



## מתחם המייסדים – תחנת מטרו פארק המדע תמ"ל/3010



### נספח פרוגרמה מנחה

עריכת הנספח : חקלאי נוימן כלכלה אורבנית

מועד עריכת הנספח : ספטמבר 2025

מועד עדכון הנספח : פברואר 2026



## תוכן עניינים



3..... מיקום במרחב

4..... עיקרי דו"ח מצב קיים

5..... פרוגרמה לשטחי ציבור

5..... הנחות עבודה ועקרונות ההקצאה

5..... הביקוש והמענה המוצע למוסדות חינוך

6..... הביקוש והמענה המוצע למוסדות בריאות, קהילה, דת ושטחי ציבור כלל עירוניים



6..... הביקוש והמענה המוצע למרחבים ציבוריים פתוחים

7..... פרוגרמה לקבורה

10..... פרוגרמה לתעסוקה ומסחר

10..... מרחב התחרות הכלכלי

11..... מודל כוח קניה

12..... היקף שטחי תעסוקה לפי הנחיות תמ"א 70

12..... פרוגרמה כלכלית מוצעת



14..... נספח א': דו"ח מצב קיים

19..... נספח ב': ניתוח צרכי ציבור במרחב

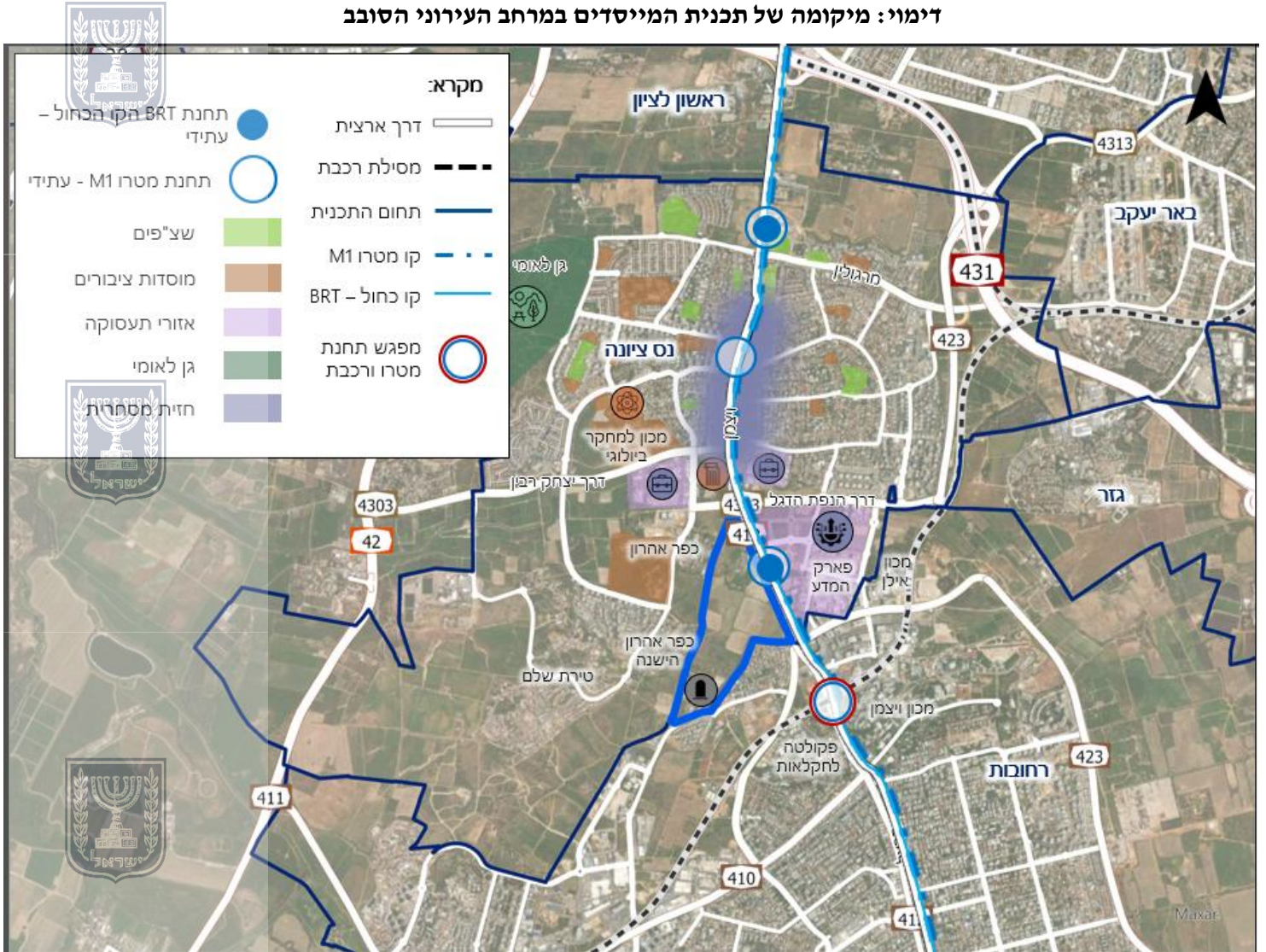




### מיקום במרחב

- אזור התכנון הינו שטח המצוי בחלק הדרום-מערבי של העיר נס ציונה, בין רחוב ויצמן לרחוב עדן.
- מצפון למתחם התכנון נמצא המעי"ר, ממזרח נמצא פארק המדע, מדרום בית העלמין של העיר וממערב שכונת כפר אהרון ואנ"מ.
- אזור התכנון תחום בגבולו המזרחי בתחנת המטרו המתוכננת תחנת פארק המדע, כחלק משלוש תחנות בעיר נס ציונה במסגרת קו M1.

דימוי: מיקומה של תכנית המייסדים במרחב העירוני הסובב



מקור: גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, יוני 2024.





## עיקרי דו"ח מצב קיים

דו"ח מצב קיים שנערך ביוני 2024, מצורף כנספח א' למסמך זה. הנקודות הבאות מהוות את עיקרי הדו"ח.

- בנס ציונה מתגוררים כ-50,000 תושבים, המשתייכים לאשכול החברתי-כלכלי 8.
- לפי ניתוח מינהל התכנון, נכון ל-2023, בנס ציונה רק כ-18% מהדירות הן מעל 80 מ"ר. כ-31% מהדירות הן מעל 140 מ"ר.
- לפי תכנית המתאר העירונית משנת 2019 (שאינה הופקדה וכיום יש תכנית חדשה המקודמת), מתחם התכנון מהווה את תת-מתחם 3.7 וחלק מתת-מתחם 3.8 (אזור בית העלמין).
- מתחם התכנון ממוקם בלב מרחב כלכלי אזורי משמעותי. מצדו השני של רחוב ויצמן ממוקם פארק המדע – אזור התעשייה והתעסוקה של נס ציונה. צמוד אליו מדרום נמצא פארק ת.מ.ר – אזור התעסוקה של רחובות. סמוך למתחם מצפון מוקם בימים אלה מתחם BIG ונמצא המע"ר של נס ציונה. מכון ויצמן והפקולטה לחקלאות, מזון וסביבה של האוניברסיטה העברית נמצאות גם הן בקרבת מתחם התכנון.
- מתחם התכנון ממוקם במרחב בעל נגישות קרובה הקיימת כיום לרכבת כבדה (תחנת רחובות) ובעתיד הקרוב לתחנת קו BRT (הקו הכחול - בביצוע) ותחנת קו מטרו (קו M1) בגבול המזרחי של המתחם.
- לפי תמ"א 70, מתחם התכנון מוגדר כמתחם מוטה מגורים.





## פרוגרמה לשטחי ציבור

### הנחות עבודה ועקרונות ההקצאה

- הביקוש של שטחי הציבור בתכנית חושבו בהתאם לתדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (2018), תדריך להקצאת שטחים לשירותי בריאות בקהילה (2023) ותדריך לבתי ספר במגרשים קומפקטיים (2025).
- כמות יח"ד המוצעת במתחם התכנון היא 7,697 יח"ד.
- בתוכנית תמהיל מגוון של דירות, ולכן מוצע להשתמש במפתחות ההקצאה הבאים עבור התחשיב הפרוגרמתי לצרכי ציבור:
  - 3.2 נפשות במוצע למשק בית
  - שנתון של 1.8%



יח"ד בתחום התוכנית	ממוצע נפשות במשק בית	תושבים בתחום התוכנית	גודל שנתון	גודל מחזור
7,697	3.2	24,630	1.8%	443

### הביקוש והמענה המוצע למוסדות חינוך



המוסד	מס' כיתות נדרשות	מס' הכיתות המוצעות	אופן המענה
מעון יום	33 כיתות + 3 ח"מ	36 כיתות	מעונות היום ייבנו באשכולות של 3-5 כיתות בהתאם להוראות התדריך: 50% בקרקע ציבורית – 3.6 ד"ל * ל-18 כיתות; 50% בשטח סחיר - כל כיתת מעון נדרשת ב-183 מ"ר (לאחר תוספת 25% זכויות בנייה). לאשכול 3 כיתות נדרש 550 מ"ר + 350 מ"ר חצר/מרפסות.
גני ילדים	44 כיתות + 3 ח"מ	47 כיתות	50% בקרקע ציבורית – 4.8 ד"ל * ל-24 כיתות; 50% בשטח סחיר - כל כיתת גן נדרשת ב-162.5 מ"ר בנוי (לאחר תוספת 25% זכויות בנייה) + 200 מ"ר חצר/מרפסות
בי"ס יסודי	99 כיתות + 5 ח"מ	108 כיתות	3 בתי ספר של 24 כיתות (דגם 1) – כל ביה"ס בשטח של 6 ד' ו-2 בתי ספר של 18 כיתות (דגם 1) – כל ביה"ס בשטח של 4.5 ד'. סה"כ נדרשים 27 ד'.
בי"ס על-יסודי	99 כיתות + 8 ח"מ	108 כיתות	3 בתי ספר של 36 כיתות (דגם 1) – כל ביה"ס בשטח של 9 ד' ; סה"כ נדרשים 27 ד'.

\*בהתאם לדגם מוצע לפי אדריכלי התכנית – 1.2 ד' לכל 6 כיתות





**הביקוש והמענה המוצע למוסדות בריאות, קהילה, דת ושטחי ציבור כלל עירוניים**

להלן סיכום הביקוש והמענה המוצע למוסדות ציבור שכונתיים וכלל-עירוניים באזור התכנון שעוברים את העמידה בתנאי הסף ביחס לגודל האוכלוסייה:

תחום השירות	שימוש	ביקוש	מענה מוצע בתוכנית
בריאות	לכלל השימושים לפי המדריך החדש	4,930 מ"ר (לפי חישוב של 0.2 מ"ר לתושב)	בתכנית מוצעים 4,930 מ"ר בהקצאה מבונה. (מגרשים 8, 19, 25, 34, 40)
קהילה	מועדון/ תנועת נוער	1 ד' - 2 מגרשים של 0.5 ד'	2 מגרשים של 0.5 ד', בסמוך לבתי ספר על-יסודיים (מגרשים 50 ו-55)
	מרכז קהילתי	800-1,000 מ"ר במגרש ביי"ס	מרכז קהילתי גדול בבי"ס על-יסודי (מגרש 52), אגפים קהילתיים ניתן יהיה להקים בכל בתי הספר
	מועדון לקשיש	250-300 מ"ר	בתכנית מוצע מרכז יום לקשיש (מגרש 57)
דת	מוסדות דת	3,450 מ"ר	מוצעים בתי בכנסת בתכנית במגרשים 51, 52, 54, 57, 58, 60.
ספורט	מגרש כדורגל	8 ד'	מוצע כי מענה לשימושים אלה יינתן בדרום מערב התכנית, בשטח האנ"מ
	בריכת שחייה	1,000 מ"ר	
	מגרשי טניס	2.8 ד'	
כלל עירוני ביטחון וחירום	שטחי רזרבה	19.2 ד'	
	תחנת משטרה	תחנה קטנה, 2 ד'	מוצע כי מענה יינתן בשטחים מאושרים לצרכי ציבור במרחב סביב התכנית (ראו נספח ב')
	מגן דוד אדום	תחנה בינונית, 2 ד'	
	כיבוי אש	תחנה קטנה, 1.5 ד'	



**הביקוש והמענה המוצע למרחבים ציבוריים פתוחים (מצ"פ)**

- החישוב להקצאת מרחבים ציבוריים פתוחים חושב עבור כל קיבולת יח"ד במתחם, ובהתאם להמלצות תמ"א 70.
- על פי תמ"א 70, הקצאה למצ"פ סף בית בתחום התכנית צריכה להיות 3 מ"ר לנפש לכל הפחות והקצאה למצ"פ עירוני - 2 מ"ר לתושב.
- לפחות שני שליש משטחי הציבור הפתוחים יהיו תשתית ירוקה, ובכל מקרה, הקצאה של תשתית קשיחה לא תעלה על שליש מכלל הביקוש בתוכנית.
- שטח המינימלי של שטח ציבורי פתוח לא יקטן מ 0.5 דונם.
- שטחי הציבור שנדרשים כמצ"פ סף הבית הנם 49 ד' לתשתית ירוקה ו-25 ד' לתשתית קשיחה. שטחי הציבור שנדרשים כמצ"פ עירוני הנם 33 ד' לתשתית ירוקה ו-16 ד' לתשתית קשיחה.





- להלן טבלה המפרטת את הביקוש לשטחים פתוחים עבור קיבולת האוכלוסייה בכל רמות ההתייחסות:

סוג רמת שירות	מ"ר לתושב	תשתית ירוקה (2/3) - דונם	תשתית קשיחה (1/3) - דונם	סך הכל (דונם)
סף הבית	3 מ"ר לתושב	49 ד'י	25 ד'י	74 ד'י
עירוני	2 מ"ר לתושב	33 ד'י	16 ד'י	49 ד'י
סה"כ		82 ד'י	41 ד'י	123 ד'י



- בתכנית מוצעים 96 ד'י של תשתית ירוקה מענה של 27 ד'י של תשתית קשיחה במסגרת שבילים, כיכר עירונית וחצרות בתי ספר. סה"כ 123 ד'י הנותנים מענה מלא לרמת שירות סף הבית ותשתית עירונית.
- הביקוש לרמת שירות כלל-עירונית עומד על כ-123 ד'י (לפי חישוב של 5 מ"ר לתושב). מוצע כי מענה לרמת שירות כלל-עירונית יינתן באנ"מ הסמוך לתכנית ממערב.

#### פרוגרמה לקבורה



תחזית האוכלוסייה לנס ציונה במימוש מלא של תכנית המתאר שקודמה עד כה צופה כ-85,000 תושבים ב-26,000 יח"ד. תכנית המתאר לוקחת בחשבון 2,500 יח"ד בתחום התכנון של מתחם המייסדים. בפועל, במתחם התכנון קיבולת של 7,700 יח"ד, ולכן יש להוסיף כ-5,200 יח"ד לקיבולת הכוללת, שצפויות להגדיל את האוכלוסייה בנס ציונה לכ-101,500 תושבים (בהתאם למפתח גודל משק בית של 3.2 נפשות במתחם התכנון).

הפרוגרמה לבית עלמין מתבססת על תרחיש היקף אוכלוסייה המתבסס על תחזית זו ובהתאם לכך - תחזית למספר הנקברים. הבסיס הפרוגרמתי לניתוח נשען על הנחיות מנהל התכנון (מסמך הנחיות מאפריל 2021), תמ"א 1 / 2 (טרם אושרה), והנחיות המשרד לשירותי דת (חוזר מנכ"ל ע"ח/2, 2018).



#### **מתודולוגיה וממצאים**

- הפרוגרמה לקבורה חושבה עבור תרחיש היקף אוכלוסייה של 120,000 תושבים בשנת 2050, כיוון שבית העלמין יהפוך לאזורי וייתן מענה קבורה ליישובים נוספים, פרט לנס ציונה.
- הביקוש חושב לפי מפתח עבודה של צפיפות של 980 קברים לדונם (ללא שטחי חניה ומתקני עזר) על פי הנחיות הותמ"ל ובהתאם למדיניות בתי קברות אזוריים.
- על בסיס הנחיות המסמך בנושא קבורה מאפריל 2021 של מנהל התכנון, הממוצע ארצי של שיעור התמותה השנתי עומד על 0.58%, ונתון זה ישמש כאמת מידה לשיעור התמותה הצפוי בנס ציונה לאורך זמן.





- על פי תמ"א 1 / 2 פרק בתי עלמין (טרם אושרה), יש לתכנן פרוגרמה לקבורה ל-30 שנים לכל הפחות.
- בטווח של 30 שנים, יש לתת מענה ל-15,250 נפטרים<sup>1</sup>.
- בנובמבר 2024 נספרו כ-1,500 קברים פנויים. הונח כי במחצית מהשטח הפנוי יהיו 2 נקברים באותה חלקת קבר וכן הונח מענה ל-750 נקברים נוספים באמצעות קבורה כפולה בחלקו הוותיק יותר של בית העלמין. סה"כ שטח בית העלמין הקיים יוכל לתת מענה לכ-3,000 נפטרים.
- לפיכך, תוספת הקברים הנדרשת לבית העלמין עומדת על 12,250 קברים.
- בהינתן 980 קברים לדונם, שטח הנטו הנדרש לקבורה הינו 12.5 דונם. בתוספת שטח לחנייה ושבילים הנאמדים 5.5 דונם נוספים, **דרושים לבית העלמין 18 דונם**.
- גודל תא השטח המוצע לפיתוח הרחבת בית העלמין הוא 24.4 דונם. שטח זה כולל פיתוח של דרכי גישה, חניה ותשתיות נוספות הנדרשים לבית העלמין. גודל תא שטח זה יוכל לתת מענה ל-36 שנים.



#### הנחות עבודה וחישוב השטח הנדרש

נתון	ערך	הסבר
סה"כ אוכלוסייה צפויה	120,000	קיבולת נומינלית של תכנית המתאר + מענה מרחבי ליישובים נוספים
שיעור תמותה שנתי	0.58%	הנחת עבודה, מבוסס על הממוצע ארצי של שיעור תמותה שנתי (מסמך הנחיות 2021)
סה"כ נפטרים (30 שנה)	15,250	חישוב, תוצאתי (פירוט בעמ' הבא)
קברים פנויים בבית העלמין באזור המפותח	1,500	ספירה עצמאית שנעשתה בנובמבר 2024
מענה בבית העלמין הקיים	3,000	מבוסס על הנחה כי במחצית מהשטח הפנוי יהיו 2 נקברים באותה חלקת קבר וכן מענה ל-750 נקברים נוספים בקבורה כפולה בחלקו הוותיק של בית העלמין.
תוספת קברים נדרשת ל-30 שנה	12,250	חישוב, תוצאתי
צפיפות הקברים נטו לדונם	980	הנחת עבודה בהתאם להנחיות הותמ"ל ולמדיניות בתי קברות אזוריים.
סה"כ שטח לקבורה (נטו)	12.5 ד'	חישוב, תוצאתי
תוספת שטחי חניה ושבילים	5.5 ד'	הנחת עבודה בהתאם להנחיות המשרד לשירותי דת
סה"כ שטח נדרש לבית עלמין (ברוטו) 18 ד'		חישוב, תוצאתי



<sup>1</sup> החל משנת 2025, בהתאם לחישוב נתוני הלמ"ס.



**חישוב מספר הנפטרים – מצטבר שנתי**

שנה <sup>2</sup>	אוכלוסייה	נפטרים באותה שנה	נפטרים מצטבר שנתי
0	45,726	265	265
1	47,525	276	541
2	49,395	286	827
3	51,339	298	1,125
4	53,359	309	1,435
5	55,458	322	1,756
6	57,640	334	2,091
7	59,908	347	2,438
8	62,266	361	2,799
9	64,716	375	3,175
10	67,262	390	3,565
11	69,909	405	3,970
12	72,659	421	4,392
13	75,518	438	4,830
14	78,490	455	5,285
15	81,578	473	5,758
16	84,788	492	6,250
17	88,124	511	6,761
18	91,592	531	7,292
19	95,196	552	7,844
20	98,941	574	8,418
21	102,834	596	9,015
22	106,881	620	9,634
23	111,086	644	10,279
24	115,457	670	10,948
25	120,000	696	11,644
26	124,722	723	12,368
27	129,629	752	13,120
28	134,730	781	13,901
29	140,031	812	14,713
30	145,541	844	15,557



<sup>2</sup> השנה הראשונה היא שנת 2025



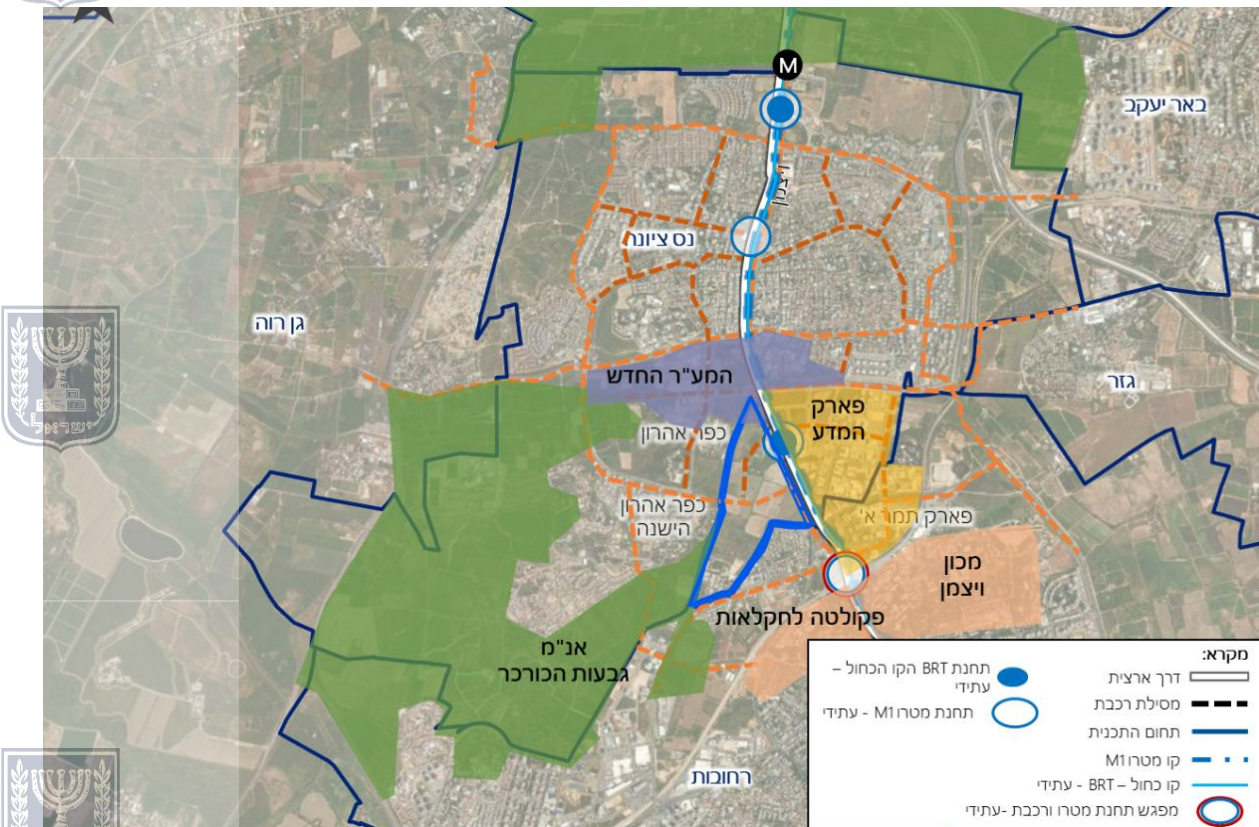
## פרוגרמה לתעסוקה ומסחר

### מרחב התחרות הכלכלי

- מתחם התכנון ממוקם בלב מרחב כלכלי אזורי משמעותי, עם נגישות קרובה הקיימת כיום לרכבת כבדה (תחנת רחובות) ובעתיד הקרוב לתחנת קו BRT (הקו הכחול - בביצוע) ותחנת קו מטרו (קו M1) בגבול המזרחי של המתחם.
- מעבר לציר ויצמן, הציר התחבורתי הראשי הגובל במזרח מתחם התכנון, ממוקם פארק המדע – אזור התעשייה של נס ציונה.
- צמוד אל פארק המדע מדרום ממוקם פארק ת.מ.ר א' – אזור תעסוקה משמעותי בצפון רחובות. בימים אלו מרחיבים את הפארק - ת.מ.ר ב'.
- מצפון למתחם, עתיד לקום המע"ר החדש של נס ציונה שיכלול עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- בימים אלו, נבנה ומפותח מתחם הביג הסמוך לתכנית מצפון-מערב ומהווה חלק מהטבעת השנייה של אזור הפיתוח של תחנת המטרו פארק המדע לפי הוראות תמ"א 70. במתחם מאושרים כ-76 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר – מהם 43 אלף מ"ר לתעסוקה ו-33 אלף מ"ר למסחר.
- מדרום לתכנית, ישנם שני מוקדי עניין כלכליים מרכזיים נוספים – מכון ויצמן והפקולטה לחקלאות של האוני' העברית. כמו כן, בימים אלו מקודמת תמ"ל 4001 בין הגבול הדרומי של מתחם התכנון לבין הפקולטה לחקלאות ובה שטחי תעסוקה רבים בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת.



### דימוי – מרחב התחרות הכלכלי סביב מתחם התכנון





**מודל כוח קנייה**

מתוך הנחה כי המתחם ישמש כעוגן מסחרי מרכזי בחיי תושביו, בוצע מודל חישוב כח הקנייה של התושבים על מנת לאמוד את הביקוש לשטחי מסחר במתחם. תחשיב זה אינו כולל מועסקים במתחם ומבקרים מבחוץ, שיגבירו את הפעילות הכלכלית לאורך שעות היום. להלן חישוב כח הקנייה:



כח קנייה של תושבי המתחם		
נתון	ערך	הסבר
יחיד במתחם	7,697	כמות יחיד המוצעת בתכנית
גודל משק בית ממוצע	3.2	
מספר תושבים מוערך	24,630	
מצב כלכלי חברתי (מתוך 10)	8	הנחת עבודה - נס ציונה כיום 8.
הוצאה שנתית ממוצעת לתושב	24,751 ₪	
אחוז מהפדיון שיצא על מסחר בשכונה	30%	
סך ההוצאה החזויה השנתית של תושבי המתחם על מסחר במתחם	182,886,760 ₪	חישוב
פדיון שנתי ממוצע דרוש למ"ר	13,000	
<b>סה"כ ביקוש למ"ר מסחר במתחם</b>	<b>14,100</b>	<b>הביקוש למ"ר בהינתן ההוצאה החזויה והפדיון הממוצע למ"ר, מעוגל כלפי מעלה</b>



להלן טבלת רגישות הבוחנת את הביקוש למ"ר מסחר במתחם התכנון כתלות באחוז מהפדיון שיצא על מסחר בשכונה ובפדיון שנתי ממוצע דרוש למ"ר:

אחוז מהפדיון שיצא על מסחר בשכונה			
25%	30%	35%	
12,700 מ"ר	15,200 מ"ר	17,800 מ"ר	12,000 ₪
11,700 מ"ר	14,100 מ"ר	16,400 מ"ר	13,000 ₪
10,900 מ"ר	13,100 מ"ר	15,200 מ"ר	14,000 ₪
<b>פדיון שנתי ממוצע דרוש למ"ר</b>			



תושבי מתחם התכנון תומכים בכ-11 עד כ-18 אלף מ"ר מסחר. בכדי לייצר הזדמנויות לקנייה בקרבה מיידית לבית, מוצע לאפשר היקף מסחר באמצע הטווח, כ-14 אלף מ"ר.





**היקף שטחי תעסוקה לפי הנחיות תמ"א 70**

- הוראות תמ"א 70 מגדירות את תמהיל השימושים הרצוי בכל תחנה לפי סיווגן ובהתאם לאזורי הפיתוח הסובבים את התחנה.
- מתחם התכנון הוא חלק מאזור פיתוח 44 של תחנת המטרו "נס ציונה פארק המדע", המוגדר כמתחם מוטה מגורים.
- הוראות התכנית קובעות כי תמהיל השימושים במתחם התכנון יהיה – לכל הפחות 10% שטחי תעסוקה בטבעת הראשונה ולכל הפחות 5% שטחי תעסוקה בטבעת השנייה.
- לפי הנחיות התמ"א, מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 15% מערכי המינימום לעיל.



**פרוגרמה כלכלית מוצעת**

- בתכנית מוצעים השטחים הבאים לתעסוקה ומסחר (בקירוב, מעוגל):

מתוכם : שטחי מסחר	מתוכם : שטחי תעסוקה	סך שטחי התעסוקה והמסחר	
9.5 אלף מ"ר	40.6 אלף מ"ר	50.1 אלף מ"ר	טבעת ראשונה
מהווים 15.5% משטחי הבנייה הכוללים בטבעת הראשונה			
4.4 אלף מ"ר	12 אלף מ"ר	16.4 אלף מ"ר	טבעת שנייה
מהווים 2.5% משטחי הבנייה הכוללים בטבעת השנייה			
13.9 אלף מ"ר	52.6 אלף מ"ר	66.5 אלף מ"ר	סך הכל

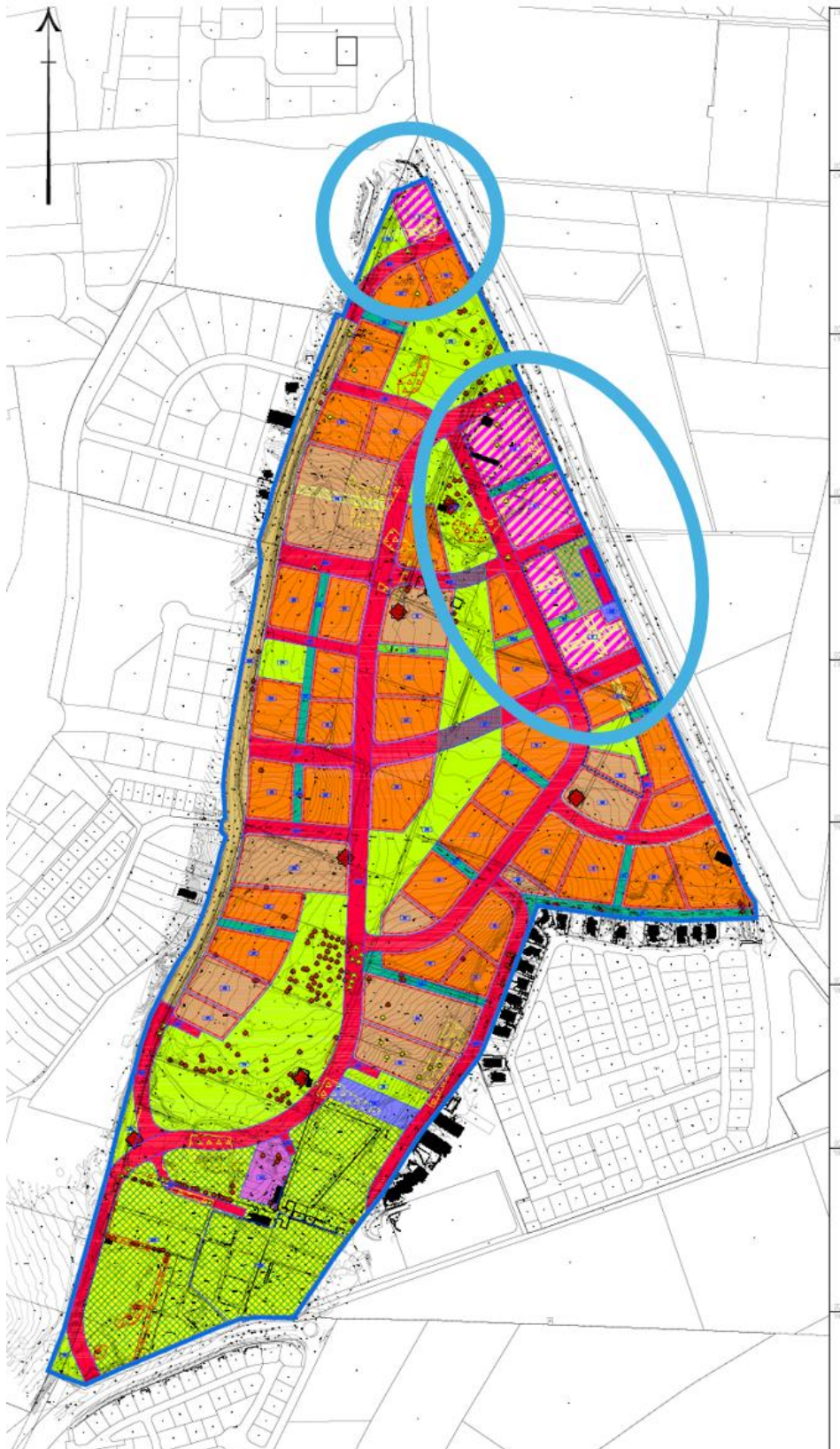


- בטבעת הראשונה, שטחי התעסוקה המוצעים מרוכזים בעיקר סביב תחנת המטרו (ראו דימוי בעמ' הבא). חלקם משולבים עם שימושי מגורים או שימושי ציבור. לאורך הרחובות הראשיים, מוצע כי בקרבת המטרו יתוכננו חזיתות מסחריות ושימושים מעורבים.
- בטבעת השנייה, מוקד התעסוקה המרכזי המוצע הוא בצפון התכנית, בין מתחם ה-BIG הקיים כיום ובין צומת ויצמן-הנפת הדגל, צומת מרכזי בנס ציונה (ראו דימוי בעמ' הבא). בנוסף, מוצעים מספר מוקדי מסחר שכונתיים.
- סך שטחי המסחר המוצעים בתכנית תואמים את כוח הקנייה של התושבים במתחם התכנון על פי המודל שהוצג לפני כן.
- מוצע כי היקף התעסוקה והמסחר יעמוד בטבעת הראשונה על 50 אלף מ"ר על מנת לייצר מוקד עירוני משמעותי סביב תחנת המטרו, המקשר בין מתחם התכנון לבין אזור התעסוקה הנמצא ממזרח.
- בטבעת השנייה, היקף שטחי התעסוקה והמסחר נמוכים מהמוצע בתמ"א וזאת בגלל הקרבה המיידית למתחם הביג וכן למע"ר המתוכנן בצפון התוכנית, ובהם שטחי תעסוקה ומסחר רבים.





**דימוי : מוקדי התעסוקה המרכזיים (מסומנים בעיגול כחול) על גבי תשריט מצב מוצע**



מקור : גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



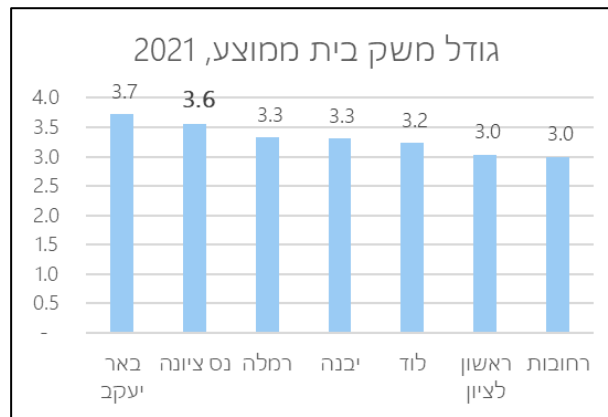


## נספח א': דו"ח מצב קיים

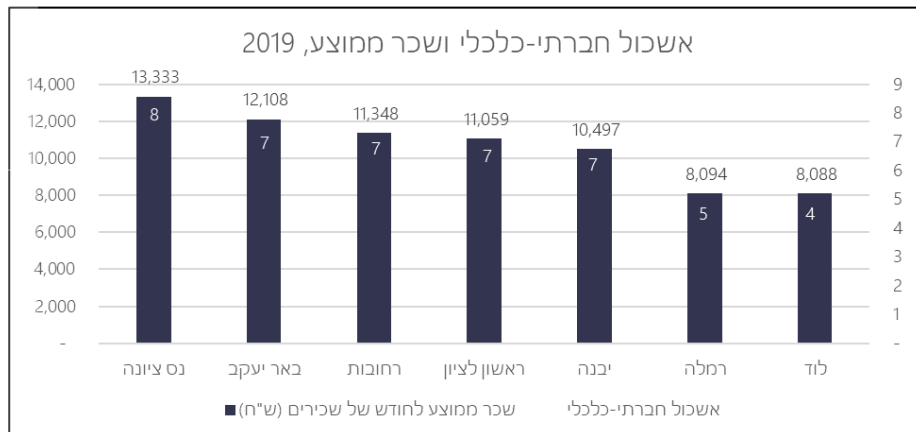
- דו"ח מצב קיים זה מעודכן ליוני 2024.

### נתונים חברתיים וכלכליים

- בהתאם למיקום הגיאוגרפי של נס ציונה, נבחרו מספר ערים על מנת לבחון בהיבטים כלכליים חברתיים את העיר ואת המרחב הסובב. הערים שנבחרו הן: ראשון לציון, רחובות, לוד, רמלה, יבנה ובאר יעקב.
- נכון לאפריל 2024, בנס ציונה כ-50 אלף תושבים, עיר קטנה ביחס לערים הסובבות אותה. ראשון לציון, הנמצאת סמוך לנס ציונה מצפון, היא העיר הגדולה ביותר במרחב עם כרבע מיליון איש. ברחובות, הנמצאת סמוך לנס ציונה מדרום, כ-160 אלף תושבים.
- לפי נתוני הלמ"ס לסוף שנת 2020, גודל משק בית ממוצע בנס ציונה מונה כ-3.6 נפשות – נתון גבוה ביחס לשאר ערי ההשוואה. נתון זה גבוה במיוחד ביחס לראשון לציון ולרחובות, בהן גודל משק הבית הממוצע הוא 3 נפשות.

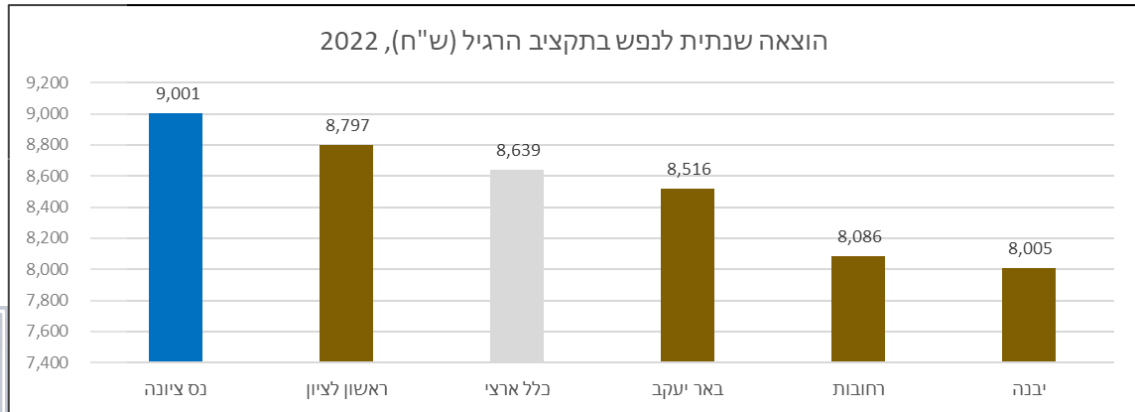


- גודל משק הבית עולה בקנה אחד עם נתוני תמהיל יחידות הדיור בעיר.
- לפי ניתוח מינהל התכנון, נכון ל-2023, בנס ציונה רק כ-18% מהדירות הן מעל 80 מ"ר. כ-31% מהדירות הן מעל 140 מ"ר.
- נס ציונה משתייכת לאשכול חברתי-כלכלי 8, גבוה יותר מכל יישובי ההשוואה, ובעלת השכר הממוצע הגבוה ביותר בקרב ערי ההשוואה.

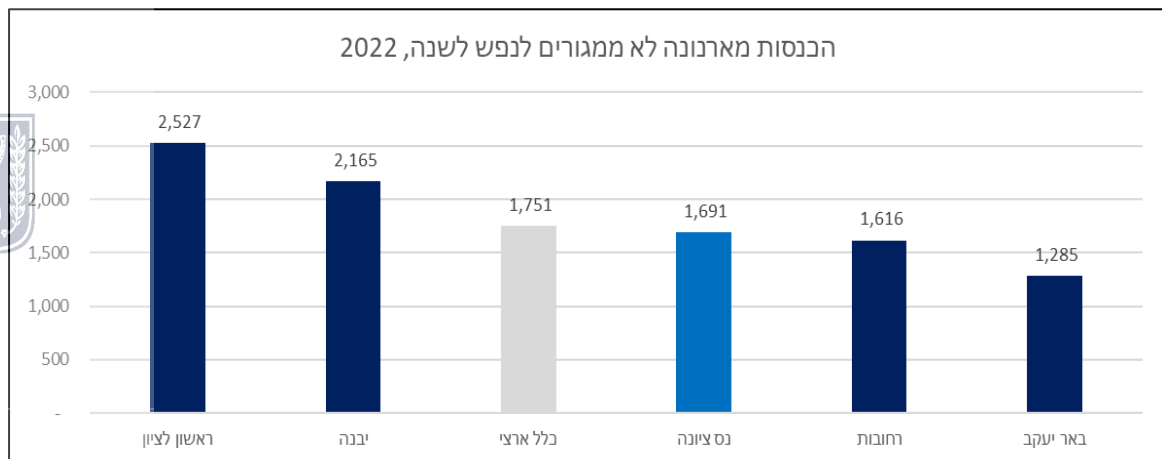
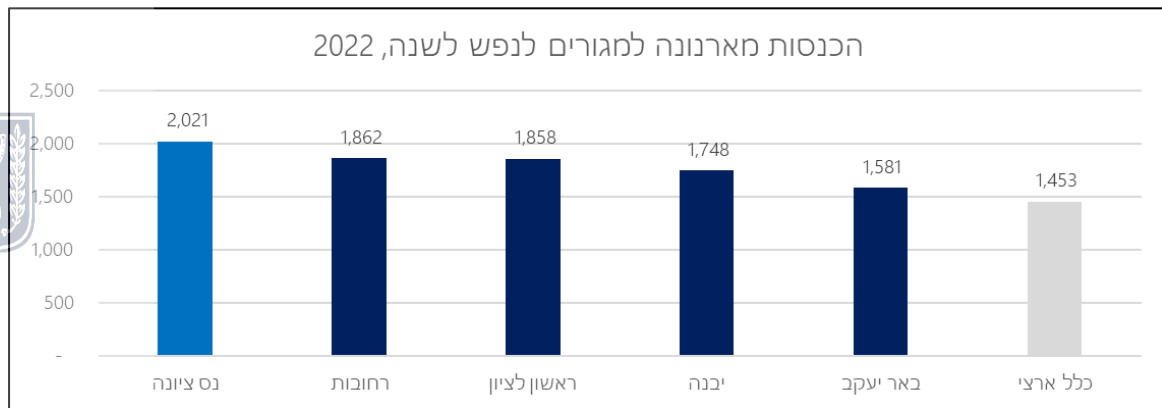




- נס ציונה היא רשות איתנה, המצליחה לספק רמת שירות גבוהה לתושביה, כפי שעולה מנתוני גובה ההוצאה לנפש.



- הכנסות הארנונה ממגורים של נס ציונה הן הגבוהות ביותר ביחס לרשויות הסובבות אותה, ואילו ההכנסות מארנונה עסקית ממוצעות במרחב ההשוואה.



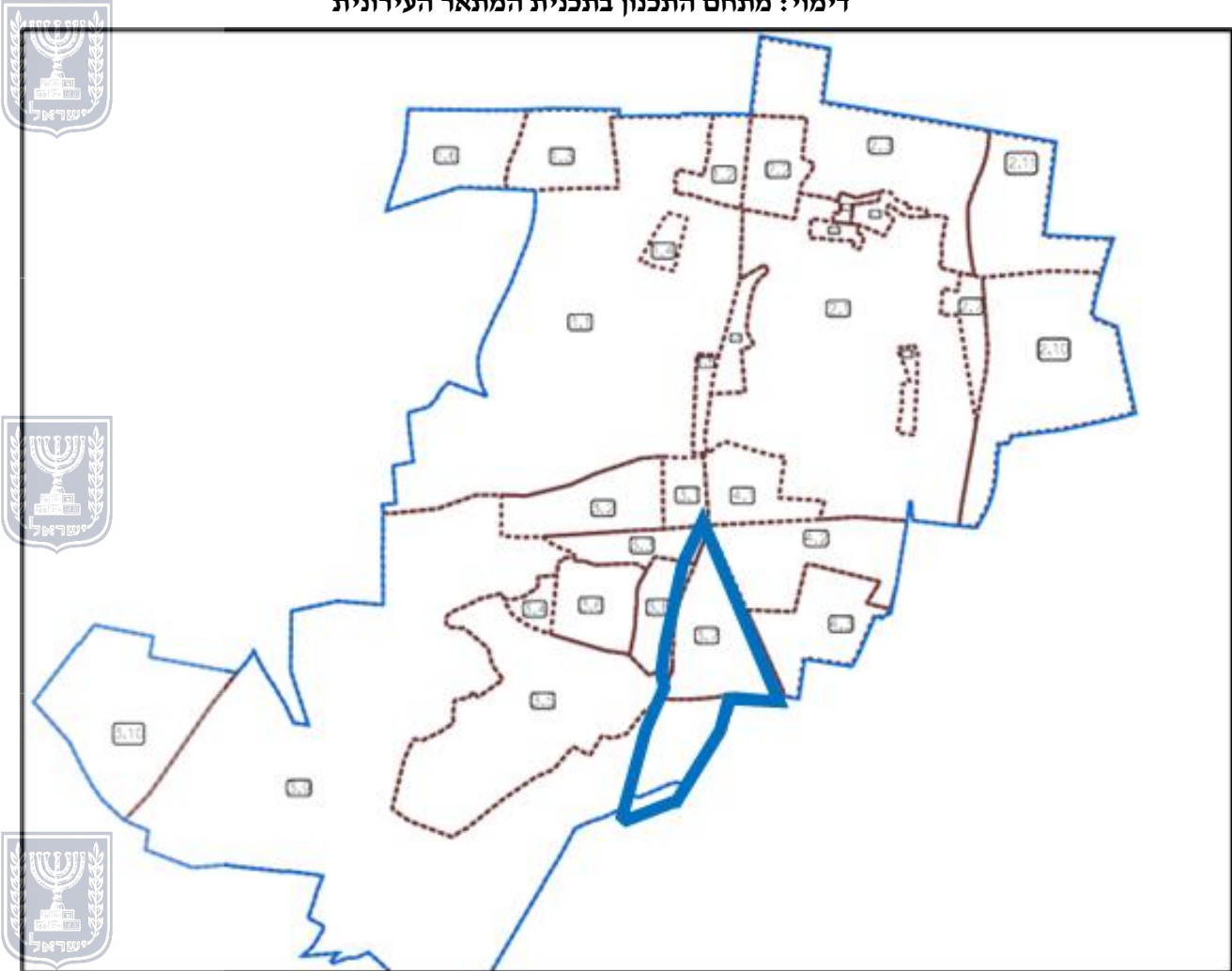


### תכנית מתאר נס ציונה (2019, סטטוס : החלטה בדיון)

תכנית המתאר העירונית הגדירה לעיר קיבולת תכנונית של כ-28,000 יח"ד ויעד אוכלוסייה של כ-85,000 תושבים.

- תכנית המתאר מבוססת על הנחות עבודה של 3.4 נפשות למשק בית וגודל שנתון של 2.2% לתוספת של יח"ד.
- תכנית המתאר חילקה את העיר לרבעים ובכל רובע למתחמים. מתחם התכנון נמצא ברובע 3 והוא מהווה את מתחם 3.7 וחלק ממתחם 3.8 (אזור בית העלמין).

### **דימוי: מתחם התכנון בתכנית המתאר העירונית**



### **מתחם 3.7**

- במתחם 3.7 מוצע להקים כ-2,500 יח"ד, כ-56,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר וכ-70 ד' למבנים ומוסדות ציבור.
- לאורך רח' ויצמן תפותח חזית מסחרית.





**דימוי: מתחם 3.7 בהוראות התכנית**

<b>מתחם 3.7 – "המשולש" באנ"מ הדרומי</b>		<b>6.2.24.1</b>		
	מתחם מגרים ושימושים מעורבים ממערב לרחוב ויצמן	<b>א.תיאור כללי</b>		
	<b>נתונים כמותיים</b>			
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאשר</b>	<b>יחידה</b>	<b>נושא</b>
	400,000	400,000	מי"ר	<b>מגורים</b>
	2,500	2,500	יחיד	
	56,400	56,400	מי"ר	<b>תעסוקה ומסחר</b>
	70	70	דונם	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	0	0	מי"ר	

**שטחים ציבוריים**

במתחם התכנון אין כיום מוסדות ציבור. להלן בחינה של מוסדות הציבור הסובבים אותו.



- במרחק של עד 750 מ' ממרכז מתחם התכנון, המדמים 10 דקות הליכה, ישנם 8 גני ילדים ממלכתיים (1 מתוכם חינוך מיוחד) בשכונת כפר אהרון. כמו כן, גם בית הספר העל-יסודי "פארק המדע ע"ש יצחק נבון" ובו כ-34 כיתות ו-6 כיתות חינוך מיוחד.

**דימוי: מוסדות חינוך סביב מתחם התכנון**



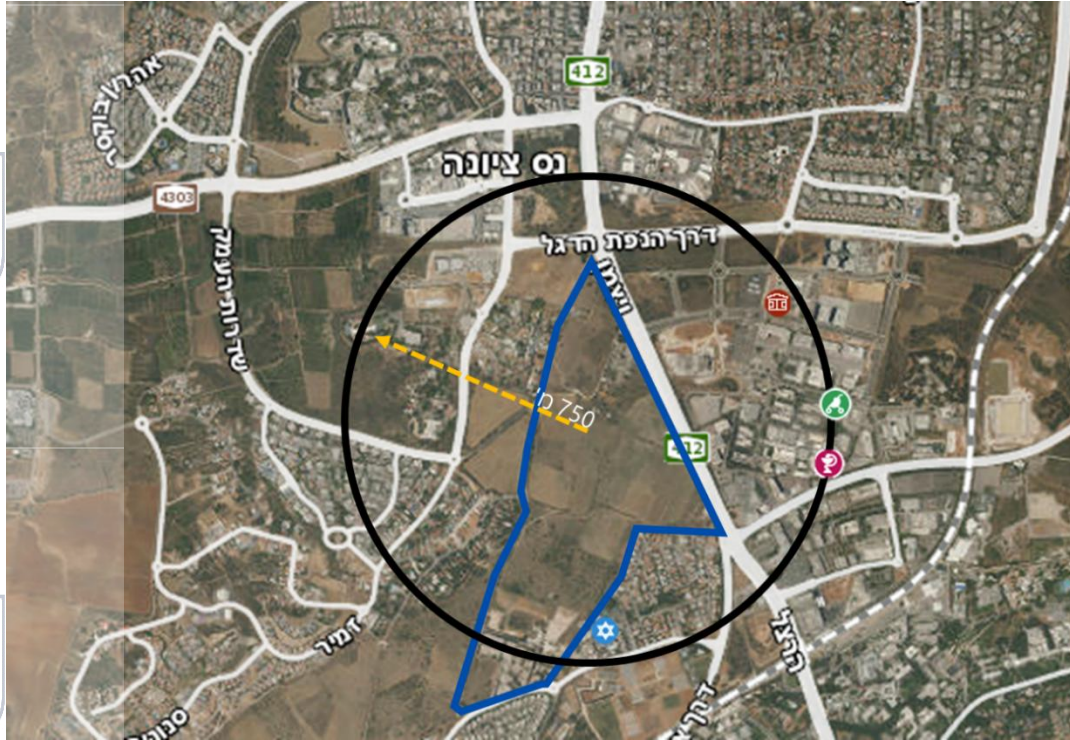
מקור: GOVMAP





- כמו כן, במתחם בית הספר העל יסודי קיים אולם ספורט. ממזרח למתחם בפארק המדע יש מרפאה ומעון יום. מדרום למתחם התכנון ישנו בית כנסת (הנמצא בשטח העיר רחובות).

### דימוי: מוסדות ציבור סביב מתחם התכנון



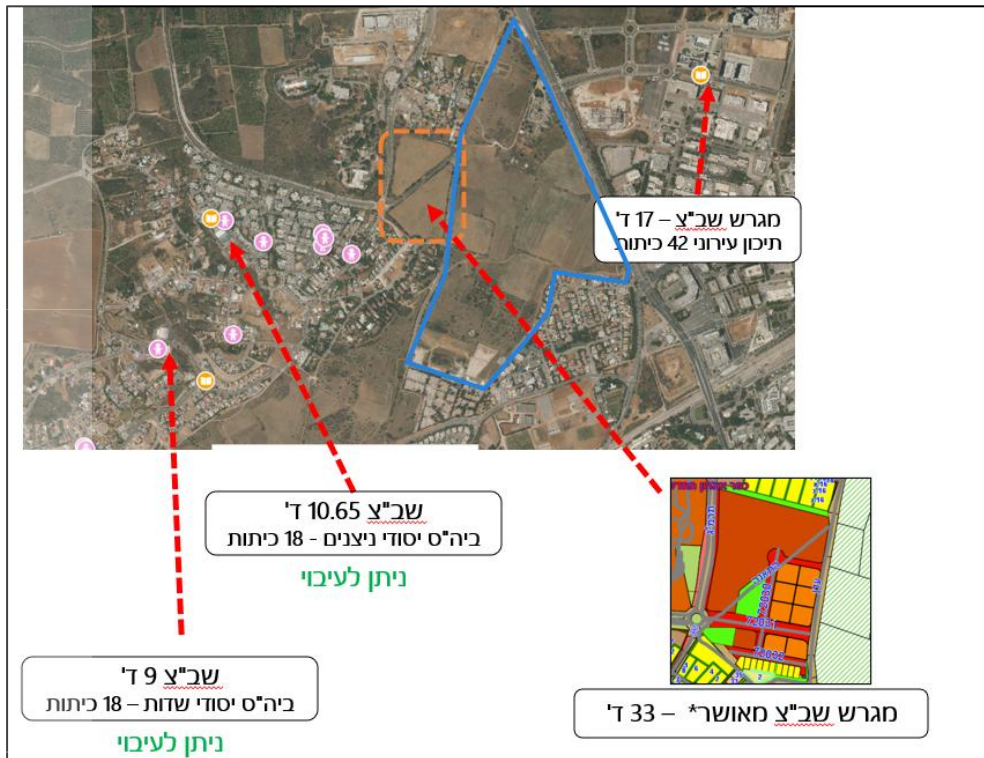
מקור: GOVMAP





## נספח ב': ניתוח צרכי ציבור במרחב

- מסביב למתחם התכנון קיימים שטחי ציבור נרחבים, חלקם מאושרים בלבד ועל חלקם קיימים מוסדות ציבור, הניתנים לעיבוי והוספת שימושים.
- סמוך למתחם התכנון ממערב ישנו שטח של 33 ד' המאושרים לשב"צ. הניתוח בוחן האם שטח זה צריך לתת מענה לצרכי חינוך יסודי ועל יסודי או ניתן להסתפק בעיבוי בתני הספר הקיימים.
- ברובע 3 ישנם 2 בתי ספר יסודיים, ואין בית ספר תיכון. ברובע 4 (בו אין תושבים) ישנו בית ספר תיכון הנותן מענה כלל עירוני.
- לפי תכנית המתאר (שלא אושרה) מ-2019, הביקוש העתידי הצפוי ברובע 3 (ללא מתחם התכנון) לכיתות יסודי עומד על 58 כיתות, ולכיתות תיכון עומד על 46 כיתות.
- בבתי הספר היסודיים הקיימים כיום ברובע, הנותנים מענה ל-36 כיתות, ניתן לבצע עיבוי משמעותי כיוון שהם נמצאים בתאי שטח גדולים ובכך לספק מענה מלא לכל 58 הכיתות.
- לצורך הקמת בית ספר על-יסודי של 42 כיתות בשטח השב"צ הסמוך למתחם התכנון, שייטן מענה כמעט מלא לרובע 3 (ללא מתחם התכנון), נדרשים 10.5 ד' (לפי דגם 1).
- מתוך 33 ד' המאושרים כיום לשב"צ - לאחר הקמת בית הספר העל-יסודי הנדרש, יישארו כ-22.5 ד' לצרכי ציבור.
- שטח זה יוכל לשמש לצרכים כלל-עירוניים שונים בהתאם לצרכים של הרשות המקומית.



מקור תמונה: GOVMAP

