

1 ביוני 2022  
ב' בסיוון השתפ"ב

## התחדשות עירונית בנהריה כנס שיתוף בעלי עניין

עיריית נהריה יזמה כנס שיתוף בעלי עניין במדיניות להתחדשות עירונית בעיר וכן בתכנית מפורטת שתחליף את תמ"א 38 לכשיפגע תוקפה (נקראת גם "התכנית הבניינית"). הכנס התקיים ביום 1 ביוני 2022 במידעטק בנהריה, במעמד ראש העיר ומנהל ההנדסה, ואילו הוזמנו אדריכלים ויזמים מקומיים בעלי היכרות עם העיר. מטרת הכנס הייתה להציג לבעלי העניין את העבודה שנעשתה עד היום, ולקבל פידבק ממי שמחובר לשטח. צוותי התכנון יעבדו את התגובות והשאלות ויערכו את התכנית בהתאם, לקראת מפגש השיתוף הבא.

את הכנס פתח **מר רונן מרלי, ראש העירייה:**

"נהריה בתנופת גדילה, ומובילה עם ביקוש למגורים מהגבוהים בארץ. האיכויות והמחוללים המשמעותיים של נהריה הם הקרבה לחוף הים ושדרות נחל הגעתון. חשוב לפתח את שני העוגנים האלה באופן שבו תושבי העיר יוכלו ליהנות ממנו באופן מקסימלי."

**רוני לוי, מנהל המחלקה לתכנון עיר:**

"לצורך התאמה לקצב גידול האוכלוסיה מקודמות שורה של תכניות אסטרטגיות בעיר שמטרתן לספק מסגרת תכנונית שתאפשר לקלוט את היקף האוכלוסיה ולשפר את איכות החיים בעיר – מוסדות ציבור, שטחים פתוחים וכו'. מטרת הכנס היא להציג את עקרונות התכנית הבניינית, ולשמוע את ההערות וההתייחסויות."

**אדר' מיכל יוקלה, עורכת התכנית:**

"בשנתיים האחרונות אנו מתכננים שני מסמכים בתחום ההתחדשות העירונית בנהריה, שהם שונים אך משלימים זה את זה, ונשענים על המסמך האסטרטגי של העיר לשנת 2040. המשותף לשתי התכניות הוא ההתמקדות בממשק שבין הבינוי לרחוב, וצמצום ההתערבות במרחב הפרטי."

- מסמך מדיניות להתחדשות עירונית – אינו סטטוטורי, מגדיר כלים להתחדשות באזורי העיר השונים, מכיל הנחיות לעריכת תב"ע וכן הנחיות להיתרי בנייה. ביוזמת עיריית נהריה ובליוי המחוז.
- תכנית להתחדשות בניינית – תכנית שתחליף את תמ"א 38 כשיפקע תוקפה. זוהי תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. כוללת זכויות והוראות בנייה הן להריסה ובנייה והן לעיבוי במגרש בודד או בזוג מגרשים צמודים. ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית.



אנו מודעים לעובדה שהתכנית לא יוצרת כלכליות לביצוע פרוייקט 'מחר בבוקר', כלכליות אשר גם היום אינה קיימת במגרשים רבים בעיר. מטרת התכנית היא להתוות את הפיתוח ארוך הטווח של נהריה באופן שיאפשר לה להתחדש ולהצטופף ולהבטיח את שימור האיכויות של העיר.

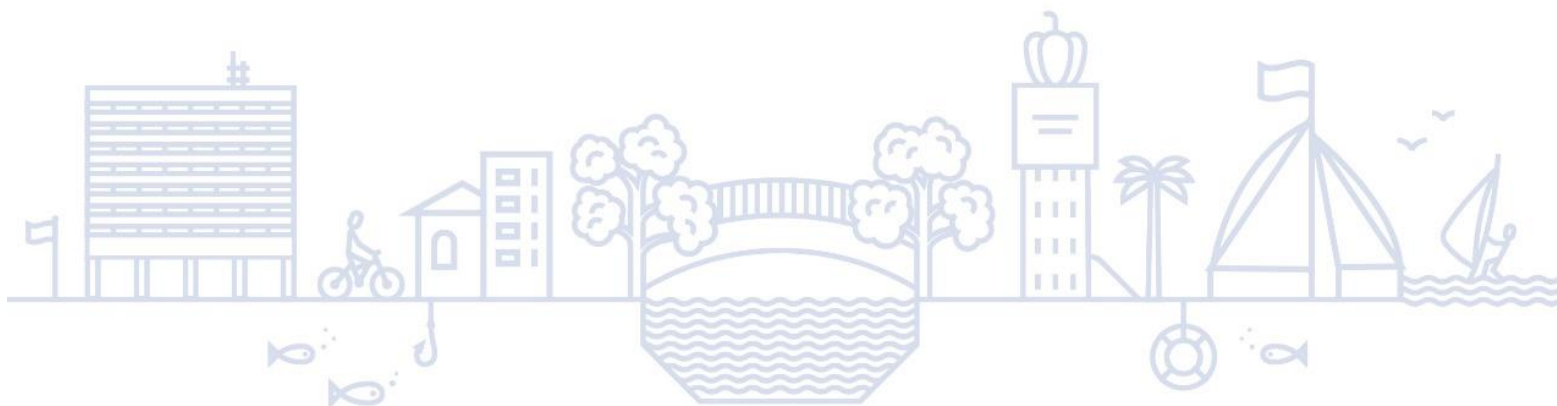
### המסמכים החדשים הם הזדמנות לעיר, למתכננים וליזמים

לעיר, לתושבים ולעסקים בה:

- א. התחדשות המרחב הציבורי
- ב. מענה לתשתיות עירוניות ומוסדות ציבור
- ג. מיצוי הפוטנציאל לתיירות, תעסוקה, מגורים איכותיים ונוף

לבעלי נכסים, מתכננים ויזמים:

- א. בהירות וודאות תכנונית – הקטנת הסיכון באמצעות יצירת מסגרת כללים ידועים מראש
- ב. הגדלת הזכויות – לכל המבנים בתכנית, ולא רק למבנים שעונים להגדרת תמ"א 38
- ג. פיתוח בעצימות גבוהה באזורים נבחרים
- ד. תוספת שימושים נוספים "



## שאלות שעלו מהקהל:

האם כשהתכנית תאושר יחולו עליה היטלי השבחה, בדומה לתכנית הרובעים של תל אביב-יפו?

כשהתכנית תאושר יחולו היטלי השבחה, בהתאם להחלטות ארציות/השלכות הקשורות לתמ"א 38

נראה שהשטח העיקרי בתכנון המוצע הוא נמוך יותר מהמצב הקיים. ההגבלה של גובה הבינוי לא מאפשרת מרחב ליצירת כלכליות. התפיסה התכנונית צריכה להישען על הכלכליות, ולא ההיפך. נראה שלא נבחנה מספיק לעומק השימויות של התכנית בתנאי השטח. מבקש לראות מחקר עומק שמראה את הכלכליות של התכנית.

ברב המקרים, התכנית מציעה זכויות בינוי גבוהות יותר ממה שניתן לאשר כיום בהיתר על בסיס תכנית המתאר + תמ"א 38. גובה הקומות שניתן לאשר כיום בהקלות לא בא לידי ביטוי בתוספת זכויות, אלא בתכנון נמוכות יחסית. את התכנית מלווים שמאים שערכו מגוון בדיקות כלכליות, ויערכו בדיקות נוספות בהתאם להערות שעלו ממשותפי הכנס.

התכנית ממשיכה את תמ"א 38 מבחינה כלכלית ולכן לא מאפשרת ישימות. מבקש באזור המרכזי לבחון אפשרות לאשר 10 קומות כדי לתת את הגמישות ולאפשר את המרווח לייצר כלכליות. במקומות שבהם נותנים תוספת זכויות משמעותית, לחייב ש-20 אחוז מהדירות תהינה קטנות. ביתר המקומות לוותר על החיוב לגדול דירה ממוצעת או מכסה של דירות קטנות.

ברחובות בהם התכנית מעודדת מסחר בקומות הקרקע, גובה של 10 קומות הינו גובה בעייתי, וקשה לעמוד בו מתחת להגבלות הגובה של בניין רב קומות. צוות התכנון יבחן שנית את האפשרות לעלות לגובה של 10 קומות בתנאים מסוימים. שטחי הבניה בתכנית נוצרים מהגדרות התכנית הנפחית (קווי בניין ומספר קומות) ולפי בדיקת צוות התכנון שטחי הבניה הכוללים בתכנית המוצעת גבוהים מאלו הניתנים היום.

בימים אלו מגבש צוות התכנון תמהיל דיור עירוני לתכנית, התמהיל יבחן גם מהיבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים, ובהתאם אליו תשקל החובה לדירות קטנות באזורים שונים בעיר, ובמסלולי התכנון השונים.

האם ניתן לוותר על היטלי השבחה במקרה של כלכליות גבולית לפרוייקט?

היטלי השבחה הם היטלים המחויבים בחוק, ואין זה בסמכותה של הועדה המקומית לוותר על היטלי השבחה.

האם ניתן לנייד זכויות בין מגרשים על מנת לייצר כלכליות?

ניוד זכויות יכול להתאפשר. במסגרת תכנית מפורטת בלבד. מטרת התכנית הבניינית היא לאפשר מסגרת תכנונית ברמה העירונית, עם דגש על התחדשות המגרש הבודד, ולכן היא אינה עוסקת בנייד זכויות בין מגרשים ספציפיים.



נראה שהתכנית תאפשר בעיקר עיבוי של מבנים ישנים. זה לא חיזוק אמיתי, ובוודאי שהתוצר הזה פחות טוב מאשר התוצר המתקבל בהליך של הריסה ובנייה.

בשל ערכי הקרקע הנמוכים בנהריה אין לתכנית כלים להציע פתרונות ישימים כלכלית לכל אזורי התכנית מבלי לעלות לגובה רב בכל רחבי העיר, לפגוע במרקם העירוני הקיים. התכנית מאפשרת הן הריסה ובנייה והן עיבוי במגרשים בודדים. בבחינות השמאיות המלוות את התכנית נמצאה כלכליות במגרשים רבים גם במסלול הריסה ובנייה.

אני מציעה לבחון עליה לגובה של 20-30 קומות, במטרה להקטין תכסיות בינוי ולהשאיר יותר קרקע "פנויה". נקודת המוצא התכנונית לתכנית היא שמירה על איכויות העיר, ובהתייחס לכך – בניית מגדלים ברחבי העיר אינה מתאימה, הן לתפיסת צוות התכנון והן לתפיסת עורכי המסמך האסטרטגי. לאורך צירי המסרק ובמיקומים אסטרטגיים נוספים בעיר (כגון בקרבת תחנת הרכבת) התכנית מאפשרת עלייה לגובה. במקומות אלו התכנית מעודדת תכסיות גבוהות כדי לקבל בינוי רציף ומלווה רחוב המתאים למקומות באינטנסיביות עירונית גבוהה.

ההבדל בין 9 ל-10 קומות הוא קריטי משום שהחל מגובה 29 מ' נדרשות בבניין מערכות יקרות יותר. אם חוצים את רף 10 קומות, כבר עדיף מבחינה כלכלית לבנות 15-18 קומות.

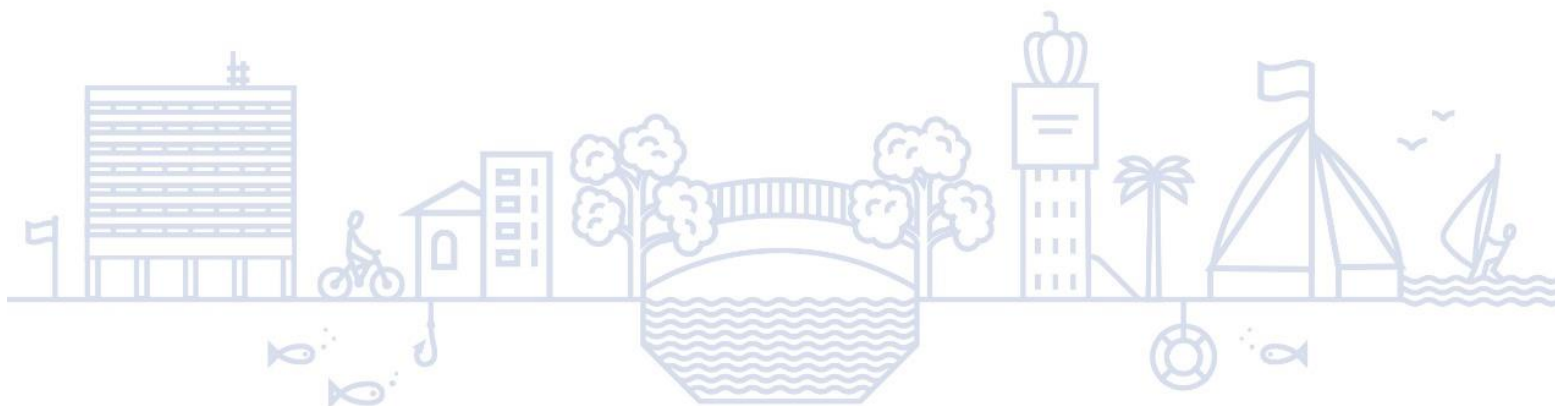
זו אחת הסיבות המרכזיות להגבלת הגובה בתכנית ל 8-9 קומות. מעל חזית מסחרית, קשה לעמוד בהגבלת הגובה עם עשר קומות. אף על פי כן, צוות התכנון יבחן שנית את האפשרות לאפשר קומה נוספת.

התכנית לא מייצרת כלכליות ליוזמות של מתחמי פינוי בינוי שבהם היקף יח"ד במצב הנכנס גדול. איזה פתרון אפשר לתת למתחמים כאלה?

התכנית מייצרת אזורים מסויימים בעיר למסלול של פינוי-בינוי מתחמי, ובהם מאפשר ריבוי זכויות בנייה, בהתאם להתאמה של אזורים אלו לעלייה לגובה ולאינטנסיביות הבינוי על פי השלד העירוני המוצע בתכנית האסטרטגית. בפנים השכונות, באזורים המכונים "ליבת התכנית", התכנית מתעדפת התחדשות מגרשית מבלי לעלות לגובה של מבנים רבי קומות.

מדוע לא שיתפתם את הציבור בשלבים מוקדמים של התכנון?

הכנס הזה הוא צעד ראשון בשיתוף הציבור. התכנית זמינה לצפייה באתר הועדה המקומית, וכן המצגת מכנס זה והמסמך האסטרטגי עליו נשענת התכנית. אנו מעוניינים לקבל את תגובותיכם למסמך ההתחדשות ולתכנית הבניינית, על מנת שצוות התכנון יבחן אותן ויטמיע את המסקנות.



**מציע לצרף לתכנית טבלה שמאפשרת לוועדה המקומית להוסיף זכויות בנייה במקרים של כלכליות גבולית בפרוייקט.**

צוות התכנון סבור שעדיף להתוות מראש את המסגרת התכנונית המירבית אותה ניתן לאשר כדי ליצור ודאות תכנונית גבוהה יותר, ולחסוך ככל הניתן את שלבי הדיון בהקלות המסרבליים ומאריכים את תהליך אישור ההיתרים. יצירת וודאות שכזאת תייצר וודאות ליזמים ותשמור על המסגרת התכנונית ברחבי העיר.

**הרווחיות השולית יורדת כשהשטח גדול יותר סביב דרישות של בעלי הדירות. צריך לקבוע גם רף ברור לתמורות כדי למנוע סחטנות. מציע להקים מינהלת שתשמש כבוררת/מסייעת לדיירים ויצירת איזון בין דרישות הדיירים והיזם לרצונות הוועדה. צריך לדאוג לפן החברתי.**

ההערה מתקבלת בברכה ותועבר לגורמים הרלוונטיים בעירייה. ההגבלה של התמורות לדיירים לא תיקבע במסגרת התכנית, אך תבחן האפשרות לקדמה כמדיניות עירונית, או במסגרת הקמת מנהלת התחדשות עירונית.

**התכנית לא מעניקה זכויות במזרח העיר, אני חוששת שמזרח העיר ישאר מאחור ולא יתחדש.**

התכנית בהחלט מעניקה זכויות במזרח העיר, ושכונות מזרח העיר מקבלות התייחסות מפורטת בהתאם לטיפולוגיות הבינוי הקיימות, לטופוגרפיה ולשלד המקומי. בנוסף ובמקביל- במקרים חריגים, בשל ערכי הקרקע הנמוכים, אין אפשרויות לייצר כלכליות במסגרת התכנית במזרח העיר, ונדרשים פתרונות סבסוד ממשלתי משלימים. אחד מפתרונות אלו כלול במתחם סער שבו יש קשר תקדימי בין פיתוח השכונה להתחדשות שכונה ותיקה בעיר.

**בחלק מהרחובות התכנית דורשת מבעלי הקרקע לאפשר זיקת הנאה במרחו הקדמי במגרש. אנו עלולים לקבל רחובות שאין בהם רצף אמיתי, כי כל בניין יתחדש במועד אחר, אם בכלל. מתי מגיעים לשלב הסופי בחתך הרחוב כפי שהוא מוצג מנספח הרחובות?**

היות ומרבית רחובות העיר כיום הינם צרים וחסרי צל, צוות התכנון סבור שיש יתרון גם בהתרחבויות נקודתיות הכוללות עצים מצילים וריהוט רחוב. כשיצטברו קטעי רחוב רציפים וארוכים מספיק ניתן יהיה לשנות את תוואי הדרך וחלוקת זכות הדרך בהתאם לחתך הרחוב המוצע במצב הסופי. תהליכי התחדשות הם כידוע ארוכי טווח.

## סיכום –

המפגש חשוב ותודה על ההשתתפות וההתייחסות, צוות התכנון מנוסה בעבודה על פרויקטים של התחדשות עירונית ובקיא בהיבטים הכלכליים. את התכנית מלווה שמאי מקצועי ומנוסה מטעם פז כלכלה והנדסה, כמו גם יועצי תחבורה ותשתיות. לעניין שיפור הכלכליות – הצוות יבחן סל פתרונות בהם: צמצום תקן חניה, מאפייני בינוי וקומות ועוד. תכנון וציפוף מרכז העיר לפי מכפילים כלכליים שתביא לצפיפות של 55 יחד לדונם לא באה בחשבון. הציפוף יעשה רק במקומות המתאימים. בשבוע הבא תתקיים פגישה עם רוני לנושא תמהיל הדיון.

