

סיכום מפגש הצגת חלופות התכנון 5 ביולי 2026 מתחם המתמיד דרך הטכניון - נשר

משתתפים

כ-24 תושבים ובעלי זכויות במתחם **עיריית נשר-מנהלת**: מנהל תחום חברה וקהילה עו"ס איליה רץ . **נציגי רשות מקרקעי ישראל**: גיא רונן ולימור רוטיץ. **צוות התכנון**: אדר' אלון ניסן משרד קנפו קלימור אדריכלים, יועצת תחבורה אריג' **ניהול הפרויקט**: ירון צלניק וניקול נבודה. **צוות ליווי חברתי**: שי עם-שלם ונורית צ'סניק שקד חברת פיפל-תכנון עירוני חברתי.

מטרת המפגש

המפגש התקיים כהמשך לכנס ההכרזה ובמרכזו הוצגו לתושבים שתי חלופות תכנון ראשוניות למתחם.

מטרת המפגש הייתה להסביר את עקרונות התכנון המתגבשים, להציג את ההבדלים בין החלופות, לשמוע את עמדות התושבים כבר בשלב מוקדם, ולאסוף משוב שיסייע לצוות התכנון.

התחדשות עירונית היא תהליך ארוך, המשלב בין תכנון מקצועי לבין שיתוף ציבור. מטרת מפגש הצגת חלופות התכנון הייתה להציג את עקרונות התכנון המתגבשים, לשמוע את עמדות התושבים כבר בשלב מוקדם, ולאפשר למשוב התושבים להיות חלק מתהליך גיבוש החלופה שתמשיך לקידום.

המסמך מסכם את עיקרי מפגש הצגת חלופות התכנון, מזקק את ההיגיון התכנוני שהוצג ואת עיקרי השיח עם התושבים, ומציג תובנות להמשך עבודת צוות התכנון.



רקע קצר על התכנית ועל שלב התכנון

במפגש הוסבר כי התכנית מקודמת במסלול רשויות, בהובלת עיריית נשר ובמימון רשות מקרקעי ישראל. בשלב הנוכחי צוות התכנון מגבש את המסגרת התכנונית של המתחם: היקף הבינוי, מיקום מבנים, שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר, מערך התנועה והקישוריות בתוך השכונה. הובהר כי בשלב זה התכנית אינה קובעת את התמורות האישיות לבעלי הדירות, את תכנון הדירות עצמן או את ההסכמים העתידיים עם יזם. נושאים אלו יידונו בהמשך, לאחר התארגנות בעלי הזכויות, בחירת נציגות, בחירת עורך דין ובהמשך בחירת יזם.

העקרונות והערכים שהובילו את התכנון

התחדשות עירונית אינה עוסקת רק בהחלפת בניינים ישנים בבניינים חדשים, אלא בתכנון שכונה שלמה ומרחב שהולך להשתנות.

המשמעות היא בחינה משולבת של מגורים, רחובות, שבילי הליכה, שטחים ירוקים, מבני ציבור, מסחר, חניה תחבורה ציבורית ושיפור איכות החיים היומיומית של התושבים.

תכנון המבקש לייצר סביבת מגורים איכותית, שבה המרחב הציבורי תומך בחיי היום היום.

- מרחב ציבורי שנותן ערך לתושבים - חיזוק השטחים הפתוחים, יצירת מקומות מפגש, שבילים מוצלים וחצרות קהילתיות.
- הליכתיות וקישוריות - יצירת אפשרות לנוע בתוך השכונה ברגל, בנוחות ובבטחה, בין מגורים, פארק מסחר, שירותים ומבני ציבור.
- שמירה על תחושת שכונה וקהילתיות - לתרגם את האופי הקיים של המתחם, החצרות, השבילים והקרבה בין שכנים לתכנון חדש.
- ציפוף כאמצעי ולא כמטרה - הגדלת מספר יחידות הדיור נדרשת כדי לאפשר פרויקט בר מימוש, אך היא נבחנת יחד עם איכות המרחב הציבורי והשירותים שיתווספו.
- התאמה לטופוגרפיה - התכנון מתייחס לשיפועים הקיימים במתחם ולצורך לייצר שבילים ומעברים נוחים ככל האפשר.

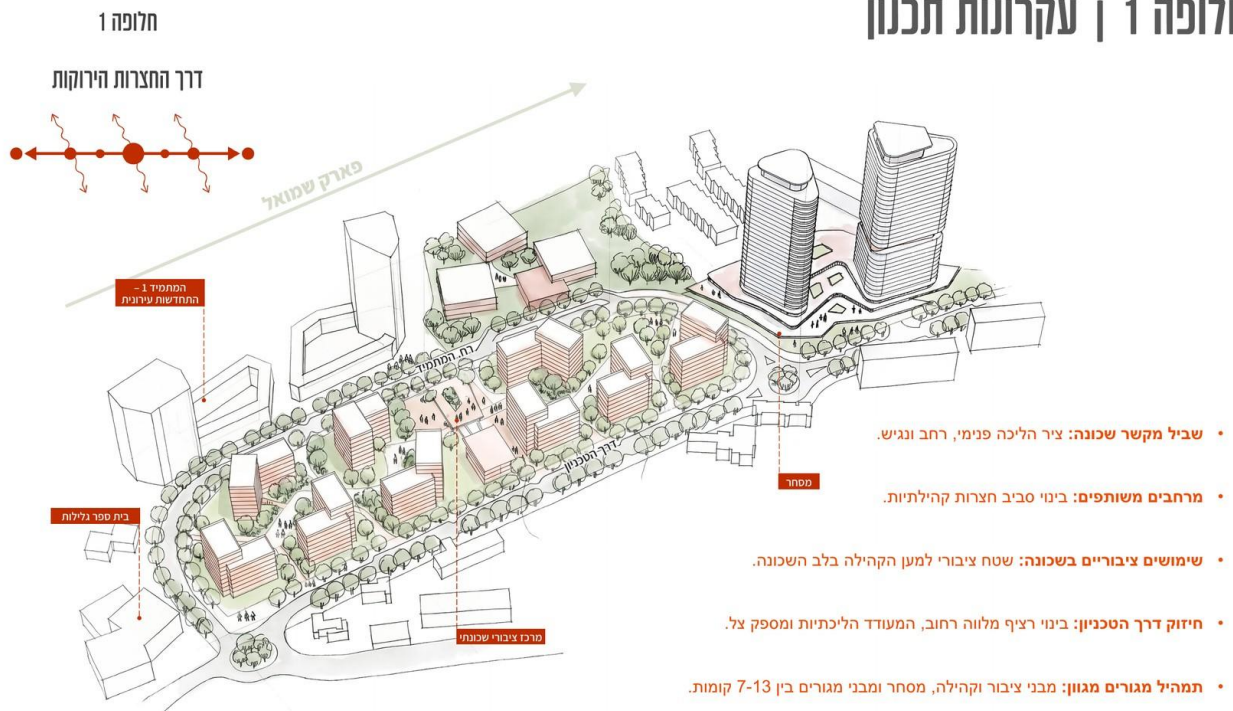
מה משותף לשתי החלופות ?

- שתיהן מציעות **התחדשות של השכונה כולה** ולא רק החלפה של מבני המגורים שתיהן כוללות מגורים חדשים, שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר מקומי ושיפור של מערך התנועה וההליכה.
- בשתיהן הבינוי הגבוה יותר מרוכז **באזור האינטנסיבי** הסמוך לדרך הטכניון ולמוקד המסחרי.
- בשתיהן נשמרת **חשיבה על חיי קהילה, הליכה נוחה, קישוריות וקרבה לשימושים ציבוריים.**

חלופה 1 - דרך החצרות הירוקות

- הרעיון המרכזי של חלופה 1 הוא יצירת ציר הליכה פנימי ורציף, העובר בלב המתחם ומחבר בין חצרות ירוקות, אזורי מגורים, שימושים ציבוריים והקשר לפארק ולרחובות הסובבים. החצרות מיועדות ליצור מרחבים משותפים, מקומות מפגש וקשר יומיומי בין שכנים.
- ציר הליכה פנימי בשיפוע מתון ככל האפשר, המותאם לטופוגרפיה.
- רצף של חצרות קהילתיות בין הבניינים, כחלק מאופי שכונתי וירוק יותר.
- מרכז ציבורי שכונתי בלב המתחם, בסמיכות למגורים ולשבילי ההליכה.
- מוקד מסחרי ומגדלים באזור הקרוב לדרך הטכניון, כדי לאפשר בינוי מתון יותר בלב השכונה.
- חיזוק הקישוריות לפארק ולמרחבים הירוקים הקיימים סביב המתחם.

חלופה 1 | עקרונות תכנון



חלופה 2 - גן השבילים המתפצלים

- רעיון המרכזי של חלופה 2 הוא חיזוק רחוב המתמיד כציר הליכה מרכזי, שממנו מתפצלים שבילי וכיכרות הילתיות למוקדים נוספים בשכונה. החלופה שואבת השראה מהשבילים והסמטאות הקיימים כיום ומבקשת לארגן את המרחב סביב צירי תנועה רגליים ברורים.
- חידוש רחוב המתמיד כציר הליכה רחב, נגיש ומשמעותי יותר.
- יצירת כיכרות קהילתיות לאורך הרחוב כמוקדי מפגש שכונתיים.
- פיזור שימושים ציבוריים במספר מוקדים, ולא רק במוקד אחד מרכזי.
- שילוב בינוי נמוך ורציף יותר בחלקים מן המתחם.
- התאמה לשיפועים ולמבנה הקיים של השכונה.

חלופה 2 | מבט על



עיקרי הדברים שעלו מהתושבים

לאחר הצגת החלופות התקיים שיח פתוח עם המשתתפים. השאלות וההתייחסויות התמקדו הן בתכנון המוצע והן בהשלכות העתידיות של התהליך על בעלי הדירות ועל אופי השכונה.

- תחבורה וחניה - תושבים ביקשו להבין כיצד ייפתרו עומסי התנועה, הכניסות לחניונים, החניה התת קרקעית והקשר לדרך הטכניון.
- גובה הבינוי - עלה חשש מהשפעת המגדלים על אופי השכונה, על תחושת המרחב ועל איכות החיים.
- שמירה על אופי המקום - תושבים הדגישו את הייחוד של מתחם המתמיד: שכונה ירוקה, עם חצרות, שבילים, עצים ותחושת קהילה.
- דירות גן וקשר לקרקע - עלתה חשיבות הדירות הקרובות לקרקע, במיוחד עבור מי שחיים היום בבתים עם חצר או גינה.

תמורות וזכויות קיימות - נשאלו שאלות לגבי הרחבות קיימות, ממ"דים, תוספות בנייה והתמורות העתידיות. הובהר כי התמורות ייקבעו בשלב מאוחר יותר מול יזם שייבחר על ידי בעלי הזכויות לוחות זמנים והמשך התהליך - הוסבר כי מדובר בתהליך ארוך, וכי כעת נמצאים בשלב בחינת חלופות וגיבוש התכנון.

שאלוני המשוב ותובנות ראשוניות

בסיום המפגש התבקשו המשתתפים למלא שאלון משוב על החלופות שהוצגו, השאלון בחן את החלופות לפי חמישה נושאים:

1. מרחב ציבורי.
2. הליכתיות וניידות.
3. בינוי ושטחים פתוחים.
4. שימושים ציבוריים.
5. חיי שכונה וקהילתיות.

מניתוח השאלונים ומהשיח במפגש עלתה נטייה להעדפת חלופה 1 בקרב כ-80% המשיבים, בעיקר בשל תפיסת המרחב הציבורי, החצרות הירוקות ותחושת הקהילתיות.

עם זאת עלה צורך להמשיך ולהבהיר את פתרונות התחבורה, החניה, גובה הבינוי והקשר בין הבינוי החדש לבין איכות החיים במתחם.

דגשים להמשך תכנון:

קטגוריה	משמעות להמשך התכנון
מרחב ציבורי וירוק	להמשיך לדייק את החיבור בין חצרות, שבילים, פארקים ומוקדי מפגש
תנועה וחניה	להציג בהמשך הסבר ברור יותר על כניסות לחניונים, חניה תת קרקעית, תחבורה ציבורית ודרך הטכניון
גובה וצפיפות	להסביר את ההיגיון של ריכוז הבינוי הגבוה ואת האיזון בינו לבין הבינוי המתון בלב השכונה
קהילתיות	לשמור בתכנון על מרחבים קטנים ואנושיים המאפשרים מפגש בין שכנים



המשך התהליך

צוות התכנון יבחן את ההערות שעלו במפגש ואת תוצאות השאלונים, ובהמשך תגובש חלופה מועדפת להמשך עבודה. תושבי המתחם ימשיכו להתעדכן באמצעות המינהלת להתחדשות עירונית, קבוצות הווטסאפ ומפגשים נוספים לפי התקדמות התכנון.

במקביל הצוות החברתי יקדם את ההתארגנות במתחם, יתאם אסיפות להסמכת נציגויות בנייניות וישמור על קשר רציף עם כלל התושבים.

ליצירת קשר :

נורית צ'סניק שקד פיל | תכנון עירוני-חברתי

טלפון: 050-7796500

מייל: nurit@pplan.co.il

יועצי

החברה

PEOPLE

עו"ס איליה רץ

טלפון 050 3432970 | 04 8299204

ilia.r@nesher.muni.il

מנהל תחום חברה וקהילה

במנהלת העירונית: