

נס על הגבעות



הגבעות של נס ציונה נהנות מפיתוח נדל"ני מואץ, אך מצליחות לשמר גם את הצביון הכפרי ❁ זו העיר הירוקה ביותר בשפלה והמרווחת ביותר במדינת ישראל, עם צפיפות אוכלוסין של פחות משני תושבים לדונם

סבינו נצר סירני, אפריקה ישראל מגורים וי. אדלר ובניו

נס ציונה נמצאת בתנופת הפיתוח הגדולה ביותר מאז נוסדה, במהלכה הוקמו שכונות חדשות ובהן מרכזים קהילתיים ומוסדות ציבור חדשניים ומשוכללים. לצד הפיתוח המרשים גדל באופן ניכר מספר הגינות, הפארקים והשטחים הציבוריים. בעיר נבנו בשבע השנים האחרונות 3 שכונות, ו-9 נוספות נמצאות בבנייה, בהן נס ציונה ואל, סבינו הפארק, גני איריס, גבעת הצבר, לב המושבה, שמורת מאליבו, הרדי סמל, גבעת מיכאל, גבעת האהבה וסבינו נצר סירני. שכונת האר"גמן היא שכונה חדשה שרק בימים אלה מתחילים להוציא בה היתרי בנייה.

עם סיום הקמתן של השכונות החדשות יתווספו לעיר 4,000 יחידות דיור. בצד כל שכונה מוקמים מרכזים עירוניים, אזורי תעסוקה ומוקדי פנאי, נופש ובידור. כמו כן, כאשר תושלם הקמת השכונות החדשות, תעמוד אוכלוסיית העיר על כ-40 אלף תושבים. בעקבות העלייה המשמעותית במספר התושבים בנס ציונה, נמצאים כיום בהקמה בתי-ספר, גני ילדים, מרכזי בילוי ומסחר ועוד, אשר יענו על צרכיהם של התושבים החדשים.

מערכת החינוך עומדת בראש סדר העדיפויות של עיריית נס ציונה. כ-70 מי

השינוי נובע מתנופת הפיתוח האדירה שעברה נס ציונה בשנים האחרונות, הן מבחינת הפיתוח הסביבתי בעיר והן מבחינת מערכת החינוך.

ריאות ירוקות בשכונות

ניתן לראות כיצד עיריית נס ציונה הציבה לעצמה מטרה לשמור על צביונה הכפרי של העיר: נס ציונה היא העיר הירוקה ביותר בשפלה והמרווחת ביותר במדינת ישראל, עם צפיפות אוכלוסין של פחות משני תושבים לדונם.

40% משטחה של העיר, כ-6000 דונם, מיועדים לשמש שטחי נופש מטרופוליני. כ-800 דונם משטח גבעות הכורכר מהווים מוקד משיכה למבקרים ומשמרים את הנוף הטבעי של האיזור. בכל שכונה "ריאה ירוקה" ומשמעות הדבר שהאקלים בנס ציונה נעים וקריר יותר בהשוואה ליישובים עירוניים אחרים באיזור. כך, למשל, כהגנה על רכס גבעות הכורכר הנמצא ממערב לעיר, אשר אורכו כקילומטר וחצי, יוע"דו כ-850 דונם לשמש כגן לאומי לרווחת תושבי נס ציונה והאיזור. בעיר קיימים גם אתרים לשימור, כך למשל פרויקט שכונת האהבה מחייב שימור של חלק מהמבנים והעצים הקיימים.

נדל"ן מובילות מקימות כיום בנס ציונה פרויקטים ברמת בנייה גבוהה, המציעים את המושבה לקראת הפיכתה מעוז למשפחות מכל האיזור. העיר מהווה מוקד משיכה לצעירים ומספר תושביה גדל בהדרגה. יחד עם זאת נשמר בה הצביון הכפרי והנוף הירוק של מושבת ראשי-נים, שילוב המבטיח איכות חיים גבוהה. "השוק בנס ציונה הוא לא פחות מקט"לני", אומר אלון דייז, זכיון רימקס בעיר.

"המחירים גבוהים ומגיעים אנשים מכל הארץ במטרה לברר על נכסים בעיר. הביקוש לנכסים בעיר הוא גבוה מאוד וההיצע הוא נמוך. גם כשאנשים כבר מוכרים את הבתים שלהם, זה בדרך כלל במטרה לשרדג את הבית שלהם ולעבור לבית גדול יותר בנס ציונה. אך מה שקור"ה זה שמי שמוכר נכס ורוצה אחר גדול יותר - צריך להוסיף כסף רב. ואז נוצר מצב שאנשים שכבר רוצים למכור, מב"קשים מחיר גבוה מאוד על הנכס, מפחד שלא יוכלו לעמוד בעלויות של בית משודרג, וזה גורם למיעוט נכסים בשוק ולמרדף אחרי כל נכס".

בעוד שבעבר היוותה מעין תחנת מעבר בין ראשון לציון לרחובות, הרי שכיום היא תופסת מקום של כבוד ברישימת היישובים המבוקשים בישראל.

לו היה ראובן לרר, חסיד חב"ד ואיש חובבי ציון, אשר הקים את המושבה נס ציונה, מביט ממועף הציפור על אותה מושבה שהפכה זה מכבר לעיר, הוא לא היה מזהה מה שהוא רואה. הפיתוח הנדל"ני על כל גבעה, ועם זאת, תושבי נס ציונה בהחלט נהנים מ"ירוק בעיניים": העיר משתרעת על כ-17 אלף דונם, אשר כמחציתם שטחים חקלאיים פתוחים ושיטחי נופש מטרופוליני.

כיום, בשנתה ה-123, מונה נס ציונה כ-30 אלף תושבים. מבחינת הרכב האוכלוסייה - מרביתה המוחלטת ילידי הארץ (צברים) ולצידם כ-12% עולים, המתערים ומשתלבים בה היטב.

נס ציונה שוכנת במרכז מישור החוף. בצפון היא גובלת עם ראשון לציון, כאשר בין השתיים משתרע שטח חקלאי פתוח. במזרח קיבוץ נצר סירני ובאר יעקב. ממערב גובלת נס ציונה ביישובי המועצה האזורית גן רווה ושטחיהם ה"קלאיים. מדרום העיר רחובות. גם באיזור זה מפריד בין השתיים שטח חקלאי פתוח, לאחרונה ניסתה נס ציונה לנכס לה את חוף פלמחים.

נס ציונה התפתחה בשנים האחרונות באופן דרמטי. המושבה נהנית מתנופת בנייה של אלפי יחידות דיור. חברות

<< המשך מעמוד 32

הגבעות

ליון שקל, המהווים כ-40% מתקציב העירייה, מפונים לטובת התלמידים הלומדים במערכות החינוך בעיר. נס ציונה מפעילה מערכת חינוך עירונית מודרנית ומוצלחת, אשר צברה לה הישגים רבים וכוללת בין היתר יום לימודים ארוך בבתי הספר והגנים, פרויקטים לאיתור לקויות למידה ותוכניות למניעת נשירה ולמניעת אלימות והתמכרויות בקרב בני נוער. במסגרת ההשקעה במוסדות החינוך הותקנו מזגנים ומערכות מחשוב מקיפות. לתלמידי העיר מוצעים מסלולי לימוד ייחודיים ומגמות חדשניות, כדי לאפשר להם מגוון רחב של תחומים להתפתחות אישית.

לראייה, העיר זכתה בפרס החינוך היישובי תשס"ו של משרד החינוך ופרס החינוך לאגף הנוער 2007 של מינהל חברה ונוער. תורמת לכך העובדה כי בעיר אחוז האקדמאים הוא מהגבוהים בישראל. רבים מהם עובדים במכון ויצמן, בפקולטה לחקלאות ובהברות עתירות הידע שהוקמו בקריית המדע ובסביבתה.

נס ציונה הצטרפה לרשת ערים בריאות בישראל לפני כשלוש שנים, ומאו פועלת במגוון תחומי חיים כמו הצבת מתקני כושר גופני בגנים ציבוריים, הכשרת שבילי הליכה ואופניים וההכרזה על "עיר ללא עישון". במסגרת זו הוקמו טיילות חדשות, מזרקות, כיכרות ואף שורדגו כל הגינות הקיימות בעיר תוך מילוי כל השטחים הריקים בצמחייה.

נדמה כי העיר נס ציונה חיה ונושמת ספורט. כ-10,000 תושבי העיר מכל קשת הגילאים פעילים בענפי ספורט רבים בעיר. לראייה כמה הישגים בולטים: קבוצת הבוגרים בכדור יד נמצאת זו השנה השלישית ברציפות בצמרת הכדוריד הישראלית, קבוצת הכדורגל העירונית ועירוני נס ציונה בכדורסל העפילו מליגה א' לליגה הארצית.

מרוץ נס ציונה הגיע לשיא של משותפים וביסס מעמדו כאחד המרוצים המובילים בישראל. רוח גבית נוספת מקבלים התושבים מהעירייה, אשר הגדילה לעשות והציבה בשתי נקודות בעיר מתקני שקילה וקולרים למים קרים. כמו כן העירייה מפתחת וסוללת שבילי הליכה לאורך כביש 412, על מנת ליצור רצף הליכה ורכיבה על אופניים עד לתחנות הרכבת ברחובות ובראשון לציון.

תעשייה לצד מדע

שלושת אזורי התעשייה של נס ציונה (פארק המדע, אזור תעשייה א' ואזור תע-

שייה ב') משלבים פיתוח של תעשייה לצד מדע. העירייה שוקדת על שדרוג אזורי התעשייה הישנים על ידי הוספת יעוררים לשימושי מסחר, משרדים ותעשייה שיאפשרו יציאת התעשיית הכבדות והמזומות מאזורי אלה. כמו כן צמח פארק המדע האוצר בתוכו עשרות חברות היי טק וביוטכנולוגיה מהמובילות בעולם. הפארק מרכז אל נס ציונה את טובי המוחות, צעירים מכל קצות הארץ, החפצים במגורים בסמוך למקום העבודה.

פרויקט נס ציונה וואלי, הממוקם בחלקה המערבי של נס ציונה, בצמוד לכפר אהרון, מהווה שכונה לדוגמה מבחינת שיא ישראלי לשטח ירוק לכל משפחה. אדריכלי הפרויקט תכננו שכונה המתפקדת כמתחם פרטי ואינטימי, כפועל יוצא של המבנה הטופוגרפי הייחודי אשר מעניק פיתוח סביבתי לתושביו. כביש היקפי תוחם את השכונה ומאפשר גישה אליה. בין הבניינים רחובות הולנדיים לביטחונם של הילדים ולשמירה על פרטיות הדיירים.

לדברי שרית סבן שליט, סמנכ"ל דני קנר השקעות מקבוצת דלק נדל"ן, שבש ליטת יצחק תשובה, בחרה החברה להקים פרויקט גדול דווקא בנס ציונה, בשל התפתחותה המואצת בשנים האחרונות והפיתוח לאחד היישובים המבוקשים בישראל. היקפי הבנייה הגדולים וסטנדרט הבנייה הגבוה מושכים לעיר אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה מאוד.

לדבריה, חרף המיתון, הלקוחות אשר החליטו על רכישת דירה חדשה או החלפת דירה, מפנימים את העובדה כי היום הוא הזמן המתאים לרכוש דירה ולהנות מרמת מחירם אטרקטיבית ומתנאי מימון נוחים, מבלי לוותר על איכות מגורים ומיקום מרכזי.

648 יחידות דירות תכיל השכונה בסך הכל, בבתים בני 4 ו-5 קומות. מגוון הדירות בפרויקט גדול וכולל טיפוסים שונים של דירות בנות 4 ו-5 חדרים עם מרפסות שמש, דירות גן ודירות גג. לדברי שרית סבן שליט, הייחוד הטופוגרפי של השכונה איפשר ליצור שכונה סגורה ומוגנת, לצד תכנון בתים נמוכי קומות ובעיקר 240 דונם של ירוק שפותחו לפארקים בתוך השכונה. שלושה פארקים יוקמו בשכונה, אשר יהוו מרכז לחיי קהילה פוריים: בפארק הראשון, ממלכת הילדים, יוצב מתקן משחקים והרפתקאות ענק לילדים הבוגרים. הפעוטות שבחבורה ייהנו ממתקן משחקים מתוחכם, עם קשר עין להורים שישבו בקרבת מקום. כמו כן יהיו בפארק פרגולות מצילות, ספסלים ותאורה דקורטיבית.

בפארק השני, המיועד למבוגרים, ישולבו שבילי נסיעה לאופניים ושבילים להליכה ספורטיבית בינות מתקני ספורט מגוונים. בין שני הפארקים יהיה מעבר בטוח להולכי רגל. בפארק השלישי יוקם



פרויקט GOLD של גיא זורון לוי

נס ציונה רחובות (כביש 432).

זנות הפינוי-ניו

את תנופת הפיתוח הותמת העובדה כי העירייה מקדמת שלוש תוכניות פינוי-ניו במקומות שונים בעיר, במסגרתן ייהרסו מבני מגורים ומסחר ישנים ומוזנחים ובמקומם ייבנו מבני מגורים ומשרדים, ישוקמו תשתיות ויפותחו גנים ציבוריים.

ירון צוברי, ראש אגף שיווק של אפריקה ישראל, מספר על שכונת סביוני נצר סירני. זוהי שכונת מגורים ירוקה עם נגיפות וקרבה למוסדות חינוך, מוקדי תעסוקה, מרכזי קניות ופנאי. בשכונה כבר מתגוררות כ-400 משפחות הנהנות מפארק רחב ידיים הכולל שבילי ריצה והליכה ומתקני משחק לילדים. "אנו מטפחים את חיי הקהילה במקום והקשר בין השכנים וזאת במסגרת פעילות שאנו מארגנים בחגים ובחופשים ובהפקת עיתון מקומי המופץ לדיירי החברה", אומר צוברי.

הפרויקט מציע מגוון דירות בנות 3, 4, 4.5, 5 חדרים, דירות גן ומיני פנטהאוזים באיכות בניה בלתי מתפשרת ומפרט מפנק. לדברי צוברי, הרוכשים

אמפית'אטרון אשר ישמש את דיירי השכונה לעריכת אירועים קהילתיים משותפים. בנוסף ישולבו בו משטח גלגיליות גדול. לדבריה, הרמה הסוציו-אקונומית של רוכשי הדירות גבוהה יחסית, ומדובר בעיקר במשפחות צעירות ומשפרי דור מאזור המרכז, מתל אביב ועד ראשון לציון, רחובות, חולון ונתן. רוכשים נוספים הם זוגות צעירים מנס ציונה, שרמת המחירים הסבירה מאפשרת להם לרכוש דירה בעיר ולהישאר בה.

דרכי גישה חדשות לנס ציונה עשוף את את ההבדל. רוכשי דירות העובדים באזור תל אביב נהנים מעורקי התחבורה הראשיים המובילים ליישוב וממנו. בנוסף, הקרבה לתחנת הרכבת מושכת יותר ויותר זוגות צעירים ומשפרי דור תושבי תל אביב, חולון, רמת גן והסביבה, אשר עובדים באזור המרכז. האופציה המוצעת להם כיום, של נסיעה ברכבת לעבודה וממנה, מאפשרת להם לרכוש דירה בפריפריה ולהנות ממחיר אטרקטיבי ביחס לתמורה. גם הפרויקט עצמו ממוקם בסמוך לדרך גישה נוחה: בימים אלה מוקם כביש גישה "שדרות העמק" מהפרויקט לכיוון צומת בית עובר. בנוסף, קיים כביש קיצור לכיוון תחנת הרכבת של רחובות וכן יוקם כביש מאסף מרכזי צמוד לפאואר סנטר, שיוכל לכביש עוקף

<< המשך מעמוד 34

הגבעות



שכונת הארגמן של קבוצת חנן מור

קראת בנתיים "גבעות הכורכר" על שם השמורה הסמוכה, נמצאת צפונית לשכונת מליבו הנחשבת, השכונה שתשתרע על כ-256 דונם, תהיה השכונה הסגורה היחידה בעיר, עם שתי כניסות בלבד. השכונה תיבנה סביב פארק ירוק ומכני ציבור. מתכנני השכונה העמידו סף גבוה שמעלה את איכותה כמו למשל הדרישה לחניונים תת-קרקעיים לראשונה בנס ציונה. בנוסף תכלול השכונה גם מרכז מסחרי, בית ספר וגני ילדים. בשכונה עתידים להיבנות 1,060 יח"ד בבנייה רוויה מרווחת למדי, במבנים בני 5-7 קומות השומרים על הצביון הכפרי של האיזור.

זוהי עתודת הקרקע האחרונה הסוגרת את איזור מערב נס ציונה לבנייה רוויה. השכונה ממוקמת בחלקה המערבי של העיר, נושקת לגבעות הכורכר אשר מהווים גן לאומי מוכרז. השכונה מתוכננת סביב פארק מרכזי בצורת אליפסה, כאשר הבניינים ממוקמים בשתי מעגלי לים סביב הפארק. הקו הראשון שנושק לפארק מאופיין בבניינים נמוכים בני 3-4 קומות, 8 דיירים בבניין, והמעגל החיצוני בבניינים בני 8 קומות - 28-26 דירות בבניין.

בשכונה מתוכננים לבנות החברות צבי צרפתי ובניו, מוטק'ה אביב, גיא ודורון לוי, נווה גר, חנן מור, שמעון צרפתי ועוד. בשכונה מתוכננים להיבנות גם צמודי קרקע, אם כי לא בצורה מרוכזת אלא יותר בשיטת מגרשים לבניה עצמית.

חברת צבי צרפתי ובניו, אשר החלה בחודש האחרון בשיווק של הפרויקט "צרפתי VIEW" בשכונה, תבנה בצמוד לקו הגבעות המערבי, מול שמורת הטבע גבעת הכורכר כ-150 יחידות דיור בכי

בפרויקט הם בעיקר משפחות צעירות ומשפרי דיור המגיעים מאזור המרכז - הרצליה, תל אביב, ראשון לציון, רחובות, חולון ובתי ים - וזוגות צעירים שהורים שלהם הם ותיקים בנס ציונה. שכונת שמורת מליבו בנס ציונה נמנית צאת בדרום מערב נס ציונה, צמודה לגבעות הכורכר ולמושב בית עובד. השכונה היא שכונה סגורה ושומרת בפארקים, גני ילדים ועוד. בשכונה נבנית בנייה נמוכה וקוטג'ים.

בלב השכונה נבנה פרויקט יוקרתי בשם פנינת השמורה, הנבנה בידי החברות האחים ישראל ורוז. בימים אלו נפתח שלב ב' בפרויקט, בו נבנים 4 מבני מגורים כאשר בכל בניין 6 דירות בלבד. בפרויקט דירות גן מיני פנטהאוזים ודופלקסים מפוארים. הדירות בפרויקט גדולות במיוחד לדוגמא דירת גן 170 מ"ר בנוי +גינה 100*220 מ"ר. הדופלקס פנטהאוז 200 מ"ר בנוי + 115 מ"ר מרפסת.

חברת פריזט חסון, חברה וותיקה מהירושון, רכשה לאחרונה מגרש במרכז נס ציונה עליו תקים קומפלקס ייחודי בן 13 דירות. זהו אחד הפרויקטים היחידים הנמצאים במרכז העיר, אומר שלומי חסון, הבעלים ומנכ"ל החברה, ואין לי ספק כי הוא עונה על צורך אמיתי הקיים בעיר בה מרבית הבנייה החדשה הינה במעגל העירי שף את המרכז הוותיק.

גן לאומי מוכרז

השכונה החדשה והמדוברת ביותר ונ

רות. פרויקט GOLD מציג בניין ייחודי די 7 קומות ובו 26 דירות מתוכננות בקפידה ובעלות מפרט טכני יוצא דופן. בפרויקט דירות גן גדולות בנות 5 חדרים, דירות 5-6 חדרים עם מרפסת שמש מרווחת, מיני פנטהאוז ייחודי ופנטהאוז נדיר על כל הגג.

פרויקט "ארגמן" אחד הפרויקטים בשכונה החדשה הוא של חנן מור. לדברי דני דניאל, סמנכ"ל השיווק של קבוצת חנן מור: "מרוב הדירות בפרויקט נשקף נוף פתוח לעבר הגן הלאומי.

פרויקט שכונת הארגמן כולל בשלב א' 54 יחידות דיור בשני בניינים.

פרויקט נוסף שהחברת HMG קבוצת חנן מור בונה בנס ציונה, הינו פרויקט המגורים "פיבוק במליבו" אשר תוכנן ונבנה על פי רעיון חדשני של האדריכל אילן פיבוק ומציע תפיסת חלוקה אסימטרית של המגרשים. החלוקה החדשנית מעניקה פרטיות מוחלטת, כשל בית בודד, ובנוסף מאפשרת את הגדרת שטחי הגינות הפרטיות של הבתים והוספת בריכת שחייה פרטית. המגרשים כשטחים הנעים בין 320 מ"ר ל-420 מ"ר ובשטח בנוי המגיע עד ל-300 מ"ר לכל יחידת דיור.

בפרויקט ארגמן במערב נס ציונה של חנן מור דירות 4 חדרים. מחירם החל מ-1.4 מיליון שקל ו-5 חדרים החל מ-1.6 מיליון שקל. בפרויקט פיבוק במליבו של חנן מור מוכרים ב-2.9 מיליון שקל קוטג' על מגרש 300 מ"ר (300 מ"ר בנוי).

שישה מבנים מדורגים. מהחברה נמסר כי דירת 4 חדרים בפרויקט צפויה להימכר ב-1.35 מיליון שקל וחמישה חדרים ב-1.56 מיליון שקל.

פרויקט GOLD הוא הפרויקט הראשון שנבנה בגבעות הכורכר על ידי חברת גיא ודורון לוי. הפרויקט תוכנן על ידי רוטמן אדריכלים, אשר יצרו פרויקט בעל אמירה עיצובית ייחודית וחסרת פשרות המעניקה לדיירי הבניין חווית מגורים חדשנית ומפנקת, שמתחילה בעיצוב החיצוני המיוחד של הבניין וממשיכה בחלל הכניסה ובלובי הפנימי ומגיע לשיאה בכל אחת מהדי



נס ציונה וואלי דלק נדל"ן