מינהל התכנון

עיריית נשר

AVIV AMCG
אביב ייעוץ עסקי- ניהול פרויקט

Gordon Architects & Urban Planners
גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תכנית מתאר כוללנית

נ ש ר – 355-0753905

אפריל 2022

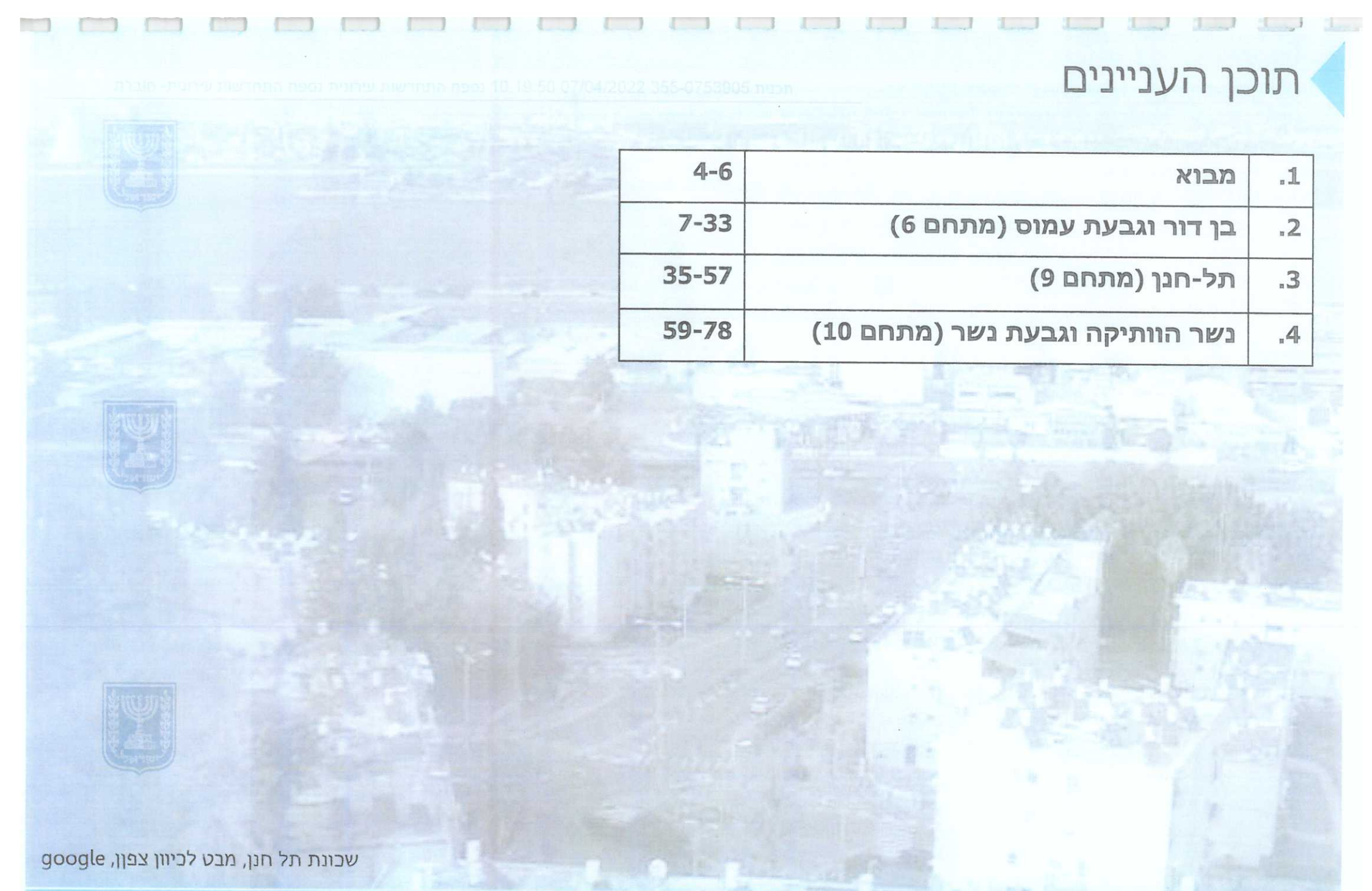


נספח התחדשות עירונית

התקבל
11-05-2022
מחוז חיפה-מרחבי תכנון

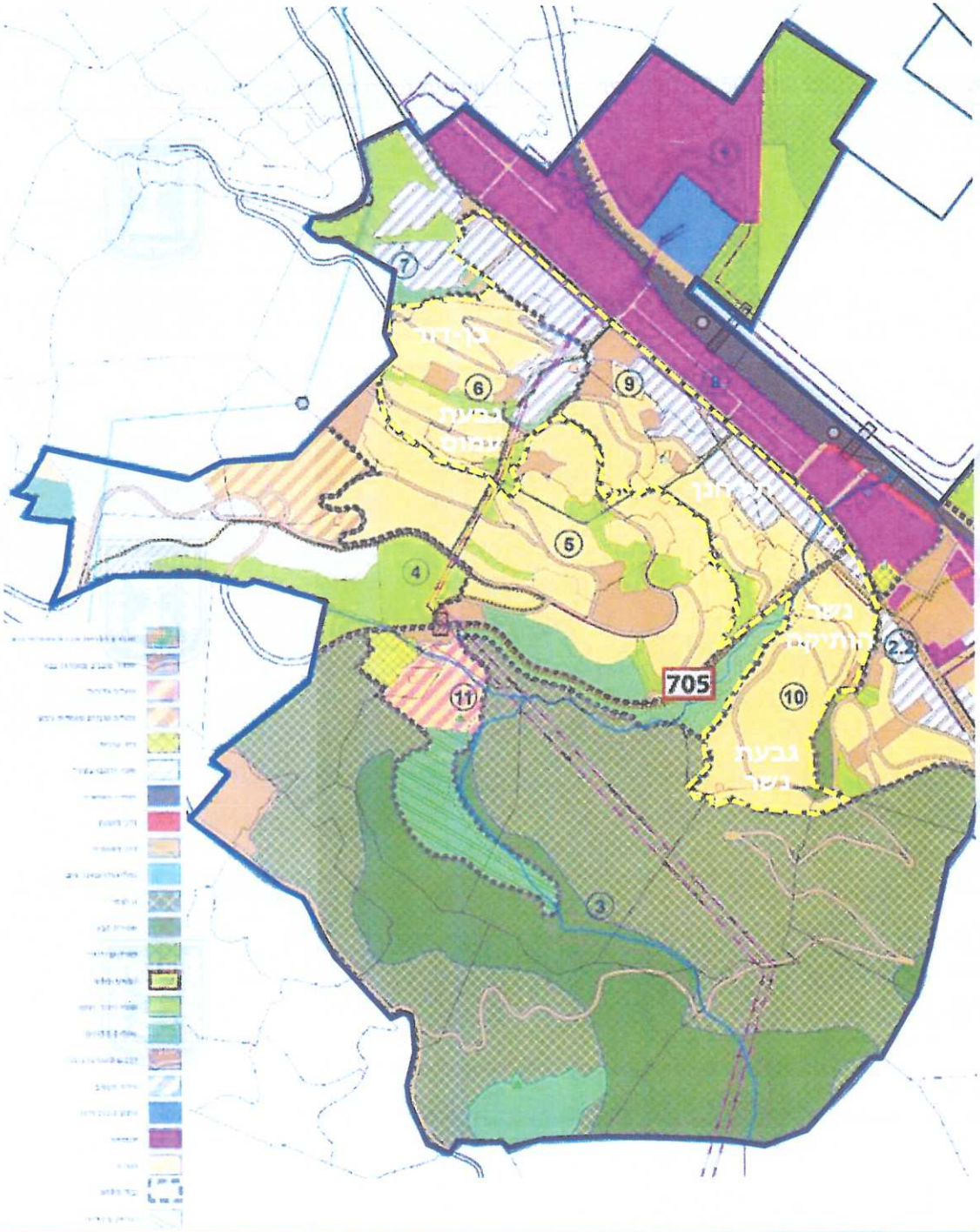
תוכן העניינים

.1	מבוא	4-6
.2	בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)	7-33
.3	תל-חנן (מתחם 9)	35-57
.4	נשר הוותיקה וגבעת נשר (מתחם 10)	59-78



שכונת תל חנן, מבט לכיוון צפון, google

1. מבוא



בנשר ישנן 3 תכניות עיקריות להתחדשות עירונית, שתוכננו בשכונות העיר הוותיקות בן דור, תל חנן וגבעת נשר. **בגבעת נשר** תכנית מכ/ 222 (1987) נועדה לאפשר הרחבות ושינויים בבינוי הקיים ולהסדיר חריגות בניה של מחסנים וחניות פרטיות. **בתל חנן** הציעה תכנית מ-1979 פינוי בינוי עם מכפיל 1:2 וייעדה שטחים נרחבים לשימושי ציבור ומסחר, בהתאם לאופיה של השכונה וקרבתה למע"ר דרך השלום. התכנית מומשה ובהמשך שונתה ע"י תכנית מכ/374 (1993) שהוסיפה שטחי בניה במגרשים מבונים וחדשים וערכה שינויים במערכת הדרכים.

תכנית מכ/649 לפינוי בינוי בשכונת בן-דור אושרה בשנת 2007. היא הציעה פינוי בינוי עם מכפיל גבוה של 1:5 אך לא מומשה ולבסוף בוטלה, בשל חלוקה למתחמים גדולים מידי, גודל ההשקעות הנדרשות והערכות רווחיות נמוכה.

השכונות הוותיקות של נשר מהוות חלק נכבד מהרקמה הבנויה של העיר ומהוות מרקם מקשר בין אזור המע"ר של דרך השלום ואזור התעסוקה, לבינוי החדיש יותר במעלה המדרון. כמו כן, הן מהוות בסיס היסטורי ומגלמות את המורשת הייחודית של נשר.

באופן כללי, השכונות הוותיקות סובלות כיום מרווחת דיור נמוכה ומדימוי שלילי. במצבן הנוכחי אין להן אפשרות למשוך אוכלוסיות צעירות וחזקות, והן נמצאות בתהליך הדרדרות. **יוצאת דופן היא גבעת נשר,** שהבינוי הנמוך המאפיין אותה ומיקומה בסמיכות לפארק הכרמל מושכים אליה בשנים האחרונות אוכלוסיה חזקה וצעירה.

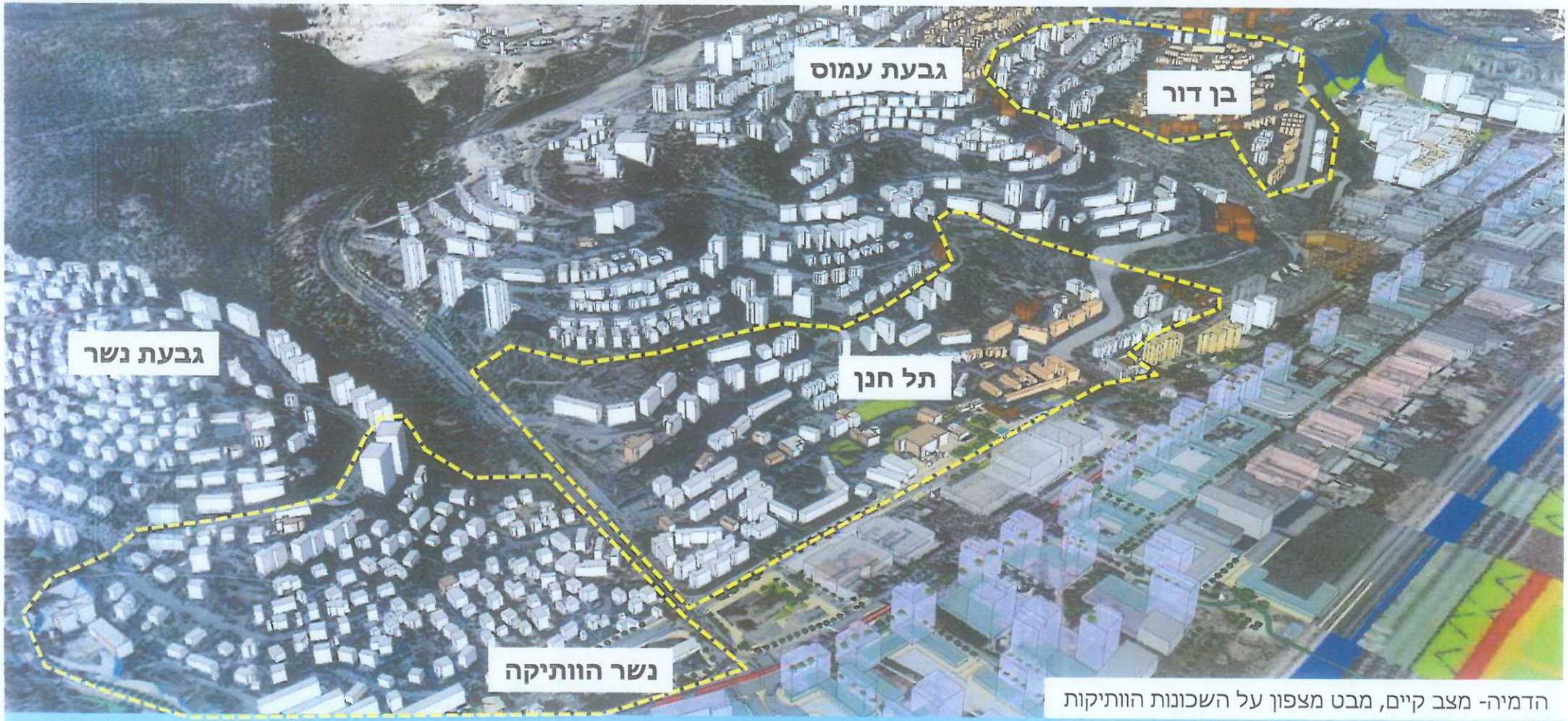
תכנית המתאר מייעדת שטחים משמעותיים לפיתוח מגורים חדשים: כ-5,000 יח"ד, שיוסיפו לעיר כ-11,500 תושבים. כמו כן מאושרת בשטחי מפעל נשר "שכונת כלל" המונה כ-5,000 יח"ד נוספות. **הפיתוח החדש צפוי למשוך אוכלוסיות חדשות וחזקות לנשר, אך ללא חיזוק והשקעה גם בשכונות הוותיקות, קיים חשש להתנוונות והדרדרות נוספת של המרקם הוותיק.** מצב כזה יקשה גם על שדרוג אזורי המע"ר והתעסוקה של העיר ועלול לייצר קרע וחוסר איזון ברמה הפיזית, הכלכלית והחברתית בין שכונות חדשות לוותיקות בנשר.

לאור זאת, ראוי להסתכל על השכונות הוותיקות בעיר כעתודות לפיתוח ולקדם את התחדשותן במקביל לקידום הפיתוח החדש בעיר.

1. מבוא

התכנית מציעה התחדשות אינטנסיבית של אזורים נבחרים בשכונות הוותיקות באמצעות פינוי-בינוי: ערכי הקרקע הנמוכים יחסית למרכז הארץ **והצורך המיידי של תושבי השכונות בשיפור רווחת חייהם** ובמתן **פתרון למיגון דירתי**, מחייבים **פתרון ישים** שעולה בקנה אחד עם היזמויות הפרטיות המתרבות בעיר. בנספח להלן מוצגות המלצות להתחדשות השכונות הוותיקות בהתאם למצב הסטטוטורי והפיזי של כל אחת מהן, בעבודה שנעשתה בתיאום מלא עם הרשות המקומית והועדה המרחבית מורדות כרמל.

יודגש כי ההמלצות המוצעות להתחדשות עירונית בנספח הינן עקרוניות ואין מניעה במסגרת תכנית מפורטת להציע אומדנים שונים ואמצעים שונים להתחדשות עירונית כל עוד נשמרים העקרונות שנקבעו בתכנית זו.



הדמיה- מצב קיים, מבט מצפון על השכונות הוותיקות

1. מבוא

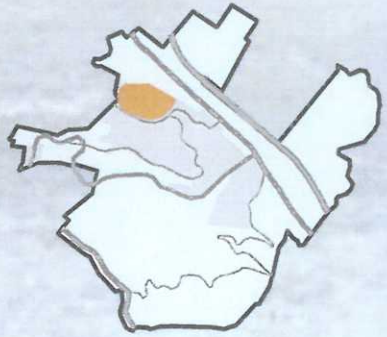
- **הנחות יסוד לפרוגרמה לצרכי ציבור במרקמים המתחדשים:**

1. בחינת כושר נשיאה שכונתי **על בסיס שטחים חומים מאושרים.**
2. **בי"ס יסודי כעוגן קהילתי שכונתי-** התבססות על תאי שטח גדולים / מקבץ תאי שטח סמוכים (כגון בתי ספר יסודיים קיימים ושטחים לקהילה ותרבות) תחת הנחה של **בינוי מחדש וניצול יעיל של הקרקע לבי"ס יסודיים** (לפי מפתח 0.3 ד' לכיתה).
3. בחינת כושר הנשיאה וסה"כ הקיבולת ביחס לסה"כ השכונה (כולל החלקים שלא מתוכננים לפינוי-בינוי).
4. **שירותי ציבור קטנים לחינוך וקהילה** (כגון מעונות, גנים, מועדונים) יקבלו מענה ע"י **ציפוף שטחים ציבוריים קיימים וכחלק ממבני המגורים.**
5. **השלמת מענה ציבורי כלל עירוני (לרבות כיתות על יסודי) במתחמים סמוכים.**



הדמיה- מצב מוצע, מבט מצפון

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

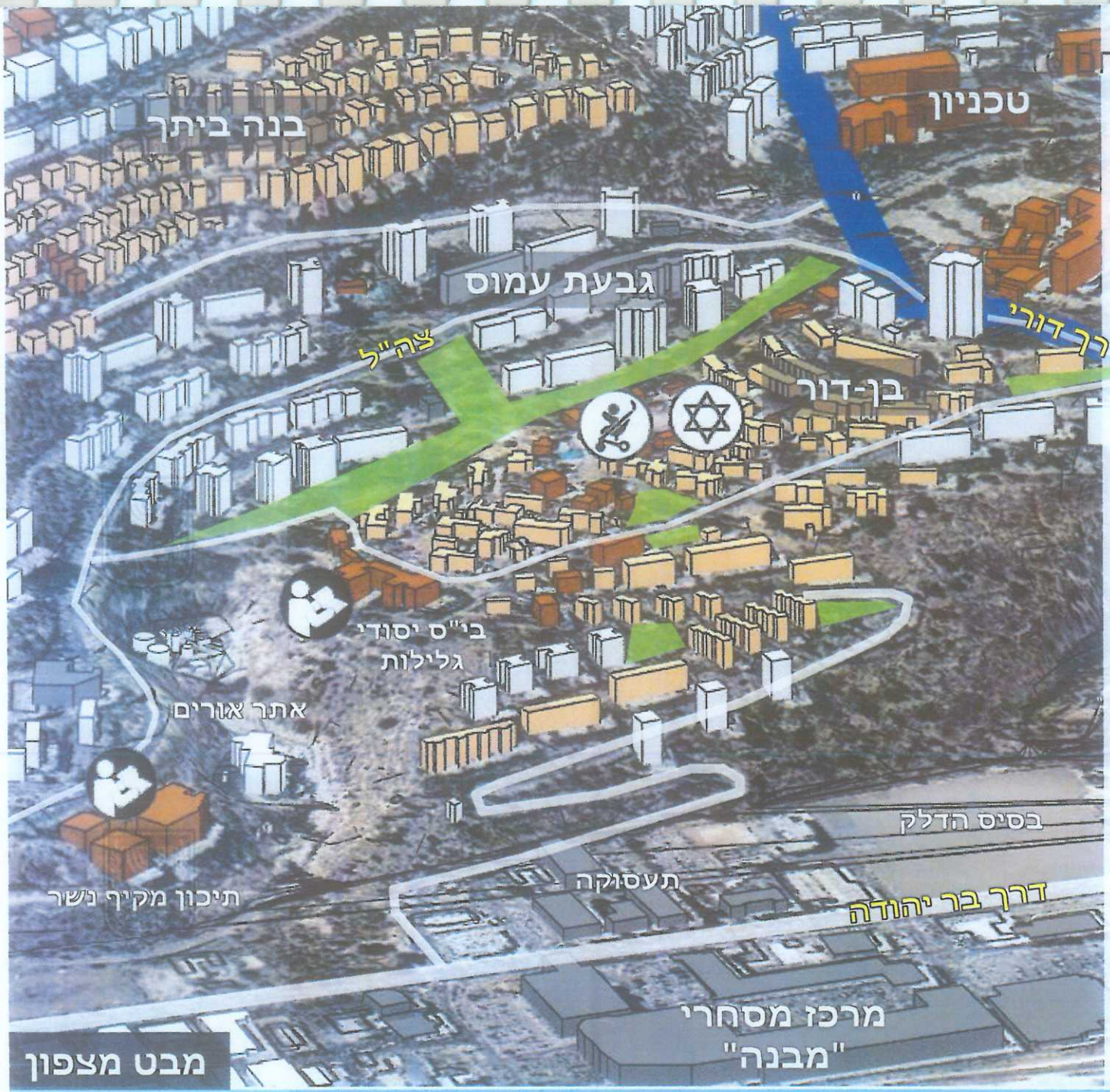


שכונת גבעת עמוס בשנות ה-70, מבט לכיוון מערב, google

2. בן דור וגבעת עמוס (מתח

3. אופי המרקם הבנוי

- שכונת בן דור מאופיינת ברובה בבינוי נמוך, עד 3 קומות מעל קומת כניסה קובעת.
- שכונת גבעת עמוס מאופיינת בבינוי גבוה יותר, בין 4-10 קומות מעל קומת כניסה קובעת.
- יחסי הגובה בין שתי השכונות והפרש
- הגבהים משכונת בנה ביתך הסמוכה להן מדרום, מאפשרים קו מבט נקי לנוף הרחוק.
- בין השכונות מחבר שצ"פ ליניארי איכותי עליו נשענים מגוון מבני ציבור- גני ילדים, מרכזים קהילתיים, בית ספר יסודי, בית כנסת ועוד.
- השכונות עשירות בשבילי הולכי רגל, צירי מדרגות, שצ"פים בקני מידה קטנים ותצפיות נוף.



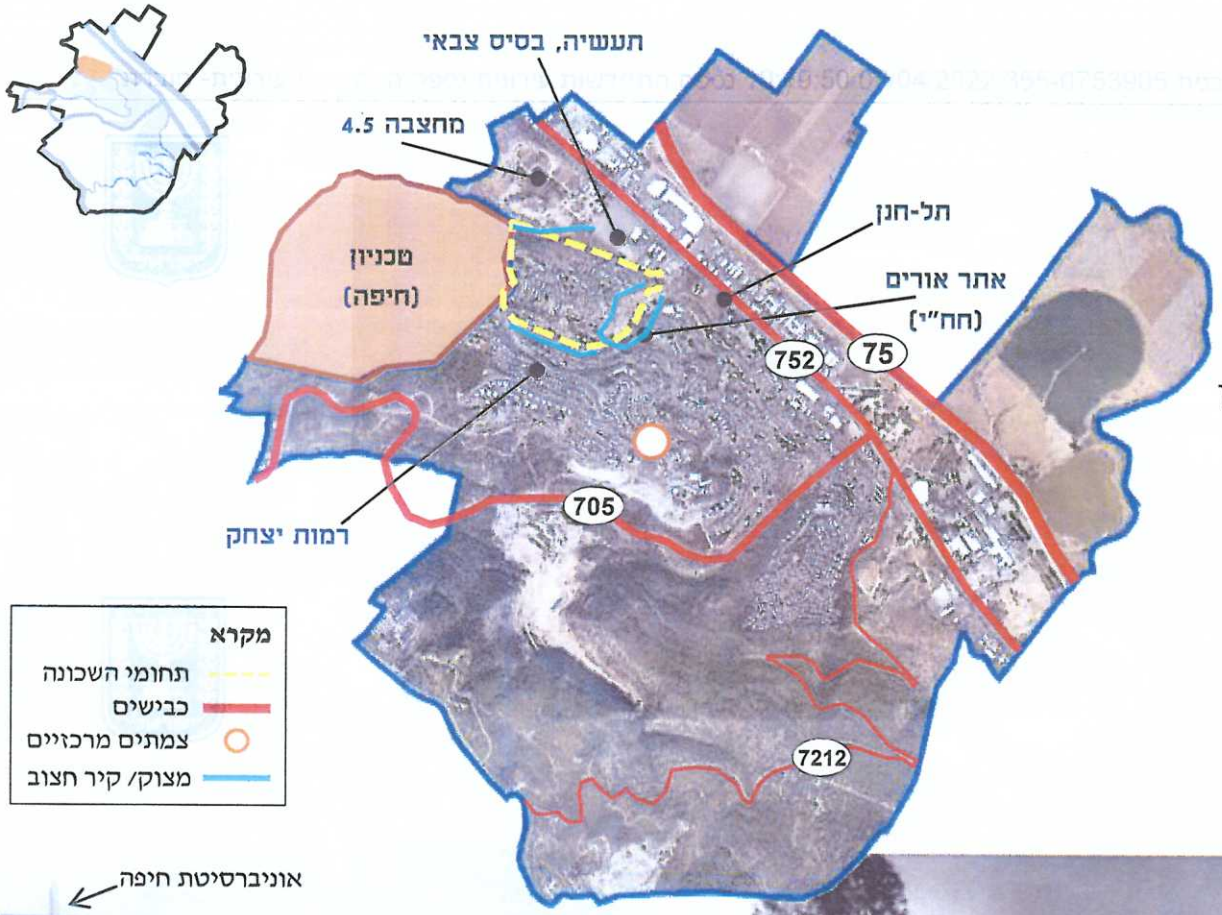
מקרא

- מגורים עד 3 קומות
- מגורים מעל 3 קומות
- מבני ציבור
- מסחר ותעסוקה
- שצ"פים
- בית ספר
- גן ילדים
- בית כנסת

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

1. מיקום ומאפיינים כלליים

- שכונות בן-דור וגבעת-עמוס ממוקמות במערב העיר, בין מחצבה 4.5 ואזור התעשיה
  מדרום, הטכניון במערב, רמות יצחק בדרום ושכונת תל-חנן במזרח.
- גבולותיהן של השכונות בצפון, במזרח ומדרום מאופיינים בניתוקים טופוגרפיים מיתר המרחב העירוני, ואילו במערב הניתוק שנוצר מול הטכניון מתהווה מהיותו מוסד מגודר שהכניסה אליו מבוקרת.



2. רקע היסטורי

שכונת בן-דור

- השכונה הוקמה בחלקה על חורבותיה של שכונת הצריפים הערבית חוואסה, שתושביה פונו במהלך מלחמת העצמאות.
- ראשוני העולים שהתיישבו בה היו יהודים בולגרים, שחלקם ישבו בארץ כבר מאמצע שנות הארבעים. בתום מלחמת העצמאות הגיע לבן דור גל עולים חדש, שהתיישב בצריפי הפח הנטושים שנותרו במקום.
- בשנת 1952 הוכרז על כינונה של המועצה המקומית נשר, והשכונה הפכה לחלק ממנה. בראשית שנות החמישים החל משרד השיכון בבניית פתרונות דיור לעולים, בעיקר יוצאי רומניה ומרוקו.

שכונת גבעת עמוס

- שכונה קטנה הגובלת בטכניון ממערבה, בשכונת בן דור מדרומה ובשכונת רמות יצחק ממזרחה. השכונה הוקמה בסוף שנות ה- 70 וכיום מהווה את "שער הכניסה" המזרחי לטכניון.



שיקום רחוב צה"ל בשנת 1963



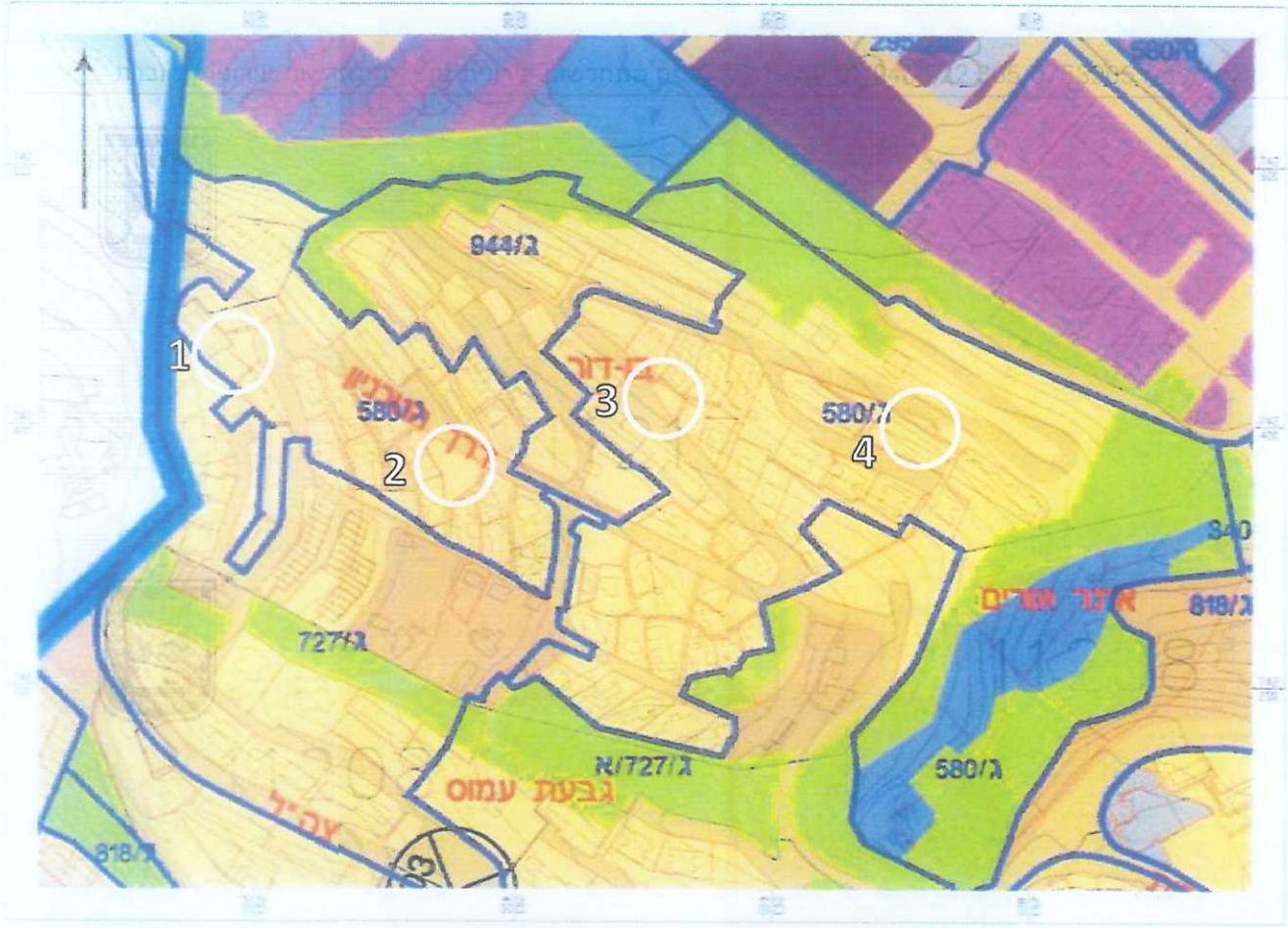
שכונת גבעת עמוס, שנות ה-70, מבט למערב

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

3. אופי המרקם הבנוי

שטחי "פחת תכנוני"

בשכונת בן-דור קיים מספר מצומצם של תאי שטח קטנים לא מבונים שהינם בייעוד מגורים (ייעוד מוכלל) לפי תכנית המתאר הקודמת – ג/580. שטחים אלה מהווים פחת תכנוני שנוצר בעת חלוקת השטח למגרשים ומאופיינים בצורה אי-רגולרית.











2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

4. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית

מכ/649- פינוי בינוי בן-דור – התכנית בוטלה.

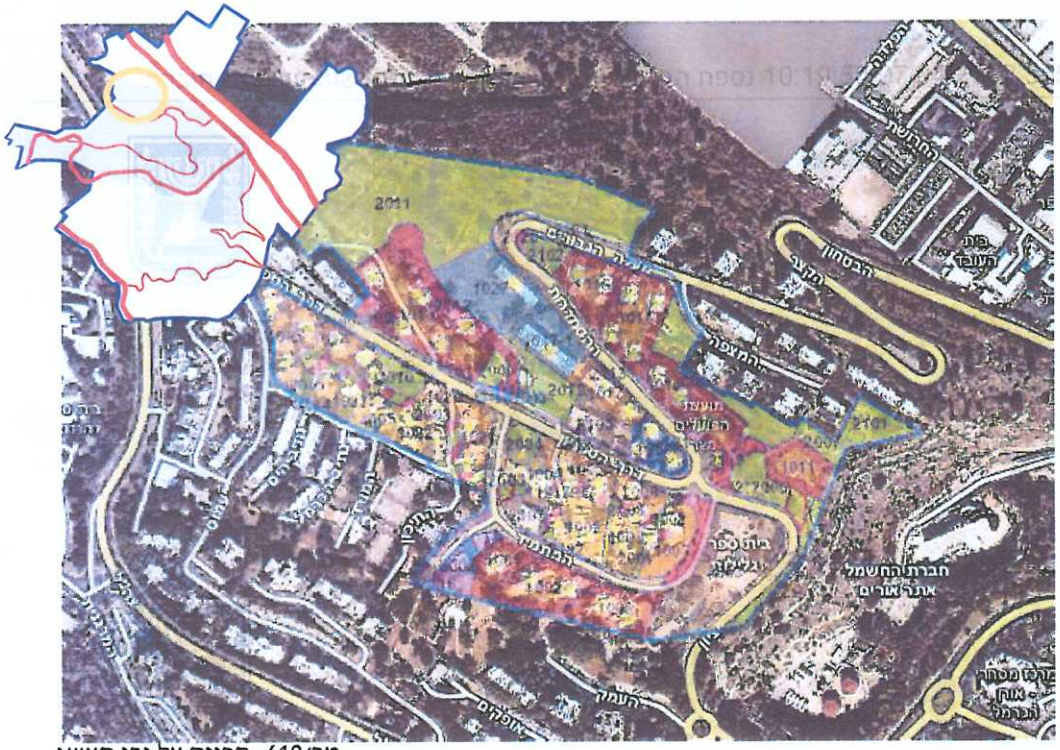
יוזם התכנית – עיריית נשר (בשיתוף עם משהב"ש, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית).

תכנון- אדר' בועז ברקאי

שכונת בן-דור הוקמה בתחילת שנות ה-50. תכנית מכ/649 קיבלה תוקף בשנת 2007 (הוכרזה ב-2001, תום הכרזה- 2013) ומציעה **פינוי בינוי בשכונה ותוספת של 982 יח"ד ל-244 יח"ד הקיימות (סה"כ מוצע 1226 יח"ד)- מכפיל בינוי של 1:5.**

התכנית כוללת בינוי במגוון טיפוסים, גבהים וצפיפויות, ביניהם:

- **מגורים ב'**- בנייני מגורים טוריים, 9 מבנים במגרש, כ-4 קומות, 9 יח"ד למגרש (1 יח"ד למבנה), גודל מגרש מינימלי 1.4 ד'- צפיפות 6.5 יח"ד/דונם.
- **מגורים ג'**- בנייני מגורים, 2 מבנים צמודים במגרש, 5- 6קומות, 16 יח"ד למגרש (8 יח"ד במבנה), גודל מגרש מינימלי 0.9 ד'- צפיפות 18 יח"ד/דונם.
- **מגורים ד'**- בניה רוויה של מבנה אחד למגרש, כ-22 קומות, 90 יח"ד למבנה, גודל מגרש מינימלי 1.8 ד'- צפיפות 50 יח"ד/דונם.
- **מגורים ג' מיוחד**- בניני מגורים, 2 מבנים צמודים למגרש, 6-7 קומות, 28 יח"ד למגרש (14 יח"ד במבנה), גודל מגרש מינימלי- 2.3 ד'- צפיפות 12 יח"ד/דונם.



מכ/649- תכנית על גבי תצ"א



תשריט מצב מוצע

4. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית

הסברים אפשריים לקושי במימוש התכנית:

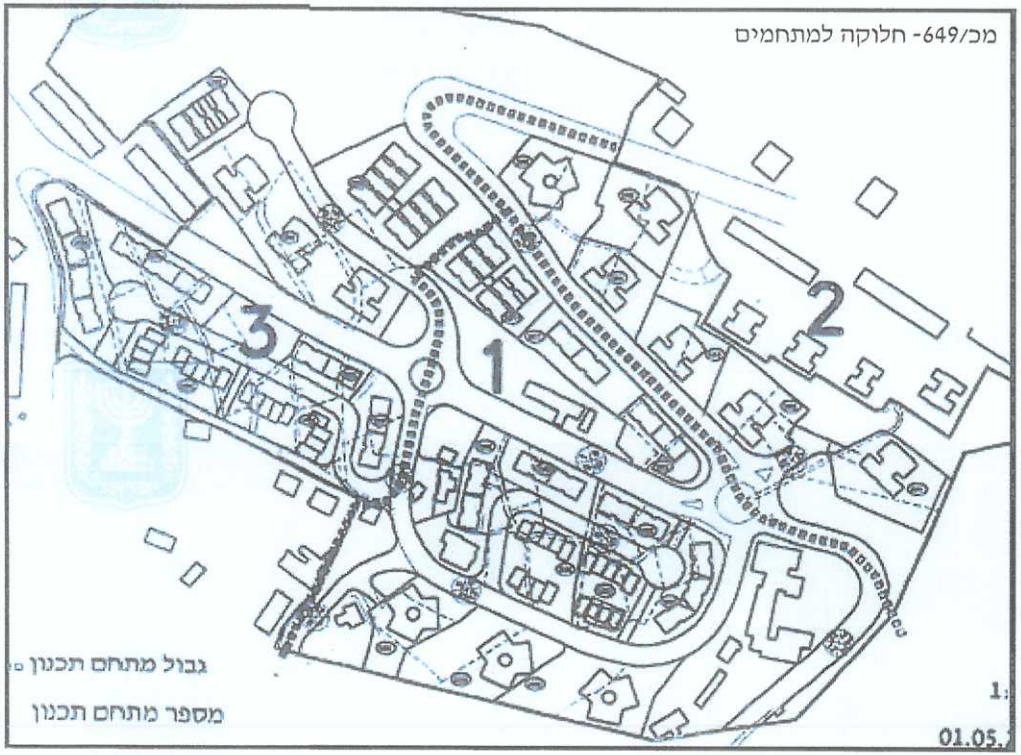
- גודל השטח המיועד לפינוי בינוי (כ-135 ד') - גם לאחר חלוקתו ל-3 תתי מתחמים מתקבל **היקף תכנית והשקעות נדרשות בהיקפים גבוהים מאוד**, דבר אשר מקשה על היזמים בבחינת הסיכון הגלום בפרויקט.

- שיעורי הכדאיות הכלכלית שנקבעו בחוות הדעת השמאית המצורפת כנספח לתכנית מצביעים על **שיעורי רווח נמוכים** על ההשקעה. שיעורי רווח בגבולות של 7%-8% אינם אטרקטיביים בתקופה הנוכחית כשמדובר על פרויקט פינוי בינוי שביצועו מגלם סיכון ובלת"מ בשיעורים גבוהים יחסית לפרויקטים אקוויולנטיים שאינם פינוי בינוי.

- פרויקטים בהיקפים כספיים כדוגמת פינוי בינוי בתחום מכ/649 מחייבים ליווי בנקאי ומימון (מלא/חלקי) של המערכת הבנקאית. אולם, שיעורי הרווח המחושבים בהתאם לבדיקות עליהם נשענה התכנית **מרתיעים את המערכת הבנקאית לתת ליווי בנקאי** לפרויקט לאור היותו גבולי ו/או בתחום ההפסדי.

קיבולת יחידות הדיור במתחמים שהגדירה התכנית:

מתחם	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
מס' יח"ד	436	400	390	1,226



מסקנות מנספח בדיקת כדאיות כלכלית שנערך ע"י שמאי מקרקעין:

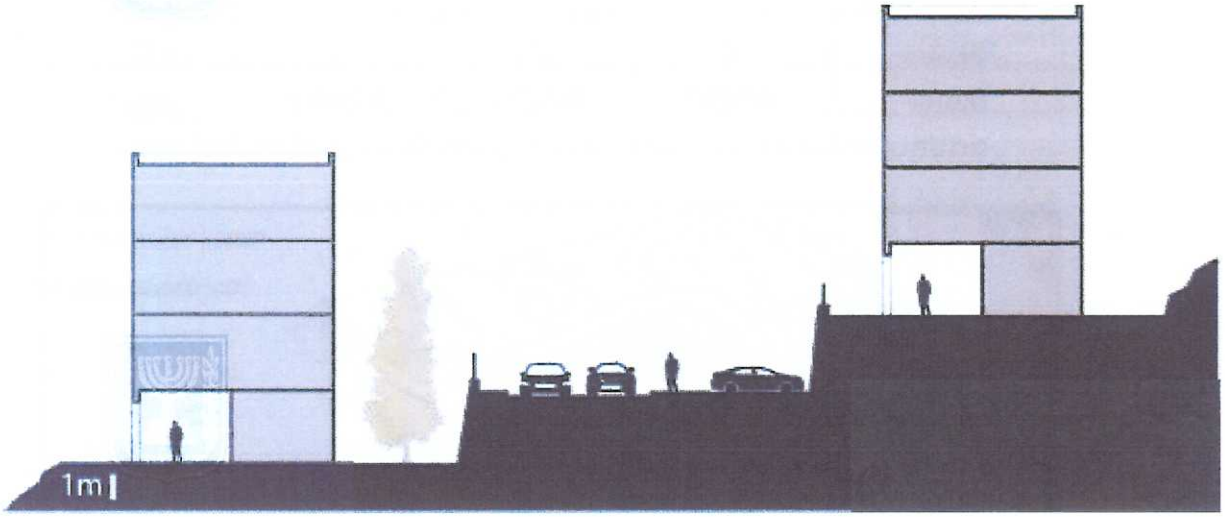
מתחם	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
מס' יח"ד	436	400	390	1,226
מס' יח"ד קיים				כ-244
מכפיל				**5.0**
רווח/הפסד צפוי ב-% מההשקעה	5%	8%	7%	7%



2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

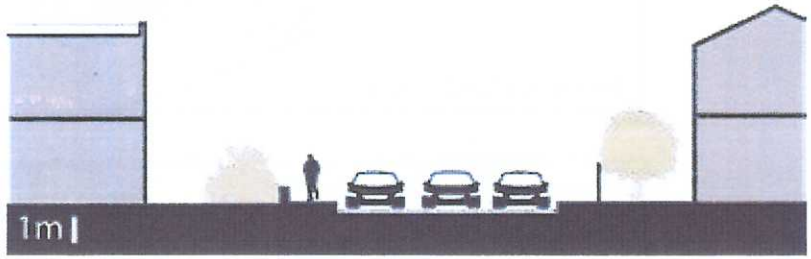
5. אפיון חתך הרחובות

רחוב דו-סטרי המתחבר לרחוב צה"ל * גובה הבינוי ברחוב כ-3 קומות על ק.עמודים * מוטה תנועה מוטורית וחניה * המדרכות צרות ואינן מזמינות הליכה רגלית * הצמחייה דלילה מאוד וריהוט הרחוב מועט * הבינוי המרוחק מהרחוב וקירות התמך מייצרים חזיתות רחוב אטומות/לא פעילות





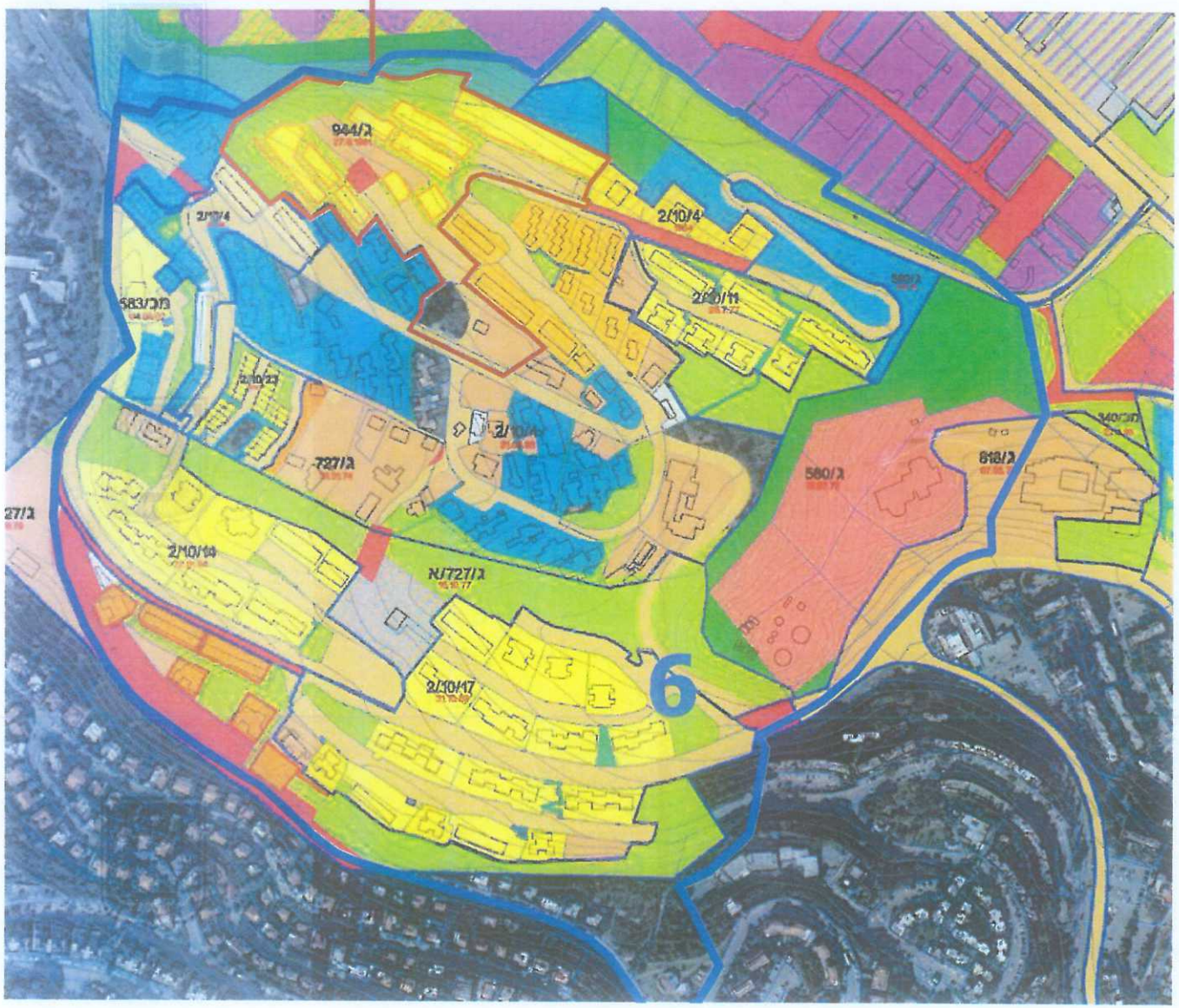
רחוב חד-סטרי המתחבר לרחוב ציון * רחוב מוטה חניה * בעל חתך מישורי * המדרכות צרות * הצמחייה דלילה מאוד ואין ריהוט הרחוב * גובה הבינוי 2-3 קומות * בין הבינוי לקו המגרש ישנן גינות / מחסנים וחניות פרטיות.





6. קומפילציית תכניות מפורטות מאושרות

תכנית ג/944 (1981)
לא מומשה





2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

א. מאפיינים כלליים

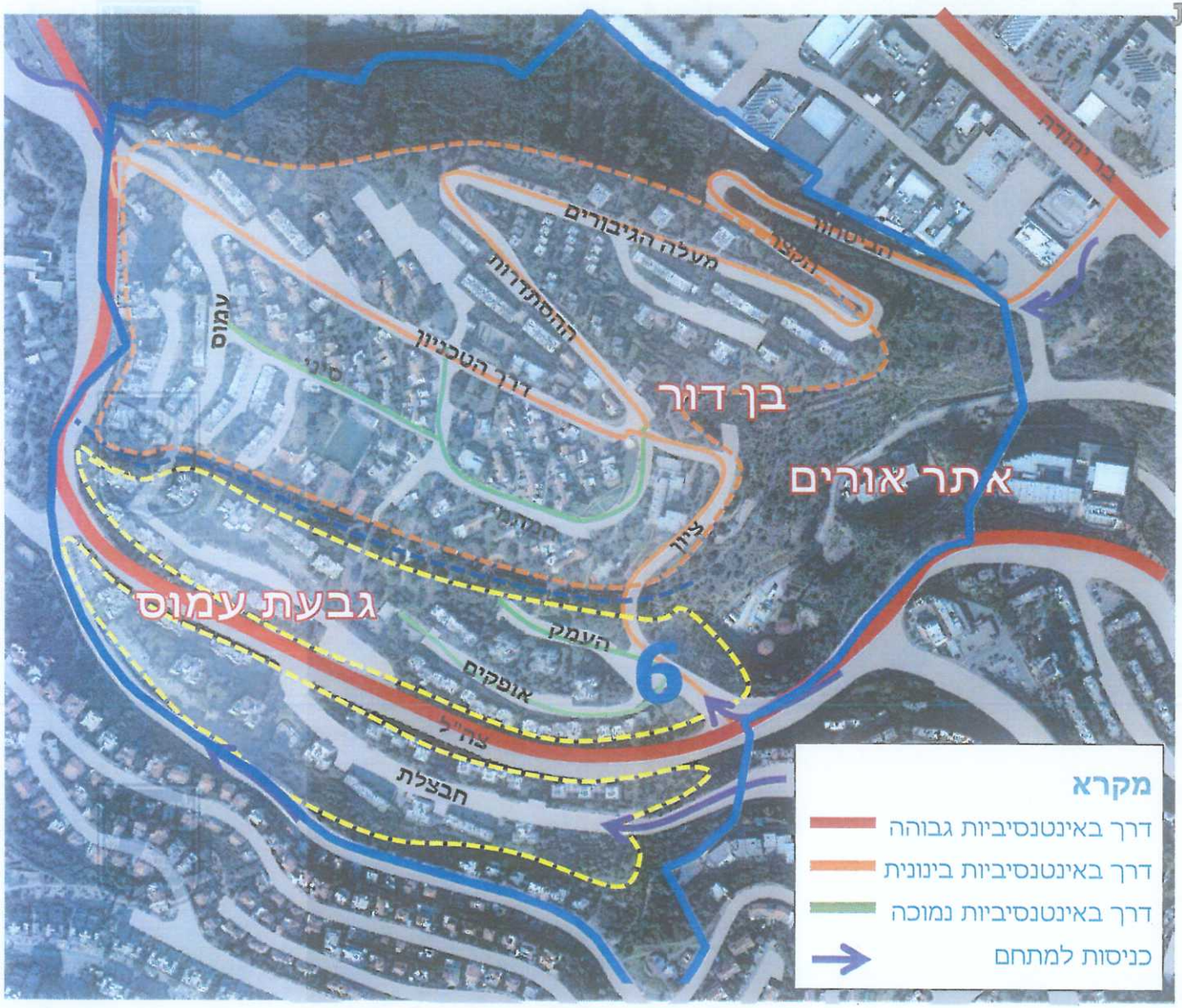


- שטח מתחם 6 כ-495 דונם ומאושרות בו סה"כ כ-1900 יח"ד.
- במתחם שתי שכונות – בן דור וגבעת עמוס, אשר הגבול ביניהן עובר בשצ"פ מרכזי - פארק "העמק".
- מרבית הבינוי הוקם על טופוגרפיה בשיפועים גבוהים, אך לב שכונת בן דור הוא אזור מישורי יחסית (תחום סגול).
- פארק העמק צמוד לחלק המישורי של בן דור, ומדרומה לו מתנשאת לגובה גבעת עמוס.
- אתר אורים- אזור שירותים טכניים של חברת החשמל, הממוקם במובלעת טופוגרפית ומנותק מהמרקם העירוני שסביבו.

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ב. מערכת התנועה

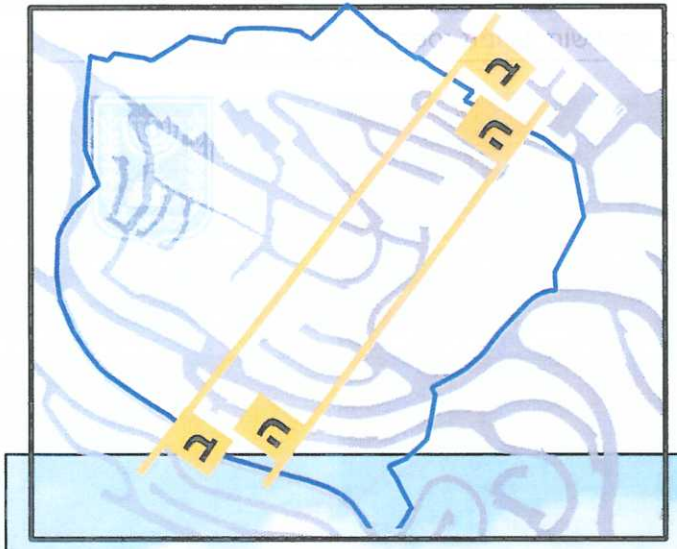


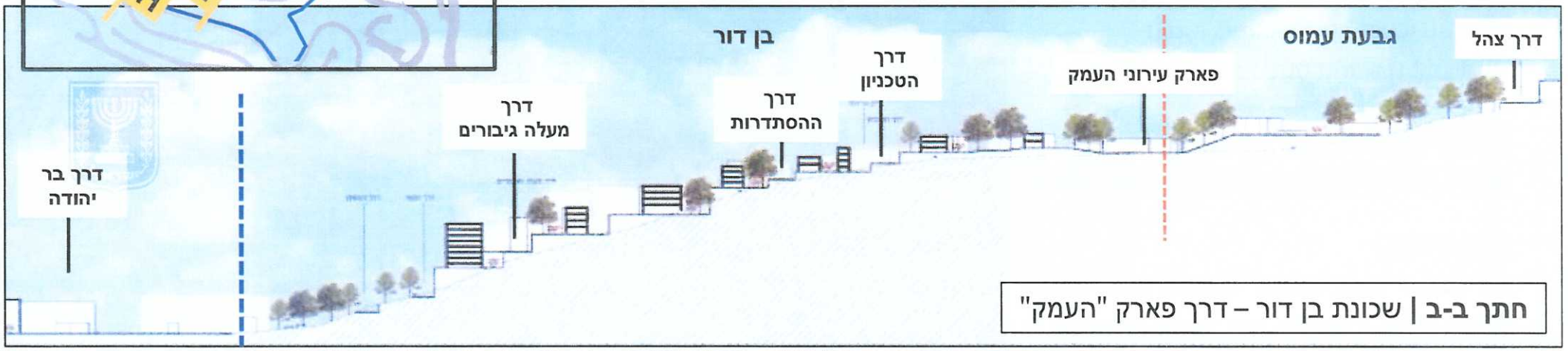
- המבנה הטופוגרפי של המתחם הופך אותו למעין "אי" בתוך העיר, עם כניסות נקודתיות מרחובות במפלסים שונים.
- שכונת בן דור בנויה כאי סגור הגובל ברחובות ציון ממזרח, צה"ל ממערב, הביטחון מצפון ופארק העמק מדרום.
- שכונת גבעת עמוס מחולקת לשתי אונות הנחצות ע"י רחוב צה"ל- ציר תחבורתי משמעותי בעיר.
- הקשר בין השכונות מתרחש באמצעות הפארק המשותף ורחוב עמוס המישורי יחסית.
- דרך צה"ל – דרך עיקרית בעיר המחברת בין חיפה לשכונה, עוברת דרך תל חנן ומתחברת לדרך בר יהודה. הדרך בעלת שיפועים חדים והמגרשים לאורכה אינם במפלס הרחוב.

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

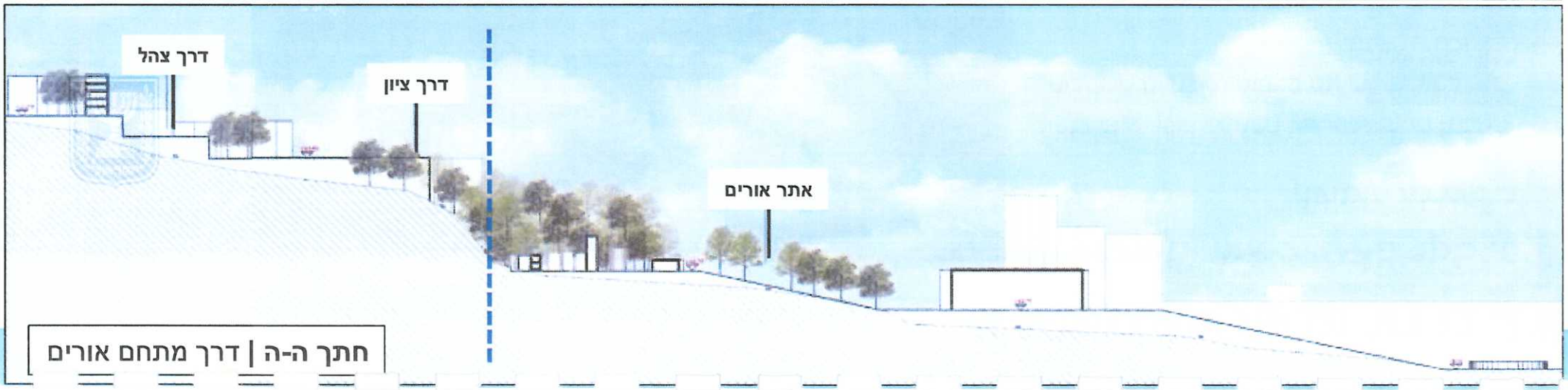
6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ג. חתכי מצב קיים מאפיינים





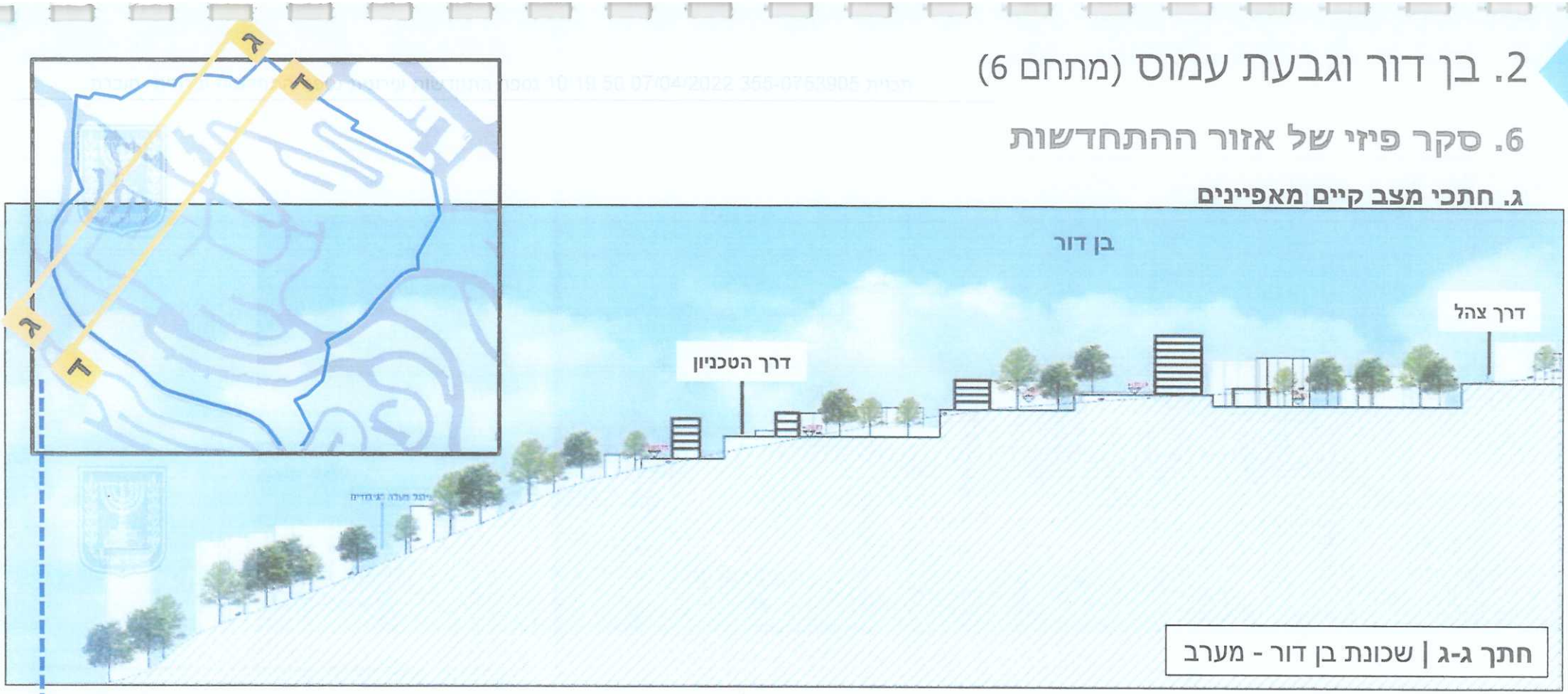
חתך ב-ב | שכונת בן דור – דרך פארק "העמק"



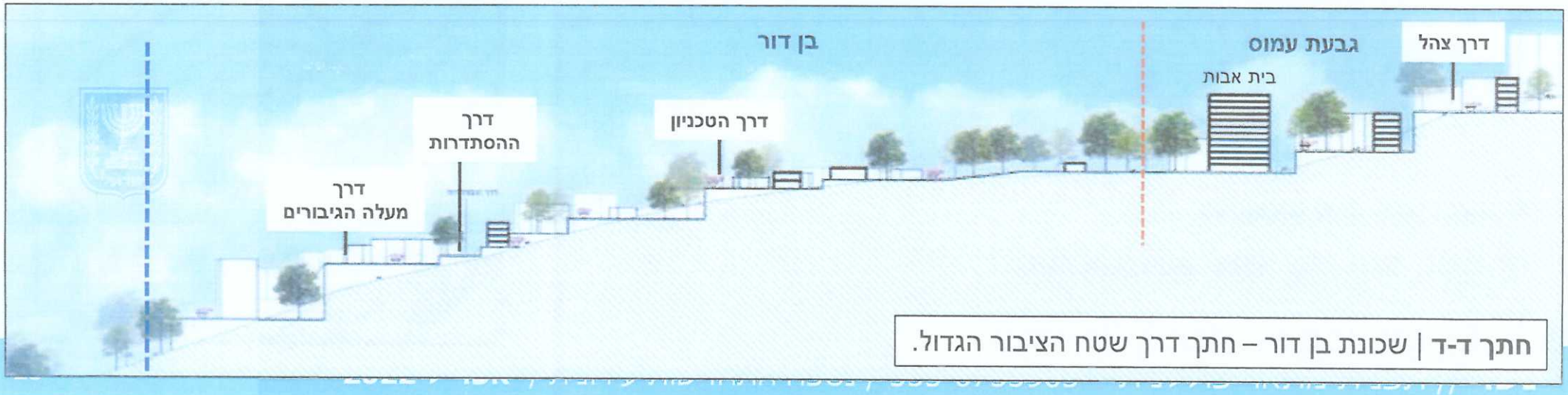
חתך ה-ה | דרך מתחם אורים

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ג. חתכי מצב קיים מאפיינים



חתך ג-ג | שכונת בן דור - מערב

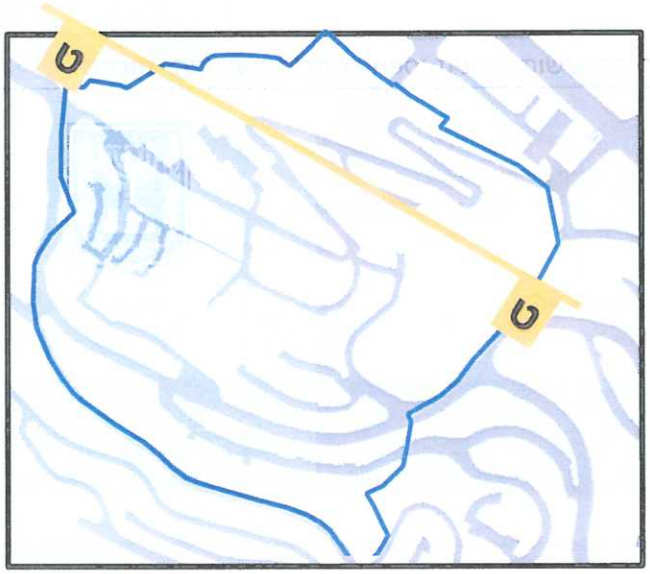


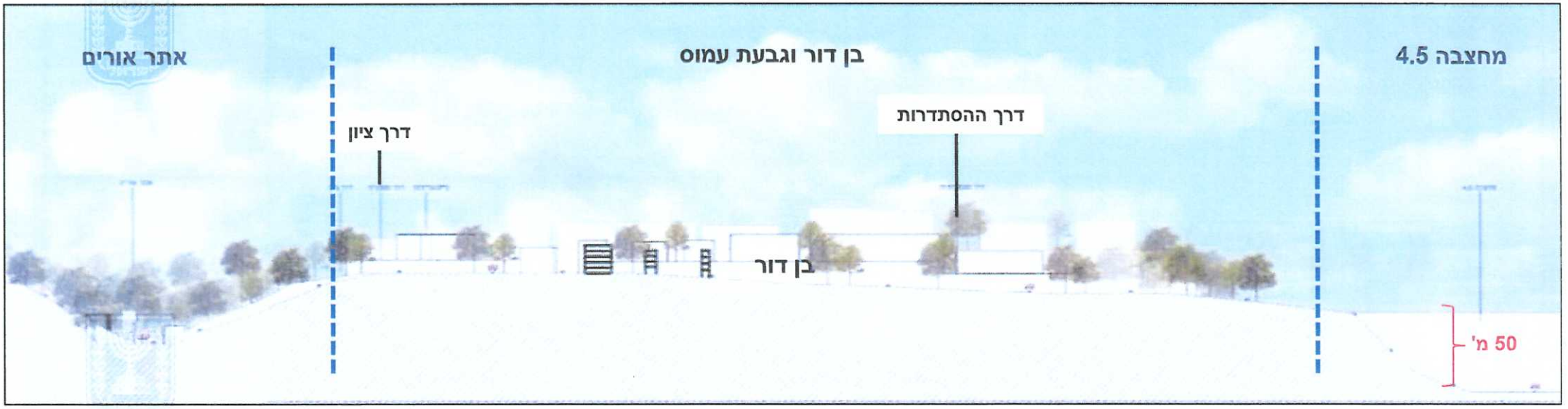
חתך ד-ד | שכונת בן דור – חתך דרך שטח הציבור הגדול.

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ג. חתכי מצב קיים מאפיינים





חתך ט-ט | הבידוד הטופוגרפי של שתי השכונות

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ד. מוקדים מסחריים



מס'	סוג	אופי וזיקה	שטח (דונם)	פעיל/לא פעיל
1	דואר ("מרכז אזרחי ציבורי")	גבעת עמוס	6	פעיל חלקית
2	מכולת נטושה	באזור המישורי של בן דור, צמודה לשני בתי כנסת וגן ציבורי. על דרך המתמיד.	0.3	לא פעיל
3	מבנה מסחרי נטוש	ממוקם בן דור. אזור מבודד ונמוך מהכביש.	0.5	לא פעיל
4	מוקד מסחרי	שולי גבעת עמוס, צמוד לשער הטכניון. מנותק מהשכונה ולא נגיש להולכי רגל עקב שיפועים קיצוניים	0.4	פעיל
5	קומת קרקע מסחרית מאושרת	על רחוב עמוס בסמוך לפארק, במפלס הרחוב	0.5	לא פעילה
סה"כ			7.7	

- השטחים המסחריים במתחם דלים מאוד. מתוך השטחים בייעוד מסחר – כ-1.5 דונם נטוש והיתר בעצימות נמוכה מאוד.

- השטח המסחרי הגדול ביותר (מס' 1) ממוקם בצמוד לפארק העמק.

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות



ה. שטחים ציבוריים בנויים

מס'	שימוש	שטח (דונם)
1	בי"ס יסודי גלילות + גנים ומעונות	6.73
2	גן ילדים	0.78
3	שני בתי כנסת ובניין נטוש	3.45
4	המרכז התורני זכרון ברוך	0.85
5	בית ספר ומרכז קהילתי	3.6
	משמש למגורים	0.29
6	פעוטון	1.13
7	גן ילדים	1.3
8	מרכז יום לקשיש, תלמוד תורה, מגרשי ספורט וגני ילדים	9.9
9	בית כנסת	0.53
	גן ילדים	0.85
10	לא בנוי	0.76
11	גן ילדים	1.42
12	לא בנוי	1.06
סה"כ		32.6

סיכום:

	שטח (דונם)	% משטחי הציבור הבנויים בשכונה
שב"צ	9.3	28.5%
שב"צ לצרכי חינוך	23.3	71.5%
סה"כ	**32.6**	**100%**

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ו. שטחים פתוחים



מס'	סוג	שטח (דונם)
1	אקסטנסיבי	6.7
2	אינטנסיבי	1.3
3	אקסטנסיבי	3.12
4	אינטנסיבי	0.5
5	אינטנסיבי	0.2
6	אינטנסיבי	1.8
7+8	אינטנסיבי	19
9	אינטנסיבי	3
10	אינטנסיבי	1.1
11	אינטנסיבי (פרטי פתוח)	0.36
12	אינטנסיבי	0.7
13	אינטנסיבי	2.1
14	אקסטנסיבי	21
15	אינטנסיבי	1
16	אינטנסיבי	0.4
17	אקסטנסיבי	7.2
18	אקסטנסיבי	1.5
19	אקסטנסיבי	15.8
20	יער	2.8
21	יער	19

סיכום:

סוג	שטח (ד')
אקסטנסיבי	55.32
אינטנסיבי	31.46
יער	21.8
סה"כ	**108.58**

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ז. מתחמי השלמה פוטנציאליים



מס'	שטח (דונם)	ייעוד מאושר	בעלות	הערות
1	34	יער+ שצ"פ	שטח היער בבעלות מדינת ישראל, שצ"פים בבעלות מועצה מקומית נשר	
2	6	מרכז אזרחי ציבורי	מדינת ישראל	מתחם השלמה לצרכי ציבור
3	6.5	שצ"פ	לא נמצא נסח טאבו	
4	3.1	שצ"פ	עיריית נשר	
5	44	יער+ שצ"פ	מדינת ישראל ברובו. חלק קטן בבעלות עיריית נשר	
סה"כ	94			

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ח. ניתוח טיפוסי בניה אופייניים



צמוד קרקע

שיכון מרובה כניסות, ללא מגורים בק"ק

מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 4 יח"ד בקומה

מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 2 יח"ד בקומה

מבנה גבוה עם כניסה מקומה אמצעית

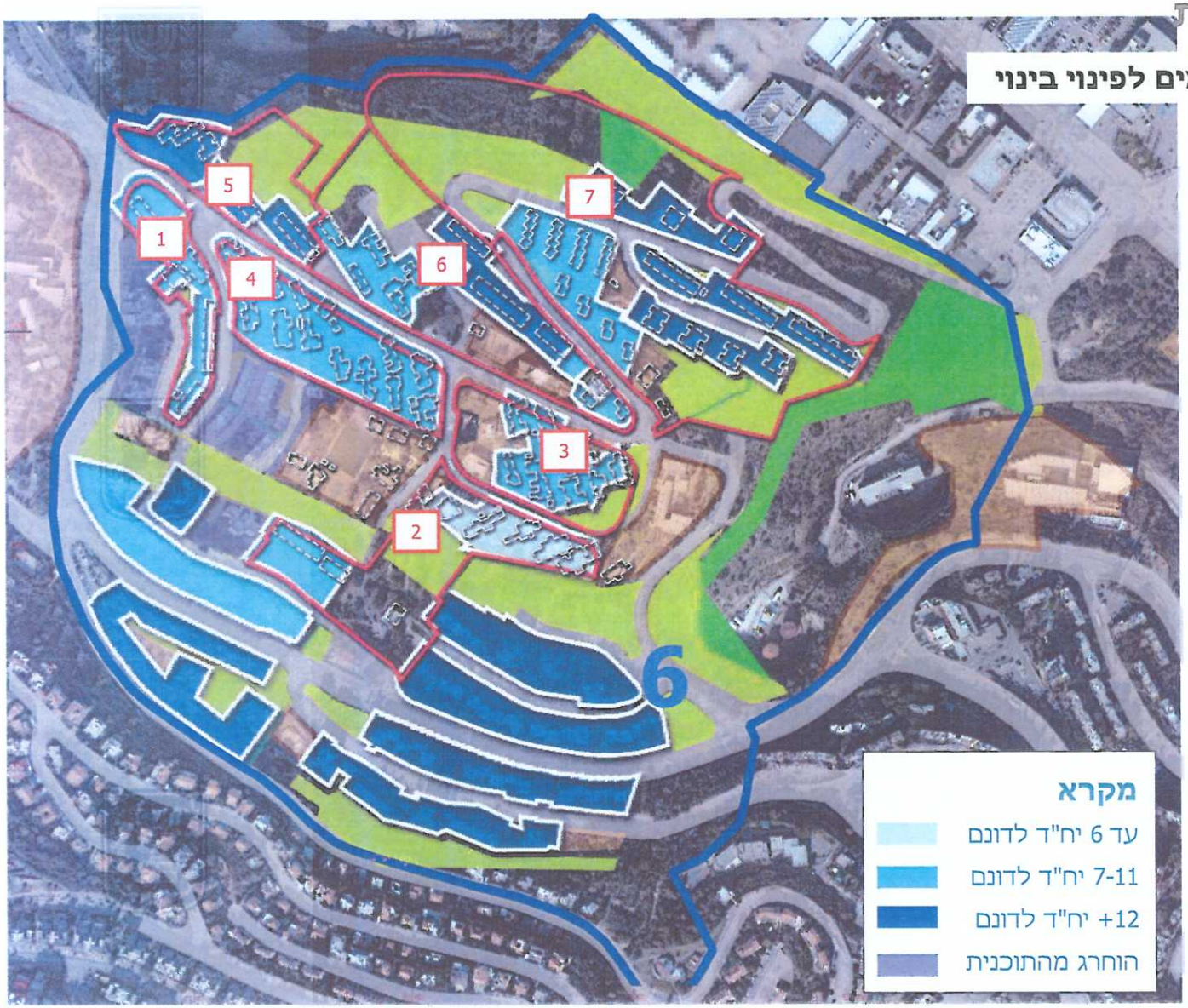
מבנה מדורג מרובה כניסות

בניין משותף עם כניסות מופרדות

שיכון בן דור – דו קומתי, 4 יח"ד

6. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ט. ניתוח צפיפויות המגורים והגדרת מתחמים לפינוי בינוי



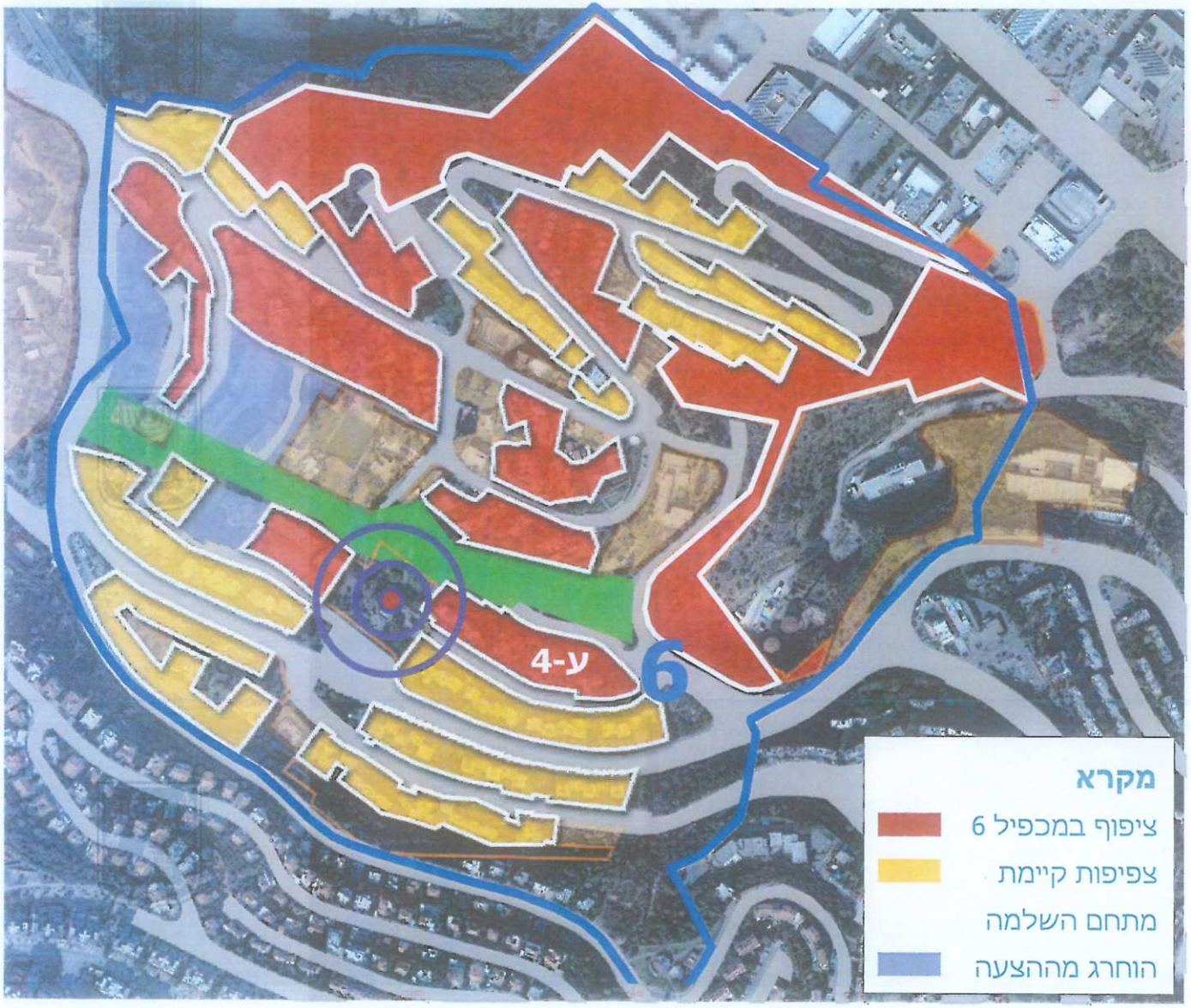
שכונה	מס'	מתחם פינוי בינוי	מקטע	שטח בדונם	יח"ד (קיים)	צפיפות קיימת
גבעת עמוס		גבעת עמוס - לא כלול	ע-1	7.1	132	19
			ע-2	7.8	120	15
			ע-3	9.6	128	13
			ע-4	8.6	128	15
			ע-5	9.7	64	7
			ע-6	10	160	16
			ע-7	2	40	20
	1	מפגש צה"ל ודרך הטכניון	ע-8	7	56	8
	2	סובב הפארק	ע-9	4.2	48	11
בן דור			ב-1	6	36	6
	3	מתחם וילות מזרח	ב-2	6.4	56	9
	4	מתחם וילות מערב	ב-3	15.4	104	7
	5	מתחם דרך הטכניון	ב-4	4	56	14
			ב-5	3.3	48	15
	6	מתחם המדרון	ב-6	5	48	10
			ב-7	1.7	12	7
			ב-8	5	60	12
	7	פפושדו	ב-9	8.5	72	8
			ב-10	4.5	64	14
			ב-11	5.7	72	13
			ב-12	5.2	84	16

7. המלצות להתחדשות

מסגרת מקסימלית לתוספת יח"ד (לפי ציפוף גורף במכפיל 6):

צפיפות קיימת (יח"ד/ד)	יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח (ד') לאחר תוספת שטחי השלמה	צפיפות (יח"ד/ד)
עד 6	36	216	146	24
7-11	460	2760		
ע-4	128	768	9	
+ 12	964	964		-
	1588	4708		

תוספת של 3120 יח"ד = 10,000 נפשות



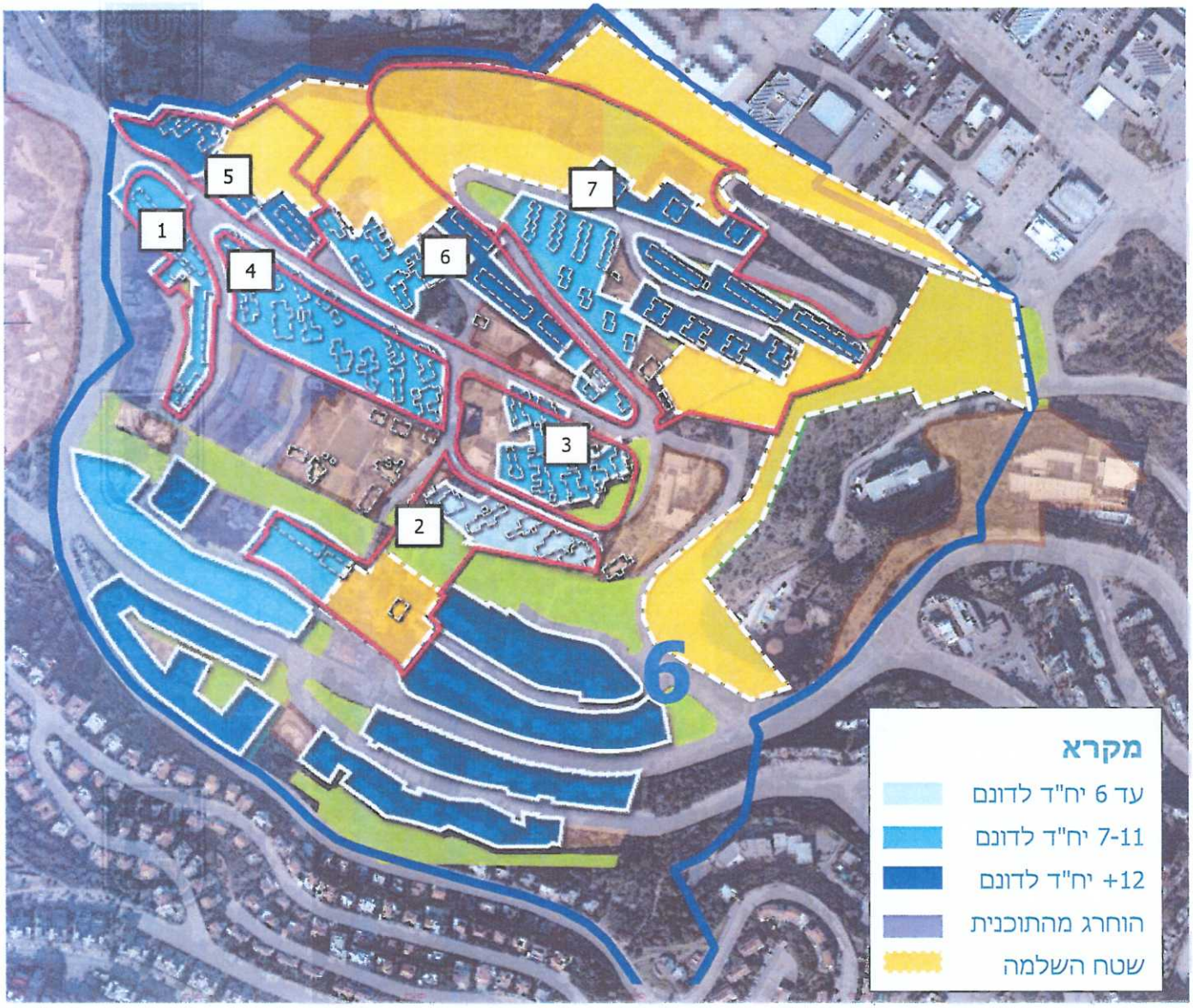
- הגדלת האוכלוסיה במתחם פי 3.
- פארק העמק כשצ"פ מרכזי.
- ניצול של מתחמי השלמה רלוונטיים למתחמים הנבחרים להתחדשות (בצפיפות קיימת של 7-11 יח"ד לדונם+ חריגים).
- מתחם חריג –ע-4 בצפיפות 15 יח"ד לדונם נכנס לתוכנית הציפוף בשל הקרבה לפארק.
- מתחם הדואר – יחוזק כמוקד שכונתי.

7. המלצות להתחדשות

שכונה	צפיפות קיימת (יח"ד/ד')	שטח (ד')	יח"ד קיימות	צפיפות קיימת (יח"ד/ד')
גבעת עמוס	עד 6	-	-	-
	7-11	21.1	168	8.6
	+ 12	46.8	708	15.6
בן דור	עד 6	6	36	6
	7-11	37.3	292	8
	+ 12	27.8	384	12.3
סה"כ	עד 6	6	36	6
	7-11	58.4	460	8
	+ 12	74.6	1092	14.6
		139	1588	9.7

צפיפות קיימת (יח"ד/ד')	יח"ד קיימות	יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח (ד')	צפיפות מוצעת (יח"ד/ד')	גובה בינוי (קומות)
עד 6	36	216	6	36	27
7-11	460	2760	59	47	36
+ 12	1092	* 1092	75	לא לציפוף	
	1588	4068			

- מכפיל 6 במגרשים של עד 6 יח"ד לד' – יביא לצפיפות של כ-36 יח"ד לד' – 27 קומות
- מכפיל 6 בצפיפות 7-11 יביא לצפיפות של 47 יח"ד/ד' כ-36 קומות



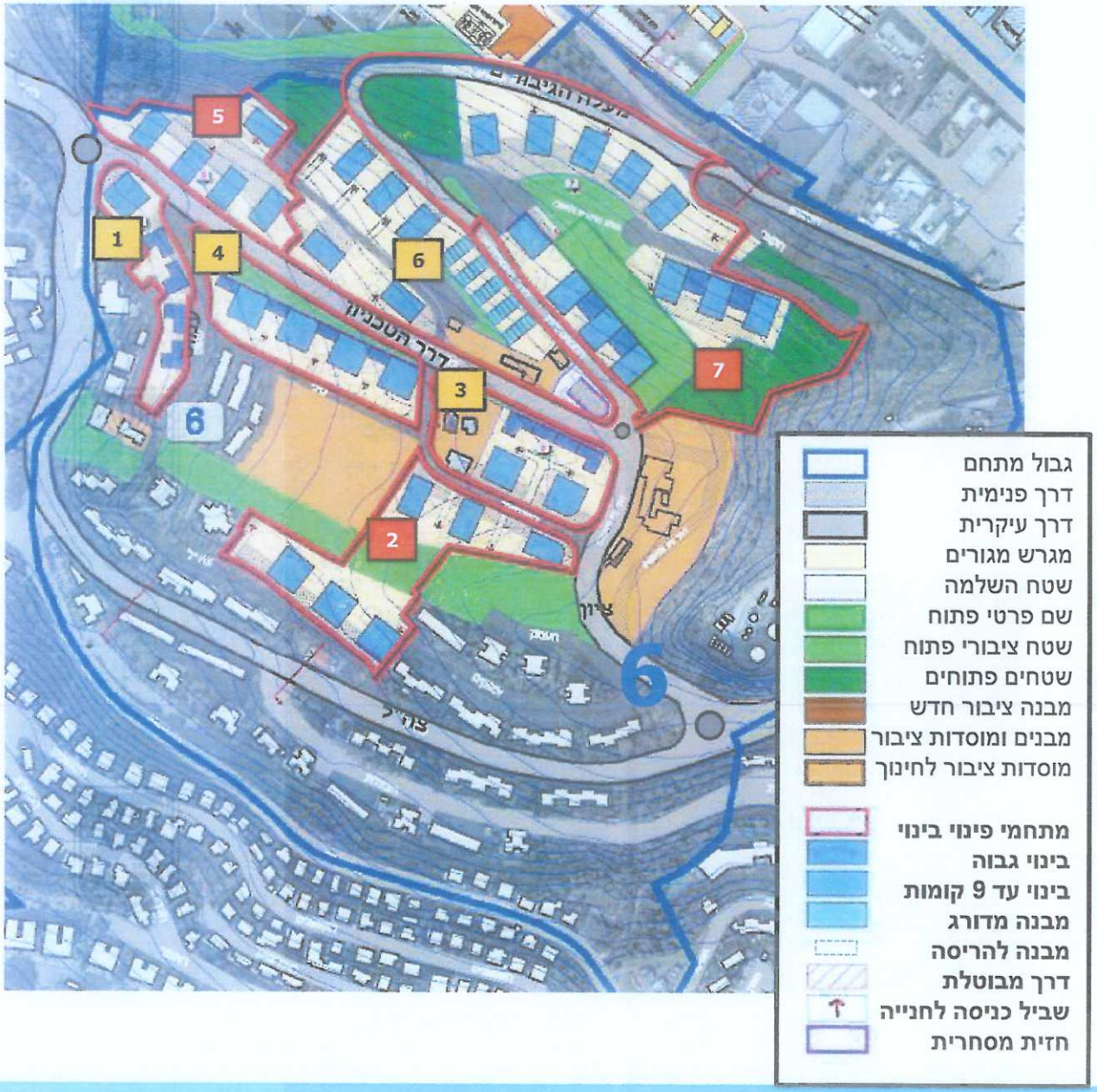
מסקנה: נדרשים מתחמי השלמה ככלי להפחתת הצפיפויות הגבוהות

7. המלצות להתחדשות

חלוקה לפרויקטים:

שכונה	מס'	שם מתחם	סה"כ יח"ד משתתפות	מכפיל מוצע	סה"כ יח"ד
גבעת עמוס	1	מפגש צה"ל ודרך הטכניון	56	4	224
בן דור	2	סובב הפארק	84	6	504
	3	מתחם וילות מזרח	56	4	224
	4	מתחם וילות מערב	104	4	416
	5	מתחם דרך הטכניון (רז-בר)	104	6	624
	6	מתחם המדרון	120	4	480
	7	פפושדו	292	6	1752
סה"כ			816	5.1	4224

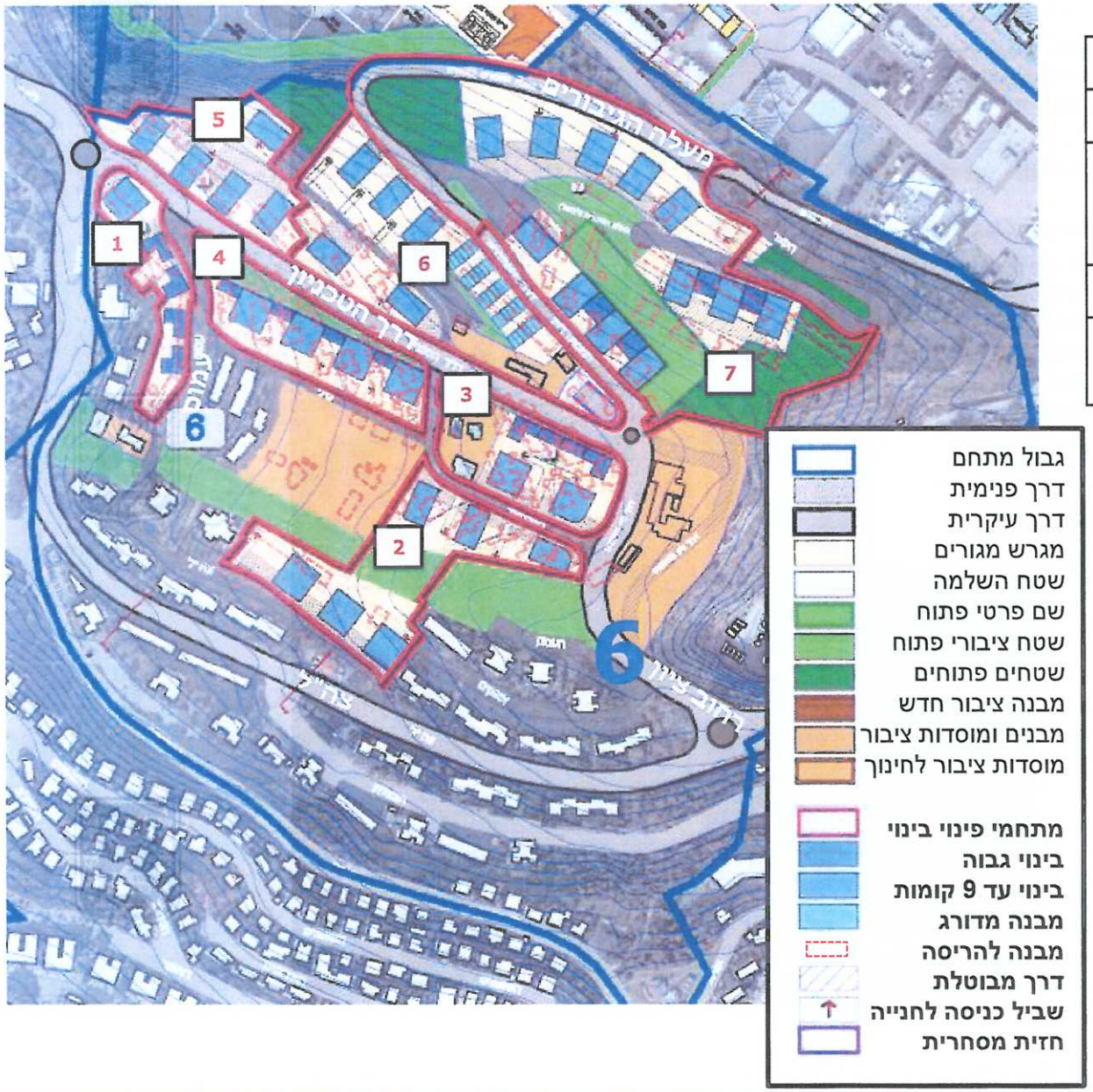
תוספת יח"ד מוצעת: **3408** = 4224 - 816



2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

7. המלצות להתחדשות- סיכום

יח"ד קיימות במתחם	**A**	**1,600**
מתוכן יח"ד לפינוי	B	כ-820
תוספת ציפוף (לפי מכפילים מעמוד קודם, ללא יח"ד מתפנות)	C	**3,400**
סה"כ יח"ד בשכונה	**A+C**	**5,000**
סה"כ יח"ד במתחמים לפינוי בינוי	**B+C**	**~4,300**



- תוספת נומינלית- 3,400 יח"ד (חישוב מענה לצרכי ציבור לפי 80% מימוש- 2,720 יח"ד).
- שימוש בשטחי ציבור ובקרקע מדינה כמתחמי השלמה.
- חלוקת השכונות לתתי מתחמים לפינוי בינוי וקביעת שלביות ביצוע.
- גובה בינוי מוצע- 7-25 קומות (גמישות תינתן עד 30 קומות).
- שצ"פים אופקיים ככל הניתן.
- מענה משלים לכיתות בי"ס יסודי יינתן ע"י הגדלת מגרש בי"ס גלילות הקיים וציפופו, וכן ע"י הקמת בי"ס יסודי חדש בתא שטח 343 בתשריט מצב מוצע.
- מענה משלים לגני ילדים, מעונות, תרבות וקהילה בשילוב במבנים קיימים / תגבור מגרשים חומים קיימים בתחום השכונה.
- מענה משלים לצרכים ברמה הכלל עירונית, בפרט בי"ס על-יסודי, מחוץ לשכונה.

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

7. המלצות להתחדשות- סיכום

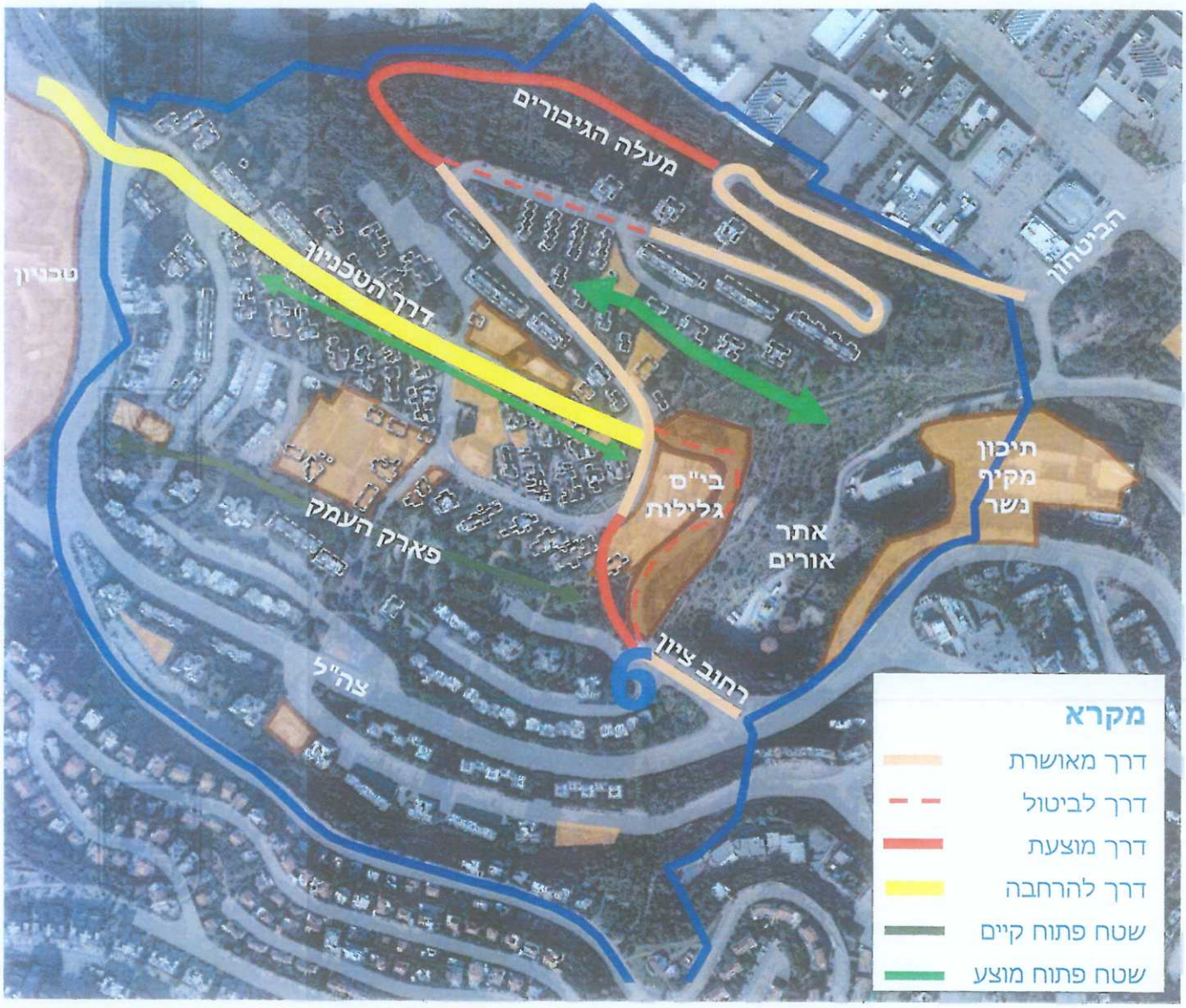
שינויים מוצעים בשלד השכונתי:

- הסטת דרך מעלה הגיבורים צפונית לשכונת "פפושדו" החדשה.

- הסטת דרך "ציון" מערבית לבי"ס גלילות כדי לאפשר הרחבתו מ- 6.7 ד' לכ-14 ד' (לפי דרישות הפרוגרמה ל-80% מימוש)

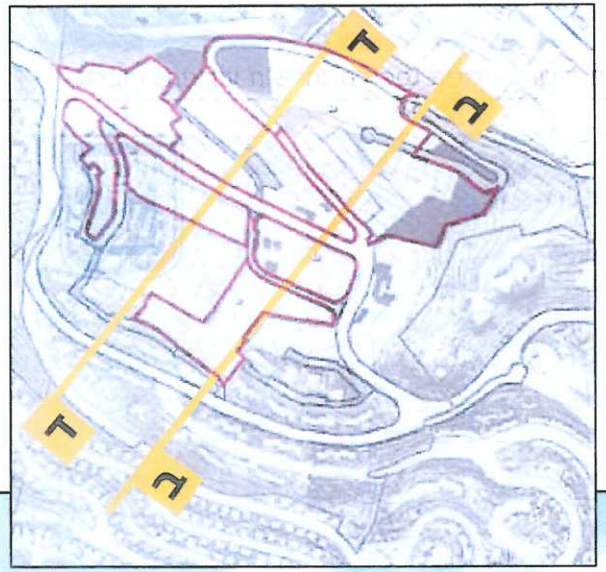
- הרחבת דרך הטכניון ל- 20 מ' על חשבון שטחי המגורים במישור בן דור.

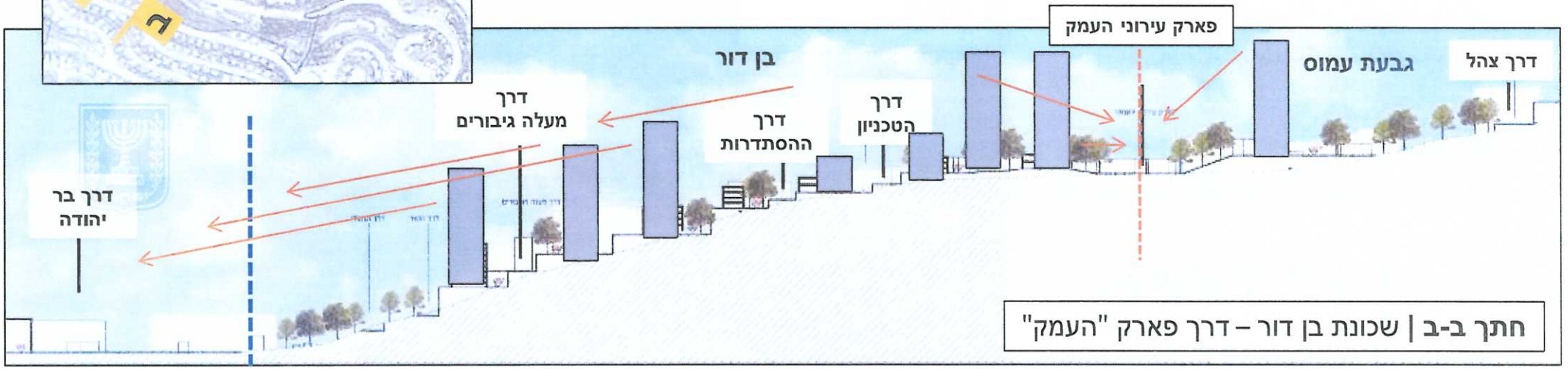
- הפניית שטחים פתוחים לינארים לכיוון "אתר אורים", ליצירת קישוריות רגלית דרכו אל המרחב המישורי של העיר.



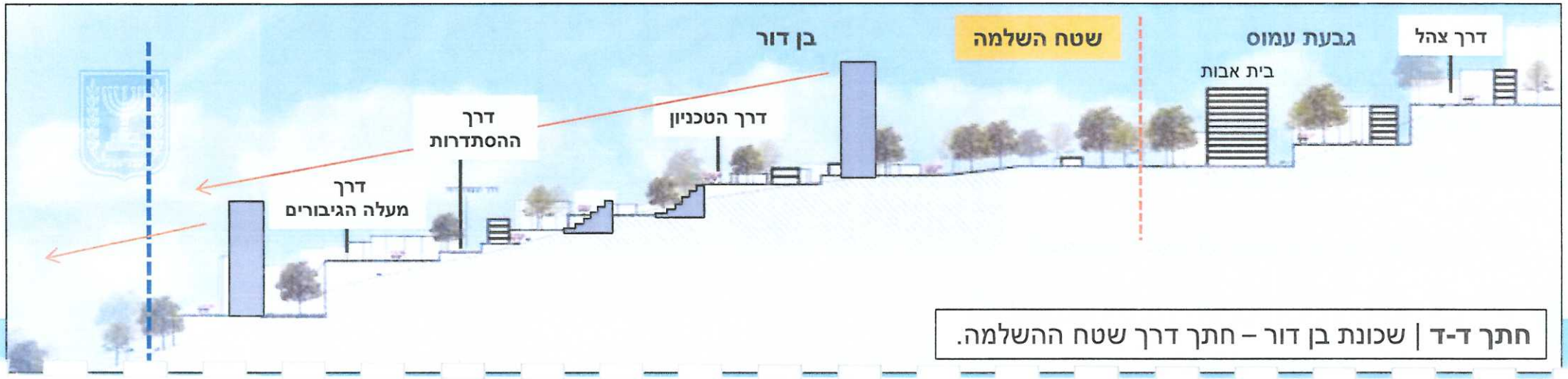
2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

8. חתכי מצב מוצע מאפיינים





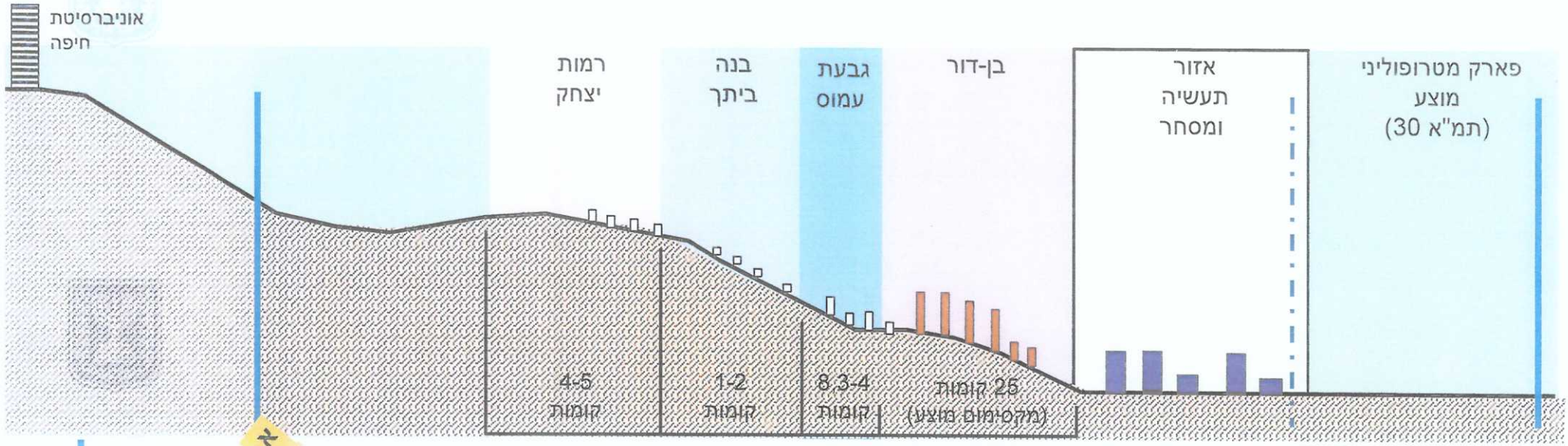
חתך ב-ב | שכונת בן דור – דרך פארק "העמק"



חתך ד-ד | שכונת בן דור – חתך דרך שטח ההשלמה.

2. בן דור וגבעת עמוס (מתחם 6)

9. הבינוי המוצע ביחס לחתך העירוני



חתך א-א- מאוניברסיטת חיפה עד לפארק המטרופוליני

3. תל חנן (מתחם 9)

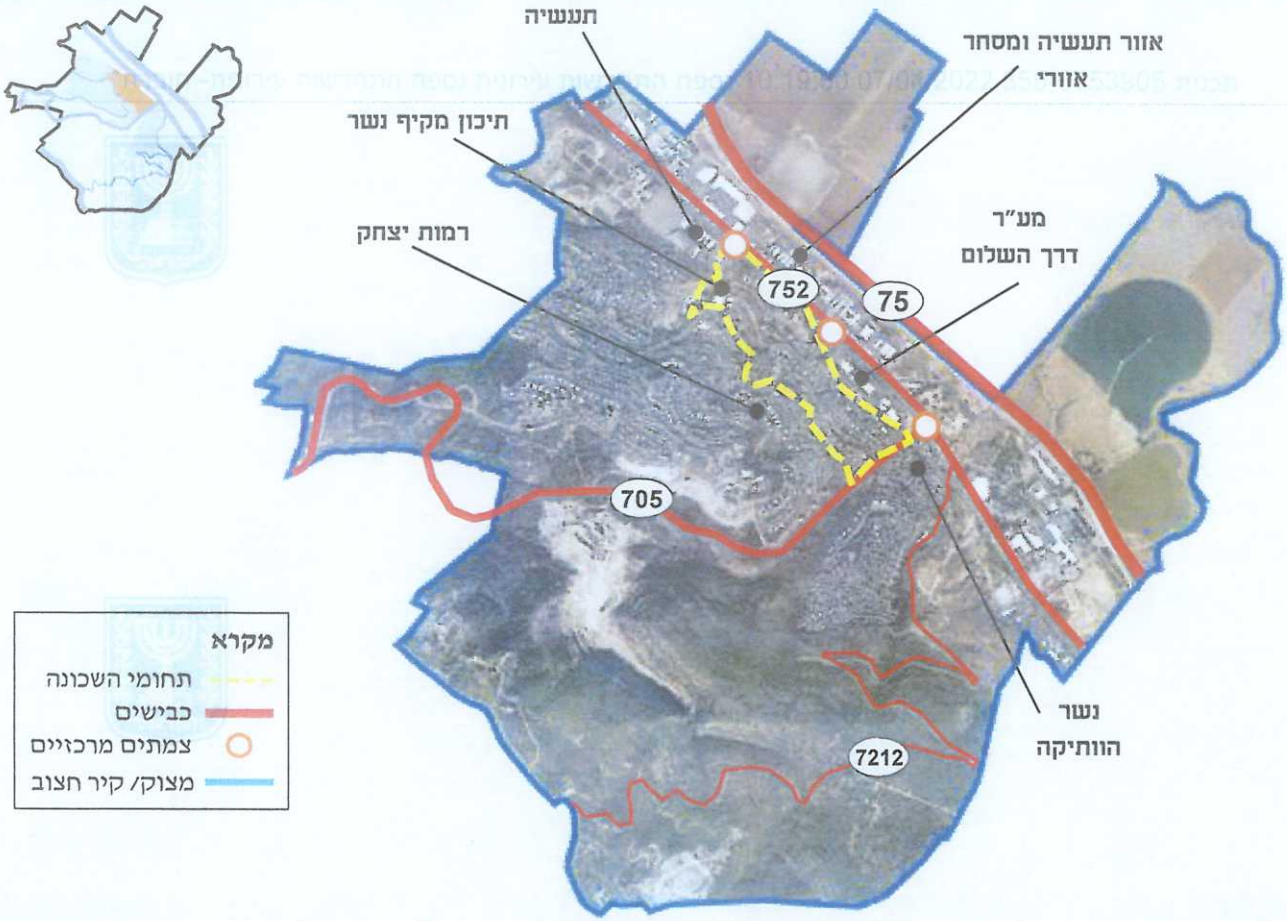


שכונת תל חנן, מבט צפונה מרחוב ששת הימים, שנה לא ידועה, google

3. תל חנן (מתחם 9)

1. מיקום ומאפיינים כלליים

- שכונת תל-חנן משתרעת בין דרך בר יהודה (752) מצפון, כביש 705 ושכונת נשר הוותיקה
- במזרח, רמות יצחק בדרום (רחובות החצב והאורן) ושטחי תעשיה במערב.
- השכונה סמוכה למרכז האזרחי לאורך דרך השלום, המכיל את רוב מבני הציבור והמסחר המקומי של העיר.
- בצפון מערב השכונה ממוקם התיכון העירוני- "מקיף נשר"



2. רקע היסטורי

- שכונת תל-חנן הוקמה על חורבות הכפר הערבי בלד א-שיח', לאחר שנכבש ע"י ההגנה ב1948 ותושביו פונו.
- עד כינון המועצה המקומית נשר ב1952, הייתה תל-חנן יישוב עצמאי עם מועצה משלה. לאחר מכן הפכה לשכונה בנשר.
- הקרבה לחיפה ולמקומות עבודה במפרץ חיפה ובמפעל נשר משכה אל השכונה תושבים חדשים. בשנותיה הראשונות הוקמה בשכונה מעברת צריפים בקטע שבין הרחובות "ברק", "דבורה" ו"דרך השלום" של היום. מעברה זו חוסלה ובמקומה נבנו שיכונים.
- בסוף שנות ה-50 החלה בניה של שיכונים חדשים ביישוב, בתחילה ליד הכביש הראשי בקרבת מבנה המועצה. כן החלו להיסלל חלק מרחובות היישוב, בעיקר הרחובות הראשיים. החלה גם בניה במעלה ההר, בשטח שמעל שטח הכפר המקורי.
- ב- 1978 הוכנסו חלק מבתי השכונה הוותיקים לפרויקט שיקום שכונות במסגרתו שופצו שיכונים וותיקים משנות ה-50 וה- 60 של המאה ה-20. פרויקט זה הסתיים בשנת 1993.



מבני שיכון באזור העיריה (של היום). התמונה מצולמת מכיוון בניין העיריה



3. תל חנן (מתחם 9)

3. אופי המרקם הבנוי

- שכונת תל חנן מאופיינת בתמהיל בינוי בגבהים שונים, כאשר הבינוי הגבוה יותר ממוקם לרוב בשוליים הדרומיים של השכונה. פריסה זו מאפשרת קו מבט נקי לנוף הרחוק.
- בשכונה נמצאים מבני הציבור העירוניים של נשר- העיריה, מרכז תרבות, הספרייה העירונית ועוד.



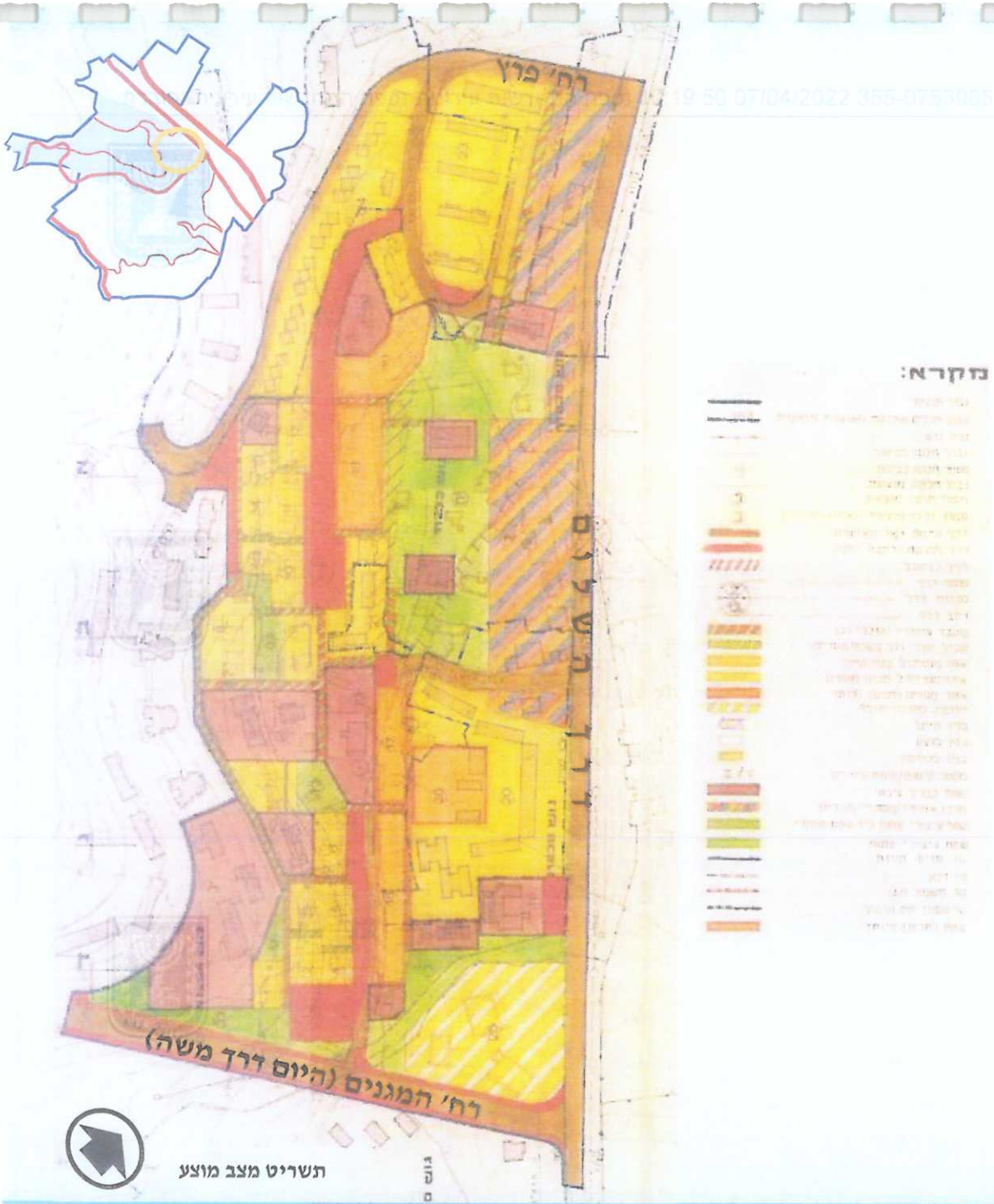
4. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית

ג/881- 27.12.1979

יוזם התכנית- מועצה מקומית נשר, משב"ש

תכנון- עוזי גורדון ודינה אמר

- שכונת תל-חנן הוקמה בתחילת שנות ה-50. **תכנית ג/881** לשיקום תל-חנן קיבלה תוקף בשנת 1979 (התכנית מומשה ושונתה בהמשך ע"י תכנית מאושרת מכ/374, משנת 1993).
- התכנית חלה במרכז תל-חנן. אזור זה, הסמוך לדרך השלום מדרום, מהווה מע"ר בנשר ומכיל מגוון מוסדות חינוך, דת ותרבות.
- במסגרת התכנית מוצע להוסיף 283 יח"ד ל-272 יח"ד הקיימות- **מכפיל בינוי של 1:2.**
- הבינוי החדש מתרכז בחלק הדרומי של התכנית, המטפס על מדרון ההר, פרט לאזור רזרבה למגורים שמסומן במזרח דרך השלום.
- הבניה החדשה היא **בניה נמוכה של מבני מגורים משותפים בני 3-4 קומות**, בדומה לבניה הקיימת בשטח התכנית. **גודל הדירה הממוצע הוא 85 מ"ר.**
- בחלק מהמבנים מוגדרת קומת קרקע מסחרית, בחלקם לכל דירה צמוד שטח חוץ או מרפסת פתוחה.
- התכנית כוללת תוספת של מבני ציבור ושצ"פים לאלה הקיימים. **38% משטח התכנית מיועד לשטחי ציבור ומסחר.**
- **פתרונות חניה** ניתנו ע"י הקצאת מקומות בצד כבישים ואיתור שטחים נקודתיים ברחבי התכנית.



תשריט מצב מוצע

4. תכניות להתחדשות עירונית



מבט על חזית הבינוי מדרך בר יהודה, הדמיה: אלטמן בושן אדריכלים

מכ/870- מתחם מגורים "עמק הכרמל"-
250 יח"ד
תכנון- אלטמן בושן אדריכלים

- תכנית להתחדשות עירונית מסוג infill שאושרה בינואר 2017, על דרך בר יהודה בנשר.

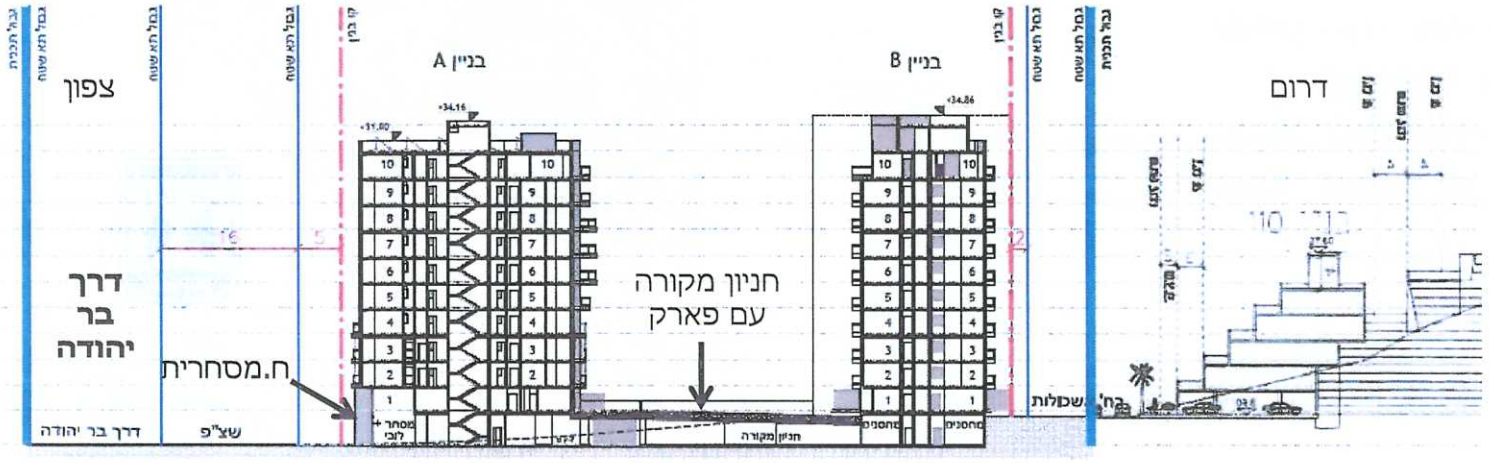
- התכנית מהווה את "יריית הפתיחה" לפיתוח דרך בר יהודה כרחוב עירוני בפרט ולשדרוג אזור התעסוקה של נשר, הנשען על דרך בר יהודה, בכלל.

מעקרונות התכנון:

- ניצול הסיטואציה הגיאוגרפית שבה הר פוגש מישור לטובת יצירת חניון מקורה עם פארק מעליו, וחזית מסחרית לכיוון דרך בר יהודה.

- שינוי הבינוי בתכנית מכ/340/ה'- התכנית אינה מבקשת שטח עיקרי נוסף, אלא מסבה חלק מצומצם מהשטח העיקרי המאושר למגורים לשטחי מסחר, מגדילה את מס' יחידות הדיור ומפחיתה את גובה הבינוי מבניינים רבי קומות (בני 17 קומות) למבנים גבוהים (10 קומות).

- חסכון בעלויות תחזוקה והפחתת שימוש באנרגיה- הפחתת גובה הבינוי מורידה עלויות תחזוקת המבנים ע"י ביטול מערכות הנדרשות במבנים רבי קומות ומקטינה את צריכת האנרגיה בדירות ע"י הוספת קולטים סולריים המחויבים בבניין גבוה (ולא ניתנים למימוש בבניינים רבי קומות).



חתך צפון-דרום

3. תל חנן (מתחם 9)

5. אפיון חתך הרחובות

רחוב דו-סטרי המתחבר לרחוב צה"ל * רחוב מוטה חניה * בעל חתך מדורג עם קירות תמך * המדרכות צרות * הצמחייה דלילה מאוד וריהוט הרחוב מועט * גובה הבינוי ברחוב כ-3 קומות על ק.עמודים * הבינוי מרוחק מהרחוב





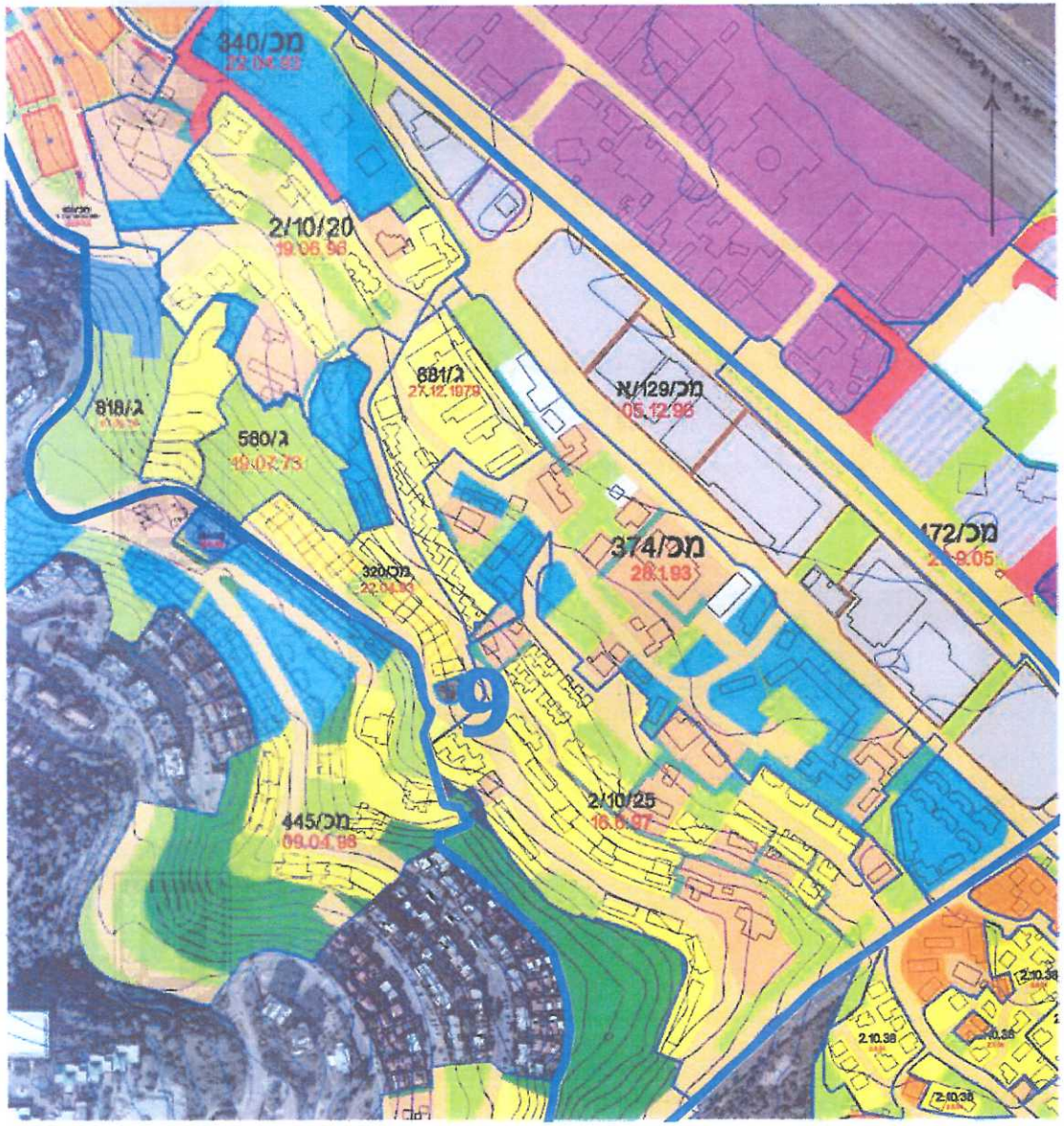
רחוב חד-סטרי המתחבר לרחוב צה"ל* רחוב מוטה חניה * בעל חתך מדורג עם קירות תמך גבוהים * מדרכה צרה רק בצד אחד של הרחוב * הצמחייה דלילה ואין ריהוט הרחוב * גובה הבינוי עד 4 קומות* בין הבינוי לקו המגרש ישנם שטחים מגוננים





3. תל חנן (מתחם 9)

6. קומפילציית תכניות מפורטות מאושרות





3. תל חנן (מתחם 9)

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

א. מאפיינים כלליים



- שטח מתחם 9 כ-670 דונם ומאושרות בו כ-1,900 יח"ד.
- לשכונת תל חנן ממשק הדוק עם המע"ר ועם אזור התעסוקה, המיועדים בתכנית לבניה גבוהה ולהתחדשות (ראה פירוט בנספח הנחיות מרחביות).
- המתחם מתחלק לשתי חטיבות קרקע פיזיות:
  - מישור צפוני (תחום סגול)
  - אזור דרומי משופע
- האזור המישורי מתאפיין בגינות כיס מפוזרות בין מגרשי המגורים
- בקצה הדרום מערבי, ובאחת הנקודות הגבוהות של המתחם – "פארק רוסלן", שצ"פ אינטנסיבי שאינו נגיש להולכי רגל מכיוון תל חנן בשל הפרשי טופוגרפיה.

3. תל חנן (מתחם 9)

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ב. מערכת התנועה

- תל חנן מוקפת בצירי תחבורה ראשיים: דרך משה ממזרח, דרך השלום מצפון וצה"ל מצפ' מערב.
- צומת הברוש היא צומת בין דרך השלום, צה"ל ורח' בר מוחא ופרץ.
- רח' בר מוחא בטופוגרפיה מישורית , סמוך ונגיש לדרך השלום
- רח' פרץ בולט בחוסר נגישותו להולכי רגל עקב שיפועים קיצוניים. הרחוב חד סטרי ולכן גם תנועת הרכבים בו דלה יחסית.
- בשכונה דרכים רבות ללא מוצא.

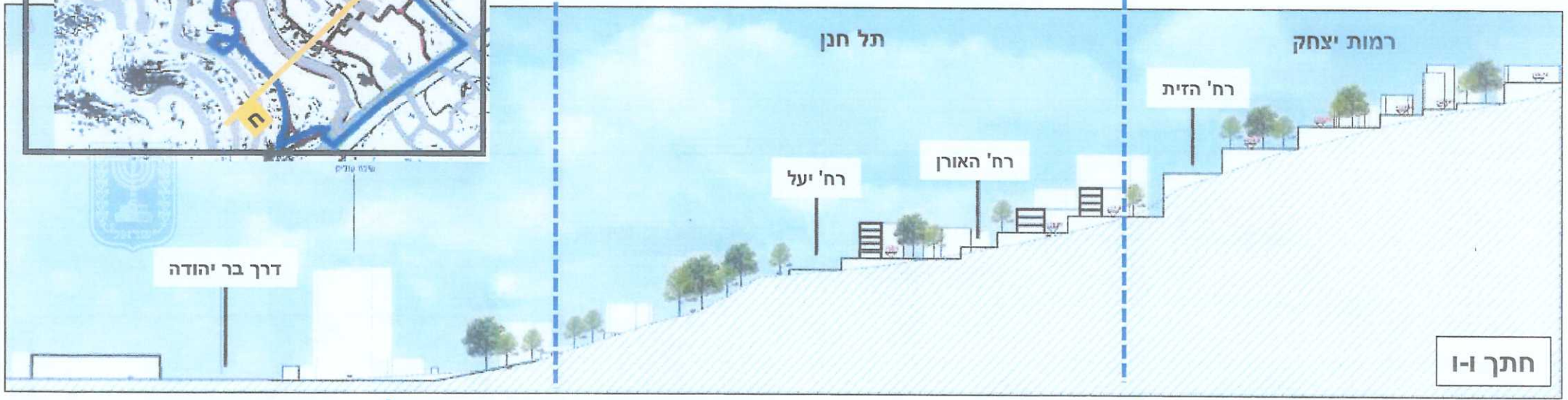


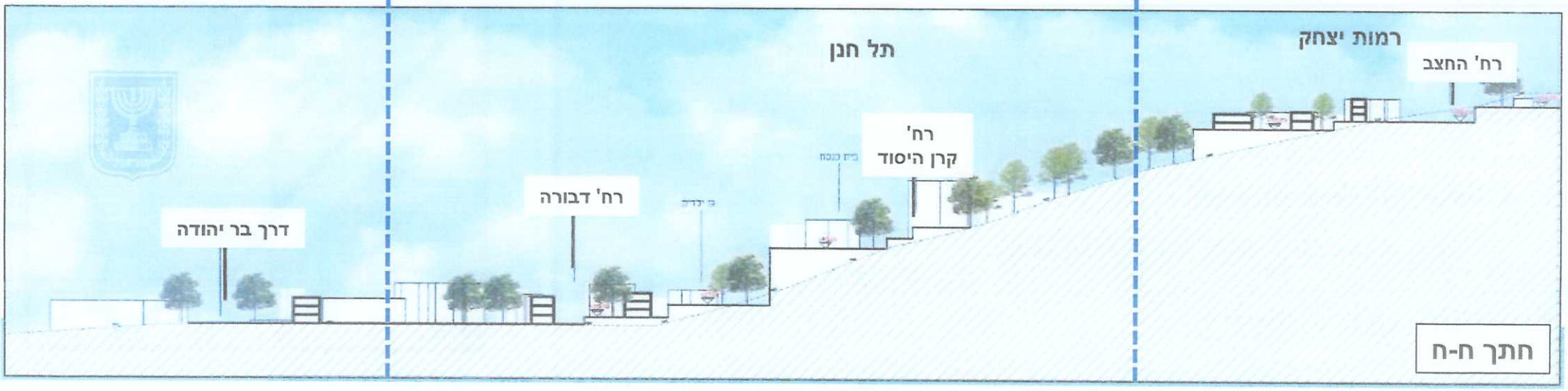
3. תל חנן (מתחם 9)

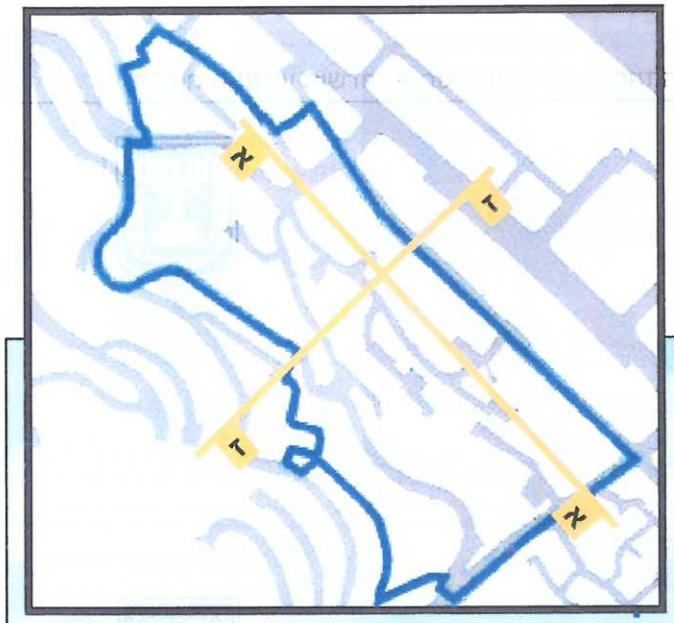
7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

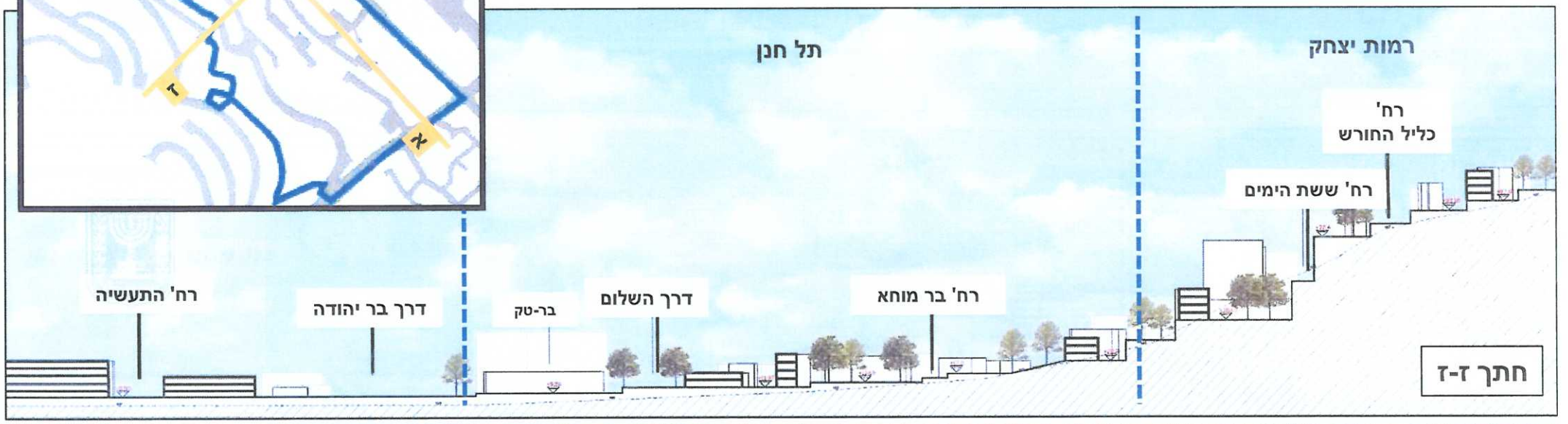
ג. חתכי מצב קיים מאפיינים

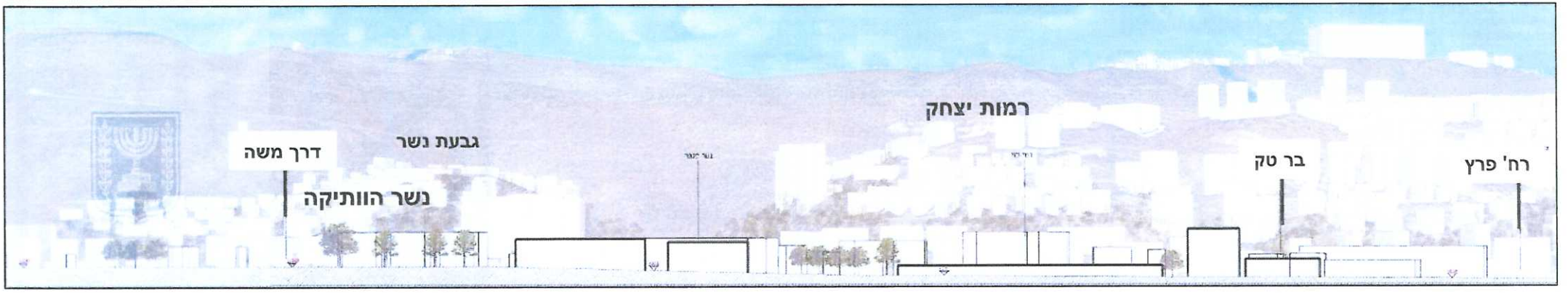












חתך א-א | חזית דרך השלום לתל חנן ונשר הוותיקה

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ד. מוקדים מסחריים

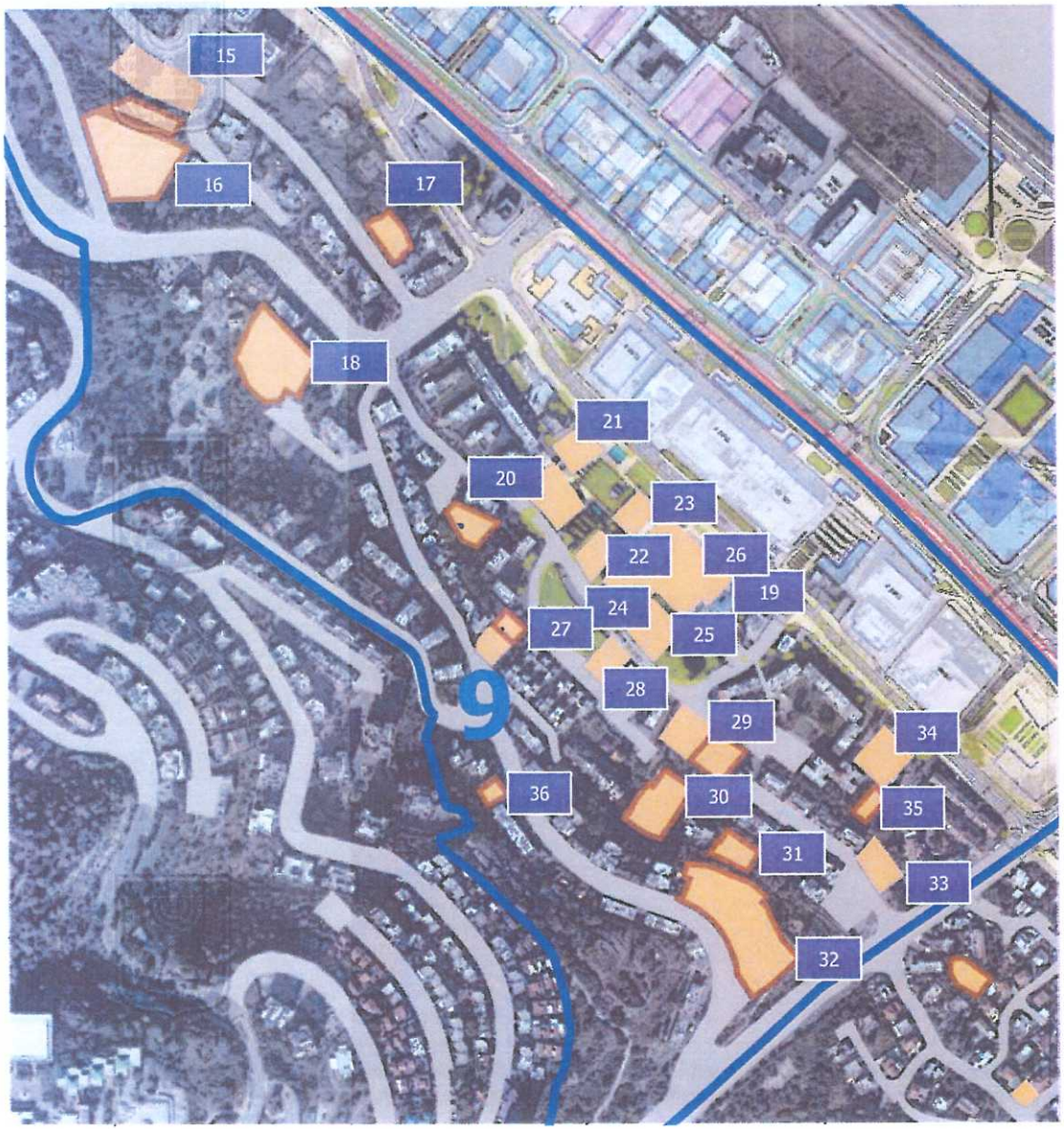
לב השכונה דל בשטחי מסחר. מרבית הפעילות המסחרית מתרכזת בשטחים שמצפון לדרך השלום, במתחם "בר-טק" והיא בעלת אופי עירוני (לא שכונתי).

מס'	סוג	אופי וזיקה	שטח בדונם	פעיל/לא פעיל
1	שטח מסחרי מאושר	מבנה מאורך דו קומתי. בקומת הקרקע מסחר מסוג אוכל מהיר, פיצוציות וקופ"ח. בקומה השנייה מחסנים ומשרדים (ללא מגורים).	2.5	פעיל
2	שטח מסחרי מאושר	כלבו קטן ("הכל בזול")	0.5	פעיל
3	שטח מסחרי מאושר	מבנה בן 4 קומות עם משרדים להשכרה וקומת קרקע מסחרית (פיצריה, מאפיה וכו'). בסמיכות לכיכר עירונית גדולה של היכל התרבות.	1.15	פעיל
4	קומת קרקע מסחרית מאושרת	מתחת לקומת כניסה מפולשת של בניין מגורים. גישה מרח' בר מוחא	0.3	לא פעילה
סה"כ			4.5	



7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ה. שטחים ציבוריים בנויים



שם מתחם	שימוש	שטח בדונם
צ-15	מועדונית	2.3
צ-16	בי"ס יסודי ישורון	6.1
צ-17	מעונות אמונה	1.22
צ-18	בי"ס גבעון	4.02
צ-19	כיכר עירונית	0.7
צ-20	גן ילדים	1.25
צ-21	עיריית נשר	1.07
צ-22		1.63
צ-23	מתנ"ס	0.85
צ-24	קופ"ח כללית	0.9
צ-25	בית כנסת	1.54
צ-26	היכל התרבות נשר	4.48
צ-27	בית כנסת	0.61
	גן ילדים	0.63

שם מתחם	שימוש	שטח בדונם
צ-28	בית חב"ד	0.9
צ-29	מתנ"ס	2.62
	מרכז לקשיש	
צ-30	מכינה קד"צ	2.2
צ-31	גן ילדים	1
צ-32	מתנ"ס למוזיקה ומחול + ישיבה	6
צ-33	מקווה	1.03
צ-34	גן ילדים	0.6
	אולמי "דקל" - נטוש	1.52
צ-35	גן ילדים	0.85
צ-36	גן ילדים	0.5
	סה"כ	44

סיכום:

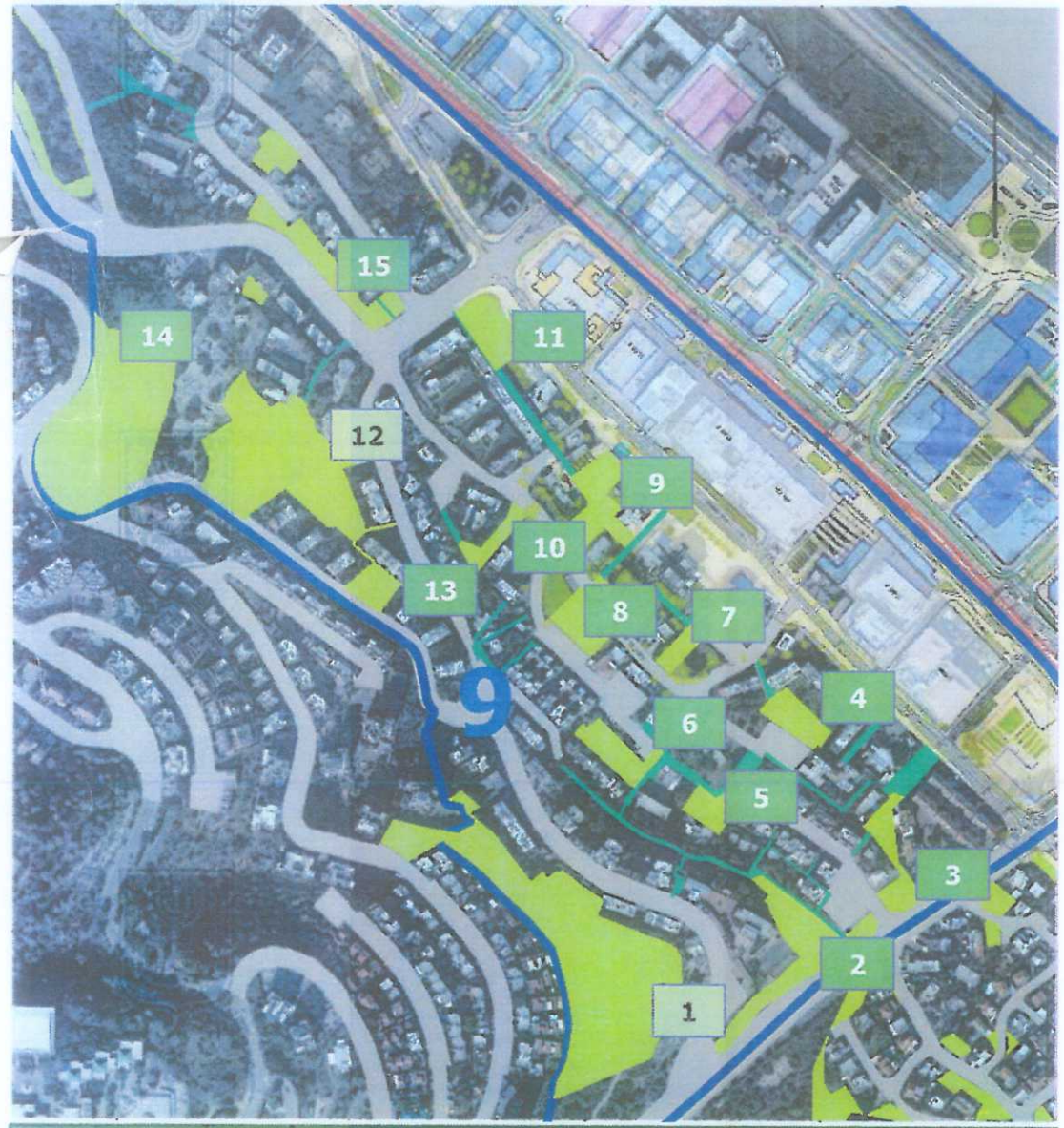
	שטח (דונם)	% משטחי הציבור הבנויים בשכונה
שטחי ציבור	18.8	42.8%
שטחי ציבור לצרכי חינוך	25.2	56.8%
סה"כ	44	100%

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ו. שטחים פתוחים

מס'	סוג (אקסטנסיבי/אינטנסיבי)	שטח (דונם)
1	אקסטנסיבי	17.7
2	אינטנסיבי	4.5
3	אינטנסיבי	2.7
4	אינטנסיבי	1.5
5	אינטנסיבי	0.5
6	אינטנסיבי	1.6
7	אינטנסיבי	0.7
8	אינטנסיבי	2
9	אינטנסיבי	2.6
10	אינטנסיבי	1
11	אינטנסיבי	2
12	אקסטנסיבי	10.6
13	אינטנסיבי	1.2
14	אינטנסיבי ברובו	12.6
15	אינטנסיבי	2.8

סוג	שטח (דונם)
אקסטנסיבי	28.3
אינטנסיבי	35.7
סה"כ	**64**



שצ"פים אינטנסיביים– סה"כ 36 ד' = 9.5 מ"ר לנפש במצב הקיים

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ז. שטחי השלמה פוטנציאליים

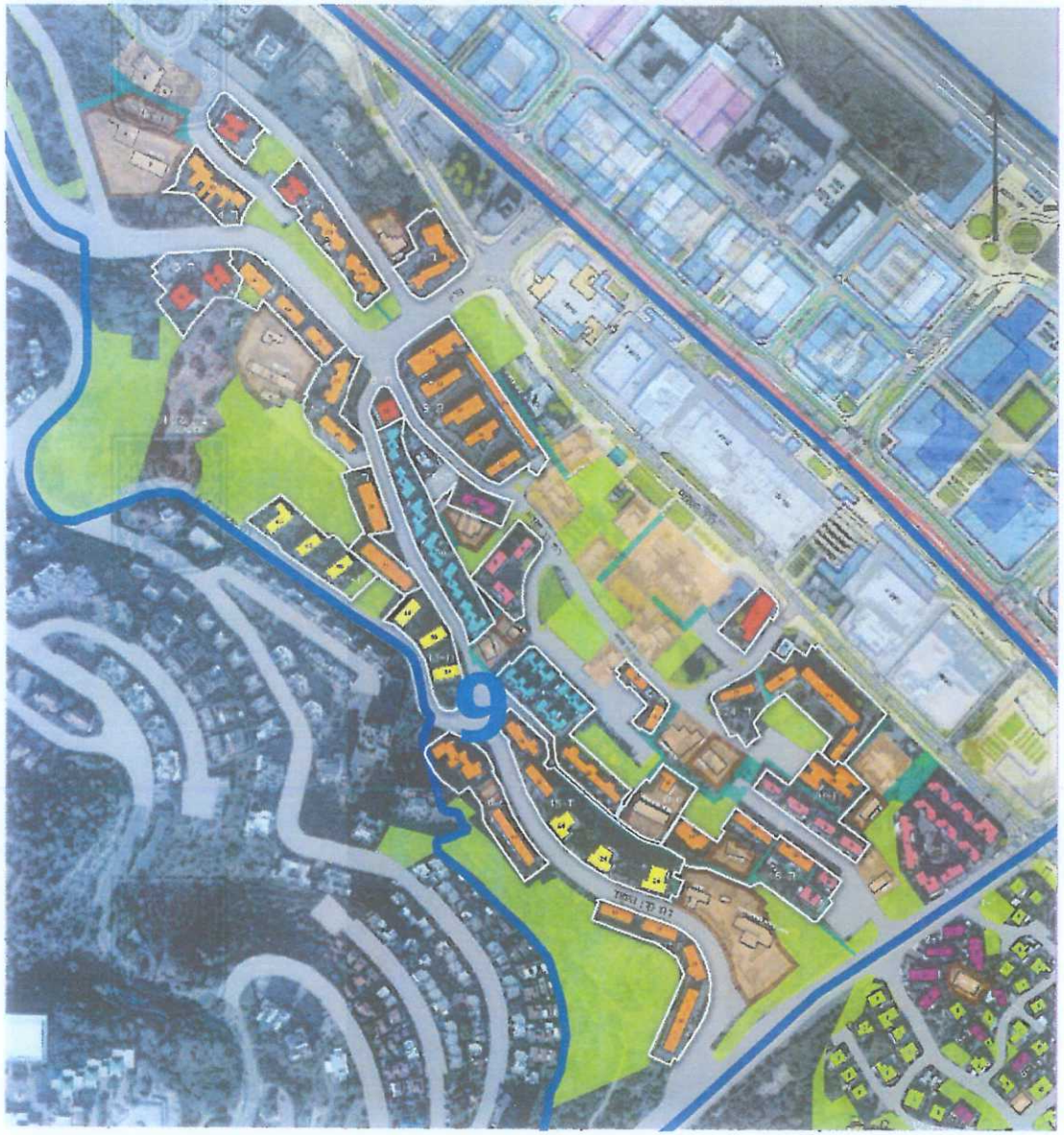


מס'	שטח (דונם)	ייעוד נוכחי	בעלות	הערות
1	7	שצ"פ אקסטנסיבי	רשות הפיתוח	שיפועים גבוהים. בקרבת עתיקות
2	10.7	שצ"פ אקסטנסיבי	רשות הפיתוח	בקרבת עתיקות
3	16.7	שצ"פ אקסטנסיבי	מדינת ישראל	
סה"כ	**34.5**			

3. תל חנן (מתחם 9)

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ח. ניתוח טיפוסי בניה אופייניים

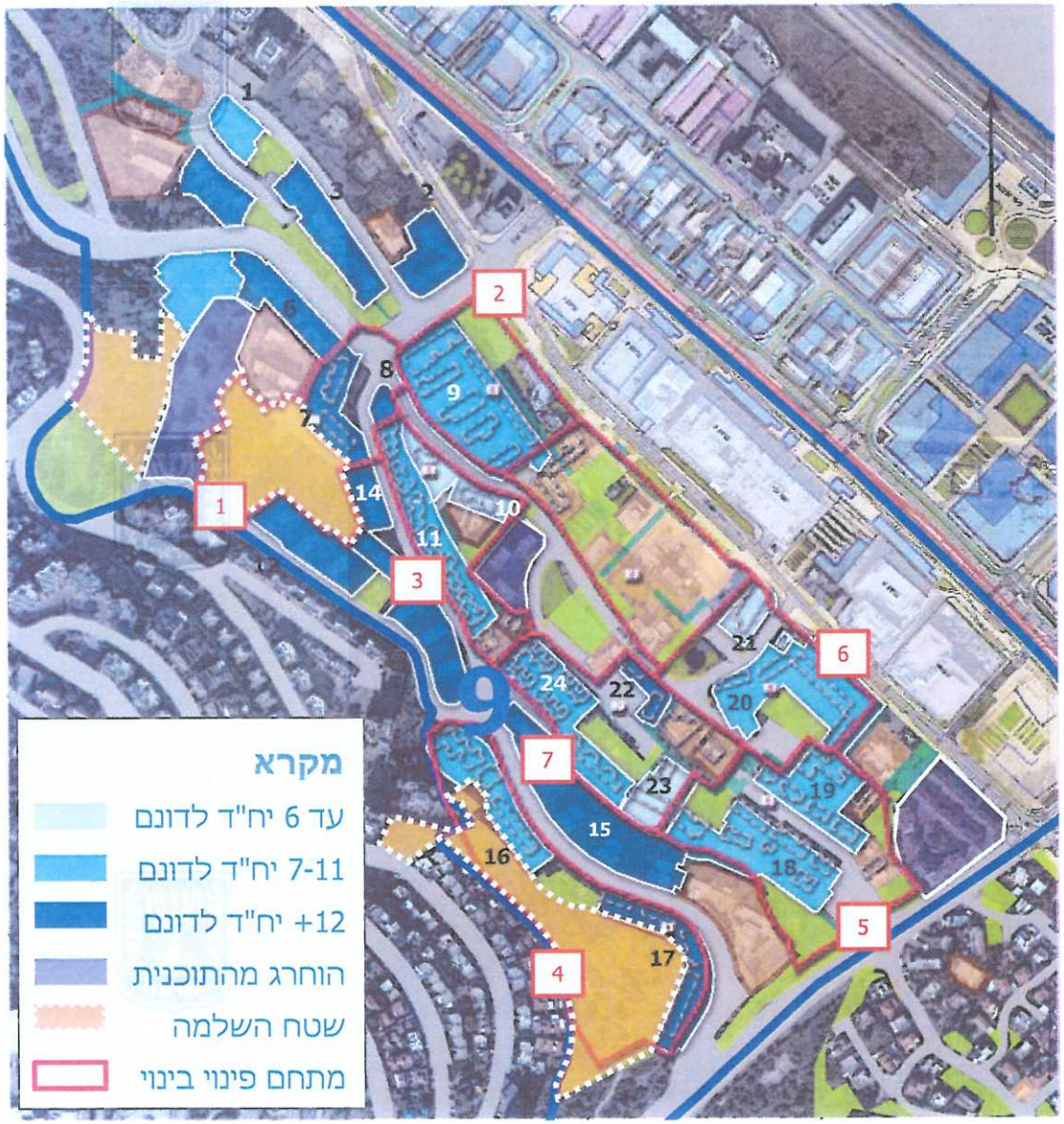


- צמוד קרקע
- שיכון מרובה כניסות, ללא מגורים בק"ק
- מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 4 יח"ד בקומה
- מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 2 יח"ד בקומה
- מבנה גבוה עם כניסה מקומה אמצעית
- מבנה מדורג מרובה כניסות
- בניין משותף עם כניסות מופרדות
- שיכון בן דור – דו קומתי, 4 יח"ד

7. סקר פיזי של אזור ההתחדשות

ט. ניתוח צפיפויות המגורים והגדרת מתחמים לפינוי בינוי

שכונה	מס'	מתחם לפינוי בינוי	שם מקטע	שטח (דונם)	יח"ד (קיים)	צפיפות קיימת
תל חנן	1	מתחם הצומת (פנינה) - 17 ד'	ת-7	3	38	13
	2	מתחם המסחר - 14 ד'	ת-9	9	99	11
	3	מתחם המדרון - 11.7 ד'	ת-10	2.7	8	3
			ת-11	4.8	36	8
	4	מתחם קרן היסוד עליון - 26.7 ד'	ת-16	7.4	36	5
			ת-17	4.2	60	14
	5	מתחם דבורה - 11.5 ד'	ת-18	4.3	56	13
			ת-19	5	44	9
	6	מתחם הבנק לשימור- 16 ד'	ת-20	7	64	9
			ת-21	1.4	12	9
	7	מתחם הקמפוס - 20 ד'	ת-22	1.1	21	19
			ת-23	2.4	8	3
			ת-24	5	54	11



3. תל חנן (מתחם 9)

8. בדיקה לפי מכפיל 6

צפיפות (יח"ד/ד')	שטח (דונם)	יח"ד (קיים)	צפיפות קיימת (יח"ד/ד')
עד 6	3.7	20	5.4
7-11	54.5	505	9
+12	38.4	620	16.1
סה"כ	109.2	1145	10.5

צפיפות (יח"ד/ד')	יח"ד (קיים)	סה"כ יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח (דונם)	צפיפות במכפיל 6	גובה בינוי (קומות)
עד 6	20	120	3.7	32.5	6
7-11	505	3030	54.5	55.5	41
+12	620	620	38.4	לא לציפוף	
	1145	3770	96.6		

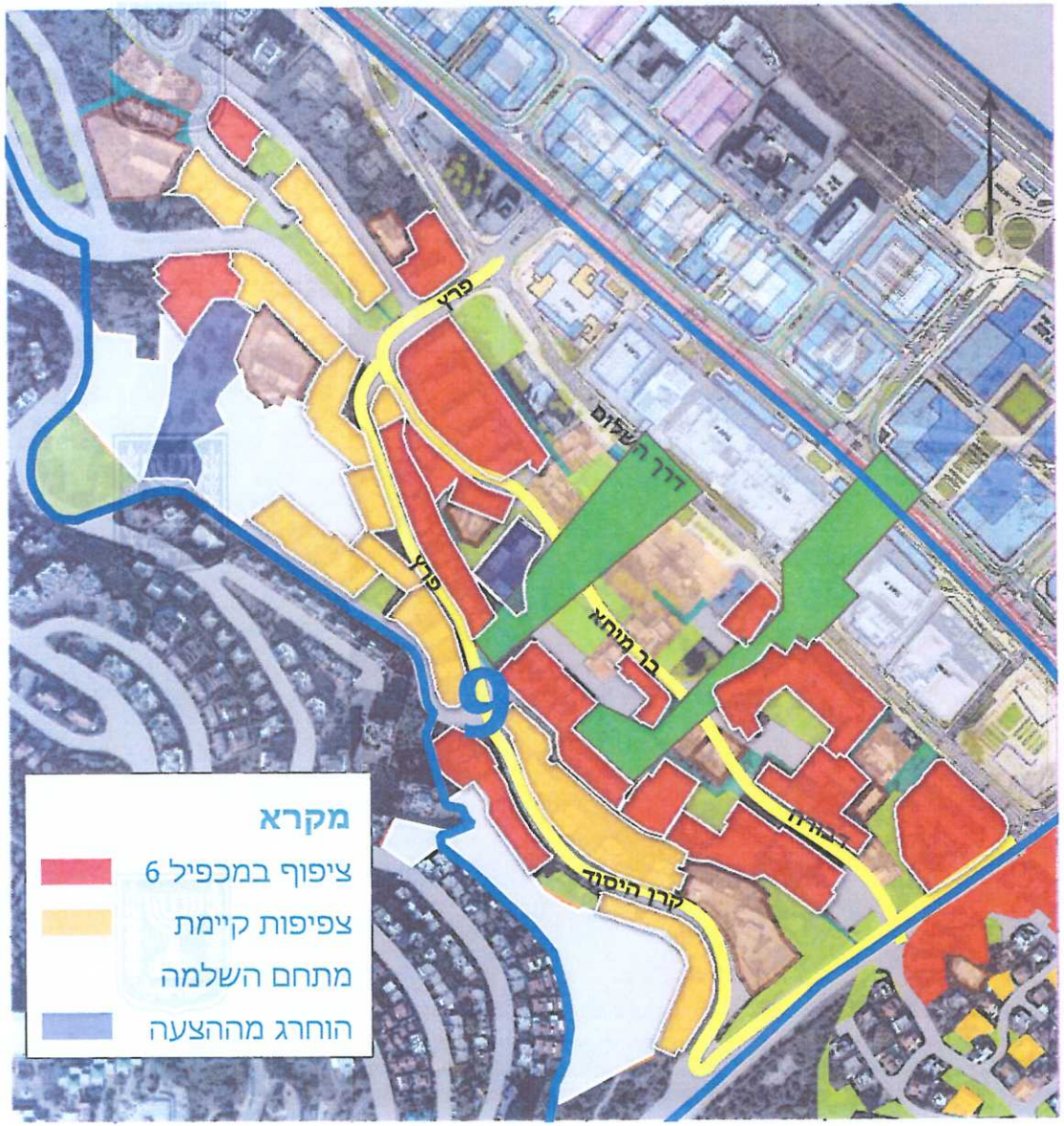


3. תל חנן (מתחם 9)

9. המלצות להתחדשות

רמת צפיפות	יח"ד (קיים)	סה"כ יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח בדונם	שטח לאחר תוספת מתחמי השלמה	צפיפות במכפיל 6
עד 6	20	120	3.7	3.7	7.3
7-11	505	3030	54.5	54.5	47
+12	193	1158	14.6	34.5	
+12	427	427	23.8	לא לציפוף	לא לציפוף
	1145	4735	96.6		

- מסגרת מקסימלית להתחדשות (בהנחת מכפיל 6 בכל המתחמים המתחדשים)- תוספת 3,160 יח"ד (בחינה פרטנית של המתחמים בעמוד הבא מספקת תמונה זהירה יותר של תוספת יח"ד)
- קדימות להתחדשות מתחמים במרחב שבין דרך השלום לרחוב קרן היסוד.
- נדרש לקבץ כמה מתחמים עם שטחי ציבור קטנים כהשלמה.
- הרחבת רחוב בר מוחא לרוחב של 16 מ' במקטעים המאפשרים זאת.
- קישור השכונה למע"ר ע"י מערכת ירוקה המשכית.
- הקצאת שטח של כ-5.5 ד' לבי"ס יסודי חדש על חשבון מרכז יום לקשיש, מתנ"ס ומבני ציבור נטושים.
- שימוש בשטחי השלמה (34.5 דונם סה"כ).

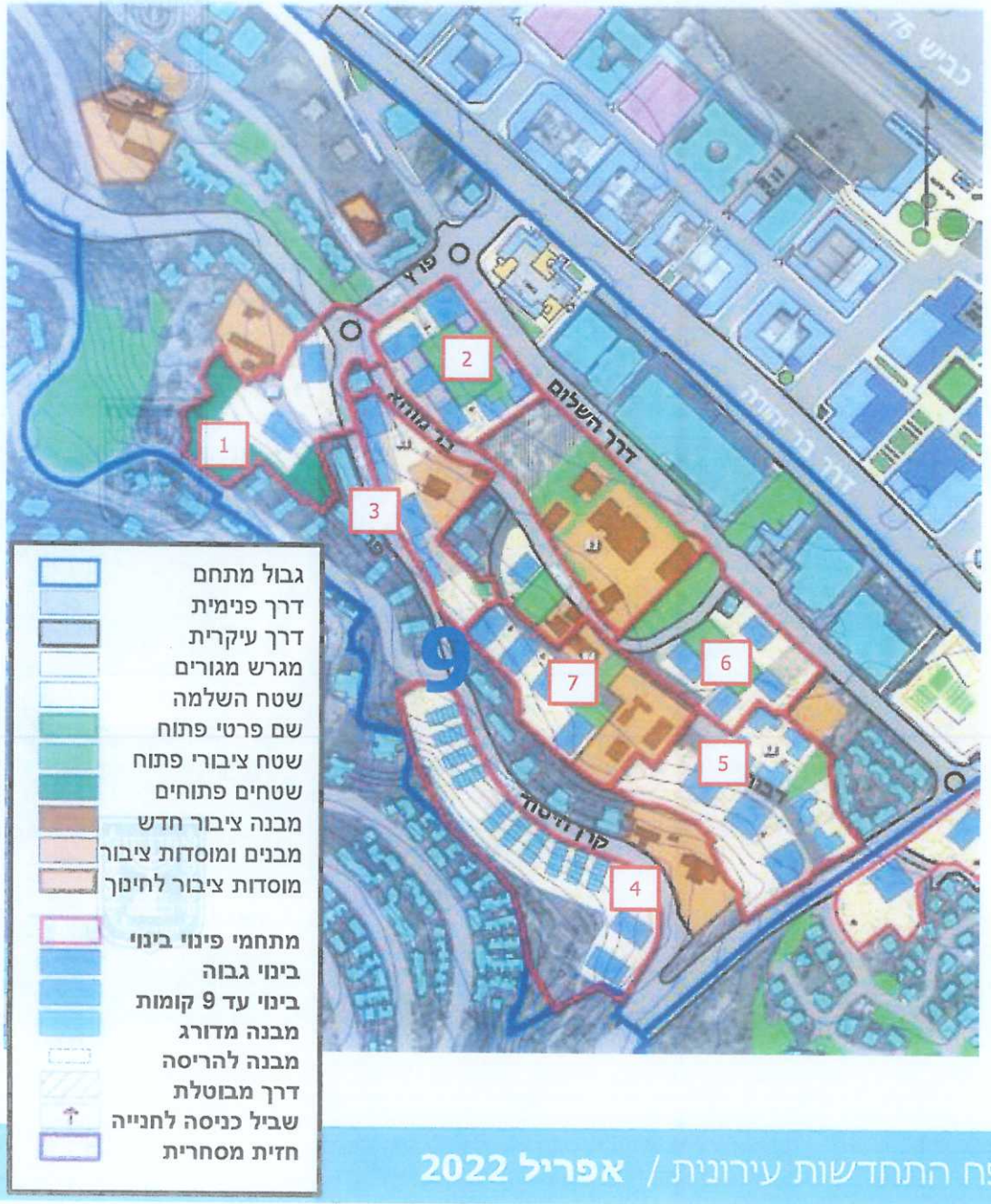


3. תל חנן (מתחם 9)

9. המלצות להתחדשות

שכונה	מס'	שם מתחם	סה"כ יח"ד	מכפיל מוצע	סה"כ יח"ד נדרשות במתחם
תל חנן	1	מתחם הצומת (פנינה) - 17 ד'	38	6	228
	2	מתחם המסחר - 14 ד'	99	6	594
	3	מתחם המדרון - 11.7 ד'	44	5	220
	4	מתחם קרן היסוד עליון - 26.7 ד'	96	3	288
	5	מתחם דבורה - 11.5 ד'	100	5	500
	6	מתחם הבנק לשימור- 16 ד'	76	6	456
	7	מתחם הקמפוס - 20 ד'	83	6	498
סה"כ / ממוצע			536		2784

תוספת יח"ד מוצעת – 2784-536 = 2248

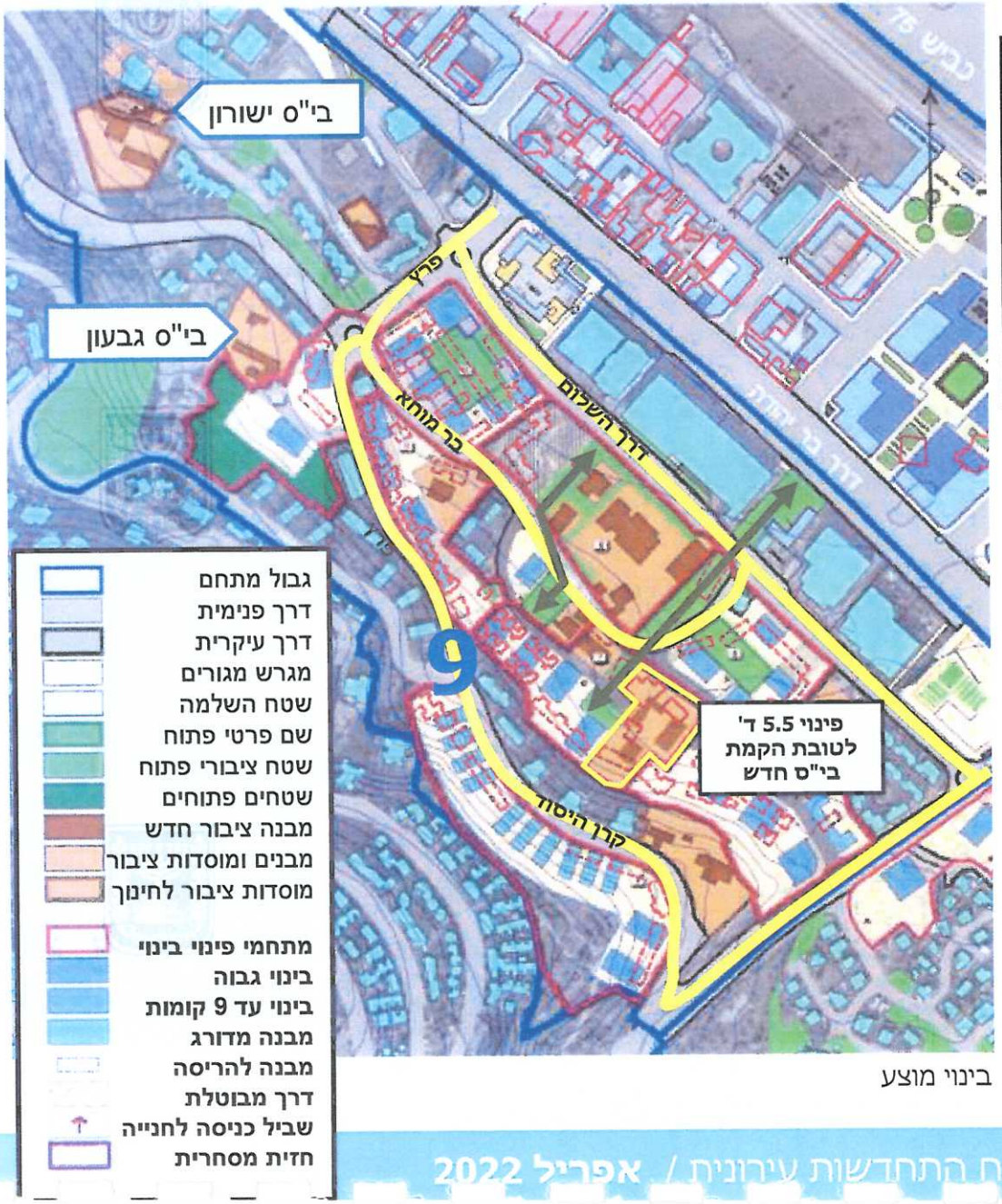


3. תל חנן (מתחם 9)

9. המלצות להתחדשות- סיכום

סיכום תל חנן		יח"ד
יח"ד קיימות בשכונה	A	1,820
מתוכן יח"ד במתחמים לפינוי בינוי	B	~540
תוספת ציפוף נומינלית (לפי מכפילים בעמוד קודם, בהפחתת יח"ד מתפנות)	C	~2,300
סה"כ בשכונה	**C+A**	**~4,100**
סה"כ במתחמים לפינוי בינוי	**B+C**	**2,840**

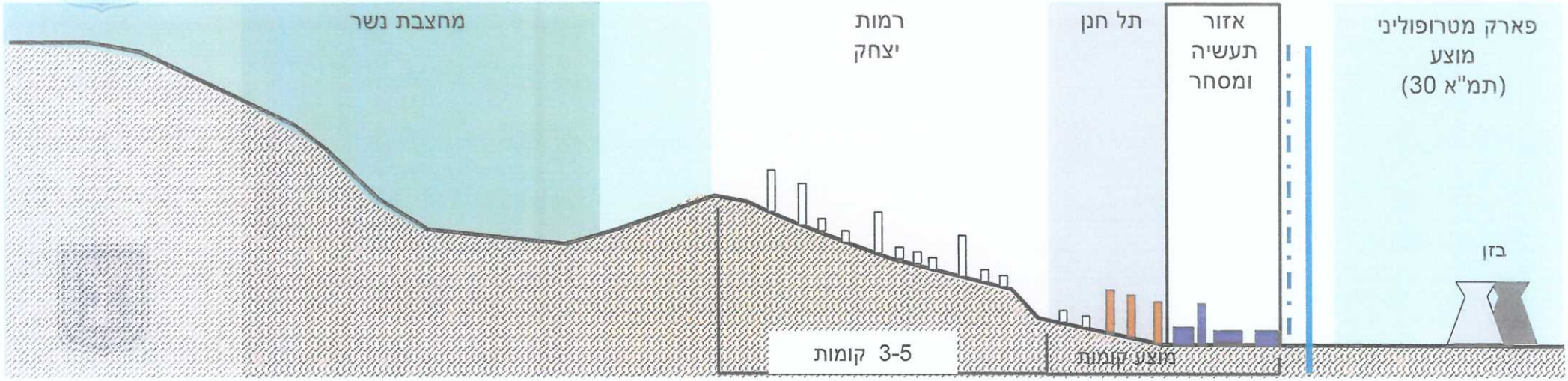
- תוספת נומינלית כ- 2,300 יח"ד (חישוב מענה לצרכי ציבור לפי 80% מימוש- 1,840 יח"ד).
- שימוש במתחמי השלמה.
- חלוקת השכונות למתחמי פינוי בינוי וקביעת שלביות ביצוע.
- גובה בינוי מוצע- 7-25 קומות (גמישות תינתן עד 30 קומות).
- מענה משלים לכיתות בי"ס יסודי יינתן ע"י ציפוף בתי ספר הקיימים (גבעון וישורון) לפי דגם C והקמת בי"ס חדש בשטח ציבורי הבנוי בדלילות (5.5 דונם).
- מענה משלים לגני ילדים, מעונות, תרבות וקהילה בשילוב במבנים קיימים / תגבור מגרשים חומים קיימים בתחום השכונה.
- מענה משלים לצרכים ברמה הכלל עירונית, בפרט בי"ס על-יסודי, מחוץ לשכונה.
- לאחר פינוי העיריה ניתן יהיה להשתמש בשטח למגורים (השטח לא נלקח בחשבון כמתחם השלמה עבור ההתחדשות).

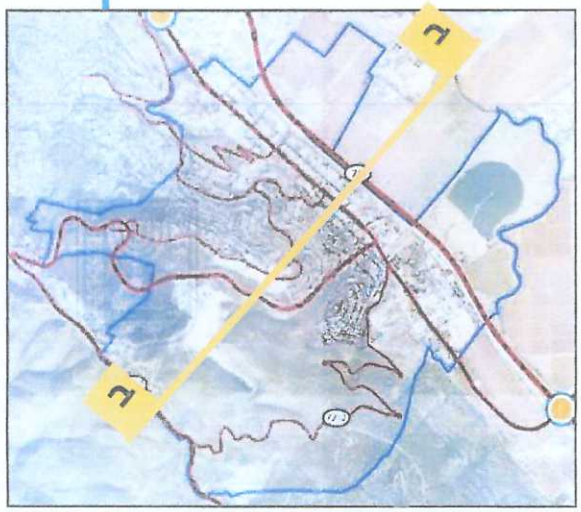


בינוי מוצע

3. תל חנן (מתחם 9)

10. הבינוי המוצע ביחס לחתך העירוני





4. נשר הוותיקה וגבעת נשר (מתחם 10)

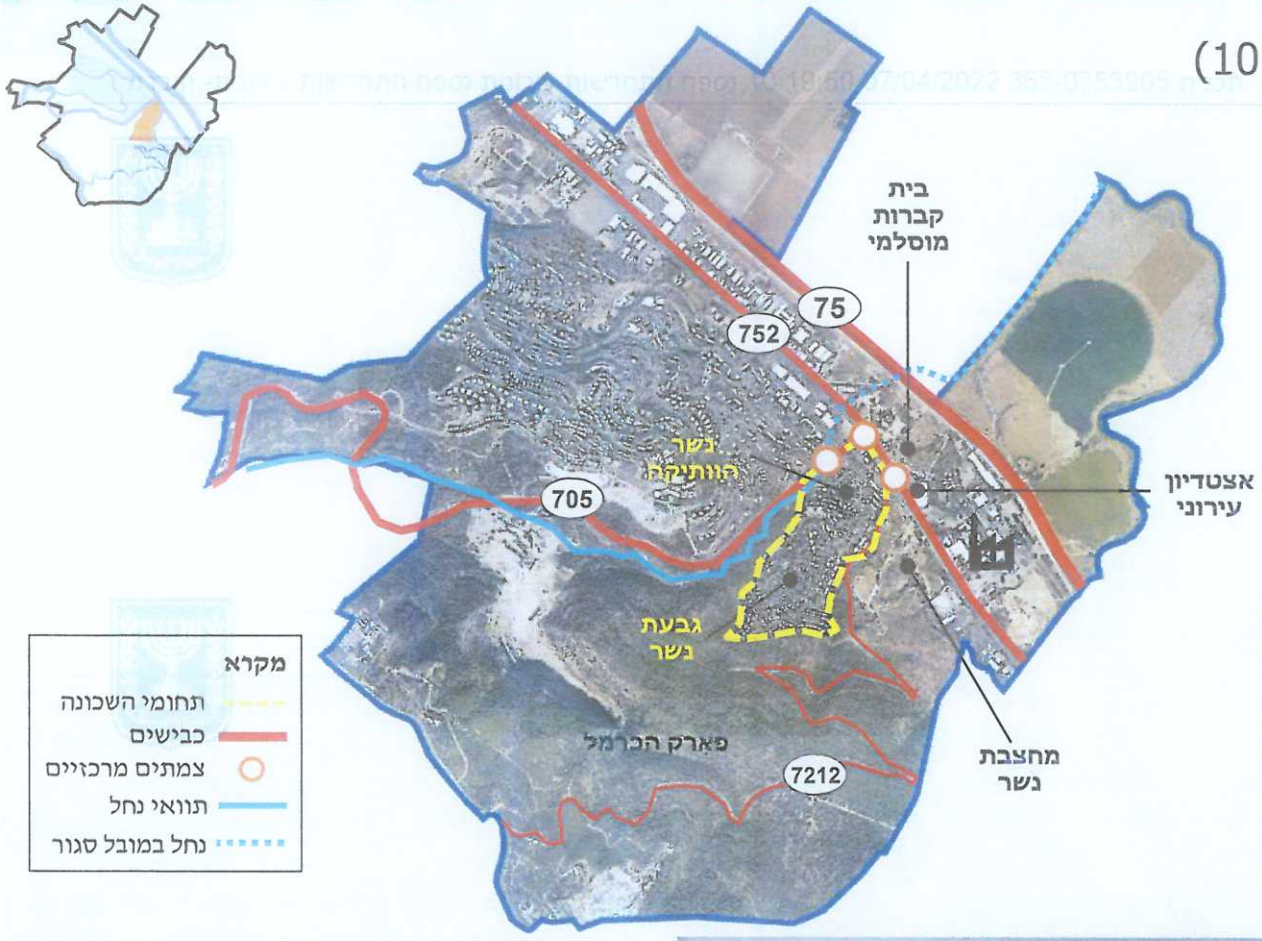


שכונת גבעת נשר, מבט למערב מאזור מחצבת נשר הישנה, שנה לא ידועה, google

4. נשר הוותיקה וגבעת נשר(מתחם 10)

1. מיקום ומאפיינים כלליים

- השכונות ממוקמות בקרבת מפעל נשר, על שיפולי ההר במזרח העיר. בקרבת נשר הוותיקה ממוקמים **בית קברות מוסלמי, האצטדיון העירוני ומחצבת נשר הישנה** (נטושה)
- **נחל נשר** עובר ממערב לשכונות בוואדי עמוק שמייצר הפרדה בינן לבין יתר העיר
- שכונת גבעת נשר גובלת מדרום בשטחי פארק הכרמל
- **את השכונות תוחמות 3 דרכים משמעותיות:**
  - **דרך בר-יהודה (752)**
  - **דרך משה (705)**
  - **דרך נופית 7212**



2. רקע היסטורי

- שכונת נשר הוותיקה (מרכז נשר) הוקמה במקור כשכונת צריפים ששימשה את פועלי המפעל בשנת 1924.
- השכונה נבנתה על ידי הפועלים באופן ספונטני (ללא תכנון עירוני מקדים) והשתרעה בעבר משני צדי דרך בר-יהודה (כיום ממוקמת מדרום לה בלבד).
- במשך השנים הוחלפו הצריפים במבני שיכונים ובבתים צמודי קרקע. צריפים בודדים נותרו עומדים על תילם, אך מצבם רעוע.
- בשנת 1949 החלה להיבנות על צלע ההר שכונת "גבעת נשר" כהרחבה למתחם המגורים של פועלי בית החרושת.



גבעת נשר בראשיתה (מבט מכביש 7212 לצפון)



נשר הוותיקה בראשיתה- שכונת צריפים של פועלי מפעל המלט וברקע גבעת נשר

4. נשר הוותיקה וגבעת נשר
(מתחם 10)

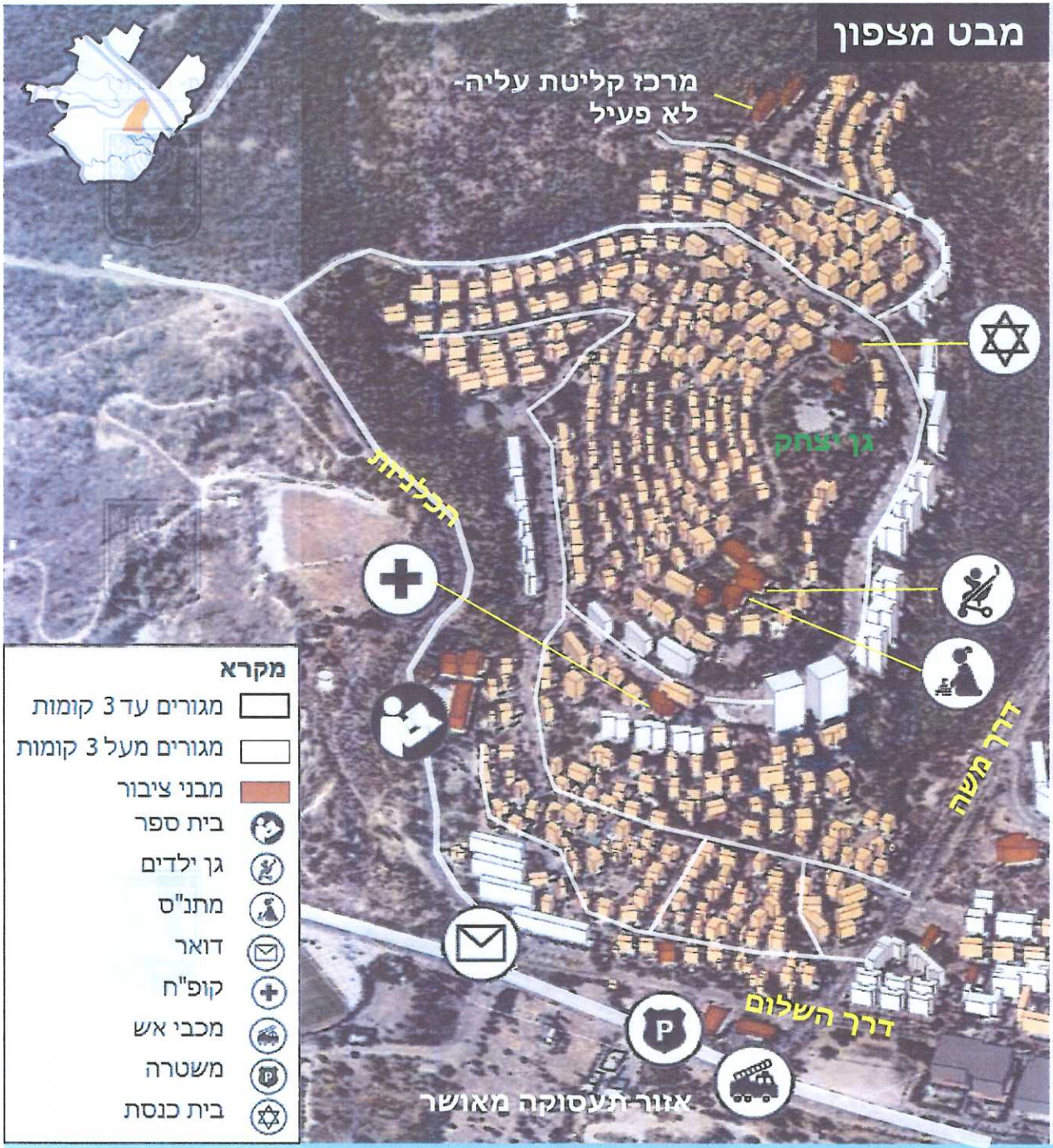
3. אופי המרקם הבנוי

מגורים

- השכונות מאופיינות במבני מגורים נמוכים ובצפיפות מגורים נמוכה. הבינוי הגבוה יותר ממוקם למרגלות גבעת נשר ממערב וממזרח. באופן זה נשמרת התבנית העירונית של "העיר כתיאטרון"- המאפשרת פתיחות לנוף למרבית המבנים.
- רוב המבנים שהינם במצב פיזי ירוד מרוכזים בנשר הותיקה (השכונה הותיקה ביותר של נשר) ובחלק המערבי של גבעת נשר.
- בשכונות מבנים רבים במצב פיזי טוב, ובמהלך השנים התרחשו בה תהליכי התחדשות נקודתיים ביוזמה פרטית של הריסת צמודי קרקע ישנים והקמת וילות חדשות במקומם.

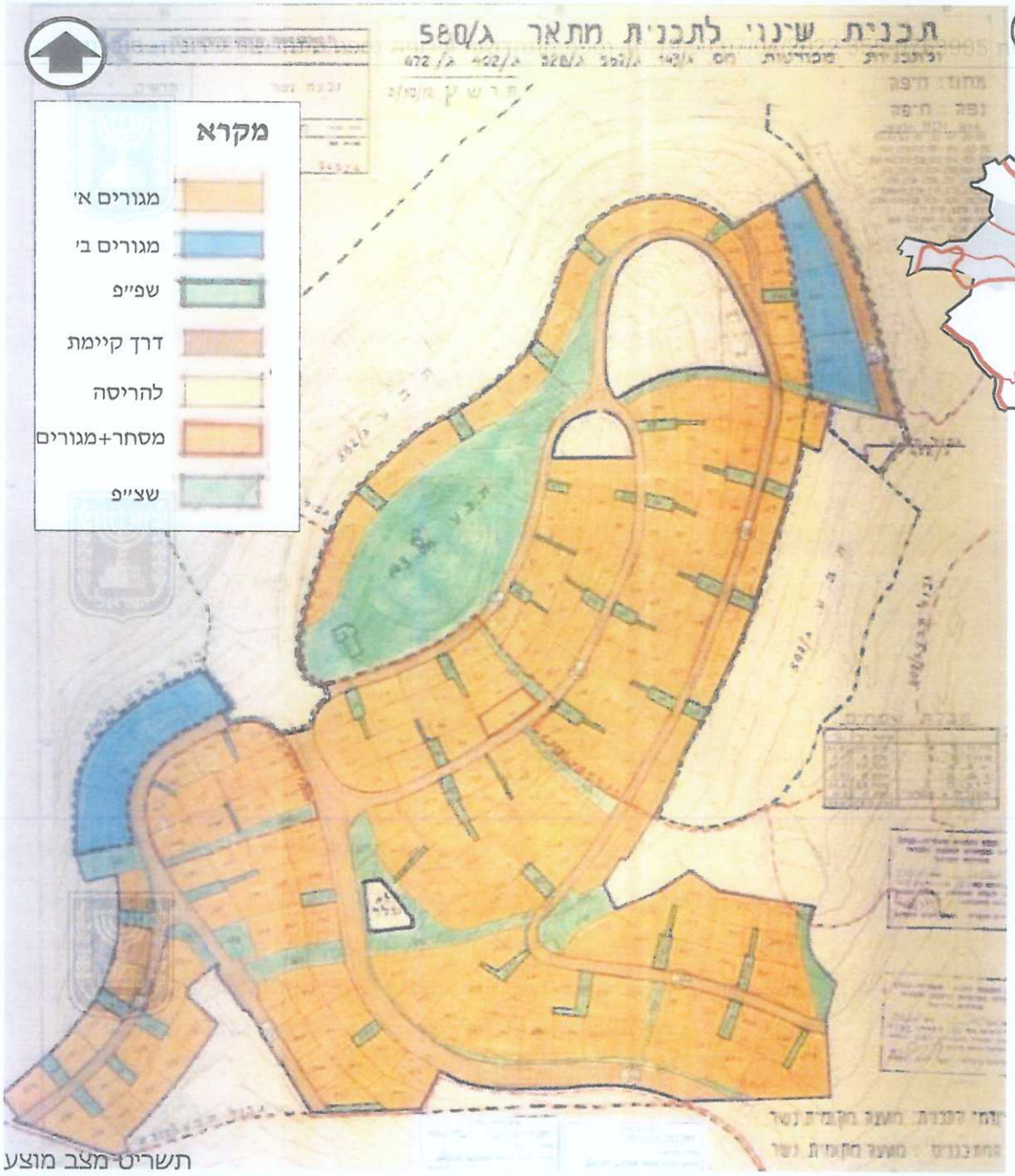
מבני ציבור

- מבני הציבור פרוסים בשכונה במפלסי גובה שונים.
- לא כל שטחי הציבור המאושרים בשכונה מומשו.
- החלק העליון של גבעת נשר לא מונגש למבני הציבור.
- בית הספר היסודי- "בית יהושע" גובל בשטחי מחצבת נשר הישנה, המיועדת לפיתוח שכונת מגורים.



4. נשר הוותיקה וגבעת נשר(מתחם 10)

4. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית



תשריט מצב מוצע



מכ/ 222- 19.08.1987

- התכנית קיבלה תוקף בשנת 1987 ומטרתה העיקרית הייתה לאפשר הרחבות ושינויים בבינוי הקיים וכן להסדיר מבנים חורגים קיימים, בעיקר מחסנים וחניות פרטיות.

- התוכנית שומרת על אופיה ה"כפרי" של שכונת גבעת נשר- שכונה בה צפיפות הבינוי נמוכות וכך גם גובה הבינוי, זאת ביחס ליתר שכונות העיר.

	מס' קומות	% בניה מקסימלי בק.קרקע	% בניה מקסימלי בכל הקומות
מגורים א'	2+ ק. עמודים מפולשת	35%	70%
מגורים ב'	3+ ק.עמודים מפולשת	55%	105%

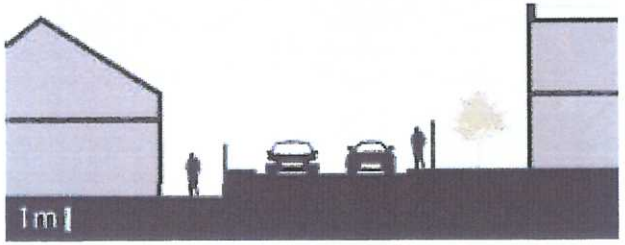
4. נשר הוותיקה וגבעת נשר(מתחם 10)

5. אפיון חתך הרחובות



רחוב דו-סטרי המתחבר לרח' המגינים בצפון ולרחוב העליה בדרום* בעל חתך מישורי יחסית * המדרכות צרות * רחוב מוטה חניה- חניות אלכסוניות משני צדי הדרך * עצים שתולים מול המבנים * מעט מאוד ריהוט רחוב * בניינים גבוהים- כ-10 קומות * כמחצית מהקומות מתחת למפלס הרחוב * הבינוי מקושר בגשר לרחוב

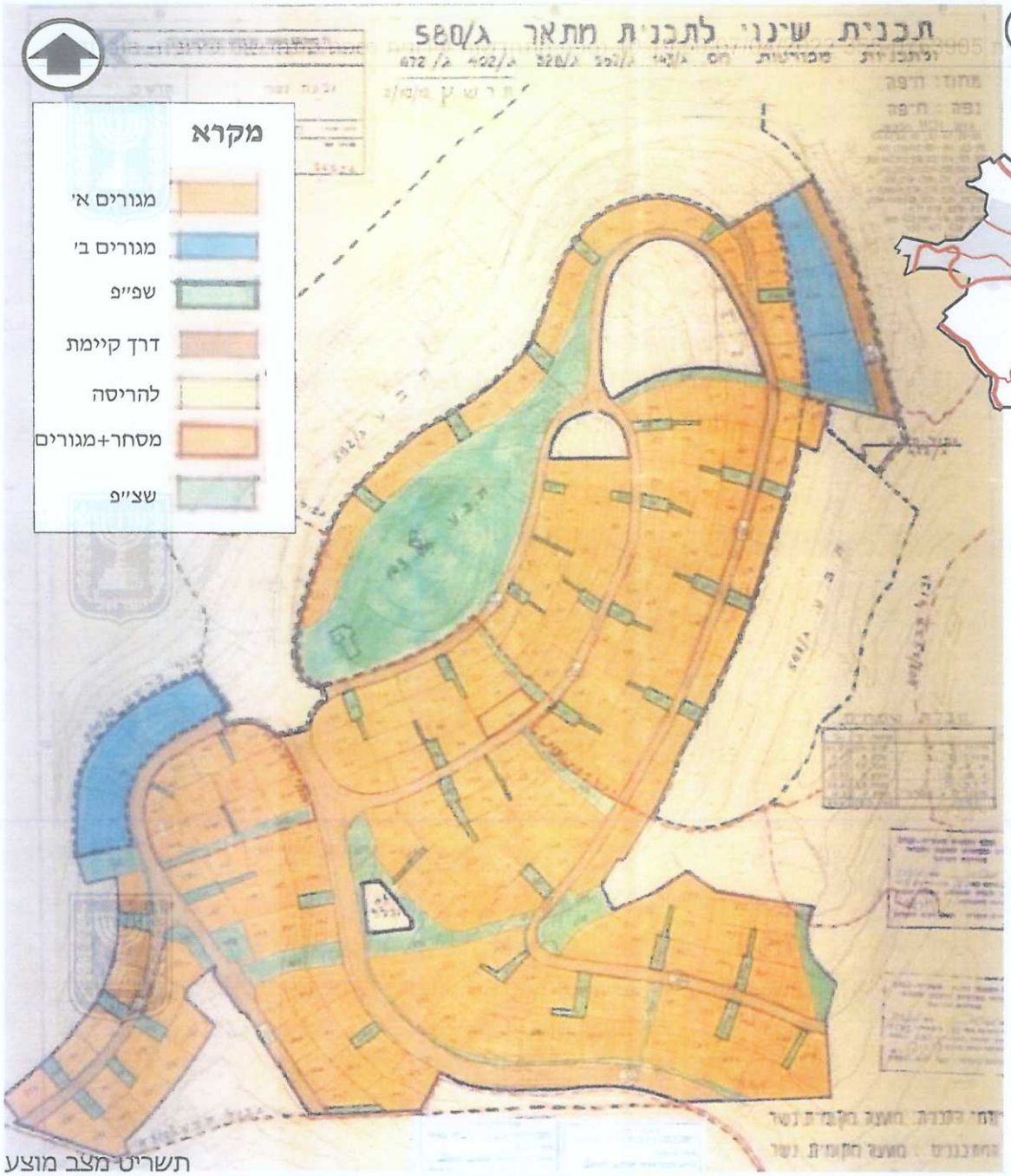

רחוב ראשי- יפה נוף



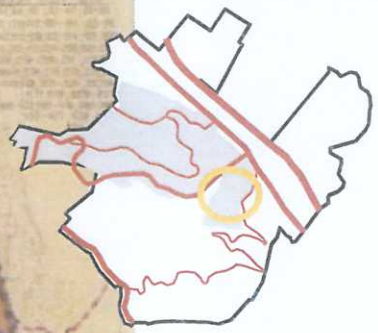
רחוב דו-סטרי המתחבר במערב לדרך משה * בעל חתך מישורי יחסית * המדרכות צרות מאוד והחניה מתבצעת על נתיב נסיעה * הצמחייה דלילה מאוד ואין ריהוט רחוב * גובה הבינוי ברחוב בין קומה ל-3 קומות * גדר מפרידה בין קווי המגרש לבינוי, במרחק 2-4 מ' מקו המגרש


רחוב משני- המגינים

4. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית



תשריט מצב מוצע



מכ/ 222- 19.08.1987

- התכנית קיבלה תוקף בשנת 1987 ומטרתה העיקרית הייתה לאפשר הרחבות ושינויים בבינוי הקיים וכן להסדיר מבנים חורגים קיימים, בעיקר מחסנים וחניות פרטיות.

- התוכנית שומרת על אופיה ה"כפרי" של שכונת גבעת נשר- שכונה בה צפיפות הבינוי נמוכות וכך גם גובה הבינוי, זאת ביחס ליתר שכונות העיר.

	מס' קומות	% בניה מקסימלי בק.קרקע	% בניה מקסימלי בכל הקומות
מגורים א'	2+ ק. עמודים מפולשת	35%	70%
מגורים ב'	3+ ק.עמודים מפולשת	55%	105%

4. נשר הוותיקה וגבעת נשר(מתחם 10)

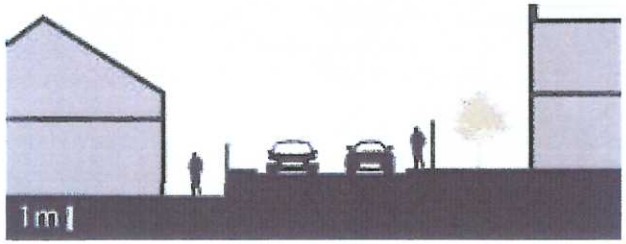
5. אפיון חתך הרחובות

רחוב דו-סטרי המתחבר לרח' המגינים בצפון ולרחוב העליה בדרום* בעל חתך מישורי יחסית * המדרכות צרות * רחוב מוטה חניה- חניות אלכסוניות משני צדי הדרך * עצים שתולים מול המבנים * מעט מאוד ריהוט רחוב * בניינים גבוהים- כ-10 קומות * כמחצית מהקומות מתחת למפלס הרחוב * הבינוי מקושר בגשר לרחוב




רחוב ראשי- יפה נוף

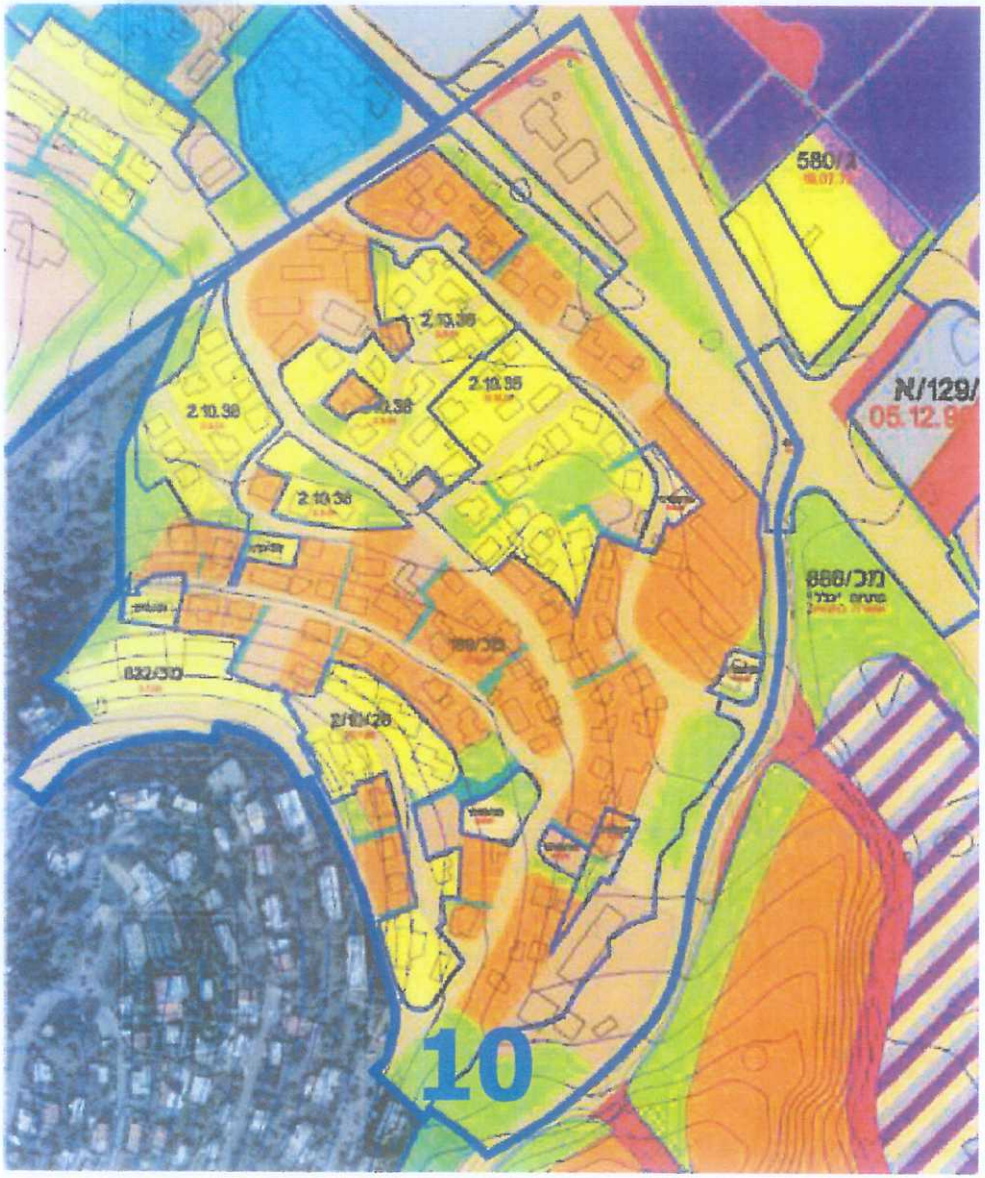
רחוב דו-סטרי המתחבר במערב לדרך משה * בעל חתך מישורי יחסית * המדרכות צרות מאוד והחניה מתבצעת על נתיב נסיעה * הצמחייה דלילה מאוד ואין ריהוט רחוב * גובה הבינוי ברחוב בין קומה ל-3 קומות * גדר מפרידה בין קווי המגרש לבינוי, במרחק 2-4 מ' מקו המגרש




רחוב משני- המגינים

6. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

א. קומפילציית תכניות מפורטות מאושרות





6. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ב. מאפיינים כלליים

- בנשר הוותיקה קיימות כ-316 יח"ד, בהן כ- 790 נפש (לפי גודל משק בית 2.5). שטח השכונה- כ-170 דונם.
- **הפוטנציאל להתחדשות בשכונה** נובע מהממשק ההדוק שלה עם המע"ר ואזור התעסוקה, בהם מוצע תגבור זכויות ובינוי אינטנסיבי וגבוה.
- החיבור בין המע"ר לשכונה מתרחש בפועל באזור דרך השלום, שנכנסת אל השכונה ומסתיימת בה.
- **המתחם מתחלק לשתי חטיבות קרקע, בגבול רחוב המגינים:**
  - **מישור- מצפון לרח' המגינים –** מאופיין ברובו במרקם "כפרי" - ריבוי בתים צמודי קרקע ושצ"פים אינטנסיביים קטנים. **בחלקו הצפוני, בין דרך השלום לרחוב הקוממיות, קיימים מבני מגורים משותפים בצפיפויות משתנות. אזור זה הוא בעל הפוטנציאל הגדול ביותר להתחדשות (מסומן באדום)** בשל הקרבה למע"ר ומגוון צפיפויות המגורים המאפיינות אותו, שיוכלו לסייע בפריסת הבינוי המוצע באופן איכותי.
  - **מדרון משופע-** מדרום לרח' המגינים- מאופיין במבנים משותפים במגוון גבהים וצפיפויות
- בשוליים המזרחיים של השכונה, בממשק עם "שכונת כלל", שצ"פ אינטנסיבי ובי"ס יסודי בית יהושע המשרתים את אוכלוסיית השכונה.



6. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ג. מערכת התנועה

- אל השכונה מתנקזת דרך השלום מתוך המע"ר ומתחברת לרח' בר יהודה.
- רחוב הקוממיות מתוכנן להתחבר לשכונת כלל ממזרח ולכן צפוי להיות רחוב שכונתי אינטנסיבי יותר לאחר מימוש התוכנית.
- יתר הרחובות בשכונה בעצימות נמוכה.
- בשכונה ריבוי שבילים ושבילי מדרגות בין המגרשים.

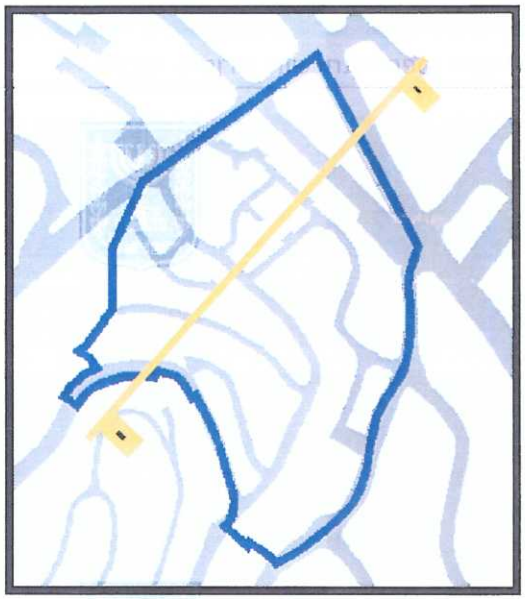


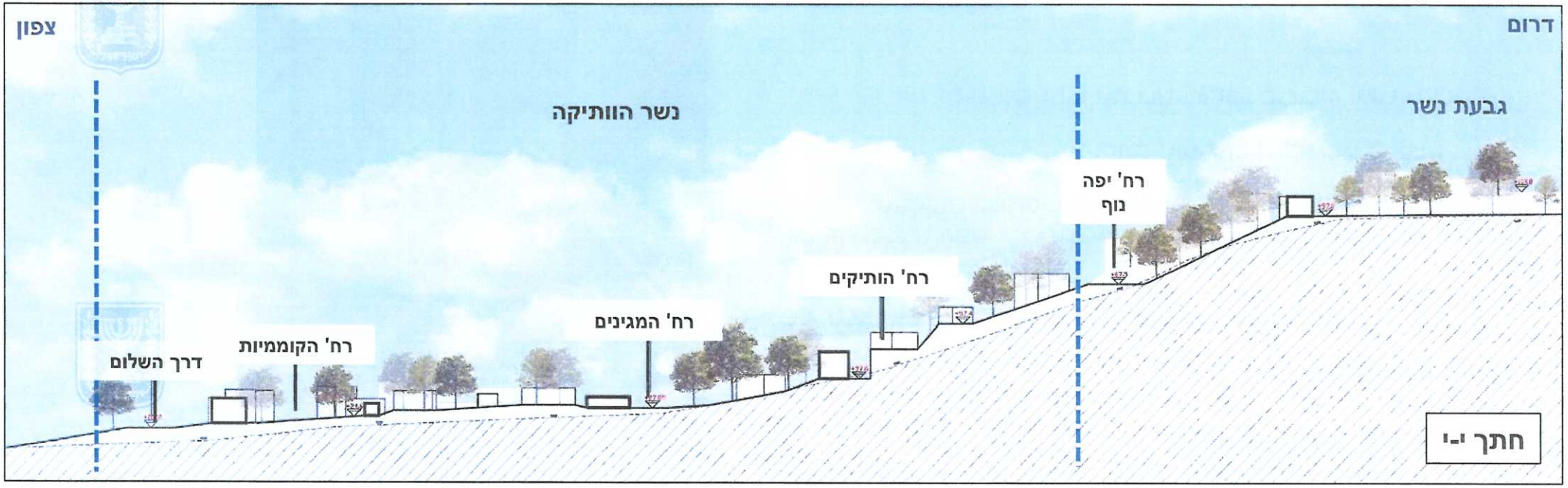
מקרא

- דרך באינטנסיביות גבוהה
- דרך באינטנסיביות נמוכה
- שביל/ מדרגות הולכי רגל

6. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ד. חתך מצב קיים מאפיין





6. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ה. מוקדים מסחריים

השכונה דלה במסחר בשל קרבתה למע"ר

מס'	סוג	אופי וזיקה	שטח בדונם	פעיל/לא פעיל
1	חזית מסחרית	מסחר שכונתי בקומת הקרקע של שיכון רכבת.	0.7	פעיל
סה"כ			0.7	





7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ו. שטחים ציבוריים בנויים

השכונה דלה בשטחי ציבור. מרבית השטחים קטנים מאוד ומשמשים למקלטים ציבוריים או בתי כנסת.

שם מתחם	שימוש	שטח בדונם
צ-37	גן ילדים	1
צ-38	בית כנסת	0.5
צ-39	בית כנסת	0.35
צ-40	מקלט	0.3
צ-41	מקלט	0.65
צ-42	מרכז "אנוש"	0.75
צ-43	מקלט שכונתי	0.2
צ-44	לא בנוי	1
צ-45	חניה מוסדרת	0.8
צ-46	לא בנוי	0.55
צ-47	בי"ס יסודי יהושע	6.6
	סה"כ	12.7

סיכום:

	שטח (דונם)	% משטחי הציבור הבנויים בשכונה
שב"צ	5.1	40%
שב"צ לצרכי חינוך	7.6	60%
סה"כ	12.7	100%



7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ז. שטחים פתוחים

מס'	סוג (אקסטנסיבי/אינטנסיבי)	שטח (דונם)
1	אקסטנסיבי (מוכר כאתר עתיקות)	5
2	אקסטנסיבי	0.52
3	אינטנסיבי	0.3
4	אינטנסיבי	2.63
5	אינטנסיבי	0.65
6	אינטנסיבי (אתר עתיקות)	0.15
7	אינטנסיבי	1.2
8	אינטנסיבי	0.28
9	אינטנסיבי	2.6
10	אינטנסיבי	0.2
11	אינטנסיבי	0.86
12	אינטנסיבי	0.28
13	אקסטנסיבי	2.63
14	אקסטנסיבי	0.73
15	אינטנסיבי	0.24
16	אינטנסיבי	0.56

סוג	שטח (דונם)
אקסטנסיבי	8.8
אינטנסיבי	9.9
סה"כ	**18.7**



7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ח. שטחי השלמה פוטנציאליים

מס'	שטח (דונם)	ייעוד נוכחי	בעלות
1	2.6	שצ"פ אינטנסיבי	רשות הפיתוח
סה"כ	**2.6**		

- אופי המגרשים בשכונה משאיר מעט מאוד מרחב לתמרון. יותר מ-5 דונם משטחי הציבור מוכרזים כאתרי עתיקות.
- השטח היחיד שנמצא מתאים כמתחם השלמה הוא שצ"פ אינטנסיבי במזרח השכונה, אך המבנה המאורך שלו לא מתאים לבינוי למגורים וייתכן שיתאפשר להציב בו מבנה ציבור בהמשך.



מקרא

אתר עתיקות

מתחם השלמה פוטנציאלי

7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

ט. ניתוח טיפוסי בניה אופייניים

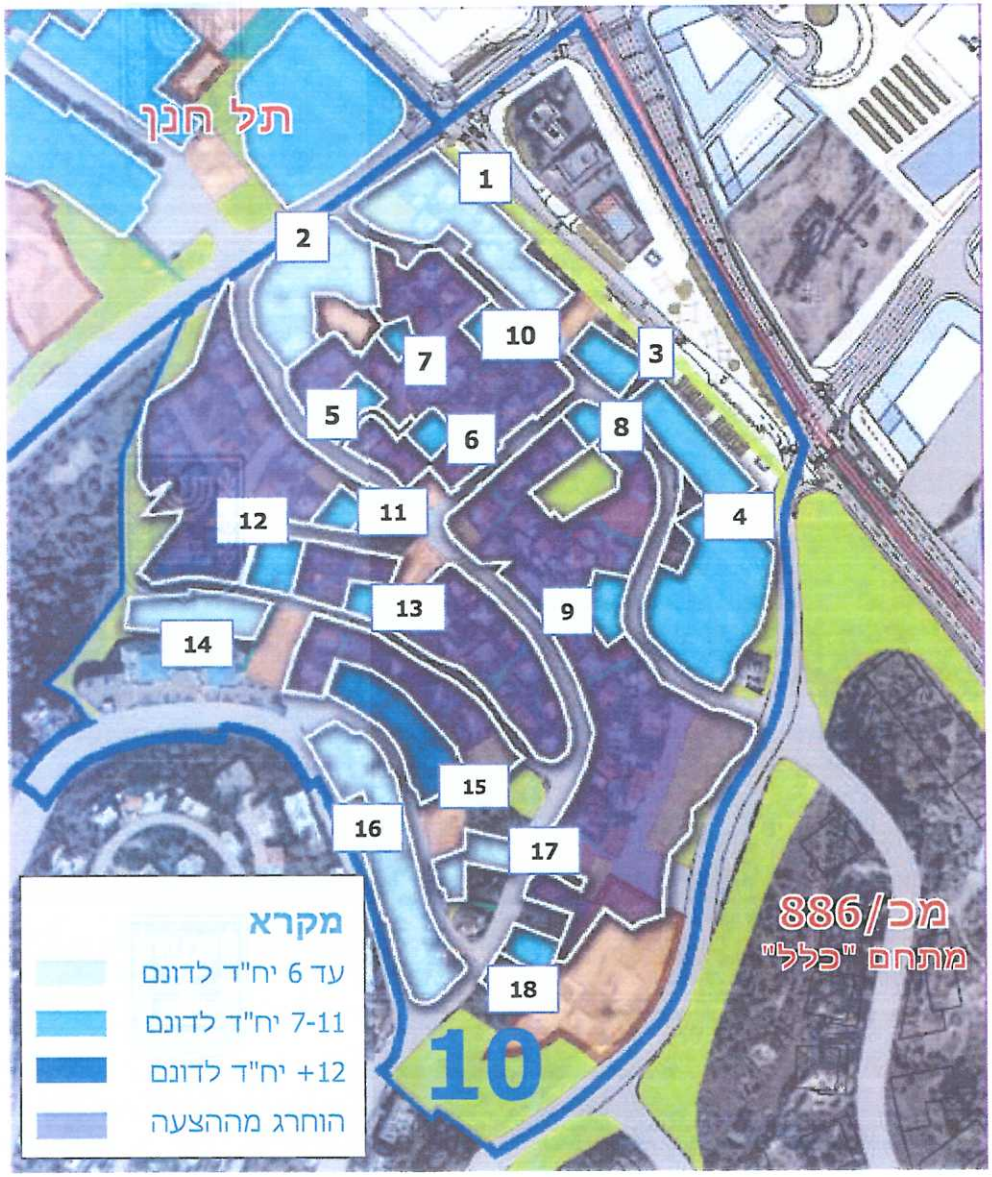


- צמוד קרקע
- שיכון מרובה כניסות, ללא מגורים בק"ק
- מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 4 יח"ד בקומה
- מבנה עם גרם מדרגות מרכזי / 2 יח"ד בקומה
- מבנה גבוה עם כניסה מקומה אמצעית
- מבנה מדורג מרובה כניסות
- בניין משותף עם כניסות מופרדות
- שיכון בן דור – דו קומתי, 4 יח"ד

7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

י. ניתוח צפיפויות המגורים

שם מתחם	שטח (דונם)	יח"ד (קיים)	צפיפות קיימת (יח"ד/ד')
ו-1	4.7	13	3
ו-2	3.7	20	5
ו-3	1	8	8
ו-4	7.5	72	10
ו-5	0.5	4	8
ו-6	0.5	4	8
ו-7	0.35	8	8
ו-8	0.5	4	11
ו-9	0.8	8	10
ו-10	0.5	4	8
ו-11	0.5	4	8
ו-12	0.9	8	9
ו-13	0.4	4	10
ו-14	1.7	6	4
ו-15	2.6	54	21
ו-16	5	30	6
ו-17	1.6	10	6
ו-18	0.65	5	8

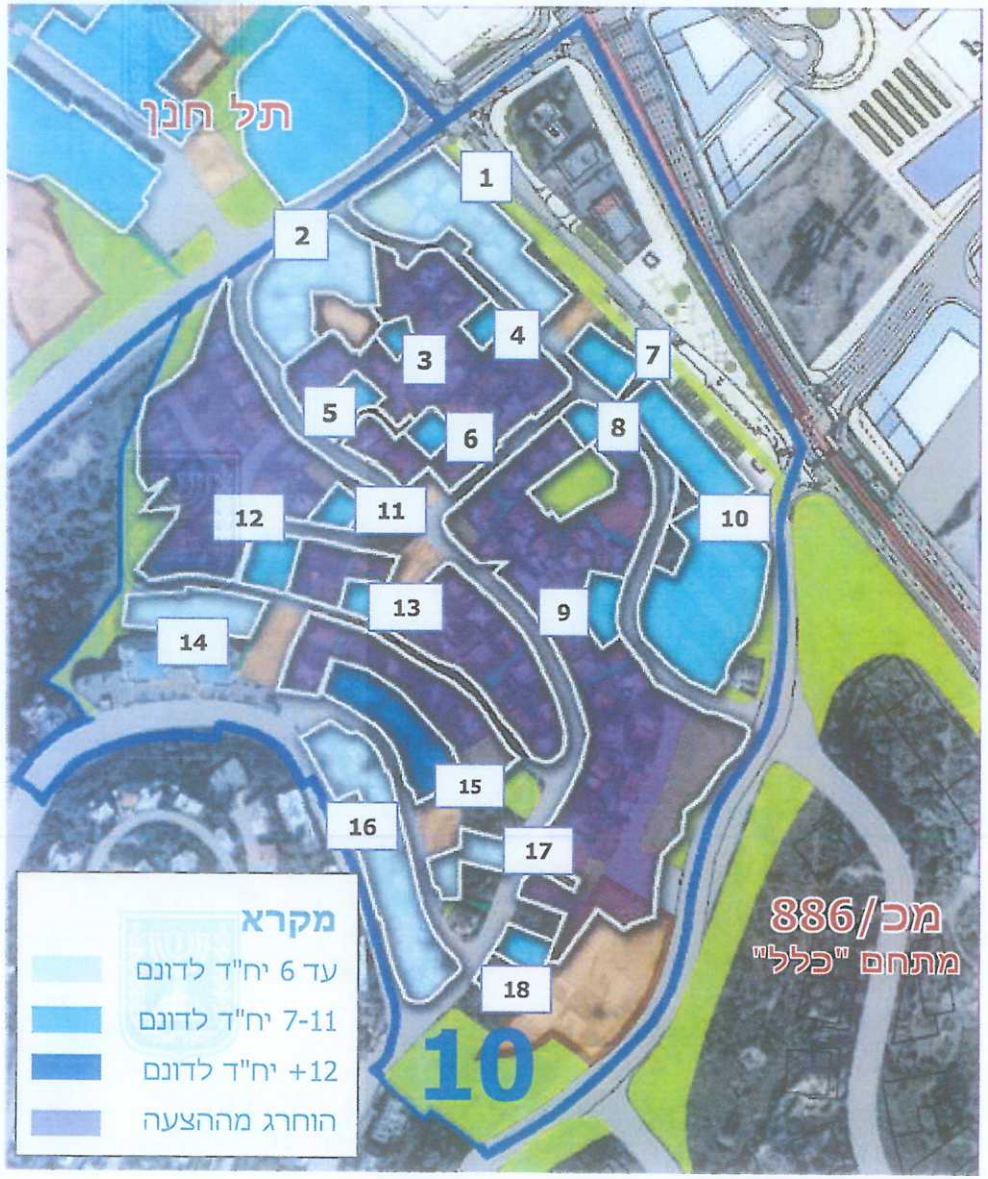


7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

יא. בדיקה לפי מכפיל 6

צפיפות (יח"ד/ד')	שטח (דונם)	יח"ד (קיים)	צפיפות קיימת (יח"ד/ד')
עד 6	16.7	79	4.7
7-11	14.1	129	9.1
+12	2.6	54	21
סה"כ	33.4	262	7.8

צפיפות (יח"ד/ד')	יח"ד (קיים)	סה"כ יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח (דונם)	צפיפות במכפיל 6	גובה בינוי (קומות)
עד 6	79	474	16.7	28.3	21
7-11	129	756	14.1	53.6	41
+12	54	54	2.6	לא לציפוף	
	262	1284	33.4		



מסקנות:

- אופן פיזור המגרשים בשטח וגודלם הקטן מקשים מאוד לתחום אזור קוהרנטי שיתאים לתוכניות פינוי בינוי.
- אין שטחי השלמה משמעותיים בתוך השכונה.
- מוצע להשתמש בשטח דרך השלום כמתחם השלמה להרחבת המגרשים הסמוכים כך שיתאפשר להציב בהם מבנים גבוהים חדשים.

4. נשר הוותיקה וגבעת נשר(מתחם 10)

7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

יב. המלצות להתחדשות

צפיפות (יח"ד/ד')	יח"ד (קיים)	סה"כ יח"ד לאחר ציפוף (מכפיל 6)	שטח (דונם)	צפיפות במכפיל 6
מתחם התחדשות	113	678	31	22
מתחמים ללא ציפוף	149	149	16.5	לא לציפוף
מתחמים לא כלולים	54	54	55	לא לציפוף
	316	881		

תוספת של 565 יח"ד = 1800 נפשות 881-316=565

- ביטול המשך דרך השלום לטובת המתחם החדש – מאפשר רוחב מינימלי למגרש מגורים.
- ציפוף במכפיל 6 לאורך המתחם החדש ויצירת דופן חדשה של נשר הוותיקה לכיוון רח' בר יהודה והפארק העתידי.
- יצירת קשרים בין החלק הוותיק של העיר לשכונה החדשה ("כלל") באמצעות הדרכים הקיימות וחיבורים בין שצ"פים.



7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

יב. המלצות להתחדשות- סיכום

סיכום נשר הוותיקה		יח"ד
יח"ד קיימות בשכונה	A	316
מתוכן יח"ד במתחם לפינוי בינוי	B	117
תוספת ציפוף נומינלית (מכפיל 6, בהפחתת יח"ד מתפנות)	C	585
סה"כ בשכונה	**C+A**	**901**
סה"כ במתחם לפינוי בינוי	**B+C**	**702**

- תוספת נומינלית כ-590 יח"ד (מענה לצרכי ציבור לפי 80% מימוש- 470 יח"ד).
- גובה בינוי מוצע- 7-25 קומות (גמישות תינתן עד 30 קומות).
- הרחבת מגרשי המגורים על חשבון דרך השלום.
- הבטחת כניסה למתחם המשטרה וכיבוי האש.
- המשך השצ"פ המתוכנן בשכונת כלל לתוך המתחם בנשר הותיקה.
- מענה משלים לכיתות בי"ס יסודי יינתן ע"י הרחבת מגרש בי"ס בית יהושע הקיים צפונה (עח"ש חניה) וציפופו לפי דגם C.
- מענה משלים לגני ילדים, מעונות, תרבות וקהילה בשילוב במבנים קיימים / תגבור מגרשים חומים קיימים בתחום השכונה.
- מענה משלים לצרכים ברמה הכלל עירונית, בפרט בי"ס על-יסודי, מחוץ לשכונה.



בינוי מוצע

7. התמקדות בשכונת נשר הוותיקה כאזור בעל פוטנציאל להתחדשות

יב. התייחסות מהנדס העיר

- עמדת מהנדס העיר הינה כי לא ניתן לבטל את דרך השלום בקטע זה בשל צורך בגישה לפונקציות החירום הצמודות (מד"א, משטרה וכיבוי אש).
- המשמעות היא שלא ניתן יהיה לקבל עומק מגרש נדרש לשם פינוי-בינוי.
- מדובר בהפחתה של 4 מגדלים בעלי סה"כ כ-500 יח"ד

