

למרות ההתנגדויות: אושרה תוכנית להקמת שכונה חדשה בזכרון יעקב

מדובר בשכונת זכרונה שתכלול כ-1,260 דירות, מהן 250 יחידות יוקצו לדיור מוגן ועוד כ-250 לדירות קטנות. ההתנגדויות הוגשו לוועדה המחוזית חיפה בנוגע לצפיפות הבנייה וגובה המבנים, אך נקבע כי אופי הבינוי מנצל נכון את הטופוגרפיה באזור. הבניינים יכללו עד 9 קומות, בדומה לשכונה הסמוכה

הילה ציאון | 21.09.20 | 07:35

שכונה חדשה מתוכננת בזכרון יעקב: הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז חיפה החליטה לאשר למתן תוקף תוכנית להקמת מתחם מגורים חדש ביישוב, הכוללת 1,236 יחידות דיור במבני מגורים של עד תשע קומות. לא מדובר בחריגה לעומת השכונה הסמוכה (חלומות זכרון). על פי ההחלטה, שהתקבלה בשבוע שעבר, במסגרת התוכנית, שקודמה על ידי רשות מקרקעי ישראל, 250 יחידות דיור יוקצו עבור דיור מוגן ו-247 יחידות יוקצו עבור דירות קטנות. כמו כן, התוכנית כוללת תוספת של 38 דונם שטחים פתוחים, מתוכם פארק שיוקם במרכז השכונה.

השכונה תכונה שכונת זכרונה ובמרכזה יחבר הפארק המתוכנן בין השטחים הציבוריים הפתוחים ביישוב ובין גן ההנצחה "גן ירון". כמו כן, התוכנית מקצה 3,200 מ"ר של שטחי מסחר שישולבו במבני המגורים הפונים אל הפארק שבלב השכונה. התוכנית ממוקמת בצפון מזרח היישוב, על שטח של 425 דונם שחלקו שטחי מדינה וחלקו קרקעות פרטיות וכוללת הליך איחוד וחלוקה.

שטח התוכנית, שתוכננה על ידי לייטרסדורף בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים, הוגדר לפיתוח עירוני במסגרת תמ"א 35 ותוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 6) וקידומה מתואם עם תוכנית המתאר הכוללת המופקדת ליישוב. בהיבט התחבורתי, התוכנית מציעה שלושה חיבורים שונים לכביש אזורי 652. כמו כן, יוקמו שבילי הולכי רגל ואופניים שיחברו בין השכונה החדשה לבינוי הקיים. צפיפות המגורים תעמוד על 9.8 יחידות דיור לדונם, זאת בדומה לצפיפות הקיימת כיום בשכונת חלומות זכרון הסמוכה.



שכונה חדשה מתוכננת. זכרון יעקב (צילום: עידו ארז)

לתוכנית הוגשו התנגדויות בעיקר בנוגע לצפיפות המוצעת ולגובה המבנים. הוועדה, בראשות איתמר בן דוד, דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר את התוכנית כפי שהופקדה, מאחר שהיקפי הבנייה ואופי הבינוי מייעלים את השימוש בקרקע ומנצלים היטב את הטופוגרפיה ואף מתאימים לשכונה הסמוכה הקיימת, כך לפי הודעת הוועדה. הוועדה ציינה בהחלטתה כי "מדובר בחטיבת קרקע גדולה בחלקה בבעלות מדינה, שנדרש לייצר בה צפיפות אשר תאפשר את הגידול של היישוב המצוי באזור ביקוש, ותיתן מענה להתפתחות היישוב בעתיד". נזכיר כי בספטמבר 2019 הפקידה הוועדה המחוזית את תוכנית המתאר לזכרון יעקב, הכוללת תוספת של כ-4,200 יחידות דיור עבור יעד אוכלוסייה של 37 אלף תושבים עד שנת יעד 2040. בסף הכל מאפשרת התוכנית את הגדלת היישוב עד לכ-15,700 יחידות דיור, והיא קבעה כי עיקר התוספת תהיה בשכונת "זכרונה". בנוסף ליחידות הדיור, התוכנית מוסיפה כ-142 אלף מ"ר עבור שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות. סך כל השטחים המניבים (שאינם למגורים) בתוכנית עומד על 658 אלף מ"ר. עיקר שטחי התעסוקה הנוספים מצויים במערב היישוב (בצמוד לקניון מול זכרון). באזור זה, הנשען על תחנת רכבת של היישוב, יוקם אזור תעסוקה משותף לזכרון יעקב, חוף כרמל, ג'סר א-זרקא ופארדיס. בהתאם לכך, התוכנית כוללת את שדרוג מערכת הדרכים לאורך כביש 4 והבטחת נגישות היישוב אל תחנת הרכבת ואזור התעסוקה.

מתחם מגורים חדש בחיפה, הרחבת פארק התעסוקה קיסריה

בתוך כך, תוכנית נוספת שהחליטה הוועדה לאשר מתייחסת לתוכנית להקמת מתחם מגורים ברחוב דרך הים בחיפה. מדובר בשני מבנים בני 13 קומות הכוללים 105 יחידות דיור על שטח של תשעה דונם המצוי על חטיבת קרקע שאינה מפותחת, וממוקמת בין ואדי לוטם מצפון ודרך הים מדרום. גם כאן בנייני המגורים אמורים להשתלב בטופוגרפיה של הקרקע הטבעית הקיימת.

במסגרת התוכנית, מתוך כלל הדירות כ-21 יחידות דיור יוקצו לטובת דירות קטנות עבור זוגות צעירים. בנוסף יוקם גן ילדים לטובת דיירי המתחם ותושבי הסביבה שישתלב בשני הבניינים. מהוועדה נמסר כי התוכנית, שקודמה על ידי חברת שתית ותוכננה על ידי אדריכל גבי שוורץ, מקצה רצועה רחבה לאורך הנחל ברוחב ממוצע של 20 מטרים ומחייבת לתחזק את אזור המפגש של השטח הפתוח עם הבניינים בתיאום עם רשות הטבע והגנים.



פרויקט דרך הים חיפה(הדמיה: גבי שוורץ אדריכלים)

בשבוע שעבר אישרה הוועדה להפקדה תוכנית להרחבת פארק התעסוקה קיסריה, המציעה להגדיל את שטחי הבינוי בחלקו הצפוני של המתחם בהיקף של כ-800 אלף מ"ר.

התוכנית חלה בחלק הצפוני של פארק התעשייה בשטח של 370 דונם, בתחום שטח המיועד לתעשייה על פי תוכניות קודמות. במסגרתה יוגדלו שטחי התעסוקה בחלקו הצפוני של המתחם באמצעות הגדלת זכויות הבנייה ל-200% במקום 75% במצב כיום.

בנוסף להגדלת הזכויות לתעסוקה, התוכנית, שקודמה על ידי החברה לפיתוח קיסריה בניהול חברת סיטילי-נק, מאפשרת הקמת שירותים נלווים התומכים בתעסוקה כגון מסחר, שירותים עסקיים ומשרדים. הפארק משתרע על פני כ-3,500 דונם בשטח מצפון ומדרום לכביש 651, מערבית לפרדס חנה כרכור, מזרחית לכביש 4 ואור עקיבא. הוא מנוהל על ידי החברה לפיתוח קיסריה, ורובו בשטח ללא שיפוט, בו הוועדה המחוזית משת גם כוועדה מקומית.

פארק התעסוקה מוגדר בתוכנית המתאר המחוזית כאזור תעסוקה, אחד מבין חמישה אזורים במחוז חיפה. מדובר בפארק תעסוקה המשמש כמוקד תעסוקה אזורי ליישובי הסביבה, ופועלות בו חברות גדולות בעיקר במסגרת מפעלי תעשייה מסורתית, תעשייה עתירת ידע ומרכזים לוגיסטיים. התוכניתף שנערכה על ידי מושלי אלדר אדריכלים, תואמת למסמך המדיניות שאומץ על ידי הוועדה המחוזית בינואר 2019. המסמך שהציע תכנון מחדש של החלק הצפוני-מערבי של הפארק ליצירת מתחם כולל תעסוקה עתירת ידע, ומרכזים לוגיסטיים.

מתכנת מחוז חיפה במינהל התכנון, ליאת פלד, התייחסה לתוכנית בזכרון יעקב וציינה כי "התוכנית מספקת דיור בבינוי מגוון שחסר כיום ביישוב, הן לאוכלוסייה צעירה והן לאוכלוסייה מבוגרת יותר. היא מייעלת את הפריסה של הבינוי, כך שהותירה במעטפת שטחים פתוחים שמורים שמשלבים עם השטחים הפתוחים שעוטפים את היישוב". לגבי התוכנית בחיפה מסרה: "התוכנית משפרת את המצב המאושר על ידי תוספת יחידות דיור בשכונות המערביות של חיפה, מייעלת את השימוש בקרקע וכן מתייחסת לסביבתה ומרחיבה את שטח ואדי לוטם, תוך הרחקת הבינוי ממנו ובכך משפרת את המצב הקודם".



פרויקט דרך הים חיפה(הדמיה: גבי שוורץ אדריכלים)

לגבי התוכנית בקיסריה הוסיפה פלד: "מדובר במתחם תעסוקה מצליח מאוד המצוי באזור ביקוש, המתפתח בקצב בנייה של עשרות אלפי מ"ר בשנה. התוכנית תיתן מענה לביקושים הקיימים והעתידיים, הן על ידי הגדלת זכויות הבנייה ל-200% וכן על ידי תוספת שימושים וקביעת שטחים למרלוגים (מרכז לוגיסטי). המתחם נשען על רכבת, כבישים ארציים ומערכת תחבורה ציבורית. מדיניות המחוז היא לעודד את הגדלת שטחי הבנייה בשטח זה, כך שינוצל לטובת תעסוקה מגוונת ומועסקים".

שי קרפ, מנהל מרחב חיפה ברשות מקרקעי ישראל, ורפי אלמליח, מנהל בכיר אגף לתכנון ופרויקטים ברשות, מסרו לגבי התוכנית זכרון יעקב כי "התוכנית משתלבת במדיניות רשות מקרקעי ישראל להגדלת המלאי והיצע יחידות הדיור זכרון יעקב. היא מציעה יחידות דיור תוך השתלבות עם הטופוגרפיה וחשיפה של המגורים לנוף הפתוח סביב. כמו כן, ניתן מענה במסגרת התכנון לצרכים התחבורתיים הנובעים מפיתוח השכונה".
