



רובע המייסדים – השלב שבו נקבע העתיד

בעלי קרקע יקרים,

לאחר שנים רבות של עבודה משותפת, קידום תכנוני, ייצוג מול מוסדות התכנון, ניהול הליכים מקצועיים, פגישות עם בעלי הקרקע והובלת המהלך הציבורי של רובע המייסדים – אנו מתקרבים לרגע המשמעותי ביותר בפרויקט.

רבים נוטים לחשוב כי אישור התוכנית הוא קו הסיום. בפועל, מניסיונו ומלימוד מעמיק של מתחמי מגורים גדולים בישראל, זהו רק תחילתו של שלב חדש ומשמעותי אף יותר.

השלב הבא – שלב האיחוד והחלוקה

במסגרת התוכנית צפויים להיווצר כ-39 מגרשי בנייה חדשים, אשר יהוו את הבסיס למבנה הבעלות העתידי של הרובע ולשותפויות שיתגבשו במצב החדש, בשלב זה נקבעים בפועל מגרשי התמורה העתידיים, מבנה הבעלות החדש, זהות השותפים במגרשים, יכולת המימוש של הזכויות, קצב ההתקדמות לבנייה והיכולת להפוך זכויות על הנייר לרובע בנוי, חי ומתפקד.

זהו השלב שבו בעלי הקרקע מתחילים בפועל לעצב את עתידם בתוך הרובע.

רובע המייסדים בנקודת מפנה היסטורית

כיום מיוצגים במסגרת רובע המייסדים למעלה מ-750 בעלי קרקע המחזיקים בכ-324 דונם מתוך 439 הדונם המשתתפים בהליך האיחוד והחלוקה. מדובר בכ-75% מהקרקע הפרטית במתחם.

היקף זה מאפשר לראשונה לבעלי הקרקע לפעול בצורה מאורגנת, מקצועית ובעלת השפעה ממשית על שלב האיחוד והחלוקה ועל עתיד הרובע. זהו כוח משמעותי – אך כוח זה יהפוך לערך אמיתי רק אם נפעל יחד, מתוך הבנה, תכנון והיערכות מוקדמת.

מהו האתגר האמיתי?

רוב בעלי הקרקע מכירים את התוכנית, אך מעטים מכירים את מה שקורה לאחר אישורה. בהליך האיחוד והחלוקה מבוטלות חלקות המקור ונוצרים מגרשים חדשים בהתאם לתוכנית המאושרת. לכן השאלה החשובה ביותר כבר אינה "באיזו חלקה אני נמצא היום?", אלא "באיזה מגרש תמורה אהיה מחר?" ולא פחות חשוב – "עם מי אהיה במגרש הזה?"

ניסיון שנצבר במתחמים רבים מלמד כי בעלי קרקע שלא נערכו מראש גילו לעיתים מאוחר מדי שהשותפויות, מבנה הבעלות ויכולת המימוש שלהם נקבעו בפועל ללא מעורבות משמעותית מצדם.

מה למדנו ממתחמים דומים?

בשנה האחרונה בוצעה עבודת לימוד מקיפה של תוכניות איחוד וחלוקה ומתחמי מגורים גדולים שאושרו והתקדמו לביצוע, לרבות בחינת טבלאות הקצאה ואיזון, חוות דעת שמאיות, התנגדויות בעלי קרקע והליכי מימוש. המסקנה הייתה חד-משמעית: בעלי קרקע אינם נתקעים בגלל התוכנית, אלא בשל היעדר התארגנות מקצועית. במקרים רבים התוכנית יצרה זכויות מצוינות, אך לאחר מכן נוצרו ריבוי שותפים במגרשים, מחלוקות בין בעלי קרקע, פירוקי שיתוף, קושי בקבלת החלטות ועיכובים ממושכים בביצוע.

לעומת זאת, בעלי קרקע שפעלו יחד, התארגנו מוקדם עם גורם יזמי ניהולי ופעלו מתוך ראייה משותפת – הצליחו לקדם את המימוש בצורה מהירה ויעילה הרבה יותר.

מדוע ההתארגנות חשובה במיוחד לבעלי קרקע קטנים ובינוניים?

אחד הלקחים המרכזיים שעלו מניתוח תוכניות איחוד וחלוקה ברחבי הארץ הוא שבעלי קרקע גדולים ובעלי קרקע קטנים אינם ניצבים בפני אותם אתגרים. בעלי קרקע גדולים צפויים במקרים רבים לקבל מגרשי תמורה עצמאיים או להיות בעלי השליטה במגרש התמורה שיקבלו. לעומתם, מרבית בעלי הקרקע הקטנים והבינוניים יידרשו להיות שותפים במגרשי התמורה יחד עם בעלי קרקע נוספים. לכן, עבור בעלי קרקע רבים, השאלה החשובה אינה רק כמה זכויות יקבלו - אלא גם עם מי יהיו שותפים בעתיד וכיצד ניתן יהיה לקדם יחד מימוש, ייזום ובנייה. הניסיון מלמד כי כאשר בעלי הקרקע נערכים מראש, ממפים את האינטרסים שלהם ופועלים בצורה מתואמת, ניתן לצמצם מחלוקות עתידיות, ליצור מבנה בעלות יעיל יותר ולשפר את יכולת המימוש של המגרשים בעתיד. לשם כך פיתחנו מערכת מידע ייעודית המאפשרת למפות זכויות, לבחון חלופות התארגנות ולסייע בבניית קבוצות פעולה סביב מגרשי התמורה העתידיים.

מדוע נדרשת הובלה גם לאחר אישור התוכנית?

הניסיון במתחמים גדולים בישראל מלמד כי אישור התוכנית, חשוב ככל שיהיה, אינו מבטיח שהרובע אכן ייבנה בפועל. במקרים רבים חלפו שנים ארוכות בין אישור התוכנית לבין תחילת המימוש בשטח. הסיבות לכך היו מגוונות: ריבוי בעלי זכויות, קשיי פיתוח ותשתיות, מחלוקות בין שותפים, היעדר תיאום בין גורמים שונים, ובעיקר – היעדר גוף מרכזי שמוביל את התהליך לכל אורכו. לכן אנו מאמינים כי בעלי הקרקע זקוקים לא רק לאישור תכנוני, אלא גם להובלה מקצועית מתמשכת לאחריו, גוף שיסייע לחבר בין התכנון לבין הביצוע, בין הזכויות על הנייר לבין המציאות בשטח.

האחריות שלנו אינה מסתיימת עם אישור התוכנית

לאורך השנים קבוצת מור לא הסתפקה בקידום התוכנית בלבד. הובלנו את קידום המתחם מול מוסדות התכנון, ריכזנו בעלי קרקע, השקענו משאבים רבים, ניהלנו הליכים מקצועיים, השגנו שיפורים משמעותיים בתכנון ובזכויות ופעלנו מתוך אמונה עמוקה בעתידו של הרובע.

כיום אנו מאמינים כי האחריות שלנו ממשיכה גם לשלב הבא – לא רק עד אישור התוכנית, אלא עד למימוש בפועל של הזכויות והקמת הרובע.

לא חיכינו לרגע האחרון

מתוך הבנה שהאתגר האמיתי מתחיל לאחר ההפקדה, השקענו בשנה האחרונה בבניית תשתית מקצועית שתאפשר לבעלי הקרקע להגיע מוכנים לשלב הבא.

- מערכת מידע דיגיטלית ייעודית למיפוי זכויות, בעלי קרקע ותרחישי התארגנות.
- עבודת ניתוח תכנונית באמצעות צוות אדריכלים ומתכננים שבחנו את אפשרויות המימוש במגרשים השונים.
- עבודת שמאות ואיחוד וחלוקה לצורך בניית חלופות התארגנות, בחינת מגרשי תמורה וצמצום ריבוי שותפים.
- תהליך גיבוש קבוצות בעלי קרקע במטרה ליצור בסיס למגרשי תמורה איכותיים וברי מימוש.

למה חשוב לפעול עכשיו?

אנו נמצאים בחלון זמן משמעותי. בחודשים הקרובים יחל שלב גיבוש ההתארגנויות לקראת האיחוד והחלוקה – שלב שבו ניתן להבין את המשמעות של התהליך, להכיר את האפשרויות והחלופות העומדות בפני כל בעל קרקע, לבחון דרכי התארגנות ומימוש, ליצור קשר עם בעלי קרקע בעלי אינטרסים דומים ולהגיע מוכנים יותר לשלב הקצאת מגרשי התמורה. הניסיון מלמד כי ככל שהזמן מתקדם, היכולת



להתארגן, לתאם ולבחון חלופות בצורה מושכלת מצטמצמת. לכן אנו מאמינים שכל בעל קרקע צריך להכיר את האפשרויות העומדות בפניו ולקבל החלטות מתוך ידע, הבנה ותכנון מוקדם, ולא מתוך חוסר ודאות או לחץ זמן.

מבט קדימה – הדרך לבניית רובע המייסדים

חשוב להבין שגם האיחוד והחלוקה אינם סוף הדרך. לאחריהם יגיעו שלבים נוספים: פיתוח תשתיות, קידום ביצוע, בחירת מסלולי מימוש, היתרי בנייה והקמת הרובע בפועל. מתוך ראייה ארוכת טווח אנו נערכים כבר כיום גם לשלבים אלו. מטרתנו היא לסייע לבעלי הקרקע לא רק לקבל זכויות – אלא להגיע בסופו של דבר למצב שבו הרובע נבנה בפועל. אנו מאמינים כי רובע בסדר גודל כזה זקוק גם לכתובת מקצועית שתלווה את בעלי הקרקע לאורך הדרך. לכן, לצד ההיערכות לאיחוד והחלוקה, במסגרת ההיערכות אנו מקדמים את הקמת "מנהלת רובע המייסדים" – גוף מקצועי שיפעל לאורך השנים לייצוג בעלי הקרקע ולקידום הרובע גם בשלבי הפיתוח, התשתיות והמימוש – נרחיב על כך בהמשך הדרך.

הזמנה אישית למפגש בעלי הקרקע

כחלק מההיערכות לשלב האיחוד והחלוקה ולשלב הבא בהתפתחות רובע המייסדים, אנו מזמינים אתכם למפגש מיוחד לבעלי הקרקע במתחם.

במפגש נציג:

את סטטוס התוכנית והשלבים הצפויים לאחר ההפקדה.
את המשמעות של הליך האיחוד והחלוקה.
את תפיסת מגרשי התמורה וההתארגנות העתידית.
את הלקחים שנלמדו ממתחמים דומים ברחבי הארץ.
את המערכת הדיגיטלית שפיתחנו לטובת בעלי הקרקע.
ואת החזון להמשך קידום הרובע – מהתכנון אל המימוש.

פרטי המפגש:

📍 בית ראשונים – מוזיאון המושבה נס ציונה

📅 יום שישי | 3 ביולי 2026

🕒 התכנסות, קפה וכיבוד קל: 09:30

🕒 תחילת המפגש: 10:00

🕒 סיום משוער: 12:00

בחרנו לקיים את המפגש בבית ראשונים – המקום שבו מסופר סיפורה של ראשית ההתיישבות בנס ציונה – מתוך אמונה כי גם רובע המייסדים מהווה פרק חדש בסיפור התפתחותה של העיר.

כשם שמייסדי המושבה הניחו לפני למעלה ממאה שנים את היסודות לעתידה של נס ציונה, כך אנו ניצבים היום בפני ההזדמנות לעצב יחד את עתידו של רובע המייסדים ואת הקהילה שתקום בו בשנים הבאות.

איננו מזמינים אתכם למפגש כדי לקבל החלטה.

אנו מזמינים אתכם למפגש כדי להבין את התהליך, להכיר את האפשרויות ולהיערך נכון לשלב הבא.



מהתכנון אל המימוש

רובע המייסדים הוא הרבה יותר מתוכנית. זהו עתידם של מאות בעלי קרקע ומשפחות. השלב הנוכחי הוא השלב שבו כל בעל קרקע מתחיל לקבוע את מיקומו בפרויקט ואת יכולת המימוש שלו בעתיד. אנחנו מזמינים אתכם להצטרף למפגשי ההסברה, להכיר את התהליך, לשאול שאלות ולקבל את כל המידע הדרוש לכם כדי לקבל את ההחלטות הנכונות עבורכם. אנו נמשיך לעשות את מה שעשינו לאורך כל הדרך: להוביל, לרכז, לייצג ולפעול לטובת בעלי הקרקע ולטובת הצלחתו של רובע המייסדים.

בברכה,

חנן מור

יו"ר ומייסד קבוצת מור נדל"ן

אבי מאור

מנכ"ל ושותף

המטרה שלנו אינה רק לקדם תוכנית. המטרה שלנו היא להוביל את הדרך עד היום שבו רובע המייסדים יהפוך משטח מתוכנן לשכונה בנויה, איכותית ומובילה, לטובת בעלי הקרקע והדורות הבאים.