

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0253526

מאא/536/1 - מגדל גולן

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

1/536/5ken

1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אור יהודה - אזור  
 תוכנית מס' 552-0253526  
 שנדונה בישיבה מס' 1011  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון  
 ולבניה מחוז ת"א על ידי הועדה המקומית  
 למתן ת"א חוזקה. תבנה ובנייה  
 אור יהודה אזור  
 אימ' משה לורברבוט  
 מנהל תכנון והבניה  
 אור-יהודה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 552-0253526  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27.7.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

25.11.15

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.EDU

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

## דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית - הקמת מגדל מגורים עם חזית מסחרית, בחלקה הצפון מזרחי של כיכר רוקח, בפינת הרחובות קזז והראשונים באור יהודה, במגרש קיים מבנה קולנוע ישן. הפרוייקט כולל שמירה/שחזור חלק מהמבנה, כזכר לחשיבותו ההיסטורית בפיתוח העיר אור יהודה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מאא/1/536 - מגדל גולן
		מספר התכנית	552-0253526
1.2	שטח התכנית		2.209 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 אור יהודה-אזור
- 185699 קואורדינאטה X
- 659977 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפונית לכיכר רוקח, במיקום בית קולנוע גולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	קזז יחזקאל	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6229	מוסדר	חלק		84

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. בניה משמרת מים, ראה פירוט בסעיף 6.10	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה להוראות תכנית זו. ראה פירוט בסעיף 6.1	כפיפות	תמא/4/2
12/12/2005		5486	תכנית זו משנה את מיקום דרך מס' 24, וכל יתר הוראות תכנית מאא/מק/1057 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/מק/1057
25/10/1988		0	תכנית זו משנה רק את יעוד המגרש וכל יתר הוראות תכנית 15/55/3 ממשיכות לחול.	שינוי	15/55/3

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן					נד סגלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון:1				נד סגלה			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/01/2015			יאיר הראל	22/12/2014	19		רקע	בדיקת הצללה
לא	תיק תיעוד מלא	16/09/2015		ועדה מחוזית	איל זיו	21/01/2015	68		מנחה	בנין לשימור
לא		22/01/2015			נד סגלה	29/07/2012	1	1:250	מנחה	ביוב, ניקו, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מחייב בנושאים הבאים : קווי בנין, גובה הבינין, מיקום ומיזות זיקת הנאה לחולכי רגל, מיקום כניסות לבינין ומרתפים. בכל יתר הנושאים הוא מנחה בלבד.	03/09/2015			נד סגלה	02/09/2015	1	1:250	מחייב	בינוי
לא		26/01/2015			רונן ועקנין	22/06/2014	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	1: גליון	22/01/2015			נד סגלה	21/09/2014		1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5334385	03-5388128	122	סעדון אליהו	אור יהודה	עיריית אור יהודה			רשות מקומית	רשות מקומית	
gili@taninpfo.com	077-7441174	077-7441155	3	שמורת נחל בשור	נתניה	נתניה	אוריאל (248824) אחזקות בע"מ		פרטי	פרטי	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
gili@taninpro.com	077-7441174	077-7441155	3	שמורת נחל בשור	נתניה	אוריאל (248824) אחזקות בע"מ		פרטי	פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		1-599-515-55	1	הקרן הקיימת	ירושלים	קרן קיימת לישראל		בבעלות מדינה	בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע





זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
segalla@segalla.co.il		03-6470170	20	עולי הגרדום	תל אביב-יפו	סגלה אדריכלים		נד סגלה	עורך ראשי	
nilly@nidan.co.il	077-2349910	077-2349910		(1)	אלוני אבא	יאיר הראל, דבורה אלחדיס - יעוץ בניה ירוקה	119887	יאיר הראל	יועץ סביבתי	אדריכל
pantier@pantier-eng.co.il	03-5478181	03-5490526	95	המלכים	רמת השרון			רוגן ועקינן	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
a.arch@eyalziv.com		03-6822296	14	בית אשל	תל אביב-יפו		104602	איל זיו	יועץ	אדריכל
	03-5345938	03-6355773	20	בן גוריון	גבעת שמואל	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	780		מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 191.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

בניית בנין מגורים + מסחר, בן 67 יחיד מעל קומה מסחרית, ושלושה מרתפי חניה, תוך שמירה חלקית של מבנה בית הקולנוע הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד המגרש ממגרש מיוחד (מסחרי), למגורים ומסחר הכולל 67 יחידות דיור בשטח ממוצע של 95 מ"ר, ומתוכן 20% יחיד קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד,
- חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחובות קזז והראשונים, בשטח של 350 מ"ר (שטח עיקרי) במקום בית הקולנוע שיטופל לצורך שימור כערך הסטורי,
- הסדרי תנועה וחניה במרתפים ובקומת הקרקע, שינוי יעוד משצ"פ ודרך למגורים ומסחר.
- ב. מתן פתרון תנועה למגרש כחלק מהסביבה.
- ג. קביעת מיקום חניה עילית וזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המגרש.
- ד. שמירת השטח למעבר הולכי רגל מזרח-מערב - ש.פ.פ. - ברוחב מינימלי של 3 מ' בחלקה הצפוני של התכנית

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.209			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+13	13	מתוך סה"כ 67 יח"ד
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+67	67	סה"כ יח"ד כולל יח"ד קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+7,169	7,169	804 מ"ר מתוך סה"כ השטחים הם למרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,155	-805	350	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	703, 702
מגורים ומסחר	201
שטח פרטי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	601

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	506.36	22.91
דרך מוצעת	46.91	2.12
מגורים ומסחר	1,562.36	70.69
שטח פרטי פתוח	94.43	4.27



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,210.05	סה"כ

מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100

מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100

מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100  
מס' ת.ד. 100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל ממזרח למערב
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> מעל הקרקע ישמש רק למעבר רגלי, אופניים וגינון. מתחת לפני הקרקע מותר השימוש עבור מרתף/מערכות הבינון
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועה רגלית ומוטורית וחניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועה רגלית ומוטורית וחניה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> הסדרת מצב קיים
<b>4.4</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים בכל הקומות מעל קומת הקרקע. ב. מסחר בקומת הקרקע לאורך החזיתות המערבית, דרומית ומזרחית של הבינון, בהתאם לשימושים המותרים ע"י הרשות המקומית באיזור המגורים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> בנין בן 16 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בגובה כפול. מס יח"ד - 67. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 95 מ"ר עיקרי, ובנוסף 12 מ"ר שטח עיקרי למרפסת לכל יח"ד. 20% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד. השטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע לאורך החזית המערבית, המזרחית והדרומית. מרתפי חניה מותרים בשטח של 80% משטח המגרש - עד 3 קומות מתחת לפני הקרקע. זכויות בניה אשר לא תכללנה במסגרת מעטפת הבינון תבוטלנה. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
ב	<b>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</b> נספח הבינוי מנחה, למעט גובה הבינוין, קווי הבינוין, מיקום איזורי המסחר וכניסה לדיירי הבית. בנושאים אלה הוא מחייב.
ג	<b>הוראות בינוי</b> הכניסה למגורים תהא מהרחוב המזרחי למגרש.

4.4	מגורים ומסחר
	<p>ייתן פס ברוחב של לפחות 2 מ', בתחום המגרש, לזיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור ופס ברוחב של עד 3 מ' עבור זיקת הנאה לרכב לצורך חניה, כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. כל השטח בין האזור המסחרי לגבולות המגרש המערבי והדרומי, יהיה פתוח ללא גדרות. קו הבניין הקדמי - מזרחי, יהיה 5 מ' בקומת הקרקע, ותינתן אפשרות הבלטה של מטר מקו הבינון מעל קומה ראשונה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קריטריון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				
צידוד ימני	3	17	40.56	(4) 67	60	905.41	14145.8	3976.8	3000	1562.36	201	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
							(2)	(2)	(1)				
(6) 5		(5) 56.4				30	(3)	470	350	201	מסחר	מגורים ומסחר	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (9) 5	אחורי (8) 5	צידו- שמאלי (7) 5	תאי שטח		שימוש	יעוד
			קו ביון (מטר)	שטח		
			201		מגורים	מגורים ומסחר
			201		מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיורביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 804 מ"ר מתוך סה"כ השטח הם למרפסות.
- (2) תכסית המרתף מחושב לפי 80% משטח המגרש והשפ"פ.
- (3) זכויות בניה אשר לא תכללה במסגרת מעטפת הבניין תבוטלה.
- (4) 20% מסך יחיד יהיו יחיד קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי+ממ"ד.
- (5) לפי נספח בניון.
- (6) צפוני, כולל את השפ"פ.
- (7) דרומי, בפניה הדרום מערבית קו הבניין יהיה 2.7, לצורך שימור החזית הדרומית של המבנה לשימור, כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבניון.
- (8) מערב, בפניה הדרום מערבית קו הבניין יהיה 2.7, לצורך שימור החזית הדרומית של המבנה לשימור, כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבניון.
- (9) מזרחי, תותר הבלטה של מטר מקו הבניין מקומה 1 ומעלה.





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה הינו +86 לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספחים האקוסטיים לתמ"א. הנספח האקוסטי יהיה חלק מהיתרי הבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים להפקעה, יופקעו וירשמו על שם עיריית אור יהודה, בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש הכולל את השפ"פ יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העץ המסומן לשימור בתשריט ונספח העצים (עץ מס' 1), ישומר. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 בנין לשימור</b></p> <p>1. גוש החזית הדרומית (חזית דרומית + פינה מזרחית לאורך 3 מ') ישומר במקומו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית חיזוק ותכניות ביצוע לחפירה ודיפון חתומות בידי מהנדס קונסטרוקציה. יתרת החזית המזרחית תשוחזר בהתאם לתיק התיעוד ובאישור יועץ השימור לוועדה המקומית או יועץ השימור לוועדה מחוזית.</p> <p>2. בשלב הוצאת ההיתר, והיה אם ביצוע השימור כמפורט בסעיף 6.6.1 יפתח את מס' מקומות החניה, יובא הנושא להכרעת הוועדה המקומית באם לקיים שימור בקטע זה או שחזור.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. טרם הגשת היתר בניה יוכן מסמך עיצוב אדריכלי נופי, הכולל את פיתוח קומת הקרקע, התחברות לשטחים הציבוריים הגובלים, מערכות התשתית ושילוב אלמנטים של בניה ירוקה וחניית אופניים. מסמך זה יאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תוגש תכנית לארגון אתר, שתכלול את הגדרות הזמניות, ואת סימון העץ לשימור ואמצעים להגנתו בעת עבודות הבניה. התכנית תוגש לאישור עיריית אור יהודה. עיצוב הגדרות יעשה בהתאם לדרישת מהנדס/ת העיר.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת ואישורה ע"י מחלקת התשתיות בעיריית אור יהודה.</p> <p>4. חומרי החפירה ומילוי יטופלו על פי הפירוט להלן : תנאי להיתר עבודות חפירה יהיה הגשת אומדן עודפי חפירה, ממנו תיגזרנה הוראות.</p> <p>5. פסולת בנין - הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בנין, ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר הבניה. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים בדבר דרכי פינוייה המתוכננים של פסולת בניה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניה במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ותנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5) התשנ"ח 1998.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת איורורר לחניון התת קרקעי, שתתואם מול היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. יידוע משרד הביטחון שבועיים לפני הקמת התכנית, וקבלת אישור על דבר קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תרשם בטאבו זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת כלל הציבור. האחריות לאחזקת שטח זה תחול על בניין המגורים. מיקום ומידות על פי התשריט ונספח הבינוי</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ- 50,000 ממ"ק, יוכן למסמך העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. תנתן אפשרות לבניית מחסנים עבור בעלי הדירות בלבד, בשטח מקסימאלי של 8 מ"ר לכל מחסן. 2. לא תותר הבלטת תקרת המרתף מעל פני הקרקע בהיקף המבנה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>מסחר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. על השטחים המסחריים חלות המגבלות הקבועות בחוקי העזר העירוניים, והמגבלות הקשורות למתן רשיון עסק ודרישות הרשות לאיכות הסביבה המופקדת על כך. 2. יופרדו החניות עבור המסחר מהחניות עבור המגורים. 3. אזור הטעינה ופריקה עבור המסחר יופרד מכלל שטח עבור דיירי הבית. 4. מערכת הביוב, שפכים, פסולת ואשפה, והמערכות הטכניות עבור המסחר יופרדו מהמערכות</p>	

<b>מסחר</b>	<b>6.13</b>
המשמשות את המגורים.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תכנית ביצוע מפורטת להסדרה מחודשת של הכיכר בצומת הרחובות ראשונים/קזז, ואישורה ע"י העירייה.
2	תנאי לאיכלוס	תנאי לאכלוס הבניין, יהיה גמר ביצוע הכיכר בצומת רחובות ראשונים/קזז - עפ"י תכנית הביצוע המאושרת ע"י העירייה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> תאריך: חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית אור יהודה 500224001		
	<b>שם:</b> אוריאל (248824) אחזקות בע"מ	<b>סוג:</b> תאריך: חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> אוריאל (248824) אחזקות בע"מ 510218241		
	<b>שם:</b> אוריאל (248824) אחזקות בע"מ 510218241	<b>סוג:</b> תאריך: חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> אוריאל (248824) אחזקות בע"מ 510218241		
	<b>שם:</b> בבעלות מדינה	<b>סוג:</b> תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קרן קיימת לישראל 500224001		
	<b>שם:</b> נד סגלה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> סגלה אדריכלים	תאריך: חתימה:	

21.01.12  
KIRK (SABAS) KIRKIN CU'U

21.01.12

21.01.12  
KIRK (SABAS) KIRKIN CU'U

21.01.12

21.01.12

