



מחוז צפון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום:



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מתאר לפקיעין



נספח כלכלי

תכנית מס' 258-0466565



אהוד חסון



01/05/2020

שלב: הפקדה



1. מצב קיים

1.1. מסחר ותעסוקה

בפקיעין כמעט רבע מיליון מ"ר מניב ארנונה, מהם 227 אלף מ"ר שטחים בנויים. בישוב 339 נישומים המסווגים משרדים ושירותים, 57 בתי מלאכה, 11 מתקני אכסון מלונאי ובנק אחד. השטח הבנוי הממוצע לנישום בסיווג משרדים ושירותים 57 מ"ר ובסיווג מלאכה 204 מ"ר. בישוב אזור תעסוקה בשטח של כ-20 דונם בו פועלים בין השאר: מוסך, מפעל בלוקים ומפעל למרצפות. שטחי מסחר ושירותים מרוכזים בישוב הוותיק וכן לאורך כביש 864.

להלן נתוני המועצה בהתייחס לשטחי ארנונה והחייבים:

טבלה 1: נתוני ארנונה על פי נתוני המועצה 2015

חיוב שנתי		סה"כ שטח - מ"ר		סה"כ נישומים	תאור הנכס
76%	6,088,257	84%	189,926	1,815	מבני מגורים
15%	1,191,262	9%	19,392	339	משרדים, שירותים
1%	106,200	0%	240	1	בנקים
3%	218,051	3%	5,974	11	בתי מלון
5%	397,418	5%	11,642	57	מלאכה
100%	8,001,188	100%	227,174	2,223	סה"כ שטח בניה
48%	60,526	86%	17,342	54	קרקע תפוסה
52%	66,096	14%	2,754	8	נכסים אחרים
100%	126,622	100%	20,096	62	סה"כ אחר
	8,127,810		247,270	2,285	סה"כ שטח בניה ואחר

מקור: המועצה המקומית, ינואר 2015

ההכנסות הישירות מארנונה ממתקני מלונאות מהוות 3% מסך ההכנסות מארנונה בישוב, בנוסף קיימות הכנסות ארנונה מעסקים אולם לא ניתן להפריד את שיעור ההכנסות מתיירות מכיוון שעסקים אלו משרתים הן את התיירים והן את התושבים.

על פי ניתוח תוצאות מודל הצבות תנועה של צוות התחבורה של מטרופולין חיפה עיקר תנועת תושבי פקיעין בשעת שיא בוקר היא למוקדי התעסוקה בכרמיאל, חיפה והקריות, בית ג'אן, אזור תעשייה תפן וכפר הורדים.

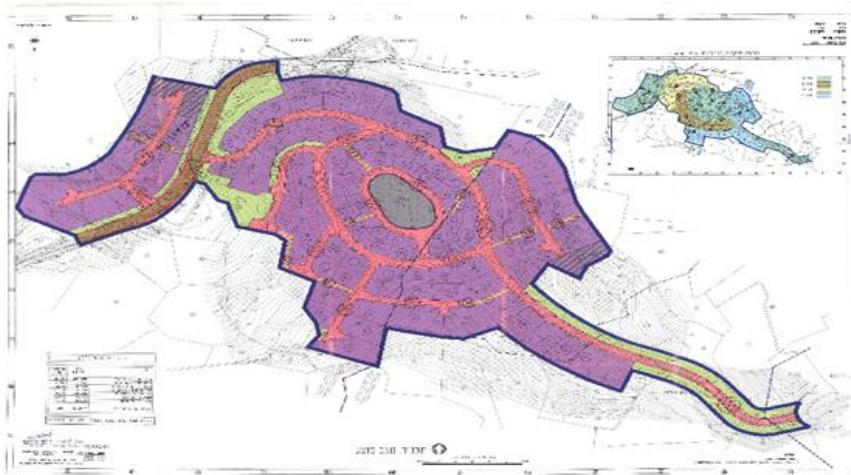


1.2 פארק תעסוקה משותף לכסרא-סמיע ולפקיעין (ג/8791)

פארק התעסוקה החדש המשותף לכסרא-סמיע ופקיעין, עתיד להרחיב את הפעילות הכלכלית באזור ואת הזדמנויות התעסוקה של תושבי פקיעין והסביבה. הפארק מוקם בסיוע משרד הכלכלה ופוטנציאל הבניה בו נותן מענה לטווח זמן ארוך. שטח הקרקע הכולל של אזור התעסוקה הינו 301 דונם (כולל דרכים ושטחים ירוקים). הפארק נחנך לאחרונה ופועל בו כבר מפעל לייצור בלוקים אשר עושה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

שטחי בניה אפשריים בפארק התעסוקה (עיקרי ושרות):

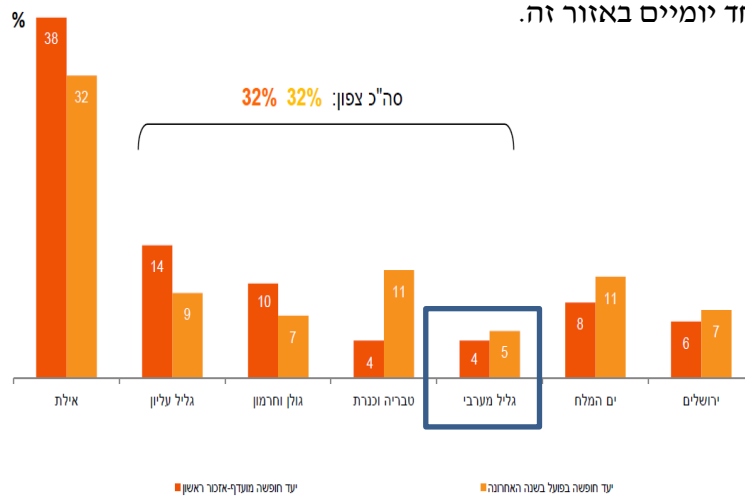
תעשייה ומלאכה – 185 אלף מ"ר בניה מעל לקרקע (מזה כ- 104 אלף מ"ר שייך לפקיעין), עד שתי קומות מעל הקרקע ואפשרות למרתף. שימושים מותרים: תעשייה ומלאכה שאינה פוגעת בסביבה. מסחר ושירותים – 1.7 אלף מ"ר בניה מעל הקרקע, עד 2 קומות ואפשרות למרתף.



תשריט מצב מוצע של תכנית ג/ 8791

1.3 תיירות

פקיעין ממוקמת באזור הגליל המערבי. הגליל המערבי הינו יעד חופשה, הכולל לינה, הפחות מועדף על הנופשים הישראליים. המודעות לאתרי תיירות בגליל המערבי (למעט עכו) נמוכה, עם זאת קיים ביקוש לא מבוטל לטיולים חד יומיים באזור זה.



מקור משרד התיירות, באמצעות טלסקר



להלן מוקדי התיירות באזור הגליל המערבי:



מאפייני התיירות בפקיעין

- בפקיעין ניתן לערוך סיור במשך 2-4 שעות.
- יש אפשרויות הסעדה ולינה אך ללא יתרון יחסי מובהק על פני האזור. בכפרים הסמוכים יש צימרים רבים, בעיקר בבית ג'אן וחורפיש.
- הפעילות מתמקדת ביום ואין בישוב חי לילה.
- על פי אומדן מחלקת התיירות במועצה, בשנת 2014 ביקרו בפקיעין כ-100,000 איש.
- באמצע השבוע המבקרים מגיעים בעיקר בקבוצות מאורגנות של בתי ספר, עמותות ומקומות עבודה ובסופי שבוע בעיקר משפחות.
- התפלגות המבקרים – 90% יהודים, 5% ערבים ו-5% תיירים מחו"ל, בעיקר מפרויקט "תגלית".
- ימי שיא הפעילות בסופי שבוע (מספר המבקרים עשוי להגיע ל-2,500 איש) ובחגים אף יותר.
- לתיירות בפקיעין (צימרים, מסעדות וכיו"ב) תרומה חשובה לפעילות הכלכלית של הישוב.
- על פי הערכה ההכנסה ממבקר נאמדת ב-40-50 ₪.
- מתקבלים מענקים ממשד התיירות על פי חוזר מנכ"ל, להקמת מתקני לינה ושחזור אתרים.

אתרי לינה בפקיעין

בפקיעין כיום כ-110 חדרים/יחידות אירוח ובעתיד מתוכננת הרחבה בכ-90 נוספים. להלן פירוט החדרים/יחידות אירוח:

- אכסניית נוער פקיעין – 50 חדרים ומתוכננת תוספת של 14 חדרים נוספים.



- מלון פקיעין – 33 חדרים, בהרחבה ל- 100 חדרים.
- מלונת המעיין – 10 יחידות אירוח.
- נוף פקיעין – 4 יחידות.
- פסגות פקיעין – 6 יחידות אירוח.
- מערכת המלכים – 3 יחידות אירוח.
- פסגת פקיעין – 6 יחידות אירוח.
- בביצוע הקמה של 10 יחידות אירוח נוספות (בחודשים הקרובים).



המידע בסעיף זה התקבל מהרשות המקומית.

במרחב הכפרי מסביב לפקיעין קיים היצע גדול של צימרים. קהל היעד העיקרי לאתרי הלינה בפקיעין: במלון - אוכלוסייה יהודית דתית וערבית המתאכסנת ללילה או שניים, באכסניית הנוער בעיקר תלמידים ופרויקט "תגלית" ובצימרים מתאכסנות בעיקר משפחות יהודיות.

2. מצב מוצע



שטחי הבניה הקיימים בפקיעין והמחויבים בארנונה מסחר, תעסוקה ושירותים לא באמצעות המועצה (להלן "עסקים") לפי נתוני שנת 2015 כ- 40 אלף מ"ר שהם כ- 7.2 מ"ר לתושב. לפי נתונים כלל ארציים מכל הרשויות המקומיות בישראל, שטח הבניה לא למגורים המחויב בארנונה כ- 9 מ"ר לתושב וללא מועצות אזוריות כ- 8 מ"ר לתושב. קיים שוני בשיטת חיוב השטחים לא למגורים בארנונה בין הרשויות המקומיות ובחלק מהן החיוב רק בגין שטח בניה נטו.

אוכלוסיית היעד הריאלית בפקיעין 12.5 אלף נפש והנומינלית 18 אלף נפש. כדי לשפר את מצבה הכלכלי של המועצה מקומית פקיעין יש להגדיל את מקורות המימון למתן שירותים לתושבים ומוצע לקבוע את שטחי העסקים לפי 10 מ"ר בניה לתושב (לעומת 7.2 מ"ר במצב הנוכחי). בשטחי עסקים יש פער בין הפוטנציאל התכנוני הסטטוטורי לבין המימוש בפועל, בתכנית המתאר נדרש ליעד כ- 15 מ"ר בניה לעסקים לתושב ולפי הערכה ימומשו כ- 2/3 מהזכויות, והמימוש בפועל יהיה כ- 10 מ"ר בניה לעסקים לתושב.



טבלה 2: שטחי בניה נדרשים לעסקים

יעד אוכלוסיה נומינלי	יעד אוכלוסיה ריאלי	
18,046	12,565	אוכלוסיה
15	15	שטח בניה לעסקים נדרש (כולל 2.5 מ"ר בניה לעסקים)
270,690	188,475	סה"כ שטחי עסקים נדרשים



לאוכלוסיית יעד של כ- 12.5 אלף מ"ר נדרש כ- 188 אלף מ"ר בניה לעסקים ולאוכלוסיה של 18 אלף תושבים נדרש כ- 270 אלף מ"ר בניה לעסקים.



שטחי הבניה הנדרשים למסחר ברמה של התכנון הסטטוטורי כ- 2.5 מ"ר לתושב. שטחי המסחר נקבעו באופן המביא בחשבון גם את השטחים הנדרשים למבקרים המגיעים לאטרקציות התיירותיות מסחריות בפקיעין. בפקיעין מבקרים כ- 100 אלף מבקרים בשנה וקיים פוטנציאל לגידול עד ל- 150 אלף מבקרים בשנת היעד.

המסחר הכלל יישובי ימוקם בפקיעין הגרעינית וישרת את כל תושבי פקיעין והמבקרים המגיעים לפקיעין ומסחר שכונתי יופעל בשכונת חיילים משוחררים ובשכונת אל מארג

התכנית מאפשרת שטחי בניה לעסקים בהיקף של כ-164 אלף מ"ר ושטחי העסקים הנוספים הנדרשים יהיו באמצעות הסבה של שטחי מגורים קיימים לעסקים באמצעות תכניות מפורטות ובהתאם לצרכים שיקבעו בהתאם למימוש יעד האוכלוסיה בישוב.



טבלה 3: שטחי בניה לעסקים לפי תכנית המתאר

הערות	שטח בניה מ"ר	
בנוסף, מתאפשרת תוספת של 223,000 מ"ר ע"י המרת 50% מזכויות הבניה למגורים בגרעין ההיסטורי ו-25% מזכויות המבניה למגורים בשארית מתחם 1.1	19,650	מסחר
	144,370	תעסוקה
בנוסף, מתאפשרת תוספת עד 232,775 מ"ר ע"י המרת 50% מזכויות הבניה למגורים בגרעין ההיסטורי ו-25% מזכויות הבניה למגורים בשארית מתחם 1.1, וכן 25% מזכויות הבניה למגורים במתחם 2.3.	20,520	תיירות
	184,540	סה"כ



אזור התעסוקה המשותף לפקיעין וכסרא סמיע נחנך לאחרונה. אזור התעסוקה עתיד להרחיב את הפעילות הכלכלית באזור ואת הזדמנויות התעסוקה של תושבי פקיעין והסביבה. הפארק מוקם בסיוע משרד הכלכלה. שטחי הבניה הפוטנציאליים לפי התכנית המוקצים לפקיעין כ- 106 אלף מ"ר (מזה 1.7 אלף מסחר) והם נותנים מענה ליישוב ולאוכלוסיה החזויה לפי התרחיש הריאלי.



העסקים באזור התעסוקה המשותף נהנים מהטבות מס של אזור פיתוח א', מענקי השקעות הון למפעלים ברי תחרות (מייצאים), מפטור ממכרז למפעלי תעשייה ולסבסוד פיתוח הקרקע. התכנית מייעדת את אזור התעשייה והמלאכה הקיים של פקיעין למרכז שירותים ובו שטח בניה לתעסוקה בהיקף 18.6 אלף מ"ר ושטחי בניה למבני מוסדות ציבור בהיקף 23.8 אלף מ"ר. מכללה הממוקמת במתחם זה נמצאת עתה בשלבי הקמה.

באזור פקיעין הגרעינית התכנית מייעדת כ- 11.7 אלף מ"ר בניה לתעסוקה עבור שירותים לטובת כל תושבי פקיעין, כגון: בריאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ועבור עסקים שיוקמו לטובת תעסוקת נשים. בהתאם להוראות התכנית ניתן להסב שטחים נוספים לתעסוקה בפקיעין הגרעינית בכפוף להכנת תכנית מפורטת.





שטחי הבניה למסחר המוצעים בתכנית כ- 19,650 אלף מ"ר וקיימת אפשרות להגדלת היקף השטחים בפיקעין הגרעינית בכפוף להכנת תכנית מפורטת. שטחי המסחר המשרתים את תושבי פקיעין והמבקרים המגיעים לישוב ממוקמים בפיקעין הגרעינית בשטח בניה כולל של 10.5 אלף מ"ר. שטחי מסחר שכונתיים בהיקף מצומצם ממוקמים בשכונת אל מרג' ובשכונת חיילים משוחררים. שטחי מסחר נוספים בהיקף מצומצם ממוקמים באזור התעסוקה המשותף פקיעין כסרא סמיע..

כדי לעודד ולתמוך בתיירות בפיקעין נדרש לעודד פתיחה של חנויות למבקרים במרכז ההיסטורי גלריות, חנויות למזכרות וכיו"ב, ונדרש לפעול לסיום שיפור המרחב הציבורי וחזות המבנים, שיפור הנגישות והכשרת שטחים לחניונים.



כיום בפיקעין כ- 110 יחידות אירוח. בסיום הרחבת המלון והאכסניה יהיו בישוב כ-180 יחידות אירוח. ע"פ המועצה המקומית, ידוע על יזמים מקומיים המבקשים להקים מתקני אירוח תיירותי בהיקף של עד 10-15 יחידות. יוזמות התיירות הינן פרטיות, לכן אין הצדקה להגדרת אזור מלונאות מובהק. בנוסף, שטחי המדינה מצומצמים ומוצע ליעדם למגורים.

שטחי התיירות והמלונות מרוכזים בפיקעין הגרעינית. לשנת היעד מתוכננות כ- 300 יחידות אירוח בפיקעין בשטח בניה של כ- 17 אלף מ"ר. בהתאם להוראות התכנית ניתן להסב שטחים נוספים למלונאות ותיירות בכפוף להכנת תכנית מפורטת. מומלץ לעודד הקמת מתקני אכסון מלונאי בעלי אופי של מלונות/מלון בוטיק קטן באזור גרעין הכפר ההיסטורי. את היחידות מומלץ לאפשר במגרשים גדולים מעל 500 מ"ר ובאופן מובהק באזור של הגרעין ההיסטורי ובצורה משנית בשכונת החיילים המשוחררים. יש להקפיד על הגדרת יחידות האירוח מכיוון שהן יכולות להפוך ליחיד קטנות המוצעות להשכרה.

