על הכנסות שנוצרו לאחר שנת 2000 מהכנסות המנהלת הקיימת.

בשלב ב' - לאחר שמנהלת אזור התעשייה אלון תבור תפתח את השטח אשר נמצא בתחום המועצה האזורית בוסתן אל מרג' (ראה תא שטח 1 ב', במפה מס' 2 לדוח זה), החלוקה מהכנסות הארנונה מהשטח האמור תחולקנה: 5% למועצה האזורית עמק יזרעאל ו-5% לעיריית עפולה ו-90% למועצה האזורית בוסתן אל מרג' (החלוקה של שלב א' ממשיכה גם כאשר שלב ב' מתממש).

הסכם זה לא יצא לפועל בשל התנגדות המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לשותפות המוצעת. ומאידך, במהלך 14 השנים שחלפו, לא השכילה המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לפתח את השטח ולקדם בו תכניות שהיה ביכולתן לשפר את מצבה הכלכלי של המועצה.

במהלך דיוני הוועדה נועדו ראשי שלוש הרשויות והגיעו להסכמה באשר לחלוקת הכנסות מאזור אלון תבור<sup>24</sup> עפ"י העקרונות דלהלן: המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תצטרף את השטח שבתחומה לשטח אזור התעשייה אלון תבור על מנת שהמנהלת תקדם את פיתוחו כחלק מאזור התעשייה. המועצה האזורית בוסתן אל מרג' תשתתף בחלוקת ההכנסות של מנהלת אלון תבור.

בשלב הראשון תקבל המועצה האזורית בוסתן אל מרג' 17% מהכנסות המנהלת מאזור התעשייה אלון התבור ו-83% הנותרים יתחלקו באופן שווה בין המועצה האזורית עמק יזרעאל ועיריית עפולה.

בשלב בשני (שלב ב' אינו מחליף את שלב א' אלא מתווסף עליו), לאחר פיתוח השטח האמור, תקבל המועצה האזורית בוסתן אל מרג' 83% מהכנסות הארנונה אשר יופקו משטח זה ואילו עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל תקבלנה כל אחת 8.5% מהכנסות משטח זה. עוד סוכם בין הרשויות כי לאחר אישור ההסכם תקבל המועצה האזורית בוסתן אל מרג' מקדמה בהיקף של כ-2 מיליון ₪ על חשבון ההכנסות העתידיות שלה מחלקה בהכנסות מנהלת אלון תבור (למעשה

<sup>24</sup> ר' נספח 4 לדוח זה



## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

מדובר על הקדמת מימון). הרשויות התנו הסכם זה בקבלת אישור משרד הפנים כחוק, בסופיות הדיון ביניהן – קרי תופסקנה הדרישות לשינוי חלוקת ההכנסות. וכן בהסכמת הוועדה הגיאוגרפית שלא להוסיף רשויות שותפות נוספות להסכם זה.

הוועדה למדה היטב את מצבה הכלכלי והתפקודי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' (גם כחלק ממנדט אחר אשר עסק בבחינת מעמדה המוניציפאלי), והגיעה למסקנה כי העיקרון שהשטח המיועד להרחבת אזור התעשייה אלון תבור ונמצא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' נכון שינוהל על ידי מנהלת אלון תבור, זאת לאור העובדה כי למועצה האזורית בוסתן אל מרג' אין את היכולת לקדם פיתוח בשטח הנ"ל (ויעיד על כך החידלון של 14 השנים האחרונות).

מנגד, העברה של השטח הנ"ל לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל מבטיחה כי המועצה האזורית עמק יזרעאל תפעל ותקדם פיתוח בשטח הנ"ל לרווחת כלל האזור, פיתוח אשר גם הרשויות הנכללות במנדט ייהנו ממנו בעתיד ויגרום לשיפור במצבן הכלכלי.

יחד עם זאת, משבחנה הוועדה את ההסכם המוצע לפרטיו, ובעיקר את ההתניות והמגבלות אותן מבקשות הרשויות להטיל על אפשרויות עתידיות לחלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור מחד, ומורכבות מצבה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' והיקף המנדטים לשינויי גבולות וחלוקת הכנסות במרחב, העדיפה הוועדה לדחות ההסכם המוצע ולנסות ולגבש נוסחת חלוקה המסתכלת באופן הוליסטי על כלל המרחב והרשויות המצויות בו.

זה המקום לציין כי לא נעלמו מעיני הוועדה העובדות כי החלטת הממשלה על ביטול מעמד עיר עולים גרעה מהכנסותיה של המועצה האזורית עמק יזרעאל סך שנתי של כ-12 מיליון ₪, וכן כי במקביל למנדט זה ניתנו לוועדה מנדטים נוספים הקשורים לרשויות הנדונות ובראשם – מנדט לבחינת מעמדה המוניציפאלי של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' וכן מנדטים נוספים המשפיעים על הכנסות המועצה האזורית עמק יזרעאל (ביניהם: עפולה, אכסאל, מגדל העמק וזרזיר).

בטרם השלימה הוועדה את המלצותיה לגבי מנדט זה, דנה הוועדה במנדט נוסף בנושא שינוי גבולות בין המועצה האזורית עמק יזרעאל לבין המועצה המקומית אכסאל באשר לשטח המיועד להגדלה של אזור תעשייה של אכסאל. הוועדה המליצה לשר הפנים ביוני 2019 להעביר את כל השטח במנדט הנ"ל למועצה המקומית אכסאל. בחודש נובמבר 2019 חתמו הרשויות על הסכם שבו יועבר השטח שבכתב המנדט מהמועצה האזורית עמק יזרעאל לאכסאל, לא תתבצע חלוקת הכנסות מאזור תעשייה זה והמועצה המקומית אכסאל תוותר על הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור<sup>25</sup>. משאימץ השר באוגוסט 2020 את המלצות הוועדה בעניין אכסאל, מצאה הוועדה כי אין מקום לחלוק את הכנסות אזור התעשייה אלון תבור עם המועצה המקומית אכסאל שכן, בהתאם להסכמות בין הרשויות ולהחלטת השר, קיבלה כבר אכסאל את חלקה מההכנסות מאזורי התעשייה המרחביים בהתאם להחלטת ד"ן.

משכך בחנה הוועדה חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור לחמש רשויות מקומיות בלבד (ללא אכסאל): המועצה האזורית עמק יזרעאל, עיריית עפולה, המועצה האזורית בוסתן אל מרג', המועצה המקומית שבלי אום אל גנם, והמועצה המקומית דבוריה.

<sup>25</sup> ר"י נספח 4 לדוח זה.

## ההכנסות לחלוקה

על מנת להגדיר את סך ההכנסה לחלוקה מאזור התעשייה אלון תבור, בדקה הוועדה את סך הכנסות הארנונה מהאזור, את הסכום אשר מחולק כיום למועצה האזורית עמק יזרעאל בלבד וכן את הסכום אשר מחולק לעמק יזרעאל ולעיריית עפולה (ההכנסות שנוצרו החל משנת 2000) השותפות במנהלת אזור התעשייה ובנוסף בחנה הוועדה את ההכנסה העתידית מאזור התעשייה העשויה לצמוח ממספר מקורות:

הראשון, הגדלת שטחי המפעלים בשטח הקיים, והשניים האחרים כתולדה מההרחבות מתוכננות (שטח בחלקו הצפוני של אזור התעשייה, שטח אשר הינו חלק באזור התעשייה אלון תבור עליו הוגשו תכניות המצויות במוסדות התכנון (ר' מפה 11 לדוח זה), שטח המשולש הגדול המצוי בתחומי המועצה האזורית בוסתן אל מרג' ואשר התכניות לגביו טרם גובשו ולא הוגשו (ראה תא שטח 1 ב', מפה 2 לדוח זה).

התברר כי הסכום המחוייב כיום מאזור התעשייה אלון תבור עומד על כ-20 מיליון ₪, כאשר ההכנסה הראשונית בסך 18 מיליון ש"ח עוברת בלעדית למועצה האזורית עמק יזרעאל, יתרת ההכנסה הקיימת והעתידית נחלקת בין המועצה האזורית עמק יזרעאל לבין עיריית עפולה בחלקים שווים.

## פוטנציאל ההכנסות העתידיות

בהתאם להיקף התכניות הקיימות להרחבת המפעלים בתחום אזור התעשייה, צופה הוועדה כי היקף ההכנסה המיועדת לחלוקה בשנים 2021-2022 תגדל במעט ותעמוד על כ-3 מיליון ₪ לשנה. בשנתיים לאחר מכן צופה הוועדה כי תושלם הגדלת המפעלים הקיימים ותושלם הבנייה בתחומים הנתונים של אזור התעשייה וכי אז תעמוד ההכנסה לחלוקה על כ-4 מיליון ₪ מדי שנה בשנים 2023-2024.

הוועדה מניחה כי החל משנת 2025 יתחיל אכלוס השטח הצפוני באזור התעשייה (ר' מפה 11 לדוח זה) וההכנסות תגדלנה עד כדי תוספת של כ-5 מיליון ₪ לשנה בגמר האיכלוס. באשר להגדלה הנוספת במשולש הגדול המצוי בתחומי המועצה האזורית בוסתן אל מרג' (ראה תא שטח 1 ב', מפה 2 לדוח זה) מניחה הוועדה כי יקח כעשור לפחות עד שיושלמו הליכי התכנון והבניה והשטח יתחיל להניב הכנסות, עדיין פוטנציאל ההכנסות מוערך בכ-6 מיליון ₪ (בהנחה מימוש של 50%).

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

להלן ריכוז צפי תזרים הכנסות לחלוקה מאזור התעשייה אלון תבור:

העמותה	שנה	סה"כ הכנסות שנתיות צפויות
הכנסה מהרחבת המפעלים בשטח הקיים	2021	₪ 3,000,000
	2022	₪ 3,000,000
	2023	₪ 4,000,000
	2024	₪ 4,000,000
הכנסה מאכלוס החלק הצפוני	2025	₪ 7,000,000
	2026	₪ 7,000,000
	2027	₪ 8,000,000
	2028	₪ 9,000,000

טבלה מס' 15

מחמת טווח המימוש הרחוק של שטח המשולש הנמצא בבוסתן אל מרג' כיום (ראה תא שטח 1 ב', מפה 2 לדוח זה) הוועדה לא הכניסה לתזרים את ההכנסות הצפויות משטח זה לטבלת צפי ההכנסות לעיל (ההכנסות מתא שטח ב' יתווספו להכנסות בטבלה 15).

הוועדה, בחנה את מצבן הכספי של הרשויות הנהנות כיום מהכנסות אזור התעשייה אלון תבור והתחשבה בנוסף גם בעובדות הבאות:

- א. מהכנסותיה העצמיות של המועצה האזורית עמק יזרעאל נגרעו הכנסות מרובות בשל ביטול מעמד עיר עולים כ-12 מיליון ₪.
- ב. שילובה של מוא"ז עמק יזרעאל במנדטים רבים לחלוקת הכנסות שחלקם טרם נדונו.
- ג. למועצה המקומית אכסאל ניתן פתרון להכנסות מארנונה באמצעות החלטת שר הפנים אשר אימץ את המלצת הוועדה לשינוי הגבולות ושלא לחלק הכנסות בין אכסאל לעמק יזרעאל באזור התעשייה המיועד בסמוך לאכסאל, ובכך כל ההכנסות מאזור זה תגענה לאכסאל.
- ד. המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לא קידמה בעשור וחצי האחרונים תכניות לפיתוח אזור תעשייה בשטחי אלון תבור על קרקעות בתחומה. דבר אשר פגעה בהכנסות המועצה והאזור כולו.
- ה. אי יכולת המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לקדם פיתוח של השטח אשר בתחום הרשות המיועד לתעשייה.
- ו. המועצה מקומית שבלי אום אל גאנם אינה חברה ושותפה בשום אזור תעשייה מרחבי ופוטנציאל ההכנסות שלה מתעשייה ומסחר ותעסוקה נמוך (לא מתוכנן שטח ביעוד כזה בתחום הרשות).
- ז. המועצה מקומית דבוריה אינה חברה ושותפה בשום אזור תעשייה מרחבי ופוטנציאל ההכנסות שלה מתעשייה ומסחר ותעסוקה נמוך, מנגד שטח אשר נמצא בדרום מערב המועצה אשר הינו ביעוד תעשייה ותעסוקה ומסחר ממומש באחוזים נמוכים.

### שיקולים עיקריים לחלוקה

בשלב הראשון דנה הוועדה בבחינת צירוף הרשויות הנוספות שבכתב המנדט לחלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בשונה מהמצב הקיים וכן דנה באופן החלוקה.

הוועדה הגיעה למסקנה כי יש לצרף את המועצה האזורית בוסתן אל מרג', המועצה המקומית שבלי אום אל גנם והמועצה המקומית דבוריה לחלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור בנוסף לרשויות הנהנות כיום מחלוקת ההכנסות (המועצה האזורית עמק יזרעאל ועיריית עפולה). לרשויות אלו אין אזור תעשייה / תעסוקה / מסחר משלהן, ולא קיים תכנון עתידי לאזורי תעשייה חדשים או נוספים בתחומי הרשויות הנ"ל.

אזור התעשייה אלון תבור מוגדר כאזור תעשייה מרחבי באזור וככזה הוא אמור לספק פתרון לרשויות המקומיות באזור (הן מבחינת מקומות תעסוקה והן מבחינת הכנסות לרשות).

בשלב השני הוועדה הייתה צריכה להחליט מהו הסכום לחלוקה.

כאמור, כיום הכנסות הארנונה מאזור התעשייה אלון תבור מחולקות בצורה הבאה: 18 מיליון ₪ ראשונים מועברים למועצה האזורית עמק יזרעאל והיתרה משויכת למנהלת המשותפת של אלון תבור, ומחולקת באופן שווה בין השותפות בה (עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל). על מנת לקבל נקודת ייחוס להמלצותיה, בחנה הוועדה חלוקת הכנסות תוך שימוש במודל חלוקת ההכנסות.

במסגרת שיקוליה ודיוני הוועדה, ציינו והדגישו חברי הוועדה פרמטרים חשובים שיש ליתן עליהם הדעת בעת החלטה על חלוקת ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור.

הראשון, עצם העובדה כי המועצה האזורית עמק יזרעאל גדולה בשטחה וגובלת עם מספר גדול מאד של רשויות, ומצבה הכלכלי טוב משל מרבית משכנותיה, גרם ללחצים גדולים מאד מצד רשויות שכנות וכן ליוזמות שמקורן במשרד הפנים לחלוקת הכנסות ולשינויי גבולות, ומשכך המועצה נכללת במנדטים רבים לחלוקת הכנסות ושינויי גבולות שבחלקן אף קיבל השר החלטות. הוועדה אינה יכולה להתעלם מהמנדטים האחרים המונחים בפניה, ואף כי לא נתקיימו דיונים בחלקם, ובוודאי טרם הוגשו המלצות להחלטת השר בעניינה של המועצה האזורית עמק יזרעאל, סבורה הוועדה כי על אף שאין היא קושרת בין דיוניה במנדטים השונים, יתכן כי עשויות להתקבל המלצות נוספות לגריעת הכנסות ממוא"ז עמק יזרעאל.

השני, הוועדה סבורה כי המועצה האזורית עמק יזרעאל פועלת, מקדמת ומפתחת כיום את כלל האזור, פיתוח אשר ממנו נהנות גם הרשויות השכנות. הוועדה סבורה כי אין זה נכון, ואין זה מועיל לפגוע במועצה האזורית עמק יזרעאל ולשבש את פעילותה כ"קטר המניע" את כלכלת כלל האזור.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

המלצת הוועדה נתקבלה ונבעה מהסיבות הבאות וזאת לאחר שבחנה את חלוקת ההכנסות מכלל שטח אזור התעשייה אלון תבור :

1. הכנסתה העצמית של המועצה האזורית עמק יזרעאל פחתה באופן משמעותי בשנים האחרונות כתוצאה מביטול מעמד עיר עולים ( כ-12 מיליון ₪ לשנה) .
2. המועצה האזורית עמק יזרעאל אינה זכאית לשיפוי מהמדינה בגין הפחתת ההכנסות לא ממענק איזון ולא מהקרן לצמצום פערים.
3. קיימים מנדטים נוספים הנבחנים על ידי הוועדה הגיאוגרפית בהם נדרשה המועצה האזורית עמק יזרעאל לחלוקת הכנסות עם רשויות שכנות.
4. אף כי מצבה הכלכלי של מוא"ז עמק יזרעאל שפיר, המועצה מצויה בנחיתות אל מול המועצה האזורית החציונית היציבה – כך למשל ההכנסה לנפש של מוא"ז עמק יזרעאל נמוכה בכ-1,500 ₪ יחסית לנתון במועצה האזורית החציונית היציבה (ר' תרשים 8 לעיל)
5. שיעור עומס המלוות מתקציבה השנתי גבוה מהנתון המקביל במוא"ז החציונית היציבה וכן גבוה מהמועצות המקומיות דבוריה ושבלי ודומה לעיריית עפולה (ר' תרשים 30 לעיל) כלומר חלק גדול יותר מהכנסתה העתידית משועבד אל מול הוצאות עבר.
6. ההוצאה לתושב על פרע"מ ( ר' תרשים 31 לעיל) גבוהה מזה במוא"ז החציונית היציבה וגבוהה מכלל הרשויות במנדט זה למעט בוסתן אל מרג' – קרי יש בידי המועצה פחות תקציב פנוי לאספקת שרותים לתושביה.
7. גרעונה הצבור עומד על כ-2.8% מתקציב ההכנסות השנתי בעוד שהמועצה האזורית החציונית היציבה מצויה בעודף מצטבר בשיעור של 0.2% (ר' תרשים 29 לעיל).
8. תעריפי הארנונה למגורים ולתעשייה במוא"ז עמק יזרעאל גבוהים מאלו במועצה החציונית היציבה, בנוסף ששיעורי הגבייה בעמק יזרעאל גבוהים מאלו של המועצה האזורית החציונית היציבה – משמע- מוא"ז עמק יזרעאל ממצה הכנסותיה, ומשיתה על תושביה תעריפים גבוהים יותר על מנת לספק את רמת השרות הקיימת.
9. כל זאת עוד טרם ביצוע חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור נשוא מנדט זה.
10. הוועדה סבורה כי אין מקום לפגוע במצבה הכלכלי של מוא"ז עמק יזרעאל ולצמצם יכולתה לספק את רמת השרות לתושביה מעבר לפגיעה שנפגעה עד עתה.

בנוסף הוועדה בחנה את המשמעות הכלכלית של ביצוע חלוקת הכנסות מכלל ההכנסות של אזור התעשייה אלון תבור בהתאם למודל חלוקת הכנסות (טבלה 16 טבלה 17). המשמעות התוצאות הינה כי הכנסות מוא"ז עמק יזרעאל יצטמצמו ב-66% כלומר קיצוץ של 12 מיליון ₪ מההכנסות העצמיות של מוא"ז עמק יזרעאל באופן מיידי.

רמת ההכנסות העצמיות של מוא"ז עמק יזרעאל בשנת 2018 (תרשים 9) נמוכה יותר מרמת ההכנסות העצמיות של המועצה החציונית היציבה. קיצוץ של עוד 12 מיליון (בנוסף לקיצוץ שבוצע בעקבות ביטול עיר עולים) הינו פגיעה קשה בהכנסות העצמיות של מוא"ז עמק יזרעאל ופגיעה מידית בפעולות השוטפות של המועצה. פגיעה אשר יכולה יגרום למוא"ז יזרעאל להידרדר לגירעון תקציב.

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

משכך, המלצת הוועדה הינה כי יש להותיר בידי מוא"ז עמק יזרעאל סכום של 18 מיליון ₪ מההכנסות הקיימות מאזור התעשייה אלון התבור ולחלוק רק את תוספת ההכנסות שתיווצר מהרחבת אזור התעשייה בהתאם לתכניות העתידיות לכל הרשויות במנדט.

חלוקת ההכנסות תוך שימוש בחמישה מדדים:

סח"כ	לימות	שיעור גפניקה מהשטף 3 שנים אחרונות	ציון מדד האיתנות הפיננסית לרשויות מקומיות (2018-100-1)	זיהוי חברתי כלכלי הציון 2015 (מ-1 עד 255)	מספר תושבים (מרחם) אוכלוסין אוקטובר (2020)	פרמטר
100%	15%	10%	20%	20%	35%	משקל
נתוני הרשויות						
	100%	95.7%	71.87	216	42,254	עמק יזרעאל
		87.0%	64.30	122	60,141	עפולה
		47.6%	28.42	48	8,603	בוסתן אל מרגי
		79.7%	26.53	57	6,690	שבלי אום אל גנם
		78.3%	24.64	78	10,819	דבוריה

טבלה מס' 16

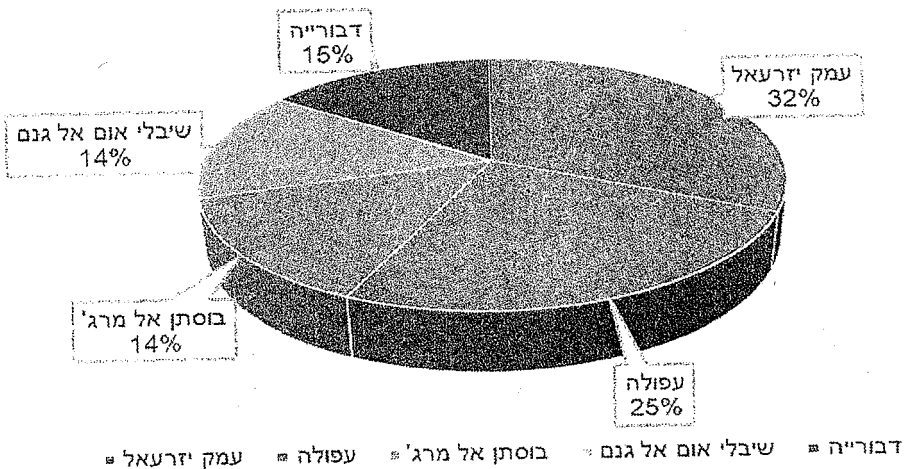
\*למרות שמנהלת אזור התעשייה "יזרעאל עפולה בע"מ" הינה גוף משותף לעיריית עפולה ולמועצה האזורית עמק יזרעאל, אין להתעלם מהעובדה כי הרווח החיה, היוזמה והדחיפה לפעולות המנהלת מגיעים מהמועצה האזורית עמק יזרעאל, ומשכך רואה הוועדה לנכון להעניק למועצה האזורית עמק יזרעאל תוספת לחלקה היחסי בחלוקת בגין יזמות.

בהתאם לנתונים אלו, תוצאות החלוקה של סך ההכנסות בהתאם לתוצאות המודל יהיו כדלקמן:

שיעור חלוקת ההכנסות	הרשות
32%	המועצה האזורית עמק יזרעאל
25%	עיריית עפולה
14%	המועצה האזורית בוסתן אל מרגי
14%	המועצה המקומית שבלי אום אל גנם
15%	המועצה המקומית דבוריה
100%	סה"כ

טבלה מס' 17

### תוצאות סימולטור עם חמישה משתנים



תרשים מס' 39

הוועדה בחנה הנתונים שבפניה והחליטה לטייב את תוצאות המודל בתחשב בגורמים הנוספים כלהלן:

- הוועדה סבורה כי יש לשמור על הסדרי חלוקת ההכנסות בין עיריית עפולה למועצה האזורית עמק יזרעאל, זאת על מנת לשמר ולאפשר הרחבת שיתוף הפעולה בניהן בקידום אזורי התעסוקה הקיימים והעתידיים המנוהלים על ידן במשותף באמצעות מנהלת יזרעאל עפולה בע"מ" ומשכך לשמור על שוויון שיעורי חלוקת ההכנסות בין שתי הרשויות הנ"ל.
- בנוסף, גורסת הוועדה כי למען הפשטות והיעילות ראוי כי ככל הניתן יקבע חלקן של הרשויות בחלוקת ההכנסות בשיעורים שלמים ומעוגלים.
- מאחר ופוטנציאל תוספת ההכנסה העיקרי מהרחבת אזור התעשייה אלון תבור מצוי בשטח של 120 דונמים (המשולש הגדול) המצוי בתחומי המועצה האזורית בוסתן אל מרג', ומאחר והמלצת הוועדה הינה לצרף שטח זה לתחומי אזור התעשייה על מנת שמנהלת "יזרעאל עפולה בע"מ" תקדם התכנון ומימוש ההכנסות מהשטח, סבורה הוועדה כי יש לתת למועצה האזורית בוסתן אל מרג' פיצוי מסויים בגין צרופו של השטח לאזור התעשייה המשותף.

## הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

אשר על כן, המלצת הוועדה מעט שונה מתוצאות המודל חלוקת ההכנסות (רי תרשים 39).

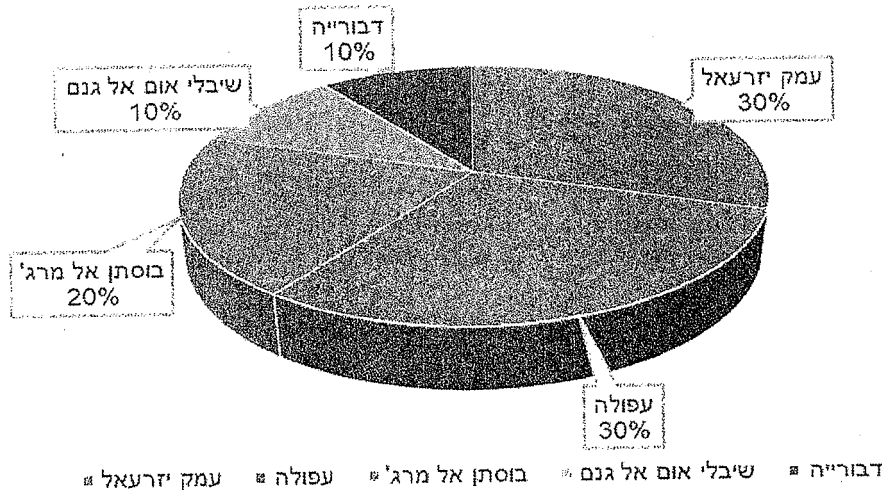
- חלקה של עיריית עפולה עלה מ-25% ל-30%, שינוי זה נעשה לאור העובדה כי הוועדה סבורה שחשוב לחזק את עיריית עפולה כעיר חזקה ויציבה באזור ולשמר את האיזון בינה ובן מוא"ז עמק יזרעאל (כפי שקיים כיום).
- חלקה של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' עלה מ-14% ל-20% היות והוועדה מצאה לנכון לפצות בגין צירוף השטח אשר בתחומה לאזור התעשייה אלון תבור והעברתו לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.
- שינויים אלו גרמו לכך שהסכום שנתר לחלוקה עבור המועצות המקומיות שבלי אום אל גנם ודבוריה פחת מ-14% ו-15% בהתאמה ועל כן חולק באופן שווה ל-10% לכל אחת.

לסיכום ממליצה הוועדה על חלוקת הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור כלהלן: סך ההכנסות של כ-18 מיליון ש"ח ראשונים יועברו למועצה האזורית עמק יזרעאל, כל סכום אשר יגבה מעבר לסכום זה יחולק בין הרשויות בצורה הבאה:

הרשות	שיעור חלוקת ההכנסות
המועצה האזורית עמק יזרעאל	30%
עיריית עפולה	30%
המועצה האזורית בוסתן אל מרג'	20%
המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	10%
המועצה המקומית דבוריה	10%
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>

טבלה מס' 18

### הצעה לחלוקת הכנסות המלצת הוועדה



תרשים מס' 40



## 9. המלצות הוועדה

לאחר שלמדה ובחנה הוועדה את הנתונים והעובדות שבפניה, סירה בשטח, שמעה את כל הצדדים המעורבים וקיימה מספר רב של דיונים פנימיים בנושא, ממליצה הוועדה **פה אחד** :

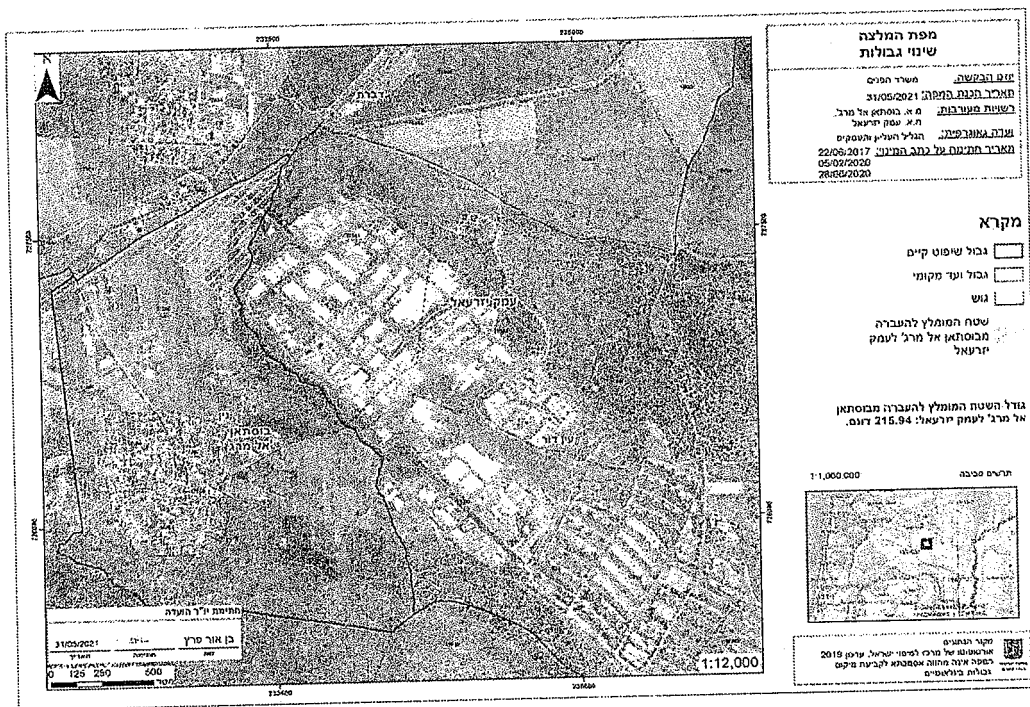
### 9.1 שינוי גבולות

הוועדה ממליצה על העברת השטח שבמנדט הוועדה, אשר גודלו 215.94 ד', מתחום השיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק זרעאל.

הוועדה סבורה כי היות ושטח זה מיועד להרחבת אזור התעשייה אלון תבור, ראוי שיהיה תחת אותם גופי תכנון, פיתוח ורשות.

העברה של השטח הנייל לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק זרעאל מבטיחה כי המועצה האזורית עמק זרעאל תפעל ותקדם פיתוח בשטח הנייל לרווחת כלל האזור, פיתוח אשר גם הרשויות הנכללות במנדט ייהנו ממנו בעתיד ויגרום לשיפור במצבן הכלכלי.

### מפה 12: מפת ההמלצה לשינוי גבולות



## 9.2 חלוקת הכנסות

הוועדה ממליצה כי הכנסות מאזור התעשייה אלון תבור עד לסך של 18 מיליון ₪ ישארו במועצה האזורית עמק יזרעאל.

הוועדה סבורה כי אין מקום לפגוע במצבה הכלכלי של מוא"ז עמק יזרעאל ולצמצם יכולתה לספק את רמת השרות לתושביה מעבר לפגיעה שנפגעה עד עתה. כן, הכנסות הרשות פחתו באופן משמעותי מביטול מעמד עיר עולים, המועצה האזורית עמק יזרעאל אינה זכאית לשיפוי מהמדינה, ובנוסף, הרשות נמצאת על שולחן הוועדה במספר מנדטים נוספים העוסקים בחלוקת הכנסות.

היות וניתן מענה למועצה המקומית אכסאל בחלוקת ההכנסות המרחביות, ממליצה הוועדה כי ההכנסות מאזור התעשייה אלון תבור תתחלקנה בין חמש הרשויות הנותרות ללא המועצה המקומית אכסאל.

הוועדה ממליצה שכל סכום מעל לסך של 18 מיליון ₪ יחולק בין חמש רשויות בהתאם לאחוזים הבאים:

- המועצה האזורית עמק יזרעאל – 30%.
- עיריית עפולה – 30%.
- המועצה האזורית בוסתן אל מרג' – 20%.
- המועצה המקומית שבלי אום אל גנם – 10%.
- המועצה המקומית דבוריה – 10%.

המועצה האזורית עמק יזרעאל יוזמת ומפתחת אזורי תעשייה בראייה מרחבית. אין להתעלם מהעובדה כי היא הרוח החיה, היוזמת והדוחפת לפעולות המנחלת, ומשכך רואה הוועדה לנכון להעניק למועצה האזורית עמק יזרעאל תוספת לחלקה היחסי בחלוקת בגין יזמות.

אחוזי החלוקה המומלצים נובעים מכך שהוועדה סבורה כי בהתאם למודל חלוקת ההכנסות, חשוב לחזק את עיריית עפולה כעיר חזקה ויציבה באזור.

כן, המועצה האזורית בוסתן אל מרג' קיבלה באחוזים אלו פיצוי בגין צירוף השטח אשר בתחומה לאזור התעשייה אלון תבור והעברתו לתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל.

הסכום הנוטר לחלוקה עבור המועצות המקומיות שבלי אום אל גנם ודבוריה חולק באופן שווה ביניהן.

הוועדה ממליצה כי במידה ותתקבל החלטה על איחוד המועצה האזורית בוסתן אל מרג' עם המועצה האזורית עמק יזרעאל, אזי הכנסות אשר מיועדות למועצה האזורית בוסתן אל מרג', ישארו באותו שיעור ויועברו למועצה האזורית עמק יזרעאל, סכום זה יסייע לקליטת ישובי בוסתן אל מרג' במועצה האזורית עמק יזרעאל.



הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

9.3 חתימות חברי הוועדה

חתימה	שם	תאריך	הגדרת תפקיד
	מר בן-אור פרץ	31.05.2021	יו"ר הוועדה
	מר מנחם ארסלן	31.05.2021	חבר הוועדה
	גב' שלומית יפתח	31.05.2021	חברת הוועדה
	מר סאלח פארס	31.05.2021	חבר הוועדה



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המנהל הכללי

הנדון: מינוי ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור הגליל העליון והעמקים

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לבקורת המועצות המקומיות, אני ממנה ועדת חקירה קבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות ואיחוד רשויות מקומיות באזור הגליל העליון והעמקים, שתחומן מסומן במפה המצורפת לכתב מינוי זה (להלן – ועדת החקירה).

הרכב ועדת החקירה:

- בן אור פרץ – יו"ר
- אלישע פלג – חבר
- מנחם ארסלן – חבר
- מלי חגיבי – חברה
- סאלח פארס – חבר

הרשויות המקומיות הכלולות בתחום ועדת החקירה הן: אכסאל, אל בטוף, בוסתן אל מרני, בוטינה נוג'ידאת, בוקעאתא, בית שאן, גולן, דבוריה, הגליל העליון, הגליל התחתון, זרזיר, חצור הגלילית, טבריה, טובא זנגריה, טורעאן, יבנאל, יסוד המעלה, יפיע, כעביה טבאש תיאג'יה, כפר כמא, כפר כנא, כפר תבור, מבואות החרמון, מגידל שמש, מגדל, מגדל העמק, מגידו, מטולה, מסעדה, משהד, נצרת, נצרת עילית, עיג'ר, עילוט, עין מאהל, עין קנייא, עמק הירדן, עמק המעינות, עמק יזרעאל, עפולה, צפת, קצרין, קריית שמונה, ראש פינה, ריינה, רמת ישי, שבלי אום אל ג'ם.

תכנית העבודה של ועדת החקירה:

במהלך שנת 2017 ועדת החקירה תבחן ותמליץ בדבר הנושאים המפורטים להלן:

1. שינוי גבולות בין המועצה המקומית קצרין לבין המועצה האזורית גולן.
2. שינוי גבולות בין המועצה המקומית טובא זנגריה למועצה האזורית מבואות החרמון.
3. בחינת חלוקת הכנסות מהמועצה המקומית ראש פינה והמועצה האזורית מבואות החרמון באזור מחנה פילון לבין עיריית צפת, המועצה האזורית הגליל העליון והמועצות המקומיות חצור הגלילית וטובא זנגרייה.
4. בחינת חלוקת הכנסות מהמועצה האזורית הגליל העליון באזור מחנה יפתח לבין עיריית צפת, והמועצה האזורית מבואות החרמון.
5. בחינת חלוקת הכנסות מהמועצה המקומית ראש פינה באזור התעשייה צ.ח.ר לבין עיריית צפת, המועצות האזוריות הגליל העליון ומבואות החרמון והמועצות המקומיות חצור הגלילית וטובא זנגרייה.
6. בחינת חלוקת הכנסות מהמועצה המקומית ראש פינה והמועצה האזורית הגליל העליון באזור שדה התעופה מתניים לבין עיריית צפת, המועצה האזורית מבואות החרמון והמועצות המקומיות חצור הגלילית וטובא זנגרייה.

# הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



מדינת ישראל  
משרד המים  
המנהל הכללי

7. שינוי גבולות בין המועצה המקומית בועינה נוגידאת למועצה האזורית הגליל התחתון ושטח ללא שימוט.
8. שינוי גבולות בין המועצה האזורית הגליל התחתון לבין המועצה המקומית טרעאן ושטח ללא שימוט.
9. בחינת חלוקת הכנסות בין המועצה האזורית הגליל התחתון באזור מנחה שמשון ומנחה חוות השומר לבין המועצה המקומית טרעאן.
10. בחינת חלוקת הכנסות בין המועצה האזורית הגליל התחתון באזור התעסוקה קדמת הגליל לבין המועצה המקומית טרעאן ועיריית טבריה.
11. שינוי גבולות בין המועצה האזורית אל בטוף לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה המקומית משהד ושטח ללא שימוט.
12. בדיקת המעמד המוניציפאלי הרצוי למועצה האזורית בוסתן אל מרג', ובכלל זה בחינת החלופות של איחוד המועצה עם המועצה האזורית אל בטוף, צירוף יישובי המועצה לרשויות המקומיות הסמוכות - עמלה, גלבע, ועמק יזרעאל או השארת המועצה האזורית בוסתן אל מרג' כמעמדה הנוכחי וכן כל חלופה אחרת הנוגעת למעמד המוניציפאלי של המועצה שהוועדה תמצא לנכון לבחון, לרבות שינוי גבולות בין הרשויות המקומיות שפרטנו לעיל.
13. בדיקת המעמד המוניציפאלי הרצוי למועצה האזורית אל בטוף, ובכלל זה בחינת החלופות של איחוד המועצה עם המועצה האזורית בוסתן אל מרג', צירוף יישובי המועצה לרשויות המקומיות הסמוכות - הגליל התחתון ועמק יזרעאל: או השארת המועצה האזורית אל בטוף כמעמדה הנוכחי וכן כל חלופה אחרת הנוגעת למעמד המוניציפאלי של המועצה שהוועדה תמצא לנכון לבחון, לרבות שינוי גבולות בין הרשויות המקומיות שפרטנו לעיל.
14. בחינת חלוקת הכנסות בין עיריית עמלה והמועצה האזורית עמק יזרעאל באזור התעשייה אלון תבור לבין המועצה האזורית בוסתן אל מרג' והמועצות המקומיות שיבלי אום אל גאנס, אכסאל ודבוריה.
15. שינוי גבולות בין המועצה המקומית שיבלי אום אל גאנס למועצות האזוריות עמק יזרעאל, והגליל התחתון. המועצה המקומית כפר תבור ושטחים ללא שימוט.
16. שינוי גבולות בין המועצה המקומית דבוריה לבין עיריית נצרת עילית, המועצה האזורית עמק יזרעאל ושטח ללא שימוט.
17. שינוי גבולות בין המועצה המקומית כפר תבור ומועצה אזורית הגליל התחתון.
18. שינוי גבולות בין עיריית בית שאן והמועצה האזורית עמק המעינות.
19. בחינת חלוקת הכנסות בין עמק יזרעאל באזור הבסיסים רמת דוד ומעלות לבין עיריית מגדל העמק והמועצות המקומיות רמת ישי ורזיר.
20. שינוי גבולות בין המועצה המקומית רזיר לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל.
21. שינוי גבולות בין עיריית נצרת לבין עיריית נצרת עילית.
22. בחינת חלוקת הכנסות מעיריית נצרת עילית באזור "מתחם שפרינצק-בית מבטחים" לבין עיריית נצרת.

כתובת: ת.ד. 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 פקס: 02-5697989  
אתר המשרד: [www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il)

# הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המנהל הכללי

ממות בהן מסומנים השטחים האמורים, ביחס לכל אחד מהנושאים שלעיל, מצורמות לכתב מניווי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים.

ועדת החקירה תקבע לעצמה את סדרי עבודתה בהתאם לתכנית העבודה שלגיל ועליה להגיש דוחות ביניים מעת לעת, לגבי נושאים שבחירתם הסתיימה.

המליצה ועדת החקירה על חלוקת הכנסות, תכלול במסגרת המלצותיה, בין היתר, התייחסות לסוגיות הבאות:

א. גבולות אזורי חלוקת הכנסות.

ב. שיעור הכנסות לו תהיה זכאית כל רשות מקומית הכלולה בהסדר ביחס לכלל אזור.

ג. עניינים נוספים הנחוצים ליישום הסדר חלוקת הכנסות ביחס לכלל אזור.

כ"ח תשע"ז (2017)

מדרכי כהן  
המנהל הכללי

כתובת: ת.ד. 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 פקס: 02-5697989  
אתר המשרד: [www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il)

10.2 נספח 2: תיקון לכתב המינוי מתאריך 05.02.2020



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המנהל הכללי

מינוי ועדת הקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור הגליל העליון והעמקים - תיקון

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות, שנאצלה לי, ולצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות<sup>1</sup>, ובהמשך לכתב המינוי של ועדת החקירה הקבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות ואיחוד רשויות מקומיות מיום כ"ח בתמוז תשע"ז (22 ביוני 2017), כפי שתוקן ביום י"א בתשרי תשע"ח (1 לאוקטובר 2017), ביום ז' בטבת תשע"ח (26 לדצמבר 2017) וביום י' באדר תשע"ח (25 לפברואר 2018) אני ממנה את הוועדה האמורה לבחון ולהמליץ בשנת 2020 גם בדבר נושאים אלה:

1. שינוי גבולות בין המועצה האזורית בוסתן אל מרג' לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל
2. חלוקת הכנסות באזור התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתן אל מרג', עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שיבלי אום אל גאם.

מפות בהן נסומנים השטחים האמורים. ביחס לנושאים שלעיל, מצורפות לכתב מינוי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים.

1 קס"ט התשי"ף (5 פברואר 2020)

מרדכי כהן  
המנהל הכללי

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 197.  
<sup>2</sup> י"פ התשל"א, עמ' 1523.  
<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמוד 256.



10.3 נספח 3: תיקון לכתב המינוי מיום 28.06.2020



מדינת ישראל  
משרד המונים  
המנהל הכללי

מינוי ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי  
באזור הגליל העליון והעמקים – תיקון

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות<sup>1</sup> שנאצלה לי, ולצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות<sup>2</sup>, ובהמשך לכתב המינוי של ועדת החקירה הקבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות ואיחוד רשויות מקומיות באזור הגליל העליון והעמקים מיום כ"ח בתמוז תשע"ז (22 ביוני 2017), כפי שתוקן ביום י"א בתשרי תשע"ח (1 באוקטובר 2017), ביום ח' בטבת תשע"ח (26 בדצמבר 2017), ביום י' באדר תשע"ח (25 בפברואר 2018) וביום י' בשבט התש"ף (5 בפברואר 2020) אני ממנה את הוועדה האמורה לבחון ולהמליץ בשנים 2020-2021 גם בדבר נושאים אלה:

1. חלוקת הכנסות באזור התעשייה אלון תבור בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, המועצה האזורית בוסתאן אל מרג', עיריית עפולה, המועצה המקומית אכסאל, המועצה המקומית דבוריה והמועצה המקומית שבלי אום אל-ג'נם.
2. בחינת מעמד המוניציפאלי של המועצה האזורית אל בטוף, ובכלל זה בחינת איחוד המועצה האזורית אל בטוף – כולה או חלקה – עם המועצות האזוריות בוסתאן אל מרג', עמק הירדן, הגליל התחתון ועמק יזרעאל או עם המועצה המקומית בוועיה נוג'ידאת, לרבות שינוי גבולות בין הרשויות המקומיות שפורטו לעיל.
3. חלוקת הכנסות ושינוי גבולות באזור התעשייה קריית שמונה בין הרשויות המקומיות: עיריית קריית שמונה והמועצה האזורית גליל עליון.
4. חלוקת הכנסות מאזור התעשייה "שניא" 2000 בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית עמק יזרעאל, עיריית מגדל העמק והמועצה המקומית יפיע.
5. חלוקת הכנסות ושינוי גבולות באזור מחצבת בית אלפא בין הרשויות המקומיות: המועצה האזורית גלבוע והמועצה האזורית עמק המעינות.
6. שינוי גבולות בין המועצה המקומית מגדל שמש לבין המועצה האזורית גולן.
7. שינוי גבולות בין המועצה המקומית בסמת טבעון לבין המועצה האזורית עמק יזרעאל.

מפות בהן מסומנים השטחים האמורים, כיחס לנושאים שלעיל, מצורפות לכתב המינוי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח ח"ש 8, עמ' 197.  
<sup>2</sup> י"פ התש"א, עמ' 1523.  
<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח ח"ש 9, עמ' 256.

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
המנהל הכללי

מפות בהן מסומנים השטחים האמורים, ביחס לנושאים שלעיל, מצורפות לכתב המינוי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים.

מפקדי כהן  
מנכ"ל משרד הפנים

תשי"ז 28 ביולי (2020)

10.4 נספח 4: נייר הסכמות בין הרשויות מ.א עמק יזרעאל – מ.מ אכסאל

תאריך: 25.11.2019



הסכמות להמשך שיתוף פעולה בעניין איזור תעשייה משותף בין



מחוז אזור  
עמק יזרעאל

מועצה מקומית אכסאל

לבין

מועצה אזורית עמק יזרעאל

במשך למישור ראשי הרשויות ולאור רצון הרשויות לשיתוף פעולה ולהביא לעימות האזור כרווחת התושבים כולם, להלן נייר הסכמות בין מועצה אזורית עמק יזרעאל למועצה מקומית אכסאל בנוגע לטווח שיתוף פעולה בין הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים בדבר שיתוף גבולות בין הרשויות וחלוקת הכנסות

1. משנת 2008 ירום הסכם במסגרתו חוסכם בין היתר כי הכנסות הארנונה מאיזור התעשייה ותחלקו בשלב הראשון 80% לאכסאל ו- 10% ליזרעאל ולאחר אישור תביע יותחלקו הכנסות הארנונה שווה בשווה 50% - 50%
2. כמסגרת תוכנית ותב"ל 1029, הרחבת איזור התעשייה אכסאל שאושרה בתביע היום כחמישים דונם בלבד
3. כל הכנסות הארנונה הן בשטח החורחה באזור התעשייה והן באיזור התעשייה הקיים והיו של אכסאל ולא תהא שום חלוקה אחרת לגורתי האמור בהסכם משנת 2008 ובמסגרת אחרות יזרעאל מותרת על חלקה האמור בהסכם הנ"ל משנת 2008
4. שטח החורחה וכן כל השטחים הכלולים בווכנית ותב"ל 1029 לרבות שטחי מגורים ותעשייה יועברו לתחום שיפוט אכסאל
5. בתמורה אכסאל תבטל את נקטתה לחלוקת התכנסות מאיזור התעשייה אלון תבור
6. שני הצדדים מתחייבים לשיתוף פעולה, לסדרם במשותף תכניע מסמך בתמיכת משור המכליל לזרחה האיזור בערך כ- 200 דונם בשטח המועצה האזורית עמק יזרעאל, אזור התעשייה העתידי יחול במסגרת מנהלת משותפת של שתי הרשויות אכסאל ויזרעאל והכנסות הארנונה יחולקו בין הרשויות באופן שווה
7. כל שטחי החורחה במסגרת התב"ל יעברו מתייעולית לאכסאל בעוד שטחי החורחה העתידיים שהם בתחום שיפוט מ.א יזרעאל וישראו בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל
8. הצדדים יפנו במשותף לענה התיאורנית ויצאו את ההסכמות ביניהן ויבקשו לאשרן במסגרת המנהלת היעדרת

מוואד שכר  
ראש המועצה המקומית  
אכסאל



איל כר  
ראש המועצה האזורית  
עמק יזרעאל

מועצה אזורית  
עמק יזרעאל



# הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים



21/11/2019

## נייר הסכמות לצירוף בוסתאן אל מרג' למינהלת יזרעאל עפולה – אלון תבור

בהמשך לפגישות ראשי הרשויות ולאור רצון הרשויות לעתף פעולה ולהביא לפיתוח האזור לרווחת התושבים כולם, להלן נייר הסכמות בין מועצה אזורית עמק יזרעאל (יזרעאל), מועצה אזורית בוסתאן אל מרג' (בוסתאן) ועיריית עפולה בנוגע לסיגויית שהועלו בפני הוועדה הגיאוגרפית גליל עליון ועמקים על שינויי גבולות בין הרשויות והליקת הכנסות.

### הצעה:

1. בוסתאן יצטרפו למינהלת יזרעאל עפולה.
2. ההכנסות מסך תקבולי הארנונה הנגבים מאו"ת אלון תבור, ומשוויכים למינהלת יזרעאל עפולה, על פי הסכם הקמת המינהלה, יחולקו כולקמן: בוסתאן 1.7%, עפולה 4.5%, יזרעאל 3.8%.
3. מינהלת אזור התעשייה בתמיכת הרשויות תפנה למ. הכלכלה במטרה להכנס ילפתח הרחבת אלון תבור על שטחי בוסתאן.
4. הארנונה שתגבה מהרחבה שהכובע על שטחי בוסתאן תחולק בין השותפות ביוס הפוך ליוס המחולק באו"ת הקיים. כלומר 8.3% לבוסתאן, 7.8% לעפולה ו-9.2% ליזרעאל.
5. בוסתאן יקבלו מענק מקדמת הצטרפות בגובה של 2 מיליון ש"ח, מהמועצה האזורית עמק יזרעאל. מענק זה יקוזז במשך המש שנים החל משנת 2021, מתקבולי גביית הארנונה באלון תבור, ויוחזר לעמק יזרעאל בלבד.
6. שטחי התעשייה שבתחום המוניציפלי של עפולה לא יכללו בהסכם זה.

### ההצעה כסופת לכל המפורט:

1. הסכמת שלוש הרשויות (עמק יזרעאל, עפולה, בוסתאן).
2. הסכמה בדבר סיום הדרישות והוכנות מהעמק דרישות הישיות ב-15 השנים הבאות.
3. הסכמה של הוועדה הגיאוגרפית לנייר הסכמות זה.
4. הסכמה של הוועדה הגיאוגרפית כי לא יצורפו שותפים נוספים לאזור התעשייה אלון תבור.
5. החימת שלוש הרשויות על הסכם ברזח נייר עקרונות זה.
6. הליקת הכנסות לא תחול רטר-אקטיבית, והיא תחל רק לאחר אישור השר.

אישור ראשי הרשויות לנייר עקרונות זה:

תאריך: / /

עיריית עפולה

מועצה אזורית בוסתאן אל מרג'  
מועצה אזורית עמק יזרעאל

מועצה אזורית עמק יזרעאל

אישור הוועדה הגיאוגרפית- גליל עליון והעמקים תאריך: / /

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

10.6 נספח 6: רשימת הנוכחים בדיונים הפומביים ובסיוור

תפקיד	שם	תאריך	
יו"ר הוועדה	מר בן-אור פרץ	26.11.2017	
חבר הוועדה	מר מנחם ארסלן		
חבר הוועדה	מר סאלח פארס		
חבר הוועדה	מר אלישע פלג		
חברת הוועדה	גב' מלי חגיבי		
יועצת תכנון לוועדה	גב' דפנה מנגן - טריינין		
יועץ כלכלי לוועדה	מר בני צימרמן		
רכזת הוועדה	גב' בר מאירוביץ		
מפעיל GIS	מר רומן גרנדור		
ראש עיריית עפולה	מר יצחק מירון		דיון פומבי
גזבר עיריית עפולה	מר יצחק שריקי		
ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	מר אחמד זועבי		
גזבר המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	רו"ח בהאא אגבריה		
יועץ משפטי למועצה האזורית בוסתן אל מרגי	עו"ד דלאשה השאת		
תושב כפר מצר שבמועצה האזורית עמק יזרעאל	מר עבד זועבי		
ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר אייל בצר		
סגן ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר עדו דורי		
מנכ"ל המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דן תנחומא		
החברה הכלכלית המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שחר אורן		
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דב קהת		
מנהל מנהלת משותפת אלון תבור	מר אברהם ברקן		
ראש המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר נעים שיבלי		
גזבר המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר מוחמד דראושה		
מהנדס המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר פאתק שיבלי		
ממונת רשויות מחוז הצפון במשרד הפנים	גב' לאה מרקו		
מנהל תחום תשתיות ופרוייקטים, מנהל אזורי, משרד הכלכלה והתעשייה	מר נאטור ראסם		

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תפקיד	שם	תאריך
יו"ר הוועדה	מר בן אור פרץ	21.01.2018 דיון פומבי
חבר הוועדה	מר סאלח פארס	
חבר הוועדה	מר אלישע פלג	
חברת הוועדה	גב' מלי חגיבי	
חבר הוועדה	מר מנחם ארסלן	
יועצת תכנון לוועדה	גב' דפנה מנגן - טריינין	
יועץ כלכלי לוועדה	מר בני צימרמן	
רכזת הוועדה	גב' בר מאירוביץ	
ראש מועצה אזורית עמק יזרעאל	מר אייל בצר	
סגן ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר עדו דורי	
מנהל מנהלת משותפת אלון תבור	מר אברהם ברקן	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דב קהת	
מנכ"ל המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דן תנחומא	
גזבר המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שגיא וייץ	
החברה הכלכלית המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שחר אורן	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר אופיר קהת	

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תפקיד	שם	תאריך
יו"ר הוועדה	מר בן-אור פרץ	11.02.2018 דיון פומבי
חבר הוועדה	מר מנחם ארסלן	
חבר הוועדה	מר סאלח פארס	
חבר הוועדה	מר אלישע פלג	
חברת הוועדה	גבי מלי חגיבי	
יועצת תכנון לוועדה	גבי דפנה מנגן - טריינין	
יועץ כלכלי לוועדה	מר בני צימרמן	
רכזת הוועדה	גבי בר מאירוביץ	
מפעיל GIS	מר רומן גרנדור	
ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	מר אחמד זועבי	
יועץ משפטי למועצה האזורית בוסתן אל מרגי	עו"ד דלאשה השאת	
החברה הכלכלית המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שחר אורן	
גזבר המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שגיא וייץ	
מנהל מנהלת משותפת אלון תבור	מר אברהם ברקן	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דב קהת	
מנכ"ל המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דן תנחומא	
ראש המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר נעים שיבלי	
גזבר המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר מוחמד דראושה	
מזכיר המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר שאוכת שיבלי	
ראש המועצה המקומית דבוריה	מר זוהיר יוספיה	
מהנדס המועצה המקומית דבוריה	מר דאוד נדאל	
ראש המועצה המקומית אכסאל	מר אלסלאם דראושה	
מהנדס המועצה המקומית אכסאל	מר ואיל חבישי	
יועץ למועצה המקומית אכסאל	פרופ' ראסם חמאיסי	
המועצה המקומית אכסאל	מר גימאל אבו חנא	



הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תפקיד	שם	תאריך
יו"ר הוועדה	מר בן-אור פרץ	28.05.2019
חבר הוועדה	מר מנחם ארסלן	
חבר הוועדה	מר סאלח פארס	
חברת הוועדה	גבי שלומית יפתח	
יועצת תכנון לוועדה	גבי דפנה מנגן - טריינין	
יועץ כלכלי לוועדה	מר רני פינצי	
מנהלת הוועדה	גבי ליאת אגמון	
רכזת אדמיניסטרטיבית	גבי כרמית ניסן	
סטודנט הוועדה	מר אלרואי אילוז	
מפעיל GIS	מר רומן גרנדור	
ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	מר עבד אל כרים זועבי	
גזבר המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	רו"ח בהאא אגבריה	
מזכיר המועצה האזורית בוסתן אל מרגי	מר זוהיר זועבי	
מ.מ מהנדס מועצה האזורית בוסתן אל מרגי	מר מוחמד זועבי	
ראש מנהלת אזי"ת עמק זרעאל - עפולה	מר שחר אורן	
גזבר המועצה האזורית עמק זרעאל	מר שגיא וייץ	
מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי המועצה האזורית עמק זרעאל	מר נעם כהן	
יועץ למועצה האזורית עמק זרעאל	מר דב קהת	
ראש המועצה המקומית דבוריה	מר זוהיר יוסף	
גזבר מועצת אכסאל	מר עבד דראושה	
ראש עיריית עפולה	מר אבי אלקבץ	
גזבר עיריית עפולה	מר איציק שריקי	
דובר עיריית עפולה	מר כפיר בזק	

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תפקיד	שם	תאריך
יו"ר הוועדה	מר בן-אור פרץ	30.07.2019 דיון פומבי
חבר הוועדה	מר מנחם ארסלן	
חבר הוועדה	מר סאלח פארס	
יועצת תכנון לוועדה	גבי דפנה מנגן - טריינין	
יועץ כלכלי לוועדה	מר רני פינצי	
מנהלת הוועדה	גבי ליאת אגמון	
מפעיל GIS	מר רומן גרנדור	
רכזת אדמיניסטרטיבית	גבי כרמית ניסן	
סטודנט הוועדה	מר אלרואי אילוז	
מנכ"ל אביב ייעוץ עסקי בע"מ (פרוייקטור ועדות ג"ג)	מר ניב כהן	
ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר אייל בצר	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דב קהת	
מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר נועם כהן	
גזבר מועצה האזורית עמק יזרעאל	מר שגיא וייץ	
ראש מנהלת אז"ת עמק יזרעאל - עפולה	מר שחר אורן	
ראש מועצת דבוריה	מר זוהיר יוספיה	
ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'י	מר עבד אלכרים זועבי	
סגן ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'י	מר עבד אלרחמאן זועבי	
גזבר המועצה האזורית בוסתן אל מרג'י	רו"ח בהאא אגבריה	
מהנדס המועצה האזורית בוסתן אל מרג'י (לשעבר)	מר אחמד זועבי	
ראש המועצה המקומית שבלי אום אל גנס	מר מוניר שיבלי	
גזבר המועצה המקומית שבלי אום אל גנס	מר מוחמד דראושה	
ראש המועצה המקומית אכסאל	מר מוחמד שלבי	
מהנדס המועצה המקומית אכסאל	מר ואיל חבישי	
מזכיר מועצה מקומית אכסאל	מר עבד אלאסלאם דראושה	
גזבר עיריית עפולה	מר יצחק שריקי	

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

תפקיד	שם	תאריך
יו"ר הוועדה	מר בן-אור פרץ	22.12.2020 דיון פומבי זום
חבר וועדה	מר מנחם ארסלן	
חבר וועדה	מר סאלח פארס	
חברת וועדה	גבי שלומית יפתח	
יועצת תכנון לוועדה	גבי דפנה מנגן - טריינין	
יועץ כלכלי לוועדה	מר רני פינצי	
מנהלת הוועדה	גבי ליאת אגמון	
מפעיל GIS	מר רומן גרנדור	
רכזת הוועדה	גבי חביבה דרעי	
ראש עיריית עפולה	מר אבי אלקבץ	
ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	מר אייל בצר	
ראש המנהלת עמק יזרעאל-עפולה	מר שחר אורן	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר דב קהת	
יועץ למועצה האזורית עמק יזרעאל	מר ניר ענבי	
ראש המועצה המקומית דבוריה	מר זוהיר יוספיה	
ראש המועצה האזורית בוסתן אל מרג'י	מר עבד אלכרים זועבי	
ראש המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר מוניר שיבלי	
מהנדס המועצה המקומית שבלי אום אל גנם	מר יעקב גיזבראן	
ראש המועצה המקומית אכסאל	מר מוחמד שלבי	
מוזכיר המועצה המקומית אכסאל	מר עבד אלסלאם דראושה	

הוועדה הגיאוגרפית הגליל העליון והעמקים

**10.7 נספח 7: מקורות**

רשות האוכלוסין וההגירה

אתר הרשות לפיתוח הגליל.

אתר HOME

למ"ס

אתר GOVMAP.

דוח ועדת חקירה (דוח קרייזלר), 2015