

# התחדשות עירונית מתחם 'נחמיה' נס-ציונה

מפגש נציגות

21/8/2022



## סדר יום

- סטטוס קידום תכנית
- הצגת התכנית המוצעת כפי שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית
- הצגת מתווה עבודה עם נציגויות דיירים
- שאלות ותשובות

תוכן המצגת

# 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

בדיקת התכנות להתחדשות עירונית



גיבוש חלופות תכנון ותיאום עם מחלקות העירייה



בחירת חלופה נבחרת



הכנת סט מסמכים בתאום עם מחלקות העירייה



דיון בוועדה המקומית (המלצה להפקדה)



דיון להפקדה בוועדה המחוזית



הפקדה בפועל וועדה מחוזית



דיון בהתנגדויות במחוז



אישור התכנית ופרסומה לתוקף

אנחנו נמצאים כאן

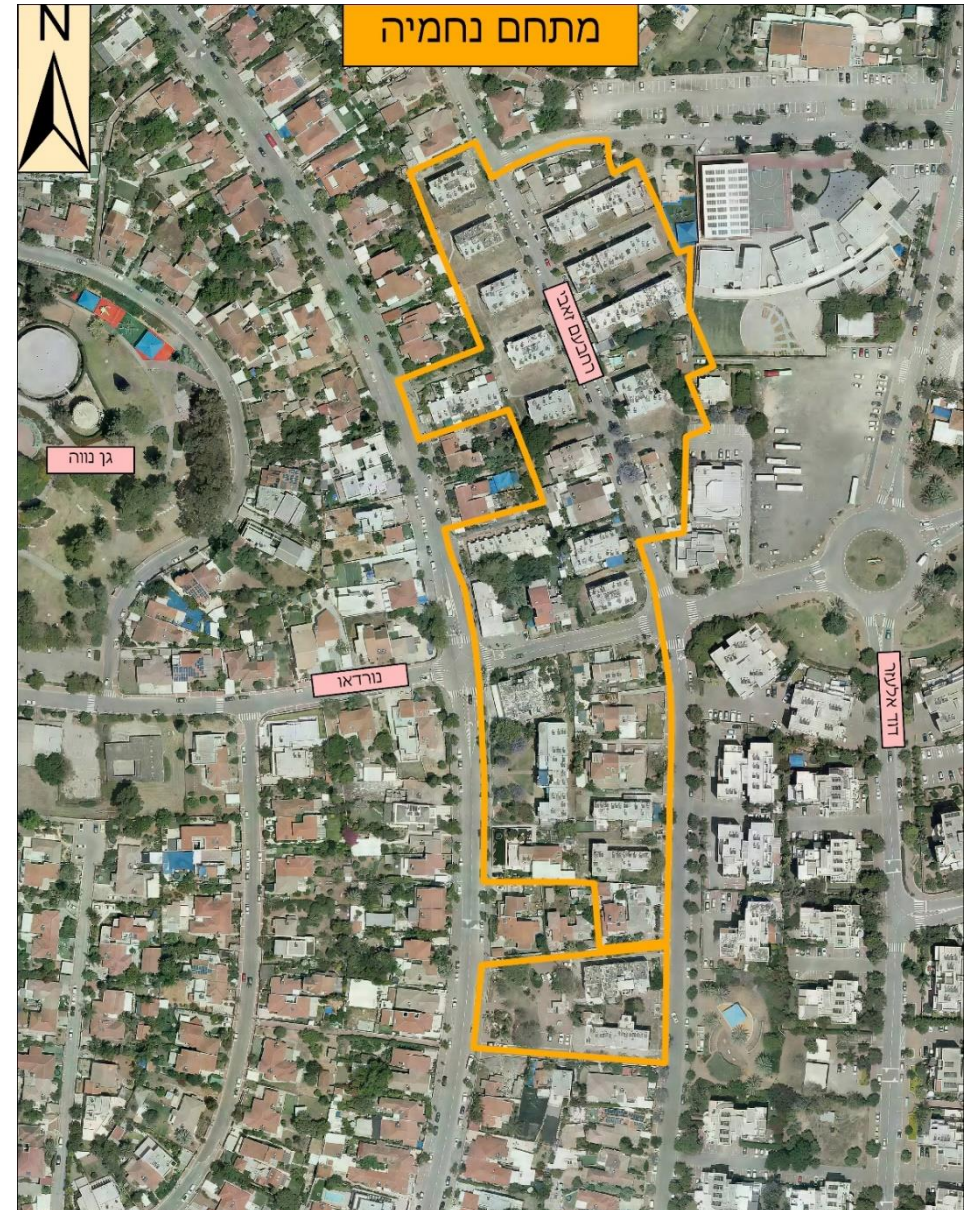
# סטטוס קידום תכנית פינוי בינוי מתחם נחמיה

1. בתאריך ה 05/12/2018 המתחם הוכרז על ידי הרשות להתחדשות עירונית כמתחם התחדשות במסלול רשויות.
2. בתאריך ה 30/10/21 הוחלט על ידי הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
3. בתאריך 14/4/22 הועברו מסמכי התכנית לקליטה בוועדה המחוזית. ב 26/5/22 התקבל כי התכנית אינה עומדת בתנאי הסף ונדרש לערוך השלמות כמפורט בטופס תנאי סף (כולל הערות מתכנן המחוז).
4. בשלב זה ממתנינים לקליטת התכנית לטובת המשך קידום התכנית בלשכת התכנון המחוזית.
5. בתאריך ה 3/8/22 נערכה וועדת היגוי בלשכת התכנון המחוזית בראשות מתכנן המחוז.



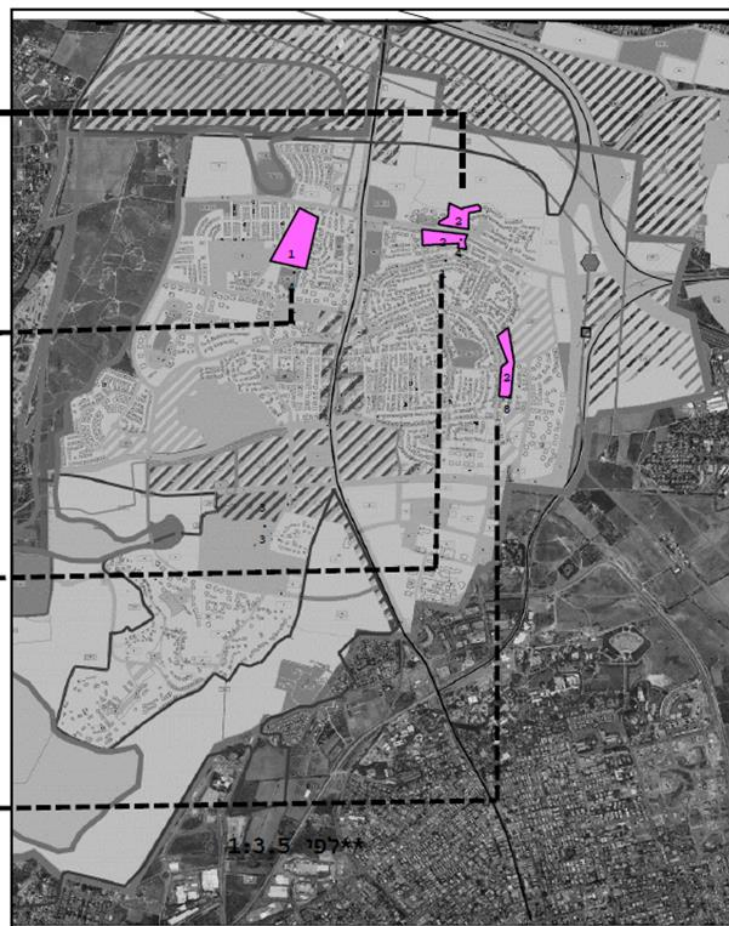
# הצגת עיקרי התכנית כפי שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית

- המתחם כולל מבני רכבת ישנים הגובלים בחלקות צמודי קרקע
- ממזרח שטח בית הספר, מקווה ובית הספר ומגרש החנייה
- צמודי הקרקע אשר נכללו בקו הכחול לטובת יצירת בינוי מרקמי ואיכותי



# תכנית המתאר נס ציונה

## מתחמי התחדשות עירונית



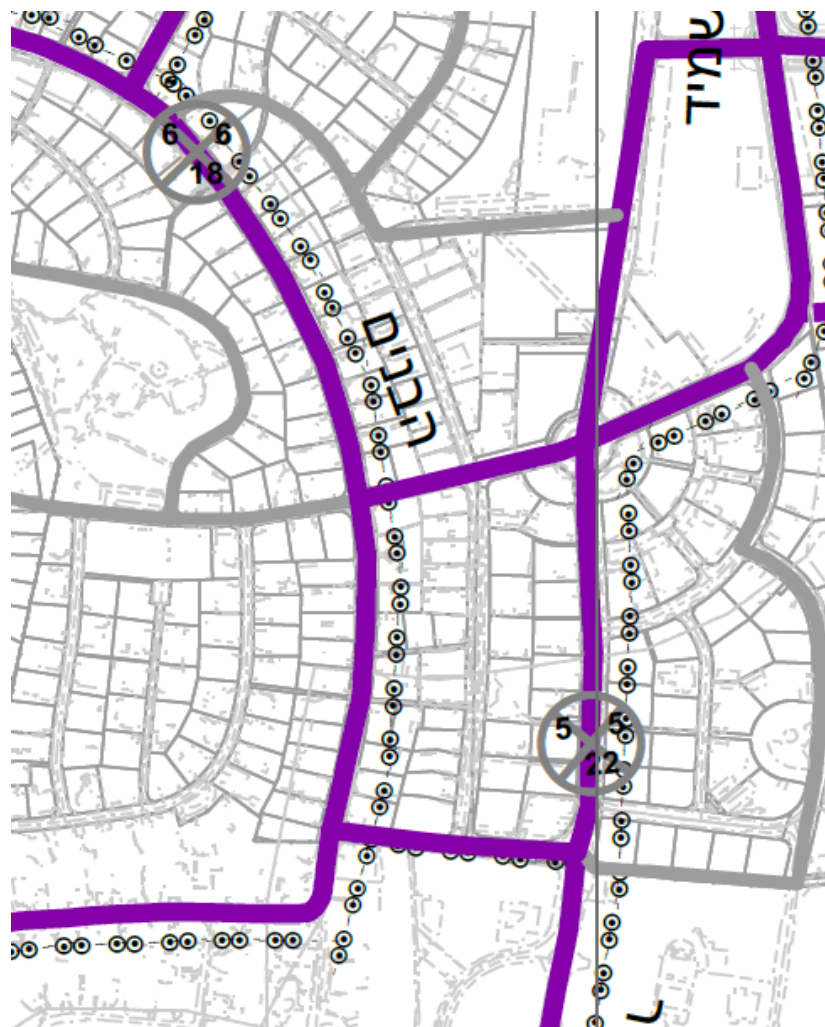
## תשריט מבנה עירוני



|                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------|--|
| בנייה צמודת קרקע                                             |  |
| גובה עד 7 קומות                                              |  |
| גובה עד 7 קומות<br>בשילוב בנייה נקודתית<br>בגובה עד 16 קומות |  |
| גובה עד 11 קומות                                             |  |
| שטח למבני ציבור                                              |  |
| שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור                                  |  |
| מתקנים הנדסיים עד 12 מ'י                                     |  |
| שטח חקלאי/ חקלאי מעורב<br>יותר מ מבנים בודדים עד 2 קומות     |  |
| שטח ציבורי פתוח                                              |  |
| שיקום ושימור אקולוגי                                         |  |
| שטחים פתוחים<br>אנימי ונחל וסביבותיו                         |  |
| ספורט ונופש                                                  |  |
| דרך מאושרת                                                   |  |
| בית עלמין                                                    |  |
| תוספת שטח לבינוי                                             |  |

# תכנית המתאר נס ציונה

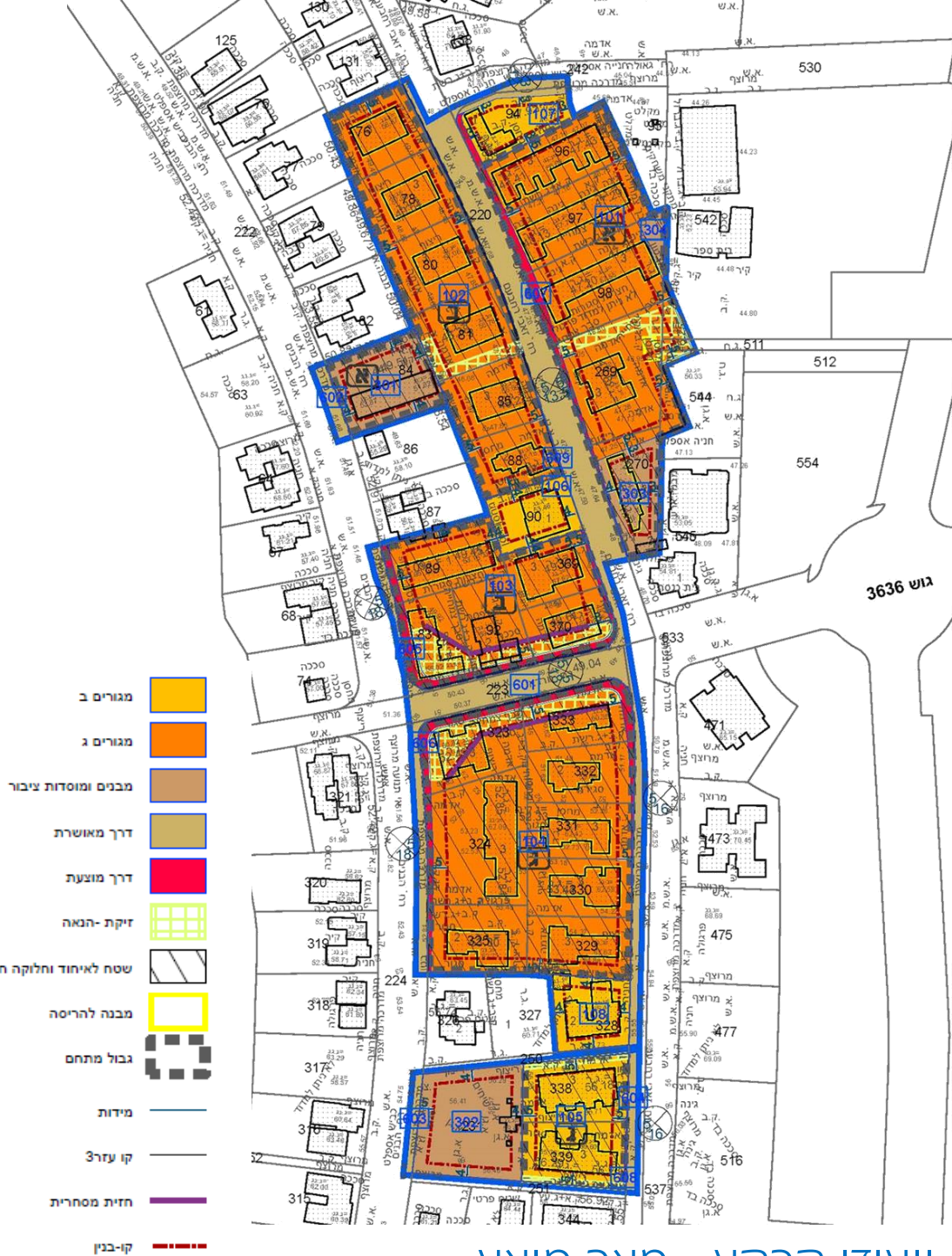
## נספח תנועה ותחבורה



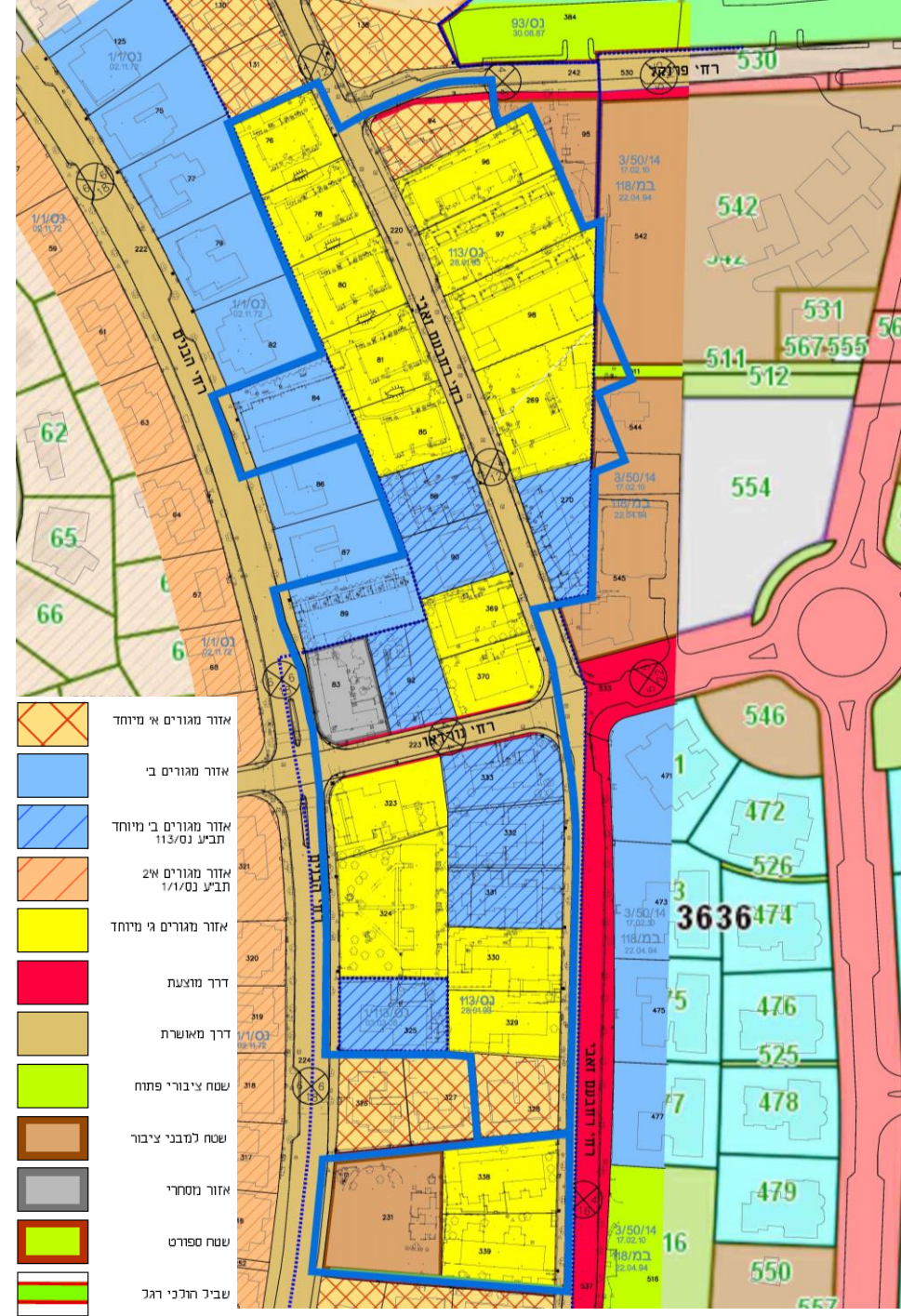
| מקרא |                      |       |                     |
|------|----------------------|-------|---------------------|
| ★    | חניון רכב כבד        | —     | דרך אזורית          |
| ⊗    | תחנת רכבת            | +++++ | מסילת רכבת          |
| ⊗    | חלופה לתחנת רכבת     | —     | עורק עירוני         |
| ⊗    | כניסה קיימת          | —     | מאסף ראשי           |
| ⊗    | כניסה מתוכננת        | —     | חיבור אופציונאלי    |
| ⊗    | הפרדה מפלסית קיימת   | —     | חיבור אופציונאלי    |
| ⊗    | הפרדה מפלסית מתוכננת | —     | מאסף משני           |
| ⊗    | רוזטות               | —     | שבילי אופניים       |
| ⊗    | גבול תוכנית          | —     | קו מתע"ן כחול       |
|      |                      | —     | מסוף תחבורה ציבורית |

# מסמכי התכנית

- הוראות התכנית
- תשריט מצב מאושר
- תשריט מצב מוצע
- בינוי - נספח בינוי חייב בנושא מספר מבנים וגובהם
- סביבה ונוף - חוות דעת סביבתית
- תנועה - נספח תנועה וחניה
- מים וביוב - נספח מים וביוב ופרשה טכנית
- ניקוז – נספח ניקוז ופרשה טכנית ניקוז ותיעול
- סקר עצים



ייעודי קרקע - מצב מוצע



ייעודי קרקע - מצב מאושר

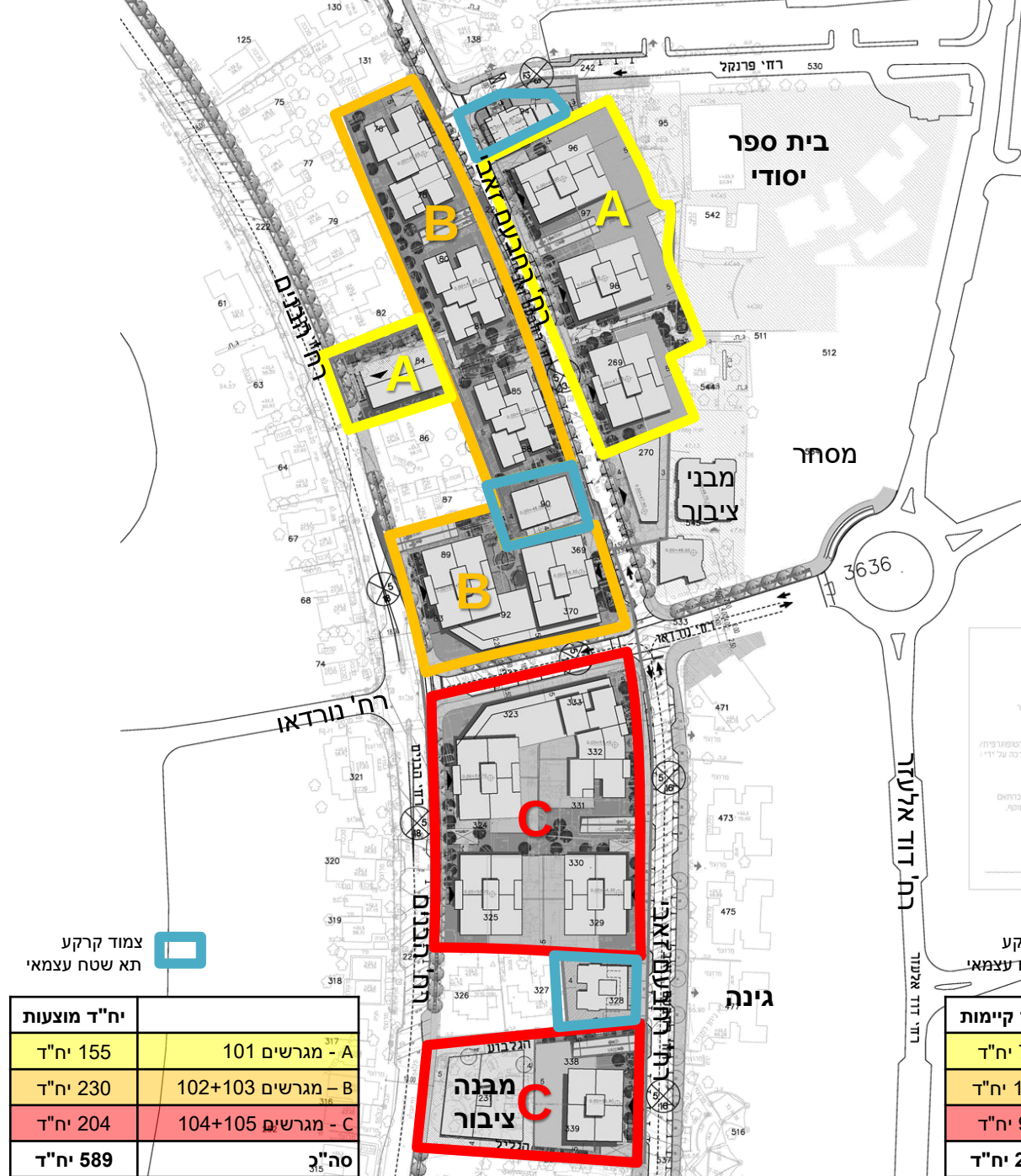


בינוי מצב  
מוצע

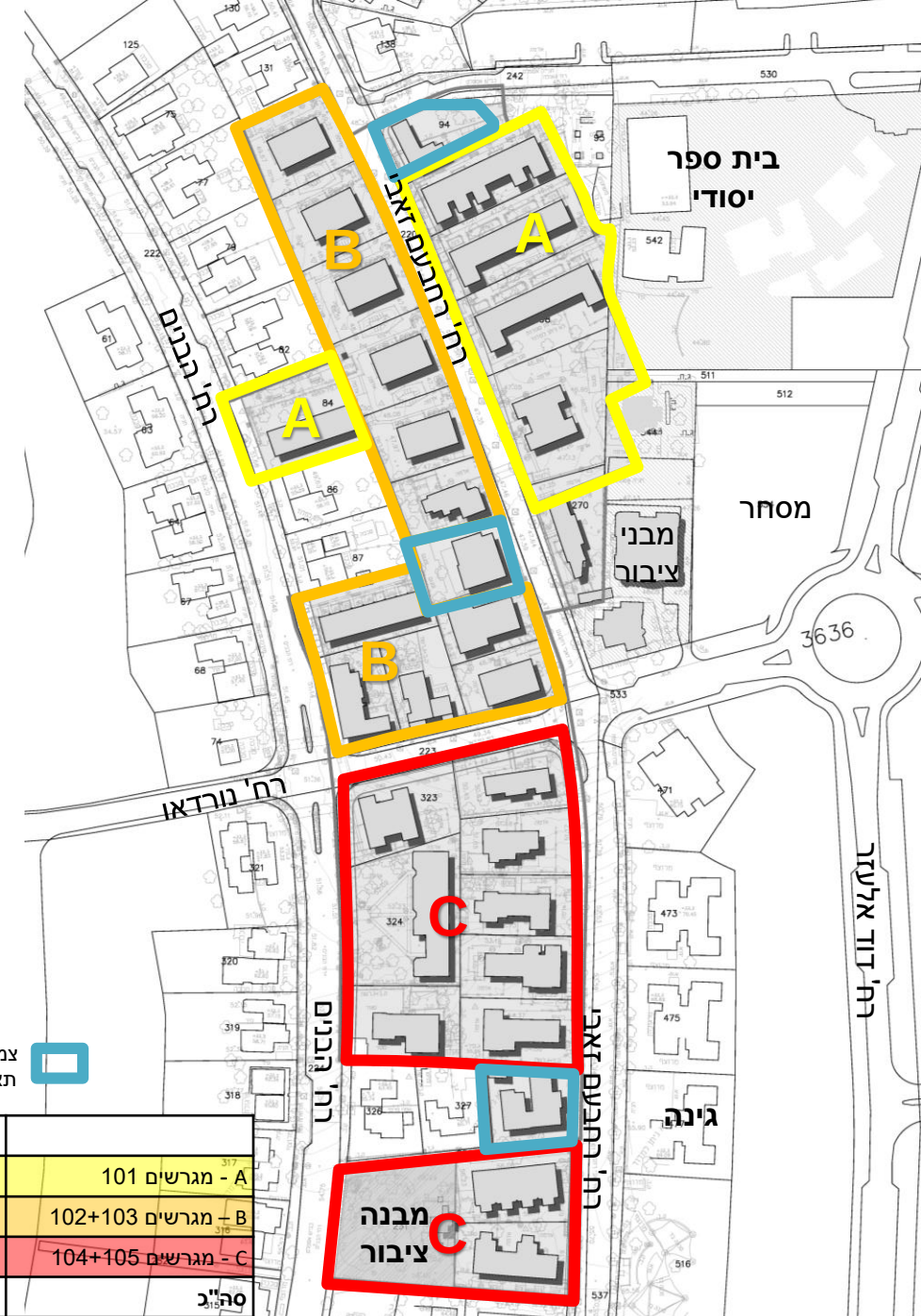


בינוי מצב קיים

מתחם נחמיה, נס ציונה



מתחמי מימוש על רקע מצב מוצע



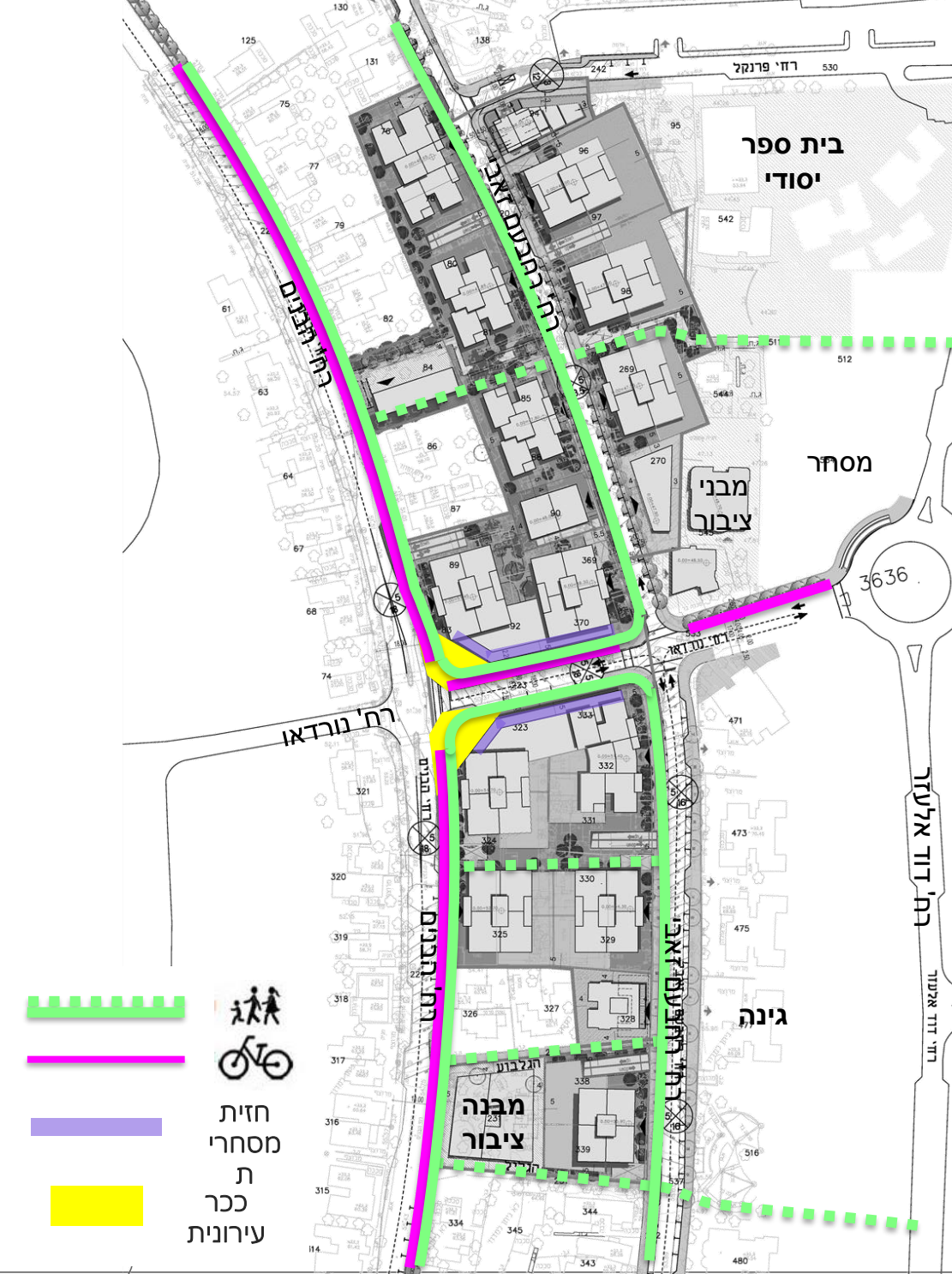
מתחמי מימוש על רקע מצב קיים  
מתחם נחמיה, נס ציונה

## 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



# עקרונות התמורה לבעלי הדירות

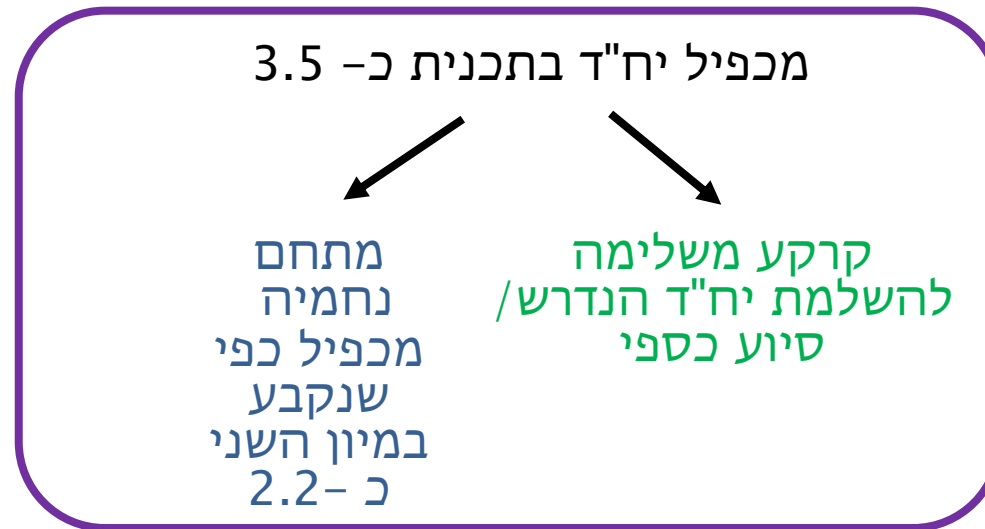
- דירה בבניין חדש הכוללת תוספת שטח לפי מדיניות מנהל התכנון של 12 מ"ר (על פי מדיניות הרשות להתחדשות עירונית שטח דירה מינימלי יהיה 65 מ"ר)
- מרפסת שמש
- חניה

- 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.







\*\*\* 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



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 - 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





# הצגת מתווה עבודה עם נציגויות דיירים

# מועדים לעריכת כנס תושבים

- לפני דיון בועדה מקומית - נערך ב 10-12/10/21
- לאחר דיון להפקדת תכנית להתנגדויות
- לאחר החלטת ועדה בדבר התנגדויות

# הקניית ידע מקצועי לנציגים

ייערכו 3 כנסים מקצועיים לנציגות הדיירים בתחומים הבאים:

- בהיבט המשפטי.
- בהיבט הכלכלי שמאי.
- בהיבט האדריכלי וההנדסי.

# עדכון שוטף של נציגות הדיריים וכלל תושבי המתחם

## עדכון נציגות הדיירים

- נפתחה קבוצת וואטסאפ לעדכון שותף של הנציגות. בקבוצה יועברו עדכונים שוטפים.
- מפגשים ייערכו טרם החלטות משמעותיות בקידום התכנית.

## עדכון כלל הבעלים

- אחת ל 3 חודשים יופץ פרסום לכלל בעלי הדירות במתחם.
- פרסומים/עדכונים / מצגות כנסים נמצאים באתר העירייה.

# הקמת נציגות לבית המשותף

- לכל בית משותף בתחום הקו הכחול, תוקם נציגות נפרדת.
- לצורך בחירת הנציגות ינוהל פרוטוקול וירשם בו תוצאות הבחירות לנציגות.

# הקמת נציגות כללית למתחם

- לנציגות הכללית של המתחם ימונו כל חברי הנציגות מכל הנציגויות של הבתים המשותפים או לחילופין ימונו מס' נציגים מכל נציגות.
- את כל הנציגים שימונו, יש להחתים על כתב הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבות כלפי התושבים.

# 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.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

אדריכלים  
מנספלד-קהת

WXG

וקסמן גוברין גבע



מתחם נחמיה, נס ציונה

# תפקידי הנציגות



## 1. בשלב התב"ע - ארגון הדיירים, עדכון והנגשת מידע

- איסוף מידע
- הנגשת תהליך ההתחדשות העירונית למען הדיירים
- עדכון שוטף של הדיירים
- תיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים

## 2. בשלב טרום המימוש - הובלה של תהליכי התקשרות עם יזם:

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

## 3. בשלב המימוש - לאחר התקשרות עם יזם:

- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים.
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטת בעלי הנכסים.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תהליך בחירת נציגות לבניין משותף

1. כינוס אספת דיירים בבניין משותף:
  - באסיפה יוסברו בהרחבה **תפקידי הנציגות**, הגדרת סוגי **ההחלטות המהותיות** שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתפם טרם קבלת החלטה **ואופן העברת המידע** בין הנציגות לשאר דיירי הבניין.
2. מינוי הנציגות והסמכתה:
  - **יציעו עצמם לתפקיד דיירים**, המעוניינים להתנדב לנציגות, ושאר הדיירים ימנו אותם לנציגיהם.
  - לאחר בחירת הנציגות יחתמו **בעלי הנכסים** על **כתב הסמכת הנציגות** והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף.
  - דיירי הדיוור הציבורי זכאים לבחור ולהיבחר.
  - כתב ההסמכה ייכנס לתוקף רק לאחר **החתמת 51% מבעלי הנכסים**.

**את כתב ההסמכה יש להעביר למינהלת להתחדשות עירונית בהקדם**



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# מענה לשאלות תושבים



# מידע באתר הרשות להתחדשות עירונית:



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



# פרטים ליצירת קשר:

לנה פייפרמן-שחר, ראש מינהלת התחדשות עירונית

טל': 08-9773323

דוא"ל: לנה פייפרמן-שחר [helena@nzc.org.il](mailto:helena@nzc.org.il)

אמוהאי טפרה, מנהל תחום חברה וקהילה, מינהלת  
התחדשות עירונית

משרד: 08-9773321

נייד: 053-3071941

דוא"ל: [emohait@nzc.org.il](mailto:emohait@nzc.org.il)



יובל מינמה, וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ

טל': 03-7294624

דוא"ל: [plus\\_nes@wxg.co.il](mailto:plus_nes@wxg.co.il)