

תכנית מתאר מקומית: 210-1185370

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 24/02/2026

שם: התחדשות גבעת טרומפלדור, נהריה
נושא: דיון להפקדה בסמכות מחוזית
שטח התוכנית: 532,000.000 מ"ר
גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
כפופה להוראות תכנית שינוי לתוכנית	בכפיפות להוראות 201-0495242
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 201-0527440
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 201-0559575
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 210-0346890
כפופה להוראות תכנית שינוי לתוכנית	בכפיפות להוראות 210-0781047
כפופה להוראות תכנית שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 10715/ג
כפופה להוראות תכנית שינוי לתוכנית	בכפיפות להוראות 11043/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 12648/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 12877/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 1987/ג
כפופה להוראות תכנית שינוי לתוכנית	בכפיפות להוראות 21011/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 3760/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 4310/ג
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 851-צפון
שינוי לתוכנית	שונתה ע"י 103/במ
כפופה להוראות תכנית	בכפיפות להוראות 100/מק/ג
כפופה להוראות תכנית	בכפיפות להוראות תמא/40/א/1/1

ג ב ל ו ת:

שכונת גבעת טרומפלדור, בין כביש 4 ממערב, שכונת שמיר מדרום, שכונת סער (עתידיה) ממזרח וקיבוץ סער מצפון.

בעלי עניין:

מתכנן:

- אורי מזור
- שמואל בדולח
- אייל רבינוביץ
- רון רוזנטל
- דנה כהן
- אביטל חגי
- מילה נוימן
- נדב שדה
- אלבר אנדריא

מגיש:

- עיריית נהריה

יזם:

כתובת:

נהריה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

חלקות: 99-101, 70-96, 66-68	גוש: 18208
חלקות: 103-104, 102-103, 101-102	גוש: 18208
חלקות: 107, 105, 104-105	גוש: 18208
חלקות: 131-157, 121-129, 109-119	גוש: 18208
חלקות: 172-176, 161-172, 159	גוש: 18208
חלקות: 186, 184, 176-182	גוש: 18208
חלקות: 192-196, 190, 188	גוש: 18208
חלקות: 299-302, 275-297, 218-273	גוש: 18208
חלקות: 349-355, 342-347, 304-334	גוש: 18208
חלקות: 375-398, 359-373, 357	גוש: 18208

חלקות : 411-413, 409, 404	גוש : 18208
חלקות : 425, 415-416	גוש : 18208
חלקות : 100-101, 37, 32	גוש : 19592
חלקות : 103-104, 102-103, 101-102	גוש : 19592
חלקות : 107, 105-107, 104-105	גוש : 19592
חלקות : 186-187, 171	גוש : 19592

חלקי חלקות:

ח"ח 420-423	גוש : 18208
ח"ח 13-17, 9-13, 5-9	גוש : 19592
ח"ח 40, 35, 29	גוש : 19592
ח"ח 213-214, 175, 61	גוש : 19592
ח"ח 22, 12, 8	גוש : 19931
ח"ח 29, 27, 25	גוש : 19931
ח"ח 20	גוש : 19932

מטרת התכנית

קביעת המסגרת הסטטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית בשכונת טרומפלדור, הכוללת התחדשות המגורים, התחדשות המרחב הציבורי הפתוח והבנוי, שיפור רשת הרחובות והתשתיות - תוך שמירה על המאפיינים היחודיים של השכונה.

הערות המחלקה:

בס"ד

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות שכונת גבעת טרומפלדור בנהריה. הרשות המקומית נהריה בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יזמו תכנית זו -במטרה לעודד ולקדם את התחדשות השכונה הוותיקה, תוך שמירת האיזון בין צרכי ההתחדשות לאיכויות המרקם הקיים. השכונה הגובלת בקיבוץ סער מצפון, בשכונות חדשות מדרום ומזרח ובפארק עירוני וכביש 4 ממערב; ממוקמת על גבעה ובה טיפוסי בינוי מגוונים:

החל בבתים משותפים נמוכים ושיכונים וכלה בבנייה צמודת קרקע ואף מגרשים עם נחלות וחלקות חקלאיות. שטח התכנית כ- 530 דונם, ובה כ-1,100 יח"ד קיימות (מתוכן כ- 200 בבנייה צמודת קרקע והיתר בבתים משותפים). התכנית מציעה מסגרת תכנונית להתחדשות בהיקף של עד לכ- 5350 יח"ד (מימוש מלא) בחלוקה למתחמי תכנון שונים). נספח מתחמי התכנון מסמן את פריסת מנגנוני ההתחדשות והמתחמים:

- אזורים להתחדשות בניינית - אזורים בהם תאפשר התחדשות (מגרש בודד או בנייה משותפת במגרשים צמודים) בהריסה ובנייה מחדש - מתוקף תכנית זו. הנחיות התכנית לאזורים אלו הינן הנחיות מפורטות, המאפשרות הוצאת היתר (טבלת זכויות 5א).
- אזורים להעדפת תכנון מתחמי (מתחמי פינוי בינוי), ממוקמים במרכז הגבעה וכוללים לצד התחדשות המגורים התחדשות מקיפה גם למערך שטחי הציבור, הרחובות והמרחב הפתוח. הנחיות התכנית לאזורים אלו הינן הנחיות מתארייות לעריכת תכניות מפורטות למתחם (טבלת זכויות 5 ב).
- ביתר האזורים (בעיקר בנייה צמודת קרקע, חלקות עם נחלה) יתאפשרו חיזוק, מיגון ובינוי ע"ב זכויות קיימות בלבד וללא תוספת יח"ד בתכנית זו.

התכנית כוללת הנחיות להתחדשות כלל שטחי הציבור, הרחובות, המרחב הפתוח והתשתיות בשכונה ומתווה חזון להתחדשות השכונה והפיכתה למרחב פעיל, מעורב שימושים, מחובר ומרושת- בין העיר הוותיקה ממערב, לבין השכונות החדשות ממזרח; התחדשות השכונה תשמר ותעצים את מגוון אפשרויות המגורים במרחב שבין המרקם העירוני למרחב הכפרי-חקלאי ונשענת על תשתית ציבורית ענפה ומקושרת.

התכנית כוללת הנחיות ביחס למרחב שיקול הדעת של מוסדות התיכנון. הזכויות אינן מוקנות ולוועדה המקומית שיקול דעת לאשר את כולן או חלקן, ואף לדחות בקשה להיתר.

לבסוף, קובעת התכנית מנגנוני מעקב ובקרה לצורך מעקב אחר הקיבולת וניהול כושר הנשיאה העירוני בנושאי התשתיות המרכזיות, שטחי הציבור הבנויים והפתוחים.

מטרת התכנית

קביעת המסגרת הסטטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית בשכונת טרומפלדור, הכוללת התחדשות המגורים, התחדשות המרחב הציבורי הפתוח והבנוי, שיפור רשת הרחובות והתשתיות - תוך שמירה על המאפיינים היחודיים של השכונה.

התכנית מציעה:

- א. קביעת תחולת התכנית (גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38).
- ב. חלוקת השכונה לאזורים בהם תתאפשר התחדשות בניינית/ התחדשות מתחמית ואזורים לשמירה על מרקם (בהם תתאפשר תוספת חיזוק/ מיגון ומיצוי זכויות קיימות בלבד).
- ג. קביעת מעטפת הזכויות להתחדשות בניינית במסגרת הריסה ובנייה במגרש בודד/ בבנייה משותפת במגרשים צמודים (התכנית מפורטת ביחס למגרשים אלו וניתן יהיה להוציא מתוקפה היתרים).
- ד. קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות באזורים שסומנו להתחדשות מתחמית.
- ה. קביעת הנחיות נוספות להתחדשות ולפיתוח שטחי הציבור, המרחב הפתוח, רשתות הרחובות והתשתיות.
- ו. קביעת הנחיות להוספת שטחי ציבור מבונים במתחמי ההתחדשות.
- ז. קביעת הנחיות להוספת מסחר ושירותים במתחמי ההתחדשות.
- ח. קביעת קיבולת תוספת יח"ד בהתחדשות והתניות לצורך הגדלת כושר הנשיאה של שטחי הציבור והתשתיות.
- ט. קביעת הנחיות לזיקות הנאה.
- י. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

הערות כלליות:

1. באזור מגורים ג' המיועד להיתרים מכח תכנית זו אין זכויות לשטחי ציבור מבונים. שטחי ציבור מבונים נמצאים באזור מגורים ד בלבד.
2. לפי התכנית הכוללת להתחדשות יש להפקיע 5 מ' בכל רחוב מכל צד, לצורך הרחבת הדרך. התכנית הנוכחית לא מתייחסת כלל להרחבות דרכים גם לא באזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכח התכנית.
3. שטחי המסחר והשטחים הציבוריים בתחום התכנית שלא נמצאים בתוך מתחמים. איך אפשר יהיה להוציא להם היתרים? יש לכתוב להם הוראות מפורטות
4. יש להוסיף טבלת זכויות עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור ולתת גם 15% תוספת זכויות עבור מסחר
5. באזורים המיועדים להיתר בניה - מה קורה עם הזכויות שלא נוצלו? האם הן בטלות? והאם היטלי ההשבחה חלים על הדיירים מרגע אישור התכנית?
6. התכנית לא מוסיפה זכויות בניה עבור יעוד "מסחר". בתכניות הקיימות זכויות הבניה של המסחר הן 80%. יש להגדיל את זכויות הבניה לשטחים המסחריים
7. התכנית לא מתאימה להיתרים המקודמים היום ברשות עבור בתי ספר חדשים בשכונה. יש לערוך את התיקונים בהתאם לתיאומים המוקדמים שנערכו עם צוות התכנון

הערות להוראות התכנית:

הערות לתשריטים:

1. מצב מוצע –
 - a. מספרי המתחמים מופיעים בתשריט אבל לא נמצאים במקרא. יש להוסיף
 - b. תאי שטח 167, 168 נמצאים באזור מגורים ג ואמורות לחול עליהם הוראות של תכנית מפורטת, אבל בנספח המתחמים הם מסומנים כתאי שטח המיועדים למתחמים. יש לתקן ולדאוג להתאמה בין כל נספחי התכנית.
 - c. בנוסף, תא שטח 167 מסומן עם חזית פעילה, אבל בשימושים של אזור מגורים ג אין שימושי חזית פעילה או שימושי מסחר
 - d. מה משמעות סימון המתחמים באזורים המיועדים להיתרים מכח תכנית זו?
 - e. קווי בניין באזורים המפורטים
2. נספח הנוף ונספח הבינוי –
3. נספח התנועה –
 - a. הרוזנות בנספח התנועה לא מתאימות לרוזנות בתכנית ג/במ/103. בחלק מהמקרים רוחב הדרך ברוזטה בנספח התנועה קטן יותר מהמופיע בג/במ/103. לדוגמה ברחוב החלוץ – בנספח מופיע 14 במקום 15. וכן ברחוב יהודה המכבי – 11.8 במקום 15. יש לתקן את הרוזנות בהתאם לג'במ/103.
 - b. ברוזנות מסוימות כתוב טווח – לא ברור
 - c. יש מקומות בהם לא מופיעה רוזטה בכלל. למשל רח' כג יורדי הסירה המסומן בתכנית זו כדרך משולבת.

המלצות:

- מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית וציבורית גדולה מאוד. התכנית מגדירה עקרונות ואסטרטגיות שיאפשרו קידום מתחמים להתחדשות עירונית. התכנית מספקת פתרונות שיאפשרו יצירת מלאי יחידות דיור חדש למגורים, הוספת מיגון לדיירים הוותיקים, מתן פתרונות לצרכי ציבור, הוספת שטחי מסחר, חידוש התשתיות הציבוריות ושיפור השלד השכונתי. בחלק מהאזורים התכנית מגדירה הוראות מפורטות שיאפשרו מתן היתרי בנייה מכח תכנית זו.
- הצוות המקצועי ממליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיקבעו אסטרטגיות התחדשות עבור כל חלקי השכונה ויכללו גם האזורים המסומנים בתכנית כ- "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
 - באזורים בהם התכנית קובעת הוראות מפורטות יש לקבוע את הזכויות בתכנית כך שיהיו מותנות ומימושים יהיה בכפוף לפירסום בעת הגשת בקשה להיתר.
 - השטח הציבורי המוצע במרכז התכנית לא תואם לפרוגרמה העירונית לצרכי ציבור ולהיתרים המקודמים ברשות היום. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להיתרים המקודמים.
 - שטחי המסחר שלא נכללים בתוך מתחמים צריכים להיות ברמה מפורטת כך שניתן יהיה להוציא היתרים מכח תכנית זו. וכן, יש להגדיל את הזכויות עבור המסחר. זכויות הבניה המאושרות היום לא מספיקות להתחדשות עירונית.
 - יש לאפשר מתן היתרים מכח תכנית זו גם לשטחי הציבור בכל תחום התכנית. בנוסף, התכנית תאפשר גם זכויות עבור שימושים מסחריים בתוך יעוד מבנים ומוסדות ציבור בשיעור של 20%.
 - יש לתקן את נספח התנועה ע"פ ההערות המפורטות בהמשך ולבחון את הצורך בהרחבת הדרכים הקיימות. התכנית הכוללת להתחדשות עירונית הנמצאת בשלב מענה להתנגדויות ובה מסומנים הרחובות כמיועדים להרחבה של 5 מ' מכל צד של הרחוב.
 - בנוסף, תיקון כל הערות מהנדס העיר

החלטות:

- מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית וציבורית גדולה מאוד. התכנית מגדירה עקרונות ואסטרטגיות שיאפשרו קידום מתחמים להתחדשות עירונית. התכנית מספקת פתרונות שיאפשרו יצירת מלאי יחידות דיור חדש למגורים, הוספת מיגון לדיירים הוותיקים, מתן פתרונות לצרכי ציבור, הוספת שטחי מסחר, חידוש התשתיות הציבוריות ושיפור השלד השכונתי. בחלק מהאזורים התכנית מגדירה הוראות מפורטות שיאפשרו מתן היתרי בנייה מכח תכנית זו.
- הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיקבעו אסטרטגיות התחדשות עבור כל חלקי השכונה ויכללו גם האזורים המסומנים בתכנית כ- "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
 - באזורים בהם התכנית קובעת הוראות מפורטות יש לקבוע את הזכויות בתכנית כך שיהיו מותנות ומימושים יהיה בכפוף לפירסום בעת הגשת בקשה להיתר.
 - השטח הציבורי המוצע במרכז התכנית לא תואם לפרוגרמה העירונית לצרכי ציבור ולהיתרים המקודמים ברשות היום. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להיתרים המקודמים.
 - שטחי המסחר שלא נכללים בתוך מתחמים צריכים להיות ברמה מפורטת כך שניתן יהיה להוציא היתרים מכח תכנית זו. וכן, יש להגדיל את הזכויות עבור המסחר. זכויות הבניה המאושרות היום לא מספיקות להתחדשות עירונית.
 - יש לאפשר מתן היתרים מכח תכנית זו גם לשטחי הציבור בכל תחום התכנית. בנוסף, התכנית תאפשר גם זכויות עבור שימושים מסחריים בתוך יעוד מבנים ומוסדות ציבור בשיעור של 20%.
 - יש לתקן את נספח התנועה ע"פ ההערות המפורטות בהמשך ולבחון את הצורך בהרחבת הדרכים הקיימות. התכנית הכוללת להתחדשות עירונית הנמצאת בשלב מענה להתנגדויות ובה מסומנים הרחובות כמיועדים להרחבה של 5 מ' מכל צד של הרחוב.
 - תוואי הדרך הצפונית (דרך מס' 13), המקשרת בין כביש 4 לכביש 8 (שכונת סער), יתוכנן עם הפירוט הנדרש, באופן בו ניתן יהיה להוציא מכוח התכנית היתר בנייה לכביש, או לבצע את העבודות על פי סעיף 261 לחוק התכנון והבנייה.

חברי וועדה נוכחים :
דימה אפשטיין , מ"מ יו"ר הוועדה
חיים רואש, חבר וועדה
קרן אטיאס, חברת וועדה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לזכותם של שניים מחברי הוועדה המקומית כאחד או נציג בעל דעה
מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה

=====

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק.
המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד. (ובכללו מהלך הדיון,
הצעת מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

=====