



## תכנית מספר: תמ"ל 1124

### תמ"ל 1124 נתיבות



נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה

תיאור

16/12/2024

תאריך עריכת הנספח:

רקע

תחולה:



עורך המסמך: מכון גיאוקרטוגרפיה / עופר מנחם

## אשכול חברתי-כלכלי באזורים סטטיסטיים (נתוני 2019) מסחר ותעסוקה



## מאפיינים חברתיים-כלכליים בנתיבות

נתיבות נמצאת באשכול סוציו-אקונומי 3, עם נתוני שכר נמוכים של האוכלוסייה. למרות זאת, העיר נהנית מצמיחה של אזורי המסחר ומהווה מוקד משיכה עבור מרחב גיאוגרפי גדול המגיע למרכזי הקניות החדשים שנפתחו בעיר בשנים האחרונות.

**3**

אשכול חברתי כלכלי בכלל העיר (2019)

שכר ממוצע של שכירים (2019) **₪ 7,394** (9,745 ₪)

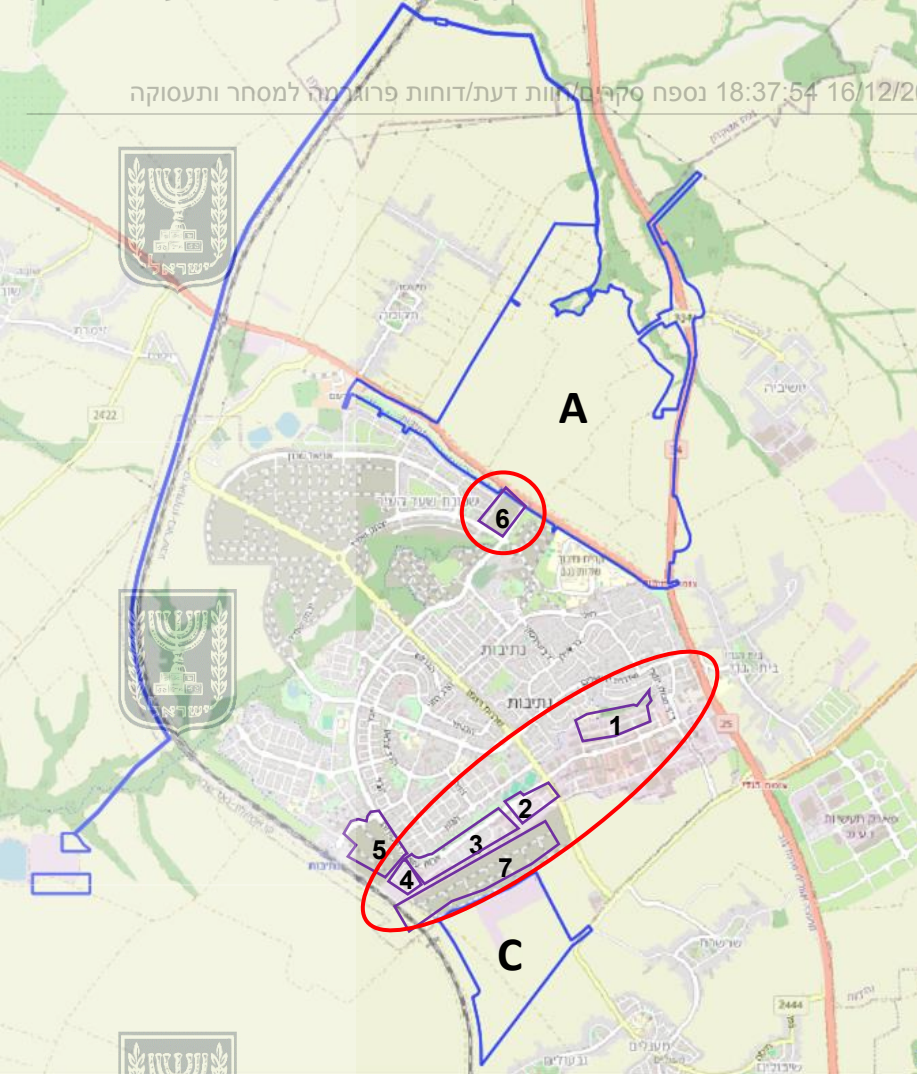
בסוגריים - הממוצע הארצי

**46%** (39%)

אחוז שכירים המשתכרים עד שכר מינימום (2019)

**61%** (71%)

אחוז זכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי י"ב (2021)



## היצע המסחר ותעסוקה בנתיבות

**נתיבות מתפקדת כמוקד מסחרי משמעותי בנגב המערבי.**

בנתיבות - 221 אלף מ"ר לתעסוקה, מתוכם כ-100 אלף מ"ר למסחר (מ"ר לתושב), 20 אלף מ"ר למשרדים ושירותים והיתר לתעשייה ומלאכה.

אזור התעשייה הכולל מתחמי מסחר גדולים ומצליחים מרכז את רוב הפעילות, וצפוי לגדול בעשרות אלפי מ"ר נוספים מתוכננים.

ביחס למתחמי התכנון:

- **מתחם C** סמוך לרוב שטחי התעסוקה הקיימים והמתוכננים.
- **מתחם A** סמוך למתחם הכולל 11,000 מ"ר מסחר ו-27,000 תעסוקה.

<b>6. תמל 1050/1 - מע"ר נווה שרון</b>	
60 דונם, מהם כ- 30 דונם לתעסוקה ומסחר.	
מגורים מסחר ותעסוקה - תעסוקה לא מזהמת מעל קומת מסחר, ומעל מגורים	
מסחר	11.5 אלף מ"ר
תעסוקה	27 אלף מ"ר

<b>4. תעסוקה מתחם מערבי</b>	
17/101/02/22, 609-0291344	
55 דונם	
תעשייה קלה ומלאכה	
תעסוקה	17 אלף מ"ר
מסחר	6.4 אלף מ"ר

<b>1. 1/104/03/22 משנות ה-70</b>	
162 דונם, מהם 113 לתעשייה	
<b>2. פארק תעשייה מתחם מזרחי</b>	
609-0414623	
83 דונם, מהם 46 לתעסוקה ומסחר	
מסחר	4.3 אלף מ"ר
תעסוקה	24 אלף מ"ר

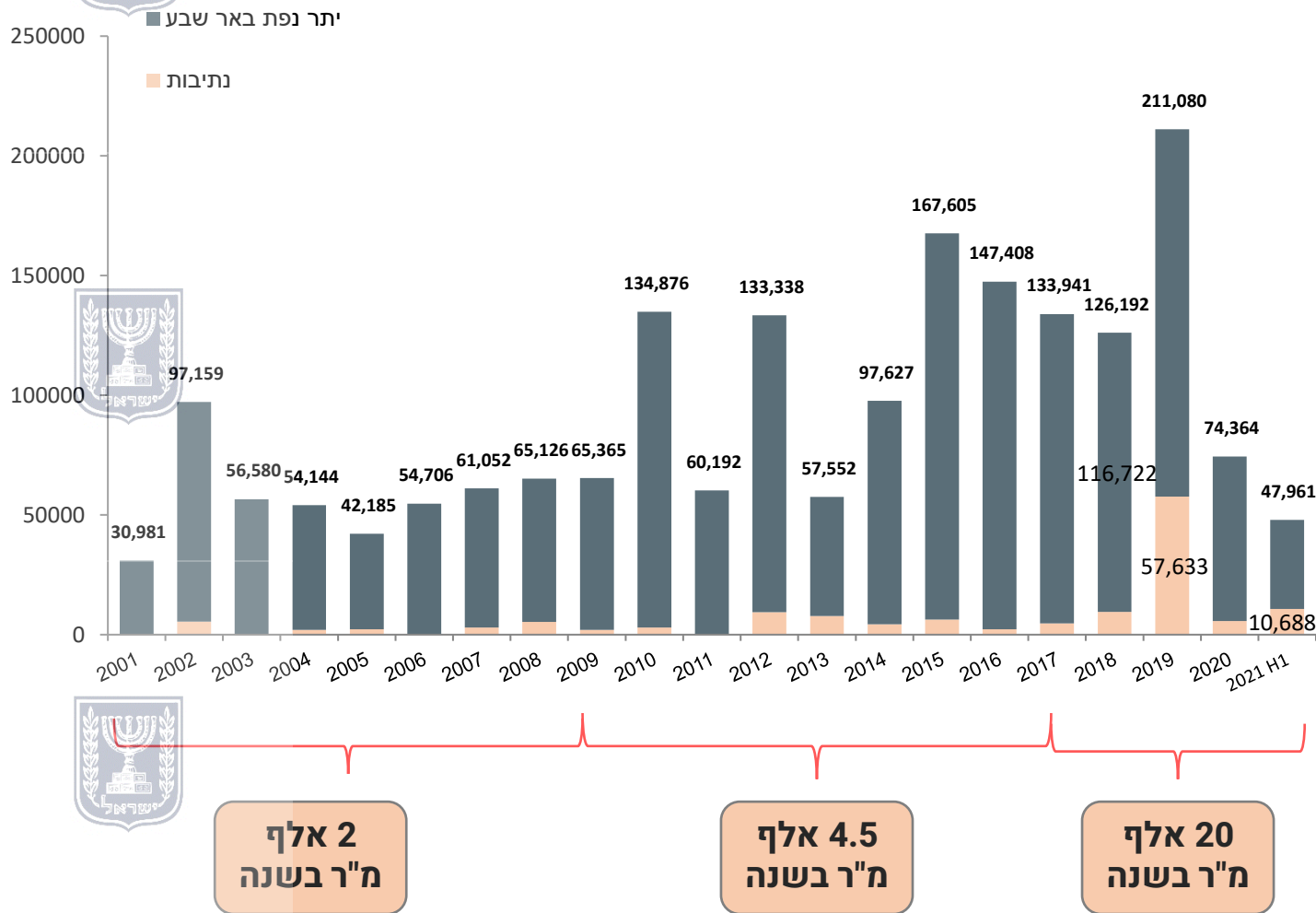
<b>7. 0571737 פארק תעשייה מזרחי שלב ב'</b>	
כ-380 דונם.	
<b>הקמת פארק תעשייה קלה ומלאכה בשילוב תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים.</b>	
מסחר	500 מ"ר
תעסוקה	276 אלף מ"ר

<b>5. פארק תעסוקה טכנולוגית מערב</b>	
ג'609-0349563	
159.7 דונם	
תעשייה קלה, מסחר, מכללה ומעונות או דיור מוגן	
תעשייה	40 אלף מ"ר
תעסוקה	48 אלף מ"ר

<b>3. פארק תעסוקה נתיבות</b>	
53/בת/22	
170 דונם	
תעשייה עתירת כ"א וטכנולוגיה, מסחר ובי"ס מקצועי או מכללה.	
תעשייה	84.5 דונם
מסחר	10.1 דונם



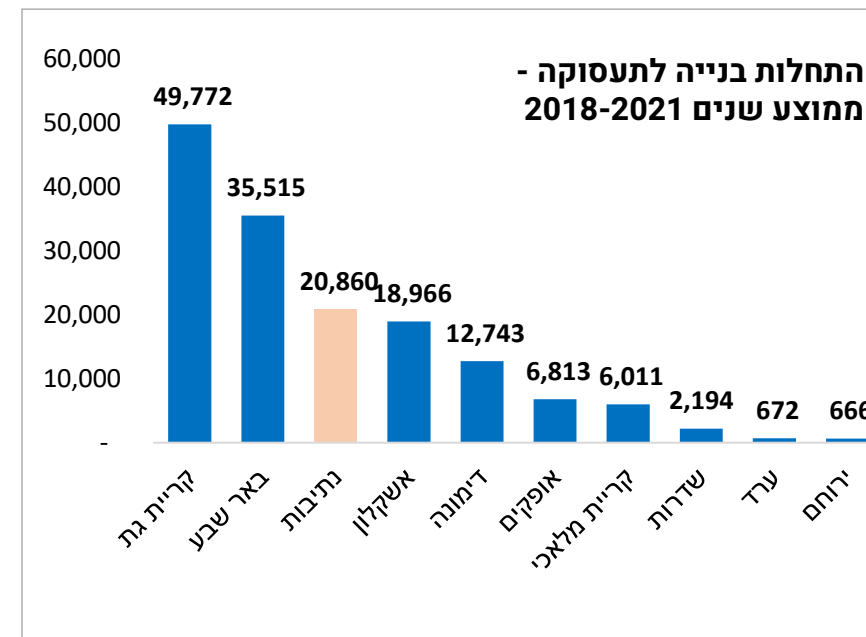
## התחלות בנייה לשימושי תעסוקה בנפת באר שבע



## ביקוש - התחלות בניה לתעסוקה

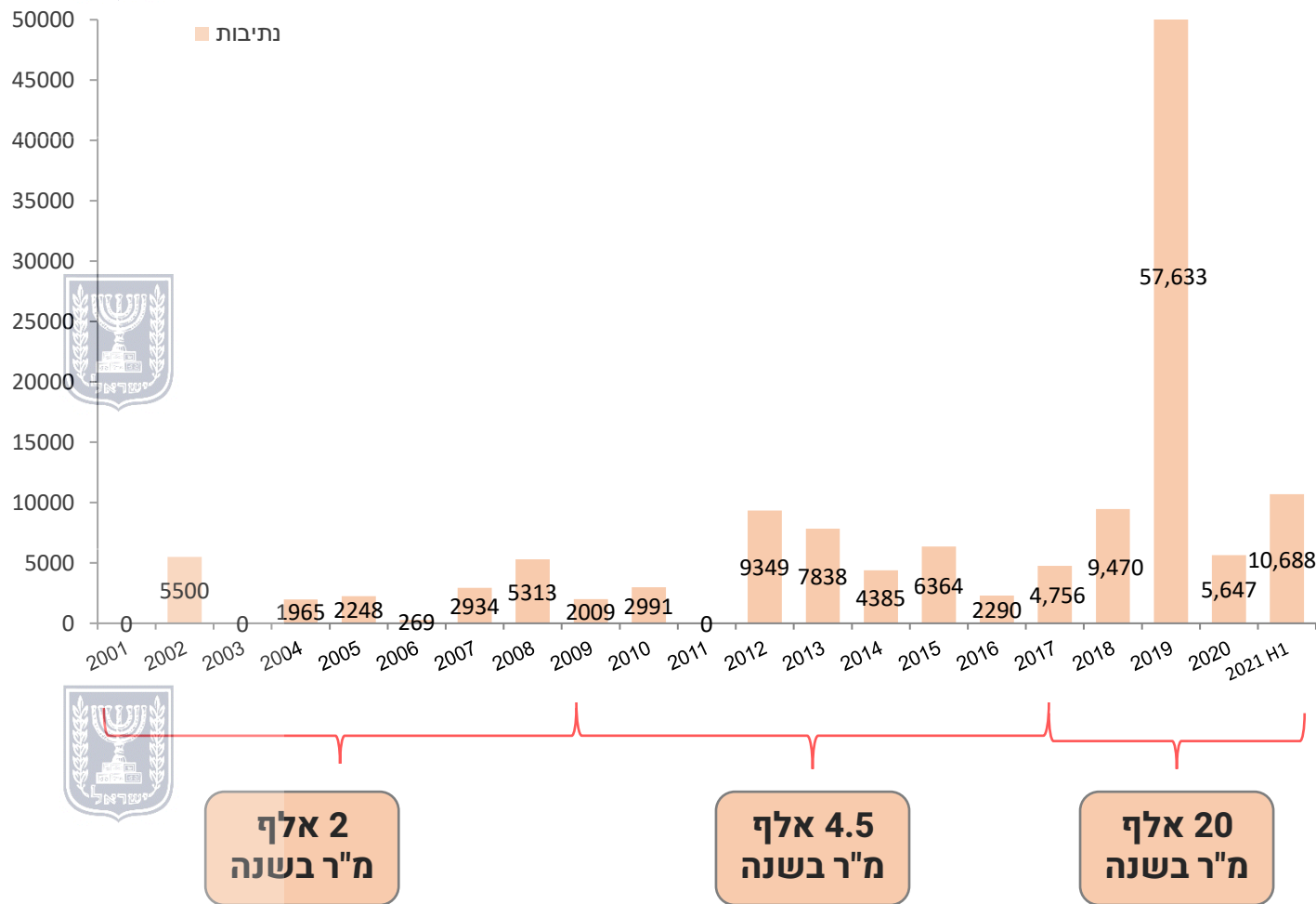
מאמצע העשור, הביקוש השנתי לשטחי תעסוקה בנפת ב"ש עלה לכ-140-150 אלף מ"ר בשנה. (יותר מהכפלה של הביקושים לעומת תחילת העשור הקודם).

**בשנים האחרונות התחלות הבניה לתעסוקה בנתיבות צמחו והגיעו לכ-20 אלף מ"ר בשנה.**





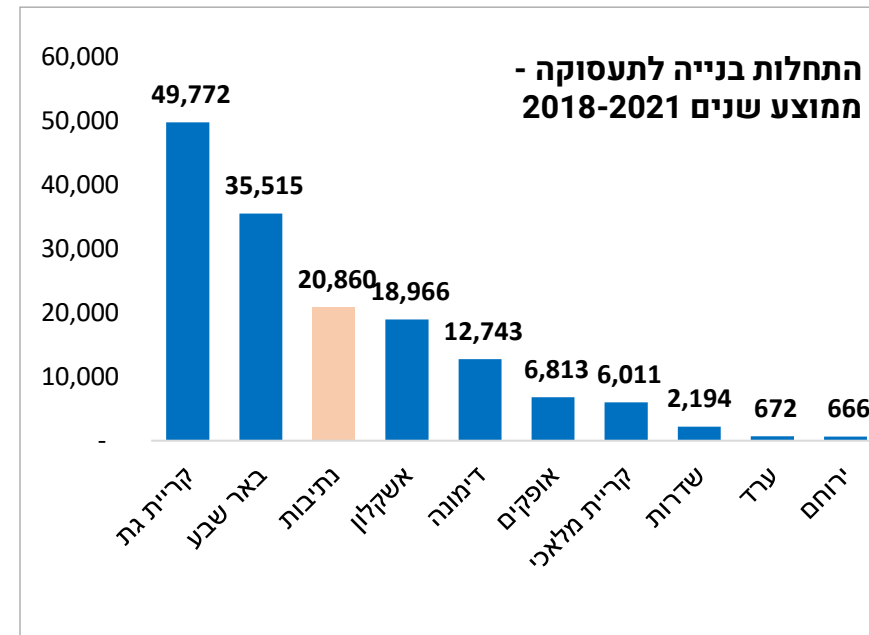
## התחלות בנייה לשימושי תעסוקה בנפת באר שבע

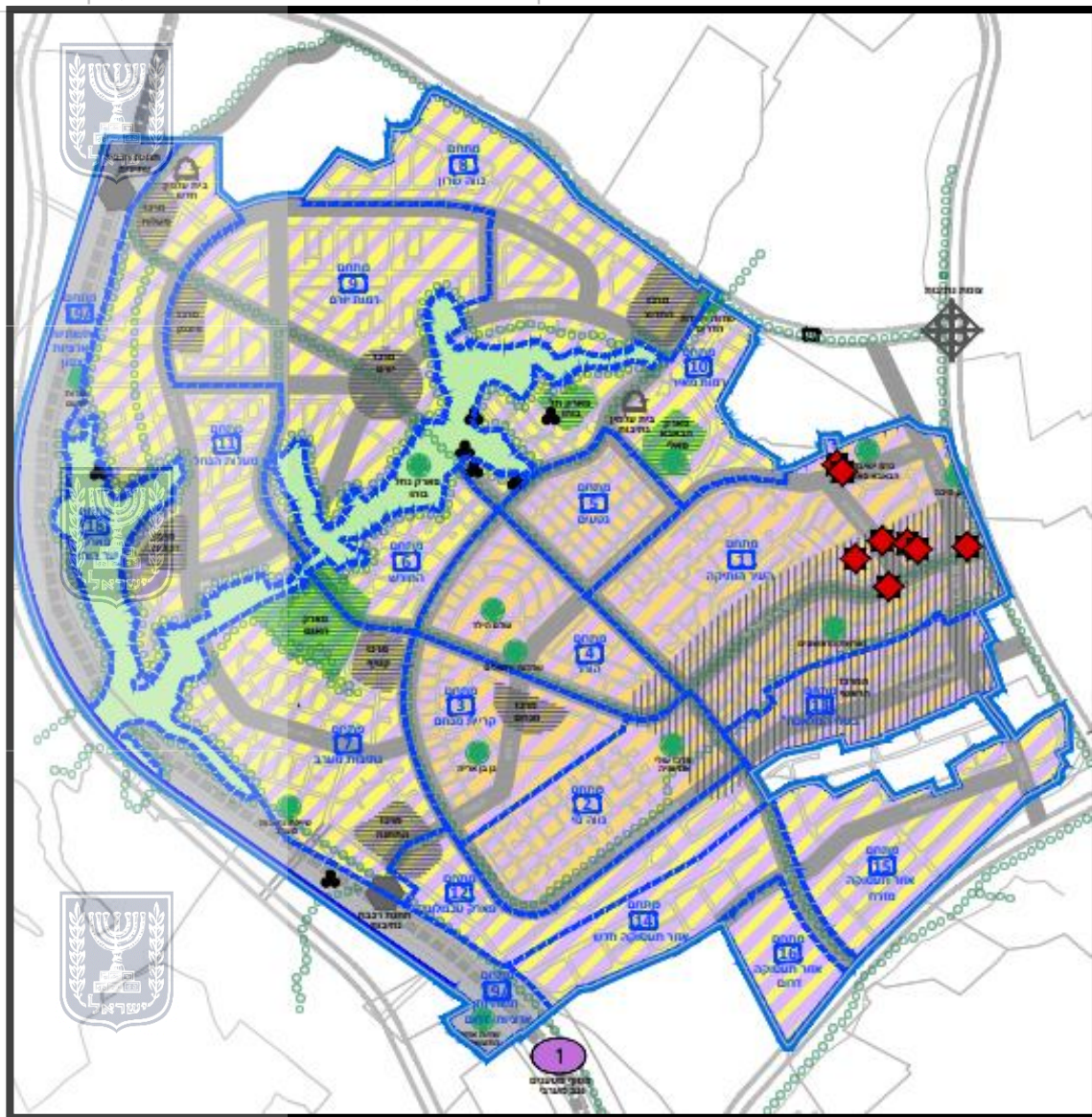


## ביקוש התחלות בנייה לתעסוקה

מאמצע העשור, הביקוש השנתי לשטחי תעסוקה בנפת ב"ש עלה לכ-140-150 אלף מ"ר בשנה. (יותר מהכפלה של הביקושים לעומת תחילת העשור הקודם).

**בשנים האחרונות התחלות הבניה לתעסוקה בנתיבות צמחו והגיעו לכ-20 אלף מ"ר בשנה.**



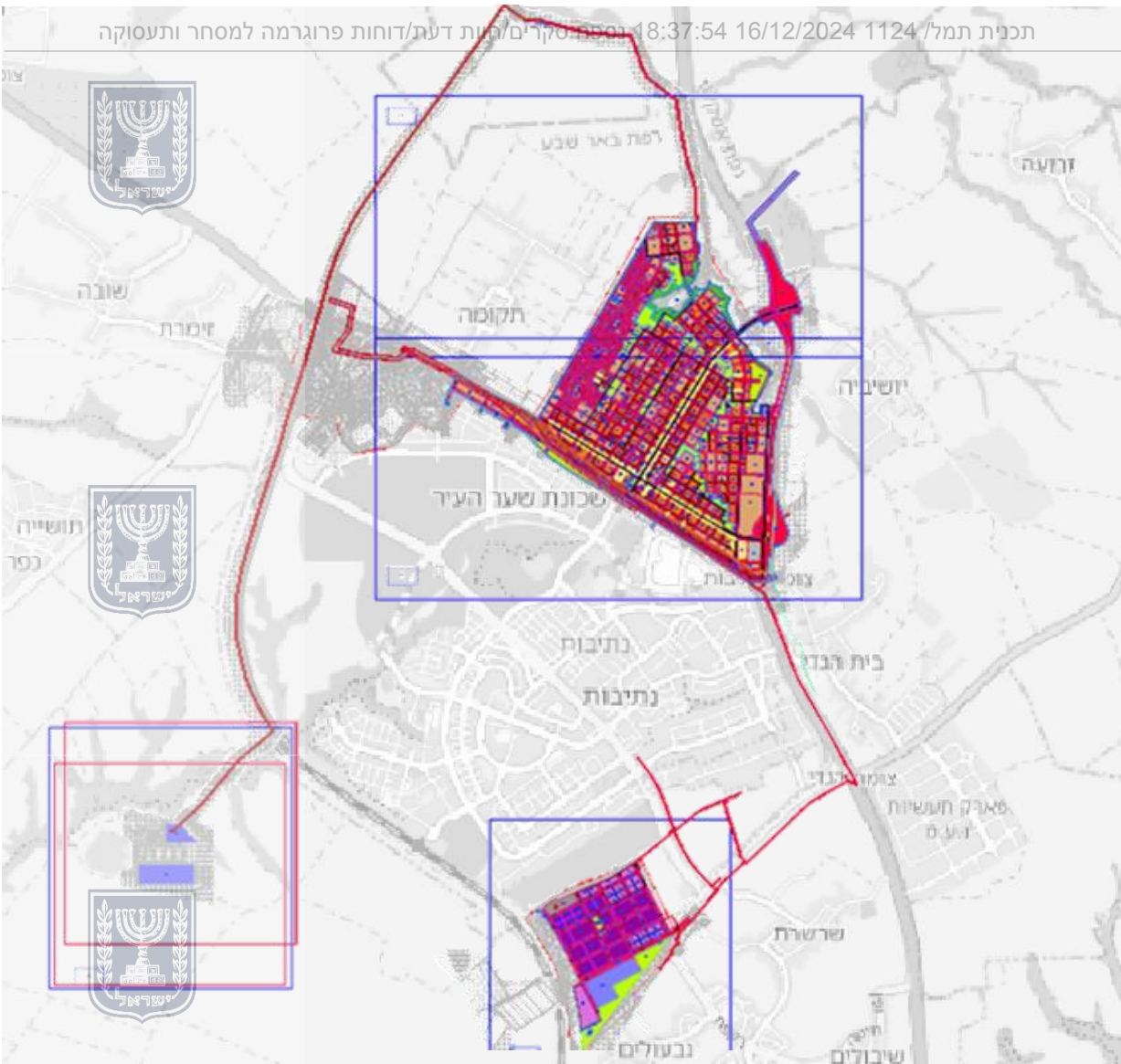


## היצע מתוכנן (תוכנית המתאר הכוללת, בהכנה)

- נתיבות כעיר גדולה ומגוונת ובהתאם גם רבת מרכזים.
- דגש על פיתוח 'הלב הפועם' - הכניסה הוותיקה לעיר בשד' ירושלים, יחד עם פיתוח רשת רחובות עירוניים הנמשכים לשכונות המגורים.
- שיפור השירות המסחרי, העסקי, התעסוקתי והציבורי קרוב לבית.

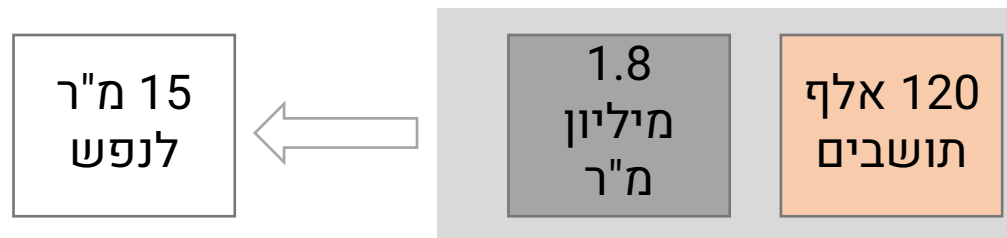
### המלצות מרכזיות בתוכנית המתאר

- תכנון 1.7-1.8 מיליון מ"ר תעסוקה בטווח הארוך לצרכי תעסוקה לתושבים, שיפור שירותים עירוניים והעצמת תפקודה של העיר כעוגן מרחבי.
- **מסחר:** בעיר מעל 100 אלף מ"ר מסחר וסה"כ כ-3 מ"ר לתושב - יותר מכפול מהממוצע הארצי שעומד על כ-1.15 מ"ר לתושב. לאור זאת, תוספת המסחר בעתיד תהיה מדודה יותר ותתפרס על פני מוקדים עירוניים ורחובות מרכזיים.
- **תעסוקה:** שימושי תעסוקה ומשרדים יתאפשרו בכלל העיר כמענה לביקוש שירותים ליד הבית במקביל למוקדי התעסוקה הקיימים.
- **מלונאות:** הגדלת ההיצע המלונאי בשילוב פיתוח נחל בוהו.

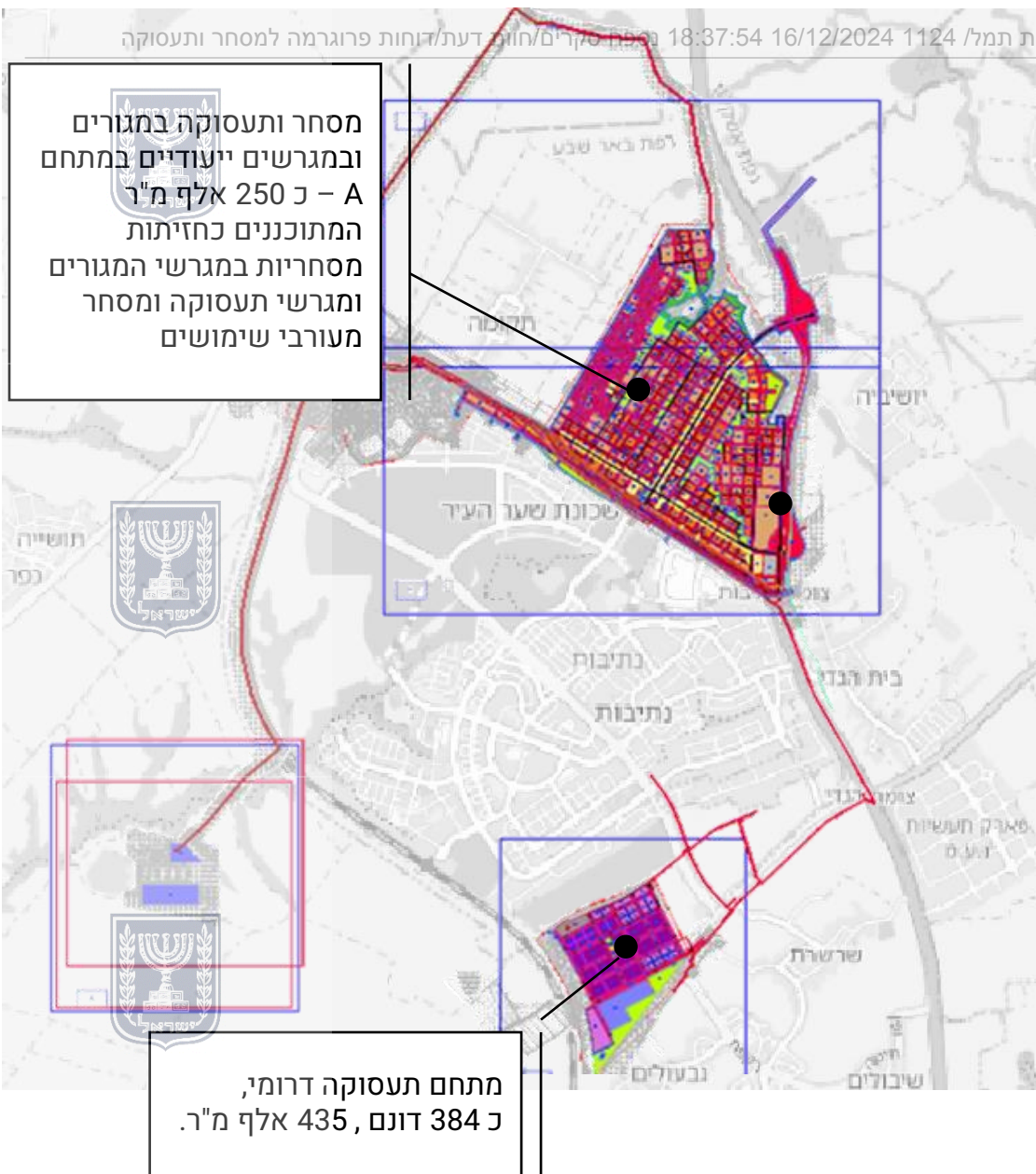


# היקף תעסוקה ביחס למגורים ותמהיל תעסוקה

1. היקף תעסוקה בתכנית המתאר (בהכנה)



- היקף השטחים הנדרש לצורך שמירה על המאזן הפרוגרמתי בהיבטי תקציב (מ"ר תעסוקה לנפש) עומד על כ 985 אלף מ"ר
- היקפים אלו יביאו את סה"כ השטחים המתוכננים לתעסוקה לכמעט 3.0 מיליון מ"ר
- לאור ניתוח הביקושים במרחב וקצב המימוש בנתיבות - היקפים אלו לא צפויים להתמש בטווח הזמן הנראה לעין.
- כלומר שטחים אלו אמנם יבטיחו את יציבותה הכלכלית של העיר אך קצב מימושם יהיה איטי בהרבה ביחס לקצב מימוש יח"ד הצפויות
- על כן, היקף השטחים המוצעים בתמ"ל 1124 מצומצמים ביחס לצורך הנומינאלי המוצג כאן



# היקף מסחר ותעסוקה בתכנית

## 1. תעסוקה ומסחר שכונתי במתחם

1. היקפי תעסוקה ומסחר שכונתיים ורובעיים לצרכים מקומיים הצפויים לשרת אוכלוסייה של כ-70 אלף תושבים
2. היקף המסחר והשירותים הנדרשים (לרבות תעסוקה) המוצעים עומד על כ-250 אלף המתחלקים למסחר מקומי ושירותים ברמת שכונה והרובע (משרדים, חדרי כושר, סטודיו, מרפאות פרטיות וכד') ולשטחי תעסוקה רובעיים. על אף גודלו של הרובע, חלק מכח הקנייה יופנה למוקדי מסחר עירוניים או ארציים ולא כולו יופנה למתחם. על אחת כמה וכמה כשמדובר בתעסוקה.
3. היקף המסחר העיקריים מצויים לאורך ציר 25 ולאורך צירי הרוחב המרכזיים בשכונה (11 הנקודות). כמו כן, עיקר הנפח התעסוקתי יתמקם במתחם זה.

## 2. תעשייה ומלאכה במתחם C

- במתחם C התוכנית מציעה כ-384 דונם לתעשייה ומלאכה קלה בהתאם לביקושים האופייניים באזור.
- התוכנית מציעה שני ייעודי קרקע עיקריים: תעשייה ואחסנה (255 דונם, 120% זכויות בנייה למגרש); תעשייה ומלאכה (129 דונם, 100% זכויות בנייה למגרש). כך שזכויות הבנייה מגיעות לכמעט 435 אלף מ"ר בנוי.