

17/04/2015

עדכון 1/10/2015

עדכון 13/01/2016

תכנית מס' 101-0261289**המגרסה- מבשרת ציון****9. נספח פרוגרמתי תעסוקתי****רקע כללי**

מבשרת ציון מצויה כ- 6 קילומטר מערבית לירושלים משני צידי כביש מס' 1. צפונית לכביש מס' מצויה מבשרת ירושלים לשעבר, ודרומית לה מצויה מעוז ציון א ומעוז ציון ב. שטח הישוב כ- 5,100 דונם. במרכז הישוב, דרומית לכביש מס' 1 נתנשא הר עוז ובו "גן לאומי הקסטל".

המועצה המקומית הוכרזה בשנת 1964 ומספר חברי המועצה הוא 14.

מסמך זה כולל את הפרקים הבאים: (א) נספח תעסוקה בישוב; (ב) פרוגרמה לצורכי ציבור.

(א) נספח תעסוקתי

1. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מנתה אוכלוסיית הישוב 24.5 אלפי נפש, אשר התגוררה ב- 6,600 דירות.
2. על פי תכניות ידועות לנו, צפוי כי מספר יח"ד יגדל עם מיצוי התכניות לכדי כ- 8,100 יח"ד, ולאוכלוסייה שתמנה כ- 30,000 נפש.
3. בהנחה שהשטח הממוצע לדירה לא ישתנה באופן משמעותי צפוי שטח המגורים להסתכם בכ- 1,190,000 מ"ר.
4. שטח המגורים, על פי נתוני הארנונה לשנת 2012 משתרע על פני 968.7 אלף מ"ר. במקביל היו שטחי "עסקים" כ- 39,500, מלאכה כ- 2,300 מ"ר וסניפי בנקים בכ- 2,500 מ"ר. סך הכל היו בישוב בשנת 2012 כ- 44,300 מ"ר תעסוקה.
5. היחס בין שטחי תעסוקה ומגורים כפי שנמדד בשנת 2012 היה 4.5% בלבד.
6. על פי תוכניות שאספנו לשטחי תעסוקה עתידיים נראה כי סך השטחים העתידיים מסתכם בכ- 250,000 כפי שמובא בלוח להלן.

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:	
ביום 5.7.16	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

לוח מס' 6 : מתחמי תעסוקה במבשרת - ציון

המתחם	שטח ברוטו (דונם)	שטח נטו (דונם)	שטח בנוי לתעסוקה (מ"ר)
סך הכל פוטנציאל לתעסוקה	390	92	276,500
קרית המדע צפון	30	20	50,000
קרית המדע	54	27	67,500
דרך החוצבים מערב	106	20	50,000
מחלף הראל			20,000
המגרסה	200	25	89,000
שטחים קיימים			44,300
סך הכל כללי			320,800

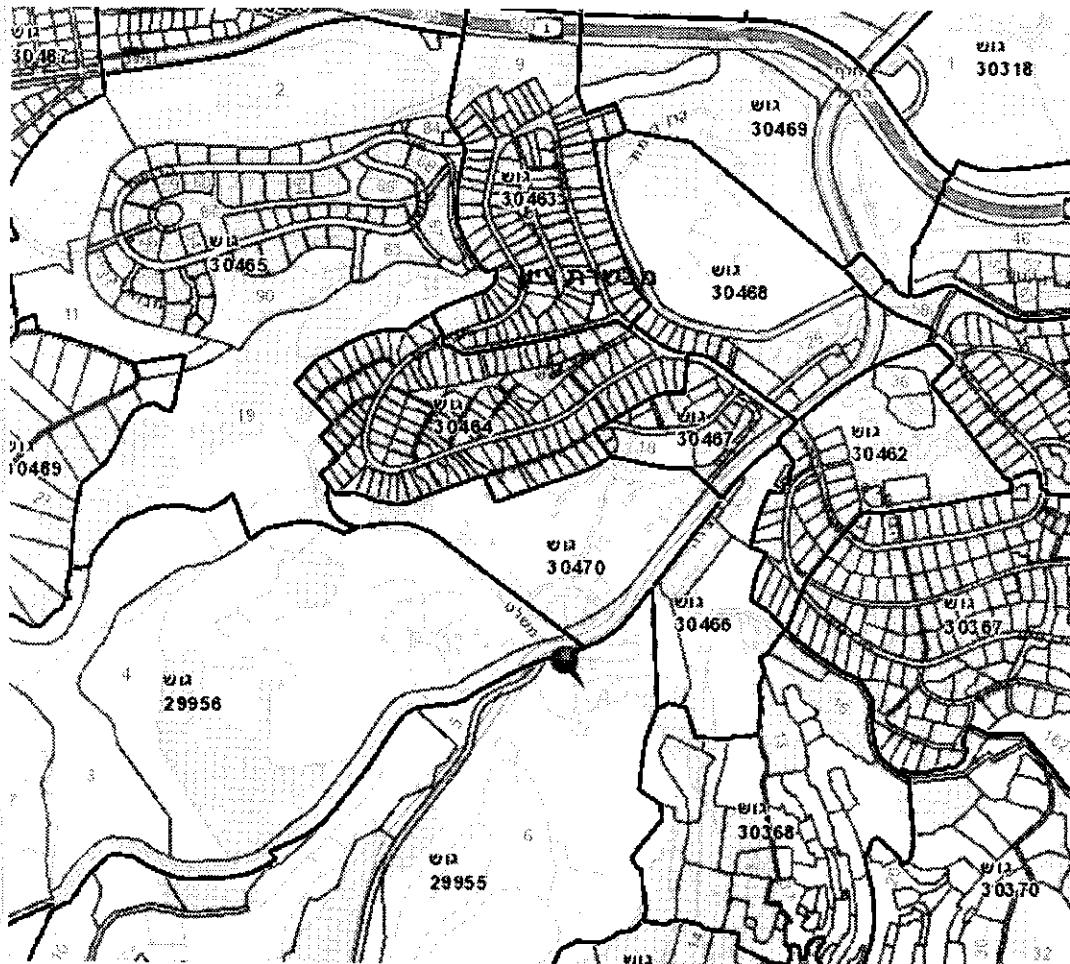
7. בעוד שהיום מהווים שטחי התעסוקה פחות מ – 5% משטח המגורים, הרי מימוש הפוטנציאל התכנוני הקיים יביא יחס זה לכדי כ – 30% לערך.

8. כלומר, מול 1 מ"ר תעסוקה יש כ – 3 מ"ר מגורים.

9. סקרים שנערכו בשנה האחרונה על יד צוותי מתכננים שעבדו עבור רשות מקרקעי ישראל מצאו כי בערים אשר אינן נזקקות לתמיכת הממשלה באיזון תקציביהם, מהווים שטחי התעסוקה כ – 20-25% מהשטחים המיועדים למגורים.

10. אולם, רוב רובן של הרשויות אינן נהנות מיחסים סטטיסטיים כאלה, אבל קיימים סעיפי הכנסות נוספים לרשויות מעבר להכנסות מארנונה על שימושי קרקע שאינם מגורים, סעיפי הכנסה שיכולים לאזן את תקציב הרשות המקומית.

11. ניתוח שאנו מציגים להלן ברשויות אשר בהן האוכלוסייה נעה בין כ – 17,000 נפש (בית שאן) לכ – 29,000 נפש (נתיבות) נמצא כי בשנת 2012 היווה שטח עסקים+תעשייה, כ – 29% משטח המגורים, כאשר הישוב בו השיעור הוא הגבוה ביותר הוא יקנעם עם 56% ואילו הנמוך ביותר (להוציא מבשרת) הוא גבעת שמואל עם 8% לערך.



לוח מס' 7 : אוכלוסייה, שטחי תעסוקה ושיעור מול מגורים 2012

(אוכלוסייה אלפים, שטחים באלפי מ"ר)

הישוב	אוכלוסייה	מגורים	עסקים + תעשייה	שיעור עסקים + תעשייה
יהוד	27.9	1,127.4	326.1	28.92%
מבשרת ירושלים	24.5	968.7	41.8	4.32%
ערד	23.9	889.4	203.4	22.87%
ק. שמונה	23.1	888.1	271.4	30.56%
גבעת שמואל	23.7	887.8	69.0	7.77%
נשר	23.2	821.0	334.0	40.68%
מגדל העמק	24.4	776.0	481.9	62.10%
נתיבות	28.7	669.9	194.1	28.97%
שדרות	21.6	618.2	97.6	15.79%
יקנעם	20.3	623.3	348.0	55.83%
מעלות	21.1	611.4	197.3	32.27%
ק. מלאכי	21.2	593.7	268.2	45.17%
אריאל	18.2	581.2	110.6	19.03%
טירת הכרמל	18.6	562.5	248.5	44.18%
בית שאן	17.2	552.4	147.6	26.72%
סך הכל	337.6	11,171.0	3,339.5	29.89%

מקור : נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרשויות מקומיות 2012

(ב) נספח פרוגרמתי

תכנית זו משתרעת על פני כ – 288 דונם מייעדת שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה וכמובן שטחים לציבוריים הן למוסדות והן לשצי"פים, כפי שיפורט להלן.

התכנית מניחה בנייה של 978 יח"ד גדולות יחסית (מהן 25% קטנות על פי הנחיות מנהל התכנון) ועוד 291 דירות קטנות בשטח של כ – 45 מ"ר בלבד, כ – 28,000 מ"ר שירותי מסחר וכ – 61,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה תואמו עם הרשות המקומית מתוך הצורך להבטיח את הבסיס הכלכלי של הרשות לטווח הארוך. כלומר הבטחת הפוטנציאל הכלכלי של הישוב בעתיד ובהכרח להבטיח משאבים מקומיים להבטחת רמת שירות סבירה לתושבי הישוב. השטחים המוצעים לנושא מסחר ותעסוקה נבדקו מול צרכי הישוב מחד גיסא והיצע השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה בכל הישוב.

האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם בדירות הרגילות מסתכמת ב - 3,423 נפש על בסיס ההנחה של 3.5 נפשות למשק בית. בנוסף צפויה אוכלוסייה של כ - 436 נפש בדירות הקטנות וזאת בהנחה שכל דירה קטנה תאכלס בממוצע 1.5 נפשו בלבד. במקביל הונח כי שיעור שנתון לצורך אמידת הצרכים בשירותי החינוך של 2.2% מהאוכלוסייה באוכלוסייה שתתגורר בדירות הרגילות, ואילו לאוכלוסייה בדירות הקטנות הונח שלא יהיו להם ילדים.

על בסיס הנחות אלה, ועל בסיס המדריך המאושר על ידי הממשלה, אמדנו את הצרכים בשירותי ציבור, הן בתחום המוסדות והן בתחום הגינות.

לוח מס' 8: צרכים בשטחים לצורכי ציבור

קרקע	מוסד/מגרש	כיתות	תלמידים	קבוצת גיל	המוסד
1.0	1	3	67	0-2,	מעון
3.5	2	7	225	3-5,	גן
7.5	1	15	450	6-11,	יסודי
11.3	1	15	450	12-17,	על יסודי ¹
1.7	1	3	27	3-21,	חינוך מיוחד
25.0	6	43	1,219		סך חינוך
0.5	1				בתי כנסת

¹ לא נדרש בית ספר על יסודי, המענה ניתן במחמים אחרים

לוח מס' 9: מענה לצורכים במבני ציבור

מספר מגרש	שטח	זכויות בנייה	שימוש
601	11,853	18,370	ב"ס יסודי + גני ילדים, בתי כנסת, שלוחת מתנ"ס,
602	12,397	19,215	חטיבת ביניים, גני ילדים, גן ילדים
603	1,021	1,580	מעון
610	4,125	1,200	חרבה
סך הכל	29,396		