

מטרת הקובץ היא לשקף את המאזן הכלכלי הצפוי בכבארה בהתאם לשלבי השיקום הצפויים. הקובץ נבנה עפ"י הנחות עבודה של המתכננים, הרט"ג ורשות ניקוז ונחלים כרמל, והינו **טיוטא** בלבד. הגיליונות בקובץ הם:

1. "מפה" - מפת הפרויקט, בחלוקה למתחמי יישום ושלביות פיתוח
2. "הכנסות פוטנציאליות" - הנחות עבודה של המתכננים, רט"ג ויועצי התיירות בנוגע להכנסות
3. "עלויות שוטפות" - הנחות עבודה בנוגע לעלויות תפעול המתחם בשלבי היישום השונים, עם מספר נק' מסומנות בצהוב להשלמה
4. "מאזן מצטבר" - מאזן צפוי בין הוצאות והכנסות מצטבר לפי שלבי היישום השונים, והיקף קרן התחזוקה הנדרשת לאיזון ביניהם. בתחתית הגיליון, הנחות עבודה מפורטות בנוגע להכנסות צפויות בשלבים השונים
5. "מאזן מצטבר - רגישות לשכשוך" - בדיקת רגישות למאזן מצטבר לפי שלבי הפיתוח כולל שכשוך

חלוקה למתחמי יישום

הצפה קבועה	אקולוגיה ללא הצפה	מים פנאי
מרחב נחל	חקלאות / מטויבת	פנאי
ממשק נחל	מורשת	דרכים



ללא שלב 3 - ללא שכשוך

מתחם דרומי		מתחם מרכזי	מתחם צפוני					
שלב 7	שלב 6	שלב 5	שלב 4	שלב 2	שלב 1ב	שלב 1א	שלביות מומלצת לכלל המרחב*	
(ג) סגול פנאי	(ב) כתום טיילות	(ב) כתום טיילות	(ב) כתום טיילות	(ג) סגול פנאי ללא שכשוך	(א) אדום אקולוגי + טיילות	(א) אדום אקולוגי + טיילות מודרכת בלבד	אופי הביקור	
2,824	2,736	2,191	1,769	1,074	747	747	שטח מצטבר (בדונם) חלק יחסי בשטח מס' מבקרים (מצטבר) מבקרים לדונם	נתוני המתחם/שלב
3%	19%	15%	25%	12%	0%	26%		
155,000	130,000	105,000	85,000	75,000	25,000	25,000		
55	48	47	48	70	33	33	דמי כניסה* דמי חניה* שירותי מבקרים בתשלום* הערכת דמי השתתפות של השותפים במנהלת	הכנסות (מלש"ח לשנה) *מבוסס מס' מבקרים, פירוט מעלה (שורות 12-3)
1.16	1.16	1.16	1.16	1.02	0	0.09		
0.53	0.38	0	0	0	0.09	0.00		
0.63	0.38	0.38	0.29	0.24	0.05	0.00		
0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50		
2.82	2.43	2.05	1.95	1.76	0.64	0.59	הכנסות מצטברות	הוצאות (מלש"ח לשנה)
5.14	4.83	4.52	4.26	4.11	1.83	1.83	הוצאות מצטברות	
100%	94%	88%	83%	80%	36%	36%	חלק יחסי מסך ההוצאות (שלב/מתחם ממרחב כבארה)	
2.32	2.40	2.47	2.31	2.35	1.19	1.24	הכנסה מצטברת נדרשת מקרן תחזוקה לטובת איזון	
57.88	59.95	61.81	57.78	58.79	29.68	30.88	הערכת היקף קרן התחזוקה המצטברת הנדרשת לכיסוי ההוצאות	

הקובץ בוחן את **המאזן הכלכלי השנתי הצפוי של פרויקט כבארה** לפי שלבי הפיתוח השונים, על בסיס הנחות עבודה של המתכננים, רט"ג ורשות ניקוז ונחלים כרמל. חשוב להדגיש כי לפי גיליון המבוא, מדובר ב**טיוטת עבודה**.

מפת השלביות מציגה פיתוח הדרגתי של המרחב לשלושה אזורים עיקריים: **המתחם הצפוני, המרכזי והדרומי**, כאשר לכל שלב יש אופי ביקור שונה: החל משלב אקולוגי ומבוקר עם מעט קהל, דרך אזורי פנאי אינטנסיביים יותר

מבחינת היקף ביקור, ההנחה היא כי במלוא הפיתוח ניתן להגיע לכ- **155 אלף מבקרים בשנה**:

כ- **85 אלף** במתחם הצפוני

כ- **20 אלף** במתחם המרכזי

כ- **50 אלף** במתחם הדרומי

תמונת המאזן הכללית

הבדיקה מראה כי **בכל אחד משלבי הפיתוח ההוצאות השוטפות גבוהות מההכנסות השוטפות**, ולכן נדרשת **קרן תחזוקה ייעודית** שתסגור את הפער לאורך זמן.

מקורות ההכנסה שנבחנו הם:

דמי כניסה

דמי חניה

שירותי מבקרים בתשלום

השתתפות שותפים במנהלת

מנגד, נבחנו הוצאות התחזוקה והתפעול השוטף של המתחם.

עיקרי המספרים

בשלב הראשון של הפיתוח (**שלב 1א**) ההכנסות השנתיות מוערכות בכ- **0.59 מיליון ש"ח**, בעוד שההוצאות הן כ- **1.66 מיליון ש"ח**. כלומר, כבר בשלב הראשון יש **פער תפעולי שנתי של כ-1.07 מיליון ש"ח**.

לאחר מימוש כלל שלבי **המתחם הצפוני**, ההכנסות המצטברות מוערכות בכ- **1.95 מיליון ש"ח לשנה**, לעומת הוצאות של כ- **4.04 מיליון ש"ח לשנה**. כלומר, הפער השנתי מגיע לכ- **2.08 מיליון ש"ח**.

כאשר בוחנים את **הפרויקט כולו** – כולל המתחם המרכזי והדרומי – ההכנסות המצטברות מגיעות לכ- **2.82 מיליון ש"ח לשנה**, אך ההוצאות השנתיות מגיעות לכ- **4.64 מיליון ש"ח**. לכן, גם בתרחיש הפיתוח הרחב ביותר נשאר

המשמעות המרכזית

המשמעות היא שהפרויקט, לפי ההנחות הנוכחיות, **אינו מאוזן כלכלית על בסיס הכנסות שוטפות בלבד**. כדי להפעיל ולתחזק אותו לאורך זמן, יש צורך בקרן **תחזוקה משמעותית**.

לפי גיליון המאזן:

לאחר שלבי המתחם הצפוני נדרשת קרן בהיקף של כ- **52.1 מיליון ש"ח**

לאחר פיתוח כלל המרחב, הקרן הנדרשת יורדת לכ- **45.4 מיליון ש"ח**

הרחבה לפי שלביות

שלב 1א – מתחם צפוני

זהו שלב הפתיחה של הפרויקט במרחב הצפוני, בעל אופי **אקולוגי וזהיר מאוד**. אופי הביקור בשלב זה הוא **“אקולוגי + טיילות מודרכות בלבד”**, כלומר מרחב שאינו מיועד עדיין לקליטה רחבה של קהל, אלא לביקור מצומצם ומבוקר.

מבחינת שטח, מדובר בתוספת של כ-**747 דונם**, עם היקף של כ-**25,000 מבקרים בשנה**. מקורות ההכנסה בשלב זה מוגבלים יחסית, וכוללים בעיקר:

דמי חניה
השתתפות שותפים במנהלת

לפי המאזן:

הכנסות שנתיות: כ-0.59 מיליון ש"ח
הוצאות שנתיות: כ-1.66 מיליון ש"ח
פער שנתי למימון: כ-1.07 מיליון ש"ח

שלב 1ב – מתחם צפוני

שלב זה נשאר באותו אופי כללי של **מרחב אקולוגי/אקסטנסיבי**, אך מוסיף **שירותי מבקרים בסיסיים**. לפי הקובץ, אין כאן תוספת שטח ואין תוספת מבקרים מעבר לשלב 1א, ולכן זהו למעשה **שלב שדרוג תפעולי ושירותי** ולא שלב פתיחה של מתחם חדש.

בשלב זה מופיעה תוספת הכנסה בעיקר מ:
שירותי מבקרים בתשלום (למשל פודטראק/שירות קל אחד)

לפי המאזן:

הכנסות שנתיות נוספות/מצטברות: עולות ל-כ-0.638 מיליון ש"ח
הוצאות מצטברות: נותרות כ-1.66 מיליון ש"ח
פער שנתי למימון: כ-1.02 מיליון ש"ח

שלב 2 – מתחם צפוני

זהו שלב מעבר למתחם צפוני **פתוח יותר לקהל**, באופי **“פנאי ללא שכשוך”**. כאן כבר מדובר בקפיצה ברמת הפעילות ובפוטנציאל ההכנסות, עם פתיחה אינטנסיבית יותר לציבור.

בשלב זה מתווספים:
כ-327 דונם
כ-50,000 מבקרים נוספים בשנה

מקורות ההכנסה בשלב זה מתרחבים וכוללים:

דמי כניסה
שירותי מבקרים בתשלום
הסעדה
אמצעי מינוע חווייתיים

לפי המאזן:

הכנסות מצטברות: כ־1.76 מיליון ש"ח לשנה
הוצאות מצטברות: כ־3.94 מיליון ש"ח לשנה
פער שנתי למימון: כ־2.18 מיליון ש"ח

שלב 4 – מתחם צפוני

שלב זה מוסיף מרחב של **טיילות** באופי **אקסטנסיבי** יותר, עם שימוש מתון יחסית.
זהו שלב משלים למתחם הצפוני, שמרחיב את המרחב הפתוח לציבור בלי לעבור למוקד בילוי אינטנסיבי.

בשלב זה מתווספים:

כ־695 דונם
כ־10,000 מבקרים נוספים בשנה

מקורות ההכנסה לפי הקובץ:

דמי כניסה
שירותי מבקרים בתשלום
הסעדה
אמצעי מינוע חווייתיים

לפי המאזן:

הכנסות מצטברות במתחם הצפוני: כ־1.953 מיליון ש"ח לשנה
הוצאות מצטברות במתחם הצפוני: כ־4.037 מיליון ש"ח לשנה
פער שנתי למימון: כ־2.084 מיליון ש"ח

שלב 5 – מתחם מרכזי

שלב זה פותח את **המתחם המרכזי**, גם הוא באופי של **טיילות אקסטנסיביות**.
מדובר במרחב מתון יותר, שאינו מבוסס על דמי כניסה אלא בעיקר על חוויית ביקור פתוחה.

בשלב זה מתווספים:

כ־422 דונם
כ־20,000 מבקרים נוספים בשנה

לפי טבלת ההנחות, מקור ההכנסה המרכזי כאן הוא:

שירותי מבקרים בתשלום

לפי המאזן:

הכנסות מצטברות: כ־2.049 מיליון ש"ח לשנה
הוצאות מצטברות: כ־4.137 מיליון ש"ח לשנה
פער שנתי למימון: כ־2.088 מיליון ש"ח

שלב 6 – מתחם דרומי

שלב זה פותח חלק מהמרחב הדרומי באופי של **טיילות**.
זהו שלב נוסף של פתיחת שטח לציבור, עם דגש על נגישות וביקור פתוח יחסית.

בשלב זה מתווספים:

כ-545 דונם

כ-25,000 מבקרים נוספים בשנה

לפי הקובץ, מקור ההכנסה העיקרי כאן הוא:

דמי חניה

לפי המאזן:

הכנסות מצטברות: כ-2.431 מיליון ש"ח לשנה

הוצאות מצטברות: כ-4.387 מיליון ש"ח לשנה

פער שנתי למימון: כ-1.956 מיליון ש"ח

שלב 7 – מתחם דרומי

זהו השלב האחרון במודל המרכזי, שבו המתחם הדרומי עובר לאופי אינטנסיבי יותר של פנאי.

לפי ההנחות, מדובר בפעילות בסגנון פיקניק, מנגלים וכדומה.

בשלב זה מתווספים:

כ-88 דונם

כ-25,000 מבקרים נוספים בשנה

מקורות ההכנסה כוללים:

דמי חניה

שירותי מבקרים בתשלום

הסעדה

לפי המאזן:

הכנסות מצטברות לכלל הפרויקט: כ-2.821 מיליון ש"ח לשנה

הוצאות מצטברות לכלל הפרויקט: כ-4.637 מיליון ש"ח לשנה

פער שנתי למימון: כ-1.816 מיליון ש"ח