

מפגש שיתוף ציבור ראשון מתחם המתמיד - דרך הטכניון

תא"י 2026

19:45

שאלות
ותשובות

19:15

ההליך
החברתי

19:00

התחדשות
מתחם
המתמיד -
דרך
הטכניון

18:30

מבוא
להתחדשות
עירונית

18:15

דברי
פתיחה
והצגת
הצוות

18:00

התכנסות
ורישום

דברי פתיחה

טל בן מיכה

מהנדס העיר

גיא רונן

נציג רשות מקרקעי ישראל

ליאור בן חיים

ראש המנהלת להתחדשות עירונית

גורמים מלווים בתהליך - המינהלת להתחדשות עירונית

מטרות המינהלת:

הנעה והאצה של פרויקטים להתחדשות עירונית תוך קישור ושיתוף פעולה עם הגורמים הרלוונטיים: תושבים, יזמים, עירייה, גופים ממשלתיים ועוד.

קידום מדיניות עירונית בתחומים רוחביים.

הגברת השקיפות והעצמת הידע של התושבים בכל מה שקשור לתהליכי התחדשות עירונית בעיר באמצעות הכשרות, מפגשים פרטניים וכנסים.

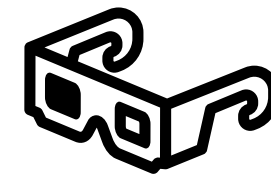
מי מקדם את התכנית?

התכנית בהובלת עיריית נשר
ובמימון רשות מקרקעי ישראל. הן
אלו הבוחרות את צוות התכנון
ומלוות את התכנית עד לאישורה.



היתרונות בקידום תכנית ע"י העירייה והמדינה

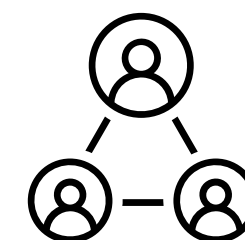
הסתכלות רחבה וכוללת על השכונה בהקשר
העירוני והאזורי, שלוקחת בחשבון את הסביבה
ואת הדורות הבאים



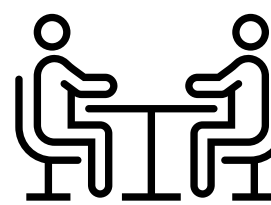
שמירה על האינטרס הציבורי = האינטרס שלכם
ושל שכניכם



תיאום עם כלל הגורמים הרלוונטיים כדי להבטיח
מרחב ציבורי איכותי ושירותים שכונתיים



ליווי התושבים ע"י צוות חברתי - שמירה על
זכויות בעלי הדירות



צוות התכנון

עורכי התכנית	קנפו כלימור אדריכלים	תגית כלימור, אלון ניסן
ניהול פרויקט	תגל	ירון צלניק, ניקול לובודה, נטלי שובינסקי
תנועה	מנסא מהנדסים	אריג' מנסא
נוף	ליאת חיל אדריכלות נוף	ליאת חיל, עירית געתון
חברה	פיפל - תכנון עירוני חברתי	שי עם שלם, רוני קטבי, נורית צ'סניק שקד
שמאות	רון רודיטי	רון רודיטי
פרוגרמה למבני ציבור	פיפל - תכנון עירוני חברתי	שי עם שלם, רוני קטבי, נורית צ'סניק שקד
סביבה	אתוס הנדסת סביבה	
תשתית ניקוז, מיס וביוב	ליגם	
מדידה	פנקס מודדים	מיכל אשר



פיפל תכנון עירוני-חברתי

משרד תכנון המתמחה בליווי תהליכי תכנון מהזווית החברתית, מתוך אמונה שתכנון איכותי חייב להתחיל מהתושבים. המשרד משמש כמינהלת אזורית עבור 13 רשויות מקומיות ברחבי הארץ. בנוסף, המשרד מספק ייעוץ חברתי במסגרת תכניות להתחדשות עירונית ביוזמה ציבורית ופרטית בפריסה ארצית, מבאר שבע ועד נהריה בהיקף של אלפי יחידות דיור.

רוני קטבי

שי עם שלם

נורית צ'יסניק

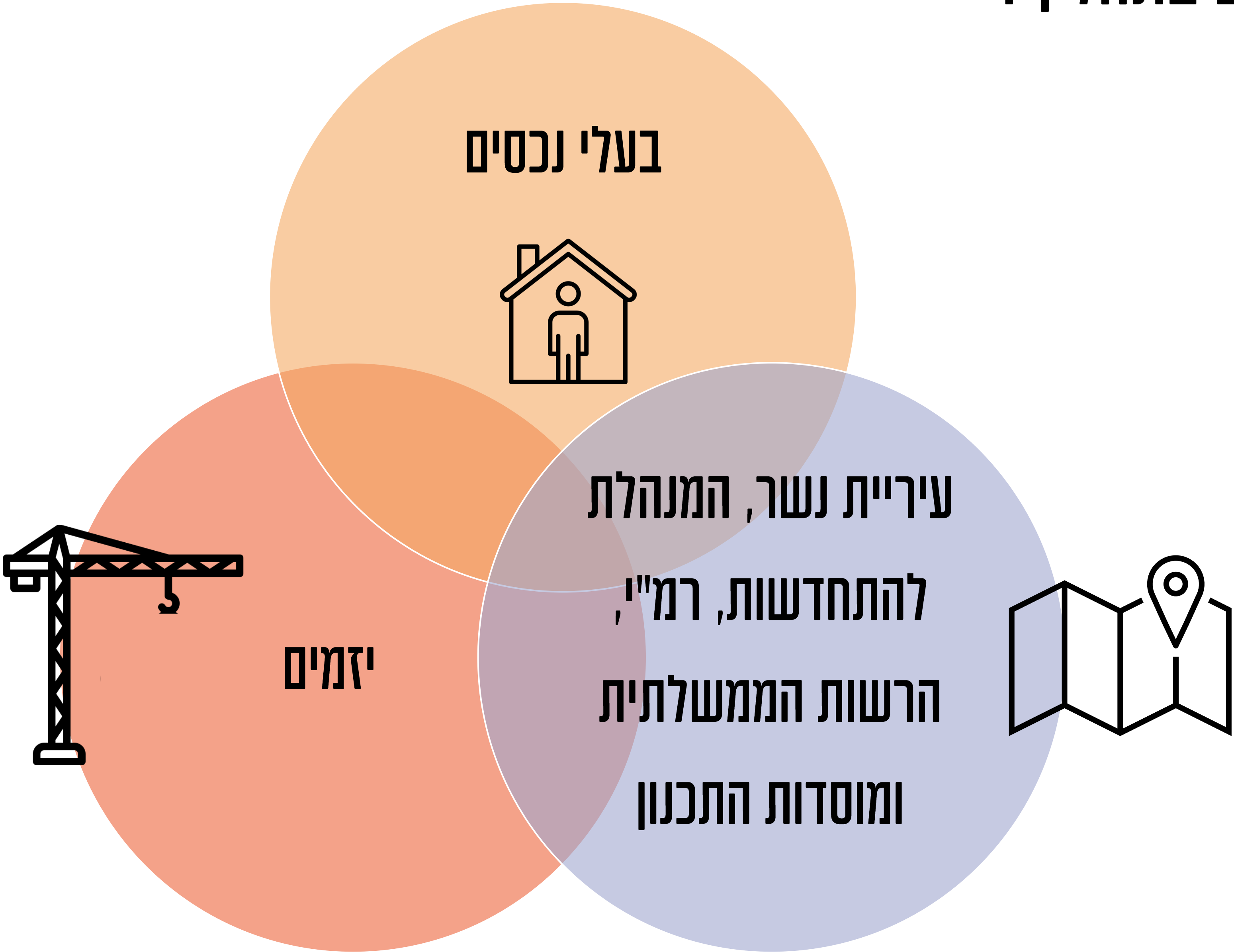
שקד

people.

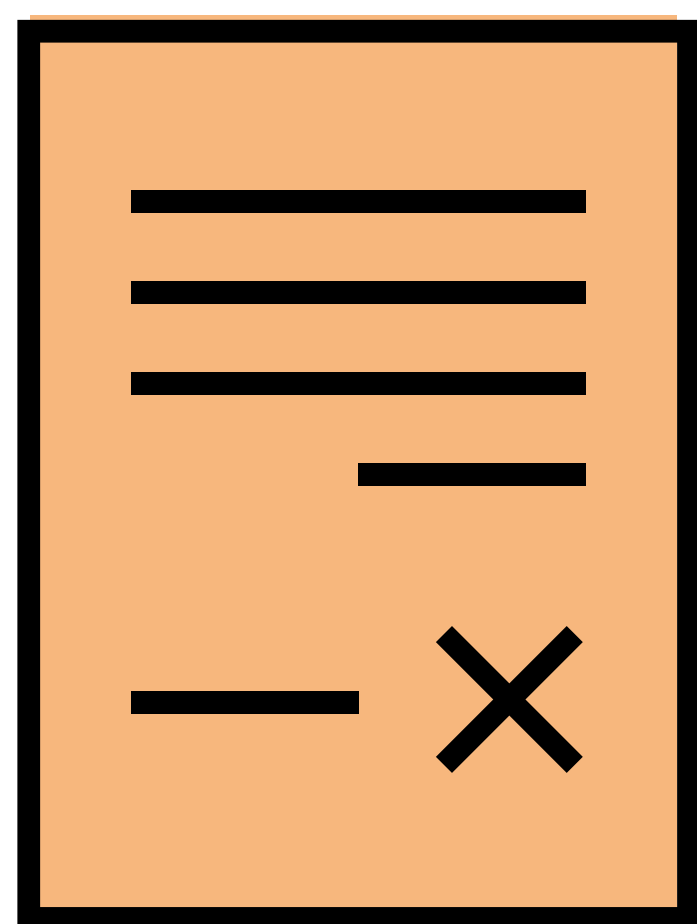
תכנון עירוני-חברתי

מבוא להתחדשות עירונית

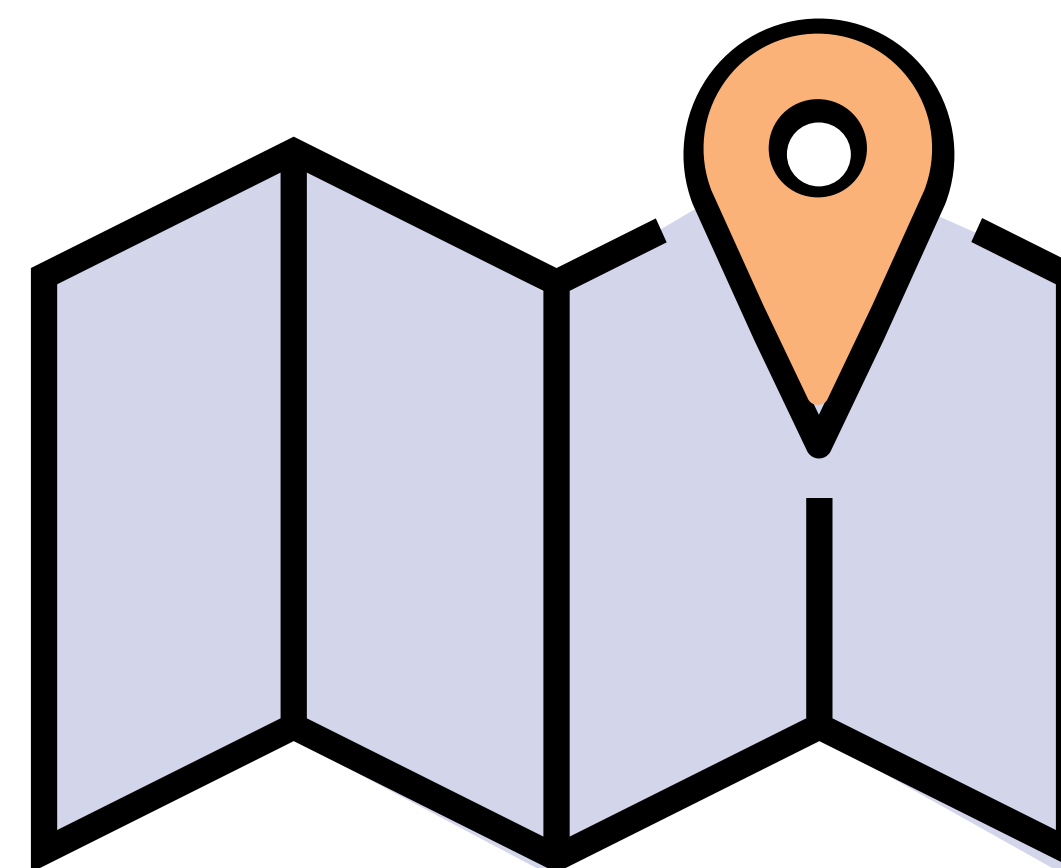
מי מעורב בתהליך?



מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?



הסכס בין יזם לבעלי זכויות

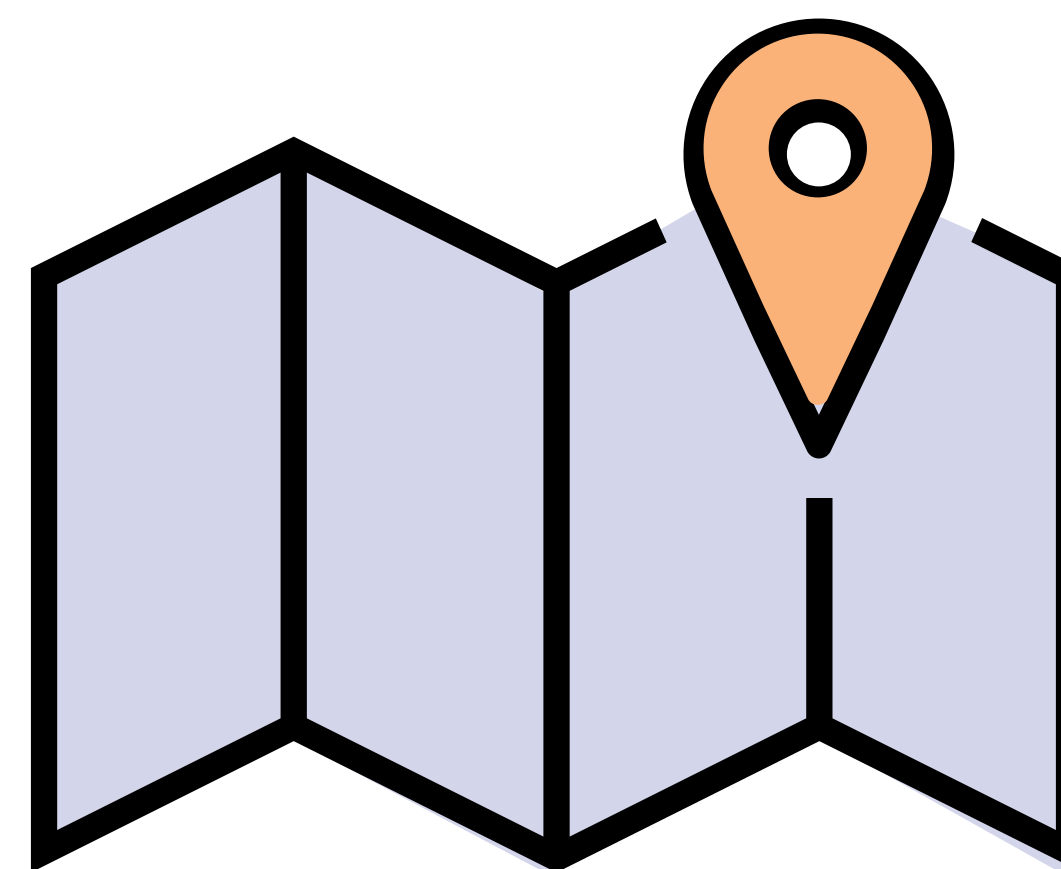


תכנית מאושרת

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?



הסכם בין יזם לבעלי זכויות



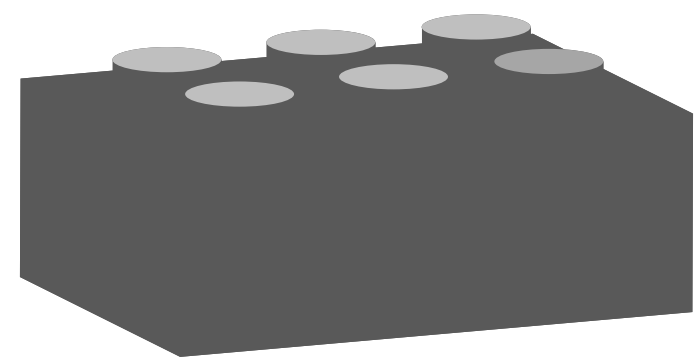
תכנית מאושרת

במה תכנית פינני בינוי עוסקת?

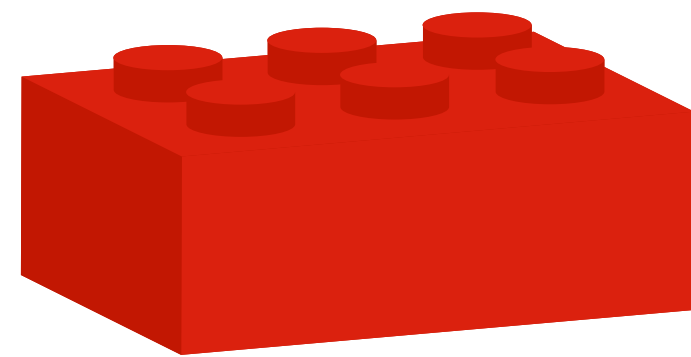
תנועה ותחבורה



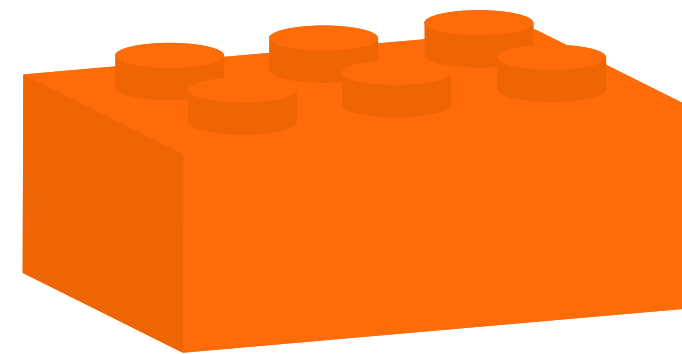
קהילה



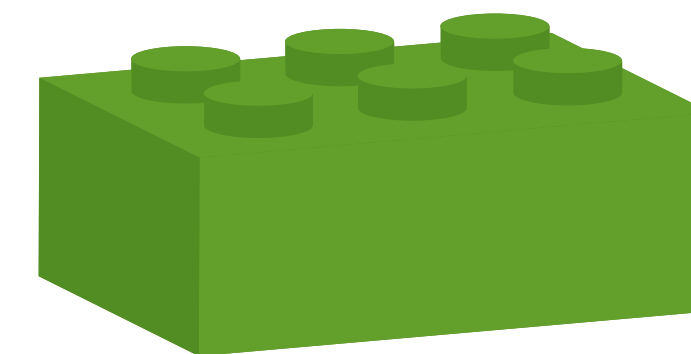
תשתיות



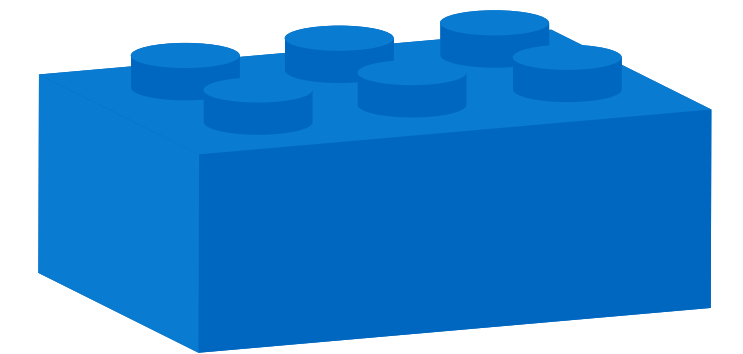
חנויות
ומשרדים



בנייני
מגורים



שטחים
ירוקים

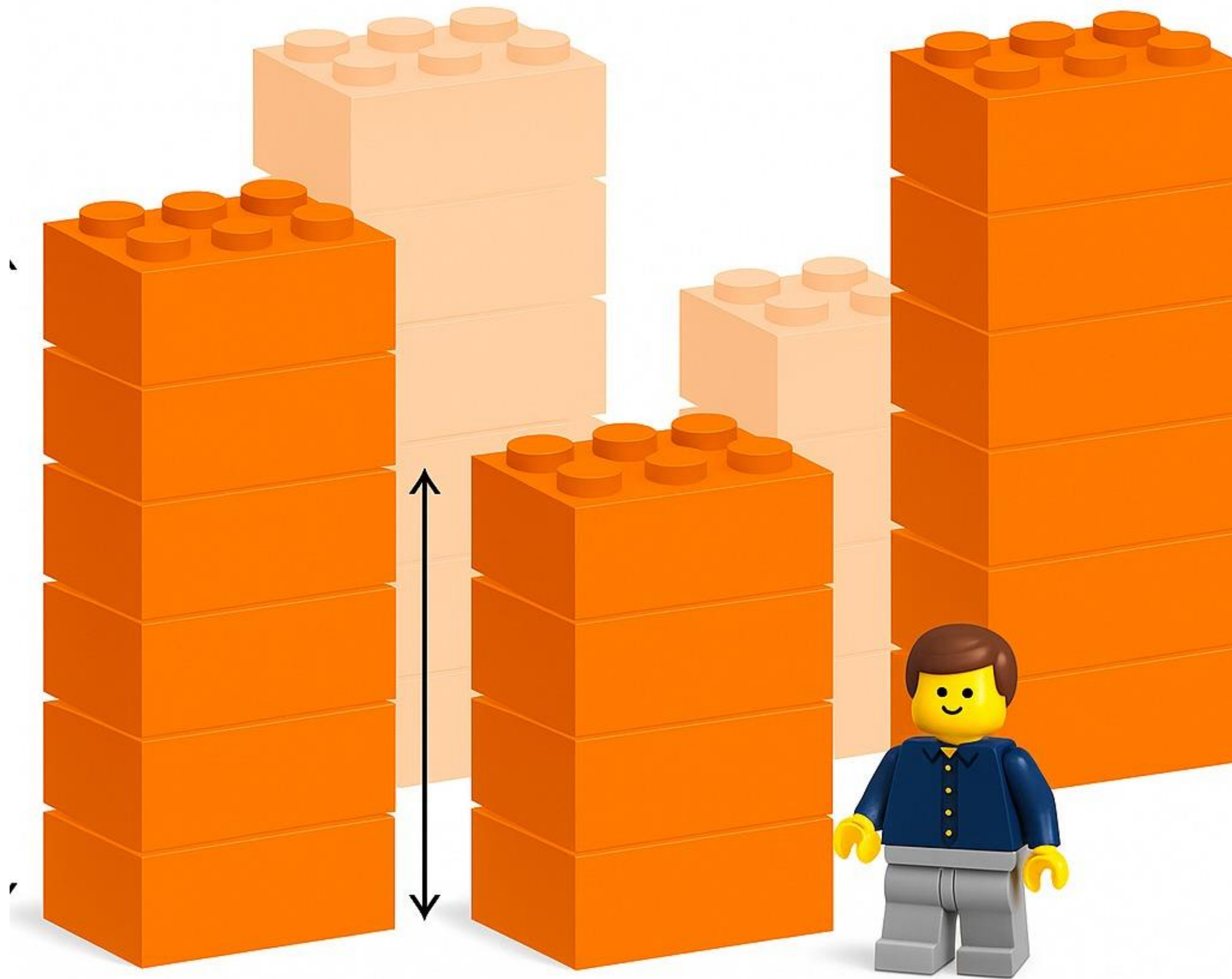


מבני
ציבור

מה התכנית קובעת?

- כמה דירות יהיו בתחום התכנית ומה יהיה הגודל שלהן

- הגובה ומספר קומות המקסימליים של כל בניין



מה התכנית קובעת?

- כמות חנויות, משרדים ומבני הציבור
- מיקום הבניינים והשטחים הפתוחים



חנויות
ומשרדים



בנייני
מגורים



שטחים
ירוקים



מבני
ציבור

מה התכנית לא קובעת



- תמורות לדיירים
- תכנון מפורט של המבנים - איך בדיוק הבניינים יראו
- תכנון מפורט של הדירות - איפה יהיו חדרי השינה והסלון

התחדשות מתחם המתמיד -

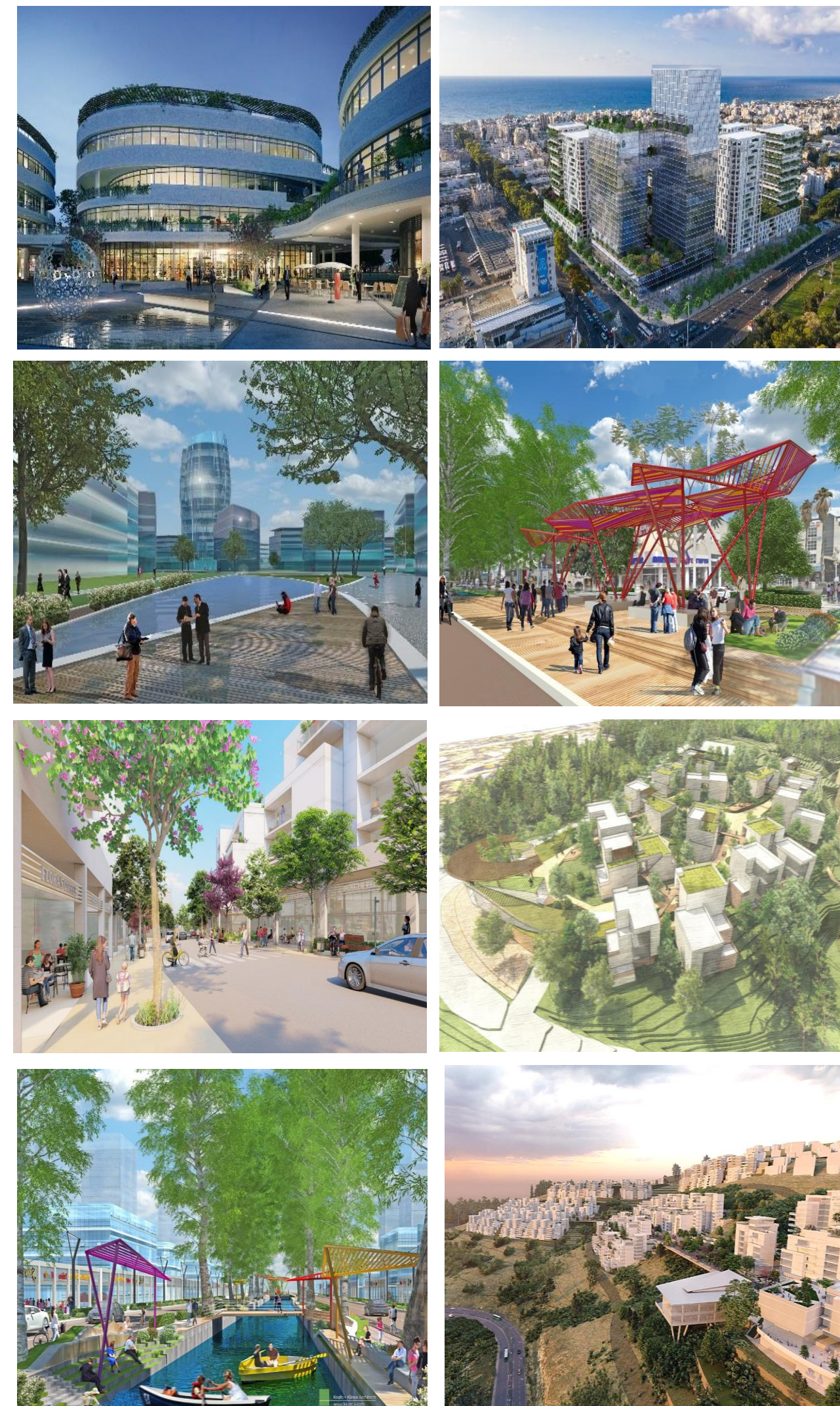
דרך הטכניון

משרד קנפו קלימור אדריכלים נוסד ב-1980 ע"י השותפים דוד קנפו ותגית קלימור ופועל משני סניפיו, הממוקמים בתל אביב ובחיפה. במהלך שנות פעילותו עסק צוות המשרד בתכנון מגוון רחב של עבודות בתחומי התכנון האדריכלי ובינוי הערים. תחומי העיסוק כוללים: תכנון אדריכלי של מוסדות ציבור, מבנים ומתקנים עבור משרד הבטחון, חינוך וספורט, משרדים, מרכזי מסחר, מבני תעשייה מלאכה והייטק מבני מגורים, תכניות מפורטות, תכניות אב ומתאר.

בין לקוחות המשרד נמנים משרדי ממשלה: רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד החוץ, משרד הביטחון, משטרת ישראל, המשרד לבטחון פנים הרשות הארצית לכבאות והצלה, משרד העבודה והרווחה, משרד הבריאות, משרד התיירות, משרד התעשייה והמסחר, שיקמונה, הרשות הארצית לפיתוח ירושלים, מוסדות ציבוריים: רכבת ישראל, נתיבי ישראל, נתיבי אילון, חברת חשמל, בזק, חברת יפה נוף, מפעל הפיס, קרן סאקט"א רש"י, רשויות מקומיות: עיריית תל-אביב, חיפה, ראשון לציון, הוד השרון, רמת השרון, כפר סבא, נהריה, מעלות תרשיחא, רמלה, לוד, טבעון, טבריה, קריית מוצקין, קריית ביאליק, מועצה מקומית עמק חפר, עיריית אור עקיבא, מועצה מקומית כפר יונה. אקדמיה: מכון ויצמן, מרכז אקדמי רופין, מכון אקדמי טכנולוגי חולון, רשת מכללות בע"מ וכן יזמים פרטיים וחברות בניה: חברת שיכון ופיתוח, חברת אפריקה ישראל, חברת דלק ועוד. המשרד עוסק בתכנון פרויקטים בתחום תכנון ערים, מגורים, מסחר ומבני ציבור עבור יזמים מאירופה וממזרח אסיה.

בין היתרונות הבולטים של המשרד ניתן למנות ניסיון רב בעבודה עם גופים ציבוריים גדולים, יכולת תכנון וניהול פרויקטים מורכבים ועתירי מערכות בנין ותשתית, תכנון כוללני, יתרונות בקידום הבניה הירוקה וצוות עובדים ותיק ומיומן.

משרד קנפו קלימור אדריכלים פועל לפיתוח רעיונות וכלי ביטוי אדריכליים, הנותנים מענה לסוגיות טכנולוגיות ותרבותיות. למשרד ניסיון ומוניטין רב שנים בתכנון וניהול פרויקטים באיכות מקצועית גבוהה. עבודות המשרד זכו לפרסים וציונים לשבח, פורסמו בכתבי עת מקצועיים והוצגו בתערוכות בארץ ובעולם. המשרד מהחלוצים בפיתוח וניסוח של אדריכלות ירוקה בישראל, מחויב לעקרונות הבניה הירוקה וליצירת סביבת מגורים וחיים בני קיימא.



משרד קנפו כלימור אדריכלים | תוכניות בינוי נבחרות



מרחב התוכנית

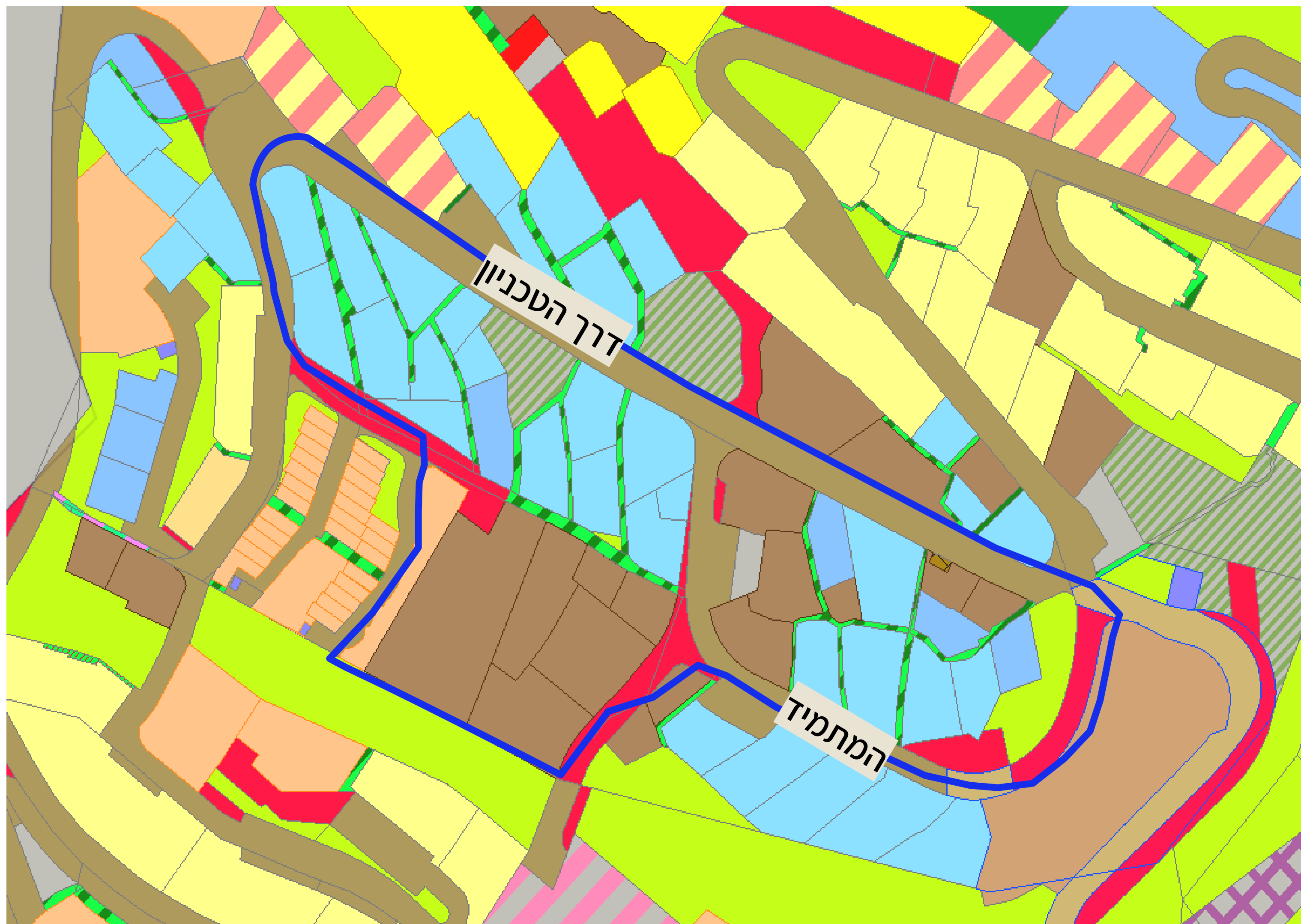
כתובות בתחום התוכנית

התיכון 10-12 (זוגיים)	המורד 7-9 (אי זוגיים)	דרך הטכניון 1-3 (אי זוגיים)
התיכון/דרך הטכניון 23-23א	המורד 12-14 (זוגיים)	דרך הטכניון 7-9 (אי זוגיים)
נתיב הים 1-3 (אי זוגיים)	המורד 17	דרך הטכניון 13
נתיב הים 7-9 (אי זוגיים)	המתמיד 15-29 (אי זוגיים)	דרך הטכניון 29-31 (אי זוגיים)
עמוס 1-3 (אי זוגיים)	התיכון 3-9 (אי זוגיים)	המורד 1-3 (אי זוגיים)
עמוס 9-11 (אי זוגיים)	התיכון 4-6 (זוגיים)	המורד 6





ייעודי קרקע במצב הקיים כיום



אזור מסחרי	
שטח ציבורי פתוח	
שטח לתכנון מחדש	
שביל להולכי רגל	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
מבנים ומוסדות ציבור	
מגורים מיוחד	
מגורים ב'	
מגורים שתי קומות	

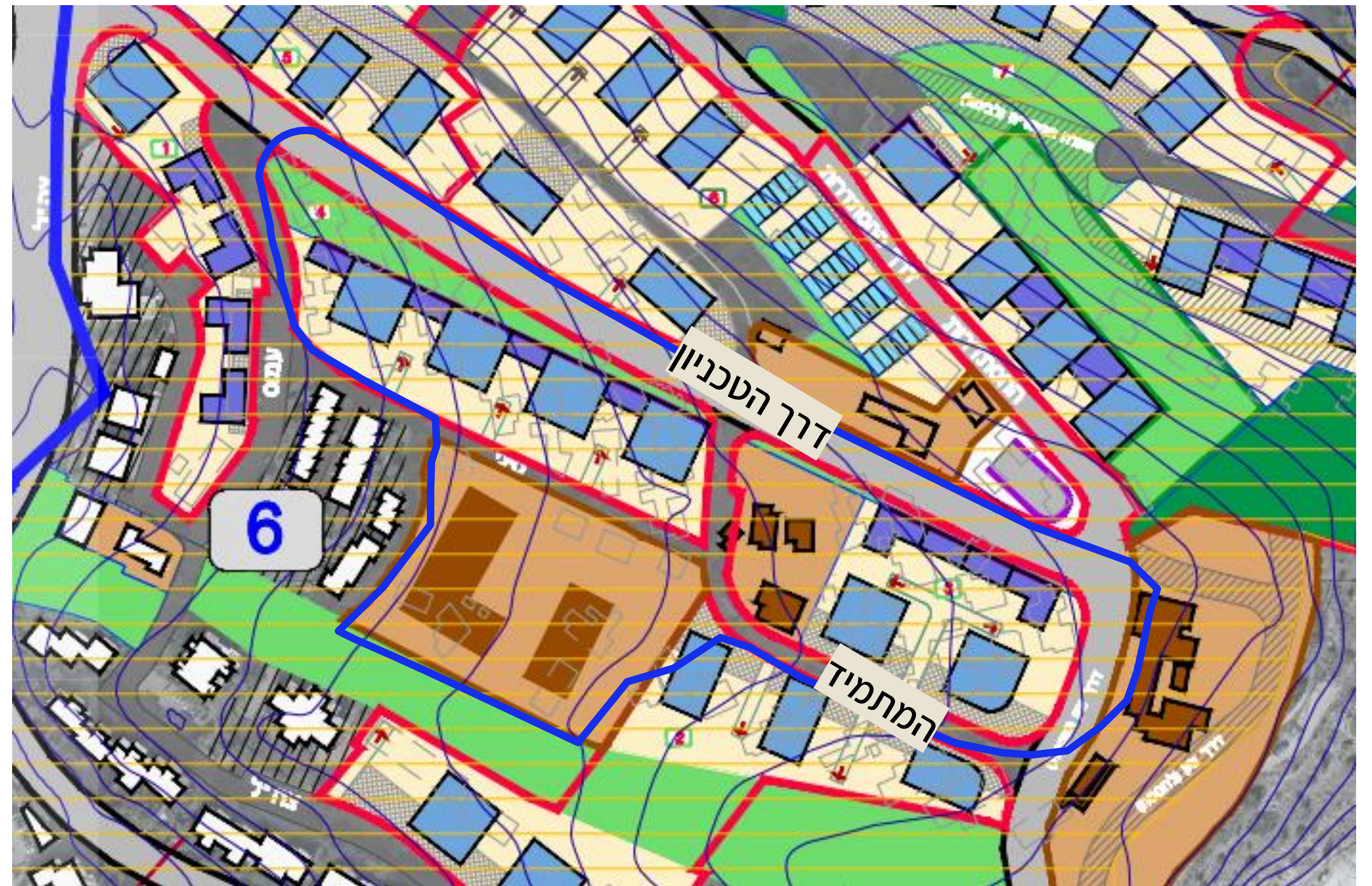
355-0753905 - תוכנית מתאר כוללת נשר - נספח התחדשות עירונית

אדריכלים: גורדון אדריכלים

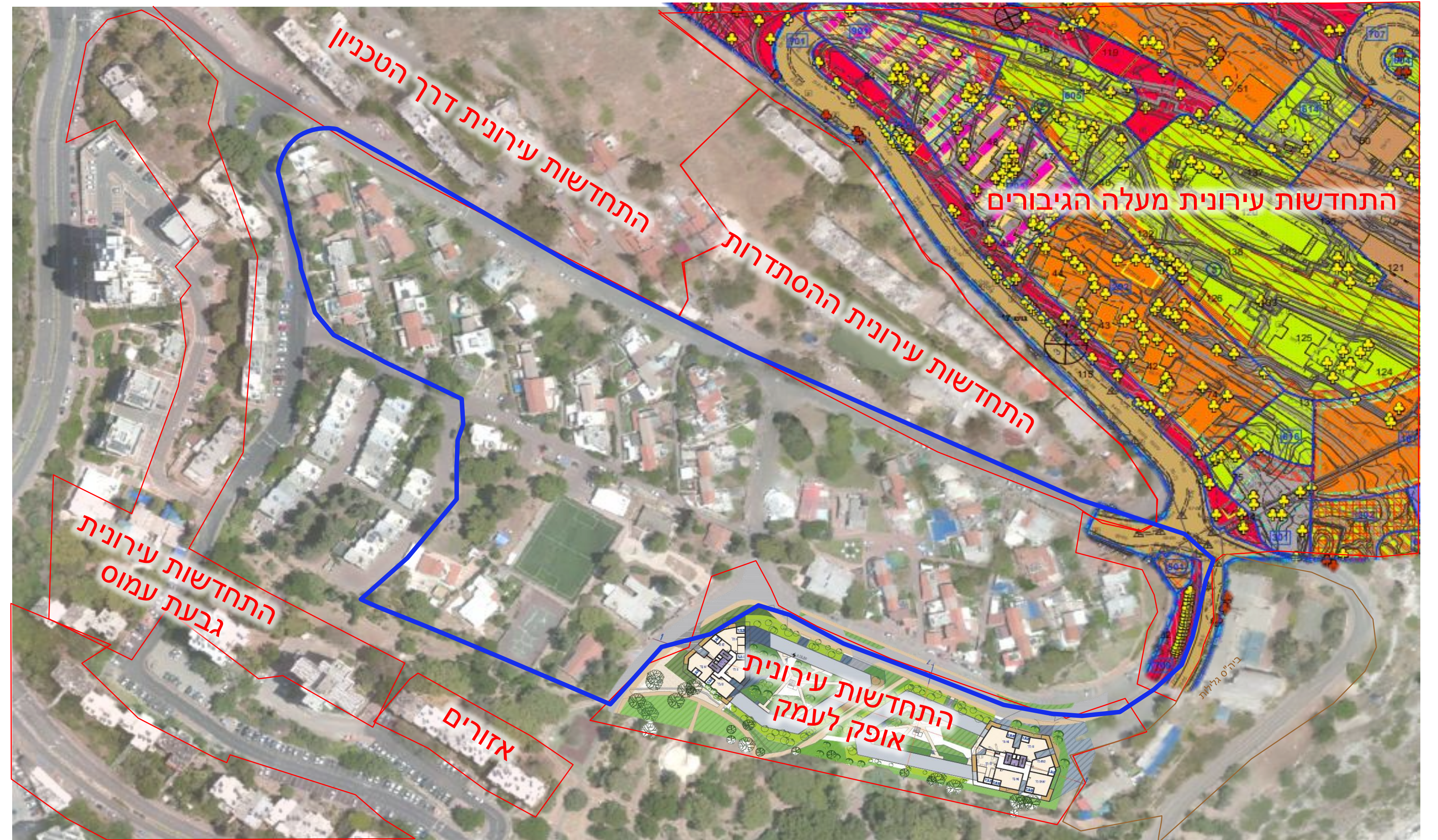
סטאטוס הגשה: מאושר

תאריך הגשה: 2022

בינוי מוצע בשכונת בן דור



תוכניות להתחדשות עירונית נוספות באזור



— קו כחול (גבולות תכנית מתחם המתמיד\דרך הטכניון)

— מתחמי התחדשות עירונית נוספים בסביבה

מצב קיים | נתונים כללים

שטח המתחם: 50 דונם

כמות יחידות הדיור: כ-148

צפיפות דיור נמוכה: כ-3 יח"ד לדונם

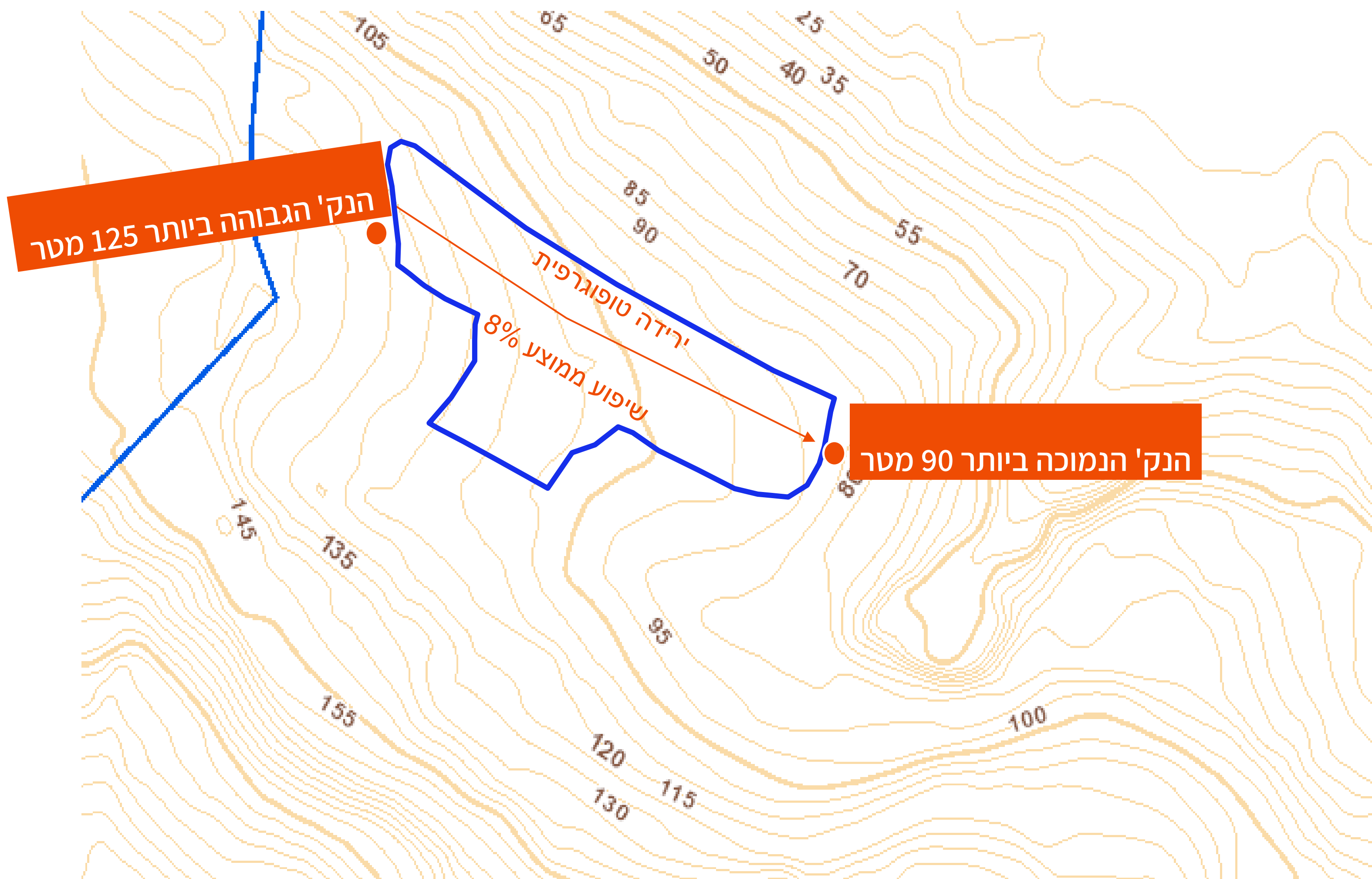
שטחים נרחבים למוסדות ציבור: 14.3 דונם

שטחים ציבוריים פתוחים: 6.1 דונם

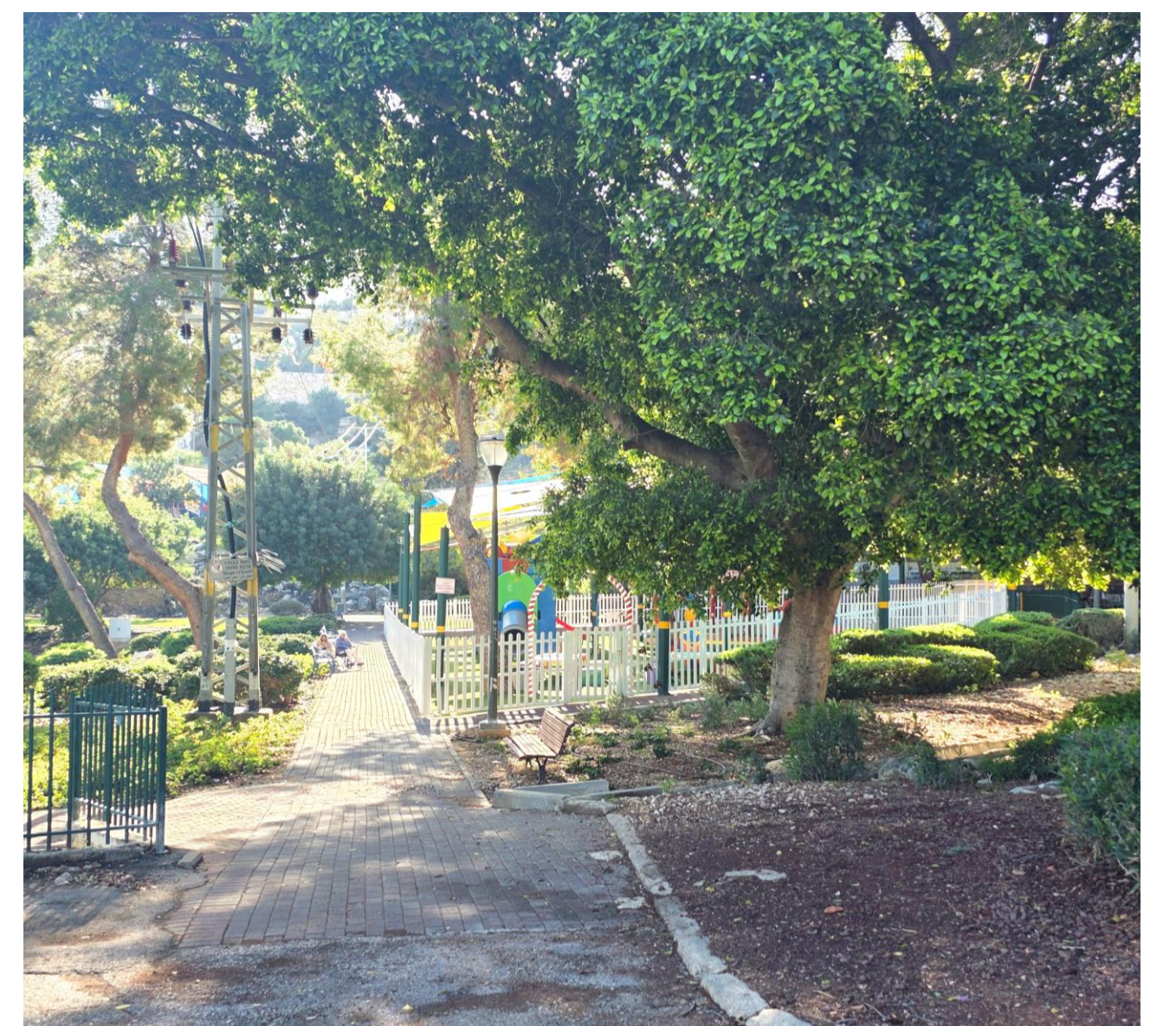


מצב קיים | טופוגרפיה

המתחם ממוקם על שלוחה בעלת שיפוע גבוה (8%) המקשה על הליכה



מצב קיים | שבילים ומרחבים ירוקים



מצב קיים | שטחים ציבוריים ירוקים



מצב קיים | מבטים לנוף



עקרונות תכנון

חידוש ומיגון מבני המגורים במתחם



שמירה על אופי המקום



שימור וחיזוק האוכלוסייה הקיימת



התחשבות בטופוגרפיה הקיימת



התהליך החברתי

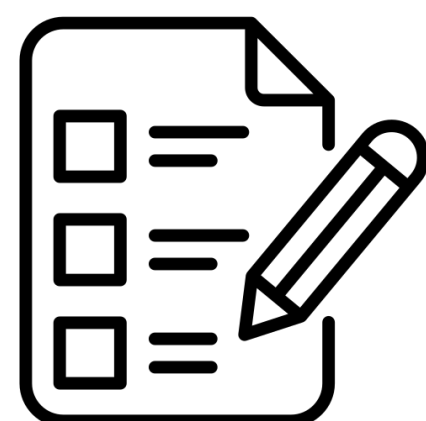
ליווי חברתי - מה הוא כולל?



מענה שוטף

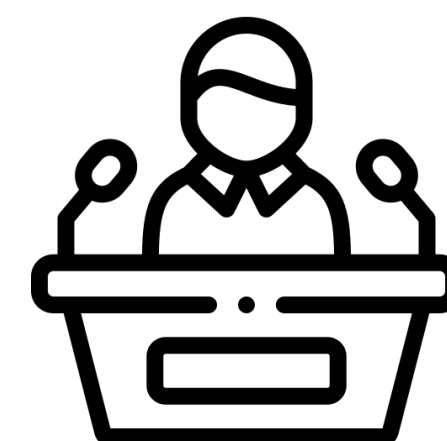
לפניות ומפגשים

פרטניים



עריכת ראיונות וסקרים

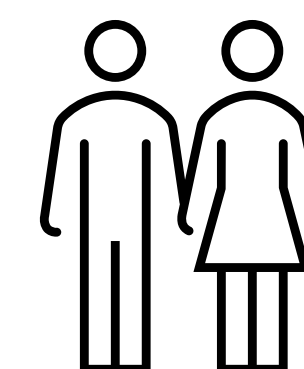
עם תושבי המתחם



כנסים תקופתיים

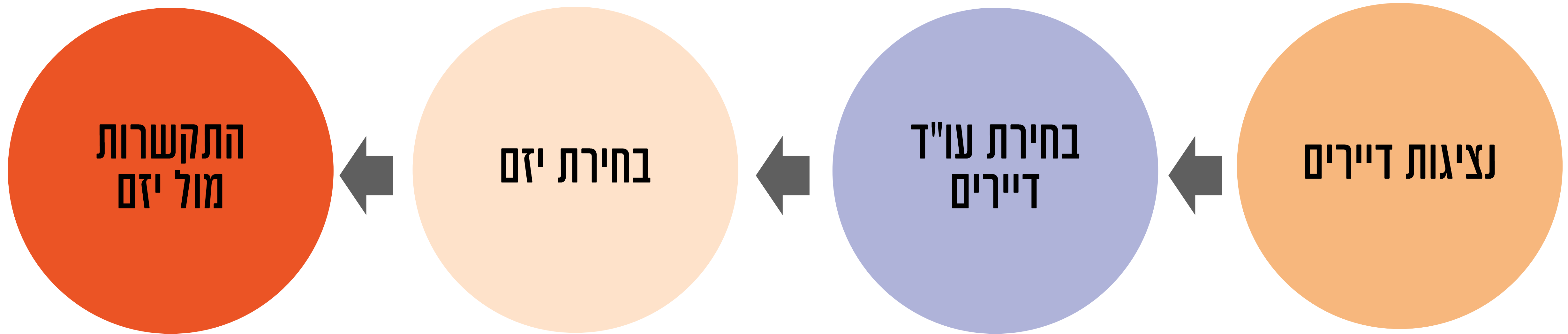
בהתאם להתקדמות

שלבי התכנון



הקמת נציגויות

התארגנות התושבים - התהליך הרצוי



נציגות דיירים

מהי נציגות?
דיירים מהבניין
שרוצים להוביל את
התהליך

בחירת עו"ד
דיירים

עורך הדין צריך
לייצג את הדיירים
בלבד, ולא את
החברה היזמית

בחירת יזם

עושים מכרז או פונים
למספר יזמים מובילים
ובוחרים את ההצעה
הטובה ביותר

התקשרות
מול יזם

בסיוע העו"ד עורכים
הסכם פינוי בינוי
מול היזם

תפקיד הנציגות

ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים



לעבוד בשקיפות
ובאופן שוויוני



לייצג את האינטרסים של
יתר בעלי הדירות



לפעול למען קידום
הפרויקט



אסור להשתמש בעמדת
הנציגות לקידום
מטרות אישיות



אסור ליצור קשר עם
יזמים, לרבות מארגנים,
שלא במסגרת תפקיד
הנציגות



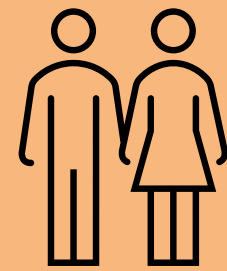
אסור לקבל החלטות
מהותיות בשם בעלי
הדירות

תהליך בחירת נציגות

איך זה קורה?



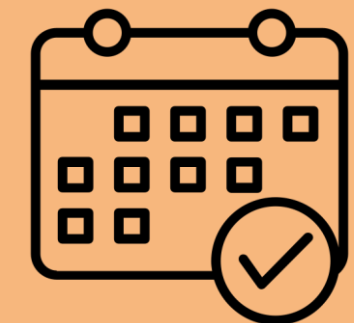
שאר השכנים חותמים
על כתב ההסמכה*



1-3 שכנים מתנדבים
להיות נציגים



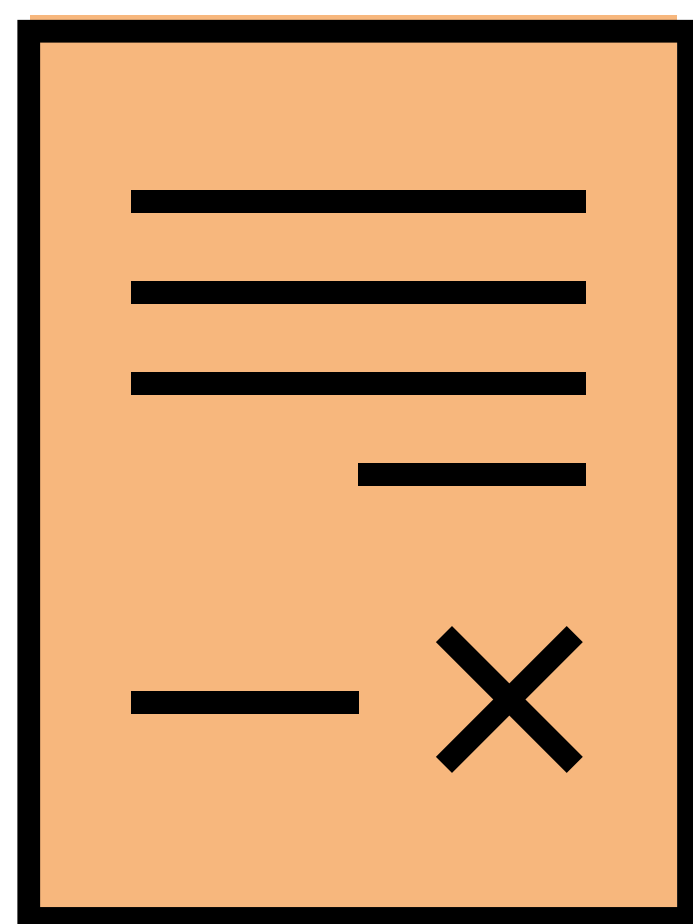
נפגשים בכניסה
לבניין



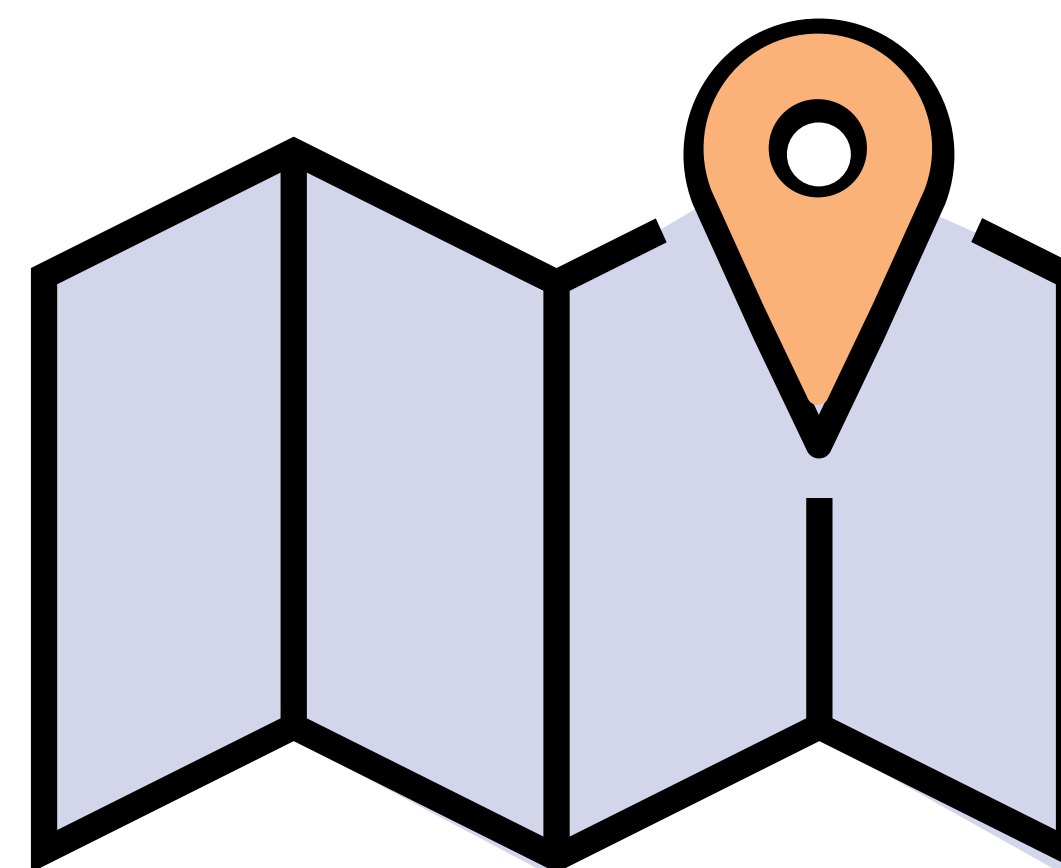
קובעים פגישה
לבחירת נציגות

*כדי שהנציגות תהיה רשמית, היא צריכה לקבל את האישור (חתימות) של יותר מחצי מהדירות בבניין
*היועצים החברתיים מטעם חברת פיפל יסייעו לכם בהליך בחירת הנציגות והסמכתה

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?

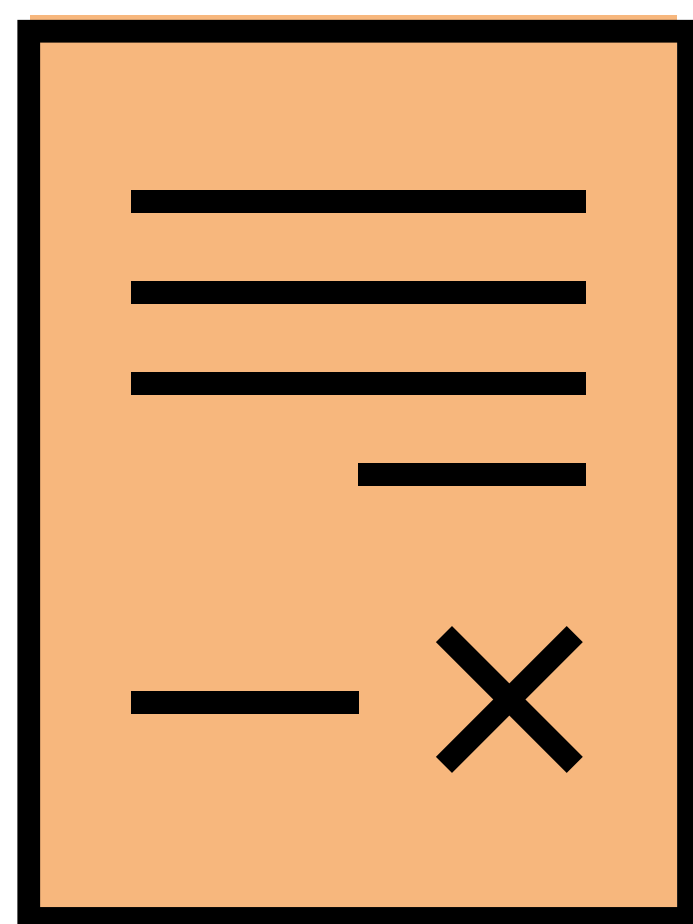


הסכס בין יזם לבעלי זכויות



תכנית מאושרת

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?



הסכס בין יזם לבעלי זכויות

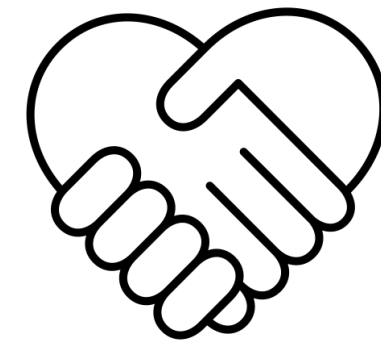


תכנית מאושרת

כמה צריכים לחתום ליזם?

הפרויקט לא יכול להצליח בלעדיכם התושבים!

אופציה 1 - כל הדיירים בבניין
מגיעים להסכמות עם חברה יזמית
(100% חתימות)



אופציה 2 - תביעת דיירים סרבנים
לאחר השגת הרוב הנדרש (67%
חתימות)



100%

חתימות

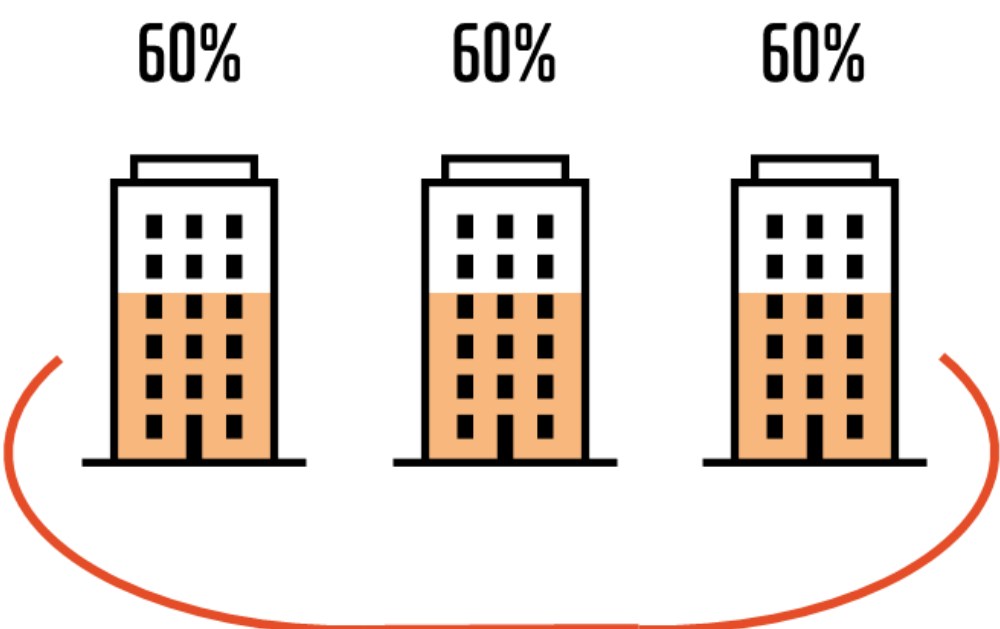
67%

חתימות

חותמים רק לאחר שמתיעצים!

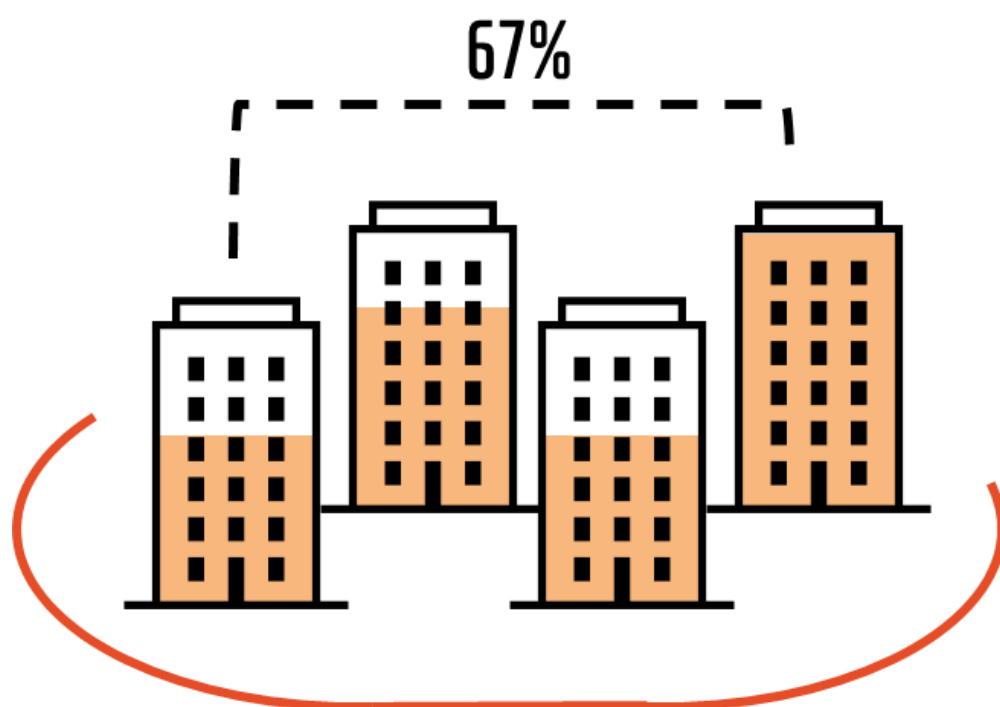
כמה צריכים לחתום ליזם?

מעל 60% חתימות בכל בניין



מעל 67% חתימות ברמת המתחם*

*מתחם או מקבץ כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי

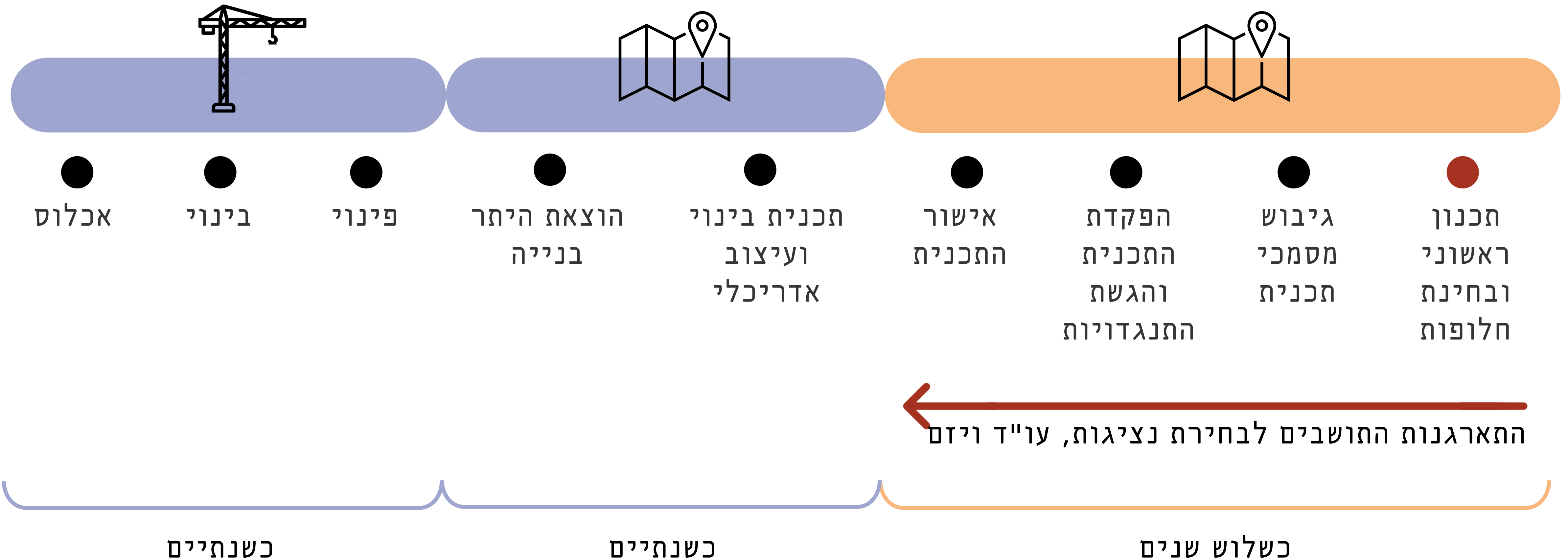


זכרו, חותמים רק לאחר שמתייעצים!

כמה זמן זה לוקח?

בהובלת חברות יזמיות שיבחרו ע"י התושבים

בהובלת רשות מקרקעי ישראל ועיריית נשר



זכויות התושבים

אוכל בגיל זקנה - גיל 70-75

על-פי החוק, היזם חייב להציע לדיירים את אחת התמורות הבאות באותו שווי של התמורה 'הסטנדרטית':

אפשרות לדיור חלופי מחוץ לפרויקט:



- דיור מוגן / בית אבות
- דירה חלופית ברכישת היזם
- כסף לרכישת דירה חלופית

דירה קטנה + מזומן



שתי דירות קטנות



הגיל נקבע על-פי מועד החתימה הראשון בבניין על ההסכם מול היזם

אוכל בגיל זקנה - גיל 75 ומעלה

על-פי החוק, היזם חייב להציע לדיירים את אחת התמורות הבאות באותו שווי של התמורה 'הסטנדרטית':



דירה חלופית
ברכישת היזם



כסף לרכישת
דירה חלופית



דיור מוגן/
בית אבות

הגיל נקבע על-פי מועד החתימה הראשון בבניין על ההסכם מול היזם

דיירי דיור ציבורי

- דיירי הדיור הציבורי זכאים לחזור להתגורר במתחם לאחר ההתחדשות.
- החברה המשכנת, ולא הדיירים, מנהלת משא ומתן מול החברה היזמית.

אנשים עם מוגבלות

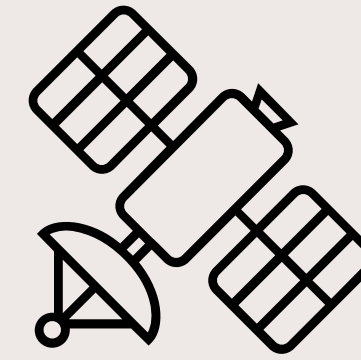
על-פי החוק, חובה שהדירה החדשה (דירה התמורה) והדירה הזמנית (לתקופת הבנייה) יותאמו למוגבלות של בעל הדירה או בני משפחתו.

קשר אישי

יועצי החברה נורית צ'יסניק שקד פיפל | תכנון עירוני-חברתי

PEOPLE
טלפון: 03-6555155

מייל: nurit@pplan.co.il



מנהל תחום עו"ס איליה רץ, מנהל תחום חברה וקהילה

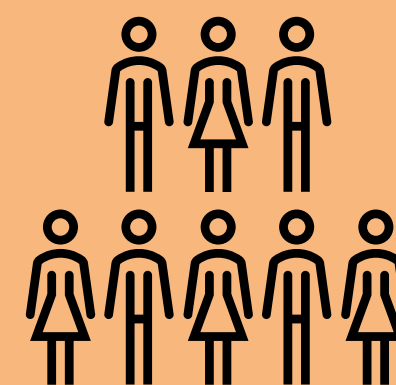
חברה וקהילה
טלפון: 04-8299204 | 050-3432970

במנהלת
ilia.r@nesher.muni.il

העירונית

מפגשים וכנסים

יתקיימו לאורך אבני הדרך בקידום התכנית לפי הצורך



איר שומרים על קשר

סרקו וכנסו לאתר לעדכונים



שאלות