knafo klimor architects
www.kkarc•com

people.
תכנון עירוני-חברתי

תגל
ניהול • הנדסה אזרחית

המינהלת להתחדשות עירונית נשר
קהילה בונה עיר בונה קהילה

רשות מקרקעי ישראל

מפגש שיתוף ציבור ראשון

מתחם חבצלת-מרגנית

נובמבר 2026

18:00

התכנסות
ורישום

18:15

דברי
פתיחה
והצגת
הצוות

18:30

מבוא
להתחדשות
עירונית

18:45

התחדשות
המתחם

עקרונות
התכנון

19:15

ההליך
החברתי

19:30

שאלות
ותשובות

דברי פתיחה

מירי לב וקסלר

ראש המנהלת להתחדשות עירונית-נשר

לימור רוטיץ

רשות מקרקעי ישראל

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 ורשות מקרקעי ישראל ובמימון של רשות מקרקעי ישראל. הן אלו הבוחרות את צוות התכנון ומלוות את התכנית עד לאישורה.

התוכנית מקודמת במסלול רשויות מתוך צורך בתכנון כולל.

רשות מקרקעי ישראל

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

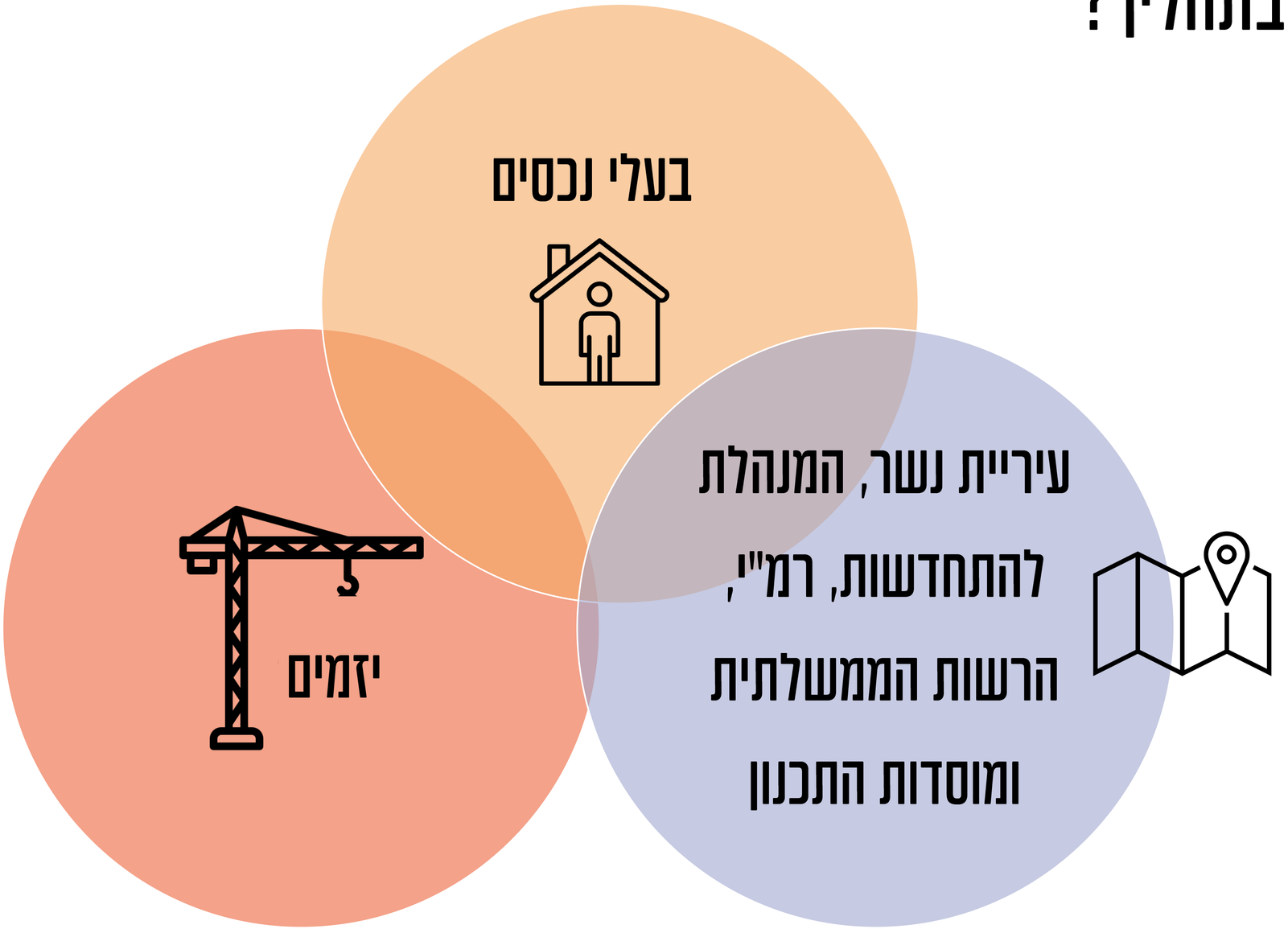
ליווי התושבים ע"י צוות חברתי – שמירה על זכויות בעלי הדירות

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	אמדו אדריכלות נוף	נמרוד אמדו,יעל ברקוביץ ועופר כהן
חברה	פיפל - תכנון עירוני חברתי	שי עם שלם, נורית צ'סניק שקד
פרוגרמה למבני ציבור	פיפל - תכנון עירוני חברתי	שי עם שלם, נורית צ'סניק שקד
תשתית ניקוז, מים וביוב	ליגם	אנג'ל דבורה זוסמן
מדידה	פנקס מודדים	מיכל אשר וסופיה דרוויש

מבוא להתחדשות עירונית

מי מעורב בתהליך?



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 מתקדמות ובנוי לעמוד כנגד רעידות אדמה ושריפות.

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

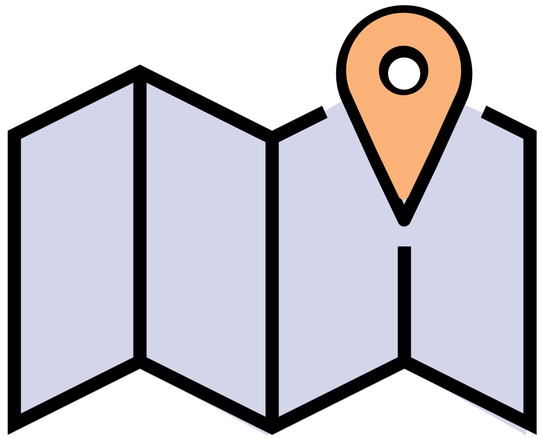
איכות המגורים: בבניין החדש מעליות, חניון תת-קרקעי, לובי ועוד שירותים נוספים שישדרגו לכם את חווית המגורים.

סביבת המגורים: כשמרכזים את שלל היוזמות הנקודתיות להתחדשות, לכדי תוכנית אחת, מיצרים סביבת מגורים משודרגת, ואתם נהנים מתוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה - והכל במרחק הליכה מהדירה החדשה שלכם.

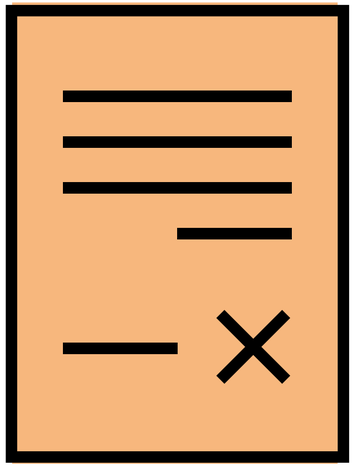
people.

מכנון עירוני-חברתי

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?

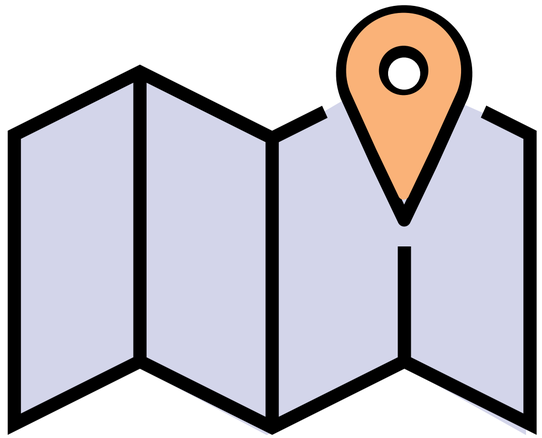


תכנית מאושרת



הסכם בין יזם לבעלי זכויות

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?



תכנית מאושרת

הסכם בין יזם לבעלי זכויות

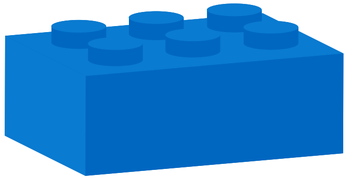
במה תכנית פינוי בינוי עוסקת?



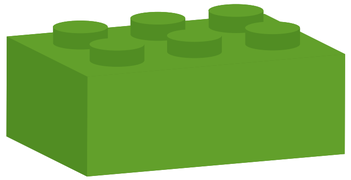
קהילה



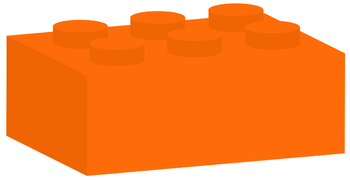
תנועה ותחבורה



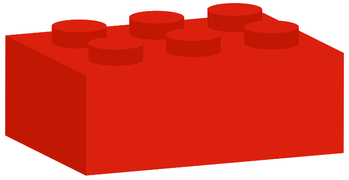
מבני ציבור



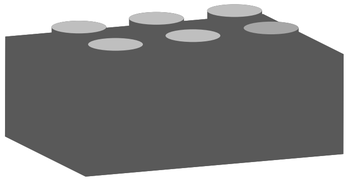
שטחים ירוקים



בנייני מגורים



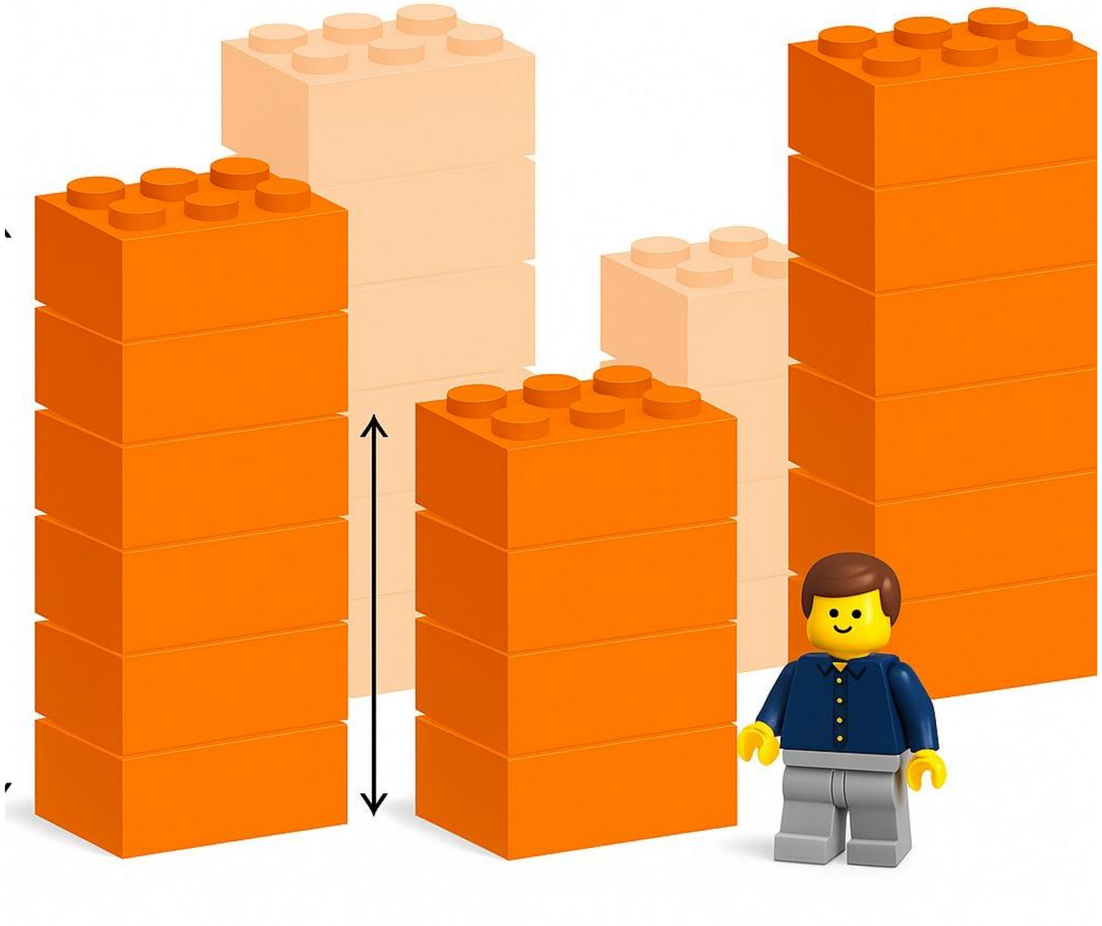
חנויות ומשרדים



תשתיות

people.
מכנון עירוני - חברתי

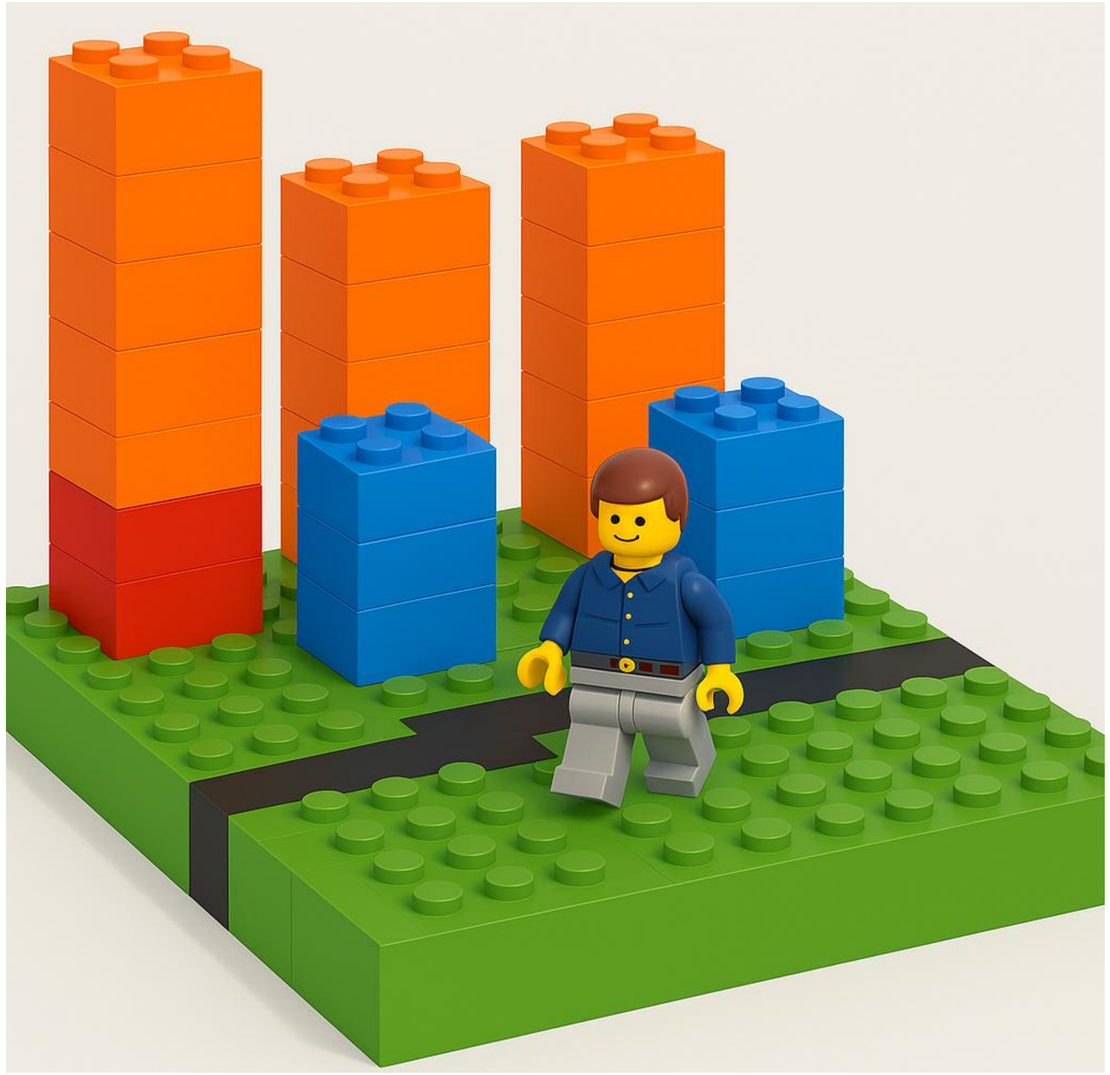
מה התכנית קובעת?

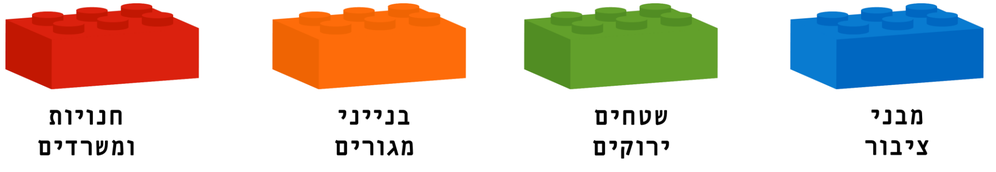


- כמה דירות יהיו בתחום התכנית ומה יהיה הגודל שלהן
- הגובה ומספר קומות המקסימליים של כל בניין

מה התכנית קובעת?

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





people.
תכנון עירוני-חברתי

מה התכנית לא קובעת



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

התחדשות עירונית

מתחם חבצלת - מרגנית

משרד קנפו כלימור אדריכלים

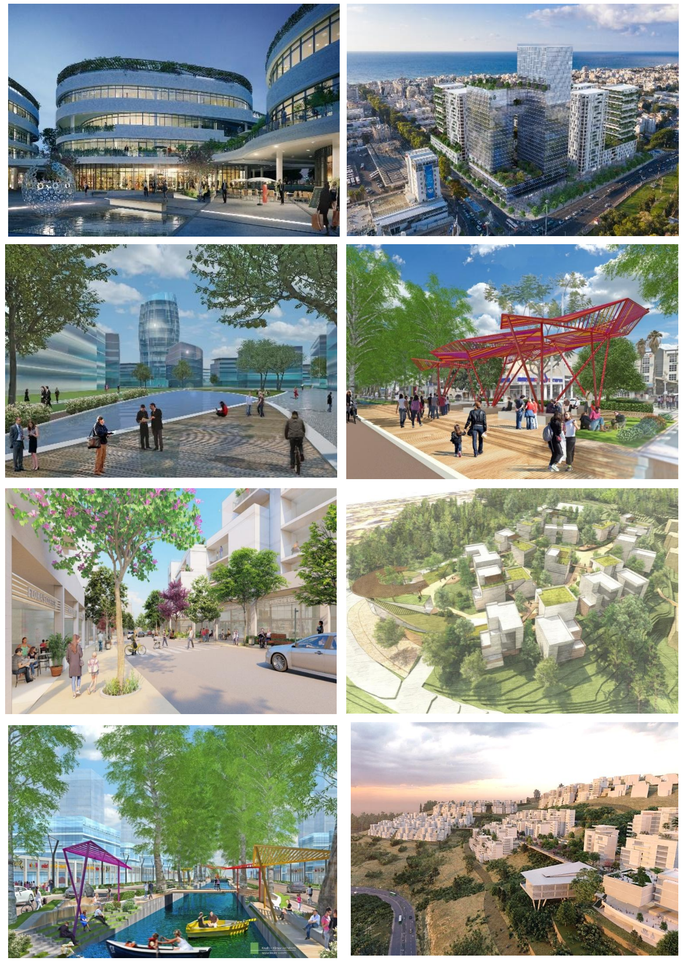
Knafo + Klimor Architects
www.kkarc • com

משרד קנפו כלימור אדריכלים נוסד ב-1980 ע"י השותפים דוד קנפו ותגית כלימור 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 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 בנייה: 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 כלימור 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

תכניות בינוי עירוני נבחרות

Knafo + Klimor Architects
www.kkarc • com














גבולות התכנית | התמצאות במרחב

האתר נמצא בשכונות גבעת עמוס ורמות יצחק בסמוך לגבול עם קריית הטכניון

שטח הקו הכחול - 63 דונם

מספר תושבים בנשר:

25,100

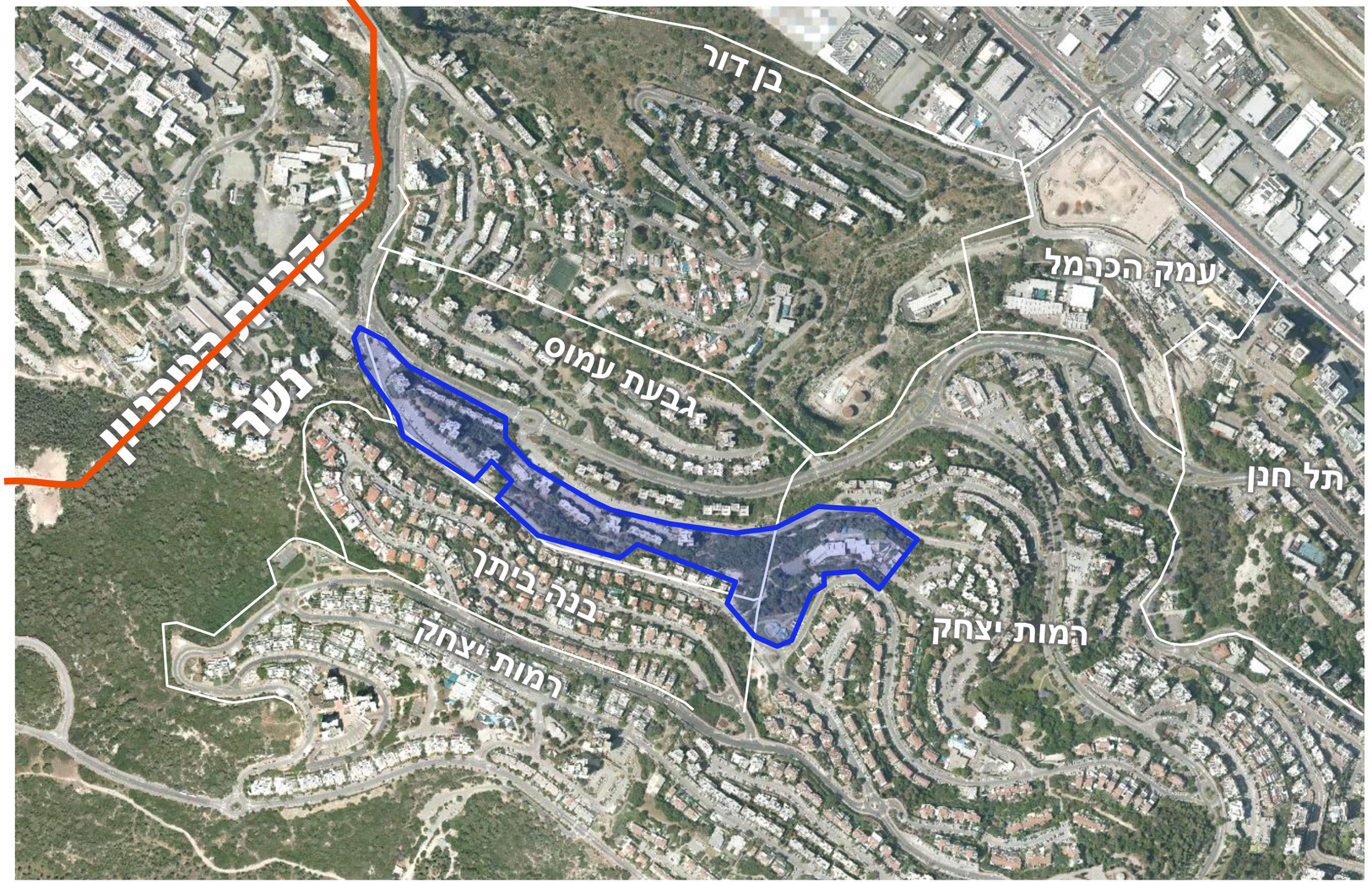
* מעודכן ל-2025

* מתוך מאגר רשות האוכלוסין וההגירה

* data.gov.il

מספר יח"ד קיים בקו כחול:

284



500 m

N

knafo klimor architects
www.kkarc.com

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

רשות מקרקעי ישראל

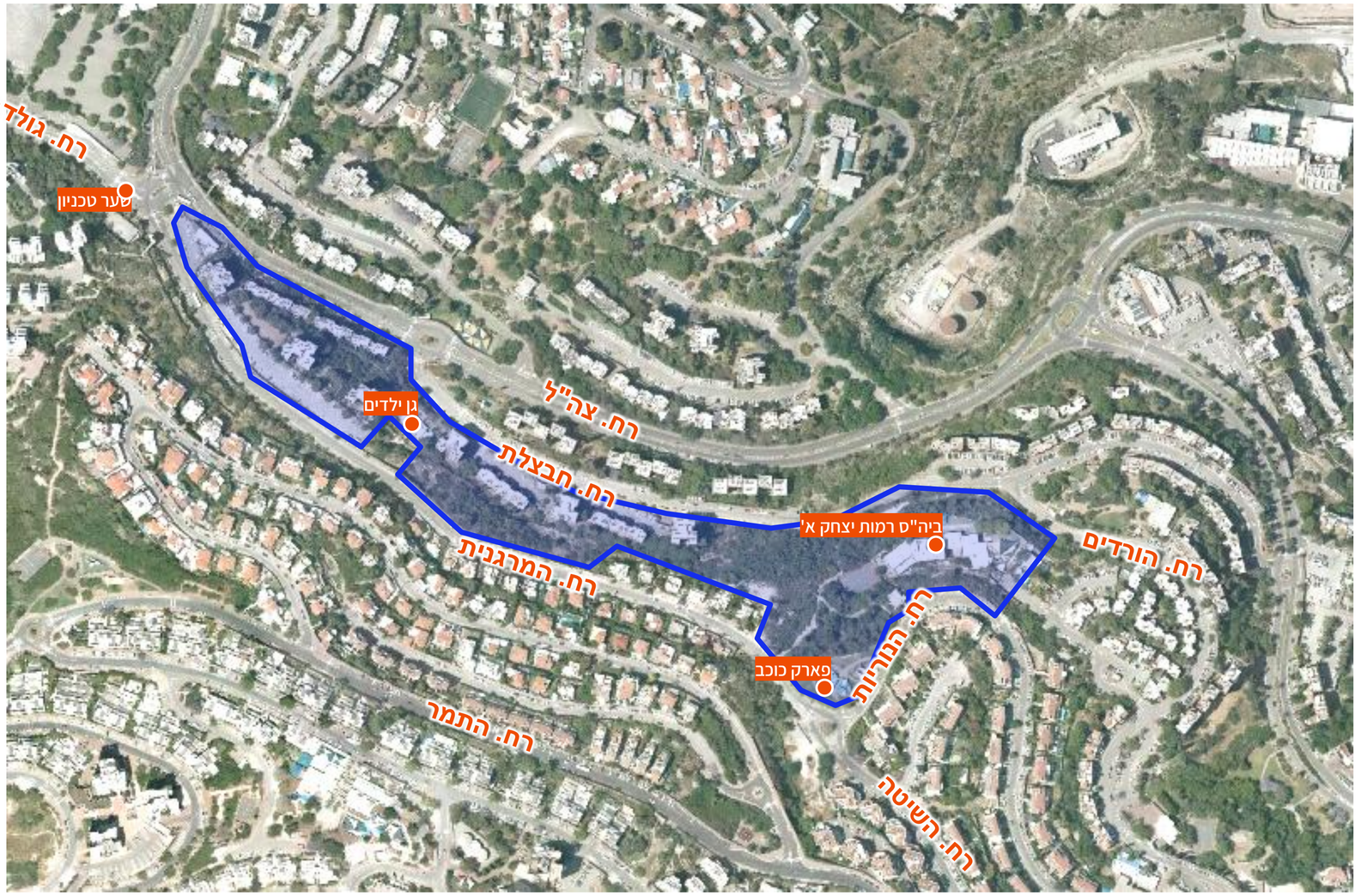
people. מכנון עירוני - חברתי

גבולות התכנית | התמצאות במרחב

כתובות הבניינים בתחום התוכנית:

צה"ל- 2	צה"ל- 14	חבצלת-2
צה"ל- 4	המרגנית-1	חבצלת-4
צה"ל- 6	המרגנית-3	חבצלת-6-10
צה"ל- 8	המרגנית-5	חבצלת-12
צה"ל- 10	המרגנית-7	חבצלת-14-18
צה"ל- 12		חבצלת-20

קו כחול



knafo klimor architects
www.kkarc.com

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

רשות מקרקעי ישראל

people. מכנון עירוני - חברתי

ייעודי קרקע - מצב מאושר

שטח הקו הכחול - 63 דונם



מקרא
גבול תוכנית
מגורים
דיור מיוחד
מסחר
מתקנים הנדסיים
מוסדות ומבני ציבור
שטח ציבורי פתוח
דרך מאושרת
דרך מוצעת
שביל
חניון
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מגורים 3-4 קומות
מגורים רב קומות
שטח ציבורי פתוח מדרונות

500 m

N

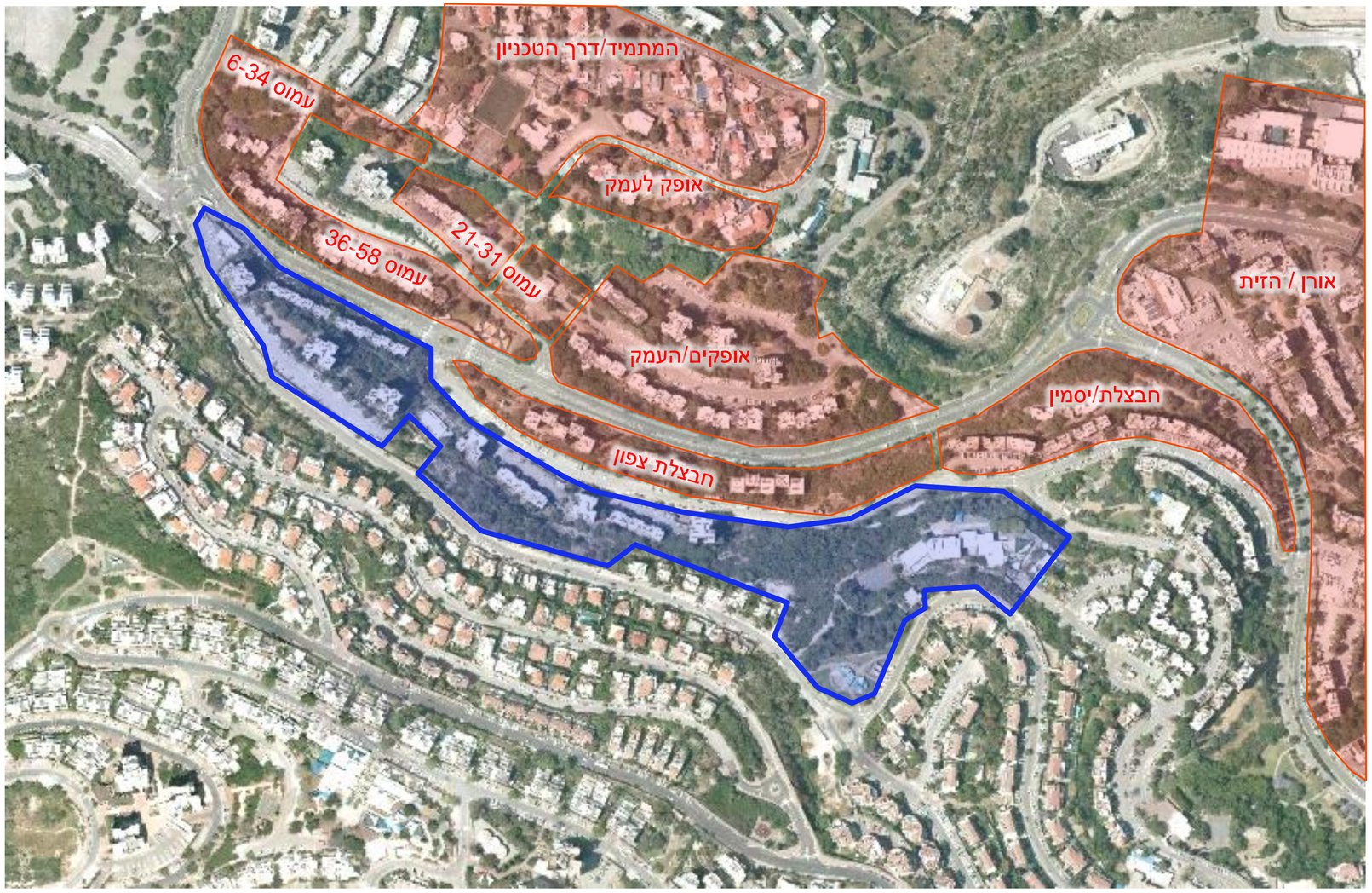
knafo klimor architects
www.kkarc.com

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

רשות מקרקעי ישראל

people. תכנון עירוני - חברתי

התחדשות עירונית בסביבה



מתחמי התחדשות עירונית

קו כחול - תוכנית חבצלת-מרגנית

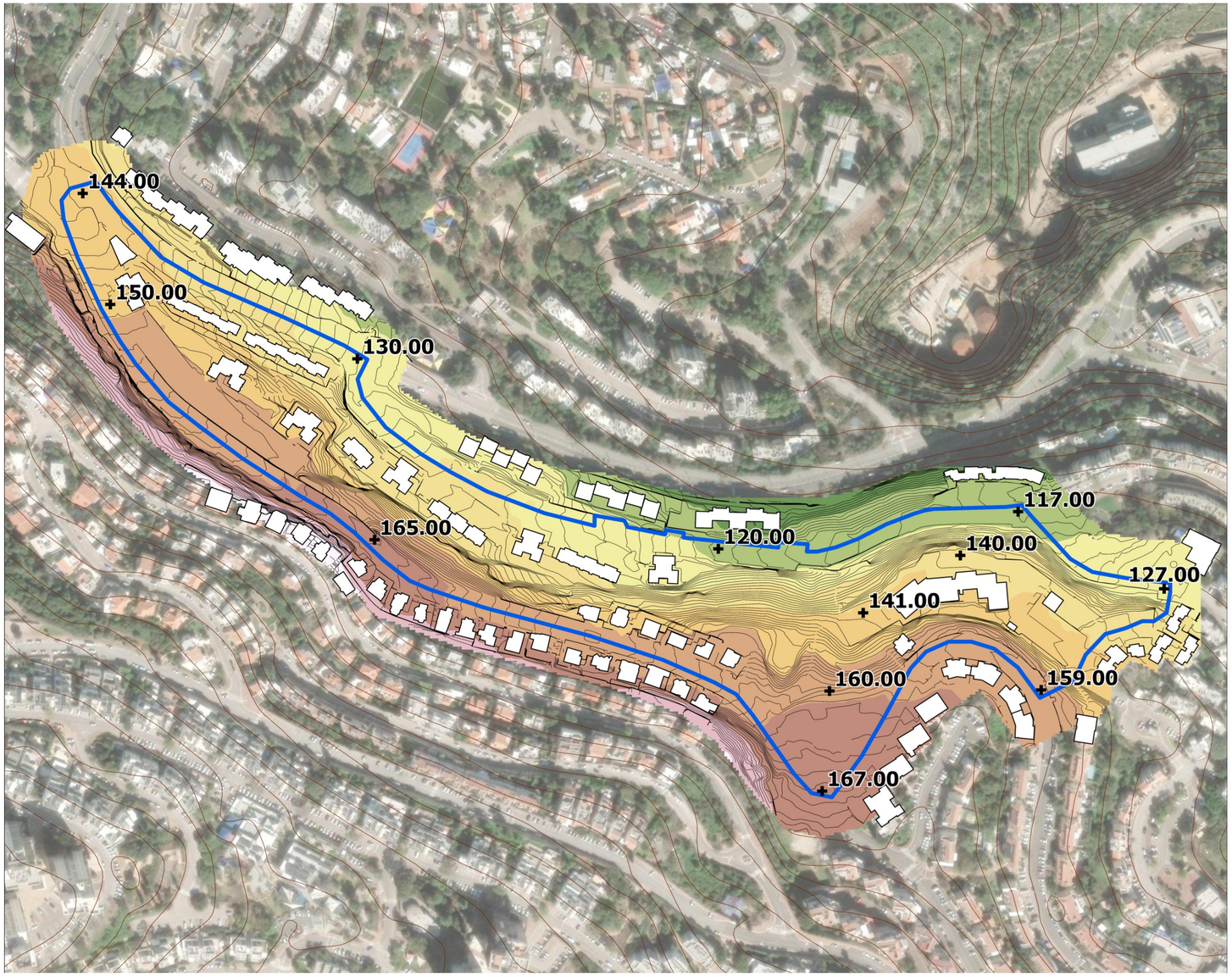
knafo klimor architects
www.kkarc.com

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

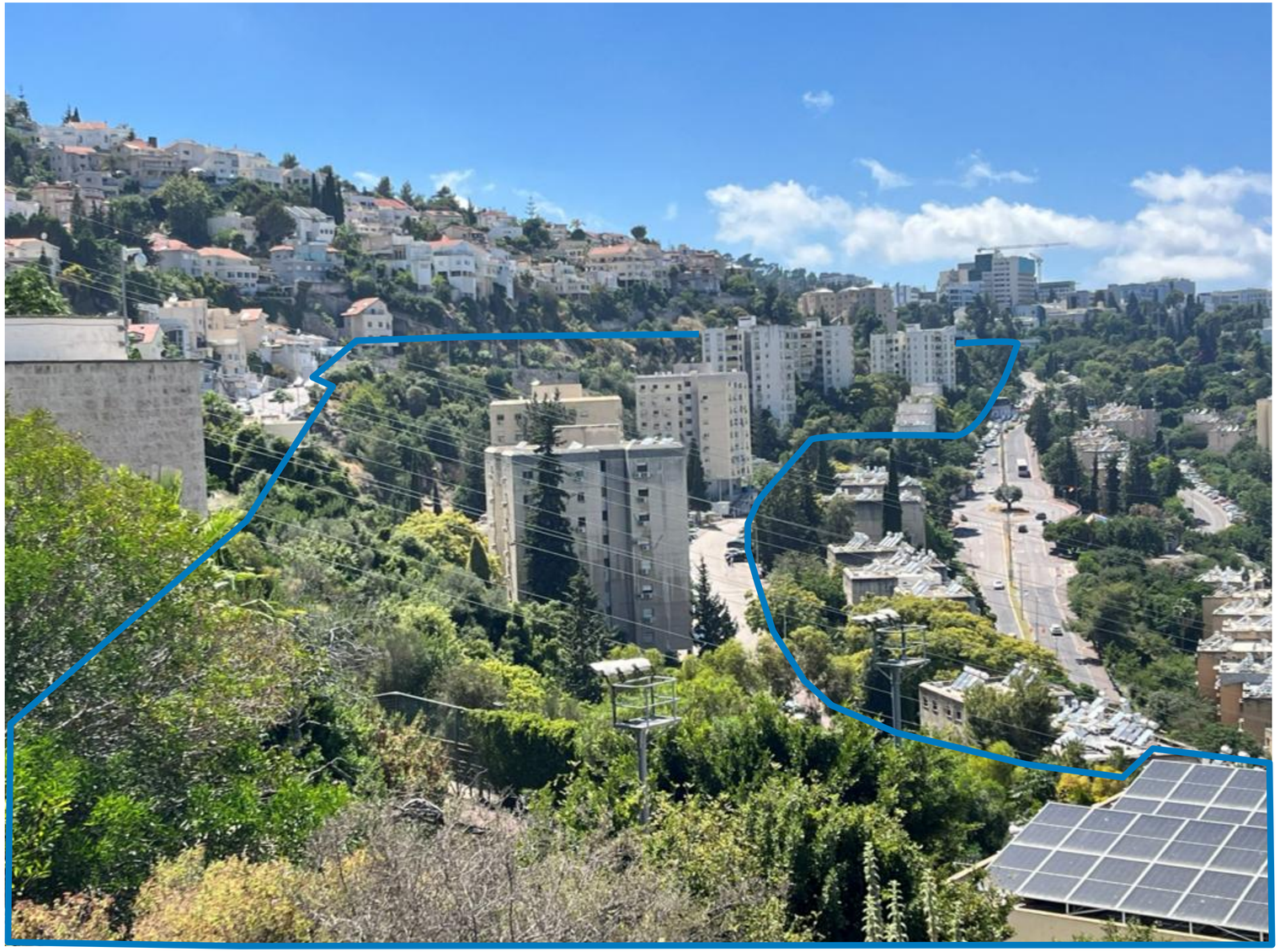
רשות מקרקעי ישראל

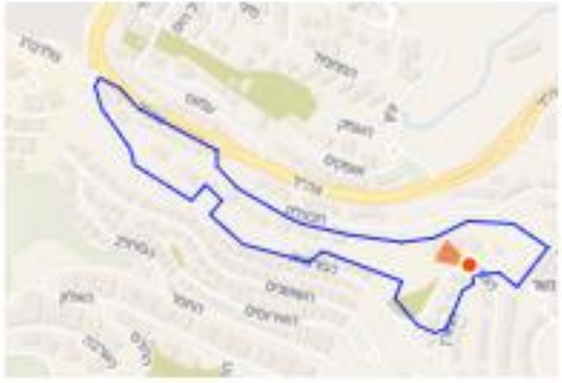
people. תכנון עירוני - חברתי

טופוגרפיה במתחם



רוח המקום- מבט מרחוב נוריות מערבה





knafo klimor architects
www.kkarc.com

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

רשות מקרקעי ישראל

people. מכנון עירוני - חברתי

רוח המקום-

שיפועים



מבט מרחוב מרגנית -צפון מזרח



רחוב חבצלת



רוח המקום-

מבטים לנוף

מבט מרחוב המרגנית צפונה



מבט מרחוב נוריות צפונה



רוח המקום-

שטחים ציבוריים ירוקים

מבט מרחוב נוריות על פארק הכוכב



מבט מדרגות חיבור מרגנית-צה"ל



עקרונות תכנון

שמירה על אופי המקום



חידוש ומיגון מבני המגורים במתחם



התחשבות בטופוגרפיה הקיימת

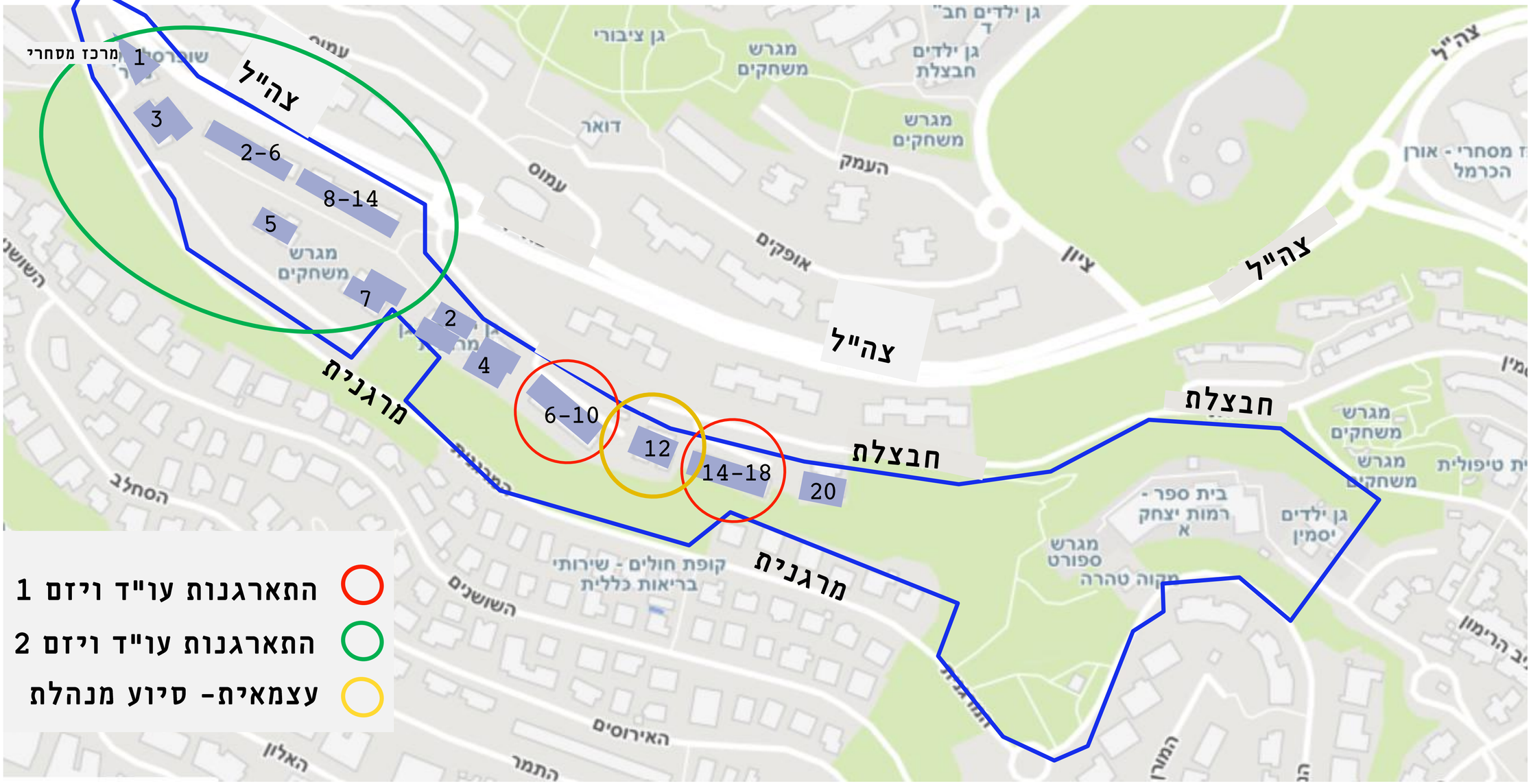


שימור וחיזוק האוכלוסייה הקיימת



התהליך החברתי

מיפוי התארגנות במתחם-מצב קיים



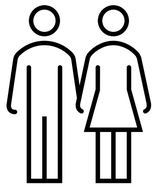
רשות מקרקעי ישראל

תגל ניהול • הנדסה אזרחית

people. תכנון עירוני-חברתי

knafo klimor architects
www.kkarc.com

ליווי חברתי - מה הוא כולל?



הקמת נציגויות



כנסים תקופתיים

בהתאם להתקדמות שלבי התכנון



עריכת ראיונות וסקרים

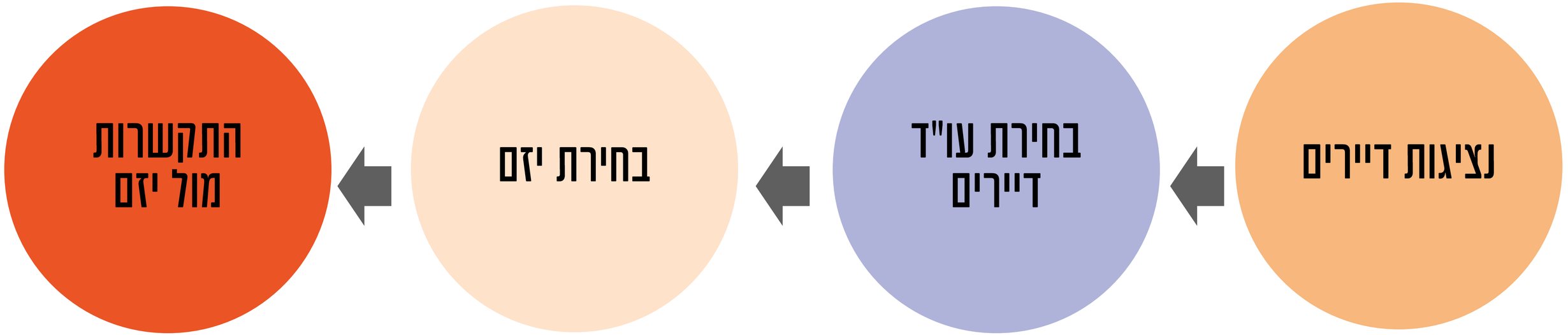
עם תושבי המתחם



מענה שוטף

לפניות ומפגשים פרטניים

התארגנות התושבים - התהליך הרצוי



מהי נציגות?
דיירים מהבניין
שרוצים להוביל את
התהליך

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

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

בסיוע העו"ד עורכים
הסכם פינוי בינוי
מול היזם

רשות מקרקעי ישראל
תגל ניהול • הנדסה אזרחית
people. תכנון עירוני-חברתי
knafo klimor architects
www.kkarc•com

תפקיד הנציגות

ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים



לפעול למען קידום הפרויקט



לייצג את האינטרסים של יתר בעלי הדירות



לעבוד בשקיפות ובאופן שוויוני



אסור לקבל החלטות מהותיות בשם בעלי הדירות



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



אסור להשתמש בעמדת הנציגות לקידום מטרות אישיות

תהליך בחירת נציגות

איך זה קורה?



קובעים פגישה
לבחירת נציגות



נפגשים בכניסה
לבניין



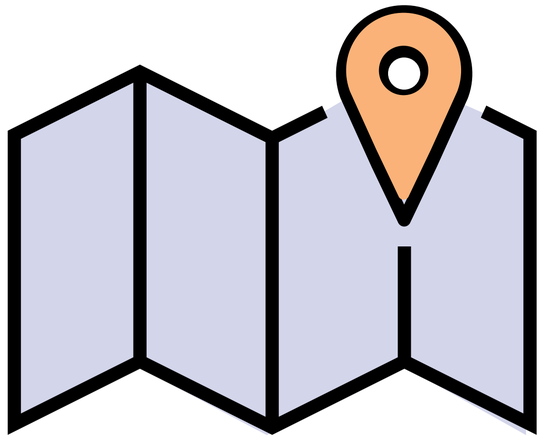
1-3 שכנים מתנדבים
להיות נציגים



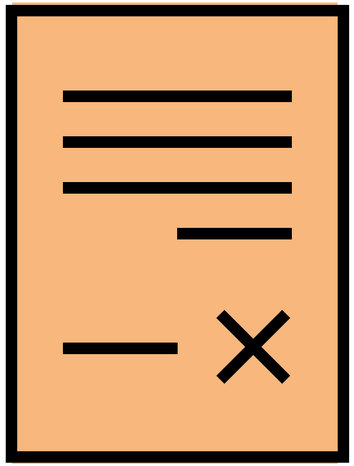
שאר השכנים חותמים
על כתב ההסמכה*

*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?



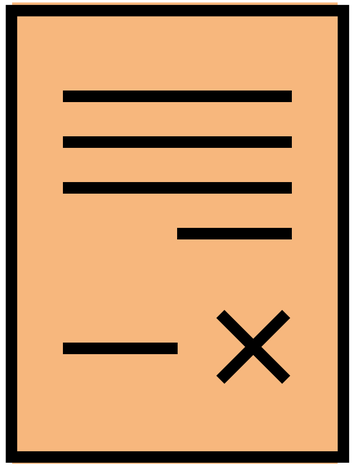
תכנית מאושרת



הסכם בין יזם לבעלי זכויות

מה צריך בשביל להוציא את הפרויקט לפועל?

תכנית מאושרת



הסכם בין יזם לבעלי זכויות

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)



חותמים רק לאחר שמתייעצים!

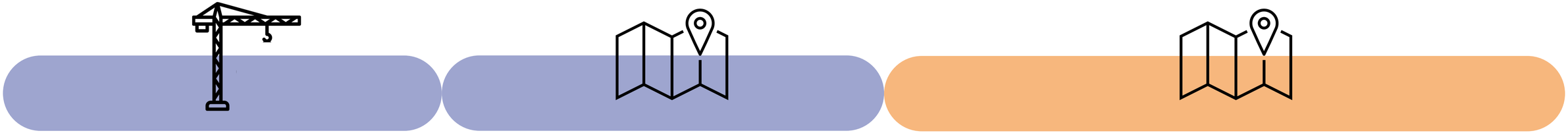


people.
מכנון עירוני – חברתי

כמה זמן זה לוקח?

בהובלת רשות מקרקעי ישראל ועיריית נשר

בהובלת חברות יזמיות שיבחרו ע"י התושבים



- תכנון ראשוני ובחינת חלופות
- גיבוש מסמכי תכנית
- הפקדת התכנית והגשת התנגדויות
- אישור התכנית
- תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי
- הוצאת היתר בנייה
- פינוי
- בינוי
- אכלוס

התארגנות התושבים לבחירת נציגות, עו"ד ויזם

כשלוש שנים

כשנתיים

כשנתיים

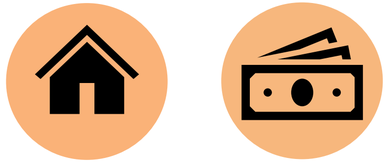
לוח זמנים משוער

רשות מקרקעי ישראל
תגל ניהול • הנדסה אזרחית
people. תכנון עירוני-חברתי
knafo klimor architects
www.kkarc.com

זכויות התושבים

אוכ' בגיל זקנה - גיל 70-75

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



דירה קטנה + מזומן



שתי דירות קטנות



אפשרות לדיור חלופי מחוץ לפרויקט:

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

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

אוכ' בגיל זקנה - גיל 75 ומעלה

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



דיור מוגן/
בית אבות



כסף לרכישת
דירה חלופית



דירה חלופית
ברכישת היזם

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

אנשים עם מוגבלות

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

דיירי דיור ציבורי

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

איך שומרים על קשר

סרקו וכנסו לאתר לעדכונים

קשר אישי

יועצי החברה PEOPLE

נורית צ'סניק שקד פיפל | תכנון עירוני-חברתי

טלפון: 050-7796500

מייל: nurit@pplan.co.il

מנהל תחום חברה וקהילה במנהלת העירונית

עו"ס איליה רץ, מנהל תחום חברה וקהילה

טלפון: 04-8299204 | 050-3432970

ilia.r@nesher.muni.il

מפגשים וכנסים



יתקיימו לאורך אבני הדרך בקידום התכנית לפי הצורך

שאלות

סקר חברתי

במסגרת התכנית מתבצע סקר במטרה להכיר ולהבין את הצרכים והעמדות שלכם, ולקבל מידע רחב ככל האפשר על המצב הנוכחי במתחם ובשכונה ועל הציפיות מהפיתוח העתידי.



מוזמנים לענות על הסקר