



להפקיד את התכנית

נספח מס' 9 ב'

27/09/2017

פארק תעשיות קריית מלאכי – מתחם מזרחי – תכנית מספר 617-0183939 - גודל מגרש

גודל המגרש המומלץ בשלב ב' של אזור התעסוקה תימורים נקבע עפ"י גודל המגרש הממוצע המתאים לשימוש המיועד. הקרקע השכיח באזור זה, קרי: תעשייה.

גודל המגרש הממוצע בשימוש של תעשייה נקבע עפ"י המבנה הענפי של התעשייה בנפת אשקלון, שטח המגרש למועסק בכל ענף, ומספר המועסקים הממוצע הצפוי לכל מפעל בענף נתון. הלוח שלהלן מציג הנחות האומדן.

אזור תעסוקה תימורים שלב ב' – הנחות אומדן גודל מגרש מומלץ

קרקע למועסק (מ"ר) ²	מועסקים למפעל ⁴	מועסקים נפת אשקלון ¹	ענף
295	20	3%	מינרלים אל מתכתיים
90	35	24%	מזון
43	18	3%	טכסטיל, הלבשה ועור
80	8	7%	עץ
172	19	6%	דפוס ונייר
108	55	11%	כימיה ופלסטיקה
111	20	12%	מתכת
77	125	26%	אלקטרוניקה
250	113	3%	הובלה
7	125	26%	שונות

הערות: (1) מקור: "סקר תעשייה 2006", למ"ס ינואר 2010

(2) "שנתון סטטיסטי לישראל 2009, סקר מדדי התעשייה 2008", למ"ס ספטמבר 2009

(3) "תחזית עתודות קרקע הדרושות לתעשייה בישראל עד שנת 2020, ד. גייר, אתר אינטרנט של המינהל לאזורי פיתוח במשרד המסחר והתעשייה, וכן "תמ"א 35 – כרך אמצעי מדיניות".

השטח למגרש שכיח בצפוי בשלב ב' של אזור התעסוקה תימורים עומד בהנחות שלעיל על כ – 5.5 דונם. שטח ממוצע למפעל באזור תעסוקה באר טוביה, ללא המגרשים הגדולים שרובם של אחסנה, נאמד גם הוא בכ – 5 דונם במצב הקיים, וכך גם באזור התעסוקה של קריית מלאכי. גודל המגרש שנאמד כמפורט לעיל תואם אפוא את גודלי המגרשים הנגזרים ע"י כוחות השוק¹, והוא צפוי להיות גודל המגרש השכיח בשלב ב' של אזור התעסוקה

¹ הערכה זו נובעת מכך שלא קיימת חפיפה בין חלוקת אזור התעסוקה באר טוביה למגרשים עפ"י הת.ב.ע, לבין חלוקתו בין היחידות העסקיות המאכלסות אותו. באופן כזה נמצא מקרים רבים שבהם היחידה העסקית תופסת מתחם הכולל מספר מגרשים מתוכננים, ומקרים ספורים בהם ניצול המגרש המתוכנן הוא חלקי. בהתאם לכך התפתחות אזור התעסוקה יותר מאשר כוונה ע"י התכנון, הרי שהיא כוונה עפ"י צרכי היחידות העסקיות וכוחות השוק. באופן דומה ומסיבות דומות גם התפתחות אזור התעסוקה בקריית מלאכי מוטת ביקושים להערכתנו.

תימורים. בהתאם לכך אנו ממליצים כי ישמש כמודול קבוע לגודל מגרש בשלב ב' של אזור התעסוקה תימורים. התוכנית תאפשר איחוד מגרשים כדי לענות לצרכים של מרכזים לוגיסטיים, שטחי אחסנה ומפעלי תעשייה גדולים. באשר למלאכה מומלץ לבססה על מגרשים גדולים עליהם יבנו מבנים תעשייתיים בקומות שיאכלסו פירמות העוסקות במתן שירותי מלאכה.



הערכה זו היא המאפשרת לגזור גזירה שווה ולהעריך גם את מאפייני הביקוש שיהיו בשלב ב' של אזור התעסוקה בתימורים על בסיס המצב הקיים באזורי התעסוקה של קריית מלאכי ובאר טוביה.

