



בית שמש - שכונה ה'2

תכנית מס' 102-0909267

נספח מס' 9.2

נספח כלכלי



עורך הנספח :
רן חקלאי – כלכלה אורבנית





רמת בית שמש ה'2

נספח כלכלי

מועד כתיבת הנספח מאי 2021

רן חקלאי - כלכלה אורבנית

רח' כנפי נשרים 15, בית התאומים, קומה 1, גבעת שאול, ירושלים 02-6513223

office@u-haklai.co.il www.u-haklai.co.il



תוכן עניינים

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 3..... | רקע כללי |
| 4..... | בית שמש במצב הקיים – עיקרי הדברים |
| 4..... | מיקום במרחב |
| 7..... | אוכלוסיית העיר |
| 7..... | תחזית אוכלוסייה ויעד לתכנית |
| 8..... | נתונים חברתיים כלכליים |
| 9..... | נתונים פסיים כלכליים |
| 11..... | תפרוסת התעסוקה בסביבת רמת בית שמש ה'2 |
| 16..... | סיכום סקירת הרקע |
| 17..... | פרוגרמה לתעסוקה ומסחר |
| 17..... | 3.1 ביקוש לשטחי מסחר בשכונה |
| 18..... | 3.2 ביקוש למקומות תעסוקה בשכונה |
| 21..... | 3.3 סיכום |



רקע כללי

- העיר בית שמש נמצאת בשנים האחרונות בתנופת פיתוח, מתאפיינת בקצב צמיחה מהיר ומאפשרת מענה לאוכלוסייה מגוונת. בין היתר, בית שמש מהווה אלטרנטיבה אטרקטיבית למגורים בעיני המגזר החרדי בישראל.
- העיר חתומה על הסכם גג אשר יחד עם מספר תכניות מאושרות נוספות מאפשרים את צמיחתה עד ל-250 אלף תושבים.
- כחלק מתהליך תכנון והרחבה של העיר ליעד אוכלוסייה של כ-360 אלף תושבים, תכנית מתאר חדשה לבית שמש נמצאת בתכנון בשנים האחרונות והינה כיום בשלב החלופה הנבחרת.
- מסמך זה מציג את הפרוגרמה הכלכלית לתב"ע של שכונה ה'2 בבית שמש, שהינה חלק ממקבץ של שכונות חדשות בדרום העיר, רמות בית שמש א'-ה', ונבחנת גם על רקע תכנית המתאר העירונית המקודמת בימים אלו.
- רמת בית שמש ה'2 מתוכננת לכלול 4,600 יחידות דיור, מתוכן 300 יחידות דיור מוגן. אוכלוסייתה צפויה למנות 18,490 תושבים.
- בתחילת מסמך זה מוצגים עיקרי הדברים מתוך סקירה של המצב הקיים בראייה השוואתית ורחבה כפי שנדרש בכל הליך תכנון אשר עוסק בפוטנציאל פיתוח ארוך טווח. סקירה זו מתבססת על נתוני למ"ס 2018, ומפקד האוכלוסין 2008, הנתונים העדכניים ביותר לעת כתיבת הדו"ח.



בית שמש במצב הקיים – עיקרי הדברים

מיקום במרחב

העיר בית שמש מהווה מוקד אורבני במרכז המשולש שבין ירושלים, בני ברק וקריית גת. מרחקה האווירי מירושלים הוא כ-20 ק"מ, כ-25 ק"מ מקריית גת וכ-40 ק"מ בקו אווירי מבני ברק ותל אביב (ראה דימוי מס. 1). היא נמצאת בין כביש 38 ממערב, המחבר אותה לכביש 1, כביש 3855 (10) במזרח, וכביש 375 מדרום.

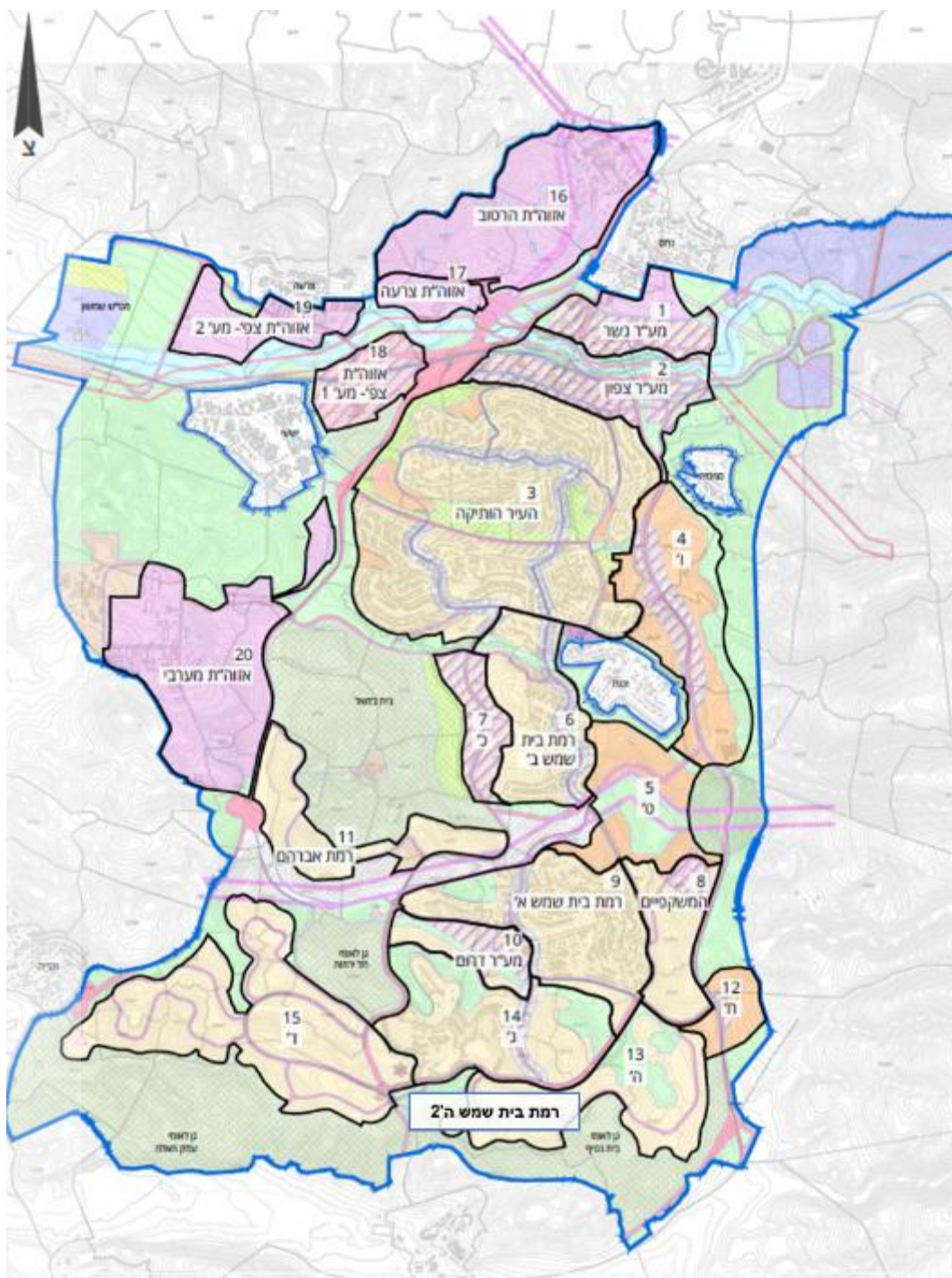
דימוי מס. 1 – מיקומה של בית שמש במרכז הארץ



(עיבוד, מקור: googlemaps.com, מאי 2021)



דימוי מס. 3 – מתחמי התכנון בתכנית המתאר הכוללנית של בית שמש, אוקטובר 2020



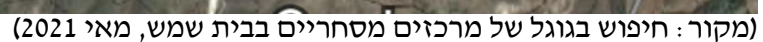
(עיבוד, מקור: בש/ 3000 תכנית מתאר כוללנית של בית שמש, נספח מס' 2, אוקטובר 2020)

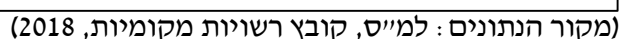
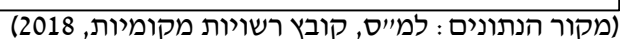
¹ רן חקלאי, נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי לתכנית מתאר כוללנית בית שמש בש/300, אפריל 2021.



דימוי מס 4 - פילוח המועסקים לפי ענפי כלכלה בבית שמש ובממוצע הכלל ארצי:









רן חקלאי - כלכלה אורבנית

A satellite map of Ramat Beit Shemesh Ha' showing various locations. The map includes labels for 'AVRAHAM', 'AMAT BEIT SHEMESH GIMEL', 'Yeshivat HaHesder Lev Hatorah', 'Bar Kol Grocery', 'Pinat Hasova', 'Matnas Gvanim', 'Tiferet Seminary', 'Holy Bagel RBS', 'Smokin T's', 'Meat Bar', 'Nachal Yarmut Park', 'Chabad Ramat Beit Shemesh Gimmel', 'Pizza BaRamah', 'Shopping mall', 'Supermarket', and 'רמת בית שמש ה''. The map also shows roads, parks, and a small inset map in the bottom left corner.



שטחי תעסוקה מתוכננים

- בית שמש הנו יישוב אשר צפוי להיות מוקד עירוני משמעותי שיתפתח בשנים הקרובות. הביקוש למקומות תעסוקה ביישוב נובע מהיקף האוכלוסייה החזוי של 360 אלף תושבים, ומוערך בתכנית המתאר בכ-91 אלף מועסקים.
- לפי תכנית המתאר, הביקוש לשטחי תעסוקה ומסחר בנויים בעיר נאמדים בכ-35.3 מיליון מ"ר, מתוכם 1,585,000 מ"ר לתעשייה ולוגיסטיקה, ו-763,000 מ"ר למשרדים ומסחר.
- כוח הקניה של תושבי בית שמש והמרחב הוערך כתומך בכ-476,000 מ"ר מסחר שהם 1.3 מ"ר לתושב.
- כיום מאושרים בבית שמש כ-3.3 מיליון מ"ר לשימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר, מתוכם כ-590 אלף מ"ר למסחר ומשרדים וכ-7.2 מיליון מ"ר לתעשייה. מתוך זה בנויים כ-176 אלף מ"ר למסחר ומשרדים (30% מימוש), וכ-365 אלף מ"ר לתעשייה (15% מימוש).
- תכנית המתאר מציעה 7.4 מיליון מ"ר לשימושים אלו, מתוך הנחה שלא כל ההיצע יתממש. עיקר התוספת של שטחי התעסוקה והמסחר המוצעת בתכנית הנה במסגרת עיבוי אזורי התעשייה הקיימים (63%), התחדשות המע"ר הצפוני (24%) ותוספת מסחר ומשרדים בעיר הוותיקה ובצירי התחבורה העיקריים בתוך העיר (14%) – ביניהם, בכביש 6, ציר נחל הקישון-נהר הירקון-ישעיהו הנביא המחבר בין רמת בית שמש ה' 2 למע"ר דרום (ראה דימוי מס. 11-13).
- פריסתם של שטחי התעסוקה הנוספים המתוכננים בבית שמש נעשתה בהתבסס על הנגישות התחבורתית אליהם. בפרט, קו המטרו הצפוי לעבור בכביש 10, וקווי הרכבת הקלה הצפויים לעבור בכבישים 6 ו-5 (ראה דימוי מס. 14).

סך השטחים המוצעים לתעסוקה בתכנית המתאר באזור רמת בית שמש ה' 2, הם כ-391 אלף מ"ר למשרדים ומסחר. מתוכם, 65% מאושרים כיום (הרוב, 106 אלף מ"ר, בשכונה ד'), ואילו תכנית המתאר מציעה תוספת של כ-37 אלף מ"ר למסחר, וכ-100 אלף מ"ר למשרדים. בסך הכל, לפי המוצע בתכנית המתאר, רוב שטחי המשרדים והמסחר (28%) יתרכזו במע"ר דרום, הנמצא במרחק של כ-2 ק"מ בקו אווירי ממרכז רמת בית שמש ה' 2, ובצפון שכונת המשקפיים (19%), הנמצאת במרחק של כ-2.6 ק"מ, ועוד כ-27% באזורים שונים במתחם ד', ביניהם במרכז הרפואי המתוכנן של בית שמש על שטח של כ-107 דונם בצומת הרחובות אליהו הנביא וכביש 5 (רחוב זכריה הנביא), בסמיכות לרמת בית שמש ה' 2 (ראה דימוי מס. 13).²



² תכנית מס' 102-0074732, תכנית מתאר מקומית רמת בית שמש ד-1, טבלת שטחים - מצב מוצע, 10.05.2015



(מקור הנתונים: נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי לתכנית מתאר כוללנית בית שמש בש/300, אפריל

דימוי מס. 11 - תשריט מוצע לשטחי תעסוקה ותעשייה, אוגוסט 2020

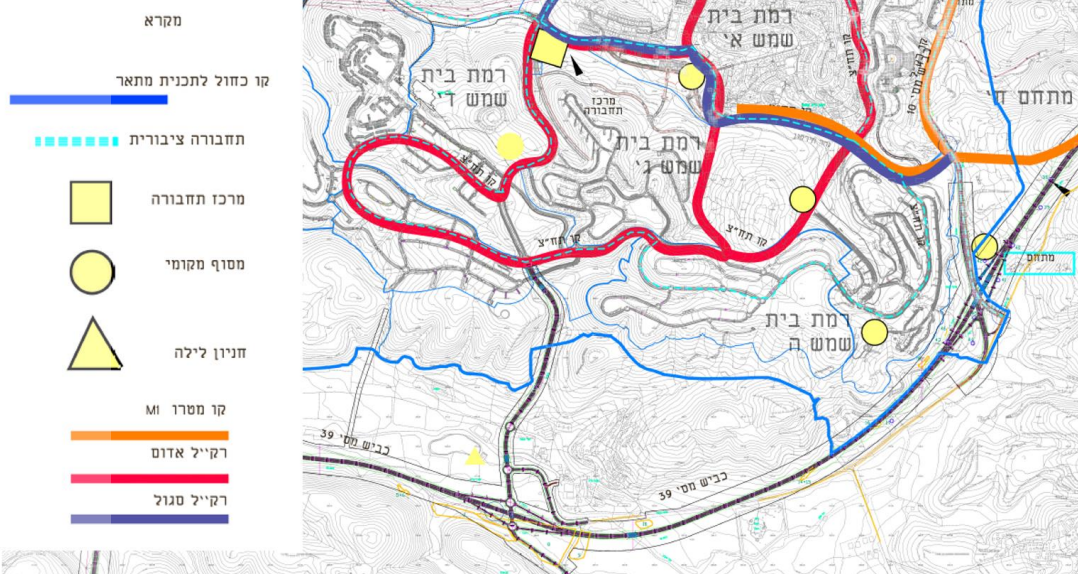




רן חקלאי - כלכלה אורבנית



דימוי מס. 14 - תקריב על תשריט מערכת התחבורה הציבורית הראשית בדרום בית שמש, 2021



(מקור: טיוטה לנספח תחבורה לתכנית מתאר כוללנית לבית שמש, מאי 2021)

סיכום סקירת הרקע

- בית שמש נמצאת בתנופת צמיחה בעשור האחרון, אשר צפויה להמשיך עם פיתוח שכונות המגורים בדרום רמת בית שמש, התחדשות העיר הוותיקה וחזוק אזורי התעסוקה והתעשייה במעטפת העיר.
- מרבית שטחי התעסוקה של בית שמש יתרכזו בצפון העיר ובמערבה, היכן שכבר ישנו בסיס תעסוקתי, יתרון לגודל, והנגישות התחבורתית היא מיטבית.
- במקביל, הקישוריות והעירוניות בדרום בית שמש תחזק עם הפעלת שני קווי רכבת קלה בכבישים 5 ו-6 אשר יחברו את דרום בית שמש למערב הצפוני, פיתוחו של מע"ר דרום ואזורים בעירוב שימושים בשכונות המגורים.
- רמת בית שמש ה' 2 צפויה ליהנות מיתרון יחסי ביחס לשכונות מגורים אחרות בבית שמש, בזכות קרבתה לקו האדום של הרכבת הקלה העובר לאורך גבולה הצפוני, סמיכותה למרכז הרפואי המתוכנן של בית שמש ממערב, ולגן הלאומי נטיף מדרום.

3.1 ביקוש לשטחי מסחר בשכונה



- כוח הקניה של תושבי רמת בית שמש ה' 2 תומך בכ-12,000 מ"ר מסחר שהם 0.65 מ"ר לנפש (מחצית משטח המסחר המוקצה לנפש בעיר כולה בתכנית המתאר העירונית של בית שמש).

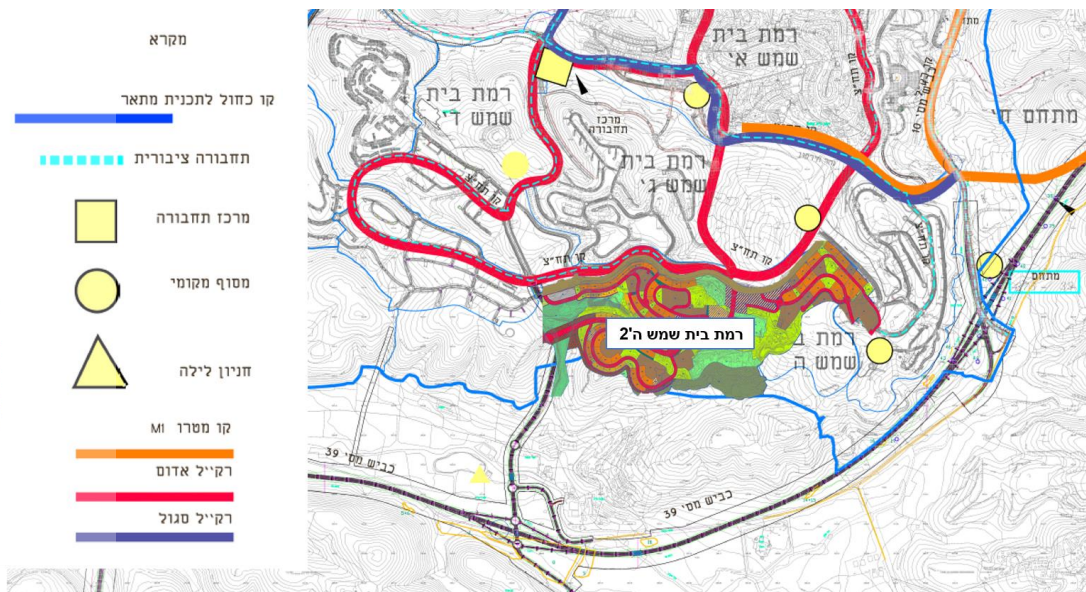
| הסבר | שנת יעד (2040) | |
|--|----------------|---|
| נתון בפרוגרמה (גרסא 5.1) של רמב"ש ה'2 | 18,490 | אוכלוסיית השכונה |
| הנחת עבודה מתכנית המתאר הכוללנית של בית שמש | 4 | מצב כלכלי חברתי (מתוך 10) |
| נתוני למ"ס 2018 | 17,835 | הוצאה שנתית ממוצעת לנפש למוצרי ריטייל |
| חישוב | 329,771,808 | סה"כ פדיון שנתי |
| הנחת עבודה - 30% מהווה כוח קנייה שכונתי בהנחה של היצע מסחרי אטרקטיבי | 30% | אחוז מהפדיון שיצא על מסחר בשכונה |
| חישוב | 98,931,542 | סך ההוצאה החזויה של תושבי השכונה על מסחר בשכונה |
| הנחת עבודה | 1.2 | מקדם גרביטציה |
| חישוב | 118,717,851 | סה"כ הוצאה שנתית פוטנציאלית |
| הנחת עבודה - 15% הנחה מהפדיון השנתי הממוצע למ"ר של 12,000 ש"ח, שהניחה תכנית המתאר בהתייחס למסה של שטחי מסחר המצויה במרכזי העסקים הראשיים של העיר (המע"רים הצפוני והדרומי). | 10,200 | פדיון ממוצע צפוי למ"ר |
| חישוב של הביקוש למ"ר בהינתן ההוצאה החזויה והפדיון הממוצע למ"ר, מעוגל כלפי מעלה | 12,000 | סה"כ ביקוש למ"ר מסחר בשכונה |
| חישוב | 0.65 | שטח לנפש |

יתרונה היחסי של רמת בית שמש ה' 2 בהקשרי תעסוקה הוא בכך שלאורך שני הקילומטרים של גבולה הצפוני, ברחוב אליהו הנביא, מתוכנן ציר רק"ל (ראה דימוי מס. 15), ומתוקף סמיכותה למרכז הרפואי המתוכנן של בית שמש – והללו מצדיקים היצע מקומי לתעסוקה. יחד עם זאת, הן המרכז הרפואי והן המע"ר הדרומי צפויים לכלול היצע משמעותי של שטחי תעסוקה ומסחר, ולכן ההיקף המוצע ברמת בית שמש ה' 2 צריך להיות מידתי ביחס להיצע השטחים במרחב.

18



דימוי מס. 15 – תשריט רמת בית שמש ה' 2 על גבי תקריב של תשריט מערכת התחבורה הציבורית הראשית בדרום בית שמש, 2021



(עיבוד, מקור: טיוטה לנספח תחבורה לתכנית מתאר כוללנית לבית שמש, מאי 2021 ; קולקר
 קולקר אפשטיין אדריכלים, תשריט מצב מוצע רמת בית שמש ה' 2, מאי 2021))

להלן הנחות העבודה:

- היצע השטחים המתאימים לפיתוח לצורך תעסוקה, בהתבסס על ניתוח של מיקום מיטבי ומגבלות השטח כפי שהן באות לידי ביטוי בתשריט המוצע, מסתכם בכ-28 דונם.
- אינטנסיביות בנייה לפי רח"ק 3 מתאימה לאזור זה שהינו שכונת מגורים, בקרבת ציר של רכבת קלה, בהתחשב בכך שהרח"ק המירבי המוצע בתכנית המתאר של בית שמש הינו במע"ר הצפוני והוא כ-8 (כלומר כ-800% אחוז בניה בממוצע במתחם).
- התכנית מציעה באזור זה דיור מוגן, ואנו סבורים כי זה המקום הנכון לשימוש זה. בהנחה כי מדובר ב-300 יח"ד מוגן הרי שמדובר בכ-15,000 מ"ר.
- בשאר השטח מוצע יחס של 50%-50% בין מגורים לתעסוקה בכדי לתמוך בפעילות לאורך מרבית שעות היום, ובהינתן הנגישות הגבוהה בה הוא מתאפיין.
- לצד ריכוז שטחי תעסוקה ומסחר בקרבת צומת אליהו הנביא עם כביש 6, מומלץ גם לספק שישית מהביקוש לשטחי מסחר, כ-2,000 מ"ר, בפריסה שכונתית, לצד היצע תואם של שטחי תעסוקה, בדגש על משרדים קטנים ושירותים שכונתיים כגון מרפאות.

יתרונותיה היחסיים של רמת בית שמש ה' 2, לצד כוח הקנייה של תושביה, תומכים בהיצע של כ-43.5 אלף מ"ר לתעסוקה, מתוכם 31.5 אלף מ"ר למשרדים, ו-12,000 למסחר. היקף זה של שטחי תעסוקה יאפשר את העסקתם של למעלה מ-2,000 עובדים (מקביל ל-30% מכוח העבודה המקומי, המונה כ-6,700 עובדים).



להלן פירוט ההנחות וחישוב השטח לתעסוקה:

| הסבר | שטח / מ"ר בנוי | |
|--|----------------|--|
| נתון בתשריט המוצע עבור מגרשים 700-704 | 28.00 | סה"כ מגרשים בעירוב שימושים ואינטנסיביות גבוהה בקרבת הצומת של אליהו הנביא עם כביש 6 בתשריט המוצע (מעוגל, בדונם) |
| רח"ק 8 הוא הרח"ק המירבי בבית שמש לפי תכנית המתאר, המצוי באיזורים בבנייה האינטסיבית ביותר. לאור הסמיכות לציר רק"ל מוצעת בנייה ביחס רח"ק של 3. | 3 | רח"ק מומלץ |
| חישוב (שטח קרקע * רח"ק) | 84,000 | שטח בנוי במתחם (מעוגל, במ"ר עיקרי+שירות מעל הקרקע) |
| 300 יח"ד מוגן, בהנחה של 50 מ"ר שטח בנוי ליחידה | 15,000 | מתוך זה: דיור מוגן (מ"ר בנוי) |
| מתוך סך הביקוש ל-12,000, ה-2,000 מ"ר הנותרים יתפרסו בשכונה | 10,000 | מתוך זה: מסחר (מ"ר בנוי) |
| חישוב | 59,000 | יתרת השטח הבנוי עבור תעסוקה ומגורים (מ"ר בנוי) |
| מוצעת פרופורציה של 50-50 מגורים-משרדים באזור זה | 29,500 | מתוך זה: מגורים (מ"ר בנוי) |
| מוצעת פרופורציה של 50-50 מגורים-משרדים באזור זה | 29,500 | מתוך זה: משרדים (מ"ר בנוי) |

להלן טבלה מסכמה של כלל שטחי התעסוקה המוצעים :

| טבלה מסכמת לשטחי תעסוקה | מ"ר | הסבר |
|---------------------------------------|--------|---|
| שטחי משרדים בעוגן הצפוני (מ"ר בנוי) | 29,500 | נתון לעיל |
| שטחי מסחר בעוגן הצפוני (מ"ר בנוי) | 10,000 | נתון לעיל |
| שטחי מסחר בפריסה שכונתית (מ"ר בנוי) | 2,000 | כאמור לעיל, שישית מהביקוש לשטחי המסחר יקבל מענה בפריסה שכונתית |
| שטחי תעסוקה בפריסה שכונתית (מ"ר בנוי) | 2,000 | מומלץ כי שטחי המסחר ישולבו עם שטחי תעסוקה באותו היחס, כגון משרדים ופונקציות שכונתיות בתחום השירותים כגון מרפאות |
| סך שטחי משרדים (מ"ר בנוי) | 31,500 | חישוב |
| סך שטחי מסחר (מ"ר בנוי) | 12,000 | חישוב |
| סך שטחי תעסוקה (מ"ר בנוי) | 43,500 | חישוב |

להלן פירוט ההנחות וחישוב כוח העבודה ומספר המועסקים ברמת בית שמש ה' 2 :

| הסבר | 2040 - שנת היעד | |
|--|-----------------|-------------------------------------|
| נתון, לפי פרוגרמה גרסא 5.1 | 18,490 | יעד אוכלוסייה עבור רמת בית שמש ה' 2 |
| הנחת עבודה בתכנית המתאר הכוללנית של בית שמש | 55% | בני 15+ (גילאי עבודה) |
| הנחת עבודה בתכנית המתאר הכוללנית של בית שמש | 66% | השתתפות בכוח עבודה כללי (2008) |
| חישוב | 6,712 | תושבי רמת בית שמש ה' 2 בכוח העבודה |
| חישוב, בהנחה של 20 מ"ר למועסק | 1,575 | מועסקים במשרדים ברמת בית שמש ה' 2 |
| חישוב, בהנחה של 25 מ"ר למועסק | 480 | מועסקים במסחר ברמת בית שמש ה' 2 |
| חישוב | 2,055 | סך המועסקים ברמת בית שמש ה' 2 |

