

14.8.00

9  
מוד

3000

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור

תכנית מיתאר מקומית מספר מ.א.א. 158/ב

עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכניות: מ.א.א. בת/6/א/158

תקנות התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

יולי 2000

נערך ע"י: ס.פ.ר יעקב כהן 26 רמת השרון

## הוראות התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מספר מ.א.א 158/ב ולהלן "התכנית" שינוי לתכנית מ.א.א.ב.ת/6/א/158 ולהלן "התכנית הראשית"
2. מקום התכנית: בתחום שיפוט עיריית אור יהודה.  
המחוז: מחוז תל אביב.  
הנפה: נפת תל אביב - יפו  
הרחוב: רחוב קפלן
3. יוזם התכנית: הועדה המקומית אור יהודה - אזור.
4. בעל הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית אור יהודה.
5. עורך התכנית ס.פ.ר - אדרי' ג.סטופ, רחי' יעקב כהן 26 רמת השרון, טלפון 03-5491125;
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית"), נספח הוראות אקוסטיות מתוך תמ"א 2/4, נספח בינוי (מחייב בקוי הבניה ומספר קומות מירבי בלבד ומנחה באשר ליתר הפרטים שבו) ונספח תחבורה (מחייב בחתכי הכבישים וקווי הראיה בלבד ומנחה באשר ליתר הפרטים בו).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית הראשית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. גושים וחלקות: גוש 6219 חלקות 50; 51; 149 בשלמות;  
חלקי חלקות: 34; 47-49; 53; 55; 120; 132; 134;  
140; 146; 148; 151; 162  
גוש 6483 חלקות 14-17 בשלמות; חלקי חלקות: 13-5; 30-36; 39; 40;  
53; 55; 62; 65; 67; 69; 71; 73;  
גוש 6484 חלקי חלקות 72; 89; 95;  
גוש 7215 חלק מחלקה 28;
9. שטח התכנית: 140.8 דונם. השטח חושב בתכנית הראשית באופן אנליטי ובהסתמך על הקמת גבולות.
10. משך ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה.
11. מבנים להריסה: תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה הוא הריסת ופינוי מבנים אלה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

12.1 הגדלת זכויות הבניה בתחום התכנית הראשית עקב הקלה במגבלות תמ"א 2/4 המאושרת, כך שסה"כ שטח הבניה העיקרי לתעשייה ושירותים לתעשייה, המותר בתחום התכנית יהיה 99,312 מ"ר; סה"כ שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ליעדים אלו, יהיו 12,414 מ"ר; מתחת למפלס הכניסה הקובעת מותר יהיה לבנות 167,589 מ"ר; וכן להשאיר בעיני את זכויות הבניה לתחמ"ש (תחנת משנה לחשמל) ולבנין הציבורי כמצויין בתכנית הראשית.

12.2 שינוי בהוראות בקשר לגובה בנינים לפי תמ"א 2/4 המאושרת.

12.3 שילוב ההוראות לבניה אקוסטית של תמ"א 2/4 לתחום שבין תח"ר 35 ותח"ר 40 כנספח לתכנית.

12.4 שינוי הוראות התכנית באשר לשימושים המותרים באזור תעשייה ואזור שירותים לתעשייה: הוספת שימוש למשרדים באזור תעשייה והוספת שימוש למסעדות ובתי קפה באזור מיוחד - שירותים לתעשייה.

ההוראות של התכנית הראשית תהיינה תקפות בתחום התכנית, לבד מהשינויים הבאים:

13. הוראות:

13.1 כל ההגבלות הנובעות מהוראות השקמ"א - מבוטלות.

13.2 גובה עמודי חשמל, עמודי תאורה ותריסים בתכנית לא יעלה על הגובה המירבי המותר להקמת מבנים.

13.3 סעיף 2.1 בתכנית הראשית, בפרק ג' סעיף 2. אזור לתעשייה יוחלף בסעיף הבא:

2.1 התכליות והשימושים המותרים באזור לתעשייה

2.1.1 באזור זה ניתן לבנות בנינים לשימושים הבאים:

- \* תעשייה שקטה ונקיה
- \* תעשייה עתירת ידע
- \* משרדים
- \* אחסנה מקורה בתחום הבנין בלבד הדרושה לשימושים המותרים
- \* חניות ובנייני תניה

2.1.2 במגרשים המיועדים לתעשייה יותרו עד 20% מהשטחים העיקריים לשימושים מסחריים בתכנית קרקע שלא תעלה על 32%.

13.3 סעיף 3.1 בתכנית הראשית, בפרק ג' 3. אזור מיוחד - שירותים לתעשייה - יוחלף בסעיף הבא:

3.1 באזור המיוחד ניתן יהיה לקיים את כל השימושים המותרים לפי סעיף

2.1 לעיל כאשר מותר יהיה לבנות עד 20% משטח הרצפות עבור השימושים המצויינים בסעיף 2.1.2 ובכלל זה מסעדות ובתי קפה.

**מינהל מקרקעי ישראל**  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

13.4 שטח פרטי פתוח. במגרשים שמספרם 1 ו-3 תיועד רצועה ברוחב של 8.0 מ' מהגבול הצפוני של המגרש, הגובל באזור המגורים, כשטח פרטי פתוח. השטח הפרטי הפתוח יהיה כולו עבור נטיעות, לא תותר חניה בו, ולא תותר כל בניה שהיא מעל הקרקע.

מותר יהיה להקים מרתפי חניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח ובלבד שמעל המרתף העליון תהיה שכבת קרקע בעובי מזערי של 1.5 מטר המיועדת לנטיעות.

13.5 מספר קומות למרתפים. שלוש קומות.

#### 14. הוראות בעניני תנועה וחניה

14.1 להלן מובאות מתוך התכנית הראשית הנוגעות לשלבי ביצוע (עמודים 2-3), סעיף 18

בתכנית הראשית):

מותר יהיה להוציא היתרי בניה לפי השלבים הבאים:

שלב ראשון - היתר בניה עד 7,000 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות:

- \* הרחבת רחוב קפלן לדו מסלולי מרחוב העבודה עד רחוב החרושת
- \* הרחבת צומת קפלן-עבודה וקפלן-החרושת; רימזורם בכפוף לקבלת הצדקות להתקנת רמזורים וזאת במקביל לאיכלוס האתר.

ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

שלב ביניים: היתר בניה מעל 7,000 מ"ר ועד 43,700 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות (בנוסף לאלה של השלב הראשון):

- \* הרחבת צומת רחוב קפלן-כביש 412 ורימזורו, בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים והשלמת הרחבת רחוב קפלן מרחוב החרושת עד דרך 412; או לחלופין פיתרון אחר באישור משרד התחבורה ומע"צ.
- \* הסדרת צומת רחוב קפלן-כביש מס' 1, כולל רימזור הצומת בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים.

אם יתקבלו ההצדקים הדרושים, יתופעל רמזור זה יחד עם הרמזור ברחוב העבודה בגל ירוק.

ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

שלב עתיד: היתר בניה מעל 43,700 מ"ר, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות (בנוסף לאלו שנדרשו בשלבים הקודמים):

- \* סלילת כל דרך גישה נוספת המתחברת אל העוקף הדרומי (כביש מס' 1).

ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

**מינהל מקרקעי ישראל**  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

14.2 הוראות נוספות בעניני חניה ותנועה (עמוד 14 סעיף 1 בתכנית הראשית)

14.2.1 בכל תחום התכנית תושבתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו, יהיה לפי תקן החניה התקף במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה, או התקן התקף ביום אישור התכנית בתוספת 50% מקומות חניה עבור הרכב הפרטי, לפי הגבוה מביניהם.

14.2.2 קווי ראייה. במגרשים בהם ישנן מיגבלות לקווי הראייה של נהגים, כמצויין בתשריט

ובטבלת שימושי הקרקע, לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם (כגון: גדר בנויה; גדר חיה; מתקן אשפה) בגובה העולה על 70 ס"מ ממפלס מסעת הכביש הסמוכה, בתחום הקיים.

14.2.3 כניסה לחניה. לא תותר כניסה לחניה מכביש מספר 1, כביש מספר 8 (רחוב קפלן)

וכביש 102 בין כביש מס' 1 וכביש מס' 103.

14.2.4 חניה בחזית מסחרית. במגרשים 7, 8, 10, 11, 12, תובטח חניה לחזיתות מסחריות

בתחום שטח המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

14.3 חניה תת קרקעית. מלבד האמור בסעיף 14.2.4 לעיל כל החניה תהיה תת קרקעית, למעט

החניה התפעולית לצורך פריקה וטעינה.

14.4 הוראות התכנית הראשית. ההוראות בדבר תנועה ישארו על פי התכנית התקפה

מאא/בת/6א

15. מקרקעין לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (מלבד דרכים) כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ללא תמורה לתקופה של 99 שנים. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

15 שימושי הקרקע וזכויות הבניה  
 15.1 טבלת שימושי הקרקע וזכויות הבניה לשטחים שעל מפלס הבנייה הקובעת

קו בנין	קו בנין	קו בנין	קומות	אחוז בניה מירבי למטרות		אחוז בניה מירבי למטרות עיקריות		גובה מוחלט מירבי כולל	שטח מנרש	דונם	מספר המנרש	הצבע בתשריט	האזור
				מטרות	מטרות	מטרות	מטרות						
5	5	8	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	55-58	1	טוגל מוחתם	תעשייה-שטח מרטי טוחה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	53-55	2	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	55-62	4	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	51-53	5	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	57-67	6	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	60-70	9	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	49-50	7	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	49-55	8	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	47.0	10	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	47-55	11	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	55-60	12	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	36.0	70	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	40.0	51	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	1.37	50	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	0.20	52	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה
5	5	5	5	0	20.0%	5.0%	160.0%	13.5%	40.0%	7.92	61	טוגל תחום	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה

(א) תיעודים יחשבו במסגרת זכויות הבניה בקומות לשטח עיקרי  
 (ב) היחיד בניה יוצא על סמך תכנית פיתוח, לאחר אישור העדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, ומנהל התעופה האזרחית.  
 (ג) במקרה של סתירה בין מספר הקומות המותר לגובה המתקבל בתשריט מקוי הגובה המירבי המותר יקבע הגובה המתשריט  
 (ד) מגבלות על פי סעיף 7 בעמוד 11 בתכנית הראשית

האזור	הצבע בתשריט	מספר המגרש	שטח המגרש (דונם)	בניה למטרות עיקריות	אחוזי בניה (משטח המגרש) למטרות שירות			מספר קומות	קוי בנין (מטר)		
					תניה	שימושים אחרים	סה"כ		קדמי	צדדי	אתורי
תעשייה	סגול תחום בסגול כהה	1	13.48	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		2	6.98	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	1
		3	6.56	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	1
		4	3.17	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		5*	7.25	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		6	3.33	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		9	3.17	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		7	2.51	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		8	2.40	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
מגרש מיוחד- שירותים לתעשייה	סגול ופסי אלכסון בצבע חום	10*	6.68	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	1
		11	3.77	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	0
		12	2.77	-	260.0%	10.0%	270.0%	3	0	1	1
		61	7.92	1,000 מ"ר	200 מ"ר	קומה 1 בגובה 5 מטר					

\* במגרשים אלה מותנים קוי הבניה ואחוזי הבניה באישור מינהל התעופה האזרחית והסלמת רשות שדות התעופה

15.3 אחוזי הבניה המותרים - טבלת סיכום של השטח העיקרי-שטחי השירות

האזור	הצבע בתשריט	מספר המגרש	אחוזי הבניה המותרים לכל השימושים או מ"ר				
			שטחים עיקריים סה"כ	שטחי שירות % משטח המגרש	שטח עיקרי	תחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי שירות	
							מעל מפלס הכניסה הקובעת
תעשייה	סגול תחום בסגול כהה	1	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		2	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		3	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		4	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		5	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		6	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		9	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		7	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		8	160.0%	20.0%	-	270.0%	
מגרש מיוחד- שירותים לתעשייה	סגול ופסי אלכסון בצבע חום	10	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		11	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		12	160.0%	20.0%	-	270.0%	
		51	40.0%	10.0%	-	50.0%	
מגרש תחמיש	פסי אלכסון בסגול	61	2,600 מ"ר	600 מ"ר	1,000 מ"ר	200 מ"ר	4,400 מ"ר

