

מסמך בחינה אסטרטגי לנהריה 2040

פברואר 2020



- **רקע למסמך** עמוד 5
- **תקציר** עמוד 10
- **כלים ליישום** עמוד 26
- **המסמך המלא** עמוד 39
- **מצב קיים** עמוד 40
 - תכנון פיזי עמוד 41
 - תחבורה עמוד 48
 - נוף עמוד 50
 - פרוגרמה למבני ציבור עמוד 57
 - שמאות עמוד 61
 - התחדשות עירונית עמוד 63
- **התכנית** עמוד 67
 - מזרח העיר עמוד 70
 - מערב העיר עמוד 88
 - סיכום יח"ד עמוד 107
- **נספחים** עמוד 109
 - נוף עמוד 110
 - תחבורה עמוד 149
 - פרוגרמה למבני ציבור עמוד 170
 - מצב קיים עמוד 178
 - חלופות לפיתוח עירוני עמוד 183
 - פיתוח ובינוי עירוני עמוד 194

המסמך ביוזמת ובהובלת לשכת התכנון המחוזית מחוז צפון

שם	תפקיד
סאלח חוטבא	משרד הפנים
סיגל בר עוז	משרד התיירות
גנדי קמנצי	משרד החינוך
נרקיס כנפו	משרד הביטחון
מירב בטט	משרד הכלכלה
ויקטור גרנובסקי	משרד הבריאות
אליאור ליאב	המשרד להגנת הסביבה
גיל בן נון	רשות הטבע והגנים (רט"ג)
שמעונה סבג דרעי	קק"ל
תמי גנון	רכבת ישראל
לירון שפירא	החברה להגנת הטבע
ערן מורדכוביץ	רשות העתיקות
אורלי קרקו	נתיבי ישראל

שם	תפקיד
אדרי' יהונתן כהן- ליטאנט	יו"ר ו.ההיגוי מתכנן מחוז צפון
דיקלה עדי פרץ	סגנית מתכנן המחוז לפרויקטים לאומיים ומרחביים
ינאי נוימן	מרכז המסמך
ניצן קלוש	רפרנטית ויועצת אדריכלית
ויקי אליאשקביץ	ראש צוות מערבי
ניצן בלין	רפרנטית מטה אשר ונהריה
רוני לוי	ראש מחלקת תכנון העיר נהריה
פארס דאהר	מהנדס העיר נהריה
ליאור לוי	מהנדס המועצה האזורית מטה אשר
עופר קור עוז	מהנדס ועדה מרחבית
יפתח לנדאו	אחראי תחום תכנון אשכול גליל מערבי
ויקטור פילרסקי	רמ"י
אופיר בן בוחר	רמ"י
הוד אבו ליל	משהב"ש
חדוה רדר זיו	משרד התחבורה
בר פינקוס	משרד התחבורה- רשות לתחבורה הציבורית
אריה צויג	משרד החקלאות



ראש צוות התכנון

דורית שפינט

גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ניהול, תיאום ותכלול | תכנון פיזי | פרוגרמה

אלנה קולופאיב

גל אברהם

גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יעוץ נוף | אורכה בן ציוני

יסמין שוורץ

א.ב. אדריכלות נוף בע"מ

יעוץ תחבורה | עידו יגר

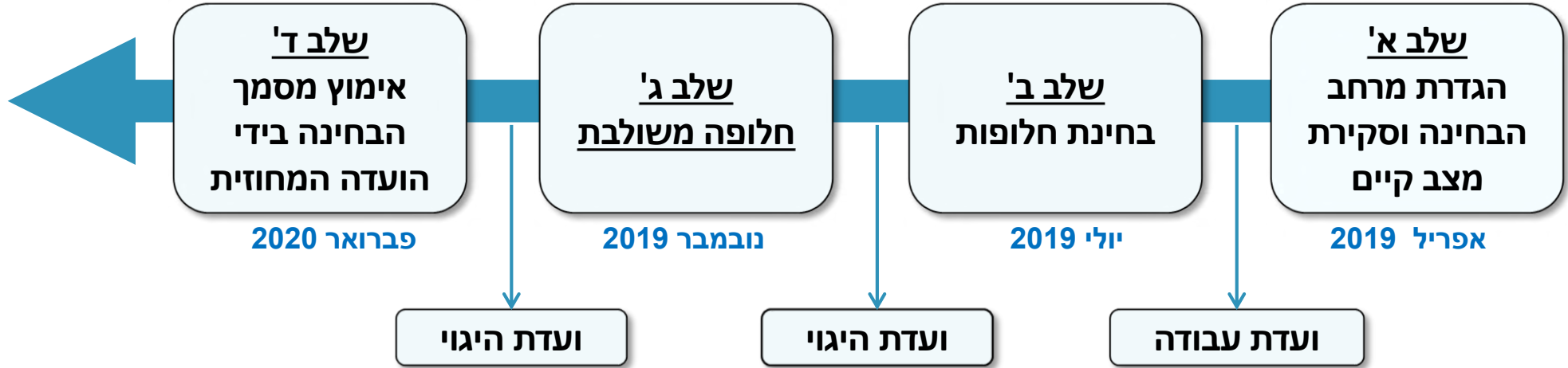
חלו"א בע"מ

יעוץ שמאי בעל ניסיון בתחום התחדשות

עירונית | מוטי זייד

שרי תבורי

זייד את זייד בע"מ

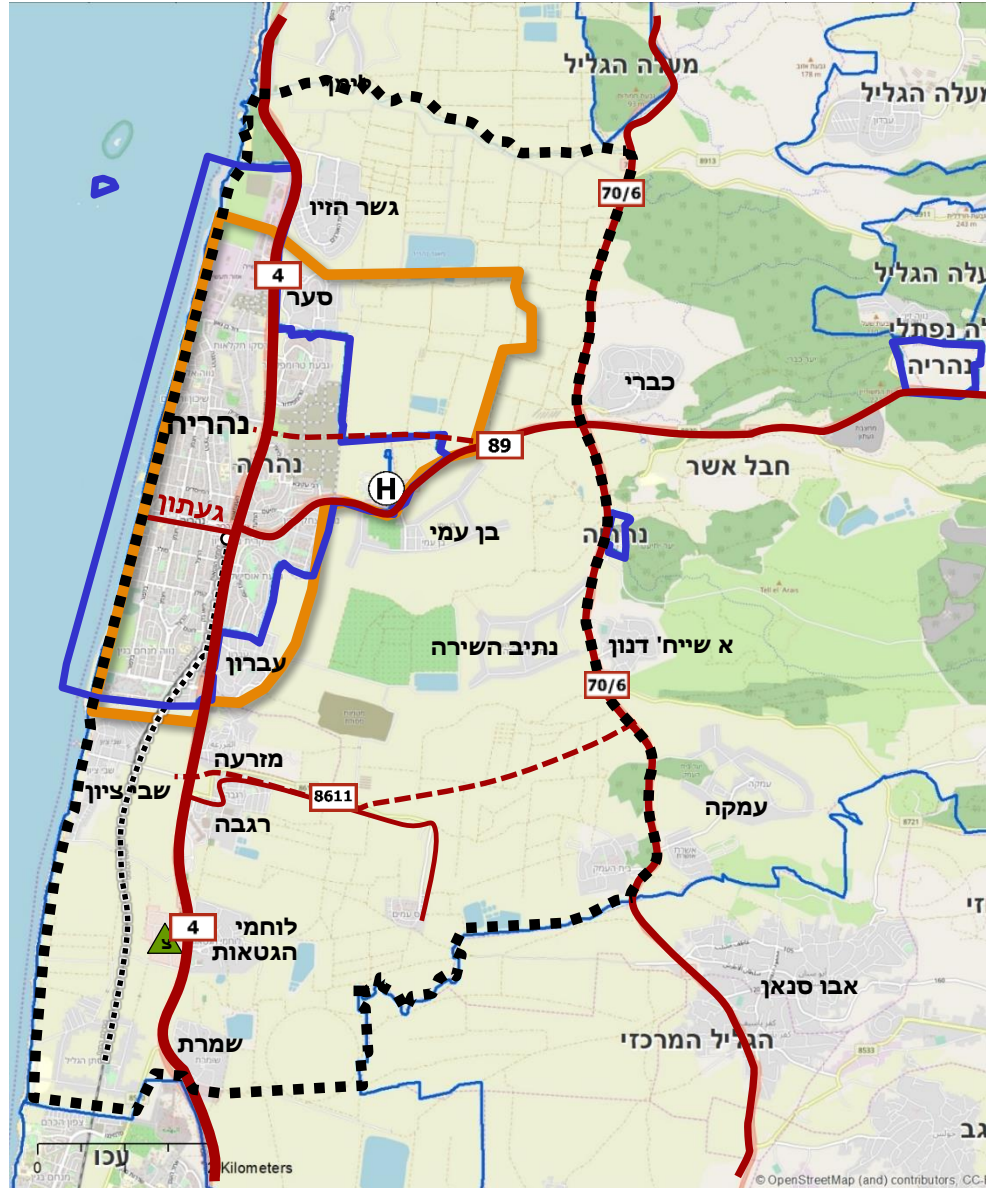


תהליך התכנון כלל ארבעה שלבים עיקריים בהם הוגשו דו"חות מסכמים לכל שלב. במקביל לתהליך התכנון התקיימו מפגשים עם גופים בהתאם לצורך – עיריית נהריה, מהנדס מועצה אזורית מטה אשר, משרד התחבורה מחוז צפון, משרד אדריכלים המתכננים תכניות בנהריה ובמרחב.



כחלק מהתכנית האסטרטגית למגורים, יזמה לשכת התכנון – מחוז צפון, את הכנת של **מסמך בחינה אסטרטגי לנהריה**, וזאת תוך התייעצות עם הרשויות והגופים הרלוונטיים.

המסמך בחן היתכנות לתוספת יח"ד במרחב העיר נהריה תוך ראייה תכנונית כוללת וכחלק מהתכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2040. התכנית הכוללת שאושרה היוותה בסיס תכנוני להכנת מסמך זה. המסמך מציע כלים ליישום - סטטוטוריים, רגולטוריים וכלכליים.

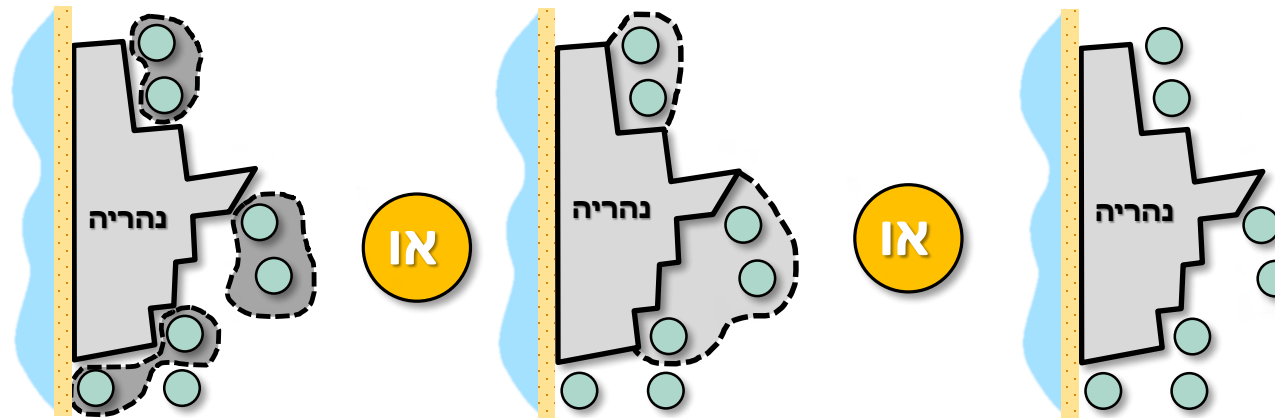
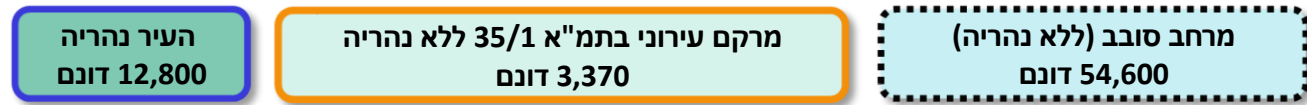


מרחב התייחסות גבול שיפוט מקם עירוני לפי תמ"א 35/1

במסגרת העבודה נחקר תחום הכולל את נהריה העיר השטחים העוטפים אותה: גבול שיפוט נהריה, תחום מרקם עירוני תמ"א 35/1, יישובים כפריים סמוכים לנהריה ומקבץ יישובים כפריים. גבולות הבדיקה -

- צפון - נחל כזיב ושמורת הטבע
- מזרח - דרך 70/6, תשתית מגבילה
- דרום - תחום תכנון עכו וחבל אשר
- מערב - חוף הים

נבחנו שלוש תפיסות תכנוניות ומקומות לתוספת האוכלוסייה



הבחינה הובילה למסקנה שאת מירב תוספת האוכלוסייה יש לכוון לתחום השיפוט של נהריה ע"י ציפוף והתחדשות עירונית. יציאה מגבול השיפוט תוגבל למתחמי מגורים חדשים המקודמים כבר היום ע"י רמ"י ומשהב"ש ככלי לתמיכה בהתחדשות העירונית. מתחמים חדשים שיוצעו לקידום יבחנו רק לאחר מיצוי פוטנציאל הציפוף וההתחדשות של העיר



גבול שיפוט - מרקם עירוני לפי תמ"א 35/1 -

כמה? | קיבולת נדרשת ביחס לקיבולת של נהריה



נפש	יח"ד	יעדים בתכנית האסטרטגית
1,540,000	440,000	במסגרת החלטת ממשלה נדרש מחוז צפון לאשר לשנת 2040
420,000	120,000	פער במחוז צפון בין הפוטנציאל התכנוני הקיים והמתהווה, לבין היעד
120,000	37,500	יעד לבחינה בנהריה

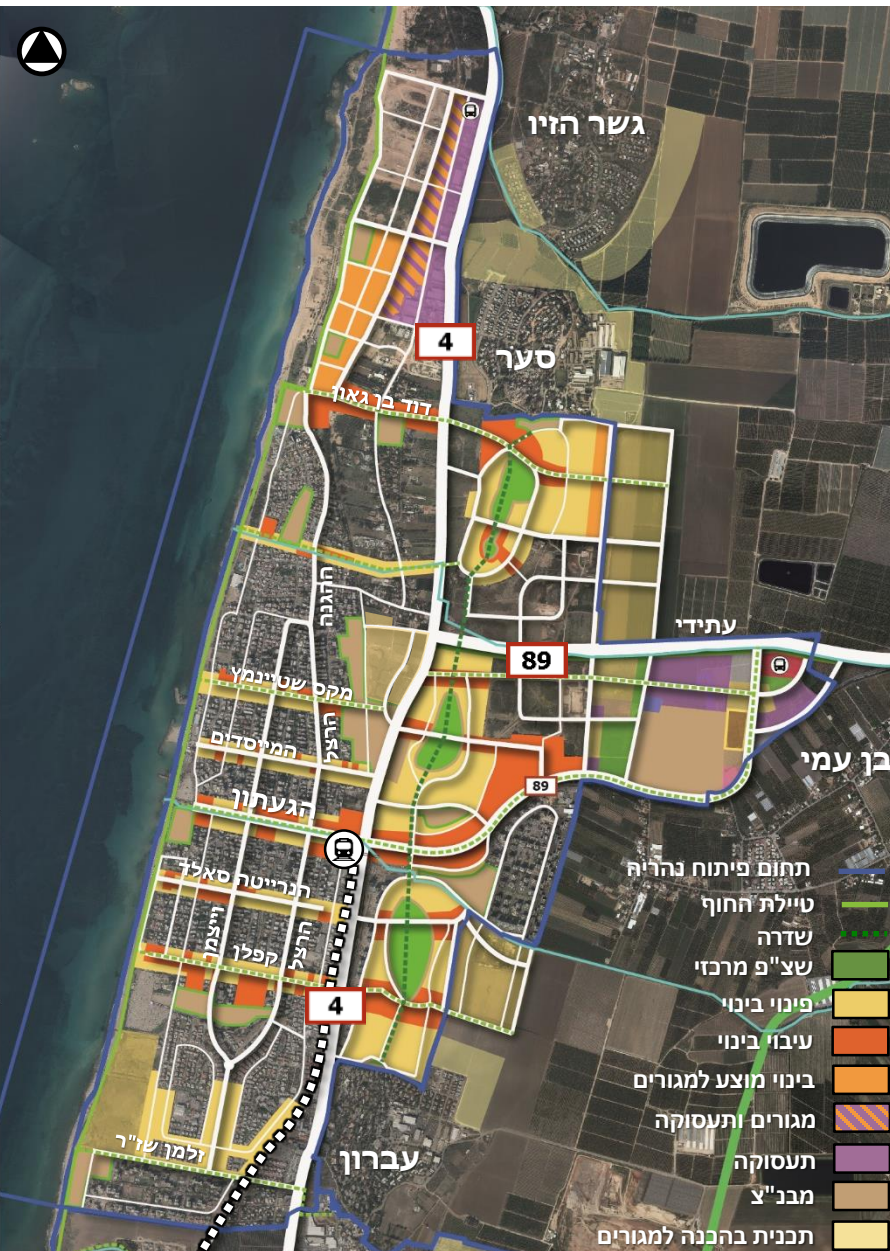
נדרש לבחון מענה לקיבולת נומינלית של 120,000 תושבים בתחום ההתייחסות

קיבולת בנהריה	יח"ד	תושבים	מ"ב	% מימוש ביחס למאוסר מפורט
מצב קיים 2018	24,905	66,270	2.66	74%
קיבולת מאושרת מפורטת	30,700	89,600	2.92	100%
קיבולת נומינלית בתכנית המתאר	34,050	101,000	2.97	113%
יעד התכנית האסטרטגית 2040	37,500	120,000	3.2	122%
תוספת נומינלית לבחינה	6,000	19,000	3.2	22%

הבחינה האסטרטגית:

- מציעה מענה להפרש בין 120,000 ל-101,000 תושבים = כ-20,000 תושבים
- מציגה אפשרות ל"נהריה גדולה":
 - 2040 - כ-142,000 תושבים
 - 2060 - כ-200,000 תושבים

* הערכה בלבד לפי משק בית ממוצע עתידי של 3.5
 ** הערכה לפי משק בית ממוצע של 3.2 לפי תכנית המתאר לנהריה



טווח ארוך		טווח קצר - בינוני		
טווח ארוך - תוספת יח"ד		טווח קצר-בינוני - תוספת יח"ד		
9,550-6,750	בשלים שלאחר ה"צינתור" ללא התערבות ממשלתית	9,080	צינתור + מתחמים מזרחיים תומכי התחדשות עירונית	מזרח
8,420	ללא מקדם מימוש	3,800	עם מקדם מימוש	מערב
15,370-18,170	תוספת יח"ד טווח ארוך	13,000	תוספת יח"ד טווח קצר	סה"כ
עד 58,150	* תוספת תושבים (נפש)	41,600	* תוספת תושבים (נפש)	

קיבולת נומינלית בתכנית המתאר – 101,000 תושבים

+

תוספת אוכלוסייה מוצעת טווח קצר-בינוני – 41,600 תושבים

=

סה"כ טווח קצר - בינוני – 142,600 תושבים

+

תוספת אוכלוסייה שלבים הבאים – 58,150 תושבים

=

סה"כ בטווח הרחוק – 200,750 תושבים

* תוספת תושבים חושבה עפ"י גודל משק בית עתידי משוער של 3.2 נפש/יח"ד, כאשר גודל משק בית קיים בנהריה הינו 2.6 נפש/יח"ד

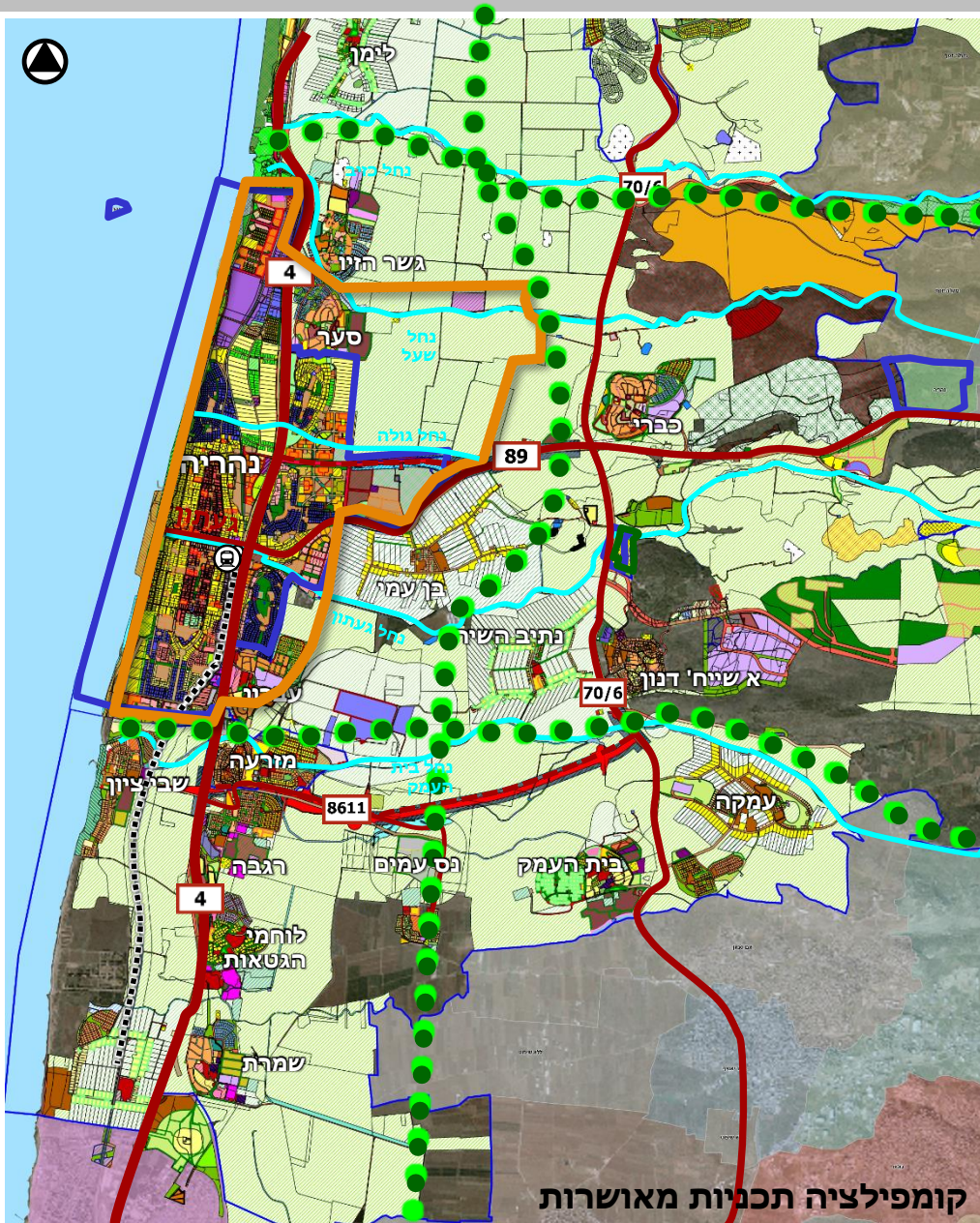
דו"ח מסכם

תקציר

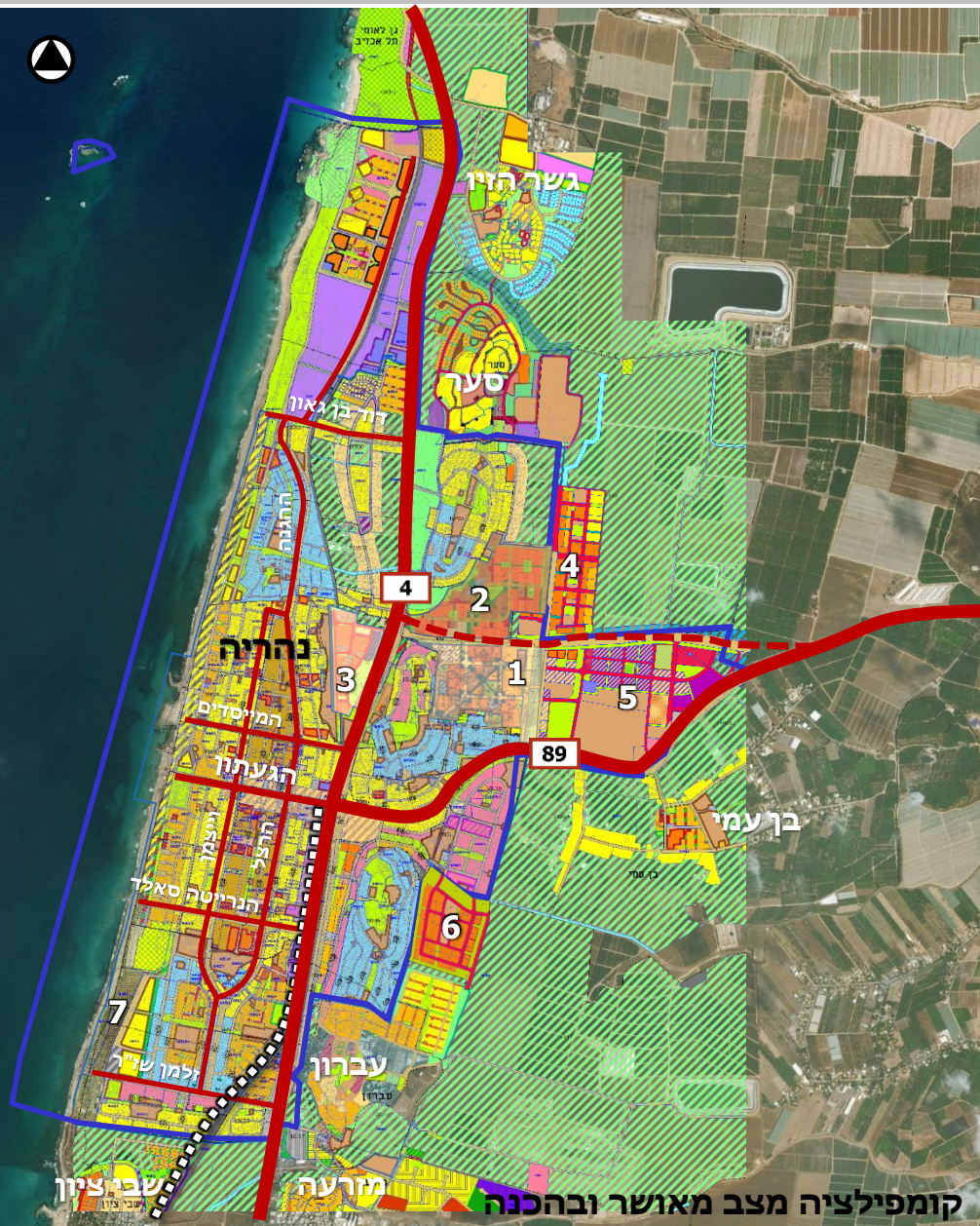


תקציר | רקע כללי נהריה והמרחב

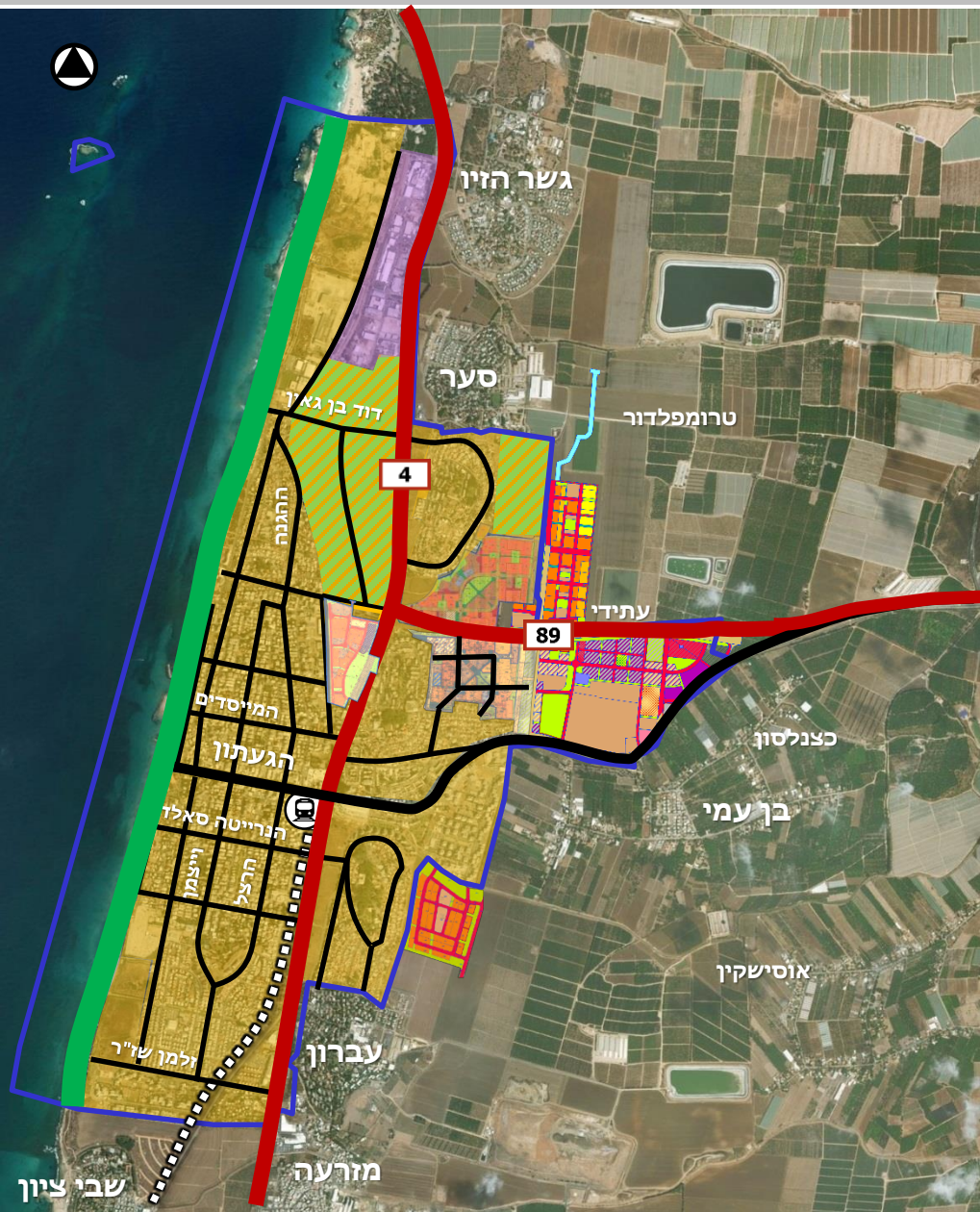
- העיר נהריה ממוקמת בגליל המערבי ומוקפת ישובים כפריים ושטחים חקלאיים.
- תמ"א 35/1 מגדירה את נהריה כמרקם עירוני (16,170 ד') הכולל את נהריה ואת קיבוץ סער ועברון, וכן שטחים חקלאיים נוספים של הקיבוצים והמושבים במרחב.
- נהריה מוגדרת בתמ"א 35/1 כדגם ישוב 2 עם קיבולת אוכלוסייה של 50,000-200,000 איש בצפיפות של 6 יח"ד/ד'.
- רוב הישובים במרחב הגיעו למיצוי כמעט מלא של יח"ד המאושרות בתמ"א 35/1.
- מסדרון אקולוגי – 3 מסדרונות עוברים מחוץ לתחום המרקם העירוני של נהריה.
- בתחום העיר עוברים 2 נחלים – נחל הגעתון - בשדרות הגעתון ונחל גולה מצפון לו. בסמוך לעיר נחל שעל מצפון ונחל בית העמק מדרום.
- לנהריה רצועת חוף ים איכותית ונגישה, בתחום העיר ישנן שמורות חוף וחופי רחצה, מצפון – גן לאומי מוכרז אכזיב ומדרום – שמורת טבע שבי ציון.
- את העיר חוצים כבישים ארציים – כביש 4 וכביש 89.
- מסילת הרכבת עוברת בתוך העיר בסמוך לכביש 4. תחנת הרכבת ממוקמת במפגש של כביש 89, כביש 4 ושדרות הגעתון.



- ● מסדרון אקולוגי
- מרקם עירוני לפי תמ"א 35/1
- גבול שיפוט נהריה
- נחל



- **התכנית הראשונה של נהריה** - הוכנה בשנת 1934 ותוכננה ברוח עיר גנים עם מערכת דרכים אורטוגנלית היררכית ופרצלציה מוסדרת. התכנית היוותה בסיס לשלד העירוני הקיים בצידה המערבי של העיר.
- **שנות בנייה** – מרבית השכונות בעיר נבנו עד שנות ה-80 כאשר נתח משמעותי (הגבעות ממזרח לכביש 4 וצפון הישוב) נבנו בשנות ה-60. שכונות אלו מאופיינות במצב ירוד ובעלות תשתיות ישנות.
- **תכנית המתאר** – לנהריה תכנית מתאר כוללת מאושרת ג/21011 משנת 2018. התכנית לא כללה את כל תחום השיפוט של העיר. יעד האוכלוסייה הנומינלי בתכנית - 101,000 תושבים מתוכם צפי מימוש ב-2030 של 75,000 תושבים. תוספת קיבולת נמוכה – 11%. תכנית המתאר שימרה את השלד הישובי ואת תפישת ה"אמפי" העירוני שעיקרה בינוי גבוה לאורך ציר 4 ובינוי נמוך ככל שמתקרבים לחוף הים.
- **תכניות מאושרות ובהכנה** – נכון לזמן הכנת המסמך, בנהריה 3 תכניות מאושרות בשלבי בנייה ושיווק – בצפון מזרח העיר ג/נה/מק/109 (1) ו- ג/נה/מק/124 (2), ובמערב העיר תמ"ל 1013 (3). בנוסף לתכניות אלו ישנן 4 תכניות נוספות בהכנה – מתחם סער (4), צמוד לגבעת טרומפלדור כ- 1,700 יח"ד, משולש בן עמי צמוד לבית החולים הקיים (5), בתכנית שטחי תעסוקה נרחבים, מגורים, מסוף תח"צ ואיצטדיון ספורט, תכנית דרום מזרח צמודה לגבעת אוסישקין (6), מתחם C9 (7) בדרום הישוב בסמוך לשכונת עין שרה, מתחם למגורים ותיירות. השכונות החדשות ישנו את השלד העירוני המזרחי של העיר בשל סוג הבינוי, מערכת הדרכים ויצירת "שכונות כלואות" ישנות ומוזנחות אשר היום נושקות לחקלאות ובעתיד יחסמו ע"י הבינוי החדש.



- השלד העירוני של נהריה בנוי ברובו על פי תכנית המתאר משנת 1966.
- **פרצלציה** - במערב העיר פרצלציה מוסדרת ואורתוגונאלית המאפשרת איחוד חלקות והתחדשות עירונית של המרקם הקיים. במזרח העיר- גריד אורתוגונאלי וראדיאלי אשר חלקו נח לצורך התחדשות עירונית וחלקו מהווה אתגר.
- **מוקדים אזרחיים ומסחריים** - בקרבה לכביש 4 וכביש 89, רוב המוקדים העירוניים ממוקמים ממערב לכביש 4.
- **רחוב הגעתון** - משמש כמוקד מסחר ובילוי עירוני ואזורי ובעל טיילת ראשית עם חנויות ומסעדות.
- **תחנת הרכבת** - במרכז הישוב בצומת דרכים ראשיות המשמשת את העיר והישובים הסמוכים.
- **רצועת החוף** - פארק עירוני לינארי המסתיים בטיילת חלקית לאורך הים.
- **אזור התעשייה הצפוני** - חוצץ את העיר ומונע רצף אורבני בין מרכז העיר לשכונה הצפונית.
- **רסקו החקלאית** - שכונה חקלאית במרכז העיר, בעלת אופי כפרי ומרקם היסטורי ייחודי שנשמר לאורך השנים ומהווה ריאה עירונית ירוקה.
- **התחדשות עירונית** - במערב העיר ישנן יוזמות פיתוח ותהליכים ספונטניים של התחדשות עירונית. בשכונת המזרחיות בהן המרקם הינו ישן ומוזנח כמעט ואין יזמויות להתחדשות עירונית.

חוזקות

- אוכלוסייה הטרוגנית
- מבני ציבור נרחבים ומגוונים הפרוסים בצורה איכותית בכל תחומי העיר
- עיר שטוחה וקומפקטית המאפשרת הליכות ונגישות ברמה גבוהה
- מגוון יח"ד בגדלים משתנים שמתאימים לכלל השלבים במעגל החיים, ולקליטת אוכלוסיות צעירות
- פרצלציה שמאפשרת איחוד מגרשים ועיבוי
- שרותי תרבות ובילוי עירוניים ואזוריים
- מוקד עירוני המציע שירותים לישובים הכפריים
- מפגש ייחודי של טבע וחקלאות עירוניים
- קישור תחבורתי ארצי ואזורי טוב על בסיס רכבת ודרכים קיימות ומתוכננות

חולשות

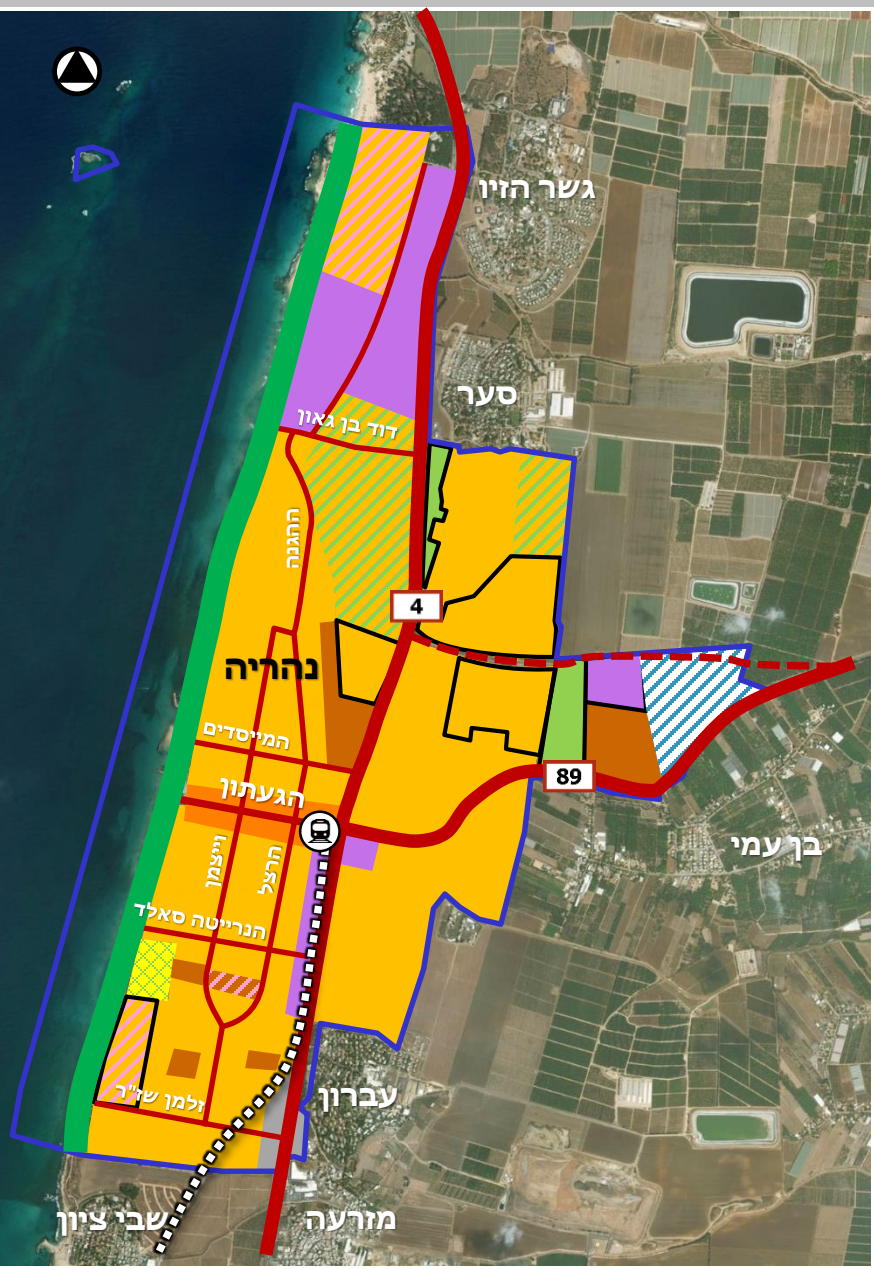
- כביש 4 מחלק את העיר לשני חלקים ובעל עומס תחבורתי
- חסר קשר בין חוף ים לעיר, פיתוח חלקי של טיילת בחוף הים
- א.ת. ללא מיצוי מלא – ישנם חלקים שאינם מבוזים.
- העדר תשתית משמעותית לרוכבי אופניים
- כ-2/3 מהעיר באזור פשט הצפה, מייצר בעיות ניקוז והצפות
- מצוקת שטחי ציבור לביה"ס על יסודיים

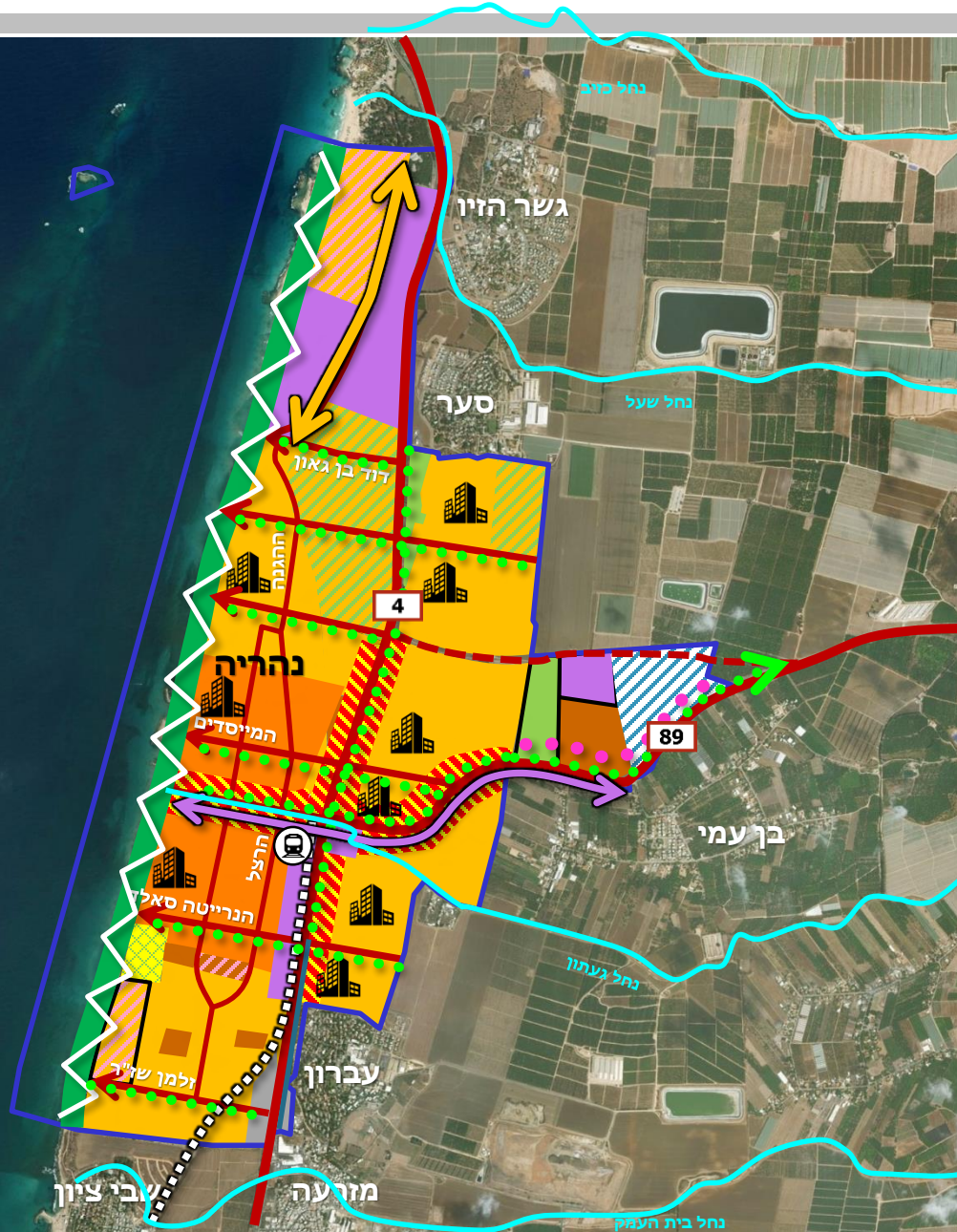
הזדמנויות

- פוטנציאל תיירותי ומלוני - חוף ים, שמורת טבע, מוקדי בילוי, חקלאות אורבאנית, תיירות חקלאית
- נחלים פוטנציאל לשילוב טבע עירוני בעיר
- הורדת כביש 4 וכביש 89 במדרג מאפשרת חיבור בין מזרח למערב
- פיתוח שדרה עירונית לאורך דרך מס' 89 כהמשך לרחוב הגעתון
- שכונות רבות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית בשל סוג הבינוי.
- חיבור וחיזוק הקשר בין העיר לים כפוטנציאל תיירותי והעלאת רמת איכות החיים לתושבים

איומים

- הגברת הקיטוב החברתי בין מזרח ומערב
- מגבלות רבות של קידוחי מים ומתקנים הנדסיים
- ניקוז
- עומס על מערכת התחבורה





התחדשות עירונית - היא הבסיס לגידול של נהריה. פיתוח עירוני מתון מידתי ומוגבל בשטחים חקלאיים ישמש ככלי להתנעה ולמימוש התחדשות עירונית.

מערב נהריה - התחדשות עירונית יזמית ללא תמיכה ממשלתית.

מזרח נהריה - התערבות ממשלתית להתנעה ולישום התחדשות עירונית לשכונות ירודות.

תחבורה ציבורית עידוד תחבורה רכה ותחבורה ציבורית איכותית כחלופה לרכב הפרטי תוך פיתוח צירי מטרונית, תח"צים ומסלולי אפניים פנים עירוניים עם נגישות למרחב הכפרי.

חיזוק מרכז העיר והשכונות הסמוכות על ידי התחדשות עירונית ופיתוח מע"ר בשדרות הגעתון ולאורך דרך 4.

דרך 89 (קיימת) - שדרות עירונית עם פיתוח אורבני לאורכה (בהתחדשות עירונית) המחברת את הכניסה המזרחית המוצעת לעיר אל לב העיר הקיים.

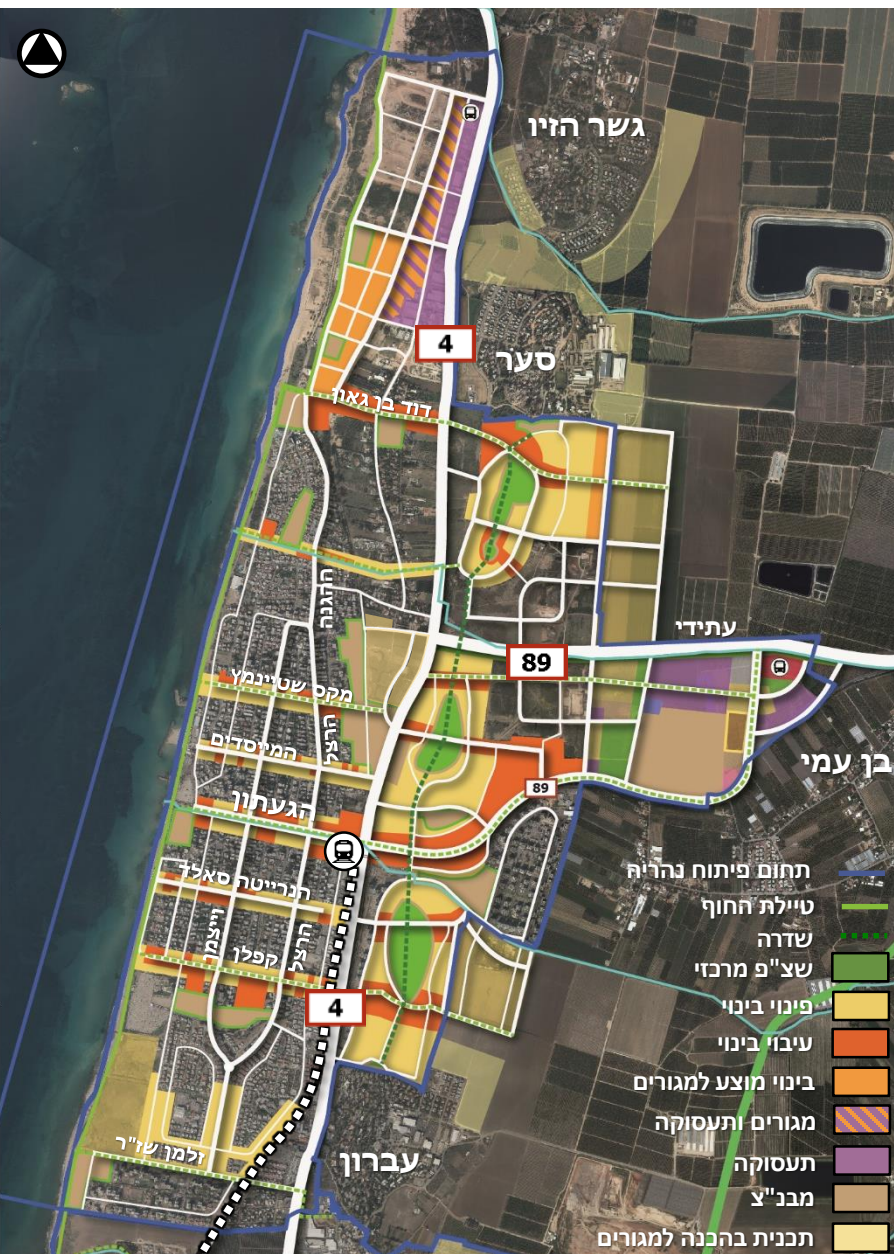
חיבור מזרח מערב - איחוי שלד העיר ויצירת קשרים בין השכונות המזרחיות לבין השכונות המערביות ע"י שדרוג השלד העירוני באמצעות דרכים ושדרות עירוניות.

חיזוק ממשק עיר ים - חיזוק רצועת החוף, הגברת הנגישות לים וחיזוק צירים ראשיים ממזרח למערב תוך עידוד התחדשות עירונית במוקדים משמעותיים.

נחלים - שימור ושיפור תשתית הנחלים ע"י חשיפת הנחל והעצמת נוכחותם כחלק מהטבע העירוני ואופי העיר.

רסקו החקלאית - שימור כריאה חקלאית בעלת ערך נוף ומורשת תרבותית מקומית.

שכונה צפונה - חיבור השכונה הצפונית כחלק אינטגרלי מהעיר.



פוטנציאל הגידול של נהריה הינו בהתחדשות עירונית:

- ✓ המשך הציפוף במערב העיר בעיקר לאורך צירי מזרח מערב וציר 4.
- ✓ הנעת מהלכים של התחדשות עירונית בתמיכה ממשלתית במזרח העיר בכלים של "צינתור" - פריצת רחובות ע"י התווית שלד רחובות לחיבור מערב ומזרח, והגדרת מתחמים לפינוי בינוי למימוש הצינתור שייתמכו במתחמי השלמה בתכנית לפיתוח עירוני נוסף על קרקע לא מפותחת או ע"י סיבסוד. תכנית להתחדשות עירונית בכל גבעה תכלול גם את השכונות החדשות כמנגנון תמיכה ויישום להתחדשות העירונית:

- גבעת טרומפלדור – מתחם סער
- גבעת כצנלסון – בן עמי, יתרת שיווק מהתמ"ל, ומהשכונות הצפון מזרחיות
- אוסישקין – שכונה דרום מזרחית המקודמת ע"י רמ"י.

השאיפה היא שהשלבים הבאים יונעו ע"י כוחות השוק לאור ירידת המכפילים וללא התערבות ממשלתית מסיבית.

שלד עירוני מאחה את שני חלקי העיר – מזרח ומערב ע"י:

- יצירת המשכיות של צירי הרוחב במערב לכיוון הגבעות במזרח, חיזוקם כשדרות עירוניות עם מוקדי ענין. כחלק מכך המשך שדרות הגעתון - הגעתון ודרך 89 הישנה כרחוב עירוני ראשי וחיזוק מקטע של כביש 4 – כרחוב עירוני ראשי .
- השלמת הרשת העירונית צפונה תוך שינוי אזור התעשייה הצפוני לאזור מעורב שימושים – מגורים, מסחר, ותעסוקה
- חיזוק רך של קשר עיר – ים.
- פיתוח שער מזרחי חדש לעיר (משולש בן עמי)
- גובה בינוי – שימור "חתך האמפי" – בינוי עד 24 קומות בסמוך לדרך 4, ויורד בהדרגה עד רצועת החוף.

חיזוק צירי מזרח מערב:

חיזוק רך של קשר עיר - ים:

- חיזוק השדרות המובילות לטיילת החוף ע"י בינוי, שבילי אפניים ומוקדי עניין. חיזוק טיילת החוף ע"י מרחבים ציבוריים ומוקדי עניין השזורים לאורכה (מגרשי ספורט, גינות ציבוריות, מתקני כושר, אמפי ועוד).

מרכז עירוני רחוב הגעתון דרך 4 - חיזוק המרכז העירוני הקיים והמוצע:

- מוצע ל"משוך" את המרכז לכיוון ביה"ח והכניסה המזרחית לעיר על דרך 89 הקיימת, ולאורך כביש 4 במקטע שבין שדרות הגעתון לכביש 89 החדש. החיזוק יעשה ע"י פינוי בינוי, תוספת זכויות בנייה, שימושים מעורבים, חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרחב ציבורי בקדימות להלכי הרגל.
- שדרות הגעתון, בינוי עד גובה של 24 קומות בחלק מהרחוב, שינוי חתך הדרך וחשיפת נחל הגעתון. (הרחבה עמוד 55)

פיתוח שער מזרחי חדש לעיר:

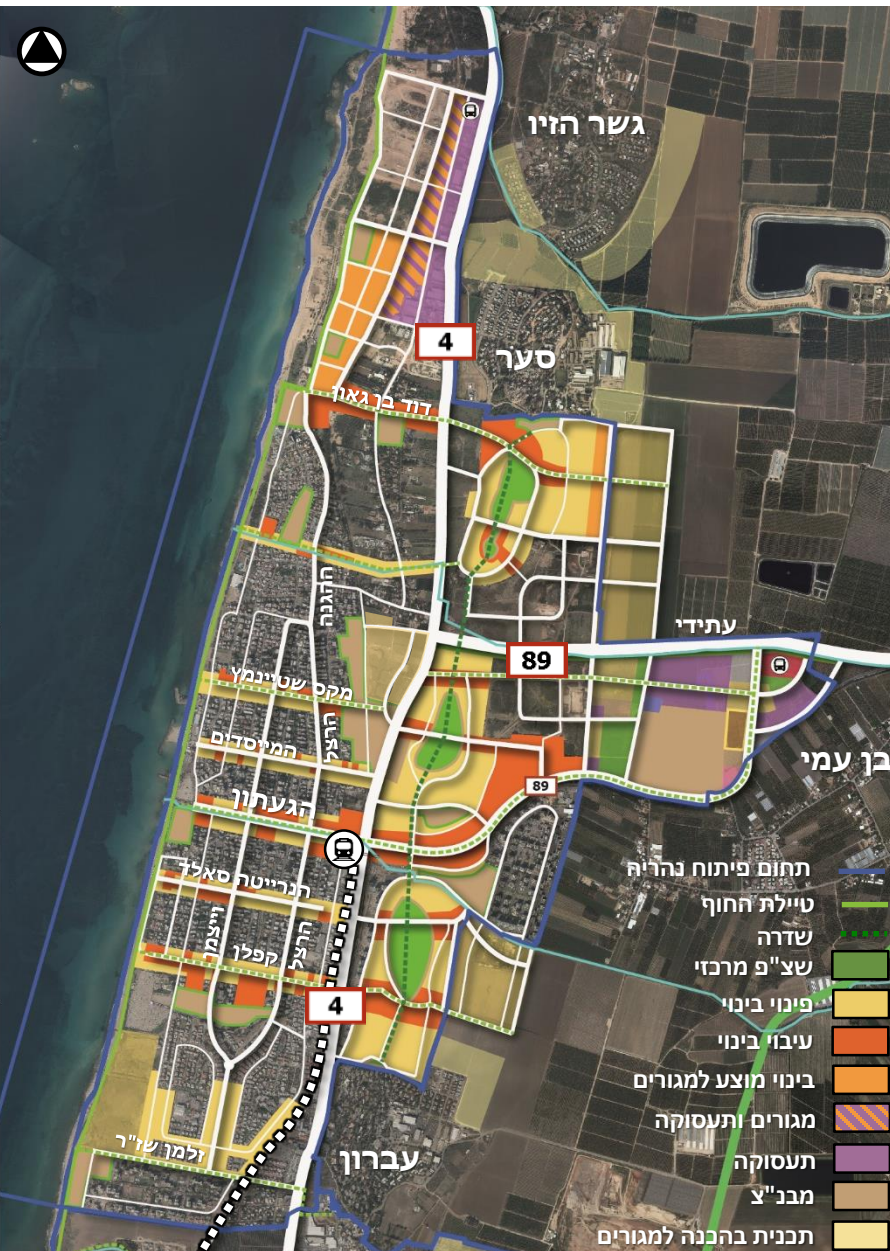
- מוצע שער מזרחי עירוני חדש לעיר עם מגורים ושטחי תעסוקה בזיקה לבית החולים, הרחבת שטח בית החולים, הקמת מרכז תחבורתי אזורי ואיצטדיון עירוני.

רשת ירוקה:

- שדרות מזרח מערב - מערך שדרות, שבילי אופניים מרחבים להולכי רגל המקשרים מזרח ומערב ובין מוקדי העניין העירוניים הקיימים והמוצעים.
- שדרת הגבעות - שדרה ירוקה מצפון לדרום - מטרומפלדור לאוסישקין דרך מבני ציבור מרכזיים ושטחי חוף.
- נחל גולה - טבע עירוני, חשיפת הנחל והתאמת תצורתו לחוויה העירונית.

גובה בינוי - שימור אמפי עירוני:

- מוצעת העלאת גובה הבינוי ותגבור זכויות בנייה נוספות לפי השלד העירוני המוצע בכדי לאפשר תהליכים של התחדשות עירונית.
- גובה הבינוי עולה בהדרגה מרצועת החוף ואל דרך 4 - ציר עירוני ראשי ויורד בהתאמה לכיוון הגבעות המזרחיות.



- כמות המבנים הפוטנציאליים לפינוי בינוי במזרח העיר הינה גדולה מאוד ונדרש לתעדף מתחמים.
- ככל שבשלב הראשון ניצור שלד מחבר בין נהריה הוותיקה והשכונות החדשות - נניח את אבן היסוד לקישוריות ולהתחדשות.
- ככל שהשלב הראשון יהיה חד ומדויק, כך הסיכוי לשימות והתנעת תהליך המימוש גדולה יותר.



תמיכה ממשלתית באמצעות "סבסוד"

מנגנון תמיכה ויישום ע"י תכניות מקודמות בסמוך לגבעות

לאחר שלב א' ובמקביל אליו צפויה עליה בערכי הקרקע ומנעד של פעולות התחדשות עירונית (טווח ארוך)



יתרחש עיבוי הדרגתי, ללא פינוי בינוי נוסף



יקודם פינוי בינוי הדרגתי ועיבוי נוסף

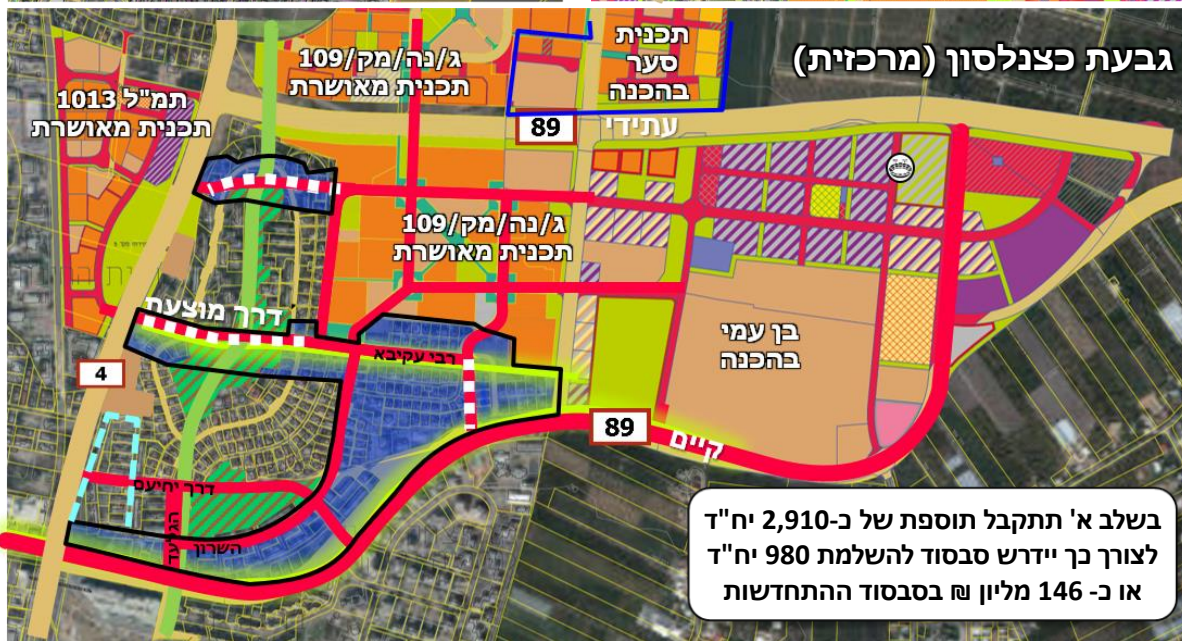
האתגר: באמצעות כוחות שוק וללא תמיכה ממשלתית



בשלב א' תקבל תוספת של כ-1,860 יח"ד לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת 760 יח"ד או כ-106 מיליון ₪ בסבסוד ההתחדשות

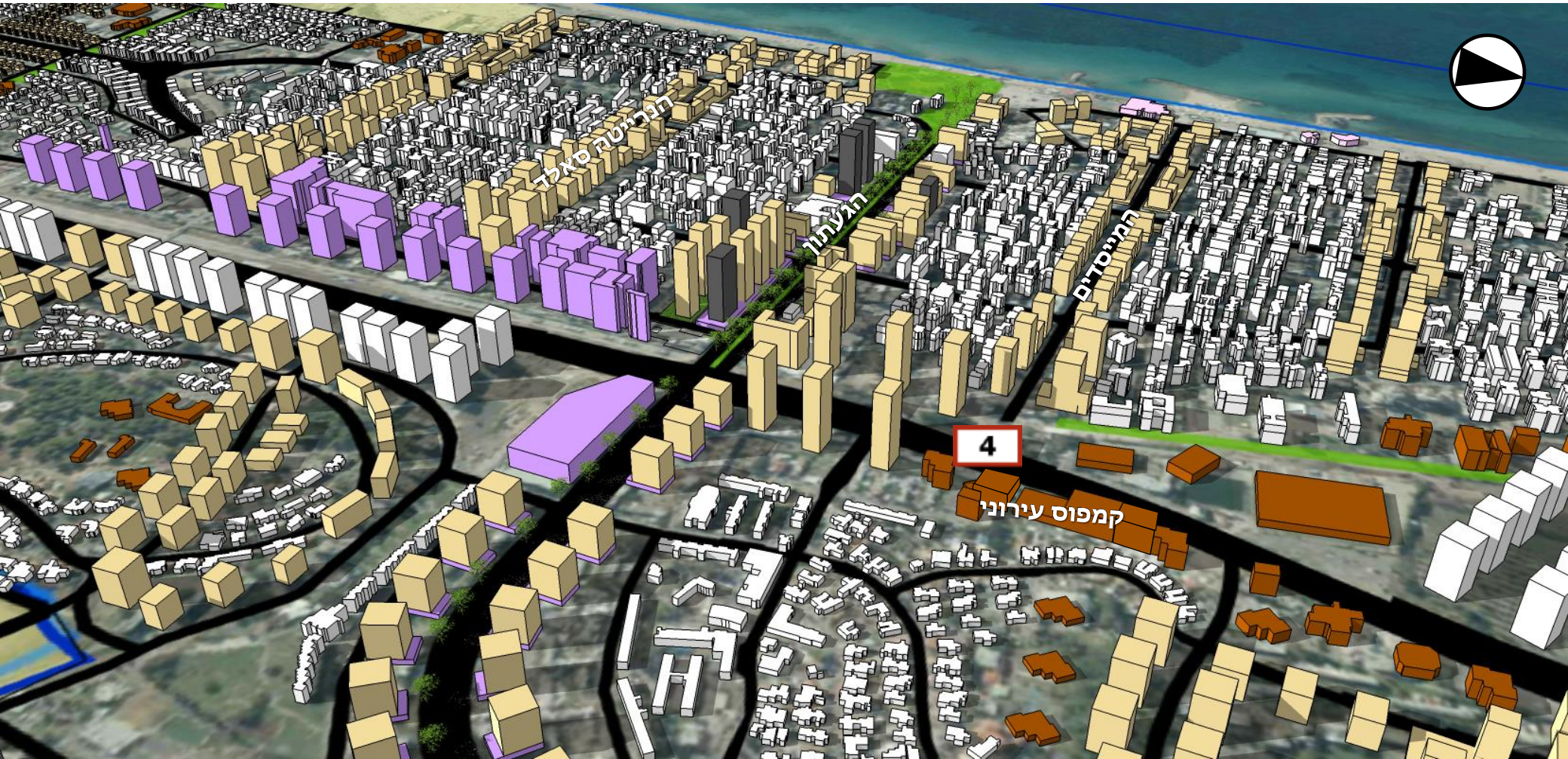


בשלב א' תקבל תוספת של כ-1,960 יח"ד לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת 580 יח"ד או כ-93 מיליון ₪ בסבסוד ההתחדשות



בשלב א' תקבל תוספת של כ-2,910 יח"ד לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת 980 יח"ד או כ-146 מיליון ₪ בסבסוד ההתחדשות

שדרות הגעתון – מתפקדות כיום כלב הפועם של העיר. מוצע לחזק את הרחוב כשדרה עירונית פעילה בעלת מוקדי עניין הפרוסים לאורכה. ברחוב מוצע פינוי בינוי, עיבוי וכן שינוי חתך הדרך ושידרוג חתך נחל הגעתון והעצמת איכויותיו כחלק מהטבע העירוני היחודי.





התכנית

- אזור נהריה ובמיוחד כביש מס' 4 תחת עומסי תנועה כבדים
- כביש מס' 859 יקל על עומסים. ללא הקמת מרכז תחבורה דרומי הכולל תחנת רכבת תרומתו תהיה חלקית בלבד.
- ביצוע כביש מס' 6, הארכת קו המטרונית לנהריה עד מרכז התחבורה המזרחי המוצע, הקמת מרכז תחבורה מוצע בצפון ופיתוח המסילה המזרחית, יפחיתו משמעותית את עומסי התנועה העוברת דרך העיר.
- מרכזי התחבורה יקדמו שימוש בהם ע"י קישור טוב לתחבורה הארצית והעירונית ומתן תמריצים לשימוש בחינוכי חנה וסע.
- יש לתת בשלב א' חשיבות לתגבור זמינות האוטובוסים והקמת תחנות קצה נדרשות.
- באזורי התחדשות עירונית חתך הרחוב יכלול דרכי אופניים ונתיבים ייעודיים עבור התחבורה הציבורית
- באזורים ללא התחדשות עירונית – יתוכנן חתך הרחוב בגבולות הקיימים תוך מתן עדיפות לתנועה רכה.
- בתכנון שבילי האופניים יינתן דגש למתן פתרונות לחניית אופנים מוגנת ומקורה במוקדי עניין וכן פריסת חינוכי אפניים להשכרה.
- מוצע שינוי גריד התחבורה העירונית וחיבור השכונות השונות ע"י תגבור האוטובוסים ותוספת נתיבי תח"צ

סל הפתרונות (שלושה פתרונות מרכזיים):

1. פתרונות להפחתת תנועה עוברת דרך העיר
2. שיפור והרחבת התחבורה הציבורית.
3. פתרונות לתגבור התנועה הרכה הפנימית.

המטרות

לקבוע יעד למדיניות פיצול נסיעות המקדמת את השימוש בתחבורה רכה ותחבורה ציבורית.

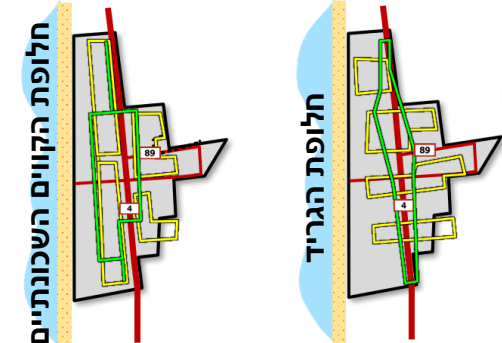
40% שימוש בתחבורה ציבורית

20% שימוש בתחבורה רכה

40% שימוש ברכב פרטי

האמצעים:

- פתרונות ליבה קיימים - דרכי אופניים, חינוכי חנה וסע, נת"צים כבישים חדשים ומסילות חדשות.
- מינבוסים, אוטובוסים, הסעת המונים – רכבת עילית, רכבת קלה ומטרונית
- פתרונות עתידיים – רכב שיתופי ורכב אוטונומי.



נהריה ממוקמת לחוף הים בגליל המערבי. העיר מוקפת בשטחים חקלאיים וחוצים אותה ארבעה נחלים מרכזיים. גן לאומי אכזיב גובל עם העיר בצפון ונחל בית העמק, מדרום. בקרבה לעיר 2 מסדרונות אקולוגיים משמעותיים – מדרום בין העיר לבין שבי ציון מסדרון אקולוגי המתבסס על נחל בית העמק ומזרח מסדרון המתבסס על רצף שטחים חקלאיים פתוחים. העיר משופעת בשטח פתוח הנשען בציר צפון-דרום על חזית הים ממערב, כביש 4 והרצועה הירוקה שלאורכו ושטחים פתוחים נוספים בגבעות המזרחיות ובשכונת רסקו החקלאית המהווה דפוס שכונתי ייחודי בעיר.

במסמך מוצע שלד נופי הכולל:

- מערכת שדרות מחברות מזרח ומערב וצפון ודרום הכוללות טיילות ושצ"פים לאורכם.
- מערכת שבילי אופניים המחברת את חלקי העיר ומציעה גשרים וחיבורים מעל כביש 4 וחיבור אל מסלולי אפניים במרחב הסובב.
- שדרוג חתכי נחל גולה ונחל געתון תוך שיקום הנחלים כסביבות נחל מתפקדות, הן בהיבטים אקולוגיים והן כמרחב ציבורי עירוני פעיל
- מוצעת שדרת הגבעות המחברת את גבעת טרומפלדור כצנלסון ואוסישקין דרך טיילת ירוקה העוברת במוקדי הציבור בגבעות.
- פיתוח טיילת החוף ונקודות עניין במפגש רצועת החוף עם ה"מסרקים" המעודדים תיירות, פנאי וחיבור לטבע. מוצע להמשיך את הטיילת לחוף אכזיב ולתחנת הרכבת המוצעת מדרום.

תוספת מגורים במסגרת התחדשות עירונית תדרוש עדכון הפרוגרמה של השטחים הפתוחים הקיימים ופיתוח שטחים פתוחים סטטוטוריים יחד עם קישוריות ורציפות ביניהם.

על מנת ליצור מרחב ציבורי מתפקד עם תוספת האוכלוסייה הצפויה ע"פ המסמך, יש צורך בהנגשת חזית הים, ביצירת רשת מדרכות רחבות ומוצללות לצד שבילי אופניים, הנשענת על חיבורים בין חלקי העיר ובחינה מחודשת של חתך רחוב הגעתון המשמש כלב הפועם של העיר.



בעלויות -

בעלות פרטית - מרכז הישוב הוותיק (נרכש בשנות ה-30 מהתורכים), ואזור התעשייה הצפוני.

בעלות מדינה - רוב הקרקעות בגבעות שממזרח לכביש 4, רסקו החקלאית, שכונת עמידר ורוב הקרקע מחוץ לתחום השיפוט של העיר (קרקעות חקלאיות של ישובים כפריים)

תמ"א 38/3 -

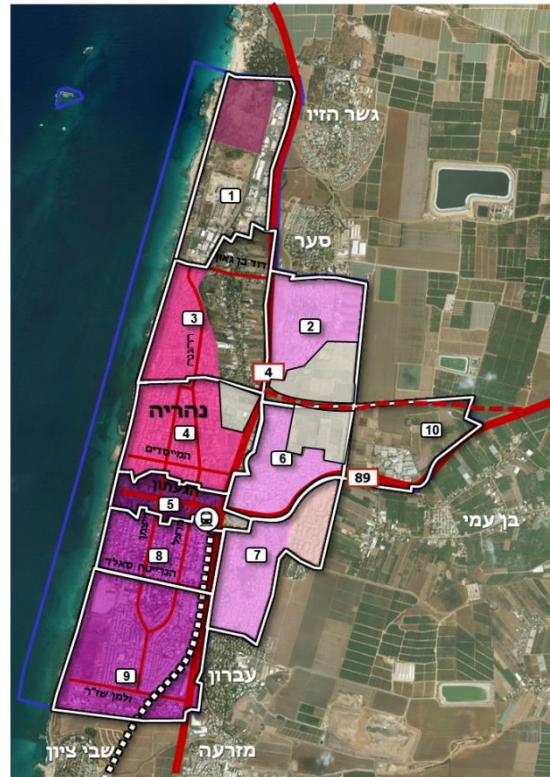
נערך סקר מבנים לתמ"א, הפוטנציאל לפי הסקר הינו של 4,526 יח"ד. מרבית המבנים בצד המערבי של העיר - שם ניכרת פעילות של יזמות פרטית למימוש התמ"א. באזור הגבעות המזרחיות אין כמעט יזמות לתמ"א 38, ערכי הקרקע נמוכים ביחס למערב, הצפיפויות גבוה יחסית, ולכן אין כדאיות כלכלית.

מקדם שמאי לפינוי בינוי -

נעים מ - 1:4 לאורך רצועת החוף, דרך - 1:5 על רחוב הגעתון וכעד - 1:7 בגבעות המזרחיות. למקדמים פוטנציאל לרדת בעתיד בעזרת התחדשות עירונית של מוקדים ספציפיים בעלי טווח השפעה רחב.

מערב העיר - המשך פיתוח והתחדשות עירונית עצמאית ע"י יזמות פרטית לפי כוחות השוק.

מזרח העיר - באזור זה נדרש עידוד ותמיכה ממשלתית והקלות יזמיות שונות במיסוי בכדי לאפשר התחדשות עירונית



מחיר למ"ר

במערב כ- 15,000-18,000 ש"ח/מ"ר לכיוון הים.	
בדרום כ- 14,000-15,000 ש"ח/מ"ר.	
בצפון כ- 13,000-14,000 ש"ח/מ"ר	
בצפון מרכז כ- 14,000-11,000 ש"ח/מ"ר.	
במזרח כ- 12,000 ש"ח/מ"ר	
נהריה הירוקה כ- 10,000-11,000 ש"ח/מ"ר	

מקדם התחדשות עירונית

1:4	קו החוף	
1:6-6.5	געתון צפון	
1:5.5-6	געתון דרום	
1:7	מזרח לכביש 4	
1:5-5.5	עין שרה	
1:5	געתון	
	תכניות מאושרות למגורים	

תקציר | פרוגרמה לשטחי ציבור

בנהריה כיום שני אזורים מרכזיים, ממזרח וממערב לדרך 4.

מזרח - רווחה בכמות של הכיתות בביה"ס היסודיים.

מערב - מחסור משמעותי בכיתות בביה"ס יסודי - צפיפות גבוהה ותפוסה מעבר ליכולת הכלה ברוב בתי הספר.

במערב ממוקמים גם עיקר ביה"ס העל יסודיים אשר נמצאים בתפוסה מלאה.

עקב פיתוח וצמיחת העיר בשנים הקרובות יורגש עומס משמעותי על מערכת החינוך והצורך בשטחים מתאימים. מסמך המדיניות מציע מספר כלים וצעדים שיפורטו בהמשך אשר ניתן לנקוט על מנת לאפשר את המשך הפיתוח האורגני של העיר תוך שמירה על רמת חיים וחינוך גבוה ואיכותית לתושבי העיר. אחד הצעדים החשובים והראשונים שיש לנקוט הינו תכנון בתי הספר לפי התדריך החדש של משרד החינוך. תכנית המתאר וכן התכניות המאושרות אשר בשלבי שיווק תוכננו לפי התדריך הישן. שינוי לתדריך החדש יאפשר תוספת כיתות והגדלת כמות התלמידים בבית הספר ללא צורך בתוספת שטחים חדשים. כלי שני משמעותי יהיה הצרחה והקצאת שטחים במסגרת התחדשות שכונות לפינוי בינוי.

בנוסף, לאוכלוסייה העתידית המוצעת במסמך המדיניות - 142,600 תושבים (צינתור) נדרש מענה פרוגרמתי מעבר למאוסר בתכניות מפורטות: כ- 43 ד' לבתי ספר יסודיים וכ- 72 ד' לבתי ספר על יסודיים.

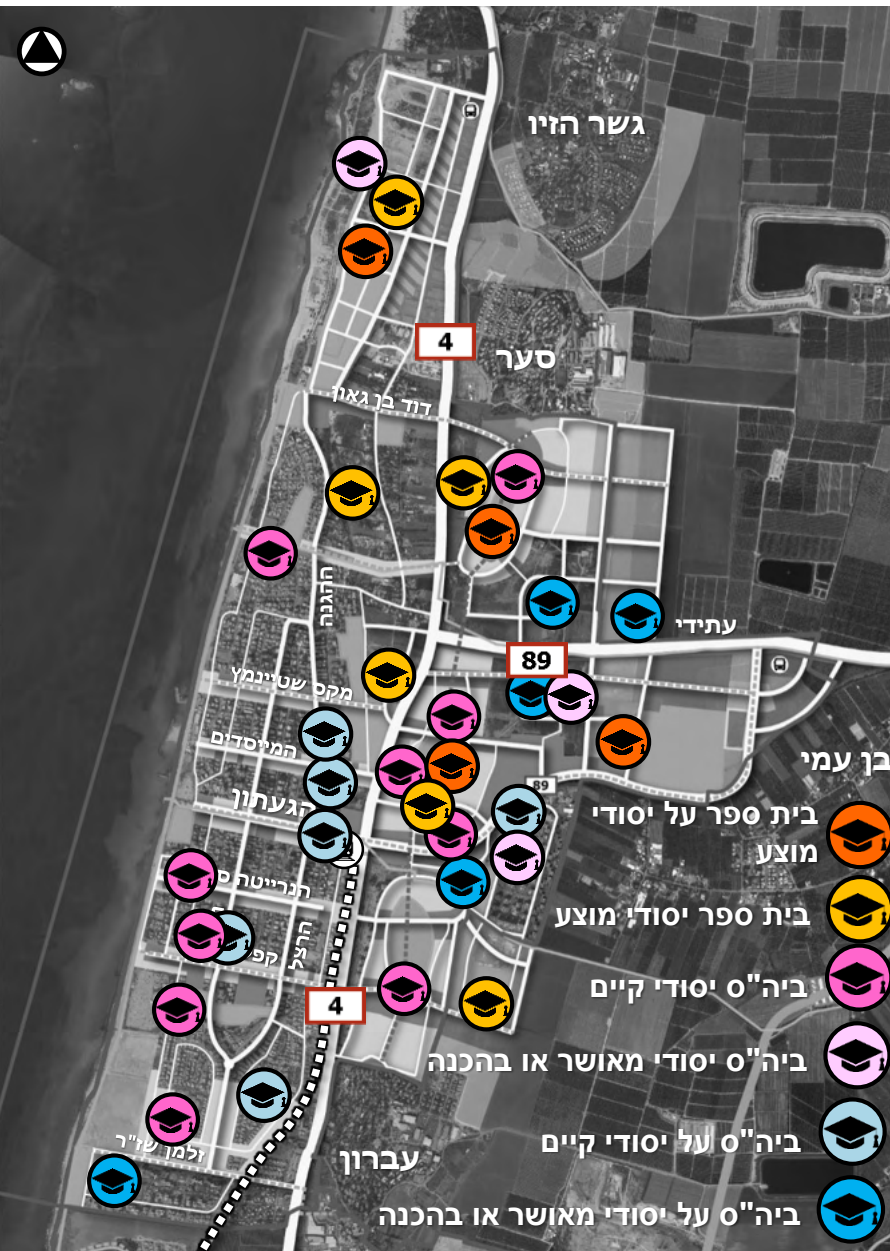
בנוסף לכלים המוזכרים, מוצע לאפשר בתי ספר באתרים הבאים:

יסודי:

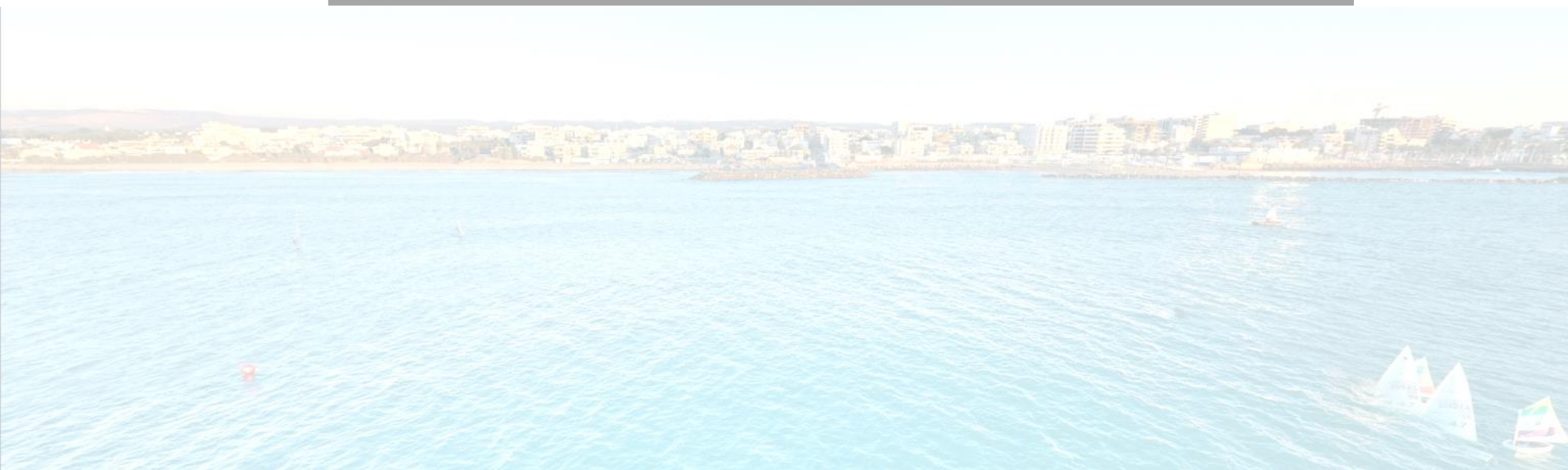
- השמשת בית ספר טרומפלדור והפיכתו לביה"ס ייחודי.
- ניצול פוטנציאל קיים בביה"ס הקיימים
- רסקו החקלאית

על יסודי:

- תכנית בן עמי
- תכנית בויםל דרום
- שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ בגבעת טרומפלדור
- תוספת על שטח קיים בטרומפלדור



הצעות ורעיונות ליישום



מטרת כלי היישום - להניע תהליכים ולהתוות דרכי פעולה

לצד כל כלי יישומי מצוינים שמות הגופים שבכוחם להשפיע ולתרום למימוש התכנית.

כלי היישום מחולקים ל- 7 כלים מרכזיים: התחדשות עירונית, תכנון עירוני, פרוגרמה לשטחי ציבור, תעסוקה, נוף ושטחים פתוחים, תנועה ותיירות.

כלים אלו כוללים מספר רב של הצעות ליישום ואלה עיקרן:

הצעות ורעיונות ליישום | התחדשות עירונית

מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
התחדשות העיר ותוספת יח"ד	חידוש שכונות וותיקות כולל ציפוף ותוספת יח"ד, עידוד ערוב שימושים, שיפור תשתיות בתכנון מוטה תחבורה ציבורית.	<ul style="list-style-type: none"> הקמת מינהלת התחדשות עירונית לנהריה בשיתוף משרדי הממשלה, אשר תיזום ותרכז תכנון מפורט ומסמכי מדיניות, תאגם משאבים לביצוע, ותנהל את הקשר מול היזמים והתושבים. כחלק מעבודתה תוודא המנהלת כי התכנית מספקת מענה פרוגרמתי למתחם המוצע להתחדשות במסגרת התכנית או באמצעות פתרונות אחרים קידום תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות להתחדשות עירונית במתחמי מפתח. הכנת תב"ע מפורטת לכל גבעה מזרחית בנפרד הכוללת בתוכה את תחום הגבעה ותחום התכנית בהכנה שצמודה אליה (מפורט בהמשך).
הקצאת השלמה שתאפשר התחדשות עירונית	תשלום כספי שווה ערך ליח"ד	<ul style="list-style-type: none"> קידום החלטת ממשלה/ החלטה תקציבית להפעלת כלים כלכליים חדשניים (אחד מבין השניים או שילוב של שניהם) - 1. סבסוד ותמיכה ממשלתית בתהליכי התחדשות עירונית והקצאת מתחמי השלמה בתכניות בקרקע מדינה. 2. סבסוד ותמיכה ע"י תשלום כספי השווה ערך ליח"ד. (בכדי לאפשר את ההתחדשות העירונית בשלב א' יש צורך בתמורה משלימה של 350 מיליון שקלים). קידום תכניות מפורטות לפיתוח וציפוף שטחים פרטיים במערב העיר וגיבוש כלים להיותם מתחמי השלמה (תכנית 9C, מתחם תיירות ומגורים בדרום מערב העיר ומתחמים מעורבים באזור התעשייה הצפוני לאחר שיפונוה).
תוספת אוכלוסייה מגוונת ודויר לזוגות צעירים	תוספת יח"ד בתמהיל מגוון ובגדלים משתנים	<ul style="list-style-type: none"> יצירת תמהיל מגוון המתאים לחתך נרחב של האוכלוסייה הכולל מגוון של יח"ד קטנות ושל דירות בנות 2 חדרים ומעלה. הקמת מוסדות חינוך יחודיים שיהוו מוקד משיכה לזוגות צעירים
התחדשות עצמאית של הישוב הותיק	גובה בינוי – שימור אמפי עירוני	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות מתחמיים להשגת וודאות ליזמים באשר לגובה הבינוי ולהקצאת לצרכי ציבור נדרשות. המסמכים הנ"ל יקבעו את היקף הזכויות וגובה הבינוי.

הצעות ורעיונות ליישום | התחדשות עירונית בגבעות מזרחיות

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
כללי	התחדשות עירונית		<ul style="list-style-type: none"> הקמת ועדי שכונות ורתימתם לתהליך ההתחדשות – שיתוף בעלי עניין קבלת התחייבות של רמ"י ומשהב"ש לשריון מתחמי השלמה בתכניות מקודמות ומאושרות הכוונת יזמים למתחמי התחדשות עירוניים ספציפים בהתאם לשלביות הפיתוח. פיתוח שדרת הגבעות – קידום תכנון לביצוע של מערך הטיילת מצפון לדרום העוברת במרכז הציבורי של כל גבעה. קידום פרויקטים חברתיים המביאים אוכלוסיות חדשות צעירות להחייאת המרקם הוותיק וחיי הקהילה. הכנת תכנית אב לתחבורה התעודד שיפור תשתיות ותכנון מוטה תחבורה ציבורית.
גבעת טרומפלדור	התחדשות עירונית בשכונה	הקצאת יח"ד להשלמה בקרקע מדינה ויצירת רצף אורבני	<ul style="list-style-type: none"> הגשת תכנית מפורטת אחת הכוללת את המרקם הוותיק (שכ' טרומפלדור), את הדופן לכביש 4, או לחילופין הכנת תכנית שלד לכל התחום הנ"ל וגזירת תכניות מפורטות ממנו. הסבת ביה"ס טרומפלדור (אשר אינו בשימוש) לביה"ס יסודי ייחודי במטרה לחולל שינוי תדמיתי לשכונה. קידום ביצוע פארק עירוני (ע"פ תכנית מתאר) בעל פרוגרמה המאפשרת שימושים מגוונים כמענה לצרכי תושבי השכונה, העיר והאזור כולו, המשלבת טבע עירוני (אגם חורף נחל גולה), שצ"פ אינטנסיבי ואקסטנסיבי ואתרקות חוץ (סקייטפארק, מתקני כושר וכדומה).
	תוספת יח"ד	פיתוח חדש בשטח חקלאי	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תב"ע לשינוי יעוד מחקלאות למגורים בחלקות החקלאיות בגבעת טרומפלדור בדופן המזרחית בסמוך למתחם סער ליצירת רצף אורבני ותוספת יח"ד.
גבעת כצנלסון	התחדשות עירונית בשכונה	הקצאת יח"ד להשלמה בקרקע מדינה ויצירת רצף אורבני	<ul style="list-style-type: none"> הגשת תכנית מפורטת אחת הכוללת את המרקם הוותיק (שכ' כצנלסון), מתחמי מגורים לאורך דרך 89 (הקיימת) ואת התכנית החדשה (מתחם בן עמי) ואת האזורים הנדרשים לשינוי בתכנית "צמיר" ג/נה/מק/109 (שינוי במערך הדרכים ותוספת יח"ד להשלמה) או לחילופין הכנת תכנית שלד לכל התחום הנ"ל וגזירת תכניות מפורטות ממנו. הגברת קיבולת התכנית החדשה (מתחם בן עמי) ע"י ציפוף והקצאת יח"ד להשלמה להתחדשות בגבעת כצנלסון. לצורך יצירת הרצף המחבר נדרש להטמיע שינויים במערך הדרכים בתכניות סמוכות מאושרת (ג/נה/מק/109 "צמיר דרום") ובהכנה (מתחם בן עמי). קידום תכנית לאזור מבני הציבור הקיים ממזרח לדרך 4 במטרה להפוכו לקמפוס עירוני ציבורי המשלב חינוך, תרבות ופנאי ע"י ציפוף ותוספת תכליות.

הצעות ורעיונות ליישום | התחדשות עירונית בגבעות מזרחיות

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
גבעת אוסישקין	התחדשות עירונית בשכונה	הקצאת יח"ד להשלמה בקרקע מדינה ויצירת רצף אורבני	<ul style="list-style-type: none"> הגשת תכנית מפורטת אחת הכוללת את המרקם הוותיק (שכ' אוסישקין), מתחם המגורים לאורך דרך 89 (קיימת) ואת התכנית החדשה (מתחם דרום-מזרחי של רמ"י) או לחילופין הכנת תכנית שלד לכל התחום הנ"ל וגזירת תכניות מפורטות ממנו. הגברת קיבולת התכנית החדשה (דרום-מזרחית) ע"י ציפוף והקצאת יח"ד להשלמה להתחדשות בגבעת אוסישקין וחיבורה בקישוריות לשכונה המתחדשת. סלילת מערך שבילי אופניים המשכיים משדרות הגעתון אל בית החולים על בסיס השצ"פ הקיים בסמוך לדרך 89 (קיימת) ליצירת קשר מזרח מערב - תחנת הרכבת לבית החולים. קידום ביצוע מתקני עזר תומכים לאופניים – חניה עם אחסון בטוח, נקודת הטענה ואופניים להשכרה ליד הרכבת, בביה"ח ובייעדים נבחרים נוספים.

הצעות ורעיונות ליישום | התחדשות עירונית במערב העיר

כלים ליישום ופעולות לביצוע	פירוט	מטרה
<ul style="list-style-type: none"> • הכנת תכנית מפורטת לשדות הגעתון כולל ההתייחסות למרחב הציבורי, חתך הרחוב, פתרונות לנחל ותעלת הניקוז, עירוב שימושים וגובה בינוי • עידוד תכניות מפורטות לפינוי בינוי ועיבוי לאורך צירי המפתח ("מסרק"): דוד בן גאון, נחל גולה, מקס שטיינמץ, המייסדים, הנרייטה סולד, קפלן • יזום תכנית לשיקום נחל גולה וחשיפתו. • תכנון המרחב המבונה סביב הנחל ותוספת יח"ד ואופציה לתיירות חקלאית על הנחל בקרבה לחוף הים. • הכנת תכנית אב לתחבורה ציבורית 	<p>התחדשות עירונית לאורך צירי מפתח לחיזוק השלד וקישוריות בין מערב העיר למזרח העיר</p>	<p>התחדשות עירונית במערב העיר</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הכנת תכנית מפורטת להעצמת זכויות בשכונת הסחלב ע"י תוספת יח"ד בצמודי קרקע. 	<p>תוספת יח"ד דיור במרקם קיים</p>	<p>תוספת יח"ד</p>
<ul style="list-style-type: none"> • קידום תכנית א.ת. כברי • פינוי א.ת. צפון קיים והעברת השימושים המהווים מטרד למגורים לא.ת. כברי • קידום מהלך של ניקוי אסבסט ומימונו. • הכנת תכנית מפורטת לשימושים מעורבים בשטח א.ת. צפון קיים תוך יצירת רצף אורבני וקישוריות מרבית בין המרקם הוותיק במערב העיר לבין השכונות החדשות בצפון-מערב העיר. 	<p>תוספת יח"ד ע"י פינוי א.ת. קיים</p>	

מטרה	כלים ליישום	פעולות לביצוע
יצירת בסיס תכנוני עדכני לעיריית נהריה	תכנית אב למבני ציבור	הכנת תכנית אב עירונית לניצול יעיל וחסכון בקרקע של שטחי הציבור הקיימים והמאושרים תוך הקצאה ברורה של מבני הציבור למתחמי ההתחדשות העירונית המוצעים והמלצות להצרכת שטחים והוספת שטחי ציבור בקומות קרקע או בעירוב שימושים.
	שינויי ייעוד משצ"פ לשב"צ	הובלת מהלך בשיתוף משרד החינוך- ליישום פתרונות "קצה" לערים בצפיפות גבוהה או במחסור קרקע. כגון: המרת שטחים ביעוד ספורט וכדומה
	התאמת תכניות מאושרות שאינן בביצוע לתדריך החדש למבני ציבור	הגשת עדכון לתבעות המאושרות לתוספת כיתות בהתאם לתדריך החדש ובכך לאפשר ניצול איכותי יותר של השטח המוצע למבני ציבור.
	חיזוק ייחודיות המוסדות ויצירת ממשקים עירוניים מחזקים	איתור שת"פים שיוכלו לתרום חללי לימוד/ פונקציות שונות. לדוג' בי"ס מתמחה בתחומי הרפואה בצמוד לביה"ח, בי"ס בעל אופי חקלאי בקרבת הגן הזאולוגי וכו'.
	השמשת מוסדות חינוך קיימים ושטחי ציבור שאינם במימוש מלא	ניצול מירבי של השטחים המאושרים לשטח ציבורי השמשת בית ספר טרומפלדור כבית ספר ייחודי ותוספת מבנים בשטח בית הספר.
	תכניות בהכנה יחויבו לכלול בתחומן בתי ספר	תכניות בהכנה יאפשרו את הצרכים הפרוגרמטיים של האוכלוסיה החדשה בתחומם ולא יסתמכו על המצב הקיים והמאושר.
		ניתן לתכנן בית ספר יסודי קטן הכולל 12 כיתות בשטח 3.8 ד'.

הצעות ורעיונות ליישום | תעסוקה ותעשייה

מטרה	כלים ליישום	פעולות לביצוע
פינוי תעשיות כבדות מהעיר	מעבר לתעסוקה נקייה ועידוד הוצאת התעשייה מהעיר	גיבוש כלים כלכליים לעידוד פינוי מפעלי התעשייה אל אזור תעשייה כברי (בהכנה) הגשת תכנית לשילוב ועירוב שימושים, לרבות מגורים, באזור התעשייה הקיים במטרה לחדשו ולעודד הקמת מבני משרדים ומסחר והעלאת ערכי הקרקע. ניקוי מאסבסט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה את גוש השטחים בגוש 18206 חלקות 19-21 וכל שטח נוסף אשר בו יש ממצאים.
פיתוח אזור תעשייה כמוקד תעסוקתי במרחב	פיתוח אזור תעשייה מרחבי	הכנת תכנית מפורטת: <ul style="list-style-type: none"> בחירת מיקום לאזור התעשייה כך שיפגע בצורה מינימלית בערכים הסביבתיים הקיימים במרחב. תוספת שימושים משלימים אשר חסרים בנהריה כגון משרדים, מוסכים ובתי מלאכה. בית ספר טכנולוגי/רפואי עם זיקה לתעשיות מתקדמות הממוקמות באזור התעשייה. שמירת באפר בין אזור התעשייה לבין העיר נהריה, הבאפר יכול להיות פארק עירוני/ שימושים רכים כגון משרדים וכדומה.
שלביות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> עריכת תכנון בשלבים עריכת סקר מחירים והערכות כלכליות 	<ul style="list-style-type: none"> הכנת סקר כל מספר שנים לפי הצורך מהשטח. בסקר יאספו נתוני השוק הנוכחיים בכדי לעקוב אחר ערך הקרקע והמכפילים השמאיים אשר משתנים לאורך השנים בהתאם לפיתוח ולהתחדשות של העיר.
עידוד יזמות של התחדשות עירונית בשוק הפרטי		<ul style="list-style-type: none"> יצירת פורום תעשיינים שיווק מתחמים להתחדשות למגזר הפרטי מתן תמריצים ליזמים פטור מהיטל השבחה ע"י הרשות השתתפות בהוצאות פיתוח מתן קרקע משלימה
מתחמי השלמה		<ul style="list-style-type: none"> מציאת קרקעות במגרשי השלמה סבסוד פיתוח (כמו באזורי פיתוח)
משימות יזם בהתחדשות עירונית		<ul style="list-style-type: none"> קביעת מי מהמעורבים בפרויקט נושאים במטלות מבני ציבור, תשתיות, פארקים, שצ"פ וכד. השתתפות בביצוע מבני ציבור ע"י המדינה ו/או הרשות המקומית.

פעולות לביצוע	כלים ליישום	מטרה
<ul style="list-style-type: none"> שיקום מרחב הנחל כאפיק טבעי וכמרחב ציבורי ייחודי בקנה מידה מקומי וארצי שינוי חתך הנחל באופן שיאפשר נגישות של תושבי העיר לנחל שימור העצים הקיימים לאורך הנחל ונטיעה של עצי צל וצמחיית גדות והגדלה של המגוון הביולוגי בעיר יצירת שטחי חלחול טבעיים בסביבת הנחל במידת האפשר תוך שיקום גדות הנחל בחתך טבעי. תיעול עודפי מים באירועים שטפוניים למאגרים תת קרקעיים בשטחי המיסעות למניעת הצפות. טיפול בנחל הגעתון במעלה ממזרח לכביש 4 	<p>תכנית כוללת לנחל הגעתון בתחומי העיר נהרייה</p>	<p>שיפור המרחב העירוני ומניעת הצפות סביב נחל געתון</p>
<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר אקולוגי והידרולוגי לנחל בבסיס להכנת תב"ע נקודתית תכנית כוללת לנחל בדגש השבת בית הגידול הטבעי לכל אורכו כולל מפגש הנחל והים, כאירוע אקולוגי וחינוכי בעל ערך הכנת תכנית לאתר טבע עירוני שעיקרה השבת בית הגידול החופי הטבעי במפגש הנחל והים התייחסות למפגש הנחל עם טיילת החוף המתוכננת באמצעות תכנון מוקד 	<p>בחינה מחדש של ייעודי הקרקע המוצעים בשפך הנחל</p>	<p>שימור וטיפול חוף ים טבעי בשפך נחל גולה</p>
<ul style="list-style-type: none"> שיקום מרחב הנחל כאפיק טבעי בשני חתכים אופייניים בעיר: במרחב העירוני וברסקו החקלאית. יצירת שטחי חילחול טבעיים בסביבת הנחל במידת האפשר תוך שיקום גדות הנחל בחתך טבעי. תיעול עודפי מים באירועים שיטפוניים למאגרים תת קרקעיים בשטחי המיסעות למניעת הצפות טיפול בנחל גולה במעלה 	<p>תכנית לשיקום נחל גולה והשבתו למופע נחל טבעי</p>	<p>שיקום נחל גולה במרחב העירוני ומניעת הצפות</p>

הצעות ורעיונות ליישום | נוף ושטחים פתוחים

מטרה	כלים ליישום	פעולות לביצוע
טיפול שלד ירוק עירוני המאפשר הליכתיות ורכיבת אופניים רציפה בעיר	הכנת תכנית אב לשלד ירוק עירוני	<ul style="list-style-type: none"> הטמעת השדרות המוצעות בתכנית המתאר הכוללת ובמסמך האסטרטגי חיבור בין רשת השדרות לרשת שבילי האופניים המתוכננת התווית גשרים להולכי רגל ורכבי אופניים מעל כביש 4 ליצירת חיבור בין שני חלקי העיר יצירת חיבור מיטבי בין מבני ציבור וחינוך לשלד הירוק באמצעות שבילים משניים חיבור מוקדי תעסוקה כמו משולש בן עמי ומוקדי תחבורה ראשיים לשלד הירוק באמצעות שבילי אופניים חדשים לצד הכבישים תכנון מערך מדרכות מוצללות בין המוקדים.
יצירת שדרה נופית רציפה בגבעות המזרחיות	הכנת תכנית עירונית ופרוגרמה לרחובות ושטחים פתוחים המחברים בין הגבעות	<ul style="list-style-type: none"> עריכת פרוגרמה ייחודית לשטחים אלו – חיבור באמצעות שבילי אופניים ומדרכות מוצלות, יצירת גינות קהילתיות וחיבור למוסדות חינוך עריכת תכנית מפורטת לחיזוק הקשר בין השטחים הפתוחים בגבעות המזרחיות
שימור צביון חוף הים והתווית טיילת לאורכו	הכנת תכנית אב נופית לחופי נהריה	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר נופי אקולוגי לכל רצועת החוף כבסיס לתכנון מושכל ע"פ הרגישות של האזורים השונים הטמעת המלצות התכנית האסטרטגית ויצירת מוקדים במפגשים עם השדרות התייחסות למיקום שבילי האופניים
התווית מערכת שבילי אופניים בעיר	הכנת תכנית אב לשבילי אופניים בעיר	<ul style="list-style-type: none"> הטמעת רשת השבילים המוצעת במסמך האסטרטגי העירוני על מנת לשלב תכנון שבילי אופניים "כבר מחר בבקר". עריכת תאום עם המועצה האזורית מטה אשר והישובים הסמוכים ליצירת חיבור בין מערכת השבילים העירונית לתכניות השבילים בשטחים הפתוחים.
פיתוח ושיפור שצ"פים במרקם האורבני סביב התחדשות עירונית	הכנת תכנית אב לשטחים פתוחים בעיר	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר נופי שכולל את האזורים להתחדשות עירונית, שעל בסיסו תוכן תכנית האב, ויידויקו הצרכים הנדרשים בכל שצ"פ. יושם דגש בתכנית האב על חיבורים בין השטחים הפתוחים בעיר גיבוש מסמך מדיניות עבור היזמים במסגרת התחדשות עירונית לטיפול במרחב הציבורי הסובב והתחברות לשטחים פתוחים בעיר.

הצעות ורעיונות ליישום | נוף ושטחים פתוחים

מטרה	כלים לישום	פעולות לביצוע
העצמת החיבור בין העיר לשמורת אכזיב	יצירת רצף בין טיילת החוף העירונית והגן הלאומי יצירת שביל הולכי רגל ורכבי אופניים בין שכונת בויםל והגן הלאומי	הכנת תכנית מפורטת של החלק הצפוני של טיילת החוף באופן שיתאים לחוף הטבעי באזור אכזיב התווית שביל נוסף ממזרח על רכס הכורכר שמחבר בין השכונה לגן הלאומי יצירת מנגנון מקרב שיעודד את הקשר בין הגן הלאומי ותושבי העיר- אפשרות של כניסה חופשית לתושבי נהריה לגן הלאומי ופעילויות חינוכיות נוספות
<ul style="list-style-type: none"> חיזוק תפקיד העיר במרחב העלאת רמת השירות 	פיתוח שצ"פ עירוני – אזורי	<p>פיתוח שני פארקים עירוניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> גבעת טרומפלדור, פארק עירוני מרכזי הכולל את נחל גולה. משולש בן עמי, פארק עירוני הכולל איצטדיון ומתקני ספורט, יכול לשמש כמוקד משיכה אזורי. יש ליצור קישור בין הפארקים לעיר שדרות ירוקות ושבילי אפניים.
חיזוק הטבע העירוני בעיר	תכנית אב לשטחים פתוחים ותכנית לשיקום נחל גולה והגעתון	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר טבע עירוני בעיר בבסיס לתכנון מושכל של השטחים הפתוחים הטמעת הסקר בתכנית האב לשטחים פתוחים ובתכניות מפורטות בעיר.
שימור וטיפוח חוף ים טבעי בשפך נחל גולה והשבת בית הגידול החופי הטבעי במפגש הנחל והים	בחינה מחדש של ייעודי הקרקע המוצעים בשפך הנחל	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר אקולוגי והידרולוגי לנחל בבסיס להכנת תכניות מפורטות. תכנית כוללת לנחל בדגש השבת בית הגידול הטבעי לכל אורכו כולל מפגש הנחל והים, כאירוע אקולוגי וחינוכי בעל ערך הכנת תכנית מפורטת למפגש הנחל עם טיילת החוף המתוכננת
טיפוח ופיתוח של פארק העירוני כמוקד טבע עירוני בעיר	במסגרת תכנית האב לשטחים פתוחים גיבוש פרוגרמה לפארק העירוני	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר נופי ואקולוגי לפארק בבסיס לתכנית מפורטת. עריכת פרוגרמה המתייחסת לקידוחים ולחיבורים פוטנציאליים לעיר. שילוב פוטנציאל טבע עירוני בפארק, כחלק מתכנית מפורטת

פעולות לביצוע	כלים ליישום	מטרה
<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית אב לתחבורה ולתחבורה ציבורית לנהריה ולסביבה. התכנית תכלול תחנות קצה, מסופי ומרכזי תחבורה, תקשר בין התחבורה המקומית לקו הרכבת והמטרונית, תייצר חניונים הן לרכב והן לתנועה רכה במרכזי התחבורה, תעדכן את פריסת קווי התח"צ בעיר, ותקדם הקשר לתנועה הרכה בעיר. יש לתת בתכנית גמישות ולהתאימה לפיתוח המשתנה של העיר. 	הכנת תכניות עדכניות לפיתוח הקיים והעתידי של העיר	הסדרת מערך התחבורה בעיר
<ul style="list-style-type: none"> השלמת תב"ע הכנת תכניות מפורטות ומכרז ביצוע ביצוע התכנית, תקצוב והקמת הכביש 	כביש מס' 6	צמצום / הפחתת תנועה עוברת בנהריה
<ul style="list-style-type: none"> הכנת תב"ע מפורטת לכל אתר, תכניות ביצוע ומכרז והטמעתם בתכנית אב לתחבורה לנהריה והסביבה תאום מיקום התחנה המזרחית עם העתקת כביש 89 ותכנית משולש בן עמי תאום מרכז התחבורה הדרומי כולל תחנת רכבת, קישור למטרונית וחניוני חנה וסע תאום מסוף תחבורה צפוני להארכת קו מטרונית למסוף זה חשיבות גבוהה לביצוע מוקדם של המסוף הדרומי – מחייב הקמת תקציב. 	מסופי תחבורה - מזרחי, דרומי וצפוני	
<ul style="list-style-type: none"> תכנון כולל תב"ע מפורטת כחלק ממסוף תחבורה דרומי לעיר תאום מול קו מטרונית ותכנית אב לתחבורה לנהריה תקצוב ובניה - חשיבות גבוהה לביצוע מוקדם 	תחנת רכבת דרומית	
<ul style="list-style-type: none"> השלמת תב"ע הכנת תכניות מפורטות ומכרז ביצוע / תקצוב וביצוע 	מסילה מזרחית	
<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכניות מפורטות לביצוע תקצוב ביצוע – בעל חשיבות גבוהה לביצוע מידי 	כביש 859	
<ul style="list-style-type: none"> השלמת תב"ע תכניות מפורטות ומכרז ביצוע תקצוב וביצוע 	העתקת כביש 89	
<ul style="list-style-type: none"> תאום פיתוח קו המטרונית למזרח וצפון נהריה כולל קביעת תחנות הכנת תב"ע מתאימה כולל תאום ותכנון מסופי תחבורה . הכנת תכניות מפורטות לביצוע / מתואמות עם תחנות ומסופי תחבורה 	פיתוח ושינוי מסלול המטרונית	

מטרה	כלים ליישום	פעולות לביצוע
שיפור והרחבת התחבורה הציבורית	תגבור זמינות אוטובוסים	<ul style="list-style-type: none"> תגבור המערך הקיים באוטובוסים וקיצור פרקי הזמן בכל קו הגדלת היצע תגבר שימוש עתידי ביצוע מידי לא דורש ביצוע תשתיות
	שינוי תדמית לשימוש בתח"צ	<ul style="list-style-type: none"> פרסום ושיווק של אמצעים חדשים, קווים חדשים, קידום הזמינות כאמור בסעיף הראשון שימת דגש על שרות, זמינות, עמידה בזמנים קניית אמצעים חדשים – אוטובוסים מרווחים, אוטובוסים ירוקים – פרסום השינוי
תגבור תנועה רכה פנימית	הוספת נתיבים יעודים לתח"צ	<ul style="list-style-type: none"> בקווים קיימים ומתוכננים ביצוע נתיבים יעודים לתח"צ על חשבון רוחב הדרך / חניה / גודל מגרשים במסגרת רוחב הדרך המאושר- לקידום ביצוע מידי באזורי התחדשות עירונית / פינוי בינוי ותב"ע חדשה כחלק מהתכנון, תכנון דרכים חדשות כולל תב"ע מקומית במידת הצורך, ע"פ תכנית האב לתחבורה כך שיכללו נתיבים יעודים לתחבורה ציבורית בהתאם
	מסלולי אופניים	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית אב לדרכי אופניים – וביצועה בהתאם להתפתחות העיר בדרכים קיימות לתת קדימות לביצוע דרכי אופניים גם על חשבון חניות ובמסגרת זכות הדרך הקיימת – ניתן בחלקו לביצוע היום בתכנון חדש, אזורי התחדשות עירונית לקבוע זכות דרך כך שתכלול דרכי אופניים ע"פ תכנית האב לדרכי האופניים העירונית חיבור תכנית האופניים המוצעת למסלולי האופניים הקיימים והמתוכננים במרחב הסובב את העיר.
	חניוני אופניים	<ul style="list-style-type: none"> במסגרת תכנית האב יש לתכנן יתוכננו מיקומי חניוני אופניים בקרבת יעדים עיקריים - בתי ספר, מרכזי קניות ומרכזי התחבורה השונים ובלב שכונות. מומלץ לקרות את כלל חניוני האופניים עם עדיפות לחניונים ביעדים מרכזיים. בתכנון החניונים יש להתייחס ל"הנחיות לתכנון מתקני חניה מאובטחים לאופניים לאורך צירי רק"ל"
	רשת השכרת אופניים עירונית	<ul style="list-style-type: none"> הקמת מנהלת ומפעיל לשכירות אופניים / אופניים חשמליות עירונית תכנון ותאום נקודות טעינה וחניונים במסגרת תכנית אב לדרכי אופניים בנהריה

פעולות לביצוע	כלים לישום	מטרה
<ul style="list-style-type: none"> • הכנת תכנית אב לתיירות - פיתוח מוקדי בילוי, הסעדה ותרבות • חיזוק התוכן התרבותי המוצע בעיר: ביאנלות של אומנות, אירועי מוזיקה, סדנאות אומן, סיורי מספרי סיפורים, פסטיבלי אוכל וכדומה, המאורגנים ומתוזמנים בלוח ארועים שנתי המשווק באופן מקצועי ויעיל • חיזוק קשר עיר ים, שימור רצועת החוף, חיזוק הקשר אל אכזיב, יצירת אתרי צלילה איכותיים, פיתוח מרינה ותוספת אטרקציות ואירועים הקשורים בים. 	חיזוקה של נהריה כעיר תיירות ונופש ברמה הארצית	<ul style="list-style-type: none"> • הארכת משך שהות מבקרים • משיכת פלחי שוק וקהלי יעד חדשים
<p>ביצוע סקר נכסים ותכניות לאיתור מגרשים/ מבנים לשימור / מלונות סגורים לאכסון מלונאי</p> <p>יצירת סל הטבות לפתיחת מלונות סגורים/ מלונות במבנים לשימור/ מלונות חדשים</p> <p>עידוד הקמת מלונות ובתי מלון קטנים (עד 50 חדרים) "בוטיקיים" באופיים במקומות אטרקטיביים בעיר (בייחוד בקרבה לחוף הים ולרסקו החקלאית)</p> <p>יצירת "מסלול ירוק" ליזמים הכולל מידע, ליווי ומסגרת תמריצים.</p> <p>קביעת ייעוד למלונאות במע"ר החדש המוצע תוך שמירת גמישות תכנונית מבחינת גודל ואופי התשתית המלונאית</p>	עידוד פיתוח תשתיות מלונאיות חדשות	
<ul style="list-style-type: none"> • עידוד מיזמים של תיירות חקלאית באזור רסקו החקלאית. • חשיפת השכונה וחיבורה לתושבי נהריה ולסביבה הכפרית. 	עידוד תיירות חקלאית	העצמת האופי החקלאי

דו"ח מסכם

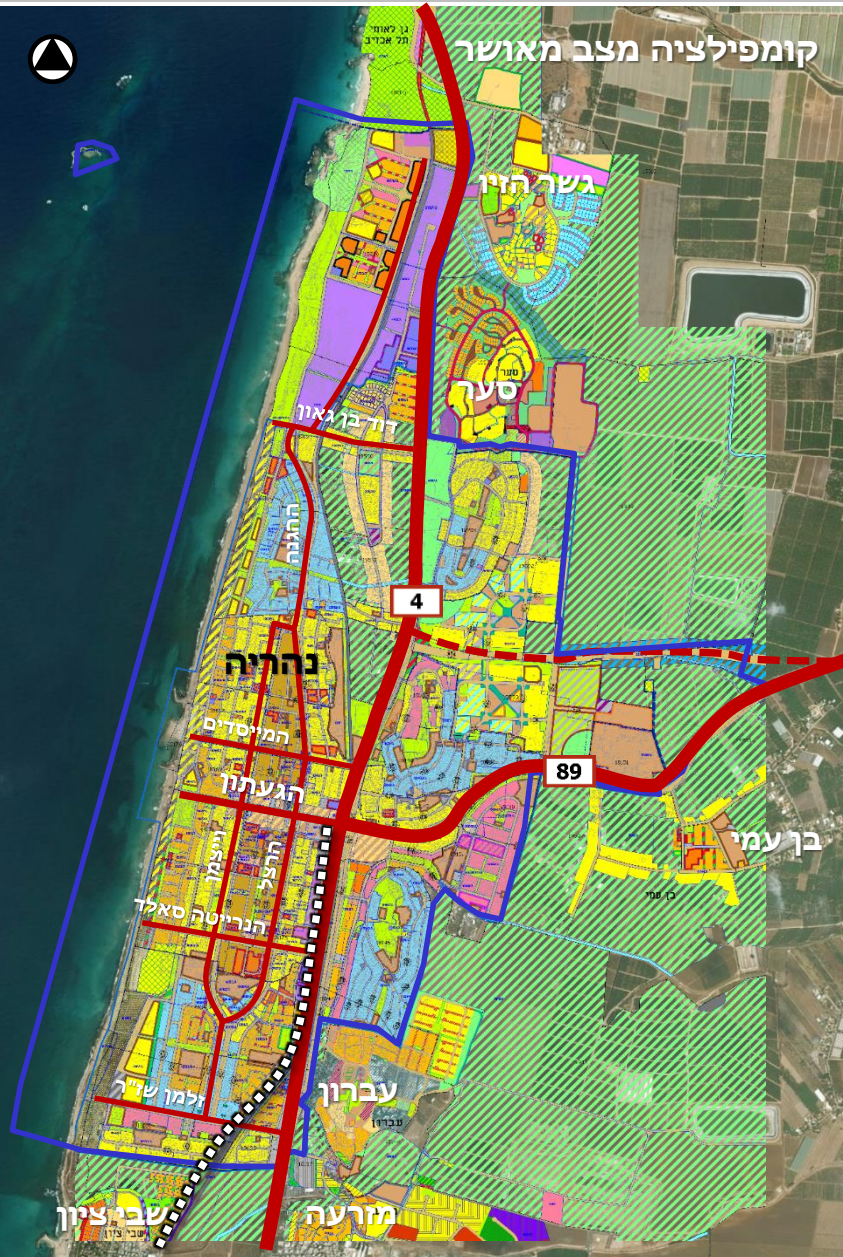
המסמר המלא



נהריה

מצב קיים





- שלד עירוני - העיר נהריה ממוקמת במרחב כפרי ומוקפת ישובים ושטחים חקלאיים, את העיר חוצים כבישים ארציים - כביש 4 וכביש 89. מסילת הרכבת עוברת על כביש 4 בתוך העיר והתחנה ממוקמת במפגש עם כביש 89 בתחילת רחוב הגעתון המרכזי. רוב מוקדי העניין של העיר ממוקמים ברחוב הגעתון ומדרומה לו - מסוף התחבורה הציבורית, מע"ר, טיילת ראשית עם חנויות ומסעדות, מתחם ביג, פארק עירוני ועוד. בנוסף לגעתון לעיר אזור תעשייה בצפון אשר כיום חוצץ בין העיר הוותיקה לבין שכונת בויםל הצפונית.
- התכנית הראשונה של נהריה - הוכנה בשנת 1934 והושפעה ותוכננה ברוח עיר גנים עם מערכת דרכים אורתוגנלית היררכית ופרצלציה מוסדרת. רוב השטחים הציבוריים רוכזו בקרב הים. ושטח הישוב חולק לכ-160 נחלות חקלאיות. התכנית היוותה את הבסיס לשלד העירוני הקיים כיום בצד המערבי של העיר.
- תכניות מתאר - לנהריה 3 תכניות מתאר מאושרות, כאשר האחרונה - 21011/ג אושרה בשנת 2018. התכנית לא כללה את כל תחום השיפוט של העיר. יעד האוכלוסייה הנומינלי של התכנית - 101,000 תושבים מתוכם 75,000 תושבים מימוש לשנת 2030. תוספת הקיבולת בתכנית הינה יחסית נמוכה - 11%.
- תכניות מאושרות ובהכנה - בנהריה 3 תכניות מאושרות בשלבי בנייה ושיווק - בצפון מזרח העיר ג/נה/מק/109 ו- ג/נה/מק/124, ובמערב העיר תמ"ל 1013. בנוסף לתכניות אלו ישנן 4 תכניות נוספות בהכנה - מתחם סער, צמוד לגבעת טרומפלדור כ-1,700 יח"ד, משולש בן עמי צמוד לבית החולים הקיים, בתכנית שטחי תעסוקה נרחבים, מגורים, מסוף תח"צ ואינטרדיין ספורט, תכנית דרום מזרח צמודה לגבעת אוסישקין בתכנון של כ-1,000 יח"ד, מתחם C9 בדרום הישוב בסמוך לשכונת עין שרה, מתחם למגורים ותיירות.
- שנות בנייה - חלק נכבד מהשכונות בעיר נבנו עד שנות ה-80 כאשר נתח משמעותי (גבעות וצפון הישוב) נבנו בשנות ה-60, מה שהוביל כיום את חלק משכונות אלו להיות במצב ירוד ובעל תשתיות ישנות.
- תמ"א 38/3 - העיר ערכה סקר מבנים לתמ"א, הפוטנציאל לפי סקר זה הינו של 4,526 יח"ד. רוב המבנים אשר בתהליכים לעריכת התמ"א הינם בצד המערבי של העיר ופועלים ע"י יזמות פרטית. במזרח באזור הגבעות בשל מצבם הירוד והמרחק מלב העיר יש ליצר עידוד ותמיכה ממשלתית בכדי לאפשר התחדשות.
- מקדם שמאי פינוי בינוי - בנהריה מגוון של מקדמים בהתאם למיקום המבנה, המקדמים נעים מ-1:4 לאורך רצועת החוף, דרך -1:5 על רחוב הגעתון וכלה ב-1:7 בגבעות המזרחיות.

מצב קיים | תכניות מאושרות ומקודמות רלוונטיות למסמך המדיניות



תכניות מאושרות - בנהריה 4 תכניות גדולות מאושרות בשלבי בניה ושיווק -

- | | | |
|---------------------------|---|----------------|
| תוספת של כ-
5,600 יח"ד | { | 1. ג.נה/מק/109 |
| | | 2. ג.נה/מק/124 |
| | | 3. תמ"ל 1013 |
| | | 4. בוימל |

תכניות בהכנה - 4 תכניות גדולות בהכנה בשלבים שונים -

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| תוספת של כ-
4,500 יח"ד | { | 5. משולש בן עמי - שער הכניסה המזרחי (רמ"י) |
| | | 6. מתחם סער - (משהב"ש) |
| | | 7. תכנית דרום מזרחית (רמ"י) |
| | | 8. מתחם C9 לתיירות ומגורים (פרטיים) |

מרבית השכונות בעיר פותחו עד סוף שנות ה-60



- שנות ה-40 | 1 שכונת רסקו החקלאית 2 ושכונת אוסישקין
- שנות ה-50 | 3 שכונת עמידר, 4 גבעת כצנלסון
- שנות ה-60 | 5 שכונת טרומפלדור
- שנות ה-90 | 6 נהריה הירוקה 7 עין שרה
- שנות ה-2000 | קניון ארנה
- 8 בינוי מעורב, השלד ההיסטורי של העיר לב העיר
- שכונות חדשות בשלבי פיתוח
- אזור תעשייה
- בית קברות

רכישת 2,400 דונם ע"י 4 אנשים פרטיים. והקמת "חברת נהריה - משקים זעירים בע"מ". עולים מאירופה בעלייה החמישית רכשו קרקעות מחברת נהריה. התושבים פנו לתיירות מתוך צורך כלכלי נהריה הפכה למקום נופש ובילוי מבוקש נהריה המרכז ההתיישבותי הגדול ביותר באזור ויעד לקליטת עלייה. נהריה הוכרזה כעיר עם מעל ל-20,000 תושבים. המשך פיתוח העיר וקליטת עולים רבים מבריה"מ לשעבר. עלו כ-300 משפחות מאמריקה הלטינית.

1934
רכישת אדמות נהריה

1935
הקמת נהריה

שנות ה-40
פיתוח העיר כמוקד תיירותי

1948
נהריה כמרכז התיישבותי

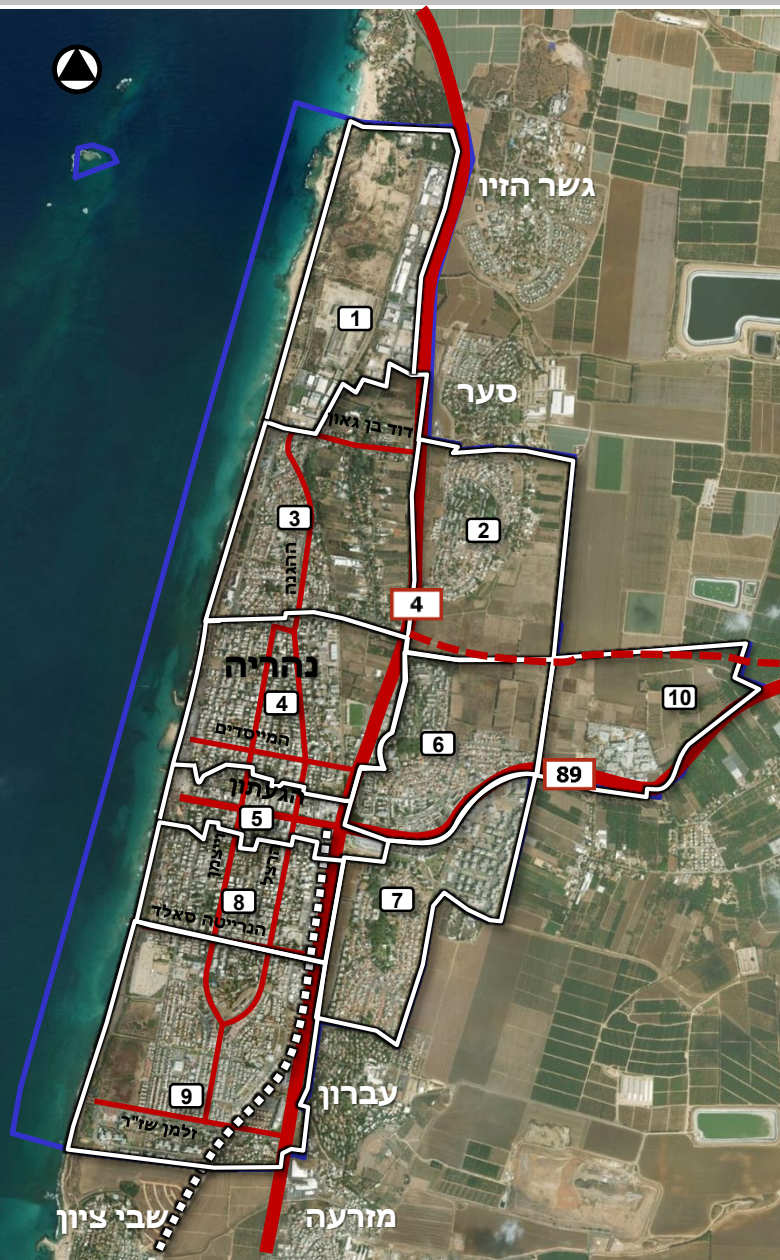
1961
נהריה הוכרזה כעיר

שנות ה-90
עליה מבריה"מ לשעבר

תחילת שנות ה-2000
עליה מאמריקה הלטינית

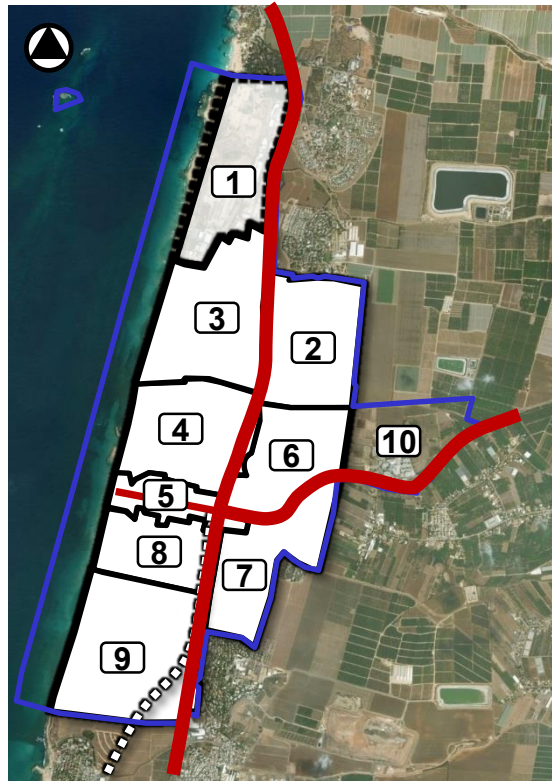
נהריה בירת הגליל המערבי ומונה אוכלוסיה של כ-66,270

מצב קיים | תיאור שכונות העיר

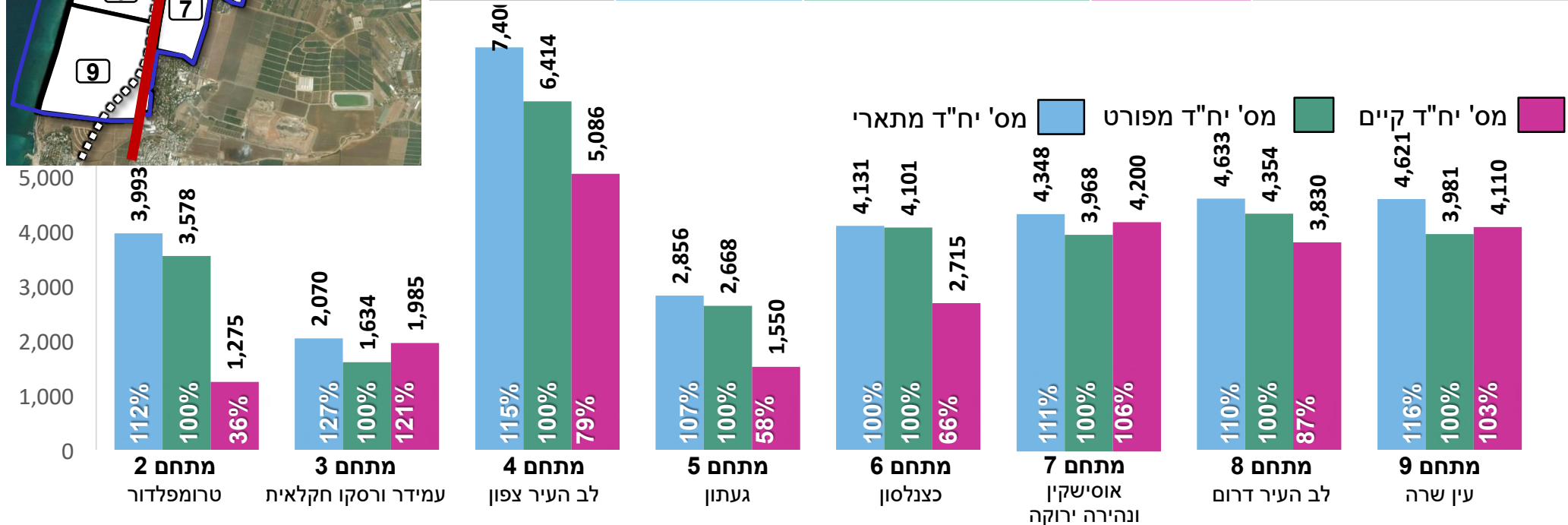


הסבר	צפיפות קיימת	יח"ד קיים	שכונה צפונית	שכונה צפונית
שכונה בבנייה, מנותקת מהעיר ומופרדת ע"י אזור התעשייה. השכונה סמוכה לגן הלאומי אכזיב. צפיפות עפ"י תכנית מאושרת ג/4870, חלק מהשטח בתכנון חדש.	*6	221	שכונה צפונית	1
רוב מבני השכונה צמודי קרקע עד 3 קומות, בעלי צפיפות ותכנית גבוהות. בראש הגבעה שיכונים. מצב המבנים ירוד והשכונה מופרדת מהעיר ע"י דרכים ושטחים פתוחים. המתחם ממוקם סמוך למרחב החקלאי.	5	1,275	טרומפלדור	2
רסקו החקלאית – צמודי קרקע וחלקות חקלאיות בלב העיר, במקום יחידות הארחה, גן בוטני ומסעדות, השכונה מהווה ריאה ירוקה באמצע העיר. עמידר – שכונה וותיקה בעלת בינוי של צמודי קרקע וותיקים, סמוכה לאזור התעשייה, בחלקה הצפוני מתחם בעל 10 מבני שיכון במצב ירוד.	3	1,985	עמידר ורסקו החקלאית	3
הרקמה מאופיינת במגוון טיפולוגיות בינוי בגובה משתנה – 3-8 קומות, הנובעות מהתחדשות עירונית ותמ"א 38, המתחם סמוך לתחנת הרכבת, לחוף הים ולרחוב הגעתון.	9	5,220	לב העיר צפון	4
המע"ר העירוני המשמש לתושבי העיר ותושבי האזור, מגוון של מקומות בילוי ותרבות. על הרחוב ממוקמים בתי מלון, מבנים לשימור ובמרכז הרחוב נחל הגעתון. רוב המבנים ברחוב במצב ירוד ובטיפולוגיות בינוי משתנות בגובה 1-10 קומות.	11	1,550	געתון	5
טיפולוגית הבינוי ברוב השכונה - צמודי קרקע ושיכונים עד 3 קומות. מצב המבנים ירוד. השכונה ממוקמת על כביש 89 בסמוך לתחנת הרכבת, לבית החולים ולקניון ארנה.	7	2,715	כצנלסון	6
השכונה מתחלקת לשלושה חלקים – נהריה הירוקה, אוסישקין ושכונה חדשה בבנייה. אוסישקין מאופיינת בעיקר בבינוי של צמודי קרקע ושיכונים במצב ירוד. נהריה הירוקה הינה שכונה חדשה יחסית. המתחם סמוך לכביש 4, כביש 89 ותחנת הרכבת. ממזרח המתחם גובל בשטחים חקלאיים.	9	4,200	אוסישקין ונהריה הירוקה	7
הרקמה מאופיינת במגוון טיפולוגיות בינוי הנובעות מהתחדשות עירונית ותמ"א 38, בגובה בינוי משתנה 3-8 קומות. המתחם סמוך לתחנת הרכבת, לחוף הים ולרחוב הגעתון. במתחם עובר רחוב הרצל המסחרי ורחוב לוחמי הגטאות – רחוב מלאכה ומסחר.	10	3,830	לב העיר דרום	8
בשכונה מגוון טיפולוגיות בינוי – צמודי קרקע חדשים, שיכונים ובניינים. השכונה חדשה יחסית וממוקמת בסמוך לחוף הים.	6	4,110	עין שרה	9
מתחם בי"ח, ממוקם על כביש 89 אך מנותק מהעיר ע"י שטחים פתוחים.	-	20	בי"ח	10

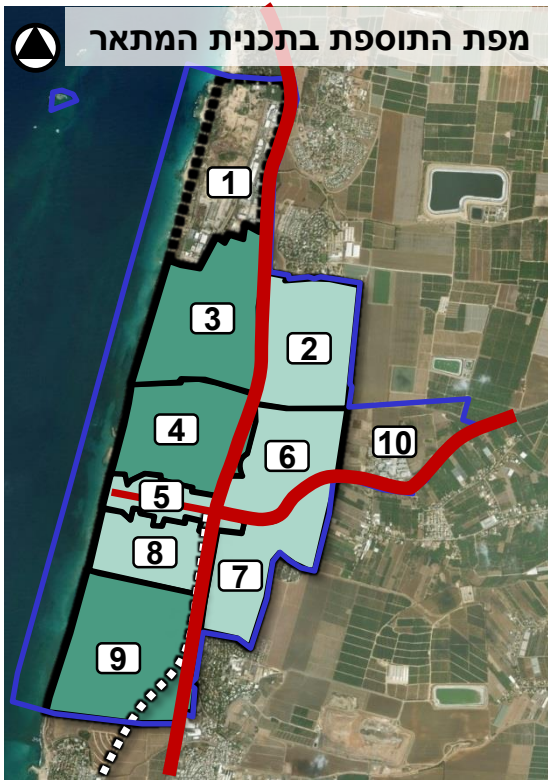
מצב קיים | קיבולת יח"ד ומימושים



תכנית מתאר מימוש 2030	תכנית מתאר מימוש מלא	מאושר מפורט	קיים בפועל	קיבולת יח"ד	
				מתחם	תעשיה ומגורים צפון
-	-	750 + 2,060 מלונאות	221	1	תעשיה ומגורים צפון
1,677	3,993	3,578	1,275	2	טרומפלדור
1,319	2,070	1,634	1,985	3	עמידר ורסקו החקלאית
4,540	7,400	6,414	5,086	4	לב העיר צפון
1,560	2,856	2,668	1,550	5	געתון
3,127	4,131	4,101	2,715	6	כצנלסון
3,518	4,348	3,968	4,200	7	אופשיסקין ונהריה ירוקה
3,023	4,633	4,354	3,830	8	לב העיר דרום
3,361	4,621	3,981	*4,110	9	עין שרה
23,305	34,052	32,758	24,885		סה"כ



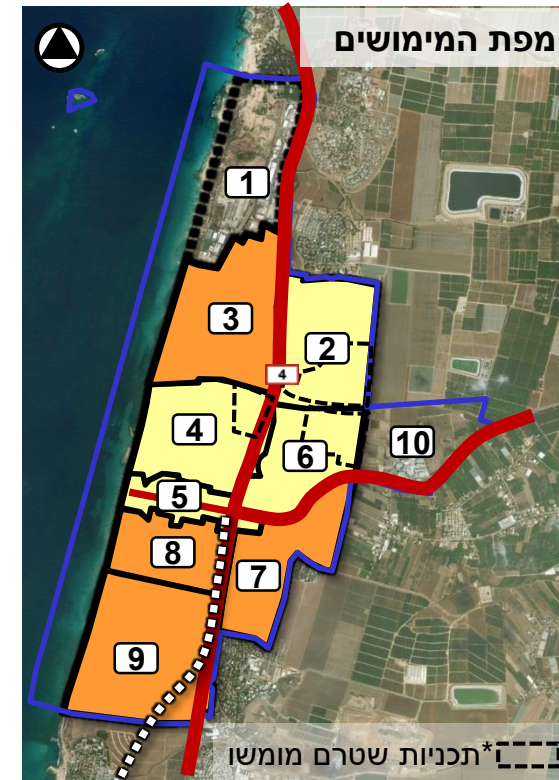
מצב קיים | מימוש קיבולת מאושרת | תוספת קיבולת בתכנית המתאר



מפת תוספת קיבולת בתכנית המתאר

תוספת בינונית 30-15% ■ תוספת נמוכה 15%-1% ■

תוספת קיבולת בתכנית המתאר ביחס לתכניות מפורטות			אחוז מימוש ביחס לתכניות מאושרות	קיבולת יח"ד	מתחם
% מתוך התוספת	% ביחס לתכניות מפורטות	יח"ד	%		
12%	12%	415	*36%		2 טרומפלדור
13%	27%	435	100%		3 עמידר ורסקו החקלאית
30%	15%	985	*79%		4 לב העיר צפון
6%	7%	190	58%		5 געתון
1%	1%	30	*66%		6 כצנלסון
11%	11%	380	100%		7 אוסישקין ונהריה ירוקה
8%	10%	279	87%		8 לב העיר דרום
19%	16%	640	100%		9 עין שרה
100%	11%	3,354	80%		סה"כ



מפת המימושים של תכניות מפורטות

מימוש גבוה 100%-80% ■ מימוש בינוני 79%-35% ■

תוספת קיבולת בתכנית המתאר:

- תוספת קיבולת בתכנית המתאר הינה נמוכה – 11%.
- המתחמים בהם מתרכזת עיקר התוספת:
 - 3 - עמידר ורסקו החקלאית, 4 - לב העיר צפון, 9 - עין שרה

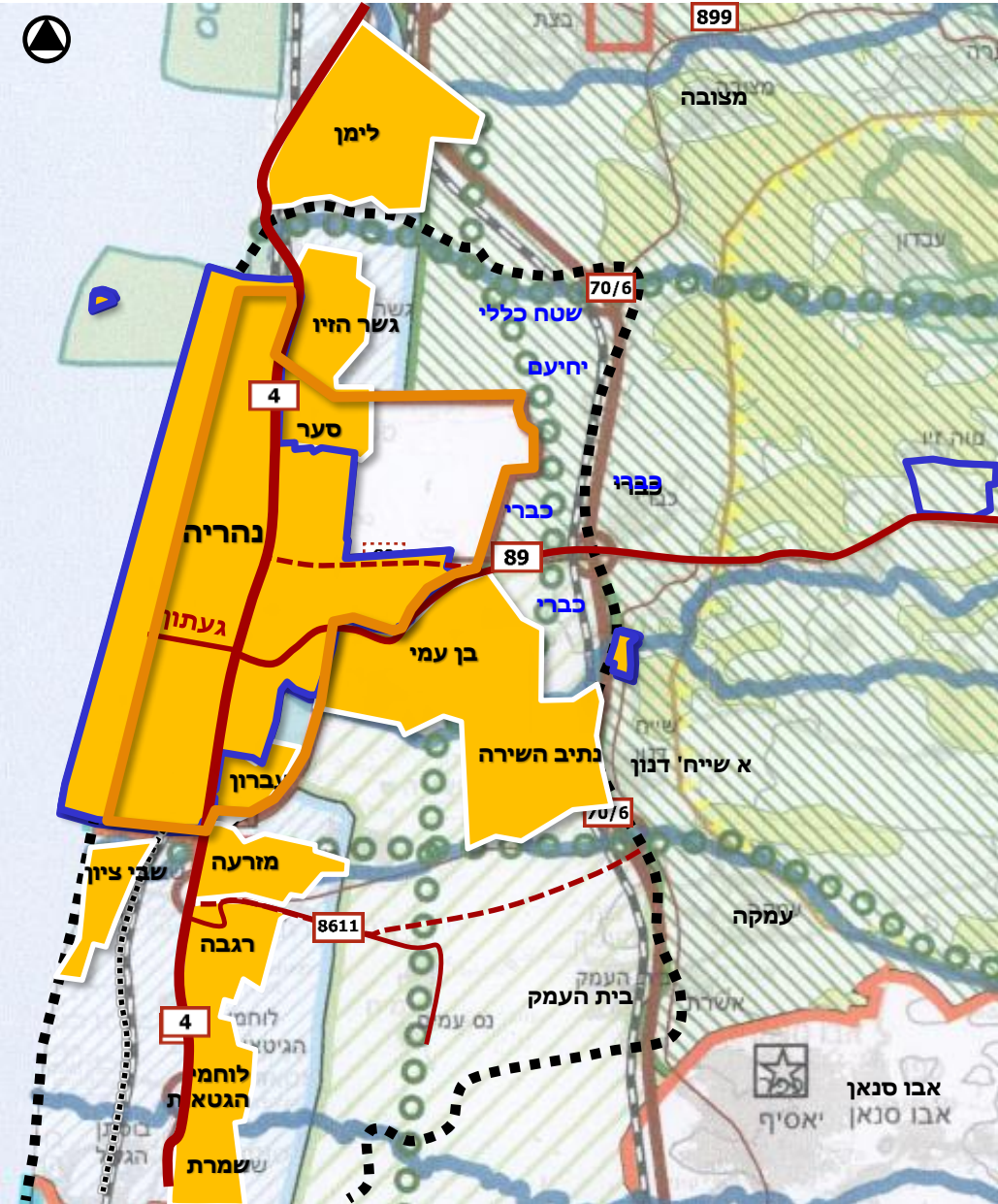
אחוזי מימוש:

- אחוז מימוש ממוצע של תכניות מפורטות גבוה - 80%.
- המתחמים בעלי אחוז מימוש בינוני: 5 (געתון) – מימוש כללי בינוני, מתחמי 2,4,6 - מימוש בינוני בגלל שלוש תכניות שטרם מומשו.

מצב קיים | סקירה סטטוטורית בנהריה ובמרחב | תמ"א/1/35


דגם ישוב	קיבולת אוכלוסייה	צפיפות יח"ד
2	200,000 – 50,000	6 יח"ד/ד'

- **מרקם עירוני** (16,170 ד') כולל את נהריה ואת היישובים קיבוץ סער ועברון, וכן שטחים חקלאיים נוספים של הקיבוצים והמושבים במרחב.
- **רוב היישובים במרחב הגיעו למיצוי כמעט מלא של יח"ד המאושרות בתמ"א 35/1**
- **מסדרון אקולוגי** – 3 מסדרונות עוברים מחוץ לתחום מרקם עירוני של נהריה.
- **נהריה מוגדרת כמכלול עירוני לשימור.**




- תחנות מוצעות
- ||||| מסילות רכבת
- רצועת נחל
- ▨ מרקם שמור משולב
- ▨ מרקם כפרי
- ★ מכלול כפרי לשימור
- יישוב מיוחד
- ▨ מרקם חופי
- ▨ מרקם עירוני
- מעטפת המכלול
- מחלף
- תחום פיתוח
- גבול שיפוט

כניסות לעיר:


כניסות אל העיר מצפון ומדרום - כביש מס' 4 

כניסה ממזרח - כביש מס' 89 


קישור למערך תחבורתי ארצי:


כביש ארצי מס' 4 (דו מסלולי ודו נתיבי) מאפשר נגישות טובה לעיר, אך מהווה מכשול לחיבור נכון של שני חלקי העיר (מזרח-מערב) ואינו חלק ממערכת תחבורה עירונית. 


כביש מס' 89 מאפשר נגישות ממזרח, אך יוצר עומס תנועה של יוממים בערב ובבוקר 


דרכים מאושרות שטרם מומשו ישפרו נגישות אל העיר מכיוון 70/6 ויורידו עומס מכביש 4 


מערך תחבורה עירוני

צומת הגעתן כבישים 4/89 עמוס בתנועה מקומית וחולפת 

תחנת אוטובוס מרכזית בסמוך לתחנת הרכבת בצומת הגעתן 


תחנת רכבת פרברית בצומת געתון 

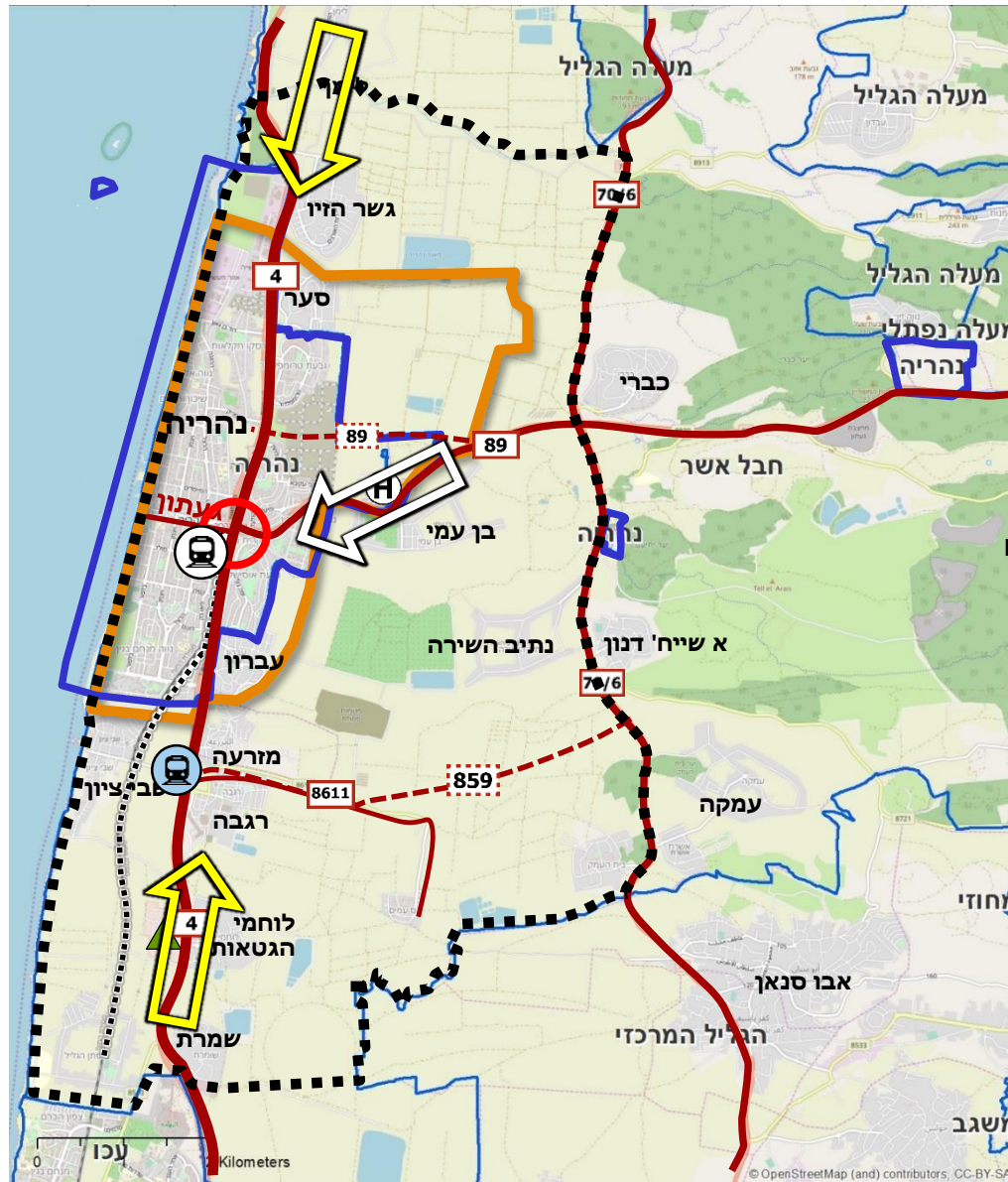
מיקום מוצע בתכנית המתאר לתחנת רכבת נוספת 

מערך רחובות עירוני ברמת שרות טובה 

קיימת מערכת תחבורה ציבורית פנימית מוסדרת 

אין פתרונות מספקים לחנייה ליד תחנות רכבת ואוטובוסים 

אין תשתית מספקת לרוכבי אופניים. 



מרחב התייחסות  גבול שיפוט  מרקם עירוני לפי תמ"א 35/1

נהריה ממוקמת לחוף הים בגליל המערבי. העיר מוקפת בשטחים חקלאיים וחוצים אותה ארבעה נחלים מרכזיים. גן לאומי אכזיב גובל עם העיר בצפון ונחל בית העמק, מדרום.

הרקמה העירונית ההיסטורית של העיר כמו גם השכונות ממערב לכביש 4 מתאפיינים בבינוי נמוך שהולך וגובה לכיוון מזרח. העיר משופעת בשטח פתוח הנשען בציר צפון-דרום על חזית הים ממערב, כביש 4 והרצועה הירוקה שלאורכו ושטחים פתוחים נוספים בגבעות המזרחיות ובשכונת רסקו החקלאית המהווה דפוס שכונתי ייחודי בעיר. בכיוון מזרח אל הים, שדרת נחל הגעתון מהווה את השדרה העירונית הראשית ולצידה רחובות נוספים המייצרים מרחב ציבורי פעיל ומתפקד.

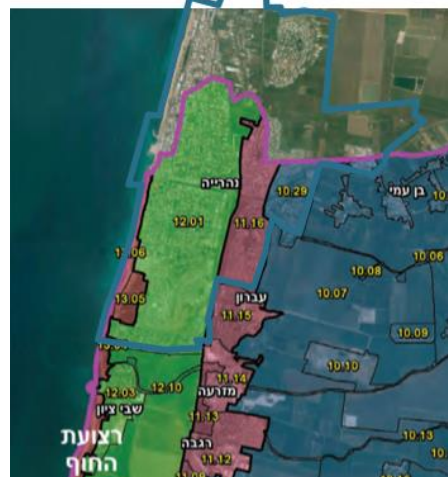
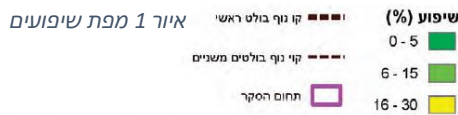
מורפולוגיה

מתוך סקר דרום הגליל המערבי של מכון דש"א 2012

יחידות נוף: נהריה מתפרשת על שלוש יחידות נוף שונות. "רצועת החוף", "המרזבה", ו"רכס הכורכר". שטחי החקלאות שסובבים את העיר, הינם חלק מ"מישור גליל המערבי".

ערכיות נופית: רצועת החוף של נהריה מדורגת בערכיות מרבית, הדירוג הגובה ביותר, משום הבולטות, נוכחות ודרמטיות שלה. רצועת החוף הינה משאב לאומי נדיר ויקר ביותר. סמוך לרצועת חוף הדרומית, שטח פתוח אקסטנסיבי גדול, שיעודו בתב"ע הוא תיירות ונופש, ומסחר ומשרדים עד 8 קומות. השטח מדורג בערכיות גבוהה מאוד (השטח כולל את בית העלמין) משום שהוא מוסיף נפח חזותי לרצועת החוף. מדדי ערכיות נופית שמאפיינים את נהריה: עצמה, רצף וגודל, בולטות ונוכחות, דרמטיות, ייצוג אזורי: טבעי ותרבותי

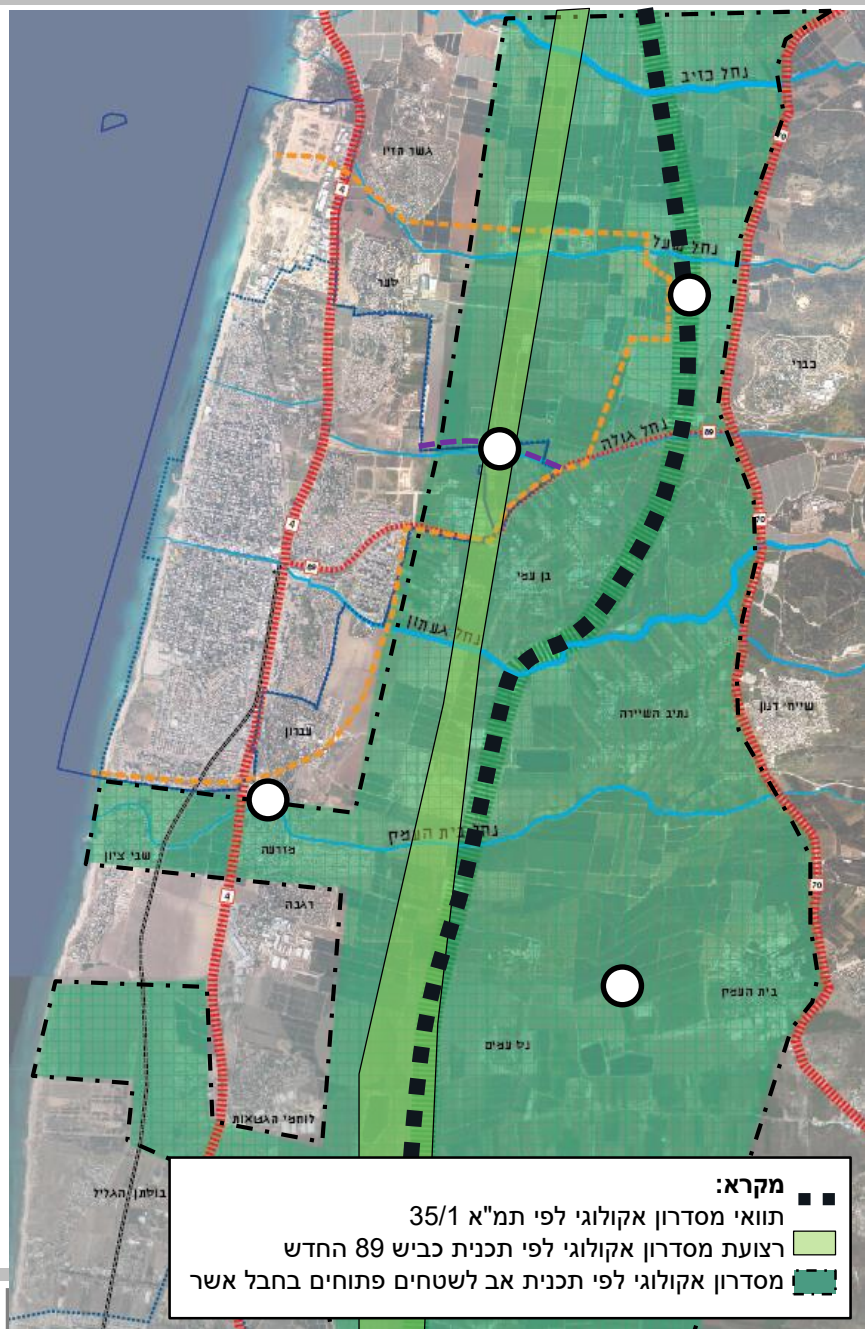
גבהים ושיפועים: נהריה היא בעלת טופוגרפיה מישורית, ובמרבית העיר, גובה פני הקרקע לא עולה על 10 מ' מעל פני הים. בשכונות המזרחיות בגבעות הכורכר, הגובה עולה לעד ל 35 מ' מעל פני הים. השטחים החקלאיים של הישובים הסמוכים יושבים בגובה 25-35 מ'.



מצב קיים | נוף | ממשקים סביבתיים | מסדרונות אקולוגיים

בתמ"א 35/1 הוצע כי באזור הגיאוגרפי של נהריה יועברו שני סוגי מסדרונות אקולוגיים וזאת כדי לשמר את רציפות השטחים הפתוחים. האחד מתבסס על רצף של שטחים פתוחים חקלאיים והשני על תוואי נחל בית העמק.

- הגדרות רוחב ותחום השפעה מסדרון אקולוגי ונחלים במרחב נהריה לפי תכניות מפורטות לפי תמ"א 35/1 המסדרון האקולוגי החקלאי נושק לגבול תחום הבינוי של נהריה. לפי הנחיות התכנון "הסימון הינו סכמטי בלבד כמידע תכנוני למוסד תכנון על מנת לשקול את רציפות השטחים הפתוחים".
- כביש 89 החדש מגדיר את רצועת המסדרון האקולוגי החקלאי ברוחב של כ-150 מטרים (סקר סביבתי E.S.D, תכנית ג/20357, 2015)
- רצועת הנחל בשכונה הצפונית במזרעה מתוכננת ברוחב 38 מטרים (ע"פ הנספח הנופי לתכנית תמ"ל/1031, 2016), זאת למרות שההמלצות למסדרון אקולוגי לח (רט"ג, 2015) הוא ברוחב של 75-170.
- תכנית אב לשטחים פתוחים בחבל אשר הגדירה את הרצועה לרוחב של כ-2.7 ק"מ (ליגם, 2019) הרוחב המומלץ הוא לפי הרט"ג הוא כל הפחות 5 קילומטרים
- **כיום בתחום המסדרון האקולוגי קיים בינוי של שכונות וישובים כפריים.**
- במידה ויוחלט על בינוי נוסף החודר אל תוך מרחב המסדרון האקולוגי, רצוי להצמידו לבינוי הקיים, תוך התחשבות בציר האורך של המסדרון
- יש להמנע מהנחת תשתיות אורכיות בתחום המסדרון האקולוגי, אלא בתחום הבינוי בלבד.
- יש לאפשר מעברים הכרחיים, תת קרקעיים או עלילים, באזורים בהם יש קיטוע במסדרון האקולוגי, כגון כביש 89.
- מבין הנחלים העוברים במרחב ההתייחסות, נחל בית העמק הינו היחיד המוגדר כמסדרון אקולוגי.
- בנחל העובר במסדרון אקולוגי יש להמנע מכיסוי תחתיתו או דפנותיו בבטון או אבן. יש להעדיף חתך נחל בעלת תחתית אדמה.
- תמ"א 34 מגדירה מרחק רצועת מגן מינימלית של 5 מטרים (מכל צד) ורצועת השפעה של 100 מטרים (מכל צד).
- כדי לאפשר מסדרון אקולוגי לח איכותי, מומלץ להרחיב את רצועת הנחל ככל האפשר. על פי מסמך מסדרונות אקולוגיים הלכה למעשה (רט"ג, 2015) הרוחב המיטבי לרצועת מגן הינה 25 מטרים מכל צד, רצועת גדה יבשה ובה צמחיית גדות ברוחב 145 מטרים. סה"כ רצועת הגנה על הנחל ברוחב של 170 מטרים מכל צד.



מצב קיים | נוף | ממשקים סביבתיים | נחלים

את המרחב העירוני של נהריה חוצים שלושה נחלים: שעל, גולה (סער) וגעתון. השפעת הנחלים על העיר באה לידי ביטוי במראה התעלות, אך בעיקר בחורף עם ארועי הצפה.

נחל שעל – חוצה את האזור בתעלה פתוחה דרך אזור התעשייה הממוקם בצפון העיר.

נחל גולה/ תעלת סער – זורם בתעלה חקלאית בין השכונות גבעת טרומפלדור וגבעת שרת. הוא מתעקל צפונה אל תוך רסקו ובנווה אילן נכנס לתוך מובל סגור עד הים.

נחל געתון – חוצה את העיר בתעלה פתוחה עד רחוב סוקלוב שם נכנס למובל סגור אשר נפתח עם מפגשו עם הים.

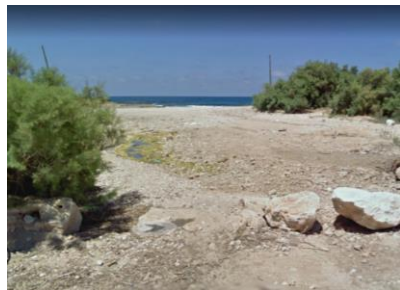
מגבלות תכנוניות:

נחל כזיב מוגדר כעורק ראשי החל מעבדון ועד השפך. רצועת ההשפעה של הנחל - 100 מטרים מכל צד

נחל שעל מוגדר כעורק משני. רצועת ההשפעה של הנחל - 50 מטרים מכל צד

נחל גולה מוגדר כעורק משני. רצועת ההשפעה של הנחל - 50 מטרים מכל צד

נחל געתון מוגדר כעורק ראשי. רצועת ההשפעה של הנחל - 100 מטרים מכל צד



כזיב



שעל



גולה



מצב קיים | נוף | ממשקים סביבתיים | נחלים | תובנות

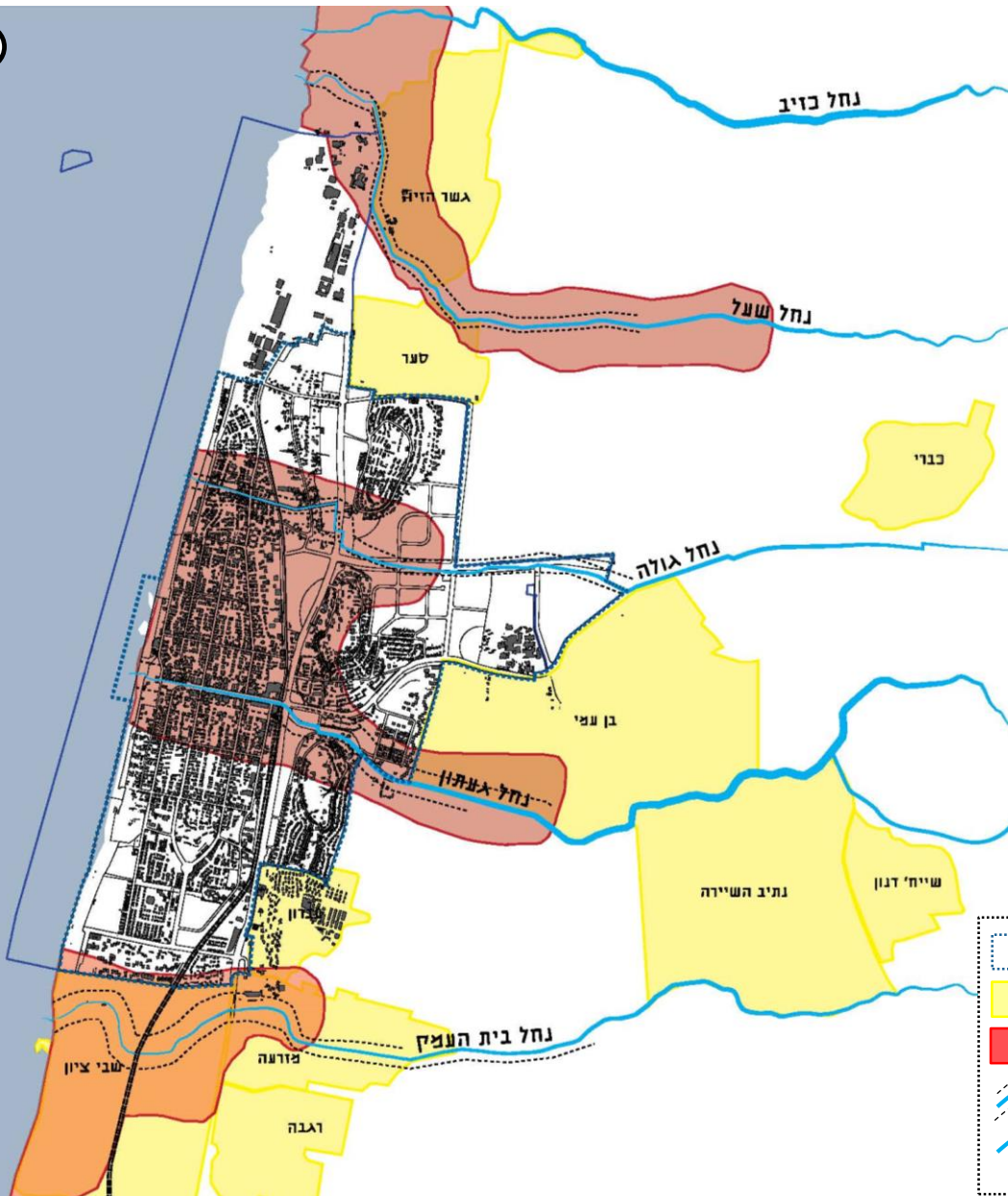
פשט ההצפה של שלושת הנחלים שעוברים בעיר משפיע על כל תכנון עתידי בעיר. בנוסף לכך פשט ההצפה של נחל בית העמק (אשר עובר בתחומי שבי ציון) משפיע על התכנון בשכונות הדרומיות של העיר. מומלץ להרחיק כל בניה עתידית ממרחב פשט ההצפה של הנחלים (תמ"א 34/ב/3).

במידה ויוחלט על בינוי נוסף, יהיה צורך בהסדרת מערך ניקוז המנצל את השצ"פים ברחבי העיר, פתרונות החדרת נגר עילי ברחובות עצמם ושיפור מערך הניקוז הקיים (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית 21011/ג, ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים, 2014).

מסמכים קודמים המליצו להעביר את נחל הגעתון בצינור תת קרקעי ובכך לשנות את חתך הרחוב ולמנוע הצפות עתידיות. עיבוי בינוי בלב העיר יצריך הסדרה של הנחל. (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית 21011/ג, ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים, 2014. נספח נוף בתכנית 21011/ג, יעד אדריכלים, 2017). במסמך זה נציע פתרון שונה להתמודדות עם ההצפות השנתיות בנחל הגעתון.



חורף 2017



- קו שיפוט נהריה
- שטחי קיבוצים וישובים
- פשט הצפה
- רצועת מגן נחל
- תווי הנחל

מצב קיים | נוף | חתכים טיפוסיים | חתך ים אל הר | מזרח-מערב



- העיר נהריה נתונה בין שתי רצועות של שטח פתוח משמעותי: רצועת החוף והמרחב החקלאי.
- רצועת החוף רחבה – מתאפיינת בחוף חולי, מרחב של שטח פתוח מגונן לינארי. ברוב האזורים לאורך החוף ובינוי נמוך צמוד קרקע בקו החוף.
- העיר הותיקה משתרעת בבינוי נמוך בפרישת רחובות אורתוגונלית עד כביש 4
- מזרחה עובר קו השכונות הממוקמות על גבי גבעות הכורכר, הבינוי סובב סביב השלוחות ובהן בתי קרקע לצד שיכונים משנות ה-50.
- שכונת נהריה הירוקה מציעה בינוי מגורים חדשים של 5 קומות במישור לכיוון השטחים החקלאיים המזרחיים.
- העיר גובלת בשטחים חקלאיים הכוללים גידולי שדה ומטעים המשתרעים עד למרגלות הגליל המערבי וביישובים כפריים כמו בן עמי, עברון, מזרעה וקיבוץ סער.



3 ק"מ

מצב קיים | נוף | חתכים טיפוסיים | חתך חוצה עיר | צפון-דרום



- נהריה פרושה על פני 7 ק"מ לאורך חוף הים – משמורת אכזיב בצפון לשבי ציון בדרום.
- חוצים את העיר 4 נחלים המגיעים מהגליל המערבי - המרכזי והנראה ביותר ביניהם הוא נחל הגעתון העובר בשדרה המרכזית בעיר.
- השכונות הצפוניות הגובלות בגן הלאומי נמצאות בבניה ומתאפיינות ברבי קומות.
- אזור התעשייה הממוקם על חוף הים מפריד בינהן לעיר הותיקה הכוללת את שכונת רסקו החקלאית והמרקם הותיק המשתרע ממערב לכביש 4.
- השכונות הדרומיות מתאפיינות בתמהיל מגורים של בתי קרקע – נווה מנחם בגין ועין שרה שבה הבינוי מגיע גם ל-8 קומות.

גבול נהריה דרום

שדרות הגעתון

גבול נהריה צפון

שדרות זלמן שוז'ר

שצ"פ

רח' קפלן

רח' הנרייטה סולד

רח' המייסדים

רח' שטיינצ'ץ

רח' חניתה

רח' הכלנית

רח' דוד בן גאון



שבי ציון

עין שרה

נווה מנחם בגין

מרכז העיר דרום

מרקם עירוני

מרכז העיר צפון

שיכון ותיקים

רסקו חקלאית

אזור תעשייה צפון

שכונת אכזיב

גן לאומי אכזיב

מרקם חופי

7 ק"מ

מצב קיים | נוף | מפת מגבלות

פיתוח מחוץ לגבולות נהריה יעשה למען מתחמי השלמה להתחדשות עירונית בלבד, ולכן נערכה בחינה לאזורים אשר יכולים לאפשר פיתוח מחוץ לגבולות העיר הקיימת. האזורים שנבחנו הינם אזורים מופרים, צמודי דופן לעיר, בעלי איכויות נופיות נמוכות ואינם פוגעים במגבלות של מתקני התשתית במרחב.

• במרחב נהריה מגבלות בינוי רבות הנובעות מתשתיות ונחלים, בחלק מהמגבלות ניתן לצמצם את תחום השפעתן ולתכנן בהתאם להנחיות ובכך לאפשר בינוי למגורים בקרבתן.

1 מט"ש נהריה, מתוכננת הזרמת שפכים נוספים גם מהישובים שלומי ומעלות. מתוכנן שדרוג המט"ש מהפקת קולחים ברמה שניונית להפקת קולחים ברמה שלישונית. סביר להניח כי עד שנת 2030 תדרש הגדלת המט"ש.

2 מאגר מים

3 מתקן להתפלת מי ים בתכנון

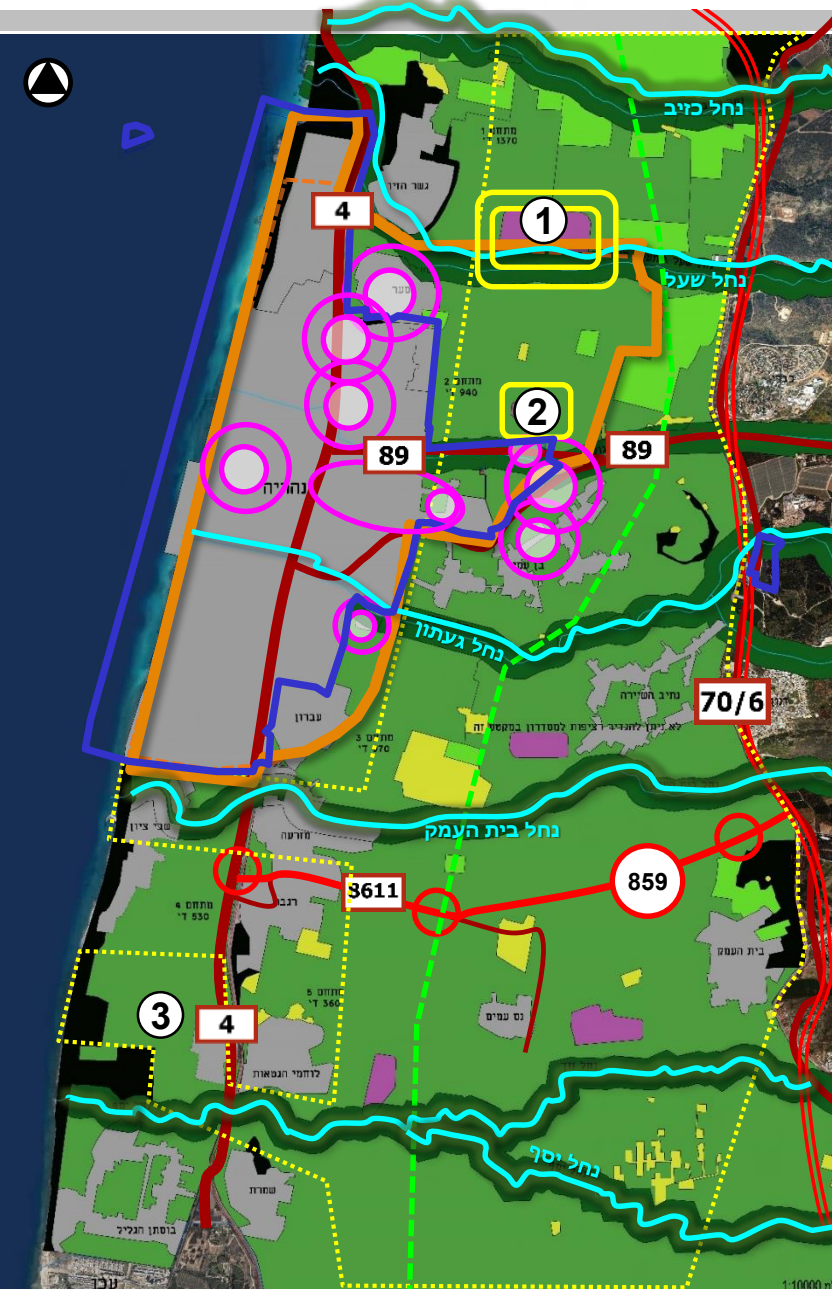
קידוח מים - בשטח העיר חמישה קידוחי מים מתוקים, כאשר שלושה מתוכם פעילים. 40% מצריכת המים של נהריה מקבלת מענה מהקידוחים, 60% הנותרים מסופקים ממקורות. רדיוסי המגן של קידוחי מים מהווים חסם לפיתוח הבינוי בסביבת הקידוחים.

נחלים - במרחב הבחינה עוברים חמישה נחלים, שלושה מהם בתחום העיר נהריה (געתון, נחל סער ונחל גולה). הנחלים מובלים בתעלות בטון בתוך העיר ובעונות הגשומות התעלות אינן מספקות והנחלים מציפים חלקים שונים מהעיר.

מסדרון אקולוגי גבול מרקם עירוני - תמ"א/35/

מפת ערכיות נופית של שטחי ההחקלאות

0 - שטח בנוי ללא ערכיות נופית שטחים עירוניים או ישוביים ביויים	4 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית גבוהה מאוד חלקות חקלאיות שחופפות עם שטחים מוגנים - גדות נחלים
1 - שטח פתוח בערכיות נופית נמוכה מט"שים, מבני חקלאות ארעיים	5 - שטח פתוח עם ערכיות נופית גבוהה פארק, יער, שטח טבעי
2 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית בינונית חלקות חקלאיות מכוסות בבתי רשת - בנות, אבטיחים	מתקן הנדסי
3 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית גבוהה חלקות חקלאיות פתוחות - מטעי אבקדו, שדות דגנים, שדות כותנה, ירקות עונתיים	



מצב קיים | פרוגרמה למבני ציבור | מצב קיים | שטחי ציבור לחינוך יסודי

נהריה מחולקת כיום לשני אזורים מרכזיים, ממזרח וממערב לדרך 4.

נקודת מבט כוללת עירונית מציגה תמונה בה בנהריה קיימים מספיק מוסדות לחינוך יסודי. בנוסף, לפני מספר שנים העירייה החליטה לפתוח את כל בתי הספר בעיר לכלל האוכלוסייה ללא חלוקה לאזורי רישום. אולם, התבוננות ממוקדת יותר מציגה קיטוב בין מזרח ומערב:

במערב מחסור משמעותי בכיתות ביה"ס יסודי - צפיפות גבוהה ותפוסה מעבר ליכולת הכלה ברוב בתי הספר.

- בעייתיות קריטית בבתי ספר רמז וויצמן - כ- 650 תלמידים במוסד, עם מבנים יבילים כפתרונות לשנה"ל הבאה.
- אגף החינוך בעיריית נהריה מבקש לראות מוסדות של כ-450 תלמידים ולא יותר.
- במערב העיר מתרחשים תהליכי התחדשות עירונית שרובם היו ספונטניים ונקודתיים (בעיקר תמ"א 38), האוכל גדלה משמעותית שם ולא נוספו פתרונות לחינוך.

במזרח - כיום ישנה רווחה מסוימת בכמות כיתות היסודי הנובעת ממספר סיבות:

אפשרות להשמש מוסד קיים- בית ספר טרומפלדור - 18 כיתות לפחות.

הקמת בתי ספר בשכונות חדשות בתהליכי בניה.

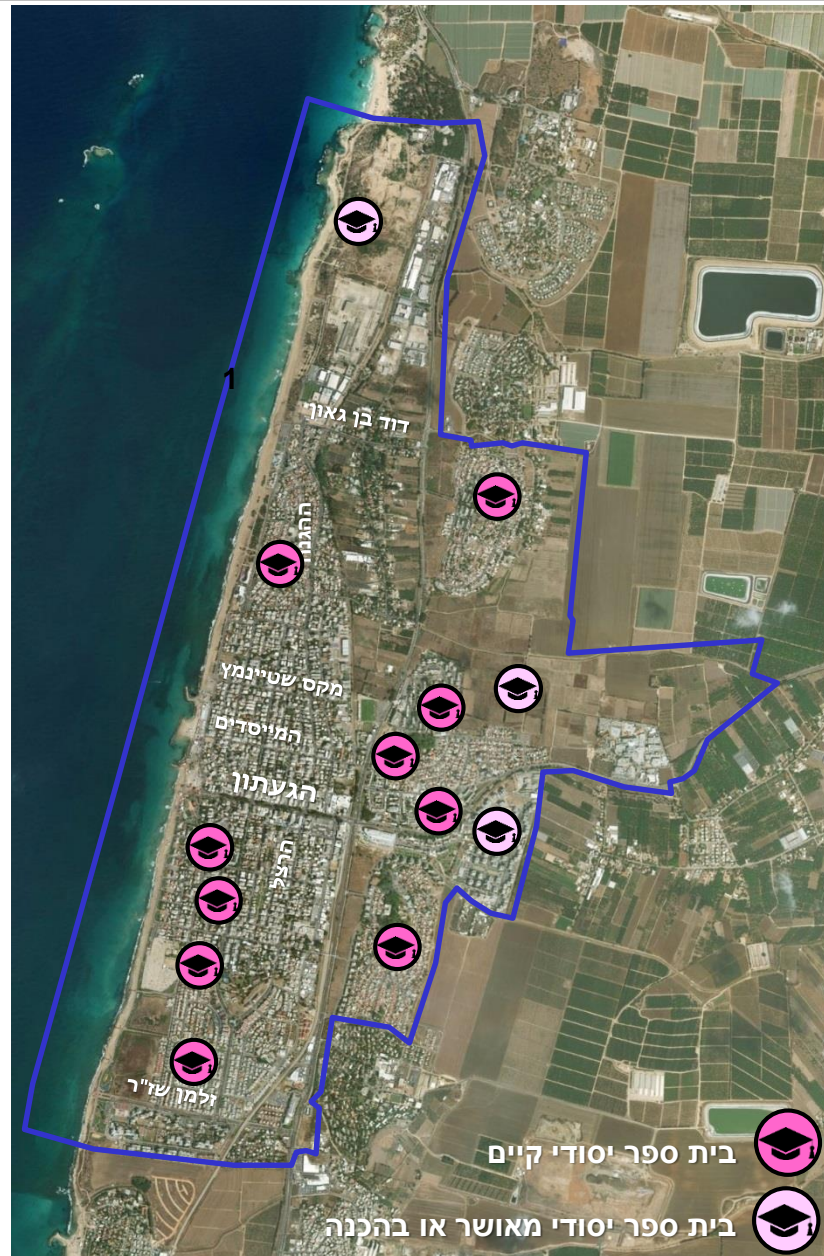
מזרח העיר כיום מתחדש משמעותית פחות ממערב העיר, כך שלא נותרים צרכים פרוגרמטיים חדשים שנותרים ללא מענה.

מצב קיים כולל: בנויים 9 בתי ספר בעיר, כאשר ביה"ס טרומפלדור במתחם 2 לא משמש כבית ספר פעיל ונספר כמלאי תכנוני של 18 כיתות לכל הפחות.

מצב מאושר: 2 מוסדות נוספים: אריק שרון (צמיר דרום), תמ"ל שמעון פרס.

מצב מתוכנן: 2 מוסדות נוספים: בוימל, סער.

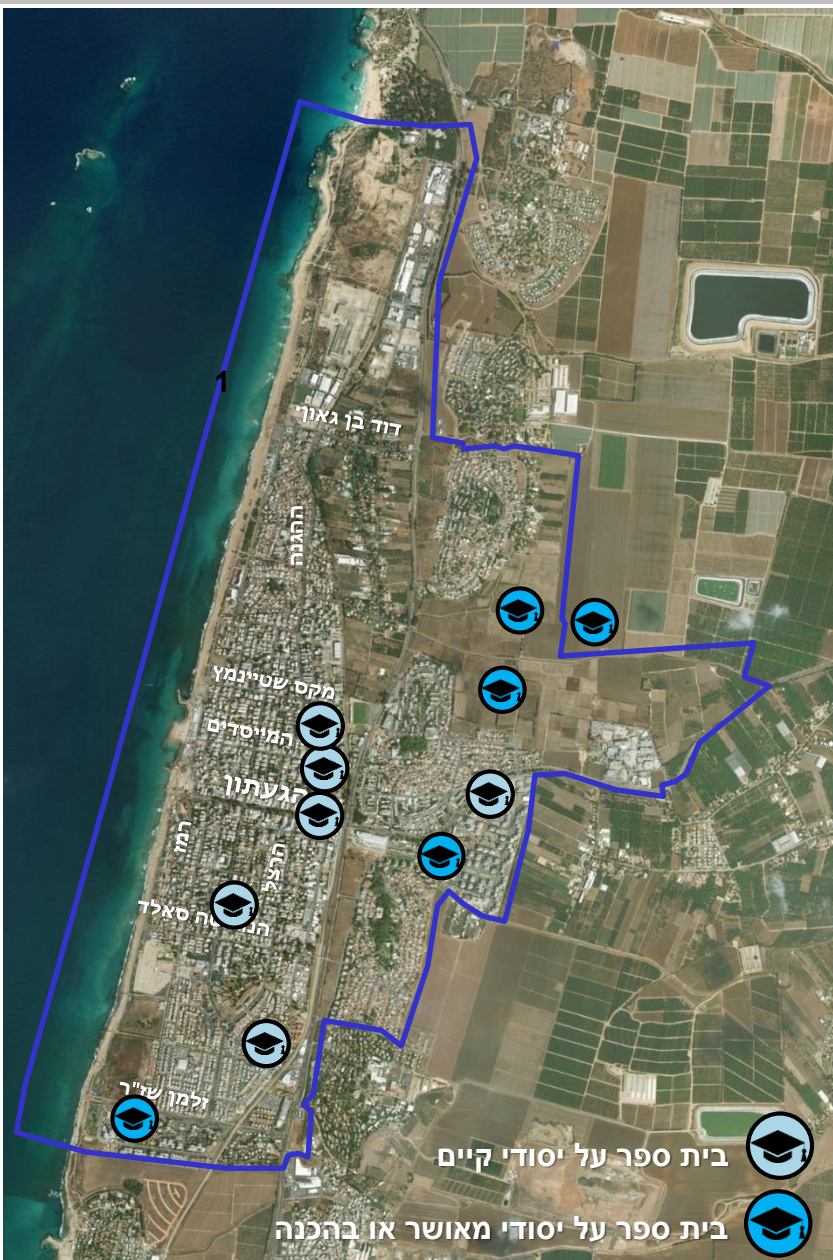
בביצוע: בית ספר יסודי בשכונת נהריה הירוקה.



מצב קיים | פרוגרמה למבני ציבור | שטחי ציבור לחינוך על יסודי

עיקר המוסדות מתקבצים במרכז העיר בקריית החינוך קריית עמל. לפי אגף החינוך קיים מחסור בכיתות על יסודי ונעשים נסיונות למצוא פתרון.

- **מצב קיים:**
 - **קריית עמל**- חטיבת קרקע בשטח של כ-60 דונם, בנויה תלאי על תלאי ומכיל מגוון שימושים לצרכי הקהילה. 3 מוסדות – הרב תחומי למדעים ואמנויות, הרב תחומי שחקים, פסגות. כ-90 כיתות.
 - חט"ב נוספת ממוקמת בשכ' עין שרה- "נופר שחקים", כ-30 כיתות. פירוט בטבלה.
 - **מצב מתוכנן ומאושר:** 2 מוסדות בשכונות מזרחיות- יצחק שמיר (צמיר צפון) ומתחם סער - מופקד.
 - **הערכת העירייה:** להערכת העירייה כ-400 תלמידים לומדים במוסדות חיצונים לעיר, בעיקר תלמידי חינוך מיוחד.
 - **הערכת הבדיקה הפרוגרמטית:** לפי התקנים הפרוגרמטיים הארציים מספר הכיתות הנוכחי בעיר מספק מענה לכ-46,000 תושבים בלבד, אך בפועל משרת אוכלוסיה קיימת של 66,000 תושבים.
 - הנחת העבודה של מסמך זה הינה כי השילוב של הזדקנות האוכלוסיה בעיר וכניסת תושבים חדשים שמרביתן משפחות צעירות בשנים האחרונות, אינה חושפת את המחסור הקיים מבחינה פרוגרמטית.
 - סביר להניח כי בשנים הקרובות, תהיה עלייה חדה בביקוש למוסדות חינוך על יסודי שתיצור קושי במתן פתרונות מיטביים.



מצב קיים | פרוגרמה למבני ציבור | כושר נשיאה | מבני חינוך יסודי



מרחב	שם מוסד	מס' כיתות קיימות	מס' כיתות נדרש	תפוסה - מעל מלאה, מלאה, חלקית, ריק
2	שערי שמחה	8	8	מלאה
3	רמז	22	18	מעל תפוסה מלאה
	רמב"ם	9	9	מלאה
6	כצנלסון	17	18	מלאה
	נתיבות משה	8	8	מלאה
	אביר יעקב	9	9	מלאה
7	אוישישקין	20	18	מעל תפוסה מלאה
8	ויצמן	23	18	מעל תפוסה מלאה
	אבן שוהם	16	16	מלאה
9	גולדה מאיר	25	24	מעל תפוסה מלאה
	בגין	21	24	חלקית
סה"כ יסודי קיים		178		
2	טרומפלדור	18	18	ריק
	צמיר- דרום	18		מאושר
	מתחם סער	18		מתוכנן
1	בוימל	18		מתוכנן
4	תמ"ל פרס	18		מאושר
7	נהריה הירוקה	18		בביצוע
סה"כ יסודי מתוכנן		108		
סה"כ מלאי תכנוני יסודי		286		

- במזרח יש רווחה מסוימת במוסדות וכן נבנים מוסדות חדשים
- במערב התפוסה מעל מלאה ואין עתודות קרקע משמעותיות

מצב קיים | פרוגרמה למבני ציבור | כושר נשיאה | מבני חינוך על יסודי



תפוסה	מס' כיתות מוצע	מס' כיתות מתוכננות	שם מוסד	מתחם	
מלאה	60	47	אלון אמנויות- חט"ב+ חט"ע	C	4
מלאה	30	27	חט"ע שחקים	D	
מלאה, ט'- יב'	20	12	פסגות עמל	E	
מלאה	30	30	חט"ב נופר	O	
		116	סה"כ על יסודי קיים		
מאושר		24	צמיר- צפון	T	2
מתוכנן		12	מתחם סער	Y	
		36	סה"כ על יסודי מתוכנן		
		152	סה"כ מלאי תכנוני על יסודי		

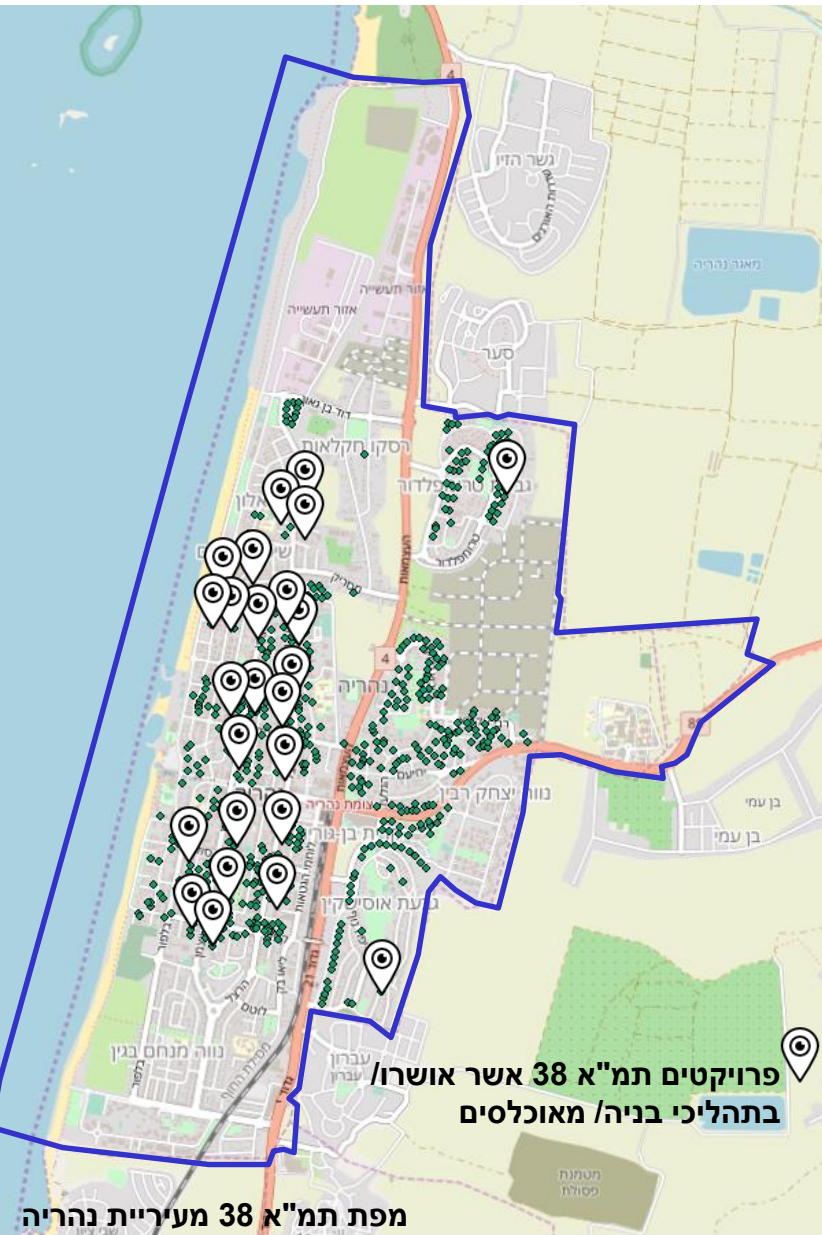
כיום רבים מתלמידי העל יסודי לומדים במסגרות מחוץ לעיר

מצב קיים | שמאות | סקר תמ"א 38

- תמ"א 38 חלה על כל המבנים שהוקמו לפני ה- 1.1.1980
- 45% ממבני המגורים בעיר נבנו לפני 1.1.1980
- הסקר בנהריה נערך על כל המבנים עד שנת 1984 מסיבות טכניות של סקר מפ"י.

על פי ריכוזי פרויקטי תמ"א בעיר נהריה נראה כי האזור המבוקש הינו עוטף הגעתון צפון דרום. (איזור מגורים ותיק) עם מגמה חיובית כלכלית לאזור המערבי יותר של העיר.

כמות הפרוייקטים בביצוע/תכנון וגמר וכן ניתוח סקר מחירים המתקבל במחירי המכירה לדירות שבוצעו עפ"י תמ"א 38, על פי הנסקר ישנה כלכליות להמשך ההיתכנות לפרוייקטים מסוג זה.



פוטנציאל יח"ד 3/38	אחוז מסה"כ מבנים למגורים	ממוצע יח"ד לקומה	יח"ד	מבנים	
-	-	-	-	4,148	סה"כ מבנים בעיר
-	-	-	-	792	סה"כ מבנים שלא למגורים
-	-	-	-	3,356	מגורים כללי
-	44.67	-	-	1,499	מגורים עד 1980 כולל לא ידוע
-	48.18	-	-	1,396	מגורים עד 1980 לא כולל לא ידוע
-	10.13	-	-	340	מגורים קומה 1
-	18.33	-	-	615	מגורים 2 קומות

סה"כ לחישוב פוטנציאל

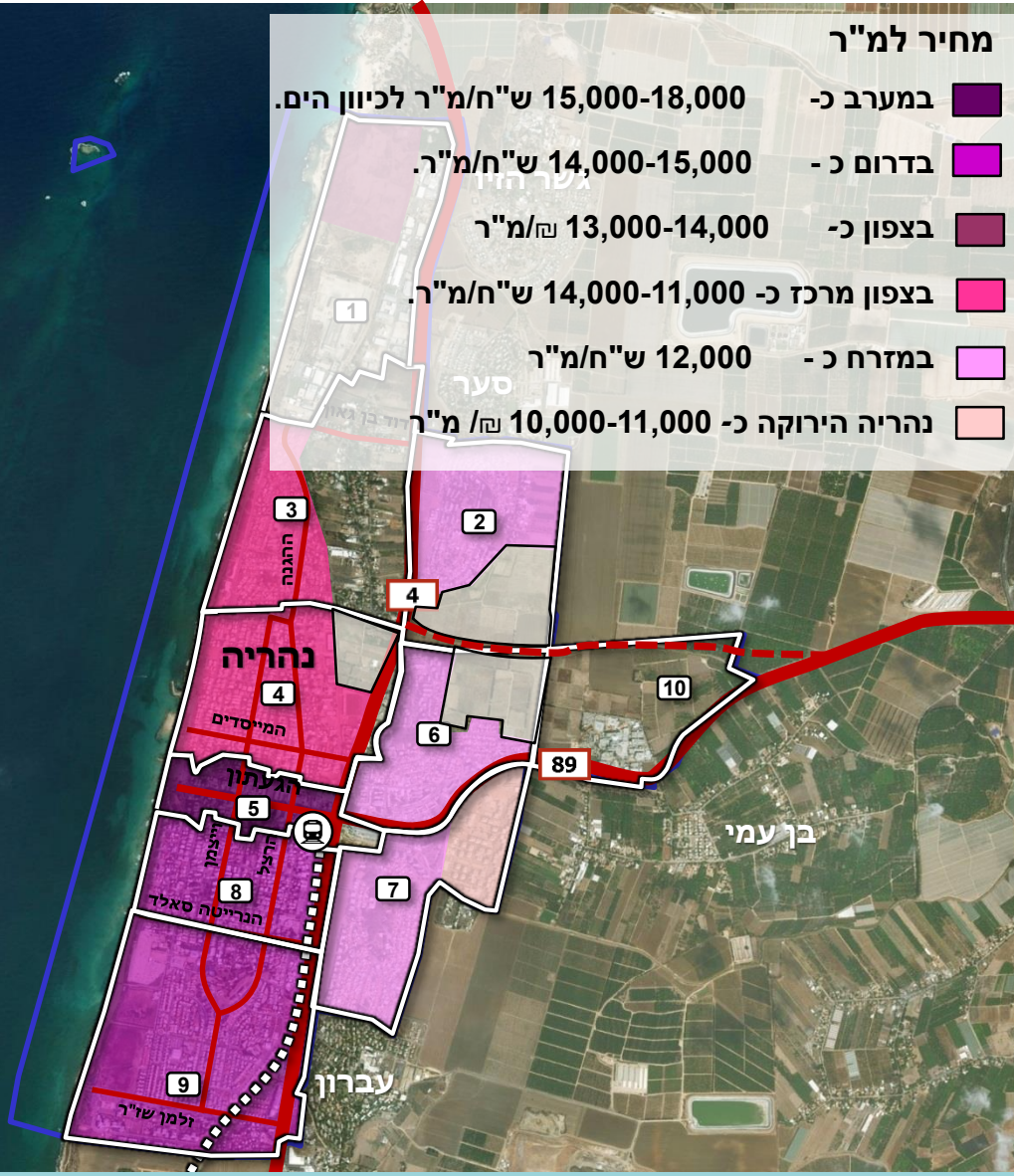
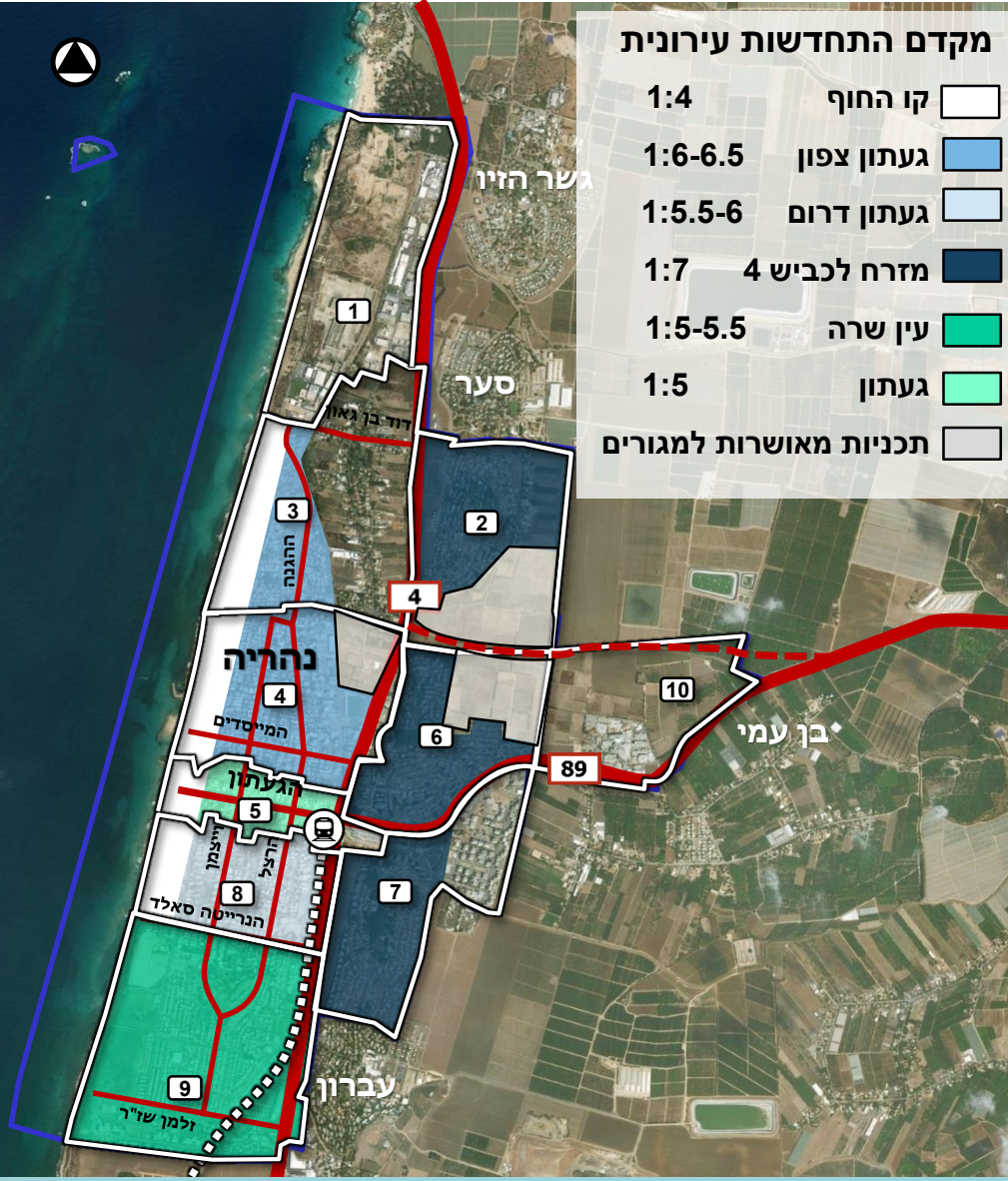
465	1.88	2.95	372	63	מגורים 2 ק' רלוונטיים
2,489	10.91	2.72	2,990	366	מגורים 3 ק'
1,216	4.56	3.18	1,944	153	מגורים 4 ק'
215	0.89	2.87	420	30	מגורים 5 ק'
47	0.18	3.14	113	6	מגורים 6 ק'
31	0.09	4.14	87	3	מגורים 7 ק'
63	0.18	4.17	200	6	מגורים 8 ק'
4,526	19	-	-	627	סה"כ פוטנציאל

מקדם התחדשות עירונית

- 1:4 קו החוף
- 1:6-6.5 געתון צפון
- 1:5.5-6 געתון דרום
- 1:7 מזרח לכביש 4
- 1:5-5.5 עין שרה
- 1:5 געתון
- תכניות מאושרות למגורים

מחיר למ"ר

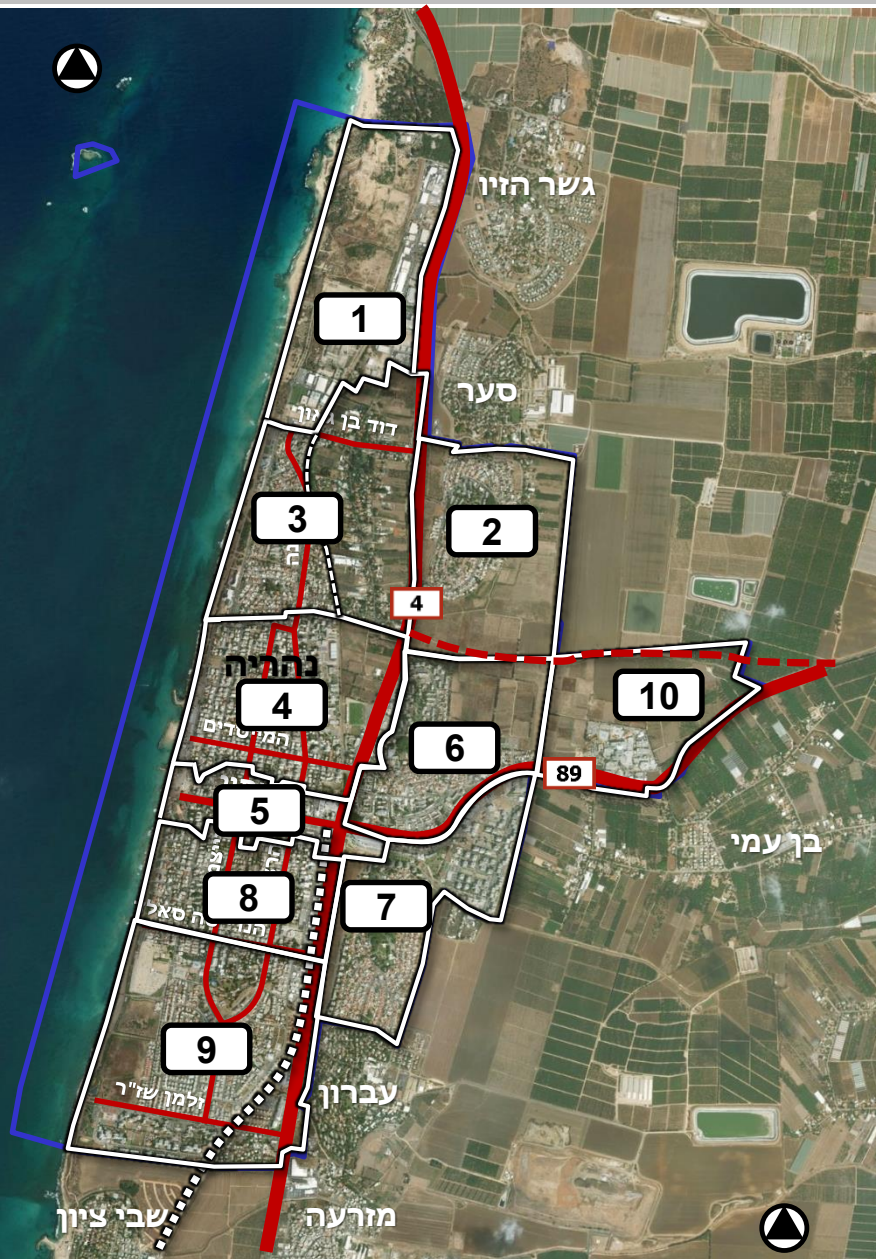
- במערב כ- 15,000-18,000 ש"ח/מ"ר לכיוון הים.
- בדרום כ- 14,000-15,000 ש"ח/מ"ר.
- בצפון כ- 13,000-14,000 ש"ח/מ"ר.
- בצפון מרכז כ- 14,000-11,000 ש"ח/מ"ר.
- במזרח כ- 12,000 ש"ח/מ"ר.
- נהריה הירוקה כ- 10,000-11,000 ש"ח/מ"ר.



בהבט הכלכלי - קו החוף ואזור הגעתון הינם המתאימים ביותר להתחדשות עירונית

במטרה להגדיל את קיבולת היח"ד בעיר יש עדיפות ברורה לציפוף המרקם הקיים על ידי תהליכי התחדשות עירונית על פני התרחבות של העיר על חשבון שטחים פתוחים
ציפוף פנימי יחזק את המאפיינים העירוניים של נהריה

בכדי לאתר מרקמים מתאימים להתחדשות עירונית נבחנו כלל המתחמים בעיר (ממוספרים 1-10) לפי הקריטריונים הבאים:



הסבר	קריטריון	
ככל שהמתחם בעל פוטנציאל גבוה לחיזוק העירוניות, כך רמת ההתאמה תהיה גבוהה יותר:	פוטנציאל לחיזוק עירוניות	
<ul style="list-style-type: none"> • מיקום במרכז העיר • מיקום על צירי תנועה ראשיים • מיקום באזור המחבר בין המרקם הוותיק לשכונות החדשות 		
ככל שרמה חברתית וכלכלית של המרקם נמוכה יותר, כך רמת ההתאמה גבוהה יותר	מצב חברתי כלכלי	
ככל שמצב המבנים הקיימים ותשתיות במתחם ירוד יותר, כך רמת ההתאמה גבוהה יותר	מצב פיסי - מבנים ותשתיות	
ככל שצפיפות יח"ד/ד' הקיימת במתחם נמוכה יותר, כך רמת ההתאמה גבוהה יותר	צפיפות קיימת	
ככל שערכי קרקע במתחם גבוהים והמכפיל השמאי נמוך, כך רמת ההתאמה גבוהה יותר	מכפיל שמאי	
ככל שהבקושים גבוהים יותר, כך רמת ההתאמה גבוהה יותר (קרבה לים, לתחנת רכבת, שצ"פ יישובי, קרבה לשטחים פתוחים).	פוטנציאל לביקוש עתידי	

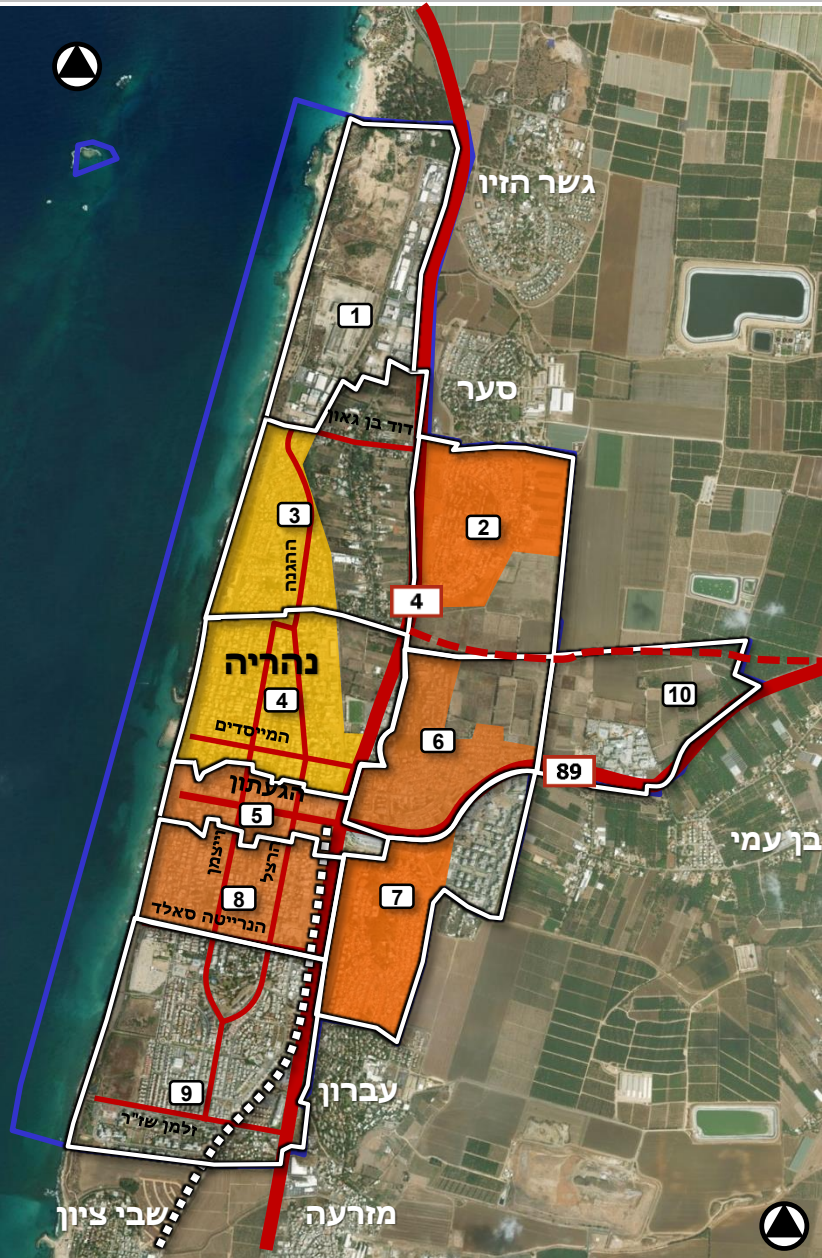
נהריה | מתחמים בעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית

עפ"י סיכום הבחינה:

- מתחמים בעלי פוטנציאל גבוה להתחדשות:
- 2 - טרומפלדור, 6 - כצלסון, 7 - אוסישקין, 5 - געתון, 8 - לב העיר דרום
- מתחמים בעלי פוטנציאל בינוני להתחדשות מערב לכביש 4:
- 3 - עמידר, 4 - לב העיר צפון

רמת התאמה להתחדשות עירונית:

■ רמת התאמה גבוהה
 ■ רמת התאמה בינונית
 ■ רמת התאמה נמוכה



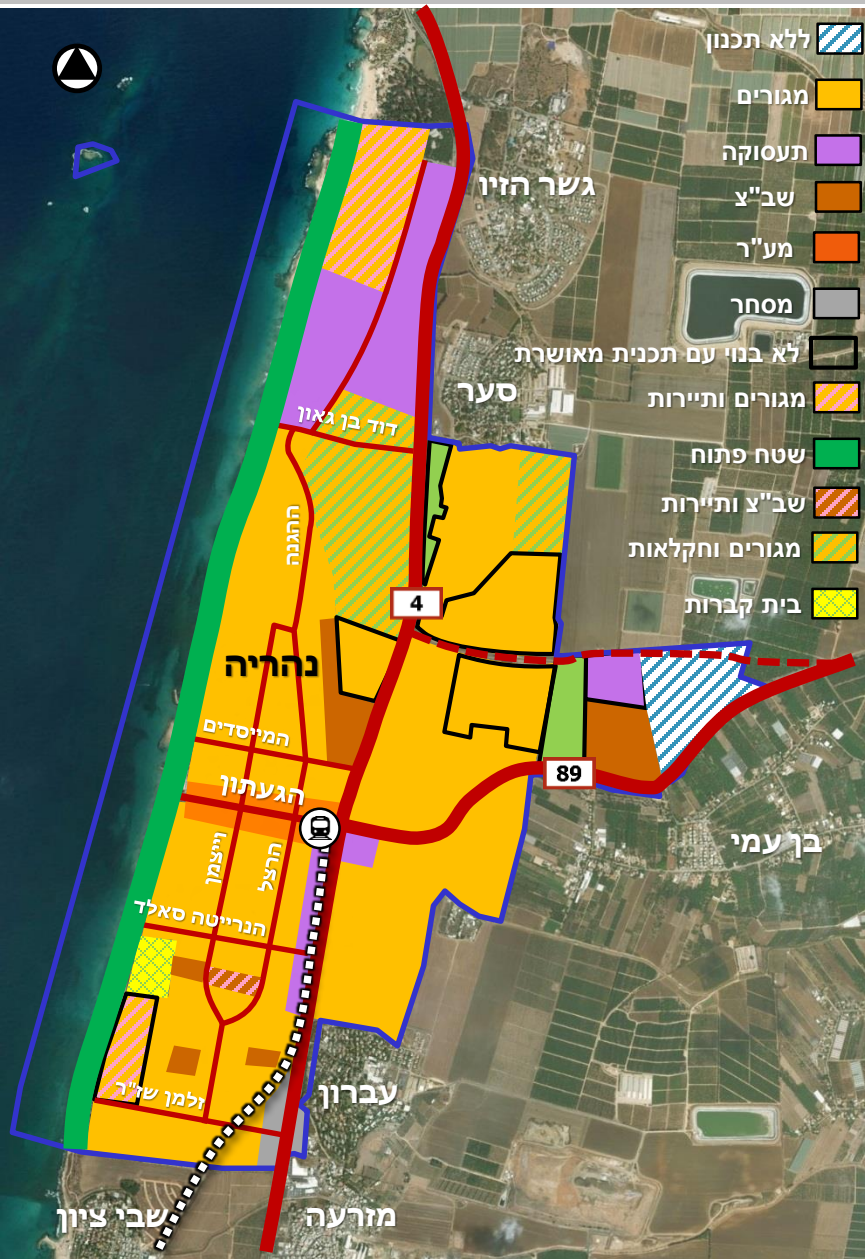
מתחם	היבט	פוטנציאל לחיזוק עירוניות	מצב חברתי כלכלי	מצב פיסי	צפיפות קיימת	מכפיל שמאי	פוטנציאל לביקוש עתידי	סה"כ
2	טרומפלדור	■	■	■	■	7	■	2
3	עמידר	■	■	■	■	4-7	■	3
4	לב העיר צפון	■	■	■	■	4-7	■	4
5	געתון	■	■	■	■	4	■	5
6	כצלסון	■	■	■	■	7	■	6
7	אוסישקין	■	■	■	■	7	■	7
8	לב העיר דרום	■	■	■	■	4-5	■	8

חוזקות

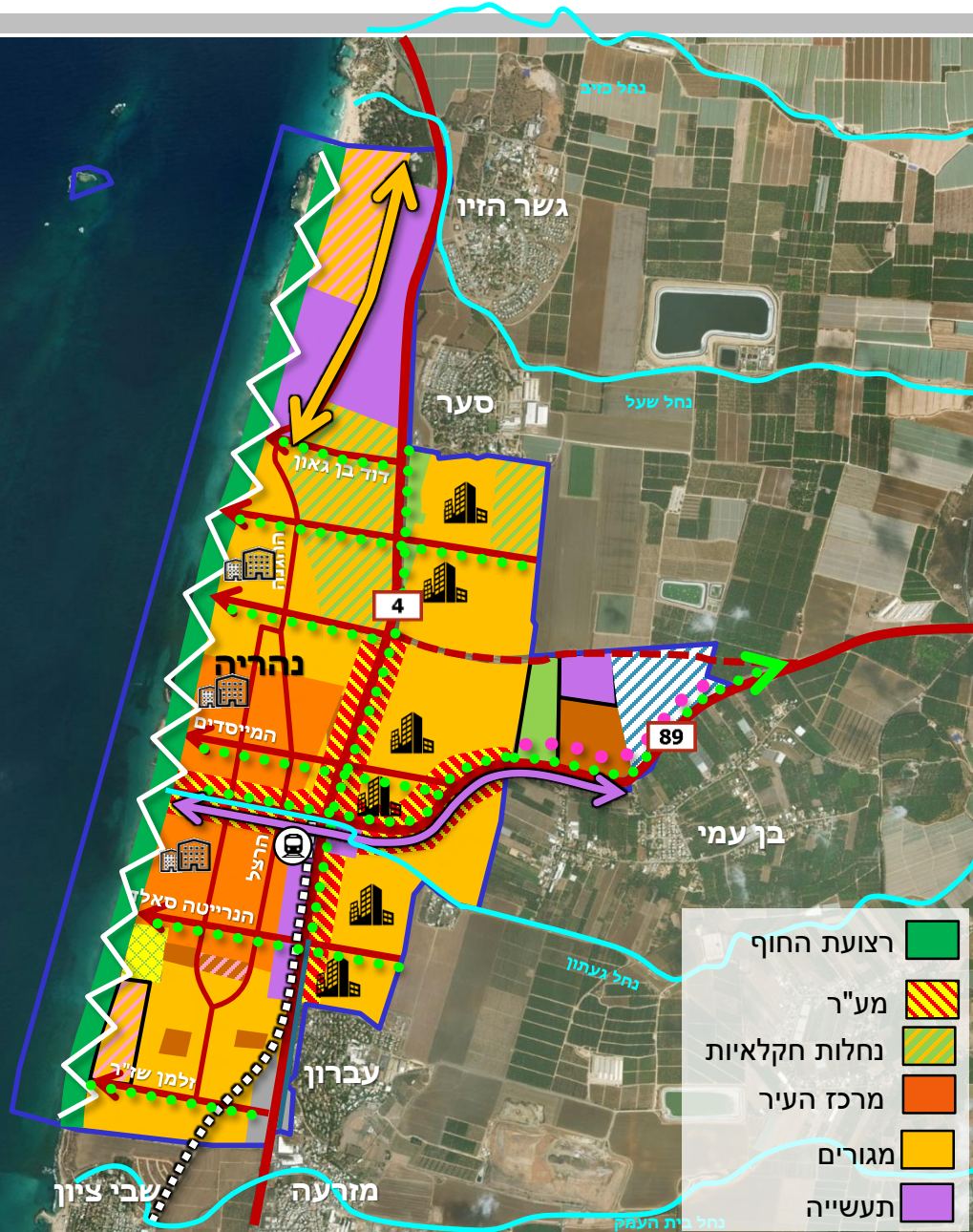
- קישור תחבורתי ארצי ואזורי טוב על בסיס רכבת ודרכים
- אוכלוסייה הטרוגנית
- מבני ציבור נרחבים ומגוונים פרוסים בכל תחומי העיר
- עיר שטוחה וקומפקטית המאפשרת הליכות ונגישות ברמה גבוה
- מגוון יח"ד בגדלים משתנים בהתאמה לכלל השלבים במעגל החיים, ולקליטת אוכלוסיות צעירות
- פרצלציה שמאפשרת איחוד מגרשים ועיבוי
- שרותי תרבות וביילוי מפותחים
- מוקד עירוני המציע שירותים לישובים הכפריים
- טבע עירוני עשיר ומגוון

הזדמנויות

- מימוש תכנון תחבורתי עתידי יאפשר צמיחה ופיתוח עתידי של העיר
- פוטנציאל תיירותי ומלוני - חוף ים, שמורת טבע, מוקדי ביילוי
- נחלים כפוטנציאל לשילוב טבע עירוני בעיר
- הורדת מדרג דרך 4 ודרך 89 מאפשרת חיבור בין מזרח למערב
- פיתוח שדרה עירונית לאורך דרך מס' 89 כהמשך לרחוב הגעתון
- פוטנציאל להתחדשות עירונית על ידי תמ"א/38 בחלק בחלקים נרחבים בעיר
- חיבור וחיזוק הקשר בין העיר לים כפוטנציאל תיירותי והעלאת רמת איכות החיים לתושבים
- מערך רחובות עירוני מוסדר בעל חתך רחב המאפשר התחדשות עירונית, מערכת תחבורה ציבורית ושביילוי אופניים
- התחדשות עירונית במזרח העיר לשיפור חברתי, תשתיתי ותדמיתי



נהריה | קווים מנחים לתכנון



- 

התחדשות עירונית – הבסיס לפיתוח העיר, הכוונת המאמצים למזרח העיר
- 

פיתוח מחוץ לנהריה - כשטחי השלמה להתחדשות עירונית ותובטח תרומתו לשלד העירוני.
- 

חיזוק תחבורה ציבורית איכותית כחלופה לרכב הפרטי
- 

חיזוק מרכז העיר והגברת מימושים
- 

דרכים 4 ו-89 (קיימת) – שדרות עירוניות עם פיתוח אורבני לאורכן
- 

חיבור מזרח מערב – יצירת קשרים בין השכונות המזרחיות לבין השכונות המערביות
- 

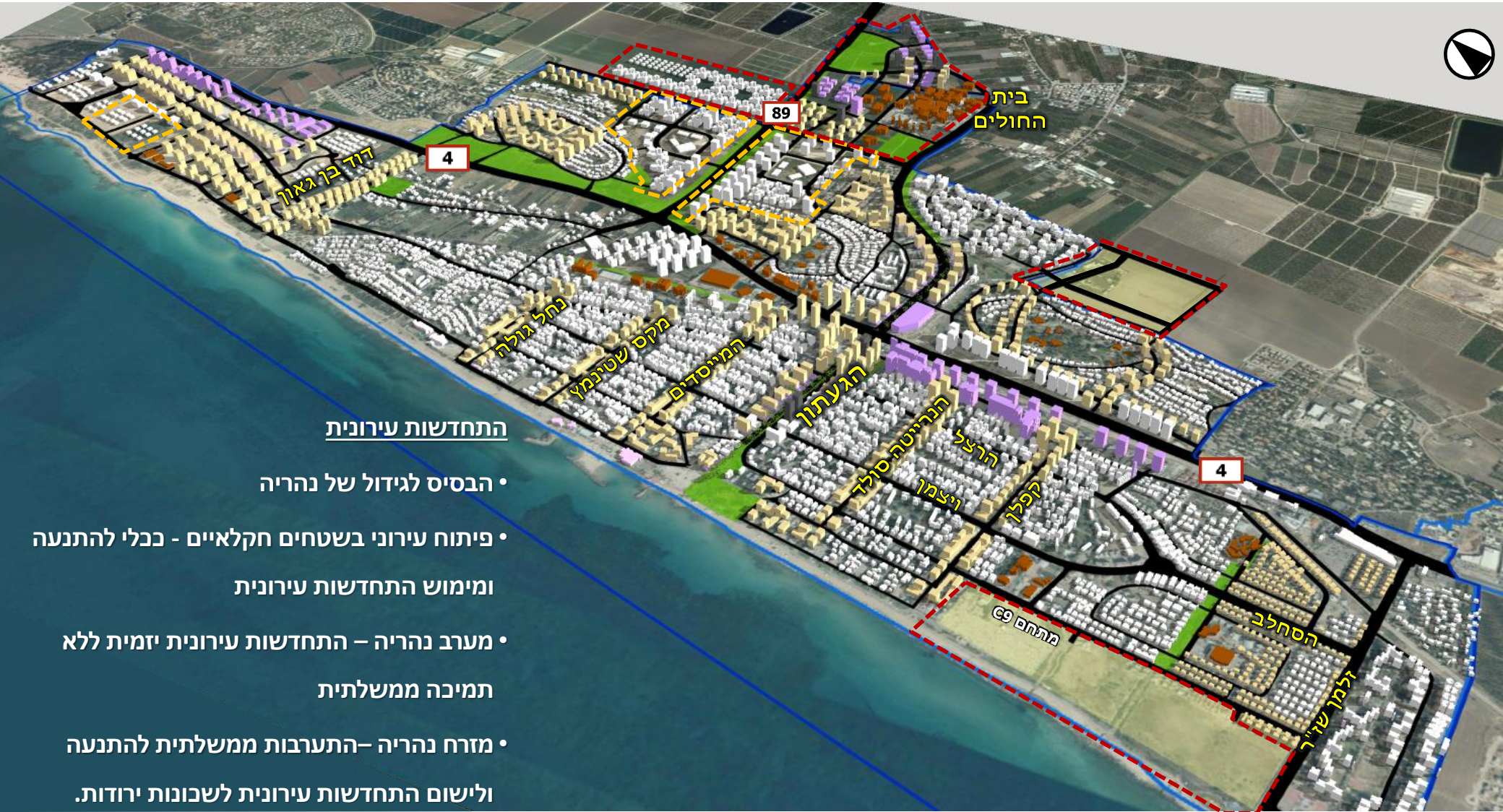
חיזוק ממשק עיר ים - חיזוק רצועת החוף, הגברת הנגישות לים וחיזוק צירים ראשיים ממזרח למערב
- 

נחלים – שימור ושיפור תשתית הנחלים להעצמת נוכחותם כחלק מהטבע העירוני ואופי העיר
- 

רסקו החקלאית – שימור כריאה עירונית בעלת ערך נוף ומורשת תרבותית מקומית.
- 

חיבור בית החולים לעיר – דרך 89 כשדרה עירונית המשכית לרחוב הגעתון
- 

שכונה צפונית – חיבור השכונה הצפונית כחלק אינטגרלי מהעיר



התחדשות עירונית

- הבסיס לגידול של נהריה
- פיתוח עירוני בשטחים חקלאיים - ככלי להתנעה ומימוש התחדשות עירונית
- מערב נהריה – התחדשות עירונית יזמית ללא תמיכה ממשלתית
- מזרח נהריה – התערבות ממשלתית להתנעה ולישום התחדשות עירונית לשכונות ירודות.

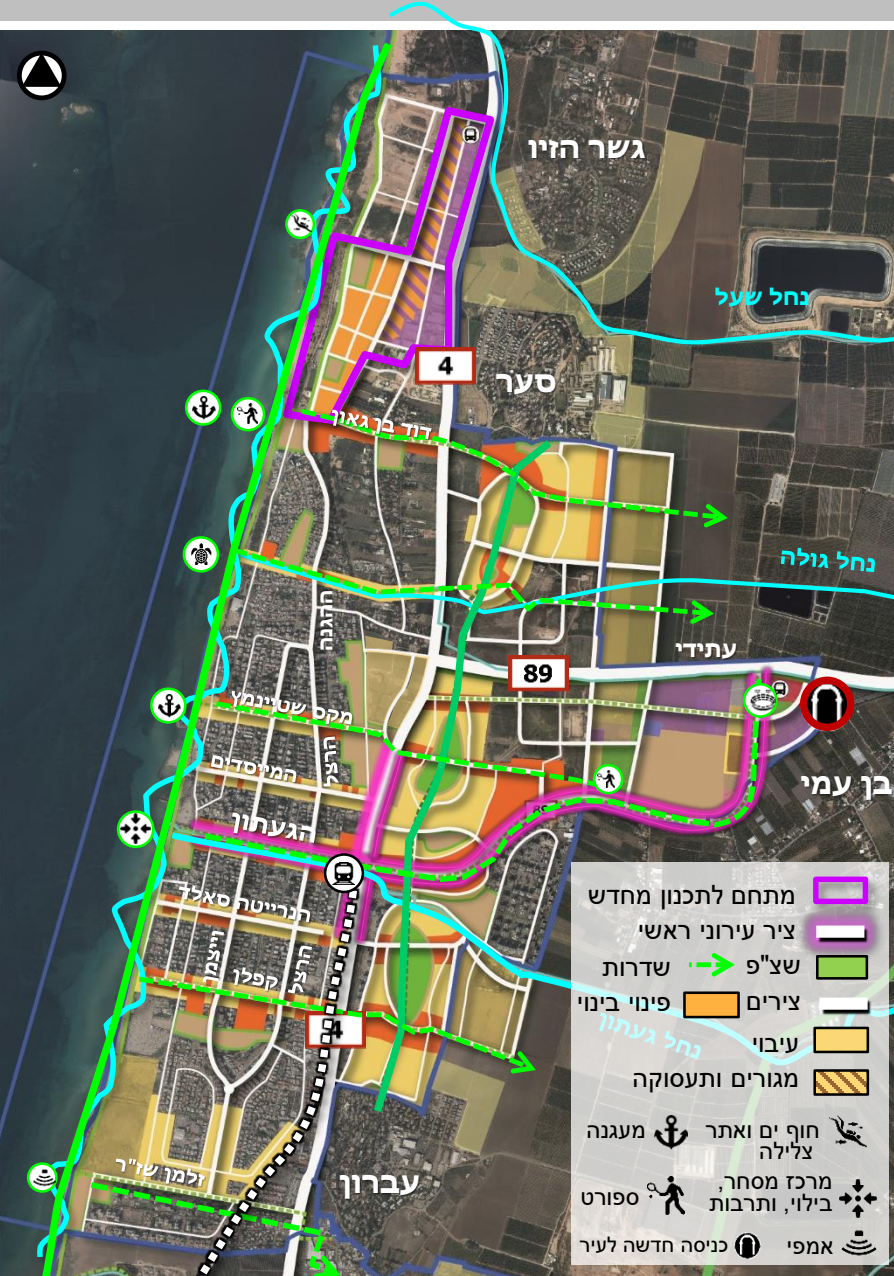
--- תכניות בהכנה - - - תכניות מאושרות, לא מפותחות ■ תעסוקה ■ התחדשות עירונית ■ מבני ציבור ■ שצ"פ מרכזי

השלב העירוני

- חיזוק צירי מזרח מערב
- חיזוק רך של קשר עיר - ים.
- המשך" שדרות הגעתון - הגעתון ודרך 89 הישנה כרחוב עירוני ראשי וחיזוק מקטע של כביש 4 - (כרחוב עירוני ראשי)
- פיתוח שער מזרחי חדש לעיר (משולש בן עמי)
- השלמת הרשת העירונית צפונה תוך שינוי אזור התעשייה הצפוני לאזור מעורב שימושים - מגורים, מסחר, ותעסוקה
- גובה בינוי - שימור "חתך האמפי" - בינוי עד 24 קומות בסמוך לדרך 4, ויורד בהדרגה עד רצועת החוף שם מוצע בינוי עד גובה 7 קומות.

- תעסוקה
- התחדשות עירונית
- מבני ציבור
- שצ"פ מרכזי





חיזוק צירי מזרח מערב:

- פינוי בינוי ועיבוי סביב הצירים הקיימים והצירים המוצעים
- שדרות עירוניות ומוקדי עניין על הצירים הקיימים והמוצעים
- **חיזוק רך של קשר עיר - ים:**
- חיזוק ע"י שינוי חתך רצועת החוף, תוספת קומות למבנים קיימים (כיום מאושר 3 קומות, מוצע 7 קומות בנקודות אסטרטגיות - ישנן מבנים קיימים בגובה זה, טיילת חוף בעלת מרחבים ציבוריים ומוקדי עניין שזורים לאורכה כגון מגרשי ספורט, גינות ציבוריות, מתקני כושר, אמפי ועוד. .

מרכז עירוני רחוב הגעתון - חיזוק המרכז העירוני הקיים והמוצע:

- כיום מרכז העיר ממוקם ברחוב הגעתון וברחובות הסמוכים אליו. מוצע להגדיל את המרכז לכיוון ביה"ח על דרך 89 הקיימת, ובצומת הגעתון כביש 4 לחזק את המרכז צפונה. החיזוק יעשה ע"י פינוי בינוי, תוספת זכויות בנייה ושימושים ופיתוח חזית מסחרית בקומת הקרקע, שדרה עירונית המחברת את חוף הים דרך הגעתון, הגבעות ועד לאיצטדיון המוצע צפונית מזרחית לבה"ח הקיים.
- שדרות הגעתון, בינוי עד גובה של 24 קומות בחלק מהרחוב, שינוי חתך הדרך ושדרוג נחל הגעתון.

פיתוח שער מזרחי חדש לעיר:

- מוצע שער מזרחי עירוני חדש לעיר בעל שטחי תעסוקה בזיקה לביה"ח, שטחי מגורים בעירוב שימושים, הרחבת שטח ביה"ח, מרכז תחבורתי אזורי ואיצטדיון עירוני. כחלק מהפיתוח תקושר מערכת הדרכים בצורה מיטבית לשלד העירוני הקיים והמוצע כהמשך למרכז העירוני הקיים, הנגשת המתחם החדש בעזרת שבילי אפניים ושדרות להולכי רגל.

רשת ירוקה:

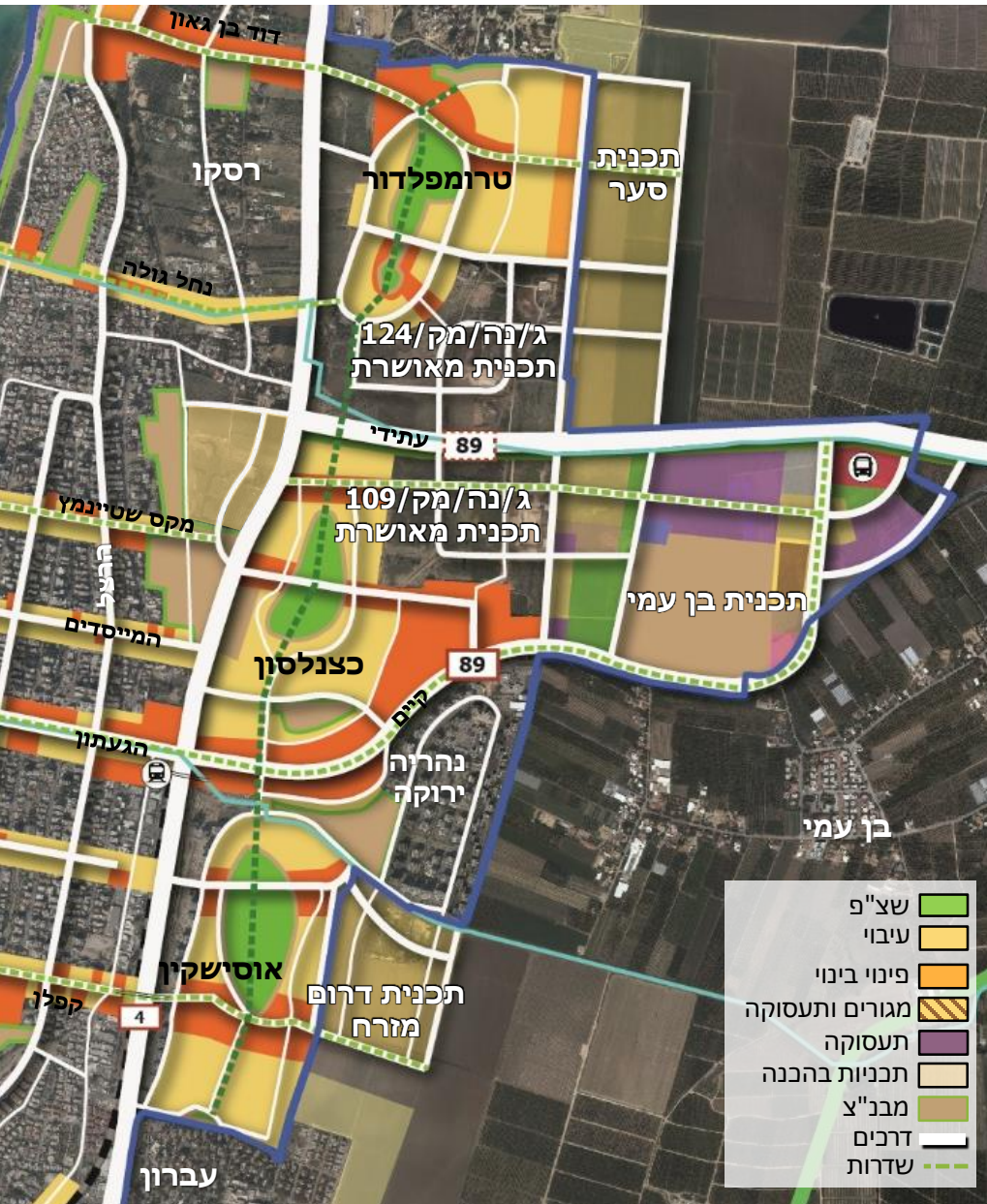
- שדרות מזרח מערב - מערך שדרות, שבילי אופניים הולכי רגל המקשרים מזרח ומערב ובין מוקדי העניין העירוניים הקיימים והמוצעים.
- שדרת הגבעות - שדרה ירוקה מצפון לדרום - מטרומפלדור לאוסישקין דרך מבני ציבור מרכזיים ושטחי חוף. (הרחבה עמוד 63)
- נחל גולה - חשיפת הנחל והתאמת תצורתו לחוויה העירונית (הרחבה עמוד 60)
- **גובה בינוי - שימור אמפי עירוני:**
- העלת גובה הבינוי ונתינת זכויות בנייה נוספות לפי השלד העירוני המוצע בכדי לאפשר תהליכים של התחדשות עירונית.
- גובה הבינוי עולה בהדרגה מרצועת החוף ואל דרך 4 - ציר עירוני ראשי ויורד בהתאמה לכיוון הגבעות המזרחיות.

חלופה משולבת

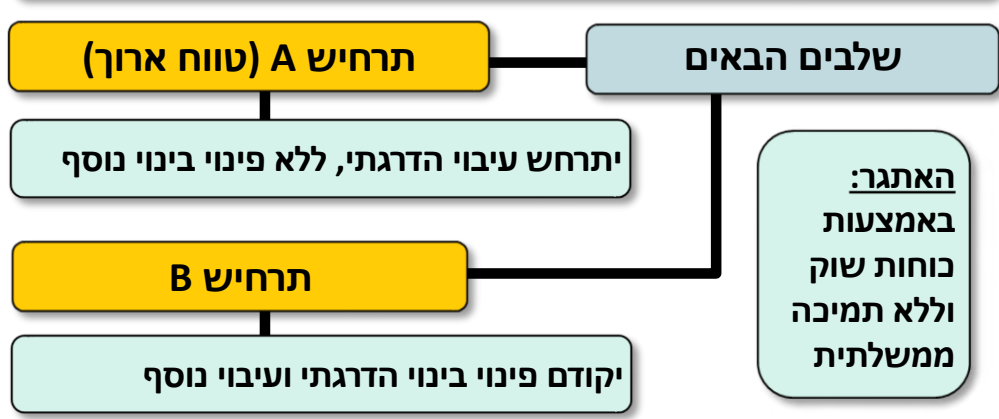
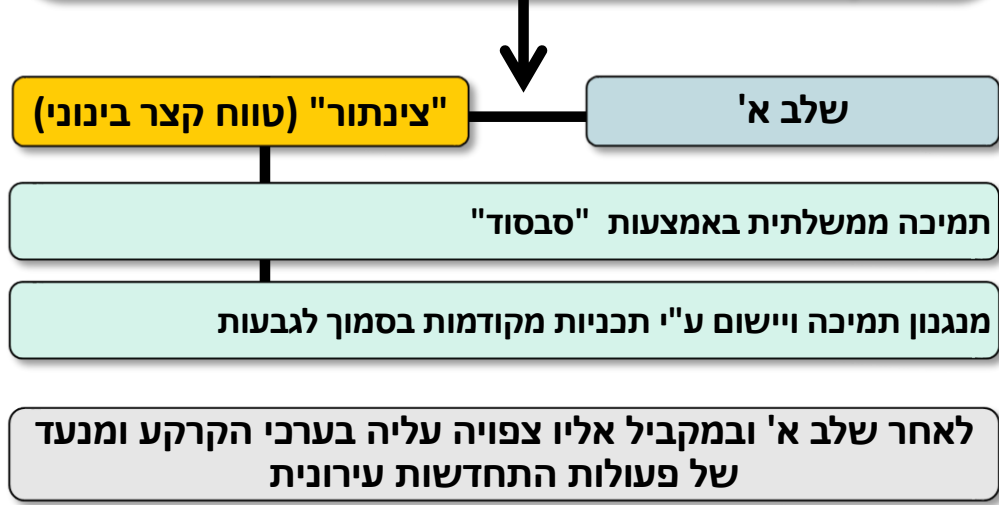
מזרח העיר



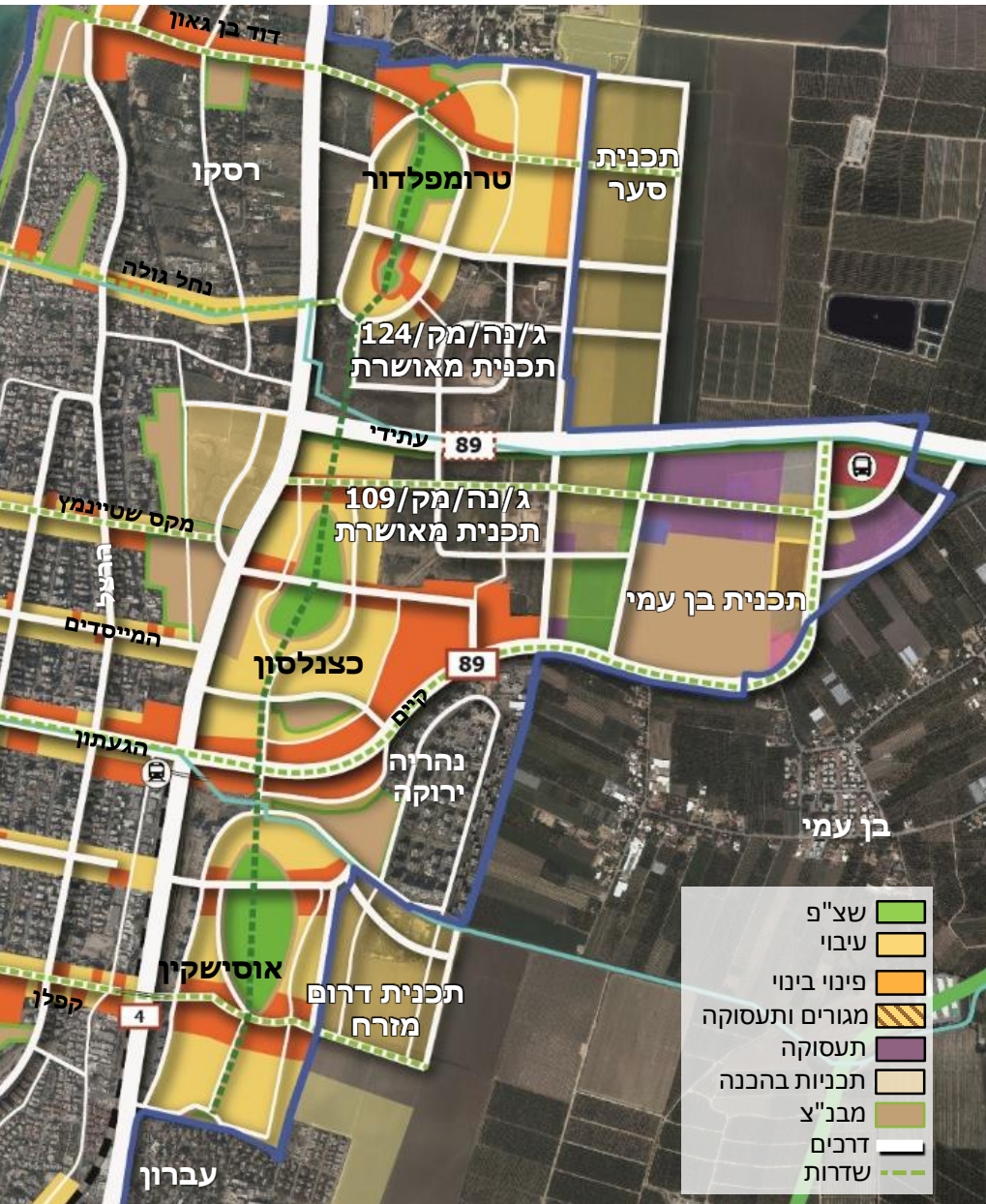
התכנית | התחדשות עירונית במזרח העיר



- כמות המבנים הפוטנציאליים לפינוי בינוי במזרח העיר הינה גדולה מאוד ונדרש לתעדף מתחמים.
- ככל שבשלב הראשון ניצור שלד מחבר בין נהריה הוותיקה והשכונות החדשות - נניח את אבן היסוד לקישוריות ולהתחדשות.
- ככל שהשלב הראשון יהיה חד ומדויק, כך הסיכוי לשימות והתנעת תהליך המימוש גדולה יותר.



התכנית | התחדשות עירונית במזרח העיר



הפעולה הראשונה שנוצעה כשלב א' הינה "צינתור" (פינוי בינוי ליצירת השלד) שלב א' - "צינתור":

- לפעולה זו תידרש תמיכה ממשלתית באמצעות "סבסוד" (מתחמי השלמה או מקורות תקציביים אחרים).
- ממזרח לכל גבעה מקודמת תכנית לפיתוח עירוני נוסף על קרקע חקלאית. מוצע שתכנית להתחדשות עירונית בכל גבעה תכלול גם את השכונות החדשות כמנגנון תמיכה ויישום להתחדשות העירונית
- גבעת טרומפלדור - מתחם סער | גבעת כצנלסון - בן עמי, יתרת שיווק מהתמ"ל, ומהשכונות הצפון מזרחיות | אוסישקין - שכונה דרום מזרחית המקודמת ע"י רמ"י.

שלבים הבאים:

- אין אפשרות לצפות כרגע במדויק את מה שיתרחש בעוד כ-10 שנים לאחר השלמת ההתחדשות העירונית של שלב א'.
- לאחר שלב א' ובמקביל אליו צפוי מנעד של פעולות התחדשות עירונית:
 - תרחיש A - יתרחש עיבוי הדרגתי, ללא פינוי בינוי נוסף.
 - תרחיש B - יקודם פינוי בינוי הדרגתי ועיבוי נוסף.
- בכל תרחיש תוספות הבינוי תהינה שונות.
- התרחיש הרצוי הוא קידום תהליך נוסף של פינוי בינוי של השיכונים (שלא היו חלק משלב ה"צינתור") ושאר המבנים יעברו פעולות של עיבוי.
- השאיפה הינה שהשלבים הבאים יונעו ע"י כוחות השוק לאור ירידת המכפילים וללא התערבות ממשלתית מסיבית.



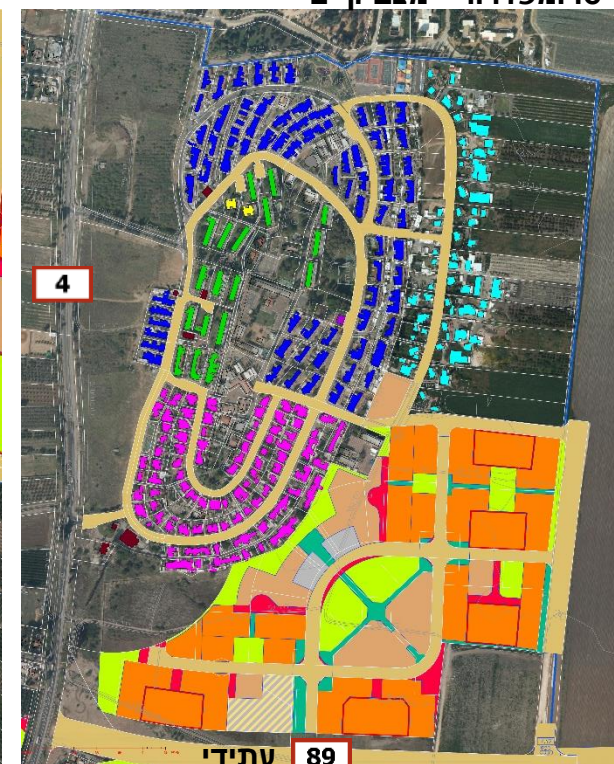
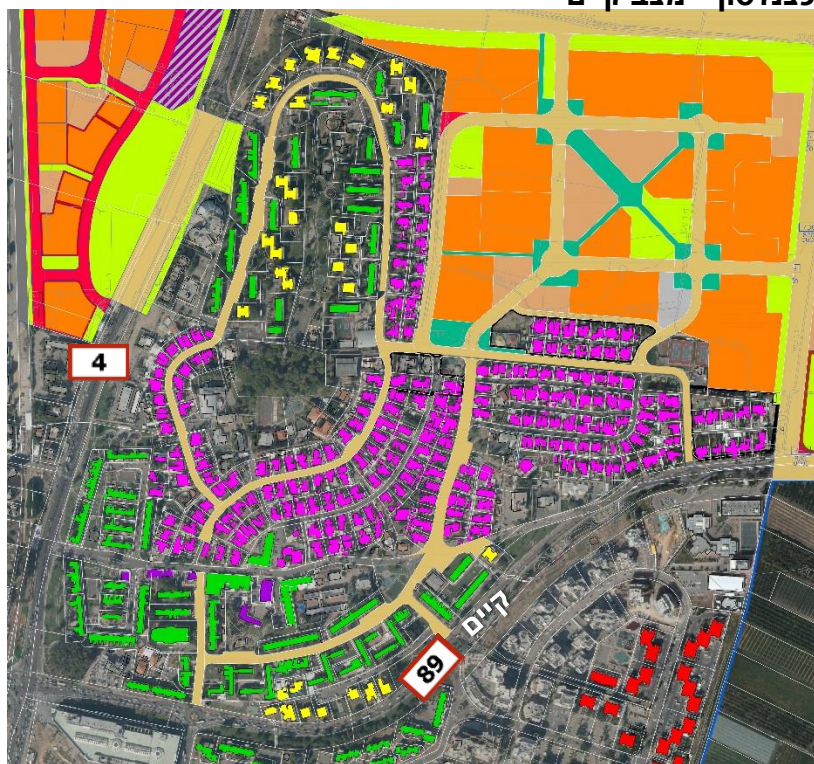
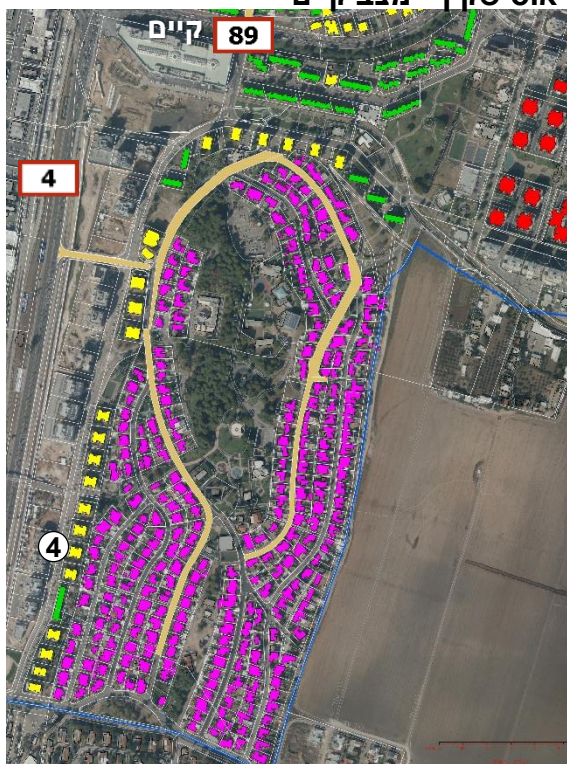
אוישקין - מצב קיים



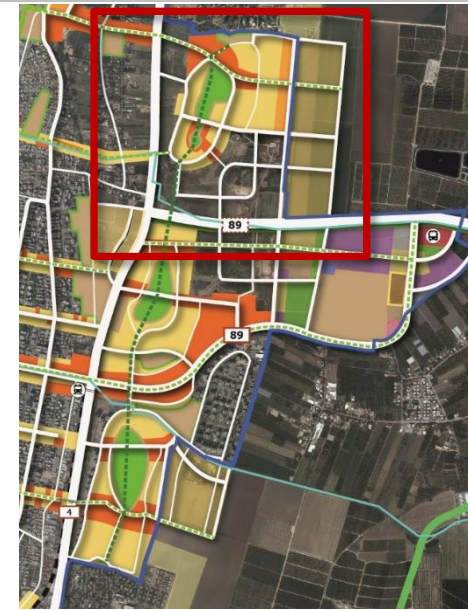
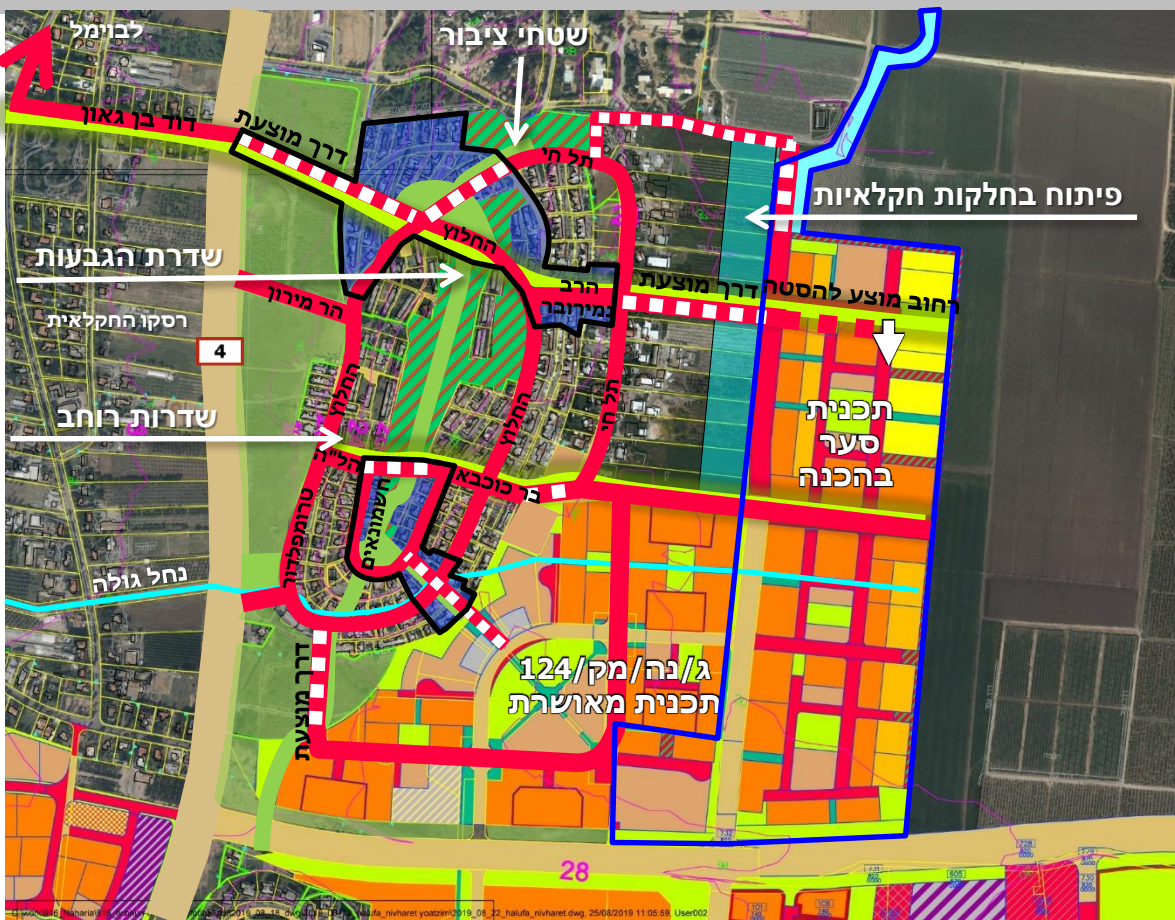
כצלסון - מצב קיים



טרומפלדור - מצב קיים



התכנית | גבעת טרומפלדור | שלב א' - "צינתור"



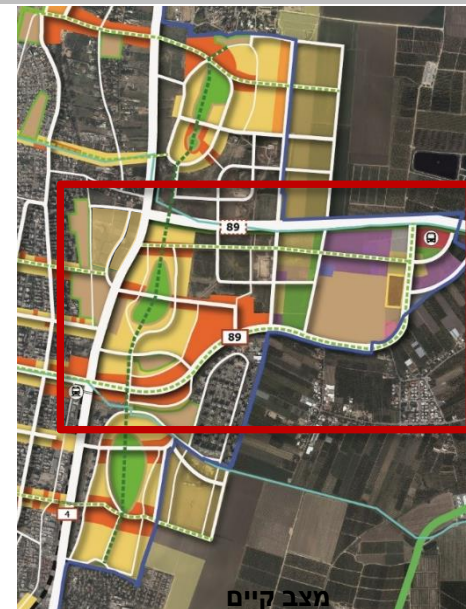
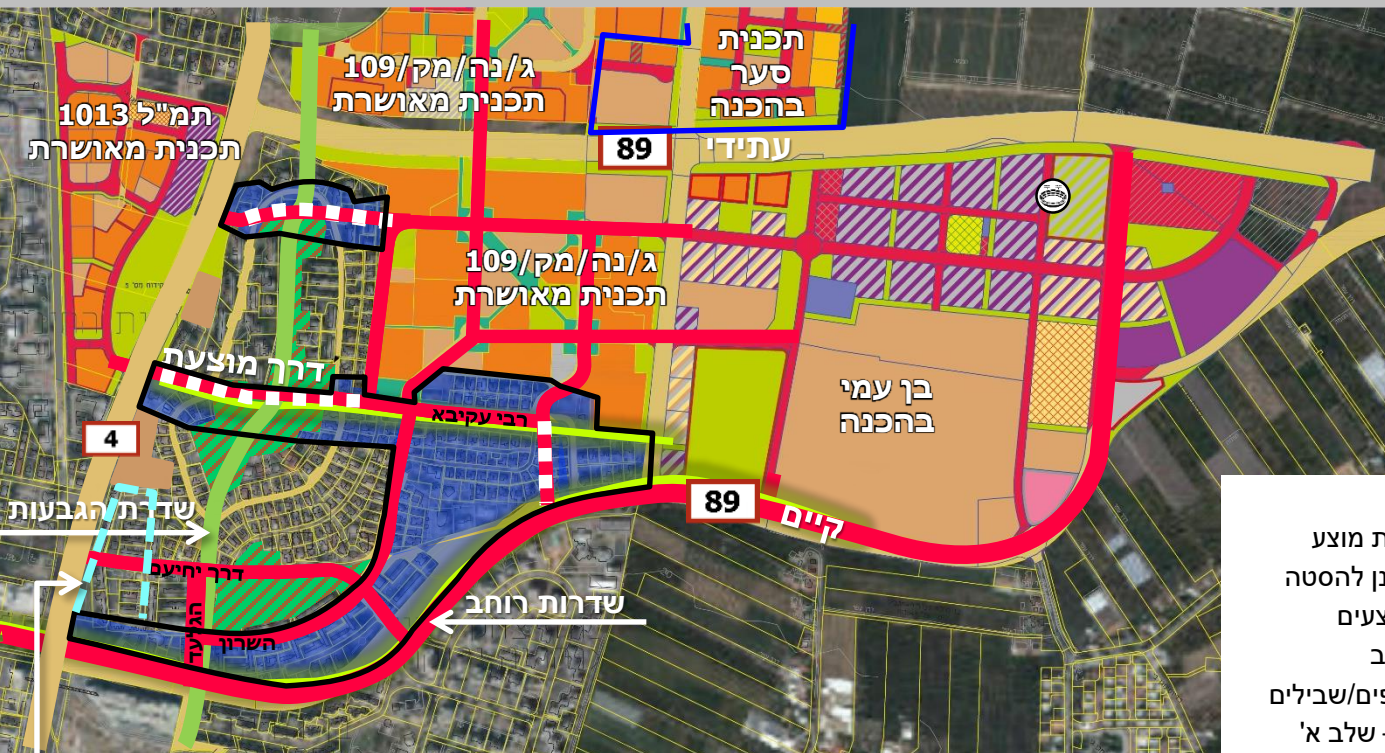
- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר
- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי - שלב א'
 - פיתוח חדש

- גבעת טרומפלדור - גבעה צפונית נושקת לקיבוץ סער מצפון, כביש 4 ממערב, השכונות הצפוניות - תכנית ג/נה/מק/109 מאושרת, תכנית סער מופקדת (1,700 יח"ד).
- בשלב א' ("צינתור") מוצע ליצור שלד רחובות מחבר בין מערב העיר, דרך השכונה הוותיקה אל מתחם סער א' ושכונות צפוניות.
- לצורך פריצת הדרכים החדשות נדרש פינוי של מבנים קיימים שיהוו חלק ממתחמי פינוי בינוי מינימליים והכרחיים לאורך הצירים החדשים.
- בחלקות החקלאיות בצד המזרחי של הגבעה מוצע פיתוח למגורים בצמוד למתחם סער.
- בראש הגבעה שטחי הציבור ושדרת הגבעות - שדרה נופית
- בשלב א' תתקבל תוספת של כ-1,964 יח"ד, לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת 584 יח"ד.

גבעת טרומפלדור | שלב א' - "צינתור"

השלמה נדרשת יח"ד	מס' יח"ד נדרש	מכפיל שמאי	מקדם אדריכלי	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מוצע	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' קיימות	שטח למגורים נטו (ד')	שטח מתחם ברוטו (ד')	
584	1,848	7	4.8	1,000	1,264	10-15	27	264	47	78	פינוי בינוי
-	-	-	-	964	964	10	27	0	36	42	פיתוח חדש
584	1,848			1,964	2,228			264			סה"כ שלב א'

התכנית | גבעת כצנלסון | שלב א' – "צינתור"



- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רוחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי – שלב א'
 - דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר

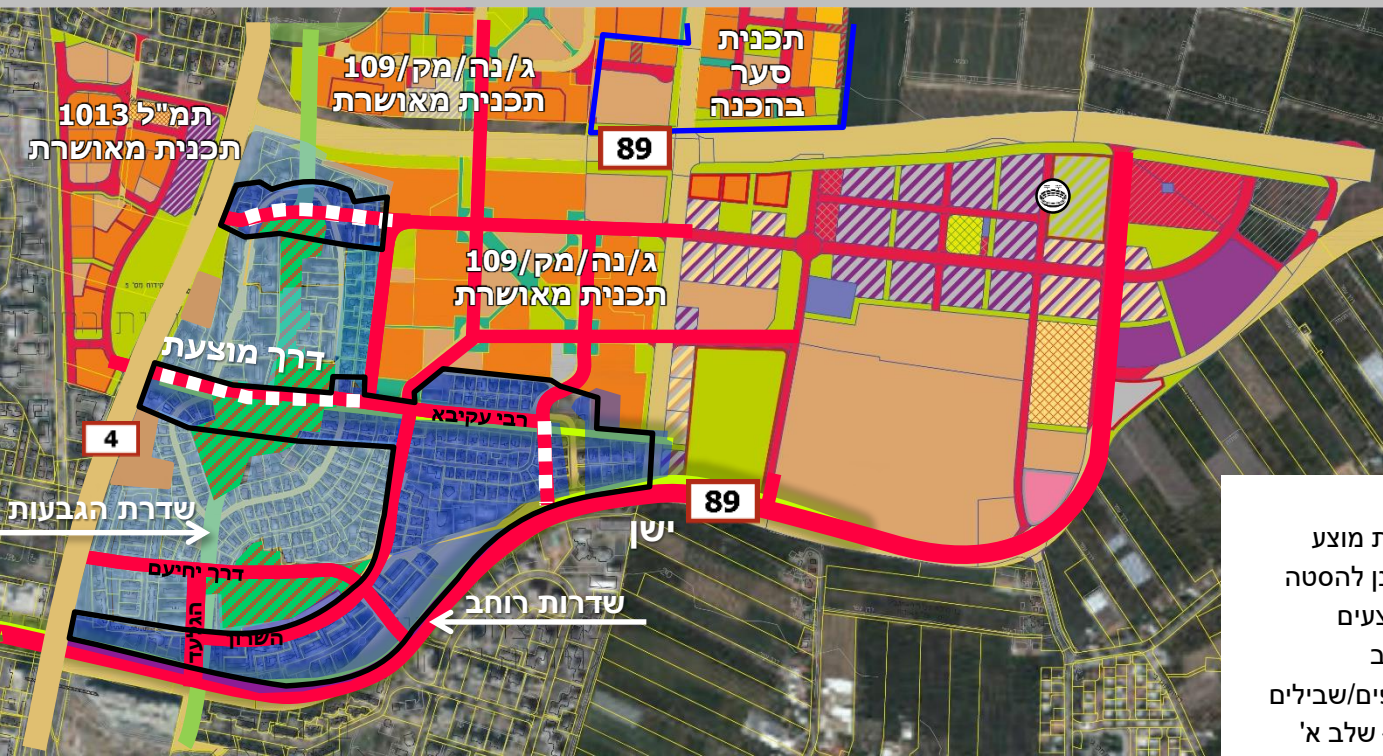
- על פי הצעת עיריית נהריה נבחנה האפשרות להוסיף לשלב א' את האזור שלאורך כביש 4 במטרה לחזק עירוניות לאורך הדרך במקטע שבין שני צמתים (4/89 ישן ו-4/89 עתידית).
- המתחם כולל מבני שיכונים, כ-200 יח"ד בשטח 20 ד' נטו. מכפיל שמאי גבוה (7), צפיפות קיימת גבוהה (10 יח"ד/ד'), בינוי מוצע בצפיפות 30 יח"ד/ד'. כל אלה יחייבו סבסוד נוסף ל-800 יח"ד בנוסף ל-990 יח"ד הנדרשות להשלמה לכלל המתחם. ישנן שתי אפשרויות לפיתוח מתחם זה:
 1. המתחם יהיה חלק מהשלבים העתידיים לאחר ירידת המכפילים השמאיים ולא יכלל בשלב ה"צינתור".
 2. המתחם יהיה חלק מההתחדשות העירונית של מתחם זוגלובק בצידי השני של הכביש שיהווה קרקע משלימה לתוספת היח"ד הנדרשת.

- **גבעת כצנלסון** – הגבעה האמצעית, מצד מערב תמ"ל/1013, מצד מזרח השכונות הצפוניות – תכנית ג/נה/מק/124 מאושרת, ותכנית משולש בן עמי. הגבעה יושבת על דרך 4 ודרך 89 ובסמוך לתחנת הרכבת ולמסוף התחבורה הציבורית הראשי.
- **בשלב א' ("צינתור")** מוצע ליצור שלד רחובות מחבר בין מערב העיר, התמ"ל המאושרת, דרך השכונה הוותיקה אל מתחם בן עמי שבהכנה והשכונות הצפוניות החדשות.
- לצורך פריצת הדרכים החדשות נדרש פינוי של מבנים קיימים שיהיו חלק ממתחמי פינוי בינוי מינימליים והכרחיים.
- בראש הגבעה שטחי הציבור ושדרת הגבעות – שדרה נופית
- **בשלב א' תתקבל תוספת של כ-2,914 יח"ד, לצורך כך יידרש בסוד להשלמת 986 יח"ד.**

גבעת כצנלסון | שלב א' – "צינתור"

השלמה נדרשת יח"ד	מס' מ' יח"ד נדרש	מכפיל שמאי	מקדם אדריכלי	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מוצע	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' יח"ד קיימות	שטח למגורים נטו (ד')	שטח מתחם ברוטו (ד')	פינוי בינוי
986	4,550	7	5.7	2,914	3,564	10-15	27	650	47	220	

התכנית | גבעת כצנלסון | שלבים הבאים | תרחיש A (עיבוי)



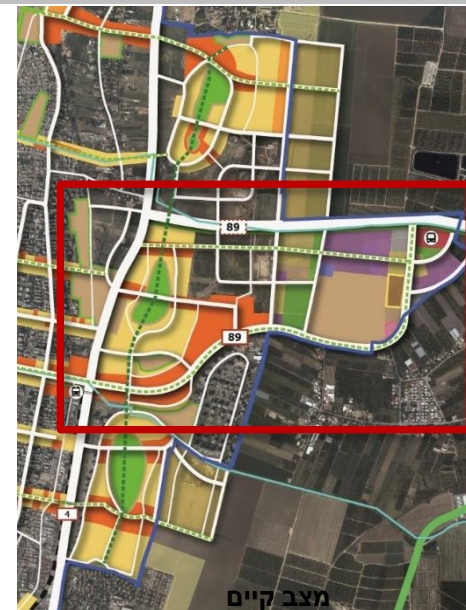
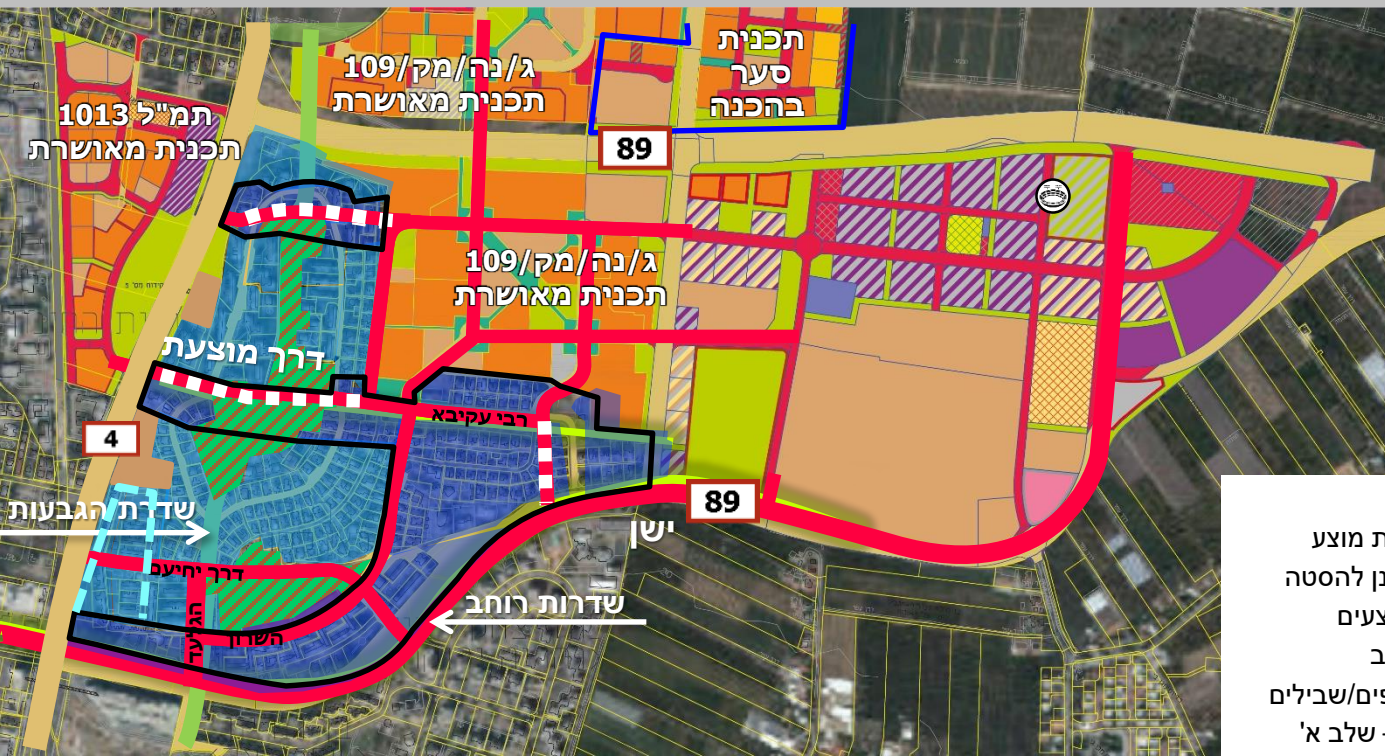
- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רוחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי - שלב א'
- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר

- עפ"י תרחיש A לאחר שלב א' ("צינתור") יתרחש תהליך הדרגתי של עיבוי ללא פינוי בינוי נוסף.
- בתרחיש של עיבוי תתקבל תוספת של כ-3,123 יח"ד בנוסף לשלב א' (2,914 יח"ד).
- סה"כ לאחר מימוש שלב א' ותרחיש A תתקבל תוספת של כ-6,037 יח"ד.
- אופציית העיבוי יכולה להתאים הן לשיכונים והן לבתים הפרטיים

גבעת כצנלסון | שלבים הבאים - תרחיש A

השלמה נדרשת יח"ד	מס' יח"ד נדרש	מכפיל שמאי	מקדם אדריכלי	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מוצע	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' יח"ד קיימות	שטח למגורים נטו (ד')	שטח מתחם ברוטו (ד')	עיבוי
-	-	2.5	2.5	3,123	5,205	5-10	10	2,082			

התכנית | גבעת כצנלסון | שלבים הבאים – תרחיש B



- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רוחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי – שלב א'
- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר

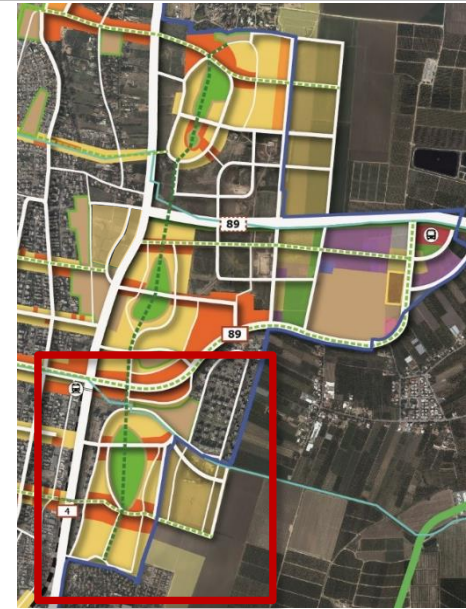
במכפיל שמאי מוערך (5.6) ידרשו 5,370 יח"ד להשלמה
 בהנחה שהמדינה לא תסבסד את שלב ב' – הוא יתממש רק כשהמכפיל השמאי יגיע
 ל- 3.09 ואז התוספת בפינוי בינוי תהיה בשלב זה 4,340 יח"ד.

- עפ"י תרחיש B לאחר שלב א' ("צינתור") יתרחש תהליך של פינוי בינוי הדרגתי בכל שטח השכונה.
- בגבעת כצנלסון רוב המבנים במצב ירוד ולכן בשלבים הבאים התרחיש הרצוי הינו פינוי בינוי עפ"י תרחיש B.
- מבחינת סדר החשיבות, לגבעה זו חשיבות רבה לפינוי בינוי הן בשל מצבם הירוד של המבנים והן בשל מיקום השכונה במרכז העיר ובסמוך לשדרות הגעתון והמשכן מזרחה.
- ישנה עדיפות לפינוי בינוי בשיכונים שלאורך דרך 4 בצומת הגעתון לאחר שירדו המכפילים השמאים ומומלץ לאפשר עירוב שימושים הכולל מסחר ומשרדים.

גבעת כצנלסון | שלבים הבאים – תרחיש B

השלמה נדרשת יח"ד	מס' יח"ד נדרש	מכפיל שמאי	מקדם אדריכלי	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מוצע	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' יח"ד קיימות	שטח למגורים נטו ('ד')	שטח מתחם ברטו ('ד')	פינוי בינוי
5,373	11,796	5.6	3.09	4,341	6,423	10-15	27	2,082		315	

התכנית | גבעת אוסישקין | שלב א' – "צינתור"



- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר
- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רוחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי – שלב א'

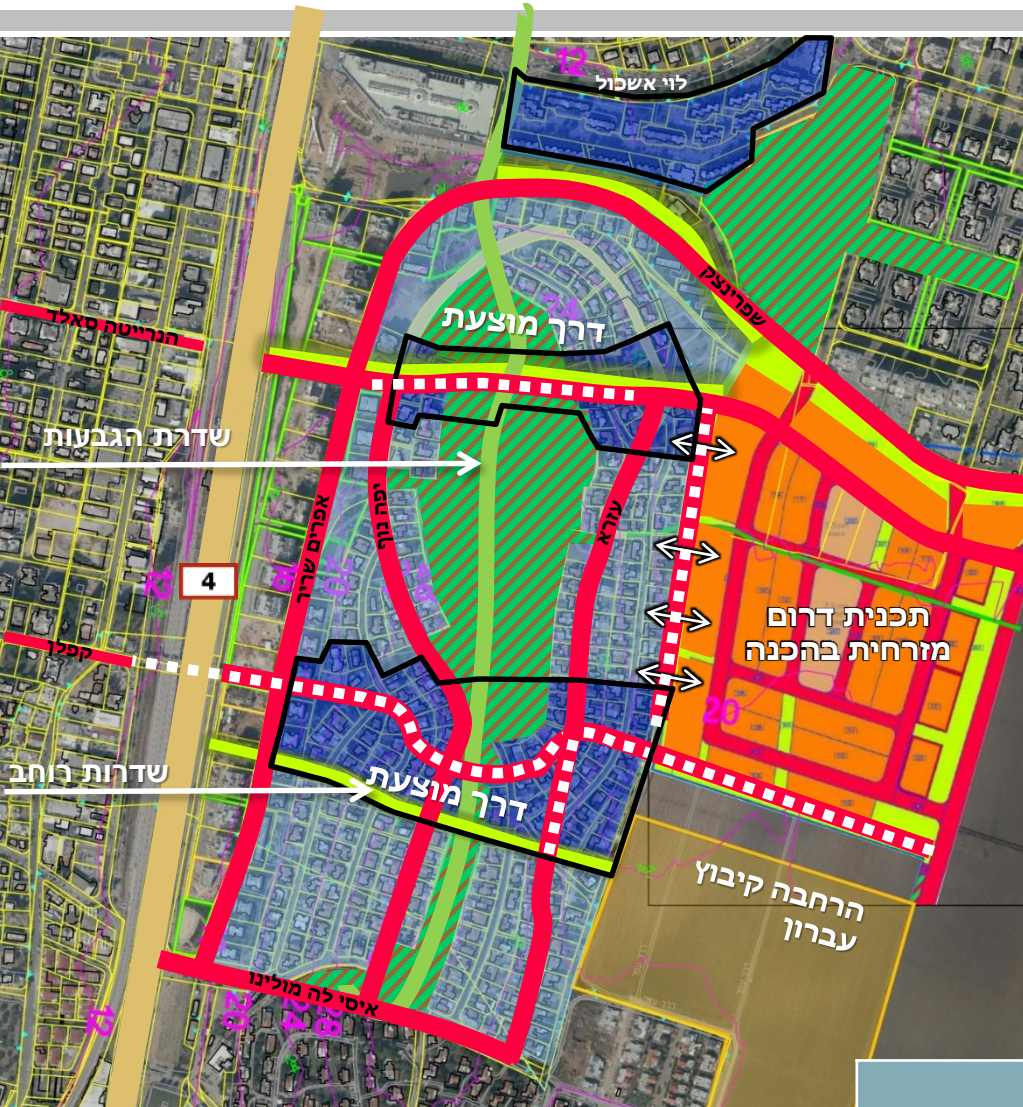
- **גבעת אוסישקין** - הגבעה הדרומית, נושקת לקיבוץ עברון מדרום ולהרחבת הקיבוץ ממזרח. ממזרח ישנה תכנית בהכנה – תכנית דרום מזרחית. בצפון הגבעה ובמרכזה שטחי ציבור נרחבים.
- **בשלב א' ("צינתור")** מוצע ליצור שלד רחובות מחבר בין מערב העיר, דרך השכונה הוותיקה אל מתחם דרום מזרחי שבהכנה.
- לצורך פריצת הדרכים החדשות נדרש פינוי של מבנים קיימים שיהוו חלק ממתחמי פינוי בינוי מינימליים והכרחיים לאורך הצירים החדשים. בנוסף מוצע לפינוי בינוי אזור שיכונים ברח' לוי אשכול בשל קרבתם לגעתון ומצבם פסי ירוד.
- בראש הגבעה שטחי הציבור ושדרת הגבעות – שדרה נופית.

גבעת אוסישקין | שלב א' – "צינתור"

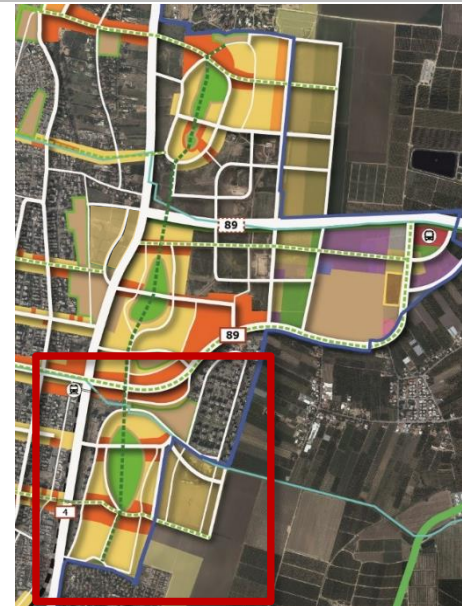
בשלב א' תקבל תוספת של כ- 1,862 יח"ד, לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת 766 יח"ד.

פינוי בינוי	שטח מתחם ברוטו (ד')	שטח למגורים נטו (ד')	מס' יח"ד קיימות	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' קומות מוצע	מס' יח"ד מוצע	תוספת יח"ד מוצעת	מקדם אדריכלי	מכפיל שמאי	מס' יח"ד נדרש	השלמה נדרשת יח"ד
142	85	438	27	10-15	2,300	1,862	5.25	7	3,066	766	766

התכנית | גבעת אוסישקין | שלבים הבאים – תרחיש A (עיבוי)



- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר
- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רוחב
 - מערך שצ"פ/ים/שבילים
 - פינוי בינוי – שלב א'
 - עיבוי – שלבים הבאים



- עפ"י תרחיש A לאחר שלב א' ("צינתור") יתרחש תהליך הדרגתי של עיבוי.
- אופציית העיבוי יכולה להתאים הן לשיכונים והן לבתים הפרטיים:
- בשיכונים ניתן להוסיף מספר קומות ובתמורה לערוך שיפוץ חזיתות, תוספת ממ"ד, מרפסת, מעלית והגדלת הדירה (הרחבה בעמוד 93).

גבעת אוסישקין | שלבים הבאים – תרחיש A

- בתרחיש של עיבוי תתקבל תוספת של כ-2,114 יח"ד בנוסף לשלב א' (1,862 יח"ד).
- סה"כ לאחר מימוש שלב א' ותרחיש A תתקבל תוספת של כ-3,976 יח"ד.

שטח מתחם ברוטו (ד')	שטח למגורים נטו (ד')	מס' יח"ד קיימות	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' קומות מוצע	מס' יח"ד מוצע	תוספת יח"ד מוצעת	מקדם אדריכלי	מכפיל שמאי	מס' יח"ד נדרש	השלמה נדרשת יח"ד
		1,409	10	5-10	3,523	2,114	2.5	2.5	-	-

התכנית | גבעת אוסישקין | שלבים הבאים – תרחיש B



- מצב קיים**
- דרכים קיימות
 - שטחים ציבוריים
 - שצ"פ בתכנית המתאר
- מצב מוצע**
- שלד רחובות מוצע
 - רחוב מתוכנן להסטה
 - חיבורים מוצעים
 - שדרות רחוב
 - מערך שצ"פים/שבילים
 - פינוי בינוי – שלב א'
 - פינוי בינוי – שלבים הבאים
 - עיבוי – שלבים הבאים

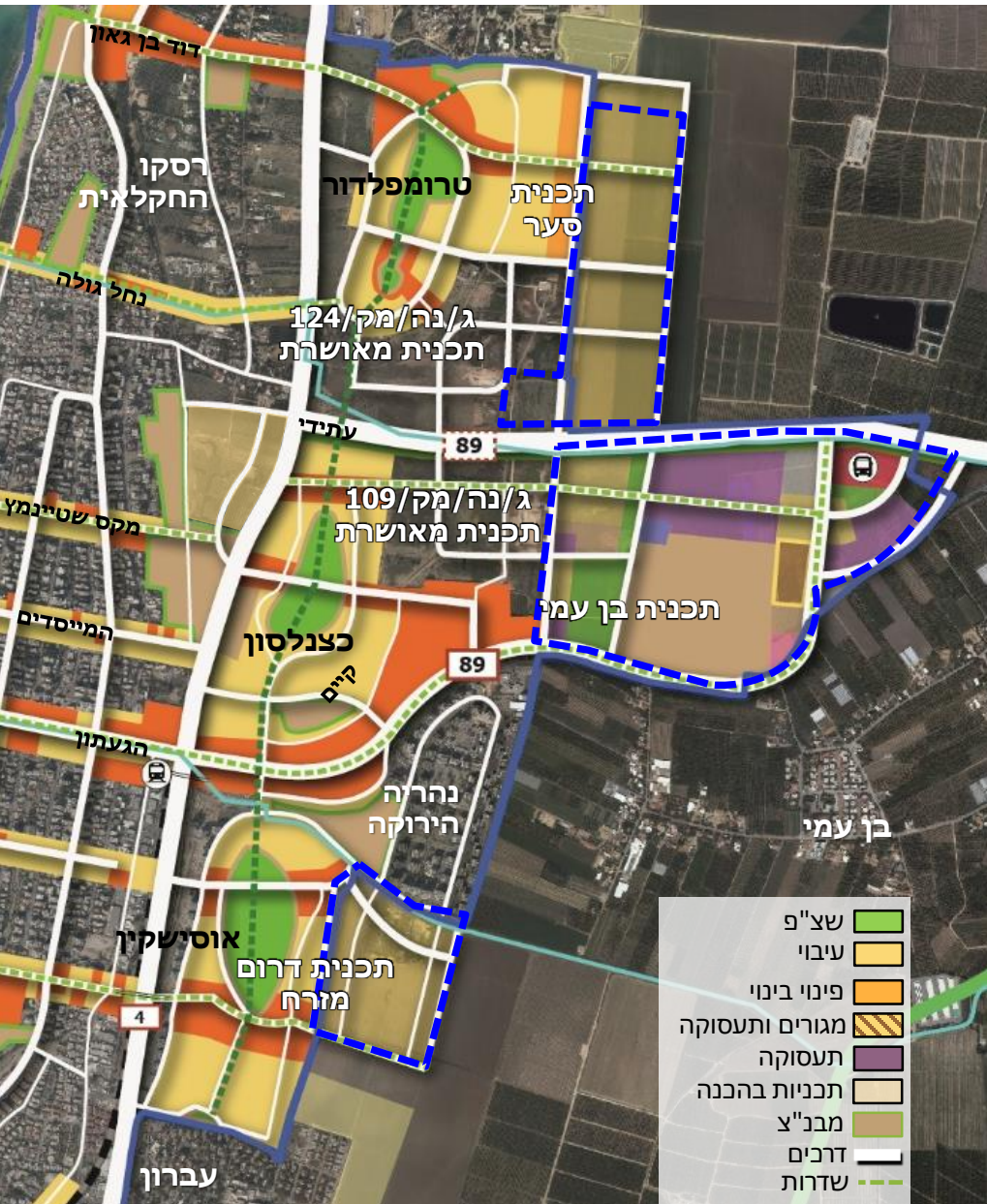


- עפ"י תרחיש B לאחר שלב א' ("צינתור") יתרחש תהליך הדרגתי משולב של פינוי בינוי ועיבוי.
- מכיוון שבגבעת אוסישקין הבינוי הקיים הינו במצב יחסי טוב (שיכונני H וצמודי קרקע), מומלץ בשלבים הבאים לרכז את פינוי הבינוי לאורך הרחובות שפרינצק ואפרים שריר ובשאר חלקי הגבעה לקדם תהליך עיבוי.

- במכפיל שמאי מוערך (5.5) ידרשו 870 יח"ד להשלמה
- בהנחה שהמדינה לא תסבסד את שלב ב' – הוא יתממש רק כשהמכפיל השמאי יגיע ל- 3.9 ואז התוספת בפינוי בינוי תהיה בשלב זה 1,440 יח"ד.
- סה"כ תוספת בתרחיש זה – 2,800 יח"ד

גבעת אוסישקין | שלבים הבאים – תרחיש B

השלמה נדרשת יח"ד	מס' יח"ד נדרש	מכפיל שמאי	מקדם אדריכלי	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מוצע	צפיפות מוצעת יח"ד/ד'	מס' יח"ד קיימות	שטח למגורים נטו (ד')	שטח מתחם ברוטו (ד')	
872	2,802	5.5	3.92	1,439	1,931	10-15	27	492	72	97	פינוי בינוי
-	-	2.5	2.5	1,376	2,293	5-10	10	917			עיבוי
872	2,802			2,814	4,223			1,409			סה"כ תרחיש B



סה"כ תוספת יח"ד במזרח העיר | טוח קצר בינוני – "צינתור"

תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	
6,740	8,092	בהתחדשות עירונית
4,700	4,700	בתכניות בקרקע מדינה
11,400	12,792	סה"כ

בשלב א' לאחר מימוש מלא (100%) של תהליך ה"צינתור" ומימוש מלא (100%) של התכניות שבהכנה במזרח העיר תתקבל תוספת של כ-11,400 יח"ד.
לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת כ-2,336 יח"ד.

- בטווח הקצר - בינוני ("צינתור") ניתן להוסיף בגבעות המזרחיות 6,740 יח"ד נוספות
- לשלב זה נדרשת השלמה של 2,336 יח"ד (34%)

כלים ליישום ההשלמה:

הקצאה בשטחים חקלאיים נוספים
(לא בתחום תכניות בהכנה)

233 דונם (50% לצרכי ציבור
ובצפיפות 20 יח"ד/ד')

173 דונם (50% לצרכי ציבור
ובצפיפות מגורים 27 יח"ד/ד')

תשלום כספי השווה ערך
ליח"ד

"תמורה משלימה" של
350 מיליון שקלים

הקצאת יחידות הדיור להשלמה
בקרע פרטית בתכניות בהכנה

הקצאה מתוך השכונה
באזור התעשייה הצפוני

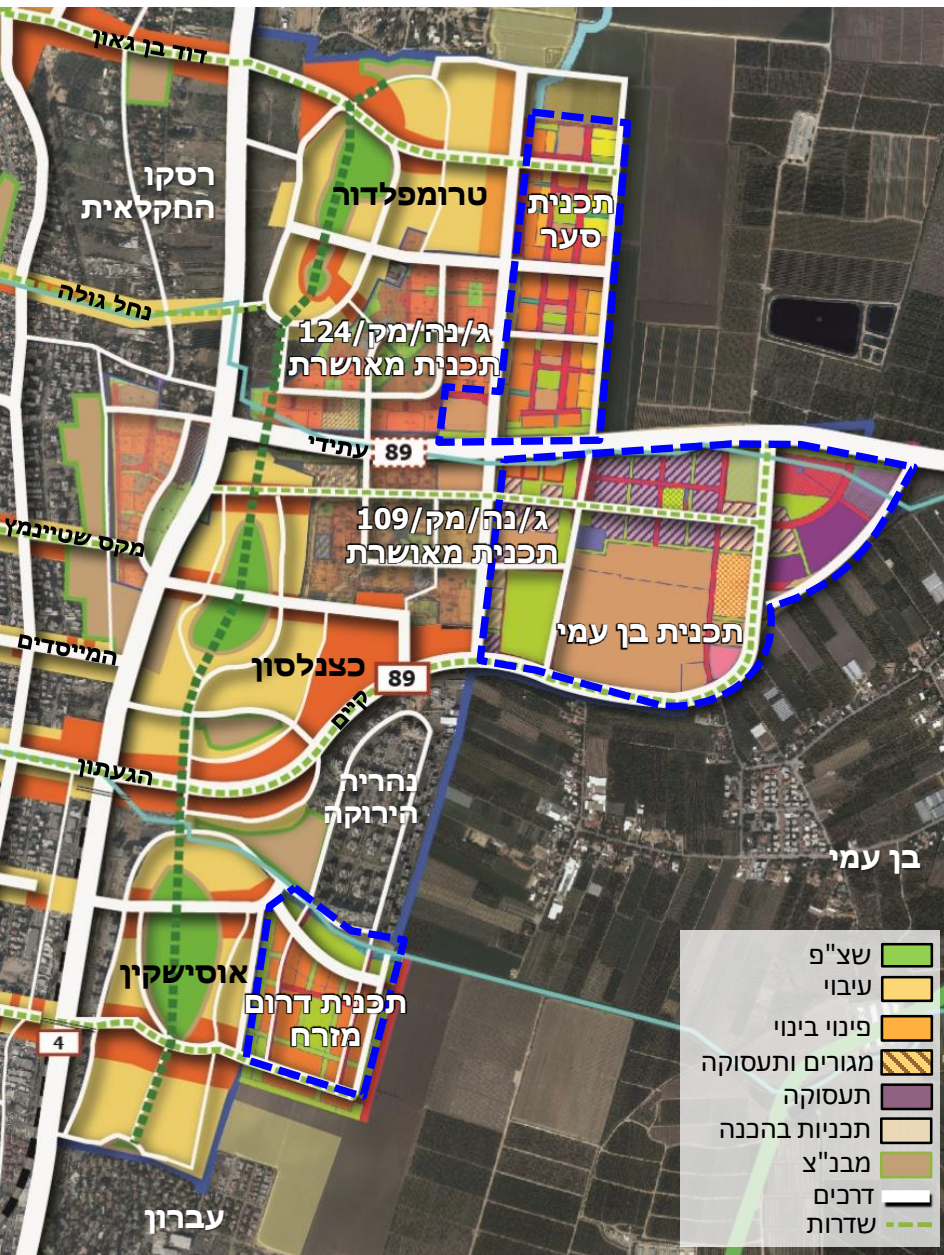
הקצאה מתוך מתחם תיירות
ומגורים בדרום-מערב

הקצאת יחידות הדיור להשלמה
בקרע מדינה בתכניות
מאושרות ובתכניות בהכנה

תוספת יח"ד והגברת
הצפיפות בתכניות
שבהכנה



התכנית | מזרח העיר | פעולות מוצעות בתכניות המקודמות בקרקע מדינה:



תכנית סער

- תוספת יח"ד – 300 יח"ד
- מתחם השלמה בן 600 יח"ד להתחדשות בגבעת טרומפלדור
- הדרמת הציר הצפוני לחיבור לרחוב דוד בן גוריון.
- תוספת שטחי ציבור כמענה לצרכים בהתחדשות העירונית העתידית וכמענה לחוסרים הקיימים בעיר.

תכנית בן עמי

- תוספת 1,000 יח"ד למוצע
- מתחם השלמה בן 990 יח"ד להתחדשות בגבעת כצנלסון.
- תוספת שטחי ציבור לבית ספר יסודי ועל יסודי בשכונה.

תכנית דרום מזרח

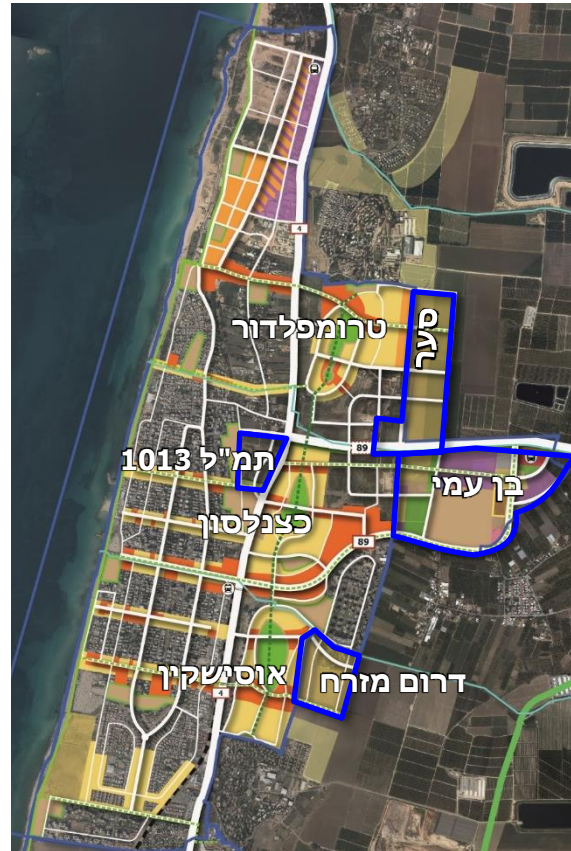
- קיבולת תכנית שתאפשר הקצאת 770 יח"ד להשלמה בגבעת אוסישקין.
- הכנת תכנית אחת למתחם המוצע ולהתחדשות העירונית באוסישקין.
- הצמדות מלאה לגבעה ללא שטחי באפר.
- תוספת שטחי ציבור לבית ספר יסודי ועל יסודי בשכונה.

התכנית | מזרח העיר | "צינתור" – השלמה בקרקע מדינה

% יח"ד להשלמה מתכניות בהכנה	תכניות בהכנה / פוטנציאל השלמה			
	סה"כ	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	
29%	2,000	300	1,700	תכנית סער *
65%	1,500	1,000	500	תכנית בן עמי
63%	1,200	400	800	דרום-מזרח
50%	4,700	1,700	3,000	סה"כ בהכנה

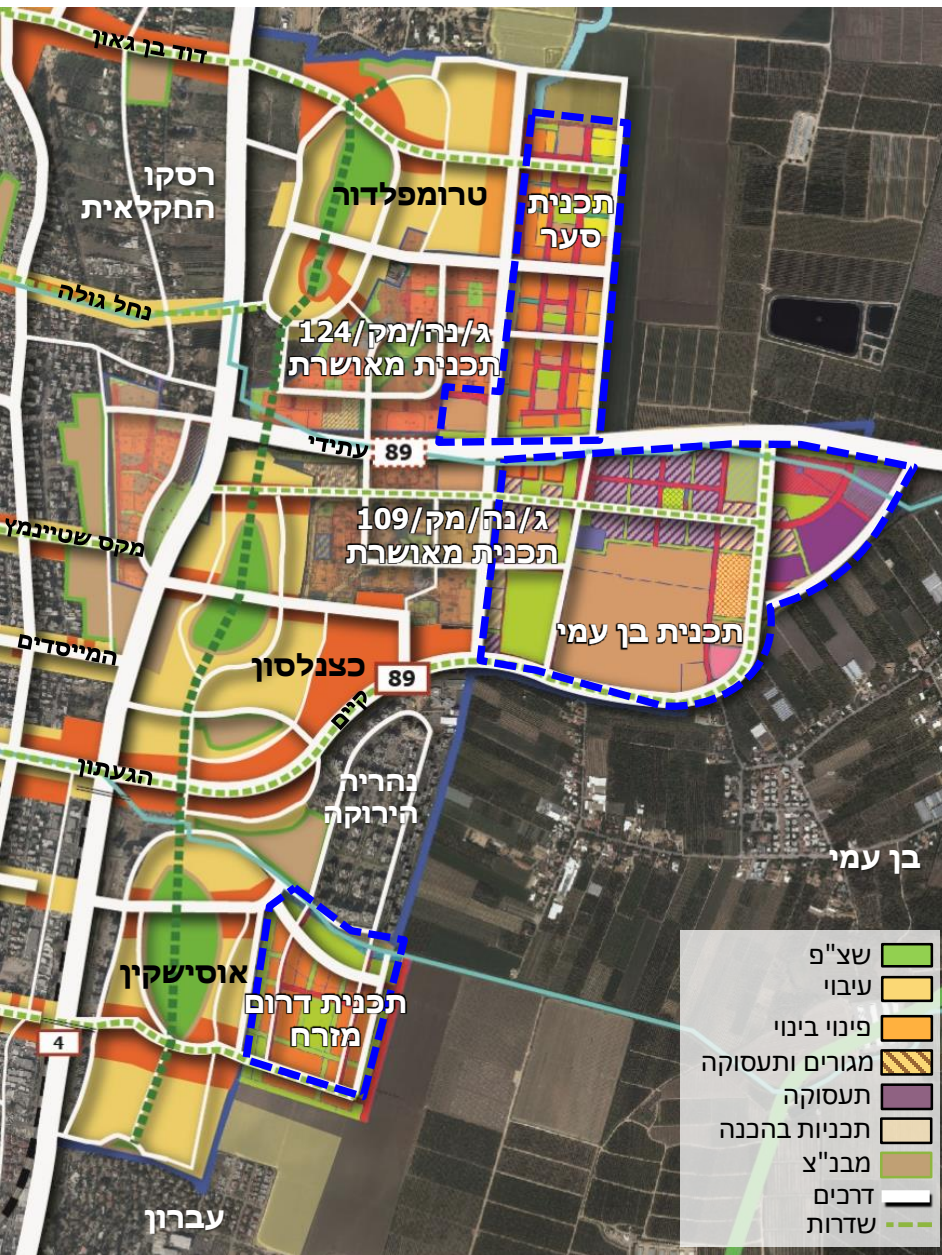
גבעות מזרחיות שלב א' – "צינתור"			
השלמה נדרשת יח"ד	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	
584	1,964	2,228	גבעת טרומפלדור
986	2,914	3,564	גבעת כצנלסון
766	1,862	2,300	גבעת אוסישקין
2,336	6,740	8,092	סה"כ שלב א'

(* 1700 יח"ד בתכנית סער נספרו בקיבולת תכנית המתאר



- בשלב א' לאחר מימוש מלא (100%) של תהליך ה"צינתור" ומימוש מלא (100%) של התכניות שבהכנה במזרח העיר תתקבל תוספת של כ- 9,740 יח"ד (6,740+3000)
- לצורך כך יידרש סבסוד להשלמת כ-2,336 יח"ד.
- בנוסף, ניתן לבחון הקצאת מתחמי השלמה בתמ"ל/1013, תכנית מאושרת

התכנית | מזרח העיר | סיכום שלבים הבאים – תרחיש A ותרחיש B

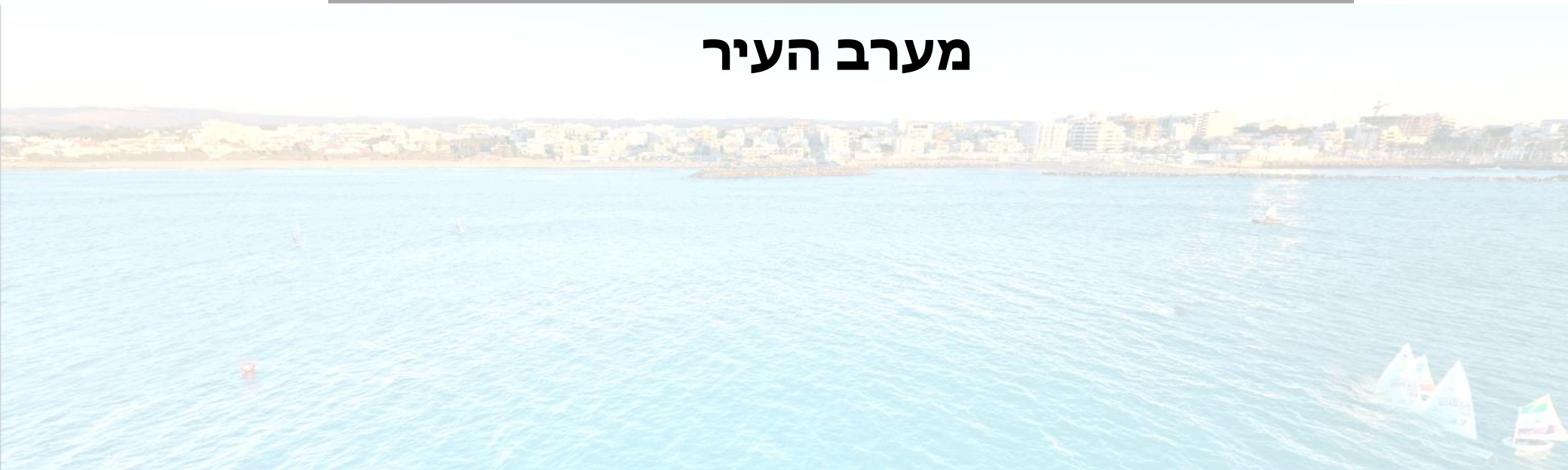


תרחיש B		תרחיש A		
תרחיש B		תרחיש A		
תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	תוספת יח"ד מוצעת	מס' יח"ד מוצע	
2,386	3,397	1,517	2,528	טרומפלדור
4,341	6,423	3,123	5,205	כצנלסון
2,814	4,223	2,114	3,523	אוישיקין
9,541	14,043	6,753	11,255	סה"כ בתרחיש

בשלבם שלאחר שלב א ("צינתור") תוספת יח"ד בתרחיש A או B תנוע בין כ- 6,750 – 9,550 יח"ד

חלופה משולבת

מערב העיר



מתחמים לפיתוח מערב העיר	סוג הפיתוח המוצע
שכונת מגורים באז"ת צפוני	בניה חדשה
שדרות הגעתון	התחדשות עירונית (פינוי בינוי+עיבוי)
שכונת הסחלב	עיבוי
רחובות ה"מסרק"	התחדשות עירונית (פינוי בינוי+עיבוי)

חלק נכבד מתוספת יח"ד במערב העיר תהיה בדרך של התחדשות עירונית ביזמות פרטית (ללא עידוד ממשלתי) ע"פ המגמות היום ובעתיד. במערב העיר ישנן יזמויות פרטיות להתחדשות עירונית אשר אינן מופיעות בתכנית. בתכנית מוצעים מתחמים להתחדשות אך אין זה שולל מתחמים נוספים שאינם מופיעים.

שימושים -

על רחובות צפון דרום הראשיים - ויצמן, הרצל ולוחמי הגטאות מוצע לאפשר מסחר ומשרדים בקומות הקרקע. רצוי לרכז את רוב השימושים המעורבים בצמתים עם רחובות מזרח מערב.

גובה בינוי -

תכנית המתאר ג/21011 שימרה את האמפי העירוני הקיים לאורך שנותיה של העיר והציעה בינוי מגובה 3 קומות (רצועת החוף) ועד ל- 24 קומות על דרך 4. בכדי לאפשר התחדשות עירונית בחלקים נרחבים ממערב העיר, יש לאפשר תוספת קומות על המצב המאושר. התכנית האסטרטגית מציעה בינוי בצורת אמפי העולה מאורך רצועת החוף ועד ל- 24 קומות על דרך 4.

פינוי בינוי -

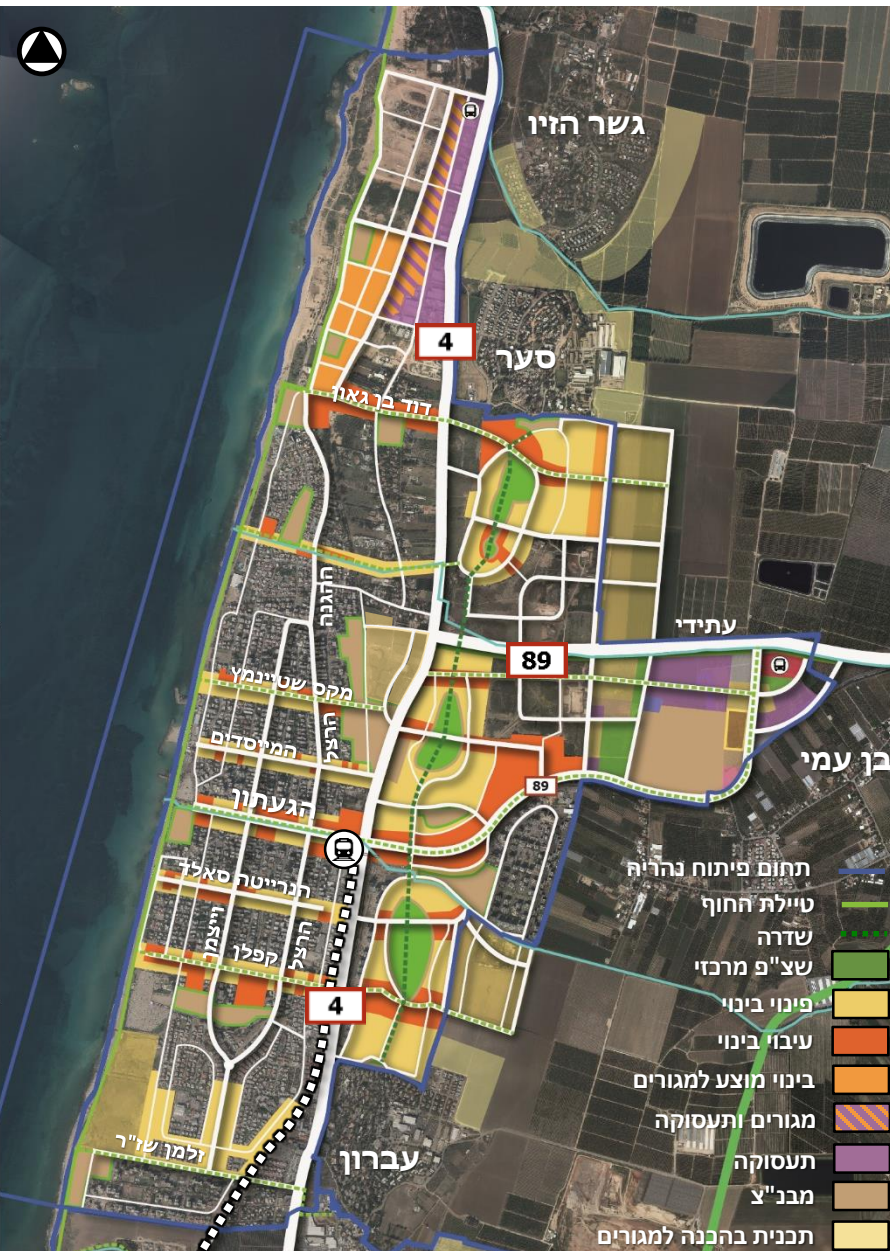
נבחרו מתחמים המתאימים לפינוי בינוי (מצב המבנים, כמות יח"ד, גודל השטח וגובה המבנים) בצירים הראשיים.

הצפיפות המוצעת הינה עד 27 יח"ד/ד'.

עיבוי -

נבחרו מבנים אשר מתאימים לעיבוי (מוצעת תוספת קומות ושדרוג המבנה הקיים ע"י תוספת מרפסות/ ממ"ד/ מעלית/ שדרוג חזיתות ומרחב ציבורי). בצירים הראשיים.

הצפיפות המוצעת הינה עד 27 יח"ד/ד'.





קומפילציה מצב מאושר



מוצע

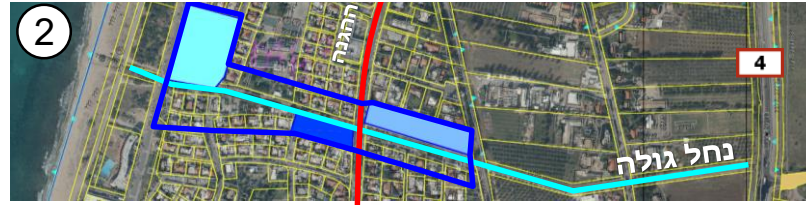
מרינה מוצעת

מוצע - תוספת 3,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 15 יח"ד/ד'

ייעוד	קיים (ד')	מוצע (ד')	סה"כ (ד')	תוספת מוצעת יח"ד
תעשייה	570	-570	-	-
מגורים	220	+300	520	2,300
מגורים מסחר ומשרדים	-	+130	130	700
תעסוקה	-	+160	160	-
סה"כ		570 ד'	1,168 ד'	3,000

- בכדי לאפשר את המשך פיתוח העיר ולאחות את השכונה הצפונית עם שאר חלקי העיר מוצע לעודד פינוי של התעשייה הכבדה אל א.ת מרחבי כברי (שתכנית עבורו בשלבי הכנה) ולאפשר מגורים, עירוב שימושים ותעסוקה במתחם הצפוני.
- מוצע לשקול במקם מרינה בקצה רחוב דוד בן גאון ככלי להעלאת ערך הקרקע ועידוד פינוי המפעלים לאז"ת מרחבי.
- עקרונות:
 - ✓ שלד מוצע המשכי לשלד העירוני הקיים ויתוכנן בצורת שתי וערב כמו השלד הותיק של העיר.
 - ✓ שדרות מזרח מערב לאורך הדרכים המרכזיות כהמשך לשלד המוצע בבוימל.
 - ✓ טיילת בעלת מרחבים ציבוריים ומקטעים בעלי חזית מסחרית בקומת הקרקע בחיבור עם רצועת החוף.
 - ✓ מבני הציבור והשצ"פים המרכזיים יתוכננו בקו ראשון לחוף הים.
 - ✓ מתחם התעסוקה מוצע על דרך 4 והשימושים הרכים מוצעים בסמוך לים.
 - ✓ שימור מדרג בינוי וגובה בינוי בהתאם להסכמות שנערכו לתכניות המאושרות.
 - ✓ קביעת קו בינוי ראשון לחוף הים - ב- 200 מ' מקו החוף (בדומה לבוימל)

לאורך רצועת החוף בנקודות נבחרות על המסרקים (רחובות מזרח מערב) מוצע בינוי בגובה עד 7 קומות. מזרחה מכאן מוצע לעלות בהדרגה עד לגובה של 24 קומות באזורים נבחרים.






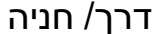





- תחום עיבוי
- בינוי עד 7 קומות
- בינוי עד 10 קומות
- בינוי עד 15 קומות

גובה הבינוי המוצע במערב הינו בשל היתכנות כלכלית ומכפילים. ככל שהפרויקט יהיה יותר כלכלי כך יהיה ניתן לאפשר גובה בינוי נמוך יותר. בכל מקרה גובה הבינוי יקבע לפי תכניות עתידיות ובהתאם למדיניות ומחזית ורשות מקומית.

התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | מצב קיים

- שדרות הגעתון מתפקדות כיום כלב הפועם של העיר.
- השדרות תוכננו כמרכז הישובי עוד בשנת 1934 בתכנית הראשונה לנהריה.
- טיפולוגיות הבינוי ברחוב הינן מגוונות וכוללות מבנים אשר נבנו בשנות ה-40 (מסעדת פינגווין) ומבנים חדשים שנבנו בשנים האחרונות.
- גובה הבינוי הקיים – 1-10 קומות

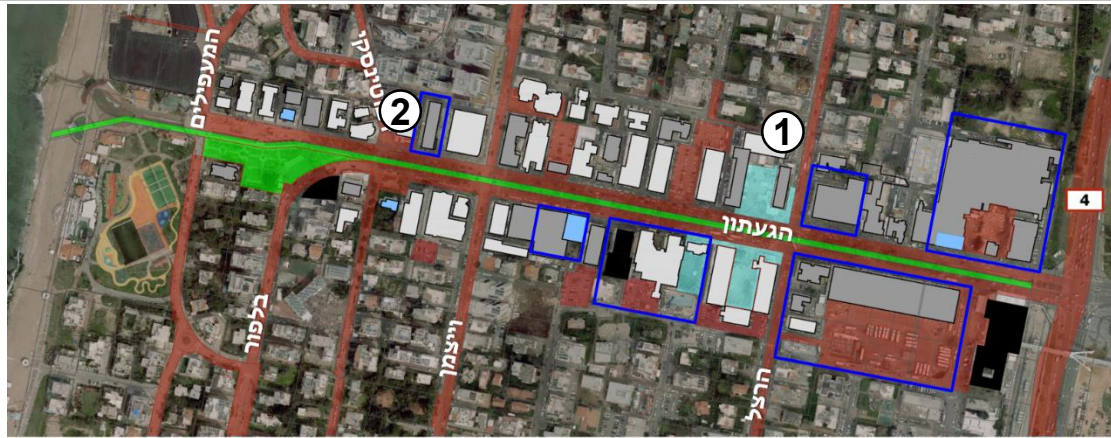


	מרחב ציבורי/ כיכר עירונית		מבנה לשימור *		בינוי ישן/ מוזנח
	דרך/ חניה		מתחם להתחדשות עירונית		בינוי במצב טוב
	שצ"פ/ מרחב ירוק		מוצע עיריית נהריה		בינוי חדש/ מחודש

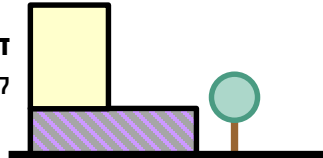
* מתוך תכנית המתאר לנהריה

התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | מצב קיים | דגמי בינוי

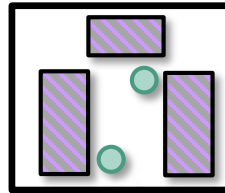
ברחוב שתי טיפולוגיות מרכזיות אשר מייצרות מרחב ציבורי איכותי, חוויתי ושונה זו מזו, טיפולוגיות אלו נבחרו בכדי לתכנן את רחוב הגעתון בהתחדשות עירונית.



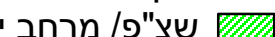





דגם טיפוס 2 – חתך בנסיגה:
קומה/שתי קומות של מסחר ומשרדים ובניין מגורים גבוה בנסיגה






דגם טיפוס 1 – רחבה ציבורית:
הגדרה ע"י שלושה מבני מסחר ומשרדים היוצרים רחבה ציבורית פעילה



מרחב ציבורי/ כיכר עירונית 
דרך/ חניה 
שצ"פ/ מרחב ירוק 

מבנה לשימור* 
מתחם להתחדשות עירונית 
מוצע | עיריית נהריה 

בינוי ישן/ מוזנח 
בינוי במצב טוב 
בינוי חדש/ מחודש 

* מתוך תכנית המתאר לנהריה

עקרונות תכנון -

- חיזוק הרחוב כשדרה עירונית פעילה בעלת מוקדי עניין הפרוסים לאורכה.
- שימוש בטיפולוגיות קיימות ברחוב להתחדשות העירונית
- שימור חתך אמפי עירוני
- במערב הגעתון אין אפשרות להתערב בנפחים, לכן מוצע עידוד מסחר ומסעדות בקומת הקרקע, גובה בינוי מוצע עד 7 קומות.
- במזרח געתון ריכוז מוקדי המשרדים, המסחר ומגדלי המגורים בסמוך לתחנת הרכבת, גובה בינוי מוצע עד 24 קומות.



4

כלים -

- יצירת מרחב ציבורי פעיל ומזמין ע"י שינוי חתך רחוב הגעתון וחשיפת הנחל.
- בינוי בטיפולוגיית חצרות בעלות מרחב ציבורי ומסחר בקומת הקרקע המייצרות ומאריכות חוויה עירונית.
- יצירת חזית רציפה בעלת עירוב שימושים המחזקת את המסחר הקיים ברחוב.
- שימור מבנים קיימים לשימור
- חלוקת הרחוב למתחמי בינוי בעלי 7,10,15,24 קומות.
- בחירת סוג הבינוי בהתאם לעומק המגרש ולסוג הבינוי הקיים בתא השטח ושהמקטע מזהה איתו.



התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | שדרוג חתר הנחל

מצב קיים -

- הנחל איננו נגיש לציבור
- הנחל מהווה מטריד וחסימה בין שני צידי הרחוב.
- הצפות בימי חורף גשומים

מצב מוצע -

- החזרת הנחל למופע הטבעי שלו
- הנגשת את המים הזורמים לציבור הרחב.
- יצירת טבע עירוני משמעותי במרכז העיר.
- יצירת פארק לינארי לאורך תוואי הגעתון, הכולל שיקום אקולוגי ע"י צמחייה, דירוג דפנות התעלה לשיבה ופעילות, ניהול מי נגר, מקומות שהייה, ושביל אופניים.



<https://www.ynet.co.il/articles>



מצב קיים
געתון



חתך טבעי - חתר רך

איור 26 נחל צ'ונגצון שבדרום בסיאול



חתך אורבני

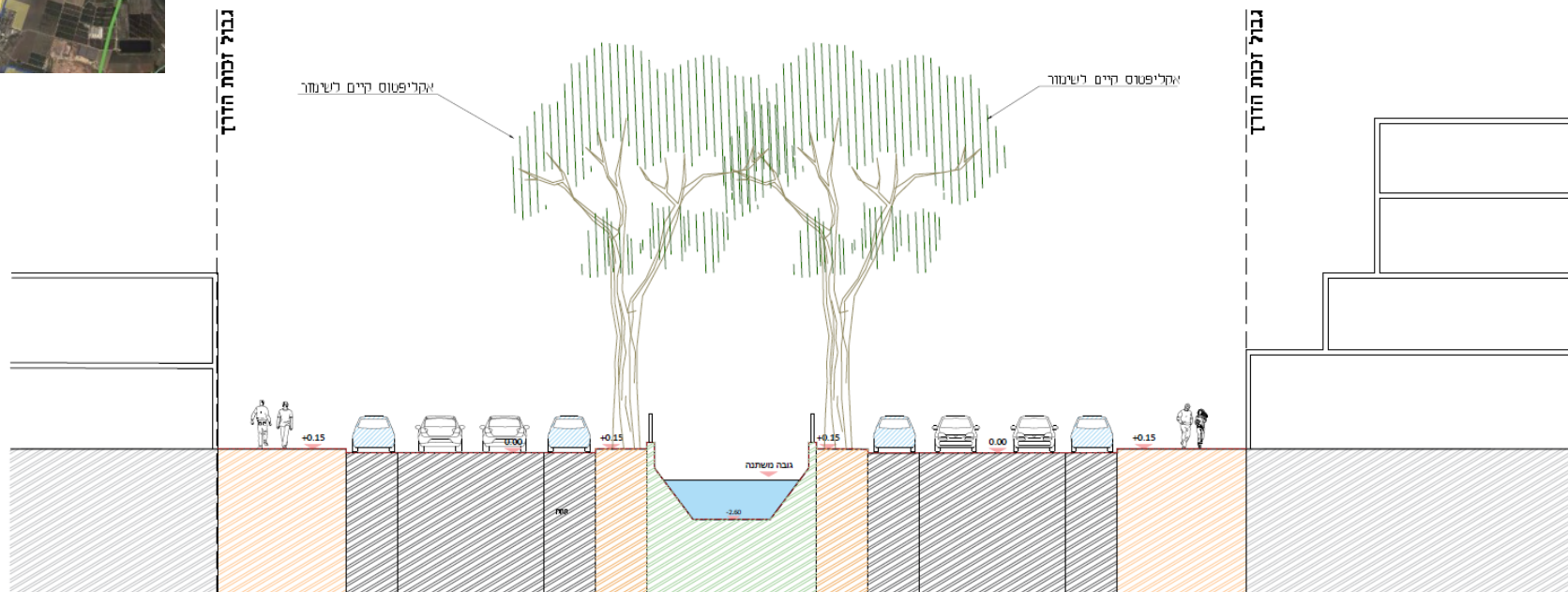
שיקום נחל לדוגמה נחל צ'ונגצון סיאול: בשנות ה-50 נחל צ'ונגצון הוכנס למובל תת-קרקעי ובנה מעליו כביש מהיר. ב-2003 החליטה עיריית סיאול להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו כדי לעודד טבע עירוני בעיר והתחדשות עירונית. לאחר שיקום הנחל, הטמפרטורה סביב הנחל ירדה ב-3 מעלות לעומת שאר חלקי העיר. השימוש ברכב פרטי פחת ב-2.3%, השימוש בתחבורה ציבורית עלה ב-4.3% והמגוון הביולוגי חזר לעיר. הפארק הלינארי מאופיין ע"י חתכים שונים, חלקם טבעיים יותר, וחלקם מטרופוליטניים יותר.

* יש להתייעץ ולערוך תכנית מפורטת בשיתוף רשות הניקוז למקטע זה של הנחל

רחוב הגעתון - חתר טיפוסי - מצב קיים

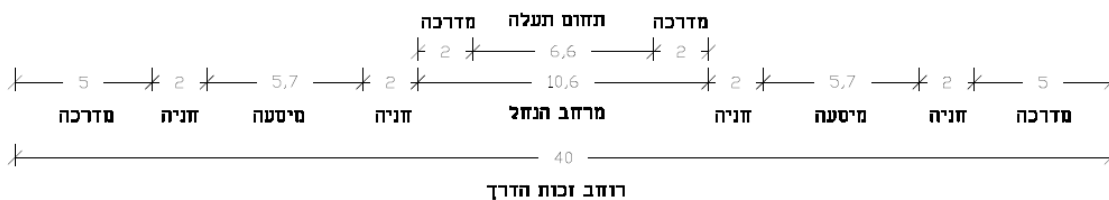


חתר טיפוסי - מצב קיים - רחוב הגעתון



דרום

צפון

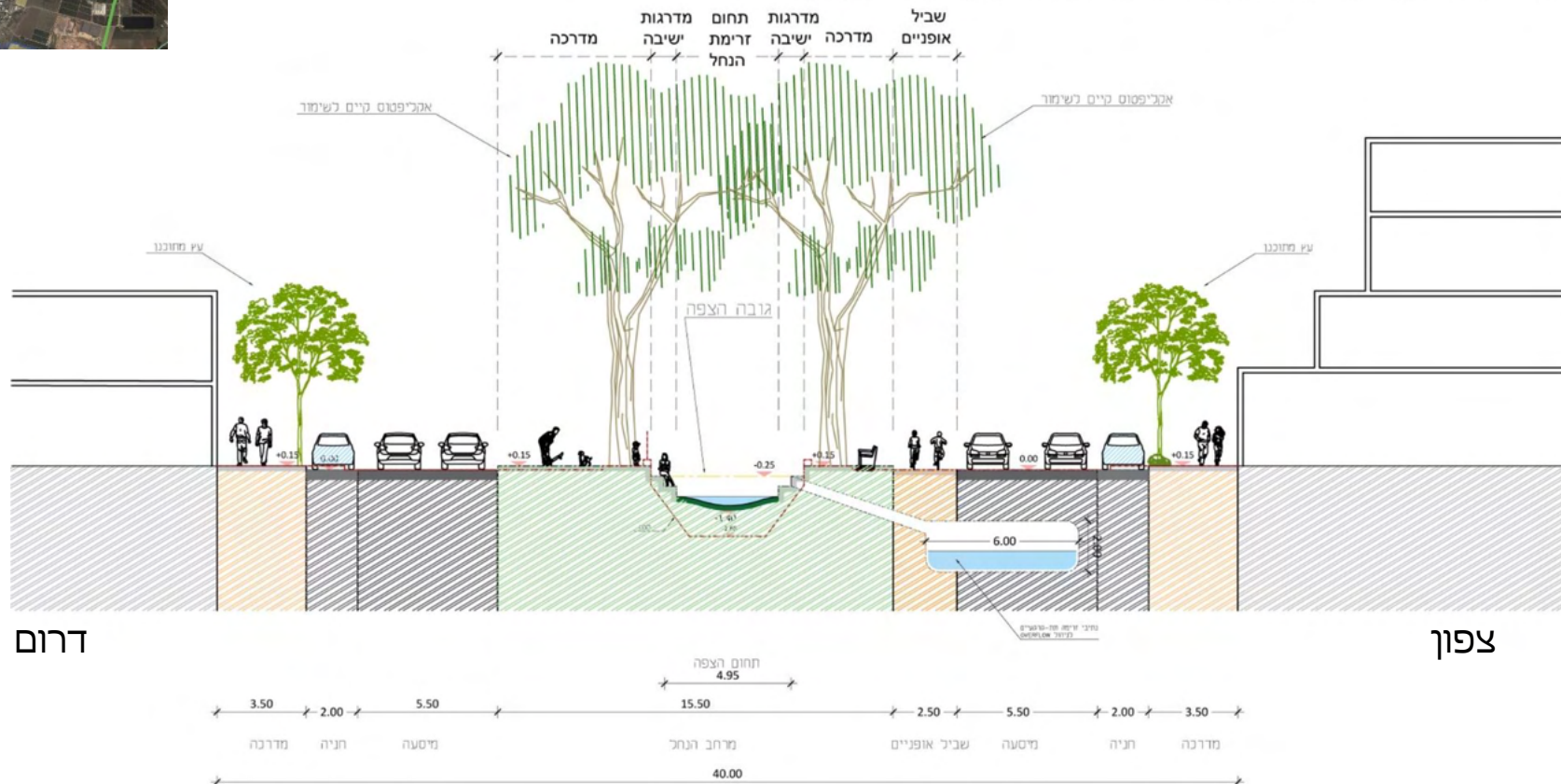


התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | שדרוג חתר הנחל

חתך ב-ב: חתך טיפוסי 1

בחתך הטיפוסי של נחל הגעתון, תחום זרימת הנחל מצטמצם ל 4.95 מ'. אנו מציעים שימור קפדני של העצים הותיקים לאורך התוואי. מדרגות הישיבה ודירוג הדפנות לניהול מי הנגר, מתוכננים בתחום התעלה הקיימת. החתך מאפשר שביל אופניים דו-כיווני, חניה בשני צדי הכביש ופארק לינארי ברחב של 15.5 מ'. המערכת התת-קרקעית של ההצפות, ממוקמת מתחת לתעלה לתעלה הקיימת על מנת להשאיר בית גידול לשורשי העצים.

חתך לדוגמא ב-ב - מקטע עם עצי אקליפטוס בוגרים לשימור משני צידי התעלה



דרום

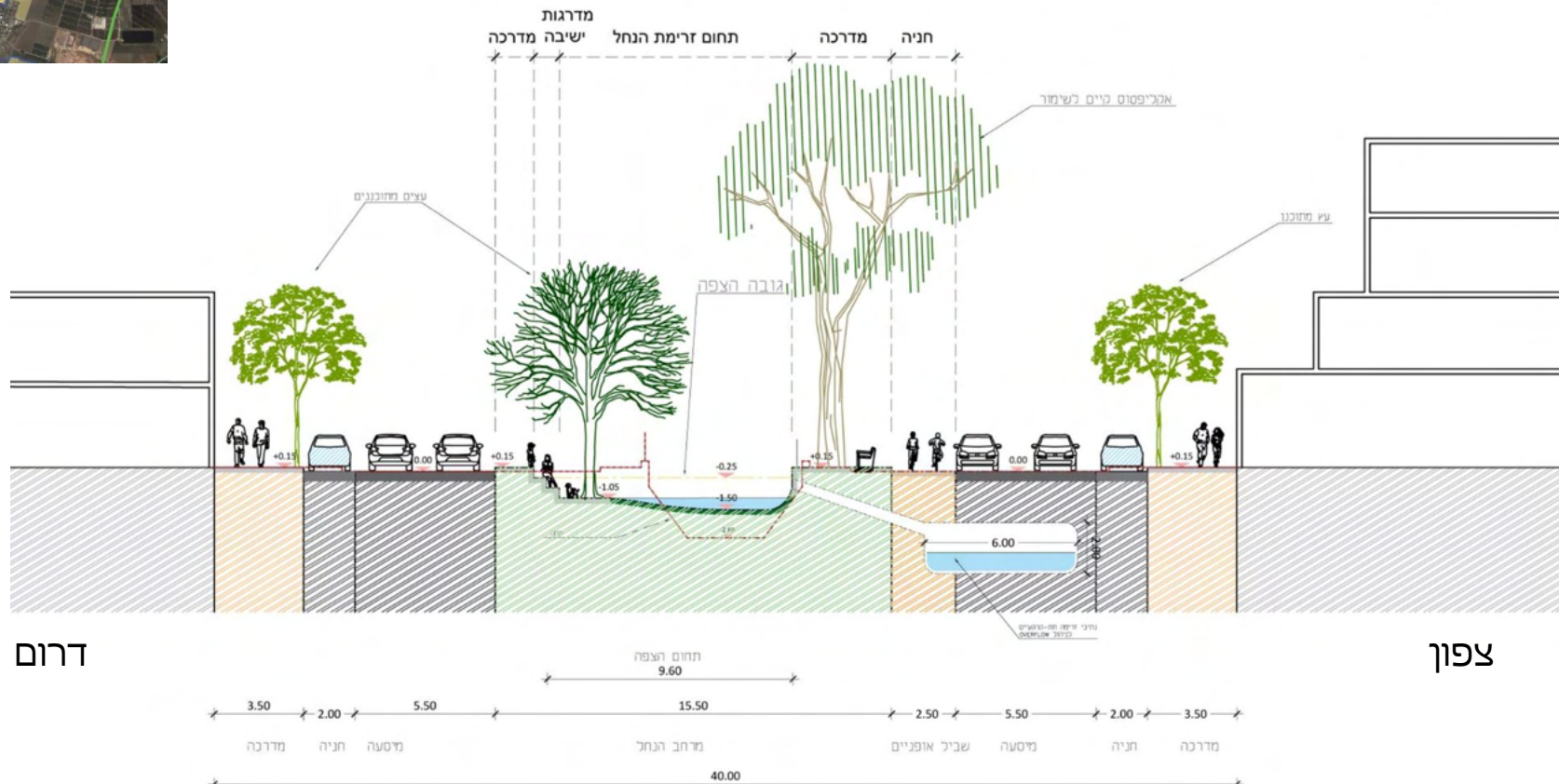
צפון

התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | שדרוג חתר הנחל

חתך ג-ג: חתר טיפוסי 2

בחתך זה רואים מצב טיפוסי נוסף, שבו יש עצים לשימור בצד אחד בלבד. החתך מאפשר הרחבת תחום הזרימה באופן נקודתי ל 9.6 מ'. החתך שובר את הסימטריה של שאר הפארק הלינארי ומאפשר יותר מקום לשהייה ליד הנחל. חתך הרחוב מעבר לפארק נשאר כמו בחתך הטיפוסי הקודם.

חתך לדוגמא ג-ג – מקטע בו עצי אקליפטוס בוגרים לשימור מצד אחד של התעלה



דרום

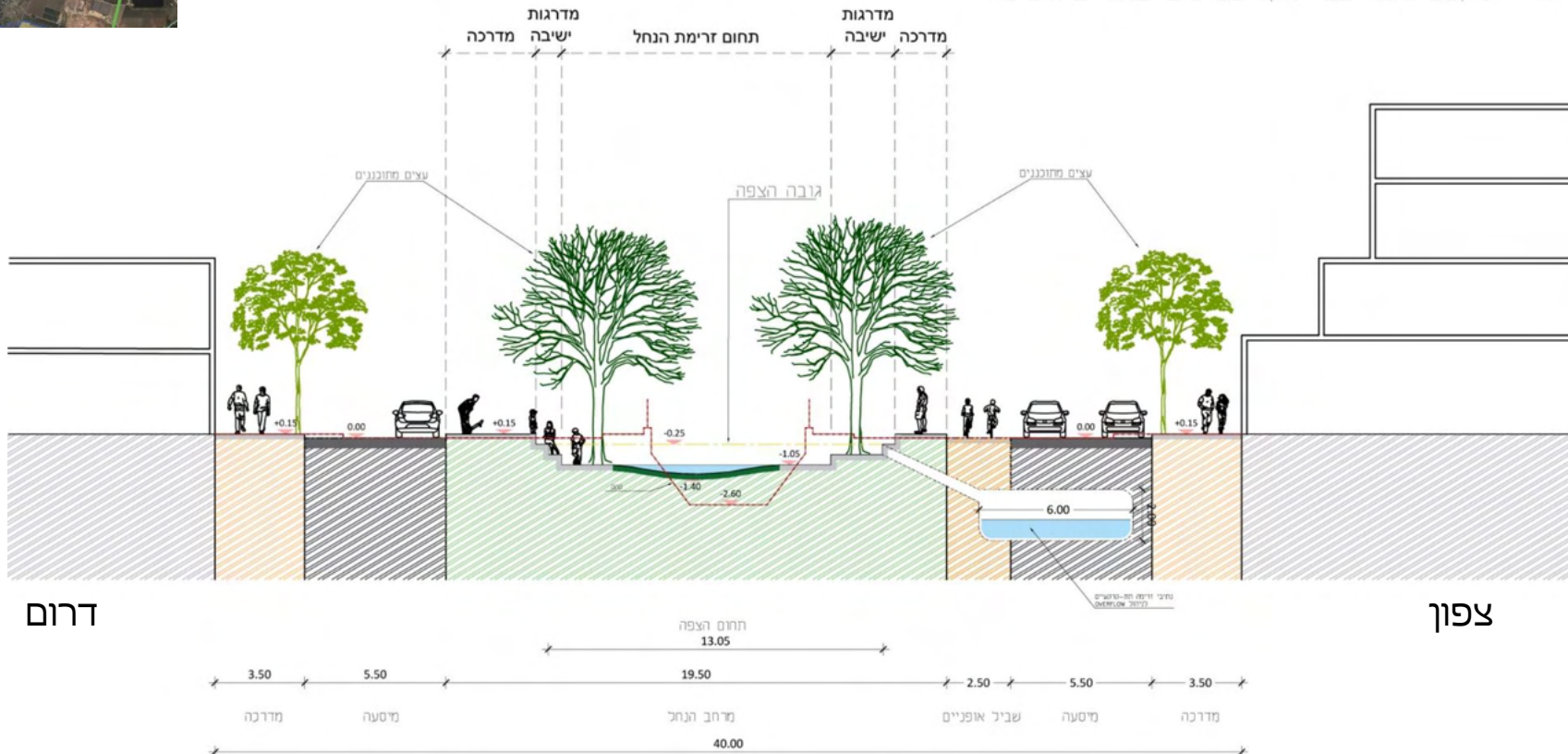
צפון

התכנית | מערב העיר | שדרות הגעתון | שדרוג חתר הנחל

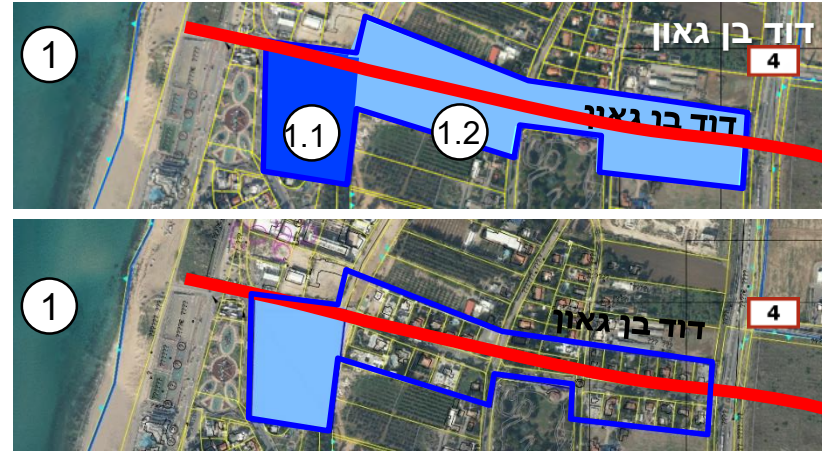
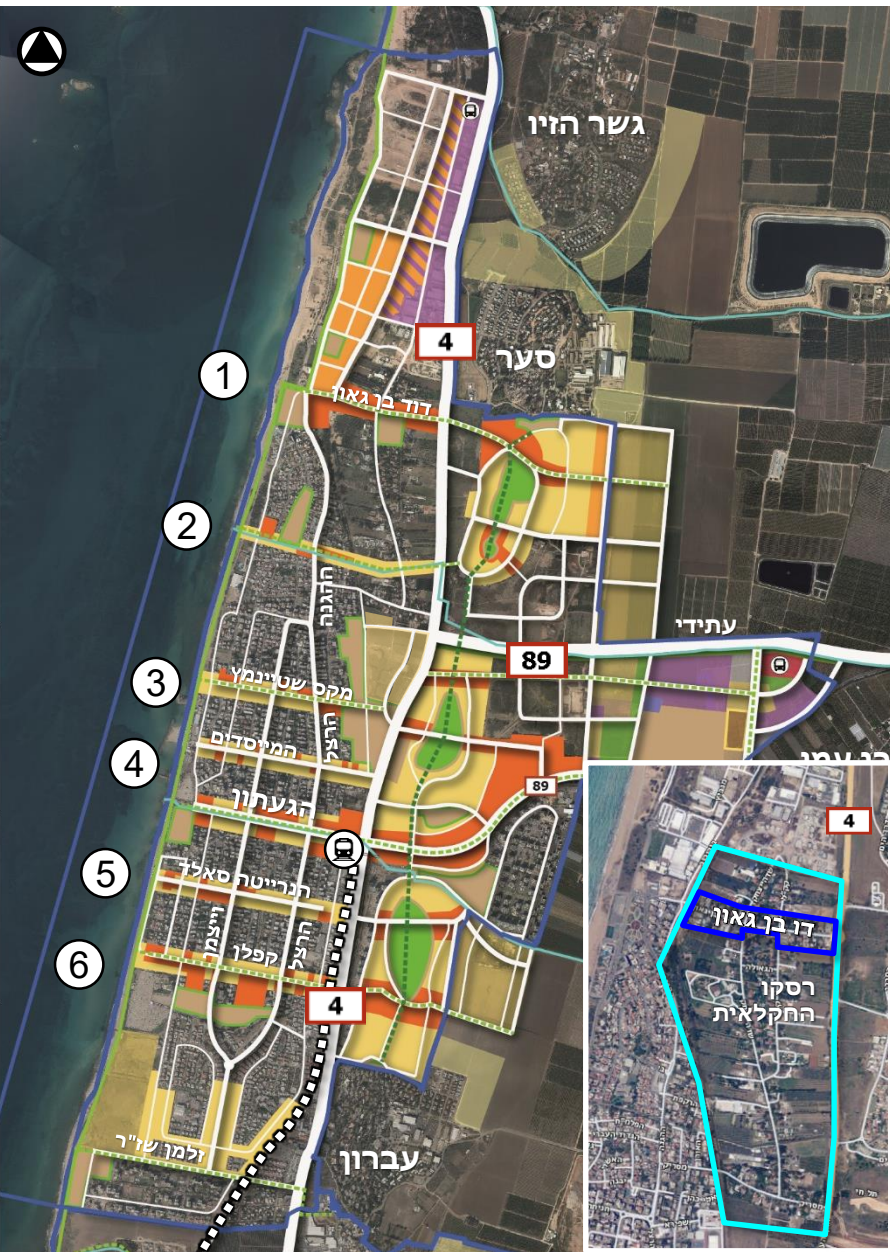
חתך א-א: קרבה לים – חתר יוצא דופן

במקטע זה, תחום זרימת הנחל נפתח ומתרחב כמו משפך לים. מכיוון שאין עצים בוגרים לאורך התוואי במקטע, ניתן להרחיב את מרחב הנחל לרוחב של 19.5 מ'. המקטע מאפשר שטחי שהייה רבים והתחברות לטיילת החוף. המערכת התת-קרקעית של ההצפות, מחולקת לשניים, וממוקמת בשני צדי התעלה.

חתך לדוגמא א-א – מקטע ללא עצי אקליפטוסים בוגרים לשימור



התכנית | מערב העיר | רחוב דוד בן גאון



- תחום עיבוי
- בינוי עד 7 קומות
- בינוי עד 10 קומות
- בינוי עד 15 קומות

קיים -

- 1.1 מתחם שיכונים שונה במאפייני מחלקי השכונה האחרים.
- 1.2 רחוב דוד בן גאון, צמ"ק כחלק משכונת רסקו החקלאית.



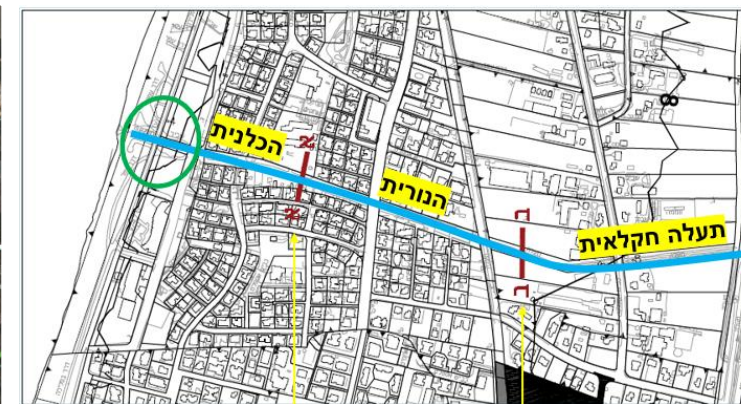
מוצע -

- 1.1 מתחם שיכונים - המשך לבינוי מגורים בא.ת הצפוני בגובה 10-15 קומות ובצפיפות של 27 יח"ד/ד'.
- נדרשת קרקע משלימה בכדי לאפשר פינוי בינוי.
- 1.2 רחוב דוד בן גאון - מוצעות 2 חלופות:
 1. חלופה א' - פינוי בינוי או עיבוי עד 10 קומות
 2. חלופה ב' שימור המצב הקיים

נתוואי הנחל עובר בין מזרח ומערב, והיום משמש כשצ"פ לינארי להולכי רגל בלבד, במקטע שבין הים לרח' הכלנית (כולל). ברח' הנורית השצ"פ משולב עם כביש, וברסקו החקלאית, הנחל זורם בתעלה פתוחה.

רוב הבינוי סביב רצועת הנחל הינו של צמודי קרקע ודוספלקסים וותיקים. התחדשות עירונית – סביב הנחל מוצע עיבוי ומספר מתחמים מועט לפינוי בינוי. פיתוח הנחל - כחלק מהשלד העירוני הרצוי של נהריה, מוצע להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו וליצור חתך חדש שיהפוך את נחל גולה לציר איכותי להולכי רגל, רוכבי אופניים ומוקד משמעותי לטבע עירוני. כמו בנחל הגעתון, החתך החדש מאפשר הזדמנות ליצירת פתרונות להצפות העונתיות בפשטי ההצפה של הנחל.

בנקודת המפגש עם טיילת החוף, יש שטח טבעי שיעודי הקרקע שלו הם מלונות ותיירות. אנו מציעים לשנות יעוד זה ולהפוך את השטח לחוף ים טבעי, על מנת ליצור מקום שהייה אלטרנטיבי בחיבור המיוחד הזה בין נחל וים.



חתך א-א
המקטע העירוני

חתך ב-ב
המקטע החקלאי



החל גולה | הכלנית – מובל סגור



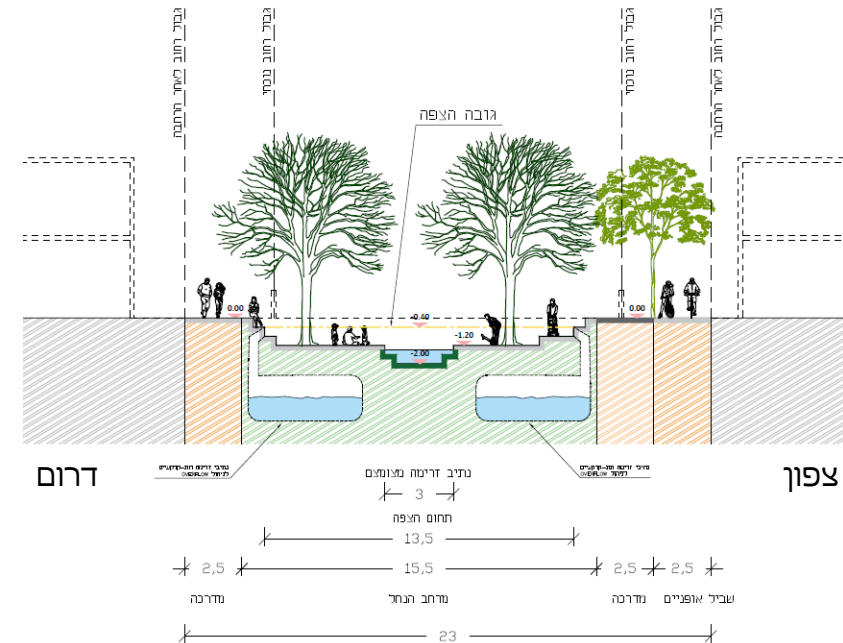
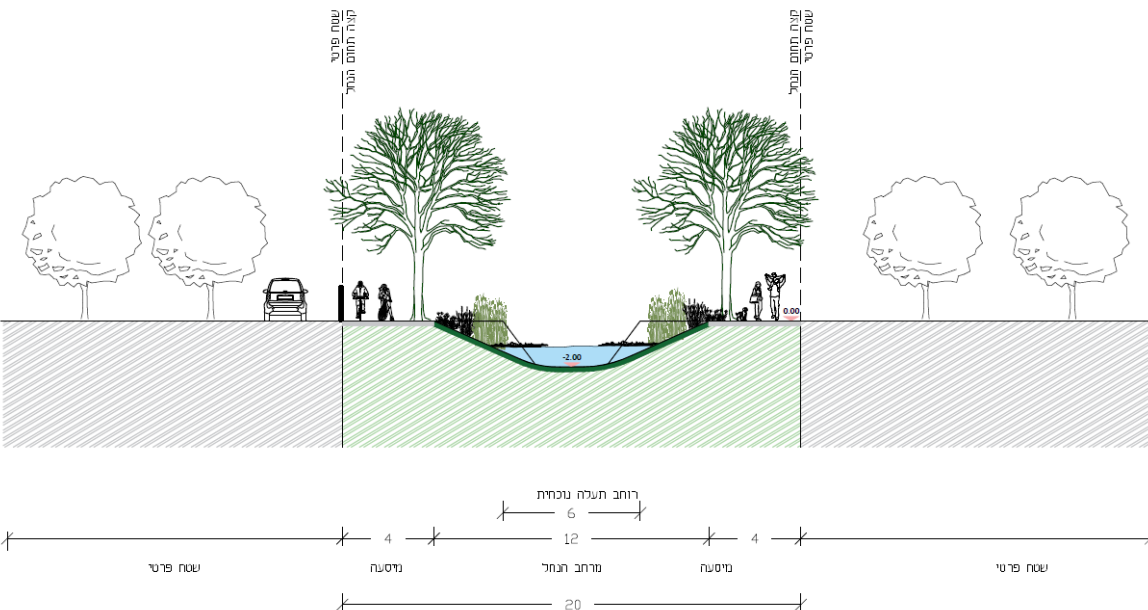
נחל גולה | תעלה חקלאית – מובל פתוח

חתך א-א: פארק עירוני בנחל גולה

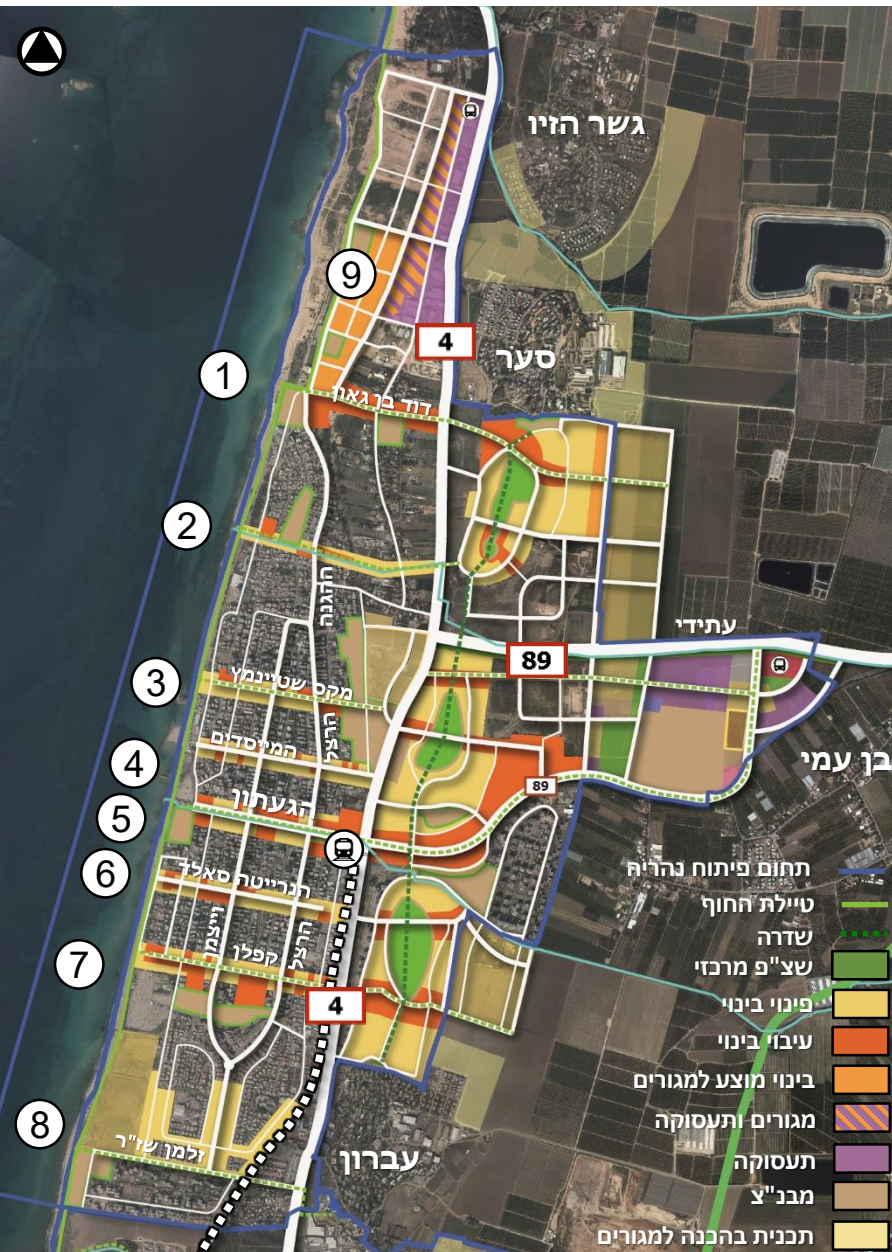
פארק שמוצע במקטע של נחל גולה המחבר בין הים ושכונת רסקו החקלאית. היום הנחל זורם בתוך מובל תת-קרקעי, ומעליו שצ"פ לינארי. אנו מציעים להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו, וסביבו ליצור טיילת עירונית שמאפשרת פעילויות רבות כמו ריצה, הליכה, רכיבה, רחבות לפעילות סקייטבורד, מקומות שהייה, דרך חתך דינאמי שמשתנה בהתאם לגובה מפלס הנחל.

חתך ב-ב: תעלה חקלאית בנחל גולה

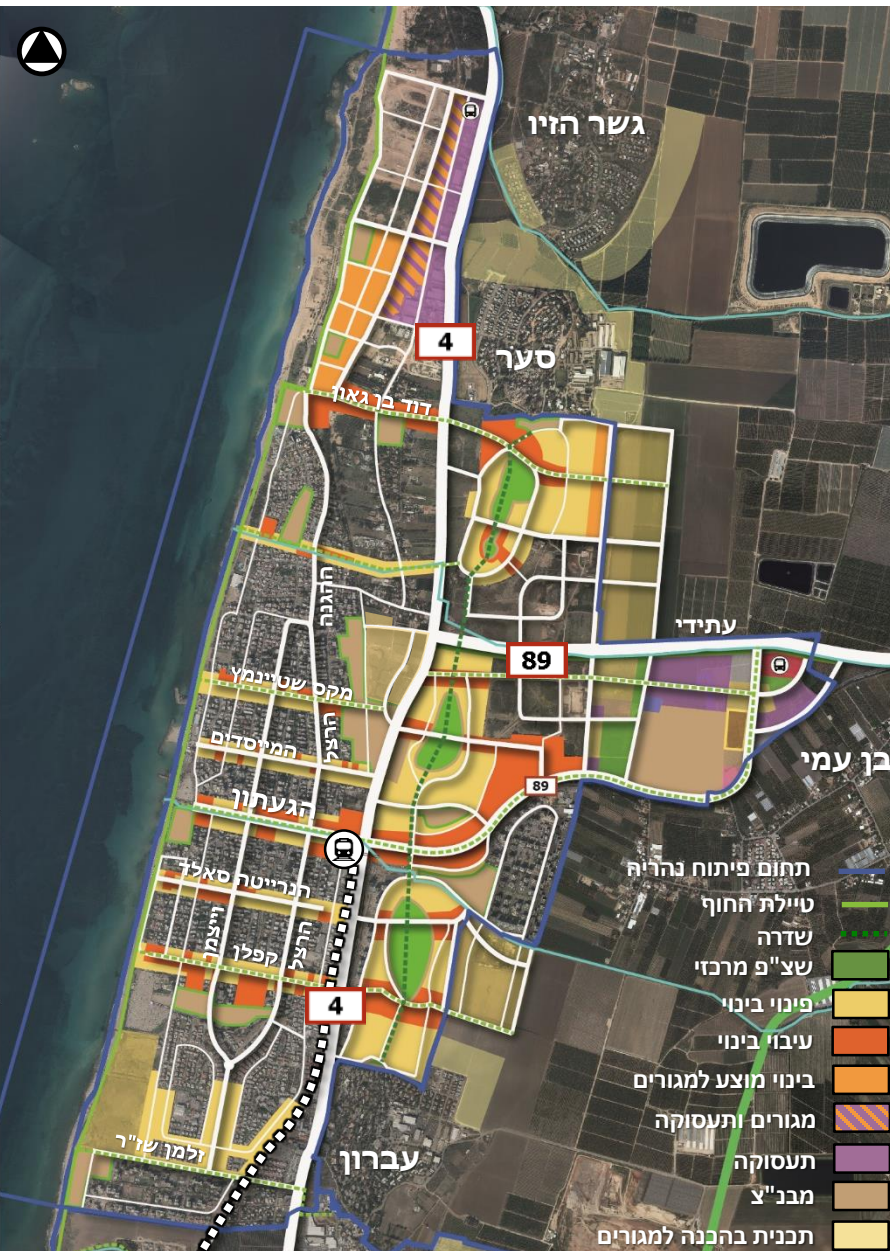
במקטע זה, נחל גולה זורם בתעלה פתוחה וחוצה את רסקו החקלאית. אנו מציעים להפוך ציר זה לטיילת נופית לאורך תוואי הנחל על מנת לחבר את מערב נהריה לשכונת טרומפלדור, ולשדרת הגבעות. מכיוון שהנחל זורם בין חלקות חקלאיות, חתך הנחל יכול להשתנות ולהפוך לרך וטבעי יותר.



התכנית | מערב העיר | סיכום יח"ד



סה"כ תוספת	תוספת יח"ד בפינוי בינוי	מס' יח"ד לפינוי קיימות	תוספת יח"ד מוצעת בעיבוי	% יח"ד המוצע לעיבוי	מס' יח"ד לעיבוי קיימות	מס' יח"ד במסרקים	שם רחוב	
402	282	168	120	20%	40	210	דוד בן גאון	1
692	212	58	480	80%	320	400	נחל גולה	2
920	170	40	750	70%	500	700	מקס שטיינמץ	3
1,088	188	32	900	70%	600	850	המייסדים	4
1,730	1,650	80	80	-	-	150	הגעתון	5
1,177	277	48	900	75%	600	800	הנרייטה סאלד	6
1,500	900	200	600	60%	400	680	קפלן	7
800	-	-	800	-	400	600	סחלב	8
3,000	-	-	-	-	-	-	שכונה צפונית	9
11,310	4,079	546	4,630	68%	2,860	4,240	סה"כ	



שלבים הבאים	טווח קצר - בינוני		מערב העיר	
	תוספת יח"ד למימוש	מקדם מימוש עד 2040	סה"כ תוספת יח"ד מוצעת	
תוספת יח"ד מקסימלית	5,257	2,253	7,510	געתון והמסרקים
	3,000	0	3,000	אזור תעשייה צפון
	560	240	800	סחלב
	-	767 *	767 *	מתחם 9C
סה"כ שלב א'	8,817	3,260	12,077	

- בטווח הקצר - בינוני בהתאם לאחוזי המימוש הצפויים לשנת 2040 תתקבל במערב העיר תוספת של כ-3,260 יח"ד.
- בשלבים הבאים לאחר מימוש השלב הראשון תתקבל במערב העיר תוספת של כ-8,820 יח"ד (בנוסף לשלב א') שתקודם בשלבויות שתתאים להתפתחות העיר ולפיתוח מענה פרוגרמטי.
- סה"כ תוספת משוערת מקסימלית במערב בעיר - כ-11,680 יח"ד.

* כ-233 יח"ד מתוך 1,000 המוצעות בתכנית מתחם 9C נכללו בתכנית המתאר

חלופה משולבת

סיכום יח"ד



התכנית | טווח קצר וטווח ארוך | סיכום



טווח ארוך		טווח קצר - בינוני		
טווח ארוך - תוספת יח"ד		טווח קצר-בינוני - תוספת יח"ד		
9,550-6,750	בשלים שלאחר ה"צנתור" ללא התערבות ממשלתית	9,740	צנתור + מתחמים מזרחיים תומכי התחדשות עירונית	מזרח
8,420	ללא מקדם מימוש	3,260	עם מקדם מימוש	מערב
15,370-18,170	תוספת יח"ד טווח ארוך	13,000	תוספת יח"ד טווח קצר	סה"כ
עד 58,150	* תוספת תושבים (נפש)	41,600	* תוספת תושבים (נפש)	

קיבולת נומינלית בתכנית המתאר – 101,000 תושבים

+

תוספת אוכלוסייה מוצעת טווח קצר-בינוני – 41,600 תושבים

=

סה"כ טווח קצר - בינוני – 142,600 תושבים

+

תוספת אוכלוסייה שלבים הבאים – 58,150 תושבים

=

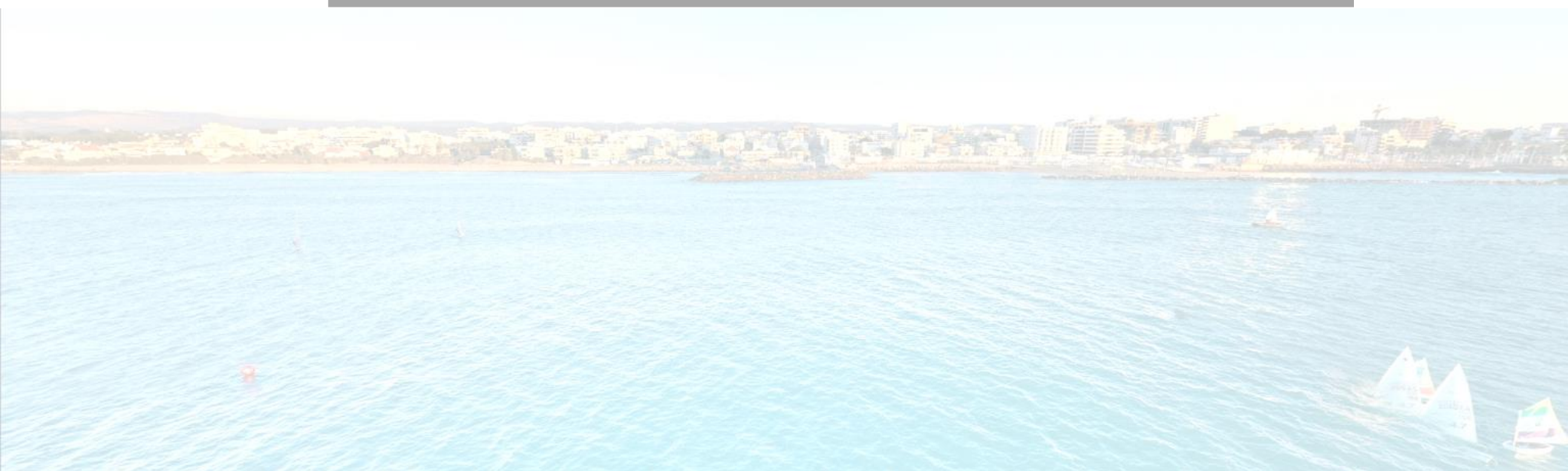
סה"כ בטווח הרחוק – 200,750 תושבים

* תוספת תושבים חושבה עפ"י גודל משק בית עתידי משוער של 3.2 נפש/יח"ד, כאשר גודל משק בית קיים בנהריה הינו 2.6 נפש/יח"ד

נספחים והרחבות

עמוד	נושא
110	נוף
149	תחבורה
170	פרוגרמה למבני ציבור
178	מצב קיים
183	חלופות לפיתוח עירוני
194	טיפולוגיות בינוי

נספח היבטים נופיים



תוכן עניינים:

1. מצב קיים
 - א. מורפולוגיה
 - ב. חתכים טיפוסיים
 - ג. נחלים
 - ד. מסדרונות אקולוגיים
 - ה. חוף הים
 - ו. בדיקה מרחבית

2. שלד נופי

3. שדרת הגבעות

4. טיילת נופית חוף הים

5. מערכת שביל אופניים

6. שצ"פים

7. נחל הגעתון

8. נחל גולה

9. נספח נופי (מצורף לדוח)

הקדמה

נהריה ממוקמת לחוף הים בגליל המערבי. העיר מוקפת בשטחים חקלאיים וחוצים אותה ארבעה נחלים מרכזיים. גן לאומי אכזיב גובל עם העיר בצפון ונחל בית העמק, מדרום. הרקמה העירונית ההיסטורית של העיר כמו גם השכונות ממערב לכביש 4 מתאפיינים בבינוי נמוך שהולך וגובה לכיוון מזרח. העיר משופעת בשטח פתוח הנשען בציר צפון-דרום על חזית הים ממערב, כביש 4 והרצועה הירוקה שלאורכו ושטחים פתוחים נוספים בגבעות המזרחיות ובשכונת רסקו החקלאית המהווה דפוס שכונתי ייחודי בעיר. בכיוון מזרח אל הים, שדרת נחל הגעתון מהווה את השדרה העירונית הראשית ולצידה רחובות נוספים המייצרים מרחב ציבורי פעיל ומתפקד.

1.1 מורפולוגיה

מתוך סקר דרום הגליל המערבי של מכון דש"א 2012



יחידות נוף		
מישור הגליל המערבי	מתלול נחל יסף	במת כיסרא
מתלול נחל בית העמק	רכס הכורכר	גבעות נחל געתון
רצועת החוף	במת חלוץ	גבעות נחל יסף
שקע מעלות	גבעות נחל בית העמק	מתלול נחל געתון
	המרזבה	

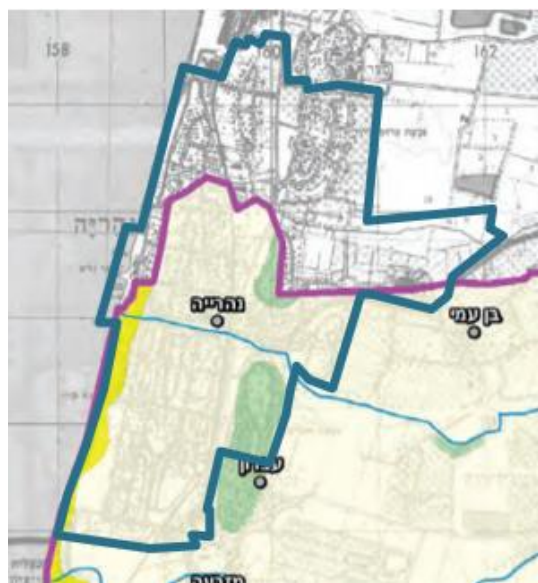
יחידות נוף: נהריה מתפרשת על שלוש יחידות נוף שונות. "רצועת החוף", "המרזבה", ו"רכס הכורכר". שטחי החקלאות שסובבים את העיר, הינם חלק מ"מישור גליל המערבי".

ערכיות נופית: רצועת החוף של נהריה מדורגת בערכיות מרבית, הדירוג הגובה ביותר, משום הבולטות, נוכחות ודרמטיות שלה. רצועת החוף הינה משאב לאומי נדיר ויקר ביותר. סמוך לרצועת חוף הדרומית, שטח פתוח אקסטנסיבי גדול, שיעודו בתב"ע הוא תיירות ונופש, ומסחר ומשרדים עד 8 קומות. השטח מדורג בערכיות גבוהה מאוד (השטח כולל את בית העלמין) משום שהוא מוסיף נפח חזותי לרצועת החוף. מדדי ערכיות נופית שמאפיינים את נהריה: עצמה, רצף וגודל, בולטות ונוכחות, דרמטיות, ייצוג אזורי: טבעי ותרבותי

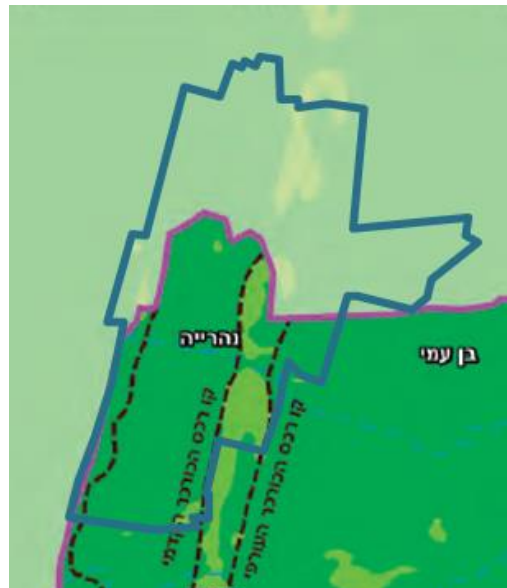
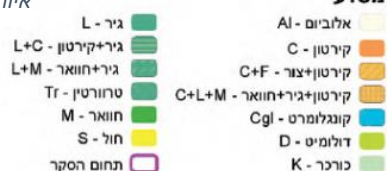
1.1 מורפולוגיה

מתוך סקר דרום הגליל המערבי של מכון דש"א 2012

גבהים ושיפועים: נהריה היא בעלת טופוגרפיה מישורית, ובמרבית העיר, גובה פני הקרקע לא עולה על 10 מ' מעל פני הים. בשכונות המזרחיות בגבעות הכורכר, הגובה עולה לעד ל 35 מ' מעל פני הים. השטחים החקלאיים של הישובים הסמוכים יושבים בגובה 25-35 מ'. ככל שמתרחקים מהעיר, ומתקרבים לכביש 70 ואזור נחל יחיעם, פני הקרקע עולים לגובה 60 מ' מעל פני הים. מלבד רכס הכורכר, השיפועים בנהריה מתונים מאוד, ולא עולים על 5%. בשכונות המזרחיות של גבעות הכורכר, השיפועים תלולים יותר, עד 15%.



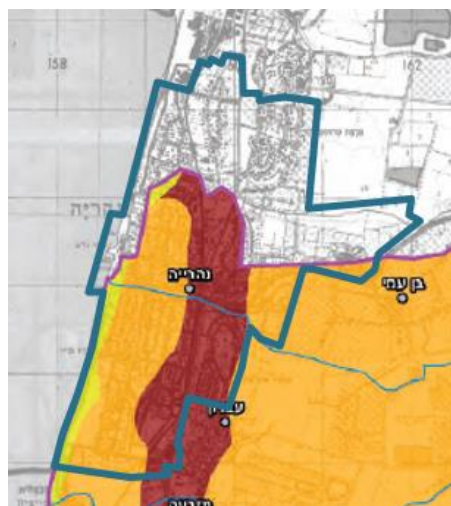
איור 2 מפת מסלע



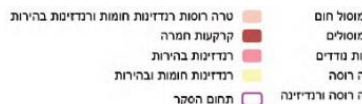
איור 1 מפת שיפועים



מסלע: ניתן לראות את קו גבעות הכורכר הנמצאות ממזרח לכביש 4 ועליהן ממוקמות השכונות המזרחיות של נהריה (אושסקין, טרומפלדור ושרת). במערב ניתן לראות את רוחב הרצועה החולית לאורך חוף הים. נהריה, כמו גם העורף החקלאי שלה, נמצאת על קרקעות אלוביום. בחלק המזרחי ניתן לראות את מורדות הקירטון של הגליל המערבי



איור 3 מפת קרקעות



קרקעות: בשטחה של נהריה שלושה סוגי קרקע עיקריים - במערב ניתן לראות את רצועת החולות הנוודים לאורך חוף הים. מזרח העיר יושב על קרקעות גרומוסוליים, כמו כן, שטחי החקלאות של בן עמי ושבי ציון. השכונות המערביות של נהריה, (גבעות הכורכר) השכונות שבדופן המערבי של כביש 4, וישובי עברון, ומזרעה, יושבות על קרקעות חמרה

1.1. חתכים טיפוסיים



איור 5 מיקום חתך

חתך ים אל הר (מזרח-מערב): העיר נהריה נתונה בין שתי רצועות של שטח פתוח משמעותי: רצועת החוף והמרחב החקלאי. רצועת החוף רחבה – מתאפיינת בחוף חולי, מרחב של שטח פתוח מגוון לינארי ברוב האזורים לאורך החוף ובינוי נמוך צמוד קרקע בקו החוף. העיר הותיקה משתרעת בבינוי נמוך בפרישת רחובות אורתוגונלית עד כביש 4 ומזרחה עובר קו השכונות הממוקמות על גבי גבעות הכורכר, הבינוי סובב סביב השלוחות ובהן בתי קרקע לצד שיכונים משנות ה-50. שכונת נהריה הירוקה מציעה בינוי מגורים חדשים של 5 קומות במישור לכיוון השטחים החקלאיים המזרחיים. העיר גובלת בשטחים חקלאיים הכוללים גידולי שדה ומטעים המשתרעים עד למרגלות הגליל המערבי וביישובים כפריים כמו בן עמי, עברון, מזרעה וקיבוץ סער



איור 6 חתך מזרח-מערב

1.1. חתכים טיפוסיים



איור 7 מיקום חתך

חתך חוצה עיר (צפון-דרום): נהריה פרושה על פני 7 ק"מ לאורך חוף הים – משמורת אכזיב בצפון לשבי ציון בדרום. חוצים את העיר 4 נחלים המגיעים מהגליל המערבי - המרכזי והנראה ביותר ביניהם הוא נחל הגעתון העובר בשדרה המרכזית בעיר. השכונות הצפוניות הגובלות בגן הלאומי נמצאות בבניה ומתאפיינות ברבי קומות. אזור התעשייה הממוקם על חוף הים מפריד ביניהן לעיר הוותיקה הכוללת את שכונת רסקו החקלאית והמרקם הוותיק המשתרע ממערב לכביש 4. השכונות הדרומיות מתאפיינות בתמהיל מגורים של בתי קרקע – נווה מנחם בגין ועין שרה שבה הבינוי מגיע גם ל8 קומות



איור 8 חתך צפון-דרום

1.1. נחלים

את המרחב העירוני של נהריה חוצים שלושה נחלים: שעל, גולה (סער) וגעתון. השפעת הנחלים על העיר באה לידי ביטוי במראה התעלות, אך בעיקר בחורף עם אירועי הצפה. מעל שליש מהעיר יושבת על פשט הצפה של אחד מבין שלושת הנחלים וזה של נחל בית העמק הכולל את שכונותיה הדרומיות (תמ"א 34).

1. נחל שעל חוצה את האזור בתעלה פתוחה דרך אזור התעשייה הממוקם בצפון העיר.
2. נחל גולה/ תעלת סער – זורם בתעלה חקלאית בין השכונות גבעת טרומפלדור וגבעת שרת. הוא מתעקל צפונה אל תוך רסקו ובנווה אילן נכנס לתוך מובל סגור עד הים.
3. נחל געתון – חוצה את העיר בתעלה פתוחה עד רחוב סוקלוב שם נכנס למובל סגור אשר נפתח עם מפגשו עם הים.

נהריה נשענת על מערכת ניקוז ישנה. ללא תכנית לשדרוג מערך הניקוז העירוני. תוספת שכונות ומערך תשתיות לאומיים אשר נשענים על מערכת הניקוז הישנה הובילה לריבוי מקרי הצפות בעיר, בעיקר מנחל הגעתון (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית ג/21011, ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים, 2014)



איור 9 מפת נחלים

1.1. נחלים

נחל גולה: מתחיל למרגלות שמורת בילטון ונמשך עד לחופי נהריה. בצמוד לכביש 89 המים זורמים בתעלה רדודה ומכוסה צמחייה ייחודית, מתוכם 16 מינים משוייכים לבתי גידול לחים. בעל חשיבות רבה שכן משמש כעורק ירוק המתחבר למסדרון האקולוגי החקלאי. בנהריה מוזרם בתעלה פתוחה עד לרחוב הנורית. משם ועד לחוף הים מוזרם בתעלה תת קרקעית.

מגבלות תכנון:

- נחל גולה מוגדר כעורק משני ולכן **רצועת ההשפעה של הנחל הינה 50 מ'** מכל צד
- הנספח הנופי של דרך 89 מציע להקטין את רוחב הנחל מ 5-9 מטרים ל-1.3 מטרים (תכנית ג/20357, 2015).
- הניקוז של חלק מהשכונות החדשות והמתוכננות בחלקו המזרחי של העיר מתבססות על נחל גולה (סער). (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית ג/21011, 2014).
- פשט ההצפה של הנחל מתחבר לזה של הגעתון וכולל את השכונות במרכז העיר



איור 10 נופים משתנים - נחל גולה

1.1. נחלים

נחל געתון: נחל איתן בגליל המערבי, באורך 21.5 ק"מ. תחילתו במעלות תרשיחא ושפכו בחופי נהריה. הנחל חוצה שלוש חלוקות פיזיוגראפיות. במוצאו מתחתר בתלילות בנוף דולמיטי טרשי, במרכזו חוצה שטחי חקלאות מודרניים, בחלקו האחרון זורם ברובו בתוך נהריה בתעלה בנויה פתוחה לאורך הרחוב הראשי עד הגיעו לחוף הים. מי המעיינות אשר מזינים את הנחל נשאבים לחלוטין, כך שלאורך רוב חודשי השנה הנחל יבש.

מגבלות תכנון:

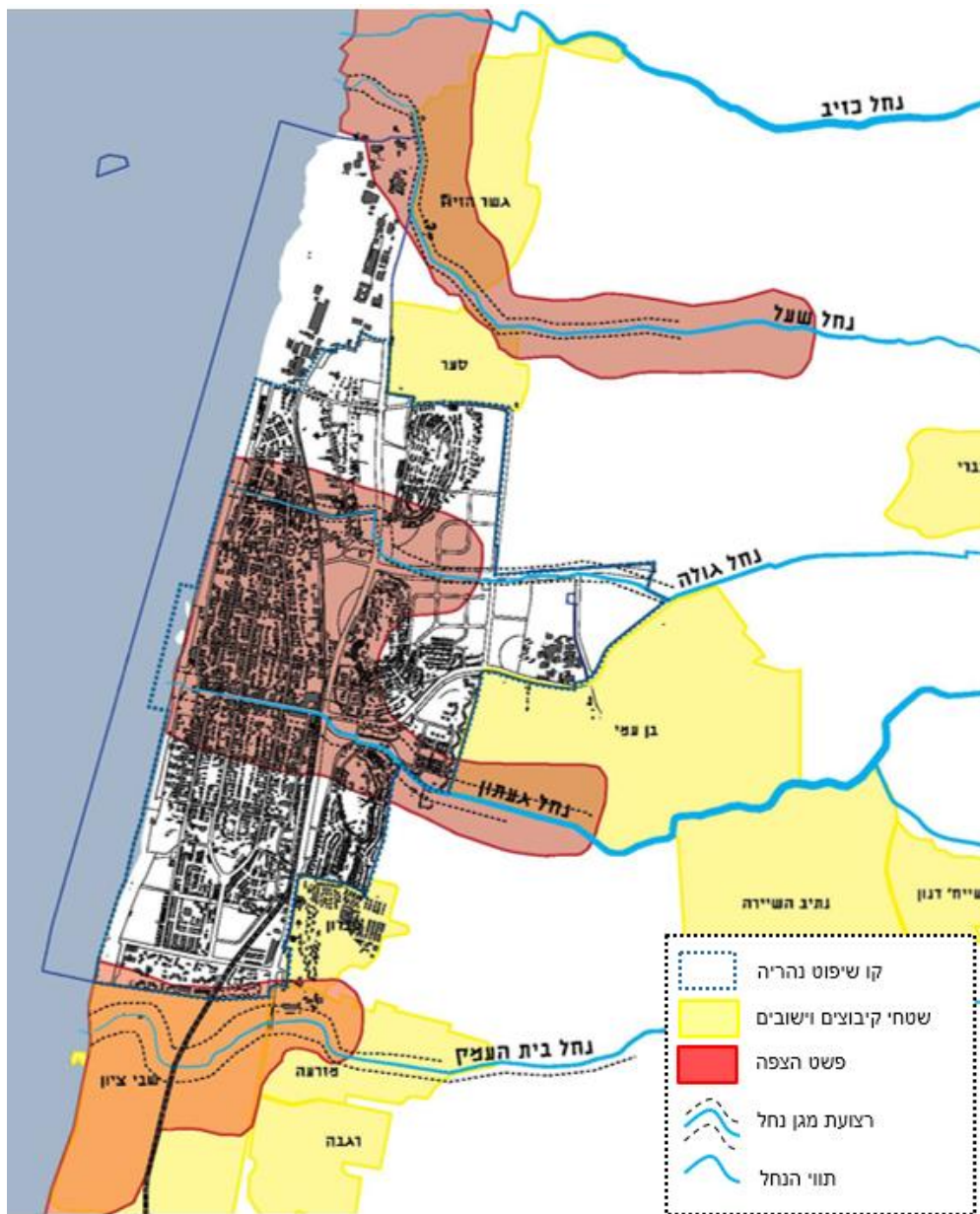
- נחל געתון מוגדר כעורק ראשי ולכן רצועת ההשפעה של הנחל הינה 100 מ' מכל צד
- הניקוז של חלק מהשכונות החדשות והמתוכננות בחלקו המזרחי של העיר כמו גם כביש 4 ורכבת ישראל מנקזות נגר עילי אל הנחל. (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית ג/21011, 2014).
- פשט ההצפה של הנחל מתחבר לזה של נחל גולה וכולל את השכונות במרכז העיר



איור 11 נופים משתנים - נחל געתון

1.1. נחלים

פשטי ההצפה: פשט ההצפה של שני הנחלים הצפוניים שעוברים בעיר משפיע על שליש משטחי העיר. בנוסף, פשט ההצפה של נחל בית העמק משפיע על השכונות הדרומיות של העיר. במקרה של עיבוי בינוי בלב העיר, יהיה צורך בהסדרת מערך ניקוז המנצל את השצ"פים ברחבי העיר, פתרונות החדרת נגר עילי ברחובות עצמם, שיפור מערך הניקוז הקיים, והסדרת הנחלים המנקזים את נגר העילי בעיר (נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי בתכנית ג/21011, ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים, 2014).



הגעתון חורף 2017

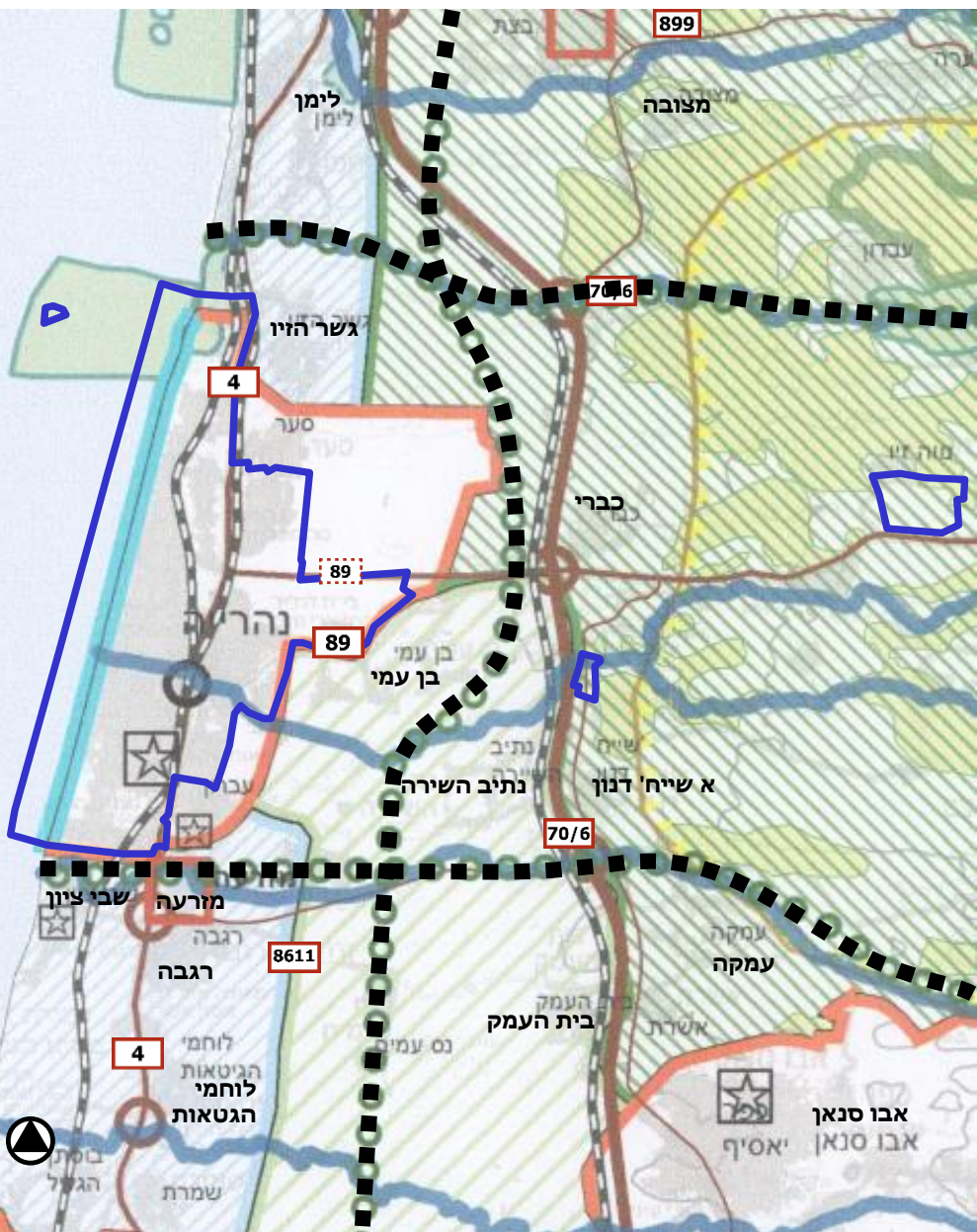


הגעתון חורף 2015

1.1 מסדרונות אקולוגיים

בתמ"א 35/1 הוצע כי באזור הגיאוגרפי של נהריה יועברו שני סוגי מסדרונות אקולוגיים וזאת כדי לשמר את רציפות השטחים הפתוחים. איכויות וסוג המסדרונות שונים, האחד מתבסס על רצף של שטחים פתוחים חקלאיים ואילו השני על תוואי נחל בית העמק.

המסדרון החקלאי: לפי "מסדרונות אקולוגיים מהלכה למעשה" (רט"ג, 2015) מסדרון אקולוגי המתבסס על שטחי חקלאות, חייב להיות רחב מתוך שאיפה לכלול מגוון גדול של רכיבי נוף בעלי יסודות טבעיים כגון עורקי ניקוז, תעלות ניקוז וכדומה. הרחב המומלץ הוא לכל הפחות 5 קילומטרים



- תחנות מוצעות
- ▤ מסילות רכבת
- רצועת נחל
- ▨ מרקם שמור משולב
- ▧ מרקם כפרי
- ★ מכלול כפרי לשימור
- יישוב מיוחד
- מרקם עירוני

1.1. מסדרונות אקולוגיים

מסדרון נחל בית העמק: המסדרון כולל גנים לאומים, שמורות טבע, יער פארק, יער נטע אדם, ושטחי חקלאות. סך הערכיות הנופית הוא גבוה. תכנית האב השלדית לנחל בית העמק (יעד אדריכלים, 2009), חילקה את הקטע בין כביש 70 לחוף הים לשלושה מקטעים. מקטעים אלו נפגעו מבחינה אקולוגית בשל הזרמת מי ביוב וקולחין. תכנית האב לנחל המליצה על החייאת הנחל ע"י הזרמת מים מטוהרים ונטיעות צמחיה מקומית באזור המישורי. ההמלצות של "מסדרונות אקולוגיים מהלכה למעשה" (רט"ג, 2015) למסדרון אקולוגי לח הן לכלול גדות יבשות עם רוחב שיקום צמחיה בין 75-170 מטרים



איור 13 מסדרון בית העמק, חלוקה למקטעים לפי תכנית אב השלדית לנחל 2009

1.1. חוף הים

קו החוף של נהרייה מתאפיין ברצועת חוף חולי שלצידה בינוי נמוך. רצועת החוף נעה בין כ 40 מ' לכ 70 מ' מהבינוי ועד הים. קו הבינוי הראשון הנו בעיקר בתים פרטיים בני קומה אחת עד 3 קומות. בחלקים רבים קיימת טיילת חוף, גני שעשועים ומדשאות מגוננות. תכנית המתאר הכוללנית הגבילה את הבניה לאורך החוף ל3 קומות בלבד.

קיימות היום שתי טיילות – טיילת סוקולוב וטיילת הדרומית. אין רציפות מהחוף הדרומי עד לחופים הצפוניים של נהרייה.



איור 14 מיפוי טיילות קיימות ושמורת אכזיב



איור 17 צילום של חוף אכזיב והגן הלאומי

ה.1. חוף הים



איור 16 חוף סוקולוב



איור 15 חתך אופייני חוף סוקולוב

1. נורן מצב קיים

פיתוח מחוץ לגבולות נהריה יעשה למען מתחמי השלמה להתחדשות עירונית בלבד, ולכן נערכה בחינה לאזורים אשר יכולים לאפשר פיתוח מחוץ לגבולות העיר הקיימת. האזורים שנבחנו הינם אזורים מופרים, צמודי דופן לעיר, בעלי איכויות נופיות נמוכות ואינם פוגעים במגבלות של מתקני התשתית במרחב.

• במרחב נהריה מגבלות בינוי רבות הנובעות מתשתיות ונחלים, בחלק מהמגבלות ניתן לצמצם את תחום השפעתן ולתכנן בהתאם להנחיות ובכך לאפשר בינוי למגורים בקרבתן.

① מט"ש נהריה, מתוכננת הזרמת שפכים נוספים גם מהישובים שלומי ומעלות. מתוכנן שדרוג המט"ש מהפקת קולחים ברמה שניונית להפקת קולחים ברמה שלישונית. סביר להניח כי עד שנת 2030 תדרש הגדלת המט"ש.

② מאגר מים

③ מתקן להתפלת מי ים בתכנון

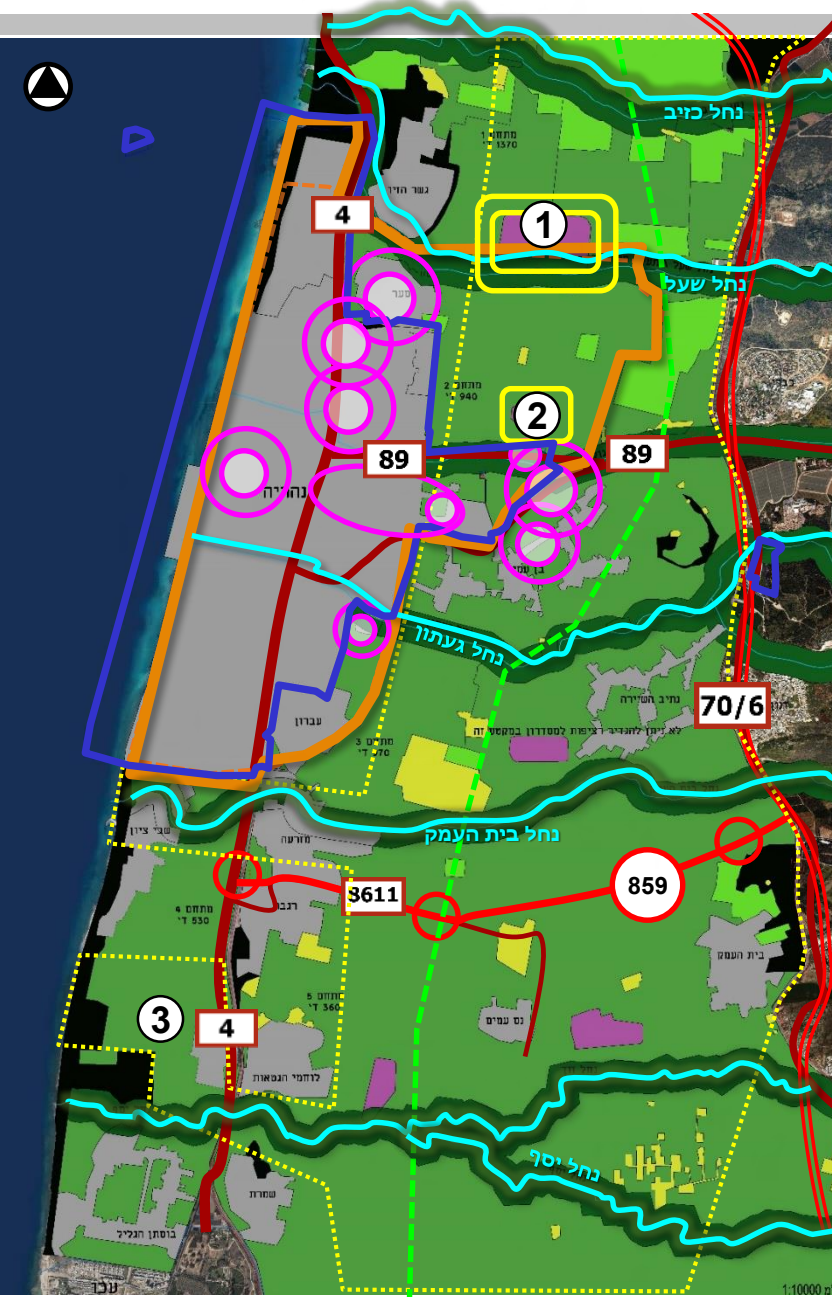
○ קידוח מים - בשטח העיר חמישה קידוחי מים מתוקים, כאשר שלושה מתוכם פעילים. 40% מצריכת המים של נהריה מקבלת מענה מהקידוחים, 60% הנותרים מסופקים ממקורות. רדיוסי המגן של קידוחי מים מהווים חסם לפיתוח הבינוי בסביבת הקידוחים.

— נחלים - במרחב הבחינה עוברים חמישה נחלים, שלושה מהם בתחום העיר נהריה (געתון, נחל סער ונחל גולה). הנחלים מובלים בתעלות בטון בתוך העיר ובעונות הגשומות התעלות אינן מספקות והנחלים מציפים חלקים שונים מהעיר.

⊞ מסדרון אקולוגי גבול מרקם עירוני – תמ"א/35/

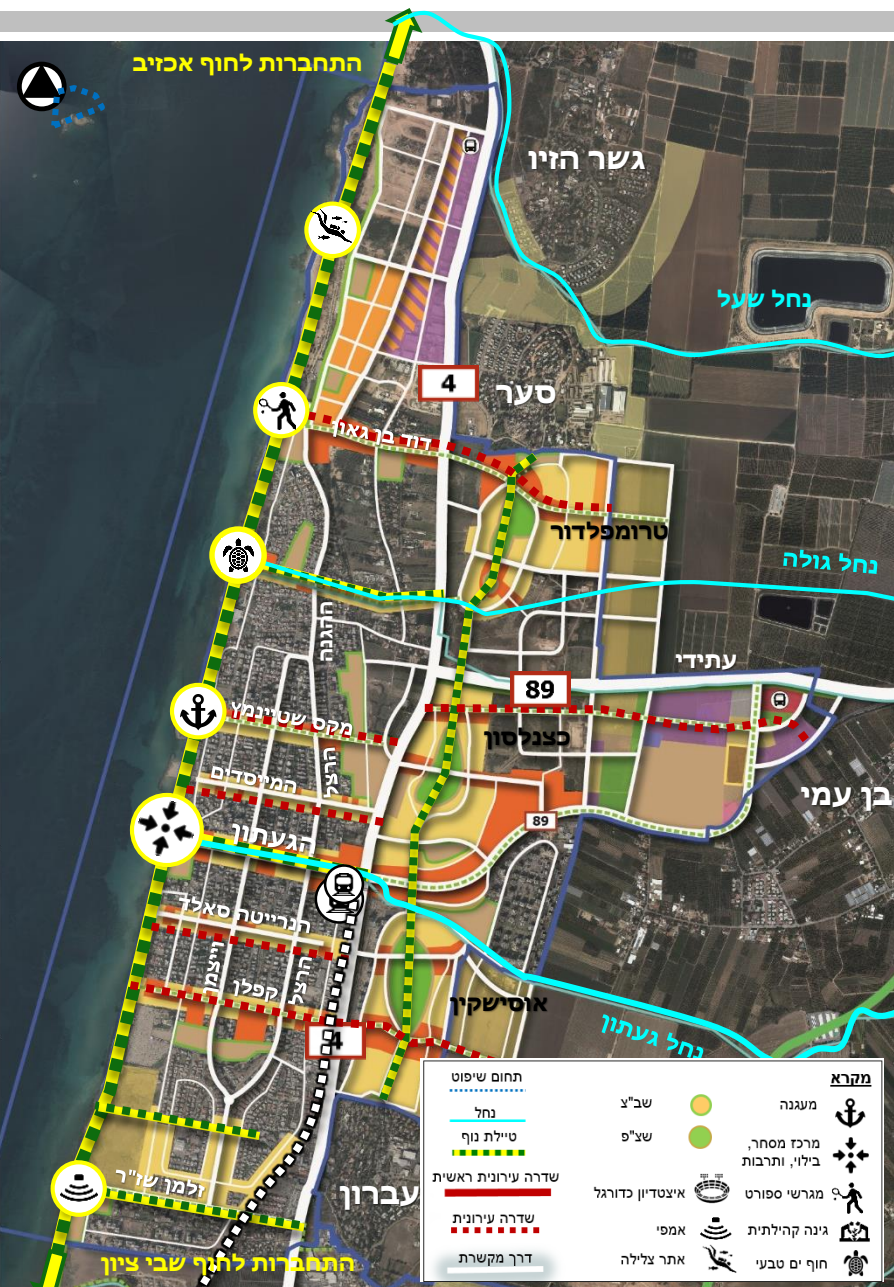
מפת ערכיות נופית של שטחי ההחקלאות

0 - שטח בנוי ללא ערכיות נופית שטחים עירוניים או ישוביים ביויים	4 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית גבוהה מאוד חלקות חקלאיות שחופפות עם שטחים מוגנים - גדות נחלים
1 - שטח פתוח בערכיות נופית נמוכה מט"שים, מבני חקלאות ארעיים	5 - שטח פתוח עם ערכיות נופית גבוהה פארק, יער, שטח טבעי
2 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית בינונית חלקות חקלאיות מכוסות בבתי רשת - בנות, אבטיחים	מתקן הנדסי
3 - שטח חקלאי עם ערכיות נופית גבוהה חלקות חקלאיות פתוחות - מטעי אבקדו, שדות דגנים, שדות כותנה, ירקות עונתיים	



במסגרת התכנית האסטרטגית קבענו שלד נופי ירוק לעיר, הכולל מערכת שדרות, טיילות ושצ"פים לאורכם. כמו כן קבענו מערכת שבילי אופניים המחברת את חלקי העיר, גם באמצעות גשרים וחיבורים מעל כביש 4. עוד התייחסנו בתכנית לנחלים החוצים את העיר, נחל גולה ונחל געתון, שעוברים במובל סגור או בתעלות. הצענו במסגרת התכנית שיקום הנחלים כסביבות נחל מתפקדות, הן בהיבטים אקולוגיים והן כמרחב עירוני פעיל

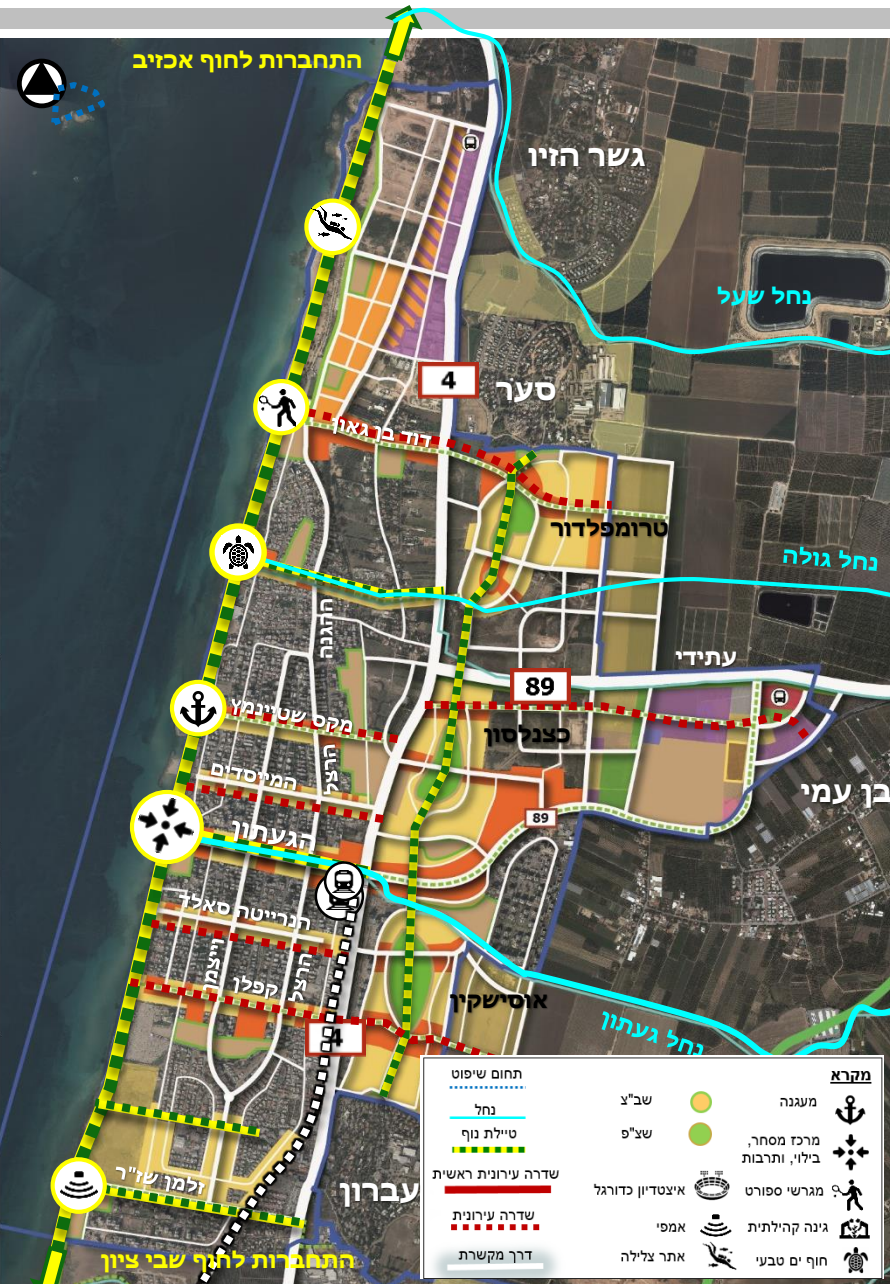
השלד הנופי המוצע של נהריה מתבסס על שדרות עירוניות ורשת דרכים להולכי רגל המלווים בצמחייה, שבילי אופניים ומדרכות רחבות בעלי מוקדי משיכה עירוניים - מוצעים וקיימים שדרות עירוניות מרכזיות מחברות בין הצפון והדרום, ושדרות משניות מחברות בין המזרח והמערב. השדרות המרכזיות ביותר הן טיילת החוף, שדרת הגבעות (מוצעת) ורחוב הגעתון. בכל מפגש בין שדרות בציר מערב-מזרח עם טיילת החוף, יש נקודות עניין לעידוד תיירות, פנאי, וחיבור לטבע תכנית.



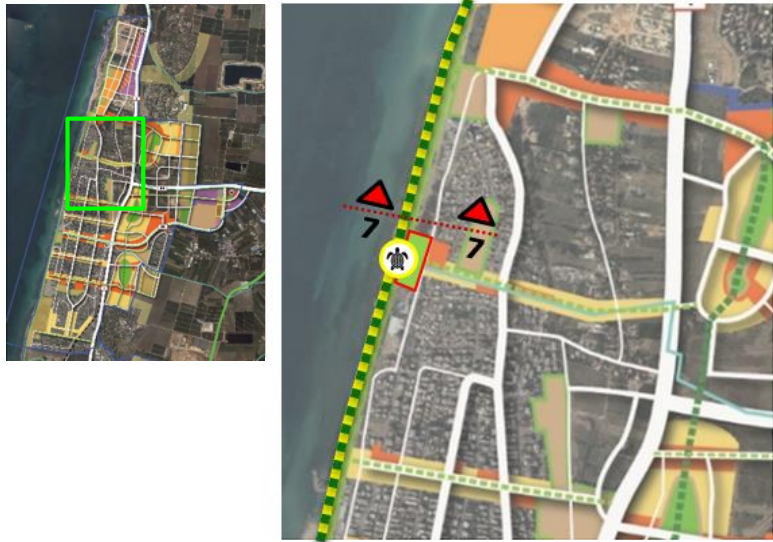
תחום שיפוט	מקרא
נחל	מעגנה
טיילת נוף	מרכז מסחר, בילוי, ותרבות
שדרה עירונית ראשית	מגרשי ספורט
שדרה עירונית	גינה קהילתית
דרך מקשרת	חוף ים טבעי
שב"צ	מקסי שטיינמץ
שצ"פ	המייסדים
איצטדיון כדורגל	הקנייטה סאלד
אמפי	קפלן
אתר צלילה	ולמן שז"ר

רצועת החוף של נהריה מהווה ציר תיירות ופנאי מרכזי. ציר זה מחבר את צפון נהריה לדרומה. נוצרה הזדמנות להפוך ציר זה לטיילת רציפה לאורך כל החוף. בנקודות מפגש בין הטיילת לצירי מזרח-מערב, קיימות ומתוכננות נקודות עניין לתושבים ותיירים.

היום קיימת תכנית לטיילת חדשה לחוף נהריה (ע"י משרד מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ) אשר מהווה חלק ניכר של הסכמה הנופית של תכנית המתאר. בנוסף לטיילת המתוכננת ונקודות העניין הקיימות, אנו מציעים שני אתרים חדשים לאורך הטיילת, שיאפשרו התבוננות בתופעות הטבעיות הימיות; חוף ים טבעי בקצה הטיילת הנופית של נחל גולה, ואתר צלילה בחוף הדרומי של שכונת בויהל.



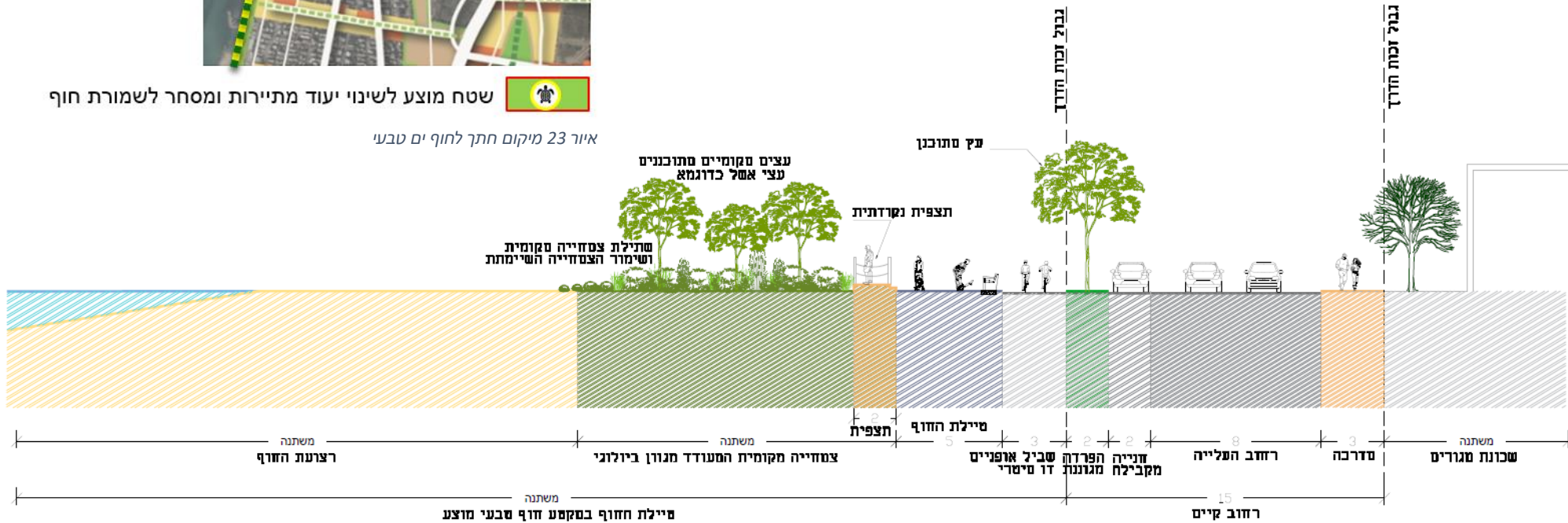
מקרא	
תחום שיפוט	מעגנה
נחל	מרכז מסחר, בילוי, ותרבות
טיילת נוף	מגרשי ספורט
שדרה עירונית ראשית	גינה קהילתית
שדרה עירונית	חוף ים טבעי
דרך מקשרת	



חוף טבעי – חתך לדוגמה: בחתך זה, בניגוד לחתך הנוכחי, אנו מציעים להעביר את הטיילת לצד המזרחי של השטח המגוון על מנת לאפשר רצף טבעי בין האזור המגוון וחוף הים. שטח זה (נכון להיום) הינו בעל ערכיות נופית ואקולוגית גבוהה מכיוון שהוא מאפשר קיום של מגוון ביולוגי וטבע עירוני ייחודי לחוף הים. לחוף זה יש פוטנציאל להיות אתר חוף שמור, חינוכי שמייצר הזדמנויות לתופעות אקולוגיות כמו קינון צבים וציפורים.

שטח מוצע לשינוי יעוד מתיירות ומסחר לשמורת חוף 

איור 23 מיקום חתך לחוף ים טבעי

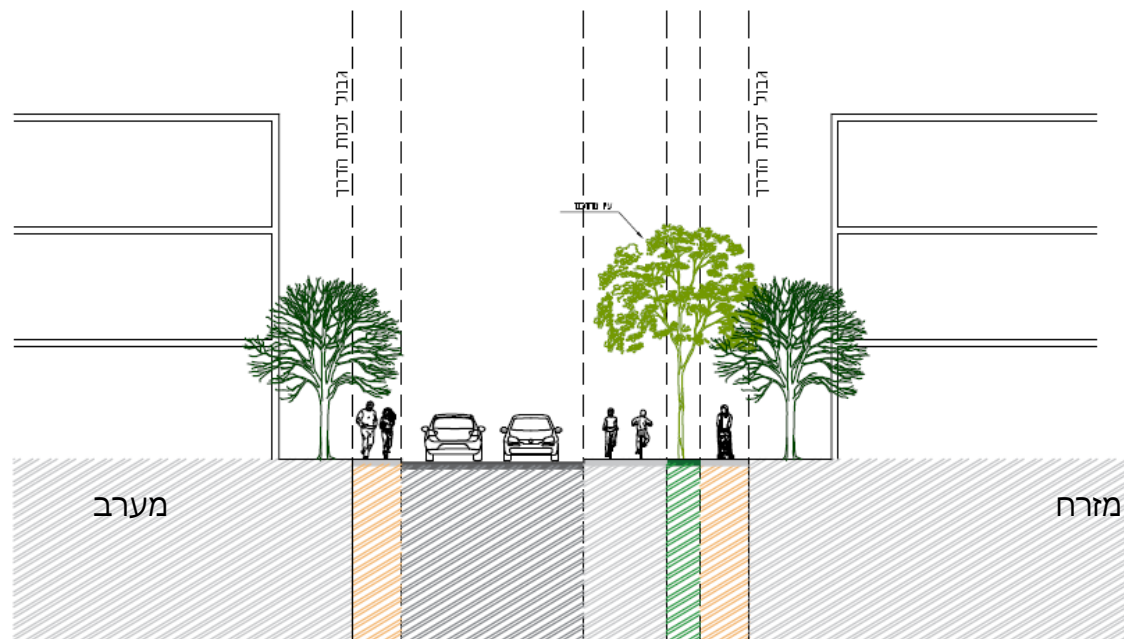


איור 22 חתך חוף ים טבעי הכולל שתילת צמחייה מקומית, ותצפיות לאזורי קינון של בעלי חיים

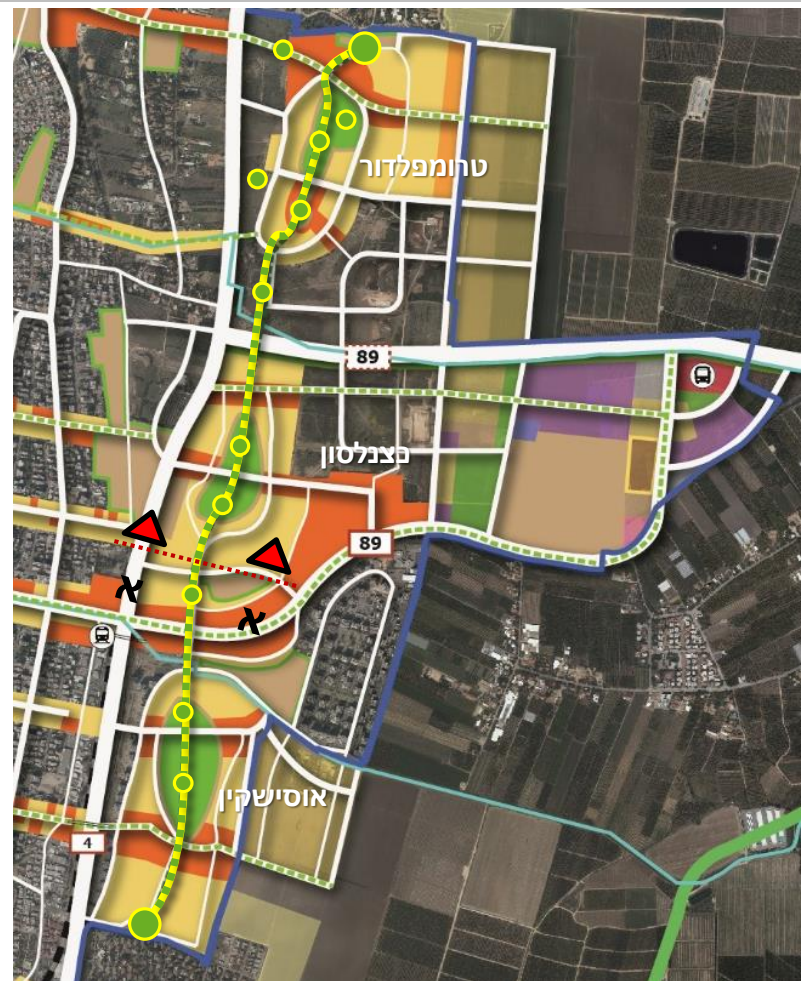
כחלק מהשלד הנופי, הוצעה טיילת נופית בשכונות המזרחיות, הממוקמות על גבעות. השדרה מחברת בין שלוש הגבעות, ונצמדת לשצ"פים קיימים על מנת ליצור טיילת ירוקה ומוצללת. במקומות שבהן הטיילת תעבור ברחובות ולא בשצ"פים, אנו מציעים שינוי בחתך הרחוב.

הסבת רחוב קיים לשדרה ירוקה:

- צמצום המיסעה ל 5.5 מ' המאפשר את תכנון שדרת עצים.
- מדרכה רחבה הכוללת רצועת גינון, עצי צל ונקודות שהייה
- שביל אופניים 1.5 מ' רחב
- וויתור על נתיב חניה בדופן אחת על מנת לפנות מקום לשביל אופניים
- יצירת חלל רחוב המעודד הליכתיות ורכיבה באופניים



איור 20 חתך רחוב לדוגמה - רח' אביר יעקוב



איור 19 טיילת נופית שדרת הגבעות

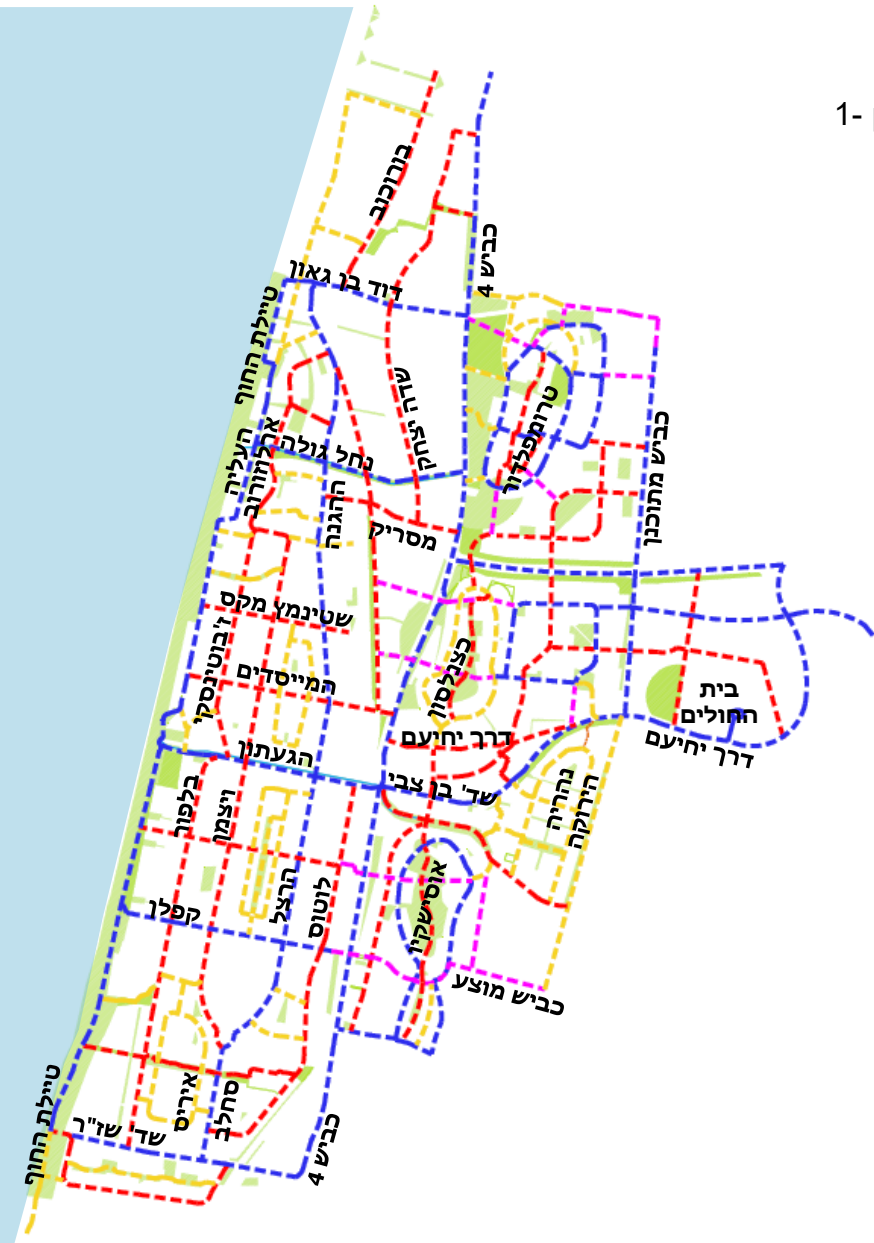
מצב קיים - רח' אביר יעקוב



מערכת שבילי האופניים של נהריה מתבססת על כבישים ורחובות קיימים ומאושרים. מערכת זו מבקשת ליצור רשת של תחבורה ירוקה בעיר. הטופוגרפיה הטבעית של העיר שטוחה מאוד (בין 1-5%) ובאזור הגבעות השיפועים לא עולים על 8%, נתונים שמסייעים במעבר לתחבורה ירוקה.

שלביות ביצוע :

- - - - -
1. שבילים עיקריים
 רשת עיקרית המאפשרת רכיבה לאורך
 כבישים ראשיים ולנקודות עניין
- - - - -
1א. שבילים עיקריים לאורך כבישים מוצעים
- - - - -
2. שבילים מקשרים
 רשת משנית המאפשרת רכיבה לשכונות
 המגורים ולמוסדות ציבוריים
- - - - -
3. שבילים משלימים
 רשת משלימה שכונתית
- **שצ"פ קיים/מאושר ע"פ תכנית מתאר**
- **נחל**



סוגי שבילים:

תנועה מעורבת
זכות הדרך בין 10-14 מ'

שביל ייעודי לאופניים חד-כיווני
זכות הדרך בין 15-19 מ'

שביל ייעודי לאופניים דו-כיווני עם הפרדה פיזית
זכות הדרך מעל 20 מ'

שביל לאורך טיילת ו/או דרך שצ"פ

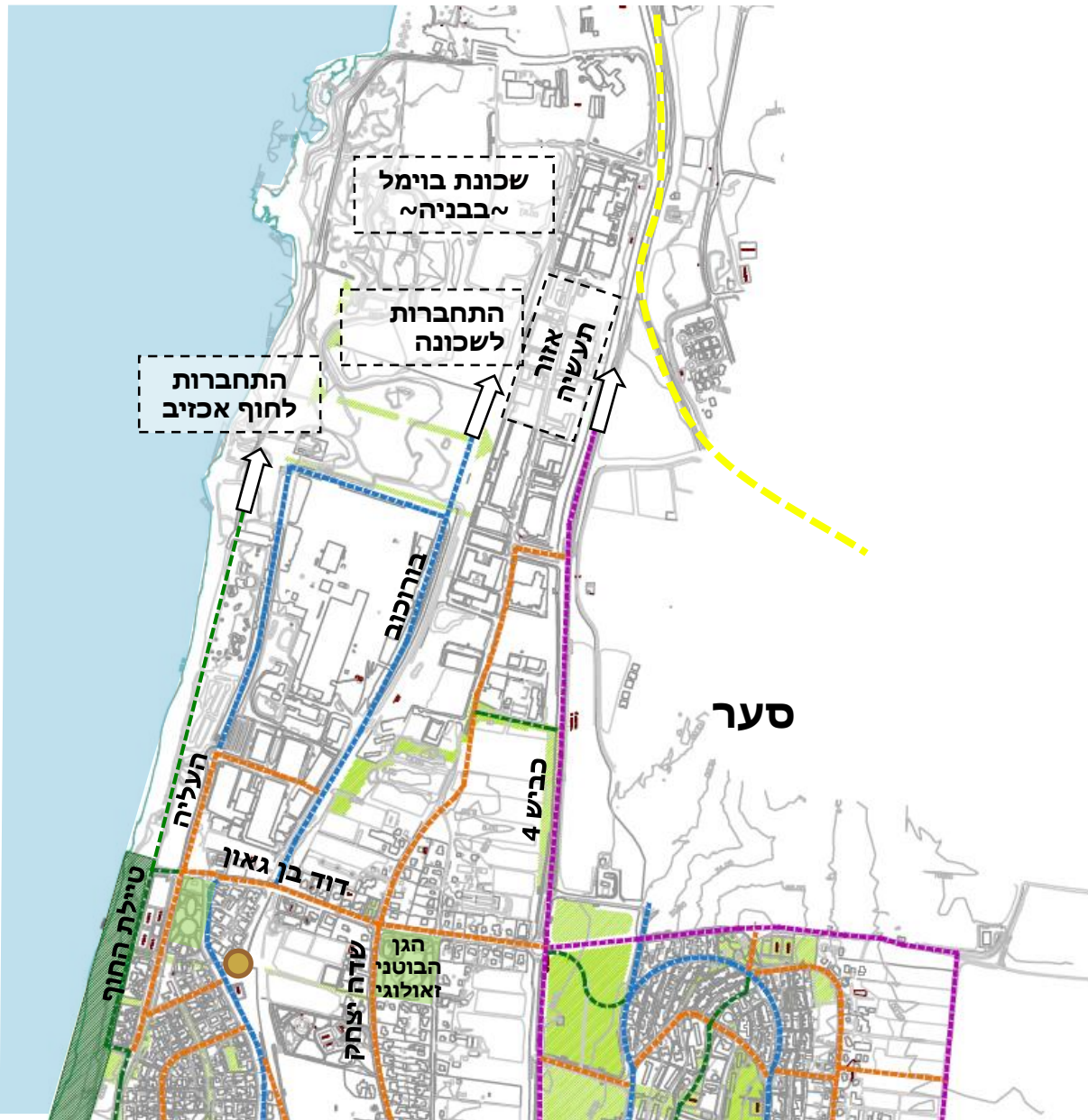
שביל לאורך כביש מוצע

שצ"פ קיים/מאושר ע"פ תכנית מתאר

נחל



רשת שבילי אופניים – צפון העיר ואזור התעשייה:



- - - - - תנועה מעורבת
 זכות הדרך בין 10-14 מ'
- - - - - שביל ייעודי לאופניים חד-כיווני
 זכות הדרך בין 15-19 מ'
- - - - - שביל ייעודי לאופניים דו-כיווני עם הפרדה פיזית
 זכות הדרך מעל 20 מ'
- - - - - שביל לאורך טיילת ו/או דרך שצ"פ
- - - - - שביל לאורך כביש מוצע
- שצ"פ קיים/מאושר ע"פ תכנית מתאר
- נחל
- מבנה ציבורי
- - - - - מסלול אופניים בשטח ו/או לאורך שבילים למטיילים

רשת שבילי אופניים – מרכז העיר וכצנלסון:

תנועה מעורבת
זכות הדרך בין 10-14 מ'

שביל ייעודי לאופניים חד-כיווני
זכות הדרך בין 15-19 מ'

שביל ייעודי לאופניים דו-כיווני עם הפרדה פיזית
זכות הדרך מעל 20 מ'

שביל לאורך טיילת ו/או דרך שצ"פ

שביל לאורך כביש מוצע

שצ"פ קיים/מאושר ע"פ תכנית מתאר

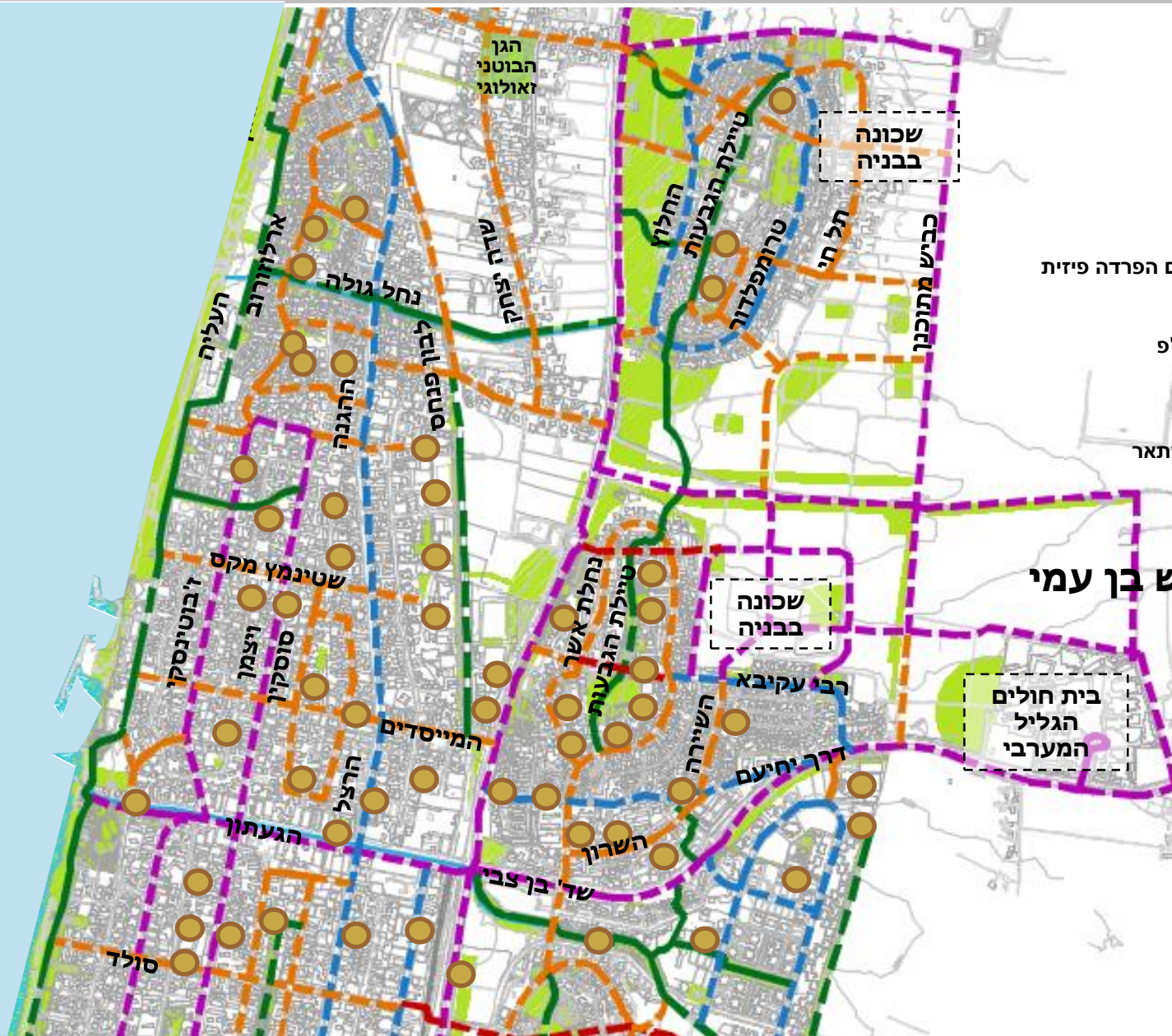
נחל

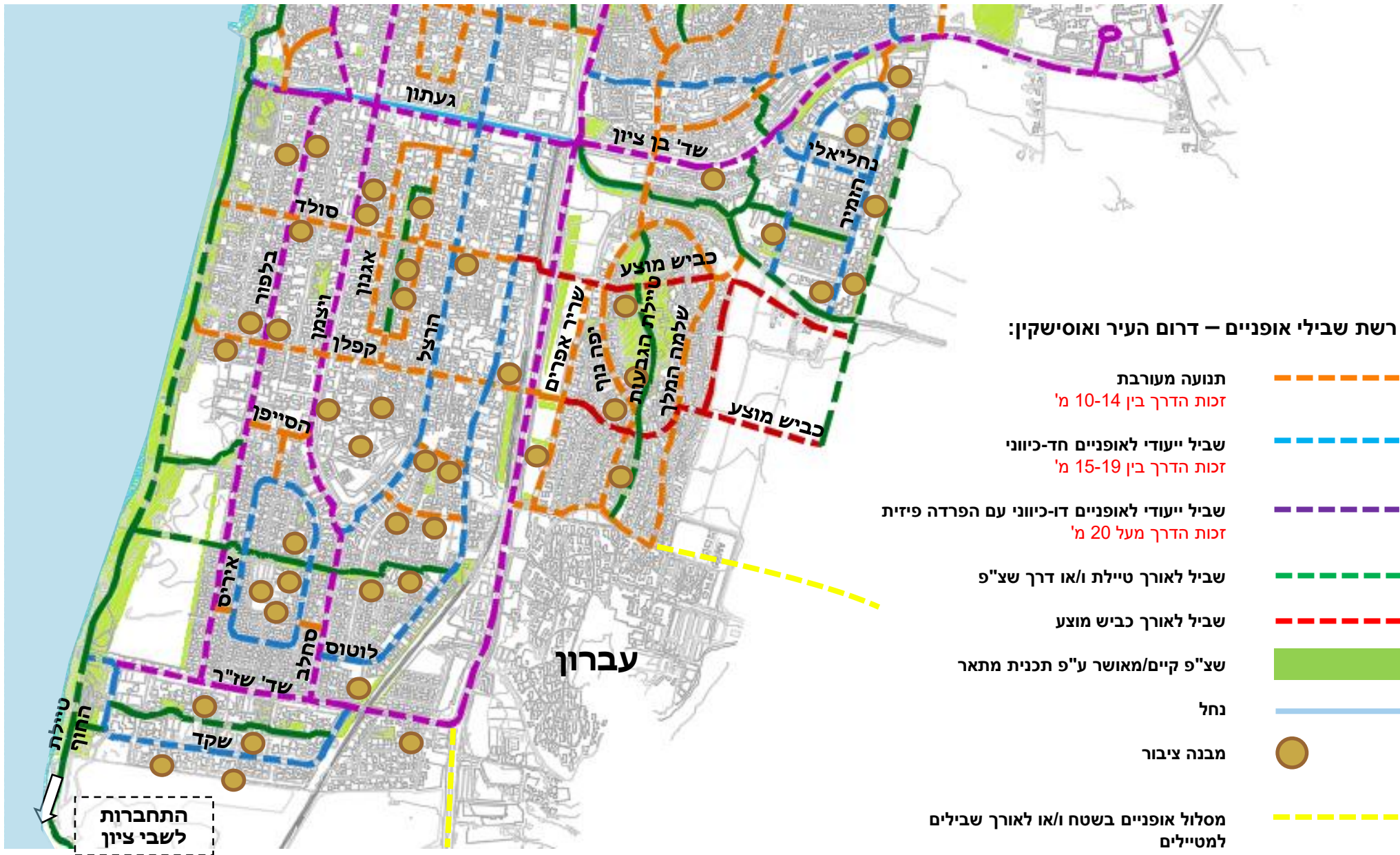
מבנה ציבור

מסלול אופניים בשטח
ו/או לאורך שבילים למטיילים

משולש בן עמי

בן עמי





בדיקת הקצאת שצ"פים לפי חלופות נבחרות

בנהריה מצויים בשפע שטחים פתוחים קיימים, כך ע"פ "המדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור – 2016", ולכן אין צורך בתוספת שצ"פים בשתי החלופות. במתחם שבהם מתוכננים פינוי בינוי או התחדשות עירונית, אנו ממליצים לעודד הנגשת השצ"פים הקיימים וקישורם לסביבה באמצעות שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, טיילות נוף, ומדרכות נגישות, כפי שצויין בדוח.

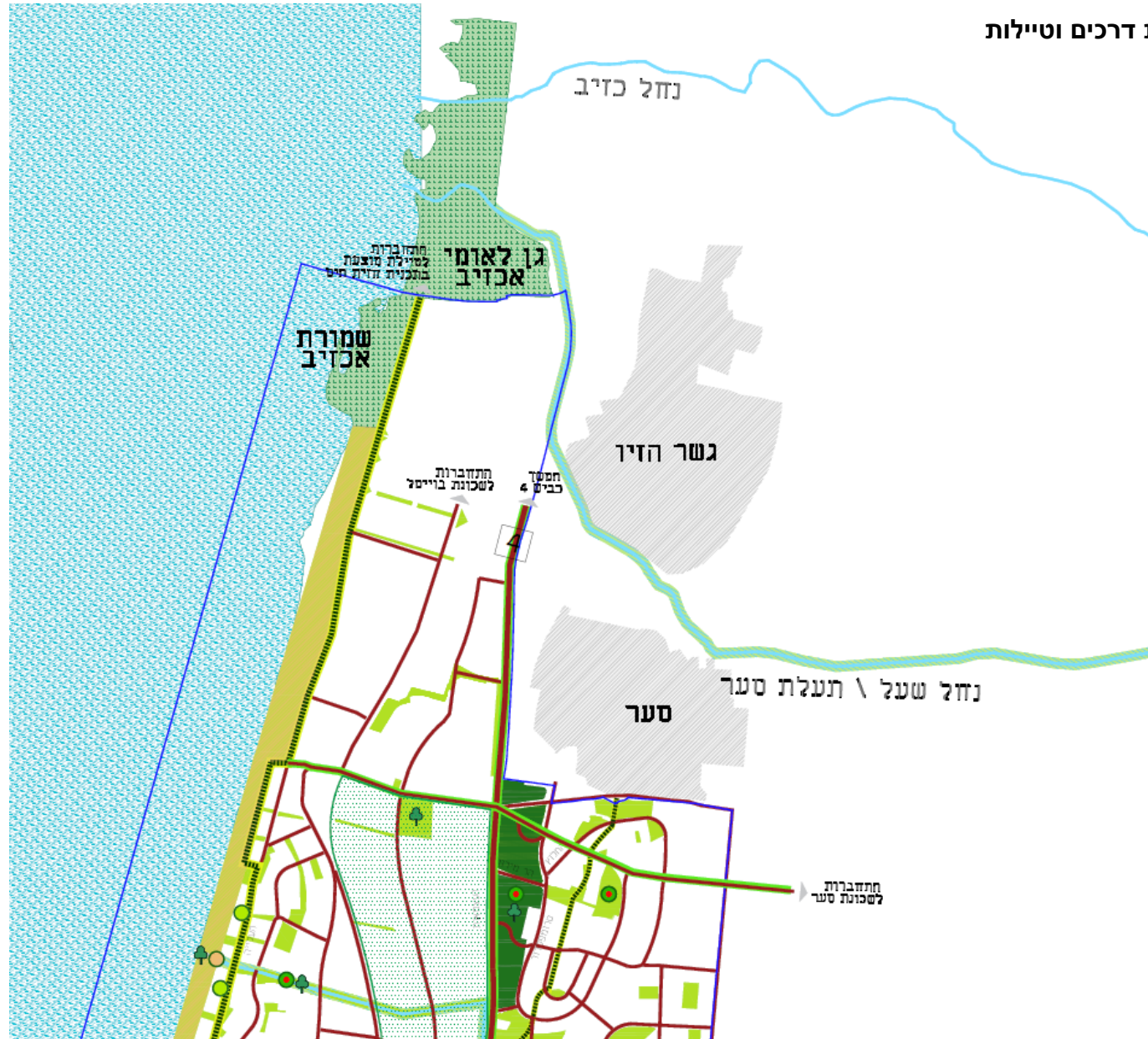
חלופת הצינתור A

תבנות		כמות שצ"פים נדרשת			כמות שצ"פים קיימת			סה"כ אוכלוסייה לאחר תוספת יח"ד (לפי 2.9 נפשות ליח"ד)	סה"כ יח"ד ע"פ חלופה	מס' תוספת יח"ד בחלופה זו	מס' יח"ד קיימים (כולל מאושרים ומפורט)
עודף בשטחים	חוסר בשטחים	פארק כלל עירוני (מ"ר לתושב) 3	פארק עירוני (2 מ"ר לתושב)	גן סף הבית (3 מ"ר לתושב)	פארק כלל עירוני	פארק עירוני	גן סף הבית				
788 ד'	אין	280 ד'	187 ד'	280 ד'	583 ד'	85 ד'	867 ד'	93,322	32,180	13,000	19,180
		סה"כ: 747 ד'			סה"כ: 1535 ד'						

חלופת שלביות פיתוח תרחיש B

תבנות		כמות שצ"פים נדרשת			כמות שצ"פים קיימת			סה"כ אוכלוסייה לאחר תוספת יח"ד (לפי 2.9 נפשות ליח"ד)	סה"כ יח"ד ע"פ חלופה	מס' תוספת יח"ד בחלופה זו	מס' יח"ד קיימים (כולל מאושר ומפורט)
עודף בשטחים	חוסר בשטחים	פארק כלל עירוני (מ"ר לתושב) 3	פארק עירוני (2 מ"ר לתושב)	גן סף הבית (3 מ"ר לתושב)	פארק כלל עירוני	פארק עירוני	גן סף הבית				
653 ד'	אין	331 ד'	220 ד'	331 ד'	583 ד'	85 ד'	867 ד'	110,490	38,100	18,920	19,180
		סה"כ: 882 ד'			סה"כ: 1535 ד'						




















צפון העיר וגן לאומי אכזיב: שצ"פים קיימים בעיר, רשת דרכים וטיילות

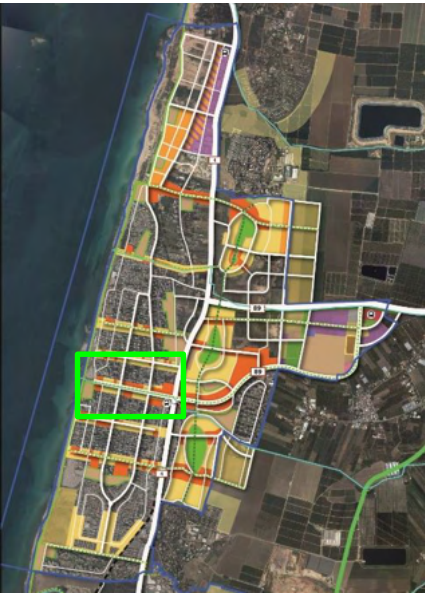


- גבול תכנית
- שדרה עירונית ראשית
- שדרה עירונית
- דרך מקשרת
- ציר הולכי רגל
- טיילת נוף
- שצ"פ סטטוטורי
- שצ"פ ספורט
- פארק עירוני
- חוף רחצה
- בית עלמין
- שב"צ
- נחל
- שימור ושיקום נופי למרחב נחל
- דרישה לפיתוח שצ"פ קיים באזור זה במסגרת התחדשות עירונית
- דרישה לחוף ים טבעי
- דרישה לשצ"פ סטטוטורי באזור זה
- אתר מוצע לפיתוח טבע עירוני
- רסקו החקלאית

מרכז ודרום נהריה: שצ"פים קיימים בעיר, רשת דרכים וטיילות



-  גבול תכנית
-  שדרה עירונית ראשית
-  שדרה עירונית
-  דרך מקשרת
-  ציר הולכי רגל
-  טיילת נוף
-  שצ"פ סטטוטורי
-  שצ"פ ספורט
-  פארק עירוני
-  חוף רחצה
-  בית עלמין
-  שב"צ
-  נחל
-  שימור ושיקום נופי למרחב נחל
-  דרישה לפיתוח שצ"פ קיים באזור זה במסגרת התחדשות עירונית
-  דרישה לחוף ים טבעי
-  דרישה לשצ"פ סטטוטורי באזור זה
-  אתר מוצע לפיתוח טבע עירוני
-  רסקו החקלאית



איור 25 מיקום שדרת הגעתון



מצב קיימים
געתון

במצב הקיים, בימי החורף, שבהם נפח המשקעים עולה על קיבולת התעלה, יש תופעה עונתית של הצפות בעיר. בחתך הרחוב החדש, הוצע פתרון הידרולוגי של תעלה תת-קרקעית שיודעת לנהל את ה-overflow. מוצע חתך חדש שמאפשר שני נתיבים לכל כיוון, חניה לאורך כל הרחוב בשני הצדדים, שביל אופניים דו-כיווני, תוך שימור עצי אקליפטוס ותיקים.

החזון של רחוב הגעתון, בהמשך להצעת תכנית המתאר של נהריה, הוא להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו ולהנגיש את המים הזורמים לציבור הרחב. באמצעות חתך רחוב חדש, ניתן ליצור טבע עירוני משמעותי במרכז העיר. זאת ניתן ליישם בתכנון נכון של פארק לינארי לאורך תוואי הגעתון, שכולל שיקום אקולוגי ע"י צמחייה, דירוג דפנות התעלה לישיבה ופעילות, ניהול מי נגר, מקומות שהייה, ושביל אופניים.



חתך אורבני



חתך טבעי - חתך רך

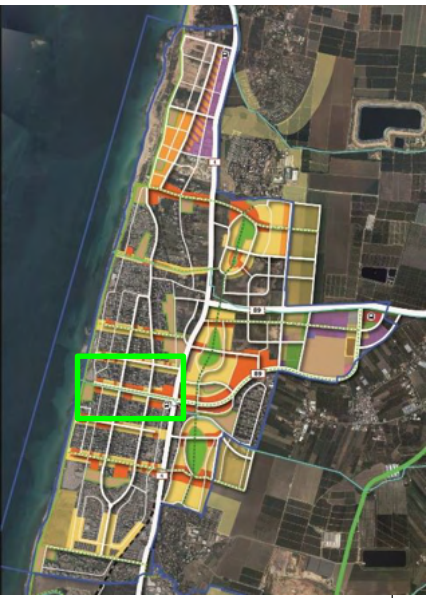
שיקום נחל לדוגמה: בשנות ה-50 נחל צ'ונגצון הוכנס למובל תת-קרקעי ונבנה מעליו כביש מהיר. ב-2003 החליטה עיריית סיאול להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו כדי לעודד טבע עירוני בעיר והתחדשות עירונית. לאחר שיקום הנחל, הטמפרטורה סביב הנחל ירדה ב-3 מעלות לעומת שאר חלקי העיר. השימוש ברכב פרטי פחת ב-2.3%, השימוש בתחבורה ציבורית עלה ב-4.3% והמגוון הביולוגי חזר לעיר. הפארק הלינארי מאופיין ע"י חתכים שונים, חלקם טבעיים יותר, וחלקם מטרופוליטניים יותר.

איור 26 נחל צ'ונגצון שבדרום בסיאול

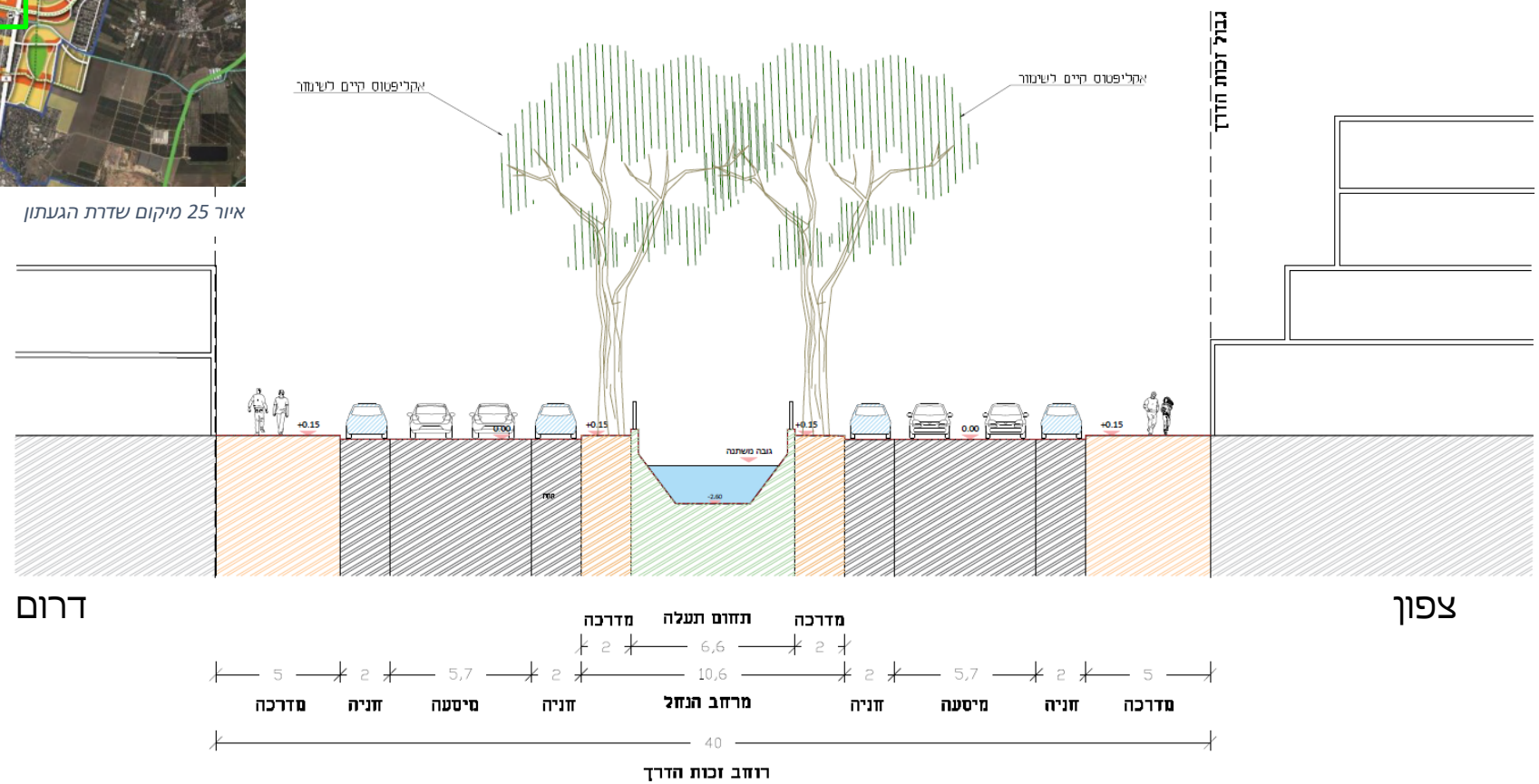
רחוב הגעתון - חתך טיפוסי - מצב קיים



חתך טיפוסי - מצב קיים - רחוב הגעתון



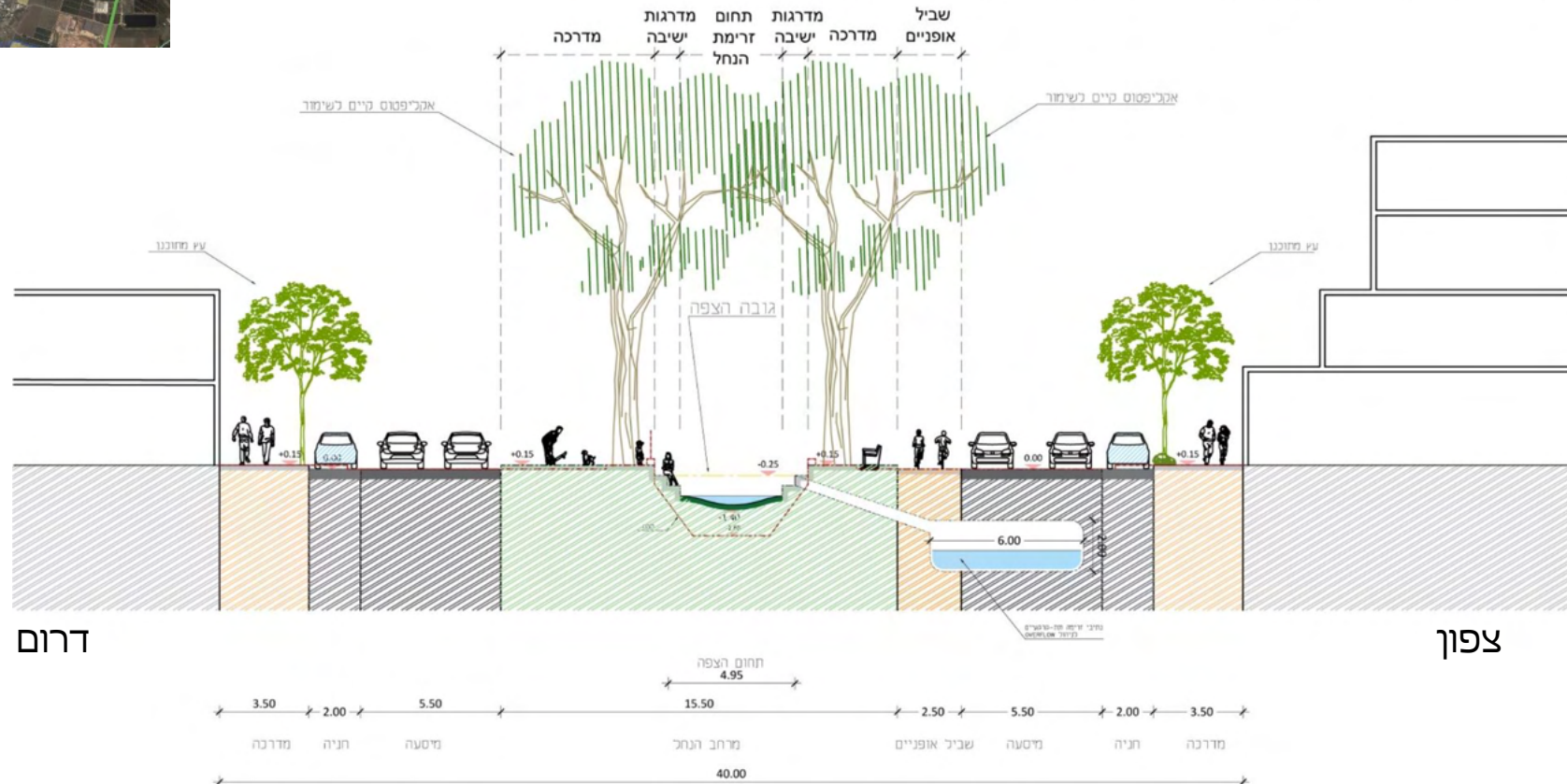
איור 25 מיקום שדרת הגעתון



חתך ב-ב: חתך טיפוסי 1

בחתך הטיפוסי של נחל הגעתון, תחום זרימת הנחל מצטמצם ל 4.95 מ'. אנו מציעים שימור קפדני של העצים הותיקים לאורך התוואי. מדרגות הישיבה ודירוג הדפנות לניהול מי הנגר, מתוכננים בתחום התעלה הקיימת. החתך מאפשר שביל אופניים דו-כיווני, חניה בשני צדי הכביש ופארק לינארי ברוב של 15.5 מ'. המערכת התת-קרקעית של ההצפות, ממוקמת מתחת לתעלה הקיימת על מנת להשאיר בית גידול לשורשי העצים.

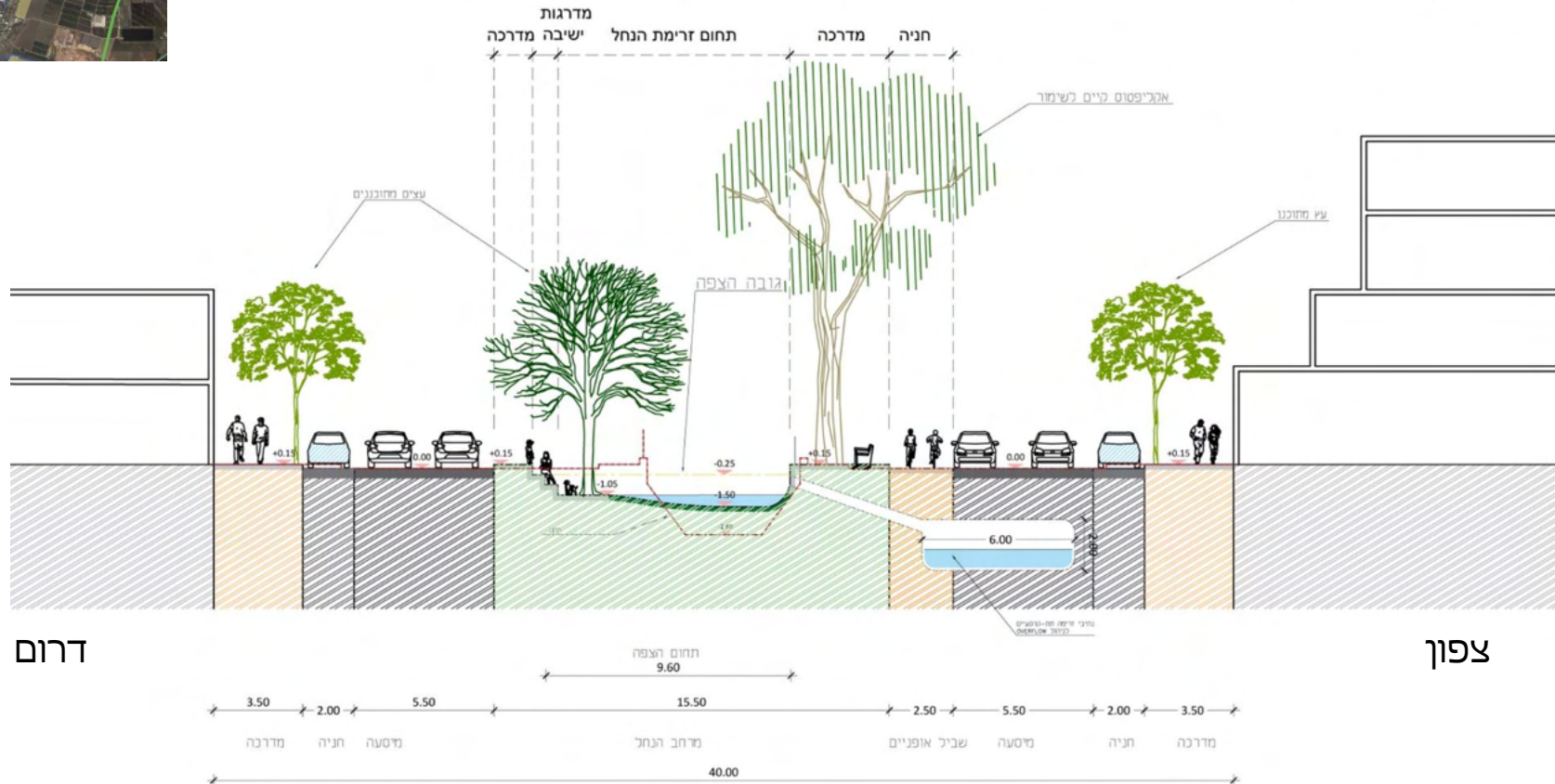
חתך לדוגמא ב-ב - מקטע עם עצי אקליפטוס בוגרים לשימור משני צידי התעלה



חתך ג-ג: חתך טיפוס 2

בחתך זה רואים מצב טיפוס נוסף, שבו יש עצים לשימור בצד אחד בלבד. החתך מאפשר הרחבת תחום הזרימה באופן נקודתי ל 9.6 מ'. החתך שובר את הסימטריה של שאר הפארק הלינארי ומאפשר יותר מקום לשהייה ליד הנחל. חתך הרחוב מעבר לפארק נשאר כמו בחתך הטיפוס הקודם.

חתך לדוגמא ג-ג – מקטע בו עצי אקליפטוס בוגרים לשימור מצד אחד של התעלה



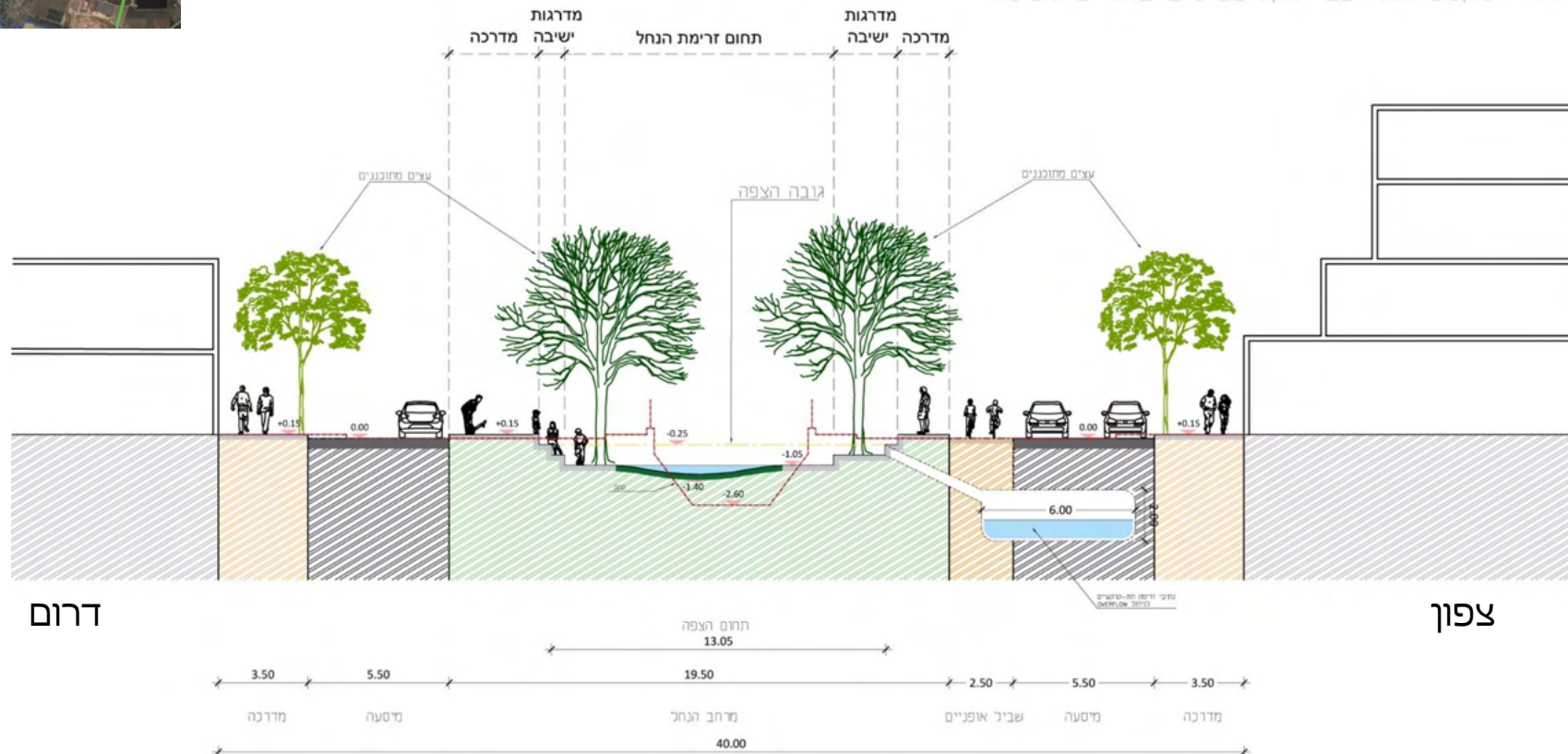
דרום

צפון

חתך א-א: קרבה לים – חתך יוצא דופן

במקטע זה, תחום זרימת הנחל נפתח ומתרחב כמו משפך לים. מכיוון שאין עצים בוגרים לאורך התוואי במקטע, ניתן להרחיב את מרחב הנחל לרוחב של 19.5 מ'. המקטע מאפשר שטחי שהייה רבים והתחברות לטיילת החוף. המערכת התת-קרקעית של ההצפות, מחולקת לשניים, וממוקמת בשני צדי התעלה.

חתך לדוגמא א-א – מקטע ללא עצי אקליפטוסים בוגרים לשימור



צפון

דרום

תוואי הנחל עובר בין מזרח ומערב, והיום משמש כשצ"פ לינארי להולכי רגל בלבד, במקטע שבין הים לרח' הכלנית(כולל). ברח' הנורית השצ"פ משולב עם כביש, וברסקו החקלאית, הנחל זורם בתעלה פתוחה. כחלק מהשלד העירוני המוצע של נהריה, אנו מציעים להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו וליצור חתך חדש שיהפוך את נחל גולה לציר איכותי להולכי רגל, רוכבי אופניים ומוקד משמעותי לטבע עירוני. כמו בנחל הגעתון, החתך החדש מאפשר הזדמנות ליצירת פתרונות להצפות העונתיות בפשטי ההצפה של הנחל.

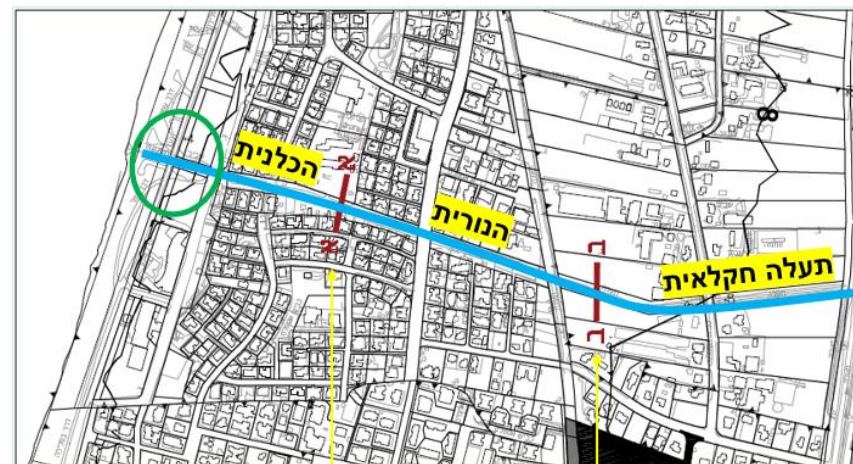
בנקודת המפגש עם טיילת החוף, יש שטח טבעי שייעודי הקרקע שלו הם מלונות ותיירות. אנו מציעים לשנות יעוד זה ולהפוך את השטח לחוף ים טבעי, על מנת ליצור מקום שהייה אלטרנטיבי בחיבור המיוחד הזה בין נחל וים.



איור 25 מיקום שדרת הגעתון



שצ"פ קיים - כניסה מרחוב הכלנית

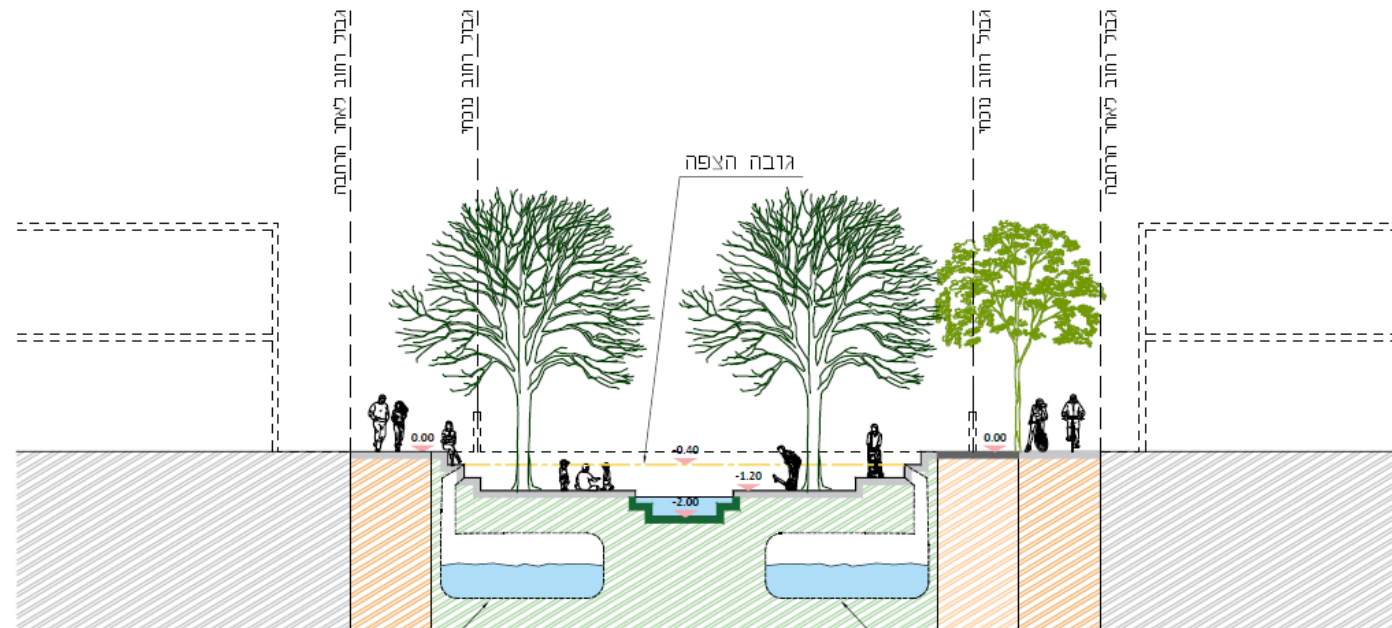


חתך א-א
המקטע העירוני

חתך ב-ב
המקטע החקלאי

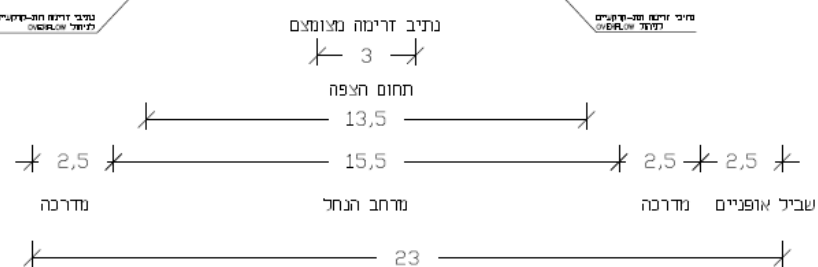
חתך א-א: פארק עירוני בנחל גולה

פארק שמוצע במקטע של נחל גולה המחבר בין הים ושכונת רסקו החקלאית. היום הנחל זורם בתוך מובל תת-קרקעי, ומעליו שצ"פ לינארי. אנו מציעים להחזיר את הנחל למופע הטבעי שלו, וסביבו ליצור טיילת עירונית שמאפשרת פעילויות רבות כמו ריצה, הליכה, רכיבה, רחבות לפעילות סקייטבורד, מקומות שהייה, דרך חתך דינאמי שמשתנה בהתאם לגובה מפלס הנחל.



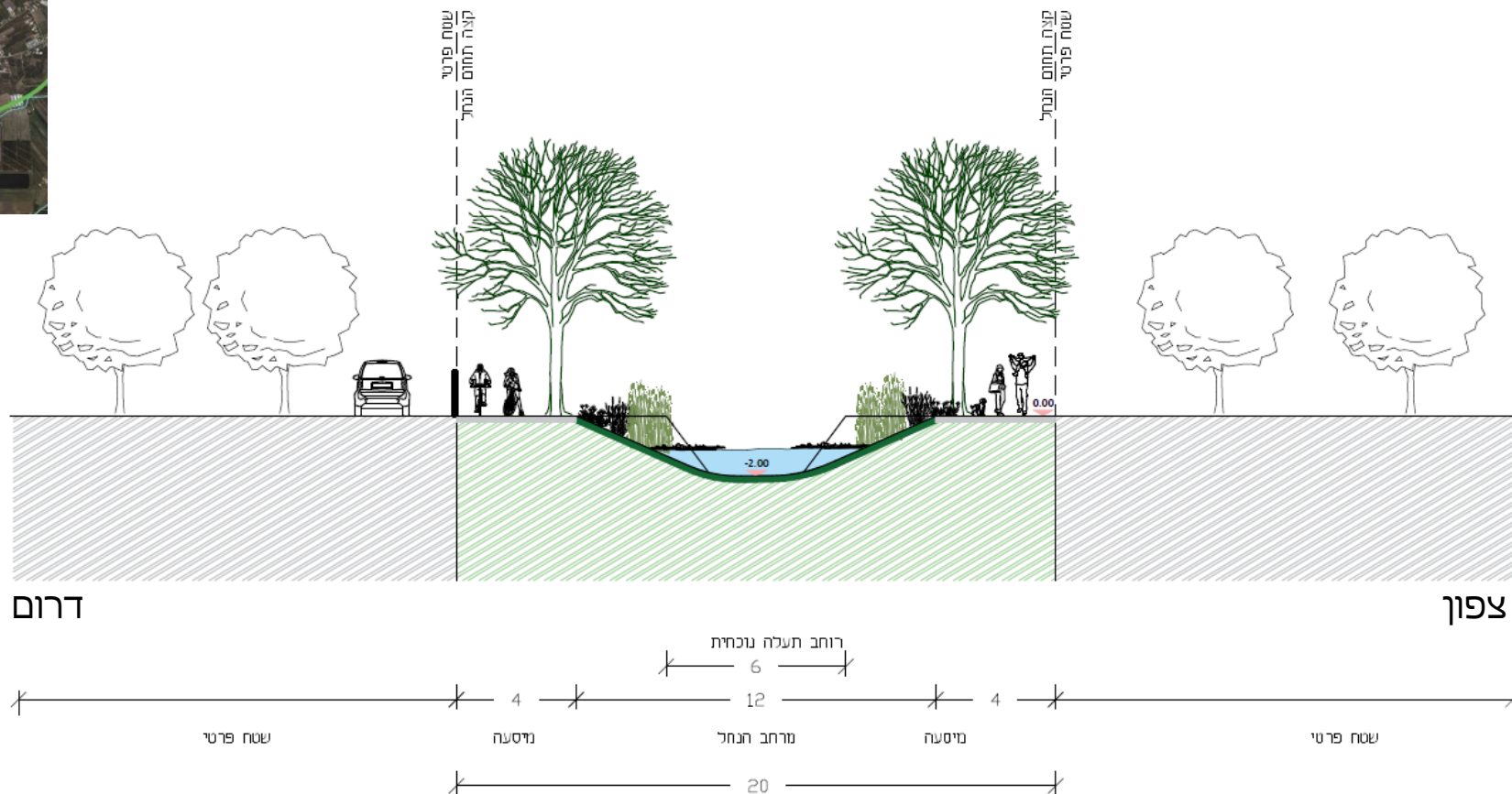
דרום

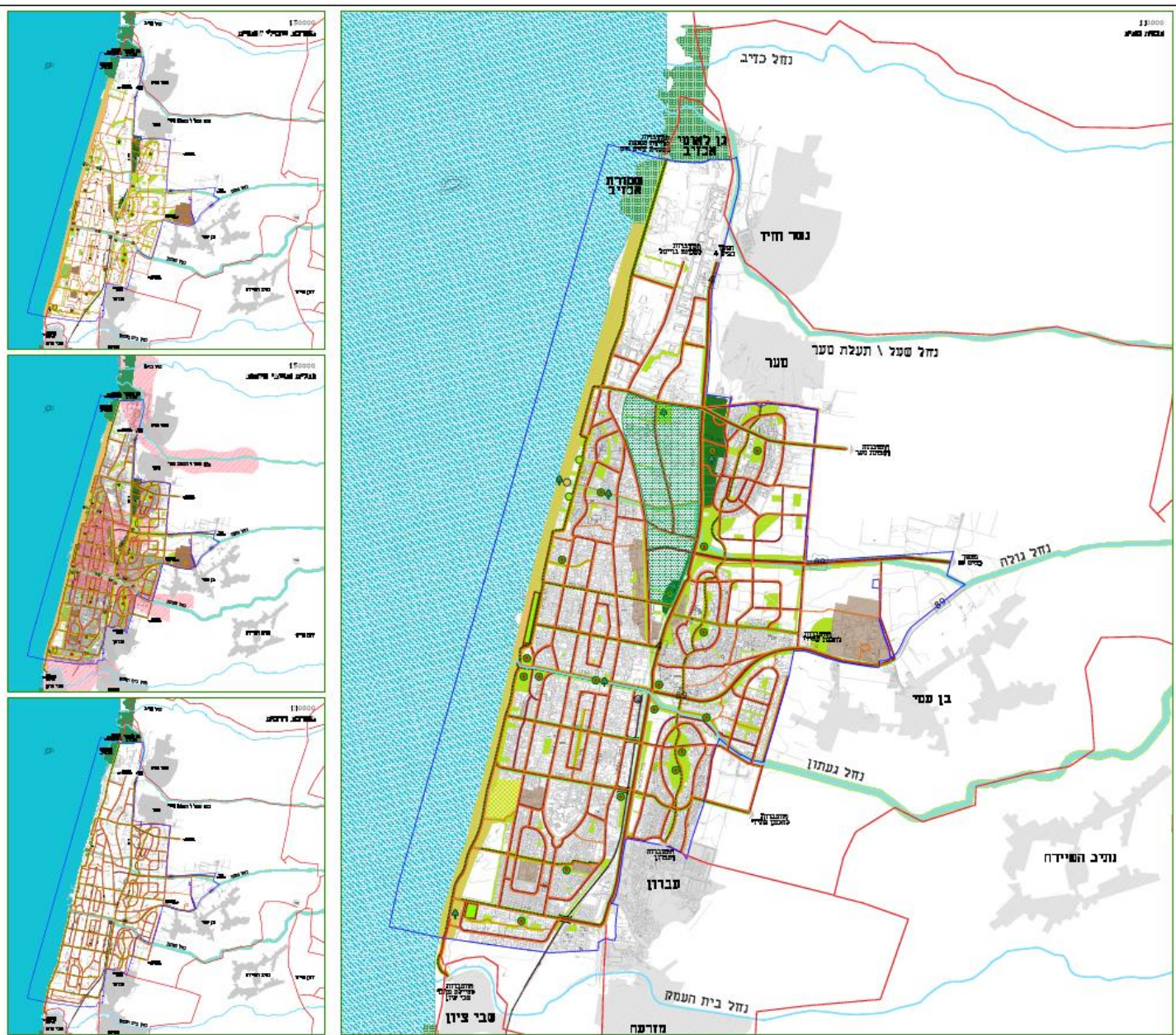
צפון










חתך ב-ב: תעלה חקלאית בנחל גולה

במקטע זה, נחל גולה זורם בתעלה פתוחה וחוצה את רסקו החקלאית. אנו מציעים להפוך ציר זה לטיילת נופית לאורך תוואי הנחל על מנת לחבר את מערב נהריה לשכונת טרומפלדור, ולשדרת הגבעות. מכיוון שהנחל זורם בין חלקות חקלאיות, חתך הנחל יכול להשתנות ולהפוך לרך וטבעי יותר.





מקרא

-  רבול תכנית
-  גדרה עירונית רישית
-  גדרה עירונית
-  דרך מקומית
-  ציר תחילי רגל
-  שביל יופניים
-  טיילת נוף
-  שטחי סטטוטורי
-  שטחי ספורט
-  פארק עירוני
-  חוף רחצה
-  בית שלטון
-  שביץ
-  נחל
-  שימור ושיקום נופי לנוחב נחל
-  דרישה לפיתוח שטחי קיים ביחזור זה
-  במסגרת התחזית העירונית
-  דרישה לחוף ים טבעי
-  דרישה לשטחי סטטוטורי ביחזור זה
-  יותר נחוצה לפיתוח טבע עירוני
-  רסקו החקלאית
-  פטט היפה
-  שטח קיבוץ/ישוב
-  רום התיכון
-  גשר קיים / מתוכנן
-  נועבר תת קרקעי קיים/מתוכנן
-  נסילות רכבת
-  תחנת רכבת
-  שביילי יופניים קיימים ונתוכננים
-  נחוף לנהריה

נהריה משופעת בשטחים פתוחים. חזית הים מעניקה לה רצועה של שטח פתוח איכותי ורציף לכל אורכה. השדות החקלאיים המקיפים אותה מייצרים דופן ירוקה.

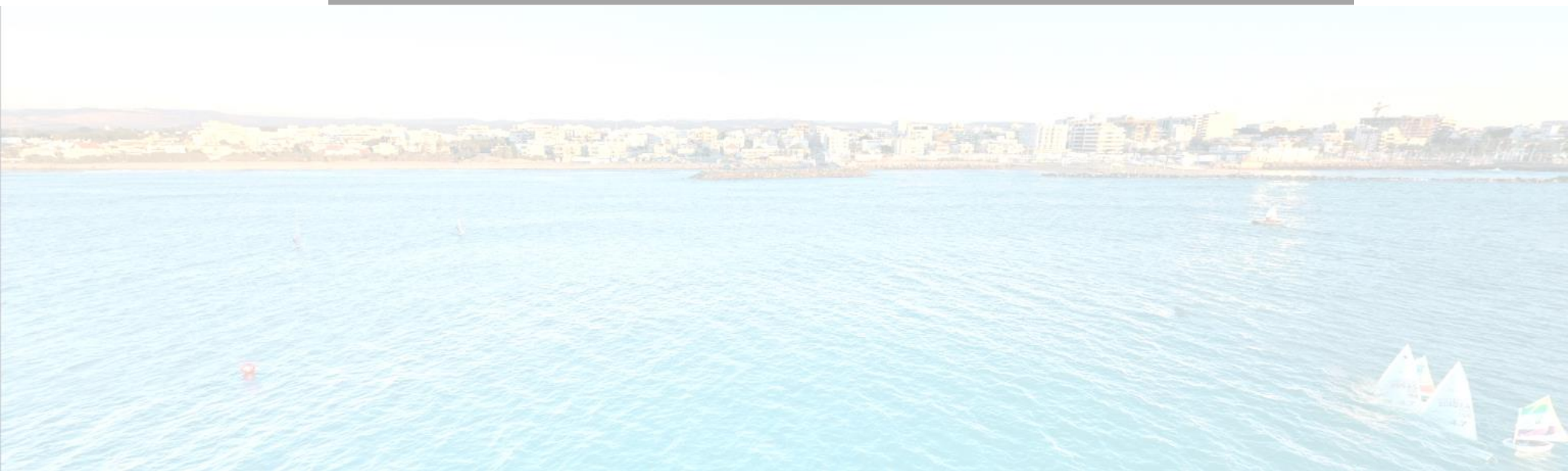
שדרת נחל הגעתון כמו גם שלד הרחובות ממערב לכביש 4 מייצרים כבר היום מרחב ציבורי פעיל ומתפקד.

תוספת מגורים במסגרת התחדשות עירונית תדרוש עדכון הפרוגרמה של השטחים הפתוחים הקיימים ופיתוח שטחים פתוחים סטטוטוריים יחד עם קישוריות ורציפות ביניהם.

על מנת ליצור מרחב ציבורי מתפקד עם תוספת האוכלוסייה הצפויה ע"פ תכנית, יש צורך בהנגשת חזית הים, ביצירת רשת מדרכות רחבות ומוצללות לצד שבילי אופניים, הנשענת על חיבורים בין חלקי העיר וכן בחינה מחודשת של חתך רחוב הגעתון המשמש כלב הפועם של העיר.



נספח תחבורתי



תכניות תנועה לנהריה יטפלו בבעיות המצב הקיים ובראיה לטווח הרחוק

סל הפתרונות מתחלק לשלושה פתרונות מרכזיים :

1. פתרונות להפחתת תנועה עוברת דרך נהריה
2. שיפור והרחבת התחבורה הציבורית .
3. פתרונות לתגבור התנועה הרכה הפנימית .

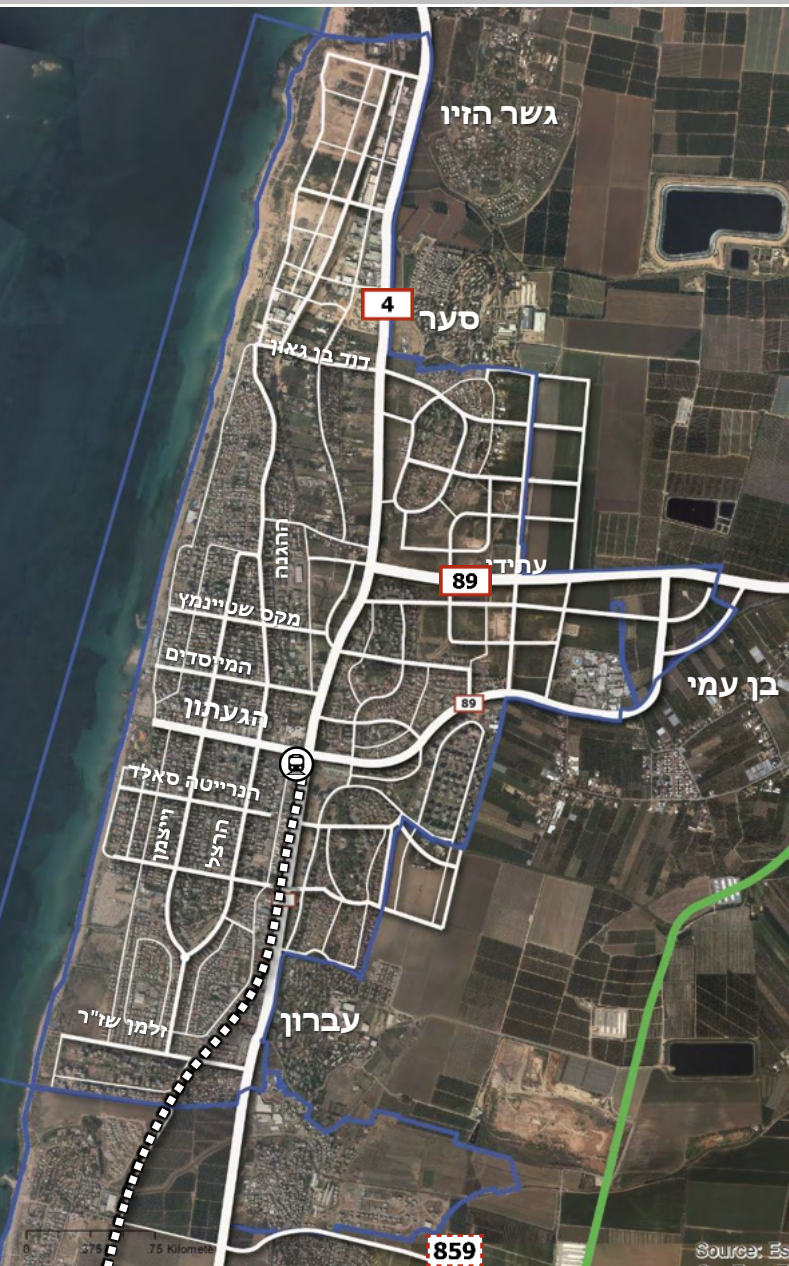
מטרתנו להביא כמדיניות לפיצול נסיעות המקדם את השימוש בתחבורה רכה ותחבורה ציבורית כאשר היעד שלנו הוא :

- 40% שימוש בתחבורה ציבורית
- 20% שימוש בתחבורה רכה
- 40% שימוש ברכב פרטי

יעדים אלו נקבעו לשנת 2040 ומטרתם הפחתה משמעותית בשימוש ברכב פרטי

האמצעים העומדים לרשותנו :

- פתרונות ליבה קיימים - דרכי אופניים , חניוני חנה וסע, נת"צים כבישים חדשים ומסילות חדשות.
- פתרונות טכנולוגים - רכבות עיליות, רכבת תחתית, רכבת קלה ומטרופיט
- חלופות לתנועה קרקעית – גשר ימי
- פתרונות עתידיים – רכב שיתופי ורכב אוטונומי.



4 כביש 4 כביש דו מסלולי דו נתיבי העובר דרך העיר

89 כביש 89 יוצר עומס תנועה של יוממים בערב ובבוקר.

89 859 דרכים מאושרות מחברות את כביש 70 וכביש 4

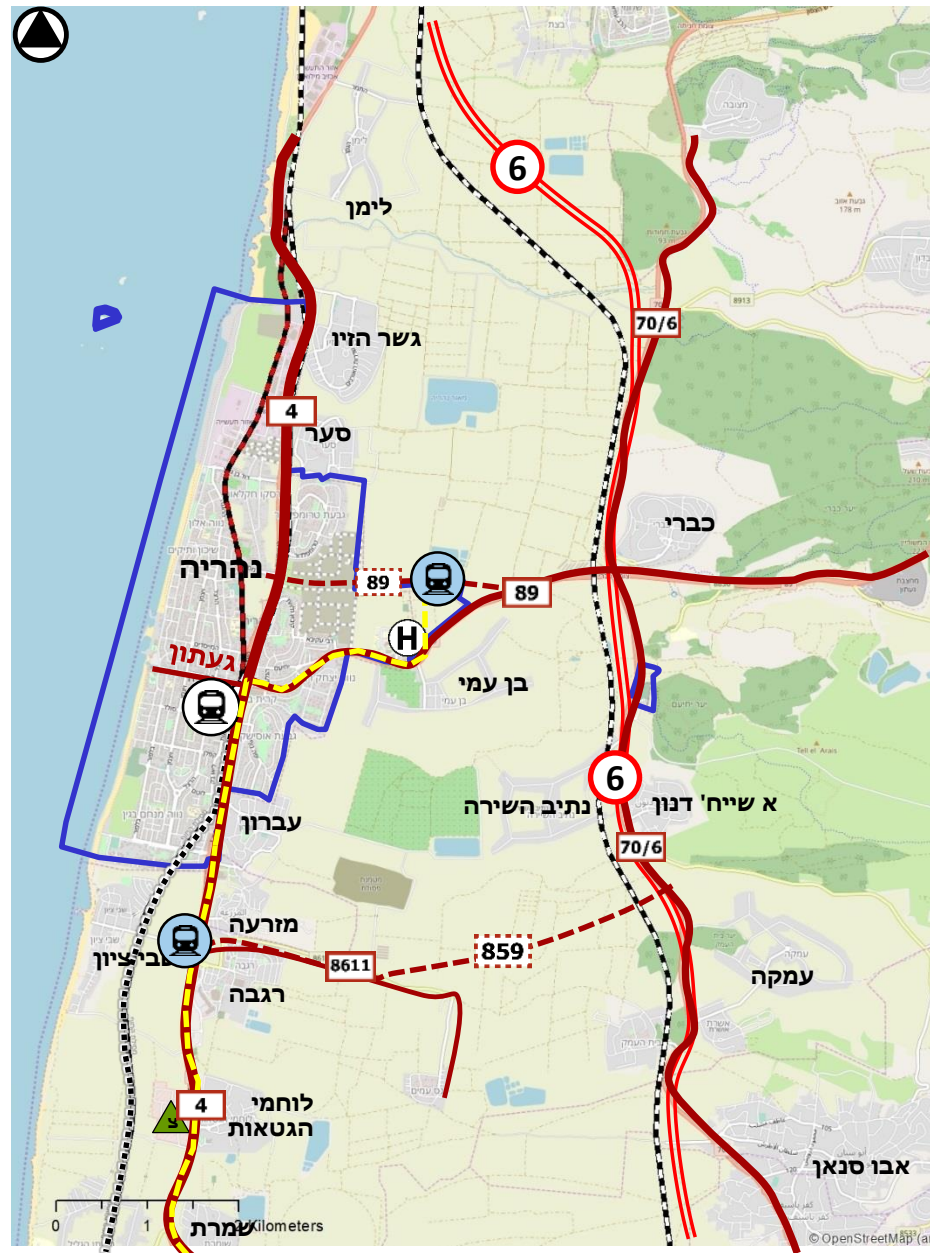
רכבת פרברית קיימת

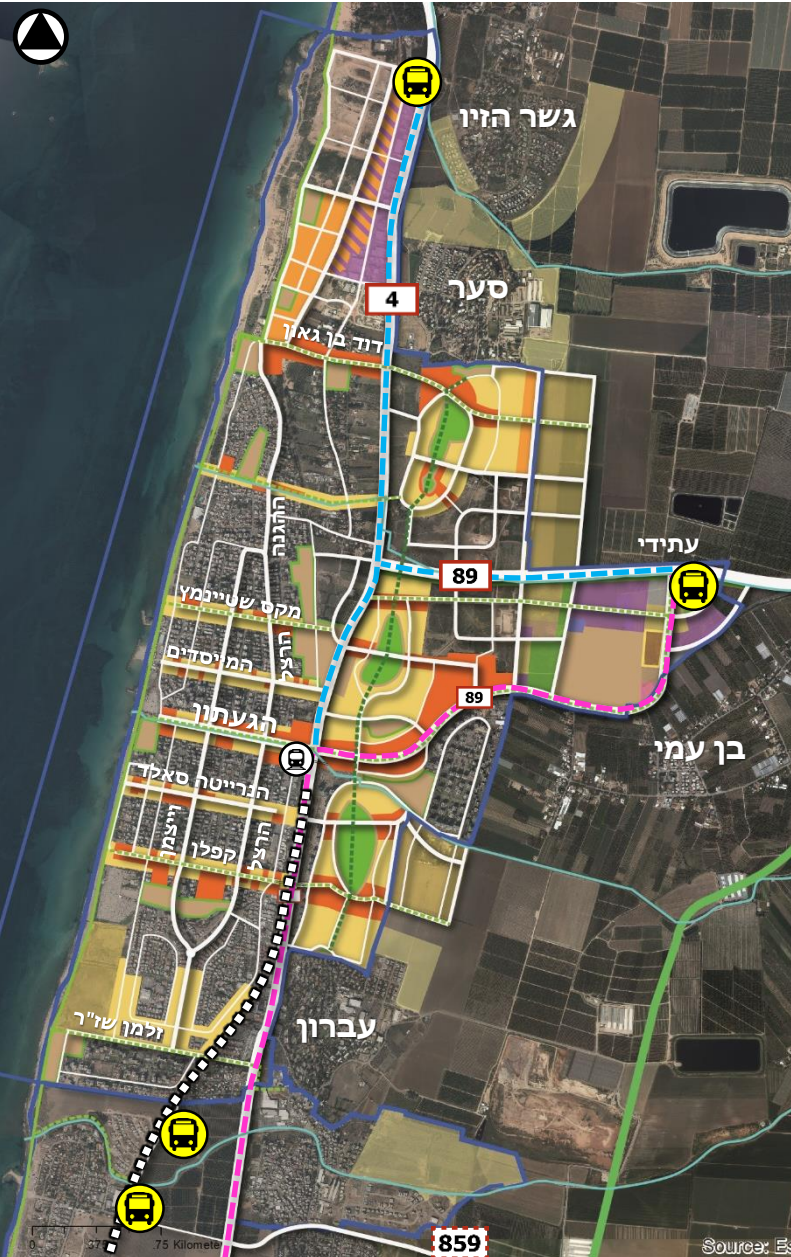
מסופי תח"צ בתכנון/ מאושרים

6 דרך מוצעת עתדיית

המסילה המזרחית

מטרונית מוצעת





פתרונות קיימים

- הסטת דרך 89 צפונה
מאפשר פילוג נסיעות / תנועות נכנסות ויוצאות בשעות העומס וכולל מרכז תחבורה
- ביצוע דרך 859 מדרום לנהריה
מאפשר הסטת תנועה עוברת ממזרח לנהריה מחוץ לעיר – מחייב לדעתנו גם את הקמת מרכז התחבורה הדרומי ותחנת הרכבת, ללא אלו ערכו מועט.
- **בניית דרך 6**
מסיט חלקים נרחבים מהתנועה מצפון, ממזרח מנהריה ותורם לפינוי דרך 4.
- **קו הרכבת המזרחי**
מוריד תנועה עוברת לכיוון רכבת הפרברים הקיימת והתחנה במרכז העיר
- **הוספת תחנת רכבת מדרום לעיר** (מוצע בתכנית המתאר)
מאפשר הסטת תנועת יוממים לרכבת ממזרח לנהריה מחוץ לעיר על בסיס כביש 859
- **הוספת מרכזי תחבורה ממזרח כולל חיבור מטרונית**
מאפשר הוצעת רכבים חוצים והורדת עומסי התנועה ע"י קישורם למערכת התח"צ רכבת / מטרונית

פתרונות נוספים מוצעים

- **גשר ימי**
יקטין שימוש באמצעים כמו אוטובוסים ורכבת ליוממים לכיוון חיפה, עם זאת ישימות הפתרון עקב עלותו מוטלת בספק.
- **הוספת מרכז תחבורה (קטן) הכולל חניית חנה וסע בצפון**
מהווה פתרון לבאים מצפון, תחנת קצה, תורמת לפיתוח השכונות הצפוניות ומחייב הקמת מטרונית.
- **הארכת קווי מטרונית / שאטלים זמניים /או פתרון טכנולוגי מודרני**
מוצע להאריך את המטרונית עד למרכז התחבורה הצפוני המוצע, וכן ע"י השלמת קו ממרכז התחבורה המזרחי על בסיס כביש 89 החדש לצור מעגליות בין שני מרכזי התחבורה העיקריים .



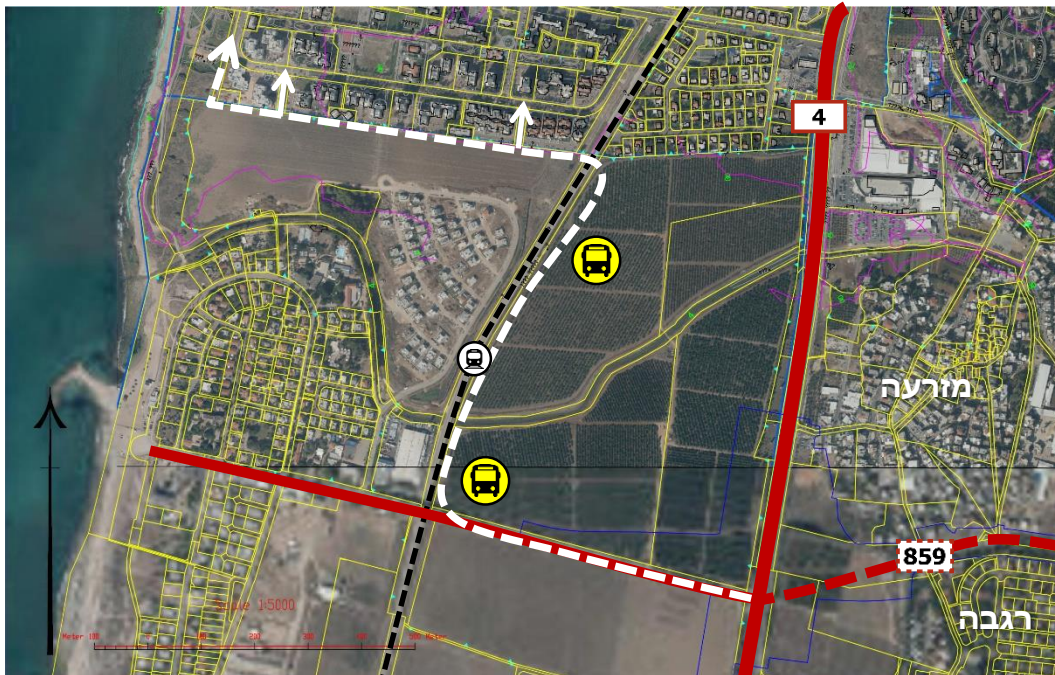
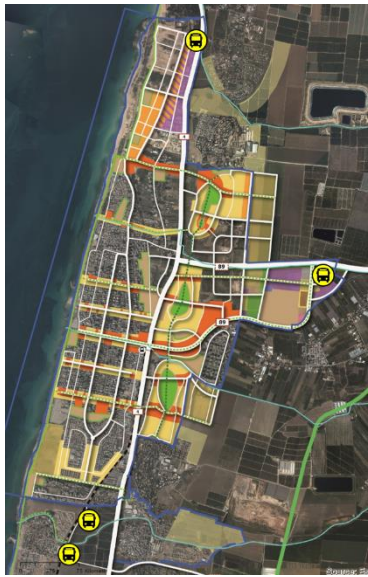
מוצעים 4 מסופי תח"צ בעליי פרוגרמה שונה בנהריה ובסביבתה:


מסוף מערב' בן עמי	מסוף צפוני א.ת תעשייה	מסוף דרומי 859	מסוף מרכזי - געתון	פרוגרמה :
<p>יכלול : תחנת אוטובוסים תחנת מטרונית חניון חנה וסע לרכב פרטי חניוני אופניים חניון/תחנת מוניות</p>	<p>יכלול : תחנת אוטובוסים תחנת מטרונית חניון חנה וסע לרכב פרטי חניוני אופניים</p>	<p>יכלול : תחנת אוטובוסים קישור ל ותחנת רכבת תחנת מטרונית חניון חנה וסע לרכב פרטי חניוני אופניים</p>	<p>יכלול : תחנת אוטובוסים תחנת רכבת /מאספת תחנת מטרונית חניוני אופניים חניון / תחנת מוניות</p>	

התכנון יעשה ע"פ הנחיות משרד התחבורה

מוצעת כניסה דרומית חדשה לעיר אשר תסמתך על צומת 859/4 העתידית ותתרום להפחתת העומס על דרך 4 יתרונות:

- הקלת התנועה בכביש מס' 4
- חיבור ישיר של דרום העיר למרכז התחבורתי הדרומי
- **פיתוח החיבור יכלול :**
- חיבור למחלף/צמת כבישים 4/859
- חיבור למרכז תחבורתי דרומי
- פיצול הדרך התאפשר 2 כניסות, האחת דרך רחוב היקינטון והשניה דרך רחוב השקד.
- מרכז התחבורה ימוקם בקרבת מסילת הרכבת ובקרבת צמת הכבישים 4/859 בכדי להיות תחנה אטרקטיבית ליושבים ממזרח לעיר ובכך להפחית את עומסי התנועה על דרך 89 ותחנת הרכבת בגעתון.



מיקום מוצע לתחנת הרכבת 

תחבורה | פתרונות להסטת תנועה עוברת – קישור מרכזי תחבורה



- כאשר יושלם ביצוע דרך 6 לא יהיה צורך במרכז תחבורתי נרחב בצפון ולכן לאחר בינוי דרך 6 המרכז ימשיך לשמש בעיקר כתחנת קצה לשכונות הצפוניות.
- כאשר יושלם ביצוע הרכבת המזרחית חשיבותו של מרכז התנועה הדרומי יורדת והוא יהווה תחנת קצה של השכונות הדרומיות וימשיך לשמש כתחנת רכבת.
- לתחנה זו אין הצדק ללא בניית כביש 859 אלא כתחנת קצה בלבד.



פתרונות הקישוריות


נבחנו קישורים ע"י האמצעים הבאים:

- קו מטרונית
- קו עילי רכבת / קפסולות
- שאטלים בנתיב תח"צ מוגדר

הארכת קווי המטרונית עד נהריה ולתחנות צפון ומזרח מהווה את הפתרון הטוב ביותר לקישור נהריה והמרחב, היות והמטרונית עוברת דרך מרכזי התחבורה המרכזיים ומגיעה למטרופולין חיפה.

אנו מציעים כשלב א' (עד תכנון והגעת המטרונית) על הפעלת קווי שאטל יעודים על בסיס נת"צ אשר ייקח בחשבון את המטרונית ויאפשרו מעבר עתידי לפתרון זה.

הן הרכבת הקלה והן נתיב נת"צ יחייבו שינויים גיאומטריים בכביש מס' 89 כחלק מההתחדשות העירונית על מנת להפוך את מרכזי התחבורה לאטרקטיביים יש לחשוב על קידום ע"י פתרונות שונים כגון - חניה חנים למשתמשים ברכבת או במטרונית להמשך הנסיעה

מסוף תח"צ 

תחבורה | פתרונות להסטת תנועה עוברת – חשיבות ועדיפויות

חשיבות האמצעים :

ישנם ארבעה גורמים אשר בנייתם תביא לרווחה הגדולה ביותר מבחינת תנועה עוברת בעיר ובאזור כולו ויש לשים על פיתוחם את הדגש -

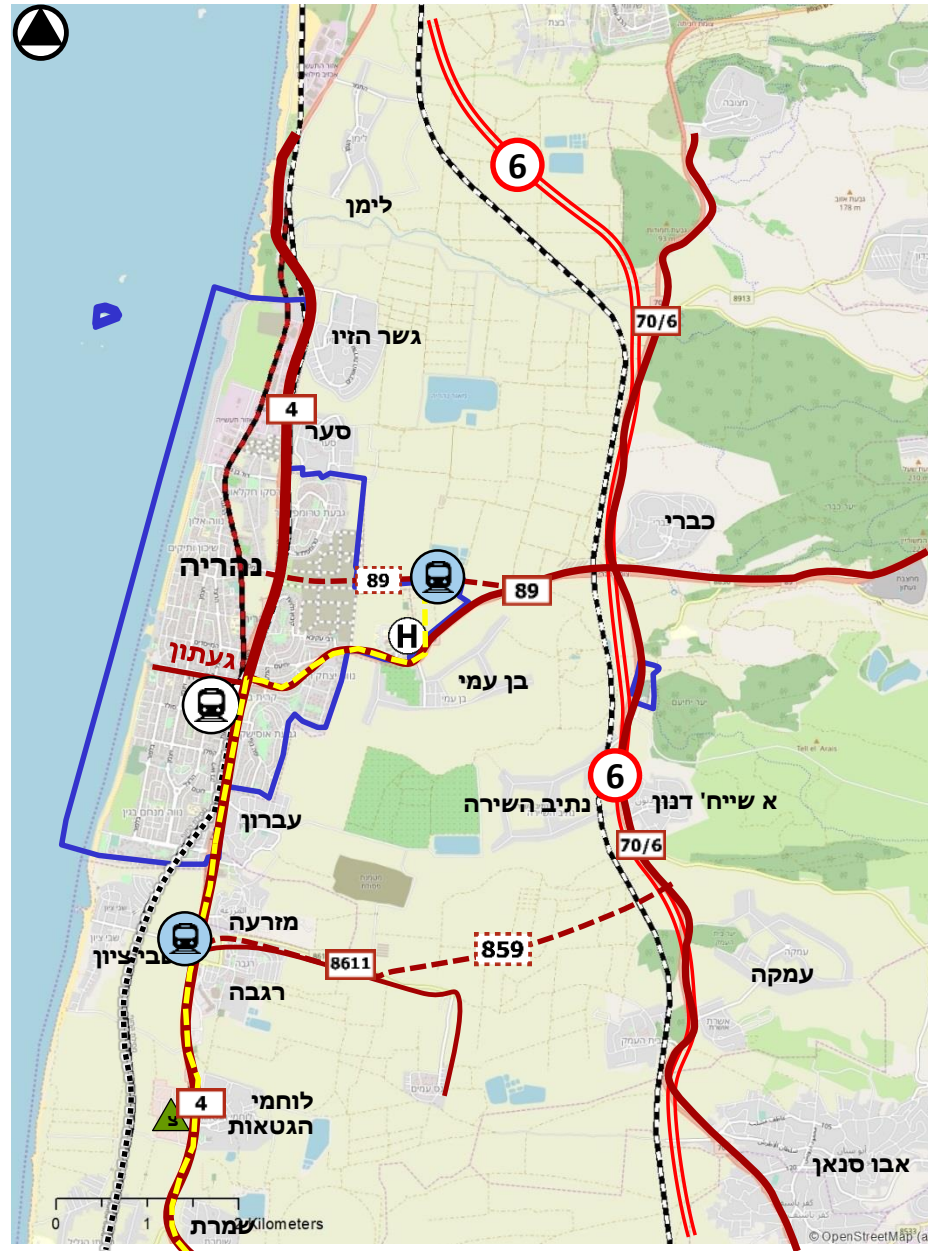
1. כביש מס' 6
2. הרכבת המזרחית
3. כביש 859
4. קו מטרונית לנהריה

במידה וכל אלו יבוצעו גודלם וחינויותם של מרכזי התחבורה הציבורית יקטנו.

כיום מקודם כביש מס' 859 ולכן חשוב לקדם ולתת עדיפות לדברים הבאים במקביל :

- מרכז התחבורה הדרומי – כולל תחנת רכבת
- הארכת קו המטרונית לפחות עד תחנת נהריה מרכז ולמרכז התחבורה הדרומי

ביצוע האלמנטים הנ"ל כולל כביש 859 יאפשרו הגדלת יח"ד בעיר היות ויקטינו את כמות היוממים דרך כביש מס' 4 באזור העיר



גידול של נהריה מעיר בעלת כ 70,000 תושבים לעיר של כ 200,000 תושבים מחייבת שינוי תפיסתי של מערכת התנועה הציבורית ובחינת אמצעי תחבורה חליפיים לאלו הקיימים כיום -

- מעבר תושבים לתחבורה ציבורית בשלב ראשון כ 20% מהנסועות ובשלב מאוחר יותר לכדי כ 40% מהנסועות .
- מתן פתרונות נוספים מעבר לאוטובוסים ומוניות
 - רכבת עילית
 - מטרונית – זו כבר מוצעת כחלק הורדת תנועה עוברת בעיר ומקושרת למרכזי תחבורה
 - רכבת תחתית
 - קפסולות עיליות
 - רכבי אפליקציה (באבל דן)
- מיקום מרכזי תחבורה המקשרים אמצעי תחבורה שונים כך שיהיו נגישים למירב התושבים ע"י שימוש באופניים.



תחבורה | תחבורה ציבורית | יתרונות וחסרונות למערכות מוצעות

אוטובוסים, מיניבוסים | יתרונות

- זמינות, קיים במרחב
- תפעול פשוט .
- השקעה נמוכה / בינונית לבניית מסלול ייעודי .
- גמישות רבה בתכנון צירי התנועה לקווי האוטובוס
- לא מוגבל ע"י מערכת תשתית קשיחה .

אוטובוסים, מיניבוסים | חסרונות

- בעל חותמת משמעותית על מרחב הרחוב .
- גיש ל "פקקי תנועה" גם כאשר יש לו נתיב ייעודי
- אינו מזמין / טכנולוגיה ישנה – שינוי סוג אוטובוסים ושיווק ישפר זאת .
- לא כל קו מחייב נתיב ייעודי – יש לבחון את הנ"ל לאור תחזיות תנועה
- קווי אוטובוס יתפתחו בהתאם לשינויים בפיתוח העירוני ובשלב ראשון יתבססו על הקיים **בתגבור זמינות** ובמידת האפשר קידום נתיבים יעודיים

רכבת עילית, קפסולות חכמות | יתרונות

- חותמת מינימאלית על מרחב הרחוב , שימוש כפול במרחב .
- לא תלויה בתנועה ברחוב / אין פקקי תנועה
- קיבולת נוסעים גבוהה ברכבת עילית .
- "זמינות ע"פ צורך" בקפסולות חכמות
- באזורים מסוימים יכולים להוות יעד תיירותי המשקיף על הסביבה וע"י לאזור
- במימוש למרות מחיר הקמה גבוהה .

רכבת עילית, קפסולות חכמות | חסרונות

- עלות ביצוע גבוהה, מצויה רק בערים גדולות
- תתאים לנהריה רק בסוף הפיתוח .
- רכבת עילית לא מתאימה באזורים בצפיפות גבוהה כאשר הקרונות והעמודים הם על סף הבית בסמוך לחלונות
- חסרה קיבולת משמעותית של נוסעים .

רכבת תחתית | יתרונות

- כמעט ללא חותמת על מרחב הרחוב – מתאימה לאזורים מאוכלסים
- לא תלויה בתנועה ברחוב / אין פקקי תנועה .
- קיבולת נוסעים גבוהה

רכבת תחתית | חסרונות

- עלות ביצוע גבוהה – עקב כך מצויה רק בערים גדולות, **פתרון זה לא מתאים לנהריה** גם בסוף הפיתוח .
- מתאימה בעיקר לאזור שטוח



תחבורה | תחבורה ציבורית | תחזית דרישה לאוטובוסים ושטח תפעולי

תחזיות הדרישה לתח"צ / אוטובוסים בוצעו לאור המטרה להעביר כ 40% מהנסיעות לתחבורה ציבורית עד 2040 .

- בשלב הנוכחי פחות מ 10% מהתושבים משתמשים בתח"צ ולכן היעד לשלב המידי הינו 20% שימוש בתח"צ
- היעד לשנת 2040 הינו שימוש של 40% בתחבורה הציבורית .

כמות אוטובוסים נדרשים ושטחי תפעול לאור כמות נוסעים בשעת שיא

שכונה	יח"ד מצב קיים - בבניה	נוסעים בתח"צ במצב קיים (20%)	אוטובוסים נדרשים במצב קיים	גודל מסופי תחבורה נדרשים במצב קיים (מ"ר)	יח"ד חזיונות לשכונה בשנת 2040	נוסעים בתח"צ בשנת 2040 (40%)	אוטובוסים נדרשים בשנת 2040	גודל מסופי תחבורה נדרשים לשנת 2040 (מ"ר)
טרומפלדור	1,275	88.9542	3	345	3,240	452.09664	12	1,380
כצנלסון	3,240	226.04832	6	690	5,640	786.98304	20	2,300
אוישיקין	1,847	128.861496	4	460	3,710	517.67856	13	1,495
א.ת. צפוני	3,000	209.304	6	690	3,000	418.608	11	1,265
צפון לגעתון	7,200	502.3296	15	1,725	8,130	1134.42768	29	3,335
געתון	350	24.4188	1	115	870	121.39632	3	345
דרום געתון	6,500	453.492	13	1,495	7,700	1074.4272	27	3,105
סה"כ נהריה	23,412		48	5,520	32,290		115	13,225

- כבר היום קיים חוסר בשטחים תפעוליים / תחנות קצה וכדומה
- החישובים בוצעו ע"פ העקרונות המנחים של משרד התחבורה כולל עיגול מספרים כלפי מעלה .
- תכנון השטחים התפעוליים יהיה במסגרת תכנון התנועה המפורט וע"פ הנחיות משרד התחבורה .

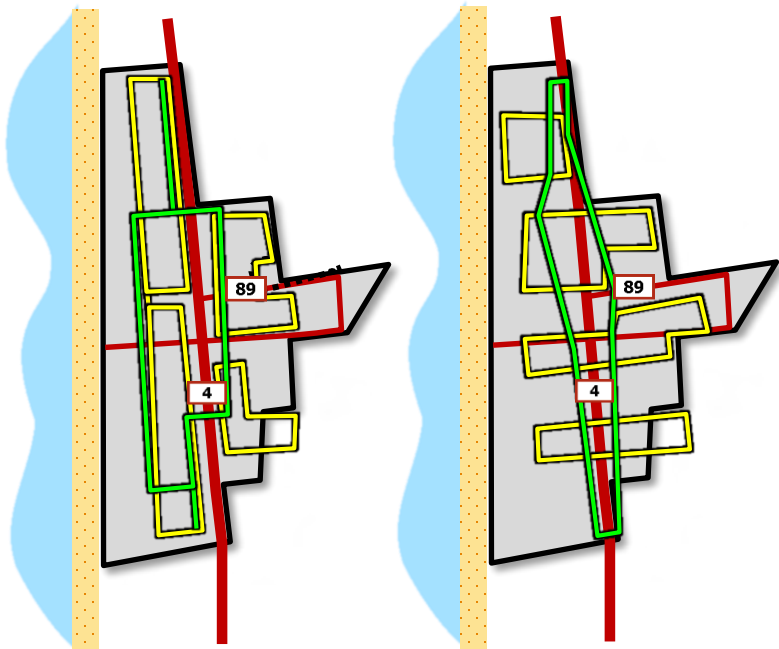
תחבורה | תחבורה ציבורית | יישום פתרונות שונים ושילובם

מוצעות 2 חלופות לתכנון מערכת התחבורה הציבורית הפנים עירונית – חלופת הגריד וחלופת הקווים שכונתיים.

- **חלופת הגריד** – בהתאם לשלד העירוני המוצע בחלופה המשולבת, דוגלת בחלוקת התנועה לצירי אורך המחברים בין טבעות תנועה מעגליות מקומיות המקשרות שכונות וחלקים שונים בעיר.
 - יתרון - קישור איכותי בין שכונות שונות הקרובות אחת לשנייה.
 - חסרון - קישוריות בעלת זמינות נמוכה בהקשר השכונתי.
 - **חלופת הקווים השכונתיים** - מבוססת על תנועה מעגלית פנים שכונתית המקושרת לשאר חלקי העיר ע"י קו מקשר עירוני.
 - יתרון - מקדמת קישורים פנים שכונתיים בקשר מהיר.
 - חסרון – קישור ארוך לשאר חלקי העיר.
- שתי החלופות שונות מהקיים היום ועדיפות, מומלץ לשלב את השתיים- ולבדוק זאת במסגרת תכנית מתאר לתחבורה עבור נהריה והסביבה.

חלופת הקווים השכונתיים

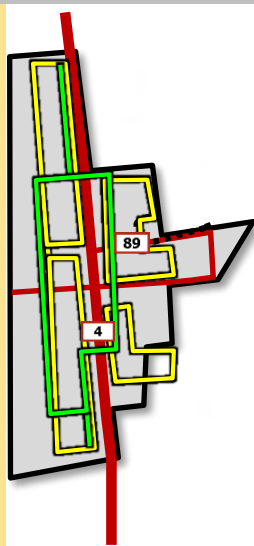
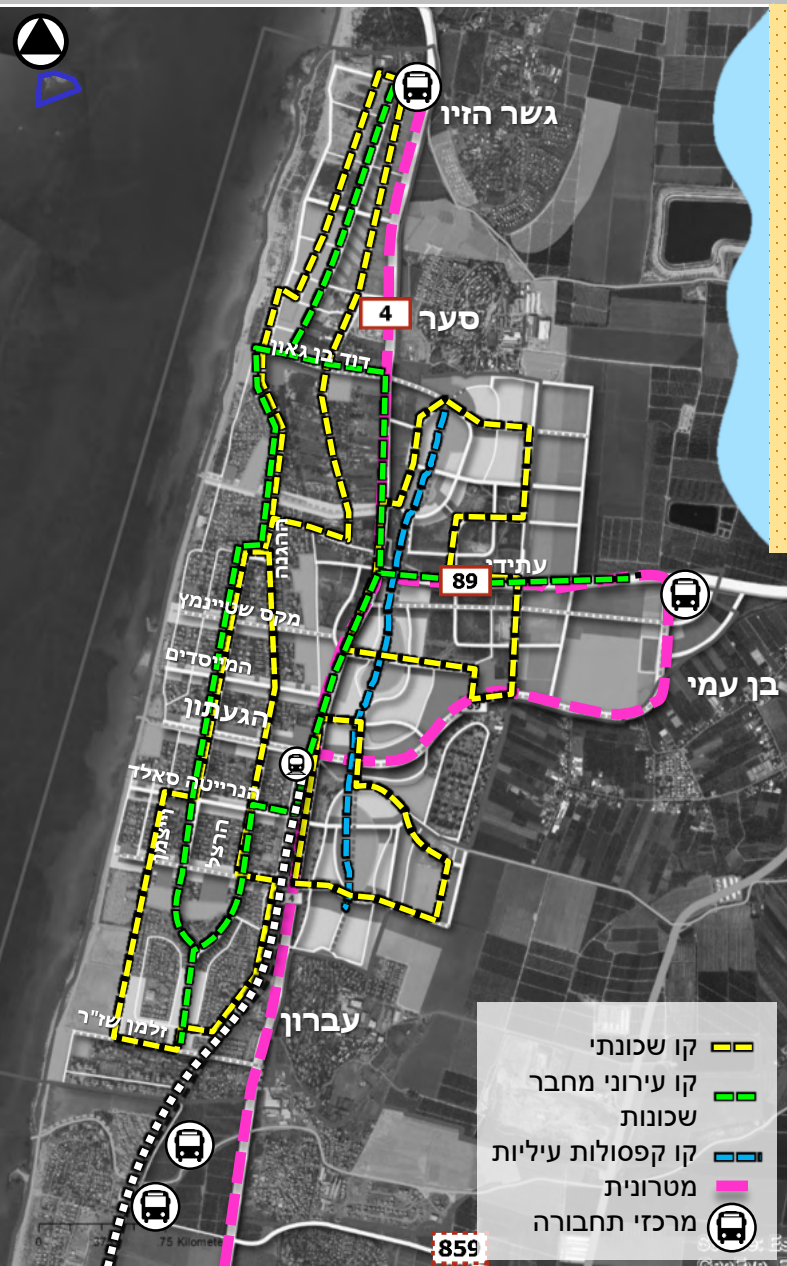
חלופת הגריד



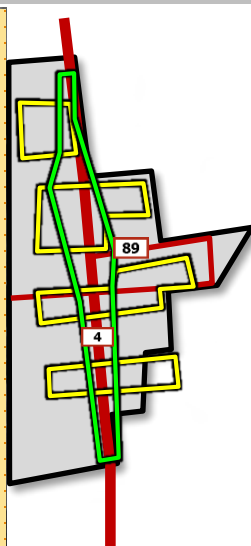
הפתרונות המומלצים לשתי החלופות:

- כחלק אינטגרלי - הארכת המטרופוליט וקו המטרופוליט בכבישים 4, 89.
- שיפור זמינות, שינוי מסלולי קווים כגריד עירוני, שדרוג תדמית וסוג האוטובוסים.
- שינוי במרחב - רחובות עבור תחבורה ציבורית הכוללים בחלקם נתיב ייעודי – במסגרת התחדשות עירונית ותב"ע.
- רכבת / קפסולות עליות לאורך "ציר הגבעות" כקישור בין השכונות המזרחיות וכחלק מהגריד העירוני האורכי, הכולל אפקט תירותי וקידום תדמית.
- הפיכת כבישים 4 ו 89 לכבישים עירוניים ובהם נתיבי תח"צ ומטרופוליט במידת האפשר ובעדיפות למטרופוליט.
- שימוש במרכזי התחבורה כתחנות קצה עבור תחבורת קווי האוטובוסים והקמת תחנות קצה לקווים מרוחקים.
- אנו לא ממליצים על רכבת תחתית אשר גם בשלב אכלוס רחוק לא נראית כלכלית.

○ **ההצעה המוצגת הינה סכמתית רעיונית וראשונית בלבד – יש להכין תכנית מתאר תחבורתית מלאה לאור רעיונות אלו.**



חלופת הקווים השכונתיים



חלופת הגריד

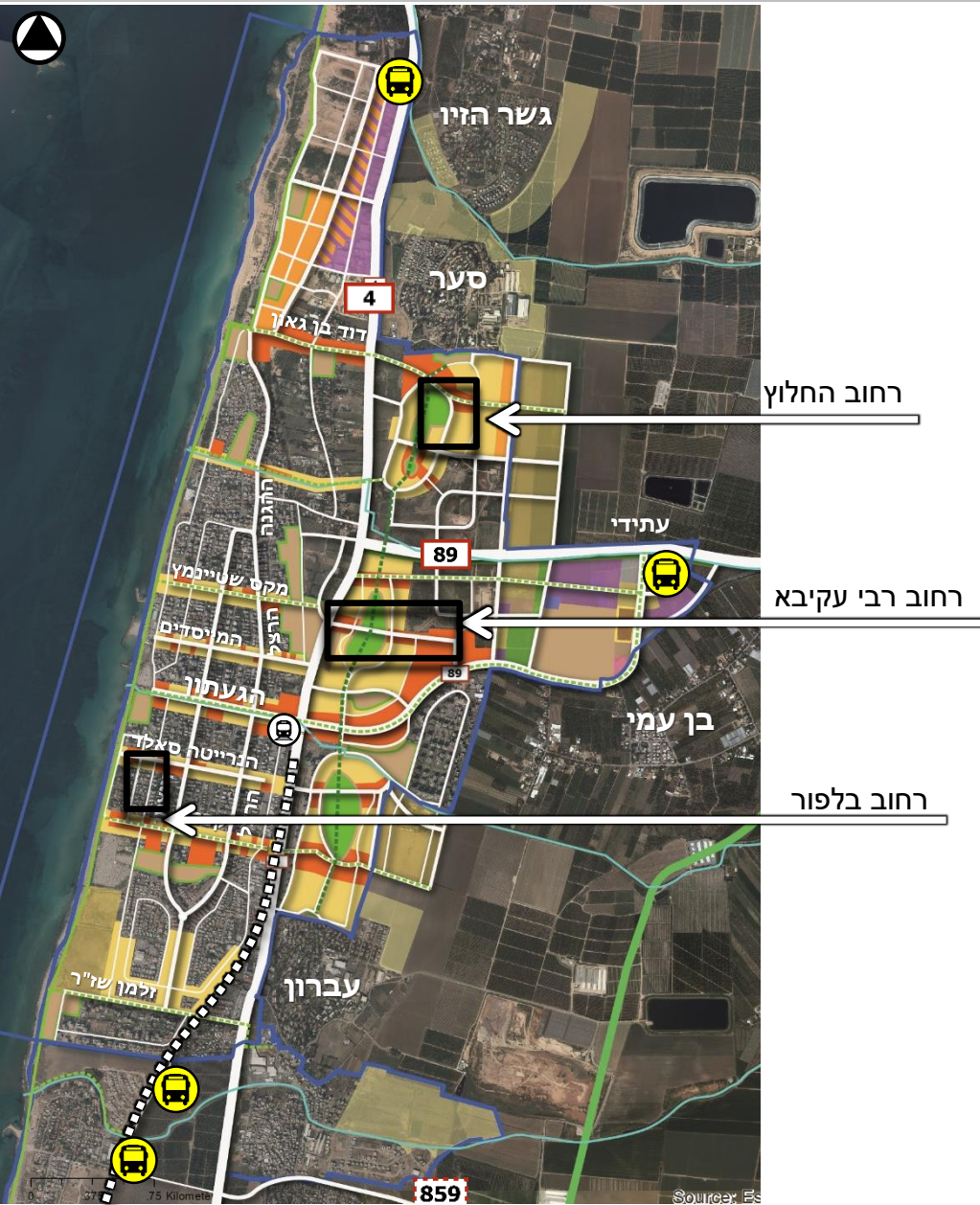
תחבורה | תחבורה ציבורית | יישום פתרונות בכבישי תח"צ

כבישים מוטי תח"צ :

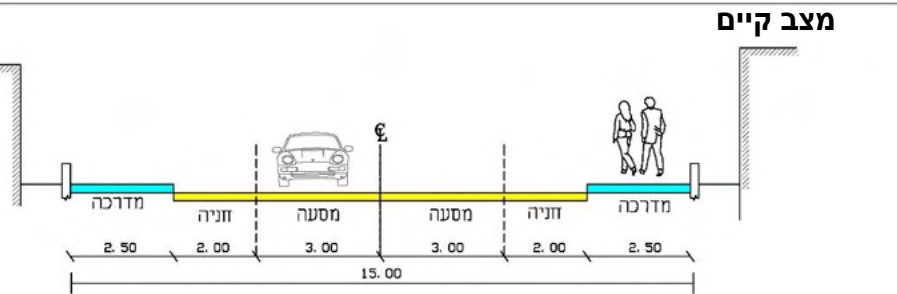
בעמודים הבאים מוצגות מספר חלופות אפשריות לתכנון מוצע לרחובות פנימיים בשכונות העיר כאשר נבחנו שני רחובות באזור התחדשות עירונית (רחוב החלוץ ורבי עקיבא) ורחוב ללא התחדשות עירונית (בלפור)

יש לציין כי:

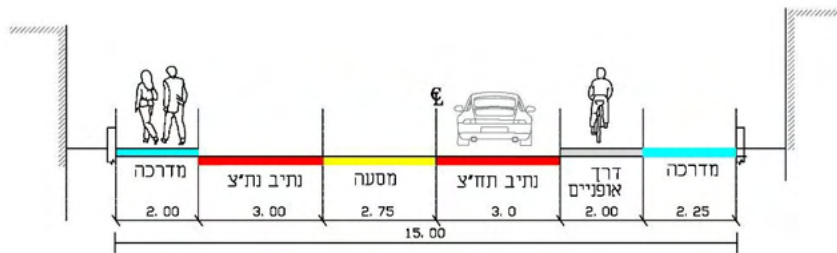
- לא כל קו מחייב נתיב ייעודי עבור תח"צ. יש לבדוק זאת במסגרת תכנית מפורטת לתח"צ ובהתאם להתקדמות הבינוי והאכלוס
- הדוגמאות מראות אפשרות אחת מיני רבות, על עורך תכנית מתאר לתחבורה והתכנית המפורטת לתת פתרונות מפורטים ברוח החתכים המלווים.
- באזורי התחדשות עירונית / פינוי בינוי ניתן לשנות רוחבי דרכים וקווי בניה על מנת לתת עדיפות במרחב הרחוב לתנועת תח"צ ואופניים. החניה ברובה תהיה במגרשי המגורים.



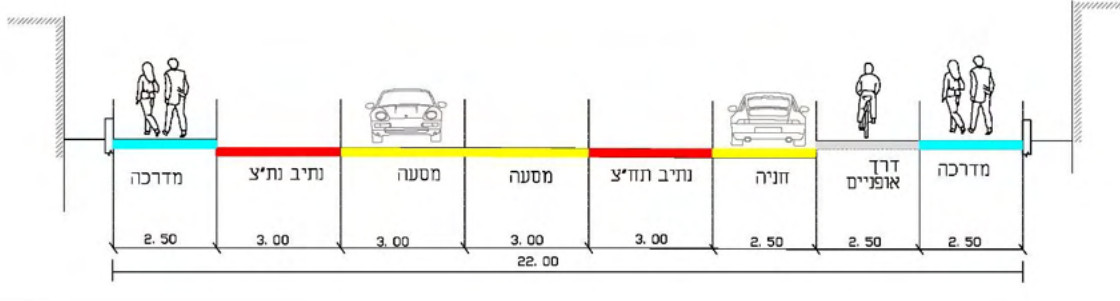
תחבורה | תחבורה ציבורית | יישום פתרונות בכבישי תח"צ



1 מצב מוצע - טווח קצר, ללא התחדשות עירונית ברחוב



2 מצב מוצע - טווח ארוך, התחדשות עירונית ברחוב והרחבת תחום הדרך



רחוב החלוץ ורחוב רבי עקיבא (זהים מבחינת החתך) -

- מוצעים חתכים המאפשרים מעבר של תחבורה ציבורית באופן חופשי בנתיב ייעודי כתנועה מעגלית שכונתית, ביצוע שביל אופניים תוך שמירה על זכות הדרך הקיימת ומדרכות מינימאליות

- רחוב החלוץ ורחוב רבי עקיבא שניהם רחובות משמעותיים בשלד הדרכים המוצע בחלופה המשולבת ועל כן בתכנון הציר החדש יש לבצע מדרכות בשני צדי הדרך, שביל אופניים ונתיב לתח"צ - במידת הצורך גם על חשבון חניה.

- ברחוב זה מתוכננת התחדשות עירונית לפיכך קווי הבנין וזכות הדרך ניתנים לשינוי. המלצתנו הינה מינימום של 19 מ' כמוראה בשרטוט.



תחבורה | תחבורה ציבורית | יישום פתרונות בכבישי תח"צ



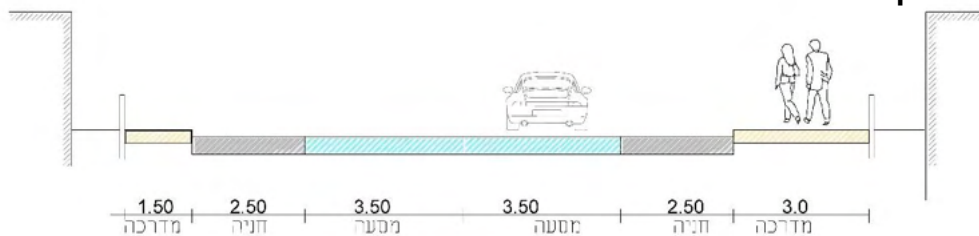
רחוב בלפור – דוגמא לרחוב ללא התחדשות עירונית

- מוצע חתך המאפשר ברחוב מעבר של תחבורה ציבורית באופן חופשי בנתיב, ביצוע שביל אופניים תוך שמירה על זכות הדרך הקיימת ומדרכות מינימאליות.
- רחוב בלפור הינו רחוב צידי ואיננו חלק מרכזי בשלד העירוני המוצע בחלופה המשולבת ואיננו צפוי לשאת עומסים רבים בתכנון העתידי. בחתך המוצע אנו מראים את המצב המקסימלי שהרחוב יכול לשאת יחד עם נתיב תח"צ. עם זאת, מכיוון שרחוב זה איננו מרכזי אנו ממליצים לאפשר ברחוב מדרכות משני צידי הדרך ומסלול אפניים – במידת הצורך גם על חשבון חניה (מסלול תח"צ אפשרי אך איננו חובה).
- ברחוב זה לא מתוכננת התחדשות עירונית לפיכך קווי הבינוי וזכות הדרך נשארים כפי שהם

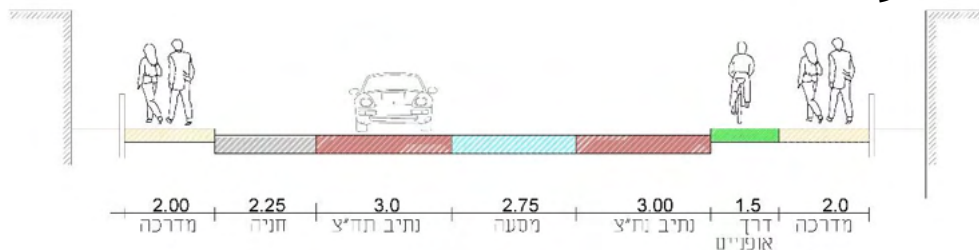


רחוב בלפור

מצב קיים



מצב מוצע

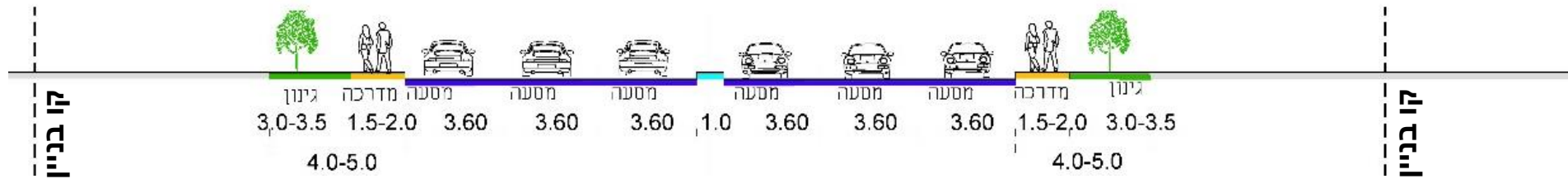


נקודת מוצא: כביש 4 כביש עירוני, זכות הדרך משתנה והממוצע שלה הינו 50 מ' רחב. בפועל מנוצל רק חלק מזכות הדרך לטובת מסעות וחלק נכבד מזכות זו משמש כרצועה מגוננת.

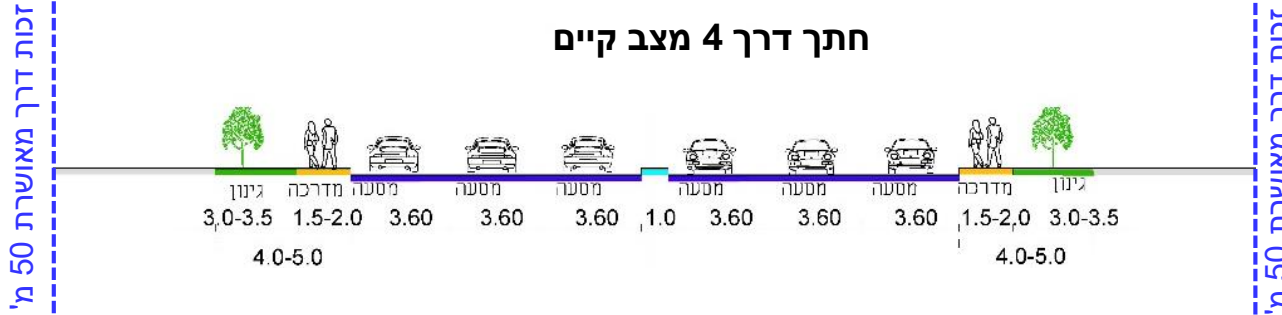
תכנון חתך הרחוב הטיפוסי:

כיום קיים צורך להרחיב את הדרך ל 4 נתיבים לכל כיוון. בעתיד, לאחר שיבוצעו המרכיבים הבאים - הסטת כביש 89, בניית כביש 859, כביש 6 ממזרח, מסילת הרכבת המזרחית, מרכזי התחבורה העירוניים הנוספים והמטרופיט, או אף חלקם, יהיה להקטין את רוחב הכביש

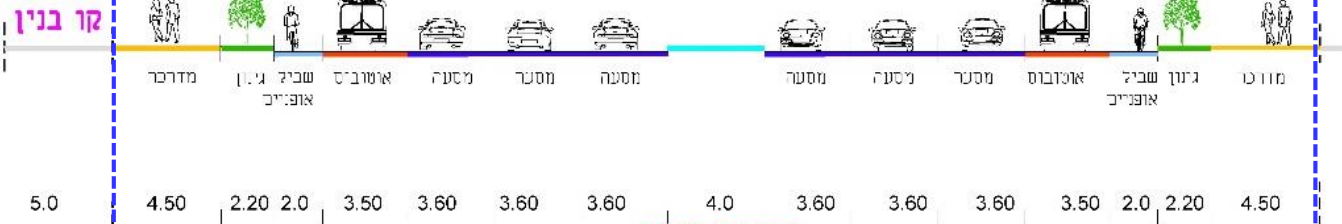
חתך דרך 4 מצב קיים



חתך דרך 4 מצב קיים



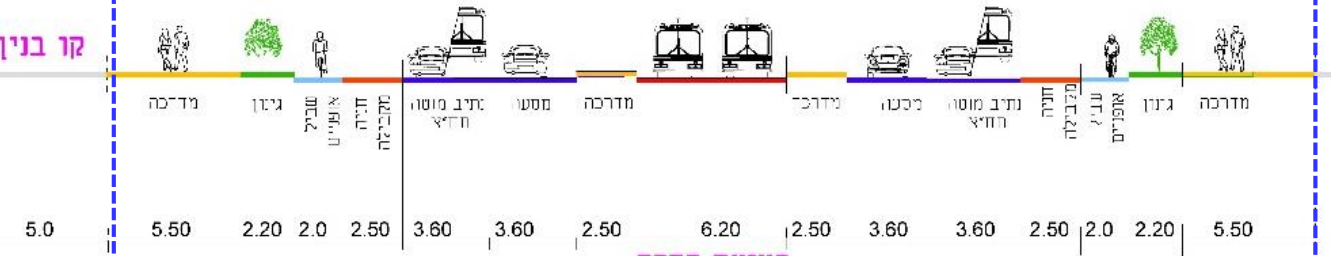
מצב מוצע חלופי (לא כולל כביש 6, 859 רכבת מזרחית ברקע ומטרונית)



רצועת הדרך

1. חלופה טווח קרוב, הרחבת הדרך כחלק מזכות הדרך המאושרת

מצב מוצע חלופי כולל כל פיתוחי הרקע



רצועת הדרך

2. חלופה טווח רחוק – צמצום דרך 4 והפיכתה לדרך עירונית

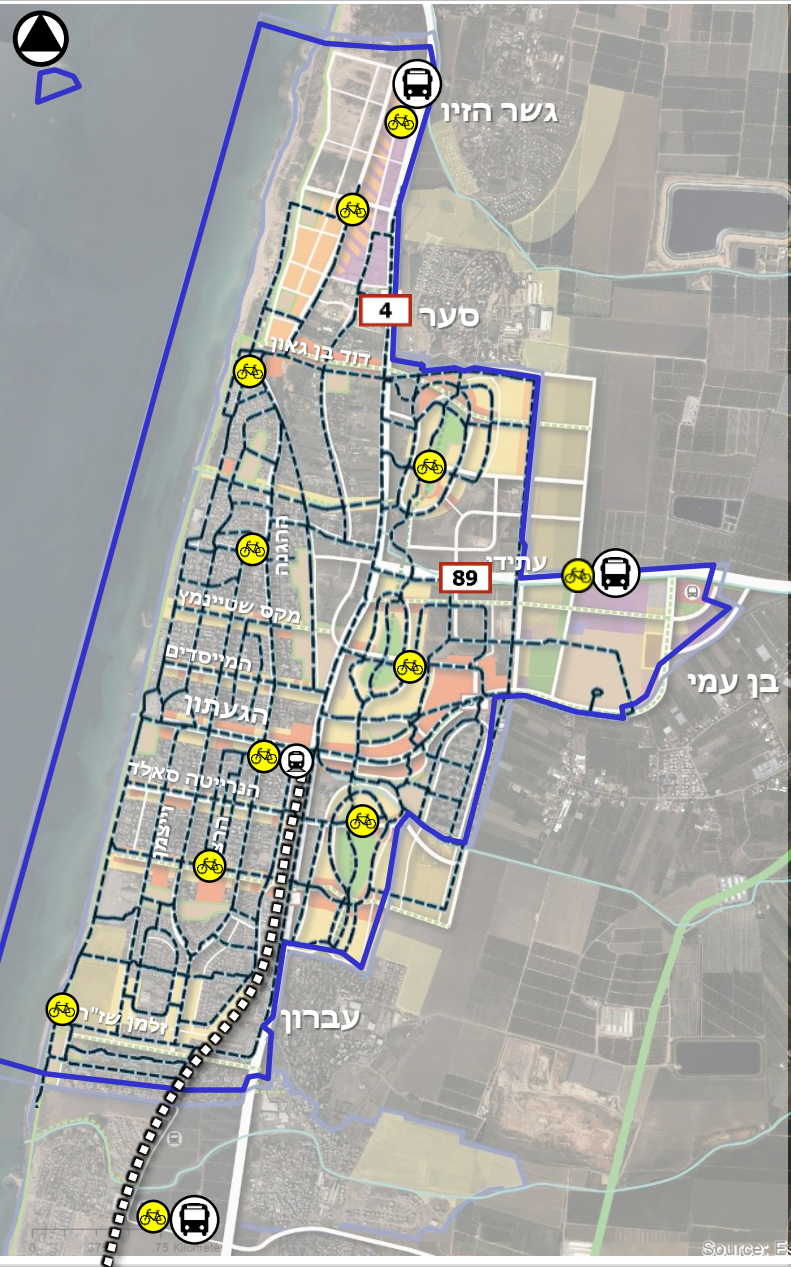
ישנן חלופות רבות לדרך 4. במסמך זה יוצגו שתי חלופות עקרוניות שונות –

1. טווח קרוב - לפי הצרכים הקיימים כיום - ללא פיתוח כביש 6 ותחנת הרכבת הדרומית, תוספת נתיב תח"צ ושביל אופניים.
2. טווח ארוך - לאחר וישראל הפיתוח התחבורתי באזור וניתן יהיה לצמצם את חתך דרך 4, ביטול מסעה לרכבים פרטיים ותוספת נתיב מוטה תח"צ יחד עם אפשרות לחניה ושביל אופניים.

החלופות המוצעות הינן לפי זכות הדרך המאושרת ומציעות תוספת של נתיב תח"צ ושבילי אופניים בנוסף למסעות ולרצועת הגינון במצב הקיים.

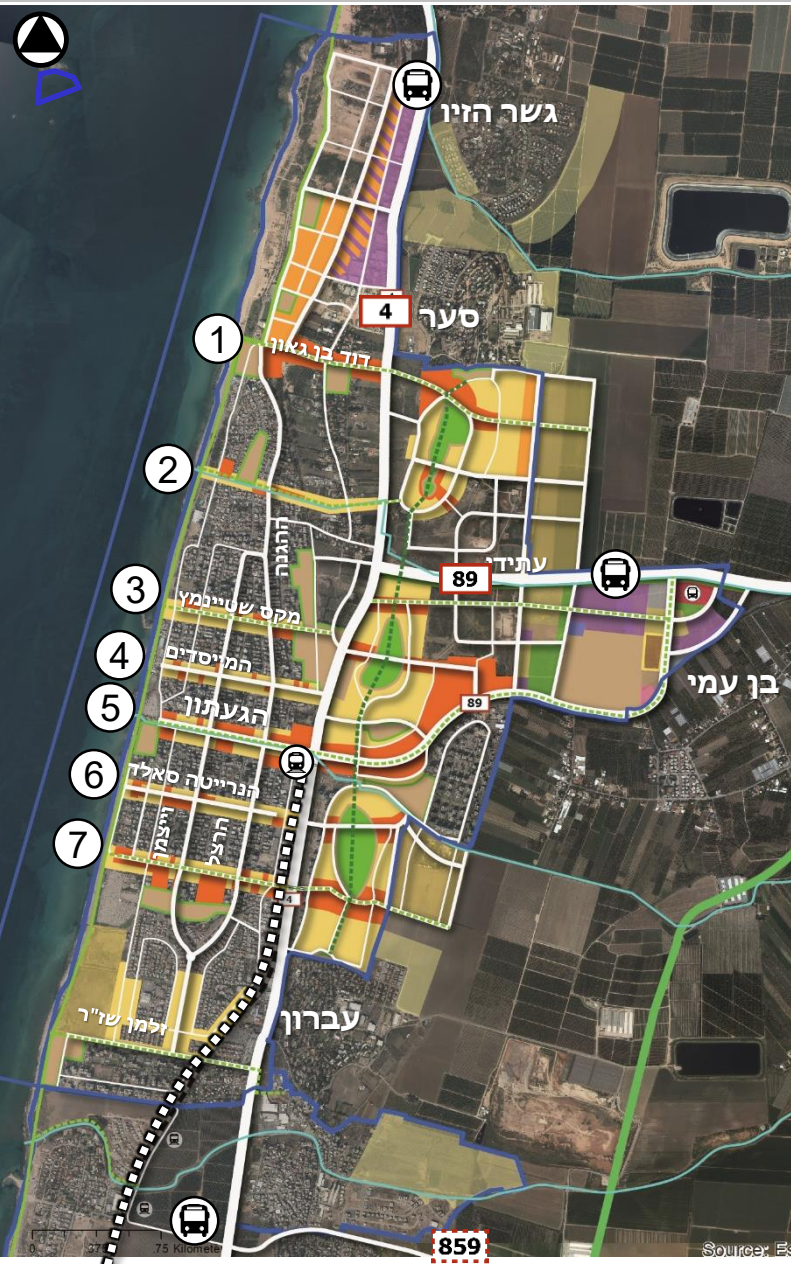
יישום לרשת האופניים

- רשת דרכי האופניים המוצעת הינה ענפה ומגיעה ליעדים רבים
- רשת זו תבנה במידת הצורך על חשבון חניה ברחוב וע"י שינוי קווי ביניים באזורי פינוי בינוי והתחדשות עירונית.
- בכדי להגביר את השימוש באופניים מומלץ לעשות את הדברים הבאים:
 - יש למקם חניות ייעודיות מקורות לאופנים ליד יעדים עיקריים כגון - מרכזי תחבורה, ע"י בתי ספר, גינות ציבוריים ובמרכז כל שכונה.
 - מומלץ להוסיף בחניות אופניים עיקריות כמו במרכזי תחבורה ומרכזי שכונות חניוני אופניים להשכרה בדומה לאופני דן .
- במפה ממוקמים חניוני אופנים סכמתיים, יש לדייקם בהכנת התב"ע



- רשת שביל אופניים
- 🚲 חניית אופניים מוצעת
- 🚌 מרכז תחבורה

תחבורה | טיפול גיאומטרי ברחובות כחלק מהתחדשות עירונית



1 דוד בן גאון

מחייב שינוי חתך הרחוב עבור דרך אופניים ונתיב תח"צ. כחלק ממהלך פינוי בינוי יש להרחיב את הרחוב למינימום של 22 מ' כולל שינוי קווי בניין

מקס שטינמץ

רחוב רחב יחסית, מאפשר כבר היום בשינויים קלים התאמה ליח"ד נוספות.

4 המייסדים

רחוב צר המחייב במסגרת פינוי בינוי הרחבה משמעותית ובה תיכלל דרך אופניים, מדרכות מוסדרות וחניה בתחומי המגרשים.

5 שדרות הגעתון

ברחוב זה החתך הטיפוסי המוצע לשדרוג ושינוי כולל בתוכו פתרון ניקוז מורכב כמוראה בחתכי הרחוב כפי שהוצגו ע"י אדריכל הנוף, שני נתיבי נסיעה המופרדים ע"י מרחב ירוק בכל כיוון ולרוב אורך התוואי כולל גם חניה מקבילה.

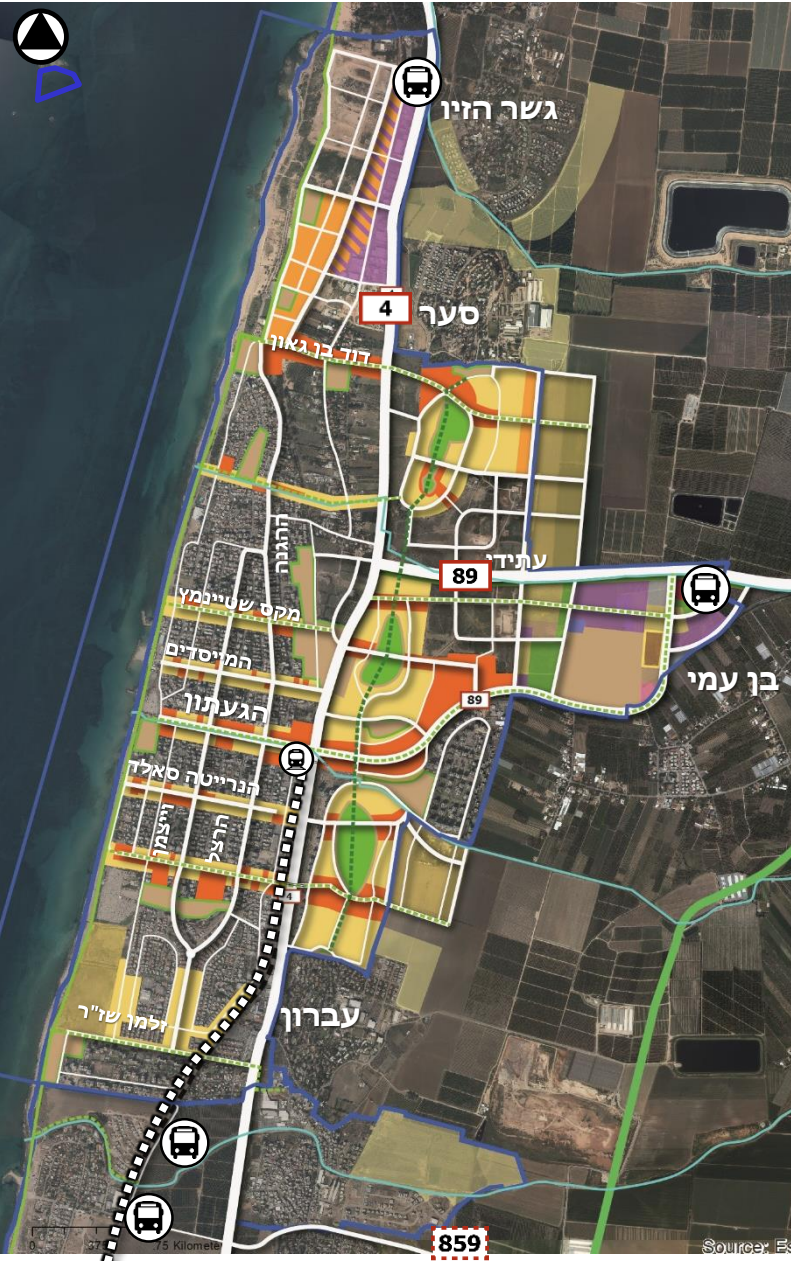
6 הנרייטה סולד

רחוב צר כמעט ללא חניות המחייב במסגרת פינוי בינוי הרחבה עבור תנועת תח"צ ושביל אופניים רחב מינימאלי יהיה של 22 מ'.

7 קפלן

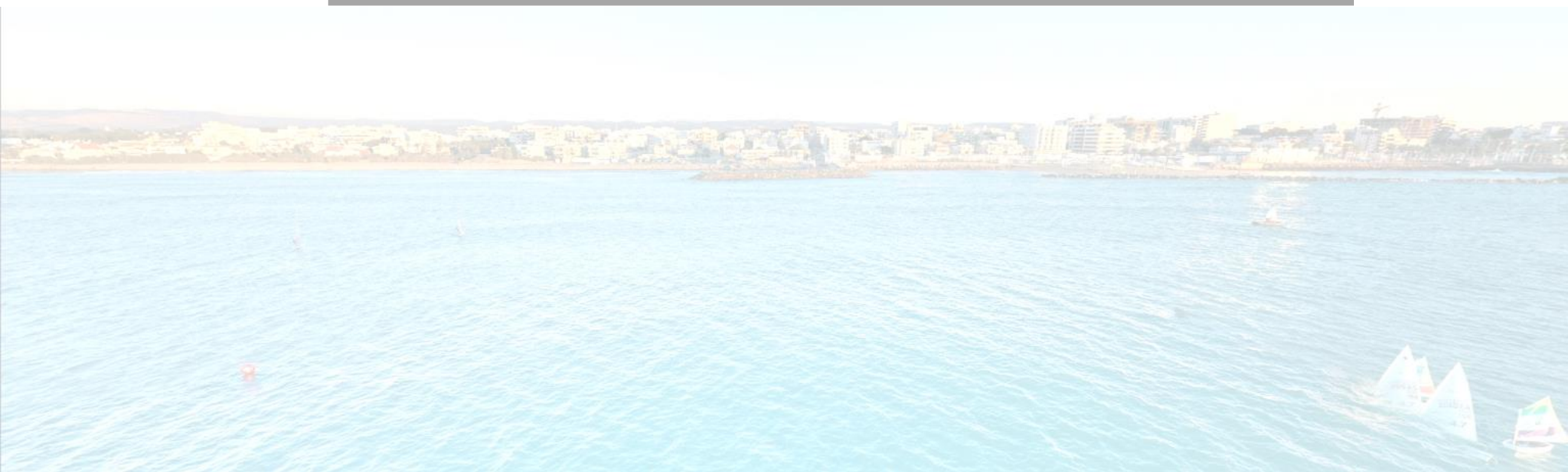
הרחוב מחייב שדרוג והוספת דרך אופניים וכן יחייב מציאת פתרונות חניה משמעותיים במגרשים

כול השינויים יתוכננו כחלק מתב"ע כוללת עבור כל רחוב שתאפשר ביצוע פינוי ובינוי מוסדר



- אזור נהריה ובייחוד כביש מס' 4 מצויים כבר היום תחת עומסי תנועה כבדים ופקקי תנועה המחייבים פתרון מידי.
- כביש מס' 859 המקודם כיום יקל על עומסים אלו אך ללא הקמת מרכז תחבורה דרומי הכולל תחנת רכבת קלה תרומתו תהיה חלקית בלבד.
- ביצוע כביש מס' 6, הארכת קו המטרונית לנהריה עד מרכז התחבורה המזרחי המוצע וכן ע"פ הצעתנו למרכז תחבורה מוצע בצפון ובניית הרכבת המזרחית באזור יורידו משמעותית את עומסי התנועה העוברת דרך העיר.
- מרכזי התחבורה יקדמו שימוש בהם ע"י קישור טוב לתחבורה הארצית עם זו העירונית ומתן תמריצים לשימוש בחניוני חנה וסע.
- יש לשנות ולהסדיר את סכמת תנועת האוטובוסים לאור התפתחות העיר ולתת בשלב א' חשיבות לתגבור זמינות האוטובוסים והקמת תחנות קצה נדרשות.
- באזורי התחדשות עירונית חתך הרחוב ורוחבו יתוכננו כך שיכללו דרכי אופניים ונתיבים ייעודיים עבור התחבורה הציבורית בהתאם לצורך – יש לתת עדיפות בהתאם לצורך לתחבורה ציבורית ותחבורה רכה.
- באזורים בהם אין התחדשות עירונית – יתוכנן חתך הרחוב בגבולות הקיימים תוך מתן עדיפות לשבילי אופניים ונתיבי תח"צ ע"פ הצורך על חשבון חניה לאורך הכביש במידה ונדרש.
- בתכנון שבילי האופניים יינתן דגש למתן פתרונות לחניית אופניים מוגנת ומקורה במוקדי עניין וכן פריסת חניוני אופניים להשכרה.

נספח פרוגרמה למבני ציבור



פרוגרמה | מצב קיים | שטחי ציבור לחינוך יסודי

נהריה מחולקת כיום לשני אזורים מרכזיים, ממזרח וממערב לדרך 4.

נקודת מבט כוללת עירונית מציגה תמונה בה בנהריה קיימים מספיק מוסדות לחינוך יסודי. בנוסף, לפני מספר שנים העירייה החליטה לפתוח את כל בתי הספר בעיר לכלל האוכלוסיה ללא חלוקה לאזורי רישום. אולם, התבוננות ממוקדת יותר מציגה קיטוב בין מזרח ומערב:

- **במערב** מחסור משמעותי בכיתות ביה"ס יסודי - צפיפות גבוהה ותפוסה מעבר ליכולת הכלה ברוב בתי הספר.
- בעייתיות קריטית בבתי ספר רמז וויצמן - כ- 650 תלמידים במוסד, עם מבנים יבילים כפתרונות לשנה"ל הבאה.
- אגף החינוך בעיריית נהריה מבקש לראות מוסדות של כ-450 תלמידים ולא יותר.
- במערב העיר מתרחשים תהליכי התחדשות עירונית שרובם היו ספונטניים ונקודתיים (בעיקר תמ"א 38), האוכל גדלה משמעותית שם ולא נוספו פתרונות לחינוך.

במזרח - כיום ישנה רווחה מסוימת בכמות כיתות היסודי הנובעת ממספר סיבות:

אפשרות להשמש מוסד קיים- בית ספר טרומפלדור - 18 כיתות לפחות.

הקמת בתי ספר בשכונות חדשות בתהליכי בניה.

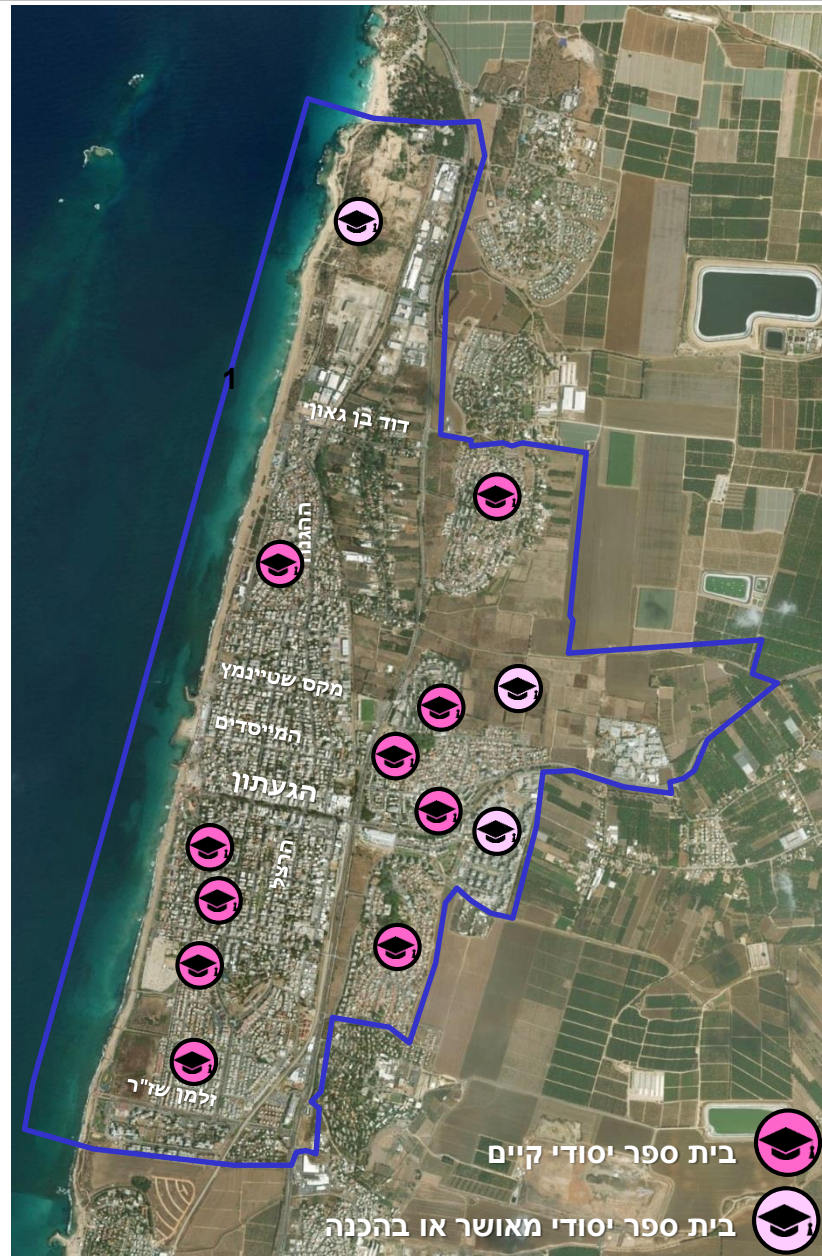
מזרח העיר כיום מתחדש משמעותית פחות ממערב העיר, כך שלא נותרים צרכים פרוגרמטיים חדשים שנותרים ללא מענה.

מצב קיים כולל: בנויים 9 בתי ספר בעיר, כאשר ביה"ס טרומפלדור במתחם 2 לא משמש כבית ספר פעיל ונספר כמלאי תכנוני של 18 כיתות לכל הפחות.

מצב מאושר: 2 מוסדות נוספים: אריק שרון (צמיר דרום), תמ"ל שמעון פרס.

מצב מתוכנן: 2 מוסדות נוספים: בוימל, סער.

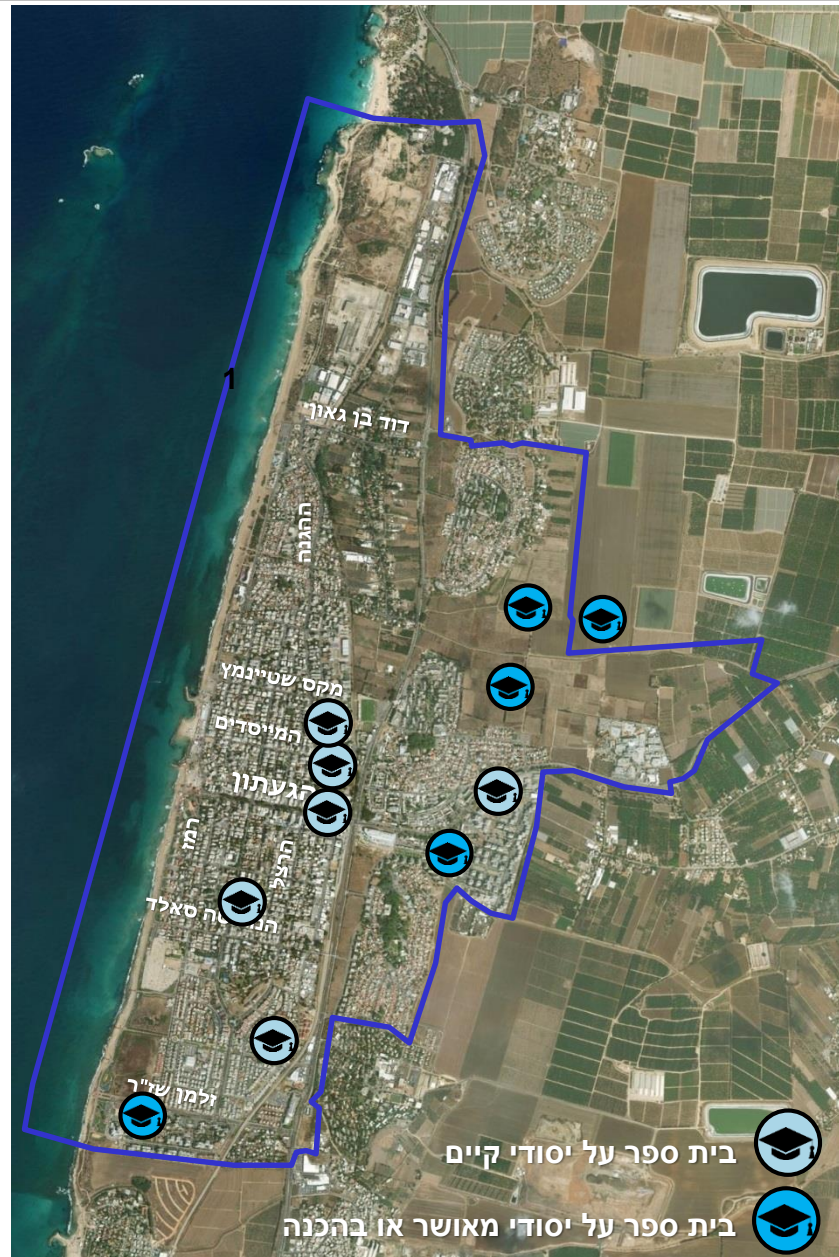
בביצוע: בית ספר יסודי בשכונת נהריה הירוקה.



פרוגרמה | מצב קיים | שטחי ציבור לחינוך על יסודי

עיקר המוסדות מתקבצים במרכז העיר בקריית החינוך קריית עמל. לפי אגף החינוך קיים מחסור בכיתות על יסודי ונעשים נסיונות למצוא פתרון.

- **מצב קיים:**
 - **קריית עמל**- חטיבת קרקע בשטח של כ-60 דונם, בנויה תלאי על תלאי ומכיל מגוון שימושים לצרכי הקהילה. 3 מוסדות – הרב תחומי למדעים ואמנויות, הרב תחומי שחקים, פסגות. כ-90 כיתות.
 - חט"ב נוספת ממוקמת בשכ' עין שרה- "נופר שחקים", כ-30 כיתות. פירוט בטבלה.
 - **מצב מתוכנן ומאושר:** 2 מוסדות בשכונות מזרחיות- יצחק שמיר (צמיר צפון) ומתחם סער - מופקד.
 - **הערכת העירייה:** להערכת העירייה כ-400 תלמידים לומדים במוסדות חיצונים לעיר, בעיקר תלמידי חינוך מיוחד.
 - **הערכת הבדיקה הפרוגרמטית:** לפי הצרכים הפרוגרמטיים הארציים מספר הכיתות הנוכחי בעיר מספק מענה לכ-46,000 תושבים בלבד, אך בפועל משרת אוכלוסיה קיימת של 66,000 תושבים.
 - הנחת העבודה של מסמך זה הינה כי השילוב של הזדקנות האוכלוסיה בעיר וכניסת תושבים חדשים שמרביתן משפחות צעירות בשנים האחרונות, אינה חושפת את המחסור הקיים מבחינה פרוגרמטית.
 - סביר להניח כי בשנים הקרובות, תהיה עלייה חדה בביקוש למוסדות חינוך על יסודי שתיצור קושי במתן פתרונות מיטביים.



פרוגרמה | מצב קיים | כושר נשיאה | מבני חינוך יסודי



מחוז	שם מוסד	מס' כיתות קיימות	מס' כיתות נדרש	תפוסה - מעל מלאה, מלאה, חלקית, ריק
2	שערי שמחה	8	8	מלאה
3	רמז	22	18	מעל תפוסה מלאה
6	רמב"ם	9	9	מלאה
	כצנלסון	17	18	מלאה
	נתיבות משה	8	8	מלאה
	אביר יעקב	9	9	מלאה
	אופשישקין	20	18	מעל תפוסה מלאה
	ויצמן	23	18	מעל תפוסה מלאה
8	אבן שוהם	16	16	מלאה
	גולדה מאיר	25	24	מעל תפוסה מלאה
	בגין	21	24	חלקית
סה"כ יסודי קיים		178		
2	טרומפלדור	18	18	ריק
	צמיר- דרום	18		מאושר
1	מתחם סער	18		מתוכנן
	בוימל	18		מתוכנן
4	תמ"ל פרס	18		מאושר
	נהריה הירוקה	18		בביצוע
סה"כ יסודי מתוכנן		108		
סה"כ מלאי תכנוני יסודי		286		

- במזרח יש רווחה מסוימת במוסדות וכן גבנים מוסדות חדשים
- במערב התפוסה מעל מלאה ואין עתודות קרקע משמעותיות

פרוגרמה | מצב קיים | כושר נשיאה | מבני חינוך על יסודי



תפוסה	מס' כיתות מוצע	מס' כיתות מתוכננות	שם מוסד	מתחם	ציון
מלאה	60	47	אלון אמנויות- חט"ב+ חט"ע	C	4
מלאה	30	27	חט"ע שחקים	D	
מלאה, ט'- יב'	20	12	פסגות עמל	E	
מלאה	30	30	חט"ב נופר	O	9
		116	סה"כ על יסודי קיים		
מאושר		24	צמיר- צפון	T	2
מתוכנן		12	מתחם סער	Y	
		36	סה"כ על יסודי מתוכנן		
		152	סה"כ מלאי תכנוני על יסודי		

כיום רבים מתלמידי העל יסודי לומדים במסגרות מחוץ לעיר

פרוגרמה | מוצע | פרוגרמה לצרכי ציבור – צעדים נדרשים



בי"ס יסודי השוק הסיטונאי, תל אביב – 5 קומות



בי"ס על יסודי הגימנסיה הריאלית, ראשון לציון – 6 קומות

- ניסוח תכנית מדיניות עירונית בנוגע למבני ציבור ולא "טלאי על טלאי".
- עליה לגובה – בהתאם לעקרונות השלד העירוני ובדגש על בינוי יעיל ואיכותי כולל חצרות ותכנית גגות
- הובלת מהלך בשיתוף משרד החינוך- ליישום פתרונות "קצה" לערים בצפיפות גבוהה או במחסור קרקע. כגון: המרת שטחים ביעוד ספורט או שטח ציבורי פתוח לשטחים חומים.
- שילוב מוסדות במגוון גילאים שונים- גנים בקומת הקרקע וקומות עליונות יסודי
- איגום שימושיים "בזבזני שטח" למספר מוסדות – כגון אולמות ספורט ומגרשים פתוחים משותפים, שימוש משולב בשירותים. קיים ברח' רמז אולם ספורט ב-2 קומות המשמש 3 מוסדות, אך בעייתי עקב חציית כבישים.
- הגדרת מטלת יזם במתחם להתחדשות עירונית מעל X יח"ד - הקמת בית ספר יסודי קטן 12 כיתות בשטח 3.8 ד'. מצריך התחדשות במתחמים לא קטנים.
- שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ – בנהריה יחס גבוה מאוד שצ"פ פר נפש, באוכלוסייה הנוכחית של 66,000 וכן גם במצב של 142,600 תושבים המצב יישמר כך.
- הסבת מגרשי ספורט למוסדות חינוך - יש עודף היצע בתחום זה.
- הצמדת מוסדות ציבור אחד לשני ככל האפשר, על מנת לאפשר שימוש משותף בשטחי ספורט, זאת תוך וידוא רדיוס הליכה הגיוני (לדוג' במתחם 3).
- חיזוק ייחודיות המוסדות ויצירת ממשקים עירוניים מחזקים – איתור שת"פים שיוכלו לתרום חללי לימוד/ פונקציות שונות. לדוג' בי"ס מתמחה בתחומי הרפואה בצמוד לביה"ח, בי"ס בעל אופי חקלאי בקרבת הגן הזאולוגי וכו'.

פרוגרמה | מוצע | פרוגרמה לצרכי ציבור – צעדים נדרשים

הקצאת שטחי ציבור לפי התדריך החדש

- תכנית המתאר וכן תכניות צפון מזרחיות ג/נה/מק/109 ג/נה/מק/124 ותכנית בויםל הקצו שטחים לפי התדריך הישן (יסודי – 500 מ"ר לכיתה, על יסודי 750 מ"ר לכיתה)
- מוצע לעדכן את הפרוגרמה בתכניות אלו לפי התדריך החדש (יסודי 300 מ"ר לכיתה, על יסודי 500 מ"ר לכיתה) ולאפשר את הרחבת בתי הספר מבחינת תוספת כיתות באותו השטח. (במקום 18 כיתות לאפשר 24 כיתות)

ציפוף מוסדות חינוך קיימים

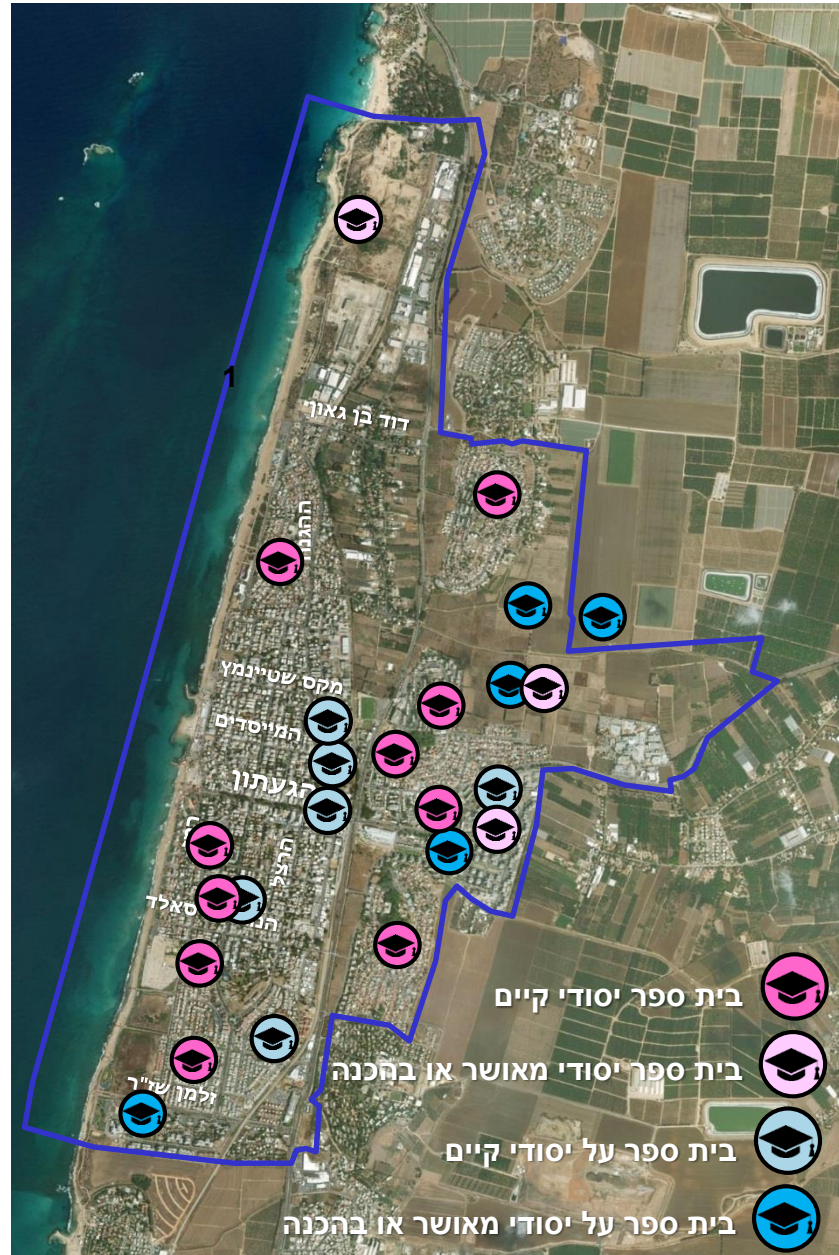
- הרחבת מוסדות קיימים ל- 24 כיתות וציפוף המבנים באותו תא שטח

השמת מוסדות חינוך קיימים ושטחי ציבור שאינם במימוש מלא

- לדוגמה ביה"ס טרומפלדור שאיננו בשימוש ובעל 18 כיתות
- שימוש בשטחי ציבור אשר להם תכניות לפינוי
- לדוגמה היכל התרבות אשר עתיד לעבור סמוך לקניית הארנה
- עדכון תכניות מאושרות אשר עוד לא נבנו
- תכניות בהכנה יחויבו לכלול בתחומן בתי ספר
- משולש בן עמי, תכנית דרום מזרחית בסמוך לגבעת אוסישקין, מתחם c9
- תכנון מחדש שכונת אכזיב מצפון לא.ת הצפוני והגדלת שטחים למוסדות ציבוריים ולתיכון בפרט.

קרקע חדשה לתכנון

- מוצע לפתח ברסקו החקלאית ביה"ס- רסקו הינה ריאה ירוקה בעיר שאיננה נגישה כ"כ כיום. בית הספר באוריינטציה חקלאית טכנולוגית אשר ייבנה כמוסד שחלקו לפחות פתוח לציבור ללא גדר מוסדית. בשטחו יוקמו מגוון שימושים קהילתיים רלוונטים שיקשרו את אוכלוסיית נהריה לעתודת שטח פתוח זה. (כדוג' חלקות לגינון קהילתי, חווה חקלאית וכדו').



דרוש

לאוכלוסייה העתידית של 142,600 תושבים (צינתור) נדרש מענה פרוגרמתי מעבר למאוסר בתכניות מפורטות:

בתי ספר יסודיים:

- 8 מוסדות של 18 כיתות (5.4 ד' כל שטח)
- **אז:**
- 6 מוסדות של 24 כיתות (7.2 ד' כל שטח)

יש צורך ב - 43 ד'
לבתי ספר יסודיים

בתי ספר על יסודיים:

- 2 מוסדות של 42 כיתות (16.8 ד' תא שטח)
- ו- 2 מוסדות של 36 כיתות (14.4 ד' תא שטח)
- **אז:**
- 6 מוסדות של 30 כיתות (12 ד' כל שטח)

יש צורך ב - 72 ד'
לבתי ספר יסודיים

מוצע

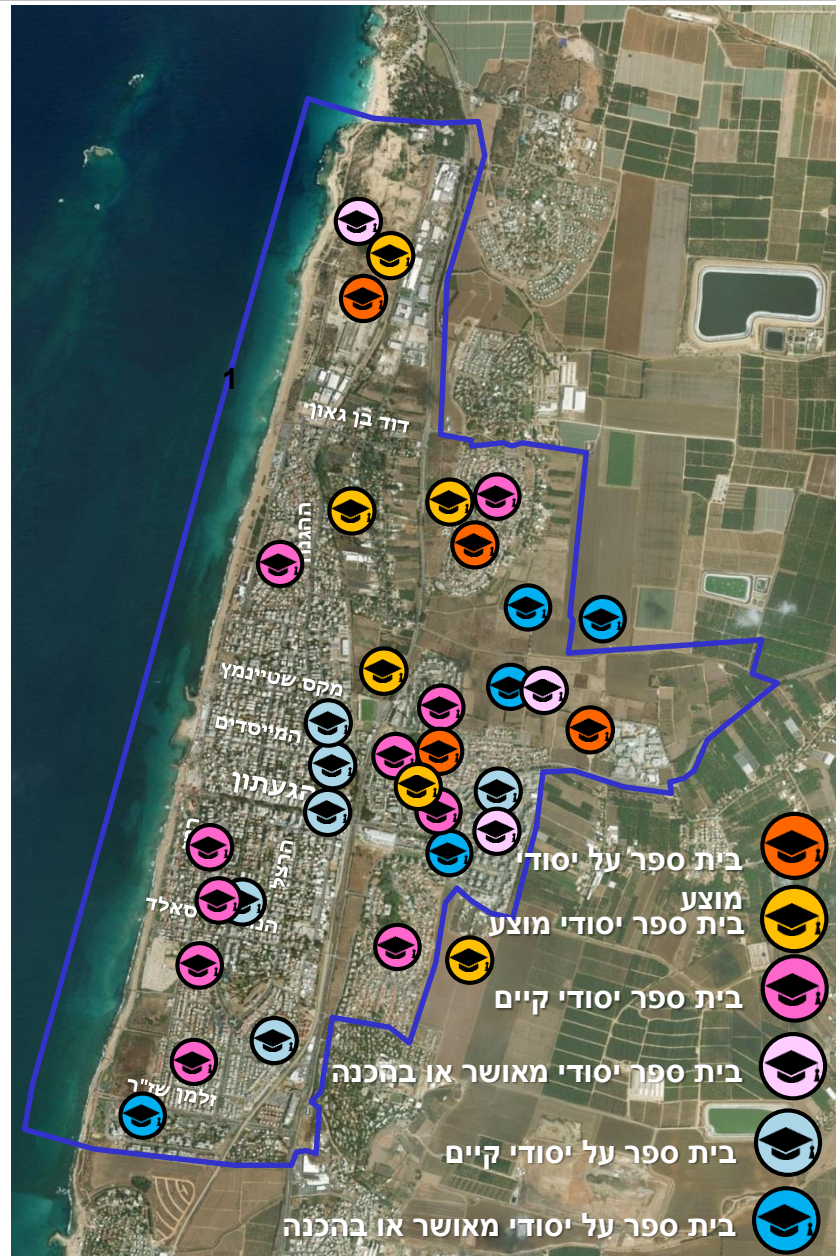
בפרק הפרוגרמה לעיל פורטו צעדים שיכולים להוות פיתרון מיידי למחסור בבתי ספר. בנוסף, בצגרת התכנית שבהכנה למתחמים חדשים (לא מתחמי פינוי בינוי) מוצע להקצות שטחים לבתי ספר נוספים. כמפורט להלן:

יסודי:

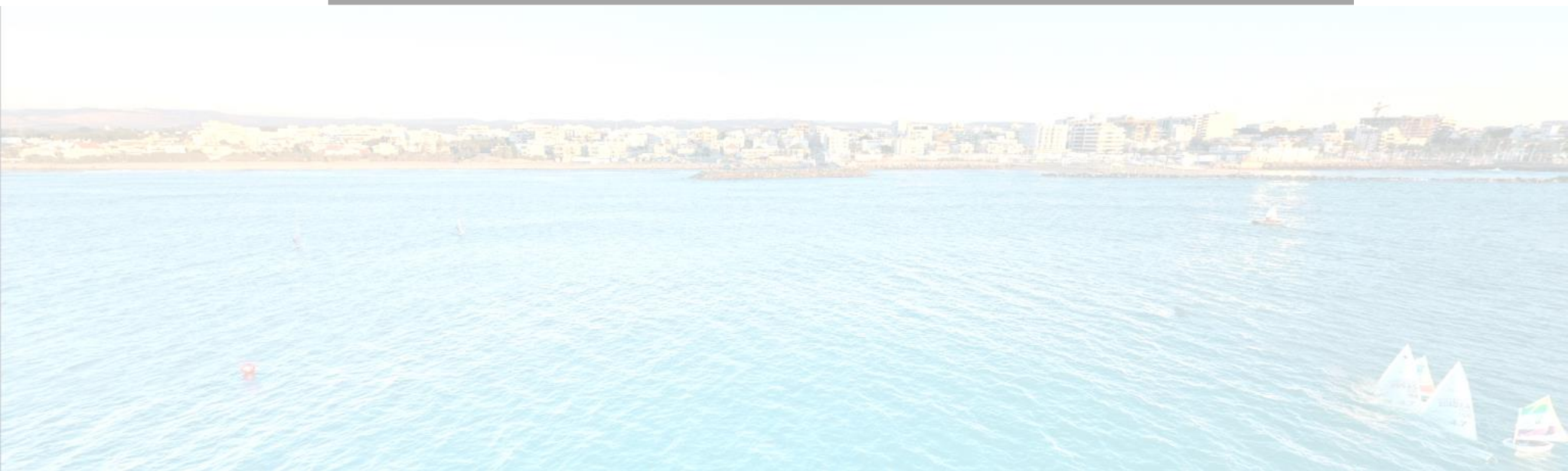
- השמשת בית ספר טרומפלדור
- ניצול פוטנציאל קיים בבתי הספר הקיימים
- רסקו החקלאית
- תכנית דרום מזרח
- תמ"ל 1013 – שימוש מלא בפוטנציאל השטח והרחבת ביה"ס המתוכנן.

על יסודי:

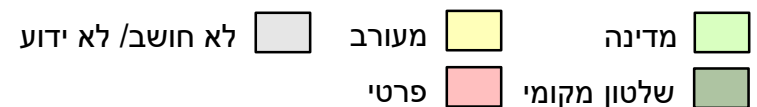
- תכנית בן עמי
- תכנית בויםל דרום
- שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ בגבעת טרומפלדור
- תוספת על שטח קיים בטרומפלדור



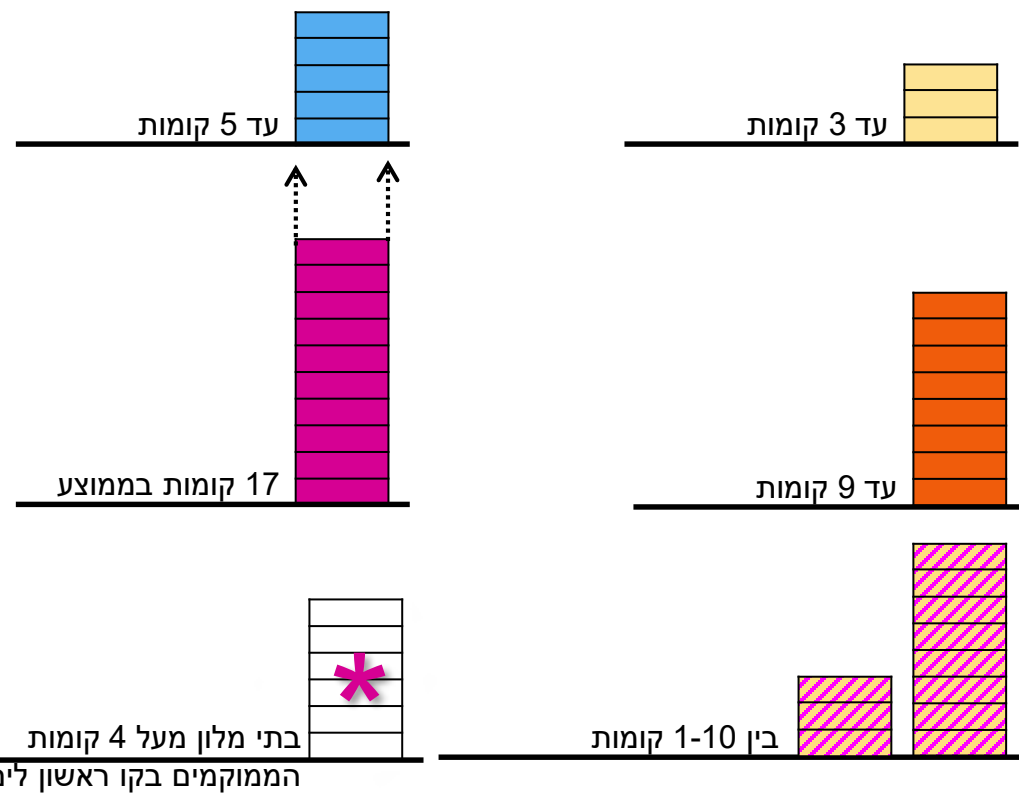
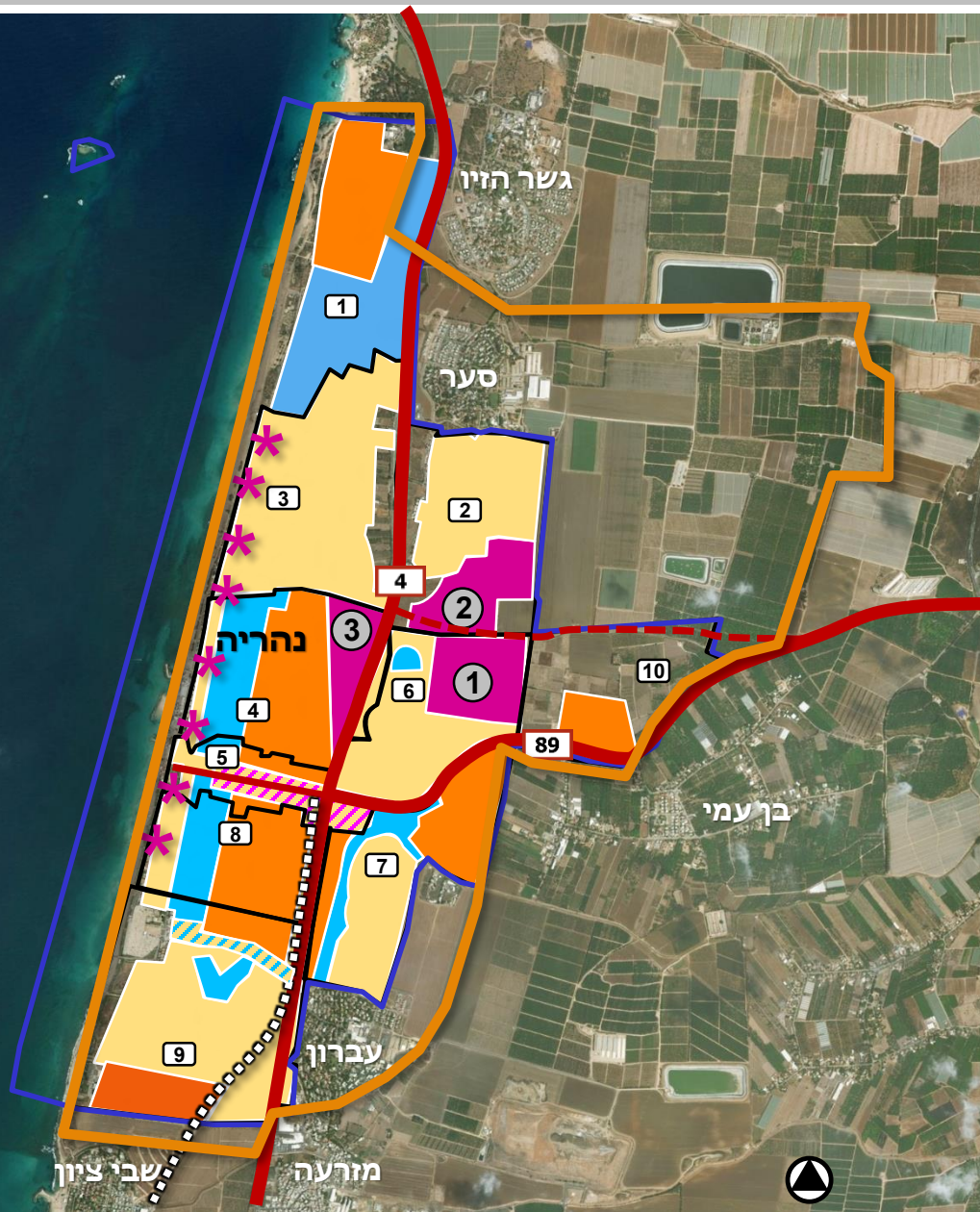
נספח מצב קיים



- מרכז הישוב הוותיק בבעלות פרטית (נרכש בשנות ה-30 מהתורכים)
- אזור התעשייה הצפוני בבעלות פרטית
- רוב הקרקעות בתחום השכונות שממזרח לכביש 4, רסקו החקלאית ושכונת עמידר בבעלות המדינה
- רוב הקרקע מחוץ לתחום השיפוט בבעלות מדינה



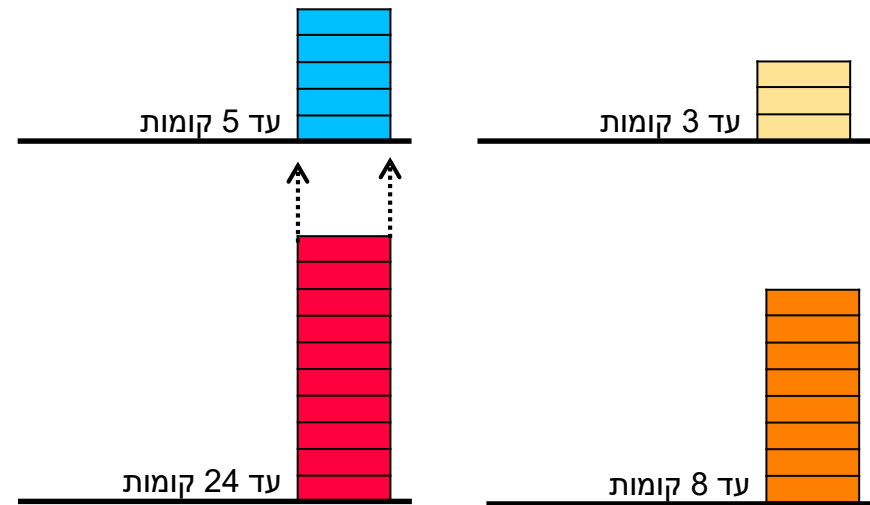
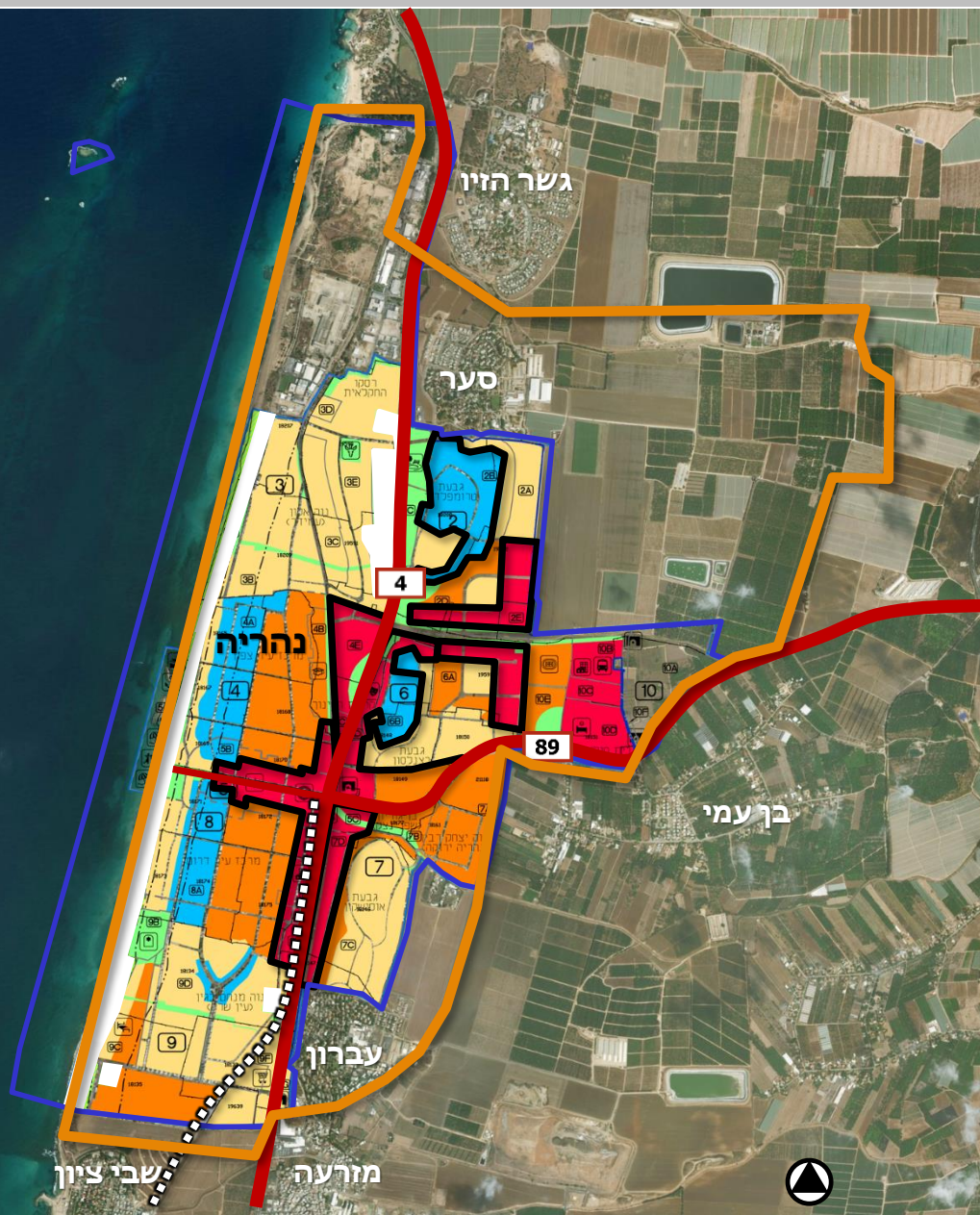
מצב קיים | גובה בינוי | מצב קיים ומתחמים בהקמה



מתחמים בבנייה:

- ① תכנית מאושרת ג/נה/מק/109 (14.3.2014) 823 יח"ד | מס' קומות – 3-20
- ② תכנית מאושרת ג/נה/מק/124 (24.1.2017) 1,842 יח"ד | מס' קומות 7-16
- ③ תכנית מאושרת תמ"ל 1013 (19.12.2016) 875 יח"ד | 240 יח"ד דיור מוגן | מס' קומות – 3-22

⑤ מספר מתחם



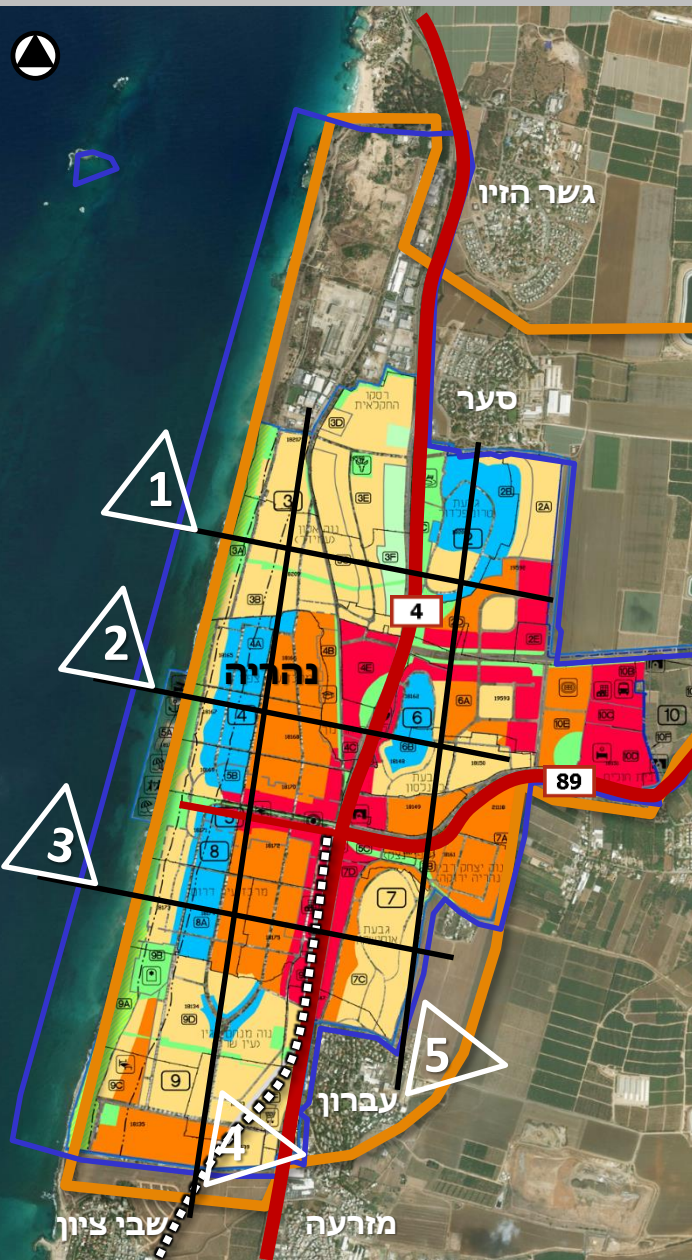
קומה 1 בשצ"פ/שפ"פ, טיילת, שטח ספורט ונופש ובית עלמין

מתחמים עם תוספת קומות למצב קיים



רוב המתחמים בהם תכנית המתאר הציעה תוספת קומות ממוקמים ליד דרכים ראשיות / מתחמים מאושרים לא מבונים

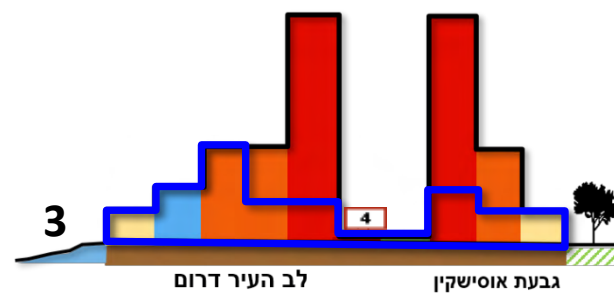
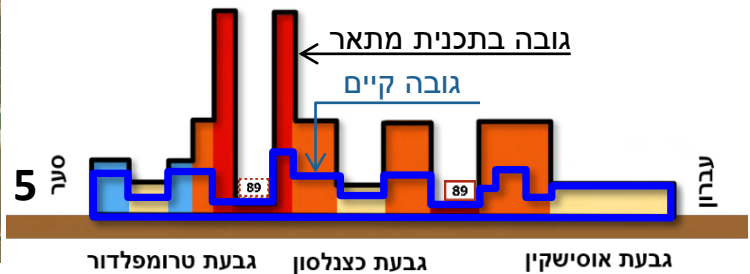
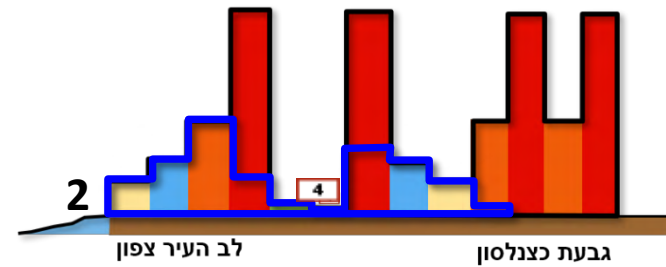
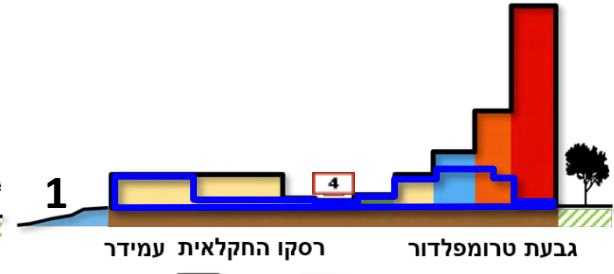
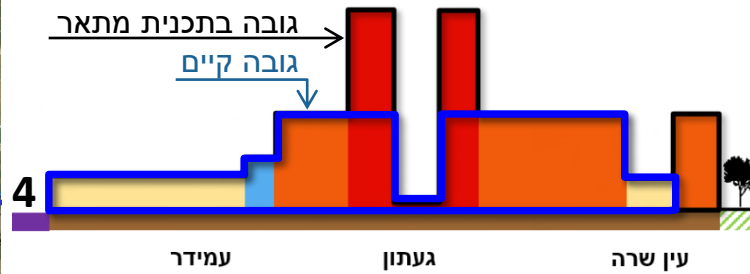
מצב קיים | גובה בינוי | תכנית המתאר ביחס למצב קיים



- גובה במצב קיים
- שצ"פ/ שפ"פ
- שטחים פתוחים
- גובה עד 3 קומות
- גובה עד 5 קומות
- גובה עד 8 קומות
- גובה עד 24 קומות

שינויים בגובה המבנים בתכנית המתאר ביחס למצב קיים:

- שימור בינוי נמוך לאורך רצועת החוף
- עלייה בגובה לכיוון צירים ראשיים (כביש 4 וסד' הגעתון)
- עלייה בגובה לכיוון מזרח
- שכונות עם בינוי נמוך "כלואות" בין שכונות רוויות

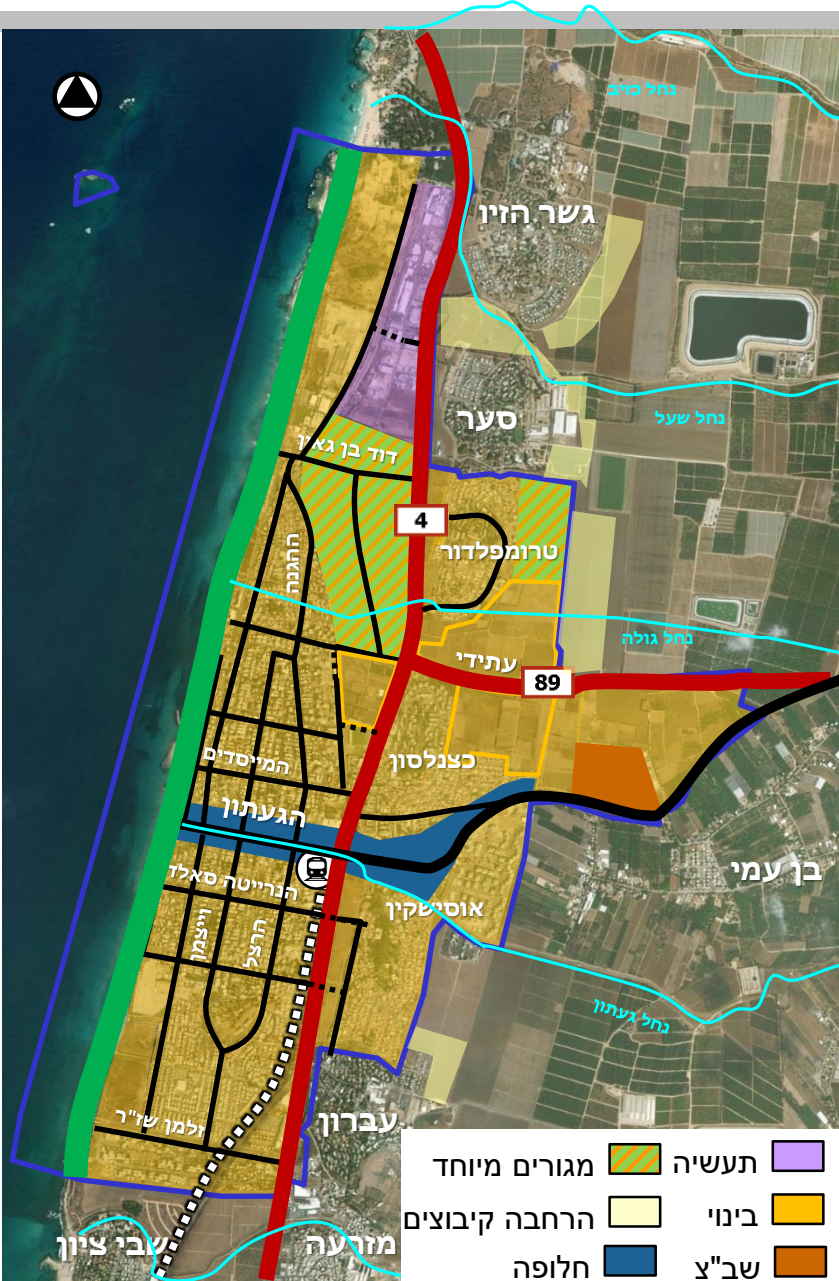


חלופות

חלופות לפיתוח עירוני



חלופות | הנחות יסוד לגיבוש חלופות



רקע תכנוני לגיבוש חלופות

רקע לתכנון - תכנית המתאר נהריה בשילוב עם תכניות מפורטות מאושרות מעודכנות הקובעות מציאות שונה מהתכנון הכוללני



בחינה תכנונית

החלופות מציעות סכמות אורבניות שונות לחיזוק שלד עירוני המתבססות על התחדשות עירונית:



- בחלק מהחלופות מאמץ הפיתוח מופנה פנימה
- בחלק מהחלופות מוצע פיתוח בשטחים חקלאיים ברצף עם השלד העירוני המוצע

בסיס לכל החלופות

עקרון חיזוק המרכז הקיים בשדרות הגעתון והמשכו מזרחה



התניה לפיתוח מחוץ לנהריה

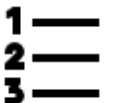
פיתוח מחוץ לתחום פיתוח עירוני יתאפשר רק בתנאים הבאים:



- אם לא יימצא פתרון מלא לקיבולת הנדרשת בתחומי העיר
- אם יהווה שטחי השלמה להתחדשות עירונית
- תובטח תרומתו לשלד העירוני
- ימוקם בתחום מרחבי חיפוש

בחינה כמותית

אומדן הקיבולות במתחמים להתחדשות עירונית מתבסס על הנחות יסוד כמותיות תוך בחינת צפיפות וגובה מקסימלי

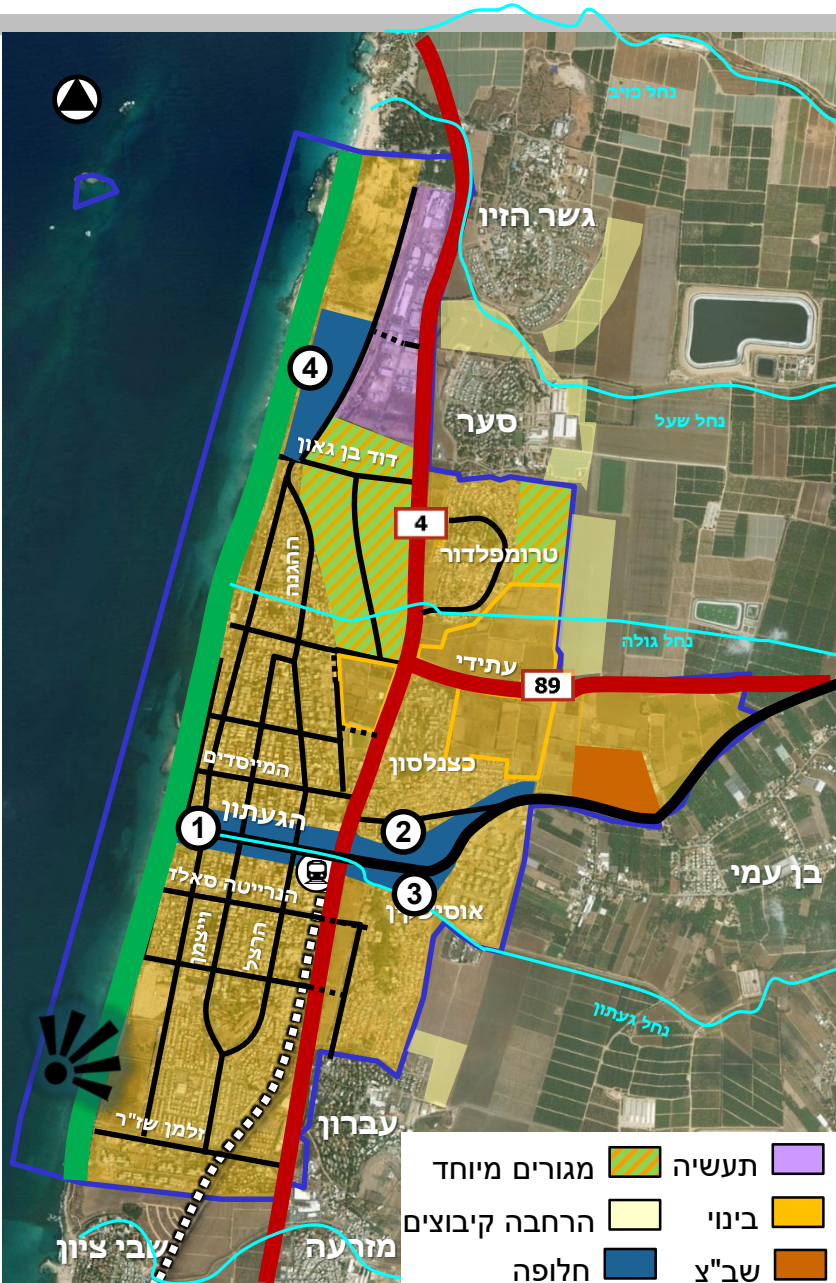


חלופות | הנחות יסוד לגיבוש החלופות | קבועים

בכל החלופות מוצע פיתוח בארבעה מתחמים בעלי פוטנציאל גבוה ביותר לחיזוק השלד העירוני:

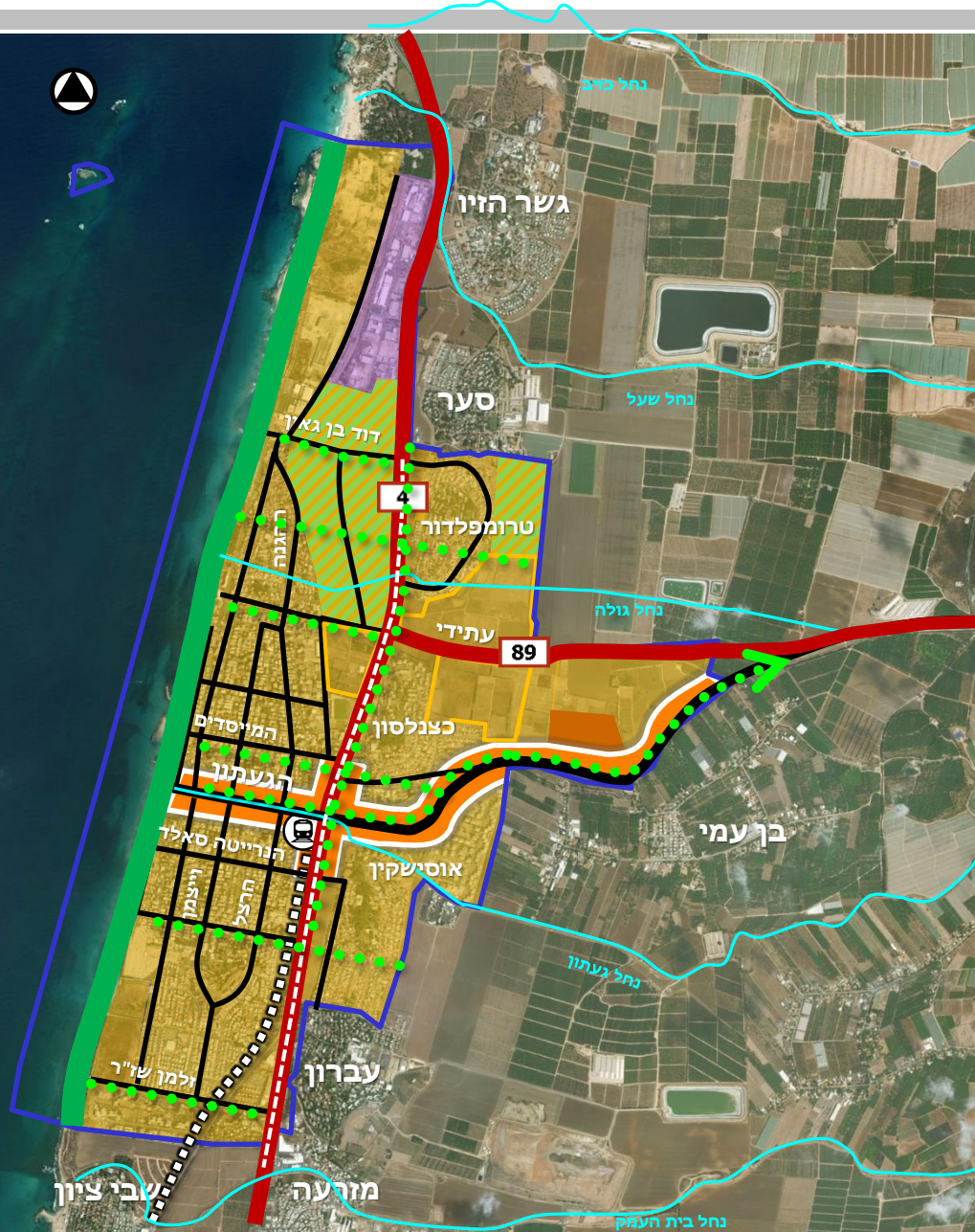
מתחמים 1-3 - געתון, יחיעם ולוי אשכול

- חיזוק מרכז העיר בהליך פינוי בינוי במבנים בגובה 20 קומות בצפיפות יח"ד/ד'.
 - קיבולת המתחמים – 2,030 יח"ד המהווים **תוספת של 1,560 יח"ד**.
 - הפיתוח המוצע לאורך הגעתון עומד במכפיל שמאי נדרש 5-
 - הפיתוח המוצע במתחמים יחיעם ולוי אשכול מאפשר מקדם אדריכלי 3.5 ואינו עומד במכפיל השמאי 7.
 - נדרש להגדיר מנגנון כלכלי לעמידה במכפיל הנדרש האקוויולנטי ל-1,260 יח"ד'.
- ## מתחם 4 - בוימל דרום (במקום שטח מערבי של אזור תעשייה)
- השלמת רצף אורבני ע"י פיתוח שכ' מגורים בגובה 15 קומות בצפיפות 18 יח"ד/ד'.
 - קיבולת המתחם ותוספת של 2,700 יח"ד'.



מגורים מיוחד	תעשייה	מיזם
הרחבה קיבוצים	בינוי	ש"צ
חלופה	שב"צ	





כושר נשיאה – מבני ציבור ושצ"פים

קיבולת יח"ד/תושבים העתידית של העיר תותאם לכושר הנשיאה של מערך שטחי הציבור.



חיזוק מרכז העיר – המשך הגעתון

חיזוק המרכז הקיים לאורך רחוב הגעתון והמשכו מזרחה לאורך ציר אורבני (דרך 89 קיימת) עד לביה"ח.



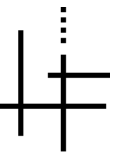
מוקדים עירוניים

קישוריות המוקדים העירוניים כחלק מהשלד העירוני.



שלד עירוני מחבר מזרח מערב

הורדת מדרג דרך 4, תוספת ומימוש דרכים מחברות מזרח מערב וחוצות את דרך 4, חיזוק ציר עיר ים, שימור וחיזוק גריד עירוני קיים במערב העיר והמשכו אל מזרח העיר.



השלמת רצף אורבני – מתעשייה למגורים

מקטע מערבי של אזור התעשייה מונע רצף אורבני בין מרכז העיר לשכונה הצפונית. נדרש תכנון מחדש של אזור זה.

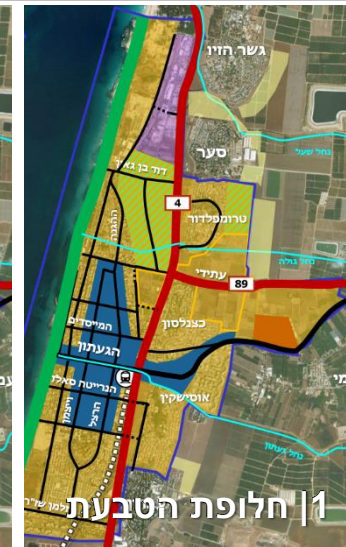


מורשת היסטורית עירונית – רסקו חקלאית

שכונה בעלת אופי כפרי ומרקם היסטורי ייחודי שנשמר מקום העיר ומהווה ריאה עירונית ירוקה. שמירה על מאפיינים אלו.



דרכים ראשיות	רצועת החוף	מע"ר
רחובות ראשיים	לא בנוי עם תכנית מאושרת	מגורים
הורדת מדרג הדרך	נחלות חקלאיות	תעשייה



5 | חלופת חזית הים

4 | חלופת הגבעות

3 | חלופת המסרק

2 | חלופת "ה"

1 | חלופת הטבעת

0 | חלופת הבסיס

יצירת חזית עירונית, פעילה ומעורבת שימושים לאורך הים ומתחמי התחדשות נקודתיים במערב העיר. החלופה מאפשרת לחזק את הקשר של עיר - ים, ישימה כלכלית ופועלת לפי כוחות השוק הקיימים כיום בעיר.

הפניית המאמצים לטיפול במרקמים הירודים במזרח העיר. החלופה מציעה מענה לרוב המרקמים הירודים, מאפשר שינוי תדמיתי וחברתי, מאזנת את ערכי הקרקע, מוסיפה מלאי של שטחי ציבור ובעלת פוטנציאל לתוספת נכבדה של יח"ד.

חיבור שני חלקי העיר כמערכת אחת ע"י חיזוק צירי עיר ים הקיימים במערב והמשכם מזרחה. החלופה מאפשרת תרומה לשני חלקי העיר, מודולריות המאפשרת שלביות, חלוקת עומסי התנועה וחיזוק הקשר בין מרכז העיר הוותיק לגבעות

חיזוק שני אזורי העיר - במזרח דופן אורבנית שלאורך כביש 4 ובמערב החלק המרכזי של חזית הים. החלופה מאפשרת יתרונות אורבניים לשני חלקי העיר, קישוריות תחבורתית טובה והנגשת חוף הים לאוכלוסייה רבה.

חיזוק העירוניות בחלק המערבי של העיר לאורך טבעת הרחובות הרצל ויצמן המהווים את המרכז ההיסטורי של העיר תוך תוספת אוכלוסייה בקרבת המוקדים העירוניים והחייאת העסקים הקיימים ברחובות הראשיים.

האזורים הקבועים בכל חלופה בהם מוצע לעשות פיתוח ופינוי בינוי. א.ת צפוני - כיום ישנם מפעלים, מוצע לפנותם ולאפשר מגורים. הגעתון ומתחם יחיעם לאורך כביש 89 - פיתוח כשדרה עירונית ופינוי בינוי

החלטת ועדת ההיגוי - תגובש חלופה משולבת על בסיס חלופות 0 ו-4 ובשילוב יתרונותיהם של חלופות 2,3,5

- עקרונות ליצירת החלופה המשולבת מתוך ועדת ההיגוי -
- הגבעות המזרחיות - בסיס לחלופה הנבחרת משיקולים חברתיים.
- דרך 4 - חיזוק מרכז הדרך כמוקד ראשי עירוני (בין כביש 89 הקיים לכביש 89 העתידי)
- חיזוק צירי מזרח מערב - כנקודות מפגש של עיר ים וכקשר אל הגבעות המזרחיות.
- פיתוח באזורים ממערב וממזרח אשר מאפשרים פינוי בינוי

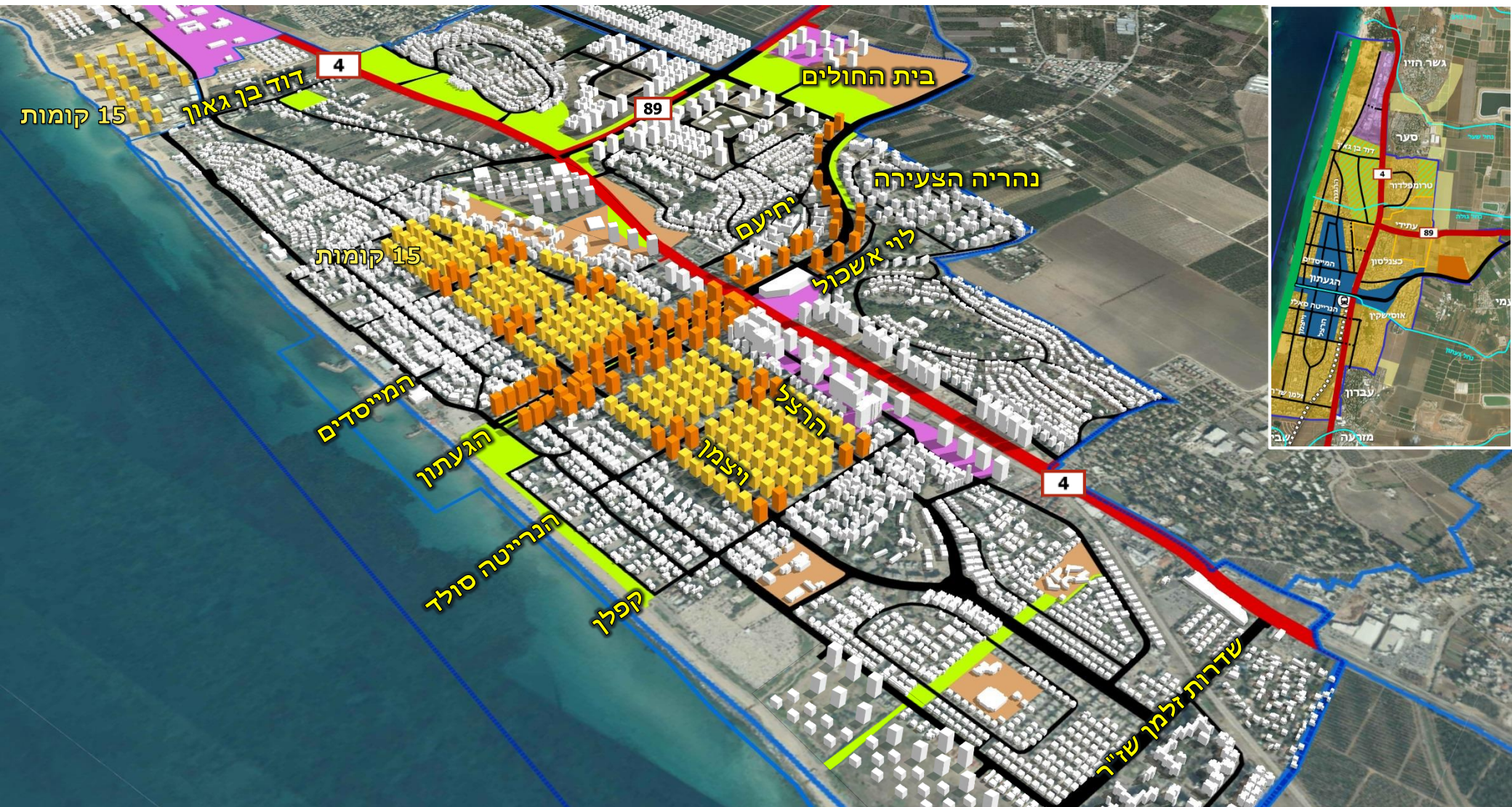
חלופות | חלופה 0 - קבועים בכל החלופות* הבינוי המוצע הינו סכמתי בלבד, יש לפרט בתוכניות מפורטות.

עד 24 קומות



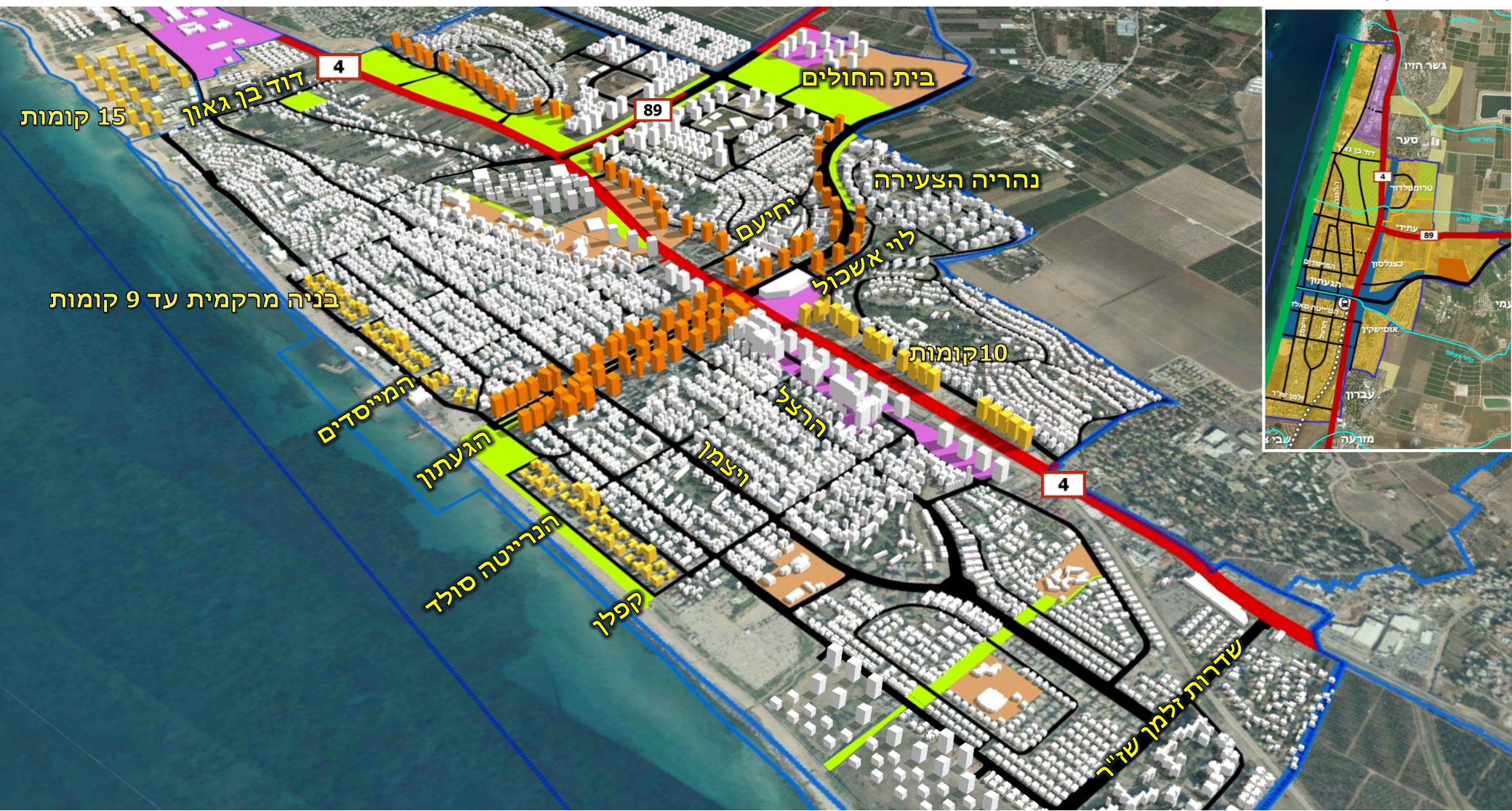
חלופות | חלופה 1 – חלופת הטבעת* הבינוי המוצע הינו סכמתי בלבד, יש לפרט בתוכניות מפורטות.

עד 24 קומות



חיזוק ופיתוח טבעת רחובות הרצל ויצמן והמרחב שלאורכם ולאורך הגעתון – חיזוק השלד העירוני ההיסטורי ומרכז העיר.

עד 24 קומות ■



חלופות | חלופה 3 – חלופת המסרק* הבינוי המוצע הינו סכמתי בלבד, יש לפרט בתוכניות מפורטות.

עד 24 קומות

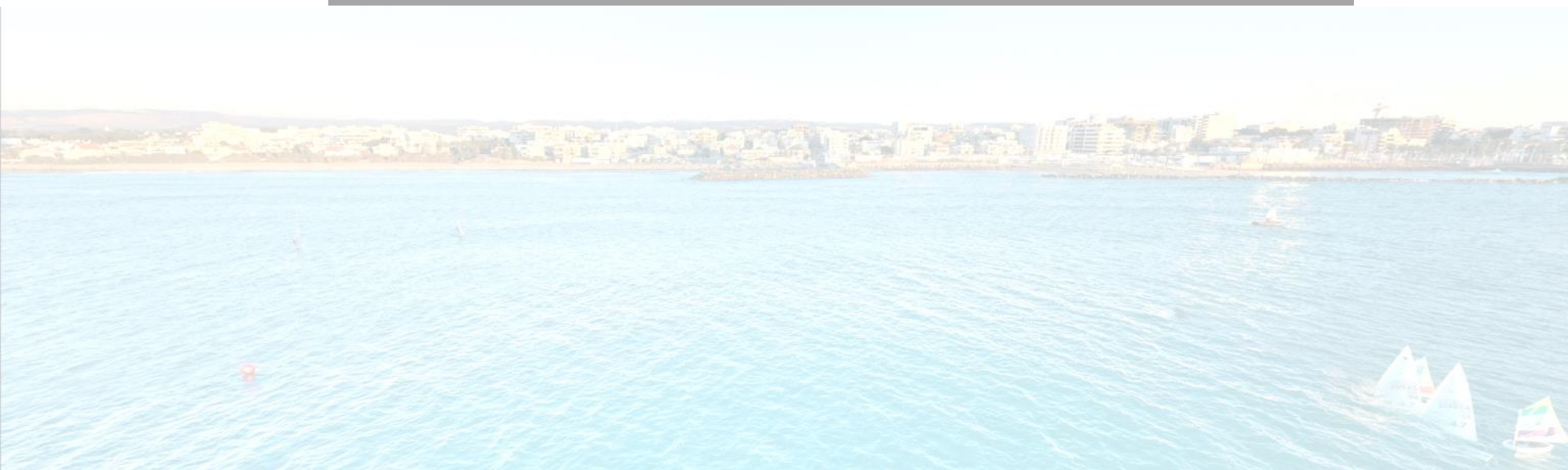


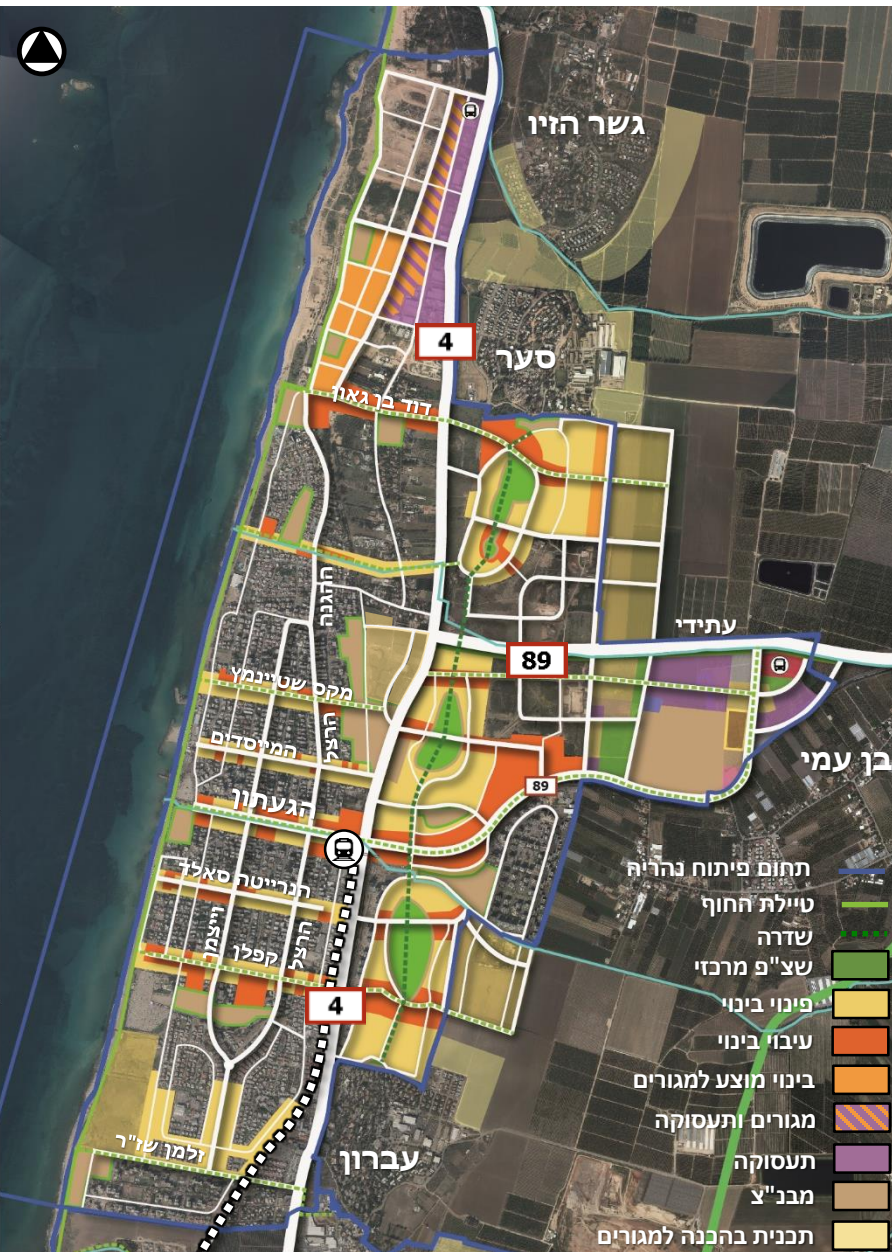
חלופות | חלופה 4 – חלופת הגבעות* הבינוי המוצע הינו סכמתי בלבד, יש לפרט בתוכניות מפורטות.

עד 24 קומות



נספח הנחיות פיתוח ובינוי עירוני





נספח זה מציע סט של הנחיות בינוי ופיתוח עירוני למרחב הציבורי מנקודת המבט של הולך הרגל.

בנספח נבחנו רחובות העיר לאורכם ומוצעת התחדשות עירונית לרבות שינוי רשת הדרכים העירונית. הרחובות חולקו מספר סוגים: סוג הרחוב, תפקידו במערכת הרחובות העירונית, וסוג ההתחדשות לאורכו.

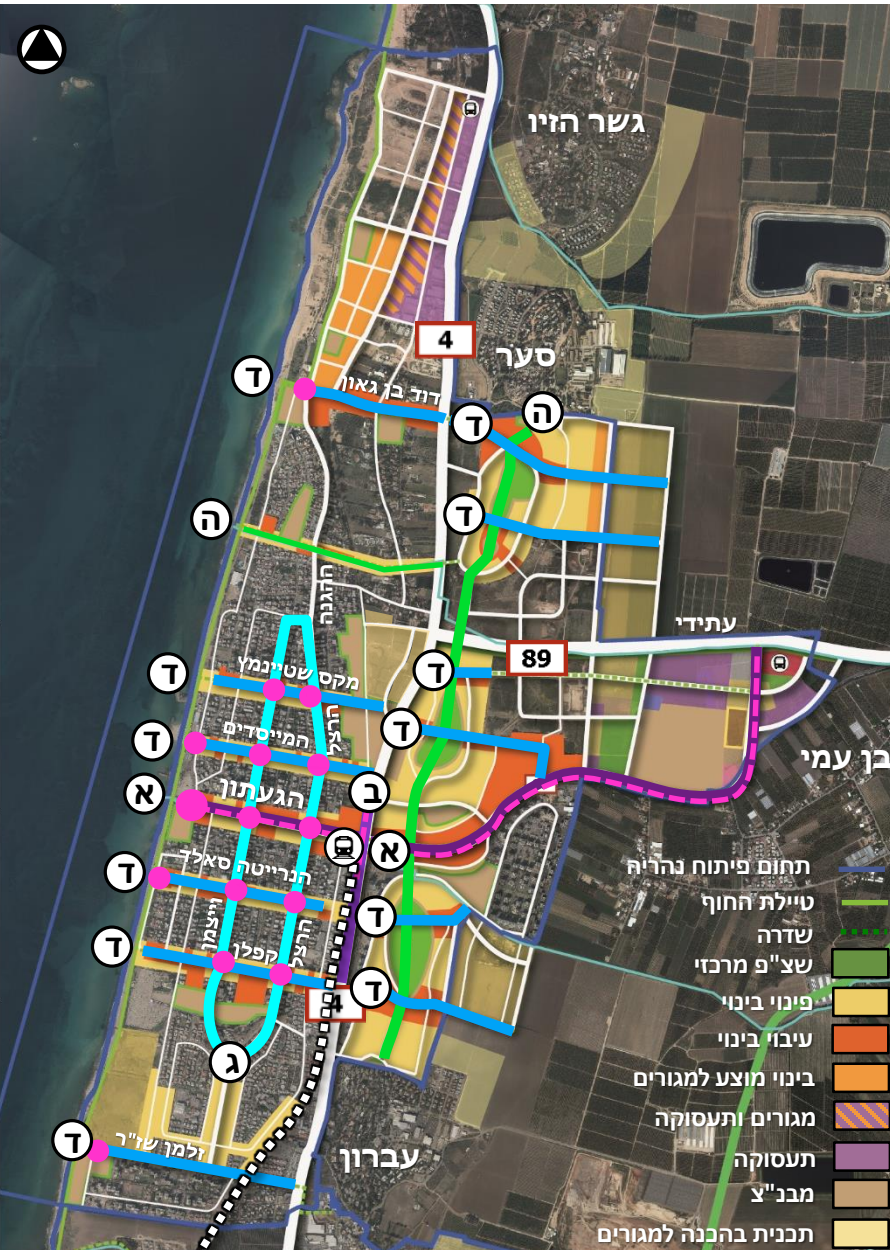
ההנחיות לרחובות השונים הינם חלק מתפיסה מאחדת על פיה יש להבטיח את איכות המרחב הציבורי המוקצה להולך הרגל ולרכב האופניים. התכנית מציעה לשדרג את סוגי הרחובות האלו וליצור מנעד ומגוון רחב של רחובות בעזרת התחדשות עירונית.

בעיר 3 סוגים עיקריים של רחובות -

1. דרכים ראשיות מעבירות תנועה דרך 4 ו- 89 - משמשות כמעבירות תנועה עירונית ובינעירונית של הישובים מצפון וממזרח לנהריה עם תחנת הרכבת ועם עכו וח'פה.
2. רחובות מסחריים עירוניים | געתון, הרצל וויצמן - רחובות רחבים, הגעתון וחלקים מהרצל וויצמן משמשים כשדרות. ברחובות אלו יש מסחר בקומת הקרקע ועסקים נוספים בקומות האחרות וישנו עירוב שימושים של תעסקוה ומגורים.
3. רחובות מקומיים | מעברי תנועה - שאר רחובות העיר משמשים כרחובות מקומיים והמשתמשים העיקריים הינם כל הרכב. ברחובות אלו אין שדרות מוצלות, מסלולי אופניים וברוב הרחובות המדרכות צרות ואינן מאפשרות הליכות ונגישות איכותית.

נספח הנחיות פיתוח ובינוי עירוני | חלוקת רחובות ראשית

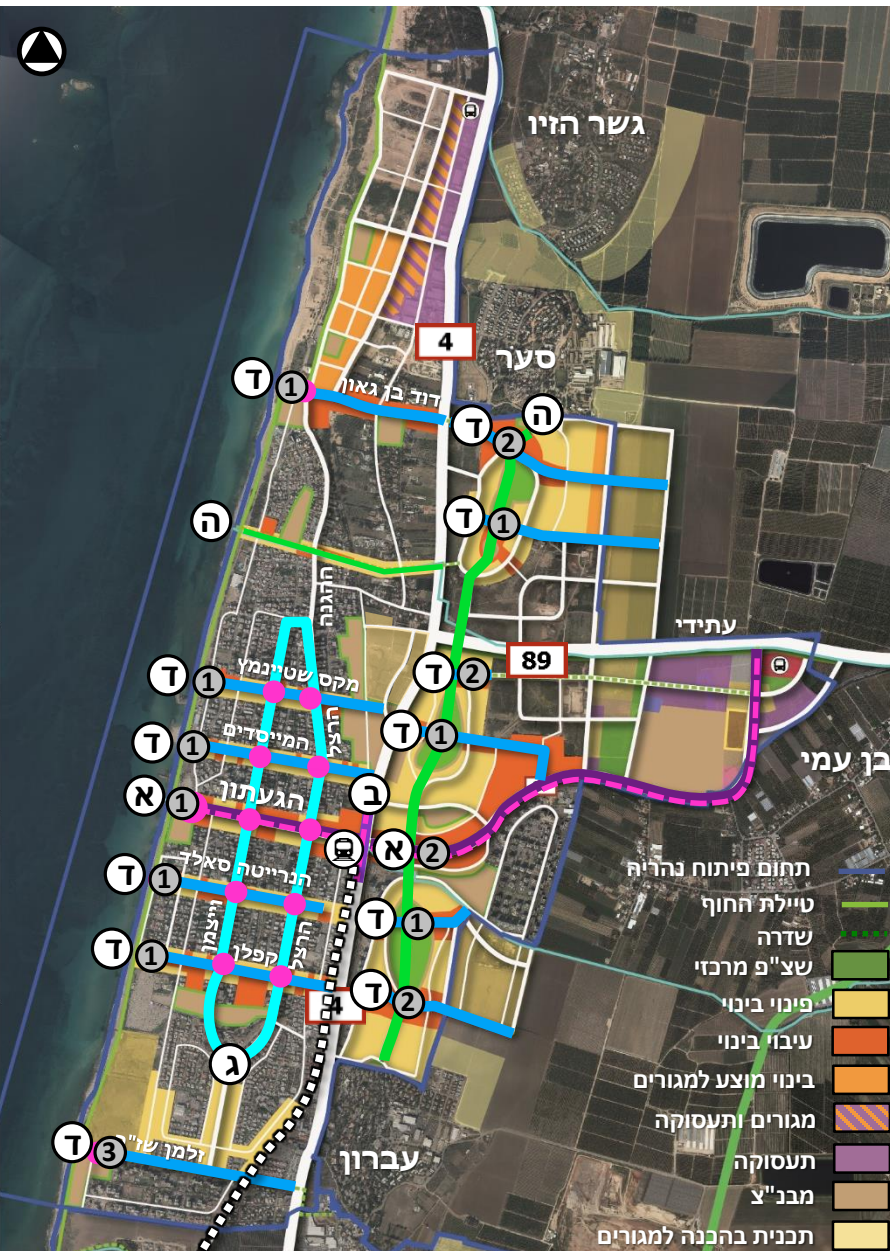
רחובות העיר חולקו לתת רחובות לפי התפקוד הקיים והמוצע שלהם



סוג	רחובות	תאור
א	שדרות עירוניות	שדרות הגעתון כרחוב המסחר והעסקים המרכזי בעיר לאורכו מתוכננת התחדשות עירונית. שדרות בן צבי – (89 הישן) המשך הגעתון מזרחה. ליצירת הקשר בין מזרח למערב העיר אל בית החולים ואל משולש בן עמי. משני צידי מוצעת והתחדשות עירונית, מסחר בק.ק
ב	דרכים ארציות ואזוריות	הצומת המרכזית בעיר – חיזוק הצומת והמשכה דרומה וצפונה והפיכתה לחלק מהלב העירוני הפעיל של העיר. הפניית מסחר ותעסוקה אל דרך 4, ריכוז מוקדי תרבות, חיזוק הדרך כשדרה עירונית פעילה, נעימה להליכה ונגישה יחד עם תוספת מסלולי תח"צ, מיתון תנועה ומוקדי עניין הפזורים לאורכה.
ג	רחובות אורך במערב העיר	רחובות מרכזיים (צפון דרום) יוצרים טבעת מאספת המחברת את רוב רחובות ה"מסרק" (מזרח מערב). רחובות רחבים היכולים לספוג תנועה רבה. לאורכם מבנים עם מסחר ותעסוקה קטנים בק.ק ממוקמים בעיקר בצמתים מרכזיות.
ד	רחובות ה"מסרק" – מזרח מערב	השלד העירוני המרכזי של העיר - המסרקים מייצרים קשר בין מזרח למערב, מחברים את שני חלקי העיר ומאפשרים נגישות גבוהה, הליכות ושיפור התנועה בעיר. ברחובות אלו מוצע לאפשר עירוב שימושים בק.ק במפגש עם רחובות אורך מרכזיים, שבילי אופניים, שדרות מוצלות ומדרכות רחבות.
ה	שבילים נופיים	שדרת הגבעות – שביל נופי מוצע המחבר את הגבעות מצפון לדרום דרך ראש הגבעות ושטחי ציבור נרחבים. השביל ברובו עובר בשטחים פתוחים ומקשר בין מוקדי עניין, מוסדות ציבור וגני משחקים של שלושת הגבעות. נחל גולה (רחוב כלנית) - שביל פנימי להולכי רגל מעל מובל סגור של נחל גולה. השדרה מחברת את רחוב ההגנה אל חוף הים. ומהווה פארק שכונתי.

נספח הנחיות פיתוח ובינוי עירוני | חלוקת רחובות משנית

בשל ההבדל בין מזרח ומערב מבחינה טופוגרפית, מבחינת רוחב חתך הדרך הקיים ומבחינת סוג ההתחדשות העירונית המוצעת – פינוי בינוי במתחמים גדולים (שיכונים וצמודי קרקע) / פינוי בינוי עצמאי לפי כוחות השוק / עיבוי, חולקו חלק מהרחובות הראשיים לחלוקה משנית של סוגי רחובות.

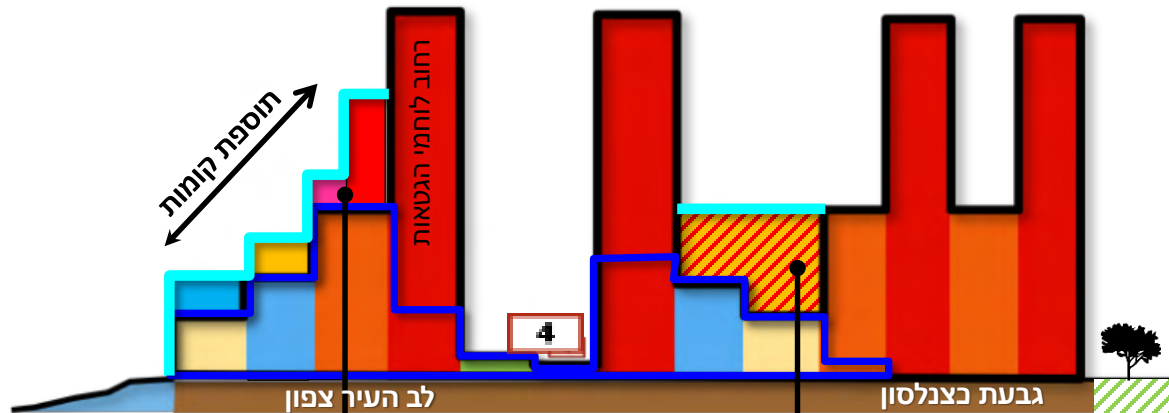


סוג	תת סוג	רחובות	תאור
א	א 1	געתון	שדרות הגעתון – הרחוב המסחרי הראשי, עירוב שימושים משני צידי הרחוב, מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע, נחל במרכז הדרך.
	א 2	שדרות בן צבי	שדרות בן צבי – שדרה עירונית עם מסלול מטרונית מוצע בדרך, מגורים משני צידי הדרך, פארק לינארי נחל הגעתון, מסחר ומשרדים בקומת הקרקע בחזית הצפונית בגבעת כצנלסון והפנייה אפשרית של בתי קפה לרצועת הפארק.
ד	ד 1	מסרקים ראשיים מערב	מתחמי פינוי בינוי, עיבוי, פועל לפי כוחות השוק, תחום הדרך מצומצם.
		מסרקים משניים מזרח	מתחמי פינוי בינוי נקודתיים, עיבוי, תחום הדרך מצומצם
ד 2	ד 2	מסרקים ראשיים מזרח	חלק מהדרכים חדשות ויש "לפרוץ" אותן, מתחמי פינוי בינוי גדולים המאפשרים שינוי מוחלט של חתך הדרך.
		מסרק קצה מערב	שדרות שז"ר, מומלץ להוסיף למצב הקיים מסלול אופניים ונת"צ לפי הצורך בהתאם לפיתוח השכונה ואכלוס מתחם C9.

נספח הנחיות פיתוח ובינוי עירוני | גובה הבינוי

גובה בינוי – תוספת הקומות תקבע בתוכניות עתידיות בהתאם למדיניות ו. מחוזית ורשות מקומית אין להתייחס במסמך זה לעניין גבהי המבנים.

גובה הבינוי המוצע בתכנית מסתמך על תכניות ישנות של העיר ועל תכנית המתאר משנת 2018. בעיר גבהי הבינוי הינם בצורה של אמפי, כאשר גובה הבינוי הנמוך ביותר סמוך לרצועת החוף ועולה לכיוון כביש 4. שדרות הגעתון הינן חריגות ומאושר בהן בינוי עד גובה של 24 קומות בנקודות מסוימות. (הרחבה על שדרות הגעתון ניתן לראות בדו"ח).



בצמתים המרכזיים (מפגש מסרקים עם טבעת) מוצע לאפשר בינוי גבוה בשביל לאפשר עיבוד שימושים וסימון הצומת כמקום מרכזי

גובה בינוי 7-15 קומות שיקולים כלכליים ושמירת רקמה עדינה יחסית של בינוי מרקמי שאיננה זרה לעיר ובקנ"מ אנושי.

גובה במצב קיים	גובה עד 3 קומות	גובה עד 7 קומות	גובה עד 7-15 קומות
חקלאות	גובה עד 5 קומות	גובה עד 10 קומות	תכנית מתאר
גובה עד 24 קומות	גובה עד 8 קומות	גובה עד 15 קומות	תכנית אסטרטגית

*יש לקחת בחשבון שגובה הבינוי המאושר בתכנית המתאר איננו מאפשר התחדשות עירונית כיום בחלק נכבד ממערב העיר ולכן יש לבדוק כל מקרה של התחדשות לגופו.

