

אזור תעשייה אגוז - טבריה

1. רקע עירוני



העיר טבריה מנתה בסוף שנת 2011 כ- 42,000 נפש, בדומה לאוכלוסייה בשנת 2008 והיוותה את העיר הרביעית בגודלה בין הערים היהודיות במחוז הצפון.

שיעור בני 15+ היה כ- 74%, גבוה יחסית לישובים אחרים במחוז. כללית ניתן לומר שבעיר תהליך הזדקנות מהיר יחסית: שיעור בני 65 ומעלה עלה מ- 3.4% בשנת 1972 לכדי 10.5% בשנת 2008, ומאידך בני 0-19 ירד מכ- 51.3% בשנת 1972 לכדי 32.9% בשנת 2008.

כ- 89% מכל המועסקים תושבי העיר היו שכירים, שיעור גבוה יחסית. מבין הגברים, כרבע עבדו בתעשייה, ואילו אצל הנשים ענף הכלכלי השכיח היה מסחר למינהו.

שיעור ההשתתפות בכוח העבודה היה בשנת 2008 - 56% לערך,

לטבריה עתירות בשטחי "עסקים" ונחיתות מסוימת ביחס לשטחי תעשייה ומלאכה.



לוח מס' 1: נתונים על ערי מחוז הצפון - 2013

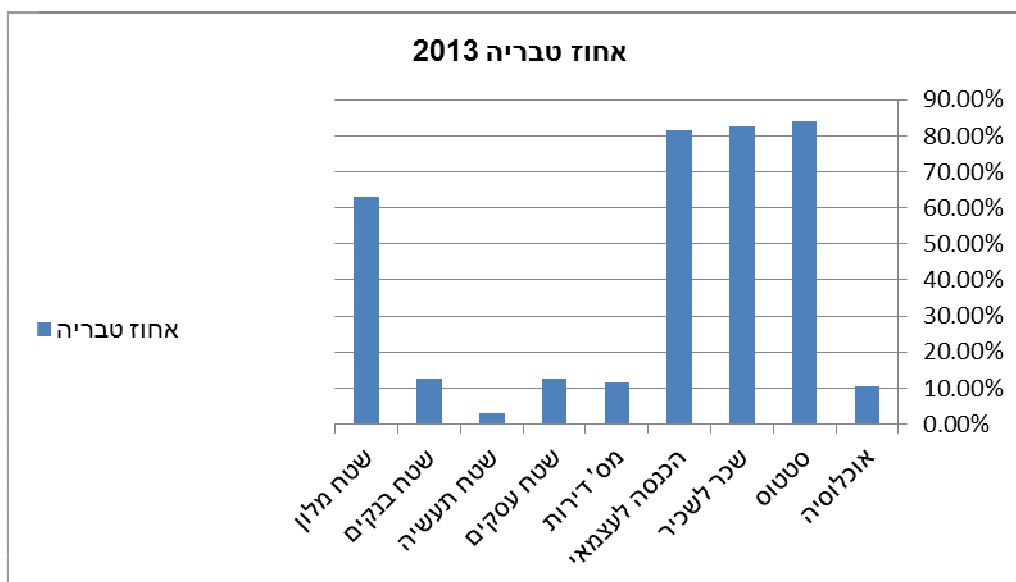
הישוב	אוכלוסייה	סטטוס	שכר לשכיר	הכנסה לעצמאי	מס' דירות	שטח עסקים	שטח תעשייה	שטח בנקים	שטח מלון
בית שאן	17.3	4.00	6,121	7,979	4,966	61.4	109.4	1.8	17.3
טבריה	42.0	4.00	5,588	6,421	14,831	237.0	90.0	5.0	42.0
יקנעם	28.2	6.00	9,619	9,192	6,123	129.8	221.6	1.1	28.2
כרמיאל	44.7	5.00	7,541	7,539	3,950	212.3	501.2	4.8	44.7
מגדל העמק	24.8	5.00	6,148	7,796	8,041	74.4	409.0	1.2	24.8
מעלות	21.1	5.00	6,921	8,159	6,598	71.3	144.6	2.2	21.1
נהריה	53.4	5.00	8,385	9,348	18,956	145.2	136.7	6.1	53.4
נצרת עילית	40.5	5.00	6,361	8,340	16,086	290.0	504.0	3.0	40.5
עכו	28.1	4.00	6,004	7,956	15,013	216.8	342.7	3.8	28.1
עפולה	42.9	5.00	6,578	7,752	14,833	219.4	286.7	5.9	42.9

32.9	1.9	64.4	84.0	9,866	6,019	5,357	4.00	32.9	צפת
23.1	3.0	165.8	125.1	7,788	8,024	6,432	5.00	23.1	קרית שמונה
399.0	39.8	2,976.1	1,866.7	127,051	7,877	6,755	4.75	399.0	סך הכל

הערות: א. אוכלוסייה באלפים; ב. שכר והכנסה בש"ח לחודש. ג. שטחים באלפי מ"ר, על בסיס הארנונה

אנו רואים כי טבריה בעלת סטטוס סוציו – כלכלי נמוך מהמוצע לערי המחוז, השכר לשכיר וההכנסה לעצמאי נמוכה יחסית, וכי השטח לעסקים גבוה בה יחסית ושטחי התעשייה נמוכים בה יחסית.

כפי שניתן מהגרף להלן, כמעט בכל המשתנים נחותה טבריה לעומת ערים אחרות במחוז.



טבריה נותנת משקל גבוה יחסית למלונאות, בהיותה עיר השוכנת לחופי הכנרת, מוקד משיכה לישראלים ולתיירים מהעולם, ובמיוחד מהעולם הנוצרי.

השוואת נתוני 2005 עם נתוני 2013 מראה כי בשש השנים האלה נוספו כ – 33,000 מ"ר "עסקים" ירד שטח התעשייה בכ – 400 מ"ר ואילו שטח המלונאות עלה בכ – 25,000 מ"ר.

בתחום התעשייה והמלאכה קיימים שני אזורים תעשייה בעיר

- בשכונת רמב"ם כאשר הרחוב הראשי של האזור הוא יהודה הלוי. באזור זה מספר מרכזים מסחריים.
- השני במערב העיר בצמידות לכביש ארצי 768 דרומית לצומת פוריה ומערבית ל"שכון ד".

על פי הידוע לנו יש כוונה לבטל את אזור התעשייה במרכז העיר ולהעביר את מבני התעשייה והמלאכה שבו לאזור התעשייה המערבי.



לוח מס' 3 : שטח התחלות בנייה וגמר בנייה שלא למגורים (אלפי מ"ר)

סך הכל	2013	2012	2011	2010	2009	2008	
91.9	6.1	7.4	6.5	41.4	4.7	25.8	סך התחלות בנייה
100.7	50.8	6.1	7.0	5.9	24.6	6.3	סך גמר בנייה

הערה: "עסקים" – מסחר, שירותים עסקיים ומלונאות

אנו רואים כי בסך הכל הוחל בבנייה של כ- 92'000 מ"ר בשנים 2008-2013 ואילו נגמרה הבנייה של כ- 101,000 מ"ר משך שנים אלה.



עיקר הבנייה התמקדה ב"עסקים", כלומר מסחר, שירותים עסקיים ובמקרה זה גם מלונאות; כ- 90% מהתחלות הבנייה וכ- 73% מגמר הבנייה.

בנייה של תעשייה ומלאכה הסתכמה בכ- 6,000 מ"ר התחלות וכ- 11,500 מ"ר גמר בנייה. כלומר, בממוצע שנתי הוחל בבנייה של שטחי תעשייה של כ- 1,500 מ"ר והסתיימה בנייה של כ- 2,900 מ"ר לשנה.

על פי נתונים אלה נראה כי בפועל, התחלות הבנייה ליעוד תעשייה אינן גדולות יחסית להתחלות בנייה ביעודי תעסוקה אחרים.



מניתוח נתוני העבר, נראה כי "הביקוש" לשטחי תעשייה אינו גבוה יחסית לביקוש לשטחי עסקים כפי שהוגדרו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. אזור תעשייה "אגוז"

אזור התעשייה אגוז הנוכחי מצוי במערב העיר, דרומית לצומת פוריה, בכניסה המערבית אל העיר, ומשתרע על פני כ- 321 דונם ברוטו כאשר נטו מועדים לשימושים עסקיים כ- 224 דונם. זכויות הבנייה בתכניות אלה מסתכמות בכ- 197,000 מ"ר ומתוכן נוצלו כ- 100,000 מ"ר בלבד, ונותרו זכויות בנייה בהיקף של כ- 97,000 מ"ר.



האזור נהנה מנגישות טובה לכביש ארצי 768, הכביש המוביל מטבריה מערבה וכמובן גם מזרחה לטבריה עצמה.

בכניסה לאזור מצומת פוריה פועל מרכז מסחרי של חברת "ביג" בשטח של אלפי מ"ר לערך. סביר להניח שמרכז מסחרי זה משרת את אוכלוסיית טבריה ובעיקר את האוכלוסייה הגרה בסביבה כלומר את טבריה עילית, ובמידה מסוימת גם את אזור התעשייה עצמו.

אנו מציעים כי החניה במגרשים תהיה עילית ועל פי תקן חניה ארצי, כלומר כל 60 מ"ר בנוי למקום חניה. בהנחה שניתן לבנות תכסית של 50% וגלריה גבוהה ניתן להגיע לשיעור בנייה של 75% כלומר 2,250 נ"ר בנוי.





אנו מציעים מגרש "בסיסי" בשטח של 3 דונם, כך שניתן יהיה לבנות בו עד 2,250 מ"ר. מגרש כזה מחייב 37 מקומות חניה. חניה עילית מחיבת 25 מ"ר למקום חניה, כלומר 925 מ"ר לחניה של רכב פרטי ועוד נדרש לפחות שטח חניה למשאית בשטח של 100 מ"ר, סך הכל 1,025 מ"ר חניה.. נותר על כן שטח של 475 מ"ר לגינון שבילים וכדומה.

כמו כן חייבים להבטיח בתקנון את אופי המפעלים, בתי מלאכה שניתן יהיה לאכלס באזור, ובכל מקרה צריך להבטיח כי כל מבנה יעביר קולחין ברמת זיהום מוגדרת מראש למערכת הביוב של האתר.



התכנומת בשלב ראשוני זה, מציעה תוספת של זכויות בנייה לתעשייה עתירת ידע בהיקפים של כ – 128,763 מ"ר, במתחמי תכנון 1 ו – 3, בהיקפים דומים, ועוד זכויות בנייה למרכז התחבורה המוצע במתחם תכנון 1, בהיקף של קרוב ל – 60,000 מ"ר, בסך הכל כ – כ – 187,000 מ"ר.

שיעורי הבנייה במתחמי התכנון השונים נעים בסדר גודל של 100% והמגרשים המוצעים לתעשייה עתירת ידע הם בסדרי גודל של 3 דונם למגרש, מגרש המאפשר בנייה של מפעל בשטח של כ – 3,000 מ"ר ומאפשר חניה עילית.

נושא הפרוגרמה למרכז התחבורה טרם סוכם כיוון שמצפים להנחיות מפורטות יותר ממשרד התחבורה. כיוון שמרכז זה אמור לשרת את כל רכיבי התחבורה הציבורית בעיר ואל ומהעיר. כמו כן צפוי כי במוקד זה ייבנו המבנים המשרתים את המרכז, הן השירות של צרכן התחבורה הציבורית (הנוסעים לקבוצותיהם) והן רכיבי התחבורה הציבורית – אוטובוסים. מוניות ורכבת כאשר זו תפעל.



חשוב לציין כי אזור תעסוקה הכולל כ – 385,000 מ"ר מחייב שטחי שירות לאזור עצמו בהיקף של כ – 5%, כלומר כ – 20,000 מ"ר. הכוונה לשטחי מסחר והסעדה לעובדים באזור, שטחי חנויות לציוד משרדי, לחלקי חילוף, לשירותים עקיפים כמו יעוץ חשבונאי, יעוץ משפטי, סניף בנק, סניף דואר וכדומה.

יש לבחון את השירות הניתן כיום במרכז "ביג" והאם חלק מהשירותים הנדרשים לאזור התעסוקה מתקבלים כבר במרכז "ביג".



אין ספק במאז "ביג" מהווה מענה נוכחי לצרכים אלה, ובוודאי לשלבי הפיתוח הראשוניים בהמשך יישום הרעיון התכנוני המוצע.

3. מסוף תחבורה

על פי הנחית המזמין, יש להבטיח מגרש למסוף תחבורה אשר יכלול תחנת אוטובוסים תחנת מוניות וחניה "חנה – וסע" למגיעים לתחבורה הציבורית, וכן תחנת רכבת מתוכננת.

אנו מניחים כי תחנה זו תשרת כתחנת קצה לקווים עירוניים, לקווים בינעירוניים ותחנה לקווים עוברים. בתחנה יהיו אולם התכנסות לנוסעים הרוצים לעלות לאוטובוסים וכן מעבר למגיעים





לתחנה ורוצים לצאת ממנה אל מחוץ לתחנה. כמו כן יהיו בתחנה שטחי חניה תפעולית ומנהלית לאוטובוסים, חניה לרכב פרטי של הנוסעים.

בגלל הקרבה למרכז "ביג" יוקצו שטחים מועטים למסחר בתחום התחנה.

4. תכנית 207-0295477

תכנית זו משתרעת על פני כ- 111 דונם והכוללת דרכים בהיקף של 16.4 דונם, ככר עירונית בשטח של 2.4 דונם, שצ"פ בשטח של 32.4 דונם ושטח לתעסוקה בהיקף שח כ- 59 דונם.



השטח המיועד לתעסוקה כולל 12 מגרשים בהם מוקנות זכויות בנייה כוללות בהיקף של כ- 140,000 מ"ר.

זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר (מ"ר)

סך זכויות	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	קרקע	תאי שטח	סך הכל
140,528.95	52,994.97	7,087.42	22,984.73	57,461.83	59,099.25		תעסוקה
125,538.95	45,634.97	7,087.42	20,804.73	52,011.83	59,099.25	500-512	מסחר
14,990.00	7,360.00		2,180.00	5,450.00	24,290.01	500'503'504,509,510	



זכויות הבנייה לתעסוקה מסתכמות בכ- 126,000 מ"ר, מזה כ- 59,000 מ"ר שטחים עיקריים עיליים ועוד כ- 21,000 מ"ר שטחי שירות עיליים, כלומר בסך הכל כ- 80,000 מ"ר שטחים עיליים ועוד למעלה מ- 45,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ו- כ- 7,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים עיקריים.

מכלל 12 המגרשים המיועדים לתעסוקה, 5 מגרשים נותנים זכויות בנייה למסחר בהיקף כולל של כ- 15,000 מ"ר, מזה 5,450 מ"ר שטח עיקרי עילי ועוד 2,180 מ"ר שטחי שירות עיליים כלומר 7,630 מ"ר שטחים עיליים ועוד זכות שימוש במרחבה התת קרקעי של למעלה מ- 7,300 מ"ר.



כל השטחים לתעסוקה מיועדים לתעשייה עתירת ידע. עיריית טבריה מתכוונת לעודד הגעת מיזמים של תעשייה עתירת ידע אשר תאפשר קליטת כוח אדם מקומי בתעסוקה מאתגרת ומבטיחה שכר נאות לעובדים בה.

אזור תעסוקה זה יכול לקלוט כ- 3,500 עד 4,000 עובדים בתעשיות עתירות ידע, ועוד כ- 500 עובדים בשטח המיועד למסחר. כלומר, מיצוי זכויות הבנייה במתחם עשוי לקלוט עד כדי 4,500 עובדים.

כפי שצוין לעיל, השינוי שמתכוונת העירייה ליישם באשר לשטחי עסקים במרכז העיר מחד, והצורך הגדל בשטחי משרדים ועסקים מסחריים מאידך, יבטיחו את המיצוי של זכויות הבנייה באזור מתחזק זה.

