



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות מתחם נחמיה

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה



כנס תושבים – אוגוסט 2024

אדריכלים
מוספלד-קהת

גלית אציל – לדור
שמאות מקרקעין בע"מ

zur wolf landscape architects



סל גליקמן
ארגונומית





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מינהלת התחדשות עירונית – פרטי התקשרות

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

כתובת: הבנים 9 נס ציונה, קומה מינוס 1

קבלת קהל: בתיאום מראש בלבד

שני 09:00-11:00, **שלישי** 09:00-11:00, **רביעי** 09:00-11:00, 16:00-18:30

הודעות וואטסאפ: 053-3071941

שם	תפקיד	טלפון	מייל
לנה פייפרמן	מנהלת מינהלת התחדשות עירונית	08-9383930	irisco@nzc.org.il
אמוהאי טפרה	מנהל תחום חברה וקהילה	08-9773321	emohait@nzc.org.il
לירון נרגאון רוזנר	מנהלת תחום תכנון	08-9306042	lironrn@nzc.org.il
נועם רוסינסקי	מנהל תחום תכנון	08-9384260	noamr@nzc.org.il
איריס כהן-לוי	מזכירת המינהלת להתחדשות עירונית	08-9383930	irisco@nzc.org.il
מלי ברוזי	תרבות הדיור	08-6227010	mali@nzc.org.il



מינהלת התחדשות עירונית – שירותים



- ❖ ייעוץ והכוונה לקידום מיזמי התחדשות עירונית
- ❖ בדיקת התכנות להתחדשות עירונית
- ❖ סיוע בהתארגנות דיירים למינוי נציגות ובחירת עו"ד
- ❖ מוקד מידע ופניות ציבור
- ❖ קורסים והכשרה לנציגות דיירים
- ❖ מפגשי שיתוף ציבור וכנסי דיירים
- ❖ תיאום ותכלול פעולות הרשות המקומית
- ❖ מאגר מידע מקיף בנושא התחדשות עירונית

אנו מזמינים אתכם ליצור איתנו קשר בכל האמצעים הקיימים

ולקבל מידע, ייעוץ והכוונה לפני חתימה על הסכם



סדר יום:



- ❖ ברכות - במעמד ראש העיר
- ❖ מה עשינו עד היום? מהנדס העיר, אינג' בועז גמליאל
- ❖ הצגת התכנית - ר' המינהלת התחדשות עירונית, אדר' לנה פייפרמן
- ❖ מה השלבים הבאים? - מנהל תחום חברה וקהילה, מר אמוהאי טפרה
- ❖ שאלות ותשובות - דיון פתוח
- ❖ סיום משוער - 20:00



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

ברכות ראש העיר שמואל בוקסר



מה עשינו עד היום?

מהנדס העיר

בועז גמליאל



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



רשות מקרקעי ישראל

בברכה,

נסים אברהם

מנהל המבחן

- העתיקים:
1. הגב' רות אפריאט, מנהלת החטיבה העסקית.
 2. הגב' עינב ריגלר, מנהלת אגף התכנון.
 3. מר עמרי ורדיקה מנהל אגף הפיתוח.
 4. הגב' אניה יעקב, מנהלת צוות מגורים.
 5. מר יוני מיכאליס מנהל אגף אסטרטגיה מרחבי.
 6. מר דוד אמגדי, מתכנן המרחב.

לכבוד

מר שמואל בוקסר - ראש העיר

נס ציונה

שמואל ידידי שלום רב,

הנדון: מגרשי השלמה להתחדשות עירונית – מתחם נחמיה

בהמשך לשיח אותו אנו מקיימים בנושא שבנדון הריני להבהיר כדלקמן:

1. כפי שהבהרנו בשיח המקצועי, הקצאת מגרשי השלמה מבוצעת בהתאם לכללים הקבועים בקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, המלצות הרשות להתחדשות עירונית והבחינה הכלכלית הנדרשת.

2. אנו רואים עין בעין עם העיריה, את הצורך בקידומו של פרויקט חשוב זה.

3. על מנת לייצר וודאות מיטבית לקידומו של הפרויקט החשוב שבנדון, אנו נקדם, במקביל להליך התכנון, הצעה להנהלת רשות מקרקעי ישראל לשריון של מגרשי השלמה להתחדשות עירונית בפרויקט נחמיה.

4. זהות המגרשים ומסלול ההקצאה יתואמו מול העיריה, בשים לב למסלול ההקצאה שעליו נחליט אשר ייקח בחשבון בין היתר, את הבחינה הכלכלית.

5. אנו נבחן את בקשתך החשובה להליך של "בינוי פינוי בינוי" במסגרתו הדיירים יעברו פעם אחת לדירה החדשה ולא יהיה צורך בניוד ביניים לדירות שכורות, הליך שייתן לדיירים בטחון טוב יותר.

6. למותר לציין כי במסגרת יחסי העבודה ההדדיים, ההליכים לבחינת הצורך וההתקדמות בהמשך יהיו במקביל, בשקיפות מלאה, ובעדכון הדדי.

מרחב עסקי מרכז

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה



מי מתכנן פה? איך? ומתי?

אדר' לנה פייפרמן

ר' המינהלת להתחדשות עירונית



מי מתכנן פה?



עיריית נס ציונה והרשות להתחדשות עירונית	יזמי התכנית
המנהלת להתחדשות-נס ציונה	ניהול פרויקט
מנספליד קהת אדריכלים	אדריכלות
צור וולף אדריכלים	אדריכלות נוף
חברת מהנדסים	תנועה
גלית אציל-לדור	שמאות
לשם שפר איכות סביבה	איכות סביבה
מלין מהנדסים	תשתיות
STREETLIGHT	ייעוץ חברתי



איך מתכננים? שלב א'



העירייה

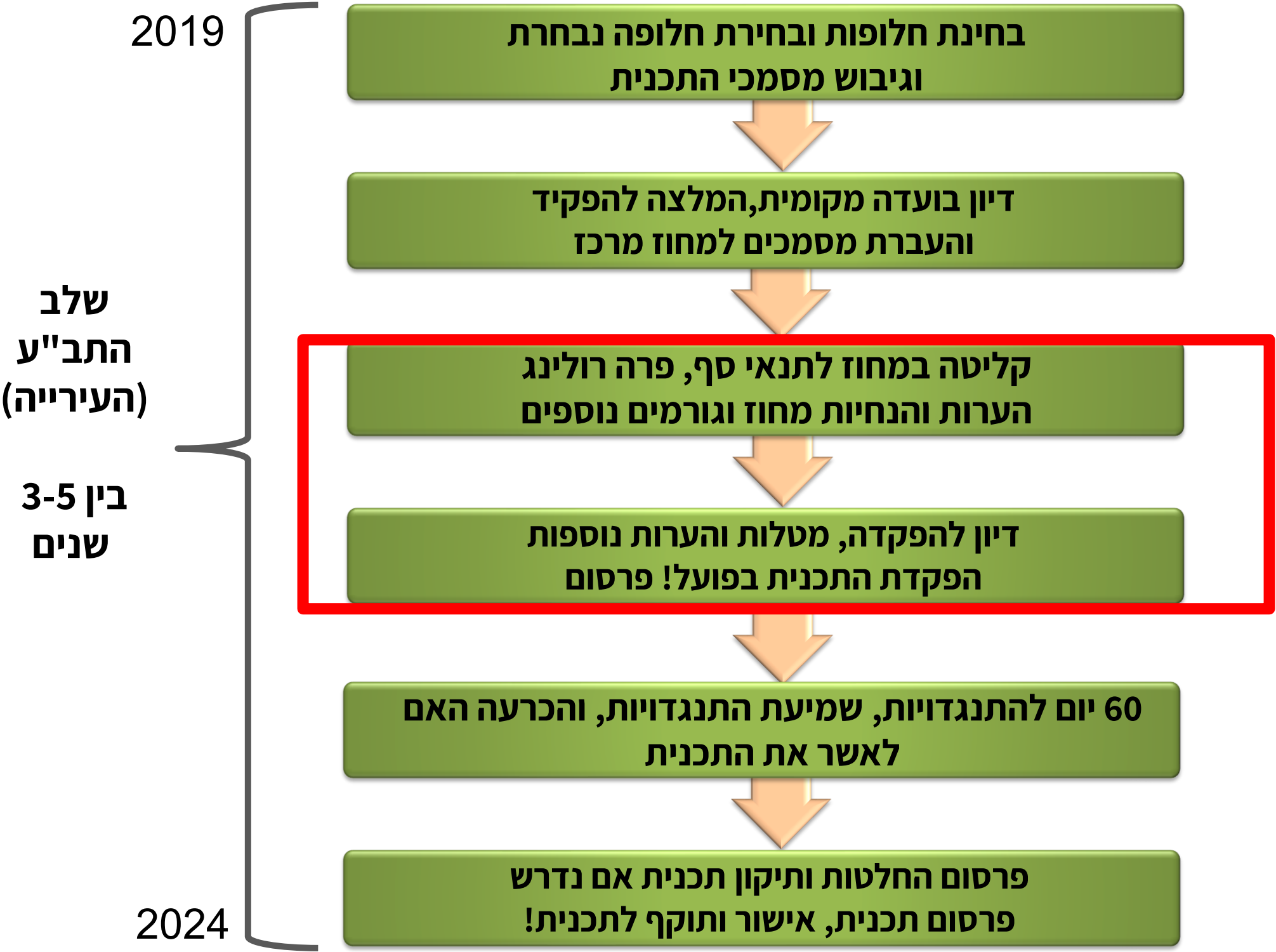
- ❖ איתור מתחם להתחדשות
- ❖ בדיקת היתכנות- מיונים
- ❖ התנעת מסלול רשויות
- ❖ הכרזת המתחם
- ❖ קבלת מימון מהמדינה
- ❖ בחירת צוות לפרוייקט
- ❖ הכנת התכנית 77-78

התושב

- ❖ התארגנות המתחם
- ❖ מינוי נציגות
- ❖ בחירת עו"ד
- ❖ כניסת יזמים
- ❖ תחילת החתמות



איך מתכננים? שלב ב'





איך מתכננים? שלב ב'

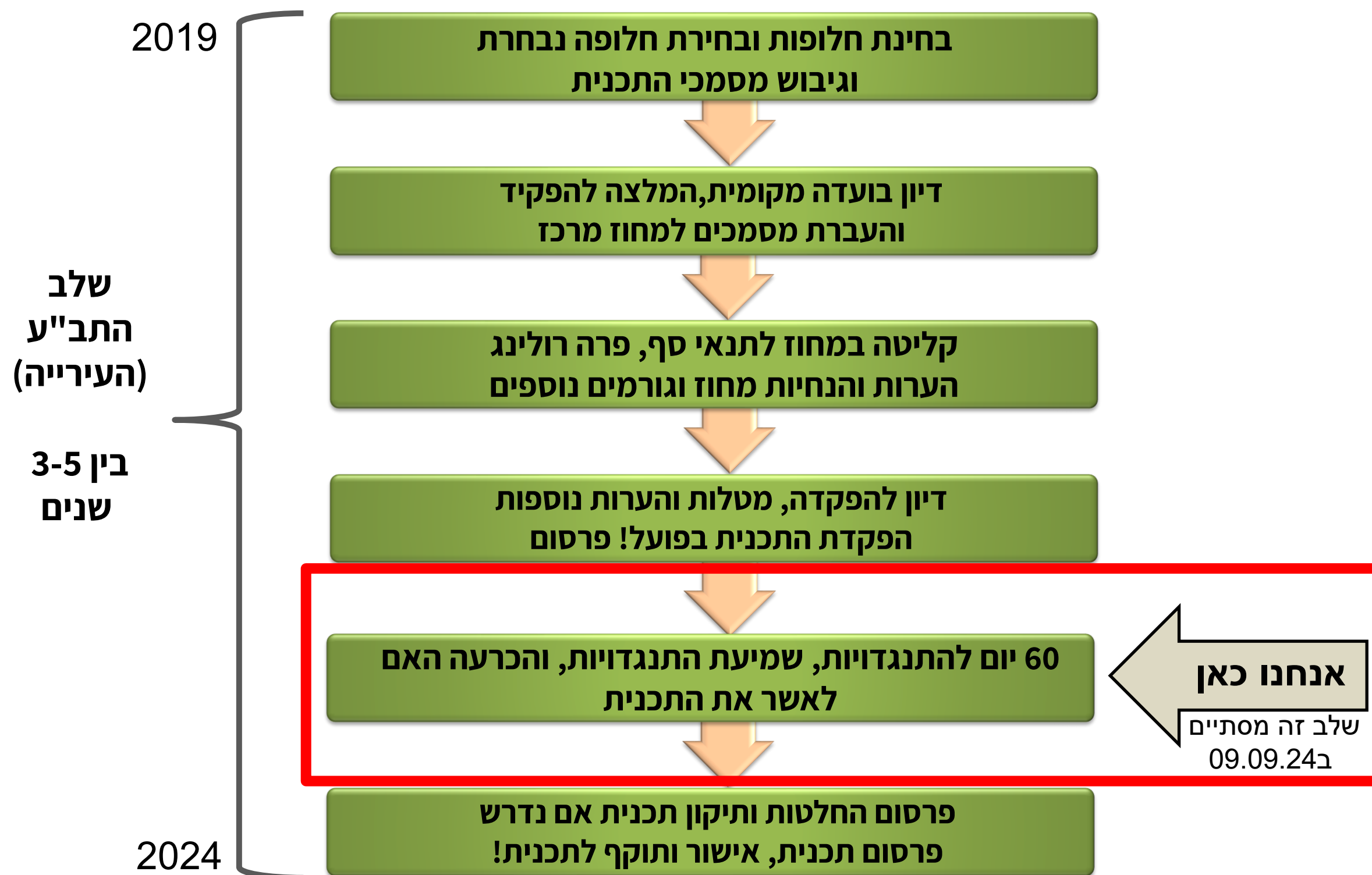


חסמים בדרך לאישור התכנית

- ❖ תיאום גובה המבנים בתכנית מול רת"א (רשות התעופה האזרחית) ומשרד הביטחון וקבלת אישורם.
- שינוי תכנון והורדת גובה בינוי ע"פ הנחיות חדשות ועדכון של כל המסמכים.
- ❖ הכנת טבלאות איזון וחלוקה ואישורם במחוז לאחר החלוקה למתחמים מחדש ע"פ הנחיות חדשות.
- ❖ תיאום התוכנית מבחינה תחבורתית/תנועתית מול המחוז ומשרד התחבורה.
- ❖ תיאום תכנית בנושא הפרוגרומטי ועדכון מסמכים בהתאם.
- ❖ עדכון מסמכים בתוספת חיבורים לצורך קישוריות בין מזרח למערב.
- ❖ דרישה לבה"ת מקדימה (בדיקה היתכנות תחבורתית) ואישורה במחוז
- ❖ תאום עם רשות המים ועם פקיד היערות והשלמת התאום עם רשות הניקוז.
- ❖ ביצוע דיון מול רמ"י וקבלת התייחסות עבור ישימות הפרויקט.
- ❖ התניות לביצוע הפרויקט היו ביצוע קו סניקה לביוב מתחנת השאיבה גן רווה ועד השפד"ן.



איך מתכננים? שלב ב'





איך מתכננים? שלב ג'

שלב
המימוש
(שלב היזם)





מצב קיים



מצב מוצע

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה



מצב קיים

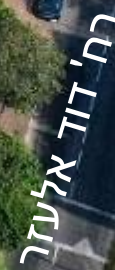
עיריית נס-ציונה



עיר שם לב של מושבה



עזר עם לך של חסידה



**הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית**

מצב מוצע

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

12 קומות

12 קומות

12 קומות

12 קומות

קומת מסחר חדש

רח' הבנים

קומת מסחר חדש

רח' נורדאו



מצב חדש

עיריית נס-ציונה



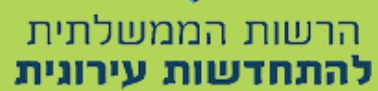
עיר עם לב של מושבה



רח' רחבעם זאבי



עזר עם לב של חסידים

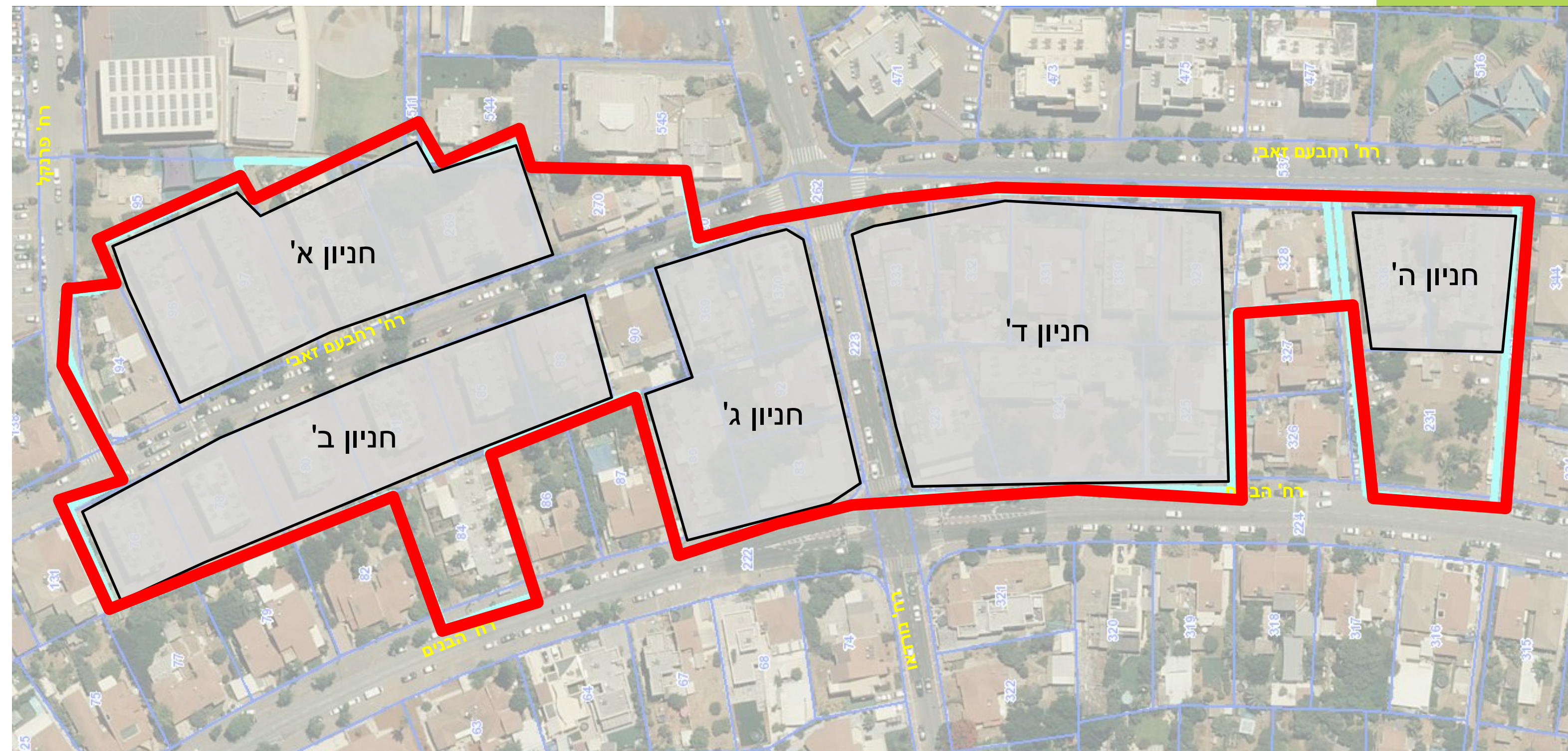


התכנית המוצעת - חניונים

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

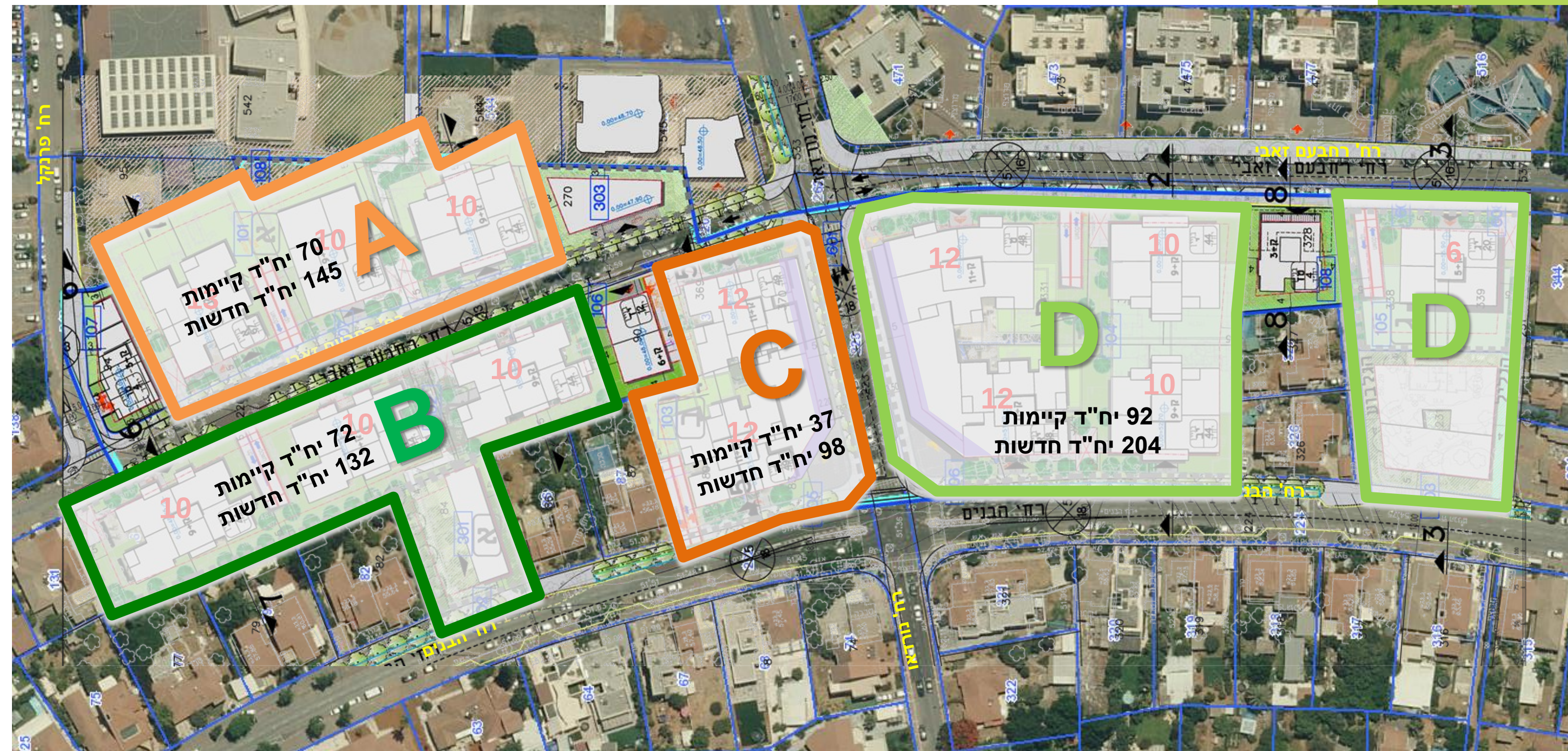


חלוקה למתחמים למימוש

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה



❖ כל מתחם יכול להתקדם עצמאית ללא תלות בשאר המתחמים.

❖ כל מתחם יקבל את ההשלמה מחוץ למתחם בקרקע משלימה.





חלוקה למתחמים למימוש

מתחם	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות
מתחם A - מגרש 101 רח' רחבעם זאבי מס' 19,21,23,25,27	יח"ד 70	יח"ד 145
מתחם B - מגרש 102 רח' רחבעם זאבי מס' 18,20,22,24,26,28 רח' הבנים מס' 79	יח"ד 72	יח"ד 132
מתחם C - מגרש 103 רח' רחבעם זאבי מס' 32,34 רח' נורדאו מס' 63,65,67 רח' הבנים מס' 85,87	יח"ד 37	יח"ד 98
מתחם D - מגרשים 104+105 רח' רחבעם זאבי מס' 36,38,40,42,44,48,50 רח' נורדאו מס' 56,58 רח' הבנים מס' 89,91,93,95	יח"ד 92	יח"ד 204
סה"כ	יח"ד 271	יח"ד 579

- ❖ כל מתחם יכול להתקדם עצמאית ללא תלות בשאר המתחמים.
- ❖ כל מתחם יקבל את ההשלמה מחוץ למתחם בקרקע משלימה.





מה השלבים הבאים?

מר אמוהאי טפרה

מנהל תחום חברה וקהילה



"הפקדה להתנגדויות הציבור"



❖ שלב שבו ניתנת לציבור הזדמנות להגיב על התכנון באמצעות הגשת

התנגדות לוועדה המחוזית עד לתאריך ה 9.9.2024

ומה קורה אחר-כך?

❖ רוב ההתנגדויות לא מתקבלות כלשונן, אבל באמצעותן לייצר שיח מחודש ולהשפיע על התכנית.

❖ לאחר אישור התכנית – התב"ע מאושרת, ואפשר להתקדם לרישוי (הוצאת היתר בניה).



השלב הבא לאחר אישור תב"ע



בשלב זה חשוב לוודא שיש לכם ...

❖ **נציג ברמת הבניין** שהוא חבר נציגות הדיירים – עבור קבלת עדכונים

שוטפים על התקדמות הפרויקט

❖ **ייצוג משפטי** לסיוע בסוגייה הקניינית – בחינת טיב הסכם פינוי בינוי

❖ **ייצוג משפטי** לבדיקת נכונות של היזמים לגבי המשך התהליך – האם

מתכוונים להוציא היתר בנייה לאחר אישור התב"ע בוועדה המחוזית



מה אנחנו מתכננים הלאה?



מפגשי הכנה לקראת שלב התכנון המפורט והוצאת היתר הבניה:

- ❖ היכרות עם תכנון מפורט ואיך אפשר להשפיע עליו
- ❖ היבטים בעבודת הנציגות בשלבים הבאים ותפקוד הנציגות במסלול רשויות
- ❖ התקשרות עם ייעוץ משפטי ומשא ומתן על ההסכם השלישי (הזדמנות עבור כולם)
- ❖ קורסי הכשרה לדיירים פעילים במתחם

המשך קשר רציף ועבודה משותפת

- ❖ פגישות שוטפות של נציגות הדיירים עם המינהלת



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

שאלות ותשובות