

מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור
תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/507

מאשרת

שינוי לתכנית מתאר מאא/במ/3/90
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מאא/205

חלק א' - הוראות כלליות

1. מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב-יפו
מקום: אור-יהודה, שכונת נווה רבין (רחוב ניצן) ואזור תעסוקה מעורב דרומי.
2. שטח התכנית: 55.501 דונם.
3. גבולות התכנית: נוה רבין – צפון מערב, נוה רבין, כביש 412 – דרום מזרח, נווה מונסון-מזרח. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.
4. תחום התכנית: גוש 6511, חלק מחלקה 1.
גוש 6510, חלק מחלקות – 14, 5-1.
גוש 6509, חלק מחלקות – 33, 32, 29.
גוש 6503, חלק מחלקות – 68, 64, 52, 14, 7, 6.
5. בעל הקרקע: רשות הפיתוח, עיריית אור יהודה בחכירה.
6. יוזם התכנית: עיריית אור יהודה והועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור.
7. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור וקבוצת דטהמפ.
8. מודד התכנית: גטניו ברני, קבוצת דטהמפ, רח' היצירה 14, רמת גן.
9. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/507 שינוי לתכנית מתאר מאא/במ/3/90 ולתכנית מתאר מפורטת מאא/205.
10. מסמכי התכנית: 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
תשריט בק"מ 1:1250.
נספח בינוי בק"מ 1:1250 - מחייב ובהתאם לאמור בחלק ד' ס' 1.3 בהוראות התכנית.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר מאא/במ/3/90 ומתאר מפורטת מאא/205, ולכל התכניות ששונו ע"י תכניות מאא/במ/3/90 ו מאא/205.
לגבי מגרש 43 בנוה רבין, בנוסף לאמור לעיל, התכנית כפופה להוראות התכניות מאא/מק/1050 ומאא/מק/1051 כולל נספח העיצוב אדריכלי למעט בהוראות שהשתנו בתכנית זו.
לגבי מגרשים 11 ו-12 התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מאא/205 מלבד בהוראות שהשתנו בתכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מאשרת

חלק ב' – מטרת התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד (מגרש 43 בתכנית מאא/במ/90 / 90).
- ב. שינוי ייעוד קרקע משטח לתעסוקה מעורבת, מלונאות או משרדים לשטח לבנייני ציבור – שטח מיוחד למוסדות חינוך, המיועד למוסד אקדמי/מכללה (מגרשים 11, 12 בתכנית מאא/205).
- ג. קביעת זכויות בניה ושינוי קוי בנין עבור אזור מגורים מיוחד (מגרש 43).
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בנייה.
- ה. סה"כ זכויות בניה בתכנית:

מגורים מיוחד – מספר יחידות דיור – 240, מספר בניינים – 4
 סה"כ שטח עיקרי – 27,000 מ"ר + 2400 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות מקורות, + 200 מ"ר שטח עיקרי לבנין עבור מועדון חברת/בריאות.
 סה"כ שטח שרות עילי – 11,200 מ"ר.
 סה"כ שטח שרות תת-קרקעי – 21,936 מ"ר.
 סה"כ קומות – 15+ק' חלקית+ק' כניסה.
 שטח לבנייני ציבור - כפי שנקבע בתכנית מאא/205.
 סה"כ שטח עיקרי – 50,900 מ"ר.
 סה"כ שטח שרות עילי – 17,200 מ"ר.
 סה"כ שטחי שרות תת-קרקעי – 58,200 מ"ר.
 סה"כ קומות – 15+1.

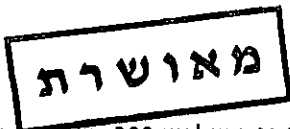
חלק ג' – טבלת זכויות בנייה.

מצב קיים על פי מאא/במ/90 ו-מאא/205:

קוי בנין	שטחי בניה מירביים במ"ר או ב- %				מס' קומות מכסימלי	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש בתביע	ייעוד
	שטח שרות מ"ר		שטח עיקרי מ"ר					
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
כמסומן בתשריט (5)		30%	28%	75%	3	13,710	43	שביצ
		4,110 מ"ר	3,836 מ"ר	10,275 מ"ר				
כמסומן בתשריט (6)	29,400	9,130		26,900	15+1	9,806	11	תעסוקה
	28,800	8,070		24,000	15+1	9,638	12	

מצב מוצע:

קוי בנין	צדי	אחורי	קדמי	שטחי בניה מירביים במ"ר או ב- % משטח המגרש		מס' יח"ד	מס' קומות עילי מירבני	שטח מגרש מ"ר	מס' מגר	ייעוד	
				שטח שרות (מ"ר/%)							שטח עיקרי (מ"ר)
				תת-קרקעי	עילי						
כמסומן בתשריט ובנספח בינוי				160% ב-2	11,200	27,000 (1) (2)	15+ק' עליונה חלקית+ק' כניסה	13,710	43	מגורים מיוחד	
כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. קו בניין מרתפים מכביש 412 מ' 50				29,400 ב-3	9,130	26,900 (3)	15+1	9,806	11	שביצ – שטח מיוחד למוסדות חינוך המיועד למוסד אקדמי/מכללה	
				28,800 ב-3	8,070	24,000 (3)	15+1	9,638	12		



הערות לטבלה – מצב מוצע

- (1). בנוסף על השטח העיקרי המותר באזור מגורים מיוחד, תותר תוספת של עד 200 מ"ד שטח עיקרי לבניין, למועדון בריאות / מועדון חברתי לדיירי הבניין בלבד (כשטח משותף), מעל או מתחת לקרקע.
- (2). בנוסף למפורט בסעיף (1), תותר תוספת של 2400 מ"ר, כשטח עיקרי למרפסות מקורות, סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
- (3). במגרשים 11 ו-12 תותר העתקת שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע ובתנאי שלא יגרע ממספר מקומות החניה הנדרשים. סך השטח העיקרי יהיה ללא שינוי.
- (4). תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש והיתרה תשמש לחילחול נגר עילי.
- (5). בהתאם לתכנית מתאר מאא/במ/3/90.
- (6). בהתאם לתכנית מתאר מאא/205 המאושרת.

חלק ד' – הוראות בניה ועיצוב, תכליות ושימושים.

1. אזור מגורים מיוחד – צבע כתום תחום כתום כהה בתשריט. מגרש 43

- 1.1. באזור מגורים מיוחד ייבנו בנייני מגורים.
 - א. גובה הבניינים כולל מתקנים, אנטנות, עגורנים וכו' לא יעלה על +86 מ' מעל פני הים.
 - ב. הבניינים יהיו בני 15 קומות + קומת כניסה + 2 מרתפי חניה + ק' גג.
 - ג. בקומת הגג, ניתן לבנות אך ורק המשך לדירות הקומה האחרונה, אשר יהפכו במקרה זה לדירות דופלקס. הקשר בין שני המפלסים בדירת הדופלקס יהיה במדרגות פנימיות של אותה דירה, לא תותר יציאה מהדירה לקומת הגג.
 - ד. קומת הגג תשמש להקמת מתקנים טכניים.
- 1.2. הנחיות לשטחי שרות.
 - א. בקומת הכניסה תיבנה מבואה לבנין בשטח אשר לא יקטן מ-100 מ"ר כולל מדרגות ומעלית.
 - ב. בקומת הכניסה ו/או בקומות המרתף ייבנו חדרי מכוונות, חדרי אשפה וגז, חדרי עגלות ואופניים, חדרים לשרותים טכניים כגון: (חשמל, טרנספורמציה, בזק וכו'), מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל דירה.
- 1.3. נספח בינוי.
 - א. נספח הבינוי מחייב
 - ב. מותרת סטייה במיקום בניינים א1 ו-1ב ובלבד שישמר אופי העמדת הבניינים הנובע מצורת המגרש.
- 1.4. עיצוב הבניינים
 - א. עיצוב הבניינים יהיה כפי שנקבע בתכנית מאא/מק/1051 ובתכנית העיצוב הארכיטקטונית למגרשים 26-32.
 - ב. בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב ניצן, שלש קומות ראשונות של כל בנין (קרקע + ק' 1 + ק' 2) תהיינה מדרגות (להלן: הגוש הנמוך). הבניינים בחזיתות הנ"ל יהיו מדרגים פעם נוספת בקומה העשירית (ק' 10). (חזית קדמית הפונה לרחוב מקומה רביעית ומעלה יקרא להלן: מגדל).
 - ג. שלש הקומות הראשונות של הגוש הנמוך (קרקע + ק' 1 + ק' 2) יהיו בדרוג של כ-1.5 מ' לפחות זו מזו. החזית הקדמית של מגדלי המגורים תהיה בנסיגה של כ-8 מ' מחזית קומת קרקע.
- 1.5. דירות גן
 - א. בקומת הקרקע יבנו דירות מגורים (דירות גן), לפחות לכיוון רח' ניצן. לדירות אלה יוצמדו חלקים משטח המגרש שישמשו כגינה של דירות אלה. שטח החצר הפרטית לא יעלה על 70 מ"ר.



1.6 קוי בנין

- א. קוי הבנין יהיו כמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי וכמפורט להלן.
- ב. בתשריט ובנספח הבינוי מסומנים מס' קוי בנין:
 - ב.1 קו שחור מקוטע – קו בנין כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
 - ב.2 קו ירוק מקוטע – קו בנין לגוש נמוך.
 - ב.3 קו אדום מקוטע – קו בנין למגדלים.
- ג. בבניינים א ו- ב, בחזיתות הפונות לרחוב ניצן,
 - ג.1 קומת קרקע שבגוש הנמוך תיבנה על קו בנין ירוק (גוש נמוך), אשר יהווה קו בנין מחייב.
 - ג.2 המגדל, מקומה רביעית ומעלה, יבנה על קו בנין אדום (מגדלים), אשר יהווה קו בנין מחייב.
 - ג.3 תותרנה סטיות קלות כתוצאה מצורת המגרש ותכנון הבניינים ובלבד שלפחות אחת מפינות הגוש הנמוך בבנין תשיק לקו הירוק, באישור מהנדסת הועדה.
- ד. קוי בנין צידיים יהיו כמסומן בתשריט ויהיו קוי בנין מינימליים.
 - ד.1 קו ירוק מקוטע – קו בנין מינימלי לגוש נמוך.
 - ד.2 קו אדום מקוטע – קו בנין מינימלי למגדלים.
 - ד.3 במידה ומגרש 43 יחולק ל-2 מגרשים, קוי בנין מהגבול שיווצר בין שני המגרשים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן לכל המגרש (43), בקנה מידה של 1:250 לפחות ותאושר ע"י הועדה המקומית.

1.7 חיבור שני בניינים במגרש אחד

- א. ניתן יהיה לחבר שני בניינים במגרש אחד, בגשר או בחלק מחזית צד ובלבד ש-:
 - א.1. הדבר לא ישנה מהותית את צורת העמדת הבניינים כמופיע בנספח הבינוי.
 - א.2. יתאפשר מעבר בין הבניינים מחלקו האחורי של המגרש לחלקו הקדמי.
 - א.3. צורת החיבור תחייב את שני המגרשים.

1.8 את הוראות העיצוב המפורטות בסעיף 1.4 ניתן להחיל גם על חזיתות הבניינים המזרחיות, הפונות לכיוון נוה מונסון.

1.9 גדרות

- א. בבניינים א ו- ב, המרחק מגבול המגרש הגובל ברחוב ניצן לקו גידור החצרות הפרטיות, לא יקטן מ- 4 מ'.
- ב. בבניינים א1 ו- ב1, עומק החצרות הפרטיות הפונות לרחוב ניצן לא יעלה על 5 מ'.

1.10 ניתן יהיה לבנות מרפסות אחת מעל לשנייה במסגרת השטחים העיקריים שהוקצו למטרה זו. סגירת המרפסות תהווה סטיה ניכרת.

1.11 לבקשה הראשונה לקבלת היתר, תצורף תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, לשטח כל מגרש 43 (לארבעת הבניינים) שתוגש לאישור הועדה המקומית.

1.12 שאר הוראות הבניה, הוראות עיצוב, הוראות בדבר חניות, ואחרים יהיו כפי שנקבעו בתכנית מתאר מס' מאא/במ/90 /3, בתכנית מתאר מאא/מק/1051 ובתכנית העיצוב הארכיטקטונית שהוכנה למגרשים 26-32. בנוסף לאמור לעיל, החניה למגורים היא בתוך המגרש, בחניון תת-קרקעי ועפ"י תכנית מתאר מספר מאא/במ/90 /3.

1.13 לא תותר הצבת מדחסים של מיזוג אוויר בחזית הדרומית ביותר של בנין ב'. על בעל היתר לדאוג להסדרת מקום למדחסים כך שלא יגרמו לפגיעה חזותית/עיצובית למבנה ולמפגע אקוסטי.

2. שטח לבנייני ציבור – שטח מיוחד למוסדות חינוך – צבע חום מותחם בכתום בתשריט.

2.1 מגרשים 11 ו-12 הכוללים את מגרשי המשנה 12/1, 12/2, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4 ושטחים שיעודם פרטי פתוח כמפורט בסעיף 3, הינם שטחים לבנייני ציבור ויוגדרו כשטח מיוחד למוסדות חינוך המיועד למוסד אקדמי/מכללה.

2.2 זכויות הבנייה (מעל ומתחת לקרקע), מספר הקומות, מרווחי בנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה מצב מוצע. כפי שנקבע בתכנית מאא/205.

2.3 גובה הבניינים כולל מתקנים, אנטנות, עגורנים וכו' לא יעלה על 86+ מ' מעל פני הים.



2.4. שימושים מותרים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

2.5. קו בנין מציר כביש 412 הוא 50 מ' כולל למרתפים. בתחום קו בנין זה לא תותר כל בנייה וחניה.

3. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) – צבע ירוק מותחם בירוק כהה בתשריט.

3.1. מגרשי משנה 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, הינם שטח פרטי פתוח.

3.2. הוראות, שימושים ותכליות יהיו כפי שנקבע בתכנית מאא/205.

3.3. מתחם המכללה יכול את שטח השפ"פ היחסי. חובה לפתח אותו כחלק מהיתר הבניה.

חלק ה' – הוראות בעניני בטיחות טיסה ומגבלות רעש

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 71 + מ' מעל פני הים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
3. כתנאי להתחלת עבודת הבניה, יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית את נושא העגורנים לקבלת הוראות סימון הנדרשים לבטיחות הטיסה ולקבל את אישורם.
4. בניינים חדשים בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 יחוייבו לעמוד בדרישות אקוסטיות כמפורט בפרק ז' בתכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 2/4 וכמפורט להלן.
5. היתרי בניה למגורים בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג.
6. הנספח האקוסטי של תמ"א/4/2 מהווה חלק מהוראות התכנית. ובנוסף, לגבי מגרשים 11 ו-12 שייעודם שונה לשב"צ מיוחד יחייב הנספח האקוסטי המהווה חלק ממסמכי תכנית מאא/205 שאושרה.
7. דרישות לתכנון מבנים בתחום מר"מ 1, תחום רעש בין 65-60 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר) הפחתת רעש של 25 דציבל (A)
 - א. עמידה בדרישות תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 25 דציבל (A)
 - ב. כללי
 - א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 - ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 - ג. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 - ד. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.
 - ג. קירות חיצוניים
 - קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
 - ד. חלונות
 - חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיה בעלי אינדקס לרעש של 29 דציבלים לפחות. זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות. חלונות נפתחים יהיו בעלי מנגנון פרזול של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שוי"ע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.
 - ה. דלתות
 - כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד בעברה של (ש) 29 DB לפחות דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.
 - ו. גגות
 - הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יתוקנו גגות רעפים מעל התיקרה הקונסטרוקטיבית.

8. דרישות לתכנון מבנים בתחום מ"מ 2, תחום רעש בין 65-70 (ת"מ 35 ע"ד 30) הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

- א. עמידה בדרישות תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 30 דציבל (A) כללי.
- ב. כללי.
1. קירות חיצוניים, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 3. יש להמנע מהפניית הפתחים בתדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 4. אופן אורזור החללים מפורט בסעיף ז'.
- ג. קירות חיצוניים
1. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.
 2. קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.
 3. קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.
- העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו.
- חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.
- ד. חלונות
1. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.
 2. הזיגוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
 3. כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.
 4. זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר על ידי חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
 5. משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
 6. דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- ה. דלתות
1. דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
 2. כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפטולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצונות גומי רך מסביב לכל היקף הדלת.
 3. קיבוע הזוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלטומרי רך.
 4. משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד. 5 לעיל.
- ו. גגות
1. מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
 2. הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.

3. חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות
- ז. אוורור.
1. מערכת או יחידה של איורור מיכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
2. פתחי איורור לעליית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
3. במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאיורור עלית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
4. כל תעלות האיורור המתברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות. עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
5. לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

חלק ו' - הוראות בעניינים שונים.

1. סעיף חלוקה -
 - א. בסמכות ועדה מקומית לאשר חלוקת מגרש 43 לשני מגרשים בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. מספר בניינים מרבי במגרש שנוצר כתוצאה מהחלוקה הנ"ל יהיה 2 בניינים.
2. מגרשים 11 ו-12 - הוראות ותנאים למתן היתרים, הוראות בענייני חניה ותנועה, בנושא בטיחות טיסה, הריסות ופינוי, תשתיות, הפקעות - יהיו לפי תכנית מאא/205.
3. ניתן יהיה לבנות גשרים עיליים להולכי רגל בין מגרשים 11 ו-12 ובין המגרשים הנ"ל לשטח הפארק (ייעוד שצ"פ). הגשרים יהיו חלק מתכנית העיצוב האדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית וישתלבו בפיתוח הפארק.
4. הריסת מבנים - מבנים המיועדים להריסה ייהרסו לפני מתן היתר בניה ויפוננו מהמקום לאתר פינוי פסולת מוכר.
5. היטל השבחה - היטל השבחה ייגבה על פי החוק.
6. מועד ביצוע התכנית - תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יחודה - אזור
 תוכנית מבוא מס' 507/16
 שנדונה בישיבה מס' 009 מס' 6
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
 למתן תוקף
 ממונת העדה
 ממונת העדה
 4.6.07

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 507/16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.11.07 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית