



מודלים עירוניים
תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



פרוגרמה להרחבת א.ת. קדמת הגליל



תכנית מס' ג/23344

מס' מבא"ת 206-0350280

א.ת. קדמת הגליל הרחבה פנימית



ערך: גיא רונן מודלים עירוניים



09/2017

תוכן עניינים:

1. תמצית הממצאים..... 3
3. קביעת אזור ביקוש..... 5
- 4.1 התמחות ומיתוג אזורי תעשיה..... 6
- 4.2 שיתופי פעולה אזוריים..... 6
5. פארק תעשיה קדמת הגליל..... 7
- 5.1 תכנית 206-0350280..... 7
- 5.2 ניתוח יתרונות פארק תעשיה קדמת הגליל..... 9
6. תכנון מתארי אזורי..... 10
- 6.1 תכנית מתאר מקומית טבריה ג/18071..... 10
7. הנחות עבודה מודל כלכלי..... 11
7. מאפייני ביקוש..... 13
- 7.1 התפלגות כוח העבודה..... 13
- 7.2 יוממות נתוני 2016..... 16
8. מאפייני יישובים בתחום מרחב הביקוש..... 17
- 8.1 מאפייני אוכלוסייה..... 17
- 8.2 מאפייני גידול האוכל מרחב הביקוש..... 18
- 8.3 התפלגות גילאים..... 21
- 8.5 מאפיינים חברתיים-כלכליים של יישובי המרחב 2015..... 23
9. השתתפות בכוח העבודה:..... 24
- 9.3 ביקוש לשטחי תעסוקה:..... 27
10. מאפייני היצע:..... 29
- 10.1 ניתוח מלאי שטחי תעשיה ומלאכה בפועל..... 32
11. ניתוח ביקוש מול היצע – סיכום הממצאים..... 33
12. הרחבת מגרשים קיימים..... 35
- נספח 1 - אפיון וסיווג תעשיות ומגמת מעבר תעשיה אל הפריפריה..... 38
- נספח 2 – רשימת מפעלים קדמת הגליל..... 45





1. תמצית הממצאים

מסמך זה הינו פרוגרמה לתכנית מפורטת מספר 206-0350280 א.ת. קדמת הגליל הרחבה פנימית .

א.ת. קדמת הגליל הינו אזור תעשייה הממוקם בקרבה לעיר טבריה בצמוד לכביש 77.

להלן ממצאי פרוגרמה זו

- אזור התעשייה קדמת הגליל הינו כתם התעשייה היחיד בתחום מרחב הביקוש העיקרי הכולל את היישובים: טבריה, כפר כמא, כפר תבור, שיבלי אום גנם, דבוריה, יבנאל, מגדל, טורעאן, בועיינה נוגיד'ת, מ.א. עמק הירדן ומ.א. הגליל התחתון. אזור זה מאופיין בתעשיות מסורתיות ומסורתיות מעורבות אשר קיימת חשיבות למיקומם באזור תעשייה ממותג על כביש ראשי רחוק מאזורי מגורים.
- לאזור תעשייה זה תפקיד חשוב בחוסן הרשויות החברות בו (ארנונה עסקית) וברווחת תושבי האזור (מקומות תעסוקה באופן ישיר ועקיף).
- מלבד אזור תעשייה זה, קיימים במרחב הביקוש עוד מספר מוקדי תעשייה, אך מדובר על מוקדים קטנים, בעלי פוטנציאל פיתוח נמוך, במקרים רבים בתחום משבצת קיבוצים.
- היצע זכויות הבנייה המאושרות לשטחי התעסוקה המרכזיים במרחב הבדיקה הכולל את היישובים: לענפי התעשייה והתעסוקה נאמד בכ- 1.5 מיליון מ"ר מהם כ- 1.15 מיליון מ"ר שטחי תעשייה ותעסוקה מאושרים באופן מפורט. בפועל במרחב זה כ- 650 מ"ר ממומשים (נתוני חיוב ארנונה) לשימושים תעשייה, מלאכה ומשרדים.
- מימוש זכויות הבניה ע"י היזמים לאחר שיווק השטח ומימוש המגרש איננו מלא ועומד על כ- 50% מסה"כ הזכויות.
- אולם מרחב הביקוש גדלה כתוצאה מריבוי טבעי, חזוי כי מגמות האוכלוסייה בתחום במרחב הביקוש יובילו לגידול אולם של כ- 40 אל נפש ואולם המרחב תעמוד על כ- 140 אלף נפש, מתוכם חזוי כ- 22 אלף מועסקים בענפי התעשייה והשירותים העסקיים.
- בכדי לתת מענה לפוטנציאל כוח העבודה החזוי ובמטרה להקטנת היוממות והגדלת החוסן הכלכלי של יישובי האזור, יש צורך לייצר מלאי נוסף של כ- 500 אלף מ"ר תעשייה ותעסוקה במרחב הביקוש. בהינתן המשך מגמות מימוש זכויות בניה נמוכות (המאפיינות אזורי תעשייה פריפריאליים).
- התכנית המוצעת לתעשייה ותעסוקה ממוקמת בתחום כתם התעשייה בתממ והינה צמודת דופן למגרשים קיימים, בקרקע בעלות מדינה עם נגישות גבוהה למערכות תחבורתיות. תנאים אילו מקנים יתרונות כלכליים לפיתוח שטחי תעסוקה לתת מענה מושכל לפער החסר שנמצא בפרוגרמה.

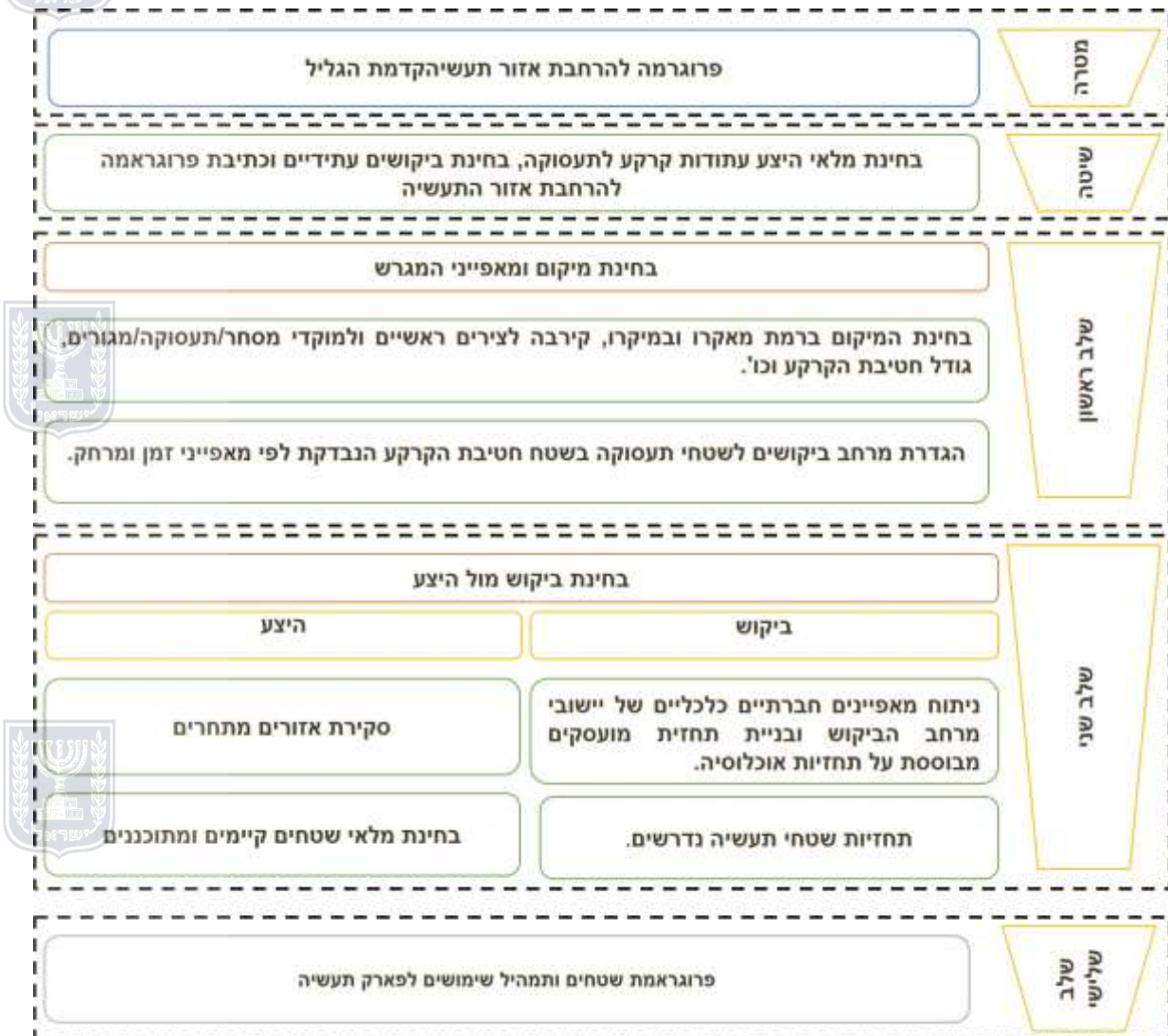




- תכנית 206-0350280, מגדילה את מלאי זכויות הבניה לשימושי תעסוקה ב-78,747 מ"ר נוספים בתחום אזור התעשיה, ואת זכויות המסחר ב-1,207 מ"ר נוספים. התכנית מגדילה מגרשי תעשיה ממומשים לצורך מתן האפשרות למפעלים קיימים להתרחב.
- שימושי התעסוקה בתכנית זו הם בהתאם לתכנית ג/בת-181 המאושרת באזור התעשיה והם כוללים שימושים של מבני תעשיה לסוגיה.

2. מתודולוגיה

להלן תרשים זרימה המציג את מתודולוגית העבודה:





3. קביעת אזור ביקוש

תחום הביקוש העיקרי לתעסוקה:

במסגרת ביצוע בדיקת ההיתכנות לשטחי התעשייה, הוגדר המרחב הגיאוגרפי העיקרי היוצר ביקושים למתחם הנבדק. המרחב הגיאוגרפי כולל את הרשויות: טבריה, מגדל, מ.א. הגליל התחתון, מ.א. הגליל העליון, כפר כמא, טוראען, בועיינה נוגידת, עיילבון ויבנאל.



אזור הביקוש נקבע בהתבסס על ההנחה כי זמן הנסיעה העיקרי לעבודה בשעת שיא בוקר הינו עד 25 דקות על בסיס צירי תחבורה.

יישובי מטרופולין נצרת לא נכללים במסגרת מרחב הביקוש העיקרי מכיוון שליישובים אלו מלאי שטח קיים ומתוכנן לתעסוקה.

ניתן להניח שהעובדים באזור התעשייה המוצע יצרו ביקושים ערים לשטחי מסחר באזור התעסוקה.

המפה שלהלן מתארת את תחום הביקוש העיקרי לאזור תעסוקה:



אזור תעסוקה זה יספק מענה של מקומות תעסוקה ואפשרויות תעסוקה ליישובים הממוקמים בקרבתו בשנת היעד 2040 ויסייע לחסן הכלכלי של העיר טבריה, מ.א. הגליל התחתון וטוראען.





4. מגמות תעשייה

4.1 התמחות ומיתוג אזורי תעשייה

במדינת ישראל קיימים כיום מעל כ-150 אזורי תעשייה המשלבים בתוכם במקרים רבים עירוב שימושי תעסוקה: תעשייה מסורתית לצד לוגיסטיקה, משרדים ותעשייה עילית. חלק מאזורי התעשייה ממוקמים בתחום המרקם העירוני כך שלעיתים עירוב שימושים זה פוגע במיתוג אזור התעשייה ופוגם בכושר התחרות ובניהול האזור. מאידך אזורי תעשייה מצליחים הינם אזורי בעלי יתרון לגודל המתאימים עצמם למבנה כוח העבודה האזורי ומתמחים בסוג תעשייה ספציפי. התמחות זו מקלה על מיתוג וניהול אזור התעשייה.

כמו-כן, קיימת חשיבות אסטרטגית למיקומו של אזור התעסוקה. מיקום נגיש בסמיכות לצמתים וצירי תחבורה ראשיים, כבישים ורכבות מובילים לשיעורי תפוסה גבוהים ופועל יוצא להצלחת איזור התעשייה.

אזורי תעסוקה רבים הוקמו בעבר בשולי ערים ולצד כבישים ראשיים, שהפכו עם השנים לכבישים אורבאניים, המוקפים בנייה מכל הכיוונים, הגם שאינם מוגדרים ככבישים עירוניים, מיקומים בעייתיים אלו ביחד עם התמחות ומיתוג לא נכונים מובילים לירידה בתפוסות. חשוב לציין כי מדינת ישראל מאופיינת כיום בהגירת מפעלי תעשייה מהמרכז אל הפריפריה בדגש על מחוז הצפון (ראה נספח 1).

4.2 שיתופי פעולה אזוריים

קיימת חשיבות רבה ליצירת שיתופי פעולה בין רשויות שונות בהקמת וניהול אזור התעשייה. מלבד החלוקה בהכנסות המגדילות את רווחת תושבי הרשויות, נוצר מצב בו התחרות האזורית קטנה. לכך יש משמעות חיובית עבור אזור התעשייה. בהקשר זה חשוב לציין כי מדיניות משרד הכלכלה מעודדת הקמת אזורי תעסוקה משותפים למס' רשויות. **חלוקת ההכנסות תהיה בהתאם להחלטת שר הפנים.**





5. פארק תעשיה קדמת הגליל

פארק תעשיה קדמת הגליל הינו אזור תעשיה משתוף לשלושה רשויות: טבריה, טורעאן וקדמת הגליל.

הפארק הינו פארק המתמחה בתעשיה מסורתית ותעשיה מסורתית מעורבת (ראה נספח 1) ובין השימושים המותרים בו: מפעלי תעשיית דשנים, אחסנה, ייצור אריזות חומרי הדברה, בתי יציקה, מפעלי מתכות, משחטות וכו'. שימושים הדורשים כוח עבודה מתאים וריחוק מיישובים.



הפארק בשטח של כ-630 דונם ומועסקים בו כ-470 עובדים. את הפארק מאכלסים מפעלים קטנים בשטח של עד 10 דונם, מפעלים בינוניים בשטח של עד 30-10 דונם ומפעלים גדולים בשטח של 30 דונם ומעלה (רשימת המפעלים בנספח 2). הפארק ממוקם בתחום כתם תעסוקה בתמ"מ 2 תיקון 9 וניתן להרחיבו לשטח של כ-1,300 דונם. כתם תעסוקה זה הינו הכתם היחיד בסביבת מרחב הביקוש. לפארק התעשיה רשימת המתנה גדולה המכילה עשרות מפעלים.

5.1 תכנית 206-0350280

תכנית 206-0350280 הינה תכנית להרחבה פנימית של אזור התעשיה ומטרתה ניצול אופטימלי של שטחים מאושרים לפיתוח.



התכנית מגדילה מגרשים המיועדים לתעשיה ומסחר על חשבון שטחים אחרים. כאשר לחלק מהשטחים מבוצעת הרחבה צמודת דופן לגבול המגרש המאושר. התכנית מגדילה את שטח התעשיה בכ-100 דונם המכילים זכויות של כ-78.7 אלף מ"ר תעסוקה וכ-1.2 אלף מ"ר מסחר לסך כולל של כ-320 אלף מ"ר זכויות תעסוקה וכ-4.2 אלף מ"ר מסחר.

שטחים אלו נדרשים על-מנת לספק מקורות תעסוקה לאוכל מרחב הביקוש כיום ובעתיד ולספק מקורות הכנסה (ארנונה) לרשויות השותפות. להלן תשריט התכנית מצב מוצע:





לשם מתן מענה הולם למפעלים גדלים הממוקמים בתחום מגרשים קטנים יחסית, תכנית זו מגדילה את שטח המגרשים בייעוד תעשייה הצמוד לדופן המגרש המאושר. הגדלת מגרשי התעשייה תאפשר למפעלים אלו מרחב תפעול חדש שיתמוך בפיתוח העסקי. מתן האפשרות להגדלת מגרשי התעשייה למפעלים קיימים יאפשר את שימורם במרחב שכן לא קיים במרחב זה אזור תעשייה מרחבי בסדר גודל של קמת הגליל. קיימת חשיבות מרחבית תכנונית וכלכלית בשימור מפעלים אלו בתחום הנפה. מפעלים אלו מספקים מלאי מקורות תעסוקה וכן ע"י תשלומי ארנונה מסייעים לחוסן הכלכלי של הרשויות השותפות בו. בפרקים הבאים נוכיח מבחינה כלכלית את נחיצות תכנית זו.



5.2. ניתוח יתרונות פארק תעשיה קדמת הגליל

חזקות	חולשות
• מיקום פריפריאלי מרכזי באמצע הדרך בין טבריה לעיר נצרת. • בקרבה לכביש 77 וצמת גולני וכביש 65. • אזור תעסוקה המנוהל במנהלת משותפת עם יישובי הסביבה. • קרקע בבעלות מדינה.	• מימוש של 50% מזכויות הבניה בתחום המגרשים לאחר שיווק הקרקע ליזמים, מצריך מלאי שטחים גדול מהנדרש.
הזדמנויות	איזמים
• גידול אוכל' חזוי כתוצאה מריבוי טבעי ויתכן גם כתוצאה מפיתוח שכונות עתידיות בעיר טבריה והרחבות יישובים. • יצרת מלאי מקורות תעסוקה עבור תושבי נפת כינרת.	• תחרות. קרבה יחסית לאזורי התעשייה קיימים ומתוכננים של חיפה ומטרופולין נצרת. בהם קיים מלאי שטחים גבוה.





6. תכנון מתארי אזורי

6.1 תכנית מתאר מקומית טבריה ג/18071

תכנית המתאר שאושרה בשנת 2014 קובעת את מדיניות פיתוח העיר טבריה עד לשנת 2025. התכנית מייעדת תוספת של כ-11.9 אלף יח"ד ליח"ד הקיימות, כך שקיבולת העיר תעמוד על כ-23,350 יח"ד שיתמכו באוכל' של כ-60 אלף נפש (תוספת של כ-20 אלף למצב הקיים כיום).



לתכנית קיבולת של כ-760 אלף מ"ר עיקריים לתעסוקה, מסחר ותעשייה מהם כ-330 ביעוד תעסוקה (בחלוקה לכ-200 אלף מפורט וכ-130 אלף מתארי) זאת בנוסף לחלקה של טבריה באזור התעשייה קדמת הגליל העומדים על כ-200 אלף מ"ר.

תכנית המתאר מציינת כי אזור התעשייה קדמת הגליל מיועד להתרחב עד כ-1,300 דונם. חשוב לציין כי השימושים ביעוד תעסוקה בתכנית המתאר של טבריה כוללים: תעשיית הייטק, בתי ושטחי מלאכה, מוסכים, בניינים ושטחי אחסנה בקירור, חנויות למסחר, מסעדות ומזנונים, משרדי, אולמי שמחות, אולמות תצוגה, תחנות תדלוק, חניונים ומגרשי חניה וכל שימוש אחר ע"פ תכנית תקפה ביעוד זה.



שימושים שאינם מתחרים בשימושי התעשייה המותרים בא.ת. קדמת הגליל.

התשריט שלהלן מציג את תכנית ג/18071:



תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית

- www.urbmodels.com



- אחוז המשתתפים בכוח העבודה האזרחי מתוך בני ה-15 + בתחום מרחב הביקוש עומד כיום על 63% דומה יחסית למוצע בכלל הארץ 64%, הונח כי שיעור בני ה-15 + בכוח העבודה האזרחי יעמוד על כ-63% גם בשנת היעד.

- צריכת השטח לתעשייה נלקחה מתוך עיקרי הפרוגרמה של תמ"א 35, קרי 54 מ"ר ממוצע למועסק. כיוון שמדובר בתעשיות עתירות שטח הממוקמות בפריפריה ומתוך מגמה להגדלת רווחת העובד ומבחינות אמפיריות שנערכו לסוגי תעשיות אלו נלקחה בחשבון צריכת שטח של 70 מ"ר למועסק בענפי התעשייה ו-45 מ"ר למועסק בענפי התעסוקה.



- בשל מגמת נדידת מפעלים אל הפריפריה וריבוי אזרי תעסוקה המתמחים במפעלי תעשייה עתירי שטח, שיעור המועסקים בענף התעשייה בשנת היעד במרחב הנוכחי יגדל ויעמוד על כ-13%, בדומה למוצע הכלל ארצי.

- הערכת הביקוש לקרקע היא פונקציה של יכולת ניצול שטח הקרקע (אחוזי בניה) על-ידי התעשיות השונות. יכולת זו קשורה אף היא באופי התעשייה ויש לה קשר בין מידת העתירות לשטח בניה ויכולת ניצול הקרקע. אנו מניחים שעל פי תנאי השטח ואופי ענפי התעשייה – ניצול זכויות בניה בטווח התכנית יעמוד במוצע על כ- 50% שטח בנוי ממגרש. במאפיין מימוש/פחת תכנוני זה יש להתחשב על מנת לייצר מלאי סטטוטורי מספק.





7. מאפייני ביקוש

7.1 התפלגות כוח העבודה

מרחב הביקוש ממוקם כולו במחוז צפון בתחום נפת כינרת. התפלגות המועסקים בנפה נבחנה באופן השוואתי ביחס למחוז צפון ולכלל ישראל.

להתפלגות כוח העבודה חשיבות גבוהה בהתאמת אופי התעסוקה לאופי האוכלוסייה הטבלה שלהן מציגה את חלוקת הענפים הכלכליים לפי ענפים ראשיים (סיווג למ"ס):

תת ענף

ענף ראשי

מועסקים בחקלאות ובענפי החשמל והמים.	חשמל מים וחקלאות
מועסקים בענפי התעשייה, הכרייה והחרושת השונים. ענפי התעשייה השונים כוללים: תעשייה עילית דוגמת: ציוד רפואי ומדעי, תעשייה עילית מעורבת דוגמת: זיקוק נפט, תעשייה מסורתית דוגמת: תעשיות נייר ועץ ותעשייה מסורתית מעורבת דוגמת: מוצרי פלסטיק וגומי.	תעשיה
מועסקים בענפי התחבורה, האחסנה והתקשורת ובענפי הבנייה ועבודות ההנדסה האזרחית.	תחבורה ובינוי
מועסקים בענפי המסחר הסיטונאי, הקמעונאי ותיקונים ומועסקים בענפי שירותי אירוח, תיירות ואוכל.	מסחר ושירותים
מועסקים בענפי השירותים העסקיים, הבנקאות, הביטוח והפיננסים.	משרדים עסקיים
מועסקים במנהל הציבורי.	מנהל ציבורי
מועסקים במתן שירותי חינוך.	חינוך
שירותי בריאות רווחה וסעד, שירותים קהילתיים חברתיים ואישיים ושירותים למשק הבית הניתנים על-ידי פרטיים.	שירותים



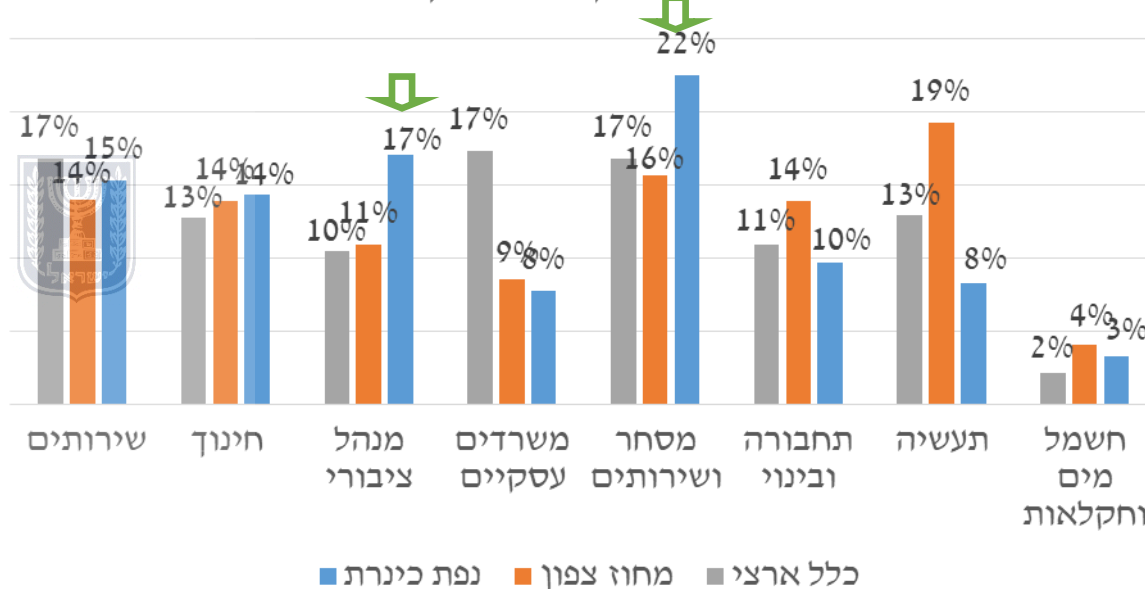
מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



הלוח הבא מציג את התפלגות התעסוקה לפי ענף כלכלי בנפת כינרת ביחס להתפלגות התעסוקה במחוז צפון ובכלל ישראל לשנת 2012:

התפלגות מועסקים ע"פ ענף כלכלי



■ כלל ארצי ■ מחוז צפון ■ נפת כינרת



ניתן לזהות חוזקה אזורית/התמחות אזורית בתחומי המסחר והשירותים וכן בענפי המנהל הציבורי. כמו-כן ניתן לראות חולשה יחסית בהתמחות בענפי התעשייה ובתחומי התחבורה והבינוי. משקלם של המועסקים בתחומי השירותים גבוה יחסית למחוז צפון, אך נמוך מהממוצע הכלל ארצי.



¹ מקור: לשכה מרכזית לסטטיסטיקה, לוח 2.6 מועסקים, לפי ענף כלכלי, מחוז ונפת מגורים, שנת 2012.

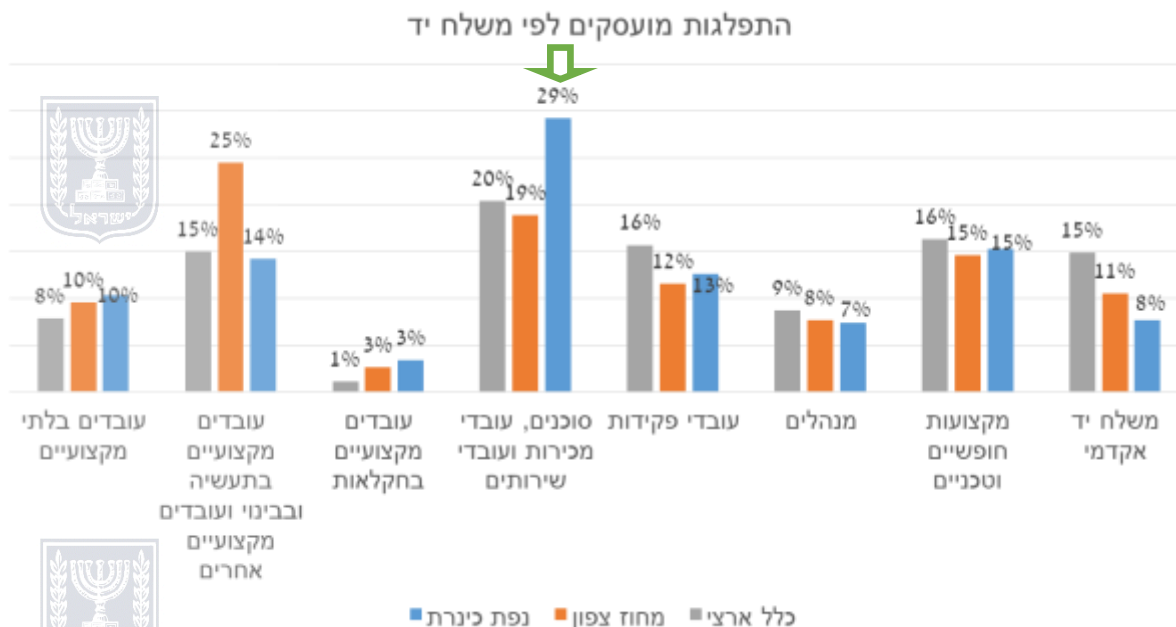


דרך נוספת לנתח את מאפייני כוח העבודה היה ניתוח התפלגות המועסקים לפי משלח יד.

מכאן ניתן להבין את מעמדם של המועסקים המתגוררים בתחום מרחב הביקוש בתחום

בענף הכלכלי בו הם מועסקים:

הגרף שלהלן מציג את התפלגות המועסקים בנפת כינרת, במחוז צפון ובכלל ישראל²:



ניתן לראות כי בנפה מלאי עובדי תעשייה מקצועיים נמוך יחסית לממוצע הכלל ארצי

ומחוז צפון ומלאי סוכנים, עובדי מכירות ועובדי שירותים גבוה יחסי.

בהשוואה להתפלגות התעסוקה לפי ענף כלכלי בהתייחס לעובדים בענפי המקצועיים

בענפי התעשייה, ניתן להסביר כי **לא קיים** מלאי שטחי תעשייה משמעותי במרחב

הביקוש ולפיכך, מתרחשת זליגת כוח עבודה מקצועי זה החוצה מהנפה.



² מקור: למ"ס לוח 2.24 - מועסקים לפי משלח יד, מחוז ונפת מגורים וקבוצות אוכלוסייה (2012)



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית

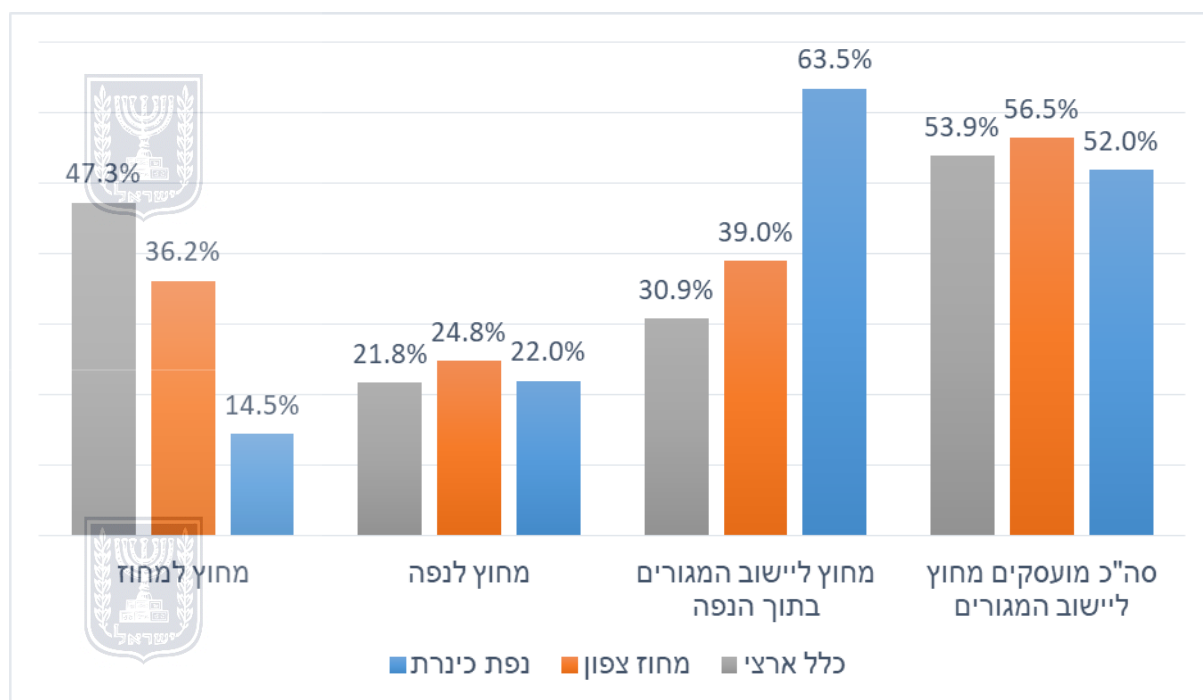


7.2 יוממות נתוני 2016

כ-52% מתושבי נפת כינרת (בכוח העבודה) מועסקים מחוץ ליישוב המגורים מתוכם

22% מועסקים מחוץ לנפה ו-14.5% אף מחוץ למחוז המגורים³.

התרשים שלהלן מציג נתוני היוממות בהשוואה למחוז צפון ולממוצע הכלל ארצי:



שיעור המועסקים מחוץ ליישוב המגורים נמוך ממחוז צפון ומהממוצע הכלל ארצי, אולם עיקר המועסקים העובדים מחוץ ליישוב המגורים מועסקים בתחום נפת המגורים. שיעור הגבוה בצורה ניכרת הממוצע הכלל ארצי ומכלל מחוז צפון.

מבחינה השוואתית ניתן גם לראות כי שיעור המועסקים (תושבי נפת כינרת) מחוץ למחוז המגורים נמוך בצורה משמעותית משיעור זה בממוצע הכלל ארצי ובכלל מחוז צפון.



³ מקור: למ"ס לוח 12.16 - מועסקים לפי מחוז ונפת מגורים ודרגת נייודות לעבודה (2016)



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



8. מאפייני יישובים בתחום מרחב הביקוש

8.1 מאפייני אוכלוסייה

כלל אוכלוסיית האזור מכ-83 אלף נפש בשנת 2005 לכ-103 אלף נפש בשנת 2016, גידול

של כ-25% בשנים הנבחנות.



כלל אוכלוסיית האזור מכ-83 אלף נפש בשנת 2005 לכ-103 אלף נפש בשנת 2016, גידול

של כ-25% בשנים הנבחנות.

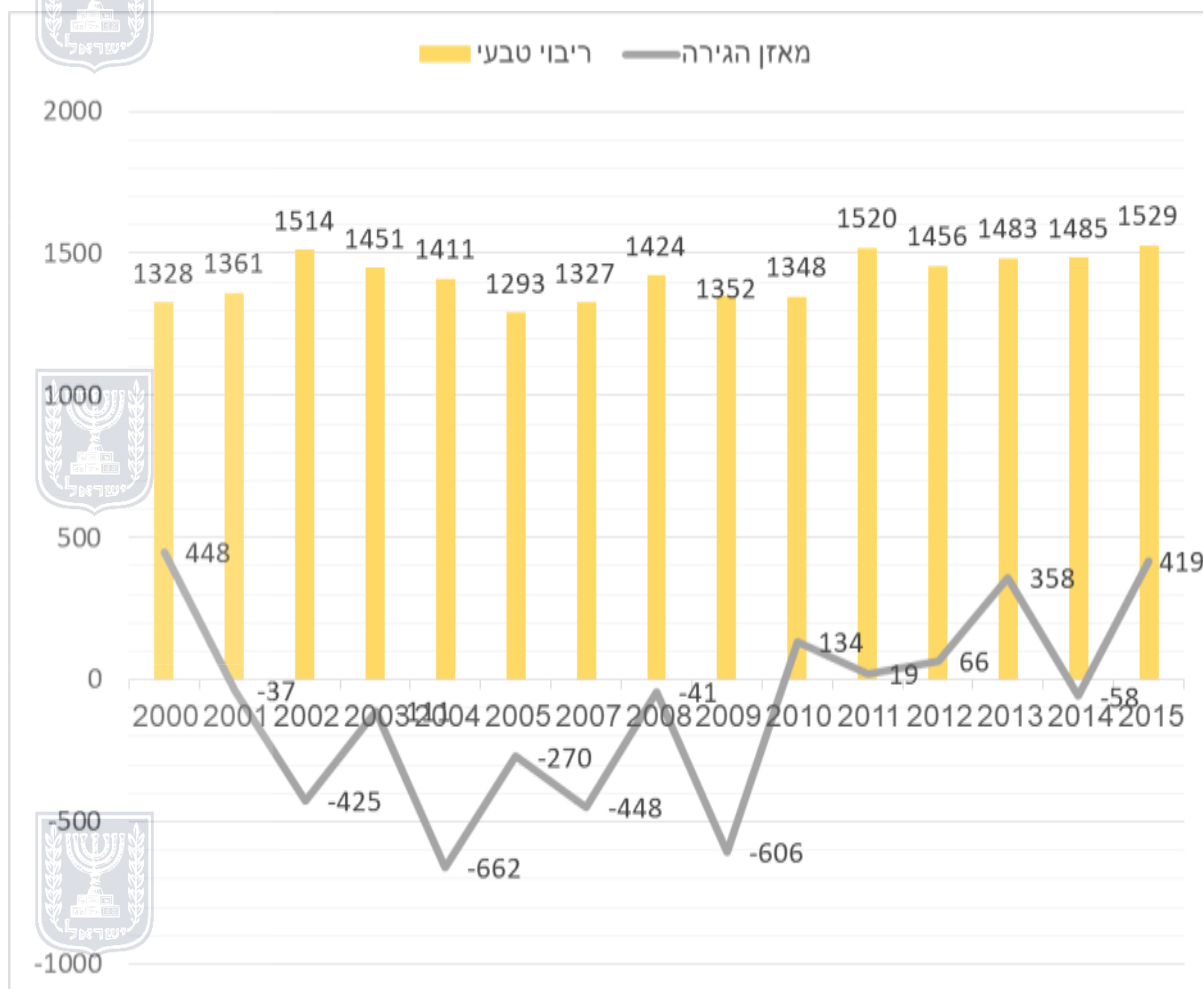




8.2 מאפייני גידול האוכל' מרחב הביקוש

מאפייני גידול של רשויות מורכבות ממאזן הגירה (נכנסים פחות יוצאים) פלוס הריבוי הטבעי (ילודה פחות תמותה).

בבחינת מאפייני הגידול בהתבוננות על אזורית על כלל מרחב הביקוש, ניתן לראות כי המרחב גדל בעיקר בשל ריבוי טבעי ופחות בשל הגירה. הגרף שלהלן מציגה את מאפייני הגידול בכלל מרחב הביקוש⁴:



חשוב לציין כי מאזן ההגירה והריבוי הטבעי איננו אחיד לכל הרשויות. העיר טבריה מאופיינת בהגירה שלילית ובריבוי טבעי חיובי, בעוד היישובים של מ.א. עמק הירדן והגליל התחתון מאופיינים בהגירה חיובית ובריבוי טבעי חיובי.

⁴ מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות שנים שונות.





מודלים עירוניים

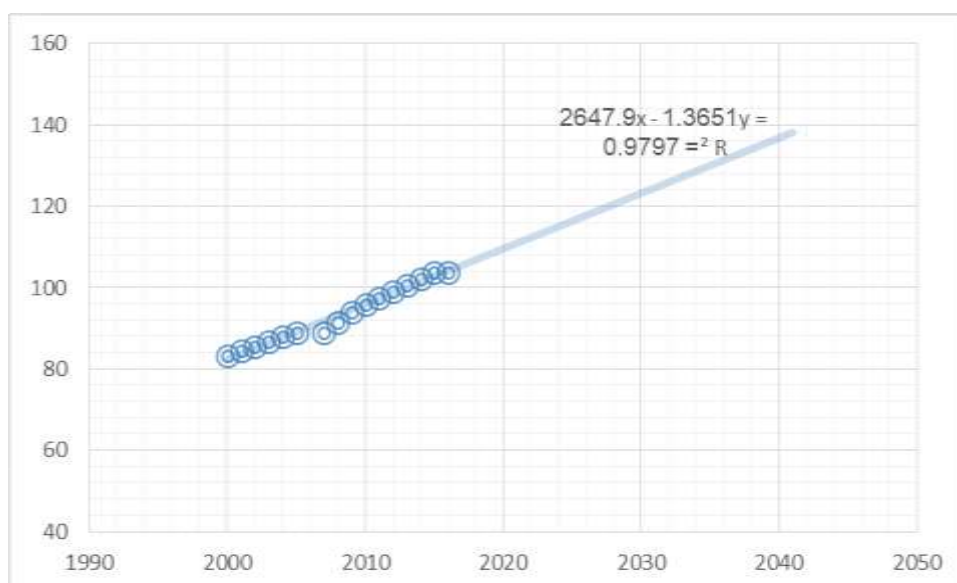
תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית





בהינתן נתוני השנים האחרונות הגרף שלהלן מציג תחזית לגידול אוכלוסיית מרחב הביקוש

העיקרי לשנת 2040:



ניתן לראות כי סבירות גבוהה שבהמשך מגמות קיימות, אוכלוסיית מרחב הביקוש גדלה לכ-

140 אלף נפש בשנת היעד 2040.





מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית

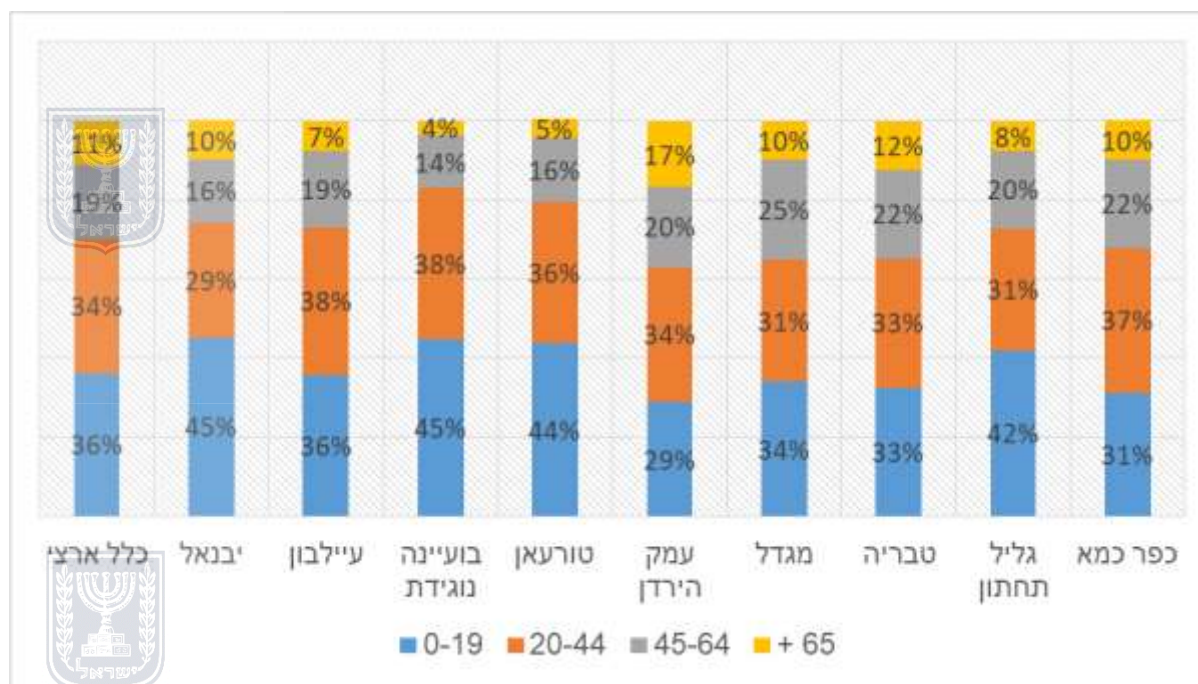


8.3 התפלגות גילאים⁵

תחזית התפלגות גילאים הינה אינדיקציה לצורך ביצירת עתודות קרקע לצורכי תעסוקה ומסחר.

התפלגות הגילאים המאפיינת את אוכלוסיית היישובים במרחב הביקוש, מעידה על שונות של אוכלוסייה צעירה (0-19) באופן יחסי לממוצע הכלל ארצי, למעט היישוב עיילבון בה שיעור האוכלוסייה הצעירה שווה הממוצע הכלל ארצי. ניתן לראות כי שיעור האוכל' הצעירה נמוך מהממוצע הכלל ארצי ברשויות: כפר כמא, טבריה, מגדל ועמק הירדן. השיעור גבוה מהממוצע הכלל ארצי ברשויות טורעאן, יבנאל ובוועיינה נוגידת. אוכלוסייה צעירה זו תצטרף לכוח העבודה בעתיד ותזדקק למלאי שטחי תעסוקה ומקורות תעסוקה.

הגרף שלהלן מציג את התפלגות הגילאים ביישובי מרחב הביקוש ביחס לממוצע הכלל ארצי:⁶

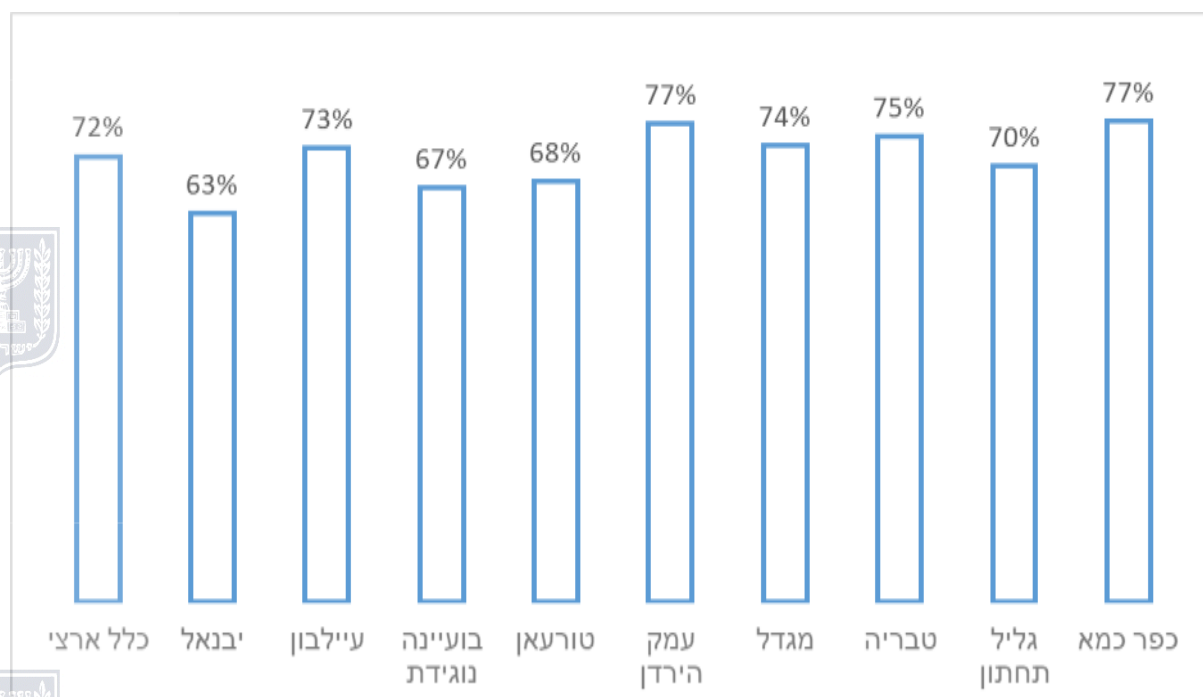


⁵ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הרשויות המקומיות בישראל", 2015





הגרף שלהלן מתאר את שיעור בני 15 + , במרחב הביקוש, שיעור זה משמש ליצירת אומדן המועסקים⁷:



ניתן לראות כי ברשויות מרחב הביקוש העיקרי שיעור בני 15 פלוס זהה פחות או יותר לממוצע הכלל ארצי, בולטות הרשויות: טבריה (בעלת משקל האוכל הגבוה ביותר במרחב הביקוש הראשוני), כפר כמא, עמק הירדן ועיילבון בהן שיעור בני ה-15 פלוס גבוה יחסית להממוצע הכלל ארצי, נתון התומך במיעוט האוכלוסייה הצעירה המתגוררת בהן.



⁷ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הרשויות המקומיות בישראל", 2015



8.5 מאפיינים חברתיים-כלכליים של יישובי המרחב 2015

יישובי מרחב הביקוש, מדורגים ברמה כלכלית גד נמוכה יחסית (למעט המועצות האזוריות)

יחסית. הטבלה שלהלן מציגה קריטריונים חברתיים כלכליים המאפיינים את יישובים מרחב

הביקוש⁸:

פרמטר להשוואה	קריטריון	טבריה	כפר כנא	בועיינה נוג'דת	טורעאן	מגדל	ויבנאל	מ.א. עמק הירדן	מ.א. הגליל התחתון	כלל ישראל
רמת חיים	אחוז חברים-כללי	4	5	2	3	5	3	6	6	1-10
השכלה חינוך	זכאים להצטרף בנרות מבין מסייפי כיתה י' (%)	61.1	58	49	76.2	—	65.4	73.3	80.9	62.7
גידול אוכלוסייה	עמדה בדרישות הקפיטל האנוכרטיסטיות מבין מסייפי כיתה י' (%)	36.6	52.5	36.7	56.3	—	44.2	65.6	71.4	50.9
שכר ורווחה	אחוז גידול לעומת שנת קודמת (2012 לעומת 2011)	0.8	1.5	2.5	2.4	0.1	0.3	2	2.3	2
רמת חינוך	שכר ממוצע חודשי - שכירים (ש)	5,883	7,199	5,283	5,394	7,023	5,838	7,756	9,549	8,465
	שכר ממוצע חודשי - עצמאיים (ש)	6,729	7,372	7,723	10,866	7,599	7,486	8,184	8,808	9,567
	שיעור השכירים המשתכרים עד שכר מסכם (%)	46.4	38.5	53.2	51.7	42.2	53.4	31.3	30.4	41.3
	מספר בלי הרכב הפרטים לאורך נפש גיל רבב פרטי ממוצע	256	339	244	248	306	248	313	316	305
		7	7	9	8	9	9	6.5	6.5	6.8

נמוך משמעותית מהממוצע הכלל ארצי	
גבוה משמעותית מהממוצע הכלל ארצי	

ניתן לראות כי האוכלוסייה החזקה במרחב מתגוררת ביישובי המועצות האזוריות. כמו-כן הגידול הגבוה מתרחש ביישובי המועצות האזוריות (שם הוא גם מושפע מהגירה) וביישובים טורעאן ובועיינה נוג'דת (בעיקר ריבוי טבעי), גידול אצל טבריה העיר הגדולה במרחב הביקוש נמוך ונובע בעיקר מריבוי טבעי.

גם מבחינת שכר ניתן לראות כי השכר השכירים הממוצע במ.א. הגליל התחתון גבוה מהממוצע הכלל ארצי לעומת זאת השכר הממוצע של השכירים ביתר הרשויות נמוך מהממוצע הכלל ארצי, בחלקן בשיעורים ניכרים דוגמת: טבריה, בועיינה נוג'דת, טורעאן וויבנאל. גם שיעור המשתכרים עד שכר המינימום נמוך באופן יחסי במרחב הביקוש (למעט ביישובי המועצות האזוריות). המשמעות היא כי במרחב הביקוש קיים היצע כוח עבודה זול יחסית המושפע בעיקר ממחסור בהזדמנויות תעסוקה.

ניתן להעלות את רמת החיים ביישובי מרחב הביקוש על ידי יצירת מלאי שטחי תעסוקה שיאפשרו מוביליות תעסוקתית וכתוצאה מכך גידול ברמת השכר.

⁸ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הרשויות המקומיות בישראל", 2014

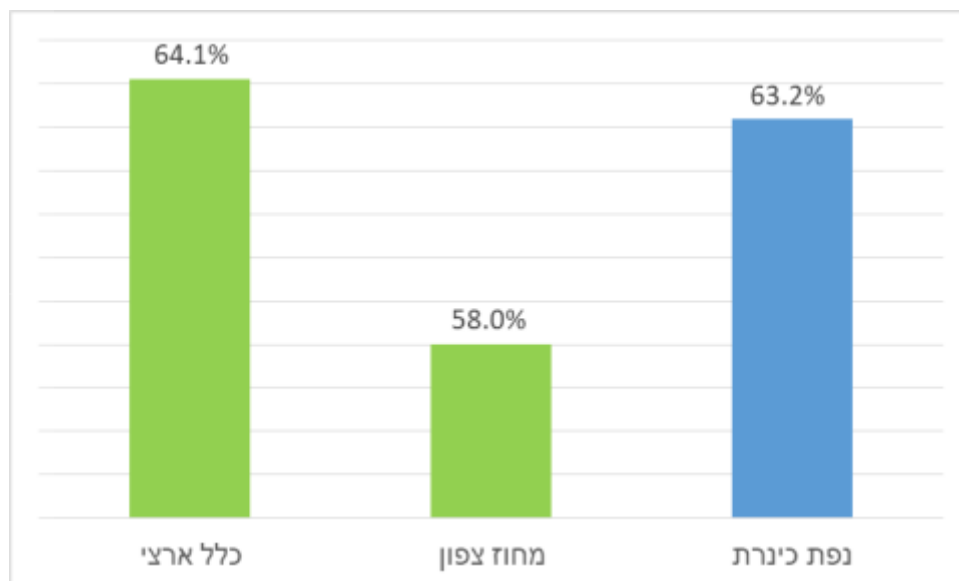




9. השתתפות בכוח העבודה:

מרחב הביקוש מאופיין בהשתתפות נמוכה באופן יחסי בשוק העבודה לממוצע הכלל ארצי וגבוהה יחסית לממוצע במחוז צפון.

התרשים שלהלן מציג את שיעור המשתתפים בכוח העבודה האזרחי מקרב בני ה-15 ומעלה, במרחב הביקוש ביחס למחוז צפון ולממוצע הכלל ארצי⁹:



9.1 אומדן מועסקים מצב קיים

נתוני האוכלוסייה ומאפייניה משפיעים על אומדן המועסקים באזור ההתייחסות. אומדן המועסקים הינו גזרת גודל האוכלוסייה במרחב האמור ושיעור המשתתפים בכוח העבודה האזרחי (בני 15+). הטבלה שלהלן מציגה את נתוני אוכלוסייה ונתוני אומדן התעסוקה קיימים ביישובים הנכללים במרחב הביקוש במצב הקיים:



⁹ מקור: למ"ס – לוח מס' 1.22 אחוז משתתפים בכוח העבודה האזרחי ובלתי מועסקים, לפי מחוז ונפת מגורים, צורת יישוב מגורים ומין שנת 2017.

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרואגרמות וכלכלה עירונית



ישוב	אוכלוסיה 2016	שיעור בני 15 + מכלל האוכלוסיה	במספרים שלמים	אחוז בני 15 בכוח העבודה האזרחי	כוח עבודה אזרחי	שיעור בלתי מועסקים	בלתי מועסקים מספרים שלמים	אומדן מועסקים
כפר כמא	3,240	77%	2,508	63%	1,585	6%	94	1,491
מ.א. גליל תחתון	11,500	70%	8,062		5,095		301	4,794
טבריה	42,300	75%	31,683		20,023		1,181	18,842
מ.א. עמק הירדן	12,700	77%	9,779		6,180		365	5,816
מגדל	1,900	74%	1,397		883		52	831
טורעאן	13,460	68%	9,112		5,759		340	5,419
בועיינה נוגידת	9,200	67%	6,127		3,872		228	3,644
עילבון	5,540	73%	4,044		2,556		151	2,405
יבנאל	4,187	63%	2,617		1,654		98	1,556
סה"כ	104,027		75,328		47,607		817	44,799

שיעור המועסקים מקרב כלל האוכלוסייה במצב הקיים עומד על 43%¹⁰.

הטבלה שלהלן מציגה את אומדן המועסקים בתחום מרחב הביקוש מצב קיים בהתייחס למועסקים בתחומי ענף כלכלי תעשייה ושירותים עסקיים שהם רלוונטיים לתחום הבדיקה

104,027	כלל אוכלוסיה
75,328	בני 15 +
47,607	כוח עבודה אזרחי
817	בלתי מועסקים
46,791	אומדן מועסקים
29,712	מתוכם מועסקים במרחב הביקוש
2,457	מתוכם מועסקים בענפי התעשייה 8%
8,914	מתוכם מועסקים בשירותים פיננסים ועסקיים 30%

בתחום מרחב הביקוש מתגוררים כ – 46.7 אלף מועסקים מתוכם כ-29.7 אלף עובדים בתחום מרחב הביקוש.



¹⁰ חושב לפי אומדן המועסקים לחלק לכלל האוכלוסייה.



9.2 אומדן מועסקים תחזית:

בכדי לנתח את הצורך העתידי בשטחי תעסוקה נבנה תחזית אומדן מועסקים במרחב הביקוש לשנת 2040. על-פי ההנחות הבאות:

- אוכלוסיית היישובים חושבה לפי המשך מגמות לתחזית גידול אוכלוסיית הרשויות כלומר כ-140 אלף נפש בשנת 2040.
- שיעור בני ה-15 ומעלה, נקבע על-פי תחזית אוכלוסיה לשנת 2040 של הלמ"ס חלופה בינונית על פי שיעור ביישובים יהודיים.
- אחוז בני 15 ומעלה בכוח העבודה נקבע על 63.2%, בדומה למצב הקיים כיום. שיעור הבלתי מועסקים נקבע על 6%.

הטבלה שלהלן מציגה את נתוני אוכלוסיה ונתוני אומדן התעסוקה קיימים ביישובים הנכללים במרחב הביקוש במצב העתידי המשוער לשנת 2040:

יישוב	אוכלוסיה 2040	שיעור בני 15 + מכלל האוכלוסיה	במספרים שלמים	אחוז בני 15 בכוח העבודה האזרחי	כוח עבודה אזרחי	שיעור בלתי מועסקים	בלתי מועסקים מספרים שלמים	אומדן מועסקים
כפר כמא	4,000	77%	3,080	63%	1,947	6%	115	1,832
מ.א. גליל תחתון	18,000		13,860		8,760		517	8,243
טבריה	47,000		36,190		22,872		1,349	21,523
מ.א. עמק הירדן	19,000		14,630		9,246		546	8,701
מגדל	2,500		1,925		1,217		72	1,145
טורעאן	20,000		15,400		9,733		574	9,159
בועיינה נוגידת	13,000		10,010		6,326		373	5,953
עילבון	8,500		6,545		4,136		244	3,892
יבנאל	7,500		5,775		3,650		215	3,434
סה"כ	139,500		107,415		67,886		4,005	63,881

שיעור המועסקים מקרב כלל האוכלוסייה צפוי לעמוד על 45%¹¹



¹¹ חושב לפי אומדן המועסקים לחלק לכלל האוכלוסייה.



הטבלה שלהלן מציגה את **אומדן המועסקים** בתחום מרחב הביקוש מצב עתידי, בהנחת כי היוממות תפחת עקב הגדלת היצע סטטוטורי של שטחי תעשייה וכ-80% מכוח העבודה יעבוד בתחום המרחב הביקוש (יעד פרוגרמתי) ושיעור המועסקים בענפי התעשייה יעמוד על כ-13% בדומה לממוצע הכלל ארצי כתוצאה מגידול בכמות המפעלים:

139,500	כלל אוכלוסיה
107,415	בני 15 +
67,886	כוח עבודה אזרחי
4,005	בלתי מועסקים
63,881	אומדן מועסקים
51,105	מתוכם מועסקים במרחב הביקוש
6,644	מתוכם מועסקים בענפי התעשייה 13%
15,331	מתוכם מועסקים בשירותים פיננסיים ועסקיים 30%

בתחום מרחב הביקוש, צפויים לעבוד כ-51 אלף עובדים בכלל התעסוקות מתוכם כ-6.6 אלף, צפויים לעבוד בענפי התעשייה וכ-15.3 אלף צפויים לעבוד בענפי השירותים הפיננסיים והעסקיים.



9.3 ביקוש לשטחי תעסוקה:

בכדי לכמת את הביקוש לשטחי תעסוקה יש לנתח את סך השטח הנצרך לפי ענפי הכלכלה של התעסוקות השונות. כל ענף תעשייתי צורך כמות שטח שונה לעובד כאשר הצריכה נעה בין 18 מ"ר למועסק בממוצע בענפי המסחר ו-135 מ"ר למועסק בממוצע בענף הלוגיסטיקה.

מכיוון שמדובר באזור תעשייה הצפוי להכיל תעשיות עתירות שטח, ומכיוון שהאזור ממוקם בפריפריה צריכת השטח חושבה לפי ממוצע של 70 מ"ר למועסק. שטח שמבחינה אמפירית משקף יותר טוב את הקיים בענף התעשייה בצפון הארץ.

חשוב לציין כי עקב אופי התעסוקות הקיים באזורי התעשייה במרחב הביקוש יחושב המצב הקיים לפי 70 מ"ר ממוצי למועסק בענפי התעשייה ו-45 מ"ר ממוצע למועסק בענפי התעסוקה השונים.



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



בחינת ביקושים לשטחי תעשייה מצב קיים¹²:

ביקוש לשטח במ"ר	
172,006	תעשייה
401,114	משרדים - שירותים פיננסיים ועסקיים
573,119	סה"כ מ"ר עיקרי

כיום תושבי מרחב הביקוש מייצרים ביקושים עבור כ-573 אלף מ"ר בנוי של שטחי תעשייה ומשרדים בתחום מרחב הביקוש.



המודל שלהלן מציג את הצורך בשטחי תעסוקה הקיים במרחב הביקוש לפי התפלגות התעסוקה בנפת כינרת, על פי ההנחה כי בשל פיתוח מוקדי תעסוקה מרחביים, תפחת היוממות החוצה מהנפה לשיעור של 20%, ולפי מפתחות צריכת שטח של 70 מ"ר למועסק בענפי התעשייה ו-45 מ"ר למועסק בענפי המשרדים.

בחינת ביקושים לשטחי תעשייה מצב עתידי, שנת 2040:

כיעד פרוגרמאטי נקבע כי רק 20% מכוח העבודה של הנפה ייומם/יזלוג מחוץ לנפה. יעד זה אפשרי כפועל יוצא של פיתוח אזורי תעסוקה מרחביים הנשענים על צירים ראשיים.



ביקוש לשטח במ"ר	
465,054	תעשייה
689,915	משרדים - שירותים פיננסיים ועסקיים
1,154,968	סה"כ

בשנת היעד יוצרו במרחב הביקוש, ביקושים לכ-1.154 מיליון מ"ר בנוי עיקרי שטחי תעסוקה לשימושי תעשייה ומשרדים.



¹² שיעור היוממות - זליגת כול העבודה מהנפה עומד על 55.2%, לפי נתוני למ"ס.



10. מאפייני היצע:

מיפוי אזורי תעסוקה בתחום הביקוש:

אזור התעשייה קדמת הגליל הינו אזור התעשייה הגדול היחיד והממותג בתחום מרחב הביקוש. אזור זה אף סומן ככתם תעסוקה בתמ"מ 9 שינוי 2.



מניתוח אזורי התעשייה האחרים בתחום מרחב הביקוש ניתן לראות כי מדובר בעיקר באזורים קטנים השייכים לקיבוצים בסדר גודל ממוצע של כ-40 דונם, קיימים גם אזורים בסדר גודל של כ-104 ו-145 דונם אך עדיין מדובר באזורים קטנים להם יכולת גידול מועטה (נהלי רמ"י מאפשרים לקיבוצים לייעד עד 60 דונם לתעשייה בתחום המשבצת בפטור ממכרז).

אזור התעשייה קדמת הגליל הינו האזור היחיד בעל יתרון לגודל ואפשרויות פיתוח הממוקם בתחום מרחב הביקוש. קיימת חשיבות רבה בפיתוח אזור זה על מנת לתמוך ברווחת החיים של תושבי מרחב הביקוש.



פחת תכנוני

פחת תכנוני הינו אלמנט חשוב בתכנון שטח לאזורי התעשייה, פחת זה לוקח בחשבון כי לאחר מימוש המגרש, מימוש זכויות הבניה איננו מלא (צרכי המפעל) ועומד באזור זה על מימוש של כ-50% מזכויות הבניה למגרש.



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



הטבלה שלהלן מציגה את השטח בדונם נטו ואת זכויות הבניה העיקריות לתעשייה

ותעסוקה בתחום מרחב הביקוש:

רשות	תכנית	ייעוד	שטח דונם נטו	שטח עיקרי במ"ר
טבריה	7605/ג	תעשייה ב'	9.1	5,460
		תעשייה א'	24.4	24,417
		תעשייה ג' מיוחד	2.3	2,712
	69/בת/ג	תעשייה א'	43.4	53,294
		תעשייה ב'	9.9	
	9485/ג	תעשייה	13.1	13,100
	9484/ג	תעשייה	38.5	38,500
סה"כ טבריה				
			140.7	137,483
טורעאן	12134/ג	מחצבת גולני		
	8584/ג	תעשייה ומלאכה זעירה	3.5	1,750
			3.5	1,750
סה"כ טורעאן				
מגדל	8921/ג	תעשייה ומלאכה	23.1	13,110
סה"כ מגדל				
			23.1	13,110
כפר כמא	5710/ג	תעשייה ומלאכה	8.0	2,883
סה"כ כפר כמא				
			8.0	2,883
קדמת הגליל	241/בת/ג	תעשייה	125.3	100,368
	181/בת/ג	תעשייה	403.9	323,120
		תעשייה מבונה	152.5	122,000
		מסחר ותעשייה	15.3	15,300
	15566/ג	תעשייה	39.2	131,354
		תעשייה ומסחר	42.0	29,432
	21252/ג	תעסוקה	60.0	48,000
	20474/ג	תעסוקה	50.5	40,408
סה"כ קדמת הגליל				
			888.7	809,982
עמק הירדן	17703/ג	תעשייה	36.9	22,000
	11812/ג	תעשייה	28.0	11,216
	11790/ג	תעשייה ומלאכה	12.3	4,088
	19436/ג	תעשייה	43.7	17,464
	19607/ג	תעשייה ותעסוקה	26.1	12,786
	18453/ג	תעשייה ותעסוקה	146.0	61,128
	12831/ג	תעשייה	104.5	62,700
	16002/ג	תעשייה	38.0	18,985
	146/ג	תעשייה	79.5	22,740
			514.9	233,107
סה"כ עמק הירדן				
כפר תבור	12348/ג	אזור תעשייה ומלאכה מזרחי	23.6	23,600
	20753/ג	אזור תעשייה ומלאכה מזרחי	לי"ר – שינוי ל-12348/ג	720
	282/בת/ג	אזור תעשייה ומלאכה מזרחי	כ-8	8,000
	10518/ג	מבנה מסחרי מרכז הכפר	2.6	1,950

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



4,725	7.4) 6.3 בתכנית, אך תכנית 10518/ג הגדילה מגרש ב-1.1 דונם)	אזורי מסחר ברחבי הכפר	4748/ג
12,322.8	61.63	כפר נופש במזרח כפר תבור	16401/ג
51273	96	סה"כ כפר תבור	
1,249,588	1674.9	סה"כ מרחב הביקוש העיקרי	



להיצע זה יש להוסיף כאמור כ-330 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה בתכנית המתאר החדשה של טבריה, אך כאמור, מדובר בתעסוקות שאינן מתחרות באופי התעשיות הבוחרות להתמקם בפארק התעשייה קדמת הגליל.

כלומר באזורי תעשייה ותעסוקה מרכזיים בתחום מרחב הביקוש קיים מלאי תכנוני של כ-1.6 מיליון מ"ר.

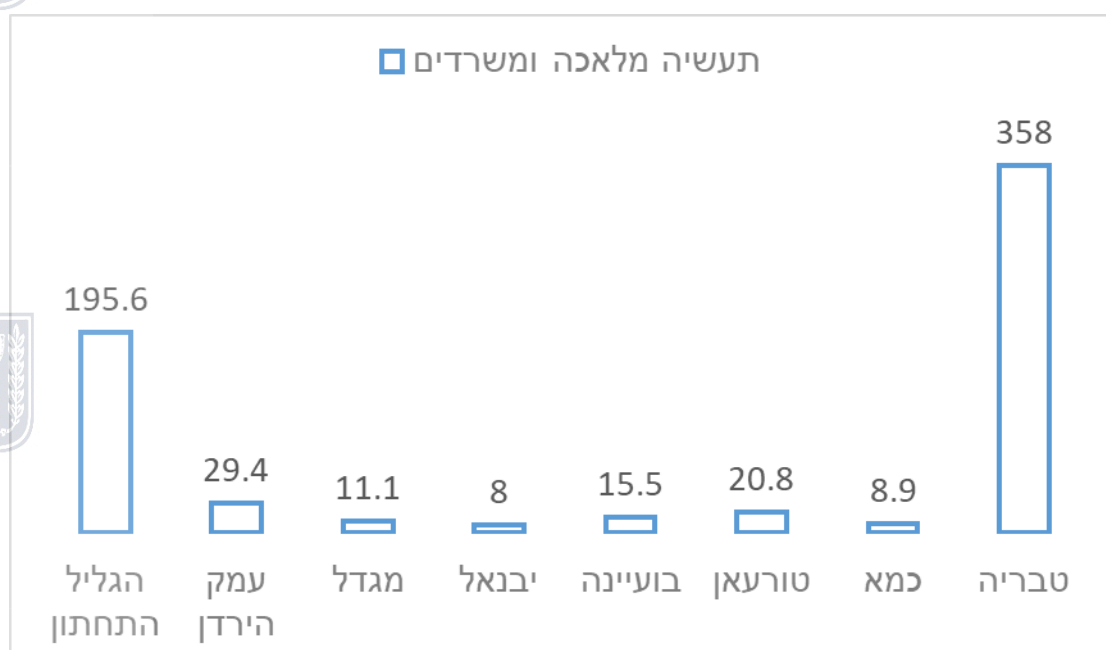




10.1 ניתוח מלאי שטחי תעשייה ומלאכה בפועל

השטח הקיים בפועל ע"פ נתוני ארנונה ברשויות מרחב הביקוש מעיד על הפעילות הכלכלית המתקיימת בהן ועל אטרקטיביות הרשות לתעסוקה¹³:

התרשים שלהלן מציג את שטח התעשייה המלאכה והמשרדים באלפי מ"ר בפועל ביישובי מרחב הביקוש בשנת 2015 (נתוני חיוב ארנונה)¹⁴



במרחב הביקוש חויבו בארנונה בשנת 2015 שטחים בהיקף של 647 אלף מ"ר.

מימוש של כ-54% לעומת ההיצע הקיים (ללא השטחים המתאריים בתכנית המתאר של טבריה).

¹³ מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות שנים שונות.

¹⁴ מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות שנת 2015



11. ניתוח ביקוש מול היצע – סיכום הממצאים

הסבר אופן חישוב המודל

במרחב הביקוש קיים כיום היצע סטטוטורי של כ-1.5 מיליון דונם נטו לתעשייה מימוש זכויות הבניה בשטח זה הינו נמוך (מימוש זכויות בניה במגרש לאחר שיווק ליזמים, המימוש הינו לפי צרכי היזמים בפועל) ומוערך בכ-50% בממוצע הכללי¹⁵. כלומר היצע למימוש של כ-750 אלף מ"ר. ע"פ אומדן המועסקים בשנת היעד חזוי ביקוש של כ-1.154 מיליון מ"ר לשטחי תעשייה ומשרדים.

הסבר תחשיב המודל

- א. משתני אומדן הביקוש: חילוץ מספר המועסקים בענפי התעשייה והמשרדים (תעסוקה) מסך אוכלוסיה מרחב הביקוש, בהתאם לאינדיקטורים דמוגרפיים שנקבעו בפרקים הקודמים.
- ב. חישוב סך כל שטח הרצפה העיקרי הנדרש בשנת היעד כפועל יוצא של צריכת שטח ממוצעת למועסק בשנת היעד.
- ג. מאזן תוספת שטח בנוי עיקרי בשנת היעד. חיסור הביקוש החזוי בהיצע השטחים הקיימים/ממומש.
- ד. חיסור הערכת מימוש הזכויות בפועל של שטח הקרקע בדונם נטו בייעוד תעשייה הזמין לשיווק (50% ע"פ מימוש זכויות הבניה המאפיין את המפעלים באזור.
- ה. התוצאה הינה תוספת הזכויות העיקריות במ"ר הנדרשות במרחב הביקוש בשנת היעד בהינתן גידול האוכל החזוי.

ראה מודל ביקוש העמוד הבא.



¹⁵ מקור: אברהם ברקן מנכ"ל מנהלת אזורי התעשייה יזרעאל עפולה



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



ביקוש מול היצע עיתידי לשטחי תעסוקה – כלל מרחב הביקוש:

אוכלוסיה 2040	יעד פרוגרמתי להרחבת פארק תעשייה קדמת הגליל	משתני אומדן ביקוש
139,500	----	אוכלוסיה נפשות לשנת 2040
63,881	46%	אחוז כוח העבודה המועסק מקרב כלל האוכלוסייה
51,105	80%	אחוז המועסקים במרחב הביקוש מקרב המועסקים (יעד פרוגרמתי)
6,644	13%	אחוז המועסקים בתעשייה
15,331	30%	אחוז המועסקים בענפי המשרדים
21,975	43%	סה"כ מועסקים בענפי התעשייה והמשרדים
465,054	70	שטח רצפה נטו ממוצע לעובד מ"ר תעשייה
689,915	45	שטח רצפה נטו ממוצע לעובד מ"ר, תעסוקה
1,154,968		סה"כ שטח רצפה בנוי עיקרי נדרש במ"ר
623,683	זכויות בניה ממומשות (מ"ר) מימוש 54% (ראה טבלה פרק 10.1)	
531,285	מאזן שטח בנוי נדרש (מ"ר זכויות) תוספת שטח נדרשת לפני חישוב פחת תכנוני	
796,928	פחת תכנוני 50%	
330,000	שטחים מתאריים לתעסוקה מתוקף תכנית ג/18071	
466,928	תוספת שטחים נדרשת למרחב הביקוש מ"ר	

יש צורך בתוספת זכויות בניה עיקריות בהיקף של כחצי מיליון מ"ר על מנת לענות על ביקושים חזויים. בהינתן המשך מגמות מימוש זכויות בניה נמוכות (המאפיינות אזורי תעשייה פריפריאליים).





12. הרחבת מגרשים קיימים

במסגרת תכנית זו מורחבים מגרשים קיימים. כפי שניתן לראות מתצלום האוויר מגרשים אלו ממומשים ברובם. מכיוון שמדובר בתעשיות המתקמות באזור תעשייה מסודר וממותג העונה על צרכיהם השונים קיים צורך להרחיבם על מנת להשאיר אותם בתחום מרחב הביקוש.

הרחבה זו מבוצעת כחלק מכתם התעשייה בתממ 9 שינוי 2 ויש לה כאמור השפעה ישירה ביצירת מקומות עבודה באופן ישיר ועקיף ולחוסן היישובים השותפים בפארק. תצלום האוויר שלהלן מציג את המגרשים להן מבוקשת ההרחבה במסגרת התכנית:



להלן התשריט מצב מוצע המציג את הרחבת המגרשים הקיימים:





13. פרוגרמה מוצעת

תעשיה

- שימושים מבני תעשיה לסוגיה בהתאם לתכנית ג/בת/181.
- מעונות יום או גני ילדים.
- חוות מכלים למיניהם.
- תחנות משנה לטרנספורמציה

גודל מגרש מנימלי - 2 דונם

זכויות בניה עיקרי - 80%

זכויות בניה שירות - 30%

תכסית - 40%

מס' קומות - 3 מעל כניסה קובעת 1 מתחת כניסה קובעת.

מסחר

שימושים

ע"פ תכנית ג/12039

חנויות

משרדים

אולמות תצוגה

אולמות להשכרה

זכויות בניה עיקרי - 75%

זכויות בניה שירות - 30%

תכסית - 40%

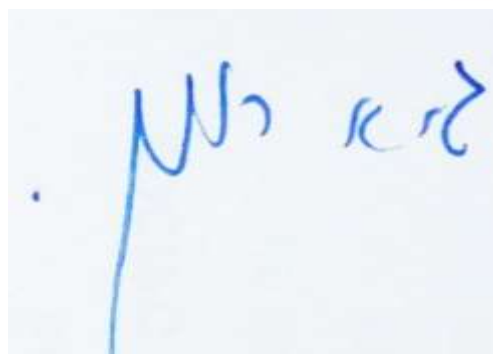
מס' קומות - 3 מעל כניסה קובעת 1 מתחת כניסה קובעת.



על החתום: גיא רונן – מודלים עירוניים

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית





נספח 1 - אפיון וסיווג תעשיות ומגמת מעבר תעשייה אל הפריפריה

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מסווגת את ענפי התעשייה בישראל לפי חלוקה לעוצמה טכנולוגית¹⁶:

מאפיינים	תעשייה עילית	תעשייה עילית מעורבת
התמחות	טכנולוגיה עילית- תרופות, רכיבים אלקטרוניים, מכונות למשרד, ציוד רפואי ומדעי, ציוד תעשייתי לבקרה ופיקוח, תעשיית כלי טיס.	זיקוק נפט, כימיקלים ומוצרים כימיים, תעשיית כלי הובלה.
מאפייני מיקום	אזורי תעשייה מוסדרים ונגישים ממותגים גבוה, בעיקר באזורי פיתוח א'.	
התאמה לאזור התעסוקה המוצע	כן	



¹⁶ מקור: לשכה מרכזית לסטטיסטיקה סיווג ענפי התעשייה לפי עוצמה טכנולוגית כפי שנקבע ב-OECD וכפי שהתקבל

בא"ם ובאיחוד האירופי.

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



מאפיינים	לוגיסטיקה ¹⁷
התמחות	מרכזי הפצה ומחסנים של מפעלים, מרכזים לוגיסטיים של חברות פרטיות (טבע, קסטרו וכו').

מאפיינים	תעשייה מסורתית מעורבת	תעשייה מסורתית
התמחות	התמחות	עתירת שטח
		עתירת שטח
	תעשיית מוצרי פלסטיק וגומי, כרייה וחציבה, בניית כלי שיט, בתי יציקה לפלדה.	תעשיית מוצרי מזון, משקאות חריפים, טקסטיל, מוצרי הלבשה, תעשיות נייר ותעשיות עץ.
מאפייני מיקום	אזורי תעשייה ישנים הממוקמים בסמיכות לאזורי מגורים או בשולי הערים. מבחינה כלכלית ותפקודית עדיף למקם בתוך המרקמים העירוניים	באזורי תעשייה גדולים מרחביים הממוקמים בשולי הערים.
התאמה לאזור התעסוקה המוצע	לא	כן

¹⁷ איננו מסווג כענף תעשייה על-פי הלמ"ס.

מודלים עירוניים

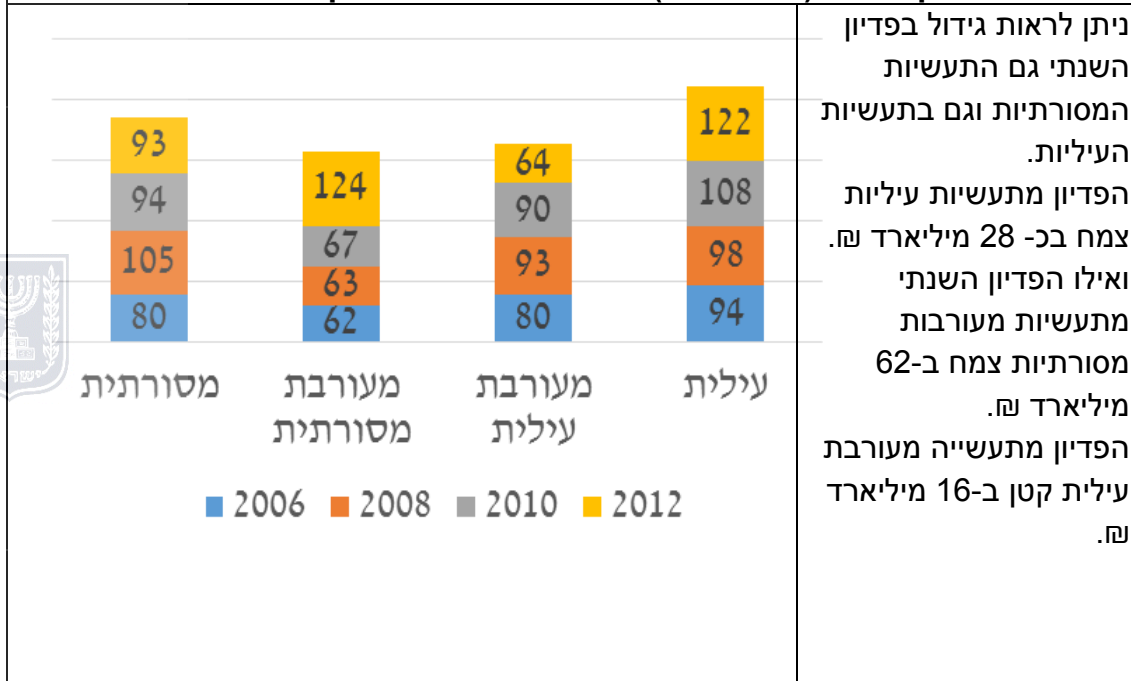
תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



בפארקים מוסדרים בשולי מטרופולינים, בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים ובקרבה לנמלי תעופה וים. מתחמי לוגיסטיקה דורשים שטח גדול וקיימת העדפת חברות לקניית השטח ולא להשכרה, כאשר כל אחת מהחברות צורכת יחידת שטח גדולה יחסית. אזורי לוגיסטיקה הינם עתירי שטח ומאופיינים במיעוט יחסי של מועסקים. בשל התחשבות במרכז הכובד הארצי, ישנה מגמת המתרכזות של פארקי לוגיסטיקה במרכז הארץ בצמידות לכביש 6.	מאפייני מיקום
לא	התאמה לאזור התעסוקה המוצע



התפלגות הפדיון השנתי (מיליארד ₪) לפי עוצמה טכנולוגית בין השנים 2006-2012¹⁸:



מגמת מעבר תעשייה לפריפריה:

בשנים האחרונות אנו עדים למגמה של מעבר התעשייה לפריפריה. למגמה זו מספר גורמים כאשר המרכזי מבניהם הוא ערך הקרקע הנמוך יחסית גורמים נוספים הינם הגדלת הנגישות למרכז הארץ ולנמלי הים והאוויר ומתן מענקים לפי אזורי עדיפות לאומית לפיתוח מפעלים בפריפריה.

בין השנים 2006-2012 התרחש מאזן שלילי כלל ארצי שבמסגרתו הפסיקו/העבירו את פעילותם 449 מפעלים. המאזן השלילי מתקיים בעיקר במחוזות בהם ערך הקרקע גבוה יחסית תל אביב, מרכז וירושלים.

- בסה"כ כ-1,300 מפעלים נסגרו במחוזות תל אביב והמרכז.
- כ-85 מפעלים נסגרו במחוז ירושלים.
- לעומת זאת במחוז צפון נוספו כ-668 מפעלים ובמחוז דרום נוספו כ-9 מפעלים חדשים.

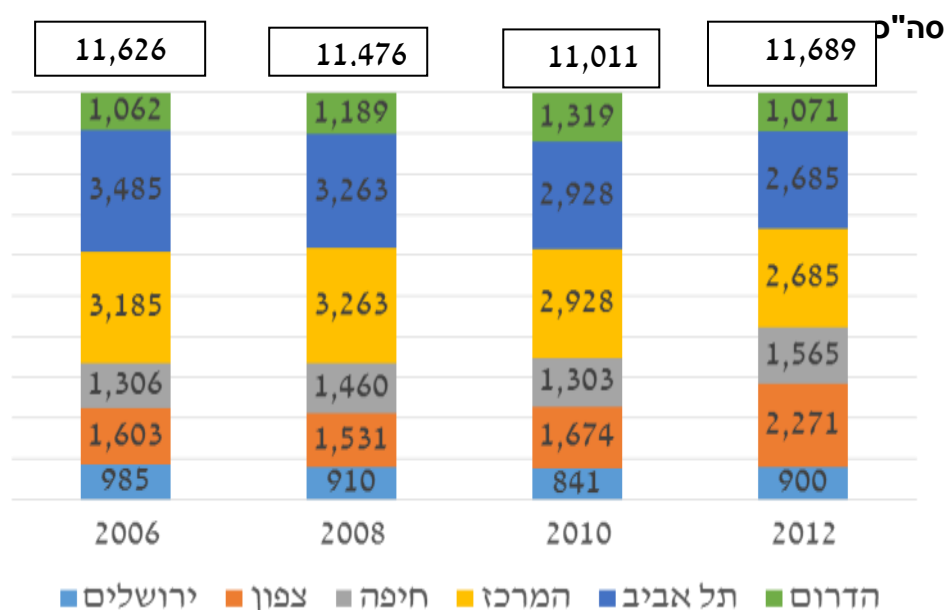
¹⁸ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ישראל במספרים שנים שונות.

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



הגרף שלהלן מציג את התפלגות מיקום המפעלים בישראל לפי מחוזות בין השנים 2006-2012¹⁹:



בשנת 2012, היווה משקל המפעלים בצפון כ-19% מסך כל המפעלים גידול של כ-5% לעומת שנת 2006, אז משקל המפעלים בצפון עמד על 14%. נתונים אלו מעידים כי למרות הקיטון בכמות המפעלים, מחוז הצפון מצליח למשוך ולשמר מפעלי תעשייה.



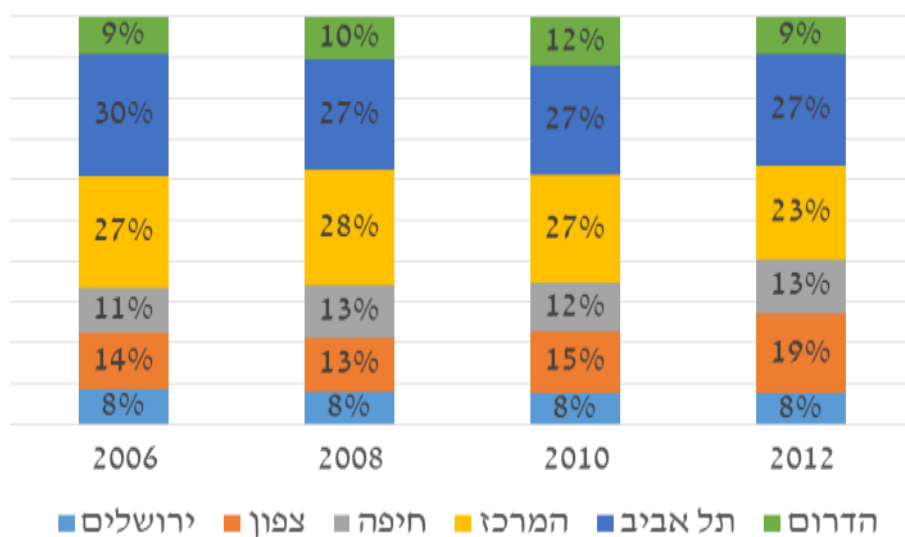
¹⁹ מקור: לשכה מרכזית לסטטיסטיקה סקר תעשייה לוח 7. מפעלים ומשרות, לפי מחוז.

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



הגרף שלהלן מציג את משלם היחסי של המפעלים מהסה"כ הכלל ארצי לפי חלוקה למחוזות ובין השנים 2006-2012 :



בשל המשך עליית מחירי הקרקע לתעסוקה במרכז הארץ, מצאי עובדים מתאים בפריפריה ומתן מענקים לאזורי עדיפות לאומית, תמשיך מגמת מעבר מפעלי התעשייה אל הפריפריה.



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



הטבלה שלהן מציגה את חלוקת הענפים הכלכליים לפי ענפים ראשיים (סיווג למ"ס):

ענף ראשי	תת ענף
חשמל מים וחקלאות	מועסקים בחקלאות ובענפי החשמל והמים.
תעשייה	מועסקים בענפי התעשייה, הכרייה והחרושת השונים. ענפי התעשייה השונים כוללים: תעשייה עילית דוגמת: ציוד רפואי ומדעי, תעשייה עילית מעורבת דוגמת: זיקוק נפט, תעשייה מסורתית דוגמת: תעשיות נייר ועץ ותעשייה מסורתית מעורבת דוגמת: מוצרי פלסטיק וגומי.
תחבורה ובינוי	מועסקים בענפי התחבורה, האחסנה והתקשורת ובענפי הבנייה ועבודות ההנדסה האזרחית.
מסחר ושירותים	מועסקים בענפי המסחר הסיטונאי, הקמעונאי ותיקונים ומועסקים בענפי שירותי אירוח, תיירות ואוכל.
משרדים עסקיים	מועסקים בענפי השירותים העסקיים, הבנקאות, הביטוח והפיננסים.
מנהל ציבורי	מועסקים במנהל הציבורי.
חינוך	מועסקים במתן שירותי חינוך.
שירותים	שירותי בריאות רווחה וסעד, שירותים קהילתיים חברתיים ואישיים ושירותים למשק הבית הניתנים על-ידי פרטיים.





נספח 2 – רשימת מפעלים קדמת הגליל

המפעלים מסווגים ע"פ הלמ"ס כמפעלי תעשייה מסורתית ומסורתית מעורבת, תעשיות עתירות שטח.

רשימת המפעלים בפארק תעשיות קידמת גליל

נכון ליום 10/08/2017 ד.נ. גליל תחתון מיקוד 1522801

מס'	שם המפעל	טלפון/פקס.	מנהל/ איש קשר	כתובת
	א.ד. שיווק סיגריות מגרש 102/ב'	טלפון: 04-6229899 נייד: 054-6424490	אמנון בנימין	קידמת גליל
	א.ע. הובלות – מגרש 3 משרדים	טלפון: 04-6518195 פקס: 04-6418618	אחמד עדאוי	ת.ד. 74 – קידמת גליל מסחרי קומה 2 (שוכר מאלי יצחק) שוכר מאבנר כהן
	א.מ.י. עבודות חשמל מגרש 92 ב'	טלפון: 04-6733801	איתן מועלם	ת.ד. 67 קידמת גליל פארק תעשיות קידמת גליל
	א.ת. אלומיניום מגרש 6	טלפון: 04-6720970 פקס: 04-6726069	אלי מזרחי	ת.ד. 63 קידמת גליל שוכרים (מאלי מזרחי)
	ארקל אוטו מוטיב תעשיית רכב – מגרש 6	טלפון: 04-6640500 פקס: 04-6640542	רמי ביטנסקי	ת.ד. 46 פארק תעשיות קידמת גליל
	אקליפטוס – מגרש 119 מקבוצת מי השרון-118 (משחיה, מנסרה, מחסן עצים)	טלפון: 04-6737400 פקס: 04-6737500	מוטי פנחסוב עומר פנחסוב	ת.ד. 46 פארק תעשיות קידמת גליל
	אקליפטוס – מגרש 100 מפעל דלתות חסינות אש	טלפון: 04-6737400 פקס: 04-6737500	מוטי פנחסוב עומר פנחסוב	ת.ד. 46 פארק תעשיות קידמת גליל
	אלום מרכז – מגרש 99 מפעל תריסים	טלפון: 04-6737400 פקס: 04-6737500	מוטי פנחסוב עומר פנחסוב	ת.ד. 46 פארק תעשיות קידמת גליל
	אלבו 2000 בע"מ (מסגריה) – מגרש 11	טל: 04-6735361/2/4 פקס: 04-6735363	יוסף ושלומי אלבו	ת.ד. 64 קידמת גליל או ת.ד. 869 טבריה 14100
	אביגדורי מערכות בע"מ (מסגריה) – מגרש 77 א'	טלפון: 04-6722264 פקס: 15346722264	פיני אביגדורי	ת.ד. 66 פארק תעשיות קידמת גליל
	אלום ארביב ייצור ועיצוב אלומיניום מגרש 77/ב'	טלפון: 04-6717125 פקס: 04-6715843	בני ארביב	ת.ד. 38 קידמת גליל
	אופק סוכנויות מערכות אחסון בע"מ מגרש 98/ב' + 97 א'	טלפון: 04-6767783 פקס: 04-6760379	מתניה אפק	ת.ד. 9 קידמת גליל או שדה אילן (שוכרים ממשלה יוסף)
	אביר לי מתכות בע"מ (מפעל לחיתוך וכיפוף פחים) ר.י.א.ל.י – מגרש 101	טלפון: 04-6733021 פקס: 04-6733160	אבי יצחק מזרחי	ת.ד. 61 קידמת גליל או ת.ד. 1822 טבריה 14100
	אמפולית מזנון – מגרש 12	טלפון: 04-6735714 אבי - 052-7432666	אבי עמרם	ת.ד. 62 קידמת גליל או ת.ד. 3244 טבריה 14100 (שוכר מעמליה עמרם)
	אחים סלטי הנדסה מבנים יבילים - 114, 115 אור לבנייה – מגרש 97/ב'	טלפון: 04-6567310 פקס: 04-6454268 טלפון: 04-6797677 פקס: 04-6797678	עיסאם סלטי משה יוסף	נצרת – קידמת גליל גבעת אבני
	אומנות השמן – מפעל לייצור שמן זית וכבישת זיתים – א/95	טלפון: 050-3340062 פקס: 050-5235347	גיימי סלימאן	ת.ד. 54 קידמת גליל (כמו הזית) ת.ד. 411 מג'אר
	אומן הציפויים – מפעל לגילון - מגרש 107	טלפון: 8721558 פקס: 057-6312318	שארלי חאגי	ת.ד. 10 קידמת גליל (שוכר מהישאם גרייב)
	אלמנט עבודות מתכת מגרש 18 חלק	נייד: 050-7292768 נייד: 055-2233008	יותם בן עזרא	גבעת אבני (שוכר מב.ר.ן אבי דהאן)
	E.R.S.I - הנדסת פתרונות הפקת שמן וקמח מן החי מגרש 111	טלפון: 04-8575778 פקס: 04-8575779	צחי מדר יצחק גולדנברג	ת.ד. 40 קידמת גליל (שוכר מאלי יצחק)



מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



מס'	שם המפעל	טלפון/פקס.	מנהל/ איש קשר	כתובת
	א.ע. הובלות ועבודות עפר מגרש 130 (א.מ.ג.)	טלפקס: 04-6922995 נייד: 050-4688114 נייד: 052-4688112	פלאח עדאוו	ת.ד. 73 קידמת גליל
	אלמונדו- מגרש 206 רשת בתי מאפה אלמוכתאר ובית קלייה	טלפון: 04-6412294 פקס: 04-6412262	מוניר חמאסי	ת.ד. 31 קידמת גליל
	אוגדנים-קומה א' מגרש 5	050-7523050	יוסי/חנן	שוכר ממלמה
	אדיר את מנור היסעים מגרש 3 - מתחם מסחרי	טלפון: 04-6752223 פקס: 04-6752224	שמעון אוטמזין	שוכר מאלי יצחק
	אביב יבולים בעמק בע"מ מגרש 93 - שיווק פירות וירקות	טלפון: 04-8733666 פקס: 04-8733665	רון גולדברג	שוכר מאילי סיאנה
	בירמן עצים ופרזול בע"מ מגרש 211	טלפון: 04-6768000 פקס: 04-6797373	בני בירמן	ת.ד. 47 קידמת גליל או ת.ד. 102 טבריה 14100
	"בזמן" שרותי הובלה 2/3 מגרש 207	טלפון: 04-8222800 פקס: 04-8804444	מירי ממון, רן, עודד	קידמת גליל שוכרים מרוני עמנואל
	בני פאוזי שמשום משקה אנרגיה BLU מגרש-24	טלפון: 04-6086500 פקס: 04-6086521	ענן שמשום האני שוקחה	ת.ד. 6 קידמת גליל
	בני פאוזי שמשום עוגלה מגרש-24	טלפון: 04-6086500 פקס: 04-6086521	ענן שמשום	ת.ד. 6 קידמת גליל
	גבי שיווק מוצרי נוי בע"מ מגרש 86	טלפון: 04-6735013/5 פקס: 04-6735014	גבי דואק	ת.ד. 2 קידמת גליל או נווה עובד 4 פורייה 15210
	גל-עד בע"מ שיש מטבחים מגרש 26/ב'	טלפון: 04-6735810 פקס: 04-6735797	מאיר זעפרני	שיכון א' טבריה
	גלובל קוסמטיקס מוצרי שיער מגרש 78/3+מגרש 106	טלפון: 04-6783886 פקס: 04-6783578	גיא וינגרובסקי	ת.ד. 23 קידמת גליל שוכר את 106 משרדים מאלי יצחק+207 (מרוני יצחק)
	הקיבוניקים צפון בע"מ מגרש 15/ב'	טלפון: 04-8114489 פקס: 04-8211197	רחלי בן זקן אדווה חבר	קידמת גליל שוכרים מחגי הרשקוביץ
	הדר ועוד בע"מ מסגריה - מגרש 85	טלפון: 04-6795550 פקס: 04-6795540	גל ועמרם הדר	ת.ד. 4 קידמת גליל או שדה אילן 15260
	הר האושר לחקלאות מחסן לפירות הדר - א/15	נייד: 052-4415300 נייד: 052-7382239	ערטול איאד	שוכר מנביל וירון הרשקוביץ.
	"השחל" - 106 ייצור פרטי ליטוש הישאם גרייב - 107	טל: 6895715 פקס: 6894164	גלעד צור	שוכר מאלי יצחק
	"הזית שיווק שמן וזיתים" מגרש 27	טלפון: 050-5453122 פקס: 6733106	רטאס סלימאן	ת.ד. 54 קידמת גליל
	ה.א. עבודות מתכת מגרש 15/ב'	טלפון: 6519693 נייד: 050-5302012	הייתם אמארה	ת.ד. 26 קידמת גליל שוכר מחגי הרשקוביץ
	ח.ת. עבודות חשמל חיים תורג'מן 103	טלפון: 04-6716691 פקס: 04-6716690	חיים תורג'מן	ת.ד. 42 קידמת גליל
	טל גולן שיווק מוצרי בניה ותעשייה בע"מ מגרש 10 -	טלפון: 04-6734646 פקס: 04-6735183	בועז ועמוס טל	ת.ד. 3 קידמת גליל או ת.ד. 1823 טבריה 14100
	טאצ' אדריכלות מגורים ועיצוב פנים	טלפקס: 04-6937793	דניאל בורדסוב	שוכר מטל גולן

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



מס'	שם המפעל	טלפון/פקס	מנהל/ איש קשר	כתובת
	טי.די.אל מכשור ובקרה הגליל א.ט. ליצור והנדסת חשמל-לוחות חשמל+מכשור ובקרה לתעשייה-מגרש 4	טלפון: 04-6519050 פקס: 04-6519049	זיאד זרעני	שוכר ממלמה
	י.ד. אפרול בע"מ חברת שליחויות	טלפון: 04-6333004 פקס: 073-7424959	יותם בן שלומי	קידמת גליל שוכר מאלי יצחק
	יצחק אליהו עבוד בע"מ מגרש 3 – (מתחם מסחרי)	טלפון: 04-6733881 פקס: 04-6732367	אלי יצחק	ת.ד. 49 קידמת גליל או ת.ד. 2053 טבריה 14100
	יצחק עמנואל ובניו בע"מ עבודות עפר. מגרש 105	טלפון: 6797855 פקס: 6735322	יצחק עמנואל	ת.ד. 49 קידמת גליל או ת.ד. 330 טבריה 14100
	י.כ. מרכביס מגרש 72/ב'	טלפון: 04-6733002 פקס: 04-6732803	יוסי כהן	ת.ד. 18 או ת.ד. קידמת גליל
	כל בו מכשירי כתיבה מגרש 7	טלפון: 04-6660142/1 פקס: 04-6660144	אלון אטיאס	ת.ד. 39 קידמת גליל או ת.ד. + רח' הגליל טבריה
	לורין LORIN שיווק חומרי ניקיון- 76/ב "מרב האנגיה"-מגרש 3 תחנת דלק וחנות נוחות	טלפון: 04-6389906 נייד: 054-3136553	אשרף מסאלחה	ת.ד. 53 קידמת גליל מסחרי – שוכר מאלי יצחק
	מ.ש.מלמה 1991 בע"מ (מפעל מתכת ובנייה) מגרש 4	טלפון: 04-6737355 פקס: 04-6737366	שמוליק מלמה	ת.ד. 16 קידמת גליל או ת.ד. 1010 טבריה 14100
	מוסד פירוק מכונות מגרש 12	טלפון: 04-6722228 נייד: 054-2402240	גיא דהאן	שוכר מעמליה עמרם ת.ד. 72 קידמת גליל
	מוסד הבית של טויוטה מגרש 98/א'	נייד: 053-7810138	חמודי	שוכר מיעקב והרצל
	מוסד קידמת גליל פחחות וצבע בתנור בשיטה ממוחשבת – מגרש 12	טלפון: 04-6017303 נייד: 052-4764691 נייד: 054-4661326	נויה סליח ניזאר סליח	שוכר מעמליה עמרם
	מעין ווטר טק מגרש 87 - יצור מערכות מים לתעשייה - מסננים	טלפון: 04-6772166 פקס: 04-6772682	תמיר שלח גיסיקה	שוכר מגבי שיווק
	מקיפי מרום 300 בע"מ חברת שמירה ואבטחה מגרש 15/ב'	טלפון: 04-6366497 פקס: 04-6366496	נימר פלאח	ת.ד. 52 פארק תעשיות קידמת גליל מיקוד 1522800 (שוכרים מירון הרשקוביץ)
	מועצת הלול – מעבדה וטרינרית לבדיקת עופות בצפון – מגרש 97/א'	טלפון: 04-6527598 פקס: 04-6528793	ד"ר מיקי פירק	ת.ד. 34 פארק תעשיות קידמת גליל
	מעבדות צמחי מרפא בע"מ (ייצור תוספי מזון הומיאופתיים) – מגרש 13/א	טלפון: 04-6737044 פקס: 04-6737045	שוש כרסנטי אלי כהן	ת.ד. 20 קידמת גליל או ת.ד. 129 מושבה מגדל 14950
	משק משפ' ג'השן (מפעל למילוי שמן זית) מגרש 112	טלפון: 04-6797666 פקס: 04-6795566	גיריס והאני ג'השן	ת.ד. 19 קידמת גליל או ת.ד. 25 מניאר 14930 (שוכרים מרוני יצחק) ת.ד. 33 קידמת גליל (שוכר מחגי הרשקוביץ)
	מנוף ליום ניהול ופיקוח בנייה. מגרש 15/ב'	טלפון: 04-6734744 פקס: 04-6734741	שלמה בין שרון צוק	ת.ד. 25 קידמת גליל טורעאן ת.ד. 424
	מנאסרה הובלות ומסחר בע"מ – הובלות חקלאיות מגרש 116	טלפון: 052-2984858 פקס: 6516437	עלי מנאסרה	

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



מס'	שם המפעל	טלפון/פקס.	מנהל/ איש קשר	כתובת
	מוסד שירה תיקון משאיות ולבו מסגריית זרייקי) מגרש 96/ב'	טלפון: 04-6195202 פקס: 04-6195206 נייד: 054-7753560	אברהם וקנין	ת.ד. 8 קידמת גליל
	מטרו מוטור הרכבת רכבי גולף	נייד: 052-4214321	אלדד יסעור	ת.ד. 31 קידמת גליל (שוכר מרושרוש) קנת מאילן אסולין (שוכר מאלבו)
	נביל נסראללה בע"מ חריטות וחידוש ראשי מנועים - מגרש 15/ב' נועם אוטומציה	טלפקס: 04-6737806	נביל נסראללה	ת.ד. 50 קידמת גליל או 104/4 נצרת 16000 (שוכר מח' הרשקוביץ) (שוכר מנביל וירון)
	סאן אויל (מפעל שמן תירס, חמניות) מגרש 24	טלפון: 04-6733625 פקס: 04-6733624	ענן שמשום	ת.ד. 6 קידמת גליל או נצרת
	ס.מ.ל. הגליל תכנון וייצור עיבוד שבבי C.N.C מגרש 77 ב'	טלפקס: 04-6791839	שוקי סרי	ת.ד. 51 קידמת גליל (שוכר מאופק בני ארביב)
	סופר פיין - פיתוח מערכות טחינת אבקות פיגמנטים תרופות מזון ותוספי מזון - מגרש 16	טלפון: 04-9597727 פקס: 04-9597737	עמרם	ת.ד. 70 קידמת גליל (שוכר ממנאסרה)
	ספורי - מגרש 19 יצור מנגלים וקמינים סיינסקט - מגרש 88 ייצור מגופים צנרת השקיה	טלפון: 04-6519530 פקס: 04-6412773 טלפון: 0722409800 פקס: 0722409802	ספרי מוחמד	ת.ד. 7 קידמת גליל
	סוהיל - חיתוך שיש מגרש 10	052-6123333 טלפון: 04-6725555	תמר גולדברג קובי סוהיל	ת.ד. 71 קידמת גליל (שוכרים מקובי אליעזר) (שוכר מטל גולן)
	עמיאש - מגרש 74 מיחזור	טלפון: 04-6724333 פקס: 04-6790668	עדי כהן יוסי כהן	ת.ד. 142 טבריה 14500
	עמי וגבי רשתות בע"מ מגרש 18 ייצור גדרות מעקות ומכירת דלתות	טלפון: 04-6731777 פקס: 04-6735559	עמי אהרון	ת.ד. 48 קידמת גליל
	ע.ת.ג.ר - מגרש 3 סוכנות ביטוח	טלפון: 04-6726082 פקס: 04-6726083	רוני בליש	מסחרי-קומה 3 (שוכר מאלי יצחק)
	פרפקט דור - מגרש 117	טלפון: 04-6664760 פקס: 04-6664761	אמיר רושרוש	ת.ד. 56 קידמת גליל (שוכר מאקלפטופ)
	מגרש 3 מסעדה בשרית כשרה	נייד: 052-5330507	שימי	מסחרי- (שוכר מאלי יצחק)
	פאראגון פלסטיק בע"מ מגרשים 90,108,109	טלפון: 04-6732518/9 פקס: 04-6731004	שלמה הברמן פיני דרשוויץ	ת.ד. 69 קידמת גליל פארק תעשיות קידמת גליל (שוכר מעומר חמאסי 78) שוכר ממשגה גרין 203
	פישר דרמה וויפס בע"מ (ייצור מגבונים לחים) מגרשים 9,8,7	טלפון: 04-6734516 טלפון: 04-6735918 פקס: 04-6734518	יוסי הראל	ת.ד. 21 קידמת גליל או ת.ד. 3225 טבריה עילית 14130
	פישר תעשיות פרמצטיות מגרשים 113 (מחמאסי) מגרש 94 שכירות מתאופיק	טלפון: 04-6734516 פקס: 04-6204986	יוסי חליווה שלוחה 400 לשירן	ת.ד. 23 קידמת גליל
	1.פרי גיר (הדס 1987 בע"מ) - מגרשים 21,22 2.זיתי הגליל (שימורי ירקות)	טלפון: 04-6733260 6640701 פקס: 04-6731415	יפתח קרן	ת.ד. 17 קידמת גליל או ת.ד. 3300 טבריה עילית 14130
	פסנתרי הצפון - (כיוון ורכישת פסנתרים) מגרש 15/א'	נייד: 052-2843664 052-6228440	גרויסמן פיטר	(שוכר מחב' הרשקוביץ) ת.ד. 346 נבעת אבני

מודלים עירוניים

תכנון ערים, פרוגרמות וכלכלה עירונית



מס'	שם המפעל	טלפון/פקס.	מנהל/ איש קשר	כתובת
	פלג פרי P.S.P בניית מבנים יבילים	טלפון : 04-6733575 פקס : 04-6733038	פלג פרי	(שוכר מעמליה עמרם)
	פאלח שאפע הנדסה ומדידות מגרש 15 ב'	נייד : 052-6300623	פאלח שאפע	שוכר מירון הרשקוביץ
	פנצ'ריית ושטיפת קידמת גליל-מגרש 12	טלפון : 04-6200530 פקס : 04-6200533	גורג' עאיד	שוכר מעמליה עמרם
	קייטרינג ממון שמעון ובניו בע"מ-מגרש 13/ב'	טלפון : 04-6735051 פקס : 04-6735530	יוסי ומאיר ממון	ת.ד. 5 קידמת גליל או ת.ד. 634 טבריה 14106
	קירור מועלם בע"מ מגרש 15/ב'	נייד : 050-5267390 נייד : 050-5535510	מועלם יעקב	ת.ד. 3597 טבריה עילית (שוכר מירון הרשקוביץ)
	קירור ששי בע"מ מיזוג וציוד למטבחים מוסדיים מגרש 15/ב'	נייד : 050-5394187 נייד : 050-8789116	ששי מועלם	(שוכר מירון הרשקוביץ)
	קולדר COLDER מאוררים קירור אוורור וחיסום בית היבואן - מגרש 11	נייד : 050-2227686 נייד : 050-7373619 טלפקס : 04-6225410	נתי אחיטוב	קידמת גליל (שוכר מאלבו)
	קרמיקה טורעאן מגרש 91+92	נייד : 050-7668488	הישאם סלאמה	קידמת גליל
	קלקר תעשיות כנרת בע"מ מפעל לתבניות קלקר קאר באס פלוס בע"מ מוסד פחחות וצבע - מגרש 132	טל : 04-644006 פקס : 04-8282430 טלפקס : 04-877474 נייד : 054-9247328	שחר גולפיין	ת.ד. 74 קידמת גליל (שוכר מנור סיאנה)
	רום גולן בע"מ (מפעל לעיבוד בשר) מגרש 42	טל : 04-6732942 פקס : 04-6732943	משה כהן	ת.ד. 36 קידמת גליל או ת.ד. 723 טבריה 14105
	רחיטי דקל "אלנח"לה" מגרש 44	טלפון : 04-6732385 פקס : 04-6737385	נחילה גיבראן סיאנה	ת.ד. 22 קידמת גליל
	רל אלקטריק מגרשים 39,40,41 ש.ח. שיווק וייצור דן שטראוס -מגרש 103 מפעל עורות	טלפון : 04-6791536 פקס : 04-6723147 נייד : 050-5202014	רפי לוי	ת.ד. 68 קידמת גליל
	שי נגריים מגרש 89	טלפון : 04-6733221 פקס : 04-6733200	יהודה שטראוס	קידמת גליל שוכר מעמי חבר
	שלדני 2000 בע"מ (CNC ועיבוד שבבי)-115/ב'	טלפון : 04-6708414	שלומי דוד	ת.ד. 24 קידמת גליל או יבנאל (שוכר מחגי הרשקוביץ)
	"שפר מטבחים" נגרייה - מגרש 10	טלפקס : 04-6731287	איתמר שפר	(שוכר מטל גולן) שדה אילן ת.ד. 3 טל גולן
	שריף שחאדה נגרייה - מגרש 102/ב'	050-6300366 054-6934725	שריף שחאדה גימאל	פארק תעשיות קידמת גליל
	שאשו מוצרי צריכה מגבונים לחים - מגרש 11	טלפון : 04-6559111 נייד : 050-4029213 נייד : 052-5606264	איתן הרשקוביץ אשר כהן	(שוכר מאלבו)
	שמואל עבו ובניו בע"מ אספקה ושירותים לציוד כיבוי אש - מגרש 101	טלפון : 04-6720844 פקס : 04-6721010	שלומי עבו	קידמת גליל (שוכר מ.ב.ר.ן)
	תשתיות נתיבי דרכים מגרש 25	טלפון : 04-6731000 פקס : 04-6731634	גולן משה שמסון משה	ת.ד. 37 קידמת גליל
	תה ויסוצקי - מגרשים 132, 133, 134, 135, 136, 137	טלפון : 04-6653000 פקס : 04-6653024	אייל	ת.ד. 35 קידמת גליל או ת.ד. 794 טבריה