



רובע המייסדים נס ציונה הופכים חזון למציאות



התייחסות מקצועית למסמכי התוכנית –

הצעות ממוקדות לאמצעים לתוספת דירות בתכנית,
ללא שינוי במגרשים, ובהתאמה לעקרונות הבינוי.

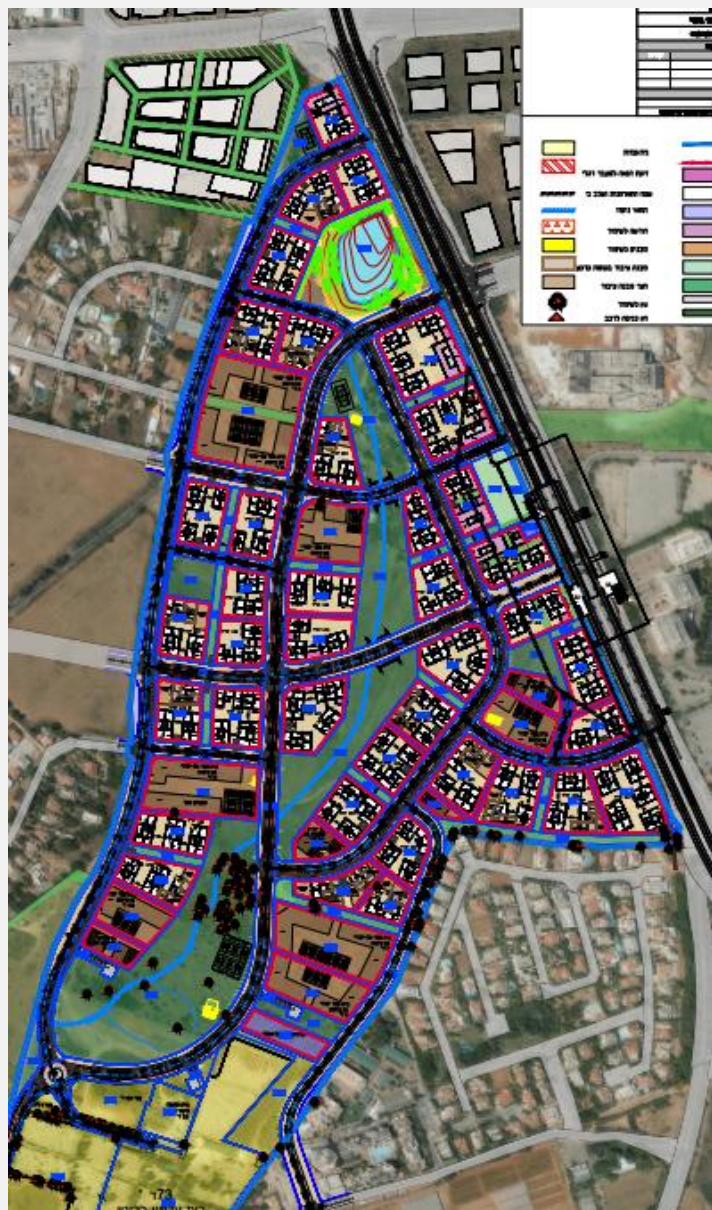
קבוצת מור נדל"ן

יועצים:

עו"ד | מירי כהן אדריכל | דני איל

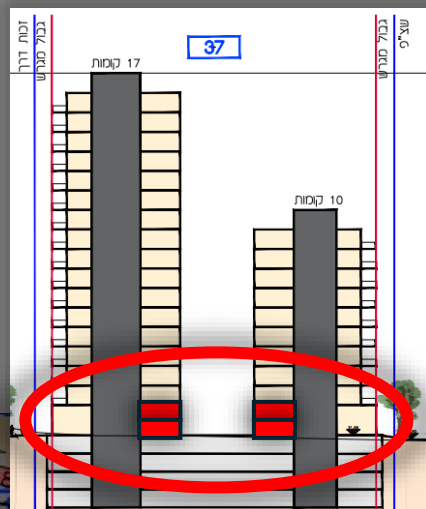
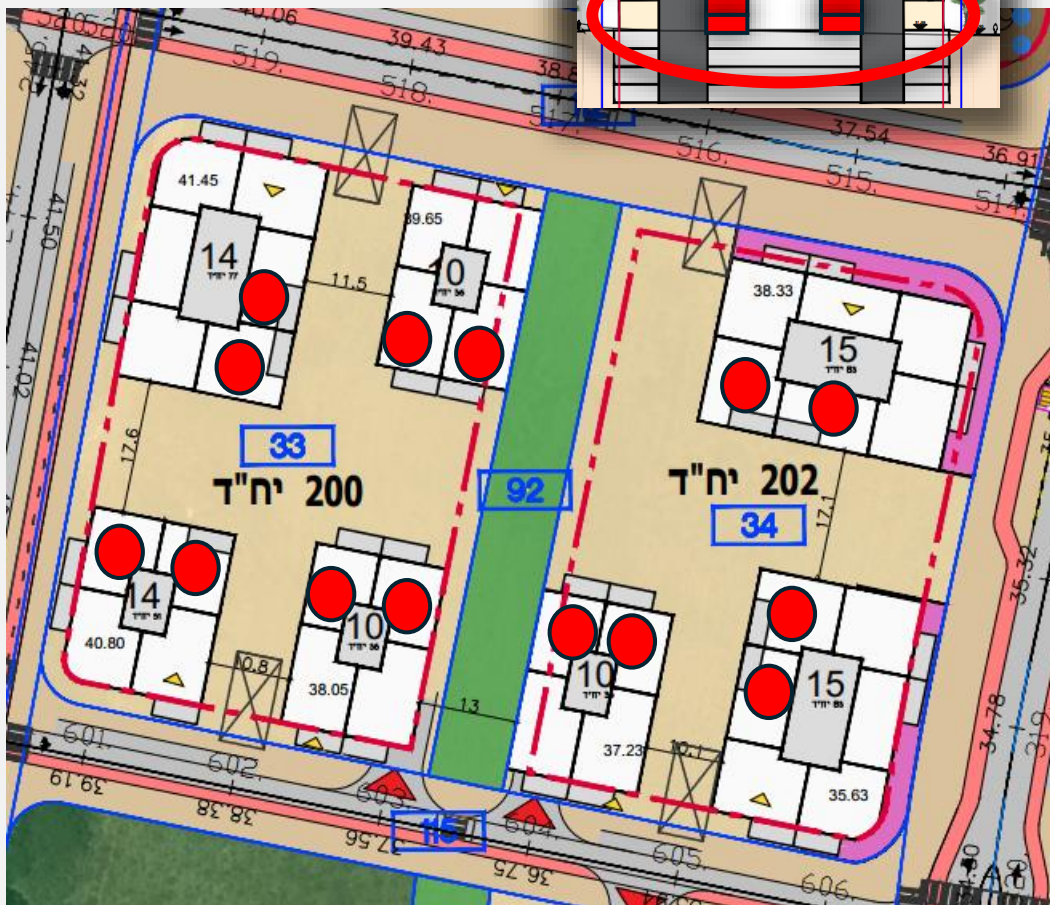
הצעות ממוקדות לאמצעים לתוספת דירות בתכנית - ללא שינוי במגרשים, ובהתאמה לעקרונות הבינוי.

שטח התכנית מאפשר תכנון של למעלה מ- 9000 יח"ד. על אף זאת, ביקשנו להציג את ייעול השימוש בקרקע על בסיס התכנון הקיים לתוספת יח"ד בתכנית. זאת בפשטות יחסית, ללא שינוי בגבולות המגרשים, ובהתאמה לעקרונות תכנית הבינוי (הטובה לדעתנו).



ס"ח תוספת יח"ד	תוספת יח"ד למבנה ממוצע	בניינים	אמצעי תכנוני	
244	2	122	ניצול קומת בייניים	א.
73	משתנה	8	תוספת קומות ממוקדת לרבי הקומות	ב.
216	4.9	44	תוספת קומה אחת למבנים בני 10 קומות	ג.
68	2	34	דירות במקום רמפות בקומת הקרקע של מבנים	ד.
198	11	18	שינוי מבנים בני 5 דירות בקומה טיפוסית, ל-6 דירות בקומה	ה.
799			סה"כ	

הערה: 20 מגרשים עם שימוש ציבורי מעבר ל- 60% הפקעה לצרכי ציבור, מאפשר תוספת זו.



א. ניצול קומת בייניים חלקית, בנפח הקיים של קומת הקרקע הגבוהה.

כל המבנים בתכנית כוללים קומת קרקע גבוהה. כך בחתכי הבינוי, וכך גם בחישוב גובה הבינויים ביחס למגבלות רת"א.

זה מאפשר שטחים משותפים וציבוריים גבוהים ואיכותיים:

א. לובי ומועדון גבוה בכל המבנים בחזית.

ב. בתכנית 26 בינויים בהם חזית פעילה מלווה רחוב, לגביהן נקבעה הוראה 6.1.2 ס"ק 3:

"גובה הקומה הפעילה לא יפחת מ- 5 מ'."

ג. בתכנית גם 15 בינויים נוספים בהם שימוש ציבורי בקרקע.

בצד הבנין האחורי ניתן לחלק גובה קיים זה לשתי קומות, ולאפשר קומת ביניים חלקית, עם תוספת של 2 יח"ד בממוצע לבנין.

לשם כך צריך:

להוסיף להערות טבלה 5: "קומת בייניים חלקית בתחום קומת קרקע גבוהה, לא יחשבו

במניין הקומות שבטבלה. " (ניסוח דומה להערה ו' הקיימת).

תוספת יח"ד בקומת בייניים



כמות מבנים למגורים בתכנית	כמות יח"ד נוספות בקומת בייניים בממוצע למבנה	סה"כ תוספת יח"ד בדרך זו
122	2	244



ב. תוספת קומות נקודתית ל-8 רבי קומות, לניצול הגובה המותר על פי מגבלות רת"א.

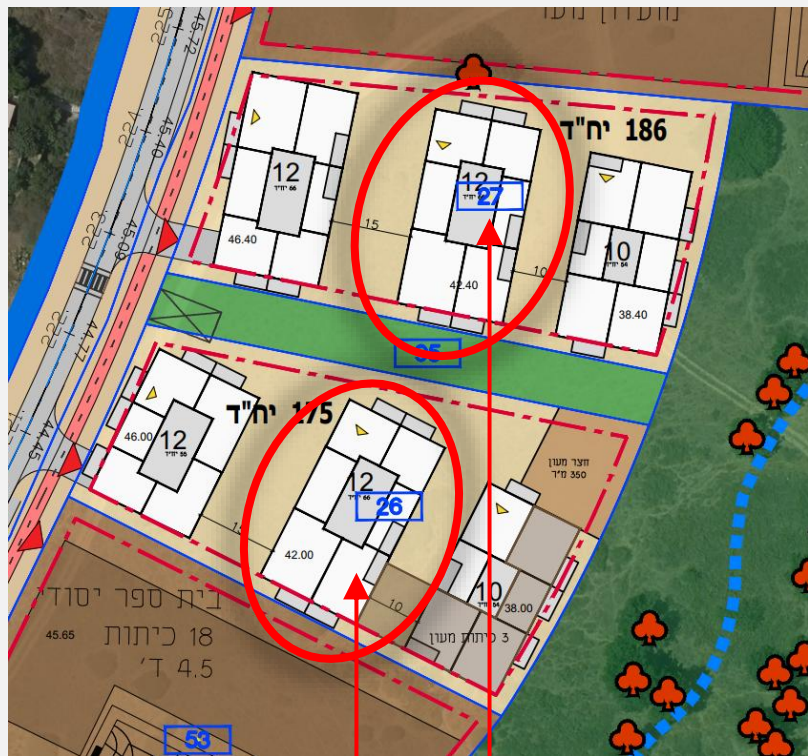
בכל מגרש, רבי קומות שמספר הקומות בהם נקבע על פי הגובה המקסימלי על פי מגבלת רת"א.

זאת על פי הוראת התכנית: "הגובה המרבי לבניינים ולמתקני עזר לא יעלה על 91 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג בניין, מנופים, עגורנים וכיו"ב) במידה ותידרש, מחויבת אישור מערכת הביטחון ורת"א".

בבדיקת הבינוי, הטופוגרפיה, ה- 0.00 למבנים, וחישוב גבהי הקומות (כולל קומת קרקע גבוהה), איתרנו כמה מבנים חריגים בהם ניתן להוסיף קומה/ות. זאת ללא שינוי בהעמדה, וללא השפעה על המרחקים בבינוי בין המבנים. כמות החריגים : 8 מיבנים מתוך 76 רבי קומות (כ-10%).

תוספת זו מחזקת ומדייקת את כוונת הבינוי הקיימת, ומאפשרת תוספת דירות.

מבנה נמוכים יותר (רובם 10 קומות).

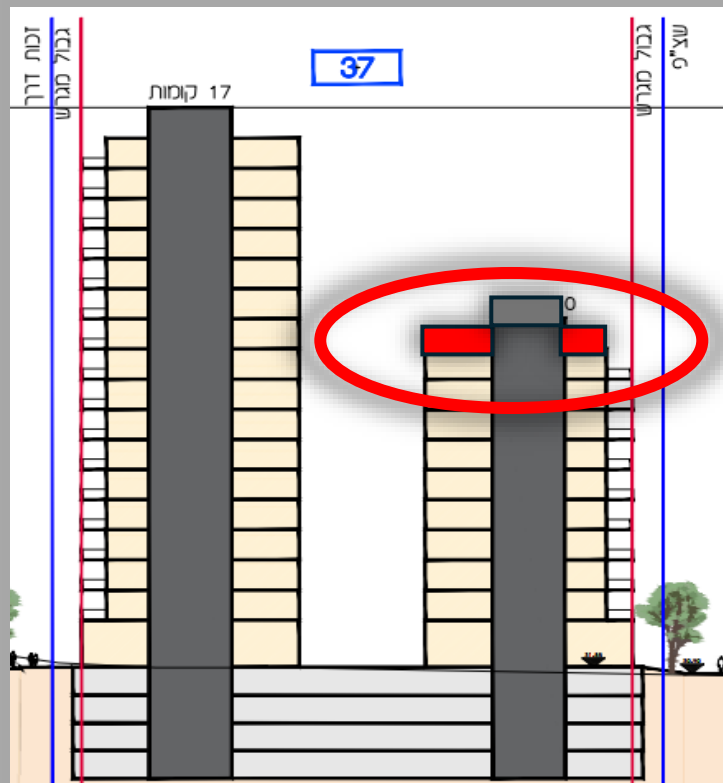


דוגמה: הכניסה לביניינים אלה, בגלל טופוגרפיה, נמוכה ב-4.00 מ' מהבנין הסמוך. (42.00 במקום 46.00). לכן, במסגרת מגבלות רת"א, ניתן לקבוע להם 13 קומות, ורום הבנין יהיה כמו הבנין הסמוך עם 12 קומות.

כמות רבי קומות הניתנים להגבהה	כמות יח"ד ממוצעת למבנה	סה"כ תוספת יח"ד
8	משתנה (ראה טבלה)	73

ייעוד	תאי שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה (הקובעת (טבלה 5)	מספר קומות מעל הכניסה (הקובעת (טבלה 5)	צפיפות יח"ד לדונם	קומות בתכנית כעת	יח"ד כעת	דירות בקומה טיפוסית	גובה 0.00	גובה כללי לבנין	גובה כולל יתרת גובה לניצול	תוספת קומות מוצעת	קומות מוצעות	תוספת יח"ד מוצעת
מגורים ותעסוקה	5	56	16	33.7	14	77	6	31.80	49.55	81.35	9.65	17 קומות	18
מגורים ד'	10	56	16	45.6	14	77	6	35.35	49.55	84.90	6.10	16 קומות	12
מגורים ד'	11	53	15	46.4	14	64	5	36.60	49.55	86.15	4.85	15 קומות	5
מגורים ד'	22	56	16	46.2	14	64	5	35.23	49.55	84.78	6.22	16 קומות	10
מגורים ד'	26	44	12	39.9	12	66	6	42.00	43.45	85.45	5.55	13 קומות	6
מגורים ד'	27	44	12	42.9	12	66	6	42.40	43.45	85.85	5.15	13 קומות	6
מגורים ד'	32	53	15	42.1	15	83	6	35.24	52.60	87.84	3.16	16 קומות	6
מגורים ד'	35	60	17	50.1	14	64	5	35.50	49.55	85.05	5.95	16 קומות	10
סה"כ תוספת לרבי קומות במסגרת מגבלת רת"א												73	

ג. הגבהה בקומה אחת של הבניינים שאינם רבי קומות בתכנית מ- 10 קומות, ל-11 קומות.



בנוסף לרבי הקומות שגובהם הוא המקסימלי על פי מגבלת רת"א, בכל מגרש גם מבנים בני 10 קומות (וכמה נמוכים מזה), המשמשים לחיזוק המגמה המרקמית בבנין.

מבנים אלה נקבעו בגובה של 10 קומות, כדי שיתאמו להגדרות בנין שאינו רב קומות על פי תקנות התכנון והבניה הנוכחיות.

בעקבות השינוי הצפוי בתקנות התכנון והבניה, גם מבנים בני עד כ-14 קומות יבנו עם חדר מדרגות אחד בלבד. אנו מציעים לכן להוסיף למבנים אלה קומה אחת בלבד, באופן שלא ישפיע מהותית על עקרונות הבינוי.

הערות: כבר כעת חלקם כבר מהווים רב קומות, בגלל קומות הקרקע הגבוהות. ההוראות למרחק בין ביניינים יותאמו לתוספת המינימלית הזו, כך שלא תידרש הזזת מיבנים.

ההוראות למרחק בין ביניינים יותאמו לתוספת המינימלית הזו, כך שלא תידרשנה הזזות.

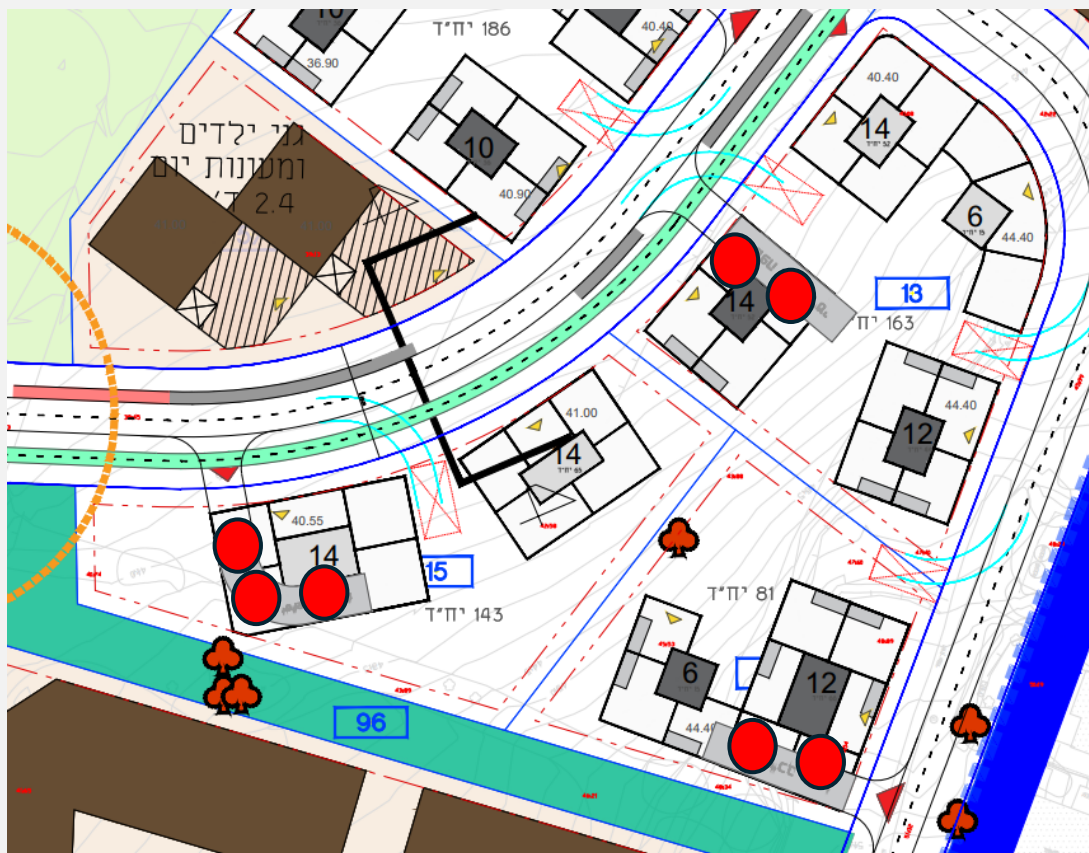
לצורך גמישות בתכנון המפורט מעבר לאמור בסעיפים ב,ג צריך גם:

להוסיף להערות טבלה 5: " תוספת קומה, תוך שמירה על מגבלת גובה רום הבנין, לא תהווה סטיה מתכנית זו".

כמות הבניינים של 10 קומות בתכנית	כמות יח"ד ממוצעת לתוספת למבנה (קומה טיפוסית)	סה"כ תוספת יח"ד
44	4.9	216



ד. העברת הרמפות לחניון, מתחום קומת הקרקע של המבנים, אל גבול המגרש, או הכניסה לרכב חרום, ובניית דירות קרקע במקומם.



מניתוח תכנית הבינוי עולה, שישנם 34 מבנים, שתחום קומת הקרקע שלהם נחתך על ידי רמפה לחניון.

במכתבנו לוועדה הסברנו במפורט את הצורך התכנוני וההנדסי להוציא רמפות אלה מתחום הקרקע תחת הבינויים, ולמקמן בגבול המגרש, או בחפיפה לכניסות לרכב חרום.

בתחום הבניינים יעשה שימוש מועיל למגורים, לרבות דירות גן. בכל בינוין כזה ניתן להוסיף 2 דירות טובות.

תוספת דירות גן במקום רמפות



סה"כ תוספת
יח"ד בתכנית

68

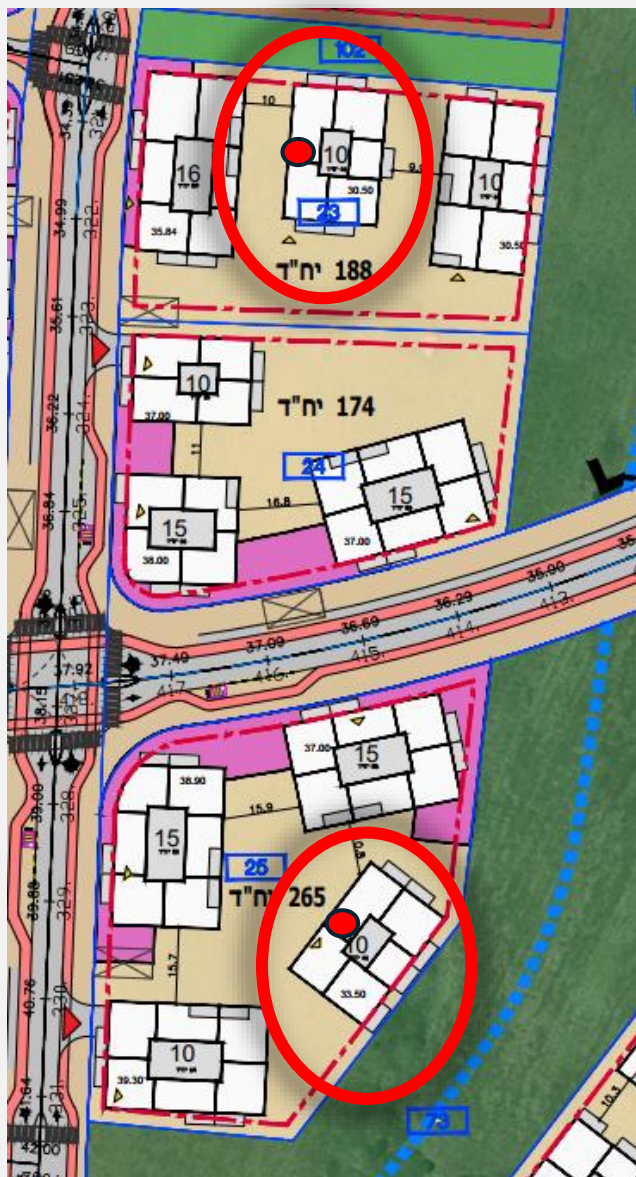
כמות יח"ד ממוצעת
לתוספת במבנה

2

כמות מבנים עם רמפה
בתחום קומת הקרקע

34

ה. הפיכת מבנים בני 5 יח"ד בקומה טיפוסית, למבנה סימטרי עם 6 יח"ד (מהן שליש קטנות).



מניתוח תכנית הבינוי עולה, שישנם 18 מבנים בני 5 דירות בקומה, בהם בצד אחד 3 דירות, ובצד שני 2 דירות. בקלות יחסית ניתן להפוך אותם לבנין סימטרי עם 6 דירות בקומה (3 בכל צד).

זאת בהתאמה לכך שעל פי הוראות התכנית, 29% מהדירות בתכנית הן קטנות וקטנות מאוד. בגלל שטחי הבניה הכוללים הקטנים, אחוז זה אף יגדל בפועל (בתמהיל שהוצג בשולחן עגול, היו כ- 40%).
דירות קטנות אלה מהוות לכן שליש מהקומות הטיפוסיות של המבנים, ומבנים של 6 דירות בקומה מתאימים לצורך זה.

אגף ממוצע של מבנים אלה (בכל מבנה מספר קומות אחר), על פי חישוב, כולל 11 דירות.

תיתכן לכן תוספת משמעותית של דירות עם השפעה מינימלית על קונטור המיבנים בבינוי, ושיפור התאמתם לתמהיל.

כמות מבנים שכעת הם בני 5 דירות בקומה טיפוסית	כמות יח"ד ממוצעת באגף נוסף (6 בקומה)	סה"כ תוספת יח"ד בתכנית
18	11	198

הצעות נוספות שפרטנו ונימקנו, במסמך שנשלח לוועדה (26.6.2026):

אדם איל דני איל ■ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

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

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 ולוועדה על התיקונים שנערכו בה, לטובת האפשרות לבניית שכונה איכותית יותר, לטובת כולנו.

אנו מציינים מספר נושאים כהתייחסות בונה, שנבקש שידונו, ויכללו בהחלטת הוועדה 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, גוררת 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 - 120.8-121 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 - 33.8-40 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 מגנד, חוסר ניצול מיטבי של הקרקע. נבקש מהוועדה לבחון מחדש את התכנון במגרשים החריגים, ולנסות לאזן ביניהם.

06. דירות גן: בהוראות התכנית בסעיף 6.1.2 ס"ק 2 (סעיף שכותרתו הוראות לדופן רחוב), כתוב: "לא יותר דירות גן".

מאחר ולהבנת הכוונה אינה גורפת, יש להוסיף "לא יותר דירות גן... הפונות לרחוב".

בשאר המבנים יש להתייך 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 גן + 4 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).

להבנת יש לנסח את כולם באופן אחיד, כמו ס"ק 2: "לא יפחת מ-60% מאורך קו הבניין... תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של אילוצים הנדסיים". זאת כדי להתמודד עם זווית חדות וקוים 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 לקו הבניין 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 קוי 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 24, 23 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.

הצעות נוספות שפרטנו ונימקנו, במסמך שנשלח לוועדה (26.6.2026):

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 המונה 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 להיות, שהוא מקיף יותר מתכנון הבנין בתב"ע (שהוא סכמטי מטיבו), יכול להשתפר, אם מתאפשרת גמישות ניוד מינימלית. ידרש גם איזון צפיפויות חריגות בתכנית (כמתואר בסעיף 05 לעיל). **נבקש להוסיף להוראות סעיף גמישות המאפשר ניוד 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.

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% משטחו), **נבקש לאפשר נתיבי נסיעה לרכב חרום בשולי השצ"פ המרכזי (ברוחב 4 מטר), בהוראות ובבנין. אלה ישמשו גם את התנועות הרכות בשצ"פ.**

דוגמה ממגרשים 17, 18, 25:



11. שימוש למבנים ומוסדות ציבור (וסמנים ומוסדות ציבור לפרויקט) 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, **הורכב מספר המגרשים בהם שימוש זה 20 מגרשים (מקום 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 מטריד 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 קיצוץ 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. יותר פחות מ-100 מ"ר לכל מגדל לשימוש המגורים בקרקע, בסתירה להוראות תכנית (הערה ח' לטבלה 5) הדורשות **"רווחות דירים...100 מ"ר מועדון דירים...ועוד."**

אין במגרש מקום לקיום הוראת התכנית 6.1.2 ס"ק ב'): **"גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 10% משטח המגרש, כאשר תובטח 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 4.1.2 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 ההבני המשוורט לגנים ולמעונות קטן מהנדרש, ומזכויות הבניה שלהם.





העתיד כבר כאן תודה רבה ובהצלחה!