



17/06/2026

ב"תמוז/תשפ"ו

ישיבת וועדת הנהלה מספר 2 :

מתאריך 11/6/2026

סיכום פגישה בנושא תוכנית מרכז נס ציונה, טייסים צפון, מטרו צפון וצו הארנונה 2027
מתאריך ה- 11/6/2026

משתתפים:

- **חברי וועדת הנהלת העיר:** שמואל בוקסר - ראש העיר, ערן רפאל - משנה לרה"ע, עמרי רווח - סגן ראש העיר, עמוס לוגסי - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניין וסמדר אהרוני - סגנית ומ"מ ראש העיר.
- **גורמי מקצוע:** אינג' בעז גמליאל - מהנדס העיר, אלן לוי - ראש המינהלת להתחדשות עירונית, סמדר ירון - מנהלת מחלקת תכנון עיר.
- **צוות תוכנית המטרו:** מישל וסטון לאור - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עירד שומרוני ודניאלה שניצר - ארי כהן אדריכלות, נטע אראל ואיתן שמש - לוג ניהול פרויקטים.
- **צוות תוכנית טייסים צפון:** ליאת בן אבו - סמנ"כלית תכנון אאורה, טל קאופמן - קיקא ברא"ז.

1. תוכנית מטרו מרכז (התחדשות מרכז העיר)

התוכנית נועדה ליצור מוקד עירוני אינטנסיבי סביב תחנת המטרו העתידית (קו M1) תוך שימור אופי המושבה וחיזוק רחוב ויצמן כציר עירוני מרכזי.

דגשים וסטטוס תכנוני:

- **מגישי התוכנית:** התוכנית מקודמת על ידי הוועדה המקומית בשיתוף פעולה עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- **עקרונות הבינוי וגובה המבנים:** העירייה התעקשה על התאמה לאופי נס ציונה. מרבית הבינוי לאורך ציר ויצמן יהיה נמוך ככל האפשר (עד 7 קומות). בנייה גבוהה יותר תתאפשר רק באופן נקודתי, שם תותר בנייה של עד 16 קומות.
- **שלביות:** התוכנית מציעה בנייה של יח"ד בשלבויות של לפני ואחרי הקמת המטרו.
- **חלוקה למתחמים:** שטח התוכנית (כ-75 דונם) מחולק ל-9 מתחמי מימוש.
- **שימושי קרקע:** התוכנית מגדילה משמעותית את השטח הציבורי במצב המוצע, תוך צמצום אחוז שטחי המגורים מ-56% ל-43% לטובת עירוב שימושים.
- **תחבורה ומרחב ציבורי:**
 - **ציר ויצמן:** המקטע שבין צומת הבנים לצומת רבין מתוכנן להפוך לציר תחבורה ציבורית בלבד, ללא תנועת רכב פרטי.
 - **נגישות למטרו:** מתוכננים 3 פורטלים (כניסות) לתחנה: צפוני (סמוך לגן המייסדים), מערבי (סמוך לקניותר ולספרייה), ודרומי.
 - **תשתית הליכתית:** הרחבת מדרכות, יצירת שבילי אופניים דו-סטריים משני צדי הרחוב, והקמת תשתית צל מיטבית.
 - **ניקוז:** התוכנית נדרשת לתת מענה לבעיית הצפות באזור, הנמצא בנקודה נמוכה של אגן הניקוז, באמצעות פתרונות ניקוז כלל עירוניים ושדרוג מערכות התיעול.



- **תקני חניה:** נקבעו תקני חניה מחמירים לשלב שאחרי הקמת המטרו, כאשר בשלב הביניים התקן למגורים יעמוד על 1:1.
- **קו כחול ובדיקה שמאית:** חברי ההנהלה ביקשו הבהרות לגבי קביעת הקו הכחול ומה נכלל בו. צוין כי התוכנית עוברת כעת **בדיקה שמאית מטעם העירייה** להבטחת כלכליות ואיזון.

2. תוכנית טייסים צפון

תוכנית זו מהווה את החוליה המשלימה להתחדשות שכונת רמת בן צבי ומתמקדת במתחם שבין רחוב הטייסים לרחוב ההסתדרות.

דגשים וסטטוס תכנוני:

- **השלמת רמת בן צבי:** התוכנית ממשיכה את עקרונות התכנון של השכונה השכנה, כולל המשכיות ציר הולכי הרגל הירוק מצפון לדרום ויצירת מרחב ציבורי פתוח על תוואי ציר זה.
- **צירוף בניין ההסתדרות 34:** התוכנית הורחבה כך שתכלול גם את הבניין ברחוב ההסתדרות 34. בשל חוסר היכולת להחתים את כל הדיירים במגרש זה כעת, הוחלט כי העירייה תצטרף כמגישה לתוכנית כדי לאפשר את הכללתו התכנונית.
- **עקרונות בינוי:**
 - **בינוי מלווה רחוב:** יצירת חזיתות בנויות כלפי הרחובות הסובבים ליצירת עירוניות פעילה.
 - **שימושים מעורבים:** תוספת זכויות בנייה וקומות למגרש מסחרי שיכלול גם שימושי תעסוקה ושב"צ (שטח לבנייני ציבור).
 - **חיבור תנועתי:** התוכנית כוללת פתיחת חיבור תנועתי חדש מרחוב הטייסים לרחוב 101.
 - **היקף יחידות דיור:** התוכנית מציעה התחדשות של 88 יח"ד במצב הנכנס 2820 יח"ד במצב היוצא.

3. תוכנית מטרו צפון

- התוכנית ממוקמת בכניסה הצפונית לעיר, סביב תחנת המטרו העתידית (קו M1), ומתפרסת על שטח של כ-108 דונם. מטרתה היא העצמת זכויות בנייה מכוח תמ"א/70 ליצירת מוקד עירוני אינטנסיבי המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר.
- **דגשים וסטטוס תכנוני:**
 - **היקף יחידות דיור:** התוכנית מציעה תוספת משמעותית של כ-1,100 יחידות דיור.
 - **עירוב שימושים:** התוכנית כוללת שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור (הקצאה של כ-13.3 דונם למבני ציבור וכ-17.1 דונם לשטחים פתוחים).
 - **עקרונות תכנון ונוף:** דגש על עידוד הליכתיות, יצירת רשת רחובות מוצלת, פתרונית ניקוז מבוססי טבע וניהול מי נגר בתוך השטחים הפתוחים.
- **עיקרי התנגדות הוועדה המקומית והנהלת העיר:** הוועדה המקומית הביעה התנגדות נחרצת למספר היבטים בתוכנית במתכונתה הנוכחית, ודורשת את עדכונה בהתאם לדגשים הבאים:



- **תיאום עם תוכנית המתאר הכוללנית: (2040)** הוועדה סבורה כי התוכנית מקודמת במנותק מתוכנית המתאר של נס ציונה הנמצאת בהכנה. נדרש
- לבחון את הציפוף המצטבר בעיר ולוודא שהתוכנית אינה פוגעת באיזון בין מגורים לתעסוקה.
- **הנמכת הבינוי וצמצום יח"ד:** העירייה דורשת להגביל את גובה הבינוי המרבי ל **16-קומות** (במקום בנייה גבוהה יותר המוצעת כעת) ולצמצם את היקף יחידות הדיור ל **1,000-לכל היותר**, כדי למנוע עומס תשתיתי בלתי סביר.
- **שלביות בביצוע המטרו:** דרישה לקבוע מנגנון שלביות מחייב, כך שמתן היתרי בנייה בהיקף העולה על 30% יותנה בהפעלה בפועל של קו המטרו, כדי למנוע אכלוס ללא מענה תחבורתי הולם.
- **מניעת "שאריות תכנון":** הוועדה דורשת לכלול בקו הכחול של התוכנית שטחים הגובלים בשכונת גבעת התור ("המשולש השחור") כדי להפכם לשטחים ציבוריים פתוחים ולמנוע יצירת מגרשים מבודדים ללא פתרון תכנוני.
- **תחבורה ותשתיות:**
- סימון רחוב ויצמן כציר **רתי"צ** (רכב תחבורה ציבורית) מחייב.
- ביטול או צמצום החיבורים התנועתיים דרך **רחוב התור**, כדי להגן על אופי השכונה הקיימת מצמצום תנועה עוברת.
- הקמת תשתיות קצה חדשות למים וביוב כתנאי לאכלוס, ללא הסתמכות על מערכות קיימות הנמצאות בקצה גבול הקיבולת שלהן.
- **ניהול אשפה:** דרישה להקצאת מגרש ייעודי למערכת **פינוי אשפה פנאומטית** שתשרת את המתחם החדש.

לסיכום – שלושת התוכניות עתידות לעלות לדיון במליאת בניין עיר.

4. דיון וועדת הנהלה בנושא צו המיסים לשנת 2027, פרק "שיעורי הנחות בארנונה למגורים לתושבי נס ציונה".
- הוחלט פה אחד שלא לבצע את השינויים המבוקשים בפרק זה ולהותיר את המצב הקיים על כנו, למעט סעיף 8 לפרק, שעניינו עדכון הנחה לילד/ים נכים, שמשמעותו הרחבת ההנחה למשפחה עם ילדים נכים.

העתק: משתתפים