



קרקע להשקעה בראשון לציון!

תמ"א 70 - תחנת מטרו פריימן
ראשל"צ

כ - 450 מ'

מתחנת המטרו
העתידיה!

**מנוע להתפתחות
אורבאנית
וכלכלית**

העצמת הבינוי במרחב
הקרוב,

עירוב שימושים משמעותי

שימושי תעסוקה בסמיכות
מיידית או במרחק הליכה
קצר (כ-200 מ') מהתחנה

**מרחבים מוטי מגורים
במרחקים הגדולים יותר
מהתחנה (כ-400-800 מ').**

"בונים נדל"ן ישראל" הנה חברת יזמות ושיווק והשקעות נדל"ן.

החברה פועלת הן עבור משקיעים פרטיים המעוניינים להשקיע בנדל"ן בסכומים קטנים והן עבור משקיעים אסטרטגיים המעוניינים להשקיע בהיקפים גדולים.

עיקר פעילותה של "בונים נדל"ן ישראל", היא באיתור, יזמות וניהול פרויקטים תוך התמקדות באיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה, במצב של שינוי סטטוס והגדלת אחוזי הבניה.

אנו רואים במשקיעים שלנו שותף לאורך זמן"

• איתור השקעה

• יישום - חוזים, שמאות (תקן 22), הסכמי שיתוף

• ייזום ובנייה

• שיווק ומכירות

חזון החברה: להפוך השקעות נדל"ן בישראל לאטרקטיביות,

רווחיות ונגישות!



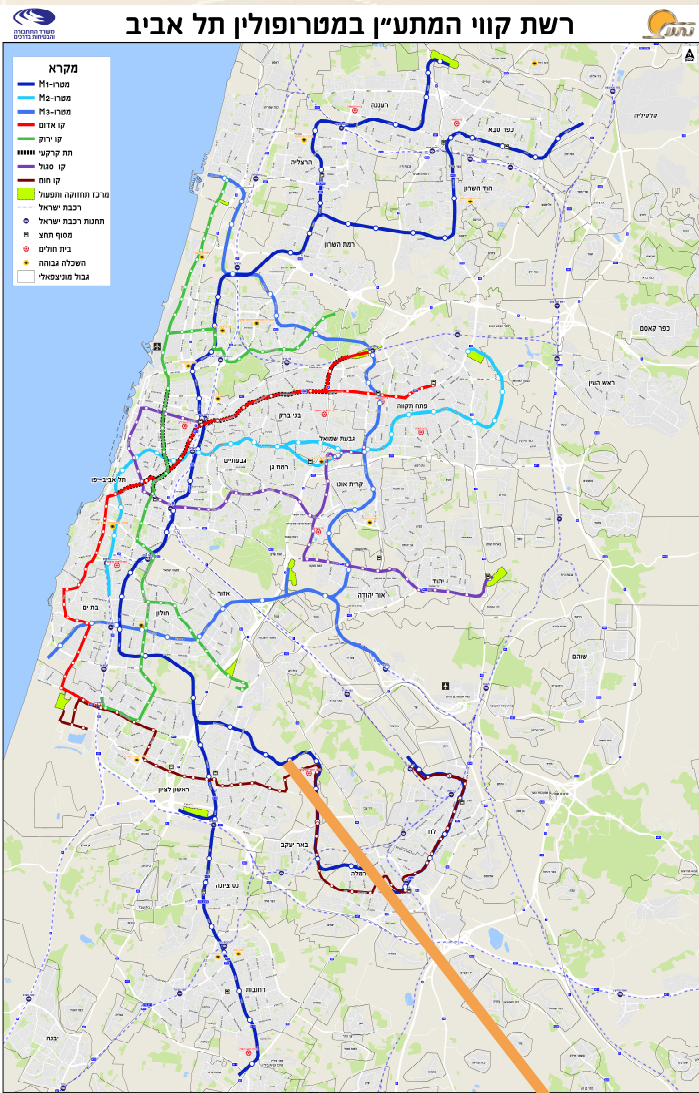
דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il





תכנית המטרו "יעקוב פריימן", ראשון לציון.

במאי 2022 אושר על ידי הממשלה קו המטרו M1, על מנת שיחבר וייתן מענה למרכזים משמעותיים במטרופולין כאשר קיים צפי ממשי להגדלת זכויות הבנייה והקמת שכונות ובניינים לבנייה רוויה בסמוך לתחנות ולקווי המטרו. קו המטרו M1 עובר בחלקו בסמיכות לקרקע הנמצאת בעיר ראשון לציון, מרחק הקרקע המוצעת מהתחנה העתידית "יעקוב פריימן" הוא כ-450 מ"ר!

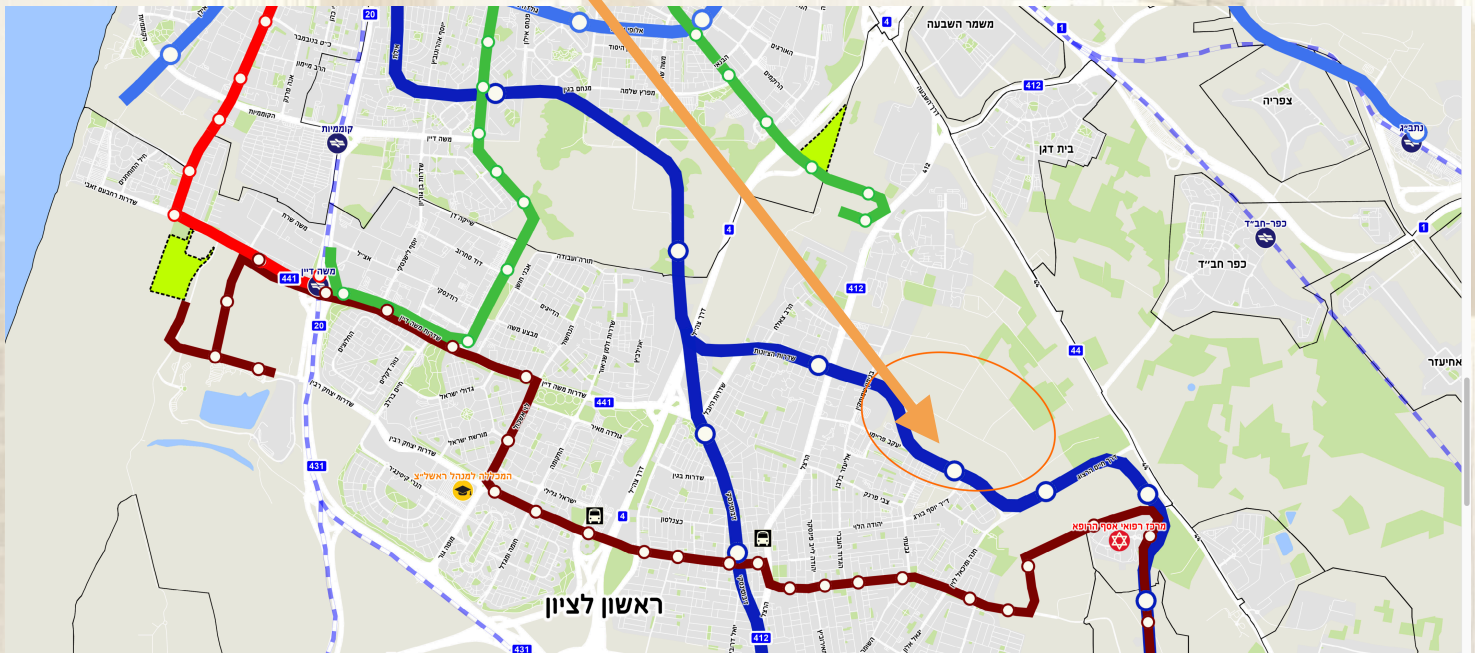
כיום בצפון מזרח העיר, בצמידות לשכונה קיימת, משווקות בימים אלה קרקעות להשקעה שמהוות המשך טבעי להתרחבות העיר. על פי תכנית תמ"א 70 צפויה להיבנות שכונה עם אלפי יחידות דיור חדשות.

היות ומדובר בעיר מבוקשת לדיור ומחסור משמעותי בקרקעות לבנייה! קיים פוטנציאל גבוה לעליית מחירי הקרקע!

בנוסף, זו אחת מעתודות הקרקע האחרונות בעיר, כל תוכנית לפיתוח העיר לכיוון צפון מזרח צפויה לכלול את הקרקע המוצעת, כך שצפוי שהיא לא תישאר חקלאית ותופשר לבניה.

תת"ל 101 היא תוכנית שנועדה לתכנן את תוואי המטרו החדש באזור המרכז. היא כוללת גם את מיקום התחנות ותמ"א 70 את התכנון הסביבתי, כולל שטחי מגורים ומסחר, תוך התמקדות בהקמת מגדלי מגורים הכוללים אלפי יחידות דיור בסמוך לכל תחנת מטרו.

תחנת המטרו יעקוב פריימן, ראשל"צ



דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il

12. תמ"א 70 : תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א

מטרת הדיון : דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א

הוחלט:


א. המועצה הארצית לאחר שהוצגו בפניה הרקע והנחיצות בקביעת מדיניות כוללת לפיתוח מרחב מערכת המטרו המקודמת במסגרת תכניות לתשתית לאומית, ובתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 מורה על עריכת תמא/ 70- תכנית מתאר ארצית חלקית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.

ב. מטרת התכנית הינה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות ומתחמי הדפו תוך קביעת הנחיות והוראות, זאת על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים.

ג. כרקע להכנת התכנית יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים :


1. לימוד התכניות למערכת המטרו למטרופולין תל אביב המקודמות כתכניות לתשתית לאומית.
 2. מדיניות הפיתוח והמגמות הקיימות בעולם בנוגע לתכנון מרחב תחנות הסעת ההמונים.
 3. סקירת מקרי בוחן רלוונטים בעולם לבינוי מעל מתחמי דיפו.
 4. סקירה וניתוח של מרחב תחנות המטרו במטרה לזהות הזדמנויות עירוניות וכלכליות ובכלל זה :
 - תכניות גובלות ושימושי קרקע גובלים בסביבת התחנה (תכניות כוללניות, מפורטות ובהכנה).
 - מדיניות התכנון של הועדות המחוזיות תל אביב ומרכז ושל הועדות המקומיות הרלוונטיות.
 - בחינת שלד עירוני, קשרים וממשקים תחבורתיים.
 5. היבטים כלכליים ושמאיים.
- ד. התכנית תכלול :

1. הגדרת תחומי העצמה סביב תחנות המטרו וסימון מרחבי הפיתוח סביב התחנות.
 2. קביעת הוראות והנחיות להעצמת בניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים.
 3. קביעת הנחיות לפיתוח רשת תנועה להגברת קישוריות מערכת המטרו לסביבתה ולאמצעי תחבורה משלימים.
 4. קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחב התחנות.
 5. התמ"א תהיה מפורטת בכל הקשור לבינוי מעל ובסביבת מתחמי הדפו המשרתים את קווי המטרו.
- ה. הרכב ועדת העורכים לתכנית יכלול את נציגי מנהל התכנון (יו"ר), משרד התחבורה, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל. נציגי נת"ע יוזמנו באופן קבוע לדיונים.
- ו. הולנת"ע תשמש כועדת ההיגוי לתמ"א.


אוהד כנה

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

החלטות המועצה הארצית לת"ב מס' 656 מתאריך 7.1.2020


זאב בילסקי

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

2020-10

מן העתונות:

לחצו על התמונות למעבר לכתבה המלאה



בארץ
הדמיית המטרו בגוש דן (צילום: נת"ע)
נת"ע: עבודות המטרו יחלו בשנה הבאה. היעד: פתיחה הדרגתית מ-2034

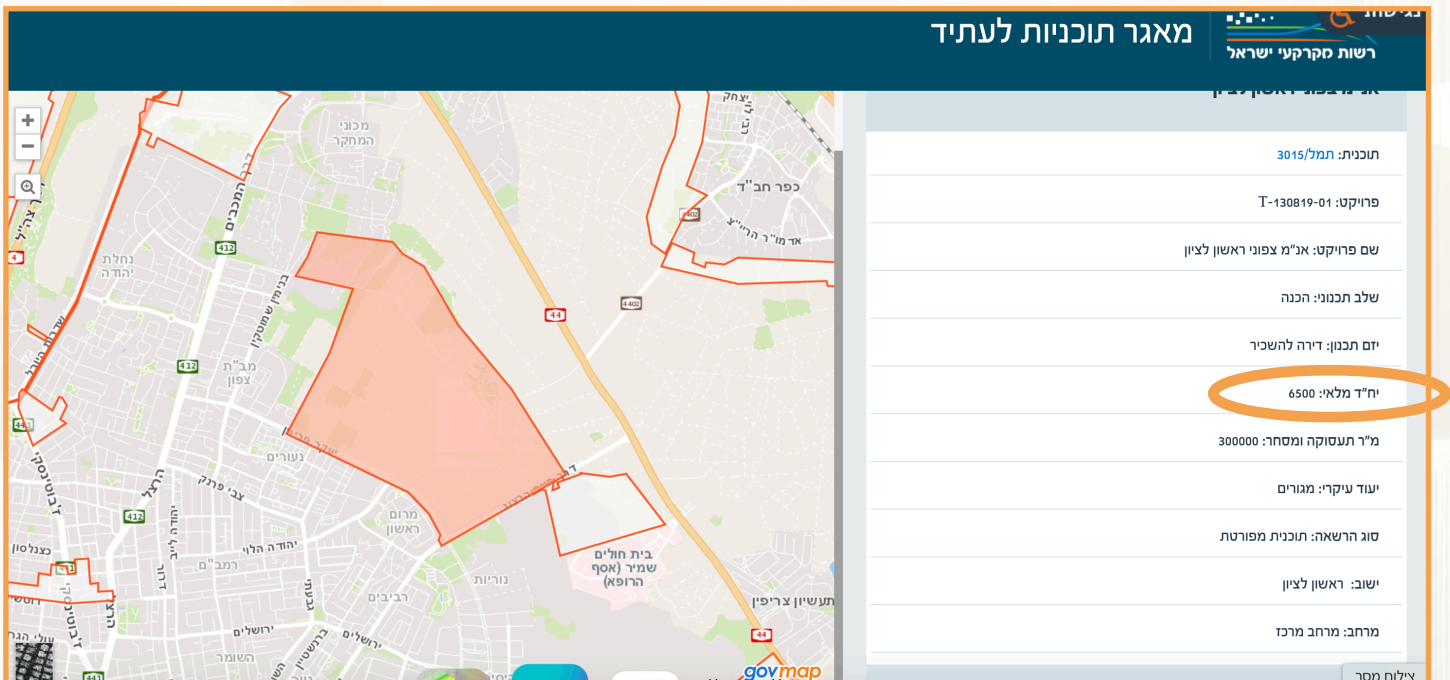


ynet
האתר של המדינה
17 תל אביב
ynet+ חדשות 24/7 פודקאסטים כלכלה ספורט תרבות רכילות בריאות רכב
נדל"ן
פוטנציאל של 300 אלף דירות: אושרה תוכנית הבנייה סביב תחנות המטרו
רגע לפני תחילת 2025, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה שמה סוף לאי הוודאות של יזמי הנדל"ן והרשויות המקומיות ואישרה סופית את תמ"א 70 - תוכנית המתאר הארצית אשר מתווה את מדיניות התכנון והפיתוח האורבני במרחב תחנות המטרו העתידיות במטרופולין גוש דן. מה כוללת התוכנית? כל הפרטים
16:02 | 31.12.24 | תילה ציאון
32 תגובות

לצפייה בתוכנית המלאה באתר מנהל התכנון הממשלתי:

מנהל התכנון - תכנית המטרו
<https://www.gov.il/he/pages/tama70>

מקדמת התכנית - חברת "דירה להשכיר" הממשלתית



מאגר תוכניות לעתיד
רשות מקרקעי ישראל

תוכנית: תמל/3015
פרויקט: T-130819-01
שם פרויקט: אנ"מ צפוני ראשון לציון
שלב תכנוני: הכנה
זום תכנון: דירה להשכיר
יחיד מלאי: 6500
מ"ר תעסוקה ומסחר: 300000
יעוד עיקרי: מגורים
סוג הרשאה: תוכנית מפורטת
ישוב: ראשון לציון
מרחב: מרחב מרכז

צילום מסך



דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il



31\12\2024 תכנית תמ"א 70 אושרה סופית

מתוך מסמך החלטות הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (וולתנ"ע),

ישיבה מספר 764 מתאריך 26.11.2024

מתחם מס 20 צפוי לקבל זכויות לפי רח"ק 5

לוח מס' 1: רח"ק ותמ"א שימושים בתחום התכנית

תמ"א	אפיון מרחבי	רח"ק מינימלי	מס' מתחם	יעוד	שם תחנה	רשות מקומית	מס' תחנה*
	רובעי	A		מרחב עירוני מוטה מטרו	הקיבוצים	רחובות	M1S-15
	עירוני	A		מרחב עירוני מוטה מטרו	בי"ח קפלן	רחובות	M1S-16
מוטה תעסוקה		3	48	אזור פיתוח			
מוטה תעסוקה		3	49	אזור פיתוח			
מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה.		6 טבעת ראשונה 4 טבעת שנייה	50	אזור פיתוח			
מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים		6 טבעת ראשונה 4 טבעת שנייה	51	אזור פיתוח			
	שכונתי	B		מרחב עירוני	שדרות	ראשון לציון	M1S-17
	רובעי	B		מרחב עירוני מוטה מטרו	יוסף בורג	ראשון לציון	M1S-18
מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה		5	20	אזור פיתוח			
	שכונתי	B		מרחב עירוני מוטה מטרו	הרצוג	ראשון לציון	M1S-19
מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים		5	21	אזור פיתוח			
מוטה מגורים: טבעת ראשונה לכל הפחות 10% תעסוקה.		6 טבעת ראשונה 4 טבעת שנייה	22	אזור פיתוח			
	עירוני	B		מרחב עירוני מוטה מטרו	אסף הרופא	באר יעקב	M1S-20
מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה עד 25% מגורים. טבעת שנייה עד 20% מגורים		7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שנייה	23	אזור פיתוח			

*רח"ק - רצפה חלקי קרקע.

רח"ק 5 = 500% זכויות למ"ר קרקע (ברוטו).

לדוגמא : 100 מ"ר קרקע = 500 מ"ר זכויות בניה (ברוטו).

תחנת פריימן יוסף בורג

אנ"מ צפוני ראשל"צ

תוכנית אנ"מ צפוני ראשל"צ הוכרזה בותמ"ל

ותמ"ל - הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

ועדה שהוקמה ב 2014 כדי לייעל את הליך קידום פרויקטים לאומיים גדולים, כמו פרויקטי תשתיות, דיור, תחבורה ועוד. היא מקבלת את ההחלטות לגבי תוכניות בנייה ופרויקטים חשובים שמוגדרים כהכרחיים לצורך פיתוח המדינה.

הותמ"ל נועדה לזרז את הליך התכנון וההוצאה לפועל של פרויקטים לאומיים, ולהפחית את זמן הטיפול בבירוקרטיה, תוך קידום פתרונות דיור, תחבורה ותשתיות.

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור
החלטה מספר פש/54 של ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי מיום 09.12.2024 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 19.12.2024 ומספרה הוא 2585(פש/54).

סוג: החלטות ממשלה • מספר החלטה: 2585
יחידות: מזכירות הממשלה • תאריך תחולה: 19.12.2024
ועדות שרים: ועדת השרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי
ממשלה: הממשלה ה-37 • תאריך פרסום: 19.12.2024
תאריך עדכון: 22.12.2024

נושא ההחלטה:

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור

מחליטים:

1. להכריז, על פי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - החוק) ובהמלצת הצוות המייעץ, כמשמעותו בסעיף 3(ד) לחוק, מיום 21.11.2024, (להלן - המלצת הצוות המייעץ), על המתחמים אשר יפורטו להלן כמתחמים מועדפים לדיור:

יישוב	שם הפרויקט	קואורדינטות X	קו
רעננה	שביב	187025	
כפר סבא	בן יהודה צפון	192248	
ראשון לציון	אנ"מ צפוני	183644	

קישור לתכניות הוותמ"ל-

<https://www.gov.il/he/pages/dec2585-2024>



דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il



"הגשת בקשה להיתר בנייה בתוך כשש שנים"

גלובס

חיפוש באתר

ראשי גלובס פיננסי כל הכותרות שוק ההון והשקעות נדל"ן ותשתיות משפט טכנולוגיה גלובלי ניהול וקריירה דעות שיווק

עמוד הבית < נדל"ן ותשתיות

תמ"א 70

התוכנית שכל שוק הנדל"ן חיכה לה אושרה. מה יקרה עכשיו?

אחרי כמעט חמש שנים אישרה המועצה הארצית את התוכנית לפיתוח מרחב המטרו של גוש דן (תמ"א 70), אישור שחיכו לו גורמים רבים בשוק. המשימה הבאה: הגשת בקשה להיתר בנייה בתוך כשש שנים, שתבטיח לזומים היטל השבחה מופחת • "רשויות התכנון צריכות להתגייס גם לאישור של תוכניות מפורטות"



יובל ניסני 09.01.2025



דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il

בין הפרוייקטים שלנו..

ת"א - שדה

תכנית המטרו - תמ"א 70

חדרה - עיר

חולון ח'500

חיפה - רמת שמיר

הרצליה - חוף התכלת

לעוד פרויקטים, בקרו באתר הבית שלנו:

www.bonimnadlan.co.il

מודל 360 להשקעות נדל"ן

מסירה

בשעה טובה
ובהצלחה!



8

בנייה

התחלת בנייה
עדכון שוטף לגבי
התקדמות הבניה
למשקיעים



6

קבלת היתר בניה

נקי יציאה אסטרטגית
עליית ערך משמעותית
עבור המשקיעים.



4

אישורים

בקשות ואישורים ע"י
הוועדות השונות
להיתר, טיפול ואישור
הגדלת זכויות.



2

רכישה

התאמת השקעה
לצרכי הלקוח



9

גמר בניה

נקי יציאה אסטרטגית
רווח מקסימלי



7



מכרזים

מכרז קבלנים, מכרז
בין הבנקים לטובת
מימון מכרז חברות
פיקוח וניהול.



5

פיתוח

עבודות פיתוח
ותשתיות בקרקע
לטובת התחלת
בנייה בסיסית.



3

ניהול ותכנון

אדריכל עורר-דיון, יועץ מס,
שמאי ויועצים נוספים.
אגרונום, טף, תחבורה וכד'.



1

*הקרקע אינה זמינה לבניה



דרך מנחם בגין 7, רמת גן

03-6311171

office@bonimnadlan.co.il

www.bonimnadlan.co.il

