מדינת ישראל
משרד האוצר
מינהל התכנון
האגף לתכנון מקומי

עיריית עפולה

תכנית מתאר כוללנית

עפולה

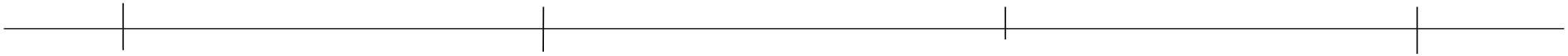
מפגש שיתוף ציבור – ינואר 2018



תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

למה **נפגשים**?

להקשיב, ללמוד ולצאת לדרך



19:15

התכנסות וברכות

19:30

למידה על מהי תכנית מתאר (מטרות, תועלות ומגבלות)

20:00

הזדמנויות ואתגרים, תמונת עתיד

(דיון בקבוצות)

20:40

תמונת העתיד של עפולה

(שיתוף במליאה)

מי יוזם את התכנית?

עיריית עפולה ומנהל התכנון
שבמשרד האוצר מקדמים את הכנת התכנית





מי בצוות התכנון?

צוות התכנון בראשות 'מנעד' כולל יועצים ממגוון רחב של תחומים:

- נוף, אדריכלות ועיצוב עירוני
- שיתוף ציבור וחברה
- מדידה ומחשוב
- תנועה וכבישים
- סביבה
- שימור
- פרוגרמה וייעוץ כלכלי
- מים ביוב וניקוז

למה **מכינים** תכנית מתאר?

לכוון את כיווני הפיתוח של היישוב

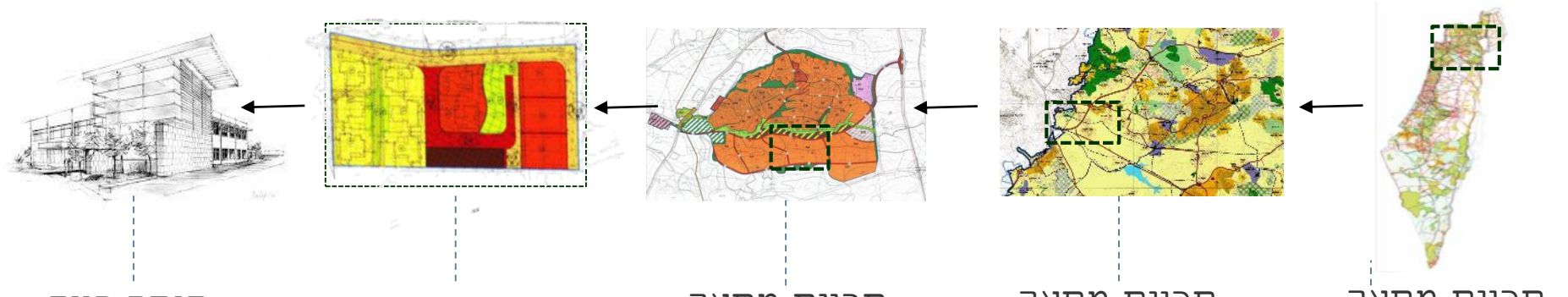
ליצור תמונת עתיד כוללת שתבטיח מלאי של שטחי ציבור, שטחי מגורים ושטחי מסחר ותעסוקה

לקדם תכניות נקודתיות מהר יותר

מה זו תכנית מתאר לעיר?

תכנית פיסית הקובעת מה מותר ומה אסור לעשות בעיר ואיפה (ייעודי קרקע).

לאחר אישורה התכנית היא **חוק מחייב** המנחה את פיתוח העיר לשנים הבאות.



תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

מבנה התהליך ותכנית השיתוף

תהליך השיתוף	מהלכי השיתוף	
מיפוי בעלי עניין ואבחון תשתית אזרחית לשיתוף לימוד סוגיות וצרכים	ראיונות סקירה אינטרנטית מפגש בעלי תפקידים סקר	יידוע והסברה באינטרנט
גיבוש תמונת עתיד רצויה	מפגש תושבים פתוח מפגשים בשכונות	
היועצות ומשוב על דילמות תכנון מרכזיות	מפגש פורום מנהיגות מפגש ממלאי תפקידים מרכזיים בעירייה מפגשים עם קבוצות בעלי עניין ממוקדות לפי סוגיות תכנוניות	
הצגת עיקרי התכנית	מליאת המועצה מפגש תושבים פתוח	

תהליך התכנון

1. **לימוד מצב קיים וניתוחו** (יולי 17)
2. **חזון היישוב ופרוגרמה רעיונית** (ינואר 18)
3. **חלופות תכנון ליישוב**
4. **הצגת החלופה הנבחרת**
5. **הגשה לאישור הועדות**

עפולה

עיקרי ניתוח מצב קיים



עפולה

- כ-52,000 תושבים
- ותיקים 75% / עולים חדשים 25%
- קצב גידול שנתי: 2.5%
- שטח העיר: כ-28,000 ד׳.

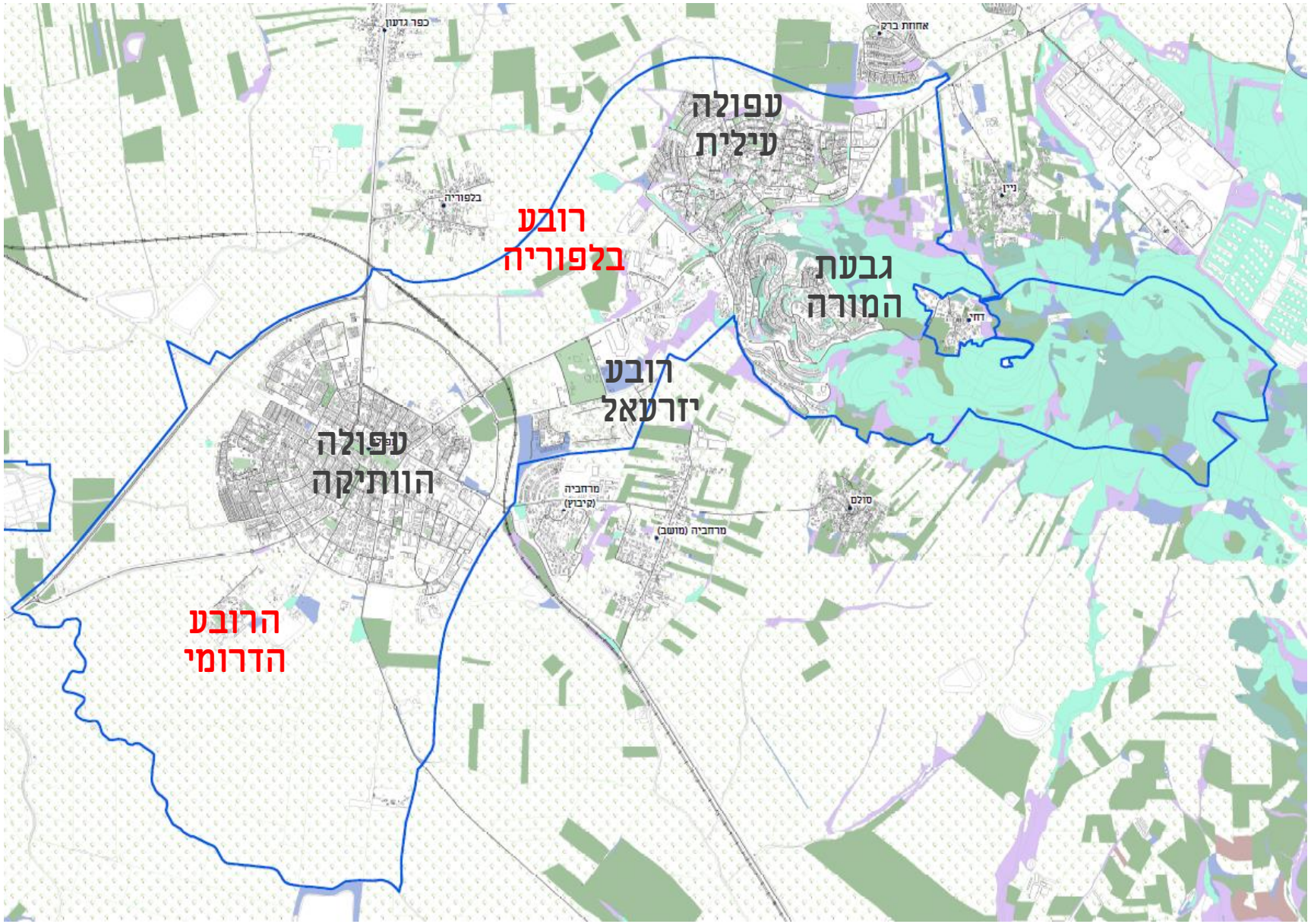








אוכלוסייה



עפולה הוותיקה

כ-29,000 תושבים **57%**

גבעת המורה

כ-10,500 תושבים **20%**

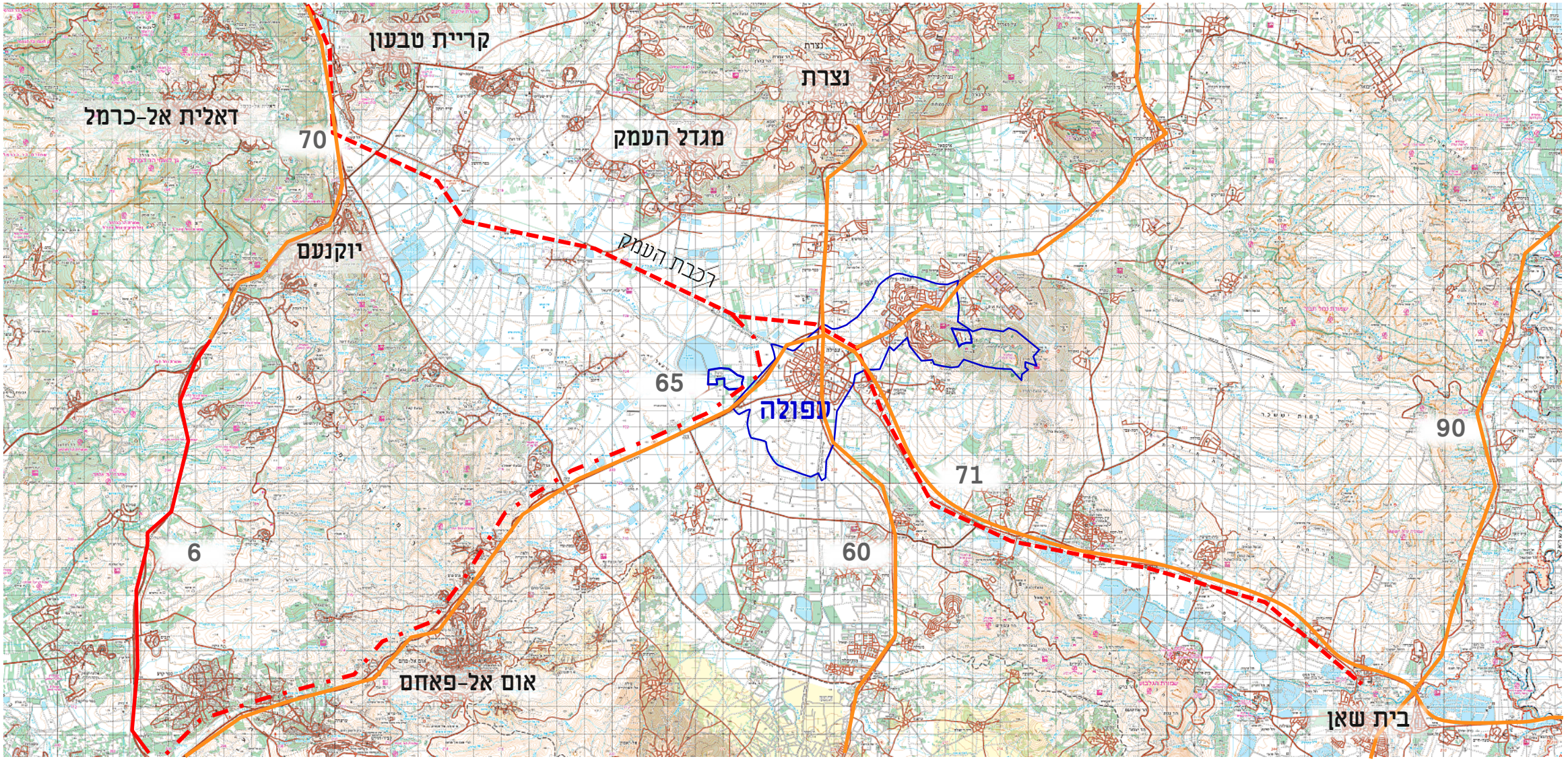
עפולה עילית

כ-8,500 תושבים **17%**

רובע יזרעאל

כ-3,000 תושבים **6%**

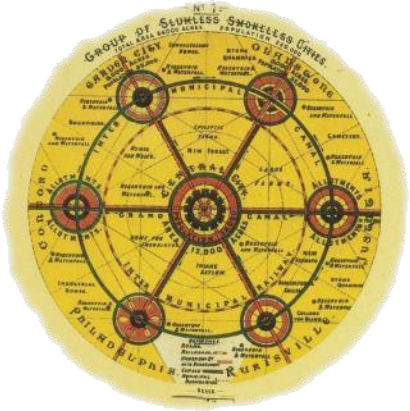
הקשר אזורי


קריית טבעון
נצרת
דאלית אל-כרמל
70
מגדל העמק
יוקנעם
רכבת העמק
65
נופולה
90
71
6
60
אום אל-פאחם
בית שאן

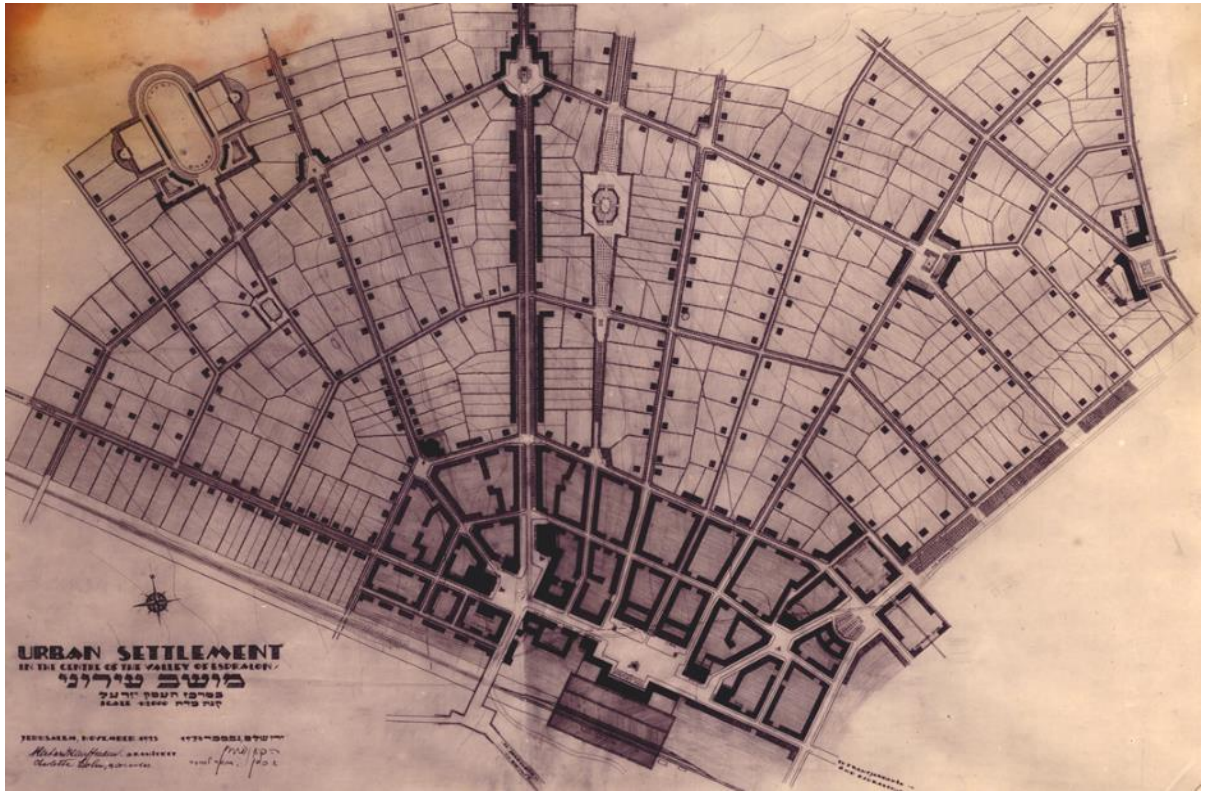
תולדות העיר

<u>תכנית קאופמן, שנות ה-20</u>

- "עיר הגנים" הישראלית.
- תכנית למושב עירוני סביב תחנת רכבת.
- תכנון סביב כיכרות ושדרות.
- עירוני במרכז, כפרי במעטפת.



סכמת עיר גנים 1898



תכנית מתאר עפולה

שיתוף ציבור ינואר 2018



תולדות העיר



תחנת הרכבת עפולה, שנות ה-20 המאה ה20



1918 - אזור מרכז העיר

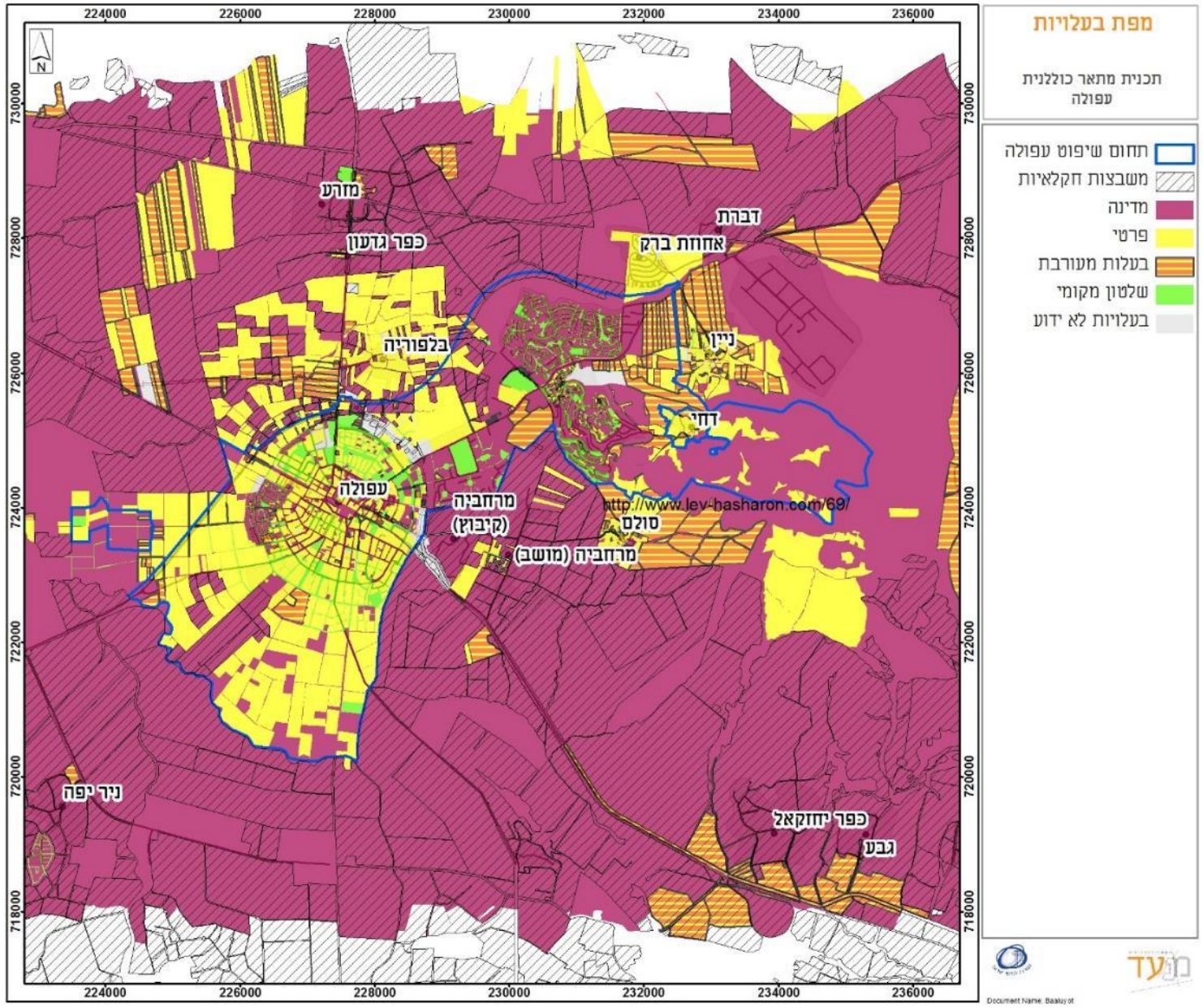


1937 מבט לכיוון צפון

מקור: אוסף התצלומים הלאומי, וולטן קלוזל

תולדות העיר

הבעלות הפרטית משפיעה על התפתחות העיר.



תולדות העיר



<u>תכנית שרון, שנות ה-50:</u>

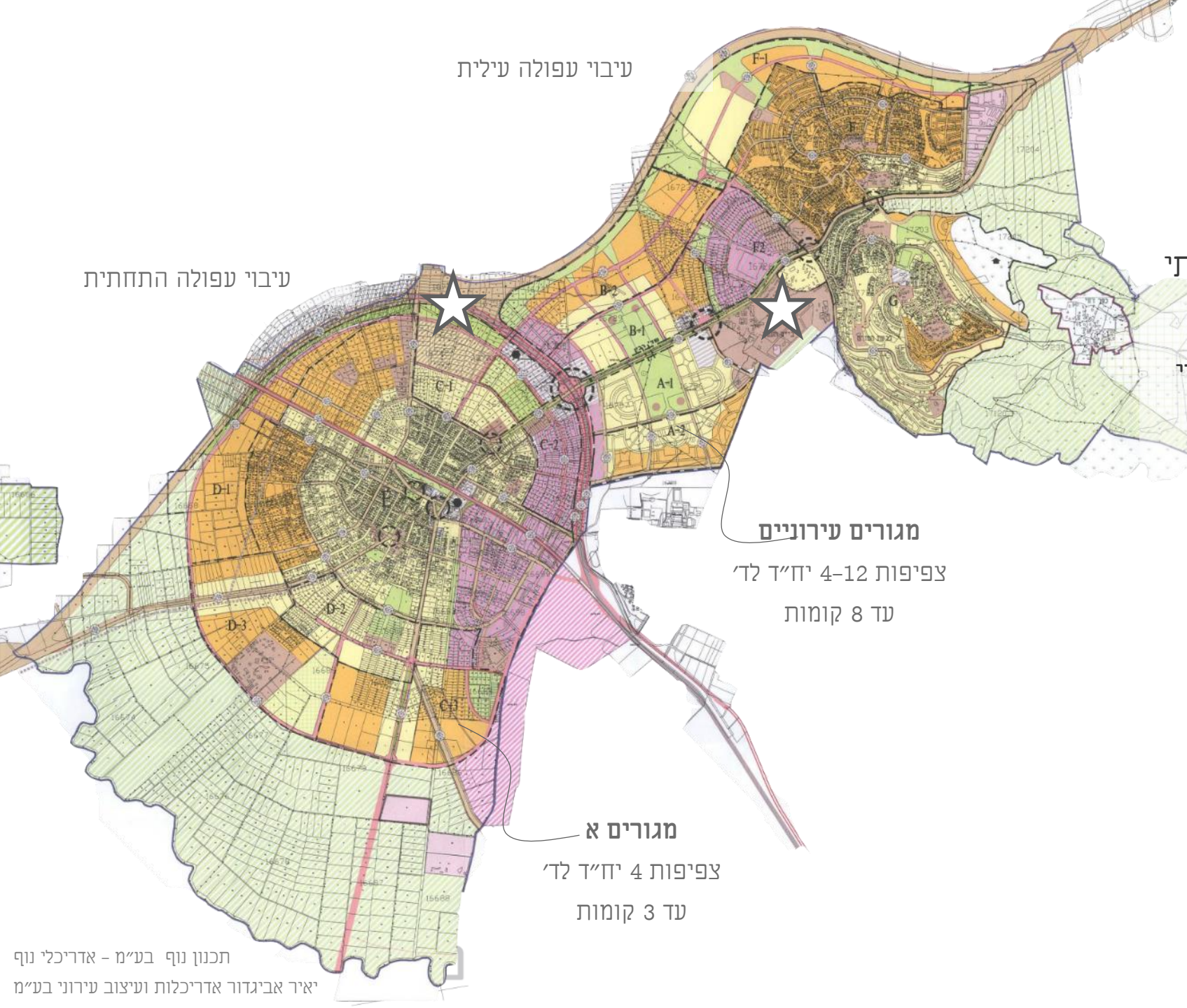
- קליטת כ-750 אלף עולים.
- הקמת עיר חדשה שני ק"מ מעפולה כדי לפזר את האוכלוסייה, לתפוס אדמות, להתרחק מהעיר, ולבנות על קרקע ציבורית ולא חקלאית.
- העיר החדשה (שרק חלקה מומש) צורפה לעפולה , אך העיר מפוצלת ופרושה.

תולדות העיר

<u>תכנית המתאר ג/12567, שנות ה-2000:</u>

כ-100 אלף תושבים, 33,450 יח"ד

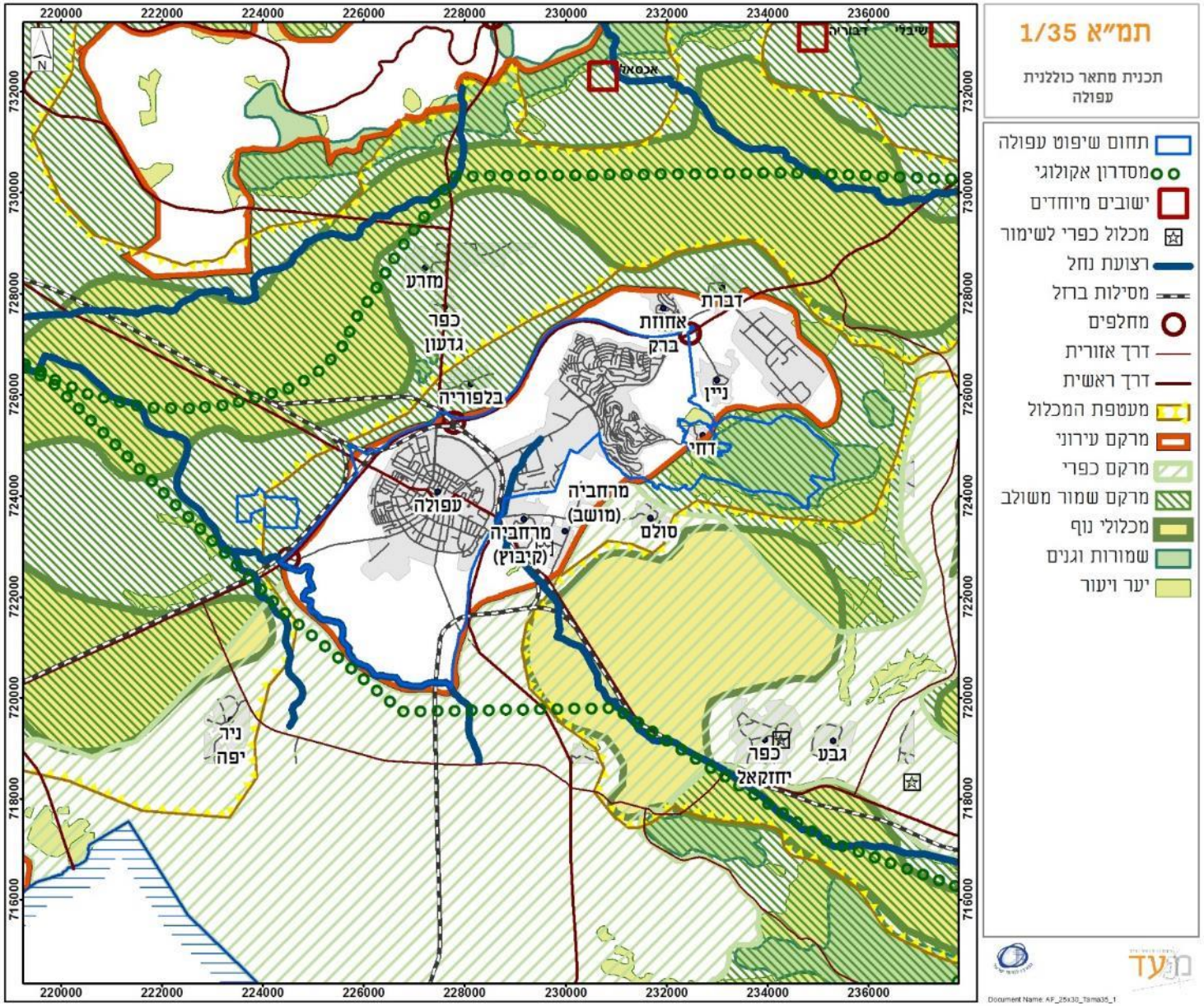
- **הרחבת העיר**
- **מערכת עירונית אחת רצופה** – חיבור שתי העפולות
- **שדרות רבין** – ציר פעילות ראשי רב מוקדי
- **המהפך התחבורתי** – כביש 65 העוקף, המחלף החדש תחנת הרכבת
- **מוקד ראשי בעמק** – בית חולים העמק



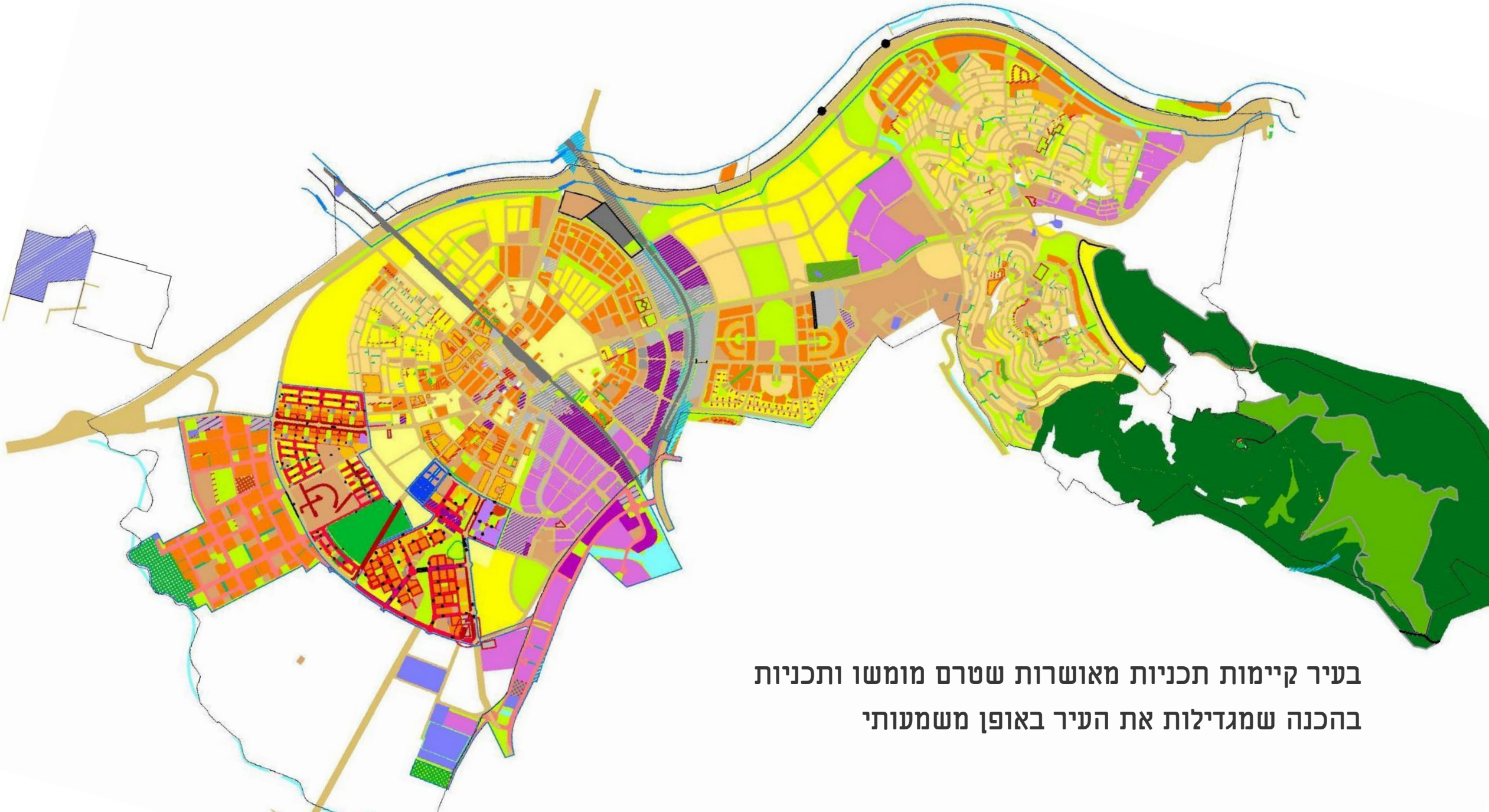
תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

תמ״א 1/35

- עיר על צומת דרכים – כבישים ומסילות רכבת.
- עיר מוקפת שטחים פתוחים.
- התכנית הארצית מייעדת את שטח העיר עפולה, מרחביה, אחוזת ברק, נין ואזור התעסוקה אלון תבור כשטח לפיתוח עירוני.

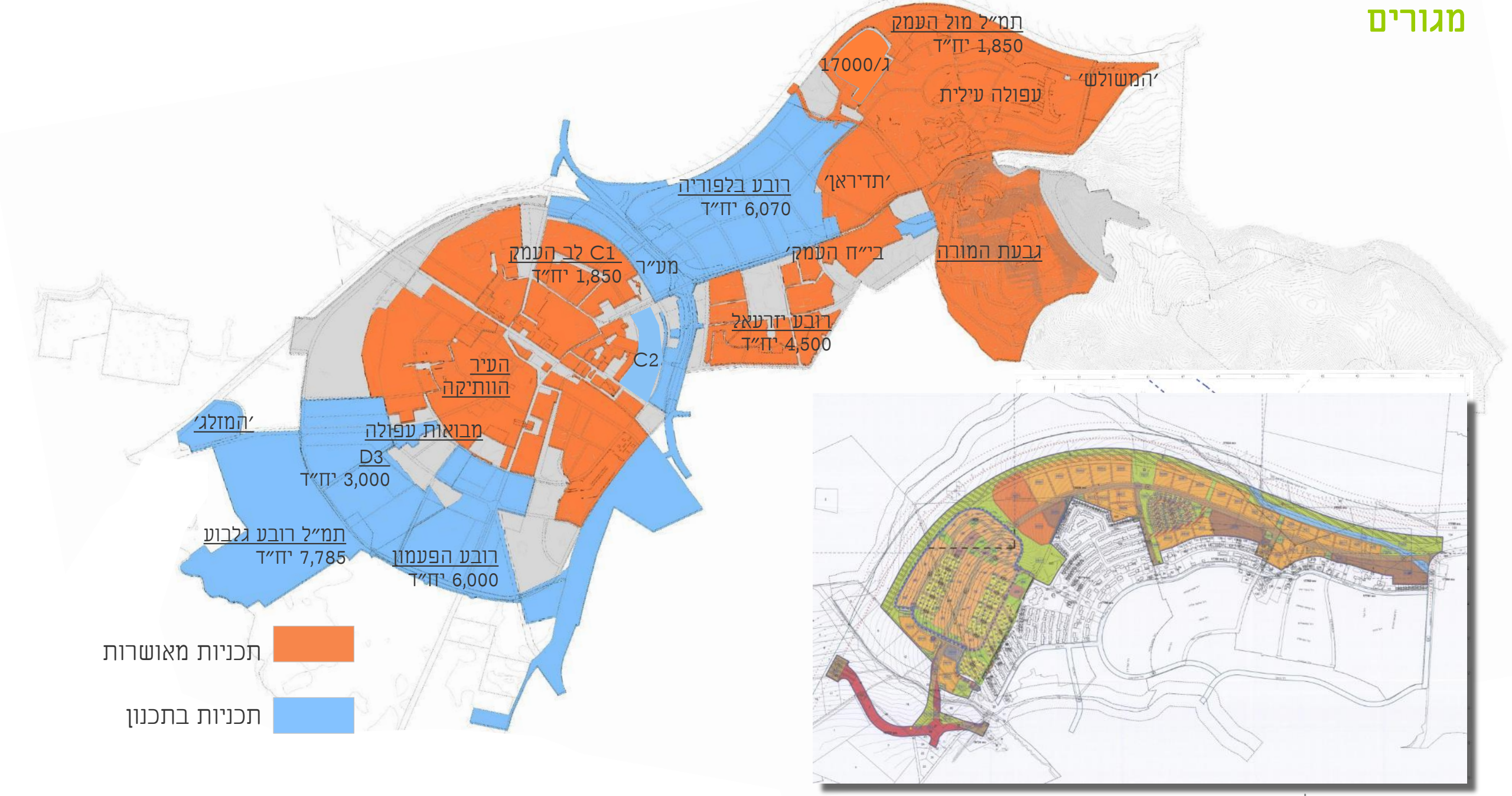


מצב סטאטוטורי מאושר ותכניות בהכנה



בעיר קיימות תכניות מאושרות שטרם מומשו ותכניות
בהכנה שמגדילות את העיר באופן משמעותי

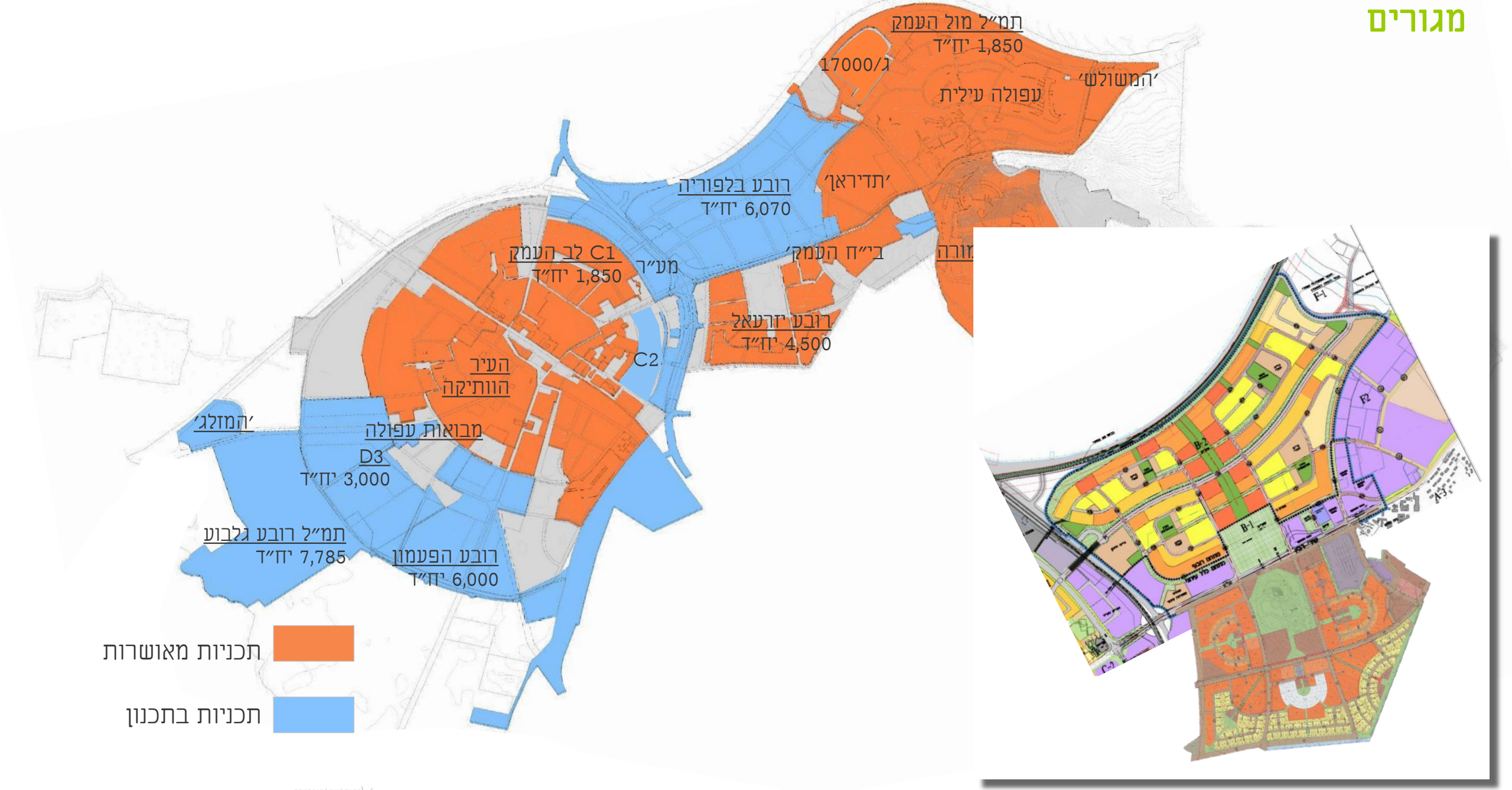
מגורים



תכנית מתאר עפולה

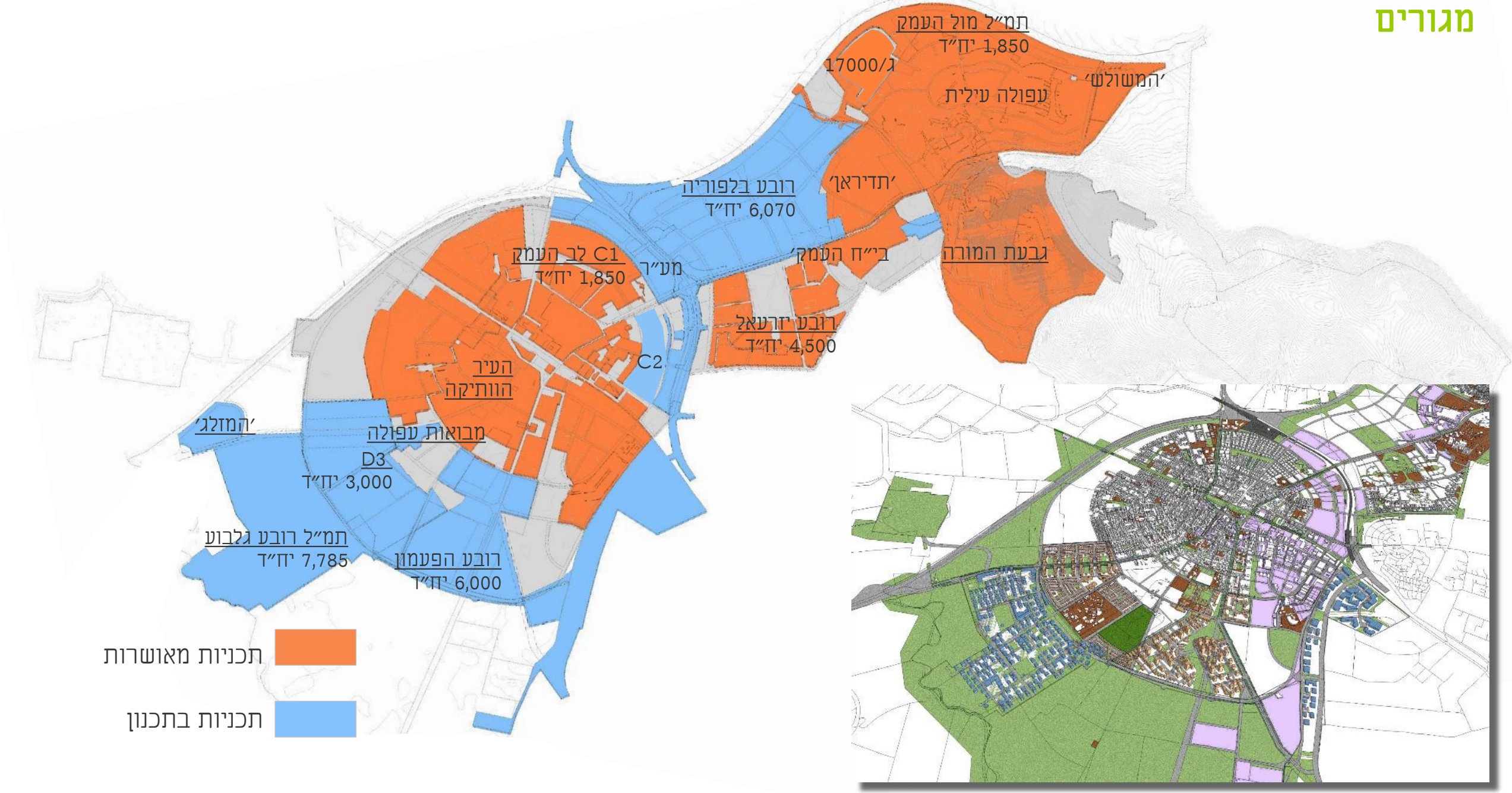
שיתוף ציבור ינואר 2018

מגורים



תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

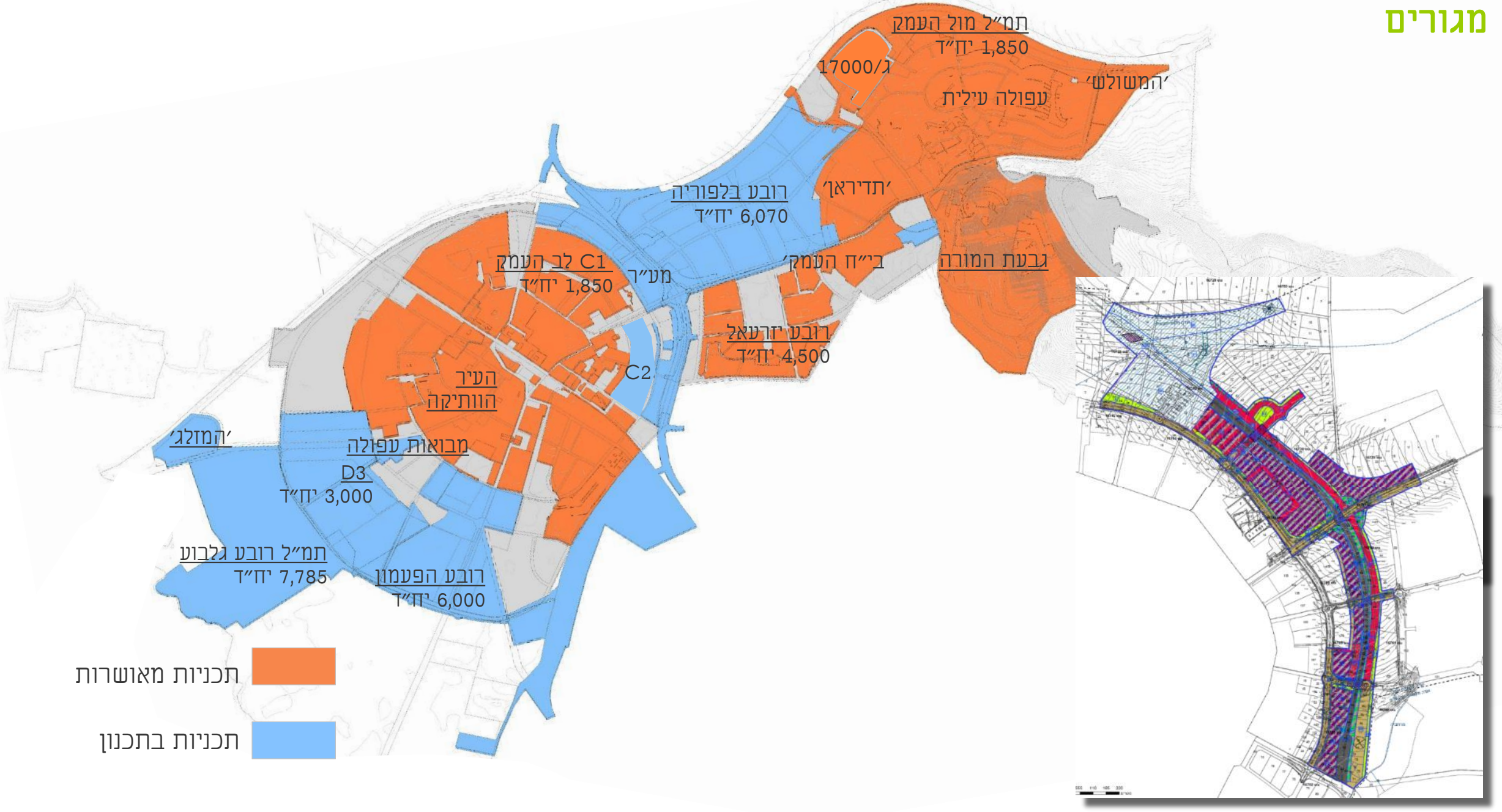
מגורים



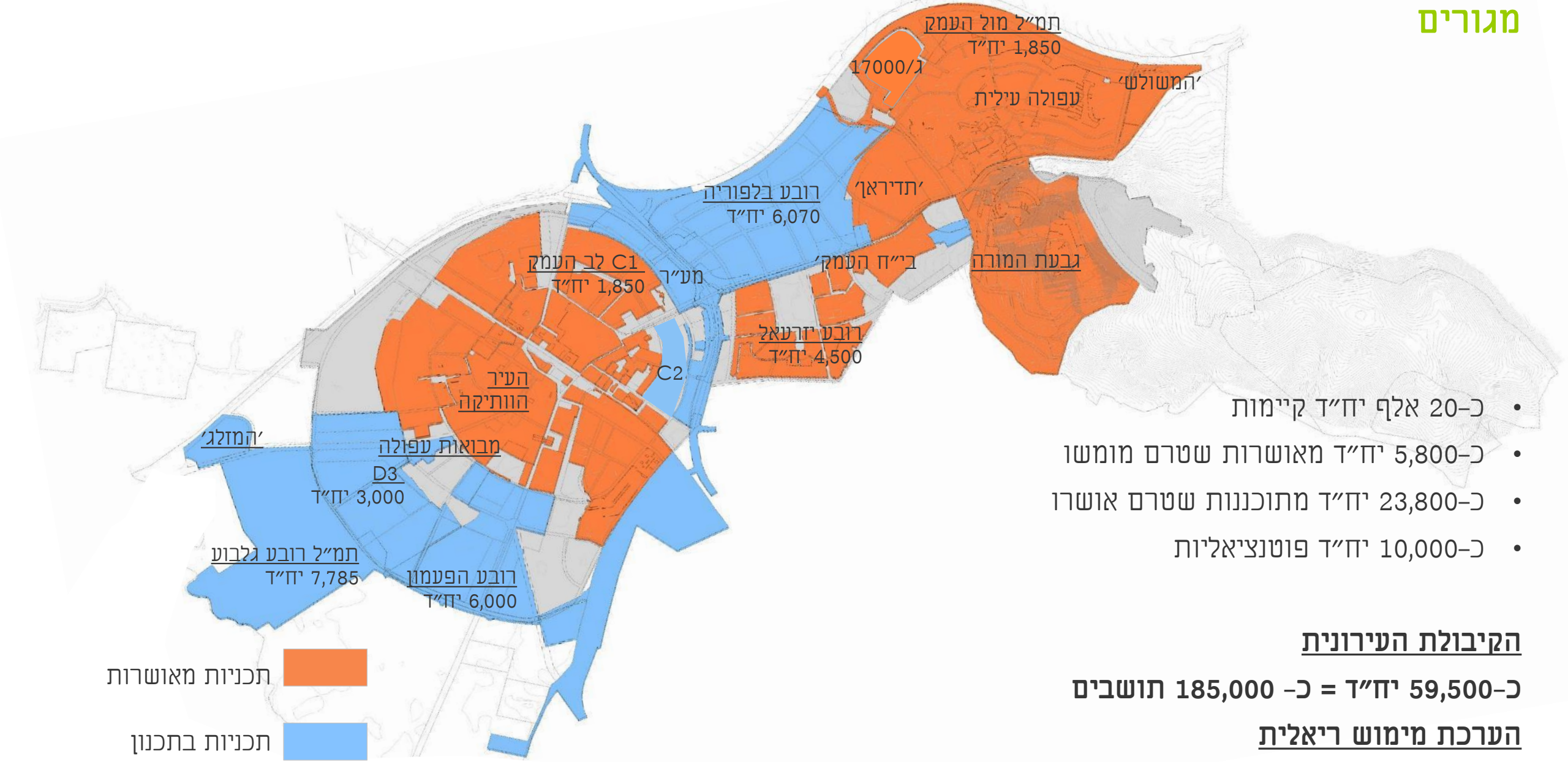
תכנית מתאר עפולה

שיתוף ציבור ינואר 2018

מגורים


תמ"ל מול העמק
1,850 יח"ד
ג/17000
'המשולש'
עפולה עילית
'תדיראן'
רובע בלפוריה
6,070 יח"ד
גבעת המורה
בי"ח העמק'
מע"ר
C1 לב העמק
1,850 יח"ד
רובע ירושאל
4,500 יח"ד
C2
העיר
הוותיקה
'קמזלג'
מבואות עפולה
D3
3,000 יח"ד
תמ"ל רובע גלבוע
7,785 יח"ד
רובע הפעמון
6,000 יח"ד
תכניות מאושרות
תכניות בתכנון

מגורים



- כ-20 אלף יח"ד קיימות
- כ-5,800 יח"ד מאושרות שטרם מומשו
- כ-23,800 יח"ד מתוכננות שטרם אושרו
- כ-10,000 יח"ד פוטנציאליות

הקיבולת העירונית

כ-59,500 יח"ד = כ- 185,000 תושבים

הערכת מימוש ריאלית

45,500 יח"ד = 138,500 תושבים

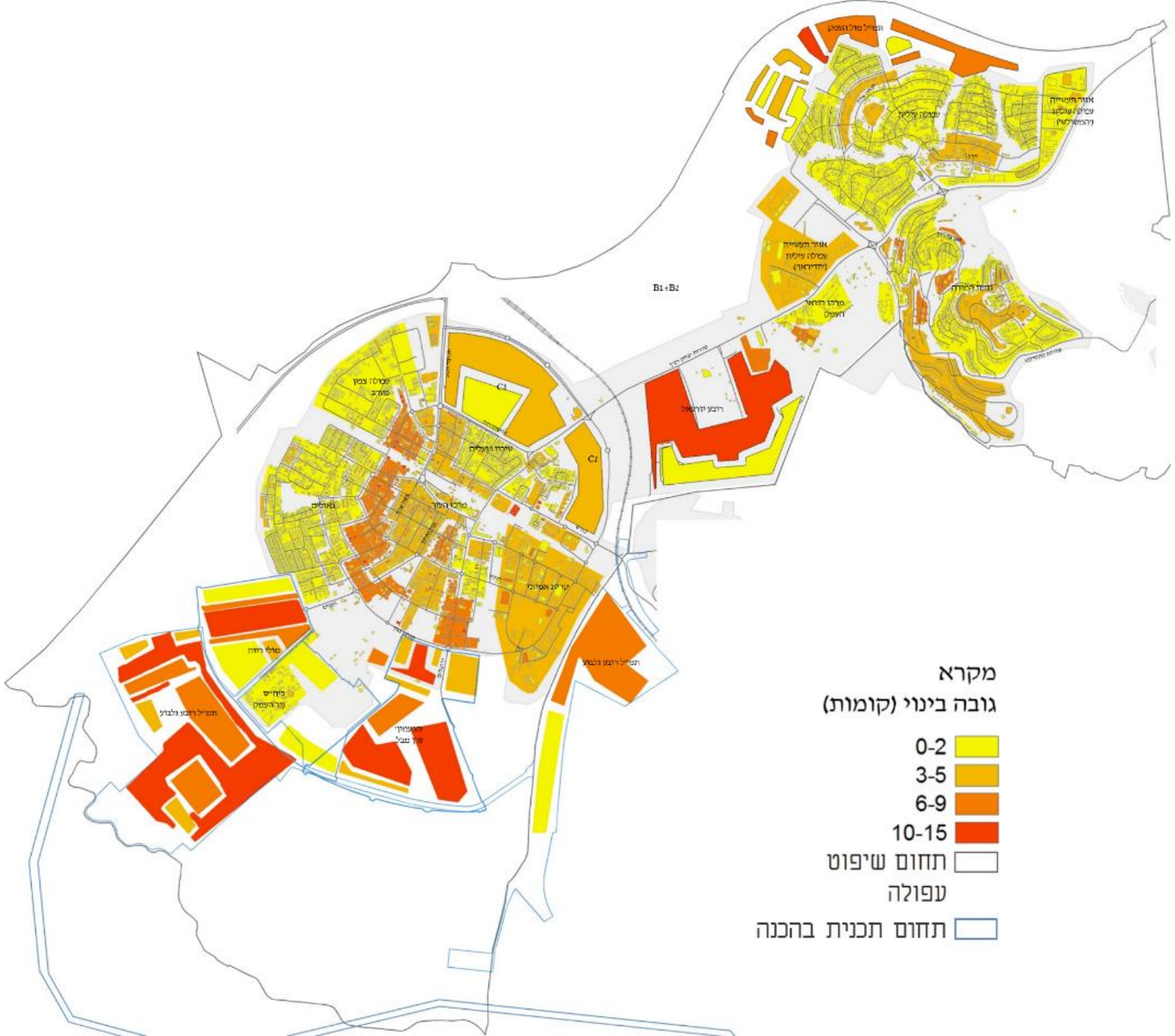
- אדריכלי נוף
צוב עירוני בע"מ

מגורים

מגוון מרקמי וטיפוסי בינוי – בינוי צמוד קרקע וגם בניה רוויה, בינוי פרברי וגם מרקם עירוני.

- **43% צמודי קרקע**– וילות, דו משפחתיים וקוטג׳ים.
- **27% בבניה נמוכה בגובה 3-5 קומות** כולל בניני רכבת
- **15% בניה קבלנית 6-9 קומות** (ישנה וחדשה)
- **15% בבניה גבוהה 10-15 קומות** (ישנה וחדשה)

צורת המגורים ותבנית הבניה הנפוצה בעיר היא בניה נמוכה המעניקה לתושבים גינה פרטית צמודה לביתם.



מגורים











שכונת הפועלים הראשונה





מגורים





מגורים



מגורים











תכנית מתאר עפולה
שיתוף ציבור ינואר 2018

מסחר ותעסוקה

- ליבה מעורבת שימושים
- אזור תעסוקה מע"רי – נקודת שיווי משקל חדשה בעיר, ועתיד לייצר מחבר חדש בין עפולה הוותיקה לשכונות המזרחיות של העיר.
- פארק מרכזי ברובע יזרעאל וברובע בלפוריה




Coca-Cola
שוק לוי


HAGARA
FINAL SALE
70


POZA
ACE


צריך פיים בחיים


SALE

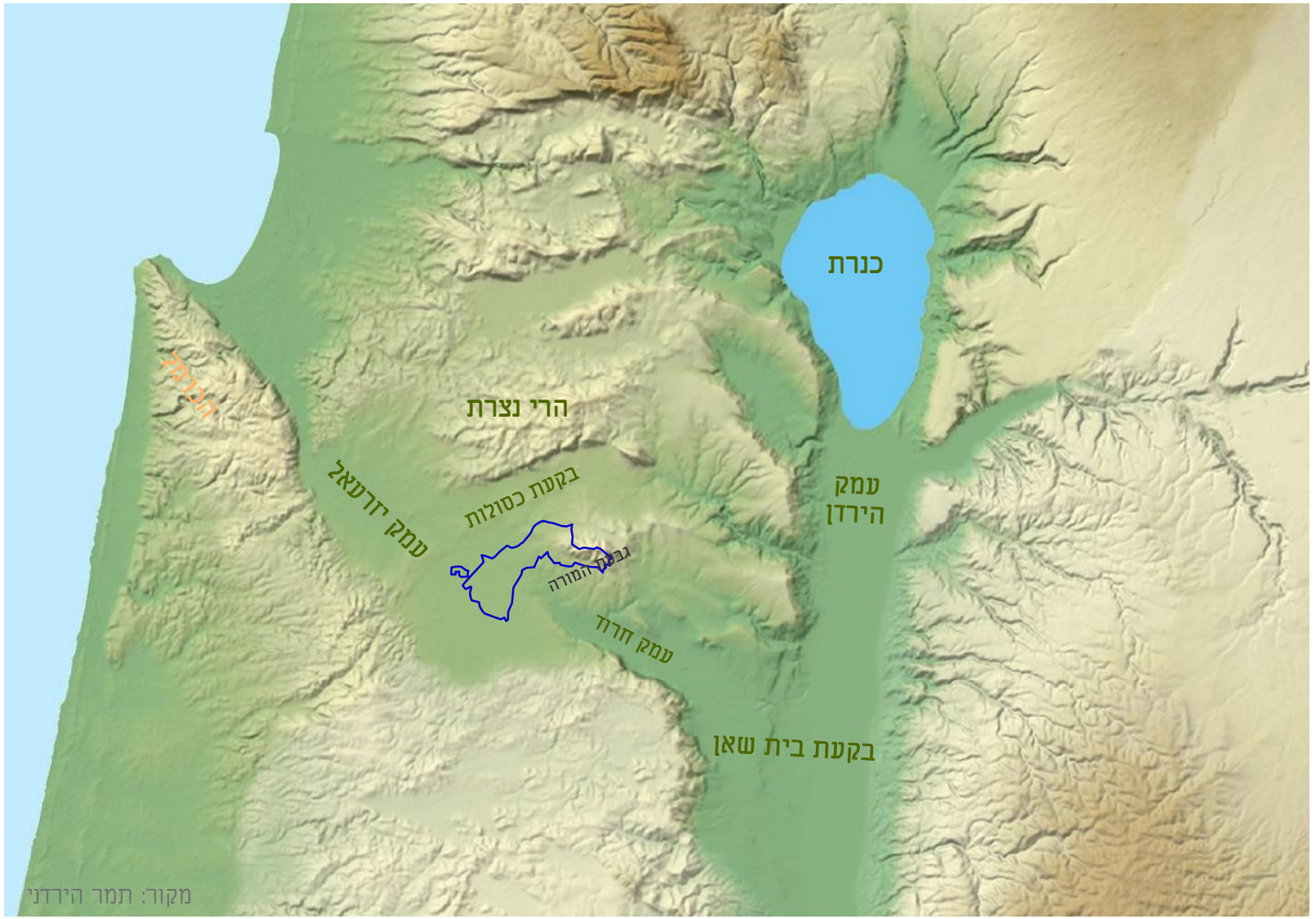

BIG
IN THE CITY
TO GO
Delta
תמנון

נוף ושטחים פתוחים

עפולה היא מובלעת בינוי בתוך רצף השטחים הפתוחים.

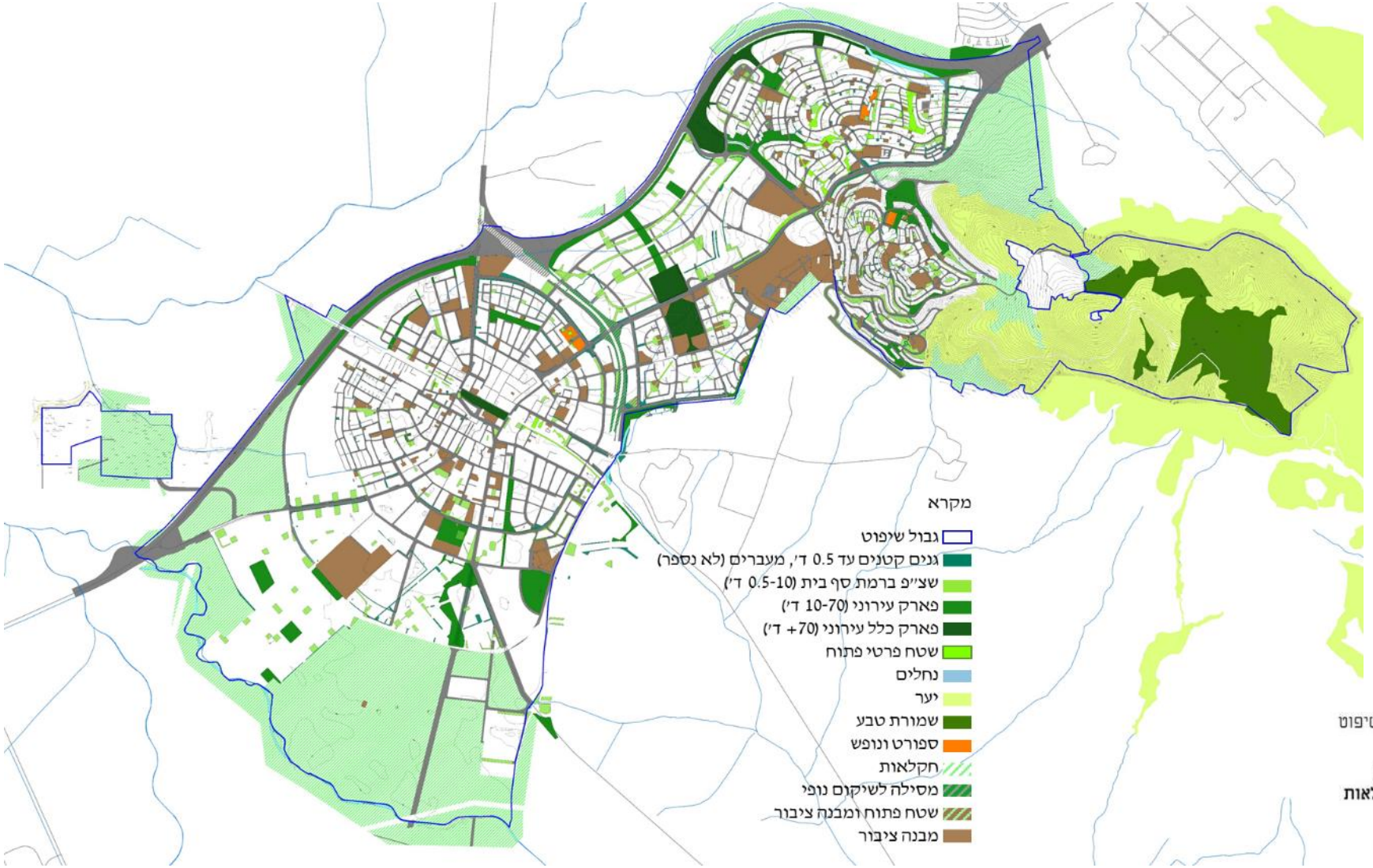
המרחב הכפרי העוטף את העיר מקנה לעיר אופי ואוירה כפרית וחקלאית למרות עירוניותה היחסית.





מפת תבליט

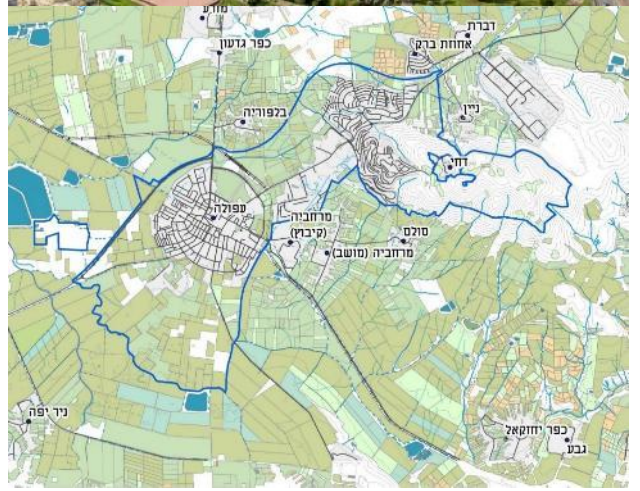
נוף ושטחים פתוחים



שטחים פתוחים מאושרים ובתכניות בהכנה







השטחים הפתוחים המאושרים בעיר מספקים מענה מבחינת כמות

ומבחינת פריסה בכל הקטגוריות (סף בית, עירוני, כלל עירוני).

תכנית מתאר עפולה

שיתוף ציבור ינואר 2018

נוף ושטחים פתוחים

- **מרכז העיר הוותיק** מהווה אבן שואבת לתושבי העיר והסביבה לשירותים, מסחר ופנאי.
- **שדרות ארלוזורוב ומתחם התחנה** מזוהים כמרכז ההיסטורי של העיר.
- סביבם **מוקדים עירוניים** נוספים – התחנה המרכזית הישנה והחדשה.



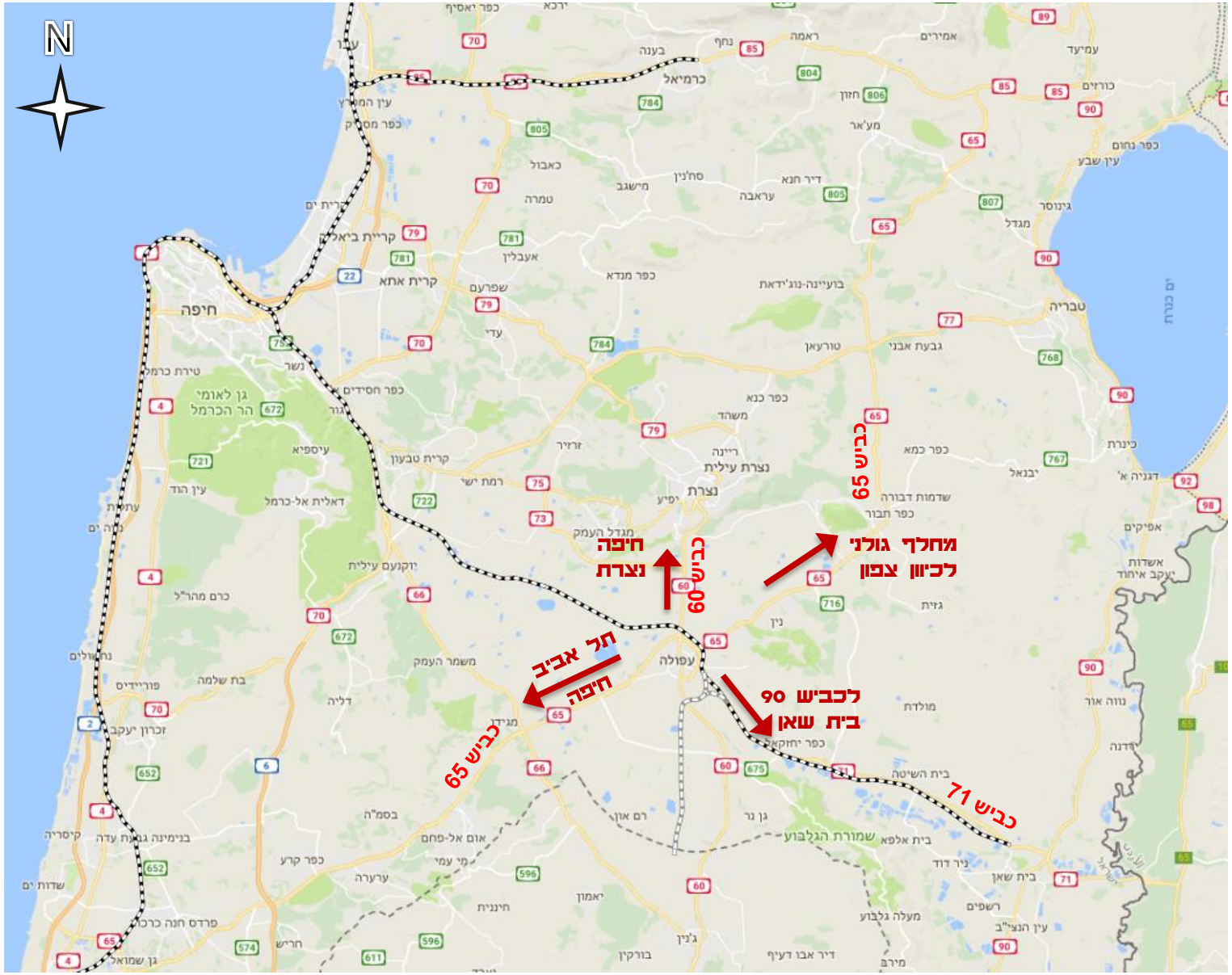
החלל העירוני בקצה שדרות ארלוזורוב





שדרות ארלוזורוב

תנועה



מפת רקע מתוך GoogleMaps

- מחוברת **למערכת הדרכים** הארצית ע״י שלושה צירי תחבורה עיקריים המאפשרים נגישות טובה : 60 + 65 + 71

- מחוברת למערכת **מסילות הברזל** ע״י מסילת העמק בקו חיפה–בית שאן

- אחוז המועסקים מחוץ ליישוב הינו 43%, נמוך מהממוצע הארצי: 3.2% מועסקים באזור חיפה, 3% מועסקים באזור ת״א.

- מרחק יוממות של **עד 30 ק״מ** כולל את חיפה, נצרת, כרמיאל ויוקנעם

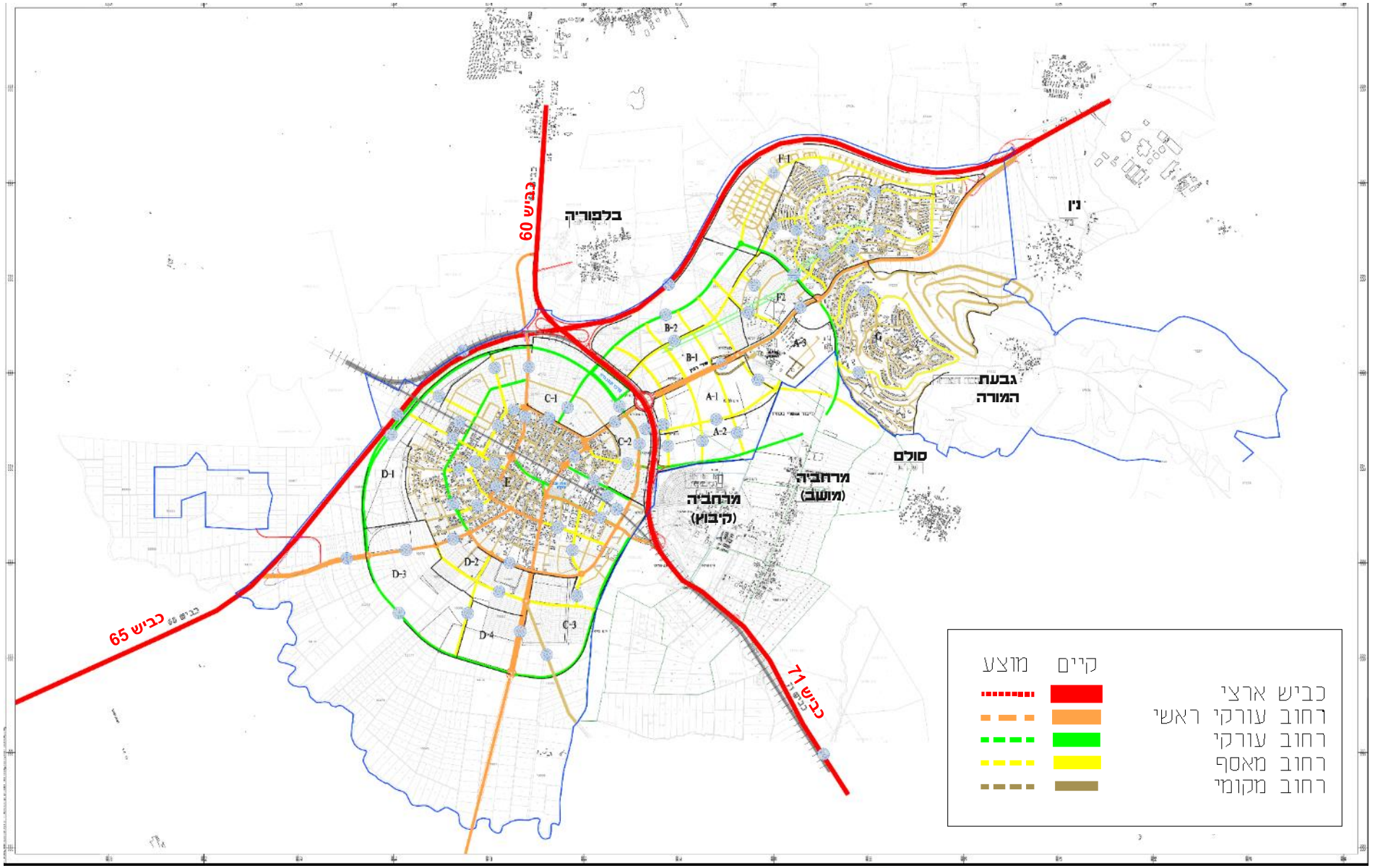
תכנון נוף בע״מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע״מ

תנועה

<u>היררכיית הדרכים</u>

<u>המאושרות</u>:

- כבישים עוקפים: 65+71
- שדרות רבין עורק עירוני ראשי
- שמירה על סכימה מעגלית בשלד הדרכים.

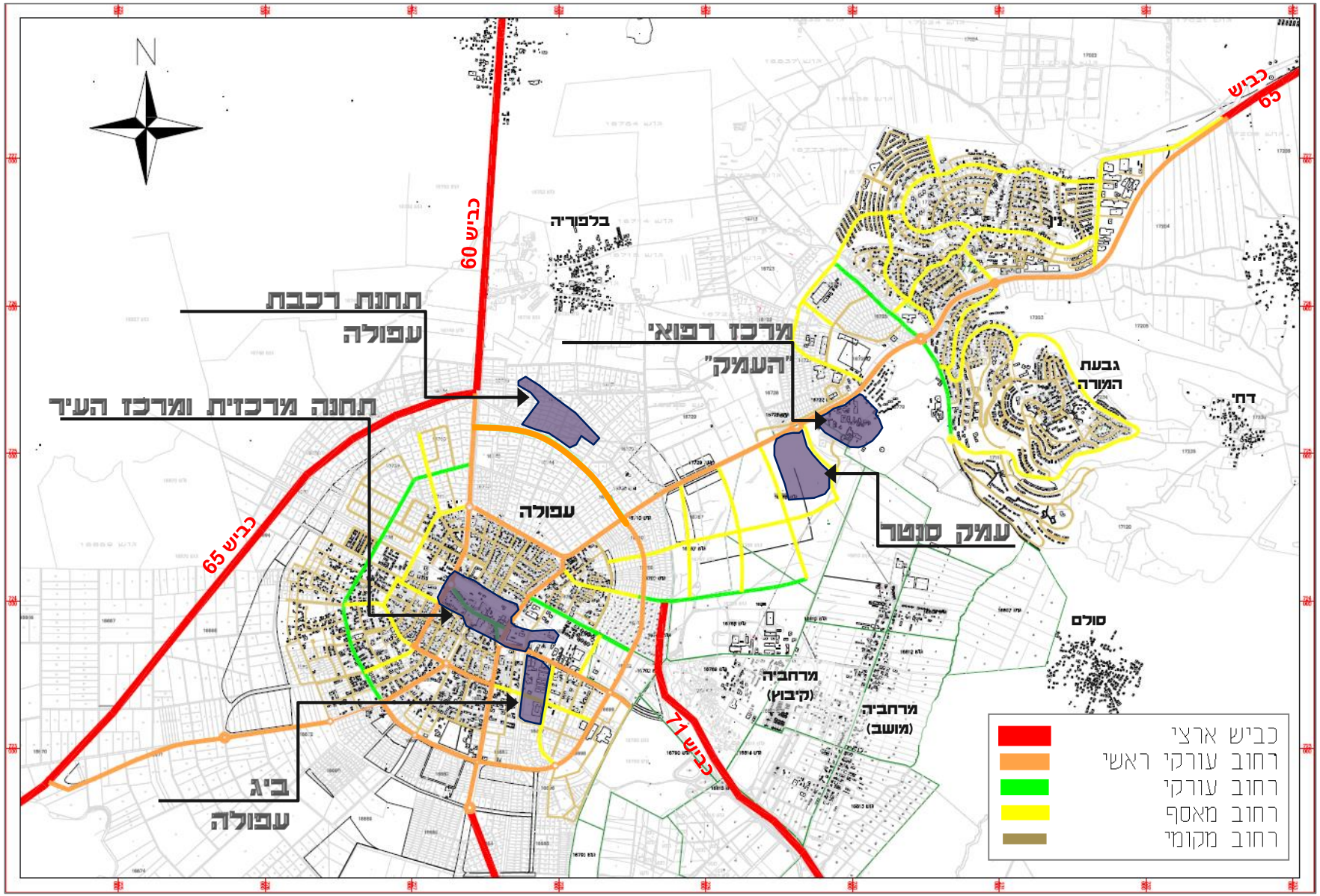


תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

תנועה

- עפולה מהווה **מוקד עירוני** ליישובי המוצעות האזוריות הגובלות בה ולערים סמוכות במרחב.

- רוב התחלות הבנייה בעיר הן עבור מסחר, כאשר מדובר בכמות הגדולה ביותר ביחס למרחב. **במצב הקיים רק 20% מהמסחר ברחובות מרכז העיר.**



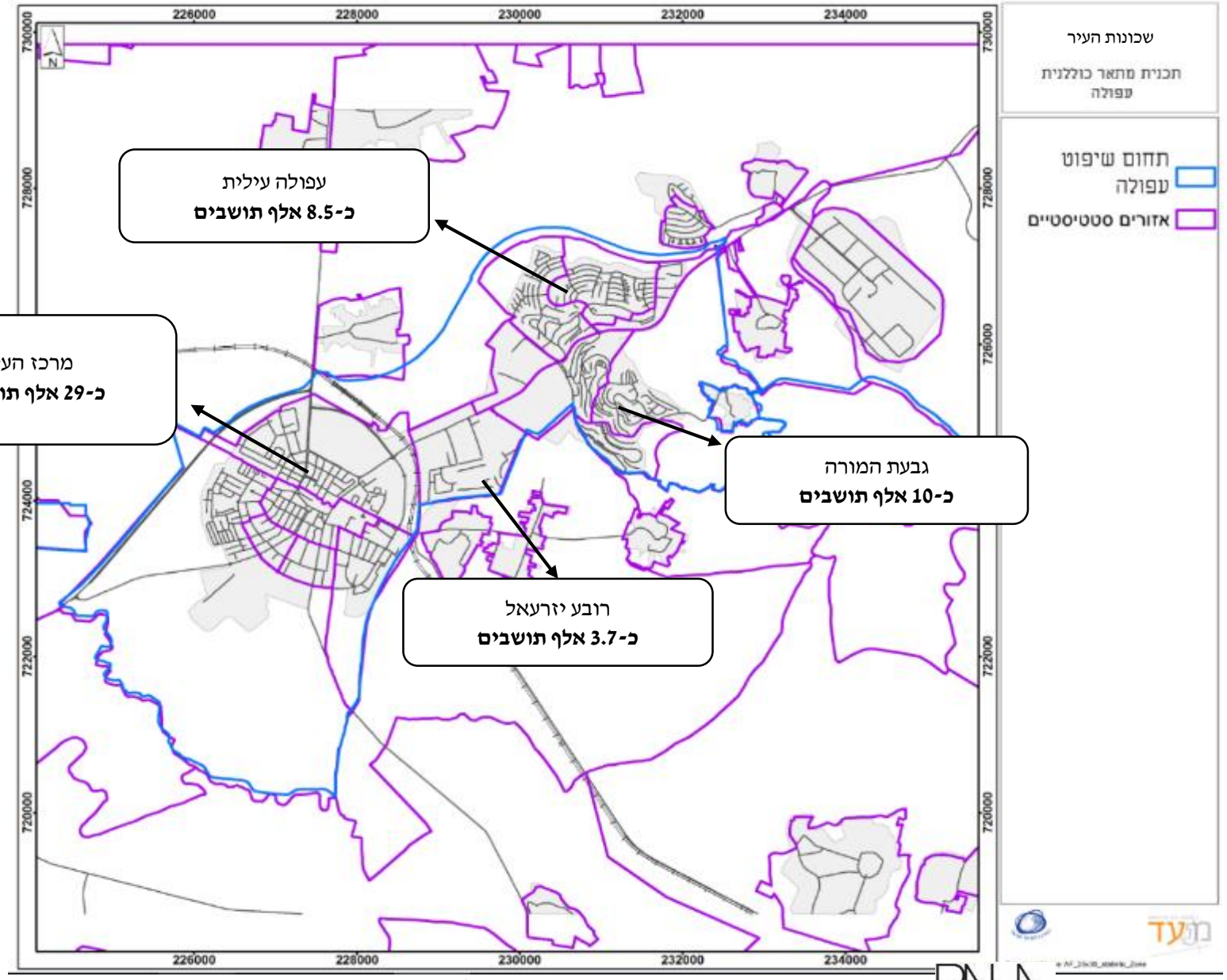
מצב קיים של היררכית הדרכים בעפולה על רקע מפת מדידה

תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ
לוי & שטרק זילברשטיין
מהנדסים יועצים בע"מ
תכנון בהנדסה אזרחית, דרכים, תנועה ורמזורים
אברהם לוי, יוסי שטרק, רן זילברשטיין

כלכלה וחברה

- קיימים פערים חברתיים – כלכליים בין שכונותיה של העיר.
- בעפולה עילית כ-2,000 חרדים המהווים כ-4% מתושבי העיר.
- המיעוטים בעיר מהווים פחות מ-1% מתושבי העיר, ברובם מתגוררים בשכונות הוותיקות.

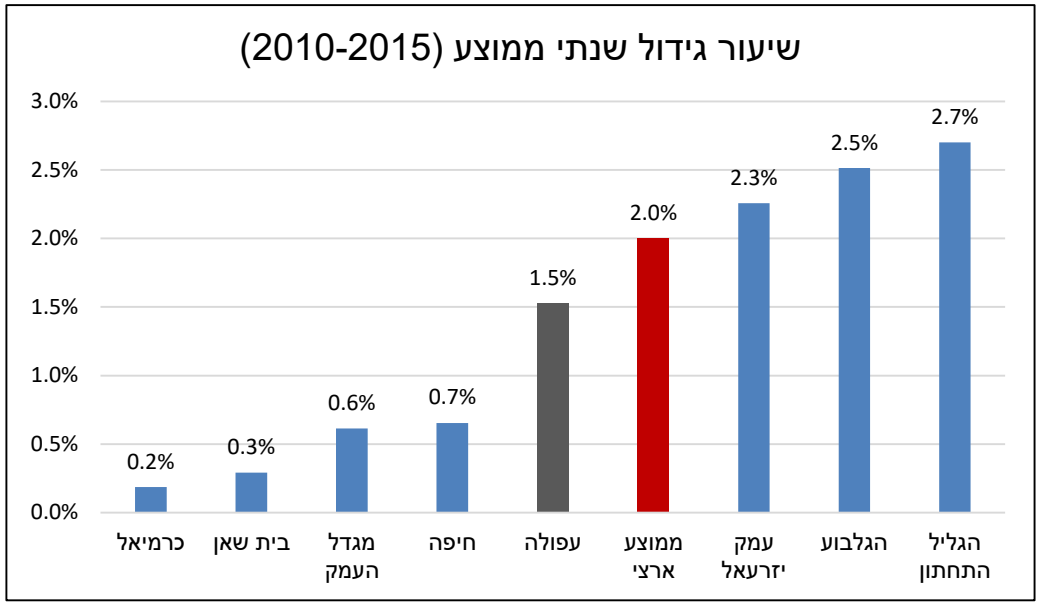
	שיעור עולים (%)
גבעת המורה	56%
עפולה עילית	37%
עפולה תחתית	32%
ממוצע עירוני (2008)	38%
ממוצע ארצי (2008)	29%

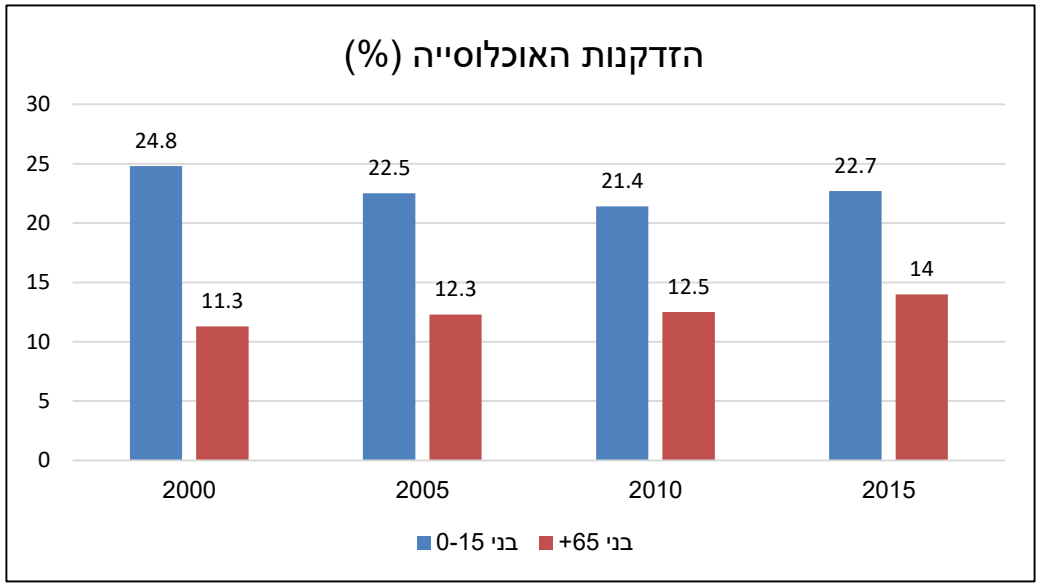


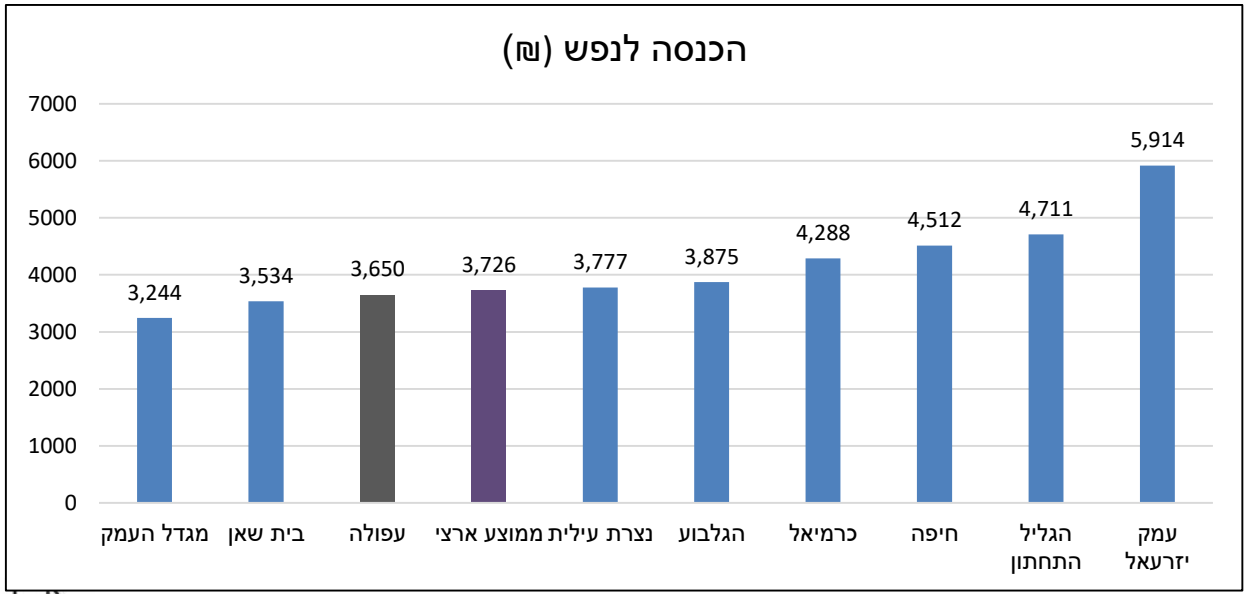
רשות מקומית 2017, מפקד 2008, משרד הקליטה והעלייה, מרכז מידע ומחקר של הכנסת 2017

כלכלה וחברה

- עפולה באשכול חברתי 5 מתוך 10.
- שכר ממוצע לשכיר וההכנסה לנפש נמוכה ביחס לסביבה ולממוצע הארצי.
- בעשורים האחרונים עלייה בשיעור המבוגרים וירידה בשיעור הצעירים.
- איכלוס רובע יזרעאל הבא לעלייה בקצב גידול התושבים.
- **מחירי הדיור נמוכים** ביחס לסביבה והעיר נהנית **מהגירה חיובית** של זוגות צעירים ומשפרי דיור.







Ran Haklai Urban Economics
תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

חלק שני- דיון:

מליאה	קבוצות	מליאה
19:50–20:00	20:10–20:40	20:40–21:00
1. שאלות לגבי תכנית המתאר 2. הערות לסקר מצב קיים שהוצג	1. אתגרים והזדמנויות בתכנית המתאר 2. חזון העיר	חזון משותף ציור בזמן אמת!!

נרצה **לשמוע מכם**:

מהי תמונת העתיד של עפולה?

מרחב ציבורי

תנועה ותחבורה

תעסוקה ומסחר

מבני ציבור

מגורים

צביון העיר

כמה **כללים לניסוח** נכון של חזון

בלשון הווה

חיובי

אמיתי



חלק שני- דיון:

מליאה	קבוצות	מליאה
19:50–20:00	20:10–20:40	20:40–21:00
1. שאלות לגבי תכנית המתאר 2. הערות לסקר מצב קיים שהוצג	1. אתגרים והזדמנויות בתכנית המתאר 2. חזון העיר	חזון משותף ציור בזמן אמת!!

נרצה **לשמוע מכם**:

מהי תמונת העתיד של עפולה?

מרחב ציבורי

תנועה ותחבורה

תעסוקה ומסחר

מבני ציבור

מגורים

צביון העיר

כמה **כללים לניסוח** נכון של חזון

בלשון הווה

חיובי

אמיתי



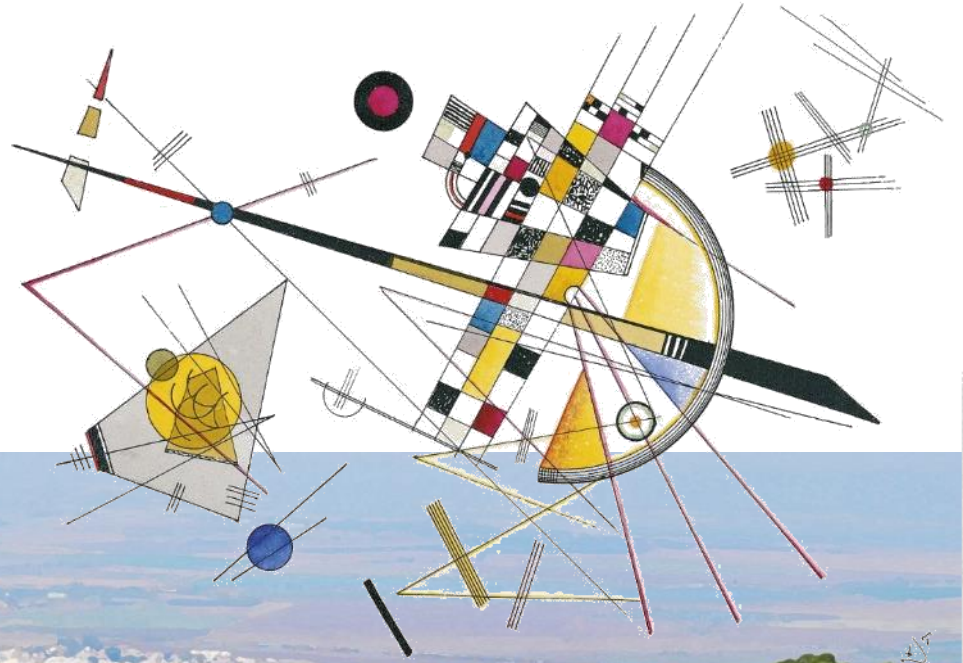
חלוקה לביתות

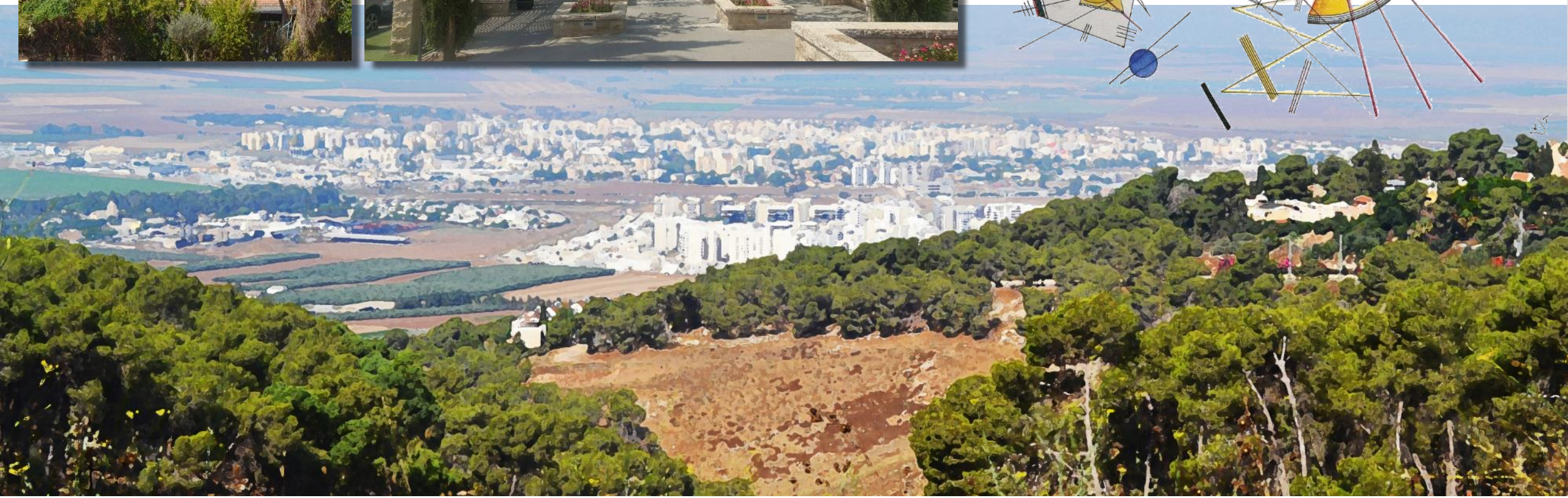
כיתה xx	כיתה xx	כיתה xx
הילה	עירא	נגה
במסדרון ימינה וימינה	בקומה השניה	בקצה המדרגות

ב 20:40 כולם חוזרים לאולם זה!









תכנית מתאר עפולה

שיתוף ציבור ינואר 2018

תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ