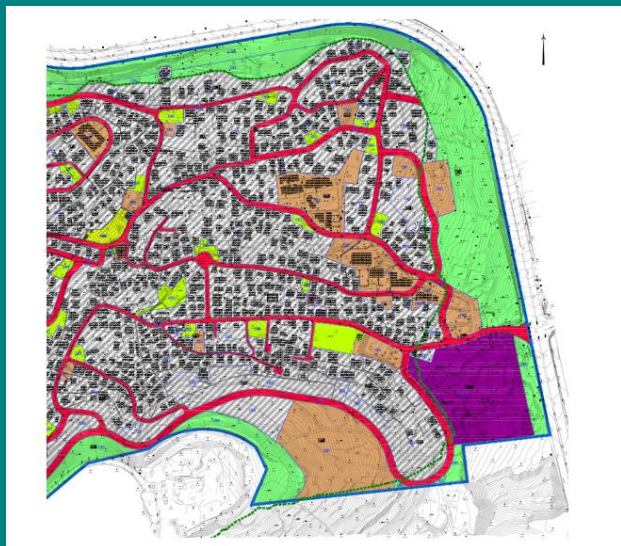
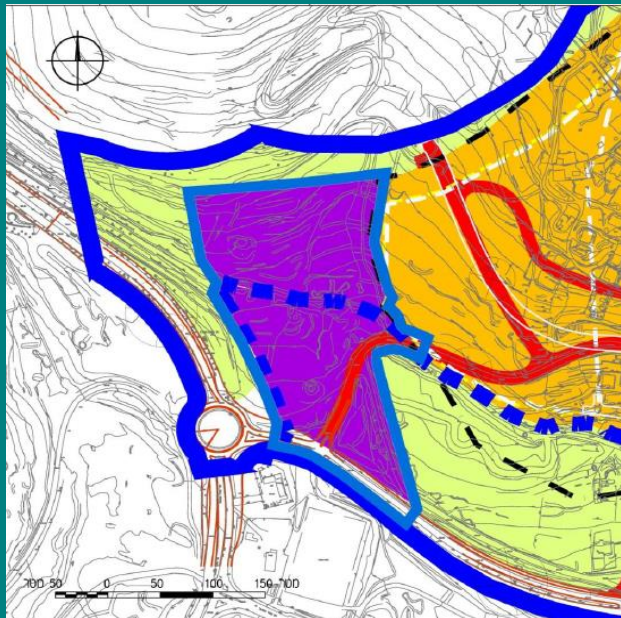




תכנון מתחמי תעסוקה בשכונות מזרח ירושלים

שותפים

ניהול התכנון

דבי חוברס דהאן

צוות תכנון אום טובא צור באהר

אדר' נילי חר"ג- ארכטיק אדריכלים, הייתם מונא - ירדן

צוות תכנון עיסאויה

אדר' יערה רוזנר מנור, אדר' אסלאם דעיס, אינג' סעד עבדללטיף- רולי פלד

צוות תכנון א טור

אדר' אבי בן גור ואדר' מיקי זלצר- גיא בן גור, ידידיה מלמוד- קראוס

פרוגרמה כלכלית

צביקה מינץ- תכנון במרחב

שתוף ציבור

צביקי דולב- יחידה לפיתוח יזמות במזרח ירושלים

מדידה

הלפרין פלוס

2016

סקירה ראשונית לאיתור אזורים לפיתוח מתחמי תעסוקה ותעשייה

2017

ביצוע פיילוט תכנון בא-טור

2018

התנעת התכנון של 5 מתחמים

תחזית:

2019

הגשת פרוגרמה לתכנון וחלופת תכנון נבחרת



נקודת מוצא

שכונות מזרח ירושלים חסרות מרכזי

מסחר ותעסוקה נגישים לתושביהן,

אלו הקיימים בעלי היצע דל ובעלי

הסדרה סטאטוטורית חלקית.

לכך השפעה על קצב הפיתוח הכלכלי

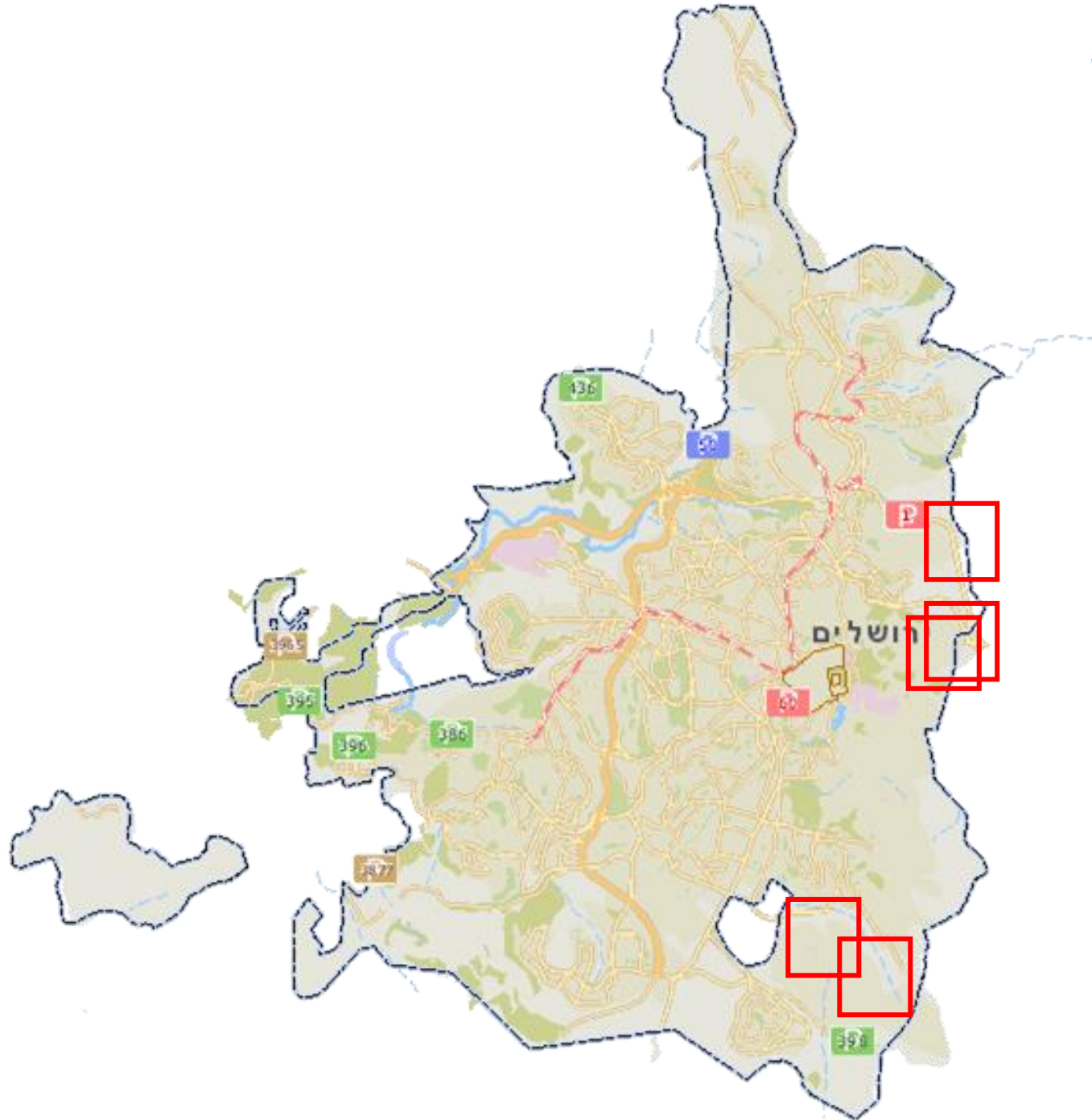
של השכונות, על השתתפותן הנמוכה

של נשים בכוח העבודה ועל מאפייני

התעסוקה של האוכלוסייה המזרח

ירושלמית

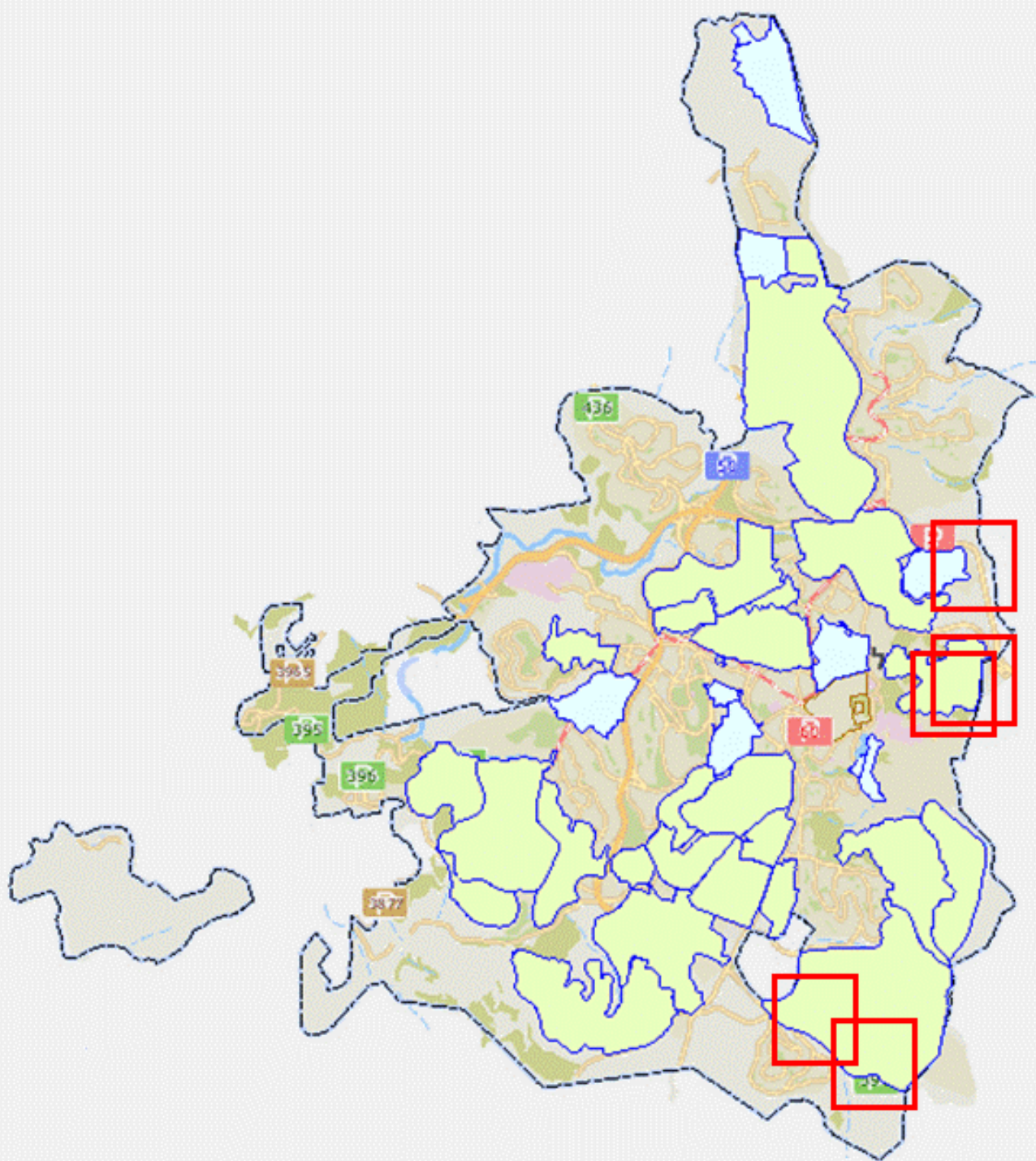
הקמת מוקדי תעסוקה לטובת פיתוח כלכלי



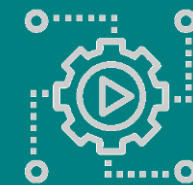
תאימות למדיניות מוסכמת

בשכונות שנבחרו הוכנו/מצויות
בהכנה תכניות אב ומתאר
שכונתיות.

במהלך זה מקודם תכנון תב"ע ל-
5 מתחמי תעסוקה מלאכה
ומסחר, בהתאם למדיניות התכנון
המוסכמת.



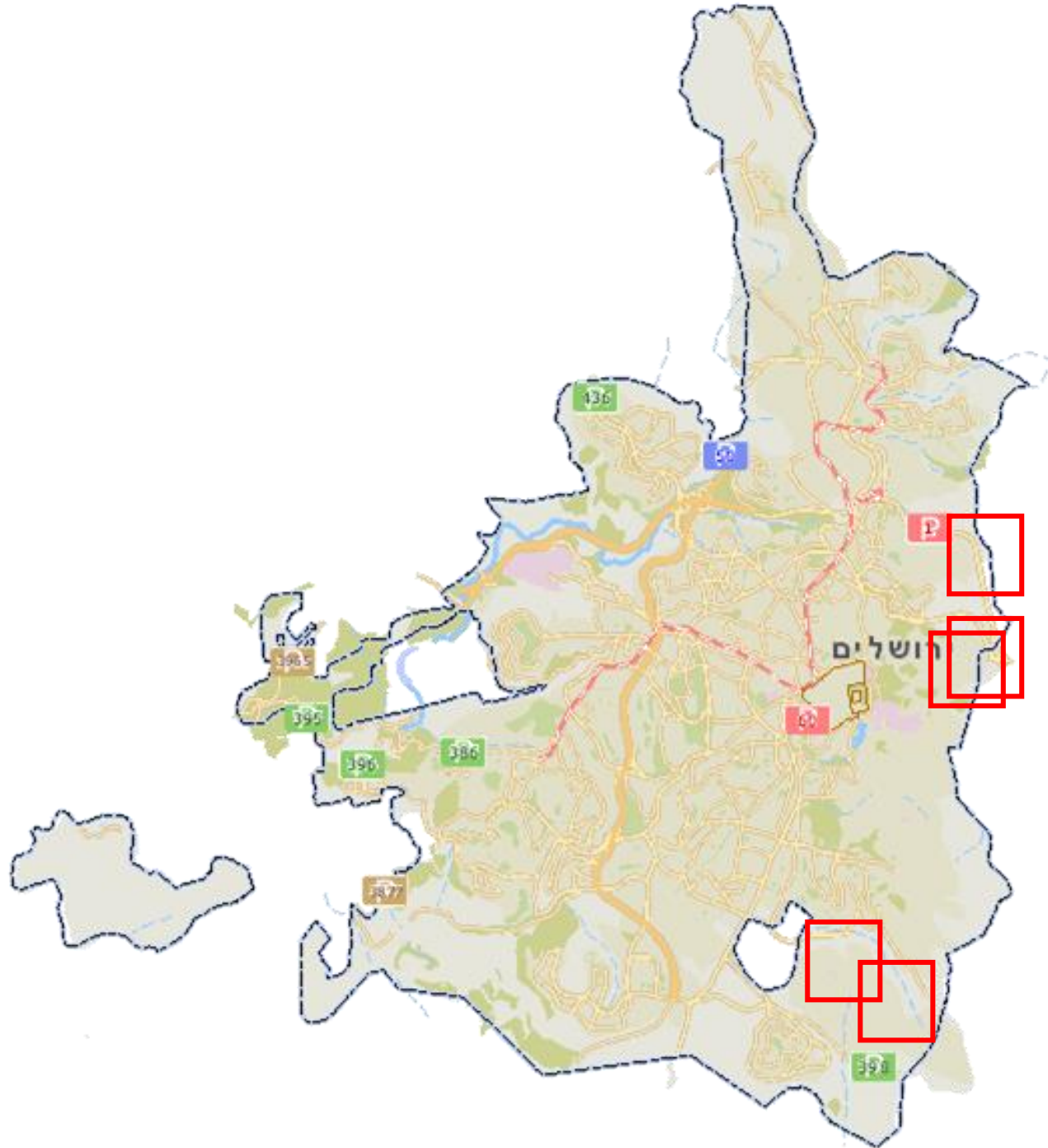
פריסה בשכונות



מענה לצרכי השכונה
בהיבט תעסוקה מסחר ושירותים
לקהילה



זיקה בין המתחמים על מנת
לענות על הצורך הקיים בשכונות
מזרח ירושלים



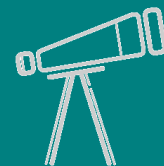
דופן העיר וקישוריות



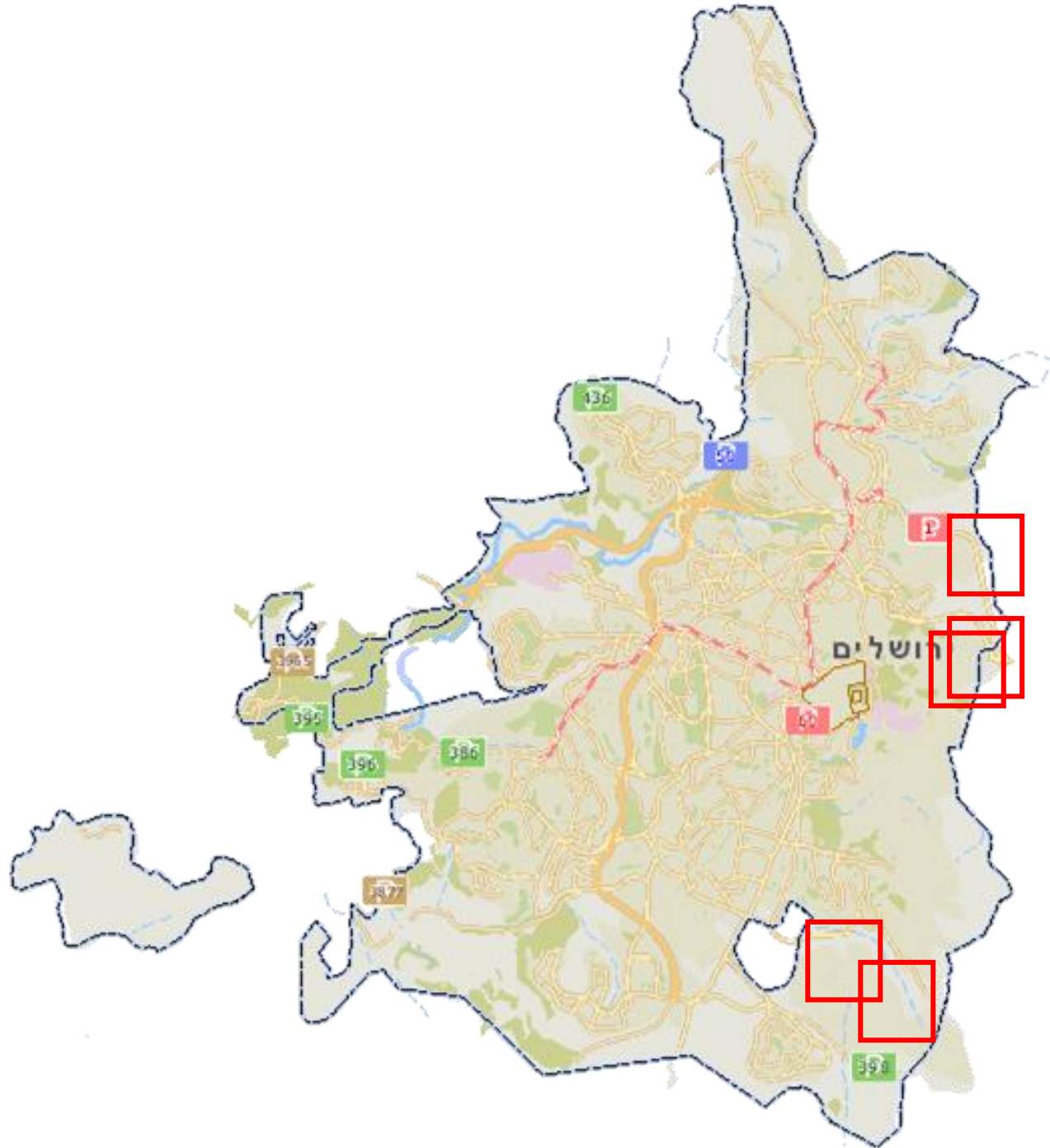
קרבה לצירי תחבורה
ראשיים ומחלפים



תנועה בין עירונית



גבול הבנוי. ערך נופי



דופן העיר וקישוריות

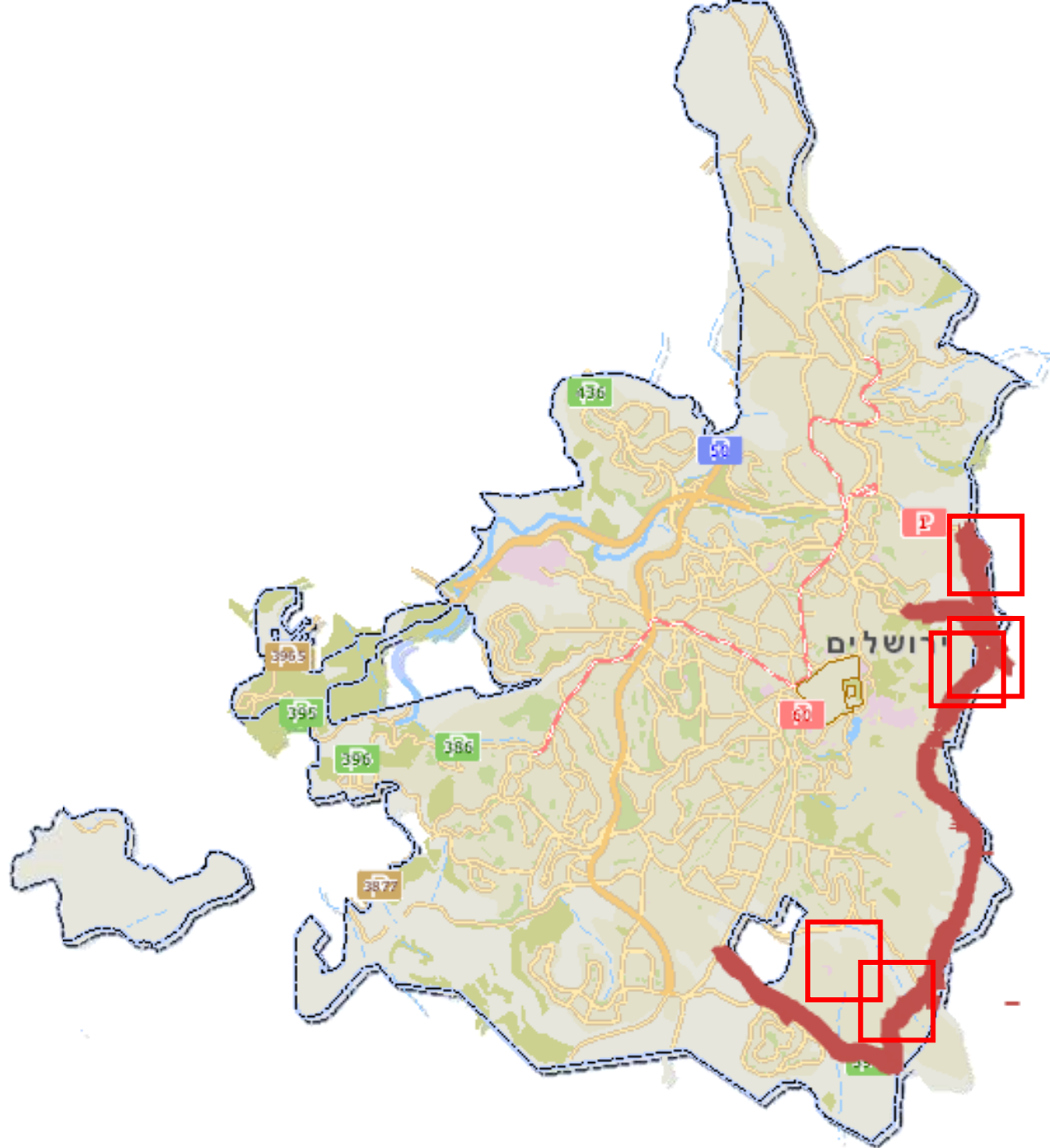
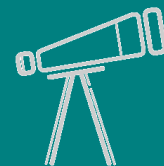
קרבה לצירי תחבורה
ראשיים ומחלפים

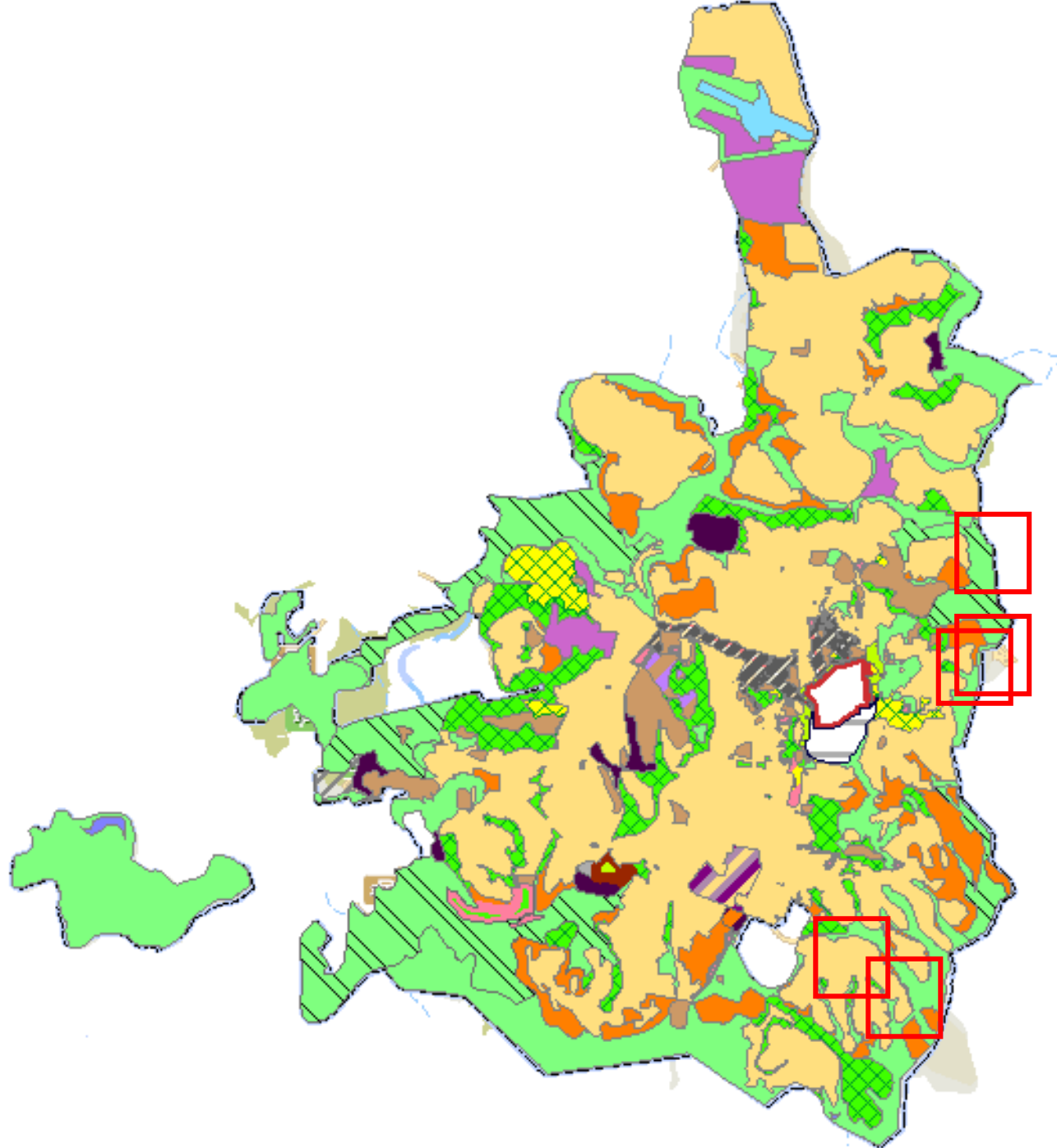


תנועה בין עירונית



גבול הבנוי. ערך נופי





הסדרה ויצירת ערך כלכלי



שטחים פתוחים בתחום
הפיתוח העירוני, יתוכננו כשטחי
תעסוקה ותעשייה בתמהיל מגוון



ערך כלכלי בר מימוש
לרווחת בעלי הקרקע והקופה
העירונית



מתווה יישום:
רישום קניין,
פיתוח, ארגון

חשיבות שיתוף
הציבור ומעורבות
התושבים

מבנה בעלויות
מאתגר

תכנון מתחמי תעסוקה במזרח ירושלים

פרוגרמה כלכלית

ניתוח מצב קיים וחלופות פרוגרמטיות למתחמי התעסוקה

תכנון במרחב, צביקה מינץ

בניית פרוגרמה פיזית כמותית ותפקודית לאזור תעסוקה הכוללת תמהיל שימושים המחולק ל 2 קטגוריות ראשיות:

א- תעשייה יצרנית: כולל שירותים עסקיים, תעשייה, מלאכה ואחסנה

ב- מסחר, משרדים אישיים ושירותים ציבוריים תומכים

לתב"עות שמתוכננות לאזורי התעסוקה בשכונות מזרח ירושלים

תמצית הרקע התיכנוני לייזום התכניות

- ✓ אזורי התעסוקה בשכונות אותרו בהתבסס על תכניות אב/מתאר שהוכנו לשכונות.
- ✓ אתרים שהינם פנויים בחלקם או בשימוש תעסוקתי ומוסכמים על בעלי העניין בקרקע והעירייה לייעדם כאזורי תעסוקה .
- ✓ אזורי התעסוקה באים לתת מענה עבור פוטנציאל כוח העבודה מקרב תושבי השכונה ובעיקר בקרב הנשים.
- ✓ אזורי התעסוקה אמורים לעודד ולאפשר הקמת מפעלי ייצור ושירותים עסקיים שיש להם יתרון יחסי בלהתמקם במקום משקולים כלכליים כגון נגישות נוחה פנים וחוץ לשכונה, כוח עבודה זמין, עלויות קרקע יחסית נמוכות וכדומה.
- ✓ אזורי התעסוקה באים להגדיל את הכנסות העירייה מארנונה והיטלי השבחה, כך שיאפשרו לעירייה לבצע השקעות בתשתיות הציבוריות לרווחת תושבים.
- ✓ תב"עות מאושרות לאזורי התעסוקה ייצרו תשתית להסדרת המקרקעין ולהוצאת היתרי בניה ויאפשרו התקשרות של המחזיקים בקרקע עם יזמים.

בניית הפרוגרמה תגובש משקלול הנגזרות הבאות:

- ✓ ניתוח היצע שטחי התעסוקה הקיימים והמתוכננים בכלל העיר ובשכונות בהתייחס לפוטנציאל הכוח הכלכלי של תושבי השכונות והעיר.
- ✓ זיהוי ביקושים אפשריים עפ"י היתרונות היחסיים של המקום וכוח עבודה הפוטנציאלי ותרגומו למערך שטחי תעסוקה וזכויות בניה.
- ✓ גודל תאי השטח של המחזיקים בקרקע ומידת שימושם בפועל ו/או הסכמתם לאיחוד מגרשים.
- ✓ הערכת רמת היזמות והיכולת הכלכלית של בעלי העניין בקרקע לפיתוח תשתיות לראש השטח או מידת נכונותם ל"השכיר" את הקרקע ליזמים חיצוניים.
- ✓ מגבלות ואפשרויות של מתחמי התעסוקה מבחינה: נגישות פנים וחוץ / איכות סביבה / טופוגרפיה / תשתיות קיימות/ אתרי תיירות ובריאות ייחודים למקום / רמת יזמות מקומית וכדומה .
- ✓ אפשרות ליצירת מנגנון תפעולי/ארגוני בין המחזיקים בקרקע והעירייה שיאפשר עידוד הקמת מפעלי יצור ושירותים עסקיים בהתאם לתמהיל הראוי לאזור התעסוקה.

אפיון כוח העבודה והמועסקים מקרב האוכלוסייה

עפ"י נתוני שנתון ירושלים 2016

- ✓ כמחצית מאוכלוסיית מזרח העיר בגיל העבודה (45%) משתתפת בפועל בכוח העבודה
- ✓ קיים פער בין שיעור הנשים המזרח ירושלמיות העובדות שהינו נמוך מאוד, לבין שיעור הגברים העובדים שהינו גבוה יחסי בניגוד לרמת ההשכלה שגבוהה יותר אצל הנשים מאשר אצל הגברים.

שיעור השתתפות בכוח העבודה מכלל האוכלוסייה בירושלים. מקור מכון ירושלים

שנת 2012			שנת 2016			שעור השתתפות בכוח עבודה מכלל האוכלוסייה
ערבי	יהודי	כלל ירושלים	ערבי	יהודי	כלל ירושלים	
40%	56%	50%	42%	61%	54%	סה"כ
67%	52%	57%	68%	60%	63%	גברים
14%	59%	44%	17%	62%	46%	נשים

עפ"י נתוני השנים ניתן לראות שיעור השתתפות הנשים גדלה בן השנים יותר משיעור השתתפות הגברים בכוח העבודה

שיעור השתתפות **מכוח העבודה** לפי מגדר ושכונת מגורים (סקר תכנית האב לתחבורה)

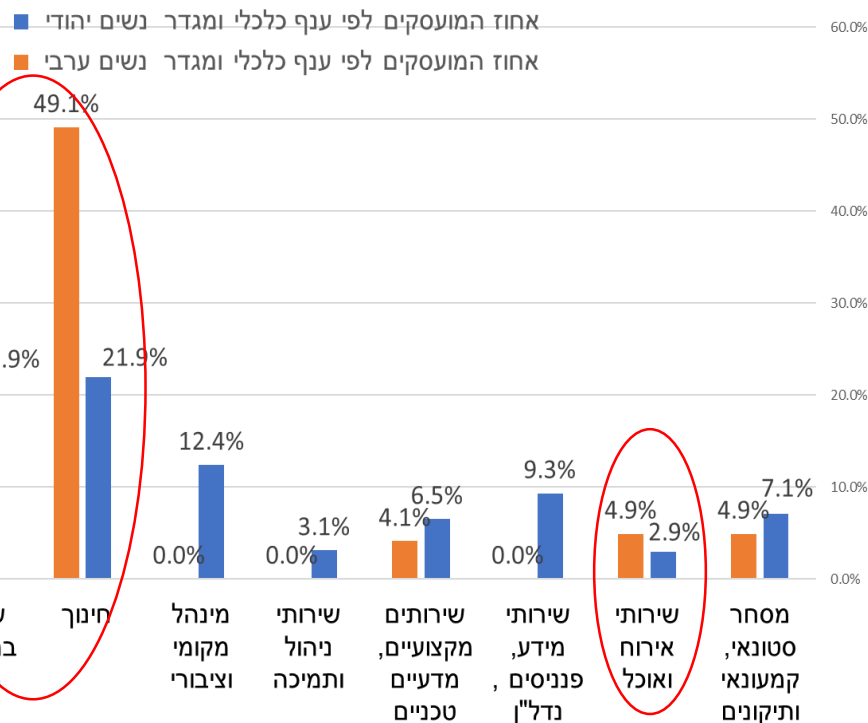
תעסוקה גיל (25-64)	כלל מזרח ירושלים	עיסאויה 	א- טור	צור באהר  אום טובא
נשים	29%	19%	33%	32%
גברים	82%	77%	81%	87%

צריקה מינץ - תכנון במרחב

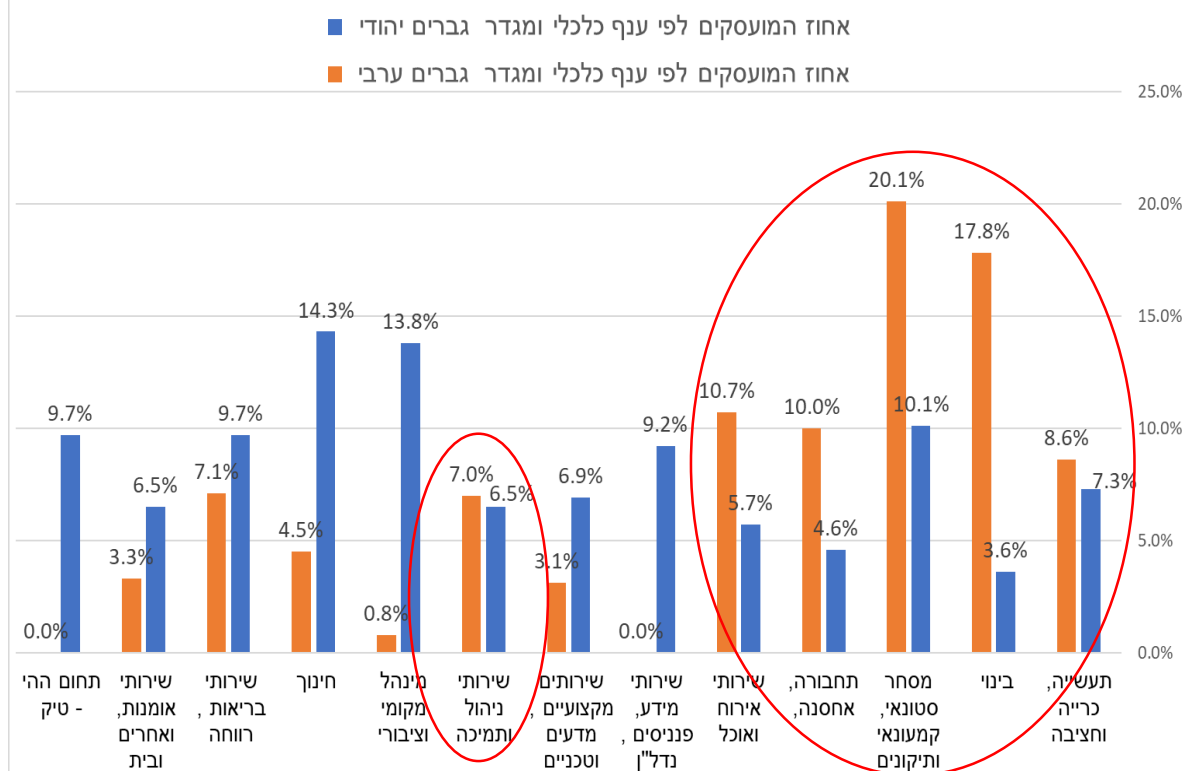
שיעור המועסקים היחסי מבין שכונות מזרח ירושלים :
הגבוה ביותר - צור באהר- אום טובא
הנמוך ביותר - עיסאויה

ניתוח מועסקים לפי ענף כלכלי ומגדר ירושלים 2016 (עיבוד נתוני מכון ירושלים)

אחוז המועסקים בירושלים לפי ענף כלכלי ומגדר נשים 2016



אחוז המועסקים בירושלים לפי ענף כלכלי ומגדר - גברים 2016 (שנתון מכון לחקר ירושלים)



בהתייחס לאוכלוסייה הערבית בירושלים:

- ✓ ענפי הכלכלה בהם מתמחים גברים ערביים לעומת גברים יהודים: מסחר, בנייה, תעשייה, תחבורה ושירותי אוכל
- ✓ ענפי הכלכלה בהם מתמחים נשים ערביות לעומת נשים יהודיות: חינוך, שירותי בריאות ושירותי אירוח ואוכל
- ✓ ניתן לראות שנשים ערביות מתמחות יותר בענפי השירותים ולעומתן, וגברים ערבים מתמחים יותר בענפי היצור. ניתן להניח שהשוני נובע מרמת השכלה שגבוהה יותר בקרב הנשים (51% בעלות השכלה של תעודת בגרות ומעלה) מאשר הגברים (30.7%).

אפיון מגמות מועסקים לפי ענף כלכלי מקרב האוכלוסייה הערבית בירושלים

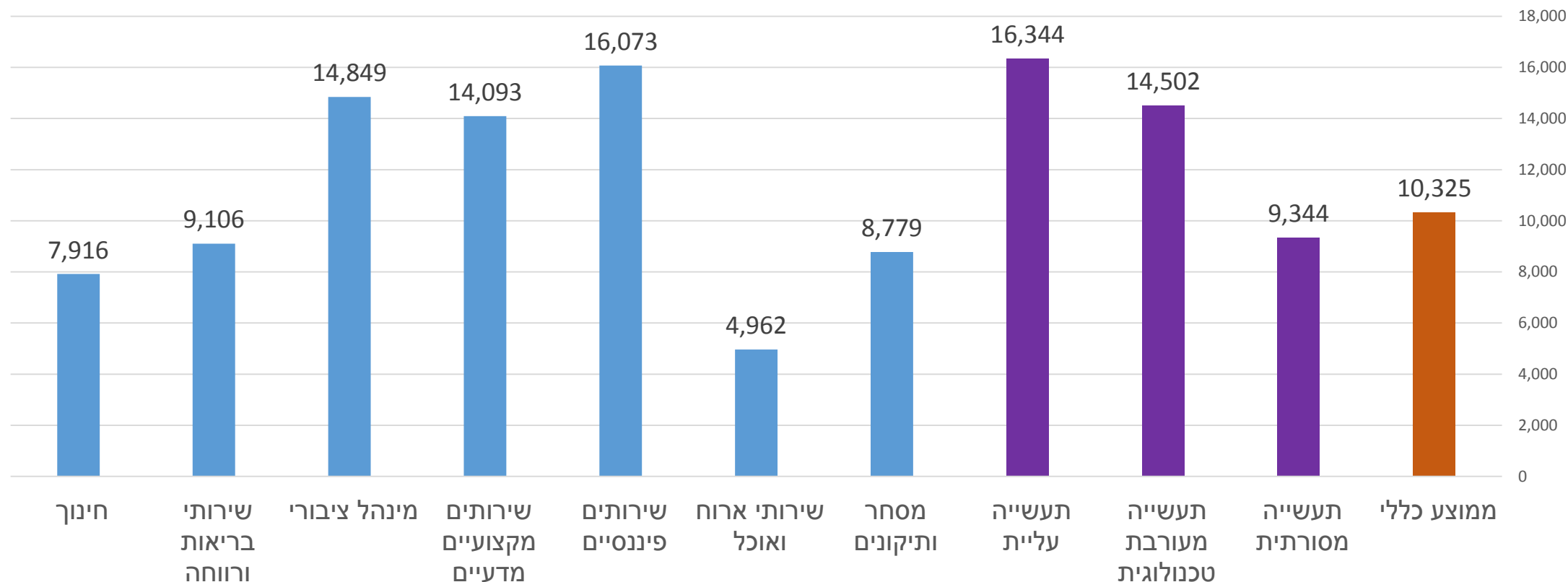
עפ"י נתוני שנתון ירושלים

מניתוח הממצאים עולה
 בקרב הגברים – עליה בענפי התעשייה,
 שירותי מידע ועסקיים
ירידה בענפי המסחר,
 שירותי אוכל וחינוך
 בקרב הנשים – עליה בענפי שירותי אוכל,
 וחינוך
ירידה בענפי המסחר,
 שירותי מידע ועסקיים ושירותי בריאות

ענף כלכלי	אחוז מועסקים במגזר הערבי - גברים		אחוז מועסקים במגזר הערבי - נשים	
	שנת 2016	שנת 2012	שנת 2016	שנת 2012
תעשייה, כרייה וחציבה	8.6% ↑	8.0%	0.0%	0.0%
בינוי	17.8%	16.0%	0.0%	0.0%
מסחר סטונאי, קמעונאי ותיקונים	20.1% ↓	23.0%	4.9% ↓	9.0%
שירותי אירוח ואוכל	10.7% ↓	13.0%	4.9% ↑	0.0%
שירותי מידע, פניסטים, עסקיים, נדל"ן ותמיכה	10.1% ↑	7.0%	4.1%	7.0%
מינהל מקומי וציבורי וחינוך	5.3%	7.0%	49.1% ↑	42.0%
שירותי בריאות, רווחה	7.1%	7.0%	23.8% ↓	27.0%
שירותי אישיים ובית	3.3%	4.0%	5.1%	7.0%

שכר ממוצע לשכיר 11.2018 לפי ענפי הכלכלה – ממוצע ארצי

שכר נטו ממוצע לשכיר 11.2018 לענפי הכלכלה ל.מ.ס.

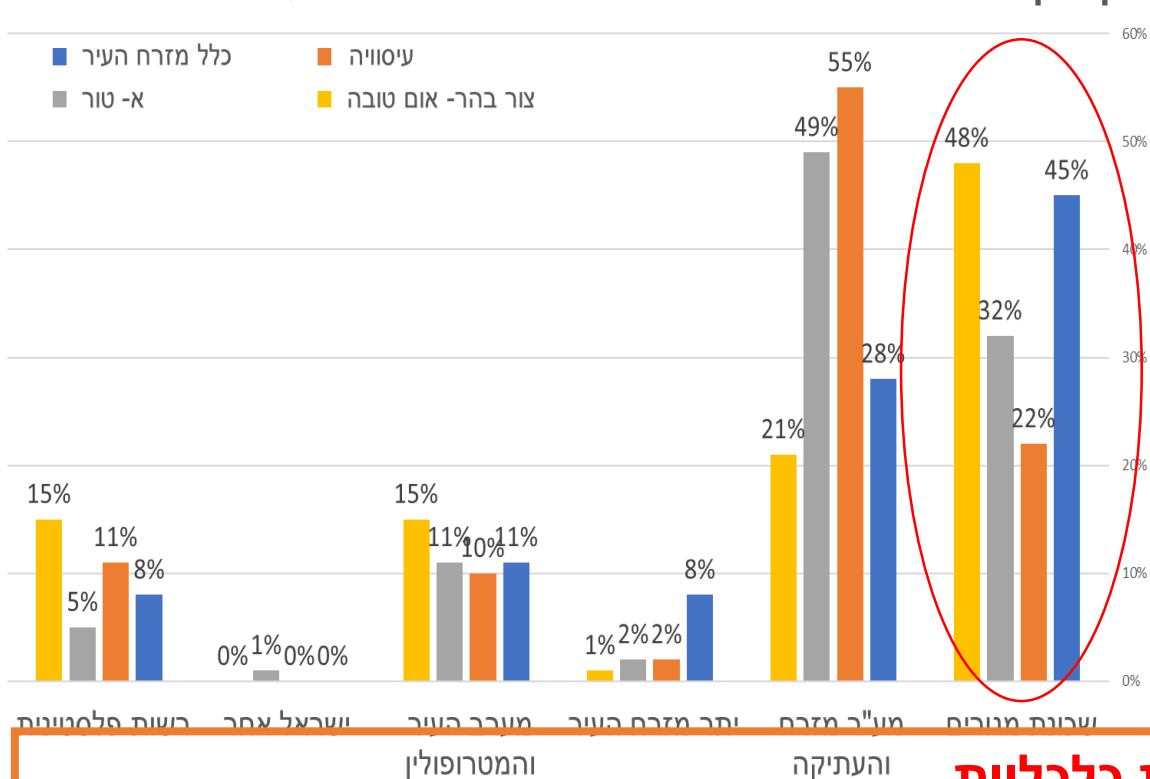


- ✓ השכר בענפי התעשייה (היצור) גבוה יחסי לענפי המסחר ושירותי האוכל ושירותי הבריאות והחינוך
- ✓ השכר בענפי התעשייה העילית (היטק) והשירותים הפיננסיים הינו בגובה ביותר ביחס לשאר ענפי הכלכלה
- ✓ נתוני השכר כוללים לגברים ונשים, אך ניתן להניח שלגבי נשים השכר נמוך יותר.

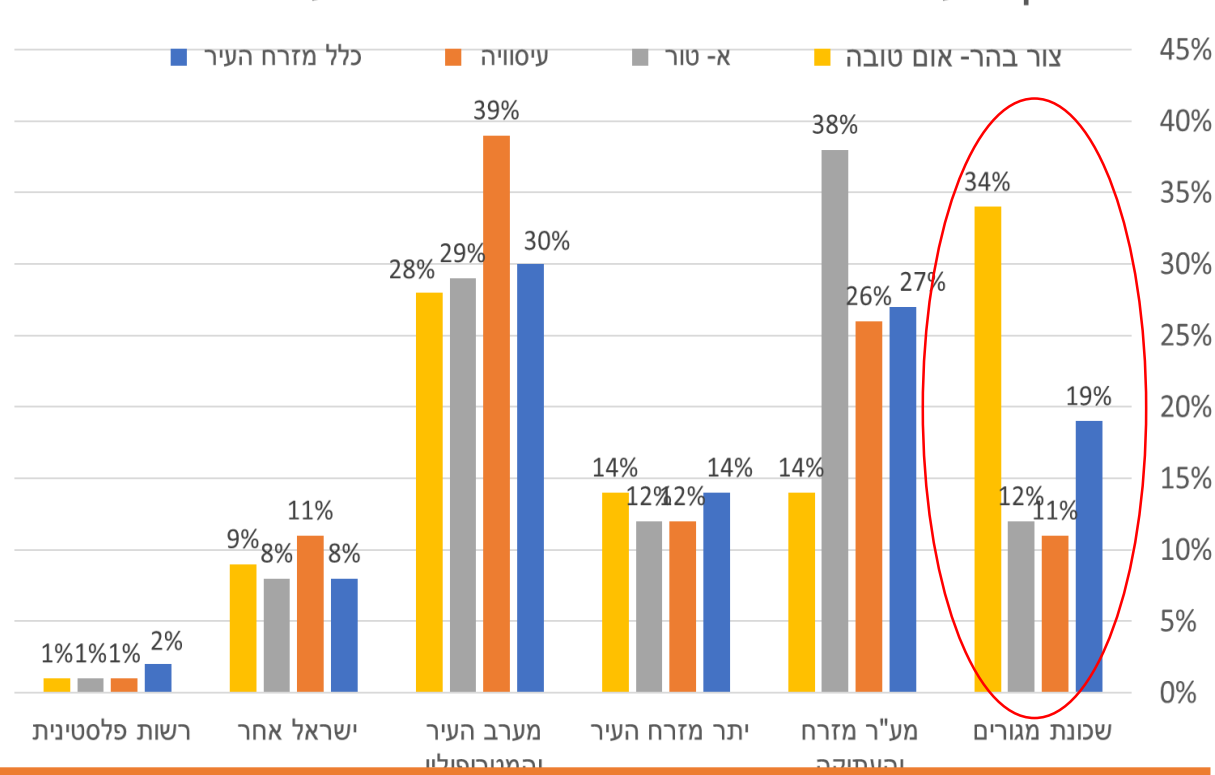
לפיכך מומלץ לעודד מעבר לתעסוקות בענפי התעשייה והשירותים הפיננסיים

ניתוח התנהגות מרחבית כלכלית של תושבי השכונות (סקר תכנית האב לתחבורה 2016)

מיקום קניות תושבי השכונות ביחס לכלל תושבי מזרח העיר



מקום העבודה של תושבי השכונות וכלל תושבי מזרח העיר



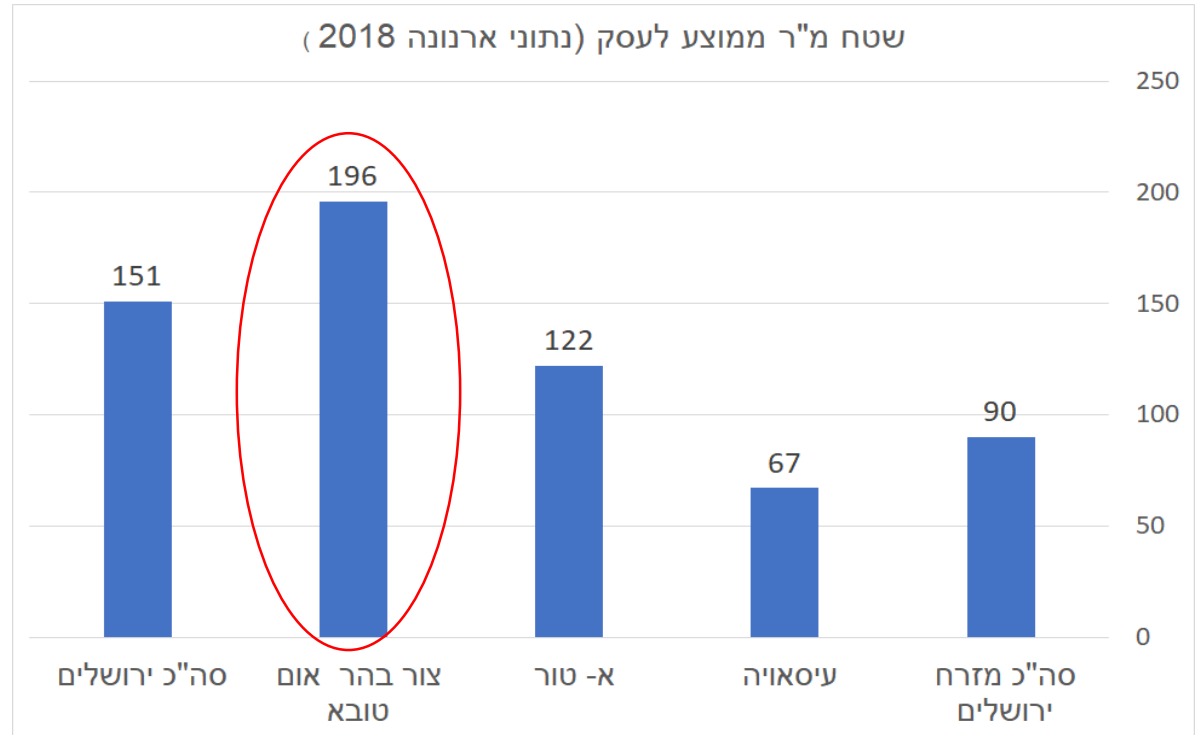
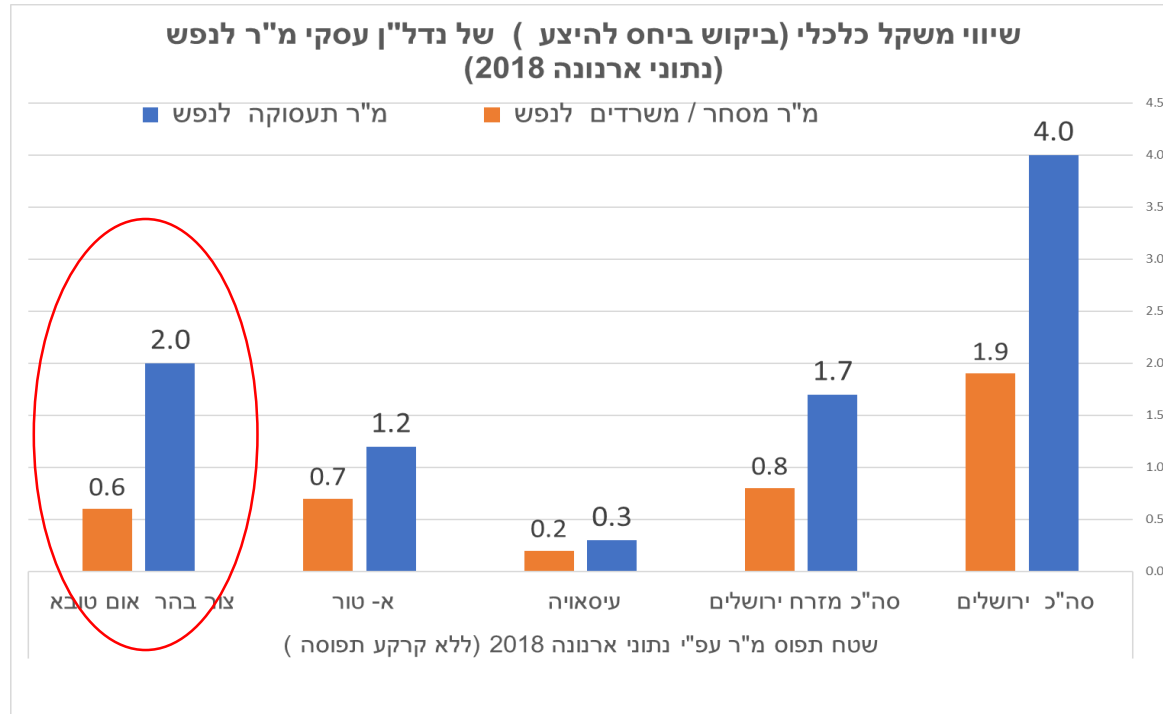
זיקות מרחביות כלכליות

צור באהר-אום טובה – עובדים בשכונות המגורים ובמערב העיר וקונים ברשות פלסטינית
עיסאויה – עובדים במערב העיר וקונים במע"ר מזרח, **א-טור** – עובדים וקונים במע"ר מזרח

דפוסי הנסיעה

אמצעי ההגעה הנפוצים ביותר של עובדים למקום העבודה הם אוטובוס ורכב פרטי.
שיעור גבוה של תושבים הצהירו כי תח"צ נוחה תשפיע על מקום עבודתם, ובראשם העובדים במע"ר מזרח ובעתיקה

מאפייני ביקוש נדל"ן עסקי (מ"ר) לנפש בכלל העיר ולפי שכונות מגורים



מבחינת עוצמת שיווי המשקל (ביקוש ביחס להיצע) לשטחי תעסוקה לנפש – ירושלים מאופיינת כעיר שירותי מינהל ותיירות ללא מוקד תעסוקה יצרני משמעותי, **ונחותה** באופן משמעותי אף ביחס לעיר מחוז כדוגמת ב"ש עם שטח נדל"ן עסקי של 8.5 מ"ר לנפש.

מבחינת עוצמת הפעילות הכלכלית בשכונות שמתקיימת בעיקר בשטחי המגורים ניתן לזהות: השכונה בעלת נקודת שיווי המשקל המקומי (שטחי ארנונה בפועל) הגבוהה מבין השכונות היא צור באהר- אום טובא שבה שטח ממוצע לעסק הגבוה ביותר, ואילו השכונה בעלת נקודת שיווי המשקל הנמוך יחסי מבין השכונות היא עיסאוויה שבה שטח ממוצע לעסק הנמוך ביותר, קיים מתאם למאפיינים הסוציו כלכליים (אשכול 2) .

שטחי תעסוקה בכלל העיר ירושלים – עפ"י תכנית העבודה ע. ירושלים 2018

מאפיינים	ירושלים 2015	תחזית 2040
אוכלוסייה נפשות אחוז הגידול לשנת היעד אחוז אוכלוסיית מזרח ירושלים	901.3 אלף 39%	1,353.2 אלף גידול 1.5 44%
מלאי סטאטוטורי תפוס לתעסוקה מ"ר (נתוני ארנונה)	3,500 אלף מ"ר	
מלאי סטאטוטורי לתעסוקה מאושר מימוש בפועל בהתייחס לנתוני הארנונה	5,189 אלף מ"ר 67%	
שטח עסקי לנפש במימוש קיבולת מאושרת	5.7 מ"ר לנפש	
שטחי תעסוקה מתוכננים		3,187 אלף מ"ר
שטח עסקי לנפש במימוש קיבולת מאושרת מתוכננת		6.2 מ"ר לנפש

ירושלים פועלת להגדלת השטח העיסקי לנפש מ- 4.0 מ"ר בפועל היום ל- 6.2 מ"ר לנפש לשנת היעד

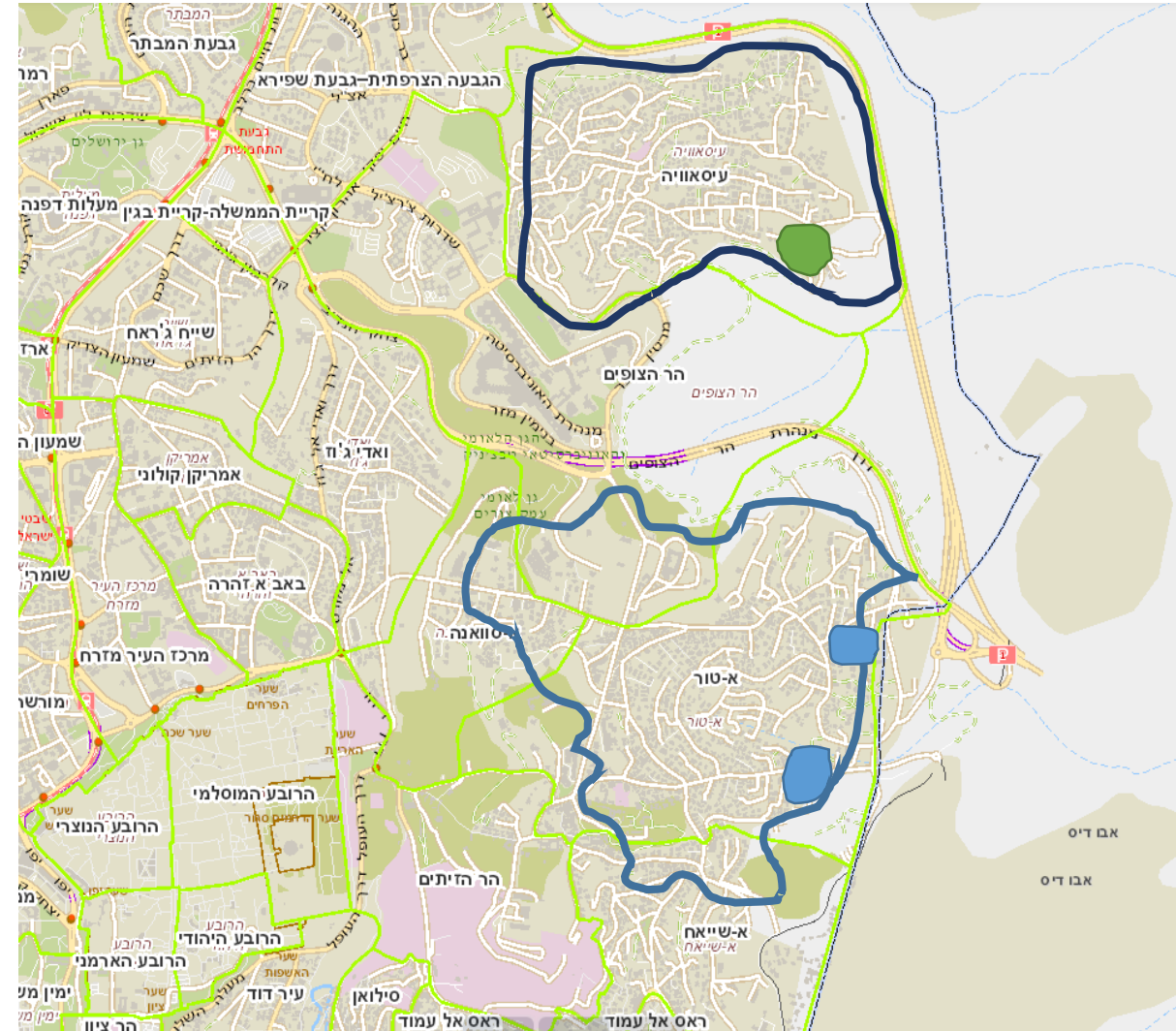
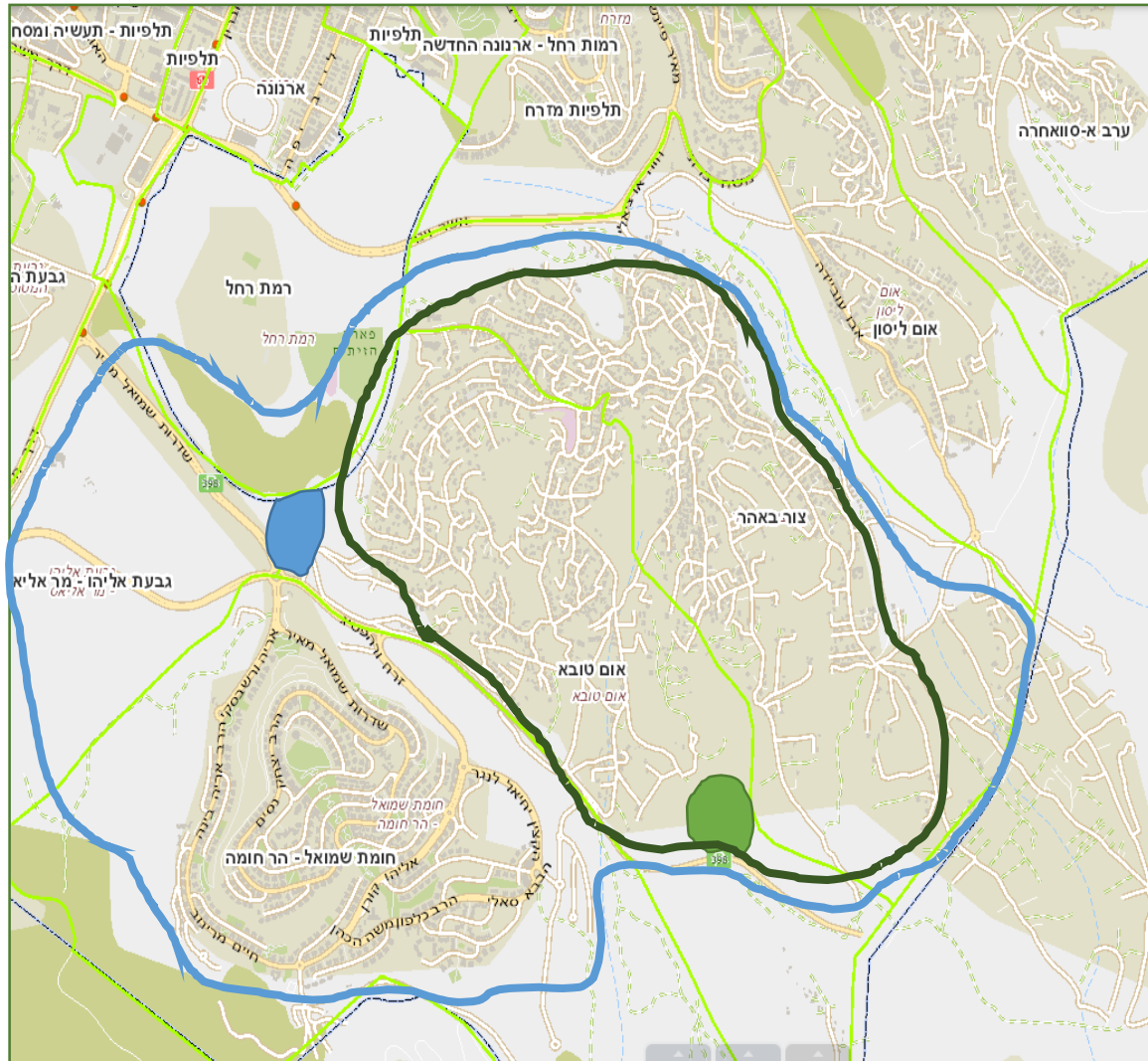
מזרח ירושלים – מתחמי תכנון מתוכננים

מתחמי תעסוקה בהליכי תכנון ב-2017		
שם הפרויקט	סטאטוס ביצוע	סה"כ שטח (מ"ר) לתעסוקה
מע"ר מזרח	בהכנה	460,000
שער מזרח	הומלצה להפקדה בוועדה המקומית	200,000
משולש עטרות	הופקדה להתנגדויות	200,000
צומת הגבעה הצרפתית	החלטות הפקדה בוועדה המחוזית	40,000
מתחם תעסוקה מערבי בתכנית אב צור באהר	תכנית האב-אושרה בוועדה המקומית. התכניות המפורטות לתעסוקה-טרומ תכנון	75,000
מתחם תעסוקה מזרחי בתכנית אב צור באהר		75,000
תעסוקה לאורך הכביש האמריקאי	הומלצה להפקדה בוועדה המקומית	300,000
מתחם תעסוקה בעיסאווייה	תכנית השכונה בהכנה תכנית מפורטת-טרומ תכנון	75,000
מתחם תעסוקה בא-טור	תכנית השכונה בהכנה תכנית מפורטת-טרומ תכנון	70,000
סה"כ		1,495,000 מ"ר

עיריית ירושלים
מינהל תכנון – האגף לתכנון העיר

ירושלים פועלת להוספת שטחים עיסקים במזרח ירושלים כמחצית מהשטח המתוכנן (750.0 אלף מ"ר) הומלצו להפקדה.

מרחבי ההתייחסות של השכונות :



המודל הפרוגרמטי בהתייחס למאפייני ויעדי האוכלוסייה ולשימושי התעסוקה ב- 2 חלופות:

1. המשך מצב קיים בשכונה

2. התאמה לממוצע הכלל עירוני הנוכחי.

הנחות ייסוד בתחשיב הפרוגרמטי

- ✓ הפרוגרמה מחושבת עפ"י יעדי האוכלוסייה בתכניות האב בכל אחת מהשכונות/ מרחב ההתייחסות
- ✓ בהתייחס למתחם צור באהר מערב מתווספת לו 50% אוכלוסיית היעד של שכונת הר חומה.
- ✓ בחלופת התאמה למאפייני כלל העיר נלקח בחשבון שבמתחמי התעסוקה בשכונות ייתנו מענה ל 50% מכלל פוטנציאל היצע המועסקים מקרב תושבי השכונה/ מרחב ההתייחסות.
- ✓ אחוז המועסקים (גברים ונשים) מכלל האוכלוסייה הינו בדומה בממוצע כלל העיר (המשמעות הגדלת אחוז המועסקים בשכונות מ 42% ל- 54%)
- ✓ הנחה שמתחמי התעסוקה יקושרו לכביש הטבעת שיגדיל את אפשרות הנגישות של תושבי העיר והאזור למתחמי התעסוקה.

