

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0704163

רצ/מק/17/40 הרחבת רחוב טיומקין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר הפקעות ברחוב טיומקין ע"י הרחבת דרך וקביעת קווי בניין למגרשים גובלים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/17/40 הרחבת רחוב טיומקין

מספר התכנית 413-0704163

1.2 שטח התכנית 8.558 דונם

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 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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	181544
קואורדינאטה Y	651942

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקו הצפוני של רח' טיומקין בין רח' אהרון קרון לרח' נחום סוקולוב.

### 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	טיומקין		

שכונה ראשונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	273-275, 277-278, 281-282, 284-285, 311	309, 316

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
10/12/2001	706	5038	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/30. הוראות תכנית רצ/1/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/30
10/08/1978		2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/ג
28/06/2012	4995	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ו6. הוראות תכנית רצ/1/1/ו6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/ו6
11/05/1995	3128	4303	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יא. הוראות תכנית רצ/1/1/יא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יא
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
09/11/1988		3591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/7 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/7
24/09/1997	5723	4571	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/25

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/1963		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/40/2 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/40/2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 01 13/09/2020	אביגדור מזור	10/09/2020			רקע	טבלת שטחים
לא		10: 45 10/09/2020	קיריל קוזיול	10/09/2020	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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הרחבת דרך וקביעת קווי בניין לצורך הסדרת המדרכות קיימות ברחוב טיומקין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך לטובת הסדרת מדרכות קיימות.
2. קביעת קווי בניין למגרשים גובלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1, 5, 10, 12, 15, 19, 28
תעשיה	22, 31
דרך מאושרת	2, 3, 7 - 9, 11, 14, 17, 18, 21, 24, 26, 30, 33 - 35
דרך מוצעת	4, 6, 13, 16, 20, 23, 27, 29, 32, 36
שביל	25

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה	1,370	16.02
דרך מאושרת	1,677	19.61
מגורים ג'	5,345	62.49
שביל להולכי רגל	162	1.89
<b>סה"כ</b>	<b>8,554</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,666.71	19.53
דרך מוצעת	287.68	3.37
מגורים ג'	5,107.73	59.84
שביל	161.86	1.90
תעשיה	1,312	15.37
<b>סה"כ</b>	<b>8,535.97</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שטח מרפסות יקבע עפ"י 1/1 על תיקוניה
<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כאזור מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר הולכי רגל. ב. גינון ופיתוח. ג. רצועה למעבר תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. בתחום השביל יתאפשר מעבר הולכי רגל.

4.5	שביל
	<p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב.</p> <p>ד. תשתיות עירוניות תת- קרקעיות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	618		618	(1) 1121	757	1	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	563		563	(1) 1021	704	10	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	593		593	(1) 1074	720	12	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	628		628	(1) 1138	757	15	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	601		601	(1) 1090	659	19	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	16	670		670	(1) 1215	811	28	מגורים ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	12	604		604	(1) 1096	706	5	מגורים ג'	
										162	25	שביל	
(3)	(3)	(3)	(3)			630		236	945	601	22	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	(3)			597		224	896	715	31	תעשייה	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף עפ"י רצ/1/1/6 שטחי חדרים על הגג.
- (2) קומת עמודים + 4 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג.
- (3) עפ"י תשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך.

### 6.3 דרכים תנועה ו/או חניה

הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח.

### 6.4 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**טבלת שטחים אנליטית מתוך מפת מדידה**  
**תכנית: 413-0704163 - רצ/מק/17/40 הרחבת רחוב טיומקין**

לוח שטחים

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		מוצע	מאושר
	מספרי חלקי החלקות	מספרי החלקות		
0.811	273/1		3925	מגורים ג'
0.027	273/2		דרך	מגורים
0.050	273/3		דרך	
0.888		273		
0.659	274/1			מגורים ג'
0.032	274/2		דרך	מגורים
0.028	274/3		דרך	
0.061	274/4		דרך	מגורים
0.780		274		
0.720	275/1			מגורים ג'
0.021	275/2		דרך	מגורים
0.017	275/3		דרך	
0.758		275		
0.757	277/1			מגורים ג'
0.016	277/2		דרך	מגורים
0.015	277/3		דרך	
0.021	277/4		דרך	
0.809		277		
0.715	278/1			תעשיה
0.032	278/2		דרך	תעשיה
0.033	278/3		דרך	
0.780		278		
0.601	281/1			תעשיה
0.019	281/2		דרך	תעשיה
0.018	281/3		דרך	
0.162	281/4		שביל להולכי רגל	
0.003	281/5		דרך	
0.003	281/6		דרך	
0.806		281		
0.757	282/1			מגורים ג'
0.028	282/2		דרך	מגורים
0.020	282/3		דרך	
0.805		282		
0.706	284/1			מגורים ג'
0.031	284/2		דרך	
0.050	284/3		דרך	מגורים
0.021	284/4		דרך	
0.808		284		
0.704	285/1			מגורים ג'
0.047	285/2		דרך	
0.751		285		
0.349	309/1		דרך	
0.030	309/2		דרך	דרך
0.379		309 <חלק>		
0.158	316/1		דרך	
0.005	316/2		דרך	
0.004	316/3		דרך	
0.171		316 <חלק>	דרך	
0.823		311	דרך	
8.558	שטח התוכנית			

