

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נהריה



מקבץ שאלות-תשובות

מבגש בעלי מקצוע

27.4.2025



בינוי – מגבלות גובה ותמהיל דירות

גובה הבינוי 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).
במרחק של 20 מ' מגבול המגרש (לאחר הפקעה) הפונה לרחוב חזית הים, ניתן לבנות עד גובה 9 קומות.
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.

מהן מגבלות הגובה בבנייה על קו החוף? אילו עקרונות ושיקולים הובילו את תכנון אזור קו החוף?

התכנית קובעת מנעד גבהים בהתאם לתפקיד העירוני של המרחב. הגובה המרבי במתחמים השונים נע בין 8 ל-10 קומות, ובאזורים נבחרים מתאפשרת בניה נקודתית לגובה עד 15, 18 ו-24 קומות (תכנית הבנייה לגובה מוגבלת ומוגדרת בהוראות).
הגובה המרבי האפשרי בכל מתחם מפורט בנספח "מתחמים וגבהים" המצורף למסמכי התכנית.

מהן מגבלות הגובה בכל אחד מהאזורים בתכנית?

קביעת תמהיל הדירות בתכנית מבוססת על ניתוח מלאי הדיור הקיים בעיר, מאפייני משקי הבית בכלל העיר ובפילוח לפי שכונות. במסגרת זו נבחנו הפערים הקיימים בין ההיצע הקיים לבין הביקוש הצפוי, לרבות מגמות דמוגרפיות, שינוי בהרכב משקי הבית, ותחזיות לצרכים עתידיים.
הגדרת התמהיל בתכנית יוצרת מגוון גדלי דירות למגוון משקי בית באמצעות הגדלת היקף דירות קטנות והגדרת טווח לגודל דירה ממוצע. לצורך כך נלקחו בחשבון אופי האוכלוסייה הקיימת והמתוכננת לרבות משקי בית קטנים, משפחות צעירות, בני הגיל השלישי ועוד – כל זאת מתוך מטרה ליצור עיר מאוזנת חברתית, מגוונת ואטרקטיבית לכלל תושביה.

מהם העקרונות והשיקולים שהנחו את קביעת תמהיל הדירות (גדלי דירות בגדלים שונים) בתכנית?

בינוי – זכויות בנייה ומסלולי ההתחדשות

<p>זכויות הבנייה הכוללות באזורים שבהם ניתן לבנות רבי קומות הן %450 עד %600. לשם מימוש העלייה לגובה יש להציע תכנית ששטחה המינימלי הוא 3.5 דונם.</p> <p>פירוט מלא של זכויות הבנייה בהתאם לעלייה לגובה מופיע בטבלה 5.3 בהוראות התכנית.</p>	<p>מה הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) המרבי והצפיפות המרבית לדונם לצורך בנייה מגדלית?</p>
<p>מסלול מתחמי הוגדר באיזורים בעלי חשיבות עירונית, כגון שדרות מסרק ושדרות מזרח מערב, אזור מרכז העיר וחזית הים.</p> <p>גודל המתחם המינימלי הוגדר עבור כל יעוד קרקע לאחר בחינת האיזון בין דרישות שונות כדי להגיע לחטיבות קרקע גדולות דיין על מנת להפריש תמורות ציבוריות ברות מימוש, לכלול עירוב שימושים, לאגם כניסות רכב למגרשים וליצור חניונים תת"ק יעילים.</p> <p>לאחר בחינת ההיתכנות לאיחוד מגרשים לכלל מתחמים באיזורים שונים, הוחלט כי שטח מתחם מינימלי יעמוד על 2.5 דונם בייעוד עירוני מעורב (3.5 דונם עם עליה נקודתית לגובה), ו-3 דונם בייעוד מגורים, מסחר ותיירות.</p>	<p>כיצד נקבע הגודל המינימלי למתחם במסלול פינוי בינוי?</p>
<p>זכויות הבנייה בתכנית מוגדרות על ידי שני מרכיבים: זכויות בניה נפחיות מירביות המוגדרות על ידי קווי בניין ומספר קומות מקסימלי וכן אחוזי בנייה כוללים מירביים. המימוש ייעשה לפי מאפייני המגרש כמוגדר בתכנית (הנמוך מבין השניים).</p> <p>הזכויות משתנות בין תאי שטח שונים וניתן למצוא אותן בפירוט בטבלה 5.1 עבור חיזוק ועיבוי, בטבלה 5.2 עבור הריסה ובנייה ובטבלה 5.3 עבור תכניות מתאר מקומיות.</p>	<p>כיצד מחושבות זכויות הבניה בכל מתחם וחלקה?</p>

יחס לתכניות אחרות

גם לאחר כניסת התוכנית הכוללת לתוקף, ניתן יהיה לקבל היתר בנייה מכוח התוכניות המקומיות המפורטות המאושרות.

התחדשות עירונית שבעבר בוצעה מכוח תמ"א 38 תחייב, לאחר כניסת התוכנית הכוללת לתוקף, הכנת תכנית מפורטת, בהתאם להנחיות הקבועות בתכנית הכוללת.

יצוין כי כל עוד התוכנית הכוללת בסטטוס של תכנית מופקדת, ניתן לקבל היתרי בנייה מכוח תמ"א 38, גם במתחמים המיועדים לתכנון מתחמי, באישור ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.

בקשות להיתר עפ"י תכנית מקומית מפורטת שבתוקף, יקודמו כרגיל במסגרת הוועדה המקומית.

כיצד מתבצע התהליך בתקופת הביניים שבין התכנית הכוללת לבין תכניות מפורטות למתחמי פינוי-בינוי ועד אישור התכניות המפורטות?

תנועה, חניה ותשתיות

התכנית קובעת מקום חניה אחד לכל יח"ד. הוועדה המקומית תוכל לקבוע תקן חניה מצומצם יותר על פי שיקול דעתה.

כיצד נקבע תקן החניה בתכנית?

הנת"צים הקבועים בתכנית חיוניים להגדלת קיבולת מערכת התנועה העירונית כך שתוכל לשאת את תוספת יחידות הדיור המתוכננת. על מנת שיתפקדו, יש למנוע כניסת רכב למגרשים באופן שיחצה את נתיב הנת"צ. הנת"צים חולפים על פני מגרשים מסוגים שונים. החונים במגרשים שכבר התחדשו טרם תכנית זאת, ימשיכו להכנס למגרשם כפי שהם נכנסים כיום. החונים במגרשים שיתחדשו מתוקף תכנית זאת במסלול מגרשי לא יוכלו להכנס למגרשם דרך רחוב עם נת"צ, ויידרשו להיכנס דרך רחוב המוגדר כרחוב פנימי בנספח איפיון רחובות, או דרך מגרש צמוד אחר שיש לו גישה לרחוב פנימי. החונים במגרשים שיתחדשו מתוקף תכנית זאת במסלול מתחמי יידרשו אף הם להכנס מרחוב פנימי אל חניון, שיתוכנן כך שהכניסה אליו תשרת את כלל הבינוי במתחם. מגרש שלא ימצא בו פתרון לכניסת רכב לחניה יוכל להתחדש ללא פתרון חנייה בתחום המגרש.

איפה תהיה הכניסה לבניינים שנמצאים ליד נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית)?

תנועה, חניה ותשתיות

כיצד נקבע הרחוב של
כבישים ושבילי הולכי רגל?

רוחב הכבישים נקבע בהתאם לצפיפות הבינוי בדפנות ולסוג השימושים
לאורכם ולאופי הרחובות.

רוחב זכות הדרך (מגבול מגרש לגבול מגרש נגדי) ברחובות השונים נקבע על
פי ההיררכיה העירונית שלהם: רחוב אזורי, רחוב ראשי, רחוב משני (ראו
נספח איפיון רחובות).

הרחבת הרחובות תבוצע במידה המוגדרת בנספח ההפקעות, ותאפשר
שילוב של רצועות רחוב חדשות בהתאם לתפקיד הרחוב כגון שביל אופניים,
רצועת נטיעת עצים, הרחבת רצועת ההליכה ורצועת עזר לריהוט, תחנות
הסעה, רצועת נת"צ והרחבת המיסעה לשימוש תחבורה ציבורית.

מערכת שבילי האמצע מיועדת להולכי רגל. רחוב שבילי האמצע לאחר
שהתחדשות תושלם לאורכם, יהיה 9 מטר, כשכל מגרש תורם לשם כך
מחצית מרוחבו של השביל. רחוב זה נקבע תוך בחינת גובה הבינוי המתוכנן
לאורך השביל (9-10 קומות), באופן שיספק פרופורציות ותאורה נאותות
למעבר הציבור. בשלבי הביניים רחוב המעבר יהיה 4.5 מ' בלבד, אולם רק
מצד אחד יהיה בינוי גבוה ומצדו האחר יהיה הבינוי הקיים. לאורך השביל
ינטעו עצים ויפותח גינות, ואילו רחוב רצועת ההליכה המינימלי שתשולב
בתוכו יהיה 2 מ'. במסלול התחדשות מגרשי – עיבוי, נדרשת הפקעה קטנה
יותר לטובת שביל האמצע – מינימום 3 מ' מכל מגרש גובל, ולכן לאורכו
שביל האמצע יהיה צר יותר, אך גם גובה הבינוי המתחדש הגובל יהיה נמוך
יותר – 7-8 ק'.