



רובע המיידים

נס ציונה

עדכון בעלי קרקע | רבעון ראשון 2026

התארגנות מוקדמת - הינה המפתח לשליטה בבחירת מגרש, בשווי וביכולת המימוש של כל בעל קרקע.

אפריל 2026

1 תמ"ל 3010 — אבן דרך משמעותית לקראת הפקדת התוכנית

2 הדמיות התוכנית — מראה הרובע העתידי

3 הישגי השולחן העגול — פירוט תוצאות תכנוניות

4 פירוט השינויים שנקלטו בתוכנית בהתאם להערות שהגשנו

5 פנייה ולותמ"ל — טרם דיון ההפקדה

6 לוח זמנים והתארגנות לאיחוד וחלוקה

7 הסכם שיתוף וקומבינציה

8 סיכום ודרכי פעולה קדימה

מרץ 2026 - התוכנית פורסמה ונקלטה באתר מנהל התכנון (צפי הפקדה מאי 2026)

ההתייחסות המקצועית שריכזנו והצגנו בשם בעלי הקרקע בשולחן העגול, נקלטה במסמכי התוכנית והובילה להשבחה מהותית של הזכויות. השינויים שהוטמעו אינם טכניים בלבד — אלא משפיעים ישירות על שווי הקרקע ועל יכולת המימוש בפועל. התוצאה היא שיפור ישיר בערך הקרקע — אך גם מעבר לשלב שבו נדרש ניהול אקטיבי של הזכויות.

מרץ 2026

פרסום
מסמכים מעודכנים

439

דונם
משתתפים באיחוד וחלוקה

7,700

יח"ד
היקף הבנייה

530

דונם
שטח התוכנית



הדמיות התוכנית – מראה הרובע העתידי

הדמיות אדריכליות המציגות את רובע המייסדים לפי התוכנית שפורסמה בתמ"ל 3010



מבט על הרובע



לב הרובע – הפארק המרכזי



הרובע בשעות הערב

ההערות הוגשו על ידינו והתקבלו — עלייה ישירה בשווי הזכויות של בעלי הקרקע

צמצום זיקות הנאה

מגרשים עם זיקות מעבר צומצמו מ- 22 ל- 10 ורובם מרוכזים בסביבות תחנת המטרו

שטח אחיד 115 מ"ר ליח"ד

נקבע שטח כולל אחיד ליח"ד בכל המגרשים- עדיין נמוך מדי

העצמת זכויות בנייה

רח"ק כולל במגרשים הסחירים עלה מ- 5.28 ל- 5.53

צמצום דיור להשכרה

מגרשי השכרה צומצמו מ- 10 ל- 5 מגרשים, וכולם מגרשים בשלמות עבור דיור להשכרה

תוספת קומות משמעותית

מגרשים עם 17-18 קומות עלו מ- 2 בניינים ל- 12 בתוכנית

הגדלת מגרשי מגורים

מספר מגרשי המגורים עלה מ- 31 ל- 39

שינויים אלו הם תוצאה ישירה של הייצוג והעבודה המקצועית — ולא היו מתקבלים ללא התערבות.

כל שינוי בתוכנית מגלם שיפור כלכלי ישיר לבעלי הקרקע – הן בשווי והן ביכולת המימוש.

נושא	לפני	אחרי
רח"ק כולל סחיר	5.28	5.53
שטח כולל ליח"ד	משתנה בין מגרשים	115 מ"ר אחיד
מגרשי מגורים	31	39
מגרשים 17-18 קומות	2	12
קומות תת-קרקע	3	4
קווי בניין	משתנה (מעל 3 מ')	3 מ' אחיד
זיקות הנאה למעבר	22 מגרשים	10 מגרשים
מגרשי דיור להשכרה	10 (חלקי)	5 (מלא)
מסחר במגורים ד'	כ- 45% משטח מגרש	12%-7%
מרחק מרפסות	18 מ' מינימום	בוטלה החמרה
מרפסות מחוץ לקו בניין	לא מותר	מותר
הוספת שטח מאנ"מ בתכנית	כלול	הופחתו 18 דונם

בהמשך לבחינת מסמכי התוכנית, אנו מובילים הגשת התייחסות מקצועית נוספת לותמ"ל – בשם בעלי הקרקע – טרם דיון ההפקדה הצפוי במאי

מטרת המכתב

מטרת המהלך היא להשפיע על החלטת ההפקדה מראש, ולדרוש תיקונים ושיפורים בנושאים מהותיים שטרם הוסדרו במסמכי התוכנית.

תוכן המסמך

המסמך יכלול הערות מקצועיות שהכנו עם היועצים המקצועיים שלנו, בנושאים שטרם תוקנו במסמכי התוכנית שפורסמה – מתוך כוונה שהותמ"ל יתייחס להן בהחלטתו וידרוש את התיקונים טרם הפרסום להתנגדויות.

כוח וניהול – היתרון האסטרטגי

מהלך מקצועי המבוצע על ידי גורם מאורגן ומיוצג בלבד, שמטרתו להשפיע על החלטת ההפקדה מראש – לא בהתנגדויות בדיעבד. הדבר מקצר משמעותית את הדרך לאישור התוכנית.

מהלך זה מתאפשר רק באמצעות ייצוג מרוכז של בעלי הקרקע – ולא על ידי פנייה פרטנית.



תמצית הדגשים המקצועיים שיועברו טרם דיון ההפקדה

התאמה לתקנות גובה חדשות

- ◆ תקנות חדשות צפויות להיכנס לתוקף: בניין גבוה יוגדר עד 14 קומות (במקום 10 היום)
- ◆ הגבהת הבניינים מייצרת את הצורך בשני גרמי מדרגות ובמערכת ספרינקלרים
- ◆ חיסכון דרמטי בעלויות ההקמה של הבניינים

תוספת זכויות בנייה

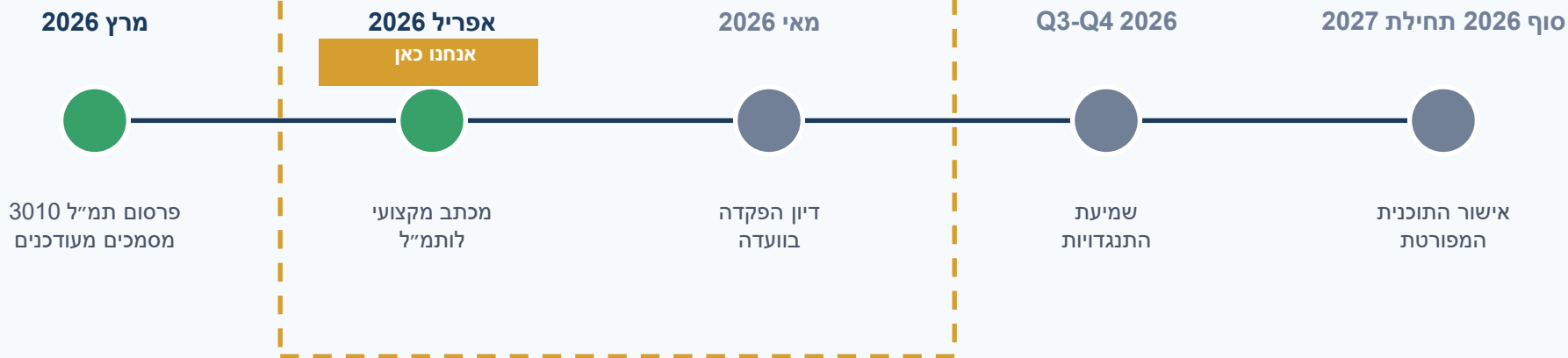
- ◆ דרישה מרכזית: העלאת הממוצע מ-115 מ"ר ליח"ד
- ◆ בבדיקה שערכנו, ברוב תוכניות הותמ"ל שאושרו בשנתיים האחרונות נקבעו זכויות ממוצעות של למעלה מ-130 מ"ר ליח"ד
- ◆ היקף הזכויות המוגדל — גם ללא תוספת יח"ד — יגדיל משמעותית את שווי הזכויות של בעלי הקרקע
- ◆ מאפשר לייצר תמהיל דירות איכותי יותר מגוון עם דירות מרווחות

תיקון טעויות בתוכנית

- ◆ מספר טעויות סופר שהתגלו הפחיתו את שטחי הבנייה ב-23,000 מ"ר
- ◆ טעות נוספת התגלתה בנוגע לגודל מגרש מגורים
- ◆ לטעויות אלו השפעה ישירה על מסמך העקרונות לאיחוד וחלוקה שהכין שמאי התכנית
- ◆ הוגשה פנייה לותמ"ל בבקשה לתיקון

נדרוש ליישם דגשים אלו ונוספים בפנייה לותמ"ל

חלון הזדמנות לפעולה – אפריל עד יוני 2026



לאחר שלב ההפקדה – האפשרות להשפיע על חלוקת הזכויות מצטמצמת משמעותית.
 זהו חלון הזמן האחרון להתארגנות אפקטיבית ולהשפעה בפועל על חלוקת הזכויות ובחירת מגרשי הבנייה.
היעד: אישור התוכנית המפורטת בסוף 2026 – תחילת 2027



במקביל להתקדמות התוכנית, החל בפועל תהליך התארגנות של בעלי קרקע למימוש הזכויות

- בעלי קרקע כבר החלו בתהליך שיוך למגרשי מגורים
- מתקיימות פגישות אישיות לבחינת אפשרויות המימוש
- נחתמים הסכמי שיתוף וקומבינציה
- מבוצעות בדיקות זכויות והתאמה למגרשים באמצעות אדריכל מטעמו

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



הזמן מתקצר - חשיבות ההצטרפות להסכם שיתוף

מה נדרש מבעלי הקרקע?

הצטרפות להסכם שיתוף וקומביניציה

תחת גורם מוביל אחד — יתרונות תכנוניים, משפטיים וכלכליים.

הסכם שיתוף מונע:

קנס מושע על שווי הקרקע, פירוק שיתוף עתידי יקר, וחלוקת מגרשים שרירותית — תוך הבטחת ודאות עסקית הוגנת לתמורה.

פעולות נדרשות:

ליצור קשר עם קבוצת מור לחתימה על הסכם שיתוף וקומביניציה — בין כלל בעלי הזכויות ברובע.

למה חשוב להצטרף עכשיו?

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הותמ"ל מבצע הקצאת מגרשים ללא הסכמת הבעלים, ומקצה מגרשים בשלמות רק לבעלי קרקע המאוגדים בהסכם.

סכנת ה"מושע"

בעל קרקע שאינו מאוגד עלול להיקלע למצב של מושע — פגיעה ישירה בשווי הקרקע, אובדן שליטה ועיכוב משמעותי במימוש.

ללא התאגדות — אין מגרש בשלמות

קבוצת מור, כיזם מוביל, מייצגת את מרבית בעלי הקרקע ודורשת עבורם מגרשי תמורה מותאמים. התארגנות היא תנאי למימוש.

מי שאינו מאוגד אינו שולט בתוצאה.

במקרים רבים הוא תלוי בבעלי קרקע ואינטרסנטים נוספים — מצב זה מוביל לעיכוב של שנים במימוש.



מנגנון הכרחי לקבלת מגרשים בשלמות, למניעת פגיעה כלכלית וליצירת ודאות תכנונית ועסקית

יתרונות לבעל הקרקע

הבטחת תנאי קומבינציה הולמים

תנאים מוגנים ושקופים מול היזם — נכונים למועד תחילת הבנייה, לא להיום.

ייצוג מול שמאי התוכנית

קבוצת מור מייצגת את בעלי הקרקע מול שמאי התוכנית להקצאת מגרשים בשלמות, באמצעות צוות יועצים מקצועי.

עדיפות בשלב א'

המצטרפים יהיו בין הראשונים שמוציאים את הפרויקט שלהם לפועל.

גמישות במבנה התמורה והתשלומים

גמישות בתשלום דמי הייזום בהתאם להתקדמות הפרויקט — בהתאמה למאפייני בעל הקרקע.

עקרונות ההסכם

מנגנון הכרחי — לא כלי שיווקי

ההסכם מאפשר קבלת מגרשים בשלמות, מונע פגיעה כלכלית ויוצר ודאות תכנונית ועסקית.

שילוב הסכם שיתוף + קומבינציה

חיבור בין בעלי קרקע להקצאת מגרשים בשלמות במצב היוצא, במקביל לעסקת קומבינציה זהה מול היזם המוביל.

אחוז קומבינציה

ייקבע בהתאם לדו"ח אפס שיערך במועד המימוש ובהתאם לתנאי השוק

מנגנוני איזון ומיסוי

מנגנוני איזון בהתאם לתוצאה הסופית לאחר אישור התוכנית; כל צד משלם את המיסים שלו.

הבדל מהותי בין בעל קרקע מאוגד לבין בעל קרקע שאינו מאוגד נוצר כבר בשלב זה.



התאמה לצרכי בעלי הקרקע במסגרת ההתארגנות הכוללת

פתרונות התאמה ודרך המימוש

התאמת תמהיל הזכויות

במסגרת הניהול הכולל ניתן לבחון איזון, הקצאה מחדש וחיבורים בין בעלי זכויות — באופן שמאפשר לכל אחד להיחשף, ככל הניתן, לסוג הזכויות המתאים לו.

ניהול מרכזי ופגישות אישיות

פתרונות אלו מחייבים ניהול מרכזי, ראייה כוללת של המתחם והיכרות עמוקה עם מבנה התוכנית — והם נבחנים במסגרת הפגישות האישיות בהתאם למאפייני כל בעל קרקע.

תמהיל הזכויות וצרכי הבעלים

מגוון שימושים בתוכנית

התוכנית כוללת שילוב של שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ודויר להשכרה — כפי שעולה ממסמכי התוכנית.

צרכים שונים בין הבעלים

ניסיון מצטבר מלמד כי צרכי בעלי הקרקע אינם אחידים — רבים מעדיפים להיחשף בעיקר לזכויות מגורים, תוך הפחתת חשיפה לשימושים אחרים.

בחינת פתרונות אלו מתבצעת במסגרת פגישות אישיות, בהתאם למיקום ולזכויות של כל בעל קרקע.



רוב הבעלים לא יכולים להגיע למגרש עצמאי — ההתאגדות היא תנאי למימוש

1 מבנה המגרשים הסחירים

- ◆ המגרשים הסחירים במצב היוצא הינם גדולים — בממוצע כ-200 יח"ד למגרש
- ◆ לדוגמה, מגרש 17 מכיל 186 יח"ד
- ◆ לקבלת מגרש זה בשלמות, נדרש במצב הנכנס שטח של כ-13 דונם חקלאי
- ◆ מרבית הבעלים אינם מחזיקים שטח כזה באופן עצמאי

2 הצורך בחיבורים בין בעלים

- ◆ כדי לקבל מגרש בשלמות נדרשים חיבורים בין בעלי זכויות
- ◆ מערכת היחסים בין הבעלים המצטרפים חייבת להיות מוסדרת מראש
- ◆ ההסדרה כוללת את כל המרכיבים הנדרשים להקמת פרויקט-הסכם שיתוף לבניה וקומבינציה מול קבוצת מור
- ◆ חלוקה שוויונית של יחידות הדיור שייבנו בין המצטרפים

3 התאגדות סביב יזם מוביל

- ◆ יזם מוביל הקשור עם מרבית בעלי הקרקע מבצע את החיבורים וההסכמים הנדרשים
- ◆ כך ניתן להוציא את הפרויקט מן הכוח אל הפועל — קבלת מגרשים בשלמות בטבלת ההקצאות
- ◆ התאגדות סביב יזם משמעותי תאפשר קידום הפרויקטים כבר בשלבים הראשונים

**ללא חיבורים בין בעלי קרקע — לרוב לא ניתן להגיע למגרש עצמאי.
ההתארגנות היא תנאי למיקסום מימוש הזכויות בפועל.**



סיכום והמשך פעולה

- ✦ תמ"ל 3010 פורסמה – והישגים משמעותיים נקלטו בתוכנית
 - ✦ אנו ממשיכים לפעול להשבחת הזכויות באמצעות פנייה מקצועית לותמ"ל
 - ✦ שלב האיחוד והחלוקה מתקרב – והשליטה בתוצאה תלויה בהתארגנות מוקדמת
 - ✦ השלב הנוכחי הוא השלב שבו כל בעל קרקע ישפיע על מיקומו בפרויקט – ועל יכולת המימוש שלו בעתיד, החלטות שלא יתקבלו כעת – ייקבעו בפועל במסגרת התכנון על ידי הותמ"ל.
- מי שפועל בשלב זה – מייצר לעצמו יתרון מהותי בתהליך, הן במיקום הזכויות והן ביכולת המימוש בפועל**
- ✦ אנו מזמינים אתכם לפגישה אישית – להצגת מיקום הזכויות, אפשרויות ההתארגנות וחלופות המימוש

לעדכונים שוטפים על רובע המיסדים | אתר האינטרנט 

hameyasdim.co.il

לתיאום פגישה אישית | חנן מור: 054-4561166 | אבי מאור: 054-4284003
וואטסאפ: 052-3445078 | hameyasdim@morenadlan.com