

4010596

לדג בנין ערים
1975 ינואר
מס' 10

מרחב תכנון מקומי - המרכז
תכנית מפורטת מט. ממ/975 - יהוד

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
המרכז

תכנית פסי: כמ/975... הוסלצה
47

להפקדה בישיבה פסי
מיום 27.11.75

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מס' 10

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הרצליה
מרחב תכנון מקומי מס' 975
תכנית מס' 47
הועדה המחוזית בישיבתה ה ממ/975
מיום 27.11.75
לתכנית הנכנסת לעיל.
סגן מנהל מס' 10

החליטה לתת חוקה
יושב ראש הועדה

ההחלטה מס' 2. 75

תאריך ינוני 1974

(1)
(2)

2099
23.3.25
1383

י.ו.
מאיר
מ

מחבר תכנון מקומי - המרכז.
תכנית מפורטת מס. ממ/975 - יהוד.

המחוז
הנפה
מועצה מקומית-יהוד
גוש

6693, 6692, 6733, 6731, 6729, 6730, 6732 בשלמות
וחלקים מנושאים

1. גבולות התכנית
ג בולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתרשים
הערוך בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
על תכנית זו יחולו כל ההגבלות הכלולות בתכנית
המתאר ממ/865 - יהוד. במקרה של סתירה בין
תכנית המתאר לתכנית זו יכריעו התוראות הנכללות
בתכנית זו.

2. התייחסות התכנית

149 דונם.

3. שטח התכנית

המועצה המקומית יהוד.

4. היוזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל.

5. בעל הקרקע

י. הרץ ושות', אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב שלומציון המלכה 1, תל-אביב.

6. המתכנן

7. מסרות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
2. קביעת אזור המגורים, מספר היחידות לבניה וגובה המבנים.
3. התוית רשת דרכים, קביעת רוחבן, קווי בניין וכו'.
4. איתור שטח למרכז אזרחי לבנית שטחי מסחר, שירותים מסחריים, משרדים ומוסדות ציבור.
5. איתור שטחים ציבוריים פתוחים.
6. איתור שטחים לבניני ציבור.
7. איתור שטחי חניה.

8. ציונים בתרשים

ציון בתרשים

- שטח מותחם כחול כהה
- שטחים שצבעם צהוב
- שטחים שצבעם צהוב מותחם חום
- שטח שצבעו כתום, קווקו אלכסוני חום כהה
- שטח שצבעו חום מותחם חום כהה
- שטח שצבעו ירוק
- קו סגול
- קווקו אלכסוני אדום
- שטח שצבעו חום בהיר
- שטח שצבעו אדום
- ספרה ברבע עליון של מעגל על דרך
- ספרה ברבעים צדדיים של מעגל על דרך
- ספרה ברבע תחתון של מעגל על דרך
- שטחים שצבעם אדום מקווקווים שתי וערב
- שטחים שצבעם צהוב מקווקווים בשתי וערב
- ג.ק.
- קו כתום
- שטח שצבעו צהוב, קווקו אלכסוני כתום

פרום הציון

- גבול התכנית
- אזור מגורים ג'
- אזור מגורים מיוחד
- מרכז אזרחי
- שטח לבנייני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- חזית מסחרית
- דרך ממבוסלת
- דרך קיימת
- דרך חדשה
- מספר הדרך
- קוי בנין בחזית מגרשים
- רוחב הדרך
- שטחי חניה ציבורית
- שטחי חניה פרטית
- בנין קיים
- בנין להריסה
- מגרש מיוחד

9. סוגי האזורים ורשימת התכליות

התכנית כוללת את האזורים הבאים ובכל אזור תותרנה התכליות הבאות:

- א. אזור מגורים
- 1. בנייני מגורים קיימים בגובה 3-4 קומות סה"כ יחידות דיור קיימות - 208.
- אין אפשרות לתוספת דירות בעתיד לבניינים אלו.

ב. אזור מגורים מיוחד

- 1. בנייני מגורים בני 4-8 קומות בהתאם לתכנית בנייני שתאושר ע"י הועדה המקומית. קומת הקרקע תהיה קומה ממולשת, תותר בניה עד 30% משטח קומה רגילה בקומה ממולשת, עבור חדר כניסה, חדר אשפה, מחסן אחסון בקבוקי גז ומקלט עליון. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבנין כפי שצוין בטבלת החלוקה-שמוש ותחזלה.
- 2. בנייני מגורים שבקומת הקרקע שלהם יותר שמוש למסחר. במגרשים 8, 14, 16, 17.

ג. מרכז אזרחי

- מגרש 1 ק מיועד למרכז אזרחי. תותר בו בניה של 5000 מ"ר מסחר, 1200 מ"ר שירותים עסקיים ומשרדים פרטיים, 1400 מ"ר בניינים ציבוריים ו-2200 מ"ר מועדונים.
- הכל לפי תכנית בנייני שתוגש ע"י הועדה המקומית. לא יהיו משרדים ציבוריים ומועדונים באופן של בנין יחד עם מסחר ו/או שירותים עסקיים ו/או משרדים פרטיים.

מתוך שטח המרכז האזרחי יוקצו 7.5 דונם לבניני ציבור בהתאם לתכנית
בינוי שתאושר ע"י ההעדה המקומית.

מציאת דיור חליף בהתאם לסעיפים 178 ו-187 לחוק התכנון והבנייה
במרכז האזרחי (בשטח שהועד עבוד המועצה המקומית) וזאת עפ"י תכנית
מפורטת שתוגש ותאושר כחוק.

1. מבנים קיימים - מקווה ובית כנסת.

אזור בניני
ציבור

2. גני ילדים.

פיתוח צירים להולכי רגל וגנים ציבוריים.
בשטח זה תיאסר כל בניה.

שטח ציבורי
פתוח

בנין דואר קיים.

מגרש מיוחד

תוגש תכנית בינוי לשטח שתכלול את איהוד המבנים במגרשים, ובהם ומספר
הקומות בהם.

תכנית בינוי

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הקצאת מגרשים לבנינים.

כל השטחים לצרכי ציבור בשטח התכנית יופקעו וירשו על שם הרשות
המקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965.

רישום השטחים
הציבוריים

סדר העדיפות לשטחים לצרכי ציבור בחישוב אחוז ההפדשות הואזדרכים,
שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור.

השטחים לצרכי ציבור שמעל 40% יוחכרו לרשות המקומית בדמי חכירה
סמליים.

(כולל שטחי החניה הציבורית).

ניקוז ותיעול
מים וביוב

לפי דרישת משרד הבריאות באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

החניה בשטח התכנית - כמסומן בתרשיט לפי החלטת הועדה. שטח החניה
הציבורית - יבוצעו ע"י היוזמים ועל חשבונם בלבד לפני בניסת הדיירים
לבניינים.

חניה

הועדה המקומית תחלק את השטח לאזורי בניה. לכל אזור תוכן תכנית
עיצוב ארכיטקטוני הכוללת קביעת חמרי הגמר ותכנית פיתוח השטח הקובעת
מפלסי המגרשים הקיימים והמוצעים, שבילים, משטחי משתקים, קירות תומכים,
מדרגות וחמרי גמר, מקום מחקני אשפה, חניה וגישה לחניה, ניקוז, מבני
עזר, עמודי האורה, שלטי פרסומת וכל יתר המתקנים הבאים לשרת את הקהל.
לא יוצאו היתרי בנין אלא בהתאם לתכניות אלה.
לא יאוכלסו הבנינים עד לביצוע עבודות הפיתוח.

תכניות עיצוב
ארכיטקטוני
ופיתוח השטח

אין להקים גדרות בין המגרשים פרט למגרשים המיועדים
לגני ילדים.

15. גדרות,

16. פינוי היחידות
הקיימות

באישור הועדה המקומית יחולק השטח לאזורי בנוי-פינוי.
ככל איזור יובטחו פינוי והריסה של שתי יחידות דיוור
ו/או מסחר, אחת בשטח המיועד למגורים ואחת בשטח המיועד
לבבוי כנגד בנית כל שתי יחידות מגורים ו/או מסחר עד
להשלמת פינוי האזור.
פינוי היחידות - לפי המסומן בתרשיט (מבנים מוקפים קו
צהנב).

17. אחזקת השטח

הועדה המקומית תיזום הקמת גוף שידאג לאחזקה נאותה של
הפיתוח בכל שטחי הביבוי ובשטחי המגורים. האחריות
לאחזקה השטח משותפת לחוכרי הנכסים ולרשות המקומית.
הועדה המקומית תקבע שלבים לביצוע הן של אזורי המגורים
והן של המרכז האזרחי.

18. שלבי ביצוע

19. תכנית לצרכי רישום

לצורך רישום בספרי האחוזה תוכן תכנית מדידה לצרכי
רישום תוך 6 חודשים מיום הוצאת העודת גמר לבניינים.
מפלס עליון של הגג הגבוה ביותר בשכונה 77 + מ' מעל
פני הים.

20. התיחסות למגבלות
הרשות לתעופה
אזרחית

21. טבלת החלקות -
שמוש ותכולה.

(ראו עמוד 5)

22. חתימת היוזם ומגיש התכנית.

חתימת בעל הקרקע

חתימת מחבר התכנית

הערות	מרווח מנימלי בין בניינים, מ	קו בנין קדמי בנין	שטח שטח ומסודים מ"ר	שטח (דונם)	שטח כמות משטח התכנית	מספר קומות	מספר יחידות דיור	השטח (דונם)		סימון	צבצב בתחום	מגורים	
								ציבורי	פרטי				
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"ה תכ"ז</p> <p>חבניה בכ"ב/ 5.15. הסמכה להפקה בישיבה נ"ס' 41 סיום 9.1.73</p> <p>מגיש התערה יו"ב ראובן העדה בניין קיים</p>	8	4	4800	4800	48	4	48	4.03	4.03	1	צהוב	מגורים	
	8	4	4800	4800	48	4	48	5.00	5.00	2			
	8	4	5600	5600	56	4	56	2.30	2.30	3			
	8	4	4000	4000	40	4	40	1.81	1.81	4			
	8	4	8800	8800	88	4	88	4.41	4.41	5			
	8	4	4800	4800	48	4	48	4.10	4.10	6			
	8	4	6400	6400	64	4	64	3.12	3.12	7			
	8	4	11200	11200	112	4	112	2.78	2.78	9			
	4	4	6400	6400	64	4	64	2.42	2.42	10			
	4	4	4800	4800	48	4	48	3.49	3.49	11			
	8	4	11200	11200	112	4	112	2.93	2.93	12			
	4	4	4800	4800	48	4	48	2.21	2.21	13			
	4	4	4800	4800	48	4	48	3.56	3.56	15			
	8	4	7200	7200	72	4	72	3.12	3.12	21			
				7200	72				4.06	4.06	8	צהוב-קו סגול	מגורים-חזית מסחרית
				4800	48				2.70	2.70	14		
				10000	100				6.95	6.95	16+17		
									11.90	11.90	18		
									2.42	2.42	19		
									1.31	1.31	20		
									74.82	74.82			
								(3)	(3)	P 1	חום כהה	סה"כ מגורים	
								2.7	2.7		חום כהה	סה"כ אורחי	
								(2)	(2)				
								7.31	7.31	P 2		שטח ציבורי פתוח	
								0.62	0.62	P 3			
								2.11	2.11	P 4			
								3.59	3.59	P 5			
								0.78	0.78	P 6			
								4.03	4.03	P 7			
								0.28	0.28	P 14			
								18.72	18.72				
								.5	.5				
								12.5	12.5				
								1.64	1.64	P 8	חום מוחם	סה"כ שטח ציבורי פתוח	
								1.20	1.20	P 10	חום כהה	סה"כ לבניני ציבור	
								1.20	1.20	P 11			
								1.20	1.20	P 12			
								1.20	1.20	P 13			
								6.44	6.44				
								4.3	4.3				
								0.7	0.7	P 9	צהוב-קו סגול	סה"כ שטח לבניני ציבור	
								1.11	1.11		אלכסוני כהה	מגורש קוחד	
								14.8	14.8	H1-H8	אדום פקוקו	חזית ציבורית	
								21.83	21.83		שטח וערב		
								14.7	14.7				
								53.5	53.5				
								69.27	69.27				
								79.73	79.73				

סמל זה כולל - מרפסת, חזית מדגות וכל התמכות עבור התמכות פתוח ופנייה לגובה.

החזית למסודים, מסודים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח.

סודים עסקיים ומסודיים.

149000

