

---

## מסמך מדיניות

## פארק תעשייה קיסריה

---

נובמבר 2018

עדכון פברואר 2019

נוסח מאושר מרץ 2019

## תוכן עניינים

2.....	תוכן עניינים.....
3.....	1. רקע כללי.....
3.....	1.1 נתונים כלליים ומטרת המסמך.....
4.....	2.1 מצב קיים – סטטוריקה ומימוש.....
4.....	1.1.2 א מצב סטטורי - תכניות מאושרות.....
4.....	תכניות חלות.....
7.....	1.1.2 ב - מצב קיים בפועל – מימוש שטחים.....
7.....	ניצול ומימוש בפועל.....
11.....	3. מגמות התפתחות.....
11.....	3.1 ביקושים.....
12.....	4. עקרונות תכנון מנחים לפארק.....
12.....	4.1 חזון לפיתוח הפארק.....
12.....	4.2 עקרונות התכנון המרחבי.....
13.....	4.3 פרישת ייעודים ושימושים.....
13.....	לוגיסטיקה ואחסנה.....
13.....	תעשייה/תעסוקה עתירת ידע.....
13.....	תעשייה.....
14.....	4.4 נגישות ושלד תנועתי.....
14.....	נגישות.....
14.....	מערך הרחובות בפארק התעשייה.....
15.....	תחבורה ציבורית.....
15.....	שבילי אופניים.....
17.....	4.5 מתחמים לקידום תכנון מפורט.....
17.....	כללי.....
17.....	פארק דרומי.....
17.....	פארק צפוני.....

## 1. רקע כללי

### 1.1. נתונים כלליים ומטרת המסמך

פארק העסקים קיסריה משמש מוקד תעסוקה אזורי ליישובי הסביבה. הפארק מוגדר בתמ"מ/6 כאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי.

הפארק משתרע על פני כ- 3,500 דונם מצפון ומדרום לכביש 651, מערבית לפרדס חנה כרכור, מזרחית לכביש 4 ואור עקיבא (איור 1).

נכון למועד כתיבת מסמך זה שוכנים בפארק כ- 200 חברות ועסקים אשר מהווים מקור תעסוקה עבור כ- 10,000 איש.

#### איור 1: מיקום במרחב

מבחינה מוניציפאלית הפארק מצוי ברובו המוחלט בשטח גלילי, למעט כ- 470 דונם אשר משויכים מוניציפאלית למועצה מקומית פרדס חנה כרכור.

הניהול השוטף של הפארק ואספקת השירותים המוניציפאליים לדייריו ניתנים על ידי החברה לפיתוח קיסריה מתוקף הסכם היסטורי בין משפחת רוטשילד למדינת ישראל (הוארך לאחרונה עד לשנת 2032).

בחסות הסכם שאושר ע"י משרד הפנים וועדת הפנים של כנסת ישראל, מרבית ההכנסות הפנויות מניהול הפארק מועברות מהחברה



המנהלת באמצעות משרד הפנים ל- 4 רשויות מקומיות: אור עקיבא, ג'סר א-זרקא, פרדס חנה כרכור ובנימינה.

2. מסמך המדיניות שלהלן מתווה את התכנון בראייה עתידית כוללת לפארק התעשייה ונותן מענה למגמות ולצרכים עדכניים ועכשוויים. המסמך קובע את מתחמי ההתערבות התכנונית בדגש על העצמת השימושים ושטחי הבנייה לצורך ניצול יעיל יותר של הקרקע במטרה להביא לניצול של יתרונות הפארק כמענה משלים לשימושי תעסוקה עירוניים הנמצאים במרחב הסמוך וכבסיס כלכלי שתורם לאזור כולו. תכניות מפורטות שיוגשו לוועדה ייבחנו ויישקלו על בסיס מסמך המדיניות, אשר ייבחן מעת לעת במסגרת הליך של מעקב ובקרה.

## 2.1. מצב קיים – סטטוטוריקה ומימוש

### 2.1.1 א. מצב סטטוטורי - תכניות מאושרות

#### תכניות חלות

בתחום הפארק חלות 3 תכניות עיקריות המגדירות את הייעודים והשימושים וקובעות את זכויות הבנייה:

- ג/322/א/ש/316 (מאושרת משנת 1989) – תכנית מפורטת לפארק. כוללת גם את השטחים מצפון לאמת המים. ייעודי הקרקע העיקריים בתכנית זו כוללים תעשייה, שטח למוסדות ציבור ומסחר. החלק המרכזי והדרומי של התכנית שונה מאוחר יותר ע"י תכנית ג/322/ב. החלק הצפון מערבי טרם מומש למעט החלק הצפון מזרחי (שנמכר לקומסקו) אשר בו מקודם כיום תכנון.
  - ג/322/ב (מאושרת משנת 2000) – תכנית מפורטת כללית לפארק, משנה את החלק המרכזי והדרומי הכלול בג/322/א. התכנית כוללת את השטחים הבנויים של הפארק וגבולה הצפוני הוא אמת המים. ייעודי הקרקע הסחירים בתכנית כוללים תעשייה, מרכז מסחרי, שירותי תעשייה, שטח לתכנון מיוחד, שירותי רווחה ומוסדות, ושטח פרטי למסילת ברזל ושירותי רכבת. זכויות הבנייה לתעשייה לפי תכנית זו עומדים על 75% שטחים (עיקרי ושרות) על קרקעי.
  - חפאג/322/ג (מאושרת 2007) – תכנית כללית תקנונית לפארק המתייחסת למשרדים. התכנית מבהירה את השימוש של משרדי המפעל כשימוש נלווה לתעשייה.
- בנוסף על תכניות אלה, בתחום הפארק תכניות נקודתיות שאושרו לאורך השנים, הכוללות הסדרה של נושאים שונים במגרשים, לרבות קווי בניין, שטחי שירות, מעבר תשתיות, שימושים וניוד זכויות בין מגרשים (למשל תכנית לאופקים 8-10, 11).

להלן פירוט התכניות הנקודתיות המאושרות:

לוח 1: ריכוז נתונים תכניות נקודתיות מאושרות (על קרקעי עיקרי + שירות)

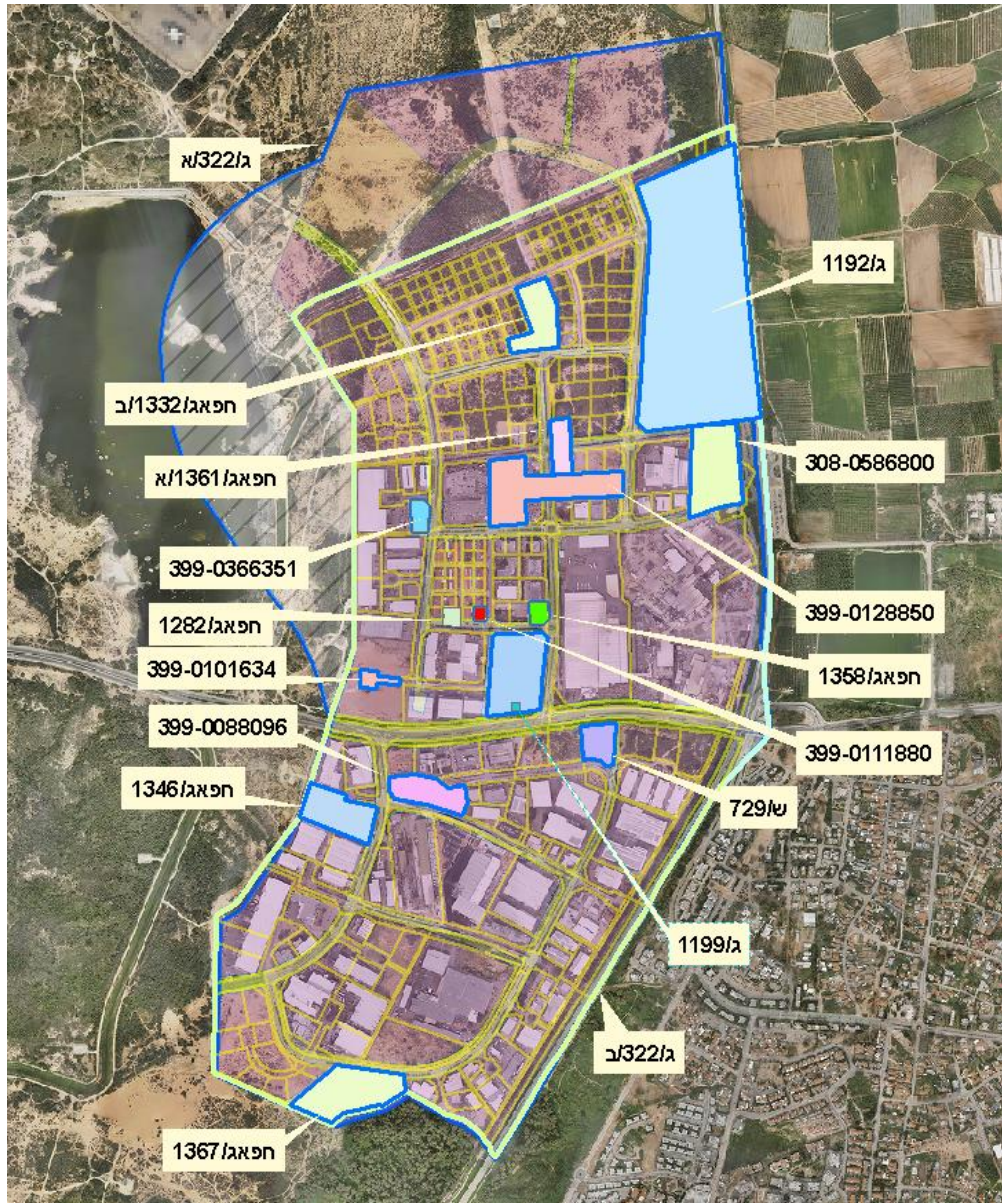
שם התכנית	שנת אישור	מגרש/ חלקה	מטרת התכנית	סה"כ שטח בנייה מאושר מעל מפלס הקרקע	מימוש (שטח בנוי בפועל) מ"ר	% מימוש (בנייה בפועל)	הערות
ש/729	1998	206	ייעוד שטח לשירותי תעשייה, הסדרת תשתיות והוספת שטחי שירות תת קרקעיים	75% עיקרי ושירות	-	-	
ג/1192	1998	21, 22, 23, 24	איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד מגרשי תעשייה, שטח למסילת ברזל ושירותי רכבת	75% עיקרי ושירות	41,201	29%	



שם התכנית	שנת אישור	מגרש/ חלקה	מטרת התכנית	סה"כ שטח בנייה מאושר מעל מפלס הקרקע	מימוש (שטח בנוי בפועל) מ"ר	% מימוש (בנייה בפועל)	הערות
1199/ג	1998	,708 ,709 3107	קביעת הוראות בינוי ועיצוב במגרשים בייעוד מרכז מסחרי והגדלת אחוזי בנייה בהתאם	120% עיקרי ועוד 50% שירות	-	-	בשלבי תכנון תב"ע חדשה לשטח 399-0497651
חפאג/1282	2005	920	הגדלת אחוזי בנייה לפי מצב קיים	100% ברוטו עיקרי ושירות	1182	99.3%	-
חפאג/1346	2010	חלקות ,103 104	שינוי קו בניין במפעל אורבן	אין התייחסות	-	-	-
חפאג/1332 ב	2012	חלקה 93	שינוי משטח שירותי רווחה ומוסדות לשטח למוסדות ציבור לאולם אירועים	15% ברוטו עיקרי ושירות	1,829	11%	אולם אירועים גפן
חפאג/1367	2012	100		75% עיקרי ושירות	15,167	67%	מרלוג'ג חברת דלתא
399-0101634	2013	מגרש 503	שינוי יעוד דרך למגרש תעשייה	לפי ג/322, ב' דהיינו 75% ברוטו עיקרי ושירות	-	-	שטח ריק מוחכר לחברת חשמל
חפאג/1361 א	2013	5005	שינוי יעוד שטח שירותי רווחה ומוסדות, לשטח מסחר ומבני ציבור ושטח חניה. הוספת שימוש "מרכז כנסים ואירועים", וניוד זכויות ממגרש החניה למגרש הצפוני	30% עיקרי-6% שירות - 1074 מ'	1057	35.4%	גן ארועים "בין הקשתות"
399-0128850	2014	,1701 ,1702 ,1709 ,1710 1711	הוספת שימוש משרדים נלווים ומסחר בהיקף של עד 25%, ניווד זכויות בנייה. הגדלת אחוזי בנייה במגרש אופקים ע"ח	הגדלה ל120% ברוטו עיקרי ושירות במגרש אופקים	כ- 21,660	109.9%	בניין אופקים 8,9,10



שם התכנית	שנת אישור	מגרש / חלקה	מטרת התכנית	סה"כ שטח בנייה מאושר מעל מפלס הקרקע	מימוש (שטח בנוי בפועל) מ"ר	% מימוש (בנייה בפועל)	הערות
		1,801, 1808	הקטנת % בנייה במגרש אופק 11	הקטנה 17% ברוטו עיקרי ושירות באופק 11	1,973	16.6%	בניין אופק 11
חפאג/1358	2014	מגרש 1007	שינוי ייעוד מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור (שירותי ציבור הכוללים שימושים סחירים)	20% ברוטו עיקרי ושירות	כ 322	12%	מסעדת קויאה
399-0111880	2014	924	הגדלת אחוזי בנייה	82% ברוטו עיקרי ושירות	כ 854	81.3%	חלקה 23
399-0088096	2014	-208 תא שטח 2 ו-3	הסדרת שימושים ותוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע וקירוי חורף למסעדה ומשרדים בכל הקומות	75% ברוטו עיקרי ושירות	כ 6,160	74.6%	אופק 12
		-301 תא שטח 1		84% ברוטו עיקרי ושירות			אופק 1 (שינוי לחפאג/1297 המאושרת מ-2005)
399-0366351	2017	מגרש 1301	הגדלת אחוזי בנייה	110%	כ 3,890	106%	CME
308-0586800	הוחלט להפקיד פברואר 2018	חלקות ,46-50 29-30	שינוי ייעוד תעשייה ושטח לתכנון מיוחד לשטח למסחר ותעסוקה	תא שטח 801 : 170% עיקרי, 5% שירות תא שטח 802 : 120% עיקרי, 7% שירות	-	-	מתחם מסחרי ליד תחנת הרכבת



### 2.1.2 - מצב קיים בפועל – מימוש שטחים

#### ניצול ומימוש בפועל

חלקו הדרומי של הפארק מפותח ומאוכלס כמעט במלואו. בחלקו הצפוני, נותרו שטחים פנויים שטרם פותחו ושווקו. בדופן המערבית של הפארק חלות מגבלות קו המתח, שאינן מאפשרות מיצוי מלא של זכויות הבנייה. ניתן לראות על רקע תצ"א (איור 3) את פרישת המגרשים התפוסים והפנויים בפארק.

**איור 3: מגרשים תפוסים ופנויים על רקע תצ"א**



**תאריך צילום אוגוסט 2018**

כמחצית ממגרשי התעשייה בפארק מאוכלסים על ידי תעשיות מסורתיות ו/או שטחי אחסנה ולוגיסטיקה. תעשיות אלה מאופיינות בדרך כלל בבינוי חד קומתי בתכנית מקסימלית ולפיכך אינן מנצלות את מלוא אחוזי הבנייה המאושרים. מאידך, במגרשים בהם התמקמו תעשיות אחרות ניתן לראות מימוש מלא של זכויות הבנייה (ואף דרישה גוברת לתוספת זכויות).

הפארק מאופיין בגיוון שימושים. לצד תעשייה מסורתית ולוגיסטיקה, פועלות בפארק בשנים האחרונות חברות ותעשייה עתירות ידע בתחומי הטכנולוגיה, ביוטכנולוגיה, רפואה תקשורת ועוד. כן מספק הפארק שירותים תומכים לעובדים ולמבקרים בו. פילוח העסקים בפארק מוצג בלוח 2 שלהלן:

**לוח 2: פילוח עסקים קיימים בפארק**

סוג	מספר עסקים
אנרגיה וכימיקלים	11
ביוטכנולוגיה והייטק	12
בנייה	6
דפוס ואריזה	12
היגיינה	2
הנדסה	7
חשמל	6
טקסטיל, פלסטיק וגומי	15
לוגיסטיקה	14
מדיקל	38
מזון	6
מחקר ופיתוח	21
מתכת	16
עץ ומוצריו	4
שירותים לתעשייה	38
סה"כ	208

הניצול בפועל של שטחי הבנייה בתחום הפארק ביחס לתכנית ג/322/ב מובא בלוח 3 שלהלן. פירוט הנתונים בהתייחס לתכניות נקודתיות מאושרות מפורט בלוח 1 לעיל.

בנוסף לשטחים אלה, בצפון הפארק, בתחום הנכלל בתכנית ג/322/א, מאושרים עוד כ- 280 ד' ביעוד תעשייה הכוללים זכויות בנייה לכ- 210,000 מ"ר. שטחים אלה טרם מומשו.



לוח 3: ניצול בפועל של שטחי בנייה ביחס לתכנית ג/322/ב

ייעוד	שטח ייעוד בדונם	% בנייה שטח עיקרי מאושר בג/322/ב	סה"כ שטחי בנייה עיקריים מאושרים	מימוש - שטח בנוי בפועל	% מימוש - בנייה בפועל
תעשייה	1,834.8	75%	1,376,100	682,100	49.5%
מרכז מסחרי	31.9	120%	38,280	0	0.0%
שירותי תעשייה	9.2	75%	6,900	0	0.0%
שטח לתכנון מיוחד	64.0	75%	48,000	0	0.0%
שירותי רווחה ומוסדות	57.1	15%	8,565	4,500	52.5%
שטח פרטי למסילת ברזל ושירותי רכבת	12.9	50%	6,450	1,300	20.2%
מסילת ברזל ושירותי רכבת	77.6	75%	58,200	0	0.0%
שצ"פ	161.9	15%	24,285	0	0.0%
מבני ציבור	100.0	60%	60,000	0	0.0%
סה"כ	2,349.4		1,626,780	687,900	41.7
סה"כ בנוי בדונם	1,484.3		מגרשים בנויים שחלקם מיצו את זכויות הבנייה וחלקם לא		
סה"כ תפוסת מגרשים בפארק ב- %	63%				

\* נתונים נכון לסוף 2017

\* שירותי רווחה כוללים גם שטחי מסחר בעלי אופי של מסעדות וגני אירועים.

### 3. מגמות התפתחות

#### 3.1. ביקושים

פארק התעשייה קיסריה מגלם מספר יתרונות יחסיים מול היצע שטחי התעסוקה במרחב. מאפיינים אלה משפיעים על שיקולי המיקום של חברות ועסקים ומגבירים את הביקוש להתמקם בפארק.

בין היתרונות של הפארק הינה היכולת להעמיד מגרשים גדולים, מנהלת הפארק המספקת שרות ותחזוקה ברמה גבוהה, מיקום מרכזי בתווך שבין מטרופולין חיפה ומטרופולין ת"א ונגישות גבוהה למערך הכבישים הארצי ותחנת רכבת הממוקמת בתוך הפארק.

**היתרון היחסי המובהק של הפארק הוא במתן מענה לצרכנים עתירי שטח ואופי פעילות שלא מתאימה בהכרח להיות בתוך יישובים. בכך מהווה הפארק השלמה להיצע התעסוקה הקיים ביישובים סמוכים ומאפשר מקורות תעסוקה לאוכלוסייה מגוונת וצומחת.**

המגמות של השנים האחרונות מאופיינות בחברות ו/או עסקים המעוניינים להקים מתחמים ("קמפוסים") ייעודיים בפארקי עסקים. ביקושים אלה מאופיינים בדרישה למגרשים בינוניים-גדולים ולמיצוי מקסימלי של זכויות בנייה.

בשנים האחרונות, יחד ובהתאמה לשינוי שעוברת הכלכלה הישראלית כולה, ניתן לזהות ביקושים הולכים וגדלים של חברות תעשייה עתירות ידע להתמקם בפארק. חברות אלה לא בהכרח עונות על הגדרת השימושים בתב"ע התקפה של תעשייה ומאופיינות יותר כתעשייה עתירת ידע וייצור שירותים וטכנולוגיות הנעשית במבני משרדים המבקשים מיצוי גבוה יותר של אחוזי בנייה, מעבר ל 75% המאושרים כיום.

נוסף על אלה, קיים ביקוש הולך וגובר לשירותים נלווים (מסעדות, בנק, משרדים של נותני שירותים) לתמיכה בעסקים ולמתן שירות לעובדי הפארק.

התנופה באכלוס הפארק המאפיינת את השנתיים האחרונות (היקף שטחים לאכלוס של כ- 50,000 מ"ר בשנה) מבטאת, בין היתר, את הביקושים הגוברים של עסקים המעוניינים להתמקם בפארק תוך מיצוי זכויות הבנייה.

## 4. עקרונות תכנון מנחים לפארק

### 4.1. חזון לפיתוח הפארק

**פארק עסקים ותעשייה מטרופוליני מוביל וייחודי בארץ, אשר יהווה מרכז תעסוקה אזורי חכם, יפה, נקי ובטוח, השומר על איכות חיים ועל איכות סביבה.**

המשך טיפוח וחיזוק הפארק כפארק תעשייה מוביל, חדשני ומתקדם, המהווה השלמה של ההיצע התעסוקתי במרחב ופונה לפירמות ועסקים גדולים. המשך פיתוח הפארק וניצול הקרקע בצורה המיטבית והולמת לתמ"מ 6 ובמענה לדרישות המתפתחות של השוק.

יצירת תשתית לצמיחה אינטנסיבית, המושתתת על המשך חיזוק הייחודיות של הפארק ורמת השירותים שהוא מציע לעסקים הבוחרים להתמקם בו, לצד המשך שימור וטיפוח העסקים הקיימים בד בבד להשלמת היצע התעסוקה הקיים בישובים הסמוכים וגם בהיצע שימושים שאין לו מקום והתאמה בתוך היישובים, תוך ניצול יתרונותיו היחסיים בהקשרי מרחב, איכות גודל ומענה לצרכים נוכחיים ועתידיים.

### 4.2. עקרונות התכנון המרחבי

4.2.1. בכל תחום הפארק יותר להגיש תכניות להגדלת אחוזי הבנייה לעד 200% (במקום 75% כיום) בהתאם לשימושים המותרים ובכפוף למציאת פתרונות בינוי וחניה.

4.2.2. המשך פיתוח תעשייה נקיה, ובכלל זה תעסוקה עתירת ידע בליבת הפארק בשטחים שטרם מומשו. בסמוך לתחנת הרכבת פיתוח מוקד מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית 308-0586800 ("מתחם הרכבת", איור 6).

4.2.3. המשך פיתוח שטחי לוגיסטיקה ואחסנה בשולי הפארק מדרום ולאורך הדופן המערבית, תוך ניצול המגבלות הנובעות מהקירבה לקווי המתח.

4.2.4. תכנון מחדש של החלק הצפוני מערבי של הפארק (מצפון לאמת המים) ליצירת מתחם תעסוקה נקיה, כולל תעסוקה עתירת ידע, ומרכזים לוגיסטיים.

4.2.5. שימושים נלווים של: שירותים עסקיים, מסחר, משרדים נותני שירותים ושאינם יצרניים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הם יותרו רק בהיקף מצומצם כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה, בקומות הקרקע של המבנים ובהיקף שלא יעלה על 25% משטח הקומה. כן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי התעשייה.

4.2.6. במגרשי התעשייה יתאפשרו משרדים פנימיים וחנות המפעל של המפעלים עצמם.

- 4.2.7. תכנון מחדש של המגרשים הקטנים שבליבת הפארק למגרשים בגודל בינוני-גדול לצורך מתן מענה לצרכי תעסוקה צרכנית שטח, תוך שמירה על גמישות מקסימלית של מיצוי השטחים לעת המימוש, בהתאם לצרכים המשתנים של העסקים המתפתחים בפארק.
- 4.2.8. הגברת הנגישות אל הפארק ויצירת שלד תנועתי מקשר בין חלקי הפארק.
- 4.2.9. תכנון ופיתוח מוטה תחבורה ציבורית. בכלל זה בתכניות מפורטות יישקל תקן החניה בהתייחס לקירבה לתחנת הרכבת ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
- 4.2.10. תכניות מפורטות בגבול הפארק יכללו הוראות והתייחסות לממשק עם השטחים הפתוחים בהתייחס להיבטים כגון: נוף, בינוי ועיצוב, מניעת מטרדים סביבתיים, תאורה וכד'.

### **4.3. פרישת ייעודים ושימושים**

#### **לוגיסטיקה ואחסנה**

אפיון הרצועה המערבית, המוגבלת בין היתר בשל הקירבה לקווי המתח, לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה. זכויות בנייה בהתאם לזכויות המאושרות כיום בהתאם לתכנית ג/322/ב.

#### **תעשייה/תעסוקה עתירת ידע**

שינוי ייעוד בשטחים הפנויים באונה המרכזית של הפארק הצפוני (שינוי ייעוד לג/322/ב) וכן בשטחים מצפון לאמת המים (בתחום הנכלל בג/322/א) לייעוד תעשייה/תעסוקה עתירת ידע.

בינוי באפיון מבני משרדים בני מספר קומות, סה"כ עד 200% בנייה ברטו במגרשים בגודל בינוני-גדול.

יותר שימושים נלווים של: שירותים עסקיים, מסחר, משרדים נותני שירותים ושאננס יצרניים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הם יותר רק בהיקף מצומצם כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה, בקומות הקרקע של המבנים ובהיקף שלא יעלה על 25% משטח הקומה. כן יותר משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי התעשייה.

העלאת זכויות הבנייה וטיוב השימושים במגרשים לאורך כביש 651 (דרך פל ים) בואכה מסילת הרכבת.

#### **תעשייה**

בשטחים המבונים כיום, בהתאם לתב"ע החלה (ג/322/ב) ו/או לתכניות נקודתיות שאושרו.

בכלל המגרשים יותר להגיש תכניות להגדלת אחוזי הבנייה לעד 200% (במקום 75% כיום) בהתאם לשימושים המותרים ובכפוף למציאת פתרונות בינוי וחניה.

יותר שימושים נלווים של: שירותים עסקיים, מסחר, משרדים נותני שירותים ושאינם יצרניים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הם יותר רק בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה, בקומות הקרקע של המבנים ובהיקף שלא יעלה על 25% משטח הקומה. כן יותר משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי התעשייה.

#### 4.4. נגישות ושלד תנועתי

##### נגישות

פארק התעשייה גובל בדרך מס' 65 מדרום, דרך אזורית מס' 652 המתוכננת ממערב, דרך מס' 651 החוצה את אזור התעשייה הצפוני והדרומי ומסילת החוף ממזרח. הגברת הנגישות אל הפארק וממנו מתוכננת בהתייחס למספר גישות:

- מחלף תעשיות (על כביש 65). הוספת חיבור דרומי של הפארק לכביש 65 באמצעות חיבור לכביש 652 (המתוכנן).
- נגישות מדרך 652 המתוכננת ממערב. חיבור זה הוא חלק מדרך אזורית 652 הממשיכה צפונה ויתוכנן בראייה כוללת כחלק ממנה. קידום תכנון לחיבור דרומי לדרך 652 יחייב תכנון של לפחות קטע הדרך בין דרך 65/מחלף תעשיות לבין דרך 651, תוך הצגת היתכנות להמשך הדרך צפונה עד לבנימינה.
- חיבורים באמצעות צמתים לאורך דרך 651 (חיבור מזרחי ומערבי).
- קישוריות לתחנת הרכבת פרדס חנה-קיסריה הממוקמת בחלק הצפוני של הפארק.

##### מערך הרחובות בפארק התעשייה

שלד הרחובות בפארק הצפוני והדרומי כולל רחובות ראשיים דו מסלוליים דו נתיביים, רחובות מאספים חד מסלוליים ורחובות מקומיים. הרחובות המאספים כוללים כבישי טבעת המקשרים בין כל חלקי הפארק. הפתרונות בצמתים הראשיים בתוך הפארק הינם ע"י מעגלי תנועה ובחלקם ע"י צמתים רגילים. הקשר כיום בין הפארק הצפוני לפארק הדרומי הינו ע"י חציית דרך 651 בצמתים מדורגים ומרומזרים. שלד תנועה וחיבור בין הפארק הצפוני לפארק הדרומי – הכוונה היא לייצר שלד תנועתי אורכי ומקשר לפארק לרבות בחינת הסדרת צומת חדשה בכביש 651 ליצירת קשר ישיר בין חלקו הצפוני לחלקו הדרומי של הפארק.

### **תחבורה ציבורית**

בחלקו הצפוני של הפארק תחנת רכבת הנמצאת על תוואי מסילת החוף הגובלת בפארק ממזרח. עם הרחבת הפארק, יש להגדיל את השימוש בתחבורה ציבורית בפארק. השאיפה היא לפיצול נסיעות של 40% שימוש בתחבורה ציבורית.

כיום פועלים שאטלים בשעות שיא בוקר ואחה"צ לכל שימושי הקרקע באזור התעשייה הצפוני והדרומי. קווי אוטובוס בין עירוניים אינם נכנסים לפארק.

לצורך עידוד השימוש בתח"צ יש צורך ליצור מערך תחבורה ציבורית ברמת שירות גבוהה אשר יקשר בין פארק התעשייה ליישובים הסמוכים: פרדס חנה כרכור, קיסריה, אור עקיבא, חדרה, בנימינה ויישובים נוספים במרחב. בנוסף יש צורך לחזק את מערך שירותי השאטלים בתוך פארק התעשייה המקשר לתחנת הרכבת הסמוכה.

### **שבילי אופניים**

פארק התעשייה נמצא באזור מישורי ובסמוך ליישובים רבים (קיסריה, חדרה, פרדס חנה, אור עקיבא). במרחב הפארק קיימים ומתוכננים שבילי אופניים (רחובות הטוחן, חלמיש, תרשיש וכן בחתכי הרחובות הראשיים).

יש לשלב רשת שבילי אופניים ברחבי הפארק על מנת לעודד שימוש באופניים כאמצעי תחבורה בתוך הפארק וכן בחיבור ליישובים סמוכים. בכלל זה יש להתייחס בתכנון לחיבור רשת שבילי האופניים בפארק לרשת שבילי האופניים של היישובים הסמוכים.

איור 4: שבילי אופניים קיימים ומתוכננים בפארק



## 4.5. מתחמים לקידום תכנון מפורט

### כללי

- תכניות מפורטות שיוגשו לוועדה המחוזית ייבחנו ויישקלו על בסיס מסמך מדיניות זה, אשר ייבחן מעת לעת במסגרת הליך של מעקב ובקרה.
- בכלל המגרשים בתחום הפארק יותר להגיש תכניות להגדלת אחוזי הבנייה לעד 200% בהתאם לשימושים המותרים ובכפוף למציאת פתרונות בינוי וחניה.
- תכניות מפורטות בגבול הפארק יכללו הוראות והתייחסות לממשק עם השטחים הפתוחים בהתייחס להיבטים כגון: נוף, בינוי ועיצוב, מניעת מטרדים סביבתיים, תאורה וכד'.
- תכניות מפורטות יתוכננו על פי עקרונות של תכנון ופיתוח מוטה תחבורה ציבורית. בתכניות יישקל תקן החניה בהתייחס לקירבה לתחנת הרכבת ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
- ככל שתקודם תכנית לחיבור דרומי לדרך 652 התכנית תכלול תכנון של לפחות קטע הדרך בין דרך 65/מחלף תעשיות לבין דרך 651, תוך הצגת היתכנות להמשך הדרך צפונה עד בנימינה.

### פארק דרומי

**מתחם 1** - נמצא ברובו בשטח המוניציפאלי של פרדס חנה כרכור- העלאת זכויות בנייה וטיוב שימושים לצורך יצירת כדאיות למימוש במגרשים מדרום לכביש 651 והסדרת צומת כניסה בכביש 651 לחיבור ישיר בין הפארק הדרומי לפארק הצפוני.

תכנית מפורטת למתחם שתכלול תכנון צומת כניסה חדשה בדרך 651 תידרש לבחינה תחבורתית ולתאום גורמי המקצוע הרלוונטיים.

**תכנית "מבואת הפארק הדרומי" 0642926-399** - מתחם לשימושי מרכז לוגיסטי (מרלו"ג) ותעשייה. תכנית מפורטת לשטח המאושר בג/322 כשטח מתארי ל"תכנון מיוחד" בחלק הדרום מערבי של הפארק (בשלב מילוי תנאים להפקדה).

### פארק צפוני

**מתחם 2** - ייעוד המתחם ותוספת שימושים לתעשייה/תעסוקה עתירת ידע באונה המרכזית של הפארק (בתחום ג/322/ב). התכנית תכלול ביטול המגרשים הקטנים ואיחודם למגרשים גדולים, תוספת שימושים לתעשייה עתירת ידע ושימושי מסחר ומשרדים נלווים תומכים, ותגבור זכויות בנייה לסה"כ עד 200% ברוטו. כמו כן תכלול התכנית התייחסות לשלד מערכת התחבורה, כולל התייחסות לצירים מחברים צפונה, וכן ציר מרכזי ברור.

**מתחם 3 -** תכנון מחדש לאזור תעסוקה לשטחים המאושרים מצפון לאמת המים, למעט החלק המזרחי (חלק שכולל שטח תעשייה שנמכר לחב' קומסקו, שטח למסוף מטענים ומגרש תעשייה המיועד ע"י חפ"ק למרכז לוגיסטי (מרלוג). התכנון יהיה בהתאם לעקרונות לשטחי תעשייה/תעסוקה עתירת ידע כמפורט במתחם 2 (למעט החלק המערבי שישלים את הרצועה המיועדת לשימושי לוגיסטיקה). כמו כן התכנון ייקח בחשבון חיבורים לשלד הדרכים של הפארק ולמתחם 2. בשטח זה הוועדה המחוזית החליטה לפרסם הודעה לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

בשל הקירבה לאתר השיקוע של "נחלי מנשה", תכנית מפורטת למתחם 3 תידרש לתיאום עם משרד הבריאות לקביעת סוגי השימושים המותרים ומגבלות הבנייה. במסגרת התכנית ובתיאום עם משרד הבריאות תבחן השלבויות של כיווני הפיתוח.

**תכנית מתחם הרכבת 0586800-308** – מתחם למסחר ותעסוקה בצמוד לתחנת הרכבת. תכנית מפורטת לשטח המאושר בג/322/ב' כשטח לתעשייה ושטח לתכנון מיוחד בסמוך לתחנת הרכבת (השלמות תנאים להפקדה).

איור 5: עקרונות תכנון מנחים לפארק התעסוקה

