

פרק 1 – כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית מס' מאא/מק/1051.
תכנית מתאר מקומית. שינוי לתכנית מתאר מס' מאא/במ/3/90
- 1.2 מחוז: תל-אביב
נפה: תל אביב – יפו
מקום: אור-יהודה
גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
- 1.3 חלות התכנית:
הקרקע שחלה עליה תכנית זו כוללת את גוש:
גוש: 6503 חלקות: 43-45, 47, 49, 51, 53-61
וחלקי חלקות: 14, 24, 25, 41, 42, 46, 48, 52, 62-65, 68
גוש: 6510 חלקי חלקות: 2, 3, 4.
(מגרשים 26-31, 48, 49), לפי תכנית מתאר מס' מ.א.מ./במ/3/90
- 1.4 שטח התכנית: כ – 33.5 דונם.
- 1.5 בעלי עניין:
בעלי הקרקע: רשות פיתוח, קק"ל ומדינת ישראל
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה – אזור וממ"י.
עורך התכנית: צפור גרשון – צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים.
- 1.6 יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' מאא/במ/3/90 (התכנית הראשית) בכל העניינים שאינם מפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- 1.7 מסמכי התכנית:
4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
תשריט בק"מ 1:500
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתקנון.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

פרק 2 – מטרת התכנית.

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לגבי מגרשים 26-31 ללא שינוי בשטח המגרש, בזכויות הבניה המאושרות, בגובה הבניין ובמספר יח"ד.
2. שינוי קווי בניין כולל קווי בניין מחייבים.

פרק 3 – הוראות התכנית – עיצוב הבניינים.

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט לגבי כל מגרש ומגרש.
2. הבניינים במגרשים מס' 26-31 ייבנו עם קווי בניין מחייבים המסומנים בתשריט. לפחות 70% מחזית בניינים אלו הפונה לדרך 110 ולמגרש 49 חייבים להיבנות על קווי בניין מחייבים כמסומן בתשריט 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 חגג) מעל קומת הכניסה ושני מרתפי חניה בגבולות המגרש ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 87 + מ' מעל פני הים.
4. שלוש הקומות הראשונות של הבניין (קרקע, ק + 1, ק + 2) תהיינה מדורגות בחזיתות הפונות לרחוב 110 ולמגרש 49.
5. חזיתות הבניינים לכיוון דרך 110, ומגרש 49 יהיו מדורגות פעם נוספת בקומה העשירית של המבנה (ק + 10). באם בקומות מסוימות יהיו 5 דירות בקומה במקום 4 דירות בקומה, הדירוג במעבר בין קומות אלה יבוצע בקומה העשירית (ק + 10).
6. החזית הקדמית של מגדלי המגורים תהיה בנסיגה של כ- 8 מ' מקו בניין קדמי מחייב של קומת הקרקע (מקומה ק + 4 ומעלה).
7. בקומת הקרקע יבנו דירות מגורים (דירות גן). לדירות אלו יוצמדו חלקים משטח המגרש שישמשו כשטח ירוק פרטי של דירות אלה.
8. קוי בניין צידיים יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין מחולקים לקווי בניין מינימליים לגוש הנמוך ולגוש הגבוה.
9. שלוש הקומות הראשונות (קרקע, ק + 1, ק + 2) יהיו בדירוג של כ- 1.5 מ' לפחות זו מזו.

10. מרפסות

- 10.1 המרפסות העיקריות במגדלי המגורים תהיינה בחזיתות קדמית ואחורית.
- 10.2 מרפסות תשולבנה במבנה בעזרת מערך של קורות ועמודים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

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

11. תגמירים

- 11.1 כל הבניינים יצופו באבן טבעית בגוון הבניינים הקיימים בשכונה, באישור מהנדסת העיר.
- 11.2 האלמנטים העגולים בגג יצופו בטיח אקרילי דקורטיבי בגוונים בהירים, באישור מהנדסת העיר. לא יותר שימוש בגוונים עזים או כהים.
- 11.3 חלונות ואלמנטי מסגרות יהיו בצבע אחיד בכל המבנה באישור מהנדסת העיר.
- 11.4 מסתורי כביסה ימוקמו בחזיתות צידיות וייבנו מחומר מינרלי (בטון קל, G.R.C. או ש"ע) או מתכת מגולוונת בגוון בהיר. לא יורשה שימוש בחומרים פלסטיים. על כל החומרים לעמוד בדרישות מכון התקנים ולעמוד בתקן "עמידות חומרים בשריפה".

12. גגות

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניה ישמשו מרפסות. גגות אלה ירוצפו ויגוננו.
- תכניות ריצוף גינזון וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, ירוצף הגג ע"י הקבלן כתנאי למתן טופס 4. כדוגמת ריצוף המרפסת או בשכבות אגרנט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

13. גדרות:

3. כל גדר שתיבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשיחה בגובה של כ- 60 ס"מ מפני המדרכה.
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 חיה או גדר רשת מעץ או כל חומר חצי שקוף. לא יותר שימוש בגדרות פלסטיק או כל חומר אטום אחר.
5. ציפוי הגדרות יהיה על פי פרט אחיד לכל השכונה – ציפוי כורכרית כפי שקיים בשכונה.

14. פרגולות:

6. בגגות ובמרפסות הגג תותר בנית פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 סעיף 4 (ז).
7. במרפסות שאינן מקורות תותר בנית פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
8. פרגולות תיבנינה על פי פרט אחיד וגוון מחייב.
9. יש לשרטט את הפרגולות בבקשה להיתר. מיקומן גודלן וצורתן מחייבת. בנית הפרגולה לא תהווה תנאי למתן טופס 4.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

