

"אזור תעשייה מרחבי: קריית שמונה / גליל עליון - ג/23956

תכנית מתאר מקומית מספר 217-0572784



תקציר מנהלים

א. מטרת העבודה - לייצר פרוגרמה כלכלית-תכנונית (להלן: "הפרוגרמה") לאזור התעשייה הדרומי של קריית שמונה (להלן: "האזור") ובהתייחס לשוקי התעשייה, הלוגיסטיקה, המסחר והמשרדים.

ב. המצוי

1. בקריית שמונה

א) כ-13 אלף איש מועסקים. מתוכם, כאלפיים בתחומי התעשייה. שיעור המועסקים במרחב בענף המסחר נמוך - 10% בלבד (13% בכרמיאל ו-15% בעכו);

ב) בשנים האחרונות נעדרת כמעט לחלוטין בנייה לצורכי תעשייה (בשנים האחרונות פחות מ-1,000 מ"ר בממוצע בשנה). לאור הנ"ל נדרש לפעול גם לחיזוק ענפים אחרים, בין אלה: תיירות ומסחר;

2. באזור

א) אזור תעשייה משותף לקריית שמונה ולמועצה האזורית הגליל העליון;

ב) שטחו - 1,045 דונם. כ-650 דונם נטו בניכוי שטחים פתוחים ודרכים;

ג) תכנית הבינוי באזור נמוכה מאד - כ-30% בלבד. בפועל בכל האזור רק כ-200 אלף מ"ר של מבנים בשימושים שונים;

ג. המאושר והאפשרי באזור

1. תוכנית מתאר מפורטת לפארק תעשייתי ג/6898 מאפשרת פיתוח בתכנית של עד 60% ובינוי של עד 100%;

2. בתכנית קרקע של 50% ניתן לפתח עד 650 אלף מ"ר ובמספר קומות;





צ' מנסקי בן שחר ושות' בע"מ

ד. הצפוי והנדרש בקריית שמונה עד שנת 2025 כנגזר מתוכנית המתאר

1. קיבולת אוכלוסייה של 41 אלף איש ;
2. 7 אלפים עובדים נוספים ;
- א) תוספת שטחי תעסוקה - 250-300 אלף מ"ר ;
- ב) תוספת שטחי מסחר בהיקף של 35-50 אלף מ"ר (נטו) כנגזר מתוספת כוח קנייה ;
- ג) היצע שטחים לחנויות גדולות (200 מ"ר ומעלה) ;

ה. המומלץ

1. בדומה לאזורי תעשייה צמודי ערים אחרים במחוז הצפון ובכלל - תמהיל שימושים מגוון הכולל תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים ומסחר :
 - א) בעפולה - 30% תעשייה, 15% משרדים ו-55% מסחר ;
 - ב) בכרמיאל - 72% תעשייה, 4% משרדים ו-24% מסחר ;
2. בנייה משולבת - תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר במבנים חד קומתיים ומבני משרדים רבי קומות. סך שטחי התעסוקה לתכנון ופיתוח באזור - 350-400 אלף מ"ר ;

לוח מספר 1: פרוגרמה כלכלית-תכנונית מומלצת לשטחים מבונים באזור

| שטח (%) | שיעור מסך השטח (%) | תוספת נדרשת (אלפי מ"ר ברוטו) | מומלץ (אלפי מ"ר ברוטו) | שיעור מסך השטח (%) | קיים (אלפי מ"ר ברוטו) | ייעוד |
|------------|--------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| 52 | 53 | 91 | 195 | 53 | 104 | תעשייה |
| 19 | 20 | 30 | 70 | 20 | 40 | אחסנה ושירותים לוגיסטיים |
| 16 | 22 | 19 | 61 | 22 | 42 | מסחר קמעונאי |
| 4 | 4 | 7 | 14 | 4 | 7 | מסחר סיטונאי |
| 9 | 1 | 32 | 35 | 1 | 3 | משרדים |
| 100 | 100 | 179 | 375 | 100 | 196 | סך הכל |

3. המלצות תכנוניות

- א) תעשייה - שטחי תעשייה יתוכננו ויפותחו בדרום האזור ;
- ב) משרדים - יתוכננו בסמיכות לשכונות המגורים ועל צירים ראשיים ;
- ג) מסחר - יהיה פרוס על פני הצירים הראשיים ובמתחמים מוגדרים (פאוור-סנטרים) דוגמת ONE וביג. יתאפשר תכנון ופיתוח של חנויות גדולות (מ-200 מ"ר) ומעלה בלבד ;

