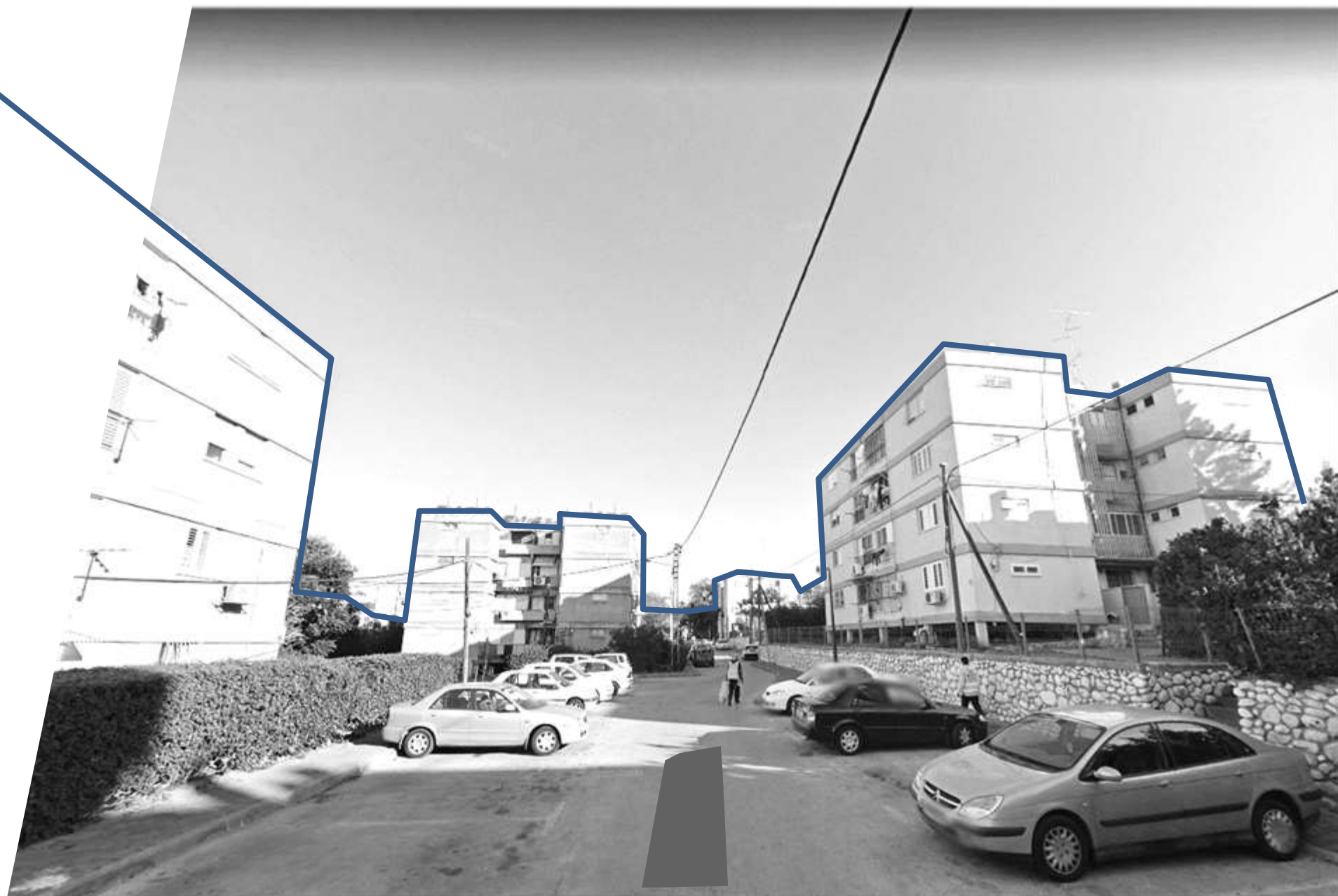




אאורה מחדשים את ישראל



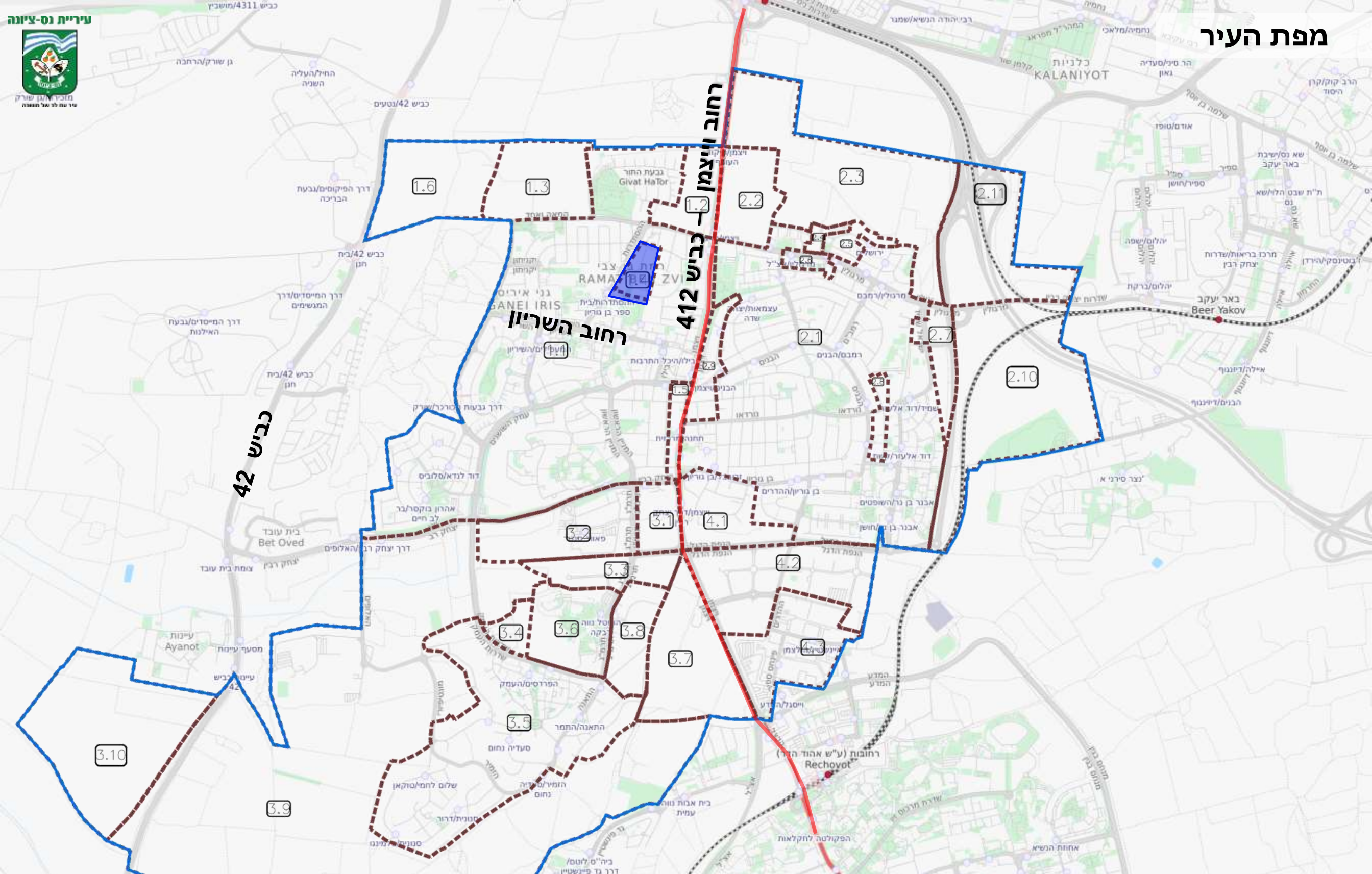
K I K A B R A Z
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS



התחדשות עירונית | מתחם הטייסים-הסתדרות | נס ציונה

כנס דיירים

17.07.2022







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

סה"כ בשני המתחמים:
220 יח"ד קיימות

1. מתחם 3 – מקודם בתוכנית נפרדת:

- 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

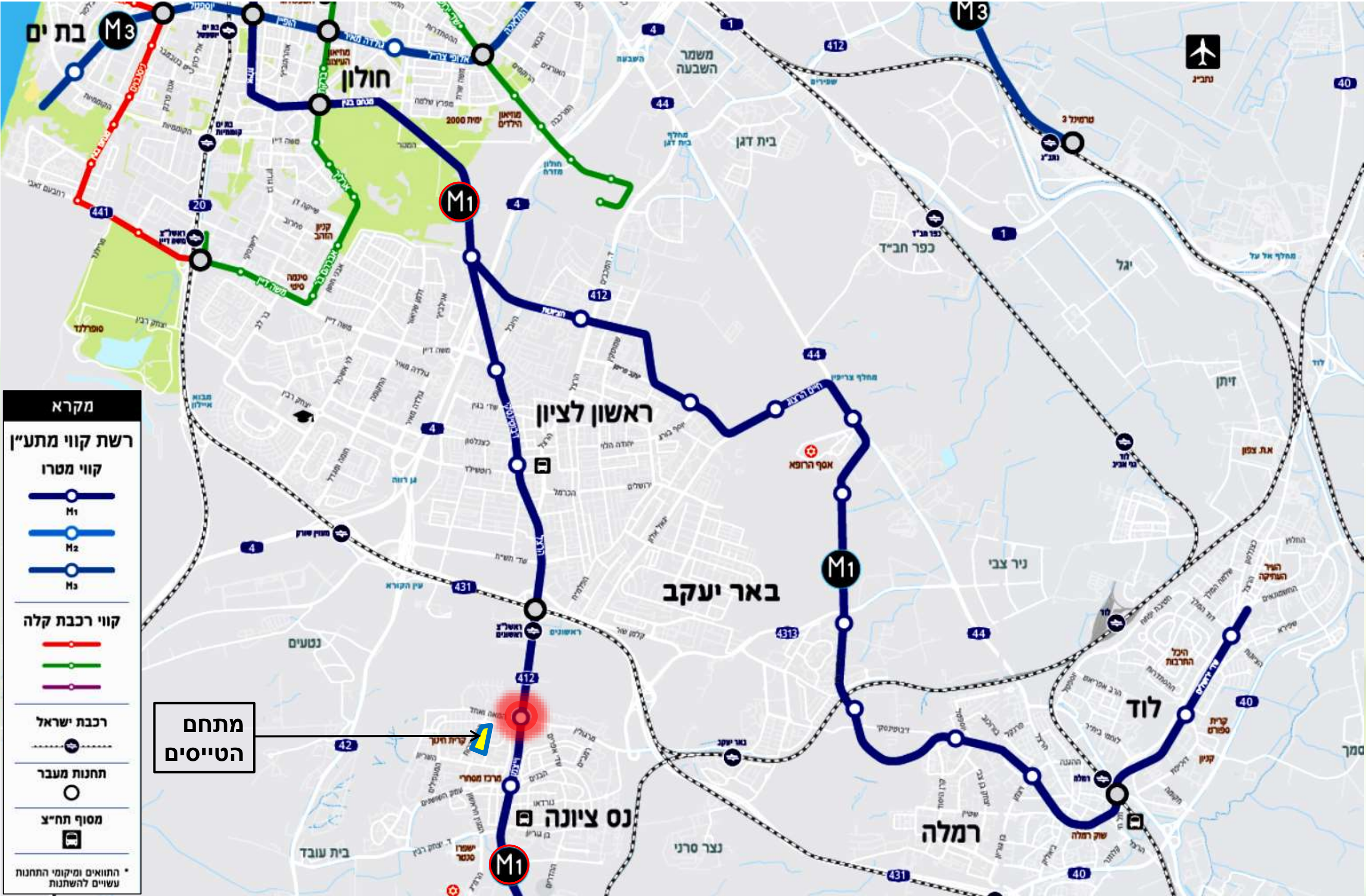


רחוב ההסתדרות

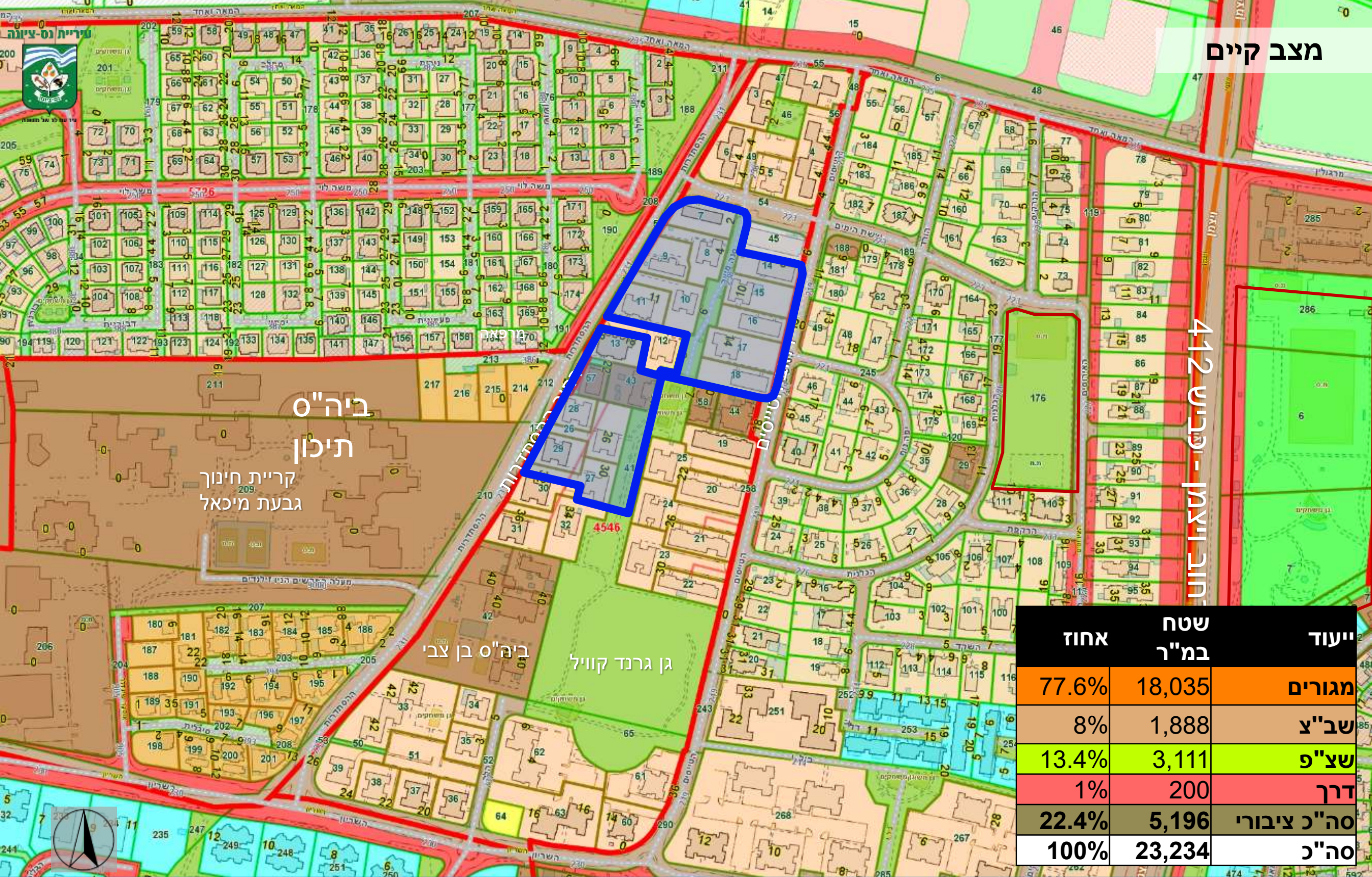
רחוב הטייסים

יתרונות מסלול לפינוי בינוי

- ← יצירת תכנון כולל איכותי למתחם.
- ← התחדשות מגרשים ציבוריים וניצול יעיל יותר של מרחבים ירוקים.
- ← הורדת חניות לתת הקרקע ובמקומם יצירת מרחבים ירוקים ובטוחים לתנועת הולכי רגל.
- ← דיור חדש בסטנדרט גבוה לדיירים הקיימים (כולל תוספת שטח עבור מרחבים מוגנים ומרפסות).
- ← תוספת אוכלוסייה צעירה לאזור.



מצב קיים



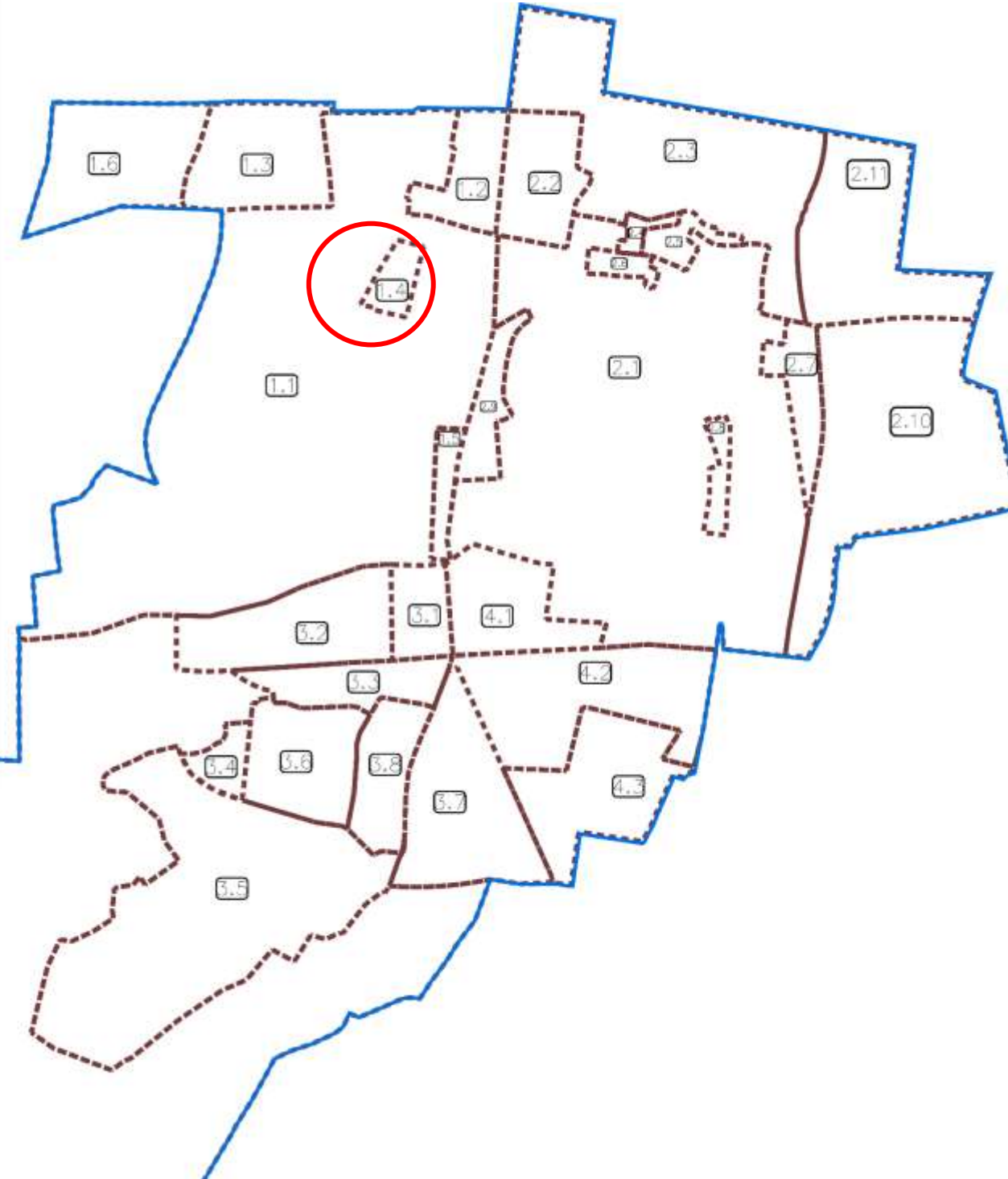
ייעוד	שטח במ"ר	אחוז
מגורים	18,035	77.6%
שב"צ	1,888	8%
שצ"פ	3,111	13.4%
דרך	200	1%
סה"כ ציבורי	5,196	22.4%
סה"כ	23,234	100%

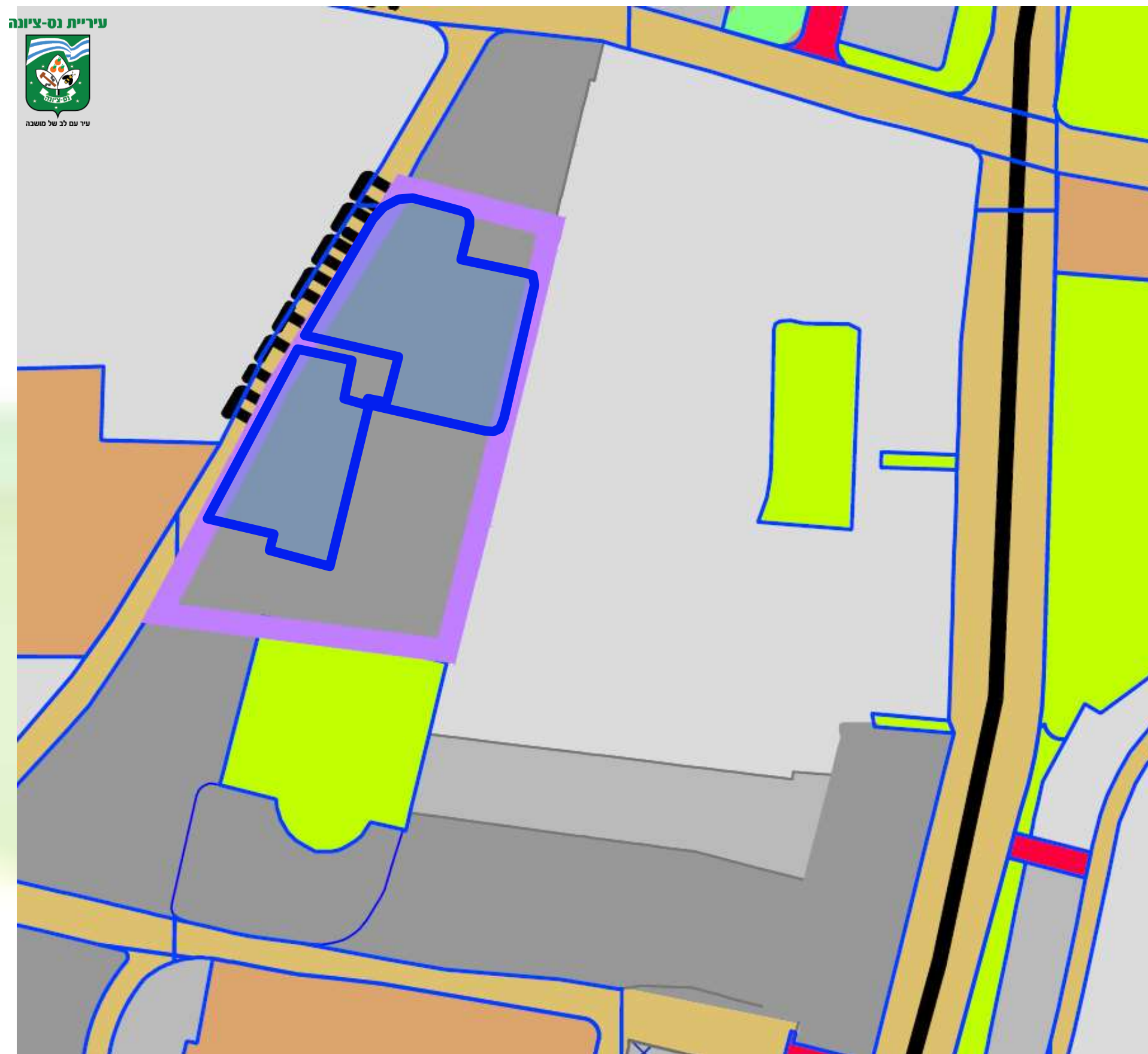


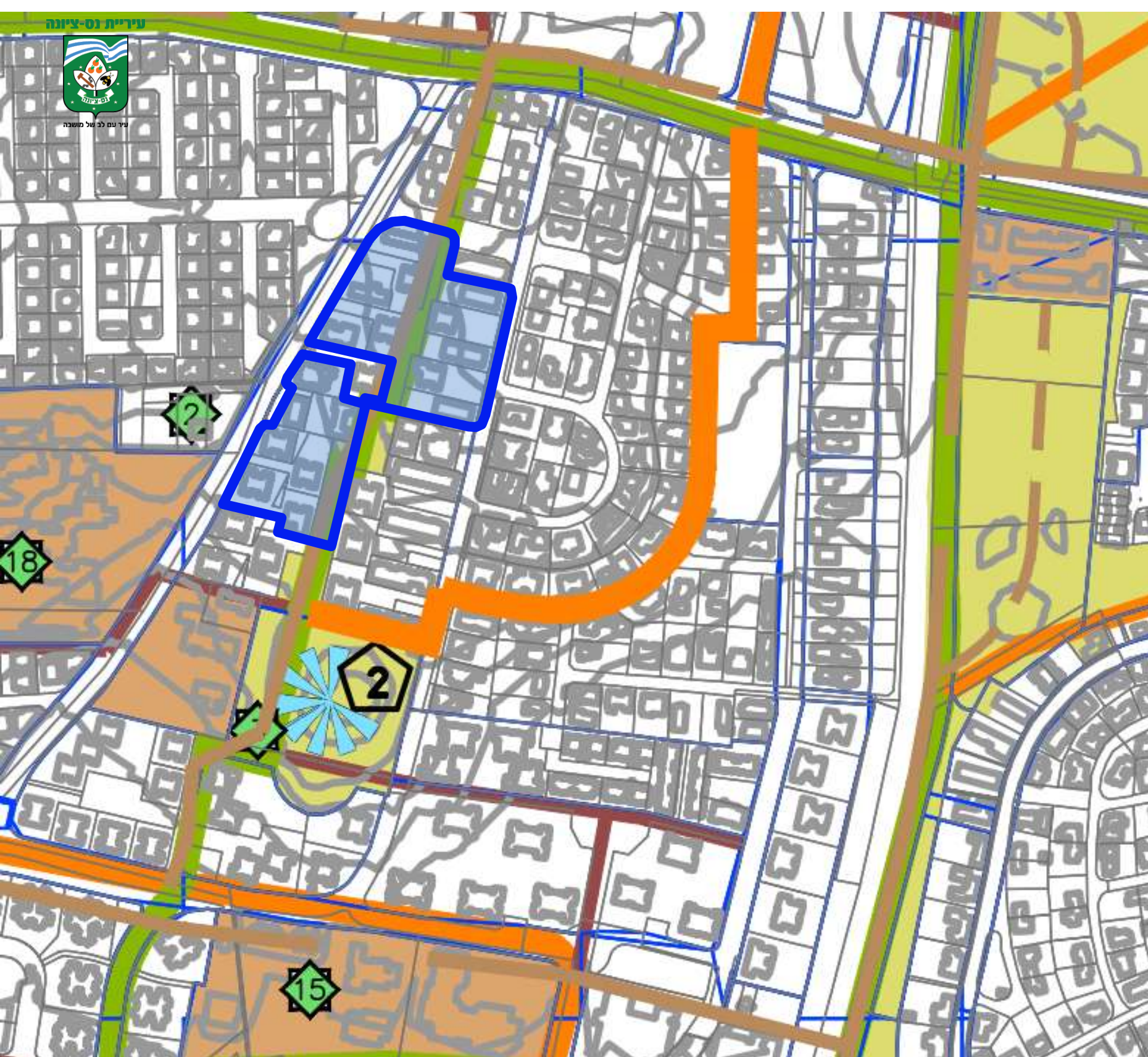
תכנית כוללנית נס ציונה_407-0528539 - בהכנה

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	
	יחיד	206	872	יובהר כי תוספת של 206 יחיד הינה מעבר לקיים כ-380 יחיד ולתוספת מאושרת בגין תמ"א 38 המוערכת בהיקף של כ- 286 יחיד.
מסחר	מ"ר	1,100	1,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	3	
	מ"ר	0	3,600	







מס' 407-0528539

תכנית מתאר נס ציונה

נספח נופי לתכנית מתאר

גבול אזור נופש מטרופוליני



שטח פתוח



שטח פתוח בעל ערכיות גבוהה



קו אקסטנסבי



פארק עירוני מוצע



פארק רבועי



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

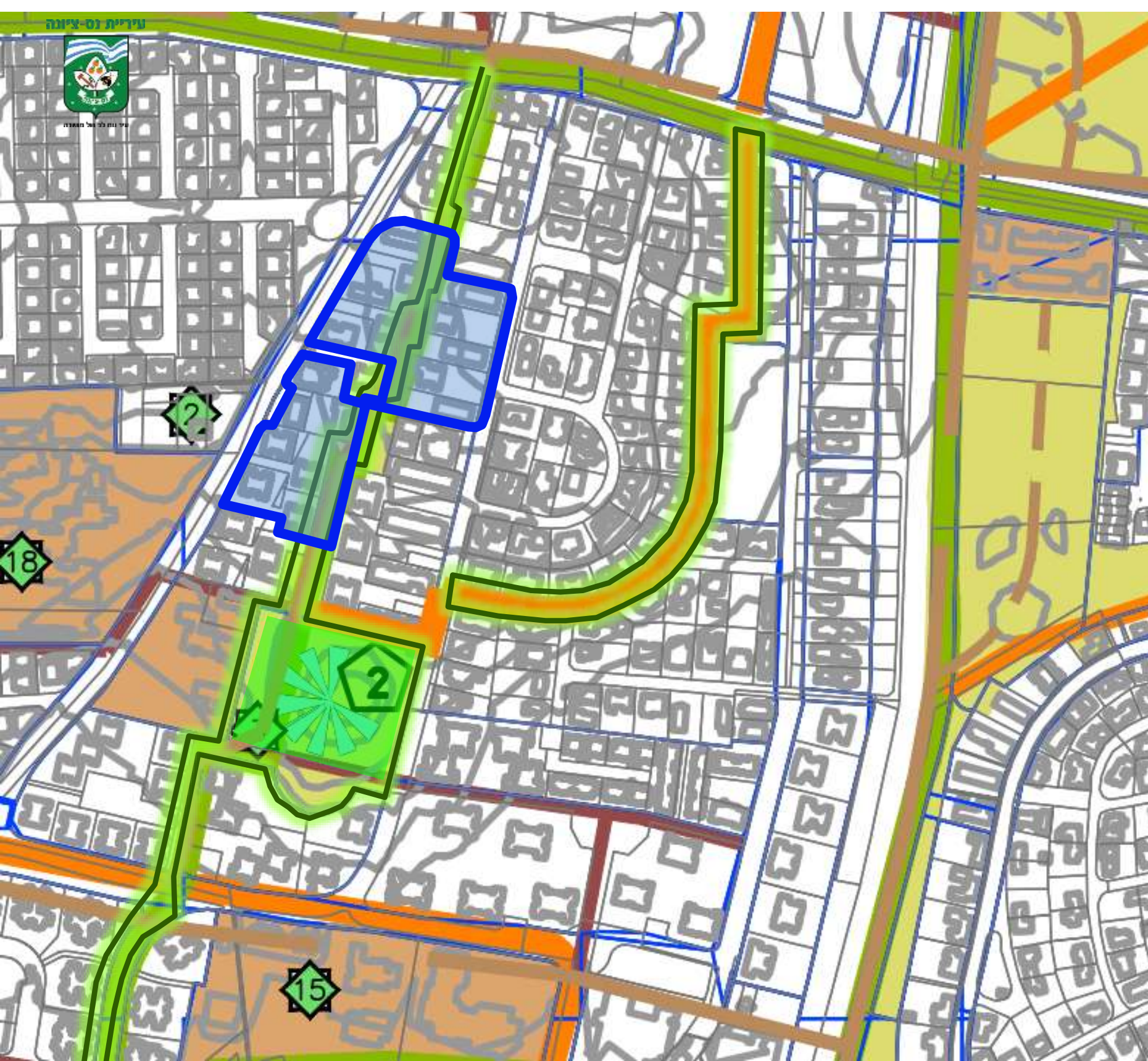


מבט לשימור (ראה רשימה מס' 2)



מכלול נופי לשימור (ראה רשימה מס' 1)



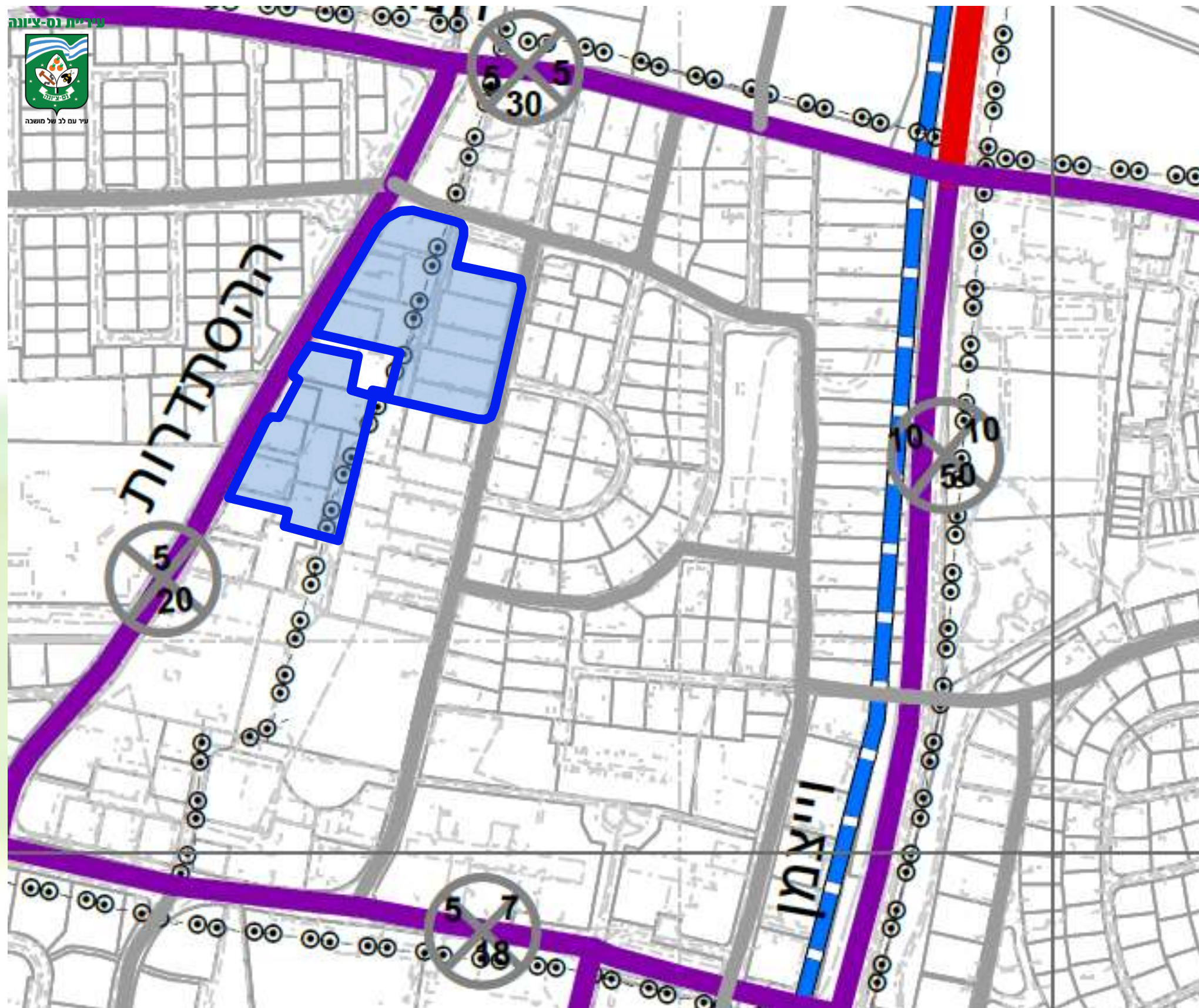


מס' 407-0528539

תכנית מתאר נס ציונה

נספח נופי לתכנית מתאר

גבול אזור נופש מטרופוליני	
שטח פתוח	
שטח פתוח בעל ערכיות גבוהה	
קו אקסטנסבי	
פארק עירוני מוצע	
פארק רבועי	
טיילת הקפית	
שביל בשטח פתוח	
ציר ירוק ראשי	
ציר ירוק	
ציר ירוק משני	
תוואי נחל	
שבילי אופניים עי' 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 אופציונלי
- חיבור אופציונלי
- 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



מועדים משמעותיים במתחם

← **3-5/2018** מפגשים בנייניים ומינוי נציגות, חלקם מתחת לכל בניין וחלק בדירה השכורה במתחם.

← **10/10/2018** – כנס גדול של כלל הדיירים במתחם המרכזי

← **4/12/2018** – מפגש חנוכה + חתימות

← **22/1/2019** – כנס חתימות נוסף

← **23/10/2019** – מפגש חתימות דרומי – ההסתדרות 26

← **27/2/2019** – כנס נציגי מתחם דרומי (ההסתדרות 24/30) עם בעלי המקצוע

← **11/4/2019** – כנס עם מנכ"ל אורה עם המתחם הדרומי

← **28/4/2019** – מפגש לכל המתחם הדרומי – עו"ד אדטו

← **28/5/2019** – מפגש חתימות – דרומי

← **10/11/2019** – כנס חתימות – דרומי

← **6-9/2020** – מפגשי תכנון – יזם מול המינהלת להתחדשות בעיריה

← **2-7/2021** מפגשי חתימות

← **9/6/2021** – מפגש סגירת שמאות ותכנון – לנה, נריה, אורה, MnG

← **19/10/2021** – מפגש נציגות + ראש העיר + ענת לרנר

← **23/11/2021** – **אישור חלופת התכנון במליאת הוועדה המקומית**

← **3/3/2022** – **ישיבת פרה-רולינג בוועדה המחוזית למתחם הטייסים המלא**



אוגוסט 2019



ינואר 2020



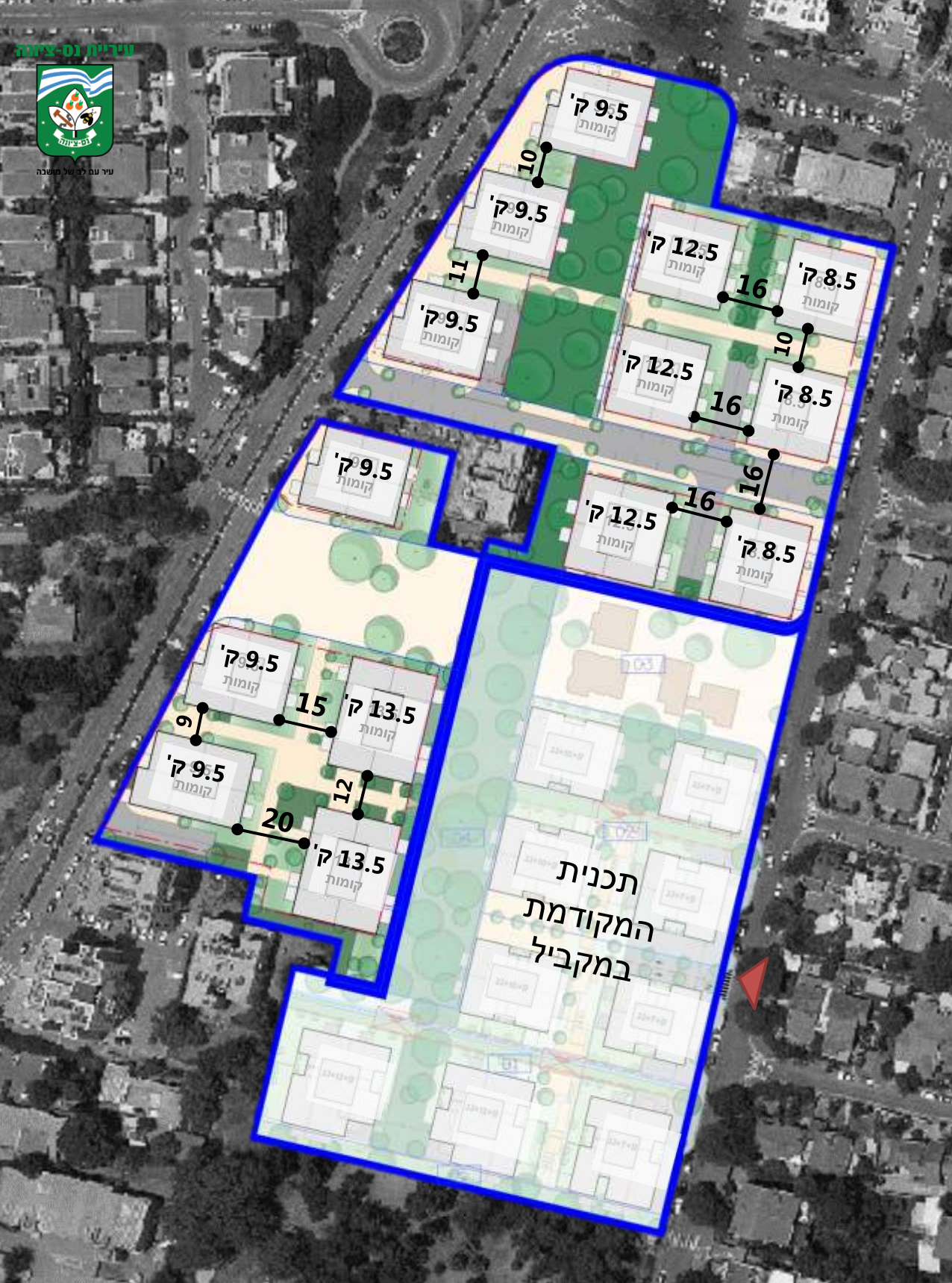
יולי 2019

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 | הטייסים-הסתדרות | נס ציונה
עקרונות תכנון



נתונים כללים לתוכנית:

- שטח התכנית כ-23 דונם
- 700 יח"ד מוצעות
- לפחות 20% דירות קטנות
- סה"כ מוצעים 14 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"פים ושטחים פתוחים.
- יצירת אוריינטציה והתמצאות במרחב למשתמשי הדרך.
- **התכנון שאושר משמר את התמורות לבעלי הדירות שהובטחו והוגדרו בהסכם.**

עקרונות תכנון ע"פ מדיניות עירונית:

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

נתונים כללים לתוכנית:

- שטח התכנית כ-23 דונם
- 700 יח"ד מוצעות
- לפחות 20% דירות קטנות
- סה"כ מוצעים 14 מבנים.

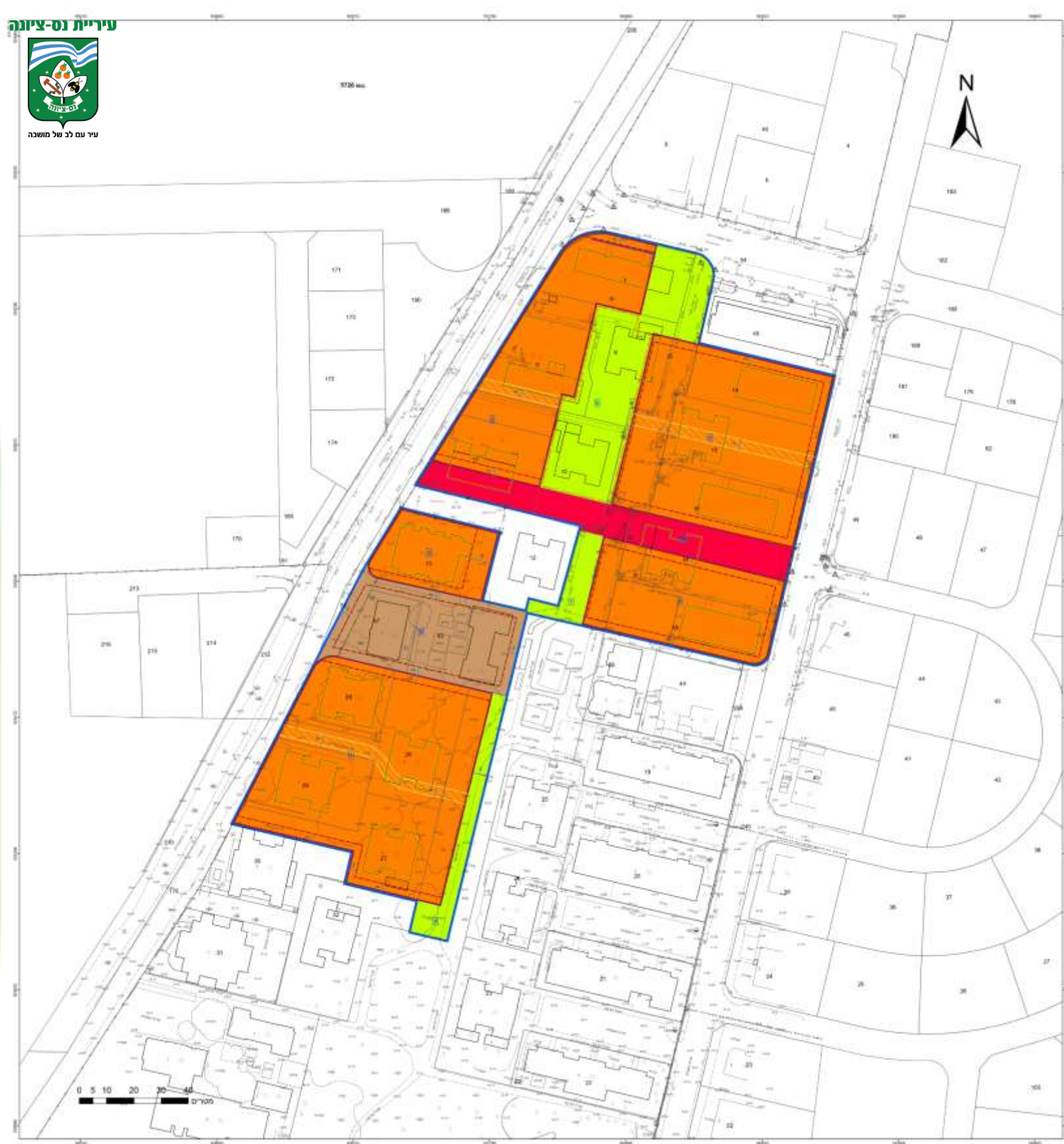
עקרונות תכנון:

- 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"פים ושטחים פתוחים.
- יצירת אוריינטציה והתמצאות במרחב למשתמשי הדרך.
- **התכנון שאושר משמר את התמורות לבעלי הדירות שהובטחו והוגדרו בהסכם.**

עקרונות תכנון ע"פ מדיניות עירונית:

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





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

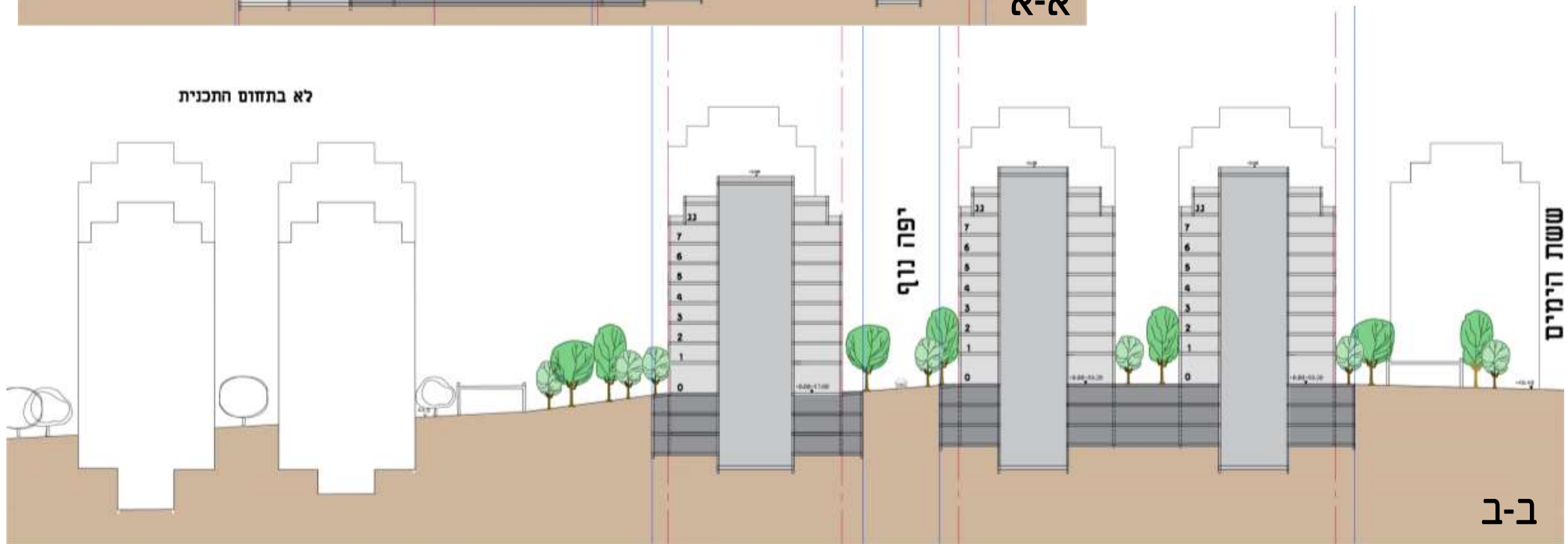
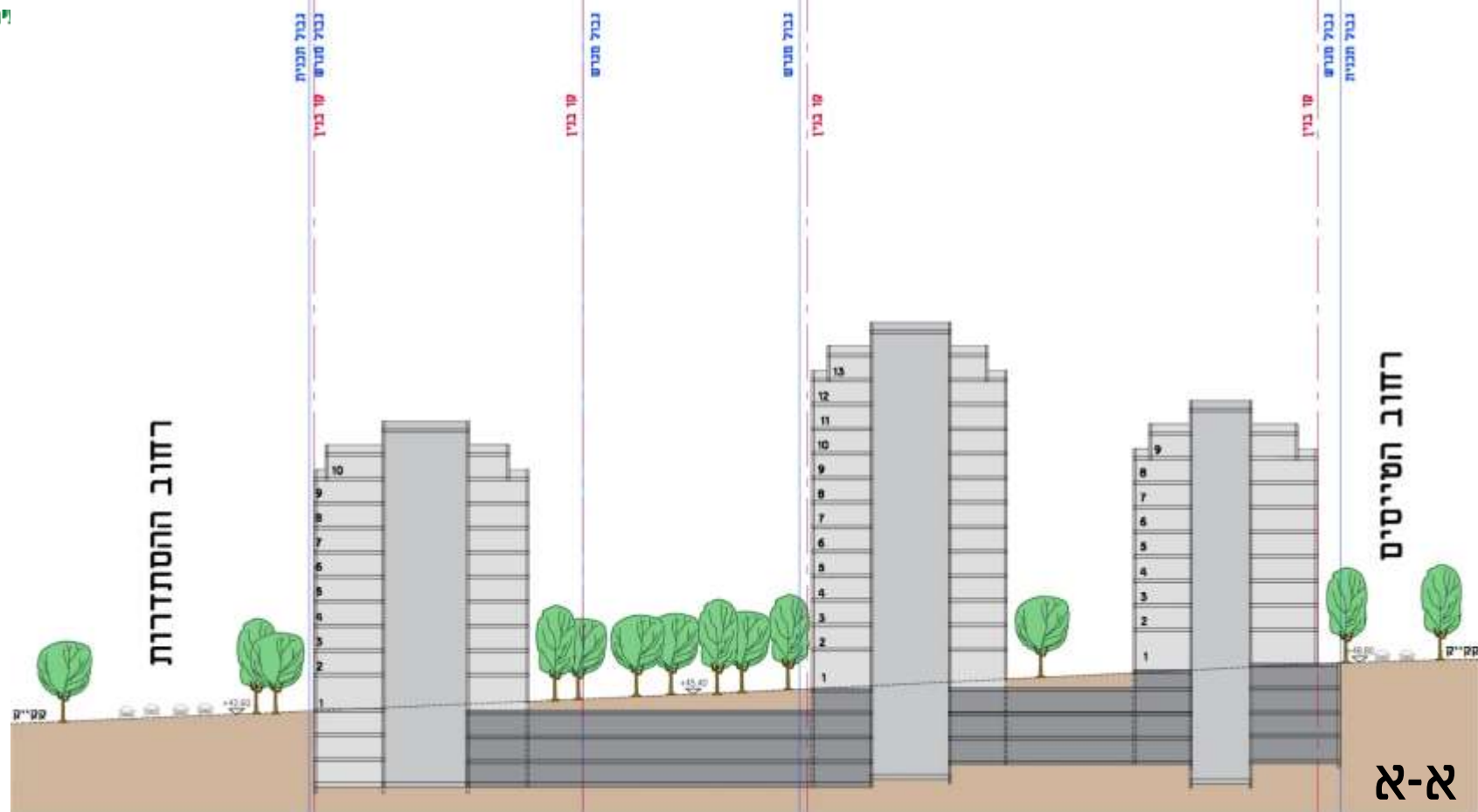
מס' 407-1048248

התחדשות עירונית במתחם
ההסתדרות-הטייסים, נס ציונה

גיליון 1 מתוך 1

תשריט מצב מוצע

- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מוצעת
- מגורים תלת מימד
- זיקת הנאה למעבר רגלי
- מידות
- להריסה
- חזית מסחרית
- קו-בנין









הקצאות נדרשות במתחם שלם

מוסד	שנתונים	תלמידים לכיתה	סה"כ תוספת משתמשים	כיתות נדרשות לחוספת	קרקע / מ"ר מרפסות חצרות למוסד	הקצאה סה"כ במ"ר	הערות
מעון יום 0-1	12	36	3	440	45	180	שטחי החוץ יהיו בלעדיים למעון - יחידה תפקודית - 3 כיתות
מעון יום 1-3	25	72	3	440	45	355	
גן ילדים 3-6	30	216	7	936		1,440	יחס חצר משחקים 1:1-1:3
בית ספר יסודי 6	27	432	16	יכול בבית ספר בן-צבי		-	בבית הספר ישנן 15 כיתות כיום ומתוכנן 3 כיתות חינוך מיוחד
מבנה דת כללי		320	1.1 מ"ר למתפלל	352		-	ללא הקצאה מ"ר - קיימים 3 בתי כנסת סמוכים
סה"כ הקצאות						3,881	

מוסד	כיתות נדרשות במתחם כולו	כיתות נדרשות במתחם אאורה
גן ילדים	7	5

כלל תועלות ציבוריות בפרויקט:

- עיבוי זכויות לשטחים ציבוריים קיימים.
- תוספת גנים בקומת הקרקע של המגורים:
כ-800 מ"ר למבני ציבור מבונים בתוך המגדלים
בני 14 קומות.
- יצירת מענה עבור בתי הספר באזור שמתרוקנים
(ארגמן, אירוס ובן צבי)

ליווי חברתי לתכנית

← במתחם יש כיום כ-70%
חתימות.

← עד כה בוצע שלב א' של סקר חברתי
ע"י חברת מודוס.

← בהמשך יבוצע שלב ב' וטיפול
בסוגיות פרטניות במידת הצורך.





גן-גרנד קוויל

ששת הימים

רחוב ההסתדרות

הדמיה : AA-studio





הדמיה : AA-studio



הדמיה : AA-studio





הדמיה : AA-studio





הדמיה : AA-studio

30

KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



אאורה מחדשים את ישראל



הבית החדש שלכם

התחדשות עירונית | מתחם הטייסים | נס ציונה

הדמיה_מבט ממזרח



גן-גרנד קוויל

רחוב הטייסים

ההסתדרות

משפח

המאה ועוד

שטח הימים

הדמיה : AA-studio



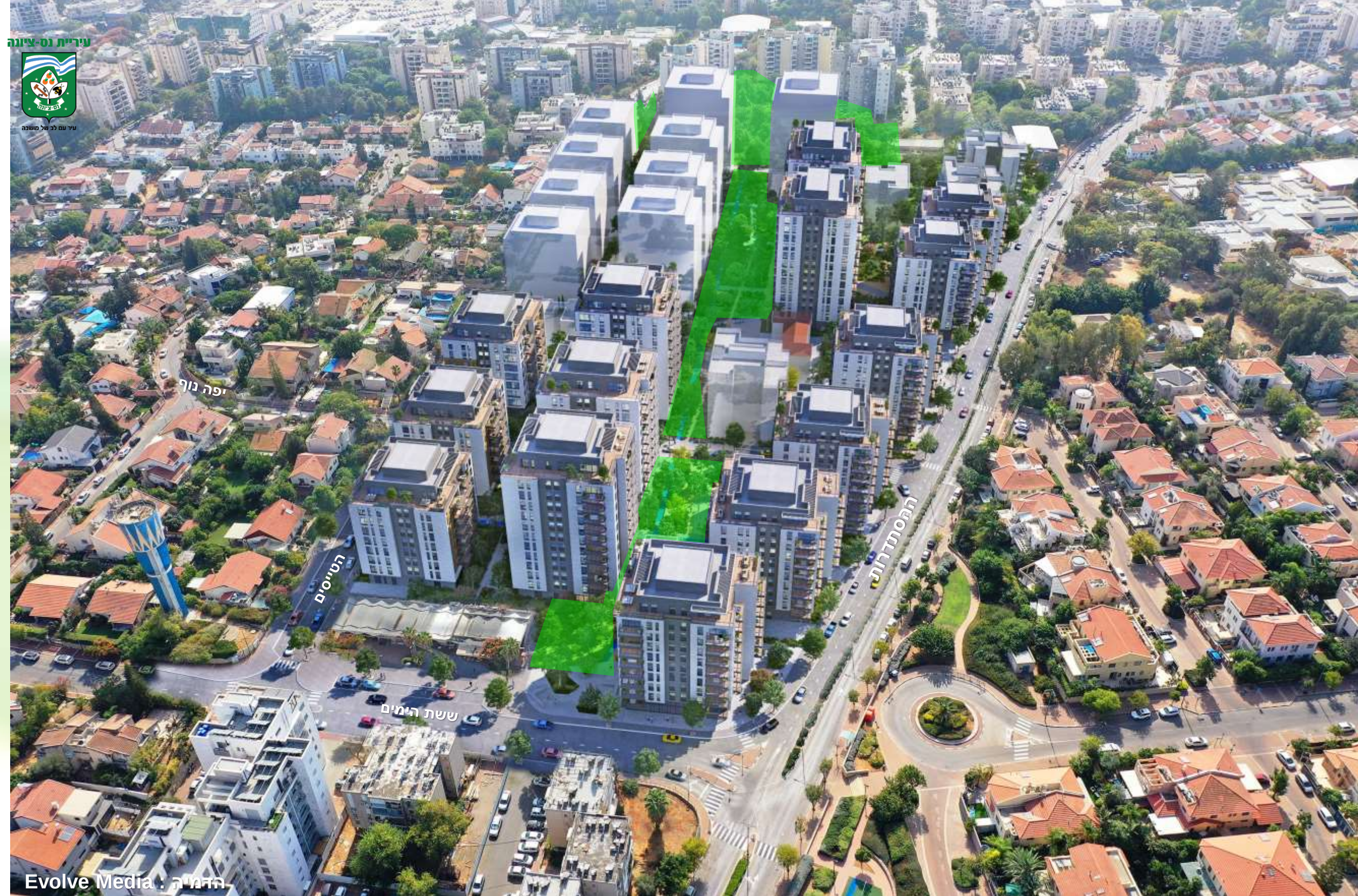
הדמיה : AA-studio



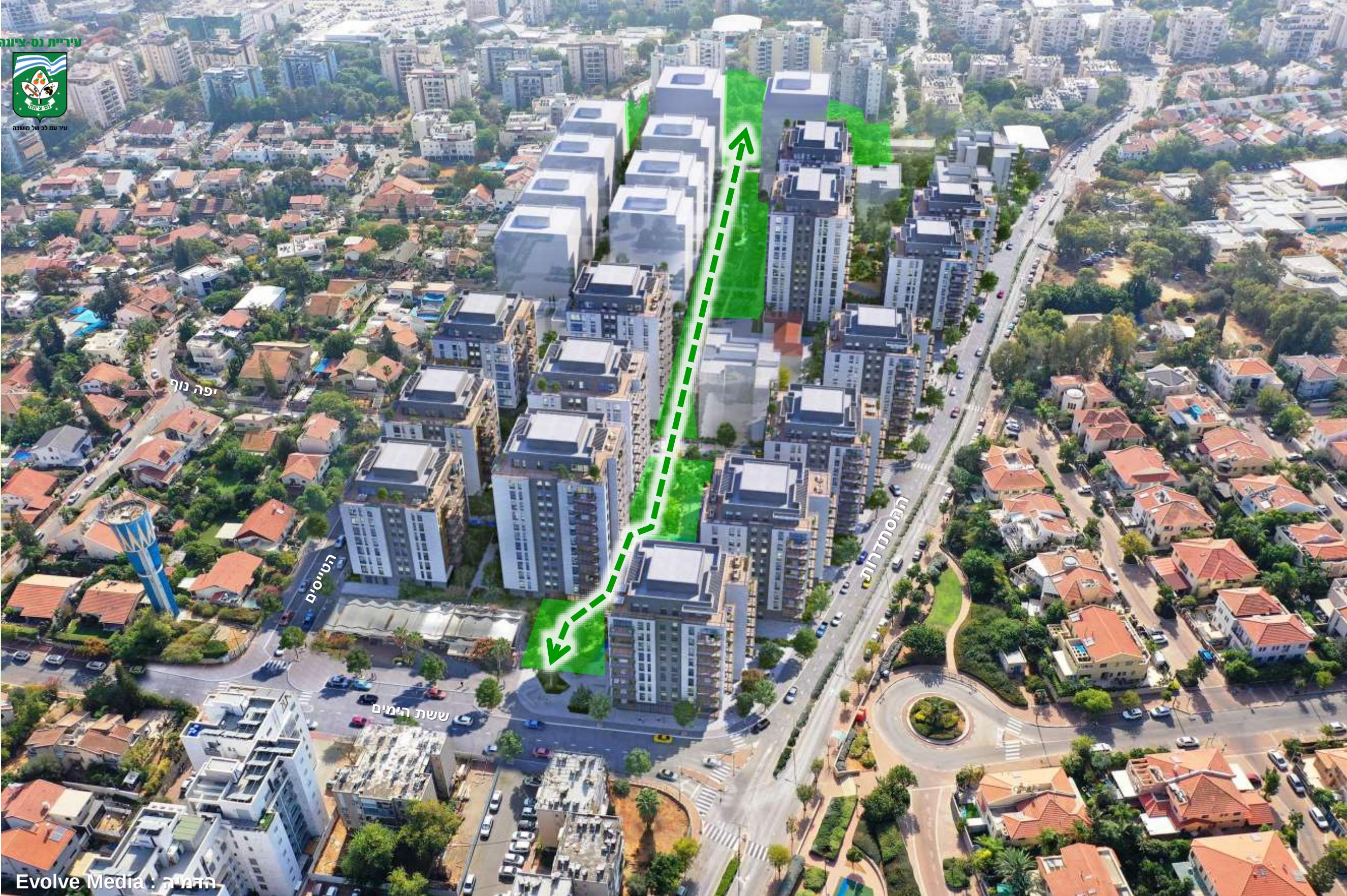
הדמיה : AA-studio



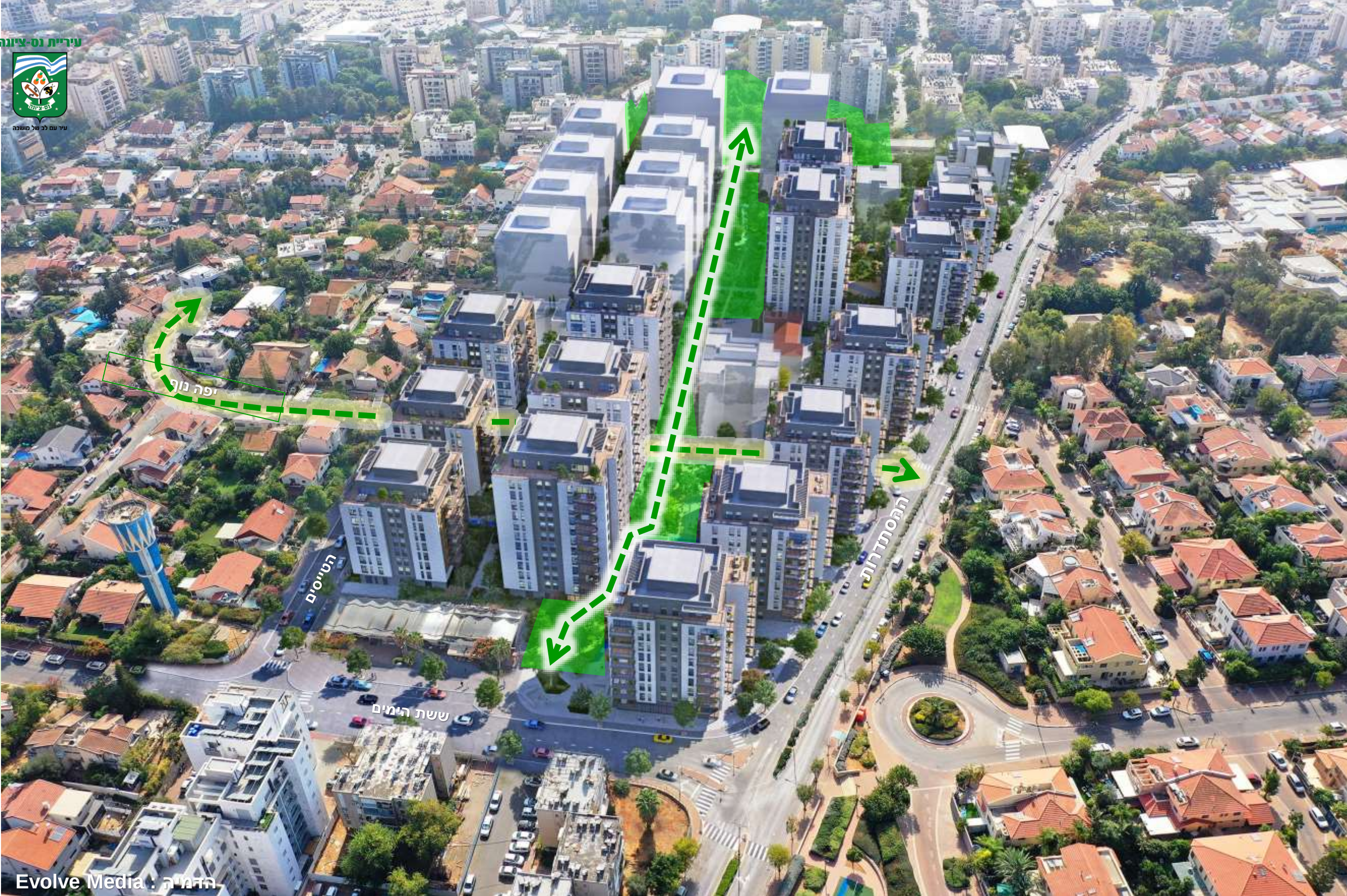
הדמיה : Evolve Media



הדמיה : Evolve Media



הדמיה : Evolve Media



הדמיה : Evolve Media



הדמיה : Evolve Media



הדמיה : Evolve Media

39

KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



אאורה מחדשים את ישראל

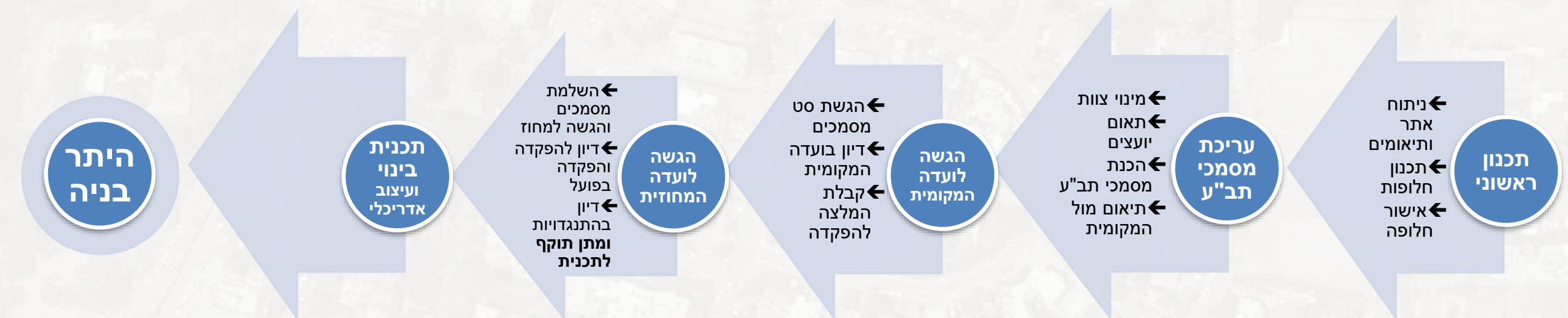


התחדשות עירונית | הטייסים-הסתדרות | נס ציונה

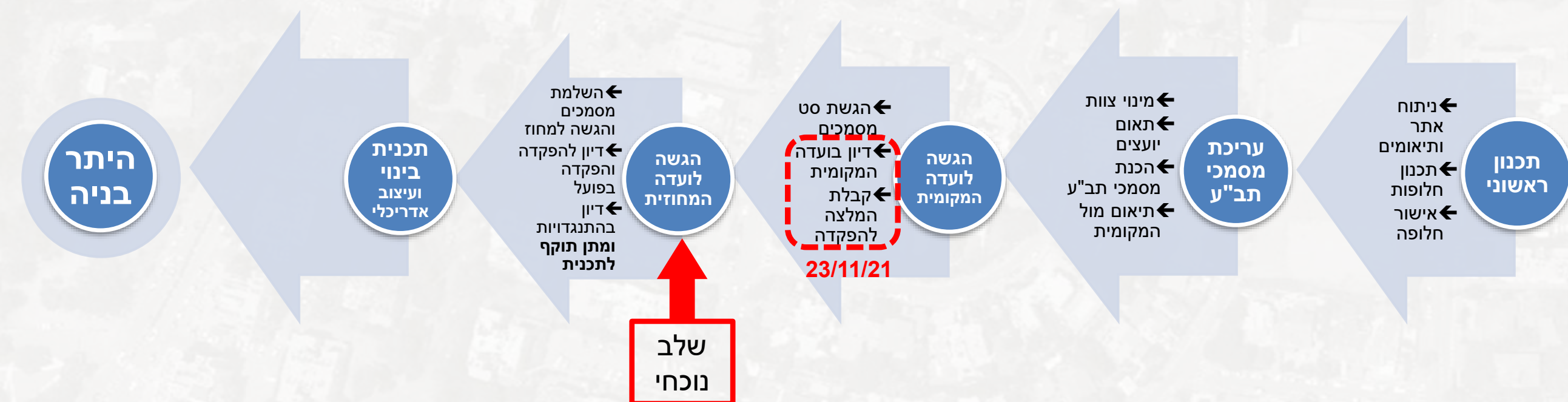
הדמיה –

הרחוב הפנימי והפארק המרכזי, מבט צפונה

שלבים בתהליך התכנון



שלבים בתהליך התכנון





עיר עם לב של מושבה



אאורה מחדשים את ישראל



תדמיה : Evolve Media