

19/02/2018

להסדרת אזור תעשייה

אורבניקס-תכנון

07/01/2019

תכנית מתאר גבעת שמואל

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח כלכלי

תוכן

1. רקע 1
2. עיריית גבעת שמואל – תקציב שוטף 1
3. הגדלת היצע שטחי התעסוקה כמענה לצורך הפיסקלי של העירייה 5
4. מאפייני המועסקים 8
5. היקף ותמהיל שטחי התעסוקה המוצעים 11



1. רקע

מטרת הפרק הכלכלי בתכנית הינה לייצר תנאים לניהול מאוזן של משאבי העיר אל מול קצב צמיחת המגורים בה, לצורך שמירה על בסיס מס איתן לעירייה, זאת תוך ניצול היתרונות היחסיים הקיימים בעיר. לצורך תכנון שטחי התעסוקה בתכנית, הושם דגש על תרגום מטרות התכנית, הנגזרות מהחזון העירוני.



לצד ההוראות של שאר התחומים בהם עוסקת התכנית, התכנית קובעת מסגרת לזכויות בנייה, לפריסה ותמהיל של שטחי תעסוקה, במטרה לייצר עיר אטרקטיבית להתמקמות משרדים, מסחר ופעילויות פנאי, בהתחשב באתגרים הקיימים ברקע, ובראשם ההיצע הקיים והמתוכנן הנרחב של שטחי תעסוקה במרחב הסובב.



תוך ניצול היתרונות היחסיים של העיר, ניתן יהיה לייצר סביבה עסקית אטרקטיבית להתמקמות של משרדים, לשפר את איכות שירותי המסחר הניתנים לתושבי העיר ולמבקרים בה, וכן לייצר תזרים הכנסות שיוכל לאפשר לעירייה להמשיך ולתפקד כרשות איתנה. בנוסף, הגדלת היצע שטחי התעסוקה בתחומי העיר יאפשר לספק מקומות תעסוקה לתושבי העיר, וכך להקטין את שיעור היוממות ואת הנסועה בכניסות וביציאות של העיר.

2. עיריית גבעת שמואל -תקציב השוטף

אחת ממטרות התכנית הינה הבטחת היכולת של העירייה לספק רמת שירותים נאותה לאוכלוסייה הקיימת ולזו הצפויה להתווסף בשנת היעד של התכנית.

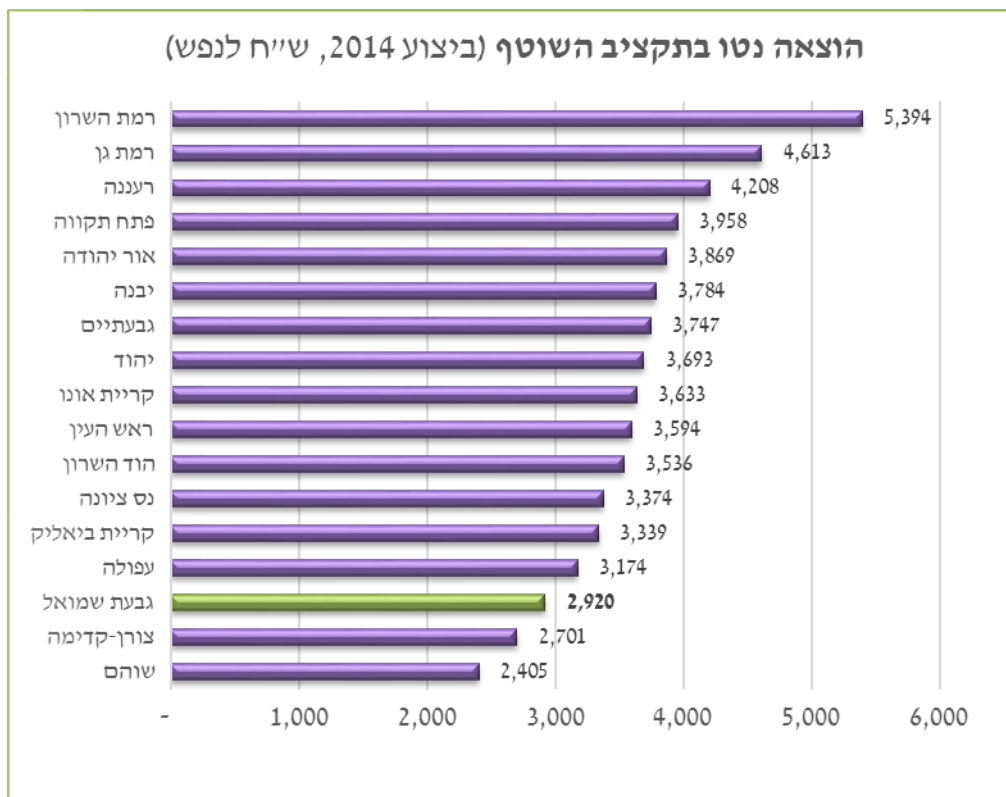
בסקירת המצב הקיים, בוצעו מספר השוואות ביחס לרשויות מקומיות אשר דומות במאפייניהן לעיריית גבעת שמואל, וכן לרשויות הנמצאות בסמיכות גאוגרפית.





אורבניקס בע"מ
תכנון, כלכלה וסביבה

נמצא כי ביחס לעיריות בעלות מאפיינים דומים, וביחס לערים הסמוכות, **ההוצאה של העירייה בתקציב השוטף נמוכה**. בגרף הבא ניתן לראות את ההוצאה נטו של העירייה לתושב (התשלומים בניכוי התקבולים¹):



בין היתר, יחס זה משקף את יכולתה של העירייה לספק שירותים לתושביה, בהתאם לסדרי עדיפויות שנקבעים על ידה.

יחס ההוצאה נטו לנפש בגבעת שמואל נמוך, ועומד על פחות מ- 3,000 ₪ לנפש בשנה. מכאן, שכבר במצב הקיים, ועוד לפני תוספת האוכלוסייה הצפויה, ניתן להצביע על **חוסר מובנה במקורות התקציב השוטף**.

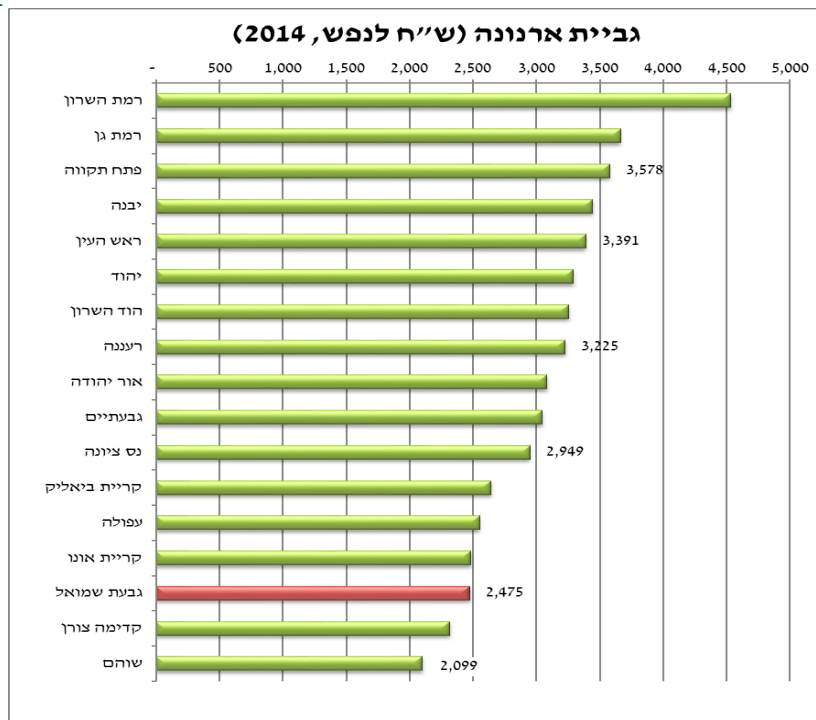
התקציב נטו לנפש שהוצג הינו פועל יוצא של הכנסות העירייה מארנונה: **גביית הארנונה** בשנת 2014 הסתכמה לכ- 70.4 מיליון ₪, פחות מ- 2,500 ₪ לנפש, **נמוך** ביחס לרשויות מולן בוצעה ההשוואה²:



¹ מקור הנתונים: דו"חות כספיים מבוקרים ברשויות המקומיות לשנת 2014.

² מקור הנתונים: דו"חות כספיים מבוקרים ברשויות המקומיות לשנת 2014.





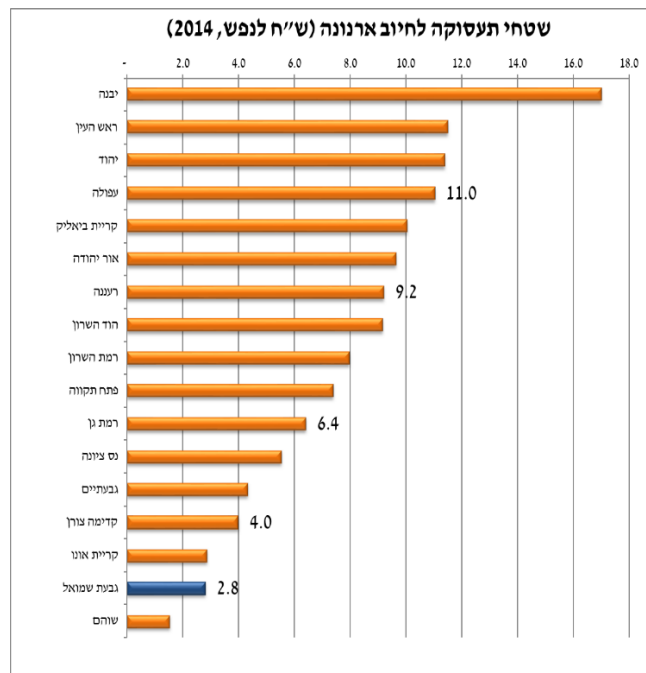
המקור לגביית הארנונה הנמוכה הינו **מיעוט שטחי התעסוקה ברחבי העיר**. היקף השטחים בסיווגי התעסוקה ("עסקים", "תעשייה ומלאכה", "תחנות דלק", "ויבנקים") מסתכמים לכ- 70,000 מ"ר לחיוב, פחות מ- 3 מ"ר לנפש:

שטחים בנויים בפועל (דו"ח כספי מבוקר, 2014)	
מ"ר	סיווג
59,600	משרדים, שירותים ומסחר
8,200	תעשייה ומלאכה
1,900	בנקים וחב' ביטוח
69,700	סה"כ מ"ר בנוי לחיוב

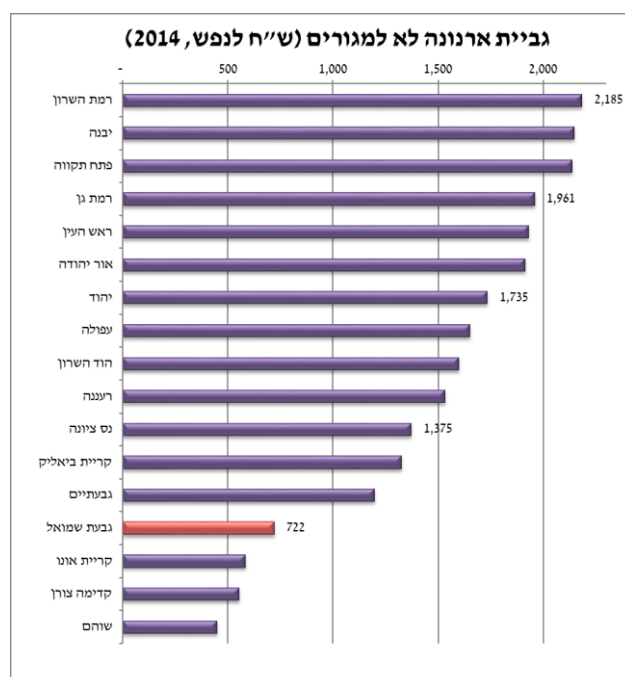
ניתן לראות כי יחס זה נמוך מאוד ביחס לרשויות אחרות³:

³ מקור הנתונים: דו"חות כספיים מבוקרים ברשויות המקומיות לשנת 2014.





כפועל יוצא, גביית הארנונה משטחי תעסוקה הסתכמה ב- 2014 לכ- 11.6 מיליון ש"ח, המהווים כ- 720 ש"ח לנפש בלבד, סכום נמוך באופן משמעותי מהרשויות מולן בוצעה ההשוואה⁴.



⁴ מקור הנתונים: דו"חות כספיים מבוקרים ברשויות המקומיות לשנת 2014.





3. הגדלת היצע שטחי התעסוקה כמענה לצורך הפיסקלי של העירייה

לצורך אמידת הצורך בתוספת ההכנסה בתקציב, נלקחו בחשבון החוסרים המבניים הקיימים בצד ההכנסות בתקציב העירייה, וכן השינויים הצפויים במבנה התקציב בעתיד, בהתאם למגמות ארציות ומקומיות.

יצוין כי הודות למאפייני האוכלוסייה, שיעור ההנחות בארנונה נמוך יחסית, וכן הודות לניהול תקין של העירייה, שיעור גביית הארנונה גבוה. אלה מאפשרים לעירייה לנצל את מלאי שטחי התעסוקה הבנויים בפועל.

נמצא כי על מנת להבטיח מקורות הכנסה שוטפים ברמה הנוכחית, הנמוכה ממילא, קיים צורך לפצות על מקורות הכנסה נוכחיים, אשר צפויים לרדת בעתיד.

בשל שיווק מאסיבי של יחיד בשנים האחרונות, העירייה נהנית מהיטלי השבחה המתקבלים מבעלי הקרקעות. חלק מתקבולים אלו מועברים לתקציב רגיל, לצורך התנהלות שוטפת. במצב רצוי, קרן השבחה משמשת לכיסוי הוצאות הוועדה המקומית, לרכישת ופיתוח של מקרקעין לצרכי ציבור. מובן כי לאחר שיווק מלאי יחידות הדיור בתחומי העיר, תקבולים אלו צפויים להיפסק.

בדומה, כיום העירייה מקבלת מענק איזון ממשד הפנים. הסכום המועבר נמצא במגמת ירידה, ולא ניתן לצפות את גובה התקבולים בשנים הבאות, עקב המדיניות המוניציפלית של משה"פ התומכת בצמצום התמיכות התקציביות הישירות, מגמה אותה ניתן לראות לאורך השנים.

מאידך, בצד ההוצאה, קיים צורך אקוטי בתוספות תקציבים לאגפים השונים, שכן ההוצאה הנוכחית נמוכה מאוד, כפי שהוצג לעיל.

לפי ניתוח שבוצע למבנה התקציב השוטף, ולצו המסים הנוכחי הנהוג בעיר, נמצא כי:

- עוד לפני תוספת האוכלוסייה הצפויה במסגרת התכנית:

- על מנת לפצות על מקורות ההכנסה שפורטו לעיל, נדרשת הכפלה של המטרים הבנויים לחיוב בפועל של שטחי תעסוקה.

- לצורך העלאת רמת השירות לתושב, בהתאם להערכה של גזברות העירייה, ובדומה למקובל ברשויות בעלות מאפיינים סוציו-אקונומיים דומים, יש צורך בתוספת תקציבית של כ- 12 מיליון ₪ בשנה לאגפי העירייה, לצורך מתן שירותים ברמה גבוהה יותר: אחזקה, תפעול והפעלת מבני ציבור, פעילויות תרבות וחינוך, תברואה וכדו'.

לשם כך, נדרשת תוספת של כ- 75,000 מ"ר בנויים נוספים לחיוב בסיווגי תעסוקה (כאמור, לפני תוספת אוכלוסייה לעיר).

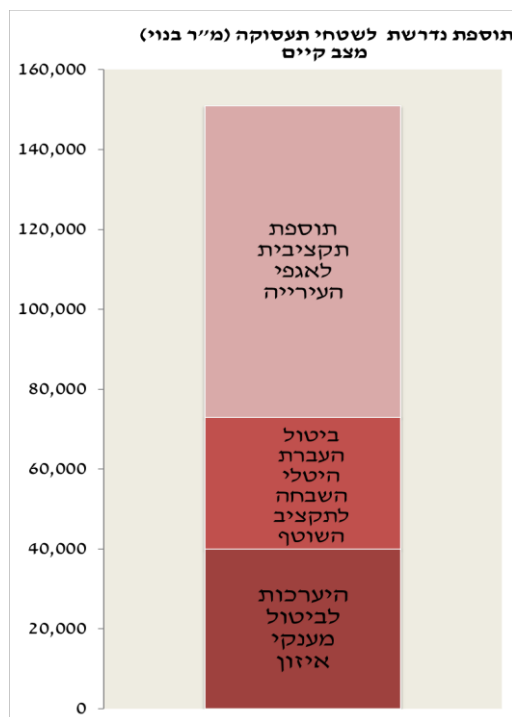




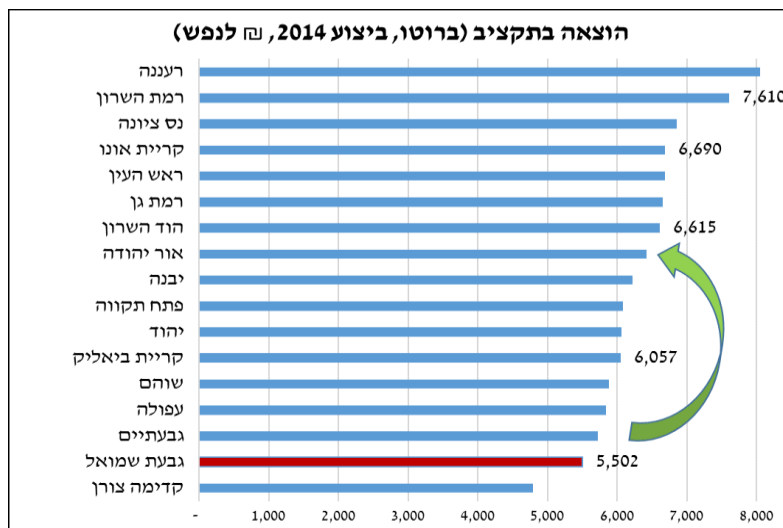
בסך הכל, התוספות שפורטו מסתכמות לתוספת של כ- 150,000 מ"ר תעסוקה לחיוב.

- תוספת כזאת צפויה להגדיל את סך ההכנסות מארנונה בכ- 1,000 ₪ לנפש, ולהביא אותן לרמה של כ- 3,500 ש"ח לנפש.

במונחי מ"ר לחיוב תעסוקה לנפש, מדובר בתוספת של כ- 6 מ"ר לתושב, על ה- 2.8 מ"ר הקיימים.



תוספת כזו תביא לעלייה של כ- 20% בתקציב לנפש, ותביא אותו לרמה של כ- 6,500 ₪⁵:



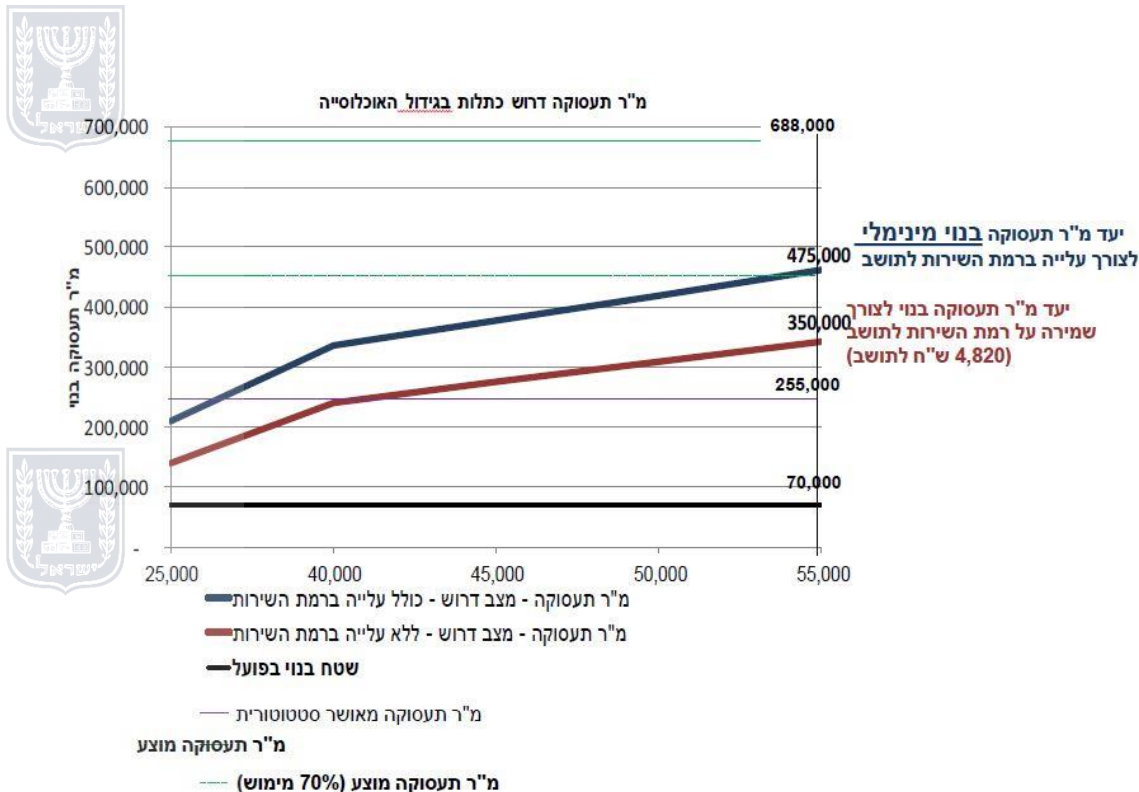
⁵ מקור הנתונים: דו"חות כספיים מבוקרים ברשויות המקומיות לשנת 2014.





• לצורך קליטת האוכלוסייה הצפויה להתווסף לעיר במסגרת התכנית:

- תוספת של כ-270,000 מ"ר תעסוקה לחיוב צפויה להביא לשמירה על רמת השירות הקיימת (כ-6 מ"ר לתושב).
- לצורך העלאת רמת השירות, נדרשת תוספת של 470,000 מ"ר לחיוב (סה"כ כ-10 מ"ר לתושב).



בהתאם לאמור לעיל, מומלץ לייצר מלאי תכנוני של שטחי תעסוקה, בהיקף כזה שיאפשר, בהתחשב בשיעורי המימוש הצפויים, תוספת של כ-470,000 מ"ר בנוי, ל-70,000 מ"ר הבנויים בפועל במצב הקיים.

התמהיל המומלץ של שטחי התעסוקה שם דגש על שטחי משרדים, וכן ייעודי קרקע שיאפשרו מתן שירותים משלימים ויגדילו את האטרקטיביות של אזורי התעסוקה המתוכננים, כגון מוקדי מסחר, בילוי ופנאי. בנוסף, מוצע פיזור צירי מסחר עירוניים, לצורך שיפור איכות החיים של התושבים והמועסקים בתחומי העיר.

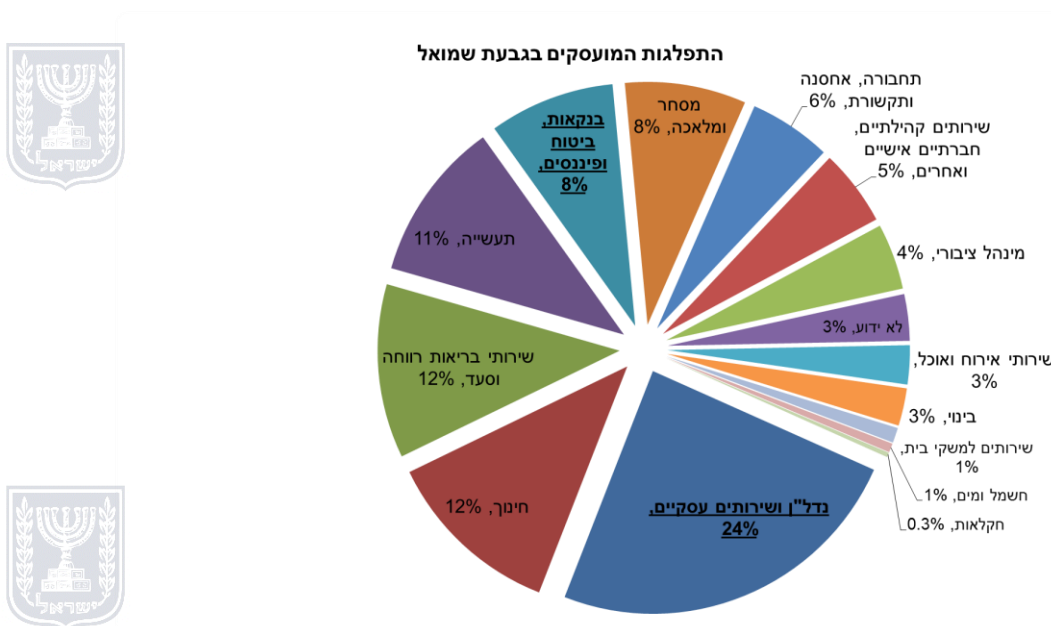
הדגש שהושם על משרדים נובע הן מאופי השטחים ומיקומם, והן ממאפייני התושבים במרחב הסובב, שהינם כח העבודה הזמין הראשוני במרחב.





4. מאפייני המועסקים

בקרב תושבי העיר קיימים כ- 11,000 מועסקים. כ- 82% מהם שכירים, וכ- 18% עצמאים, בענפים הבאים⁶:

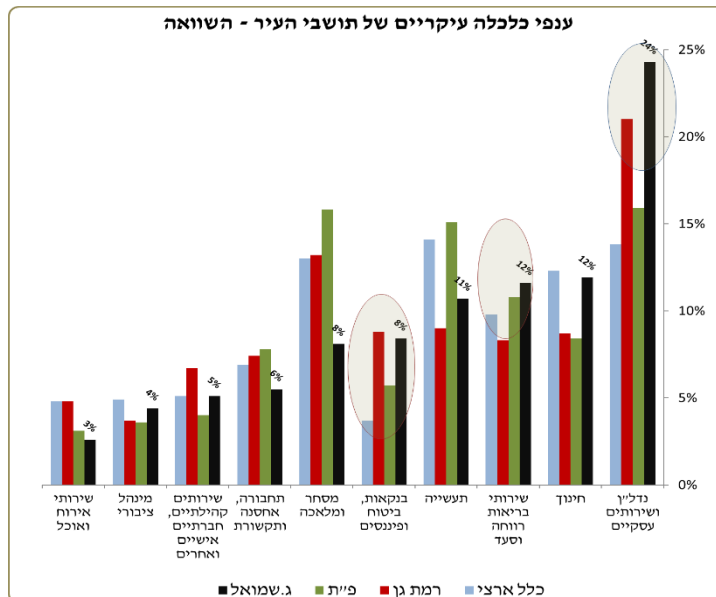


בהשוואה להתפלגות המועסקים בערים הגדולות השכנות ולהתפלגות הכלל ארצית, ניתן לראות כי בגבעת שמואל קיים אחוז גבוה של מועסקים:

- בתחום הנדל"ן והשירותים העסקיים (24% לעומת פרופורציה כלל ארצית של פחות מ-15%)
- בנקאות, ביטוח ופיננסים (8%, לעומת פרופורציה כלל ארצית של פחות מ-4%).
- בתחומי הבריאות והרווחה (10% לעומת 8% בחתך כלל ארצי).

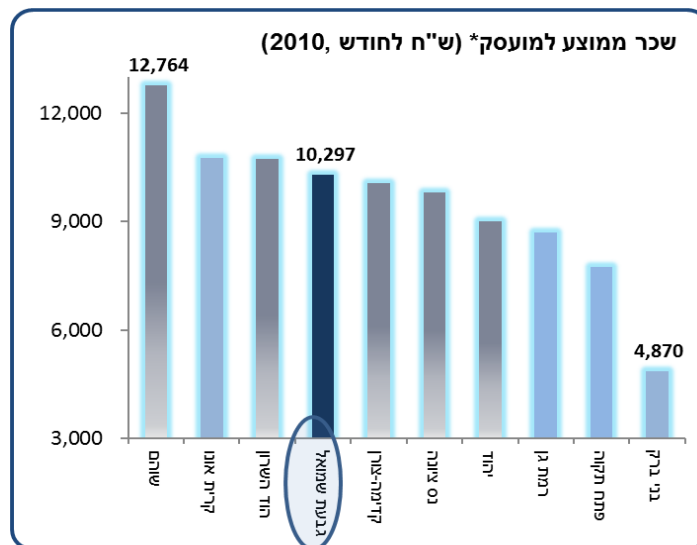
⁶ מקור הנתונים: מפקד האוכלוסין האחרון של הלמ"ס (2008).





פעילות ענפי הכלכלה הנ"ל מרוכזת **במשרדים**. אולם, במצב הקיים כ-84% מהמועסקים תושבי העיר מיוממים אל מחוץ לעיר, לעומת כ-51% בלבד מהמועסקים תושבי פ"ת.

בנוסף, תושבי העיר מתאפיינים בשכר יחסית גבוה:



הפער בין הביקוש לשטחי תעסוקה (בעיקר משרדים) לבין שיעור המיוממים מרמז כי קיים בעיר פוטנציאל להגדלת שטחי תעסוקה, כאלו שיתבססו במידה רבה יותר על כח האדם המקומי, בנוסף למשיכת כח אדם מהמרחב הסובב.

בנוסף, הגדלת היצע שטחי תעסוקה איכותיים ברמה גבוהה, המותאם לפרופיל המועסקים העירוני יוכל להקטין את שיעור היוממות, ולצמצם את עומסי התנועה ביציאות ובכניסות של העיר, שכן המבנה הפיסי של העיר הינו קומפקטי, ומאפשר תנועה בלתי ממונעת בקלות יחסית.



אורבניקס בע"מ
תכנון, כלכלה וסביבה

לצד הנקודות הנ"ל, לעיר יתרונות נוספים במשיכת פעילות עסקית: היא ממוקמת במרכז הארץ, עם נגישות לצירי תנועה ראשיים, היא ממוקמת בסמוך לריכוזי כח אדם מיומן ומשכיל, למרכזים אקדמיים ורפואיים, היא מספקת היצע מגורים ברמה גבוהה בסביבה המיידית, והיא מספקת תעריפי ארנונה אטרקטיביים ביחס לרשויות בסביבה.

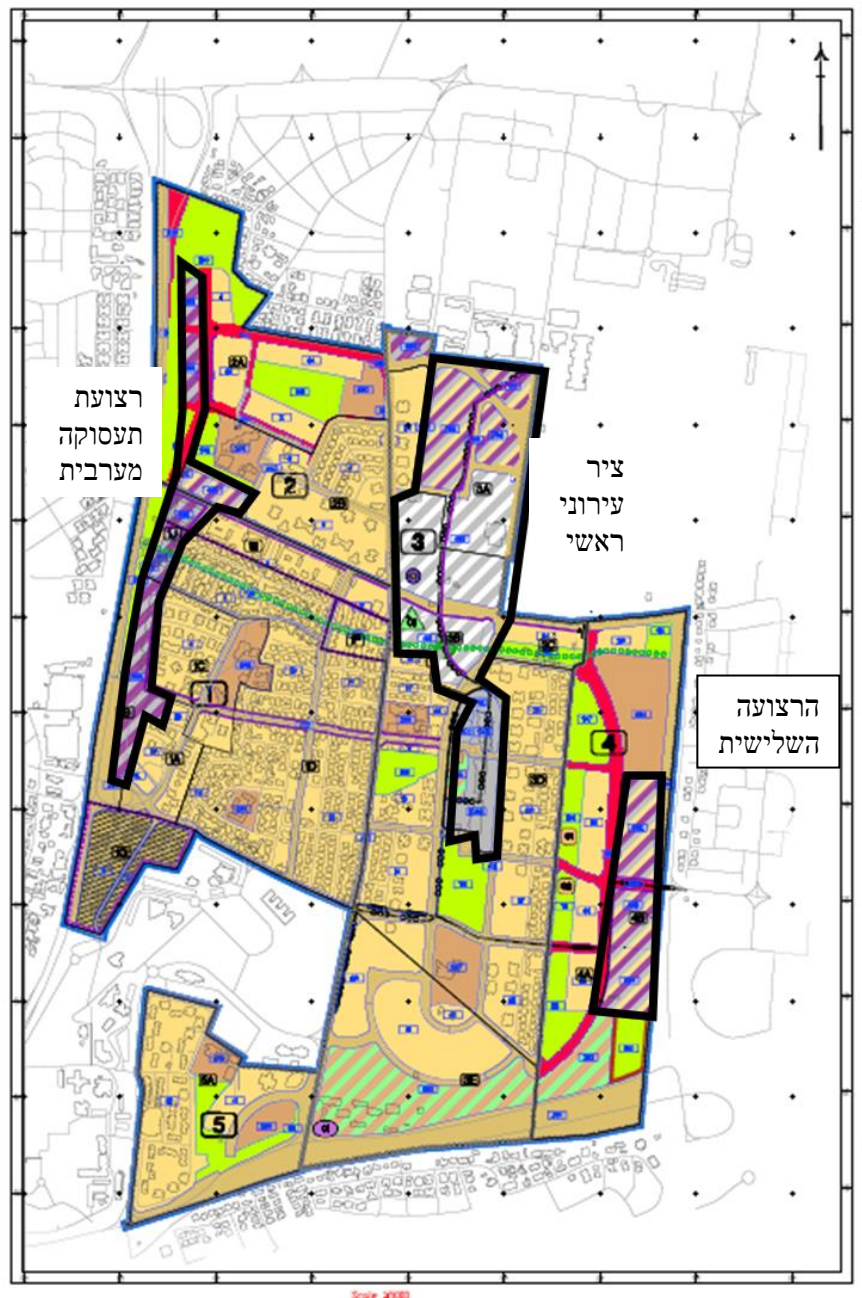
כפועל יוצא, נמצא כי מחירי השכירות של שטחי המסחר והמשרדים בעיר גבוהים יחסית למחסור שזוהה בשירותים משלימים לעסקים הממוקמים באזור.





5. היקף ותמהיל שטחי התעסוקה המוצעים

התכנית מציעה שלושה מתחמי תעסוקה עיקריים. השטחים המוצעים הינם מינימליים לתכנון, והם אינם לוקחים בחשבון שיעורי מימוש. שיעור המימוש של היקף שטחי התעסוקה המאושרים במצב הקיים עומד כעל כ- 30% בלבד. מומלץ להניח כי שיעור המימוש המשוקלל של שטחי התעסוקה במצב המוצע יעמוד על כ- 70%.





א. רצועת תעסוקה מערבית

המתחם כולל את מתחם "צפון גבעת שמואל" בצפון, עד בניין "עמיטק" הקיים, תאי שטח בתשריט ייעודי הקרקע בתכנית: 501, 602, 603, 605, 606, 501.

התכנית מציעה עיבוי של שטחי המשרדים והמסחר הקיימים, תוך ניצול הכניסה והיציאה המתוכננות מכביש 4.

התכנית כוללת שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים.

הקניון המוקם בפינת רח' הנשיא ישמש כחוליה מקשרת בין החלק הצפוני ותכנית "צפון גבעת שמואל", לבין החלק הדרומי, הסמוך יותר לכניסה הקיימת לעיר ולמרכז העירוני הוותיק. שטחי המסחר בקניון יספקו שירותי מסחר והסעדה לשטחי המשרדים והמגורים באזור.

- קהל היעד העיקרי של שטחי המשרדים: מחוזות תל אביב והמרכז, בדגש על תושבי העיר והערים הסמוכות (פתח תקווה, בקעת אונו, בני ברק, רמת גן).

- דוגמאות לפעילויות המומלצות: שירותים פיננסיים ושירותי ביטוח, נדל"ן, שירותים מקצועיים מדעיים וטכניים, מידע ותקשורת, שירותי ניהול ותמיכה ושירותים אחרים, ושירותים עתירי ידע בהייטק.

- קהל היעד של שטחי המסחר והבילוי: מועסקים מקומיים ותושבים.

- דוגמאות לפעילויות מומלצות: שירותי אירוח ואוכל, שירותי בריאות, אמנות, בידור ופנאי ושירותים אחרים.

המלצות תכנון:

- מתן דגש על החזות הפיסית ליצירת נראות מכביש 4, בבנייה של עד 15 קומות.
- מאחר ואופי המסחר הינו מקומי, לא מומלץ להקים מרכזי מסחר נוספים במתחם, אלא לאורך הרחובות בלבד.

נפח בינוי ותמהיל עקרוני מוצע:

מס' כ"ב	% (תמהיל עקרוני)	זכויות בנייה במצב מוצע (מ"ר)	תוספת מוצעת (מ"ר עיקרי)	זכויות בנייה מצב קיים (מ"ר)	
מסחר בילוי ופנאי	10%	כ- 20,500	כ- 12,500	-	
תעסוקה	90%	כ- 184,700	כ- 112,100	-	
סה"כ	100%	כ- 205,200	כ- 124,600	80,600	



ב. "הרצועה השלישית" (מתחם 4 בתכנית המתאר)

רצועת התכנון ממוקמת בחטיבת הקרקע הבלתי מתוכננת בדרום מזרח העיר. התכנית מייעדת את המתחם לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים. נגישות: מתוכננות כניסות ויציאות נוחות לאזור מדרך רבין. כמו כן, "הקו הסגול" של נת"ע צפוי לעבור דרך המתחם, לחבר אותו לרמת גן ותל אביב. בפרט, הקו צפוי לייצר חיבור מיידי בין המתחם לבין אוניברסיטת בר אילן. התכנית מייעדת את המתחם למרכז תעסוקה משמעותי עתידי, שיינצל את הקרבה לאוניברסיטה ויאפשר הקמת מרכזי מחקר שיפותחו בעתיד למשרדי מטה של חברות עסקיות בתעשייה עתירת ידע. קהל היעד העיקרי של שטחי המשרדים: תושבי המרחב הסובב (פתח תקווה, בקעת אונו, רמת גן, דרום השרון), בדגש על תושבי העיר, ועל חברות בעלות אוריינטציה מחקרית. קהל היעד של שטחי המסחר והבילוי: מועסקים ותושבים מקומיים. בהתאם, החזית המסחרית פונה מערבה לכיוון ריכוז שטחי המגורים.

נפח בינוי ותמהיל עקרוני מוצע:

שטח קרקע	זכויות בנייה מצב קיים (מ"ר)	תוספת מוצעת (מ"ר עיקרי)	סה"כ זכויות בנייה במוצע (מ"ר)	% מסה"כ (תמהיל עקרוני)
מסחר ובילוי	-	כ- 15,000	כ- 15,000	10%
תעסוקה	-	כ- 135,000	כ- 135,000	90%
סה"כ	-	כ- 150,000	כ- 150,000	100%

המלצות תכנון:

- בחלקו של האזור אופי בינוי מגדלי אייקוני.
- פריסת שטחי המסחר והבילוי לאורך הרחוב, והימנעות ממרכזי קניות.

ג. "ציר עירוני ראשי" (מתחמים 3A+3B בתכנית המתאר)

ציר המשתרע מהחלק הצפון מזרחי של העיר, לאורך המרכז האזרחי, ועד ל"משולש הדרומי" בדרום העיר. הציר כולל את קניון "הגבעה" בשכונת רמת הדר על ההרחבה הצפונית שלו, את "המוקד האזרחי" במרכז השדרה וכן את האזור המשולב. התכנית מייעדת את האזור לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים. בצפון המתחם הדגש הינו על עירוב שימושים אינטנסיבי מגורים, מסחר, בילוי ופנאי, כהמשך ישיר של אזור הבילוי המתפתח ברמת סיב בפתח תקווה (רח' השחם, דרנגר), ועם





קשר לקאנטרי קלאב הקיים. מבחינת פוטנציאל הנגישות, צפון המתחם נהנה מקרבה (של כ- 1 ק"מ) לתחנה המתוכננת של הקו האדום של נת"ע (ברח' ז'בוטינסקי בפתח תקווה).

המרכז האזרחי - ציבורי ממוקם במרכז הציר. מוצע כי המרכז יכלול כיכר להתכנסות, כך שיחד עם מבני הציבור יקשר בין צפון המתחם לבין קניון "הגבעה" ברמת הדר בדרומו. במרכז, בינוי של דיור מוגן, ומעונות סטודנטים שיגבירו את הפעילות העירונית לאורך חלק גדול משעות היממה. מוצע להגדיל את זכויות הבנייה בקניון "הגבעה", ולהתיר תוספת של קומה שנייה.



קהל היעד העיקרי של שטחי המסחר, הבילוי והפנאי: בצפון המתחם - תושבי המרחב הסובב (פתח תקווה, דרום השרון), סטודנטים, תושבי העיר והמועסקים בתחומה. בדרום המתחם – תושבי העיר, סטודנטים, מועסקים בתחומי העיר.

נפח בינוי ותמהיל עירוני מוצע:

זכויות בנייה מצב קיים (מ"ר)	תוספת מוצעת (מ"ר עיקרי)	סה"כ זכויות בנייה במצב מוצע (מ"ר עיקרי)	% מסה"כ (תמהיל עירוני)
-	כ- 29,300	כ- 77,000	30%
-	כ- 68,500	כ- 180,000	70%
159,400	כ- 97,800	כ- 257,200	100%



המלצות תכנון :

- בנייה מרקמית אינטנסיבית משולבת.
- פריסת שטחי מסחר ובילוי לאורך הרחוב ויצירת קישוריות לצורך יצירת שדרה עירונית מגובשת.



ד. צירים עירוניים ומרכזים שכונתיים

בנוסף למתחמים שנסקרו, המסתכמים למצב מוצע של כ- 612,000 מ"ר עיקרי ליעודי תעסוקה, קיימים תתי מתחמים נוספים, צירי מסחר עירוניים ומרכזי מסחר ושירותים שכונתיים, בהיקף של כ- 82,000 מ"ר נוספים. השטחים הנוספים כוללים "בנק" זכויות בנייה של כ- 23,000 מ"ר נוספים בתחומי העיר הוותיקה. מטרתם לייצר מלאי של מסחר ותעסוקה עירוני עתידי, וכן להקל על ההיתכנות העתידית של פרויקטים של התחדשות עירונית במרקם העיר הוותיקה.





אורבניקס בע"מ
תכנון, כלכלה וסביבה

מתחם	מ"ר תעסוקה מאושר- מצב קיים	תוספת מוצעת (מ"ר)	מ"ר תעסוקה - מצב מוצע
מתחם שער העיר	7,360	-	7,360
מרכז העיר הותיק - בנייה רוויה	580	1,000	1,580
גרעין ותיק - צמודי קרקע	2,000	-	2,000
גורא	-	30,000	30,000
שכונת השחר - היתכנות מקסימלית	-	6,000	6,000
רמת אילן	7,300	5,000	12,300
תוספת מתחמית לתעסוקה - תוספת לבינוי הקיים במתחמים 1, 2, 3 בתכנית המתאר	-	23,100	23,100
סה"כ	17,240	65,100	82,340

ה. שטחי תעסוקה מוצעים - סיכום

לסיכום, התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה של כ- 437,000 מ"ר לשימושי תעסוקה, בנוסף לכ- 257,000 מ"ר המאושרים במצב הקיים, ובסה"כ כ- 694,000 מ"ר עיקרי. בהנחה ששיעור המימוש המשוקלל של שטחים אלו יעמדו על 70% בקיבולת, מדובר על כ- 485,000 מ"ר בנויים בפועל, שיביאו את שטחי התעסוקה ליחס של כ- 9 מ"ר לתושב.



מס' מתחם בתכנית המתאר	זכויות בנייה מצב קיים (מ"ר)	תוספת מוצעת (מ"ר עיקרי)	סה"כ זכויות בנייה במצב מוצע (מ"ר עיקרי)
2A, 1B	80,600	124,600	כ- 205,000 מ"ר
4	-	150,000	כ- 150,000 מ"ר
3A, 3B	159,400	97,800	כ- 257,000 מ"ר
צירים עירוניים ומרכזים שכונתיים	17,240	65,100	כ- 82,000 מ"ר
סה"כ	257,240	437,500	כ- 694,000 מ"ר

