

התחדשות עירונית ותוכניות ארוכות טווח להפיכת חדרה למטרופולין צפוני

בתכנון ממוקד לשלושת העשורים הבאים מקודמת בימים אלה "חדרה 2050" תוכנית שאפתנית שתיתן מענה לגידול המשמעותי הצפוי במספר תושבי העיר. על הפרק: הקמת רובע הים, בניית מתחמי תעסוקה ותעשייה, תוכנית מתאר ייחודית במרכז העיר והקמת עשרות אלפי יחידות דיור חדשות במערב העיר. מהנדס העירייה נדב הדר מספר על התוכניות שיהפכו את העיר לכוכבת הצפון

מערכת | 14/11/2022 10:55 ice



שכונת הפארק | צילום: דוברות עיריית חדרה

ממושבה חקלאית קטנה למטרופולין המונה כ-250,000 איש ומשרת עוד 500,000 תושבים מהאזור. מהנדס העיר חדרה נדב הדר מאמין שזה יהיה מקומה של עירו 160 שנה לאחר שראשוני תושביה עלו לקרקע ב-1891. ב-2050 צפויה אוכלוסיית העיר הנוכחית לעלות ב-150% על הקיים (100,000 תושבים כיום) ולהפוך לעיר המרכזית בתחומה הצפוני. כדי לעמוד באתגרים הללו מכינים כעת בעיריית חדרה תוכנית פיתוח לשלושים השנים הקרובות, הנקראת, שלא במפתיע, "חדרה 2050". ולא מדובר בעבודה פשוטה.

פיתוח מואץ במערב העיר וחידוש המרכז

"חדרה היא עיר ענקית המשתרעת על שטח של כ-55,000 דונם", אומר הדר. "היא בגודל של רעננה, כפר סבא והרצליה ביחד מה שמייצר אתגרים תפעוליים, תחזוקתיים וניהוליים משמעותיים. מאחר והעיר יוסדה כמושבה חקלאית עיקר הפוקוס היה בשטחים שמהווים היום את מרכז ומזרח העיר, והמערב, הכולל את המשאב המשמעותי ביותר בעיר רצועת החוף הארוכה, נזנח. מרכז העיר לא קיבל את העוצמות הנדרשות למרכז מטרופולין. גם מבנה הבעלות על הקרקעות מייצר לנו אתגר, 95% מהן נמצאות בבעלות פרטית. כיום, בשל מחירי הנדל"ן הגואים, כולם רוצים לקדם תוכניות ולבנות. מספר התוכניות המפורטות המקודמות בחדרה הוא עצום. בכל שנה מוגשות במוצע כ-90 תוכניות. השנה אישרו העירייה והוועדה המחוזית תוכניות הכוללות כ-11,000 יחידות דיור".



רובע הים | הדמיה: לייטסדורף-בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים

אז איך מתמודדים עם האתגרים?

"ראשית חשוב להבין שלחדרה יש נתוני פתיחה מעולים. גודלה של העיר, מיקומה במרכז הארץ, עורקי התחבורה הראשיים החוצים את העיר מייצרים אתגר תכנוני אבל מביאים גם יתרונות, בעוד מספר שנים תחובר חדרה גם למסילת הרכבת המזרחית והגריד העירוני המצוין מהווה פלטפורמה מצויינת לתכנון.



נדב הדר | צילום: פרטי

"הבנו שאנחנו צריכים לעשות דברים משמעותיים מאוד ברמת התכנון. מצד אחד הסטת העיר מערבה ומצד שני חידוש ועיבוי מרכז העיר הקיים. מערב העיר כולל שני אזורים בעלי התייחסות שונה, ברצועת החוף הצפונית שטח פתוח בו תיבנה שכונת הדגל שלנו "רובע הים", שתתפרס על פני 2,500 דונם ותכלול יותר מ-11,000 יחידות דיור. הרובע אמור לתפקד כמיני-עיר. אנחנו מצפים שאנשים יגורו, יעבדו ויבלו ברובע ולכן הוא מתוכנן בצורה שתאפשר לשלב את כל השימושים הנדרשים. זו התוכנית המתקדמת ביותר בארץ והיא כוללת גישות חדשניות מתקדמות בנושאי תחבורה, אנרגיה, קיימות ובכלל זה ייצור חשמל עצמי, טיפול בביוב ברמת המבנים, טיפול מתקדם בפסולת ועוד.

התוכנית כוללת גם 1,400 חדרי מלון על קו החוף. אנחנו מאוד מאמינים בפוטנציאל של רצועת החוף שלנו ובכך שבעתיד המיקום הזה יביא אליו תיירות. "ברצועת החוף הדרומית ועד לכביש 2 בגבעת אולגה אישרנו תוכנית ענק להתחדשות עירונית בהיקף של אלפי יח"ד ולאורה תכננו מספר תוכניות מפורטות, שחלקן כבר בשלבים מתקדמים. במקום השיכונים הישנים ייבנו מגדלים של עד 35 קומות, לצד שטחים ציבוריים. לאורך חזית החוף של גבעת אולגה מוקמים כעת מגדלי יוקרה שזוכים להצלחה רבה".

כאמור, נושא משמעותי נוסף בו עוסק מהנדס העיר חדרה הוא חיזוק מרכז העיר. לדבריו, האזור קצת נחלש ולכן כעת הוא מקבל התייחסות מיוחדת. גם כאן מקודמת תוכנית מתאר להתחדשות עירונית הכוללת 7,000 יח"ד חדשות במספר מתחמים וחלק מהמתחמים בתכנון מתקדם. העירייה מקדמת את הקמתם של שישה נתיבי תחבורה ציבורית בתוך העיר, מהלך הצפוי לשפר משמעותית את יכולת ההתניידות של התושבים ולצמצם את הסתמכותם על כלי רכב פרטיים. "זה צפוי מאוד להקל עלינו", אומר הדר. "אם אני מצליח להוריד את התלות של אנשים ברכב הפרטי - אפשר גם להוריד את תקני החניה וכפועל יוצא מכך לצמצם את החניונים התת קרקעיים ולשפר את כלכליות הפרויקטים של ההתחדשות העירונית. כך גם יהיה קל יותר לחדש את מרכז העיר".



התחדשות עירונית. סמילנסקי | צילום: טאוורס אחזקות - סטודיו 84

במקביל מקדמת העירייה תוכנית להקמת מרכז אזרחי וקריית ממשלה. "השאיפה היא לייצר עוגן משמעותי במרכז העיר", אומר הד"ר. "התוכנית כוללת מגדל משותף לעירייה ולמנהל הדיור הממשלתי, כשהכוונה היא לרכז את כל הפעילות העירונית ואת משרדי הממשלה במקום אחד במרכז העיר שיהיה נוח ומונגש. חלק מהפרויקט כולל גם את פינוי תחנת האוטובוס המרכזית הישנה ממרכז העיר ויצירת אזור שיכלול גם בנייני מגורים וגם מרכז אזרחי משמעותי שיעבוד בכל שעות היום. יוקם היכל תרבות גדול מאוד מתחת לאדמה, בצורה שתנצל היטב את השטח, כפי שנהוג במקומות בהם הקרקע במחסור. מעליו תהיה כיכר עיר גדולה. גם במעגל הקרוב לעירייה מתרחשת התחדשות עירונית. מאות יחידות דיור כבר נמצאות בביצוע ואנחנו מושכים את הבינוי לגובה. הכוונה היא שתושבים יגורו במרכז העיר, ייהנו משירותים שמרכז עיר אמור לתת ופחות יצטרכו להסתמך על רכב פרטי. כמו באירופה".

מתחמי תעסוקה ותעשייה

מה לגבי תעסוקה? מתגבשת כיום ההבנה שבלי היצע תעסוקה משמעותי אי אפשר לקיים חיים אורבניים אמיתיים והעיר הופכת לעיר שינה.

"היחס בין ארנונה לעסקים לארנונה למגורים בחדרה הוא לא רע ביחס לערים אחרות. יש תמהיל נכון שמאפשר לנו לתת שירותים עירוניים ברמה טובה. כדי לשמור על התמהיל הזה עלינו לדאוג שהיחס בין מגורים-תעסוקה-תעשייה יישמר. על כל 1,000 יחידות דיור צריך לבנות מתחמי תעסוקה ותעשייה בהיקפים של 40,000 מטר. אלו מספרים גדולים מאוד שקשה לעמוד בהם. אנחנו מקדמים שני מתחמי תעסוקה ותעשייה חשובים, ב'אנג'י פארק חדרה לתעשייה מתקדמת', הכולל כ-400,000 מ"ר של תעסוקה, אנחנו מעדכנים כעת את התוכנית, מכפילים זכויות ומוסיפים שימושים וסיימנו בימים אלו לתכנן את הכבישים במתחם.

"תוכנית חשובה נוספת היא תוכנית אזור התעשייה הכולל כ-600,000 מ"ר שנמצאת כעת לקראת סיום. אנו סבורים שהתוכניות האלו יצליחו להתממש הודות לנתונים הטבעיים שלנו, מיקומנו המצוין במרכז הארץ ובסמוך לעורקי התחבורה המשמעותיים במדינה. מגמה זו רק תלך ותתחזק עם הפיכת תחנת רכבת חדרה מערב לתחנת השחלוף בין חיפה לתל אביב. זו נגישות פנטסטית ושוברת שוויון שתסייע לנו לפתח את אזור התעסוקה הסמוך.

"הכוונה היא שב-2050 חדרה לא רק תכיל 250,000 תושבים אלא שהעיר תהיה ברמת דירוג 8 במדד הסוציו-אקונומי. זה יעד מאוד שאפתני ואנחנו צריכים לתכנן נכון עבורו כבר היום. בסוף חדרה תהיה כוכבת הצפון".



הבנייה החדשה במערב העיר | צילום: דוברות עיריית חדרה