



פארק ציפורים עין החורש

פרוגרמה תיירותית והיתכנות כלכלית

טיוטה, מרץ 2015

נערכה ע"י אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש

בהערכה ותודה לאנשים שסייעו ותרמו לעבודה:

ניסים אלמון

ד"ר עומרי בונה

אלדד שלם

ירון צ'רקה

ד"ר רון פרומקין

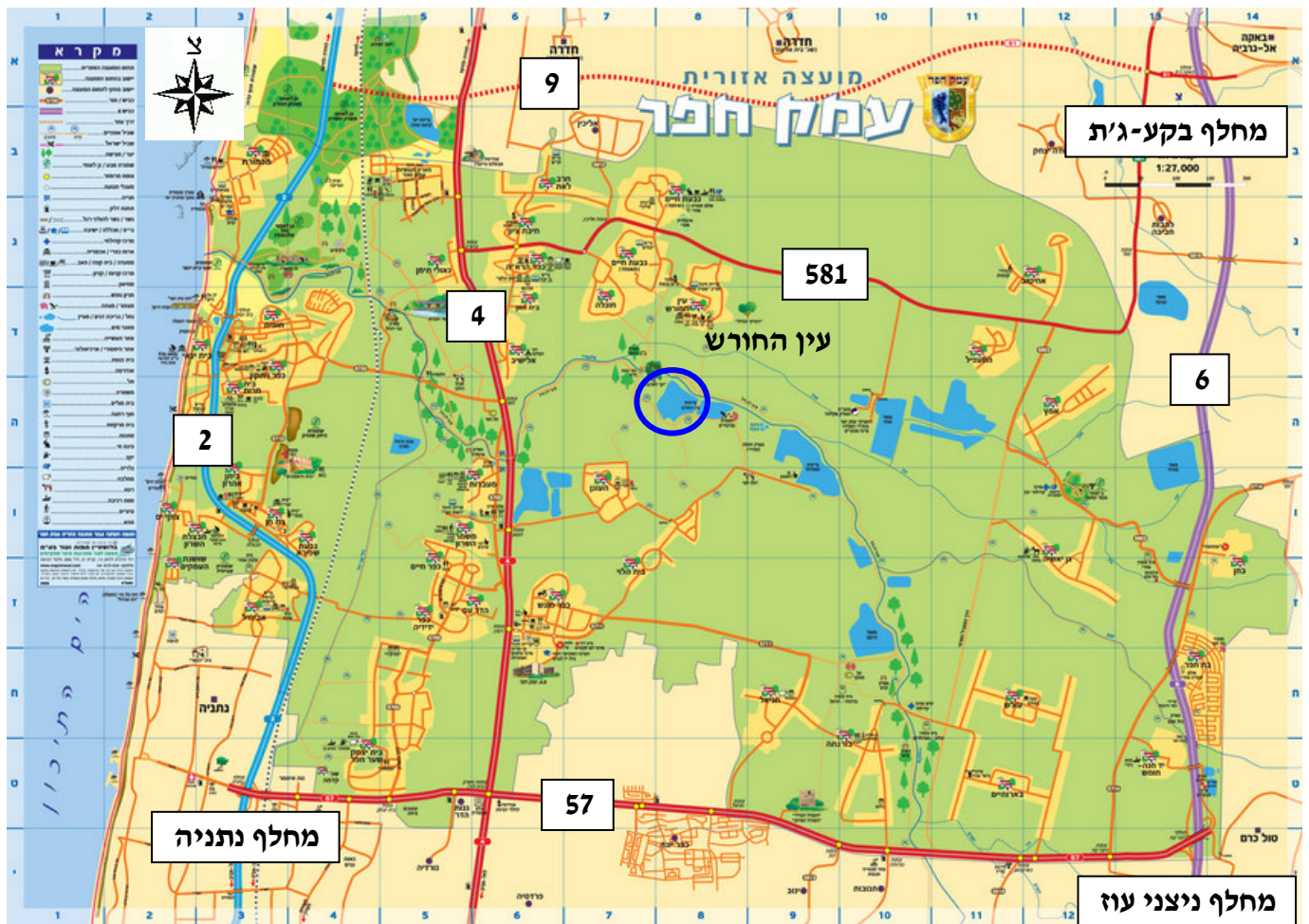
גלעד בכרך

עמוס ברנדייס

מירב גנקין

דרור אפשטיין

אייל עמרמי



תוכן עניינים

עמוד

2	מבוא.....
3	היצע וביקוש קיימים בתיירות הכפרית במרחב.....
8	חזון.....
8	מטרות.....
9	ההסכם עם הקיבוץ.....
10	מצב קיים.....
16	מיקום ודרכי גישה.....
21	הנחיות לתכנון פארק הציפורים.....
24	מצב סטטוטורי.....
30	תפיסת פיתוח עדכנית.....
35	קהלי יעד.....
36	תרחישי ביקור ופעילות.....
38	כושר נשיאה וקיבולות.....
40	צפי ביקושים.....
41	מרכזי רווח ותועלות לקיבוץ.....
42	השקעות לשלב א'.....
44	גיבוש מתכון אירגוני-תיפעולי.....
45	כוח אדם במיתחם שירותי תיירות עין החורש.....
46	אומדן הוצאות תיפעול ותחזוקה.....
48	תחזית הכנסות לפי 'מרכזי רווח'.....
49	היתכנות כלכלית – שירותי תיירות עין החורש.....
50	סיכום, מסקנות והמלצות.....
53	ניספח – היתכנות כלכלית.....
54	ניספח – טבע ואקולוגיה.....

מבוא

התודעה העולמית בנושא הצפרות מצויה בעליה. על-פי הערכות אירגון הצפרות הבינלאומי, באירופה יש כיום כ-16 מיליון צפרים. כמאה מיליון איש מתעניינים ועוסקים בנושא, והתחום מחולל מחזור של מיליארדי דולרים. אירגון הצפרות הבריטי למשל, מונה 1.3 מיליון בתי אב, ומהווה הגוף הציבורי הגדול בבריטניה! בעשור האחרון פותחו בארה"ב 30 אתרי צפרות חדשים המושכים מיליוני מבקרים.

ישראל מהווה "אטרקציה צפרית" במשך כל השנה; נדידת הסתיו והאביב של הציפורים נמשכת 6-7 חדשים (סוף פברואר עד מאי - נדידת האביב, אוגוסט עד נובמבר - נדידת הסתיו). הציפורים החורפות שוהות בישראל בין אוקטובר למרץ. הציפורים המקננות ומקייצות ניצפות גם בחדשי סוף האביב והקיץ (אפריל - יולי); ומיעוט יחסי של ימים גשומים מהווה יתרון לטיול ולצפייה בציפורים: עמק החולה זוכה לביקורים של כ- 500,000 מטיילים בשנה אגמון ובשמורה.

החברה להגנת הטבע ואוניברסיטת תל אביב חברו יחד עם מכון ירושלים לחקר ישראל, משרד התיירות, המשרד להגנת הסביבה, משרד החינוך והמשרד לפיתוח הנגב והגליל, ומימנו את פעילותו של צוות רחב בן 21 מומחים אשר בחן וגיבש תכנית פיתוח של רשת מוקדי צפרות בישראל שאומצה ע"י ממשלת ישראל. להלן מרכזי הצפרות שניכללו ברשת והתמחותם:

א. מרכזים פועלים (2008)	ב. מרכזים להקמה (2009-2013)	ג. שמורות טבע ופארקים מוצעים בדגש צפרות	ד. מאגרי מים מקורות / קק"ל	ה. אתרי קק"ל	ו. מחצבות (קק"ל לשיקום מחצבות)	ז. מרכזי צפרות עיוניים
1. אילת (הרי אילת)	10. ביס"ש עין גדי - מדבר יהודה וים המלח	1. שמורת הרי אילת	1. מאגר דלתון	1. פארק צפרות אילת	1. חולות סמר	1. התחנה לחקר ציפורי ירושלים
2. לטון - ערבה דרומית	11. שדה בוקר - הר הנגב	2. עין עבדת מצוק הצינים	2. מאגר הקישון	2. פארק קנדה	2. מגדל צדק	2. "ראש הציפור" ירקון תל אביב
3. ביס"ש חצבה - ערבה צפונית	12. צאלים - נגב מערבי	3. שמורת נגב מערבי	3. מאגר כפר ברוך	3. יער משואה	3. בנימינה - רמת הנדיב	3. נחל לטם - חיפה
4. גן הכנסת - ירושלים והרי יהודה	13. מרחם הגליל - מוקד נשרים	4. שמורת מדבר יהודה	4. מאגר עמק חפר	4. פארק הערבה	4. עין גב	4. ראש העין - ואדי ראבה
5. לטרון - ארצי	14. פארק איילון - ע"ש אריק שרון	5. שמורת הר מירון	5. מאגרי הפץ חיים	5. ניר עם		5. שפכי גוש דן ראשון לציון
6. כפר רופין - עמק בית שאן ועמק יזרעאל	15. "ראש ציפור" - פארק ירקון תל אביב	6. שמורת אפק	6. אגם זוהר	6. מאגר תרצה		6. פארק אריק שרון, מחזיריה למקוה ישראל
7. אגמון החולה - עמק החולה		7. כפר נחום		7. פאר העוצבות המשוריינות - לטרון		7. חוף תל ברוך בת ים
8. ביס"ש מעגן מיכאל - חוף כרמל והכרמל		8. גמלא		8. רמות מנשה		8. נחל באר שבע ושפכי באר-שבע
9. שמורת אפק - נעמן עמק זבולון		9. תחנות האכלה: - חי-בר יטבתה - מכתש רמון - נחל חבר - חי-בר כרמל - נחל עמוד - גמלא		9. אגמון החולה		9. פארק דיונות חולון
				10. עמק בית שאן		
				11. שפלת יהודה		

היצע וביקוש קיימים בתיירות הכפרית במרחב

ההיצע התיירותי הקיים במרחב עמק חפר – מנשה – בנימינה – זיכרון – קיסריה – חדרה
כולל מאות מושכנים בקשת רחבה של נושאים: (מיכלול = מיקבץ של מושכנים)

מוזיאון החאן בחדרה	חוות חפציבה
בית פיינברג בחדרה	תחנת כוח אורות רבין מרכז מבקרים
בית הכנסת הגדול בחדרה	פארק נחל חדרה (מגשר כביש 2 לשפך לים)
בית קוטלר (מסלול היסטורי)	גן לאומי קיסריה
בית רם (מסלול היסטורי)	חוף מיכמורת
ברכת המים נחליאל (מסלול היסטורי)	חוף אולגה
בית קלז (מסלול היסטורי)	מועדון ימי חדרה
בית נחומבסקי (מסלול היסטורי)	חוף קיסריה
בית סמולניק (מסלול היסטורי)	חוף שדות ים
גן המייסדים בחדרה	חוף האקוואדוקט
שמורת הטבע גן לאומי חוף תל גדור	חוף גייסר א-זרקא ומעגן הדיג
גבעת הצבעונים	סכר נחל תנינים ליד מעגן מיכאל
ביצת זיתא	מרכז צפרות ביי"ס שדה מעגן מיכאל
יער חדרה	מוזיאון ראלי לאומנות דרום-אמריקאית בקיסריה
גן לאומי פארק השרון	קולומבריום בית חנניה
כפר הים (דירות נופש ומלונאות)	פסיפס הציפורים קיסריה
קמפוס טכנודע בחדרה	מועדון גולף קיסריה
בית יהושע חנקין בחדרה	מיטווה 'דני הי' בקיסריה
ברכת יער בחדרה	מרכז ימי קיסריה
תחנת רכבת היסטורית חדרה מזרח	'כייף-ים' שדות ים
אנדרטת הנח"ל בפרדס חנה	בית חנה סנש
מאגרי מנשה	מוזיאון עתיקות קיסריה
'מי קדם' ליד עמיקם	'אמת התנינים' בית חנניה
גן רון	'שביל התפוזים' ליד גן שמואל
עין אביאל	חצר ראשונים בעין שמר
החרוב של שמשון, תל צפי ליד אביאל	גן הקטוסים במעגן מיכאל
גן אהוד בשמורת בוריקה	שמורת אחו בנימינה (אירוס הביצות)
חורבת צורים	פארק קדם - דרך המים, אלונה
שביל ישראל	שמורת חוטם הכרמל
המחצבה בזיכרון	שמורת שפך נחל דליה
יקב תשבי מרכז מבקרים	שמורת אלוני יצחק
תל-צור	תל נרבתא
דרך רומית קיסריה-מגידו	גבעת הכלניות
פארק ז'בוטינסקי תל שוני	גן לאומי נחל אלכסנדר וחוף ינאי
יקבי בנימינה – מרכז מבקרים	דיונות אלכסנדר
רמת הנדיב וחרבת עקב	דרך נוף נחל אלכסנדר
דרך היין בזיכרון יעקב	שביל נחל שכס
מוזיאון ניל"י בזיכרון	פארק נחל שכס
בית התותחן בזיכרון	מרכז מבקרים אגנים ירוקים מט"ש יד חנה
יקב כרמל מזרחי מרכז מבקרים	חוות רכיבה ג'ורי ביד חנה
'שחק אותה' א.ת. עמק חפר	סיור חקלאי ב'מעצמת המלפפונים' במושב אחיטוב
'אוטופיה' פארק סחלבים, בחן	גן פסלים בורגתה

גן לאומי מבצר קקון	מיכלול תיירות מעברות
פארק אקולוגי אפיקי עמק חפר	מיכלול תיירות העוגן
מיכלול תיירות עין החורש	שירותי דרך אלון השרון
מיכלול תיירות כפר הרואה	שירותי דרך צומת רופין
מיכלול תיירות גבעת חיים איחוד	שירותי דרך חדרה
חוות סוסים 'הקקטוס'	שירותי דרך צומת גן השומרון
חרבת סמארה	שירותי דרך גן שמואל
יקב מרגלית ליד חרב לאת	שירותי דרך צומת בנימינה
מוזיאון אופניים בחרב לאת	שירותי דרך צומת זיכרון
חוות 'דור המדבר' באלישיב	שירותי דרך ביתן אהרון
חופי רחצה בנתניה	שירותי דרך כפר ויתקין
בית טרזין בגבעת חיים	פארק איטליה בנחל אלכסדר
ספארי לילדים בגבעת חיים	חוות הנוי רופין, כפר מונש
'חוות צמחים טורפים' בתלמי אלעזר	צפרות פארק חוגלה
'גבעת הסוסים' בגבעת עדה	מיכלול תיירות בית יצחק שער חפר
פארק דייג מעיין צבי	בית הגדודים ומיכלול תיירות אביחייל
הר חורשן – פארק אלונה	חוף 'בלו-ביי' (תכלת) אביחייל
אנדרטת משמר הגבול ליד צומת עירון	חוף 'מצוקי הים' נעורים
שביל נחל אביחייל	שמורת אביחייל
מיכלול תיירות בית חירות	שמורת ביתן אהרון
מיכלול תיירות בית ינאי	בית הראשונים ביתן אהרון
מיכלול תיירות כפר ויתקין	פארק הצבים בנחל אלכסנדר
סיקורה – חווה לגידול אצות	חוף בית ינאי
מיכלול תיירות מיכמורת	יקבי רקנאטי בא.ת. עמק חפר

חקלאות תיירותית ותיירות כפרית במרחב : לפי סקר משרד החקלאות ופיתוח הכפר 2013
בעמק חפר :

צהוב וירוק	ביתן אהרון	חוות רכיבה
לגעת בחיות	גבעת חיים איחוד	פינת חי
החווה	חבצלת השרון	חוות רכיבה
חוות הקקטוס	מכמורת	חוות רכיבה
חוות עין החורש	עין החורש	חוות רכיבה
קואופ אורגני	גבעת חיים איחוד	חנות לתוצרת המשק
המשק האורגני של דותן	המעפיל	חנות לתוצרת המשק
אלכסנדר	א.ת. עמק חפר	מבשלת בירה
יקב אלכסנדר	בית יצחק	יקב
יקב אליגוטה	גן יאשיה	יקב
משק יעקב'ס	כפר הרא"ה	מגבנה / חנות לתוצרת משק
יקב ויתקין	כפר ויתקין	יקב
חממית	בית יצחק	סיור חקלאי
אפיקי עמק חפר	ליד המעפיל	סיור חקלאי
חוות הנוי	ליד מכללת רופין	סיור חקלאי
חוויה בגבעה	גבעת חיים איחוד	סיור כפרי
שדות	ליד משמר השרון	קטיף עצמי

בלב השרון :

הקדריה	ינוב	תוצרת אומן
בוטיק yeHav	צור משה	בגדים
עלמה	צור משה	מזכרות
עינת	ינוב	קפה
המטבח של רויטל	כפר הס	סדנאות
נויה	נורדיה	סדנאות
אילי מוצרי בד אקולוגיים	צור משה	סדנאות
הסטודיו של רינה	צור משה	סדנאות
משק ברגר	כפר הס	פינת חי/רפת
חוות דוד	עין ורד	חוות רכיבה
תומטיים	חרות	תומקאר
לפתן זרים	כפר הס	חנות לתוצרת המשק
המשק של איליין	צור משה	חנות לתוצרת המשק
משק מבורך	צור משה	חנות לתוצרת המשק
מוזיאון הטרקטורים	עין ורד	
חנן הגבן	חרות	מגבנה / חנות לתוצרת משק
מכוורת יום בכפר	משמרת	מכוורת
ארז חוות חלב - משק 69	ניצני עוז	מגבנה
חוות התוכים	כפר הס	תוכים
סרינה	עין ורד	שוקולד

ביקוש: ברוב המושכנים התיירותיים אין נתוני ביקוש מבוססים : בחלק מהם אין ספירת מבקרים וברוב האחרים אין דיווח ואין נתוני סקר כלשהו ; הביקוש ידוע רק באתרים הגדולים עם כניסה מבוקרת.

להלן הערכות בסיסיות גודל על סמך ניסיון מצטבר וניתוח תצפיות מזדמנות ; יש לשים לב שהביקוש הגדול ביותר מתחולל בחופי הרחצה, בגן הלאומי קיסריה ובמיכלול זיכרון יעקב.

הביקוש של ביקורי-יום במרחב נתניה-זיכרון (מחצי שעה עד יום שלם) מתחלק לפלח המאורגן כ- 1,000,000 מטיילים/מבקרים בשנה, הפלח המשפחתי סדר גודל של 1,500,000 מטיילים/מבקרים בשנה, ובסך הכל סדר גודל של 2.5 מיליון מטיילים/מבקרים מהאיזור ומחוץ לאיזור, לרבות תיירות ניכנסת.

תיירות ניכנסת מגיעה בעיקר לביקור קצר בקיסריה (מאות אלפים בשנה) במסגרת תחנה במסלול ממרכז הארץ צפונה.

הביקוש של נופשי לינה מתרכז בנתניה, בקיסריה ובזיכרון, מעט מאוד באולגה. רוב גדול של קהל נופשי הלינה תורם גם לביקוש של ביקורי-יום הנ"ל באתרי ושירותי תיירות יום וערב.

- נתניה 1,800 חדרים 600,000 לינות
- זיכרון והאיזור 1,300 חדרים 400,000 לינות

.....
סה"כ כ-3,100 חדרים וכ-1,000,000 לינות בשנה.

המרחב אינו מצטיין בחוזקה בתחום פסטיבלים, אבל בגן הלאומי קיסריה (ובקנה מידה הרבה יותר קטן בשוני) נערכים מופעים עתירי קהל של מיטב אומנויות הבמה, המושכים למעלה מ-100,000 צופים בשנה.



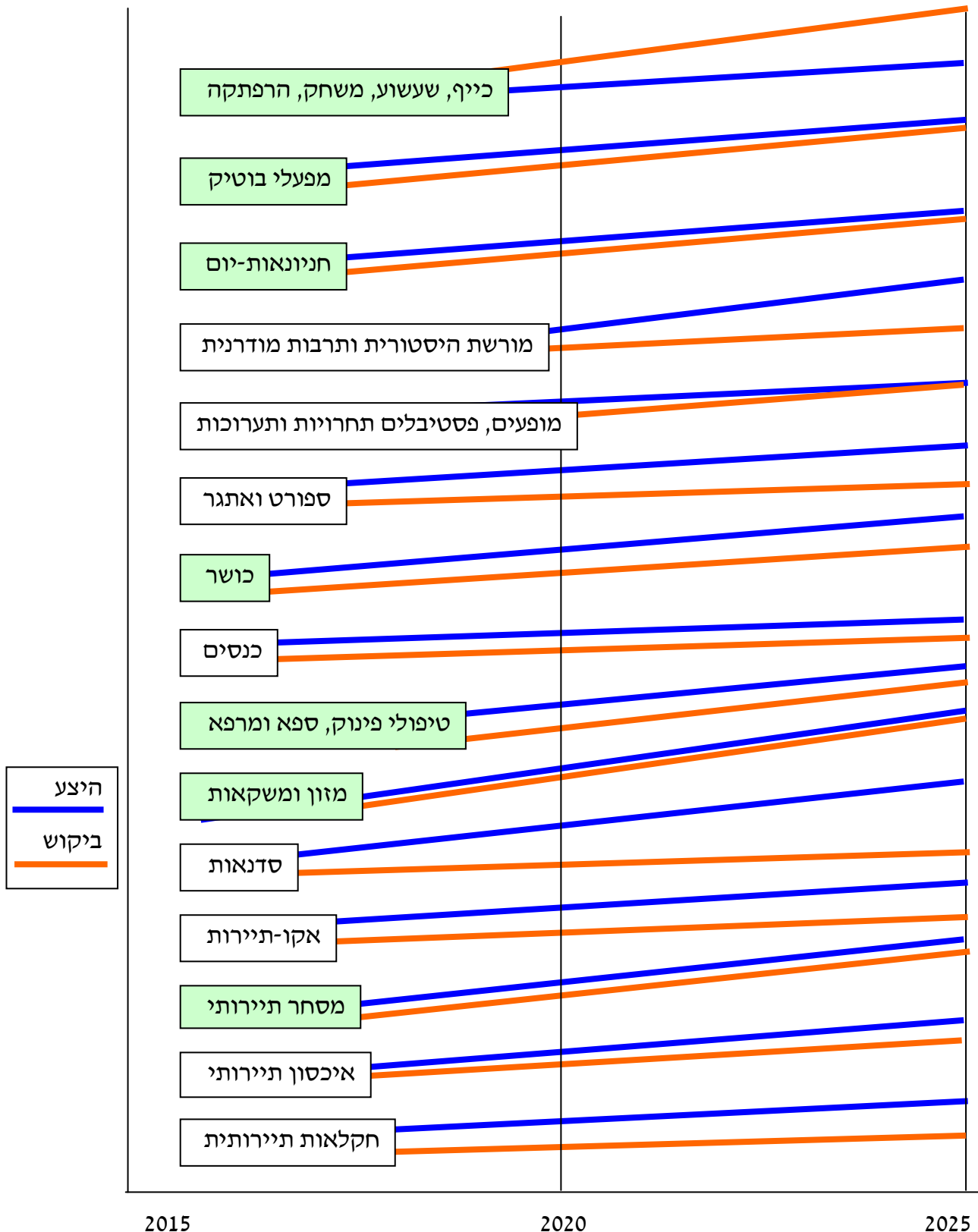
פארק הצבים ברצועת נחל אלכסנדר, גיזרת כפר ויתקין

חניוני פארק גשר הצבים ופארק איטליה על גדת נחל אלכסנדר, מושכים אלפי נופשי פיקניק/מנגל ביום שבת וחג; אין נתוני ספירה, רק הערכות המסתכמות בסדר גודל של 50,000 איש בשנה, ללא תרומה כלכלית ראויה לאיזכור (גזלן ומפעיל סוסי פוני בימי שיא), אבל תרומה גדולה להוצאות התחזוקה של המועצה האזורית ורשות הנחל.

לאורך קילומטרים רבים של שבילי אופניים רוכבים עשרות בודדים ביום רגיל ומאות בימי שישבת וחג, ללא כל תרומה כלכלית באיזור.

הארז מגמות ופוטנציאלים :

בהתייחסות למשאבי תיירות בעמק חפר, על בסיס מעקב כללי אחר התפתחות ההיצע והביקוש בשנים האחרונות, ניתן להעריך מגמות לחומש-עשור הקרוב בהתייחס לפוטנציאלים (תשתיות, מושכנים, שירותים, יזמות, אירגון, סינרגיות, סטאטוטוריה, תקציבים ומנהיגות) :



חזון

השבחת שטח מופר של בריכות ענף מידגה שהוצאו ממעגל הייצור, למשאב המשלב בית גידול למיגוון פאונה ופלורה בזיקה לנוף מים וביצה (אחו לח), עם זיקת הנאה לציבור בפעילות פנאי ונופש ממוקדת בצפייה בטבע, תוך כדי תנועה ומתחנות תצפית מיוחדות.

המקום יהיה נגיש ופתוח לבילוי חופשי של הציבור הרחב, אך ללא תנועה ממונעת בבעירה פנימית, ללא פיקניק, מנגל, משחקים, הרפתקאות ושעשועים, שייט ודייג, ציד וכל פעילות רועשת, סואנת או מזהמת.

כל שירותי הנוחות והבילוי שאינם מותרים בפארק, ימוקמו במיתחם ניפרד ומרוחק יחסית ללא השפעה על האקולוגיה של הפארק. תפיסת התכנון והפיתוח תכוון לכך שרוב התועלת הכלכלית שתצמח מהביקוש שהפארק יחולל, תהיה לטובת קיבוץ עין החורש אשר מעמיד את שטח הבריכות לטובת הפארק, ללא תמורה קניינית..

בידול 'פארק הציפורים' מאתרי צפרות אחרים בישראל: מוצע להתמקד בתחום ההמחשה, ההסברה וההדרכה בעופות (בעיקר עופות מים) שאינם נודדים: התפתחותם הטקסונומית, בית הגידול המועדף עליהם, תפוצתם, אורח חייהם, חיזור, זוגיות, ליהוק, מנהיגות, תזונה, קינון, תיקשורת ביניהם, אויביהם וכו'.

במיתחם שירותי התיירות מוצע לאמץ התמחות תוכן בנושא מוביל כמו **'הנוצה והתעופה'**, או **ניווט והתמצאות של בעלי כנף**, או **תיקשורת ציפורים**, עם הדגמות והפעלות משוכללות ומתוחכמות, ומזכרות נושאיות!

מטרות

1. להחזיר לטבע שטח מוגן מפני מיפגעים מעשה אדם, לטובת המיגוון הביולוגי, הישרדות, קיימות ורווחה אקולוגית של מיני פאונה ופלורה, בשילוב עם סיפוק צרכי נופש של הציבור בטיילות וצפרות בחיק הטבע.

2. לנצל את כוח המשיכה וכושר הריתוק של המשאב המחודש לביקוש תיירותי, כדי לחולל תמורה תעסוקתית וכלכלית לקיבוץ עין החורש, בסינרגיה עם אתרי תיירות ציבוריים ועיסקי תיירות פרטיים במרחב, לתועלת כלכלית ולתרומה לאיכות חיי התושבים.

ההסכם המוצע עם הקיבוץ

הפרק הנוכחי מתייחס לטיוטת הסכם בגירסה מיום 25.05.13 לאחר פגישה מיום 21.05.13.

הסכם מרובע: רשות ניקוז ונחלים שרון, המועצה האזורית עמק חפר, אפיקי עמק חפר (אגודת מים חקלאית שיתופית בע"מ) וקיבוץ עין החורש (אגודה חקלאית שיתופית בע"מ). ההסכם מהווה תוספת להסכם מיום 24.06.2009 בין אפיקי מים לבין הקיבוץ בנושא שידרוג וניהול 'המאגר'.

תקופת ההסכם: 25 שנה. הקיבוץ לא יישא בהוצאות כלשהן במסגרת ההסכם, ויוכל להביאו לסיום בתנאים מסוימים לפני תפוגתו.

הקיבוץ לא יהיה זכאי לגמול או פיצוי כלשהו בגין מימוש ההסכם.

רשות הניקוז, המועצה ואפיקי מים יעשו כמיטב יכולתם לגייס מימון לתכנון, השגת היתרים, ביצוע, ניהול, תפעול ותחזוקה, ביטוחים ואכיפה במיכלול טבע ונופש שיפותח בשטח ההסכם.

מיכלול הנופש בחיק הטבע יהיה פתוח באופן חופשי לציבור, למעט איזור שימור 'אל געת' שיהיה מגודר בפני הציבור.

הצדדים לא יבצעו כל שינוי בקרקע אשר יהיה בו כדי לפגוע בייעוד המקרקעין כקרקע חקלאית.

המועצה, רשות הניקוז ואפיקי מים יהיו אחראים למניעת פעילות עיסקית כלשהי על ידי גורם כלשהו שאינו הקיבוץ בשטח ההסכם.

הקיבוץ מתחייב לאפשר מעבר חופשי אל הפרויקט בדרכים העוברות בשטחו, למעט דרך מחנה הקיבוץ (אלא בהסכמת הקיבוץ).

מצב קיים





בריכות
עין החורש
בפברואר
2015



י'בוסתן אלישע'
(פורת – המשורר,
חבר עין החורש);
עץ השיזף העתיק
ליד הקיבוץ





מיתחם לולים (לא בשימוש) מזרחית לקיבוץ (מים, חשמל וביוב)



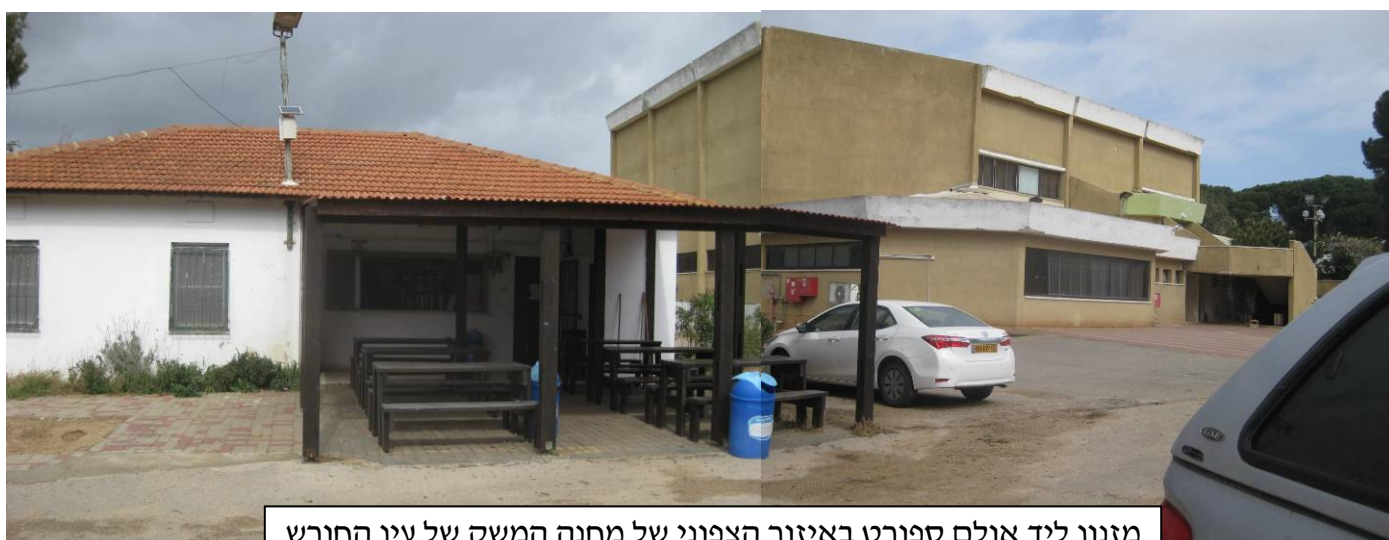
מבנה משרד ושירותים במיתחם הלולים (במצב טוב)



מבט מצפון לדרום ; בקצה השמאלי נראית חורשת אקליפטוס השייכת לקיבוץ



מבט ממזרח למערב לאורך הדרך המקשרת את מיתחם הלולים ובוסתן אלישע למחנה המשק



מזנון ליד אולם ספורט באיזור הצפוני של מחנה המשק של עין החורש



בית הארחה בקיבוץ עין החורש ברמת אכסניה (12 חדרים שירותים משותפים)



מט"ש של 'אפיקי עמק חפר' משמאל, ומתקן הפקת חשמל מזבל פרות מימין



מבט מערבה לאורך הדרך המלווה את נחל אלכסנדר מהגשר האירי של בריכות עין החורש אל חניון עץ האהבה הנראה במרכז האופק ; בצומת החניון חוצה הדרך על גשר את הנחל ועוברת לגדה הדרומית שלו עד כביש 4 ושלוחה מקשרת צפונה על מחנה גבעת חיים



מבט מזרחה לאורך הדרך המלווה את נחל אלכסנדר מהגשר האירי של בריכות עין החורש אל חניון עץ האהבה ; במרכז האופק נראית גבעת הפסולת בה מתוכנן מגדל התצפית של פארק הציפורים



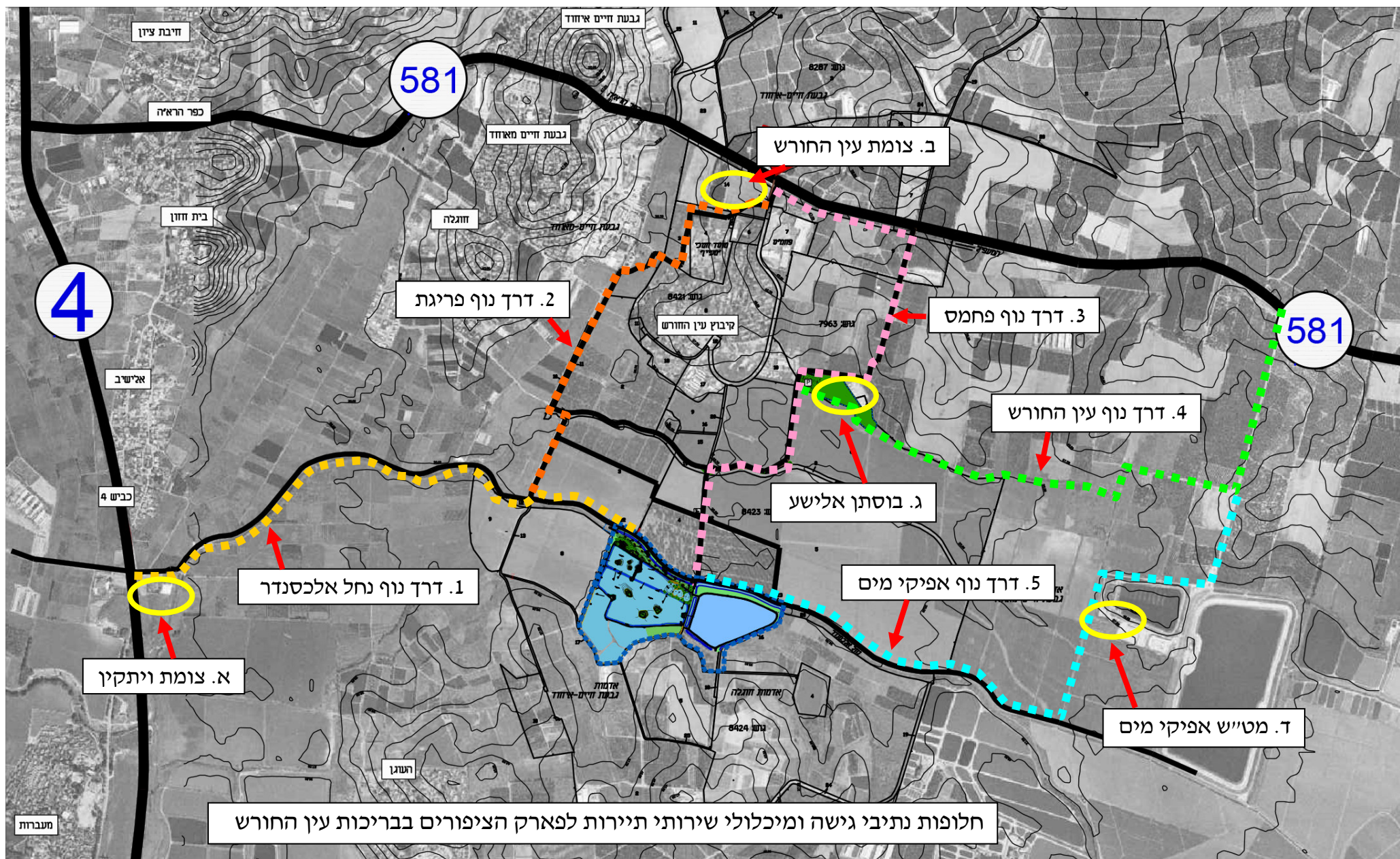
מבט צפונה לאורך דרך חקלאית בתחום המשבצת של גבעת חיים ; משמאל מפעל פריגת ; מימין עין החורש

מיקום ודרכי גישה



בעיקר משיקולים אקולוגיים, תפיסת צוות התכנון של פארק הציפורים מבוססת על מניעת גישה רכב מבקרים (מכוניות ואוטובוסים) לאיזור הבריכות ('פארק הציפורים') המוצג בתצ"א הנ"ל.

להולכי רגל, רוכבי אופניים, רוכבי בהמות ונוסעי רכבים קטנים ידירותיים לסביבה, - גישה חופשית.



לפי תפיסת צוות התכנון של 'פארק הציפורים', ריכבי מבקרים אמורים להגיע למיתחם חניה ושירותי תיירות מחוץ ולא צמוד לפארק, ובו ימצאו שירותים, יקבלו מידע, ירכשו מזון, משקה ומיצרכי טיול ופנאי שונים, יוכלו לשכור אמצעי שינוע חווייתיים, לשמור חפצים, להתארגן ליציאה לפארק ולמסלולי שטח אחרים במרחב, עם או ללא מדריך מקומי.

מיתחם החניה ושירותי התיירות יכול לכלול גם מתקנים ופעילויות שאינם קשורים לפארק הציפורים: חקלאות תיירותית, משחקים, תצוגות, תחביבים, סדנאות וכל מושכן כפרי אחר. בראייה תיירותית אזורית, יכולים לקום שניים או אפילו שלושה מיתחמים כאלה, אבל צוות התכנון מונחה בעיקרון של הכוונת מירב התועלת הכלכלית הצפויה בזיקה לביקורים ב'פארק הציפורים', - לטובת קיבוץ עין החורש, בזכות שטח הבריכות ומשאבי המים שהקיבוץ מעמיד לרשות הפארק.

מובן שמיתחם החניה ושירותי התיירות חייב להיות ממוקם בזיקה לציר אחד או יותר של גישה ממערכת הכבישים הארצית. בתצ"א בעמוד הקודם, מוצגים מספר נתיבי גישה חלופיים, ומספר מיקומים חלופיים למיתחמי שירותי התיירות. להלן הערכה השוואתית שלהם:

מתחמי חניה ושירותי תיירות: (השמות הינם לצורך הבחנה בעבודה הנוכחית בלבד)

א. **"צומת ויתקין"**: נגישות מצויינת ומוסדרת ברמזור על כביש 4 שהוא מוביל תיירות ראשי באיזור. זמינות קרקע, ניצפות, נוחות, בטיחות וזמינות תשתיות ברמה טובה. אין הפרעה ואין חיכוך עם שימושים אחרים; משוכה: אישור תכנית מפורטת לשינוי ייעוד; קושי צפוי מהוראות תכניות הנחל וממשרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים.

ב. **"צומת עין החורש"**: נגישות בינונית (כביש 581 איננו ציר תיירות); קרקע זמינה במשבצת ובתחום הקו הכחול של הקיבוץ; תשתיות קיימות בראש השטח; השקעה קטנה בהסדרת גישה מכביש הכניסה לקיבוץ; התאמה לכוונות קיבוץ עין החורש לשנות ייעוד השטח מ"מבני ציבור" ל"תעסוקה" כדי לאפשר פיתוח מגוון עסקים, אשר חלק מהם ישתלבו ויתמכו במיכלול תיירות. משוכות: במצב הנוכחי סיכון בטיחות תנועתית חמור בצומת כביש הגישה לקיבוץ על כביש 581 (יש צורך במעגל תנועה או הסדרת מסלולי האטה והאצה); קושי צפוי באישור משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים; אישור תכנית מפורטת לשינוי ייעוד; קושי צפוי מרשות מקרקעי ישראל. בעיה נוספת היא תנועת המטיילים ממיתחם שירותי התיירות אל 'פארק הציפורים': קיימת חלופה מערבית טובה אבל עוברת באדמות קיבוץ גבעת חיים (מאוחד) ומחייבת הסכמתו; בחלופה המזרחית – 'דרך נוף פחמס', לאחר השארת הרכב בחניה, בדרכם לפארק הציפורים, המטיילים

יצטרכו לחצות (באופניים, ריינג'רים, בהמות רכיבה וכו') את כביש הכניסה לקיבוץ (משאיות וכו').

ג. **"בוסתן אלישע"** (הכוונה למיתחם הלולים והכלביה לשעבר, מזרחית לבוסתן אלישע): נגישות ירודה (מרוחק, מנותק ובלתי ניצפה מציר תיירות), קרקע ברשות הקיבוץ (בתחום המשבצת, חלק מהשטח קרקע פרטית של הקיבוץ), זמינות מלאה ומיידית, תשתיות במקום, שטח גדול, אין הפרעה ואין חיכוך עם שימושים אחרים, אפשרות נרחבת לשילוב עם מושכנים נוספים כמו חקלאות תיירותית; משוכות: מחייב שינוי ייעוד מחקלאות לתעסוקה או לתיירות (רצוי גם לאיכסון קמפינג); קושי צפוי מאי צמידות דופן ושמירה על שטחים חקלאיים פתוחים; מחייב הסדרת דרך גישה עם גידור משני הצדדים להגנת מטעים/פרדסים, והסדרת צומת/מעגל תנועה על כביש 581 (במצב הנוכחי מסוכן ביותר!).

ד. **"מט"ש אפיקי מים"**: עם חיסול צפוי בקרוב של המט"ש במקום, ייתכן וניתן להסדיר במקום מיגרש חניה ולהקים שירותי תיירות; פוטנציאל עניין מוסף בזכות מפעל הפקת חשמל מזבל פרות הפעיל במקום. אתר מוגבה הצופה על כל המרחב החקלאי. נגישות מכביש 581 על כביש שירות קיים של אפיקי מים; תשתיות קיימות. משוכות: בעיית בטיחות חמורה בהתחברות לכביש 581 מחייבת הסדרת צומת/מעגל תנועה; קרקע ציבורית בייעוד מתקנים הנדסיים; מחייב הסדר הרשאה מאפיקי מים לקיבוץ עין החורש שינוי ייעוד (אולי רק תקנוני – הוספת תכליות תיירות/מרכז מבקרים); יהיה צורך בגידור משני צידי כביש הגישה להגנת מטעים ופרדסים.

הטבלה שלהלן מציגה אורך דרכי גישה בחלופות השונות, על בסיס מדידה גרפית לא מדויקת:

חלופת מיקום מרכז שירותי תיירות וחניה	חלופת דרך גישה מכביש ראשי	מכביש ראשי לחניה (מ')	מחניה לאתר הבריכות (מ')	סה"כ אורך (מ')	אורך דרך לסלילה (מ')
א. צומת ויתקין על כביש 4	דרך נוף נחל אלכסנדר	50	3000	3050	0
ב. צומת עין החורש על כביש 581	דרך נוף פריגת	100	2700	2800	1700
	דרך נוף פחמס (פרדסים, חממות)	100	3700	3800	3300
ג. בוסתן אלישע	דרך נוף פחמס (פרדסים, חממות)	2100	1600	3700	3200
	דרך נוף עין החורש (מצומת אפיקי מים על 581)	3000	1600	4600	4000
ד. מט"ש אפיקי מים	דרך נוף אפיקי מים	2400	2700	5100	800

להלן דירוג החלופות בסדר עדיפות יורד בהתייחסות לדרך הגישה בלבד : אורך כולל, אורך מחייב סלילה (וגידור היכן שנידרש), ובטיחות תעבורתית :

- א. שירותי תיירות בצומת ויתקין וגישה בדרך נוף נחל אלכסנדר.
- ב. שירותי תיירות בצומת עין החורש וגישה בדרך נוף פריגת.
- ג. שירותי תיירות במט"ש אפיקי מים וגישה בדרך נוף אפיקי מים.
- ד. שירותי תיירות בבוסתן אלישע וגישה בדרך נוף פחמס.
- ה. שירותי תיירות בצומת עין החורש וגישה בדרך נוף פחמס.
- ו. שירותי תיירות בבוסתן אלישע וגישה בדרך נוף עין החורש (מצומת אפיקי מים).

אם מפעילים במשולב את אמות המידה של נגישות מכביש ראשי, בטיחות, התאמת ייעוד קרקע, זמינות תשתיות, אורך סלילה נידרש, אורך גידור נידרש, איכות הנוף הניצפה במשך התנועה בדרך הגישה, אורך דרך הגישה ורמת חיכוך עם זכויות מקרקעין ושימושי קרקע אחרים, נראה שיש לבחון לעומק את חלופות א' ו-ב' הנ"ל, ורק במידה ותיפסלנה, לבחון לעומק את חלופות ג' ו-ד'.

במערכת השיקולים לבחירת מיתחם שירותי תיירות מועדף, נראה שצומת ויתקין במקום ראשון, צומת עין החורש במקום שני, ובוסתן אלישע במקום שלישי.



הנחיות לתכנון פארק הציפורים

ד"ר רון פרומקין, ייעוץ אקולוגי וסביבתי

טל': 02-5332028, פקס': 02-5332024. ת"ד 2444, מבשרת ציון 9072747.

ron.frumkin@gmail.com

א. הנחיות אקולוגיות לתכנון

במסגרת שיקום השטח הנדון, הגישה המוצעת בפרויקט זה היא זו של השבחתו מבחינה נופית ואקולוגית לטובת הציבור (reclamation). לשם כך יש לפעול למניעת מטרדים תברואתיים ואסתטיים, לחיזוק המגוון הביולוגי המאפיין ומיחד את האזור ולהנגשתו לציבור מבלי לפגוע בערכי הטבע שבו.

ב. עקרונות כלליים לתכנון

- הפיתוח יהיה אקסטנסיבי בדגש על נופש בחיק הטבע ותיירות אקולוגית בת-קיימא;
- עיקר הפיתוח יהיה בשטחים שהנם כיום מופרים או דלים בערכי טבע;
- תיקבע היררכיה של רמת הפיתוח והשימור - בין שטחים נגישים לקליטת קהל לבין שטחים שאינם נגישים. השטחים שאינם נגישים ייועדו לשימור מרבי של ערכי הטבע שבתוכם;
- התכנון הפיזי יאפשר הטרוגניות רבה בין שטחים בתחום התכנית להגדלת המגוון הביולוגי;
- השיקום יתבצע באמצעות צמחייה מקומית האופיינית לבתי גידול לחים בשרון;
- יישמר קשר בין אזור הברכות לבין נחל אלכסנדר.

ג. הנחיות לתכנון

ג.1 כמות המים :

- זרימת מים הנה מרכיב חשוב בתפקוד המערכת האקולוגית האקוויטית ובמניעת מטרדי ריח ויתושים. לפיכך, יש להבטיח כמות מים קבועה וידועה לצורך ייצוב המערכת האקולוגית.

ג.2 איכות המים :

- ככלל, יש להפריד בין שטחי התכנית לפי איכות המים בכל תא שטח.
- איכות המים הגבוהה ביותר תהיה בתא השטח המיועד לשימור אקולוגי מרבי;
- ניתן להזרים מים באיכות גבוהה לתא שטח עם מים באיכות פחותה, אך לא להיפך;
- ניתן לשפר את איכות המים על ידי הזרמתם דרך צמחיית מים מטהרת (אגנים ירוקים).

ג.3 מורכבות מבנית :

- מפלסי מים - יש להימנע מתנודתיות עונתית גדולה של מפלסי המים בברכות המיועדות לשיקום אקולוגי ;
- עומק המים - להגדלת המגוון הביולוגי יש לייצר בתי גידול שונים באמצעות שינויים בעומק המים. עומק המים ינוע בין 0 ס"מ בגדות לחות שתאפשרנה התפתחות צמחייה עונתית באביב ובקיץ (אחו לח), לבין כ-150-200 ס"מ בלב גוף המים. השינוי יהיה הדרגתי בעזרת שיפועים מתונים ליצירת חיגור לפי עומקים (רדוד מאוד - עד 5 ס"מ), רדוד (5-10 ס"מ), בינוני (10-30 ס"מ), עמוק (30-100 ס"מ) ועמוק למדי (100-200 ס"מ). רוחב כל חגורה לא יפחת מ-2 מ'.
- יש לשמור על יחס נמוך בין היקף גופי המים לבין שטחם, זאת על מנת לצמצם את רמת ההפרעה לבעלי החיים (בעיקר עופות מים).

ג.4 שיקום אקולוגי :

- תוכן תכנית שתילה ונטיעות שתתבסס על רשימת מיני הצמחים המקומיים האופייניים לבתי גידול דומים בשרון ;
- לרשימת המינים יתווספו מיני צמחים נדירים או בסכנת הכחדה האופייניים לבתי גידול לחים במישור החוף, בדגש על מינים שידוע כי התקיימו באזור בעבר.

ג.5 קליטת קהל :

- הכוונת הקהל תיעשה דרך שטחים שרגישותם האקולוגית נמוכה יחסית - בשבילים בלבד ועל גבי סוללות או גשרים ;
- לצמצום ההפרעה לעופות יוסדרו צירי גישה חבויים (מקורים או תחומים בצומח גבוה) לעבר מבני מסתור מחומרים טבעיים שיאפשרו לצפות בעופות המים ממרחק סביר בלי להיראות ;
- בעונת הקינון יש לחסום את נגישות הציבור לאתרי קינון - באמצעות שער או גדר ושילוט הסברה מתאים ;
- יש לתכנן מערך שילוט הסברה והכוונה.

ג.6 טיפול במפגעים :

ג.6.1 יתושים :

- טיפול במטרדי יתושים ייעשה באמצעים ביולוגיים, אם ע"י דגים ממינים מקומיים המותאמים לאיכות המים בגופי המים, ואם בעזרת B.t.i.

ג.6.2 מינים פולשים :

- כיום יש בשטח מיני צמחים פולשים המאיימים להשתלט על השטח ולהתחרות המינים המקומיים. לפני תחילת העבודות יש לבצע טיפול במינים הפולשים לפי מיטב הידע הקיים למינים הרלוונטיים.

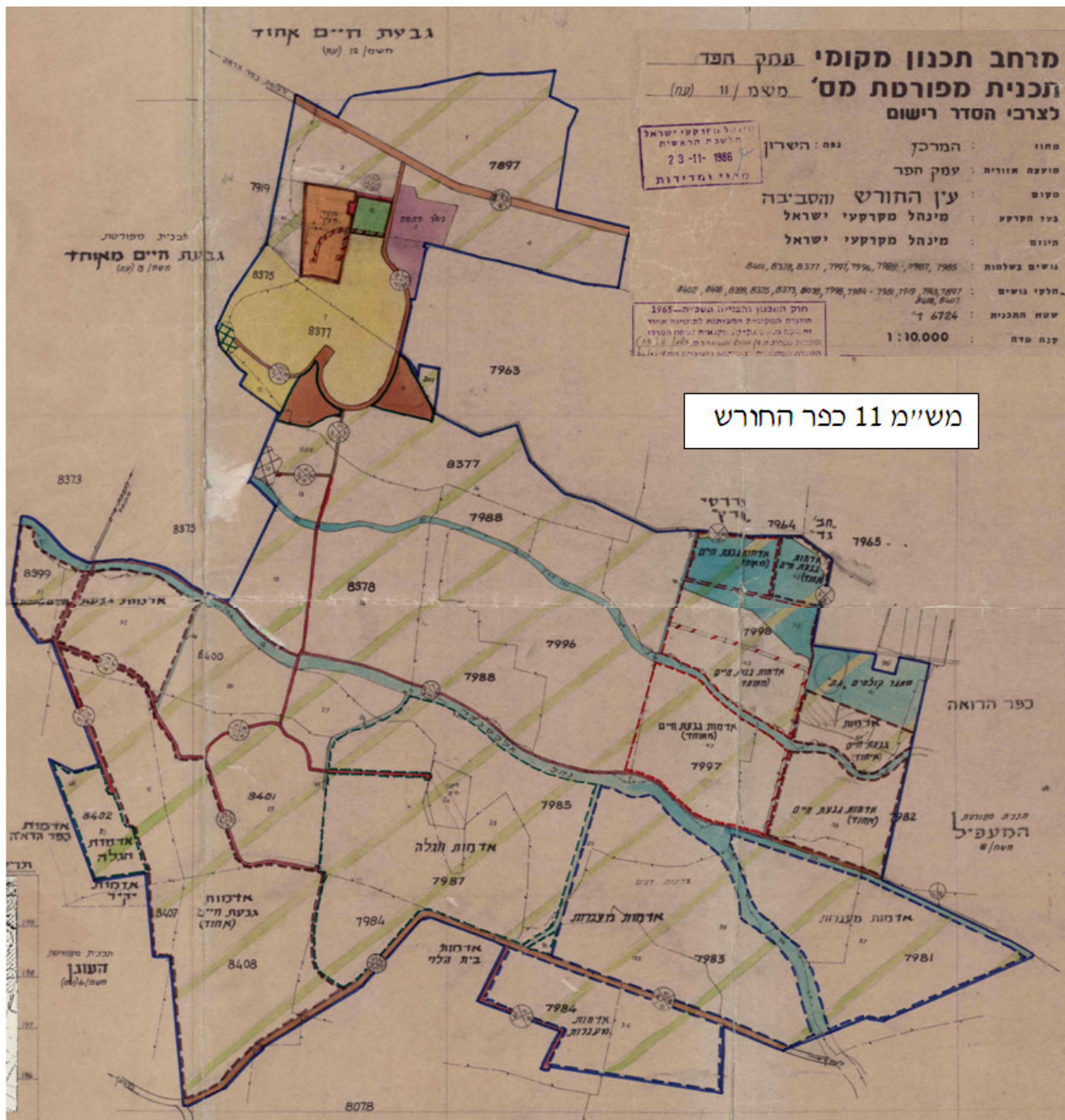
- לאחר תום העבודות יש לבצע ניטור שוטף לצמצום ריכוזי מינים פולשים ולמניעת התפשטותם ;
 - ככלל, יש להעדיף טיפול פיזי או הדברה ביולוגית על פני טיפול כימי.
- ג.3.6 מינים מתפרצים :

- יש לפעול לצמצום התפשטות מינים דומיננטיים מקומיים (בעיקר קנה מצוי או עבקנה שכח) שעשויים להשתלט על השטח ולהביא לצמצום המגוון הביולוגי. ניתן לעשות זאת באמצעות שתילת מינים רב-שנתיים שהתבססותם תמנע את התפשטות המינים הפחות רצויים, בשילוב עם כיסוח עונתי או הדברה נקודתית של המינים הפחות רצויים.



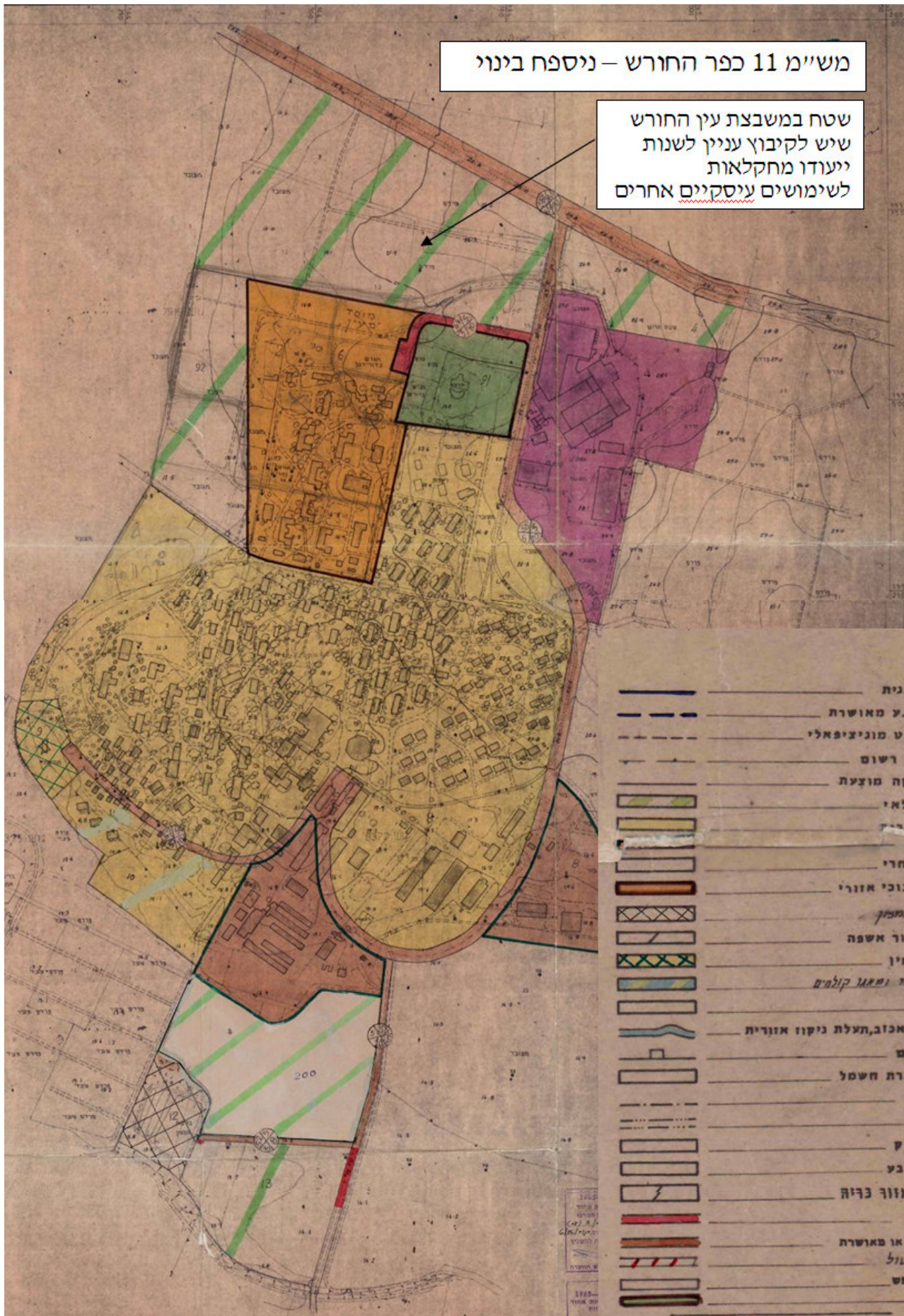
מצב סטטוטורי

הפארק המוצע נמצא במשבצת קיבוץ עין החורש בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל, גוש 8424, חלקות 5, 6, 7 ו-8 (חלק), בתחום שיפוט מועצה אזורית עמק חפר, מחוז המרכז. על השטח חלות תכנית מפורטת מס' משמ/11 "כפר החורש" (בתוקף משנת 1986), ותוכנית מתאר מחוזית חלקית מס' תממ/1/27/3 – "לצפון רצועת נחל אלכסנדר" (בתוקף משנת 2007). תכנית מפורטת מס' עח/191 "נחל אלכסנדר" נמצאת בהליכים.



מש"מ 11 כפר החורש – ניספח בינוי

שטח במשבצת עין החורש
שיש לקיבוץ עניין לשנות
ייעודו מחקלאות
לשימושים עיסקיים אחרים



- ה. שבילי גישה רגליים אל המים ושבילי טיול לאורך הנחל.
- ו. מזתים ומתקנים לעגינת סירות ולדיג.
- ז. שיט למטרות פנאי ונופש בלבד.
- ח. מתקנים להסדרת זרימת המים - סכרונים, מפלים, תחנות מדירה מתקני כניסה ויצוב גדות.
- ט. דרך תחזוקה לאורך גדות הנחל.
- י. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.
- יא. גשרים לרכב, לפי תכניות מאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

5.2

- בייעוד הקרקע "סביבות נחל" ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשימושים הבאים ובתנאים המפורטים להלן:
1. שבילים, דרכים וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לצורכי פנאי ונופש בלבד.
 2. גדרות ושערים, בתנאי שאינם מגבילים תנועה ברגל ובאופניים בדרכים לאורך נחל אלכסנדר ויובליו ובדרכים ובשבילים המיועדים לגישה אליהם.
 3. שלטי הסבר, אזהרה והכוונת קהל.
 4. מגרשי חניה לטובת המבקרים ודרכי הגישה אליהם, בתנאי שאינם סלולים ובתנאי שיישלבו בתוכם עצים כמטע וצמחיה למיתון מראה משטחי החניה.
 5. תאורה ובמות לפעילויות ציבוריות (לא כולל פעילות של גני אירועים) במוקד אחד בסמוך לקיבוץ מעברות ובתנאי שיותרו כמתקנים זמניים ופריקים לאירועים חד פעמיים, אשר אינם מחייבים עבודות עפר לשינוי פני השטח הטיבעיים.
 6. מתקני משחק לילדים.
 7. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים לטובת שיקום הנחל או הסדרת הזרימה בנחל.
 8. מרפסות תצפית, פרגולות ומגדלי תצפית בתנאי שהשטח המקורה של כל אחד מהם לא יעלה על 50 מ"ר.
 9. מבנים לשירותים ציבוריים (סנטיריים) בתנאי ששטח הבנייה של כל מבנה איננו עולה על 35 מ"ר ותחנות מידע למטיילים בתנאי ששטח הבנייה של כל מבנה איננו עולה על 25 מ"ר.

ריכוז סעיפי הפיתוח והשימושים המותרים ביחס לתיירות, נופש ופנאי ע"פ תממ/3/27/1 – "לצפון רצועת נחל אלכסנדר":

א. ברצועת "נחל ותעלת ניקוז":

1. שבילי גישה רגליים אל המים ושבילי טיול לאורך הנחל.
2. מזחים ומתקנים לעגינת סירות ולדייג.
3. שייט למטרות פנאי ונופש בלבד.
4. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.
5. גשרים לרכב לפי תכניות מאושרות ביום אישורה של 1/27/3.

משמעות הוראות אלה הרלוונטית לפרויקט פארק הציפורים:

דרכי רכב מותרים רק לרכב תחזוקה (לא לרכב פנאי/שירותי תיירותי ממונע כלשהו כמו גולפיות/club cars, רכינועים/Segway, רכב ספארי וכיו"ב!).

שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד (לא לרכב פנאי/שירותי תיירותי ממונע כלשהו, לא לרוכבי בהמות ולא לעגלות רתומות לבהמות!).

ב. ב"סביבות נחל":

1. שבילים, דרכים וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לצורכי פנאי ונופש בלבד.
2. גדרות ושערים בתנאי שאינם מגבילים תנועה ברגל ובאופניים בדרכים לאורך נחל אלכסנדר ויובליו ובדרכים ובשבילים המיועדים לגישה אליהם.
3. מגרשי חניה לטובת המבקרים ודרכי הגישה אליהם בתנאי שאינם סלולים ובתנאי שישלבו בתוכם עצים...
4. מתקני משחק לילדים.
5. מרפסות תצפית, פרגולות ומגדלי תצפית בתנאי שהשטח המקורה של כל אחד מהם לא יעלה על 50 מ"ר.
6. מבנים לשירותים ציבוריים (סניטאריים), בתנאי ששטח הבניה של כל מבנה לא יעלה על 35 מ"ר.
7. תחנות מידע למטיילים בתנאי ששטח הבניה של כל מבנה לא יעלה על 25 מ"ר.

משמעות הוראות אלה הרלוונטית לפרויקט פארק הציפורים :

דרכי רכב, שבילים וגשרים לא מותרים לרכב פנאי/שירותי תיירותי ממונע כלשהו כמו גולפיות/club cars, רכינועים/Segway, רכב ספארי וכיו"ב!).

שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד (לא לרכב פנאי/שירותי תיירותי ממונע כלשהו, לא לרוכבי בהמות ולא לעגלות רתומות לבהמות!).

מותר להתקין גדרות ושערים המגבילים תנועת רכב בדרכים לאורך נחל אלכסנדר ויובליו ובדרכים ובשבילים המיועדים לגישה אליהם.

מיגרשי חניה לטובת המבקרים ודרכי גישה אליהן בתנאי שאינם סלולים! למונח "סלילה" יש מספר הגדרות לרבות פילוס ויצירת דרך, ריבוד במצעים, הידוק, ריצוף, זיפות ועוד. בתנאי הקרקע במרחב הפרויקט, איסור הסלילה משמעו מניעת נגישות רכב, לרבות 4X4 במשך ימים רבים בשנה.

מותרים מתקני משחק לילדים (בלבד), מרפסות תצפית, פרגולות ומגדלי תצפית, שירותים סניטאריים ותחנות מידע במגבלות בניה שונות.

לסיכום :

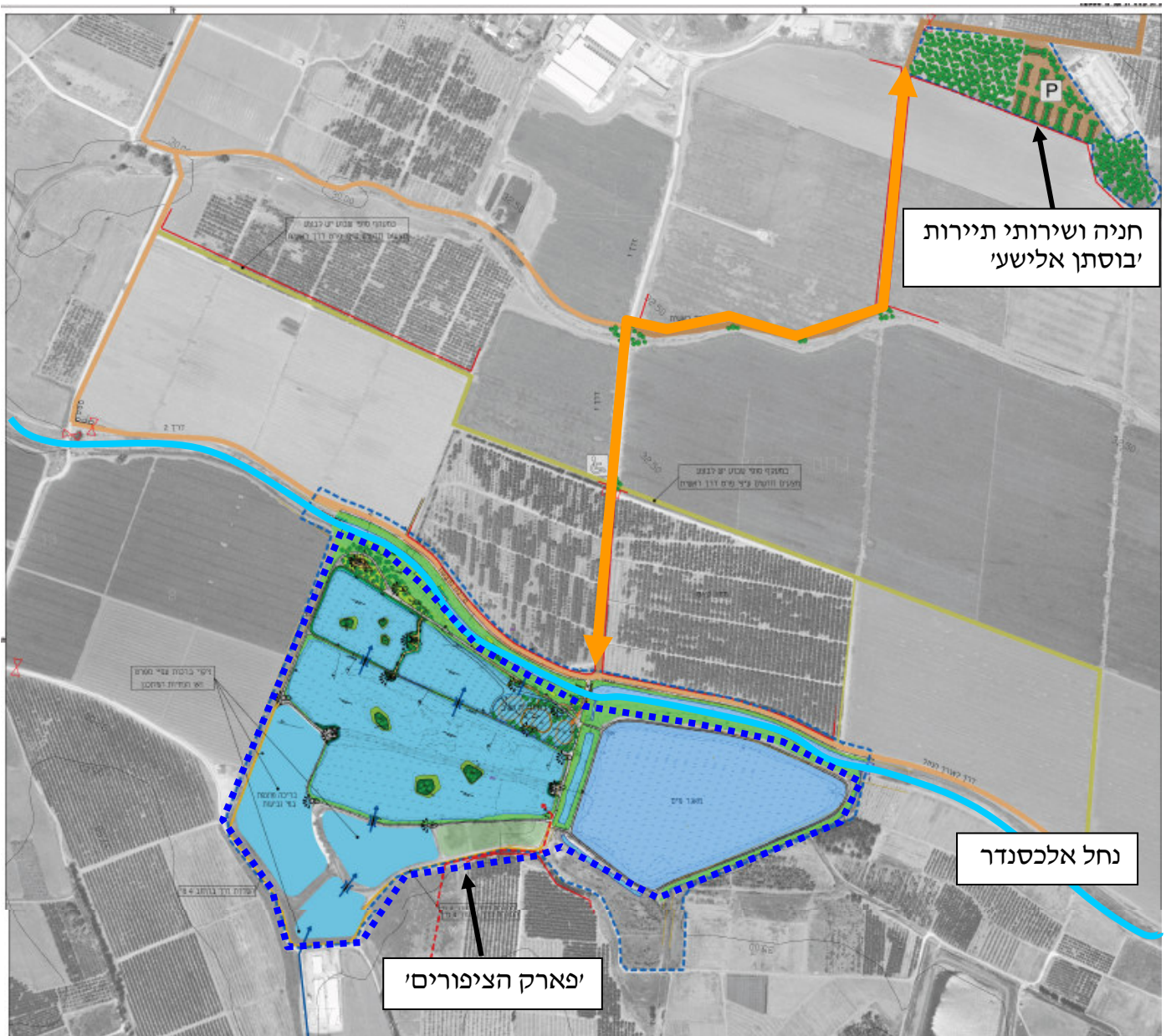
הוראות תמ"מ 1/27/3 אינן מתירות ואינן מאפשרות תנועת רכב פנאי/שירותי תיירותי וכל שינוע קרקעי חווייתי ממונע, או רתום לבהמות או רכוב על בהמות, שאינו הליכה ברגל או רכיבה על אופניים.

ההוראות אינן מתירות סלילת חניות ודרכי גישה למבקרים, אבל מתירות הגבלת גישה לרכבים.

ההוראות מתירות מתקני משחק לילדים, מתקני תצפית, שירותים ומידע במגבלות בניה.

תפיסת פיתוח עדכנית

גיבוש תיירותי פרוגרמטי על בסיס התכנית האדריכלית-נופית של 'אורבנוף', עם הצעות לשינויים לטובת ההיתכנות התיירותית-כלכלית: **תפיסת פיתוח עדכנית** וסיווג הפעילויות בתחומי הפרויקט.



חלופות המיקום של החניה, שירותי התיירות ותוואי הגישה המוצעים בעבודה הנוכחית, לא ישנו מהותית את תפיסת הפיתוח והשימור של הפרויקט.

להלן טבלת רקע מנחה לתכנון מים וצומח (מאפייני בריכות, בתי גידול, צומח, בע"ח, נגישות לקהל) כפי שגובש ע"י ד"ר רון פרומקין:

סוג בריכה / בית גידול	בע"ח	מאפיינים (גאומטריה, צמחייה, איים...)	נגישות לאנשים
בריכה עמוקה	קורמורים, ברווזים, טבלנים, סופית, אגמית, שלך, שקנאי, שחפים, שחפיות, מרומיות, שלדג גמדי, לבן-חזה, פרפור, סנוניות	בריכה פתוחה, עמוקה, בלי צמחייה, עם דגים. קוטר שטח גוף המים החשוף: 150-50 מ'	תצפית מרחוק בלבד או ממסתור
בריכה בעומק בינוני	ברווזים, טבלנים, סופית, אגמית, שקנאי, שחפים, שחפיות, מרומיות, שלדג גמדי, לבן-חזה, פרפור, סנוניות	בריכה פתוחה, עמוקה, בלי צמחייה, עם דגים. רצועה כ-10-30 מ'	תצפית מרחוק בלבד או ממסתור
בריכה רדודה	אנפות, אנפיות, לבניות, כפן, מגלן, תמירון, חסידות, רלית, חרמשון	בריכה פתוחה, רדודה, בלי צמחייה, עם דגים. רצועה כ-10-30 מ'	תצפית מרחוק בלבד או ממסתור
בריכה רדודה מאוד	חופמאיים קטנים ובינוניים, אנפות, אנפיות ולבניות	לצד גדות חשופות מצומח או עם צומח דליל. רצועה 2-5 מ'	תצפית מרחוק בלבד או ממסתור
גדה חשופה	חופמאיים קטנים ובינוניים, נחליאלים, פיפיונים, סיקסק, שדמיות, קיויות, כחול חזה, עגור	גדה חשופה מצומח, בשולי בריכה וסביב איים, רוחב רצועה לפחות 2 מ' בגובה 0-10 ס"מ מעל מפלס גוף המים	תצפית מרחוק בלבד או ממסתור
צמחיית גדות	רלית, בחדיות, סופית	צמחיית גדות סבוכה לצד בריכה פתוחה ואיים. סוגי צמחייה מומלצת: סמר, גומא, אגמון, סוף, כריך, סחלב הביצות ועוד. רוחב רצועה כ-5-15 מ'	נגישות בשולי השטח
סבך צומח גדות לחות	קניות, צטיה, תפר, זמירון, שיחית, עלויות, פשוש, רמית, סמיות, סבכיים, זרונים	כתמים הומוגניים פזורים של המינים שלהלן: קנה מצוי, עב-קנה שכיח, סוף מצוי, אשל היאור. רוחב הכתמים - 5-30 מ'	נגישות בשולי השטח
שולי שדות, סוללות וגדה יבשה	פחשיים, דחר הבית, חסידות	צומח עשבוני מעורב בבני-שיח ושיחים מקומיים	נגיש למבקרים
שדות	עורבים, קאק, זרזיר, תורים, יונים, פיפיונים ונחליאלים, עפרוני מצוי, זרעית, חגלה, דרור הבית	גידולי שדה שונים בין נחל אלכסנדר לעין החורש	נגישות לשולי שדות מעובדים
עצים	דורסי לילה, דורסי יום, עורבים, קוקיות, נקר, שחרר, ירגזי, סבכים, עלויות, חנקנים, זהבן, בולבול, תורים	נטיעות על גבי סוללות ואיים ובשולי השטח. מינים מקומיים (שיזף מצוי, חרב מצוי, זית, תאנה, מיש דרומי...)	נגישות לעצים הנטועים בשולי השטח, גם למתן צל לאורך דרך הגישה
שיחים	סבכים, עלויות, דוחלים, סלעיות, חטפיות, חנקנים, פשוש, צופית, בולבול, תחמס	בשטחים פתוחים שאינם מעובדים בשולי השטח, וכן על איים במפלס מרוחק מקו המים	איים לא נגישים לציבור
בתה וצומח עשבוני	שרקרק, כחל, דוכיפת, תחמס, בזים, חוויא	בשטחים פתוחים שאינם מעובדים בשולי השטח, וכן על איים במפלס מרוחק מקו המים	איים לא נגישים לציבור



התכנית כוללת מסלול צפרות באורך של כ-1.8 ק"מ, עם 12 מיצפורי מיסתור ועוד מגדל תצפית המוצע. המסלול מקיף וחוצה שתי בריכות. בנוסף מסומן מסלול של כ-1.2 ק"מ סובב מאגר, (סה"כ כ- 3 ק"מ צפרות), ודרך באורך של כ-0.75 ק"מ ברוחב 4 מ' המקיפה ממערב ומדרום את הבריכות הדרומיות, ללא מיצפורי מיסתור. **בשלב ב'** מוצע פיתוח של 'אחו לח' בפינה הצפון-מזרחית. **מה עוד בשלב ב'?**

בשעות ביקושי שיא, כאשר מבקרים צפויים לנוע ולהתפרס בו-זמנית לכל אורך מסלול שבילי הצפרות, יש להניח שרוב אם לא כל הציפורים יעופו וייעדו מהבריכות (אולי יתרכזו בחלק הדרומי של הפארק, במיסתור של סבך צמחייה).

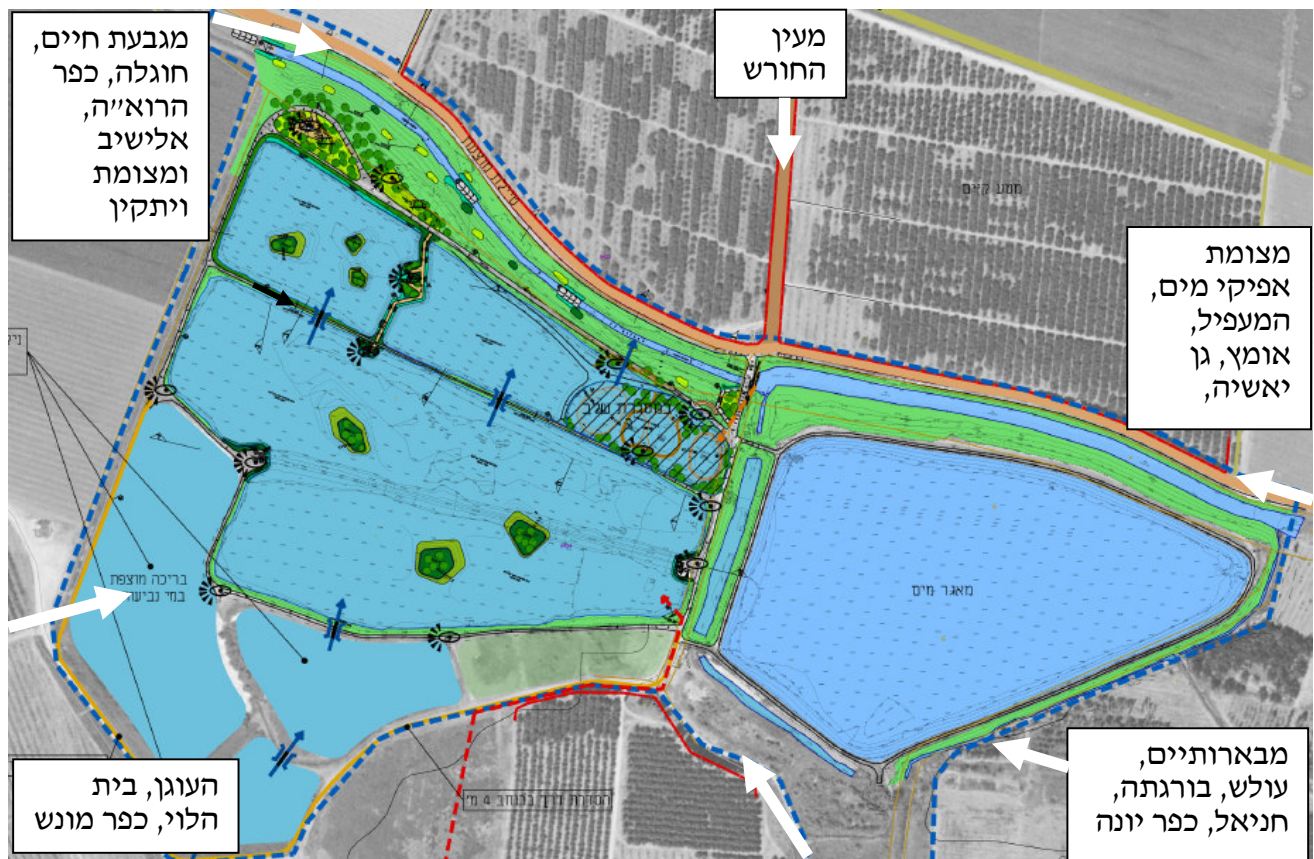
גם במאגר המזרחי מתוכנן שביל סיור היקפי למבקרים, ואם ינועו בו ללא מיסתור, כפי שזה מופיע בתכנית, הציפורים ייעדו גם ממנו בזמן תנועת המבקרים סביבו.

ייתכן שבגלל האכלת 'במבה', 'ביסלי' וכיוצ"ב ע"י מבקרים לא ממושמצים, מינים מסוימים יתקרבו אל הגדות בנקודות מגע עם מבקרים, אבל זה כמובן סותר את מדיניות מימשק הניהול האקולוגי.

לפי הסבר שניתן ע"י צוות התכנון, הכוונה היא שהמבקרים ינועו בין מיצפורי המיסתור, כאשר הם מוסתרים מגופי המים ע"י משוכת סבך צמחייה, או חייץ אחר. מתכנן זה למניעת הטרת והברחת הציפורים, אינו רצוי מבחינה תיירותית! משמעו שבמשך רוב אם לא כל משך התנועה בפארק הציפורים, המבקר רואה בצד אחד או בשני הצדדים 'חומת' חייץ שאין בה כל עניין עבורו; בקטעי המסלול בהם תידרש 'חומת' מיסתור כזו רק בצד אחד, המבקר יראה בצד השני נופים חקלאיים (גד"ש, מטעים וכו'), שגם הם לא מחוללי עניין ואין בהם כל ייחוד ביחס לנוף החקלאי בכל המרחב (מחוץ לפארק).



בעניין הטרדת הפאונה בפארק, יש לשים לב לאפשרות הגעת, כניסת ותנועת רכבים בלתי מבוקרת מ- 4 כיוונים לפחות: ממערב, מצפון, ממזרח ומדרום. גיפים, טרקטורונים וכו' יבריחו גם הם את הפאונה מטווחי צפייה חווייתית מעיני המבקרים.



כדי למנוע או לפחות לצמצם למינימום הגעת רכב מבקרים לתחום הנ"ל, יש לפעול כמפורט להלן:

1. להתקין מחסומים הניתנים לנעילה ופתיחה ע"י המוסמכים לכך (לרבות חקלאים מקומיים).
להציב שילוט הסבר ולהסדיר סובות ליד המחסומים כדי לאפשר תימרון לנסיעה חזרה.
2. להציב תמרורי אין כניסה.
3. להסדיר חניית מבקרים אחת או יותר ולנתב אליה את ריכבי המבקרים בדרכים נוחות ושילוט בולט.
4. לחוקק חוק עזר ברמת המועצה האזורית המאפשר סגירת דרכים חקלאיות לציבור, ואכיפה (לרבות קנסות, גרירה וכו').
5. להפעיל נידת פיקוח ואכיפה, בעיקר בימי שיא כאשר צפויות הרבה 'התפלחויות'.

קהלי יעד

השוק המאורגן :

קבוצות מאורגנות במסלולים ונופשונים מובנים ומוזמנים מראש. הביקושים מתפרסים על פני כל עונות השנה, בעיקר בימי אמצע השבוע.

- חינוך פורמאלי והבלתי פורמאלי - ילדים ונוער.
- חיילים, סטודנטים וצעירים ממסגרות שונות.
- משפחות (גילאים מעורבים).
- התאחדויות, אירגונים ומועדונים, וועדי עובדים של חברות, מפעלים, מוסדות ורשויות: עובדים ובני משפחותיהם.
- גיל הזהב/גמלאים.
- קבוצות מקצועיות בתחומי אקולוגיה, צפרות, חקלאות וכו'.

השוק העצמאי (F.I.T.):

יחידים, זוגות, משפחות וחבורות בטיול עצמאי ללא הזמנה מראש. הביקושים מתפרסים על פני כל עונות השנה, אך בעיקר בסופי שבוע, חגים וימי חול המועד וחופשת הקיץ.

לא צפוי ביקוש מתיירות ניכנסת, למעט צפרים חובבים ומקצוענים, כיחידים, זוגות וחבורות קטנות באופן עצמאי, ותיירות משלחות/סיורי אנשי מקצוע, מינהל ומימשל, בנפח של עשרות או מאות בודדות בשנה.

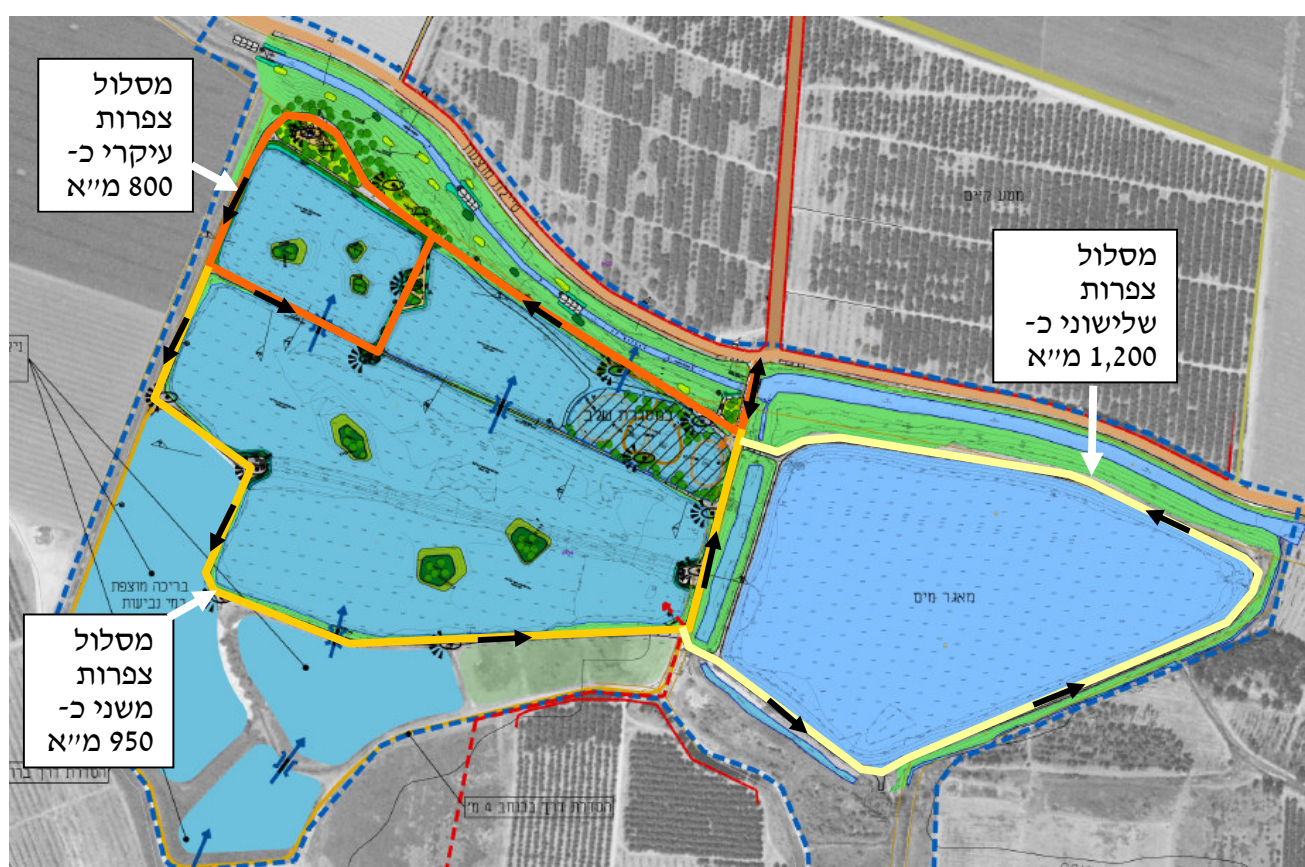


תרחישי ביקור ופעילות

מוצע שהפארק יהיה פתוח למבקרים רק בשעות היום – מהשכם בבוקר ועד שקיעה, בהתאם לעונות השנה. לא תותר לינה, לא יותרו מנגלים, פיקניקים, קומזיצים והסבה לארוחות שטח (על בסיס קייטרינג או סידור אחר).

הנחת עבודה על פי גישת צוות התכנון: לא תותר כניסת מבקרים למים, לא יותרו שייט, דיג, ציד, משחקים קבוצתיים/חבורתיים, ספורט, וכמובן פעילות מסחרית לרבות 'גולף', דוכנים, מופעים, נגינה והשמעת מוסיקה מוחצנת, הפרחת והטסת כלי תעופה מכל סוג, האכלת בע"ח, הדלקת אש ואיסוף פריטי חי, צומח ודומם מכל סוג.

'פארק הציפורים' יהיה נגיש לכל (מותאם לנכים ולבעלי מוגבלויות אחרות/צרכים מיוחדים). גם מבחינה זו הרציונאל של מגדל התצפית בעייתי!



הגדרת תרחישי הביקור של קהלי יעד שונים בפעילויות השונות ופריסתן (תכנים, פעילויות ומסלולים עם מישכי זמן ממוצעים בדקות) לפי 'חלונות זמן' אופייניים של פלחי השוק (על בסיס ניסיון באתרים דומים):

הטבלה שלהלן מתייחסת למיקום שירותי תיירות בצומת ויתקין, או בצומת עין החורש; מבוססת אלישע משך התנועה אל הפארק יהיה כמחצית מהמצוין בטבלה. משך התנועה כמובן מתייחס למהירות ממוצעת באמצעי השינוע השונים, לרבות התארגנות לתנועה, עצירות ביניים וכו'.

פעילות	מבקר עצמאי ברגל	מבקר עצמאי באופניים	מבקר עצמאי ברכב קל	קבוצה ברגל	קבוצה באופניים	קבוצה ברכבים קלים
מהחניה לשירותי התיירות	2	2	2	4	6	4
שירותי נוחות והתארגנות	8	10	12	15	20	20
תנועה משירותי התיירות אל הפארק	25	9	9	30	10	10
סיור צפרות מסלול עיקרי ומשני	50	35	35	65	45	45
תנועה מהפארק לשירותי התיירות	25	9	9	30	10	10
בילוי נוחות ותוכן בשירותי התיירות	20	20	20	25	25	25
משירותי התיירות לחניה	2	2	2	4	6	4
סה"כ	132	87	89	173	122	118

הביקור הכולל צפוי להימשך משעה וחצי עד שעתיים וחצי, בהתאם לפלח השוק ולסוג השינוע; מתוך זה, משך הביקור ב'פארק הציפורים' עצמו צפוי בין חצי שעה לשעה.

במידה ויוחלט להפעיל תחנת טיבוע בפארק, ביקורים הקשורים בפעילות זו יימשכו כשעתיים.

יש להניח, על בסיס ניסיון באתרי צפרות בארץ ובעולם, שצפרים חובבים 'מושבעים' ומקצוענים יגיעו גם לתצפיות ממושכות של שעות עד יום שלם בפארק.

כּוֹשֶׁר נְשִׂיָּאָה וְקִיבּוּלוֹת

פרק זה עוסק בהגדרת כּוֹשֶׁר נְשִׂיָּאָה בגזירות השונות ותירגום לקיבולות בו-זמניות מתאימות, מול צפי עומסים, משך שהייה, מקדם סבבים ו'צווארי בקבוק'.

למרות עיסוק נרחב במשך יותר מ-100 שנה בשאלת כּוֹשֶׁר נְשִׂיָּאָה, מדעי האקולוגיה לא הצליחו לגבש נוסחאות כמותיות לחישוב כּוֹשֶׁר נְשִׂיָּאָה של משאבי טבע, או אפילו להערכה מול אמות מיבחן כמותיות.

באתרים כמו 'פארק הציפורים', השיקול הדומיננטי אמור להיות כּוֹשֶׁר הנשיאה האקולוגי ולא התיירותי-חברתי.

בישראל קובעים כּוֹשֶׁר נְשִׂיָּאָה וקיבולת פארקי ושמורות טבע באופן די שרירותי, על פי העיקרון הציני – 'קיבולת מגרש החניה', או על בסיס התרשמויות וניסיון מצטבר של איבחון פגיעה בלתי הפיכה במשאבי הטבע: לא מקדם זהירות מונעת מתוך אי וודאות, אלא מקדם הגבלה לאור מיפגעים ונזקים בפועל.

בנושא הקיבולת יש להתייחס לקיבולת בו-זמנית ולא לקיבולת יומית, לאור מאפיין ה'פעמון' בפריסת הביקוש לאורך שעות היום.

אם נניח שהקיבולת המתאימה לאופי התיירותי ולכּוֹשֶׁר הנשיאה (הבלתי מוגדר) של 'פארק הציפורים' היא כ-100 מבקרים בו-זמנית, וכפיל את הקיבולת במקדם של 10 סבבי/מחזורי ביקור ביום של 10 שעות (מתייחס כמובן גם לחובבי צפרות משכימי קום), לפי משך ביקור של כשעה בפארק עצמו (לא כולל תנועה אליו וממנו ושהייה בשירותי התיירות), נקבל קיבולת יומית תיאורטית של כ-1,000 מבקרים; הרבה מאד עבור אתר צפרות-טבע בקוטן הנתון.

יש להניח שלעיתים בימי שיא הביקוש יגיע ליותר מ-1,000 מבקרים ביום ובוודאי ליותר מ-100 מבקרים בו-זמנית בשעות שיא.

כיוון ש'פארק הציפורים' לא אמור להיות מאויש ומבוקר כניסה, חשוב ששירותי התיירות ישמשו לויסות עומסי מבקרים בפארק, על ידי הארכת משך הריתוק בשירותי התיירות, בשילוב עם מידע והסברה בזמן אמת (על מסכי פלזמה וכריזה), לגבי העומס בפארק, ולגבי חלופות פעילות/בילוי להשהיית המבקרים במיתחם שירותי התיירות. **בהקשר זה, אין כל הצדקה להצבת מתקני משחק/כוֹשֶׁר וכו' בפארק, ויש למקמם במיתחם שירותי התיירות הניפרד!**



צפי ביקושים

לא כל המבקרים ב'פארק הציפורים' יבקרו גם בשירותי התיירות של עין החורש.
לא כל המבקרים בשירותי התיירות של עין החורש יבקרו גם ב'פארק הציפורים'.
חלק מהמטיילים בגיזרה לא יבקרו ב'פארק הציפורים' ולא יבקרו בשירותי התיירות של
עין החורש אלא יטיילו בעיקר לאורך נחל אלכסנדר ויבלו בחניונים.

פלח שוק	מבקרים בשנה בשירותי התיירות של עין החורש	מבקרים בשנה בפארק הציפורים
השוק העצמאי		
מבוגר	8,000	5,000
ילד	10,000	6,250
השוק המאורגן		
החינוך הפורמלי והבלתי פורמלי	4,000	6,250
'גיל הזהב' – גמלאים	3,000	2,500
וועדי עובדים, התאחדויות, ארגונים ומוסדות, מפעלים, חברות ציבוריות, חברות פרטיות ומפעלים : עובדים ובני משפחותיהם	4,500	4,375
צבא וכוחות הביטחון, סטודנטים וצעירים	500	625
סה"כ	* 30,000	25,000

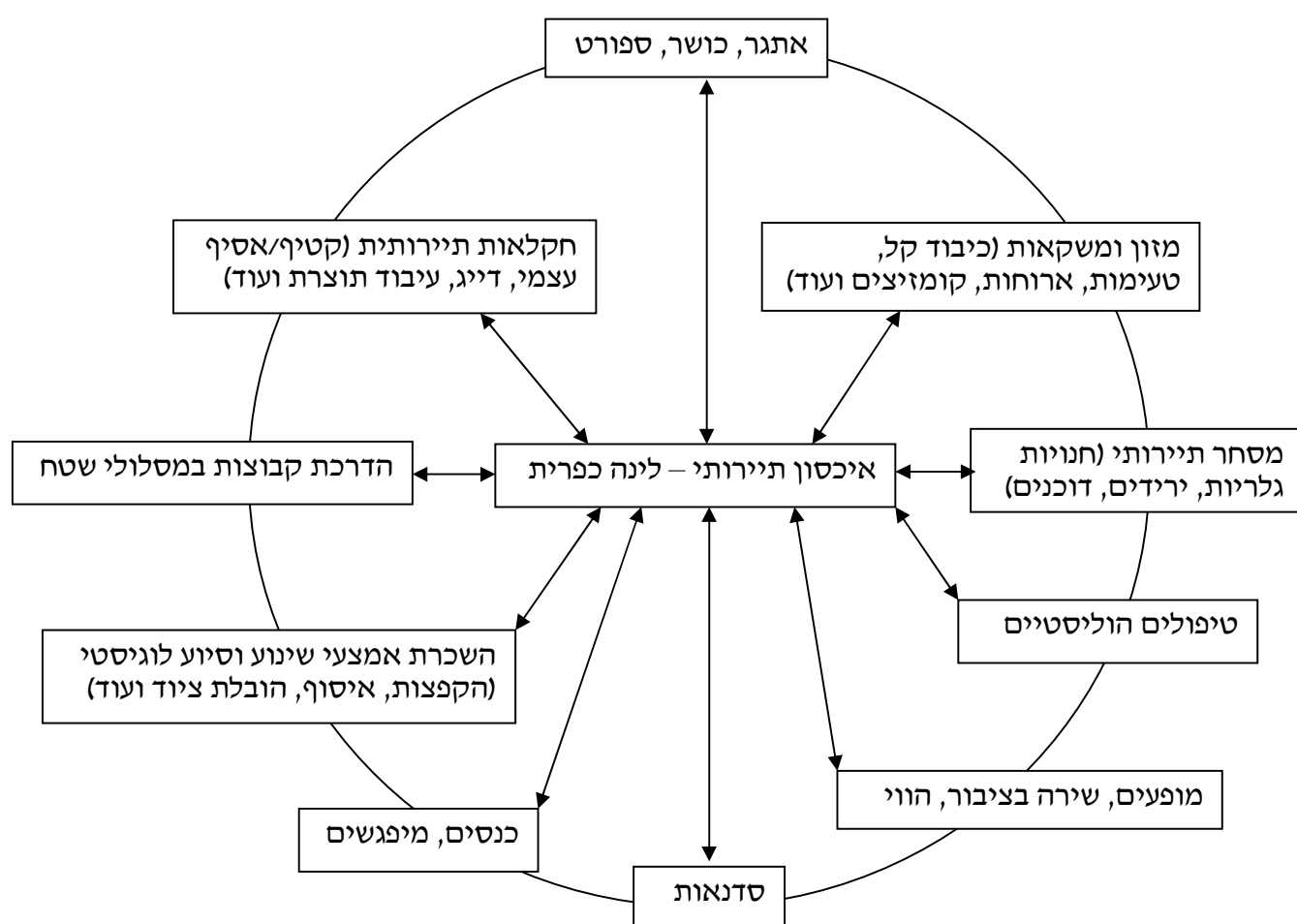
* מותנה בהיצע מגוון וברמה גבוהה של אמצעי שינוע חווייתי להשכרה.

צפי הביקוש בטבלה הנ"ל מייצג הערכות ניגזרות מביקושים באתרי טבע ותיירות שונים, ומתייחס
למערך השיווק הצפוי ולנפח פעילות תיירות הפנים הנוכחית בישראל, הגדל בממוצע רב-שנתי של
כ-4% בשנה, בפרמטר המשולב של מספר היוצאים לטיולים ונופשוניים בשנה, ומספר הביקורים,
ההשתתפויות והבילויים שלהם באתרים, מסלולים ואירועים תיירותיים במסגרת היציאה
לטיולים ולנופשוניים.

הנחת עבודה : יוקם ויתוחזק אתר אינטרנט דינאמי ומתעדכן ברצף, ל'פארק הציפורים', משולב עם
שירותי תיירות עין החורש, מקושר לאתרי קק"ל, החברה להגנת הטבע, רשת מרכזי הצפרות בישראל
ורשתות צפרות בחו"ל, רט"ג, המשרד להגנת הסביבה, משרד התיירות, המועצה האזורית עמק חפר
ומרכזי מידע עירוניים ואיזוריים שכנים.

מרכזי רווח ותועלות לקיבוץ

התרשים להלן מציג את קשת ההזדמנויות לעסקים תיירותיים מניבים, הזיקות וקשרי הגומלין. אין זיקת חובה כלשהי בין העסקים המוצגים בתרשים לבין פארק הציפורים, אבל ברור שהפארק יכול להוות נידבך תמך סינרגי: יגדיל הביקושים (הכלכליים) בעסקים במרחב, ויזכה גם הוא להגדלת מספר המבקרים ומשך השהייה לטובת הצדקה ציבורית לתקציב התחזוקה שלו.



כיוון שבקיבוץ אין חורש אין תשתיות, מתקנים ועסקים תיירותיים ברמה ובהיקף הנידרש למימוש פוטנציאל כלכלי משמעותי מענף התיירות, ומכיוון שהקיבוץ מצהיר על נכונות השקעה מוגבלת ביותר למימוש פוטנציאל התועלות מפארק הצפרות, בנוסף לחסמים שונים ומגבלות סטאטוטוריות, נראה שרק חלק קטן מהתרשים הנ"ל יוכל להתממש ובקנ"מ קטן בלבד.

השקעות לשלב א'

בהתאם להערכת זמינות תקציבית, צוות התכנון הכין תכנית למיכרז שלב א', הכולל הסדרת דרך גישה, מסלול צפרות עם מיצפורי מיסתור, מגדל תצפית, שביל צף וגשר צף, הסדרה הידרולוגית של חלק ממערך הבריכות, נטיעות, השקיה, גידור ושילוט.

אומדן המתכננים בכתב הכמויות לשלב א' מסתכם בכ-6 מלש"ח כולל בצ"מ ומע"מ. אומדן העלות המלאה של שלב א' (לאחר השלמת סעיפים חסרים באומדן המתכננים הנ"ל, - ראה ניתוח היתכנות מפורט בניספחים), מסתכם בכ-8.5 מלש"ח כולל בצ"מ ומע"מ.

השקעות שלב א' בפארק הציפורים	סה"כ
הוצאות מדידות, בדיקות, מיפוי, סקרים, תכנון, יועצים וניהול	1,600,000
תשתיות ופיתוח (לרבות דרך גישה, גידור וחניה)	4,900,000
בינוי (מגדל, מיצפורים, שירותים ביולוגיים ואולי תחנת מידע)	1,730,000
מתקנים, ציוד, שילוט, הסברה, אתר אינטרנט, ומערכי הדרכה	270,000
סה"כ	8,500,000

למימוש מיתחם שירותי התיירות האמור להיות מוקם ומופעל ע"י קיבוץ עין החורש (או ע"י זכ"ן מטעמו), על בסיס הקיים במיתחם 'בוסתן אלישע', תידרש השקעה של לפחות 6.5 מלש"ח (כולל בצ"מ אבל לא כולל מע"מ). סכום זה כולל סדר גודל של 3 מלש"ח לרכישת אמצעי השינוע החווייתי המהווים גם מושכן עיקרי וגם מקור הכנסה עיקרי במיכלול התיירותי. סכום זה כולל עלות של כ-0.5 מלש"ח לשינוי ייעוד קרקע שיידרש בכל אחת מחלופות המיקום של שירותי התיירות, אך העלות תהיה שונה בין חלופות המיקום 'בוסתן אלישע', מבואה צפונית לקיבוץ עין החורש, צומת ויתקין ומט"ש אפיקי עמק חפר. האומדן המפורט מוצג בניתוח ההיתכנות בניספחים.

יש לשים לב שהפעלת גולפיות (club cars) הפופולאריות, אמינות, בטיחותיות ורווחיות מאוד, על פי הניסיון באגמון החולה ובפארק עמק המעינות, מחייבת ריבוד אספלט בדרכי השינוע (כ-3 ק"מ בממוצע מהחניה עד לפארק דו-סיטרי ברוחב של כ-3 מ' וכ-3 ק"מ בתוך הפארק, לרבות סובב מאגר, חד-סיטרי, ברוחב של כ-2.5 מ') ומיפריצי החניה לאורכן! לפי ניסיון קק"ל, גם לאופניים יש יתרון גדול לשיבלי אספלט. זה צפוי להגדיל את ההשקעה הציבורית הנידרשת בפרויקט מכ-8.5 מלש"ח לסדר גודל של 10.5-11 מלש"ח.

השקעות בשירותי התיירות בקיבוץ עין החורש	₪ לא כולל מע"מ
הוצאות ייזום, איגום משאבים, מדידות, תכנון, עיצוב, ניהול ופיקוח	1,670,000
תשתיות ופיתוח	190,000
בינוי/שיפוץ	1,280,000
ציוד, ריהוט, איבזור, כלים, כלי רכב, מיצגים, מערכות ומלאים	3,350,000
סה"כ כולל בצ"מ	6,490,000

לאור עמדת הקיבוץ ביחס להיקף ההשקעה שלו, הנחת עבודה היא (וגם זו בספק), שהקיבוץ יהיה מוכן להשקיע בשלב א' כ-1 מלש"ח בלבד, כמוצג בטבלה שלהלן:

השקעות שלב א' בשירותי התיירות בקיבוץ עין החורש	₪ לא כולל מע"מ
הוצאות ייזום, איגום משאבים, מדידות, תכנון, עיצוב, ניהול ופיקוח	200,000
תשתיות ופיתוח	200,000
בינוי/שיפוץ	400,000
ציוד, ריהוט, איבזור, כלים, כלי רכב, מיצגים, מערכות ומלאים	200,000
סה"כ כולל בצ"מ	1,000,000

פיתוח שירותי התיירות ברמת השקעה של 1 מלש"ח כמובן יקטין מאוד את הביקוש, התעסוקה וההכנסה, יוריד את שביעות הרצון של המבקרים/המטיילים, ויגדיל את הגירעון הטיפעולי.

יתרת ההשקעה הנדרשת (לאמצעי שינוע חווייתיים להשכרה) אמורה להגיע מזכיון, על בסיס דומה למתכון אגמון החולה ופארק עמק המעינות, **אבל בהיקף הביקוש הצפוי לפארק הציפורים, אין וודאות שיימצא זכיון מתאים ונכון להשקעה הנדרשת, ואם יימצא, סביר שישקיע ויפעל בהיקף מצומצם בהרבה, ואולי רק בימי שיא, ובתמורה מוקטנת מאוד לקיבוץ כמעניק הזיכיון.**

מתכון אירגוני-תיפעולי

המתכון פשוט מאד: שני פרויקטים ניפרדים – 'פארק ציפורים' ללא כל הכנסות, מאויש רק בימי שיא או לא מאויש כלל באופן סדיר, מצד אחד, ושירותי תיירות עין החורש, בשאיפה לעסק כלכלי, מאויש ופעיל בכל ימות השנה, מצד שני.

'פארק הציפורים': מינהלת פארק בהובלת רשות ניקוז ונחלים שרון, ובהשתתפות קק"ל, אגודת אפיקי מים, המועצה האזורית עמק חפר וקיבוץ עין החורש, תשלים את התכנון, ההיתרים, גיוס המשאבים וההסדרים עם קיבוץ עין החורש, תפתח את הפארק, תתחזק אותו ותפקח על הפעילות בתחומו.

הכוונה למינהלת אד-הוק כפי שפועלת בהצלחה יתרה בפארק פלגי מים (תכנון אילן בן יוסף ועליזה רפפורט), אגמון החולה (תכנון פרוגרמטי אילן בן יוסף), פארק הירדן (תכנון אילן בן יוסף ועליזה רפפורט), פארק המעיינות (תכנון פרוגרמטי אילן בן יוסף), ופארק תמנע (תכנון פרוגרמטי אילן בן יוסף), כולם עצמאיים תקציבית וחלקם ריווחיים בגדול.

אבל! 'פארק הציפורים', לפי התפיסה שגובשה ע"י צוות התכנון ללא פרוגרמה תיירותית-כלכלית, **יהיה גירעוני**, בוודאות, והגירעון השנתי יגדל ביחס ישר למספר המבקרים!.

תחת הנחיות התכנון שגובשו/אומצו ע"י צוות התכנון בפרויקט זה, שום רעיון כלכלי יצירתי לא יאפשר כיסוי הוצאות התחזוקה והתיפעול של הפארק, ואין גם סיכוי שהקיבוץ יוכל לתרום לתקציב התחזוקה מעודף תיפעולי (שלא יהיה!) בשירותי תיירות בזיקה כזאת או אחרת ל'פארק הציפורים'.

הפיקוח והבקרה על הנעשה בפארק יתבצעו ע"י צוות רשות ניקוז ונחלים שרון או קק"ל, ואילו עבודות התחזוקה תתבצענה ע"י קבלנים בשירות רשות הניקוז. כדי להוזיל את עלות הפיקוח והבקרה בפארק הציפורים, רצוי, וייתכן וניתן יהיה להעסיק גימלאים מקיבוץ עין החורש בשכר צנוע יחסית ובשינוע על אופניים או גולפיות במקום בטנדר דאבל קבינה 4X4.

שירותי תיירות עין החורש: המיכלול בבעלות ובשליטת הקיבוץ, מופעל ע"י האגש"ח או זכין מטעמה. צוות קבוע מינימאלי, בו כל עובד משמש תפקידים רבים, ומאגר עובדים לגיוס לפי הצורך בימי שיא או בהתאם להזמנות מראש מהשוק המאורגן.

המיתחם צריך לפעול בכל ימי השבוע ובכל ימות השנה, ולהעצים את היצע הפעילויות, החוויות, המוצרים והמבצעים בסופי שבוע, חגים, מועדים וחופשות למיקסום משיכה וריתוק של השוק העצמאי (יחידים, זוגות, משפחות וחבורות בביקורים מזדמנים).

כוח אדם במיתחם שירותי תיירות עין החורש

מערך כוח אדם נידרש לפי תפקידים, כישורים, משמרות והיקפי תעסוקה מוצג בניתוח ההיתכנות המפורט בניספחים; להלן תמציתו:

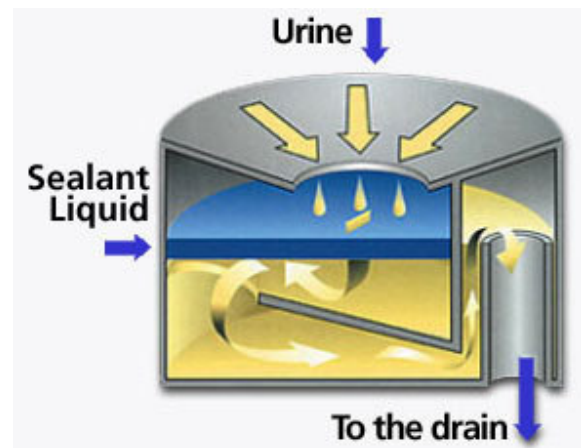
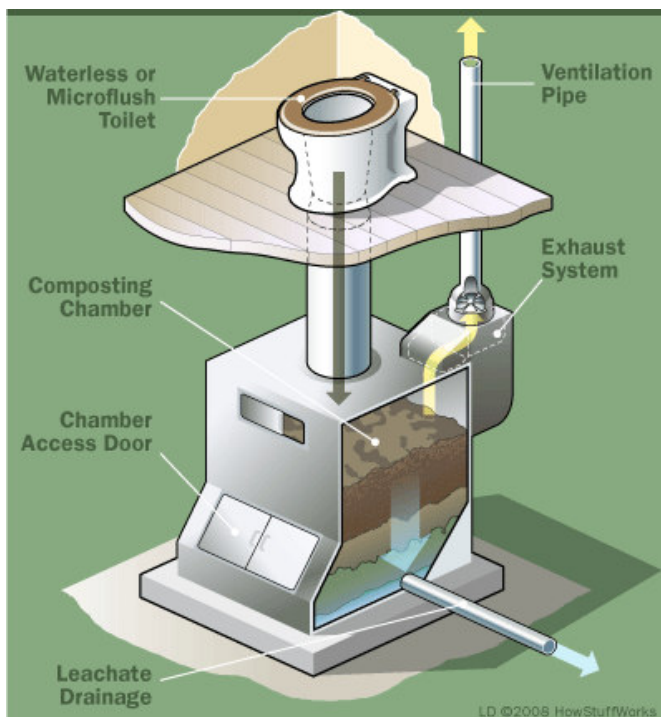
תפקיד/אחריות	משמרות קבועים	משמרות זמניים
ניהול ויחסי ציבור, שיווק וקידום מכירות, הזמנות, גבייה, רכש ואספקה	0.5	
הזמנות, קבלה, מידע, גביה, מזכירות, מכירות, קפטריה, טיפול בבע"ח, חצרנות, נוי וניקיון	1.5	
הדרכה בסיורים, הדגמות, הפעלות ומכירות		0.5
תחזוקה וניקיון וסיוע בפעולות שונות		0.5
השכרת ושירות אמצעי שינוע חווייתי - זכיון	1	1
סה"כ	3	2



אומדן הוצאות תיפעול ותחזוקה

האומדן המפורט מוצג בניתוח ההיתכנות הכלכלית בניספחים ; להלן תמציתו :

'פארק הציפורים' : סדר גודל של לפחות 350,000 נה בשנה, מתקציבים ציבוריים !



שירותי ביו-קומפוסט לפארק הציפורים

שירותי תיירות עין החורש : ההוצאות מותאמות להיקף ביקוש של כ-30,000 מבקרים בשנה :

סעיף	נה ללא מע"מ
הוצאות קבועות ללא שכר עבודה	315,000
שכר עבודה צוות קבוע	230,000
הוצאות משתנות ללא שכר עבודה	565,000
שכר עבודה עובדים זמניים לפי ביקוש בפועל	145,000
סה"כ	1,255,000



שריפת אשפה במיכלים



'מחסנית' דפדפות התמצאות



תעריף קבלן פינוי האשפה אינו כולל איסוף אשפה, שרידי מנגלים, צרכים ופריטים היגייניים מפוזרים בשטח

תחזית הכנסות לפי 'מרכזי רווח'

התחזית מתייחסת לשירותי התיירות של קיבוץ עין החורש בלבד (כיוון שעל פי הנחיות ההיגוי של הפרויקט, ב'פארק הציפורים' לא יהיו נידבכים עיסקיים). התחזית, כאמור, מותאמת לביקוש של כ- 30,000 מבקרים בשנה בשירותי התיירות:

סעיף	מבקרים/משתתפים/ קונים בשנה	מחיר ממוצע ליחידה (₪ ללא מע"מ)	₪ ללא מע"מ בשנה (מעוגל)
קפטריה/מזנון	25,500	16.50	420,000
כפריה	6,375	62.50	400,000
השכרת אמצעי שינוע חווייתיים (עמלה מזכין)	24,000	40	190,000
הדרכה לקבוצות ב'פארק הציפורים'	4,000	8.50	34,000
מסיבות יומולדת, סדנאות, מיפגשים וכו'	1,600	19.00	30,000
השכרת משקפות ומגדירי ציפורים	2,000	15.00	30,000
סה"כ			1,104,000

מחירון לדוגמא להשכרת אמצעי שינוע חווייתי באגמון החולה

מחיר	מוצר	הערות
50 ש"ח	אופני הרים	ליחיד
132 ש"ח	אופניים זוגיים	לזוג
150 ש"ח	אופן משפחתי קטן	ל 3 אנשים
185 ש"ח	אופן משפחתי גדול	ל 4 - 5 אנשים + כסא תינוק
149 ש"ח	קלאב קאר ל-2*	
199 ש"ח	קלאב קאר ל-4*	
259 ש"ח	קלאב קאר ל-6*	

היתכנות כלכלית – שירותי תיירות עין החורש

הניתוח המפורט מוצג בניספחים ; להלן תמציתו :

סעיף	'פארק הציפורים'	שירותי תיירות עין החורש
השקעות ללא אספלט	8,500,000 ₪ בשלב א'	6,500,000 ₪ ללא מע"מ
צפי ביקוש	30,000 מבקרים בשנה	30,000 מבקרים בשנה
כוח אדם	0.5	5
הוצאות תיפעול בשנה	350,000 ₪	1,250,000 ₪
הכנסות בשנה	0	1,105,000 ₪
עודף/גירעון תפעולי	-350,000	-145,000

תוצאות הבדיקה הכלכלית בתנאים, בתחזיות ובאומדנים המפורטים, מראות גירעון קבוע ב'פארק הציפורים' ובשירותי תיירות עין החורש, וחוסר כדאיות מובהקת.

גם תוספת של איכסון תיירותי בוטיקי במוטיבי צפרות, כדור פורח בעילוי הליום, מחובר בכבל למשאית שנוסעת במסלול נחל אלכסנדר וכוללת ערכת אירוח גסטרונומי ברמה גבוהה (במקום המגדל...), ורעיונות יצירתיים נוספים, לא יטו את התוצאות לכדאיות כלכלית, מה גם שהקיבוץ לא מוכן להשקיע בתיירות בהיקפים כאלה, והסיכוי למצוא יזם-משקיע חיצוני, בתנאי המיקום והתכנון הנתונים, – קלוש, נוטה לאפסי.

ייתכן שהפעלת מיתחם שירותי התיירות בערבים כ-PUB / פונדק או מועדון לילה, תהיה כדאית, בעיקר על בסיס לקוחות מהאיזור בין נתניה לחדרה, אבל אין לזה קשר ל'פארק הציפורים', מבחינת הקיבוץ אין הצדקה שזה יסבסד גירעון בשירותי התמך ל'פארק הציפורים', ואין זה מצדיק את ההשקעה היזמית בשירותי התמך האלה.

סיכום, מסקנות והמלצות

תכנון מיתארי ואדריכלי-נופי, רצוי שייערכו על בסיס פרוגרמה והיתכנות (ולא ההיפך!).

- בגלל חולשת משיכה וריתוק של 'פארק הציפורים' בתפיסת הפיתוח השימורית המוצעת ע"י צוות התכנון (ומעוגנת בהוראות הסטאטוטוריות החלות על השטח) –
 - בגלל חולשה תיירותית של האיזור –
 - בגלל הגבלות בהוראות תכנית המיתאר –
 - בגלל הגבלות קיצוניות של הקיבוץ בגיוס הון יזמי לפיתוח כלכלי של ענף התיירות –
 - בגלל היעדר אפשרות לבלעדיות בזיקות הנאה כלכליות בין הפארק ונחל אלכסנדר לבין הקיבוץ –
 - בגלל מגבלות תקציביות של הגופים הממשלתיים והציבוריים המעורבים בהתייחס לפרויקט –
- הפארק ושירותי תיירות עין החורש, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, צפויים לחולל גירעון תיפעולי שנתי לא קטן.**

בספק אם הפארק יוכל לתמוך אפילו בפרנסה אחת מכובדת בעסק של 'גזלן' (אשר המיקום היחיד שיש בו סיכוי עבורו הוא ברחבה ליד צומת ויתקין).

תוצאות הניתוח מכוונות להמלצה שלא לבנות על הפארק כלכלה תיירותית לקיבוץ עין החורש, ולא לבנות את הפארק על שירותי תיירות שהקיבוץ יספק. לפי מסקנה זו, חניה ושירותים, עם או ללא מזנון/כפריה, יש לממן, להקים, לתחזק ולתפעל כחלק מההשקעה והאחריות הציבורית בפארק (והמיקום המתאים ביותר הוא ללא ספק צומת ויתקין + שירותים ביולוגיים ותחנת מידע לא מאויישת בפארק הציפורים עצמו).

בכל אופן, מומלץ לצמצם מאד את ההשקעות בפארק, לבטל את כל רכיבי העץ אורן פיני, השביל הצף, הגשר הצף, המגדל **(שאינו עומד בדרישת נגישות לכל! ובמקום לפנות עבורו אדמה מהגבעה – להגביה את הגבעה ולאפר גישה לכל לתצפית היקפית מראשה)**, הדשא, מתקנים וריהוט חוץ, ובוודאי את ה'אחו-לח' (המיועד לשלב ב'), ולהסתפק ביצירת המערכת ההידרולוגית המתאימה, שבילים, מיצפורי מיסתור, שילוט, גידור ומחסומים, ובמיקום ניפרד – חניה, שירותים (!), ואולי פיקניק על גדת הנחל.

אם הקיבוץ מוכן לוותר על תועלות כלכליות כנגד העמדת השטח לטובת הפרויקט, ולרשות הניקוז, לקק"ל, למועצה האזורית ולאפיקי מים יש עניין לתחזק ולתפעל את הפרויקט לטובת הציבור והטבע,

בעלות שנתית של כד וכך מאות אלפי ₪ במימון תקציבי, הדבר חיובי ביותר, אבל עדיין מוצע להכניס שינויים משמעותיים בתכנון המפורט לביצוע, כפי שהוצג לעיל, וללא תלות בשירותי תיירות שלקיבוץ עין החורש לא כדאי לפתח.

אם וועדת ההיגוי וצוות התכנון יגלו פתיחות לשינוי משמעותי בתפיסת התכנון של 'פארק הציפורים', ניתן לגבש תכנית אשר תייעד את הבריקה הצפונית לבילוי אינטנסיבי – שייט באמצעים מגוונים ידידותיים לסביבה (לרבות פעילות בבניית והשטת רפסודות, אומגה 'חוצה אגם' מראש הגבעה הצפון-מערבית ולא ממגדל (כדי להבטיח נגישות לכל), דייג ידידותי לדייגים, שירותי תיירות בסיסיים, **כמיכלול כלכלי ריווחי**, ושטח ניפרד (הבריקות הדרומיות), יוקדש לטבע, עם פעילות צפרית אקסטנסיבית ביותר. **זו החלופה המומלצת בעבודה הנוכחית**, והיא מוצגת בראשי פרקים כלכליים, **כחלופה ד בטבלה בעמוד הבא**.



על בסיס התייעצות עם קק"ל, כגורם המבטיח ביותר לשותפות ואחריות להצלחת הפרויקט, בזכות ניסיונה, התכנית האסטרטגית שלה בתחום הצפרות ויכולותיה המוכחות, נערכה התוספת הבאה לסיכום העבודה :

חלופה א : פארק ציפורים לפי תכנית קיימת ללא שירותי תיירות עין החורש	חלופה ב : פארק ציפורים לפי תכנית קיימת עם מיני שירותי תיירות עין החורש	חלופה ג : פארק ציפורים לפי תכנית קיימת עם שינוי ייעוד לשירותי ושינוי הוראות מיתאר ועם מקסי שירותי תיירות עין החורש	חלופה ד : פארק ציפורים לפי פרוגרמה עדכנית עם שינוי ייעוד לשירותי התיירות ושינוי הוראות מיתאר והשקעה ציבורית מוגדלת בתשתיות ובשירותי תיירות עין החורש	
8.5 מלש"ח (ללא אספלט)	8.5 מלש"ח (ללא אספלט)	10.5 מלש"ח (עם אספלט)	8.5 מלש"ח (עם אספלט)	השקעה ציבורית בפארק שלב א'
0	0	0	3.5 מלש"ח	השקעה ציבורית בשירותי תיירות
8.5 מלש"ח	8.5 מלש"ח	10.5 מלש"ח	12 מלש"ח	סה"כ השקעה ציבורית
0	1 מלש"ח	3.5 מלש"ח	1 מלש"ח	השקעת קיבוץ בשירותי תיירות
0	0.5 מלש"ח	3 מלש"ח	2 מלש"ח	השקעת זכיון בשירותי תיירות
0	1.5 מלש"ח	6.5 מלש"ח	3 מלש"ח	סה"כ השקעות יזמיות בשירותי תיירות
15,000	20,000	30,000	50,000	ביקוש
0.5	2	5	8-10	תעסוקה
250,000 ₪	300,000 ₪	350,000 ₪	500,000 ₪	הוצאות תחזוקה בשנה פארק
0	500,000 ₪	1,250,000 ₪	1,750,000 ₪	הוצאות תיפעול שירותי תיירות
0	400,000 ₪	1,105,000 ₪	2,000,000 ₪	הכנסה בשנה
0	-100,000 ₪	-145,000 ₪	250,000 ₪	עודף/גירעון שנתי
מותנה בויתור הקיבוץ על תועלות והסכמת הגופים הציבוריים לממן תחזוקת הפארק	אין היתכנות מצד הקיבוץ לעסק גירעוני כרוני, גם בהשקעה קטנה ; גיוס זכיון בספק והיפקוד זכיון בעייתי	אין היתכנות מצד הקיבוץ להשקעות הנידרשות	מותנה בהירתמות הגופים הציבוריים, בעיקר קק"ל, להשקעות בשירותי התיירות, לתחזוקת הפארק והתשתיות ולקידום שיווק	היתכנות מעשית

ניספח – היתכנות כלכלית

08-9406993 פקס.		08-9405775		7402308 נס ציונה		אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40	
פארק ציפורים עין החורש							
מרץ 2015		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת		בדיקת התכנות כלכלית			
סה"כ	מחיר יח'	כמות	יחידה	תאור העבודה	מס'		
		3.9	שער דולר				
ש"ח כולל מע"מ			שלב א	פארק ציפורים - השקעות ציבוריות			
900,979	6,006,525	15%		מדידות, מיפוי, סימון, בדיקות, סקרים, תכנון, יועצים, הגשה להיתר, הכנת מיכרזים, פיקוח עליון וכו'			
690,750	6,907,503	10%		ייזום, איגום משאבים, היגוי, ניהול ותיאום הפרויקט, פיקוח צמוד			
לפי כתב כמויות סטודיו אורבנוף מ-03.12.2014 ו-05.02.15							
עבודות פיתוח							
61,360	236	260	יח'	בולדרים			
8,054	77	105	מ"ר	פירוק סככה			
49,560	50	1,000	מ"ק	סילוק פסולת			
479,080	479,080	1	קומפלט	עבודות עפר			
785,880	785,880	1	קומפלט	מצעים דרך גישה ראשית ושבילים בתוך הפארק			
249,275	153	1,625	מ"ר	חניה - עבודות עפר, מצעים, תיחום, סימון, תימרון			
70,800	236	300	יח'	בולדרים מחסום לרכב			
53,100	17,700	3	יח'	סיכרונים מאבן להאטת הזרימה			
217,120	217,120	1	קומפלט	קיר מיסתור - פרגולה בשביל הצף			
237,180	237,180	1	קומפלט	קיר מיסתור - פרגולה בגדות			
389,400	389,400	1	קומפלט	שביל צף			
33,040	236	140	מ"ר	שביל בטון			
578,200	578,200	1	קומפלט	גשר צף			
22,656	378	60	מ"א	צינורות ניקוז מבטון			
16,166	16,166	1	קומפלט	צנרת אספקת מי נחל ומי באר			
424,800	106	4,000	מ"א	גדר רשת בגובה 1.5 מ'			
75,520	9,440	8	יח'	שער כנף לרכב 4 מ' רוחב			
70,800	6	12,000	מ"ר	הכנה והכשרת קרקע לגינון			
285,914	285,914	1	קומפלט	שתילה, נטיעה ואספקת צמחייה			
158,120	158,120	1	קומפלט	השקייה			

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308					08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש						
בדיקת התכנות כלכלית			ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת		מרץ 2015	
מס'	תאור העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ	
	עבודות בינוי					
1	מגדל תצפית לרבות רחבת דק תחתונה	קומפלט	1	708,000	708,000	
2	שירותים ביולוגיים לרבות תא לנכים וכיור נטילת י	תא	3	41,300	123,900	
3	מיצפורי מיסתור	יח'	12	47,200	566,400	
4	תחנת מידע בסככה הקיימת אותה יש לשפץ ולא להרוס!		1	106,200	106,200	
	ציוד, מתקנים, שילוט, תימרוור					
1	ריהוט גן ומשחקים	קומפלט	1	118,000	118,000	
2	תימרוור ושילוט הכוונה ולימודי	קומפלט	1	88,500	88,500	
3	הפקת חומר הסברתי-שיווקי ומערכי הדרכה	גלובלי	1	29,500	29,500	
	בלתי צפוי מראש		15%	6,006,525	900,979	
	סה"כ השקעות בפארק הציפורים שלב א' כולל מע"מ				8,499,232	
לטובת פעילות שינוע חווייתי בגולפיות (club cars) ורכינועים (Segway)						
	תוספת השקעה לריבוד אספלט מהחניה לפארק	מ"ר	9,000	117	1,053,000	
	תוספת השקעה לריבוד אספלט במסלול הצפרות בפארק		7,500	117	877,500	
	סה"כ תוספת השקעה באספלט כולל תכנון, בצ"מ, מע"מ				1,930,500	
פארק ציפורים - הוצאות תיפעול ותחזוקה קבועות בשנה						
				ש"ח כולל מע"מ		
1	מגדל תצפית לרבות רחבת דק תחתונה	שנה	1	7,080	7,080	
2	עבודות עפר	שנה	1	4,791	4,791	
3	דרך גישה ראשית ושבילים בתוך הפארק	ק"מ שנה	8	2,947	23,576	
4	חניה צמודה לשירותי תיירות עין החורש	שנה	1	2,493	2,493	
5	בולדרים מחסום לרכב	שנה	1	1,416	1,416	
6	סיכרונים מאבן להאטת הזרימה	שנה	1	1,062	1,062	
7	קיר מיסתור - פרגולה בשביל הצף	שנה	1	2,171	2,171	
8	קיר מיסתור - פרגולה בגדות	שנה	1	2,372	2,372	
9	שביל צף	שנה	1	11,682	11,682	
10	שביל בטון	שנה	1	330	330	
11	גשר צף	שנה	1	11,564	11,564	
12	צינורות ניקוז מבטון	שנה	1	227	227	
13	צנרת אספקת מי נחל ומי באר	שנה	1	1,617	1,617	
14	גדר רשת בגובה 1.5 מ'	שנה	1	4,248	4,248	

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מס'		תאור העבודה	
סה"כ		מחיר יח'	
2015 מרץ		סה"כ	
15	שער כנף לרכב 4 מ' רוחב	שנה	1
16	השקייה וטיפול בצמחייה (קבלן)	שנה	1
17	הדברת מיני צומח פולשים (קבלן)	שנה	1
18	ריהוט גן ומשחקים	שנה	1
19	תימרוך ושילוט הכוונה ולימודי	שנה	1
20	איסוף ופינוי אשפה (קבלן)	שנה	1
21	פיקוח, ניטור הידרולוגי ואקולוגי	שנה	1
22	ניקיון ואספקה סניטארית לשירותי ביו-קומפוסט	שנה	1
23	בלתי צפוי מראש	15%	
24	תקורת ניהול, ביטוח, ייעוץ משפטי, פירסום וכו'	10%	
	סה"כ כולל מע"מ	שנה	
	מיתחם שירותי תיירות עין החורש		
א.	הוצאות קדם-פיתוח	ש"ח ללא מע"מ	
1	מדידות, מיפוי, תכנון מפורט להגשה לשינוי ייעוד, להיתר, למיכרזים ולביצוע, ופיקוח עליון	10%	
2	עיצוב שילוט, מתקנים, תאורה, "ריהוט" ואיבזור	1	גלובלי
3	היוון דמי חכירה למינהל		
4	ניהול הפרויקט בהקמתו, רכש ופיקוח צמוד	5%	
5	ליווי פרוגרמטי-כלכלי-שיווקי	1	גלובלי
6	בלתי צפוי מראש	10%	
	סה"כ קדם פיתוח בשירותי תיירות עין החורש	ש"ח ללא מע"מ אלא אם כן	1,667,387
	שטחים דרושים בשירותי תיירות עין החורש		
1	חנייה	מ"ר	1,625
2	שבילים	מ"ר	400
3	מרכז מבקרים (כפריה, קפטריה, שירותים, קבלה)	מ"ר	500
4	פרגולה - סוכת מטפסים לטעימות, סדנאות, הדגמו	מ"ר	250
5	סככה לאיחסון, טיפול ותצוגת אמצעי שינוע חווייתיים להשכרה	מ"ר	500

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מס'		תאור העבודה	
סה"כ		מחיר יח'	
סה"כ		כמות	
סה"כ		יחידה	
6	פינת ליטוף בסככה	מ"ר	100
7	מרכז מזון לפינת ליטוף (איחסון, הכנה, כלים וכו')	מ"ר	50
8	חצר משק לאריזות, מיכלים, אספקה, אשפה וכו'	מ"ר	150
9	שטחי ביניים (רחבות עצי בוסתן למנוחה בצל)	מ"ר	2,000
	סה"כ שטח המיזם		5,575
ב. תשתיות בשירותי תיירות עין החורש			
1	חנייה	מ"ר	1,625
2	שבילים	מ"ר	400
3	עבודות עפר	גלובלי	1
4	הסדרת ניקוז	גלובלי	1
5	חיבור ביוב	מיכלול	1
6	חיבור מים וראש מערכת	מיכלול	1
7	חיבור חשמל	מיכלול	1
8	חידוש לוח ראשי ומערכת חלוקת חשמל	גלובלי	1
9	חיבור תיקשורת	מיכלול	1
10	מערכת אזעקה, מצלמות בקרה ופיקוח	מיכלול	1
11	בריכה לעופות מים, צבי מים, צפרדעים וכו'	קומפלט	1
12	השקייה ופיקוד	דונם	2
13	נטיעות צל ונוי	שתיל	100
14	תאורת חוץ	גוף תאורה	16
15	שערים	יח'	2
16	גידור	מ"א	299
17	בלתי צפוי מראש	10%	172,119
	סה"כ תשתיות בשירותי תיירות עין החורש	ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	189,331
ג. בינוי/שיפוץ בשירותי תיירות עין החורש			
1	שיפוץ והסבת מבנים קיימים למרכז מבקרים	מ"ר	500
			1,560
			780,000

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993	
פארק ציפורים עין החורש				
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת		מרץ 2015
מס'	תאור העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח' סה"כ
2	שיפוץ והסבת מבנים לסככות	מ"ר	650	585 380,250
3	שיפוץ והסבת מבנה לול קיים לאורווה לבהמות ריתום לעגלות שינוע			
4	בלתי צפוי מראש		10%	1,160,250 116,025
	סה"כ בינוי בשירותי תיירות עין החורש	מ"ר	1,150	1,276,275
ד.	מתקנים, בע"ח, שילוט, איבזור, כלים, רכב, ציוד, ריהוט, מיצגים, מערכות שונות			
1	ריהוט וציוד מרכז המבקרים - קבלה, כפריה, קפטריה, מחסן			
	ריהוט וציוד מרכז המבקרים - קבלה, כפריה, קפטריה	מיכלול	1	78,000 78,000
	מערכת מיזוג אוויר	יחידה	8	6,240 49,920
	מאווררי תקרה משולבי תאורה	יחידה	10	585 5,850
	פטריות חימום גז	יחידה	8	780 6,240
	מדפים, כונניות ודלפקי תצוגה ומכירה	יחידה	30	1,268 38,025
	תאורה	מיכלול	1	7,020 7,020
	קופה ממוחשבת עם תכנת מלאי	יחידה	1	15,600 15,600
	מחשב, תכנה וציוד היקפי לרבות מדפסת משולבת		1	10,920 10,920
	ציוד משרדי לרבות תיקשורת	מיכלול	1	7,020 7,020
	מכונות מזון קל (פופ-קורן וכו')	יחידה	5	4,680 23,400
	מקרר ויטרינה לגבינות, מימרחים, סלטים וכו'	יחידה	1	12,480 12,480
	מקרר שתייה קלה			ספק משקאות
	מקפיא שלגונים			ספק שלגונים
	טאבון לאפיית פוקאצ'ות לטעימות	יחידה	1	7,800 7,800
	כיור נטילת ידיים ושטיפת כלים	יחידה	1	3,120 3,120
	מלאי מזון ומשקאות להכנה ומכירה בקפטריה	גלובלי	1	19,500 19,500
	מלאי פריטי מכירה בכפריה	גלובלי	1	11,700 11,700
	מלאי כלים חד-פעמיים, מפיות נייר, חומרי ניקיון וכו'		1	3,120 3,120
	מדפים וארונות איחסון במחסן	גלובלי	1	4,875 4,875
	סה"כ			304,590
2	ריהוט וציוד שירותים			
	מראה	יחידה	3	371 1,112
	מתקן לנייר טואלט	יחידה	3	176 527

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308					08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש						
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת			מרץ 2015	
מס'	תאור העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ	
	מתקן לייבוש ידיים אוטומטי	יחידה	3	975		
	מתקן מגבות נייר	יחידה	3	98	293	
	מיכל סבון נוזלי מעל הכיור	יחידה	3	78	234	
	מברשת ניקוי אסלה	יחידה	3	78	234	
	תאורה	יחידה	6	215	1,287	
	מתקני הפצת ריח טוב	יחידה	3	98	293	
	פח אשפה אטום	יחידה	6	152	913	
	כלי ניקיון	מיכלול	1	390	390	
	מלאי אספקה סניטארית	גלובלי	1	702	702	
	סה"כ				5,983	
3	פינת ליטוף ו/או בריכת פאונה					
	רכישת בע"ח	פרט	30	98	2,925	
	כלובים	יח'	15	546	8,190	
	ספסלים ושרשרפים	יחידה	20	78	1,560	
	כלים להכנת והגשת מזון	גלובלי	1	858	858	
	מתקני מי שתייה בכלובים	גלובלי	1	468	468	
	מתקני האכלה בכלובים	גלובלי	1	234	234	
	מלכודות/מתקני הדברת חרקים מעופפים	יחידה	2	98	195	
	מלאי מזון (חציר, כופתיות תערובת וכו')	גלובלי	1	1,950	1,950	
	מלאי חומרי ריפוד (נסורת, קש, רסק גזם וכו')	גלובלי	1	780	780	
	מריצה/עגלה להובלת מזון	יחידה	1	429	429	
	מדגרה זעירה לביצי עופות וזוחלים	יחידה	1	2,730	2,730	
	כלי ניקוי מיכלאות/גדרות/כלובים, לרבות מכונת שטיפה בלחץ		1	780	780	
	מריצה/עגלה לפינוי זבל/פסולת	יחידה	1	429	429	
	תאורת פנים במבני מחסה לבע"ח	גלובלי	1	897	897	
	תאורת חוץ במכלאות/גדרות/כלובים	גלובלי	1	1,677	1,677	
	מערכת סיחור וסינון לבריכת עופות מים	קומפלט	1	23,400	23,400	
	מתקן לשקיות עם כופתיות להאכלת בע"ח (בתשלום)		1	819	819	
	סה"כ				48,321	
4	כללי					
	כלי גינון, חצרנות ותחזוקה אלקטרו-מכאנית	מיכלול	1	3,900	3,900	

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מס'		תאור העבודה	
סה"כ		מחיר יח'	
2015 מרץ		כמות	
סה"כ		יחידה	
		דונם	
		דונם	
		מ"א	
97,500		975	100
1,092,000		54,600	20
877,500		35,100	25
156,000		156,000	1
234,000		15,600	15
35,100		468	75
11,700		11,700	1
48,750		48,750	1
12,480		12,480	1
54,600		54,600	1
			2
			1
2,730		137	20
780		98	8
78		78	1
15,600		780	20
488		488	1
16,770		16,770	1
39,000		195	200
2,698,976		סה"כ	
305,787		3,057,869	10%
3,363,656		סה"כ בע"ח, מתקנים, מיצגי תוכן, איבזור, כלים, רכב, ציוד, ריהוט ומערכות	
6,496,649		סה"כ השקעות בשירותי תיירות עין החורש	
		הוצאות תפעול לשנה	
		א. הוצאות קבועות	

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308					08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש						
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת			מרץ 2015	
מס'	תאור העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ	
1	מיסים מקומיים ואגרות	מ"ר	1,150	62	71,760	
2	ביטוחי רכוש, צד שלישי וכו'	שנה	1		32,483	
3	ניהול חשבונות וראיית חשבון	חודש	12	1,365	16,380	
4	חשמל קבוע (תאורה, קירור, מיחשוב, פיקוד, בקרה)	שנה	1	41,184	41,184	
5	תחזוקת דרכים, חניות ושבילים, הדברת עשבים	שנה	1	1,170	1,170	
6	תחזוקת שלטים	שנה	1	410	410	
7	תחזוקת מערכת מים	שנה	1	780	780	
8	תחזוקת מערכת ביוב	שנה	1	390	390	
9	תחזוקת מערכת תאורת חוץ	שנה	1	2,496	2,496	
10	תחזוקת מבנים, סככות, סוכות, פרגולות	שנה	1	12,763	12,763	
11	תחזוקת מתקנים, רשתות, ריהוט וציוד לא אלקטרוני	שנה	1	13,455	13,455	
12	תחזוקת ריהוט וציוד אלקטרוני	שנה	1	16,818	16,818	
13	תחזוקת מערכות חשמל, פיקוד ובקרה	שנה	1	2,145	2,145	
14	אחזקת מערכת מיזוג ואיוורור	שנה	1	2,506	2,506	
15	השקיית שטחי גינון, צל ונוי כולל דישון, שתילים, ז	מ"ר	2,000	2	4,680	
16	גינון וטיפוח נוי	שנה	1	6,630	6,630	
17	מזון לבעלי חיים	שנה	1	14,947	14,947	
18	מים לבריכת עופות מים ולרחצת כלובים ומשטחים	מ"ק	300	2	702	
19	מי שתייה לבעלי חיים	שנה	1	2	3	
20	טיפול וטרינארי (חיסונים, תרופות)	שנה	1	3,042	3,042	
21	רכישת בע"ח להשלמת חסר בגלל תמותה	פרט	25	98	2,438	
22	נסיעות לאספקת מזון לבע"ח ממקורות משתנים	ק"מ	1,550	4	6,650	
23	פרסומים שנתיים באינטרנט ובמדרכי תיירות וכו'	שנה	1	3,900	3,900	
24	שיווק, פירסום ויחסי ציבור	שנה	1	4,680	4,680	
25	הפקת ודיור חומר פרסומי	שנה	1	9,750	9,750	
26	שירותי טלפון, אינטרנט, פלאפון ודואר בניהול ושיו	שנה	1	2,340	2,340	
27	חומרי משרד מתכלים, נייר פקס, דיו מדפסת, נייר	שנה	1	3,042	3,042	
28	קישוטים מיוחדים בחגים, מועדים ופסטיבלים	שנה	1	7,800	7,800	
29	תחזוקה ועידכון אתר אינטרנט	שנה	1	1,170	1,170	
30	שכר עבודה - עלות מעביד					
*	לתפקידים בהם חיוני רצף שרות בכל ימות השנה, חושבה חצי משכורת חודשית נוספת בגין חופשה					
**	לתפקידים בהם דרוש רצף בכל ימות השבוע, חושבה תוספת 40% בגין שישי-שבת					

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מס'		תאור העבודה	
סה"כ		מחיר יח'	
סה"כ		כמות	
סה"כ		יחידה	
סה"כ		מרץ 2015	
***		תפקידים בהם קיימת משמרת נוספת	
		ניהול ויחסי ציבור, שיווק וקידום מכירות, רכש ואספקה	
65,520		10,920	
6		חודש	
**		הזמנות, קבלה, מידע, גביה, מזכירות, מכירות, קפטריה, טיפול בבע"ח, חצרנות, נוי וניקיון	
144,144		8,580	
17		חודש	
סה"כ שכר עבודה ונילוות - עלות מעביד		1.9	
209,664			
31		בלתי צפוי מראש	
49,618		496,175	
10%			
סה"כ הוצאות קבועות בשירותי תיירות עין החורש		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צ	
545,793			
ב. הוצאות משתנות			
1		חומרי ניקוי וחיטוי, סבונים וכו'	
2,340		0.1	
30,000		מבקר	
2		מי שתייה והדחה בשימוש המבקרים	
2,925		0.1	
30,000		מבקר	
3		מפיות, מגבות נייר, נייר טואלט, וכו'	
3,510		0.12	
30,000		מבקר	
4		צריכת חשמל במרכז המבקרים	
58,500		2.0	
30,000		מבקר	
5		עמלות לנהגים ומדריכים	
40,960		409,599	
10%		אחוז	
6		רכישת מזון ומשקאות להכנה ומכירה בקפטריה	
191,545		7.5	
25,500		קונה	
7		רכישת פריטים למכירה בכפריה	
180,818		28.4	
6,375		קונה	
8		הוצאות תיפעול לטובת מסיבות ומיפגשים	
13,728		8.6	
1,600		משתתף	
9		פחת במלאי מזון, משקאות ומזכרות קפטריה וכפריה	
18,618		372,363	
5%			
10		כוח אדם מגוייס לפי שעות/ימים/משימות	
		הדרכה בסיורים, הדגמות, הפעלות ומכירות	
		30,000	
		מבקר	
58,500		78	
750		שעה	
		30,000	
		מבקר	
		תחזוקה וניקיון וסיוע בפעולות שונות	
71,510		50	
1,433		שעה	
סה"כ כוח אדם בתעסוקה לפי שעות/ימים/משימות		1.0	
130,010			
11		בלתי צפוי מראש בהוצאות משתנות	
64,295		642,954	
10%			
סה"כ הוצאות משתנות בשירותי תיירות עין החורש		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צ	
707,250			

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מרץ 2015		סה"כ	
מס'		תאור העבודה	
מס'		יחידה	
כמות		מחיר יח'	
סה"כ הוצאות תפעול לשנה בשירותי תיירות עין החורש		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צ	
סה"כ		1,253,043	
ביקושים			
א.		פלח השוק העצמאי (יחידים, זוגות, משפחות, חבורות)	
בפארק		בשירותי התיירות	
מבוגר		מבקר	
ילד		מבקר	
ב.		פלח השוק המאורגן	
קבוצות ילדים לרבות קייטנות, נוער		מבקר	
קבוצות צעירים, חיילים, גימלאים, מבוגרים		מבקר	
סה"כ מבקרים		מבקר	
בממוצע ביום		מבקר	
לא כל המבקרים ב'פארק הציפורים' יבקרו גם בשירותי התיירות של עין החורש.			
לא כל המבקרים בשירותי התיירות של עין החורש יבקרו גם בפארק הציפורים.			
חלק מהמטיילים בגיזרה לא יבקרו ב'פארק הציפורים' ולא יבקרו בשירותי התיירות של עין החורש.			
הכנסות בשירותי התיירות עין החורש			
1 קפטריה		קונה	
2 כפריה		קונה	
3 השכרת אמצעי שינוע חווייתיים		שוכר	
עמלה לעין החורש מהשכרת אמצעי שינוע		20%	
4 מסיבות יומולדת, סדנאות, מיפגשים וכו'		משתתף	
5 הדרכה לקבוצות ב'פארק הציפורים'		הדרכה	

אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש רעיוני וכלכלי, רח' נורדאו 40 נס ציונה 7402308		08-9405775	פקס. 08-9406993
פארק ציפורים עין החורש			
בדיקת התכנות כלכלית		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צוין אחרת	
מס'		מס' כ	
תאור העבודה		מחיר יח'	
השכרת משקפות		כמות	
קטיף עצמי		יחידה	
סה"כ הכנסות לשנה בשירותי התיירות עין החורש		סה"כ	
עודף/גרעון תפעולי בשירותי תיירות עין החורש		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צ	
שיעור תשואה תזרימי להון השקעות על בסיס עודף תפעולי		2%	
נקודת איזון תפעולית באחוזים מהפידיון הצפוי		137%	
היקף הביקוש בנקודת האיזון התיפעולית		מבקרים	
פחת על השקעות בתשתיות, פיתוח ומבנים לפי 20 שנה		5%	
פחת על ציוד, ריהוט, מתקנים, רכב ומערכות לפי 5 שנים		20%	
סה"כ פחת לשנה בשירותי תיירות עין החורש		ש"ח ללא מע"מ אלא אם צ	
רווח/הפסד לפני מס		סה"כ	

ניספח – טבע ואקולוגיה

בחינת ערכי טבע ואקולוגיה חשובים במתחם המבוקש (מי הכותב? קולר?)

מרחב הפרויקט הינו בית גידול לח הכולל נביעות, תעלות מים, בריכות מים, בריכות דגים נטושות ומאגר מים, כל זאת בצמוד לנחל אלכסנדר ובלב מסדרון אקולוגי העובר ממזרח למערב לאורך הנחל וסביבתו.

בית הגידול הלח עשיר בצומח ומושך אליו בעלי-חיים רבים, במיוחד עופות מים, יונקים ודו-חיים, חלקם מינים בסיכון. במהלך תצפיות שנערכו במשך השנים על ידי בן דביר מקיבוץ עין החורש ועל-ידי אנשי רשות הטבע והגנים (סקרי עופות מים חורפים ומאגר מידע ממוחשב, מחוז מרכז), תועדו 190 מיני עופות, חלקם מינים אדומים (בסכנת הכחדה), לפחות 18 מיני יונקים, 8 מיני זוחלים ו-3 מיני דו-חיים.

במרחב הפרויקט ובסביבתו תועדו מיני צמחים נדירים, חלקם בסכנת הכחדה, כדוגמת דוחנן קיפח (מין אדום), סוף רחב-עלים (נדיר מאוד) ושוש קירח (על סף איום).

לאחרונה נסקר השטח ע"י זאב קולר במסגרת סקר שטחים טבעיים בתחום המועצה האזורית עמק חפר שנערך ב-2010. לפי קולר, שטח הפרויקט הנו בעל ערכיות גבוהה ביותר בשל גודלו (כ-335 דונם) ועושר מיני הצמחים ובעלי החיים הקשורים לבית הגידול הלח.

קולר מציין כי לשטח פוטנציאל לקינון עופות דורסים, ומציע, במסגרת השיקום, להכשיר חלק מהברכות לדייג, לשייט ולביקורי קהל, תוך הכשרת עמדות תצפית בעופות מים. (יש לציין כי לדעת מתכנני הפרויקט, ההמלצות לדייג ושייט אינן עולות בקנה אחד עם שימור, חיזוק וטיפוח ערכי הטבע ולפיכך עומדות בסתירה עם המלצות הפרויקט הנוכחי).

קולר מביא רשימה של מיני צמחים פולשים בהם יש לטפל - לכיד הנחלים (שולט בברכות ריקות ממים), אמברוסיה מכונסת, כנפון זהוב ואזולה שרכית, כמו גם מינים פולשים נוספים שתועדו לאחרונה בסקר שדה - פרקינסוניה שיכנית, קיקיון מצוי, סולנום זיתני וקייצת מסולסלת (רון פרומקין, 2013).

השפעת הפרויקט על ערכי הטבע הנמצאים בשטח

לפרויקט צפויות השפעות אחדות :

- שיקום של שטחים פגועים ועשירים במינים פולשים או מתפרצים ;
- יצירת אגנים ירוקים עשירים בצמחייה מקומית של בתי גידול לחים שישפרו את איכות המים בשטח הפרויקט ובנחל אלכסנדר ;
- הגדלת המגוון הנופי והבוטני, לרבות השבה של מינים נדירים או בסכנת הכחדה שאפיינו או מאפיינים בתי גידול לחים בשרון ;
- הגדלת האטרקטיביות של שטחי בריכות הדגים והמאגר לעופות מקננים, נודדים, חורפים ומקייצים, כמו גם למיני דו-חיים ולעושר בעלי חיים אחרים ;
- חיזוק השמירה על שטחים בעלי ערכיות גבוהה מאוד בתחום הפרויקט כאזורי אל-געת ;
- חיזוק תפקודו של המסדרון האקולוגי לאורך נחל אלכסנדר ;
- עידוד הקשר עם ציבור חובבי הטבע וחינוך המבקרים לשמירת הטבע ;

רשימת מיני העופות שתועדו במרחב הפרויקט ובקרבתו (סה"כ 190 מינים)

מקורות : בן דביר (קיבוץ עין החורש) ; רשות הטבע והגנים (2014)

טבלן גמד	מגלן חום	שלך
טבלן בינוני	כפן לבן	עיט חורש
טבלן מצויץ	ברבור קטן	עיט צפרדעים
קורמורן גדול	טדורנה ירוקת-ראש	עיט שמש
קורמורן גמד	קזרקה חלודית	עיט נצי
שקנאי לבן	ברווז צהוב-מצח	עיטם לבן-זנב
אנפה מסורטטת	ברווז אפור	חוויאני הנחשים
אנפית גמדית	ברכייה	עיט גמדי
אנפת לילה	שרשיר מצוי	דיה שחורה
אנפית סוף	ברווז חד-זנב	זרון סוף
אנפית בקר	קרקיר	זרון תכול
לבנית קטנה	מרית צפופית	זרון פס
לבנית גדולה	צולל חלודי	זרון שדות
אנפה ארגמנית	נטה אדומת-ראש	עקב עיטי
אנפה אפורה	צולל ביצות	עקב חורף
חסידה לבנה	צולל מצויץ	איית צרעים
חסידה שחורה		נץ מצוי

ינשוף שדות
תנשמת לבנה
כוס החורבות
שעיר מצוי
תחמס אירופי
סיס חומות
סיס חוורור
סיס הרים
דוכיפת
שלדג גמדי
לבן-חזה
פרפור עקוד
שרקרק מצוי
כחל מצוי
דררה מצויה
נקר סורי
סבראש
זרעית השדה
עפרוני מצויץ
כוכית גדות
סנונית רפתות
סנונית מערות
טסית בתים
פיפיון מים
פיפיון שדות
פיפיון עצים
פיפיון אדום-גרון
נחליאלי לבן
נחליאלי צהוב
נחליאלי לימוני
נחליאלי זנבתן
בולבול צהוב-שת

חופית טמינק
חופית קטנה
ביצנית מנומרת
ביצנית שחורת-כנף
ביצנית לבנת-בטן
ביצנית לבנת-כנף
ביצנית אדומת-רגל
ביצנית ירוקת-רגל
ביצנית עדינה
לימוזה מצוי
חרמשון גדול
חרטומית ביצות
חרטומית גמדית
לוחם
חרטומית בנגלית
שחף אגמים
שחף צהוב-רגל
שחף ארמני
שחף שחור
שחף עיטי
שחף גמדי
שחפית ים
מרומית לבנת-כנף
מרומית לבנת-לחי
יונת בית/סלעים
תור צווארון
תור מצוי
צוצלת
תורית זנבנית
קוקיה אירופית
קוקיה מצויצת
ינשוף עצים

בז מצוי
בז ערב
בז עצים
בז נודד
בז גמד
בז ציידים
חוגלת סלעים
שליו נודד
רלית המים
ברודית גדולה
ברודית קטנה
ברודית גמדית
סופית
אגמית מצויה
פורפיריה כחולה
עגור אפור
סיפן עקוד
תמירון
כרוון מצוי
שדמית מצויה
שדמית שחורת-כנף
חופמי גדות
חופמי צווארון
חופמי אלכסנדרי
חופזי זהוב
קיווית מצויצת
סיקסק
קיווית לבנת-זנב
ארנריה אדמונית
חופית אלפינית
חופית מגלית
חרמשית

קאק
עורב מזרע
עורב אפור
זרזיר מצוי
זהבן מחלל
דרור הבית
פרוש מצוי
פרוש הרים
תפוחית מצויה
חוחית
ירקון
חורפי
בזבז אירופי

אדום חזה
כחול חזה
סלעית אירופית
סלעית ערבות
דוחל חום-גרון
דוחל שחור-גרון
שחרור
סבכי שחור-כיפה
סבכי טוחנים
פשוש
קנית פסים
זמירון
תפר
צטיה
קנית קטנה
קנית אירופית
קנית אפריקנית
שיחנית קטנה
עלווית אפורה
עלווית חורף
חטפית אפורה
חטפית שחורת- עורף
ירגזי מצוי
רמית
חנקן אדום-גב
חנקן אדום ראש
חנקן נובי
חנקן גדול
חנקן שחור-מצח
צופית בוחקת
עורבני שחור-כיפה

רשימת מיני החולייתנים שנצפו במרחב הפרויקט ובסביבתו

יונקים	זוחלים	דו-חיים
ארנבת מצויה	זיקית ים- תיכונית	אילנית מצויה
גירית מצויה	זעמן זיתני	צפרדע נחלים
גרביל	זעמן שחור	קרפדה ירוקה
דרבן	חרדון מצוי	
חולדה	נחש-מים משובץ	
חזיר בר	צב-יבשה מצוי	
חתול ביצות	צב ביצה	
מיני עטלפי חרקים	צפע מצוי	
מריון מצוי		
נברן שדות		
נוטריה		
נוטריה		
נמייה		
עטלף-פירות מצוי		
עכבר		
קיפוד מצוי		
שועל מצוי		
תן		

כרטיס אתר בריכות עין החורש, מתוך קולר (2010)

שם השטח	בריכות עין החורש	
מיקום	מדרום לקיבוץ עין החורש	
גודל בדונם	334.8	
	גוש	חלקה
	8424	7, 6

שטחים גובלים	צפון	דרום	מזרח	מערב
	נחל אלכסנדר ומעבר לו מטעים	עיבודים שונים	עיבודים שונים	פלחה

קרקע	כבדה כהה
נוף כללי	נוף בריכות, סבך אשל וקנה על הסוללות
חברת צומח	
מיני צמחים	
עצים	אשל היאור, אקליפטוס, (חורשה במזרח השטח)
צמחי קיימא	קנה מצוי, עבקנה שכיח, ארכובית שבטבטית, פטל קדוש, ינבוט השדה, דוחנן קפת, ורבזינה זהובה, אמברוסיה מכונסת
צמחי חלוף	חלמית גדולה, גדילן מצוי, לכיד הנחלים, יבלית מצויה, לוביה מצרית, כף-אוזן האשפתות, קייצת ב"מ, חוח עקוד, חרדל לבן, ירבוז ב"מ, לחך הביצות, אזולה שרכנית
גיאופיטים	
הערות כלליות	שטח גדול של בית גידול לח, העצים מרוכזים בסבך לאורך הסוללות של בריכות הדגים. עושר של מיני עופות מים: שרשיר, אגמיה, מגלן, סופית, סיקסק, שלדג לבן חזה. שטח הבריכות בוצי, או עם מים רדודים, מסוה בצפיפות בלכיד הנחלים. ערכיות גבוהה ביותר בשל גודלו של השטח ומגוון צמחים ובעלי-חיים הקשורים לבית הגידול הלח. בחורשת האיקליפטוס פוטנציאל קינון של דורסים (עיטם לבן-זנב ואחרים) ומינים אחרים של עופות.
צרכי שיקום	סילוק מינים פולשים (אמברוסיה, ורבזינה). דילול מינים מתפרצים (אשל קנה). הכשרת חלק מהבריכות לדיג, לשיט, לביקורי קהל. הכשרת עמדות תצפית בעופות מים.