

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נהריה

מקבץ שאלות-תשובות

מפגש תושבים

28.4.2025



גובה הבניינים וגדלי דירות

| | |
|---|--|
| <p>גובה הבינוני לאורך הרחובות המוגדרים כרחובות חזית הים הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע עם חזית פעילה (שיש בה מסחר, משרדים ועוד) וקומת גג (ראו נספח איפיון רחובות במסמכי התכנית).</p> <p>במרחק של 20 מ' מגבול המגרש (לאחר הפקעה) הפונה לרחוב חזית הים, ניתן לבנות עד גובה 9 קומות.</p> <p>התכנית רואה ברחובות חזית הים משאב עירוני ציבורי ייחודי ויקר ערך, שיש להנגיש לכלל הציבור, וליצור לאורכם הזדמנויות לשיטוט, בילוי מפגש ופעילות. לשם כך הוגדרה בתכנית חזית פעילה וכן (בנוסף למגורים) שימושים ציבוריים, מסחר ומלונאות. כמו כן, הוגדרו הרחבת המדרכות, מניעת חציית המדרכות ע"י רכב, וסומנה מערכת שבילים ורחובות שמגיעה ממזרח העיר ועד לחזית הים.</p> | <p>מהן מגבלות הגובה בבנייה על קו החוף? אילו עקרונות ושיקולים הובילו את תכנון אזור קו החוף?</p> |
| <p>התכנית אינה מאפשרת מימוש מלא של גובה זה בכל הבניינים הנכללים בתחום האזור לבנייה עד 24 קומות.</p> <p>הוראות התכנית מגבילות את הבנייה לגובה בעזרת קביעת קריטריונים שונים (למשל, שטח תכנית מינימלי שנדרש על מנת שתתאפשר עלייה נקודתית לגובה, זכויות בנייה כוללות מרביות ועוד). כל אלו נועדו לצמצם את מספר רבי הקומות ולשלבם בבנייה של בניינים עד 9 קומות. מספר רבי הקומות נגזר משיקול הנתונים הנ"ל.</p> | <p>באזורים שבהם קיימת אפשרות לבנות בניינים עד 24 קומות – האם כל הבניינים יהיו בני 24 קומות? כמה מתוכם יהיו בני 24 קומות?</p> |
| <p>כן. התכנית בחנה את הצרכים העירוניים הקיימים והעתידיים וקבעה <u>תמהיל דיור</u> מחייב הכולל שילוב של לפחות 20% דירות קטנות (עד 80 מ"ר) בכלל העיר. הנחיה זו נועדה לתת מענה לביקוש הגובר לדירות המתאימות למשקי בית קטנים, לרבות אוכלוסיית הגיל השלישי, תוך שמירה על שטח דירה ממוצע (75-95 מ"ר בכלל העיר) שמבטיח גמישות והיצע מספק של דירות קטנות בעיר.</p> <p><u>תמהיל דיור</u> – היחס בין גדלים וסוגים שונים של דירות.</p> | <p>בנהריה קיימות מעט דירות בנות שלושה חדרים שמתאימות לבני גיל השלישי, למרות שתוחלת החיים עולה. האם הדבר נלקח בחשבון בתכניות לפיתוח העיר?</p> |

נושאים משפטיים וכלכליים

| | |
|---|---|
| <p>באזורים שבהם ניתן לקבל היתרי בנייה מכוח התוכנית הכוללת, <u>ההפקעה</u> תבוצע בשלב היתר בנייה שמממש את זכויות הבנייה על פי התוכנית הכוללת.</p> <p>התכנית מגדירה את השטח המיועד להפקעה באזורים שבהם ניתן להוציא היתר מכוח התכנית כ"יעוד נדחה להפקעה". המשמעות היא שכל עוד לא התבקשו זכויות מכוח התכנית הכוללת להתחדשות, לא תתבצע הפקעה והשטח ישאר בייעוד מגורים כחלק משטח החלקה. ביצוע ההפקעה ייעשה לאחר אישור הבקשה להיתר הבנייה המממש זכויות מכוח התוכנית הכוללת להתחדשות, כתנאי למתן היתר הבנייה או כתנאי בהיתר הבנייה (וכפועל יוצא כך תנאי למתן תעודת גמר ולאיכלוס).</p> <p>באזורים המיועדים לתכנון מפורט, השטח המיועד להפקעה יסומן בתוכנית המפורטת וההפקעה תבוצע לאחר אישור התכנית המפורטת.</p> <p><u>הפקעה</u> – הוראה להעברת קרקע לבעלות הציבור.</p> | <p>כיצד מתבצעות הפקעות מכוח התכנית? האם בעלי הקרקע יקבלו על כך הודעה?</p> |
| <p>ככלל, <u>היטלי השבחה</u> הנובעים מאישור תכנית (כל תכנית) נגבים בעת מכר או בעת מתן היתרי בנייה מכוח התוכנית.</p> <p>במגרשים שבהם ניתן לקבל היתרי בנייה מכוח התוכנית הכוללת להתחדשות, הוגדרו הזכויות כזכויות שמותנות בשיקול דעת של הוועדה המקומית. התוצאה היא שבעת מכר, היטל השבחה מכוח התוכנית יהיה נמוך וחלקו העיקרי של ההיטל יהיה בעת קבלת היתר בנייה, שאז הזכויות יהפכו לוודאיות.</p> <p>האמור לעיל נכון ביתר שאת ביחס למקומות שבהם נדרשת תכנית מפורטת. במקרה זה, ככל שייקבע שבאזורים אלה התוכנית הכוללת עונה על ההגדרה של תכנית כוללת (ולא מפורטת), מכר לא יהווה מימוש זכויות.</p> <p><u>היטל השבחה</u> – מס שמשולם על נכס שערכו עלה בעקבות אישור תכנית.</p> | <p>כיצד ומתי נגבים היטלי השבחה?</p> |
| <p>כן, נושא זה נלקח בחשבון כחלק מתהליך התכנון.</p> | <p>האם נלקחת בחשבון פגיעה אפשרית בערך הנכסים בבניין שלידו ייבנה מגדל?</p> |

נושאים משפטיים וכלכליים | יזמים ופרויקטים בעיר

| | |
|--|--|
| <p>כן. במסגרת תהליך התכנון בוצעה בחינה כלכלית מקיפה, בליווי שמאים מוסמכים. נבדקו מספר תרחישים ומתחמים לדוגמה, בכל מסלולי ההתחדשות ואזורי העיר, לצורך בחינת ההיתכנות הכלכלית של יישום ההנחיות הכלולות בתכנית.</p> <p><u>בח"ק</u> - רצפה חלקי קרקע - הגדרת שטחי הבניה על-פי נפח הבנייה המותרת על הקרקע.</p> | <p>האם נבחנה ההיתכנות הכלכלית של הנחיות של התכנית לקווי בניין, <u>בח"ק</u> ותקני חניה?</p> |
| <p>לא, כל מימוש של תכנית התחדשות עירונית דורש את הסכמת הדיירים (בהתאם לחוק) והתקשרות עם יזם.</p> | <p>האם ניתן לחייב בניין לעבור התחדשות לצורך הרחבת כביש?</p> |
| <p>מהרגע שהמנהלת מקבלת מידע על יוזמה כלשהי, היא מבקשת לדעת איך בוצעו ההחלטות על הסכמים וע"י מי מיוצגים הדיירים. המנהלת מנסה לאסוף את כל המידע הרלוונטי ולדאוג לידע את נציגויות הדיירים כיצד לפעול. ככול שהיוזמה מתגבשת לכדי תכנית התחדשות היא נדרשת לעבור תיאום תכנון עם גורמי התכנון בעירייה ואישור בוועדה המקומית והמחוזית.</p> | <p>מהן פעולות המנהלת להתחדשות עירונית בנוגע ליוזמות ראשוניות והחלטות על-ידי יזמים?</p> |
| <p>תוכניות להתחדשות עירונית מקודמות בשני מסלולים עיקריים: תוכניות ביוזמת עירייה (או משרד ממשלתי בשיתוף העירייה) ותוכניות ביוזמת יזמים שקיבלו את הסכמת התושבים.</p> <p>אישורה של תכנית ביוזמת העירייה מאפשרת התחדשות עירונית בתחום התכנית אך מימושה דורש את הסכמת בעלי הדירות ואת התקשרותם עם יזם.</p> <p>מידע על תוכניות ביוזמת העירייה מפורסם באתר העירייה תחת לשונית "התחדשות עירונית". תוכניות ביוזמת יזמים מפורסמות בעיתונות ובשלטי רחוב בהתאם לדרישות החוק. כמו כן ניתן לפנות למנהלת להתחדשות עירונית, בווטסאפ או במייל ולקבל פרטים נוספים.</p> | <p>היכן ניתן לקבל מידע מפורט על רחובות ושכונות שבהם מתוכננים פרויקטים של פינוי-בינוי?</p> |

תנועה – תחבורה וחניה

| | |
|--|--|
| <p>מה מתוכנן בנוגע לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים?</p> | <p>רשת הרחובות העתידית בעיר נהריה עתידה לכלול רשת שבילי אופניים צפופה שתקשר בין כלל מוקדי העיר. רשת השבילים הייעודית לרוכבי אופניים תשולב בצירים הראשיים והמאספים הראשיים. הרשת תאפשר להתנייד בעיר מכל שכונה ולכל שכונה ומוקד בצורה בטוחה ורציפה.</p> <p>רשת התח"צ (תחבורה ציבורית) המתוכננת כוללת צירי העדפה לתח"צ בצירים הראשיים בעיר כגון כביש 4, 89, רחובות הרצל, ויצמן, בן צבי ועוד. בנוסף, רשת התח"צ תכלול מעבר אוטובוסים בחלק גדול מרחובות העיר, תקשר בין מוקדיה, ותאפשר הגעה וקישוריות נוחה ובטוחה למוקדי התחבורה העיקריים בעיר ולתחנות התח"צ הבינעירונית והמטרופולינית.</p> |
| <p>האם התכנית מתייחסת לצומת הכניסה לעיר?</p> | <p>כחלק מההתייחסות לצמתים הקיימים והעמוסים כיום לאורך כביש ארצי מספר 4 בכלל, וצומת הגעתון בפרט, התוכנית מציעה חיבורים תחבורתיים רוחביים נוספים בעיר המקשרים בין מזרח ומערב העיר שיקלו בצורה משמעותית על צומת הכניסה לעיר.</p> <p>בנוסף – בצומת הכניסה לעיר מתוכננת כיום מספר תכניות (לב העיר, בן צבי יחיעם, מתחם התחנה המרכזית, מעלה הגעתון). נערכה בה"ת (בחינת השלכות תחבורתיות), המלווה את מכלול התכניות הללו.</p> |
| <p>מה מתוכנן ב"שדרות מסרק" בנושא החניה?</p> | <p>שדרות מסרק הן שדרות מרכזיות המחברות את מזרח העיר למערבה ונמשכות עד חזית הים. התכנית מתעדפת לאורכן את ההליכה ברגל, ומבקשת ליצור מרחב בטיחותי, מוצלל, הכולל חזית פעילה, שבילי אופניים, עצים רחבי צמרת, תחבורה ציבורית וריהוט רחוב.</p> <p>ההתחדשות לאורך שדרות המסרק מתוכננת במסלול מתחמי (כלומר דורשת איחוד מספר מגרשים) המתאפיין בעירוב שימושים, בזכויות בנייה גבוהות יותר ובעלייה נקודתית לגובה. לצורך שימור איכויות אלה התכנית דורשת להיכנס לחניונים תת קרקעיים מרחובות פנימיים שממוקמים בעורף שדרות המסרק (ראו נספח איפיון רחובות במסמכי התכנית).</p> |