



הכשרת הישוב
התחדשות עירונית

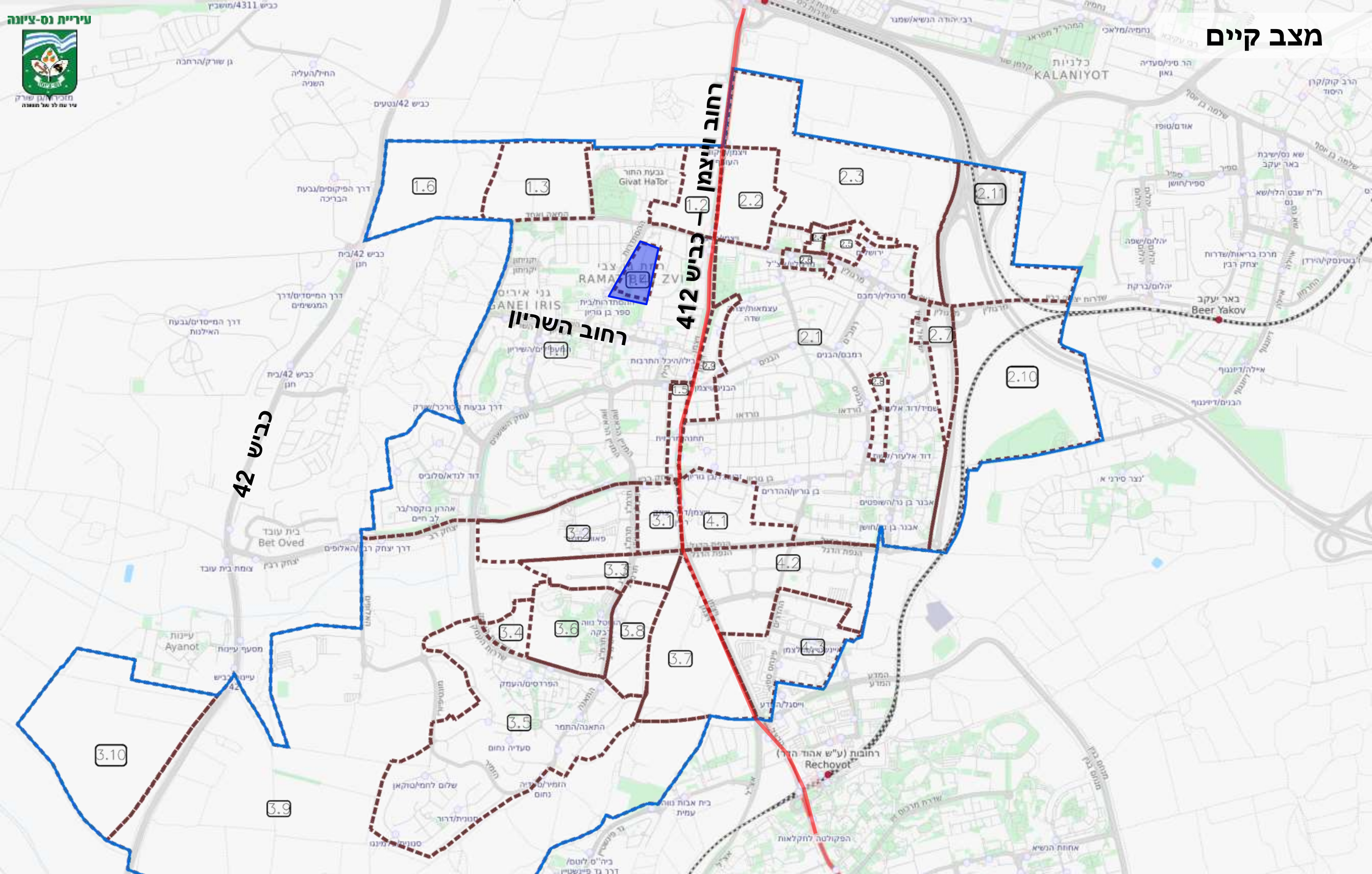


התחדשות עירונית | מתחם הטייסים | נס ציונה

כנס דיירים

21.06.2022

מצב קיים





מצב קיים

1. מתחם 1:

- 4 בנייני H של 16 יח"ד
- 7 בנייני רכבת של 12 יח"ד
- סה"כ 148 יח"ד

2. מתחם 2:

- 3 בנייני H של 16 יח"ד
- 1 בניין H של 24 יח"ד
- סה"כ 72 יח"ד

3. מתחם 3:

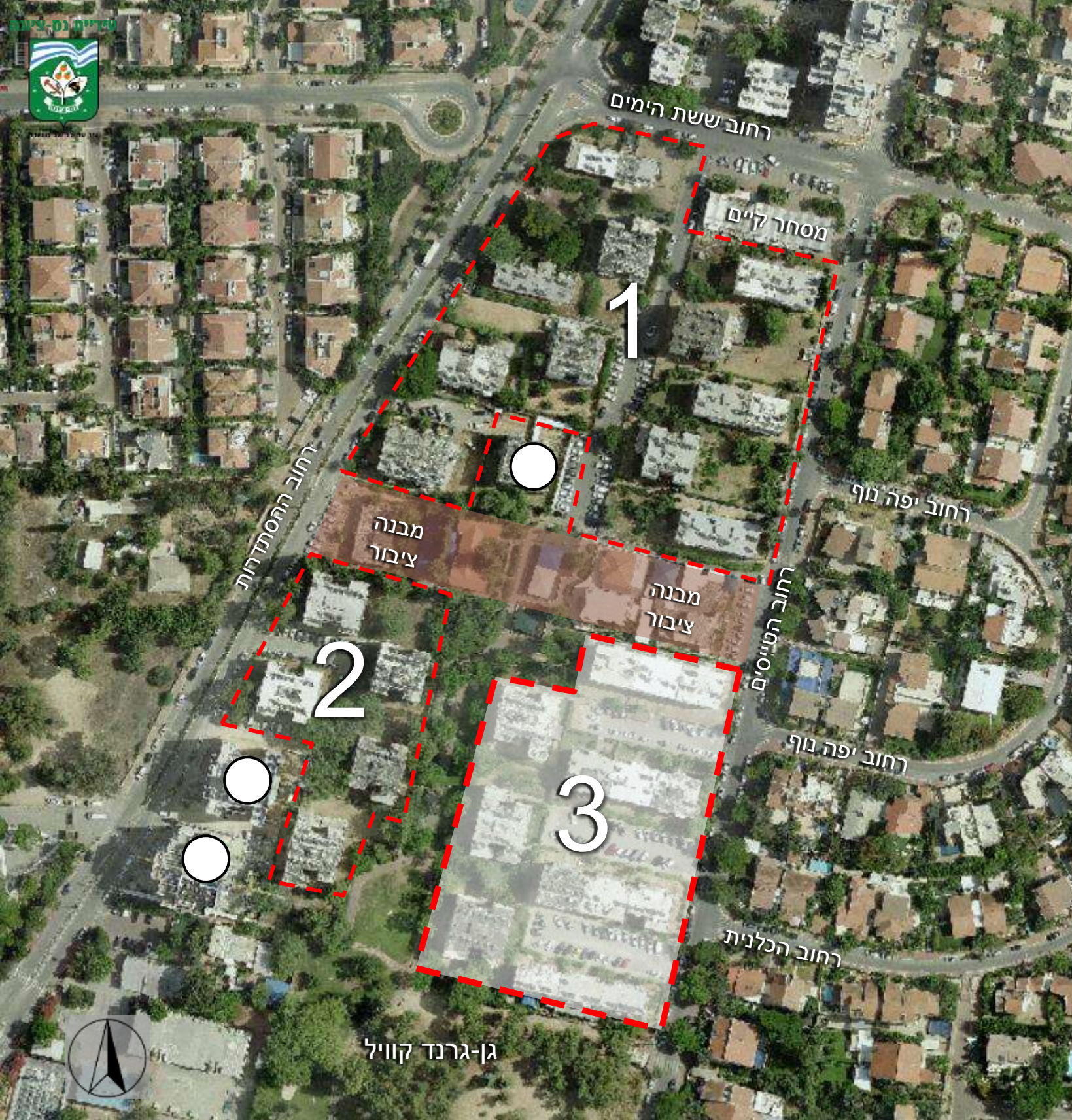
- 3 בנייני H של 16 יח"ד
- 4 בנייני רכבת של 18 יח"ד
- סה"כ 120 יח"ד

סה"כ 340 יח"ד (לא כולל 3 בניינים שעברו עיבוי בינוי לפי תמ"א 1/38)

מבנה שעבר עיבוי בינוי
בתמ"א 1/38

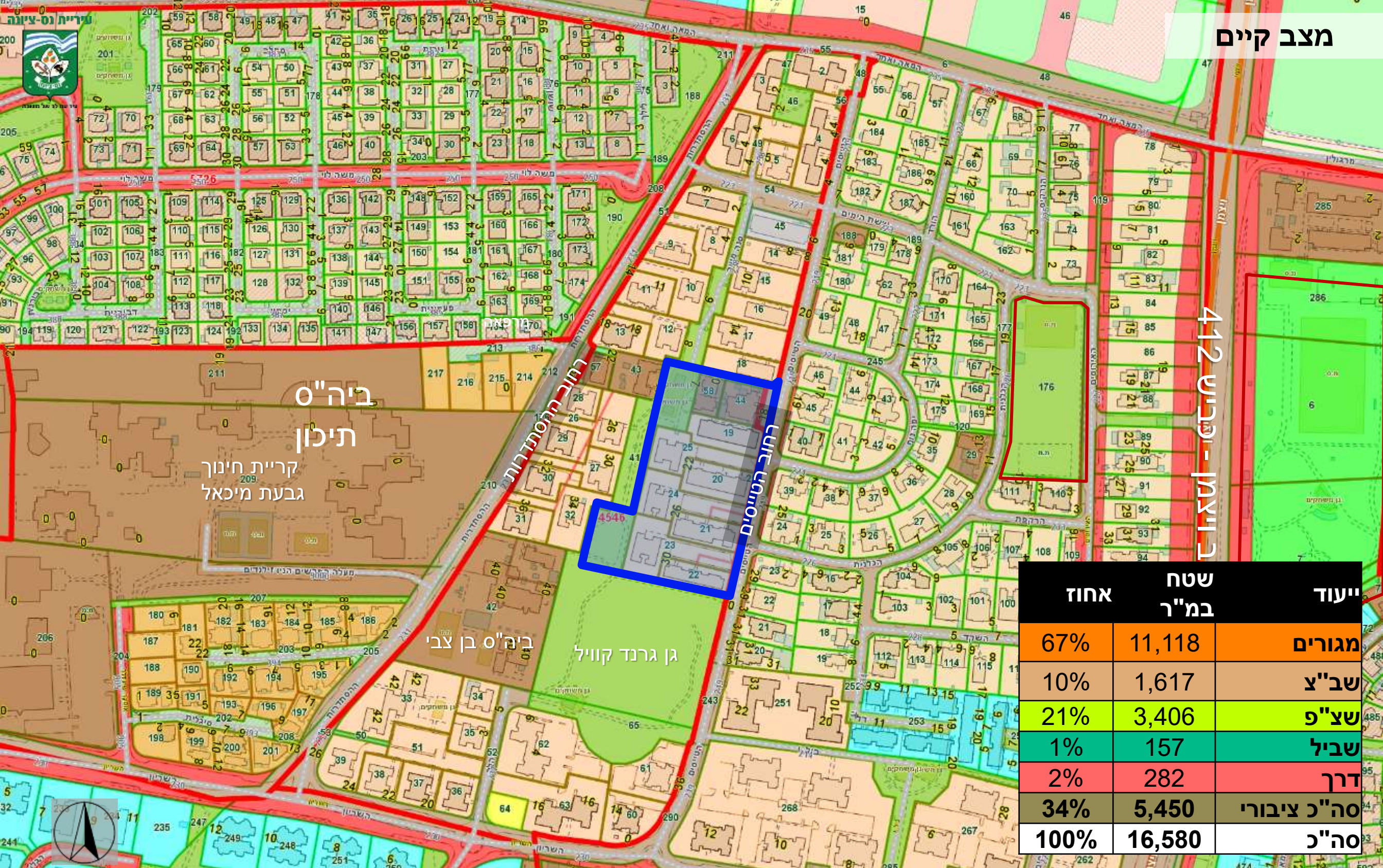


התחדשות עירונית | מתחם הטייסים | נס ציונה
מצב קיים





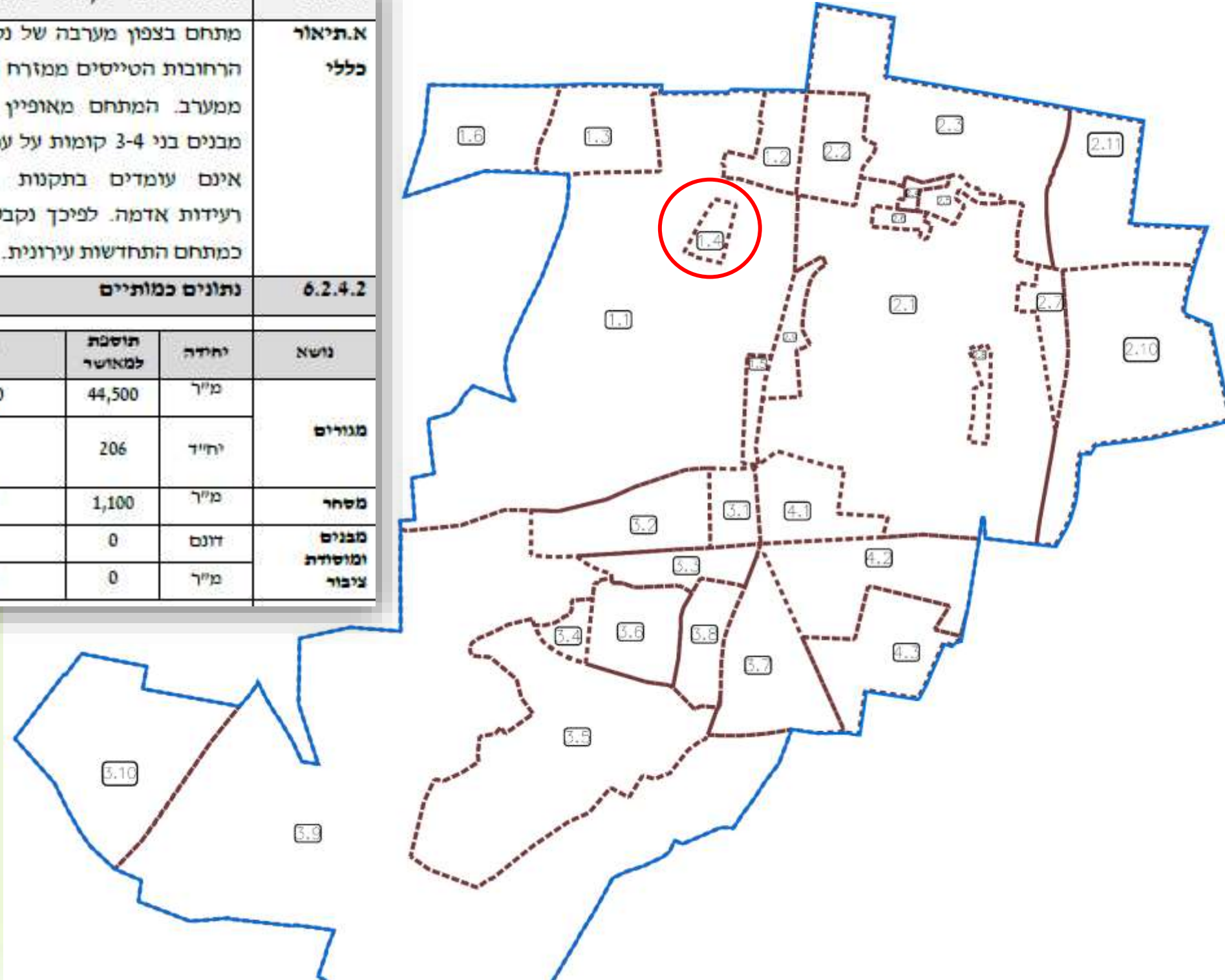
מצב קיים

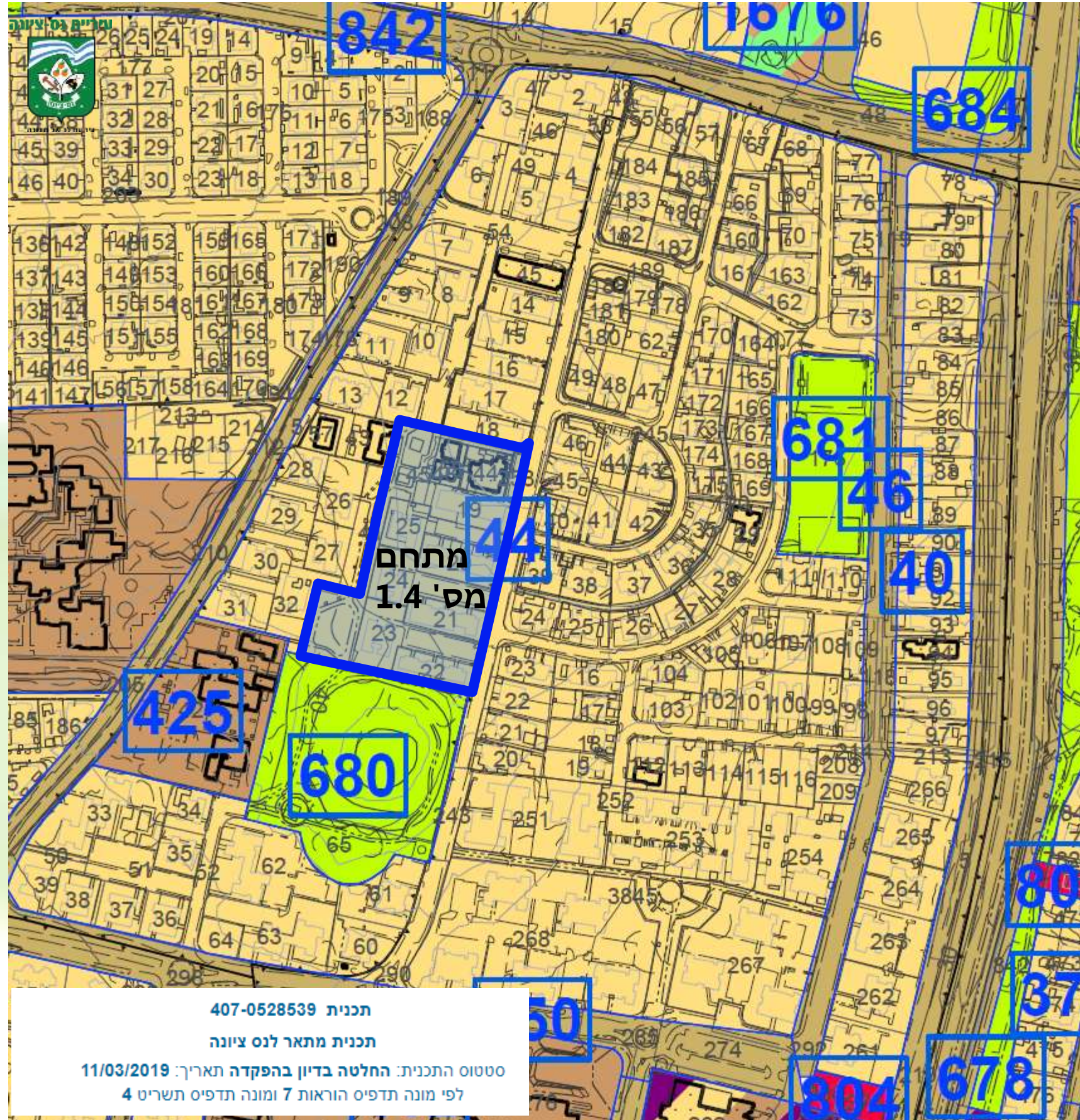


תכנית כוללנית נס ציונה_407-0528539 - בהכנה

חלק ממתחם מס' 1.4 - בן צבי - מתחם לפינוי בינוי

6.2.4.1	מתחם 1.4 – בן צבי-מתחם לפינוי בינוי			
א.תיאור כללי	מתחם בצפון מערבה של נס ציונה, בין הרחובות הטייסים ממזרח וההסתדרות ממערב. המתחם מאופיין בבנייה של מבנים בני 3-4 קומות על עמודים, אשר אינם עומדים בתקנות מיגון בפני רעידות אדמה. לפיכך נקבע מתחם זה כמתחם התחדשות עירונית.			
6.2.4.2	נתונים כמותיים			
נושא	יחידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
מגורים	מ"ר	44,500	140,000	יובהר כי תוספת של 206 יח"ד הינה מעבר לקיים כ-380 יח"ד ולתוספת מאושרת בגין תמ"א 38 המוערכת בהיקף של כ-286 יח"ד.
	יח"ד	206	872	
מסחר	מ"ר	1,100	1,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	3	
	מ"ר	0	3,600	





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965	
תכנית כוללת	
מס' 407-0528539	
תכנית מתאר לנס ציונה	
תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מגורים	
מסחר	
משרדים	
מתקנים הנדסיים	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטחים פתוחים	
קרקע חקלאית	
שטח ציבורי פתוח	
ספורט ונופש	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
מסילה מאושרת	
מסילה מוצעת	
תחנת תחבורה ציבורית	
תחנת תדלוק	
בית קברות	
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור	
מסחר ותעסוקה	
תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
קרקע חקלאית ונופש כפרי	

מס' 407-0528539

תכנית מתאר נס ציונה

תשריט מבנה עירוני

בנייה צמודת קרקע

גובה עד 7 קומות

גובה עד 7 קומות
בשילוב בנייה נקודתית
בגובה עד 16 קומות

גובה עד 11 קומות

שטח למבני ציבור

שטח ציבורי פתוח ומבני

מתקנים הנדסיים עד 12 מ'

שטח חקלאי/ חקלאי מעורב
יותר מ מבנים בודדים עד 2 קומות

שטח ציבורי פתוח

שיקום ושימור אקולוגי

שטחים פתוחים
אניס נחל וסביבותיו

ספורט ונופש

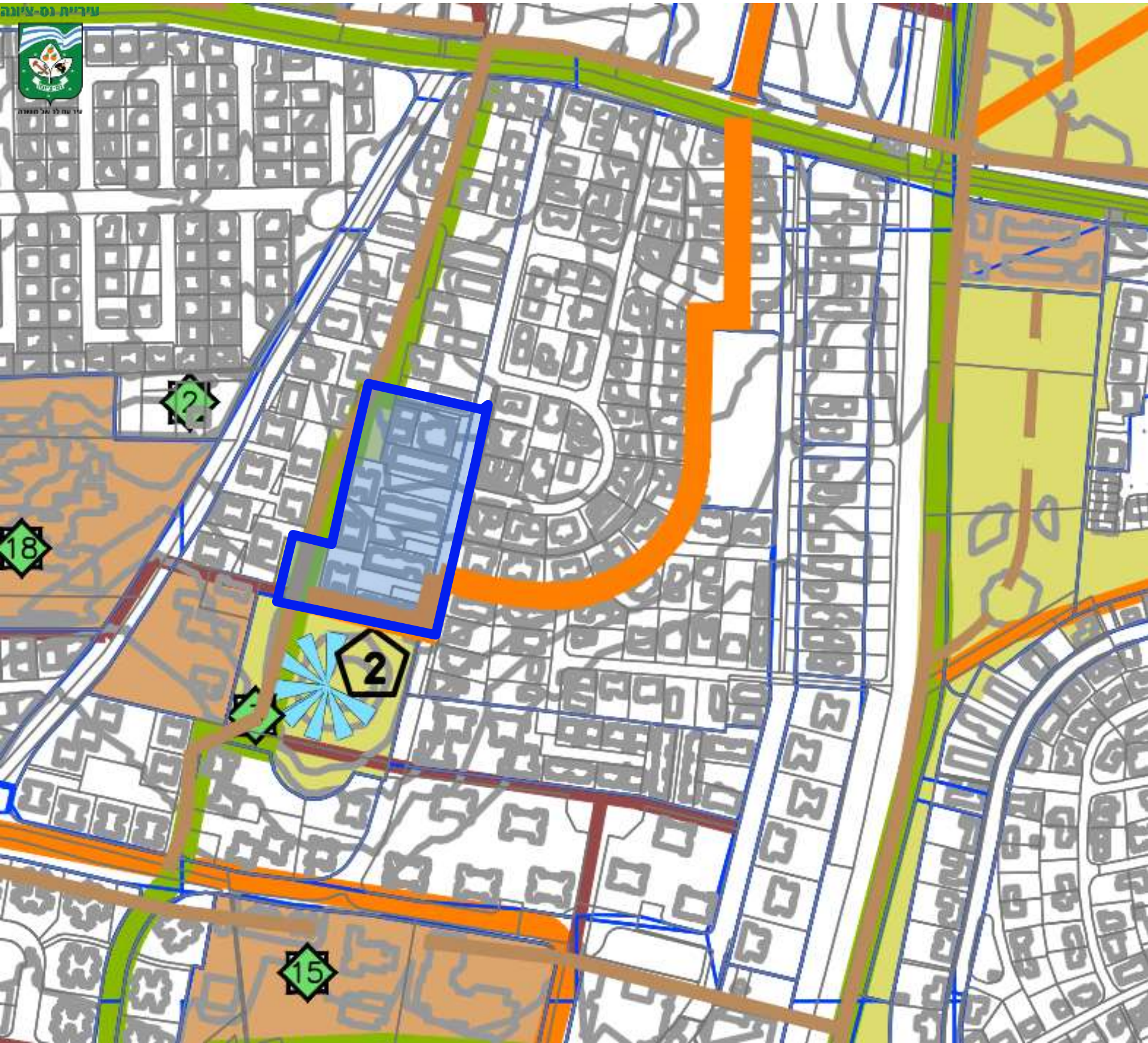
דרך מאושרת

בית עלמין

תוספת שטח לבינוי

אזורי עריכת תכנית לתמא 38





מס' 407-0528539

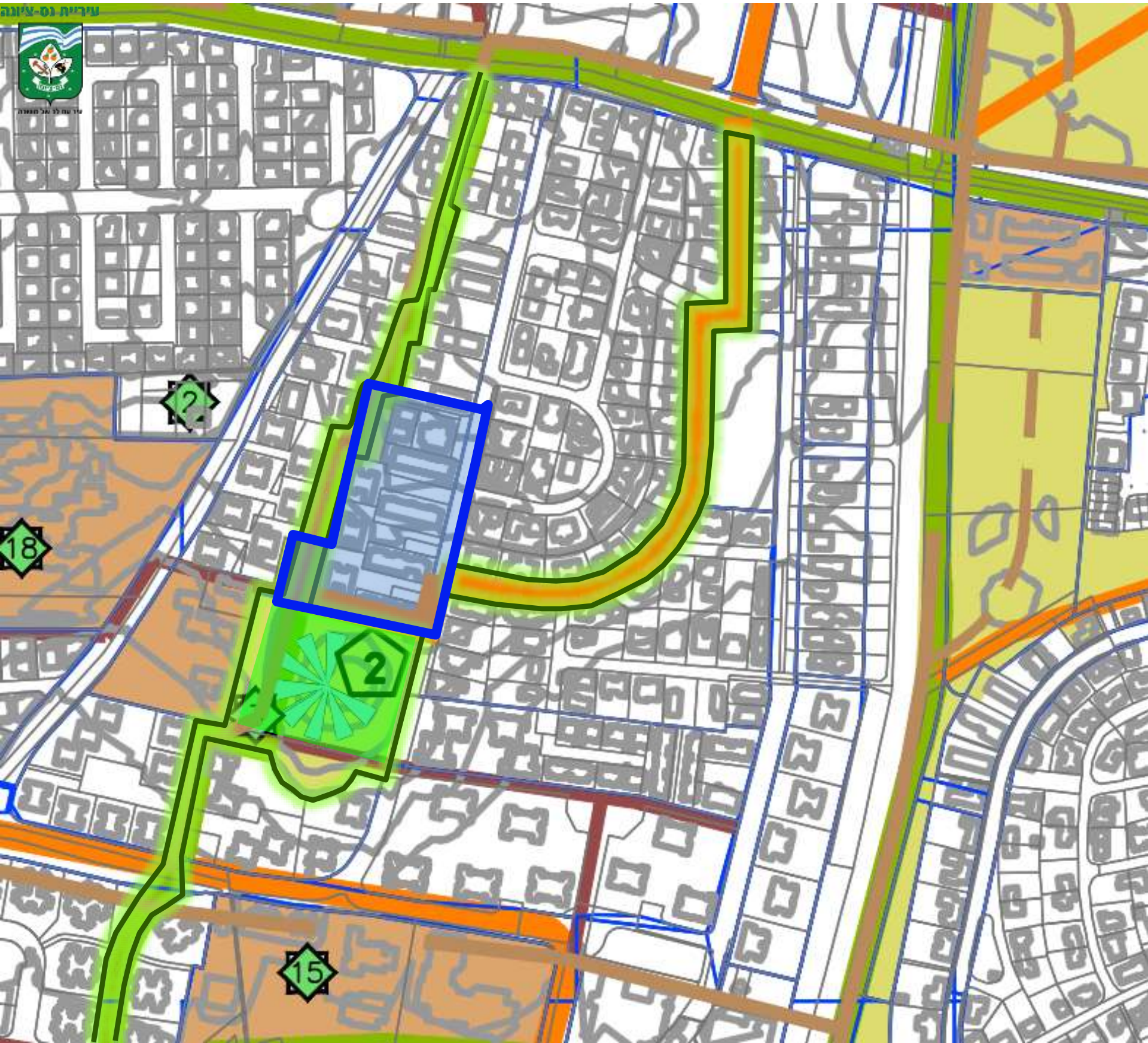
תכנית מתאר נס ציונה

נספח נופי לתכנית מתאר

גבול אזור נופש מטרופוליני	
שטח פתוח	
שטח פתוח בעל ערכיות גבוהה	
גן אקסטנסיבי	
פארק עירוני מוצע	
פארק רובעי	
טיילת הקפית	
שביל בשטח פתוח	
ציר ירוק ראשי	
ציר ירוק	
ציר ירוק משני	
תוואי נחל	
שבילי אופניים עיף פיג'יאל	
שבילי אופניים בתחום שצ"פ	

מבט לשימור (ראה רשימה מס' 2)

מכלול נופי לשימור (ראה רשימה מס' 1)

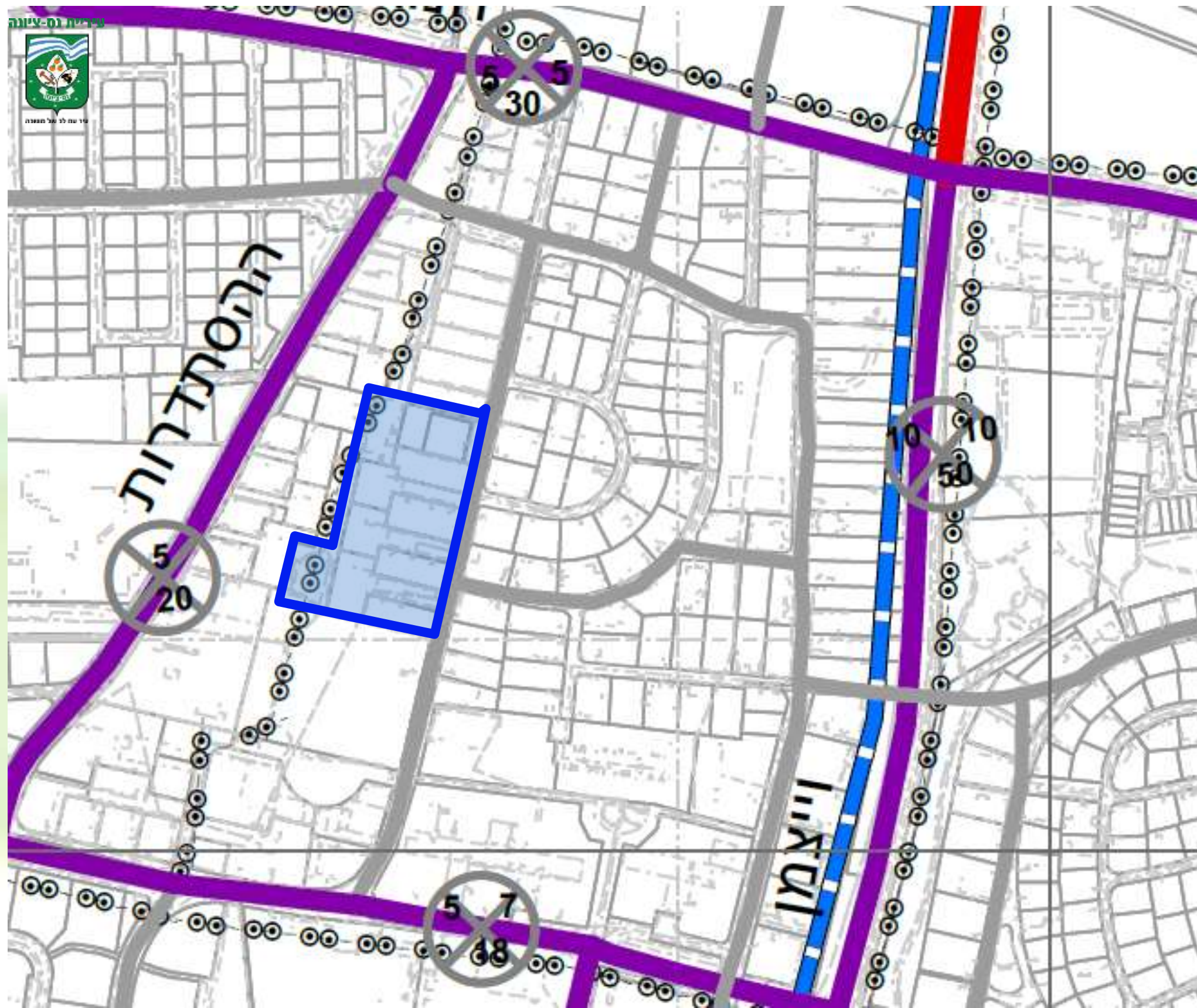


מס' 407-0528539

תכנית מתאר נס ציונה

נספח נופי לתכנית מתאר

- גבול אזור נופש מטרופוליני
- שטח פתוח
- שטח פתוח בעל ערכות גבוהה
- גן אקסטנסיבי
- פארק עירוני מוצע
- פארק רובעי
- טיילת הקפית
- שביל בשטח פתוח
- ציר ירוק ראשי
- ציר ירוק
- ציר ירוק משני
- תוואי נחל
- שבילי אופניים ע"פ פיג'יאל
- שבילי אופניים בתחום שצ"פ
- מבט לשימור (ראה רשימה מס' 2)
- מכלול נופי לשימור (ראה רשימה מס' 1)



מס' 407-0528539	
תוכנית המתאר נס ציונה	
נספח תנועה ותחבורה	
	דרך אזורית
	מסילת רכבת
	עורק עירוני
	מאסף ראשי
	חיבור אופציונאלי
	חיבור אופציונאלי
	מאסף משני
	שבילי אופניים
	קו מתע"ן כחול
	מסוף תחבורה ציבורית
	חניון רכב כבד
	תחנת רכבת
	חלופה לתחנת רכבת
	כניסה קיימת
	כניסה מתוכננת
	הפרדה מפלסית קיימת
	הפרדה מפלסית מתוכננת
	רוזטות

שיתוף ציבור - כנסי דיירים



כנס דיירים 8/2018



8/2018



מפגש זום:
נציגות דיירים + מינהלת
9/2020



עקרונות תכנון:

1. יצירת **ועיבוי הציר הירוק** מצפון לדרום והתחברות למוקד הדרומי- גן גרנד קוויל.
2. יצירת **גריד עירוני** הממשיך את הרחובות יפה נוף והכלנית מערבה עד לרחוב ההסתדרות.
3. התייחסות למבנים שעברו עיבוי בינוי לפי תמ"א 38/1 **ושילובם בגריד החדש**.
4. שימור מיקום **מבני ציבור בלב השכונה** – שמירת היקף שטחי הציבור הנכנסים.
5. יצירת **אוריינטציה במרחב** למשתמשי הדרך.



התחדשות עירונית | מתחם הטיסים | נס ציונה
עקרונות תכנון

נתונים כללים לתוכנית:

- שטח התכנית כ-16.5 דונם
- 120 יח"ד קיימות לפינוי
- 387 יח"ד מוצעות
- לפחות 20% דירות קטנות
- סה"כ מוצעים 9 מבנים

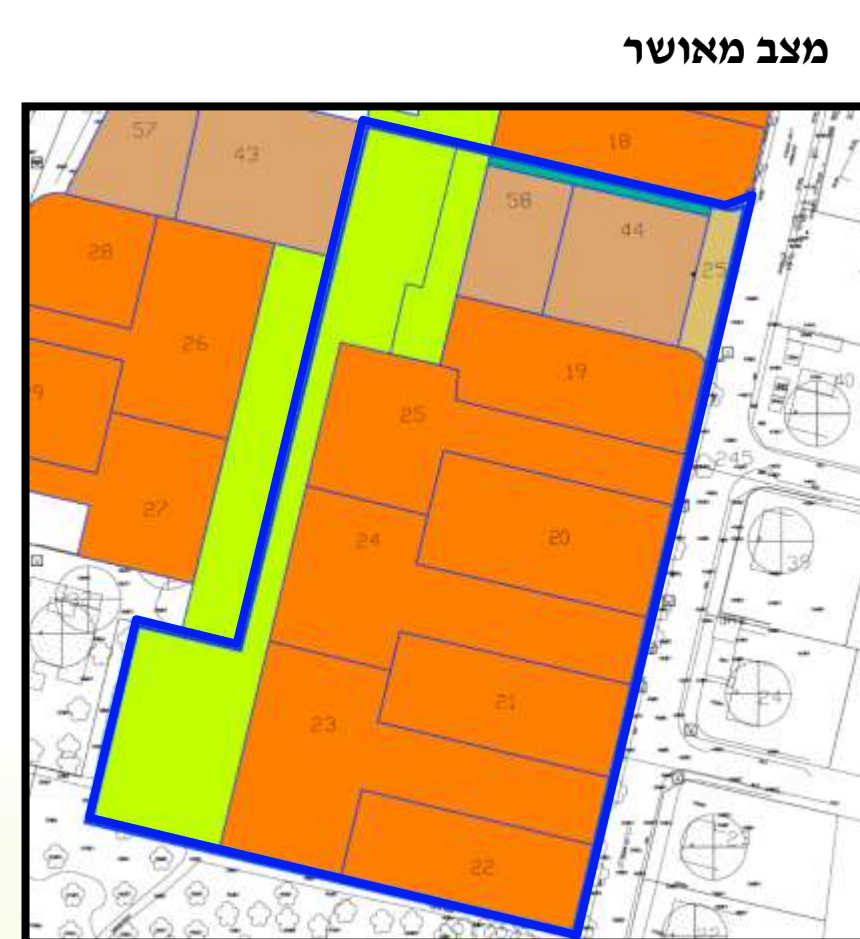
עקרונות תכנון:

- מרווח ירוק בין הבניינים.
- חיזוק דופן הרחוב.
- הפניית הדירות לעבר הרחובות והפארקים ההיקפיים.
- חיזוק רשת הליכתית: מזרח-מערב וצפון-דרום.
- השתלבות במערך שבילי האופנים האזורי וחיזוקו
- כניסת רכבים אחת לחניון תת קרקעי מרחוב הטייסים.
- בינוי מרקמי כלפי רחוב הטייסים וכלפי הבינוי הקיים.
- בינוי גבוה יותר לכיוון שצ"פ ושטחים פתוחים.
- יצירת אוריינטציה והתמצאות במרחב למשתמשי הדרך.

עקרונות תכנון ע"פ מדיניות עירונית:

- תמהיל 20-60-20
- יחס מגדלי מרקמי
- דירות גן עורפיות
- שמירה על מרחקים בין המבנים





שטח מוצע במ"ר	שטח מאושר במ"ר	ייעוד קרקע
11,100	11,118	מגורים
2,326	1,617	שב"צ
3,154	3,406	שצ"פ
0	157	שביל
0	282	דרך
16,580	16,580	סה"כ



הקצאות נדרשות במתחם שלם

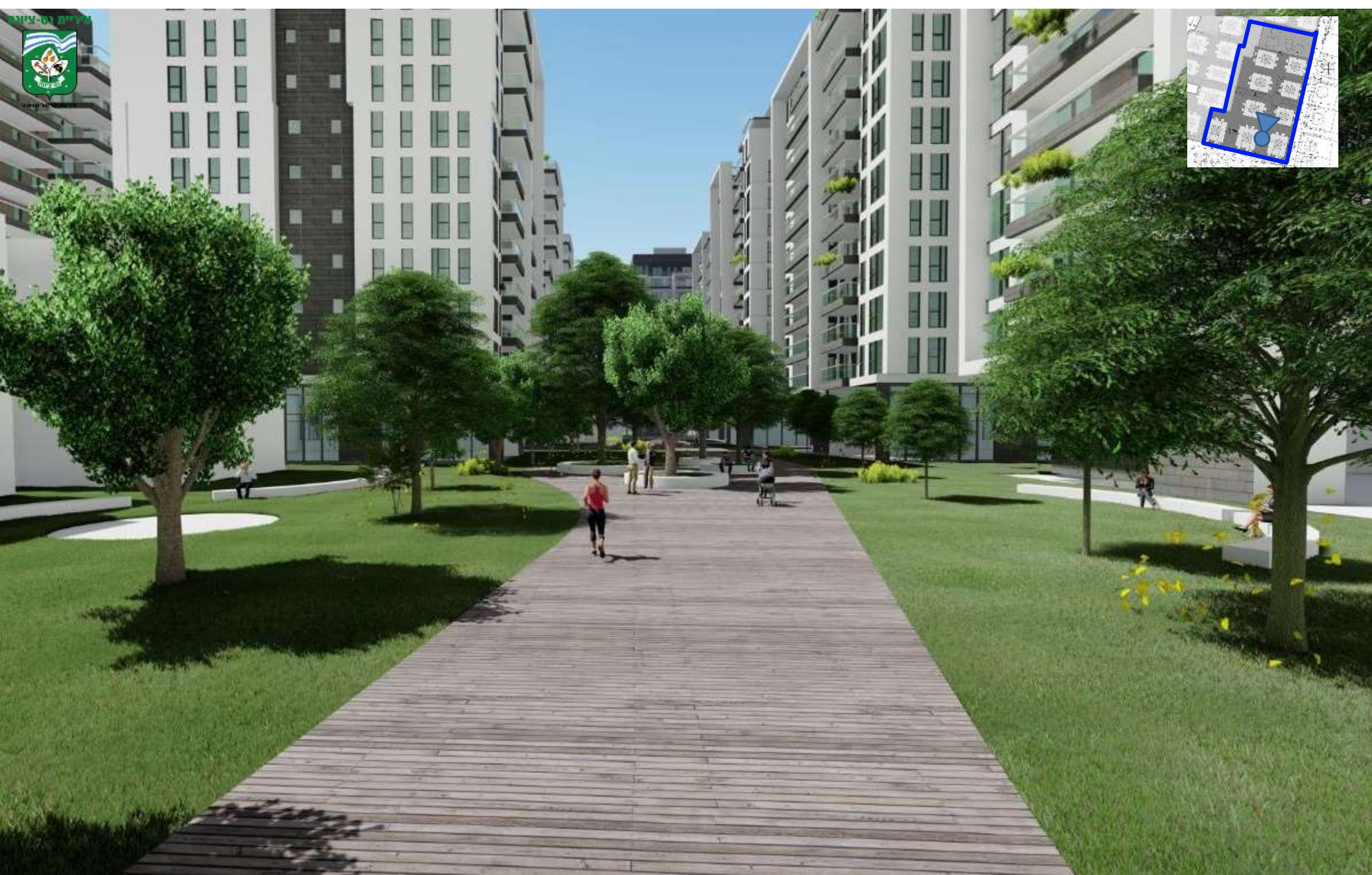
מוסד	שנתונים	תלמידים לכיתה	סה"כ תוספת משתמשים לתוספת	כיתות נדרשות לתוספת	הקצאת קרקע / מ"ר מרפסות חצרות	סה"כ הקצאה במ"ר	הערות
מעון יום 0-1	1	12	36	3	440	665	שטחי החוץ יהיו בלעדיים למעון - יחידה תפקודית - 3 כיתות
מעון יום 1-3	2	25	72	3	440	840	
גן ילדים 3-6	3	30	216	7	936	2,376	יחס חצר משחקים 1:1-1:3
בית ספר יסודי 6	6	27	432	16	בית ספר יסודי בן-צבי	-	בבית הספר ישנן 15 כיתות כיום ומתוכנן 3 כיתות חינוך מיוחד
מבנה דת	כלי		320	1.1 מ"ר למתפלל	352	-	ללא הקצאת מ"ר - קיימים 3 בתי כנסת סמוכים
סה"כ הקצאות						3,881	

הקצאות נדרשות במתחם של הכשרת הישוב

מוסד	כיתות נדרשות במתחם כולו	כיתות נדרשות במתחם הכשרת הישוב
גן ילדים	7	2

כלל תועלות ציבוריות בפרוייקט:

- עיבוי זכויות לשטחים ציבוריים קיימים.
- תוספת גנים בקומת הקרקע של המגורים.
- יצירת מענה עבור בתי הספר באזור שמתרוקנים (ארגמן, אירוס ובן צבי)





מקרא סמלית סיווגי עצים	
להעתקה	♥
לכריחה	♥
לשימור	♥
אינו מוגדר עץ	♥











רחוב הטייסים







מתוך עקרונות התכנון:

- ✓ מרווח ירוק בין הבניינים.
- ✓ הפניית הדירות לעבר הרחובות והפארקים ההיקפיים.
- ✓ חיזוק רשת הליכתית: מזרח-מערב וצפון-דרום.
- ✓ השתלבות במערך שבילי האופנים האזורי וחיזוקו.

התחדשות עירונית | מתחם הטייסים | נס ציונה
מבט על ציר זיקת הנאה פנימי





רחוב הטייסים



הכשרת הישוב
התחדשות עירונית