

זאב ברקאי – יועץ כלכלי, ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102, נייד 052-2566380; פקס. 02-

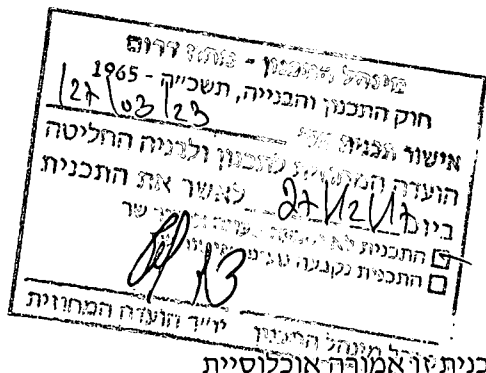
5672021; דואל : zevbar@012.net.il

30/04/2017

עדכון 11/04/2017

תכנית 127/03/23

אזור תעשייה דרומי – אופקים



נספח פרוגרמתי

א. רקע כללי

לאופקים תכנית מתאר בשלבי תכנון סופיים לשנת יעד 2040. על פי תכנית סך אמורה אוכלוסיית העיר למנות בשנת 2040 למעלה מ – 75,000 נפש, לעומת כ - 25,300 בסוף שנת 2014.

על פי נתוני הלמ"ס היו בשנת 2015 היו בעיר שטחי עסקים, משרדים, מלאכה ותעשייה בהיקף כולל של כ – 185,300 מ"ר. כלומר שיעור השטחים לתעסוקה לנפש היו 7.2 מ"ר לנפש. זהו פרמטר נמוך יחסית.

לוח מס' 1 : **נתוני שטחים בישובים עירוניים סמוכים - 2015** (נתונים באלפים)

הרשות	אופקים	נתיבות	שדרות	באר שבע
אוכלוסייה (אלפים)	25.6	31.3	23.1	203.6
שטח לעסקים (אלפי מ"ר)	62.7	121.2	86.5	963.5
שטח לתעשייה ומלאכה (אלפי מ"ר)	122.6	97.8	226.9	681.0
סך שטחי תעסוקה (אלפי מ"ר)	185.3	219.0	313.4	1,644.5
שטחי תעסוקה לנפש (מ"ר)	7.20	7.00	13.57	8.08

מקור : נתוני למ"ס לשנת 2015

מיעוט השטחים לתעסוקה גורמת לשתי מגמות :

- (א) רבים מתושבי העיר מוצאים את פרנסתם מחוץ לישוב
- (ב) הבסיס הכלכלי של העירייה חלש.

מיעוט שטח תעסוקה בעיר, כלומר היצע תעסוקתי מוגבל, היווה את אחת הטענות של תושבים כחיסרון של הישוב בסקרים שנערכו במסגרת תכנית המתאר.

מכל הסיבות המנויות לעיל, הוצע בתכנית המתאר הגדלה משמעותית של שטחי התעסוקה בעיר לכדי 920,000 מ"ר.

התכנית הציעה את הפריסה הבאה של שטחי תעסוקה אלה כמופיע בלוח מס' 2 :

לוח מס' 2: פריסה של שטחי תעסוקה בעיר - 2040

השטח במ"ר	המתחם
920,000	סך הכל
10,000	עיר ותיקה
5,000	שכונת הפארק
5,000	שכונת נווה
300,000	אופקים חדשים
200,000	א.ת. דרומי חדש
250,000	א.ת. צפוני (קיים והרחבה)

מקור: נספח פרוגרמתי לתכנית המתאר ממאי 2016

חשוב לציין שעיריית אופקים היתה בזמנו שותפה לאזור תעשייה נ.ע.מ. שהינו אזור תעשייה אזורי המשותף למספר רשויות. אולם לפני זמן מה, הוצאה אופקים מהשותפות הזו. כלומר מקור הכנסה משמעותי בוטל עקב כך.

מהסיבות לעיל, ברור שיש הכרח עירוני להגדלת שטחי התעסוקה בעיר והאתר שסומן הוא האזור הדרומי של העיר.

מעבר לנושאי התעסוקה, ציינה תכנית המתאר כחלק מההמלצות הכלליות, הקמת מכללה, רצוי טכנולוגית, כאשר הדגם המומלץ היה מכללת אורט בראודה בכרמיאל, ולהקצות קרקע מתאימה ליעוד זה.

ב. אזור תעסוקה דרומי

אזור התעשייה הדרומי משתרע על פני 708 דונם וגבולותיו הם:

צפון	שכונת קריית מנחם
דרום	גבול השיפוט
מערב	גבול השיפוט
מזרח	שטח חקלאי

התכנית כוללת ומאפשרת אופציות פיתוח למגוון תעסוקות כגון מפעלי תעשייה, בתי מלאכה, משרדים, מסחר וכדומה. כמו כן מאפשרת התכנית הקמת מבני ציבורי עירוני, כגון מכללה טכנולוגית כפי שיפורט להלן:

לוח מס' 3 : יעודי קרקע בתכנית 127/02/23

זכויות בנייה (אלפי מ"ר)			מספר מגרשים	שטח קרקע (דונם)	היעודים
סך זכויות	שטחי שירות	שטח עיקר			
476.5	75.1	401.4	146	708.2	סך הכל
276.6	39.5	237.1	93	263.4	תעשייה קלה
93.3	11.7	81.6	14	116.5	תעשייה
75.4	21.9	53.5	7	48.5	מסחר ותעסוקה
31.2	2.0	29.2	4	39.0	שטח מבני ציבור
			23	159.2	דרכים
			1	1.1	חניון
			2	76.9	שצ"פ
			2	4.1	מתקנים הנדסיים

מקור : הוראות התכנית

המגרשים לתעשייה קלה ומלאכה, אשר השטח הממוצע להם הוא כ – 2.8 דונם, וזכויות הבנייה הכוללות הן כ – 105% , מאפשרות הקמת בתי מלאכה מסוגים שונים, מפעלים קטנים יחסית כמו מאפיה, מסגריה, וכדומה.

המגרש הגדול ביותר הוא בשטח של 18,100 מ"ר אולם הוא חריג בגודלו. המגרש השני בגודלו הוא בשטח של 12,177 מ"ר . מעבר לאלה, קיימים ארבעה מגרשים בשטח של כ- 7.1 דונם, 4 מגרשים בשטח של 6 דונם. בסך הכל 14 מגרשים "גדולים" שטחם הוא 106 דונם, כלומר שטח ממוצע של 7.6 דונם.

שאר המגרשים - אשר שטחם מסתכם בכ – 157 דונם כולל כאמור 79 מגרשים, והמגרש הממוצע בקבוצה היא כ – 2 דונם.

מפעלי תעשייה גדולים יותר המחייבים מגרש גדול יותר, כאשר המגרש הממוצע הוא בשטח של כ - 10 דונם המאפשרים בנייה כוללת של כ – 18,000 מ"ר. מגרש כזה עם זכויות כאלה מאפשר

זאב ברקאי – יועץ כלכלי, ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102, נייד 052-2566380; פקס. 02-

5672021; דואל : zevbar@012.net.il

הקמת מפעל שיעסיק כ – 250 מועסקים. אלה מפעלים גדולים אשר רבים מהם קיימים במחוז דרום ובעיקר בנפת באר שבע.

אנו רואים שהמגרשים בשני היעודים שונים בגודלם ועל כן מציעים מגוון מגרשים למגוון צרכים ולכן מבטיחים מענה לצרכים השונים אשר יתבררו בעת השיווק של המגרשים במכרזי קרקע לציבור המעוניין.

לוח מס' 6 : מפעלי תעשייה לפי מספר מועסקים במפעל – 2012

קבוצת גודל	מפעלים	הרכב ב - %	מועסקים (אלפים)	מועסקים למפעל	שטח בנוי למפעל (מ"ר)
סך הכל	22,119	100.00%	367.3	16.6	415
עד 4 עובדים	14,596	65.99%	20.1	1.4	34
5-עד 9	2,883	13.03%	18.9	6.6	164
10-19	1,872	8.46%	25.7	13.7	343
20-29	779	3.52%	18.4	23.6	591
30-49	663	3.00%	24.7	37.3	931
50-99	667	3.02%	24.7	37.0	926
100-249	440	1.99%	67.3	153.0	3,824
250+	219	0.99%	145.7	665.3	16,632

מקור : סקר התעשייה 2012 (אחרון שפורסם) הלמ"ס

על בסיס נתוני סקר התעשייה אמדנו את שטח המבנה הנדרש למפעל המעסיק מספר עובדים ממוצע לפי קבוצת הגודל בהנחה שהשטח ברוטו לעובד הוא 25 מ"ר. זהו אומדן בלבד, והאומדן מבטא את המגוון המתחייב באזור תעסוקה שאינו מתמחה דווקא בסוג מסוים של מפעלים.

אנו רואים ששני שליש מהמפעלים מעסיקים עד 4 עובדים, ורק אחוז אחד מעסיק יותר מ – 250 עובדים.

מגוון זה, שהינו מדגם ארצי, מבטא את המגוון המתחייב מאזור תעשייה.

ששה מגרשים בשטח כולל של 38.2 דונם המיועדים למסחר הם מענה לדרישות תכנית המתאר אשר קבע כי שטחי המסחר בישב מצומצמים מדי ומהווים מענה חלקי לצרכים. חלק משטחי המסחר המתחייבים בתכנית המתאר הם בשכונות ובמע"ר אך מומלץ גם על מיקום מגרשי מסחר באזור התעשייה הדרומי.

גודל המגרשים וזכויות הבנייה שניתנו למגרשים אלה מבטאים כוונה תכנונית ליצירת מרכז מסחר "קטנים" יחסית ואין הכוונה לקניונים גדולים.

לוח מס' 7: מגרשים למסחר

מספר מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטחי שירות	סך זכויות
301	5,034	5,537	2,265	7,802
302	5,562	6,118	2,503	8,621
303	6,635	7,298	2,985	10,283
304	14,497	15,946	6,524	22,470
305	6,843	7,527	3,079	10,606
306	5,757	6,333	2,590	8,925
307	4,158	4,574	1,871	6,445
סך הכל	48,486	53,500	21,900	75,400

השטחים לבנייה הכוללים חניה תת קרקעית או מחסנים תת קרקעיים כאשר עיקר זכויות הבנייה לשטחי שירות הם חניה, מבטיחים כי לא ייבנו קניונים אלא מרכזי מסחר "קטנים" יחסית. מגרש האמור להציע שטח עיקרי שנע בין 1,200 מ"ר ל – 2,600 מ"ר לא יוכל להיות קניון, אלא סופר בינוני תוך הבטחה שהמחסן יהיה תת קרקעי ולא יהווה מטרד, וכי תהיה חנייה לכל הבאים למרכז.

כפי שצוין ברישא למסמך מציעה תכנית המתאר הקמת מוסד השכלה על תיכוני אשר יסייע לתושבי הישוב להתמקצע באחד ממשלחי היד המבוקשים ואשר הביקוש להם משתנה לעתים קרובות.

הדגם המוצע הוא מכללת "אורט בראודה" בכרמיאל שהתפתחה מבית ספר מקצועי למכללה מכובדת המשרת את תושבי כרמיאל והסביבה. המיקום באזור תעסוקה יכול לאפשר קרבה פיסית בין תלמידים, מורים ומקומות עבודה. הכוונה למגרש 801 אשר שטחו למעלה מ – 36 דונם ואשר לו זכויות בנייה כוללות של קרוב ל – 40,000 מ"ר.

שלושת המגרשים המיועדים למבני ציבור בשטח כולל של כ – 14 דונם, עשויים לשמש כאופציה למיקום של מוסדות ציבור אשר הקרבה לאזור תעשייה עשוי לתרום. הכוונה למעונות יום, לספריה ציבורית, למרפאות ציבוריות וכדומה.

התכנית מציעה כ – 39 דונם ל"מבנים ומוסדות ציבור" לפי הפירוט הבא:

מגרשים למבנים ומוסדות ציבור

מספר מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטחי שירות	סך זכויות
סך הכל	38,994	29,244	1,949	31,193
900	24,579	18,434	1,229	

901	4,046	3,035	202	
902	4,946	3,710	247	
903	5,423	4,065	271	

מגרש 900 מגדיר שימושים אפשריים הכוללים מבני חינוך כגון בית ספר (מקצועי) בקרבה למבני התעשייה, מוסד חינוכי למבוגרים (כגון מכללה) בית כנסת, מרפאה שתשמש את העובדים בסביבה, וכדומה.

מגרש 901 ומגרש 902, ניתן יהיה לאפשר מבנים לשירות העירייה כגון משרדי עירייה המשרתים את התעשייה במובן הרחב של המילה כגון רישוי, פיקוח על הבנייה, פיקוח תברואה על המפעלים בסביבה, מחסני עירייה כמו מחסני חירום, אפסנאות של העירייה, תחנת כיבוי אש וכדומה.

מגרש 903 ניתן לבנות מתקנים למוסדות משלימים למפעלים בסביבה כגון מעון לתינוקות לעובדים, גן ילדים לילדי עובדים, כדי להקל על העובדים על ידי הקרבה בין המעון למקום העבודה.

כל השימושים המוצעים במגרשים אלה מוסכמים על משרד הבריאות ואין בהם סיכון בריאותי.

בכל המגרשים, כולל אלה, יוותרו מתקנים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי כגון מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים וטכניים, חניות מקורות ותשתיות לסוגיהן, וכל הנדרש לטובת השימוש הציבורי העיקרי.