

מנהל התכנון
10-07-2019
נתקבל

2.3.4 – נספח פרוגרמה כלכלית

לתכנית מתאר מקומית

מס' 33/101/02/25

מינהל התכנון-מחוז דרום
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 33/101/02/25
 הועדה המו"ת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30/3/19
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

עיריית דימונה

משרד הבינוי
והשיכון

מנהל מקרקעי
ישראל

מהדורה 6/2014

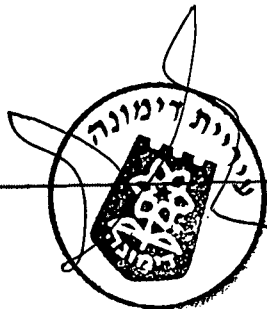
תכנית מתאר מקומית

מס' 33/101/02/25

חברה: מ.ב.פ. יועצים בע"מ

שם יועץ: מ. בלבן

חתימה:



משדד הבינוי
מחוז דרום

20749

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
דימונה

משרד הבינוי
והשיכון

מנהל מקרקעי
ישראל

אין לנו חתונות עסקיות לתכנית, בחנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשות התכנון והבניה המקומית.
התוכנית הינה תכנית עסקית ויש להגיש אותה לרשות המקומית
למטרת אישור. כל המסמכים הנלווים יישלחו לרשות המקומית
הוסף לפרטים הנ"ל, כל המסמכים הנלווים יישלחו לרשות המקומית
בנוסף לפרטים הנ"ל, יש להגיש את התוכנית לרשות המקומית
הודאגה כי כל המסמכים הנלווים יישלחו לרשות המקומית
הכרזת תכנון יישלח לרשות המקומית.
כל זכות ייעוץ יישלח לרשות המקומית.
ותיקן לתכנון מקרקעי יישלח לרשות המקומית.
תוגן

תכנית מתאר דימונה

כללי

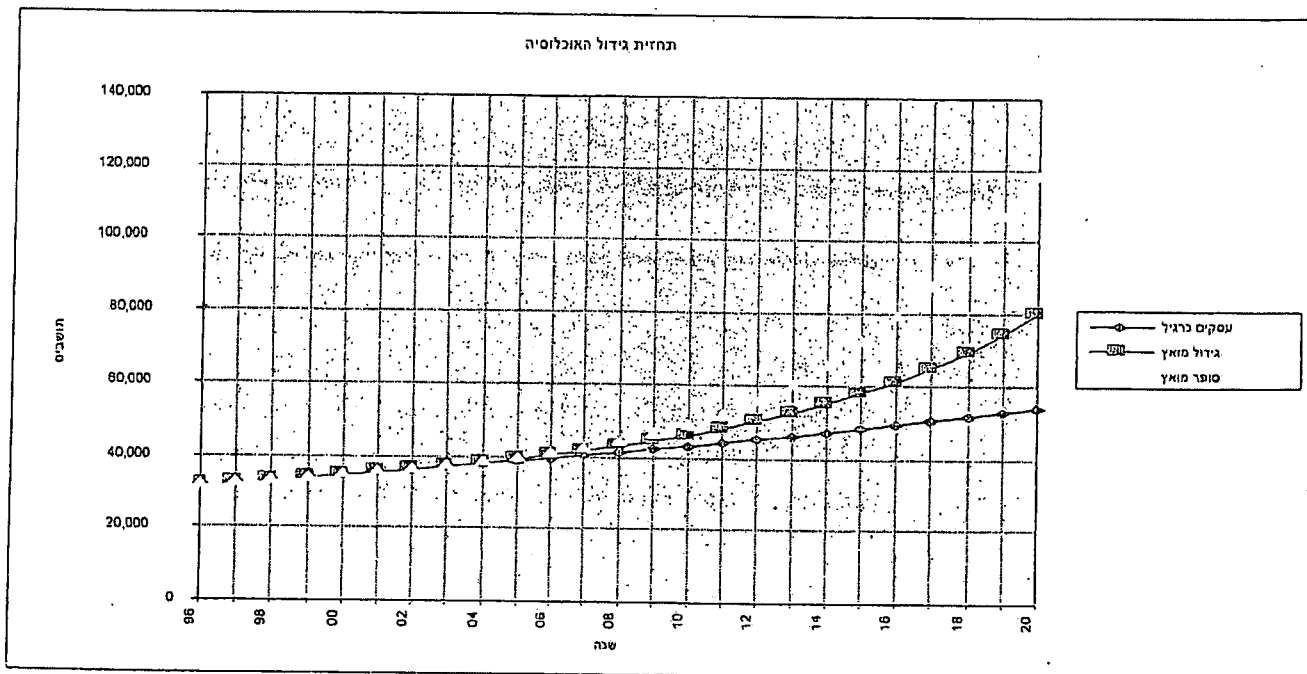
1. בספח זה דן בפרמטרים הכלכליים הכרוכים בהשגת היעד העיקרי של תכנית המתאר, היינו, הגדלה מצטברת ומתמשכת של אוכלוסיית העיר עד כדי הכפלתה לקראת שנת 2020, וחיזוקה מבחינה חברתית-כלכלית.
2. אין ספק שדימונה, עקב מיקומה הגיאוגרפי בפריפריה של עיר מחוז, באר שבע, תושפע הן-מתכניות השקעה לאומיות המתוכננות לאזור והן מהתפתחות אזור מטרופולין באר שבע ומגידול האוכלוסייה הצפוי בו בתקופה הנדונה.
3. מאידך, השפעה זו עלולה להיות שולית ביותר, אלא אם יישמו מספר תכניות שמטרתן שיפור עמדתה של העיר דימונה מול המטרופולין ייתר יישובי האזור בתחרות למשיכת אוכלוסייה חדשה בכלל ואוכלוסייה בעלת חוזק חברתי-כלכלי בפרט.

מצב קיים

1. דימונה כיתר ערי הפיתוח בישראל סובלת ממספר מאפיינים הפוגעים ביכולתה להתפתח באופן מואץ ובכיוונים הרצויים:

1. שיעור גידול אוכלוסייה נמוך - לאחר שבמשך שנות ה-80 סבלה העיר מגידול שלילי, שנות ה-90 הביאו התהפכות מגמה בעקבות גל העלייה ממדינות חבר העמים. מאידך, מאזן ההגירה הפנימי ממשיך להיות שלילי עד היום. כאשר בשנים האחרונות שיעור גידול האוכלוסייה השנתי מגיע לכ- 2.2% לשנה, השיעור הנמוך ביותר באזור צפון הנגב:

<u>שיעור גידול</u>	<u>היישוב</u>
2.2%	דימונה
2.6%	באר שבע
3.2%	ערד
3.7%	שדרות
3.7%	אופקים
4.4%	אשקלון



עפ"י שיעור גידול זה, תגיע אוכלוסיית העיר לכ- 58,000 תושבים בשנת 2020 (ראה דיאגרמה). השגת יעד של הכפלת האוכלוסייה מחייב שיעור גידול שנתי ההולך וגדל מ- 2.2% ועד 8.3% לשנה, ובממוצע, שיעור גידול שנתי של כ- 4.2%. על מנת להגיע לשיעורי גידול אלה, לא די בכך שההגירה אל מחוץ לעיר תצומצם, אלא שדימונה תתחרה עם כל יישובי האזור על מנת להגדיל את הנתח שלה מתוך האוכלוסייה הצפויה לכל האזור בתקופה הנדונה. אוכלוסייה זו צפויה להגיע, עפ"י תחזיות תכנית מטרופולין באר שבע, לכ- 685,000 תושבים בשנים 2010-2015, ולכ- 860,000 תושבים בשנים 2020-2025.

2. רמה חברתית-כלכלית נמוכה - תופעה הפוגעת הן בפעילות העסקית בעיר והן ביכולת הכספית של הרשות העירונית. מצב זה גורם לפגיעה כפולה בבסיס המס: הן בשל יכולת הכלכלית הירודה של כלל האוכלוסייה והן בשל מגזר עסקי קטן וחלש ביחס לגודל האוכלוסייה.

3. מצב כספי של הרשות המקומית - מצבה הכספי של עיריית דימונה אינו שונה ממצבן של יתר הרשויות בארץ בכלל ורשויות בנגב בפרט, ואולי גרוע יותר. מצב זה נובע הן מהמצב החברתי של חלקים גדולים של האוכלוסייה והן מבסיס מס מצומצם ביחס לגודל העיר. אין ספק שהרשות המקומית חייבת להיות הגורם המוביל בביצוע החלק המכריע של התכניות להשגת היעדים העיקריים, במיוחד בשלבים הראשונים ועד לשלב של המראת התהליך והתפתחותו בתנופה עצמית. במצבה הנוכחית, קשה לצפות שהעירייה תהיה מסוגלת ליזום ולבצע את התכניות שיובילו למצב של המראה, אלא אם כן בסיס המס יורחב ויחוזק באופן משמעותי כבר בשלבים הראשונים של התהליך.

השגת יעדים

1. השגת היעדים העיקריים מחייבים שינויים מרחיקי לכת ב- 4 מישורים עיקריים:

שיפור פני העיר

שיפור איכות החיים

חיזוק המגזר העסקי

חיזוק היכולת הכספית של הרשות המקומית

2. יש לצפות ששינויים אלה יתרחשו, באופן חלקי, ע"י פרויקטים לאומיים אזוריים, כגון:

1. שדה תעופה בינלאומי בנבטים - הקמת שדה תעופה בנבטים תחזק באופן ניכר

את כלכלת האזור בכלל וכלכלת דימונה בפרט, בכך שתהווה מנוף ליצירת מקומות עבודה לתושבי העיר, ובכך תגביר את הביקוש של השירותים עסקיים בעיר. הדבר יחזק את המגזר העסקי בדימונה ועשוי להוביל לצמיחת ענף/ ענפי מסחר ומלאכה חדשים בעיר.

2. כביש חוצה ישראל - חשיבותו לאזור רבה ובמיוחד לדימונה בכך ש'יקרב' את

תושבי האזור והעיר למרכז הארץ ובכך יתרום לשיפור איכות החיים של התושבים ויעיל לתעשיית האזור.

3. רכבת נוסעים לבאר שבע וסלילת מסלול שני בכביש באר שבע-דימונה - שני

פרוייקטים שביצועם נראה בימים אלה לעין, עשויים לתרום רבות לשיפור איכות החיים ע"י הגדלת הצע שירותי מסחר, תרבות ופנאי לתושבי דימונה.

יש לציין שמחקרים שבוצעו בארץ ובעולם, מצביעים על כך שמרחק בין יישוב לבין מרכזים אורבניים גדולים מהווה גורם חשוב ומשמעותי בהשגת גידול מתמשך של האוכלוסייה. ברור ומובן מאליו שעם אמצעי התחבורה המודרניים, ניתן להגדיר את המושג "מרחק" כפרק הזמן הדרוש להגיע מנקודה אחת לשנייה (ראה B.A. Portnov and E. Erell, 1998).

3. למרות האמור לעיל, השגת השינויים בכל המישורים כרוכה גם בפעולות יזומות בתוך

היישוב עצמו. בפעולות אלה לעיריית דימונה תפקיד מכריע, בעיקר בשלבים הראשונים

של התהליך. אי לכך, נראה שחיזוק הכלכלי של הרשות המקומית הינו גורם הכרחי בתהליך.

חיזוק היכולת הכספית של הרשות המקומית

1. עפ"י נתוני ארנונה לחודש מרס 1998, בדימונה 11,262 נכסים המהווים את בסיס המס העירוני. נכסים אלה משתרעים על שטח של 1,091,519 מ"ר ואמורים היו להניב לעירייה הכנסות בסך 30,481,000 ש"ח.
2. ניתן לראות מסך השטח הבנוי בעיר כי 77.5% מיועדים למגורים לעומת 22.5% למגזר העסקי (מסחר, משרדים, תעשייה ומלאכה).
3. מאידך, המגזר העסקי תורם 38.6% מההכנסות לארנונה העירונית. אם ניקח בחשבון שהמגזר העסקי צורך שירותים מוניציפליים גרידא – איסוף אשפה, ניקיון, תאורת רחובות, מים וביוב – לעומת מגזר המגורים, הצורך שירותים רבים בנוסף לאלה שפורטו – חינוך, תרבות, שירותי רווחה – המהווים נטל כבד על הרשות המקומית, יוצא שלמעשה המגזר העסקי מסבסד את מגזר המגורים.
4. זו אינה תופעה ייחודית לדימונה, אלא מאפיין את כל המגזר המוניציפלי בארץ. אלא שבדיקה השוואתית של חלוקת השטחים הבנויים במספר רשויות מראה שחלקו של המגזר העסקי בדימונה קטן מהמקובל:

עיר	שטחי מגורים במ"ר	שטחי מגורים כ- % מסה"כ	שטחי עסקים במ"ר	שטחי עסקים כ- % מסה"כ	סה"כ מ"ר
דימונה	846,000	77.5%	245,519	22.5%	1,091,519
באר שבע	4,883,561	69.6%	2,130,172	30.4%	7,013,733
קרית גת	1,223,000	60.7%	792,000	39.3%	2,015,000

5. ניתן להסביר את חולשת המגזר העסקי בדימונה כנובע מהרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה, אך הסבר זה חלקי בלבד. את החלק החסר משלימה העובדה שתושבי דימונה צורכים כמות משמעותית של שירותים עסקיים בבאר שבע, ובכך מקטינים עוד יותר את הביקושים העומדים בפני המגזר העסקי הדימונאי.

6. יש לשער שמגמה זאת לא תקטן אלא תיגבר. בטווח הקצר והבינוני, כתוצאה מפיתוח באר שבע כמטרופולין ומהקטנת משך הנסיעה בין דימונה לבאר שבע (ומרכז הארץ), ורק עם הבשלת תכניות הפיתוח בטווח הארוך תשתנה המגמה.

7. התוצאה הישירה של מצב זה הוא פגיעה משמעותית בבסיס המס עליו מבוססות הכנסות העירייה, וביכולתה לבצע ולממן תכניות נרחבות לפיתוח תשתיות ושירותים בשלבים הראשונים - והקריטיים - של התהליך.

8. כדי להתגבר על קשיים אלה בטווח הקצר, מוצעים שני צעדים העשויים לשפר את המצב בטווח הבינוני:

1. הגדלת שטח השיפוט של העיר על מנת לכלול את מישור רותם ופארק תמד:

2. הפרטת משק הביוב וניצול כלכלי של מי הקולחים המטוהרים.

9. הגדלת שטח השיפוט של העיר

הגדלת שטח השיפוט וסיפוח מישור רותם ופארק תמד לדימונה, יגדילו באופן משמעותי שטחי תעשייה ברי מיסוי לעירייה. בפארק תמד בלבד, מדובר בשטח מבנים של כ- 20,000 מ"ר, עם פוטנציאל מיסוי של כ- 820,000 ש"ח לשנה (עפ"י התעריף הנהוג היום בדימונה). לזה יש להוסיף את המפעלים הכימיים וקמ"ג (להערכתנו, קמ"ג הוא בר מיסוי עקב היות דימונה מוגדרת כעיר קולטת עלייה). יש לציין שהיום מסים אלה מועברים למועצה האזורית תמר, מועצה דלת אוכלוסייה (1300 נפש) ועתירה בנכסים כלכליים/עסקיים בתחום שיפוטה.

למרות שבשלב זה קשה להעריך את ההיקף הכספי של המסים הניתנים לגבייה, ההיגיון הכלכלי העומד מאחורי הצעה זו הוא כפול: מצד אחד, התועלת הציבורית של כל ש"ח מיסוי גדולה יותר בדימונה, בה אוכלוסייה גדולה יותר (38,000 נפש) וברמה חברתית-כלכלית נמוכה יותר, מאשר במועצה האזורית תמר, ומצד השני, אספקת השירותים ע"י עיריית דימונה כרוכה בעלויות נמוכות יותר, עקב קירבת מישור רותם לעיר.

10. הפרטת משק הביוב וניצול מי קולחים עפ"י נתונים שהתקבלו מהיועצים בנושא מים וביוב, הפוטנציאל הצפוי של מי קולחים, הניתנים לשימוש בחקלאות הוא בין 3.0 מיליון מ"ק ב-1999 ועד כ-6.0 מיליון מ"ק ב-2020. במחירים של היום (50-60 אג' למ"ק), הפוטנציאל הכלכלי של מכירת מי הקולחים הוא בין 1.5-1.8 מיליון ש"ח בשנת 1999 ל-3.0-3.6 מיליון ש"ח בשנת 2020.

שיפור פני העיר

1. שיפור פני העיר שייך, אומנם, לקטגוריה של שיפור איכות החיים, אך חשיבותו בשינוי התדמית החיצונית של העיר כאלמנט שיווקי למשיכת אוכלוסייה חזקה. על כן אנו רואים הצדקה להתייחס לכך בפרק נפרד.
2. למרות ההשקעות שנעשו בעיר מזה תקופה ארוכה לשיפור פני העיר, עוד נותר הרבה מה לעשות. זאת ועוד, נוצר פער גדול בין השכונות החדשות בצפון העיר לבין השכונות הוותיקות ומבואות העיר. פער זה יתרחב עוד יותר עם פיתוח המתחמים המתוכננים שיהיו מיועדים בעיקר לבנייה איכותית ותכנון סביבתי קפדני.
3. במישור זה, מתחלקות התכניות ל-3 סוגים:
 1. הורקת היישוב ויצירת חגורה ירוקה סביב לו:
 - תוספת מסיבית של שטחים ירוקים בתוך העיר בעיקר ע"י כיסוי שטחים פתוחים בצמחיה מדברית מתאימה, תוך שימוש במי קולחים מטוהרים להשקיה.
 - יצירת חגורה ירוקה סביב העיר ע"י פיתוח שטחי חקלאות מדברית במבואה הדרום-מערבית לעיר, עיור המבואה הדרומית והכניסה לעיר והקמת פארק באזור ממשית (ראה להלן).
 2. האצת תהליך שיפור השכונות הוותיקות, במתכונת העבר, תוך מגמת החלפת הבניה המקורית לבניה איכותית יותר בתמהיל של צמודי קרקע ובניה רוויה.
 3. שיפור המבואות לעיר, משני צדדי כביש באר שבע-דימונה. נושא זה חשוב במיוחד בקשר לשינוי תדמיתה של דימונה אצל מבקרים מחוץ לעיר ואלפי הנוסעים העוברים על פני העיר בדרך לאילת.

שיפור איכות החיים

1. מלבד ההיבטים הפיזיים של איכות החיים בעיר, שנידונו בפרק הקודם, נראה שתחום התרבות, החינוך הלא פורמלי ושעות הפנאי הם התחומים הטעונים שיפור במיוחד כגורם מאיץ.

2. ברור שעקב גודל האוכלוסייה, 'שוק' התרבות בעיר מוגבל ואינו מספיק כדי לספק היצע רחב ומגוון של פעילויות תרבות ושעות פנאי. גם כיום חלק מצרכים אלה מסופקים בבאר שבע ואפילו במרכז הארץ.

3. 'קירוב' דימונה לאזורים אלה עשוי לפתור חלק מהבעיה. כמו כן, אידול וחיזוק האוכלוסייה עשויים לגרום לכך שכוחות השוק, היינו, יזמים פרטיים, יהיו מעוניינים להציע 'מוצרים' תרבותיים מגוונים יותר.

4. בשלבים הראשונים אין מנוס מפרוייקטים ציבוריים שכוונתם להגדיל את מגוון האפשרויות לפעולות תרבות ולשעות הפנאי, כגון:

- הקמת מתקנים המיועדים לפעולות תרבות ופנאי, כגון: היכל תרבות.
- ייזום וסיבסוד הבאת אומנים והופעות לעיר.
- ייזום וסיבסוד פעולות וחוגים לשעות הפנאי לכל הגילאים.
- ייזום אירועים תרבותיים/אומנותיים מיוחדים מדי שנה.

חיזוק המגזר העסקי

1. חיזוק המגזר העסקי בעיר הוא תנאי הכרחי לפיתוח מאוזן ומתמשך לטווח הארוך.
2. פרויקט לאומי בסדר גודל כמו הקמת שדה תעופה בינלאומי לנוסעים ומטענים, או למטענים בלבד, בנבטים בוודאי יתרום רבות לחיזוק הפעילות העסקית/כלכלית בדימונה. אף על פי כן, אין בכך די, ודרושים צעדים נוספים לשם הרחבת המגזר העסקי בעיר.
3. להלן ניתוח של הענפים השונים בעיר והשלכותיהם התכנוניות בעתיד.

מסחר ושירותים

4. בהתאם לנתוני הארנונה, בעיר פועלים כ- 677 עסקים בתחום המסחר והשירותים (שירותים אישיים ועסקיים, כגון ביטוח, הנח"ש, מרפאות פרטיות וכיו"ב), המשתרעים על 51,882 מ"ר.
5. עפ"י אותם נתוני הארנונה, ישנם במרכז העיר 235 עסקים המשתרעים על 14,398 מ"ר. להערכתנו, נתון זה אינו משקף את התמונה הנכונה, כיוון שישנם מספר של עסקים, לרבות משרדים, בשולי המע"ר שסווגו באזורי ארנונה אחרים (אזור ב').
6. להערכתנו, אזור המע"ר המורחב כולל היום יותר מ- 50% של עסקים בענף זה. מבחינת שטח בנוי, אנחנו מעריכים שעסקים אלה משתרעים על כ- 22,000 מ"ר (יש להבין שעסקים במע"ר הם קטנים יותר מבחינת השטח מאשר בשכונות בגלל אופי הפעילות ומחירי הנדל"ן), ומהווה כבר היום גורם דומיננטי בחיי המסחר בעיר.
7. עם גידול האוכלוסייה יש לצפות לגידול משמעותי במספר העסקים במע"ר ולדרישה נוספת לשטחי מסחר הנובעת מזה.
8. הערכה זאת מתחזקת כתוצאה מהמגמות התכנוניות של תכנית המתאר, שמטרתן לחזק את המע"ר כגורם מסחר ובילוי, ומאופי השכונות החדשות, המתוכננות למשיכת אוכלוסייה בעלת רמה חברתית-כלכלית גבוהה.

9. הגדרת פקטור 0.3 מ"ר מסחר ליחידת מגורים נמצאת מתאימה וסבירה להתפתחות סבירה של מסחר זעיר בלבד בשכונות – מיני-מרקט, חנויות עיתונים וממתקים, מזנון/בית קפה/קונדיטוריה, מספרה וכו' – המלצתנו להתאים את המרכזים השכונתיים לאופי השכונה, קרי בשכונות בהן הבנייה צמודת קרקע יש למקם את המרכזים השכונתיים בנקודת אופטימום המשכללת מרחק ממוצע מנקודות הקצה. לגבי שכונות שבהן הבנייה רוויה יש לשלב את השטחים המרכזיים במבני המגורים. בכל מקרה המלצתנו למקם את השטחים המסחריים בסמיכות למוסדות אחרים כגון סוכנות דואר, קופת חולים ואחרים.
10. מגמת פיתוח וגידול המע"ר צפויה להתרחש כבר בעתיד הקרוב עם הקמת הקניון במתחם השק"ם שישתרע, בשלב א', על כ- 20,000 מ"ר. סמיכות הקניון למע"ר עשויה לפעול, בטווח הארוך, לטובת הפעילות המסחרית בו ויש לשער שהקניון יהווה מוקד משיכה המוני לצרכנים; והדבר, בוודאי יגלוש לעבר שטחי המסחר הסמוכים ולמע"ר-כולו.
11. חיזוק המע"ר כמוקד פעילות מסחר זבילוי איננו שולל את אפשרות הפיתוח העתידי של מרכז קניות המוני בפאתי העיר.

תעשייה

1. לדעתנו, אין לדימונה יתרונות יחסיים בתחום התעשייה לעומת ערים אחרות בצפון הנגב בכלל ואזור מטרופולין באר שבע בפרט. מכאן נובע שאין אנו צופים התפתחויות משמעותיות בתחום זה, אלא אם כן יהיו שינויים מבניים בכלכלת ישראל ותכניות מיוחדות לקידום הנושא בעתיד.
2. המלצותינו בתחום זה הן בכיוון של פיתוח ענפי תעשייה בעלי ערך מוסף גבוה, כגון: אלקטרוניקה, חשמל, מכניקה עדינה, תעשיות גומחא וחממות עסקיות כדוגמת פארק תמד.
3. הכרזת שדה תעופה נבטים כשדה תעופה אזרחי עשויה להוות גורם חשוב בפיתוח ענפים הקשורים לאחסנה, הובלה ותחזוקה.

תיירות

1. היתרון הגדול ביותר של דימונה הוא מיקומה בציר הראשי לאילת. משאב בלתי מנוצל זה עשוי להוות גורם ראשי לפיתוח ענף תיירות פנים בעל חשיבות גדולה להתפתחות העיר מבחינה כלכלית ותעסוקתית.

2. גודלו של מתחם התיירות - פארק ממשית פנאי ונופש - עונה על צרכי העיר ויש בו כדי לאפשר פיתוח פתוחות תירותיים משולבים הכוללים לינה במקום, מרכזי בילוי ובידור ופיתוח אלמנטים של בילוי המבוססים על נופש פעיל.