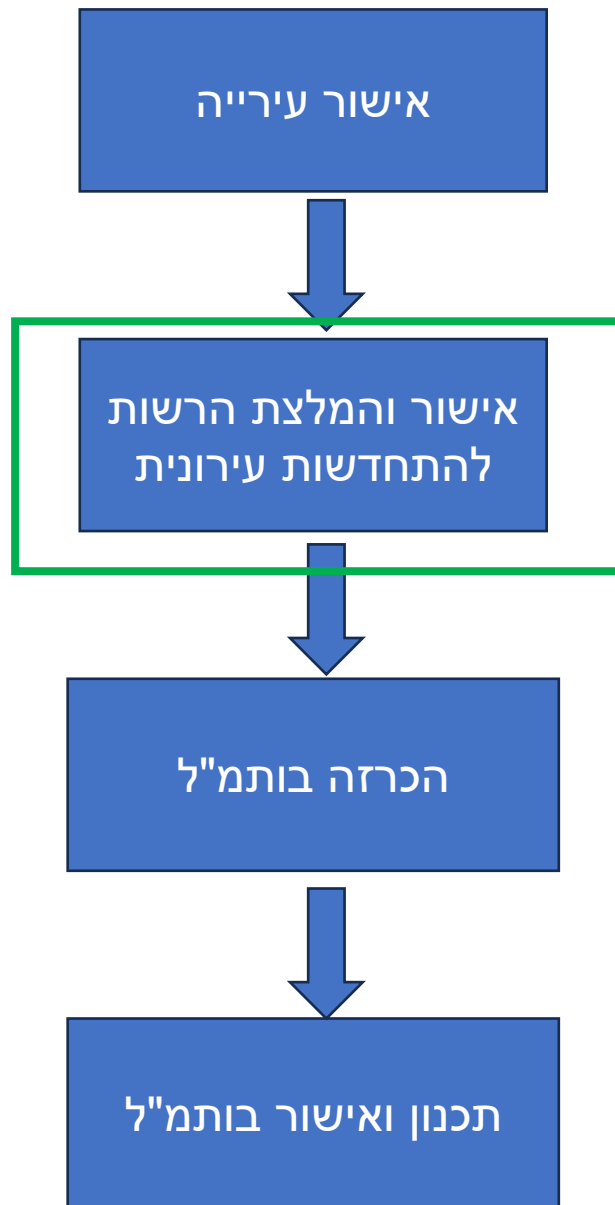


התחדשות עירונית מתחם כורש שיבולים עפולה



רקע על הפרויקט

- תב"ע היא תוכנית בניין עיר, מסמך חוקי המגדיר את ייעוד הקרקע, השימושים המותרים, זכויות הבנייה בשטח נתון. התוכנית מורכבת מתשריט (הביטוי הגרפי) והוראות (פירוט מילולי), ומשמשת כבסיס לקבלת היתרי בנייה.
- התכנית מיועדת להגיע לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל).
- **התכנית המוצעת צפויה לעבור שינויים רבים בכל שלב.**



תאריך: 15.5.2025

לכבוד:

מור אלעזר במברגר,

מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: אישור עקרוני לקידום תכנית התחדשות עירונית

במתחם כורש/שיבולים, בעפולה

לרשות המקומית הוגשה בקשה לקבלת אישור עקרוני לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם המצוי בגוש 16704 חלקות 21, 32 ואחרות. ברח' שיבולים/בציר/שפרינצק/כורש שטח המתחם הוא כ- 118 דונם, וכיום קיימות בו 415 יחידות דיור בנויות ומתוכנן 246 המיועדות להריסה במסגרת התחדשות עירונית.

הבקשה הוגשה על ידי קבוצת אדרי אחזקות (שם היזום/חברה), והיא מציעה הריסה של המבנים הקיימים ובנייה של 1762 יחידות דיור חדשות.

לאחר בחינת הבקשה, ניתן בזאת אישור ראשוני לקידום תכנית התחדשות עירונית במתחם זה, בהתאם לתכנון הראשוני שהוצג.

יניתן לפרט נימוקים להחלטה: התכנית מתייחסת למתחם משמעותי ועשויה לאפשר שידרוג משמעותי של מרכז העיר, פתרון פיסי ראוי לרבות מיגון, לתושבים ותיקים המתגוררים במקום, וכן לאפשר איכלוס המרכז גם באוכלוסיה צעירה.

אישור זה ניתן לצורך קבלת החלטה מקדמית בלבד, ואין בו כל התחייבות לקידום התכנית או לאישורה על ידי הוועדה המקומית.

בברכה,
איתן ענבה
מהנדס העיר, עפולה
מהנדס העיר

העתקים:

ראש הרשות המקומית

מנהל/ת המנהלת להתחדשות עירונית

יום התכנית

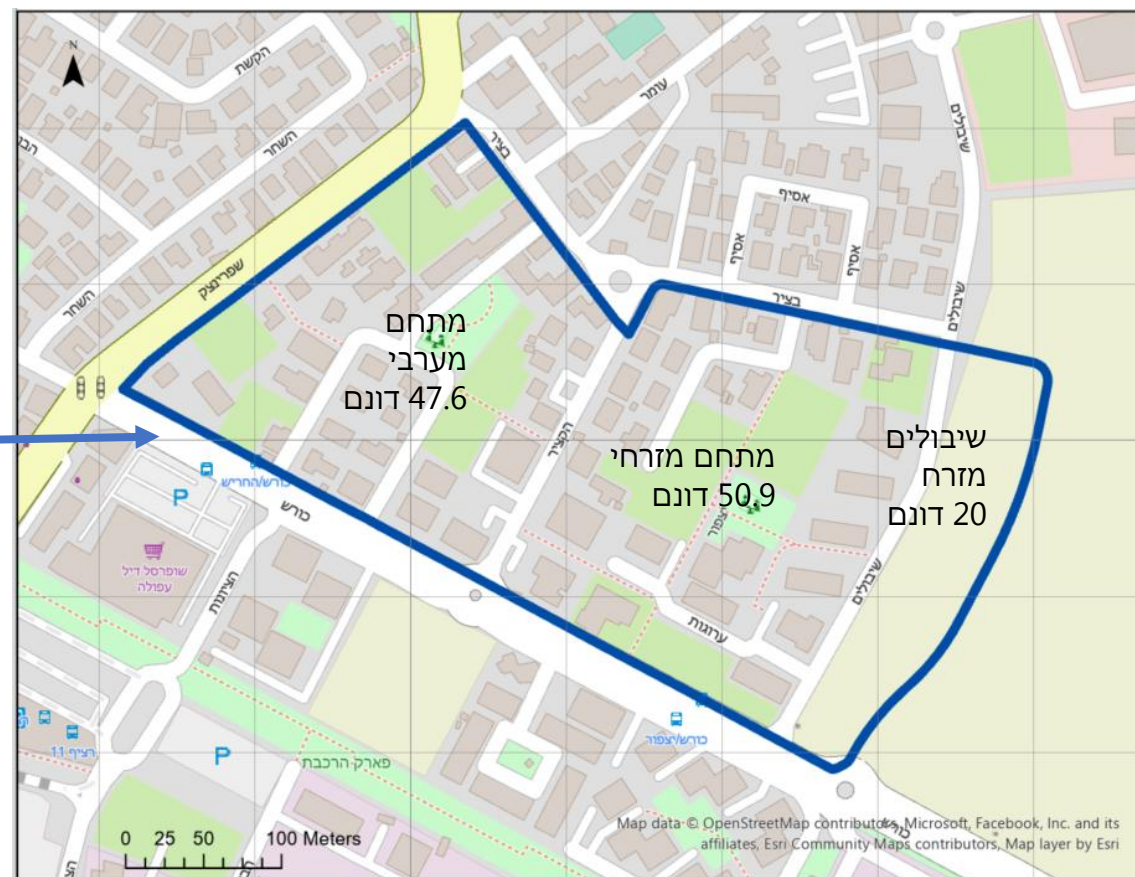
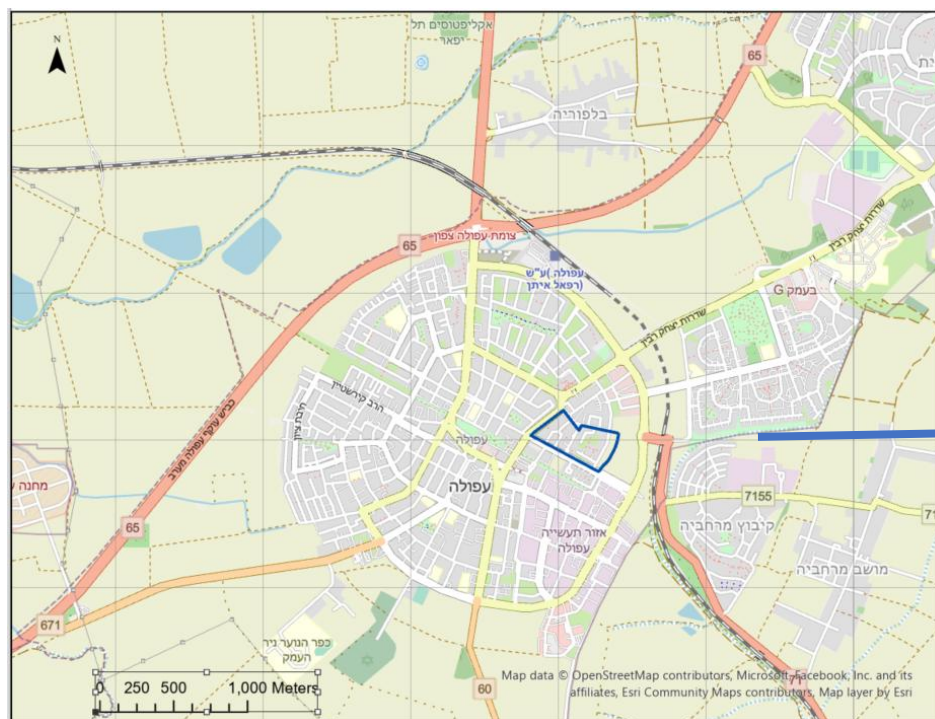
אישור עירייה

אישור והמלצת הרשות
להתחדשות עירונית

הכרזה בותמ"ל

אישור בותמ"ל

תחום התכנית המוצעת: כ-118 דונם
השכונה הממוקמת במרכז העיר עפולה, במרחק הליכה מלב העיר, התחנה המרכזית ופארק המסילה



מאפייני המתחם



גבול תכנית מוצעת

- השכונה מתאפיינת בטופוגרפיה שטוחה, לרוב במרווחים גדולים בין המבנים, שטחים פתוחים לא מטופלים, שבילי הליכה פנימיים, מבני ציבור ומעט מסחר ברחוב כורש.
- בתחום התכנית כיום יש 415 יח"ד, מתוכן 246 מיועדות לפינוי בינוי במסגרת התכנית המוצעת.
- הבניה בשכונה מגוונת, 1-10 קומות, ומאופיינת במעט בניינים חדשים, שיכונים, מבני רכבת ובתים פרטיים.
- ישנם כ-2.3 דונם שטחים פתוחים (שצ"פ).
- כ-15.6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, רוב תאי השטח ריקים מבינוי (כ-3300 מ"ר מבונה בשימוש ציבורי, חלקו ביעוד מגורים)



בינוי מוצע – עקרונות תכנון

שמירה על הרצף העירוני: ברחובות
 האינטנסיביים ישולבו מסחר ומבני ציבור
 בקומות התחתונות לשמירה על הרצף
 העירוני ועידוד הליכתיות

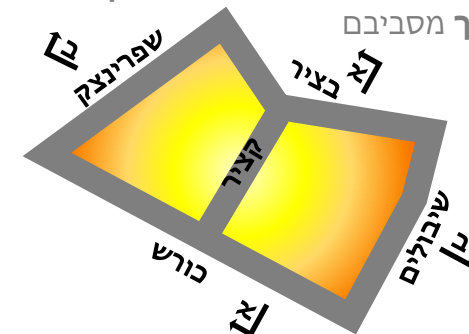


נגישות לשטחים פתוחים: בלב השכונה,
 שטחים פתוחים, צמודים למגורים ללא חציצה
 של כבישים. ציר ירוק מחבר בין המתחמים



פיתוח לצד השתלבות בסביבה הבנויה: בינוי
 אינטנסיבי וגבוה כלפי רחובות ראשיים: שפרינצק, כורש
 ושיבולים מערב

בינוי בגובה בינוני כלפי רחובות פנימיים בציר וקציר
 והבינוי הקיים הנמוך מסביבם

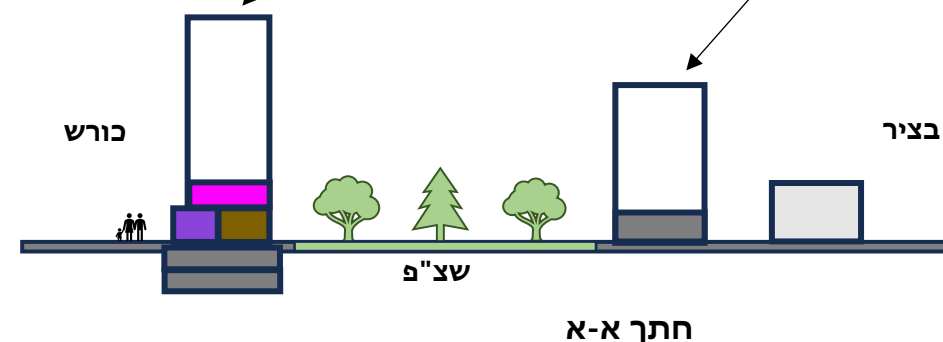
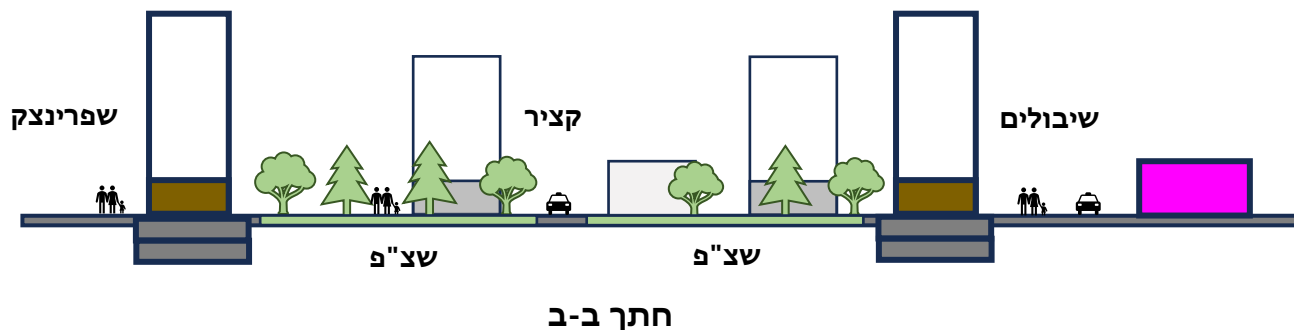


בינוי אינטנסיבי

- בינוי גבוה למגורים עם שימושים נוספים בק"ק:
- חזית מסחרית כלפי רחובות כורש ושפרינצק
- מבני ציבור בדגש על חינוך (מעונות, גנים, מועדון נוער וכו') בהפרשה מבונה, בצד הפנימי כלפי השכונה.
- בכורש מזרח - תעסוקה בקומה א'
- 2 קומות חניה בתת הקרקע

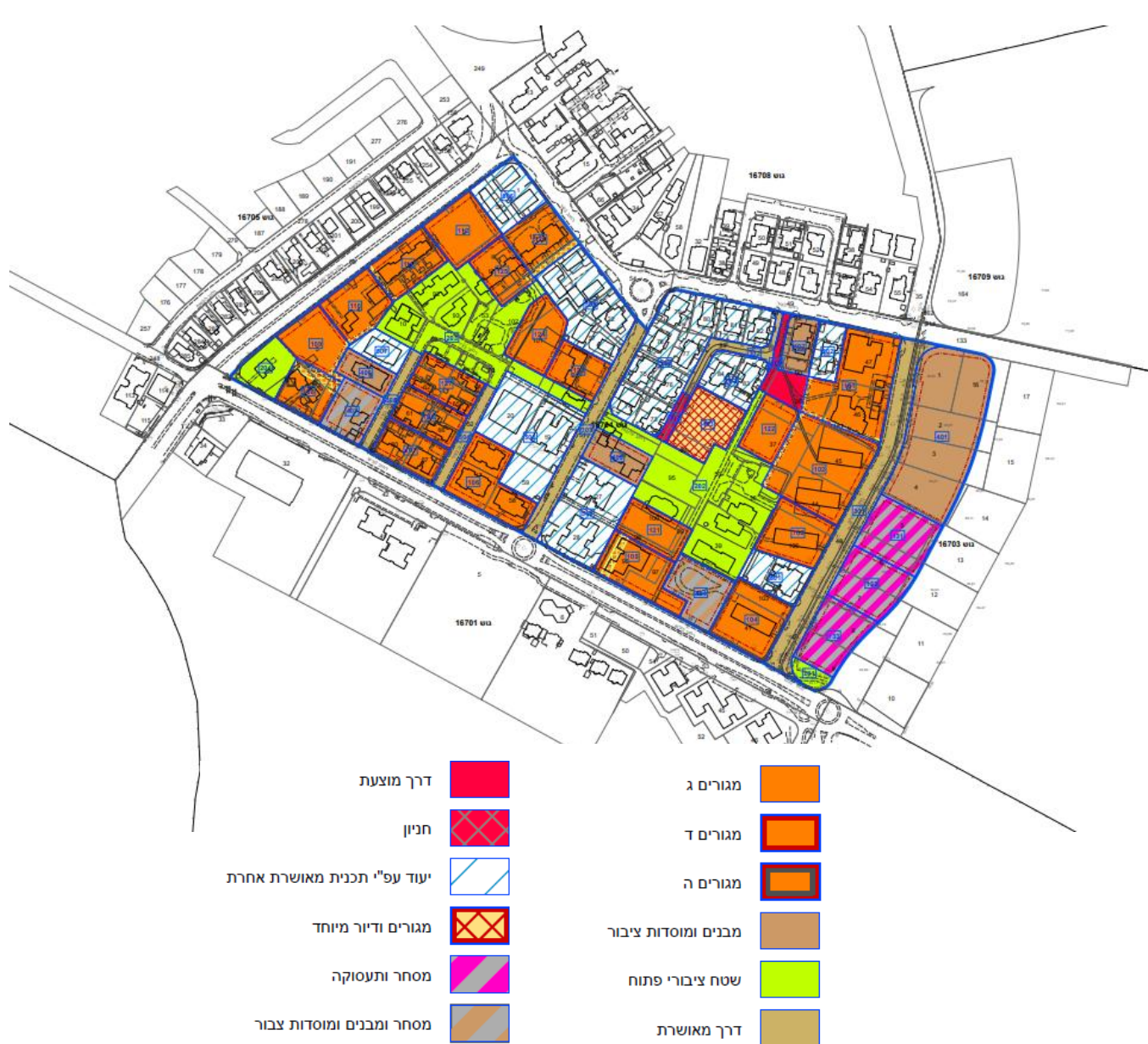
בינוי בינוני

- בינוי בגובה בינוני למגורים
- חניה בקומת הקרקע בקומת עמודים.



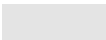
מצב מוצע – ייעודי קרקע

- התכנית תכלול כ-1,950 יח"ד
- התכנית מציעה לייצר מדרג צפיפויות וגבהים מהרחובות הראשיים אל פנים השכונה.
- התכנון כולל שני שטחים פתוחים גדולים אשר נועדו לספק ריאה ירוקה ומרחב בין המבנים ורחבה עירונית לשימושים ציבוריים.
- רחוב שיבולים מתאפיין בבנייה צפופה, גבוהה ואינטנסיבית. בצידו המערבי הבנייה כוללת מגורים ומוסדות ציבור (בקומת הקרקע) אשר יתנו חלק מהמענה לצרכי הציבור בשכונה.
- בצידו המזרחי של שיבולים מוצע שטח המיועד לבית ספר יסודי, שטחי תעסוקה ומסחר ושצ"פ.
- רחוב כורש מאופיין בבנייה מעורבת בשילוב קומה מסחרית המייצרת המשך לרצף העירוני.
- רחוב שפרינצק מתאפיין בבניה בינונית, שטחי ציבור בקומת הקרקע וחזית מסחרית.





תכנון מוצע – קרקע

מסחר	
מבנה ציבור	
חניה מקורה	
כביש/ חניה לא מקורה	
שביל	
שצ"פ	
חצר	
לובי מגורים	
תעסוקה	



















מוצע			
מענה בחלופה חניה תת קרקעית			
תא שטח	מס' כיתות	שטח מבונה	שטח חצר
B101	3	440 מ"ר	300 מ"ר
B102	3	440 מ"ר	300 מ"ר
*109	2	294 מ"ר	200 מ"ר
111	2	294 מ"ר	200 מ"ר
סה"כ	10	1467 מ"ר	1000 מ"ר



שירות	כמות אוכלוסייה רלוונטית	כיתות נדרשות	מענה נדרש	הקצאת קרקע
מעון יום	173	8.6	2 מתחמי מעונות יום של 4-5 כיתות במתחם, 1 דונם למתחם או הפרשה מבונה של כ 440 מ"ר למתחם 3 כיתות + 300 מ"ר חצר (סה"כ 1320 מ"ר בנוי + 900 מ"ר חצר).	הפרשות מבונות
גן ילדים	346	11.5	שני מתחמים של 6 כיתות גן (2 דונם למתחם) או הפרשות מבונות של כ 130 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר לכיתה (עדיפות למיקום בצמדי כיתות). (סה"כ 1820 מ"ר בנוי + 1,600 מ"ר חצר)	הפרשות מבונות
יסודי (רק עבור התוספת)	622	23	מוצע לבחון ב"ס של 24 כיתות בגודל של כ- 7 דונם הכולל שימושים ציבוריים נוספים – מרכז קהילתי, שטח לבית כנסת הקיים (במידה ומתפנה), ושטחים ציבוריים נוספים	7.2 דונם (לבחון צמצום ל 6 ד')
על יסודי (רק עבור התוספת)	622	23	נדרשות כ 30 כיתות על יסודי (12 דונם). מתוכנן ב"ס על יסודי מחוץ למתחם	-
מעון יום חנ"מ	7	1	מוצע להוסיף כיתות במסגרת ההקצאה הכללית	-
גן ילדים חנ"מ	7	1		-
בי"ס יסודי חנ"מ	14	1.4	אין סף	-
על יסודי חנ"מ	21	2.1	אין סף	-



מענה בחלופה חניה תת קרקעית				הקצאת קרקע	מענה נדרש	כמות אוכלוסייה רלוונטית	כיתות נדרשות	שירות
שטח חצר	שטח מבונה	מס' כיתות	תא שטח					
300 מ"ר	440 מ"ר	3	B101	הפרשות מבונות	2 מתחמי מעונות יום של 4-5 כיתות במתחם, 1 דונם למתחם או הפרשה מבונה של כ 440 מ"ר למתחם 3 כיתות + 300 מ"ר חצר (סה"כ 1320 מ"ר בנוי + 900 מ"ר חצר).	173	8.6	מעון יום
300 מ"ר	440 מ"ר	3	B102					
200 מ"ר	294 מ"ר	2	*109					
200 מ"ר	294 מ"ר	2	111					
1000 מ"ר	1467 מ"ר	10	סה"כ	הפרשות מבונות	שני מתחמים של 6 כיתות גן (2 דונם למתחם) או הפרשות מבונות של כ 130 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר לכיתה (עדיפות למיקום בצמדי כיתות). (סה"כ 1560 מ"ר בנוי + 2,400 מ"ר חצר)	346	11.5	גן ילדים
600 מ"ר	520 מ"ר	4	A101					
800 מ"ר	520 מ"ר	4	A102					
400 מ"ר	260 מ"ר	2	*110					
600 מ"ר	390 מ"ר	3	*112	7.2 דונם (לבחון צמצום ל 6 ד')	מוצע לבחון ב"ס של 24 כיתות בגודל של כ- 7 דונם הכולל שימושים ציבוריים נוספים – מרכז קהילתי, שטח לבית כנסת הקיים (במידה ומתפנה), ושטחים ציבוריים נוספים נדרשות כ 30 כיתות על יסודי (12 דונם). מתוכנן ב"ס על יסודי מחוץ למתחם	622	23	יסודי (רק עבור התוספת)
2600 מ"ר	1690 מ"ר	13	סה"כ					
				-	מוצע להוסיף כיתות במסגרת ההקצאה הכללית	7	1	מעון יום חנ"מ
				-		7	1	גן ילדים חנ"מ
				-	אין סף	14	1.4	בי"ס יסודי חנ"מ
				-	אין סף	21	2.1	על יסודי חנ"מ





מענה בחלופה חניה תת קרקעית			
תא שטח	מס' כיתות	שטח מבונה	שטח חצר
B101	3	440 מ"ר	300 מ"ר
B102	3	440 מ"ר	300 מ"ר
*109	2	294 מ"ר	200 מ"ר
111	2	294 מ"ר	200 מ"ר
סה"כ	10	1467 מ"ר	1000 מ"ר
A101	4	520 מ"ר	600 מ"ר
A102	4	520 מ"ר	800 מ"ר
*110	2	260 מ"ר	400 מ"ר
*112	3	390 מ"ר	600 מ"ר
סה"כ	13	1690 מ"ר	2600 מ"ר
401	24	3950 מ"ר	4907 מ"ר
405	3-4	520 מ"ר	460 מ"ר

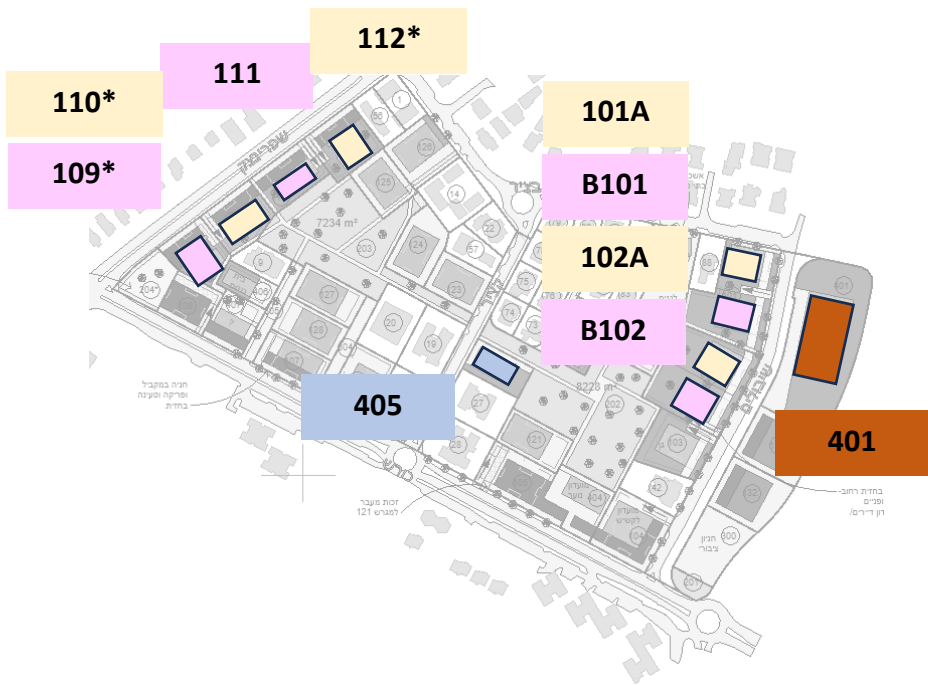
שירות	כמות אוכלוסייה רלוונטית	כיתות נדרשות	מענה נדרש	הקצאת קרקע
מעון יום	173	8.6	2 מתחמי מעונות יום של 4-5 כיתות במתחם, 1 דונם למתחם או הפרשה מבונה של כ 440 מ"ר למתחם 3 כיתות + 300 מ"ר חצר (סה"כ 1320 מ"ר בנוי + 900 מ"ר חצר).	הפרשות מבונות
גן ילדים	346	11.5	שני מתחמים של 6 כיתות גן (2 דונם למתחם) או הפרשות מבונות של כ 130 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר לכיתה (עדיפות למיקום בצמדי כיתות). (סה"כ 1560 מ"ר בנוי + 2,400 מ"ר חצר)	הפרשות מבונות
יסודי (רק עבור התוספת)	622	23	מוצע לבחון ביי"ס של 24 כיתות בגודל של כ- 7 דונם הכולל שימושים ציבוריים נוספים – מרכז קהילתי, שטח לבית כנסת הקיים (במידה ומתפנה), ושטחים ציבוריים נוספים	7.2 דונם (לבחון צמצום ל 6 ד')
על יסודי (רק עבור התוספת)	622	23	נדרשות כ 30 כיתות על יסודי (12 דונם). מתוכנן ביי"ס על יסודי מחוץ למתחם	-
מעון יום חנ"מ	7	1	מוצע להוסיף כיתות במסגרת ההקצאה הכללית	-
גן ילדים חנ"מ	7	1		
בי"ס יסודי חנ"מ	14	1.4	אין סף	-
על יסודי חנ"מ	21	2.1	אין סף	-



עבור ביי"ס יסודי ועל יסודי, החישוב נערך עבור תוספת יחידות הדיור בלבד מפני שכבר כיום הם אינם מקבלים שירותים אלו במתחם



מענה בחלופה חניה תת קרקעית					
שטח חצר	שטח מבונה	מס' כיתות	תא שטח		
300 מ"ר	440 מ"ר	3	B101	מעון	
300 מ"ר	440 מ"ר	3	B102		
200 מ"ר	294 מ"ר	2	*109		
200 מ"ר	294 מ"ר	2	111		
1000 מ"ר	1467 מ"ר	10	סה"כ		
600 מ"ר	520 מ"ר	4	A101	גן	
800 מ"ר	520 מ"ר	4	A102		
400 מ"ר	260 מ"ר	2	*110		
600 מ"ר	390 מ"ר	3	*112		
2600 מ"ר	1690 מ"ר	13	סה"כ		
4907 מ"ר	3950 מ"ר	24	401	בית ספר יסודי	
460 מ"ר	520 מ"ר	3-4	405	מעון וגן חינוך מיוחד	



עבור ביי"ס יסודי ועל יסודי, החישוב נערך עבור תוספת יחידות הדיור בלבד מפני שכבר כיום הם אינם מקבלים שירותים אלו במתחם



דרישות פרוגרמטיות עבור כלל יח"ד

שירות	כמות אוכלוסייה רלוונטית	מענה נדרש	שטח בנוי נדרש
מרפאה שכונתית	כלל האוכלוסייה	מרפאה שכונתית, כ 1,280 מ"ר. מוצע כשטח ציבורי בעירוב שימושים עם מוסדות ציבור נוספים. ניתן גם בשטחים מסחריים עם הקצאה ציבורית	1,500 מ"ר
מרכז בריאות משפחה	230 ילדים	נדרש מרכז בריאות משפחה של 3 אחיות בהיקף של 200 מ"ר בנוי . במסגרת מרכז בריאות	-
בית כנסת*	630 משתמשים	נדרשים 3-2 בית כנסת בתוספת בתי הכנסת הקיימים. נדרש כ- 200-300 מ"ר בנוי לבית כנסת בשטחים של כ 1 דונם לאשכול ב"כ. סה"כ כ 700 מ"ר	830 מ"ר
מקווה	-	קיים במתחם. נדרש להחזיר את הקיים	250 מ"ר
מועדון נוער	320 נערים	נדרש כ 250 מ"ר בנוי בשטח של כ 0.5 דונם בצמידות לשצ"פ. ניתן לבחון עירוב שימושים של מוסדות ציבור קהילתיים נוספים	400 מ"ר
מועדון קשישים	95 קשישים	מתחת לסף הנדרש. מוצע להקצות שטחים במרכז הקהילתי	200 מ"ר
מרכז קהילתי	1,500 איש	מוצע אגף קהילתי של כ 1,000 מ"ר בצמידות לבי"ס יסודי	1,000 מ"ר
שימושים כלל עירוניים		לא נדרשת הקצאה של שטחים כלל עירוניים בתכניות התחדשות עירונית. עם זאת, מוצע להקצות שטחים ציבוריים במסגרת מוסדות הציבור לטובת שימושים עירוניים נוספים ככל שיידרשו	
שטחים פתוחים	כלל האוכלוסייה	נדרש 19 דונם (ע"פ 3 מ"ר לנפש), נקבע בתוכנית הכוללנית כי יאוחר שטח ל 10.5 דונם לפארק עירוני אשר יוכל לשמש כמענה נוסף לשטחים פתוחים עם תוספת של יח"ד	



דרישות פרוגרמטיות עבור כלל יח"ד

שירות	כמות אוכלוסייה רלוונטית	מענה נדרש		
מרפאה שוכנתית	כלל האוכלוסייה	מרפאה שוכנתית, כ-1,280 מ"ר. מוצע כשטח ציבורי בעירוב שימושים עם מוסדות ציבור נוספים. ניתן גם בשטחים מסחריים עם הקצאה ציבורית	105	הפרשה מבונה או שילוב עם מוסד ציבורי (גן ילדים)
מרכז בריאות משפחה	230 ילדים	נדרש מרכז בריאות משפחה של 3 אחיות בהיקף של 200 מ"ר בנוי . במסגרת מרכז בריאות	105	הפרשה מבונה או שילוב עם מוסד ציבורי (גן ילדים)
בית כנסת*	630 משתמשים	נדרשים 2-3 בית כנסת בתוספת בתי הכנסת הקיימים. נדרש כ- 200-300 מ"ר בנוי לבית כנסת בשטחים של כ-1 דונם לאשכול ב"כ. סה"כ כ-700 מ"ר	402+406	מענה בקרקע לטובת שימושים קיימים + הפרשות מבונות בשילוב מסחר ותעסוקה
מקווה	-	קיים במתחם. נדרש להחזיר את הקיים	402	-
מועדון נוער	320 נערים	נדרש כ-250 מ"ר בנוי בשטח של כ-0.5 דונם בצמידות לשצ"פ. ניתן לבחון עירוב שימושים של מוסדות ציבור קהילתיים נוספיים	404	שילוב בבי"ס ובמרכז הקהילתי
מועדון קשישים	95 קשישים	מתחת לסף הנדרש. מוצע להקצות שטחים במרכז הקהילתי	104	-
מרכז קהילתי	1,300 איש	מוצע אגף קהילתי של כ-1,000 מ"ר בצמידות לבי"ס יסודי	104	-
הוסטל	-	קיים במתחם נדרש להחזיר את הקיים	403	-
מרכז פסגה	-	קיים במתחם נדרש להחזיר את הקיים	407	-
שימושים כלל עירוניים		לא נדרשת הקצאה של שטחים כלל עירוניים בתכניות התחדשות עירונית. עם זאת, מוצע להקצות שטחים ציבוריים במסגרת מוסדות הציבור לטובת שימושים עירוניים נוספים ככל שיידרשו		
שטחים פתוחים	כלל האוכלוסייה	נדרש 19 דונם (ע"פ 3 מ"ר לנפש), נקבע בתוכנית הכוללנית כי יאוחר שטח ל-10.5 דונם לפארק עירוני אשר יוכל לשמש כמענה נוסף לשטחים פתוחים עם תוספת של יח"ד	202+203+204	לבחון מענה מיטבי. נדרש שצ"פ משמעותי – כ-10 דונם

חלופת חניה תת קרקעית



תוכנית עבודה חברתית – מתחם שיבולים-כורש, עפולה

איסוף וניתוח נתוני מצב קיים	נתונים סטטיסטיים, נתוני היזם
עדכון סטטוס חתימות	עודכן לאחרונה בנובמבר 2024
הקמת נציגויות	2 כנסים (אחד לכל מתחם) – הצגת תהליך התארגנות חברתית במתחם וחשיבותה של נציגות בעלי דירות, הגעה לבעלי דירות פעילים ומעורבים והסמכה רשמית של נציגות לכל מתחם
הגדלת ההיתכנות החברתית במתחם	הגעה ל-60% חתימות בכל מתחם בפני עצמו (בשיתוף חברי הנציגות)
שיתוף ציבור	2 כנסים (אחד לכל מתחם) – הצגת ההתקדמות בתוכנית, מתן אפשרות לשאלות שאלות מצד בעלי הדירות, קבלת הערות/רצונות של בעלי הדירות
סקר שטח מדגמי בקרב בעלי זכויות במתחם	בעלי דירות מתגוררים ושאינם מתגוררים, ושוכרים
המלצות לתכנון ולליווי חברתי	איחוד כלל הנתונים שנאספו ומתן המלצות חברתיות לתכנון והמשך ליווי חברתי (בהתאם לתמונת המצב שתעלה בסקר) והגשת דוח חברתי מלא
מפגשי הכשרת נציגות	תפקיד הנציגות, זכויות קשישים, דמי אחזקה, דרכי פעולה
ליווי שוטף	עדכון חברי הנציגות ובעלי הדירות באמצעות קבוצות ווטסאפ ו/או מערכת גט סטטוס בנוגע להתקדמות התכנון



טבלה מסכמת עפולה

רחוב	גוש	חלקה	חוזים חתומים	סה"כ דירות	חוזת חתום באחוזים	חתומים נון שופ
חריש 18	16704	17	14	18	78%	14
חריש 20	16704	17	7	16	44%	5
ערוגות 2 א', ב', ג'	16704	26	5	12	42%	4
קציר-פינת כורש 12 מועדון הקצבים	16704	58	7	12	58%	9
שיבולים 1	16704	41	13	18	72%	15
שיבולים 5	16704	43	13	18	72%	14
שיבולים 7	16704	44	12	18	67%	16
שיבולים 9	16704	45	12	18	67%	15
סה"כ			83	130	62%	92

ב"כ דיירים

מרים גיטאן טייטלבוים, ע"ד
מ.ר. 82984



תודה!