



15/01/2026

לכבוד,

מועצת עיריית נס ציונה

הנדון: דיון בדבר מתחם "נחמיה" כמתחם הראוי ביותר והיחיד הנדרש להשלמה כלכלית באמצעות קרקע משלימה

**רקע:** מתחם "נחמיה" (תכנית מס' 407-0871731) הוא פרויקט התחדשות עירונית מרכזי בלב העיר הותיקה, הכולל הריסת 271 יח"ד ישנות והקמת כ-640 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וציבור (להלן: "המתחם"). המתחם מאופיין בבנייה רעועה משנות ה-50, ללא מיגון ונגישות, ותשתיותיו אינן ראויות.

**מגבלות התכנון:** העירייה והמינהלת להתחדשות עירונית קידמו במשך שנים את התוכנית שאושרה בסוף שנת 2025. העירייה פעלה למיקסום הכדאיות הכלכלית של המתחם באמצעות ציפוף מקסימלי (מכפיל 2.3), מתן הקלות משמעותיות בתקן החניה (1: 1.33), הפחתת היטל השבחה ל-25% בלבד, וויתור על שטחי ציבור בתוך המתחם. למרות זאת, בשל מגבלות גובה מחמירות של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית, ומגבלות תשתית וכבישים, לא ניתן להגדיל עוד את הצפיפות באתר.

**מסקנות הבדיקה הכלכלית:** בדיקות כלכליות העלו כי הפרויקט אינו כלכלי ונדרשת השלמה כלכלית באמצעות קרקע משלימה, אחרת המתחם לא יוכל להתממש.

**מתווה ההסכמות מול רמ"י:** על מנת להבטיח את התממשות המתחם, פעלה העירייה מול רמ"י לטובת הקצאת קרקע ייעודית למתחם שתתן מענה כלכלי. בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י מספר 5975, סוכם על שריון מגרש השלמה (מגרש 103 בתכנית 407-0730606 נס ציונה צפון מזרח) לטובת המתחם. אחד מתנאי הסף למימוש ההקצאה, כפי שנקבע בהחלטות המועצה הארציות (החלטה 1519), הוא הכרזה של הרשות המקומית כי המתחם נבחר כראוי ביותר לקבלת הקרקע לאחר בחינת כלל המתחמים בעיר.

**הצעת החלטה**

מליאת מועצת העיר ממליצה על מתחם "נחמיה" כמתחם הראוי ביותר בנס ציונה לקבלת קרקע משלימה לצורך הבטחת כדאיות כלכלית.

בברכה,

אלן לויך הדווט

אלן לויך הדווט  
ראש מיונהל  
ירמגל שיש ציונה



ראש המינהלת להתחדשות עירונית

