



סיכום כנס הצגת מדיניות השלד

היכל התרבות, נשר

תאריך 29.1.25

מטרות הכנס:

- הצגת מדיניות השלד החדשה שאושרה במועצת העיר
- קבלת משוב מהיזמים וצוותי התכנון
- הצעות והערות ליישום מדיניות השלד

ברקע הדברים

בשנת 2022 אושרה תוכנית המתאר הכוללנית לעיר נשר. התוכנית מגדירה את יעדי הפיתוח והגידול של העיר ובמסגרתה נקבע גם כי תנאי לקידום תוכנית מפורטת (תב"ע) יהיה הכנת תוכנית שלד (מסמך מדיניות) שתכלול התייחסויות בנושאים שונים הקשורים בין היתר לכושר נשיאה ותכנון איכותי בהתאם לצרכי הציבור המשתנים.

בשנה האחרונה עבדה עיריית נשר על תכנון מדיניות השלד, עם צוות תכנון (שמאי, נוף, תשתיות, תנועה) בראשה של ד"ר אדרי חוה ארליך ממשרד ארליך-רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ.

צוות ההיגוי הורכב ממר רועי לוי, ראש עיריית נשר; אדרי אורית מרץ, מהנדסת הוועדה המקומית המרחבית מורדות כרמל וסגניתה אדרי גבי רובינסקי.

בצוות העבודה היו חברים אינג' ליאון גורודצקי, מהנדס העיר (לשעבר); מתכנן ליאור בן חיים, ראש המינהלת להתחדשות עירונית ושמאי אלדד קלה, שמאי המינהלת להתחדשות עירונית של נשר.

תוכנית זו הובאה לידי אישור מועצת העיר נשר בתאריך 13.11.24 שהחליטה לאמץ אותה כמדיניות עירונית ולהעבירה לדיוקים טכניים ולאישור הוועדה המרחבית מורדות כרמל.

כנס מדיניות השלד במספרים

שולחנות מקצועיים

7

משתתפים

70

חברות מארגנות

6

מתחמי התחדשות

28

מנהלי פרויקטים

4

חברות יזמיות

22

אדריכלים ומתכננים

10

הכנס להצגת מדיניות השלד ושיתוף בעלי העניין

ביום רביעי, ה-29.1.25 התכנסו יחד עם צוותי תכנון ויזמים המקדמים התחדשות עירונית ברחבי העיר, להציג את המדיניות המקודמת, ולשמוע את משובכם.

בתחילת הכנס פתחנו עם חזונו של ראש העיר נשר, מר רועי לוי להתחדשות העיר פנימה וכחלק מהמטרופולין בשנים הבאות. ראש העיר דיבר רבות על חשיבות שיתוף הפעולה בין היזמים, בעלי הזכויות והעירייה והדגיש ביתר שאת את ההכרח לקדם התחדשות עירונית מטעמים בטיחותיים וביטחוניים ולא מתוך צורך נדל"ני.

מהנדס העיר אינג'י טל בן מיכה חיזק את דבריו וציין כי הוא מאמין שתוכנית השלד תשמש כמנוע משמעותי לקידום התחדשות עירונית בעיר והדגיש את החשיבות בעבודה משותפת ושיח מפרה על המדיניות, כפרקטיקה שמגדילה את היתכנות המימוש והתחדשות העיר, לאור אתגרי כושר הנשיאה על היבטיו השונים.



דברי פתיחה והצגת מדיניות
השלד. משמאל למעלה בכיוון
השעון: ד"ר אדרי חוה ארליך;
מר רועי לוי, ראש העיר; ליאור
בן חיים, ראש המינהלת
להתחדשות עירונית; אינגי טל
בן מיכה, מהנדס העיר

הצגת מדיניות השלד

ראש צוות התכנון הציגה את עיקרי מדיניות השלד החדשה:



- הדגישה את החזון של המדיניות: יצירת תכנון אורבני מקושר ומאוזן הנותן מענה פרוגרמטי ובסיס לתוכנית עבודה לאתגרי הפיתוח המואצים של העיר על בסיס אזורי שירות/תפקוד.
- התייחסה לאתגרים ולפתרונות שמדיניות השלד מציעה.
- הוסבר כיצד המדיניות מספקת ודאות תכנונית, אך גם מאפשרת גמישות במקומות הנדרשים.
- לעיון במסמכי המדיניות המלאים



שלבי האירוע:



הצגת מדיניות השלד – ע"י ראש צוות התכנון

שולחנות עגולים – חלוקה לדיונים מקצועיים בתחומי מפתח

שיתוף תובנות מרכזיות – תיעוד הפידבק להמשך הטמעה בתהליכי העבודה

מטרת השולחנות העגולים: 

- לאפשר שיח פתוח בין יזמים, מתכננים ונציגי העירייה/צוות תכנון
 - לזהות אתגרים ולמצוא פתרונות יחד
 - לשפר את מדיניות השלד כך שתהיה ישימה ותואמת לצרכים בפועל
 - במהלך השיח בשולחנות עלו נקודות רבות ע"י בעלי העניין.
- סיכום הנקודות והתובנות שעלו מובאים כאן על פי הנושאים השונים.

איזורי שירות – תיאומים פרוגרמטיים בין יוזמות

- ✓ תוספת של 2.5–5 מ"ר שטח מבונה ציבורי פר יחידת דיור, קשה ליישום בתוכניות קיימות ולכן מוצע שתיהיה חלוקה בין פרויקטים קרובים של השימושים על בסיס הרעיון המארגן של אזורי תפקוד/שירות.
- ✓ חשש ממסה עודפת של שטחי ציבור לסוגיהם שהעירייה תתקשה לנהל.
- ✓ צורך לייצר שפה אחידה עם מוסדות התכנון לגבי שטחים פתוחים כדי לתת וודאות תכנונית וכלכלית לנושאי פיתוח ותחזוקה.



תשתיות: מים, ביוב, ניקוז והנחיות אגף שפ"ע

✓ חשיבות שפת רחוב אחידה/מוסדרת לפי אזורים/טיפולוגיות בעיר ועידכונה לאור הפיתוח הצפוי, אתגריו והזדמנויותיו, בשלבי ההקמה ובתחזוקה, כחלק מזהות ומיתוג עירוני, אזורי ופרויקטלי.

✓ הצורך בתקשורת שוטפת בין היזמים וצוותי התכנון שלהם לבין מחלקות העירייה השונות מראש בתכנון וביתר שאת לקראת שלבי היתר.

✓ היערכות עירונית מבעוד מועד למקסימום קיבולות בתשתיות מים, ניקוז וביוב כדי למנוע עיכובים מיותרים בהמשך.

✓ מתן מענה לאתגרים שהמדיניות הציפה בתוכניות האב לניקוז, מים וביוב 2050

✓ הוצע להתאים את שיטת פינוי האשפה לכל מקרה לגופו בשל היתרונות והחסרונות השונים של כל שיטה לתושבים, לעירייה וליזמים ולא לשלול שיטה מסוימת, אלא לפעול לצימצום הבעיות של כל שיטה בכלים הרלוונטיים.



תמהיל דיוור ומדיניות חניה #1

✓ בקשה להוספת קטגוריות במדיניות החניה לתקן חניה נמוך יותר באזורים
ההרריים והמישוריים ליד מרכזי תחבורה/צירים בין עירוניים/שדרות עירוניות
מהכוללנית כגון צה"ל, בר יהודה/דרך השלום, דרך משה וכן צירי דרך
שיורחבו במסגרת התחדשות עירונית ויהפכו לצירים עם תחב"צ מועצם כגון
קרן היסוד, ששת הימים, האורן, הזית, מעלה הגיבורים, ההסתדרות, דרך
הטכניון, בר מוחא-דבורה.

✓ עידכון המדיניות בסעיף שימוש מעורב בחניות בין ציבורי, מסחרי ומגורים
(בקטגוריית האורחים).

✓ היזמים מסכימים לצורך בגמישות מצד אחד כאשר מפנים בהוראות
התוכניות לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא לקבוע תקן ספציפי,
אך הם גם מבקשים לקבל וודאות בדמות תקן חניה מקסימלי שייצר טווח,
בקטגוריות השונות.

✓ עלה צורך באזור תקן חניה מופחת סביב הטכניון לאור הביקושים החזויים
של משקיעים ודירות להשכרה של תושבים עתידיים שמרכז חייהם יהיה
הטכניון הנמצא במרחק הליכה רגלי, לצד שיפור הנגישות ההליכתית אליו.

תמהיל

דיור

ומדיניות

חניה #2

✓ עלה צורך מהיזמים בגיבוש מדיניות מפורטת שתאפשר דיוריות בתנאים מסוימים, כחלק מאחוז דירות בגדלים מסוימים, במיקומים מסוימים. גם כמענה לביקושים למוצר הזה בשוק עבור עובדים סיעודיים, מתבגרים וצעירים וגם לשיפור הכלכליות.

✓ כחלק מביקורת על קיבוע כמות היחידות הגדולות והגדולות מאוד בתמהיל, ביקשו יותר גמישות בין הקבוצות האלו לבין יחידות בינוניות.

✓ הובן שצעדים אלו יאפשרו/ידרשו מטלות ציבור מתחמיות נרחבות יותר וחלוקה בקורלציה לזכויות שכל אחד מקבל.



שטחים ציבוריים ופתוחים לסוגיהם

✓היזמים ביקשו לאפשר יותר רישום תלת-ממדי בשטחים ציבוריים בדגש חניות מתחת לשצ"פים.

✓היזמים ביקשו לקבל נוהל כתוב לגבי תחזוקה בין פרטי לציבורי, גבולות גזרה ביניהם, שירשור לתקנון בית משותף ולחוזי מכר כמו גם להסכמי הפינוי בינוי בנספחים הרלוונטיים מבעוד מועד.

✓קרנות תחזוקה לסוגיהן (תפעולית/מונעת, חזויה/שבר) – ביקשו מדיניות כתובה בנושא.



כלים כלכליים ושמאיים

- ✓היו דעות בעד ונגד הדרישה להגשת התחשיבים הכלכליים המוקדמים של היזמים, ככלי עבודה משותף להכוונת תכנון והתקדמות הדרגתית עם וודאות מוגברת.
- ✓ביקשו לקבל כחלק מהבקרה השמאית ההדרגתית גם עלויות מטלות ציבור חזויות ככל האפשר.
- ✓פערים ברמה הארצית בתמחור עלויות בניה לפי דקל, שמאי ממשלתי, תקן 21 בכלל ובפרט בנוגע לחניות ותת"ק והשפעתם על היתכנות כלכלית, ביקשו לחשוב במסגרת כלי המדיניות ונוהל העבודה איך אפשר לעזור לתחום זה.
- ✓עלתה בקשה מהיזמים להחיל סעיפי 77-78 על אזורי התחדשות בשלב מוקדם ככל האפשר יותר מהנוהל הנוכחי, ו/או לנקוט באכיפה יזומה על עברות בניה כי זה נושא שמכביד מאוד על הפרויקטים ומייצר צורך בהגדלת המכפיל.



טיפוסי

בנייה

ואומדן

כלכלי

✓חישוב שטחי חניה: הבדל בין חניות חפורות לחניות במדרון.

✓ביטול תקרות טרנספורמציה ולכן בעייתיות לייצר השוואה למצב הקודם.

✓בעיית ניצול שטחים קטנים במגרשים לא רגולריים.

✓הצורך ביצירתיות תכנונית עקב אילוצי טופוגרפיה בנשר.

✓ממ"קים עשויים להיות כלי עזר מתאים.



תחבורה ונגישות

- ✓ תיאום בין יזמים לשם יצירת מענה רציף ומותאם להנחיות ולמדיניות מהכוללנית ומהשלד.
- ✓ נדרש ניהול העירייה של התחום הזה, תוכנית אב/בה"ת, יועץ תנועה מלווה.
- ✓ חניוני אורחים – היה דיון בנוגע לאפשרויות למקם אותם בתוך הפרויקטים או ברחובות או בשצ"פים גדולים כפי שהומלץ בכוללנית עם הסדרה של מטלות הציבור.
- ✓ הצעה להקים חניונים ציבוריים משותפים למספר פרויקטים/ מטלות ציבור גדולות לפיתוח תשתיות ומענים לתחבורה ציבורית, ולאגם כופר חניה/קרן חניה מכולם או הסדר משפטי כלכלי מתאים.
- ✓ נדרש לחשוב על מנגנון צופה פני עתיד שיהיה בגמישות בין המענים לחניות ולחיזוק רשת התחבורה לנסיעה לרכב פרטי/שיתופי/מוניות, לבין שיפור מערך התחבורה הציבורית גם בשל הצפיפות שתייצר ספי כניסה ותדירויות אמינות ומוגברות, לבין יצירת אזורי השירות/תפקוד שייתרו אחוזי נסיעות/ק"מ ניכרים ויגבירו הליכתיות.



סיכום ותובנות להמשך

◆ עיקרי הדברים שעלו בכנס תועדו וישמשו להמשך העבודה.

◆ כחלק מתהליך התחקור וקבלת פידבק מהשטח, העירייה

תבחן הטמעת ההערות במדיניות התכנון.

◆ מסמכי מדיניות השלד עלו גם לאתר הוועדה המרחבית

מורדות כרמל להערות הציבור, ובינתיים ניתן לעיין בהם.

ולהגיש התייחסויות נוספות כאן.

תודות

צוות הכנס

גל מארי, עוזרת רה"ע
ענת אהרונוביץ, מפיקת הארוע
חיים שמילה, מנהל רכש
רון גולדשטיין, דובר העירייה
שובל שבתאי, ס. דובר
ליאור בן חיים, ראש המינהלת
עו"ס איליה רץ, מנהל חברתי מינהלת

הנחייה ותיעוד

ד"ר אדרי חוה ארליך, צוות תכנון
אדרי חנוך רוגינסקי, צוות תכנון
אדרי גבי רובינסקי, ס. מהנדסת וועדה
אלדד קלה, שמאי המינהלת
עו"ד שירן שי, יועמ"שית המינהלת
איהב סעד, ס. מהנדס העיר לתשתיות
יקי אזולאי, מנהל אגף שפ"ע
מימון טובול, מנכ"ל חכ"ל
עו"ד אורי גרינברגר, יועמ"ש העירייה
עו"ד מאיר נמימי-הלוי, ס. יועמ"ש

תודה מיוחדת

מר רועי לוי, רה"ע
מר צחי שומרוני, מנכ"ל העירייה
אינג'י טל בן מיכה, מהנדס העיר
הרב שמחה ליפסקר – שליח חב"ד נשר
יוסי מנסנו ושולמית לוי – צוות המתנ"ס
גונן שמר, צלם
פאי – הקונדיטוריה



תודה על ההשתתפות!

לפרטים נוספים: 

 04-8299299 |  lior.b@nesher.muni.il

מתכנן ערים ליאור בן חיים, ראש המינהלת להתחדשות עירונית

 04-8299204 |  ilia.r@nesher.muni.il

עו"ס איליה רץ, מנהל תחום חברה וקהילה במינהלת