

1612, מ.ט

2

תכלית תכנון מתחם מס' 1051/מ.א.במ/90

1391-3511f

מרחוב תכנון מתחם – מחמת ת"א
מרחוב תכנון מקומי – אזור-יהודה – אזור
תכנונית מתאר מקומי מס' מאא/מק/1051
שינוי לתוכנית מתאר מס' מאא/במ/90

תכנית בסמכות ועדעה מקומית

פרק 1 – כלללי

1.1 שם התכנית: תוכנית מס' מאא/מק/1051.

תכנית מתאר מקומי. שינוי לתוכנית מתאר מס' מאא/במ/90

מחוז: תל-אביב

נפה: תל אביב – יפו

מקום: אזור-יהודה

גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

1.2 חלות התכנית:

הקרקע שחלה עליה תוכנית זו כוללת את גוש:

גוש: 6503 43-45, 47, 49, 51, 53-61

וחלקי חלקות: 14, 24, 25, 41, 42, 46, 48, 52, 62-65, 68

גוש: 6510 2, 3, 4

(mgrshim 26-29, 31-49, 48), לפי תוכנית מתאר מס' מ.א.מ./במ/3/90

1.3 שטח התכנית: כ – 33.5 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: רשות פיתוח, קק"ל ומדינת ישראל

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אזור-יהודה – אזור וממ"י.

עובד התכנית: צפור גרשון – צפור ברק אדריכלים ותוכנני ערים.

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר מס' מאא/במ/90/ (התכנית הראשית) בכל העניינים
ש אינם מפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית
אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)

תשריט בק"מ 1:500

כל מסמך ממסמci התכנית מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט
ולתקנון.

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

ירק פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 111-5638

פרק 2 – מטרות התכנית.

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לגבי מגרשים 31-26 ללא שינוי בשטח המגרש, בזוכיות הבניה המאושרת, גובה הבניין ובמספר יח"ז.
2. שינוי קויי בניין כולל קויי בניין מחיבבים.

פרק 3 – חוראות התכנית – עיצוב הבניינים.

1. קויי הבניין יהיו כמפורט בתשريع לגבי כל מגרש ומגרש.
2. הבניינים במגרשים מס' 31-26 ייבנו עם קויי בניין מחיבבים המשומנים בתשريع. לפחות 70% מחזית בניינים אלו הפונה לדרך 110 ולמגרש 49 חייבים להיבנות על קווי בניין מחיבבים כמפורט בתשريع בקו כחול מרוסק לגבי הגוש הנמוך (קרקע, ק + 1, ק + 2+) וקו אדום מרוסק לגבי המגדלים.
3. גובה הבניינים עד 15 קומות וקומה עליונה חלקית (קומת הגג) מעל קומות הכנסתה ושני מרתפי חניה בגבולות המגרש ובלבו שגובה המבנה לא יעלה על 87 + מי מעל פני הים.
4. שלוש הקומות הראשונות של הבניין (קרקע, ק + 1, ק + 2) תהינה מדורגות בחזיותן הפונת לרוחוב 110 ולמגרש 49.
5. חזיות הבניינים לכיוון דרך 110, ומגרש 49 יהיו מדורגות פעמי נספת בקומת העשירות של המבנה (ק + 10). באם בקומות מסויימות יהיו 5 דירות בקומת מקום 4 דירות בקומת, הדירוג במעבר בין קומות אלה יבוצע בקומת העשירות (ק + 10).
6. החזית הקדמית של מגדלי המגורים תהיה בסגנה של כ – 8 מי מקו בניין קדמי מחיב של קומת הקרקע (קומת ק + 4 ומעלה).
7. בקומת הקרקע יבנו דירות מגורים (דירות גן). דירות אלו יוצמדו חלקים משטח המגרש שישמשו בשטח ירוק פרטיא של דירות אלה.
8. קוי בניין צידיים יהיו כמפורט בתשريع. קוי הבניין מוחלקים לקויי בניין מינימליים לגוש הנמוך ולגוש הגובה.
9. שלוש הקומות הראשונות (קרקע, ק + 1 ק + 2) יהיו בדירוג של כ – 1.5 מי לפחות זו מזו.

10. מרפסות

- 10.1 המרפסות העיקריות במגדלי המגורים תהינה בחזיותן Kadmit ואחריות.
- 10.2 מרפסות תשולבנה בבניה בעוזרת מערך של קורות ועמודים.

מינימל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רחוב פתח-תקווה 116, תל-אביב
טלפון 03-5638111, ד. 7246

11. תגמירים

- 11.1 כל הבניינים יצופו באבן טבעית בגוון הבנייניםקיימים בשכונה, באישור מהנדסת העיר.
- 11.2 האלמנטים העגולים בגג יצופו בטיח אקרילי וקורטיבי בגוונים בהירים, באישור מהנדסת העיר. לא יותר שימוש בגוונים עזים או חדים.
- 11.3 חולנות ואלמנטי מסגרות יהיו בצבע אחיד בכל המבנה באישור מהנדסת העיר.
- 11.4 מסטורי כביסה ימוקמו בחזיות צידיות וייבנו מחומר מינרלי (בטון קל, G.R.C או ש"ע) או מתכת מגולוונת בגוון בהירות. לא יורשה שימוש בחומרים פלסטיים על כל החומרים לעמוד בדרישות מכון התקנים ולעומוד בתקן "עמידות חומרים בשរיפה".

12. גגות

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניה ישמשו מרפסות. גגות אלה ירוזפו ויגוננו.
2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, ירוזף הגג ע"י הקבלן כתנאי למטען טופס 4. כדוגמת ריצוף המרפסת או שכבות ארגנט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

13. גדרות:

3. כל גדר שתיבנה לחווית רחוב תהיה בבנייה קשיחה לגובה של כ- 60 ס"מ מפני המזרכה.
4. גידור החצרות הפרטיות יהיה מבניה קשיחה עד לגובה 1.20 מ' מפני המדרכה. מעל לגובה זה ועד לגובה של 1.80 מ' תותר גדר תיה או גדר רשת מעץ או כל חומר חצי שkopf. לא יותר שימוש בגדירות פלסטיק או כל חומר אחר.
5. ציפוי הגדרות יהיה על פי פרט אחיד לכל השכונה – ציפוי כורכרית כפי שקיים בשכונה.

14. פרגולות:

6. בಗנות ובמרפסות הגג תותר בניה בוגלה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחווי בניה בתכניות ובתיירטס) התשנ"ב – 1992 סעיף 4 (ו).
7. במרפסות שאין מקורות תותר בניה בוגלה בשטח שלא עולה על 10 מ"ר.
8. פרגולות תיבנינה על פי פרט אחיד וגונו מחייב.
9. יש לשרטט את הפרגולות בבקשתה להיתר. מיקומן גודלו וצורתו מחייבת. בניית הפרגולות לא תהווה תנאי למטען טופס 4.

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רחוב פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

פרק 4 – הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.

- בקשה להיתר בניהiscal פתרונות לפיתוח המגרש לרבות פתרונות חניה, גדרות, שטחי גינון, צמחיים ופירוט חומרי גמר. נmr עבוזות הפיתוח והסבירתי יהיה תנאי לאכלוס.
 - תנאי למונח יותר יהיה הכנת תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי מחייב שתואושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תחייב את הבניינים במגרשים 26-31.
 - לבקשה לקבלת היתר במגרשים 31-26 יהיה על מבקש הקשה להיתר להגיש פרוט העיצוב האדריכלי של הבניין שיונחה ע"י תכנית העיצוב הארכיטקטונית ושיכלול בין היתר עיצוב היקומות המדורגות, עיצוב הנדרות, המרפסות, המערות, דרכי גישה, פרגولات וכו'.
 - לגביו מגרש 26 – על תכנית הבינוי והעיצוב המפורטת לחתה בחשבו את מיקומו המיעוד של המגרש, בצורת כניסה מרכזית לשכונה. התכנית תהיה חלק מהבקשה להיתר ותואושר ע"י מהנדסת העיר בתנאי למונח יותר.
 - תנאי למונח יותר למלון מגרשים 26 ועד 28 יהיה הריסת כל הבניה חוקימת במגרשים.

פרק 5 - שונות

זמן ביצוע התכנית – 10 שנים מיום אישורה.

פרק 6 - אישוריהם

אישור היוזם

אישור בעל הקרן

אישור המתכונן

עדכון נובמבר 2002

הועדה המקומית לתוכנו ובניה
מרחוב תבור 24/ו ה'ה'ג - גן/ו
חוק התוכנו והבנייה תשכ"ה - 1965
אשר תוכנית מס. נס/ו/ 150/
התוכנית מאושרת מכר סעיר 108 (ג) לחוק
חולמים 3.12.2003
וועדת המקומית

5254 .0.
P.12.03