



03/06/2026
 י"ח סיון תשפ"ו

ישיבת וועדת הנהלה מספר 1 :
מתאריך 25/5/2026

דיון בנושא – תכנית מתאר כוללנית נס ציונה – הצגת חלופות התכנון בפני וועדת הנהלת העיר

המקום : זום

תאריך : 25-05-2026

נוכחים :

שמואל בוקסר – ראש העיר נס ציונה
 עמוס לוגאסי, עמרי רווח, ערן רפאל, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, סמדר אהרוני – חברי הנהלת העיר
 אפרת דמארי – מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי ולוגיסטיקה, עיריית נס ציונה
 בועז גמליאל – מהנדס העיר
 סמדר ירון, רוני הורביץ – תכנון עיר
 אלן לוי – התחדשות עירונית
 שירה גפן, מתן כתריאל, אלון כהני – מנהל התכנון
 יאיר אביגדור, מיכאל בן שושן, קרן גבסו מועלם, מורן שטרית – אדריכלים, מנעד
 איילת זמיר – אדריכלית נוף, מנעד
 רועי ששון – פרוגרמה למבני ציבור, איזון מערכות
 מירב לוי – ניהול פרויקט, מנעד

מטרת הפגישה – הצגת שלב חלופות התכנון בפני הנהלת העיר

1. סיכום עיקרי הדברים :

- ניתנה הצגה כללית של הליך התכנון להכנת תכנית המתאר הכוללנית המלווה בוועדות עבודה ווועדות היגוי וצוות מקצועי רחב בשיתוף לשכת התכנון המחוזית.
- שלב התכנון הנוכחי – הצגת חלופות ולוח הזמנים העתידי לקידום התכנית.
- צויין כי אישור התכנית הכוללנית יאפשר הסמכת הוועדה המקומית לעצמאות תכנונית בשטחה.
- צויין כי בעבר קודמה תכנית מתאר שהופסקה לפני הליך ההפקדה בוועדה המחוזית עקב הליך אישור תמ"א 70, תכנית המתאר הארצית למרחב תחנות המטרו, אשר חייבה את הכנת התכנית הכוללנית מחדש.
- הליך הכנת התכנית הכוללנית במתווה זה, מאפשר לחברי הנהלת העיר לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על התכנון והפיתוח העירוני העתידי.

- 2. הצגת עיקרי תהליך התכנון :** לרבות מרכיבי החזון המתוכננים, תפישת התכנון, היבטי תנועה ותחב"צ בעיר מרכיבי בסיס התכנון בהקשר אזורי ועירוני ועוד [מצורפת לסיכום המצגת שהוצגה לנוחיות הנוכחים].



3. צות התכנון הציג 4 חלופות. הובהר כי כל אחת מהחלופות אינה עומדת בפני עצמה אלא יש לדון ולחשוב על ההיבטים החיוביים בה. להלן דגשים העיקריים שהתקבלו לעת הצגתן :

- **חלופת המוקדים**
שצפים שכונתיים – ההקצאה היא לפי פרוגרמה המחייבת שכל רובע יכיל את כל ההקצאה הנדרשת, מקומית, שכונתית ועירונית.
דגש על חלוקת האזורים המקבילים העצמה מול האזורים שברובם צמודי קרקע ולא מקבילים העצמה.

- **חלופת הכוכב**
חיבור חלקי העיר – יצירת חיבורים פנימה וקישוריות טובה יותר בין שכונות העיר.
הצוות מציע גם התחדשות באזורים הנדרשים לכך בעיקר משיקולים של בינוי ישן וכדומה, ללא קשר לתמ"א 70 ולמרחבי התחנות. הובהר כי מתחמים להתחדשות עירונית המקודמים כיום בעיר, משפיעים על כיווני הפיתוח שיושלמו בהליך התכנון של הכוללנית.

- **חלופת האידרה**
מרחב כפר אהרון – יש להתייחס האם בכל חלופה יהיה להעצמה.

- **חלופת הרצף צפון דרום**
צויין כי רחוב וייצמן הופך להיות מדרחוב הכולל את מתע"ן הקו הכחול. צוות התכנון נותן דגש רב לתחבורה ציבורית.
הבינוי בשכונות שלאורך וייצמן סביר שייצרו העצמה גם לשכונות שאינן צמודות דופן לרחוב – מה שקרוי המעגל השני.
התכנון המוצע הוא לשנת יעד 2050 ולכן יש מקום לקביעת ייעודי קרקע שתאפשר להם העצמה בעתיד הקרוב ובעתיד הרחוק.

4. **החדשות רחוב וייצמן ותמ"א 70** - צוות התכנון ציין כי רחוב וייצמן נמצא כבר כיום בתהליך התחדשות כחלק מהקמת הקו הכחול, וכן לאור אישור תמ"א 70 הקובעת כללי צפיפות מינימליים. הובהר כי היקפי הפיתוח והאינטנסיביות (המוגדרים באמצעות רח"ק – צפיפות בינוי) בתמ"א 70 הינם מחייבים וכי בעת הדיון בחלופות אחת הסוגיות המרכזיות היא מימוש הפיתוח הנדרש בתמ"א בצורה הנכונה והטובה ביותר.

5. **להלן התייחסות חברי הנהלת העיר :**

- **עמוס לוגאסי** – בעד חלופת הרצף כחלופה ראשית וחלופת האדרה כמשנית. בעד התחדשות לאור רחוב וייצמן.
- **סמדר ירון** – תומכת בשילוב בין החלופות – העצמה לצורך רצף מסחרי לאורך רחוב וייצמן, ללא השפעה לתוך השכונות. צינה את חיזוק הקשר מזרח מערב בעיר כמרכיב מחלופת האידרה, ויחד עם זה החשיבות למוקדים בחלקי העיר השונים. נדרשת העצמת השירותים בכל רחבי העיר. מדגישה את החשיבות בהתקדמות בהליך התכנון להתחדשות לפי מסמך המדיניות לפי תמ"א 70.
- **יהודה חיימוביץ** - בעד חלופת הכוכב – המחזקת את מרכז העיר בעיקר, אך במשולב סבור שנכון להשתמש בחלק ממרכיבי חלופת האידרה בדגש על חיבוריות העיר - מזרח ומערב בחלק הצפוני, יש לתת משקל עודף לחלופת הכוכב.



- **ערן רפאל** – חשוב להעצים את רחוב וייצמן, מרכז העיר מיושן ויש לחדשו באופן משמעותי.
 - **סמדר אהרוני** – תומכת בחלופת הכוכב עם שילובים מחלופות אחרות.
 - **עמרי רווח** – סבור שיש לבצע התאמות של חלופת הרצף, שתשרת את התחדשות של מרכז העיר, עם חלופת הכוכב שאמור לאפשר למרכז העיר להיות העוגן ע"י העצמת זכויות הבניה.
 - **ליאור אלימלך** – בעד שילוב חלופת המוקדים והכוכב – סבור שיש להעמיס פחות על רח' וייצמן.
 - **אפרת דמארי** – אסור שרחוב וייצמן ידמה ל"איילון" בתל אביב. חשוב שהמרכזים המסחריים בשכונות ימשיכו להיות מוקדים מקומיים. תומכת בשילוב של חלופות האידרה והכוכב.
 - **בועז גמליאל** – בעד שילוב חלופות הכוכב והרצף.
 - **ראש העיר** – מסכם – שילוב חלופת הכוכב וחלופת הרצף בדגש על הכניסות הצפונית והדרומית לנס ציונה וכן התחדשות רחוב וייצמן לאור מאפני התחב"צ ברחוב.
6. בשלב הבא הצוות מפתח את עקרונות התכנון שיהוו את מרכיבי החלופה הנבחרת שיוצגו בוועדת ההיגוי הבאה בחודש יולי, לאחריה יחל שלב עיבוד מסמכי התכנית.
7. תודה על שיתוף הפעולה.

רשמה: מירב לוי
העתק: משתתפים