



### ריכוז עיקרי שאלות ותשובות בדיונים- מפגש תושבים ובעלי עסקים 10.1.21

בתאריך 10.1.21, יום א', התקיים מפגש בעלי דירות ובעלי עסקים כחלק מקידום תכנית התחדשות 'ל' העיר' בנהריה.

המפגש היה בנוכחות ראש העיר מר רונן מרלי שנתן את ברכתו, ונכחו בו למעלה מ-100 תושבים, בעלי דירות ובעלי עסקים במתחם.

לאחר הצגת תהליך התכנון ועקרונות התכנית התקיים דיון בשתי קבוצות: בעלי עסקים ובעלי דירות, שם עלו התייחסויות לתכנית ולחומרים שהוצגו, וניתן זמן לשאלות.

**להלן ריכוז התייחסויות התושבים:**

#### **התארגנות ומימוש**

**כמה הסכמות צריך בשביל לקדם את הפרויקט?**

בשלב זה (תב"ע) התכנון מקודם על ידי העירייה ומשרד הבינוי והשיכון. על כן אין צורך בהתארגנות הדיירים. לאחר אישור התכנית, בעלי הדירות בכל מתחם יוכלו להתארגן ולממש את הזכויות שהתכנית תקנה להם. בשלב המימוש נדרשת התארגנות של כלל בעלי הדירות והנכסים בכל מתחם. התכנית מחולקת למתחמים על מנת לאפשר תכנון כולל, אך כזה המאפשר מימוש על ידי מספר מצומצם יחסית של בעלי זכויות.

**מה לעשות אם פונים אלי יזמים עכשיו? האם העירייה יכולה לעזור לבעלי הדירות לבחור יזם?**

העירייה ומשרד הבינוי והשיכון מקדמות את התכנון של התב"ע. העירייה משתפת ומלווה את התושבים לאורך כל התהליך. ההתקשרות של בעלי הדירות עם יזם היא נושא קנייני, שנעשה ישירות בין בעלי הדירות ליזם. כאמור, ההתקשרות עם יזם היא בשלב המימוש, ולא נדרשת בשלב קידום התכנית.

**מה אם מישהו לא רוצה לקדם בנייה חדשה?**

מימוש התכנית תלוי בבעלי הדירות והנכסים. במסגרת התכנית ישנן קרקעות של המדינה וקרקעות בבעלות חברת זוגלובג. שטחים אלו יהיו במתחמים עצמאיים ויכללו להתממש באופן עצמאי. כל מתחם יצטרך להתארגן על

ידי כלל בעלי הדירות והנכסים. צוות התכנון והעירייה מלווים את כל התכנון בתהליך משתף, על מנת שבעלי הדירות יכירו את התהליך ועל מנת שהתכנון המקודם יהיה מותאם לצרכי ורצונות בעלי הדירות והנכסים.

### **איך מצופה מבעלי העסקים להתארגן?**

הוסבר כי ידוע שהיום אין התארגנות או וועד לבעלי העסקים. התארגנות יעילה צריכה להיות במסגרת המתחמים למימוש כפי שהוצגו, אך הודגש שכרגע אין מה למהר ולהתחייב לאף גורם חיצוני (יזם או עו"ד), לפני שהתכנית תתגבש. בנוסף התבקשו בעלי העסקים להעביר פרטי קשר של קבוצות או ועדים שכן קיימים היום על מנת שהעירייה תוכל לסייע בתהליך ההתארגנות בהמשך.

## הפקעות ופיצויים

**האם במסגרת התכנון יופקעו שטחים לטובת הציבור- בית ספר וגינות?**  
באזור ישנו מחסור בשטחים ציבוריים. במסגרת התכנון מוקצים שטחים לטובת שטחים פתוחים ומבני ציבור. כל הזכויות של בעלי הדירות יוקצו במסגרת המגרשים הסחירים (המיועדים למגורים, מסחר ומשרדים).

**האם יעברו כבישים במקום שהיום יש חנויות?**  
הוסבר כי הנושא של שינוי מתווה הכבישים עדיין בבדיקה, התכנית כפי שהיא הוצגה אינה מוגמרת. בנוסף נאמר כי אם יוחלט לשנות ייעוד של קרקע עליה קיימים נכסים פרטיים היום- הדבר ילווה בפיצוי לבעלים הקיימים.

## תמורות

**איפה תהיה הדירה החדשה שלי?**  
התב"ע היא תכנית כללית שקובעת מה יבנה (מגורים, מסחר, משרדים), גובה הבניינים, מיקום שטחי הציבור וכו'. היא אינה קובעת ברמת פירוט היכן תהיה דירת התמורה הספציפית. נושא זה תלוי בהסכמים שיעשו על ידי בעלי הדירות עם היזם שיבחרו בשלב המימוש. עם זאת, ניתן לומר שדירות התמורה יהיו במתחם בו ממוקמת הדירה כיום. על פי הכללים השמאיים דירת התמורה יתאפשר לתת את דירת התמורה במיקום הקרוב ביותר לדירה הנוכחית.

**מה תהיה התמורה שנקבל? יש לנו היום דירות גדולות – מה תהיה התמורה שלהן?**  
התכנון מלווה על ידי שמאי, שתפקידו לבחון את הנושא הכלכלי, ולוודא שערך הדירות עולה. בהמשך התהליך, תוצג לבעלי הדירות הבדיקה השמאית והנחותיה. בנוסף הוסבר כי ערך הדירות יעלה, בשל העובדה שיבנו בניינים חדשים, בסטנדרט בנייה גבוה, עם מעליות, חניות וכו'. בנוסף כל אזור המחייה יתחדש ויספק איכות חיים גבוהה שתעלה את ערך הדירות באזור.

## זכויות בנייה ואופן פיתוח

**מה ניתן יהיה לפתח בשטח המגרש שלי, כמה זכויות בנייה ינתנו?**  
הוסבר כי כבר היום ישנן זכויות בנייה שלא נוצלו מכל מני טעמים. התכנית רוצה לאפשר לממש זכויות אלו, אך כחלק מראייה כוללת על המרחב. לכן גם הפיתוח מיועד להיות במגרשים גדולים (5-3 דונם) לעומת המצב היום (פחות מ-1.5 דונם). פיתוח כזה יאפשר לממש את הזכויות הקיימות בצורה האיכותית ביותר.

**האם יהיה ניווד של זכויות בנייה בגבולות הקו הכחול?**  
הוסבר כי ניווד של זכויות בנייה בגבולות הקו הכחול (כפי שקורה בתל אביב) לא יקרה במקרה זה. זאת מכיוון שהתחדשות עירונית ובנייה אינטנסיבית ואיכותית לא יכולה להתאפשר על מגרשים קטנים, ולכן הצורך של התכנית ליצור מגרשים גדולים יותר, שיוכלו להכיל את זכויות הבנייה ועירוב השימושים המתוכנן.

**מה עתיד להיות לגבי פיתוח הנכסים סביב כיכר הדקל?**  
הוסבר כי בשלב זה עדיין נבחנת הכדאיות הכלכלית של פיתוח בצורת פינוי-בינוי של החלקות עליהן יושב בניין הרצל 65/67- הדירות והעסקים סביב מתחם הדקל. העירייה נענתה לבקשה לקיים פגישה ייעודית עם בעלי הנכסים הרלוונטיים, שתתמקד באפשרויות הפיתוח העומדות על הפרק.

## **נושאים נוספים**

**איך התכנית תיתן מענה לעומסי התנועה והמחסור בחנייה שיהיו בעקבות הפיתוח האינטנסיבי?**  
הוסבר כי שטח התכנית נמצא במרכז העירוני הקיים והעתידי של העיר, על עורקי תנועה ראשיים ובסמוך לרכבת והתחנה המרכזית. לכן, אחד מעקרונות התכנית הוא פיתוח ותכנון מוטה תחבורה ציבורית, המבקש להגדיל את השימוש בתחבורה ציבורית ובמתן מענה להולכי רגל, על חשבון שימוש ברכב הפרטי. ינתנו חניות בתת הקרקע בהתאם למה שתקבע העירייה, אך המגמה היא שהמרחב הציבורי ישרת את האנשים ולא את המכוניות.

**חשש מעודף בנייה, בלי להותיר מקום לשטחים ירוקים**  
הוסבר כי באזור המתחם השטחים הפתוחים הם גם מועטים וגם אינם בעלי ערך אקולוגי. הבנייה הצפופה באזור הזה היא כדי לתת מענה למלאי הדיור הנדרש, ויחד עם זאת לאפשר שטחים ירוקים אקולוגיים בעיר.

**מה עתיד להיות במתחם חוץ ממגורים**  
בנוסף לבית ספר וגני ילדים הנדרשים על פי הפרוגרמה (מספר התושבים הצפוי), כיום יודעים להגיד שבשטח התכנית לא יכללו מפעלים ותעשייה. התכנית כן תאפשר ותעודד הקמה של תעסוקה, משרדים, עסקים של ספורט, רפואה, תיירות ועוד- בהתאם לרצון בעלי הנכסים.