

רקע

בתאריך 26.2.2023 התקיים מפגש תושבים שלישי בנושא התחדשות עירונית במתחם לב העיר. התכנית מקודמת על ידי עיריית נהריה ומשרד הבינוי והשיכון. את התכנון מוביל אדריכל דני קידר, ממשרד א.ב. מתכננים, ביחד עם צוות יועצים מקצועי, רב תחומי.

במפגש נכחו למעלה מ-70 מבעלי הדירות והעסקים שבמתחם, נציגי מחלקת בינוי עיר, אדריכל הפרויקט ונציגי צוות התכנון.

מטרת המפגש היתה להציג את התכנון העדכני של הפרויקט כפי שמקודם בוועדות התכנון, לעדכן בשינויים מאז שהוצגה התוכנית בפעם הקודמת ולענות לשאלות בעלי הדירות והתושבים. לאחר הצגת התכנון ניתן זמן לשאלות והתייחסויות המשתתפים.

כאמור, **התוכנית מקודמת על ידי עיריית נהריה בליווי ומימון משרד השיכון**, בשונה מפרויקטים המקודמים על ידי יזם פרטי. צוות תכנון מקצועי שוקד על הכנת התוכנית המתאימה ביותר לכלל מרחב התכנון ולתושביו, ועובד בתיאום מלא עם העירייה. מימוש הפרויקט תלוי בהתארגנות והגעה להסכמות של בעלי הדירות והנכסים, במסגרת מתחמי התכנון.

מפגשים ייעודיים לבעלי דירות ועסקים על פי מתחמי תכנון יתקיימו בחודשים הקרובים.



הצגת התוכנית

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

התוכנית נותנת דגש לפיתוח המרחב הציבורי, לחיזוק רחוב 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. מוצעות חזיתות מסחריות לאורך כל גבולות המתחם, וכן שטחים פתוחים בין הבניינים ושטח פתוח מרכזי אחד בכניסה לעיר ולמתחם.

המתחם העתידי יתבסס על תחבורה ציבורית, ותהיה בו העדפה להולכי רגל, נוסעי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית. החניות במתחם יהיו בתת הקרקע.



דרכ/מסילה לביטול		מגורים ג	
זיקת הנאה למעבר רגלי		מגורים ד	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		עירוני מעורב	
מבנה להריסה		מבנים ומוסדות ציבור	
מגרש המחולק לתאי שטח		שטח ציבורי פתוח	
גבול מתחם		דרך מאושרת	
ק-בנין		דרך מוצעת	
ק עזר 4		דרך /או טיפול נופי	
עץ/עצים לשימור		הנחיות מיוחדות ב	
מבנה לשימור		הנחיות מיוחדות	

הצגת התוכנית

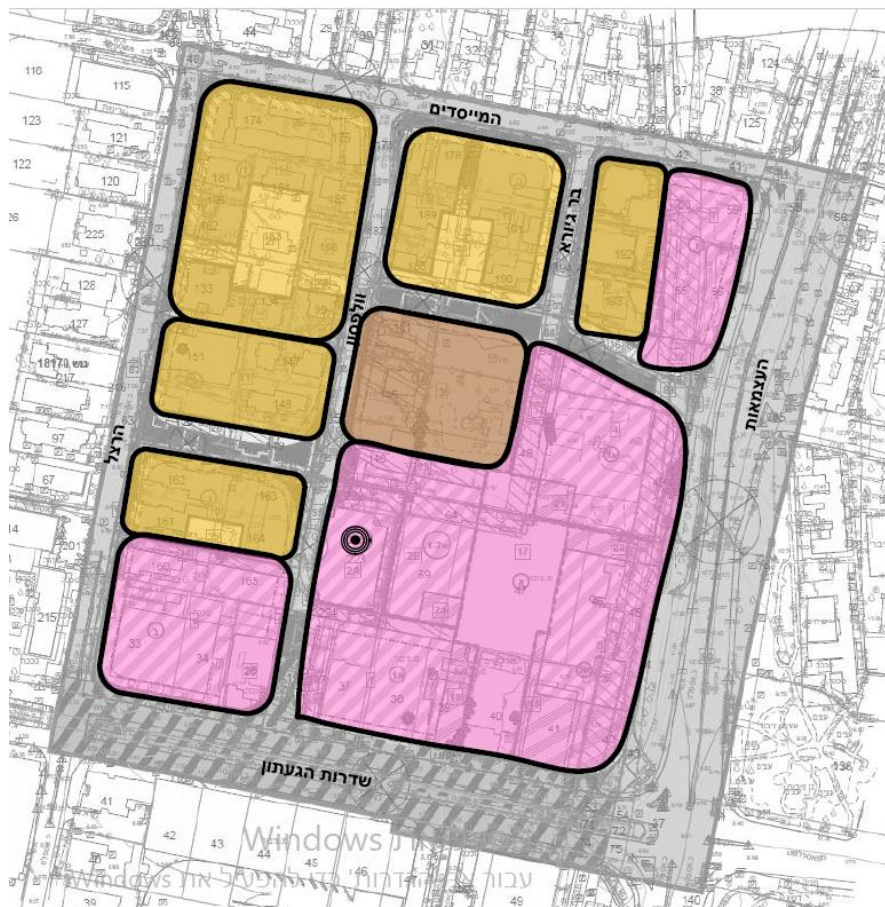
ייעודי הקרקע

התוכנית מציעה לחלק את תחום התוכנית ל-3 אזורים בעלי מאפיינים עיקריים:

1. אזור מוטה מגורים
2. אזור מוטה תעסוקה ומסחר
3. אזור ציבורי

ייתכן כי הפיתוח של האזור שעיקרו תעסוקה ומסחר ימומש בשלב הראשון מכיוון שיש בו היקף רחב של קרקעות בבעלות המדינה ויזם ראשי שהחל לפעול בשטח.

פיתוח המתחמים מוטי העסקים והמסחר עתיד להוות תמריץ להתחדשות עירונית של מתחמי המגורים, בשל עליית ערכי הקרקע.



מתחמים מוטי מגורים



מתחמים ליזמות, משרדים, מגורים



ציבור



הצגת התוכנית

חלוקה למתחמי מימוש

במסגרת התוכנית יוגדרו שבעה מתחמים עצמאיים כפי שמוצג בתמונה (א'-ז'). בעלי הדירות והעסקים בכל מתחם יוכלו להתארגן ולהוציא לפועל התחדשות הבניינים שלהם ללא תלות במתחמים האחרים.

הוסבר כי חלוקת שטח התוכנית למתחמים נעשתה גם בהתאם לזמינות הפיתוח. פיתוח קרקעות בבעלות המדינה ובעלות יזם מרכזי לא דורשות תהליכי התארגנות ולכן ניתן לקדם את הפיתוח שלהן מהר יותר.

על מנת לסייע בקידום תהליך ההתארגנות, **בחודשים הקרובים יערכו מפגשי זום ממוקדים לכל מתחם או מספר מתחמים.** במפגשים יינתן הסבר מפורט על מה מתוכנן בכל מתחם, ויינתנו הסברים על תהליך ההתארגנות הנדרש מבעלי הדירות והעסקים.



שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

התארגנות ומימוש התוכנית

מה משמעות החלוקה למתחמי מימוש?

הוסבר במפגש כי שטח התוכנית חולק ל-7 מתחמי מימוש (א'-ז'). מתחמים אלו נקבעו כך שכל אחד מהם יוכל לצאת למימוש באופן עצמאי, ואינו תלוי ביתר המתחמים והדירות. כל מתחם כזה הוא כלכלי בפני עצמו, זה מה שמאפשר את המימוש העצמאי.

מה הכוונה באמירה- המימוש תלוי בדיירים?

הוסבר כי את התוכנית מכינה ומקדמת העירייה וצוות התכנון מטעמה, עד קבלת אישור. אישור התוכנית מקנה לבעלי הדירות והעסקים זכויות בנייה.

בהמשך לתהליך זה, על מנת לממש את זכויות הבנייה בעלי הדירות צריכים לרצות לקדם את התוכנית, להתארגן ולבחור בעלי מקצוע (עורך דין, שמאי, מפקד ויזם) שיסייעו להם לממש את זכויותיהם ואת תהליך ההתחדשות.

מומלץ כי בחירת אנשי המקצוע תיעשה לאחר הקמת נציגות בעלי דירות שתהיה מוסכמת על רוב בעלי הדירות במתחם.

מה בנוגע למי שירצה להמשיך לגור במתחם כפי שהוא היום?

הוסבר כי התוכנית אינה מחייבת את בעלי הדירות לממש את תהליך ההתחדשות. התוכנית מקנה זכויות בנייה, והביטוי של זה הוא עלייה פוטנציאלית בערך הנכס. מימוש התוכנית תלוי בעיקר בבעלי הדירות, בהתארגנות ובהגעה להסכמות.

מדוע לא מתקשרים עם יזם אחד שיוציא לפועל את התחדשות כלל התוכנית?

הוסבר כי אין מניעה שכל המתחמים יתקשרו עם אותו היזם, זה נתון להחלטת בעלי הדירות בכל מתחם. החלוקה למתחמים מאפשרת לפעול עם יזמים שונים, אך העירייה או צוות התכנון אינם יכולים להחליט עבור בעלי הדירות עם איזה יזם להגיע להסכמות.

האם יש התחשבות בתוכניות שאושרו בעבר ונמצאות בשטח של התוכנית הזו?

הוסבר כי התוכנית הישנה מאושרת ובתוקף, אך אין לה משמעות כי לא מומשו הזכויות שהיא הקנתה. התוכנית המקודמת שהוצגה במפגש עתידה להחליף את התוכנית הנוכחית, והיא זו שתקבע את הזכויות ושימושי הקרקע.

התוכנית החדשה מביאה לידי ביטוי גישה חדשה של מיצוי מיטבי של הקרקע, עירוב שימושים ואינטגרציות עירונית במרכז העיר.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

תשלומי תחזוקה ומיסים

מה ניתן לעשות לגבי העלייה בתשלומי המיסים (ארנונה) ותחזוקה?

הוסבר כי בהסכם הסופי עם היזם (הסכם מכר) יכול ומומלץ להכניס גם הסכמה לגבי קרן תחזוקה. מדובר בסכום כסף שהיזם מקצה לטובת השלמת הפער בין תשלומי התחזוקה במצב הנוכחי לבין תשלומי התחזוקה העתידיים למשך מספר שנים הקבועות בהסכם. עוד הוסבר כי רוב הבניינים החדשים יהיו בגובה של עד 9 קומות, שעלויות התחזוקה שלהם הן הנמוכות ביותר ביחס לבנייה חדשה. נאמר כי בבניינים אלו יינתנו דירות התמורה.

החוק מאפשר הטבות מס של מכירת נכסים במסגרת תהליכים של התחדשות עירונית. האם זה רלוונטי למתחם?

הוסבר כי המתחם טרם הוכרז על ידי הרשות הממשלתית כמתחם התחדשות, ולכן בשלב זה בעלי הנכסים במתחם עדיין לא זכאים להטבות מס.

כלכליות התוכנית ובדיקות שמאיות

מה משמעות המושג "תוכנית כלכלית"?

הוסבר כי תוכנית נחשבת כלכלית אם היא עומדת בתקנים הרלוונטיים שבוחנים האם התוכנית מאפשרת מספיק רווח ליזם כדי שיהיה לו כדאי לבצע את התוכנית ולשווק את הדירות. הכדאיות הכלכלית נקבעת על בסיס זכויות הבנייה- ככל שיש יותר זכויות, התוכנית יותר כלכלית.

איך התוכנית מתייחסת מבחינה כלכלית לבניין שאין לו רישום בטאבו של בית משותף?

הוסבר כי במקרה כזה שאין רישום, צוות התכנון של התוכנית המפורטת יעשה הערכה לפי מדידה בפועל.

תנועה ותחבורה

איך התוכנית מתייחסת לנושא התחבורתי? כבר היום יש עומסים בכבישים ומחסור בחנייה, והיקף המגורים עתיד לגדול פי 10.

הוסבר כי התוכנית מציעה פתרונות תחבורה וחנייה בתת הקרקע. עקרון תכנוני עליו מבוססת התוכנית הוא יצירת מרחב נגיש, בטוח להולכי רגל וקרוב לאמצעי תחבורה ציבורית קיימים (רכבת, תחנה מרכזית) וכן פתרונות תחבורה ציבורית עתידיים. עירוב השימושים העתידי במתחם עתיד לצמצם את הצורך ברכב פרטי בקרב תושבי המתחם ועוברי האורח.

חנייה בתת או על הקרקע

נאמר כי למרתפי חנייה עלולות להיות בעיות קשות (תחזוקה, ניקוז ועוד) והוצע לבחון הקמת קומות חנייה שבשלב מאוחר יותר יוכלו להיות מוסבות למגורים. הוסבר כי הנושא נבחן והתוכנית מציעה חנייה בתת הקרקע בקומה 1-, שבעתיד ניתן יהיה להסב אותה לשימוש אחר.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש



מוזמנים לפנות בכל שאלה, התייעצות והתייחסות -

מנהל הפרוייקט מטעם העירייה
מאור תורג'מן - maort@nahariya.muni.il
04-9879891

יועצת חברתית בצוות התכנון
דורון, חברת מודוס
דורון אורן - doron@modus.org.il
04-8122080



מי משלם לבעלי הדירות/ העסקים בזמן תקופת הפינוי?

במצב של נכס המושכר לשוכר, בתקופת הפינוי בפועל מחויב היזם לשלם לבעל הנכס חלף דמי שכירות. יש לבחון כי הדבר מוסדר בהסכם עם היזם.

מה התוכנית מציעה למי שיש לו היום בית פרטי על שטח גדול?

בית פרטי על מגרש גדול הוא בעל ערך כלכלי גדול יותר בדירה בבניין משותף, ולכן גם התמורה לבעליו תהיה גדולה יותר. ככלל התוכנית מוסיפה זכויות על הזכויות הקיימות. יש לבחון את הזכויות הקיימות במגרש וכיצד ניתן לממש את הזכויות הניתנות בתוכנית באופן מיטבי.

איך התוכנית מתייחסת לנושא ההצפות ברחוב הגעתון?

הוסבר כי בתוכנית נעשתה בחינה מקיפה של נושא הניקוז, גם על פני השטח וגם כחלק מתכנון החניונים בתת הקרקע. לתוכנית יש נספח ניקוז שבו מרוכזות כל ההנחיות בנוגע לסוגיית מי התהום והניקוז. גובה הכניסות לחניונים עתיד לתת מענה להצפות ולמנוע כניסה של מים, בנוסף לזה שהתוכנית דורשת שכל מגרש (חדש, לאחר החלוקה מחדש) ייתן מענה לאיסוף מי נגר בתחומו.