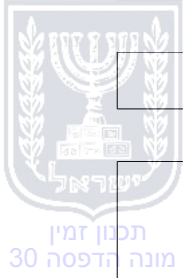


**הוראות התכנית**

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 שטח שאושר בהיתר הבניה עבור חנות בקומת הקרקע ליחידת דיור ותוספת זכויות בניה לצורך הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

טשרניחובסקי 5 - רצ/מק/1/11/55

מספר התכנית 413-0630806

שטח התכנית 1.2 0.541 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	טשרניחובסקי	5	

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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 / 1 / ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ג ממשיכות לחול.	2461		10/08/1978
רצ / 1 / 1 / יג	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 2030. הוראות תכנית רצ / 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
רצ / 1 / 11	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 11 ממשיכות לחול.	2876		23/12/1982



## 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: 07 16/10/2018	שיראל לובלסקי-לוי	19/03/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 12 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	ויקטור ויינר			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	054-4973495		
	פרטי	מייה ויינר			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	054-4973495		
	פרטי	מרים כהן			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	08-6965918		
	פרטי	יורם לוין			ראשון לציון	טשרניחוב סקי	5	054-7004653		
	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 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד אחת
2. תוספת שטח עיקרי
3. שינוי קווי בנין
4. הרחבת דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

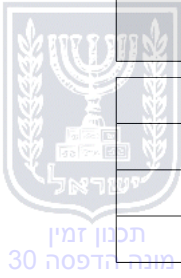
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

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

##### מצב מוצע

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



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין והתכסית לבניה קיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולק זמין מונה הדפסה 30
	קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, חניה, גינון, מדרכה, תשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, חניה, גינון, מדרכה, תשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(4)		(4)	(4)	(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) כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת קו הבניין 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

אישור פיקוד העורף

**6.3****הוצאות הכנת תוכנית**

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

**6.4****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

**6.5****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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30