

מתחם ההסתדרות-המאה ואחת (טייסים צפוני)

תכנית: 407-1452192



KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



וועדה מקומית
יולי 2026



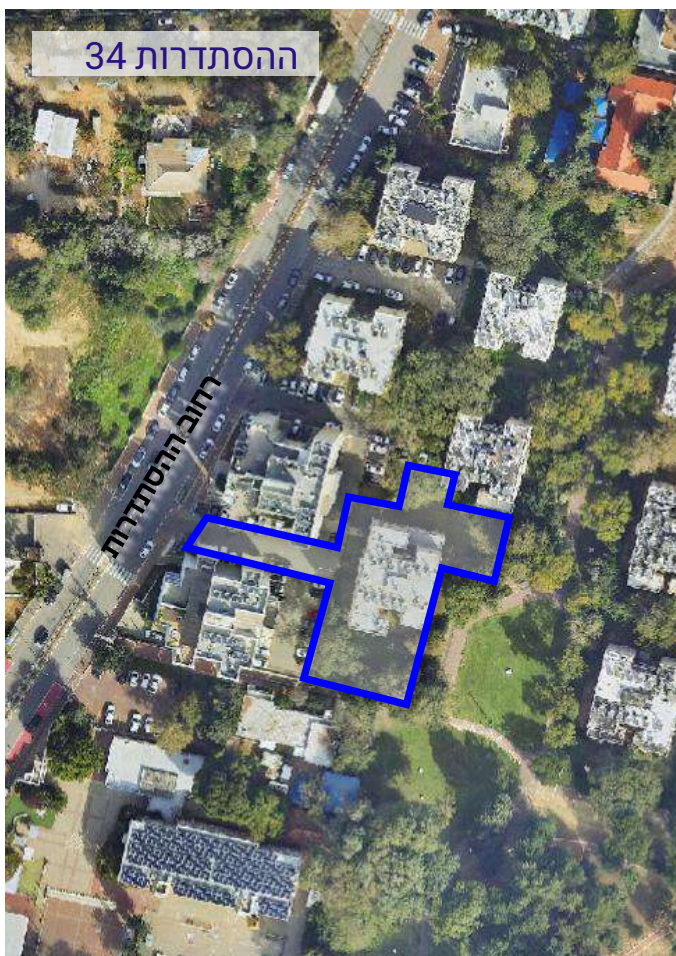


יתרונות מסלול לפינוי בינוי

- ← יצירת תכנון כולל איכותי למתחם.
- ← התחדשות מגרשים ציבוריים וניצול יעיל יותר של מרחבים ירוקים.
- ← הורדת חניות לתת הקרקע ובמקומם יצירת מרחבים ירוקים ובטוחים לתנועת הולכי רגל.
- ← דיור חדש בסטנדרט גבוה לדיירים הקיימים
- ← תוספת אוכלוסייה צעירה לאזור.

נתוני מצב קיים

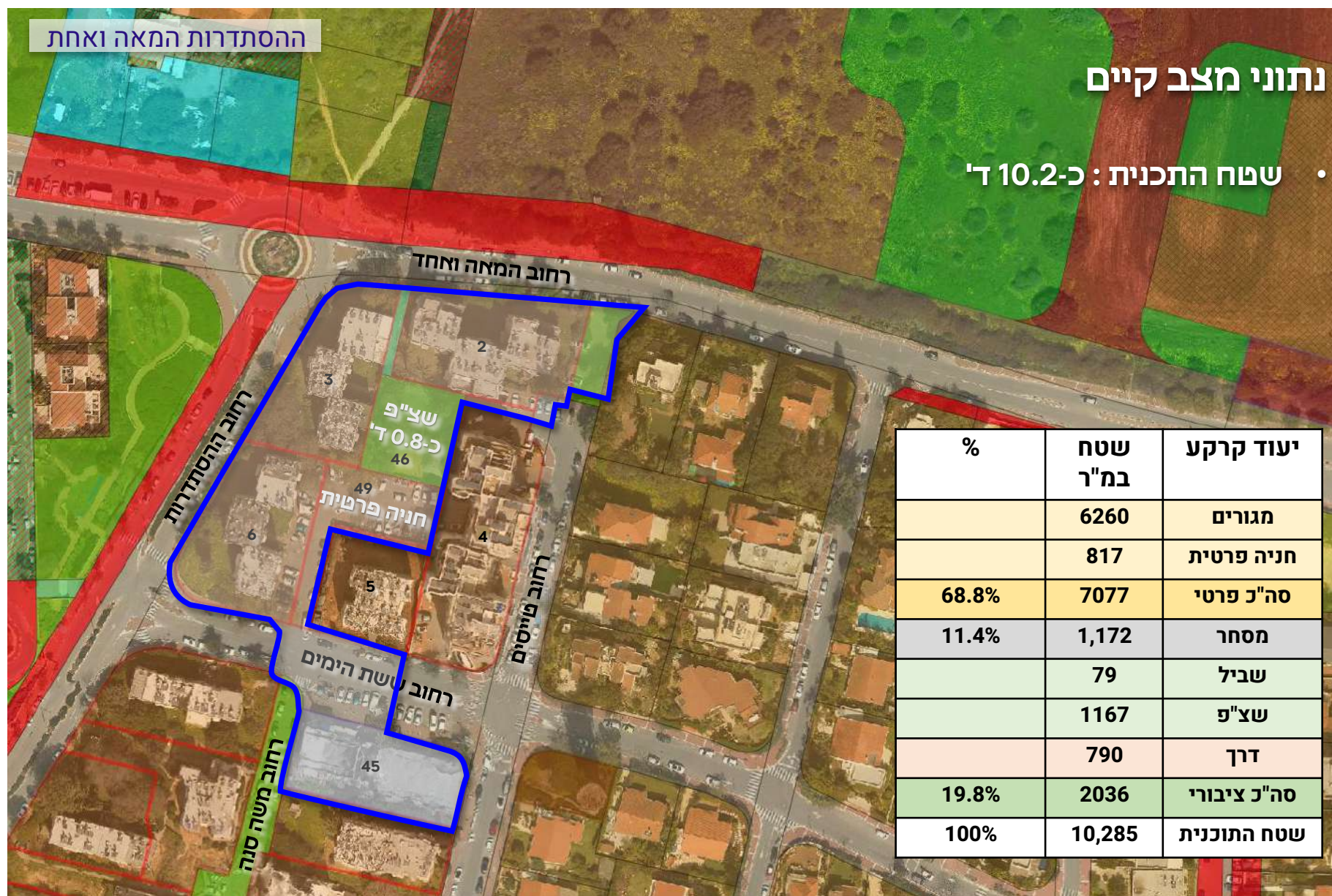
- שטח התכנית: כ-10.2 דונם
- 3 בניינים בני 4 קומות מגורים ו-24 יח"ד כל אחד
- 1 בניין בן 4 קומות ו-16 יח"ד סה"כ 88 יח"ד
- החלקה המסחרית (45) עם 410 מ"ר זכויות בניה קיימות עבור מסחר
- מגבלת גובה של 91.00 + מ' מעפ"י בהתאם למגבלות פיסה.



ההסתדרות המאה ואחת

נתוני מצב קיים

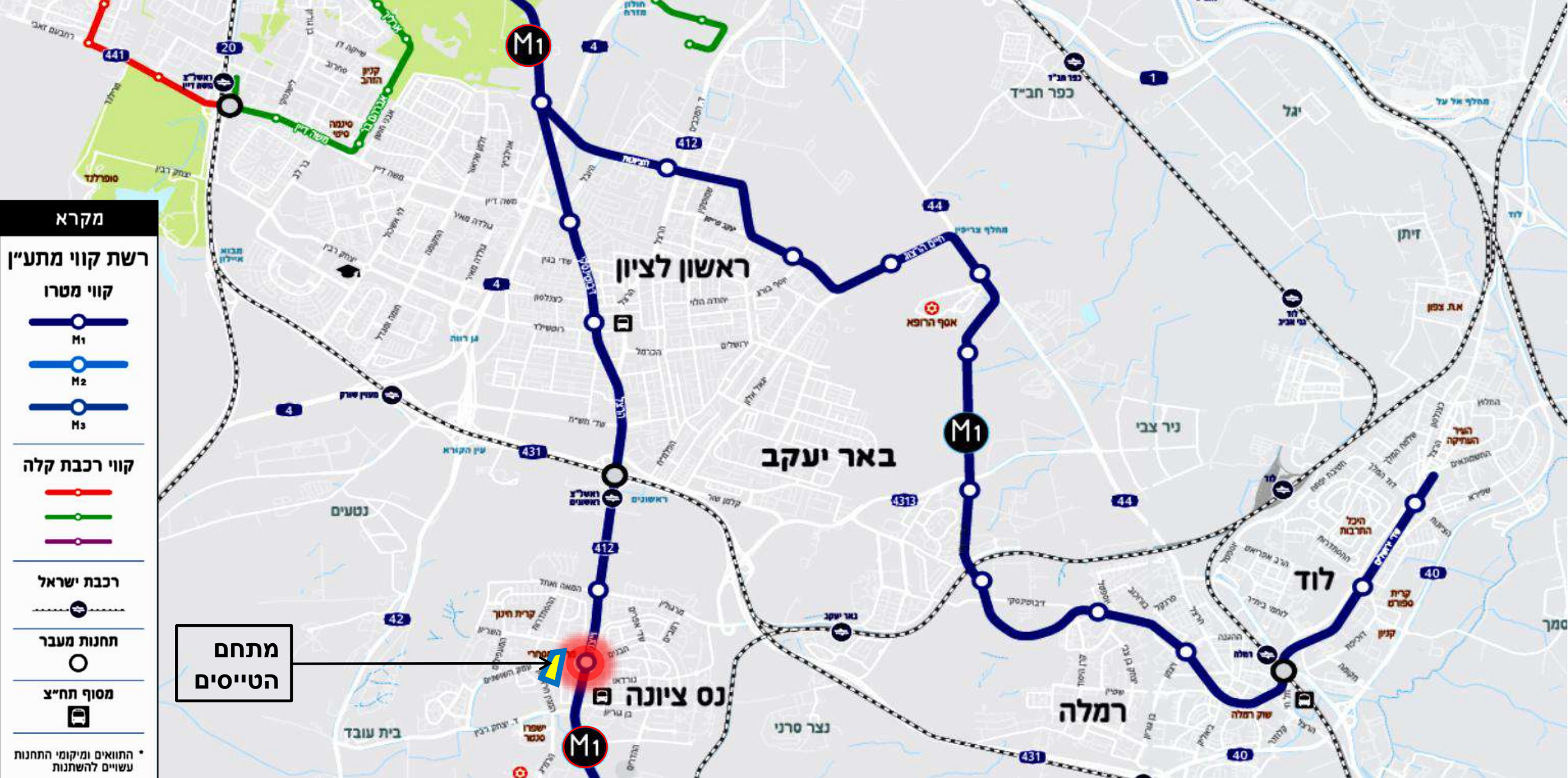
• שטח התכנית : כ-10.2 ד'

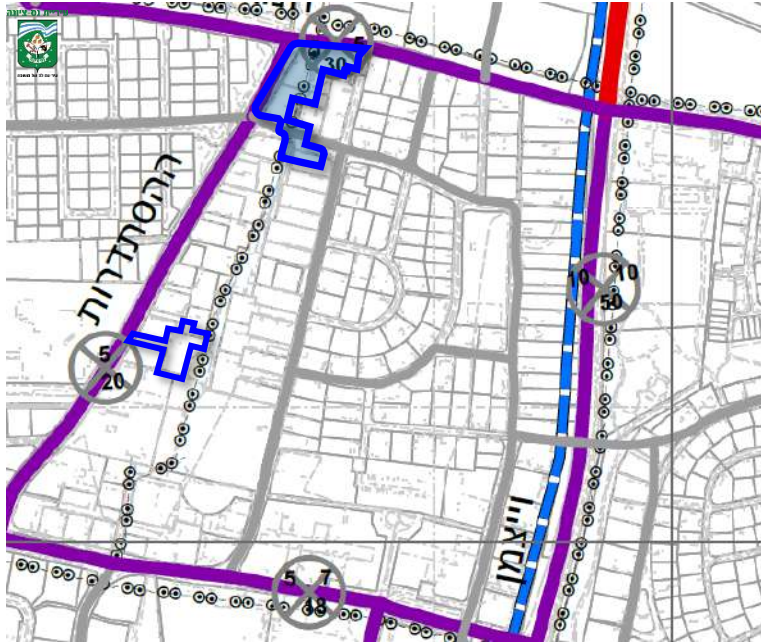


יעוד קרקע	שטח במ"ר	%
מגורים	6260	
חניה פרטית	817	
סה"כ פרטי	7077	68.8%
מסחר	1,172	11.4%
שביל	79	
שצ"פ	1167	
דוך	790	
סה"כ ציבורי	2036	19.8%
שטח התוכנית	10,285	100%

ההסתדרות 34







תנועה ותחבורה

	דרך אזורית
	מסילת רכבת
	עורק עירוני
	מאסף ראשי
	חיבור אופציונאלי
	חיבור אופציונאלי
	מאסף משני
	שבילי אופניים
	קו מתע"ן כחול
	מסוף תחבורה ציבורית



נספח נופי

	שטח פתוח בעל ערכים גבוהים
	קו אקסטנסיבי
	פארק עירוני מוגן
	פארק רובעי
	סילת הקפית
	שביל בשטח פתוח
	ציר ירוק ראשי
	ציר ירוק
	ציר ירוק משני
	חומה נחל
	שבילי אופניים
	עץ פיג'אם



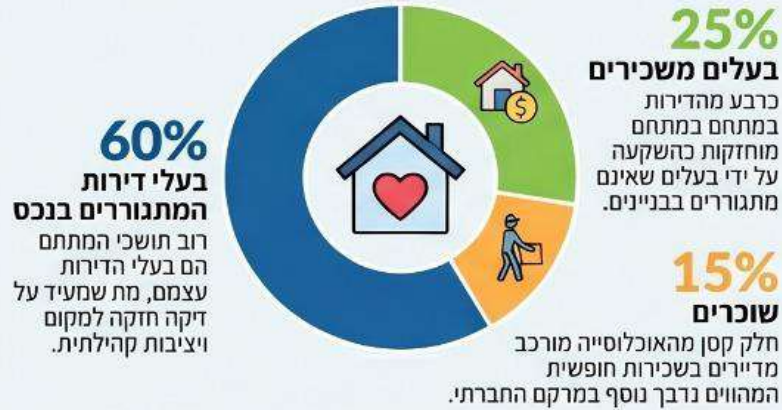
מבנה עירוני

	בנייה צמודת קרקע
	גובה עד 7 קומות
	גובה עד 7 קומות
	בשילוב בנייה נמוכה
	גובה עד 4 קומות
	גובה עד 11 קומות
	שטח למבני ציבור
	שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור
	מונקנים הנדסיים עד 12 מ'
	שטח חקלאי חקלאי מעורב
	יחידות מבנים בודדים עד 2 קומות
	שטח ציבורי פתוח
	שימור ושימוש אקולוגי
	שטחים פתוחים
	אזורים נחל וסביבות
	מפרס נופש
	דרך מאושרת
	בית עלמין
	תוספת שטח לבנייה
	אזורי עריכת תכנית לתמ"מ 38



הפרופיל החברתי של מתחם הטייסים צפון: מבט אל הקהילה (נס ציונה)

סטטוס מגורים ובעלות



זהות ודת



קהילה מעורבת ומגוונת

ההתפלגות הדתית כוללת חילונים (כ-45%), מסורתיים (כ-35%) ודתיים (כ-10%). היוצרים פסיפס ישראלי רחב.

שפות



שפות

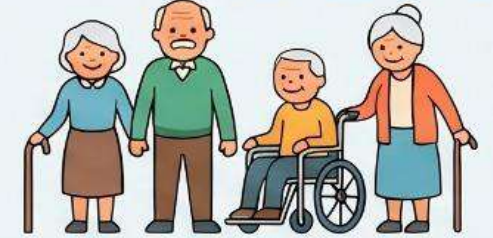
עושר תרבותי ושפתי



השפה העיקרית היא עברית, אך קיימת מכחות בולטת של דוברי רוסית, אמהרית ואנגלית.

פילוח גילאים

30% מהתושבים מעל גיל 70



המתחם מאופיין באוכלוסייה מבוגרת משמעותית, הדורשת התייחסות מיוחדת בהיבטי נגישות וליווי אישי.

תעסוקה



חששות עיקריים



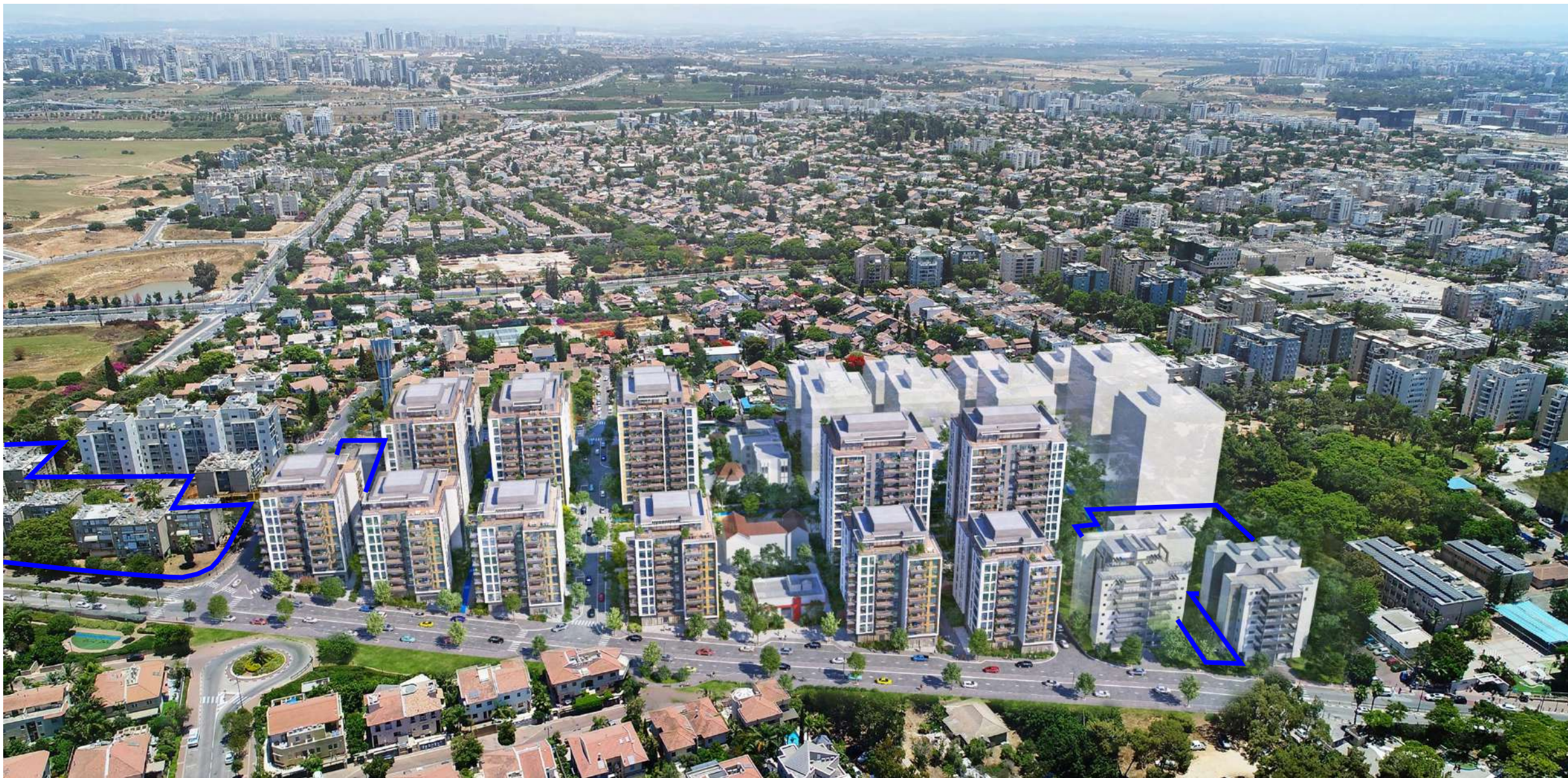
צרכים מיוחדים ונגישות

20% זקוקים לסיוע בנגישות או תרגום



חמישית מהמשיבים ציינו צורך בעזרה של מתורגמן או בהתאמות נגישות פיזיות לקשישים ובעלי מוגבלויות.

NotebookLM



15 KIKA BRAZ

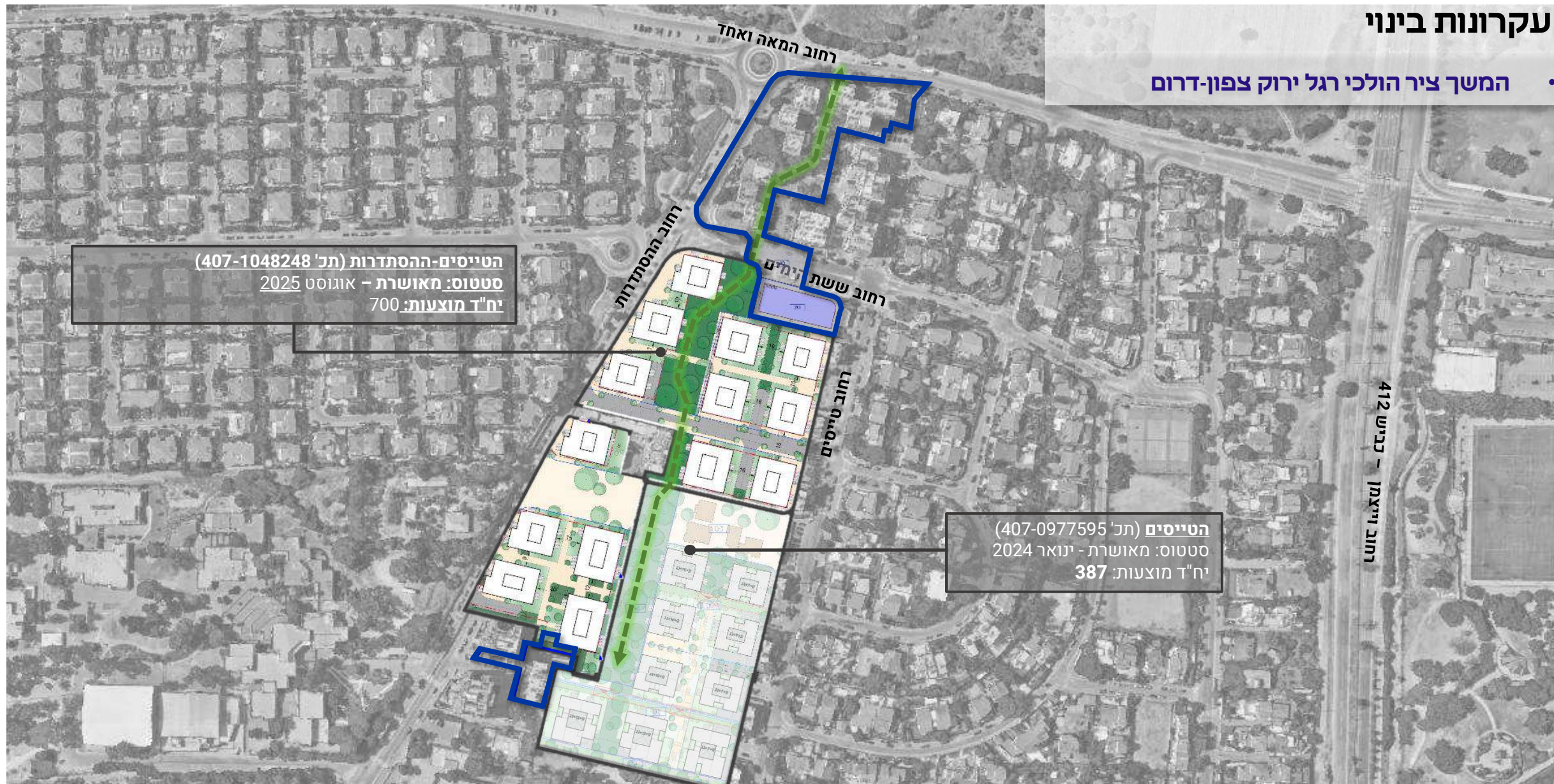
ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



מתחם ההסתדרות - המאה וחחת // נס ציונה

עקרונות בינוי

• המשך ציר הולכי רגל ירוק צפון-דרום



עקרונות בינוי

- המשך ציר הולכי רגל ירוק צפון-דרום
- יצרית מרחב ציבורי פתוח על תוואי הציר



הטייסים-ההסתדרות (תכ' 407-1048248)
סטטוס: מאושרת - אוגוסט 2025
יח"ד מוצעות: 700

הטייסים (תכ' 407-0977595)
סטטוס: מאושרת - ינואר 2024
יח"ד מוצעות: 387

עקרונות בינוי

- המשך ציר הולכי רגל ירוק צפון-דרום
- יצרית מרחב ציבורי פתוח על תוואי הציר
- בינוי מלווה רחוב כלפי רחובות הסובבים

הטייסים-ההסתדרות (תכ' 407-1048248)
סטטוס: מאושרת - אוגוסט 2025
יח"ד מוצעות: 700

הטייסים (תכ' 407-0977595)
סטטוס: מאושרת - ינואר 2024
יח"ד מוצעות: 387

רחוב וייצמן - נכיש 412

עקרונות בינוי

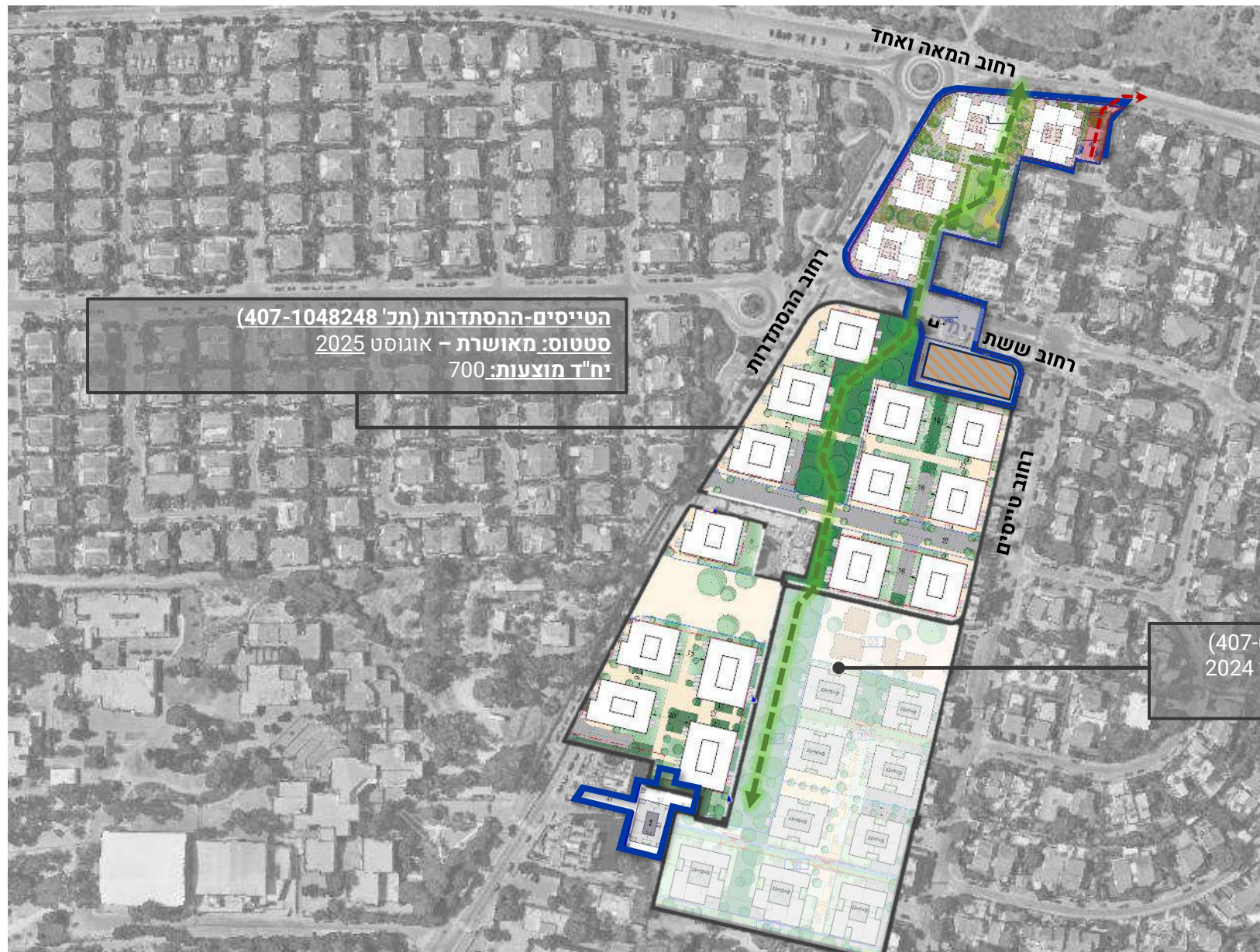
- המשך ציר הולכי רגל ירוק צפון-דרום
- יצרית מרחב ציבורי פתוח על תוואי הציר
- בינוי מלווה רחוב כלפי רחובות הסובבים
- מגרש מסחרי - תוספת זכויות בניה וקומות + שימושי תעסוקה ושב"צ

הטייסים-ההסתדרות (תכ' 407-1048248)
סטטוס: מאושרת - אוגוסט 2025
יח"ד מוצעות: 700

הטייסים (תכ' 407-0977595)
סטטוס: מאושרת - ינואר 2024
יח"ד מוצעות: 387

עקרונות בינוי

- המשך ציר הולכי רגל ירוק צפון-דרום
- יצרית מרחב ציבורי פתוח על תוואי הציר
- בינוי מלווה רחוב כלפי רחובות הסובבים
- מגרש מסחרי - תוספת זכויות בניה וקומות + שימושי תעסוקה ושב"צ
- פתיחת חיבור תנועתי מהטייסים למאה ואחת



הטייסים-ההסתדרות (תכ' 407-1048248)
סטטוס: מאושרת - אוגוסט 2025
יח"ד מוצעות: 700

הטייסים (תכ' 407-0977595)
סטטוס: מאושרת - ינואר 2024
יח"ד מוצעות: 387

רחוב וייצמן - כניס 412

התכנון המוצע

תכנית קומת קרקע

מתחמי התחדשות עירונית:

- סה"כ 282 יח"ד
- גבהי בינוי: 12 ק' בפינת המאה ואחת, 14 ק' בהסתדרות 34 העורפי.
- שצ"פ מרכזי כ-1.2 ד'
- כ-700 מ"ר מסחר בתחום המגורים (בהסתדרות)

מגרש מסחרי (חלקה 45)

- הגדלת זכויות ושימושים:
- 2 קומות מסחר : 1500 מ"ר
- 1 קומה ציבורית : 750 מ"ר
- 2 קומות תעסוקה: 1500 מ"ר
- סה"כ 5 קומות.

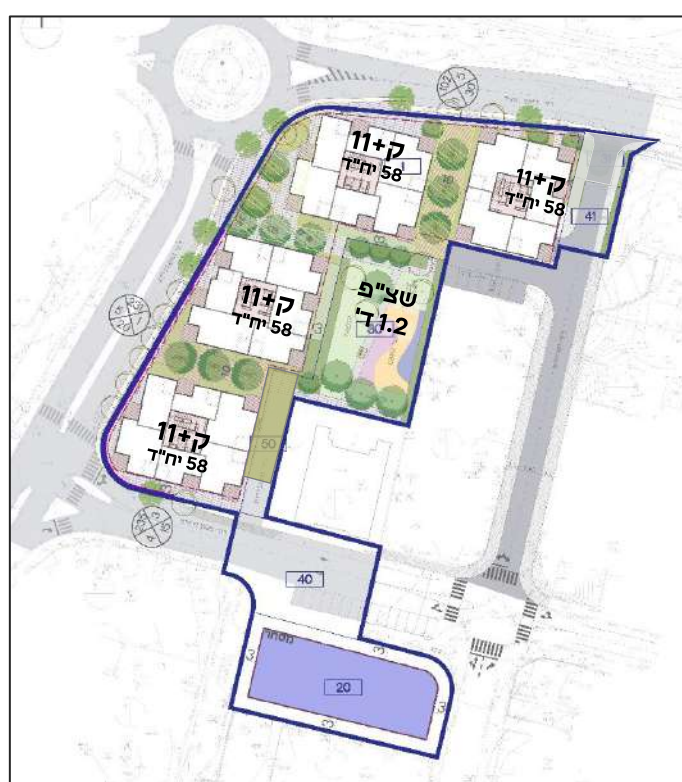


מתחמי התחדשות עירונית:

- סה"כ 282 יח"ד
- גבהי בינוי: 12 ק' בפינת המאה ואחת, 14 ק' בהסתדרות 34 העורפי.
- שצ"פ מרכזי כ-1.2 ד'
- כ-700 מ"ר מסחר בתחום המגורים (בהסתדרות)

מגרש מסחרי (חלקה 45)

- הגדלת זכויות ושימושים:
- 2 קומות מסחר : 1500 מ"ר
- 1 קומה ציבורית : 750 מ"ר
- 2 קומות תעסוקה: 1500 מ"ר
- סה"כ 5 קומות.









26 KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



מבט - פינת ההסתדרות / המאה ואחת
מתחם ההסתדרות - המאה ואחת // נס ציונה

המצב המוצע

- במסגרת התוכנית יהרסו 4 בניינים, הכוללים סה"כ 88 יח"ד. במקומם יוקם מתחם מגורים כולל ארבעה מבנים ו-282 יח"ד.
- התוכנית מציעה בינוי של מגורים בני 12 קומות עם דופן מסחרית ורחבה עירונית פינות רח' המאה ואחד וההסתדרות + בניין 14 קומות בהסתדרות 34.
- מכפיל יח"ד: 3.2.
- 20% יח"ד קטנות.
- צמידות דופן למרקם בנוי בכל גבולות התכנית.
- חיבור תנועתי של רחוב ההסתדרות למאה ואחת.
- רשת הליכה באמצעות זיקות הנאה מזרח-מערב ושצ"פ צפון-דרום המקושר אל פארק גרנד קוויל.
- אופי התוכנית מתאים לסביבתה ומאופיין בעיקר מגורים בשילוב שטחים פתוחים עם מוקד מסחר נקודתי הכולל גם שימושי תעסוקה ומבנה ציבור.



מגורים ד	
מסחר	
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
דרך/מסילה לביטול	
זכות מעבר למעבר רגלי	
מבנה להריסה	
קו-בנין	
חזית מסחרית	
מידות	
עץ/עצים לשימור	
עץ/עצים לכריתה	



28 KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



מבט - שטח ירוק פנימי
מתחם ההסתדרות - המאה ואחת // נס ציונה



מגורים ד'	
מסחר	
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
דרך/מסילה לביטול	
זכות מעבר למעבר רגלי	
מבנה להריסה	
קו-בנין	
חזית מסחרית	
מידות	
עץ/עצים לשימור	
עץ/עצים לכריתה	

שטח המגרשים ביעוד		יעוד הקרקע
%	דונם	
63.2%	6.497	מגורים ד'
11.4%	1.172	מסחר ומבנים ומסדות ציבור
14.8%	1.518	שצ"פ
7.3%	0.75	דרך מאושרת
3.4%	0.348	דרך מוצעת
100.0%	10.285	סה"כ

נתונים כללים לתוכנית:

- שטח התכנית כ-10.2 דונם
- 282 יח"ד מוצעות
- לפחות 20% דירות קטנות
- סה"כ מוצעים 5 מבני מגורים.

עקרונות תכנון:

- מרווח ירוק בין הבניינים.
- הפניית הדירות לעבר הרחובות והפארקים ההיקפיים.
- חיזוק רשת הליכתית: מזרח-מערב וצפון-דרום.
- כניסת רכבים אחת לחניון תת קרקעי מרחב פנימי.
- יצירת אוריינטציה והתמצאות במרחב למשתמשי הדרך.
- **התכנון שאושר משמר את התמורות לבעלי הדירות שהובטחו והוגדרו בהסכם.**

עקרונות תכנון ע"פ מדיניות עירונית:

- יחס מגדלי מרקמי
- דירות גן עורפיות
- שמירה על מרחקים בין המבנים





31 KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



מבט - חזית להסתדרות
מתחם ההסתדרות - המאה ואחת // נס ציונה

הודעה לפי סעיף 77-78

תכנית: 407-1619907 - מתחם ההטייסים צפון - הודעה לפי ס' 77-78 בסמכות: מקומית
סיווגים: הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה
מקום: נס ציונה

מסרת ועיקרי התכנית

מסרת התכנית

החלת ס' 77-78 לחוק התכנון והבניה לצורך הכנת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות - המאה ואחת (טייסים צפוני) ובמגרש ההסתדרות 34, נס ציונה.

עיקרי הוראות התכנית

- התנאים לפי סעיף 78 יהיו כדלקמן:
1. תוקף התנאים למשך שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם. הוועדה המקומית רשאית להחליט על ביטול הודעה זו.
 2. למרות האמור הוועדה המקומית רשאית לאשר היתרים לצורך הקמת ממ"דים או הכשרת חדרים ממוגנים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית והיתרים בענייני הנגשה ובטיחות.
 3. מגבלות אלה לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתרי בניה שניתנה לפני החלטת הוועדה המקומית בעניין סעיף 77-78 דנן.
 4. מגבלות אלה לא יחולו על בניינים שנמצאים בשלב שלאחר קליטת בקשה להיתר של תמ"א 38.
 5. מגבלות אלה לא יחולו על שטחים בייעודים ציבוריים.



מגבלות בניה ופיתוח





תודה

33 KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



מבט - שטח ירוק פנימי
מתחם ההסתדרות - המאה ואחת // נס ציונה



שלבים בתהליך התכנון

