

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0369546

איחוד וחלוקה - הרצל פינת ההגנה

מרכז

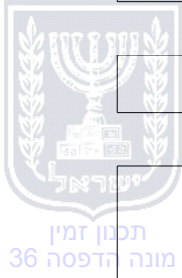
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

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

תכנית זו מאפשרת

1. בתא שטח 101 איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות אחת, תוך תיקון טעות טכנית שנפלה בתכנית מאושרת לה/מק/7/1/100 - שבה נשמט חלק ממגרש 43/1 (עפ"י תכנית לה/1/100) מחוץ לגבול התכנית לה/מק/7/1/100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

איחוד וחלוקה - הרצל פינת ההגנה

415-0369546

מספר התכנית

1.283 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמלה  
 קואורדינאטה X 187750  
 קואורדינאטה Y 648859

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הרצל פינת רחוב ההגנה רמלה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	שד הרצל	41	
רמלה	שד הרצל	43	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4346	מוסדר	חלק		525

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ מק/ 100 / 1 / 7	1
לה/ 100/ 1	1/43

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
05/07/1981		2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000 /3. הוראות תכנית לה/1000 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1000 /3
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000 /43. הוראות תכנית לה/1000 /43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1000 /43
19/03/1998	2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1004. הוראות תכנית לה/1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1004
07/09/2010	4685	6134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/מק/100 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/מק/100 /1 /7

### הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית לה/100 - מיום 01/09/1977 י.פ.2362 וכל יתר הוראות תכנית לה/100 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12/10/2016	יואב השמשוני	12/10/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאה	20/12/2015	יואב השמשוני	20/12/2015	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר רקע	24/07/2018	יואב השמשוני	24/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: העמדת המבנים והככר בחזית המבנים בצומת הרחובות הרצל וההגנה בשאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.	05/06/2018	יואב השמשוני	05/06/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	05/06/2018	אריאלה אושפיז	05/06/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה

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			אירו-בילדינג יזמות מודרנית בע"מ	לוד	שלמה המלך	4	08-9210122	08-9231247	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אירו-בילדינג יזמות מודרנית בע"מ	לוד	שלמה המלך	4	08-9210122	08-9231247	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אירו-בילדינג יזמות מודרנית בע"מ	לוד	שלמה המלך	4	08-9210122	08-9231247	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיז	19917	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	159	03-6959771	03-6358427	main@ar- dan.co.il
מודד	מודד	מזהר עיסא	809	מזהר עיסא הנדסה ומדידות	כפר קאסם	א- סולטאני	54	03-9071446		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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**

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' בהתאם להוראות סעיף 62 א(א) (1) לחוק.

ב. שינוי קו בניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62 א(א) (4) לחוק כמפורט: שינוי קו בניין צידי ימני מ-2 מטר למצוין בתשריט, תוצאה מאיחוד המגרשים.

ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א(א) (5):

1. שינוי מיקום חזית מסחרית בהתאם למופיע בתשריט.

2. שינוי מיקום זיקת הנאה בהתאם למופיע בתשריט.

ד. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לחזית מסחרית ב 75 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א) (16) (א) (1)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
חניה	מגורים ג'	101
סטיו	דרך מאושרת	201
סטיו	מגורים ג'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	329	25.64
מגורים ג	839	65.39
מגורים ג 2 (שונה למגורים ג' עפ"י נוהל מבא"ת)	115	8.96
<b>סה"כ</b>	<b>1,283</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	329.18	25.65
מגורים ג'	954.33	74.35
<b>סה"כ</b>	<b>1,283.51</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים וכל התכליות הדרושות</li> <li>מרתף: חניה וכל התכליות הנדרשות לתפעול החניה.</li> <li>קומת קרקע: חנויות מכל הסוגים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מחסנים וכיוצ"ב.</li> <li>קומת גג: חדרים או עליות גג עפ"י תכנית לה/1004 ופרגולות בנוסף לכך.</li> <li>מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומרי גמר: אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום, משטחי בטון חשוף ומשטחי טיח.</li> <li>כל קומת הקרקע (מפלס הכניסה), תרוצף בגובה המדרכות העירוניות, לא היו בו גדרות והציבור יוכל להשתמש בו באופן חופשי.</li> <li>בתחום סטיו תותר סגירת חזית המסחרית.</li> </ol> <p>ב. חדרים על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח החדרים על הגג אינו ניתן לניוד בין הקומות.</li> <li>שטח החדרים על הגג אינו כולל במנין השטחים לחישוב שטחי שירות.</li> <li>שטח חדרים על הגג כפוף להוראות תכנית לה/1004.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>דרכים ע"פ הגדרתם בחוק.</li> <li>פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
							14		1963			(2) 453	(1) 1510		101	מגורים ג'
									384.3			(4) 103.1	(3) 281.2		101	מגורים ג'
(10)	0 (9)	3	(8)	3 (7)	7 (6)	14.7	14	486	4636.9	(5) 2289.6		556.1	1791.2	954	101	מגורים ג' >סך הכל<

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

הערה ברמת הטבלה:

הגדלת זכויות הבניה מעבר למפורט בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח לחדרים על הגג..

(2) 1. שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 : 453 מ"ר = 30% \* 1,510 מ"ר.

2. תותר בנית מרפסות מקורות בשטח 14 יח"ד X 12 מ"ר = 168 מ"ר כפוף לחוק. שטח אינו כלול בשטחי השרות..

(3) 281.2 מ"ר = 75 מ"ר + 206 מ"ר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות מקומית, במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית במגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה

למגורים - בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או השטח שלא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן. בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1).

(4) 1. עפ"י תכנית לה/43/1000 : 103.1 מ"ר = 50% \* 206.2 מ"ר.

(5) עפ"י תכנית לה/43/1000 : 2,289.6 מ"ר = 80% \* 3 \* 954 מ"ר..

(6) 5 קומות מגורים + קומת חדרים על הגג מעל קומת מסחר.

(7) עפ"י תכנית לה/43/1000.

(8) 4-10 מטר.

(9) למעט 0-1 מטר בדופן האחורית צפונית.

(10) 2 מטר לכוון רחוב הרצל

0 לכוון רחוב ההגנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק תכנון ובניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק
4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 חניה

תקן החניה יהיה עפ"י התקן החניה התקף עפ"י חוק עת הוצאת היתרי בניה .

### 6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות התש"ל 1970)

### 6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום תכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

### 6.5 זיקת הנאה

1. בתחומים המיועדים לחניה ולזיקת הנאה למעבר רכב המסומנים בתשריט בתא שטח 101 ירשמו זיקת הנאה וחניה לטובת דיירי המתחם.
2. בתחום זיקת הנאה לציבור המסומן בתא שטח 101 תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשצ"פ הגובל לתא שטח 101 לצורך כניסה לחניה, בהתאם להוראות תכנית מאושרות לה/מק/7/1/100.

### 6.6 הנחיות מיוחדות

1. הוראות בדבר כיבוי אש
- א. מערכת כיבוי האש תהיה מופרדת בין אזור המגורים למסחרי.

### 6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום זיקות הנאה והחניה כמפורט בסעיף 6.5 ובהסדרתם בהתאם לדרישות אגף התכנון בעיריית רמלה .

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	1. רישום זיקת הנאה לציבור ולדיירים 2. הכנת תצ"ר.

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



טבלת הקצאה

פרטי החלוקות הקיימות

לתכנית 415-0369546

מס' סידורי	מס' גוש	מגרש	שם בעלים	שם חוכר	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (שבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יחיד	חתימת הבעלים	החלקים בבעלות
1	4346	41/1	אירו-בילינג יזמות מודרנית בע"מ	הישום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	513645309	1/1	מגורים ג' עם חזית מסחרית	14	513645309 ת.פ. 513645309	החלקים בבעלות
2	4346	43/1	אירו-בילינג יזמות מודרנית בע"מ	הישום	זכויות אחרות בחלקה	מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	513645309	1/1	מגורים ג' עם חזית מסחרית	14	513645309 ת.פ. 513645309	החלקים בבעלות
סך הכל													

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	שם בעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (שבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יחיד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	4346	101	אירו-בילינג יזמות מודרנית בע"מ	הישום	זכויות אחרות בחלקה	מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	954	1/1	מגורים ג' עם חזית מסחרית	14	513645309 ת.פ. 513645309	1

**נספח טבלת זכויות מצב מאושר**

קווי בניין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים (%))	שטחי בניה (מ"ר)			שימוש	שטח מגרש מ"ר	מגרש
									סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידו- צפוני	צידו- מזרחי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	נטו	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק 2 בהוראות תכנית לה/מק/7/1/100				3	11	16.7	14	481%	-	402 (7)	1340 (2)	מגורים	839	(1)1
									-	94.5 (6)	189	חזית מסחרית		
									<b>4,039.1</b>	<b>2,013.6 (9)</b>	<b>496.5</b>	<b>1529</b>		
קיר משותף או 5 מ'4							454%	221	51 (5)	170 (148%)	מגורים	115	1/43 (חלק) (4)	
								25.8	8.6 (8)	17.2 (15%)	חזית מסחרית			
								<b>522.8</b>	<b>276</b>	<b>59.6</b>	<b>187.2</b>			<b>סה"כ</b>

הערות:

- (1) מגרש 1 עפ"י תכנית לה/מק/7/1/100 המאושרות.
- (2) כולל שטח לחדרים על הגג.
- (3) חדרים על הגג ומתקנים על הגג עפ"י תכנית לה/1004 לא כלולים במניין הקומות.
- (4) זכויות בניה עפ"י תכניות לה/3/1000 (לחישוב השטח העיקרי)
- (5) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 51 מ"ר = 30% X 170 מ"ר
- (6) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 94.5 מ"ר = 50% X 189 מ"ר
- (7) 1. שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 402 מ"ר = 30% X 1340 מ"ר.  
2. תותר בנית מרפסות מקורות בשטח 14 יח"ד X 12 מ"ר = 168 מ"ר כפוף לחוק. שטח אינו כלול בשטחי השרות.
- (8) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 8.6 מ"ר = 50% X 115 מ"ר
- (9) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 2,013.6 מ"ר = 80% X 3 X 839 מ"ר
- (10) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000 . 276 מ"ר = 80% X 3 X 115 מ"ר
- (11) מספר קומות עפ"י תכנית לה/43/1000.