



חבטת המייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

גוש 3852



חברת המייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

רקע היסטורי

קניין-

1883: משפחות המניין הראשון.

1888: רכישת 500 דונם.

1903-1988: עיבוד חקלאי, גאווות הארץ.

תכנון-

1993: תמ"א 31 (קליטת עליה)

2003: תמ"מ 3/21

2005: תמ"א 35



תכנית מתאר ארצית 31 (1993)



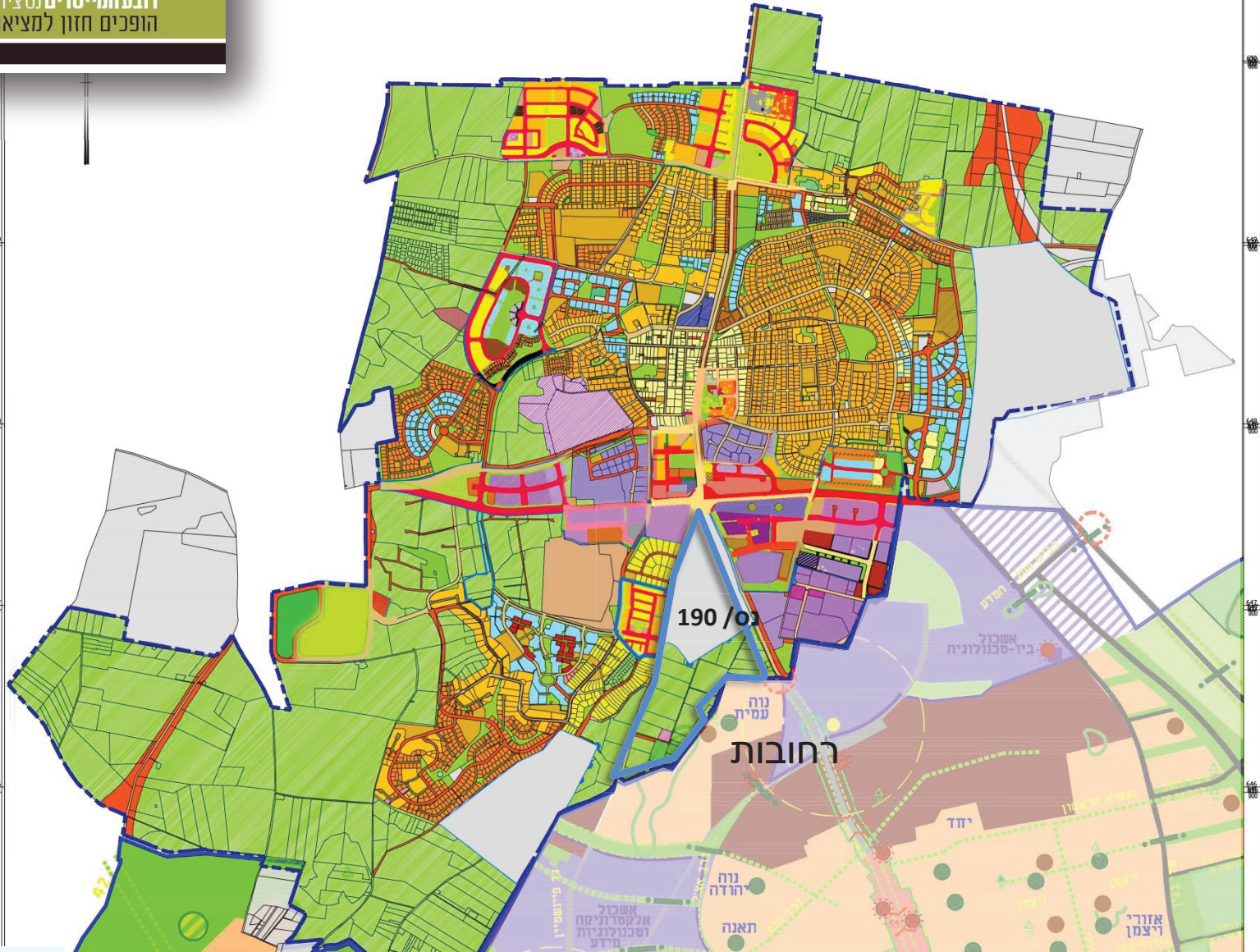
חברת המיסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

גוש 3852



חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

קומפילציה ייעודי קרקע מאושרים ותכניות בתהליכי תכנון

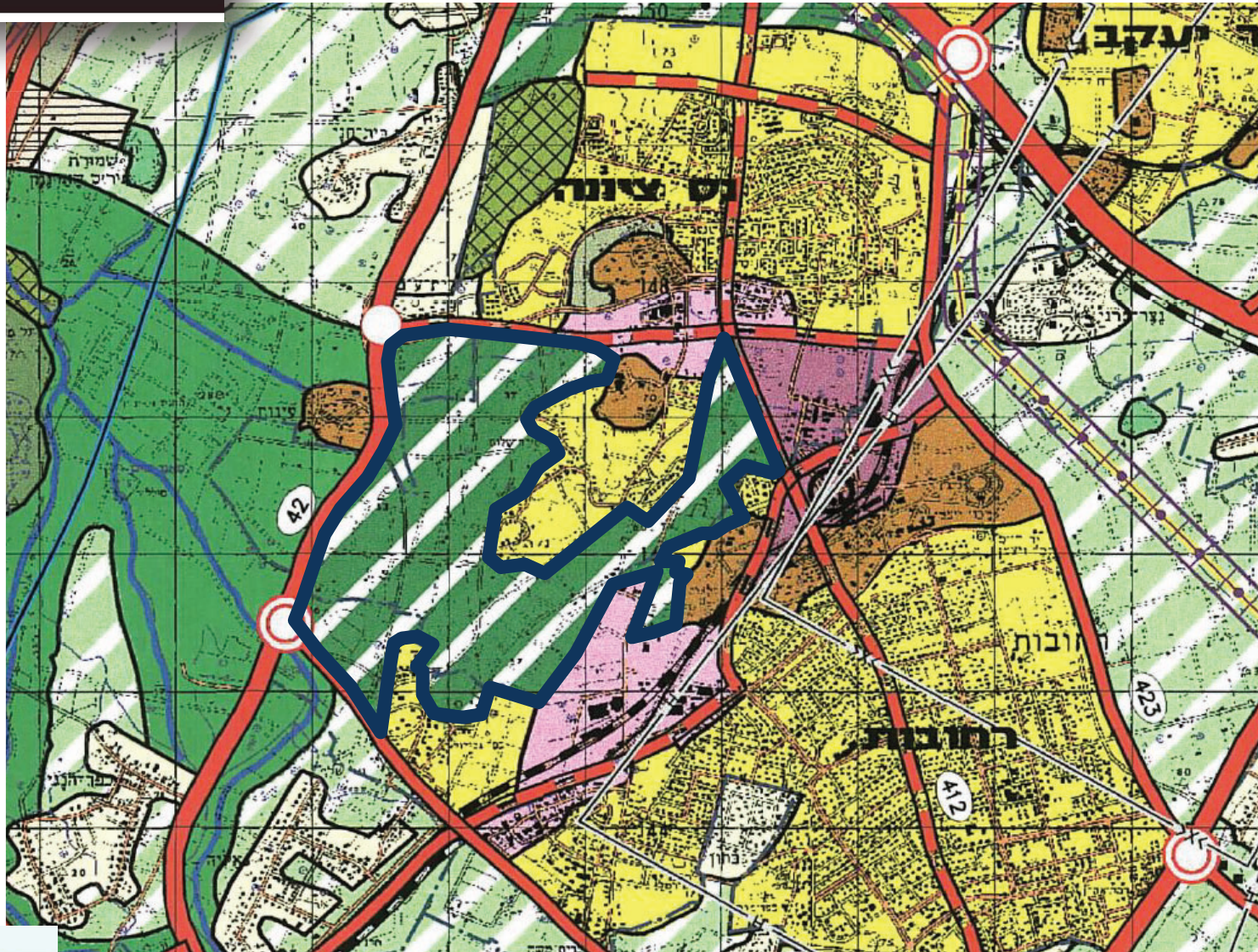


בתכנית נס/190 קודם שטח לבניה אבל לא אושר סופית בתמ"מ נקבע שטח לאנ"מ



חברת המיסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

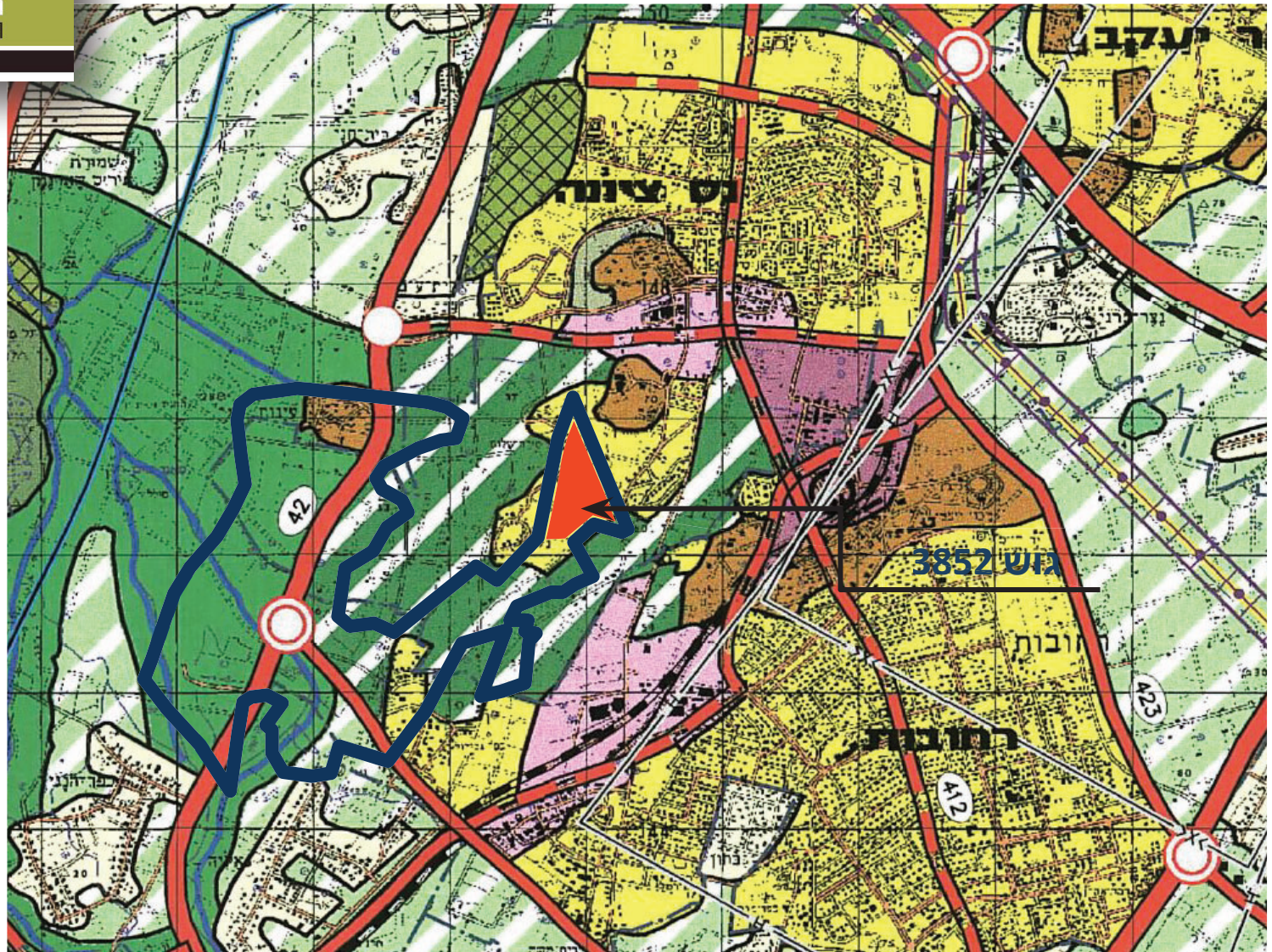
הבעיה – הגדרת אנ"מ במסגרת תמ"א 35 ותמ"מ 3/20



איפה אנחנו? בקצה אנ"מ, קרוב למרכז הישן



חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

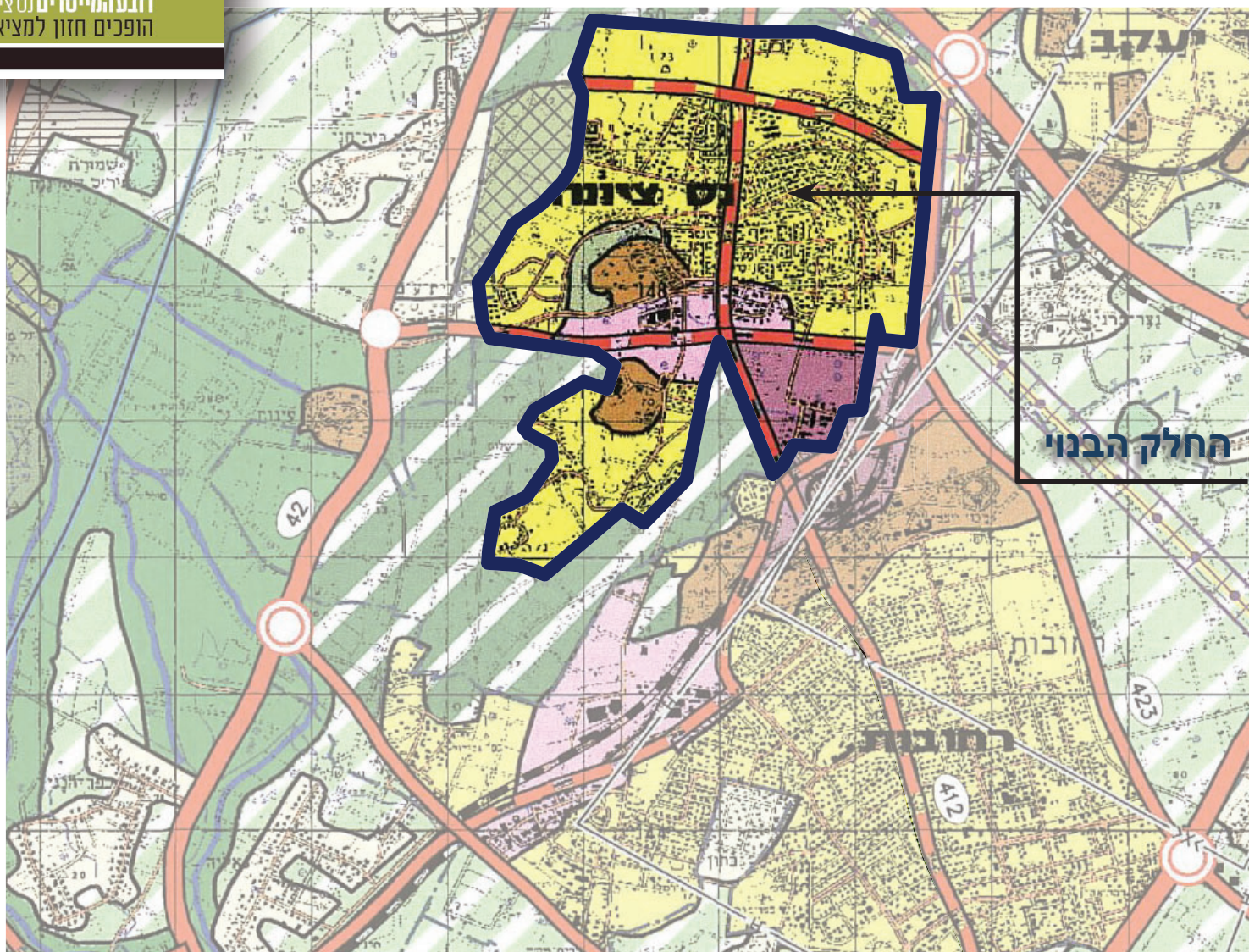


מתוך מסמך "מימוש הפוטנציאל של אזורי נופש מטרופוליניים (מאת פרופ. ערן פייטלסון וצביקה מינץ)
מוצע לבחון את הנדרש לקידום האנ"מים בתמ"מ מחוז מרכז (ת/מ/מ/21/3), מתוך מטרה לתת
מענה לחוסר ביח"ד במחוז המרכז לטווח הארוך, זאת מבלי "לפרוץ" את המסגרות התכנוניות.

גבול המרקם הבנוי בעיר נס ציונה



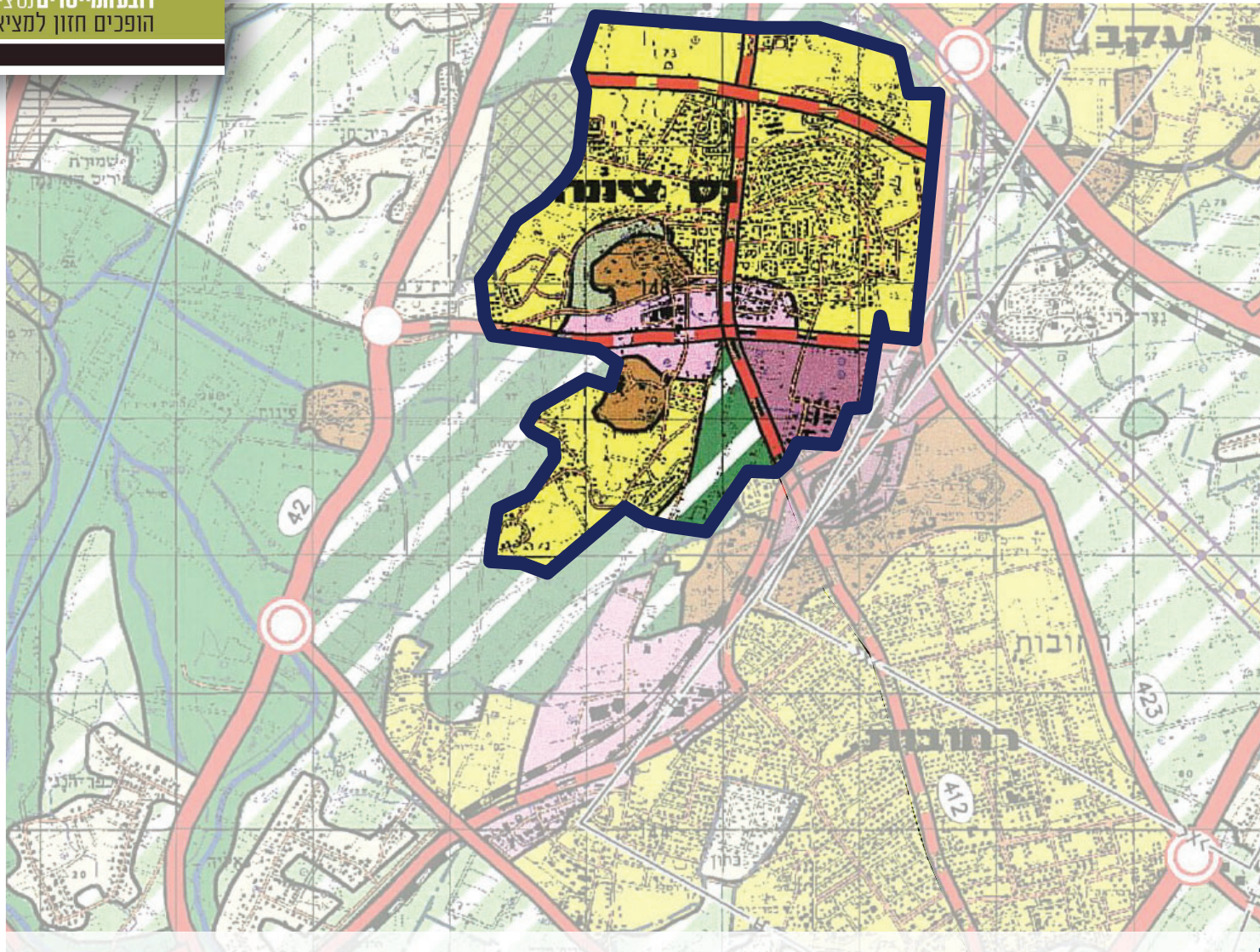
חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



"יישור קו" של החלק הבנוי בעיר נס ציונה



חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



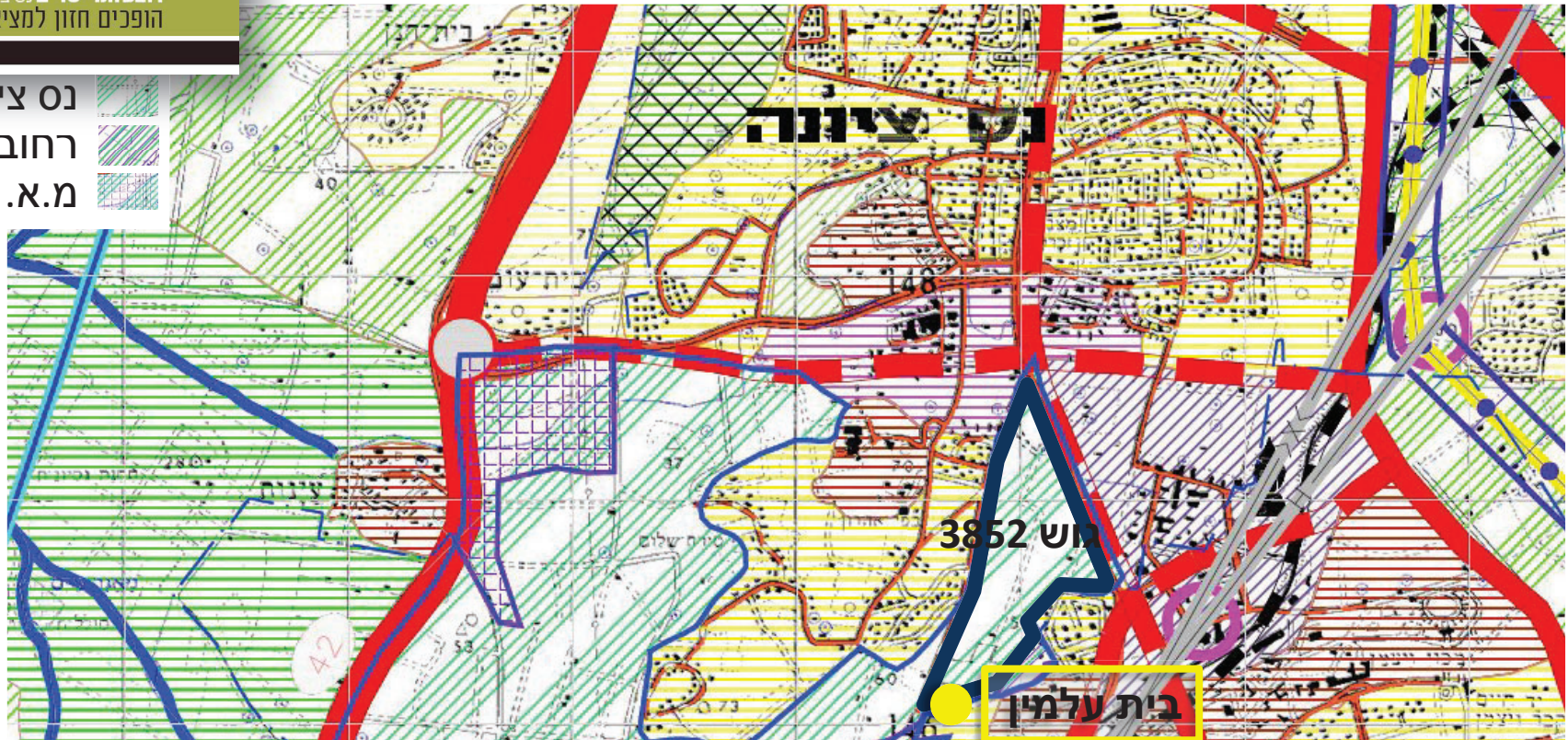
צמוד דופן לאזורי מגורים ותעסוקה
חלקה של נס ציונה מתוך 15% המותרים לפיתוח באנ"מ

תמ"מ 21 / 3 – ניתוח גבולות מוניציפאליים



חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

נס ציונה
רחובות
מ.א. גן רוה



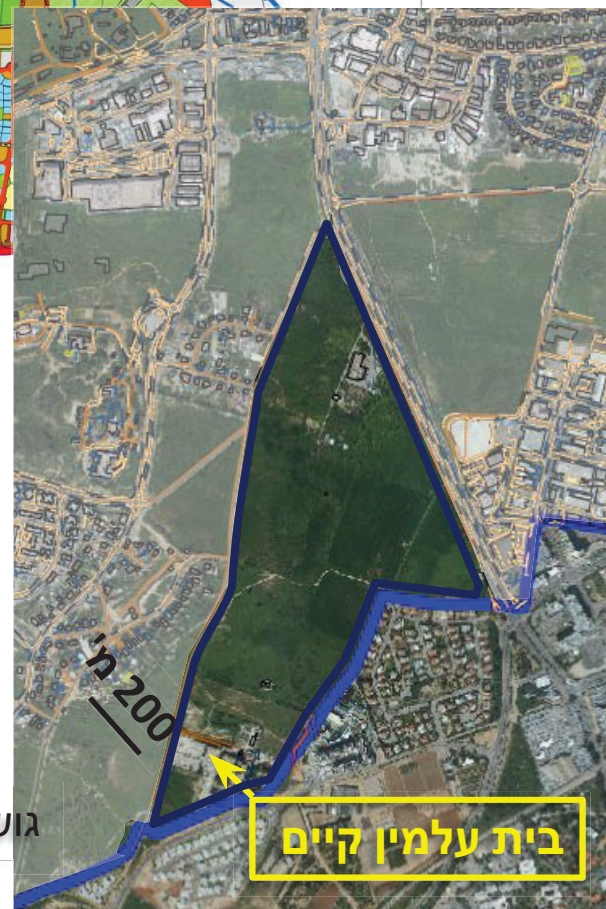
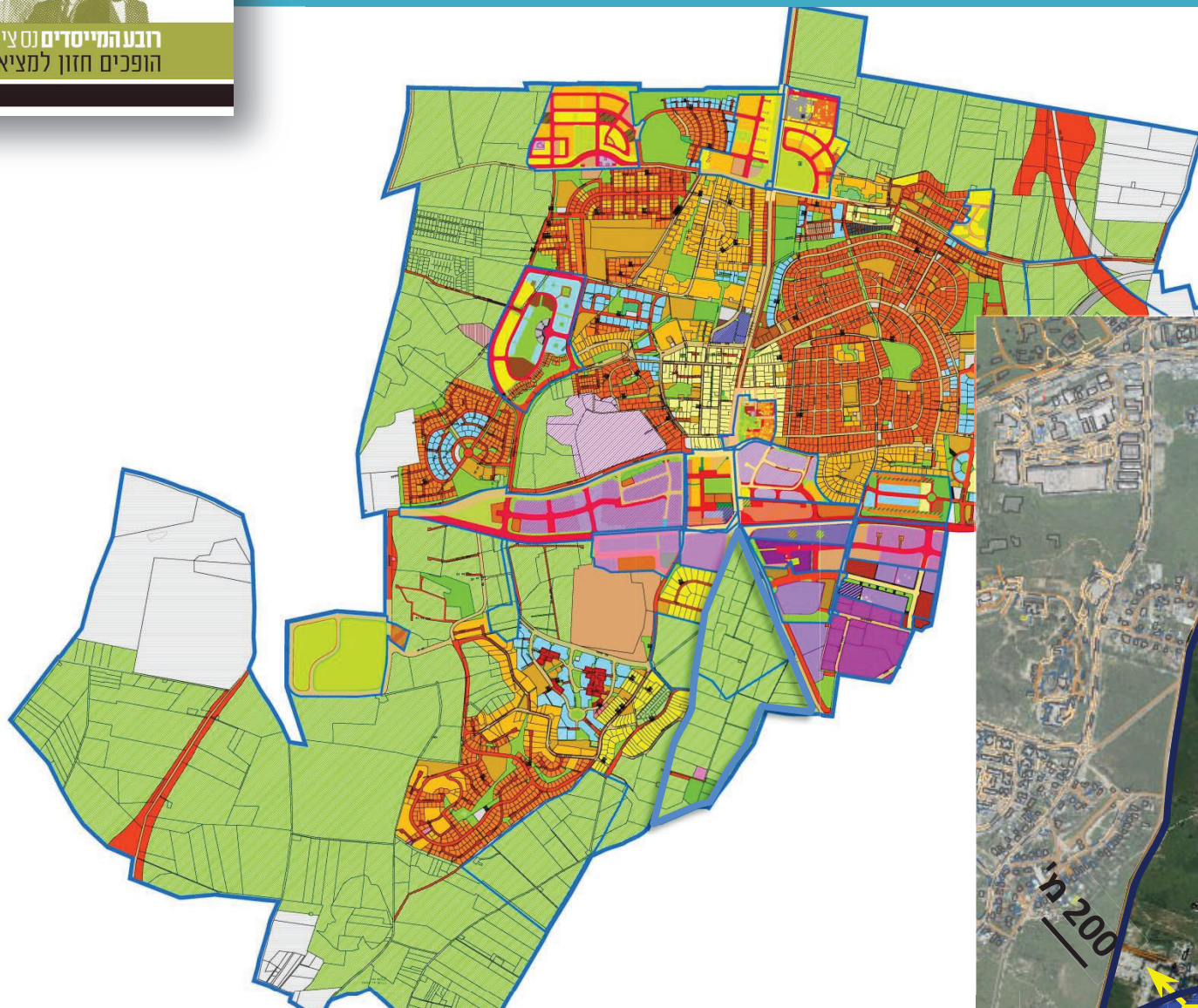
שטח מוצע לתכנון כ- 513.7 ד' (גוש 3852), שטח לפיתוח על פי אנ"מ – כ- 607 ד'.
יתרונות לשטח לפיתוח:

1. צמוד דופן ב-3 צדדים: שכונות מגורים של נס ציונה במערב, דרך 412 ושכונת פארק המדע במזרח, שכונות מגורים של רחובות בדרום מזרח, בית עלמין בדרום.
רוחב שטח פתוח בין בית עלמין לבין שכונות מגורים קיימות כ- 200 מ'
2. צמוד לדרך ברמה ארצית 412. בדרך נקבע קו מתע"ן בתמ"א 23 / א / 4
3. שטח מנותק על ידי בית עלמין משטחים של אנ"מ
4. קרבה לתחנת הרכבת רחובות

קומפילציה תכנית מאושרות ותכנית בתהליכי תכנון



חבר המייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



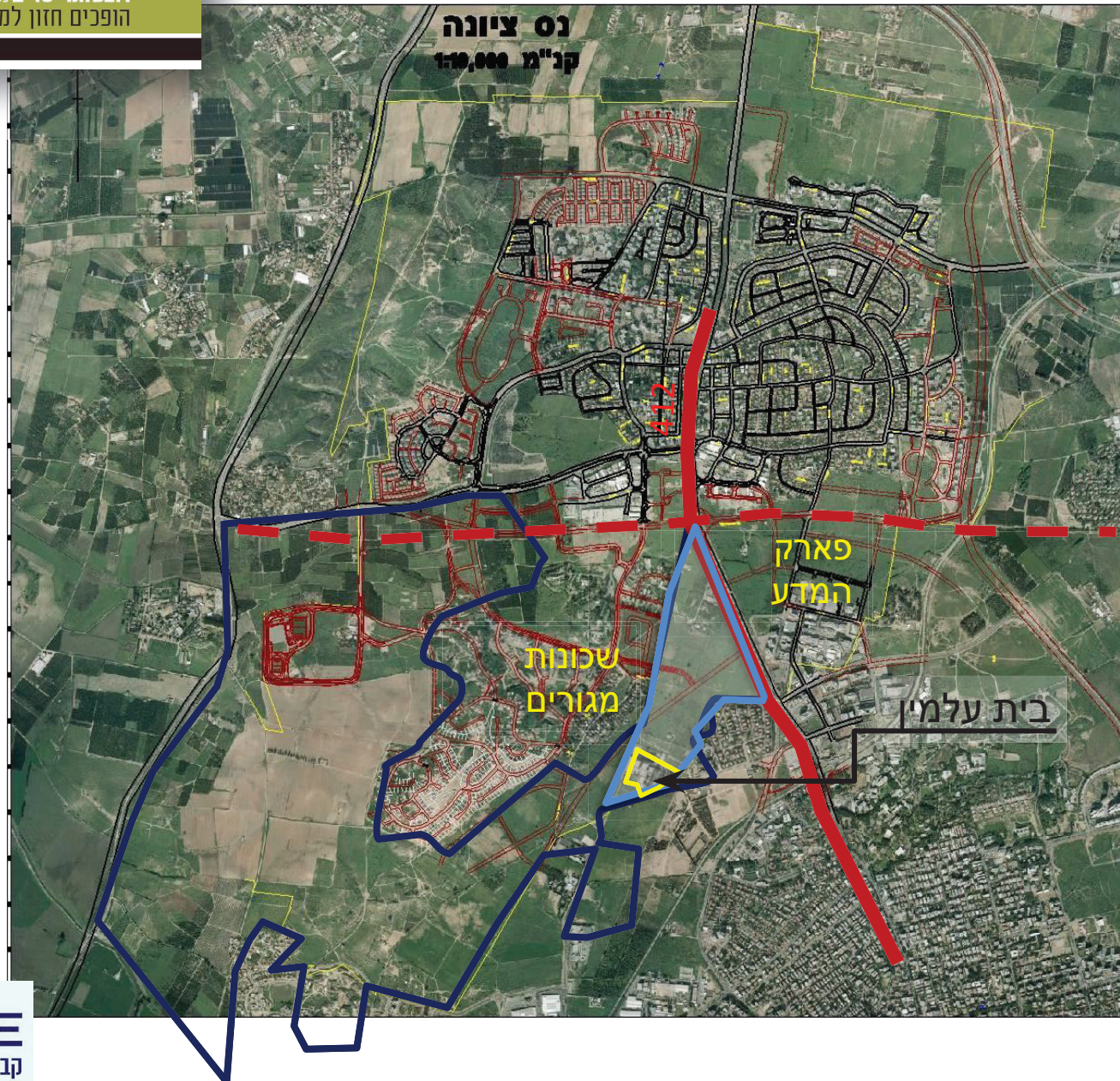
גוש 3852 – שטח כ- 513 ד', מרחק כ- 200 מ' בין בית עלמין לבין שכונה קיימת

בית עלמין קיים



חבעהמייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

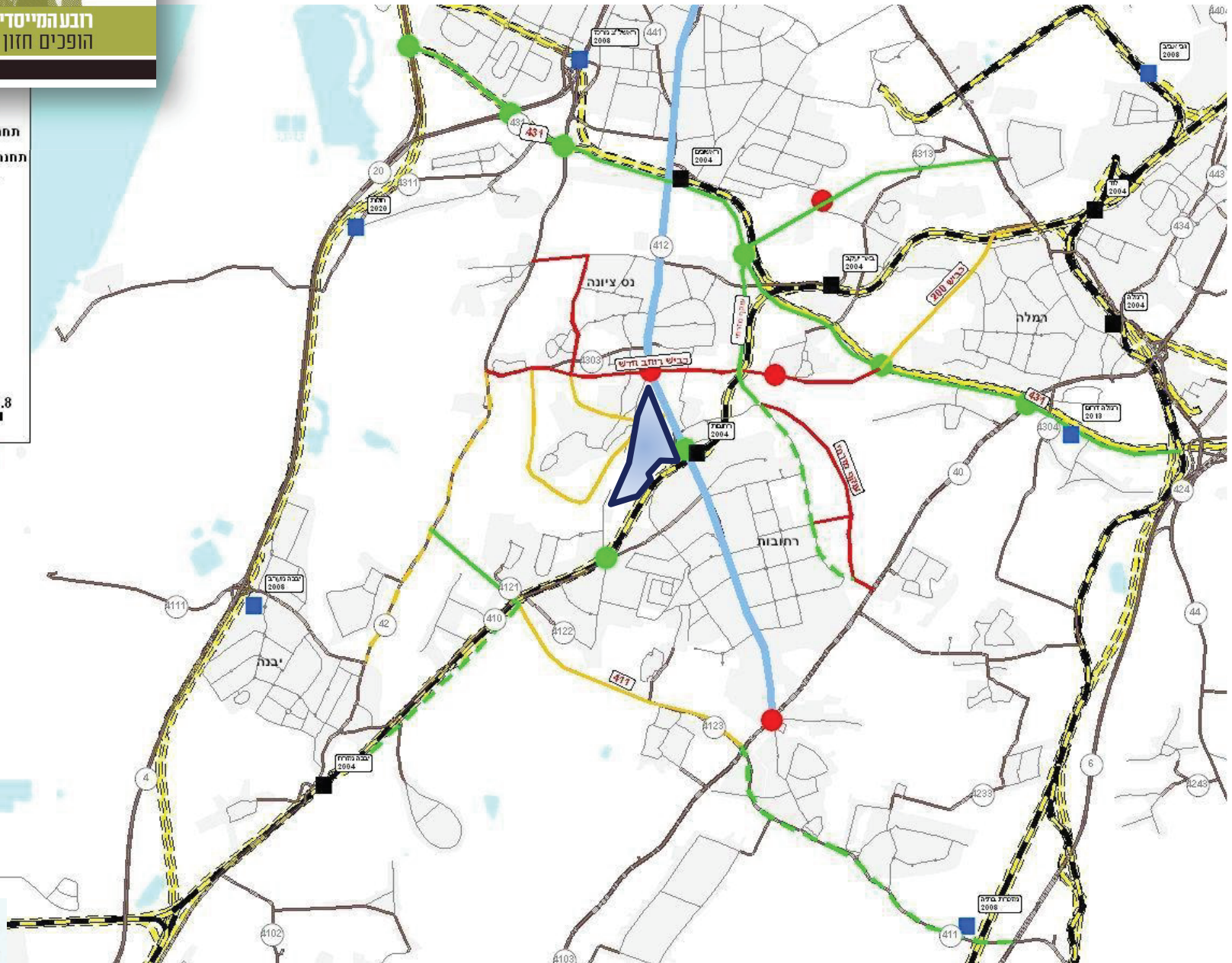
גבול אזור נופש מטרופוליני על רקע תצ"א + תכנית אב לתחבורה נס ציונה



מערכת דרכים קיימת ומתוכננת



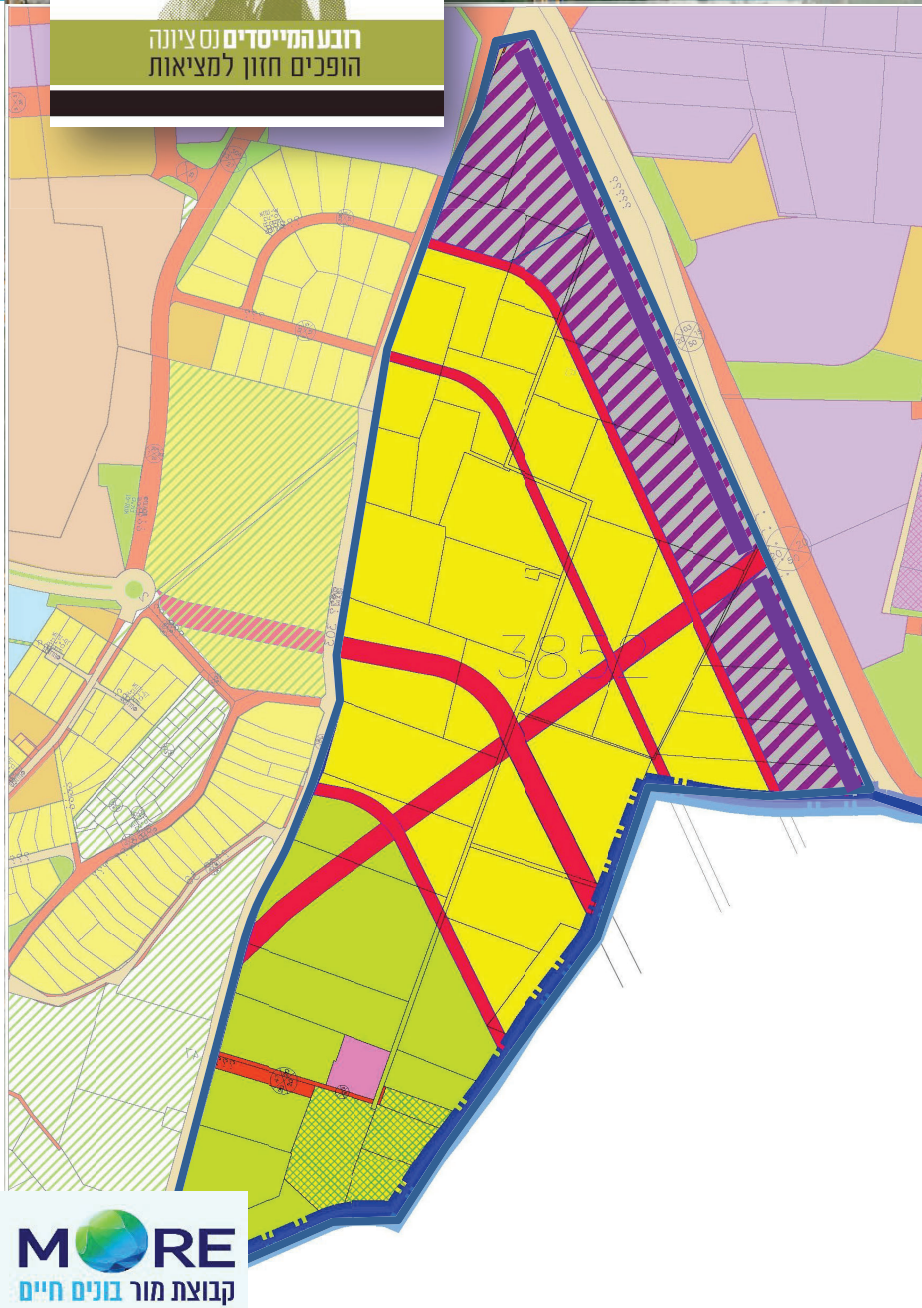
חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



הצעה לפיתוח – עקרונות לתכנון



חברת המיידים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



חזית מסחרית לאורך דרך 412 כולל מתע"ן



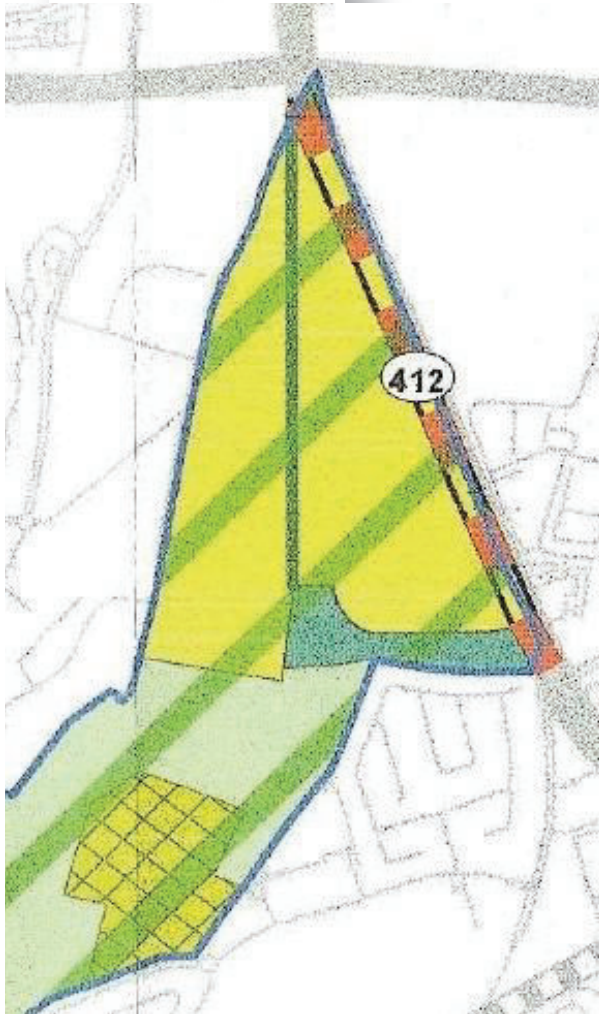
בניה מרקמית, שילוב שבילי הליכה ושטחים ירוקים



חצרות ירוקות

פיתוח חלל ציבורי

הצעה לפיתוח-עקרונות לתכנון



התכנית שהופקדה

שטח לתכנון כ-400 דונם

שטח להגדלת בית הקברות כ-60 דונם

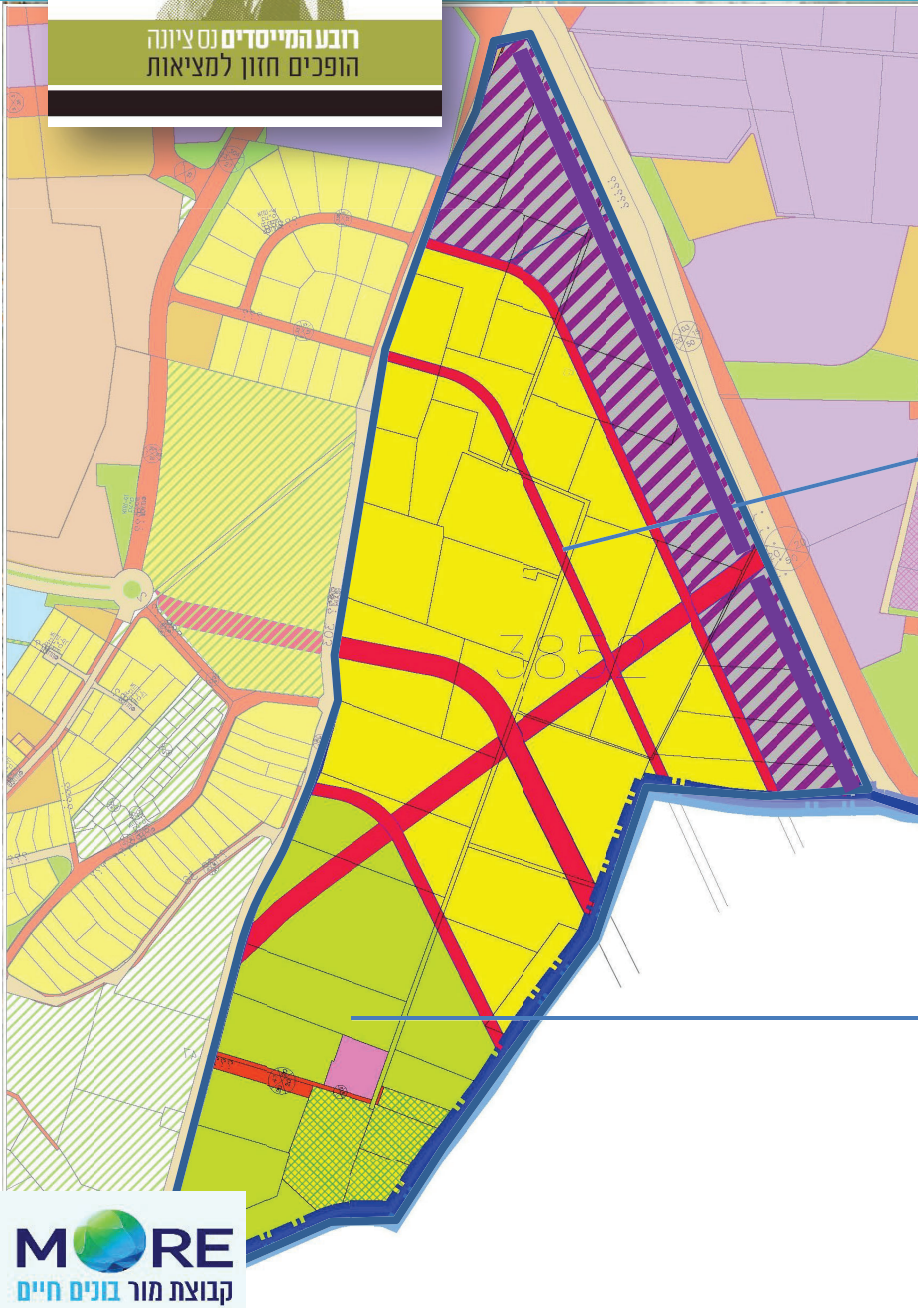
ציר ירוק חוצה את השכונה מצפון לדרום

שטח לפארק החוצץ בין השכונה לנווה עמית

הצעה לפיתוח-עקרונות לתכנון



חבר המייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות



מיתון תנועה

מקרא:

מערב מסחר ותעסוקה

מגורים

שצ"פ

מערכת שבילי הליכה ושבילי אופניים



שטחים ירוקים כולל פארק עירוני