



TEL AVIV אוניברסיטת
UNIVERSITY תל אביב

הפקולטה למדעי החברה

החוג למדיניות ציבורית – מסלול מובילי מדיניות

תכנון אזור תעשייה ותעסוקה אופטימלי בעיר אלעד

מסמך מדיניות | עיריית אלעד

סמינר מעשי: שלטון מקומי

מנחה: מר אופיר פז פינס

עוזרת הוראה: גב' מיטל פלג מזרחי

מגישים/יות: שחף מרגלית, יוסף שמחון, עלא אגבאריה ורחל דסטה

מאי 2021

תוכן עניינים

3	.....	תקציר מנהלים
4	.....	מבוא
6	.....	פרק ראשון
6	.....	- רקע על העיר אלעד
6	.....	- מרקם התושבים
7	.....	- האוכלוסייה החרדית בישראל
9	.....	פרק שני
9	.....	- אזורי תעשייה
15	.....	- סקירת ספרות דוגמאות מהעולם
16	.....	פרק שלישי
16	.....	- הגדרת הצורך
16	.....	- זיהוי ומיפוי הצורך בתעסוקה
17	.....	- הגדרת הצורך באזורי תעשייה
19	.....	פרק רביעי
19	.....	- מתודולוגיה
19	.....	- הצגת המטרות
19	.....	פרק חמישי
20	.....	- זיהוי וניתוח חלופות
20	.....	- חלופת האפס
22	.....	- חלופת א'- פארק טכנולוגיות מתקדמות
24	.....	- חלופת ב'- אזור תעשייה בר-קיימא
27	.....	- חלופת ג' – תיירות תעשייתית
31	.....	פרק שישי
31	.....	- ניסוח ודירוג קריטריונים
32	.....	פרק שביעי
33	.....	- גיבוש המלצה-חלופה נבחרת
37	.....	- סיכום ומסקנות
38	.....	רשימת מקורות
40	.....	נספחים

תקציר מנהלים

מטרת עבודה זו היא להעניק פתרון לשתי בעיות באלעד, תעסוקת חרדים והכנסות לעירייה, באמצעות פיתוח אזור תעשייה חדש בעיר. במסגרת העבודה זיהינו מספר רב של חסמים בין כל חלופה וחלופה אשר יעכבו את הביצוע או פתרון הבעיה, ולאחר השיחות שקיימנו והחומרים שקראנו שהתקבלו ע"י המועצה, גיבשנו מספר חלופות שלכל אחת מהן יתרונות וחסרונות.

נייר מדיניות זה, נכתב לפי בקשת ראש העיר וצוותו, בהנחיית שר הפנים לשעבר וראש התוכנית מר אופיר פז פינס, והגב' מיטל פלג, ומנתח את צרכי העיר תוך התאמת תכנון אזור התעסוקה בצורה אופטימלית לעיר חרדית, בהתחשב במיקומה האסטרטגי. במהלך המחקר, איתרנו אזורי תעסוקה דומים אך שונים, אשר יהוו בסיס למודל המתוכנן לעיר.

ניתחנו בעבודה זו את המקומות הדומים לעיר זו, את חלוקת העסקתם של גברים ונשים חרדים, ואף הבאנו קטעים מראיונות שקיים ראש העיר וחוקרים נוספים בעניין תעסוקת חרדים.

הצענו 3 חלופות מלבד חלופת ה-0 על החוזקות והחולשות של כל אחת מהן, בניתוח והשוואת החלופות על פי קריטריונים קבועים.

החלופה הראשונה הינה חלופת "אפס 0", אשר לאחר חשיבה מעמיקה, התבררה כחלופה טובה ויישומית שעונה על הצרכים – מקומות עבודה והכנסות למועצה. החלופה מציעה שטחי תעסוקה רבים לעיר הסובלת ממחסור בנושא זה כאשר רוב שטחי התעסוקה יוקצו לבניית מגדלים אשר יאוכלסו במשרדי הייטק, באזור הממוקם ממערב לעיר הקיימת באזור נגיש ובסמיכות לדרכים ראשיות ותחנת הרכבת. למתחם התעסוקה פוטנציאל רב לחיזוק איתנותה הכלכלית של העיר, דבר אשר יתרום לרווחת תושביה.

החלופה השנייה הינה חלופת "פארק טכנולוגיות מתקדמות", במסגרתה העיר אלעד תהנה מעלייה במחירי הדיור ובאחוז התעסוקה כולל הפיכתה ליעד בינלאומי. החלופה נותנת מענה איכותי לצרכי התושבים בדרגה ראשונה – תעסוקה, ולצורך המועצה מדרגה שנייה - הגדלת ההכנסות לעירייה. לחלופה יש יתרון שגובר על שאר החלופות, מאחר שבה אפשר לגבות מחירי שכירות גבוהים (כמקובל בעולם). מאחר והיא נשענת על חלופה 0 ואינה צפויה לעורר התנגדות פוליטית, במיוחד, שמדובר בשילוב והעסקת חרדים. מנגד, עלולה להתעורר התנגדות ממשרד הכלכלה בשל שינוי היעד, אשר יכול שיגרום לשינוי תקציבים.

החלופה השלישית הינה חלופת "אזור תעשייה בר קיימא", במסגרתה העירייה תקדם את אזור התעשייה כבר קיימא, תוך עידוד פיתוח ושימוש בטכנולוגיה מתקדמת המניבה ביצועים סביבתיים משופרים, התייעלות כלכלית ותפעולית, חיסכון בכסף ובמשאבים, רווח כספי, ויתרונות תחרותיים. בחלופה זו, השוכרים ייהנו מהלוואות בתנאים מועדפים ממשרדי ממשלה שונים, המעודדים מפעלים שעוברים תהליכים של התייעלות סביבתית.

החלופה האחרונה היא חלופת "תיירות תעשייתית-עירוב שימושים". יתרונות חלופה זו גוברים על שאר החלופות, מאחר והיא מציעה ערך חברתי, וכן יצירת תחושת גאווה והזדהות עם מקום המגורים והתפתחות הקהילה המקומית. חלופה זו תאפשר הגדלת תנועת התיירות לאזור, והגדלת הכנסות על

ידי הגדלת מחזור המכירות, משיכת מבקרים והגדלת תקבולי המיסים. עם זאת בחלופה זו יכולה להתעורר בעיה משמעותית, של חסמים רגולטיביים בפני יזמים.

לאחר בחינת החלופות וניתוח שלהן, מצאנו שהחלופה של תירות תעשייתית, בשילוב אלמנטים של אזור תעשייה בר קיימא, נותנת את המענה האטרקטיבי ביותר. שילוב זה ימשוך תיירים מהארץ ומהעולם, ישפר את התדמית של אלעד וימשוך אליה תושבים חזקים, וכן יסייע למפעלים אשר יוקמו במתחם לעמוד בסטנדרטים המתקדמים ביותר בכל הנוגע לאיכות סביבה.

מבוא

העיר אלעד נוסדה בהחלטת ממשלה בשנת 1990, ואוכלסה בשלהי 1998 בקרבת העיר בני ברק על מנת לתת מענה קרוב לצרכי בני העיר¹. ממוקמת במרכז הארץ, נגישה מעורקי התחבורה הראשיים של מדינת ישראל, אך בתוכניות המקוריות לא תוכננו לעיר אזורי תעסוקה.

בשנות התשעים החלו לצמוח במדינת ישראל יוזמות להקמת אזורי תעשייה משותפים, במיוחד באזורי הפריפריה, בצפון ישראל ובמרכז, בהם מרוכז רוב של האוכלוסייה החרדית. אזורי התעשייה המשותפים הוקמו לרוב בשטחים השייכים למועצות מקומיות ואזוריות יהודיות.

מטרת מסמך זה, להציע לעיריית אלעד את מגוון האפשרויות לתכנון והקמת אזורי תעשייה/תעסוקה מהארץ ומהעולם תוך התייחסות לאוכלוסייתה המיוחדת של העיר.

לאור זאת, נתייחס לסוגיות מרכזיות שיש להתייחס אליהן בעת עיצוב מדיניות פיתוח אזורי תעשייה לשנים הקרובות.

ברקע העבודה עומדת העובדה שמאז ראשית המאה ה-21 עובר המשק העולמי ובו המגזר התעשייתי תהליך המוגדר כמהפכה כלכלית וטכנולוגית, הנחת העבודה היא שהתמורות והמגמות העתידיות בענפי התעסוקה והתעשייה ישפיעו על ההכנסות של עיריית אלעד, ועל התעסוקה של תושביה, בהתאמה מרבית לצרכים השונים של אזור התעשייה, ננתח את הסוגיות המרכזיות הרלוונטיות למרקם התושבים ולגודלו של האזור.

כחלק בלתי נפרד מהתוכנית הכוללת של הקמת אזור תעשייה נמפה את גודל החברה החרדית בשוק העבודה, את התפלגות המקצועות, על פי מגדר ומגזר.

להלן רשימה לא סופית אשר במסגרת הדיונים עם צוות העירייה עלו, כסוגיות שאליהן יש להתייחס:

1. כיצד תחמומו של אזור תעשייה יכול להשפיע על הכנסות העירייה?

¹<https://www.elad.muni.il/AboutTheCity/Pages/default.aspx> ראו באתר העירייה על היסטוריית הקמתה.

2. כיצד בונים אזורים חדשים בהקשר הדיגיטלי? שאלה זו באה על רקע הסטנדרט הקיים של מינהל אזורי תעשייה בפיתוח אזורי תעשייה חדשים. כיום הסטנדרט כולל התייחסות בסיסית לתשתית פיזית (כבישים, מים, חשמל וגיוון בסיסי) ואין התייחסות לתשתית דיגיטלית.
3. האם אזור תעשייה שישקיע בתשתיות ושירותים טכנולוגיים יכול לייצר יתרון במשיכת מפעלים מול אזורים אחרים או חברות?
4. האם אלעד צריכה באמת בית מלון ומרכז מבקרים לאור מיקומה האסטרטגי?

בסיסה של עבודה זו, בהקצאת הממשלה אזור תעסוקה משולב לעיר אלעד, הממוקמת במרכז הארץ. לפי דברי ראש העיר וצוותו בפגישה במשרדו ביום 05.04.2021, אזור התעשייה יורכב מאחוז גבוה של מגדלי משרדים לתעשיית ההייטק ומספר מועט של מרלוגיים ושטחי מסחר. בנוסף, קיים שטח בו מתכוון ראש העיר להקים בית מלון או בית החלמה ליולדות, בשילוב מרכז לשיקום והעסקת בני נוער מתמודדים.

בשלב מתקדם הוברר לנו על ידי ראש העיר כי לא יהיו במקום אזורי תעשייה קלה, וכי עיקר תוכניותיו היא לבנות במקום מגדלים אשר יהוו מעין חממה לעסקי ההייטק, ואשר בכוחם לשפר משמעותית את יכולת השתכרותם של תושבי העיר.

בעבודה זו אף הבאנו דוגמאות מהארץ ומהעולם, הנוגעים לפיתוח אזורי תעשייה בסדר גודל דומה.

נעריך את החלופות לפי ציונים לקריטריונים של כל חלופה, ונמליץ על חלופה הנראית לנו כמתאימה ביותר למקסם את יכולות העיריה להגדיל רווחים משמעותית ולפתח את ההון האנושי על ידי התאמת התוצר הסופי שיוקם לתועלת תושבי העיר.

פרק ראשון: רקע על העיר אלעד

היסטוריה

העיר אלעד נוסדה בהחלטת ממשלה בשנת 1990, ואוכלסה בשלהי 1998 בקירוב לעיר בני ברק על מנת לתת מענה קרוב לצרכי בני העיר². היא ממוקמת במרכז הארץ מיקום אסטרטגי ביותר, כאשר הגישה אליה קלה מכביש 6 ומכביש 444 צפון ודרום, ומאז היוסדה ועד היום העיר הולכת ומתרחבת לכל כיוון אפשרי עקב הגידול בתושביה והריבוי הטבעי בה. העיר תוכננה להיות מחולקת לשמונה חלקים בהם יחולקו מבני הציבור (בתי ספר, בתי כנסת ועוד) בין חלקי העיר, על מנת למנוע את הצורך ביוממות³ ארוכה, ולהנגיש את השירות לאזרח במידה המרבית.

מרקם התושבים

באלעד מכהנת מועצה בת 15 חברים, ובראשה עומד הרב ישראל פרוש. היא מוגדרת כ"אוכלוסייה בעלת צביון דתי" (הגדרה משפטית), ואמורה למנות עם סיום האכלוס כ- 45,000 - 50,000 תושבים, נתון בעל משמעות הן מבחינת ההיקף והן מבחינת לוחות הזמנים. גידול היישוב בהיקפי האוכלוסייה עומד בכל השנים האחרונות מהגבוהים בארץ - קצב גידול שנתי של 1.9%.

אוכלוסייתה מגוונת, אך ברובה חרדית, אשכנזים, ספרדים, חסידים, ליטאים, בני תורה וחוזרים בתשובה. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף 2019, מתגוררים באלעד 48,763 תושבים⁴ (מקום 40 בדירוג רשויות מקומיות בישראל). לפי נתוני הלמ"ס נכון לסוף 2018, לאלעד דירוג של 2 מתוך 10 במדד- אשכול חברתי-כלכלי לשנת 2015, והיא העיר היהודייה היחידה בין רשויות כקלנסואה, תל שבע ועוד.

השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2016 היה 6,219 ש"ח (ממוצע ארצי: 9,388 ש"ח). רוב אוכלוסייתה נמנית על משפחות בהם הגבר עוסק בתורה והאישה היא המפרנסת העיקרית. כמו כן רוב תושבי העיר פטורים מתשלום ארנונה מכל מיני קריטריונים. בנוסף, אין בעיר אזור תעשייה אשר יכול להעשיר את קופת העיר.

² <https://www.elad.muni.il/AboutTheCity/Pages/default.aspx> ראו באתר העיריה על היסטוריית הקמתה.

³ יוממות היא תופעה חברתית המתקיימת כאשר אנשים המתגוררים ביישוב מסוים נוסעים מדי יום אל מקום עבודתם הנמצא ביישוב אחר, בדרך כלל בעיר הגדולה בהשוואה למקום מגוריהם. אנשים אלה מכונים יוממים (ביחיד: יומם), אם כי הכינוי אינו נפוץ מחוץ לספרות המקצועית. (ויקיפדיה – ערך יוממות)

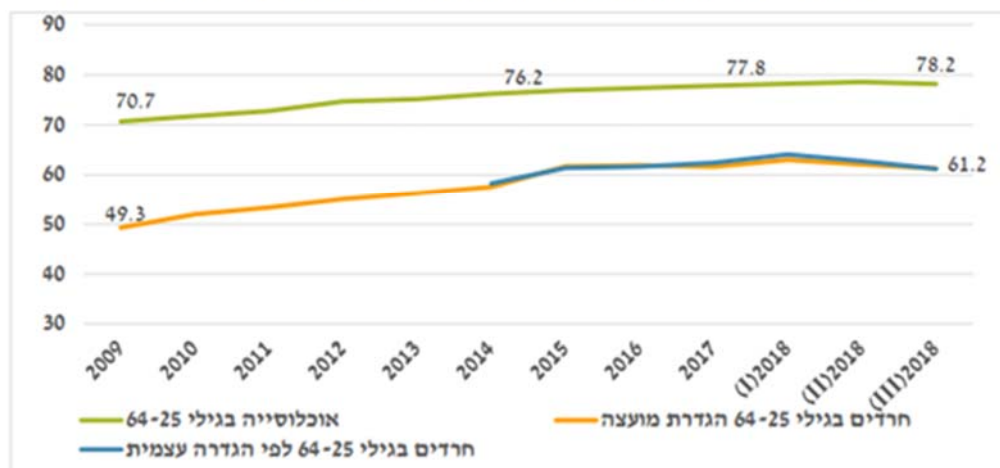
⁴ <https://www.elad.muni.il/AboutTheCity/Pages/EladinNumbers.aspx> אלעד במספרים.

האוכלוסייה החרדית בישראל, ישובים עם אוכלוסיות מעורבות

בסוף שנת 2019, על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה היוו החרדים כ-12% מכלל האוכלוסייה בישראל, וכ-15% מהאוכלוסייה היהודית בישראל. רוב משמעותי של האוכלוסייה החרדית מתגוררת בערים: ירושלים (265 אלף), בני ברק (171 אלף), בית שמש (74 אלף), מודיעין עילית (68 אלף), אשדוד (52 אלף, בעיקר במזרח העיר), ביתר עילית (52 אלף), אלעד (40 אלף) ופתח תקווה (28 אלף).

בחברה החרדית שמוצאה מאירופה, הנוהג המקובל עד שנות ה-50 של המאה ה-20 היה שרוב הנערים לומדים מקצוע שיפרנס אותם. רק בראשית שנות ה-50 התחזקה, בעיקר בארץ, ההשקפה המעדיפה באופן מובהק את לימוד התורה על פני העבודה, מתוך תפיסה שלאחר חורבן עולם התורה באירופה עקב השואה יש לשקם אותו אף במחיר הפרת האיזון בין תורה לעבודה. בעבר, רוב החרדים ואפילו רבנים חשובים עסקו לפרנסתם בעסקים קטנים, כגון קמעונאות ומסחר. התמיכה הסוציאלית ממשלתית לישיבות ולכוללים תרמה רבות להתחזקות מגמה זו. לעומת החרדים החיים במדינת ישראל, החרדים החיים בחוץ לארץ נוטים יותר להשתתף בשוק העבודה. בסוף שנות ה-90 החלו להישמע יותר ויותר קולות בתוך המגזר החרדי שקראו ליציאה לעבודה וללימוד מקצועות מודרניים. הדבר נבע בעיקר ממצוקה כלכלית גוברת והולכת, ומהקושי לקיים את עולם התורה שהגיע לממדים גדולים. בעקבות זאת נפתחו מכללות ללימוד מקצועות כעריכת דין, ראיית חשבון, ניהול עסקים, אדריכלות, מחשבים ועוד, שנועדו לבני המגזר החרדי ומותאמים לאורח חייהם. על פי נתוני הלמ"ס בשנת 2013 מעט מעל מחצית הגברים החרדים (56%) היו מועסקים, בהשוואה ל-90% בציבור הגברים היהודי שאינו-חרדי.

תרשים 2 – שיעור התעסוקה באוכלוסייה החרדית ובכלל האוכלוסייה (באחוזים)¹²



תוכניות תעסוקה לחרדים :

בשנים האחרונות נעשית פעילות רבה במטרה להגדיל את השתתפותה של הקהילה החרדית בעולם העבודה. חלק מהתוכניות מטעם משרד הכלכלה והמשרד לשירותים החברתיים וכן ארגונים כמו הגוינט וגורמים בקהילה החרדית, קרנות פילנתרופיות וגופים נוספים. בשנת 2004, אושרה בממשלה

הקמת אזורי תעסוקה לנשים במספר ערים חרדיות. בנוסף, הוקמה בשנת 2005 מסגרת משותפת למשרד התמ"ת ולגוינט בשם "תנופה בתעסוקה" (תב"ת), המפעילה מגוון תוכניות ייעודיות לחרדים. זאת ועוד, פיתחו תוכניות להכשרה מקצועית והשמה לחרדים, ובהן "צופיה" (לנשים), "פרנסה בכבוד" (לגברים) ו"ברכה בעסקים" יזמות עסקית הן לנשים והן לגברים. בסוף 2006 הוקמה על ידי תב"ת ומשרד הכלכלה תכנית מפת"ח (מרכז פיתוח תעסוקת חרדים), המציעה מרכזי הכוונה והשמה למחפשי עבודה מן המגזר החרדי. בעקבות מרכזי מפת"ח נפתחו בשנים 2013-2014, שני מרכזי הכוון תעסוקתיים עירוניים לחרדים בירושלים ובבני ברק, המספק את מרבית השירותים וכלי ההכוונה לתעסוקה עבור המגזר החרדי. בנוסף, משרד הכלכלה מפעיל את מסלול תעסוקה המיועד למעסיקים המעוניינים להעסיק עובדים חרדים, גברים ונשים על ידי מימון חלק מן המשכורות העובדים, במשך שלוש שנים. כמו כן, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים מסבסד מסלול הכשרה לעובדים פוטנציאליים, וזאת לצד תוכניות תעסוקה נוספות דוגמת תוכנית 'בראשית' הינה חברת השמה לעבודה איכותית הפועלת בערים חרדיות, קרן 'ק.מ.ח' הינה קרן פילנתרופית העוסקת בקידום ושילוב בתעסוקה לחרדים, "נושאים בעול" הינה מלכ"ר העוסק בין היתר בהשמה ובעידוד תעסוקה בקרב הציבור החרדי, "תלם" הינה חברה להשמת כוח אדם חרדי, ועמותת 'תמך' לפיתוח וקידום הזדמנויות תעסוקה לאישה החרדית⁵.

<https://www.labor-shovarim.co.il/?CategoryID=216&ArticleID=97%20?CategoryID=216&ArticleID=98>⁵

פרק שני: אזורי תעשייה

אזורי תעשייה בישראל

עבודתנו עוסקת בפיתוח אזור תעשייה ביישוב חרדי אלעד- וההכנסות הצפויות לעיר כתוצאה מהקמת אזור תעשייה כזה. לשם כך, יש להבין את נושא אזורי התעשייה ואת השינויים שעברו על אזורים אלו בישראל ובעולם. כמו כן, יש לדעת מהו סוג אזור התעשייה המוצע ואיזה שירותים הוא מספק לתושבים. בנוסף, חשוב לדעת גם אילו שירותים ומסחר אזור התעשייה יציע בצורה ייחודית ביחס ליישובים האחרים.

מתחילת שנת 2000 משרד הכלכלה והתעשייה עוסק בפיתוח אזורי תעשייה ביישובים חרדיים⁶. אומנם לא הוקמו עד כה אזורי תעשייה ביישובים שמוגדרים חרדיים, אך התוכניות מאושרות. הערים חרדיות בישראל הן: אלעד, ביתר עלית, בני-ברק, מודיעין עלית, עמנואל- מרכז וקרית יערים- ירושלים.

בספרם של Edward Blakely and Ted K. Bradshaw התייחסו למניע בהקמת אזורי תעשייה⁷:

"כל העסק מקורו בתחושת הזדמנות לשרת או להרוויח. ללא קשר למוטיבציה להקים עסק או לתחזק אותו, ניתן לעכב או לעכב מוטיבציה זו על ידי פעולות של קהילות או שלטון מקומי [...] המקשר, קהילתי, כלכלי ויעדי פיתוח לסוגי החברות ביישוב חשובים מאוד."

בלאקלי ובראדשו מרחיבים על התייחסותם לתחרות הכלכלית, גם בין יישובים, וצינו כי הגורם המשפיע ביותר בשיקולי החברה בנוגע למיקום הינו הכרת היתרונות של האזור, וכן הבטחת התשתיות הנחוצות. לדבריהם, על קהילה לבדל את עצמה ולפתח מארגז כלים אשר ימשוך את התעסוקה הדרושה. כמו כן, לטענתם, משיכת תיירות או חברות היי-טק אינה המטרה הסופית, אלא אם הקהילה בעלת יתרונות מובחנים בתחום. במהותה, על הקהילה *"להפוך ליזומית בניצול המשאבים שלה אם ברצונה למשוך ולשמר חברות כחלק מתוכנית הפיתוח העסקית שלה."*

אזור התעשייה עידן הנגב

אזור התעשייה עידן הנגב ממוקם בצומת להבים-רהט ונהנה ממיקום אטרקטיבי, ומציע שטח גדול למוקדי תעסוקה, מסחר ועוד. אזור זה משותף לשלושה רשויות: רהט, בני שמעון ולהבים, כאשר המטרה היא פיתוח התעשייה באזור הנגב הצפוני ועידוד שיתוף פעולה בין הרשויות על מנת להקים קרקע עשירה בפעילויות תעשייה ומסחר.

דו"ח המרכז היהודי-ערבי לפיתוח כלכלי מפרט את התוכניות והאישורים שהתקבלו, וכן מגוון זרזים לפיתוח האזור דוגמת מיקום מרכזי, מחויבות ראשית הרשויות, נכונות ממשלתית לפיתוח האזור, ועוד.

⁶ פיתוח אזורי תעשייה ברשויות מקומיות במגזרי המיעוטים, דוח שנתי 63 לשנת 2012. 2013.

⁷ [1] Edward Blakely and Ted K. Bradshaw, Planning Local Economic Development: Theory and Practice, second edition (New York: Sage, 1994), pp. 202.

מבוא כרמל - פארק מדע ותעשייה

מבוא כרמל הוא פארק מדע ותעשיות חדש המוקם בקצה הצפוני של כביש 6 מרחק נגיעה ממחלף תות. הפארק ממוקם בתחום השיפוט של המועצה האזורית מגידו וכולל שטח של כ-1000 דונם מתוכם מיועדים לפיתוח בשלב הראשון כ-550 דונם. השותפים בפארק: מועצה אזורית מגידו, עיריית יקנעם עלית, מועצה מקומית דליית אל כרמל, מועצה מקומית עוספיא.

איירפורט סיטי

פארק עסקים ותעשיית היי-טק בתחום השיפוט של מועצה אזורית חבל מודיעין, השוכן ממזרח לכביש 40 בסמוך לנמל התעופה בן-גוריון. באפריל 1997 החלו העבודות להקמת איירפורט סיטי, לאחר שייעוד הקרקע שונה מקרקע חקלאית, ובשנת 2001 החל אכלוס הפרויקט.

הפארק משתרע על פני שטח של 750 דונם, אורכו כ-850 מטרים ממזרח למערב ורוחבו המרבי הוא כ-800 מטרים מצפון לדרום. הכניסה המרכזית אליו היא מכביש 453 שמדרום לו, המחבר בין נמל התעופה בן-גוריון והיישוב שוהם. אחת מסיבות המשיכה העיקריות של המתחם לחברות שונות היא הנחה ניכרת בשיעור הארנונה (המשולמת למועצה אזורית חבל מודיעין) בהשוואה לשיעור הארנונה הנהוג בערי המרכז, וזאת בשל מיעוט אוכלוסין בשטח המועצה האזורית, בהשוואה לערים (בישראל, ארנונה לעסקים מסבסדת שירותים עירוניים לתושבים, ומיעוט תושבים מאפשר הפחתת ארנונה משטחי מסחר ותעשייה גדולים).

פארק טכנולוגי מת"ם

פארק ההיטק מת"ם משתרע על שטח של כ-240 דונם אשר מתוכם 240,000 מ"ר בנוי המושכר לחברות מהמובילות בעולם כגון: אינטל, אלביט, גוגל, IBM, מיקרוסופט, יאהו, פיליפס ועוד.

בסמוך למתחם, ממערב לו, נמצאת תחנת הרכבת חיפה חוף הכרמל וכן מרכזית חוף הכרמל. ממזרח למתחם נמצאים אצטדיון סמי עופר, קניון חיפה, מרכז הקונגרסים הבינלאומי חיפה, מרכז הספורט "ספורטון" ומגדל חברת החשמל.

פארק טכנולוגי בר-לב

פארק התעשיות בר-לב הוא אזור תעשייה השוכן כקילומטר מזרחית לצומת אחיהוד, סמוך לכביש עכו-צפת. הפארק קרוי על שמו של הרמטכ"ל השמיני, רב-אלוף חיים בר-לב. מנהלת הפארק היא חברת בת של המועצות באזור: מועצה אזורית משגב, מועצה אזורית מטה אשר וכרמיאל.

המבנים בפארק היי-טק בר-לב ממוקמים במדרונות המערביים של גבעות הגליל, סביב מרחב פתוח מרכזי. התכנון כולל פיתוח נוף, בנייה ירוקה, סטנדרט סביבתי גבוה, גישות מתקדמות של איכות סביבה ותכנון אדריכלי גמיש. הפארק מאכלס חברות עתירות טכנולוגיה ומספק מעטפת של תשתיות ושירותים מתקדמים. כיום קיימים בפארק בית קפה ומסעדה לרווחת העובדים ובעתיד יפתחו גם חדר כושר וגן ילדים. לחברות קטנות, מציע הפארק מתחם עבודה משותף אשר יפתח בחודשים הקרובים ויספק לדייריו סביבת עבודה מתקדמת הכוללת חדרי ישיבות, שירותי משרד וכדומה.

הפארק הטכנולוגי של מודיעין מכבים

הפארק הטכנולוגי של מודיעין מכבים רעות נבנה על גבול יער בן שמן, בחלקה הצפון-מערבי של העיר ומשתרע על שטח של כ-4,700 דונם. האזור תוכנן כפארק תעשייה מודרני הטובל ביער ירוק. הפארק מאופיין בבנייה ייחודית בסגנונה, המשלבת אבן וזכוכית, לשמירה מלאה על איכות הסביבה. הפעילות בפארק מתבססת בעיקר על תעשייה משרדית, טכנולוגיה גבוהה ותעשייה יצרנית, כולן עומדות בתקנון מחמיר של איכות הסביבה. המקום חולק ל-3 תת אזורים שסווגו לפי פליטת אוויר ורעש, המופרדים ע"י מחיצות ירוקות.

הפארק ממוקם בסמוך לכבישים 1,6,443 ונהנה מדרכי גישה נוחות ביותר. 70% מכלל שטחי הפארק שווקו עד כה, מרביתם בארבע השנים האחרונות, בשטח כולל של 530 אלף מ"ר. בפארק פועלים כ-140 עסקים שוהים בתחומי ההייטק, טכנולוגיה, משרדים ועוד. 1,250 דונם משטח הפארק, שהם כשליש משטחו מיועדים למשרדים ותעשייה, ושאר השטח מתחלק למסחר, דרכים ומעברים, מבנה ציבור ייחודי, תחנות דלק ועוד. בשנה האחרונה הפארק נמצא בתנופת פיתוח גדולה מאוד. ומנהלת אופק מלווה את פיתוחו, קידומו ושיווקו. הפעילות בפארק מתבססת בעיקר על תעשייה משרדית, טכנולוגיה גבוהה ותעשייה יצרנית, כולן עומדות בתקנון מחמיר של איכות הסביבה. המקום חולק ל-3 תת אזורים שסווגו לפי פליטת אוויר ורעש, המופרדים ע"י מחיצות ירוקות⁸.

אזורי תעשייה בעולם

Dubai Industrial City

עיר התעשייה של דובאי היא אחד ממרכזי התעשייה הגדולים במפרץ, ומניע מרכזי לפיתוח המגזר התעשייתי ולהשגת פיתוח בר-קיימא באיחוד האמירויות הערביות.

⁸ אתר הפארק הטכנולוגי מודיעין: <http://www.minhelet.com>

פלטפורמת In5

In5 היא פלטפורמה מאפשרת ליזמים וסטרטאפים, שמטפחת חדשנות ועוזרת לרעיונות חדשים להגיע לשוק. In5, שהושקה על ידי קבוצת TECOM, מציעה חמישה יתרונות עיקריים, הכוללים מסגרת עסקית חזקה, הכשרה ומנטוריות, נטוורקינג, הזדמנויות השקעה ומעבדות, אולפנים וחללי עבודה יצירתיים חדישים. שלושת מרכזי החדשנות המתמחים ב-In5, המותאמים לטכנולוגיה, עיצוב ומדיה, מספקים לסטודנטים, יזמים וסטרטאפים שאפתנים גישה לקהילה של מוחות יצירתיים. ב Dubai Industrial City יש מגוון אפשרויות שמטרתם לחזק ולתמוך ביעדי הצמיחה העסקית של כל שוכר.

1. רשת ניקוז מים סופתית חזקה : רשת ניקוז מי סערה מקיפה לניקוז שאריות מים במזג אוויר גשום.
2. מערכות טלקומוניקציה ללא הפרעה המופעלות באמצעות רשת כבלים סיבית.
3. פרויקטים של מלונות בעיצומם : דירות של ברמת שירות בתי מלון ועד מלונות עסקים בינוניים ומלונות יוקרה.
4. מערכת אקולוגית מאפשרת קרקע תעשייתית, מחסנים, מגורי עובדים, שטחי משרדים מסחריים, אולמות תצוגה וחצרות פתוחות.

טכנופארק – הודו

טכנופארק הוא פארק טכנולוגי ב Thiruvananthapuram, קראלה, הודו. הוקם ב- 18 בנובמבר 1990 על ידי ממשלת קראלה. מכון לתארים מתקדמים רב תחומי המתאים לצרכים של יכולת בנייה ברמת מתקדמות של מדעי המחשב וה-IT עם דגש רב במדע וטכנולוגיה.

קיים בתוך הפארק מכון מדע שמציע תוכניות לתארים מתקדמים כגון MSc במדעי המחשב עם התמחויות שונות.

הפארק התעשייתי של שבדיה - Industry Park of Sweden

בשנת 2007 חברת 'Kemi Kemira' השיקה פרויקט של "סימביוזה תעשייתית". החברה החליטה לעבור לאנגריה בת קיימא על ידי הקמת פארק תעשייתי-כימי בהלסינגבורג, שבדיה, בשם הפארק התעשייתי של שבדיה Industry Park of Sweden.

המטרה העיקרית של Kemi Kemira ושל 20 החברות האחרות המרכיבות את פארק התעשייה היא לחסוך בעלויות וליצור סביבת ייצור טובה יותר לעתיד. החברות משתפות פעולה בתחומי האנגריה, הלוגיסטיקה, התשתית והשירותים. הפרויקט משתמש באנגריה העודפת מהמפעל הכימי של קמירה קמי ומעביר אותו לחברות אחרות בפארק בצורה של קיטור ומים חמים. כל אנרגיית חום שנותרת מועברת לעיר הסמוכה. הסימביוזה התעשייתית מפחיתה פסולת, עלויות ופליטות, ומגבירה את יעילות המשאבים.

לפי ההערכות, התוכנית מנעה פליטה של כ-120 אלף טון של פחמן דו-חמצני לשנה, ומהעיר הסמוכה נמנעה פליטה של כ-6.1 מיליון טון פחמן דו-חמצני מאז 2007.⁹

סימביוזה תעשייתית פירושה "רווח באמצעות מיחזור". מבחינה מעשית זה אומר כי בפארק חברות משתפות משאבים וסחורות ומוצאות ערך בפסולת אחת של השנייה. סימביוזה תעשייתית היא דרך המאפשרת עסקים תעשייתיים לתרום לכלכלה המעגלית.

תפיסת פארק התעשייה מתבססת על שיתוף משאבים ועל עלויות תשתית ונכסים אחרים. האנרגיה המתחדשת מספקת יתרונות תחרותיים באמצעות צמצום עלויות האנרגיה והפחתת ההשפעה הסביבתית על המשתמשים. המיקום הגיאוגרפי, גישה לנמל ולרכבת, כמו גם הקרבה לכבישים אירופיים הם יתרונות נוספים בגלל הנגישות לכל סוגי התחבורה, גם הרשת העסקית והעזרה של מנהלת הפארק בהקמה תורמים להצלחה. קיים שיתוף פעולה גם בתחום השירותים העסקיים כגון קבלה, לוגיסטיקה, IT ושירותי אבטחה.

לסיכום IPOS ביצע השקעות מודעות בתחום הלוגיסטי בתוך פארק התעשייה. קיימת בו רמה גבוהה של אבטחה ביחס לאיכות הסביבה, הבריאות והבטיחות עם כללים ברורים לכולם: מבקרים, מפעילים עסקיים ועובדים. פיתוח אזור התעשייה תרם לעיר הלסינגבורג להפוך למנוע צמיחה מקומי ואזורי עם אקלים עסקי חדשני¹⁰.

הניסיון של סינגפור

סינגפור היא עיר מדינה צפופה. כורח המציאות לצד מבנה שלטוני ריכוזי (בסינגפור לא קיימות רשויות מקומיות) הוביל לתכנון קפדני של אזורי התעסוקה במדינה. הטיפול באזורי תעשייה נעשה באמצעות JTC Corporation Town Jurong, תאגיד שהוא זרוע ביצועית של משרד התעשייה והמסחר הסינגפורי. התאגיד בונה לא רק אזורי תעסוקה, אלא גם מבנים של ממש. בשנות השישים, כאשר סינגפור הייתה מרכז ייצור תעשייה זעירה עולמי, JTC בנה מבני תעשייה במודל סטנדרטי למפעלים. כיום, בעקבות מהפכת המידע והייצור המתקדם, JTC רואה עצמו כמייצר מרחב הולם (Maker Place). על מנת לקדם חדשנות, הוא בונה לא רק תשתיות ומבנים, אלא דואג למשיכת יזמים וסטארט אפים, פיתוח מוקדי אקדמיה והקמת מגורי עובדים על ידי יצירת מתחמים ממוקדי תעסוקה ומעודדי חדשנות.

סינגפור התחילה במהפכה כלכלית וטכנולוגית, החל מהתשתיות ועד אזורי התעשייה, מודל שיכול לאמץ באלעד ולהפוך אותה ליעד כלכלי בכל מה שקשור בפיתוח אזורי תעשייה וטכנולוגיות.

אזור התעסוקה North-One

כאשר מפתחים מתחם חדש, התאגיד בונה בדרך כלל את המבנה הראשון או השני ובכך מושך עסקים ויוצר ביקוש לשטחי תעשייה ותעסוקה. דוגמה טובה לכך היא אזור התעסוקה North-One אשר הושק בשנת 2011. כיום, לאחר השקעה של כ-7 מיליארד דולר, האזור, שיועד להיות מרכז לתעשיית הידע

⁹ קישור למסמך המציג סוגיות של אזור תעשייה בר-קיימא בשבדיה. <http://ec.europa.eu/energy/en/news/sustainable-industrial-park->sweden

¹⁰ אזורי תעשייה בעידן הדיגיטלי: מידע, ניסיון בינלאומי ותפישה רעיונית, פרופסור מיכאל סופר

ומו"פ, הוא בעל שטח של כ-200 הקטר. הבניין הראשון שנבנה היה biopolis הכולל מעבדות, חברות מו"פ ומרכזים בינלאומיים של חברות גלובליות בתחום הביומד.

JTC דוגל ברעיון שעל מנת ליצור מקום טוב לעסקים, הדגש צריך להיות על פעילויות רכות שיעודדו תחושת קהילה, כולל הדוגמה של הקרנות סרטים לעובדי המתחם. למעשה אחת לשבועיים מתקיים אירוע לקהילה המקומית. עם הזמן ובעקבות הגידול בביקוש לתכנים מקצועיים התאגיד מארגן גם פורומים מקצועיים, כמו פורום מנהלי משאבי האנוש. התשתית הפיזית באזור התעסוקה תוכננה ונבנתה במודע להיות תומכת פעילות קהילתיות. בהתאם לכך השטחים הציבוריים תוכננו ונבנו באופן שיאפשר מגע וחיכוך בין אנשים, והם כוללים פעילויות פנאי ועירוב שימושים. במתחם ישנם לא רק חברות ועסקים אלא גם דירות מגורים לכ-4000 תושבים המיועדות רק לעובדי הפארק.

דוגמאות בולטות לפעילויות "חכמות" שיזמה או עודדה JTC:

- תכנון תשתיות משותפות כמו חניה, פארק לעובדים, מרכז לוגיסטי משותף, מרכז קירור מרכזי ועוד.
- שטחים לבחינת "התקנות ראשוניות" לחברות טכנולוגיה, כמו אזור לבחינת טכנולוגיה שלתחבורה ומכוניות אוטונומיות.
- מרכז מחזור מרכזי עם חיישנים לפינוי אשפה.
- בקפיטריה מרכזית ניתן לקחת מכל מסעדה מגש לכל משרד או דירה בתמורה לפיקדון ולהחזיר למתחם בכל עת.

דוגמאות מהעולם של אזורי תעשייה אקולוגיים

Ulsan Mipo and Onsan Industrial Park, South Korea

התחיל בתור עיר דייגים וחקלאות, תוכנן כאזור תעשייה בשנת 1962 והתפתח לבירת התעשייה של המדינה. 65,400 דונם, עם 1,000 חברות במגוון תעשיות כמו ייצור מכוניות, בניית ספינות, בתי זיקוק, מכונאות, דשנים וכימיקלים. מעל 100,000 עובדים.

תכנית של 15 שנים להפוך לסביבתי. שלב ראשון 2010/05-2005/11 – פיילוט של 6 פארקים תעשייתיים. שלב שני 2014/12-2010/06 – הרחבת הניסיון ל-46 פארקים. שלב שלישי 2016/12-15/01 – רשת ארצית שתכסה את כל 105 הפארקים. כלכלית – התכנית עלתה 14.8 מיליון דולר, תקציב ממשלתי. הכנסה של 65 מיליון דולר לשנה ממכירות של תוצרי לוואי של פסולת למטרות מחזור. עוד הכנסה של 78.1 מיליון דולר לשנה מחיסכון באנרגיה והפחתת צריכה בשנת 2016.

מקרה מבחן - ויאטנם

בעשור האחרון, הכלכלה בויאטנם צמחה בצורה מהירה במיוחד, ולשם כך הממשלה ייעדה אזורי תעשייה הכוללים כמעט חצי מהכלל התעשייה במדינה. במקביל ליתרונות הנובעים מהצמיחה הכלכלית, התעוררו גם בעיות הנוגעות להשפעות הסביבתיות השליליות של המפעלים.

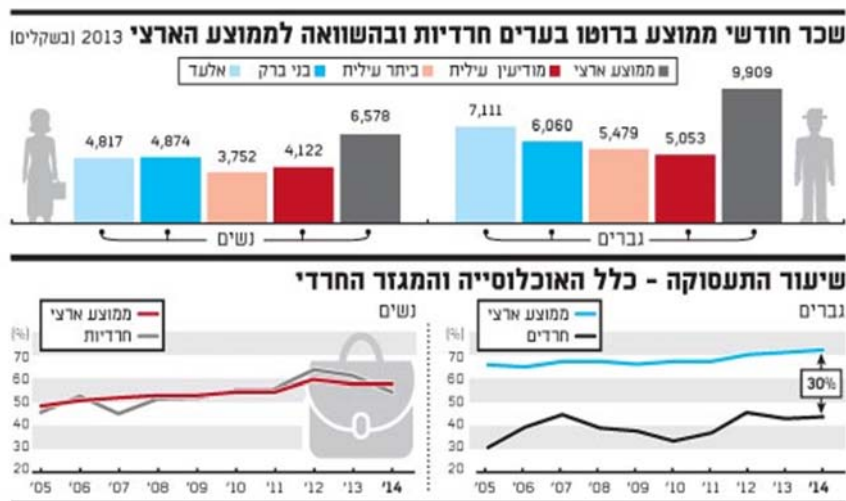
לאור כך, האו"מ, משרד התכנון וההשקעות בוואטנס וממשלת שוויץ השיקו בשנת 2014 יוזמה 5 שנתית להסבת אזורי תעשייה לאקולוגיים, בעלות של 4.5 מיליון דולר. היוזמה התמקדה בארבעה אזורים תעשייתיים ברחבי המדינה, הכוללים 73 חברות, וזכתה להצלחה ניכרת ובכלל זה הפחתה ניכרת בפליטות של חומרים מזהמים, הכשרה מקצועית וקידום לעובדים, העלאת אחוז הנשים המועסקות בתעשייה, ועוד.

אזורי תעשייה טכנולוגיים – כאזורי יזמות (Enterprise zone)

מאז תחילת שנות השמונים הוקמו תכניות מסוג זה בבריטניה וכן בארה"ב, מטעם הממשל הפדרלי וממשלות מקומיות. במטרה "לדרבן פעילות כלכלית באזורים כפריים ועירוניים המצויים במצוקה כלכלית"¹¹. כך הוגדרו אזורים מסוימים, ונקבעו להם מסים נמוכים, ולעתים הקלה ברגולציה הממשלתית¹².

סקירת ספרות

במאמר דעה של ד"ר לי כהנר מהמכון הישראלי לדמוקרטיה הביעה ד"ר כהנר את דעתה בנוגע לשוק העבודה החרדי: השחקן החרדי הוא מחד שחקן מעוט יכולת בשוק החופשי, ומאידך אינו רצוי ונחשב מאיים בכל מרחב עליו יתמודד. רק כלים ממשלתיים שיעמדו לרשותו הם שייצרו את ההבדל בין סל פתרונות לבין פתרונות המושלכים לסל.



Don Hirasuna and Joel Michael, Enterprise Zones: A Review of the Economic Theory and Empirical¹¹ Evidence (St. Paul: Minnesota House of Representatives, January 2005), p. 1.

Don Hirasuna and Joel Michael, Enterprise Zones: A Review of the Economic Theory and Empirical¹² Evidence (St. Paul: Minnesota House of Representatives, January 2005), p. 1, <http://www.house.leg.state.mn.us/hrd/pubs/entzones.pdf> (july 9, 2007).

פרק שלישי: הגדרת הצורך

צורך ראשון: טיפול בריכוז גבוה של תושבים לא עובדים

1. צמצום האבטלה בעיר
2. צמיחה כלכלית לעיר ושיפור איכות החיים של תושבים באמצעות מקומות עבודה
3. יצירת מקומות תעסוקה יציבים ואיכותיים (שיפור שכר, תנאים וכו') לתושבי העיר
4. מענה למגוון היכולות והשאיפות המקצועיות של תושבי העיר
5. שילוב תעסוקתי (פרטי, עסקי וציבורי) כדי לייצר כניסה למקצועות מגוונים ומענה רחב
6. התאמה בין סביבת החיים של תושבי אלעד לפעילות באזור התעשייה

צורך שני: שילוב התושבים בתעסוקה איכותית, בחברה החרדית ישנם חסמים תעסוקתיים ייחודיים: ביקוש מוגבל מצד מעסיקים, קושי בכניסה לשירות הציבורי, העדפה של משרות חלקיות, היעדר מידע על תעסוקה ועל הדרכים למציאת עבודה וכשל בתחום ההתמקצעות.

חסם ערכי- לימוד תורה הוא ערך עליון¹³ בחברה החרדית וחיים על-פי השקפת עולם שלמידת תורה פוטרת את האדם מכל טרחה לפרנסתו. לפיכך, פיתחו לעצמם מערכת חינוך נפרדת בה התלמידים מתמסרים בעיקר ללימוד תורה ללא לימודי ליבה, מקצועות הכרחיים לצורך השתלבות במגזר העסקי.

חסם תרבותי- לקהילה החרדית קודים דתיים אשר מקשים על שילובם בשוק התעסוקה הכללי כמו: עירוב בין נשים לגברים ושילוב עם עובדים לא חרדים. על כן, יצרו 'בידול' באמצעות 'שוק עבודה פנימי', המאופייין במשרות המשרתות את חברי הקהילה כמו: מסגרות חינוכיות, רווחה וסעד.

חסם חברתי- השתלבות במעגל העבודה הכללי עלול לגרום להתנגדות וסנקציות חברתיות וקהילתיות כמו: אי קבלה לביה"ס, פגיעה במעגל המשפחה¹⁴.

חסם רגולציה- אברכים בישיבות אשר ויתרו על שירות צבאי ועומדים בדרישות ההסדר 'תורתו אמונתו' ללימוד תורה, לא רשאים לצאת לעבוד או לרכוש השכלה.

תעסוקת נשים חרדיות- הן האחראיות העיקריות על משק הבית וכאשר הן יוצאות לעבוד מרביתן מועסקות במשרות חלקיות בעיקר בתחומי ההוראה וחינוך ושכרן נמוך.

חסם כלכלי- יציאה לעבודה עשויה לפגוע בקצבאות הרווחה, ואף למצבים בהם היציאה לעבודה נמוכה מסכומי הקצבאות של בני הזוג למשפחה, דבר המפחית את המוטיבציה לצאת לשוק העבודה¹⁵.

תנאי העסקה רעועים- החרדים מועסקים לרוב במשרות חלקיות ומקורות התקציב מגיעים מהממשלה או תקציב חיצוני, המשפיע על שכרן הנמוך. בשל מחסור בהשכלה/הכשרה מקצועית אינם זוכים לתנאים מיטביים, מרבית משק הבית נמצאים מתחת לקו העוני.

¹³ <http://www.daat.ac.il/daat/toshba/hamishim/21.htm> ראו הרחבה בנושא.

¹⁴ ראו דוגמא ב: <https://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4692027,00.html>

¹⁵ <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3775620,00.html>

חסמי ביקוש מצד מעסיקים - מעסיקים שאינם חרדים מתקשים לקלוט עובדים מהקהילה בעיקר בשל החשש מהפגרים החברתיים-תרבותיים המצריכים היערכות.

קשיים בחיפוש עבודה במגזר החרדי - המידע מתוך הרשתות החברתיות הם כלי שימושי ומתפתח בכל הקשור למציאת עבודה, אולם בקרב החרדים לא נעשה שימוש באמצעי זה וישנה פחות חשיפה לעולם התעסוקה ומציאת עבודה, בעטיה הם סובלים מכשל בקבלת המידע בכל הנוגע למשרות¹⁶.

מחסור במקומות עבודה מותאמים לקהילה - גם כאשר קיימת נכונות מצד מעסיקים לא חרדיים, רבים נוטים להימנע מעבודה אצל מעסיקים אלו ובמציאות בה יש מיעוט של מקומות עבודה בעלי אופי חרדי, מצב המצמצם את מבחר מקומות העבודה ומערים קשיים במציאת עבודה¹⁷.

היעדר השקעה בתעסוקה איכותית - התוכניות הקיימות עבור חרדים מתמרצות רק את הכניסה לשוק התעסוקה, אך אינם נותנים מענה לשילוב בתעסוקה איכותית שעתידה לשפר את השכר ולהרחיב את גיוון בתחומי העיסוק והשתלבותם בחברה.

כל אלו מעכבים ומונעים את השתלבותם של הקהילה החרדית בתעסוקה אופטימלית. תושבי אלעד כחלק מהחברה החרדית הנפגעים המיידים מהמצב של מחסור בתעסוקה יציבה ואיכותית. בנוסף, ישנה השפעה על הרשות המקומית כתוצאה מהיעדר רווחים מארנונה ומיסוי, דבר המחליש את הכלכלה העירונית. כמו כן, ישנה השפעה ברמת המאקרו עקב הכנסות נמוכות בתקבולי המס, תשלומי העברה וצריכה ותוצר המשק¹⁸.

אזור התעשייה החדש ישפיע על הכנסות העיריה, על התושבים שיועסקו בו, על כלל תושבי אלעד שיושפעו מהעלייה בגביית הארנונה מחד ומהעומס התחבורתי מאידך, וכן על רשויות מקומיות באזור.

מדוע צריך אזור תעשייה

כאמור, רוב תושבי העיר אינם עובדים, ופטורים מתשלומי ארנונה באחוזים גבוהים או בפטור גורף, לכן הכנסות העיר מארנונה עירונית נמוכה יחסית להוצאותיה. הקמת אזור תעשייה אזורי יכול להקל על הוצאות העיר, וכן לייצר מקור הכנסה לשיפור ושרוג חיי התושבים בעיר וסביבתה. באתר העיריה פורסם דו"ח הכנסות העיריה לשנת 2018¹⁹, ניתן לראות בבירור את גובה הכנסותיה של העיריה מתשלומי ארנונה אשר נמוכים משמעותית מעיר בסדר גודל של כמות אזרחים/מ"ר, כרמת השרון יבנה וכרמיאל אשר בדירוג הכלכלי חברתי הם משלשות ויותר את הדירוג של אלעד (אלעד נמצאת בדירוג 2, לעומת יבנה וכרמיאל שנמצאות בדירוג 6 ורמת השרון שנמצאת בדירוג 9)²⁰.

¹⁶ <https://www.idi.org.il/articles/14532>

¹⁷ <https://www.themarker.com/news/1.1990106>

¹⁸ מלאך, כהן וזיכרמן, 2016.

¹⁹

²⁰ <https://www.elad.muni.il/Documents/%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%A8%D7%91%D7%A2%D7%95%D7%9F%2020202018.pdf>

²⁰

https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%A2%D7%A8%D7%99%D7%9D_%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C#%D7%A2%D7%A8%D7%99_%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%99

להחזיר את התושבים

אלעד סובלת מהגירה שלילית, עקב חסר הולך וגדל במקומות עבודה, ועל כן הקמת אזור התעשייה בסמיכות לעיר יכולה להחזיר תושבים נוטשים וכן לשמר את התושבים החזקים בעיר. לדברי ראש העיר הנוכחי בפגישתנו אתו, ישנה תופעה של בריחת מוחות מהעיר עקב העדר תעסוקה מגוונת מתקדמת, ועל כן אזור תעשייה יכול להוות פתרון לבעיית ההגירה השלילית.

אחוזי המהגרים השליליים לא מפורט בנתוני העירייה, אך מדברי צוות הנהלת העיר בפגישתנו איתם בראשית הדרך הודגשה בעיה זו, ואשר הגורם העיקרי לבעיית ההגירה היא חוסר מקומות התעסוקה בעיר לאוכלוסייה הכללית.

אופי אזור התעשייה

חלק חשוב בקיומה הכלכלי של עיר במאה ה-21 הינו המרכיב התעסוקתי, וככל שלא יימצאו בעיר או בקרבתה מקומות עבודה ראויים הרי שתופעת בריחת המוחות תתעצם בקרב תושביה המתקדמים של העיר, לבד משיעור הכנסות מארנונה אשר להן משקל רב בהכנסות העיר מה שמייצר סביבה מתקדמת, ובפרט באזור תעסוקה שמתכנן לייצר אנרגיות מתקדמות אשר ישכללו את התוצר המקומי הגולמי. על כן ישנה חשיבות רבה לבחירת והתאמת קהל היעד של המעסיקים באזור התעשייה, וזאת כדי למקסם את התועלת הצפויה מאזור תעסוקה מותאם לצרכיה הייחודיים של העיר המתאפיינת באוכלוסייה צעירה, חרדית, אשר פוטנציאל ההשתכרות שלה עצום, אך אינו מנוצל ומתועל כראוי, דבר שבתכנון נכון ובשילוב פעולה עם מובילי דעת קהל בקהילה החרדית בכלל ובעיר אלעד בפרט יכול להוות אבן דרך לשינוי המצב הנתון משמעותית.

פרק רביעי

מתודולוגיה

מסמך מדיניות היווה עבורנו אתגר משום שמדובר בנושא רחב עם מספר רב של שחקנים, הן ברמה הארצית והן ברמה המקומית. בנוסף, תכנון אזורי תעשייה מצריך ידע תכנוני רב לשם הבנת השטח, תחום פחות מוכר לנו. כמו כן, העיר אלעד חרדית, והיה צורך להתחשב בתרבות וערכים שלא כל חברי הקבוצה הכירו.

על מנת להתמודד עם אתגרים אלו ולקבל מידע מפורט להבנת הצרכים העירוניים גיבשנו מתודולוגיה אשר שילבה מקורות ספרותיים ומחקרים, פגישות מקוונות עם מנהל הפרויקט, וכן ראיונות עם אנשי מקצוע שונים. בספרות המחקרית הקפנו חומר אשר עוסק בתעסוקת חרדים, חסמים עימם מתמודדים, חשיבות פיתוח יעיל של אזורי תעשייה, וכן הצעות לפתרונות עבור פיתוח אזור תעשייה אופטימלי אשר יניב ויסייע להגדלת הכנסות לעיר והגדלת שיעור התעסוקה לתושבי אלעד.

מטרות

המטרה מרכזית הינה משיכת יזמים איכותיים, לצד תועלות נלוות: יצירת תעסוקה איכותית לתושבי אלעד, יצירת מקור הכנסה לעיריית אלעד באמצעות ארנונה, פיתוח המשק הישראלי וקידום התעשייה המקומית.

פרק חמישי: זיהוי וניתוח חלופות

חלופת האפס

חלופת האפס היא ניתוח המצב העתידי ללא התערבות, משמע בתרחיש עסקים כרגיל. דהיינו מימוש פוטנציאל השימוש הרב תחומי המתוכנן לאזור התעשייה. הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) החליטה לקדם תכנית להרחבת הישוב אלעד, וזאת כדי לתת מענה לצורכי הגידול האוכלוסייה בישוב. התוכנית, ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, מתפרשת על שטח של כ-800 דונם בהם יוקמו בעיקר מגדלים לתעשיית ההייטק והתעשייה המתקדמת, חלק קטן יוקדש לתעשייה קלה, ומתחמי קניות, וחלק על 5 דונמים נותר כישטח חוסי אשר לדברי ראש העיר וצוותו, בכוונתם להקים במקום בית מלון, פנימיה לנוער מתמודד, בית החלמה ליוולדות, או שילוב של חלק מהאפשרויות הנ"ל.

התוכנית מציעה שטחי תעסוקה רבים לעיר הסובלת ממחסור בתחום זה, אשר ממוקמים ממערב לעיר הקיימת באזור נגיש ובסמיכות לדרכים ראשיות ותחנת הרכבת. למתחם התעסוקה פוטנציאל רב לחיזוק איתנותה הכלכלית של העיר אשר תתרום לרווחת תושביה. בעקרונות התוכנית, שהוכנה ע"י מילוסלבסקי אדריכלים, ניתן דגש על חיבורים וקישוריות לעיר הקיימת באמצעות מערך דרכים ושבילים להולכי רגל ויצירת מרחבים ציבוריים איכותיים הכוללים עירוב שימושים של מגורים מסחר ומוסדות ציבור. התוכנית נותנת עדיפות להולכי רגל ותחבורה ציבורית ומנגישה את שטחי הטבע והנחלים המקיפים את העיר. הליך התכנון נעשה בשיתוף פעולה הדוק עם עיריית אלעד, ועם גופי תשתית רבים הפועלים במרחב.

בראיון שנתן ראש העיר הרב ישראל פרוש לאתר בחדרי חרדים²¹ נשאל בין היתר מה מצבו של המאזן התקציבי, וזו הייתה תשובתו: "מצבה הכלכלי של אלעד לא היה מן המשופרים, וזאת בלשון המעטה. כשהגעתי לתפקידי היינו עם חשב מלווה. ב"ה במהלך השנה הגענו לאיזון תקציבי, וכך גם נסיים אי"ה את השנה. החשב המלווה עזב אותנו, וזה מראה שמשרדי הממשלה מעניקים לנו אמון ובטוחים בהתנהלות הכלכלית שלנו."

לפי התוכנית המוצעת ואשר אושרה ביום 2020/08/10, אזור התעשייה יורכב מאזור תעשייה קלה, בשילוב מרלוגי"ם מרכזי פיתוח והייטק, ובנוסף יוקצה מקום למגורים.

חוזקות: הקירבה לנתב"ג, קירבה לעיר מבחינת פתרונות תחבורה. בנוסף, יתרון בולט הוא המיקום בין עורקי תחבורה ראשיים בישראל.

חולשות: שילוב אוכלוסייה חרדית בתעשיית ההייטק היא אתגר לשנים הראשונות. כמו כן, מרלוגי"ם באזור זה שמשופע באזו"ת דומים, מהווה מקום בו התחרות גדולה.

²¹ <https://www.bhol.co.il/news/159281>

שחקנים מרכזיים:

עיריית אלעד, יזמים ציבוריים ופרטיים, משרדי הממשלה הרלוונטיים.

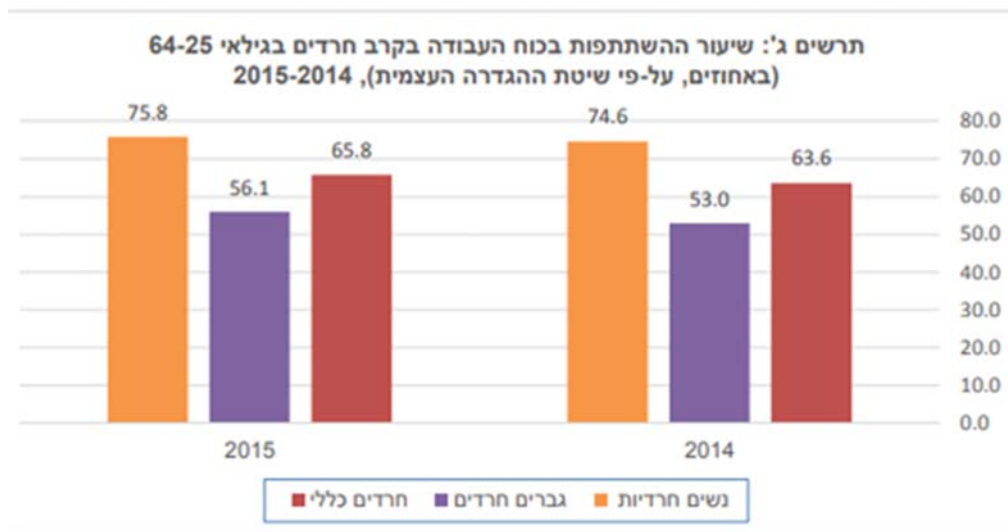
השפעות עקיפות חיוביות - העלאת שיעור המועסקים בעיר, מה שיגרום לעליית מספרם של משלמי הארנונה, ירידה בפשיעה.

השפעות עקיפות שליליות – לא נצפה כעת השפעות עקיפות שליליות אם כי יתכן שמימוש חלופה זו יפגע בתחומים אחרים במרקם העדין שבין האוכלוסיות השונות והמגוונות בעיר.

מהי העלות הכלכלית או החברתית כתוצאה מיישום המדיניות - במאמר שפרסמה יעל בן ישראל בעיתון גלובס בו ראינו את פרופ' ברוס כץ, ראש מכון ברוקינגס האמריקאי, מומחה לאורבניות ויועץ לנשיאים קלינטון ואובמה, נשאל הפרופסור: "בעידן שבו הכול צריך להיות מהיר, איך אתה מצפה שמשקיעים, שלא לומר פוליטיקאים, ישקיעו משהו שאת התוצאות שלו אפשר יהיה לראות רק בעוד עשור? " ובתשובה ענה: "אין מה לעשות. השקעה בעיר זה לא רווח מהיר, עיר זה נכס לטווח ארוך"²². זה מה שקורה בארצות-הברית: מי שהשקיע בערים האלה, רואה עכשיו את התגמול. דטרויט, קליבלנד, נאשוויל, אטלנטה - רוב הערים היו צריכות להמציא את עצמן מחדש, מהליבה. חלקן בנו מערכות תחבורה בלב העיר, השקיעו במוסדות תרבות, וזו בפירוש לא תוכנית ממשלתית.

טבלה מדו"ח מרכז המחקר והמידע של הכנסת המציגה את התפלגות ההשתתפות בשוק העבודה,

מגדרית ומגזרית²³



²² ראו בענין זה את דו"ח הסיכום של הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל:

<https://www.aepi.org.il/loadedFiles/16-1.pdf>

²³ https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/4e572e2a-f5ce-e511-80d6-00155d0204d4/2_4e572e2a-f5ce-e511-80d6-00155d0204d4_11_10402.pdf

חלופה א' - פארק טכנולוגיות מתקדמות

חלופה זו מציעה לפתח את העיר אלעד ולמצב אותה כאזור טכנולוגי מתקדם. בעידן הקורונה ענף הטכנולוגיות התפתח ונהיה לאחד הדברים החשובים בעידן החדש, גם לאחר שהקורונה תחלוף. אזור כזה יהווה מוקד משיכה לחברות היי-טק וביו-טק מובילות לאזור אלעד, ישנה את שוק התעסוקה המקומי, יספק לתושבי העיר הזדמנויות תעסוקתיות רבות בתחומים אלו ויחזק את האזור בפרט ואת המדינה בכלל. מטרת העל בחלופה הזו היא הפיכת העיר אלעד ליעד השקעה ומקור תעסוקה בקרב החרדים בשורה הראשונה. מטרה זו נקבעה על פי הניסיון שנצבר בדובאי, על פיו אפשר להפוך את אלעד למרכז ויעד חשוב לעסקים וחברות הייטק.

יתרונות

פארקי טכנולוגיה (המכונים גם פארקי מדע או טכנו-פול) הם שטחים פתוחים המשמשים חממות עסקיות לסטרטאפים המסונפים לאוניברסיטה. מאז שנוצר פארק הטכנולוגיה הראשון ליד אוניברסיטת סטנפורד בשנות החמישים, החללים הללו השיקו אינספור סטארט-אפים בכל רחבי העולם.

1. שיפור הכלכלה (הכנסות): ממשלות בכל רחבי העולם משקיעות לעתים קרובות בפארקים טכנולוגיים כדי להגביר את כלכלתן האזורית והלאומית. למשל, סינגפור השקיעה יותר מ-7 מיליארד דולר לפיתוח פארק טכנולוגי אחד כדי לענות על האיומים השונים שמעבר לים איתם התמודדו תעשיות הייצור שלה בשנות ה-90. באופן דומה, יוזמת עמק הטכנו של ריאד (RTV) נועדה לקדם שיתוף פעולה רב יותר בין המגזרים הפרטיים והציבוריים ולאפשר סטארט-אפים בממלכה הסעודית.

2. מקום לצמיחה: בניגוד לבנייני משרדים, פארקי טכנולוגיה הם חללים חיצוניים גדולים המאפשרים צמיחה והרחבה של עסקים. פארקים אלה כוללים שטחי משרדים מספקים, מעבדות מאובזרות לחלוטין, מתקני אחסון ומחסן מתאימים, וחדרי ישיבות ומרכזי ישיבות איכותיים. לרוב הסטארט-אפים יש כספים מוגבלים והוצאות ראשוניות גבוהות, והם יכולים ליהנות מהמתקנים הללו.

3. עידוד פיתוח עסקי: כאשר חברות סטארט-אפ צומחות, לעתים קרובות הן דורשות משרדים גדולים יותר, ויותר מתקנים. מרבית פארקי הטכנולוגיה מספקים מרחב רב לפיתוח עסקי. למשל, פארק המדע והטכנולוגיה של אוניברסיטת אריזונה: במהלך השנים הראשונות לפעילותו הצליח הפארק להכיל שתי חברות עם יותר מ-700 עובדים. כיום, הפארק מאכלס יותר מ-40 חברות ותומך במעל 7000 עובדים, משתרע על שטח של 1300 דונם אדמה וכמעט 2 מיליון מטרים רבועים של משרדים, ייצור ומחקר, ומכניס יותר משלושה מיליארד דולר לאוניברסיטה.

4. ללמוד ולעבוד: פארקי טכנולוגיה מציעים גישה למגוון רחב של משאבי חינוך והדרכה. למשל, פארק המדע והטכנולוגיה של אוניברסיטת אריזונה הוא אחד מפארקי הטכנולוגיה הראשונים בארצות הברית שמאכלס בית ספר תיכון. התלמידים בבית ספר זה נהנים מהזדמנויות ההכשרה הטכניות העצומות המוצעות בפארק הטכנולוגיה UA, וניתן לשלב מודל זה גם באלעד.

5. להפוך ליעד בינלאומי לחברות ההייטק: העיר אלעד יכולה להפוך ליעד לענקיות חברות הטכנולוגיה, דבר שיאפשר לשלב חרדים בענף ההייטק, ובפרט מאחר שמספר הלומדים בעלייה.

6. עלייה במחיר הדירות: הזרימה של חברות ההייטק, תגרום בעלייה בביקוש מה שיוביל לעלייה במחירי דירות ונכסים²⁴.

7. הטכנולוגיה העדכנית ביותר: כאשר הוצגו לראשונה פארקי טכנולוגיה בשנות ה-50, הם תוכננו כחממות עסקיות. מטרתם של פארקים אלה הייתה לספק מקום בו עסקים חדשניים יוכלו להתפתח ולשגשג. פארקי הטכנולוגיה הקדומים ביותר נבנו סביב קמפוסים אוניברסיטאיים, מכיוון שרוב הסטארט-אפים מומנו על ידי האוניברסיטאות.

אבל, למשל, Kista Science City הוא המרכז הגדול ביותר בתחום טכנולוגיית המידע והתקשורת באירופה. הוא ממוקם בשטוקהולם (שבדיה), כ-15 דקות משדה התעופה ארלנדה וממרכז העיר שטוקהולם. בחלק מפארקי הטכנולוגיה הגדולים בעולם יש מתקני דיור שיכולים להכיל אלפי אנשים בבת אחת. זרם העובדים ומשפחותיהם לפארקים אלה יצר "ערים חכמות"²⁵.

חסרונות

1. אי גיוון תעסוקתי: פארק ההייטק הטכנולוגי אומנם יהווה יעד ליזמים מהעולם, אך הוא מוגבל בתעסוקה בתוכו (אנשי הייטק או מי שיש לו זיקה להייטק וטכנולוגיה).

2. אין אופציית בילוי רחבה: שילוב של דירות קטנות באזור תעסוקה (שלא מוצעות בחלופה הזו), מייצר חיים לאחר שעות העבודה. זה מייצר פתרון לחלקים באוכלוסייה שלא רוצים לגור בשכונה עם פארקים, אלא אווירה צעירה עם פאבים ומסעדות, אך לא מתאים לאוכלוסייה המקומית.

3. לא יעד תיירותי: כמו שנהוג ברוב אזורים תעשייה, ובעידן שבו הייצור מתרחק מעבר לים והתודעה, תיירות תעשייתית שחושפת תהליכי ייצור, יכולה להוות מוקד משיכה תיירותי וזה מה שחסר בפארקים טכנולוגיים²⁶.

מרכזי מבקרים באזורי תעשייה ובמפעלים הם קונספט נפוץ ברחבי העולם, ובמידה מסוימת אף בישראל. למרכזי מבקרים באזורי התעשייה ובמפעלים יתרונות רבים עבור המפעלים עצמם, אזורי התעשייה והרשויות המקומיות.

²⁴ <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001324913>

²⁵ [/https://kista.com](https://kista.com)

²⁶ [/stanfordresearchpark.com](https://stanfordresearchpark.com)

חלופה ב': אזור תעשייה בר קיימא

מדינת ישראל היא אחת המדינות הצפופות ביותר ובעלות קצב גידול האוכלוסייה מהגבוהים ביותר במדינות ה-OECD.²⁷ נתונים אלו, יחד עם העלייה המתמדת ברמת החיים, מגבירים את העומסים על הסביבה בארץ וגורמים להתדרדרות במצב משאבי הטבע, המובילה לירידה באיכות החיים המורגשת בחלקה כבר כיום.

הפעילות התעשייתית בארץ ובעולם אחראית לחלק משמעותי מעומסים אלו. לצד פליטות גזי החממה, לתעשייה יש גם חלק מרכזי בצריכת חומרי גלם ומשאבי טבע. ללא שינוי מהותי, הצמיחה הכלכלית בישראל והתרחבות היקפי היצוא התעשייתי יובילו להמשך הפגיעה בסביבה ולירידה באיכות החיים. בישראל התקבלו מספר החלטות ממשלתיות לשם היערכות לנושא שינוי אקלים לאורך השנים, כשהאחרונה היא החלטה מספר 4079 מיום 29.07.2018, אשר התוותה תוכנית פעולה לאומית בתחום.

בהתאם לאפקט קליפורניה, מדינות מאמצות את הסטנדרטים הסביבתיים המחמירים של המדינות היותר מפותחות, ולא מנמיכות את הדרישות שלהן מהתעשייה. לכן ככל שהמפעלים בישראל יקדימו להתכונן לרגולציות החדשות, הם יזכו ליתרון תחרותי גדול יותר בעתיד.²⁸

אזור תעשייה בר קיימא הוא אזור ייעודי לשימוש תעשייתי באתר מתאים, אשר באמצעות תכנון מראש ושילוב של אלמנטים סביבתיים, חברתיים וכלכליים במיקום, תכנון, ניהול ותפעול²⁹, מאפשר לצמצם את ההשפעות הסביבתיות של התעשייה שנמצאת בו.

לצד הפחתת התועלת השולית השלילית של התעשייה, לאזור תעשייה בר קיימא יש יתרונות רבים ובהם פיתוח ושימוש בטכנולוגיה מתקדמת המניבה ביצועים סביבתיים משופרים, התייעלות כלכלית ותפעולית, חיסכון בכסף ובמשאבים, רווח כספי, ויתרונות תחרותיים.³⁰

למנהלת אזור התעשייה תפקיד חשוב בקביעת סטנדרטים סביבתיים, אכיפתם וכן בסיוע למפעלים בשיפור ביצועיהם הסביבתיים. חשוב לציין כי קביעת הסטנדרטים צריכה להיעשות בהלימה לדרישות מרשויות הסביבה לרבות – תנאים ברישיון עסק, תנאי היתר רעלים, דרישות תאגיד המים ועוד, וזאת על מנת למנוע כפל דרישות או העדר תיאום בין הדרישות אשר יכביד על התעשייה.³¹

²⁷ שבח, צרויה. תעשייה בת קיימא בישראל: מודל לאסטרטגיה. מכון מילקן, 08/2010, מחקר מס' 39 (עמ' 1).

²⁸ David Vogel (1997) Trading up and governing across: transnational governance and environmental protection, Journal of European Public Policy, 4:4, 556-571, DOI: 10.1080/135017697344064

²⁹ United Nations Industrial Development Organization; World Bank Group; Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit. 2017. An International Framework for Eco-Industrial Parks. World Bank, Washington, DC. (pg. 13)/

³⁰ שבח, צרויה. תעשייה בת קיימא בישראל: מודל לאסטרטגיה. מכון מילקן, 08/2010, מחקר מס' 39 (עמ' 1).

³¹ לייבוביץ, א., ד"ר אסף, ד., דש, צ., כץ, א., פרי, א. ודבורות משרד הכלכלה והתעשייה (2018). מפרט לתכנון אזורי תעשייה בר קיימא. משרד הכלכלה והתעשייה, מינהל סביבה ופיתוח קיימא (עמ' 63).

המלצות פרקטיות

הקמת מרכז תעשייה וסביבה ONE STOP SHOP - כתובת אחת לתחומים השונים ולשיתופי פעולה בין משרדיים, ולקבלת מידע בנוגע לסיוע ממשלתי. מינוי גורם מטעם המתחם יאפשר לרכז את המידע בנוגע לפרויקטים השונים, ויקל על המפעלים להצטרף ליוזמות הרלוונטיות, וכל זאת בעלות נמוכה למנהלת.

לוח פסולת וסימביוזה תעשייתית – הצטרפות לפרויקט פיילוט של מינהל תעשיות במשרד הכלכלה והתעשייה, לשם הפחתת השפעות סביבתיות של סילוק פסולת, פליטת פחמן דו חמצני ושימוש בחומר בתולי, כמו גם מניעת נזק סביבתי עקיף, באמצעות סימביוזה תעשייתית. בדרך זו ניתן להפחית לא רק עלויות סביבתיות אלא גם כלכליות, להביא לחיסכון במשאבים, ואף לייצר רווחים.

יתרונות

1. מרכז תעשייה וסביבה יאפשר למנהלת לתת מענה איכותי ומהיר למפעלים, וליווי צמוד של היזמים.
2. משרדי ממשלה שונים כמו משרד הכלכלה והתעשייה, משרד הגנת הסביבה והמשרד להגנת הסביבה נותנים הלוואות בתנאים מועדפים למפעלים אשר עוברים תהליכים של התייעלות סביבתית.
3. בנייה אקולוגית זולה יותר בטווח הארוך, ולכן יזמים ירצו להישאר לזמן רב בנכס. הדבר מבטיח עלויות שכירות נמוכות יותר ליזמים, ויציבות למנהלת³².
4. תחום הטכנולוגיות "הנקיות" נמצא בראשית התפתחותו, ואזור תעשייה אשר יתמקצע בו יוכל להוביל את המחקר והפיתוח ברמה עולמית, באמצעות שיתוף פעולה בין החברות השומות במתחם.
5. סימביוזה בין מפעלים וחברות יכולה להוביל ליתרונות בלתי מתוכננים, לדוגמא העברת פסולת תעשייתית מהמפעל של חברת 'דנפלי' לחברת 'דלתות תייר' לטובת מילוי דלתות.
6. התעסוקה בתעשיות הסביבה נמצאת בעלייה, ויהיה ביקוש רב ליזמים בתחום זה.
7. תושבי האזור ייהנו מאיכות חיים טובה יותר, כתוצאה מירידה בזיהום האוויר, הקרקע והמים ביחס לתעשייה סביבתית פחות.
8. לאור הצטרפות מדינת ישראל ל-OECD, יש חקיקה מתקדמת ורגולציה בתחום. יזמים אשר יתחילו במהלך מוקדם יותר, יזכו ליתרון יחסי.
9. הגברת תחרותיות באמצעות הפחתת עלויות התחלתיות, הפחתת עלויות תפעול והפחתת עלויות רישוי.

³² שיחה עם מר שגיא פיפסקוביץ - סמנכ"ל שותף בחברה יזמית לקבלנות מגורים (03.01.21)

10. יתרון שיווקי - כיום אין בארץ אזור תעשייה אשר תוכנן מראש כבר קיימא, דבר היכול לשמש כ"גימיק" חיובי (וזאת להבדיל מאזורי תעשייה בעלי מאפיינים סביבתיים מסוימים, אך ללא ראייה כוללת ודגש מהותי על הנושא).

משרד הכלכלה מקדם פרויקט לאזורי תעשייה ברי קיימא בשיתוף המשרד להגנת הסביבה, ופיתח ארגז כלים הכולל סל של אמצעים, אך, כאמור, על אף מספר יוזמות שהיו בתחום כיום אין בארץ פארק תעשייה בר קיימא.

חסרונות

1. העלויות הראשוניות גבוהות, ומצריכות יותר תכנון. לכן, יזמים המשקיעים לטווח הקצר יעדיפו שלא להשקיע.

2. אין בארץ מודל הצלחה לחיקוי, דבר שיקשה על התאמה לצרכים המקומיים הייחודיים.

3. חוסר המדיניות הברורה בתחום יכול להערים קשיים בפני יזמים אשר ירצו להקים מפעל בר קיימא, אך עלולים להיתקל בתקנים בלתי עדכניים ולעתים אף סותרים.

4. הקיפאון התקציבי בשנה האחרונה מביא לחוסר בהירות בכל הנוגע להלוואות ולמענקים של המדינה.

חלופה ג' - 'תיירות תעשייתית'

בעקבות תהליכי הגלובליזציה חל גידול ניכר בתיירות העולמית והיא הפכה לתופעה בעלת משמעות כלכלית, חברתית ותרבותית במדינות רבות וגם בישראל. ענף התיירות נחשב לענף מספר אחד בעולם כתעשייה המייצרת מקומות תעסוקה³³. אזורי התעשייה רבים ברחבי העולם מבקשים להציע יותר מתעסוקה, וליצור סביבת חיים מגוונת המשלבת מגורים, תעסוקה ותיירות. תיירות תעשייתית היא מענה מקובל בעולם המערבי לאתגר החברתי, הנתק בין הציבור הרחב לתעשייה כמו כן, מספקת מענה לאתגר הכלכלי של רשויות מקומיות. למפעלי תעשייה פוטנציאל לשמש כמוקד משיכה תיירותי, הודות לתהליכים המעניינים והמסקרנים אשר מתרחשים בהם, תהליכים אשר ניתן להפכם לחוויה ולפעילות יוצאת דופן. לפיכך, אזורי התעשייה עשויים לשמש כיעדים תיירותיים הכוללים מגוון רחב של פעילויות פנאי, מסחר ולימוד והתנסות בתהליך הייצור להנאת המבקרים³⁴.

כאמור, על-פי נתוני הבנק העולמי, ארגון התיירות העולמי, OECD, תיירות מהווה ענף כלכלי מרכזי בכלכלת העולם ויש לה חשיבות רבה מבחינת תעסוקה ומבחינת התרומה לתוצר לאומי גולמי, (תל"ג) של מדינות מפותחות ואלו שמפותחות פחות³⁵. תעשיית תיירותית כיום לא בהכרח תתרכז במישור החוף ובמטרופולין תל אביב, אלא בעיקר באזורי הפריפריה הכלכלית והחברתית של מדינת ישראל. בישראל, הפוטנציאל התיירותי גבוהה לאור ריבוי התרבויות, עברה ההיסטורית, והגיוון הגאוגרפי המצוי בה³⁶.

בשנים האחרונות התפרסמו מחקרים רבים העוסקים בהשפעת הקהילה המקומית על הצלחת התיירות, זאת על רקע התרחבות תיירות המורשת. במסגרתה תרבות הקהילות המסורתיות היא מוקד משיכה תיירותי³⁷. אי לכך, הצלחת הפיתוח התיירותי תלויה באופן ישיר ומובהק בנכונותם של בני הקהילה המקומית לקחת חלק בפיתוח התיירותי של האזור, ולהציג את תרבותם לציבור התיירים באמצעים שונים. במצב בו התושבים המקומיים אינם שותפים לרווחים הכלכליים, שמופקים מהתיירות המגיעה לאזור, הם בוודאי לא יהיו שותפים לשאיפה שהתיירות תצליח. מחקר שנעשה בתאילנד מצא כי באזורים בהם הממשלה תומכת אך ורק בפיתוח התיירות, הנעשה על ידי גורמים חיצוניים לאוכלוסייה המקומית, כלומר חברות ויזמים בינלאומיים, הצמיחה הכלכלית של האזור אינה משפרת את רווחת התושבים המקומיים במידה רבה³⁸. על כן, ישנה חשיבות רבה שחלופה זו של תיירות בתעשייה תתאים לאופי הקהילה וצרכיה על מנת להביא לתוצאה מיטבה עבורם ובנוסף, למימוש מטרות הכלכליות והתעסוקתיות של עיירת אלעד.

³³ גלבמן וצעירי, 1997

³⁴ גינסור ובן גל, 2018.

³⁵ שובל וגלבמן, 2013.

³⁶ שם.

³⁷ שובל וגלבמן, 2013 ; Chang, 1996.

³⁸ שובל וגלבמן, 2013

המלצות פרקטייות: בחלופה זו, תיירות תעשייתית נבקש להציע הקמת מרכז מבקרים ייחודי לתרבות החרדית. דבר נוסף, הקמת מלון כשר לאוכלוסייה המקומית ולקהילה החרדית בכלל.

1. הקמה של 'מרכז מבקרים' ייחודי לתרבות החרדית

מרכז המבקרים יציג ויהווה מוקד תיירות באמצעות חשיפה והכרות לעולם החרדי. מדובר על תיירות תרבותית כלומר, קהל שמחפש תיירות עומק, מעוניין במפגש תרבותי עם התרבות, ההיסטוריה והפולקלור של המקום אותו הוא מבקר כתייר. ראשית, מרכז המבקרים יאפשר חשיפה והכרות עם תרבות, מורשת, היסטוריה וחיי הקהילה החרדית אשר יהיה פתוח לכלל החברה הישראלית. הקמת מרכז תרבותי ייחודי יתרום ליצירת זהות מקומית, קהילתי של תושבי העיר ובנוסף, ישמש כאמצעי הסברה, גשר לדיאלוג ויאפשר הזדמנות ליצירת קשר בין האורחים לבין המארחים, החלפת דעות באווירה מקומית מקרבת ונעימה.

כמו כן, המרכז יאפשר מפגש עם ראש העיר, הרב ישראל פרוש, אישיות דומיננטית וראש עיר משפיען בחברה הישראלית. יתרה מזאת, המרכז ימוקם באזור התעשייה כך שתהיה אפשרות לחבר את תיירים, לצפייה בפעילויות היצור התעשייתי במפעלים השונים. פעילות תיירותית של ביקור, לימוד, ולעתים אף התנסות בתהליך הייצור או במוצריהם להנאת המבקרים.

2. הקמת מלון כשר- אירוח ולינה לציבור הדתי-חרדי

בענף המלונאות מקובל לומר שהגורם המרכזי להצלחתו של בית מלון הוא המיקום. היזמים המקימים בתי מלון מעוניינים במיקום מרכזי בעקבות רצונם של התיירים כך, המלונות זוכים ללא מאמץ ביתרון שיווקי טבעי הנובע מעצם ריכוזם באזור גיאוגרפי מוגדר. המאפיין הראשי של תייר מבחינת התנהגות הוא "חוסר בזמן" לכן, תיירים ירצו לנצל את זמנם בדרך היעילה ביותר. לפיכך, התמקמות בקרבת המרכזים הראשוניים של מוצר התיירות חוסכת לתייר זמן. הקרבה לנתב"ג מהווה יתרון לעיר אלעד ועשויה למשוך תיירים בשל המיקום האסטרטגי שלה.

בחלופה זו, נציע הקמה בית מלון כשר אשר ישמש גם לבעלי העסקים באזור התעשייה וישמש גם לאירוח בשבתות חתן, כנסים ואירועים ושמות.

מטרות :

1. קידום ומיתוג אזור התעשייה בעיר כמוקד משיכה תיירותי-אזורי אשר יהפוך לחלק אינטגרלי מחוויית תיירות, הפנים והחוץ של ישראל.
2. חשיפת תושבי אלעד לתעסוקה איכותית ופיתוח והגדלת תעסוקה.
3. הגדלת רווחים באמצעות משיכת תיירים ומבקרים לעיר.
4. חיזוק הקשר בין האוכלוסייה החרדית לעולם התעשייה והייצור.
5. מענה למחסור הקיים במרכז כנסים, מלון לינה ואירוח

דוגמאות למרכזי מבקרים ומלונאות באזורי תעשייה :

1. מרכז תרבותי ייחודי: כפר 'ביתא ישראל'

חוה חקלאית הממוקמת סמוך לאזור תעשייה קריית גת. הכפר מציע מרכז מבקרים ומעניק חוויה תרבותית והכרות עם התרבות האתיופית. כפר 'ביתא ישראל' הוא יוזמה חינוכית של עמותת "הנני", המספקת תשובה ייחודית ויוצאת דופן לאתגרים החברתיים של יוצאי אתיופיה בחברה ומענה לתעסוקת המבוגרים בתחום החקלאות. מטרת המרכז הוא חיזוק תחושת הגאווה והערך העצמי אצל יוצאי אתיופיה, דרך חיבור מחדש אל המסורת העשירה שלהם. והחלשה של דעות קדומות בציבור הישראלי הכללי, דרך חשיפתם לאוצרות התרבות האתיופית בדרך חווייתית ומעניינת. כפר ביתא ישראל הוא מרכז חקלאי/חינוכי/תיירותי שמחזיר ליושנה את עטרת החיים הכפריים האתיופיים הפשוטים, המחוברים בטבעיות אל האדמה והסביבה, ומחזיר לחיים את התרבות הנשכחת של יהודי אתיופיה.

קהל המבקרים מגוונים בהם: סטודנטים, חיילים, 'תגלית', מסע ישראלי, משלחות מחו"ל, נבחר ציבור ועוד. ביקוש רב למרכז וכ-20 אלף מבקרים ב2019.

2. מרכז מבקרים להייטק- אינטל קריית גת

בחרו לפתח את המרחב התעשייתי כמרחב נגיש, המאפשר השתתפות פעילה וחשיפה לתהליכי הייצור. המטרה מיצוי ופיתוח הערך החינוכי והתיירותי באזורי התעשייה אינטל מעניקה סיורים למבקרים מכל העולם הכולל: חשיפה לפעילות התעשייתית לתהליכי הייצור וסיור במפעל. יתרה מזאת, אינטל מפעילה תוכנית ייחודית לצעירים מהפריפריה, צעירי העיר מפגשים עם עובדי החברה, בכדי לקדם את הדור הצעיר בעיר באמצעות ערבי חשיפה, מפגשים בהם מעניקים ידע וכלים הן בגיבוש החלטה לבחירת תחום לימודים והן התקדמות המקצועית בתחום. כמות המבקרים עומדת על 9,000 מבקרים בשנה.

היום, אזורי תעשייה רבים בעולם ובארץ בוחרים למקם מלונות באזורי תעשייה כמו למשל בדיסלדורף בגרמניה, המלון ממוקם באזור תעשייה בו יש עירוב שימושים הכולל תיירות, מגורים, תעסוקה, ותעשייה וכלל גם בית מלון מגורים, עסקים וחברות גדולות. צרפת מפותחת מאוד ה"תיירות בתעשייה" במובנה הרחב, והיא משתלבת היטב במפת התיירות, תוך הדגשה מיוחדת של המפעלים המסורתיים. תיירות זו כוללת ביקורים באתרים כמו תחנות-כוח, נמלים, מרתפי יין ומשקים חקלאיים. ובפנסילבניה, ארה"ב, אשר בעבר הייתה מבוססת בעיקר על תעשיית ברזל ותעשיות כבדות, מפתחים כיום את המורשת ההיסטורית ומאפייניה התרבותיים כמוצר תיירותי, שייחודו עיר קטנה בעלת קסם של קהילה תעשייתית מקורית עם נוסטלגיה הנמצאת במפעלי התעשייה³⁹.

³⁹ חתוקה, 2017

דוגמא ראשונה : פרימה, אזור תעשייה קרית אריה-פתח-תקווה

בארץ ישנם מספר בתי מלון הממוקמים באזור התעשייה אחד המצליחים הוא מלון פרימה בעיר פתח-תקווה. קיימנו מספר ראיונות עם מנהל המנהלת של פתח-תקווה, מר שלמה בנימין .

קהל היעד של המלון הם אנשי עסקים, מרצים מחו"ל, סטודנטים לרפואה, נציגי חברות גדולות, תעשייה אווירית ומבקרים מקומיים. ההשקעה הכלכלית עומדת על כ- 45 מיליון ש"ח, ומשך זמן הבנייה ארך כ-3 שנים. הרשות המקומית פעלה למשיכת יזמים באמצעות שיווק האזור כהייטק, מספר גדול של חברות הייטק הממוקמת באזור, חברות רפואיות וטכנולוגיות בנוסף, הייתה השקעה בתשתיות וחיבור לצירים מרכזיים גורם שיהווה מוקד משיכה. מבחינת תמריצים עבור היזמים לא הייתה הנחה משמעותית בארנונה או תמריץ כספי, אלא המנהלת הגישה בקשה למשרד הפנים שיעניק הטבה לבית המלון וכיכר בו כמלון ייחודי. וכך, במקום שישלמו כמו בית מלון רגיל, אושרה הטבה לשלם ארנונה כמו מבנה תעשייתי באזור.

מחיר לדונם המחיר נע בין 5-10 מיליון ש"ח, כאשר המחיר באזורים היקרים שהם סמוכים לצירים מרכזיים יכולים להגיע ל-10 מיליון ש"ח לדונם. הערכת הכנסות מארנונה : ארנונה- סביב 600-700 מיליון ש"ח בשנה.

מדדי הצלחה: תפוסה מלאה, שריון חדרים מראש לשנה. בעקבות הצלחה מיועד מלון נוסף באזור תעשייה רמת סיב בעיר. זאת ועוד, בעקבות הצלחה נבנה מלון גם באזור התעשייה ברעננה.

אי לכך, הקמת מרכז תרבותי ייחדי והקמת מלון באזור התעשייה תידרש הרשות המקומית יחד עם הנהלת אזורי התעשייה לפיתוח ומיתוג אזור התעשייה באלעד במטרה להפוך אותו לחלק אינטגרלי מחוויית תיירות הפנים והחוץ של ישראל⁴⁰.

יתרונות:

1. המפעלים ירווחו מחשיפה תהליכי הייצור ותוצריהם לקהל הרחב ויצירת דימוי חיובי לפעילות הייצור והגדלת תנועת התיירות לאזור.
2. חיזוק הקשר בין הייטק לקהילה המקומית תביא לתוספת מקומות עבודה, תעסוקת תושבים, פריחת עסקים ותיירות ויצירת מקור נוסף ללימוד תושבי העיר ואחרים.
3. חלופה זו מייצרת ערך חברתי, יצירת תחושת גאווה והזדהות עם מקום המגורים והתפתחות הקהילה המקומית.
4. תגרום לשינוי תדמית עירונית/קהילתית, ותמגג באופן אטרקטיבי את העיר אלעד.
5. החלופה תסייע הן למפעלים והן לאזורי התעשייה והרשויות המקומיות להגדיל את הכנסותיהם על ידי הגדלת מחזור המכירות, משיכת צרכנים והגדלת תקבולי המיסים.

⁴⁰ הנתונים נדלו מתוך ראיון עם מנהל מנהלת אזור התעשייה בפתח-תקווה

חסרונות:

1. לעיתים אין הצדקה כלכלית להקמת מרכזי מבקרים וחנויות מפעל, בייחוד לחברה שאינה גדולה ואינה בעלת המשאבים ההתחלתיים הנדרשים לכך. החזר ההשקעה איטי ואין ערובה לתנועת מבקרים.
2. בעלי יוזמה נתקלים בחסמים רגולטיביים.
3. עלויות גבוהות הקמת מלון כאשר ממוצע החזר השקעה עומד על מעל 3 שנים.
4. בשל אופי העיר, אלעד לא ממותגת כתיירותית ואין גוף ניהולי/יחידה העוסקת בפיתוח וקידום תיירות.

פרק שישי: ניסוח ודירוג קריטריונים

הקריטריונים אינם רק אמות המידה לבחינת כל החלופות שנציע, אלא גם עקרונות וערכים האמורים להנחות את המדיניות הציבורית כיצד לפתור בעיה/צורך הנבדק. חלק מהקריטריונים מייצגים דרישות יסוד נורמטיביות שכן, מדיניות ציבורית נבחנת לא רק על-ידי השגת מטרות, אלא גם על-ידי קידום ערכים. נבחין בין קריטריונים נורמטיביים וקריטריונים מעשיים, כאשר קריטריון נורמטיבי מייצג ערכים, אשר מדריכים את בחירת החלופות והערכתן ואילו קריטריון מעשי מתייחס לאפשרות מימוש של כל אחת מהחלופות בהיבטים ובטווחי זמן שונים. עבור כל אחת מהחלופות נציע דירוג בין 1-5, כאשר 5 הקריטריון מתקיים במלואו ואילו 1, החלופה לא מקיימת את משמעות הקריטריון.

קריטריונים נורמטיביים :

אפקטיביות- השגת המטרה העיקרית באמצעות מונחים כמותיים על פיו נבחן אם המטרה הושגה. בכדי לעמוד בקריטריון זה נדרש לעבודות תיאורטיות ומודלים שונים אשר יאפשרו לנו לבחון באיזו מידה הפתרון אפקטיבי. בחרנו בקריטריון זה כיוון שבמסמך המדיניות הפתרונות שנציע נבקש שיהיו גם מדדים, שנוכל לוודא שהחלופה אכן עומדת ביעד המבוקש ובאמצעות המדידה נוכל לבחון את השפעה ומימוש כל אחת מהחלופות.

יעילות - קריטריון היעילות בוחן את השגת המטרה ביחס למשאבים ואת שביעות הרצון ממנה. דרך ראשונה, לאמוד יעילות היא באמצעות ניתוח העלות, ביחס להשגת המטרה הקולקטיבית. דרך נוספת, ניתוח העלות ביחס לתועלת שמקבלים צרכני השירותים. קריטריון זה נחוץ לנייר מדיניות מפני שמדובר במטרות לצרכי התושבים, שחקנים הכרחיים לבחינת היעילות שכן, הקמת אזור התעשייה אופטימלי נועד לפתח את העיר, ולספק פתרונות הדדיים לרשות המקומית ולתושבים. שכן, מדיניות ציבורית הממומנת ממשאביהם של משלמי המיסים, נרצה להימנע מבזבוז או אי מיצוי של משאבים והחטאת היעדים.

תחרותיות- קריטריון זה מתייחס לכוחות השוק, באיזו מידה החלופה מאפשרת לכוחות השוק לפעול בחופשיות יחסית, ולקיים תחרות. קריטריון נחוץ עבורנו כיוון שאזורי תעשייה מתייעלים על-ידי התחרות ביניהם וערך התחרותיות מקדם יעילות החלופות.

קריטריונים מעשיים :

ישימות פוליטית- קריטריון אשר יבחן באיזו מידה הפתרון ישים וניתן לביצוע מבחינה פוליטית, לאור התנגדויות הצפויות מול היכולת לגייס תמיכה. בחרנו בקריטריון זה כיוון שמדובר בצורך קריטי - הקמה של אזור תעשייה לפיכך, יש להיערך מראש להתנגדויות ולהכיר את זירה ושחקנים המעורבים על מנת להימנע מהתנגדויות, מדובר על פרויקט משמעותי ועל מנת שנוכל להוציא את פתרונות לפעול בצורה מיטבית נבקש להתייחס ולדרג את ישימות הפוליטית.

ישימות מעשית - המידה בה החלופה ניתנת ליישום, מול שיקולים כמו לוח זמנים, חסמים טכנולוגיים, תקציב ויכולת מקצועית של השחקנים המעורבים. קריטריון מהותי לכלל החלופות שאנו מציעים.

גמישות - קריטריון זה בוחן עד כמה הכישלון ניתן לריפוי. הגמישות נחוצה על מנת להתמודד עם אירועים/ שינויים לא צפויים.

זמן - אלמנט הזמן קריטי בהצעת מדיניות שכן, ישנם חלופות שעשויות להיות יעילות, אך טווח הזמן לא ריאלי במצבים בהם הצרכים הם מידיים או שיקולים תקציביים אשר תחומים בזמן ויש לנצלם.

בחרנו בקריטריונים אלה כיוון שנרצה להציע חלופות ישימות מבחינה פוליטית וביצועיות בכדי שרשות המקומית, אלעד תוכל לממש את יעדים ולהגשים את מטרות על-ידי הערכות לשינויים בלתי צפויים, וקיום התחרותיות באזור, בהתייחס לזמנים כאמור מדובר בפרויקט בו מעורבים שחקנים רבים.

פרק שביעי: המלצת המדיניות על בסיס ניתוח חלופות

קריטריונים	חלופה 0	חלופה א	חלופה ב	חלופה ג
אפקטיביות	4	3	3	5
יעילות	3	4	4	5
תחרותיות	4	5	4	5
ישימות פוליטית	5	2	2	5
ישימות מעשית	5	3	3	4
גמישות	1	3	4	2
זמן	1	2	3	2
סה"כ	23	22	23	29

פירוט ונימוק הקריטריונים

חלופה אפס:

1. אפקטיביות- אכן חלופה זו משיגה את המטרה שלשמה תוכנן והוקצה לעיר אזור תעשייה, הן מצד אזור פיתוח ההייטק ומגדלי המשרדים, והן מבחינת מרכזי הקניות ושאר התוכניות. **ציון 5**
2. יעילות- חלופה זו אכן מתוכננת להיות יעילה מבחינת התוכניות, אך אין ערובה לכך שאכן אזור זה ימצא את יכולותיו, ואת ההשקעה הרבה לתכנונו והקמתו. **ציון 3**
3. תחרותיות- לאזור תעשייה כזה יש מתחרים רבים בסביבה, אך תתכן לו ייחודיות בהיותו קרוב לעיר, ובעל אופי תכנוני חרדי מובהק. **ציון 4**
4. ישימות פוליטית- ככל הידוע לנו, המתווה בחלופה זו מוסכם ואין לו התנגדות פוליטית, אם כי תיתכן מחאה של קיצונים שיתנגדו להקמת אזור שיגרור חרדים רבים לשוק העבודה. **ציון 5**

5. ישימות מעשית- חלופה זו הינה החלופה בעלת הישימות המעשית הגבוהה ביותר, לאור הצרכים המיוחדים של העיר ולאור העובדה שהשטח המדובר נמצא בסמוך לעיר. **ציון 5**
6. גמישות- ניתן לשנות את ייעוד החלופה ותחומי המסחר אם כי הדבר עלול להאריך ולסבך בבירוקרטיה, ולהאט את קצב העבודה ולדחיית מועד סיום הפרויקט. **ציון 1**
7. זמן- הזמן להקמת אזור התעסוקה על פי חלופה זו ככל הנראה הקצר מבין שאר החלופות המוצעות. **ציון 1**

חלופה א' - טכנולוגיות מתקדמות

1. אפקטיביות- החלופה משיגה את המטרה של שילוב הציבור החרדי בענף הייטק, החלופה מציגה תרומה לפתרון הבעיה המוצעת. **ציון 3**
2. יעילות- האם החלופה המוצעת מבטיחה שאחוז החרדים המועסקים יהיה גבוה ביחס לענף? עד כמה המדיניות מבטיחה שתופק תוצאה מרבית ביחס להשקעה שתושקע בחלופה. קריטריון זה דומה לקריטריון האפקטיביות, אך מתמקד ביחס שבין ההשקעה שנדרשת לביצוע המדיניות אל מול הרווח הצפוי ממנה. **ציון 4**
3. תחרותיות- קהלי היעד (חברות ההייטק) – שחקני השוק, הם אלו שיקבעו אם יהיה ביקוש או לא. **ציון 5**
4. ביצועיות פוליטית- הביצוע אינו מסובך אך מורכב. הוא נשען על חלופה 0- לא צפוי להיות התנגדות פוליטית במיוחד שמדובר בשילוב והעסקת חרדים. אך מצד שני, תהיה איזשהו התנגדות ממשרד הכלכלה על שינוי יעד מה שיגרום לשינוי תקציבים. **ציון 2**
5. ישימות מעשית- הביצוע גם הוא תלוי ביכולתם של אנשי השיווק לגייס יזמים ומשקיעים בתחילת הדרך, ולהתגבר על המכשולים. **ציון 3**
6. גמישות- ניתן לשנות את ייעוד החלופה ותחומי עניין בהתאם. אבל לא בקלות. **ציון 3**
7. זמן- הזמן בחלופה א זהה לזמן בחלופת ה0 – לא מדובר בשינוי מבנה מהותי אלא בשינוי תחום. **ציון 3**

חלופה ב' - בר קיימא

1. אפקטיביות- תחום איכות הסביבה זוכה למודעות רבה בשנים האחרונות, הן מצד תעשיית קליין טק והן מצד הצרכנים המבקשים לצרוך מוצרים שיוצרו בסביבה אקולוגית. מיתוג אזור התעשייה כבר קיימא יבדל אותו, יהווה אות איכות לכלל החברות במתחם, ויהיה גורם משיכה אטרקטיבי ליזמים פוטנציאליים. **ציון 3**
2. יעילות- אזור תעשייה בר קיימא יזכה לביקוש רב, דבר שיזרז את הכנסות העירייה מארנונה, יפתח את המשק הישראלי, יקדם את החברות שיעבדו בו, ויספק תעסוקה איכותית ובריאה לתושבי האזור. בטווח הארוך, התועלת מכסה את העלות הראשונית של המפעלים. **ציון 4**

3. תחרותיות - כוחות השוק הם אלה שייקבעו האם יהיה לכך ביקוש. מאחר וכיום אין בישראל אזור תעשייה בר קיימא, הרי שלמעשה לא תהיה תחרות באם תיבחר חלופה זו. **ציון 4**
4. ישימות פוליטית - הנושא הסביבתי עולה למודעות בשנים האחרונות, ולא תהיה למתחם התנגדות מוצהרת. עם זאת, מאחורי הקלעים יכולים להיות גופים בעלי אינטרס בשימור המצב הקיים (מפעלים בטכנולוגיות ישנות, לדוגמה). **ציון 2**
5. ישימות מעשית - הקצאת כוח אדם ייעודי לנושא במנהלת, או השתתפות בפרויקט של סימביוזה תעשייתית, אינן מצריכות משאבים מיוחדים. עם זאת, יש צורך בשיתוף פעולה של המפעלים עם גורמים ממשלתיים שונים ולשם כך יש לבנות אמון בתהליך שיכול להיות ארוך. בנוסף, כאמור, אין תקדים בארץ, דבר שיכול להערים קשיים ביצועיים. **ציון 3**
6. גמישות - מינהלת המתחם טרם הוקמה, ולכן ניתן להיערך מבעוד מועד מבחינת תחומי הפעילות וכוח האדם שיוקצו לנושא. המתחם טרם אוכלס במפעלים, דבר המאפשר לתכנן את מיקום המפעלים בצורה שתאפשר סימביוזה תעשייתית יעילה. רוב הפעולות הדרושות לשם הפיכת המתחם לסביבתי הן הפיכות, ולמעט ההוצאות הכספיות, הן לא מהוות מעמסה על למנהלת המתחם או ליזמים. **ציון 4**
7. זמן - תכנון הוליסטי של אזור תעשייה בר קיימא מצריך זמן ומשאבים, אך במקביל ישנם צעדים אשר ניתן ליישם בכל שלב (הצטרפות לפרויקט סימביוזה תעשייתית, לדוגמה). **ציון**

3

חלופה ג': תיירות תעשייתית

1. אפקטיביות - מדד כמותי למדידת השגת המטרה⁴¹. המטרות הן: הגדלת הכנסות לעיר ויצירת מקומות תעסוקה כלומר, פיתוח והצלחה בעיר. לא אוכל לבצע השוואה בין א. תעשייה באלעד לא. תעשייה בפ"ת כיוון שטרם נקבע מחיר דונם, ואין צפי להכנסות מארנונה באלעד. החלופה באזור התעשייה תביא להגדלת רווחים והכנסות לרשות המקומית ולהגדלת תוספות מקומות עבודה. **ציון 5**
2. יעילות - השגת המטרה ביחס למשאבים ושביעות הרצון צרכני השירות. יחס עלות תועלת⁴². יש צורך וביקוש רב במלון כשר לתושבים ולציבור החרדי לכן, העלות ביחס להשגת המטרה הקולקטיבית גבוהה. באשר למרכז מבקרים תהיה היענות בחלקית, יותר בקרב נשים ופחות גברים וכך גם מבחינה תעסוקתית ברמה המקומית, ברמה הארצית תהיה היענות למרכז מבקרים תרבותי וטכנולוגי. **ציון 5**
3. תחרותיות - מאפשרת לכוחות השוק לפעול בחופשיות על סמך היצע וביקוש. ישנם בתי מלון ומרכזי מבקרים בסביבה, אך לא ייחודים למגזר החרדי. **ציון 5**
4. ביצועיות פוליטית - עלולות להיות מעט התנגדויות מהתושבים בנוגע למרכזי המבקרים בהקשר לתיירות חוץ, פחות תואם לתרבות הדתית. יחד עם זאת, בשל הביקוש הרב למלון ואולם

⁴¹ לוי, 2011

⁴² לוי, 2011

כנסים ולתעסוקה איכותית ניתן לייצר תמיכה על-ידי הסברה לתושבי העיר. על כן, ניתן לגייס תמיכה רבה והחלופה ישימה. **ציון 5**

5. ביצועית מעשית- ישנה ישימות, אך עלולות להיות בעיות ביצועיות. משיכת יזמים לבניית מלון היא לא פשוטה ונדרשת השקעה רבה, תמריצים בשל והחזר השקעה המאוחר, רק לאחר 3 שנים. בנוסף, ישנם חסמים רגולטיביים, המקשים על היזמים. **ציון 4**

6. גמישות- הגמישות בחלופה היא נמוכה. משבר הקורונה היא דוגמה לחוסר גמישות בתחום התיירות. מרכזי המבקרים והמלונות היו סגורים לחלוטין בשנה האחרונה. יחד עם זאת, הכישלון ניתן לריפוי ותיירות הינו מוצר שיש לו ביקוש, אולם מגפות ואסונות קשה לצפות ולהיערך אליהם. משבר הקורונה נחוה כמשבר עמוק ומשמעותי בעיקר בעיד תיירותיים. **ציון 2**

7. זמן- הקמה של מרכז במקרים תלוי בתקציבים של הרשות המקומית ותכנון ובנייה של מרכז מבקרים נמשך בין שנה ל-3 שנים. ומשך זמן הקמת מלון בין 3-5 שנים. החלופה לא מספקת באופן מידיי תעסוקה לתושבים ותכנון יעד תיירותי לוקח זמן. **ציון 3**

סיכום ומסקנות

לאחר שבחנו את החלופות השונות וניתחנו אותן על פי הקריטריונים שבחרנו, מצאנו שהחלופה של תיירות תעשייתית, בשילוב אלמנטים של אזור תעשייה בר קיימא, נותנת את המענה האטרקטיבי ביותר. שילוב זה ימשוך תיירים מהארץ ומהעולם, ישפר את התדמית של אלעד וימשוך אליה תושבים חזקים, וכן יסייע למפעלים אשר יוקמו במתחם לעמוד בסטנדרטים המתקדמים ביותר בכל הנוגע לאיכות סביבה.

פיתוח תיירות בת קיימא יכול להביא לעשייה חיובית ותורמת. תיירות בת קיימא הינה⁴³: שימוש אופטימלי במשאבי סביבה המהווים מרכיב עיקרי בפיתוח תיירותי, משמרת תהליכים אקולוגיים חיוניים ומסייעת בשימור משאבים טבעיים ומגוון ביולוגי. יתרה מזאת, מכבדת את האותנטיות החברתית-תרבותית של הקהילה המארחת, משמרת את המורשת הבנויה והתרבותית שלה ואת ערכי התרבות שלה, ותורמת להבנה בין-תרבותית ולסובלנות. זאת ועוד, מבטיחה חיוניות כלכלית ארוכת טווח, מספקת תועלות סוציו-כלכליות לכלל בעלי העניין באופן שווה, כולל תעסוקה יציבה והזדמנויות ליצירת הכנסה ומתן שירותים בקהילה המארחת, ותורמת למיגור העוני.

פיתוח תיירות בת קיימא דורש מחויבות של כלל בעלי העניין, וכן מעורבות והנהגה של הממשל על מנת להבטיח השתתפות רחבה ויצירת הסכמה. השגת תיירות בת קיימא היא תהליך ולא פעולה חד פעמית. לפיכך, אנו מציעים המלצות הפרקטיות המתאימות לצרכיהם של תושבי אלעד, הקמת מרכז תרבותי וכן, הקמת מלון כשר המתאים לאופי האוכלוסייה תוך כדי העלאת המודעות לקיימות וחשיפה לעולם החרדי על מנת להבטיח התנסויות תיירותיות ייחודיות בעלות משמעות.

חיסרון מרכזי של חלופה זו הוא התלות בתיירות, אשר מטבעה הינה תעשייה עונתית. חיסרון נוסף, הוא חוסר הבהירות בכל הנוגע ליישום של החלטות הממשלה השונות בתחומים הנוגעים לאיכות סביבה, אך בכל העולם ישנה מגמה של מעבר לייצור נקי, ואזור התעשייה החדש יוכל להיות חוד החנית הן בישראל והן בעולם.

במפגש שהתקיים עם ראש העיר, בו הצגנו בפניו את תמצית המחקר שלנו, הוא ציין שישנו "שטח חום" בשולי המתחם החדש, אשר ממילא היה מיועד לשמש כשטח ציבורי לרווחת התושבים. לפיכך, הקמת מרכז מבקרים ומלון עולה בקנה אחד עם התכנון הקיים, וניתן יהיה להוציא זאת לפועל בקלות יחסית.

על כן, אנו ממליצים על הקמת מרכז מבקרים ומלון, לצד הקצאת כוח אדם ייעודי אשר יקדם את תחום איכות הסביבה במנהלת המתחם.

⁴³ שובל וגלבמן, 2013

רשימת מקורות

- גינוסר, א. ובן-גל, צ. (2018). אזורי תעשייה כמוקד תיירות. אורבנולוגיה, המעבדה לעיצוב עירוני-אוניברסיטת תל-אביב.
- גל, א, ופריאל, ע. (2011). האדם במרחב החברתי-תרבותי. ההוצאה: משרד החינוך, התרבות והספורט.
- גלבמן, א. וצעירי, א. (1997). 'תיירות בתעשייה'- תפקודים ושימושי קרקע תיירותיים במפעלי תעשייה בישראל. קרקע- כתב העת של המכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע (קק"ל), גיליון 43.
- החלטה מספר 4079 של הממשלה מיום 29.07.2018
- המוסד שמואל נאמן, למחקר מדיניות לאומית. (2013). תעסוקת חרדים. ירושלים.
- הכנסת. (2004). שילוב המגזר החרדי בשוק העבודה תמונת מצב ומשמעויות. ירושלים, ישראל: סמי כהונאי.
- הכנסת. (2010). תעסוקה במגזר החרדי מאפיינים, חסמים ופתרונות מוצעים. ירושלים, ישראל: מינהל מחקר וכלכלה.
- המכון הישראלי לדמוקרטיה, פורום קיסריה להתוויית מדיניות כלכלית. (2010). התעסוקה במגזר החרדי. ירושלים: יוסי תמיר.
- חתוקה, ט. (2017). לחשוב מחדש על השיכון הציבורי: מתווה אפשרי לעירוב שימושים. אורבנולוגיה, האתר של המעבדה לעיצוב עירוני. אוניברסיטת תל-אביב.
- חתוקה, ט., וינברג, י., מנוזי, ס. וקידר, ע. (2016). פארק תעשיות נ.ע.מ. כמרחב חיים אזורי. חזון, תכנית אסטרטגית וקווי תכנון לאזורי תעשייה. אוניברסיטת תל-אביב, תל-אביב, ישראל.
- לוי, י. לכתוב נייר מדיניות. (2011). רעננה, ישראל: הוצאת האוניברסיטה הפתוחה.
- לייבוויץ, א., ד"ר אסף, ד., דש, צ., כץ, א., פרי, א. ודוברות משרד הכלכלה והתעשייה (2018). מפרט לתכנון אזורי תעשייה בר קיימא. משרד הכלכלה והתעשייה, מינהל סביבה ופיתוח קיימא.
- מלאך, ג., כהן, ד. וזיכרמן, ח. (2016). מכניסה לתעסוקה לתעסוקה מכניסה- תכנית אב לתעסוקת חרדים. המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- מולין, א., כרמון, נ. (2014). פיתוח תרבות כמנוף לפיתוח עירוני הניסיון הבינלאומי והמקרה של תל אביב. מוסד שמואל נאמן: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.
- סופר-פורמן, ח. (2012). שילוב קבוצת מיעוט בשוק העבודה: המקרה של החרדים בישראל. אוניברסיטת תל-אביב, תל-אביב, ישראל.
- סימביוזה תעשייתית – מחקר ובקרה מלווה – דו"ח מסכם – שנת פיילוט יולי 2020. המשרד לשוויון חברתי, משרד הכלכלה והתעשייה, EY.
- שבח, צרויה. תעשייה בת קיימא בישראל: מודל לאסטרטגיה. מכון מילקן, 2010/08, מחקר מס' 39.

שובל, נ., גלבמן, א. (2013). אמידת המשקל של שיקולי מיקום ביחס לשיקולי סביבה, כלכלה ושיקולים אחרים בתכנון מלונאות (מחקר שבוצע עבור משרד התיירות). האוניברסיטה העברית, ירושלים והמכללה האקדמית כנרת, עמק הירדן.

שחר, א., גרדוס, י., קרקובר, ש., רזין, ע. ופלוזשטיין, ד. (2005). פיתוח גלובאלי בעיר מקומית השפעות מקומיות ואזוריות של פארק התעשייה החדש בקרית-גת. אוני' עברית ובן גוריון.

David Vogel (1997) Trading up and governing across: transnational governance and environmental protection, *Journal of European Public Policy*, 4:4, 556-571, DOI: 10.1080/135017697344064

United Nations Industrial Development Organization; World Bank Group; Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit. 2017. An International Framework for Eco-Industrial Parks. World Bank, Washington, DC. © World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/29110> License: CC BY 3.0 IGO

UNEP & WTO. (2005) Making Tourism More Sustainable: A Guide for Policy Makers, France & Spain: UNEP & WTO.

Stucki J, Flammini A, van Beers D, Phuong TT, Tram Anh N, Dong TD, Huy VQ, Hieu VTM. Eco-Industrial Park (EIP) Development in Viet Nam: Results and Key Insights from UNIDO's EIP Project (2014–2019). *Sustainability*. 2019; 11(17):4667. <https://doi.org/10.3390/su11174667>

נספחים

נספח 1: סיכום ראיונות טלפונים בהתייחס לחלופה ג' - תיירות בתעשייה

פירוט ראיונות עם אנשי מקצוע:

תפקיד/תחום התמחות	שם	תאריך
מנהלת ארגון חינוך חרדים ותעסוקת נשים, פעילה חברתית	פנינה פויפר	24.12.20
יזם נדל"ן	שגיא פיפשקוביץ	03.01.21
גזבר עיריית אלעד	נחום ברכר	05.04.21
מנהל מינהלת אזור התעשייה פתח-תקווה	שלמה בנימין	14.01.21
מנהל מדור פנאי ותרבות, עיריית אלעד	ברק שטיגליץ	05.02.21
מנהלת מדור תיירות -מרכז מבקרים 'כפר ביתא ישראל', קריית גת.	גאולה הדראי	05.02.21
מנהל אגף סביבה וקלינטק, מנהל המעבדה הלאומית לפיזיקה.	ד"ר אסף דוד	21.02.21
מנהל היחידה בנייה ירוקה, המשרד להגנת הסביבה.	רן אברהם	21.02.21
חברה המתמחה בהקמת מרכזי מבקרים		28.02.21
מנהל הפרויקט אזור התעשייה באלעד	בנצי אזאצ'י	28.02.21
מנהל מינהלת אזור התעשייה פתח-תקווה	שלמה בנימין	28.02.21
אדריכלית ומתכננת ערים, מנהלת תחום תכנון ומחקר במשרד הכלכלה והתעשייה	מירב בטט	14.03.21

תעסוקת חרדים :

שיחה עם גב' פנינה פויפר - מנהלת ארגון חינוך חרדים ותעסוקת נשים, פעילה חברתית (24.12.20)

-רקע על עולם התעסוקה החרדי, נשים ברובן לומדת לימודי ליבה, אך גברים לא. בקרב נשים ישנם פערים כי לא כולן ניגשות לבגרויות, אבל הן מצליחות להדביק את פער. לעומת זאת אצל גברים זה תלוי בזרם ממנו הוא מגיע ולכן מורכב יותר.

- יש צורך בתוכניות לימוד והכוונה עבור נשים חרדיות יש צורך במקומות התעסוקה מותאמים (לא לעבוד לבד עם גבר בחדר וכדומה). ועדיין רוב החרדים מוכנים לעבוד במקומות עבודה מעורבים עם רגישות תרבותית לצרכיהם. הזרם החסידי ידרוש יותר התחשבות.

- בהתייחס לאזור התעשייה באלעד כן חושבת שחשוב להשקיע בהייטק והכשרות לנשים וגברים עם התאמות תרבותיות-להתייחס לסגנון החיים (למשל-שעות עבודה נשים יצטרכו לצאת מוקדם או סביב

חגים פסח, רובן לא נוהגות ויוצאות לעבוד במקום מרוחק ולכן להיות יותר גמישים ולאפשר לנשים גמישות בהיקף המשרה.

שיחה עם מר ברק שטיגליץ מנהל מדור פנאי ותרבות, עיריית אלעד (05.02.21)

1. בהקשר לחלופה תיירות באזור התעשייה האם יש צורך במלון? והאם לדעתך יש ביקוש למקום לינה ואירוח עבור תושבי העיר?
 - כן, יש צורך וביקוש בדרך כלל התושבים נוסעים רחוק מאלעד לאזור נתניה וצפונה. בבני ברק ניתן לעשות אירוע, אך ללא לינה (חיתן את בתו בבני ברק ולא היה מקום לינה, דבר מקובל - פיצול האירוע בשל המחסור במקומות לינה לחרדים באזור). ולכן, יש צורך רב באכסנייה/מלון באלעד לשבת חתן ואירועים. אנשים זקוקים לשירות הזה ולא רק תושבי אלעד גם החרדים באזור יעשו בכך שימוש, במידה ויבנו מלון פה בעיר.
2. בנוסף, חשבנו על מרכז מבקרים. האם לדעתך יהיה ביקוש לסיורים גם לבתי הספר בעיר/צעירים? ואם יש מרכז מבקרים ייחודי לתרבות החרדית?
 - אני חושב שיהיה לכך ביקוש בעיקר בבתי ספר לבנות, בנוגע לבנים יהיה יותר מורכב כי זה תלוי מאיזה זרם הם מגיעים (ש"ס יהיה יותר היענות אבל חסידי לא ירצו כלל).
 - מרכז תרבות ייחודי לעולם החרדי, לא חושב שקיים כזה דבר יש את סיורים בירושלים אבל מרכז אין בארץ ככל שידוע לי.
3. האם יש עוד צורך תרבותי/תיירותי שעולה בקרב תושבי העיר?
 - כן. אין אולמות כנסים יש מחסור אדיר. כרגע יש אולם ספורט אחד אותו מסדרים אם יש אירוע. יש תכנון לבניית שני אולמות ועדיין הם ישמשו גם כאולם ספורט וגם אולם לצורך ישיבות, ערבים וכנסים. אני חושב שצריך לבנות עוד כי הביקוש גדול.

שיחה עם גב' גאולה הדראי- מנהלת מדור תיירות 'כפר ביתא ישראל' בנושא מרכז מבקרים תרבותי

(05.02.21)

המרכז הוקם כצורך לתעסוקה עבור מבוגרים יוצאי אתיופיה המטרה הייתה לתת מענה ולייצר תעסוקה חקלאית, לעבד את אדמה ולגדל ירקות לחזור לעיסוק שאהבו עוד באתיופיה כמו כן, לחזק את הזהות אצל בני נוער, יוצאי אתיופיה שנולדו בארץ למורשת ולתרבות. והיה חשוב לנו שהסביבה תהיה כמה שיותר דומה כך שהמשתתפים בנו בית בוץ שעוד היה באתיופיה וכך הרחבנו את פעילות. התחלנו לקבל פניות מגופים וארגונים כמו 'תגלית', מסע ארץ ישראלי, סטודנטים ומקומות תעסוקה לתת הצצה לעולם התרבותי-אתיופי. היום אנחנו (לפני הקורונה), מארחים כ-20 אלף תיירים מהארץ ומהעולם. יש היענות גדולה מאוד. מגוון פעילויות וסדנאות והמקום הפך לתיירותי. כמנהלת הכפר אני חושבת שיש חשיבות ורצון של החברה ואנשים להכיר תרבויות בייחוד בחברה רב-תרבותית כמו ישראל. בנוסף, הכפר נמצא סמוך לאזור התעשייה בק.גת ולא ינטל כך שהמבקרים מקבלים חוויה רחבה יותר של תיירות.

שיחה עם חברה המתמחה בהקמת מרכזי מבקרים

- הקמת מרכז מבקרים יכול לקחת חצי שנה עד שנתיים.
- העלויות משתנות בהתאם לצורך, לגודל למערכות הטכנולוגיות או לסגנון אותו מבקשים. הערכה יכול להתחיל ממאות אלפים ולהגיע לעשרות מיליונים.
- מרכז בינוני-קטן יכול להגיע ל-5 מיליון ₪. מדובר בתהליך ארוך של מיפוי והכרות עם הרשות המקומית והצרכים שעולים.

שיחה עם מר שגיא פיפשקוביץ - סמנכ"ל שותף בחברה יזמית לקבלנות מגורים (03.01.21)

יש לבנות תמהיל לקוחות סוציו אקונומי, תוך התחשבות בעובדה שמדובר באזור תעשייה הממוקם במרכז, ונמצא בקרבה יחסית לקריית שדה התעופה.

משרדים רוצים לדעת שיש שוכר קצה גדול וצריכים קומת מסחר, וכן קומת גלריה למשרדי ההנהלה.

לוגיסטיקה ומחסנים אוטומטיים הם תחום מבוקש, יש לתכנן את התחבורה כך שתתאים לפריקה של משאיות, וכן מתחמים גבוהים של עד 40 מ', שיתאימו למחסנים אוטומטיים ולוגיסטיקה.

יש להציע ליזמים הנחות אטרקטיביות כמו פטור מארנונה, הנחות במיסים. מעבר של חברה כרוך בעלויות, ולכן הדיירים ירצו להישאר לזמן ממושך.

שיחה עם מר בנצי אזאצי - מנהל הפרויקט אזור התעשייה באלעד (28.02.21)

היתכנות והערכות בנייה ותכנון באלעד: פרויקט הבנייה ופיתוח ימשכו כעשור, רק בעוד שנה יהיו תוכניות מוכנות לפיתוח. ולכן, אין עדיין תמחור לדונם והערכת רווחים מארנונה. אני מאמין שנצליח למשוך יזמים על ידי הטבות בארנונה ושיווק סביב חברות טכנולוגיות.

שיחות עם מר שלמה בנימין - מנהל מינהלת אזור התעשייה פתח-תקווה

שיחה מס' 1: הוקם מלון פירמה ראשון סמוך לאזורי תעשייה ולכן, אני חושב שיש לכך הענות וביקוש רב גם אם הוא ממוקם באזורי תעשייה. אני חושב שהקמת מלון בתעשייה נחוצה, בתקופה הזו עקב משבר הקורונה המלון נותר ריק, כמעט שנה זה החיסרון של עולם התיירות. באופן כללי, בעיר פתח-תקווה יש תוכנית לבניית מלון נוסף, באזור תעשייה חדש, ברמת סיב טרם התחילו להתקדם, יש תוכנית והיא מתעכבת. בנוסף, לאחר הצלחה אצלנו בעיר חברת פרימה בנתה מלון ברעננה גם באזור תעשייה, מלון עסקים. (14.01.21)

שיחה מס' 2: נתונים ורקע על התהליך הקמה של בית המלון 'פרימה' באזור תעשייה קריית אריה, פתח תקווה - (28.02.21)

קהל היעד: הם אנשי עסקים, מרצים מחו"ל וסטודנטים לרפואה, חברות גדולות תעשייה אווירית.

השקעה וזמן: הושקעו 45 מיליון ₪. נבנה במשך כ-3 שנים.

משיכת יזמים: שיווק האזור באמצעות מסי הגדול של חברות הייטק, חברות רפואיות וטכנולוגיות וכן, השקעה בתשתיות וחיבור לצירים מרכזיים היא מוקד משיכה.

מחיר לדונם: המחיר נע בין 5-10 מיליון ש"ח (המחיר באזורים היקרים צירים מרכזיים יכול להגיע ב10 מיליון לדונם).

תמריצים: לא הייתה הנחה משמעותית בארנונה או תמריץ כספי. הגשנו בקשה למשרד הפנים לתת הטבה לבית המלון ולהכיר בו כמלון ייחודי. ובמקום שישלמו כמו בית מלון רגיל, אושרה הטבה לשלם ארנונה כמו מבנה תעשייתי באזור.

מדדי הצלחה: תפוסה מלאה, שריון חדרים מראש לשנה. בעקבות הצלחה מיועד מלון נוסף באזור תעשייה רמת סיב בעיר.

הכנסות מארנונה: ארנונה- סביב 600-700 מיליון ש"ח בשנה.

אין ספק שמלון יכול לתת מענה לקהלים רחבים וגם בעולם טרנד שדווקא באזורי תעשייה ממוקמים מלונות לכן, אני חושב שיכול להתאים כמעט בכל אזור תעשייה.