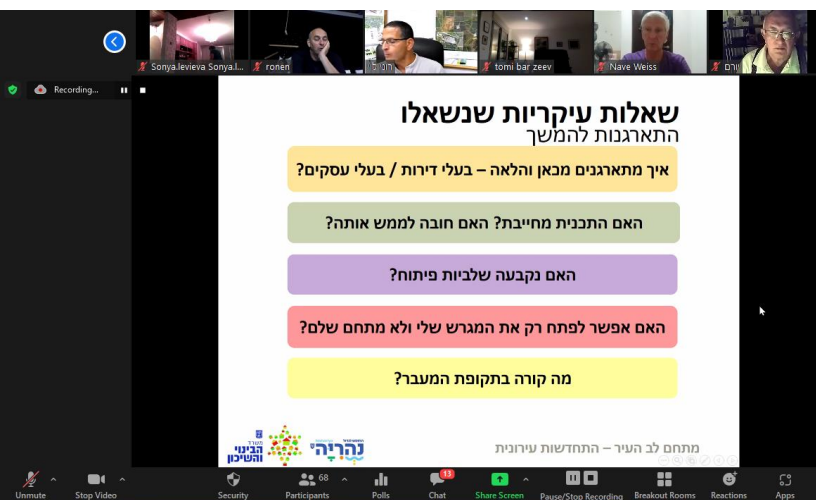
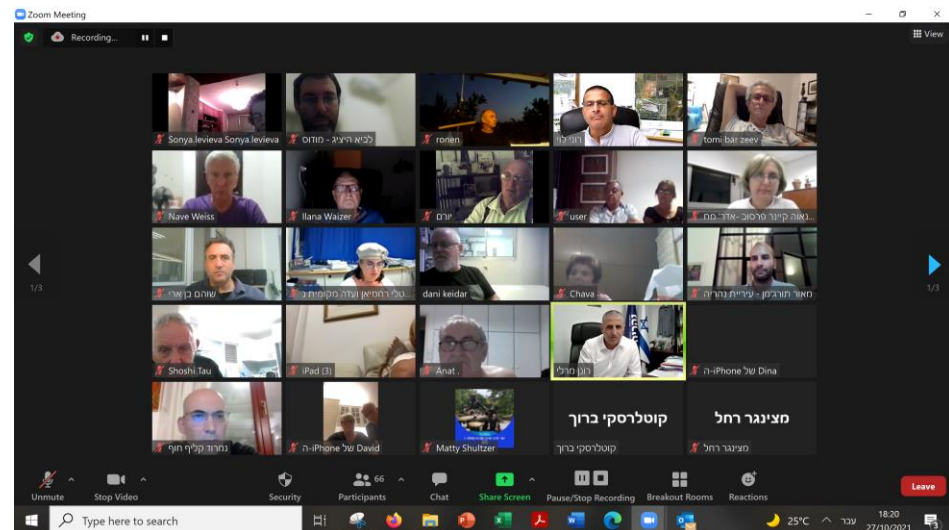


רקע

בתאריך 27.10.2021 התקיים מפגש תושבים שני בנושא התחדשות עירונית במתחם לב העיר- תכנית המקודמת על ידי עיריית נהריה ומשרד הבינוי והשיכון. את התכנון מוביל אדריכל דני קידר, ממשרד א.ב. מתכננים, ביחד עם צוות יועצים מקצועי, רב תחומי. המפגש התקיים בזום, בהשתתפות למעלה מ-70 מתושבי המתחם, בעלי עסקים ובעלי דירות, ראש העירייה מר רונן מרלי, נציגי מחלקת בינוי עיר, נציגי משרד הבינוי והשיכון, אדריכל הפרויקט- וחלק מצוות היועצים של הפרויקט. המפגש הונחה ע"י חברת מודוס האחראית על הייעוץ החברתי ושיתוף הציבור בפרויקט.

מטרת המפגש הייתה להציג את התכנון העדכני של הפרויקט, לעדכן בשינויים מאז שהוצגה התכנית בפעם הקודמת ולענות לשאלות בעלי הדירות והתושבים. לאחר הצגת תהליך התכנון ועקרונות התכנית התקיים דיון בשתי קבוצות: בעלי עסקים ובעלי דירות, שם עלו התייחסויות לתכנית ולחומרים שהוצגו, וניתן זמן לשאלות. במפגש ניתנו תשובות לחלק מהשאלות שנשאלו במפגש הראשון ובמהלך הסקר החברתי.

התוכנית מקודמת על ידי עיריית נהריה בליווי ומימון משרד הבינוי והשיכון. מסלול תכנון זה, בשונה מפרויקטים המקודמים על ידי יזם פרטי, מקודם ע"י גופים עירוניים וממשלתיים. צוות תכנון המקצועי ממוקד בהכנת התוכנית המתאימה ביותר לכלל מרחב התכנון ולתושביו, ועובד בתיאום מלא עם העירייה.



הצגת העבודה התכנונית

עקרונות התוכנית

התוכנית מציעה התחדשות למבני המגורים והעסקים במתחם (להוציא בניינים שעברו התחדשות בשנים האחרונות), במסלול של פינוי בינוי.

התוכנית נותנת דגש לפיתוח המרחב הציבורי, לחיזוק הגעתון כרחוב מסחרי עירוני משמעותי ומזמין המשרת את תושבי העיר והאזור, וחיבור חלקי המתחם בשבילים ומעברים נעימים, עם הפחתה של תנועת מכוניות וחיבור דרכים קטועות.

התוכנית מציעה חנויות ומסחר עירוני לאורך כל הכבישים מסביב למתחם – העצמאות, המייסדים, הרצל והגעתון. כמו כן שטחים פתוחים בין הבניינים ושטח פתוח מרכזי, כיכר עירונית גדולה המתחבר לגעתון.

המתחם העתידי מעודד תנועה מקיימת, ותהיה בו העדפה להולכי רגל, נוסעי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית. כלל החניות במתחם יהיו בתת הקרקע.



- ציר הליכה פנימיים
- בינוי סכמתי
- בית ספר/ ציבור
- שצ"פ מרכזי
- רחבת כניסה
- ציר ירוק
- חזית מסחרית
- שצ"פ לינארי לאורך הגעתון

מתוך מצגת המפגש; סכמת פינוי בינוי מוצעת למתחם

הצגת העבודה התכנונית

עקרונות התוכנית

מתחם לב העיר מחולק לשבעה מתחמים עצמאיים כפי שמוצג בתמונה. בעלי הדירות והעסקים בכל מתחם יוכלו להתארגן ולהוציא לפועל התחדשות הבניינים שלהם ללא תלות במתחמים האחרים.

התוכנית נותנת דגש לפיתוח המרחב הציבורי- שטחים פתוחים ומוסדות ציבור במפלס הקרקע המשתלבים עם בנייני המגורים והמסחר.

החזית המסחרית כוללת ארקדות מסחריות- מעבר מקורה בסמוך לחנויות לטובת הולכי הרגל.



מתחמים מוטי מגורים



מתחמים ליזמות, משרדים, מגורים



ציבור



שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

במהלך המפגש, עלו שאלות והתייחסויות של משתתפי המפגש, במסגרת השיח הכללי, וכן בדיונים בחדרים. להלן עיקרי השאלות והתשובות:

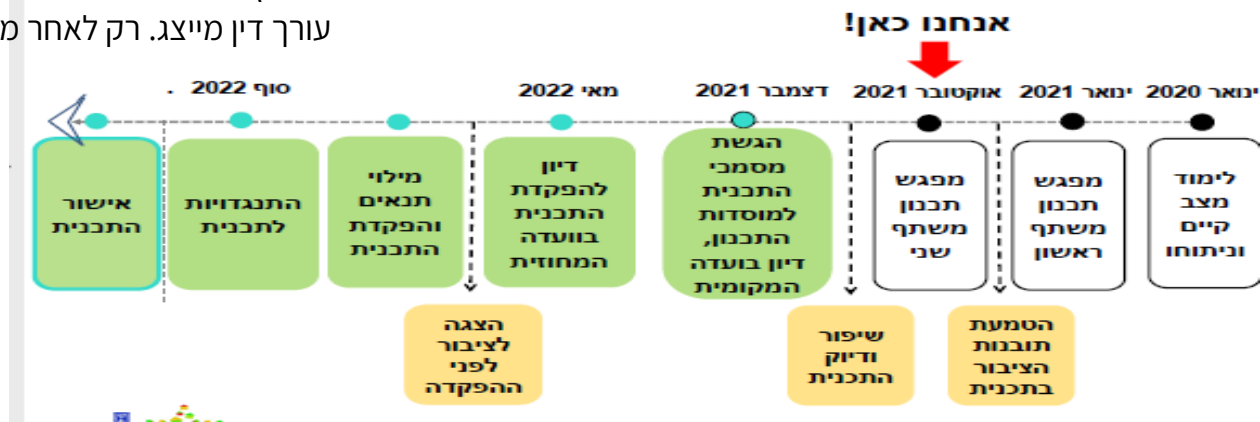
מהם זמנים משוערים לביצוע הפרויקט? האם בעלי הנכסים כבר צריכים להתארגן יחד?

השלב הבא מבחינה תכנונית הוא דיון בוועדה המקומית הצפוי להתקיים פברואר-מרץ 2022, ולאחר מכן דיון להפקדה בוועדה המחוזית במאי 2022 ההערכה היא כי לקראת סוף 2022 התוכנית תוכל להיות מופקדת להתייחסויות והתנגדויות הציבור.

למה אי אפשר לפתח את התוכנית במגרשים הקיימים היום?
הוסבר כי כבר היום ישנן זכויות בנייה שלא נוצלו מכל מני טעמים. התוכנית מבקשת לאפשר מימוש זכויות אלו, אך כחלק מראייה כוללת על המרחב. לכן גם הפיתוח מיועד להיות במגרשים גדולים (3-5 דונם) לעומת המצב היום (פחות מ-1.5 דונם). פיתוח כזה יאפשר לממש את הזכויות הקיימות בצורה האיכותית ביותר, ויוכל להכיל גם חנייה תת קרקעית.

איך בעלי הדירות יכולים להתאחד?

היום בעלי הדירות והעסקים יכולים להתחיל לבחון מי נמצא איתם במתחם, כפי שהוצג בתכנית, וליצור מאגר של פרטי קשר עדכניים לכמה שיותר מבעלי הנכסים. בעלי דירות ונכסים המעוניינים להתארגן בשלב זה - מומלץ לקרוא את ההנחיות המפורטות באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ([לחצו כאן](#)). בכל מקרה מומלץ לבחור נציגות שתוביל מטעם בעלי הדירות והנכסים בחירת עורך דין מייצג. רק לאחר מכן להתקדם לבחירת יזם.



שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

איך מונעים הצפות של החניונים התת-קרקעיים?

צוות התכנון כולל יועץ מים וניקוז שלוקח חלק בהכנתה לאורך כל התהליך. הוסבר כי המתחם גבוה ביחס לסביבתו, ובכל מקרה גובה הכניסות לחניונים מתוכנן כך שהמים לא יחדרו לחניונים. בנוסף התכנון מחייב שכל מגרש ייתן מענה לאיסוף וניהול מי נגר בתחומו.

האם בתכנית יש הנחיות עיצוב? או שכל בניין יוכל לקדם תכנון כפי שהוא מעוניין?

התכנית כוללת נספח בינוי המחייב נושאים עיצוביים כמו מעבר מסחרי מקורה, איסור על גדרות לכיוון הכבישים הסובבים ועוד, אך משאירה גמישות בהיבטים מסויימים. כאמור, לאחר אישור התכנית ישנו תהליך של תכנון מפורט יותר, במסגרת הבקשה להיתר בנייה. כל בקשה כזאת תהיה כפופה לתנאים שהתכנית תגדיר, אבל תוכל לבחור בנושאים בהם התוכנית תשאיר גמישות. לאחר השלמת נספח הבינוי ותקנון התוכנית תוכלו לעיין בו ולהכיר את כל הכללים שיקבעו.

פיתוח עתידי של המבנים סביב כיכר הדקל

במפגש הקודם עלתה בקשה מבעלי הנכסים של כיכר הדקל להיות חלק מתהליך ההתחדשות. התכנית עודכנה כך שנקבע מתחם נוסף (ג') להתחדשות הכולל את מבני כיכר הדקל.

איך התוכנית תיתן מענה לעומסי התנועה והמחסור בחנייה שיהיו בעקבות הפיתוח האינטנסיבי?

הוסבר כי שטח התוכנית נמצא במרכז העירוני הקיים והעתידי של העיר, על עורקי תנועה ראשיים, בסמוך ובנגישות לתחבורה ציבורית, כולל הרכבת והתחנה המרכזית ובעתיד גם המטרונית. לכן הוחלט, שאחד מעקרונות התוכנית הוא פיתוח ותכנון מוטה תנועה מקיימת, המבקש להגדיל את השימוש בתחבורה ציבורית ובעידוד הליכה ברגל, על חשבון שימוש ברכב הפרטי. מתוכננות חניות רבות לרכב בתת הקרקע בהתאם לתקן, שיאושר על ידי העירייה, אך המגמה היא שהמרחב הציבורי ישרת את האנשים ולא את המכוניות. התוכנית מביאה בחשבון שינויים עתידיים באופי התנועה והתחבורה. מעודדת שימוש ברכבים חשמליים ואופניים, על ידי תכנון תשתיות מותאמות.

למה אי אפשר להעביר את שטח בית הספר מזרחה כך שלא יתוכנן על בתיים קיימים?

מגרש ציבורי הכולל את בית הספר היסודי החדש ממוקם בחלקו הקטן על 2 מגרשי מגורים פרטיים. נבחנו בעבר מיקומים שונים לבית הספר, ונבחנו ההשלכות השונות של כל מיקום. ניכר כי זהו המיקום המתאים ביותר, לבית ספר שהמרחב המתחדש יהיה זקוק לו. ניתן להתחיל בפיתוח והקמה שלו גם בלי הריסה מיידית של מבני המגורים הקיימים.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

מה תהיה התמורה שנקבל? מה התמורה לדירות גדולות?

התוכנית קובעת את כלל הזכויות שניתן יהיה לבנות בכל חלקה ומתחם. התמורות לכל בעל דירה ומגרש יקבעו בהמשך במשא ומתן מול היזם שיבחרו שיבצע את הפרויקט.

התכנון מלווה על ידי שמאי, שתפקידו לבחון את הנושא הכלכלי, ולוודא שהיקף הזכויות הנקבעות מאפשרת לממש את הפרוייקט. כולל דירת תמורה הגדולה מהדירה הקיימת. בהמשך תוצג בדיקה שמאית מפורטת לבעלי הנכסים. הוסבר כי ערך הדירות צפוי לעלות, בשל העובדה שיבנו בניינים חדשים, בסטנדרט בנייה גבוה, עם מעליות, חניות וכו'. בנוסף כל אזור החיים יתחדש ויספק איכות חיים גבוהה שתעלה את ערך הדירות באזור.

האם בעלי הנכסים יידרשו לשלם היטל השבחה על הנכס לאחר אישור התוכנית?

התכנית המוצעת אכן משביחה את ערך הקרקע. היטלי השבחה נגבים בעת מכירה של הקרקע או בעת הוצאת היתר בנייה. אם בעל עסק או דירה יהיה מעוניין למכור את הנכס שבבעלותו לאחר אישור התוכנית, זו תהיה מכירה של נכס עם זכויות בנייה גבוהות מהמצב היום. לכן, על עליית ערך זו יחוייב בעל הנכס המוכר גם בהיטל השבחה. גובה היטל השבחה ייקבע על ידי שמאי.

מה עתידה להיות התמורה לבעלי נכסים במגרשים שמיועדים להפוך לציבוריים

התכנית יוצרת מתחמים שבכל אחד מהם יעשה איחוד וחלוקה של המגרשים. כל בעל דירה/נכס/מגרש יוכל לקבל תמורה המותאמת לשווי הנכס הקיים שלו בתוספת הזכויות המתווספות. כך שבכל מקרה השווי של הנכס יהיה גדול יותר. התכנית החדשה תקצה תמורה בדמות שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים, כך שכל בעל דירה יקבל דירה תואמת וכל בעל נכס יקבל נכס תואם. במקרים בהם יש מגרשים או בתים פרטיים שהתכנית מציעה להרסם לטובת מערכת הדרכים, השטחים הפתוחים או לשימוש ציבורי, יקבל בעל הנכס את התמורה באחד המבנים במתחם שלו. החלוקה והבדיקה השמאית נמצאים בתהליך, כאשר יהיו מוכנים תוכלו לעיין בהם ולבחון את כל הפרטים.

כיצד ניתן להתעדכן ולקבל התייחסויות לגבי התכנית



מוזמנים לפנות בכל שאלה, התייעצות והתייחסות -

יועצת חברתית בצוות התכנון

דורון, חברת מודוס

doron@modus.org.il - דורון אורן

04-8122080

מנהל הפרוייקט מטעם העירייה

maort@nahariya.muni.il - מאור תורג'מן

04-9879891

