



תאריך: 15.4.2026

עדכון בעלי קרקע - רובע המייסדים | רבעון ראשון 2026

בעלי קרקע יקרים,

מצורפת בזאת מצגת עדכון לרבעון הראשון של שנת 2026, המציגה את התקדמות תוכנית תמ"ל 3010 והשלבים הצפויים בהמשך.

מכתב זה נועד לחדד את תמונת המצב העדכנית, ובעיקר את המשמעויות המעשיות של השלב בו אנו נמצאים כיום - שלב שבו מתחילות להתקבע בפועל הזכויות, מבנה המגרשים ויכולת המימוש של כל בעל קרקע.

זהו שלב שבו ההחלטות שמתקבלות כיום ישפיעו באופן ישיר על מיקום הזכויות ועל יכולת המימוש בעתיד

אבן דרך משמעותית – פרסום תמ"ל 3010

בחודש מרץ 2026 פורסמו מסמכי התוכנית המעודכנים (לאחר שמסמכי התוכנית הראשונים הוצגו בדיון של שולחן עגול בלשכת התכנון הארצית נובמבר 2025)

מדובר בשלב מהותי:

הזכויות אינן עוד בגדר תכנון עקרוני בלבד – אלא מתחילות להתגבש למסגרת תכנונית מחייבת.

ההתייחסות המקצועית שריכזנו והצגנו בשם בעלי הקרקע במסגרת השולחן העגול נקלטה במסמכי התוכנית, והובילה להשבחה מהותית בזכויות.

שינויים אלו אינם טכניים בלבד – אלא משפיעים ישירות על שווי הקרקע ועל יכולת המימוש בפועל.

המשך הובלת התהליך – פנייה לותמ"ל

בהמשך לבחינת מסמכי התוכנית, אנו מקדמים בימים אלו הגשת התייחסות מקצועית נוספת לותמ"ל – טרם דיון ההפקדה הצפוי.

מטרת המהלך היא להשפיע על החלטת ההפקדה מראש, ולדרוש תיקונים ושיפורים בנושאים מהותיים, לרבות:

- תיקון טעויות שהתגלו במסמכי התוכנית
- דרישה להשלמת זכויות ושיפור תמהיל הבנייה
- התאמות תכנוניות וכלכליות



מדובר במהלך מקצועי המתבצע באמצעות ייצוג מרוכז – ואינו ניתן להשגה על ידי פעולה פרטנית של בעל קרקע.

שלב קריטי – איחוד וחלוקה

עם התקדמות התוכנית, מתחיל להתגבש בפועל שלב האיחוד והחלוקה – שלב שבו תיקבע חלוקת הזכויות במצב היוצא.

יש להדגיש:

תהליך זה מבוצע במסגרת הותמ"ל ואינו תלוי בהסכמת בעלי הקרקע.

המשמעות המעשית:

בעלי קרקע שאינם מאוגדים עלולים למצוא עצמם:

- כחלק ממגרש מרובה בעלים
- ללא שליטה על מיקום הזכויות
- עם מורכבות יישומית משמעותית
- ובמקרים רבים – עם זכויות מורכבות למימוש

לעומת זאת, התארגנות מוקדמת מאפשרת:

- קבלת מגרשים בשלמות
- הגדלת הסיכוי להיכנס לשלב הבניה הראשון של הפרויקט.
- יצירת ודאות תכנונית ועסקית
- קידום מימוש בפועל

בשלב זה – מי שאינו מאוגד אינו שולט בתוצאה ובמקרים רבים, מצב זה מוביל לעיכוב משמעותי במימוש ואף לפגיעה בפועל בשווי הזכויות של בעל הקרקע.

התאמת תמהיל הזכויות

התוכנית כוללת שילוב של שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה.

ניסיון מצטבר מלמד כי צרכי בעלי הקרקע אינם אחידים, ורבים מעוניינים לקבל בעיקר לזכויות מגורים.

במסגרת ההתארגנות הכוללת, ניתן לבחון פתרונות של התאמת תמהיל הזכויות – באמצעות איזון, הקצאה מחדש וחיבורים בין בעלי זכויות.

פתרונות אלו מחייבים ניהול מרכזי והיכרות עמוקה עם מבנה התוכנית, ונבחנים במסגרת פגישות אישיות.

לוחות זמנים – חלון הזדמנות

בחודשים הקרובים צפוי להתקיים דיון בהפקדת התוכנית.



זהו חלון הזמן האחרון להתארגנות אפקטיבית לפני קיבוע בפועל של טבלאות האיחוד והחלוקה.

החלטות שלא יתקבלו בשלב זה – עלולות להיקבע בפועל במסגרת התכנון, על ידי גורמים אחרים.

מעבר לשלב יישומי

במקביל להתקדמות התוכנית, אנו פועלים באמצעות אדריכל ששכרנו לביצוע בדיקות זכויות והתאמה למגרשים השונים, בהתאם למסמכי התוכנית שפורסמו.

בדיקות אלו מאפשרות להבין כבר בשלב זה את פוטנציאל המימוש בפועל של כל מגרש, ומהוות בסיס לתכנון ראשוני ולהיערכות לקראת בחירת המגרשים בתהליך איחוד והחלוקה וכן קידום פרויקט הבנייה לעתיד לבוא.

עבודה זו מייצרת יתרון מהותי לבעלי קרקע הפועלים כבר בשלב מוקדם זה, לקבל בהירות תכנונית ראשונית ביחס למגרש אליו הם משויכים וגם למצות את שווי הזכויות שלהם.

התחלת התארגנות בפועל

בשבועות האחרונים, בעקבות פרסום מסמכי התוכנית, פנו אלינו מספר בעלי קרקע והחלנו בפועל את תהליך התארגנות המעשי יחד עם התקדמות התכנונית שמתבצעת לכל מגרש - במסגרת זו:

- מרכזים דרישות שיוך ראשוניים למגרשי מגורים בהתאם למבנה התוכנית
- מתקיימות פגישות פרטניות לבחינת אפשרויות המימוש והרצונות של כל בעל קרקע ומשפחה.
- נחתמים הסכמי שיתוף למגרש הבניה והסכם קומבינציה המגדירים את מבנה הזכויות ואת השיוך למגרשים ספציפיים. במקרים אלו, בעלי הקרקע כבר מקבלים בהירות ראשונית לגבי המגרש אליו הם משויכים והמסלול למימוש הזכויות

מדובר בשלב ראשוני, אך כזה שמייצר בפועל עדיפות לבעלי קרקע הפועלים מוקדם – הן במיקום במגרשים והן בקידום המימוש.

ככל שההתארגנות מתקדמת, האפשרות להשפיע על מיקום הזכויות והשיוך למגרשים מצטמצמת בפועל.

לסיכום

תוכנית תמ"ל 3010 מתקדמת לשלב מכריע.

בשלב זה, ההבדל בין זכויות תכנוניות לבין מימוש בפועל תלוי בעיקר בהתארגנות, ניהול ותזמון נכון לקראת איחוד והחלוקה.



השלב הנוכחי הוא השלב שבו כל בעל קרקע קובע את מיקומו בפרויקט – ואת יכולת המימוש שלו בעתיד.

לאור מורכבות התהליך והמשמעויות השונות לכל בעל קרקע, אנו מזמינים אתכם לפגישה אישית, בה נציג:

- מיקום הזכויות שלכם בתוכנית
- אפשרויות השיוך למגרשים
- חלופות מימוש רלוונטיות
- והתאמת תמהיל הזכויות לצרכים שלכם

הפגישה מאפשרת להבין לא רק את התוכנית – אלא את המימוש האישי שלכם בתוכה.

נשמח להיפגש ולהציג בפניכם את התמונה המלאה.

בשלב זה, מי שפועל מוקדם מייצר לעצמו יתרון מהותי – הן במיקום הזכויות והן ביכולת המימוש בפועל.

בברכה,

חנן מור – יו"ר ומייסד
אבי מאור – מנכ"ל ושותף
קבוצת מור נדל"ן