



מפגש שיתוף ציבור שני הצגת חלופות התכנון מתחם המתמיד נשור

יולי 2026

19:20

זמן שאלות
והתייחסויות
להמשך התהליך



19:00

קבלת משוב על
חלופות תכנון



18:30

הצגת חלופות
תכנון



18:15

מבוא
להתחדשות
עירונית



18:00

דברי פתיחה
והצגת הצוות



דברי פתיחה

מנהלת נשר-מנהל תחום חברה וקהילה - עו"ס איליה רץ

נציג רמ"י - גיא רונן

מנהל הפרוייקט-תג"ל- ירון צלניק

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 ופרוגרמה	פיפל - תכנון עירוני חברתי	שי עם שלם, רוני קטבי, נורית צ'סניק שקד
שמאות	רון רודיטי	רון רודיטי
סביבה	אתוס הנדסת סביבה	
תשתית ניקוז, מים וביוב	ליגם	
מדידה	פנקס מודדים	מיכל אשר
אגרונום	אדיר אלוויס ייעוץ ופיקוח נופי	אדיר אלוויס
חשמל ותאורה	משרד טופז	

הרצוי

המרחב הציבורי נותן ערך לתושבים



המצוי

המרחב הפרטי מפצה על המרחב הציבורי



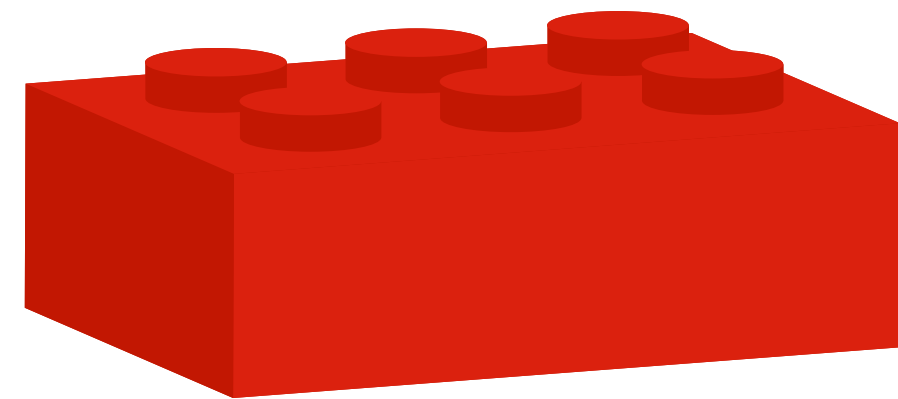
מבוא להתחדשות עירונית

במה תכנית פינוי בינוי עוסקת?

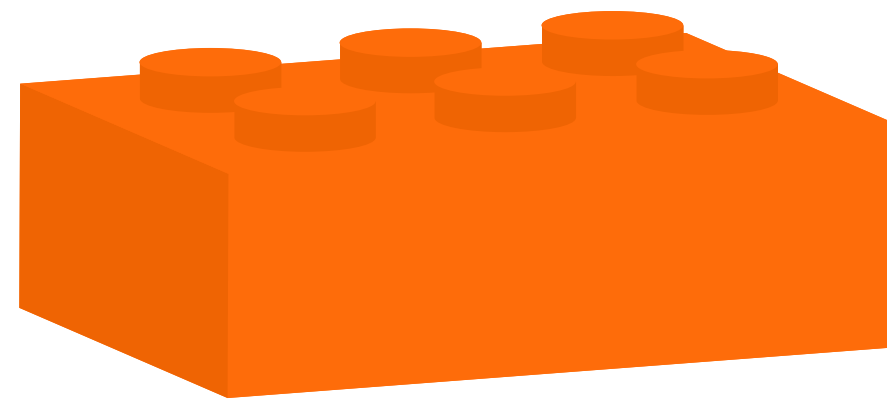
תנועה ותחבורה



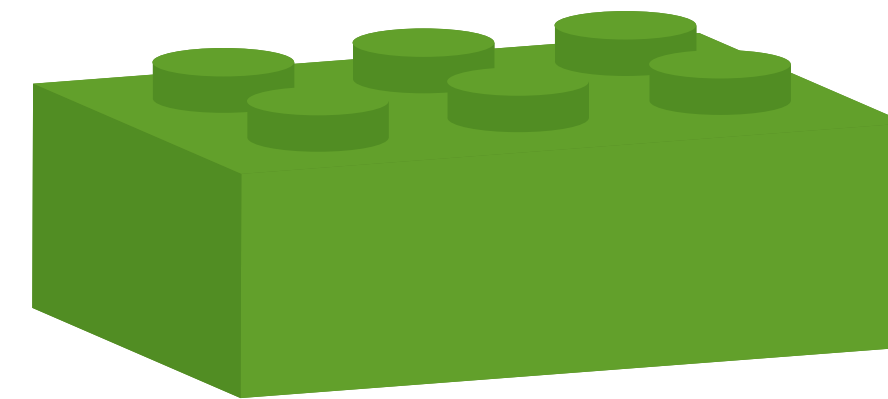
קהילה



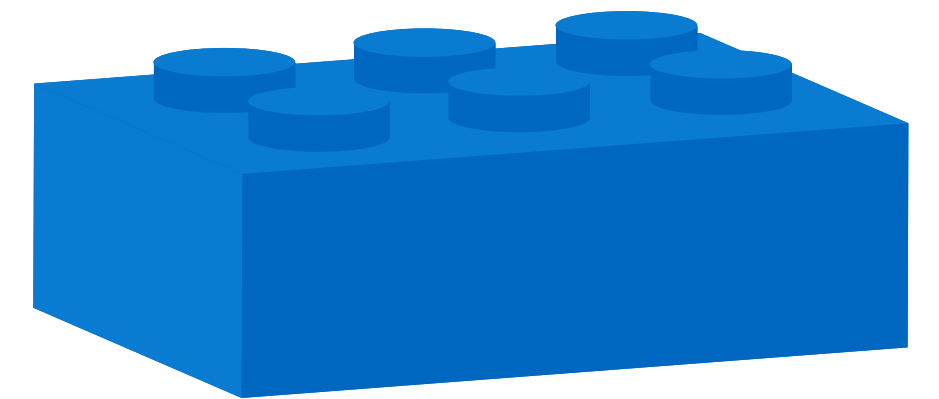
חנויות
ומשרדים



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



חנויות
ומשרדים



בנייני
מגורים



שטחים
ירוקים



מבני
ציבור

מה התכנית לא קובעת



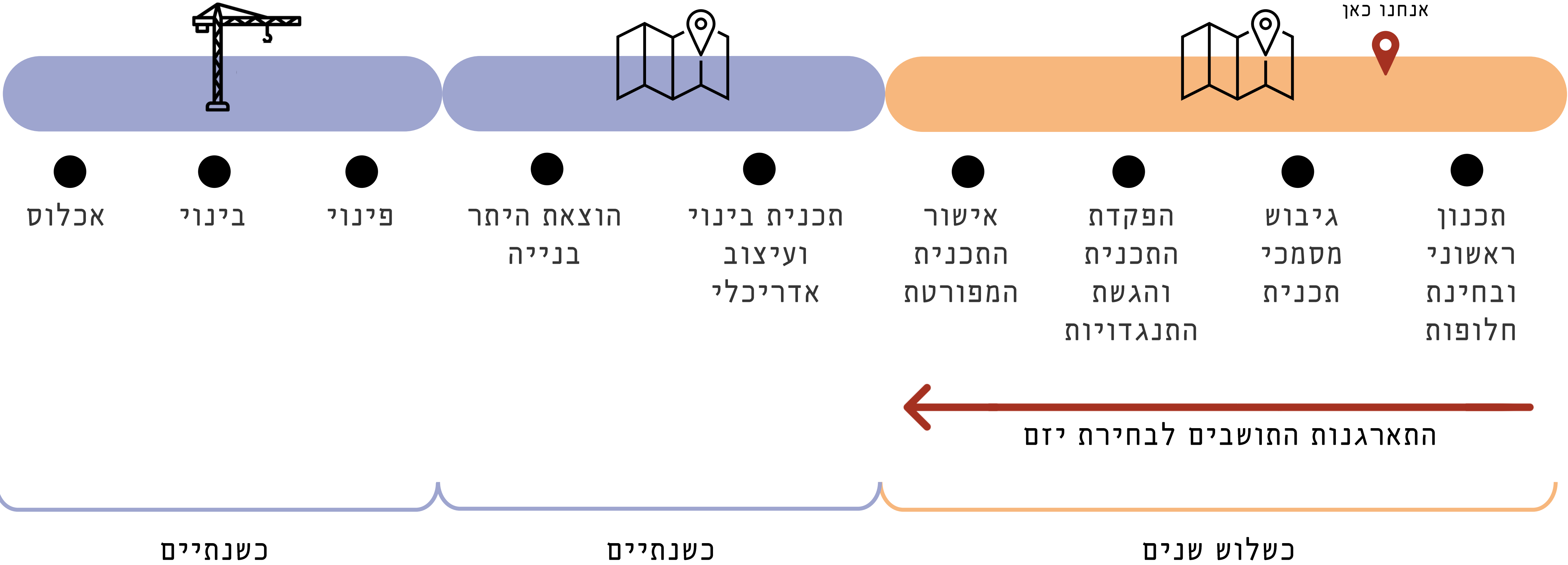
- תמורות לדיירים
- תכנון מפורט של המבנים – איך בדיוק הבניינים ייראו
- תכנון מפורט של הדירות – איפה יהיו חדרי השינה והסלון

כמה זמן זה לוקח?

בהובלת חברות יזמיות שנבחרו ע"י התושבים

בהובלת רמ"י ועיריית נשר

אנחנו כאן



אז למה לי התחדשות עירונית?

מחליפים ישן בחדש: במקום דירה ישנה בבניין ישן, מקבלים דירה חדשה לגמרי בבניין חדש הבנוי לפי סטנדרט בניה ומפרט טכני גבוהים.

בטיחות ובטחון: ממ"ד לכל דירה חדשה ובניין המצויד במערכות משוכללות ובנוי לעמוד כנגד רעידות אדמה ושריפות.

תמורות: את הדירה הישנה תחליף דירה חדשה, מחסן ומרפסת ותמורות בהתאם לפרויקט.

איכות המגורים: בבניין החדש מעליות, חניון תת-קרקעי, לובי ועוד שירותים נוספים שישדרגו לכם את חווית המגורים.

סביבת המגורים: גם סביבת הבניין משתדרגת ואתם נהנים מתוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה – והכל מתחת לבית החדש שלכם.

סוגיות תכנוניות מרכזיות בראייה חברתית

1. תחזוקה

2. תחבורה וחינה

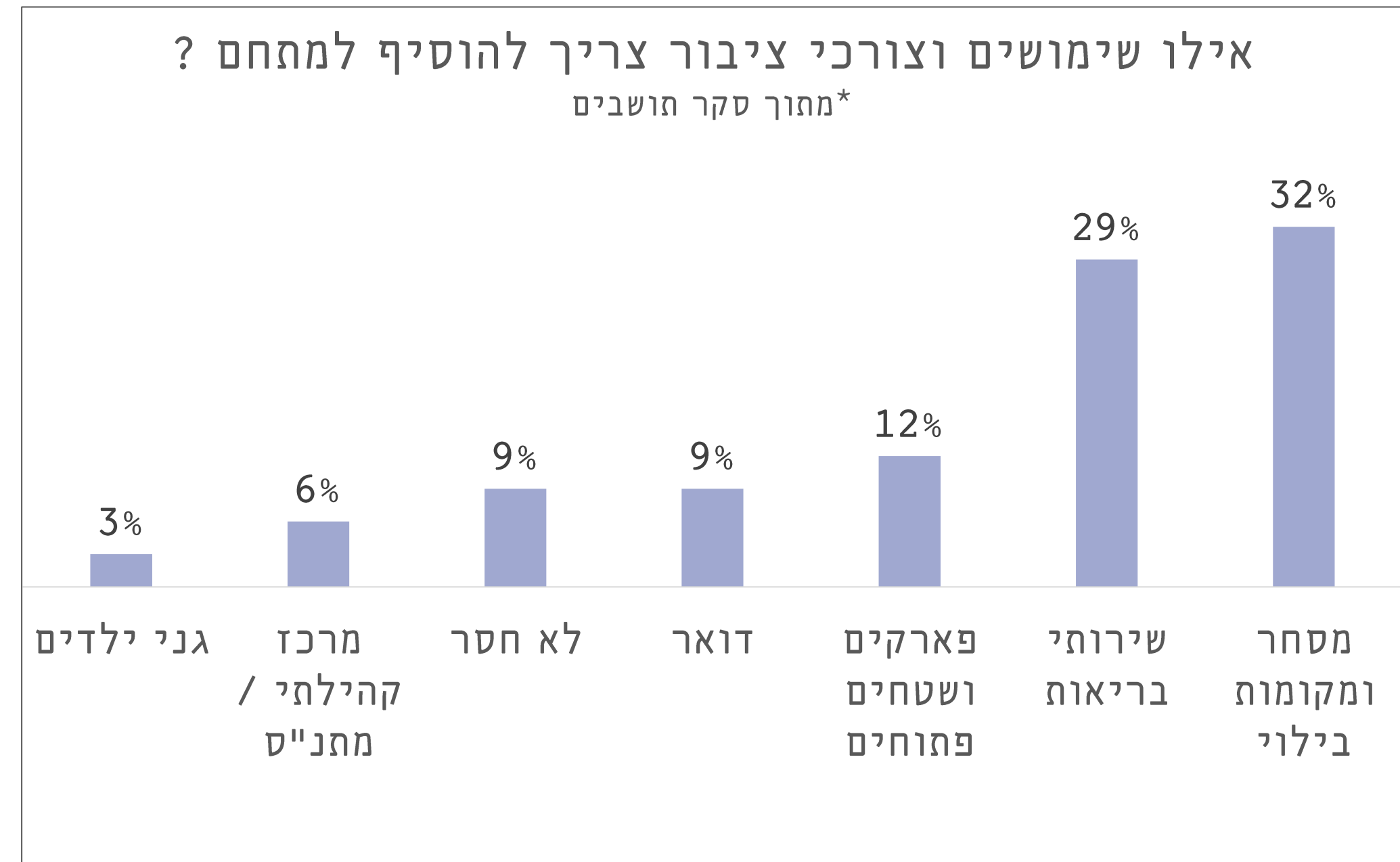
3. תמהיל גודל דירות

4. שימושים ציבוריים

5. ציפוף

ציפוף ועירוב שימושים

תוכניות להתחדשות עירונית לא עוסקות רק בכמה דירות יהיו, אלא גם בתמהיל של דיור ושימושים נדרשים לשלב בשכונה: מסחר, שירותים, מרחבים קהילתיים וחניות. כולם משפיעים על התכנון והכלכליות של הפרויקט. המילה ציפוף מתייחסת ל"הגדלת ביקושים" -הגדלת כמות השירותים באזור ושיפור רמת הנגישות ואיכות החיים.

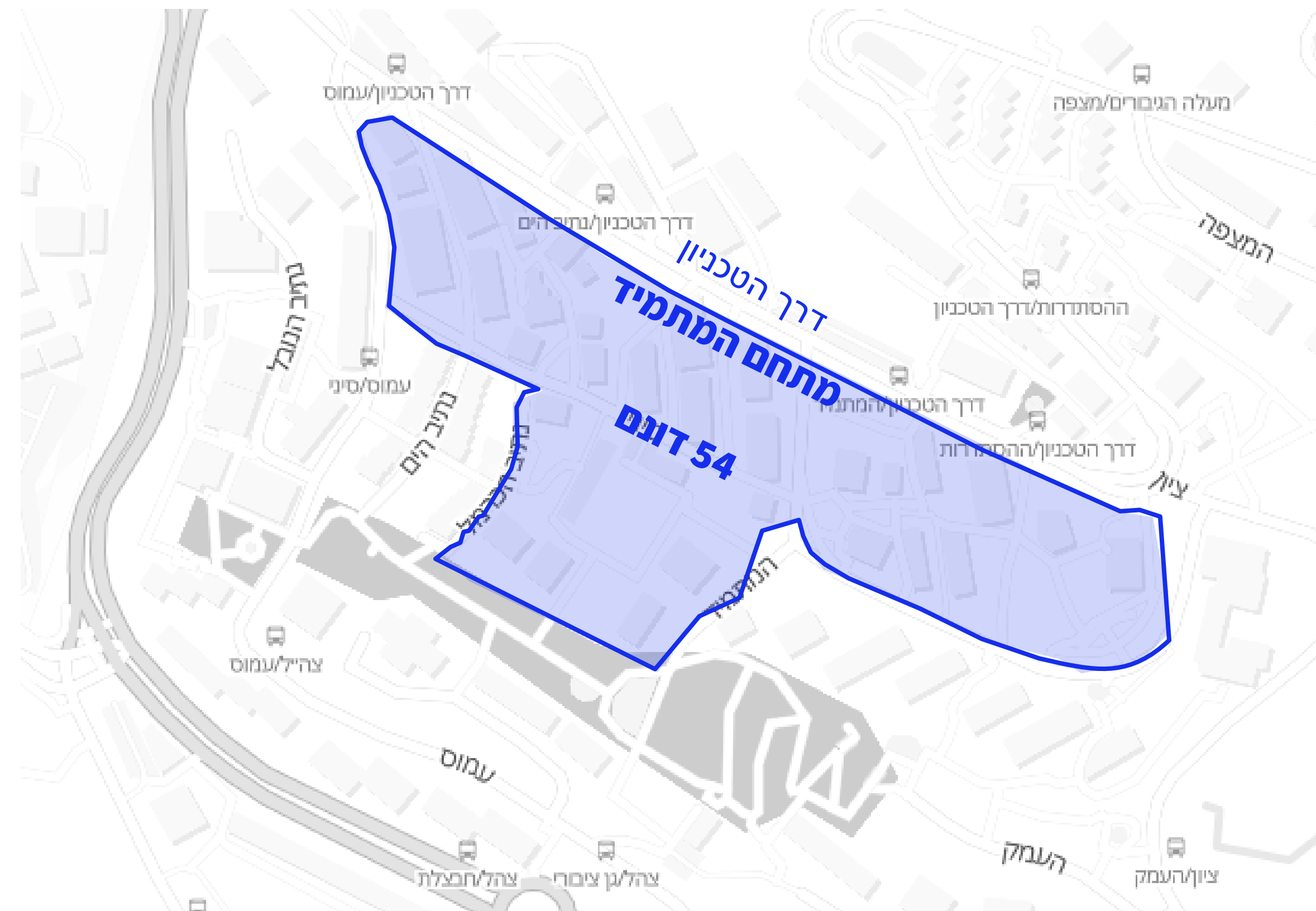


התחדשות מתחם המתמיד-דרך הטכניון

מתחם המתמיד

שטח כולל: 54 דונם

פרוגרמה ראשונית: כ-740 יח"ד + שטחי ציבור + מסחר *



קו כחול – מתחם המתמיד



קו כחול = שטח התכנית

500 m



התחדשות עירונית בישראל

שכונה שטוב לחיות בה מציעה הכל קרוב לבית: מגורים, חנויות, שירותים לציבור ושטחים פתוחים.

הכל במרחק הליכה או בנסיעה קצרה בתחבורה ציבורית, בלי להיות תלויים ברכב הפרטי



מסחר

שטחים פתוחים

מגורים

דרכים ותחב"צ

מבני ציבור
ותעסוקה

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע



חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית משולבת
לבנייה, לפיתוח ולשימור

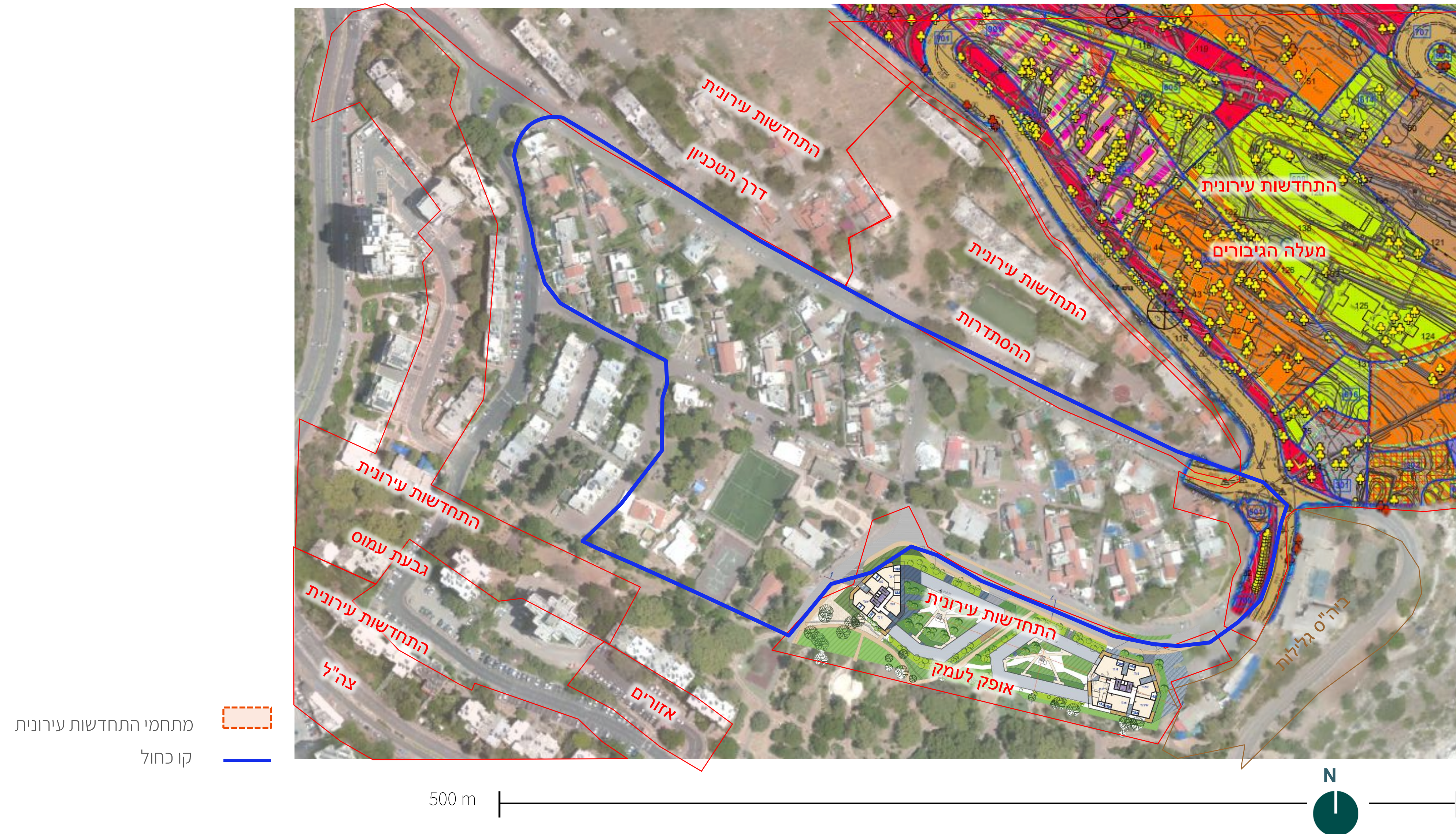
תמ"א 35

הוראות התכנית – נוסח משולב
לא סטטוטורי

ארץ

התחדשות עירונית בנשר בעקבות תכנית המתאר

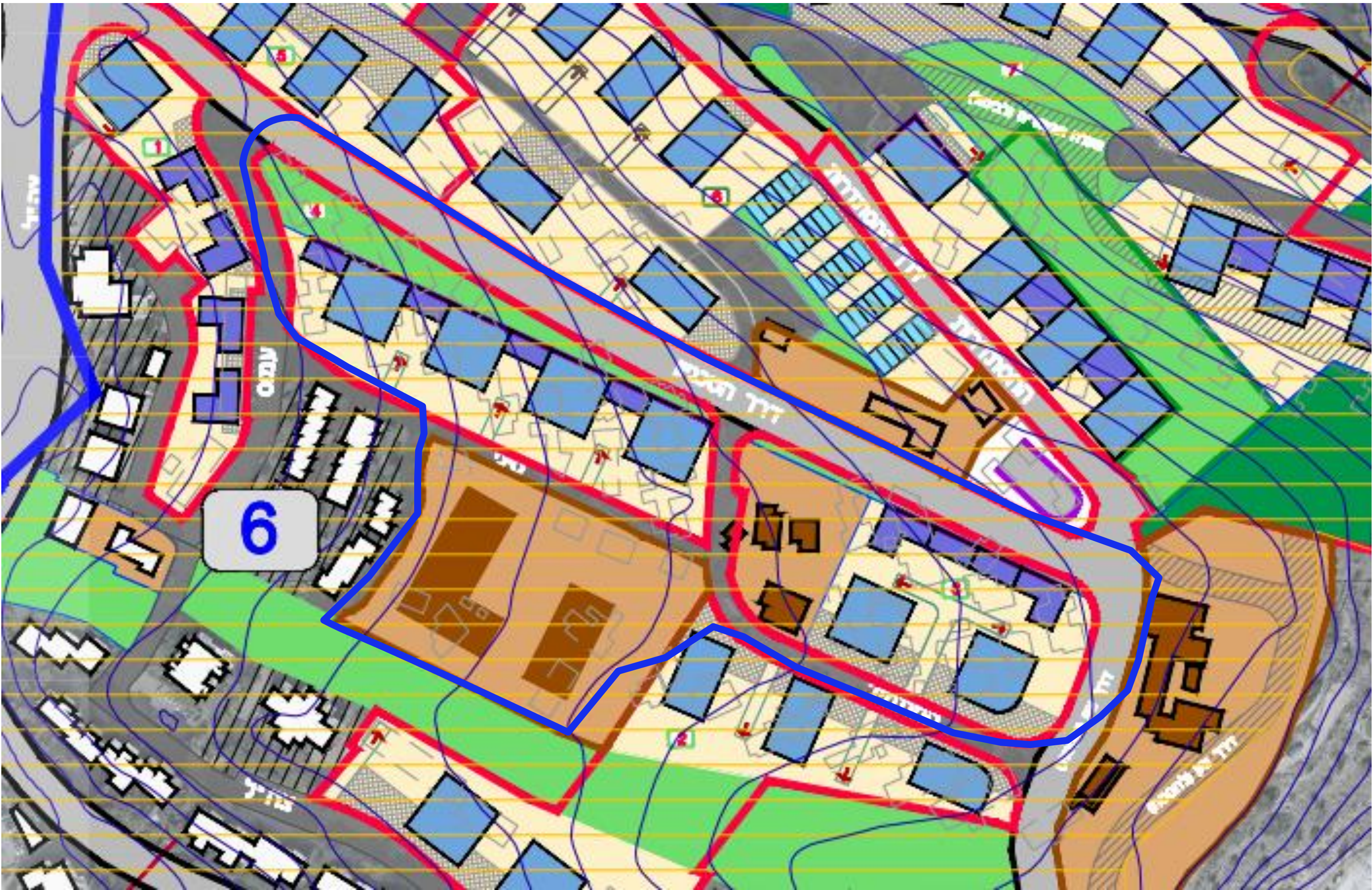
תכניות בתהליכי תכנון להתחדשות עירונית



355-0753905 - תכנית מתאר כוללנית נשר - נספח התחדשות עירונית

בינוי מוצע בשכונת בן דור

אדריכלים: גורדון אדריכלים תאריך הגשה: 2022 סטטוס: מאושר



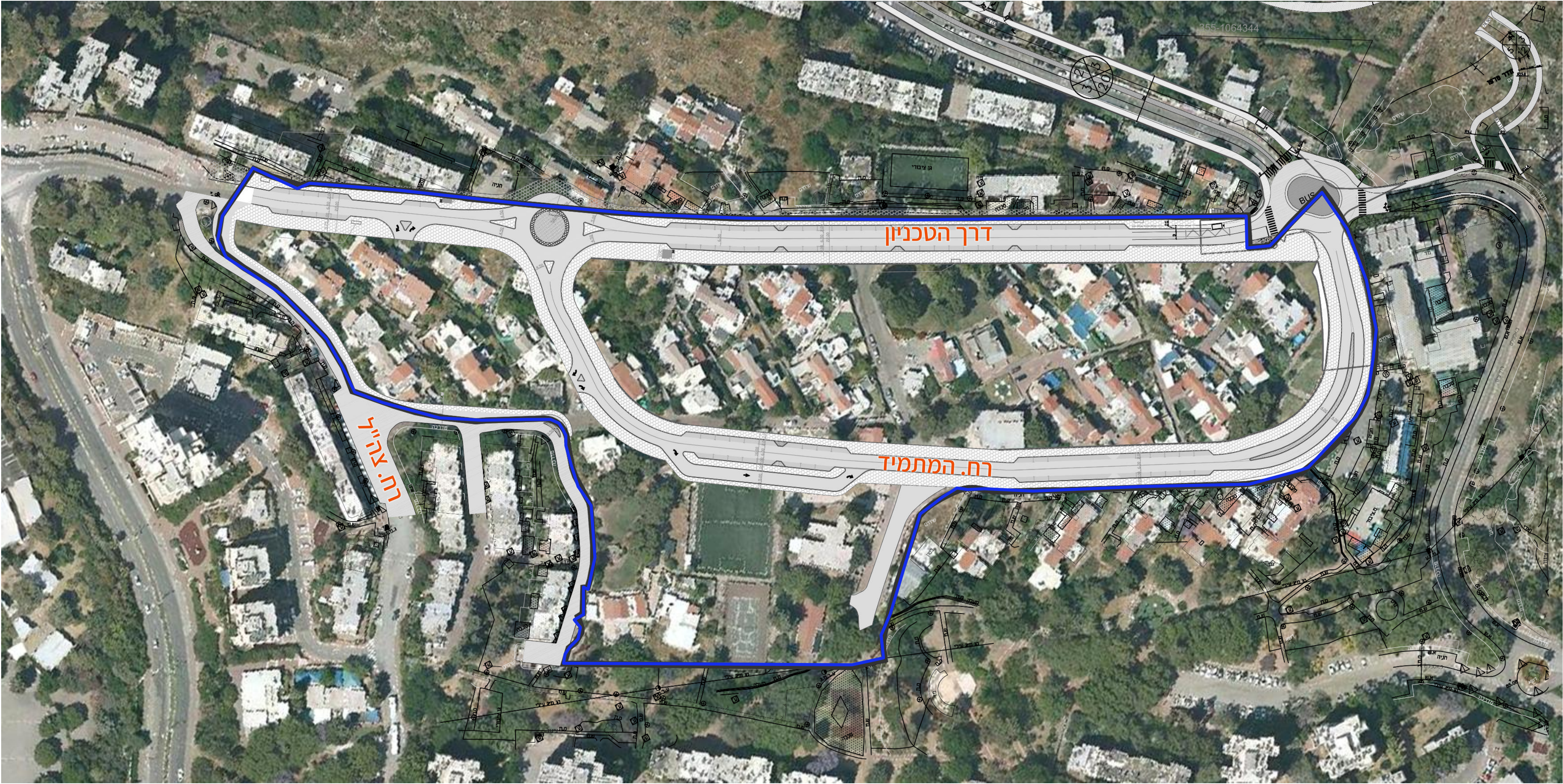
מתחם המתמיד - תנועה

תכנון כבישים - מצב קיים



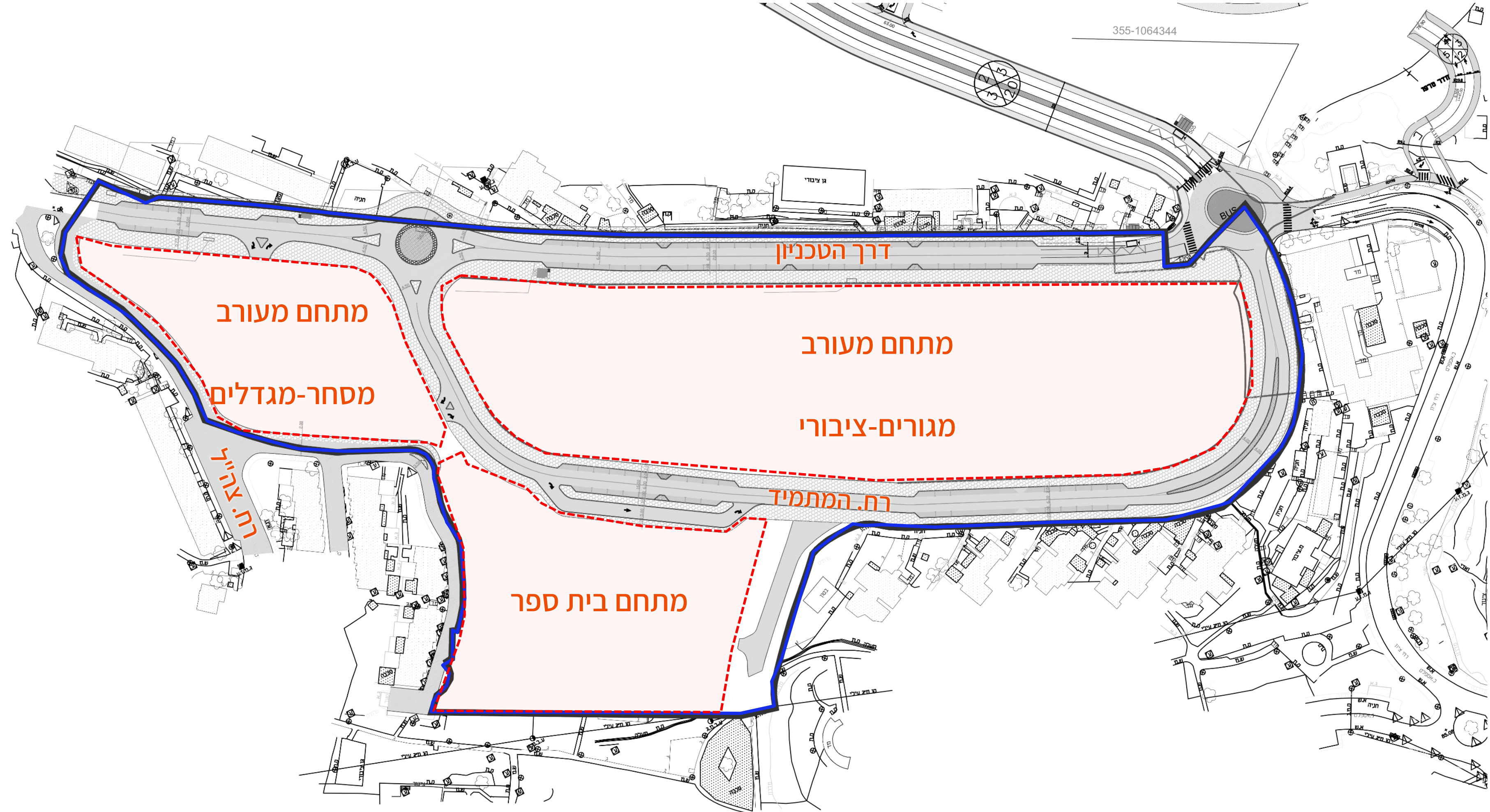
מתחם המתמיד - תנועה

תכנון כבישים

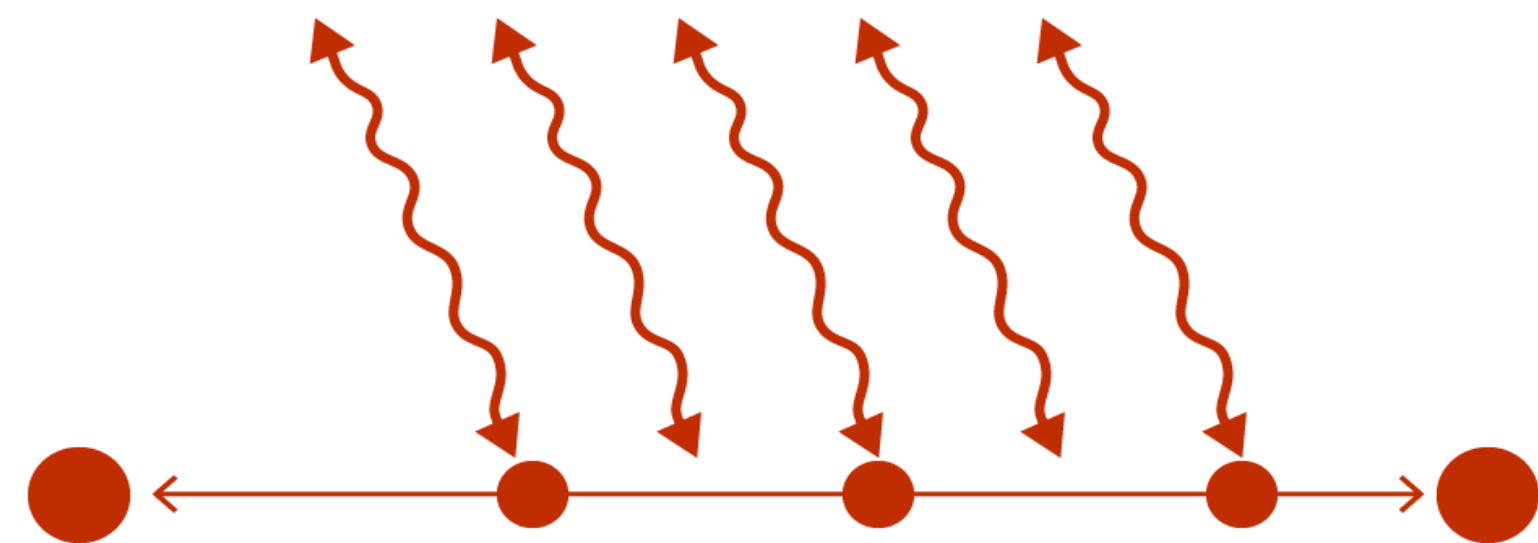


מתחם המתמיד - תנועה

תת מתחמים



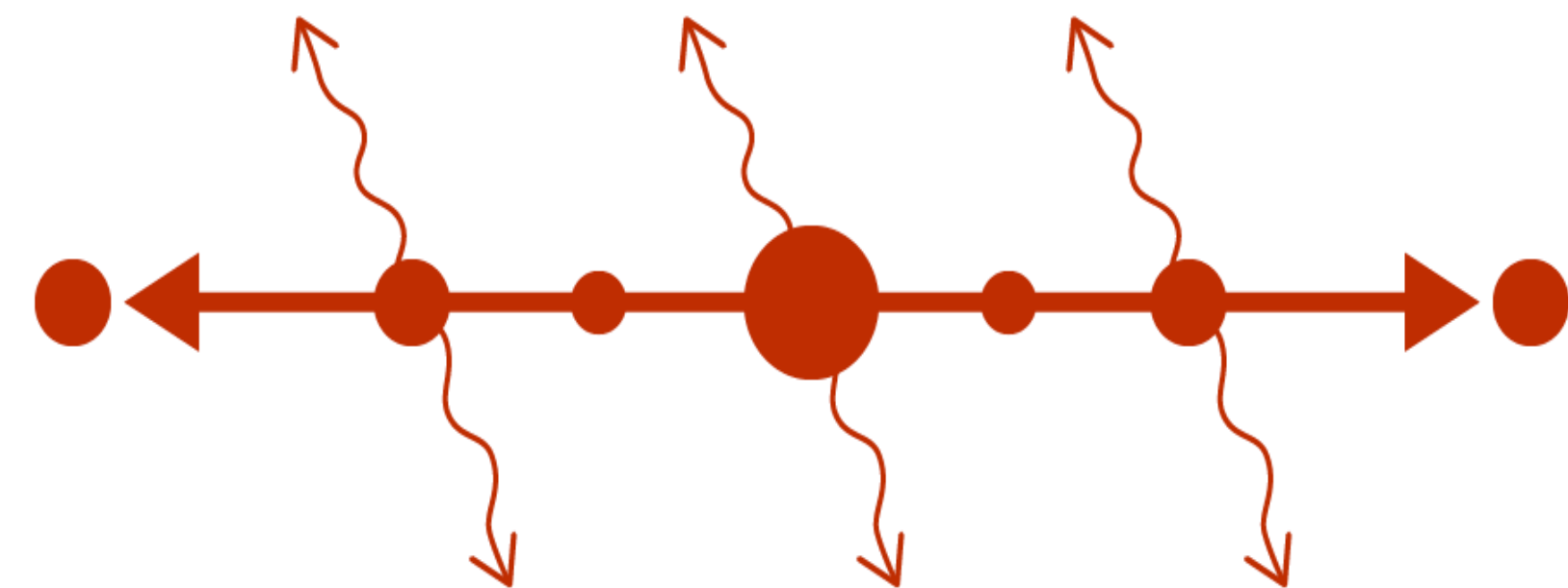
חלופות תכנון – מתחם המתמיד



חלופה 2

גן השבילים המתפצלים

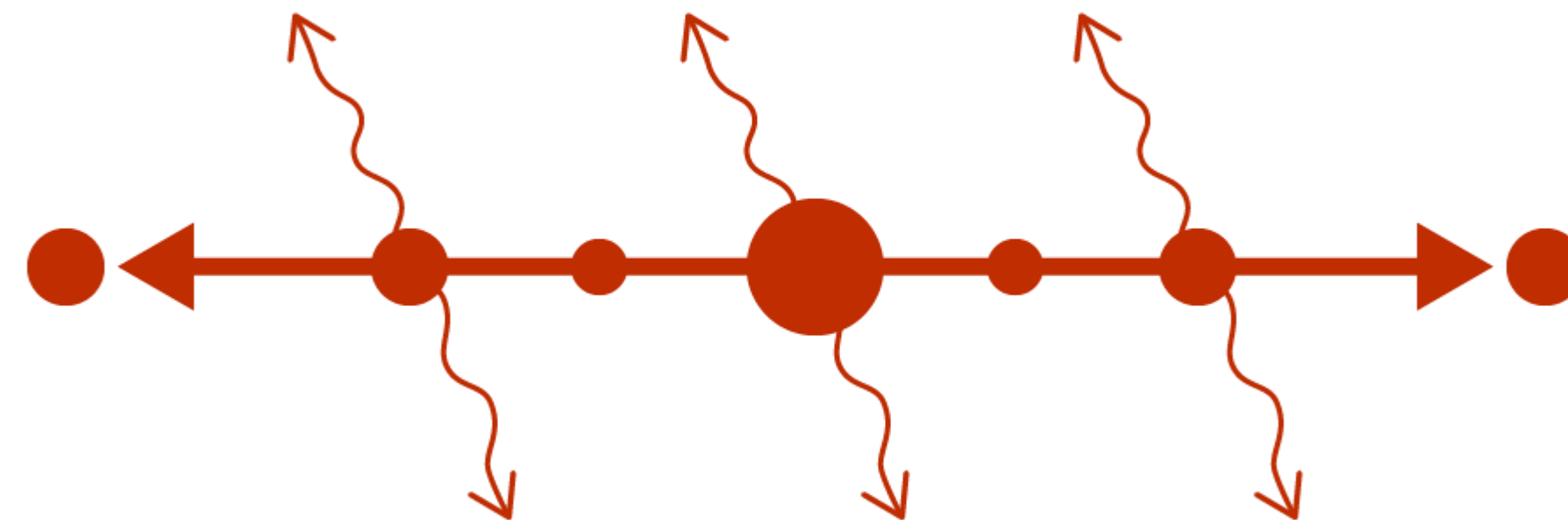
חורחה לואיס בורחס



חלופה 1

דרך החצרות הירוקות

חלופות תכנון – מתחם המתמיד



חלופה 1

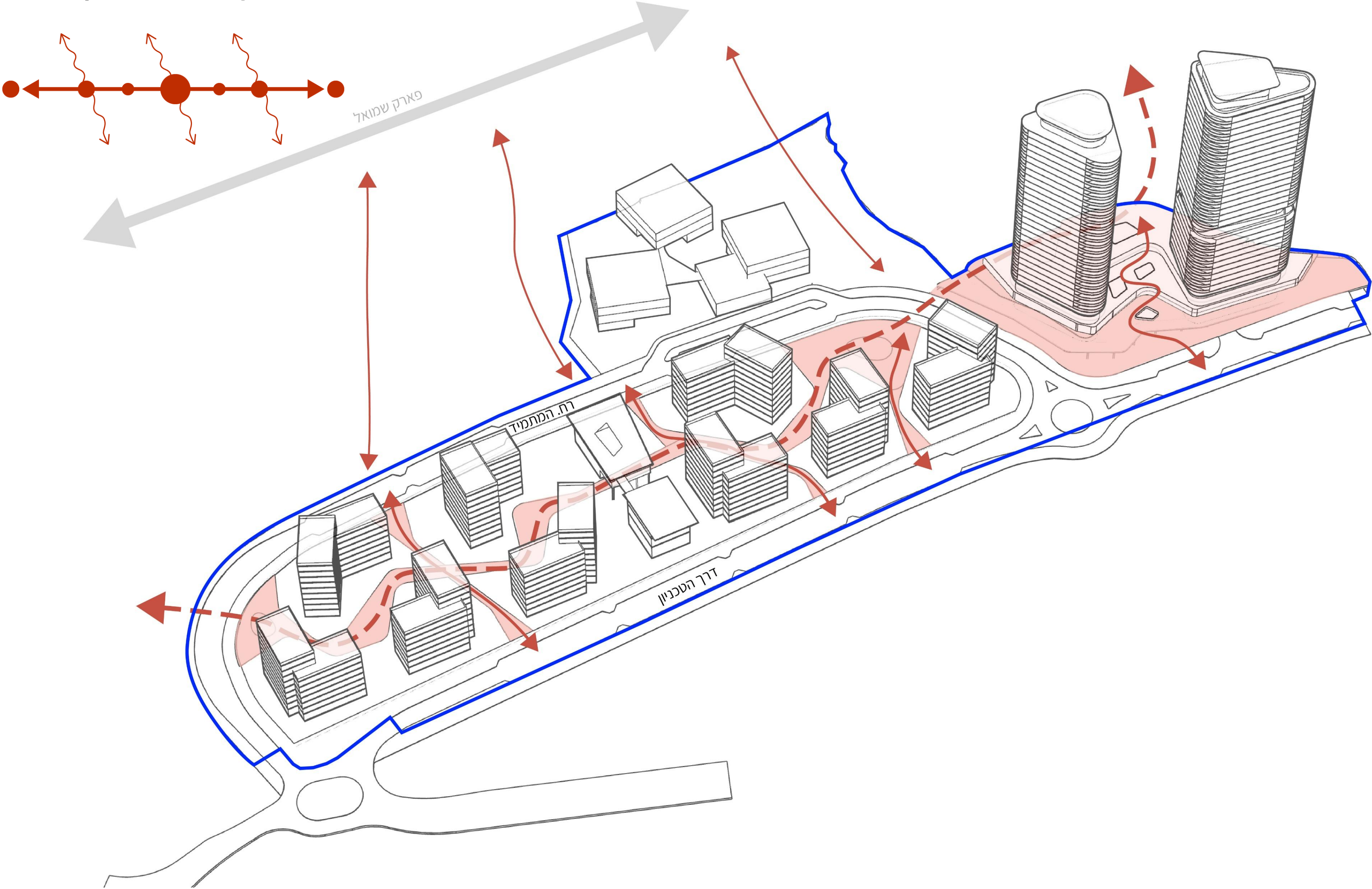
דרך החצרות הירוקות

חלופה 1 | עקרונות תכנון: קישוריות

ציר הליכה פנימי ליניארי בשיפוע מתון

חלופה 1

דרך החצרות הירוקות

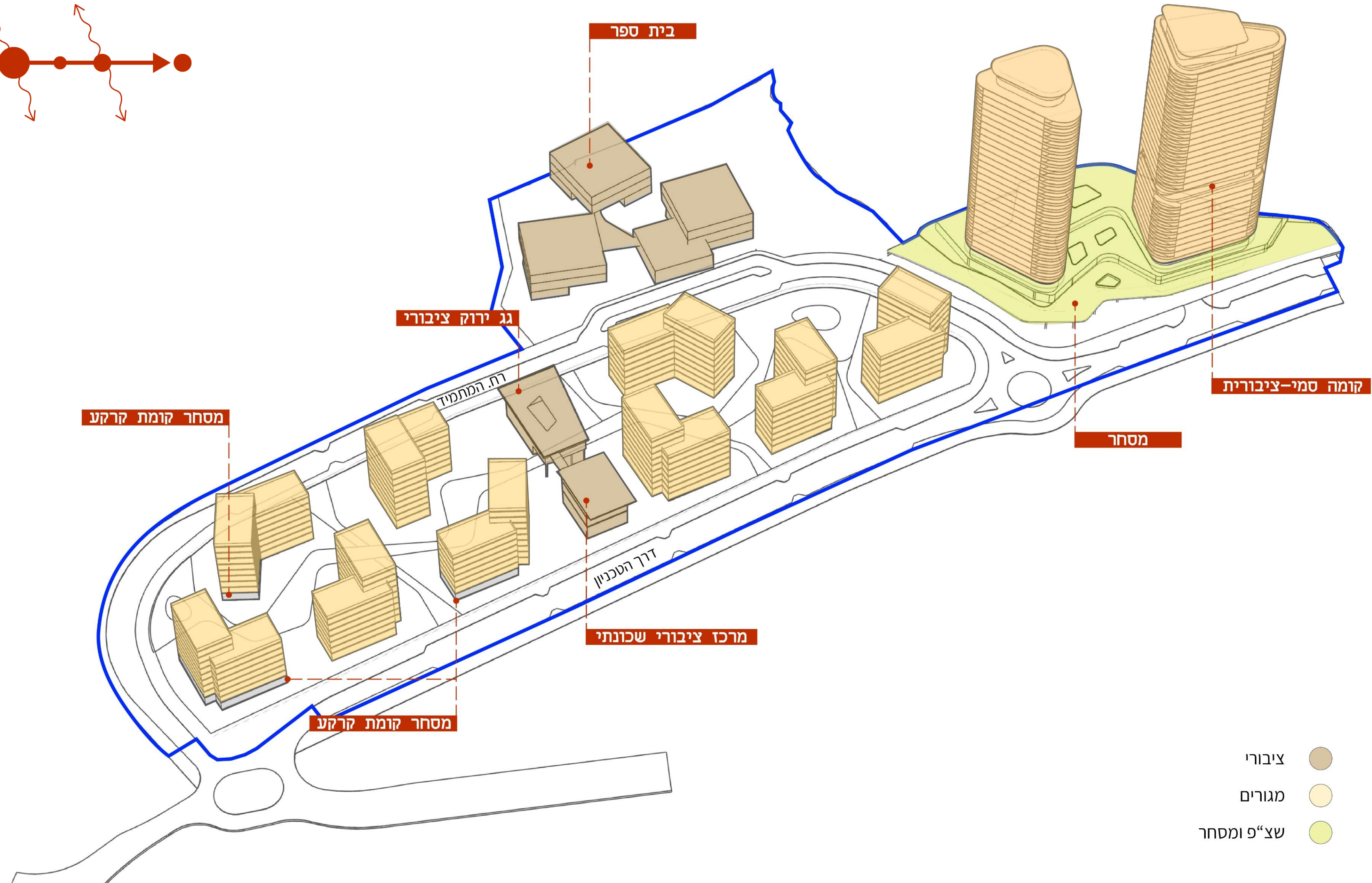
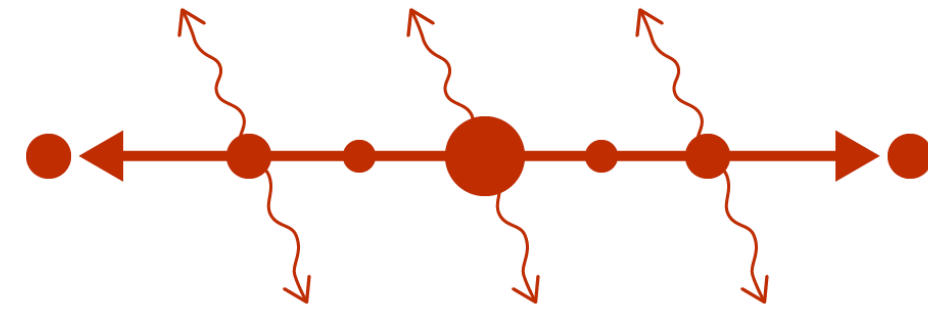


חלופה 1 | עקרונות תכנון: בינוי

דופן המשכית לכיוון דרך הטכניון וחצרות פנימיות

חלופה 1

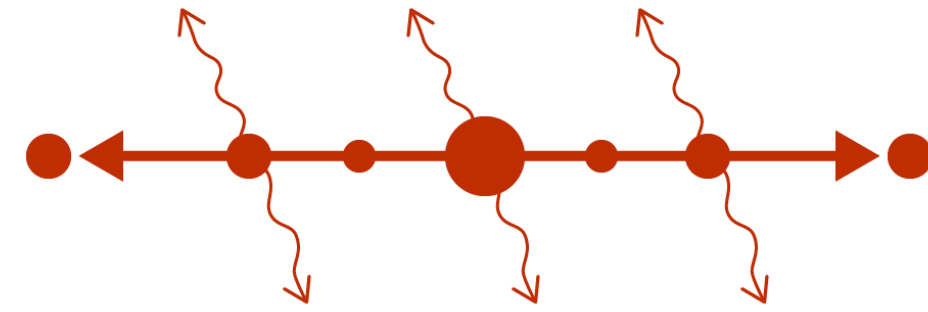
דרך החצרות הירוקות



חלופה 1 | עקרונות תכנון

חלופה 1

דרך החצרות הירוקות



פארק שמואל

המתמיד 1 -
התחדשות עירונית

רח. המתמיד

דרך הטכניון

מסחר

בית ספר גלילות

מרכז ציבורי שכונתי

- שביל מקשר שכונה: ציר הליכה פנימי, רחב ונגיש.

- מרחבים משותפים: בינוי סביב חצרות קהילתיות.

- שימושים ציבוריים בשכונה: שטח ציבורי למען הקהילה בלב השכונה.

- חיזוק דרך הטכניון: בינוי רציף מלווה רחוב, המעודד הליכתיות ומספק צל.

- תמהיל מגורים מגוון: מבני ציבור וקהילה, מסחר ומבני מגורים בין 7-13 קומות.

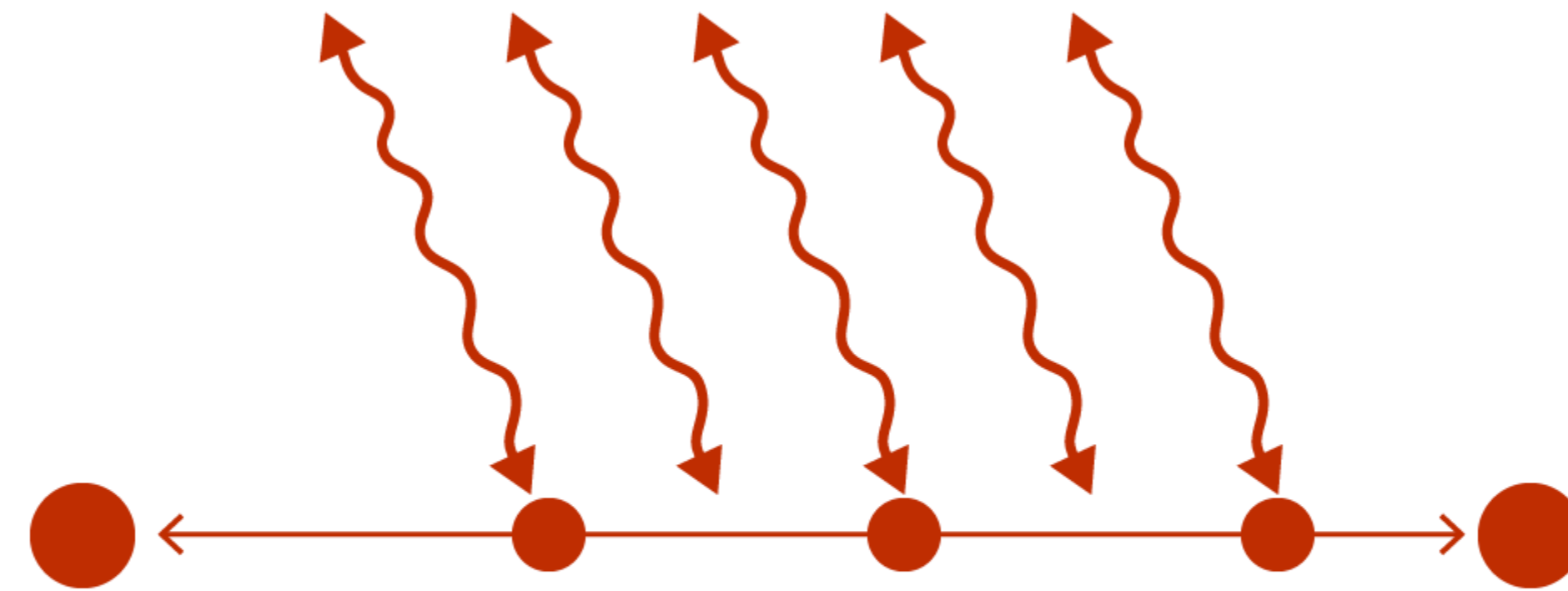
חלופה 1 | תכנית

חלופה 1

דרך החצרות הירוקות



חלופות תכנון – מתחם המתמיד



חלופה 2

גן השבילים המתפצלים

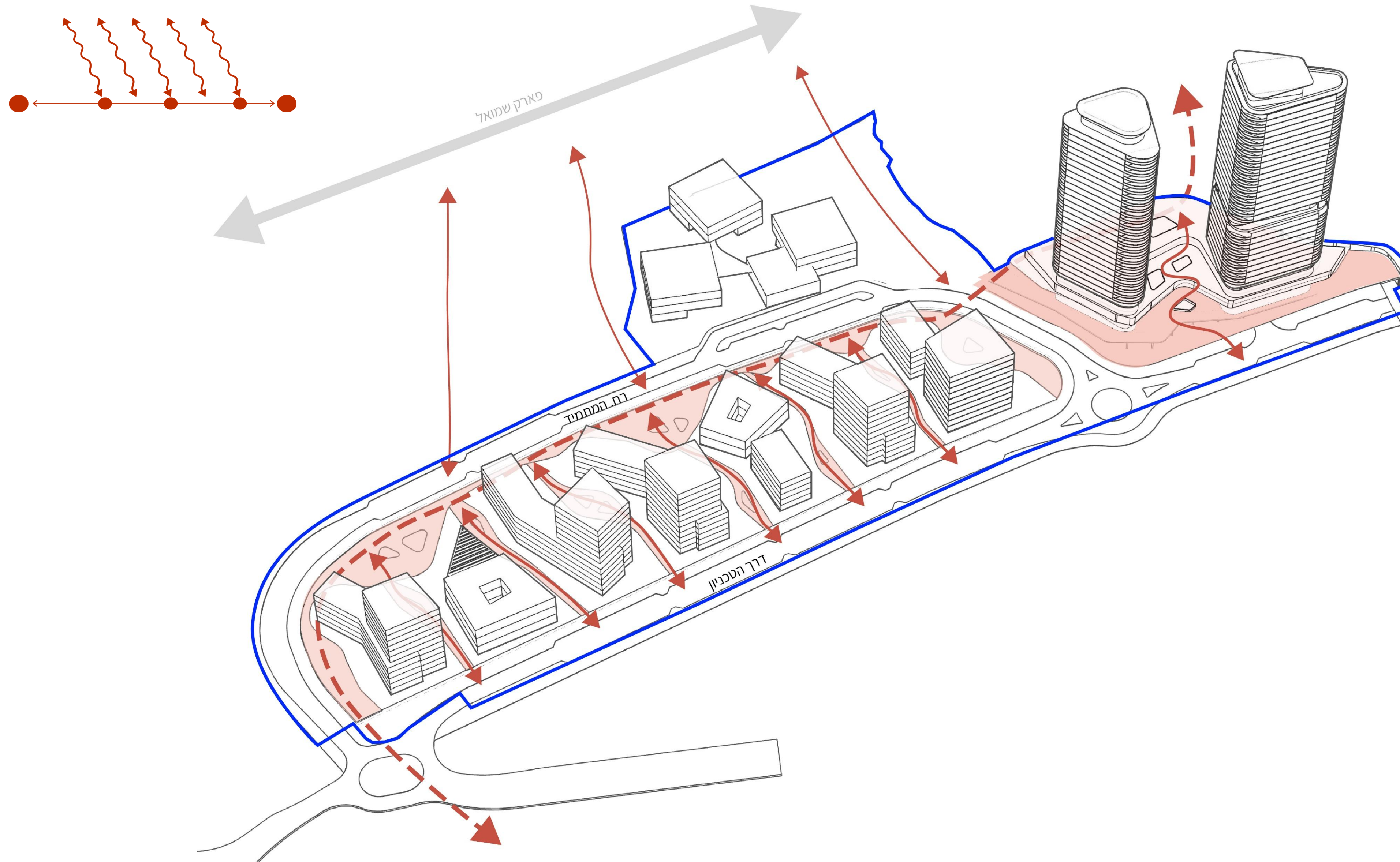
חורחה לואיס בורחס

חלופה 2 : עקרונות תכנון: קישוריות

חלופה 2

גן השבילים המתפצלים

חידוש רחוב המתמיד על ידי יצירת ציר הליכה רחב, נגיש ומזמין עם שבילים המקשרים לדרך הטכניון ולפארק.

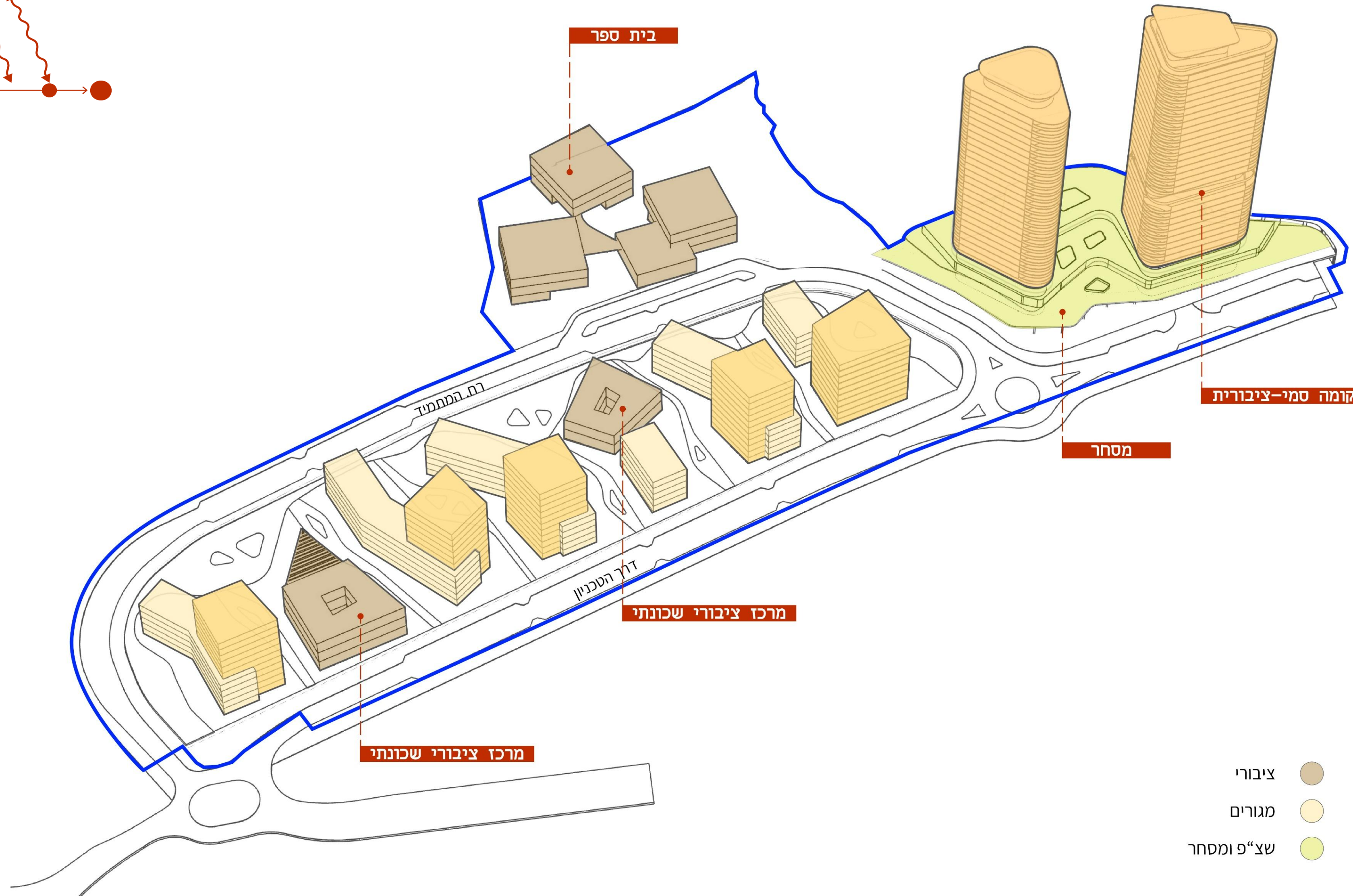
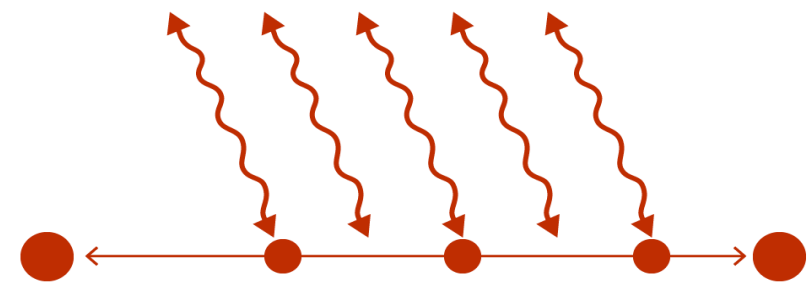


חלופה 2 | עקרונות תכנון: בינוי

שילוב בין בנייה נמוכה לאורך רחוב המתמיד ובנייה גבוהה סמוך לדרך הטכניון

חלופה 2

גן השבילים המתפצלים

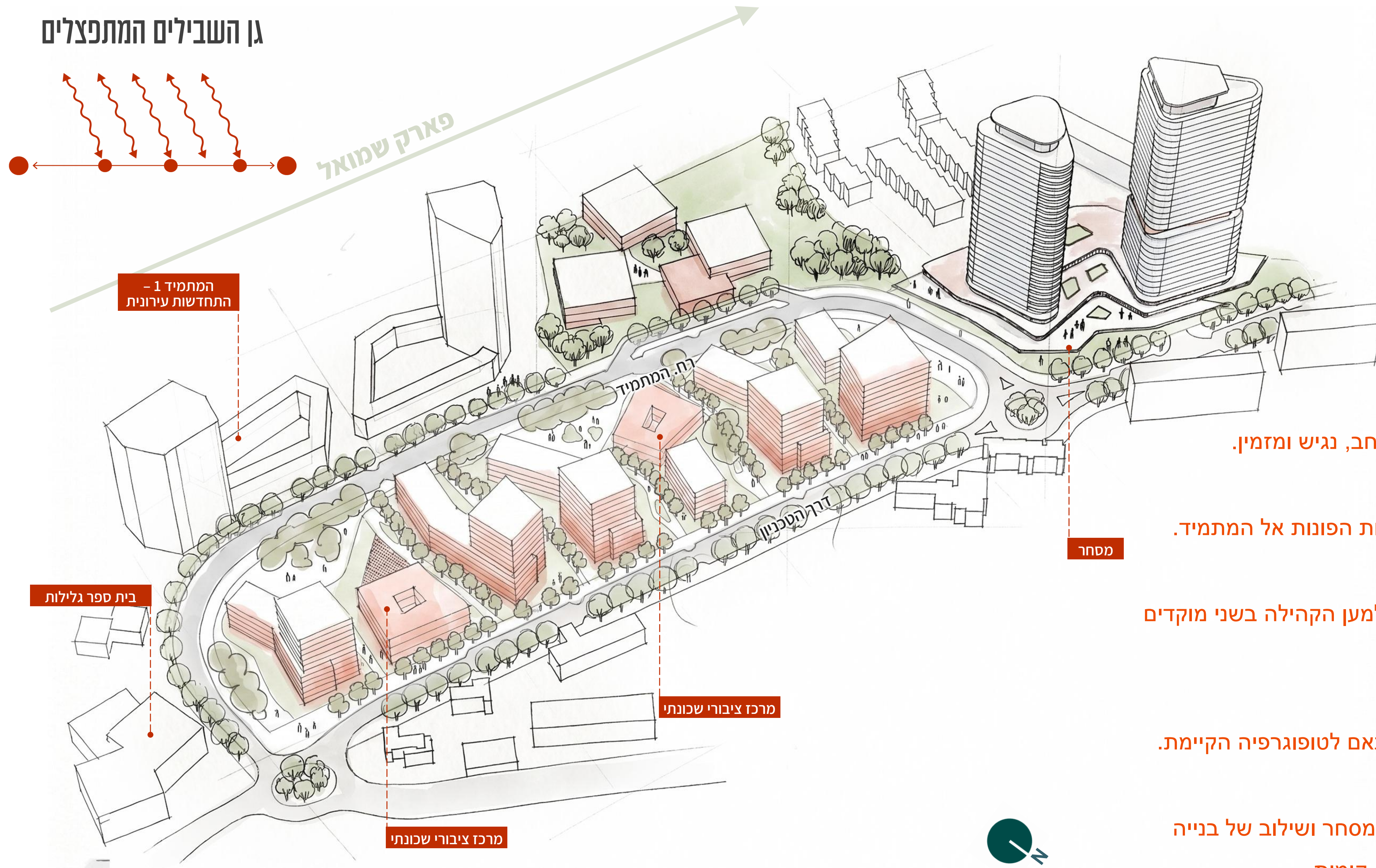


- ציבורי
- מגורים
- שצ"פ ומסחר

חלופה 2 | מבט על

חלופה 2

גן העשבילים המתפצלים



- **חידוש רחוב המתמיד:** יצירת ציר הליכה רחב, נגיש ומזמין.
- **מרחבים משותפים:** פיתוח חצרות קהילתיות הפונות אל המתמיד.
- **שימושים ציבוריים בשכונה:** שטחי ציבור למען הקהילה בשני מוקדים שכונתיים.
- **השתלבות בנוף הטבעי:** תכנון הבינוי בהתאם לטופוגרפיה הקיימת.
- **תמהיל מגורים מגוון:** מבני ציבור וקהילה, מסחר ושילוב של בנייה מרקמית (נמוכה ורציפה) לבנייה של עד 13 קומות.

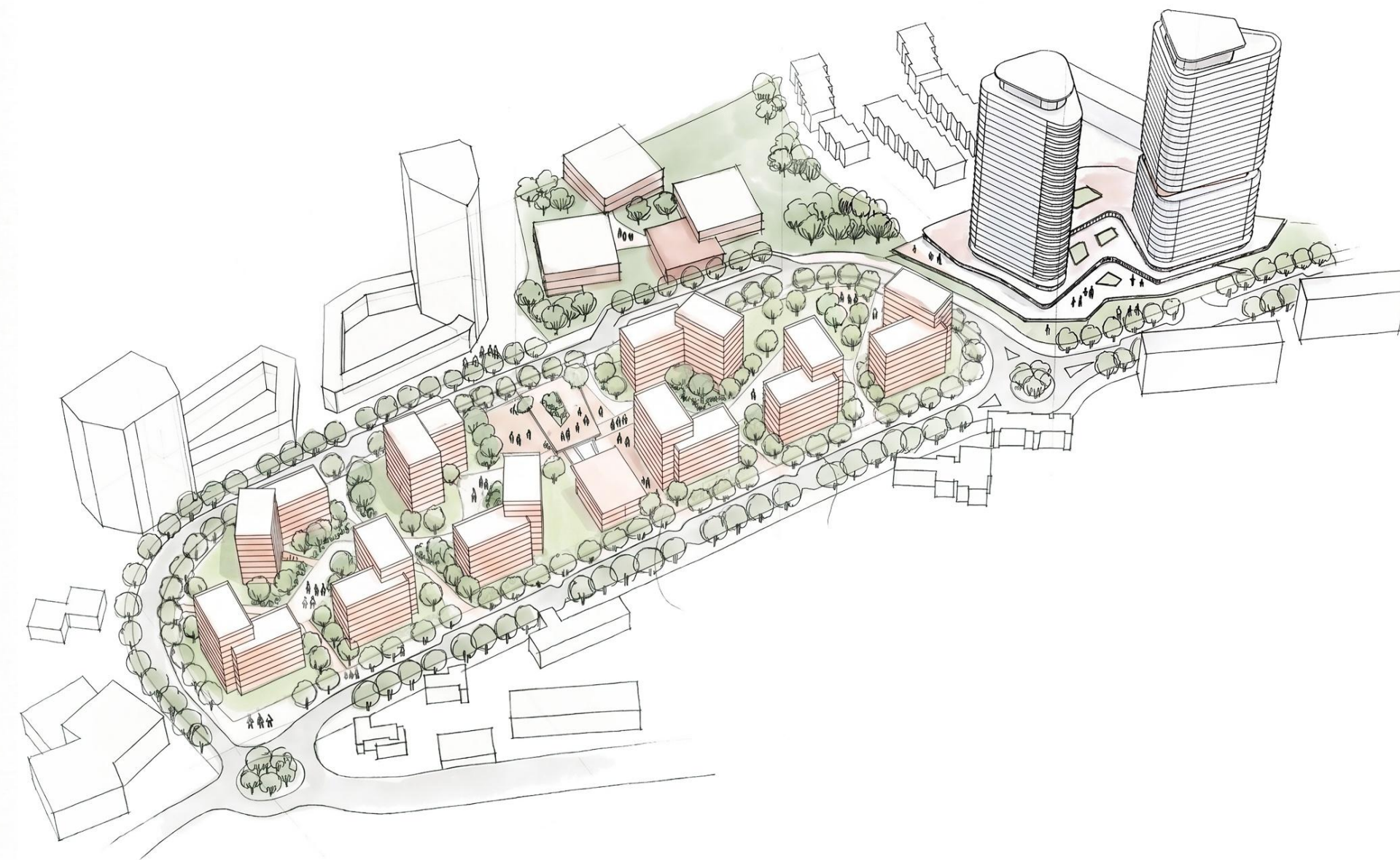
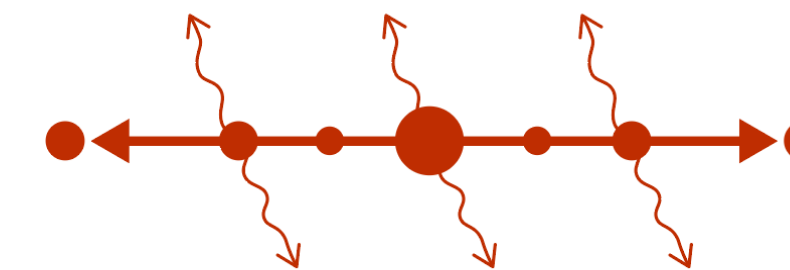
גן השבילים המתפצלים



חלופות תכנון | מתחם המתמיד

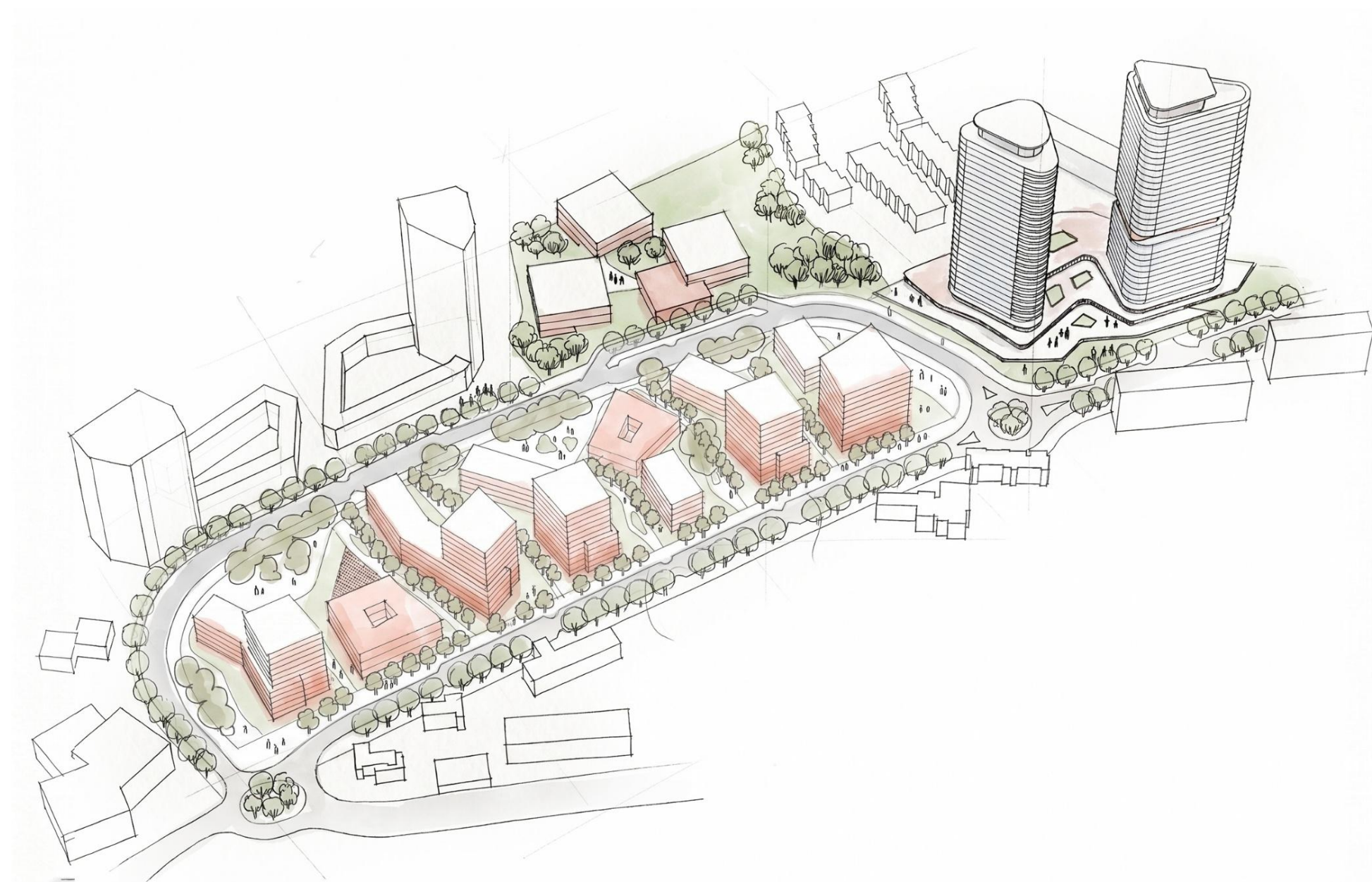
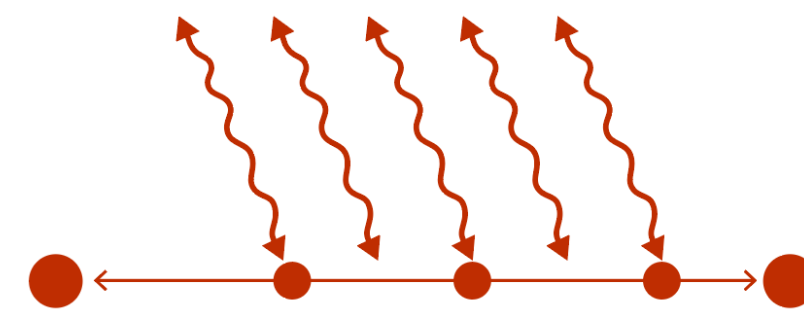
חלופה 1

דרך החצרות הירוקות



חלופה 2

גן השבילים המתפצלים



שיתוף והתייחסויות לחלופות

שאלון תושבים – השוואה בין שתי חלופות תכנון

נשמח לשמוע את דעתכם על שתי חלופות התכנון שהוצגו.

השאלון קצר ומטרתו לסייע להבין איזו חלופה נותנת מענה טוב יותר לצרכים שלכם כתושבים.

השאלונים והעטים נמצאים על השולחן לייד הפלקטים עם החלופות שהוצגו, בתום המילוי של השאלון, מוזמנים להשאיר אותו על השולחן או לתת לנו אותו ולחזור למקומכם.



קטגוריות עיקריות :

1. המרחב הציבורי- שטחים ירוקים, מקומות מפגש, שבילי הליכה ופנאי
2. הליכתיות וניידות- הליכה, חיבורים בין מוקדים, חניה, תחבורה ציבורית, עומסי תנועה
3. צפיפות ובינוי- גובה הבינוי, הצפיפות והשטחים הפתוחים
4. שימושים ציבוריים- מבני ציבור, כינוך, קהילה, פנאי ושירותים לתושבים
5. מוקדי חיים וקהילתיות- מוקדי מפגש, קשר בין מגורים, מסחר ומבני ציבור, תחושת קהילתיות

המשך התהליך ושאלות

התארגנות התושבים

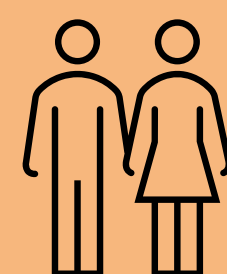


התארגנות תושבים - תהליך בחירת הנציגות

איך זה קורה? - בשבועות הקרובים ניצור אתכם קשר לתיאום מפגשים ייעודיים לבניית נציגויות דיירים



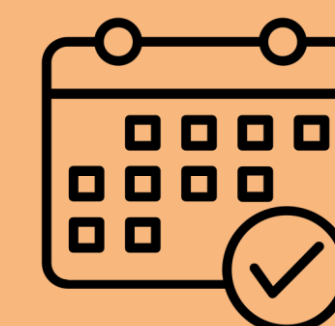
שאר השכנים חותמים
על כתב ההסמכה*



1-3 שכנים מתנדבים
להיות נציגים



נפגשים במיקום
שייבחר



קובעים פגישה
לבחירת נציגות

* כדי שהנציגות תהיה רשמית, היא צריכה לקבל את האישור (חתימות) של יותר מחצי מהדירות בבניין

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 לקבל מטרות
אישיות

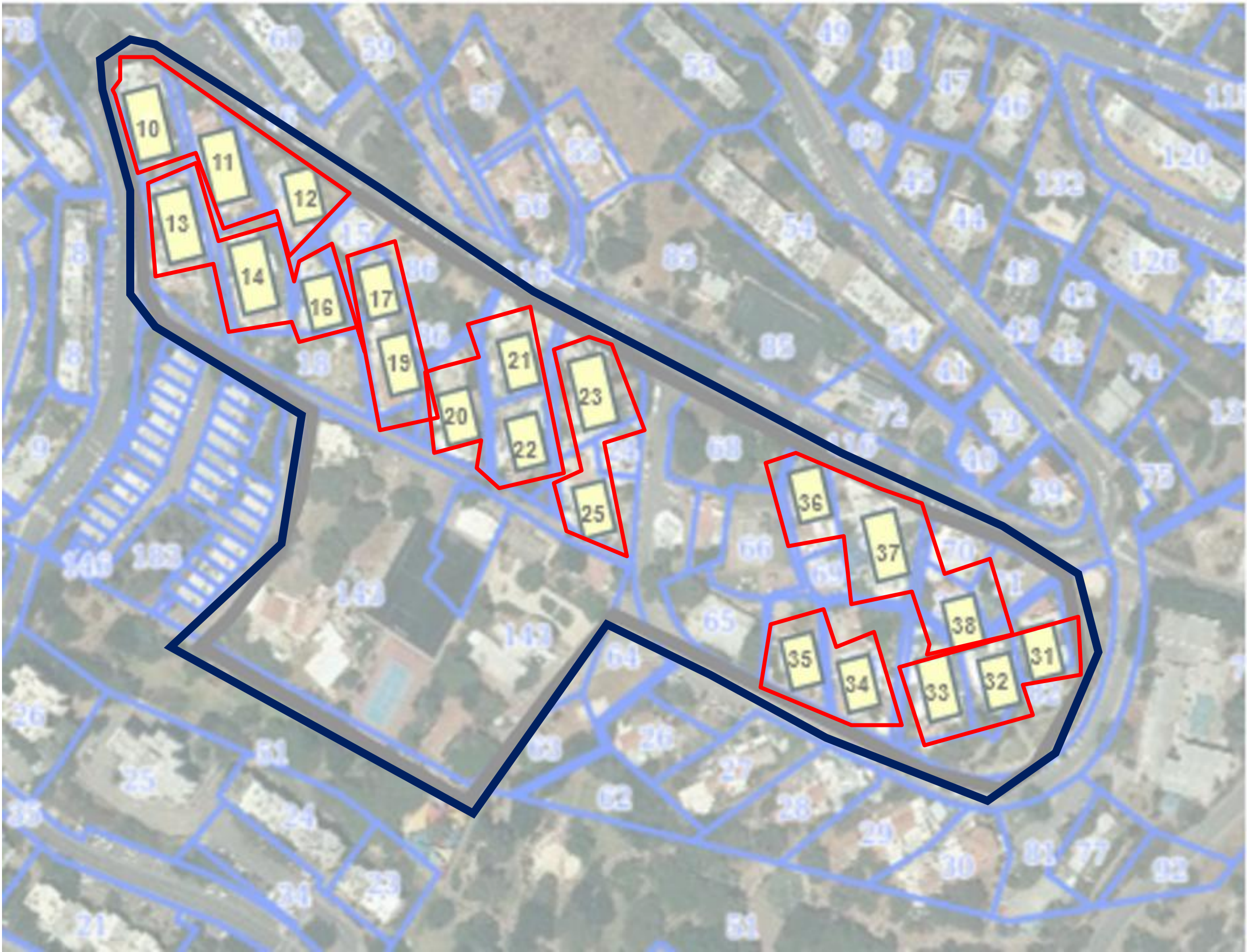


אסור ליצור קשר עם
יזמים, לרבות מארגנים,
שלא במסגרת תפקיד
הנציגות



אסור לקבל החלטות
מהותיות בשם בעלי
הדירות

חלוקת בניינים עבור מפגשי הקמת נציגויות



מספר מפגש	חלקות	כתובות	יח"ד	מועד המפגש	נציגים / מתנדבים
	10-11-12	דרך הטכניון 29,31 הים 1,3 עמוס 1,3	20		אין
	13-14-16	עמוס 9,11 הים 7,9 המורד 6	20		3
	17-19	המורד 3,7,9	12		2
	20-21-22	התיכון 4,6,10,12,23	24		5
	23-25	התיכון 3,5,7,9	16		אין
	31-32-33	המתמיד 25,27,29 דרך הטכניון 1,3	20		3
	34-35	המתמיד 17,19,21,23	16		3
	36-37-38	דרך הטכניון א9,א7,א13,א13	20		1

שאלות

במסגרת הצגת חלופות התכנון

והרצון שלנו לשמוע את התייחסותכם.

אנחנו נחלק ביציאה מהכנס עלון עם 2 החלופות שהוצגו

כדי שתוכלו להמשיך לחשוב על הדברים בשבוע הקרוב

ולשלוח לנו את התייחסות שלכם במייל המצורף לעלון .

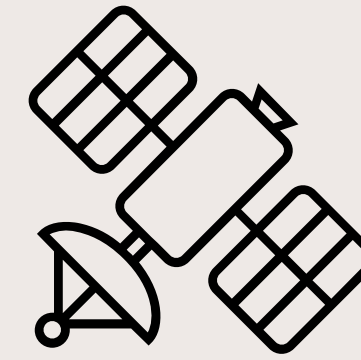


קשר אישי

יועצי החברה נורית צסניק שקד, 'פיפל | תכנון עירוני-חברתי'

PEOPLE טלפון: 03-6555155

מייל: nurit@ppplan.co.il



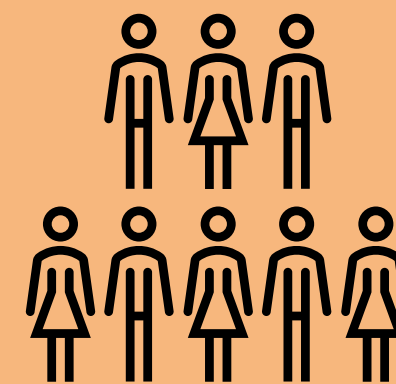
מנהל תחום עו"ס איליה רץ, מנהל תחום חברה וקהילה

חברה וקהילה טלפון: 04-8299204 | 050-3432970

ilia.r@nesher.muni.il

מפגשים וכנסים

יתקיימו לאורך אבני הדרך בקידום התכנית לפי הצורך



איר שומרים על קשר