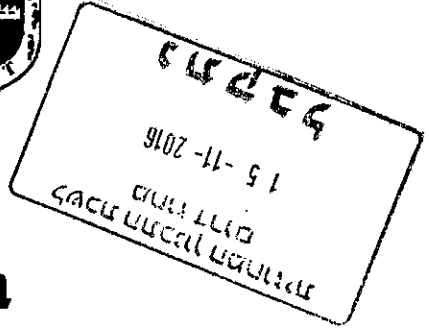
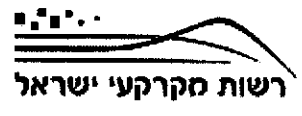


3-100-1729906

תכנית 0316067-1 03/08/2015 14:46:30 נספח פרוגמה לשטחי ציבור בדיקה פראגמטית-תעשיית מסחר ועסקים



# בדיקת רקע פרוגרמטית

## תעשייה מסחר ועסקים

### מתחם 9 שדרות

### מס תכנית 611-0316067



הרשאת תכנון 891



סימוליקה היסקוזת (1994) בע"מ  
ת.מ. 511051043

יולי 2015



עמוד I מתוך 9

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)



### תוכן העניינים

1 תעשייה, מסחר ועסקים.....

1 מצב קיים.....



מסחר

תעשייה

2 תעסוקה.....

3 היבט סטטוטורי.....

3 תכניות מאושרות ומקודמות:

4 נתונים השוואתיים.....

4 ניתוח שטח בנוי תעשייה.....



5 ניתוח שטח בנוי מסחר ועסקים.....

6 ביקושים עתידיים.....

6 חוסן כלכלי.....

7 סיכום.....

### איורים



איור 1: מיפוי (סכמה) שטחי מסחר ותעשייה בשדרות וסביבתה הקרובה (מצב קיים).....

איור 2: מיפוי סטטוטורי – מצב קיים.....

איור 3: שטח לתעשייה ומלאכה (אלף מ"ר) 2012 שדרות והסביבה.....

איור 4: שטח עירוני למסחר ועסקים (מ"ר) שדרות וישובים נוספים.....

איור 5: שטח מסחר ועסקים בנוי לנפש (מ"ר) שדרות וישובים נוספים.....



## תעשייה, מסחר ועסקים

### מצב קיים

מסמך זה מהווה מסמך רקע עבור מסמכי תכנית 'מתחם 9' בשדרות, כחלק מהנחיות לשכת התכנון המחוזית. בספטמבר 2014 התקבלה החלטת ממשלה לקדם תוספת של כ-150 דונם של שטחי תעסוקה בשדרות. על פי בקשת העירייה ורשות מקרקעי ישראל נבחנה אפשרות להוספת השטחים במסגרת התכנית דן.



מסמך זה מרכז מידע לגבי מצב תכנוני מאושר ומצב קיים של שטחים מניבים בעיר שדרות ובסביבותיה וכן נתונים לפוטנציאל הפיתוח והצמיחה של שטחים מניבים בעיר.

### מסחר

לשדרות מרכז עיר מובהק בו מרוכזים מרבית שטחי המסחר העירוניים. אזור המסחר ממוקם בחלקו הדרומי והוותיק של העיר.

משנות ה-90 התפתחה העיר לכיוונים צפון וצפון מערב. המשך ההתפתחות המתוכנן של העיר לכיוון צפון צפוי ליצור מצב בו מרבית שטחי המסחר מרוכזים בדרום העיר, בריחוק מהשכונות החדשות המתוכננות לאכלס כ-45% מאוכלוסיית העיר<sup>1</sup>. בשכונות הצפוניות המתוכננות והמפותחות בימים אלו קיימת הקצאה מינימלית, אם בכלל, למסחר שכונתי. כלומר על פי התכנון הקיים לתושבי השכונות הצפוניות אין מענה למסחר ושירותים ברמה השכונתית.



בדרום מערב העיר, בסמיכות לאזור התעשייה שער הנגב ובצמידות לתחנת הרכבת, מושלמת בימים אלו הקמת מרכז מסחרי חדש - Mall 7. מרכז זה עתיד לשרת את באי תחנת הרכבת, תושבי העיר שדרות ותושבי הסביבה.

### תעשייה

שדרות גובלת בכביש 232 ממזרח וכביש 34 ממערב. ממזרח לכביש 232 ממוקמים אזור התעשייה של שדרות ואזור התעשייה ספירים (אזיית משותף לשער הנגב ולשדרות).

- שטח הקרקע של אזור התעשייה שדרות מבונה במלואו. ייתכן וישנו פוטנציאל להגדלת היקף המייד המנוצל אולם לא צפוי תהליך התחדשות באזור הקיים.
- גם באזור התעשייה ספירים אין כיום יתרה של מגרשים פנויים. חלק מהמפעלים באזור פעילים. במרבית המגרשים מוקמים מפעלים בימים אלו ומקצת המגרשים שעדיין עומדים ריקים כבר שווקו.
- בדרום מערב העיר, בסמיכות לכביש 34 ממוקם אזור התעשייה שער הנגב המשוך מוניציפאלית למועצה אזורית שער הנגב. מרבית השטחים באזור שער הנגב מבונים ומנוצלים. לא מתוכנן פיתוח.



מכאן, אין כיום עתודה תכנונית להמשך פיתוח שטחי תעשייה בעיר ובסביבתה הקרובה.

<sup>1</sup> חישוב המבוסס על מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני בשכונות: בן גוריון, מתחם ה', מתחם ו', צפונית א', שכונה מערבית, מתחם 9 ומתחם 10. זאת ביחס להיקף יחיד הבנוי בעיר כיום.





## תעסוקה

מיפוי העסקים בעיר יבחן כחלק מניתוח נתונים סטטיסטיים זמינים של עסקים ומסחר. בהיבט הסטטוטורי מאושרים בעיר שטחים מעורבים של תעסוקה ומסחר המאפשרים גם פיתוח עסקים. איור 2 מציג קומפילציית תכניות מאושרות הממחישות ריכוז של מסחר ועסקים במוקד הדרומי של העיר.

על פי מדיניות העירייה, הפעלת עסק באזור מגורים מחייב קבלת היתר מיוחד ואינו נפוץ במרבית חלקי העיר.

איור 1 שלהלן מציג פריסה סכמתית של המצב הקיים: שטחים מניבים בעיר ובסביבתה.

איור 1: מיפוי (סכמה) שטחי מסחר ותעשייה בשדרות וסביבתה הקרובה (מצב קיים)



טופס T1003e

עמוד 2 מתוך 9

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229

e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)



## היבט סטטוטורי

### תכניות מאושרות ומקודמות:

בתכניות המגורים המאושרות לשכונות הצפוניות בעיר (מדרום למתחם 9) ניתנה הקצאת קרקע עבור מסחר שכונתי בלבד ובהיקפים מצומצמים.

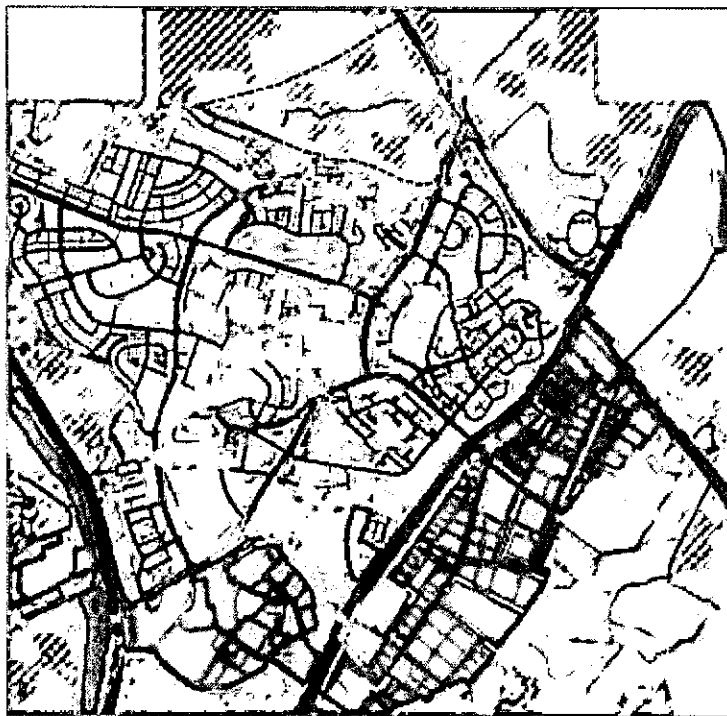
בשטח אזור התעשייה של שער הנגב אושר מרכז מסחרי "mall7" בו 9,000 מ"ר שטחי מסחר. השטחים אינם משויכים מוניציפאלית לשדרות אולם העיר צפויה לקבל מחצית מהכנסות הארנונה במתחם.



בימים אלו מקודמת על ידי העירייה תכנית להקמת מרכז מסחרי נוסף בשטח אזור התעשייה של שדרות. מתחם זה מחייב שינוי ביעוד הקרקע. לא מקודמות תכניות להגדלת שטחי התעשייה בעיר ובסביבותיה, מלבד השטחים המקודמים במסגרת התכנית הנידונה (מתחם 9).

איור 2 ממחיש את פריסת השטחים המניבים בשולי העיר ובדרומה. בפרט ביחס למתחם 9 (מסומן בקו מקווקו) ולשכונות הצפוניות המתוכננות ומפותחות בימים אלו.

איור 2: מיפוי סטטוטורי – מצב קיים



מקור: אתר <http://www.govmap.gov.il> מיום 23.6.15



עמוד 3 מתוך 9

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל - 04-9532228, פקס 04-9532229

e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)



## נתונים השוואתיים

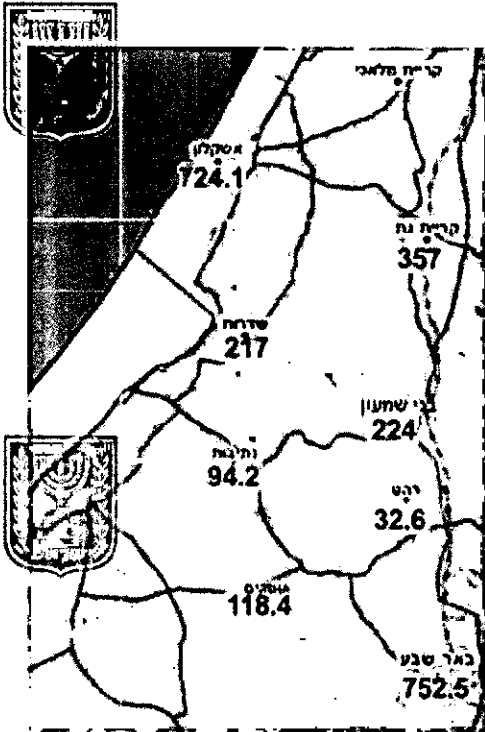
בעיר שדרות היום פועלים בעיר 217 אלף מ"ר לתעשייה וכ- 76 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר<sup>2</sup>. מרבית השטחים המאושרים בעיר מבונים ומנוצלים, כפי שפורט לעיל.

### ניתוח שטח בנוי תעשייה

ממוצע שטחי התעשייה לנפש במחוז דרום הינו 4.9 מ"ר לנפש. בשדרות ממוצע התעשייה לנפש כפול (10 מ"ר לנפש). כלומר היקף התעשייה בשדרות משרת מועסקים מהעיר עצמה, הסביבה והמרחב מאשקלון ועד באר שבע. שטחי התעשייה המאושרים בעיר מוצו כמעט עד תום ולא נותרו בעיר שטחים עתידיים לפיתוח.

הריכוז הגבוה של שטחי התעשייה הפעילים משמש יתרון לגודל ומבסס את שדרות כמוקד תעסוקה אזורי. יתרון זה נשמר על אף המגוון הרחב של תעשיות הפועלות בשדרות ובאזורים הסובבים. מגוון התעשיות נע ממפעלי ייצור ועד לתעשיות עתירות ידע (אמדוקס שדרות).

הגדלת היקפי התעשייה בעיר תביא לחיזוק היתרון לגודל ותאפשר שמירת יתרונה היחסי של שדרות כמרכז תעסוקה אזורי המספק מגוון רחב של מקומות עבודה.



איור 3: שטח לתעשייה ומלאכה (אלף מ"ר) 2012 שדרות והסביבה  
מקור: קובץ הרשויות של הלמ"ס  
2013 (נתונים עבור 2012)



<sup>2</sup> על פי נתוני למ"ס לשנת 2013. ניתוח חיובי ארנונה, פרופיל רשויות מקומיות.



**ניתוח שטח בנוי מסחר ועסקים**

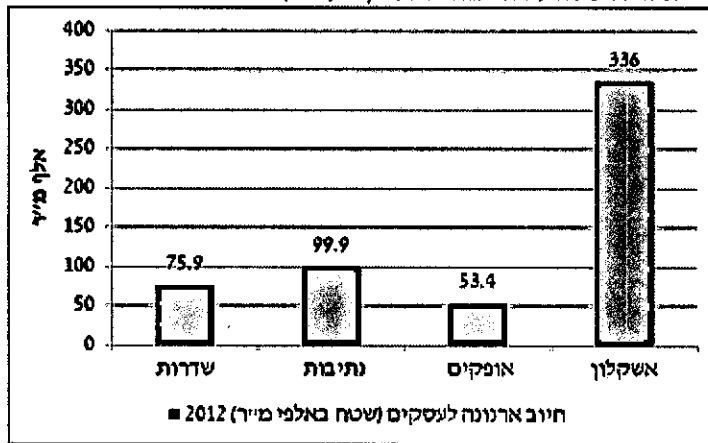
ממוצע שטח המסחר והעסקים לנפש במחוז דרום עומד על 3.8 מ"ר לנפש. בשדרות הממוצע לנפש הינו 3.5 מ"ר לנפש, סך שטחי המסחר והעסקים בשדרות אינו גבוה ביחס ליישובים הסובבים והעיר אינה משמשת מוקד אזורי למסחר ועסקים.

תחזית הצמיחה של העיר מתייחסת להכפלת מספר התושבים עם השלמת מתחמים 9+10 ואכלוס השכונות הצפוניות המאושרות. לאור הגידול העירוני האינטנסיבי שמירה על יחס ממוצע של שטחים לתעסוקה ומסחר הדומה ליחס הממוצע הקיים תחייב הגדלה משמעותית של שטחי המסחר והעסקים בעיר.



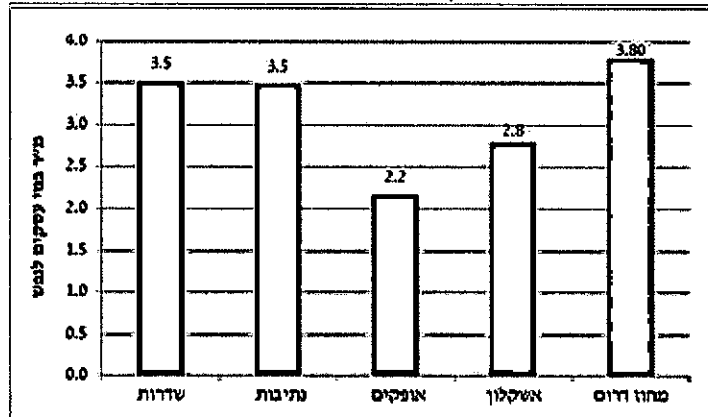
נתוני המסחר בעיר מצביעים על כך שהעיר אינה מנצלת את מלוא הפוטנציאל הטמון בהיותה מוקד תעשייה אזורי והיקפי המסחר בה אינם נותנים מענה אזורי משלים.

איור 4: שטח עירוני למסחר ועסקים (מ"ר) שדרות וישובים נוספים<sup>3</sup>



מקור: קובץ הרשויות של הלמ"ס, 2013 (נתונים עבור 2012)

איור 5: שטח מסחר ועסקים בנוי לנפש (מ"ר) שדרות וישובים נוספים<sup>3</sup>



מקור: קובץ הרשויות של הלמ"ס, 2013 (נתונים עבור 2012)

<sup>3</sup> סך כל חיובי ארנונה לעסקים במחוז דרום: 4,150 אלף מ"ר.



## ביקושים עתידיים

תכנית מתחם 9 בשדרות מקודמת על חטיבת הקרקע האחרונה לפיתוח בתחום השיפוט של שדרות (מרבית השטח בתחום השיפוט של העיר וחלקו בתחום השיפוט של שער הנגב). מלבד תכנית זו מתוכננים שני מתחמי מגורים בשדרות. מתחם 10 ו-11, מצפון לתחום השיפוט של שדרות ללא שימושים סחירים.

הגידול הצפוי באוכלוסיית העיר בשכונות הצפוניות המשווקות בימים אלו<sup>4</sup> ובמתחמים 9 ו-10<sup>5</sup> עתיד להוסיף לעיר כ-5,800 יח"ד נוספות. חיזוי שטחי מסחר ועסקים נדרשים, בהתבסס על ממוצע מ"ר של מסחר ועסקים הקיימים בעיר היום, מצביע על גידול של כ-74,000 מ"ר נוספים לעסקים ומסחר שיידרשו עם מימוש התכניות המקודמות. כלומר הכפלה של שטחי עסקים ומסחר ביחס למצב המאושר היום.

תכנית המתאר מדברת על תוספת של 67,000 מ"ר מסחר ועסקים בעיר ובמקביל מותירה שטחים מצפון לתחום השיפוט לתכנון עתידי. מבלי לייעדם ספציפית למגורים או לשטחים מניבים. תכנית המתאר אינה מתייחסת להחלטת הממשלה מ-2014 ועל כן אינה מביאה בחשבון גידול אינטנסיבי שטחי התעשייה והתעסוקה בעיר. באזור המגורים של מתחם 9 יידרש פתרון עבור מסחר שכונתי נגיש. על פי הנחות של גודל משק בית עתידי (3.5 נפשות) וחישוב מסחר שכונתי על פי מפתח מקובל של 0.5 מ"ר מסחר ועסקים, יידרשו בשטח השכונה כ-2,000 מ"ר מסחר ועסקים.

## חוסן כלכלי

בשנת 2012 שרתו כ-300,000 מ"ר שטחים סחירים לשימושיהם השונים (תעשייה לסוגיה, תעסוקה לסוגיה ומסחר) הכנסות בארנונה שנגבתה בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, שהיו כ-11% מתקציב ההוצאה בפועל של התקציב הרגיל. המשך התכנון של אזורי תעשייה, תעסוקה ומסחר ישרת את המגמה של ההעצמה והגברת ההכנסות העצמיות של העיר ובכך את חוסנה הכלכלי. יש מקום להנחה כי, כפי שהביקושים "פגשור" את ההיצע שתוכנן ופותח עד היום, הרי שהמשך המגמה לשמירה על מעמדה הכלכלי במרחב מובטח עם תכנון, פיתוח ושיווק של שטחים סחירים נוספים במקביל להתווספות אוכלוסייה של כ-5,800 יח"ד נוספות בכל מתחמי התכנון.

<sup>4</sup> בן גוריון, מתחם ה', מתחם ו', צפונית א'.

<sup>5</sup> מתחם 10 מתחיל הליך תכנון מפורט על ידי משב"ש המיועד לכ-1,500 יח"ד.





### סיכום

החלטת הממשלה בדבר הרחבת שטחי התעשייה בשרות במיקום המועדף של מתחם 9, תחזק את העיר כמקוד תעשייה אזורי ותאפשר חיזוק היתרון לגודל הקיים כבר היום בשרות וסביבתה הקרובה. פיתוח השטחים במסגרת מתחם 9 יאפשר ניצול ההליך התכנוני למיצוי עתודות הקרקע הזמינות לתכנון בשרות היום.



מיקומה המתוכנן של השכונה מאפשר מיקום מיטבי של אזור התעשייה העתידי בגבול השטח העירוני העתידי גם על פי תכנית המתאר וכן על ציר עירוני מרכזי וכחלק מציר דרכים אזורי מתפתח. פיתוח האזור החדש במנותק מאזורי התעשייה הקיימים יאפשר פיתוח התמחות בתעשייה נקיה ותעסוקה מתקדמת. תמהיל השימושים המוצע באזור התעשייה החדש יהיה בדגש לתעשייה מתקדמת ונקייה הן בשל הקרבה לאזור המגורים והן כחלק מתכנון המאפשר תהליך התחזקות וצמיחה אזורי עם מיצוי שטחי התעסוקה הקיימים. הגידול העירוני האינטנסיבי הצפוי באוכלוסיית העיר, במקביל להקמת אזור התעשייה החדש, מהווה הצדקה להגדלת שטח המסחר העירוני. פיתוח מסחר כחלק מאזור התעשייה ייתן מענה המשרת את השכונות הצפוניות תוך חיזוק ציר התנועה הראשי בעיר והכניסה לעיר שימושי מסחר מאזור התעשייה החדש ישרת אף את יישובי האזור תוך ניצול חוזקה של העיר כמרכז אזורי.



טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)

