

# הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

## סקירת מצב קיים, הצגת חלופות תכנון



# השינוי המוצע

## מצב מתוכנן

- אזור תעסוקה
- BIG BOX משולב עם מסחר.
- מסחר, משרדים ולוגיסטיקה
- אפשרות למגרשים גדולים וקטנים
- מספר רב של עסקים קטנים ובינוניים
- עידוד העסקת כוח עבודה מהיישוב.
- צפיפות בינונית.
- עידוד שימוש בתחבורה ציבורית ואופניים וקישוריות ע"י שאטל.

## מצב קיים

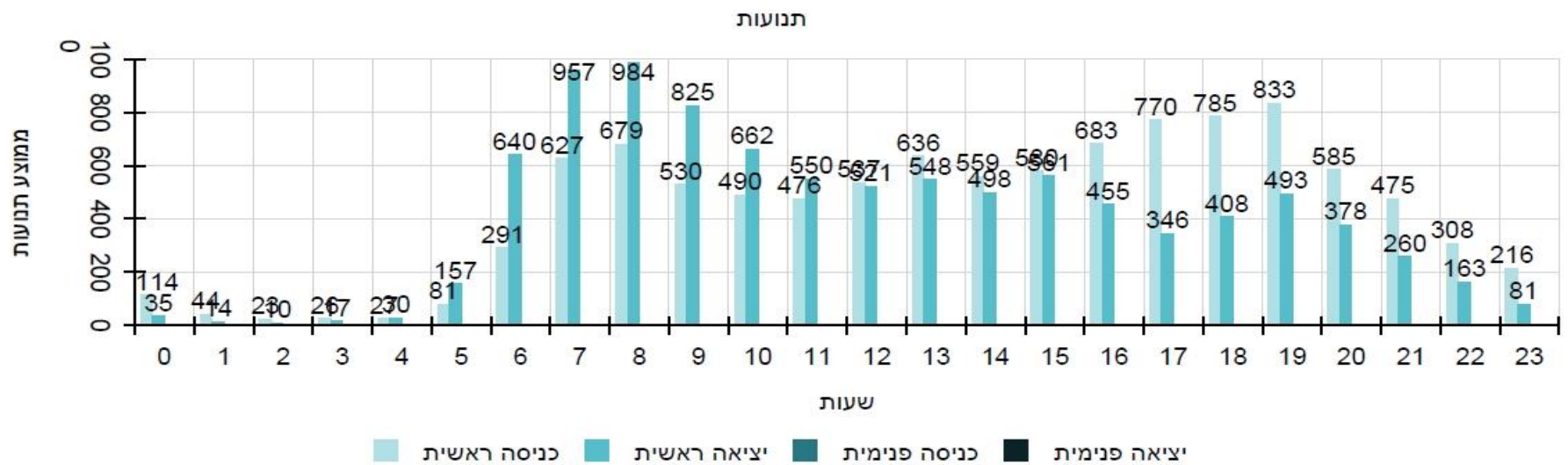
- אזור תעשייה
- BIG BOX
- בעיקר אחסנה ולוגיסטיקה עם מעט מסחר.
- שטחים גדולים וזולים
- מספר מצומצם של מעסיקים ומעט עובדים המגיעים בעיקר מחוץ ליישוב.
- צפיפות נמוכה.
- תנועה גבוהה של משאיות ורכבים פרטיים

# עקרונות יסוד

1. פיתוח סביבה מתאימה להעסקת תושבים מקומיים
2. צורך במשרדים עבור בעלי מקצועות חופשיים, עסקים קטנים וחברות מחקר ופיתוח
3. חשיבות בעסקים נלווים : בתי קפה, מסעדות ומקומות בילוי.
4. יצירת תשתית לתעסוקת אלפי אנשים ובהם תושבי היישוב: כ- 80,000 - 100,000 מ"ר.
5. רישות האזור בשבילים ירוקים להולכי רגל ולאופניים.
6. חניונים מוגבלים לרכב פרטי, תחנות השכרת אופניים, ועידוד תחבורה ציבורית.
7. יצירת מרחבים ציבוריים חדשים ומוקדי בילוי.

# מצב קיים - תנועת רכבים ליישוב

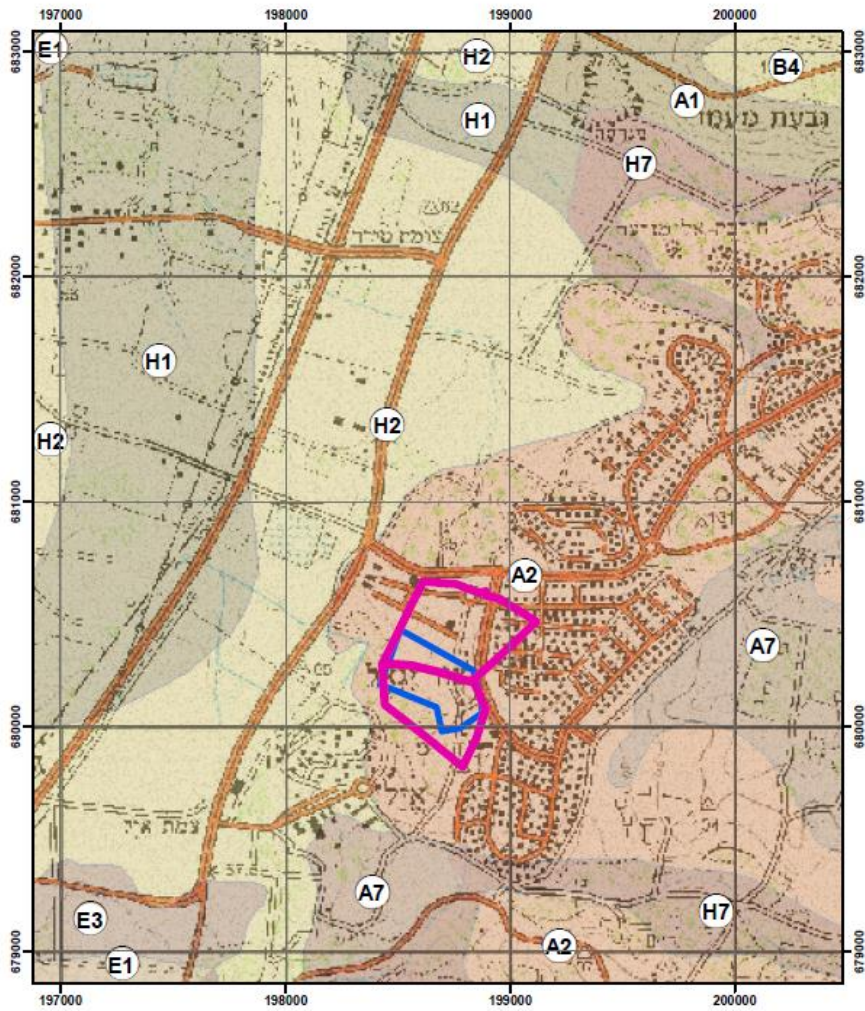
פרק זמן	זהות הרכבים	כניסות רכבים	יציאת רכבים	הפרש	באחוזים
יממה שלמה 7:00 – 7:00	כל הרכבים	10,375	9,593	782	100%
	מנויים	3,994	3,680	314	39%
	תושבים	3,664	3,425	239	35%
10:00 – 7:00	כל הרכבים	1,836	2,766	-930	18%
18:00 – 15:00	כל הרכבים	2,033	1,362	671	20%



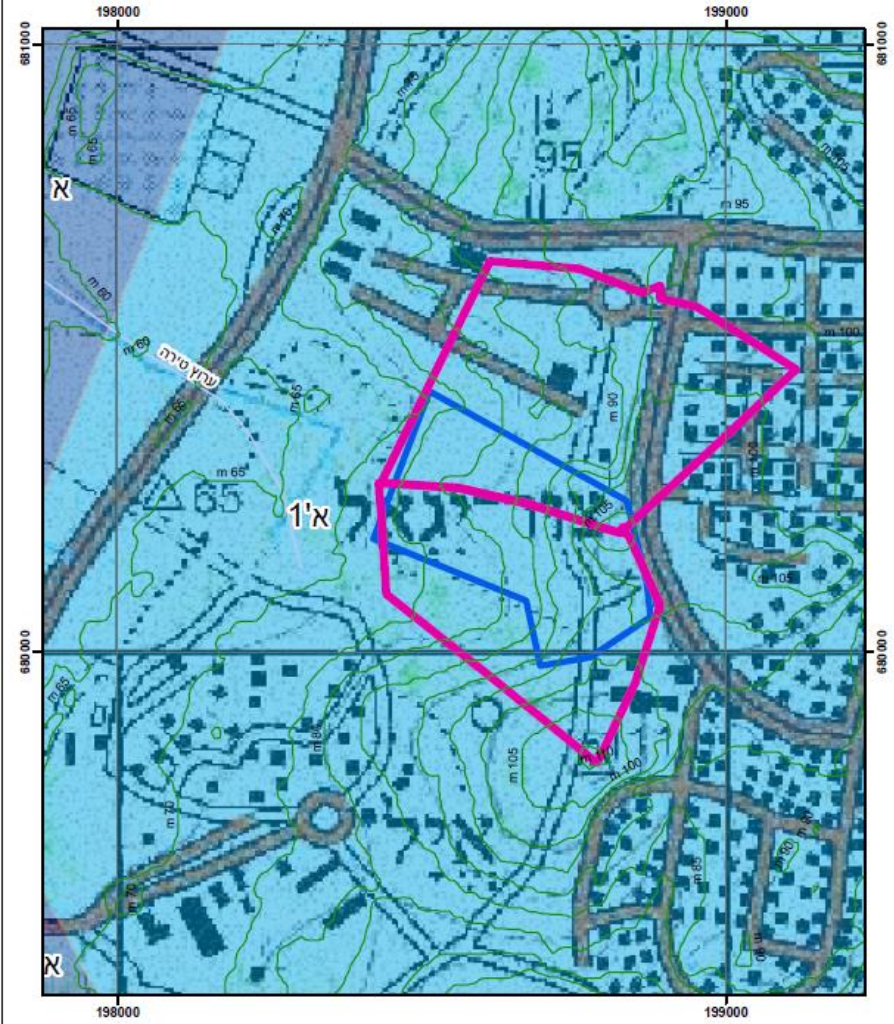
# ניקוז

- התכנית כולה מתנקזת לערוץ טירה, אשר מתנקז לנחל אלכסנדר.
- שיוך לרשות הניקוז שרון.
- בצפון התכנית, סמוך לא.ת קיים מצפה ספיר, ישנה יציאה של קו ניקוז קיים, פתח היציאה הוא לתוך תעלה אשר עומקה הממוצע הוא 2.5 מטר, זהו עורק הניקוז המרכזי של האגן הצפוני ששטחו 0.19 קמ"ר.
- תמ"א 4/ב/34 – התכנית נמצאת באזור א'1.
- תמ"א 3/ב/34:
- לא עוברים עורקי ניקוז המוגדרים לפי התמ"א בתחום התכנית או בסמוך אליה, כק"מ דרום לה זורם נחל סיר, עורק ניקוז ראשי אשר משתייך לרשות ניקוז ירקון.
- סוג הקרקע:
- A2 טרה רוסה על מדרונות מתונים, זוהי אדמה מחלחלת בעלת מקדם נגר נמוך.

# הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר - קרקעות



# הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר - תמ"א 4\34



מנהל המנדט בע"מ



תכנון, כלכלה וסביבה



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015



- בתחום התכנית עובר קו מים שפירים אשר מזין את אזור התעשייה הקיים מדרום.
- תשתיות המים והביוב מנוהלות על-ידי תאגיד המים "פלגי השרון".
- אספקת המים לכוכב יאיר: חיבור באספקה ישירה (ללא איגום) למקורות באמצעות 2 בארות הנמצאות צפונית לכוכב יאיר.
- אספקת המים לצור יגאל: חיבור באספקה ישירה (ללא איגום) מבארות מים שבקיבוץ אייל.
- תגבור אמינות אספקת המים: חיבור בין רשתות המים של כוכב יאיר וצור יגאל.

# ביוב

- מצפון לתכנית עובר קו 160 מ"מ קיים אשר זורם גרוויטציונית לתחנת שאיבה "מצפה ספיר", משם בקו סניקה למט"ש אייל.
- מט"ש אייל בקיבולת מלאה, וכוכב יאיר תחובר למט"ש כפר סבא.
- ליישובי המועצה תכנית אב לביוב מאושרת משנת 2013.
- הביוב של יישובי המועצה מוזרם למט"ש אייל המפיק קולחים באיכות שניונית המשמשים להשקייה.
- בעתיד - שפכי היישוב מתוכננים להעברה למט"ש דרום השרון המזרחי.
- ניטור שפכי תעשייה: תאגיד המים פועל לאכיפת תקנות 7021 לשפכי תעשייה.
- \* עמדת התאגיד היא כי אינם רוצים תחנת שאיבה נוספת באזור.

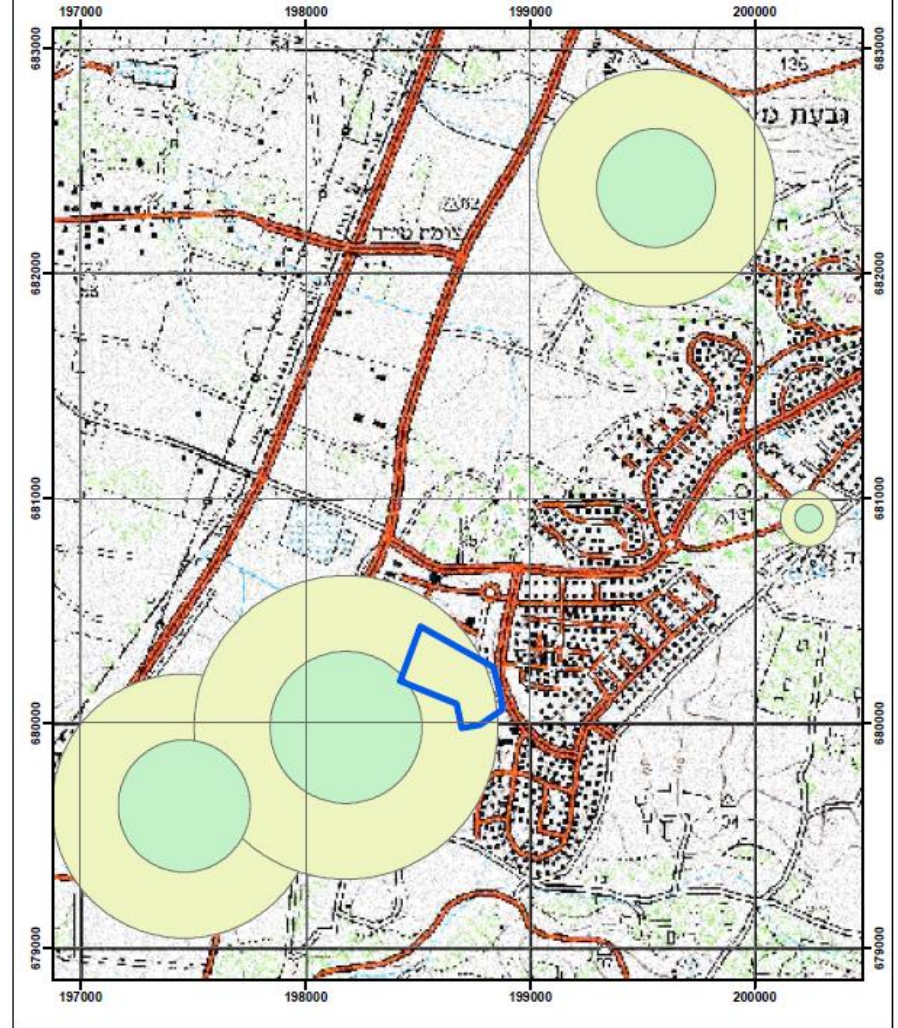
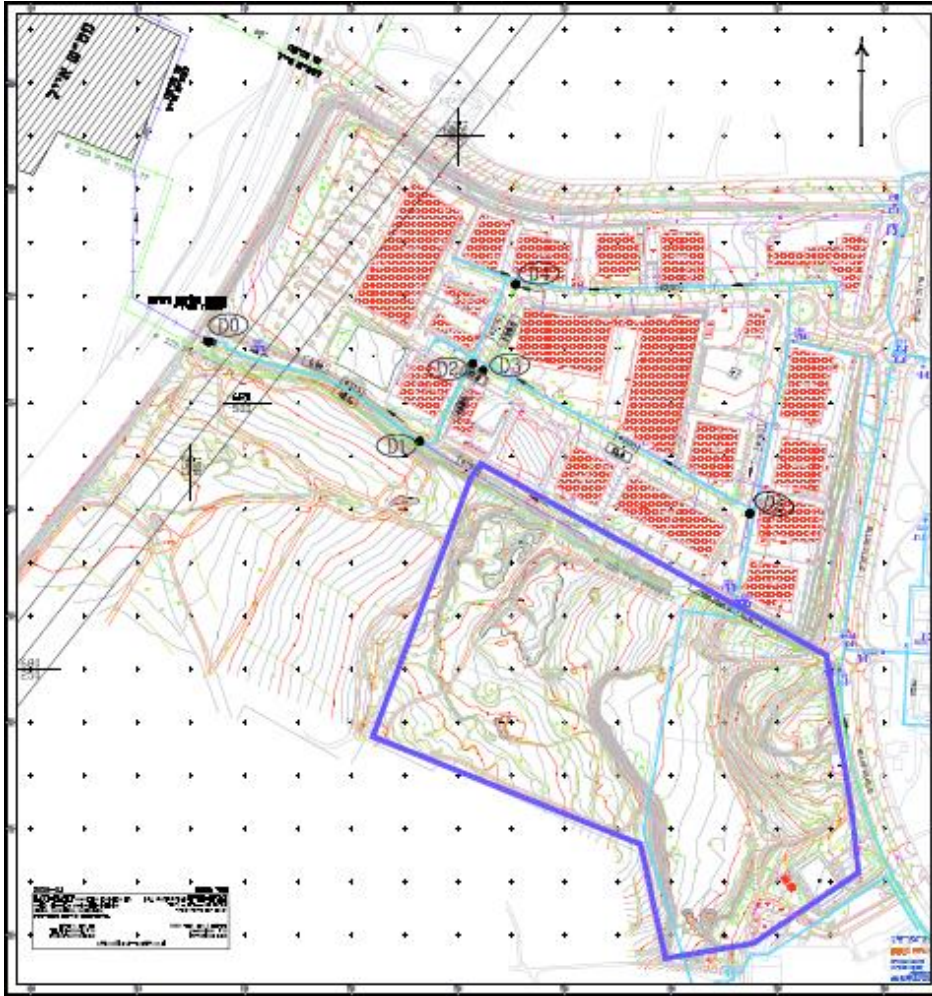
\* מקור: ארנון מאיר מהנדס תאגיד מים וביוב פלגי השרון

# בארות

➤ התכנית כולה נמצאת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח אייל. הגבלות הבנייה באזור מגן ג' הן עבור כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון, מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקייה בקולחין.

➤ **רשות הבריאות רשאית להתיר חריגה בנסיבות מיוחדות ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה.**

# הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר - קידוחים



פרויס פולצר יעבץ



מנהוד הגדסה בע"מ תכנון, כלכלה וסביבה



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל



רשות מקרקעי ישראל

מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015

# תמ"א 35 – תשריט המרקמים

ע"פ תמ"א 35 היישוב  
במרקם עירוני

רצועת נחל



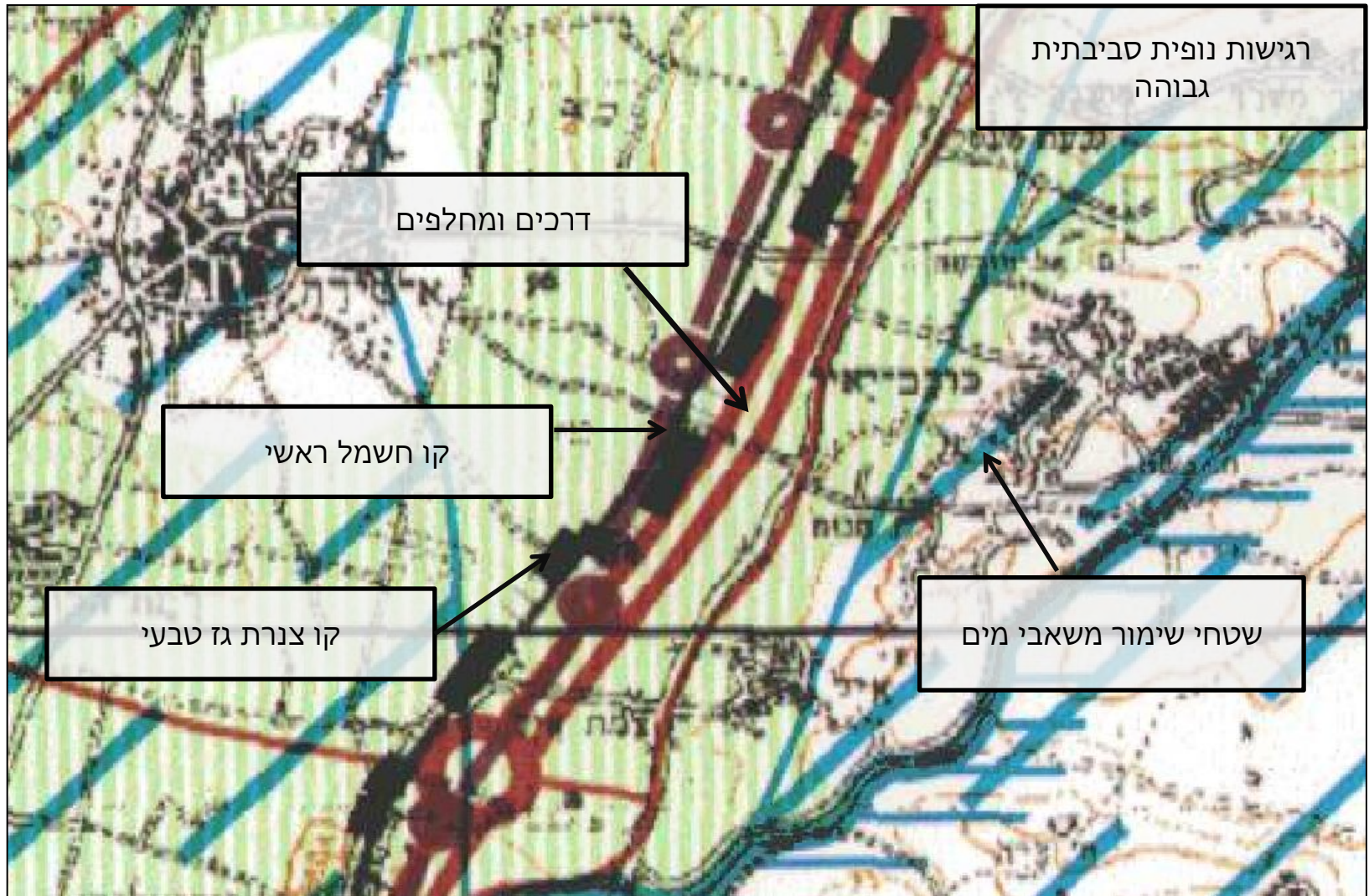
מסילות רכבת  
ותחנות

רצועת נוף

מרקם עירוני

דרכים ומחלפים

# תמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות ותשתיות





# ערכי טבע ונוף בסביבת אזור התכנון



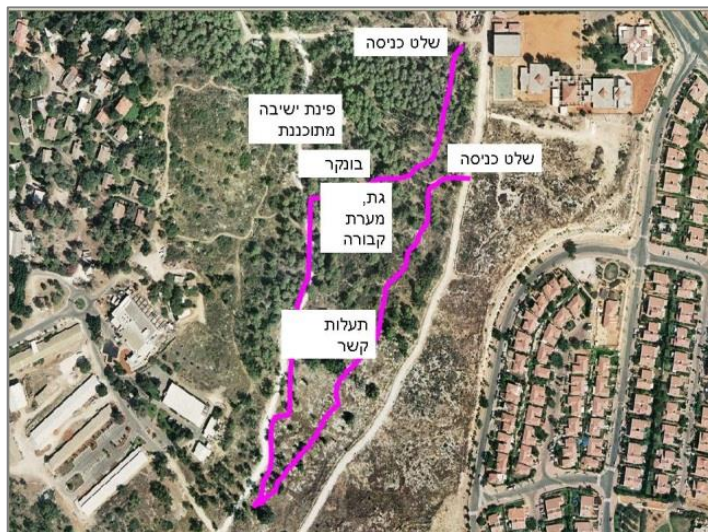
- היישוב ממוקם במזרח השרון על גבול השומרון .
- היישוב מוקף **בצומח** יער קק"ל, חורש ים-תיכוני טבעי, שטחי חקלאות וצמחייה פולשנית.
- בסביבת היישוב מגוון גדול של **חיות בר** יונקים, זוחלים ודורסים, ביניהם: שפן סלע, בז, תן, צבי, צבוע, קיפוד, חזיר הבר, שועל מצוי, חוגלה, דרבן, חתול ביצות, חולד, עטלף פירות, גרביל סלעים, קוצן מצוי, נץ מצוי, עקב עיטי, צוצלת, קוקיה, נקר סורי, סנונית, זרון, סלעית חורף, עורבני, עורב, ירקון, גיבתון, צב, חרדון, כוס, סיס, כרוון ועוד
- **יער אייל** הסמוך לשטח התכנון מאופיין בחורש ים-תיכוני, עצי אורן, ברוש ואקליפטוס. כמו כן מאופיין תא שטח זה בפריחת רקפות ופרחי בר בריכוז גבוה בעונה.

# ערכי טבע ונוף – בשטח התכנון

שטח התכנון מדרוני ומאופיין בצומח עונתי עשבוני, שיחים, מס' מיני גיאופיטים וצמחייה פולשנית.



# טבע ונוף



**שביל יער אייל**  
מתוך אתר הוועדה  
הציבורית לשימור נוף,  
טבע והמורשת הבנויה  
כוכב יאיר - צור יגאל

➤ אין למועצה המקומית סקר טבע ונוף/ סקר אקולוגי הבוחן את ערכיות השטחים הפתוחים.

➤ המועצה קידמה בשיתוף הקרן הקיימת לישראל וועדה ציבורית של מתנדבי היישוב תכנית לשמירת הסביבה הירוקה כוכב יאיר-צור יגאל, 2006. מטרת התכנית הינה שמירת רצף מיוער העוטף את הישוב תוך חיבור פנים-חוץ אל השטחים הירוקים בתוך היישוב באמצעות מסלולי טיול רגליים ורכובים.

➤ היחידה האזורית לאיכות הסביבה השרון מפעילה תכנית חינוכית למיפוי מגוון המינים. התכנית כוללת מעבדות שדה המתועדות ומרוכזות יחד לכדי מאגר מקוון של "מגוון מיני חי וצומח ליישוב" המפורסם באתר

המועצה. <http://www.kokhav-yair.muni.il/Openning.asp?Lang=1&#Top>

# שטחים פתוחים סביב ליישוב

שטח טבעי/מיוער

שטח מעובד

גינות/שטח פתוח

כביש

444

צור יצחק

צור נתן

מחצבה

כוכב יאיר

שומרון

כביש 6

צור יגאל

444

קיבוץ איל

מתוך התכנית לשימור הסביבה הירוקה בכוכב יאיר-צור יגאל, 2006

# ממצאים ארכיאולוגיים



ח' מגדל  
(עיר קדומה)  
דרך רומית עתיקה

ח' דרדר  
מבצר עתיק

מתקנים חקלאיים  
עתיקים

ח' מזרעה  
מערות ובורות מים

ח' רעש  
יישוב עתיק

ח' חנות  
יישוב קדום

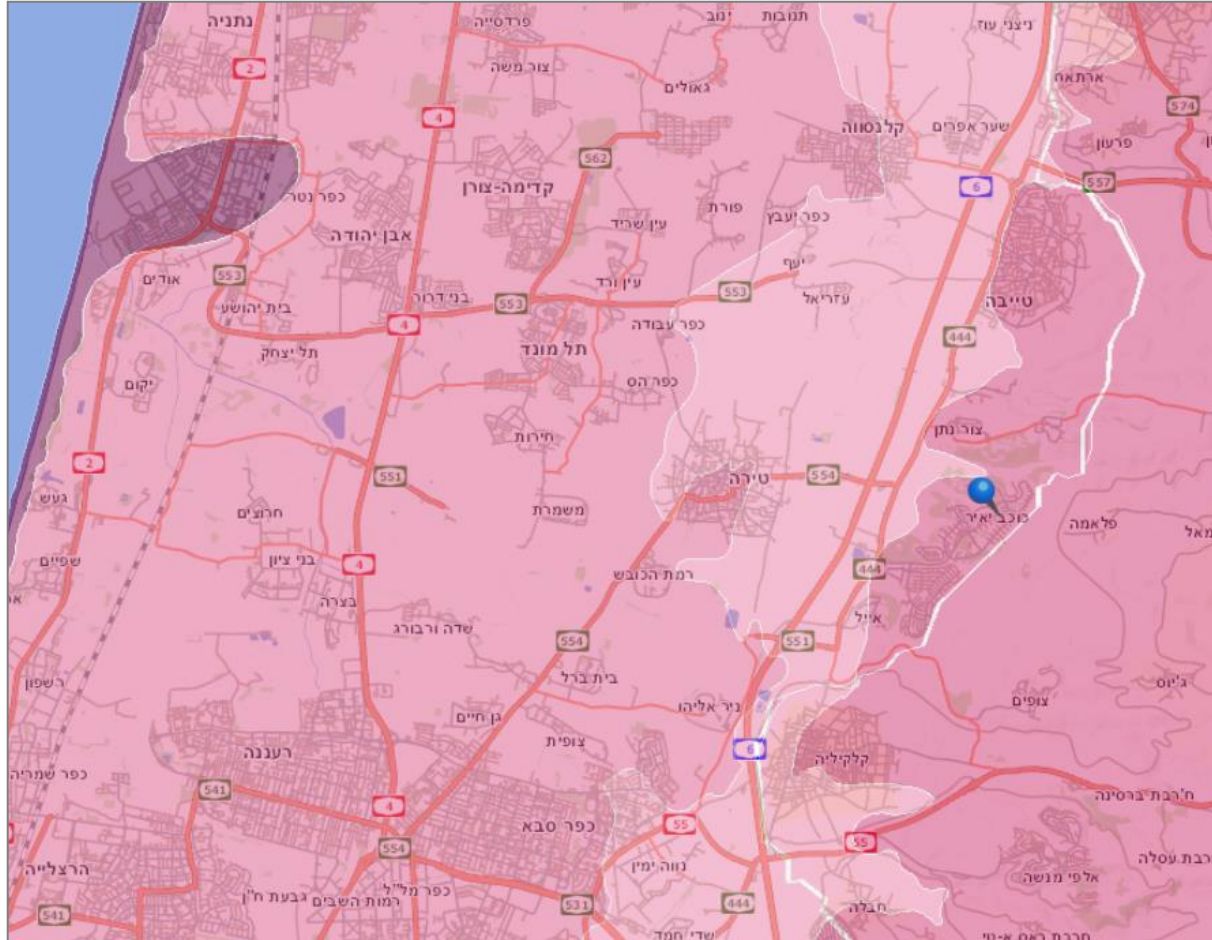
ח' בשה  
יישוב עתיק

חציבות עתיקות

# רגישות שטחים פתוחים

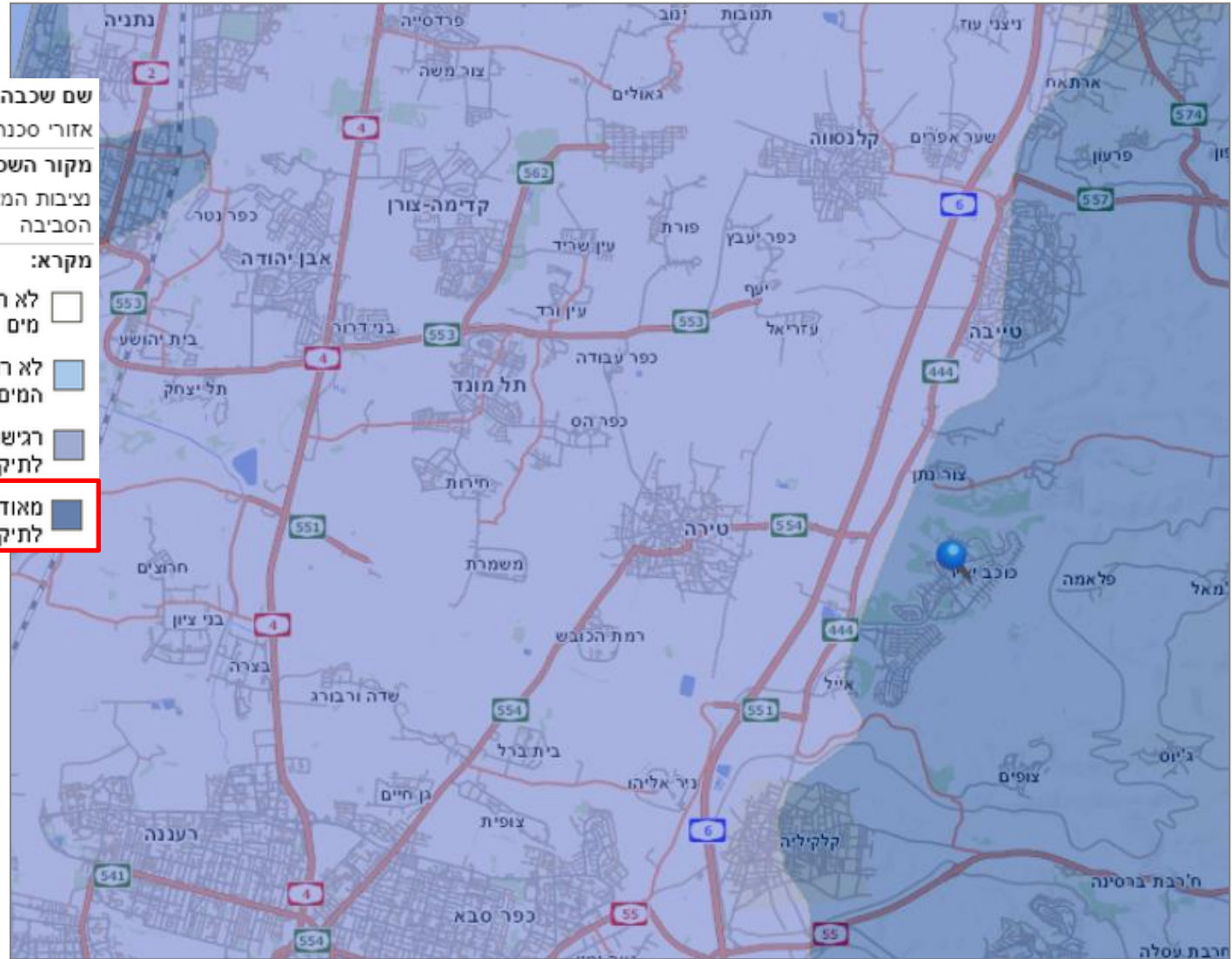
המדד בוחן את הפגיעה שעלולה להיגרם למשאבי השטח (צמחיה, מורשת, תבליט, חקלאות וכדומה) ביחידת נוף מסוימת בעקבות פיתוח.

## רגישות שטחים פתוחים כוללת: גבוהה ביותר



- שם החטיבה: מערב הר השומרון
- שם היחידה: כוכב יאיר
- פסיוגרפיה: גבוהה ביותר
- מסלע: גבוהה קיצונית
- צומח וחי: גבוהה ביותר
- הידרולוגיה: גבוהה קיצונית
- חקלאות: בינונית
- מורשת: גבוהה ביותר
- השתמרות: גבוהה
- נדירות: גבוהה קיצונית
- מגוון: גבוהה קיצונית
- חזות: גבוהה קיצונית
- תיירות: גבוהה
- רגישות כוללת: גבוהה ביותר

# אזורי סכנה למקורות מים מזיהום דלק



**שם שכבה**

אזורי סכנה למקורות מים מזיהום דלק

**מקור השכבה:**

נציבות המים, קליטה ספרתית: המשרד להגנת הסביבה

**מקרא:**

- לא רגיש - איזור שבו לא קיימת סכנה למקורות מים
- לא רגיש - אקויפר בעל חשיבות מעטה בו כמות המים קטנה ולא המים בו מלוחים
- רגישות בימנית - אקויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון
- מאוד רגיש - אקויפר ראשי שבו הנזק אינו ניתן לתיקון

# אפיון תמהיל השימושים במצפה ספיר

(לפי דוח תמהיל שימושים ומנהל סביבתי מתקדם משנת 2001 ודוח נכסי ארנונה משנת 2015)



➤ אזור התעסוקה מאופיין בבתי עסק, חברות ומפעלים מתחומים שונים (לוגיסטיקה, אלקטרוניקה, שירותי בריאות, כבאות, שיווק וייבוא, ייצור תעשייתי, יזמות ועוד).

➤ באזור התעסוקה בולט מיעוט תעשיות הי-טק ותעשיות מתקדמות להן עדיפות מבחינה סביבתית.



# אפיון תמהיל השימושים במצפה ספיר

(לפי דו"ח תמהיל שימושים ומנהל סביבתי מתקדם משנת 2001 ודו"ח נכסי ארנונה משנת 2015)

**במצפה ספיר פועלים עסקים בעלי פוטנציאל שונה למטרדים וסיכונים סביבתיים (דוגמאות נבחרות):**

שם העסק	פעילות	פוטנציאל למטרדים וסיכונים סביבתיים	פוטנציאל למפגעים
קומסקו	מרכז לוגיסטי – קבלה, הכנה, אחזקה שירות והדגמה לצידוד מכני הנדסי המגיע מחו"ל	גבוה כתוצאה משימוש בחומ"ס, זליגה למערכת השפכים, וגרימת רעש.	מטרדי רעש, פליטות ריחות (סולר ושמן שרוף), סיכונים בטיחותיים-סביבתיים (אחסון ושימוש בנפט דלקים ושמנים), פגיעה במערכת השפכים ובמערכת הניקוז עקב תקלות, זיהום אוויר מהפעלת מנועי דיזל כבדים..
גוונים	אחסון ושיווק צבעים	בינוני כתוצאה מאחסון ושימוש בחומרים נדיפים ודליקים	נידוף חומרים אורגניים, חשש לשריפה, חשש לפגיעה במערכת הביוב בעת תקלות.
להדים	הרכבת פנלים למכשירי אלקטרוניקה, והחזקת מלאי של ציוד ופריטים טכניים.	קטן/שולי כתוצאה מפעילות מכנית בלבד	אופי הפעילות אינו יוצר פוטנציאל מהותי למטרדים סביבתיים. אך בשל הקרבה למגורים (מרחק של 200 מ' בלבד) נדרשת התייחסות להיבט הרעש (הפעלת מערכות מכניות)
נגב טכנולוגיות	ייצור מכונות לתעשייה, קווי ייצור, מערכות שינוע ומוצרים טכניים ממתכת ומפלסטיק.	קטן/שולי כתוצאה מפעילות מכנית יבשה, אין שימוש בכימיקלים או בחומ"ס, למעט שימוש בשמן ובאמולסיות למערכות המכניות	פוטנציאל להצטברות פסולת פלסטיק ומתכת, חשש לפגיעה במערכת הביוב והניקוז עקב נזילות שמנים ואמולסיות, מטרדי רעש בשל המכונות הרבות.
תחנת כיבוי אש	כניסה ויציאה של רכבי כיבוי אש	קטן/שולי	מטרדי רעש הנגרמים בשל הפעלת צופרי אזעקה.
שופרסל	מוקד מסחרי	קטן/שולי	תנועת כלי רכב

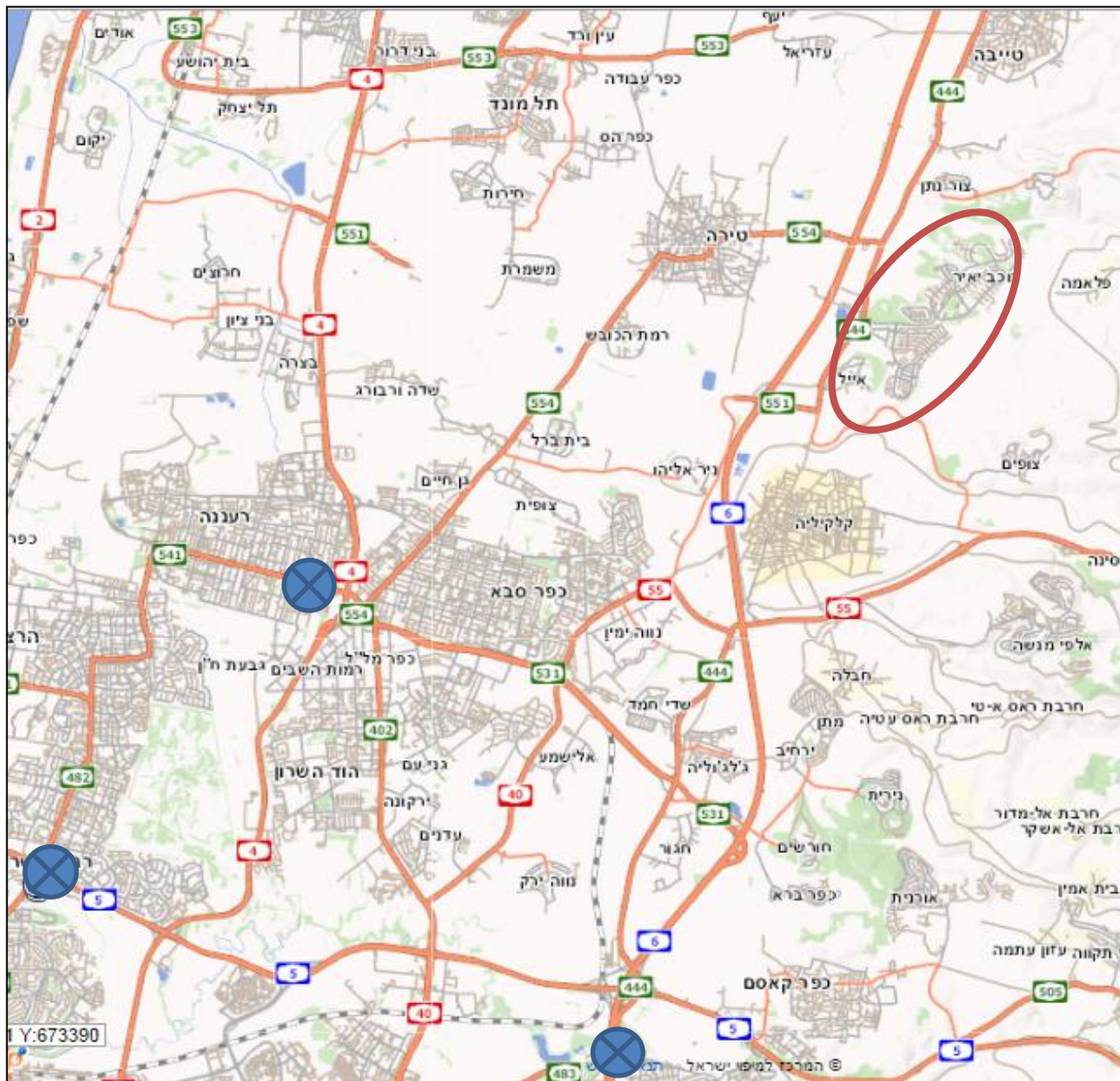
# אפיון תמהיל השימושים במצפה ספיר

(לפי דו"ח תמהיל שימושים ומנהל סביבתי מתקדם משנת 2001 ודו"ח נכסי ארנונה משנת 2015)

יש לשקול את הצעדים הנדרשים לעידוד האכלוס על ידי תעשיות כאלו, או על ידי עסקים אחרים בעלי אפיון סביבתי של מפעלים "נקיים". במקביל, במקום לנסות ולמנוע את המגמה של כניסת מפעלים בעלי אפיון סביבתי נמוך, היוצאים כיום מאזורי תעשייה ותיקים העוברים שדרוג סביבתי, יש להציב דרישות ברורות לאותם מפעלים, דרישות אשר יחייבו מפעלים הרוצים להיכנס לאזור התעשייה, לנקוט באמצעים הטכנולוגיים הזמינים הטובים ביותר, בכדי להבטיח את התאמתם לפעילות באזור התעשייה, על פי הקריטריונים ואמות המידה המפורטות בהמשך.

# איכות האוויר

לא קיים ניטור אוויר ביישוב  
או בסביבתו. תחנת ניטור  
האוויר הקרובה ביותר  
ליישוב מוצבת בעיר רעננה.



מפת תחנות ניטור, מנ"א

<http://www.svivaqgm.net/Default.rtl.aspx>

פרויט  
פולצר  
יעביץ

מהוד הדסה בע"מ



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015

# ניטור איכות האוויר

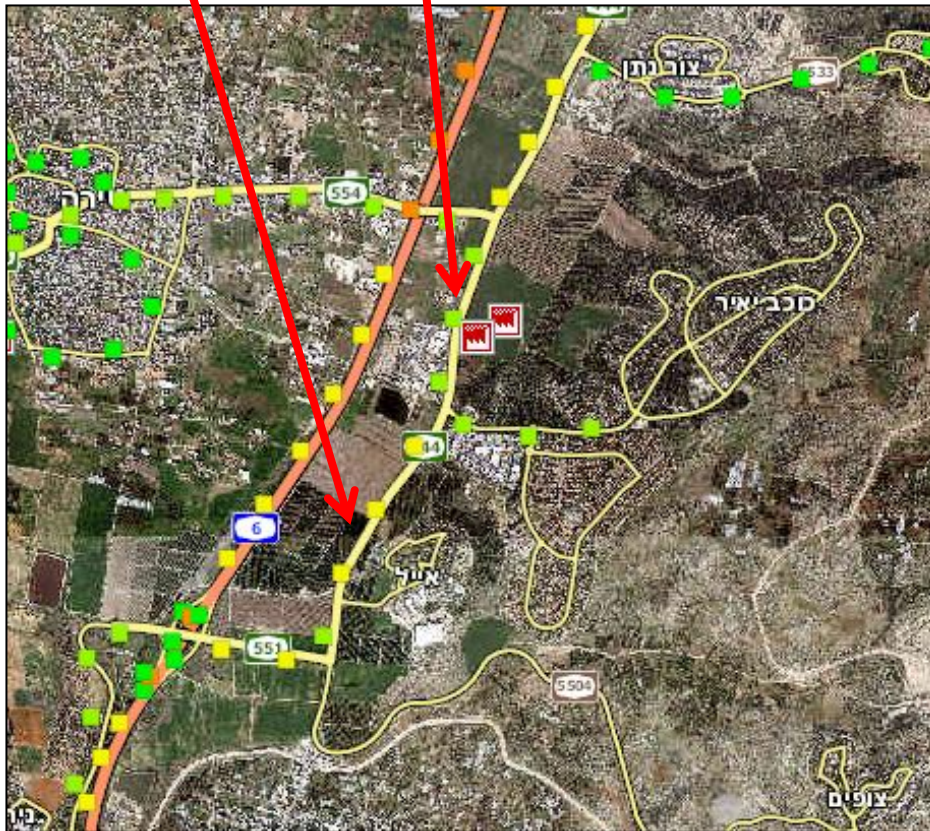
פליטות מזהמים מכבישים אתר המשרד להגנת הסביבה

## פליטות מזהמים מכבישים (NOx)

אין מידע	ישוב:
2.1067	מזהם CO :
0.7431	מזהם NOx :
0.2561	מזהם NMVOC :
0.005	מזהם SO2 :
0.0247	מזהם PPM_FIN :
0.017	מזהם BENZEN :

## פליטות מזהמים מכבישים (NOx)

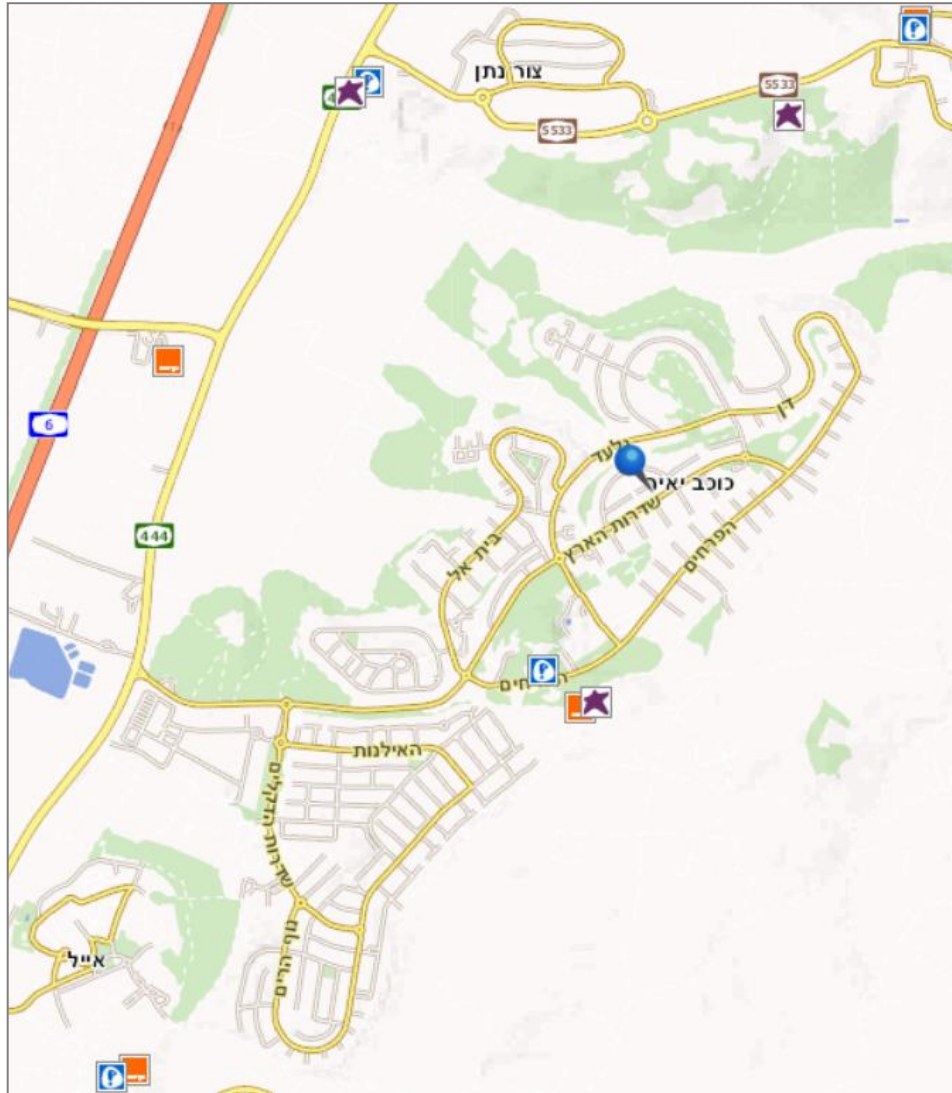
אין מידע	ישוב:
2.105	מזהם CO :
0.7262	מזהם NOx :
0.2558	מזהם NMVOC :
0.005	מזהם SO2 :
0.0244	מזהם PPM_FIN :
0.017	מזהם BENZEN :



- באופן יחסי כמות ה- NOx ממקור תחבורתי הנפלטת לאורך כביש 444 העובר בסמוך לשטח התכנון גבוהה יחסית.
- קיים פוטנציאל לזיהום אוויר ממקור תחבורתי בכביש 444, אך לא בוצע ניטור עד כה בציר זה.

<http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/MekorotPleta/Pages/default.aspx#roads>

# פריסת אנטנות סלולריות פעילות ביישוב



ברחבי היישוב וסביבתו פריסה של מוקדים  
לשידורים סלולריים פעילים של החברות:

- סלקום
- פלאפון
- אורנג'

אתר המפות הממשלתיות: <http://www.govmap.gov.il/>

פריסת  
פולצר  
יעבץ

מהוד הגדסה בע"מ



מועצה מקומית  
כוכב יאיר  
צור יגאל



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015



# סביבה

המועצה חברה ביחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון שמטרתה לסייע בשיפור נושא איכות הסביבה ובקידום הקיימות בתחומה.

## פסולת ומחזור

- למועצה תכנית אב לפסולת משנת 2010 ותכנית מפורטת להפרדת פסולת מיולי 2013.
- לפי תכנית האב לפסולת, הפסולת הביתית ביישוב מפונה ע"י קבלן פינוי לשתי פתרונות קצה:
  - אתר שרונים קלאנסווה - פסולת ביתית, אתר ארושה - פסולת הגזם
- במרחב המועצה פריסה של מרכזי מחזור הכוללים מתקנים למחזור:
  - נייר, פלסטיק, קרטון, סוללות, וטקסטיל.



המשרד להגנת הסביבה

פרויס  
פילצר  
יעבץ



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015

מהוד הדסה בע"מ

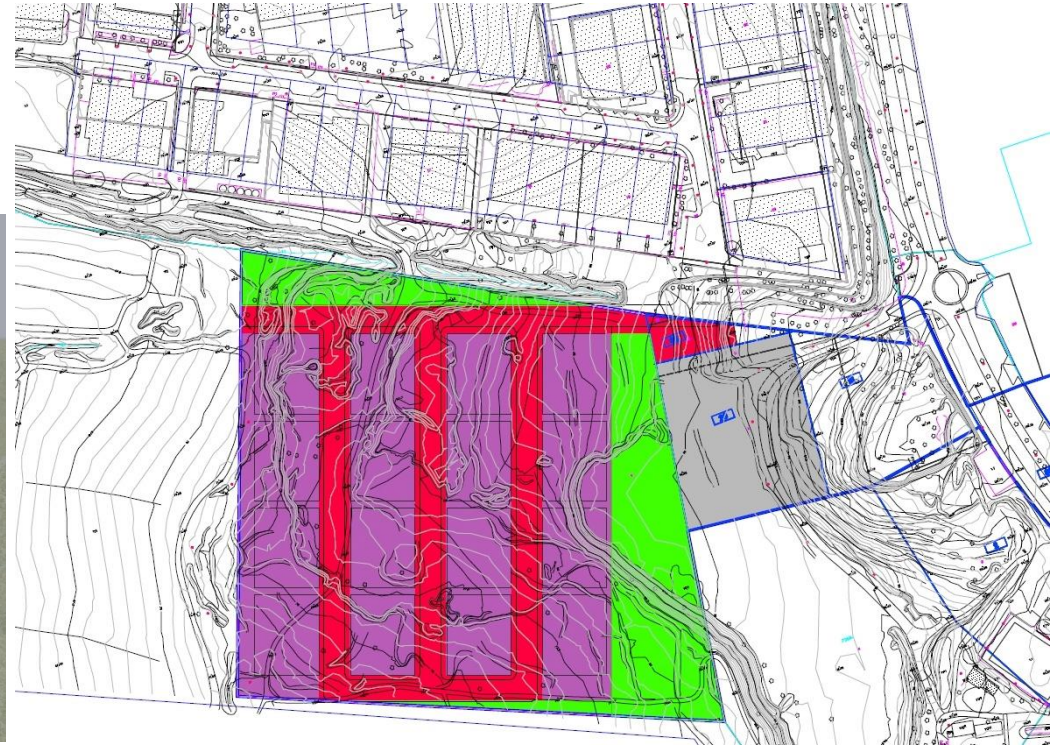
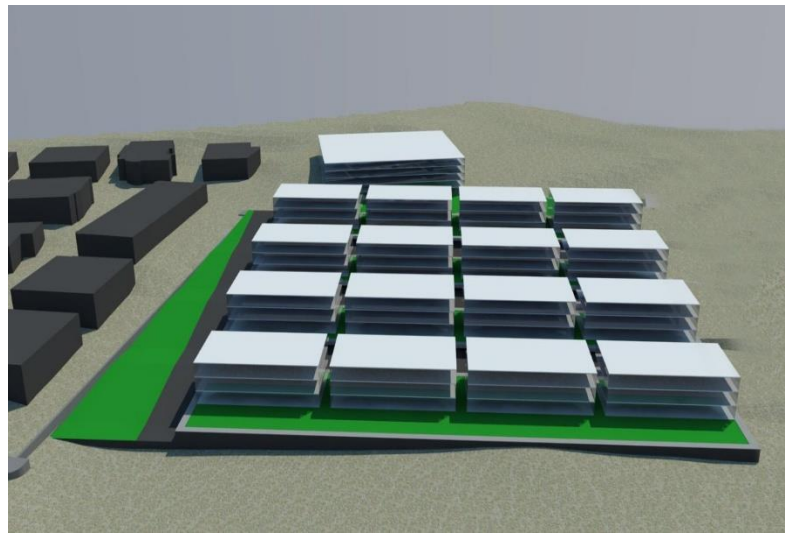
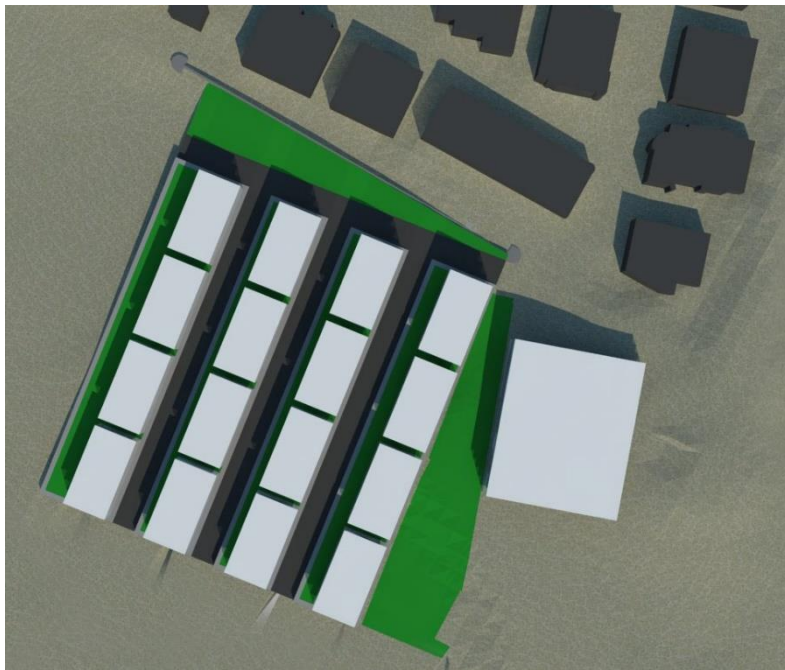
# מפגעים פוטנציאליים ממצפה ספיר

- ממסמך "ניתוח תמהיל שימושים ומנהל סביבתי מקיים" משנת 2001 שנערך בשיתוף היחידה האזורית לאיכות הסביבה רעננה והמועצה האזורית דרום השרון עולים מס' עסקים שזוהו כבעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.
- יש להדגיש כי יתכן והעסקים המצוינים לעיל נקטו בעשור שחלף מאז עריכת הדו"ח באמצעים שונים לצמצום המפגעים אותם הם יוצרים.
- יתכן ונוספו עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.

# חלופה א'

אורכית צפון - דרום

ייעוד קרקע	שטח בדונם	באחוזים
תעסוקה	31.887	52%
שצ"פים	12.955	21%
כבישים וחניות	15.938	26%
סה"כ	60.78	100%



פרייס  
פילצר  
יעבץ

מנהל הגדסה בע"מ



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

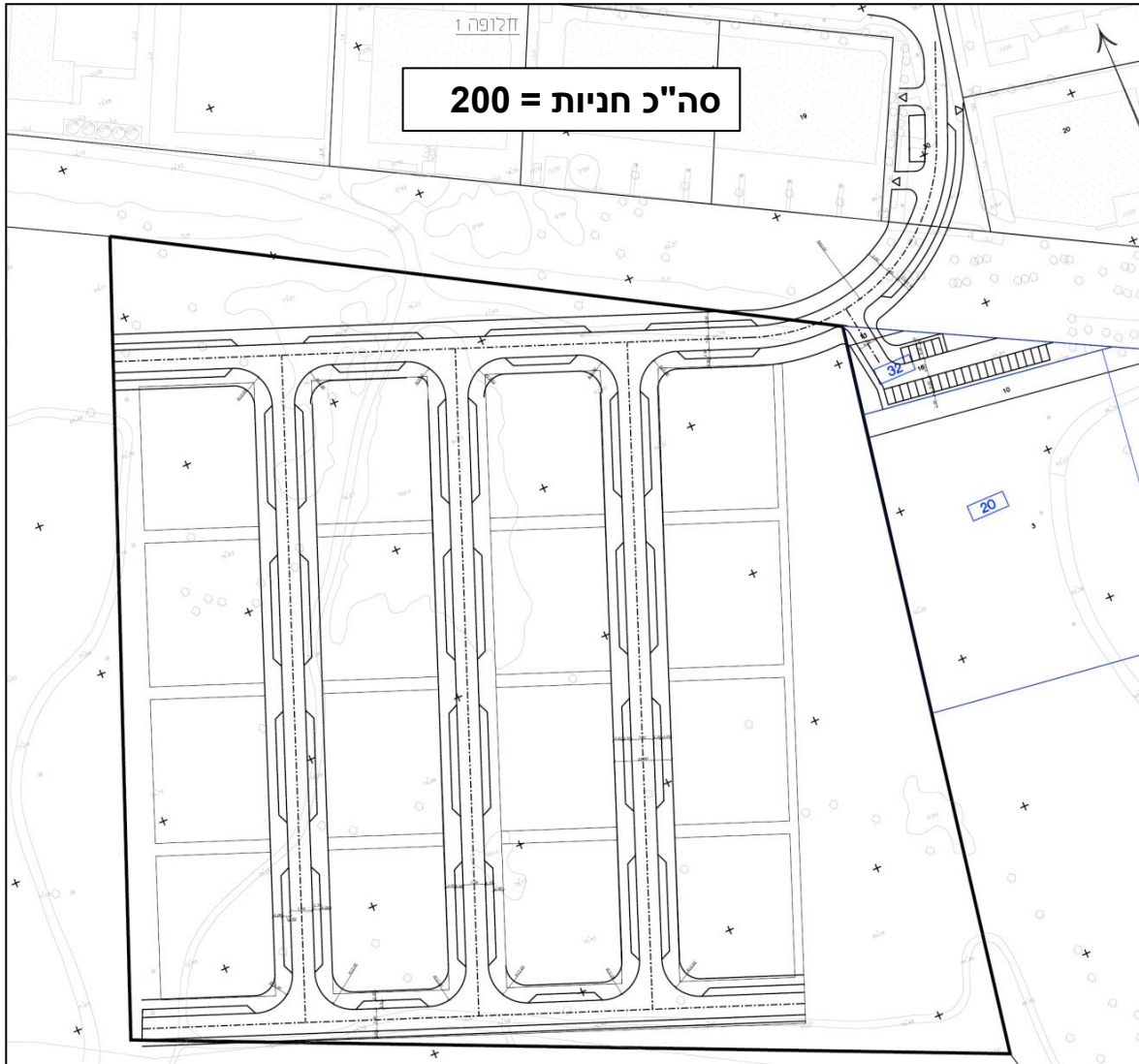
סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015

# חלופה א' – יתרונות/חסרונות עיקריים

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1. ניצול השטח         | × נמוך יחסית לחלופות האחרות  |
| 2. גודל מגרשים        | × מגרשים קטנים יחסית לחלופות האחרות  |
| 3. השתלבות בטופוגרפיה | ✓ בינונית. השצ"פ "חותך" את המצוק. הרחובות מצפון לדרום תואמים לטופוגרפיה אך יוצרים הפרשי גובה.  |
| 4. פריסת הדרכים       | × נמוכה. ניתן לוותר על הכביש האמצעי. ריבוי צמתים. הקצאת שטח גדול לכבישים יחסית לחלופות האחרות. |
| 5. תשתיות             | ✓ חיבור טוב למערכת הניקוז והביוב מבחינת גרוויטציה.   |
| 6. חיבור למרכז האזרחי | × נמוך. פונה לעורף הבניינים באזור התעסוקה.   |
| 7. נוף / סביבה        | ✓ בנייה באמצעות טראסות.  |
| 8. פיתוח              | ✓ מצריך עבודות פיתוח מינימליות   |

# חלופה א': תנועה וכבישים – יתרונות/חסרונות



## יתרונות:

1. אפשרויות גישה נוחות למגרשים.
2. כבישים חוצים בהתאם לטופוגרפיה.
3. חיבור עתידי נוח להרחבה למערב.

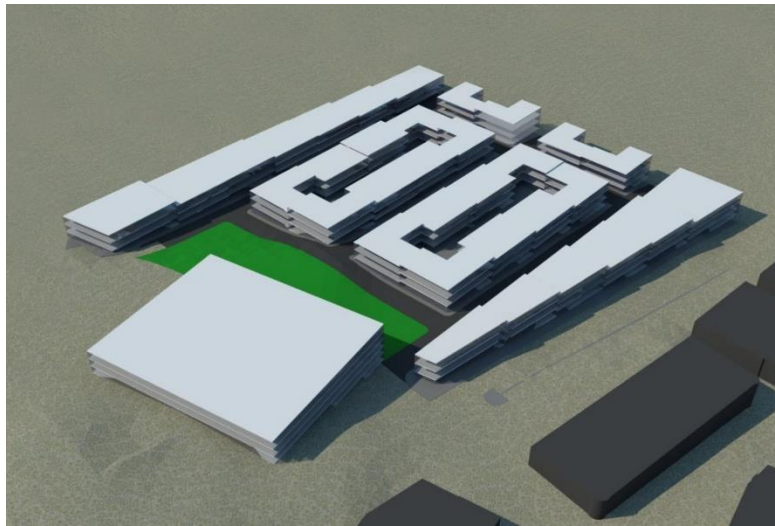
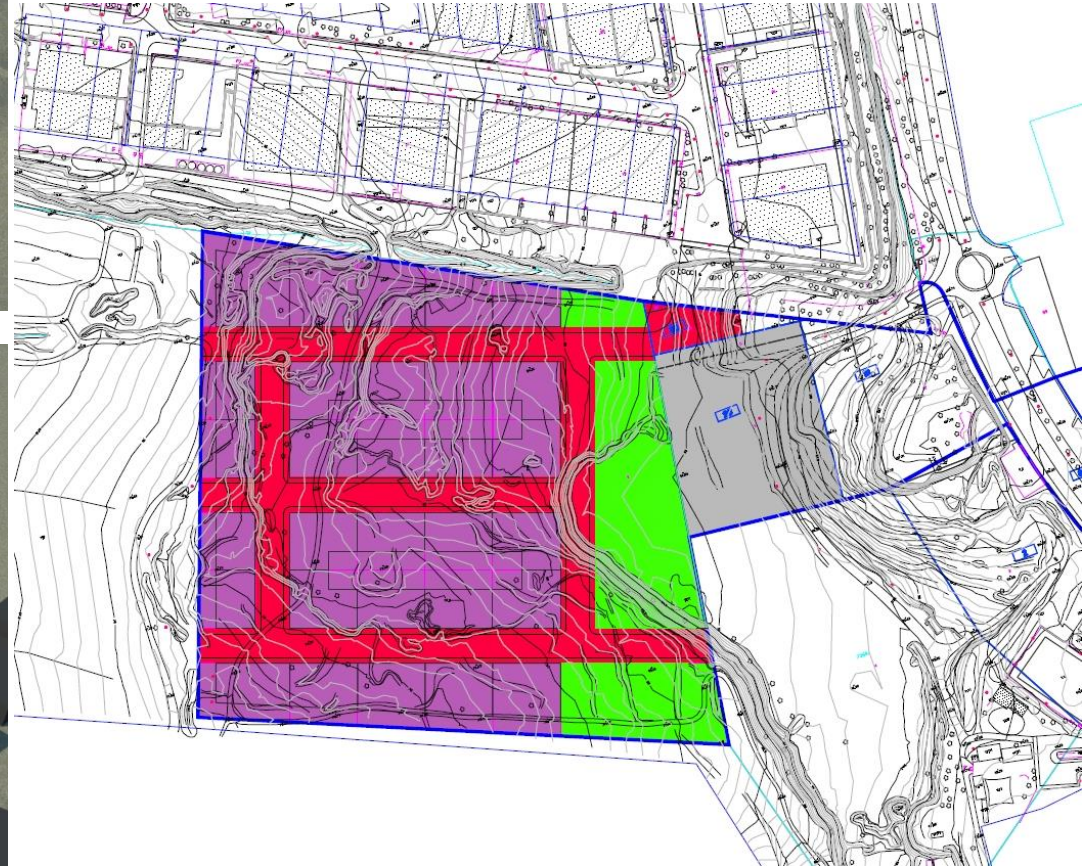
## חסרונות:

1. ריבוי צמתים.
  2. מרחקים קצרים בין צמתים.
  3. בעיות התמצאות.
  4. כבישים היקפי
- סה"כ חפירה 90,000 מ"ק
- סה"כ מילוי 110,000 מ"ק
- **נדרש מילוי מובא**

# חלופה ב'

רוחבית מזרח - מערב

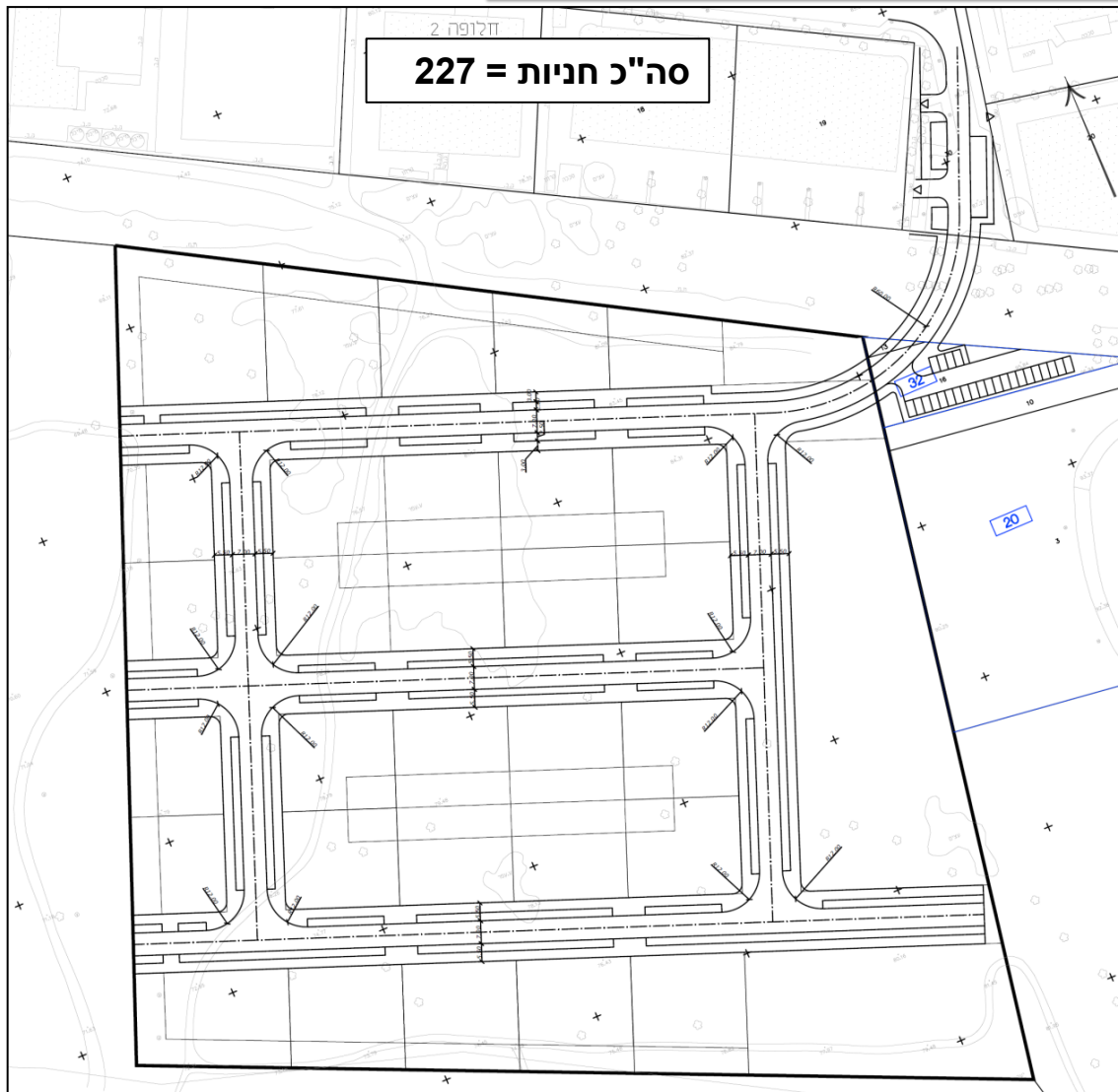
ייעוד קרקע	שטח בדונם	באחוזים
תעסוקה	34.462	57%
שצ"פים	10.508	17%
כבישים וחניות	15.81	26%
סה"כ	60.78	100%



# חלופה ב' – יתרונות/חסרונות עיקריים

- |    |                    |  |
|----|--------------------|--|
| 1. | ניצול השטח         | ✓ בינוני יחסית לחלופות האחרות.   |
| 2. | גודל מגרשים        | ✓ גדולים יחסית לחלופות האחרות.   |
| 3. | השתלבות בטופוגרפיה | × נמוכה. הרחובות ממזרח למערב מצריכים יותר פיתוח יחסית לחלופות האחרות.  |
| 4. | פריסת הדרכים       | × נמוכה. ניתן לוותר על הכביש האמצעי. הקצאת שטח גדול לכבישים יחסית לחלופות האחרות. ריבוי רחובות ללא מוצא שיכולים לשמש גם כחניה. הכביש על השצ"פ מיותר. |
| 5. | תשתיות             | × בעיית חיבור של המגרשים הדרומיים. יש להימנע מהקמת תחנת שאיבה.   |
| 6. | חיבור למרכז האזרחי | ✓ בינוני. השצ"פ פונה לכביש.  |
| 7. | נוף / סביבה        | × השתלבות נמוכה בסביבה.  |
| 8. | פיתוח              | × מצריך עבודות פיתוח במגרשים הדרומיים.   |

# חלופה ב': תנועה וכבישים – יתרונות/חסרונות



## יתרונות:

1. חיבור עתידי נוח להרחבה ממערב.
2. גישה נוחה למגרשים.

## חסרונות:

1. כבישי קצה קצרים.
2. צומת צלב.
3. שטח כבישים גדול יחסית.

➤ סה"כ חפירה 40,000 מ"ק

➤ סה"כ מילוי 60,000 מ"ק

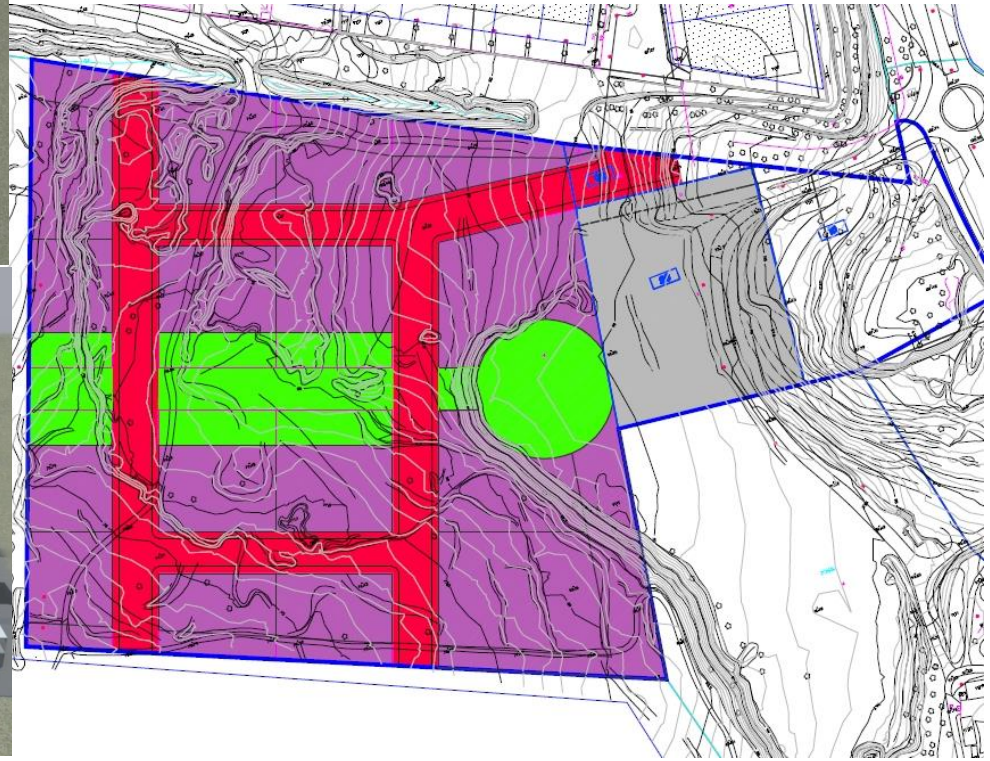
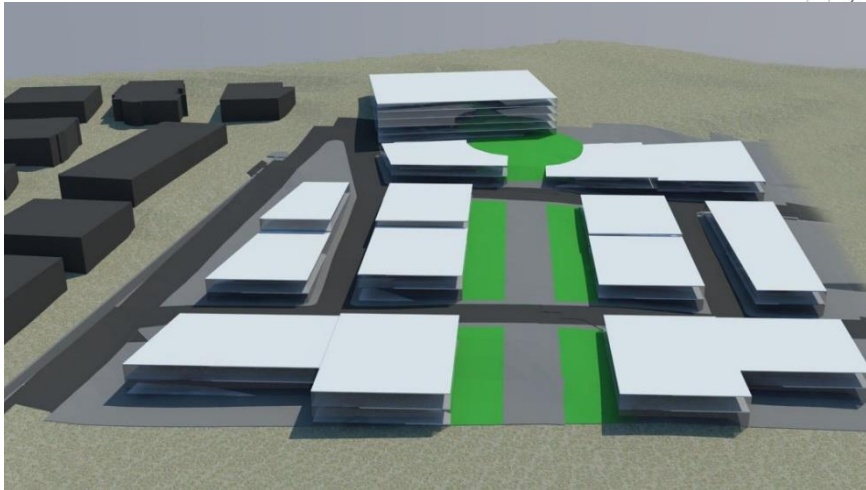
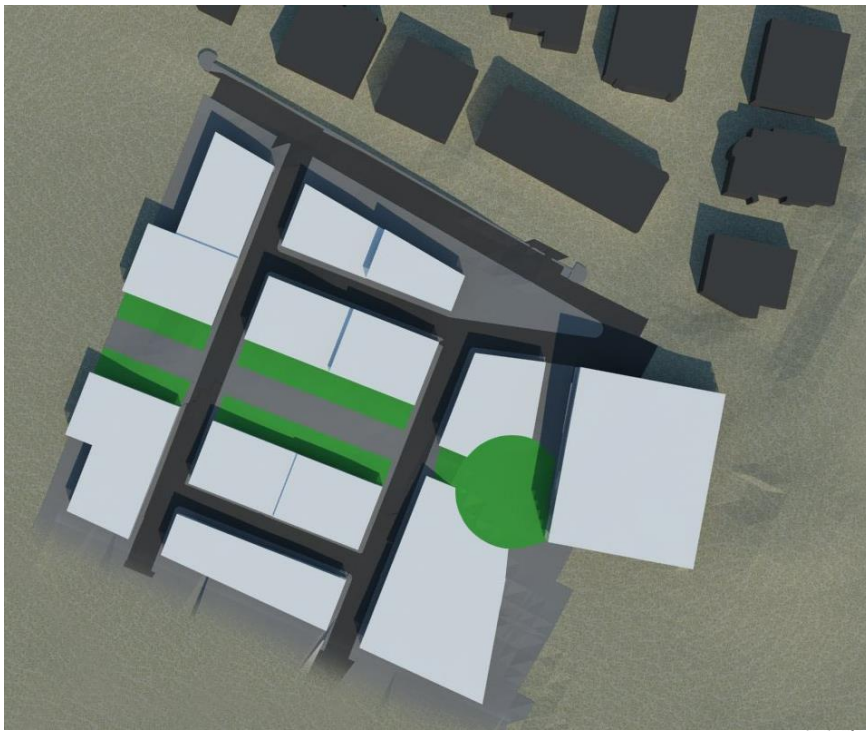
➤ **נדרש מילוי מובא**

# חלופה ג'

"ציר ירוק" /

שדירת פארק אמצעית

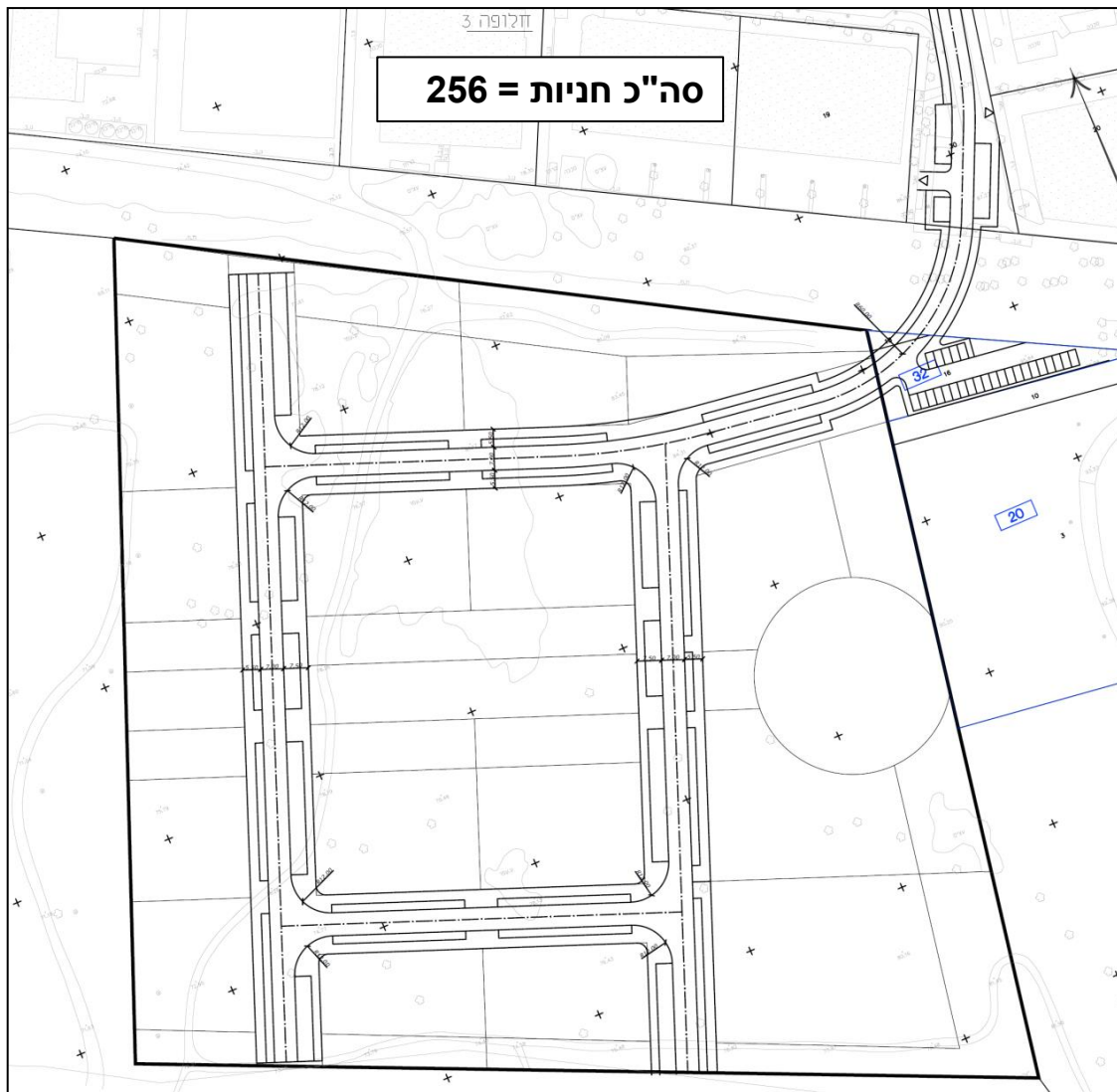
באחוזים	שטח בדונם	ייעוד קרקע
56%	34.194	תעסוקה
21%	12.63	שצ"פים
23%	13.956	כבישים וחניות
100%	60.78	סה"כ



# חלופה ג' – יתרונות/חסרונות עיקריים

- |    |                    |   |
|----|--------------------|---|
| 1. | ניצול השטח         | ✓ בינוני יחסית לחלופות האחרות.  |
| 2. | גודל מגרשים        | ✓ גדולים יחסית לחלופות האחרות.  |
| 3. | השתלבות בטופוגרפיה | × נמוכה. הרחובות ממזרח למערב מצריכים יותר פיתוח יחסית לחלופות האחרות.   |
| 4. | פריסת הדרכים       | ✓ בינונית. ההקצאה לכבישים נמוכה יחסית לחלופות האחרות. ריבוי רחובות ללא מוצא שיכולים לשמש גם כחניה.                                  |
| 5. | תשתיות             | × בעיית חיבור של המגרשים הדרומיים והמערביים. יש להימנע מהקמת תחנת שאיבה. מצריך הסדרת חיבור של המגרשים הצפוניים לאזור התעסוקה הקיים. |
| 6. | חיבור למרכז האזרחי | ✓ גבוה. יוצר המשכיות ונוף פתוח למערב מהמצפה.  |
| 7. | נוף / סביבה        | ✓ השתלבות בינונית בנוף. פיזור טוב של המגרשים.   |
| 8. | פיתוח              | × מצריך עבודות פיתוח במגרשים הדרומיים.  |

# חלופה ג': תנועה וכבישים – יתרונות/חסרונות



## יתרונות:

1. שטח כבישים קטן.
2. כמות חניות גדולה יחסית.

## חסרונות:

1. אין המשכיות להרחבה לכיוון מערב.
2. שיפועי כביש בחתכי האורך.

➤ סה"כ חפירה 38,000 מ"ק

➤ סה"כ מילוי 55,000 מ"ק

➤ **נדרש מילוי מובא**

# חלופה ד'

התאמה לטופוגרפיה



באחוזים	שטח בדונם	ייעוד קרקע
66%	39.9	תעסוקה
15%	9.2	שצ"פים
19%	11.6	כבישים וחניות
<b>100%</b>	<b>60.78</b>	<b>סה"כ</b>

פרייס  
פילצר  
יעבץ

מנהל הנדסה בע"מ

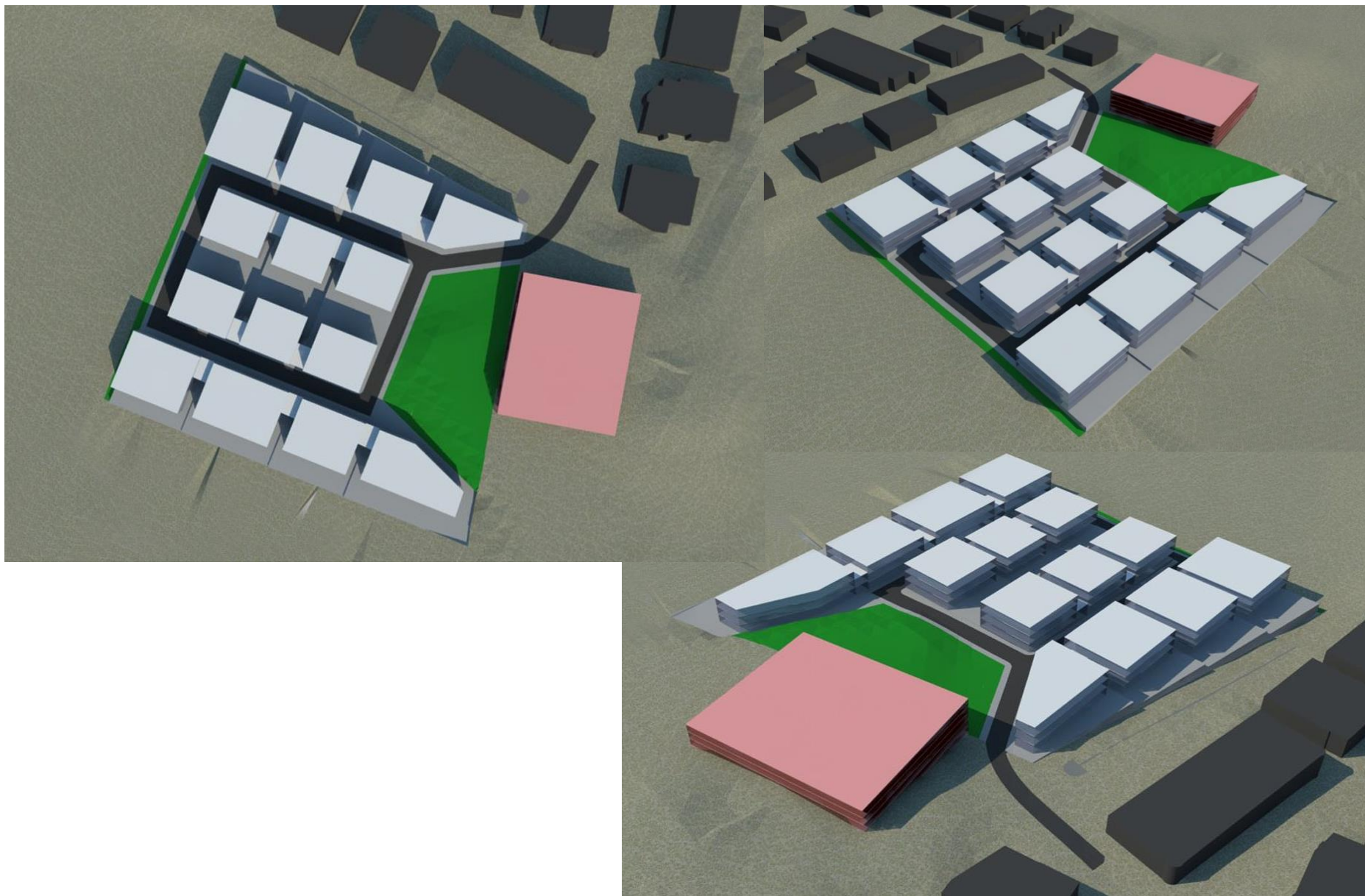


מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015



פרויס  
פילצר  
יעבץ

מהוד הגדסה בע"מ



מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

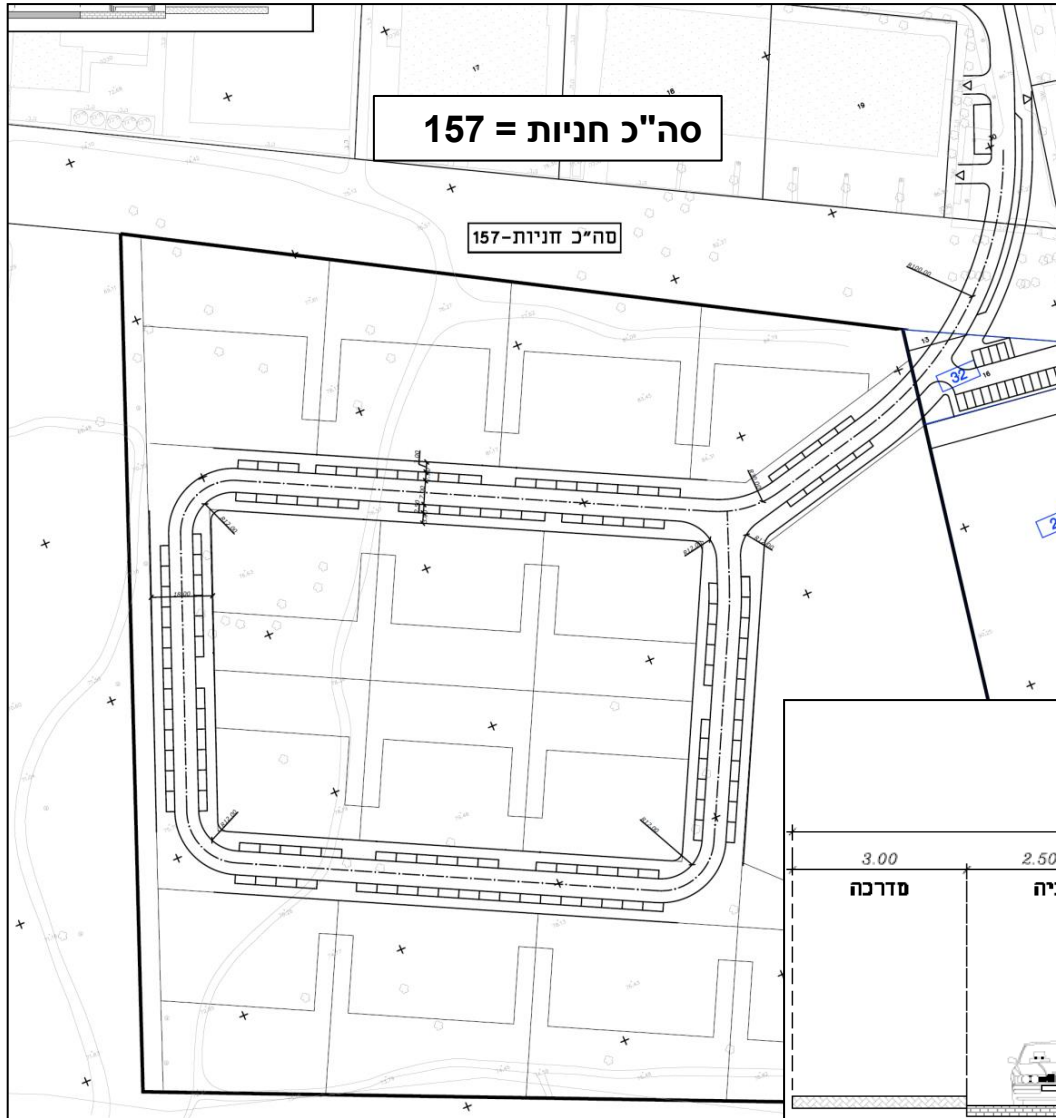
סיכום חלופות ובחירת חלופה מועדפת

נובמבר 2015

# חלופה ד' – יתרונות/חסרונות עיקריים

1. ניצול השטח ✓ טוב. מקסום היקפי הבנייה גבוהים יחסית לחלופות האחרות.
2. גודל מגרשים ✓ גדולים יחסית לחלופות האחרות. - מאפשר גמישות בתכנון -
3. השתלבות בטופוגרפיה ✓ גבוהה. המגרשים, הרחובות והבנייה המוצעת תואמים את קווי הניקוז והטופוגרפיה של השטח.
4. פריסת הדרכים ✓ טובה. ההקצאה לכבישים נמוכה יחסית לחלופות האחרות. במידה ויהיה מסחר בתוך הטבעת הפנימית מצריך יצירת כביש שירות בתוך הטבעת הפנימית.
5. תשתיות ✓ מערכת ניקוז טובה. יצירת תעלה (על שצ"פ) בחלק המערבי לאיסוף ואיגום הניקוז.
6. חיבור למרכז האזרחי ✓ טוב. יצירת שצ"פ גדול שיתחבר עם המרכז האזרחי.
7. נוף / סביבה ✓ השתלבות טובה בנוף.
8. פיתוח × מצריך עבודות פיתוח במגרשים הדרומיים. מצריך הסדרה של המגרשים הצפוניים מבחינת חיבור לתשתיות אזור התעסוקה הקיים.

# חלופה ד': תנועה וכבישים – יתרונות/חסרונות



## יתרונות:

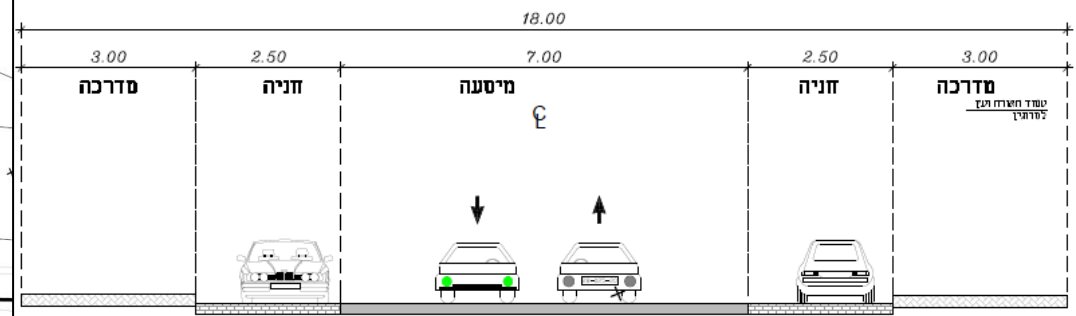
1. שטח כבישים קטן יחסית.
2. גישה נוחה לכל המגרשים.
3. התמצאות נוחה.
4. אפשרות לחיבור להרחבה עתידית לכיוון מערב.
5. אין צורך במילוי מובא.

## חסרונות:

1. כמות חניות קטנה.
2. נדרש פתרון גיאומטרי לצומת הכניסה.

## חתך טיפוסי

קנ"מ 1:100



# תיאום סטטוטורי ותכנוני עם שכנים:

**מועצה אזורית דרום השרון** (מפגישה שנערכה ב- 6.7.15)

1. הוצגה לראש המועצה ד"ר מוטי דלג'יו החלופות השונות והחלופה הנבחרת.
2. לדרום השרון אין כל התנגדות לבצע תכניות על שטחה הקשורות להרחבת אזור התעסוקה, כל עוד הן מצדיקות זאת מבחינה תכנונית.
3. ראש המועצה ממליץ על הכנת תכנית מק בסמכות מקומית (דרה"ש) לצורך שינוי ייעוד רח' הגרניט כך שיתחבר למתחם שלנו. בכך ניתן לחסוך הכנת תכנית מח בסמכות וועדה מחוזית.
4. לראש המועצה אין התנגדות לתכנן חיבור ישיר לכביש 444 גם במתכונת של "ימינה-ימינה" בלבד.

**וועדה מרחבית לתו"ב מצפה אפק** (מפגישה שנערכה ב- 12.8.15)

1. למהנדס הוועדה אדר' מוטי ריבמן לא היו הערות או התנגדויות כלשהן לפרויקט.

# תנועה ונגישות – חיבור וכניסה

- לאזור התעסוקה המוצע, מוצעת נקודת חיבור ראשית מרח' הגרניט באזור התעסוקה הקיים.
- במסגרת התכנון, רח' הגרניט ימשיך דרומה ויתחבר לאזור התעסוקה.
- אין צורך בהפקעות ממגרשים לאורך רח' הגרניט ואין צורך בהרחבתו של הרחוב הקיים.

## משמעות תכנונית

- קבלת הרשאה לתכנון
- הרחבת הקו הכחול של התכנית
- תכנון על קרקע השייכת לוועדה לתו"ב דרה"ש.

## טיפול בכניסה לאזור התעסוקה - הכרחי

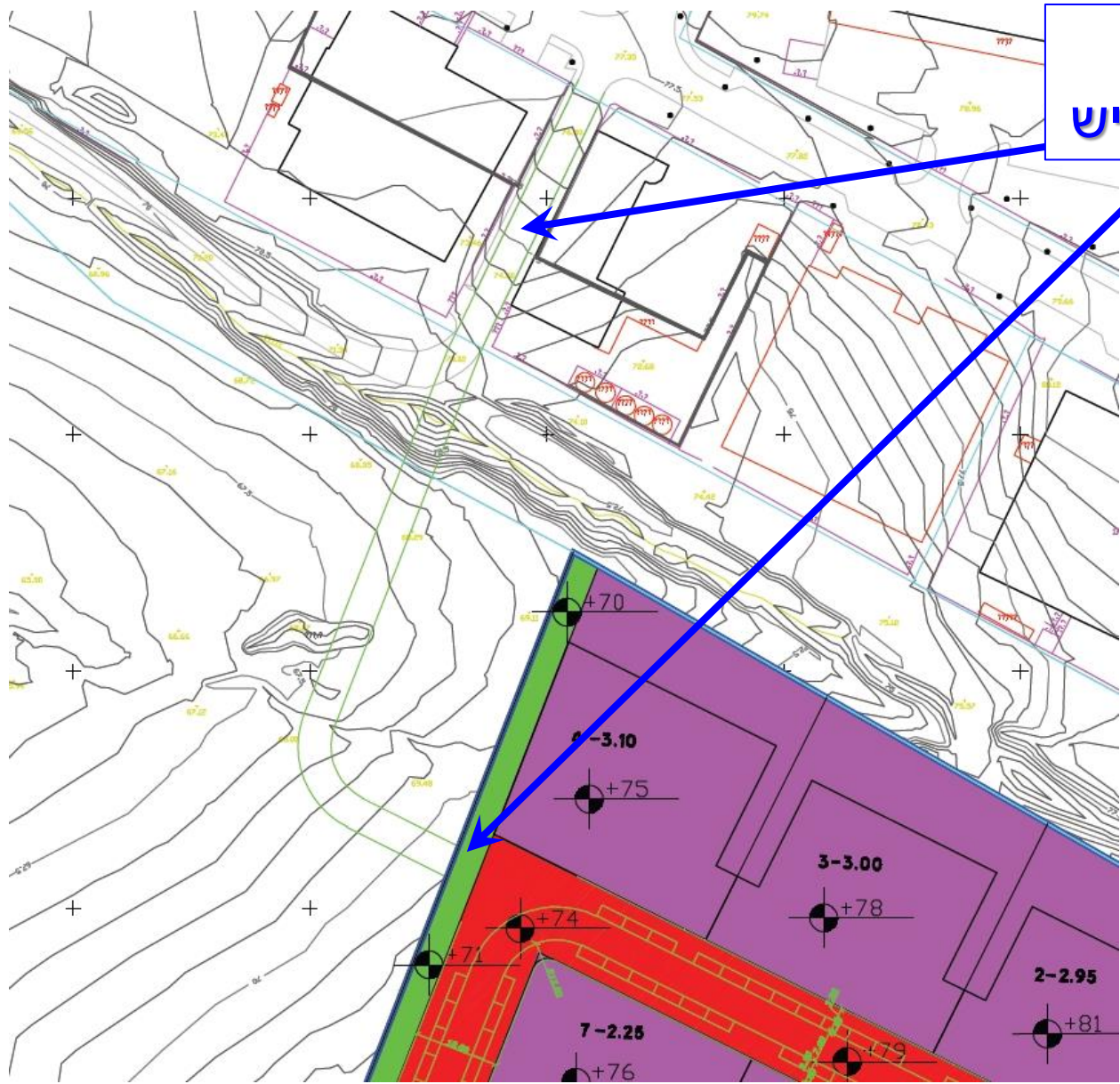
## פתרונות אפשריים נוספים:

- יצירת חיבור נוסף מרח' חלמיש
- יצירת חיבור לכביש 444 באמצעות כביש גישה.

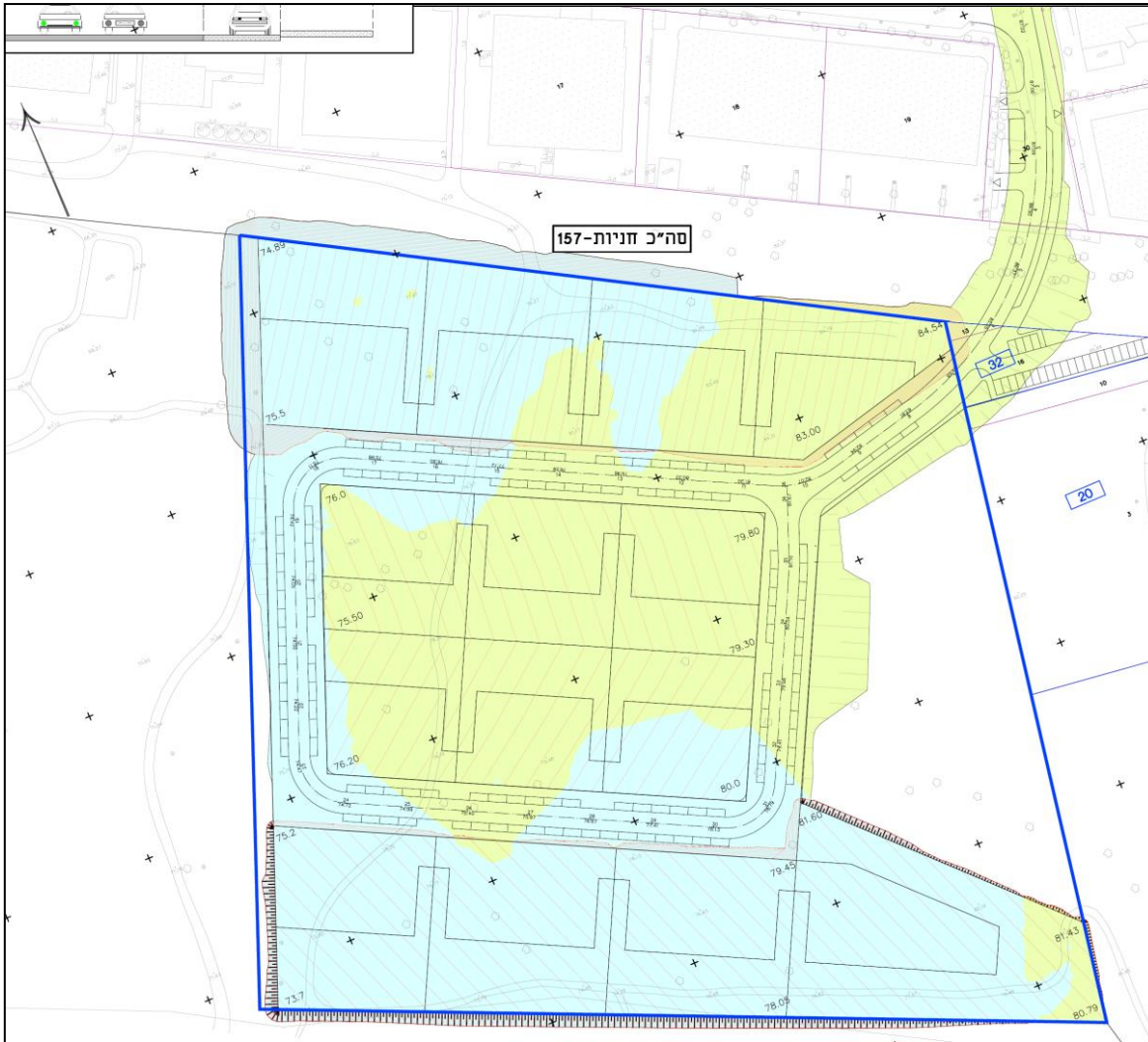
# חיבור לרח' הגרניט אין צורך בהרחבת זכות הדרך, הפקעה או כל מהלך נוסף



# פתרונות נגישות: חיבור אפשרי לרח' חלמיש



# תכנית עבודות עפר



➤ סה"כ חפירה:

50,000 מ"ק

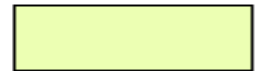
➤ סה"כ מילוי:

45,000 מ"ק

**לא נדרש מילוי מובא**

## מקרא:

תחום חפירה



תחום מילוי



# חניה

לפי ניתוח ראשוני כמות החניות הנדרשת לפי פוטנציאל בנייה של כ- 100,000 מ"ר בכל אזור התעסוקה לפי שימושים שונים (הניתוח בוצע על פי תקן החניה המוצע של משרד הפנים):

**מס' חניות נדרש: כ- 1,500 מקומות חניה.**

# תשתיות

## חישוב הספיקה (קריטריונים לצריכה)

<u>יעוד קרקע</u>	<u>יחידות</u>	<u>כמות</u>
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ק/דונם/שנה	500
מסחר ותעסוקה	מ"ק/דונם/שנה	450
שטח ציבורי פתוח	מ"ק/דונם/שנה	500

- ✓ ספיקת השפכים לתכנון היא כ- 80% מצריכת המים השנתית עבור מבנים ומוסדות ציבור ועבור מסחר ותעסוקה, משטח ציבורי פתוח אין תוספת שפכים כלל.
- ✓ לפי קריטריונים אלו ספיקת השפכים היומית הממוצעת היא כ- 40 מ"ק ליום.
- ✓ תחנת השאיבה הקיימת יכולה לקבל את תוספת השפכים.
- ✓ השפכים יופנו בעתיד למט"ש דרום השרון והתחנה תותאם להעברת הספיקות למט"ש החדש.
- ✓ הקווים הקיימים יכולים לספק את ספיקת השיא, אך אינם עומדים בדרישות לכיבוי אש - 64 מ"ק לשעה (להידרנט אחד, עבור מבנים נמוכים) + 70% מספיקת השיא השעתית.
- ✓ בנספח המים והביוב, יצויין שצריך לבצע החלפת הקו הקיים בקו בעל קוטר גדול יותר שיכול להעביר את הספיקה הנ"ל.

# סיכום העלויות ליזם

יתרון תחרותי לאזור תעסוקה נמדד, בין היתר, באטרקטיביות שלו עבור היזם המעוניין להקים מפעל בתחום הפארק. הגורמים המשפיעים על יתרון השיווק ליזם הינם:

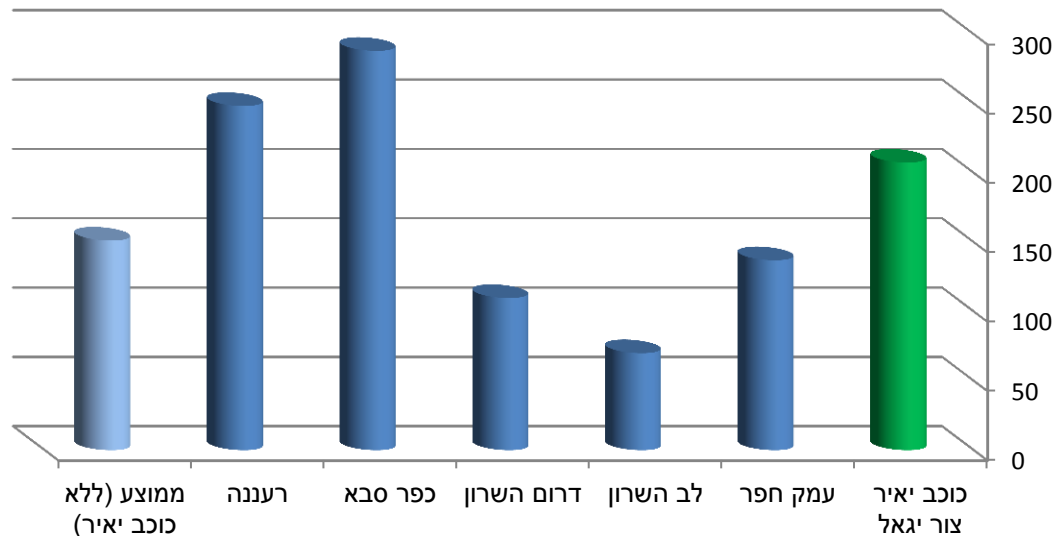
1. גובה הארנונה ברשות הקולטת

2. גובה דמי הניהול בפארק

3. גובה השכירות בפארק

# גובה הארנונה – משרדים, שירותים ומסחר

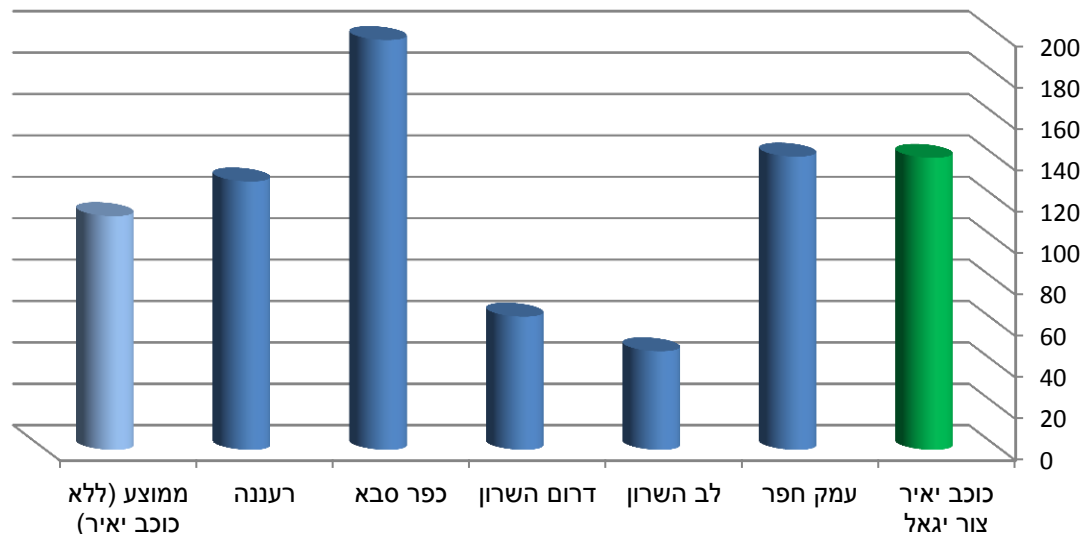
## משרדים שרותים ומסחר



תעריף הארנונה בסיווג משרדים, שירותים ומסחר בכוכב יאיר צור יגאל עומד על 137% ביחס לממוצע ברשויות אחרות במרחב והינו נמוך מהערים אשר נדגמו במרחב וגבוה מהמועצות האזוריות אשר נדגמו במרחב.

# גובה הארנונה – מחסנים, סככות ומבני עזר

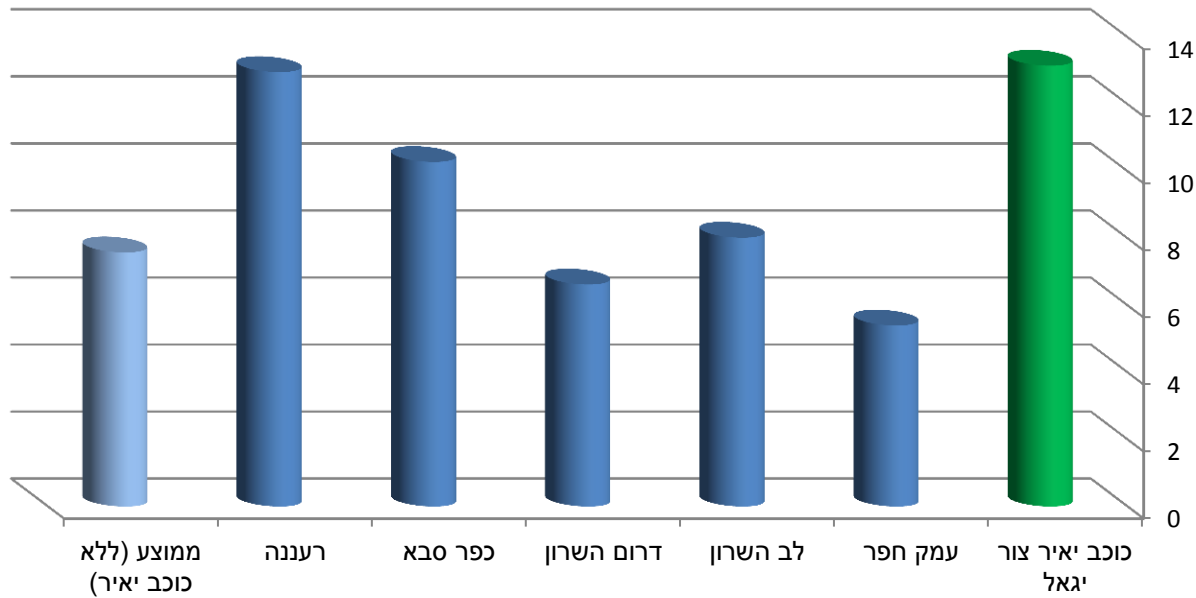
מחסנים סככות ומבנה עזר



תעריף הארנונה בסיווג מחסנים סככות ומבנה עזר בכוכב יאיר צור יגאל עומד על 125% ביחס לממוצע ברשויות אחרות במרחב והינו נמוך מהערים אשר נדגמו במרחב וגבוה מהמועצות האזוריות אשר נדגמו במרחב.

# גובה הארנונה – קרקע תפוסה

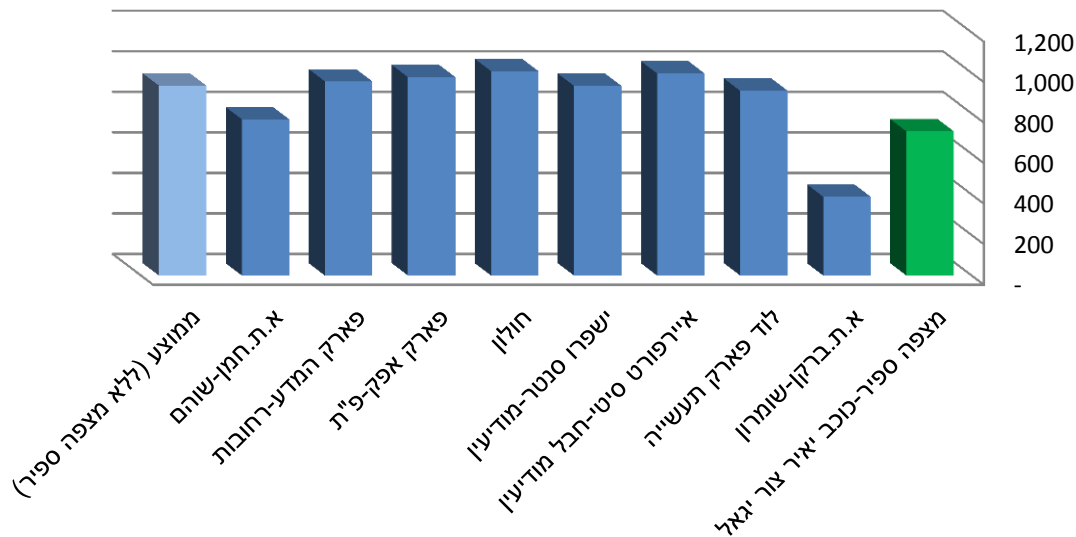
## קרקע תפוסה



תעריף הארנונה בסיווג קרקע תפוסה בכוכב יאיר צור יגאל עומד על 173% ביחס לממוצע ברשויות אחרות במרחב והינו נמוך מהערים אשר נדגמו במרחב וגבוה מהמועצות האזוריות אשר נדגמו במרחב.

# השוואת עלויות חודשיות ליזם

עלות שנתית ליזם בסיווג שירותים ומסחר (ש"ח למ"ר, שנתי)



ניתן להבחין כי סך העלויות שנתיות של ארנונה, דמי ניהול ושכירות הממוצעת עבור יזם באזורי תעסוקה נבחרים עומד על כ-712 ₪ למ"ר בשנה, נתון זה נמוך בכ-24% בהשוואה לממוצע האזוריים אשר נדגמו.

# סיכום נקודות עיקריות:

- התאמה מרבית לטופוגרפיה.
- ניצול הטופוגרפיה לתיעול, ניקוז וביוב.
- הפרשת שטחים מינימלית לטובת ציבור – דרכים, תשתיות, שצ"פים וכו'.
- אי חסימת הנוף ויצירת מבט פתוח לכיוון מערב.
- גודל המגרשים הגדול מאפשר גמישות מירבית בתכנון והתאמה לסוגי עסקים ומפעלים שונים.
- קיים חיבור טוב למרכז האזרחי המוצע.
- יש הסכמה ותמיכה של מ.א דרום השרון ושל הוועדה המרחבית לתו"ב מצפה אפק לפרויקט.
- יש לתכנן את החיבור המוצע לאזור התעסוקה הקיים באמצעות הרשאה לתכנון ו/או הרחבת הקו הכחול של התכנית.