

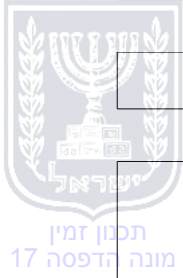
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1002278

רצ/מק/165/21 - נורדאו 13 - ראשון לציון

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

התכנית באה להסדיר את זכויות הבניה והוראות הבניה למגורים, התכנית קובעת שטח מגרש מינימלי, מוסיפה יחידות דיור, מוסיפה קומות משנה את גובה המבנה ומשנה את קווי הבנין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/21/165-נורדאו 13-ראשון לציון

מספר התכנית 413-1002278

1.2 שטח התכנית 0.457 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 62 (א) (4), 62 (א) (4א), 62 (א) (7), 62 (א) (8), 62 (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	181877
	קואורדינאטה Y	652285

1.5.2 תיאור מקום

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	נורדאו	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3935	מוסדר	חלק	60	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970			1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1
10/08/1978			2461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	החלפה	רצ/1/1/ג
29/04/1993		2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ז
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.	החלפה	רצ/1/1/יג
17/01/2019		6410	8083	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/84/ 2. הוראות תכנית רצ/1/84/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/84/2
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
26/08/1965			1208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/165/א. הוראות תכנית רצ/165/א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	רצ/165/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אזריאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 26/04/2022	יפית קוגימן	26/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 54 26/04/2022	חגית אזריאל	26/04/2022	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
	אחר			פרויקט נורדאו בע"מ	ראשון לציון	לאונר נעם	8			buriashahar 2@gmail.co m



מזכיר
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שחר בוריה			ראשון לציון	נורדאו	13			buriashahar2@gmail .com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שחר בוריה			ראשון לציון	נורדאו	13			buriashahar2@gmail .com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	(1)	53 ב	052-5345745		azrielhagit@ gmail.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	הנדסת מדידות	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	יפית קוג'ימן	4988376		ראשון לציון	יהודה הלוי) (3	2			yafit@nirel.com

(1) כתובת : רחובות.

(2) כתובת : המשולש טייבה.

(3) כתובת : 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 1.5 קומות סה"כ 5.5 במקום 4 קומות(מעל קומת כניסה)

הקטנת קווי בנין ב 10% אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ' וצידי דרומי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים .

הגדלת השטח המותר לבניה -תוספת 6% שטח בניה עיקרי עפ"י תכנית אשר הופקדה לפני אוגוסט 89 .

שינוי גודל מגרש עליו מותר להקים בנין .

תוספת יחידות דיור קטנות-10 יח"ד במקום 8 יח"ד מותרות .

שינוי תכסית מותרת בקומה 35% במקום 34% .

שינוי בקו בנין עבור מרפסות עפ"י תכנית הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	30
דרך מוצעת	20
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	30
קו בנין עילי	מגורים ג'	30
קו בנין עילי	שביל	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	41.39	9
מגורים ג'	377.92	82.20
שביל	40.46	8.80
סה"כ	459.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.39	9
מגורים ג'	377.92	82.20
שביל	40.46	8.80
סה"כ	459.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע חניה, שטחים משותפים, שטחים טכניים. בקומות עליונות מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי חומרי גמר המבנה- סוג החומר והגוון של ציפוי החזיתות יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופנים. ג. רצועה למעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל. ב. גינון ופיתוח. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בתחום השביל יתאפשר מעבר להולכי רגל. ב. גינון ונטיעות. ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב וכיוצ"ב. ד. תשתיות עירוניות על/תת-קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(6)	(5) 4	(5) 4.5	(5) 3.6	(5) 4	(4) 7	(3) 27	10	35	1263	301		(2) 421	(1) 541	377	30	מגורים ג'	מגורים ג'	דרך מוצעת
														40.46	10	שביל	שביל	דרך מוצעת

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת מצללות בשטח על הגג.

יותר מרפסות לפי תכנית רצ/1 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכנית ממצה את זכויות הבניה.

(2) כולל ממד.

(3) כולל מעקה וגג טכני.

(4) קומת קרקע + 5 קומות מגורים + קומת גג בנסיגה של 3 מ' מכיוון החזית הצפונית, מעל קומת הגג יותרו מתקנים טכניים..

(5) קו בנין עילי למרפסות עפי המסומן בתשריט.

(6) יותרו מרפסות לפי תכנית רצ/1 על תיקוניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח הכוללת פירוט מפלסים, גבהי המגרש בתחום התכנית ובמגרשים גובלים, דרכי גישה גינן . מיקום משטחי חניה וגישה. פתרון מים ביוב ותברואה פינוי אשפה, גז וחשמל. וכל הנדרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>חניה בתחומי המגרש עפי תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>איכות הסביבה תנאים למתן היתר -הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה. -פסולת הבניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. -מתן תעודת גמר יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק. -תכנון חדרי אשפה בהתאם להנחיות העירוניות. -אקוסטיקה: הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להשפיע מהפרויקט על הסביבה כגון מערכות מכאניות ועוד. כמו כן, רעש סביבתי הצפוי להשפיע מהסביבה על הפרויקט כגון, רעש תחבורה, רעש מטוסים ועוד. -מניעת מפגעים בזמן העבודות: תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש בלבד ולא בתחום המרחב הציבורי. -אישור אגף קיימות וסביבה של העירייה. בנייה ירוקה תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה - ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. 15% לפחות משטח המגרש יוקצה למטרת החדרת מי נגר. ב. ניקוז הגגות והמרתפים יופנה לשטחי החלחול ו/או למתקני החדרה. ג. משטחי חניה ורחבות בתחום המגרש ירוצפו ככל הניתן מריצוף מחלחל. מי הנגר יושהו וינוקזו</p>	<p>6.4</p>

6.4	ניהול מי נגר
	לשטחים מחלחלים בשטח המגרש.
6.5	סטיה ניכרת
	שינוי/תוספת בקווי הבנין, במספר יחידות הדיור ובקומות מעבר למצוין בתכנית הדבר יהווה סטיה ניכרת.
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	היתר הבניה במגרש יותנה בהריסת המבנים הקיימים במגרש.
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	תיאום חזיתות המבנה עם מחלקת שימור.
6.9	תשתיות
	- כל מערכת התשתיות תהיינה תת קרקעיות. (חשמל, טלפון ותקשורת תחנות השנאה ומיתוג) - חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים. - חיבור הבנין לרשת המים יהיה בתאום עם חברת התשתיות העירונית. - תוכן תכנית ניקוז לאישור מהנדס הוועדה.
6.10	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.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי