

# מתחם התחדשות שכונתית בנשר – המתמיד\דרך הטכניון

מפגש זום ראשוני עם דיירים 24/03/2026

משתתפים: 4 תושבי השכונה – אבי, ליאורה, יעל ושרון – תושבים ותיקים בשכונה

מיכל חיטרון ורוני קטבי – צוות פיפל, ייעוץ חברתי מטעם צוות התכנון

מטרת הפגישה: הכרות ראשונית עם המתחם, דיוק המידע שנאסף ואיסוף מידע חדש על בסיס מידע מהשטח.

## מידע כללי על המתחם

### מיקום וגבולות – הצוות החברתי הציג לראשונה לתושבים

- **רחובות מרכזיים:** דרך הטכניון, רחוב צה"ל, רחוב המתמיד, רחוב ההסתדרות
  - **סמיכות:** קריית הטכניון, מתקן חברת החשמל
  - **גודל משוער:** כ-150 יחידות דיור במצב קיים
  - **מסלול:** תוכנית במסלול רשויות - מקודמת על ידי עיריית נשר ורמ"י
- הובהר לתושבים כי גבולות התוכנית הם ראשוניים ולעיתים ממשיכים להשתנות בהתאם למידע שנאסף ולאילוצים שונים. המידע המופיע נכון למועד הפגישות אך עשוי להתעדכן.

## הרכב אוכלוסייה והתמורות בשכונה

### מאפיינים דמוגרפיים

- נתח סטודנטיאלי משמעותי מאוד - בשל הקרבה לטכניון (מרחק הליכה)
- הרבה דירות בשכירות, פחות בעלי נכסים
- דיור ציבורי קיים באזור (עמיגור)
- ישנה גם אוכלוסייה מבוגרת באזורים מסוימים
- קיימת קהילה רוסית משמעותית (המתחם כולל את בית גיל הזהב ומועדון פיס לקשיש)

### מגמות שינוי לאורך השנים

- **עבר:** היו יותר אנשים ויותר ילדים
- **היום:** רבים נפטרו והדירות עברו לשכירות
- **באזור העליון** (בן דור למעלה, כיוון גבעת עמוס, רחוב התיכון, השבילים) - אין כמעט ילדים, אוכלוסייה מבוגרת וקשיי יום

### אופי דתי-חילוני

- ציבור מגוון: חילוני בעיקר, אבל בשנים האחרונות גם מסורתית ודתית
- מגמה: קיימת נוכחות של ציבור דתי שמנסה להתחזק באזור
- דתיים מסתובבים ומציעים מחירים טובים לקניית דירות
- מבני ציבור חילוניים הפכו לדתיים (פירוט בהמשך)

## מאפייני בנייה

- **מבנה טיפוסי:** משולבים במתחם בניינים בני 2 קומות - קומת קרקע ומעליה דירה. מרחב מאוד כפרי באווירה שלו.
- **כניסות:** כל דירה עם כניסה נפרדת
- **חצרות:** דירות קרקע עם חצרות פרטיות (הקומות התחתונות)
- **גינות:** חלק מהדירות עם גינות ועצי פרי
- **יחידות נוספות:** חלק מהבעלים בנו יחידות דיור נוספות להשכרה
- **מצב הבניינים:** ישנים, חלקם מוזנחים מאוד
- **ממ"דים:** חלק מהדירות במתחם ללא ממ"ד

## תשתיות ושירותים ציבוריים קיימים

### חינוך

בתי ספר

- **בית ספר "כנפי נשרים"** - ממלכתי דתי (מסורתי), משרת אוכלוסייה מסורתית אך לעיתים גם חילונית
- **בית ספר "גלילות"** - ממלכתי חילוני, גדול ומרכזי (עבר למשכן זמני עד לשיפוץ המתחם)

### מצב גני הילדים - רוב הגנים נסגרו במהלך השנים:

- גן חבצלת - סגור שנים
- גן רימון - סגור שנים
- גן חב"ד - ניסו ונסגר
- יש גן לחינוך מיוחד (ספק אם עדיין פעיל)
- מה שהיה במתנ"ס כנפי נשרים - אולי יש גם גן

### בתי כנסת

- שלושה בתי כנסת (כולל בית כנסת השלום)

### מבנים שעברו שינוי בשימוש שלהם כחלק ממגמות האוכלוסיה בשכונה

- **הנוער העובד והלומד** - הפך לכולל (צמוד למגרש כדורגל)
- **טיפת חלב לשעבר** - נטוש היום
- **מתנ"ס בן דור** (שהיה עם בית קפה לנוער) - הפך לבית ספר כנפי נשרים

### מבנים פעילים או לא ידוע לגבי הפעילות שלהם

- **מרכז לשיפור הלמידה (מרכז הילה?)** - נראה מוזנח, ספק אם פעיל (ליד רחוב המתמיד ומגרש כדורגל)
- **מועדון פיס לקשיש** - פעיל, בעיקר לקהילה הרוסית (כל הפרסומים ברוסית)
- **מרכז "בן דור" לטיפול במשפחה** - שירותי רווחה/פסיכולוגי (במקום מה שהיה פעם קופת חולים כללית)

נקודה משמעותית שעלתה היא כי אין מתנ"ס באזור - מה שהיה מתנ"ס בן דור הפך לבית ספר כנפי נשרים.

## בריאות

- **אין קופת חולים באזור** - בעבר הייתה קופת חולים כללית שנסגרה (תושבים נעסו על סגירתה) היום צריך לנסוע לתל חנן למרפאה
- **בעיה משמעותית** לאוכלוסייה המבוגרת הלא ניידת

## מסחר ושירותים

- **אין כמעט מסחר בשכונה**
- נפתחה לאחרונה מכולת אחת (חידוש משמעותי לתושבים)
- **אין בתי קפה, מסעדות, חנויות** - צריך לרדת למתחם נשר המסחרי לכל דבר
- המכולת הקיימת מתקשה - אנשים מתלוננים על מחירים גבוהים עלולה להיסגר כי לא תרוויח
- שכונה מתוארת כשכונה ש"קהתה", "מתה", "מנומנמת" - ללא חיי רחוב

## ספורט ונופש

- **מגרשי ספורט** (כדורגל)
- **פארק גדול משמעותי** - מתחיל מבית ספר גלילות ועולה לאורך כל השכונה עד רחוב צה"ל
- **גן/גינה מטופח** - באזור סוף רחוב המתמיד בפגישתו עם דרך הטכניון (בסמוך לבית הספר גלילות) - גן מאוד יפה ונעים, משמעותי לתושבים

## חוסרים ובעיות שהתושבים הזכירו

### 1. מחסור חמור בשירותים

- אין מתנ"ס או מרכז קהילתי
- אין בתי קפה, מסעדות, מקומות בילוי
- אין מסחר מקומי (חוץ ממכולת אחת חדשה)
- אין קופת חולים
- אין גני ילדים (רובם נסגרו)
- אין מקום לפעילות חברתית לכל גיל

### 2. הזנחה

- בניינים ישנים ומוזנחים
- אזורים נראים מוזנחים
- מבני ציבור שהפכו לנטושים (טיפת חלב)
- שכונה "שנפלה בין הכיסאות"

### 3. שינוי אופי השכונה

- **מבני ציבור חילוניים שהפכו לדתיים:**
  - מתנ"ס שהפך לבית ספר דתי (כנפי נשרים)
  - הנוער העובד והלומד שהפך לכולל
- פחות משפחות, יותר סטודנטים ומבוגרים
- שכונה שהייתה פעם חיה יותר - היום שקטה מדי

#### 4. בעיות נגישות

- תושבים נאלצים לנסוע למתנ"ס ובתי קפה
- ילדים צריכים הסעה לחוגים ברחבי נשר וחיפה
- מבוגרים לא ניידים מתקשים להגיע לשירותי בריאות

#### 5. שיעור קשישים גבוה ושיעור ילדים נמוך באזורים מסוימים

- באזור העליון (בן דור למעלה לכיוון גבעת עמוס, רחוב התיכון, השבילים) – אין כמעט ילדים בעיקר אוכלוסיה מבוגרת וקשיי יום

#### נקודות חיוביות

- תחושת ביטחון טובה - שכונה בטוחה
- שקטה ונעימה - אנשים נחמדים
- קרבה לטכניון - מרחק הליכה
- גן/פארק יפה - נכס חשוב לשמר
- דירות קרקע עם גינות - איכות חיים גבוהה מאוד ותצורת בינוי ייחודית שיש לקחת בחשבון בתכנון

#### השוואה שהתושבים העלו

יעל השוותה לבת גלים בחיפה - שכונה שהייתה "כושלת", אנשים באו רק לבית החולים, אבל ברגע שנפתחו בתי קפה והגיעו סטודנטים - השכונה התחדשה וערך הדירות עלה. היא רואה פוטנציאל דומה כאן.

#### מידע על התכנון על ידי הצוות החברתי

##### שלב התוכנית

- התוכנית בשלב מאוד מוקדם
- צוות תכנון כולל יועצים רבים ממגוון תחומים
- טווח זמן משוער מאוד: כ-7 שנים מהיום ועד בנייה בפועל
  - 2-3 שנים לאישור תוכנית
  - תהליכי יזם והיתרים נוספים

##### שינויים צפויים

- המרחב הולך להשתנות באופן דרמטי
- לא תהיה שכונת צמודי קרקע
- יתווספו מאות יחידות דיור
- נושא החניות והחניות - מורכבות משמעותית שעלולה להפיל פרויקטים

#### חששות ודילמות

- אובדן דירות הקרקע והגינות
- גובה הבניינים - יהיו מגדלים (לא ברור כמה קומות)
- דיירים שלא רוצים לוותר על צמוד קרקע

- **פניות של יזמים** שמנסים לחתום דיירים מוקדם מדי – טרם קרה במתחם. אך הובהר כי עלול לקרות.
- 

## המלצות צוות התכנון

1. לא לחתום ליזמים עד שתהיה תוכנית מאושרת ומכרז יזמים
  2. בניית נציגויות דיירים
  3. מעורבות תושבים בתהליך מוקדם
  4. סקר תושבים עתידי
- 

## סיכום ומסקנות

מתחם ההתחדשות השכונתית בנשר מאופיין בניגודים משמעותיים: מחד, שכונה שקטה ובטוחה עם קרבה לטכניון ואיכויות חיים ייחודיות (גינות, פארק, שקט), ומאידך, שכונה הסובלת ממחסור חמור בשירותים בסיסיים, הזנחה, סגירת מוסדות ציבור ושינויים דמוגרפים משמעותיים.

השכונה עברה תהליך של דעיכה לאורך השנים, עם סגירת גני ילדים, העברת מבני ציבור לשימושים אחרים, ומעבר מאוכלוסיית משפחות לאוכלוסייה מבוגרת וסטודנטיאילית. התושבים מזהים פוטנציאל להתחדשות (בדומה לבת גלים), אך גם חוששים מאובדן אופי השכונה ובעיקר מאובדן דירות הקרקע והגינות.

### נקודות מפתח לתכנון:

- חיוני לשמר את הפארק והגן המטופח
- צורך במתנ"ס, בתי קפה, ומסחר מקומי
- החזרת שירותי בריאות לאזור
- יש לתת מענה לאוכלוסייה המבוגרת הלא ניידת
- חשוב לשמור על איזון בין התחדשות לשימור אופי השכונה