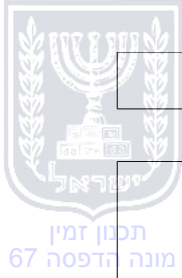


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0305425

רג/1785 - התחדשות עירונית - מתחם בית חורון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/03/2020

להפקיד את התכנית

13/04/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

זוהי תוכנית התחדשות עירונית במרכז העיר רמת-גן, בקרבת קו רכבת קלה עתידי. הבניינים הקיימים הינם ישנים, ללא ממ"דים, ללא חניות ועקב הפרשי הטופוגרפיה ותכנון מיושן, דרכי הגישה לבניינים הם דרך גרמי מדרגות ארוכים וגבוהים.

במסגרת תוכנית זו יפוננו תשעה בניינים קיימים ובמקומם יוקמו ארבעה בניינים חדשים, יוקצו שטחים לצרכי ציבור ויוספו חניות ודרכי גישה ברכב וברגל.

תוכנית זו מציעה פינוי והריסה של המבנים הקיימים ובנוסף:

1. ייבנו ארבעה בנייני מגורים הכוללים סה"כ 343 יחידות דיור.
2. ייבנה חניון תת-קרקעי לשימוש בעלי הדירות בלבד עם כניסה מרחוב בית חורון.
3. חלק משטח מגרשי המגורים יופקעו לצרכי ציבור לשימוש הוועדה המקומית.
4. יוגדרו שצ"פים, שבילים וזיקות הנאה אשר יחברו את רחובות בית חורון, מעלה הצופים ומעלה הצבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רג/1785 - התחדשות עירונית - מתחם בית חורון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

506-0305425

מספר התכנית

6.220 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	182323
קואורדינאטה Y	665753

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הגובל ברחובות בית חורון, מעלה-הצבי, מעלה הצופים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	בית חורון	12	
רמת גן	בית חורון	14	
רמת גן	בית חורון	8	
רמת גן	בית חורון	16	
רמת גן	בית חורון	10	
רמת גן	מעלה הצבי	8	
רמת גן	מעלה הצבי	6	
רמת גן	מעלה הצופים	33	
רמת גן	מעלה הצופים	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	מוסדר	חלק	408, 437, 692, 753, 826, 925-926	704, 923

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
17/12/2012	1601	6515	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב	החלפה	רג/מק/340/ג/21/ב
16/03/2009	2935	5931	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33	החלפה	רג/מק/340/ג/33
24/10/1996		4451	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/9	החלפה	רג/מק/340/ג/9
16/02/2006	1900	5495	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/15	החלפה	רג/מק/340/ג/15
12/01/2006	1214	5480	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21	החלפה	רג/מק/340/ג/21
14/11/2012	880	6496	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/31	החלפה	רג/מק/340/ג/31



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה רובננקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/11/2020	לאה רובננקו	14: 49 24/11/2020		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			04/02/2021	איציק רפאל	08: 59 04/02/2021	טבלת הקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מנחה			04/02/2021	איציק רפאל	08: 59 04/02/2021	מסמך עקרונות לטבלאות ההקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/11/2020	אלכסנדרה גוסובסקי	13: 57 25/11/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			15/06/2020	אלון פלרמן	14: 00 15/06/2020		לא
מים	מנחה			14/06/2020	דוד ילוז	09: 46 14/06/2020		לא
מים	מנחה	1: 250		14/06/2020	דוד ילוז	09: 47 14/06/2020	תשריט מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה			14/06/2020	דוד ילוז	09: 47 14/06/2020	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		14/06/2020	דוד ילוז	09: 48 14/06/2020	תשריט ניקוז	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה			14/06/2020	רונית טורק	10: 23 14/06/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		16/09/2020	שבתאי גונן	10: 32 16/09/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1000		16/09/2020	שבתאי גונן	10: 31 16/09/2020	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/04/2021	לאה רובננקו	16: 13 06/04/2021		לא

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
עורך-דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אורן ארדמן			תל אביב- יפו	לינקולן	20	054-7704988		oren@shg-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משולם לוינשטיין	תל אביב- יפו	(1)	23	03-7100200	03-7100222	tama38@levinstein.co.il

(1) כתובת: מנחם בגין 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י

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	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	32	03-6484860	03-6484836	adi@lru.co.il
	יועץ נופי	אודי בנימיני			בני ציון	(2)		03-5343873		udibld@gmail.com
	אגרונים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(3)	926	09-7493723	09-7996374	gonen.main@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	(4)		03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
	יועץ סביבתי	רונית טורק			.	(5)	3	077-5288085		
	יועץ תשתיות	דוד ילוז		המדי הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hanny@hmdy.co.il
	יועץ	אלון פלרמן			תל אביב- יפו	רומנו	22			alon@agracoconsulting.co.il
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		office@ktap.co.il

(1) כתובת: הברזל 32 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 229.

(3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(4) כתובת: הירקון 6.

(5) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 67



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מפלסי הכניסות הקובעות	לבניינים 1, 2 לכיוון רחוב בית חורון: מפלס הכניסה הקובעת בגובה של כ- 26 מ'. לבניינים 1, 2 לכיוון זיקת ההנאה: מפלס הכניסה הקובעת בגובה של כ- 38 מ'. לבניינים 3, 4: מפלס הכניסה הקובעת מרחוב מעלה הצופים בגובה של כ- 45 מ'. מפלסים אלו אינם סופיים ויוגדרו בשלב היתר הבנייה.

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**

התחדשות עירונית ע"י הריסת 9 מבנים ישנים והקמת 2 מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון ושני מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצופים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת שני מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון ושני מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצופים הכוללים יחד 343 יח"ד.
4. קביעת שטחים מבוניים לצרכי ציבור במגרש המגורים.
5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל במגרש המגורים כמסומן בתשריט.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	505, 501
דרך מוצעת	504, 502
שביל	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	504
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	401
מבנה להריסה	דרך מוצעת	504
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	שביל	401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	505
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	504
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	505, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	504, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	265	4.26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
95.74	5,955	מגורים ג'
100	6,220	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.19	198.56	דרך מאושרת
4.04	251.29	דרך מוצעת
15.53	965.71	מבנים ומוסדות ציבור
69.33	4,312.6	מגורים ד'
3.58	222.96	שביל
4.33	269.12	שטח ציבורי פתוח
100	6,220.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת: מגורים, שטחי שירות, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים מבונים לצרכי ציבור וחדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: כל השימושים הנ"ל למעט מגורים. זאת למעט בבניינים 3 ו-4, שם יותר שימוש מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בשטח שיוקצה לצרכי ציבור השימושים יהיו: תרבות, חינוך, קהילה ורווחה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרש המגורים יבנו 4 בניינים מעל קומות החניה, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>3. המרחק המינימלי בין בניינים 1 ו-2 יהיה 14 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' בכפוף לשמירת מרחק מינימלי בין מרפסות שלא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין בניינים 1,2 לבין הבניינים 3,4 יהיה 10 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' בכפוף לשמירת מרחק מינימלי בין מרפסות שלא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בתחום המעברים שבין הבניינים.</p> <p>6. גובה הקומות הטיפוסיות לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>7. מספר קומות:</p> <p>א. בניינים 1 ו-2: 22 קומות וקומת גג חלקית עם נסיגה משתי החזיתות, לא כולל קומה טכנית.</p> <p>ב. בבניינים 3 ו-4: 8 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה לכיוון רחוב מעלה הצופים. לא כולל קומה טכנית.</p> <p>8. בבניינים 3 ו-4 יותרו יח"ד במפלס הכניסה הקובעת ובמפלסים הנמוכים ממפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>9. תותר העברת יח"ד וזכויות בניה על קרקעיים בין מגדלי המגורים עד 10% מהמותר ובלבד שסך זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור לא ישתנה ומספר הקומות לא יגדל.</p> <p>10. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>11. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>12. שטחי רצפות לצרכי ציבור:</p> <p>א. במבנה מס' 2 הגובל במגרש הציבורי יוקצו שטחי רצפות לצרכי ציבור בהיקף כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. מיקומו הסופי של השטח במבנה מס' 2 ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי באופן שיתחבר למערך השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. במידה וייקבע שימוש גן ילדים תתווסף לו חצר על פי התקנים של משרד החינוך. מיקומו הסופי של גן הילדים והחצר הצמודה לו ייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. השטח יימסר לידי הרשות המקומית ויירשם על שמה.</p> <p>13. תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% משטח מגרש המגורים לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>14. גגות המבנים הנמוכים הפנויים יוגנו ככל הניתן.</p> <p>15. שטחי שירות (מחסנים, חניות פריקה וטעינה, מתקנים הנדסיים) יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת של כל בניין.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. במגרש המגורים תוגדר, כמסומן בתשריט, זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל המחברת בין רחוב מעלה הצבי ובין השביל המחבר בין רחוב בית חורון ורחוב מעלה הצופים. המעבר יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>2. במגרש המגורים תוגדר, כמסומן בתשריט, זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל במפלס רחוב בית חורון ברוחב 3 מ'. זיקת הנאה זו תתפקד כמדרכה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון שישתלבו בפיתוח.</p> <p>2. מיקום המערכות הטכניות יתואם בשלב היתר הבניה עם העירייה ויהיה משולב במבנים ככל הניתן.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.</p>
4.2.2	<p>הוראות בינוי ו/או פיתוח</p>
א	<p>1. במגרש זה יתוכנן מעבר ציבורי שיחבר בין רחוב בית חורון לבין המגרש בייעוד שצ"פ, זאת במטרה להקל על הגישה לבניינים שלאורך רחוב מעלה הצבי.</p> <p>2. גגות וחזיתות מבני הציבור ישמשו ליצור אנרגיה מתחדשת, תוך קביעת יעד אנרגטי לייצור. מונה הדפסה 67</p> <p>3. תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% משטח המגרש הציבורי לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p>
ב	<p>חניה תותר חניה מתחת לשטח המבנים, מוסדות ציבור ושטחי הציבור.</p>
ג	<p>קווי בנין בהתאם לתשריט.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים גינון ונטיעות, פרגולות, מצללות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, מתקני משחק/כושר.</p>
4.3.2	<p>הוראות הוראות בינוי</p>
א	<p>לא תותר בניה בתת הקרקע בייעוד שצ"פ.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p>

4.4	דרך מאושרת
	תוואי למעבר רכב, הולכי-רגל או בעלי-חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, שבילי אופניים ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת קווים ומתקני תשתית בתת הקרקע. רוחב הדרכים והרחבתן יהיה כמסומן בתשריט. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ברשויות המוסמכות.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי-רגל או בעלי-חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, שבילי אופניים ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת קווים ומתקני תשתית בתת הקרקע. רוחב הדרכים והרחבתן יהיה כמסומן בתשריט. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ברשויות המוסמכות.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שביל להולכי רגל המקשר בין הרחובות בית חורון ומעלה הצופים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה מעל ומתחת לשביל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
		מזרחי	צפוני	דרומי	מערבי		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שטח	עיקרי	שטח	עיקרי				
		(1)	(1)	(1)	(1)	4	6	3000		880	2050	972		מבנים ומוסדות ציבור
											(2) 260	4313		מגורים ד' מוסדות ציבור
(6) 4116		(1)	(1)	(1)	(1)	(5)	(4)	13000		18900	(3) 26600	4313		מגורים ד' מוסדות ציבור
												223		שביל
												269		שטח ציבורי פתוח

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

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:

גובה אבסולוטי של המבנים ברחוב בית חורון לא יעלה על 105.2 מעל פני הים, וגובה המבנים ברחוב מעלה הצופים לא יעלה על 77.5 מ' מעל פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) כולל שטחי שירות.

(3) בנוסף יתווספו שטחים עיקריים של 250 מ"ר לטובת מועדון דיירים אשר יהוו שטח משותף.

(4) בבניינים 1 ו-2: 22 קומות וקומת גג חלקית עם נסיגה משתי החזיתות, לא כולל קומה טכנית. בבניינים 3 ו-4: 8 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה לכיוון רחוב מעלה הצופים. לא כולל קומה טכנית.

(5) בבניינים 1 ו-2: 3 קומות. בבניינים 3 ו-4: 7 קומות.

(6) צירוף שטחי המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהייה תת קרקעית. תותר חנייה מתחת למגרשי המגורים ולמגרש לצרכי ציבור.</p> <p>2. תותר חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של כל בניין במגרש המגורים.</p> <p>3. הכניסות לחניות יהיו מרחוב בית חורון בלבד.</p> <p>4. מספר מקומות החניה לשימוש פרטי לשימוש המגורים לא יעלה על 210.</p> <p>5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>6. מענה לרכב תברואה ותפעול לא יינתן בחזיתות המגרש אל הרחובות.</p> <p>7. רחבות היערכות לרכבי חירום יהיו, ככל הניתן, למספר בניינים במשותף.</p> <p>8. מתקנים לאופניים יוסדרו בקומת הכניסה לחניון ובקומת הגלריה שמעל. יותקנו מעליות המאפשרות הובלת אופנים כששני הגלגלים על רצפת המעלית. חניות לאופנועים יוסדרו בקומות החניון.</p> <p>9. רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקות ההנאה או בתחום המיועד למעבר להולכי רגל ואופנים.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. אשפה:</p> <p>א. לכל בניין יינתנו פתרונות אצירת אשפה נפרדים.</p> <p>2. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר:</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>3. אורור חניונים:</p> <p>א. בתכנון אורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האורור במקום אחר כך שלא יופנו אל אזורי מעבר או שהייה ולא יהוו מטרד להולכי הרגל, ויאושר על-ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מיקום פתחי אורור החניונים יתואם עם היחידה הסביבתית כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. צמצום תופעת אי החום העירוני, זיהום האוויר, קרינה אלקטרומגנטית: התכנון יבוצע בהתאם לתקנות התקפות ובהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>5. בנייה ירוקה:</p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הבנייה תהיה על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה.</p> <p>6. אקוסטיקה:</p>

<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. ב. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>1. מערכות הביוב ומערכות הניקוז תתוכננה עם הפרדה מוחלטת ביניהן. 2. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להראות סעיף 4.1, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. ב. טבלת האיחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. ג. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה בדבר היות שטחים אלו ציבוריים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יוכן נספח ניהול נגר הנדסי מפורט לכלל המתחם. התכנון הנדסי יכלול: א. פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי הנגר היוצאים מהמגרש. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1: 50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 1: 100 שנים ומעלה. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. ב. ההתייחסות גם לחתך הקרקע והמרתפים. ג. פרוט שיטות תחזוקה ותפעול של המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. ד. פתרונות ניהול הנגר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. ה. בתחומי רדיוס מגן לבאר, פתרונות החדרת נגר באמצעות קידוח, יידרשו לאישור רשות המים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נספח עיצוב אדריכלי ונופי יכלול הוראות לעניין נטיעת עצים, שימור עצים וכריתת עצים בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סטייה ניכרת</p> <p>הוספת קומות וצירוף שטחי המרפסות אל שטח הדירות יהו סטייה ניכרת.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתנו היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.</p>	<p>6.8</p>

<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>4. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ר, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לדין.</p>	
<p>6.11 הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. על תא שטח בו מסומנים מבנים להריסה לא יוצאו היתרי בניה (למעט היתרי הריסה ו/או היתרי גידור) עד שתובטח הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח לרבות המבנים בשטח הציבורי באישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.12 חוות דעת סביבתית</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת חו"ד סביבתית לענין השפעת הבניינים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבם והצללת הבניינים שיוקמו על בניינים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. מסקנות חו"ד יהיו תנאי בהיתר.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתכלול מפלסים ומאפייני פיתוח באופן שיתקבל פיתוח הדרגתי שיבטיח נגישות ורציפות של הצירים הירוקים המקשרים בין הרחובות והשטחים הציבוריים ובין השטח המבונה לצרכי ציבור לשטחים הפתוחים הגובלים בו, נטיעות לרבות במרחב הציבורי בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015), פיתוח מדרכות וכו'. 2. חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה באשר להשפעת עבודות חפירה והקמה של מרתפים על יציבות הבניינים הגובלים. ככל שיידרשו אמצעים להגנה על יציבות המבנים הגובלים, הנחיות לנקיטתם ויטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר. 3. היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן לקידוח מי שתיה יינתנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו. 4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם בהתאם למפורט בסעיף 6.5. 5. אישור היחידה הסביבתית לתכנית אוורור החניונים. 6. אישור מהנדס העיר לתכנית תנועה וחניה מפורטת הכוללת תכנון החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, פינוי אשפה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר והרחובות הגובלים. 7. נספח עיצוב אדריכלי ונופי יכלול הנחיות למניעת מטרדים ומפגעים בעת ההריסה, הפיתוח והבניה. 8. הבטחת מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית ורישומו על שמה.</p>	

שימור	6.14
<p>1. המגרש גובל באתר נופי לשימור נתיב מדרגות מעלה הצבי.</p> <p>2. יש לתאם עם הוועדה המקומית את התכנון והפיתוח בשטח התכנית, לרבות חומרי גמר וחותכים, על מנת שלא יפגעו ערכי השימור של האתר. השטחים הפתוחים שמתווספים לאלה הקיימים יתוכננו תוך התחשבות בפיתוח ההיסטורי.</p> <p>3. חזיתות הבניין, קירות הפיתוח והגדרות הפונים לגינה יתוכננו כחזית לשטח ציבורי בעלת נראות גבוהה.</p> <p>4. יש לנקוט אמצעים להגנה על העצים והמבנים במגרשים הסמוכים.</p> <p>5. לא יותרו הקלות בקווי הבניין לכיוון השטחים הפתוחים והמבנים לשימור.</p>	



תשתיות	6.15
<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. הגישה לחדרי הטרפו תעשה מרחוב בית חורון בלבד. חדרי הטרפו יהיו תת-קרקעיים בלבד או כחלק ממבני הקומה הראשונה או בצמוד למבנה, והכל בהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים של המשרד להגנת הסביבה. מיקומם ותכנונם יעשה באופן שלא ייגרע מסך השטחים המוגנים במפלס קומת הקרקע.</p> <p>4. בכל היעודים, למעט בשצ"פ ושביל להולכי רגל יותר מעבר תשתיות. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מהתכנית המקסימלית המותרת (על ובתת הקרקע).</p> <p>5. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הוראות התכנית יפקעו בתום חמש שנים במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך חמש שנים מיום אישורה של התכנית כדין, ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.

