



מדיניות השלד להתחדשות עירונית - נשר

יולי 2025

צוות התכנון

ראש צוות תכנון: ד"ר אדריכלית חוה ארליך
ארליך רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ

תנועה: אינג' אריה הוכברג
שמאות: רמי לבנה
נוף: אדר' נוף משה לנר
תשתיות: אינג' מאהר אלשאער
פרוגרמה: ד"ר חוה ארליך
בינוי ומרחב ציבורי: אדר' חנוך רוגינסקי

צוות עבודה

אינג' לאון גורודצקי, מהנדס העיר (לשעבר), נשר
אינג' טל בן מיכה, מהנדס העיר, נשר
מתכנן ליאור בן חיים, ראש מינהלת התחדשות עירונית, נשר
מר אלדד קלה, שמאי המינהלת להתחדשות עירונית, נשר

צוות היגוי

מר רועי לוי, ראש העיר, נשר
אדר' אורית מרץ, מהנדסת הוועדה המקומית "מורדות כרמל" (לשעבר)
אדר' רעות זיגדון, מהנדסת הוועדה המקומית "מורדות כרמל"
אדר' גבי רובינסקי, ס/מהנדסת הוועדה, מורדות כרמל

תוכן עיניינים

פרק/נושא	עמ' ענ'
דברי הסבר	4
מה מדיניות השלד עושה ומה היא לא עושה + תמצית עקרונות	5
רקע – העיר נשר וההקשר האיזורי	6
תכנון ארצי, מחוזי ומקומי	7
תוכנית כוללת לנשר 355-0753905	8
חזון מטרות ויעדים	9
עיקרון מס' 1: שיקולים להערכת תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית	10
עיקרון מס' 2: מרחב התחדשות עירונית מאוחד	11
תפיסה תכנונית, מושגי בסיס ועקרונות לחישוב פרוגרמה	12
פוטנציאל להתחדשות: קיבולת יחידות דיור	13
עיקרון מס' 3: שיטה לחישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור	14
בתי ספר יסודיים	15
אזורי שירות לצרכים פרוגרמטיים	16
פרוגרמה לצרכי ציבור לפי אזורי שירות	17
תנהיל יחידות דיור ומדיניות חניה – מדיניות עיריית נשר	18
עיקרון מס' 4: שטחים ציבוריים פתוחים מקושרים ומפותחים	19
שטחים פתוחים – הגברת קישוריות	20
עיקרון מס' 5: דרכים ותנועה- הנחיות לתכנון מפורט	21
דרכים ותנועה – תחבורה ציבורית	22
דרכים ותנועה – פרויקטים שהוגדרו בכוללנית	23
דרכים ותנועה – תשריט	24
עיקרון מס' 6 פיתוח תשתיות - מים	25
פיתוח תשתיות - ביוב	26
פיתוח תשתיות - ניקוז	27
עיקרון מס' 7: מעקב ובקרה כלכלית, אדריכלית, שטחי ציבור	28
מעקב ובקרה מטלות הרשות המקומית	29
המלצות לעדכון כוללנית, כלים נוספים להגדלת כושר נשיאה	30
תשריט משולב	31

מסמכי מדיניות השלד להתחדשות עירונית - נשר

מס'	שם המסמך	תכולת המסמך
01	מצגת	מצגת עזר (הסברים ותקציר) – לא מהווה חלק ממסמכי מדיניות השלד
02	הוראות התוכנית	חוברת הנחיות, תרשימים ומפות, המהווה את מסמך ההנחיות הראשי של מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר.
03	תשריט התוכנית	תשריט (גיליון) משולב על רקע תצ"א, המהווה שילוב של תרשימי מדיניות השלד השונים.
נספחים		
04	נספח תשתיות	פרשה טכנית, גיליונות תנוחה של מערכות מים, ביוב וניקוז.
05	נספח נוף	הנחיות לתכנון מפורט, שיקולים נופיים ותרשימים.
06	נספח תנועה	הנחיות לתכנון מפורט, שיקולים תנועתיים ותחבורתיים, ניתוח מסמכים קודמים והמלצות.
07	חוות דעת שמאית	חוות דעת שמאית.
08	נספח חישוב כדאיות כלכלית	טבלת אקסל, לחישוב כדאיות כלכלית .
09	נספח ריכוז טיפוסים בינוי לבדיקה אדריכלית שמאית	גיליון ניתוח של 4 טיפוסים בינוי, לביסוס בדיקה אדריכלית שמאית. יש לקרוא נספח זה יחד עם טבלת החישובים המשלימה.
10	נספח ניתוח וחישוב שטחים שאינם שטחי פלדלת	טבלת אקסל, לניתוח וחישוב שטחי בניה שאינם שטחי פלדלת. יש לקרוא נספח זה יחד עם גיליון ריכוז טיפוסים הבינוי.
11	נספח בתי ספר יסודיים	חוברת ובה ניתוח סטטוטורי של אתרי בתי הספר היסודיים הכלולים במתחם ההתחדשות העירונית.
12	נספח פרוגרמה	טבלת אקסל, פרוגרמה לצרכי ציבור מחושבת לפי איזורי שירות ועקרונות מדיניות השלד.
13	נספח הסבר לעבודה עם הכלי השמאי	הסבר למושגים ולאופן העבודה עם הכלי השמאי
14	טבלת מעקב	טבלת אקסל, למעקב אחרי קיבולת יח"ד, לשימוש פנימי

מבנה מדיניות השלד להתחדשות עירונית:

מסמך ראשי של מדיניות השלד: חוברת הוראות ותרשימים

חוברת זו כוללת:

- **דברי הסבר:** רקע, חזון ומטרות, עקרונות תכנוניים, אזורי שרות ופרוגרמה לצרכי ציבור.
- **הנחיות:** הקצאת שטחי ציבור, דרכים ותנועה, שטחים פתוחים, תשתיות.
- **המלצות:** שלביות ביצוע, תיקונים לכוללנית.

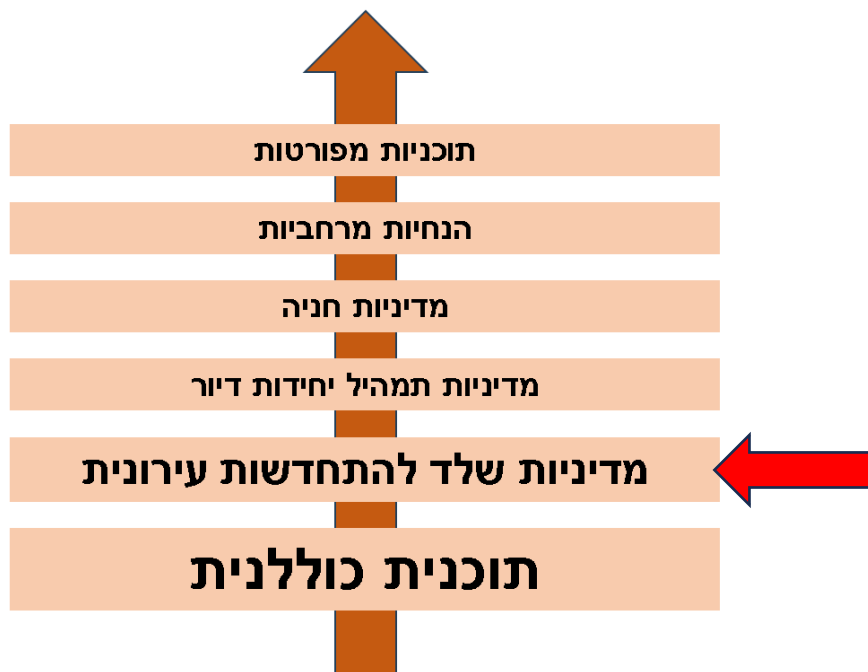
נספחים ותרשימים:

- תשריט משולב – אזורי שרות, קיבולת יחידות דיור, איתור בתי ספר, היררכיית דרכים.
- נספח נוף – הנחיות לתכנון מפורט, (חוברת + תשריט)
- נספח תנועה ותחבורה – המלצות והנחיות לתכנון מפורט (חוברת ובה תרשימים)
- נספח תשתיות – המלצות והנחיות לתכנון מפורט (חוברת פרשה טכנית, תשריט מים, ביוב וניקוז)
- נספח שמאי – חוות דעת, טבלת בקרה (קובץ אקסל), גיליון תרשימי שטחים בנויים
- חוברת כרטיסי אתר לבתי הספר היסודיים
- נספח פרוגרמה לאזורי השרות- טבלת חישובים ובקרה (קובץ אקסל)

כיצד לקרוא את מדיניות השלד:

מדיניות השלד מבוססת על התוכנית הכוללנית ונספחיה, ואינה משנה אותם כיוון שאינה תוכנית סטטוטורית. בחלק מהמקרים, מדיניות השלד מוסיפה על הנאמר בתוכנית הכוללנית, או כוללת המלצות להמשך. המסמך שלהלן (מסמך מ' 2) הוא חוברת ההנחיות הראשית, הכוללת את ההנחיות לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר נשר.

קטעים המופיעים במסגרת ורקע אפור הם דברי הסבר שאינם מחייבים ומטרתם להציג את האופן שבו נערכו החישובים ו/או נבחנו החלופות לצורך מתן רקע בלבד.



מדיניות השלד להתחדשות עירונית מהווה נדבך נוסף של ההנחיות הרלוונטיות להכנת תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית בעיר נשר.

ביוני 2022, אושרה תוכנית כוללנית לעיר (355-0753905). הכוללנית מגדירה את התנאים לאישור תוכניות מפורטות בעיר נשר בסדרה של מסמכים והנחיות. סעיף 5.1.3 בהוראות התוכנית הכוללנית, מחייב הכנת תוכנית שלד (מסמך מדיניות) להתחדשות עירונית, כבסיס לאישור תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית בנשר.

עריית נשר מעוניינת בהתחדשות העירונית, ורואה בכך הזדמנות לחדש את המרחב כולו. במסגרת ההתחדשות העירייה שואפת לחדש תשתיות, לחדש את מבני הציבור, לשפר את החזות הכוללת של העיר ולקדמה. לאור זאת, נקודת המוצא של התוכנית היא של תמיכה בתהליכי התחדשות עירונית, בד בבד עם הערכות הרשות המקומית לגידול בקיבולת האוכלוסיה ברקמה הוותיקה של העיר.

מדיניות השלד להתחדשות עירונית, (להלן "תוכנית זו", או "מדיניות השלד") היא מדיניות המבוססת על התוכנית הכוללנית, ועל הניתוחים שבוצעו במסגרתה, והיא אינה תוכנית סטטוטורית ולכן לא משנה את הוראות תוכנית המתאר.

מסמכי מדיניות השלד אינם מחייבים. מטרתם לשמש כלי להנחיית יזמים בהכנת תוכניות מפורטות, וכן כלי לקבלת החלטות ולניהול הקיבולת המצטברות של יחידות הדיור בתחום נשר. מדיניות השלד מוסיפה מידע והנחיות, וכן מתייחסת לקיבולת יחידות דיור העולה על המאושר בתוכנית הכוללנית.

בתהליך הכנת מדיניות השלד, בוצע מיפוי תוכניות יזמיות, תוכניות עירוניות, ניתוח קיבולת יחידות דיור מעודכן, ועלו מספר תובנות:

- ניכרים תהליכים נרחבים של ביקושים- התושבים רוצים לקדם התחדשות בבתיהם, היזמים מעוניינים לקדם תוכנית. ככלל ניתן להבין כי האמון בנשר כעיר שיכולה להתחדש הוא רב. המגמות החזיות הן של עליית הביקושים ומחירי הדירות. במקביל, הרשות נתפסת כיציבה, תומכת וכרשות שיכולה לנהל ולספק שרותי ציבור ברמה טובה.
- קיבולת יחידות הדיור שנכללות בהתחדשות עירונית על פי התוכנית היזמיות, גדולה מההנחות והמסגרת של התוכנית הכוללנית.
- כדי לאפשר לרשות המקומית לתמוך בתהליכי ההתחדשות, נדרש תחילה לבחון את כושר הנשיאה של התשתיות הציבוריות הקיימות לגידול בהיקפי האוכלוסייה. בשלב שני, נדרש לייצר מסגרת שתאפשר לרשות להיערך כך שתוכל לספק את השירותים הציבוריים הנדרשים בין אם באמצעות עיגון תכנוני בתוכנית ההתחדשות, ובין אם בהערכות כללית.

הרשות המקומית והוועדה המקומית קידמו ואישרו מדיניות בנושאים שונים כגון – תמהילי יחידות דיור, מדיניות חניה, הנחיות מרחביות. כל מסמכי המדיניות וההנחיות האלה, חלים וימשיכו לחול על המרחב המיועד להתחדשות עירונית, וישולבו בהוראות התוכנית המפורטות.

מדיניות השלד נותנת הנחיות להכנת תוכניות מפורטות בנושאים הבאים:

- מענה לצרכים הציבוריים – מבנים ושטחים לצרכי ציבור
- מענה לשטחים ציבוריים פתוחים
- השתלבות במערך הדרכים הקיים והמתוכנן
- הערכות הדרגתית למתן מענה של תשתיות מים, ביוב, תנועה ותחבורה
- הנחיות נוספות לקידום תוכניות מפורטות
- המלצות לתיקון תוכנית המתאר הכוללנית עם התקדמות יישום ההתחדשות

מדיניות שלד להתחדשות עירונית -נשר

מה מדיניות השלד עושה:

1. יוצרת מסגרת כלל עירונית לתכנון התחדשות עירונית.
2. קובעת עקרונות לתיעדוף תוכניות התחדשות עירונית יזמיות.
3. נותנת הנחיות לתכנון המפורט בתחומים: קיבולות, תשתיות, פרוגרמה לצרכי ציבור.
4. נותנת לרשות המקומית ולוועדה המקומית כלים להערכת תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.
5. יוצרת כלי להערכה כלכלית שמאית, בזיקה אדריכלית, של התכנון המוצע על ידי יזמים בכדי לשמור על איזונים כלל עירוניים מבחינת צפיפות ופרוגרמה לצרכי ציבור.
6. יוצרת תשתית לתוכנית עבודה עירונית לפיתוח תשתיות ומוסדות חינוך, לתמיכה בקידום מימוש התחדשות עירונית.
7. יוצרת כלים למעקב ובקרה אחרי התכנון המפורט מבחינה פרוגרמטית.
8. ממליצה על התאמות בתוכנית הכוללנית בכדי להמשיך ולתמוך בהתחדשות העירונית בנשר.

מה מדיניות השלד לא עושה:

1. לא מחלקת למתחמים מחייבים או מומלצים לתכנון.
2. לא קובעת עקרונות בינוי, גבהים, ועוד הנחיות מרחביות או אדריכליות מעבר לקבוע בתוכנית הכוללנית.
3. לא מגבילה את התכנון המפורט בהנחיות קשיחות.
4. לא קובעת שלביות ביצוע הקושרת מתחם או איזור מסויים בפיתוח תשתיות עירוניות.
5. לא מאפשרת שימוש בקרקע ציבורית במקומות שבהם נקבע כי היא מוגנת או דרושה ברמה העירונית.
6. לא מאפשרת לוותר על הקצאת שטחים ציבורים מכל סוג וגודל בתכנון המפורט.
7. לא גוברת על הוראות התוכנית הכוללנית.

עקרונות מדיניות השלד:

1. שיקולים להערכה ותיעדוף של תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.
2. מרחב התחדשות מאוחד תוך שמירה על הזיקה למתחמי הכוללנית.
3. שיטה לחישוב פרוגרמה לצרכי ציבור והנחייה לתכנון המפורט.
4. הגדרת שטחים פתוחים מסוגים שונים, מקושרים ומפותחים.
5. מערכת תנועה ותחבורה, ותחבורה ציבורית: המשך הנחיות לתכנון מפורט ופיתוח על בסיס התוכנית הכוללנית.
6. הנחיות לפיתוח תשתיות מים, ביוב וניקוז.
7. כלים למעקב ובקרה כלכלית, אדריכלית ומימוש פרוגרמה לצרכי ציבור.

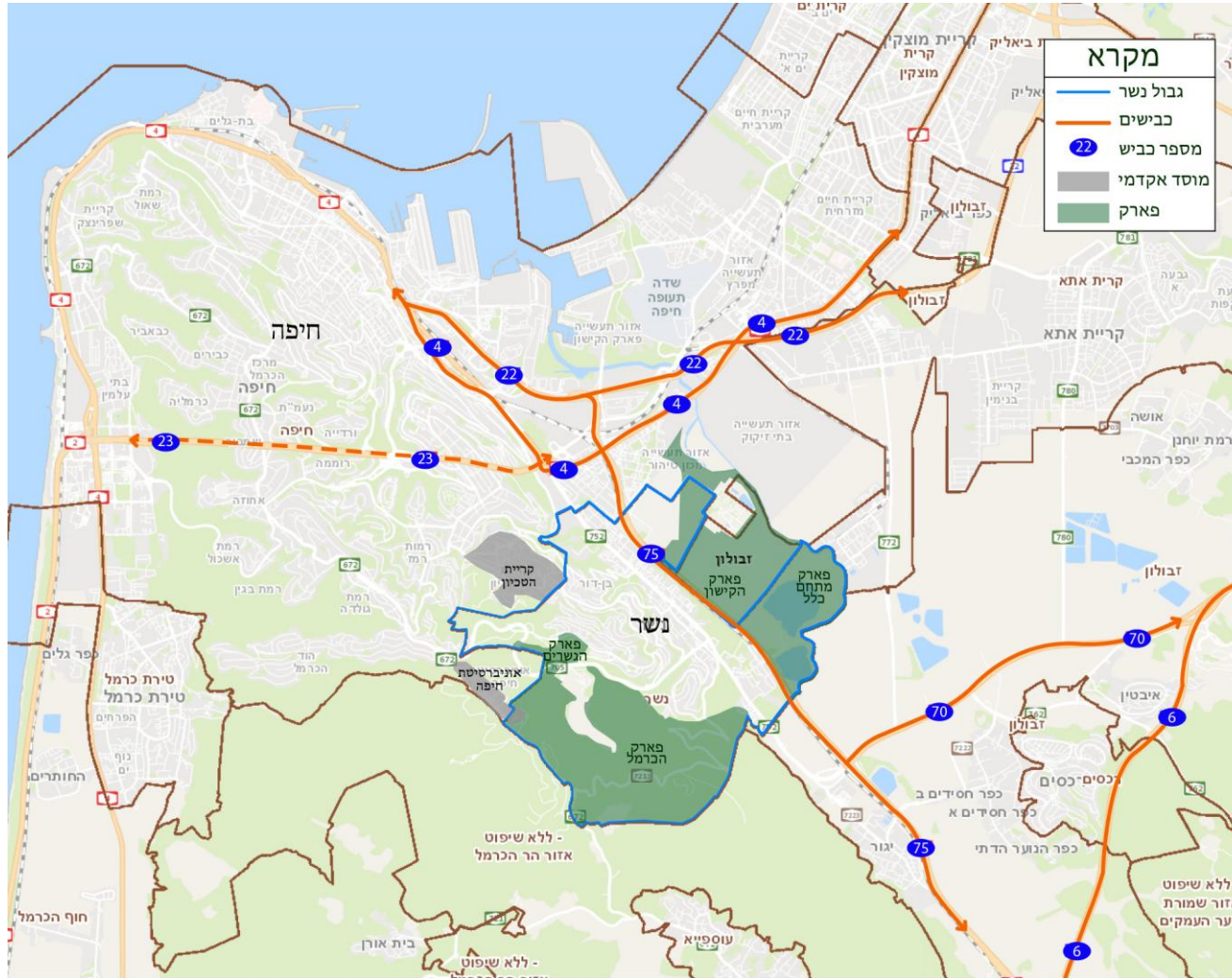
נשר היא ישוב עירוני במורדות הצפוניים של הכרמל. העיר גובלת ממערב בחיפה, מצפון בשטחים החקלאיים של מועצה אזורית זבולון, מדרום ומזרח בפארק הכרמל ובשטחים חקלאיים. העיר היא למעשה חיבור של כמה שכונות שהוקמו עוד לפני קום המדינה ובחלקן בשנות ה-50 של המאה הקודמת, עד לאיחודן תחת מועצה מקומית אחת. בראשית ימיה, התבססה נשר על מפעל הבטון "נשר" שפעל בתחומה, ואשר נסגר בהדרגה משנת 2020. בשנת 1995 קיבלה נשר מעמד של עיר.

נשר היא עיר איתנה מבחינה תקציבית, שיש לה מערכת חינוך טובה ובסיס כלכלי של אזורי תעשייה ותעסוקה. יחד עם זאת, נשר סובלת מתדמית ירודה בהשוואה לשכונות החיפאיות הגובלות בה. בגלל מיקומה וקירבתה של נשר לטכניון ולאוניברסיטת חיפה, היא משמשת כאכסנייה מועדפת לסטודנטים, וכתוצאה מכך, אחוז הדירות המושכרות בעיר גבוה. כמו כן, בגלל מיקומה, היא משמשת מרחב מקשר בין המגיעים מצפון לכיוון הטכניון, האוניברסיטה ושכונות הכרמל של חיפה, והתנועה העוברת בה רבה.

המבנה האורבני של העיר ניתן לחלוקה לשניים – החלק הצפוני (התחתון) הוא הוותיק יותר ובו נדרשת התערבות מערכתית לחידוש המבנים והתשתיות. החלק הדרומי (העליון) מורכב משכונות חדשות יחסית שנבנו החל משנות ה-80 הכוללות וילות ובניה צמודת קרקע, וכן בניה חדשה (מגדלים). בנוסף, מתוכננות לקום בעיר שתי שכונות גדולות חדשות: האחת במתחם "כלל" (מכ/886) בצפון מזרח העיר בהיקף של כ-5000 יח"ד חדשות. השניה במתחם המחצבה 4.5, בהיקף של כ-3000 יח"ד חדשות מיוחדות וקטנות.

שטח השיפוט של העיר הוא כ-12,941 דונם, מתוכו שטח פארק הכרמל תופס כ-35%.

בשנת 2022 התגוררו בנשר על פי נתוני העיריה כ-24,000 תושבים. הדירוג החברתי כלכלי על פי הלמ"ס הוא 7. ע"פ אתר הביטוח הלאומי, נכון ל-1.1.2024, התגוררו בעיר כ-22,000 תושבים, מתוכם ילדים עד גיל 18 – כ-21.1%, מתחת לממוצע הארצי. אחוז האזרחים וותיקים כ-23.6%, מעל הממוצע הארצי. כלומר, נשר היא עיר מבוגרת יחסית.



נשר היא חלק בלתי נפרד ממטרופולין חיפה. מבחינת מערכת הדרכים הארצית ומערכות הסעת ההמונים, ניתן לראות שנשר היא חלק מרצף מרחב בנוי הכולל את טירת כרמל בדרום, חיפה במרכז, את כל גוש הקריות ונשר. המרחב הבנוי מוקף בשטחים פתוחים של פארק הכרמל, והשטחים החקלאיים. כמו כן, 2 מוסדות אקדמיים משמעותיים נמצאים בסמיכות-אוניברסיטת חיפה והטכניון.

כפועל יוצא ממיקומה המצויין של נשר, היא מושכת אליה אוכלוסיית שוכרים רבה, וכן תנועה עוברת מוגברת אל שכונות חיפה, הטכניון ואוניברסיטת חיפה. תנועה זו מכבידה על התנועה הפנימית בעיר וכן על הכניסות והיציאות ממנה. במסגרת התוכנית הכוללת הוגדרו פרויקטים תחבורתיים חיוניים לעיר נשר ובין היתר יצירת כביש עוקף שיאפשר לתנועה העוברת לצאת מתחומי נשר ולהפחית את העומס התחבורתי.



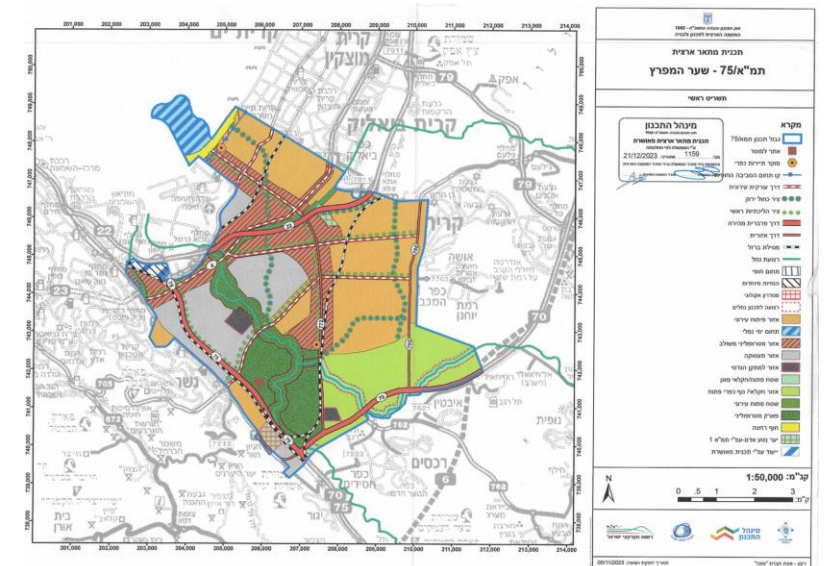
תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות שמשפיעות על המרחב הקשור לעיר נשר: תוכנית המתאר המחוזית, תוכנית למפרץ חיפה (תמ"א 75) וכן תוכניות מפורטות משמעותיות שמגדילות את קיבולת המגורים של נשר, ואת אזורי התעסוקה במרחב הקרוב של העיר.

תמ"מ 6 – תוכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה מאושרת מיוני 2016



תמ"מ 6 מציעה השלמת רשת הדרכים, מסילות הברזל ופארקים מטרופולינים העוטפים את העיר נשר. כמו כן, התוכנית מגדירה את הפיתוח העתידי של מרחבי התעסוקה בגבול חיפה ונשר.

תמ"א 75 שער המפרץ (מאושרת מדצמבר 2023)



תמ"א 75 מציעה שינוי מהותי במערך ייעודי הקרקע באזור מפרץ חיפה, שיאפשר העתקת מפעלים מזהמים מהמרחב (כגון בז"ן ומפעלי כימיקלים), ופיתוח עשרות אלפי יחידות דיור חדשות. תמ"א 75 מתבססת על מערך הדרכים המאושר (גם אם לא כולו מפותח בשלמות), על מערכות להסעת המונים, וכן דרכים עורקיות ופארקים מטרופולינים, כדי לתמוך בפיתוח המסיבי.

תכנון מקומי

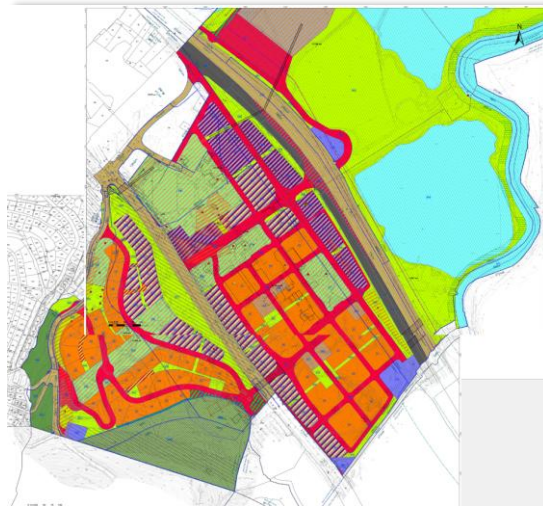
במקביל לתכנון הארצי והמחוזי, אושרו בנשר כמה תוכניות מתאר ומקומיות מפורטות, הכוללות קיבולת משמעותית של יחידות דיור בעיר נשר, וכן אזורי תעסוקה משולבים. תוכניות אלה משמעותיות לכל ניתוח אורבני ושל תשתיות בעיר ובגבולותיה. נציין את החשובות שבהן:

מכ/777- אזור תעסוקה (מסותף לחיפה, מ"א זבולון ונשר) מאושרת מספטמבר 2018



התוכנית מגדירה שטח לאזור תעסוקה ומסחר משולב, בהיקף של כ- 600 אלף מ"ר. המתחם נסמך על מערכת דרכים המקושרת לדרכים הבינעירוניות הסמוכות. שטח התעסוקה עטוף בפארק מטרופוליני ומיועד לשמש כמקור פרנסה לתושבי נשר, ישובי המועצה האזורית, הקריות וחיפה.

מכ/886- מתחם כלל (אדמות מפעל נשר) מאושרת מיולי 2019



התוכנית חלה על שטחי מפעל הבטון "נשר" שנסגר בהדרגה והפסיק לפעול בשנת 2020. התוכנית כוללת הקמה של שכונה ובה כ- 5,000 יחידות דיור בשני שלבים עיקריים. התוכנית חלה משני צידי דרך בר יהודה ומשתרעת עד לכביש הארצי מס' 75. כמו כן התוכנית כוללת פארק אגמים גדול ושטח ציבורי להקמת קריית חינוך גדולה.

מכ/285 מחצבה 4.5 מאושרת מיולי 2001



התוכנית חלה על שטחי מחצבה נטושה. התוכנית כוללת כ- 250,000 מ"ר המיועדים לתעסוקה ומסחר, וכן לכ- 3000 יחידות דיור מיוחד (ע"פ הכוללנית). דירות אלה הן דירות קטנות המיועדות להשכרה או למשקי בית קטנים.

התוכנית הכוללנית איתרה אזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית במתחמים 6,9,10. כל מתחם קיבל הנחיות ספציפיות, כולל קיבולת יחידות דיור וזכויות בניה. יחד עם זאת, קיימים מבנים רבים נוספים שנדרשת בהם התערבות והתחדשות, שלא ניתן להם מענה בתוכנית הכוללנית.

ביוני 2022, אושרה תוכנית כוללנית לעיר (355-0753905). הכוללנית מגדירה את התנאים לאישור תוכניות מפורטות בעיר נשר בסדרה של מסמכים והנחיות. בתוכנית הכוללנית מסמכים מנחים שיש להם משמעות לתחום ההתחדשות העירונית: נספח מתחמים, נספח התחדשות עירונית (חוברת 1 ו 3 גיליונות תשריטים), נספח תנועה, נספחי תשתיות, נספחי מגבלות ויישום, ונספח כלכלי-חברתי שכולל פרוגרמה לצרכי ציבור.

תמצית זכויות הבניה - מתחם 6 לפי התוכנית הכוללנית

יחידות מידה	קיים או מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	צפיפות מגורים מינימלית בהתחדשות עירונית	אחוזי בניה מינימליים
נפש	4,830	+10,900	15,730 נפש		
מגורים	1,930	+3400	5,360 יח"ד	21 יחידות לדונם	330%
		+200	3,600 יח"ד		

מתחם 6 בן דור וגבעת עמוס

מתחם 6 כולל את שכונות בן דור וגבעת עמוס. מרבית המרחב הוא וותיק, למעט מספר פרוייקטים (הקוטג'ים החדשים יחסית ברחוב עמוס). מתחם 6 כולל גם את אתר אורים שהוא מתקן של חברת חשמל המיועד לפינוי.

תמצית זכויות הבניה- מתחם 9 לפי התוכנית הכוללנית

יחידות מידה	קיים או מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	צפיפות מגורים מינימלית בהתחדשות עירונית	אחוזי בניה מינימליים
נפש	4,780	+6,900	11,680 נפש		
מגורים	1,910	+2,300	4,210 יח"ד	27 יחידות לדונם	430%

מתחם 9 תל חנן והמע"ר

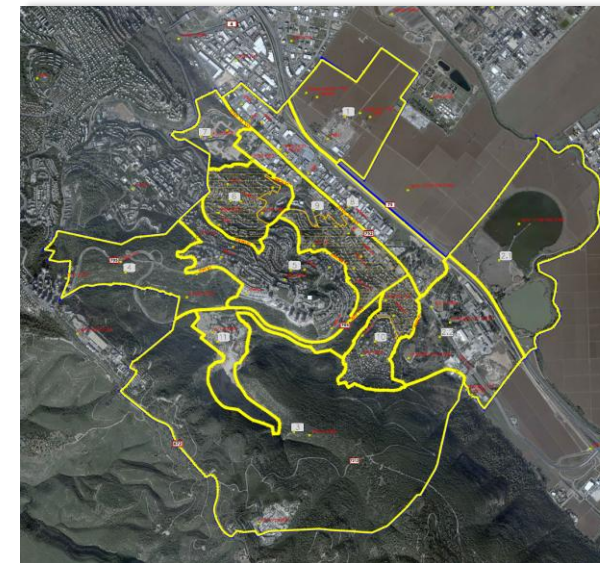
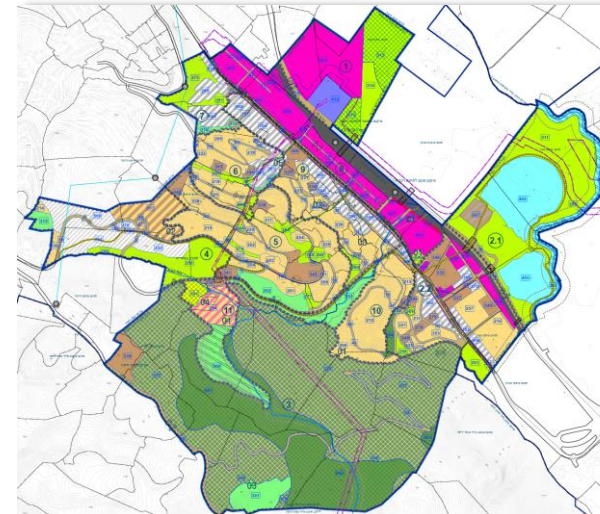
מתחם 9 כולל את שכונות תל חנן ואת המע"ר המתחדש. מוגדרת תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה וכן תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.

תמצית זכויות הבניה- מתחם 10 לפי התוכנית הכוללנית

יחידות מידה	קיים או מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	צפיפות מגורים מינימלית בהתחדשות עירונית	אחוזי בניה מינימליים
נפש	3,360	+1,760	5,120 נפש		
מגורים	1,340	+590	1,930 יח"ד	22 יחידות לדונם	350%
		+270	יח"ד משנה		

מתחם 10 גבעת נשר

מתחם 10 כולל את שכונות נשר הוותיקה וגבעת נשר. ההתחדשות המוגדרת בכוללנית במתחם זה, מתונה.



תשריט

התשריט מגדיר את תחומי האזורים המיועדים לכל ייעוד ולא עושה אבחנה בין האזורים המיועדים לבינוי חדש לבין אזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

השטחים החדשים לפיתוח נמצאים במזרח העיר (תוכנית "כלל") ומצפונה (אזורי התעסוקה החדשים, אזור האגמים). כמו כן במערב העיר מתחם משמעותי לפיתוח ("מחצבה 4.5").

נספח מתחמים

נספח המתחמים מגדיר 11 מתחמים ברחבי העיר, לכל אחד מהם ניתנות הנחיות פיתוח ומעוגנות קיבולת במסמכי הכוללנית המחייבים. מתחמים 6,9,10 נקבעו כמתחמים שיש בהם אזור המיועד להתחדשות עירונית. אזורים אלה קיבלו בנוסף לאמור לעיל, הנחיות יחודיות בנספח ההתחדשות העירונית.

בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.2.2024 הוחלט לתקן את הוראות התוכנית כך שאחוזי הבניה המצויינים כמוצעים במתחמים אלה יוגדרו כמינימלים, היות ונפלה טעות סופר ולא תוקנו הוראות התוכנית לפי החלטת המחוזית בהתנגדויות.

נספח התחדשות עירונית

הנספח מפרט את הבדיקות שנעשו, הניתוחים וההצעות התכנוניות לכל אחד ממתחמי ההתחדשות העירונית. הנספח כולל תשריטים וחוברת הנחיות מפורטת.

יזמות להתחדשות עירונית מוצעות גם במתחמים הגובלים למתחמי ההתחדשות שזוהו בכוללנית, כגון מתחם 5. הכוללנית לא הגדירה תוספת יחידות וזכויות במתחמים אלה לצורך ההתחדשות העירונית.

סעיף 5.1.1 (9) בהוראות הכוללנית, מאפשר להוסיף 20% יח"ד ותוספת 20% שטחי בניה במתחמים 6,5,9,8,10 בלבד, מעבר לקבוע בתוכנית, ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות. יחד עם זאת, באזורים שלא מיועדים להתחדשות עירונית (כמו מתחם 5 שזוהה כבעל פוטנציאל להתחדשות עירונית), תוספת הזכויות הנ"ל תגזר על בסיס זכויות הבניה המאושרות בכל מגרש לפי העיניין.

התוכנית הכוללנית מאפשרת, בסך הכל, להוסיף במתחמי ההתחדשות העירונית 6,290 יחידות דיור על הקיים. תוספת של 20% יאפשרו עוד 1,258 יחידות דיור.

סך כל היחידות (פוטנציאל) להתחדשות עירונית על פי הכוללנית: 7548 יחידות דיור

ליצור מסגרת תומכת לקידום התחדשות עירונית ומיקסום הפוטנציאל להתחדשות עירונית, במטרה ליצור שינוי מהותי במרקם הוותיק של העיר נשר.

לנצל את הזדמנות ההתחדשות כדי לשפר את איכות החיים של התושבים, להגדיל את האטרקטיביות של העיר ולהעלות את ערך הנכסים, תוך שמירה על כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות, הקשר לטבע הסובב את העיר ושמירה על רמה גבוהה של שרותי ציבור וחינוך.

מטרות מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר:

לגבש מדיניות והנחיות, שימשו את הרשות המקומית ואת היזמים:

- להנחות ולקדם את התכנון המפורט בהתאמה לחזון ולמטרות הרשות המקומית.
- לענות על הביקושים להתחדשות עירונית באמצעות תכנון והערכות לפיתוח מואץ.
- להגדיר באופן שקוף, ברור וקל ליישום את האופן בו יסופקו מענים לצרכי הציבור.
- לתת כלים לרשות המקומית שיאפשרו בקרה על מימוש היעדים לאורך זמן.

מטרה פורמלית:

לעמוד בהוראות הכוללנית להכנת תוכנית שלד (מסמך מדיניות) לפי סעיף 5.1.3 בהוראות הכוללנית:

3) תנאי לקידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית יהיה הכנת תכנית שלד (מסמך מדיניות) למתחם או לחלק משטח המתחם שלא יפחת משליש מגודלו, אשר תוגש לאישור מוסד תכנון. תכנית השלד תציג, בין היתר, עקרונות בינוי כלליים, קיבולת יחיד מרבית בהתייחס למענה לצרכי ציבור, מערכת הדרכים והשבילים, קישוריות לתחבורה ציבורית, מערכת השטחים הפתוחים במתחם וחיבורם לסביבה הבנויה בגבולותיו. תכנית מפורטת לאזור התחדשות עירונית, תתייחס בין היתר, לנושאים הבאים:

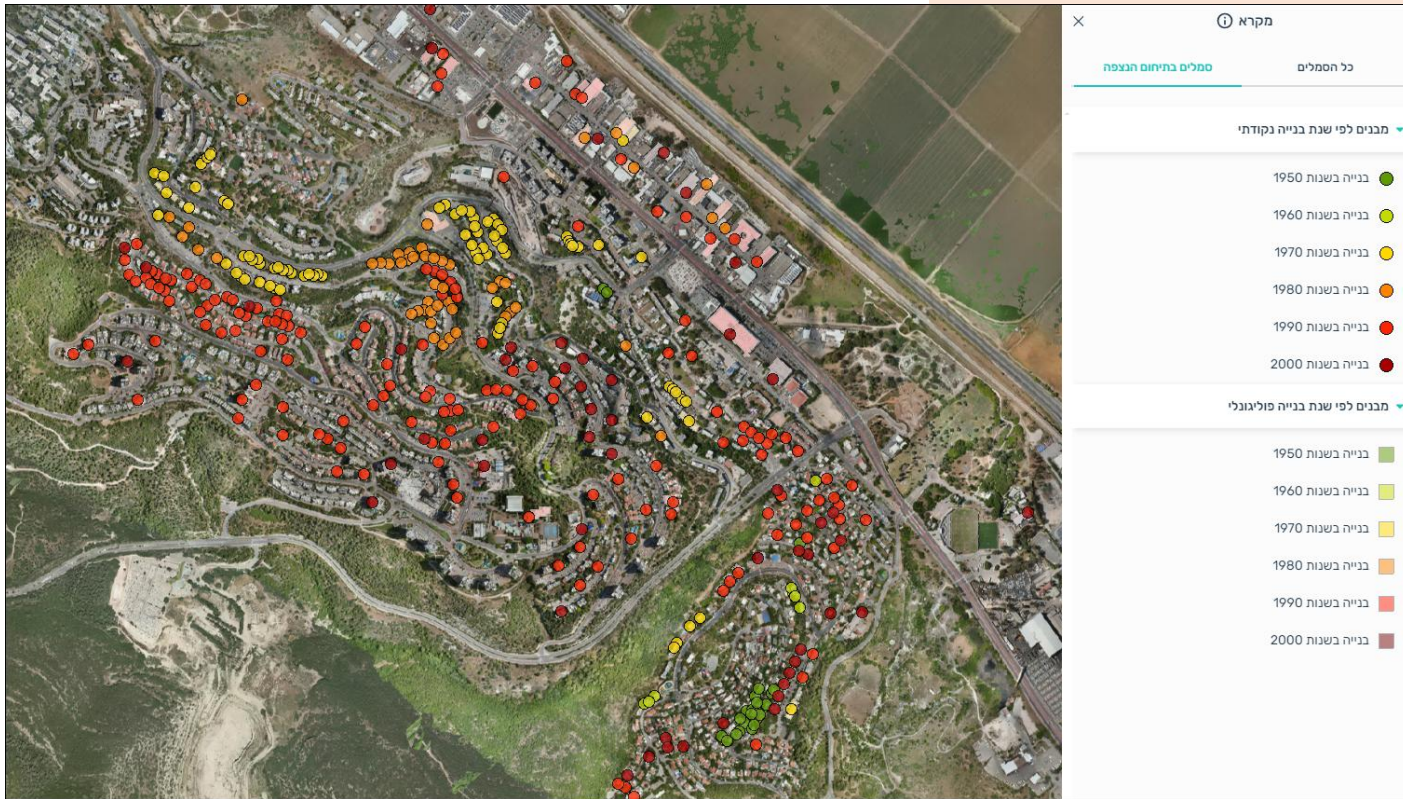
- עקרונות לפיתוח וחינוך התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך התחדשות האזור והאוכלוסייה המיועדת בו, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו, חנייה ונגישות, לרבות תחבורה ציבורית.
- עקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בין האזור להתחדשות עירונית לבין סביבתו.
- אופי הבינוי הרצוי ופתרונות ציפוף המגורים בהתייחס לאופיו של המתחם.



יעדי מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר:

- לאתר מגבלות תכנוניות שקשורות לפרוגרמה לצרכי ציבור, ולהציע שיטה למתן מענים לצרכי הפרוגרמה לצרכי ציבור.
- לאתר מגבלות פיסייות שקשורות לתנועה ותחבורה ותשתיות, ולהמליץ כיצד להיערך.
- לגבש הנחיות להכנת תוכניות מפורטות, כולל התייחסות לנושא הקצאות לצרכי ציבור ושטחים פתוחים.
- לגבש המלצות לעירייה ליישום- שלביות, תוכניות עבודה וכו'.
- להמליץ על תיקונים לתוכנית הכוללנית עם התקדמות יישום תוכנית השלד

מאז אישורה של התוכנית הכוללנית (יוני 2022), ניכרת האצה בתחום ההתחדשות בנשר, ואל שולחן של הרשות המקומית והוועדה המקומית מגיעות תוכניות התחדשות עירונית יזמיות רבות. ככל הנראה, יזמים פרטיים מזהים את פוטנציאל ההתחדשות בנשר, ופועלים לממשו. הרשות המקומית מעוניינת בקידום התחדשות עירונית, ורואה בה הזדמנות לשינוי מהותי במרקם הוותיק של העיר נשר באופן שיספר את איכות החיים של התושבים, יעלה את האטרקטיביות של העיר ואת ערך הנכסים. כל זאת, תוך שמירה על כושר הנשיאה של התשתיות המקומיות, הקשר לטבע הסובב את העיר וכן שמירה על רמה גבוהה של שרותי ציבור וחינוך. הרשות המקומית סבורה שעליה לקחת חלק פעיל בתהליכי ההתחדשות ובעיקר ביצירת תשתית לשרותי ציבור ותשתיות, כך שיתמכו בחידוש מבנים וותיקים ומדורדרים, לתוספת יחידות הדיור והתושבים, ויאפשרו את קידום התוכניות המפורטות בצורה מיטבית.



תרשים מס' 1: בניינים לפי שנת הקמה (על פי נתוני GIS שהתקבלו מעיריית נשר)**

**מדובר בשכבה חלקית ולא מאומתת שהתקבלה מפיקוד העורף, נכון לינואר 2025. על יזמי התוכנית המפורטות לעדכן את המידע כחלק מאיסוף הנתונים הפרטני שלהם, וכחלק מנוהל קידום הפרוייקטים העירוני.

מומלץ להתייחס לשיקולים הבאים בעת הערכת תוכנית להתחדשות עירונית שמגיעה לשולחנה של הרשות המקומית והוועדה המקומית:

מצב קיים-

- יש לקדם תוכניות במתחמים בהם מצב המבנים הקיימים רעוע, אין פתרונות מיגון, והמצב הכלכלי-חברתי של הקהילה ירוד. במקרים אלה קיימת חשיבות לקדם במהירות (יחסית) את התכנון להריסה ובניה מחדש של מבני המגורים. הקריטריונים הם:
1. גיל המבנה ומצבו הפיזי- ככל שהמבנה ישן יותר ו/או רעוע יותר, יש לקדם בדחיפות תוכנית התחדשות.
 2. מחסור בפתרונות מיגון. עדיפות לחסרי מיגון ברמת הבניין (כלומר שאין כלל מקלט) ולאחר מכן לבניינים שבהם דירות ללא ממ"ד או ממ"ק.
 3. מצב סוציו/כלכלי של הקהילה במקום.

מצב מוצע-

- יש לקדם תוכניות שמקדמות מטרת כלל עירונית והתומכות בהגדלת כושר הנשיאה העירוני ובחידוש תשתיות והרקמה הקיימת. הקריטריונים הם:
1. מימוש מלאי היחידות להתחדשות הכלולות בתוכנית הכוללת.
 2. תוכניות בסמכות מקומית תקבלנה עדיפות פחות.
 3. תרומה לשיפור מערכת הדרכים- הרחבת דרכים, הסדרת צמתים וכיכרות, חניה ציבורית.
 4. תרומה לשטחים פתוחים- הקצאה של שטחים נגישים ואפקטיביים לציבור בין אם על גבי גגות חניונים או כיכרות עירוניות ובין אם הקצאת שטחים על הקרקע.
 5. תרומה לשטחי ציבור מבוזרים לטובת הציבור מעבר למינימום הנדרש.
 6. השתתפות בתועלות ציבוריות כלל עירוניות נוספות, המגדילות את כושר הנשיאה באזורי השירות, בשכונה ובעיר.

מימוש-

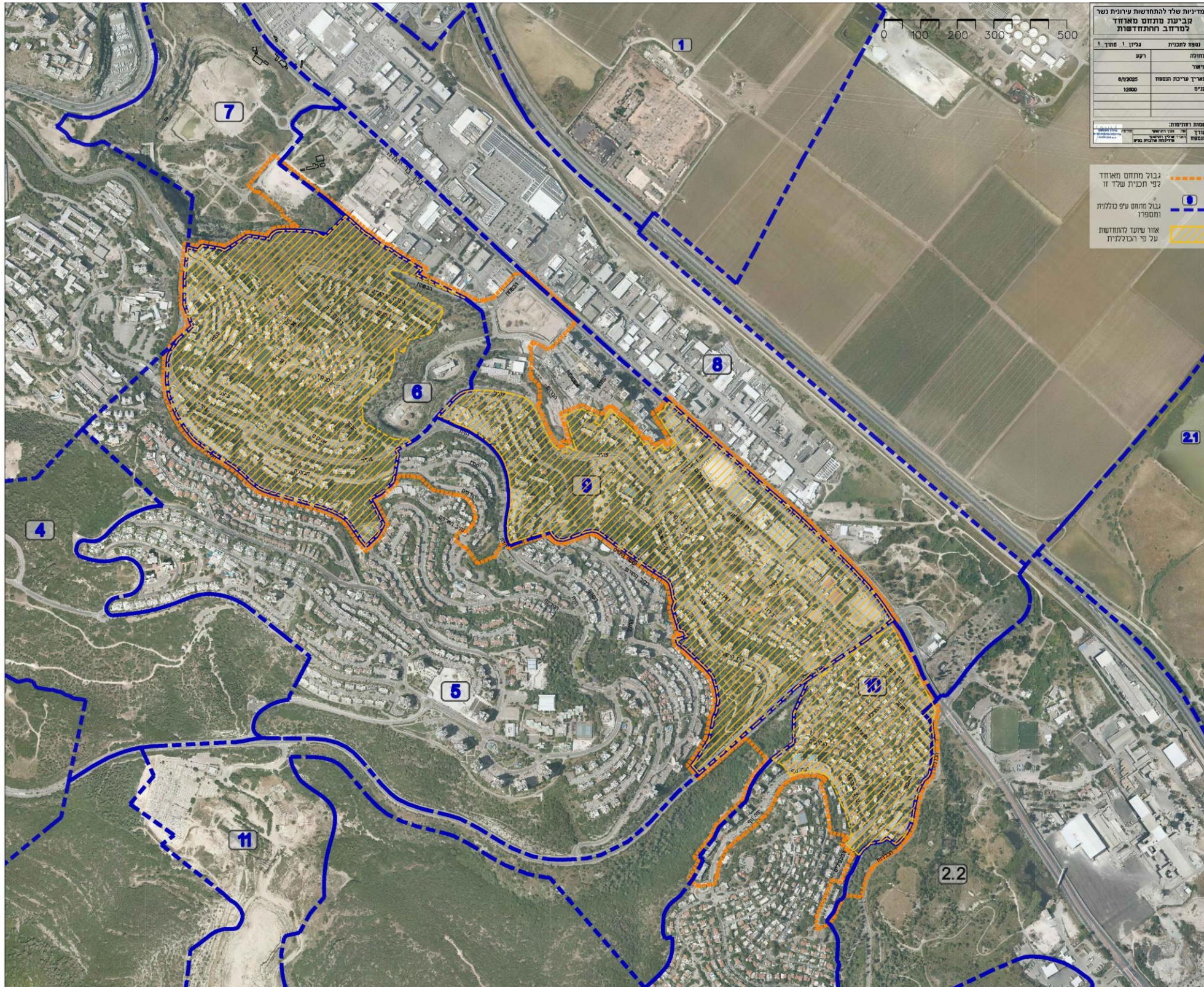
יש לקדם תוכניות שיש להן התכנות גבוהה וסיכויי מימוש גבוהים. הקריטריונים הם:

1. קידום פרוייקט בהליך תקין לפי נוהל קידום פרוייקטים עירוני, בשיתוף פעולה מלא עם הרשות המקומית, ולפי הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.
2. אחוז חתימות גבוהה יחסית בשלבים מוקדמים – ככל שהיזם יציג הסכמות רחבות יותר במהירות, סיכויי התקדמות התוכנית גדלים.
3. תכנון בשלבויות – הצגת שלבויות ביצוע המשקפת התכנות (למשל בינוי פינוי בינוי). תכנון אדריכלי סביר ומותאם למאפייני המקום.
4. מכפילים – הצגת תחשיבים ריאליים של צורך בתוספת יחידות דיור ולא השענות על מכפיל מקסימלי אוטומטי.

לתשומת לב:

הרשות המקומית מעוניינת לתמרץ ולקדם התחדשות עירונית במבנים מדורדרים מבחינה פיזית ובמיוחד כאלה שאין בהם מיגון כלל. במערכת ה GIS העירונית קיים מידע לגבי רמת המיגון של מרבית המבנים הקיימים בעיר נשר שמקורה בסקרים של פקע"ר. כמו כן קיים מידע לגבי שנת ההקמה של המבנים. זהו מידע חלקי בלבד. יש לקבל מידע עדכני מפקע"ר ומהרשות המקומית עם התחלת התכנון. היזמים נדרשים לבצע תיקוף של המידע הנ"ל כדי לבסס את השיקולים להעדפת התוכניות ובין היתר מתוך נסחי טאבו ותשריטי בתים משותפים, סיורים בשטח וסקרים חברתיים ופיזיים שיערכו במקום.

מעבר לכל השיקולים האמורים לעיל, ההנחיות במדיניות השלד ובנוהל קידום פרוייקטים יש לשים לב לדגשים הבאים: בניינים ללא מיגון כלל יתועדפו הן מבחינת קידום התוכניות והן מבחינת המרכיבים התכנוניים (כגון צפיפות מוצעת, דרישות פרוגרמטיות וכדומה). כמו כן, הרשות תתמוך בשלבויות ביצוע שמעדיפה פינוי והקמה מחדש של בניינים ללא מיגון כלל.



התוכנית הכוללת הגדירה 3 מתחמים
 טכנוניים שיש בהם פוטנציאל להתחדשות
 עירונית (מתחמים 6,9,10). לכל אחד
 מהמתחמים הוגדרו התנאים להכנת תוכניות
 מפורטות כולל קיבולת יחידות דיור וזכויות
 בניה. מניתוח המרחב והתוכניות היזמיות
 המוכרות לרשות המקומית, עלה כי יהיה
 מועיל להתייחס למרחב בעל הפוטנציאל
 להתחדשות עירונית, כאל מרחב אחד, ולכלול
 בתחומו את כל המבנים העומדים
 בקריטריונים להתחדשות. מרחב מאוחד כזה
 מאפשר התייחסות פרוגרמטית כוללת.
 בנוסף, מוצע לכלול במרחב ההתחדשות
 המאוחד גם אזורים שלא נכללו בפוטנציאל
 המחושב בכוללנית וחלק ממתחם 5.

יחד עם זאת, הואיל ותוכנית המתאר אינה
 מאפשרת העברת יח"ד בין המתחמים, ועל
 מנת לאפשר מעקב והשוואה לסל הזכויות
 המאושר לכל מתחם על פי תוכנית המתאר
 הכוללת, מוצגות יחידות הדיור ופוטנציאל
 ההתחדשות גם על פי המתחמים שקבעה
 תוכנית המתאר הכוללת.

תרשים מס' 2: מתחם התחדשות עירונית מאוחד מוצע על רקע מתחמי הכוללנית

2.1 תפיסה תכנונית, מושגי בסיס ועקרונות לחישוב פרוגרמות ושלביות:

קיבולת יחידות דיור, תמהילי דירות וחניה

- **פוטנציאל יחידות הדיור להתחדשות עירונית:** כושר הנשיאה של בתי הספר והתשתיות הוא שיקבע את הקיבולת הכוללת של יחידות הדיור בהתחדשות עירונית.
- לצרכי חישוב בלבד, נבחן כושר הנשיאה של מוסדות החינוך והתשתיות, כדי לוודא שיש הלימה עם טווח המכפילים הרלוונטי לנשר, כלומר טווח של מכפילים בין 4 יחידות ל 6 יחידות. יודגש כי מכפילים אלה הם לצורך בדיקות פרוגרמטיות ותחשיבים בלבד במדיניות השלד, לשם הערכת הקיבולת הכוללת, ואינם מהווים התחייבות כלשהי כלפי יזמים ו/או המלצה במתחם כלשהו.
- יודגש כי השאיפה היא להקטין את המכפיל עם הזמן, כדי למנוע ציפוף יתר, וכדי לאפשר לרשות המקומית עמידה ביעדים פרוגרמטיים של שירותי הציבור הנדרשים.
- **אחוז מימוש 70%:** אחוז המימוש הוא הנחת עבודה לצורך ביצוע התחשיבים. מושג זה משקף שני תהליכים על ציר הזמן: התחשבות בכך שלא כל הפרוייקטים יתקדמו או ימומשו בתקופת התכנון. בנוסף, התחשבות בכך שה"מכפיל" צפוי לרדת עם הזמן, לאחר מימוש חלק מהפרוייקטים ועליית מחירי הדיור בנשר.
- **יחידות דיור נוספות:** במרחב ההתחדשות קיימות יחידות דיור שלא יעברו התחדשות עירונית או שתהיה בהן התחדשות נקודתית בניינית. היקף משוער של כ- 2,000 יחידות דיור.
- **תמהיל דירות וחניה:** לפי מדיניות הרשות המקומית והוועדה המקומית
- **גודל משק בית ואחוז שנתון:** התחשיבים הפרוגרמטיים לוקחים בחשבון טווחים שונים שיאפשרו גמישות וודאות בתחשיבים. הבסיס הוא המדדים שנקבעו בכוללנית, וכן נערכה בדיקה למקרים של גידול או הקטנה במדדים אלה. (אחוז שנתון 1.9-2.2%, גודל משק בית ממוצע 3-3.5)

הקצאת מבני חינוך וציבור ושרותי ציבור נוספים

- **בתי ספר:** מהבדיקות שנערכו, קיימת קיבולת מספיקה של כיתות בבתי ספר היסודיים, באמצעות הרחבת בתי ספר קיימים (מבנה או שטח), ואיתור כמה שטחים חדשים לתכנון והקמה של בתי ספר יסודיים נוספים. בתי הספר העל יסודיים מקבלים מענה במסגרת קריות חינוך קיימות וחדשות**.
- **הקצאת מבני ציבור ושרותי ציבור:** התוכניות המפורטות יתכננו ויציעו שטחים לצרכי ציבור במסגרתן, על פי ההנחיות במדיניות השלד. ההקצאה תתבסס בין היתר על הפרוגרמה של "אזורי השרות". הקצאה בסיסית של כ- 2.5 מ"ר לכל יחידת דיור לצרכי ציבור מחוייבת בכל תוכנית מפורטת. הקצאה של שטחים נוספים (סדר גודל של עד 5 מ"ר ליחידת דיור) מהווים השתתפות בצרכים ציבוריים כלל עירוניים ויאפשרו קיבולת מגורים מתאימה.
- **הקצאת שטחי ציבור פתוחים:** מבדיקה שנערכה, קיימת קיבולת מספיקה של שטחי ציבור שכונתיים וכלל עירוניים. התוכניות המפורטות יתכננו ויציעו שטחים פתוחים "סף הבית" לצרכי ציבור על פי ההנחיות בתוכנית השלד. חלק מהשטחים הפתוחים יוקצו על גבי גגות, בשדרות ובכיכרות עירוניות.

תשתיות רטובות ותנועה:

- הרשות המקומית תבנה תוכנית עבודה לשידרוג תשתיות רטובות ופרוייקטים בתחום התנועה, כדי לאפשר את קיבולת יחידות הדיור המתוכננת, וזאת על פי שלביות הביצוע.
- התוכניות המפורטות יתכננו ויציעו פתרונות בתחומן לפי עקרונות המעוגנים במדיניות השלד, ויבצעו את הפתרונות האלה לפי סיכום עם הרשות.

שלביות ביצוע והמלצות להתאמות בכוללנית:

- **שלביות:** מדיניות השלד מציעה שלביות ביצוע כללית, הנוגעת בעיקר להערכות הרשות המקומית מבחינת תשתיות ושירותי ציבור, ואינה מהווה מגבלות לקידום התוכניות המפורטות.
- **שינויים לכוללנית:** עם התקדמות האישור והמימוש של תוכניות התחדשות עירונית, יידרשו ככל הנראה שינויים והתאמות בהוראות הכוללנית כדי לאפשר קיבולת נוספת של יחידות דיור מהתחדשות עירונית. ראו המלצות בפרק המתאים במדיניות השלד בהמשך.

אופן חישוב קיבולת יחידות הדיור לצרכי תחשיבים פרוגרמטיים

לצרכי חישובים פרוגרמטיים וכושר נשיאה של תשתיות, נדרש לחשב את קיבולת יחידות הדיור המקסימלית האפשרית בתוכניות התחדשות עירונית. מעבר למה שזיהתה התוכנית הכוללנית, קיימות עוד יחידות דיור שיש להן פוטנציאל להתחדשות עירונית. בהמשך לניתוחים הכמותיים המפורטים שנעשו בתוכנית הכוללנית, מופו כלל היחידות הפוטנציאליות להתחדשות עירונית בנשר. ראו תרשים מס' 3.

המיפוי התבסס על: המיפויים בכוללנית, סיורים בשטח, התייעצות עם הרשות המקומית, בדיקה של מועדי הקמה של מבנים. נתוני הדירות הקיימות מבוססים על המתחמים שהוגדרו להתחדשות בתוכנית הכוללנית (מסומנים בכתום בתרשים מס' 3), בתוספת מתחמים שהוערכו כמתאימים להתחדשות עירונית (מסומנים בכחול בתרשים מס' 3).

לצורך החישובים הפרוגרמטיים, נספרו היחידות, ונערך תחשיב לטווח שבין מכפיל 4 ומכפיל 6. בשלב זה מכפיל 6 משקף את הציפייה של היזמים הפרטיים (ראו הסתייגויות וחוות דעת שמאית בהמשך), ומכפיל 4 משקף את השאיפה העירונית למתן עם הזמן את הצפיפות המוצעת בתוכניות המפורטות. מכפילים אלה אינם מהווים הנחיה או אישור לכמויות לגבי התוכניות המפורטות והם לצרכי חישוב בלבד.

תחשיב יחידות הדיור לצורך חישובים פרוגרמטיים, לוקח בחשבון אחוז מימוש של 70%. אחוז מימוש זה משקף שני תהליכים צפויים על ציר הזמן: (1) התחשבות בכך שלא כל הפרוייקטים יתקדמו או ימומשו בתקופת התכנון. (2) התחשבות בכך שה"מכפיל" צפוי לרדת עם הזמן, לאחר מימוש חלק מהפרוייקטים ועליית מחירי הדיור בנשר. יודגש כי אחוז מימוש זה הוא גבוה יחסית, ונקבע לצרכי תחשיבים פרוגרמטיים והערכות בלבד.

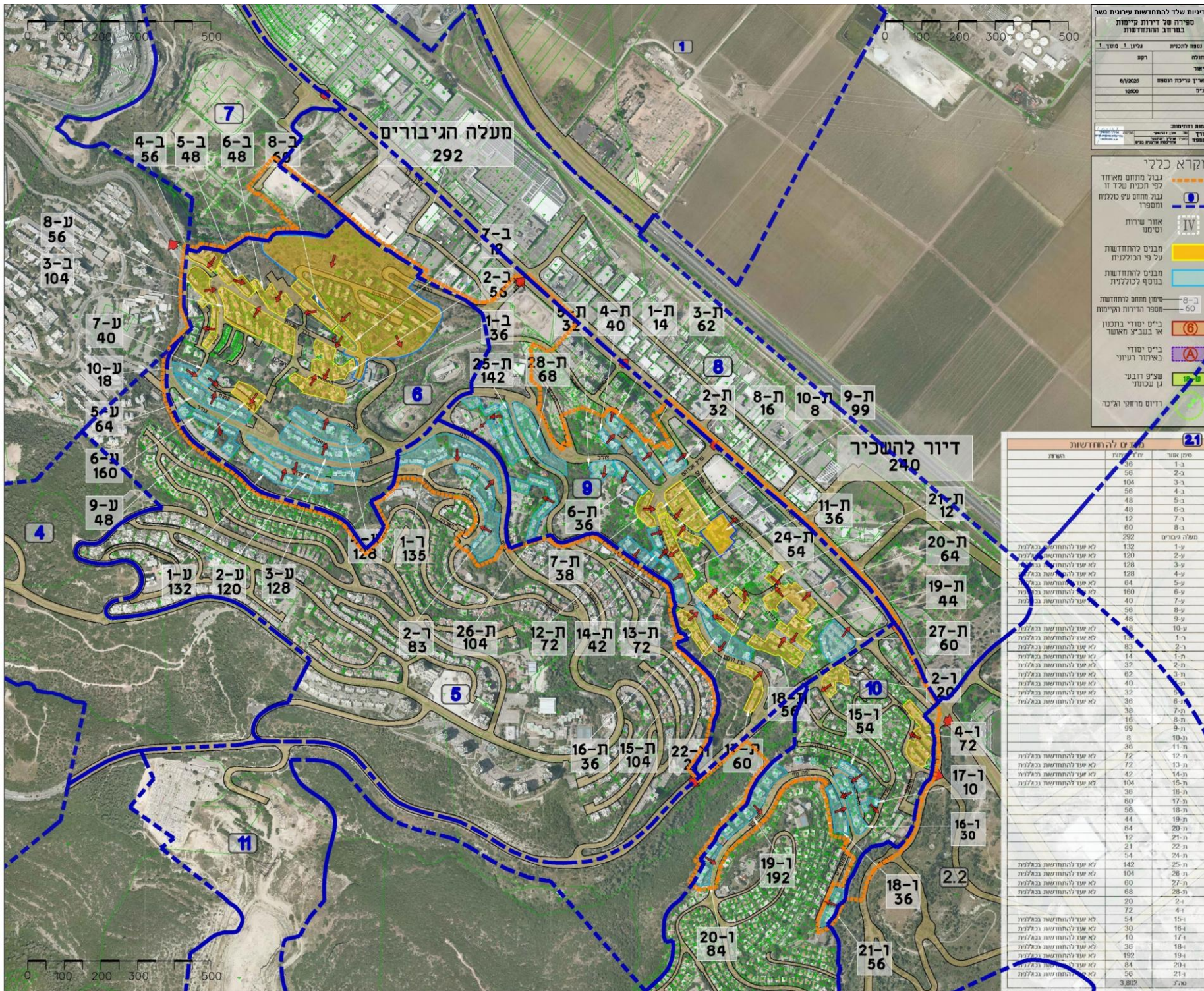
בהמשך, נבדק כושר הנשיאה של מוסדות החינוך, וגובשו כללים והנחיות להקצאת שרותי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הוגדרו אזורי שרות שמאפשרים מעקב אחרי הקצאות שטחי הציבור. כמו כן, נבדק כושר הנשיאה של התשתיות במרחב העירוני ונקבעו הנחיות לשלביות להמשך הפיתוח מבחינת התשתיות.

תמהיל יחידות הדיור מבחינת גודלן וכפועל יוצא גודל משק הבית הצפוי, מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת, על הנחיות מוסדות התכנון בתוכניות התחדשות מפורטות שכבר התקדמו, וכן על הנחות התוכנית הכוללנית. התוכנית הכוללנית הניחה מדדים של: גודל משק בית ממוצע 3-3.5 וגודל שנתון ממוצע 1.9-2.2%. מדיניות השלד מתייחסת לטווחים בהתאם לאמור לעיל, וטווחים נוספים לצרכי בדיקת רגישות.

לצורך חישוב הפרוגרמות נלקחו בחשבון 2,000 יחידות נוספות שהן יחידות שנמצאות בתחום ההתחדשות העירונית אולם לא מיועדות להתחדשות (מבנים חדשים, צמודי קרקע), וכן יחידות שיתווספו בתכנון מגרשי (חלופות לתמ"א 38 או בינוי נקודתי). כמות זו מבוססת על השוואת הקיבולת מתוכנית המתאר הכוללנית, והספירה שבוצעה כפי שתואר לעיל.

**בתי ספר על יסודיים: הנחת מדיניות השלד היא שעבור כיתות על יסודיים קיים מענה בנשר במסגרת ההתארגנות מחדש של מערך בתי הספר העל יסודיים. תוקם קריית חינוך גדולה חדשה במסגרת פיתוח שכונת כלל (כ- 60 דונם). כמו כן, קיים פוטנציאל להקמת קריה שכוללת בית ספר על יסודי חדש באתר המחצבה, מחוץ לתחום מתחמי ההתחדשות. כושר הנשיאה של שטחים אלה בתוספת ייעול השימוש במגרשים של בתי הספר העל יסודיים הקיימים ובהנחה של 35 ילדים בכיתה, עולה על הדרוש הן מבחינת תוכנית המתאר והן מבחינת הקיבולת של מדיניות השלד

2.2 פוטנציאל להתחדשות: קיבולת יחידות דיור- כוללנית + שלד



מבנים להתחדשות		
הערות	יח"ד קיימות	סימן אזור
	36	ב-1
	56	ב-2
	104	ב-3
	56	ב-4
	48	ב-5
	48	ב-6
	12	ב-7
	60	ב-8
	292	מעלה גיבורים
לא יועד להתחדשות בכוללנית	132	ע-1
לא יועד להתחדשות בכוללנית	120	ע-2
לא יועד להתחדשות בכוללנית	128	ע-3
לא יועד להתחדשות בכוללנית	128	ע-4
לא יועד להתחדשות בכוללנית	64	ע-5
לא יועד להתחדשות בכוללנית	160	ע-6
לא יועד להתחדשות בכוללנית	40	ע-7
	56	ע-8
	48	ע-9
לא יועד להתחדשות בכוללנית	18	ע-10
לא יועד להתחדשות בכוללנית	135	ר-1
לא יועד להתחדשות בכוללנית	83	ר-2
לא יועד להתחדשות בכוללנית	14	ת-1
לא יועד להתחדשות בכוללנית	32	ת-2
לא יועד להתחדשות בכוללנית	62	ת-3
לא יועד להתחדשות בכוללנית	40	ת-4
לא יועד להתחדשות בכוללנית	32	ת-5
לא יועד להתחדשות בכוללנית	36	ת-6
	38	ת-7
	16	ת-8
	99	ת-9
	8	ת-10
	36	ת-11
לא יועד להתחדשות בכוללנית	72	ת-12
לא יועד להתחדשות בכוללנית	72	ת-13
לא יועד להתחדשות בכוללנית	42	ת-14
לא יועד להתחדשות בכוללנית	104	ת-15
	36	ת-16
	60	ת-17
	56	ת-18
	44	ת-19
	64	ת-20
	12	ת-21
	21	ת-22
	54	ת-24
לא יועד להתחדשות בכוללנית	142	ת-25
לא יועד להתחדשות בכוללנית	104	ת-26
לא יועד להתחדשות בכוללנית	60	ת-27
לא יועד להתחדשות בכוללנית	68	ת-28
	20	ו-2
	72	ו-4
לא יועד להתחדשות בכוללנית	54	ו-15
לא יועד להתחדשות בכוללנית	30	ו-16
לא יועד להתחדשות בכוללנית	10	ו-17
לא יועד להתחדשות בכוללנית	36	ו-18
לא יועד להתחדשות בכוללנית	192	ו-19
לא יועד להתחדשות בכוללנית	84	ו-20
לא יועד להתחדשות בכוללנית	56	ו-21
	3,802	סה"כ

תרשים מס' 3: יחידות דיור בעלות פוטנציאל להתחדשות עירונית

מכלי 6		מכלי 4		מכלי 3		מכלי 2		מכלי 1		מכלי 0		סה"כ	
תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ
4,244	9,960	1,032	6,748	6424	324	1606	5,716	3786	386	3400	816	1,930	6 מתחם
2,588	7,180	480	5,072	4216	856	1,054	4,592	2,682	382	2,300	536	1,910	9 מתחם
1,642	3,840	3000	642	2,840	2000	840	2,198	858	268	590	113	1,340	10 מתחם
2,554	3192	3192	1,490	2128	2128	0	638	106.4	106.4	0	0	532	מתחם 5 (רק היחידות שיש להן פוטנציאל להתחדשות עירונית לפי מדיניות השלד)
11,028	24,172	22,152	3,644	16,788	14,768	2,020	13,144	7432.4	1142.4	6290	1,485	5,712	סה"כ יחידות בכל מרחב ההתחדשות

הפתחה ל 70% מימוש 15506.4 10337.6

**** קיימת אי התאמה מסויימת בין המספרים בתוכנית הכוללנית לבין המספרים במדיניות השלד, המסתכמים ב כ- 112 יחידות. ככל הנראה בגלל שיטות ספירה שונות. לצרכי חישוב לפי איזורי השירות, הועמד המספר הכולל על 3690 יחידות דיור כפוטנציאל להתחדשות עירונית.**

***** מתוך מתחם 5 נספרו כ- 532 יחידות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית.**

עיקרון מס' 3: שיטה לחישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור 3.1 מענה לכיתות בתי ספר יסודיים

קיימים אתרים לבתי ספר יסודיים אשר יכולים לתת מענה לקיבולת הפוטנציאלית של ההתחדשות העירונית. חלקם קיימים ויש לשדרגם, חלקם מוצעים ויש לכלול אותם בתוכניות, וחלקם מהווים הרחבה למגרשים קיימים או הסבה של מוסדות ציבור. יחד עם זאת, הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש השתתפות במטלה ציבורית לצורך שידרוגים ובניה מחדש של בתי הספר. ראו להלן חישוב טווח כושר נשיאה של מערך בתי הספר לפי גודל משק בית ממוצע וגודל שנתון.

מקסימום	מינימום		
יחידות בעלות פוטנציאל להתחדשות עירונית	11,655 יחידות	16,882 יחידות	
חישוב לפי גודל משק בית 3	34,965 נפשות	50,646 נפשות	
חישוב טווחים של מספר ילדים בשכבת גיל	שנתון 2%	שנתון 2.2%	שנתון 2%
	700	770	1000
חישוב לפי גודל משק בית 3.5	40,793 נפשות	59,087 נפשות	
	שנתון 2%	שנתון 2.2%	שנתון 2%
חישוב טווחים של מספר ילדים בשכבת גיל	816	900	1180

טווח כמות ילדים לשנתון, לחישובים פרוגרמטיים וכושר נשיאה:
700 ילדים ועד 1300 ילדים בכל שכבת גיל
סה"כ ילדים בגיל בית ספר יסודי (6 שנתונים) :
4200 ילדים ועד 7,800 ילדים

כושר נשיאה כיתות בית ספר יסודי		
מספר ילדים ממוצע בכיתה	טווח מינימלי ילדים א'-ו'	טווח מקסימלי ילדים א'-ו'
27	155 כיתות	7800 ילדים א'-ו' 289 כיתות
30	140 כיתות	260 כיתות
33	127 כיתות	236 כיתות
35	120 כיתות	222 כיתות

כושר הנשיאה של בתי הספר יכול להשתנות על פי הצרכים המשתנים. כלומר, הרשות המקומית יכולה להגדיל או להקטין את מספר הילדים בכיתה ובכך להתאים את כושר הנשיאה באופן זמני עד להתקדמות המימושים.

המיפוי והניתוח העלו כי כושר הנשיאה של אתרי בתי הספר בנשר עומד על 258 כיתות.
ראו תרשים מס' 4.

בוצע מיפוי של אתרים לבתי ספר יסודיים רלוונטים להתחדשות. מופו בתי ספר קיימים, אתרים לבתי ספר מוצעים ברמה גבוהה יחסית של וודאות, וכן אתרים פוטנציאליים נוספים שניתן להצביע עליהם. הטבלאות שלעיל מציגות את כושר הנשיאה של פוטנציאל כיתות בית הספר בנשר. ייתכן וגודל משק הבית או אחוז השנתון יהיו גדולים או קטנים מההנחות של הכוללנית, אולם עדיין ניתן לראות שגם אם יהיה שינוי באחד הפרמטרים, אפשרי לתת מענה לכמות הילדים הצפויה. יצוין כי אגף החינוך של הרשות המקומית רואה בחזונו מודלים של בתי ספר גמישים, שמשתמשים לצרכי לימוד במרחבים קיימים ברחבי הישוב, כולל הטבע הסובב את נשר, ובכך מפחיתים את הלחץ על מתקני בתי ספר "קלאסיים". ראו נספח מס' 11 : חוברת ניתוח סטטוטורי של אתרי בתי הספר היסודיים.

3.2 הקצאת צרכי ציבור וחינוך במסגרת התוכניות

תוכניות מפורטות יכללו בתוך גבולותיהן (הקו הכחול) שטחים לצרכי ציבור מגדלים שונים. התוכניות יציעו מענה לצרכי ציבור וחינוך בתחומן לכל שטחי הציבור הנדרשים. מבדיקה שנעשתה, על פי האיתורים הקיימים והפוטנציאליים של בתי הספר, קיים כושר נשיאה להיקף היחידות הפוטנציאלי, אולם יש לוודא ולבדוק זאת עם כל תוכנית. אין להסתמך באופן "אוטומטי" על מוסדות חינוך קיימים במרחב הקרוב לצורך מענה לשרותי חינוך או ציבור. כל תוכנית צריכה לתת את המענה המלא לקיבולת שלה. הפונקציות הציבוריות הנדרשות לפי הפרוגרמה לצרכי ציבור של התוכנית המפורטת החדשה, יוקצו לפי הנחיות שלהלן:

סדרי עדיפות להקצאת שטחים לצרכי ציבור:

- **מגרש קיים מאושר לצרכי ציבור:** במידה וכוללים מגרש קיים מאושר ו/או שיש בו מבנה קיים, יש לתת הוראות בתוכנית המפורטת להריסה ובניה, תוספת זכויות ושימושים, שיפוץ, פיתוח מחדש, עיבוי ותוספות.
- **העדפה ל"אשכולות":** הרשות המקומית מעדיפה ריכוז של שימושים ציבוריים משיקולי נוחות תפעולית. לכן יש להציע אשכולות של שימושים כגון: מעונות יום, מועדוני נוער וכד'.
- **הקצאת שטחים מבונים משולבים בבינוי.** במקרה כזה נדרשות כניסות נפרדות, פתרונות תפעוליים, והקצאת חצרות או מרפסות לפי השימושים המתוכננים. במידה ומקצים שטחים מבונים משולבים בבינוי המיועדים לגני ילדים או מעונות יום, יש לבצע תיאום ראשוני עם הגורם האחראי במשרד החינוך. כמו כן, יש להקצות לפחות 20% שטח עודף לצורך מעברים, גישה ופחת.
- הנחיות לשימושים הציבוריים בתוכניות המפורטות יהיו גמישות ככל האפשר ויאפשרו: חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, ושימושים עירוניים מגוונים נוספים.
- **הקצאת מגרש עצמאי:** במידה ומקצים מגרש עצמאי במסגרת התוכנית המפורטת, יש להציע ניצול אינטנסיבי, בגודל מינימלי שמאפשר שימושים ציבוריים מסוגים שונים, לפי צרכי הפרוגרמה. מגרש זה צריך להיות בתא שטח מישורי ככל האפשר, נגישות ונוחות תפקודית.

אופן חישוב הפרוגרמה והנחיות להקצאת השטחים המבונים:

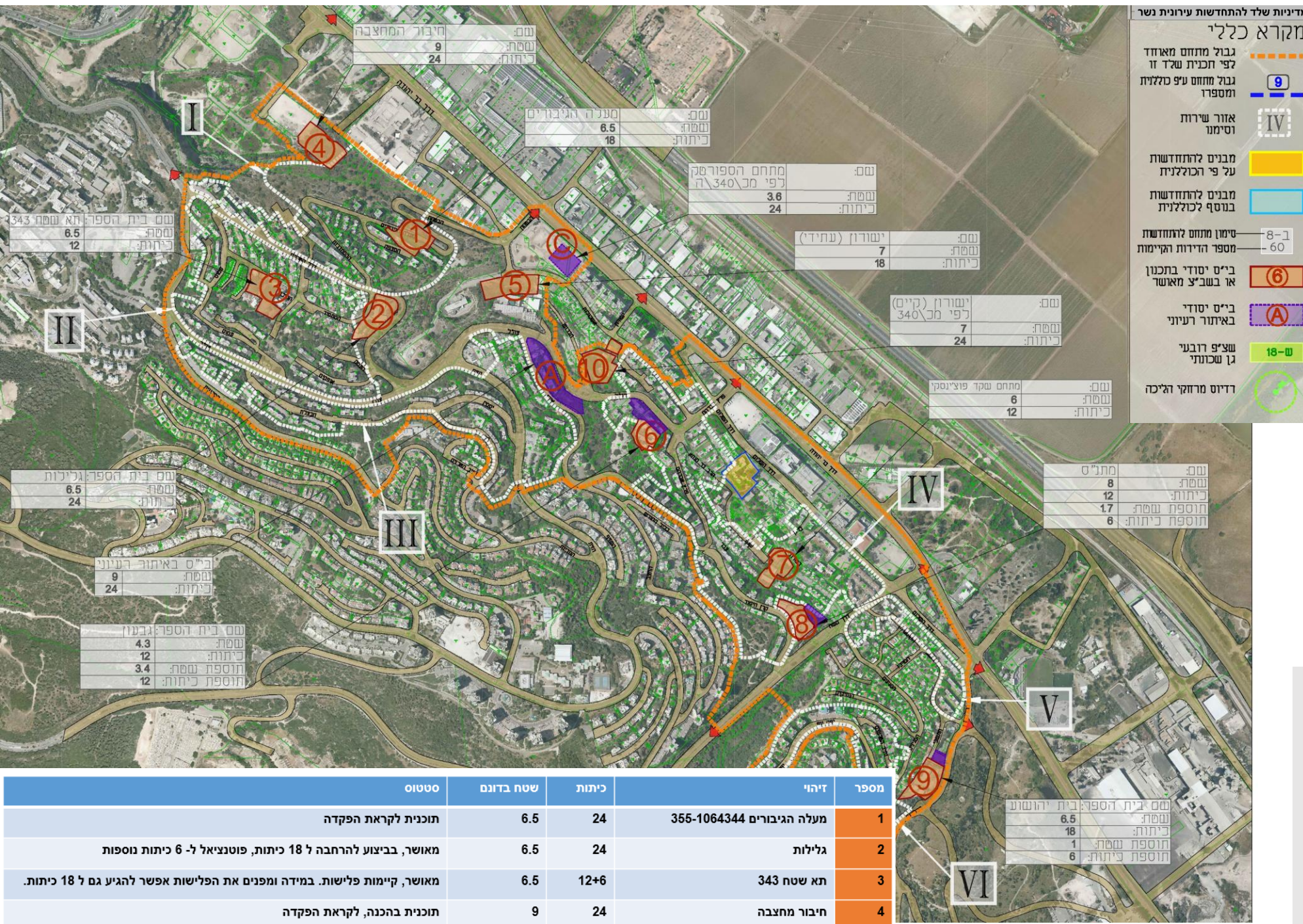
- כל תוכנית התחדשות מפורטת, תכין פרוגרמה לצרכי ציבור על פי המדדים המקובלים. התחשיב יהיה מתאים לקיבולת של התוכנית. הקצאת כיתות לבתי ספר תתואם עם הרשות המקומית לגופו של עניין. גני ילדים יוקצו במלואם בתוך התוכנית המפורטת.
- התוכניות המפורטות יקצו מ"ר לפי תחשיב פרוגרמטי המצטבר, ולאוו דווקא חללים נפרדים לכל פונקציה.
- יודגש כי גם אם מתקבל בתחשיב הפרוגרמטי חלק מפונקציה מסוימת (למשל מועדון קשישים או מרפאת אחיות), ולכאורה אין סף כניסה לשימוש מלא, יש להקצות מ"ר מתאים בצורה מצטברת!
- השטחים יוקצו בצורה גמישה, באופן שיכולו לשמש לפונקציות מגוונות. הרשות תקצה בהמשך את השימושים המתאימים בכל שטח, ותנהל את מלאי השטחים הציבוריים המבונים לפי צרכיה, בהתאם להתקדמות הפרוייקטים, האיכלוסים והצרכים העירוניים. ההוראות בתוכניות המפורטות צריכות לקחת בחשבון גמישות זו.
- יוקצו כניסות נפרדות למשתמשים ולאספקה, מיקום לפחי אשפה, מוני מים/חשמל/גז וכדומה. לגני ילדים ומעונות יום תוקצה ותוצמד חצר בשטח הדרוש ובפרופורציות ההולמות את השימוש בה.
- במידה ומוקצים שטחים משולבים במבני המגורים, יש לקחת בחשבון תוספת שטח (מ"ר) לצורך מעברים, תשתיות נפרדות וכד'. לפחות 20% תוספת לשטח הפרוגרמה המחושבת.
- **בכל מקרה הקצאת שטחים לטובת פונקציות ציבוריות, בין אם כשטחים מבונים משולבים במבנים ובין אם כמבנה נפרד, לא תפחת מ-2.5 מ"ר ליחידת דיור. השטחים הממוצעים שמעל 2.5 מ"ר ליחידת דיור מהווים השתתפות במטלות כלל עירוניות, וילקחו בחשבון כמדד לתמיכה וקידום בתוכנית המפורטת.**

3.3 בתי ספר יסודיים

הערות לטבלת בתי הספר:

- מטרת הבדיקה היא להראות כושר נשיאה כללי של אתרי בתי הספר הקיימים היום, האופציות להרחבתם, וכן איתור בתי ספר חדשים. עם התקדמות תהליכי מימוש הכוללנית ותוכניות ההתחדשות, יש לבחון בצורה עיתית את הקיבולות והדרישה לכיתות נוספות.
- בי"ס גלילות (2) - יתכן ואפשר להרחיב ל- 24 כיתות, על ידי שינוי מיקום אשכול גני הילדים והרחבה נוספת ע"ח השצ"פ הסמוך.
- תא שטח 343 (3) ניתן להגיע גם ל- 24 כיתות בתכנון נכון, ולאחר פינוי פלישות למגרש הציבורי.
- ישרון (5) (10) אתרים אלה לבדיקה, משיקולי תכנון. באתר 5 ניתן להגיע גם ל- 24 כיתות בתכנון נכון.
- בתי הספר של רמת יצחק לא נלקחו בחשבון בנייתו כושר הנשיאה. יחד עם זאת, בתי ספר אלה יכולים גם הם להוות חלק מהמענה לצורך מההתחדשות העירונית, היות וכמות הילדים בהם יורדת עם הזדקנות האוכלוסייה ברמת יצחק. מטר

בתרשים מס' 4 מוצגים אתרי בתי הספר הקיימים, המתוכננים בתוכניות מפורטות שהתקדמו במועד הכנת תוכנית השלד, וכן אתרים באיתור רעיוני. בוצע ניתוח של כל מגרש ואתר, וסוכם מספר הכיתות הפוטנציאלי בכל אתר. ראו גם נספח 11 "כרטיסי אתר" המצורף לתוכנית זו. על פי החישוב, ניתן להגיע ל- 258 כיתות במרחב ההתחדשות העירונית המאוחד. כפי שהוצג לעיל, 258 כיתות יכולת לספק את הצרכים של האוכלוסייה המחושבת באזור ההתחדשות. כלומר, טווח של 35,000 תושבים ועד 51,000 תושבים, וזאת כתלות במספר הילדים בכיתה. הרשות המקומית תנהל את מלאי הכיתות ואופן פיזור הילדים בבתי הספר על פי הצרכים עם התקדמות המימושים. יתכנו איתורים נוספים עם התקדמות מימוש תוכניות התחדשות עירונית והתוכנית הכוללנית. כמו כן, הטמנה או הסטה של קו החשמל מתח עליון שמהווה כיום מיגבלה, יכולה "לשחרר" שטחים נוספים לתכנון.



תרשים מס' 4: אתרי בתי ספר יסודיים

מספר	זיהוי	כיתות	שטח בדונם	סטטוס
1	מעלה הגיבורים 355-1064344	24	6.5	תוכנית לקראת הפקדה
2	גלילות	24	6.5	מאושר, בביצוע להרחבה ל 18 כיתות, פוטנציאל ל- 6 כיתות נוספות
3	תא שטח 343	12+6	6.5	מאושר, קיימות פלישות. במידה ומפנים את הפלישות אפשר להגיע גם ל 18 כיתות.
4	חיבור מחצבה	24	9	תוכנית בהכנה, לקראת הפקדה
5	ישרון (מיקום חדש)	18	7	פוטנציאל להגדלה ל 24 או להוסיף אשכול גני ילדים
6	גבעון	12+12	4.3+4.3	מפורט בכוללנית. פוטנציאל לשטח נוסף בתוכנית התחדשות
7	מתחם שקד	12	6	מגרשים ציבוריים מאושרים. נדרש איחוד במסגרת תוכנית בהכנה או שטחים מבונים בהיקף שמתאים לבי"ס.
8	מתנ"ס+ מבנים נוספים	12+6	8+1.7	שטח ציבורי מאושר, פוטנציאל לתכנון מחדש כולל הרחבה
9	בית יהושע	18+6	6.5+1	פוטנציאל להגדלה ל 24 כיתות
10	ישרון (מיקום קיים)	24	7	כלול במתחם התחדשות "כרמל ד", שטחים מבונים
	סה"כ קיימים או שנמצאים בתכנון	210		
	פוטנציאל נוסף			
A	סימבול 05 מהכוללנית	24	9	ייכלל בתוכנית בהכנה (אפריקה ישראל)
C	מתחם הספורטק	24	3.6	מכ/240/ה שטח חום, פוטנציאל לניצול עתידי כולל חיבור לשטח חום במפלס גבוה
	סה"כ	48		
	סה"כ פוטנציאל כיתות יסוד	258		

הערה: תוכנית מעלה הגיבורים טרם אושרה במועד אישור תוכנית זו. מיקום הדרכים ו/או השטחים לצרכי ציבור, גודלם ותנוחתם אינם סופיים.



3.4 אזורי שרות לצרכים פרוגרמטיים

במטרה לתת הנחיות מפורטות לצרכי ציבור בכל תוכנית מפורטת, ובהמשך לאפשר מעקב אחרי הקצאת שטחי הציבור הקטנים והבינוניים במסגרת התוכניות המפורטות, הוגדרו "אזורי שרות" (ראו תרשים מס' 5). "אזור שרות" הוא אזור שמאפשר לרשות המקומית לבחון את כושר הנשיאה של מוסדות החינוך והציבור במסגרתו, ולנהל את המלאי. תחילה כמדיניות בתכנון המפורט, ובהמשך לצורך תפעול ובקרה עם התקדמות המימושים. אזורים אלה אינם מחייבים ומטרתם היא לשמש כלי לקבלת החלטות עבור הרשות המקומית.

הרשות המקומית והוועדה המקומית רשאיות לשנות את גבולות איזורי השירות עם התקדמות התכנון, בכפוף לשמירה על עקרונות התוויתם: קירבה גיאוגרפית אל אזורי ההתחדשות העירונית, נוחות ונגישות לחלקים השונים של אזור השרות, גודל סביר לצורך מעקב אחר המימושים, מאפשרים גמישות בהקצאת השימושים הציבוריים.

לאחר הקצאת שטחי הציבור בצורה מפורטת ומצטברת, הרשות המקומית היא זו שתנהל את מלאי השטחים הציבוריים ואת אופן חלוקת השימושים הציבוריים הנדרשים בין התוכניות המפורטות. ראו בהמשך הנחיות לחישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור בכל אחת מהתוכניות המפורטות.

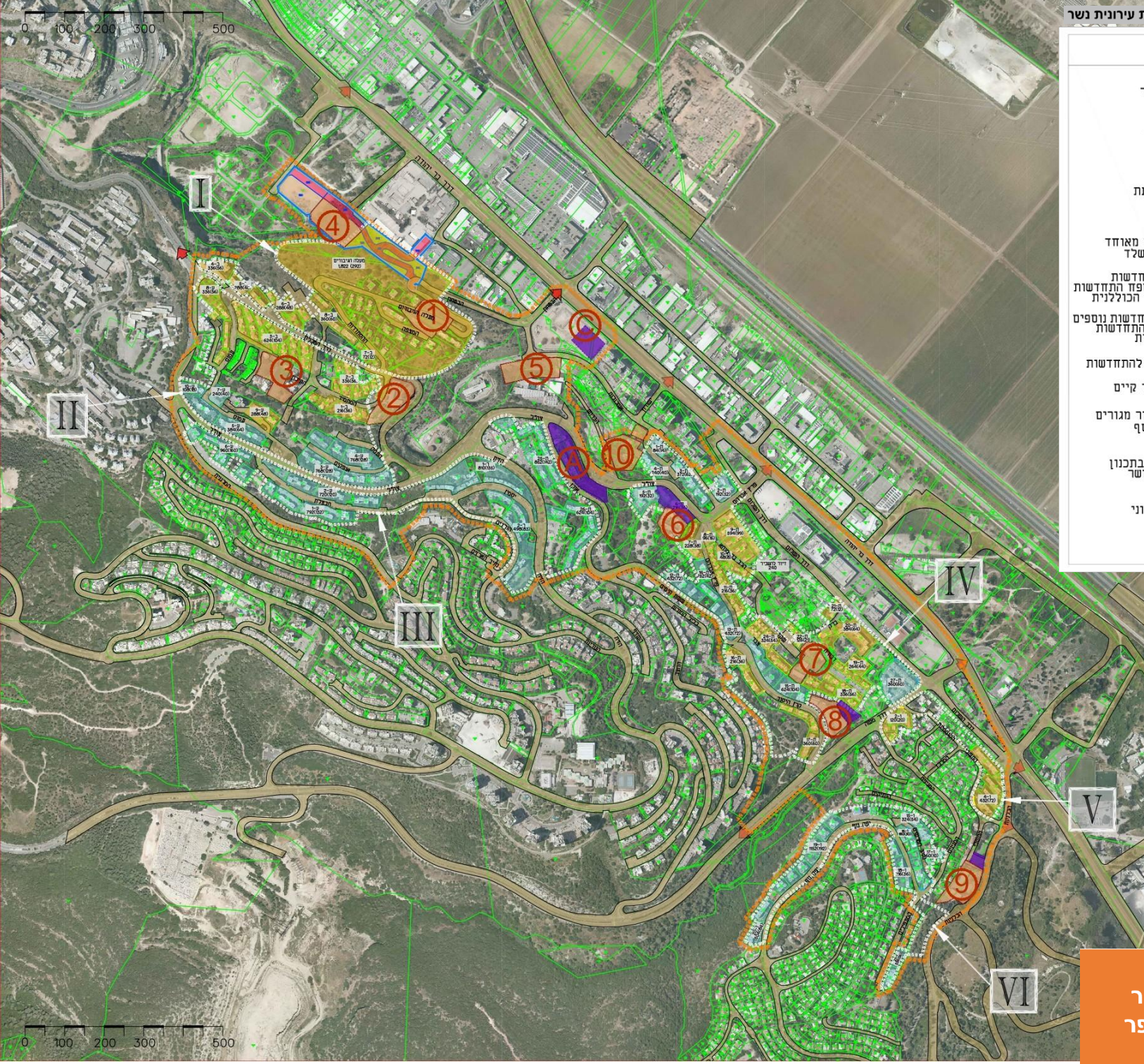
מפתח לחישוב צרכי ציבור (למעט בתי ספר): 2.5-5 מ"ר ליחידת דיור בהתחדשות עירונית. מפתח זה אינו מחייב אולם מאפשר בדיקה מהירה של סדרי הגודל של ההקצאות לצרכי ציבור במתחם המתוכנן.

ראו להלן טווחי יחידות לאחר התחדשות על פי אזורי השרות כפי שמוצגים בתרשים מס' 5:

מדיניות שלד להתחדשות עירונית נשר

מקרא

- יציאה מנשר
- רוחבה מספר הדרך קווי בנין רוחב הדרך
- רוחבה מוצעת רוחב הדרך
- מדיניות**
 - גבול מתחם מאוחד לפי תכנית שלד
 - מבנים להתחדשות ספורים בנספח התחדשות עירונית של הכוללנית
 - מבנים להתחדשות נוספים על נספח ההתחדשות של הכוללנית
- שם מתחם להתחדשות מספר יחיד קיים
- יציאה מאזור מגורים לרחוב מאסף
- בי"ם יסודי בתכנון ובשב"צ מאושר
- בי"ם יסודי באיתור רעיוני
- אזור שירות



סה"כ	יחידות ללא התחדשות (הערכה)	70% מימוש	מקסימליות לאחר התחדשות	יחידות קיימות פוטנציאל התחדשות	איזור מספר
2,317	150	2,167	3,096	516	I
3,148	250	2,898	4,140	690	II
3,929	250	3,679	5,256	876	III
5,162	500	4,662	6,660	1,110	IV
786.4	400	386.4	552	92	V
2,155	450	1,705	2,436	406	VI
17,498	2000	15,498	22,140	3,690	סה"כ

תרשים מס' 5: אזורי שרות

העקרונות לפיהם הוקצו אזורי השרות: קירבה גיאוגרפית של אזורי ההתחדשות העירונית, נוחות ונגישות לחלקים השונים של אזור השרות, גודל סביר לצורך מעקב אחר המימושים, מאפשר גמישות בהקצאת השימושים הציבוריים. לכל "אזור שרות" בוצע חישוב פרוגרמטי לשימושים הבאים: גני ילדים, מעונות יום, חנ"מ לגני ילדים ומעונות יום, הקצאה לתחנות בריאות המשפחה לפי מפתח של אחיות, מועדונים לקשישים, הקצאה לשטח למחלקות רווחה או משרדי עיריה אחרים, בתי כנסת, מועדוני נוער לפי מספר משתמשים בין הגילאים 11-18, ושטחים עירוניים כלליים כגון מתנסי"ם. לתחשיב נוסף 10% בצ"מ.

3.6 תמהיל יחידות דיור ומדיניות חניה - מדיניות עיריית נשר

הרשות המקומית והוועדה המקומית אישרו מדיניות תמהיל יחידות דיור ומדיניות חניה המהוות הנחיה לתכנון המפורט. להלן המדיניות שמהווה חלק בלתי נפרד ממדיניות שלד זו. מדיניות זו אושרה ב אוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים.

מדיניות חניה למגורים – הקצאת מקומות חניה			תמהיל יחידות דיור בתוכניות מפורטות		
התחדשות עירונית באיזור הררי	התחדשות עירונית באיזור מישורי	שכונות חדשות	אחוז מסך יחידות הדיור בתוכנית מפורטת	מ"ר פלדלת	קבוצה
1.0	0.5	1.0	5%	30-55	יחידת דיור קטנה מאוד
1.0	1.0	1.0	15%	56-80	יחידת דיור קטנה
1.2	1.0	1.5	30%	81-105	יחידת דיור בינונית
1.5	1.5	2.0	40%	106-140	יחידת דיור גדולה
2.0	1.5	2.0	10%	141 ומעלה	יחידת דיור גדולה מאוד
לפי התקן התקף במועד אישור התוכנית ו/או הוצאת היתרי בניה, ולפי מדיניות העיריה			כפי שייקבע בתוכנית המפורטת		דיור מיוחד (השכרה לטווח ארוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן)

הנחיות נוספות:

- יותר ניוז מוגבל של יחידות דיור בין הקבוצות: יחידות דיור קטנות וקטנות מאוד, יחידות דיור בינוניות, יחידות דיור גדולות וגדולות מאוד.
- היקפי הדיור המיוחד נקבעו בתוכנית הכוללנית והוקצו לשם כך יחידות דיור ושטחים, בהתאמה למתחמי התכנון של הכוללנית. לפי המדיניות המאושרת, ניתן יהיה להמיר שימוש ביח"ד קטנות מאוד, לדיור מיוחד לפי האחוזים שלעיל.
- מעבר להקצאת החניה ליחידות הדיור, יוקצו מקומות חניה לרכב נכים, רכב תפעולי, דו גלגלי וכן מקומות לפריקה וטעינה, על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה או כפי שייקבע בהוראות התוכנית המפורטת.
- יש לחשב מקומות לחניות אורחים בהיקף של 0.2 חניות ליח"ד, ולתאם עם הרשות המקומית את אופן הקצאתן – במגרש, לאורך הדרכים הגובלות או במגרשי חניה ציבוריים או עירוניים.
- במקרים מיוחדים בהם לא ניתן לתת פתרון חניה בתחום המגרש בגלל שיקולים טופוגרפיים או במסגרת תוכניות התחדשות עירונית, הרשות המקומית תשקול הפחתה או פטור מחובת הצמדת מקומות חניה, או לחילופין תשלום קרן חניה
- על גגות חניונים פרטיים ניתן להקצות שטחים פתוחים לטובת הציבור. הפתרון יתואם עם הרשות המקומית ויעוגן בתוכנית המפורטת.

סוגיות המשפיעות על מדיניות תמהיל יחידות דיור ומדיניות חניה ברמת הרשות המקומית

הרשות המקומית והוועדה המקומית מודעות לכך שמדיניות התמהיל והקצאת מקומות חניה אינה סטטית, ונדרש עדכון תדיר. כמו כן, המדיניות אינה זהה בכל לעמדת מוסדות התכנון. יחד עם זאת, הרשות המקומית סבורה שזו סמכותה ואחריותה לקבוע מדיניות כזו ולקדם את התוכנית בהתאם. ראו רשימת סוגיות המשפיעות על תמהיל יחידות הדיור ומדיניות החניה, אשר מהוות את הבסיס לקבלת ההחלטות בנוגע למדיניות זו:

הרשות המקומית והוועדה המקומית קובעות את התמהילים הרצויים לעיר. עם הזמן נדרשת התאמה וגמישות. עיגון אחוזים בתוכניות מפורטות עלול להתברר כקשיח ולא מותאם.	אחריות סמכות גמישות
שינוי בתמהיל יחידות דיור מתמשש לאורך שנים. הרשות המקומית עוקבת אחרי השינוי המצטבר בתוכניות עד להשגת היעדים העירוניים.	ציר הזמן
מלאי יחידות הדיור הקטנות במרחב הכולל את הישובים בסביבה הקרובה. מרחב הבחירה של צרכני היחידות הקטנות כולל את נשר, את השכונות בחיפה, את הקריות, טירת כרמל.	מבט מרחבי
קיבוע אחוזים בתוכניות הוא קשיח, ולא לוקח בחשבון את הצטברות המלאי לאורך שנים באופן יחסי. זהו כלי בעייתי לעיגון בתוכניות סטטוטוריות. עדיף לקבוע טווחים ובכל תוכנית לבחון את המצב העדכני.	אחוז יחידות
כמות היחידות הקטנות המצטברות בתוכניות חדשות, עולה בדרך כלל על הקיים, ולכן יש לבחון את המלאי הנומינלי המצטבר ולאוו דווקא כחלק יחסי מהמלאי הכולל.	מלאי

עיקרון מס' 4: שטחים פתוחים מקושרים ומפותחים

שטחים פתוחים שכונתיים ועירוניים –

שטחים פתוחים יוקצו הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, בכדי לתת מענה לצרכי הציבור בהתאם לתדרוך.

בתרשים מס' 6 סומנו 8 שטחים פתוחים קיימים בנשר, ברמות שונות של פיתוח. על פי התדרוך, שטחים שכונתיים צריכים להיות נגישים תוך 15 דקות. זמן זה משקף בערך מרחק של כ-750 מ' בהליכה. היות ובנשר שיפועים המקשים על ההליכה, סומן רדיוס של 500 מ'. רדיוס זה מדגים את הכיסוי של השטחים הפתוחים שאותרו כנגים רובעיים. היות וקיימת חפיפה משמעותית בין איזורי הכיסוי של השטחים הפתוחים, ניתן להגדיר רדיוס מצומצם יותר ועדיין הנגישות לשטחים פתוחים רובעיים נשמרת ברמה טובה.

חלק מהשטחים הפתוחים משמשים גם את השכונות הגובלות, ולכן לצרכים פרוגרמטיים נלקח בחשבון שטח מצטבר של 88 דונם (מתוך 120 דונם) כתומך התחדשות עירונית.

הנחיות לתכנון המפורט:

השטחים הפתוחים המופיעים בתרשים מס' 6 מהווים את הרשת השכונתית של שטחים פתוחים. יש לשמור עליהם כחלק מהמערך העירוני הנותן מענה לצרכי הציבור. במידה ויכללו בתחומי תוכניות מפורטות, שטחים אלה יפותחו בהתאם ויישמר גודלם. במידה ויוחלט לפתח את חלקם כשטחים מעל חניונים, יש לשמור על רציפות עם שטחים פתוחים נוספים וכן על נגישות לציבור. יש לתאם את הפתרון עם הרשות המקומית.

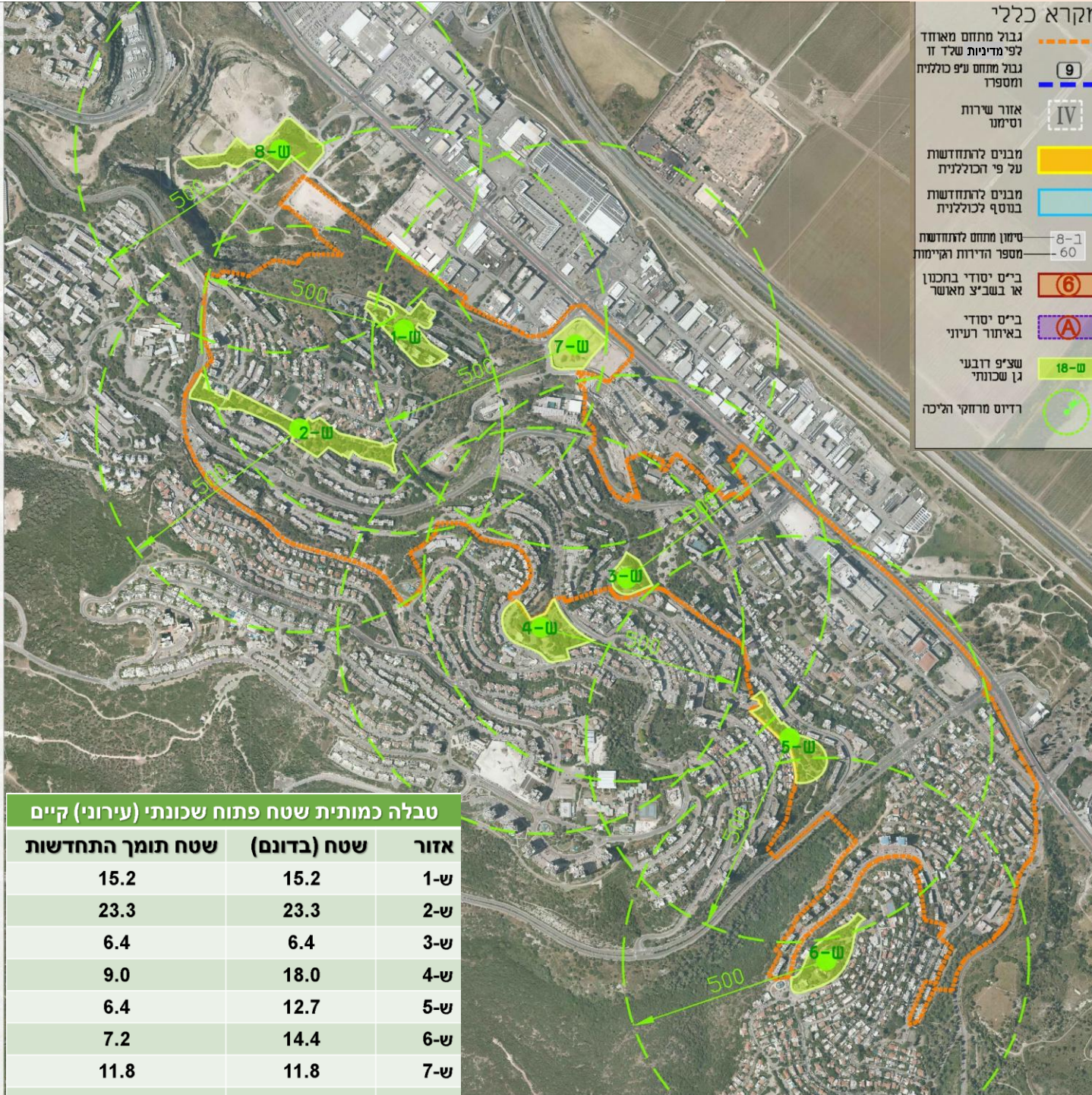
במסגרת פיתוח מתחמי הבינוי יפותחו ככל האפשר מעברים ציבוריים מקשרים בין השטחים הפתוחים העירוניים, ו/או שטחים פתוחים אחרים, כשבילים על קווי גובה, או כמעברי מדרגות שרוחבם לא יפחת מ-5 מ'. בתחום מתחמי הבינוי יוגדרו מעברים המאפשרים מעבר חופשי לציבור בין השטחים הפתוחים העירוניים, ו/או שטחים פתוחים אחרים, לדרכים המקיפות את המתחם.

במסגרת התוכניות המפורטות יש לכלול שבילים, מדרגות, ושדרות לאורך רחובות אשר יקשרו את השטחים האלה לרשת השבילים, הרחובות והמעברים ככל האפשר במטרה להגביר את הנגישות אליהם, ולתת מענה לקהילה המצטופפת.

ראו עוד הנחיות בנושא נגישות, שבילי אופניים וחיבורים בנספח הנוף (נספח 05), בהמשך ובתרשים מס' 7.

מקרא כללי

- גבול מתחם מאוחד לפי מדיניות שלד זו ומספרד
- גבול מתחם עיף כוללית
- אזור שירות וסימון
- מבנים להתחדשות על פי הכוללנית
- מבנים להתחדשות בנוסף לכוללנית
- סימון מתחם להתחדשות מספר הריאות הקיימות
- 8-1
- 60
- ביים יסודי בתכנון או בשביצ' מאושר
- 6
- ביים יסודי באיזור רעיוני
- A
- שציפ' רובעי גן שכונתי
- 18-ש
- רדיוס מרוחקי הליכה



טבלה כמותית שטח פתוח שכונתי (עירוני) קיים

אזור	שטח (בדונם)	שטח תומך התחדשות
ש-1	15.2	15.2
ש-2	23.3	23.3
ש-3	6.4	6.4
ש-4	18.0	9.0
ש-5	12.7	6.4
ש-6	14.4	7.2
ש-7	11.8	11.8
ש-8	18.5	9.3
סה"כ	120.3	88.6

תרשים מס' 6: שטחים פתוחים – שכונתי/רובעי

שטחים פתוחים קטנים יכללו ברובם בתוך הקו הכחול של התוכניות המפורטות להתחדשות עירונית, ויוקצו מחדש. על פי התדרוך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, ניתן להתאים את המפתח של הקצאת שטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני" ולהפחיתם, בתנאי שבסך הכל השטחים הכלל עירוניים עדיין מצטברים לכ 10 מ"ר לנפש. שטח מינימלי לחילחול במגרשים יקבע על פי תמ"א 1. כל תוכנית מפורטת תקבע שטח מינימלי לנטיעת עצים ולחילחול בתחום השטחים הפתוחים שהיא מקצה. יודגש כי איכות השטחים הפתוחים, המרחב הציבורי והקישוריות לסביבה יילקחו בחשבון כמדד לתמיכה וקידום תוכניות מפורטות להתחדשות.

הערה: תוכנית מעלה הגיבורים טרם אושרה במועד אישור תוכנית זו. מיקום הדרכים ו/או השטחים לצרכי ציבור, גודלם ותנוחתם אינם סופיים.

עיקרון מס' 5: דרכים ותנועה- הנחיות לתכנון מפורט

התוכנית הכוללת הגדירה קיבולת של 67,000 תושבים. כדי להתקדם עם תוכניות התחדשות עירונית מעבר לקיבולת זו, יש לבצע בדיקה תחבורתית מעמיקה המבוססת על ספירות תנועה, כיוול, מודל של מצב קיים מול מצב עתידי וגיבוש המלצות מפורטות.

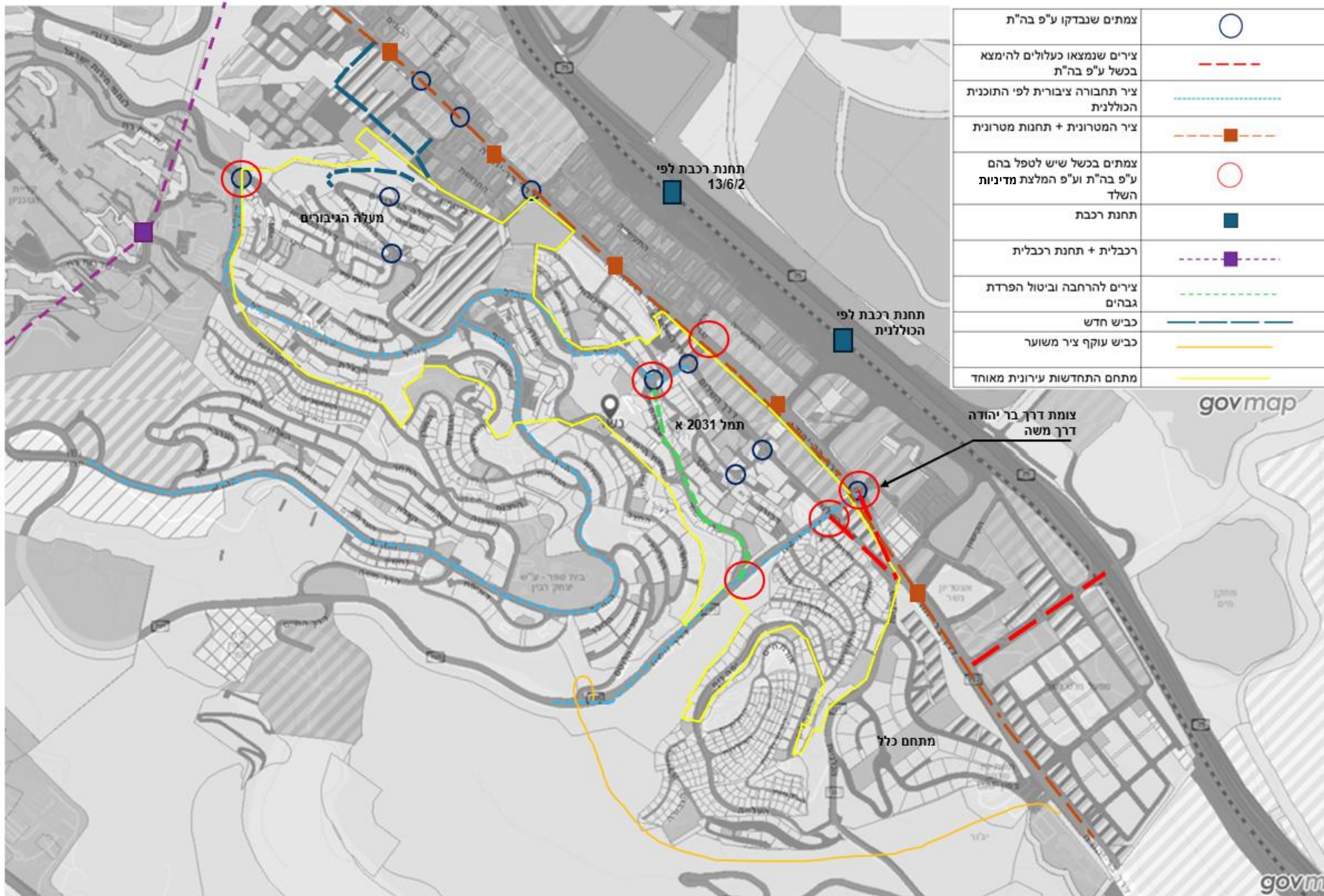
רשימת הפרוייקטים התחבורתיים וכן נספחי התנועה של התוכנית הכוללת ממשיכים לחול, אולם יש לרשות המקומית גמישות בקביעת מועד ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים. רמת הדרכים המוגדרת בתוכנית הכוללת מתייחסת בעיקר לרמת התפקוד, אולם טווח הרחב של הדרכים זהה, ראו טבלה.

הנחיות לתוכנית מפורטת:

- כל תוכנית תציג את ההשתלבות התנועתית, גם מול המצב הקיים וגם מול המצב העתידי (ככל שידוע במועד עריכת הבדיקה). לשיקול דעת הרשות המקומית לדרוש עריכת בה"ת, לרבות תיאום עם תוכניות סמוכות במידת הצורך.
- לשיקול דעת הרשות המקומית לקבוע כתנאי סף לקידום תוכנית התחדשות, הכנת בה"ת כלל עירוני מצטבר.
- יש להציע הרחבת דרכים מקומיות בתוך התוכנית ובגבולותיה, ככל האפשר. יש להציע הסדרה של תוואים קיימים שישרו את זרימת התנועה.
- במבנים הגובלים בדרך עירונית וברחוב מאספ ברמה 1, בהם ציר תחבורה ציבורית, יתוכננו כניסות להולכי רגל ישירות מהדרך, לצורך שיפור הנגישות ועידוד השימוש בתחבורה ציבורית.
- יציאות מחניונים – יותרו רק לכיוונים המוגדרים, ראו תרשים מס' 10, וכן בנספח התנועה המשולב. העיקרון הוא – יציאת חניונים וגישה תחבורתית למגורים, רק לדרכים בהיררכיה מקומית ולא לדרכים ראשיות.
- במידה ונדרשת הסדרה של צומת בגבול התוכנית, כתוצאה מבדיקה נקודתית או בה"ת (הסדרת כיכר, צומת או רמזור), ניתן להגדיר זאת כמטלה של התוכנית המפורטת.
- במקומות בהם מסומן בתרשים (רחובות פרץ וקרן היסוד) יש לתכנן הרחבה והסדרת המפלסים כחלק מהתוכנית המפורטות.
- רמת הדרכים המוצגת בתרשים, משקפת את השינויים המוצעים מתשריט התנועה של הכוללת. במסגרת בחינות תחבורתיות נוספות שיערכו, יש לבחון שינוי סוגים נוסף, בין היתר- שינוי סיווג דרך השלום, רח' ציון ורח' עמוס- אשר הופכים לרחובות מרכזיים במרחב ההתחדשות.

ראו פירוט נוסף והסברים נוספים בנספח התנועה (נספח 06) המהווה חלק בלתי נפרד ממדיניות השלד.

הערה: תוכנית מעלה הגיבורים טרם אושרה במועד אישור תוכנית זו. מיקום הדרכים ו/או השטחים לצרכי ציבור, גודלם ותנוחתם אינם סופיים.



תרשים מס' 8:

צמתים וצירים רלוונטים שנבדקו בבה"ת של תוכניות קודמות, קטעים רלוונטים מהכוללת והמלצות מדיניות השלד

הערות	רוחב רצועת הדרך	הגדרה וסימון בנספח התנועה של הכוללת
התוכנית הכוללת מציגה מצב רצוי בנספח התנועה. רוחבי הדרכים המסומנים בחתכים הם טווחים לתכנון מפורט. רוחב הדרך מאפשר מיגוון של חתכים לפי הצורך. השינוי ברמת הרחוב המאסף, באה לידי ביטוי בחלוקה של חתך הדרך – מסעות, שבילי אופניים ומדרכות. תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית תציג את ניתוח התנועה / תחבורתי, שעל הבסיס שלו יקבע רוחב הדרך הסופי בטווחים שקבעה תוכנית המתאר.	16-22 מ'	רחוב מאסף ברמה 2 חזית רחוב פעילה (מסומן בקו כתום)
	16-22 מ'	רחוב מאסף ברמה 1 עוצמת בינוי גבוהה ומוטה חניה (מסומן בקו ורוד)
	20 מ'	דרך עירונית רב נתיבית עורק ברמה 1 (מסומן בקו תכלת)
	25 מ'	דרך עירונית רב נתיבית עורק ברמה 2 (מסומן בקו אדום)

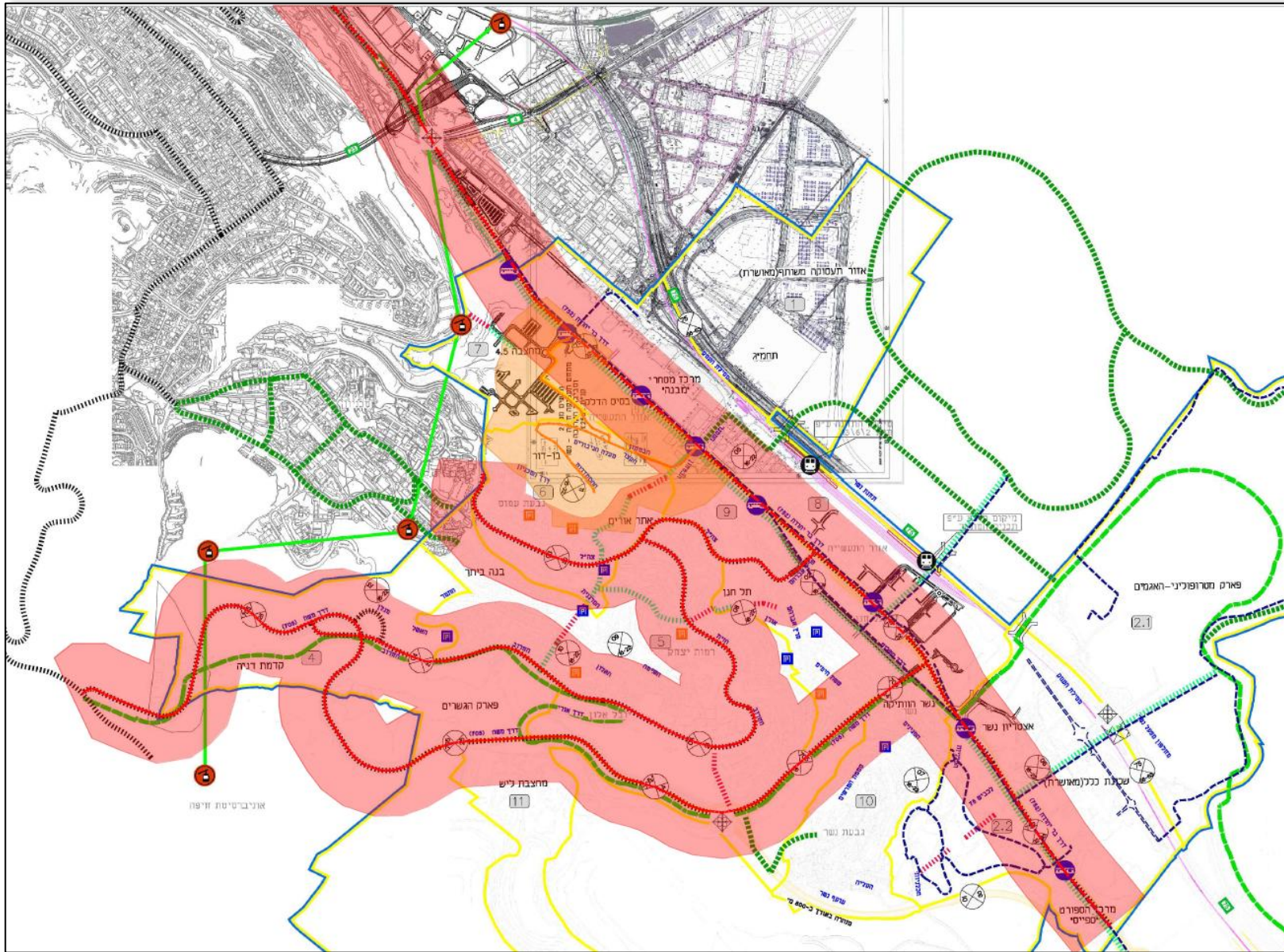
תחבורה ציבורית

מערך הדרכים הפנימי בנשר מוגבל ביכולת הקיבולת לתחבורה ציבורית של אוטובוסים. חתכי הרחובות, גם אם יורחבו, והטופוגרפיה הקשה, מאפשרים הקצאת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצורה מוגבלת. לפי ההערכה, היכולת המקסימלית לפיצול נסיעות היא כ- 30%. עיקר המאמץ יכוון לשיפור הקישוריות והנגישות למערכות הסעת המונים (רכבת, מטרונית) הנמצאות מצפון לאזורי ההתחדשות.

בתרשים מס' 9 ניתן לראות את כיסויי הירי ההעדפה לתחבורה ציבורית כפי שסומנו בתוכנית הכוללנית. ניתן לראות שבמרחק של כ- 200 מ' מצירים אלה, מכוסה רוב המרחב המוצע להתחדשות עירונית.

כדי להגיע לפיצול של כ- 30% יש לתגבר את קווי האוטובוסים והתדירות שלהם, להוסיף תחנות העלאה והורדת נוסעים, לשפר את הנגישות אל תחנות האוטובוס להולכי רגל, ולהנגיש את המידע לציבור.

ראו פירוט נוסף והסברים נוספים בנספח התנועה (נספח מס' 06) המהווה חלק בלתי נפרד ממדיניות השלד.



תרשים מס' 9:

תחבורה ציבורית - כיסוי המרחב (200 מ' מצירי העדפה, שסומנו בתוכנית הכוללנית)

שטח כיסוי מרחק 200 מ' :

1. מקו תחב"צ עם נתיב בלעדי לפי כוללנית



2. מקו תחב"צ מתכניות בהכנה (ללא נתיב בלעדי)



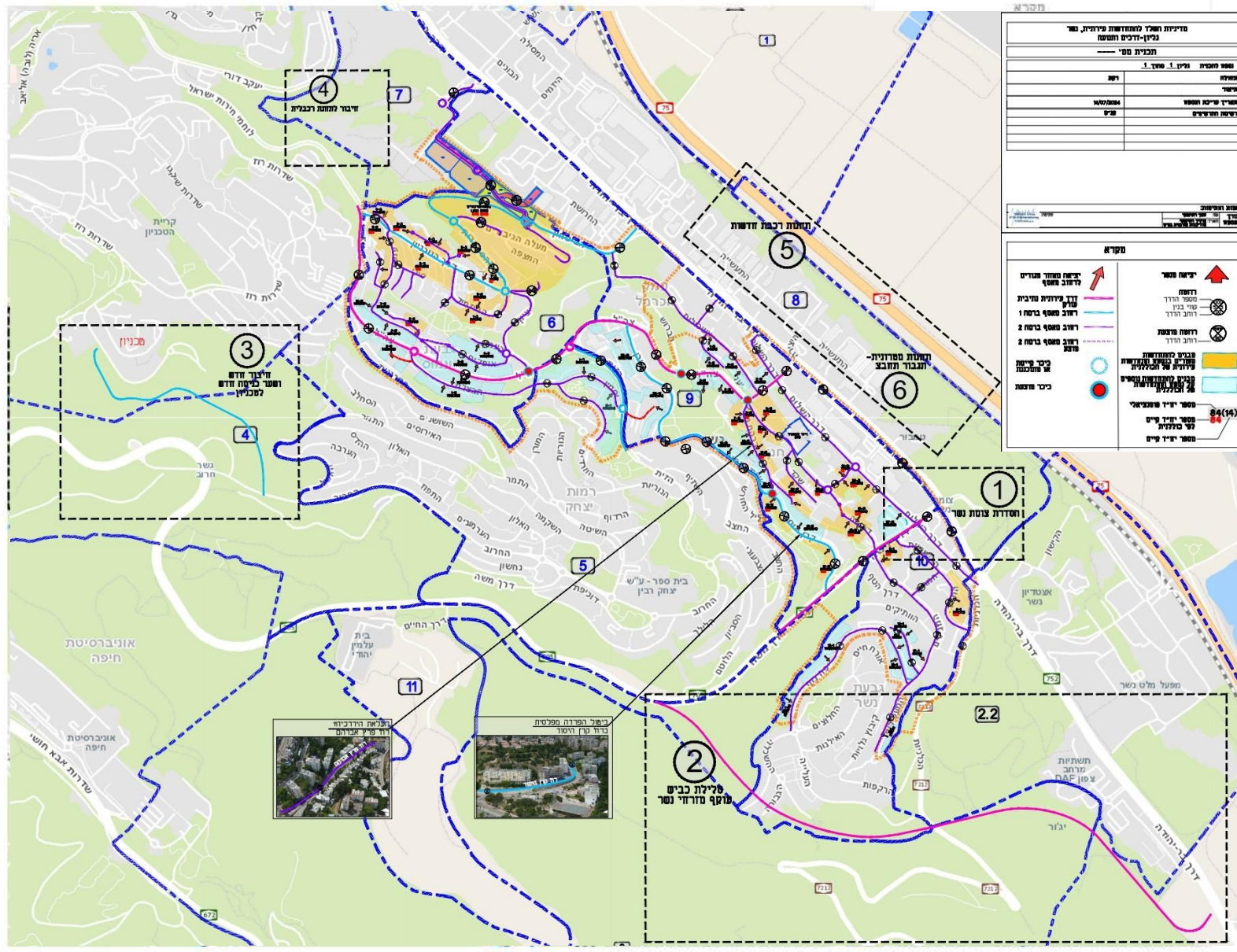
5.2 דרכים ותנועה- פרויקטים שהוגדרו בכוללנית + שינויים בדרכים מקומיות

ממסמכי התוכנית הכוללנית עולה כי אחוז התנועה העוברת בנשר, הוא גבוה מאוד. יעדי התנועה העוברת הם הטכניון, האוניברסיטה ושכונות חיפה הדרומיות. העומס שהתנועה העוברת מטילה על הדרכים בתוך התחום המוניציפאלי של נשר עלול להוות מגבלה לפיתוח. התוכנית הכוללנית התייחסה מבחינה תנועתית ותחבורתית לסידרה של פרויקטים שיש לבצע, במטרה להפחית את התנועה העוברת. המטרה: לבצע הפרדה בין התנועה המקומית לבין התנועה האזורית. כדי לאפשר פיתוח של ההתחדשות העירונית בקיבולות המוגדרות בכוללנית ולמעלה מזה, יש לבצע את הפרוייקטים התחבורתיים.

מטרות הפרוייקטים שהוגדרו בנספח התנועה של התוכנית הכוללנית הן:

- הקמת מערכת דרכים חלופית לתנועה העוברת בנשר, שתאפשר למערכת המקומית לתפקד גם עם הגדלת קיבולת יחידות הדיור.
- הגדלת קיבולת הנסיעות של התחבורה הציבורית באמצעות מערכות הסעת המונים ותגבור הקישוריות שלהן למערכת הדרכים הפנימית של נשר.

יש לבצע פרויקטים אלה בד בבד עם התקדמות מימוש ההתחדשות העירונית.



1	הסדרת צומת נשר
2	כביש עוקף מזרחי
3	חיבור חדש לטכניון
4	חיבור לתחנת רכבלית
5	תחנת רכבת חדשה
6	תחנת מטרופיט ותגבור תחב"צ

תרשים מס' 10: פרויקטים שהוגדרו בתוכנית הכוללנית לביצוע + מיקום המלצות לשינויים



5.3 דרכים ותנועה- תשריט משולב

מקרא תנועה

יציאה מנשר 

רוזטה
מספר הדרך
קווי בנין
רוחב הדרך 

רוזטה מוצעת
רוחב הדרך 

יציאה מאזור מגורים
לרחוב מאסף 

דרך עירונית נתיבית
עורק 

רחוב מאסף ברמה 1 

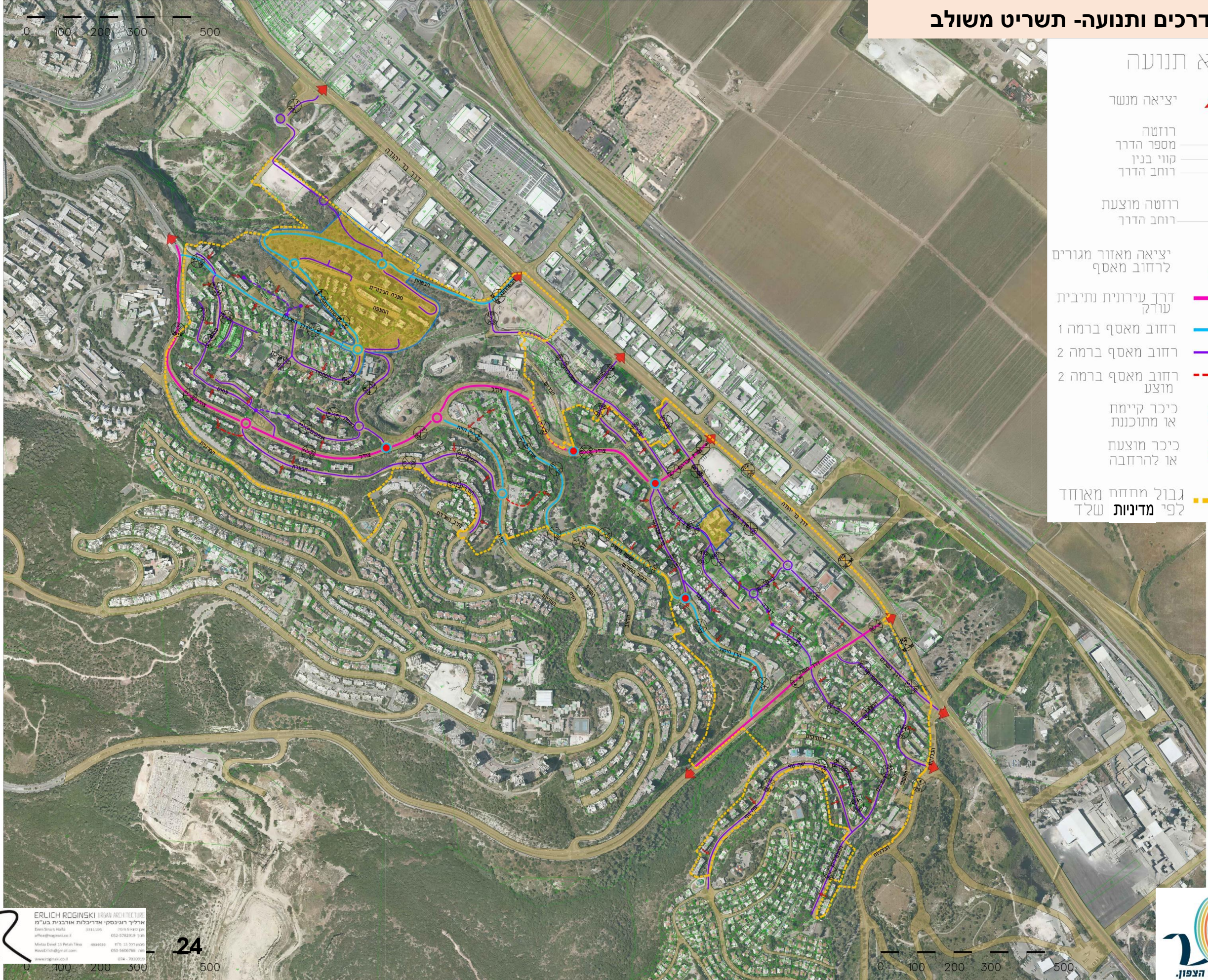
רחוב מאסף ברמה 2 

רחוב מאסף ברמה 2
מוצע 

כיכר קיימת
או מתוכננת 

כיכר מוצעת
או להרחבה 

גבול מחוז מאוחד
לפי מדיניות שלד 



עיקרון מס' 6 : פיתוח תשתיות מים, ביוב וניקוז

6.1 תשתיות – מים

מקור אספקת המים הוא חברת מקורות, מפעל גליל מערבי קישון. חיבור המים הראשי של נשר ממוקם בגבול המזרחי של העיר. מחיבור מקורות המים מסופקים לתשעה אזורי לחץ, באמצעות שישה מכוני שאיבה.

בעיר קיימים 13 בריכות מים ב- 11 אתרים, ששולטים על אזורי הלחץ, בנפח כולל של 8,150 מ"ק.

מכוני השאיבה סונקים את המים מבריכה בתחתית אזור הלחץ אל הבריכה השולטת ברום העליון של אזור הלחץ וכך הלאה.

מכל בריכה המים מסופקים לאזור הלחץ ששייך לה בגרביטציה.

מתוכנן חיבור מקורות חדש לעיר מאזור לחץ מאגר סומך +105 מ', כאשר החיבור הקיים יישאר כחיבור מים לחירום.

תחשיב צריכת המים החזויה מבוססת על נתוני תוכנית המתאר, וכן על התחשיבים שבוצעו במסגרת תוכנית השלד.

יודגש כי סטיות כמותיות במספר יחידות הדיור (עד כ- 10%) לא משפיעות על התחשיבים והפתרונות התשתיתיים הנדרשים.

ראו פירוט והרחבה בפרשה הטכנית ובגיליונות נספח התשתיות, (נספח 04), המהווים חלק בלתי נפרד ממדיניות השלד.



תרשים מס' 11: מערכת אספקת מים- סימון תוספת איגום מוצע

תוספת איגום עקב מדיניות תכנית שלד להתחדשות עירונית:

בהתאם למדיניות תכנית השלד להתחדשות עירונית תוספת איגום נדרשת היא כ- 2,700 מ"ק. סה"כ איגום נדרש לעיר לאחר התחדשות עירונית כ- 13,450 מ"ק.

מוצע כי תוספת האיגום תהיה כלהלן:

בריכה מתוכננת ברום +68 מ' בנפח 1500 מ"ק תתוכנן לנפח 2,000 מ"ק

בריכה מתוכננת ברום +200 מ' בנפח 300 מ"ק תתוכנן לנפח 1,000 מ"ק (כפי שמוצע בתכנית האב)

בריכה מוצעת ברום +150 מ' בנפח 1,500 מ"ק לצד הבריכה הקיימת שבנפח 750X2 מ"ק.

חלוקת תוספת הנפח תיבדק במדויק במסגרת עדכון תכנית אב לאספקת מים לעיר.

מכוני שאיבה למים:

נדרש להתאים את ספיקות מכוני השאיבה לספיקות המתוכננות באזורי הלחץ.

רשת אספקת מים:

נדרש שדרוג והרחבת רשת אספקת המים הפנימית של העיר בהתאם לשלבי הפיתוח ובהתבסס על תכנית אב לאספקת מים.

צריכת המים החזויה:

צריכת שעת שיא (מ"ק/שעה)	צריכת יום שיא (מ"ק/יום)	צריכה שנתית (מ"ק/שנה)	יעד אוכלוסייה	לפי תכנית המתאר
3,102	31,021	8,167,085	67,400	
809	8,092	2,023,000	23,800	תוספת עקב תכנית התחדשות עירונית זו
3,911	39,113	10,190,085	91,200	סה"כ

מערכת הביוב בעיר נשר הינה מערכת גרביטציונית שמתבייבת אל קו מאסף ראשי בקוטר 600 מ"מ.

קו מאסף נשר מתחבר לקו מאסף חיפה (קוטר 1500 מ"מ) שמתחבר בהמשך אל מט"ש חיפה.

קו מאסף ראשי של נשר נמצא בשלבי ביצוע בקוטר 710 מ"מ, מקביל לקו הקיים בקוטר 600 מ"מ כאשר שני הקווים יפעלו במקביל ותתאפשר הזרמת שפכים בקו אחד בעת תקלה בקו השני. שני הקווים הנ"ל מתאימים במדויק מבחינת כושר הולכה לתחזית שפיעת השפכים בהתאם לתכנית המתאר.

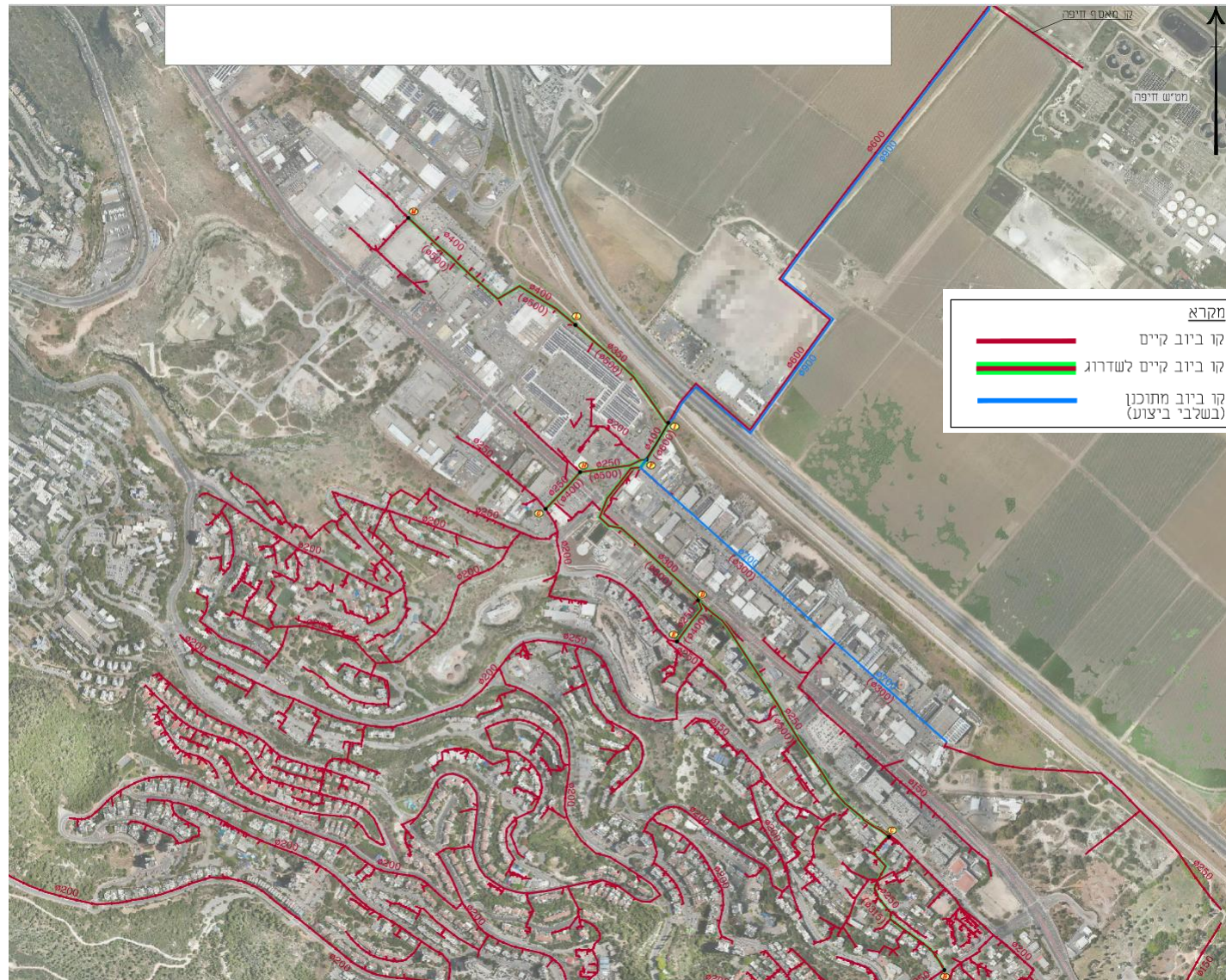
תחשיב צריכת המים החזויה מבוססת על נתוני תוכנית המתאר, וכן על התחשיבים שבוצעו במסגרת תוכנית השלד. יודגש כי סטיות כמותיות במספר יחידות הדיור (עד כ- 10%) לא משפיעות על התחשיבים והפתרונות התשתיתיים הנדרשים.

יחד עם זאת, כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית המתאר מחייבת שדרוג הקו המאסף. לצורך מימוש תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית התחדשות עירונית מוצע כי השדרוג יהיה לקו הקיים בקוטר 600 מ"מ לקו חדש בקוטר 900 מ"מ. נדרש שדרוג קווי ביוב פנימיים לרבות קווי א.צ. ובטון, בהתאם לתכנית אב לביוב.

תפוקת ביוב חזויה:

שפיעת שעת שיא (מ"ק/שעה)	מקדם אי שוויון	שפיעה יומית ממוצעת (מ"ק/יום)	שפיעה שנתית (מ"ק/שנה)	יעד אוכלוסייה	
1,681	2.0	19,951	6,550,682	67,400	לפי תכנית המתאר
576	2.4	5,760	2,102,400	32,000	תוספת עקב תכנית התחדשות עירונית זו
*2,088	1.95	25,711	8,653,082	99,400	סה"כ

* סה"כ שפיקת שעת שיא מחושבת לפי מקדם אי-שוויון המחושב לפי סה"כ שפיעת ביוב יומית ולא לפי סכום שפיקות שעת שיא.



תרשים מס' 12: מערכת הביוב – קווים לשידרוג

מערכת הביוב במצב המתוכנן תתבסס על המערכת הקיימת, תוך ביצוע שידרוגים ופיתוח נוסף לפי תוכנית האב לביוב של העיר. לגבי כל קו שמשודרג בעיר, מומלץ לקחת בחשבון קיבולות מוגדלות על בסיס הצפי של תוכנית השלד. כל עוד הקו יכול לקלוט תוספת שפכים הוא לא יהווה חסם להתחדשות עירונית.

פתרון הקצה של שפכי העיר נשר הוא מט"ש חיפה. קיבולת המט"ש עומדת על 120 אלף מ"ק/יום. נשר "תורמת" למט"ש זה כ- 4% מהשפעים המטופלים במט"ש. על פי התכנון, המט"ש מיועד לקלוט, לאחר שידרוגו והרחבתו המתוכננת, עד 45,000 נפש מהעיר נשר. עבור כל פיתוח נוסף תדרש הגדלת קיבולת. הנחייה זו נמצאת בתוכנית הכוללנית.

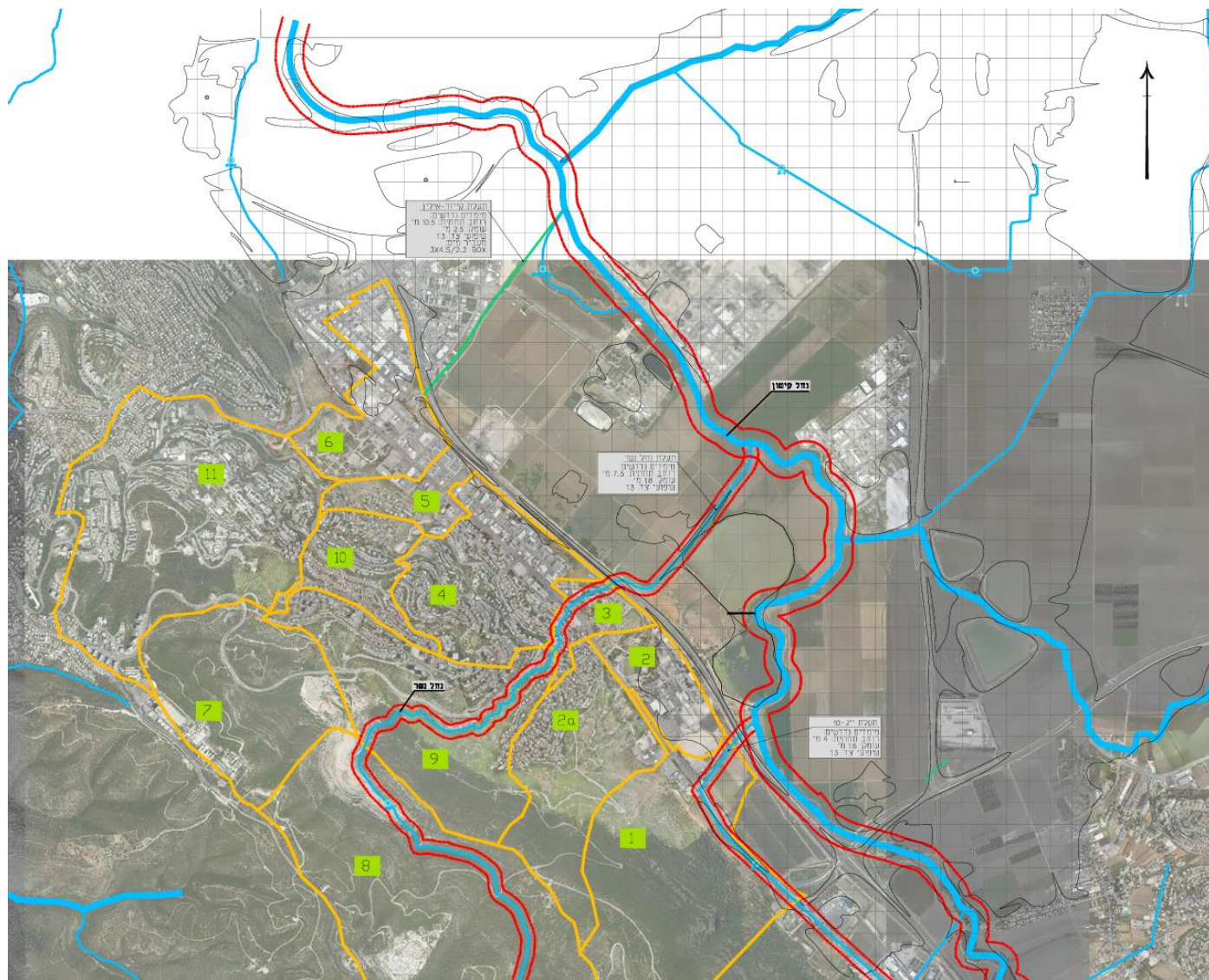
ראו פירוט והרחבה בפרשה הטכנית ובגיליונות נספח התשתיות (נספח 04) המהווים חלק בלתי נפרד ממדיניות השלד.

6.3 תשתיות – ניקוז

שטח העיר נמצא בתחום אגן היקוות של נחל קישון. בתחום העיר מצידה הדרום-מזרחי עובר נחל נשר שמוגדר כנחל משני לפי תמ"א 1 ומהווה עורק ניקוז של נחל קישון.

הנחיות התכנון הן לפי הנחיות תמ"א 1 ומסמכים נוספים המנחים טיפול בנגר עילי במסגרת המגרשים והתוכניות והזרמת עודפים בלבד למערכות העירוניות.

ראו פירוט והרחבה בפרשה הטכנית של נספח התשתיות (נספח 04) ובנספח ניהול הנגר, המהווים חלק בלתי נפרד ממדיניות השלד.



סיכום ספיקות ומימדים נדרשים לנחלים בהשוואה לתוצאות תכנית המתאר:

תיאור	ספיקת תכן (מ"ק/שניה)	מימדים נדרשים לפי מסקנות תכנית המתאר	מימדים נדרשים לפי תכנית שלד להתחדשות עירונית
תעלת קייזר-אילין	56.8	תעלה: רוחב תחתית 8.5 מ' שיפועי צד 1:3 עומק 2.5 מ' מעברי מים: 3X2.2/3.8 BOX	תעלה: רוחב תחתית 10.5 מ' שיפועי צד 1:3 עומק 2.5 מ' מעברי מים: 3X4.5/2.2 BOX
נחל נשר	18.2	תעלה: רוחב תחתית 5 מ' שיפועי צד 1:3 עומק 1.8 מ'	תעלה: רוחב תחתית 7.5 מ' שיפועי צד 1:3 עומק 1.8 מ'
תעלה י"ג-10	9.2	תעלה: רוחב תחתית 4 מ' שיפועי צד 1:3 עומק 1.6 מ'	כפי שמוצע בתכנית המתאר

חישוב המימדים הני"ל הינו כללי ונועד להערכה בלבד. יש לחשב את המימדים הנדרשים בקטעים השונים בתכנון מפורט.

תרשים מס' 13: ניקוז וניהול נגר

ביצוע ניהול נגר עילי בשטחי המתחמים המיועדים להתחדשות

מטרת ניהול נגר היא להוריד את העומס על מערכת הניקוז העירונית והאזורית ולהעשיר את מי התהום. בהתאם לתמ"א 1:

בתכנית ששטחה מעל 5 ד' יוכן מסמך ניהול נגר וניקוז והמלצות המסמך יוטמעו במסמכי התכנית.

בתכנית ששטחה 1-5 ד' יקבע בהוראות התכנית כי אמצעי ניהול נגר יוצג בהליך הרישוי.

ניהול נגר יבוצע ע"י שטחים מחלחלים ו/או אמצעים אחרים לוויסות והשהיית הנגר לפני הזרמתו אל מחוץ לשטח. בהתאם לתמ"א 1 / 8, יעד ספיקה יוצאת מווסתת לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1:5.

7.4 המלצות לעידכון התוכנית הכוללנית עקב הניגזרות ממדיניות השלד:

עם התקדמות התכנון המפורט, ומימוש התוכניות, מומלץ לבצע עדכון של התוכנית הכוללנית בנושאים הקשורים להתחדשות עירונית:

1. הגדלת מרחב ההתחדשות העירונית ותוספת זכויות בניה בהתאמה:

הכוללנית מאפשרת למוסד התכנון לקדם תוכניות התחדשות עירונית גם במקומות שלא הוגדרו בנספח המתחמים ו/או בנספח ההתחדשות העירונית. בהתאם לזאת, המיפוי שנעשה במסגרת תוכנית השלד משקף מרחב של ביקושים והצדקות להתחדשות עירונית גם במרחבים נוספים שלא הוקצו להם זכויות בניה.

מומלץ לתקן את הכוללנית ולהגדיר מחדש את מרחב ההתחדשות העירונית בהתאם לתוכנית השלד, ולהקצות זכויות בניה ומספר יחידות דיור במרחב ההתחדשות העירונית, וזאת על פי המקדמים שיותאמו למצב בשטח.

2. גבהים ונספח עיצוב עירוני:

עם התקדמות התכנון המפורט, מומלץ לעדכן את הנחיות נספח העיצוב העירוני, שמגדיר גבהים מקסימליים באזורים שונים של העיר, וזאת בהתאם לצרכים המקומיים של התכנון להתחדשות עירונית, כולל אזורים שלא הוגדרו על ידי הכוללנית כמיועדים להתחדשות עירונית. נדרש אישור רת"א. לתשומת לב: יש להתייחס לנספחים הרלוונטיים בכוללנית וכן בתת"ל 80/א המונגשים גם בדף המינהלת באתר העירייה

3. עידכון קיבולות של יחידות דיור במרחב התחדשות עירונית:

עם התקדמות התכנון המפורט והמימוש מומלץ לבצע התאמה במסמכי התוכנית הכוללנית להתאמת קיבולות יחידות הדיור, ראו טבלה. בנוסף- הוספת אפשרות לניוד יח"ד בין המתחמים, או לחילופין איחוד המתחמים למרחב התחדשות עירונית אחד.

במקביל לקידום תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית, מוצע כי העיר נשר והמינהלת להתחדשות עירונית ישקלו את הצעדים הבאים:

- עדכון במדיניות החניה, כך שחניות האורחים יהיו בתחום המגרש בלבד.
- יצירת מנגנון של בדיקה ובחינת תוכנית מפורטת מול נספח היישום של התוכנית הכוללנית לעיר נשר.

7.5 כלים נוספים שיכולים לתמוך בהתחדשות עירונית ובהגדלת כושר הנשיאה:

כלים נוספים שהרשות המקומית תשקול לקדם ולפתח, כהשלמה להנחיות מדיניות השלד אמצעי מימוש, תוכניות עבודה, נהלים, מדדים מוסכמים, תדריך שפת רחוב, נהלי עבודה המשקפים שיתוף פעולה בין מחלקות שונות של העירייה, נוהל אחזקה של שטחים משותפים ו/או שרשומים בתלת מימד כגון שצפי"ם מעל חניות פרטיות, מדיניות לגבי קרנות תחזוקה שמלוות פרויקטים של התחדשות עירונית.

פיתוח מודלים כלכליים לתחבורה לפי דרישה

בכוללנית הוגדר מענה תחבורתי ע"י דרגנועים לצרכים של תנועה בתוך העיר. לאחר בדיקת העירייה, ככל הנראה אין היתכנות סבירה לפיתוח מערך של דרגנועים. במקביל, כדי לתת מענה חליפי לנסועה פנים עירונית נדרשת חשיבה יצירתית. מוצע לבחון אפשרות לפיתוח מודל כלכליים נוספים שיפחיתו את השימוש והתלות ברכב הפרטי, ויאפשרו קיבולות גדולות יותר של יחידות דיור. קיימים מודלים דומים בעולם, שבהם חברה כלכלית מציעה מיגוון שרותים בתחום התחבורה בתשלום. משרד התחבורה יישם כמה פיילוטס בערים בישראל, אולם ללא הצלחה ברמה טובה. מוצע לפתח את המודל של תחבורה לפי דרישה שיכול להועיל מאוד לנשר, שיש בה שיפועים וחתכי רחובות צרים שאינם מאפשרים הגדלה של השימוש בתחבורה ציבורית. התמריץ לגופים הפרטיים יכול להיות בהפחתת החובה להקים חניות תת קרקעיות בפרוייקטים, ולהחליף חלק מהעלויות בקרן שתועבר לחברה הכלכלית ותאפשר התנעת שרות תחבורה לפי דרישה. ברור כי נדרשת רגולציה מתאימה, וכלים של בקרה וניהול שאינם בנמצא בשלב זה.

רישום תלת מימדי

בחלק מהתוכניות תתאפשר הקצאת צרכי ציבור בשילוב עם המבנים. שצפי"ם על גבי חניונים או גגות, קומות לצרכי ציבור. כידוע במועד אישור תוכנית השלד הנושא עדיין לא הוסדר סופית בחקיקה, אולם הידע והיכולות בנושא מתקדמות כל העת. מומלץ לשלב הוראות מתאימות בתוכניות עם קידומן כדי שיאפשרו בעתיד לעשות שימוש בכלי של רישום תלת מימדי לטובת שטחי הציבור השונים. מומלץ לקדם את הרישום התלת מימדי בד בבד עם מימוש התוכנית ולא כהליך תכנוני נפרד מאוחר יותר.

מדיניות בנושא פתרון פינוי אשפה

הרשות המקומית תגבש עמדה לגבי פתרון אשפה המתאים לתוכניות התחדשות עירונית ותנחה את היזמים בהתאם.

שטחים מגוונים לשימוש מוסדות חינוך

מינהל החינוך של עיריית נשר פיתח חזון ומודל שבו עושים שימוש רב במרחבים העירוניים כחלק בלתי נפרד מהמרחב הלימודי. כדי לאפשר זאת, ניתן להציע במסגרת התוכניות המפורטות מרחבים פרטיים או ציבוריים מגוונים שימשו חלק מהמרחב של מוסדות החינוך. יש לתאם עם מינהל החינוך את הפתרונות האלה, את הזיקות בינם לבין המרחב הפרטי ולתת הוראות מתאימות בתוכניות. בנוסף, יש להתעדכן כל העת בתפיסות הרלוונטיות של משרד החינוך. משרד החינוך מודע לקשיים הנוצרים כתוצאה מפרוייקטים של התחדשות עירונית, ומאפשר גמישויות שונות בהקצאת שטחים. יחד עם זאת, כדי לאפשר תפקוד ברמה גבוהה של מרחבים המשולבים במבני מגורים או מסחר, יש להקצות שטחים עודפים (כ 20%) לטובת נגישות, אחסנה, פחת של שטחים, כניסות נפרדות וכד'.

שימוש בטכנולוגיה

חניה: כדי לייעל את השימוש בחניה, בשטחים פתוחים ובביצוע פרויקטים מסובכים, מומלץ לקדם שימוש בטכנולוגיות מתקדמות. החל משימוש במתודולוגיות של BIM ועד שילוב מתקנים סולאריים בשטחים הפתוחים, וכן שימוש באפליקציות לייעול הניצול של שטחי ציבור וחניות. (אין הכוונה לטכנולוגיות לאיחסון מכוניות כמו מכפילי חניה).

טכנולוגיה תומכת תפעול ובניית חוסן: לייעול הטיפול בפסולת, אגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים, יעילות תפעולית של השירותים העירוניים, בניית חוסן מקומי בשעות חירום ועוד – מומלץ לאמץ מדיניות תומכת טכנולוגיה, להטמעה גם בתוכניות התחדשות עירונית.

מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נסח תשריט משולב

נספח לתכנית	גיליון 1 מתוך 1
תחילה	רקע
תיאור	
תאריך עריכת הנספח	6.8.2025
מניס	12900

שמות וחתימות:

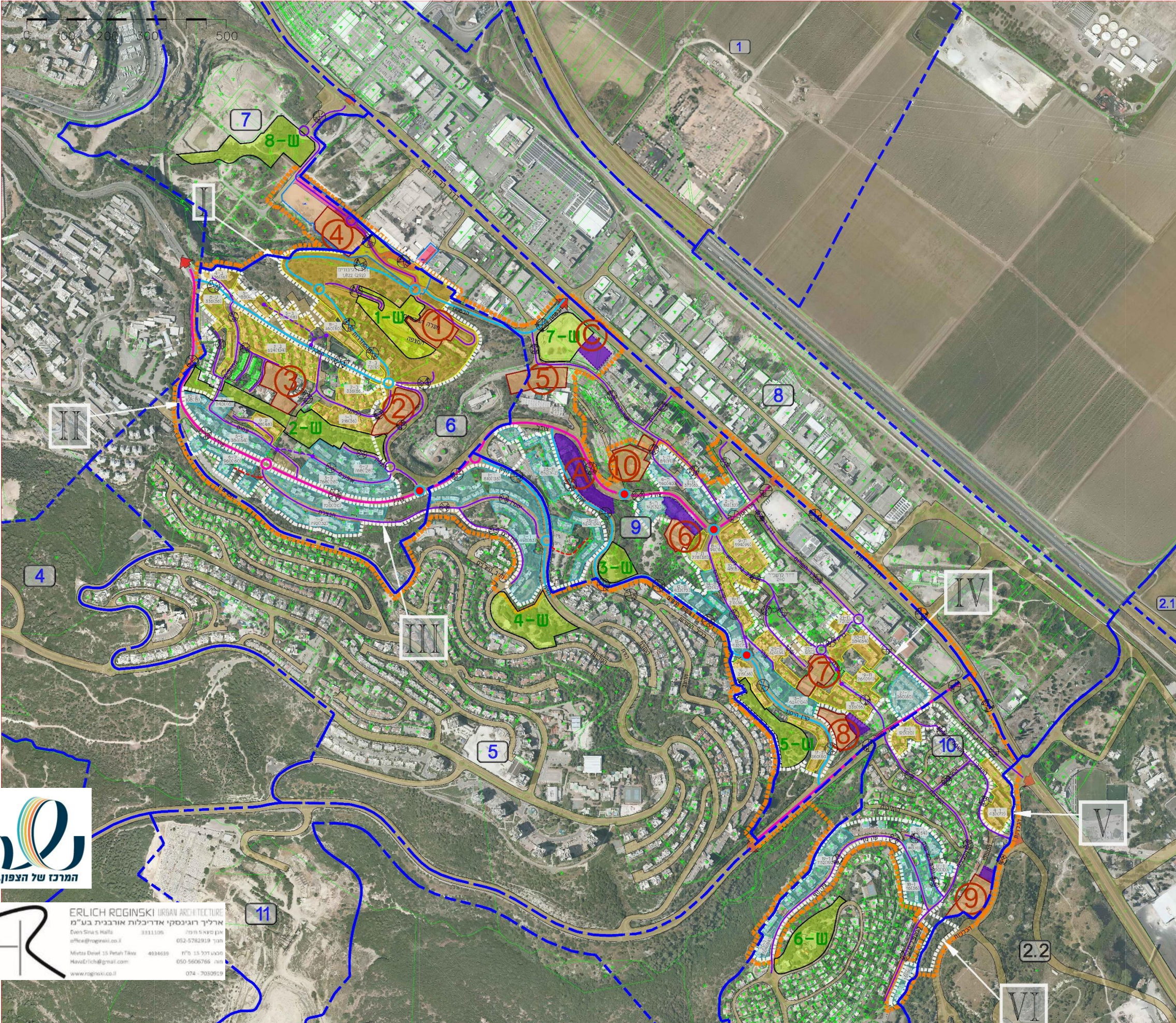
עו"ד עמר רובינשטיין	עו"ד עמר רובינשטיין
מנהל תכנון	מנהל תכנון
אדריכלות עירונית	אדריכלות עירונית

מקרא כללי

- גבול מתחם מאוחד לפי תכנית שלד זו
- גבול מתחם עיף נולגנית ומספרו
- אזור עיריית וסימנו
- מבנים להתחדשות על פי הכולגנית
- מבנים להתחדשות בנוסף לכולגנית
- סימון מתחם להתחדשות מספר הדירות רקימות
- בייס יסודי בתכנון או בשביצ' מאושר
- בייס יסודי באיתור רעיוני
- שטח פתוח רובעי גן שכונתי
- רדיוס מרהקי הגיכה

מקרא תנועה

- יציאה מנשר
- רוחבה
- מספר רדור
- קווי רדור
- רוחב הרדור
- רוחבה מוצעת
- רוחב הרדור
- יציאה מאזור מגורים לרחוב מאסף
- דרך עירונית נתיבת ערשק
- רחוב מאסף ברמה 1
- רחוב מאסף ברמה 2
- רחוב מאסף ברמה 2 מוצע
- סיכר ליימת או מונכנות
- גיכר מוצעת או להרוחבה



ERLICH ROGINSKI URBAN ARCHITECTURE
ארליך רובינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ
 Eran Sina 5, Haifa 3331106 ארן סינא 5 חיפה 3331106
 office@erlichroginski.co.il 052-5782919 תל: 052-5782919
 Mivtza Dvora 15 Petah Tikva 4934639 מכתב דודל 15 ת"ת 4934639
 Harel@erlichroginski.com 050-5606766 הוה: 050-5606766
 www.roginski.co.il 074-7030919