

3022653

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תר"ת ראשון-לציון מינהל תנדסה אגף תכנון בניין עיר
29 10 2014
נתקבל
מספר .....

תכנית מס' 413-0159491

ראשון סנטר איחוד וחלוקה - רצ/מק/1/9/11/5

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנית מס' 413-0159491  
 תחליטה ל"ו  
 916  
 מועד הפקה: 23/10/2014 17:34 - עמוד 1 מתוך 37 - מונה תדפיס הוראות: 14

## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והכנת טבלת איזון והקצאה.
2. אפשרות לניד של כ-10% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לקומות שמעל הכניסה הקובעת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ראשון סנטר איחוד וחלוקה - רצ/מק/1/9/11/5
		מספר התכנית	413-0159491
1.2	שטח התכנית		6.135 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 6
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181600 קואורדינאטה X

652950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות הרצל, וייצמן, הלפרין ואוסישקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	הרצל	ראשון לציון
		אברמוביץ	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	127-128, 840-841, 843	חלק	מוסדר	3928

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 בילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/9/11/4	שינוי	הוראות תכנית רצ/4/11/9/1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.	6173	1505	16/12/2010

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				ליאת פרייז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			ליאת פרייז		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		24/02/2014		טובי גרש	23/02/2014	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15/02/2014		ליאת פרייז	26/06/2013	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
מנהל	מוטי שעבני		מסא דיור מוגן בע"מ	ראשון לציון	הרצל	30	03-9679474	03-9679473	Masa9080@ gmail.com

1.8.2 יזם									
שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
מוטי שעבני		מסא דיור מוגן בע"מ	ראשון לציון	הרצל	30	03-9679474	03-9679473	Masa9080@ gmail.com	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אמות השקעות בע"מ	רמת גן	(1)		03-5760500		amot@amot.co.il
בעלים			לוינסטיין נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-7100222		c_lotan@levinstein. co.il
בעלים			מסא א.א. יזום וניהול	ראשון לציון	הרצל	30	03-9679474		masa9080@ gmail.com
בעלים			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9487500	03-9547076	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים:

5. אנאבן השקעות אינק חברה זרה הרצל 30 ראשלי"צ 03-9679474  
 6. אוליאר(חיים)משה 5176383 אבן חן 2/31 ראשלי"צ 054-4958222  
 7. מלכה אוליאר 720988 השקד 8 ראשלי"צ 052-2425588

(1) כתובת: רחוב ז'בוטינסקי 7.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 23.

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	ליאת פרייז	24454	ליאת פרייז אדריכלים ומעצבי פנים בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6120404	03-6124070	liat@preiss-arch.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	טובי גרש	0407	טובי גרש בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	38	03-5373266	03-5373277	office@gersh-toby.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	352	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.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

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הכוללת טבלת הקצאה ואיזון.
- ב. לאפשר ניווד של עד 863 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לקומות שמעל לכניסה הקובעת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.135	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
הערות		מפורט	מתארי
דיר מיוחד (יח"ד)	יח"ד	180	180
דיר מיוחד (מ"ר)	מ"ר	7,200	7,200
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,631	2,631
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	5,477	5,477
משרדים			

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

יעוד	תאי שטח
דיר מיוחד	1
דרך מאושרת	3
שטח ציבורי פתוח	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיר מיוחד	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	דיר מיוחד	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דיר מיוחד	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיר מיוחד	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		1,312	21.39
מגורים מיוחד		3,329	54.26
שטח ציבורי פתוח		1,494	24.35
סה"כ		6,135	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
54.26	3,272.96		דיור מיוחד
21.09	1,272.3		דרך מאושרת
24.65	1,486.56		שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,031.82</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>דיוור מיוחד</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	4.1.1 עפ"י תכנית רצ/1/9/1/4.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
	עפ"י תכניות מאושרות	
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>ב</b>
<p>ניוד 863 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לקומות שמעל לכניסה הקובעת.</p>		
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	עפ"י תכניות מאושרות	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
	עפ"י תכניות מאושרות	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
		מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי			מעל הכניסה הקובעת (4)	מתחת לכניסה הקובעת (3)	צידו- ימני (5)	צידו- שמאלי (5)
דיוור מיוחד 1	3330	15308 (1)	8368	10874 (2)	180	54 (3)			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מסחרי - 2631 מ"ר,

משרדים - 5477 מ"ר,

דיוור מוגן - 7200 מ"ר

(2) יתאפשר שימוש של עד 863 מ"ר שטחי השירות המותרים הבלתי מנוצלים שמתחת לקומת הכניסה - בקומות שמעל הכניסה.

(3) יח"ד לדונם.

(4) קומה מסחרית+קומת משרדים+קומה טכנית+24קומות מגורים+קומה ציבורית (בקומה 6)

(5) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. התכנית כוללת הוראות לחלוקה חדש והרישום יבוצע בהתאם לסעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. הרישום ייעשה על סמך תכנית לצרכי רישום שאושרה ככשרה לרישום ותואמת את'לוח ההקצאות המצורף לתכנית זו.

### 6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' להוראות התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

### 6.5 הריסות ופינויים

#### סימון בתשריט: מבנה להריסה

המבנים בשטח התשריט המסומנים להריסה ייהרסו, ושיירי הפסולת יפוננו על יד היוזמים ועל חשבונם לפני קבלת טופס 4.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.

## 8. חתימות

<p>תאריך: 1.11.2014</p> <p>חתימה: מסא א.א. דיור מוגן בע"מ MASA A.A. SENIOR HOUSING LTD ח.ב. 514612407</p>	<p>סוג: מוטרי שעבני</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מסא דיור מוגן בע"מ 514612407</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 1.11.2014</p> <p>חתימה: מסא א.א. דיור מוגן בע"מ MASA A.A. SENIOR HOUSING LTD ח.ב. 514612407</p>	<p>סוג: מוטרי שעבני</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מסא דיור מוגן בע"מ 514612407</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אמות השקעות בע"מ 520026683</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: לוינשטיין נכסים בע"מ 520033424</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 1.11.2014</p> <p>חתימה: מסא א.א. דיור מוגן בע"מ MASA A.A. SENIOR HOUSING LTD ח.ב. 514612407</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מסא א.א. יזום וניהול 511498016</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 500283007</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 1.11.2014</p> <p>חתימה: ליאת פרייז אדריכלים ומעצבי פנים בע"מ ח.ב. 513579714 מנחם בגין 7 ד"י</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ליאת פרייז שם ומספר תאגיד: ליאת פרייז אדריכלים ומעצבי פנים בע"מ 513579714</p>	<p>עורך התכנית</p>