

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור (הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
25/12/2024
לאשר את התכנית
06/01/2025
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

תמ"ל 1125 בית שאן מערב

נספח פרוגרמה כלכלית לשטחי
מסחר ותעסוקה

עבור 2,871 יח"ד

עדכון 9.2024

שכונת
מסילות מערב
בית שאן

צביקה מיניץ - תכנון במרחב





תוכנית המתאר לבית שאן – ניתוח הנספח כלכלי לתוכנית המתאר בראיה עירונית ושכונתית

מבחינת הפיתוח הכלכלי תוכנית המתאר המתוכננת עבור 12.1 אלף יח"ד, מייעדת 163.6 אלף מ"ר לשימושי מסחר ושירותים עסקיים, שמרביתם 80% מיועדות לשכונות הוותיקות שבמרכז העיר ויתרת השטח מפוזרים בין השכונות בשולי מרכז העיר. בנוסף התוכנית מקצה כ 735 אלף מ"ר של שטחי תעשייה ותעסוקה אך ורק באזורי התעשייה הקיימים והמתוכננים בצפון העיר.

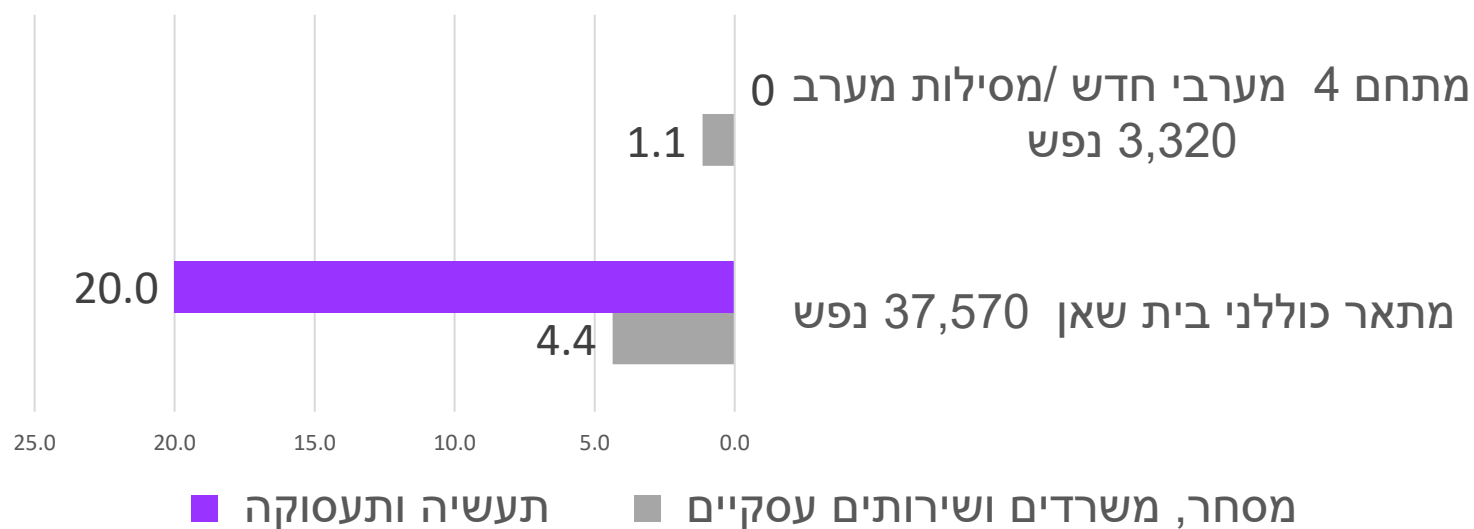


מבחינת היחס של שטחי הכלכלה לנפש, התוכנית מייעדת 4.4 מ"ר לנפש עבור שימושי מסחר ושירותים עסקיים ו 20.0 מ"ר לנפש לשימושי תעשייה ותעסוקה.

כלומר, תוכנית המתאר נותנת דגש רב לשימושי תעשייה ותעסוקה, פי 5 מהמצב הקיים כיום, לעומת שימור המצב כיום ביחס לשימושי מסחר ושירותים עסקיים.

השכונה המערבית, התוכנית תמ"ל 1125, מסומנת בתחום תוכנית המתאר כמתחם 4 עבורה מייעדת התוכנית ל 1,030 יח"ד, שטח של 3,800 מ"ר עבור שימושי מסחר ושירותים עסקיים. כלומר יחס שטח המסרי לנפש עומד על 1.1 מ"ר לנפש, ומשקלו של השטח המסחרי מהווה כ 25% מכלל השטח העירוני לנפש.

שטחי מסחר, תעשייה ותעסוקה במ"ר לנפש לפי תוכנית מתאר בית שאן



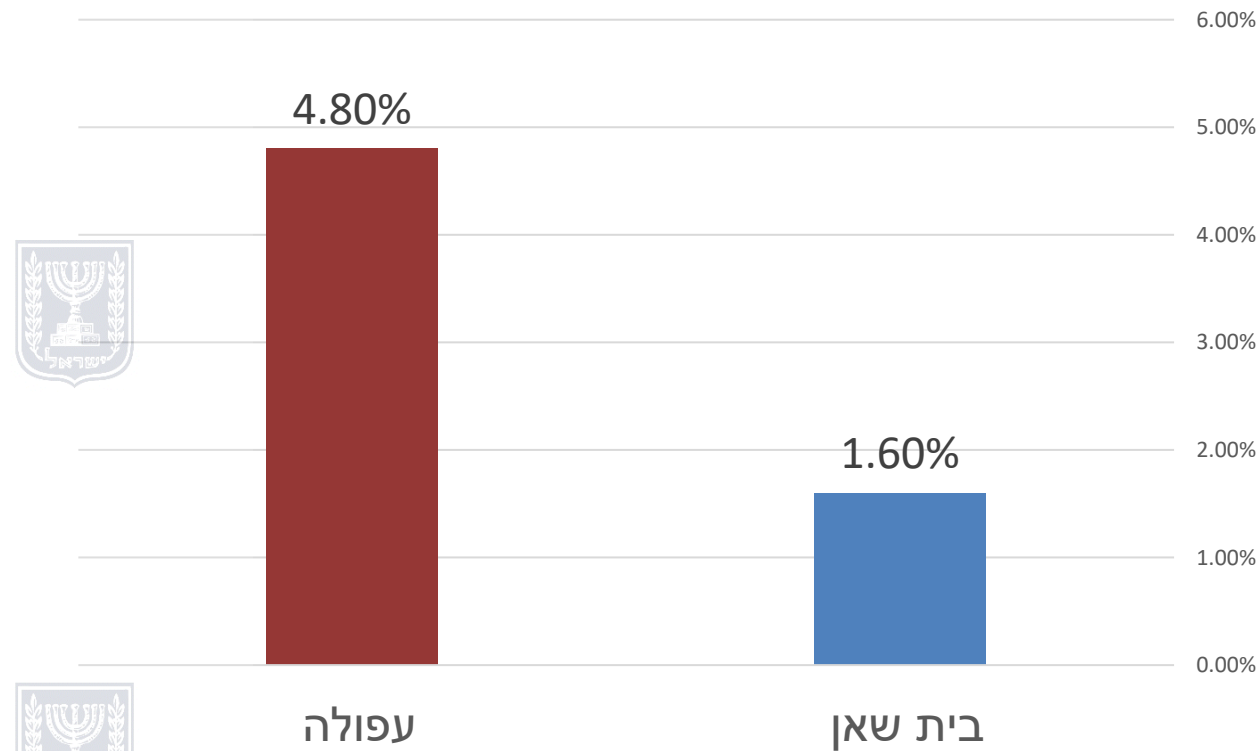
בית שאן – ניתוח מצב כלכלי קיים, השוואתי לעיר אזורית עפולה

- ✓ הניתוח נערך בהתייחס לנתוני ביקוש של שטחי נדל"ן מניב (ארנונה מסחרית (בחלוקה בין שימושי מסחר ושירותים עסקיים לשימושי תעשייה ומלאכה .
- ✓ הניתוח נערך עפ"י מסד נתוני הל.מ.ס לשנים 2015 ו 2020 בכדי לבחון מגמות שינוי בין השנים ביישובים.
- ✓ הניתוח נערך בהשוואה לעיר עפולה שדומה לבית שאן מבחינה תפקודית אזורית ולרמה הסוציו כלכלית של תושביה (אשכול 5) , אך שונה מבחינת צמיחה דמוגרפית
- ✓ הניתוח עובד כמותית במדדי מ"ר לנפש בכדי לייצר נתון כמותי השוואתי זהה.

הנחות לתחשיב הפרוגרמתי מתוך ראיה עירונית ובהתייחס לצמיחה המתוכננת לבית שאן כעיר עם "נמל יבשתי".



אחוז הגידול השנתי של אוכלוסיית בית שאן בהשוואה לעפולה בין השנים 2015-2020



בין השנים 2015-2020 עפולה צמחה באוכלוסייתה בקצב גידול שנתי של פי 3 מאשר בית שאן.

בשנת 2020 אוכלוסיית עפולה מנתה כ 56.8 אלף נפש, ובית שאן כ 18.7 אלף נפש.



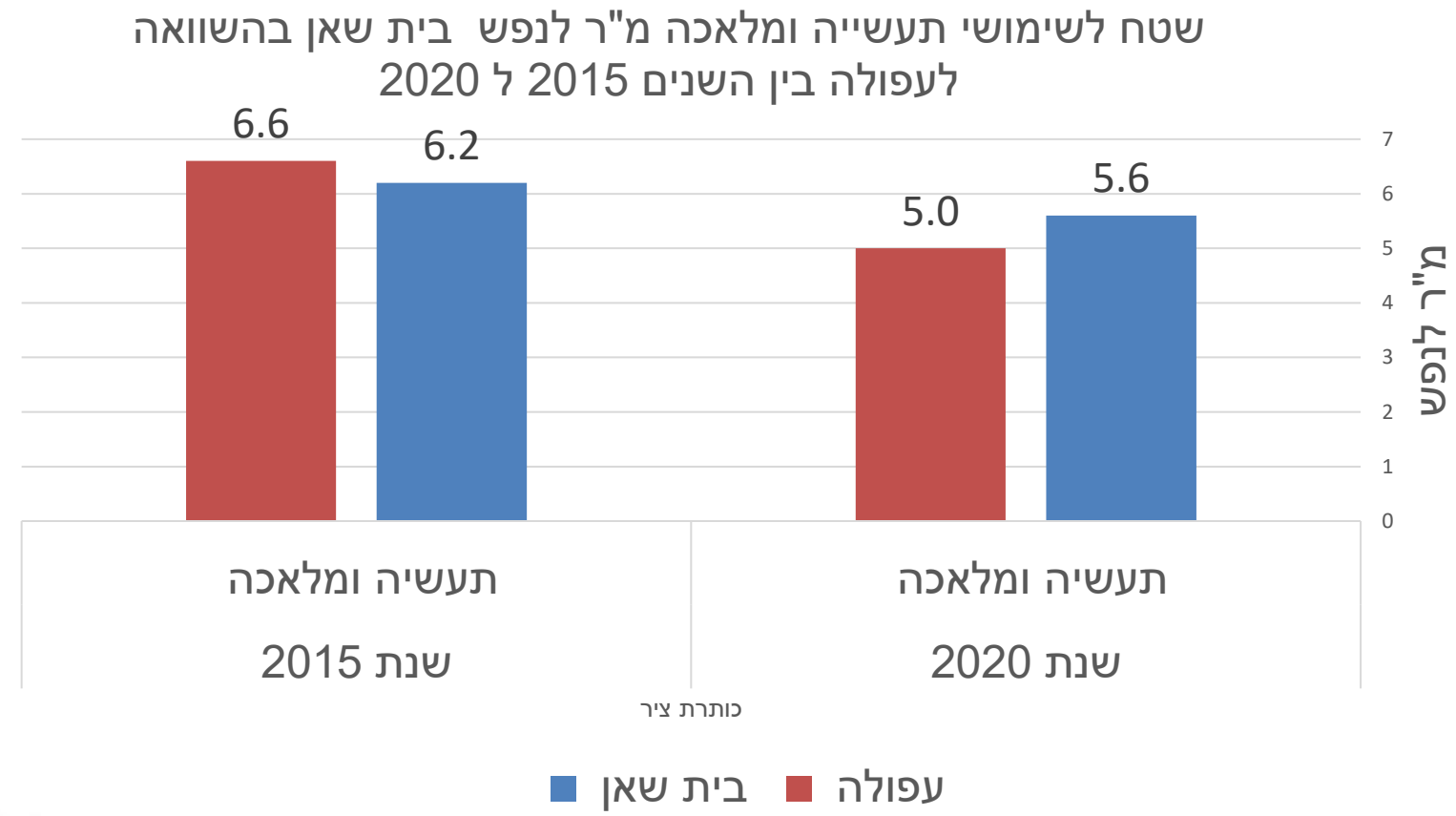
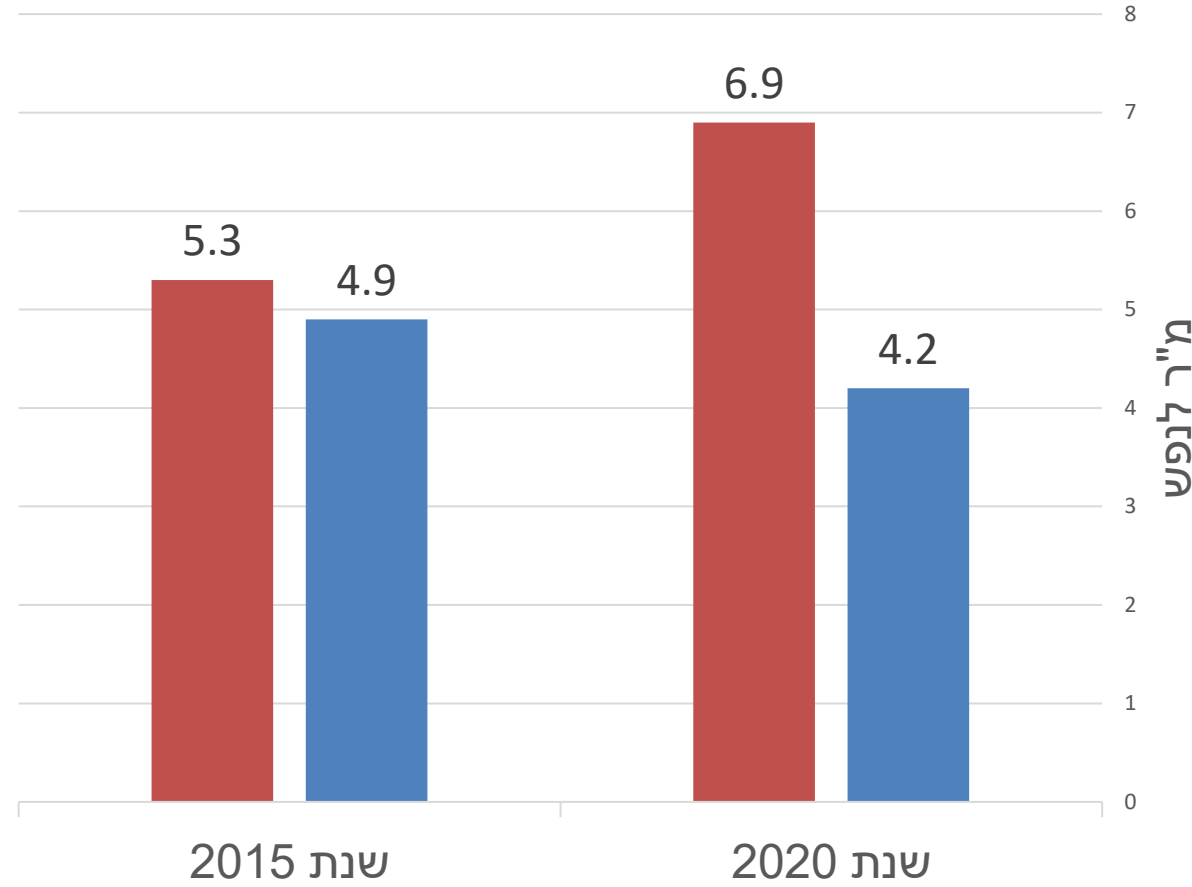


פרוגרמה כלכלית ניתוח השוואתי עירוני

שטחי שימושי המסחר והשירותים העסקיים
 לנפש בין השנים 2015 ל 2020 :
 בבית שאן **ירדו בכ 15%**
 לעומת **עליה של כ 30%** בעפולה

שטחי שימושי תעשייה ומלאכה לנפש
 בין השנים 2015 ל 2020 :
 בבית שאן **ירדו בכ 10%**
 לעומת **ירידה של כ 25%** בעפולה

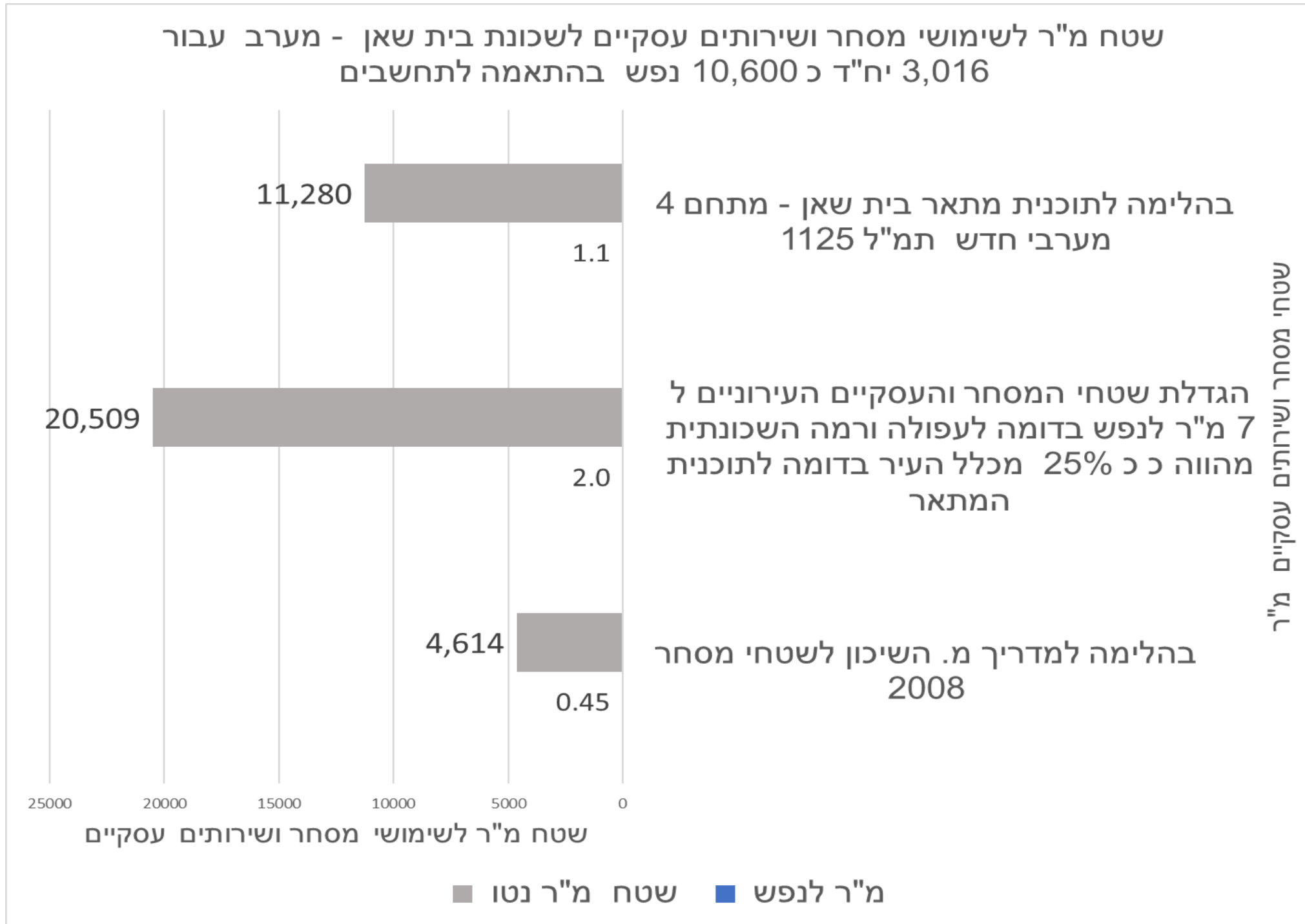
כמגמה כללית בארץ נמצא קשר בין גידול מואץ של האוכלוסייה ובהכרח עליית הביקושים, להגדלת שטחים לשימושי מסחר ושירותים עסקיים ומנגד, לדחיקת שימושי תעשייה ומלאכה, כפי שניתן לזהות בעפולה שהיו נרחבים יותר מאשר בבית שאן.





חלופות לתחשיב פרוגרמתי בהתייחס ל 2,871 יח"ד המוצעות בשכונה נערכו:

1. בהלימה יחסית לפרוגרמה השכונתית בתוכנית המתאר לבית שאן
2. בהגדלת שטחי שימושי מסחר ושירותים עסקיים לנפש בדומה למצב הקיים בעפולה כעיר שעוברת תהלכי פיתוח מואצים ועפ"י היחס המשקלי שניתן לשכונה בתוכנית המתאר.
3. בהלימה להנחיות מדריך מ. השיכון לשטחי מסחר שכונתי בלבד משנת 2008



פרוגרמה לשטחי מסחר ושירותים עסקיים – עבור 2,871 יח"ד כ 9,800 נפש.



בהתייחס לניתוח החלופות לעייל, מומלצת חלופה שנותנת מענה למגמות הפיתוח העדכניות של העיר שמבקשת להוות מוקד כלכלי אזורי ולהוות "נמל יבשתי" ומנגד לאפשר בשכונת המערב מוקד מסחרי תעסוקתי משני. זאת בהתאם לעקרונות התפיסה הכלכלית של תוכנית המתאר לעיר תוך מתן מענה לעוצמת הביקוש שתושבי השכונה מייצרים.



מוצע שימושי המסחר והתעסוקה בשכונה יאפשרו גם שימושים ציבוריים סחירים בכדי לתת מענה למגוון צורכי תושבי השכונה.

סה"כ שטח מבונה לשימושי מסחר ותעסוקה בייעודי קרקע סחירים כ 19.2 אלף מ"ר מהם 16.4 אלף מ"ר כשימוש מסחרי/ תעסוקתי ישיר (85%), והשאר כשימוש מסחרי נלווה ותומך לשימושי פנאי ונופש, בחלוקה מרחבית:



1. במוקד מרכזי שבמרכז השכונה בשימוש מעורב מסחר ותעסוקה: כ 11.7 אלף מ"ר מהם כ 5.0 מ"ר מסחר 6.7 אלף מ"ר תעסוקה. תמהיל השימושים: מסחר קמעונאי, חנויות עוגן, שירותים ומשרדים עסקיים, מעבדות, שירותי הסעדה ומזון, שירותי בריאות פרא רפואיים, שירותי תרבות, בילוי ופנאי.



2. חזיתות מסחריות ביעוד מגורים פרוסים ב 3-4 מקטעי השכונה בשטח כולל של כ 4.7 אלף מ"ר. תמהיל השימושים: מסחר קמעונאי, חנויות בוטיק, הסעדה, ובתי אוכל ומשקה

3. שטחי מסחר נלווים בשטחי נופש ופנאי כ 2.7 אלף מ"ר המהווים עד 20% מכלל זכויות הבניה המותרים בשטחים אילו. שטחי המסחר מענה לפעילויות בילוי ופנאי ולאפשר אחזקת השטחים הציבוריים.



4. שטחי מסחר נלווים במבני ציבור/חינוך מעל 4 ד' בהיקף של כ 5% משטח המגרש – בסה"כ כ 1.8 אלף מ"ר