נס ציונה – התחדשות מרכז העיר

דיון בועדה מקומית

יולי 2026

עיריית נס-ציונה

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

REED רם איזנברג עיצוב סביבה

לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ

צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין

מורן הנדסת דרכים // ייעוץ ותכנון בהנדסת תנועה ותחבורה

קבוצת גיאוקרטוגרפיה

HGM

טיקטין תיכנון חשמל בע"מ

חיים פיאלקוף פרוגרמה עירונית

אביעד שר שלום קיימות ובנייה וירוקה

צוות

מזמיני העבודה

הרשות להתחדשות עירונית	גורי נדלר, ראש אגף תכנון גלית רונן, מנהלת תחום תכנון מאיה ברעם, מנהלת תחום תכנון חן נאור, רפרנט התכנית מישל וסטון לאור, רפרנטית התכנית

מגישת התכנית

עיריית נס ציונה	ראש העיר: שמואל בוקסר
אגף הנדסה	מהנדס העיר: בועז גמליאל מנהלת מחלקת תכנון עיר: סמדר ירון מזכירת האגף ומהנדס העיר: חגית נרדיה
מנהלת התחדשות עירונית	ראש המנהלת: אלן לוויט הדווט מנהלת פרויקטים: רעות קורן

צוות התכנון

ניהול פרויקט	לוג ניהול פרויקטים: יפעת מנקוביץ, נטע אראל איתן שמש
אדריכלות	ארי כהן-מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים : מיכאל וינד, עירד שומרוני, דניאלה שניצר
אדריכלות נוף	רם איזנברג עיצוב סביבה: רם איזנברג, זוהר ארני
תנועה וכבישים	מורן הנדסת דרכים: שי מורן, אפרת לוי
סביבה	יוזמות: בר נאמן
פרוגרמה	חיים פיאלקוף
מים, ביוב וניקוז	ח.ג.ם מהנדסים ויועצים: חגית ברב טל
יעוץ חברתי	גאוקרטוגרפיה: אורה בלום
שמאות	יוני צ'רניאבסקי, גלעד לוקר
חשמל	טיקטין מהנדסים: אמיר טיקטין
מדידות	דטה-מפ: אורן ברגמן

סדר יום

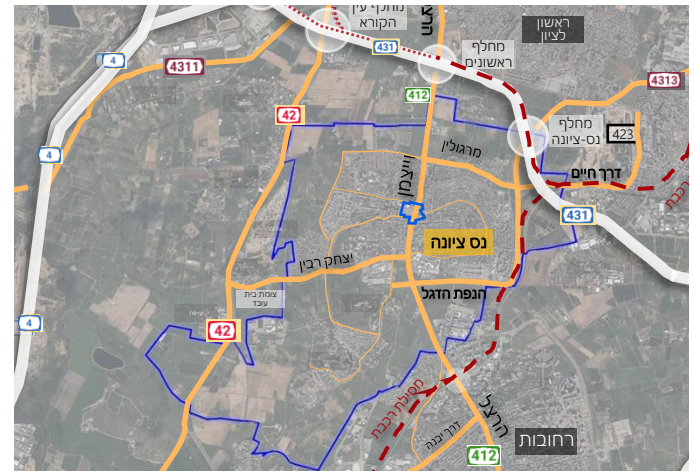
תקציר מצב קיים

תכנון מוצע

עדכונים אחרונים בבינוי ופרוגרמה

ריכוז שינויים מסט מסמכים

נס ציונה – כללי | תכנית כוללנית נס ציונה 2040 (החלטה בדיון בהפקדה 2019)

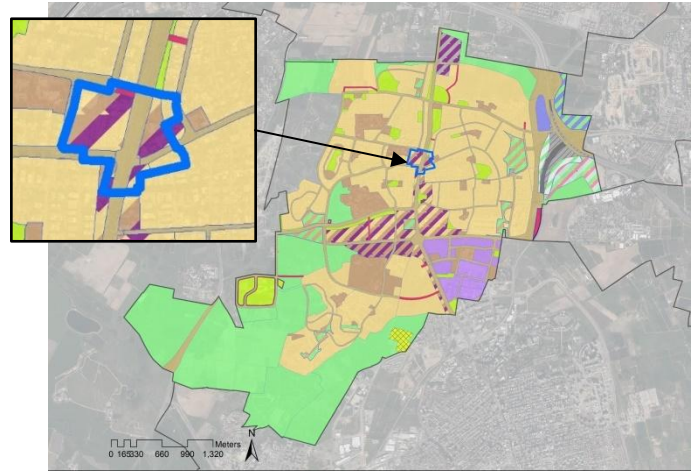


נס ציונה - מצב קיים

שטח	כ-17,000 דונם
יח"ד	17,452
מספר תושבים	כ- 50,500
צפיפות נפש/קמ"ר	2,640
קצב גידול שנתי	1.5%

מתוך רקע תכנית המתאר:

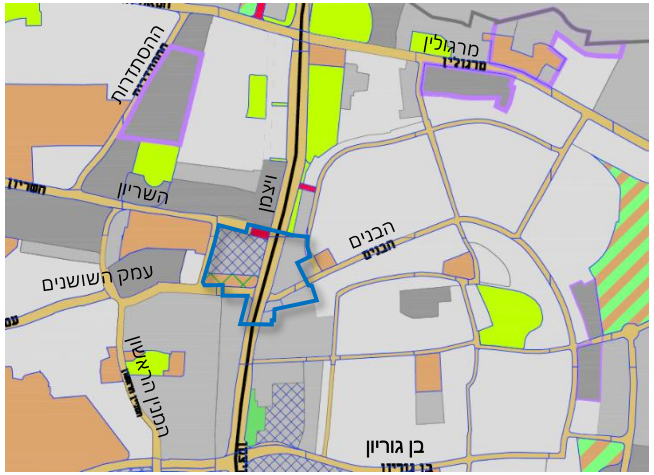
- עיר מיוחדת ושונה מערי הסביבה (הרכב סוציו-אקונומי, פריסה ועוד)
- צפיפות דיור נמוכה יחסית
- מבנה קומפקטי ושירותים עירוניים נגישים
- העיר מאופיינת באיזור חזק והומוגניות גבוהה



תכנית מתאר - תשריט

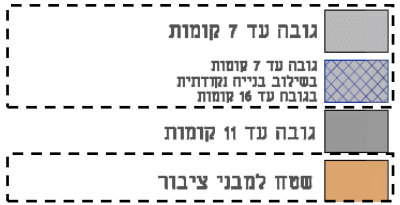
- **חיזוק המרכז העירוני מעורב השימושים לאורך ציר וויצמן (צפון-דרום)** והארכתו דרומה עד לרחובות, ליצירת רצף עירוני המשכי
- **יצירת מרכז עירוני מעורב שימושים נוסף בכיוון מזרח-מערב** המתלכד עם ציר ויצמן מדרום לאזור התכנון
- **חזון ללב העיר:**
מרכז עירוני מעודד הליכה וחשיפה לשטחים פתוחים
- **השכונות בסביבת אזור התכנון נותרות מוטות מגורים**

מגורים | מגורים,תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור



נס 2040 - נספח עיצוב

- **מרבית מרכז העיר (לאורך ויצמן) גובה עד 7 קומות, כאשר שכונות מגורים רבות מוגדרות כצמודי קרקע**
- **בתחום התכנון גובה עד 7 קומות, בשילוב בניה נקודתית באזור הקניון עד 16 ק'**



תת"ל 101/א | תחנת נ.צ מרכז

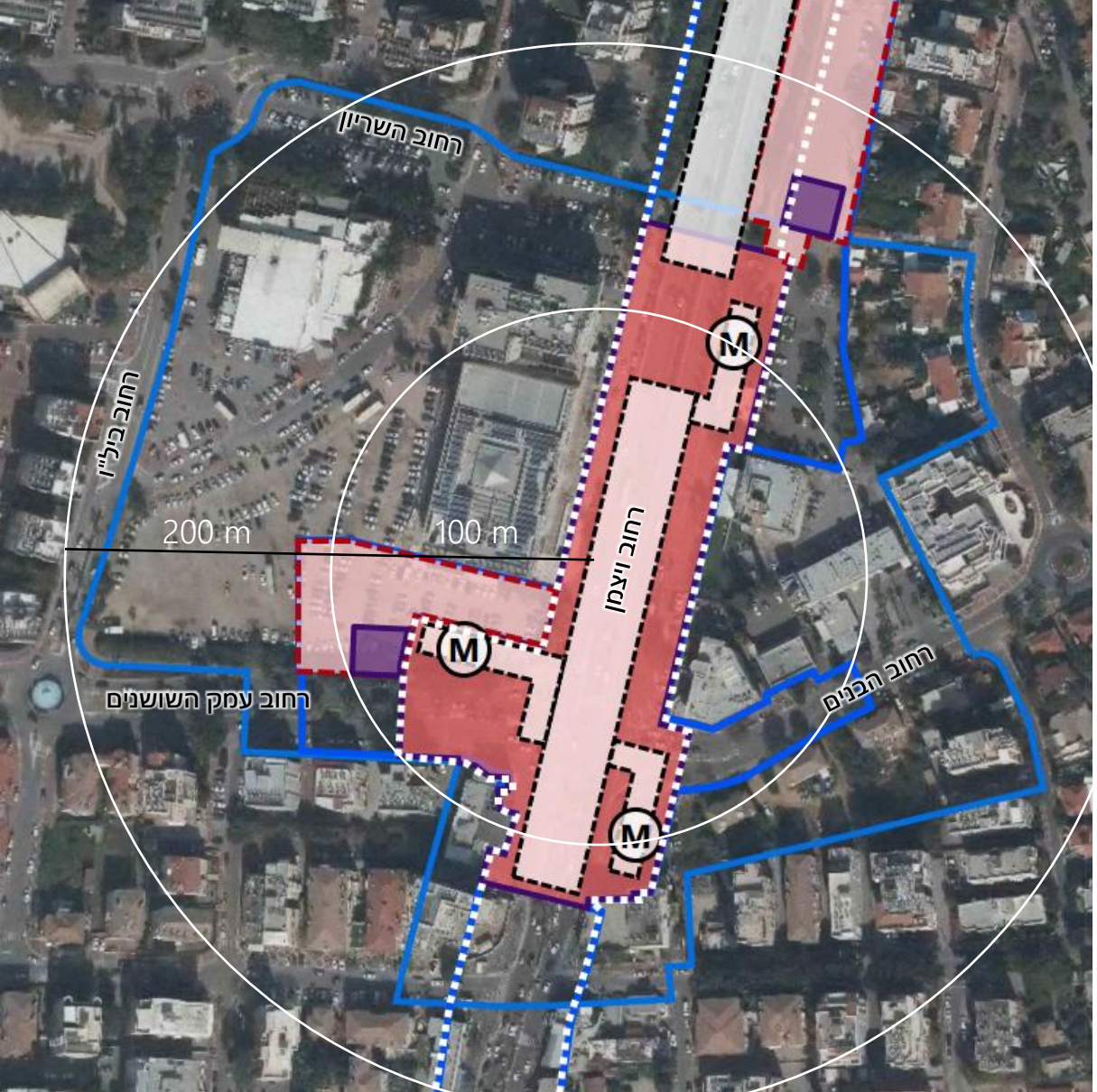
- לתחנה מתוכננים 3 פורטלי כניסה:

צפונית- סמוכה לפארק הרובעי גן המייסדים, לשכונת המגורים בצפון ולשימושים הציבוריים במזרח

מערבית- סמוכה לקניון, לקרית התרבות, הספרייה ובתי ספר. ניתן להניח שזו הכניסה הפעילה יותר

דרומית- מחברת לשכונות המגורים בדרום

- בתחום התכנית סמוך לכניסה המערבית מגרש למתקן הנדסי ואזור התארגנות



- כניסה לתחנת מטרו
- מבנה תת"ק עפ"י נספח המסילה
- גבול מטע"ן תת"ק
- תחנת תחבורה ציבורית
- מתקן הנדסי
- אזור התארגנות
- גבול התכנית

תמ"א 70 | תחנת נ.צ מרכז

- **תחום**

תחום התכנון נמצא בתחום **מרחב הליבה והטבעת הראשונה**

- **מרחב הליבה**

מצוי במעטפת המיידית של תחנת המטרו. יתוכנן כמרחב הולכי רגל פעיל המשלב עירוב שימושים ומרחבי שהייה איכותיים, תוך מתן עדיפות מרבית לשילוב שטחים ציבוריים פתוחים.

- **שימושים**

לפחות 20% מגורים

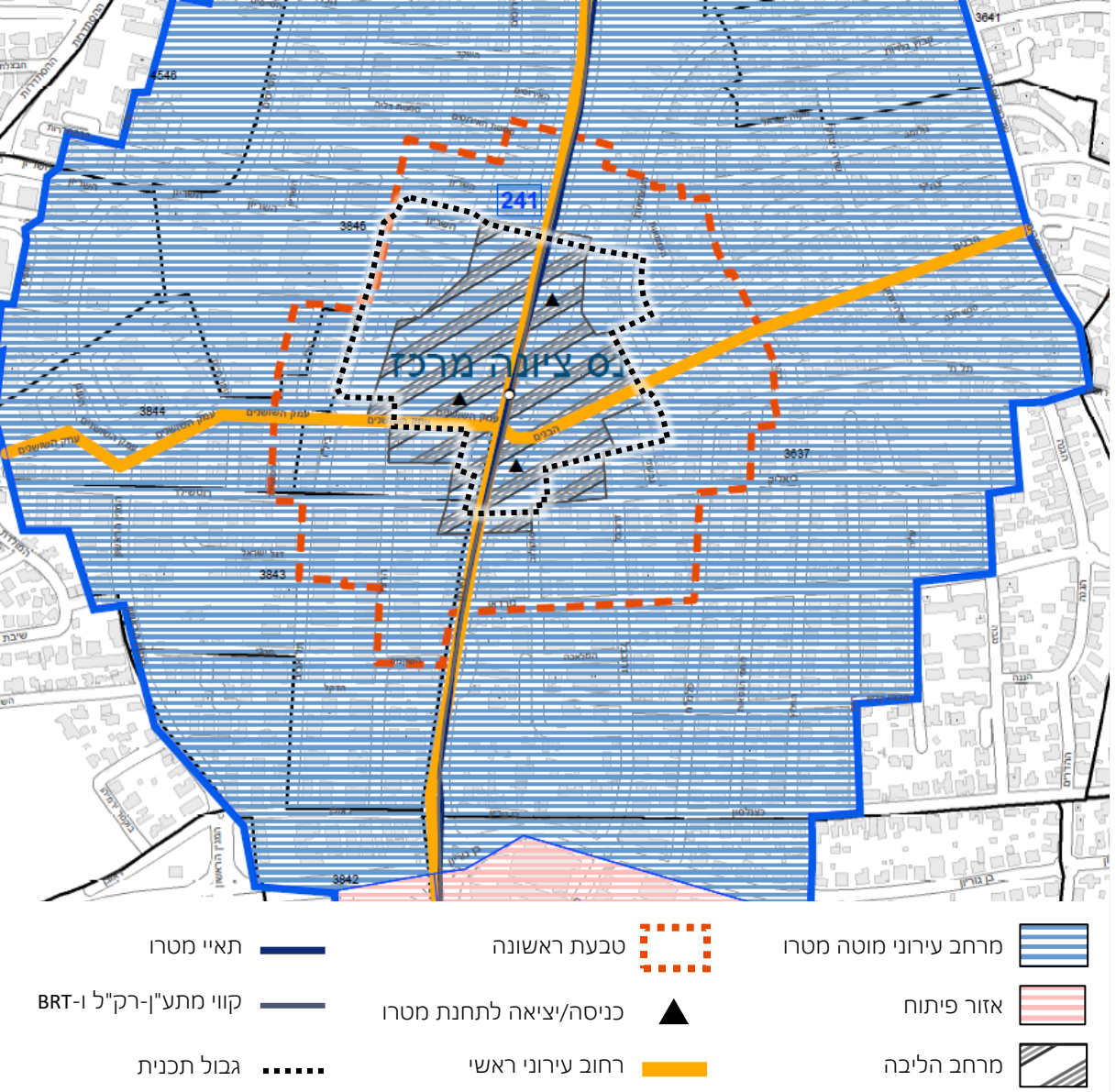
לפחות 20% תעסוקה

- **נפח בינוי**

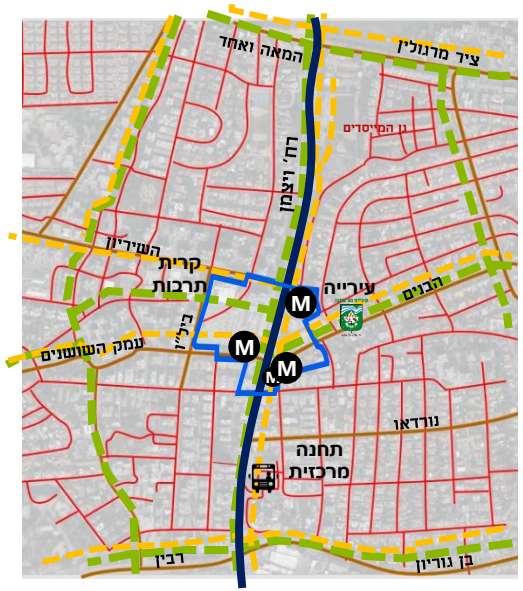
רח"ק מינימלי **6** (=600% בניה)

- **תקן חניה**

תקן חניה	ביניים	סופי
מגורים	**1:1**	**0.6**
מסחר	1:100	1:150
תעסוקה	1:240	1:360



מרכז העיר נס ציונה | מאפיינים

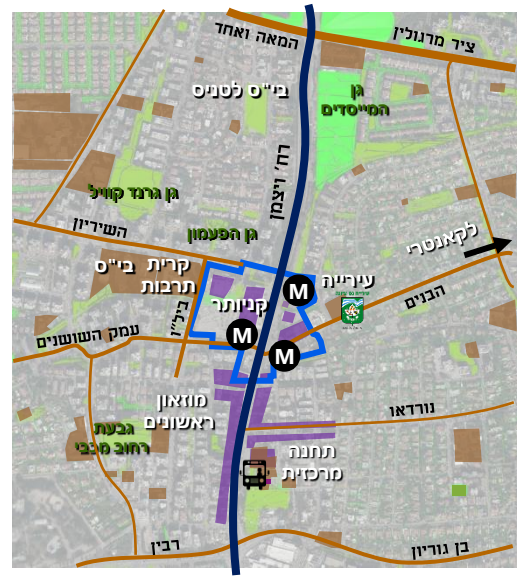


תנועה ושלד ציבורי

- **רחוב ויצמן** – הציר הראשי בעיר הממשיך לרחובות מדרום ורשל"צ מצפון. מדרום לתחום התכנון הינו רחוב עירוני שוקק עם חזיתות מסחריות לאורכו, בעוד שמצפון הינו דרך לרכבים בעיקר ללא דפנות מבונות לאורכו
- **מערך רחובות** מרושת (למעט בחיבור לויצמן)
- **טופוגרפיה שטוחה** ונוחה לתנועת הולכי רגל ואופניים
- **רחובות הבנים/עמק השושנים** החוצים את העיר ממזרח למערב מאופיינים בבינוי מגוון למגורים – צמודי קרקע עד בנייה רוויה

ציר ירוק ראשי (תכנית מתאר 2040)

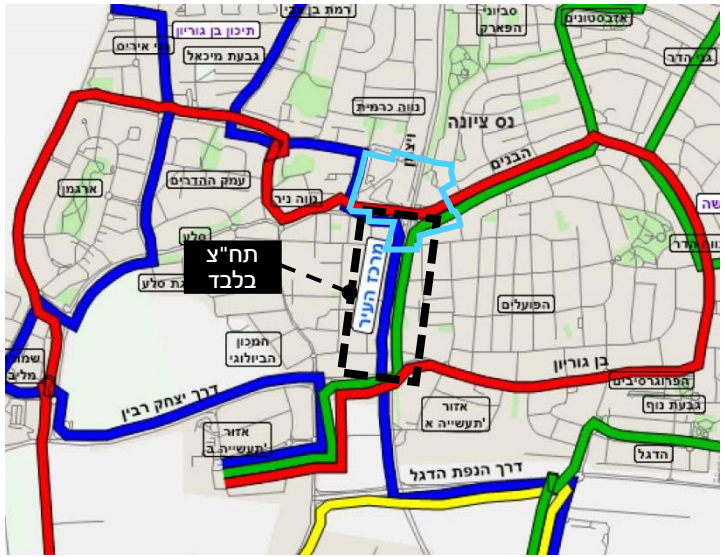
שביל אופניים (תכנית מתאר 2040)



יעודי קרקע ושימושים

- **מרכז עיר קומפקטי ומרוכז המאופיין בשירותים נגישים** - עירייה, תחנה מרכזית, קרית תרבות וספרייה ובתי ספר
- **חזיתות מסחריות רציפות ופעילות לאורך ויצמן** במקטע שבין דרך רבין מדרום לרחוב הבנים/שושנים מצפון
- **קיימים מספר שצ"פים מגוונים בהיקף התכנית** הקרוב ביותר הוא גן המייסדים הצמוד מצפ' מז'. קיימת תכנית מאושרת להרחיבו לפארק ספורט כלל עירוני
- **קיים ריכוז מבני ציבור מצפ'-מע' התכנית**

- מבני ציבור
- מסחר



תנועה – יוזמות תח"צ

- **מתוכננים שלושה קווי תח"צ ראשיים הנפגשים בתחום התכנון** (צומת ויצמן/הבנים) ולאפשר נגישות ישירה לכל חלקי העיר
- ברחוב ויצמן, המקטע בין צומת הבנים עד צומת רבין מתוכנן להפוך **לרת"צ ללא תנועת רכבים פרטיים**

תחום התכנית – תצ"א

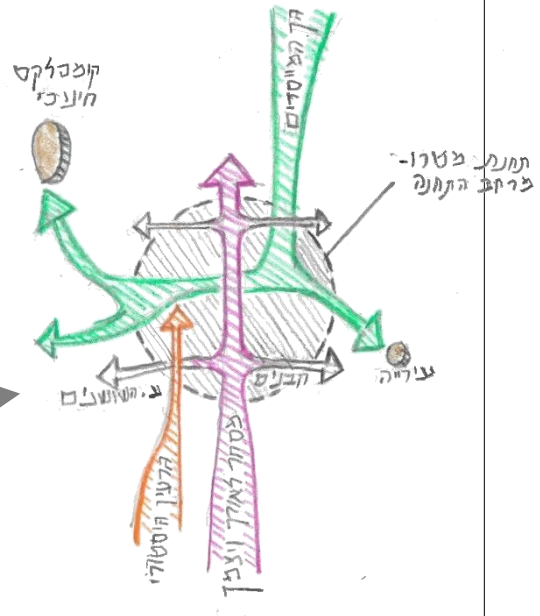
שטח התכנית	76.6 דונם
יח"ד קיימות	46 יח"ד
מספר תושבים	כ- 150 נפש
סה"כ שטחים בנויים	כ-33,000 מ"ר
שטח מגורים קיים	כ-4,000 מ"ר
שטח מסחר ותעסוקה קיים	כ-29,000 מ"ר

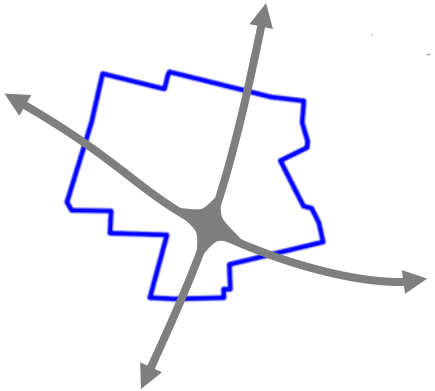
תחום תחנה ציבורית תת"ק (מטרו)

- מוקד עירוני סביב תחנת המטרו – מרכז מעורב שימושים ומוטה הולכי רגל
- יצירת מקום ייחודי הנותן ביטוי לאופייה הייחודי של נס ציונה

עקרונות תכנון שלד ציבורי

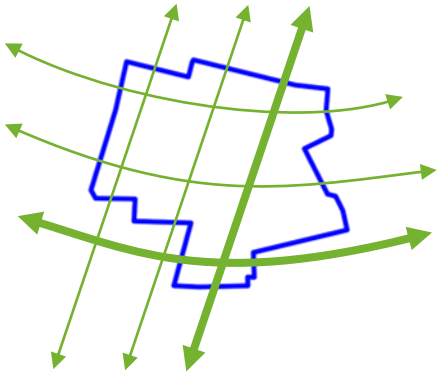
- מיתון וצמצום תנועת כלי רכב פרטיים לאורך רחוב ויצמן והוספת צמתים לאורכו לחיבור המרקם העירוני משני צדדיו
- יצירת רצף הליכתי נגיש ומזמין בין גן המייסדים מצפון למקבץ מבני הציבור בצפון-מערב ולעירייה ממזרח
- הגדלת התכסית הבנויה, הסדרת חזיתות פעילות במפלס הרחוב, תיחום והגדרת כיכרות עירוניות פעילות ליצירת מרחב עירוני מזמין ואיכותי להולכי רגל



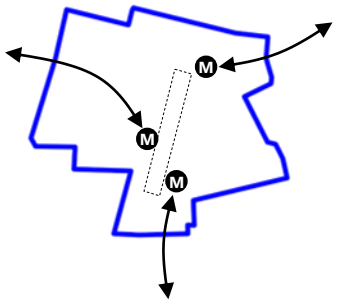


חיבור מרכז העיר אל העיר

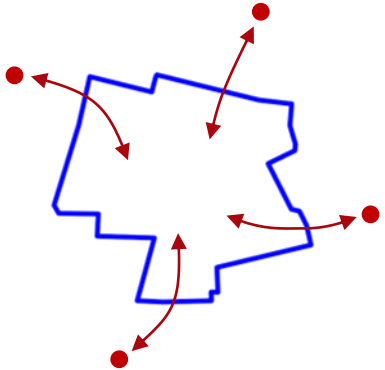
מרחב ציבורי פתוח תומך מרכז עיר



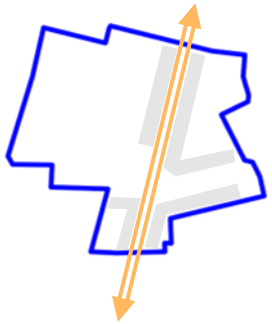
רשת הליכה קריאה



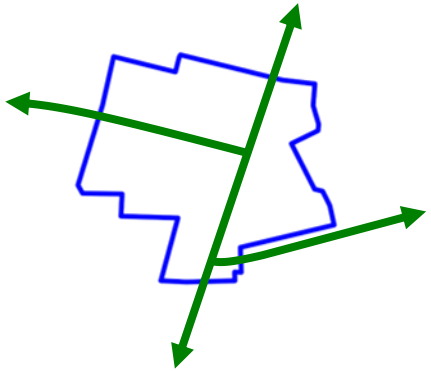
קישוריות לתחנות המטרו



קישוריות למוקדים ציבוריים

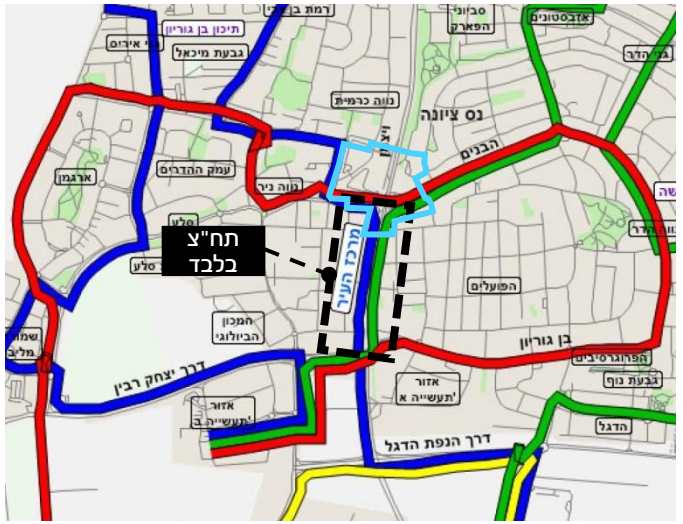


חיזוק רחוב ויצמן כרחוב עירוני



יישום שלד ירוק – תכנית המתאר

רת"צ בתכנון לביצוע



מקרא

- תנועה משולבת רכב פרטי
- רת"צ

דרכים - מוצע

לאחר הקמת המטרו

- תוספת צומת בין רח' השריון-ויצמן-העצמאות
- הארכת רת"צ מתוכנן עד הצומת
- יצירת מרחב מוטה הולכי רגל ותח"צ בסביבות תחנת המטרו

מרחב מוטה הולכי רגל

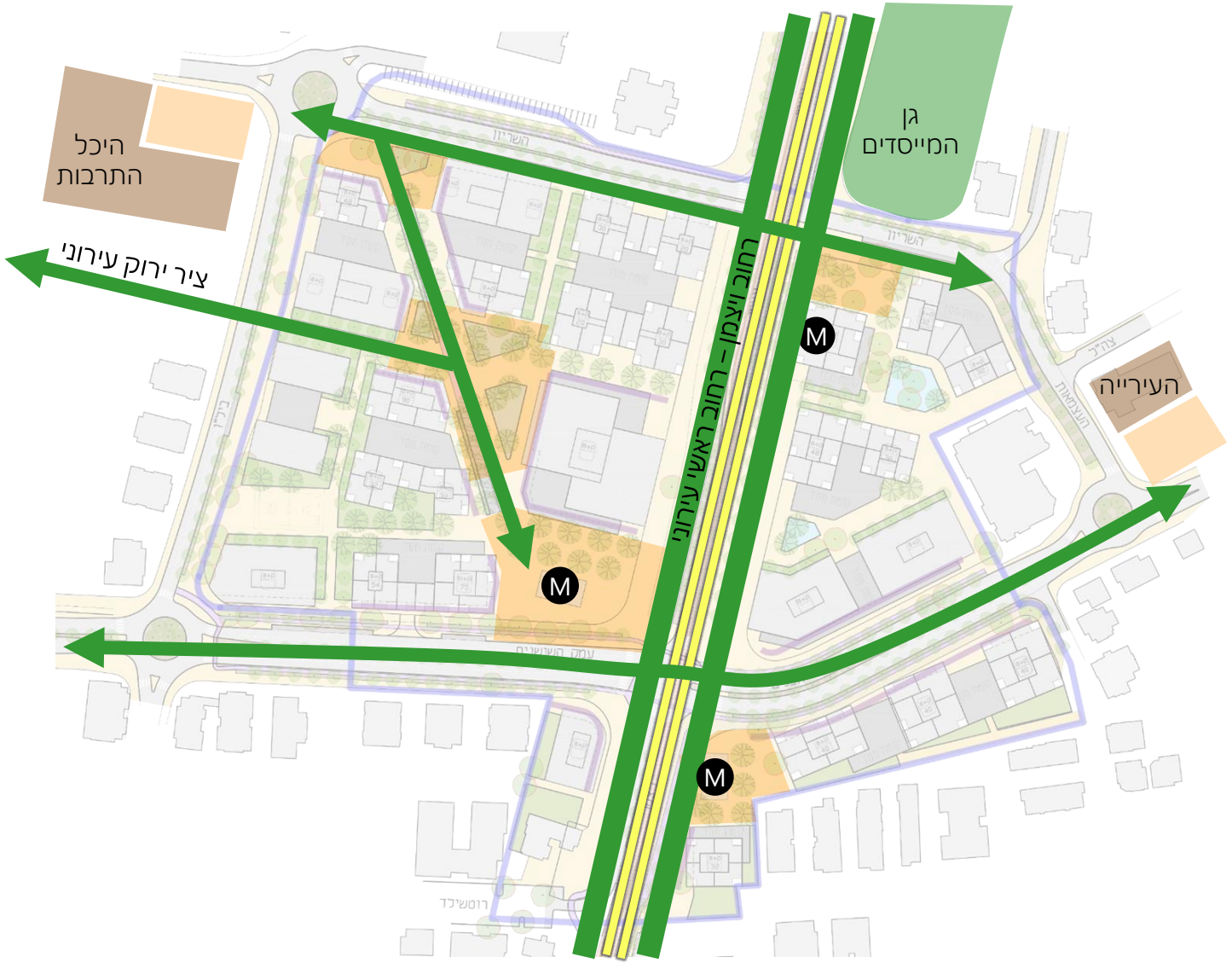
תנועה משולבת רכב פרטי

רת"צ

תחנת מטרו תת"ק

M כניסה לתחנה

צירי הליכה ראשיים

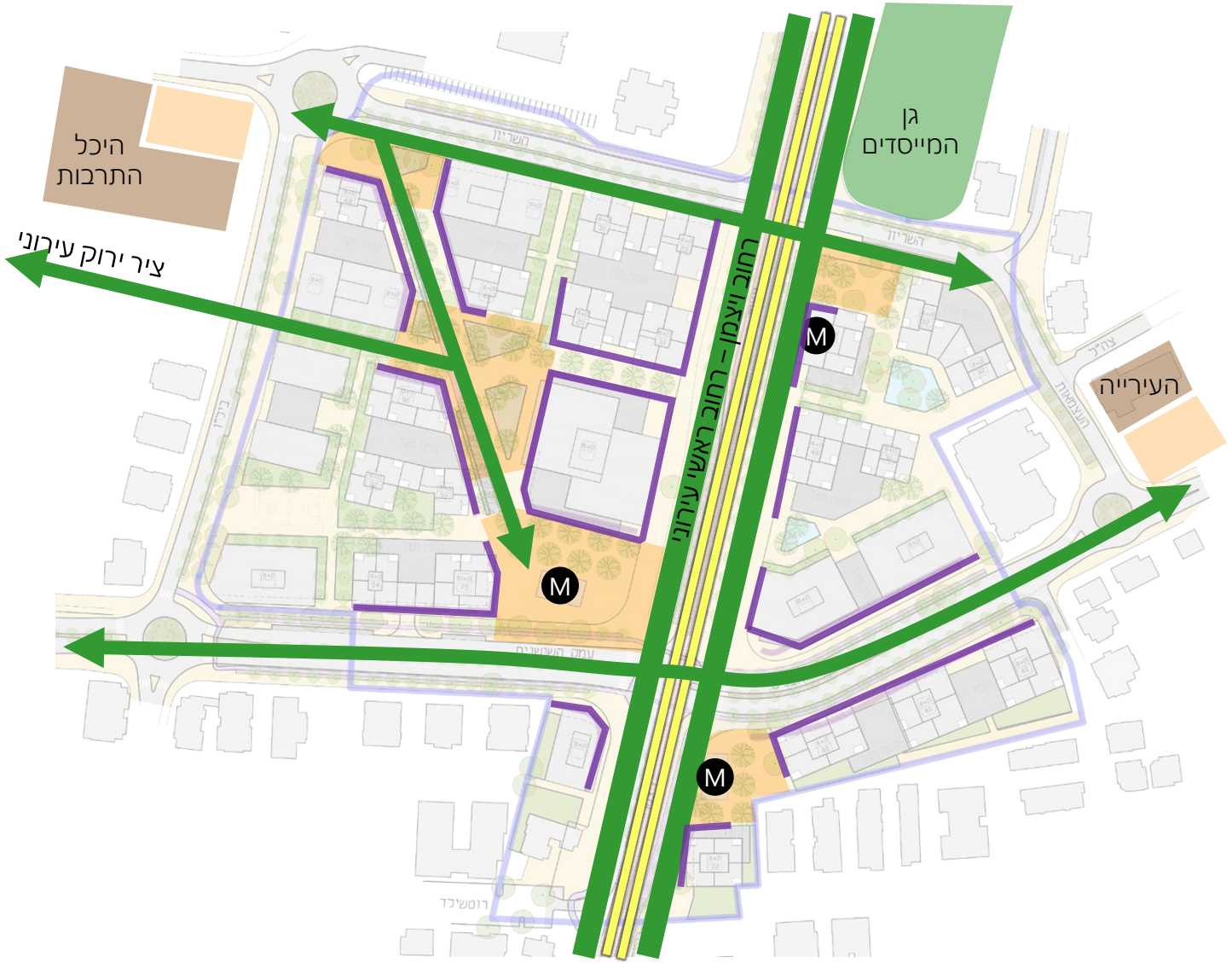


כיכר עירונית

ציר הליכה ראשי

ציר העדפה

חזיתות מסחריות



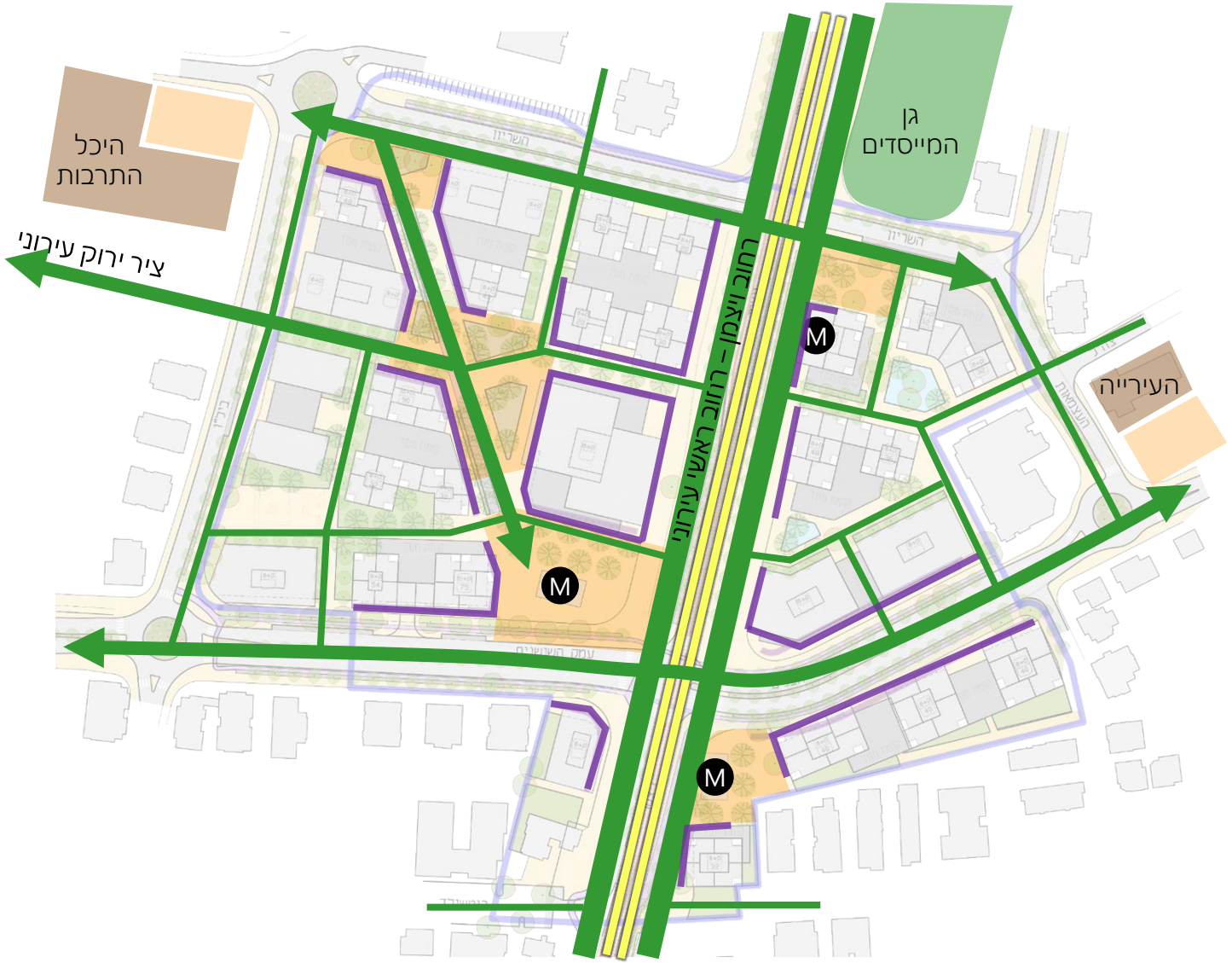
חזית מסחרית

כיכר עירונית

ציר הליכה ראשי

ציר העדפה

רשת רכה משלימה



רשת הליכה

חזית מסחרית

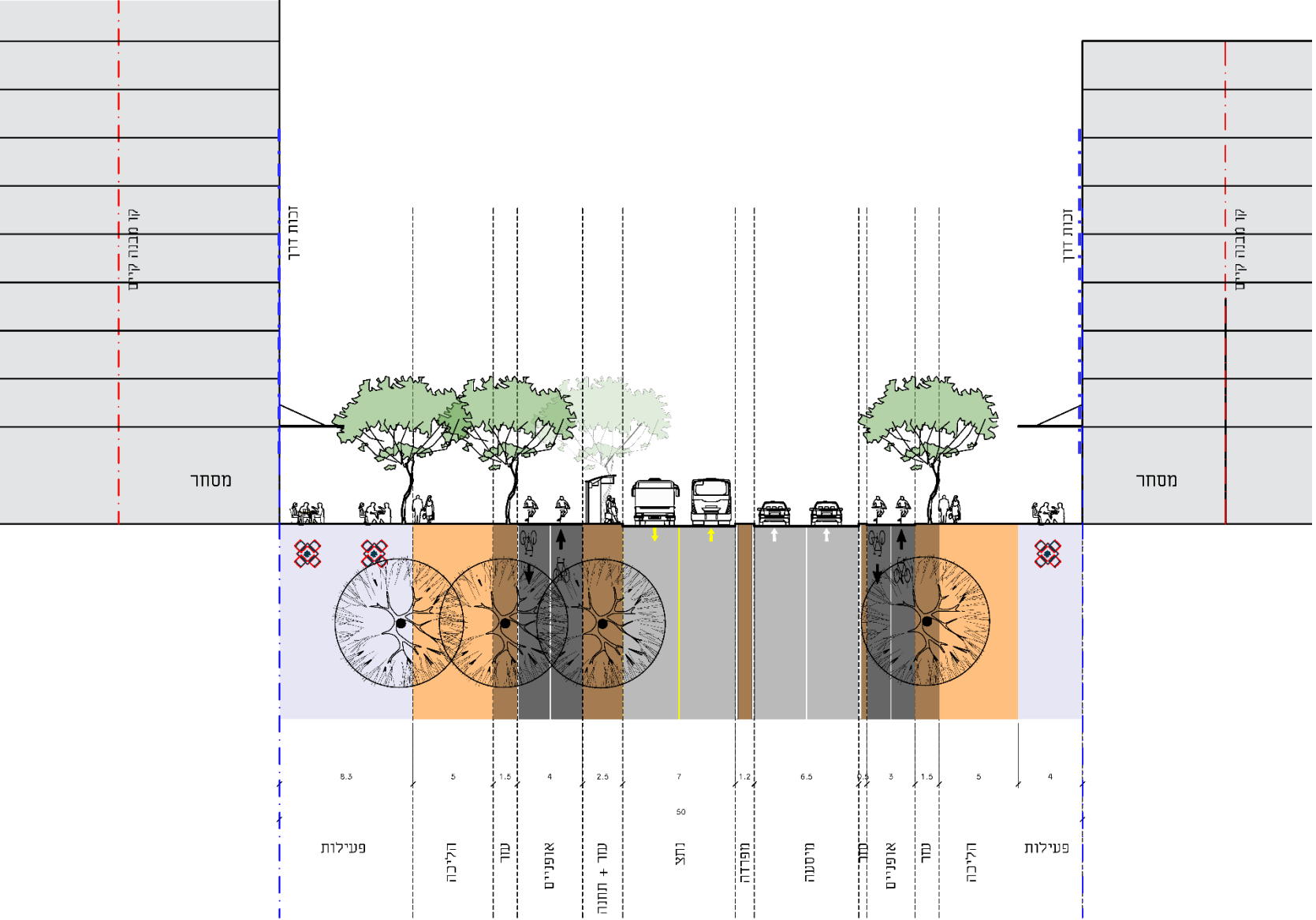
כיכר עירונית

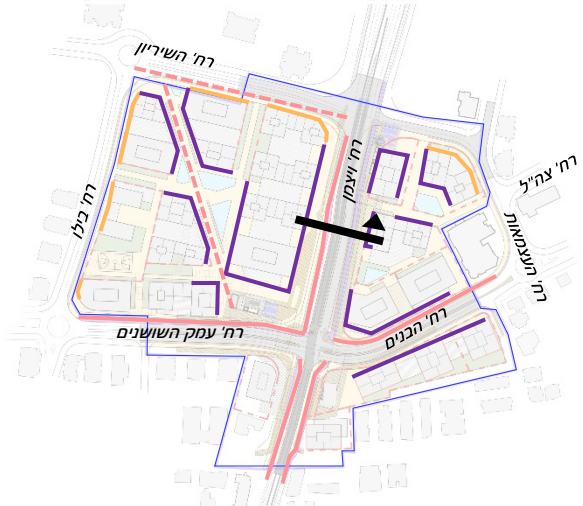
ציר הליכה ראשי

ציר העדפה

חתכי רחובות
רחוב ויצמן – צפון (ביניים)

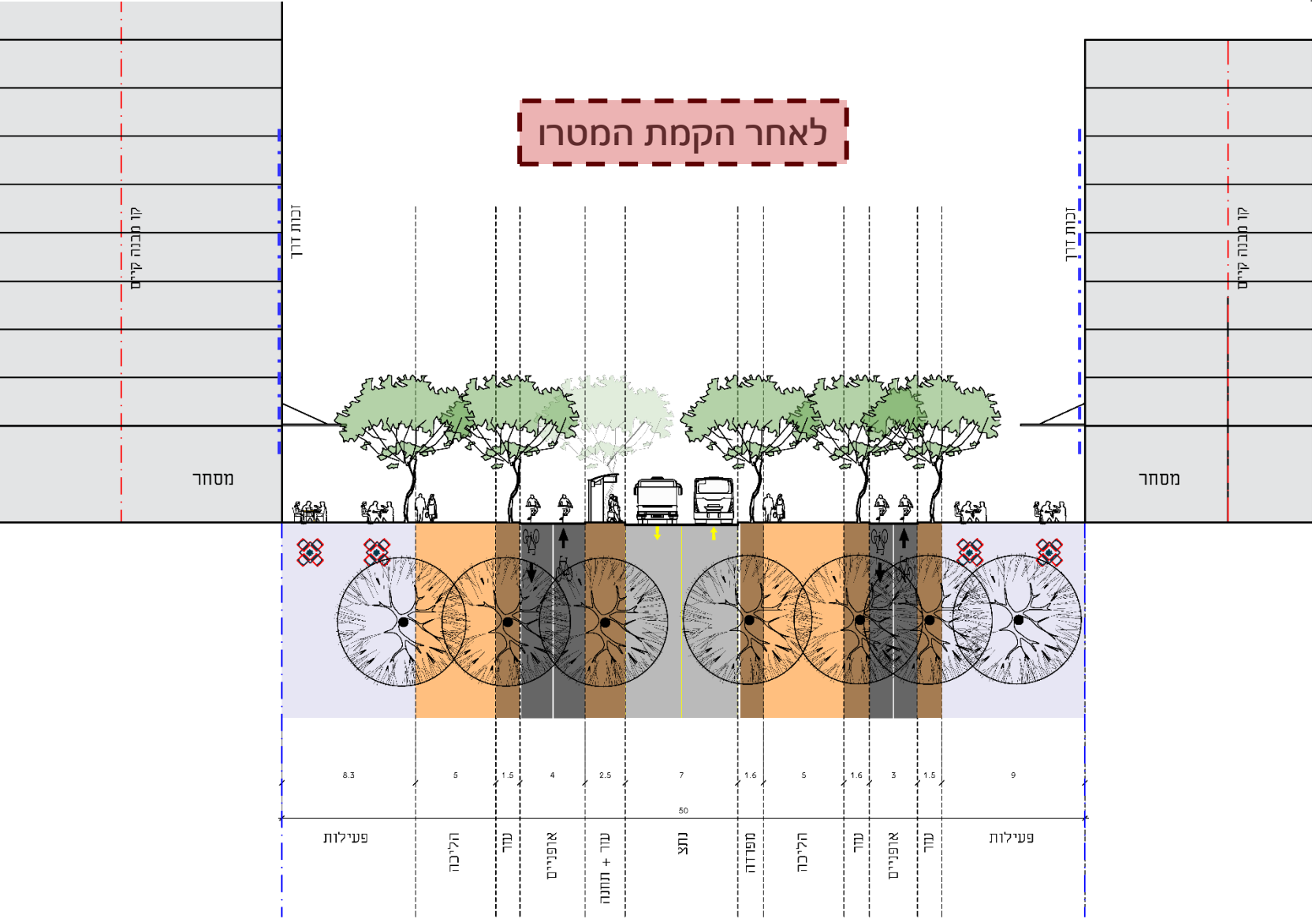
- רוחב זכות דרך 50 מ'
- מיסעה דו-נתיבית לרכב בדופן המזרחית
- נת"צים דו-סטריים בדופן המערבית
- שביל אופניים דו-סטרי משני צדי הרחוב
- רצועות הליכה רחבות
- רחבות פעילות לצד חזיתות פעילות
- תשתית צל מיטבית בדופן המערבית וטובה בדופן המזרחית

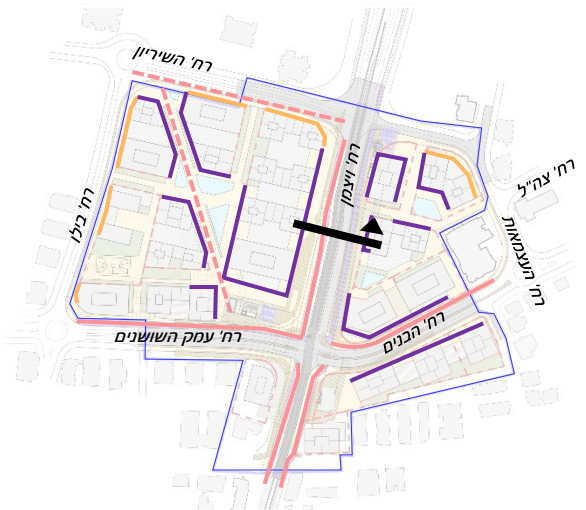


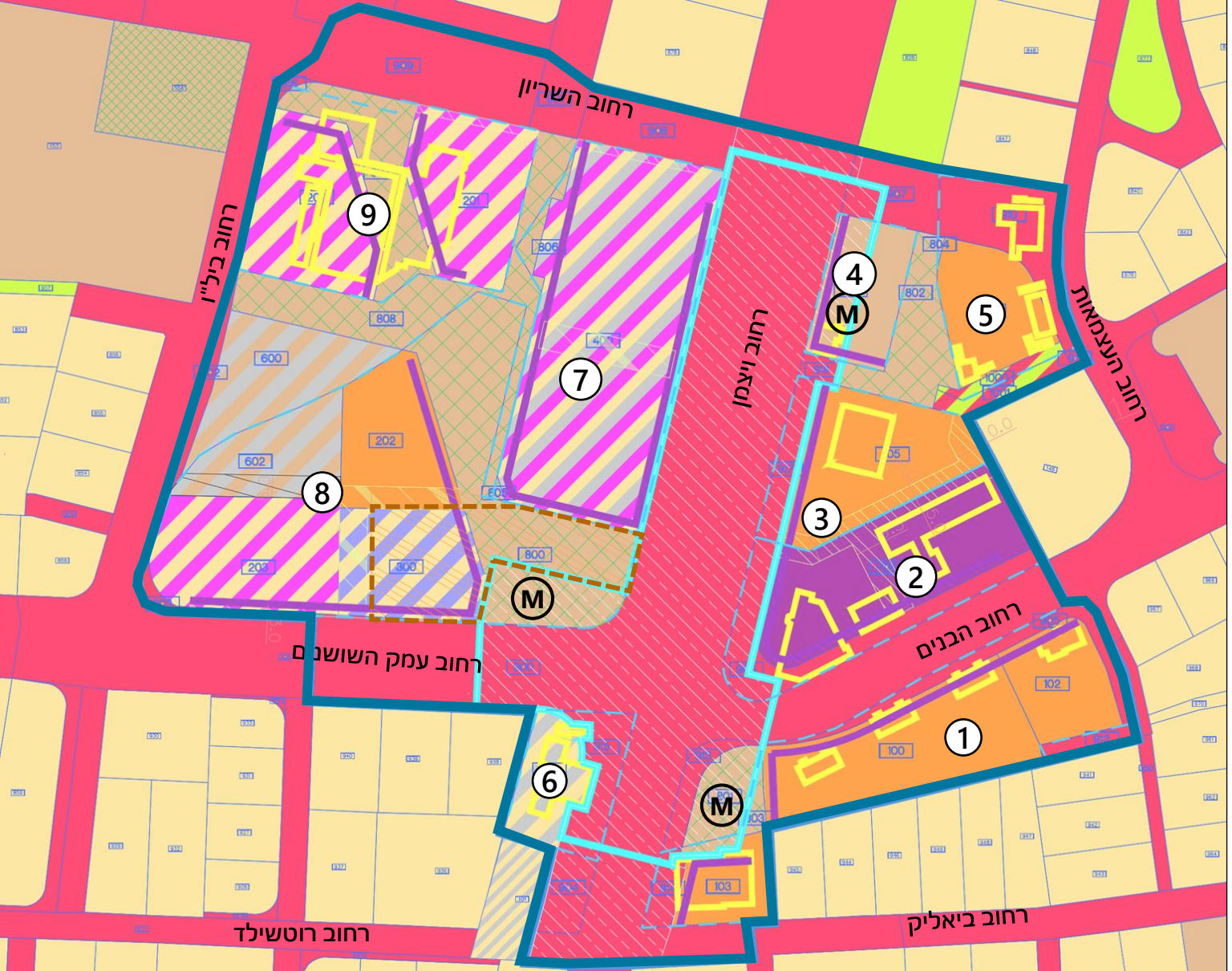


חתכי רחובות
רחוב ויצמן – צפון (סופי)

- רוחב זכות דרך 50 מ'
- נת"צים דו-סטריים
- שביל אופניים דו-סטרי משני צדי הרחוב
- מדרכות רחבות בשתי הדפנות
- הרחבת רחבות הפעילות לצד חזיתות פעילות
- תשתית צל מיטבית בשתי הדפנות







תשריט מצב מוצע

יעוד	שטחים(ד') מאושר	שטחים(ד') מוצע	יחס סחיר/ציבורי
מגורים	8.8	14	43% (56% במצב מאושר)
מגורים מסחר ותעסוקה	34.2 (מרכז אזרחי, מסחר)	7.5	
מגורים ותעסוקה		4.8	
מגורים ומתקנים הנדסיים		2.0	
מגורים ומסחר		1.0	
תעסוקה		3.5	
מבנים מוסדות ציבור	1.3 (מתקנים הנדסיים+ אזור מסחרי מיוחד)	1.5	57% (44% במצב מאושר)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		3.3	
ככר עירונית	4.7 (שצ"פ)	10	
דרכים	27.6	29	
סה"כ	76.6	76.6	

תחום תחנה ציבורית (מטרו)

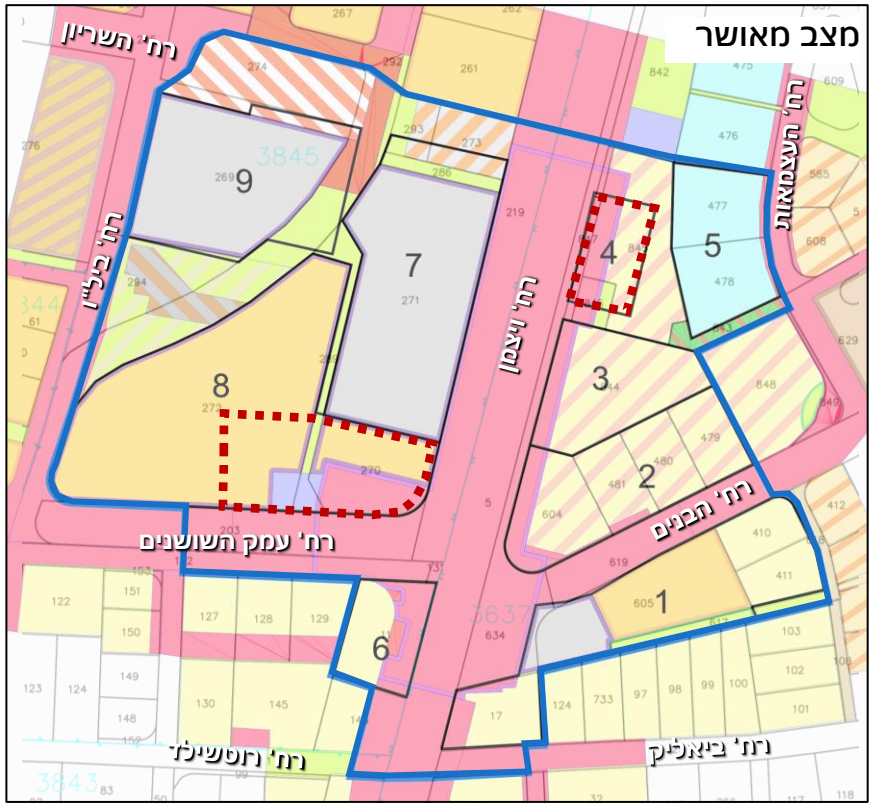
גבול או"ח 5

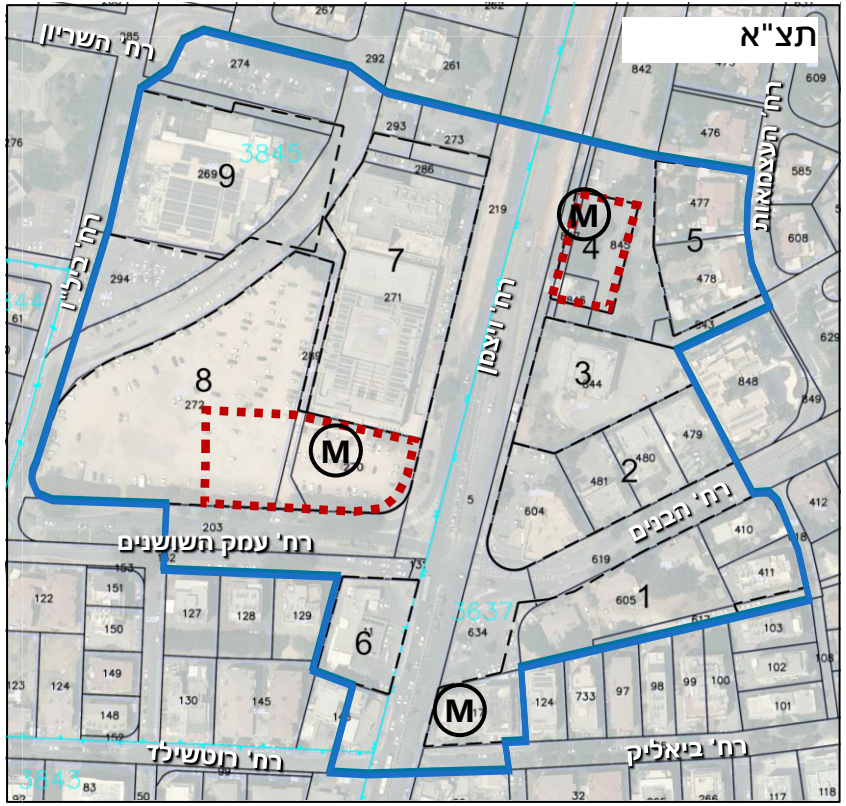
אזור התארגנות (מטרו)

מתחמי מימוש,
מתחמי איחוד וחלוקה

- סה"כ 9 מתחמים נפרדים

אזור מימוש אחרי המטרו

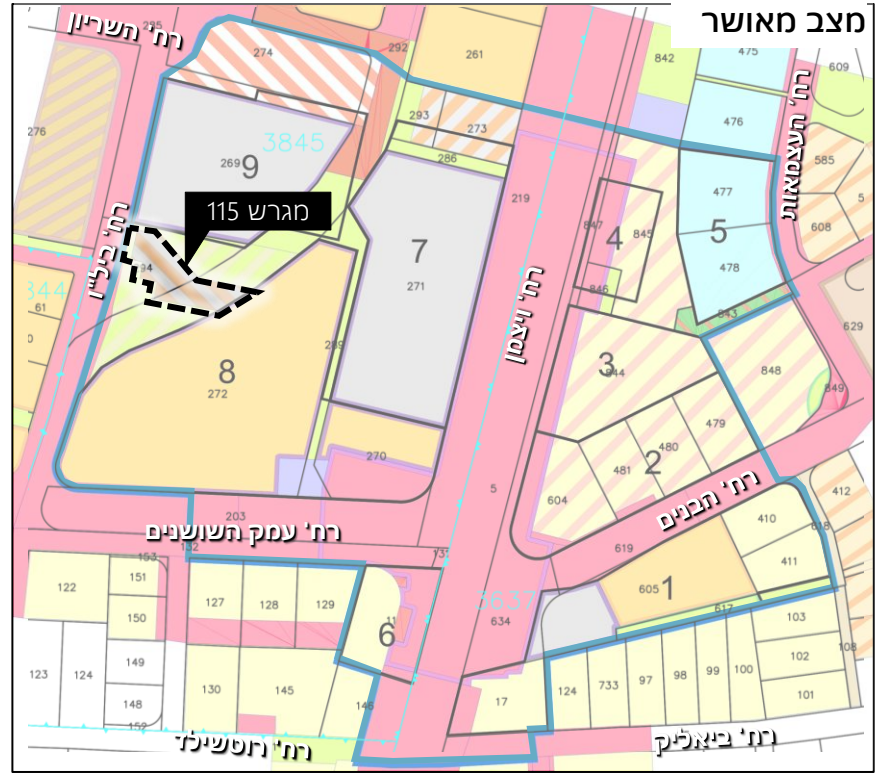




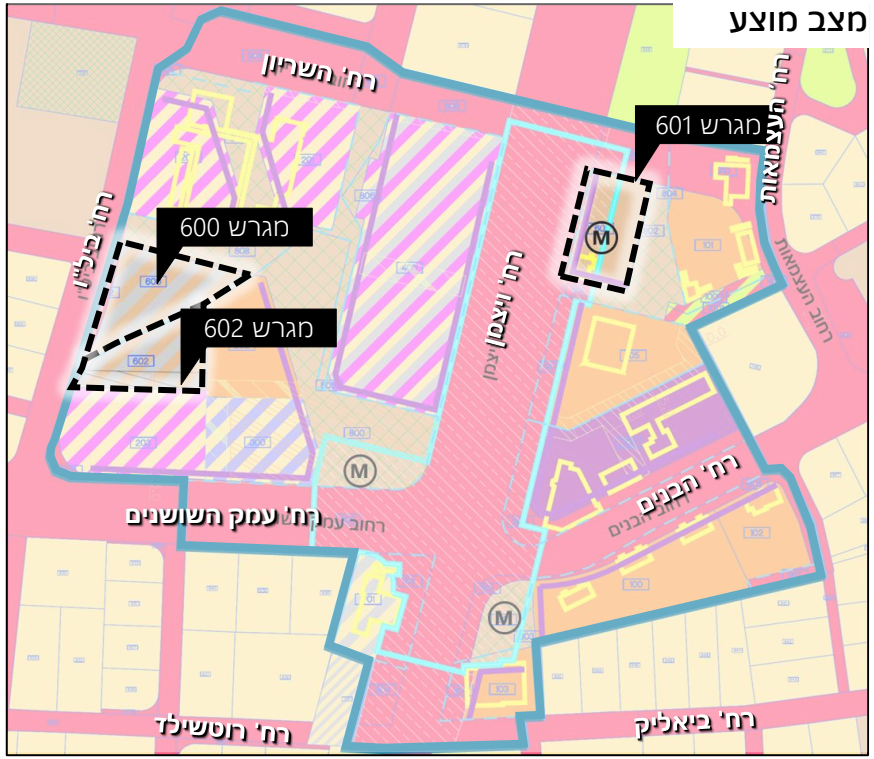
מגורים ב	מגורים ומסחר
מגרש מסחרי מיוחד	מסחר
חניה מוצעת	מסחר ומשרדים
שטח ציבורי פתוח וחניה	אזור מגורים מיוחד
איזור מסחרי מיוחד	שטח לבינייני ציבור
מרכז תרבות	אזור מסחרי
אזור מגורים א 2	מרכז אזרחי
מרכז מסחרי	אזור מגורים ג

שטחים בבעלות ציבורית
מצב נכנס/ מצב יוצא

מצב מאושר



מצב מוצע

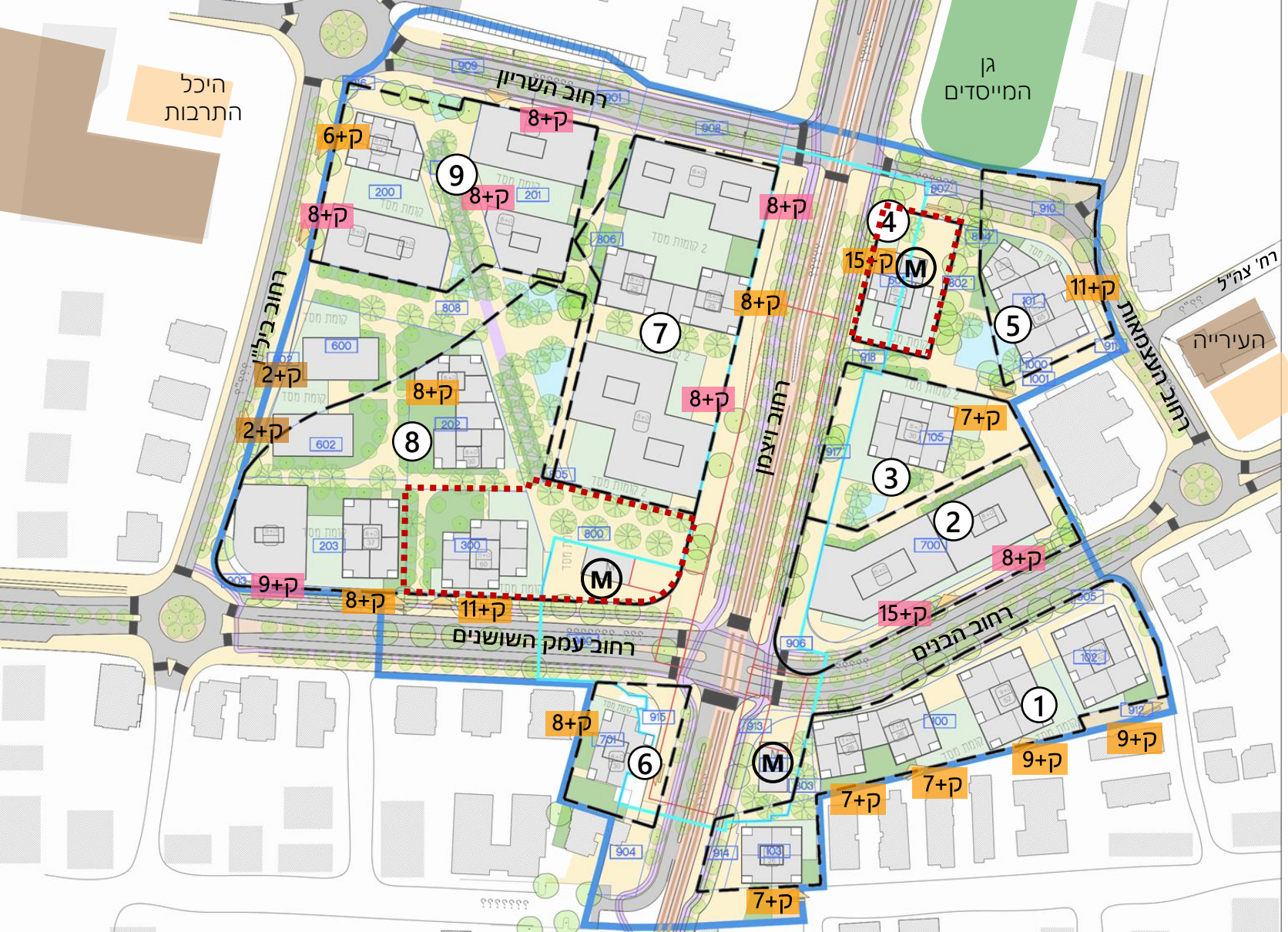


לפי תכנית נס/ 115:
גודל מגרש 115: 0.9 ד'
זכויות בניה: 1,350 מ"ר מסחר

מגרש 601: (לאחר מימוש המטרו)
גודל מגרש: 1.5 ד'
זכויות בניה: 50 יחידות דב"י + 1,200 מ"ר מסחר

מגרש 600,602: -גודל מגרש: 3.4 ד'
זכויות בניה: 13,000 מ"ר ציבורי
+1,350 מ"ר מסחר (במגרש 600)

איזור מסחרי מיוחד



נספח בינוי

יח"ד מוצעות	**587 יח"ד**
מסחר (מ"ר ברוטו)	כ-29,000 מ"ר
תעסוקה (מ"ר ברוטו)	כ-88,000 מ"ר
סה"כ שטח עילי בנוי ברוטו (מ"ר) (סחיר+ציבורי)	**כ-200,000 מ"ר**
רח"ק ממוצע	כ-6
שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת)	101 מ"ר
צפיפות נטו	20 יח"ד לד'
צפיפות ברוטו	8 יח"ד לד'

M כניסה לתחנת מטרו

ק+_ מגורים

ק+_ תעסוקה

ק+_ מבני ציבור

גבול מתחם

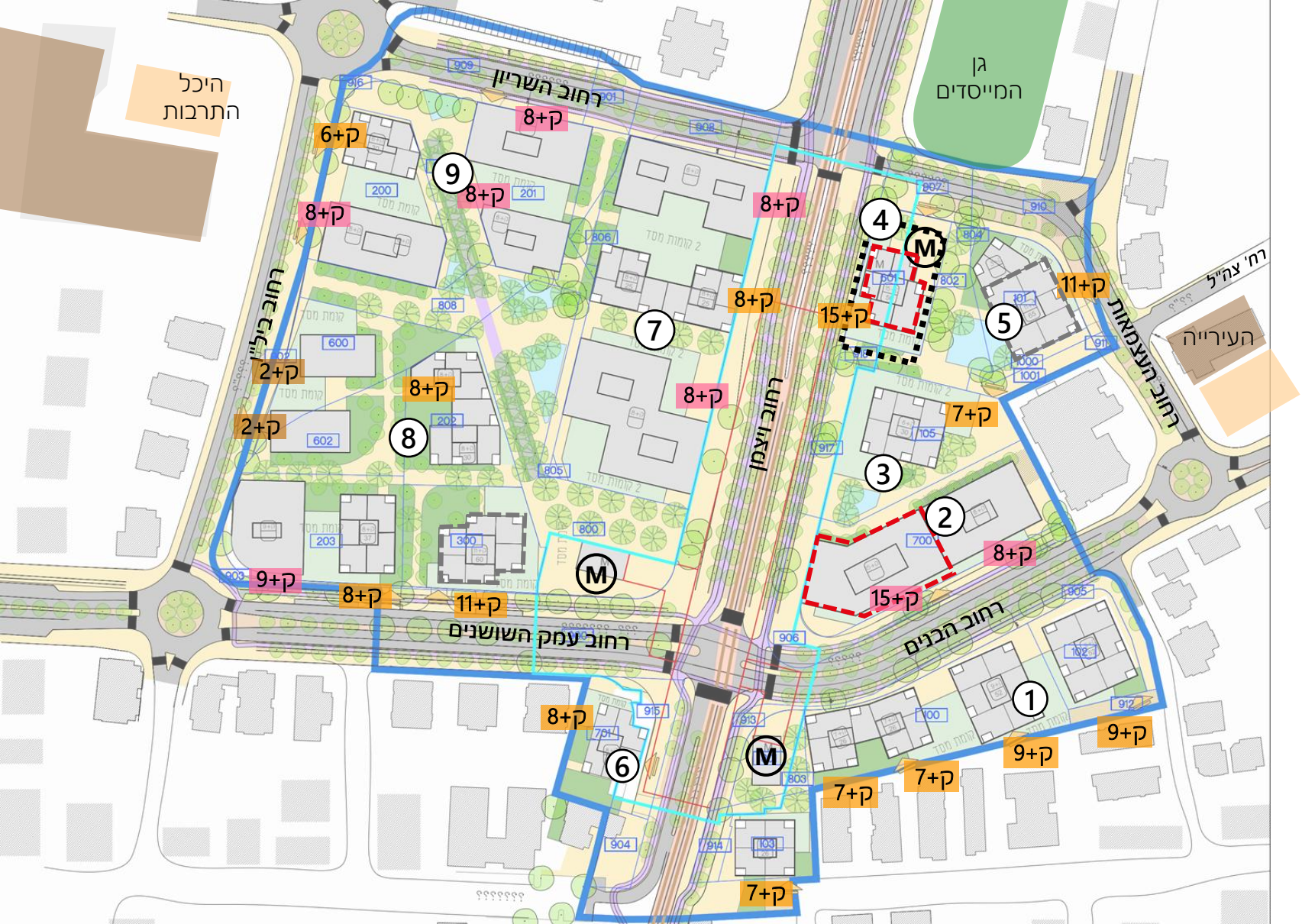
5 מס' מתחם

אזור מימוש אחרי המטרו

בינוי מגדלי בתכנית

2 מגדלים (מעל 12 קומות):

- 1 מגדל למימוש **אחרי** הקמת המטרו
- 1 מגדל למימוש **לפני** הקמת המטרו



מיקום מגדלים

מימוש אחרי המטרו

פרוגרמה מוצעת

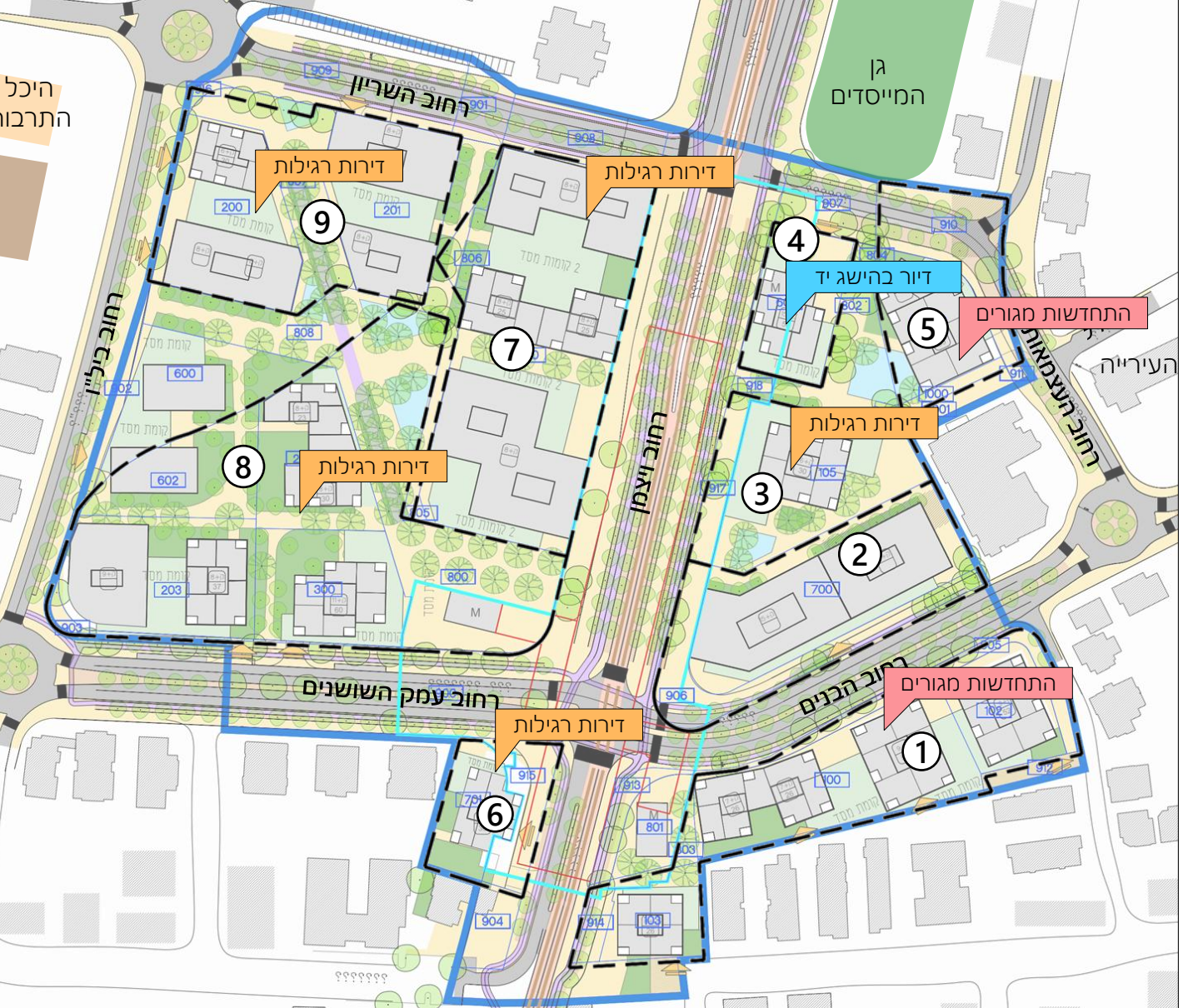
מס' מתחם	שטח בדונם	בעלויות	סוג מבנה	קיים במגרש	מימוש לפני הקמת המטרו	מימוש אחרי הקמת המטרו	גודל יח"ד ממוצע (פלדלת)	סה"כ שטח מגורים במ"ר (ברוטו)	סה"כ שטח תעסוקה ומסחר במ"ר (ברוטו)
1	6.5	פרטי + מדינת ישראל, פרטי + קק"ל, קק"ל, בית משותף, חכירה	אולם שמחות "יוניברס", 2 צמודי קרקע ובניין 5 קומות מגורים	כ- 38 יח"ד 1,100 מ"ר מסחר	182 יח"ד כ-3,000 מ"ר מסחר	-	107	כ-23,000	כ-3,000
2	4.88	קק"ל	מבנים מסחריים, מבנה דואר ישראל	כ-3,100 מ"ר מסחר	כ-31,500 מ"ר מסחר ותעסוקה	-			כ-31,500
3	3.17	מדינת ישראל + קק"ל	מרכזיית בזק	כ-1,100 מ"ר לגן אירועים	30 יח"ד כ-3,700 מ"ר מסחר	-	92	כ-3,400	כ-3,700
4	1.53	רשות מקומית, מדינת ישראל, קק"ל	מסעדה שיפודיה		-	50 יח"ד כ-1,250 מסחר	85	כ-5,700	כ-1,250
5	3.43	פרטי, בית משותף	מגורים	8 יח"ד	65 יח"ד	-	107	כ-8,000	
6	1.77	פרטי	תחנת דלק+מסחר	כ-400 מ"ר מסחר, 127 מ"ר לתחנת דלק	30 יח"ד כ-400 מ"ר מסחר	-	92	כ-3,400	כ-400
7	7.71	פרטי	קניותר	כ-19,000 מ"ר למסחר ותעסוקה	50 יח"ד 11,000 מ"ר מסחר 25,000 מ"ר תעסוקה	-	92	כ-5,600	כ-36,000
8	14.1	פרטי	מגרש חניה	מגרש ריק	90 יח"ד כ-3,000 מסחר כ- 9,000 תעסוקה	60 יח"ד כ-2,000 מסחר	107	כ-20,000	כ-14,000
9	6.25	פרטי, בית משותף	סופרסנטר חנויות משרדים, ויטראז' ארועים	כ-4,700 מ"ר מסחר וגן אירועים	30 יח"ד 2,000 מ"ר מסחר 25,000 מ"ר תעסוקה	-	92	כ-3,300	כ-27,000
סה"כ				46 יח"ד	477	587 (סה"כ)	101	כ-73,000	כ-117,000

לפני הקמת המטרו

אחרי הקמת המטרו

סה"כ יח"ד מוצעות: 587

רח"ק כללי מוצע : כ-6

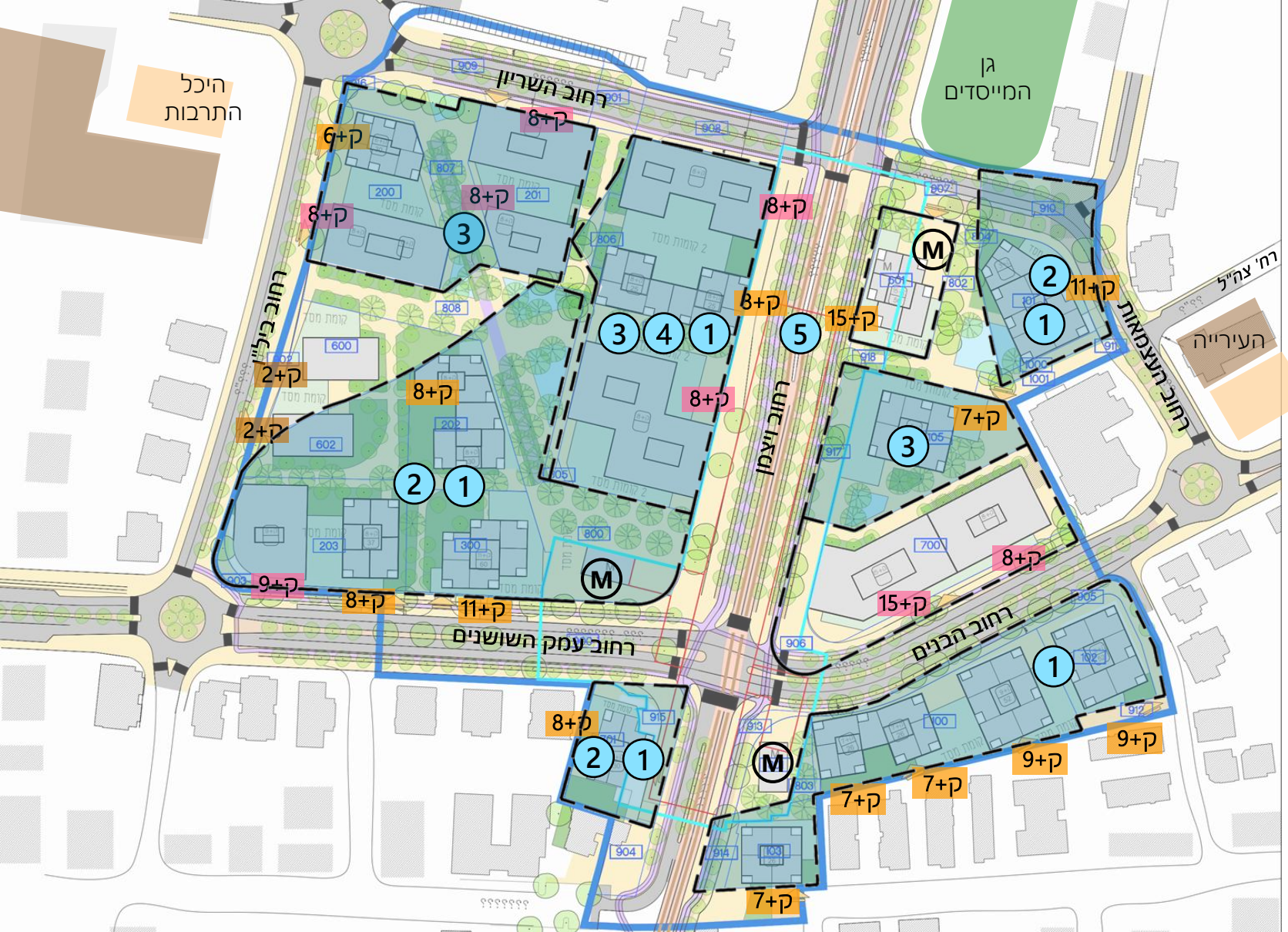


יח"ד | שטח ממוצע, יח"ד קטנות וקטנות מאוד

סוג הדיור	יח"ד	פלדלת ממוצע מ"ר	יח"ד קטנות עד 80 מ"ר		יח"ד קטנות מאוד עד 55 מ"ר	
			%	יח"ד	%	יח"ד
יח"ד לאחר התחדשות	247	107	10%	24	5%	12
יח"ד "רגילות"	290	92-117	25%	72	10%	30
דיור בהישג יד	50	85	30%	15	30%	15
סה"כ	**587**	**101.5**	**19%**	**111**	**10%**	**57**

- סה"כ 168 **יח"ד קטנות/קטנות מאוד = 28% מכלל יח"ד בתכנית**
- עומד בהנחיות תמ"א 35/4 (15% יח"ד 'מכליל')

ותמ"א 70 (8% יח"ד קטנות מאוד)



ריכוז שינויים מבוקשים

ריכוז שינויים מסט שהוגש לוועדה:

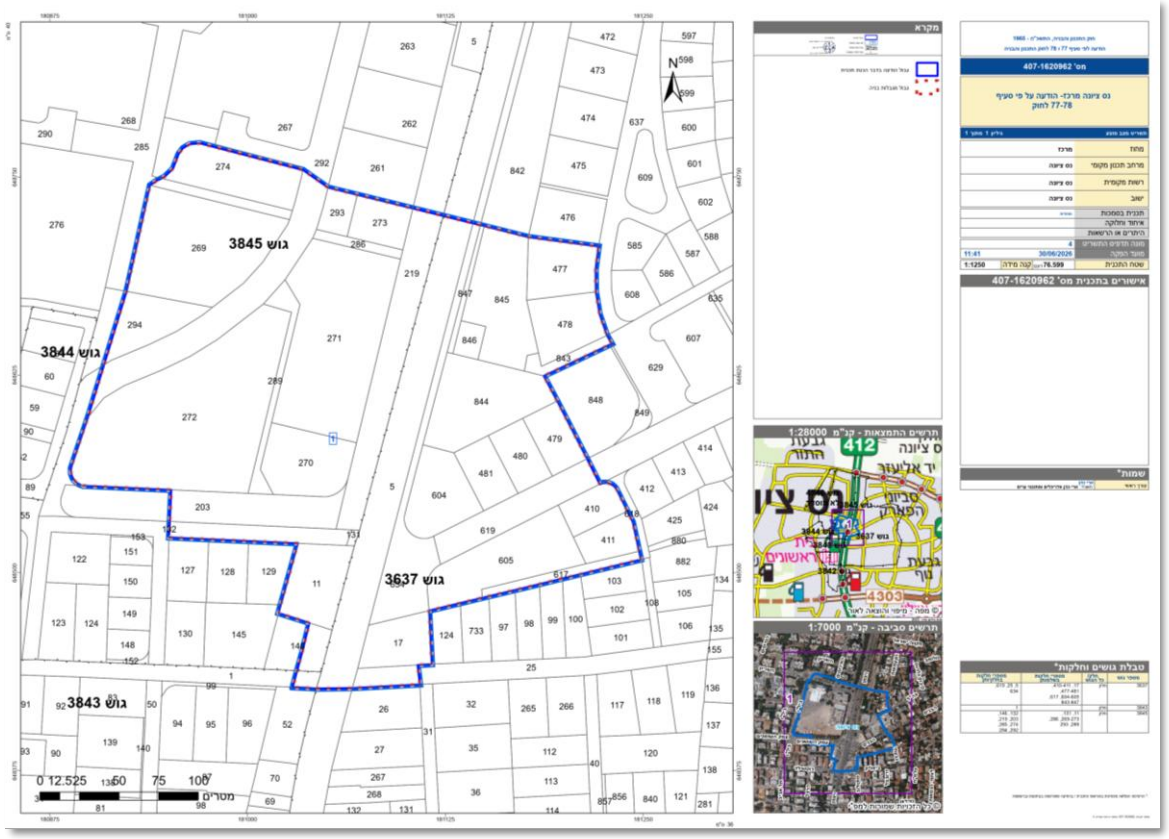
1. גובה בינוי
2. גבולות תאי שטח
3. עדכון שטחי תעסוקה ומסחר לפי עדכונים אחרונים
4. עדכון הנחיות בינוי ומימוש זכויות במתחם 7 (הקניון) כתלות בסוג ההיתר (עיבוי/הריסה)
5. הוספת הוראה לפיה הפיכת קטע רחוב ויצמן לרת"צ מלא יעשה לאחר הקמת המטרו

הודעה לפי סעיף 77 ו-78 (תכנית מס' 407-1620962)

מטרת התכנית:
בימים אלו מקדמת עיריית נס ציונה והרשות להתחדשות עירונית תכנית להתחדשות עירונית במרכז נס ציונה סביב תחנת המטרו המתוכננת על רח' וייצמן.
התכנית מציעה פינוי והריסה של יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בתחומה והחלפתם ביח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור חדשים .כמו כן, התכנית מציעה שדרוג המרחב הציבורי וחיבור סביבת המטרו לשכונות הסובבות.
מטרת תכנית זו לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה במתחם מתוקף סעיפים 77-78 לחוק התכנון ובניה.

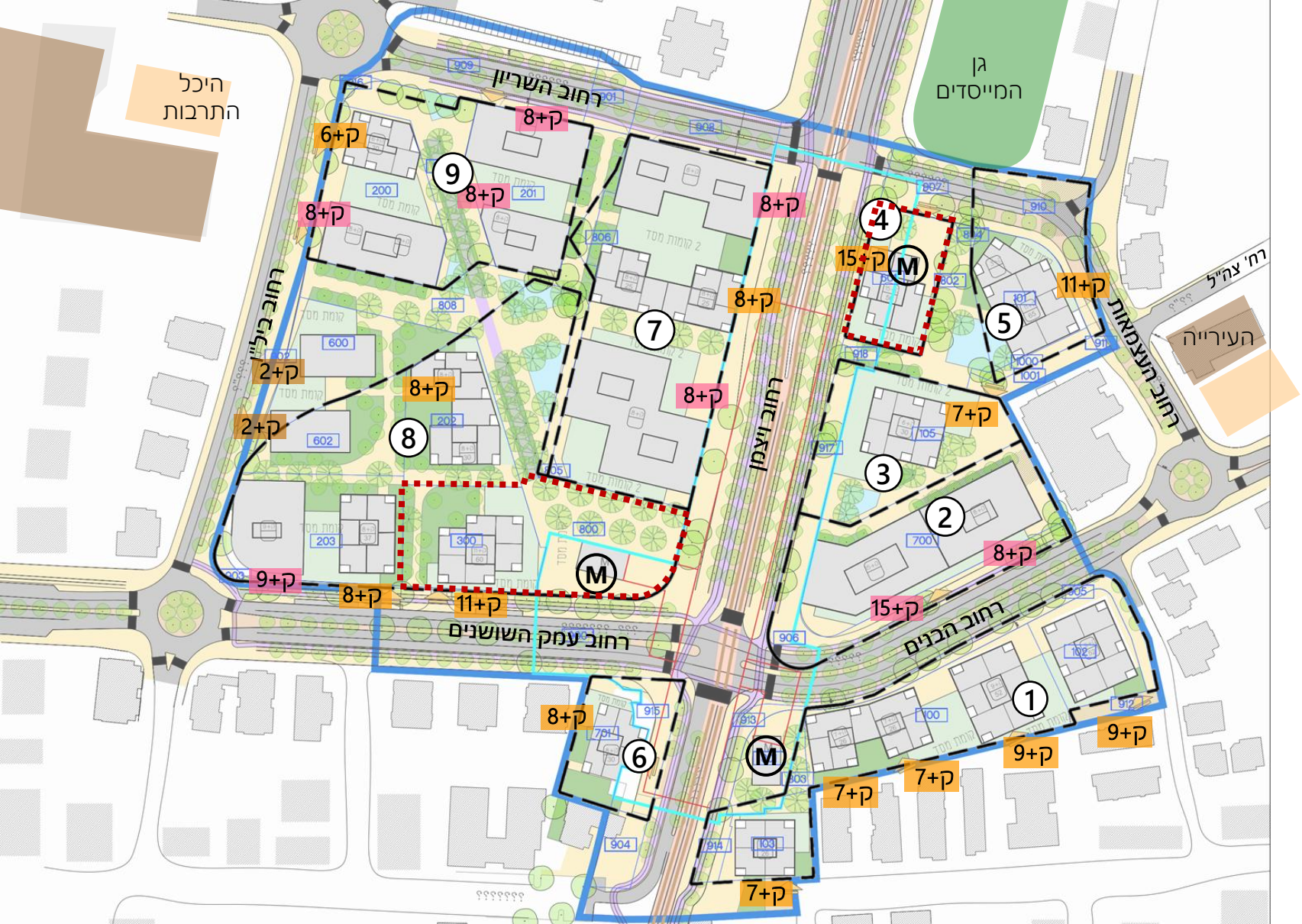
עיקרי התכנית:
במסגרת ההודעה על הכנת התכנית מתוקף סעיפים 77-78 לחוק התכנון ובניה נקבעו התנאים הבאים להוצאת היתרי בניה במתחם זה:

1. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית לרבות מכח תמ"א 38, למעט בקשות להיתר שנקלטו לפני פרסום הודעה זו.
2. לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית.
3. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לאשר היתרים לצורך הקמת ממ"דים או הכשרת חדרים ממוגנים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית והיתרים בענייני הנגשה ובטיחות.
4. תוקף התנאים הינו לשלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם. הוועדה המקומית רשאית להחליט על ביטול הודעה זו.
5. מגבלות אלה לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתרי בנייה שניתנה לפני החלטת הוועדה המקומית בעניין סעיף 77-78 דנן.
6. מגבלות אלה לא יחולו על שטחים בייעודים ציבוריים.



נספח בינוי

יח"ד מוצעות	**587 יח"ד**
מסחר (מ"ר ברוטו)	כ-28,000 מ"ר
תעסוקה (מ"ר ברוטו)	כ-88,000 מ"ר
סה"כ שטח עילי בנוי ברוטו (מ"ר)	**כ-190,000 מ"ר**
רח"ק ממוצע	כ-6
שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת)	101 מ"ר
צפיפות נטו	20 יח"ד לד'
צפיפות ברוטו	8 יח"ד לד'



M כניסה לתחנת מטרו

ק+_ מגורים

ק+_ תעסוקה

ק+_ מבני ציבור

גבול מתחם

5 מס' מתחם

אזור מימוש אחרי המטרו