

התחדשות עירונית | פינוי בינוי

שכונת מרגולין
נס ציונה

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

יולי 2022

מצב קיים:

- כ-264 יח"ד + 3 חנויות נכנסות (לפי גבולות מתחם קודם).
- ממוצע דירות 75 - 80 מ"ר.
- תמורות 25 מ"ר.

מצב מוצע:

- עדכון ינואר 852 יח"ד, מכפיל 3.19.
- ככלל, התכנון שאושר משמר את התמורות לבעלי הדירות שהובטחו והוגדרו בהסכם.
- כ 97 מ"ר ממוצע דירות.
- 2000 שטח בנוי למוסדות ציבור בנוסף לשטח הציבורי הקיים, יבנו כחלק ממטלות היזם עליהם יגבה היטל השבחה מלא. לא כל 2000 המ"ר יממושו בתחום התכנית.
- יחס הוספת יח"ד יהיה עפ"י תקן 21.
- למעלה מ 80% חתימות - רוב דיירי הפרויקט חתמו על הסכמים מחייבים.
- חניה - ציבורית ופרטית - מוצעת כולה מתחת לפני הקרקע. תהיה הפרדה בין חניות פרטיות לציבוריות.
- מערכת הכבישים/רחובות מוסדרת (הרחבה+קישוריות).
- כיתות גן ומעונות יום משולבים בקרקע של מבני המגורים.
- מוצעת תכנית שלביות לפינוי בינוי.

עבודה חברתית

- הליכי בחירת עו"ד דיירים ויזם :
- הפרויקט החל בקידום פרויקטי תמ"א 38 במספר מועט של בניינים ע"י חברת MnG.
- (2017) הנציגות בחרה את עורכת הדין מירב לוי לייצוג הדיירים לאחר בדיקת עורכי דין נוספים.
- (2018) העירייה ביקשה פתרון כוללני למתחם בדרך של פינוי-בינוי. היות והפרויקט הפך מתחם גדול ומשמעותי חברת אורה ישראל בחרה לקבוצת MnG ומאז החברות מקדמות ביחד את הפרויקט.
- לכל בניין במתחם מונתה נציגות. הנציגות כוללת כ- 21 נציגים מכל הבניינים.
- נערך תסקיר חברתי ע"י חברת גאוקרטוגרפיה.
- נערכו כנסי הצגת התכנון וידוע בדבר התקדמות התכנית לאורך קידומה מול הרשות המקומית.
- העבודה החברתית תמשך ותכלול :
 - מיפוי של צרכי הדיירים הקשישים תוך מתן מענה לכך בהסדרים הרלוונטיים לקראת פינוי.
 - מיפוי דיירי הדיור הציבורי והגדלת המעורבות שלהם בתהליך.
 - הליכים אלו יותנעו לאחר הפקדת התכנית וקידומה במחוז/ותמ"ל.



עבודה חברתית | כנסים ויידוע, דוגמאות מייצגות

1.2017

הגשת בקשה להיתר בניה למתווה תמ"א 38, עבור הבניינים - מרגולין 26-30

9.2017

כנס דיירים ועדכון בעניין מעבר למתווה של כינוי בינוי

16.7.2018

כנס דיירים לכלל בעלי הדירות במתחם לצורך הצגת שיתוף הפעולה עם חברת אאורה, התכנון עדכני וסטטוס הפרויקט .

11.2018

הצטרפות מאיר הרמן 2-4-6 למתחם

2019 עד היום -

כנסי דיירים בניינים, מפגשי נציגות, פגישות עם המנהלת העירונית להתחדשות עירונית ועדכונים שוטפים.

13.7.2022

כנס הצגת תכנון ועדכון לכלל בעלי הדירות במתחם.

לכבוד, בעלי הדירות ברחוב מרגולין 24, נס ציונה

הזמנה לחתימה על הסכם פינוי-בינוי

אנו מזמינים אתכם למפגש חתימות בו תוכלו להצטרף לשכנים שכבר חתמו על ההסכם מול החברה, והביעו את אמונם בפרויקט ובתהליך

המפגש ייערך ב:

יום רביעי, 23/10/2019

בלובי הבניין ברחוב מרגולין 24

בין השעות 18:00 עד 21:00



לאורך הערב יעמדו לרשותכם עמדות החתמה בליווי עורכי הדין ממשרד עו"ד מירב לוי

* נא להצטייד בתעודת זהות

** דרשת נוכחות של כל הבעלים בדירה

לכבוד רב,

אאורה MnG-



העיר המעוררת מחדש



הבית החדש שלכם

לפרטים: עופר מרקוביץ' – 054-7990552

לכבוד, בעלי הדירות ברחוב מאיר הרמן 2-4-6, נס ציונה

מפגש שיתוף דיירים, בנושא:

פינוי בינוי - מתחם מרגולין

לאור בקשת בעלי הדירות במתחם, אנו מתכננים להזמיןכם למפגש משותף עם חברת אאורה ישראל וחברת MnG

המפגש יתקיים ביום ראשון, 18/11/2018, בשעה 19:00

בדירה ברחוב מאיר הרמן 6, קומה 1, דירה מס' 3

המפגש יהיה בנוכחות המנכ"ל והבעלים של חברת אאורה ישראל – מר יעקב אטרקצי'

במפגש יוצג הסתווה והתכנון הראשוני של הפרויקט "מתחם מרגולין, נס ציונה" וכמו גם חלקן של בניינים בתהליך וגם ייתכן מענה לכל השאלות.

חשוב מאוד להגיע למפגש ולשמוע, בכדי לקבל החלטה נבונה ומושכלת

לכבוד רב,

אאורה ישראל יזמות והשקעות



לפרטים: שופר מרקוביץ' - 054-7990552

חברת MnG



ינואר 2019

לכבוד:

בעלי הדירות

פינוי בינוי במתחם מאיר הרמן 2-4-6, נס ציונה

בעלי דירות יקרים,

רצונו לימיר מחדש לכל אחם בעלי דירות אשר נתנו בו את אמונם וחממו עמו על הסכם פינוי בינוי.

כידוע, חברת אאורה ו-MnG מקיימות יחד כבר תקופות ארוכה את פרויקט פינוי בינוי במתחם, וזאת בתאום עם עיריית נס ציונה ועם מקבלי החלטות מ.ה.

פרויקט פינוי בינוי הוא פרויקט מורכב ומאתגר, וישנה חשיבות רבה בבחירת חברת אשר מסתמכת

במחשם ובכלת ניסיון מוכח בפרויקטים מסוג זה

חברת אאורה יזמה

- ✓ חברת הפעולה במסגרת הראשון במודל יזמות/שותפות עירונית
- ✓ חברת הפעולה במסגרת יזמות/שותפות עירונית
- ✓ חברת הפעולה בענייני פרויקטים בכל רחבי הארץ
- ✓ חברת הפעולה אחרת מספר רב של פרויקטים במסגרת פינוי בינוי
- ✓ חברת הפעולה בענייני פינוי בינוי

מספר בעלי דירות כבר תאמו מודל לחימה על ההסכם והעברתו למחלקת פרויקט ובעלי דירות נוספים ומאמץ עמל בקשר, לצורך הפעלת קבוצת הסברים במחלקת וטרם יבא ינוי לדבר, להפגש ולהזדמנע - אל תהססו לפנות אלינו, לצורך וטאום פגישות לא מיידיים, בזה בטחם לחשוב לכם על דחיבה, על פרויקט ובטחם על כל אסיה אל דחמטות שיש לכם.

בוסים, אנו מתאמים לכלל בעלי הדירות, יום פסח מסודר במסגרת פרויקט הפינוי בינוי של החברה אשר וועמקסו אל נמצאים בטיב בנות.

נשמח אם תשיקו צורך הבטמרכסם לולר.

לכבוד,

בעלי הדירות, רח' מרגולין, אצ"ל ומאיר הרמן, נס ציונה

הזמנה אישית

כנס בעלי דירות - הצגת תכנון ראשוני "מתחם מרגולין, נס ציונה"

אנו שמחים להזמיןכם לכנס משותף עם חברת אאורה ישראל וחברת MnG.

הכנס יתקיים ביום שני 16/07/2018, בשעה 19:00 ברחבת הדשא במתחם (רח' מרגולין 24).

בכנס ייתכן עדכון לגבי סטטוס פרויקט הפינוי בינוי במתחם מעריכם ויוצג תכנון ראשוני של הפרויקט

על ידי משרד האדריכלים "אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים".

הכנס יערך בהשתתפות עורכי הדין המלווים את הפרויקט מטעם בעלי הדירות - משרד עו"ד ב"כ הדיירים,

הנהלת חברת MnG, מנכ"ל חברת אאורה ונציגי האגף להתחדשות עירונית בחברה.

תכנית הערב:

19:00 עד 19:30 - התכנסות וארוחת ערב קלה.

19:30 עד 19:40 - דברי פתיחה ומטטוס הפרויקט מאת חברת MnG.

19:40 עד 20:10 - חזון חברת אאורה והפרויקט מפי בעלי ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצי'.

20:10 עד 20:45 - הצגת פרויקט מתחם מרגולין ע"י האדריכל פרוש' אלי פירשט.

20:45 עד 21:00 - שאלות ותשובות - כל חברי הפאנל ועוד ב"כ הדיירים.

השתתפותכם חשובה וחיונית להתקדמות הפרויקט!

יש להצטייד בתעודת זהות

לכבוד רב,

אאורה ישראל יזמת והשקעות בע"מ



חברת MnG



עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה



א. מזור - א. פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
מנכ"ל טוטה [מנכ"ל] 03-5628022
ישראל און, תל אביב 3447 03-5628033
מקום

יולי 2022





שטחי התכנית המוצעת מצויים בצפון מזרח היישוב בשכונות מרגולין ויד אליעזר וגובלים מדרום בשכ' גני הדר, ממערב גבעת הצבר, על שטחי הציבור הנרחבים שבה ושכ' סביוני הפארק. מצפון משתרע המרחב החקלאי הפתוח שמוצע לבנייה ופיתוח של שכונות חדשות הכוללות אלפי יחידות דיור.

יזם | אאורה ישראל
MnG התחדשות עירונית

אדריכלות | מזור פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים

תנועה | יורם בש כבישים,
תנועה ותחבורה

נוף | בלוקא
אדריכלות נוף

תשתיות | סירקין בוכנר

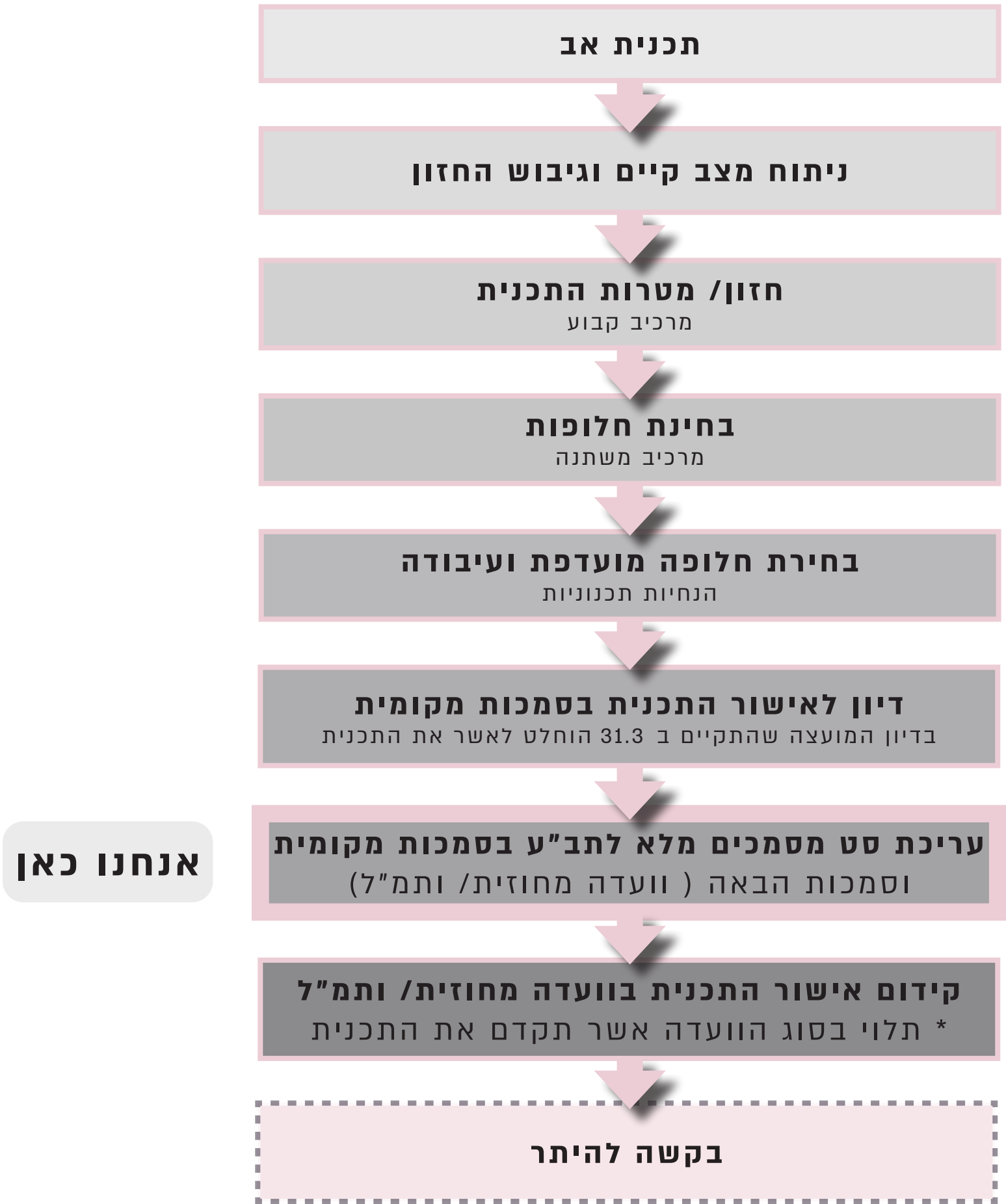
סביבה | ESD

כגרוגרמה | גיאוקרטוגרפיה

אגרונום | גונן עצים וסביבה

מודד | שלסינגר מדידות, מיפוי, מידול





תהליך התכנון

מדגם חלופות מייצג מ 2018 ועד 2022

ינואר 2018

דצמבר 2018

יולי 2019



עד מאי 2021

יולי 2020

אפריל 2020



מאז 2018 הוצגו ונידונו חלופות בינוי רבות ונוסחו הסכמות עם עיריית נס ציונה ביחס לפרמטרים רבים כמו:

מספר קומות מוצע: **ב-2018** במקס' 17 קומות מוצע **כעת** בין 15 קומות באיזור הצפוני ל-6 באיזור הדרומי.

מספר יחידות דיור כולל מוצע: **ב-2018** 1,100 יח"ד (מכפיל 4.2) **כעת** 852 יח"ד (מכפיל 3.19).

כמו כן נידונו, דוויקו ושוננו בהתאם לסיכומים לאורך השנים גם: מתווה הדרכים, מיקום שטחי הציבור, מספר יחידות הגן ומיקומם, שטח

התכנית והחלקות הנכללות בה וכו'. והכל על מנת לממש את חזון עיריית נס ציונה לתכנית אשר תאפשר לתושבי יד אליעזר ורחוב

האצ"ל מרחב מתחדש, בטוח ואיכותי ודירות חדשות ומתקדמות ולצד זאת תייצר היצע חדש של דירות בעיר, שיהווה בין היתר, פתרון

לזוגות צעירים ומשפחות.

גבהי בינוי

עד ק+14. בינוי נמוך יותר באיזור הפונה לצמודי הקרקע מדרום.

הוטמע בתכנית באופן מלא
שינוי בגובה המבנים לטובת 852 יח"ד ומכפיל 3.19

מבני ציבור ומבני ציבור משולבים

אפשרות למיקום גני ילדים משולבים בקומות הקרקע של מבני מגורים. שמירה על איזון בין שטחי שב"צ קיים למוצע. מענה לדרישות פרוגרמטיות.

הוטמע בתכנית באופן מלא

מסחר

מיקום מסחר משולב במבני מגורים באיזור צומת מרגולין - הרמן מאיר.

הוטמע בתכנית באופן מלא

שצ"פ ושבילים

שילוב מערך שבילים מקשר וקושר בין שטחים פתוחים קיימים ומוצעים. שמירה על איזון בין שטחי שצ"פ קיים ומוצע. מענה לדרישות פרוגרמטיות.

הוטמע בתכנית באופן מלא



יעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים	20.1	33.5%
מבנים ומוסדות ציבור /	15	25.0%
שטח ציבורי פתוח	7.0	11.6%
שטח פרטי פתוח	-	-
שביל	0.14	0.2%
דרך מאושרת	17.7	29.6%
סה"כ שטח התכנית	60	100%

טבלת שימושי קרקע | מצב קיים

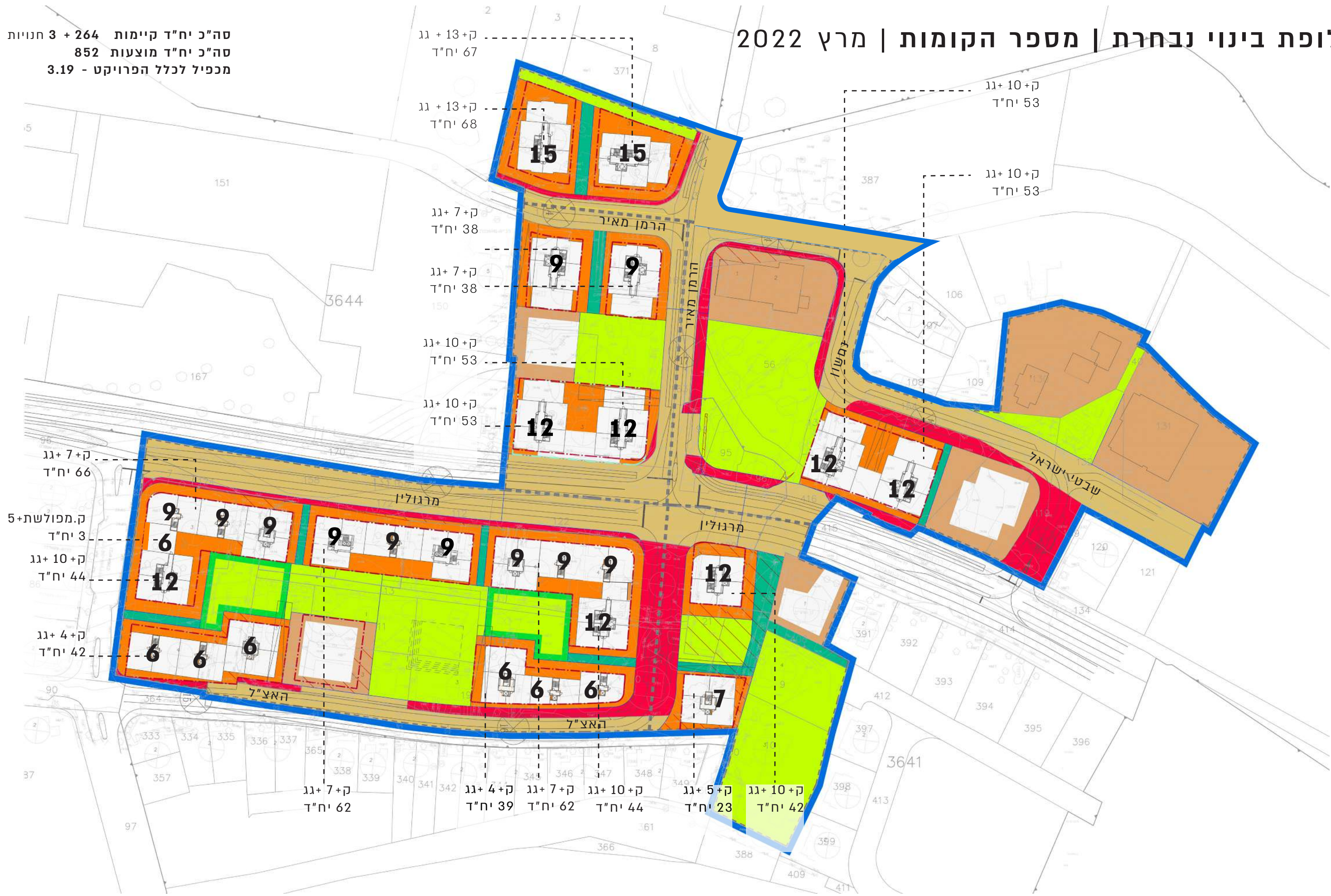


יעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים	18.9	31.5%
מבנים ומוסדות ציבור	9.8	16.3%*
שטח ציבורי פתוח	10.9	18.1%
שטח פרטי פתוח	1.75	2.9%
שביל	1.4	2.3%
דרכים	17.3	28.8%
סה"כ שטח התכנית	60	100%

טבלת שימושי קרקע | מצב מוצע

חלופת בינוי נבחרת | מספר הקומות | מרץ 2022

סה"כ יח"ד קיימות 264 + 3 חנויות
סה"כ יח"ד מוצעות 852
מכפיל לכלל הפרויקט - 3.19











מצב מוצע | הדמיה | מבט מצומת מרגולין - הרמן מאיר, לכיוון מזרח
התחדשות | שכונת מרגולין-נס ציונה



מצב מוצע | הדמיה | מבט אל רחוב הרמן מאיר לכיוון השכונה הצפונית
התחדשות | שכונת מרגולין-נס ציונה



עיריית נס-ציונה

18



א. מזר - א. פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
מנדלי טייטלבוים [מנדר] |
ישראל ארון, תל אביב 34476 פקס 03-5628033
טלפון 03-5628022

יולי 2022

מצב מוצע | הדמיה | מבט מצומת מרגולין - הרמן מאיר, מכיוון גן ה-73 לכיוון מערב
התחדשות | שכונת מרגולין-נס ציונה

תודה