

רובע המייסדים השלב שבו נקבע העתיד

”התוכנית יוצרת זכויות — ההתארגנות יוצרת יכולת מימוש”

היערכות לאיחוד וחלוקה · מצגת לחתומי הסכם הניהול

אחרי שנים של קידום תכנוני

התוכנית הופקדה והרובע מתקדם — דיון בהפקדת תמ"ל 3010 בותמ"ל ב-24 ביוני 2026.

שנים רבות

של קידום מתמשך
מאז הסכם הניהול 2015

75%

מהקרקע הפרטית
הקבוצה הגדולה במתחם

341

דונם חתומים איתנו
במקור

כ-750

בעלי קרקע מחויבים
להסכם הניהול

הגענו לנקודת המפנה החשובה ביותר בפרויקט

השלב התכנוני — זה שיצר את הזכויות — מתקרב לסיומו. עכשיו מתחיל השלב שיקבע כיצד הזכויות האלה יהפכו למגרשים ולמימוש בפועל: שלב האיחוד והחלוקה.

רובע המייסדים בנקודת מפנה

משלב יצירת הזכויות — לשלב מימושן.

מעכשיו מימוש



איחוד וחלוקה, מגרשי תמורה, בנייה ואכלוס.
ההתארגנות יוצרת יכולת מימוש.

עד היום תכנון



שינוי ייעוד, הפקדת התוכנית, יצירת זכויות הבנייה.
התוכנית יוצרת זכויות.

זכויות על הנייר אינן שוות דבר — עד שיודעים כיצד לממש אותן.

מה למדנו ממתחמים דומים?

חקרנו תוכניות איחוד וחלוקה דומות בארץ — ושלוש מסקנות חוזרות בכולן:

1



התוכנית יוצרת זכויות

אישור התוכנית קובע כמה זכויות בנייה מגיעות לכל בעל קרקע — אבל עדיין לא איפה ולא כיצד.

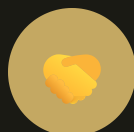
2



האיחוד והחלוקה יוצרים את מגרשי התמורה

כאן הזכויות המופשטות הופכות למגרש קונקרטי — מיקום, שותפים וייעוד. השלב שקובע מה תקבלו בפועל.

3



ההתארגנות קובעת את יכולת המימוש

מי שמגיע מאוגד — ממש מהר ובוודאות. מי שלא — נקלע לשותפויות כפויות, סכסוכים ועיכובים של שנים.

המסקנה: ההיערכות לשלב האיחוד והחלוקה — היא שתקבע את עתיד הזכויות שלכם.

מהו איחוד וחלוקה?

בקצרה, בלי משפטים — מגרשי העתיד שונים מחלקות המקור.

מחר

מגרש התמורה שלך



חלק במגרש בנייה חדש — מיקום, שותפים וזכויות חדשים לגמרי.

איחוד וחלוקה

כל הקרקעות מאוחדות ומחולקות מחדש למגרשי בנייה

היום

חלקת המקור שלך



חלקה חקלאית רשומה בטאבו — בגבולות ההיסטוריים שלה.

החלקה שאתה מכיר היום — לא תהיה המגרש שתקבל מחר. מה שחשוב הוא מגרש התמורה.

השאלה החשובה באמת

X לא השאלה

~~"באיזו חלקה אני נמצא היום?"~~

✓ אלא השאלה

"באיזה מגרש תמורה אהיה מחר? ועם מי אהיה שותף?"

דווקא במייסדים זה חד במיוחד: השמאי קבע שווי זהה לכל חלקות המקור במצב הנכנס — ולכן אין כל משמעות לשאלה "באיזו חלקה אני". מה שקובע הוא מגרש התמורה שתקבל, ועם מי תתאגד כדי לקבל אותו בשלמות.

מה קורה כשבעלי הקרקע אינם נערכים?

לא כהפחדה — אלא כלקח מובהק שחזר במתחמים אחרים שליווינו ולמדנו:

✓ כשמתארגנים מראש

מגרש שלם עם שותפים מוכרים ומוסכמים

הסכם ברור מראש — בלי הפתעות

השפעה על מיקום והרכב המגרש

מסלול ברור למימוש ולבנייה

קידום מהיר יותר של המימוש

⚠ כשלא נערכים

ריבוי שותפים זרים במגרש אחד

סכסוכים בין בעלים שאין ביניהם הסכם

פירוקי שיתוף ומכירה כפויה לצד ג'

קושי ממשי לממש את הבנייה

שנים של עיכובים

קבוצות שהתארגנו מראש — הצליחו לקדם מימוש מהר יותר ובוודאות גבוהה יותר.

מה עשינו כדי להיערך

לא חיכינו לקריאה הרשמית — נערכנו מבעוד מועד, עבורכם:



בניית המערכת

פיתחנו מערכת דיגיטלית וסימולטור —
ייחודיים בישראל — להיערכות מסודרת
מראש.



ניתוח טבלאות

חישבנו כמה שטח חקלאי נדרש כדי לקבל
כל מגרש הקצאה בשלמותו.



עבודת שמאות

ניתחנו את מקדמי האיכות והשווי שקבע
שמאי התוכנית — מגרש אחר מגרש.



לימוד תוכניות דומות

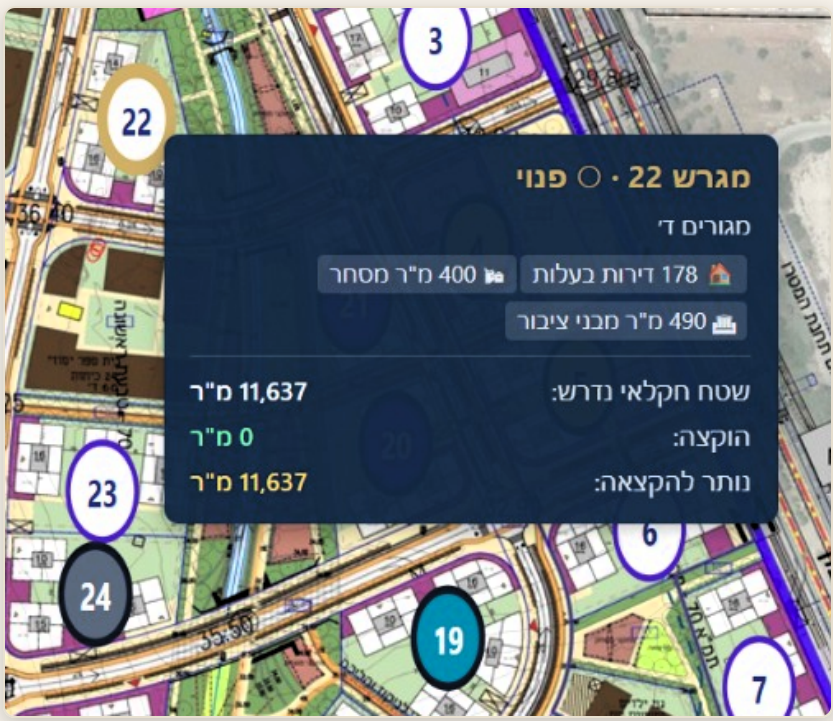
חקרנו מתחמי איחוד וחלוקה אחרים —
כמו חרודי בנס ציונה — והפקנו מהם
לקחים מעשיים.

כל זה כדי שתגיעו לשלב האיחוד והחלוקה מוכנים — לא מופתעים.

המערכת הדיגיטלית — לפי נתוני השמאי

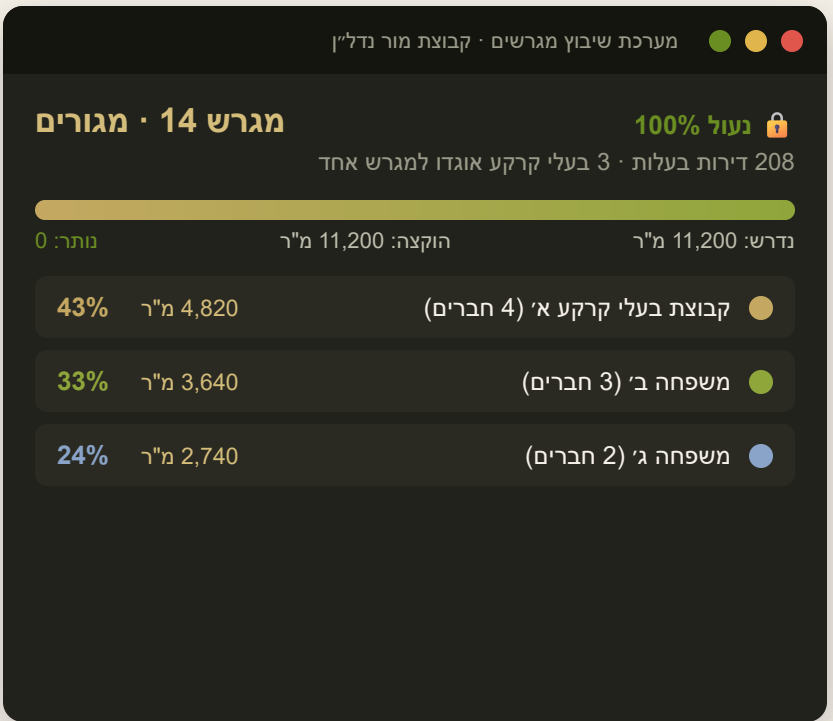
★ מערכת ייחודית בישראל שפיתחנו במיוחד להיערכות למגרשי התמורה העתידיים — לפי מקדמי האיכות והשווי שקבע השמאי, לחישוב השטח החקלאי הנדרש לכל מגרש בשלמות:

נתוני מגרש לדוגמה — מתוך המערכת

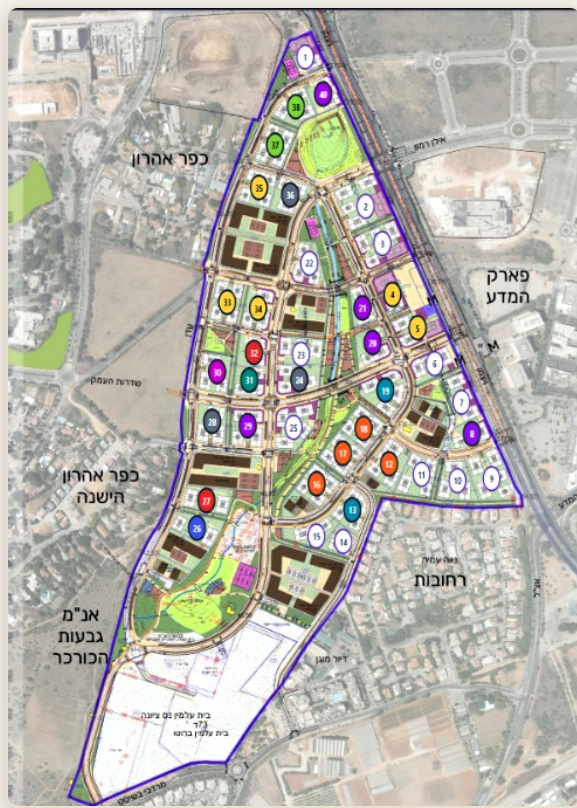


לכל מגרש מוצגות הזכויות התבעוניות (דירות, מסחר, מבני ציבור) והשטח החקלאי הנדרש לקבלתו בשלמות.

איגום בעלי קרקע למגרש שלם — יכולת הליבה



מפת המגרשים להקצאה בתוכנית • 39 מגרשים



התוצאה: מגרש שלם לקבוצה מאוגדת — לא מגרש במושע עם זרים.

הסימולטור שלנו — קומבינציה, מיסים והיטלים

★ סימולטור ייחודי בישראל שפיתחנו — מחשב לכל בעל קרקע את אחוז הקומבינציה הצפוי ואת המיסים וההיטלים, ומאפשר לבחון חלופות עוד לפני פרסום טבלאות ההקצאה:

מה הסימולטור מציג לכל בעל קרקע:

מספר הדירות שיקבל בקומבינציה 🏠

שווי הקרקע המושבחת שלו 💰

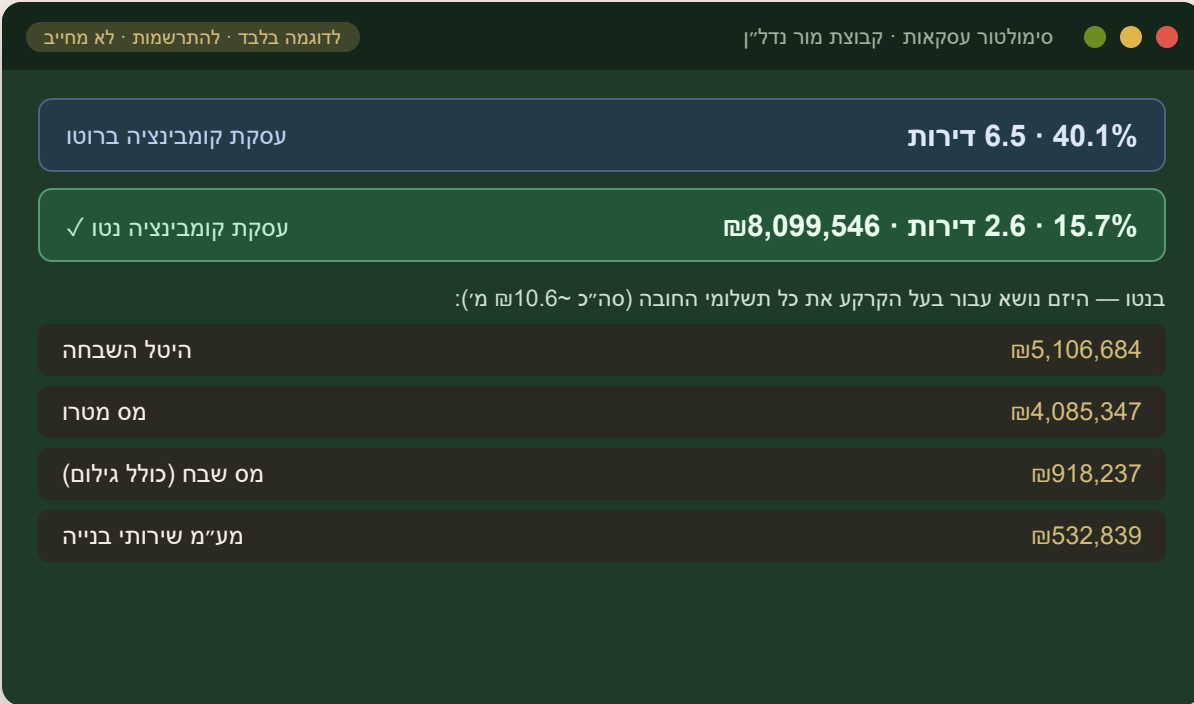
פירוט המיסים וההיטלים הצפויים (השבחה, מסרו, שבח, פיתוח) 📊

3 תרחישים: קומבינציה נטו (היזם משלם הכל), תשלום אישי (מהכיס), או מימון ממכירת דירות 📄

מסחר, משרדים ודיור להשכרה — נוטל אותם היזם בתמורה, ובעל הקרקע מקבל את כל התמורה בדירות בעלות.

⚠️ הנתונים להמחשה בלבד ואינם מחייבים — התחשיב המדויק נערך לכל בעל קרקע בפגישה אישית.

🖨️ תוצאה לדוגמה — בעל קרקע בעל דונם אחד



☀️ אחת החלופות — עסקת קומבינציה נטו
בעל הקרקע אינו משלם דבר מכיסו — היזם נושא עבורו את כל המיסים וההיטלים, והוא מקבל דירות נטו, נקי מתשלומים.

כיצד ניתן להיערך נכון?

ארבעה צעדים פשוטים שמתחילים כבר עכשיו — הרבה לפני שהטבלאות מתפרסמות:



לחשוב על מגרש התמורה

להתחיל לחשוב איזה מגרש תמורה מתאים לכם — ועם מי תרצו להתאגד אליו.



לפגוש בעלי קרקע

להכיר בעלי קרקע בעלי אינטרסים דומים — שותפים פוטנציאליים למגרש.



להבין את החלופות

קומבינציה (כולל נטו), שירותי ניהול ובנייה, או התאגדות להקצאת מגרש בשלמות.



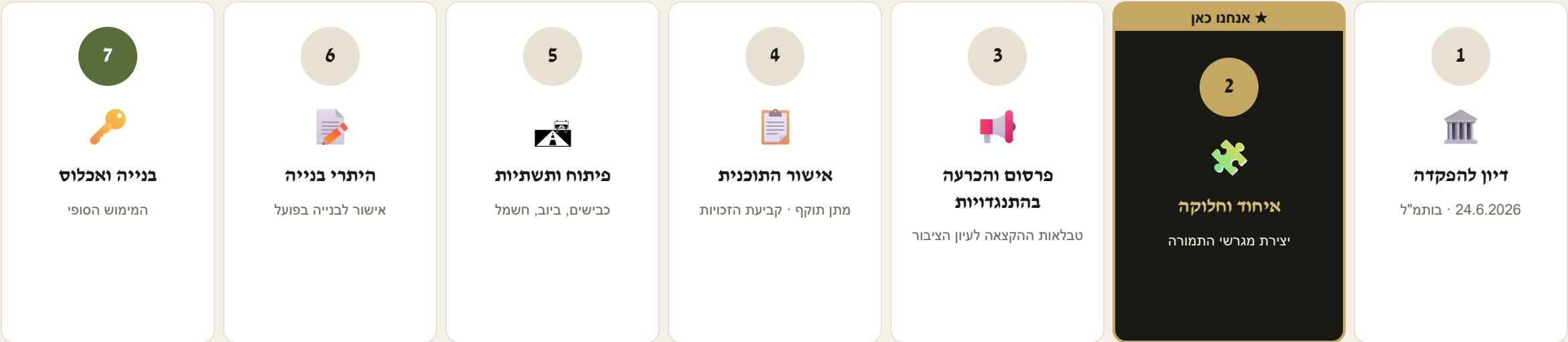
להכיר את התהליך

להבין מה צפוי בשלב האיחוד והחלוקה ומה המשמעות עבורכם.

בפגישה אישית נלווה אתכם בכל אחד מהצעדים האלה — צעד אחר צעד.

הדרך לבניית רובע המייסדים

המסע מאישור התוכנית ועד אכלוס — אנחנו בשלב האיחוד והחלוקה, אך נערכים כבר לשלבים הבאים.



מתקדמים בכיוון החץ ◀

אנו עוסקים כיום בשלב האיחוד והחלוקה — אך כבר נערכים לפיתוח, לתשתיות ולמימוש שיבואו אחריו. ראייה כוללת של כל המסע, לא רק של השלב הנוכחי.

מבט קדימה — מנהלת רובע המייסדים

מבט אל היום שאחרי אישור התוכנית — החזון של גוף שמלווה את בעלי הקרקע עד המימוש המלא.



ליווי עד המימוש

לצדכם לכל אורך הדרך — עד
מסירת המפתח.



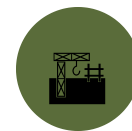
עבודה מול הרשויות

מול עיריית נס ציונה, מקורות,
חברת חשמל ורשויות המס —
לקראת הפיתוח והמימוש.



קידום תשתיות

דרכים, ביוב, חשמל ומים — התנאי
לבנייה בפועל.



קידום פיתוח

דחיפת הפרויקט קדימה משלב
לשלב, עד למימוש בפועל.



ייצוג בעלי הקרקע

קול אחד מאוגד מול כל הגורמים —
במקום עשרות בעלים נפרדים.

אין כאן בקשה להתחייבות — זהו החזון של האופן שבו נמשיך ללוות אתכם, גם ביום שאחרי.

מי ילווה אתכם גם ביום שאחרי אישור התוכנית?

קבוצת מור נדל"ן — ניסיון מוכח לאורך כל שרשרת הערך, מתכנון ועד אכלוס וניהול נכסים מניבים:

50

פרויקטים — תכנון, בנייה ואכלוס

+10K

יח"ד בתכנון, ייזום ובנייה

240K

מ"ר נכסים מניבים ודיור להשכרה

פיננסים והון

ניהול נכסים מניבים

תכנון ורישוי

קבלנות ביצועית

ניהול סטטוטורי

ניהול יזמות



פוזנן · מלונאות



קניון מור · מסחר



נרקיסים



אור ים



מודיעין מורשת



חריש · מגורים

ואת רובע המייסדים — אנו מובילים מראשיתו

שנים רבות של הובלה כ-750 בעלי קרקע 341 דונם — ונלווה אתכם עד מסירת המפתח.

* הפרויקטים והנתונים שלעיל משקפים את פעילות קבוצת מור נדל"ן, לרבות בחברה הציבורית.

העתיד של רובע המייסדים מתחיל עכשיו

"התוכנית יוצרת זכויות — ההתארגנות יוצרת יכולת מימוש"



להבין את האפשרויות



להכיר את התהליך



פגישה אישית



מפגש הסברה

איננו מזמינים אתכם לפגישה כדי לקבל החלטה — **אלא כדי להבין את התהליך.**

hameyasdim.co.il 🌐

hameyasdim@morenadlan.com 📧

052-3445078 וואטסאפ 📞

אבי מאור 054-4284003

חנן מור 054-4561166