

התחדשות עירונית מתחם 'נחמיה' נס-ציונה

כנס תושבים
10-12/10/2021



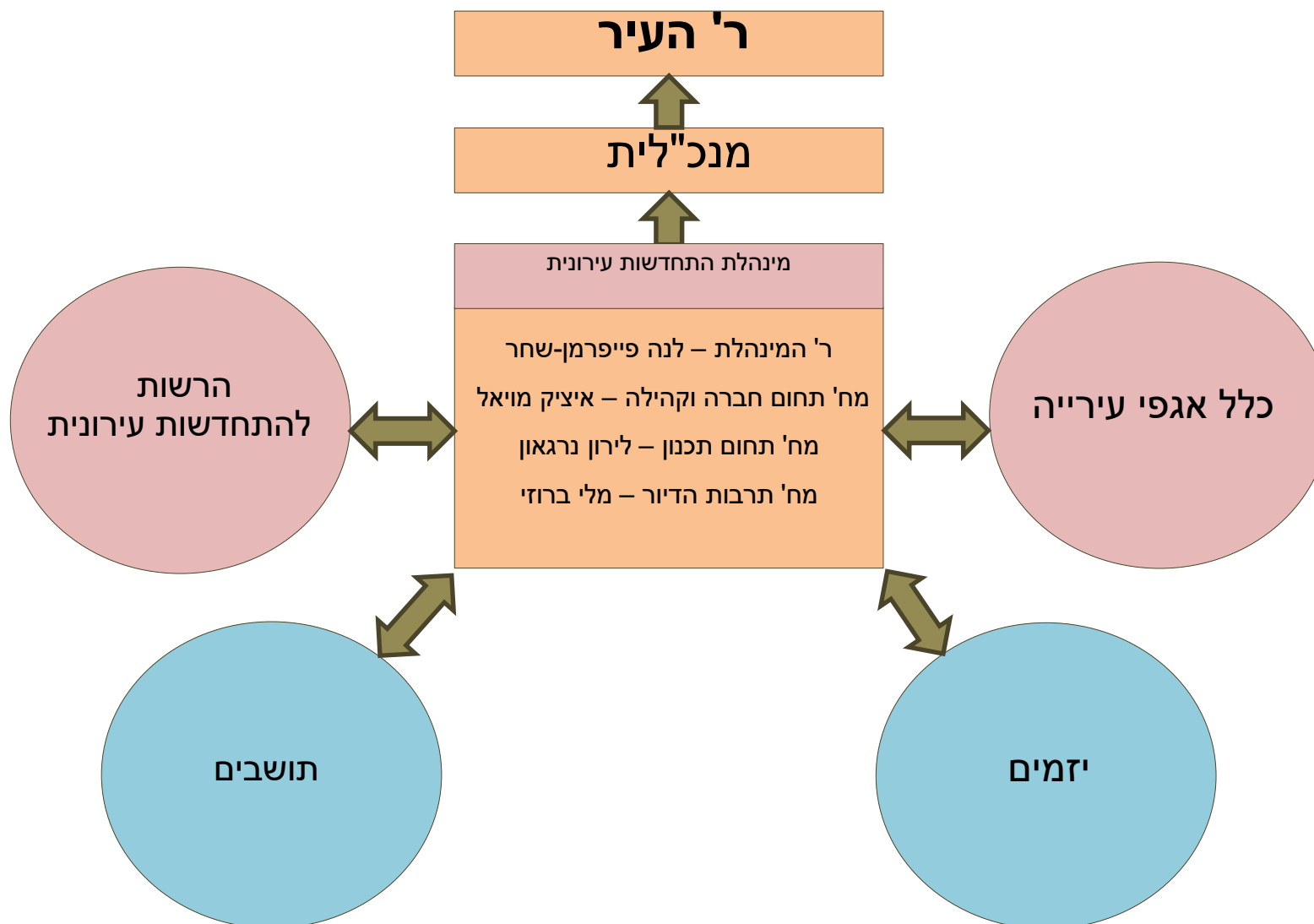
דבר ר' המינהלת להתחדשות עירונית נס ציונה אדר' לנה פייפרמן-שחר

סדר יום

- דבר ראש המינהלת להתחדשות עירונית – אדר' לנה פייפרמן שחר
- הסבר תהליך אישור תכנית להתחדשות עירונית ומימושה – מנהלת הפרויקט
- הצגת התכנית המוצעת – לקראת דיון בוועדה המקומית – אדר' התכנית
- הצגת נספח והליך חברתי – יועצת חברתית
- שאלות ותשובות

תוכן המצגת

מינהלת נס-ציונה



המינהלת להתחדשות עירונית נס ציונה

סיוע בהאצת
טיפול בפרויקטים



קידום מתחמים
במסלול רשויות



סיוע בהתארגנות תושבים
ובניית נציגויות



פעולות הסברה
לתושבים



מידע כללי
וייעוץ



איציק מויאל, מנהל תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית
משרד: 08-9773321
נייד: 053-3071941
דוא"ל: itzikm@nzc.org.il

מי אנחנו?

עיריית נס ציונה והרשות להתחדשות עירונית	יזמי התכנית
חב' וקסמן-גוברין-גבע	חברה מנהלת
מנספלד קהת אדריכלים	אדריכלות
צור וולף אדריכלים	אדריכלות נוף
חברת מהנדסים	תנועה
גלית אציל-לדור	שמאות
לשם שפר איכות סביבה	איכות סביבה
סטריט לייט	יועץ חברתי
מלין מהנדסים	תשתיות

- צוות מתכננים רב תחומי הכולל מנהל פרויקט, אדריכל וצוות יועצים מקצועיים: נוף, תנועה, סביבה, תשתיות, מדידות, פרוגרמה וצרכי ציבור, שמאות ועוד.
- צוות התכנון עובד עבור העירייה במימון וסיוע הרשות להתחדשות עירונית, לא עבור יזמים פרטיים.
- התכנית תוכן עבור **התושבים** מתחם.

הסבר על תהליך התחדשות עירונית וקידום התכנית

תכנית להתחדשות עירונית – במסלול פינוי בינוי

הריסת מבנים ישנים **ובניית** מבנים חדשים, בהתאם לתקני הבנייה העדכניים.

מה מטרת תהליך פינוי הבינוי?

שדרוג אזורים עירוניים ישנים לשכונות ואזורי מגורים מתקדמים,

חדישים אשר עומדים בתקני הבניה המחמירים ביותר.

כפועל יוצא מכך – **שיפור איכות החיים** ורווחת התושבים,

שמירה על ריאות ירוקות ושטחים פתוחים.



קידום תב"ע (תכנית בניין עיר)



- הרשות להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון
- מותנה בעמידה בקריטריונים
- בכפוף להחלטת העירייה וסדרי עדיפויות

מתחם נחמיה נבחר לקידום באמצעות "מסלול רשויות" במימון מלא

של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מסלול רשויות – הרשות להתחדשות עירונית:

1. בתאריך ה 05/12/2018 המתחם הוכרז על ידי הרשות להתחדשות עירונית כמתחם התחדשות במסלול רשויות.
2. התכנית מקודמת על ידי עיריית נס ציונה במימון וסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
3. הרשות מלווה את התכנון עד לאישור התכנית (תב"ע).
4. לאחר אישור התכנית (התב"ע), מימוש התכנית יבוצע על די יזם שייבחר על ידי בעלי הדירות.

תהליך התחדשות עירונית מורכב מ-2 תהליכים: תכנון ומימוש



תכנון



מימוש

תכנית בניין עיר (תב"ע)

ייעודי קרקע
השימושים המותרים
היקפי הבניה
תשתיות ציבוריות

הסכם עם היזם

מיקום דירות התמורה
קביעת היקף התמורה

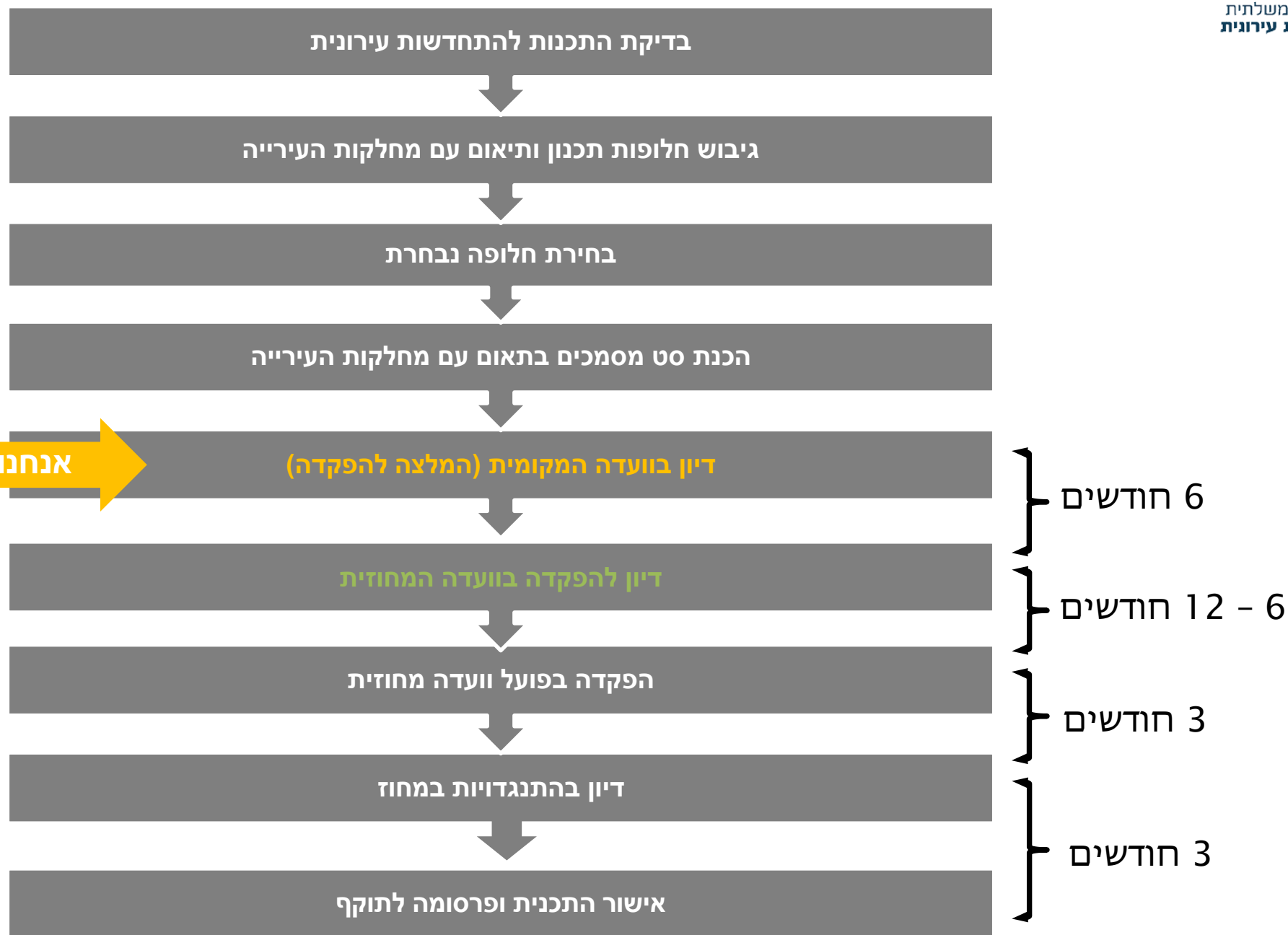
לא נקבע בתכנית!

היתר בניה

תכנון מפורט של הבניינים
והחצרות

לא נקבע בתכנית!

הליך קידום אישור תב"ע



*** צפי בלבד - לוח הזמנים עשוי להשתנות בהתאם לקידום אבני הדרך הסטטוטוריים

עקרונות התמורה לבעלי הדירות

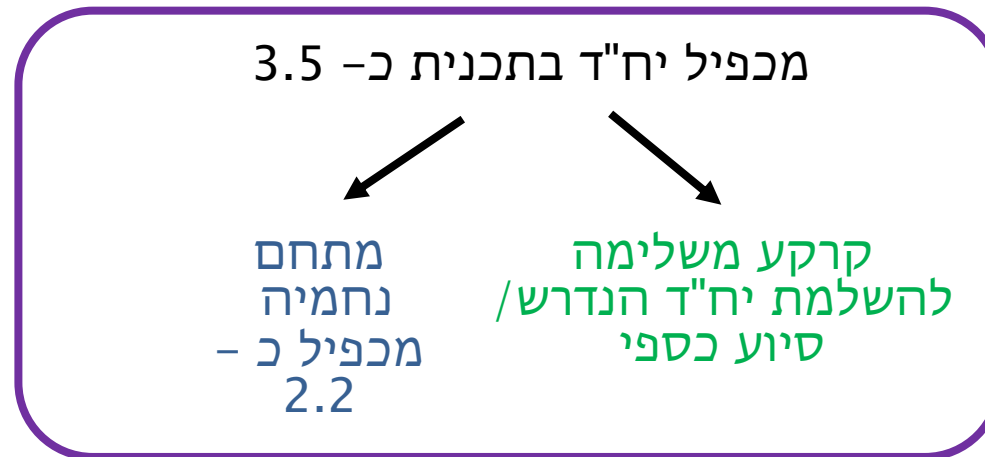
- דירה בבניין חדש הכוללת תוספת שטח לפי מדיניות מנהל התכנון של 12 מ"ר (על פי מדיניות הרשות להתחדשות עירונית שטח דירה מינימלי יהיה 65 מ"ר)
- מרפסת שמש
- חניה

- החזר הוצאות הובלה לשני כיוונים
- דמי שכירות (לפי מחיר שוק) למשך כל תקופת הבניה
- ערבות בנקאית לפי חוק מכר (לפי שווי דירה חדשה)
- ערבות בנקאית לגובה דמי השכירות
- קרן הונית לתקופה של 5 שנים

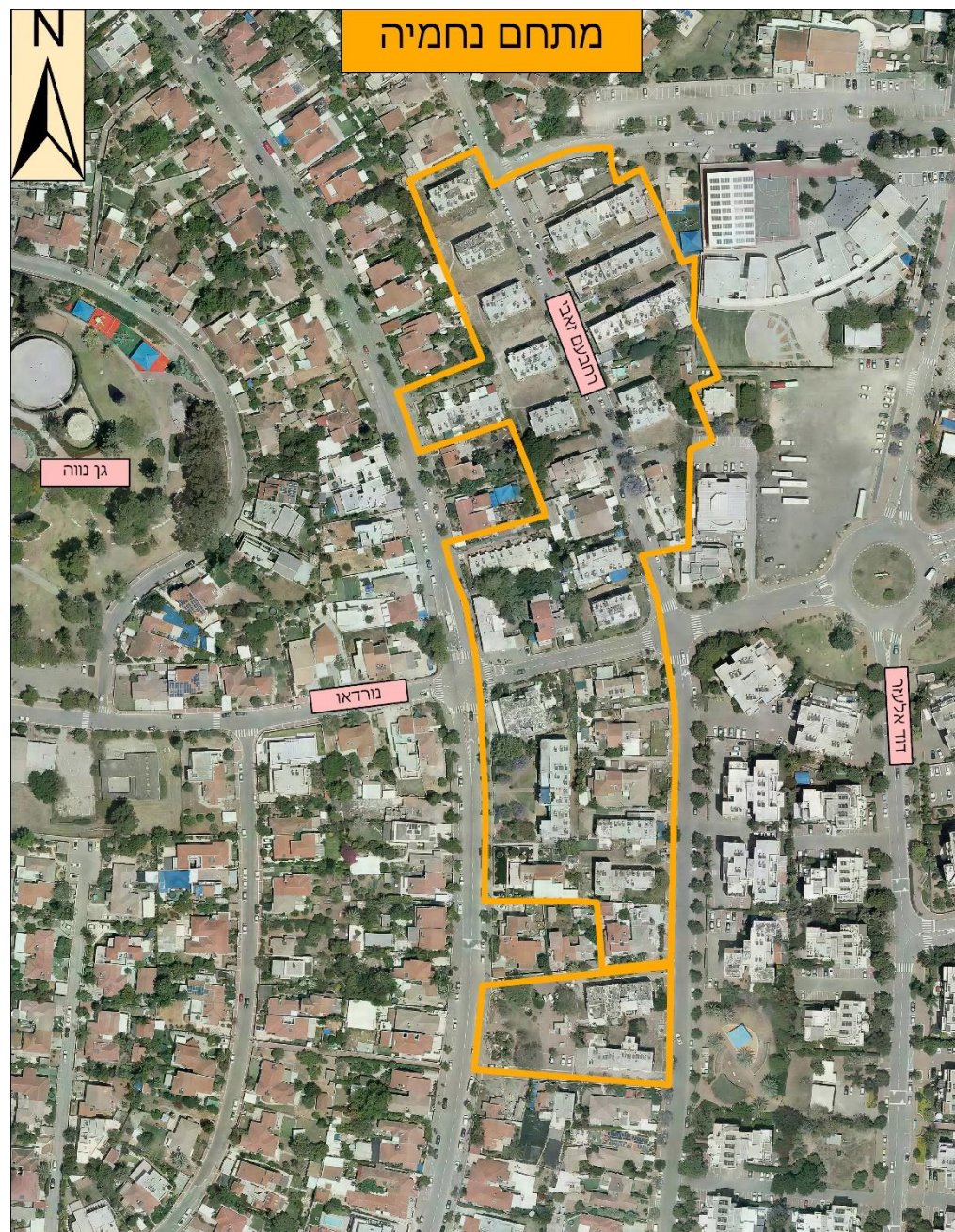
*** התמורות הסופיות לדיירים ייקבעו במסגרת הסכם בין הדיירים ויזם

סבסוד מיזמי פינוי 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.



המתחם





מצב קיים

מתחם נחמיה, נס ציונה



*** הדמיה להמחשה בלבד

מצב מוצע

אדריכלים
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע



מתחם נחמיה, נס ציונה



מצב קיים

מתחם נחמיה, נס ציונה



*** הדמיה להמחשה בלבד

מצב מוצע

אדריכלים
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע



מתחם נחמיה, נס ציונה



*** הדמיה להמחשה בלבד

מצב מוצע

אדריכלים
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע



מתחם נחמיה, נס ציונה

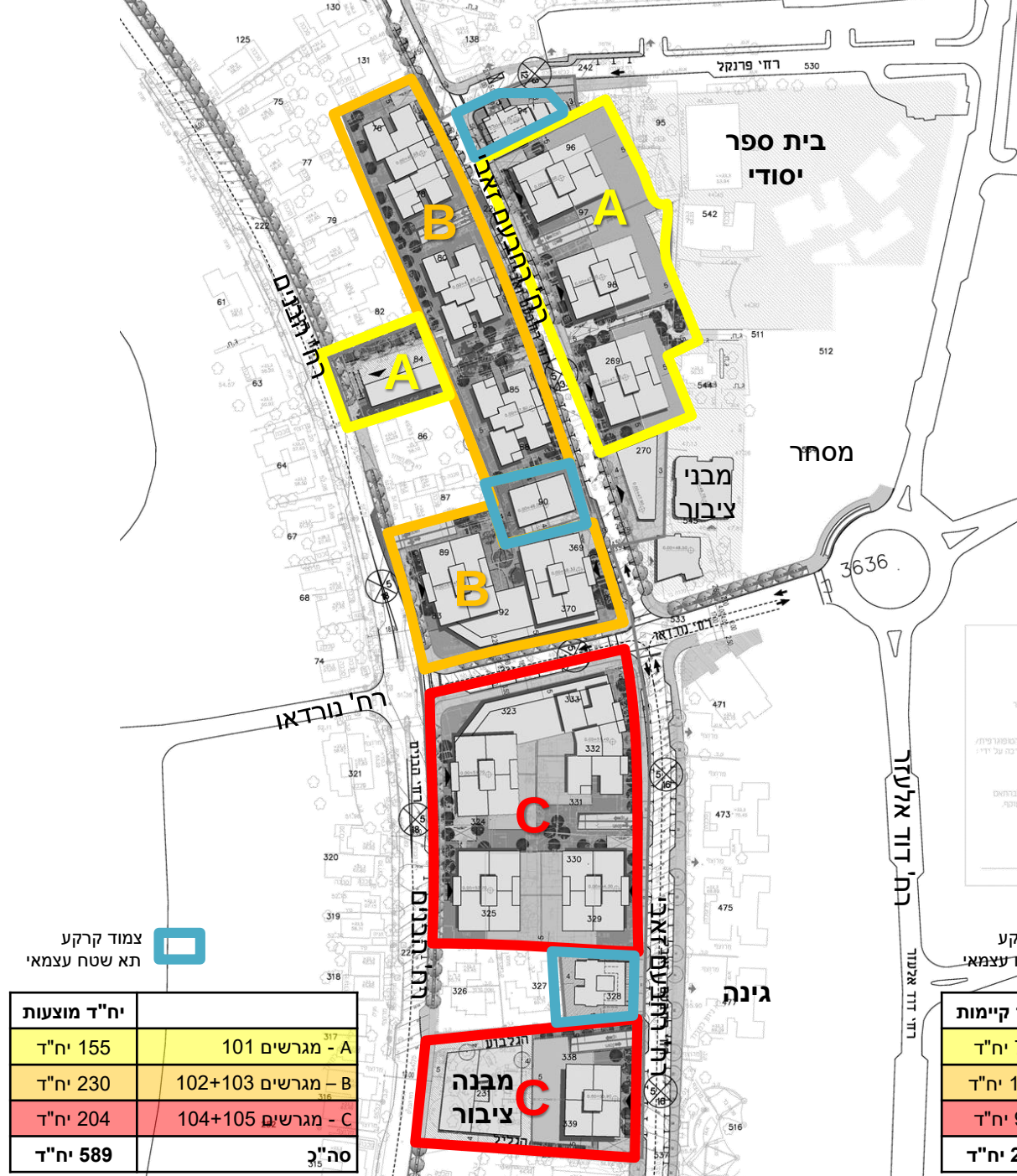


בינוי מצב
מוצע

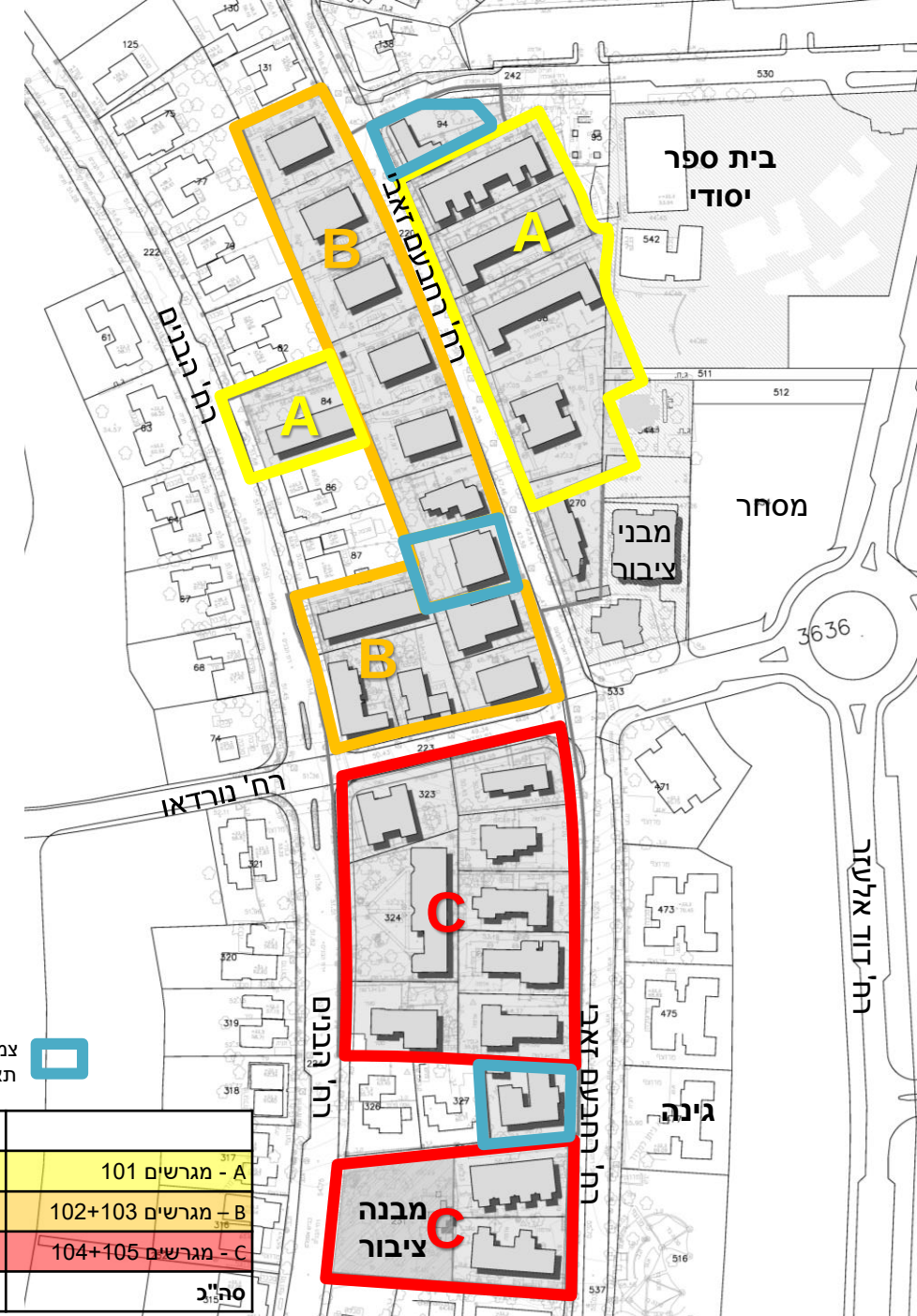


בינוי מצב קיים

מתחם נחמיה, נס ציונה



מתחמי מימוש על רקע מצב
מוצע



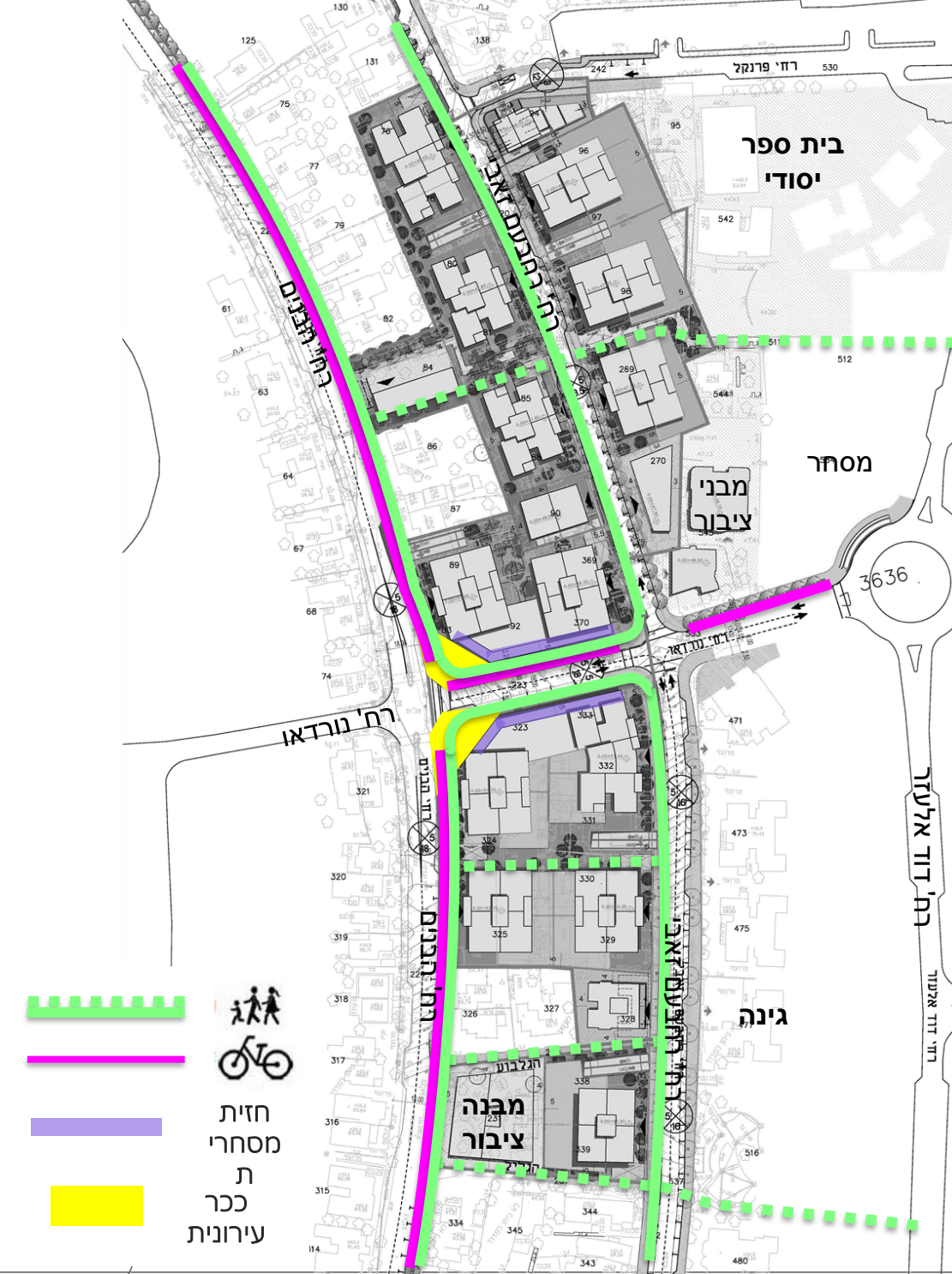
מתחמי מימוש על רקע מצב קיים
מתחם נחמיה, נס ציונה

הסדרת המרחב הציבורי ברחוב הבנים, רחבעם זאבי ונורדאו

- עיצוב ככר ציבורית מלווה חזית מסחרית בצומת נורדאו והבנים
- תכנון שבילי אופניים התואם את תכנית האב העירונית
- קישורים רחביים להולכי רגל בין הרחובות

המרחב הציבורי

מתחם נחמיה, נס ציונה





*** הדמיה להמחשה בלבד

מצב מוצע - רח' נורדאו
מתחם נחמיה, נס ציונה

אדריכלים
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע





רח' רחבעם זאבי

*** הדמיה להמחשה בלבד

מצב מוצע - רח' רחבעם זאבי

מתחם נחמיה, נס ציונה

אדריכלים
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע



✓ לבחון ולמפות את המצב החברתי

במתחם.

✓ לסייע במניעת נזקים חברתיים ולהגביר

את הערך החברתי בתהליך ובמתחם.

✓ לעזור לכלל הגורמים לעבוד בתיאום

ובשקיפות.

נספח חברתי

מתחם נחמיה, נס-ציונה

פינוי-בינוי בחסלול רשויות | יוני 2021



צוות ייעוץ חברתי:

ראובן מוריאל, דינת מועלם
אביחי מוכתר

כתיבת נספח חברתי:

דניאלה אדלחן, נועם טוחס

ליווי מקצועי:

עידו קלינברגר

מתודולוגיה – על איזה נתונים מתבסס הנספח החברתי?



2 קבוצות מיקוד –

16 תושבים



32 (11%) בעלי

דירות, מילאו שאלון

אינטרנטי



95 (35%) ראיונות

אישיים עם בעלי

דירות במתחם



איסוף מידע רחב – לשכה

מרכזית לסטטיסטיקה,

מידע עירוני, נתוני ארנונה

ועוד



ראיונות עם בעלי עניין

ושותפים לתהליך



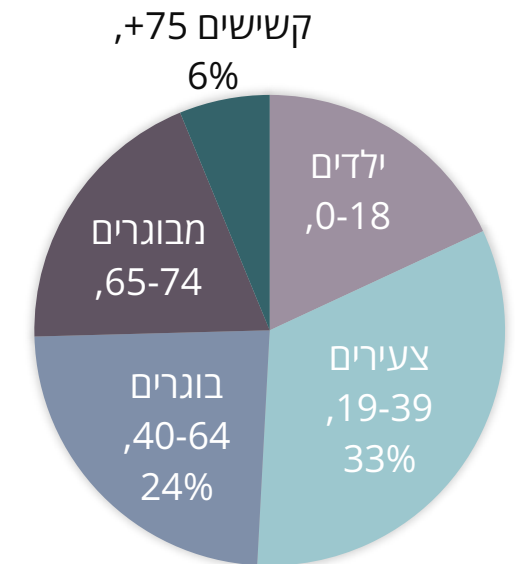
תצפיות וסיורים



STREETLIGHT

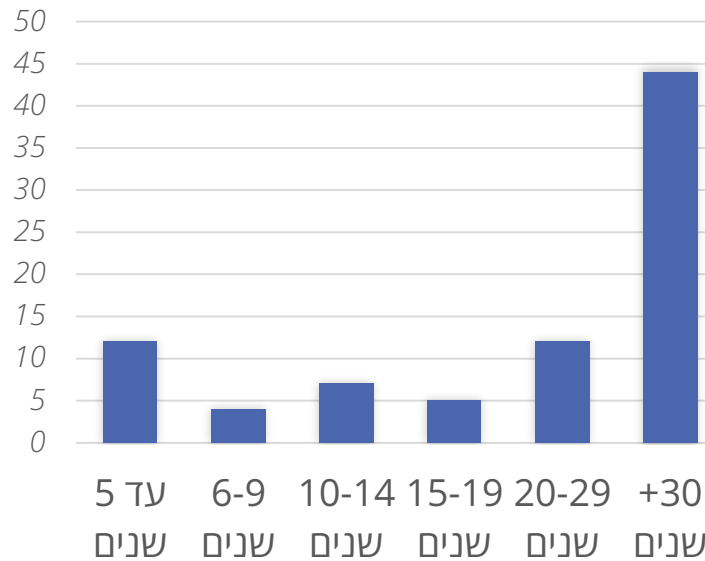
מאפייני אוכלוסיית מתחם נחמיה

גילאים



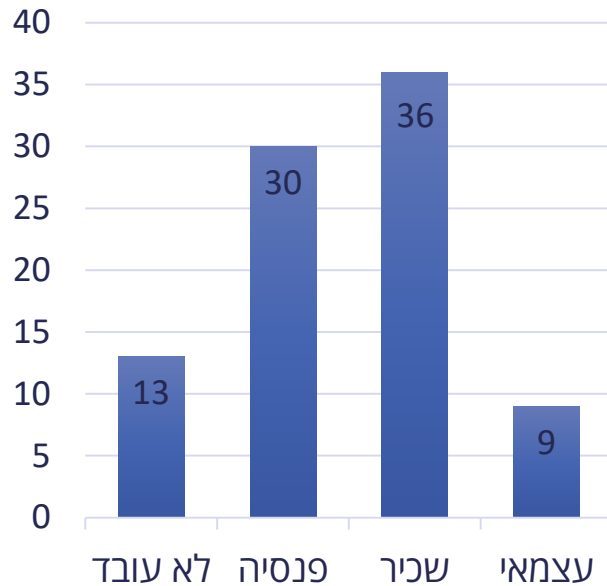
אחוז גבוה של אוכלוסייה מתבגרת ומזדקנת
אחוז נמוך של ילדים במתחם

וותק בשכונה



מתחם עם רוב של תושבים וותיקים לצד כניסה של תושבים חדשים

סטטוס תעסוקה



אחוז גבוה שאינם בשוק העבודה

תחושות בעלי הדירות כלפי החיים בשכונה ובמתחם

תדמית שלילית, תחושת

הזנחה עירונית

"אם שואלים איפה אני גרה, אני
אומרת "לב המושבה". "נשמע הרבה
יותר טוב"

"השכונה נראית כמו מעברה"

"מרגישים שקופים מול העיריה, אפילו
את הקולטנים לפני החורף לא
פותחים בזמן ואז יש הצפות"

תחושת שייכות ואהבה

"חי בשכונה כל חי, ואוהב את החיים
בה"

"יש זיכרונות נוסטלגיים טובים, זו
הייתה שכונת עולים שהתקבצו בה
מכל העולם"

קושי בקיום תרבות דיור

"קשה מאוד לאסוף כסף, אף אחד לא
מוכן לשלם דמי ועד או כסף לתחזוקה
נאותה של הבניין שמתפורר, כל גבייה
של כסף כשצריך לטפל בבעיות הופך
לסיפור"

יחסי שכנות טובים ואווירה

משפחתית לצד סכסוכי שכנים

"השכנים פה כולם כמו משפחה, יום
שישי הדלתות פתוחות וכולם
משתפים בבישולים"

"התרבות של השכנים היא תרבות
של שכונת מצוקה, אנשים משאירים
את הזבל שלהם במדרגות בכניסה
לבניין"

התחדשות עירונית

מיפוי התארגנות והתקשרויות של בעלי דירות

**התקשרות עם
עו"ד ויזמים**

**אי סדר בחתימות ביחס
למתחם המימוש**

**ריבוי קבוצות בעלי דירות
הפועלות במתחם**

פערים בהסמכת הנציגות

**אמון גבוה של בעלי הדירות
בחברי הנציגות**

תחושות בעלי הדירות כלפי תהליך פינוי בינוי

מתח ותסכול בגלל ריבוי שחקנים ומשך התהליך

"במקום שיהיו יד אחת ונקדם את הפרויקט מהר יותר נהיו פה מחנות ומלחמות"

"אנשים בשכונה כבר מיואשים מכל המחלוקות ומכל ההבטחות
והאפסיות ושום דבר לא קורה"

"אני רוצה שהעירייה תפקח על כשירות היזמים ומסוגלותם להוציא את
הפרויקט אל הפועל"

תמיכה רחבה בתהליך פינוי בינוי

"מצידנו לחתום לכל היזמים כולם, העיקר
כבר שיהרסו את השכונה המתפוררת
הזאת ויבנו שכונה חדשה!"

"שיהיה פרויקט חדש ומודרני המתאים
ל2021 עם בניינים יפים וחדשים שטחים
ירוקים. ושהתושבים המקוריים יוכלו להנות
מחיים בדירות ראויות ובניינים ראויים"

חששות בעלי הדירות כלפי תהליך פינוי בינוי

גובה דמי הניהול בבניינים החדשים

"אנחנו חיות על קצבאות, חוששות
מהמחיר הגבוה של דמי הניהול"

חשש ומתח של אוכלוסייה מבוגרת

"המעבר לדירה שכורה, כל הטלטלות
והעוגמת נפש של המעבר, מכניסים אותי
למתח נפשי"

"אם יציעו לי את דירת קבע במיקום שמתאים
לי ולא אצטרך לעבור את כל הטלטלות אֶז
אשקול בחיוב"

מתח וחוסר וודאות

"השקעתי בבית שלי הרבה
מאוד כסף, אין לי מושג מה
אקבל בבית החדש"

חוסר וודאות של דיירי הדיור הציבורי

"עמידר לא מעדכנים אותי
בכלום ולא מסבירים לי מה
יהיה עתידי עם הפינוי-בינוי"

ציפיות ורצונות בעלי הדירות כלפי תהליך פינוי בינוי

הסכם ראוי והגון עם בטחונות

"שישולמו לי דמי השכ"ד בזמן מכיוון שהכסף משמש את הבת
ללימודי התואר"

"שיהיה יזם אמין וחזק מבחינה כלכלית, שיוכל לעמוד
בהתחייבויותיו"

הגברת השקיפות ושיתוף הפעולה בין הגורמים

"שהעירייה תשתף פעולה עם הנציגות והיזם שנבחר ע"י
הנציגות ולא תערים קשיים מיותרים ועיכובים מיותרים"

"חשוב שהתושבים ירגישו שיש יציבות ושקיפות בכל
המהלך מצד כל הגורמים ושהכל יתנהל בצורה תקינה"

שהיזם והגורמים המקצועיים יהיו איתנו בקשר במהלך
כל הפרויקט, שנקבל עדכונים בלוי"ז ובהתקדמות
השלבים"

סביבה ירוקה ומקומות מפגש לשכנים

"חשוב לי שתהיה גינה גדולה שאפשר לשבת למטה
עם השכנים"

"חשוב לשמר את הרוגע ואת השקט של השכונה"

שיפור בתנועה ובחניה

"אם כבר הורסים ובונים אז שיסללו כבישים וידאגו
לחניות"

שימור הקהילתיות לצד התחדשות האוכלוסייה

"אנחנו נהיה כבר מבוגרים כשהפרויקט יצא לפועל,
רוצים שיהיה לנו מקום לביחד שלנו"

"שתבוא לפה אוכלוסיה חזקה ולילדים שלי יהיה עם מי
לשחק"

אתגרים לקידום תהליך מיטיב במתחם

1. מתח, חוסר אמון בתהליך ותחושת תקיעות בשל חוסר שיתוף פעולה בין כל

הגורמים

2. קושי של בעלי הדירות להשפיע ולקדם את התהליך בשל פילוג ל-3 קבוצות

3. חתימות לשני יזמים במתחם

4. כפילות היזמים מובילה לחוסר תיאום עם הפרויקט במסלול רשויות

מאתגרים להזדמנויות!

1. פיתוח שיתוף הפעולה בין קבוצות בעלי הדירות, היזמים והמינהלת להתחדשות

עירונית – על ידי תהליך גישור ובניית הסכמות

2. הגברת כוח ההשפעה של בעלי הדירות באמצעות הנציגות – **על ידי הסמכה**

מחודשת ועיבוי הנציגות ועל ידי ליווי הנציגות באופן שוטף

בניית נציגות דיירים

מהי נציגות:

מטרתה של הנציגות היא **לסייע בהתארגנות הדיירים** בתהליך ההתחדשות העירונית ולשמש נציגיהם מול הרשות המקומית, מוסדות התכנון ואל מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגנים ועוד),

חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור לתווך בין הגורמים לבעלי הדירות, להעביר מידע ולבנות ביניהם יחסי אמון.

הנציגות **אינה ישות משפטית** ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט.

דיירים

בעלי הנכסים ודיירי הדיוור הציבורי המתגוררים בבניין או במתחם

בעלי נכסים

כלל בעלי הזכויות בנכסים בבניין או במתחם, הרשומים בטאבו

תושבים

כלל בעלי הנכסים, דיירי הדיוור הציבורי, שוכרים



תפקידי הנציגות

1. ארגון הדיירים, עדכון והנגשת מידע

- איסוף מידע
- הנגשת תהליך ההתחדשות העירונית למען הדיירים
- עדכון שוטף של הדיירים
- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים
- תיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטת בעלי הנכסים

2. הובלה של תהליכי התקשרות לשלב המימוש:

- הליך מסודר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים בשלב המימוש, הכולל קביעת קריטריונים, איתור, מיון ובחינת המלצות.
- ליווי עורך הדין המייצג את בעלי הנכסים בהליך קבלת הצעות לבחירת יזם.



מענה לשאלות תושבים



מידע באתר הרשות להתחדשות עירונית:



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שאלות ותשובות

- **כמה זמן ייקח התהליך?** הליך קידום התב"ע עד לאישורה מוערך כ-שלוש שנים. לאחר אישור התב"ע כ - 5 שנים להוצאת היתר ובנייה בפועל.
- **מי הזים?** התב"ע מקודמת על ידי עיריית נס ציונה בסיוע ומימון הרשות להתחדשות עירונית. לעת אישור התב"ע יוכלו הדיירים לקבל החלטה מושכלת בנוגע להתקשרות עם יזם לטובת מימוש התכנית. לעירייה אין כל קשר ליזמים הפונים לדיירים.
- **מה קורה אם כבר חתמתי ליזם?** הליך התכנון לתב"ע מקודם ללא קשר להסכמים קיימים בין בעלי הדירות ליזמים. לאחר אישור התב"ע תתקבל ודאות בנוגע לתכולת ותוקף ההסכמים.
- **האם ניתן להוציא היתר בנייה לתמ"א 38? לא.** לא יינתן היתר בניה לתוספת של שטחי בניה, תוספת יח"ד או הקמת מבנה חדש, למעט היתרים להסדרת מפגעי בטיחות והנגשה ולחדרים ממוגנים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ללא תוספת שטח. תוקף ההגבלות יהיה לפרק זמן של שנתיים מיום פרסומן ברשומות או עד לפרסום התכנית להפקדה, או עד שיבוטלו התנאים או ישונו לפי המוקדם מבניהם. הוצאת היתרים לפי תמ"א 38 עשויה לפגוע בהליך התכנון הכולל במתחם.
- **מה מקבלים בעלי הדירות?** יקבלו דירה חדשה הכוללת את שטח הדירה המקורי + ממ"ד בשטח של 12 מ"ר + חנייה + מרפסת. על פי מדיניות רשויות התכנון בישראל בשנים האחרונות, התמורה לא תעלה על 12 מ' ליחידת דיור.

שאלות ותשובות

- **מהי התמורה ליח' המסחריות (החנויות)?** התמורות ליח' המסחריות יינתנו בהתאם לשווים.
- **מדוע נדרש מגרש השלמה?** לאור מגבלת גובה הקומות לבניה במתחם נחמיה, ולצורך רווחיות מינימלית נדרשת לפרויקט, נדרשות יחידות דיור נוספות, אותן יקבל היזם בקרקע משלימה – נוספת לתכנית.
- **האם נדרשת הסכמת כל הדיירים לקידום התב"ע?** הועדה המקומית נס ציונה מקדמת את התב"ע (ולא יזם פרטי) ולכן היא אינה נדרשת להסכמת כל הדיירים במתחם. יחד עם זאת, הסכמת הדיירים עקרונית לתכנית עשויה לתרום לקידומה באופן מיטבי
- **האם ניתן למכור את הדירה?** כן. בכל שלב, יש לשים לב, שבעל דירה שימכור את הדירה יחול עליו תשלום השבחה לעירייה.



פרטים ליצירת קשר:

לנה פייפרמן-שחר, ראש מינהלת התחדשות עירונית

טל': 08-9773323

דוא"ל: לנה פייפרמן-שחר helena@nzc.org.il

איציק מויאל, מנהל תחום חברה וקהילה, מינהלת
התחדשות עירונית

משרד: 08-9773321

נייד: 053-3071941

דוא"ל: itzikm@nzc.org.il



יובל מינמה, וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ

טל': 03-7294624

דוא"ל: plus_nes@wxg.co.il