

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0411363

לה/6/188/א-הסדרת מתחם בפינת הרחובות הרצל ודני מס



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/08/2021

לאשר את התוכנית

14/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להסדיר סטוטורית דרך גישה למספר מגרשים ע"י שינוי יעוד ממגורים, משרדים ומסחר לדרך. התכנית מסדירה את המגרשים הגובלים המיועדים למגורים, משרדים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור וחניון, באופן שיעודי הקרקע יתאימו באופן מלא לגבולות המגרשים. התכנית מוסיפה שימוש למרפאות בתא שטח 101 בניין קיים בהיתר (כולל חניה עילית בקומות) התכנית מייעדת שטחים לצורכי ציבור בחניון ותוספת זכויות בניה. התכנית מבטלת הפקעה בחלקה 8 (תא שטח 101) שנקבעה בתת"ל 72/ב על בניין בנוי בקו בניין 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

לה/6/188-א-הסדרת מתחם בפינת הרחובות הרצל ודני  
מס

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 415-0411363

10.530 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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 | רמלה   |
| קואורדינאטה X    | 187932 |
| קואורדינאטה Y    | 648350 |

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם שבין הרחובות הרצל ודני מס ושפיק עדס

**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 | מס דני  | 3        |       |
| רמלה | שד הרצל | 86       |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5622     | מוסדר   | חלק           | 5-9                 | 10, 13, 21        |

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 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 29/07/2019 | 13258                   | 8361               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 /ב. הוראות תכנית תתל/ 72 /ב תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | תתל/ 72 /ב        |
| 09/08/2016 | 8965                    | 7318               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /43. הוראות תכנית לה/ 43 /1000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | לה/ 1000 /43      |
| 21/07/1994 | 4293                    | 4231               |   | החלפה   | לה/ 188           |
| 22/12/2004 | 865                     | 5352               |   | החלפה   | לה/ מק/ 188 /6    |
| 22/12/2004 | 865                     | 5352               |   | החלפה   | לה/ מק/ 188 /8    |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | אורי הלוי  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אורי הלוי  |             | 1                 | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 11: 02 29/07/2020 | אורי הלוי  | 28/07/2016  | 1                 |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 08: 15 09/12/2020 | אורי הלוי  | 08/12/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  |                | 14: 01 03/01/2021 | עמי גוטליב | 30/12/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה               |
| לא                  |                | 11: 08 25/08/2020 | אורי הלוי  | 25/08/2020  | 1                 | 1: 1250  | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב  | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|-------|---------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | עיריית רמלה               | רמלה  | שד ויצמן      | 1   | 08-9771777 |            |                         |
|                | פרטי        |             |               | א.ג.ו נכסים<br>ובניה בע"מ | בת ים | שד<br>העצמאות | 57  | 03-5082777 | 03-6599292 | alberto@ga<br>bso.co.il |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-----------|------------|---------------|--|-----------------|-----------|-----|-------------|------------|------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אורי הלוי  | 88197         | דב קורן<br>אדריכלים<br>בע"מ              | תל אביב-<br>יפו | נחלת יצחק | 28  | 03-6090949  |            | dafna@koren<br>arch.com      |
| מהנדס          | יועץ      | עמי גוטליב | 108188        |  | קרית טבעון      | העמק      | 9   | 050-7424501 |            | a.gottlieb.eng<br>@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ברני גטניו | 570           | גטניו ושו"ת<br>מודדים<br>מוסמכים<br>בע"מ | בני ברק         | הירקון    | 67  | 03-7541000  | 03-7516356 | berni@datam<br>ap.com        |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הסדרת מגרשים ודרכי גישה אליהם בתחום התכנית והוספת שימוש בתא שטח 101

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ממגורים, משרדים ומסחר לדרך ודרך משולבת.  
תוספת שימוש למרפאות בנוסף למגורים בכל הקומות בתא שטח 101.  
תוספת בניה למבנים ומוסדות ציבור.  
תוספת יעוד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח ביעוד חניון.  
ביטול הפקעה בחלקה 8 (תא שטח 101) שנקבעה בתת"ל 72/ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                       | תאי שטח   |
|----------------------------|-----------|
| מבנים ומוסדות ציבור        | 201       |
| דרך מאושרת                 | 701       |
| דרך מוצעת                  | 603 - 601 |
| דרך משולבת                 | 401       |
| מגורים מסחר ותעסוקה        | 103 - 101 |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 501       |

| סימון בתשריט      | יעוד                       | תאי שטח כפופים |
|-------------------|----------------------------|----------------|
| דרך /מסילה לביטול | מגורים מסחר ותעסוקה        | 101            |
| זיקת הנאה         | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 501            |
| להריסה            | מבנים ומוסדות ציבור        | 201            |
| להריסה            | מגורים מסחר ותעסוקה        | 102            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                 | מ"ר           | אחוזים     |
|----------------------|---------------|------------|
| דרך                  | 115           | 1.09       |
| חניון                | 2,366         | 22.47      |
| מגורים, משרדים ומסחר | 6,836         | 64.92      |
| שטח בנייני ציבור     | 1,213         | 11.52      |
| <b>סה"כ</b>          | <b>10,530</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד                       | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|----------------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת                 | 82.41            | 0.78         |
| דרך מוצעת                  | 966.25           | 9.17         |
| דרך משולבת                 | 111.49           | 1.06         |
| מבנים ומוסדות ציבור        | 998.97           | 9.48         |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 2,601.54         | 24.70        |
| מגורים מסחר ותעסוקה        | 5,772.06         | 54.80        |
| <b>סה"כ</b>                | <b>10,532.72</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b>   |
|              | יותר לשלב מספר שימושים ציבוריים שונים במבנה בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור באישור הועדה המקומית.<br>תותר תחנת שנאים בתחום המבנה או בתת הקרקע בתאום עם חברת חשמל.<br>מענה לחניה עבור מגרש 201 ניתן בתחום מגרש 501. |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שימוש למעבר הולכי רגל לרבות תשתיות עירוניות.<br>הדרך תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|              | לא תתאפשר גישה ברכב מרחוב הרצל דרך מגרש 701.  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל לרבות תשתיות עירוניות וחניה.<br>הדרך תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך משולבת</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרך משולבת לרכב והולכי רגל.<br>יותר גינןן ופיתוח, שבילי אופניים, התקנת ריהוט רחוב, תאורה, שילוט תמרור וכו'.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|              | לא תתאפשר גישה לרכב מרחוב הרצל לדרך המשולבת ומהדרך המשולבת לרחוב הרצל.  |
| <b>4.5</b>   | <b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מסחר בקומת הקרקע, משרדים ומגורים מעל קומת המסחר.  |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>   | <b>4.5</b>   |
| <p>בתא שטח 101 תוספת שימוש למרפאות בשטחי משרדים בכל הקומות מעל המסחר בנוסף למגורים.</p> <p>בתא שטח 102 משרדי ממשלה, שירותי בריאות ומרפאות.</p>   |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.5.2</b> |
| <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>בתאי שטח 101-103, בקומות המבנה מותרים שימושים למשרדים ומגורים. ניתן לייעד את כל זכויות הבניה לאחד משימושים אלה ולחליפין לאפשר שימושים למגורים ולמשרדים בקומות שונות באגפים ניפרדים עם כניסות נפרדות וחניות נפרדות.</p> <p>במגרש 102 קוי הבנין מיועדים עבור בניה חדשה.</p> | א            |
| <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור הבנין יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, אבן נסורה, כורכרית, אלומיניום, זכוכית וכד' באישור מהנדס העיר ובהתאמה לחומרים של הבינוי הקיים.</p> <p>2. תותר הבלטת קולונדה בתחום המדרכה בחזית רחוב הרצל.</p>  | ב            |
| <b>מבנים מוסדות ציבור ותחבורה</b>  | <b>4.6</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.6.1</b> |
| <p>א. חניון ציבורי בקומת הקרקע ובשתי הקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. מבני ציבור:</p> <p>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.6.2</b> |
| <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>המבנה הציבורי יבנה מעל קומות החניון העילי.</p> <p>יותר לשלב מספר שימושים ציבוריים שונים בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור באישור הועדה המקומית.</p> <p>תותר תחנת שנאים בתחום המבנה או בתת הקרקע בתאום עם חברת חשמל.</p>                                    | א            |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המגרש מסומנת זיקת הנאה.</p> <p>בתחום זיקת ההנאה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או לכלי הרכב (לרבות משאיות וכבאיות) לדרך שבתאי שטח 601-602.</p>   | ב            |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |                                  | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                      |                                      |       |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------|---------|-------|---------------------------|--------------------------------------|-------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>שרות |                    |         |       |                           | מעל הכניסה הקובעת                    |       |
|                  |            |                |            |                          |  |              |                         |                         |                   |                                  |                    |         |       |                           | שרות                                 | עיקרי |
| 0                | 0          | 0              | 0          |                          | 1  |              |                         | 1087                    |                   | 1087                             | 2690               | 101     | מסחר  | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                                      |       |
| 0                | 0          | 0              | 0          | 1                        | (4) 5  | 18           | 19                      | 100                     | (3) 8215          | (2)                              | (1) 5700           | 2515    | 2690  | 101                       | מגורים<br>מסחר<br>ומשרדים<br>ותעסוקה |       |
| 0                | 0          | 5              | 0          |                          | 1  |              |                         | 1013                    |                   | 1013                             | 2516               | 102     | מסחר  | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                                      |       |
| 0                | 0          | 5              | 0          | 1                        | (4) 5  | 18           | 17                      | 80                      | (3) 4544          | (2)                              | (5) 2199           | 2345    | 2516  | 102                       | מגורים<br>מסחר<br>ומשרדים<br>ותעסוקה |       |
| 0                | 0          | 0              | 0          |                          | 1  |              |                         | 225                     |                   | 225                              | 565                | 103     | מסחר  | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                                      |       |
| 0                | 0          | 0              | 0          | 1                        | (4) 5  | 18           | 6                       | 55                      | (3) 969           | (2)                              | (5) 448            | 521     | 565   | 103                       | מגורים<br>מסחר<br>ומשרדים<br>ותעסוקה |       |
| 4                | 4          | 4              | 4          | 1                        | 5  | 20           |                         | 45                      | 2048              |                                  | 250                | 1798    | 999   | 201                       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור            |       |
| 4                | 4          | 4              | 4          |                          | 3  |              |                         | 70                      | 3470              |                                  | 350                | 3120    | 2601  | 501                       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>ותחבורה |       |
| 4                | 4          | 4              | 4          |                          | 5  | (6) 32       |                         |                         | 6502              |                                  | 1300               | 5202    | 2601  | 501                       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>ותחבורה |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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) כולל חניה עילית מקורה. שטחי השרות לכלל השימושים.
- (2) הבניה מתחת לכניסה הקובעת במגרשים 101-103 תתאפשר בבניה חדשה בהתאם לתכנית לה/1000/43. שטח המרתף ישמש למיגון לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
- (3) בתאי שטח 101-103 בקומות המבנה מותרים שימושים למשרדים ומגורים. ניתן לייעד את כל זכויות הבניה לאחד משימושים אלה ולחליפין לאפשר שימושים למגורים ולמשרדים בקומות שונות באגפים ניפרדים עם כניסות נפרדות וחניות נפרדות.
- (4) מעל קומת המסחר.
- (5) שטחי השרות לכלל השימושים.
- (6) לכל הבניין- המבנה הציבורי יבנה מעל קומות החניון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

בתחום המגרש, לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים - אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנידרש.

2. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננות סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.3****רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

2. תנאי להיתר בניה בתחום מגרש 501 הצגת פתרון נגישות לדרך בתאי שטח 601 ו 602 בזמן הבניה במגרש 501

3. תנאי להיתר בניה למבנים קיימים וחדשים הגובלים בתת"ל 72/ב יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.

לא תותר הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום תת"ל 72 ב' אלא בתיאום עם נת"ע. החדרתם של עוגנים לתחום רצועת המתע"ן תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים בתיאום עם נת"ע.

4. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש אישור פקיד היערות.

**6.5****זיקת הנאה**

התחום המסומן כזיקת הנאה בתשריט מיועד מעבר של כלי רכב (לרבות משאיות ורכב כיבוי אש) והולכי רגל. תירשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח זה. רוחב זיקת המעבר לא יפחת מ-6.5 מטר.

**6.6****תשתיות**

כל התשתיות לרבות מערכות אספקת חשמל, תקשורת, מים, מערכות ביוב וניקוז, גז, כבלים יהיו תת קרקעיות.

**חומרי חפירה ומילוי**

**6.7**

תנאי להיתר בניה - אישור למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתריי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,00 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 510411363 שם תוסמית: לה/188/א הסדרת מתחם בפינת הרחובות הרצל ודני נס  
 עורך התוכנית: אדריכל אורי הלוי תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

| יעוד                     | מס' תא שטח      | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)        |      |                    |     | מספר יח"ד | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות |                   | קווי בנין (מטר) |     |       |
|--------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------|------|--------------------|-----|-----------|-----------------|------------|-------------------|-----------------|-----|-------|
|                          |                 |                              | מעל מפלס לכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת | מ"ר |           |                 | מ"ר        | מ"ר               | מ"ר             | מ"ר |       |
|                          |                 |                              | עיקרי                  | שרות |                    |     |           |                 |            |                   |                 |     | עיקרי |
| ראזסו רמגיו ודסמרש ומסחר | 131/1<br>( 87 ) | 2731                         | 1977                   | (2)  | 5579               | 19  | 18        | 6               | 1          | כמטבס ותרישמן     |                 |     |       |
|                          | 131/2<br>( 57 ) | 2545                         | 2199                   | (2)  | 5557               | 17  |           | 6               | 1          | כמסומ טב תרישן    |                 |     |       |
|                          | 131/3           | 1738                         | 1392                   | (2)  | 3712               | 12  |           | 6               | 1          | כמטבס ותרישמן     |                 |     |       |
| מבני ציבור               | 1212            | 331                          | 250                    | (1)  |                    |     | 2         |                 |            | תבאהסתבלכי ננתיוי |                 |     |       |

- שטחי השירות כוללים מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעברים, מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד'.
- מרתף יבנה במידת הצורך. שטח המרתף אינו כלול באחוזי הבניה והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה והמתקנים הטכניים.

