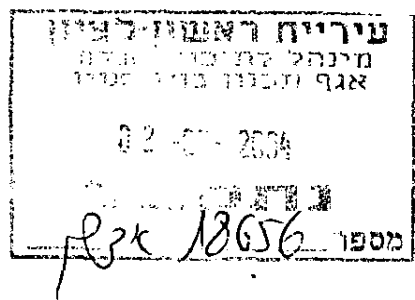
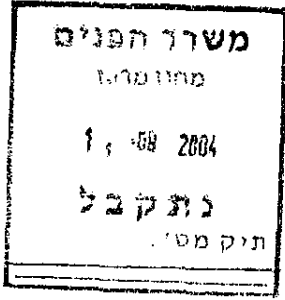
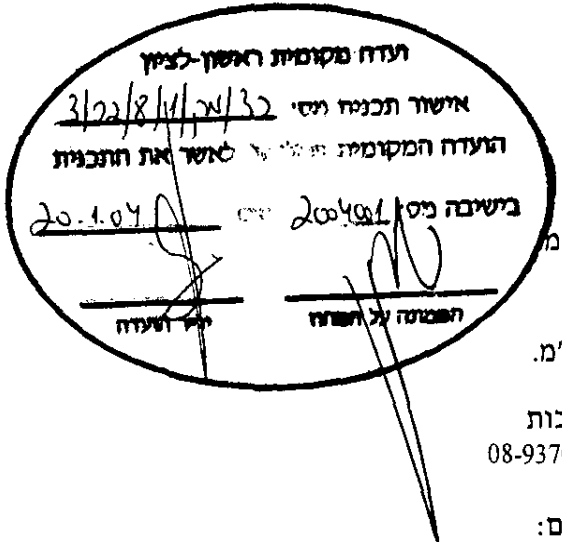


מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/8/22/3
המהווה שינוי לתכנית מפורטת רצ/1/8/22/א.
איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים על פי סעיף 62 א(א)(1)
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק).



1. **מקום :** מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון - לציון
גוש : 3929
חלקות : 432
כתובת : רח' תרמ"ב פינת הרצוג ראשל"צ.



2. **שטח התכנית:** 3.399 דונם
3. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. **בעלי הקרקע:** קרן תורה ועבודה.
5. **היזום:** מרכז הדיור ראשון לציון (2002) בע"מ
6. **עורך התכנית:** דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
מס' רשיון 22578
רח' שאול זילברמן 34 רחובות
פקס 08-9370392 טל 08-9370390

7. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
מסמך א' תקנון התכנית.
מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:250
מסמך ג' נספח בינוי מנחה.
מסמך ד' נספח תנועה וחניה.
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. **מטרת התכנית:** א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים על פי סעיף 62 א(א)(1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק).
ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת על פי סעיף 62 א(א) (6) לחוק.
ג. תוספת 3 קומות כך שתותר הקמתן של קומות 9 קרקע במקום 6 קומות- על פי סעיף 62 א(א) (5) ו- (9) לחוק.
ד. קביעת מס' יחידות דיור כך שיהיו 56 יחידות דיור של מקבץ דיור במקום 12 יח"ד המותרות על פי סעיף 62 א(א) (8) לחוק.
ה. קביעת קווי בנין על פי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.

9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מס רצ/1/22/8 / א. במקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

1240 +
95
1335

10. זכויות בניה:
א. זכויות בניה מצב קיים עפ"י רצ/1/22/8/א

מג	ש	שטח במ"ר	שימושים עיקריים				שטחי שירות מעל פני הקרקע		שטחי שירות מתחת לפני הקרקע		קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד
			יעוד	מ"ר	סה"כ למגרש במ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%			
1		788	מסחר מגורים	1176	392	200	400	51	1570	200	כמסומן בתשריט	2 מרתפים ק+ע+6	12
2		893	בית כנסת	344	344	39	-	-	-	-	כמסומן בתשריט	ק+ גלריה	-
3		810	מועדון נוער ספריה משרדים אולם הרצאות	344 344 344	466	185	540	67	705	87	כמסומן בתשריט	מרתף+ קרקע+ 4	-
		סה"כ		3410		-	940		2275		סה"כ שטחי שירות		
								3215					

ב. זכויות בניה מצב מוצע

מג	ש	שטח במ"ר	שימושים עיקריים				שטחי שירות מעל פני הקרקע		שטחי שירות מתחת לפני הקרקע		קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד
			יעוד	מ"ר	סה"כ למגרש במ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%			
1		788	מסחר מגורים משרדים*	1763 516	588	-364	1076	137	440	56	כמסומן בתשריט	2 מרתפים ק+ע+9	17 דירות או 56 יח"ד מקבץ דיור.
2		893	בית כנסת	344	344	39	-	-	-	-	כמסומן בתשריט	ק+ גלריה	-
3		810	מועדון אולם הרצאות ספריה	49	100 50	25	139	18	1560	193	כמסומן בתשריט	ק+ 3 מרתפים	-
		סה"כ		3410			1215		2000		סה"כ שטחי שירות		
								3215					

* תואם יעוד מסחר על פי רצ/1/1/ ג' בתוקף.

11. חניה : תקן החניה יהיה עפ"י ק.ת. 4513.

12. תנאים להיתר בניה :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית של החניה התת קרקעית מתואמת עם התשתיות הקיימות והחדשות. תכנית זו תכלול מערכת מכנית להחדרת מי נגר עילי למי תהום. ביצוע ותאום התשתיות יחול על היזם, כפוף למתן התחייבות. מפלס חניון תת קרקעי יהיה מונמך לצורך מעבר תשתית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה היינו הגשת תשריט לצרכי רישום והבטחת רישומו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית גיזון והשקיה לאישור היחידה לאדריכלות ונוף.

13. תכנית בינוי :

נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא מנחה. שינויים בו יהיו בסמכות הועדה המקומית.

14. חברת אחזקה : תנאי למתן היתר בניה למקבץ הדיור יהיה הקמת חברת אחזקה שתתחזק ותנהל את המבנה, השטחים הציבוריים הפתוחים שבגבולות החלקה, חניונים וכו'.

15. חומרי גמר : כל חזיתות המבנה יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית וכו' החומר והגוון יהיו באישור מהנדס העיר.

16. איכות הסביבה : כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים :

- א. אשפה- מתקן לפינוי אשפה יכלול פיר לפינוי אשפה, חדר אשפה גבוה בקומת הקרקע ומכולה עם אפשרות פינוי ע"י רכב, מכש קרטונים והכל באישור נמהל טיפוח איכות הסביבה.
- ב. פתרון למיזוג אויר באישור מנהל טיפוח איכות הסביבה.
- ג. חוות דעת של יועץ אקוסטיקה בנושא: פינוי אשפה, מיזוג אויר ומיתקנים טכניים על הגג.

17. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

18. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

19. שלבי ביצוע :

הבניינים בתחום התכנית מיועדים "כמעון" המהווה "מקבץ דיור" לתקופה הקצובה בתכנית זו עד יום 31.12.2014, ולפיכך יחולו הוראות בדבר הבטחת ביצוע ושלבי ביצוע כמפורט להלן:

- א. התכנית מגדירה שימוש קצוב בזמן להקמתו ותפעולו של "מקבץ דיור" לעולים חדשים מטעם מדינת ישראל לתקופה של עשר שנים, בתנאי שכירות חופשית.
- ב. בתום תקופת הפעלת המבנה "כמקבץ דיור" מטעם המדינה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.12.2014, יוחזר המבנה ליעוד ושימוש כבית מגורים רגיל ובו 17 יח"ד בנות 4 חדרים ע"פ הנחיות הקבועות בתכנית זו.

התאמת הדירות תבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם. שנתיים קודם לסיום התקופה יגיש היזם לוועדה המקומית בקשת היתר להתאמת המבנה ל-17 יח"ד רגילות, יוציא היתר לעבודה ויחל בביצועה בפועל לא יאוחר מיום 1.1.2015.

- ג. שימוש במקרקעין בתקנון בתום התקופה למטרת "מקבץ דיור" ו/או לכל מטרה אחרת שאינה 17 יח"ד מגורים רגילות ע"פ התקנון המוצע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.
- ד. לא ימכרו ולא יושכרו דירות במקבץ הדיור לתקופה העולה על עשר שנים או עד תום תקופת השימוש- 31.12.2014, לפי המוקדם מבניהם: לא תבוצע כל עיסקה ביחידות מקבץ הדיור שאינה בשכירות חופשית לתקופה שלא תעלה על יום 31.12.2014, לא ידור במבנה אלא דיור שאושר ע"י ועדת אכלוס של המשרד לקליטת העליה.
- ה. היתר הבניה להקמתו והפעלתו של מקבץ הדיור ינתן בתנאי כי תנאי בהיתר יהא ההיתר יהא בטל מאליו ביום 31.12.2014 במידה ולא אישרה הוועדה המקומית "תכנית שינויים" להיתר להתאמתו לבית מגורים רגיל כאמור בס"ק (ב) דלעיל.
- ו. העברת חזקה ביחידות בתחום התכנית תהא טעונה אישור חברת הניהול של הפרוייקט בהתאם לנוהלי המשרד לקליטת עליה. לא תתיר החברה המנהלת העברת זכויות ביחידות ו/או אכלוסו על ידי מי שאינו עומד על הקריטריונים לעיל.
- ז. העברת זכויות ו/או אכלוס יחידות ע"י מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראות תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש וע"י היזם, לענין סעיפים 145 ו-204 לחוק.
- ח. לא יותר כל שימוש אחר במבנה שאינו תואם את מטרת התוכנית.
- ט. חברת הניהול של הפרוייקט תביא בפני מועמד לאכלוס יחידת דיור בצורה מפורטת שאינה משתמעת לשני פנים שהמקום מיועד אך ורק למקבץ דיור עד יום 31.12.2014 ולא מאוחר יותר.
- י. אי ביצוע האמור בסעיף זה יהווה הפרת הוראות תוכנית זו ע"י חברת הניהול ועל ידי היזם.
- יא. להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין ומבנה הבית המשותף יעשה רק בתנאי ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית, ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות לעיל המטיחות את ביצועה של התכנית בכל חלקיה.
- יב. להבטחת ביצוע האמור לעיל תרשם במרשם המקרקעין הערה על צורך בהסכמה של הוועדה המקומית לתקנון ובניה לכל עסקה שתורשם במרשם המקרקעין בחלקה זו, כל עוד השימוש למקבץ דיור בעינו עומד ולא בוצעה החזרת יעוד המבנה לדירות מגורים רגילות כאמור לעיל.

מרכז הדיור ראשון לציון

2002 בע"מ

חתימת יוזמי התכנית

חתימת הוועדה המקומית

תאריך:
24.07.03
05.08.03
10.09.03
21.09.03
06.05.04

אריאל

עסק דיור

ע"מ 99/06

חתימת בעלי הקרקע

דב חפץ

יחל ומיט ערים בע"מ

יילברוק 34 רחובות

08-9270890

חתימת עורך התוכנית