

פארק תעסוקה יואב - 12/122/03/32



הגדרת התמהיל המוצע לשימושים

חברת הכלכלית לפיתוח  
יואב בע"מ

1.0 כללי

בתוכנית המתאר של המועצה האזורית יואב הוגדר אזור תעסוקה הנמצא על צומת ראם, בין כביש ארצי 3 לכביש ארצי 40 גודלו של האזור עפ"י תוכנית המתאר הינו 800 דונם. מתוכם הוכנו מספר תוכניות מפורטות בשטח כולל של 300 דונם לתעשייה מסחר ושרותי דרך. במסגרת תוכנית המתאר נקבע כי יש להכין תוכנית מפורטת שתקבע את התמהיל של השימושים לאזור התעסוקה כולו. עבודה זו מתייחסת לתוכנית ליתרת השטח בגודל של 500 דונם הנמצאים בהחזקתה של חברת הזרע אשר מקדמת את התכנון של יתרת המתחם להלן "האזור המתוכנן". אזור זה ממוקם בקצה הדרומי של הטבעת החיצונית של מטרופולין ת"א והמרכז. ככזה הוא ממוקם בגבול שבין קצה הפיתוח וההשפעה של המטרופולין לאזור החקלאי יותר, ומצוי בדרגת אכלוס ופיתוח נמוכה יותר. באתר קיים אזור תעסוקה קטן (עשרות עובדים) ומתאפיין בשימושים משרדיים בעיקר (מואי"ז יואב, ועדת תכנון מרחבית-שקמים, עמותת תיירות וכד') וכן שירותים ברמה האזורית כגון מנפטה, מרכז רכש משקי הדרום והנגב. כמו כן מצוי בו גן אירועים תחנת תדלוק וכן מוסד למשאיות. חלק מהקרקעות עליהן ישנן תוכניות מפורטות באזור התעסוקה (שטח המנפטה).

משרד המרחב והתשתיות  
מחוז המרכז  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ת.ד. 303/32  
ת.ד. 303/32  
ת.ד. 303/32  
ת.ד. 303/32

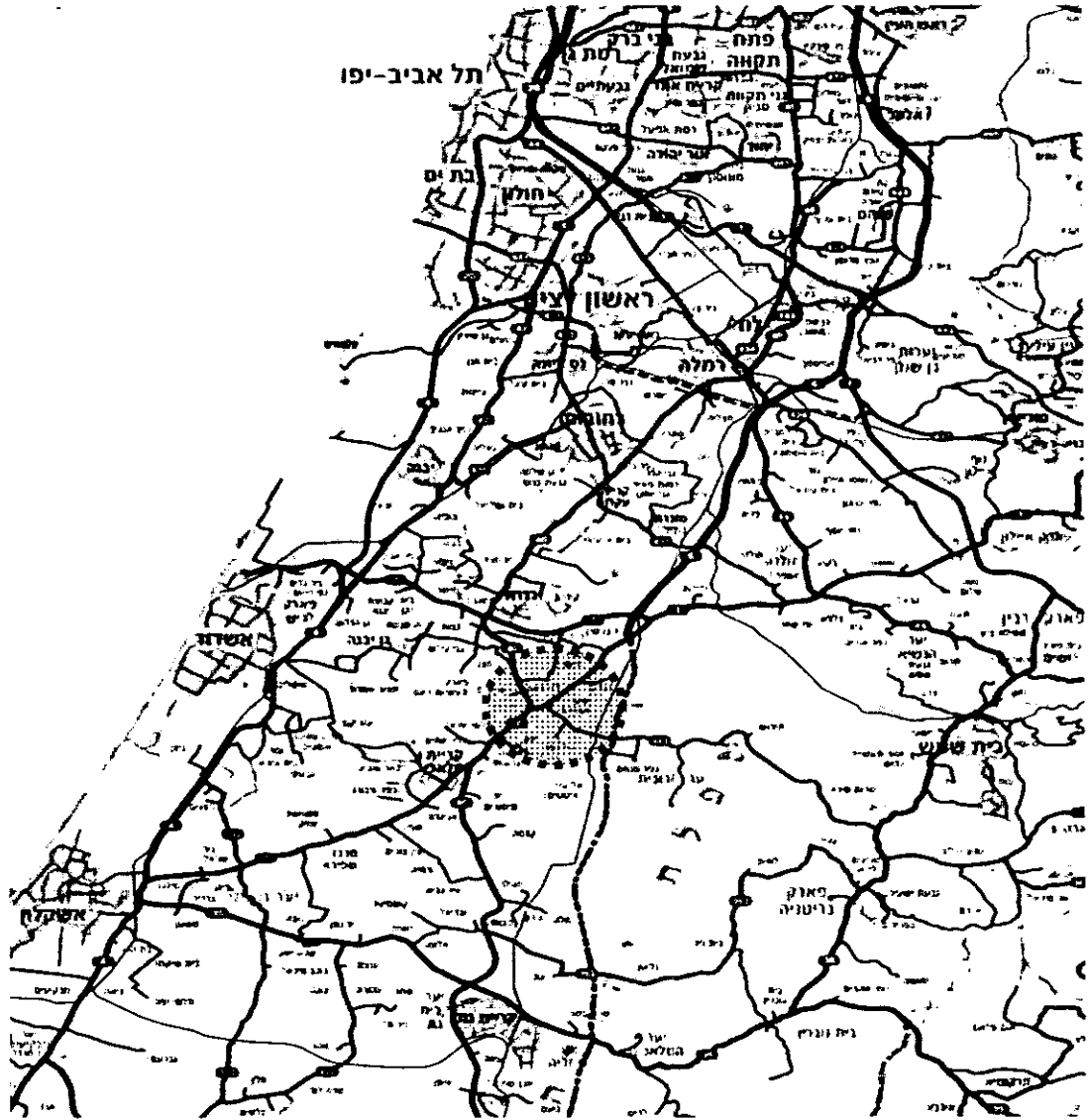
1.1 מטרת העבודה

מטרת עבודה זו, היא לבחון ולהגדיר את תמהיל השימושים אשר יביא לשיווק יחד עם תשואה גבוהה ככל שניתן. תמהיל זה מותאם לתוכנית המתאר המקומית של יואב 251/02/6 אכלוס מהיר של המתחם יביא ליצירת הכנסות ארוגה למואי"ז בטווח הקצר והבינוני ובכך יסייע גם למועצה להגדיל את יכולתה להעניק שירותים שונים לתושבי המועצה. להשגת מטרה זו יש להגדיר את הביקושים הקיימים והחזויים ולתת להם מענה. כן, יש לאבחן את קהל היעד האם אלו יבואו מהאזור או מרדיוס רחב יותר. כחלק מתהליך קביעת התמהיל העבודה תתייחס לאתרים המהווים או יכולים להוות תחרות למתחם המתוכנן.

1.2 נגישות ונצפות

האזור המתוכנן שוכן בצומת כבישים ארציים: 3, 40 ומקושר באמצעות כביש 3 בנסיעה בת דקות ספורות לכביש 6. כמו כן, הוא ממוקם במרחק של כ-17 ק"מ מנמל אשדוד. ראה איור 1.2 "מיקום האתר המתוכנן" בצומת השוכנת בסמוך לאזור המתוכנן, קיימת תוכנית למחלף אשר יאפשר חיבור מהיר בין כביש 3 לכביש 40. מחלף שכזה יקל על היציאה מהמתחם לכיוון כביש 40 הן דרומה והן צפונה. ברדיוס ההשפעה המיידית ותחום היוממות מצויות ערי נפת אשקלון: אשדוד, אשקלון, קריית מלאכי וקריית גת והמועצות האזוריות השייכות לנפה. פרט לכך נמצאת הערים גדרה ויתכן אף רחובות בטווח היוממות לאזור המתוכנן. אחד מיתרונותיו של אזור התכנון בצומת ראם, הינו היותו על דרך 40 המחברת לדרך 41 המגיעה עד לנמל אשדוד. אזור התעשייה מבצע ראם משמש כמרכז בונדד והפצה ליבואניות רכב רבות. הגישה לאזור מבצע ראם עובר בדרך מקומית ודרך הישוב בני עייש כך גם היציאה ממנו. ואילו הזרימה לאורך ציר 40 שהינו ציר ראשי לאזור המתוכנן נוחה יותר ומאפשרת כניסה ויציאה מבלי לעבור בתוך ישוב עירוני

ובדרך עירונית. כביש ארצי 3 מחבר את האזור המתוכנן ישירות לכביש 1 ובכך חוסך את הצורך להתחבר לכביש 6 ומשם לכביש 1 לאלו המעוניינים להגיע לכיוון ירושלים. היותו של האזור המתוכנן על צומת דרכים בין שתי דרכים ארציות ראשיות מאפשרת נצפות טובה על העסקים שימוקמו באזור. לנצפות חשיבות רבה במיצובן של חברות לא מעטות ומהוות שיקול בתהליך קבלת ההחלטה על מיקומן.



איור 1.2 - מיקום האתר המתוכנן-צומת ראם

## 2.0 היבטים סטטוטוריים

התוכנית לאזור המתוכנן נגזרת מתוך תוכנית המתאר המקומית למעוצה האזורית יואב. תוכנית המתאר המאושרת למועצה האזורית "יואב" מאפשרת הקמת שימושים תעשייתיים הקשורים בתעסוקה החקלאית, בתוך השטח החקלאי: רשימת התכליות והשימושים המותרים כוללת: "מבנים ומתקנים לצורך היצור החקלאי, אחסון תוצרת חקלאית, מחקר חקלאי ומתקני תשתית הקשורים בחקלאות...". בהתאם לכך שימוש למנפטה כפי שקיים בצמוד לאזור המתוכנן מהווה ניצול לא יעיל של משאב הקרקע ואכן אזור המנפטה נמצא בימים אלו בהליך שיווק.

עפ"י תוכנית המתאר המקומית האזור לתכנון מוגדר כאזור תעשייה וניתן להקים בו שימושים לתעשייה לאחסנה, למסחר, למשרדים, תחנות תדלוק וכד'. אולם עפ"י תוכנית המתאר יש לשמור על אופי האזור כאזור תעשייה.

## 3.0 אתרים מתחרים

באזור נפת אשקלון קיימים מספר אזורי תעשייה. חלקם ותיקים וחלקם הוקמו בשנים האחרונות. אזורי התעשייה מאופיינים כיום בעירוב שימושים וגם האזורים הותיקים כוללים בתוכם אזורי תעשייה מסורתית יחד עם אזורי מסחר, משרדים אחסנה ובילוי. בטבלה 3.1 – "אזורי תעשייה סמוכים לאזור המתוכנן" גודלם של אזורי התעשייה כפי שמופיעים בטבלה 3.1 עומד על כ – 5,300 דונם. לכך יש להוסיף את המתחם הצמוד לאזור המתוכנן בגודל של 300 דונם. אזורים אלו אינם כוללים את אזורי התעשייה באשדוד העומדים על גודל של כ – 4,000 דונם וכן את אלו של קרית גת ואף מספר אזורים תעשייה נוספים בשטח המועצה האזורית יואב (קיבוץ רבדים, קיבוץ גת).

בסמוך למתחם התכנון באזור צומת ראם קיים אזור של כ – 110 דונם בשטחה של המועצה אזורית נחל שורק – "שורקות" המגדיר שטחים למסחר בהיקף של 12,000 מ"ר. בצמוד להם אושר שטח לגני משחקים אשר בתכנון נכון יכולים להוות אטרקציה ואבן שואבת לשטחי המסחר באזור זה. באזור התעשייה של באר טוביה הולך ומוקם בימים אלו מתחם מסחר "ביג". כמו כן מכיל האזור שטחי מסחר רבים פרט לאלו המצויים בתוככי הערים והמועצות המקומיות באזור. באזור תימורים בצומת קרית מלאכי (קסטינה), אושרו כ – 100 דונם מתוך שטח של 626 דונם למסחר עם זכויות לבניית כ – 120 אלף מ"ר מסחר שטח עיקרי.

הערות	סה"כ דונמים לתעשייה ברוטו	מחיר דונם <sup>1</sup> מפותח (שח)	אפיון	השתייכות מוניציפלית	אזור תעשייה
אזור תעשייה חדש יחסית. חלק ניכר מהשטח תפוס.	1,800	500,000 ש"ח	בעיקר אחסון כלי רכב - bonded. מגרשים גדולים. ומפעלי תעשייה	באר טוביה	מבצע-ראם
חלקות בגודל של עד כ-10 דונם <sup>2</sup> .	500	700,000 ש"ח	לוגיסטיקה, גני אירועים מעבדות ומשרדים ותעשייה זעירה	באר טוביה	כנות
	900		גני אירועים מרכז מסחרי (הכולל פאור סנטר) מפעלי בנייה ועיבוד מזון	באר טוביה	עד-הלום
מגרשים קטנים. יש נכסים ריקים. אזור תעשייה ותיק.	1,000		אזור מלאכה תעשייה ומסחר ולוגיסטיקה	באר טוביה	באר טוביה
התביע לתעשייה נקייה מסחר ובילוי. מגרשים קטנים מ-10 דונם. דרישה לגימורים יקרים. הוגדר כאזור פיתוח אי במטרה למשוך תעשייה עתירת ידע.	626		בבנייה שימושים מסחר גני אירועים תעשייה ומלאכה זעירה	קריית מלאכי	תימורים
מגרשים קטנים אזור תעשייה ותיק אשר נדרש לעבור שיפור של תשתיות ציבוריות	500		עירוני-תעשיית פלדה, בתי מלאכה ונגריות	קריית מלאכי	קריית מלאכי

טבלה 3.1 - אתרי תעשייה סמוכים לאזור המתוכנן

<sup>1</sup> מתוך מידע על עסקות באזורים אלו - תנע  
<sup>2</sup> עפ"י הקדסטר בתביע 66/10/02/8

## 4.0 הביקוש התעסוקתי במרחב

כללי:

האתר מצוי במפגש מספר רשויות מקומיות: יואב, נחל שורק ובאר טוביה ובקרבה למועצות המקומיות: בני עייש, וקריית מלאכי. כפי שתואר בסעיף 3 לעיל, אזורים אלה מכילים מספר אזורי תעסוקה עם פוטנציאל להתחרות עם האתר הנבדק, באיור 4.1 ניתן לראות חלק מאזורי התעסוקה באזור התכנון.. לשם השוואה מצורפת, טבלה 4.1 "מחירי קרקעות באזורי תעשייה שונים". ניכר, כי מחירי הקרקע במרכז הארץ למטרות התעסוקה גבוה יותר. מצב זה מסביר את המשך המגמה שהחלה בשנת 1982 של העברת מפעלי תעשייה ושימושים עתידי קרקע ממרכז הארץ לפריפריה על פני זמן. נדידה זו מושפעת גם מהתפתחות התחבורה והניידות של כוח אדם<sup>3</sup>. לפיכך תעשייה או שימושים אחרים עתירי שטח ימצאו את מיקומם בעתיד באזורי הפריפריה. מטבע הדברים, אזורים פריפריים בעלי נגישות טובה למרכז, או במרחק נסיעה קצר יותר אל מוקדי הביקושים יתאכלסו באופן מהיר יותר.

הערות	מחיר דונם מפותח <sup>4</sup> ש"ח	אפיון	השתייכות מוניציפלית	אזור תעשייה
	1,400,000 - 1,250,000	מרכזים לוגיסטיים ותעשייה נקייה	מו"א חבל מודיעין	חבל מודיעין
טרם החלו בפיתוח – חלק מהשטח שווק. מתוכנן באזור מתחם נוסף לאחסנה ומסחר (יצא מכרז לשיווק הקרקע ע"י ממ"י)	1,260,000	לוגיסטיקה ותעשייה	מחלף קסם	לב הארץ
משווק בעיקר ללוגיסטיקה ותעשיית היי טק הנגישות בעייתית	400,000	לוגיסטיקה	מטה יהודה על כביש 3	פארק צרעה

טבלה 4.1- מחירי קרקעות באזורי תעשייה שונים

ככל שמחירי הקרקע במרכז הארץ עולים, כך גדל הביקוש לקרקע באזורי הפריפריה באופן מיוחד באותם אזורים הנגישים לצירי התנועה הראשיים, כביש 6, כביש 40, כביש 4, כביש 1. הצרכים כוללים ביקוש לשימושים הדורשים שטח גדול ובהתאם מחיר הקרקע דוחק אותם אל מחוץ למרכז. דרישה זו באה לידי ביטוי גם באזורי הפריפריה בהם לעיתים ככל שחטיבת הקרקע המבוקשת גדולה יותר, מחיר דונם קרקע עולה. ראה דוגמת חברת טבע אשר רכשה חטיבת קרקע גדולה, למרכז לוגיסטי באזור חבל מודיעין (שהם)<sup>5</sup> ושילמה בגין דונם קרקע מחיר העולה בכ – 20%<sup>6</sup> על מחירי עסקאות אשר נעשו ע"י המנהל באותה עת<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> פרסומי משרד התעשייה והמסחר - <http://www.moit.gov.il/NR/exeres/D9E538B4-8783-44E7-B8B4-2E7E91A8DD6A.htm>

<sup>4</sup> מתוך נתוני עסקאות - חברת תנע

<sup>5</sup> מתוך הודעות לרשות ני"ע של החברה המוכרת רסקו

<sup>7</sup> מתוך פרסום ממ"י על תוצאות מכרזים



איור 4.1 - אזורי תעסוקה במרחב התכנון<sup>8</sup>

#### אוכלוסייה:

האזור המתוכנן נמצא בנפת אשקלון מונה כ – 462 אלף נפש<sup>9</sup> בשנת 2007 המורכבת מהערים אשקלון ואשדוד שהן הערים המרכזיות, קרית גת ושדרות והמועצה המקומית קרית מלאכי ובני עייש. הנפה כוללת את המועצה האזורית באר טוביה, יואב ומועצות אזוריות נוספות. גודל האוכלוסייה של המועצות האזוריות באזור הינו קטן יחסית ביחס לשתי הערים המרכזיות. המעמד הסוציולכלכלי של הנפה כולה הינו ממוצע ומטה. העיר אשקלון מדורגת 4 באשכול הסוציולכלכלי שלה ורמת ההכנסה החודשית הממוצעת בה עומדת על כ – 5,000 ₪ בשנת 2005<sup>10</sup>. אשדוד נמצאת ברמה 5 באשכול הסוציולכלכלי וההכנסה החודשית הממוצעת בה לפי נתוני הלמ"ס בשנת 2005 עמדה על כ – 5,500 ₪. בישובי המועצות האזוריות המצב הסוציולכלכלי טוב יותר והוא עומד על 6 עד 7 באשכול החברתי כלכלי אולם גודלם באוכלוסייה הכללית הינו קטן יחסית. ישובי שדרות והמועצות האזוריות בנגב השייכות לנפת אשקלון אינן מהוות גורם מהותי בבדיקת תמהיל השימושים לאזור המתוכנן.

<sup>8</sup> רקע: קומפילציית תוכנית המתאר מחוז הדרום: 4/14 ותוכנית המתאר מחוז המרכז: 21/3- איילת בייסקי-משרד ערן מבל-אדריכל  
<sup>9</sup> נתוני אוכלוסייה לשנת 2007 שנתון סטטיסטי למ"ס  
<sup>10</sup> נתונים פיזיים רשויות מקומיות – 2006, למ"ס.

האוכלוסייה מפוזרת על פני שטח נרחב כאשר עיקר האוכלוסייה מקבלת שירותי תעשייה ומסחר ע"י אזורי תעשייה באשדוד, בה יש כ- 4,000 דונם של תעשייה וכן בעיר אשקלון, בה יש שני אזורי תעשייה.

## 5.0 תחזית הביקוש

### כללי

הביקוש לתעשייה, תעסוקה ומסחר כפי שמוגדרים בתוכנית המתאר המקומית של המועצה האזורית יואב יכול לבוא מהצרכים המקומיים של נפת אשקלון וכן מביקושים מחוץ לנפה, מאזור מרכז הארץ.

### ביקוש המקומי

על מנת לחזות את הביקוש המקומי לקרקע לתעסוקה ותעשייה נתייחס לתחזית גודל האוכלוסייה ושיעור המועסקים בה. הבסיס לתחזית שהוכנה על ידנו הינם נתוני הלמ"ס לשנים 2006 ו- 2007. הנחנו כי שיעור הגידול השנתי הממוצע של האוכלוסייה יעמוד על 1.5% בממוצע. גידול זה נמוך מהגידול שהיה בין השנים 2005-2006 וגבוה במעט מזה שהיה בין השנים 2006-2007. חשוב לציין, כי שיעורי גידול האוכלוסייה באזור עולים על החזוי בתוכניות המתאר הארצית תמ"א 35.

אוכלוסיית הנפה 2006 (אלפי נפש)	אוכלוסיית הנפה 2007 (אלפי נפש)	אחוז הגידול 2006	אחוז גידול 2007	אוכלוסייה חזויה לשנת 2027 <sup>11</sup> (אלפי נפש)
455.6	462.1	1.9	1.4	622

טבלה 5.1-תחזית אוכלוסייה 2027 נפת אשקלון<sup>12</sup>

מספר מועסקים 2006 <sup>13</sup> (אלפי נפש)	שעור המועסקים מכלל האוכלוסייה 2006	סך שיעור מועסקים בתעשייה מכלל המועסקים 2006 <sup>14</sup>	מספר המועסקים החזוי בתעשייה 2027 <sup>15</sup> (אלפי נפש)	שטח קרקע דרוש דונם ברוטו עפ"י 100 מ"ר לעובד
165.4	36.3%	35.6%	80.4	8,040

טבלה 5.2-מספר המועסקים הקיים והחזוי- נפת אשקלון

<sup>11</sup> התחזית נעשתה עפ"י אומדן גידול של 1.5% לשנה-תנע

<sup>12</sup> נתוני הלמ"ס- [http://www.cbs.gov.il/population/new\\_2009/table1.pdf](http://www.cbs.gov.il/population/new_2009/table1.pdf)

<sup>13</sup> נתוני למ"ס שנתון 2007 - [/http://www1.cbs.gov.il/reader](http://www1.cbs.gov.il/reader)

<sup>14</sup> כולל אחסנה תחבורה ותקשורת

<sup>15</sup> בסיס החזוי עפ"י הנחת שיעור מועסקים דומה בתעשייה

מגמות התעסוקה בארץ, כמו בשאר המדינות המפותחות, מצביעות על נדידת חלק מתעשיות low tech למדינות מתפתחות, ולפיכך קטן הביקוש לשטח עבור תעסוקות אלו. אנו מניחים כי בהתאם, צפוי, כי בטווח הארוך, לא יחול גידול בשיעור המועסקים בתחום זה. עם זאת, נקטנו שיטה זהירה באומדן, וזאת בעקבות זיהוי מגמת הנדידה של שימושים עתירי שטח, מאזור המרכז (ניצול השטח הקיים לפיתוח נדל"ני) והעברתם לפריפריה (ראה ניסיונה של חברת "קוקה-קולה" לעבור מבני ברק לאשקלון, יציאת מפעל עלית מרמת גן ועוד). חיזוי המועסקים בתעשייה מוצג בטבלה 5.2 – "מספר המועסקים הקיים והחזוי-נפת אשקלון".

מסקירת מרכזי התעשייה בנפה ניתן לראות, כי אומדן סך השטחים הקיימים לתעשייה כולל בערים אשדוד אשקלון קרית גת עומד כיום בכמות הנדרשת. זו, גם הגידול החזוי של האוכלוסייה באזור לא יביא לעלייה משמעותית בביקושים המקומיים לתעשייה.

### **ביקוש חיצוני**

בביקוש זה אנו מתייחסים לצרכים של גורמים מחוץ לנפת אשקלון, בעיקר גורמים מאזור המרכז ומאזור ירושלים, אשר ינסו לאתר חלופות מקרקעין זולות יחסית למחירי הקרקע באזור המרכז וירושלים (כפי שצוין לעיל חברת "קוקה קולה").

מבדיקות שערכנו, קיים ביקוש רב לאחסנה ולוגיסטיקה, יחד עם מתן מענה לצרכים של חברות יצרניות הזקוקות לשטחים נרחבים יחסית לייצור יחד עם שטחי אחסנה. חברות מסוג זה זקוקות לשטחים בסדרי גודל של 10 עד 20 דונם. יחד עם זה מידת הנגישות של גופים אלו לצירי תנועה ראשיים. לכך יש להוסיף את מגמת חברות שונות: לרכז מחסנים, ליעל את המלאי ולשפר את הבקרה עליו, באמצעות מרכזי אחסנה והפצה גדולים.

לאור המחסור בקרקע ושימושים אלטרנטיביים בעלי תשואה גבוהה יותר באזור המרכז ובתוך הערים, חלה עליית מחירים בקרקעות עירוניות וחיפוש אחר אלטרנטיבות מקרקעין זולות יותר. במכרזים שפורסמו ע"י מנהל מקרקעי ישראל לשטחים גדולים יחסית (11 דונם ומעלה) באזורים קרובים לצירי תנועה ראשיים, הגיעו מחירי הקרקע לרמות של 1.1-1.3 מליון ₪ לדונם. כל אלה דוחפים את הביקושים לאזורי הפריפריה, דוגמת האזור המתוכנן בצומת ראם.

לפיכך, יש לאפשר בתמהיל המוצע התאמה לשימושים שיענו על ביקושים לצרכים שמקורם אינו אזורי/נפת אשקלון, אלא מאזור תל אביב ירושלים והמרכז. הנגישות המצוינת של האזור, לכבישים הארציים תומכת בכך.

### **ביקוש למסחר ומשרדים**

עיקר אוכלוסיית הנפה גרה בערים אשקלון ואשדוד. לערים אלו אזורי מסחר גדולים בתוך אזורי התעשייה הקיימים בהן ובמרכזי הערים עצמן. פרט לכך קיימים בכל אזורי התעשייה באזור מרכזי מסחר בהיקפים ניכרים. באזור התעשייה החדש "תימורים" למרות שקיבל מעמד של אזור פיתוח א' למשיכת חברות תעשייה מתקדמת, מגדיר כ – 120,000 מ"ר בנוי למסחר שטחים עיקריים ועוד 100,000 מ"ר בנוי שטחי שירות. כן קיימים שטחים נוספים בכל נפת אשקלון, אשר להנחתנו עונים על הצרכים לשנים הקרובות.



### מגמות הביקוש

מבדיקה שערכנו עם גורמים העוסקים בשיווק קרקעות באזור המתוכנן, יחד עם נתונים שהצטברו בחברתנו על צרכי הביקוש של חברות שונות, נראה כי קיים צורך רב בשטחים גדולים של 10 דונם ומעלה באזורים הקרובים לצירי תנועה ראשיים ואינם מרוחקים מרחק העולה על 20 עד 30 דקות ממרכז הארץ. גופים עסקיים שהיקף פעילותם ארצי, הן לכיוון דרום והן לכיוון ירושלים וכן למרכז הארץ, יכולים לראות באזור המתוכנן, יעד העונה על צרכיהם.

### 6.0 תמהיל מוצע

- לאור הממצאים העולים מבחינת המצב הקיים וצפי הביקושים הצפויים להלן הדגשים לתכנון:
1. התמהיל מיועד לתת מענה לביקושים מיידים על מנת להביא לשיווק הקרקע מהר ככל שניתן.
  2. התמהיל נועד להשיג את התשואה הגבוהה ביותר לדונם קרקע. מבדיקה שערכנו שווי קרקע לאחסנה ולוגיסטיקה יכול להגיע ל – 600 עד 650 אלף ₪ לדונם. ככל שהשטח המבוקש גדל, כך גם עולה השווי.
  3. תמהיל שימושים גמיש עם אפשרות לחילופין בין שימושים בסמכות הועדה מקומית.
  4. יש לייצר מנגנון לגביית היטל השבחה כך שיאפשר שינוי בשימוש בהתאם לביקושים.
  5. טיפול בכניסות ויציאות מבחינת תחבורה. התייחסות למחלף המתוכנן בצומת ראם.
  6. יצירת מרחב ציבורי מזמין (בניגוד לקיים אצל המתחרים)
  7. מינימום הגבלות לעסקים מבחינת שימושים (לא להגביל חומ"ס וכדומה), כן להגביל מטרדים.
  8. יש להצמיד בתכנית שימושים דומים, על מנת לייצר אפשרות לתכניות איחוד קלות (נחוץ במקרה של ביקוש לשטח גדול ע"י גורם אחד).
  9. לשמור על מגבלת גובה בנייה – שמירה על אופי האזור.
  10. יש לייצר שוליים לשטח, חיץ בינו ובין המגורים, עם שימושים דלי זכויות שלא מהווים מטרד או הפרעה.

### להלן המלצותינו לתמהיל

שטח מגרש	אחוז מסך	סה"כ שטח	מספר מגרשים	אחוזי בניה	שטח בנוי
שטח הקרקע	500	דונם			
הפקעה לדרכים ותשתיות	40%				
שטח מגרשים לפיתוח - נטו	300				
שימושי לוגיסטיקה	40%	120	12	120	172,800
תעסוקה	15%	45	11.25	160	81,000
מסחר ושירותים	7%	21	7	120	17,640
תעשייה	18%	54	10.8	120	69,984
אחסנת רכב	20%	60	6	10	3,600
<b>סך הכל</b>		<b>300</b>			<b>345,024</b>

בעת הגדרת השימושים בתוכנית יש להתייחס לנקודות הבאות:

1. במסגרת שימושי הלוגיסטיקה לאפשר הקמה של תחנות תדלוק שירותי דרך ומוסכים לרכב, דוגמת המוסך המרכזי של חברת "דאף" המוקם באזור התעשייה החדש של רמלה.
2. במסגרת שימושי התעסוקה לאפשר הקמה של אולמות וגני אירועים.
3. במסגרת שימושי התעשייה יש לאפשר הקמת מבנים משולבים לבתי מלאכה דוגמת בית מרכזים או בית גירון.
4. שימושי המסחר והתעסוקה נועדו לתת מענה לשימושים הקיימים באזור וכן לאותם עסקים שיוקמו באזור המתוכנן. יחד עם זה השטח המוצע למסחר יכול לאפשר הקמה של מרכז מסחרי דוגמת "ביג".

יוני 2008