

# תכנית מפורטת להרחבת כוכב יאיר מערבה

מפגש היכרות עם תהליך התכנון



# מטרות המפגש וסדר יום

להציג את תכנית השלד ואת ראשית התכנון המפורט  
להנגיש מידע תכנוני ולענות לשאלות  
להקשיב לדעות, חששות וצרכים

22:00

סיום

20:30

שאלות ותשובות

20:00

פתיחה והצגת מידע תכנוני

אנא, כל המשתתפים במצב 'השתק' Mute



מי שירצה לדבר - נבקש שיפתח את המצלמה בתורו. נבקש למקד ולקצר כדי לאפשר לרבים להשתתף



מי שמבקש לשאול או להגיב – אנא רשמו שם מלא בצ'אט. סדר הדוברים לפי הרישום בצ'אט



מי שמעדיף - אפשר גם לכתוב התייחסות בצ'אט



# על מה נדבר?

1

כמה  
עובדות  
להתחלה

2

למה בכלל  
לבנות?

3

היקף ואופי  
הבינוי  
העתידי

4

תועלות  
ליישוב

5

עד כמה  
יכולים  
התושבים  
להשפיע



# 1. כמה עובדות



ד. מה ייעודו  
הסטטוטורי של  
השטח?



ג. של מי השטח כיום?



ב. על איזה שטח  
מדובר?



א. תכנית אסטרטגית  
לאומית לדיור



ח. איפה בדיוק  
המסדרון האקולוגי?



ז. דמוגרפיה



ו. מה קיים בשטח  
היום?



ה. אלו תכניות קודמו  
בעבר על השטח?

# התכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040

החלטת ממשלה מס' 2457 (דר/131) מיום 02.03.2017

סה"כ	התקופה					
	2040-2036	2035-2031	2030-2026	2025-2021	2020-2017	
כ-2.6 מיליון יח"ד	118	112	105	104	104	יעדי תכנון (באלפי יח"ד) בממוצע (לשנה)

# א. גידול אוכלוסייה צפוי 2040 - התכנית האסטרטגית לדיור של מנהל התכנון

מתחם 98ME מייעד את השטח לפיתוח בהיקף של כ- 1,000 יח"ד

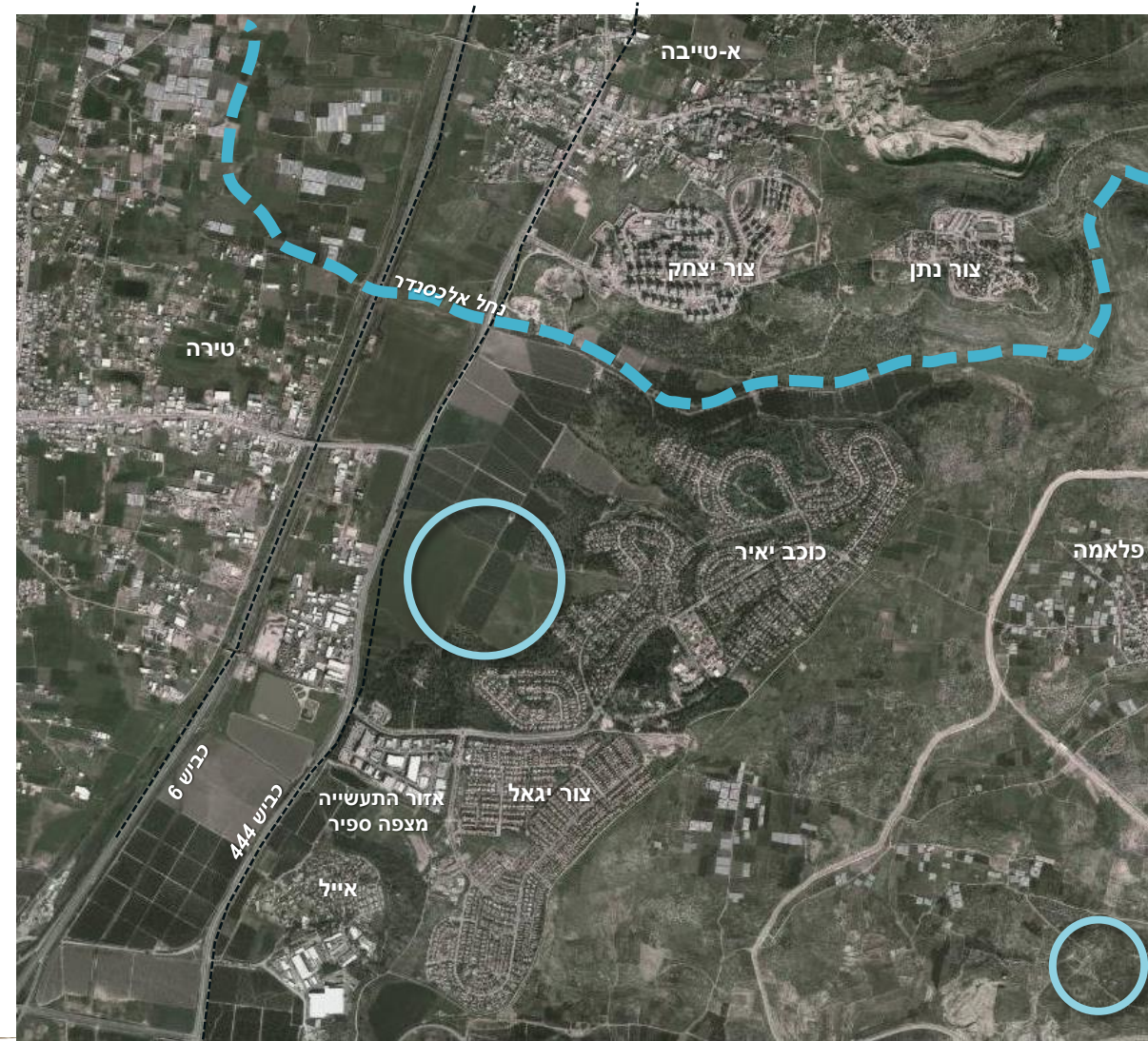


פרק דיור - מתחמי דיור: 98ME

98ME	ת.ז של המתחם
	מספר תכנית
סוכבי יאיר-צור נתן מערב	שם תכנית
תכנית מפורטת	סוג מתחם
אסטרטגי	סטטוס
1,000	תוספת יח"ד
2026-2030	תכנית עבודה
מתחם חדש	חדש / התחדשות
ועדה מחוזית	SUBMITTER_NAME
סוכבי יאיר	שם ישוב
מרכז	מהח
מצפה אפק	מרחב תכנון

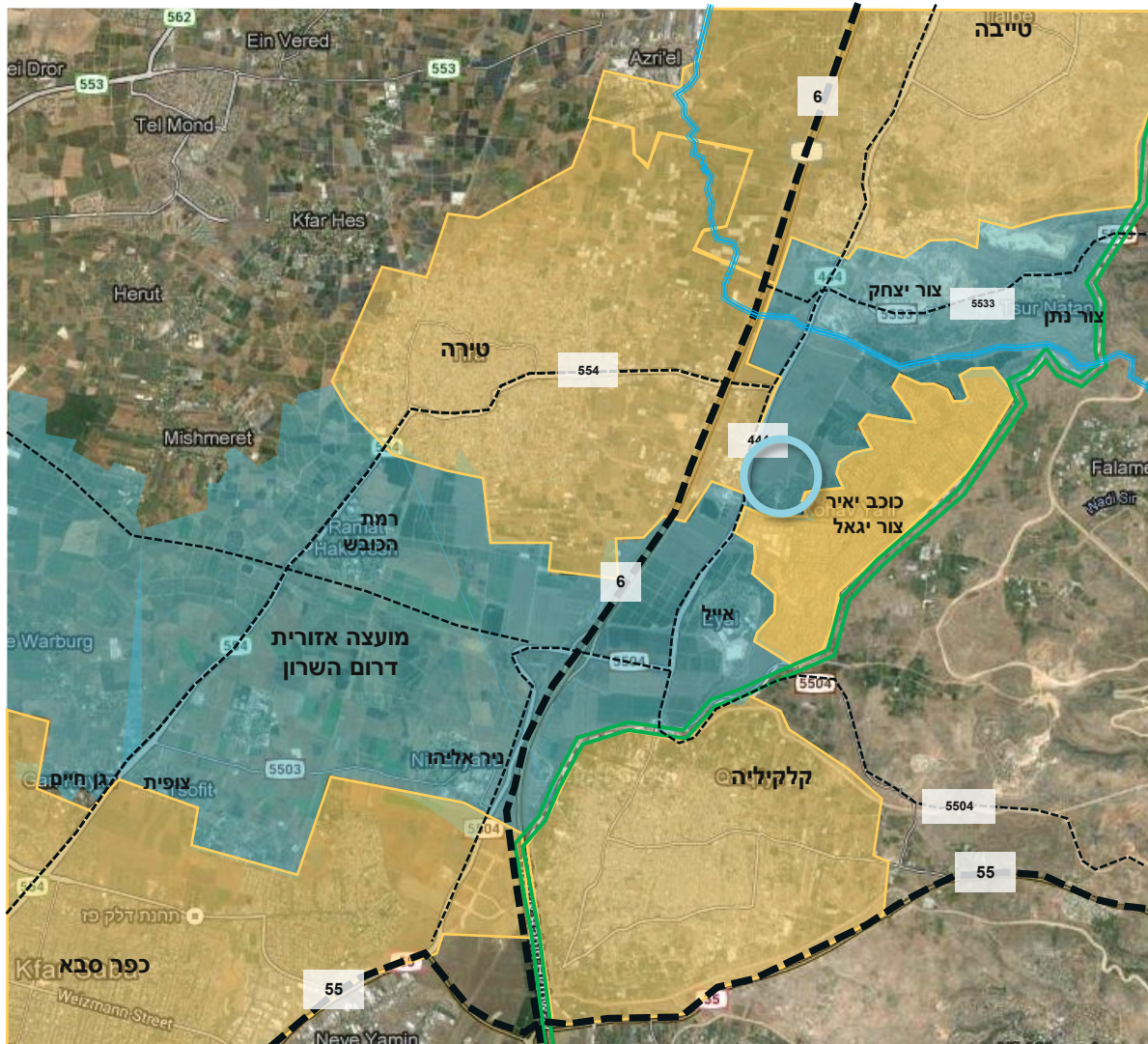
# ב. על איזה שטח מדובר?

מרחב התכנון על רקע תצלום אוויר



# ג. של מי השטח כיום?

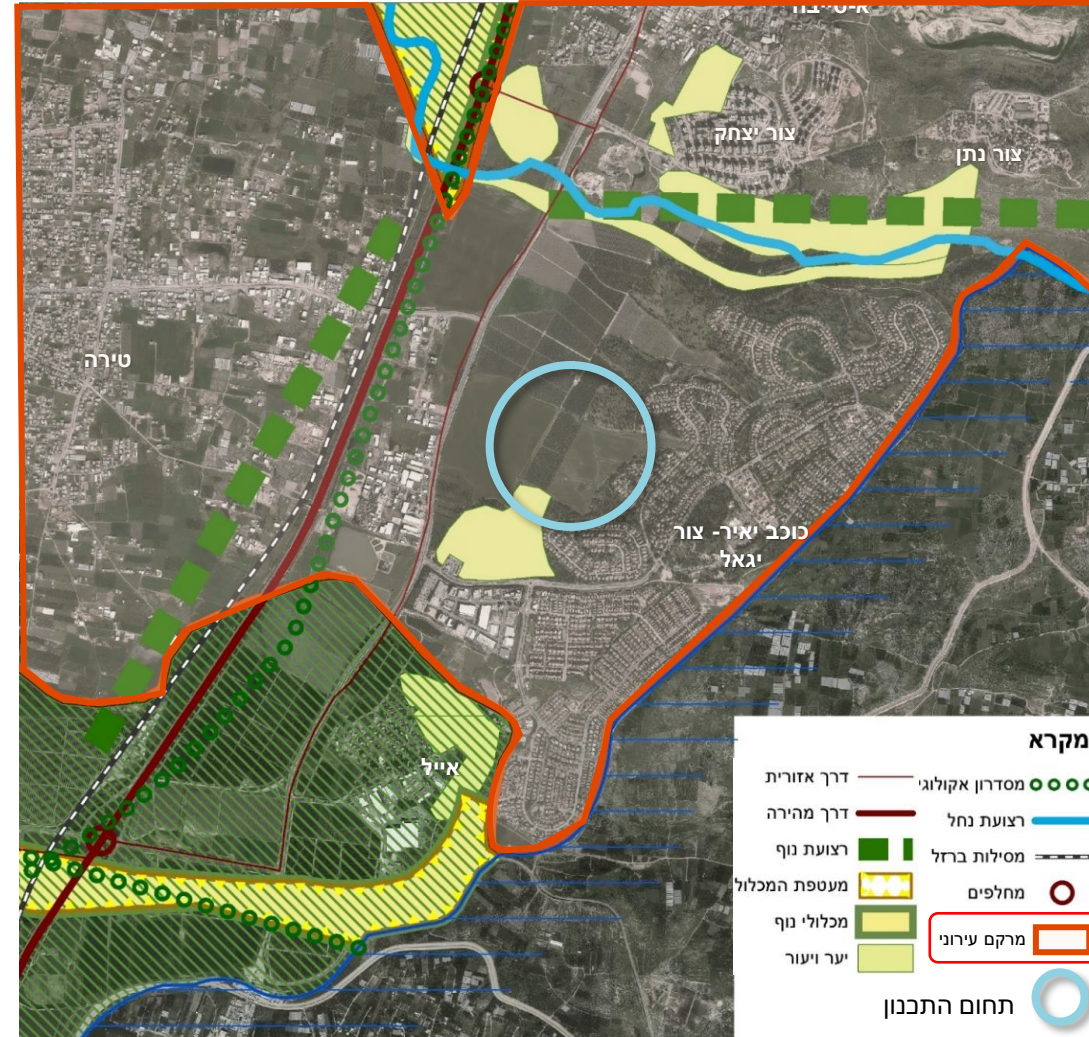
השטח שייך כיום למועצה אזורית דרום השרון



# ד. תוכניות רלוונטיות במרחב – תכניות ארציות

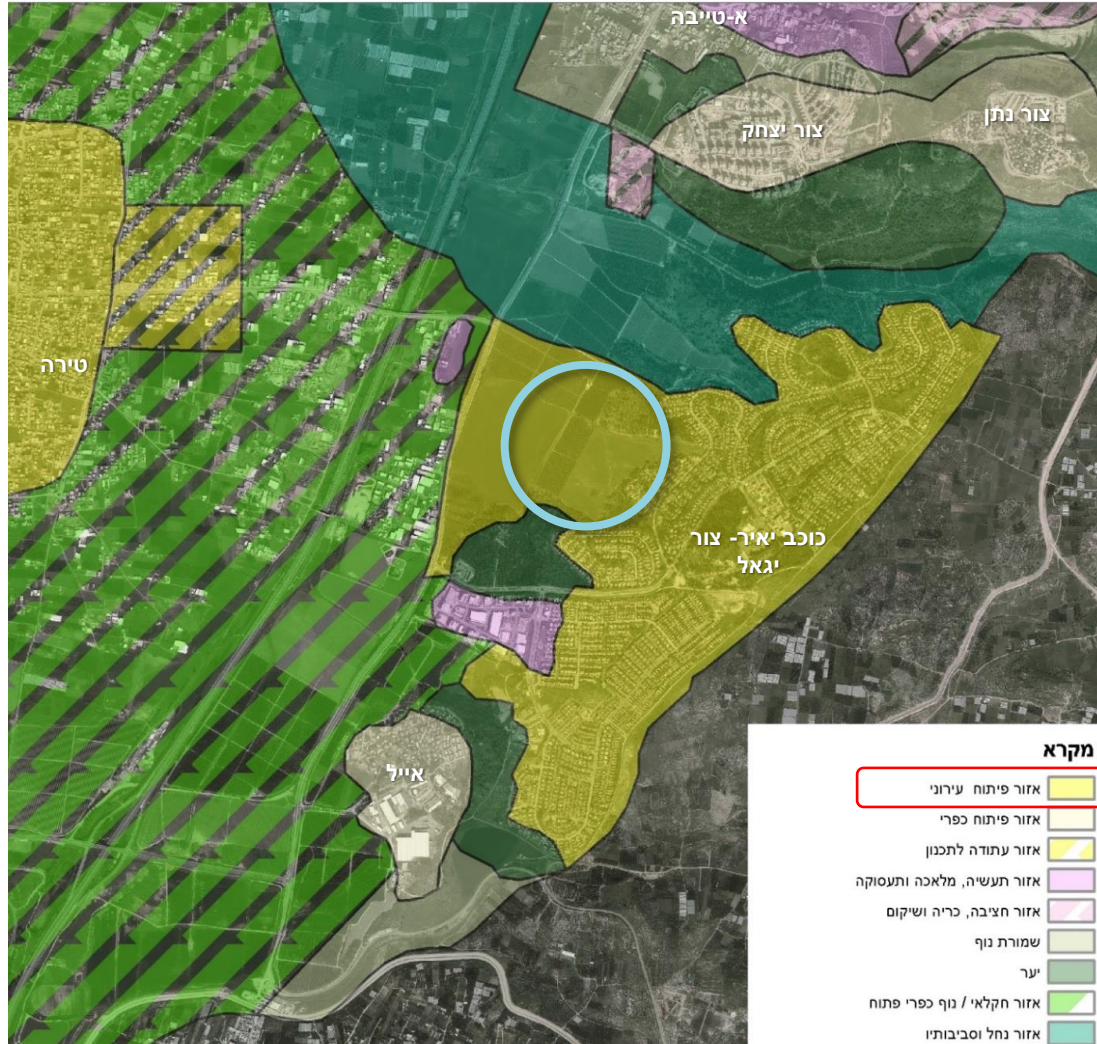
תכנית מתאר ארצית 1/35 – השטח מיועד למרקם עירוני

השטח מיועד למרקם עירוני



תכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 21/3 – אושרה ב-2003.

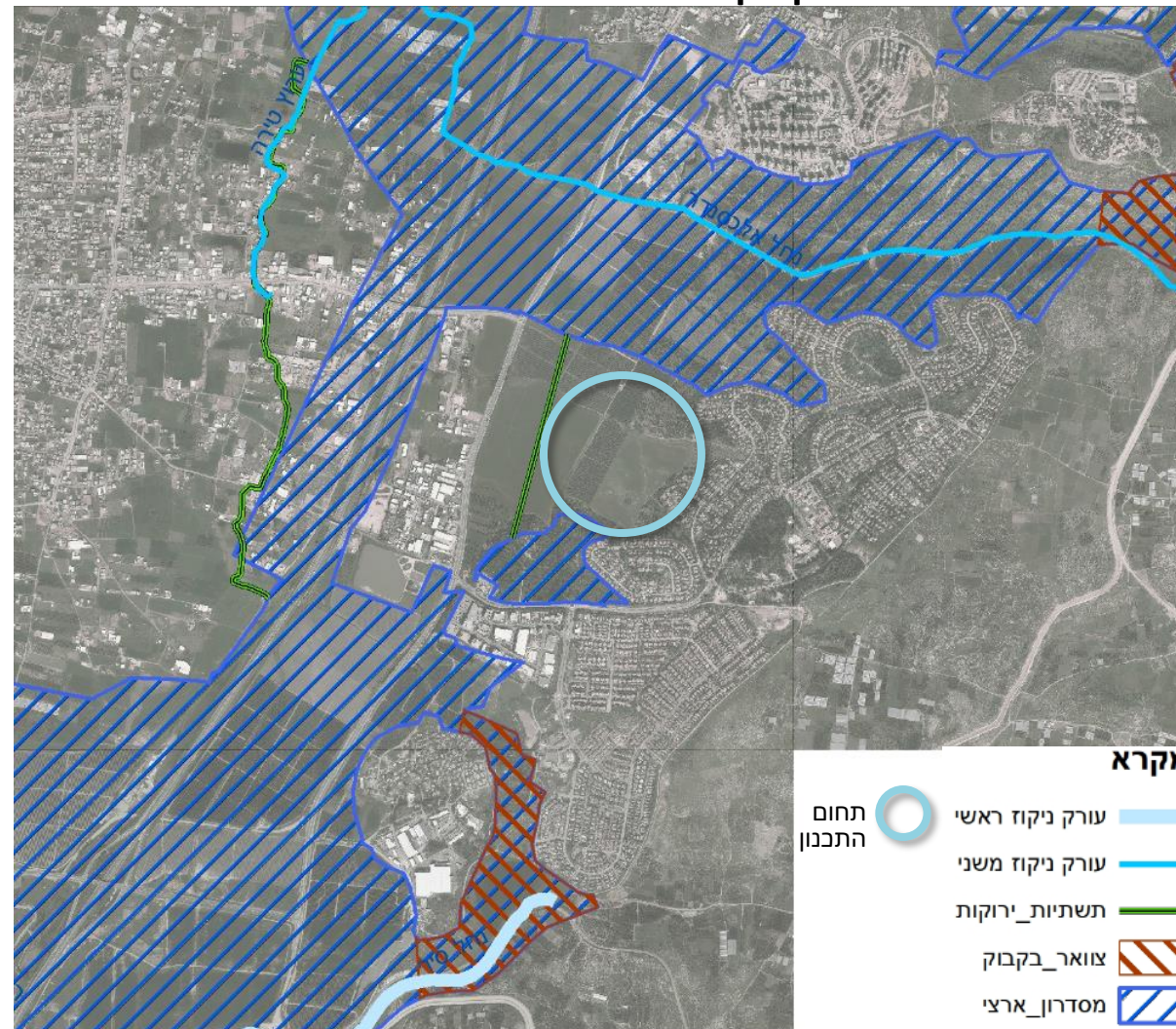
השטח מיועד לפיתוח ובינוי



# ד. תוכניות רלוונטיות במרחב – תכניות מחוזיות

תכנית מתאר מחוזית למסדרונות אקולוגיים – תמ"מ 21/3 שינוי 50 בהכנה

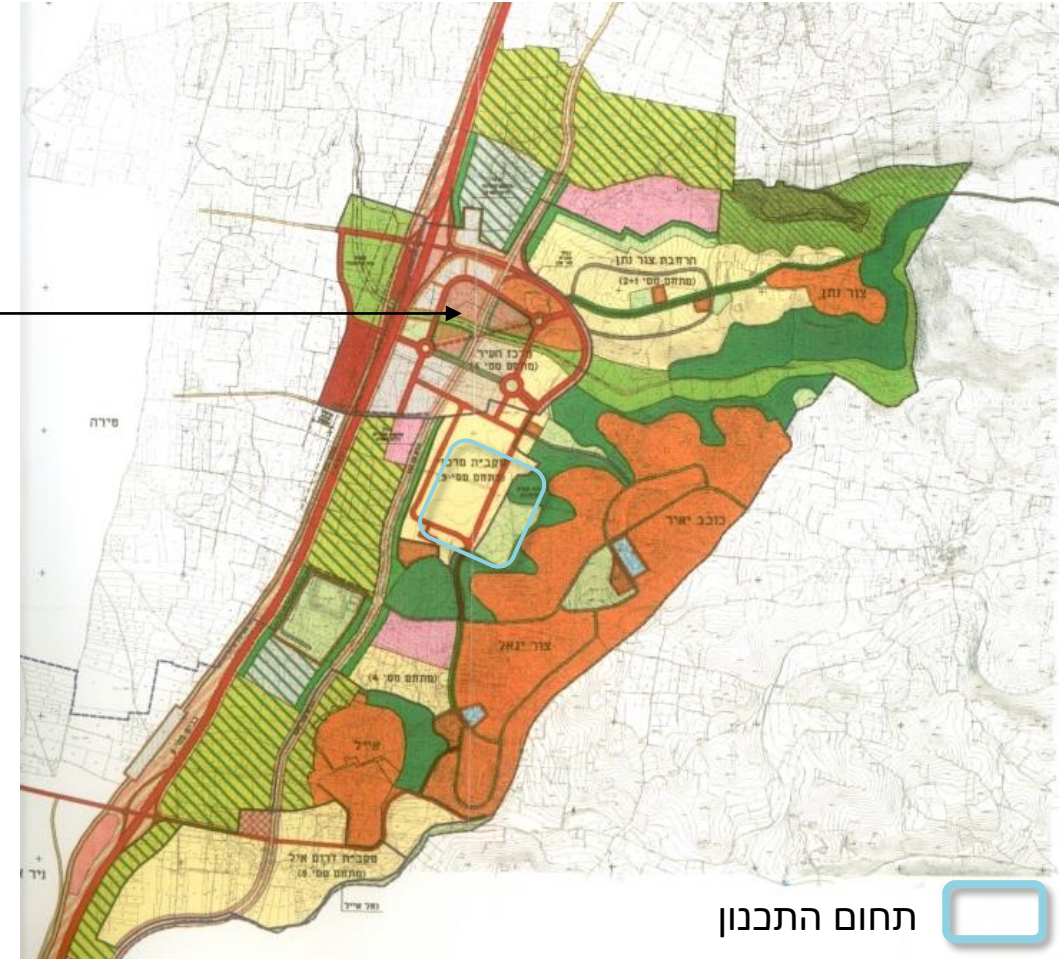
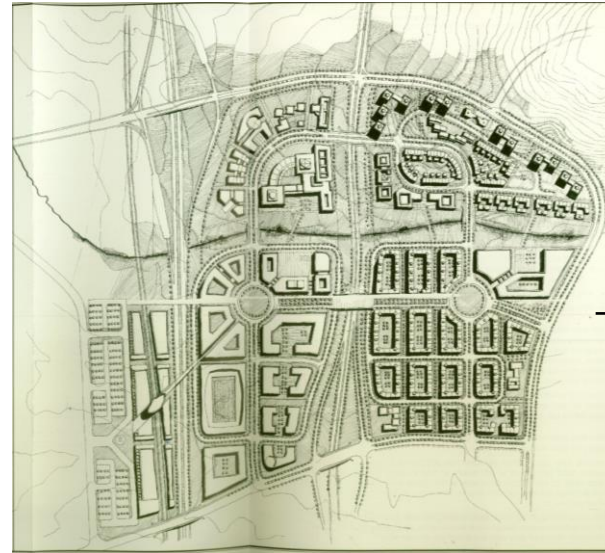
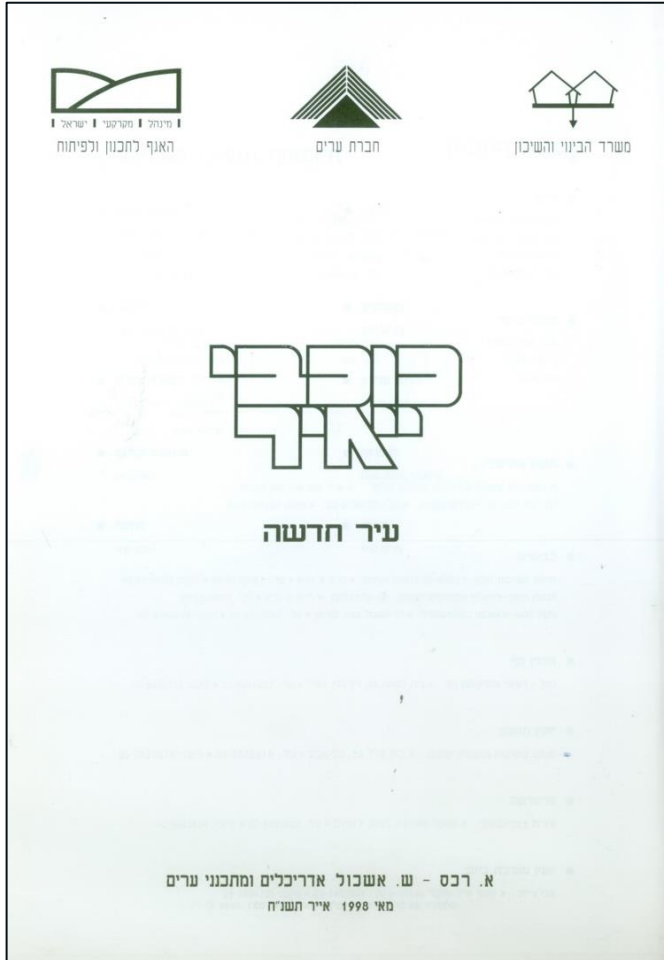
השטח אינו מיועד למסדרון אקולוגי



# ה. אלו תכניות קודמו בעבר על השטח? 1998

תכנית שלד לכוכבי יאיר- עיר חדשה – 1998

הקמת עיר בת 70,000 תושבים שתשלב בתוכה את היישובים הקיימים: קיבוץ אייל, צור נתן, צור יצחק, כוכב יאיר וצור יגאל (לפני האיחוד). שנת יעד התכנית 2020. חלק מתפיסה תכנונית שמטרתה עיבוי ההתיישבות לאורך הציר המזרחי של מדינת ישראל, במסגרתה הוקמו הערים אלעד, ראש העין, שוהם וחריש



תחום התכנון

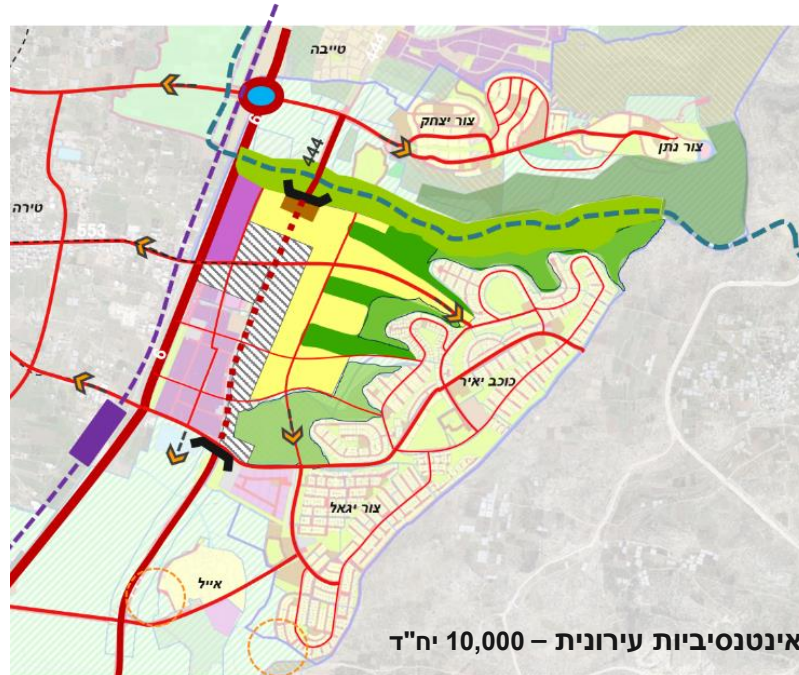
# ה. אלו תכניות קודמו בעבר על השטח? 2015-2020

תכנית השלד למרחב כוכב יאיר- דרום השרון: חלופות

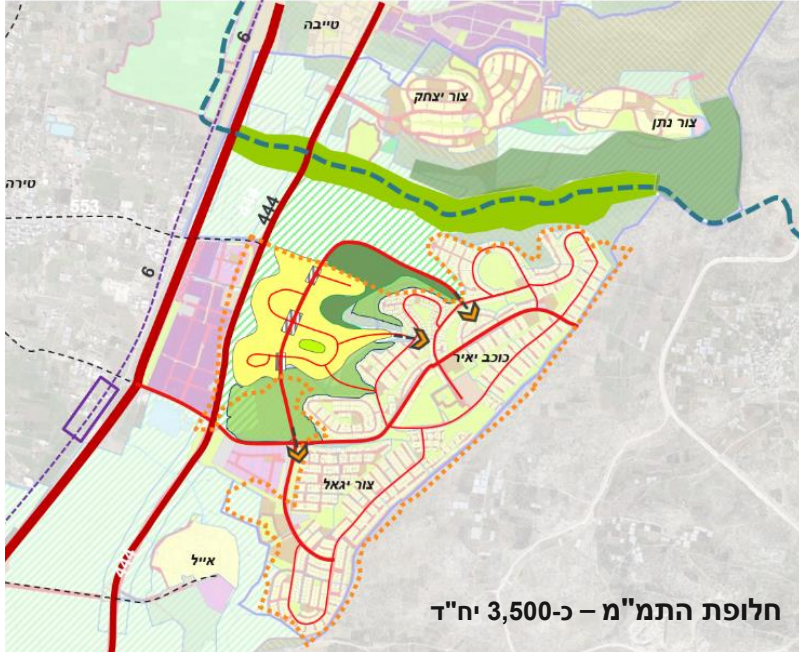
חלופת פיתוח מינימאלי



חלופת עיר "כוכבי יאיר"

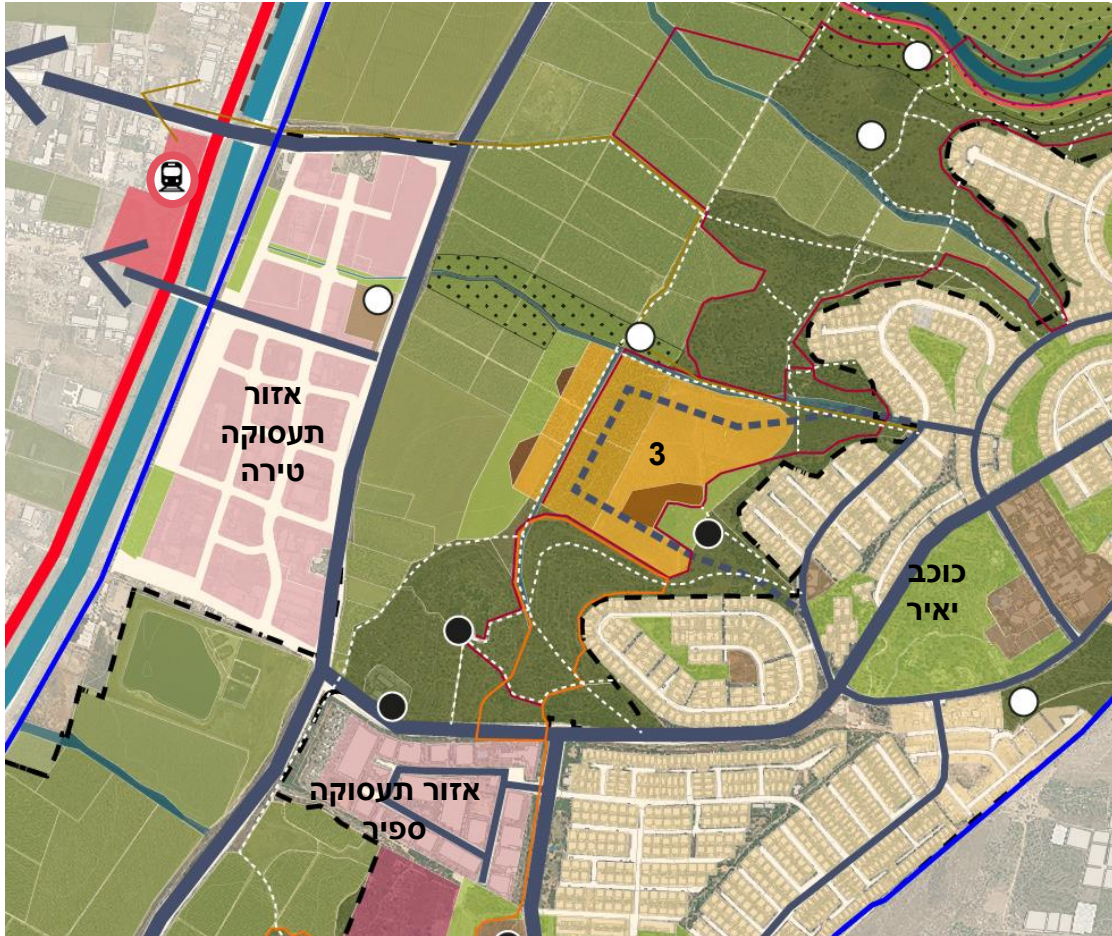


חלופה מבוססת תכנית המתאר המחוזית



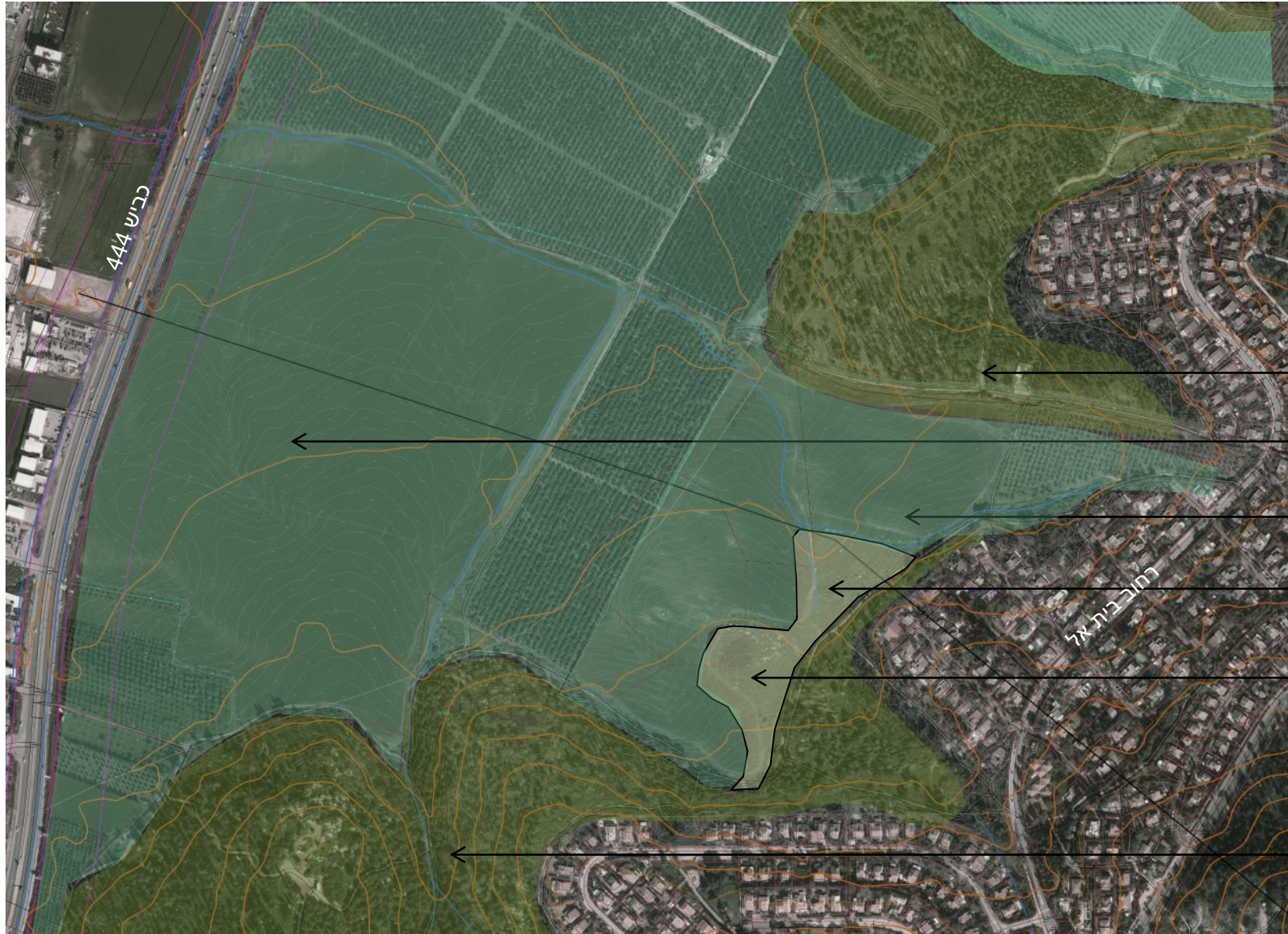
# ה. אלו תכניות קודמו בעבר על השטח? 2015-2020

תכנית השלד למרחב כוכב יאיר- דרום השרון



# ו. מה קיים בשטח היום?

תצלום אוויר: שטחים פתוחים ושטחים בנויים



יער צור נתן

מרחב חקלאי

ואדי חקלאי, ללא הגנה סטטוטורית

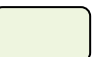
שטח בתה, ללא הגנה סטטוטורית

'גבעת הכלניות', נדרשת הגנה סטטוטורית

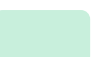
יער



שטחי בתה יער ספיר



חקלאות



## ז. דמוגרפיה

**בראשית שנות ה-2000 מנתה אוכלוסיית כוכב יאיר-צור יגאל כ-11,800 נפש**

**כיום, מונה הישוב כ-8,700 תושבים**

כלומר, ישנה מגמה עקבית של ירידה בגודל האוכלוסייה (עפ"י הלמ"ס).

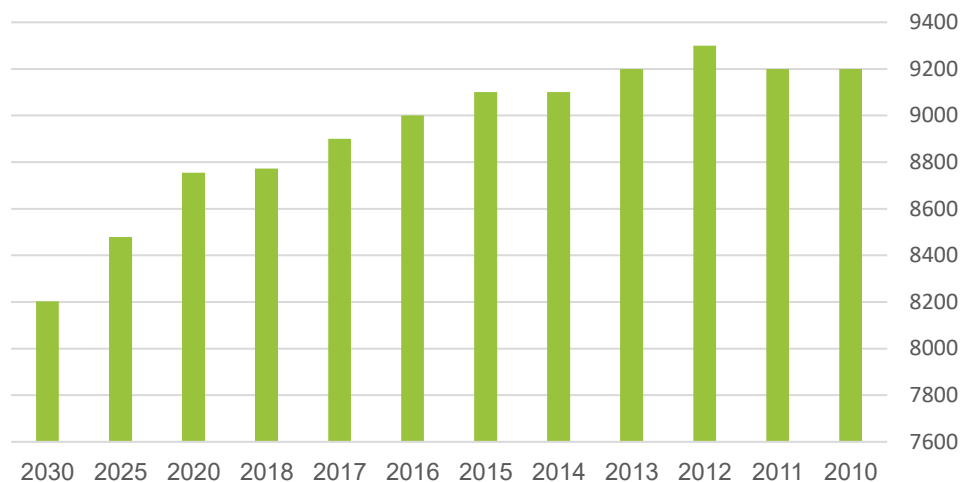
הגורם הדומיננטי לירידה במספר הנפשות בישוב היא מאזן ההגירה השלילי.

במקביל לירידה במספר הנפשות חלה ירידה משמעותית בקבוצת הגיל הצעירה,

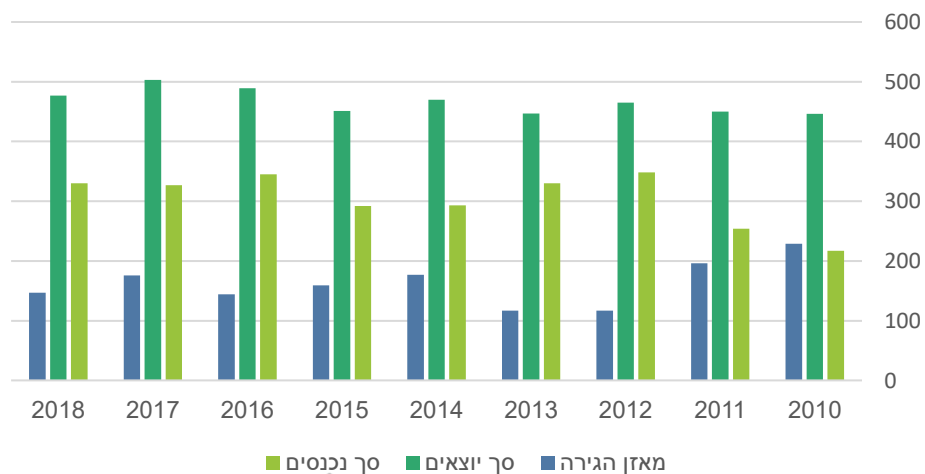
הן בקבוצת בני 0-14 והן בקבוצת 0-17.

**מעבר לירידה במספר התושבים, חלה ירידה בשיעור הצעירים**

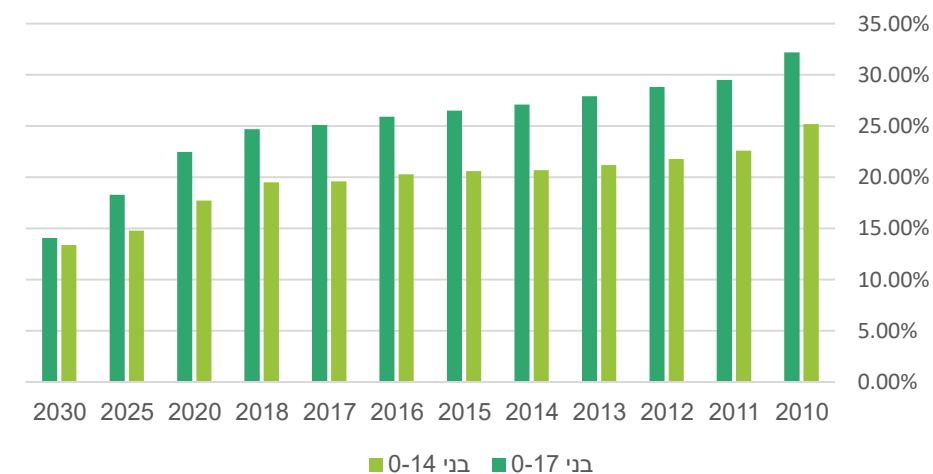
אוכלוסיית כוכב יאיר 2010-2018 ותחזית עד 2030



מאזן הגירה 2010-2018



שיעור צעירים 2010-2018 ותחזית עד 2030



## 2. למה להרחיב את הישוב?



ג. ניהול סיכון מול סיכוי



ב. צורך בתמהיל  
דירות מותאם



א. מי מקדם את  
ההרחבה

## א. מי מקדם את ההרחבה?

מקדמים את התכנית: משרד השיכון, רשות מקרקעי ישראל ומינהל התכנון (משרד הפנים)

## ב. תמהיל מגורים מותאם למגוון צרכים ומחזור חיים

שכונה חדשה תוכל להציע מגוון פתרונות דיור, הנותנים מענה למחזור החיים השלם של משפחה: יחידים, זוגות צעירים, משפחות, זוגות מבוגרים ודיור לגיל השלישי:

- יחידות דיור במגוון גדלים ומגוון סוגים
- אפשרות למיזמי דיור מיוחדים (co-housing, דיוריות, דיור מוגן)
- בינוי מרקמי המאפשר חיי קהילה

## ג. ניהול סיכון מול סיכוי

מעורבות הישוב בתכנון מאפשרת תוצר תכנוני שיתאים יותר לצרכי הישוב ותייצר וודאות תכנונית לעתיד.

התנגדות לכל בינוי (באם תיכשל בטווח הארוך) עלולה ליצור בינוי בהיקפים גדולים משמעותית בעתיד.



# 3. היקף ואופי הבינוי העתידי



ג. מה אופי הבינוי המוצע?



ב. כמה יחידות דיור מוצעות?



א. האם מוצע לבנות בכל השטח המיועד לבינוי בתמ"מ?



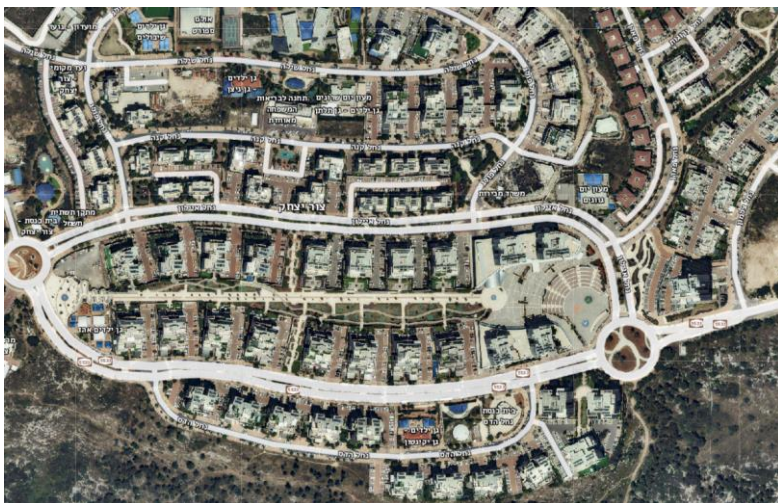
# א. האם מוצע לבנות בכל השטח המיועד לבינוי בתמ"מ?

לא. השטח המיועד לפיתוח בתמ"מ הוא בהיקף של כ-990 ד'. השטח המיועד לפיתוח בתכנית הוא כ-280 דונם ברוטו (כולל פארקים ושטחים פתוחים).

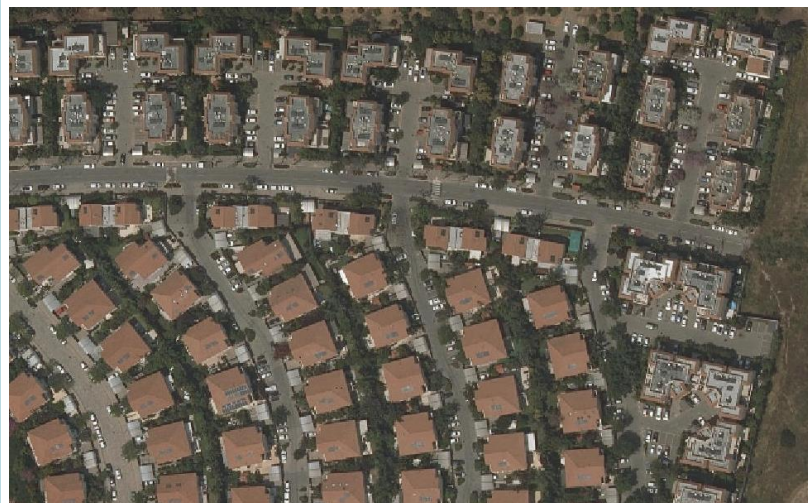
## ב. כמה יחידות דיור מוצעות?

800-1,200 יח"ד - בניה בשלבים

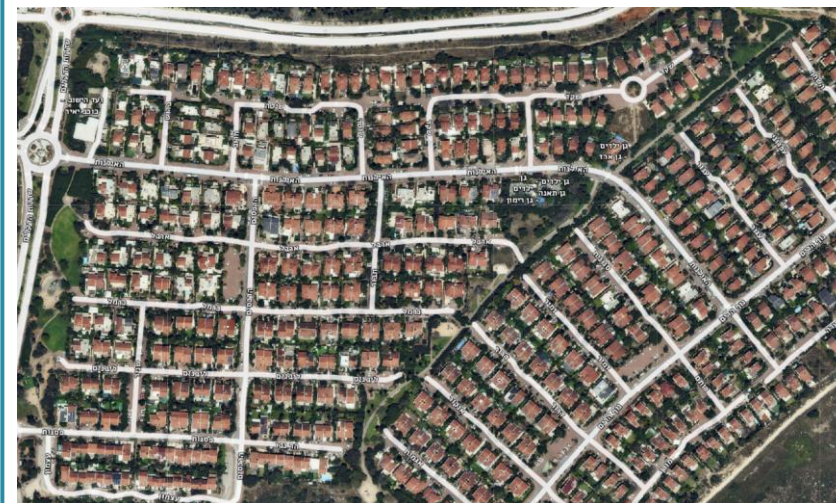
## ג. מה אופי הבינוי המוצע?



חלופה 3: בניה רוויה (צור יצחק)  
צפיפות של כ-15 יח"ד לדונם נטו.  
סה"כ 3,500 יח"ד  
גובה בינוי ממוצע: 8-12 קומות



חלופת ביניים: בניה סמי-רוויה (דוגמא: גבעת התור בנס ציונה)  
צפיפות של כ-8-10 יח"ד לדונם נטו. סה"כ כ-1000 יח"ד  
גובה בינוי ממוצע: 3-5 קומות  
בנייה במגוון טיפוסים בינוי על מנת לאפשר מגוון דירות



חלופה 1: צמודי קרקע (דוגמת צור יגאל) מסוגים שונים  
צפיפות של כ-4 יח"ד לדונם נטו. סה"כ כ-400 יח"ד  
גובה בינוי ממוצע: 2 קומות  
כיום לא ניתן לתכנן בישראל שכונות בטיפוס זה

# 4. תועלות אפשרויות ליישוב



ג. תוספת שטחי ציבור



ב. תוספת שטחי  
מסחר ותעסוקה  
מניבים



א. תוספת אפשרות  
כניסה ויציאה



ו. שיפור תשתיות  
תחבורה



ה. יצירת תמהיל יחידות  
דור עבור אוכלוסייה  
מזדקנת



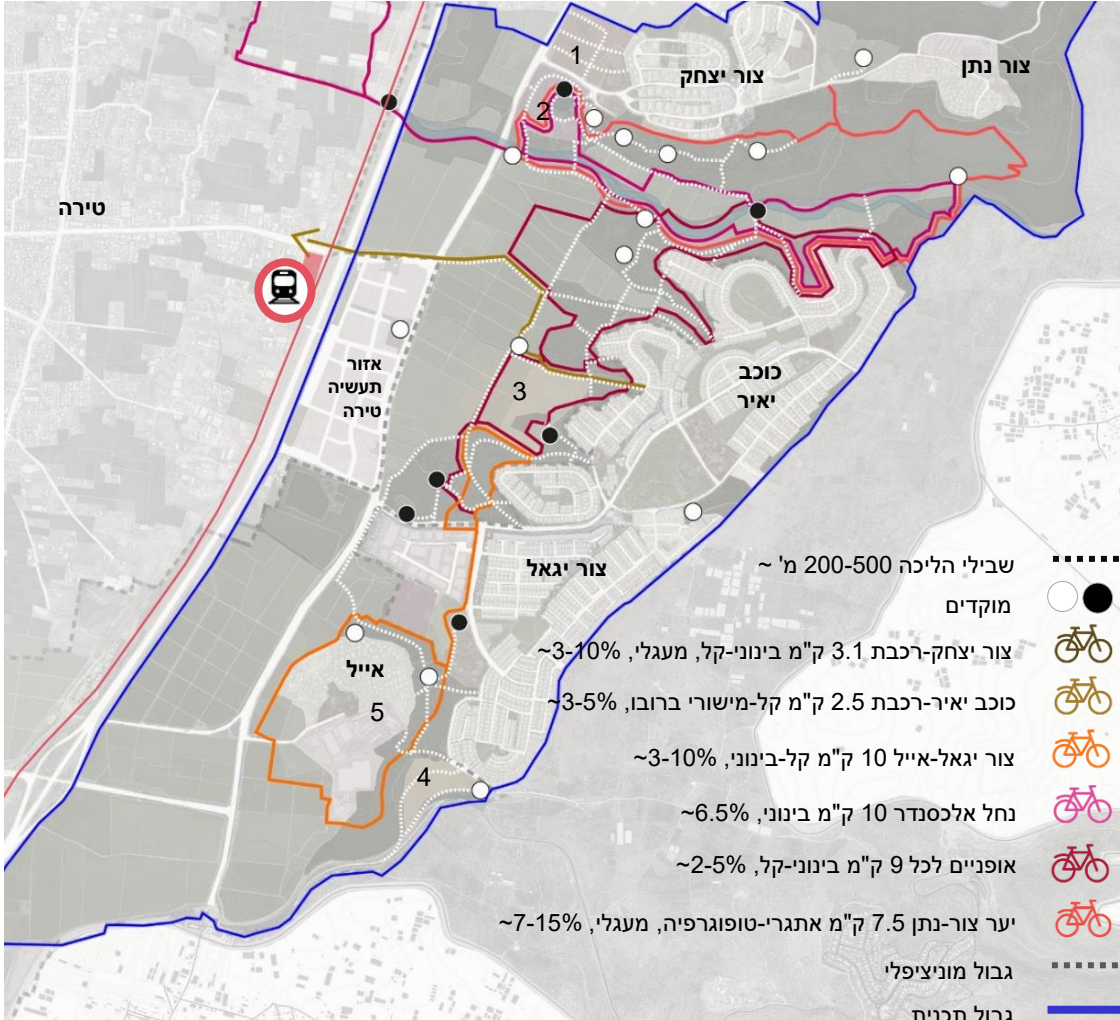
ד. שדרוג תשתיות  
ציבוריות



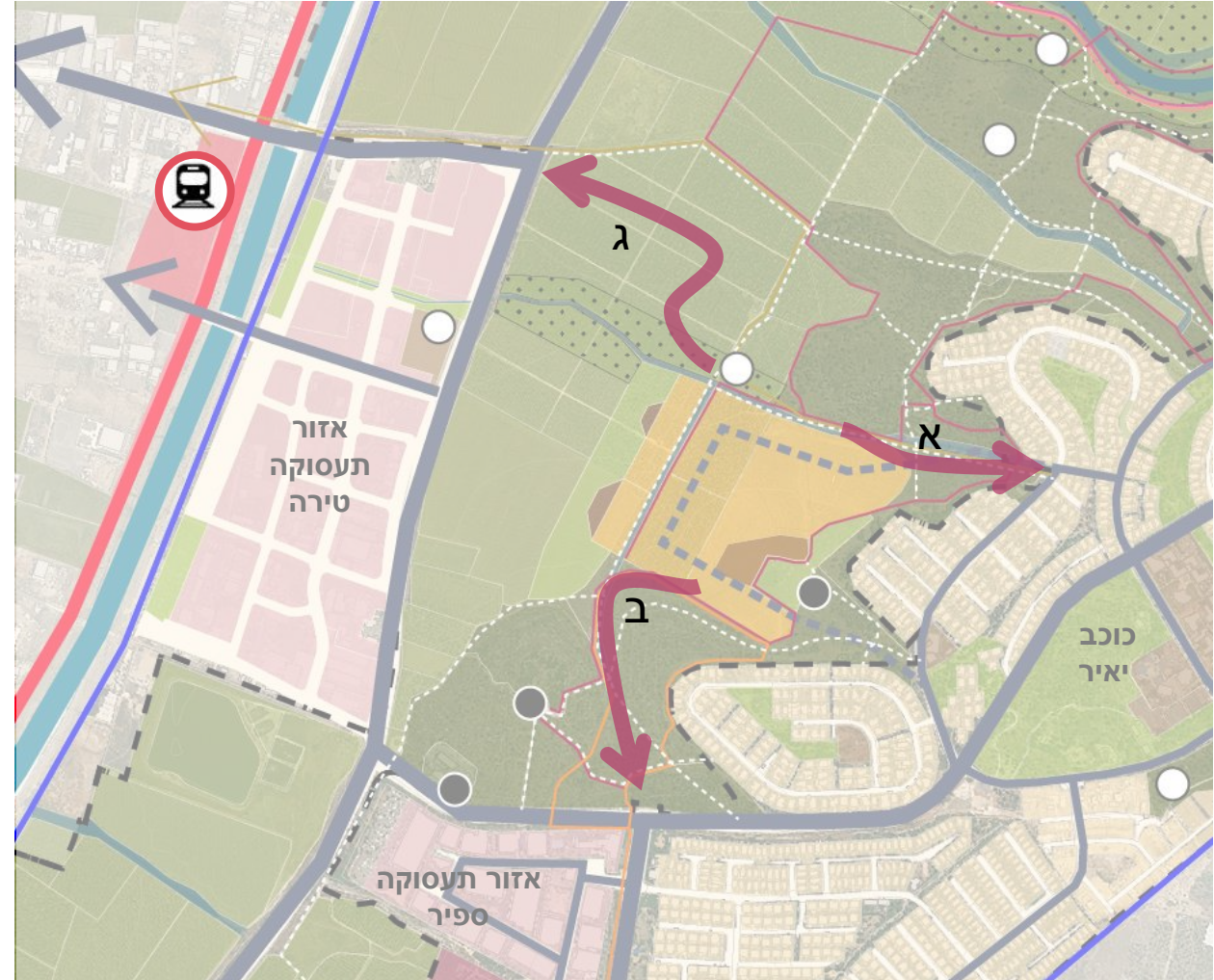
# א. תוספת אפשרות כניסה ויציאה

במסגרת התכנית נבחנת אפשרות לחיבור תחבורתי נוסף ליישוב.

## מערך שבילי אופניים והולכי רגל מוצעים במרחב



## חלופות שנבחנות לחיבור תנועתו לשכונה



## ב. תוספת שטחי מסחר ותעסוקה מניבים

התכנית מציעה בנוסף למגורים - שטחי מסחר ותעסוקה כשטח מניב וכמנוע לחיי קהילה איכותיים

## ג. תוספת שטחי פתוחים ושטחים לצרכי ציבור

התכנית מציעה תוספת מבני ציבור, אשר ישרתו את הישוב בכללותו בנוסף, הפיתוח יאפשר שדרוג מבני ציבור קיימים ביישוב והתאמתם לתקנים עכשוויים. במסגרת הפיתוח יפותחו פרקים וגינות מהם יוכלו להינות כלל התושבים. בתהליך התכנון יעשה מאמץ לשמור על מקבצי עצים הקיימים בשטח.

## ד. שדרוג תשתיות ציבוריות

במסגרת ביצוע התכנית ישודרגו תשתיות וכבישים קיימים בישוב, ותשופר הגישה לתחנת הרכבת

## ה. יצירת תמהיל יחידות דיור עבור אוכלוסייה מזדקנת

התכנית תאפשר מגוון פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת בתוך הישוב.

# ו. שיפור תשתיות תחבורה

בעשור הקרוב מתוכננים מספר פרויקטים תחבורתיים במרחב כולל מסילת הרכבת המזרחית, מחלף אלכסנדר, כביש 551 ועוד

# ז. קידום שכונה דרומית

תקודם במסגרת תכנית נפרדת



# 5. האם התושבים יכולים להשפיע?

