

4022583

תכנית מס': 413-0130625 - שם התכנית: רצ/1/4/22/8/1 - מקבץ דיור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון
מינהל חנוכה
אגף תכנון בניין עיר

הוראות התכנית

0610/2014

נתקבל

מספר: 4009
תכנית מס' 413-0130625

רצ/1/4/22/8/1 - מקבץ דיור

משרד הפנים
מחוז מרכז

10.11.2014

נתקבל

תיק מס':

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

16.12.14 (108) 413-0130625

משרד הפנים

מחוז מרכז

החלטה
מחוז מרכז

24-01-2015
תאריך

ועדת מקומית לבניה ראשון-לציון
ועדת מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית כפרית (מס' 13-101) - 13.10.14

צורה מס' 2009 - 10.11.14

חלט - 10.11.14

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' רצ/1/8/22/4 קצבה את משך השימוש של המבנה כמקבץ דיור עד לתאריך 31.12.2014. תכנית זו באה להסדיר המשך השימוש כמקבץ דיור לעשר שנים נוספות עד לתאריך 31.12.2024, באותם התנאים של התכנית התקפה.

קטן 100 מ"מ
מסלול תדפיס 6

קטן 100 מ"מ
מסלול תדפיס 16

קטן 100 מ"מ
מסלול תדפיס 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/1/4/22/8/1 - מקבץ דיור

מספר התכנית 413-0130625

1.2 שטח התכנית 0.852 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181560

קואורדינאטה Y 652785

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרצל פינת רחוב הרצוג, ראשון לציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק		432

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

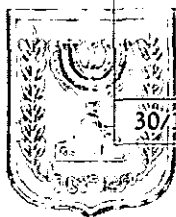
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/8/22/4	שינוי		5347	680	30/11/2004



תכנית זמנית
מועד הדפסה: 6



תכנית זמנית
מועד הדפסה: 6



תכנית זמנית
מועד הדפסה: 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דב חפץ			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/08/2014	חפץ דב		26/08/2014		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יאיר רבינוביץ		מרכז הדיור ראשון לציון) (2002 בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-6390390	03-6878788	

מס' תכנית: 413-0130625
מס' מקבץ דיור: 1/4/22/8/1

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יאיר רבינוביץ		מרכז הדיור ראשון לציון) (2002 בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-6390390	03-6878788	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב אריאב		קרן תורה ועבודה	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	39	03-9672323	03-9668171	

מס' תכנית: 413-0130625
מס' מקבץ דיור: 1/4/22/8/1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הארכת שלבי הביצוע של התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת שלביות ביצוע של מקבץ הדיור ל-10 שנים נוספות, עד ה- 31.12.2024.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.852

שטח התכנית בדונם



משרד הדיור והבנייה
מס' תכנית 16

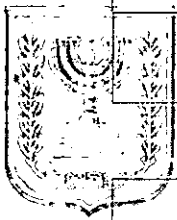
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיור מיוחד (יחיד)	יחיד	200		200		200 יחידות מקבץ דיור או 61 דירות
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	6,610		6,610		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



משרד הדיור והבנייה
מס' תכנית 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	852	100
סה"כ	852	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	854.24	100
סה"כ	854.24	100



משרד הדיור והבנייה
מס' תכנית 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הרפסה 16

שימושים 4.1.1

עפ"י תכנית רצ/1/4/22/8 ללא שינוי

הוראות 4.1.2



תכנון זמין
מונה הרפסה 16



תכנון זמין
מונה הרפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-ימני-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ע"פ תביע תקפה רצ/1/4/22/8.



מנהל תכנון
מנהל תכנון

6. הוראות נוספות

6.1	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחולו על הבעלים ושולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
6.2	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	הנחיות מיוחדות
	הבניינים בתחום התכנית מיועדים "כמעון" המהווה "מקבץ דיור" לתקופה הקצובה בתכנית זו עד יום 31.12.2024, 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 "מקבץ דיור" מטעם המדינה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.12.2024, יוחזר המבנה ליעוד ושימוש כבית מגורים רגיל ובו 61 יח"ד בנות 4 חדרים בממוצע ע"פ הנחיות הקבועות בתכנית זו. התאמת הדירות תבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם. שנתיים קודם לסיום התקופה יגיש היוזם לוועדה המקומית בקשת היתר להתאמת המבנה ל- 61 יח"ד רגילות, יוציא היתר לעבודה ויחל בביצועה בפועל לא יאוחר מיום 1.1.2025. ג. שימוש במקרקעין בתקנון, בתום התקופה, למטרת "מקבץ דיור" ו/או לכל מטרה אחרת שאינה 61 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 - 31.12.2024, לפי המוקדם מבניהם: לא תבוצע כל עיסקה ביחידות מקבץ הדיור שאינה בשכירות חופשית לתקופה שלא תעלה על יום 31.12.2024, לא ידור במבנה אלא דייר שאושר ע"י ועדת אכלוס של המשרד לקליטת העליה. ה. היתר הבניה להקמתו והפעלתו של מקבץ הדיור ינתן בתנאי כי ההיתר יהא בטל מאליו ביום 31.12.2024 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 הוראת תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש וע"י היוזם, לענין סעיפים 145 ו- 204 לחוק, 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 31.12.2024 ולא מאוחר יותר. י. אי ביצוע האמור בסעיף זה יהווה הפרת הוראות תוכנית זו ע"י חברת הניהול ועל ידי היוזם. 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

6.3 הנחיות מיוחדות	
המבטוחות את ביצועה של התכנית בכל חלקיה. יב. להבטחת ביצוע האמור לעיל תרשם במרשם המקרקעין הערה על צורך בהסכמה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל עסקה שתירשם במרשם המקרקעין בחלקה זו, כל עוד השימוש למקבץ דיור בעינו עומד ולא בוצעה החזרת יעוד המבנה לדירות מגורים רגילות כאמור לעיל.	
6.4 הליכים סטטוטוריים	
בעוד עשר שנים - 31.12.2024, יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לבחון ולהחליט באם להאריך את השימוש כ"מקבץ דיור" או להתאים את המבנה ליחידות דיור רגילות בהתאם להוראות תכנית רצ/1/4/22/8.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	מקבץ דיור	הבניינים בתחום התכנית מיועדים "כמעון" המהווה "מקבץ דיור" לתקופה הקצובה בתכנית זו עד יום 31.12.2024, ולפיכך יחולו הוראות בדבר הבטחת ביצוע ושלבי ביצוע כמפורט בהוראות התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יאיר רבינוביץ		חתימה: מרכז הדיור ראשון לציון (2002) בע"מ
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מרכז הדיור ראשון לציון (2002) בע"מ		חתימה: מרכז הדיור ראשון לציון (2002) בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב אריאב	בעלים	11/19/14
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרן תורה ועבודה 580024362		חתימה: יעקב אריאב
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דב חפץ	עורך ראשי	מ.ר. 9093
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ 512367723		חתימה: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שאל וילברטן 44 (תל אביב) 76006
טל. 08-7370790 סל. 08-7370790