

סיכום כנס שיתוף ציבור 7.8.2024 – מתחם נחמיה (רחבעם זאבי)

בפתיחת הכנס הציג מר אמוהאי טפרה, מנהל תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית, את צוות המינהלת, ואת השירותים שהיא נותנת לתושבי נס ציונה. עיקרי הדברים הוצגו על ידי בעלי תפקידים מרכזיים בעירייה ובמינהלת להתחדשות עירונית.

מר שמואל בוקסר, ראש העיר

1. התוכנית של מתחם נחמיה היא מורכבת.
2. יש צורך בהקצאה של קרקע משלימה. היות שבגלל אילוצים שונים כמו דרישות של משרד הביטחון ושל רשות התעופה האזרחית, לא ניתן לבנות את כל יחידות הדיור שהתוכנית מציעה בתא השטח של המתחם. וכדי להשלים את מספר יחידות הדיור הנדרש על מנת להגיע לרווחיות בפרויקט, יש צורך בהקצאה של קרקע משלימה שתוקצה על ידי המדינה, או שהמדינה תיתן ליזם שווי ערך כספי בהתאם.
3. כדי שהתוכנית תופקד ותאושר, רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) הודיעה שהם אכן יקצו קרקע משלימה ליזמים.
4. המתחם חולק לארבעה תת-מתחמים, על מנת לפשט את המימוש של התוכנית, וכך כל תת-מתחם יוכל לקדם את התוכנית בשטח שלו ללא תלות במתחמים אחרים.

מר בועז גמליאל, מהנדס העיר

1. בנייה של מספר יחידות דיור במתחם מעבר לכמות יחידות הדיור שהתוכנית מציעה אינו ריאלי מפני שהשכונה תהייה צפופה מאוד ופקוקה מאוד כי אין מספיק מקום להרחיב את התשתיות הקיימות במתחם (כבישים, מים, ביוב, מבנה ציבור, פארקים, גינות) ביחס למס' יחידות דיור.
2. מהנדס העיר העריך שהתוכנית תאושר עד מרץ 2025.

גב' לנה פייפרמן, מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית

1. המתחם מוכרז כמתחם של התחדשות עירונית, לאחר שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ערכה מס' מיונים לתוכניות מוצעות ואישרו לכך תקציב וצוות ייעודי.
2. התהליך של קבלת אישור להכרזת המתחם כפרויקט במסלול רשויות, שבה העירייה והמדינה יוזמים, ממנים ומקדמים את התוכנית של מתחם נחמיה דורש תיאומים רבים בין יועצים רבים ובתחומים מגוונים.
3. כל היועצים ממונים על ידי המדינה והעירייה.

בעקבות הדברים התקיים דיון ער וסוער עם בעלי הדירות המשתתפים בכנס, והועלו שאלות רבות מצד בעלי הדירות לגבי התוכנית שמקודמת כיום בוועדה המחוזית. כאן מצוינות השאלות העיקריות שהועלו והתשובות שניתנו לגביהן:

שאלה: למה התהליך אורך כל כך הרבה זמן כאשר במקומות אחרים, כמו באר יעקב, נבנות יותר מהר הרבה יחידות דיור?

תשובה: תוכנית בניין עיר (תב"ע) לפינוי בינוי דורשת תיאום עם יותר גורמים ביחס לתוכנית בניה על קרקע פנויה כפי שקורה בבאר יעקב.

שאלה: למה יש הבדל בין התמורות לכל דירה שהיזמים מציעים לנו לבין התמורות שהתוכנית מציעה? היזמים מציעים כ-30 מטר מרובע לכל דירה והתוכנית שאתם מציעים כוללת 12 מ"ר מרובע לכל דירה.

תשובה: תכנית בניין עיר לפינוי בינוי, בעת אישור התכנית, בהתאם לדרישות הועדה המחוזית צריכה לעמוד על רווחיות של כ-18 אחוז ליזם. ללא רווחיות מספקת, היזם יתקשה להוציא לפועל את התוכנית. מדיניות עיריית נס ציונה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מגדירה תוספת אחידה לכל תכניות פינוי בינוי כחלק מעריכת מסמכי התב"ע. כלומר, תוספת של 12 מ"ר לכל דירה. ממה שאנחנו מכירים, ההצעות שניתנו על ידי היזמים גבוהים יותר. מהנדס העיר, ציין כי הוועדה המחוזית לא תאשר תכנית עם תמורות גבוהות מ-12 מ"ר לדירה.

חשוב להבין כי יתכנו הבדלים בין התמורות המוגדרות בתוכנית לבין התמורות הניתנות לבעלי הדירות בפועל במסגרת ההסכם שלכם עם היזם.

התוכנית מגדירה סל של זכויות עבור בעלי הדירות. במסגרת הסכם בין בעלי הדירות לבין היזם, בעלי הדירות מוכרים זכויות אלה ליזם והוא מעניק תמורות שונות: דירה בתוספת מטרים, מחסן, מרפסת, דמי תחזוקה (וועד בית) למס' שנים עבור דיירים חוזרים, תשלום ליועצים מטעמכם (עו"ד דיירים, מפקח על הבנייה מטעמכם ועוד). במסגרת ההסכם עם היזם יש אפשרות לשאת ולתת על אופי והיקף התמורות. בלא מעט פרויקטים, התוכנית מגדירה תוספת של 12 מ"ר, ואילו התמורות לדיירים בפועל גדולות מכך. רצוי לפעול מול היזמים, באמצעות חברי הנציגות שלכם, לבחינת האפשרות לעמידה בתמורות שהוסכם בהסכם ביניכם.

התייחסויות נוספות:

בעלת דירה: "אנחנו לא מכירים את הוועד שפועל עבורנו, יש בוועד כל מיני אינטרסים ואנחנו לא יודעים מיהם ומה הם עושים"

חבר נציגות: "אנחנו מבינים מהיזמים שאין להם אפשרות לתת את התמורות שנקבעו בחוזה. אנחנו נגיש התנגדות לתוכנית במסגרת הליך ההתנגדויות".

יזם: "אנחנו חושבים שניתן לערוך תכנית אחרת שהיא גם רווחית וגם מתאימה לתוכנית. אנחנו נגיש זאת כהתנגדות במסגרת הליך ההתנגדויות".

שאלה: מה זה קרקע משלימה? איך זה קשור לתוכנית נחמיה?

תשובה: כדי להביא לרווחיות מספקת ליזם ולמימוש התוכנית, נדרש להוסיף בין 200 ל-300 יחידות דיור. אך עם זאת, בשטח התוכנית קיימת מגבלת בנייה לגובה. כפי שנקבע על ידי משרד הביטחון ועל ידי רשות התעופה האזרחית, ניתן להגיע לגובה ממוצע של 10-12 קומות ונקודתית בניין אחד של 13 קומות באישור מיוחד. בשל כך אי אפשר לבנות את כלל יחידות הדיור הדרושות בשטח התוכנית. לכן כדי להגיע לכדאיות כלכלית ליזם, יש צורך לאפשר לו לבנות את יתר הדירות על קרקע משלימה במקומות אחרים בעיר. עיריית נס ציונה פועלת מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) כדי לקבל אישור לקרקע משלימה בה יבנו בין 200 ל-300 יחידות דיור (כל זאת בהנחה ובעת הגשת היתר בנייה עדיין יהיה צורך בהשלמה לטובת רווחיות ליזם).

כתובתנו : הבנים 9 נס ציונה, קומה מינוס 1

קבלת קהל: בתיאום מראש בלבד דרך האתר העירוני

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

ניתן לשלוח הודעות וואטסאפ למס': 053-3071941

בברכה,

אמוהאי טפרה

המינהלת להתחדשות עירונית נס ציונה