



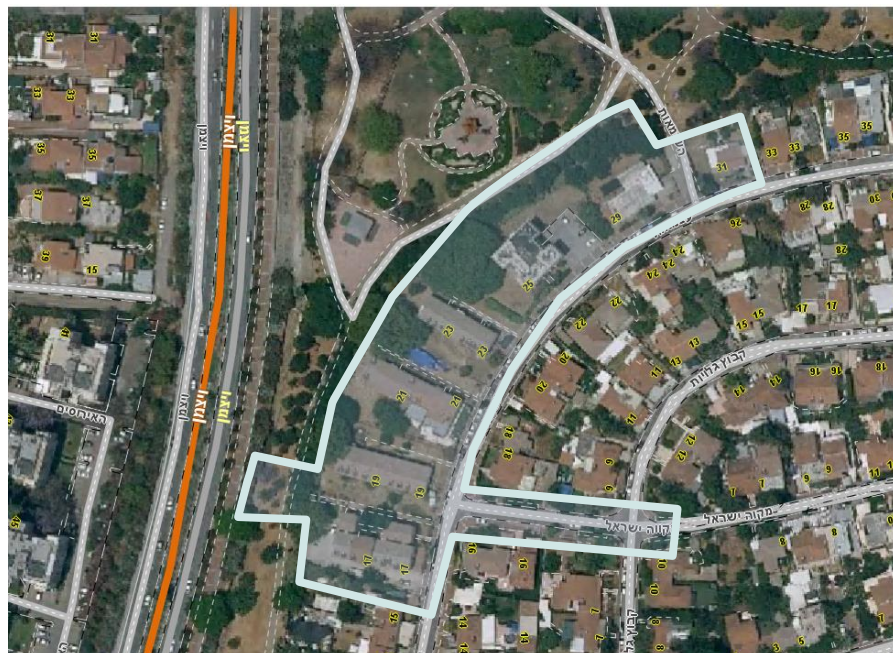
29.06.2022

כנס תושבים מתחם העצמאות 17-25

נס ציונה

הצעה לפינוי בינוי





תצ"א ממוקדת

גוש: 3637

חלקות: 780, 783, 785, 770, 771, 842, 788

שטח תחום התכנית: 9,027 מ"ר

מס' יח"ד נכנס: כ-44 יח"ד



מפת התמצאות- נס ציונה

חלקות+מצב יח"ד

סה"כ 9,628 מ"ר



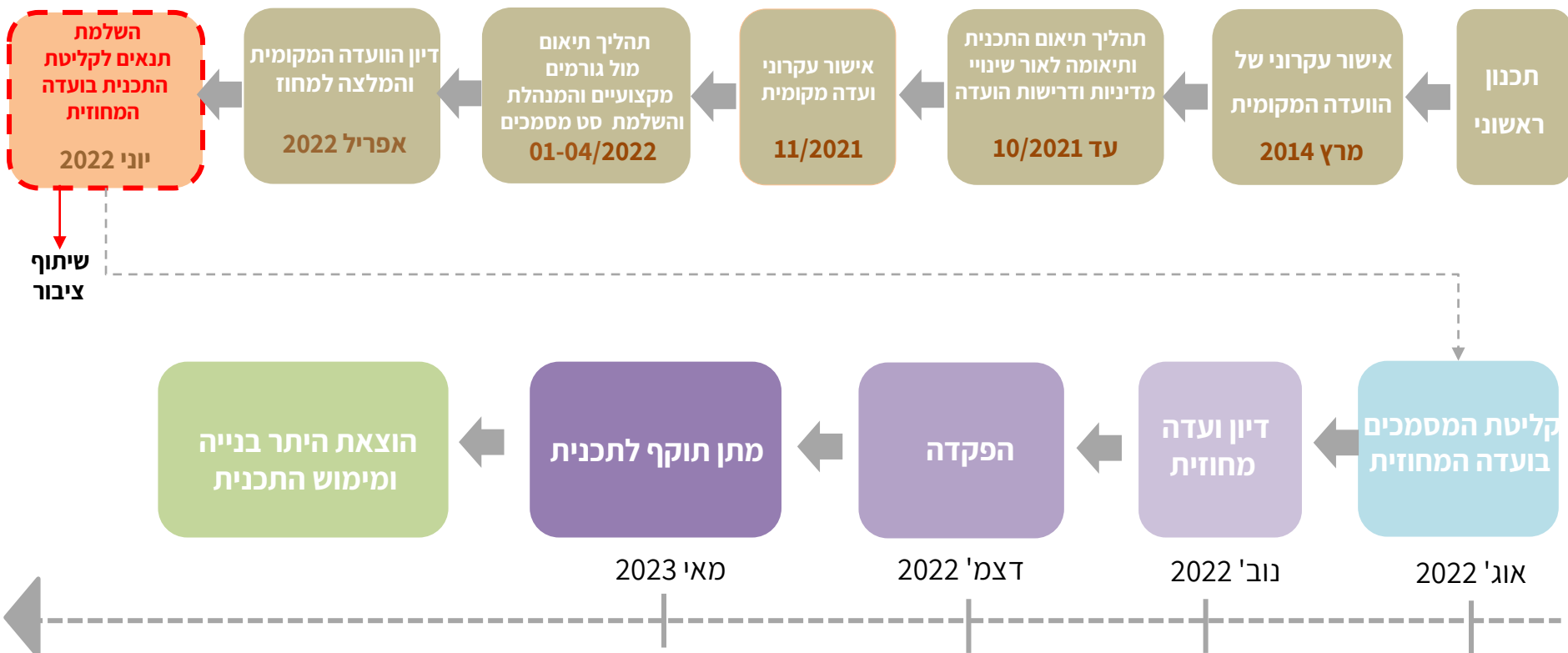
ציר תנועה משני

החברה
להתחדשות עירונית
בונים עתיד | בונים איכות



נס ציונה, העצמאות 17-25

ציר זמן משוער – התהליך הסטטוטורי



ציר הזמן – נתונים חברתיים



• אחוז חתימות במתחם סה"כ כ- 73% (חתמו על הסכם פינוי בינוי 32 מתוך 44 דיירים במתחם).

מצב מאושר

ייעודי קרקע

קו מסר

ייעוד	מצב מאושר מ"ר
מגורים	6,466
שצ"פ	2,147
דרך	121+151
שטח בנוי ציבורי	
שב"צ	741
סה"כ	9,628 מ"ר

מקרא |

מגורים ב'

שטח ציבורי פתוח

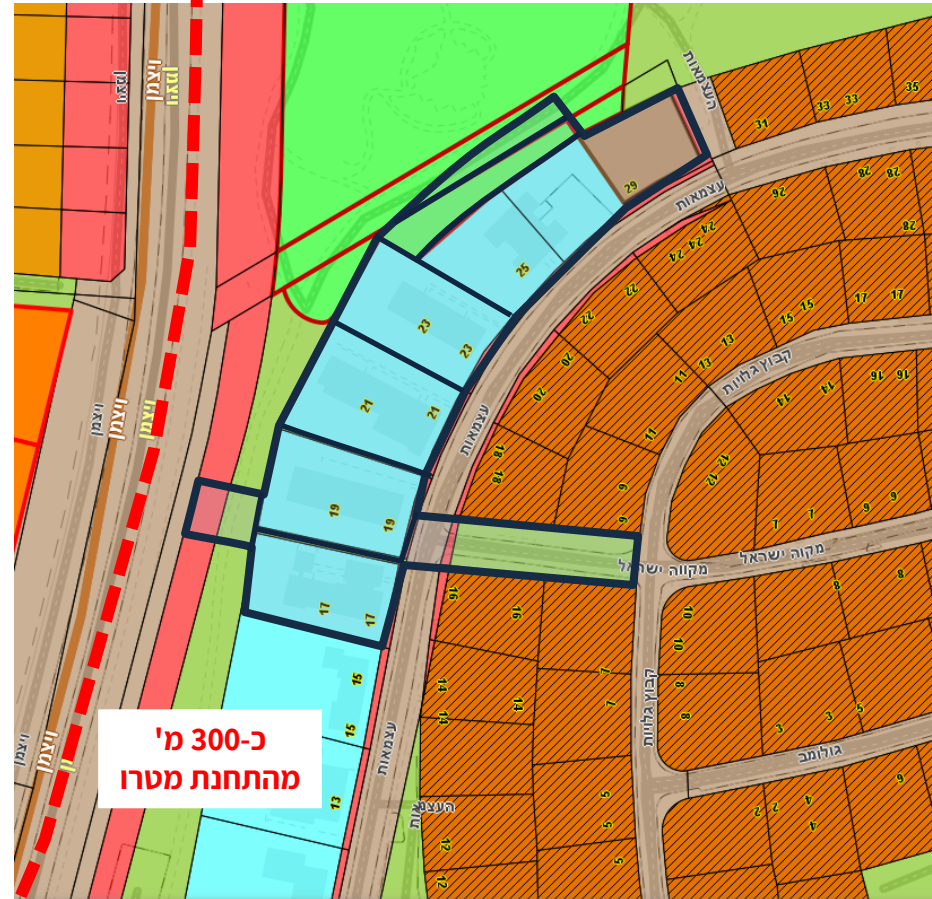
שטח ספורט

שטי ציבורי

דרך קיימת/מאושרת

דרך מוצעת

מגורים



כ-300 מ'
מהתחנת מסרו

תת"ל 101 מסרו

תכנית מצפון

* נעשה תהליך תיאום עם מתכנני הנוף (ק.ס.ם אדריכלים לתיאום הממשק עם השצ"פ שמצפון

תשריט מצב מוצע

ייעודי קרקע

ייעוד	מצב מוצע מ"ר
מגורים	5705
שצ"פ	834.66
דרך	2391
שטח בנוי ציבורי	150
שב"צ	697.7
סה"כ	9,628 מ"ר

מקרא |

מגורים ב' 

שטח ציבורי פתוח 

שטח ציבורי 

דרך מוצעת 

דרך מוצעת 

זיקת הנאה לרכב 

זיקת הנאה 



הצעה לתכנון

קומת קרקע

שב"צ קיים, עיבוי זכויות

הפקעה

מקרא

כניסה לחניון

שצ"פ

דירת גן-120 מ"ר

גרעין

חדרי עגלות/אפניים/מועדון דיירים/
חדר כושר/שירות אחר

ציבורי

לובי

הצעה לתכנון

קומה טיפוסית

מקרא

דירת 3 חדרים: 80 מ"ר

דירת 4 חדרים: 95-100 מ"ר

דירת 5 חדרים: 115-120 מ"ר

ציבורי

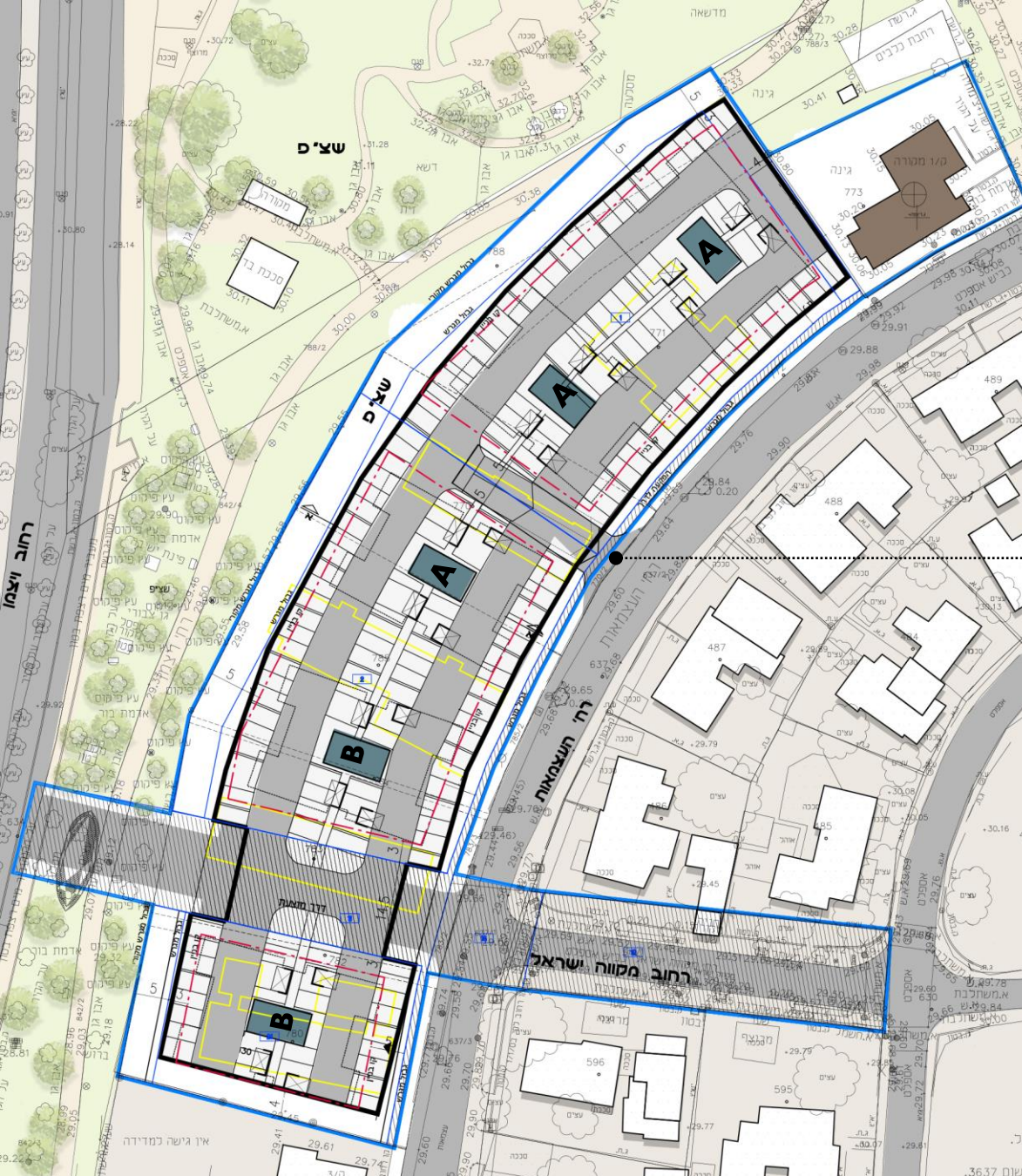


הצעה לתכנון

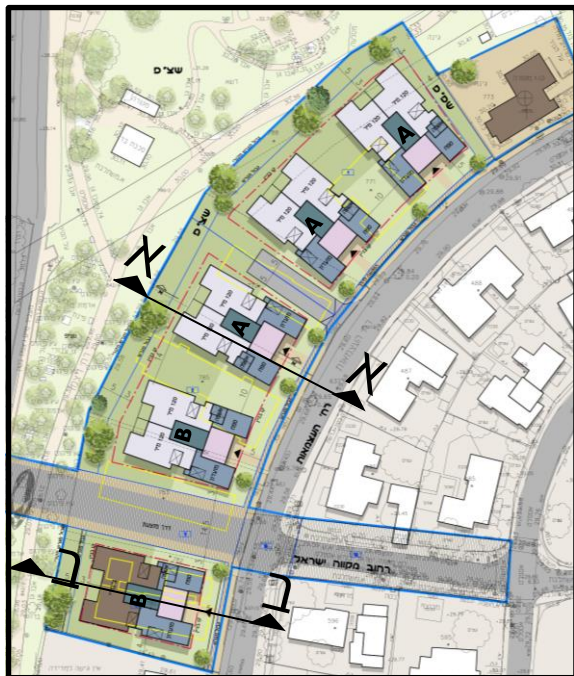
קומת מרתף

כניסה אחת לחניון-
לטובת רציפות מירבית של
המדרכה לאורך רחוב
העצמאות.

כניסה לחניון

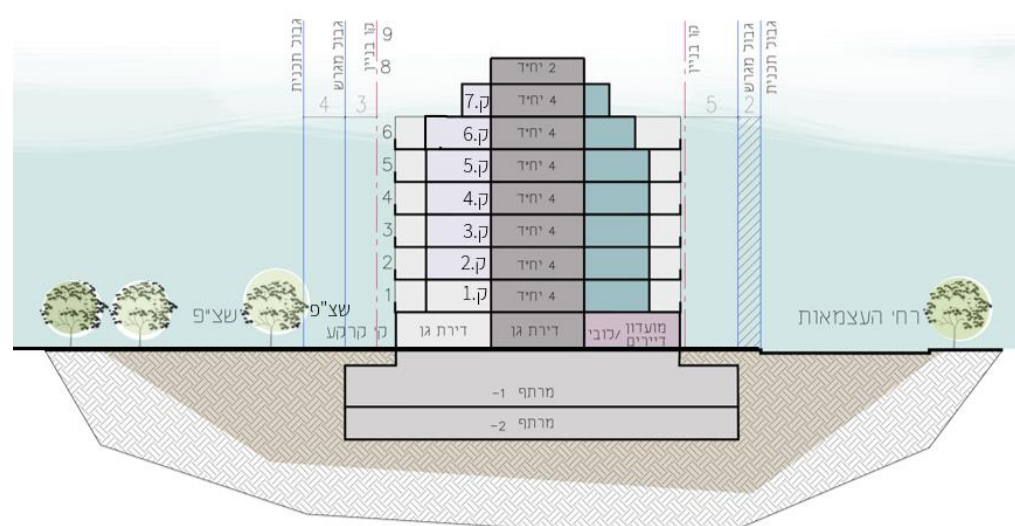
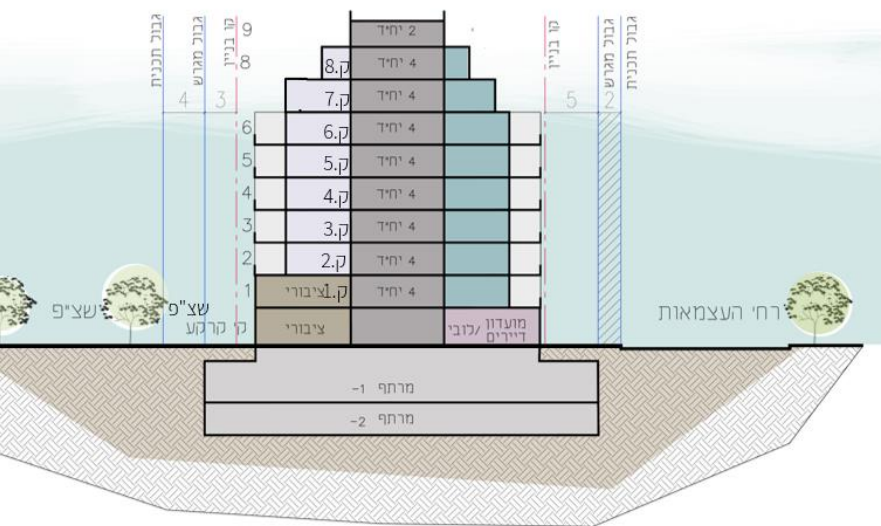


חתך



חתך ב'-ב'

חתך א'-א'



תועלות ציבוריות



1. **שצ"פ** - שינוי מיקום השצ"פ ויצירת רצועה מלווה לאורך המתחם המרחיבה את הפארק מצפון ומחזקת את הקישוריות לשכונה.
2. **שפ"פ** - זיקת הנאה למעבר מהפארק לתוך השכונה.
3. **חיבור רחוב מקווה ישראל עם רחוב ויצמן בכביש חדש** - חיבור מוטורי עירוני ממזרח רחוב ויצמן לחלקו המערבי.
4. **שב"צ** - תוספת של כ-400 מ"ר בק. קרקע + 1 בבניין הדרומי
5. **הרחבת רחוב העצמאות** - 1ב' מ'
6. **כניסה אחת לחניון** - לטובת רציפות מירבית של המדרכה לאורך רחוב העצמאות.

יצירת קישוריות לרחוב ויצמן

מצב מוצע



חיבור רחוב מקווה ישראל לרחוב ויצמן

מצב קיים



רחוב מקווה ישראל עוצר במפגש עם רחוב העצמאות



להמחשה בלבד

הדמיה

מבט מדרום לכיוון הפארק



להמחשה בלבד

RaN BLANDER
ARCHITECTS

החברה
להתחדשות עירונית
בונים עתיד | בונים איכות



יוני 2022

נס ציונה, העצמאות 17-25





להמחשה בלבד



להמחשה בלבד



להמחשה בלבד