

צ'מנסקי בן שחר

טור דעה מספר 28 - "עוטפי ישראל" יפרחו מחדש

ינואר 2024

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

04-8551511 | מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009 מת"ם חיפה | מיקוד 3508409 | www.c-bs.co.il

צ'מנסקי בן שחר

"2 עוטפי ישראל" בגבולות הצפון והדרום יחוו מחדש צמיחה חברתית, קהילתית וכלכלית. מגמות, טרנדים ושינויים ברגלי הצריכה וההתנהגות בשווקים ואפשרויות תעסוקה חדשות, גם מרחוק העצימו את הביקושים בשנים שלפני ה-6 באוקטובר והובילו משקי בית רבים להגר ולהתגורר במרחב הכפרי ב"עוטפים" (תוספת של 5.5 אלפי משקי בית שהיגרו אל המועצות האזוריות ב-5 השנים האחרונות ועם רשימות המתנה ארוכות לקיבוצים ולמושבים) ובערים קריית שמונה, נתיבות, שדרות ואופקים (ו-13.3 אלפי משקי בית שנוספו). במקביל נוצרו פעילויות כלכליות חדשות וקיימות הורחבו כדוגמת חממות טכנולוגיות (בשדרות ובקרית שמונה), הורחבו ויורחבו המפעלים של אינטל, נירלט, דפוס בארי ופולירון, נפתחו חללי עבודה שיתופיים בכפרים, עשרות עסקי מלונאות ואירוח, פעילויות הסעדה, בתי קפה ובילוי חדשים. הקמתם של אלו האחרונים היקנה לתושבים גם את הגמישות והאפשרויות שהם צריכים כדי להתפתח באופן אישי ולפתח את המרחב הכפרי והערים ובפרט בפריפריה. זהו שילוב מוצלח המעניק ל"עוטפים" את ההזדמנויות לצמיחה ולהתפתחות עסקית.

ענה, עם יצירת עוגני פעילות ארציים, הרחבתם של עוגנים קיימים, יצירת תשתית תחבורתית "מקרבית", החזרה והעצמת ענפי החקלאות ועם המשך הגידול של פעילויות חללי העבודה השיתופיים, התיירות, המסחר, ההסעדה והבילוי ביחד נראה יותר יזמים תושבי המקום שמחפשים להמשיך את הציונות, מתגוררים ויתגוררו בערים הצומחות ב"עוטפים" וביישובי המרחב הכפרי, ומממשים את הפוטנציאל הכלכלי והחברתי האמיתי של היזמות וההתיישבות במדינתנו; טור זה מציג את תמונות המצב ב-2 אזורי "עוטפי ישראל" לפני ה-6 באוקטובר, והדרך לפיתוחם ושגשוגם ב"תמונות העתיד" הן בהיבטי החברה והכלכלה של המרחבים והישובים הכפריים והן של הערים. כל זאת מנקודת מוצא ברורה שיתאפשר לכל אזרח או חברה עסקית לגור ו/או לפעול בהם, ובמצב בטחוני כשל "תושבי ועסקי תל אביב";

פתיח - במהלך 5 השנים שקדמו ל-6 באוקטובר נבנו ונוצרו

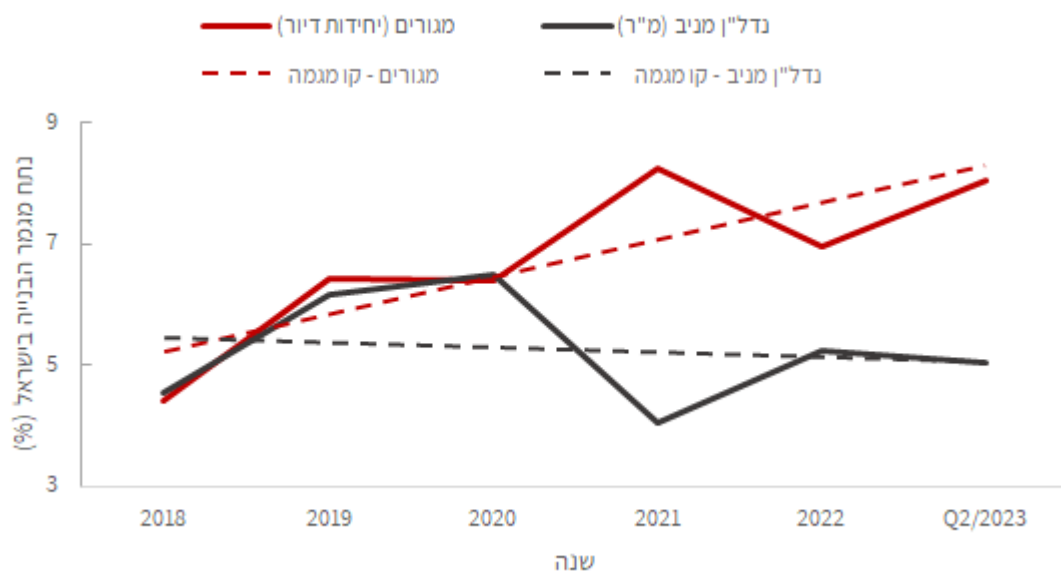
יחידות דיור ותושבים - נבנו ב-"5 הערים" (קרית שמונה, נהריה, שדרות, נתיבות ואופקים ואלא אשקלון בה נבנים והתאכלסו כ-15 אלף משקי בית) + **במועצות האזוריות** (שדות נגב, אשכול, שער הנגב, חוף אשקלון + גליל עליון, מרום הגליל, מעלה יוסף, מבואות החרמון ומטה אשר) ונוספו 19 אלף משקי בית ו-51 אלף תושבים. גידול שנתי ממוצע של 2.8%, וגדול מהממוצע בכלל ישראל הנאמד בכ-2%;

נדל"ן מניב ומגורים - נבנו ב-"5 הערים" ובמועצות האזוריות כ-530 אלף מ"ר נדל"ן מניב, וכ-17.5 אלף יחידות דיור חדשות. שהיו כ-5.4% וכ-7% משנבנה בכלל ישראל מיחידות הדיור והנדל"ן המניב בהתאמה וכמוצג בתרשים שלהלן. דוגמה לעוגנים ולפעילויות מיוחדות שנבנו: מרגלית סטארטאפ סיטי גליל בקרית שמונה, חממת החדשנות "SouthUp" בשער הנגב, הורחב פארק התעשיות "ספירים" שליד שדרות ועוד. במקביל הוקמו ופועלים מרכזי מסחר מיוחדים, עגלות ופודטרקים רבים המשרתים את התושבים במרחב

צ'מנסקי בן שחר

הכפרי ואת המטיילים המגיעים מהעיר אל השקט ולייחודי שבו ומגוונים את היצע מקומות העבודה של התושבים (לדוגמה: בשומרה ובניר-עם) ועשרות חללי עבודה משותפים;

תרשים: נתח הבנייה למגורים ולנדל"ן מניב ב-5 הערים" ובמועצות האזוריות מהבנייה בישראל ב-5 השנים האחרונות



הנדרש והמוצע לשינוי ולפיתוח בפועל בעת הקרובה ב"עוטפים"

שלטון מקומי ומענקים - תתאפשר בחקיקה לשלטון המקומי לאשר תוכניות לפיתוח אזורי ומקומי. תשונה מפת אזורי ה"עדיפות הלאומית", אשר נותנת הטבות מס משמעותיות ובכך מתמרצת הקמת עסקים והגירת מועסקים, תושבים. באותם אזורים ייוצרו **2 אזורים מועדפים חדשים**, ויילקחו ויוקטנו ההטבות לאזורים הסמוכים. לדוגמה: יילקח מיוקנעם אזור עדיפות לאומית א', המונע כבר עשורים פיתוח היי-טק בגליל;

ישובים וחברה - יוכפלו מספר יחידות הדיור בקיבוצים ובמושבים, תוך הגדלת שטח הקרקע לכל יחידה, בניית דירות להשכרה בהן ואישור תוכניות להוספות עשרות אלפי משקי בית נוספים ב"5 הערים" תוך סבסוד מלא של הקרקע ועלויות הפיתוח לתקופה זמן מוגבלת. בטווח המידי, יוקמו מבנים להשכרה ארוכת טווח של המדינה שימכרו בעתיד וכפרי צעירים וסטודנטים ב"עוטפים". יוצרו **ערים/מקומות של "טאלנטים" שיקבלו את 5 ה' באותו מרחב ומקום - "לגור, לעבוד, ללמוד, לבלות ולקנות"**, עיר/ישובים המורכבים מקהילות, עם בית חולים, מוסדות אקדמאיות, מגורים מיוחדים, עם שירותים ומסחר, בילוי ופנאי, "ToHa בקרית שמונה" = "חי-טק", "נחיה במקום שיש בו עבודה ונעבוד במקום שיש בו חיים";

חקלאות - הענף יתועדף, יוחזרו ההטבות לעוסקים בו, כולל ובפרט יוקמו חוות בודדים, יקבים, יוחזרו המכסות הנדרשות ותוצרת ה"עוטפים" תועדף על פני מוצרי החקלאות המיובאים. תורחב פעילות המחקר ב"מכון מיגל" שבקריית שמונה ובמו"פ דרום שבאשכול, ויוקמו שווקים;

צ'מנסקי בן שחר

תחבורה ונגישות - יוקם שדה התעופה בנבטים, יושמש שדה התעופה במחניים לטיסות פנים ארציות וגם למטוסים קלים (תחליף

להרצליה), יוארך כביש מספר 6 לנהריה ותיסלל מסילת הרכבת לקריית שמונה;

השכלה וחינוך - תוקם אוניברסיטה בקרית שמונה על בסיס מכללת תל חי, יוכפלו המוסדות האקדמיים ב: ספיר, אשקלון, תל חי

ובצפת (הרחבת הפקולטה לרפואה של אוניברסיטת בר אילן) וחלקם יוכרו כאוניברסיטאות. בתי ספר למצוינות, פנימיות וכפרי נוער

יוקמו ב"עוטפים" ומעונות סטודנטים צמודי מכללות;

בתי חולים - תוכפלה הפעילויות של בתי החולים זיו בצפת והגליל בנהריה ויפותחו פארקי מדע ועסקים עם בתי ספר למקצועות

הרפואה בהן/בצמוד אליהם. בתי החולים יהפכו למוקדים מחקריים, המרכזים סביבם תעשיות ביו-טק ומכשור רפואי. רופאים יקבלו

מענקי "הישארות" לאחר 3-5 שנים עבודה ומגורים ב"עוטפים";

מפעלי עוגן ארציים ואזוריים - "אינטל קרית גת" הבא יוקם ב"עוטף צפון";

מוצרי "כחול לבן" - יקבלו תיעדוף מובהק בכול מרכזי המדינה ובפרט אלו הממוקמים ב"עוטפים";

רשת של חללי עבודה משותפים - מדינת ישראל מתמודדת מהקמתה עם הקושי למשוך תעסוקה למרחב הכפרי ובפרט תעסוקה

איכותית המייצרת הכנסה גבוהה יחסית. השינוי בעולם העבודה והאפשרות ל"עבוד מרחוק" יצרה "נוודות דיגיטלית", אפשרות לעסוק

במשרה מכניסה ללא תלות במקום הפיזי של העובד. השינוי הזה מהווה הזדמנות אדירה למרחב הכפרי, עובד יוכל לעבוד בכל חברת

היי-טק כמעט ללא הבדל אם הוא גר במרכז תל אביב או ב"עוטפים";

בצפי לעתיד, מדינת ישראל מחויבת לאזרחיה ונדרשת הן לנגב מערבי משגשג, עם 3 ערים ומועצות עצמאיות וצומחות

וכ"תמונת מראה" גם בצפון. בעשייה ותכנון חברתי, כלכלי ועסקי מוצלח אפשרי "לנצל" את המאפיינים הייחודיים של

ה"עוטפים", ולחולל את הצמיחה החברתית, הכלכלית והשיווקית;

מינהלת תקומה נדרשת ליצור אסטרטגיה כלכלית עדכנית ותכנית פעולה מיישמת, אמיתית וריאלית, אשר תאפשר להגדיל

את היצע הנדל"ן המניב ב"עוטפים" ובפרט את הרחבת וגיוון אפשרויות התעסוקה, החינוך, התרבות וההשכלה יחד עם המשך

פיתוח המגורים;