

19/12/2022

01/09/2022

01/02/2024

אזור תעשייה דרומי – אופקים

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

לאופקים תכנית מתאר בשלבי תכנון סופיים לשנת יעד 2040. על פי תכנית זו אמורה אוכלוסיית העיר למנות בשנת 2040 למעלה מ- 80,000 נפש, לעומת 32,555 נפשות בסוף שנת 2020.

על פי נתוני הלמ"ס היו בשנת 2020 שטחי עסקים, משרדים, מלאכה ותעשייה בהיקף כולל של כ- 210,000 מ"ר. כלומר שיעור השטחים לתעסוקה לנפש היו 6.5 מ"ר לנפש. זהו פרמטר נמוך יחסית.

לוח מס' 1: נתוני שטחים בישובים עירוניים סמוכים - 2019 (נתונים באלפים)

הרשות	אופקים	נתיבות	שדרות	באר שבע
אוכלוסייה	32,555	39,703	29,024	210,595
שטח לעסקים (אלפי מ"ר)	75	127	116	1,200
שטח לתעשייה ומלאכה (אלפי מ"ר)	135	93	276	906
סך שטחי תעסוקה (אלפי מ"ר)	210	320	392	2,106
שטחי תעסוקה לנפש (מ"ר)	6.5	8.1	13.5	10.0

מקור: נתוני למ"ס לשנת 2020

מיעוט השטחים לתעסוקה משפיעה בשתי תופעות:

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

מיעוט שטח תעסוקה בעיר, כלומר היצע תעסוקתי מוגבל, היווה את אחת הטענות של תושבים כחיסרון של היישוב 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

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

מקור: נספח פרוגרמתי לתכנית המתאר ממאי 2016

חשוב לציין שעיריית אופקים הייתה 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.

א. שיוקים קודמים

בשנים האחרונות הצליחה רמ"י לשווק מגרשים באופקים המיועדים לתעסוקה ולתעשייה. לדוגמה אנו מביאים להלן מספר דוגמאות של מכרזי קרקע רציפים מוצלחים.

לוח מס' 3: נתונים ממכרזי קרקע של רמ"י לתעשייה ומסחר

מס' מכרז	תאריך החלטה	גוש	תא שטח	שטח הקרקע (מ"ר)	הוצאות פיתוח (₪)	מחיר מינימום קרקע (₪)	מחיר זוכה (₪)
25/2022	27/04/2022	40527	922	1224	645,000	376,593	4,680,680
21/2022	24/04/2022	400171	418	1253	337,915	99,286	2,125,000
		39669	436	1252	337,646	99,210	2,155,555
		39669	437	1661	447,947	131,610	2,777,777
		39670	477	1143	308,250	90,573	1,397,867
132/2021	11/08/2021	10021202	801	6717	349,350	4,500,180	7,826,527
		10021202	803	5471	385,050	518,518	6,225,372

ב. אזור תעשייה דרומי

אזור התעשייה הדרומי משתרע על פני כ - 643 דונם וגבולותיו הם :

שכונת קריית מנחם	צפון
גבול השיפוט	דרום
אזור תעסוקה מאושר	מערב
שטח חקלאי	מזרח

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 :

השטח הוא 643 דונם והפרוגרמה אמורה לתת מענה לצרכים של העיר בבסיס לתעשייה מסחר ותעסוקה לתושבי העיר והאזור הקרוב.

בשלב זה, ולאחר דיונים רבים מובאת התכנית לדיון בפני רשויות התכנון.

להלן חלוקת השטחים ליעודים השונים וזכויות הבנייה בהן.

לוח מס' 4: יעודי תכנון לשטחי יעוד ושטחי לפי יעוד (שטחים במ"ר)

יעוד	שטח	אחוזים
תעסוקה	69,933	10.87%
תעשייה	160,251	24.90%
מרכז תחבורה	52,071	8.09%
תעשייה ואחסנה	42,321	6.58%
חניון	6,959	1.08%
מסחר ותעסוקה	10,699	1.66%
פרטי פתוח	67,598	10.50%
סך שטח סחיר	409,832	63.68%
מבנים ומוסדות ציבור	27,895	4.33%
ספורט ונופש	9,909	1.54%
דרכים	143,483	22.29%
שביל	269	0.04%
	52,226	
סך חלקי	233,782	36.32%
סך הכל	643,614	100.00%

כיוון שהיעודים המוצגים לעיל מכילים שימושים שונים, מפרט לוח מס' 5 את השימושים המוצגים בתכנית.

לוח מס' 5 : **תאי שטח, יעודים ושימושים (מ"ר)**



זכויות בנייה במ"ר							
סך זכויות	אחר	תעשייה	תעסוקה	מסחר	שטח (מ"ר)	תא שטח	יעוד
10,654			7,376	3,278	8,196	200	מסחר ותעסוקה
71,435			71,435		44,647	901-907	תעסוקה
40,482			37,952	2,530	25,301	908-912	תעסוקה
205,082		189,306		15,776	157,755	700-744	תעשייה
55,019		55,019			42,322	801-804	תעשייה ואחסנה
10,414	10,414				52,068	501	מרכז תחבורה
33,798	33,798				67,595	401B,700B-708B,708C	שטח פרטי פתוח
22,368	22,368						מבני ציבור
449,252	66,580	244,325	116,763	21,584	397,884		סך הכל

מהלוח רואים כי השטחים הסחירים מהווים 64% מכלל שטח התכנית. על שטח זה מאפשרת התכנית בנייה של כ- 450,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים. בממוצע מאפשרת התכנית שיעור בנייה כולל של 115% על שטחי המגרשים היעודיים.

התכנית מציעה מגוון יעודים החל במגרשים המיועדים למפעלי תעשייה מגוונים, שטחי תעסוקה שרובם בעלי אופי משרדי הכולל מעבדות מרפאות משרדים וכדומה.

כמו כן קיימת אפשרות לניצול מסוים של השטחים הפתוחים הפרטיים.

התכנית תאפשר הקמת מרכז תחבורה אזורי, והן מיעדת מגרש יעודי לחניון של בעלי ענין במתחם ואורחים. כלומר, מעבר לתפקוד התעשייתי המוצע בתכנית, יוצרת התכנית נגישות תחבורתית וחניון ציבורי אשר יגדיל את היכולת האזור לקלוט עובדים, ספקים ורוכשי תוצרת עם יישומה.

כפי שניתן לראות מתוצאות המכרזים לעיל, גם מגרשים בינוניים וגם גדולים נרכשו על יזמים, כאשר בכל המקרים הערכים שהציעו היזמים היו גבוהים משמעותית מהערכות השמאים בעת הכנת המכרזים. כמו כן חשוב לציין שהתכנית מאפשרת איחוד או פיצול תאי שטח לפי הצורך שיתברר בעת ההחלטה על שיווק הקרקע על ידי רמ"י.

