

נס ציונה

תוכנית פינוי בינוי

שטח התוכנית : 20.0 ד'

פינוי בינוי לכתובות : רחוב ירושלים 7-19 , 16-38



ברלוי אדריכלים
ומתכנני ערים

דברי הסבר

הפרוייקט ממוקם בשכונת יד אליעזר אשר נמצאת בחלק הצפון מזרחי של נס ציונה ברחוב ירושלים.
תכנית המתאר מסמנת אזור זה למגורים והתחדשות עירונית.
תיחום הפרוייקט

מצפון- שכונה החדשה צפון מזרחית
מדרום – שכונה ותיקה קיימת
ממערב – בית אבות ומתחם מרגולין
מזרח – פרויקט מגורים חדש המאוכלס בימים אלו.

התכנית מציעה פינוי של 89 יחידות דיור קיימות במבנים ותיקים של "רביעיות" והקמה של 270 יח"ד חדשות במבנים של עד 10 קומות ובניין אחד בחלק המזרחי בן 15 קומות.
הפרוייקט ממשיך את המרקם העירוני הקיים של הרחובות הגובלים בשטח התוכנית ויוצר קישוריות טובה לשכונה החדשה והפארק המוצע תוך עידוד הליכתיות על ידי הוספת גינות ציבוריות ומעברים ירוקים.
התוכנית תורמת כ 6.3 דונם לטובת צרכי ציבור
בהתנהלות מול המנהלת להתחדשות עירונית ומקבלי ההחלטות הפרוייקט קיבל חשיבות רבה עם רגישות לשנים שחלפו בהמתנה עד לאישורו במעמד מרגש זה, ועל כך אנו מברכים.





רח' אלי כהן

רח' מרגולין

רח' שבטי ישראל

רח' ירושלים

4.7.2020



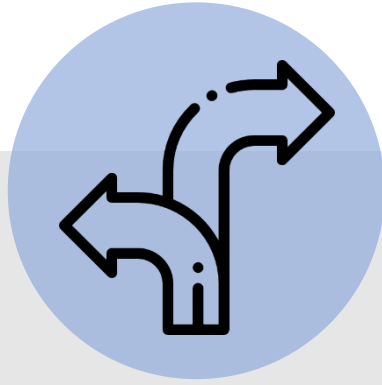


אבני דרך לקידום הפרויקט



תהליך ההתחדשות





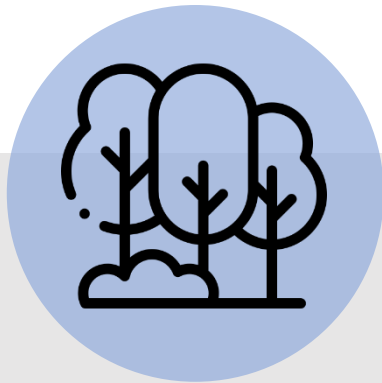
נספח תנועה
וחניה
מוחמד מנסור



נספח נוף
שירי סולומון
אדריכל נוף



אדריכלות +
בינוי
בר לוי
אדריכלים ומתכנני ערים



נספח עצים
מאור שמואל
אגרונום



נספח מים
וביוב
צוק הידרולוגיה



בניה ירוקה
מנור אלטר



חברה
רנה פורסטני
חברת גאוקרטוגרפיה

תזכורת: מה היה לנו עד עכשיו?

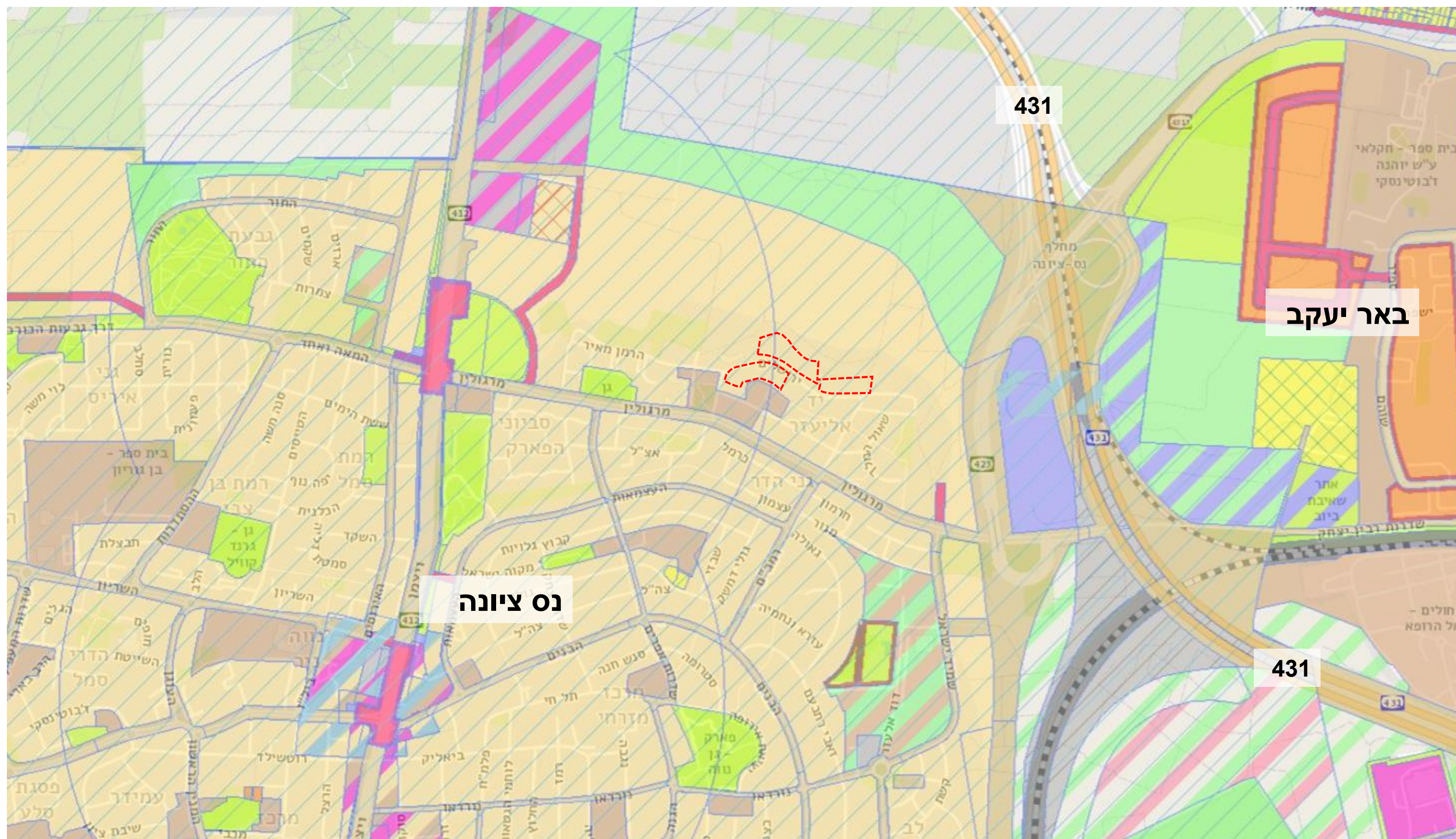
תאריך	סוג הפעילות
09/07/2013	כנס דיירים
07/06/2016	פגישת קידום הפרוייקט עם ראש העיר ומהנדס העיר
29/11/2016	פגישת המשך קידום הפרוייקט עם ראש העיר ומהנדס העיר
23/01/2017	פגישת תכנון עם מהנדס העיר
20/02/2017	חתימת הסכם עם עו"ד הדיירים
21/02/2017	כנס דיירים
22/02/2017	כנס דיירים
28/02/2017	כנס דיירים לבחירת עורך דין מייצג
16/03/2017	כנס חתימות חוזים
19/06/2017	כנס חתימות חוזים
23/10/2018	כנס דיירים לבחירת עורך דין מייצג
27/05/2018	פגישת תכנון עם מהנדס העיר
06/01/2019	פגישת קידום הפרוייקט עם ראש העיר
2019	חתימת הסכם עם עו"ד הדיירים
10/06/2021	פגישה להצגת תכנון עם ראש המנהלת להתחדשות עירונית
16/08/2021	קבלת הנחיות תכנוניות מהמנהלת
13/12/2022	אישור עקרוני לתוכנית בישיבת מליאת הועדה המקומית
28/02/2023	כנס שיתוף ציבור



מטרת התכנית:

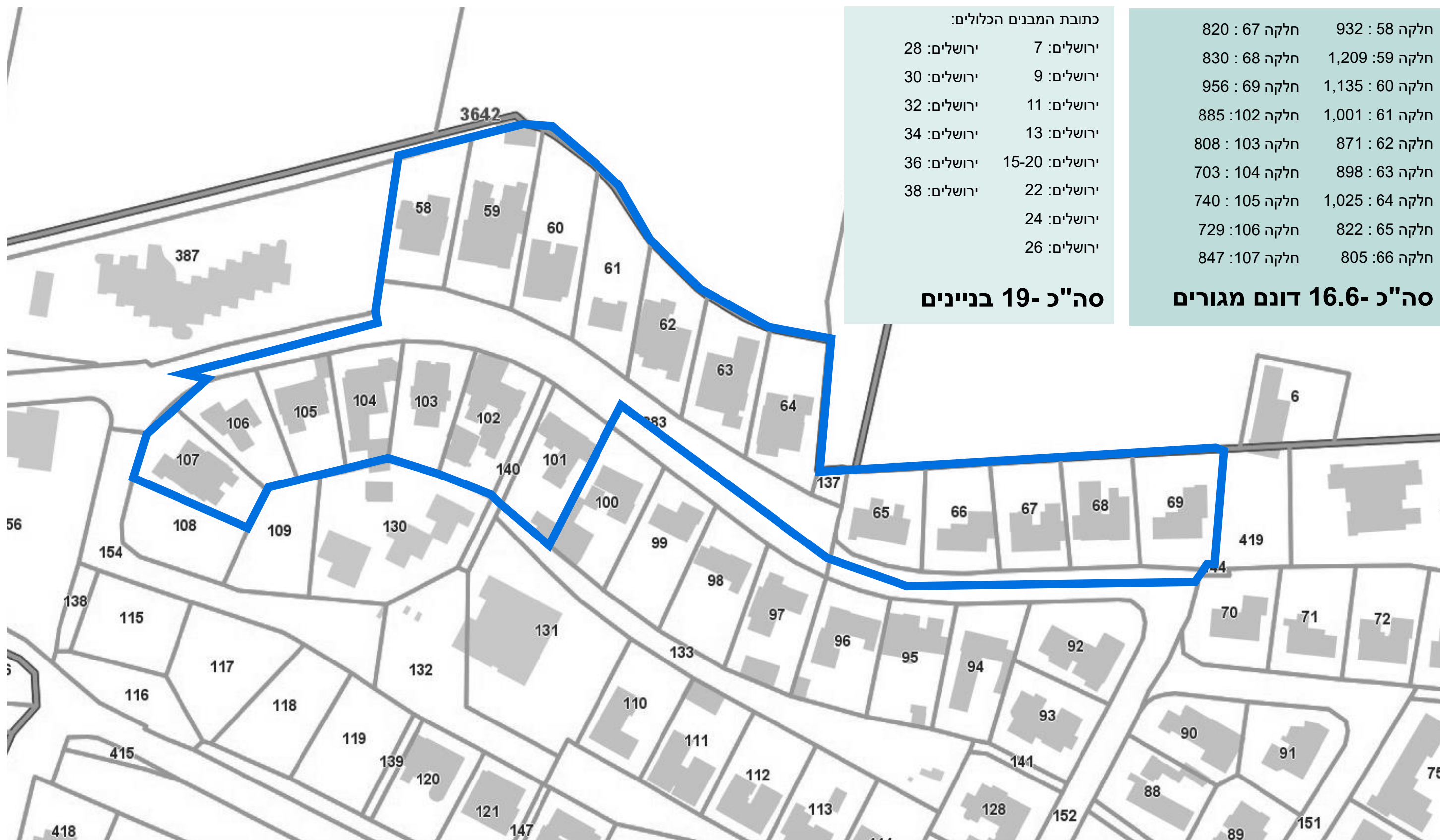
התחדשות כלל המתחם, תוך שיפור איכות
החיים הכוללת





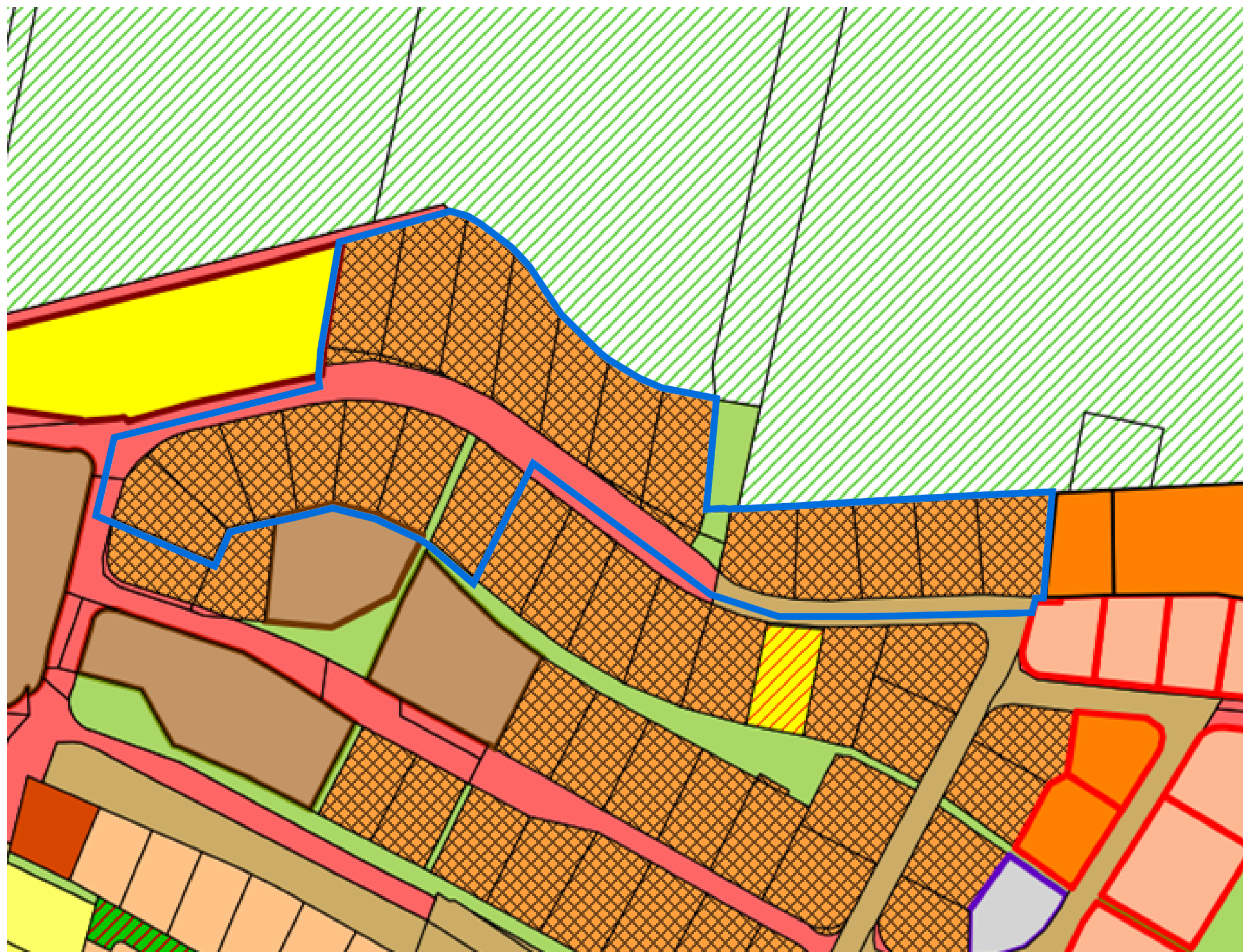


כתובות הבניינים והחלקות





קו כחול על רקע מצב מאושר



מגורים א	
מגורים ג	
מגורים ד	
דיוור מוגן לקשישים	
דרך מוצעת	
שטח ציבורי פתוח	

יעוד	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א'	16.6	83%
שטח ציבורי פתוח	0.2	2%
דרך מאושרת	0.6	3%
דרך מוצעת	2.4	12%
סה"כ	20	100%



חלופות שנבחנו לאורך הדרך

חלופה 1



אופציה נוספת לחלופה 1



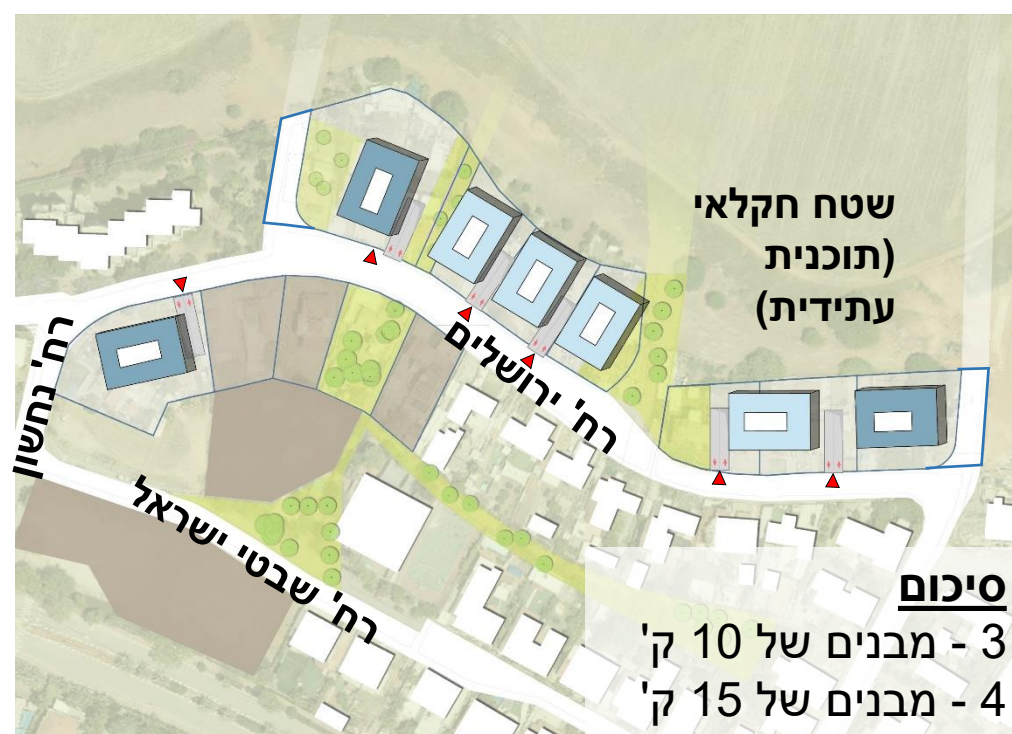
חלופה 2



אופציה נוספת לחלופה 2

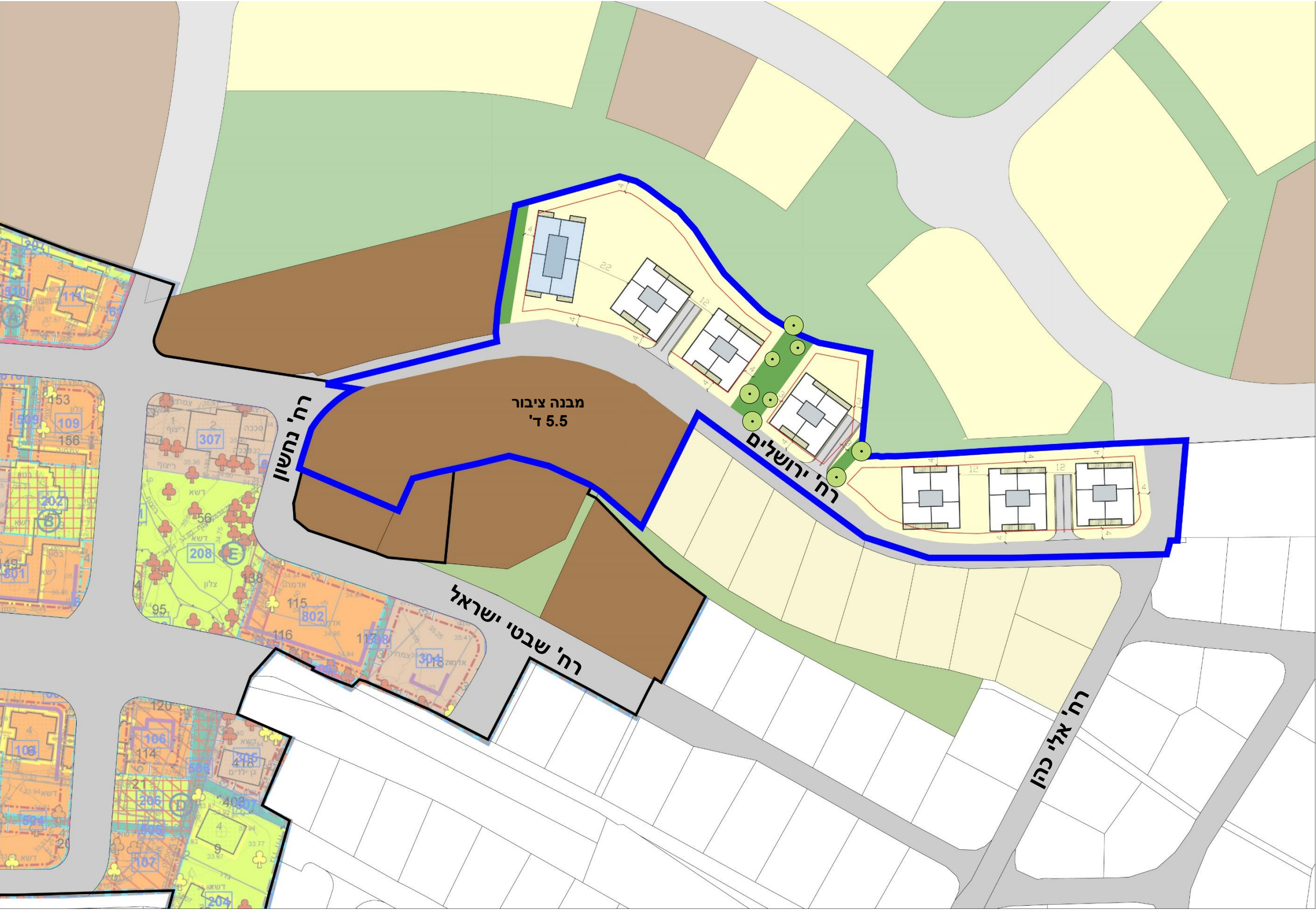


חלופה 3

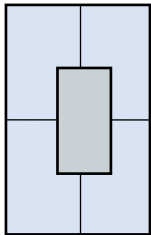




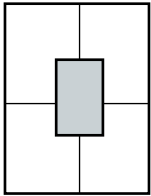
- ציר ראשי
- ציר משני
- ציר ירוק
- כבישים
- קו כחול



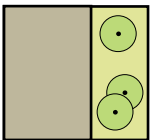
15 קומות
54 - יח"ד



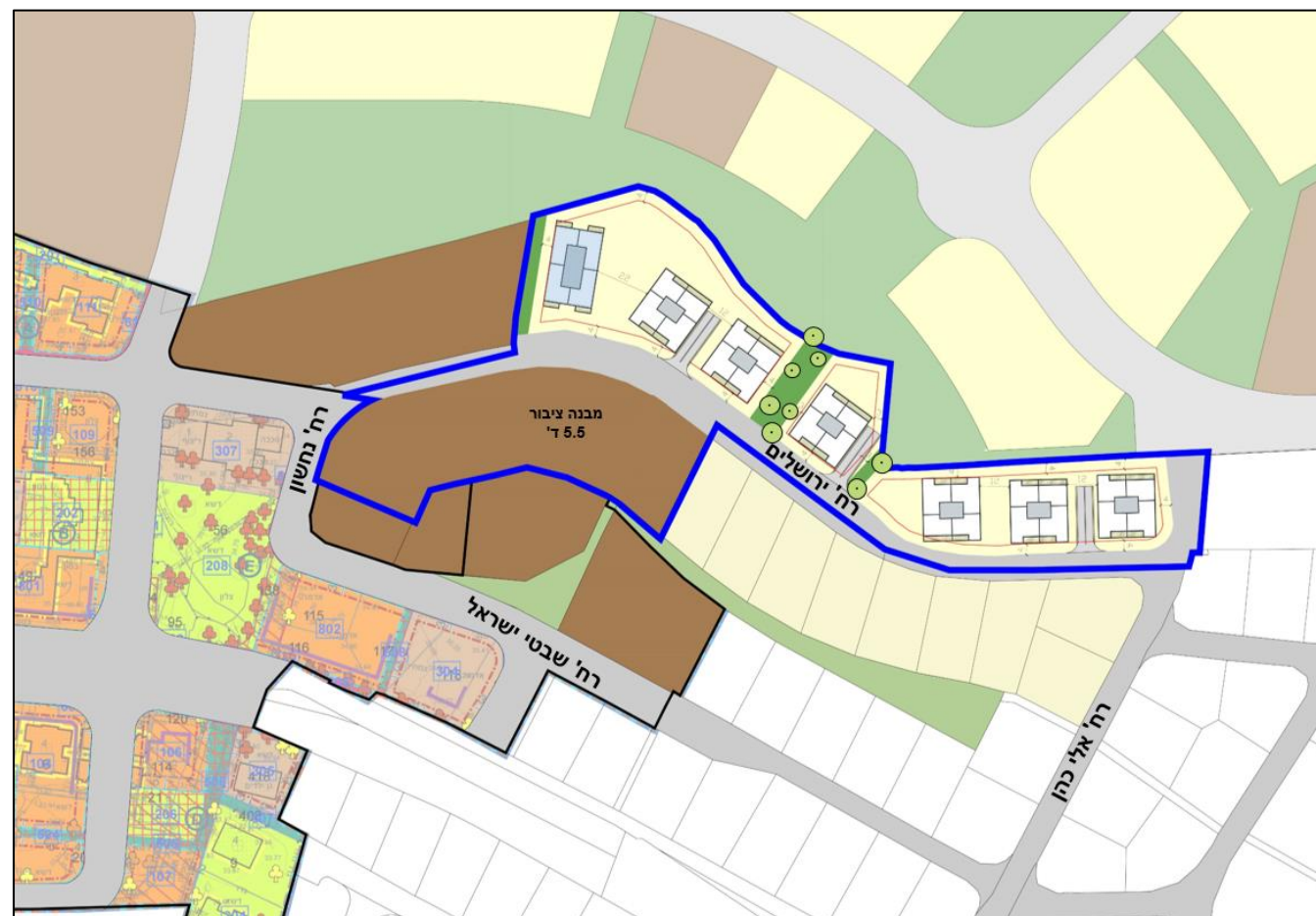
10 קומות
36 - יח"ד



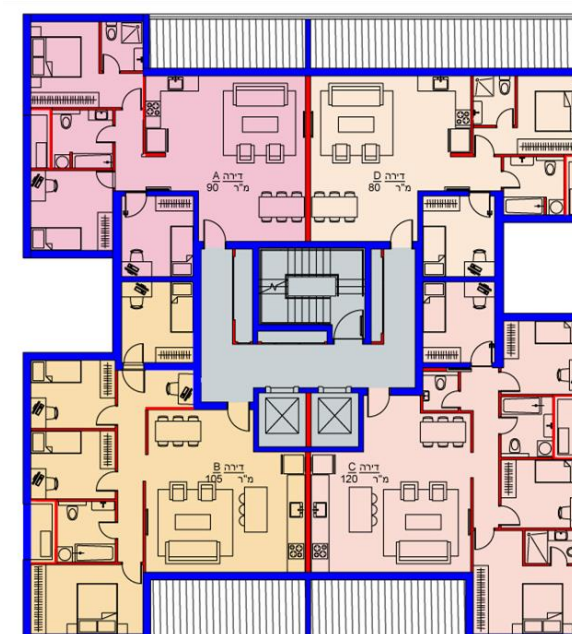
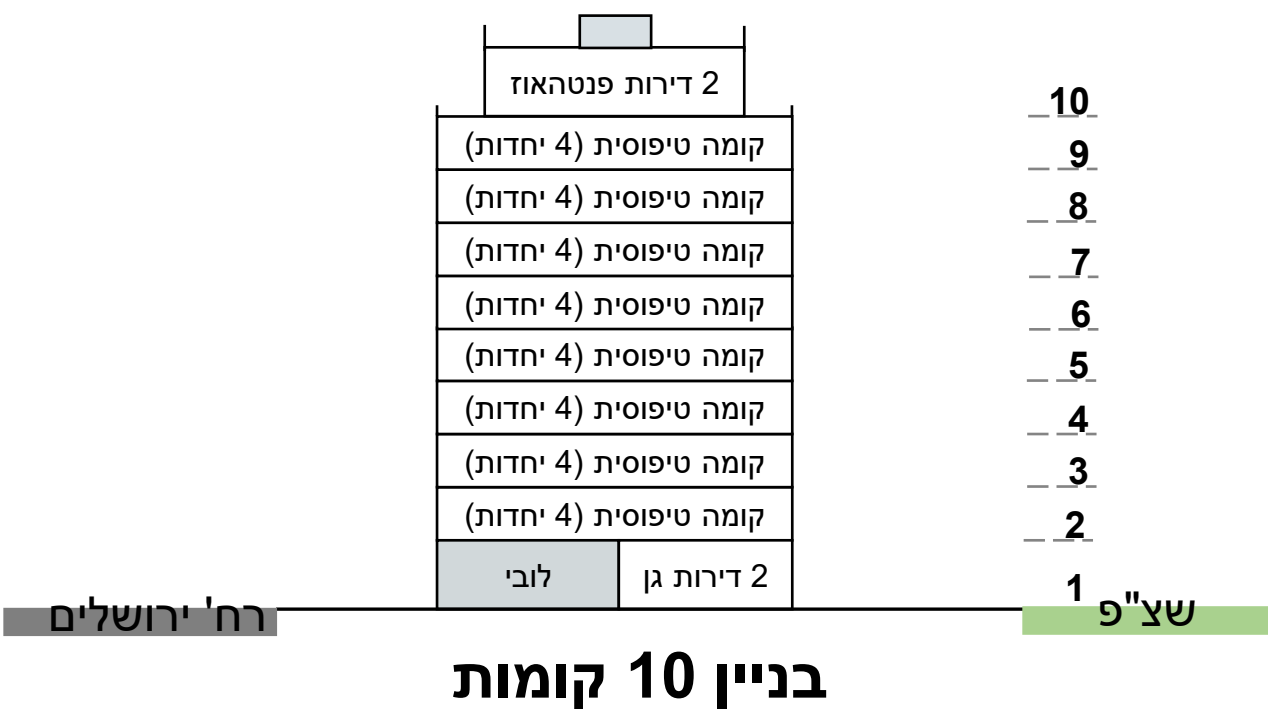
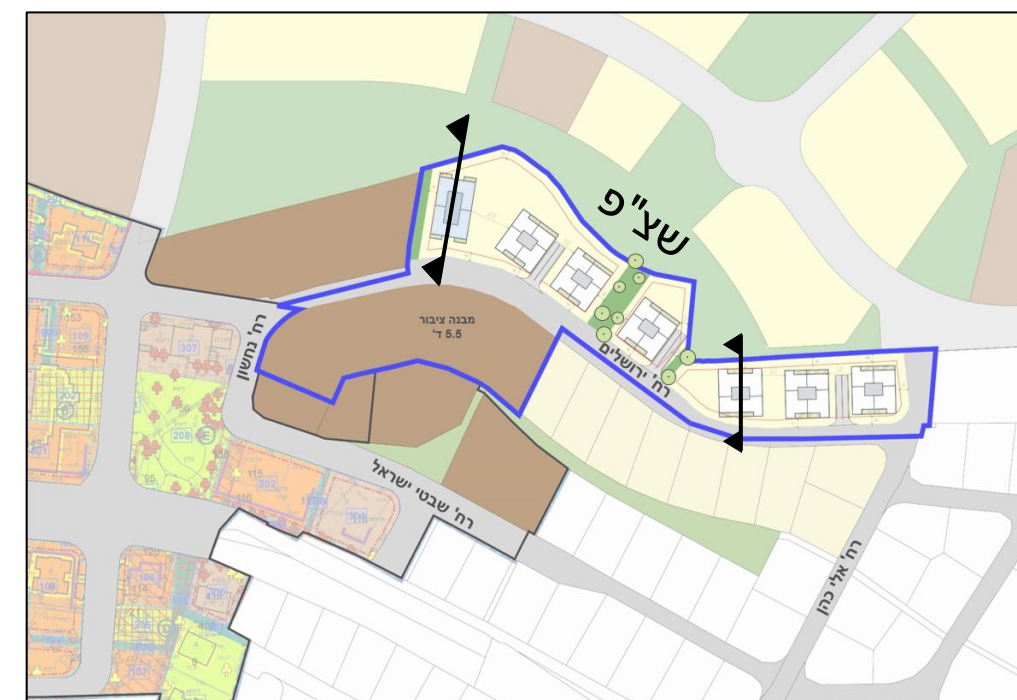
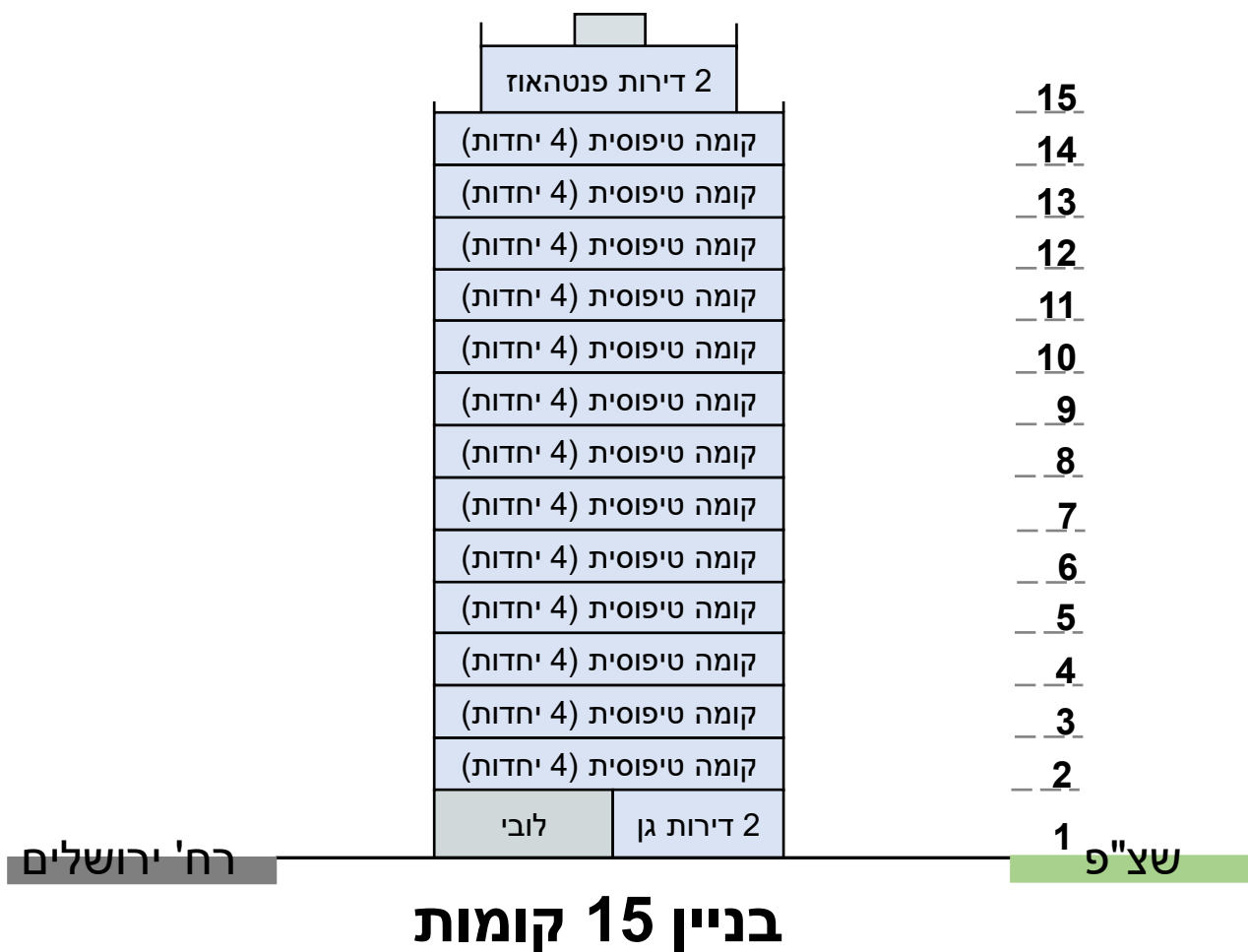
שטח ציבורי
כ-6.4 ד'
לא כולל דרכים



עקרונות תכנון



- חיבוריות עירונית לכיוון השכונה המוצעת מצפון
- בניה מרקמית של עד 10 קומות ונקודת התעצמות
- הסדרת המערכת התנועתית ברחוב ירושלים
- ביצוע פינוי החלק הצפוני, בינוי כל המתחם ואז פינוי החלק הדרומי ומסירת השטח לעירייה
- איגום שטחי הציבור במגרש גדול מדרום לרח' ירושלים המאפשר בניית בית ספר
- ריכוז שטחי חניה והכניסה אליהם



קומה טיפוסית

סיכום נתונים

20 ד'

גודל התוכנית

התוכנית מקצה 6.7 דונם לטובת הציבור

תועלת ציבורית

- התוכנית מחדשת את רחוב ירושלים
- מקצה שטחי ציבור לטובת רווחת התושבים
- מייצרת חיבורים ירוקים לפארק מצפון לשכונה
- התחדשות הבינוי תוכך שמירה על אופי השכונה (בינוי מרקמי עם התעצמות הבינוי באזור מערב)

יתרונות

270 יח"ד

מספר יחידות דיור

20% (54 יח"ד)

אחוז דירות קטנות

6 מבנים מרקמי הכוללים דירות גן ופנטהאוזים (סה"כ 10 קומות)
ובנין גבוה אחד (עד 15 קומות)

מספר מבנים מוצעים



בר לוי אדריכלים
ומתכנני ערים













תודה רבה