



ל' שבט תשפ"ו
17 פברואר, 2026
מ/ש/11589

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: אישור העברת זכויות העירייה ב- 2 חלקות "מתרוכה"
הרשומות על שם העירייה- חלקה 148 בגוש 3741 וחלקה 8 בגוש 3642-
לבעלות המדינה בניהול רמ"י

להלן חוות דעתי בקשר להעברת זכויות העירייה ב- 2 חלקות "מתרוכה" בתחום התכנית, הרשומות על שם העירייה- חלקה 148 בגוש 3741 וחלקה 8 בגוש 3642, לבעלות המדינה בניהול רמ"י.

1. ביום 6.12.22 אושרה תכנית 407-0730606 "נס ציונה צפון מזרח" (להלן: "התכנית"). מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 2,700 יח"ד. התכנית כלולה בהסכם הגג שבין רמ"י לעירייה.

2. נכון להיום, לפי הודעת רמ"י, שווקו כ- 1,037 יח"ד בתחום התכנית.

3. מיפוי המקרקעין בתחום התכנית העלה כי 2 חלקות "מתרוכה" בתחום התכנית רשומות על שם העירייה- חלקה 148 בגוש 3741 וחלקה 8 בגוש 3642 (להלן: "החלקות"). החלקות כלולות ב- 6 מגרשים בתכנית המיועדים להקמת 723 יח"ד.

מצב תשריט מהחלק הרלוונטי בתכנית בו מופיעות החלקות, מסומן "א1", "א2".

4. קרקע "מתרוכה" הינה קרקע שנועדה בעבר לצרכי ציבור, וזוהי הגדרתה ההיסטורית.

5. חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 (להלן-חוק המקרקעין) קובע בסעיף 154 כך:

(א) "מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין תחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.

(ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה."

6. לאור הוראות אלו, דרשה רמ"י כי החלקות יועברו לבעלותה.



22



החלטת הנהלה

מועד החלטה: 21/1/2026

מספר החלטה: 5975

נושא: מתווה הסכמות בין רמ"י לעיריית נס ציונה

רקע מקוצר:

הנהלת רשות מקרקעי ישראל מתבקשת לאשר את מתווה ההסכמות אשר גובש בין מרחב מרכז לבין עיריית נס ציונה כפי שיפורט להלן.

סוגיה לדיון:

מימוש תכנית נס ציונה צפון מזרח ובכללן חשבת המתרוכות לניהול רמ"י:

ביום 6/12/2022 אושרה תכנית "נס ציונה - צפון מזרח" שמספרה 407-0730606 להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 2,778 יח"ד (להלן: "התוכנית"). רובם המוחלט של מקרקעי התכנית שינו ייעודם מקרקע חקלאית לייעודים הבאים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ומתקנים הנדסיים. התכנית מהווה נדבך מרכזי בהסכם הגג בין רמ"י לעיריית נס ציונה.

נכון להיום, שווקו כ- 1,037 יח"ד בתחום התכנית בהתאם להוראותיה ולשלביות הנקובה בה. מיפוי מקרקעי התכנית העלה כי 2 חלקות "מתרוכה" המצויות בתחום התכנית (חלקה 148 בגוש 3641 וחלקה 8 בגוש 3642) רשומות על שם העירייה וחופפות ל-6 מגרשים בתחום התכנית המיועדים לבנייתן של 723 יח"ד.

בשיח שהתקיים מול העירייה, סוכם כי עם אישור ההנהלה למתווה ההסכמות מושא הצעה זו, תבוא לאישור מליאת מועצת העיר החלטה בדבר השבת הבעלות במקרקעי המתרוכה למדינת ישראל, באופן שאלה ינהלו ע"י רמ"י.

חסרת סעיפי ההתחדשות העירונית מהסכם הגג:

במסגרת מתווה ההסכמות, העירייה נותנת הסכמתה להסרת הסעיפים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית מההסכם. כל זאת, מבלי לגרוע מההוראות הנקובות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

שריון מגרש בתכנית "נס ציונה צפון-מזרח" עבור מתחם נחמיה:

תכנית מס' 407-0871731 הינה תוכנית התחדשות עירונית במסלול רשויות ("מתחם נחמיה") בשטח של כ- 33 דונם הכוללת 271 יח"ד המיועדות להריסה והקמת כ- 640 יח"ד חדשות במקומן, מסחר ושטחים למבני ציבור. התכנית אושרה ביום 10/9/2025.

עפ"י בדיקה כלכלית ראשונית שנערכה לבקשת העירייה, ונבדקה ע"י שמאי מטעם רמ"י, נכון למועד ההצעה, הפרויקט אינו כלכלי ונדרשות יח"ד לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית.

רמ"י תשריין את מגרש 103 (126 יח"ד) בתוכנית נס ציונה צפון מזרח (407-0730606) לצורך יצירת כדאיות כלכלית לפרויקט ההתחדשות העירונית במתחם נחמיה.

הקצאת הקרקע המשלימה תעשה בהיקף ובמחיר סופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל, בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה על פי החלטות המועצה התקפות לאותה העת ונהלי הרשות ובהינתן התנאים המצטברים הבאים:

1. הקצאת המגרש מותנה בהכרזת הרשות המקומית על בחירתה במתחם כמתחם הראוי ביותר לקבלת מגרש ההשלמה לאחר שבחנה את כלל המתחמים שלהם נדרשת קרקע משלימה בהתאם לסעיף 5.6.15 (1).
2. המלצת הרשות להתחדשות עירונית.
3. הסכמת העירייה לפטור חלקי מלא עבור היטל ההשבחה. ✓
4. ההקצאה בפועל עבור מגרש ההשלמה תבצע על בסיס בחינה כלכלית ושומה עדכנית בסמוך למועד ההקצאה ובהתאם לכללי הרשות התקפות לאותה עת.

ככל ויימצא כי שוויו המלא של מגרש ההשלמה (לפי חיוב של 91%) אינו מביא את המיזם לכדאיות כלכלית לפי סף הרווחיות המינימאלי, הקרקע תוקצה ב-91%, וההנחה תינתן על ידי מקור תקציבי מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

לבקשת הרשות המקומית, נוכח מחסור בשטחי ציבור בתחום תכנית 407-0730606, רמ"י תתמוך בהוספת שטחי ציבור במגרש מושא השריון, בכפוף לכך כי התוספת /או השינוי אינו ע"ח זכויות סחירות בתוכנית. מובהר כי העירייה אינה מקבלת תמורה כלשהי בגין השבת המתרוכות לניהול רמ"י.

בתאריך 21/01/2026 סוכם:

הצעת המרחב מאושרת