

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0630806

טשרניחובסקי 5 - רצ/מק/1/11/55



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להסבת חנות מאושרת בהיתר ליחידת דיור וקביעת זכויות בניה לצורך הסדרת מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

טשרניחובסקי 5 - רצ/מק/1/11/55

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0630806

מספר התכנית

0.541 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

181050 קואורדינאטה X

652825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב טשרניחובסקי 5 שכונת כצלסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	טשרניחובסקי	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	214	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



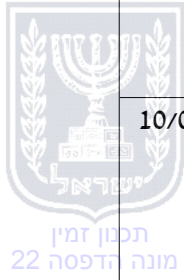
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/1978		2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/ג
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
23/12/1982		2876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/11 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/11



1.7 מסמכי התכנית

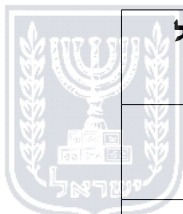
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי-לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/10/2018	שיראל לובלסקי-לוי	19/03/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		09/10/2018	שיראל לובלסקי-לוי	19/03/2018	1	1: 250	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רמי אלפרסון			ראשון לציון	בן יהודה	12	054-5835553		
	פרטי	מרים כהן			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	08-6965918		
	פרטי	עמרם כהן			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	08-6965918		
	פרטי	זיוה פרידמן			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	03-9691884		
	פרטי	שירן שמואל פרידמן			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	03-9691884		
	פרטי	יהודה קול			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	03-8565761		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי-לוי	5831104	שיראל לובלסקי-לוי	רחובות	הגליל	28	050-7900919		shirellubel@gmail.com
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

קביעת זכויות והוראות בניה לצורך הסדרת מצב קיים של יחידת מגורים קיימת בקומת הקרקע במקום חנות עפ"י היתר בניה מאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד אחת מ-8 ל-9 יח"ד
2. תוספת שטח עיקרי להסדרת שטח עבור יח"ד והתאמת שטחי הבניה למבנה הקיים
3. שינוי קווי בנין
4. הרחבת דרך לצורך הסדרת מצב קיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	703, 702
מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	78	14.42
מגורים ג	463	85.58
סה"כ	541	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.42	79.25	דרך מאושרת
9.46	51.95	דרך מוצעת
76.12	418.22	מגורים ג'
100	549.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



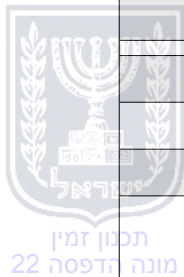
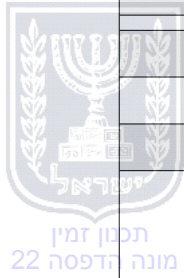
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבניין יהיו עפ"י התשריט המוצע
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, חניה, גינון, מדרכה וכו
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכניות מאושרות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרכים, חניה, גינון, מדרכה וכו
4.3.2	הוראות
א	תנועה עפ"י תכניות מאושרות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (5)	אחורי	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	9	370	370	(2) 800	(1) 413	101	מגורים ג'

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) גודל מגרש לאחר הפקעות מוצעות בתכנית זו. שטחי השירות חושבו לפי גודל מגרש טרם הפקעות אלה.
- (2) 751 מ"ר עפ"י היתר בניה מאושר + 30 מ"ר הסבה מחנות עפ"י היתר ליחידת דיור נוספת + 19 מ"ר עבור הסדרת המבנה הקיים.
- (3) ע+ 4 קומות+חדרים על הגג.
- (4) ע"פ המסומן בתכנית.
- (5) ע"פ המסומן בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

קווי הבניין והתכסית לבניה קיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו

6.2 חניה

תנאי למתן היתר הבניה-הצגת פתרון חניה בתחום המגרש או תשלום קרן חניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

אישור פיקוד העורף

6.4 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".

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

