

תוכנית אופ – אר

מרחב קהילתי וחממה תרבותית

אופקים 2012



יזמים: איציק קריספל

ז'וזף דדון

אדריכלים: אפרת – קובלסקי אדריכלים

דן חסון

ייעוץ חברתי – כלכלי: מרכז 'השל' לחשיבה אקולוגית

מרכז שתי"ל – שירותי תמיכה וייעוץ לארגונים

תוכן העניינים

3.....	תקציר מנהלים
4.....	תיאור הצורך
5.....	הפתרון המוצע
6.....	מטרות
6.....	קהלי היעד
7.....	תיאור הפעילות
7.....	חזון
8.....	היסטוריה
9.....	הפרוגרמה
11.....	תכנון אדריכלי
12.....	הדמיות מחשב
13.....	מבנה ארגוני
13.....	סביבת המתחם
13.....	עובדים ועבודה:
14.....	הקמה בשלבים
15.....	'אופ-אר': תרשים זרימה
16.....	עלויות הקמה
17.....	תפעול
17.....	הוצאות שוטפות לשנה
18.....	הכנסות שוטפות לשנה
19.....	היזמים
19.....	אדריכלים

תקציר מנהלים

פרויקט 'אופ - אר' הינו חממה תרבותית במרחב קהילתי בעיר אופקים. זהו פרויקט עסקי חברתי המשלב עסקים קטנים בתנאי חממה בשלושה מישורים: חנויות רגילות, עסקים המנוהלים ממשרד ועסקים בסטודיו אמון של בעלי מלאכה. בנוסף יכול המתחם פונקציות קהילתיות ומתן שירותים, בית ליזמים, בית הארחה ומקום תרבות ויצירה להצגת אמנות עכשווית.

המפעל הבנוי מכיל 20,000 מטר. מחציתו הושכר למפעל "קלין" לחומרי ניקוי ומחציתו כ- 10,000, תוכנן עבור הפרויקט והוא פונה אל לב העיר, אל הבתים והמרכזים המסחריים. הפרויקט מסתמך על קבלת המפעל בתשלום סמלי מהבעלים חברת 'מבנה תעשייה' - כתרומה לקהילה, היזמים מתכוונים לשפצו ברוח הפונקציות המאפיינות התחדשות ומחזור מפעלים נטושים לצרכי קהילה.

אל הפרויקט חברו גופים שונים ואינטרסים מכל הקשת. היזמים יצחק קריספל - יזם חברתי ופעיל מקומי והאמן ז'וזף דדון - אמון בינלאומי בן העיר אופקים, זימנו את האדריכל צבי אפרת ממשרד אפרת-קובלסקי אדריכלים ויחד, במשך 3 שנים הם בוחנים את הפרויקט מכל היבטיו, לומדים אודותיו, מפרסמים מאמרים, מציגים בתערוכות ודנים עם הקהילה על הפלא הארכיטקטוני והפונקציות שניתן להפיח בו כדי להחזיר את התקווה לעיר ולתושביה.

גופים נוספים שהביעו עניין הם: עיריית אופקים באמצעות ראש הוועדה הממונה צביקה גרינגולד ומהנדס העיר חזי בליישטיין. קק"ל מחוז דרום הביעו נכונות לחדש את רחבת המפעל באמצעות מנהל המרחב עמי אוליאל והיערן הגושי דני בן דוד. רשות הניקוז הציעו לתקצב הטמנת הוואדי הקיים לוואדי תת קרקעי וקרן מיראז' כבר הרימו תרומה ראשונית לתכנון.

עלויות השיפוץ מוערכות ע"י האדריכלים בסכום כולל של כ 4 מליון דולר, היזמים מסתמכים על גיוס הון מתורמים, מהמדינה ומהקהילה, באמצעות מכירת שירותים והשכרת מתחמים. למתחם הוכנה תוכנים תפעול בשיתוף יועצים ממכון 'השל' ו'שתי"ל' והיא מוערכת בכחצי מליון ₪ בשנה, (לא כולל עסקים בתפעול עצמאי). הרצון של היזמים הוא שהפרויקט יחזיק את עצמו כלכלית (קיימות וכלכלה מקומית מקיימת), לכן קיימת בקשה מהרשות להתייחס אל הפרויקט כאל מוסד קהילתי יצרני מועדף פטור מארנונה.

הפרויקט זכה לחשיפה בתערוכה במוזיאון פתח תקווה לאמנות במשך כחצי שנה (פברואר - יוני 2012) במסגרת זו הוכן דגם המפעל, היבטיו והשלכותיו ההיסטוריות סוכמו בספר המאגד את הפרויקט. כמו כן זכה הפרויקט לחשיפה תקשורתית בעיתון הארץ, הוצג במסגרת למידה על פרויקטים חברתיים בטכניון, באקדמיה לאמנות בצלאל ובכתבי העת: "הכיוון מזרח", מגזין "פנים" ועוד.

תיאור הצורך

תושבי אופקים חיים במרחב קהילתי מובהק בעיר מאז היווסדה. עם הזמן ובעקבות משברים כלכליים, סגירת מפעלים, עליות של שנות ה-90 וזרימת אוכלוסייה חרדית, נכנסה העיר להאטה ודעיכה בכל המישורים והמדדים האיכותיים והכמותיים.

עד לשנת 2007 היה ניתן לראות בבירור כי הקהילה הנתמכת "זוכה" לתשומת לב המעצימה את הפערים ובכך מושכת יותר משפחות לקבלת סיוע. כך קמו ארגונים רבים בתחומי גמ"ח, חלוקת מזון, חלוקת בגדים, ארגוני סיוע בתחומים משפטיים לנזקקים ועוד.

לעומת זאת, העיר נעדרה מתהליכי העצמה של הקהילה, חלקים קטנים של בניית קהילה נפלו על כתפי העירייה והמתנ"ס שהיו גם הם שרויים בקיצוצי תקציב, בעיות של חוסר בכוח אדם ופעילויות ממוקדות תושב. מצב זה הביא להזנחה בתחומי טיפול בקהילה בשכונות ובהעדר חוסן קהילתי של התושבים לקחת יוזמה ולהפעיל את עצמם.

כיום, הקהילה בתהליכי התעוררות, עקב התארגנויות שורשיות של התושבים ומיקוד תשומת לב של הרשות. 'אחוזת נגב', עמותה מקומית הינה חלוצה ראשונה בתחומי העצמה לקהילה וכבר בשנת 2007 החלה תהליכי התעצמות ובנייה של קהילה, חשיבה, למידה, תכנון ויישום תוכניות. כיום, קמו בעיר עמותות קהילתיות נוספות המבקשות לתת מענה בתחומים שונים ומגוונים.

בשנת 2010 ביקשו מייסדי 'אחוזת נגב' יצחק קריספל והאומן הבינלאומי תושב אופקים ז'וזף דדון לעורר את השיח הקהילתי חברתי בפריפריה דרך העיניים שלהם כתושבי המקום ודרך פרויקט מקומי ייחודי ובכך להעיר את השיח בכל המרחב הפריפריאלי בארץ. יצחק קריספל כיוון לפעולות העצמה שהקהילה לוקחת במקום הרשות והמדינה ובכך לענות על החוסר הקיים תוך קריאת תיגר. האמן ז'וזף דדון עמל כבר אז על פרויקטים כמו "במדבר", וסרטיו השונים קראו את קריאתו של המזרחי החי בשולי החברה בין כיבוש השממה לבין תפקידו הביטחוני ביהוד המרחב בנגב. כך נולד הצורך הספציפי המיוחד לאופקים בהקמה של מרחב קהילתי החסר בעיר אופקים, שמתנהגת כמו קהילה אך אינה מקבלת מעצמה ומהשלטון המרכזי מענה הולם. יחד עם האדריכל פרופ' צבי אפרת סיירו השלושה באופקים ובחרו בבניין 'אופ אר' כסימבול היכול לשמש אכסניה לתוכניתם.

הפרויקט זכה לתשומת לב רבה בקהילה המקומית שהתעניינה בבניין ההיסטורי בלב העיר. גם עולם האמנות זכה למנה גדושה של חיבור אמנות וקהילה דרך יוזמה של אוצרת מוזיאון פתח – תקווה, הגב' דרורית גור אריה שלקחה את 'אופ-אר' צעד אחד קדימה והפיקה תערוכה יוצאת דופן, שזכתה להדים ברחבי הארץ, הן אצל מבקרי

אמנות, הן אצל פעילים, מקבלי מדניות וחשיבה חברתית והן בחוגים של האדריכלות המתחדשת.

הפתרון המוצע

מתוך החזון 'עיר-קהילה' אותו התווה יצחק קריספל בפעילויותיו בעיר, המחבר בין צרכי העיר לבין הצרכים של תושבי השכונות ואופייה הייחודי של העיר, ישנו צורך לשירותים ומענה בתחומי חברה, תרבות וקהילה. התושבים המצפים לפתרונות עירוניים ברמת הכלל נתקלים בקשיי תפקוד של הרשות וכך מופר איזון בין צרכי התושבים ליכולת הרשות. פרויקט 'אופ אר' עונה על צורך זה בכך שהוא המענה העירוני של העיר כלפי תושביה עם יכולות מבט לקהילות אחרות. בנוסף הפרויקט ייתן מקום ושירותים לקהילה בתחומים שהיא חסרה אותם מחד, ומאידך היא בעצמה יכולה לתפעל אותם ולהתעצם מהם.

הביקוש יבוא מתוקף בירור הצרכים והשימוש היומיומי. לא מדובר בעוד קניון, לא עוד מפעל לא עוד מתנ"ס. זהו שילוב בין מכלול צרכים קהילתיים, עירוניים והעיקר: זהו פרויקט שמביא איתו בצורה אותנטיות את הפעילות, הניהול, התוכן והמבנה שנטוע עמוק בתוך שורשי הקהילה.

'אופ אר' - חממה תרבותית חברתית תיתן מענה לאוכלוסייה במגוון צרכים. החל מהתחום העסקי, בו יתופעלו כ-12 חנויות שיעבדו תחת חממה עם תנאים טובים לנביטה. בנוסף יפעלו בתחום העסקי גם 6 סטודיו לאמנים, המסעדה, ו-6 משרדים לעסקים בתחום השירותים. בתחום התיירות המענה יגיע מבית הארחה, מועדון האופניים, גלריית האמנות וארכיון המדבר. בתחום הקהילתי ייהנו התושבים מהמרכז כמכלול וכן מפונקציות נוספות כגון: גן ילדים, מרפאה, שירותי חוגים, סינמטק, אולם אירועים רב תכליתי והעשרה. ובתחום ההתפתחות המקצועית יקבלו התושבים מענה ממכללה קהילתית שתיתן קורסים וסדנאות בתחומים שונים ומגוונים. וכמכלול ייהנו התושבים מבניין שחזר אליהם משולי ההיסטוריה עם סוף טוב. מקום נעים לשהות בו בשעות הפנאי, גינת תבלינים, אזורי צל ומנוחה בלב העיר.

מטרות

1. חממה תרבותית – חברתית קהילתית שתיתן מענה לצרכי הקהילה.
2. התחדשות עירונית של מרכז העיר בפונקציה קהילתית לטובת התושב.
3. העצמת הקהילה ע"י עסקים מקומיים, שירותים ותפעול עצמי.
4. דגם חדש לעולם העסקים האדריכלות, האמנות והתיירות.

קהלי היעד

טווח גילאים	תיירות	תרבות ואמנות	הכשרה מקצועית	שירותים קהילתיים	מיזמים עסקיים
פעוטות				גן תמ"ת	חנויות
ילדים		חוגים + גלריית אמנות		גן אקולוגי	חנויות
נוער		חוגים + גלריית אמנות		תנועת נוער	חנויות
מתבגרים	מסעדה	חוגים + סינמטק/דיסקוטק		תנועת נוער	חנויות
חיילים	מסעדה	סינמטק/דיסקוטק	קורסים		חנויות ויזמות עסקית
צעירים	מסעדה	סינמטק/דיסקוטק	קורסים	מוקד לילה	חנויות ויזמות עסקית
משפחות	מסעדה	גלריית אמנות + ארכיון במדבר + סינמטק	קורסים וסדנאות	מוקד לילה	חנויות ויזמות עסקית
בוגרים	מסעדה אופניים	גלריית אמנות + ארכיון במדבר + סינמטק	קורסים וסדנאות	אולם רב תכליתי מוקד לילה	חנויות ויזמות עסקית
מבוגרים	מסעדה	גלריית אמנות + ארכיון במדבר + סינמטק	קורסים וסדנאות	אולם רב תכליתי	חנויות ויזמות עסקית
מבקרים/ תיירים	מסעדה בית הארחה אופניים	גלריית אמנות + ארכיון במדבר + סינמטק	קורסים וסדנאות	אולם כנסים + מוקד לילה	חנויות ויזמות עסקית

עירוב שימושים ושירותים:

עמדת השמירה בפתח הבניין תהייה מאוישת ומנוהלת ע"י חברת מוניות מקומית, המסעדה תתחזר במרכז ארוחות בבתי הספר, חנות האופניים תיתן חוגים לילדי העיר והסביבה ותהווה מקום תיירותי, האולם הרב תכליתי יהיה אולם קונגרסים ויחד המסעדה ייתן מכלול מעניין לעולם העסקים.

תיאור הפעילות

חזון

פרויקט 'אופ-אר' מציע תכנון והקמה בפועל של מרחב קהילתי חדש, המבוסס על שילוב בין יזמות חברתית, יצירה תרבותית ופעילות עסקית.

הפרויקט הוא אוטופיה-זוטא, המבקשת להימנע מקטגוריות מוכרות של מבני ציבור ולהציע תחתן שדה פעילות רבגוני, המהווה סביבה תומכת ליזמות חברתית, קהילתית, תרבותית ועסקית. ככזה, הפרויקט יהווה קטליזאטור להתחדשות עירונית, למיתוג עירוני ולשיפור תדמיתה של העיר אופקים.

הפרויקט מבוסס על מפגש בין שלושה ערוצי פעילות המתקיימים כיום באופקים. הערוץ הראשון הוא פעילות של העצמה קהילתית, המתקיימת במקום זה חמש שנים בהנהגת בן אופקים יצחק קריספל. הערוץ השני הוא פעילות תרבותית-אמנותית בהנהגת האמן בן המקום ז'וזף דדון. הערוץ השלישי הוא פעילות אדריכלית-עירונית בהנחיית פרופ' צבי אפרת, הבוחנת את הפוטנציאל הסביבתי והפרוגרמטי הגלום במבנה הנטוש העצום של מפעל 'אופ-אר' והשטחים שסביבו.

הפרויקט מבקש לעשות שימוש חוזר במבנה הנטוש של מפעל 'אופ-אר'. הכוונה אינה לשפץ או לבנות מחדש את הבניין, אלא להשאירו כפי שהוא – פתוח, חסר גג – ולהפכו לגן ציבורי המאפשר פעילויות קבועות ואירועים מתחלפים. ההכלאה בין המבנה הישן לבין הטבע החדש, בין שטח בנוי לפתוח, בין תעשייה לאקולוגיה, תאפיין את היחסים הבלתי שגרתיים שיווצרו באתר בין תרבות פנאי לתעסוקה, בין מחקר ליצירה, בין ייצור לצריכה, בין המתוכנן למזדמן, בין המקומי לארצי ובין מיזמים שאינם למטרות רווח לבין יזמות עסקית.

פרויקט 'אופ-אר' יתוכנן על פי עקרונות הקיימות, כך שייצר את מרבית תצרוכת החשמל העצמית שלו באמצעות אנרגיה סולארית, ימחזר מים ואשפה, יאוורר באוורור פסיבי ויטפח גן בשיטות של גידול אורגני. גן 'אופ-אר' יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. לצד יוזמות ממוסדות ואירועים מתוכננים, הוא יאפשר גם פעילות לא-פורמאלית ושהות מזדמנת.

היסטוריה

אופקים נוסדה ב-1955 כעיירת פיתוח, במסגרת מדיניות פיזור האוכלוסין בנגב. תושביה הראשונים היו עולים מצפון-אפריקה, הודו, איראן, ברית-המועצות ורומניה. גל שני של מתיישבים הגיע ב-1956 ממצרים לאחר מבצע קדש. הקמת היישוב נועדה לשרת את חיזוקה וביסוסה של שליטת המדינה הצעירה, שאך נוסדה, בשטחי הנגב, ובמקביל הוא תוכנן לשמש מרכז עירוני ומוקד שירותים ליישובים החקלאיים שהוקמו בסביבתו באותן שנים. ב-1958 קיבל היישוב מעמד של מועצה מקומית. בשנות ה-90 הגיעו לאופקים עולים רבים מברית-המועצות לשעבר ומאתיופיה, וב-1995 קיבל היישוב מעמד של עיר.

ב-1961 הוקם בעיר מפעל הטקסטיל 'אופ-אר', שהעסיק בשיאו כ-450 עובדים והיה לאחד מסמליו של ענף ייצור זה בארץ.

אופקים מונה כיום כ-25 אלף תושבים, 40 אחוז מהם עולים ותיקים משנות ה-50 וה-60, בעיקר מארצות אסיה וצפון-אפריקה (הודו, איראן, מרוקו, אלג'יריה, טוניסיה ומצרים) וכ-35 אחוז עולים חדשים (משנות ה-90) ממדינות חבר העמים ומאתיופיה. כ-25 אחוז מהאוכלוסייה באופקים כיום הינה חרדית. על פי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2006, העיר מדורגת "בינוני-נמוך" בדירוג החברתי-כלכלי. על רקע המשבר בענף הטקסטיל שהביא לסגירת מפעלי התעשייה המרכזיים בעיר (ביניהם 'אופ-אר'), לצד גלי העלייה שהגיעו לעיר בשנות ה-90, גדלו בה מאוד אחוזי האבטלה החל באמצע שנות ה-90. גם כיום סובלת אופקים ממחסור במקומות עבודה, ורמת השכר בה היא מהנמוכות בארץ. כמו כן סובלת העיר מעזיבה של תושבים צעירים לאחר שירותם הצבאי.

1. חממה עסקית-קהילתית

מתחם של 12 חנויות בשיטת "עסק קהילתי". החנויות יופעלו על-ידי תושבים עצמאיים ובאמצעות העמותה הקהילתית "אחוזת נגב". תמהיל העסקים ייקבע על פי הפונקציות החסרות בעיר, כפי שעולה מצורכי התושבים ו/או דרישות השוק. בעלי העסקים במקום ייהנו מתנאי חממה של שנתיים, הכוללים שכירות מוזלת, ייעוץ מוזל של רואה חשבון, ייעוץ עסקי וסדנאות שיווק ומכירות במחיר סמלי. כמה מן החנויות יהיו "חנויות עוגן" שיישארו קבועות במתחם – ואחרות ייהנו מתנאי החממה לתקופה של שנתיים, שלאחריהן יוחלט אם יישארו במתחם או יעברו להתנהלות עצמאית במקום אחר בעיר. [290 מ"ר]

2. הכשרה מקצועית

'המכללה הקהילתית אופקים' לחברה, סביבה וקהילה, תכלול שש כיתות לימוד (שלוש קטנות, ל-15 תלמידים האחת, ושלוש גדולות, לשלושים תלמידים האחת). בכיתות ילמדו תושבים מהעיר ומהאזור ויעברו הכשרה – לתפקידים ייעודיים – המזכה בתעודה, בשיתוף משרד העבודה, לשכת העבודה, ומפעלים בעיר ובאזור. [240 מ"ר]

3. אולם רב-תכליתי

האולם ישמש מגוון של פעילויות תרבות לקהילה המקומית ולמבקרים ויארז כנסים, מפגשים, הצגות, קונצרטים, מיצגים, תערוכות, ערבי דיסקו, הקרנות וידיאו-ארט והצבה של עבודות סאונד, ערבי שירה וספרות, מסיבות, סדנאות יוגה וכיו"ב. אחת לשבועיים יתקיימו באולם אירועי תרבות קבועים לקהילה המקומית. [300 מ"ר]

4. בית קפה / מסעדה [120 מ"ר]

5. חממה אקולוגית

החממה תציג מעולם החי והטבע של הנגב, ותכלול גינה ובה מבחר מזני הצומח שהביאו עימם המהגרים השונים לאופקים, וכן פרפרים החיים באקלים המקומי. התצוגה והתחזוק יהיו פועל-יוצא של לימוד ומחקר הטבע, הגיאולוגיה והאקלים של הנגב. התוכן ייקבע בשיתוף עם המכון לחקר המדבר באוניברסיטת בן-גוריון, וחוקרים מרחבי העולם. בחממה יותקנו מקומות ישיבה לקריאה, שתיתת תה והאזנה למוזיקה, שיהוו "פינות השראה" בזעיר-אנפין. [240 מ"ר]

6. סדנאות

סטודיו פתוח שישלב בין פעילות אמנותית בתחומי הצילום, הקולנוע, האדריכלות והפיסול (בהפעלת האמן ז'וזף דדון) לבין פעילות תרבותית פתוחה לקהילה. הסטודיו

יכלול מעבדת מחקר היסטורית-אמנותית ללימוד המאפיינים הייחודיים של אופקים, הנגב והדרום. עוד במעבדה: ספרייה שתרכז ספרות על הנגב והמדבר ותהווה פלטפורמה לשיח, מחקר, דיון ויצירה בנושאי התרבות, החברה והקהילה באזור. [300 מ"ר]

7. ארכיון המדבר

ארכיון וספרייה שיוקדשו לתרבות ולהיסטוריה של התפוצות השונות שמהן הגיעו מתיישבי אופקים (צפון-אפריקה, ברית-המועצות לשעבר ואתיופיה) וכן לגיאוגרפיה של אופקים והדרום. הארכיון יאסוף תעודות אישיות, תמונות ומסמכים אחרים הקשורים לאופקים ולתושביה, ויהווה בית לכל מוסד או אדם שירצה לשתף את הדורות הבאים במידע שברשותו. בנוסף תתמקד הספרייה באיסוף ספרות מקומית, ספרים ייחודיים על אמנות עכשווית ואמנות שקשורה למדבר, ספרי אמנות יהודית וספרים תורניים בתחומי האגדה. [100 מ"ר]

8. חדר עריכה

ישמש אמנים וקולנוענים (בתשלום) ויכלול שתי עמדות מחשב. [45 מ"ר]

9. סטודיו לאמנים אורחים

חלל עבודה לאמנים מתחלפים, שיגיעו לתקופה של כחודש ויתגוררו בבית ההארחה שבמבנה. [180 מ"ר]

10. גלריה ומרכז הפעלה

גלריה לתערוכות מתחלפות בנושאים שונים, למשל: אדריכלות ודגמים. במקום יוצגו תמונות, מסמכים היסטוריים ויצירות אמנות, וייערכו הפעלות בנושא בניית דגמים בחומרים שונים. [150 מ"ר]

11. בית הארחה

מתחם של שמונה עד עשרה חדרי אירוח זוגיים/משפחתיים ושני חדרים גדולים לקבוצות של כשלושים איש. בית ההארחה (בקיבולת של 92 איש) יתאים לאירוח של תיירים הבאים לטייל במדבר, קבוצות נוער, טיולים שנתיים, רוכבי אופניים, משלחות סטודנטים, חיילים ושוטרים. [300 מ"ר]

12. גן פנימי

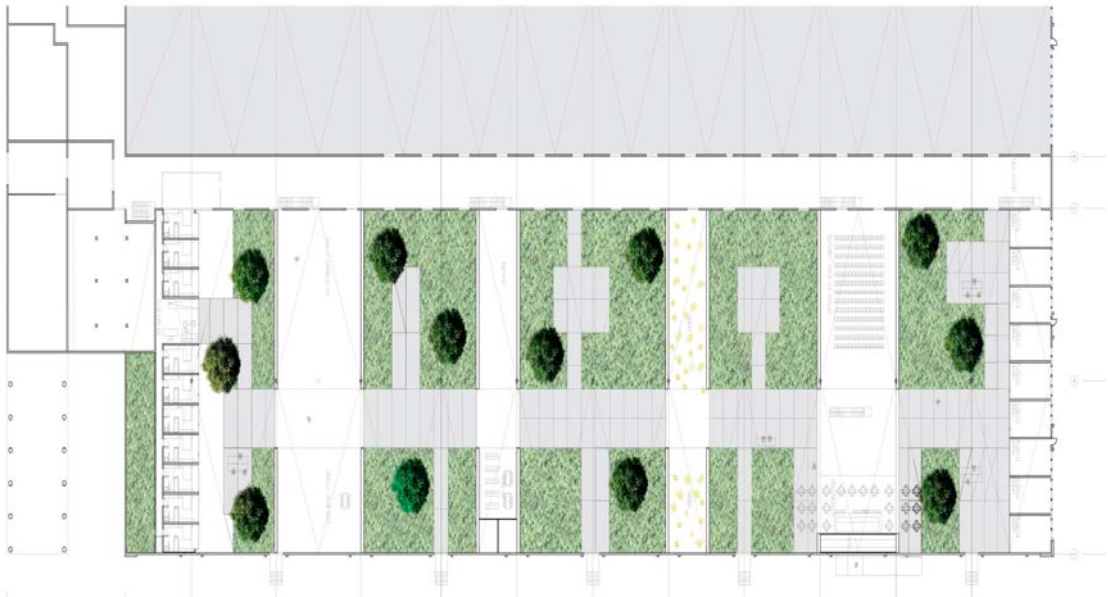
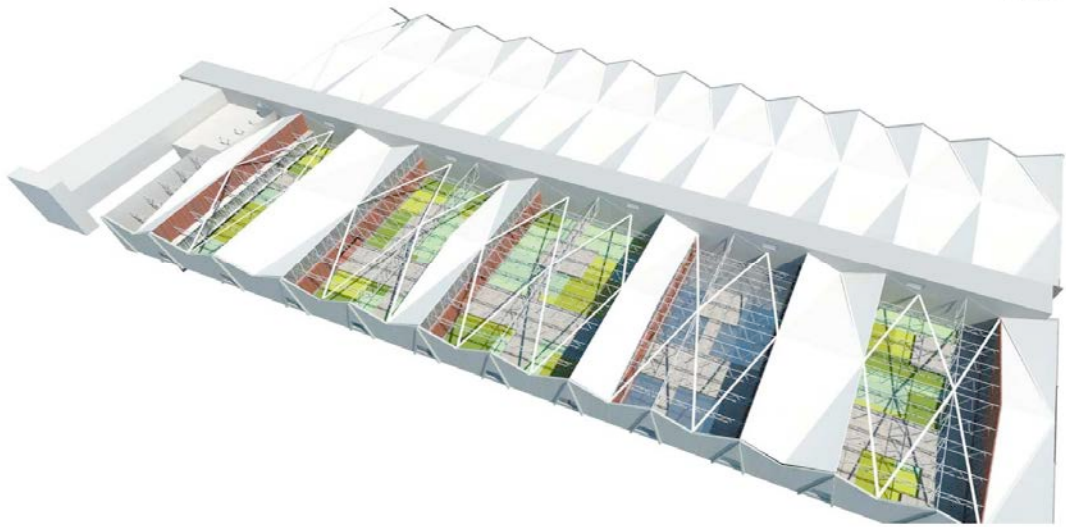
בתוך המבנה ההיסטורי של אופ-אר, ובין הפרוגראמות המקורות, ימוקם גן פנימי ובו מגוון של זני צמחים שהביאו עימם המהגרים השונים, צמחי תבלין ועוד, וכן פינות ישיבה, בריכת נוי, וחלל לתערוכות תחת כיפת השמים. [400 מ"ר]

סה"כ שטחים מקורים – 2,350 מ"ר

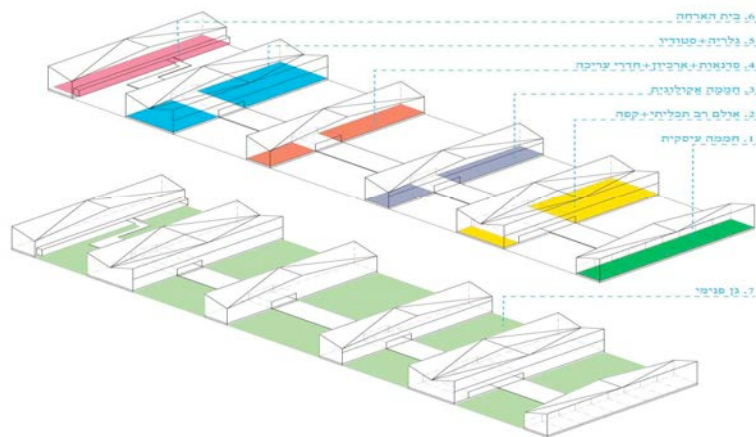
סה"כ שטחים פתוחים – 4,000 מ"ר

תכנון אדריכלי

מבט על



פרויקט אופ-אר
מרחב קהילתי וחממת תרבותית



הדמיות מחשב



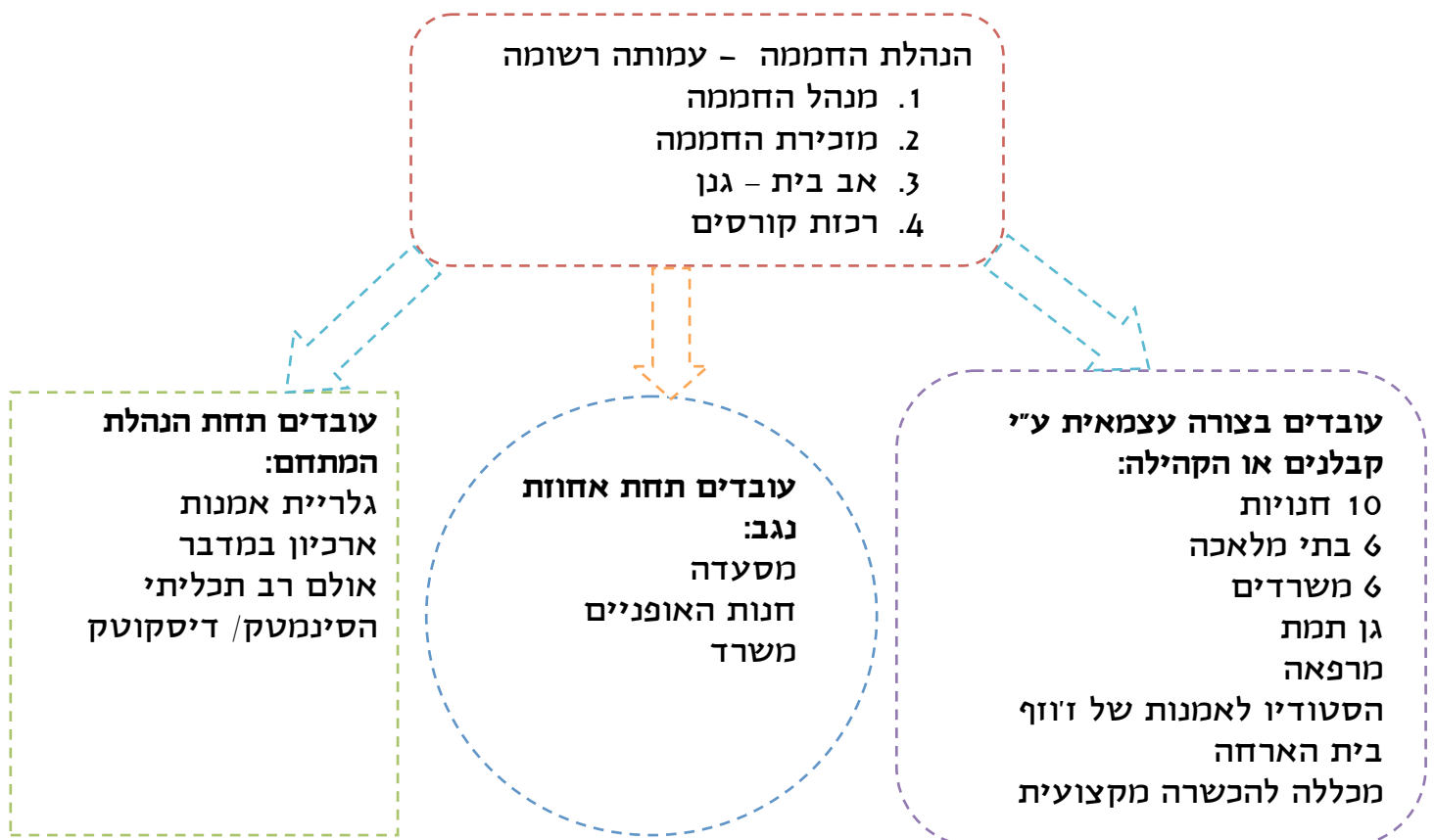
פרויקט 'אופ - אר' על פי דדון וקריספל. הדמייה ממוחשבת באדיבות משרד האדריכלים "אפרת קובלצקי" - תל אביב



אדיבות משרד האדריכלים "אפרת קובלצקי" - תל אביב

מבנה ארגוני

מבנה ארגוני היררכי זה מתייחס לאפשרות כי הניהול יהיה ע"י עמותה חדשה שתקום לצורך כך. תיתכן אפשרות כי 'אחוזת נגב' בעלת האינטרס הגדול ביותר תפעיל את הפרויקט באמצעות מערך הניהול הקיים שלה. מבנה זה מתייחס לאפשרות הראשונה.



סביבת המתחם

'אופ אר' נמצא בלב העיר אופקים בין שני עורקי תחבורה מרכזיים, ציר ז'בוטינסקי וציר יהדות דרום אפריקה. על ציר יהדות דרום אפריקה נמצא מרכז קניות one השייך לבעלי המפעל. על ציר ז'בוטינסקי נמצאים: תחנת דלק "טן", סופר מרקט 'שופרסל דיל', מועדון לילה וכן תחילתו של מסלול אופניים היקפי "סינגל אופקים".

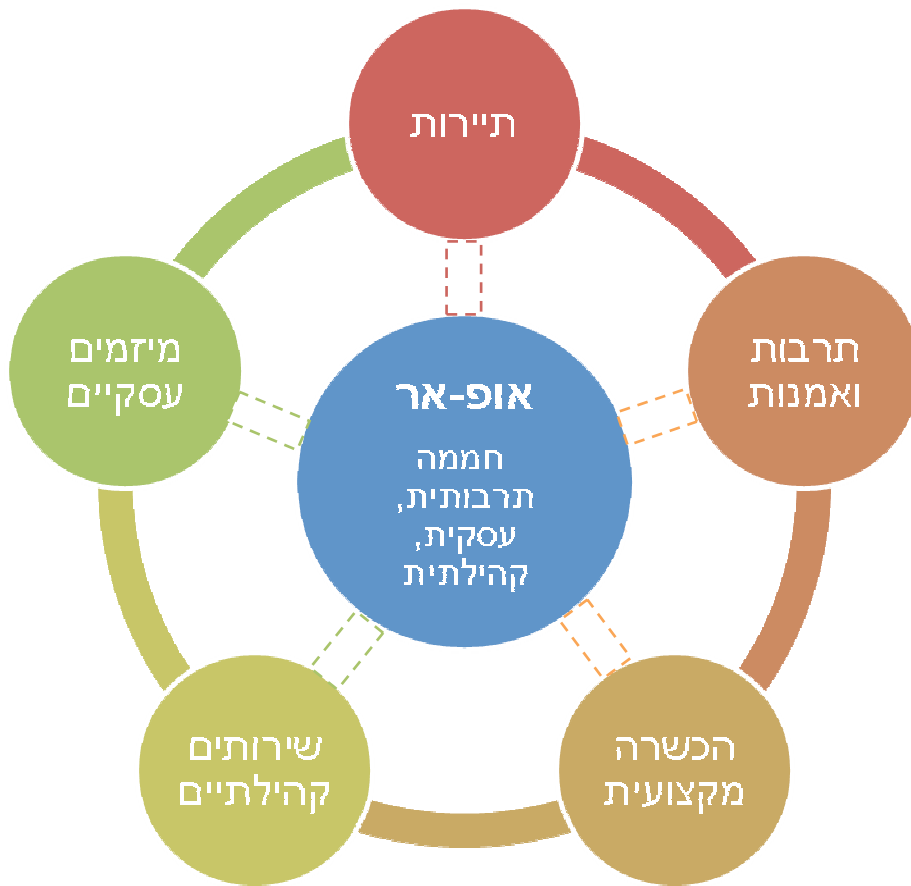
עובדים ועבודה:

במתחם כ-25 עסקים והוא צפוי להעסיק כ-60 עובדים קבועים במשרה מלאה כעובדי עמותה או כעצמאים, עם יכולות לגדילה והתפתחות.

הקמה בשלבים

שלב	שם	הסבר	שותפים	מועד סיום
א	בניית הפרוגרמה	תכנון אדריכלי + תכנון המיזם	<ul style="list-style-type: none"> קרן מיראז' – מענק משרד אדריכלים אפרת-קובלסקי – תכנון עיריית אופקים – בקשה לשימור מבנה 	2011
ב	הסכמות ושותפים	בניית הסכמות מכל השותפים	<ul style="list-style-type: none"> עיריית אופקים קק"ל רשות הניקוז חברת מבנה תעשייה היזמים משרד התכנון 	2012
ג	גיוס הון ראשוני	נדרש גיוס ראשוני מוערך של 5 מלש"ח	<p>שתי קרנות שאנו נמצאים איתם בקשר ראשוני הביעו עניין.</p> <ul style="list-style-type: none"> קרן מיראז', קרן רש"י 	2013
ד	גיוס סבב שני	נדרש גיוס של 5 מלש"ח	<ul style="list-style-type: none"> תורמים פרטיים מארה"ב הקהילה היהודית 	2014
ה	גיוס סבב שלישי	נדרש גיוס של 5 מלש"ח	<p>4 מליון ₪ להשלמת המתחם ועוד 1 מליון ₪ לתפעול עבור שנתיים ראשונות.</p>	2015
ו	שנת הרצה	פתיחת שני עוגנים ראשונים:	<p>גיוס משאבים... ליצירת איזון כלכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> עוגן ראשון: עסקים, סטודיו ומשרדים. עוגן שני: בית הארחה 	2016

'אופ-אר': תרשים זרימה



מיזמים עסקיים	שירותים קהילתיים	הכשרה מקצועית	תרבות ואמנות	תיירות
מתחם חנויות	חוגים, גן אקולוגי, תנועת נוער.	מכללה קהילתית – הכשרה מקצועית	סטודיו לאמנות	מרכז אופניים
מתחם משרדים	מרכזי שירות (מרפאה או מוקד לילה)	סדנאות של תושבים	סטודיו לאמנים אורחים	בית הארחה
בתי מלאכה	גן תמ"ת		חדרי עריכה	ארכיון במדבר + גלריית אמנות
מסעדה	אולם רב תכליתי לשמחות		סינימטק/ דיסקוטק	

עלויות הקמה

שטח המבנה 7,500 מ"ר.
 התכנון המוצע מחלק את המבנה לשטחים פתוחים ולחללים סגורים
 במעטפת הקיימת ומשתמש בקונסטרוקציה של הגג הקיים במבנה.

החללים הסגורים ע"פ הפרוגראמה החדשה מיוני 2012 :

1	חממה עסקית - חניות של תושבים	300 מ"ר
2	מרכז בעלי מלאכה - אומניות	240 מ"ר
3	מתחם משרדים לעסקים נותני שרות	100 מ"ר
4	חדר הקרנה אודיטוריום	100 מ"ר
5	אולם רב תכליתי חתונטק	300 מ"ר.
6	בית קפה מסעדת פועלים	120 מ"ר
7	חממה אקולוגית	240 מ"ר
8	סטודיו אמן וגלריה	300 מ"ר
9	ארכיון המדבר, ספריה, ספרית סרטים	120 מ"ר
10	חדרי עריכה לוידאו, אולפן הקלטות וחזרות	100 מ"ר
11	בית הארחה 10 חדרים	200 מ"ר
	סה"כ	2,120 מ"ר

על מנת להכניס את כל הפונקציות הנוספות של הפרוגראמה (כ- 1,380 מ"ר. נוספים)
 ניתן להשמיש את המבנה הנוסף (המחובר למפעל) ששטחו כ- 4,000 מ"ר (כ- 2,000
 מ"ר בקומה 2) או לצמצם את השטחים המוצעים ולנסות להכיל אות כל
 הפרוגראמה בתכנון המוצע, בתוך המעטפת הקיימת .

אומדן עלויות

עלויות הבניה מתייחסות לבניית 2,250 מ"ר קירות בתוך המעטפת הקיימת , קירוי גג
 בשטח של 2,000 מ"ר עבור חללים סגורים, פיתוח השטח הלא מקורה והפיכתו לגן.
 אין התייחסות לשיפוץ המבנה הקיים, לשיפוץ הקונסטרוקציה, לריהוט ואבזור
 החללים.

כ- 2,000 מ"ר חללים מקורים	6,000,000 ₪.
כ- 5,500 מ"ר שטח לא מקורה לפיתוח (גן)	8,250,000 ₪.
סה"כ:	14,250,000 ₪.

תפעול

הוצאות שוטפות לשנה

סכום בשנה	שנות	מספר פעמים	מספר יחידות	עלות ליחידה	סוג הוצאה	תיאור הפעילות
כוח אדם						
₪108,000	1	12	1	₪9,000	משרה מלאה	מנהל החממה
₪90,000	1	12	1	₪7,500	משרה מלאה	מזכיר/ה
₪90,000	1	12	1	₪7,500	משרה מלאה	אב בית גנן
₪48,000	1	12	1	₪4,000	חצי משרה	רכז/ת קבוצות
מנהלה ותקורות						
₪99,000	1	12	1	₪8,250	שימוש במבנה	דמי שימוש לחברת מבנה תעשייה
₪24,000	1	12	1	₪2,000	חשמל	חשמל
₪24,000	1	12	1	₪2,000	מים	מים
₪12,000	1	12	1	₪1,000	ביטוח	ביטוח
₪12,000	1	12	1	₪1,000	בלאי	בלאי
₪12,000	1	12	1	₪1,000	ציוד מתכלה	ציוד מתכלה
₪12,000	1	12	1	₪1,000	הנה"ח	הנהלת חשבונות
₪12,000	1	12	1	₪1,000	תקשורת	תקשורת
₪12,000	1	12	1	₪1,000	כיבוד	כיבוד
₪12,000	1	12	1	₪1,000	שונות	שונות
₪567,000						סה"כ:

הכנסות שוטפות לשנה

יחידות עסקיות בתפעול עצמאי

יחידות עסקיות	מקור	עלות השכרה למ"ר כולל ארנונה	מ"ר כל יחידה	מ"ר כולל	מספר פעמים	סכום בשנה
חממה עסקית - 10 חנויות לתושבים	דמי שכירות	15₪	30	300	12	54,000₪
מתחם משרדים 6 עסקים	דמי שכירות	15₪	16	100	12	18,000₪
מרכז בתי מלאכה - 6 סטודיו	דמי שכירות	15₪	80	240	12	43,200₪
מסעדה בית קפה	דמי שכירות	15₪	120	120	12	21,600₪
בית הארחה	דמי שכירות	15₪	400	400	12	72,000₪
עיר האופניים (מועדון + מרכז תיירות)	דמי שכירות	15₪	120	120	12	21,600₪
מרכז שירות רפואי	דמי שכירות	15₪	80	80	12	14,400₪
גן תמ"ת (לידה עד שלוש)	דמי שכירות	15₪	120	120	12	21,600₪
הכשרה מקצועית - מכללה	דמי שכירות	15₪	400	400	12	72,000₪
סטודיו לאמנות	דמי שכירות	15₪	300	300	12	54,000₪
סה"כ יחידות עסקיות:						392,400₪

יחידות קהילתיות בתפעול אופ-אר

יחידות קהילתיות - בתפעול אופ-אר	מספר פעמים					
ארכיון במדבר + גלריית אמנות	12	1	15₪	120	דמי שכירות	21,600₪
	24			200	רווח משימוש	4,800₪
אולם רב תכליתי	12	1	15₪	300	דמי שכירות	54,000₪
	24			1000	רווח משימוש	24,000₪
סטודיו לאמנים אורחים	12	1	15₪	120	דמי שכירות	21,600₪
	24			350	רווח משימוש	8,400₪
חדרי עריכה (אולפן הקלטות)	12	1	15₪	100	דמי שכירות	18,000₪
	24			500	רווח משימוש	12,000₪
אודיטוריום (מכללה/קולנוע)	10	1	15₪	100	דמי שכירות	15,000₪
	24			500	רווח משימוש	12,000₪
סה"כ יחידות קהילתיות:						191,400₪
סך הכנסות						583,800₪
מאזן						16,800₪

הסבר

בשלוש השנים הראשונות של המיזם הפעלת הפרויקט תעשה בשלבים ויידרש גיוס הון ראשוני בסך של 500,000 ₪ בשנה הראשונה, 250,000 ₪ בשנה השנייה.

היזמים

איציק קריספל

אחוזת נגב (ע"ר) 580496040, ת.ד. 712, אופקים.

054-5370088

info@ofagim.co.il

ז'וזף דדון

אמן, פרויקט "במדבר"

www.josephdadoune.net

infos@inthedesert.org

אדריכלים

EKA, אפרת-קובלסקי אדריכלים

רחוב לבונטין 3, תל-אביב

טל. 03-5256735, פקס. 03-6295141

Efrat-kowalsky@bezeqint.net

www.efrat-kowalsky.co.il