

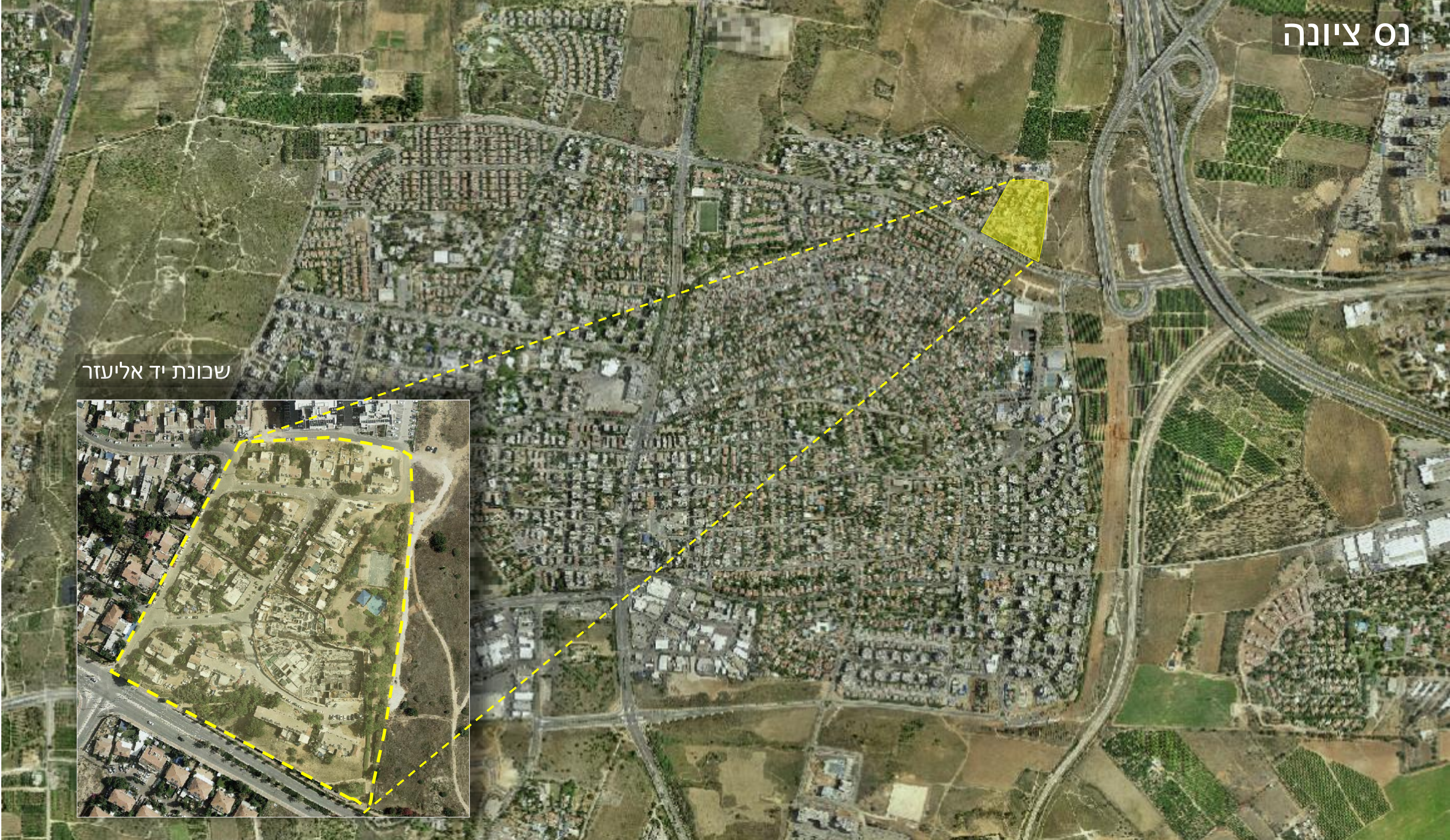


התחדשות מתחם יד אליעזר

תכנית מס' 407-1322429
דיון על המלצה להפקדה- וועדת המשנה לתו"ב נס ציונה

22.10.2025

רקע



שכונת יד אליעזר



מיקום

- כביש מהיר בינעירוני
- עוקף מזרחי נס ציונה
- רחוב מקומי



מחלף נס ציונה

כביש 431

כביש 223

רחוב מרגולין

רמב"ם

אל יפה

שאול המלך

מצב קיים -
תצ"א



מצב תכנוני בתוקף

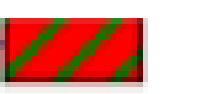
בשנת 2014 אושרו 3 תכניות מפורטות על בסיס תב"ע מס' נס/96/3:

- נס/מק/96/6
- נס/מק/96/7
- נס/מק/96/8

בשנת 1987 אושרה תכנית מחוזית נס/96

יעודי קרקע-יעודי קרקע

מגורים ד' 

דרך משולבת 

מגורים א-3 

דרך מוצעת-מבא"ת 

שטח ציבורי פתוח 

מגורים מיוחד 

אזור מסחרי 

שטח ציבורי פתוח 

דרך קיימת/מאושרת 

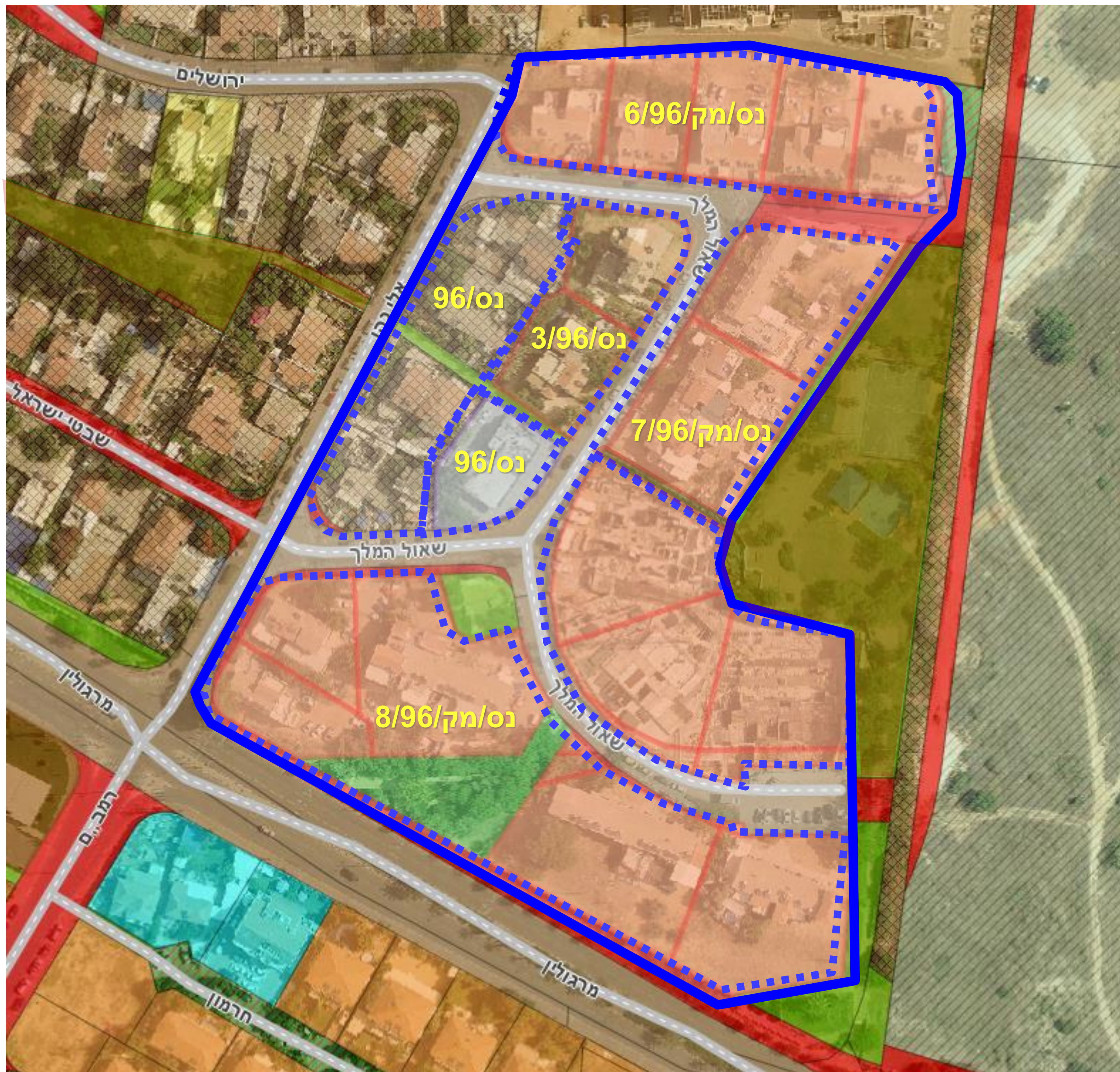
דרך מוצעת 

דרך משולבת קיימת 

חקלאות 

חלקות - יעודי קרקע 

מבנים ומוסדות ציבור 





שלב תכנון ראשון:

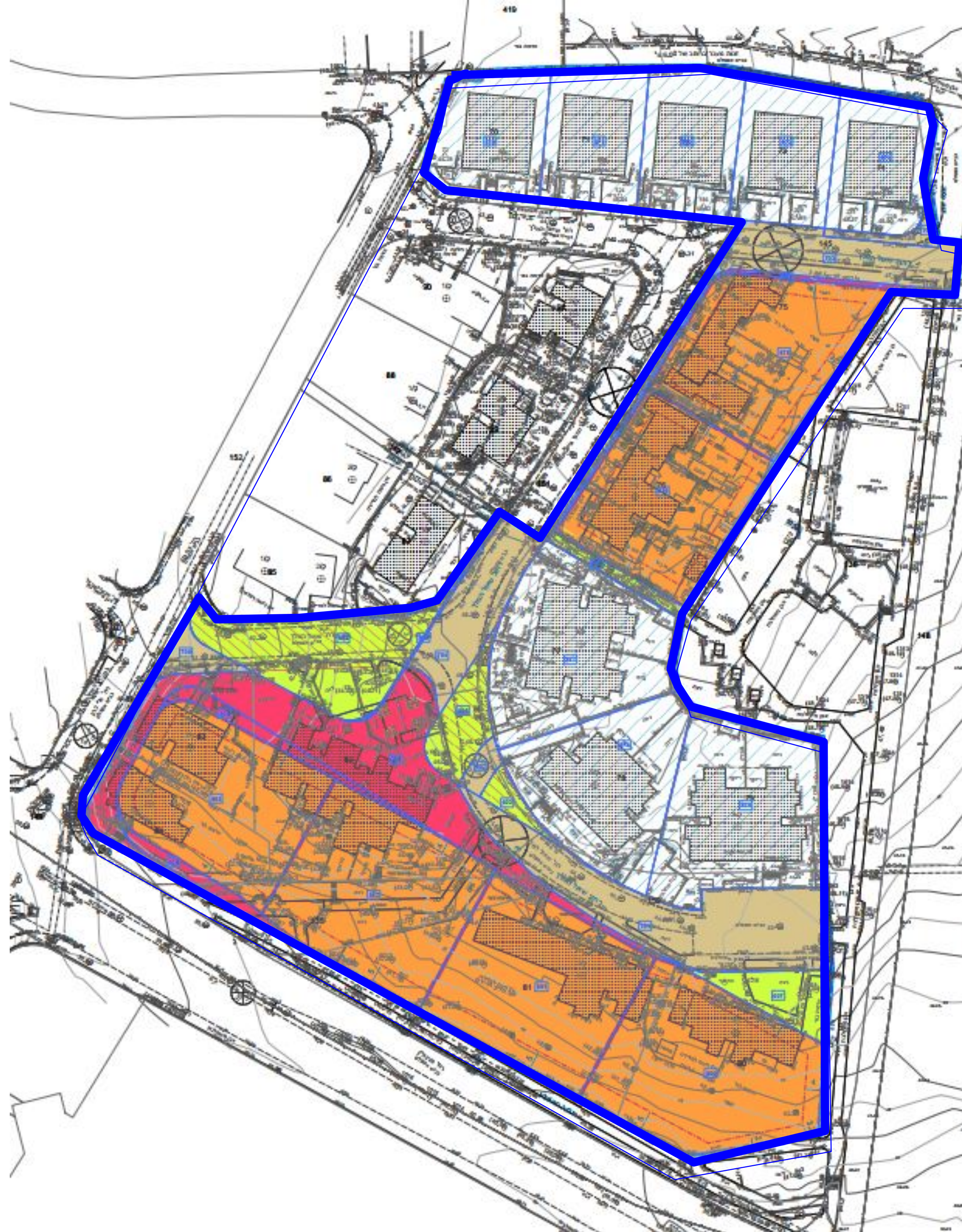
תכנית מס' 407-1294008 – בסמכות הועדה המקומית

תכנית מס' 407-1294008
איחוד וחלוקה, מתחם "יד אליעזר"

בתאריך 7.5.25 המליצה הועדה המקומית על
הפקדת התכנית.

מטרת התכנית: רה-ארגון של מגרשי המגורים
והרחובות, ללא שינוי בהיקפי הבניה המאושרים.
עדכון שטחי תאי שטח באיחוד וחלוקה.

-  גבול תא שטח מספרו
-  מגורים ד'
-  שטח ציבורי פתוח
-  דרך מאושרת
-  דרך מצעת
-  יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת
-  שטח שהתכנית אינה חלה עליו
-  דרך או מסילה לכיסול
-  זקת הנאה
-  קו בנין
-  מספר הדרך
קו בנין
רוחב הדרך





שלב תכנוני משלים- תוכנית מחוזית מס' 407-1322429
דיון על המלצת הפקדה למחוז

תכנית מוצעת | סמכות מחוזית

תכנית מס' 407-1322429

התחדשות מתחם "יד אליעזר", נס ציונה

מטרת התוכנית:

השלמת תכנון מתחם 'יד אליעזר' כמתחם

להתחדשות עירונית במסגרת תכנית בסמכות

הועדה המחוזית המשלימה את תכנית מפורטת מס'

407-1294008 אשר אושרה על-ידי הועדה

המקומית נס ציונה.

עדכון המסגרת התכנונית בתחום חלק מתוכנית נס/

3/96 לצורך שיפור רשת הרחובות הפנימית, ושיפור

הבינוי ביחס לציר הכניסה הראשי אל העיר.

התכנית משלימה את תכנון השכונה להתחדשות

עירונית דרך הכללת כל שטחי הפיתוח במתחם

בראייה כוללת, תוך תיקון תכניות ההתחדשות

הותיקות.



יתרונות התוכנית

תרומת התכנית למתחם ולעיר

התוכנית מציעה תמהיל דירות מגוון לרבות 97 יח"ד קטנות, מתוכן תוצענה 62 יחידות דיור במחיר מופחת לתושבי העיר.

הקצאת שטח מבונה לבית כנסת בתא שטח 575.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם

הקצאת שטח מבונה ל-2 כיתות גן ידים + חצר בתא שטח 580



שיפור חתך רחוב שאול המלך לרכב והולכי רגל ע"י הרחבתו ל-12 מ'.

קביעת 1,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה

תוספת מגרש למבנה ציבור בשטח 900 מ"ר במקום שצ"פ לא רגולרי

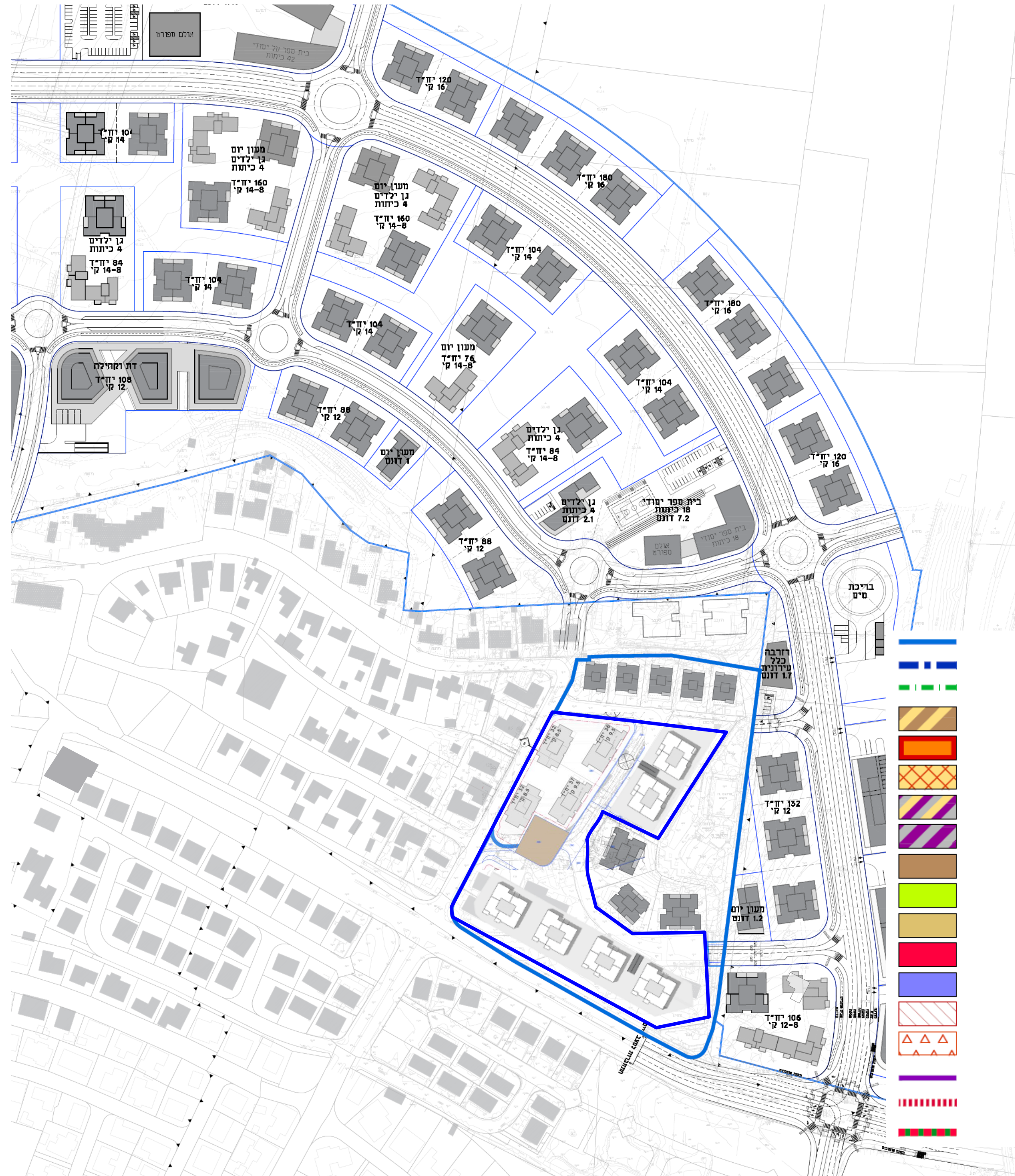
שיפור תפקוד התנועה בשכונה על-ידי "יישור רחוב שאול המלך"

שיפור תפקוד צומת אלי כהן/מרגולין על-ידי תוספת פניה ימנית חופשית

עיצוב נופי הולם לכניסה לעיר בתחום מגרשי המגורים

הקשר עירוני וחיבורים

בינוי מוצע על רקע בינוי קיים



- גבול תכנית
- גבול שיפוט
- גבול אזור נושא טרופיני
- מאזנים ומבנים והסחה ייבור
- מאזנים ד'
- מאזנים טיחוד
- מאזנים טסחור ותשוקה
- מסחור ותשוקה
- מבנים ותוסרות ייבור
- שטח ייבדי פתוח
- דרך מיושרת
- דרך סוגעת
- מתקנים הגרסיים
- דרך/עמידה לביטור
- חורשה לייבור
- חזית מסח'רית
- תחום נוגבלת בנייה לגובה
- של רתיא
- טיירת



קישוריות במרחב

- הולכי רגל
- אופניים
- רכב



רח' ירושלים

רח' שאול המלך

רח' שבטי ישראל

רח' אל כהן

רח' שאול המלך

רח' שאול המלך

רח' מרגולין

מעבר וקישוריות הולכי רגל

העמדת הבינוי באופן שמשמר את את החיבור הירוק בציר מזרח מערב, כולל פתרונות נופיים להתגברות על הפרשי הגבהים.



צומת עם מעברי חציה

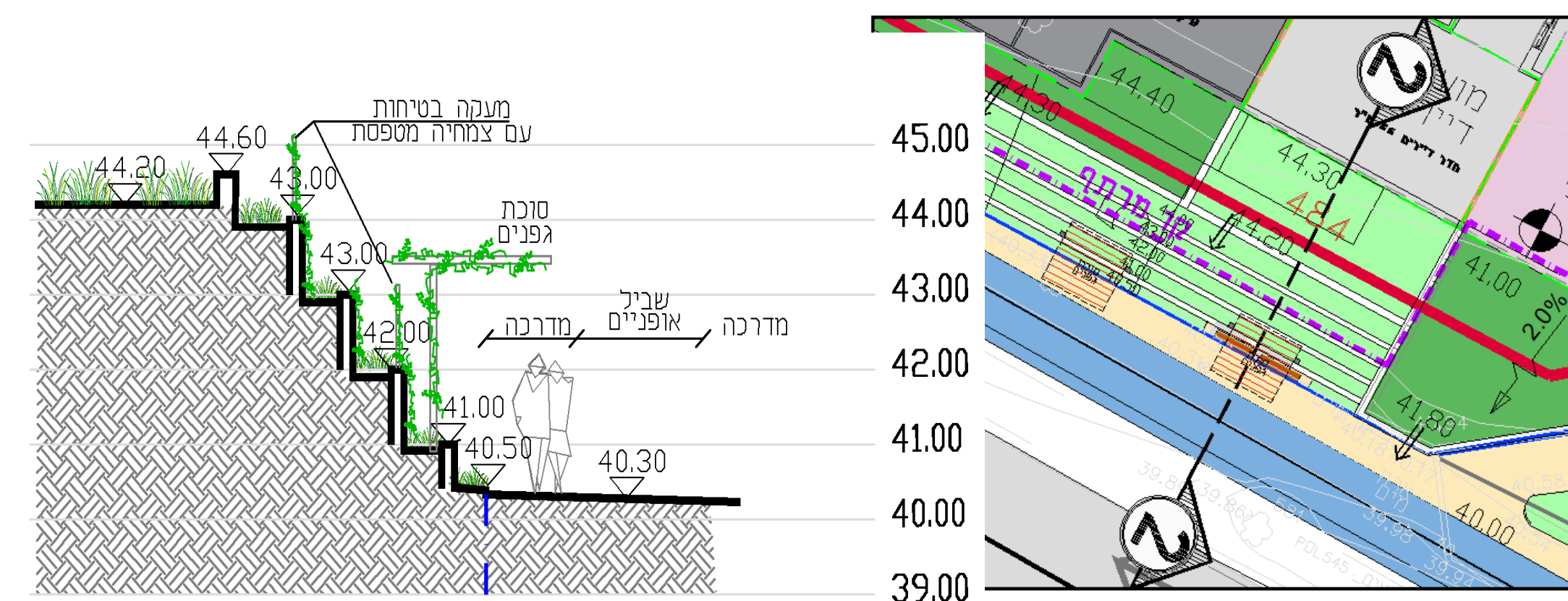
תחנת אוטובוס



דופן לרחוב מרגולין- מצב מוצע

טיפול נופי שמייצר דירוג, דופן ירוקה, מקומות ישיבה.

הרחוב עצמו משמש ציר תנועה 3-4 נתיבים מהירים ולא מתאים לשילוב של פעילות מסחרית (עצירה/פריקה טעינה/דופן נגדית/כניסה לעיר)





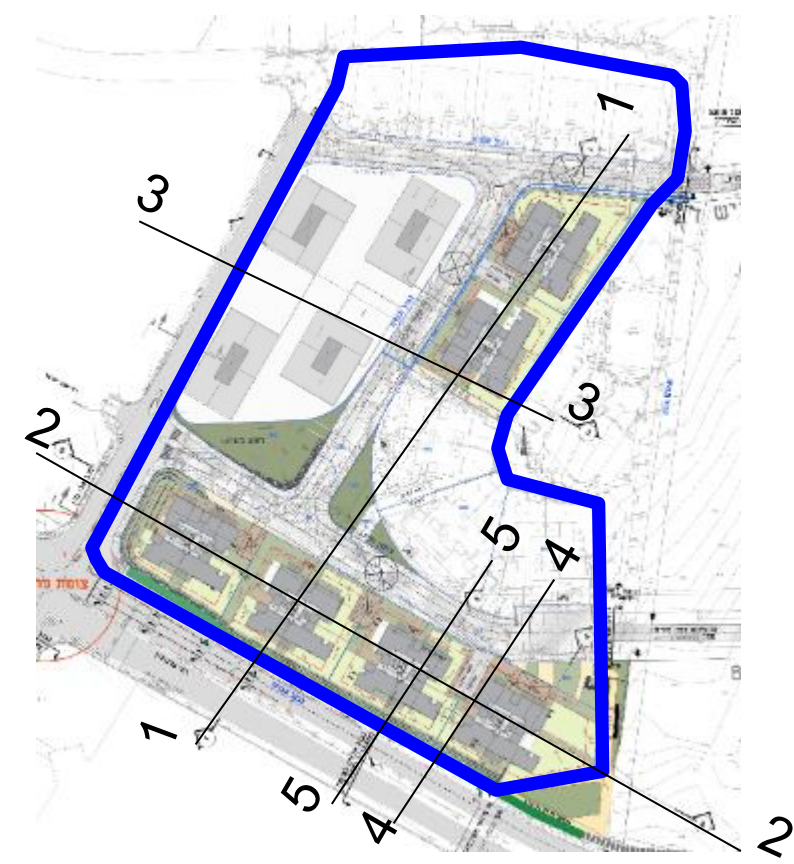
עקרונות הבינוי

נתוני בינוי

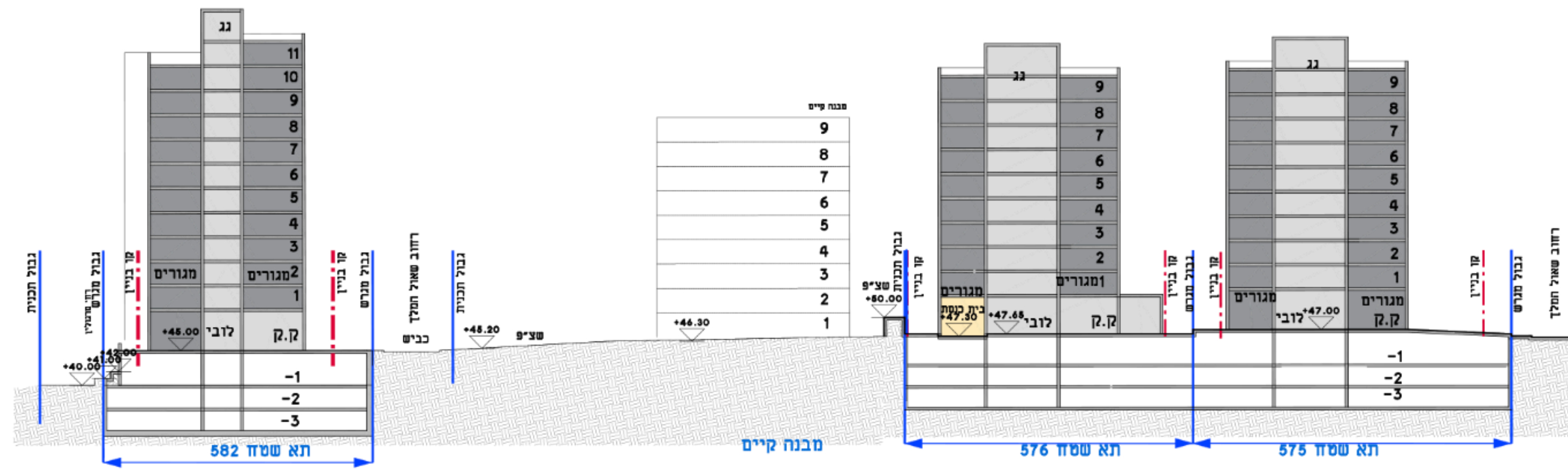
- 4 בנינים בגובה 10 קומות
- 2 בנינים בגובה 11 קומות
- 4 בנינים בגובה 12 קומות

מרחק מינימלי בין בנינים – כ-10 מ'.



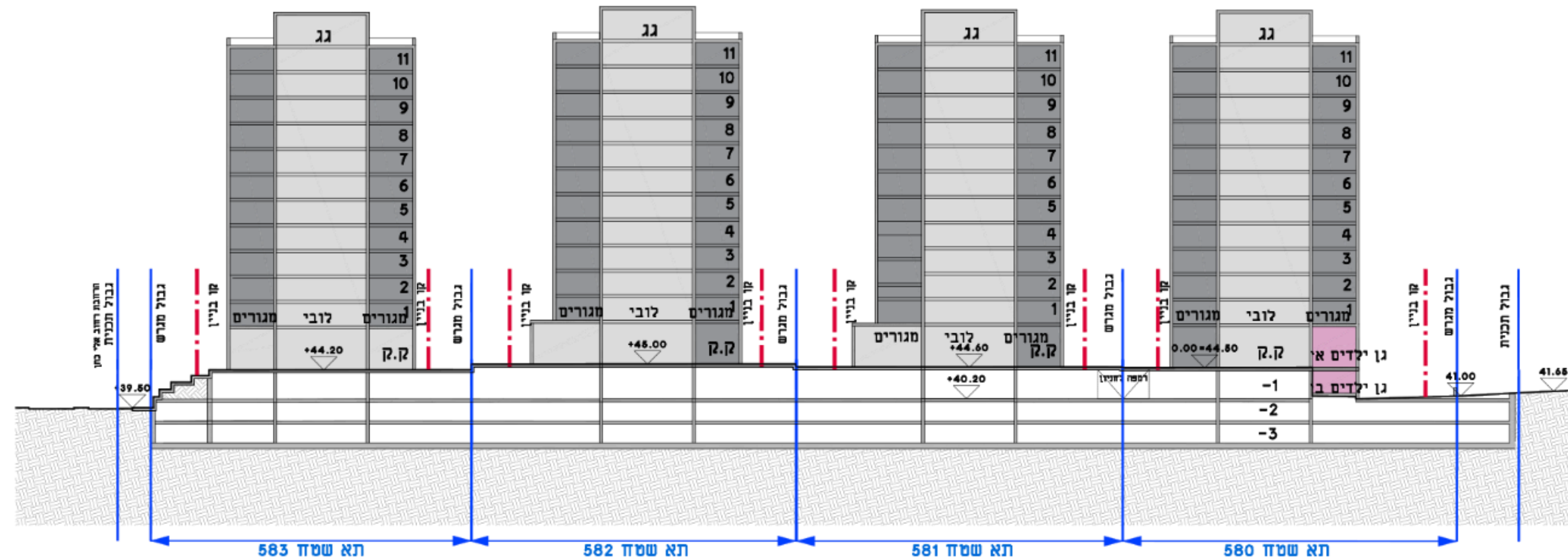


חתך 1-1

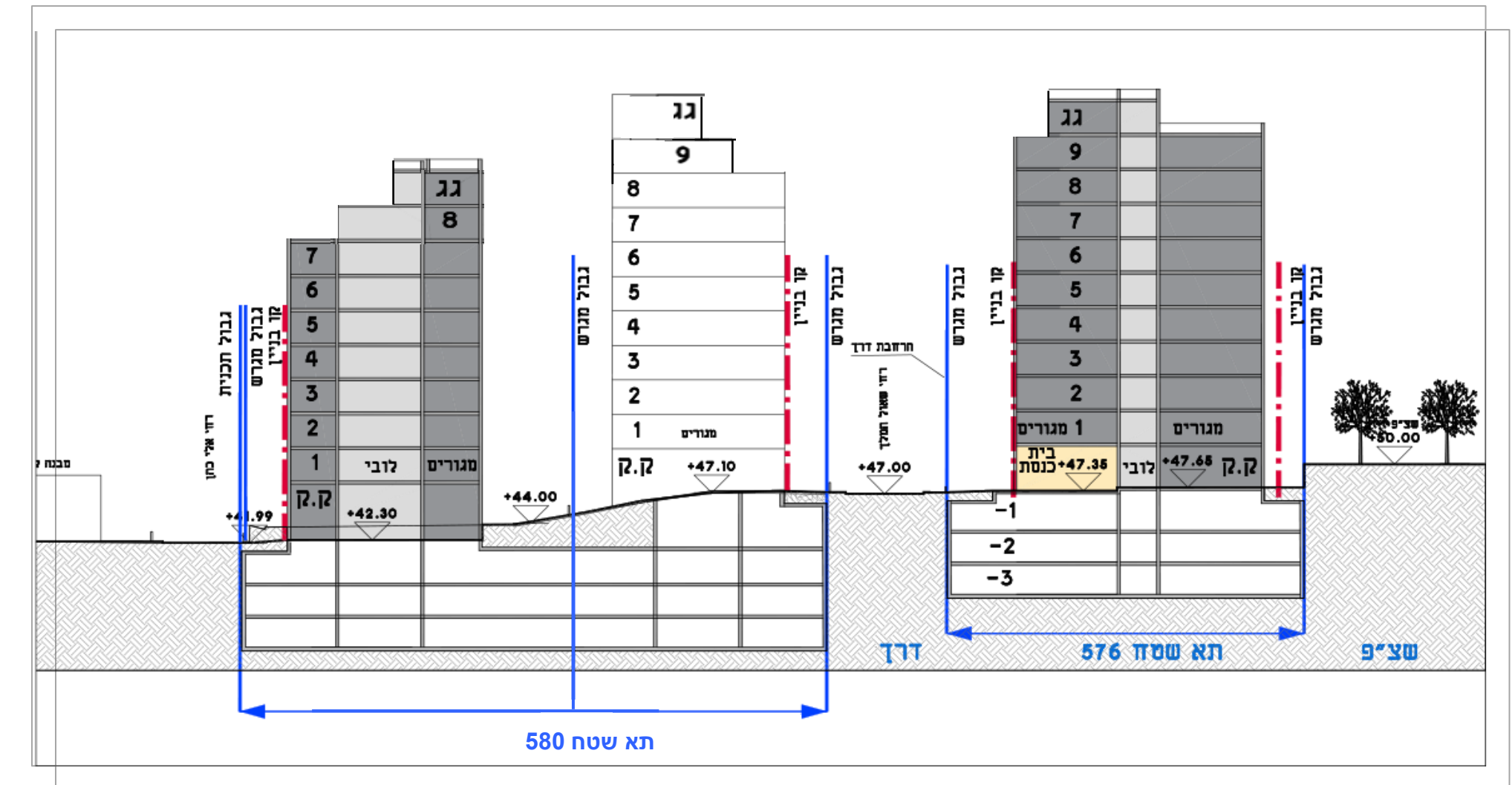


נך 2-2 ק.מ. 1:500

חתך 2-2

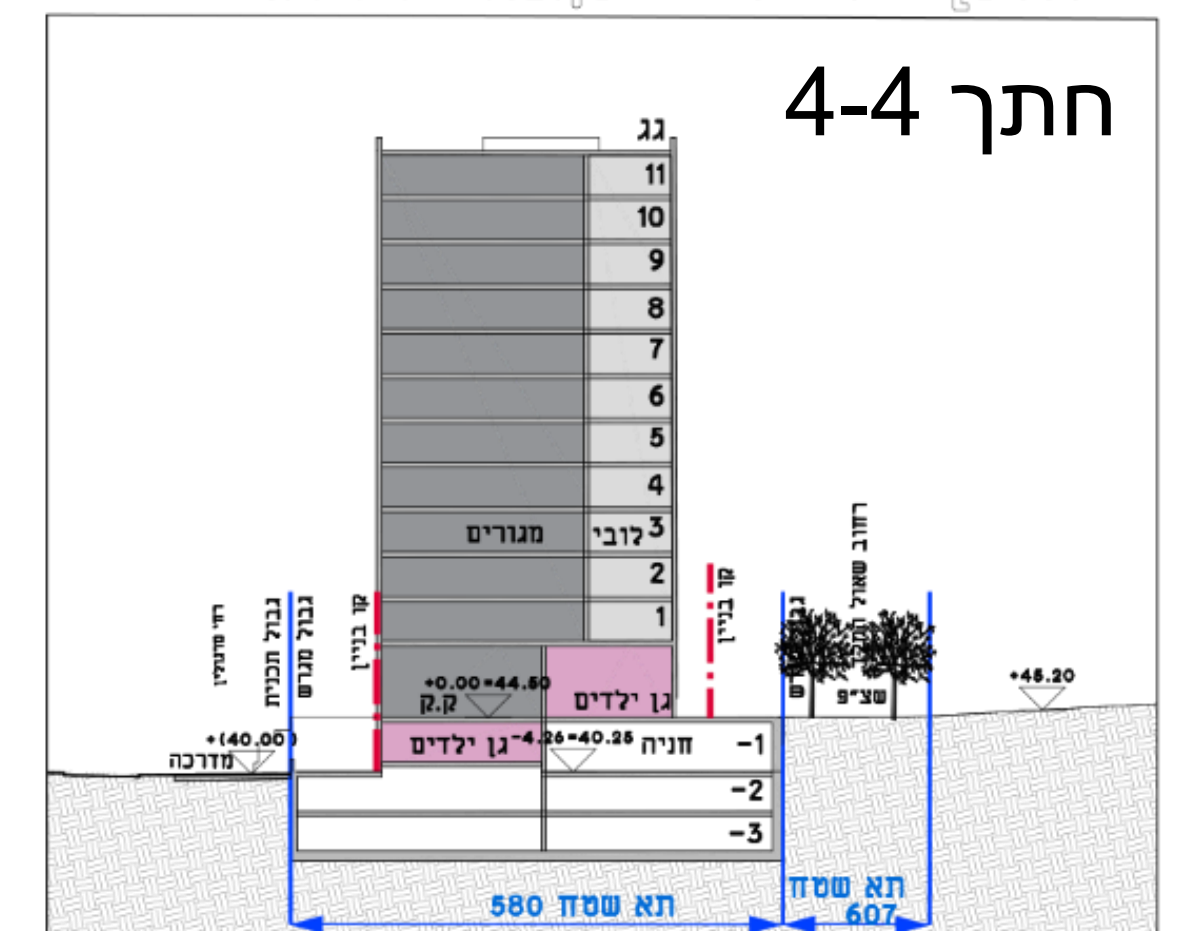


חתך 3-3

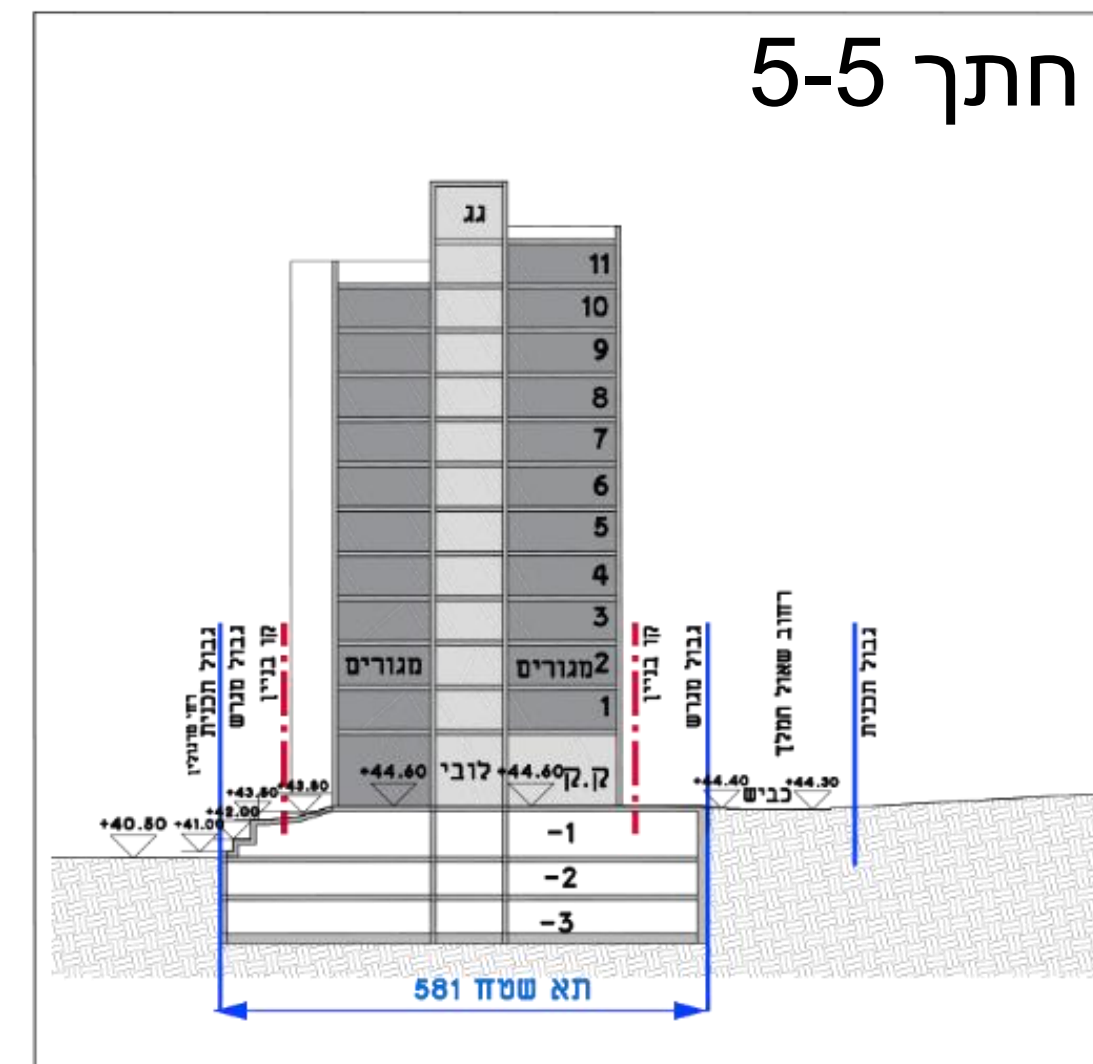


חתך 4-4 ק.מ. 1:500

חתך 4-4



חתך 5-5







כמות יחידות דיור ותמהיל

בינוי מוצע ומס' יחידות דיור

בתחום השכונה הוקמו, מכוח תוכניות תקפות, 149 יח"ד. התוכניות התקפות אינן מחייבות הקמת יח"ד קטנות כלל.

סה"כ בכל הקו הכחול כלולות 393 יח"ד :

234 יח"ד מאושרות

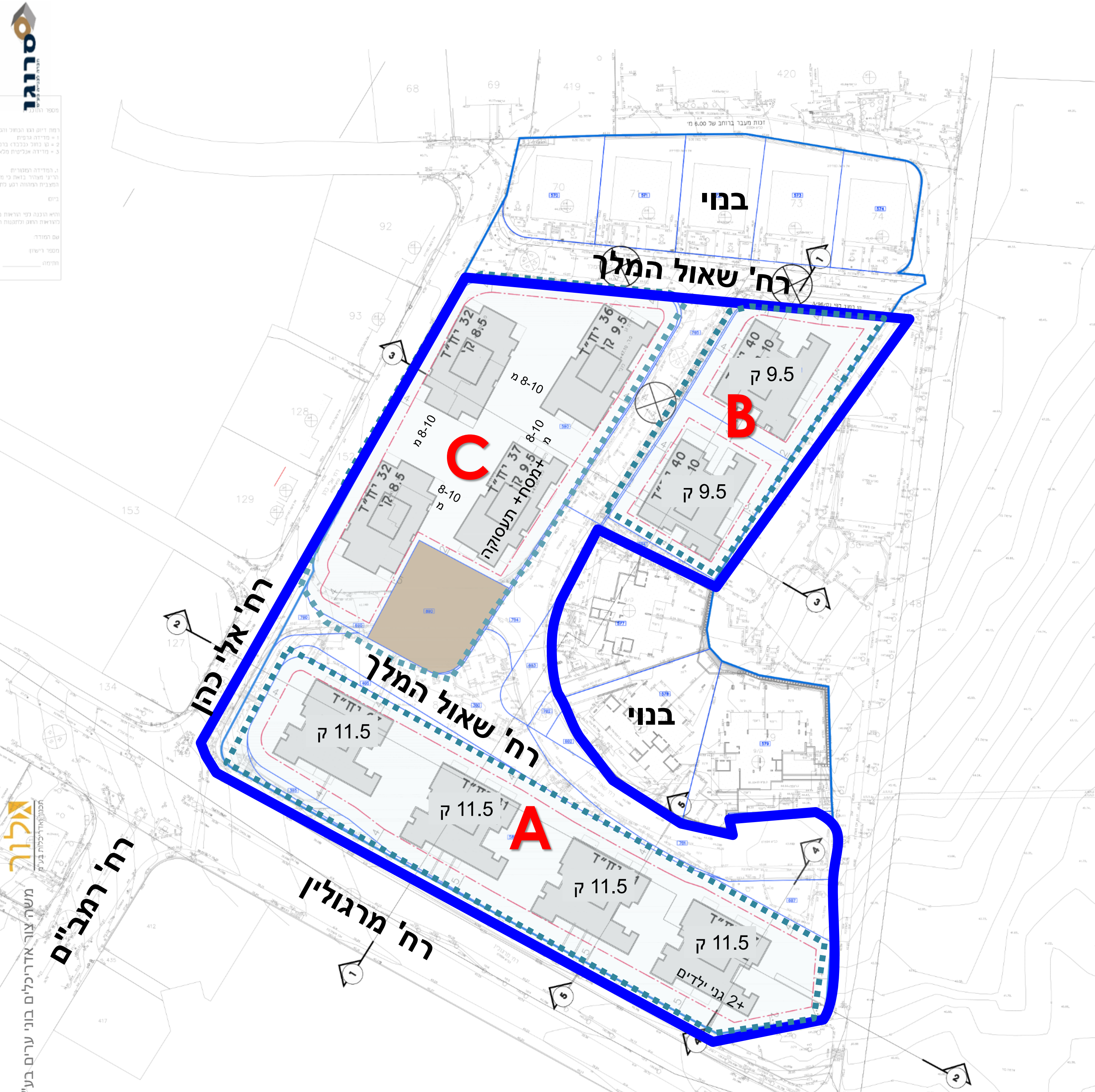
159 יח"ד נוספות מתוך 97 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר פלדלת) 62 יח"ד קטנות תוצענה במחיר מופחת (-10%) לצעירי נס ציונה.

מספר יחידות דיור:

מתחם	מס' יח"ד מאושר	תוספת יח"ד	מס' יח"ד מוצע
A	138	38	176
B	56	24	80
C	40	97	137
סה"כ	234	159	393

קומות:

מתחם	מס' קומות מאושר	מס' קומות מוצע
A	9-12	11.5
B	9	9.5
C	2-6	9.5-8.5



סרגון
1. מספר יחידות דיור
2. מספר קומות
3. מספר יחידות דיור
4. מספר יחידות דיור
5. מספר יחידות דיור
6. מספר יחידות דיור
7. מספר יחידות דיור
8. מספר יחידות דיור
9. מספר יחידות דיור
10. מספר יחידות דיור

אלור
משרד צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

C בינוי מוצע ומס' יחידות דיור- קיבולות יחידות דיור במתחם

מתחם C הינו הרחבה של הקו הכחול להתחדשות מתוכנית נס/3/96.

המתחם כולל יחידות צמודות קרקע ברמת גימור בסיסית, ובמרכז מסחרי מיושן שאינו מתאים לשכונה החדשה ההולכת ומוקמת.

חזון התוכנית בין היתר להציע מתחם מגורים הוליסטי כך שיתקבל מתחם מושלם מרחוב אלי כהן במערב ועד ההתחברות לכיוון תוכנית נס ציונה מזרח, ולכל אורכו של רחוב שאול המלך.

מימוש חזון זה מתאפשר על ידי הרחבת הקו הכחול המקורית של תוכנית נס/3/96 עד רחוב אלי כהן לכל אורכו, כך שניתן יהיה לחדש את כל המרקם בתחום השכונה המתהווה, תוך יצירת מתחם C החדש.

מתחם C מתחלק לשני חלקים:

הראשון מתחם בו מאושרת התחדשות עירונית ברחובות שאול המלך 9,11 בהם ניתן לבנות 26 יח"ד במקום הקיים.

השני מתחם עסקאות קומבינציה הכולל 8 מגרשים בני כ 400 מ"ר כ"א עליהם בנויות כ- 10 יח"ד, ובנוסף מרכז מסחרי ישן במצב ירוד הכולל 7 חנויות.

כמות הדירות המבוקשת מאפשרת עסקת קומבינציה סבירה בהתחשב בכך שאין פטורים ממסים בעסקאות אלה, והבעלים מוותרים על זכויות בקרקע המיועדת לבניה פרטית ובתמורה מקבלים 3 יח"ד כ"א.



תמהיל גדלי דירות: מצב מוצע ביחס למצב מאושר

מצב מוצע				מצב מאושר			מתחם
הערה	שטח דירה (מ"ר פלדלת)	תוספת	מס' יח'	הערה	שטח דירה (מ"ר פלדלת)	מס' יח'	
	45 דירות בשטח עד 80 מ"ר	38	176	תוספת 21 מ"ר תת-קרקע לדירות בקומת קרקע	121	138	A
	31 דירות בשטח עד 80 מ"ר	24	80	תוספת 17 מ"ר תת-קרקע לדירות בקומת קרקע	120	56	B
	21 דירות בשטח עד 80 מ"ר	103	137	שאול המלך 9, 11	124	24	C
	עסקת קומביניציה				צמודי קרקע	16 (מומשו כ- 10)	
		175	395			220	סה"כ

הערה למתחם C:

- שטח הדירות במצב המאושר בטבלה מתייחס ליחידות הדיור המאושרות להתחדשות לפי התוכניות שבתוקף.
- במתחם בנויות יחידות צמודות קרקע גדולות, ובנוסף מרכז מסחרי. כל אלו הממוצעים לראשונה להתחדשות עירונית בתוכנית זו.
- תוכנית נס/3/96 אפשרה תוספת של 10% לכמות יחידות הדיור, ולקיבולות הבניה כפוף לבניה בהינף אחד, אשר יצרה ציפייה למימוש 26 יח"ד במתחם C

יחס לתמ"א 35 שינוי מס' 4:

- הצפיפות המינימלית הנדרשת על-פי תמ"א 4/35 הינה 16 יח"ד' נטו. בתכנית זו הצפיפות הינה 25 יח"ד' נטו.
- בתכנית זו כלולות 97 יח' דיור ששטחן עד 80 מ"ר, שהם 61% מסך 159 דירות התוספת על-פי תכנית זו, או 25% מתוך סך הדירות בתכנית.



מתחם	שטח דירות (מ"ר)		מעל 130		100-130		סה"כ
	עד 80	%	%	130 מעל	%	100-130	
A	45	26%	22	62%	109	26%	176
B	31	39%	9	50%	40	39%	80
C	21	15%	8	79%	108	15%	137
סה"כ	97	25%	39	65%	257	25%	393

יצויין כי בתכניות ההתחדשות הקודמות לא נכללו "דירות קטנות" (עד 80 מ"ר) ושטח דירה ממוצע היה גבוה משטח הדירה הממוצע המוצע בתכנית זו.

תמהיל גדלי דירות: תמהיל דירות מוצע לפי מתחמים

מתחם C		
סה"כ מ"ר	כמות יח"ד A	שטח דירה
1680	21	עד 80
2900	29	100
2420	22	110
7410	57	130
1280	8	160
15690	137	
	114.5255	ממוצע פלדלת C

מתחם B		
סה"כ מ"ר	כמות יח"ד	שטח דירה
2470	31	80
1400	14	100
110	1	110
1320	11	120
1820	14	130
135	1	135
150	1	150
900	5	180
380	2	190
8685	80	
	108.5625	ממוצע פלדלת B

מתחם A		
סה"כ מ"ר	כמות יח"ד	שטח דירה
3670	45	עד 80
5000	50	100
550	5	110
115	1	115
480	4	120
125	1	125
128	1	128
6110	47	130
700	5	140
750	5	150
320	2	160
340	2	170
704	4	176
180	1	180
190	1	190
416	2	208
19778	176	
	112.375	ממוצע פלדלת A

פרוגרמה

עמידה בדרישות תמ"א 35, תיקון מס' 4

צפיפות יחידות דיור לדונם
 מס' יח"ד מוצע בתכנית: 393
 שטח נטו למגורים בתכנית: כ- 15.72 ד'

סה"כ צפיפות בתכנית : 25 יח' לדונם נטו < 16 יח' לדונם נטו

דיור מכליל

בהתאם לאומדן היחידות המוצע במתחם 393 יח', ובהתאם לאופי המתחם (אינטנסיבי) נדרשת הקצאה של 15% יח' לדיור מכליל. בהתאם לכך, מספר היחידות הנדרש לדיור מכליל בתכנית עומד על 59 יח"ד.

בתכנית מוצעות 97 יחידות דיור קטנות, מתוכן 62 יח"ד במחיר מופחת לצעירים תושבי נס ציונה

תמ"א 35, תיקון מס' 4 - צפיפות מגורים

נושא	צפיפות מינימאלית			פרישת שטחי המגורים	דיור מכליל	
	דגם ישוב	צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר	צפיפות נטו ביח"ד לד'			
			מתחם חריג			מתחם רגיל
1 מעל 500,000 וישובי גלעין מטרופוליני	30,000	30	לא תפחת מ 50%		תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים : במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. בתחם חריג: לפי שיקול דעת מוסד תכנון.	
			20	20		
2 200,001-500,000	25,000	20	16			
3 50,001-200,000	20,000	16	14		תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים : במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור. במתחם חריג: לשיקול דעת מוסד תכנון.	
4 20,001-50,000	15,000	12	10		לשיקול דעת מוסד תכנון	
5 5,000-20,000	10,000	8	6		לשיקול דעת מוסד תכנון	

ניתוח נתוני למ"ס 2022, לפי אזורים סטטיסטיים – נס ציונה
אוכלוסייה



אזור סטטיסטי	סה"כ אוכלוסייה	סה"כ משקי בית	ממוצע נפשות במשק בית	עיקרי למשק בית	אורח חיים
11+12	2,240	680	3.1	חילוני	
כלל העיר	47,620	15,320	3.1	חילוני	

אזור סטטיסטי	אחוז בני 0-19
11+12	30.5
כלל העיר	33.9
אחוז שנתון 0-19 ממוצע	1.6 (11+12) 1.8 (כלל העיר)

* נתונים מתוך אתר הלמ"ס | www.cbs.gov.il

בהתאם למכלול הנתונים מהניתוח הדמוגרפי, הוחלט לאמץ את נתוני הבסיס של תוכנית המתאר הכוללנית, כך שגודל משק הבית יעמוד על ממוצע עתידי של 3.4 נפשות ואחוז השנתון לצורך חישוב הפרוגרמה הנוכחית יעמוד על 2.2%.

סיכום – אומדנים לחישוב פרוגרמה לצרכי ציבור

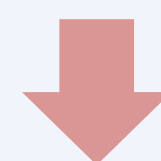
מטרת התכנית	התחדשות
מאפייני האוכלוסייה	יהודית כללית
סה"כ יחידות דיור (תוספת על הקיים)	157
שיעור מימוש	100
גודל משק בית	3.4
אחוז שנתון	2.2

פרוגרמה לצרכי ציבור

הקצאת צרכי הציבור עבור תוספת 159 יחידות

- 147 מ"ר עבור ביתת מעון אחת (+ 135 מ"ר חצר) – בשל היקף היחידות הנמוך הדרישה למעון יום לא עוברת סף כניסה (מינ' 3 ביתות).
- 130 מ"ר עבור ביתת גן ילדים (+ חצר 175 מ"ר) במגרש ציבורי או סחיר (רצוי מינ' 2 ביתות).
- כ-250 מ"ר בנוי עבור הפרשות לצורכי ציבור שאריים כגון: רווחה, בריאות, וכדומה לשילוב במגרש מגורים/סחיר (לפי 0.4 מ' לתושב).
- נראה כי מלאי שטחי השצ"פ במתחם מספק (מאושר + מוצע) עם מיקומו של שצ"פ משמעותי מאושר (מתוכנית נס/96/3) בהיקף 5.01 ד' בסמיכות לתכנית. בשלב זה מוצע שלא להקצות שטח נוסף.

סה"כ : כ - 530 מ"ר לבניה



לאור היקף קטן יחסית של תוספת יחידות דיור, אפילו מוסדות ציבור קטנים, כגון מעון יום וגני ילדים, לא עוברים סף כניסה. בשל כך, מוצע חישוב שסוכם גם את השימושים החלקיים הללו, באומדן לסך הצרכים שתוספת היחידות מייצרת.

שלביות ביצוע

שלביות מימוש בנייני המגורים



מבני המגורים בתאי שטח 582-583:
תנאי למתן היתר – תכנון מפורט לתשתיות ופיתוח לשצ"פ בתא שטח 402-403
תכנון מפורט לביצוע של הרחב רח' שאול המלך והרחבת רחוב אלי כהן.
תנאי למתן תעודת גמר השלמת פיתוח שצ"פ 402-403

מבני המגורים בתאי שטח 580-581:
תנאי למתן היתר תכנון מפורט לתשתיות ולפיתוח לשצ"פ בתא שטח 401
תנאי לתעודת גמר לאכלוס:
השלמת פיתוח שצ"פ 401
פתיחת נתיב נסיעה נוסף ברח' אלי כהן
השלמת ביצוע הרחבת רחוב שאול המלך הצפוני, השלמת ביצוע כביש שאול המלך הדרומי ופתיחתו לתנועה.

מבנה המגורים בתא שטח 580:
תנאי למתן היתר למגורים קבלת היתר לגני הילדים
תנאי למתן תעודת גמר ואישור אכלוס- השלמת בניית גני הילדים ומסירתם לעירייה

מתחם יד אליעזר- מצב סופי עם אישור התוכנית המחוזית



מתחם	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי ת"ק	שטח פלדלת (מ"ר)	מס' יח"ד
A	מגורים	17,600	2115	0	19,715	176
A	מבנים ומוסדות ציבור	300				
B	מגורים	7,760	480	0	8,240	80
C	מגורים	14,110	1,645	0	15,755	137
C	מסחר	500				
C	תעסוקה	500				
C	מבנים ומוסדות ציבור					
D	מגורים	9,075	5,191	0	10,083	84
E	מגורים	7,260	6,548	0	8,040	65
	סה"כ מגורים	55,640	28,790	0	62,144	542
	סה"כ מסחר ותעסוקה	972				
	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	+300 שטח חום				

סה"כ מאושרות כיום 383 יח"ד, מתוכן 157 יח"ד בנויות בפועל (טרם נבנו 226 יח"ד). התוכנית מציעה תוספת של 159 יח"ד בכל מתחם יד אליעזר- בחלוקה בין מתחמים A,B,C מתוכן 97 יח"ד קטנות (80 מ"ר פלדלת) במחיר מופחת (10%-) לצעירי נס ציונה.

מספר יחידות הדיור הכולל בכל מתחם יד אליעזר עם השלמת הבניה לפי תוכנית זו- 542 יח"ד

מתחם C:

500 מ"ר מסחר

500 מ"ר תעסוקה

שטח חום של כ 920 מ"ר

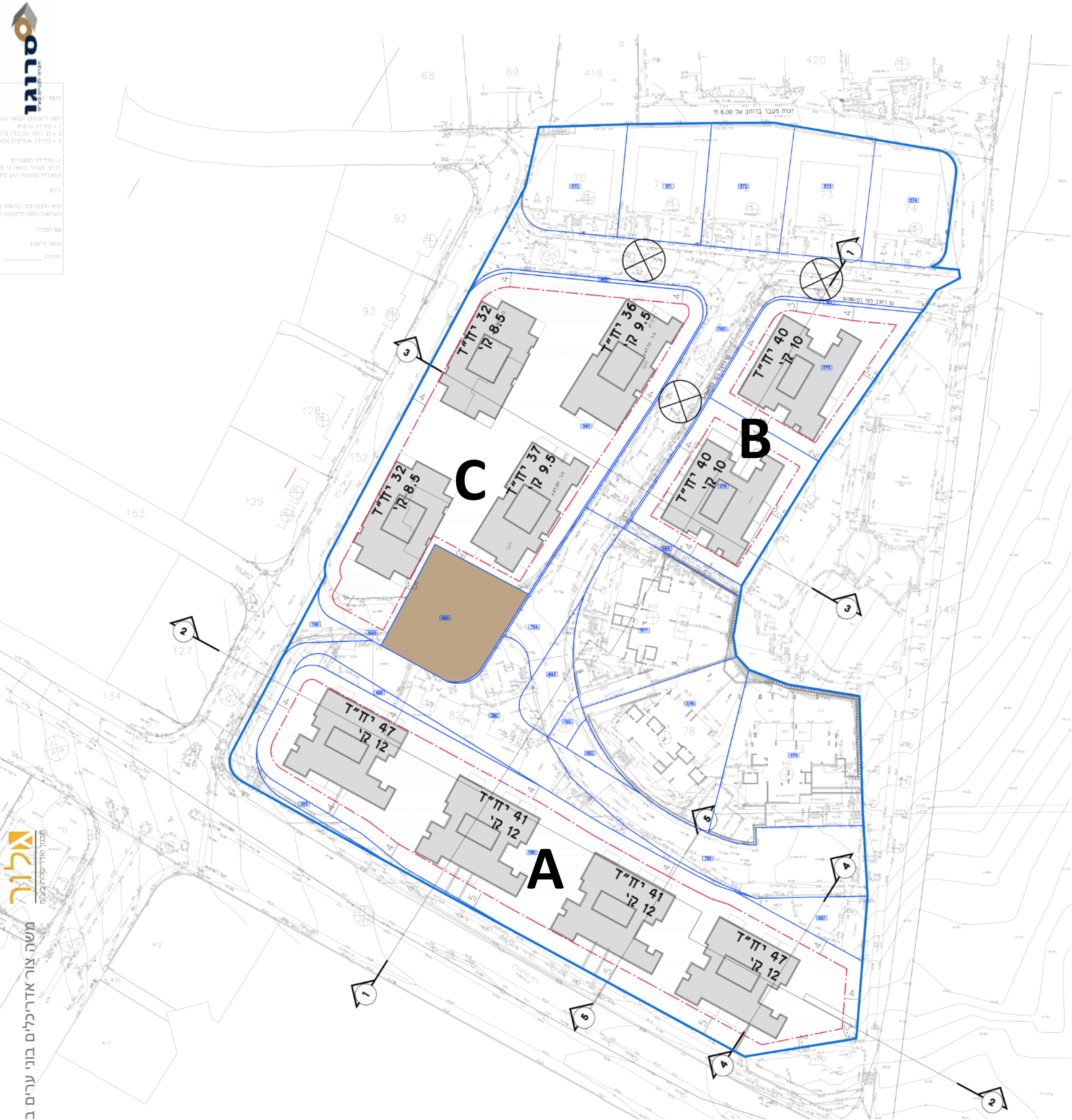
מתחם יד אליעזר - דו"ח חברתי - הסכמות

מתחם A – 100% הסכמות

מתחם B – מעל 90% הסכמות

מתחם C – 50% הסכמות בבתים המשותפים, ומתנהל משא ומתן עם בעלי מגרשי הקומבינציה

מגרשי הקומבינציה: מדובר ב-8 מגרשים של כ-400 מ"ר, בכל מגרש 2 יחידות דיור, בבניה מיושנת. הכללתם במתחם C תתן מענה לחידוש כל שטח השכונה, כולל פינוי מבנה מסחרי מיושן והחלפתו במבנה הכולל שטחי מסחר ותעסוקה אשר יתן מענה ראוי לדיירי השכונה המתחדשת.



תודה

