

המייסדים – נס ציונה

עדכון בעלי קרקע רבעון שלישי לשנת 2025

רובע המייסדים

- הדמיית הרובע כפי שתוכננה ע"י צוות התכנון של החברה המנהלת עבור בעלי הקרקע.
- ההדמיה הינה להמחשה בלבד ואינה מייצגת את התכנון הסופי להפקדה.



רובע המייסדים - הדמיות

ההדמיות הינם להמחשה בלבד ומתבססות על תכנון שהוכן על ידי חברת הניהול של בעלי הקרקע, ההדמיות אינן מייצגות את התכנון הסופי שיאושר במסגרת התוכנית.



מכיוון דרום



מכיוון צפון מזרח



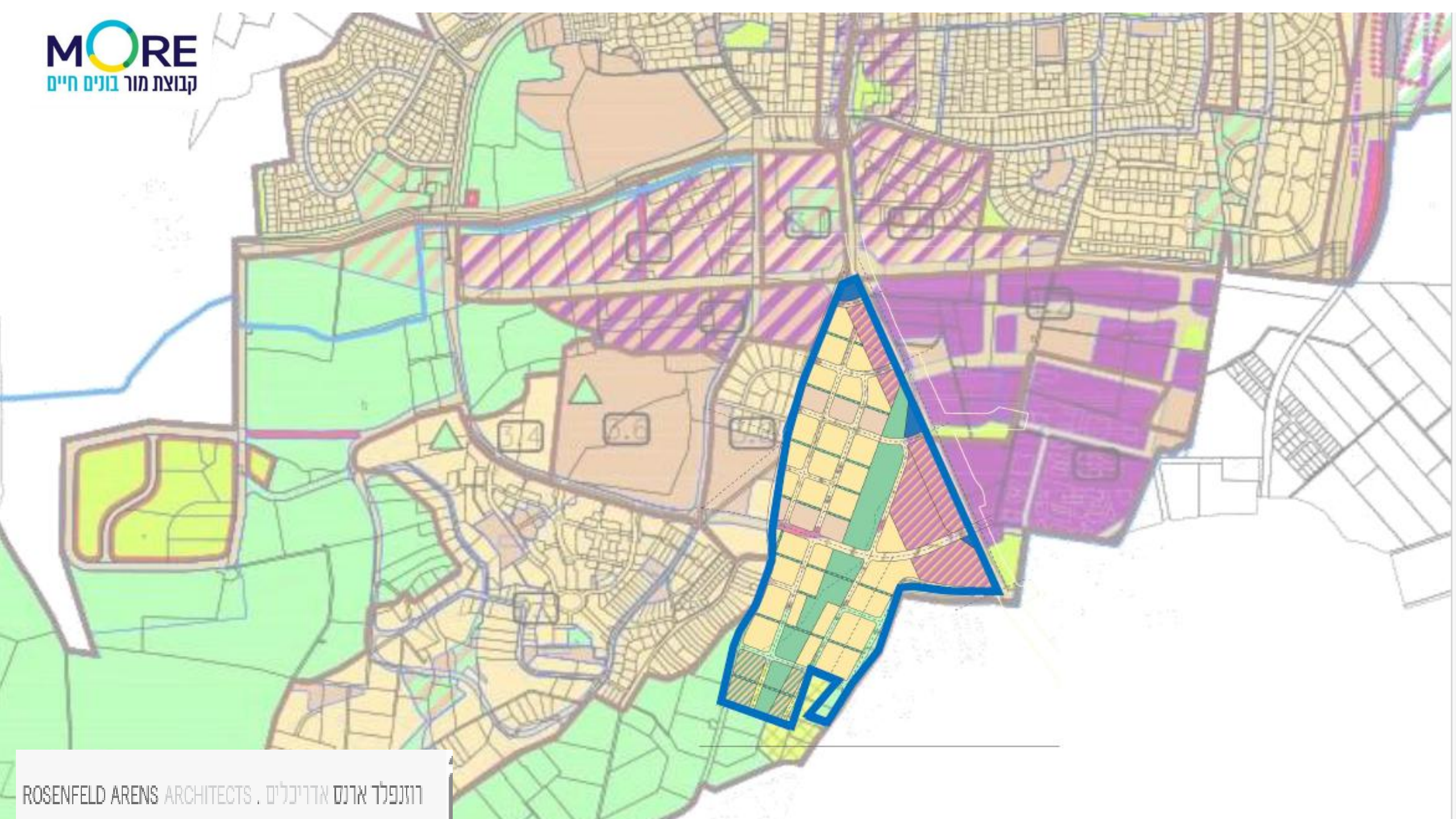
מכיוון דרום מערב

המייסדים נס ציונה – תוכן עניינים

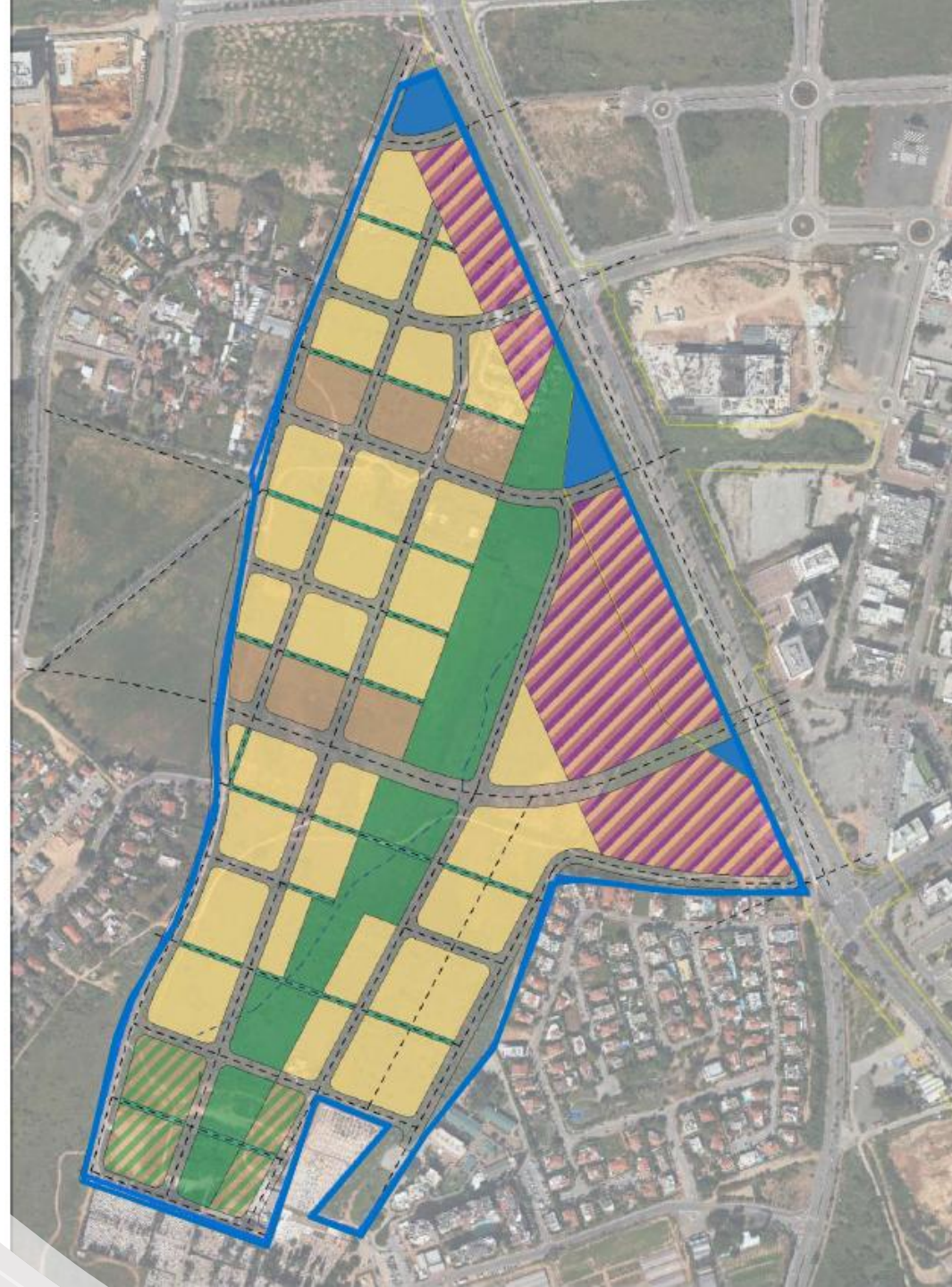
1. הערכות למיקסום זכויות בקרקע- הכנת חלופה תכנונית מטעם צוות התכנון של בעלי הקרקע
2. הערכות לשולחן עגול
3. גיבוש שיחות עם העירייה לעניין "היום שאחרי" פיתוח ותשתיות
4. ממשק בית הקברות עם התוכנית
5. תשתית ניקוז חסם לתוכנית- הצגת פתרונות צוות התכנון של החברה המנהלת עבור בעלי הקרקע
6. הערכות לקראת טבלאות איחוד וחלוקה- איגוד בעלי הקרקע למול השמאי התוכנית
7. תוכנית עיסקית כללית לשנים 2025-2035
8. אתגרים והערכות לסוף שנה



המייסדים - נס ציונה
הכנת חלופת תכנון של חברת הניהול
עבור בעלי הקרקע.
9,000 יח"ד

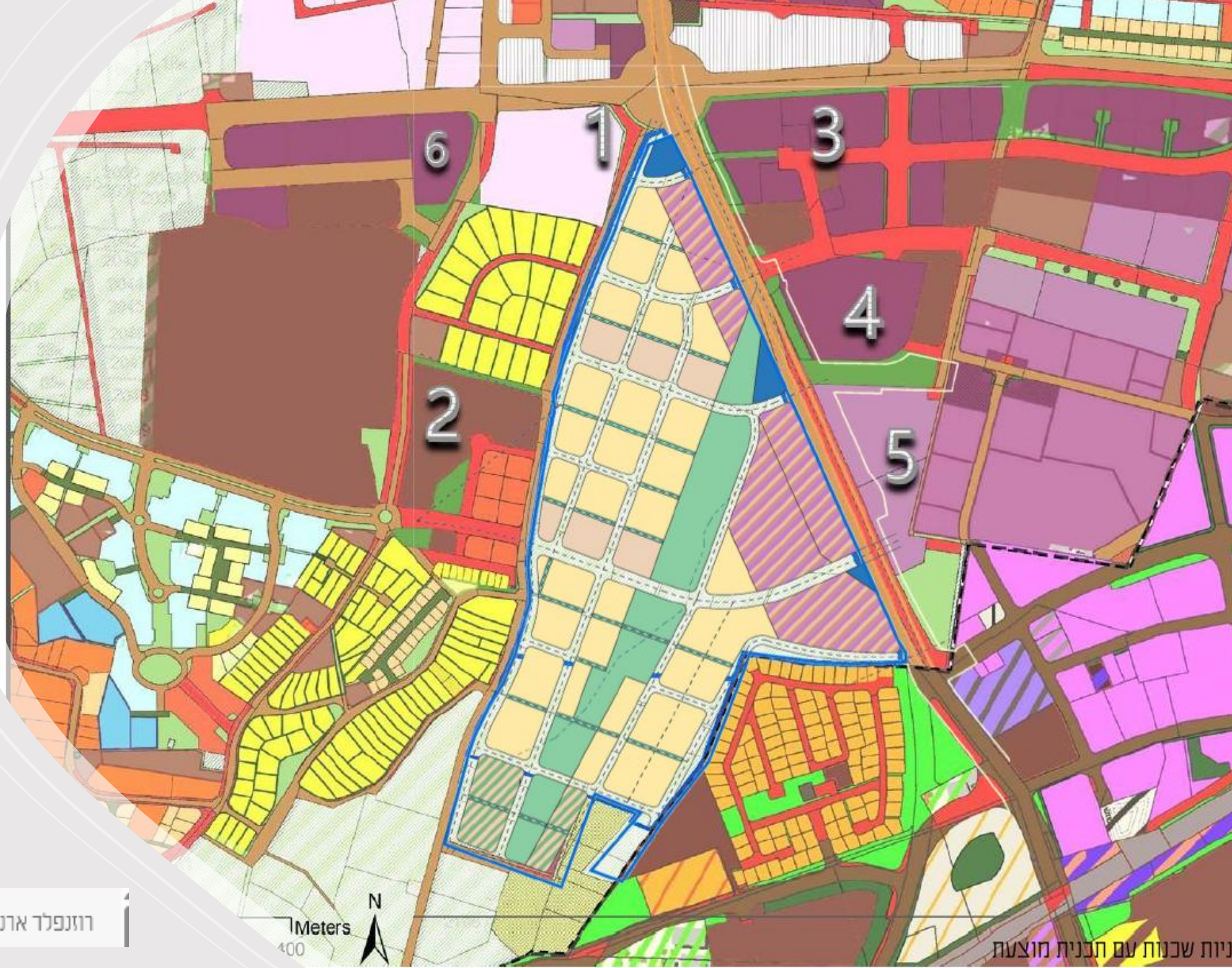






- מגורים א
- מגורים ג
- מגורים בישוב כפרי
- מתקנים הנדסיים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- גבול התוכנית
- דרך מוצעת או הרחבה
- שטח פרטי פתוח
- אזור תעשייה
- שטח ציבורי פתוח
- תעסוקה
- שטח לבניני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מוצעת או הרחבה
- דרך קיימת או מאושרת
- שטח פרטי פתוח
- קו כחול הצעת חוקר
- תעשייה עתירת ידע
- חורשה לשימור
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- זיקת הנאה
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דיוור מיוחד
- מגורים



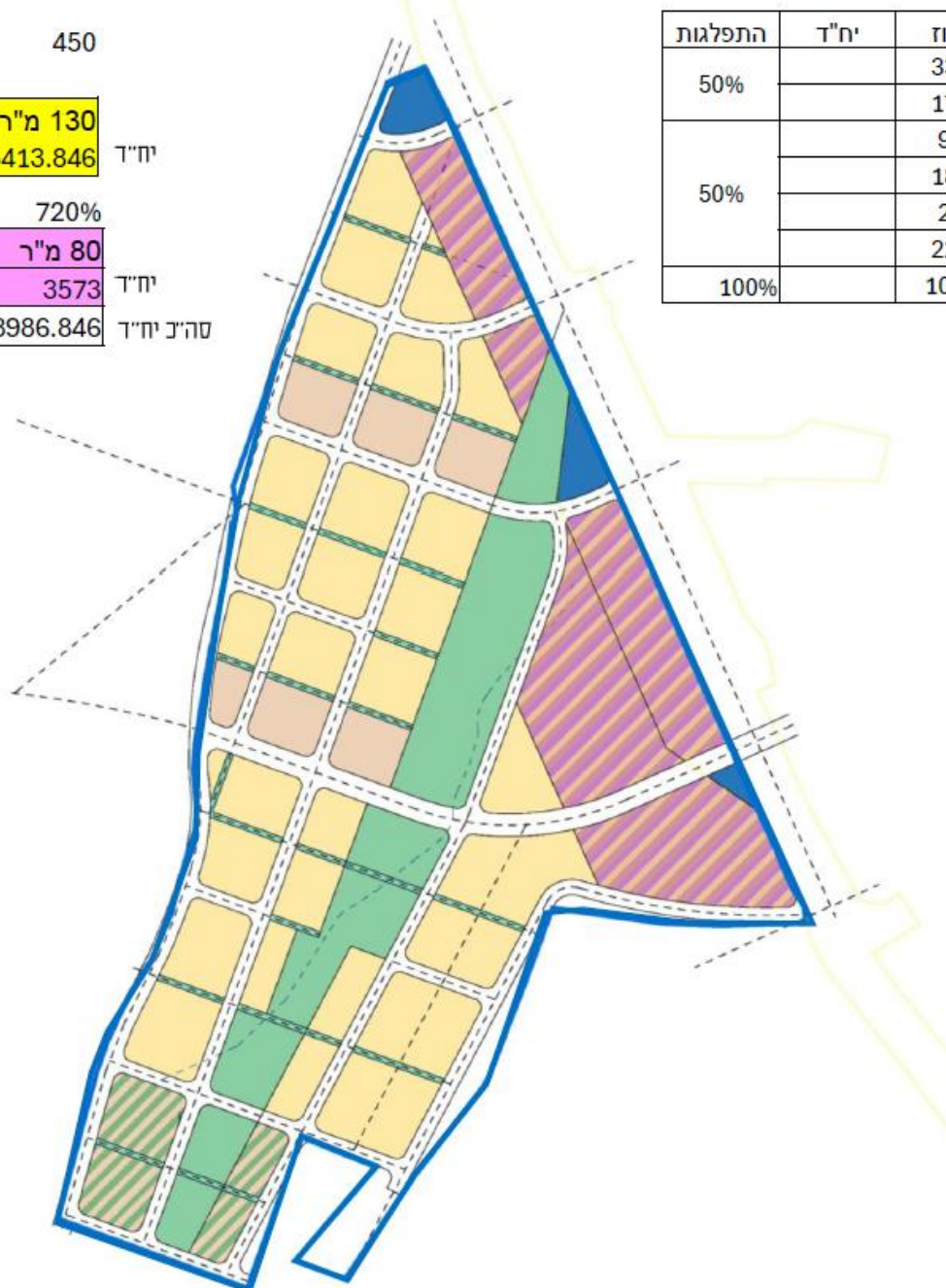


בדיקת
גרנד בינוי



	600	550	500	450	
	130 מ"ר				יח"ד
	7218.462	6616.923	6015.385	5413.846	
	720%				
	80 מ"ר				יח"ד
	3573				
סה"כ יח"ד	10791.46	10189.92	9588.385	8986.846	

התפלגות	יח"ד	אחוז	דונם	
50%		33%	156.4	מגורים
		17%	79.4	מגורים/תעסוקה/מסחר
50%		9%	42.3	ציבורי
		18%	84.2	שצפ
		2%	10.2	שביל
		22%	102.5	דרך מוצעת
100%		100%	475	סה"כ



מינימום כ-9,000 יח"ד

המייסדים – נס ציונה
הערכות לשולחן עגול

מהו "שולחן עגול" בתהליך ותמ"ל



- שולחן עגול" הוא מפגש היוועצות בלתי פורמלי אך משמעותי מאוד, שמטרתו לאפשר שיח בין כלל הגורמים הרלוונטיים לתוכנית עוד לפני שהיא מגיעה לשלב ההפקדה הרשמי.
- הוא מתקיים ביוזמת הותמ"ל כדי לאתר מראש בעיות, התנגדויות והזדמנויות.
- קבוצת חנן מור תהיה נוכחת כחלק מהייצוג של בעלי הקרקע במסגרת השולחן העגול ותמשיך ותפעל למקסם את הזכויות והתוצרים של התכנון.



משתתפים בשולחן העגול



נציגי מינהל התכנון
וצוות הותמ"ל

צוות התכנון
והיועצים

נציגי הרשות
המקומית

גורמים תשתיתיים

יזם או בעלי הקרקע

לעיתים גם נציגי
ציבור או עמותות,
בהתאם לאופי
התוכנית

שלב התהליך

הכנת טיוטת תוכנית ראשונית –

המתכנן מציג קונספט ראשוני: גבולות, ייעודי קרקע, תשתיות, תחבורה, שלביות, תעסוקה וכו', כל הגורמים מעלים הערות, קשיים ודרישות.

- עיבוד ממצאים ועדכון התוכנית
- התוכנית מתוקנת בהתאם לפידבק שהתקבל
- בחינת בשלות התוכנית – הוועדה בודקת אם התוכנית מוכנה להפקדה רשמית
- הפקדת התוכנית בותמ"ל – לאחר תיקונים
- התוכנית מופקדת ומועברת לשלב ההתנגדויות הציבוריות לפי חוק.



הכרזת בממשלה

01/02/2024



25/6/2024



שייכות התנעה וגיבוש עקרונות

תחילת נובמבר 2025



שייכות שולחן עגול

פגישות ושייכות עבודה למעקב

הגשת התכנית

בדיקת תנאי סף

דיון להפקדה

מילוי תנאים להפקדה

רבעון ראשון 2026



הפקדה להתנגדויות הציבור

שמיעת התנגדויות ודו"ח חוקר

סוף 2026



דיון באישור התוכנית

רבעון לאחר מכן



מתן תוקף

מעקב אחר ביצוע התוכנית

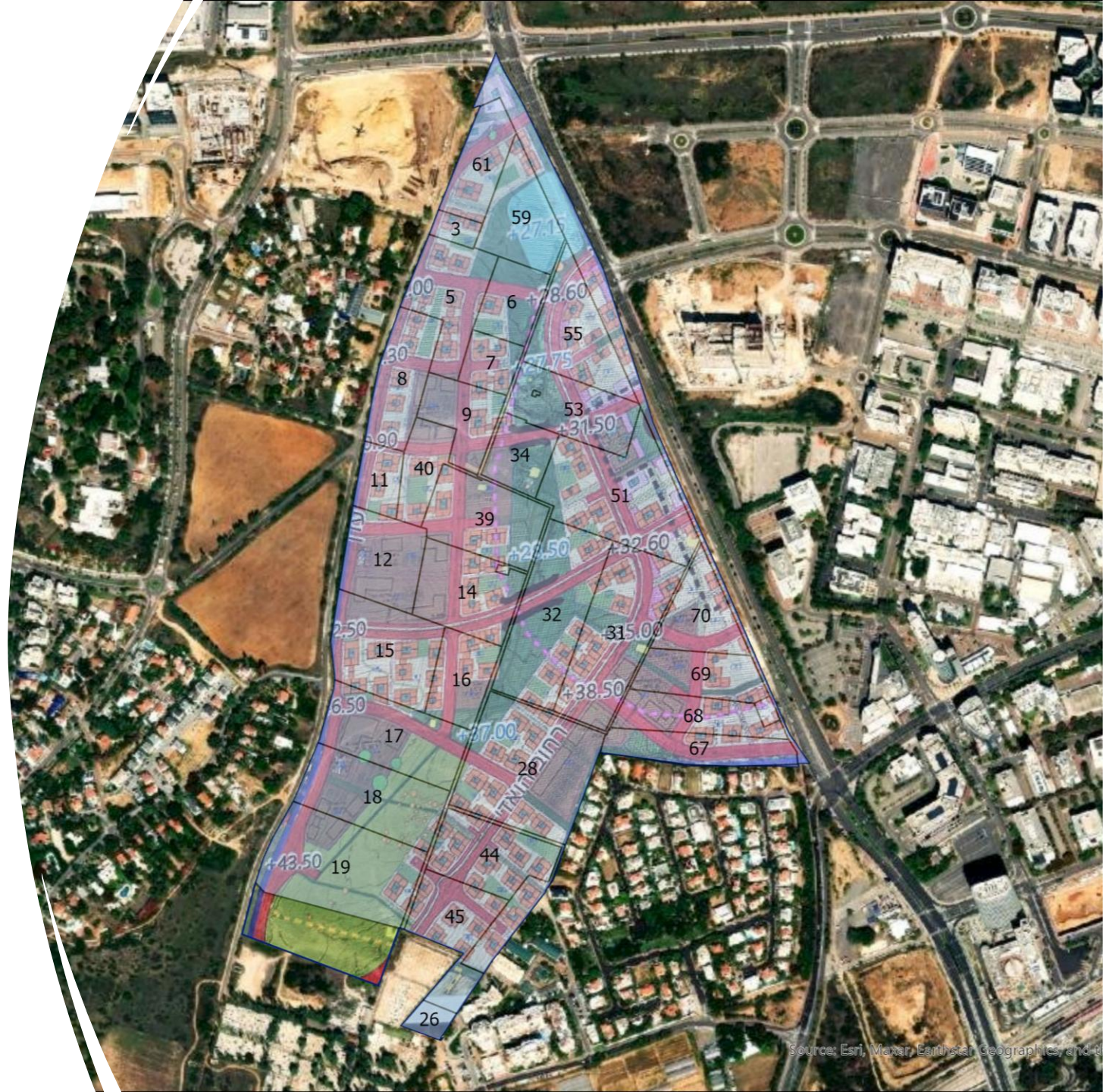


המייסדים – נס ציונה
ממשק התוכנית עם בית
הקברות

התוכנית על רקע תצלום אוויר

- ממשק החיבור של החלק הדרומי בתוכנית עם בית הקברות המתוכנן
- מפתח ההתחברות לאזור הנופש המטרופוליני הדרום/מערבי
- הגדלת בית הקברות מזרחה והממשק עם נווה עמית

התוכנית המוצגת הינה להמחשה בלבד ומסתמכת על ניתוח התכנון של חברת הניהול עבור בעלי הקרקע



המייסדים – נס ציונה גיבוש שיחות עם העירייה לעניין היום שאחרי לקידום פיתוח ותשתיות

יפורט ברבעון הבא

המייסדים – נס ציונה

תשתית הידרולוגיה וניקוז

הצעת פתרונות צוות התכנון

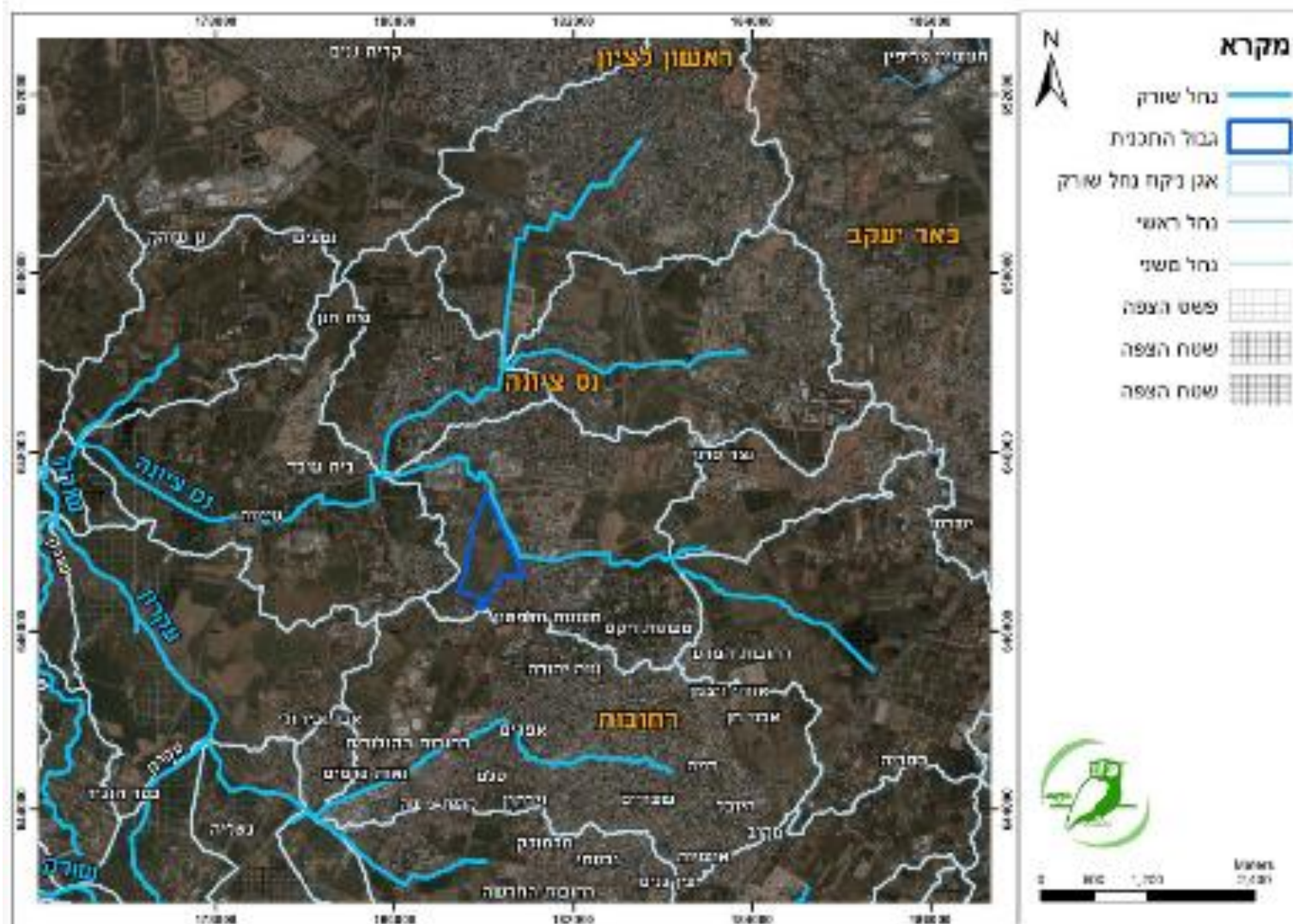
של חברת הניהול



הידרולוגיה וניקוז

שימושי קרקע- מצב קיים

- שימוש הקרקע העיקריים בשטח התכנית במצב הקיים הם חקלאות (גידולי שדה) ושטחים פתוחים. בסמוך לכביש 412 נמצא שטח תעשייה (מפעל).

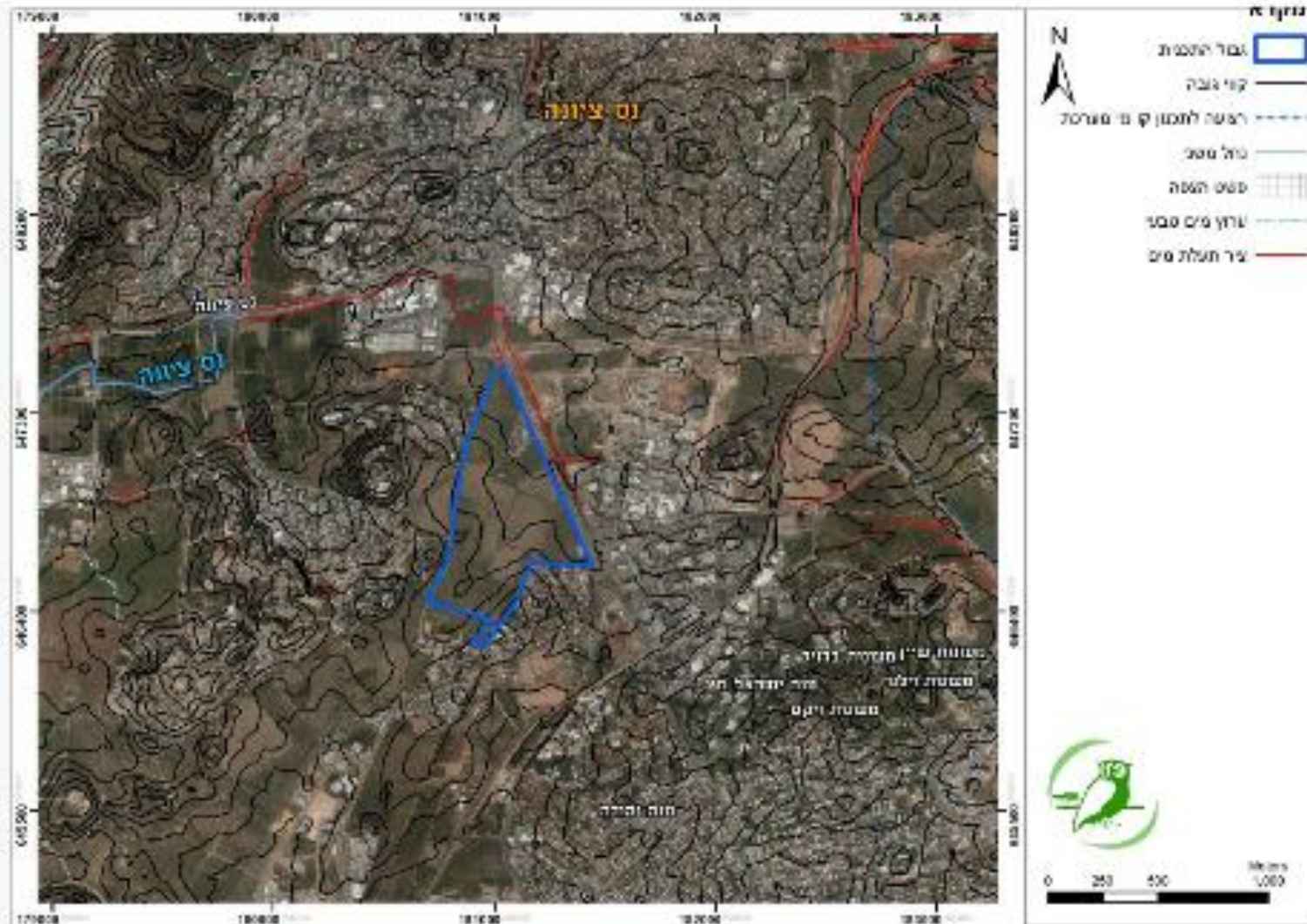


הידרולוגיה וניקוז

נחלים ואגני ניקוז

- שטח התכנית נמצא בתחום אגן ניקוז נחל שורק
- חלק משטחי הערים נס ציונה ורחובות, בנוסף לשטחים פתוחים נרחבים ממזרח לעיר רחובות מתנקזים לנחל נס ציונה דרך ערוץ העובר בגבול שטח התכנית, במקביל לכביש 412.
- חב שטח העיר נס ציונה וחלקים מראשון לציון ובאר יעקוב מתנקזים לנחל נס ציונה דרך ערוץ צפוני לשטח התכנית





הידרולוגיה וניקוז

נחלים וניקוז

- שטח התכנית נמצא במרחק של 1200 מטר מנחל נס ציונה, שורק ניקוז משני.
- תחום השפעה של הנחל מוגדר כ-50 מטר לכל צד מציר הנחל. על כן התכנית אינה נמצאת בתחום השפעה של ערוצים המוגדרים בתמ"א 1.
- ציר תעלת מים אובל בחלקו המזרחי של השטח.



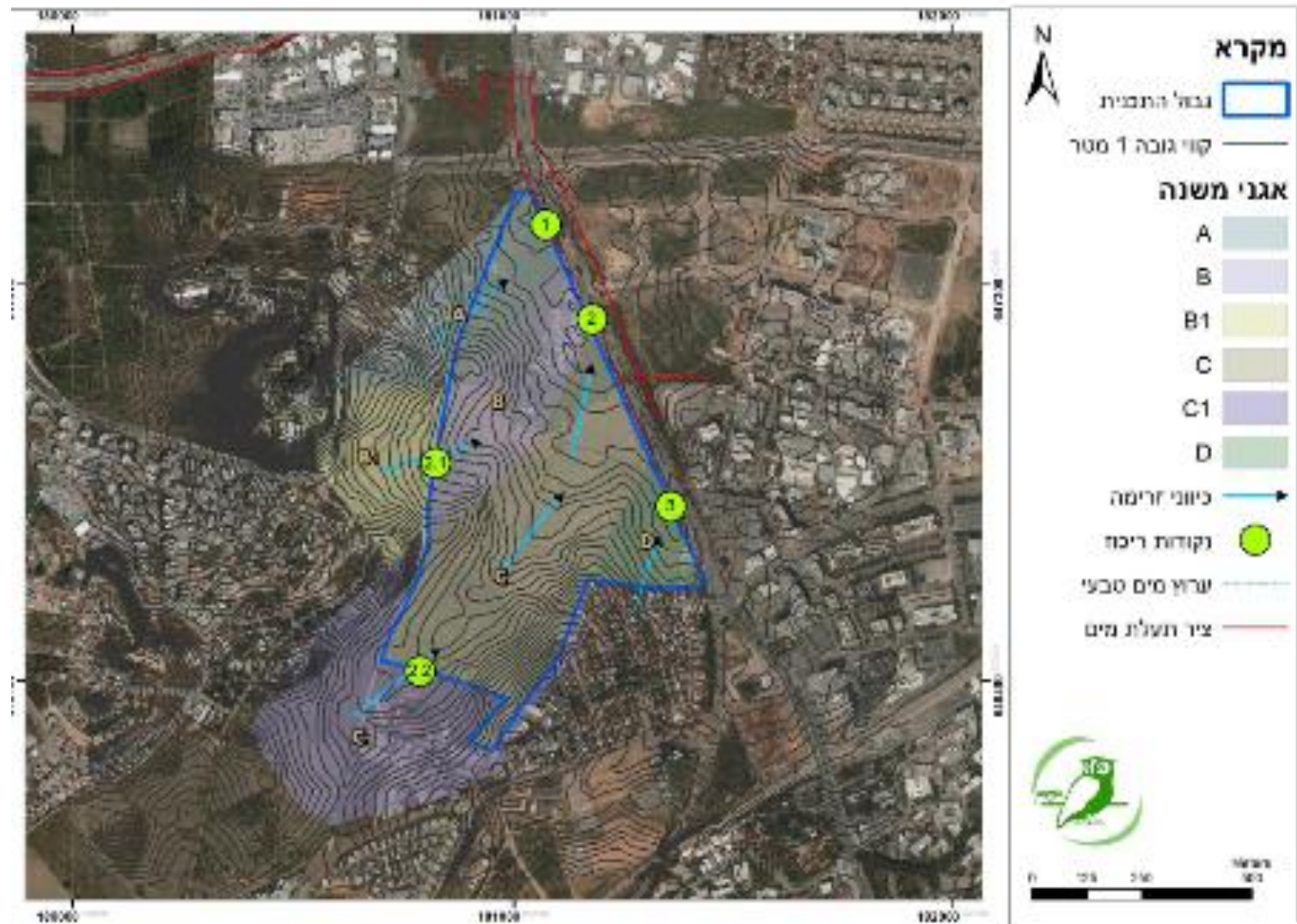
הידרולוגיה וניקוז

ניקוז מצב קיים

(1) לאורך כביש 412 קיימת תעלת ניקוז בחלקו הדרומי של הכביש, עד לאזור המפעל, התעלה הינה תעלה פתוחה, לא מתוחזקת וסתומה ברובה.

(2) באזור המפעל התעלה הופכת למוביל תת קרקעי עגול.

(3) בקרבת הצומת המים נכנסים למוביל בטון תת קרקעי מרובע (כ- 70x160 ס"מ) אשר חוצה את הצומת. המוביל סתום בחלקו ולא מעביר את המים ביעילות. במקודת היציאה מוצרת בריכה גדולה.



הידרולוגיה וניקוז

חלוקה לאגני משנה

- שטח התכנית מתחלק למספר אגני משנה אשר מתחילים מחוץ לשטח התכנית ומתנקזים אליה.
- כביש 412 (ציר רחוב ויצמן) ובייחוד צומת הרחובות ויצמן- דרך הנפת הדגל מהווים את האזור הנמוך ביותר בשטח התכנית, אליו מתנקזים המים.
- במקביל לכביש 412 קיימת מערכת תישול המובילה את המים אל נחל נס ציונה.

המייסדים – נס ציונה

הערכות לקראת תוכנית איחוד

וחלוקה

איחוד וחלוקה חלקות במושע

- כאשר קרקע בבעלות של מספר אנשים במשותף, ללא הסכם שותפות שמסדיר את היחסים ביניהם, מדובר במצב של "מושע".
 - בעל נכס במושע עם עוד אנשים, שווי השוק של החלק היחסי שלו בבעלות, יוערך בסכום נמוך יותר מאשר החלק היחסי המוכפל בשווי שוק של בעלות מלאה. בהתאם לכך, מקבלים גם פחות זכויות בתכנית. לאחרונה חל שינוי בעיקרון זה לטובת בעלי הקרקע.
 - מיקום הזכויות המתקבלות במצב היוצא בתוכנית מושפעות מגודל החלקה במצב הנכנס ובהסדרה של היחסים בין בעלי קרקע רבים ככול שניתן בהסכם שיתוף.
 - הוכן מראש הסכם שיתוף ע"י חברת הניהול של בעלי הקרקע שמסדיר את היחסים ביניהם, כל אחד ואחד מהם יכנס לתכנית בשווי גבוה יותר! ויקבל יותר זכויות במגרשים החדשים. בנוסף השיתוף מאפשר לקבל זכויות במגרשים שלמים ללא צורך בהליך של פירוק שיתוף עתידי.
 - כל נושא ה"מושע", כמות השותפים ואופן ההסדרה של היחסים ביניהם, הוא קריטי לקביעת השווי ובעל השפעה גדולה על היקף הקצאת הזכויות בתכנית.
 - לעיתים הוא לא מובא בחשבון כראוי ובכל מקרה ניתן ורצוי להיערך לכך מראש ולהצטרף להסכם השיתוף לפני הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה.
 - לסיכום:
- מתן תשומת לב לכל פרט ופרט שמצוי בטבלאות איחוד והחלוקה ובהליכי ההכנה שלהן, גם כשהכל נראה "כאילו בסדר", יכולה לשנות את היקף הזכויות ושווי המגרשים שתקבלו בתכנית חדשה, אפילו בעשרות אחוזים.

היערכות עסקית סטטוטורית לשנים הבאות 2035-2025

תוכנית פעולה עסקית-כלכלית

טווח קצר (2025-2026):

- הבטחת ודאות סטטוטורית (הפקדה ואישור התוכנית).
- בניית מסגרת השקעות (ושותפויות עם אופציות, קרן ייעודית).

טווח בינוני (2026-2028):

- קידום שיתוף פעולה עם הרשות המקומית לצורך הסכם הפיתוח והתשתיות

- תכנון התשתיות לטובת רובע מתקדם ומודרני.
- מימוש עסקאות קומבינציה.
- קידום שיווק ראשוני לרובע.

טווח ארוך (2028-2035):

- פיתוח בפועל של הרובע.
- ביסוס רובע המייסדים כמודל לאומי לרובע חדשני.

היקף יחידות הדיור

- היקף הזכויות בתמ"א 70 מאפשר כמות יח"ד גדולה יותר בהיקף של כ-9000 יח"ד, אנחנו פועלים בהתאם להוראות ההסכם והכנו חלופה מיטבית מטעם בעלי הקרקע שיתכן ותוצג בשולחנות העגולים. הועבר מסר לצוות התכנון על כוונת חברת הניהול של בעלי הקרקע להציג חלופת תכנון שתציג כ-9,000 יח"ד.

הכנת תוכנית לקידום הפיתוח והתשתיות לרובע המייסדים

- מתקיימות פגישות עם עיריית נס ציונה לבדיקת האפשרות לקידום התשתיות והפיתוח על ידי איגוד רוב בעלי הקרקע
- הוקם צוות תכנון ייעודי מטעמנו

התארגנות בעלי הקרקע לקבוצה לצורך היערכות לקראת טבלאות איחוד וחלוקה של התוכנית

- הגיעו פניות אלינו מקרב בעלי הקרקע הלא חתומים על הסכם הניהול להצטרפות לקבוצה
- הוכן הסכם ניהול שיתוף ייעודי למצטרפים חדשים

שלבי התקדמות מעודכנים

- שלב גיבוש התוכנית בוצע מכינים מסמכים למפגש שולחן עגול מתוכנן לחודש נובמבר השנה.
- הגשת התוכנית תעשה לאחר תיקון הערות מפגש השולחנות העגולים צפויה להיות עד סוף השנה.
- הפקדת התוכנית מייד לאחר מכן צפוי להיות רבעון ראשון שנה הבאה.

- גיבוש התכנון להצגה בשולחנות עגולים – מעבדים את המסמכים לקראת שולחנות עגולים
- קביעת מועד להתכנסות לשולחנות עגולים – נקבע מועד לחודש נובמבר
- סיום הכנת תוכנית מטעם חברת הניהול של בעלי הקרקע להצגה במפגש שולחנות עגולים לקראת הפקדה – הסתיים
- התארגנות לקראת איחוד וחלוקה – מארגנים קבוצה גדולה ככול שניתן מול שמאי התוכנית
- קידום פיתוח ותשתיות לרובע המייסדים – מתקיימים פגישות עם עיריית נס ציונה, הוקם צוות ייעודי לנושא
- **בהמשך:**
- הגשת התוכנית – הכנת מסמכי התוכנית לקראת קליטה והפקדה לאחר הערות השולחנות העגולים
- דיון להפקדה – מילוי תנאים להפקדה
- איחוד וחלוקה ועריכת נספח ע"י שמאי הוועדה כחלק ממסמכי ההפקדה - היערכות בעלי הקרקע כקבוצה מול השמאי לחלוקת הזכויות
- הפקדת התוכנית להתנגדויות הציבור - היערכות להתנגדויות בעלי הקרקע באמצעות, אדריכל, שמאי, ויועץ משפטי
- **שנת 2026 – שנת אישור התוכנית**



סיכום

- התוכנית מתקדמת על פי לוחות הזמנים המעודכנים וצפויה להיות מופקדת ברבעון הראשון
- בסבירות גבוהה התוכנית תכלול שלביות בהתאם להתקדמות פיתוח התשתיות התחבורה, BRT ומטרו, הוקם צוות ייעודי מטעמנו לנושא
- הוכנה חלופת תכנון מטעם הבעלים לטובת הצגה בשולחנות עגולים
- התחלנו בהקמת צוות מקצועי לטובת התארגנות להסכם פיתוח עם העירייה
- התארגנות לצירוף בעלי קרקע נוספים לטובת איחוד וחלוקה

חברת הניהול – קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ

• לפרטים נוספים ולתאום פגישה ניתן ליצור קשר:

• חנן מור – 054-4561166

• אבי מאור – 054-4284003

• הודעות וואטצאפ המייסדים – 052-3445078

• מייל המייסדים – hameyasdim@morenadlan.com

תודה!

