

התוכנית החדשה של עפולה: 9,000 דירות ופארק ענק

הוועדה המחוזית צפון אישרה סופית פרויקט ענק בכניסה הצפונית לעפולה, במסגרתו יוקם רובע מגורים חדש עם שטחי תעסוקה, מסחר וציבור בהיקף של כ-300 אלף מ"ר. לראשונה יוקצו לדירות להשכרה בלבד

הילה ציאון | 26/01.2023 | 11:14

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בצפון אישרה השבוע באופן סופי תוכנית ענק להקמת רובע עירוני חדש בכניסה הצפונית של העיר עפולה, כך נודע ל-ynet. התוכנית חלה על שטח כולל של כ-1,550 דונם, וממוקמת במתחם שבין כביש 65 בצפון, תחנת הרכבת הקיימת במערב, בית החולים "העמק" במזרח ושדרת רבין מדרום.

התוכנית, שקודמה על ידי עיריית עפולה ונערכה על ידי משרד אמר קוריאל אדריכלים, כוללת הקמה של כ-9,000 דירות חדשות, מתוכן כ-1,920 יחידות דיור יוקצו עבור דירות קטנות לטובת יחידים וזוגות צעירים. בנוסף, לראשונה בעיר התוכנית תקצה דירות קטנות להשכרה, שישתלבו במבני המגורים הצמודים לתחנת הרכבת ולאזור המתוכנן להיות אזור העסקים הראשי (מע"ר) של העיר.



עפולה (צילום: AFP)

אופי הבינוי של הרובע החדש צפוי להיות מדורג: בנייה של מבני מגורים בגובה של עד 4 קומות מדרום לכביש 65 ועד בינוי מעורב שימושים, שצפוי לכלול מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בגובה של 18 קומות בסמוך לתחנת הרכבת ושדרות רבין. בסך הכול מתוכננים כ-151 אלף מ"ר עבור שטחי תעסוקה, כ-84,800 מ"ר עבור שטחי מסחר וכ-97 אלף מ"ר עבור מבני ציבור.

כמו כן, במרכז המתחם מתוכנן פארק עירוני שישתרע על שטח של כ-70 דונם, אשר יתחבר עם הפארק העירוני הקיים בשכונת רובע יזרעאל. שדרת רבין, המהווה כיום את אחד הצירים החשובים בעיר, תהפוך לשדרה עירונית מוטת הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

יצוין כי ב-2022 הופקדה התוכנית להתנגדויות הציבור עם 5,808 יחידות דיור בלבד. לאחר שהעירייה עצמה הגישה התנגדות לתוכנית הקיימת וביקשה להעלות את מספר יחידות הדיור שהיא כוללת, הוועדה המחוזית קיבלה את ההתנגדות - והחליטה להעלות את צפיפות המגורים בעיר מ-10 יחידות דיור לדונם ל-16 יחידות דונם.

מאחר שהתוכנית חלה על קרקעות פרטיות לצד קרקעות מדינה, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תצטרך לאשר תוכנית איחוד וחלוקה על השטח, ולאחר מכן ניתן יהיה להתחיל לקדם תוכניות בנייה מפורטות על מנת להנפיק היתרי בנייה. תוכנית איחוד וחלוקה מאפשרת לאחד מגרשים סמוכים בבעלות משותפת ולחלק אותם מחדש בהתאם לתוכנית החדשה שאושרה. תוכנית בנייה מפורטת היא תוכנית שיש בה רמת פירוט מספקת, המאפשרת להבין איזה מבנה ניתן לבנות על הקרקע.

נזכיר כי באפריל אשתקד אישרה הוועדה המחוזית צפון להפקיד את תוכנית המתאר הכוללת לעיר עפולה, הכוללת תוספת של 63 אלף יחידות דיור שיאפשרו צמיחה של העיר מ-60 אלף ל-200 אלף תושבים. התוכנית, שעדיין נדונה בוועדת התכנון וטרם הופקדה בפועל, מציעה תוספת של כ-1.7 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, 47 אלף מ"ר של שטחי מלונאות ו-135,000 מ"ר של שטחי מסחר. התוכנית הנוכחית להקמת רובע המגורים החדש, שכאמור אושרה השבוע באופן סופי, מתכתבת עם תוכנית המתאר לעיר.

יו"ר הוועדה, ערן ניצן, מסר: "התוכנית מהווה צעד חשוב ומשמעותי בהפיכתה של עפולה לאחת הערים הגדולות בצפון הארץ. הרובע החדש יהווה ציר משמעותי באיחוד וחיבור כל חלקי העיר לרקמה עירונית אחת, באמצעות חיבורים מוטוריים ורגליים לאזור המע"ר שימוקם לאורך כביש 71 ותחנת הרכבת הגובלים בה".
