

26.6.2026

לכבוד

יו"ר הוועדה הארצית לקידום מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית (הותמ"ל)
וחברי הוועדה הנכבדים

הנדון: תמ"ל 3010 – רובע המייסדים, נס ציונה **עמדת קבוצת מור נדל"ן לקראת הדיון בהפקדת התכנית**

חברי הוועדה הנכבדים,

בשם קבוצת מור נדל"ן, המייצגת כיום את מרבית בעלי הקרקע במתחם רובע המייסדים, אנו מבקשים להביע את הערכתנו למינהל התכנון, לוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור, לחברת דירה להשכיר, לעיריית נס ציונה, לצוות התכנון ולכלל אנשי המקצוע אשר הובילו לאורך השנים עבודה יסודית ומקצועית בקידומה של אחת מתכניות הפיתוח החשובות והמורכבות בישראל.

מדובר בתכנית בעלת חשיבות לאומית, אזורית ועירונית, אשר צפויה להוסיף אלפי יחידות דיור באזור ביקוש, לחזק את העיר נס ציונה ולהקים רובע עירוני חדשני, המבוסס על תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, עירוניות איכותית, קיימות ואיכות חיים.

אנו מבקשים להדגיש באופן ברור כי קבוצת מור נדל"ן ובעלי הקרקע אותם אנו מייצגים תומכים בקידום ובהפקדת התכנית ורואים בה אבן דרך משמעותית בדרך למימושו של אחד ממיזמי הפיתוח החשובים בישראל.

עם זאת, נבקש להביא בפני תשומת לב הוועדה, מספר תיקונים והתאמות מקצועיות ממוקדות אשר יחזקו את איכותה ואת יכולת מימושה, מבלי לפגוע בקידום לוחות הזמנים לאישורה.





מעורבות מקצועית לאורך הליך התכנון

לאורך שנות קידומה של התכנית קיימנו דיאלוג מקצועי ורציף עם הגורמים השונים שליוו את הליך התכנון, מתוך רצון לתרום מניסיונו היזמי ומהיכרותנו המעמיקה עם המתחם ובעלי הקרקע.

ציון דרך משמעותי בתהליך זה היה השתתפותנו במסגרת הליך השולחן העגול שקיימה הותמ"ל, שבו ניתנה לנו האפשרות להציג את עמדת בעלי הקרקע ואת ההתייחסויות המקצועיות שגיבשנו. עבורנו היה זה ביטוי לגישה תכנונית פתוחה, המכירה בחשיבות שילובו של ניסיון מעשי לצד עבודת התכנון.

ברצוננו להודות למינהל התכנון, לחברת דירה להשכיר, לצוות התכנון ולכלל הגורמים המקצועיים שליוו את התהליך, על הנכונות לקיים לאורך הדרך שיח מקצועי, פתוח וענייני, אשר אפשר להביא בפני מוסדות התכנון גם את נקודת המבט של בעלי הקרקע ושל הגורם היזמי הצפוי להוביל את מימוש התכנית בעתיד.

אנו שמחים לראות כי במסגרת עבודת צוות התכנון לאחר השולחן העגול נבחנו מספר סוגיות שהעלינו, וחלקן אף מצאו ביטוי במסמכי התכנית המעודכנים. אנו רואים בכך ביטוי להליך תכנוני מקצועי, קשוב וענייני, ולנכונות לבחון הצעות שמטרתן לשפר את איכות התכנית, את ישימותה ואת יכולתה להתממש בפועל.

תרומת הניסיון היזמי ליישום התכנית

במשך למעלה משלושה עשורים עוסקת קבוצת מור נדל"ן ביזום, תכנון, פיתוח והקמה של שכונות מגורים, מתחמים מעורבי שימושים ופרויקטים רחבי היקף ברחבי ישראל. לאורך השנים הייתה הקבוצה שותפה לקידום ולהקמתן של אלפי יחידות דיור, תוך עבודה רציפה מול מוסדות התכנון, רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל, משרדי הממשלה והמערכת הפיננסית.

לצד ניסיון זה, נצבר במהלך יותר מעשור של ליווי רובע המייסדים ידע ייחודי על מאפייני המתחם, מבנה הבעלות, צורכי בעלי הקרקע והאתגרים הצפויים במעבר משלב התכנון אל שלב הביצוע.

שילוב זה מאפשר להביא בפני הוועדה נקודת מבט משלימה – כזו שאינה עוסקת רק באישור התכנית, אלא גם בשאלה כיצד ניתן להבטיח את מימושה המהיר, האיכותי והיעיל לאורך השנים.

ייחודה של התייחסות זו הוא בכך שהיא משלבת בין ניסיון תכנוני, ניסיון יזמי וניסיון מעשי בביצוע, מתוך ראייה של כלל מחזור החיים של הפרויקט – החל מאישור התכנית ועד לאכלוס התושבים הראשונים.

מניסיונו, תכנית מיטבית אינה נבחנת רק באיכותה התכנונית, אלא גם ביכולתה לעבור במהירות וביעילות משלב האישור אל שלב הביצוע.

מבחן ההצלחה של התכנית אינו יום אישורה, אלא היום שבו יחלו העבודות בשטח ותושביו הראשונים של רובע המייסדים יאכלסו את בתיהם.

אנו מאמינים כי שיתוף פעולה מקצועי בין מוסדות התכנון, הרשות המקומית, בעלי הקרקע והגורמים שיובילו את ביצוע התכנית, עשוי לקצר באופן משמעותי את הדרך שבין אישור התכנית לבין הקמתו של רובע איכותי, ואף לשמש מודל עבודה ראוי למתחמי פיתוח מורכבים נוספים בישראל.

חוות הדעת המקצועית המצורפת

בהמשך לכך אנו מצרפים לעיונכם את חוות דעתו המקצועית של האדריכל ומתכנן הערים דני אייל, אשר בחן את מסמכי התכנית מנקודת מבט תכנונית, כלכלית וביצועית.



חוות הדעת אינה מבקשת לשנות את עקרונות התכנון של התכנית או לעכב את קידומה. מטרתה להציע מספר התאמות מקצועיות אשר לדעתנו יתרמו לשיפור איכות התכנון, להגדלת הוודאות התכנונית, לייעול שלב האיחוד והחלוקה ולחיזוק הישימות הכלכלית והביצועית של התכנית.

ההמלצות עוסקות, בין היתר, בהתאמת זכויות הבנייה למאפייני הפיתוח סביב תחנת המטרו, בטיוב מנגנוני האיחוד והחלוקה, בהתאמת היקפי הבינוי לסטנדרטים עדכניים של מגורים, בשיפור איכות יחידות הדיור, בהגדלת הגמישות התכנונית ובהתאמת הוראות התכנית להתפתחויות הרגולטוריות שחלו מאז הוכנה.

אנו מקווים כי חברי הוועדה ימצאו לנכון לבחון את ההמלצות ברוח שבה נכתבו – כרצון כן ואמיתי לתרום להצלחת התכנית ולהגדיל את סיכוייה להפוך, בתוך שנים ספורות, משטח מתוכנן לרובע עירוני איכותי, פעיל ומשגשג.

לסיים

אנו מבקשים להודות פעם נוספת ליו"ר הוועדה, לחברי הוועדה, למינהל התכנון, לחברת דירה להשכיר, לעיריית נס ציונה, לצוות התכנון ולכלל הגורמים המקצועיים המלווים את התכנית על עבודתם ועל מחויבותם לקידומה.

אנו רואים בעצמנו שותפים לדרך, ונשמח להמשיך ולהעמיד לרשות מוסדות התכנון את הידע, הניסיון וההיכרות המעמיקה שלנו עם המתחם ועם בעלי הקרקע, מתוך מטרה משותפת אחת – להביא לאישורה של תכנית איכותית, ישימה ובת-מימוש, אשר תשרת את הציבור, את העיר נס ציונה, את בעלי הקרקע ואת מדינת ישראל לאורך שנים רבות.

בברכה,

חנן מור
מייסד ויו"ר

אבי מאור
שותף

קבוצת מור נדלן

25.06.2026
מספרנו 524

לכבוד: חנן מור, קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ

תמ"ל/3010, מתחם המייסדים, נס ציונה, התייחסות אדריכלית למסמכים לקראת דיון להפקדה

בדקנו את מסמכי תכנית תמ"ל/3010, מתחם המייסדים, נס ציונה, במתכונת לדיון להפקדה, ואנחנו מודים למתכננים ולועדה על התייחסותם שנערכו בה, לטובת האפשרות לבניית שכונה איכותית יותר, לטובת כולנו.

אנו מציינים מספר נושאים כהתייחסות בונה, שנבקש שידונו, ויכללו בהחלטת הועדה בדיון להפקדה:

א. הצורך בהעצמת הבניה:

01. צורך בהגדלת הרח"ק:

אחוז השטח הציבורי בתכנית מתחם המייסדים גבוה מ-60%. זאת לצורך המטרה, עליה אנו מברכים, של איכות השכונה מבחינת שטחי ציבור ושטחים ירוקים לרווחת התושבים, וכן כדי לשמש צרכים כלל עירוניים (ניקוז, בית קברות וכדומה). יוצא מזה, ששטח המגרשים בהם יש שימושי מגורים קטן מ-40%. רק משטח קטן זה, המוכפל ברח"ק, נגזרת העצמת המגורים בפועל. כדי לקבל העצמת זכויות אמיתית בפועל, ולנצל מייטבית את הקרקע, יש להגדיל את הרח"ק משמעותית מעבר למינימום.

02. צורך בהגדלת השטח הכולל לבניה:

איכות המגורים בתכנית תלויה בכך שגם במבני המגורים, כמו שנעשה במתחם כולו, יהיה די שטח כדי לתת מענה לשטחי רווחה לדיירים מחוץ לדירה (מועדון, לובי, מיחזור, אופניים), ומענה לדרישות החוק, לרבות האפשרות להגדלת ממ"דים. בחוות הדעת שלנו מיום 16.4.2026, שהתייחסה למסמכי התכנית לקליטה, ביקשנו בסעיפים 2-9 להגדיל את שטחי הבניה הכוללים.

חלק מבקשותנו נענו, אך עדיין יש לדעתנו חוסר של 6-12 מ"ר בשטח הכולל הממוצע ליח"ד. מענה לחוסר זה ינתן בהגדלת הרח"ק המבוקשת בסעיף 01.

ב. בטבלה 5 ובהוראות התכנית נפלו מספר טעויות סופר / אי בהירות בניסוח:

03. שטח כולל למגורים מעל הכניסה בממוצע ליח"ד ברוב במגרשים של כ-125-124 מ"ר. ישנם כמה מגרשים בהם נכתב בשגגה שטח קטן משמעותית: מגרש 34 - 112.5 מ"ר, מגרשים 23,28,40 - 121-120.8 מ"ר, מגרשים 7,25,32 - 122.7-122 מ"ר.

04. השטח הכולל מתחת הכניסה בממוצע ליח"ד ברוב במגרשים הוא מעל 55 מ"ר. ישנם כמה מגרשים בהם נכתב בשגגה שטח קטן משמעותית: מגרשים 6,7,8 - 40-33.8 מ"ר. מגרשים 2,3,4,5 - כ-45-40 מ"ר (במגרשים אלה גם תעסוקה, וזה מחריף מאוד את אי ההתאמה), ולראיה, במגרש 1 המכיל תעסוקה ומסחר, שטח גדול משמעותית: 117 מ"ר.

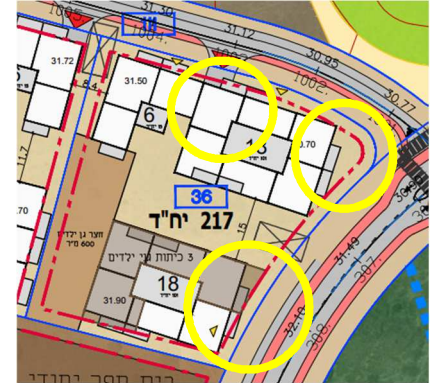
05. צפיפות חריגה: הצפיפות קטנה משמעותית בחלק מהמגרשים (עד 30 יח"ד לדונם במגרש 14), או גדולה משמעותית (עד 69 יח"ד לדונם במגרש 21). במגרשים החריגים תיתכן בעיה תכנונית (בכמות מרתפי החניה הנדרשים למשל), או מנגד, חוסר ניצול מיטבי של הקרקע. נבקש מהועדה לבחון מחדש את התכנון במגרשים החריגים, ולנסות לאזן ביניהם.

06. דירות גן: בהוראות התכנית בסעיף 6.1.2 ס"ק 2א (סעיף שכותרתו הוראות לדופן רחוב), כתוב: "לא יותרו דירות גן". מאחר ולהבנתי הכוונה אינה גורפת, יש להוסיף "לא יותרו דירות גן... הפונות לרחוב".

בשאר המבנים יש להתיר בהוראות התכנית דירות גן, בתנאי שהחצר שלהן לא בדופן הרחוב. ולראיה, בחישוב כמות יח"ד בנספח הבינוי, בכל בנין, נלקחו בחשבון דירות גן! כדוגמה נביא מבנים רבים בני 10 קומות, 4 יח"ד בקומה, עם 36 יח"ד: 2 גן + 2 גג + 4 * 8 קומות טיפוסיות נותרות = 36 יח"ד.

07. קו בנין קדמי: בהוראות התכנית בסעיף 6.1.2 ס"ק 2, א1, א3 מופיעה הוראה לגבי היצמדות לקו בנין קדמי, בניסוחים שונים (סותרים).

להבנתי יש לנסח את כולם באופן אחיד, כמו ס"ק 2: "לא יפחת מ-60% מאורך קו הבנין... תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של אילוצים הנדסיים". זאת כדי להתמודד עם זוויות חדות וקווים מעוגלים בהיקף המגרשים, וגם כדי שנספח הבינוי של התכנית לא יסתור את הוראותיה: בתכנית הבינוי מתוכננים המבנים (בצורה נכונה לדעתנו), כמבנים ישרי זווית (ולכן פונקציונאליים), הצמודים רק נקודתית לקווי הבנין המחייבים. נביא כדוגמה מנספח בינוי את מגרש 36:



לכן נבקש מהוועדה לכלול בקשה לתיקון הערות אלה (03-07) במסגרת החלטת הוועדה להפקדה בתנאים.

ג. הצעות ביחס לנספחי הבינוי והתנועה, ויחסם להוראות התכנית:

08. רמפות מתחת למבנים:

על פי נספחי התנועה והבינוי, הרמפות למרתף נמצאות מתחת למבני המגורים באופן גורף. הרמפה עוברת מתחת לאגפים שלמים של דירות, ונובע מכך שתכנון כל הדירות, באגפים שלמים ולגובה כל הבנין, יתקלקל בגלל אילוצים הנדסיים. זאת כי התקנות אוסרות (ובצדק) טרנספורמציה לעמודי המבנה ברבי קומות! הבעיה חריפה במיוחד כי המבנים בבינוי צרים, וחלק מהרמפות עובר בכיוון אורך הבנין.

נבקש למקם רמפות בין המבנים, ולא מתחתם. זה אפשרי בכל המגרשים, בהמשך ובחפיפה לרחבות כיבוי אש, או בתחום קווי בנין צידיים במשותף למגרשים גובלים (ראה גם סעיף 09).

דוגמה ממגרשים 13, 14, 15:



הערה (הנוגעת לסעיפים 8-11): גם אם נספחי הבינוי והתנועה מנחים, וניתן לבצע בתכנון שינויים באישור הוועדה בהליך הרישוי, רצוי שנספחי התכנית יכללו פתרונות נכונים כבר כעת, ושהוראות התכנית יאפשרו פתרונות חלופיים אלה.

09. שיתוף רמפות בין מגרשים:

בהוראות התכנית בסעיף 6.1.4 ס"ק 6 כתוב: "בתאי שטח 23, 24 תתוכנן ככל הניתן רמפה משותפת לצורך גישה לחנית תת"ק. הרמפה תמוקם בגבול תאי השטח. זיקות הנאה יירשמו בהתאם למיקום הרמפה".
אנו מברכים על שיתוף רמפות למגרשים גובלים, ומבקשים לאפשר זאת במגרשים גובלים בכל התכנית.

10. רחבות כיבוי אש למבנים פנימיים לאורך השצ"פ המרכזי:

אין בנספח התנועה פתרון לרחבות כיבוי אש לבניינים פנימיים הגובלים בשצ"פ המרכזי. כדי לא לאלץ כניסת רכב כבד ללב המגרשים, בסתירה לדרישת התכנית ללב ירוק למגרש (10% משטח), **נבקש לאפשר נתיבי נסיעה לרכב חרום בשולי השצ"פ המרכזי (ברוחב 4 מטר), בהוראות ובבינוי. אלה ישמשו גם את התנועות הרכות בשצ"פ.**

דוגמה ממגרשים 17,18,25 :



11. שימוש למבנים ומוסדות ציבור (ומבנים ומוסדות ציבור לבריאות) ב-20 מגרשי מגורים:

בנוסף לצמצום השטח של המגרשים למגורים המתואר בסעיף 01 (פחות מ-40% משטח התכנית למגורים, ויותר מ-60% לציבור), יש שימוש נרחב מדי בשימוש למבנים ומוסדות ציבור במגרשי המגורים. ביחס לתכנית שהוצגה בשולחן עגול, **הוכפל מספר המגרשים בהם שימוש זה (20 מגרשים, במקום 10 מגרשים).** אזכיר שהחצרות הגדולות לגני ילדים ומעונות, מוקפות בגדר ביטחון אטומה וגבוהה, ומקורות בקרוי הגנה בכל שטח, ותופסות חלק ניכר מהמגרש, והחזיתות הנצפות שלו. הן מהוות מטרד רעש לדירות שבצידן. תכנון כזה, פוגע באיכות המגורים, ולא מאפשרים קיום חלק מהוראות התכנית האחרות, התומכות באיכות המגורים. (הוא נפוץ בתכניות התחדשות עירונית, בהן אילוצי קרקע דרמטיים, וניתן במינון נמוך בהרבה בתכניות אחרות).

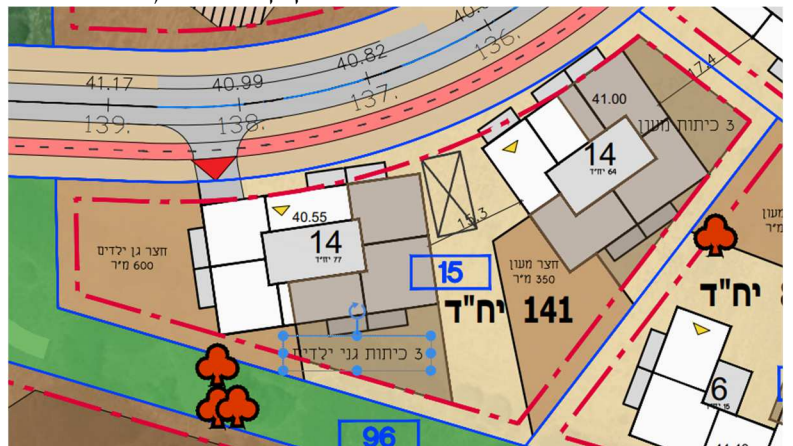
נביא כדוגמת קיצון את מגרשים 12,15 :

במגרש 15, 1,987 מ"ר לשימוש מבני ציבור (1,037 שטח מבונה, 950 מ"ר חצר מקורה). זה מהווה 55% משטח המגרש 3,670 מ"ר. נותר פחות מ-100 מ"ר לכל מגדל לשימוש המגורים בקרקע, בסתירה להוראות תכנית (הערה ח' לטבלה 5) הדורשות "רווחות דיירים... 100 מ"ר מועדון דיירים... ועוד.

אין במגרש מקום לקיום הוראת התכנית (2.6.1 ס"ק ב'): "גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 10% משטח המגרש, כאשר תוכנית גישה מגרעין המבנים...". גני הילדים (במבנה המערבי) ללא מאפשרים לקיים את הוראת התכנית לקשר בין מבואת הבנין לחצר המרכזית.

חצרות גני הילדים גובלות ברחוב, בסתירה להוראת תכנית (2.4.1 א, ס"ק ד'): "במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים... לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית...".

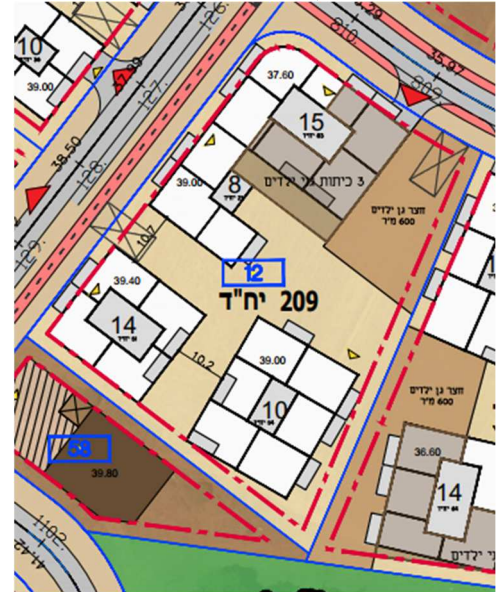
רמפת הכניסה לחניון חוצצת בין כיתות גני הילדים (במבנה המערבי) לחצר שלהן. ראו התייחסותי לכך בסעיף 08. השטח ההבנוי המשוורטט לגנים ולמעונות קטן מהנדרש, ומזכויות הבניה שלהם.



אדם איל דני איל ■ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

סירקין 34 תל-אביב טל: 03-5226524 WhatsApp: 0524312433 Email: mail@eyal.biz

במגרש 12 : רמפת הכניסה לחניון חותכת את גני הילדים (ראו התייחסותי לכך בסעיף 08), רחבת הכיבוי הנדרשת עולה על חצר גן הילדים, חצר גן הילדים גובלת ברחוב בסתירה להוראות התכנית, גני הילדים חותכים את הגישה הנדרשת בהוראות התכנית, מהבנין הצפוני לגינה המרכזית.

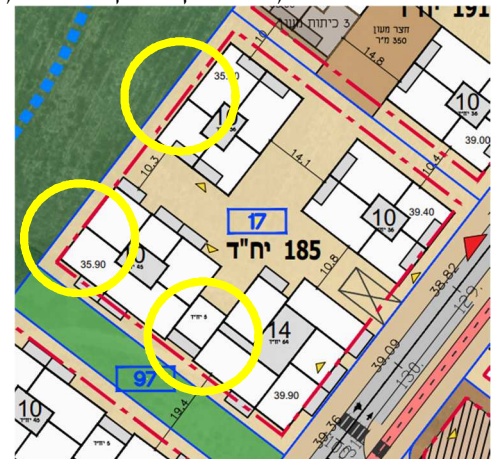


הבעיות המודגמות לעיל, מתקיימות באופן חלקי בכל המגרשים האחרים. **מסיבות אלה, אנו מבקשים ליעל את השימוש בשב"צים לקיום דרישות הפרוגרמה, ולהעביר אליהן את השטחים למבני ציבור מרוב מגרשי המגורים.**

12. קווי בנין לשצ"פ:

בבנין יש לא מעט בניינים צרים במרחקים מינימליים ביניהם. כדי לשפר את רוחב הבניינים בבנין והמרחקים ביניהם, ניתן להגדיל את התחום המותר לבניה במגרשים, ע"י קביעה של קו בנין 0 לכיוון שצ"פים (כעת התכנית מתירה כבר קו בנין 0 לשבילים). זה ישפר את הבנין ב- 14 מגרשים (שרובם גובלים בשצ"פ המרכזי). **נבקש תוספת להערה הקיימת - הערה ט' לטבלה 5 "יותר קו בנין 0 בחזית הפונה לשביל...ולשצ"פ".**

כדוגמה במגרש 17, המרחקים בין המבנים, ורוחב המבנים ישתפר אם יותר קו בנין 0 גם לשצ"פ:



13. סעיף גמישות:

במקרים רבים, התכנון להיתר, שהוא מקיף יותר מתכנון הבנין בתב"ע (שהוא סכמטי מטיבו), יכול להשתפר, אם מתאפשרת גמישות ניווד מינימלית. ידרש גם איזון צפיפויות חריגות בתכנית (כמתואר בסעיף 05 לעיל). **נבקש להוסיף להוראות סעיף גמישות המאפשר ניווד של 5% מיחה"ד והזכויות בין מגרשים באותה בעלות, תוך שמירה על סך כל הזכויות ללא שינוי, ובאישור הועדה.**

בברכה, אדריכל דני איל, אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים.