



עיריית נס ציונה
החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ
מנהלת הסכם הגג

יום ראשון 08 פברואר 2026
 כ"א/שבט/תשפ"ו

לכבוד

מועצת העיר נס ציונה

א.ג.נ.

הנדון : המלצה לעדכון מתווה הוודאות הכלכלית למתחם נחמיה
הסרת סעיף קרקע משלימה מהסכם הגג

להלן חוות דעתי בנוגע לעדכון הנדרש בהסכם מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרד האוצר, בכל הנוגע למנגנון הבטחת הכדאיות הכלכלית של התחדשות עירונית במתחם נחמיה.

רקע ותמצית השינוי

במסגרת המאמצים לקידום פרויקט התחדשות עירונית במתחם נחמיה, הוגדר סעיף 3.4 בהסכם הגג שעסק במתן "קרקע משלימה" כפתרון לסגירת הפער הכלכלי בפרויקט. עם זאת, בעקבות דרישת משרד האוצר ודיונים מול הנהלת רמ"י, גובש מנגנון חלופי המעניק ודאות גבוהה יותר ופשטות ביצועית.

המתווה החדש נשען על החלטת הנהלת רמ"י (המצורפת), לפיה רמ"י מתחייבת להקפיא את שיווק מגרש 103 ולייעד אותו לטובת הפרויקט.

ניתוח ונימוקים מקצועיים

1. **היענות לדרישת משרד האוצר** : משרד האוצר הביע הסתייגות מניסוח סעיף 3.4 במתכונתו הנוכחית, בטענה שהוא מייצר חשיפה תקציבית לא מוגדרת. הסרת הסעיף ואימוץ החלטת רמ"י מאפשרים את המשך קידום ההסכם הכולל של העיר מול המדינה ללא חסמים רגולטוריים.
2. **הגברת הוודאות הכלכלית (מגרש 103)** : החלפת ההבטחה הכלכלית ל"קרקע משלימה" בהחלטה קונקרטיית על מגרש ספציפי (מגרש 103) מהווה יתרון משמעותי : מהסיבות הנ"ל :
 - **נכס מוגדר** : לא מדובר עוד בהבטחה ערטילאית, אלא בנכס פיזי שערכו ידוע ומיקומו מוסכם.
 - **ביטחון ליזמים ולתושבים** : הסטטוס של המגרש כ"לא לשיווק חופשי" מבטיח כי המשאב יישמר אך ורק לטובת הצלחת פרויקט נחמיה.
3. **ייעול תהליכים סטטוטוריים** : הסתמכות על החלטת הנהלה קיימת של רמ"י מקצרת את לוחות הזמנים. במקום לנהל משא ומתן עתידי על זהות הקרקע המשלימה, העירייה תפעל בתוך מסגרת שכבר אושרה על ידי הדרגים הבכירים ביותר ברשות.



עיריית נס ציונה
 החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ
 מנהלת הסכם הגג

סיכום והמלצה

לאור הניסיון האמור לעיל לדעתי, מתווה זה יוצר וודאות בשני מישורים מרכזיים האחד הקצאת קרקע משלימה ליצירת היתכנות כלכלית למתחם נחמיה והשני המשך מימושו של הסכם הגג.

לפיכך, המלצתי לאישור המליאה הסרת סעיף 3.4 מההסכם.

בברכה,
 אופיר קלברמן
 מנהל מנהלת הסכם הגג
 נס ציונה

העתק:

מר בוקסר שמואל, ראש העיר.

מר גיל ממון, מנכ"ל העירייה.

אינג' גמליאל בועז, מהנדס העיר.

הגב' אלן לויין הדווט, מנהלת מינהלת התחדשות עירונית