

עיריית חריש

בקשה להגשת הצעות בנושא תכנית אסטרטגית

לשטחי תעסוקה בעיריית חריש

מבוא

עיריית חריש מבקשת לקדם עבודה בנושא אזורי התעסוקה בעיר ובסביבתה. בקשה זו באה על רקע ההכרה כי בעיריית חריש קיים מלאי תכנוני של כ-13,000 יח"ד ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-200,000 מ"ר. קיים חוסר איזון בין כמות השטחים לצרכי תעסוקה הנדרשים לעיר לבין הכמות השטחים המתוכננים בפועל. העדר שטחי תעסוקה פוגעים במקורות ההכנסה הישירה דרך תשלומי הארנונה והן כאחד מהמנועים לפיתוח העיר מבחינת תעסוקה, חינוך, בילוי וכמנוף לשיפור איכות חיי התושבים.

1. רקע כללי

העיר חריש מונה כיום כ-2,500 תושבים ועתידה להתאכלס עד שנת 2020 בכ-50 אלף תושבים נוספים. שטח השיפוט המוניציפאלי של חריש כ-3,5 קמ"ר. העיר נמצאת בחלקה הדרומי של מטרופולין חיפה ובשולי הטבעת הצפונית של מטרופולין תל אביב. העיר נהנית מנגישות תחבורתית טובה הנסמכת על קרבה למערכת הדרכים הארצית כדוגמת כביש 6, כביש 65.

מיקומה המרכזי של העיר, היותה עיר חדשה במרחב בפרט ובמדינת ישראל בכלל הם רק חלק מההיבטים המבטאים את הפוטנציאל הקיים בעיר מבחינת תעסוקה.

כחלק מהחלטת הממשלה 870 מתאריך 20.12.2015 ישנה החלטה הקובעת כי " קידום תכנית למסחר ותעסוקה בחריש על מנת לאפשר לרשות המקומית להגיע לאיזון כלכלי בין היתר על ידי קרקעות ההשבה של קיבוץ מצר וכן שטח תעשייה/תעסוקה משותף עם המועצה האזורית מנשה ובקעה-ג'ת מצפון לקיבוץ להבות חביבה. העיר חריש עתידה להנות מהכנסות גם באזור התעשייה המשותף המתוכנן".

בסעיף 4 של החלטת הממשלה ישנה התייחסות לבחינת הקמת ועדת גבולות וחלוקת הכנסות בנוגע לרשות המקומית חריש כדי לתת מענה לצרכיה.

בעיר כיום מתוכנן מע"ר אחד ושדרת מסחר ותעסוקה מרכזית לאורכה של העיר :

1. מע"ר –מרכז העסקים הראשי של חריש נמצא בחלקה הצפוני של העיר. התכנית אושרה בשנת 2015 וכוללת בנוסף לשטחי התעסוקה גם שטחים למלונאות, שטחי ציבור ומגורים. המגורים בתכנית, נמצאים בשיווק בימים אלה, שטחי התעסוקה והמסחר החלו בשיווק מינורי.

2. שדרת מסחר ותעסוקה מרכזית: הנמצאת בתחום התכנון של התכניות המפורטות "הצפונית והפרסה" וכוללת סדר גודל של כ-50,000 מ"ר לתעסוקה, מסחר ומשרדים. השדרה נמצאת בהליכי בנייה ושמה שונה ל"שדרת דרך ארץ".

1.1 תכניות החלות על העיר בדגש על התעסוקה

א. תכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 6-

תכנית המתאר המחוזית קובעת שני סוגים של אזורים: "אזור תעסוקה מטרופוליטני" הכולל תעשיות עתירות ידע, מעבדות, משרדים ושימושי תעסוקה ו"אתר תעסוקה" שהינו ברמה מקומית יותר וכולל שטחי תעשייה ומלאכה¹. בסביבת חריש מצוי שני אתרי תעסוקה בבקעה אל גרביה-גית וכן, אזור תעסוקה של המועצה אזורית מנשה הנמצא בסמיכות.

מיעוט אזורים אלו מצביע על מרחב התחרות הקיים בין אזורי התעסוקה השונים אתו צריכה העיר חריש להתמודד, אך גם על פוטנציאל הגדלה, חיבור, הרחבה וכמובן, ליצירת שיתופי פעולה ולסינרגיה בין האזורים השונים.

ב. תכנית חריש 1

בשנת 2011 הוכנה תכנית מתאר להקמת העיר חריש. התכנית במקורה (ובדברי ההסבר לתכנית) יועדה בכללותה למגזר החרדי בישראל. התכנית הנה תכנית סטטוטורית אשר מכוחה הוכנו במרוצת השנים האחרונות תכניות מפורטות לשכונות השונות בחריש. בשנת 2015 עודכן תמהיל האוכלוסין העתיד לאכלס את העיר חריש. לא עוד אוכלוסייה חרדית כי אם אוכלוסייה דתית לאומית ואוכלוסייה כללית. התכנית המקורית צופפה בהיקף של כ-40% ביחס לכמות הדיור המקורית. ובפועל כיום נבנות בחריש כ-12,000 יח"ד. מבחינת אזורי תעסוקה לא התבצע כל עדכון.

2. מתודולוגיה ושלבי העבודה

מתודולוגיית העבודה המוצעת תבחן את אזורי התעסוקה כשלעצמם (המע"ר והמשותף), הקיימים בתוכניות והמתוכננים וכן אזור תעשייה המשותף הקיים ואזורי תעשייה מתוכננים משותפים. אך גם בשני מעגלי התייחסות רחבים יותר - העיר והמרחב האזורי כולו. בכל אחד מהמעגלים, ההתייחסות לאזורי התעסוקה תהיה לא רק כמקור הכנסה ואף לא רק כמקום עבודה, אלא כחלק מהמרקם הפיזי וכחלק ממרקם החיים בעיר, ככלי ליצירת איכות עירונית המשרתת את כל תושבי העיר (בין אם הם עובדים באזור התעסוקה ובין אם לאו).

מעגלי התייחסות אלו, יבחנו בכל אחד מהשלבים המפורטים להלן:

2.1 שלב א' - בחינת מצב קיים ומתוכנן וניתוחו

במסגרת שלב זה תבוצע למידה של כל אחד מאזורי התעסוקה במצב הקיים והמתוכנן. יבחנו תכניות ברמה מחוזית, עירונית/מקומית ואזורית. הנוגעות לאזורי התעסוקה תוך מתן תשומת לב לנושא האיזון התקציבי הנדרש מעירייה עם אוכלוסייה של כ-50 אלף

תושבים. שלב זה יכלול סיורים בכל אחד מאזורי התעסוקה, פגישות עם הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה נציגי הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש נציגי הרשות המקומית העוסקים בנושא ובתוכם מהנדס הרשות, גזבר הרשות, אגף תאום ובקרה. וכן יחידות עירוניות רלוונטיות אחרות ככל שיידרש ובתיאום עם המזמין. בנוסף, ימופו "בעלי עניין" חוץ עירוניים אשר יכולה להיות להם השפעה על תהליך התכנון, הן גופים ציבוריים למשל: רמ"י, משרד הכלכלה, משרד הפנים רשויות סמוכות ו/או רשויות אחרות במרחב המקרינות על חריש, והן גופים פרטיים (למשל: התאחדות התעשיינים, מעסיקים, יזמים).

עבודת איסוף הנתונים תיעשה בתיאום עם משרד הבינוי. כחלק משלב זה יוגדרו הנושאים הנדרשים לתיאום עם משרד הבינוי בבחינת היקף התכניות המתוכננות בחריש, קצב השיווקים המתוכנן וכדומה.

ניתוח הנתונים יבוצע בשני חלקים:

חלק ראשון: בחינה אופרטיבית של מאזן התקציבי הפוטנציאלי של העיר חריש, נתוח שטחים מניבים שלא ממגורים, אפשרויות ניצול השטח בהתאם להוראות התוכנית בהתאמה לאופי העיסוק כך שסך התשואה לרשות הינה מירבית.

חלק שני: כחלק מניתוח המצב הקיים יעשה שימוש במתודולוגיית SWOT אשר תשרת שתי מטרות מרכזיות: האחת - יצירת תשתית לגיבוש מתווה כמפורט בשלב ב' להלן על בסיס חוזקות במתחם וההזדמנויות הגלומות בו; השנייה - היערכות מראש למתן מענה לחולשות אפשריות במתחמים ולאיומים העלולים להוות מכשול בתהליך גיבוש וביישום המתווה.

2.2 שלב ב' - גיבוש מתווה מוסכם לאזורי התעסוקה

במסגרת שלב זה, יגובש כנגזרת מהחזון הכלל עירוני מתווה מוסכם לאזורי התעסוקה. מתווה זה יפתח ויתאים את התפיסה החזונית לגבי כלל העיר לאזורי התעסוקה תוך הגדרות מטרות על שישמשו בסיס עקרוני משותף לכל חלופה ולכל התערבות מוצעת באזורי התעסוקה בהמשך התהליך.

המתווה יעסוק בהיבטים כלכליים, תרבותיים, תחבורתיים, סביבתיים, קשרים מרחביים קהילתיים, קשרים בין מתחמים ועוד. גיבוש המתווה המוסכם יתבצע בהובלת גורמי העירייה אך מוצע כי יעשה תוך שיתופם של בעלי עניין חוץ עירוניים מבין אלו שמופו בשלב א' כמפורט לעיל, אשר ניתן יהיה לערבם גם בנקודות נוספות שיקבעו בהמשך התהליך בהתאם לשיקולי העירייה.

2.3 שלב ג' - פיתוח חלופות לאזורי התעסוקה

על בסיס המתווה המוסכם ומטרות העל, יפותחו במסגרת שלב זה חלופות לאזורי התעסוקה. החלופות יציעו אסטרטגיות שונות להשגת מטרות המתווה המוסכם. אסטרטגיות אלו תוכלנה להיות גורפות לכלל אזורי התעסוקה, או פרטניות לכל אזור ואזור. החלופות יציגו גם את משמעויות הכספיות הן בצד ההכנסות והן בצד ההוצאות השוטפות העתידיות וכן השקעות משוערות אשר יחייבו פיתוח אזוריים אלו.

2.4 שלב ד' - הערכת חלופות והצגת חלופה נבחרת

במסגרת שלב זה תתבצע הערכת החלופות ותיבחר חלופה להמשך פיתוח. אופן הערכת החלופות יעשה על בסיס ההתאמה המיטבית למתווה המוסכם ולמטרות העל, אך גם על בסיס קריטריונים "טכניים" כמו ישימות, עלות וכיו"ב.

החלופה שתזכה להערכה הגבוהה ביותר (או חלופה אינטגרטיבית שתגובש ממרכיבים נבחרים של חלופות שונות) תפותח כך שתציג אסטרטגיה מגובשת לפיתוח אזורי התעסוקה ותציע כלים למימוש אסטרטגיה זו.

2.5 שלב ה' - תכנית עבודה ליישום

שלב זה מסכם את כל תהליך הכנת התכנית האסטרטגית, במסגרתו יגובשו מסמכי התכנית הסופיים ותוכן תכנית עבודה ליישום. תכנית העבודה תמיין את כלי היישום לפי טווח מימושים (קצר, בינוני וארוך), תגדיר את האחראים למימוש ואת הגורמים המעורבים בו ותציג אמדן עלות.

3. לוחות זמנים ותוצרים

שלב	תוצר	לו"ז
שלב א' - בחינת מצב קיים ומתוכנן וניתוחו	דוח מסכם, מצב קיים	
שלב ב' - גיבוש מתווה מוסכם לאזורי התעסוקה	דוח מסכם, מתווה מוסכם	
שלב ג' - פיתוח חלופות לאזורי התעסוקה	דוח מסכם, מסמכי חלופות	
שלב ד' - הערכת חלופות והצגת חלופה נבחרת	טיוטת מסמכי תכנית	
שלב ה' - תכנית עבודה ליישום	מסמכי תכנית	

4. הצעת מחיר ושלבי תשלום

סך הצעת המחיר להכנת התכנית האסטרטגית הינו _____ ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

להלן פירוט אבני דרך לתשלום (כל הסכומים ללא ממע"מ):

התשלום	ביצוע אבן דרך
	שלב א' - בחינת מצב קיים ומתוכנן וניתוחו
	שלב ב' - גיבוש מתווה מוסכם לאזורי התעסוקה
	שלב ג' - פיתוח חלופות לאזורי התעסוקה
	שלב ד' - הערכת חלופות והצגת חלופה נבחרת
	שלב ה' - תכנית עבודה ליישום