



תאריך : 19 באפריל 2026
מספרנו : 3010-04/ותמ"ל-3010

לכבוד :
הגב' אתי אפרתי
מתכנתת תכנית תמ"ל/3010
הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)
מינהל התכנון

שלום רב,

הנדון : תכנית תמ"ל/3010 – מתחם המייסדים, נס ציונה
פנייה לתיקון מסמכי התכנית טרם הדיון להפקדה

מטרת פנייה זו היא לאפשר לתכנית להגיע לשלב המימוש באופן מהיר, יעיל וללא צורך בתיקונים תכנוניים חוזרים בשלבים מתקדמים.

א. זהותנו ומעמדנו כבעלי עניין

קבוצת מור נדל"ן משמשת כגורם המנהל את הליך שינוי ייעוד הקרקע עבור בעלי זכויות במתחם המייסדים בנס ציונה, מתוקף הסכמי ניהול שנחתמו עם חלק ניכר מבעלי הקרקע. כידוע, תכניות תמ"ל מקודמות על פי חוק ללא הסכמת הבעלים, ולבעלי העניין שמורה הזכות הסטטוטורית להביע עמדתם במועדים הקבועים בחוק – בעיקר במסגרת הגשת התנגדויות לאחר הפרסום להפקדה.

במסגרת מפגש השולחן העגול – הליך הקבוע בנהלי הוותמ"ל וייחודי לוועדה זו – הצגנו מצגת מפורטת של הערות תכנון. המצגת פורסמה גם באתר מינהל התכנון תחת הציון "מצגת שהוכנה על ידי חנן מור". חלק ניכר מההערות שהוצגו באותה מצגת משתקפים במסמכי התכנית שפורסמה לקליטה.

לקבוצת מור נדל"ן ניסיון עשיר ומצטבר בפיתוח ובניה של מתחמי מגורים ומסחר מרובי בעלים. מתוך ניסיון זה אנו מכירים מקרוב את עוגמת הנפש, חוסר ההתאמות והעיכובים שעלולים להיווצר בפיתוח מתחמי קרקע מרובי בעלים – כאשר סוגיות תכנוניות שניתן לטפל בהן בשלב מוקדם נדחות לשלבי ההתנגדויות או לתכנון ההיתר, ובכך מייקרות ומעכבות את הפרויקט לכלל הגורמים.

ייחודו של פרויקט זה – בעל משמעות רבה לכל הנוגעים בדבר – הוא שקבוצת מור נדל"ן, צפויה להמשיך ולהיות גורם יזמי משמעותי גם בשלבי היזמות, הפיתוח והבניה שלאחר אישור התכנית, ולהוביל את הפיתוח והבניה של חלק לא מבוטל מהרובע.

לעובדה זו שתי השלכות מעשיות: ראשית, יש לנו אינטרס מובהק ומוחשי להבטיח שהתכנית תהיה איכותית ושימא כבר משלב ההפקדה – לא רק ברמה עקרונית – שכן חלק לא מבוטל מהבניה בפועל יבוצע על ידינו. שנית, רציפות הגורם המנהל – מהליך התכנון ועד למימוש הבניה בפועל – מגדילה משמעותית את הסיכוי שהפרויקט יצא לפועל במהירות ובאופן מיטבי, לטובת בעלי הקרקע, תושבי העיר העתידיים, עיריית נס ציונה, והמטרה הלאומית של הגדלת היצע הדיור.

תכנון נכון בשלב ההפקדה חוסך שנים של תיקונים ועיכובים בשלבי המימוש.

ב. אופי הפנייה הנוכחית

נבקש להבהיר כבר בפתח הדברים: פנייה זו אינה חלק מהליך סטטוטורי כלשהו ואינה נעשית במסגרת נהלי הוותמ"ל הקיימים. זוהי יוזמה שלנו, המוגשת בכבוד לעיון הוועדה, מתוך אמונה שהיא עשויה לשרת את מטרותיה של הוועדה עצמה — בראשן צמצום מחלוקות, חיסכון בזמן וייעול הליך ההפקדה.

אנו מודעים היטב לכך שההזדמנות הסטטוטורית להעלאת הערות היא שלב ההתנגדויות לאחר הפרסום להפקדה. על אף האמור, בחרנו להציג כעת את ההערות המקצועיות המפורטות בחוות הדעת המצורפת מתוך תקווה שהוועדה תראה בכך תרומה חיובית, שעשויה לחסוך הליכי התנגדויות מיותרים ולהחיש את אישור התכנית.

מניסיונו, סוגיות תכנוניות שאינן מטופלות בשלב זה נוטות להתגלגל לשלב ההתנגדויות או ההיתרים – שם פתרון מורכב, ממושך ולעיתים אף בלתי אפשרי.

ג. הרקע המקצועי לחוות הדעת

לצורך הבחינה המקצועית שכרנו את שירותנו של אדריכל דני איל (משרד אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ), אשר ליווה אותנו מקצועית גם בהכנת המצגת שהוצגה במפגש השולחן העגול. חוות הדעת המצורפת איתרה 17 נושאים הדורשים תיקון או שיפור.

חשוב להדגיש שהאדריכל קובע במפורש כי "העקרונות לתכנון העירוני בתכנית טובים" וכי "התכנית שנקלטה מקצועית ומקיפה" — ההערות נועדו לחזק את התכנית, לא לשנות את עיקריה.

ד. מדוע הגשנו את הפנייה בשלב זה

בחרנו להציג את ההערות בשלב זה מהטעמים הבאים:

1. רוב הנושאים הם תיקונים טכניים והתאמות להנחיות מינהל התכנון — טעויות סופר, חוסרים בהגדרות, והתאמות לרף המקובל בתמ"לים אחרים שאושרו או הופקדו לאחרונה. טיפול בהם בשלב זה פשוט ומהיר יותר מאשר דרך התנגדויות.
2. התאמה לעדכוני חקיקה ומדיניות שנערכו לאחר קליטת התכנית — עדכון 2025 להוראות פקה"ע (ממ"דים וחדרי רחצה), והחלטת המועצה הארצית מ-15.4.2026 בנושא הגדלת הגובה הקובע לבניין רב-קומות. עדכונים אלה לא היו ידועים בעת גיבוש התכנית, וראוי לשלבם עוד בטרם הפקדה.
3. חיסכון בזמן ובמשאבים לכלל המערכת — ככל שחלק מההערות יטופלו בשלב זה (או יוכללו כהנחיות בהחלטת ההפקדה), ניתן יהיה לצמצם את היקף ההתנגדויות הפורמליות, את משך הדיון בהן, ואת זמן אישור התכנית הסופי.
4. חשיבות לאומית של הגדלת היצע הדירות — כל חיסכון בזמן בהליך מיתרגם ישירות להחשת המימוש בפועל של תכנית תמ"ל/3010.

מניסיונו בפרויקטים מרובי בעלים, אי טיפול בסוגיות מסוג זה בשלב ההפקדה מוביל כמעט תמיד לצורך בתיקונים נקודתיים לתב"ע, לעיכובים בהיתרים, ולהארכת לוחות זמנים של הפרויקט בשנים רבות.

ה. דירה להשכיר - הוקרה לתרומה

נבקש לנצל הזדמנות זו להביע הערכה כנה לחברה הממשלתית "דירה להשכיר" על האופן המקצועי, הקשוב והמוביל בו היא מקדמת את תכנית תמ"ל/3010. בפרט, אנו מעריכים את הפתיחות שגילו צוותי התכנון של החברה להערות המקצועיות שהצגנו במסגרת מפגש השולחן העגול — פתיחות הניכרת בכך שחלק ניכר מההערות הללו שולבו בפועל במסמכי התכנית שפורסמה לקליטה. זוהי עדות לתרבות עבודה מקצועית, בונה וקשובה — הראויה להערכה רבה.

תכנית תמ"ל/3010 אינה תכנית מקומית בלבד — היא אחת התכניות המשמעותיות המקודמות בימים אלה באזור השפלה, בעלת פוטנציאל לשמש דגם ל"דירה לדורות": רובע מגורים איכותי שישפיע לטובה על אופי הפיתוח העירוני בכל האזור, ויציב סטנדרט לתכניות דומות בשנים הבאות. ההובלה של תכנית כה מורכבת ומשמעותית על ידי "דירה



להשכיר" ראויה להערכה, ותרומתנו הנוכחית נועדה לחזק ולהשלים את עבודתה המקצועית של החברה — לא להציב לה אתגר.

ו. עיקרי הנושאים שזוהו (פירוט מלא בחוות הדעת המצורפת)

מרבית הנושאים המפורטים להלן אינם עקרוניים לתכנון העירוני של התכנית, אלא נוגעים ליכולת המימוש בפועל של הזכויות, ועל כן טיפול בהם דווקא בשלב מקדמי זה הוא בעל חשיבות מכרעת.

זכויות בניה והוראות (סעיפים 1-10 בחוות הדעת):

1. טעויות סופר ואי-התאמות בטבלה 5 (במגרשים 1, 10, 27, 28)
2. חוסר בהגדרות בסיסיות בסעיף 1.9 ("בניין רב קומות", "בניין מרקמי")
3. אי-התאמה להנחיות מינהל התכנון — שטח הפלדלת (94 מ"ר) והגרעין הקומתי (21 מ"ר) נמוכים משמעותית מההנחיות
4. שטח כולל למגורים נמוך באופן חריג בהשוואה לתמ"לים אחרים באזור המרכז
5. שטח למרפסות נמוך מהמקובל (12 מ"ר במקום 15 מ"ר)
6. תמהיל דירות לא ריאלי — 64% מהדירות בשטח שאינו מאפשר עמידה בתקנות
7. חוסרים בהערות לטבלה 5 (דיוור להשכרה, חזית פעילה, רמפות, שטחים משותפים)
8. שונות חריגה בצפיפות בין מגרשים (30 עד 69 יח"ד לדונם)
9. צורך בהתאמה להחלטת המועצה הארצית מ-15.4.2026 (גובה בניין רב-קומות)
10. הוספת סעיף גמישות לניוד של 5% מיח"ד והזכויות בין מגרשים

בינוי וקווי בנין (סעיפים 11-14 בחוות הדעת):

11. השלמת נספח הבינוי (מרפסות, פיתוח ופרטים)
12. קביעת גודל חצר משותפת באחוזים מגודל המגרש (ולא בשטח אחיד)
13. קביעת קו בנין 0 לשצ"פים ושבילים
14. הבהרה לגבי קו בנין קדמי במגרשים לא-רגולריים

תנועה וחניה (סעיפים 15-17 בחוות הדעת):

15. השלמת מסמכי תקן החניה החסרים
16. מיקום רמפות בין המבנים ולא מתחתם
17. פתרון רחבות כיבוי אש לבניינים פנימיים הגובלים בשצ"פ המרכזי

ז. בקשתנו מהוועדה

נבקש להדגיש כי מטרתנו היא להבטיח את מימושה המהיר והאיכותי בפועל.

מתוך ניסיון רב בפרויקטים דומים, אנו סבורים כי אי טיפול בנושאים המפורטים בחוות הדעת בשלב זה עלול להוביל לצורך בתיקונים תכנוניים בשלבים מתקדמים, לעיכובים בהליכי רישוי, ואף לפגיעה ביכולת המימוש של חלק מהזכויות.

מתוך התקווה שהוועדה תבחר לראות בפנייה זו תרומה חיובית לקידום התוכנית, נבקש בכבוד:



1. לשקול תיקון מסמכי התכנית טרם הדיון להפקדה - בנושאים שבהם התיקון טכני וברור (טעויות סופר, חוסרים בהגדרות, וכיוצא באלה).
2. לשקול הכללת הוראות לתיקון מסמכי התכנית בהחלטת ההפקדה - בהתאם לנקודות המפורטות בחוות הדעת המקצועית המצורפת.

ח. סיכום:

מטרתנו המשותפת — של הוועדה, מינהל התכנון, החברה הממשלתית "דירה להשכיר", עיריית נס ציונה, ובעלי הקרקע — היא להקים במתחם המייסדים רובע מגורים איכותי המשקף את מיטב התכנון העירוני הישראלי, אשר ישרת את תושביו העתידיים, את העיר נס ציונה, ואת המטרה הלאומית של הגדלת היצע הדיור בישראל. אנו מאמינים כי שילוב ההערות בשלב מוקדם זה יאפשר לתכנית תמ"ל/3010 לא רק להתקדם במהירות לאישור — אלא גם להתממש בפועל באופן איכותי, יעיל וללא עיכובים מיותרים, לטובת כלל הגורמים המעורבים. אנו עומדים לרשות הוועדה לכל הבהרה נוספת.

בברכה ובכבוד רב,

חנן מור
יו"ר קבוצת מור נדל"ן

פרטי התקשרות:

טלפון: 054-4561166

דוא"ל: hameyasdim@morenadlan.com

אתר: hameyasdim.co.il

מצ"ב:

חוות דעת מקצועית של אדריכל דני איל (משרד אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ), מיום 16.04.2026.

העתק:

מר אריאל וכסלר – סמנכ"ל תכנון - מנהל התכנון
החברה הממשלתית "דירה להשכיר" בע"מ