



סיכום כנס התבעה

התחדשות עירונית במסלול רשויות (דמ"י)

מתחם המתמיד/דרך הטכניון

3.5.26

משתתפים



כ-40 תושבים ובעלי זכויות במתחם.

עיריית נשר: מהנדס העיר טל בן מיכה; מנהל המנהלת ליאור בן חיים; מנהל תחום חברה וקהילה עו"ס איליה רץ.

נציגי רשות מקרקעי ישראל: גיא רונן ולימור רוטיץ.

צוות התכנון: אדר' אלון ניסן משרד קנפו כלימור אדריכלים

ניהול הפרויקט: ירון צלניק, ניקול לובודה ונטלי שובינסקי חברת תגל.

צוות ליווי חברתי: שי עם-שלם, רוני קטבי ונורית צ'סניק שקד חברת פיפל-תכנון עירוני חברתי.



מטרות המפגש

כנס תושבים ראשון במסגרת קידום תכנית התחדשות עירונית במתחם המתמיד - דרך הטכניון. מטרת המפגש הייתה להציג את תחילת התהליך, את הגורמים המלווים, את גבולות המתחם ואת עקרונות התכנון הראשוניים, ולשמוע כבר בשלב מוקדם את השאלות, החששות והצרכים של התושבים ובעלי הזכויות.

המפגש כלל דברי פתיחה והצגת הגורמים המלווים את התכנית, מבוא להתחדשות עירונית, הצגת המאפיינים והעקרונות המרכזיים של התכנית, הסבר על ההליך החברתי ועל חשיבות התארגנות התושבים, התייחסות לזכויות תושבים בתהליך, ולאחר מכן שאלות והתייחסויות מצד המשתתפים.

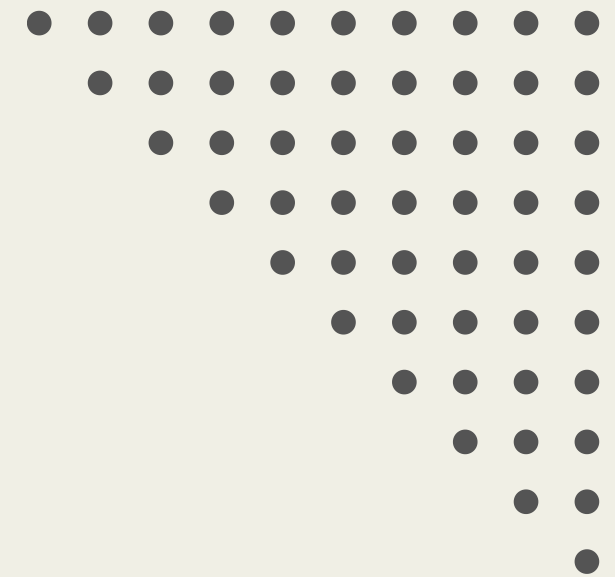


רקע קצר על התוכנית



התכנית מקודמת בהובלת עיריית נשר ובמימון רשות מקרקעי ישראל. הוסבר כי מדובר במסלול רשות, שבו העירייה והמדינה מובילות את קידום התכנית ובחרות את צוות התכנון המלווה אותה עד לאישורה. המשמעות היא הסתכלות רחבה על המתחם כחלק מהשכונה ומהמרחב העירוני כולו.

במפגש הוסבר כי התחדשות עירונית עוסקת במרחב שלם: תשתיות, תחבורה, שבילי הליכה, מבני ציבור, שטחים ירוקים, מסחר, חניה, נגישות, מיגון ואיכות חיים. בשלב זה הוצג הקו הכחול של התכנית, כלומר גבולות המתחם. הובהר כי התכנון עדיין בשלב ראשוני מאוד, ולכן אין עדיין תשובות מפורטות לגבי גובה הבניינים, מספר הקומות, מיקום המבנים או התמורות לבעלי הדירות.



עיקרי הדברים שעלו מבעלי הזכויות

ייחודיות מתחם המתמיד והחשש מאובדן אופי המקום

תושבים רבים הדגישו כי מתחם המתמיד הוא מתחם ייחודי בנשר: ירוק, בינוי נמוך יחסית, עם חצרות, גינות, עצים, שבילים פנימיים ומרקם חיים שכונתי ייחודי. עלה חשש כי ההתחדשות תפגע באופי המקום. צוות התכנון והעירייה הדגישו כי הם מכירים בייחודיות המתחם וכי אחת המשימות המרכזיות תהיה לבחון כיצד ניתן לשמר ערכים קיימים לצד תכנון מחודש לשכונה, העצמת האיכויות בסביבה, שיפור איכות החיים והנגישות לחינוך, בריאות, תחבורה, תרבות ופנאי.

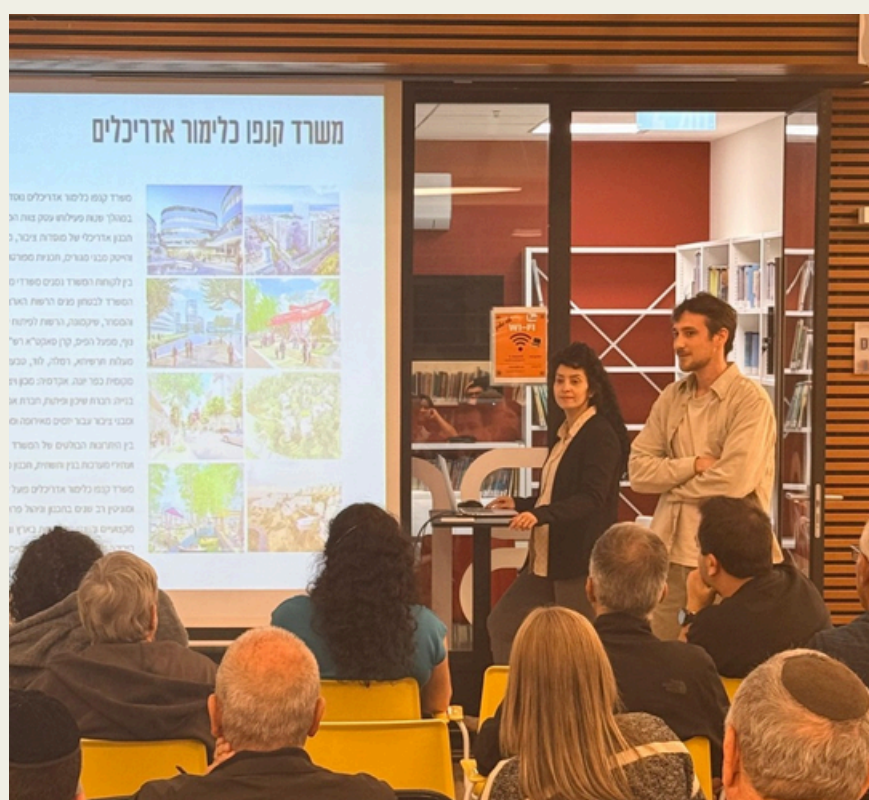
הצורך במידע ברור יותר על התכנון העתידי

בעלי הזכויות ביקשו להבין כיצד תיראה השכונה בעתיד, מה יהיה גובה הבניינים, האם יהיו מגדלים, האם ישולבו חצרות בתכנון, וכיצד התכנון החדש ישפיע על מרקם החיים הקיים. הובהר כי התוכנית נמצאת בשלבי תכנון מוקדמים, והמרחב עתיד להשתנות כחלק מתהליך ההתחדשות. כמו כן, הובהר כי קיום מפגש תושבים בשלב מוקדם מאפשר לצוות התכנון ללמוד על המתחם, ולתושבים להתארגן בהקדם עם בניית נציגויות, ובהמשך – לבחור עורך דין מטעם הבעלים, שמאי, מפקח ולאחר מכן לקיים מכרז מסודר לבחירת יזם.



עיקרי הדברים שעלו מבעלי הזכויות

ותשתיות. התמורות ייקבעו בשלב מאוחר יותר, במסגרת משא ומתן של בעלי הזכויות מול יזם/מים שייבחרו על ידי בעלי הזכויות, ובליווי עורך דין ויועצים מקצועיים מטעמם.



פערים במוטיבציה בין בעלי זכויות שונים במתחם

במפגש עלה כי במתחם קיימים צרכים ועמדות שונות. יש תושבים החיים בבתים צמודי קרקע עם גינות וחווים איכות חיים טובה, ולכן חוששים משינוי משמעותי. לצדם יש תושבים המתגוררים במבנים ישנים ולא מתוחזקים היטב, ומרגישים צורך ממשי בהתחדשות, בשיפור תשתיות, במיגון ובנגישות.

תמורות לבעלי הדירות

נושא התמורות עלה כעניין מרכזי עבור התושבים. הובהר כי התכנית המפורטת אינה קובעת את התמורות האישיות לבעלי הדירות, אלא את המסגרת התכנונית: שימושי קרקע, כמות הדירות שיתווספו למתחם, גובה הבניינים, מיקום מבנים, היקף השטחים פתוחים, מבני ציבור

סוגיות עיקריות שעלו מהצוות

לוחות זמנים

מדובר בתהליך ארוך: אישור תכנית עשוי להימשך כשלוש שנים ולעיתים יותר, שלב זה כולל התארגנות של התושבים במקביל להליך התכנון והאישור המקודם על ידי צוות התכנון. לאחר מכן נדרשים שלבים נוספים עד לפינוי, בינוי ואכלוס.

התארגנות תושבים והקמת נציגויות

הוסבר כי תהליך נכון כולל הקמת נציגויות דיירים והסמכתן, בחירת עורך דין מטעם בעלי הדירות, ובהמשך בחירת יועצים נוספים כגון שמאי ומפקח. הנציגות נועדה לרכז מידע, להעביר שאלות וצרכים, לייצג את האינטרסים של בעלי הדירות ולסייע בקידום התהליך באופן שקוף ושוויוני.

התחדשות עירונית כחלק

מהתפתחות רחבה של נשר

במפגש הוצג המתחם בתוך מרחב שבו מקודמות תכניות התחדשות נוספות. נשר צפויה לגדול ולהשתנות בשנים הקרובות, וההתחדשות העירונית היא חלק מתהליך רחב של חידוש שכונות, תשתיות, מוסדות ציבור, תחבורה ומרחבים ציבוריים.



סוגיות עיקריות שעלו מהצוות

זכויות אוכלוסיות מיוחדות

במהלך הכנס הוצגו זכויות של אוכלוסיות שונות בתהליך, ובהן בעלי דירות בגיל זקנה, אנשים עם מוגבלות ודיירי דיור ציבורי. הובהר כי החוק כולל מנגנונים שנועדו לתת מענה לאוכלוסיות אלו, וכי הנושאים ילוו בהמשך על ידי המינהלת, צוות הליווי החברתי ובעלי המקצוע שייבחרו מטעם התושבים.



הימנעות מהתקשרות מוקדמת עם יזמים

במפגש הודגש כי בשלב זה מומלץ להתייעץ עם המנהלת להתחדשות עירונית של נשר לפני חתימות על מסמכים מול יזמים, מארגנים או גורמים פרטיים. חתימות מוקדמות עלולות ליצור מצב שמתחמי המימוש השונים שיוגדרו בתוכנית המפורטת יהיו חתימות של בעלי זכויות למספר יזמים בכל מתחם מימוש מה שיקשה על קידום המימוש. כמו כן, הליך סדור בליווי המינהלת העירונית וצוות היעוץ החברתי של התוכנית מייצר בקרה על התהליך ועוזר בשמירה על הליך תקין וממצה עבור בעלי הזכויות לפי נהלי והמלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

בהמשך הדרך

יועצים חברתיים PEOPLE

נורית צ'סניק שקד פיפל | תכנון עירוני-חברתי

טלפון: 03-6555155

מייל: nurit@pplan.co.il

בהמשך התהליך ועם התקדמות התכנון הצוות החברתי יעדכן את התושבים באמצעים שונים – קבוצת וואצאפ וכן מפגשים נוספים. כמו כן, בחודשים הקרובים יערך סקר תושבים באמצעות צוות התכנון יקבל מידע מעמיק מהשטח שילקח בחשבון בתהליך התכנון.

מינהלת התחדשות עירונית נשר

עו"ס איליה רץ | מנהל תחום חברה וקהילה

טלפון: 04-8299204 | 050-3432970

מייל: ilia.r@nesher.muni.il



תודה על השתתפותכם

לאתר התוכנית



לקבוצת העדכונים

