



09/02/2017

תכנית מגורים ותעסוקה אור יהודה – תמ"ל 1046

נספח פרוגרמתי

א. מבוא כללי

התכנית משתרעת על פני כ- 1,800 דונם, כוללת – 1,876 יח"ד, מוסדות ציבור, כ- 660,000 מ"ר מסחר, תעסוקה ותחבורה, פארק נחל בהיקף של כ- 580 דונם. בהמשך נפרט את הפרוגרמות בנפרד למגורים, תעסוקה וספורט ונופש.

ב. המגורים

על פי התכנית המוצעת מדובר בכ- 1,876 יח"ד, ב- 19 מגרשים על שטח נטו של 90 דונם, צפיפות של כ- 21 יח"ד לדונם.

אנו מניחים, על בסיס ההנחות בתכנית המתאר המצויה בהליכי תכנון מתקדמים, כי מספר הנפשות למשק בית הוא 3.2 ואילו שנתון נערים מהווה 1.8% מהאוכלוסייה. כלומר מדובר באוכלוסייה עתידית של 6,000 נפש, ומספר הנערים בקבוצות הגיל המתאימים למערכת החינוך בשנתון הוא 108. להלן לוח המפרט את צרכי הציבור על פי המדריך שאושר על ידי מטה הדיור ביום 25/07/2015.

לוח מס' 1: פרוגרמה לצורכי ציבור

המוסד	קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)
מעון	0-2	162	8	3	2.6	1,144
גן ילדים	3-5	324	11	4	5.5	1,650
יסודי	6-11	648	24	1	9.6	4,200
על יסודי	12-17	648	24	1	12.0	4,800
חינוך מיוחד	3-21	40	4	1	1.2	400
סך חינוך		1,822	71	10	30.9	12,194
בתי כנסת				6	3.0	1,500
קהילה וחברה				1	3.0	800
סך מוסדות		1,822	71	17	36.9	14,494
שצפ סף הבית				6	30.0	
שצ"פ כלל עירוני				1	12.0	
סך גינות				7	42.0	
ספורט				1	12.0	
סך הקצאה				26	78.9	

מול צרכים אלה, נותנת התכנית את השטחים הבאים:

לוח מס' 2 : מגרשים מיועדים למוסדות ציבור (מ"ר)

מספר מגרש	שטח המגרש	זכויות בנייה
401	4,737	7,106
402	4,895	7,343
403	8,505	12,758
405	54,685	82,028
406	1,734	2,601
407	44,073	66,110
סך הכל	118,629	177,944

מבנים ומוסדות ציבור 6 מגרשים, כ - 119 דונם, וכ - 178,000 מ"ר זכויות על פי 150% ברוטו.

כיוון שקיים היצע עודף ניתן להוסיף ל - 24 כיתות בית ספר על יסודי הנדרש לאוכלוסיית התכנית עוד 18 כיתות וכך לאפשר בנייה של 42 כיתות לקבוצת הגיל 14-17, להוסיף מתקנים שונים כגון אולם ספורט, מגרשי טניס וכדומה.

כמו כן ניתן להוסיף מוסדות ציבור בתחום התרבות והרווחה החסרים בישוב.

לשטחים ציבוריים פתוחים מיועדים על פי התכנית 19 מגרשים בשטח כולל של 158 דונם. יש להדגיש קיומם של מספר מגרשים גדולים :

לוח מס' 3 : שטחים ציבוריים פתוחים

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר
סך הכל שצ"פים	157,773
סך הכל מגרשים גדולים	115,913
611	32,854
624	21,239
610	20,527
604	19,691
627	16,121
609	13,572
625	10,384
מגרשים בינוניים	16,287
626	6,060
612	5,228
614	4,999
יתרת מגרשים	25,573
ספורט ונופש (מגרשים 601 ו - 602)	25,180
פארק	580,000
סך כולל	762,953



אנו רואים כי המענה בתכנית גבוה משמעותית מהצרכים על פי התדריך.

אולם יש להדגיש את הנושאים הבאים:

- בישוב קיימים חוסרים במוסדות ציבור והתכנית מציעה מענה גם לצרכים אלה, וזאת לאחר דיונים עם נציגי העירייה.
- הפארק בשטח של 580 דונם מתחייב בגלל קיום נחל והצורך בפיתוח תא שטח כזה לרווחת כל אוכלוסיית העיר ואף אוכלוסייה בישובים הסמוכים.

ג. תעסוקה

הישוב אור יהודה מצוי במיקום אסטרטגי ביותר: בקרבה כמעט צמודה לשדה התעופה העיקרי של המדינה, על צומת כבישים המובילים צפונה ודרומה בצמידות למסילות ברזל ולתחנות רכבת.

מעבר לכך, גלעין המטרופולין – תל אביב, מאבד מדי שנה מפעלים ועסקים לטובת הפריפריה של המטרופולין כמו אור יהודה, לוד, ראשון לציון נתניה ועוד. ההוכחה הטובה ביותר לביקוש באזור הוא ההצלחה של "איירפורט - סיטי" הממוקם גם הוא בצמידות לנתב"ג.

אנו רואים כי כבר היום ממוקמים מספר מפעלים גדולים בישוב כמו נתיבי ישראל ועוד מספר חברות גדולות בצד מפעלים קטנים יותר בתחומי הבנייה, ההי-טק ועוד.

כלומר, קיים ביקוש של מפעלים קיימים ומפעלים חדשים המחפשים קרקע המאפשרת מימוש הבנייה. על כן, ברור שפיתוח אזור תעסוקה חדש באור יהודה יאפשר מימוש המגמה הקיימת ויסייע לפיתוח העיר.

לוח מס' 4: נתוני אוכלוסייה ושטחי תעסוקה¹ באור יהודה וישובים סמוכים

שטחי עסקים ותעשייה (אלפי מ"ר)	שטח תעשייה (אלפי מ"ר)	שטח "עסקים" (אלפי מ"ר)	אוכלוסייה (אלפים)	
				2005
9.03	166.2	110.4	30.6	אור יהודה
17.98	330.9	122.4	25.2	יהוד
2.79	16.4	34.3	18.2	גבעת שמואל
2.20	3.3	52.6	25.4	קרית אונו
1.11	1.3	13.1	12.1	גני תקווה
				2013
9.42	162.5	178.6	36.2	אור יהודה
11.58	172.6	164.4	29.1	יהוד
9.95	47.9	203.8	25.3	גבעת שמואל

¹ כל שטחי התעסוקה באלפי מ"ר



קרית אונו	37.8	100.0	5.0	2.78
גני תקווה	16.1	16.2	3.9	1.25

אנו רואים שהשטח של "עסקים+תעשייה" באור יהודה אינו גבוה ולכן על העיר לנצל את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בראש וראשונה במיקום הייחודי של העיר כפי שצוין לעיל.

התכנית מציעה תוספת משמעותית למימוש בשטחי בנייה למסחר, תעסוקה ומוקד תחבורתי.



מגרש 916 בשטח של 107,404 מ"ר מיועד ל"מסחר, תעסוקה ותחבורה". מגרש זה מאפשר בנייה של 150,000 מ"ר ומיועד בשלב זה למיקום של הדיפו של מערכת הרכבת הקלה, אשר אחד מציריה אמור לעבור בישוב. כיוון שטרם נפלה החלטה סופית על מיקום הדיפו, יהיה זה נכון לאפשר חלוקה למגרשים קטנים יותר באם יוחלט סופית על מיקום אחר לדיפו.

אולם אין ספק, שבמידה ואכן יוחלט על הקמת דיפו במיקום זה, סביר שייוספו ביקושים מסחריים למגרש זה מעבר לדיפו עצמו. על כן הסבירות של מימוש זכויות אלה סביר ביותר.

לוח מס' 5 : שטחים לתעסוקה

היעוד	שטח הקרקע (מ"ר)	זכויות בנייה (מ"ר)	מספר ממגרשים	שטח מגרש ממוצע (מ"ר)
סך הכל	485,916	690,000	75	9,20
מגורים ומסחר	44,188	30,000	11	4,017
מסחר ותעסוקה	237,067	360,000	48	4,938
מסחר תעסוקה ותחבורה	107,067	150,000	1	107,067
מסחר תעסוקה ומבנים	97,594	150,000	15	6,506



מעבר לשטחים הממוצעים למגרש ולציון של מגרש 106 שצוין לעיל יש להדגיש עוד מספר רכיבים בעלי חשיבות:

ישנם מספר מגרשים בשטח של כ- 12 דונם, רוב המגרשים נעים בין 5,000 מ"ר ל- 7,000 מ"ר ויש גם מגרשים קטנים יותר - כ- 3,000 מ"ר.

בסקרים שונים נמצא כי מגרש ממוצע של כ- 5,000 מ"ר מאפשר מצד אחד הקמת מפעל גדול יחסית, ומאידך מאפשר הקמת מבנה אשר יאכלס מספר גדול יחסית של מפעלים קטנים.

מגרש של כ- 5,000 מ"ר מאפשר בנייה של 7,500 מ"ר, מבנה אשר יכול לאכלס כ- 300 עובדים ואולי אף יותר.



מצד שני, מגרשים קטנים מדונם עלולים להביא מפעלים קטנים כמו בתי מלאכה, מוסכים וכדומה; מפעלים כאלה מצויים היום בנסיגה ולכן סביר שלא יהיו מגרשים כאלה באור יהודה.

zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021



ביעוד "מסחר תעסוקה ומבנים" אשר בהם המגרש הממוצע שטחון כ – 6.5 דונם, יש שונות גדולה יותר. ישנם שני מגרשים גדולים בשטח של כ – 17 דונם כל אחד, רוב המגרשים בשטח של כ – 6 דונם כל אחד ומגרש אחד בשטח של 2 דונם בלבד.

מכאן, שעל הפרוגרמה לחזק את השימושים הבאים:

- לוגיסטיקה
- משרדים
- מעט מסחר



א. מגרשים המיועדים ללוגיסטיקה אמורים להוות מוקד לפעילות של חברות ארציות או בינלאומיות אשר יאפשרו ריכוז מוצרים להפצתם ביעדי משנה. ניתן לרכז במתחמים כאלה מוצרים הנוצרים במקום או בקרבת מקום, אן מוצרים המיובאים ארצה, מרוכזים כאן ומכאן מערכת הפצה מפיצה לצרכנים ברחבי הארץ. ליעוד קרקע כזה חייבים להבטיח מגרש בשטח של כ – 15-30 דונם, כאשר המגרש הממוצע הוא של 20 דונם לערך. מגרש כזה חייב כביש גישה למערכת הכבישים הארצית. במגרשים כאלה רצוי לאפשר מסחר בקומות קרקע במידה והיזם יהיה מעוניין לאפשר מכירה קמעונית במבנה. בכל מקרה המגרש חייב להיות מסוגל לקלוט הן רכב פרטי והן רכב כבד כמו משאיות, מכולות וכדומה.



ב. מגרשים המיועדים למשרדים אמורים להיות בגדלים שונים כאשר המגרש הממוצע הוא בשטח של 3 דונם לערך. המגרשים המיועדים למשרדים אמורים לשרת שני סוגי יזמים: יזמים המעוניינים במבנה המיועד רק לפעילות שלהם, פעילות אשר תכלול הנהלה וצוות עובדים ומערך ייצור נקי, או מערך של חברת ביטוח או חברת כח אדם, חברות גדולות אשר יעדיפו להקים את המטה במתחם זה. כך למשל בנין המשרדים של "נתיבי ישראל" הממוקם בקרבת מקום לאזור התכנון. זהו מבנה בין מספר קומות, אשר מרכז את כל הפעילות של נתיבי ישראל בארץ.



ג. מגרשים המיועדים להרבה משרדים שונים כאשר היזם הבונה את המגרש בונה משרדים ומשכיר ליזמים שונים ומנהל את המבנה, מתחזק וכדומה. מבנה כזה יכול להיות מבנה גדול, עם מספר קומות, עם מערכת מעליות ועם אפשרויות חלוקה למשרדים קטנים החל מקומה שלמה ליזם אחד, ועד מספר משרדים בקומה. הדוגמאות קיימות הן ב"אירפוט סיטי" והן במבני משרדים ברמת גן, בני ברק ותל אביב. במגרשים כאלה ניתן לקבל מגרשים בעלי שטח מגוון כאשר הממוצע הרצוי הוא של 3 דונם, עם אפשרול שלצ איחוד מגרשים למגרש גדול יותר.



ד. מגרשים המיועדים לשירותי מסחר. יש לבחון אפשרות של הועדת מגרש או שניים למסחר בלבד. הכוונה למוקד מסחרי אשר יכול לשרת את ה"דיירים" של המוקד, אבל גם את התושבים באור יהודה. חשוב להדגיש שמוקד תעסוקתי מחייב שירותים נלווים כמו מינימרקט, מסחר שמוצרי ניר ומוצרים למשרד, בית דפוס, יועצי מס, יועצי ביטוח, סוכנות נסיעה, יועצי פרסום, מעצבים, עורכי דין, סניף בנק, סניף דואר, בתי קפה וכדומה.

zevbar@012.net.il : דואל ; 5672021



ה. על פי הניסיון בערים שונות מתברר כי שטח בנוי לשירותים מן הסוג הזה יש צורך בכ – 5% מהשטח הבנוי של התעסוקה. אם מדובר בשטח תעסוקה של 360,000 מ"ר יש להבטיח שטחי מסחר ומשרדים לשרות שטחי התעסוקה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר שטח בנוי.

