



כ"ה כסלו תשפ"ב, 29/11/2021

התחדשות עירונית במתחם 'נחמיה' נס ציונה –

סיכום מפגשי שיתוף ציבור 10/10/21 + 12/10/21

מצורף לסיכום זה:

א. **מצגת מידע** כללי ותכנוני (כפי שהוצגה בכנסים)

ב. **נספח חברתי** מקיף למתחם שהוכן ע"י צוות יועצים חברתיים מחברת STREETLIGHT

1. בתאריכים ה' 10/10/21 וה' 12/10/21 התקיימו 2 כנסים שיתוף ציבור פרונטליים (המשך לכנס שיתוף הציבור הראשון שהתקיים בזום בתאריך ה' 15.7.20). הכנסים התקיימו בהשתתפות אדר' לנה פייפרמן-שחר - ראש המינהלת להתחדשות עירונית בעיריית נס-ציונה, נציגי החברה המנהלת 'וקסמן-גוברין-גבע', אדריכל התכנית - אדר' רועי מאור ממשרד אדריכלים 'מנספלד-קהת', והיועצת החברתית מטעם חברת - Streetlight – נועם טומס. בשני הכנסים השתתפו כ- 150 משתתפים - בעלי דירות ובעלי ענין בתכנית.
2. הכנסים נערכו לטובת הצגת התכנית המוצעת לקראת הדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה, אשר התקיים בחודש אוקטובר 2021.
3. ראש המינהלת להתחדשות עירונית - אדר' לנה פייפרמן-שחר, הציגה את שירותי המנהלת הכוללים: מידע כללי וייעוץ, פעולות הסברה לתושבים, סיוע בהתארגנות תושבים ובניית נציגויות וסיוע בקידום תכניות להתחדשות. פרטים ליצירת קשר עם המנהלת מופיעים בסוף מסמך זה.

4. צוות התכנון הציג את נושאי הכנס על פי סדר היום:

4.1. הצגת צוות התכנון – על ידי צוות ניהול התכנית:

צוות התכנון הינו צוות רב תחומי הכולל מנהל פרויקט (משרד 'וקסמן-גוברין-גבע'), אדריכל (משרד 'מנספלד-קהת' אדריכלים) וצוות יועצים מקצועיים: נוף, תנועה, סביבה, תשתיות, מדידות, שמאות ועוד.

צוות התכנון המוזכר לעיל נותן שירותיו לעירייה במימון וסיוע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ואינו עובד עבור יזם פרטי כלשהו.

4.2. תהליך התחדשות עירונית במתחם – על ידי צוות ניהול התכנית:

- א. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית – **במסלול פינני בינוי**. כלומר, הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים על פי תקני הבנייה העדכניים.
- ב. בתאריך ה' 05/12/2018 המתחם הוכרז על ידי הרשות להתחדשות עירונית **כמתחם התחדשות במסלול רשויות**. התכנית מקודמת על ידי עיריית נס ציונה במימון וסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ג. הרשות מלווה את התכנון עד לאישור התכנית (תב"ע). לאחר אישור התכנית (התב"ע), מימוש התכנית יבוצע על ידי יזם שייבחר על ידי בעלי הדירות.
- ד. תהליך התחדשות עירונית מורכב מ- 2 תהליכים עיקריים: **תכנון ומימוש**. בשלב התכנון נערכת תכנית בניין עיר (תב"ע) הקובעת את ייעודי קרקע, השימושים, היקפי הבניה, והתשתיות הציבוריות המותרים לבניה. לאחר אישור התב"ע בעלי הדירות מתקשרים עם יזם בהסכם לצורך



- מימוש הפרויקט. מיקום שטח דירות התמורה הסופי (קומה, חזית, וכו') ייקבע בהסכם עם היזם בלבד, ולא במסגרת התכנית המקודמת (תב"ע).
- ה. **תמורות לבעלי הדירות** – לפי מדיניות מנהל התכנון התמורה לבעלי הדירות בתחשיב הכלכלי הינה דירה בבניין חדש הכוללת תוספת שטח של 12 מ"ר, מרפסת שמש וחניה. בנוסף, החזר הוצאות הובלה לשני כיוונים, דמי שכירות לפי מחיר שוק) למשך כל תקופת הבנייה, ערבות בנקאית לפי חוק מכר לפי שווי דירה חדשה, ערבות בנקאית לגובה דמי השכירות, קרן הונית לתקופה של 5 שנים.
- ו. **סבסוד מיזמי פינני בינוי על ידי רמ"י בשל חוסר כדאיות כלכלית** – לאור מגבלת גובה הקומות לבניה במתחם נחמיה, ולצורך רווחיות מינימלית נדרשת לפרויקט, תידרש בעתיד מענה בקרקע משלימה להשלמת יח"ד / או סיוע כספי בגובה הנדרש להגעה לרווחיות המינימאלית הנדרשת על פי תקן 21.
- ז. **הליך קידום אישור תב"ע** – הוצגו אבני הדרך לקידום ואישור תב"ע וסטטוס נוכחי בו נמצאת התכנית. התכנית תידון בוועדה המקומית (המלצה להפקדת התכנית) בסוף חודש אוקטובר 2021, ולאחר מכן תועבר לקליטה בוועדה המחוזית להמשך ההליך התכנוני עד לאישור התכנית.

4.3. הצגת התכנית המוצעת – על ידי אדריכל התכנית רועי מאור, ממשרד 'מנספלד-קהת':

הצגת התוכנית המוצעת למתחם: הדמיות ובינוי, פרוגרמה מוצעת, חלוקה למתחמי מימוש:

1. הוצג הבינוי הקיים אל מול המצב המוצע
2. הוצגו מתחמי המימוש המוצעים בתכנית ומספר יח"ד בכל מתחם
3. הוצגו הדמיות עקרוניות על בסיס תכנית הבינוי
4. הוצג המרחב הציבורי בתוכנית המוצעת

4.4. הצגת הנספח החברתי – על ידי היועצת החברתית נועם טומס מחברת STREETLIGHT –

עורכת הנספח החברתי:

- א. הוצגו עיקרי הדברים של הנספח החברתי המקיף שנערך למתחם.
- ב. במסגרת עריכת הנספח נערכו 91 ראיונות אישיים, מתוכם 47 בעלי דירות המתגוררים במתחם, 29 משכירים, 4 שוכרים, 15 דיירי הדיור הציבורי. בנוסף, 31 בעלי דירות מילאו את הסקר המקוון. **בסה"כ 122 בעלי דירות ודיירים (מתוך 271 יח"ד) נסקרו במהלך עריכת הנספח.** בנוסף לנשאלים ולנסקרים, התקיימו 2 קבוצות מיקוד בהשתתפות 16 תושבים, וראיונות עם בעלי עניין ושותפים לתהליך.
- ג. הנספח מציג את תחושות, ציפיות ורצונות בעלי הדירות מהליך בינוי במגוון נושאים המפורטים בנספח.
- ד. היועצת החברתית הציגה את האתגרים החברתיים הקיימים במתחם והפעולות המוצעות לגישור והסדרת המצב.
- ה. הנספח החברתי המלא יעלה לאתר העירייה ביחד עם סיכום זה, והמצגת שהוצגה בכנסים.



4.5. שיתוף הציבור

- א. ניתן למצוא מידע ופרסומים נוספים באתר הרשות להתחדשות עירונית:
https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal
- ב. על הדיירים לפעול לבחירת נציגויות והעברת כתבי ההסמכה למינהלת להתחדשות עירונית. התהליך יתבצע בסיוע ובליוי של היועצים החברתיים מטעם חברת Streetlight במהלך החודשים הקרובים.
- ג. כפי שבוצע עד כה, יועברו עדכונים שוטפים באתר העירוני ובקבוצות וואטס אפ.
- ד. כנסי שיתוף ציבור נוספים יתקיימו בהמשך ובמקביל להליך קידום התכנית.

בכל שאלה/בעיה/התייעצות ניתן לפנות אלינו:

איציק מויאל, מנהל תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית :

טל' משרד : 08-9773321

טל' נייד : 053-3071941

דוא"ל : itzikm@nzc.org.il

אדר' לנה פייפרמן-שחר, ראש המינהלת להתחדשות עירונית :

טל' : 08-9773323

דוא"ל : helena@nzc.org.il

יובל מינמה, וקסמן-גוברין-גבע חברה להנדסה בע"מ :

טל' : 03-7294624

דוא"ל : plus_nes@wxg.co.il