

המייסדים
נס ציונה
עדכון בעלי
קרקע לסיכום
שנת 2025



רובע המייסדים נס ציונה
הופכים חזון למציאות

רובע המייסדים

- הדמיית תכנון הרובע
- ההדמיה הינה להמחשה בלבד ואינה מייצגת את התכנון הסופי להפקדה.



המייסדים נס ציונה – תוכן עניינים

1. אירועים מרכזיים לשנת 2025
2. סטטוס התוכנית ולו"ז צפוי לאישורה כפי שהוצג ע"י דירה להשכיר
3. מפגש שולחן עגול הצגת עמדת בעלי הקרקע באמצעות חנן מור
4. חלופה תכנונית מטעם קבוצת חנן מור שהוצגה לותמ"ל
5. קידום התוכנית הכוללנית לנס ציונה השתתפות במפגש שיתוף ציבור
6. חסמים של פיתוח ותשתיות עמדת עיריית נס ציונה
7. התארגנות מוקדמת לקראת טבלאות איחוד וחלוקה
8. אתגרים והערכות לשנת 2026

אירועים מרכזיים בשנת 2025

1. הכנת חלופה תכנונית מטעם בעלי הקרקע באמצעות האדריכל מנדי רזנפלד
2. מפגשי עדכון שוטפים עם דירה להשכיר על התקדמות התוכנית
3. ממשק בית הקברות והיקפו עם גבול התוכנית הצגת ניתוח עמדת בעלי הקרקע
4. פגישה עם מתכנת הותמ"ל להצגת החלופה התכנונית טרם מפגש שולחנות עגולים
5. התנגדות ראש העיר לקידום התוכנית באופן פומבי בתקשורת
6. השתתפות בכנס שיתוף ציבור לתוכנית הכוללנית של נס ציונה
7. השתתפות בכנס שולחן עגול הצגת עמדה מקצועית מפורטת תוך שמירה על זכויות בעלי הקרקע
8. ריכוז החסמים לאישור התוכנית שהוצגה על ידי עיריית נס ציונה - והיערכות של קבוצת מור כנציגת בעלי הקרקע
9. העברת חלופת התכנון, ומצגת הערות והתייחסות למסמכי התוכנית לותמ"ל ולמתכנת התוכנית
10. התמודדות ושמירה על הקרקע מפני פולשים – בחלק מהקרקעות ישנם פולשים –סיוע לבעלי הקרקע לשמור על זכויותיהם.
11. פגישות עדכון אישיות עם בעלי קרקע ועדכונים רבעוניים
12. מכתב הארכת הסכם הניהול בשנה נוספת לאור התפתחות התכנון
13. עסקאות רכישת קרקע מבעלי הזכויות במתחם על ידי קבוצת חנן מור

המייסדים – נס ציונה

סטטוס התוכנית ולו"ז תוכנית תמל 3010

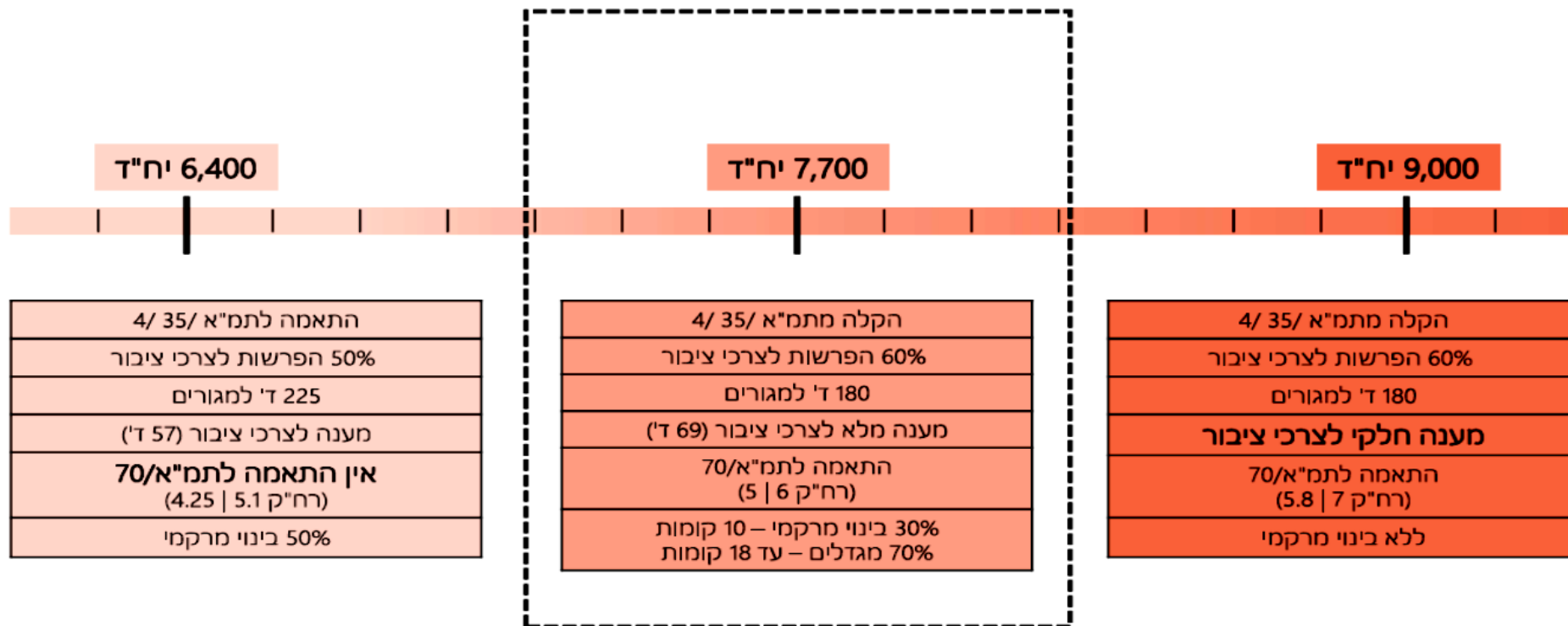


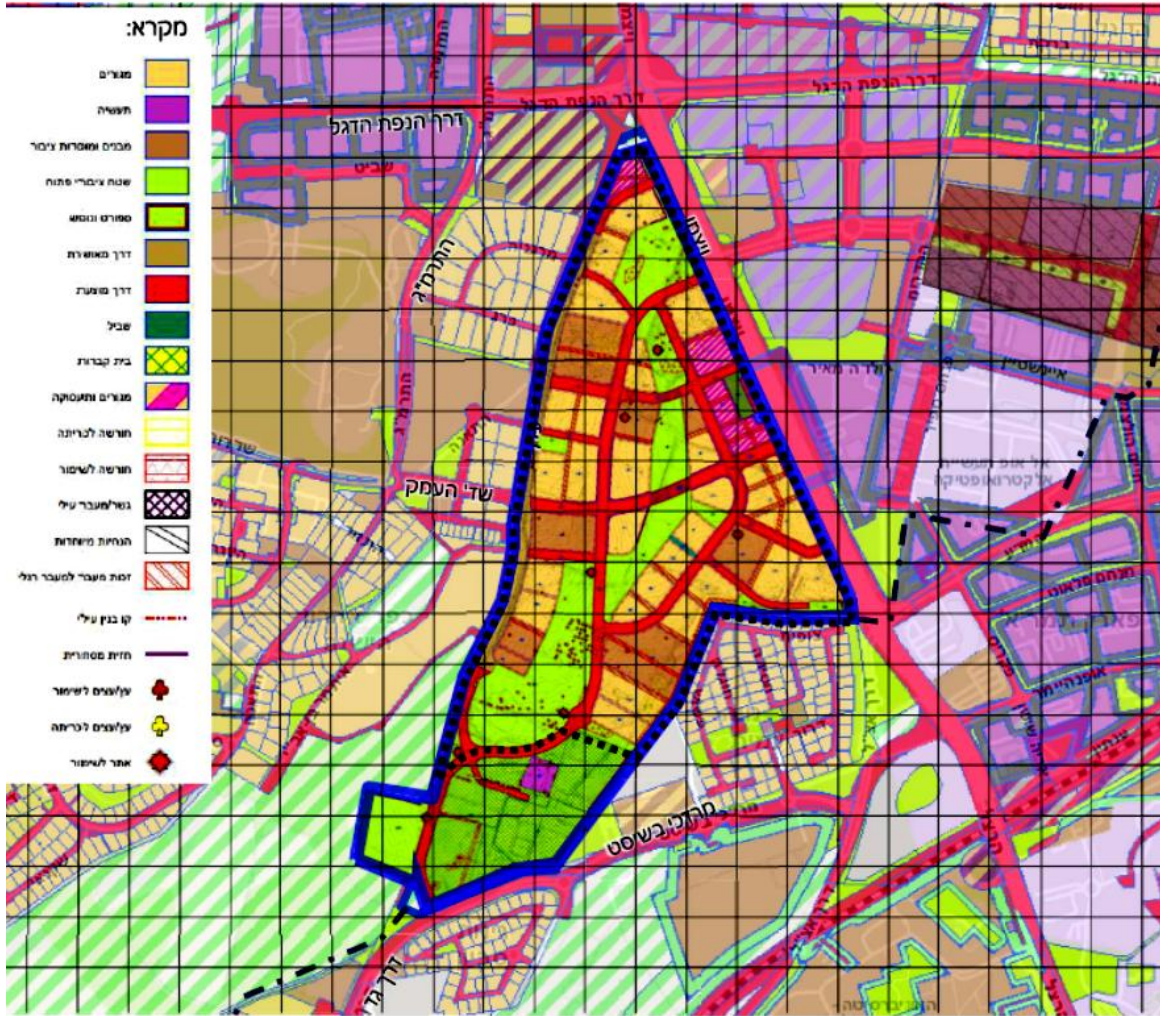
התכנית



רקע

שטח התכנית כ- 550 ד'	
קיבולת התכנית כ- 7,700 יח"ד	
צפיפות נטו ממוצעת 45 יח"ד/ד	
שטח לתעסוקה ומסחר כ- 67,000 מ"ר	
רח"ק טבעת ראשונה - 6 טבעת שניה - 5	
תחנת מטרו "פארק המדע" בדופן מזרחית.	
קישוריות מזרח-מערב.	
הסדרת תשתיות - ניקוז וביוב	





יעודי קרקע |

יעוד	שטח בדונם	%
מגורים	160.6 ד'	35.7%
מגורים ותעסוקה	20.3 ד'	4.5%
מבני ציבור	64.5 ד'	14.3%
שצ"פ	107.3 ד'	23.8%
כיכר עירונית	2.7 ד'	0.6%
תחנת תחבורה ציבורית	1.2 ד'	0.3%
מתקנים הנדסיים	0.4 ד'	0.1%
דרך מוצעת	73.7 ד'	16.3%
דרך מאשרת	18.8 ד'	4.1%
שביל	0.4 ד'	0.1%
סה"כ	450 ד'	100%

40.2%

- שטח השכונה (ללא בית עלמין, ספורט ונופש) – 450 ד'.
- פרישת מגורים – 40%.
- תמ"א 4 / 35 מאפשרת גמישות לפרישת מגורים מינימלית 40% באישור מוסד התכנון המוסמך.



תיאום שבוצע	גוף לתיאום
הועברו חומרים והתקיימו פגישות תיאום 21.9.25 , 22.6.25	נת"א
הועברו חומרים והתקיימו פגישות תיאום 21.9.25 , 15.5.25 , 28.1.25	נת"ע
פגישת תיאום בתאריך 5.12.24	תאגיד המים
פגישת תיאום בתאריך 12.11.24	מקורות
פגישת תיאום בתאריך 12.11.24	רשות הניקוז
פגישת תיאום בתאריך 11.12.24	רשות העתיקות
הועברה פניה לתיאום בתאריך 15.5.25	משהב"ט
התקבלו מגבלות גובה בתאריך 11.11.24	רת"א
פגישת תיאום בתאריך 14.7.25	תמ"ל 4001 רחובות
פגישת תיאום בתאריך 9.11.25	תב"ע נווה עמית רחובות
פגישת תיאום נקבעה לתאריך 3.12.25	תכנית מתאר כוללנית

כפי שהוצג על ידי דירה להשכיר במצגת שולחן עגול

שלבי התכנית

ותמ"ל-לו"ז צפוי

יכול להשתנות בהתאם לנסיבות

הערכת חברת הניהול



המייסדים – נס ציונה

מפגש שולחן עגול הצגת חנן מור



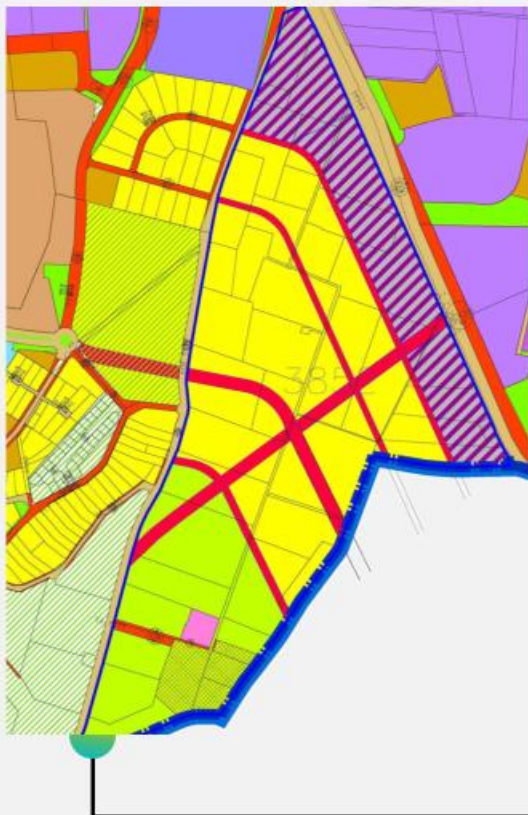


מפגש שולחן עגול

נושאים לדיון

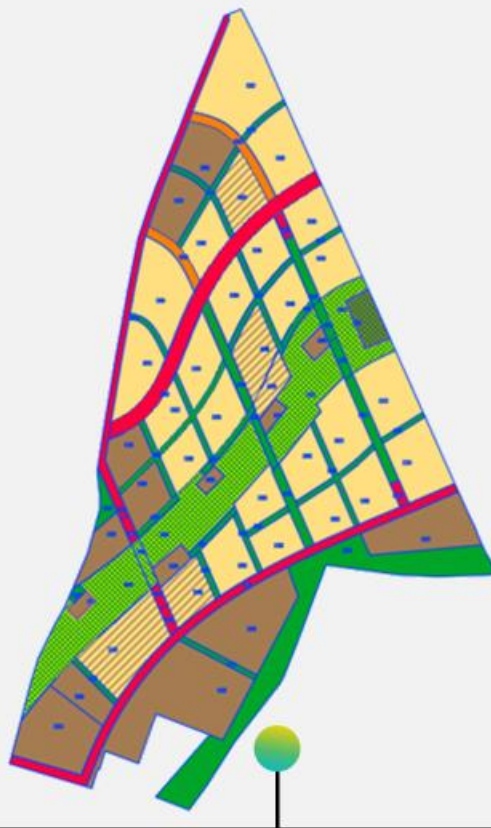
- 01 הפרשות גבוהות לצורכי
ציבור - מעבר לתדריך
- 02 רח"ק מופחת
ביחס לתמ"א 70
- 03 מתחם האיחוד והחלוקה -
בית העלמין ומרכז הספורט
- 04 גודל
דירה
- 05 הוראות שפוגעות
באיכות התכנון

תכנון הרובע לאורך השנים



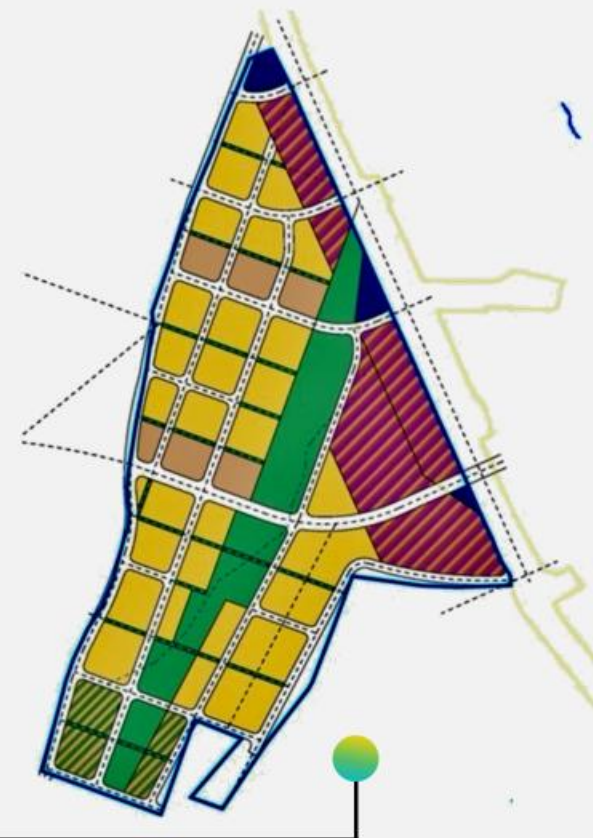
2015

תכנון אדריכל יוסי פרחי
4,000 יחידות דיור
טרם אישור תמ"א 70



2022

תכנון אדריכל ארי כהן
8,000 יחידות דיור



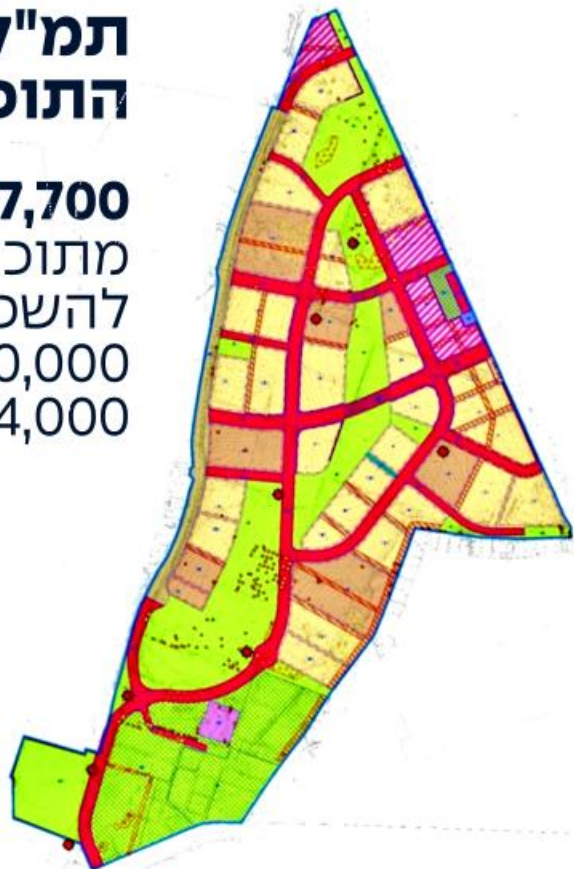
2025

תכנון אדריכל מנדי רוזנפלד
11,000 יחידות דיור

תכנון גורדון אדריכלים 2025 | שולחנות עגולים

**תמ"ל 3010 |
התוכנית כוללת:**

7,700 יח"ד
מתוכן, כ-1,150 יח"ד
להשכרה
60,000 מ"ר תעסוקה
14,000 מ"ר מסחר



הפרשות לצורכי לציבור

מסקנות

03

הממשק בין הקצאת
הקרקע לצורכי
ציבור לבין מתחם
האיחוד והחלוקה

02

ההקצאה אינה
עומדת בעקרונות
תמ"א 4 / 35

01

קרקע צמודת
מטרו- תכנון לא
יעיל כשהפרשה
היא בין 60%-67%
לצורכי ציבור

הקצאה לשטחים פתוחים

ניתוח הקצאת שצ"פ					
סה"כ	קשיחה	ירוקה	שטח לספירה	שטח בתוכנית	ייעוד
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	17,778	17,778	ספורט ונופש
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	456	456	שביל
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	107,342	107,342	שטח ציבורי פתוח
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2,731	2,731	כנר עירונית
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22,692	22,692	זיקות הנאה
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12,910	64,548	מבנים ומוסדות ציבור
163,908	38,333	125,575	סה"כ בתוכנית		
123,000	41,000	82,000	סה"כ על פי נספח הפרוגרמה		
133%			עודף הקצאה		

הקצאה ירוקה נדרשת לפי
תמ"א 70-82 דונם
הקצאה ירוקה בתכנית
125.5 דונם
פער של 43.5 דונמים

הקצאה קשיחה נדרשת לפי
תמ"א 70-41 דונם
הקצאה קשיחה בתכנית
כ-38 דונם

פער כולל של כ-41 דונמים

סוגיות:

- התוכנית מקצה את כלל השטחים הנדרשים ואף מעבר לזה בתשתית ירוקה.
- בהתחשב גם בתשתית הקשיחה שמוקצת בתוכנית (זיקות הנאה / כיכר עירוניות וכו') התוכנית מקצה הרבה מעבר לנדרש בתדריך ובהוראות תמ"א/70.
- נזכיר שהתוכנית צמודת דופן ובנגישות מלאה לאזור נופש מטרופוליני ולכן נדרשת הקצאה ירוקה קשיחה על הרף הנמוך.



רח"ק נמוך ביחס לתנאי הקרקע ומימוש תכנית מטרו

רח"ק	סך זכויות	שטח מגרש לפי טבלה 5	יעוד קרקע
5.3	849,634	159,462	מגורים ד'
5.8	117,784	20,363	מגורים ותעסוקה
5.4	967,418	179,825	סה"כ סחיר

- הרח"ק בתוכנית הוא על פי המינימום הנדרש בתמ"א 70.

- הקרקע הנדונה יכולה לשאת הרבה יותר מהמינימום הנדרש, כך שתאפשר ניצול נכון של תשתית לאומית למקסימום תושבים.



מתחם האיחוד והחלוקה | מרכז ספורט ונופש

01 במסמך העקרונות לאיחוד והחלוקה נכנס השטח המיועד לספורט ונופש לתחום האיחוד והחלוקה.

02 כפי שהצגנו מעלה – ההפרשה לשטחים ירוקים גבוהה ב43 דונם מעבר למה שנדרש על פי התדריך. כמו כן, אין סף כניסה בתכנית לבריכה ולמגרש טניס וכדורגל. מעבר לכך שאין הצדקה להכניס כל דבר שנמצא באנ"מ שהוא מטרופוליני.
משכך יש שתי אופציות: הפחתת השטחים או הוצאת שטחי הספורט והנופש מהאיחוד והחלוקה.



שטח לספירה	ייעוד
17,778	ספורט ונופש
456	שביל
107,342	שטח ציבורי פתוח
125,575	סה"כ

להלן פירוט החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה

שטח נכלל בתחום האיחוד והחלוקה	שטח רשום בדונם	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' נוש
15.314	15.794	חלקי	8	3751
0.562	0.562	מלא	35	3751
13.452	13.452	מלא	36	3751
4.345	17.020	חלקי	39	3751
2.266	2.266	מלא	3	3852
13.794	13.794	מלא	5	3852
7.764	7.764	מלא	6	3852
5.096	5.096	מלא	7	3852
11.969	11.969	מלא	8	3852
9.126	9.126	מלא	9	3852
5.357	5.357	מלא	11	3852
12.232	12.232	מלא	12	3852
0.302	0.302	מלא	13	3852
14.152	14.152	מלא	14	3852
17.264	17.264	מלא	15	3852
9.022	9.022	מלא	16	3852
16.987	16.987	מלא	17	3852
16.830	16.830	מלא	18	3852
26.980	26.980	מלא	19	3852
12.468	12.468	מלא	20	3852
10.426	13.926	חלקי	21	3852
1.824	10.000	חלקי	22	3852
2.431	6.706	חלקי	26	3852
27.335	27.335	מלא	28	3852
22.270	22.270	מלא	31	3852
22.393	22.393	מלא	32	3852
7.400	7.400	מלא	34	3852
0.070	0.070	מלא	36	3852
15.000	15.000	מלא	39	3852
7.371	7.371	מלא	40	3852
8.365	10.667	חלקי	41	3852
4.784	9.500	חלקי	42	3852
0.363	10.086	חלקי	43	3852
13.169	13.169	מלא	44	3852
12.666	18.236	חלקי	45	3852
5.922	5.922	מלא	46	3852
1.105	1.105	מלא	49	3852
24.918	24.918	מלא	51	3852
12.926	12.926	מלא	53	3852
14.600	14.600	מלא	55	3852
5.327	6.138	חלקי	57	3852
12.461	12.461	מלא	59	3852
9.451	9.451	מלא	61	3852
4.628	4.628	מלא	64	3852
0.824	0.824	מלא	66	3852
10.036	10.036	מלא	67	3852
10.032	10.032	מלא	68	3852
10.035	10.035	מלא	69	3852
10.039	10.039	מלא	70	3852
1.436	1.436	מלא	31	5900
504.889		סה"כ		

מתחם האיחוד והחלוקה | בית העלמין

01

בית העלמין צריך להיות מחוץ למתחם האיחוד והחלוקה לאור העובדה שהוא מטרופוליני. ניתן לראות כי חלקות בית העלמין לא נכללו בטבלת האיחוד והחלוקה, למעט חלקות 41,42,43,26, אשר כן נכנסו לטבלה.

מקרא

תוכנית תמל/ 3010

מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

תכנית בשלב הגשה טרום סטטוטורי

Pre-Ruling

10/04/2024

לפי מונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 5

חיפוש מסמך בתוכנית לפי שם/תיאור

מטה  זיהוי וסיווג תכנית  שיתוף 



סדר יום

צרופה לשיבה
מצגת צוות

צרופה לשיבה
מצגת חנן מור

חזרה למעלה



Privacy · Terms

648.6

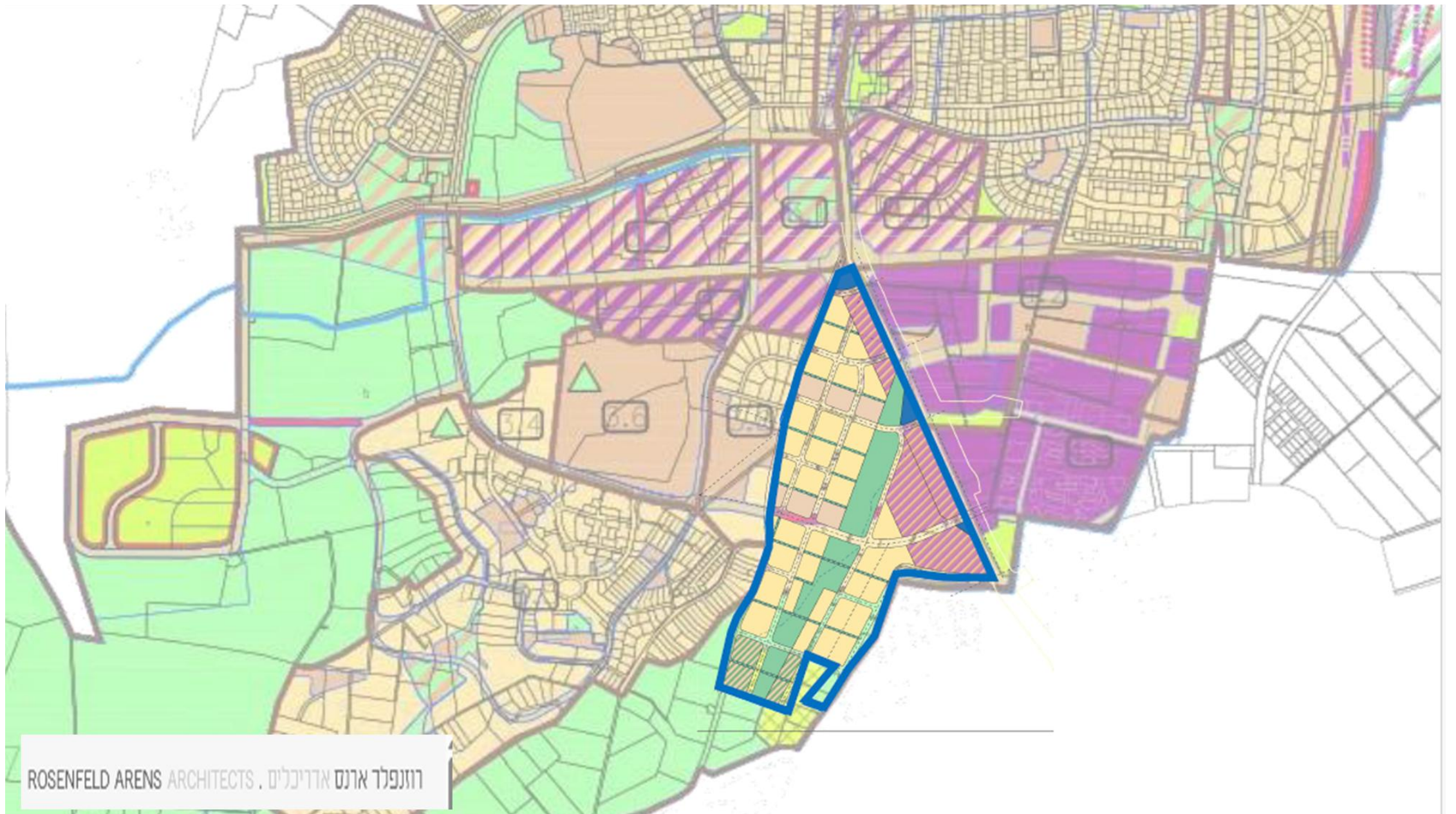
סה"כ שטח בדונם

7,000 יח"ד

מגורים (יח"ד) 



המייסדים – נס ציונה
הכנת חלופת תכנון של חנן מור עבור
בעלי הקרקע. אדריכל מנדי רוזנפלד
9,000 יח"ד



רוזנפלד ארנס ארדיינליים, ROSENFELD ARENS ARCHITECTS



רוזנפלד ארנס אדריכלים . ROSENFELD ARENS ARCHITECTS

תכנית מוצעת על גבי תצ"א

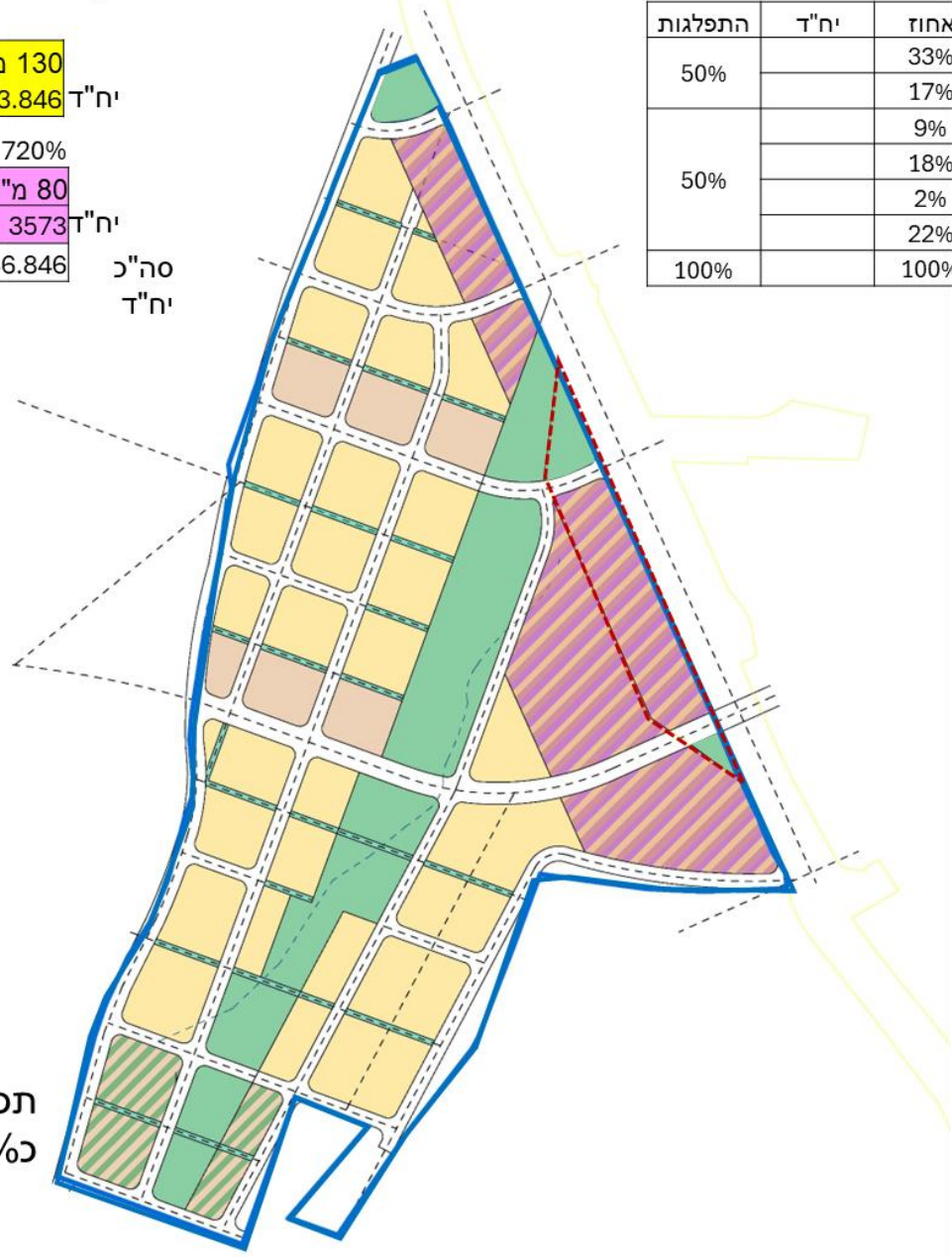
600	550	500	450 %
130 מ"ר			720%
7218.462	6616.923	6015.385	5413.846
80 מ"ר			3573
10791.46	10189.92	9588.385	8986.846

סה"כ יח"ד			
סה"כ יח"ד			

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

מינימום כ-9,000 יח"ד

תכנית הבינוי מתבססת על כ-550% בלבד

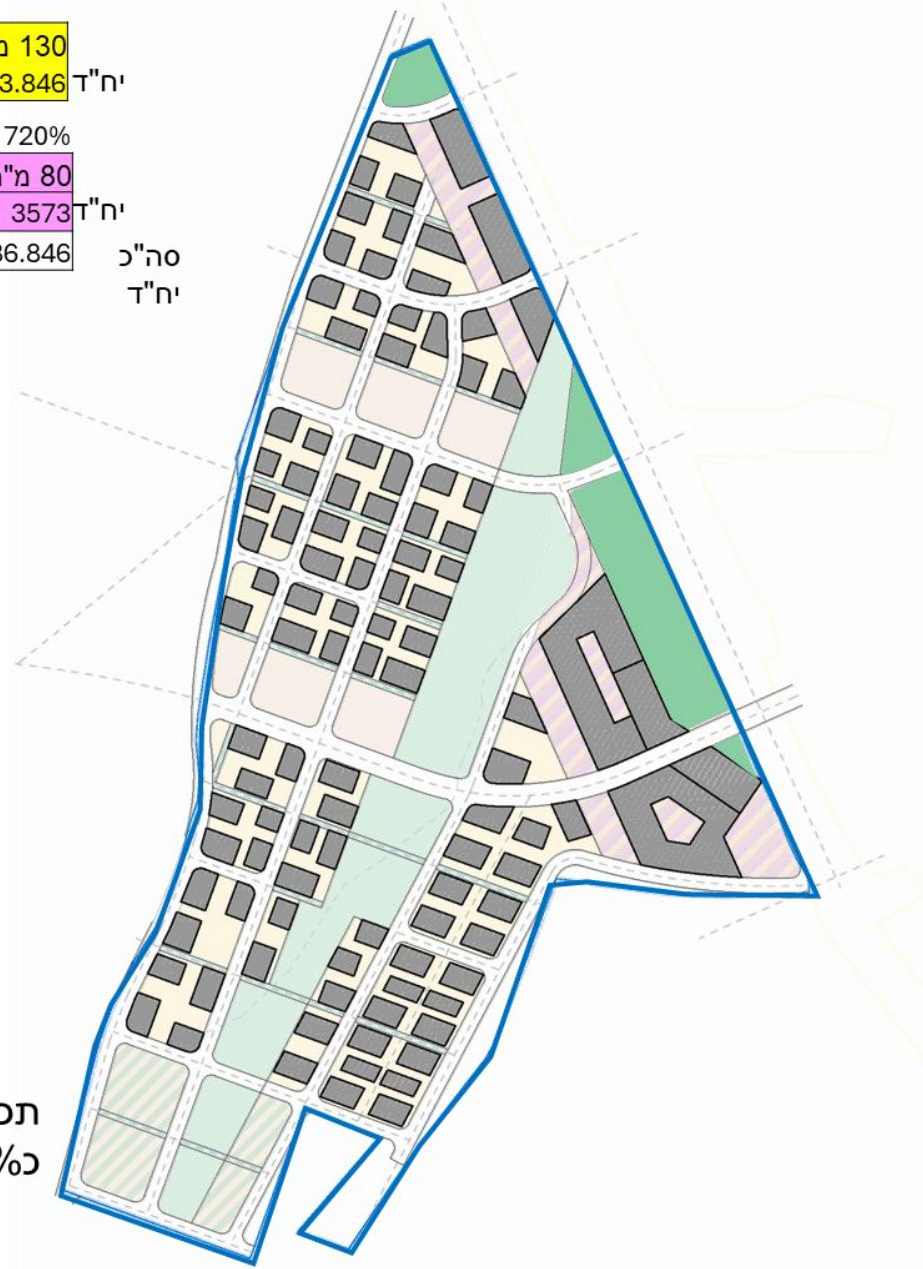


- מגורים
- מגורים תעסוקה ומסחר
- ציבורי
- שצ"פ
- שצ"פ/ציבורי

תכנית מוצעת

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

יח"ד
יח"ד
סה"כ
יח"ד



מינימום כ-9,000 יח"ד

תכנית הבינוי מתבססת על כ-550% בלבד







המייסדים – נס ציונה

השתתפות במפגש שיתוף ציבור לתוכנית הכוללנית נס ציונה

המייסדים – נס ציונה

התייחסות/חסמים עיריית נס ציונה



האם ייבנו 7,000 דירות על שטח חקלאי בנס ציונה? מתחם המייסדים מגיע לדיון, למרות התנגדות העירייה

בעירייה מבקשים לדחות את הדיון, בשל שינויים נדרשים בתכנית המיתאר, עקב העברת קו המסרו בעיר והעצמת זכויות הבנייה

03.11.2025 | **זאב נולדיסטר**



דברי פתיחה - ראש העיר

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- העיר לא שותפה מספקת בקידום התוכנית.
- היקף השטחים הציבוריים (60–70 דונם) אינו עונה על צרכי העיר.
- פתרונות הניקוז (15 דונם) אינם מספקים וממוקמים באופן בעייתי.
- התוכנית מנותקת מהקשר העירוני ו"מייצרת חצי עיר חדשה" ללא התאמה לאופי נס-ציונה.
- במתכונתה הנוכחית – העיר תשקול הליך משפטי.
- דרישה להתאמת התוכנית לעיר ולמאפייניה.



דרישות העיר - מהנדס העיר

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

מסחר ותעסוקה

- דרישה להגדלת מסחר ותעסוקה על חשבון יח"ד.
- מיקום המסחר על שטחי התארגנות המטרו אינו ישים לטווח הקרוב.

תיאום תכנוני

- אין התאמה לתוכנית המתאר הכוללנית → דרישה להשהות את קידום התוכנית עד סנכרון.

תחבורה

- בחינה מחודשת להוספת 4 צמתים על ויצמן.
- שלביות וקידום מותנה בהקמת תחנת המטרו - לא יונפקו היתרי בנייה לפני הקמת התחנה.
- בקשה להעלאת תקני החניה עד להקמת התחנה.

בינוי ואופי המקום

- הנמכת גבהי הבינוי סמוך לכפר אהרון וטירת שלום.
- התנגדות לגשרים מעל הפארק הלינארי.

בית העלמין

- תוספת של כ-60 דונם אפקטיביים להרחבה.
- הרחבה צפונה (לא בשטחים חקלאיים קיימים), על חשבון אזורי בנייה.



סוגיית הניקוז – יועץ הניקוז של העיר

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- שטח האיגום קטן מדי.
- לא ניתן להסתמך על נספח ניקוז של תמ"ל 3003 רחובות מזרח כבסיס לשכונה חדשה.
- קו הניקוז מרחובות חייב להגיע עד הים – אינו קיים בתוכנית.
- יש לתת פתרונות במעלה האגן (רחובות וגזר), לא במורד (נס-ציונה).
- העיר כיום סופגת את בעיות הניקוז האזוריות.
- חסרים 65,000 קוב נפח אגירה אזורי ללא פתרון.
- המאגר המתוכנן בתוכנית כ"דו-שימושי" (מאגר + פארק) – לא ישים ויהפוך למפגע.
- דרישה להגדלת שטח המאגר משמעותית.



מים וביוב – רינה קטיף

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- כבר היום יש עיכוב בהיתרי בנייה עקב חסמי ביוב ומים.
- רשות המים לא קבעה יעד לפינוי הביוב העירוני.
- כל התכנון מבוסס על 2,500 יח"ד – לא על 7,700 יח"ד.
- יש להרחיב את תחנת השאיבה בגן רווה ולהגדיל את יכולת השפד"ן.
- לא ניתן לספק מים ללא תוספת קווי אספקה של "מקורות".
- חובה לתכנן בריכת אגירת מים כתנאי מקדים להיתרים → עיכוב משמעותי.



סוגיית הניקוז – יועץ הניקוז של העיר

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- שטח האיגום קטן מדי.
- לא ניתן להסתמך על נספח ניקוז של תמ"ל 3003 רחובות מזרח כבסיס לשכונה חדשה.
- קו הניקוז מרחובות חייב להגיע עד הים – אינו קיים בתוכנית.
- יש לתת פתרונות במעלה האגן (רחובות וגזר), לא במורד (נס-ציונה).
- העיר כיום סופגת את בעיות הניקוז האזוריות.
- חסרים 65,000 קוב נפח אגירה אזורי ללא פתרון.
- המאגר המתוכנן בתוכנית כ"דו-שימושי" (מאגר + פארק) – לא ישים ויהפוך למפגע.
- דרישה להגדלת שטח המאגר משמעותית.



פרוגרמה עירונית – זאב חקלאי

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- רובע חדש צריך לתת מענה מלא למבני הציבור שלו – לא להישען על קיים.
- התוכנית אינה מספקת צרכים מעבר לחינוך (תרבות, ספורט, קהילה).
- הקאנטרי בחלק הדרומי קטן מדי – דרישה להגדלתו.
- גודל משק הבית בעיר הוא 3.5 נפשות (ולא 3.2 בהתאם לתמ"א 70) → חוסר בפרוגרמה.
- חוסר קיים של כ-70 דונם שטחי ציבור.
- דרישה להגדלת ההפרשה לצרכי ציבור על חשבון בנייה סחירה.
- דרישה לשטח נוסף (5 דונם) למערכת פניאומטית.
- דרישה להגדלת הפארק הרובעי.



האתגרים המרכזיים

אתגרים לאישור התוכנית – עמדת העירייה בשולחן עגול

- דרישה לדחיית קידום התוכנית עד לבשלות תשתיות (מטרו, מים, ביוב).
- בקשות להגדלת שטחי ציבור על חשבון זכויות הבנייה.
- דרישות תכנון ושינויי בינוי שעשויים לפגוע בכמות ובמיקום הזכויות.
- דרישת לכלול את בית הקברות והקנטרי במסגרת האיחוד והחלוקה.
- אתגר לפיתוח תשתיות אזוריות ותשתיות על לעיר ולרובע המייסדים.
- חסם מימון תשתיות לפיתוח בקרקע פרטית מרובת בעלים.



המייסדים – נס ציונה

התארגנות מוקדמת לקראת טבלאות איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה חלקות במושע

חשיבות להתארגנות מוקדמת לחלוקת הזכויות במגרשי הבניה

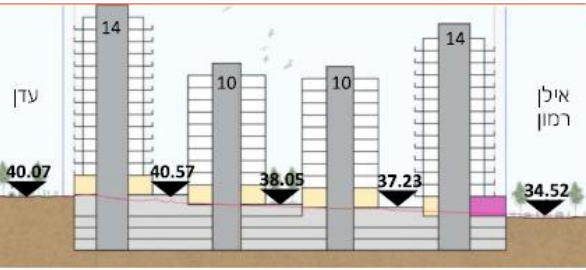
רקע כללי

- כאשר קרקע בבעלות של מספר אנשים במשותף, ללא הסכם שותפות שמסדיר את היחסים ביניהם, מדובר במצב של "מושע".
 - מיקום הזכויות המתקבלות במצב היוצא בתוכנית מושפעות מגודל החלקה במצב הנכנס ובהסדרה של היחסים בין בעלי קרקע רבים ככול שניתן בהסכם שיתוף.
 - הסכם שיתוף מאפשר לקבל זכויות במגרשים שלמים ללא צורך בהליך של פירוק שיתוף עתידי.
 - הסכם הניהול מקנה לקבוצת חנן מור את הזכות לייצג את בעלי הקרקע בפני השמאי לעניין איחוד וחלוקה. הסכם שיתוף ייעודי שמסדיר את מערכת היחסים למימוש הבניה העתידי חשוב ביותר להמשך.
 - 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 בתוכנית חדשה, אפילו בעשרות אחוזים.



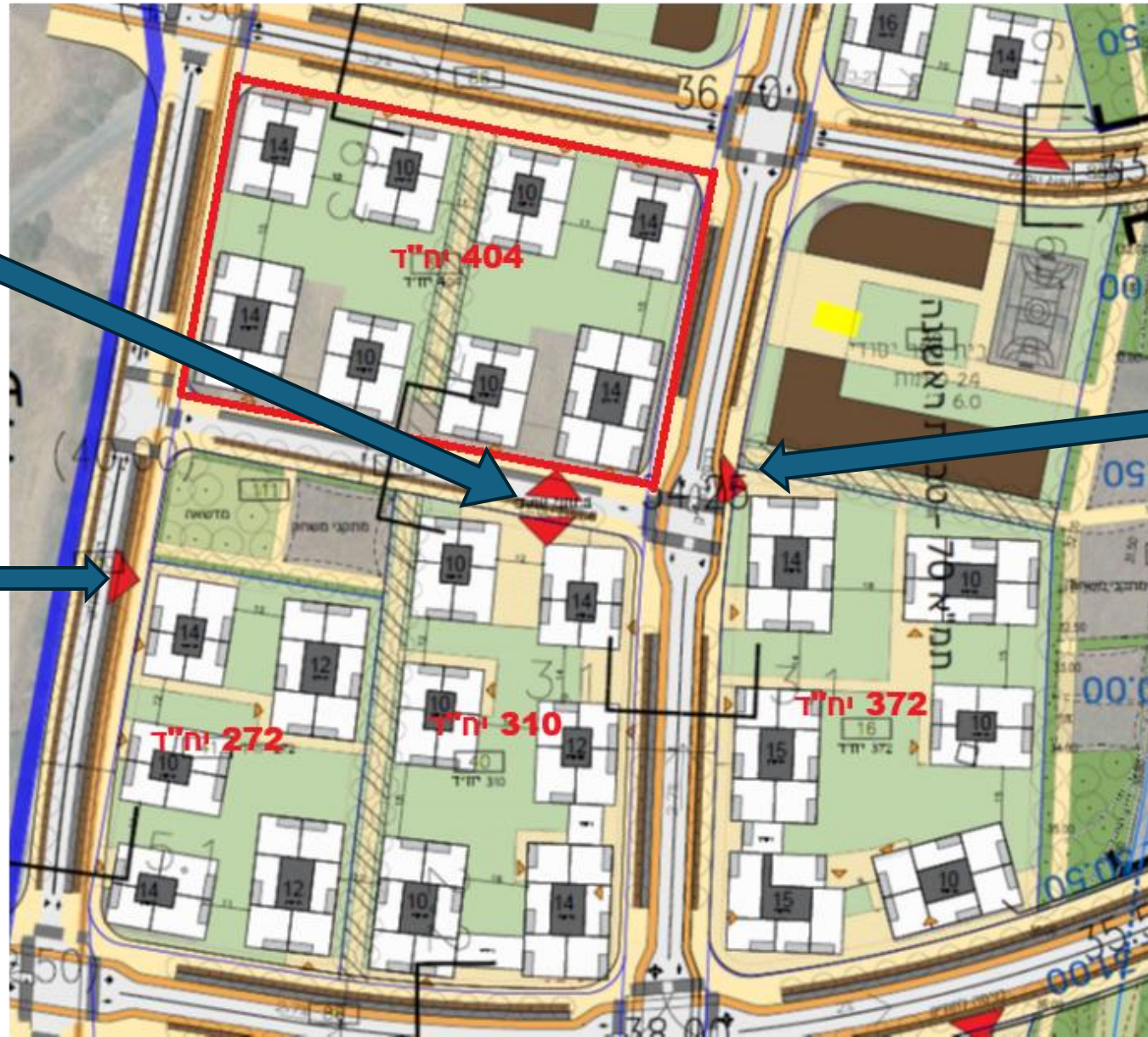
תמל 3010 - בינוי מגרשי מגורים

כוללים בין 4-8 בניינים למגרש ובין 200-400 יח"ד



כניסה למרתף
חניה משותף
למגרש

כניסה למרתף
חניה משותף
למגרש



כניסה למרתף
חניה משותף
למגרש

חשיבות להתארגנות מוקדמת לחלוקת הזכויות במגרשי הבניה

מספר הבניינים במגרש, היקף היחידות הגבוה והחובה לבנות חניון אחד לכל הבניינים במגרש יוצרים קושי רב בהוצאה לפועל של הבניה במגרש.

הסדרה מראש של מערכת היחסים בין בעלי קרקע הכוללת הסכמות לתהליך עתידי של הקמה ובניה המנוהל באמצעות גוף מקצועי, נותנת עדיפות לאותם בעלי קרקע מאוגדים בפני השמאי לצורך חלוקת הזכויות בתוכנית.

התארגנות מוקדמת נותנת וודאות גבוהה לכל בעל קרקע, כך שבסופו של התהליך הוא יוכל להיפגש עם היתכנות להוצאת הבניה מן הכוח לפועל.

שווי הזכויות הסחירות לאחר חלוקתם במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה גבוה יותר במגרשים שנקבע מראש איגוד של בעלי הקרקע לבניה.

מגרשים שבהם אין הסדרת מערכת היחסים "נתקעים" ובדרך כלל נגררים להליכים משפטיים ארוכים של פירוק שיתוף.

הסכם הניהול מקנה למנהל את הזכות לייצג את בעלי הקרקע בפני השמאי. הסכם שיתוף ייעודי שמסדיר את מערכת היחסים למימוש הבניה חשוב ביותר להמשך.

המייסדים – נס ציונה

הערכות לשנת 2026

משימות מרכזיות לשנת 2026



התארגנות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה המשך
הפעלת הצוותים המקצועיים.
(מילוי שאלון)



היערכות הצוות המקצועי (אדריכל, שמאי, עו"ד)
לקראת הפקדת התוכנית ושמיעת התנגדויות.



היערכות להקמת מנהלת הקמה של הרובע עם
אישור התב"ע, הקמת צוות מקצועי לקידום פיתוח
ותשתיות בהסכם מול עיריית נס ציונה.



מעקב אחרי רגולציה ומיסים, מס רכוש, מס מטרן,
היטל השבחה, המשך פעולות למיקסום ערך
הקרקע לבעלים

סיכום

- התוכנית מתקדמת על פי לוחות הזמנים המעודכנים וצפויה להיות מופקדת ברבעון הראשון על פי הערכתנו.
- בסבירות גבוהה התוכנית תכלול שלביות בהתאם להתקדמות פיתוח התשתיות התחבורה, BRT ומטרו, הוקם צוות ייעודי מטעמנו לנושא.
- התארגנות מוקדמת לקראת הכנת טבלאות איחוד וחלוקה מול שמאי התוכנית
- צוות מקצועי מטעמנו (אדריכל, שמאי ועו"ד) החל לעבוד על שלב ההפקדה ושמיעת ההתנגדויות.
- היערכות צוות מקצועי (מנהלת הקמה) לטובת בחינת האפשרות לחתימת הסכם פיתוח בין חברת הניהול של בעלי הקרקע והעירייה לאחר אישור התוכנית.

נספחים:

בקישור הזה: <https://drive.google.com/drive/folders/1wPwMhvvJ4iLQ5qEaJmmrFKs034f-pggr?usp=sharing>

ניתן לצפות בתיקיית המצגות וחוות הדעת:

מצגת חלופה תכנונית אדריכל מנדי רזנפלד

מצגת קבוצת חנן מור שהוצגה במפגש שולחן עגול

חוות דעת הערות תכנון אדריכל דני אייל

חוות דעת אדריכל נתן פלדמן פרוגרמה למבני ציבור

קישור להקלטת זום קבוצת חנן מור

<https://youtu.be/nQTFg8FYsS0>

קישור להקלטת דברי ראש העיר

<https://youtu.be/1JiTe5loELY>

קישור להקלטת הצגת החסמים על ידי עיריית נס ציונה

<https://youtu.be/W9P1RpdHtPY>



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**

• **hameyasdim@morenadlan.com – מייל המייסדים**

תודה!

