



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

תאריך: 03/02/2020
ת. עברי: ח' בשבט תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2020001

בתאריך: 03/02/2020 ח' בשבט תש"ף שעה 18:00

מוזמנים:

חברים:

עו"ד יעלה מקליס	- יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון
שימי בונפיל	- סגן ראש העיר
שמואל רוטמן	- סגן ראש העיר
בן ציון רזניק	- חבר מועצה
אמנון סעד	- חבר מועצה
הדר מימון	- חבר מועצה
חזן יוסי	- חבר מועצה

נציגים:

מתי שטרית	- נציג רשות הכבאות
ברגר ריבה	- נציג משרד הבריאות
ויגרוביץ נתן	- נציג משרד השיכון
	- משטרת מסובים
ורד אדרי	- איכות הסביבה
	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
דן קוניאק	- ועדה מחוזית משרד הפנים
	-

סגל:

לאוניד גינזבורג	- מהנדס הועדה
עו"ד רוני חלמיש	- יועץ משפטי לועדה
עו"ד עופר צילקר	- יועץ משפטי לאגף הנדסה
עו"ד ארז שפירא	- יועץ משפטי לאגף הנדסה
אור אלבג	- אדריכל העיר
נגר חנה	- מזכירת הועדה ומנהלת מחלקת רישוי ובניה
נגר תמר	- אחראית תחום G.I.S.
אסנת לנדאו	- מידענית
ישורון פרסיק	- מבקר העירייה
עו"ד שרית קפלן	- תובעת משפטית

מוזמנים:

סטלה יחיאלוב	- רשות העתיקות-לידיעה בלבד
--------------	----------------------------

על סדר היום:

אשור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2019009 מיום 23/09/2019 שנשלח בתאריך 25/09/2019 .



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
9	בקשה להיתר	20190060	בית קרקע, תוספת למבנה קיים	גוש: 6695 חלקה: 285 מגרש: א	ששון גביזון ציונה	רחוב הרצל 7, רחוב ככר יצחק שדה 16, שכונה: יהוד	17
10	בקשה להיתר	20190145	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש: 6727 חלקה: 203 תכ': יד/1125,	פנינה תומר-טוקר	רחוב ויצמן 46, שכונה: יהוד	18
11	בקשה להיתר	20190053	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 6695 חלקה: 225 מגרש: 8	אברהם גורי	רחוב הורדים 2, שכונה: יהוד	19
12	בקשה להיתר	20190121	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש: 6504 חלקה: 118	חופי אייל	רחוב שנהב 11 כניסה א, שכונה: נווה מונוסון	21
13	בקשה להיתר	20190045	בית פרטי חד משפחתי, תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש: 6694 חלקה: 257 תכ': ממ/865	מועלם שאול	רחוב גורדון 17, שכונה: יהוד	23
14	בקשה להיתר	20190160	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש: 6504 חלקה: 118 מגרש: 118_6504	חופי אייל	שנהב 11 כניסה 2	24

בקשה מקוונת עם הקלות

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20190025\1	בנין משרדים, תוספת למבנה קיים	גוש: 6711 חלקה: 524 תכ': יד/3008,א,	ביג מרכזי קניות בע"מ	רחוב אלטלף אברהם 4, שכונה: יהוד	25

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	411-0638130	קפלנסקי 13 יהוד	גוש: 6727 מחלקה: 267 עד חלקה: 267	איבי מכמנדרוב	יהוד-מונוסון	4
2	תכנית מפורטת	411-0664201	יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון	גוש: 6809 מחלקה: 26 עד חלקה: 26	טליה הובר	מבוא יסמין 1	6
3	תכנית מפורטת	411-0440727	קפלן 35 יהוד מונוסון	גוש: 6684 מחלקה: 115 עד חלקה: 115	משה אלבלח	קפלן 35	8
4	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון	411-0756940	התחדשות עירונית איזור תעסוקה יהוד, הודעה לפי סעיף 77 ו 78	גוש: 6693 מחלקה: 17 עד חלקה: 17	ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון	יהוד-מונוסון, שכונה: לא רלוונטי	10
5	תכנית מפורטת	411-0640052	עינבר 25 יהוד מונוסון	גוש: 6502 מחלקה: 101 עד חלקה: 101	אליהו קמחי קיימת התנגדות	עינבר נוה אפרים 25	11
6	תכנית מפורטת	411-0534545	יהוד-מונוסון, יהלום 5	גוש: 6502 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	אייל מיימון קיימת התנגדות	יהלום נ"א 5	13



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

תקציר נושאים לדיון

תוכנית לצורכי רישום

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	מפות לצרכי רישום	תצר/1350 ב		גוש : 6727 מחלקה: 72 עד חלקה: 72		מרכוס דוד , שכונה : יהוד	15
8	מפות לצרכי רישום	תצר/0302802-411		גוש : 6727 מחלקה: 229 עד חלקה: 229	סטרזבסקי יגאל	טנבוים 14	16



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 1	תכנית מפורטת: 411-0638130
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית:	קפלנסקי 13 יהוד
סוג סעיף	דיון במתן תוקף
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	991.00 מ"ר (0.991 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/4/2	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
יד/מק/2113	כפיפות
יד/מק/5001	כפיפות
גמ/365/א	שינוי
יד/1210	שינוי
יד/1210/א	שינוי
יד/10004/2	שינוי
ממ/865	שינוי
ממ/865/א	שינוי
ממ/10004/1	שינוי

בעלי ענין

מודד

לאוניד ליפמן, פרישמן דוד 157 פתח תקוה, 49193, 052-2959820

יוזם/יוזם

איבי מכמנדרוב, קפלנסקי 13 יהוד, 054-4646606

מתכנן

אהרון דרורי, חתוכה סעדיה 10 יהוד-נווה אפרים, 56270, 050-7838444

בעלים

עיריית יהוד מונוסון, 6 יהוד-נווה אפרים, 56000

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

איבי מכמנדרוב, קפלנסקי 13 יהוד, 054-4646606

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6727	לא	לא	267	267	לא
6727	לא	לא	294	294	לא

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התכנית

קביעת הוראות בנייה.

מטרת דיון

דיון במתן תוקף.

התוכנית פורסמה להפקדה ולא התקבלו התנגדויות.

הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין לשצ"פ (לבנייה הקיימת בלבד) ל- 2.8 מ' במקום 4 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 40% עפ"י סעיף 62 א (א)סעיף קטן (9) לחוק.



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך תוכנית: 411-0638130

3. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (א4) לחוק.

המלצות

המלצות מהנדס הוועדה :
התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים מעריב, ידיעות בקעת אונו, וידיעות אחרונות בתאריך 27/09/19. ובילקוט פרסומים מספר 8472 ביום 10/10/19 ולא התקבלו התנגדויות. ממליץ לאשר את התכנית למתן תוקף.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 2	תכנית מפורטת: 411-0664201
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית: יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון
סוג סעיף: דיון במתן תוקף
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,002,000.00 מ"ר (1002 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/4/2	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
ממ/10004/2	כפיפות
יד/במ/2004	שינוי
יד/במ/1/2004	שינוי
יד/מק/1/2004/א	שינוי

בעלי עניין

מודד

לאוניד ליפמן, פרישמן דוד 157 פתח תקוה, 49193, 052-2959820

יוזם/יוזם

טליה הובר, מבוא יסמין 1 יהוד, 054-2888999

מתכנן

אהרון דרורי, חתוכה סעדיה 10 יהוד-נווה אפרים, 56270, 050-7838444

בעלים

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

טליה הובר, מבוא יסמין 1 יהוד, 054-2888999

מינה ארדיטי טשמובסקי, מבוא יסמין 7 יהוד, 052-6731387

רון ארדיטי, מבוא יסמין 7 יהוד, 052-6731387

צביה שמש, מבוא יסמין 5 יהוד, 052-4378014

מנחם שמש, מבוא יסמין 5 יהוד, 052-4378014

ציון דהרי, מבוא יסמין 3 יהוד, 054-4933755

שושנה דהרי, מבוא יסמין 3 יהוד, 054-4933755

אביגדור הובר, מבוא יסמין 1 יהוד, 054-4868580

כתובות

מבוא יסמין 1, מבוא יסמין 3, מבוא יסמין 5, מבוא יסמין 7

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6809	לא	לא	26	26	כן

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין לבנייה הקיימת בלבד, הוספת זכויות בנייה ושינוי תכנית.

מטרת דיון

דיון במתן תוקף.

התכנית פורסמה להפקדה ולא התקבלו התנגדויות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך תוכנית : 411-0664201

הוראות התוכנית

- א. שינוי קו בניין קידמי לרחוב מבוא יסמין ל- 3.9 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ב. שינוי קו בניין קידמי לדרך החורש (לבנייה הקיימת בלבד) ל- 2.5 מ' לבנייה קיימת ו- 4 מ' לבנייה חדשה עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ג. תוספת זכויות בניה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
- ד. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ושרות ל 55% עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ה. שינוי עיצוב עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

המלצות

המלצות מהנדס הוועדה :

- התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים מעריב, ידיעות בקעת אונו, וידיעות אחרונות בתאריך 02/08/19 .
ובילקוט פרסומים מספר 8481 בתאריך 24.10.19 ולא התקבלו התנגדויות.
ממליץ לאשר את התכנית למתן תוקף.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 3	תכנית מפורטת: 411-0440727
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית: קפלן 35 יהוד מונוסון
סוג סעיף: דיון במתן תוקף
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,354.00 מ"ר (1.354 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/4/2	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
יד/מק/2113	כפיפות
יד/מק/5001	כפיפות
יד/377/3	שינוי
גמ/365/א	שינוי
יד/10004/2	שינוי
ממ/865	שינוי
ממ/865/א	שינוי
ממ/916	שינוי
ממ/10004/1	שינוי

בעלי ענין

מודד

לאוניד ליפמן, פרישמן דוד 157 פתח תקוה, 49193, 052-2959820

שמאי

אפרים יהוד

יוזם/יוזם

משה אלבלח, קפלן 35 יהוד, 052-6627336

מתכנן

אהרון דרורי, חתוכה סעדיה 10 יהוד-נווה אפרים, 56270, 050-7838444

בעלים

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

משה אלבלח, קפלן 35 יהוד, 052-6627336

שמואל אשר, קפלן 35 יהוד, 050-7426853

כתובות

קפלן 35

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6684	לא	לא	115	115	לא
6684	לא	לא	143	143	לא
6684	לא	לא	147	147	לא

גרסת הוראות התכנית: 18 גרסת תשריט התכנית: 10

מטרת התכנית

חלוקת המגרש לשני מגרשים וקביעת זכויות והוראות בנייה לכל מגרש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך תוכנית : 411-0440727

מטרת דיון

דיון במתן תוקף .

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 13/09/19 ולא התקבלו התנגדויות.

הוראות התוכנית

1. חלוקה של המגרש ל-2 מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. תא שטח מס' 101
 - א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
 - ב. שינוי קו בניין קדמי לרחוב קפלן ל- 5.7 מ' במקום 6 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף ליח"ד החדשות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ד. שינוי קו בניין אחורי ל- 4 מ' במקום 5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ה. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתכנית הבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
 - ו. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ז. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.
 - ח. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ט. זיקת הנאה לכלי רכב ומעבר רגלי למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.
 - י. זיקת הנאה לפחי אשפה, מדי מים, פילרים חשמל ובלוני גז עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.
 - יא. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62א (א) (5) לחוק.
3. תא שטח מס' 102
 - א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
 - ב. שינוי קו בניין קדמי לרחוב קפלן ל- 5.7 מ' במקום 6 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף ליח"ד החדשות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ד. שינוי קו בניין אחורי ל- 4 מ' במקום 5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ה. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתכנית הבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
 - ו. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ז. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.
 - ח. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
 - ט. זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.
 - י. זיקת הנאה לפחי אשפה, מדי מים, פילרים חשמל ובלוני גז עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.
 - יא. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62א (א) (5) לחוק.

המלצות

המלצות מהנדס הוועדה :

- התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים מעריב, ידיעות בקעת אונו, וידיעות אחרונות בתאריך 13/09/19 .
ובילקוט פרסומים מספר 8445 ביום 19/09/19 ולא התקבלו התנגדויות.
לאשר את התכנית למתן תוקף.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 4	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה: 411-0756940
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית: התחדשות עירונית איזור תעסוקה יהוד, הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק

סוג סעיף: דיון בהמלצה ל 77-78

סוג תוכנית: הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 87,495.00 מ"ר (87.495 דונם)

בעלי ענין

מודד

ליאוניד לייפמן, הרב פלדמן 4 פתח תקוה, 49549, 052-8203841

יוזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון, מרבד הקסמים 6 יהוד-מונוסון, 050-5909890

מתכנן

יעל הראל גלעד, 29 זכרון יעקב, 3093629, 054-6250312

בעלים

עיריית יהוד מונוסון, מרבד הקסמים 6 יהוד-נווה אפרים, 56100

רשות מקרקע ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

כתובות: שכונה: לא רלוונטי

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 6693 חלקי חלקות: 17

גוש: 6695 חלקי חלקות: 62, 210, 212, 216, 234, 239, 241, 248

גוש: 6696 חלקות במלואן: 24, 29, 30, 88, 89, 92, 95, 96, 104

גוש: 6696 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 22, 23, 25, 27, 28, 53, 58, 59, 84, 85, 93, 99, 100, 101

גוש: 6697 חלקי חלקות: 31

גרסת תשריט התכנית: 4

מטרת התכנית

יצירת מנוף לקידום תהליך התחדשות עירונית באיזור התעשייה של יהוד והגדלת מגוון הפעילויות והשימושים בו, מתוך ראייה כי האיזור יהיה בעתיד חלק משמעותי מהמע"ר של יהוד מונוסון העתידית

מטרת דיון

1. המלצה לפרסום הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תכנית מספר 411-0756940 והודעה על פי סעיף 78 לקביעת תנאים להיתר.

הוראות התוכנית

לא ינתני היתרי בניה בכל המגרשים וזאת לתקופה של 12 חודשים או עד להחלטת הועדה המחוזית על הפקדתה של התוכנית, המוקדם מביניהם.

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשיפוץ מבנים ללא תוספת שטחי בניה.

ניתן יהיה לאשר שימושים חורגים למבנים קיימים ללא שינוי בזכויות בניה ממומשות.

המלצות

להמליץ בפני הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 5	תכנית מפורטת: 411-0640052
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית: עינבר 25 יהוד מונוסון

סוג סעיף: דיון בהתנגדות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 941.00 מ"ר (0.941 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/4/2	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
יד/10/507	שינוי
יד/7/507	שינוי
ממ/1/10004	שינוי
ממ/10008	שינוי
ממ/1170	שינוי
ממ/2/10004	שינוי
ממ/2/1170	שינוי
ממ/7011	שינוי

בעלי ענין

מודד

לאוניד ליפמן, פרישמן דוד 157 פתח תקוה, 49193, 052-2959820

יוזם/יוזם

אליהו קמחי, עינבר נוה אפרים 30 יהוד, 054-9777999

מתכנן

אהרון דרורי, חתוכה סעדיה 10 יהוד-נווה אפרים, 56270, 050-7838444

בעלים

עיריית יהוד מונוסון, 6 יהוד-נווה אפרים, 56000

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

אליהו קמחי, עינבר נוה אפרים 30 יהוד, 054-9777999

ורד קמחי, עינבר נוה אפרים 30 יהוד, 054-9777999

כתובות: עינבר נוה אפרים 25

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6502	לא	101	101	כן	

גרסת הוראות התכנית: 16 גרסת תשריט התכנית: 11

מטרת התכנית

קביעת 3 יח"ד במגרש, הוספת שטחי שרות וסימון מבנים להריסה.

מטרת דיון

דיון בהתנגדיות -

רקע - התכנית אושרה להפקדה בישיבת ועדה מספר 2018008 בתאריך 4/9/19.

התכנית פורסמה בתאריך 17/5/19 בעיתונים ידיעות אחרונות, מעריב בקעת אונו ובילקוט הפרסומים מספר 8243 ביום 20/5/19.

לתכנית זו התקבלו התנגדיות (מצ"ב).



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונסון

יהוד-מונסון

המסך תוכנית : 411-0640052

הוראות התוכנית

1. קביעת 3 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
2. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט ובתכניות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
3. שינוי בגובה המבנים מ-9.20 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
4. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
5. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 40% עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
6. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.
8. קביעת זיקת הנאה לפחי אשפה מדי מים ופילרים חשמל עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

מתנגדים

- עו"ד אורי ויזברג
- עו"ד מגדל שלמה
- עו"ד מגדל תמר
- רנון זאב, ענבר 27 נווה מונסון
- רנון תמי, ענבר 27 נווה מונסון

הערות בדיקה תכנונית: - תאריך: 03/02/2020

עיקרי ההתנגדות :

1. שינוי בצביון והאופי של הישוב (בהתנגדות יש הפניה להתנגדות של יהלום 5 לנימוקים והשיקולים שתקפים גם לתוכנית זו .
2. התכנית מגדילה את מספר היחידות הדיור ב 50% .
3. עומס על תשתיות בישוב אשר אינן מתוכננות ואינן מסוגלות לשאת גידול שכזה, עומס על תנועה, מים, ביוב, בתי ספר וגני ילדים.
4. אישור התכנית יגדיל ב 50% את מספר יחידות הדיור. יש לבצע סקר השפעה על הסביבה ובחינה מיקצועית על יכולת התשתיות לשאת גידול זה .
5. חוסר סמכות בתכנית זו נקבעת מדניות על דרך של אישור תוכנית מפורטת נקודתית במקום תכנית על כל הישוב מונסון בדרך של תוכנית כוללת על כל הישוב .
6. הגדלת תכסית מ 30% ל 40% לא בסמכות הוועדה .
7. התכנית באזור נמצאת ביעוד אזור מגורים ב 1 על פי התבע התקפה בתכנית המוצעת יעוד המגרש באזור מגורים ב . על פי תכנית ממ/1170 מותר על פי יעוד ב יחידה אחת -הדבר לא בסמכות הוועדה המקומית .

המלצות



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 6	תכנית מפורטת: 411-0534545
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית:	יהוד-מונוסון, יהלום 5
סוג סעיף	דיון בהתנגדות
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	999.00 מ"ר (0.999 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/10001	כפיפות
ממ/10006	כפיפות
ממ/10008	כפיפות
ממ/2/1170	כפיפות
ממ/1/10004	שינוי
ממ/1170	שינוי
ממ/2/10004	שינוי
ממ/7011	שינוי

בעלי ענין

יוזם/יוזם

אייל מיימון, יהלום נ"א 5 יהוד-נווה אפרים, 054-7877876

מתכנן

דן ישראלביץ, ויקטור הוגו תל אביב-יפו, 1

בעלים

קרן קיימת לישראל, רחוב מס 1 1 ירושלים, 9242801

אייל מיימון, יהלום נ"א 5 יהוד-נווה אפרים, 054-7877876

מודד

לאוניד ליפמן, פרישמן דוד 157 פתח תקוה, 49193, 052-2959820

כתובות

יהלום נ"א 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6502	לא	63	63	63	כן

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 5

מטרת התכנית

קביעת 4 יח"ד במגרש, והגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד הנוספות והסדרת החניה במגרש.

מטרת דיון

מטרת הדיון: דיון במתן תוקף לאחר שמיעת המתנגדים.

- בישיבה מספר: 2017013 מתאריך: 05/12/2017 התקבלה החלטה: להפקיד בתנאים הבאים: לאור התאמת התוכנית לתוכנית המתאר של מונוסון ממ/1170 ו-ממ/7011 למגמות תוכנית המתאר הכוללת לאזור בניה נמוכה מומלץ לאשר הפקדת התוכנית בהתאם לתנאים הקבועים. בהמלצה המפורטת בסדר היום של ועדת המשנה. יש לציין כי פתרון החניה התת קרקעי מפנה שטח עילי לטובת גינון ופיתוח לדיירים, מונע רעש ומטריד והינו פתרון נכון וראוי.
- בעקבות הפקדת התכנית הוגשו לתכנית התנגדויות מטעם תושבי נוה מונוסון כ-130 מתנגדים, מיוצגים ע"י עו"ד טל לבקוביץ.
- בעקבות קבלת ההתנגדות, נערכה בדיקה של חברת פז כלכלה והנדסה ובוצעה בדיקה מקיפה לבחינה פרוגרמטית לצורכי ציבור במונוסון (מצ"ב).



יהוד-מונוסון

המשיך תוכנית : 411-0534545

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

- כמו כן מהנדס תנועה מומחה רמי ראובני כתב חוות דעת (מצ"ב).
4. בישיבה מספר: 2019004 מתאריך: 13/05/2019 הועדה המקומית בהתנגדויות והתקבלה החלטה : לחזור ולהמשיך בדיון בתכנית לאחר בדיקה של הצוות המקצועי והתייחסות להתנגדויות.
5. במשך לבדיקה המקצועית מצ"ב מסמך בו רוכזו טענות המתנגדים, והמלצת הצוות המקצועי לכל טענה (מצ"ב).

1. עיקרי טענות המתנגדים :

מדובר בתכנית להקמת 4 יח"ד על שטח של 950 מ"ר בבניה רוויה החורגת מהתכנית התקפה של השכונה ויש בה כדי לגרום לתוספת ניכרת

של יח"ד אשר יביאו לעומס על תשתיות הישוב באופן שיפגע קשות על תושבי השכונה. התכנית משנה את אופיה של הסביבה מצביון כפרי לבניה רוויה .

עוד טוענים המתנגדים כי אין לאשר תכניות נקודתיות ויש לאשר תכנית כוללת תוך בחינת השפעות של תוספת יחידות הדיור על התשתיות הציבוריות.

קיים חשש שמרפתי החניה ישמשו ל-4 יח"ד נוספות כך שבפועל תוקמנה 8 יח"ד. למתנגדים טענות נוספות ביחס לקווי הבניין, פתרונות חניה, תנועה ופגיעה בערכי טבע .

בעקבות ההתנגדות הוגשה תגובת היזם אשר דוחה את טענות המתנגדים כי מדובר בתכנית המצופפת את הבניה, באופן הפוגע באופיה של הסביבה וכי הצפיפות המבוקשת מקובלת באזורים עירוניים במרכז הארץ.

הוראות התוכנית

1. מגרש מס' 1

א. קביעת 4 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ב. קביעת קו בניין 2.7 מ' (צידי שמאלי וצידי ימני) מעל הקרקע, עפ"י 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים, לפי סעיף 62א (א) סעיף 5 לחוק.

ד. תוספת זכויות בניה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.

ה. הסדרת 2 מקומות חניה לכל יח"ד ו 8 בסה"כ בקומת המרתף בגבולות קווי המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (15) א לחוק.

ו. קביעת גובה מכסמלי במרתף ל-2.40 מ'.

ז. זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל למגרש הפנימי עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

ח. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 40% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק .

י. הגדלת שטח המרתף לחניה בהתאם לנספח בינוי.

יא. שינוי קו בניין לירידה לחניה ולמרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע ועד לגבול המגרש בהתאם לנספח בינוי.

2. מגרש מס' 2

א. שביל ללא שינוי

מתנגדים

- טל הדס ואחרים, יהלום נוה אפרים 7 יהוד, סלולרי 0522423043



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 7	מפות לצרכי רישום: תצר/1350 ב
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית:

סוג סעיף תשריטים לצרכי רישום

סוג תוכנית מפות לצרכי רישום

שטח התוכנית 2,217.00 מ"ר (2.217 דונם)

בעלי ענין

בעלים

מעוז שלמה ושולמית, מרכוס דוד יהוד

שאולי אליהו, הרואה יהוד

כתובות

מרכוס דוד, שכונה: יהוד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6727	לא	לא	72	72	כן

מטרת התכנית

אשור מפות לצרכי רישום התואמות תשריט חלוקה מאושר.

המלצות

לאשר את המפות לצרכי רישום בכפוף ל:

1. הוספה של מספר התכנית בהוראות התשריט.

2. גבולות המגרשים בהתאם לתכנית יד/934/1.

3. רישום הערה בטאבו לענין מיקום גדרות מחוץ לגבולות החלקה.



יהוד-מונוסון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

מפות לצרכי רישום: תצר/0302802-411	סעיף 8
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020	

שם התכנית:

סוג סעיף תשריטים לצרכי רישום

סוג תוכנית מפות לצרכי רישום

שטח התוכנית 1,234.00 מ"ר (1.234 דונם)

בעלי ענין

יוזם/יוזם

עיני אורי ואורלי, הרצל 33 יהוד

קול לאון ואירנה, צוקרמן צביה ויצחק 21 יהוד-נווה אפרים

סטרזבסקי יגאל, אשרמן 3 ת"א

סטרזבסקי ילנה, אשרמן 3 ת"א

כתובות טנבוים 14

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6727	לא	229	229	כן	

מטרת התכנית

אשור מפות לצרכי רישום.

המלצות

לאשר את המפות לצרכי רישום בכפוף ל:

1. הוספה של מספר התכנית התקפה בהוראות התשריט.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 9	בקשה להיתר: 20190060	תיק בניין: 689
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

ששון גביון ציונה, בר לב 15 אור יהודה, 0505304608

עורך

מיטליס רחל, החבצלת 8 קיראון, 050-5473126

מתכנן שלד

מיטליס רחל, החבצלת 8 קיראון, 050-5473126

כתובת:

רחוב הרצל 7, רחוב ככר יצחק שדה 16, שכונה: יהוד

גוש וחלקה:

גוש: 6695 חלקה: 285 מגרש: א, מגרש: א, חלקה: 87

2069.95 מ"ר

תוכניות:

יד/6141, ממ/2/10004, ממ/1/10004, ממ/865/א, ממ/14/865, ממ/15/865, ממ/865, הפ/2/ממ/865, תרשצ/3/42/5

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

בית קרקע

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת מחסן וחנייה.

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00					30.00		
	סה"כ				30.00		
					30.00		
	סה"כ שטח מבוקש						30.00 מ"ר (שרות)
	סה"כ שטח						30.00 מ"ר (מבוקש)

המלצות מהנדס הועדה

לסרב מהסיבות הבאות:

1. מיקום החניה אינה תואמת את הוראות התכנית ואינה עומדת בתקן חניה.
 2. מיקום מחסן אינו עומד בקו הבנין.
 3. חורג בגובה מחסן ..
 4. שיפוע הגג מכוון למגרש שכן.
- בין היתר השלמת טבלת שטחים על פי ההוראות.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 10	בקשה להיתר: 20190145	תיק בניין: 1710
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

פנינה תומר-טוקר, ויצמן 44 דירה 29 יהוד-מונוסון
נציגות ויצמן 44 - פנינה טוקר תומר, ויצמן 46 יהוד-מונוסון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

בן דוד ניני (עליוזה), דרך הבשמים 3 גני תקוה, 0547405410

מתכנן שלד

עופר גבריאלי, האתר 13 אור יהודה

כתובת:

רחוב ויצמן 46, שכונה: יהוד

גוש וחלקה:

גוש: 6727 חלקות: 203, 2293

8927.29 מ"ר

תוכניות:

יד/1125, ממ/1100

יעוד:

מגורים מיוחד

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת דיון

הוצא היתר בניה מספר 20190034 לתוספת - 57 מרפסות ויצמן 44 ויצמן 46.
אושרה הקלה בקו בנין לחזית לתוספת המרפסות.
הבקשה מתייחסת לתוספת תוספת 3 מרפסות בבנין בקומה 3 ובקומה 6.

מהות הבקשה

תוספת 3 מרפסות:

2 דירות בקומה 3 (לא כולל קומת קרקע)
דירה אחת בקומה 6 (לא כולל קומת קרקע)

המלצות מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף ל:

1. ביצוע על פי פרט קיים.

2. הצגת תמונות מצב קיים.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 11	בקשה להיתר: 20190053	תיק בניין: 2263
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

אברהם גורי, הורדים 2 יהוד-מונוסון, 050-7919327

אלישבע גורי, הורדים 2 יהוד-מונוסון

בעל הנכס

אברהם גורי, הורדים 2 יהוד-מונוסון, 050-7919327

אלישבע גורי, הורדים 2 יהוד-מונוסון

עורך

איילת מנס, 052-8708855

מתכנן שלד

מיכאל לנגר

כתובת:

רחוב הורדים 2, שכונה: יהוד

גוש וחלקה:

גוש: 6695 חלקה: 225 מגרש: 8, חלקה: 23 מגרש: 8

775.98 מ"ר

תוכניות:

יד/1126, יד/מק/2113, יד/מק/5001, ממ/10004, ממ/10004, שד/15/377, גמ/365/א, גמ/3/377

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת דיון

פורסמה הקלה בקו בנין צדדי בהתאם לקו הקיר הקיים בהיתר. לא התקבלו התנגדויות

מהות הבקשה

תוספת בניה בחצר האחורית להגדלת מטבח ופינת אוכל וכן תוספת בנייה בחזית צידית עבור שירותים וסככת אופניים. כמו כן שינוי פתחים בחזיתות ומחסן בחצר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
		27/03/2019	

מהות הפרסום:

תוספת בניה בחצר האחורית להגדלת מטבח ופינת אוכל וכן תוספת בנייה בחזית צידית עבור שירותים וסככת אופניים. כמו כן שינוי פתחים בחזיתות ומחסן בחצר

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00		64.04	25.26	45.00	16.92		
1.00		71.19	3.64	5.29			
	סה"כ	135.23	28.90	50.29	16.92		
		164.13		67.21			
		סה"כ שטח מבוקש 45.82 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	231.34 מ"ר (קיים ומבוקש)					



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך בקשה להיתר : 20190053

המלצות מהנדס הועדה
לאשר את הבקשה להקמת שירותים נגישים בכפוף להערות בתיק הרישוי.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 12	בקשה להיתר: 20190121	תיק בניין: 4294
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

חופי אייל, בן גוריון 7/ב אור יהודה
שטיינברג חופי הילה, שד בן גוריון 7/ב אור יהודה

בעל הנכס

חופי אייל, בן גוריון 7/ב אור יהודה
שטיינברג חופי הילה, שד בן גוריון 7/ב אור יהודה

עורך

גל שמעוני עדי, דרך השלום 9 גבעת כח, 0523300770

מתכנן שלד

גבריאלי עופר, שלדג 16. סביון, 052-2782174

כתובת:

רחוב שנהב 11 כניסה א, שכונה: נווה מונסון

גוש וחלקה:

גוש: 6504 חלקה: 118

573.00 מ"ר

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש: 573.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מטרת דיון

הבקשה פורסמה להקלות

- תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% משטח המגרש מ-60% ל-66%
- הקלה בגובה המרתף מ 2.2 מטר ל 2.32 מטר.
- הקלה בגובה חצר אנגלית - לגובה רצפת המרתף.
- הקלה בגובה חלונות המרתף - עד רצפת המרתף.

ההקלות פורסמו בעיתונים ולא נתקבלו התנגדויות.

מהות הבקשה

הריסה ובניה יחידה אחת מדו משפחתי כולל ממ"ד, מרתף

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		20/08/2019	19/09/2019

מהות הפרסום:

הריסה ובניה יחידה אחת מדו משפחתי כולל ממ"ד, מרתף

הערות בדיקה תכנונית: - תאריך: 06/01/2020

1. יועץ קרקע לאישור ניקוז בחצר אנגלית.
2. אשור מהנדס לחניה על סבכה של חצר אנגלית.
3. רישום זיקת הנאה לחניה ליחידה בפנימית.
4. תנאי לקבלת טופס 4 ואיכלוס בניית הגדר מסביב לחלקה לרבות גדר הצמוד לשטחים ציבוריים.
5. להשלים פריסת גדרות.
6. תמונות מצב קיים של החלקה, והרחוב מוטמעים בגרמושקה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך בקשה להיתר : 20190121

תנאי לתחילת עבודות הריסה הגדר הנמצאת בתחום השטחים הציבוריים .

המלצות מהנדס הועדה

לאשר את ההקלות בכפוף לתיקונים והשלמות כולל תכנית פיתוח פרישת גדרות ותמונות מצב קיים.
תנאי לתחילת עבודות הריסת הגדר ופנוי השטחים הציבוריים.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 13	בקשה להיתר: 20190045	תיק בניין: 459
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

מועלם אלסברי ענבל, ניצן 15 אור יהודה

מועלם שאול, ניצן 15 אור יהודה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125 תל אביב-יפו, 03-9533333

עורך

ויץ אורן, הרא"ה 73 רמת גן, 052-4842077

מתכנן שלד

גולוב ניקולאי, הגפן 6 ראשון לציון, 0547454134

כתובת:

רחוב גורדון 17, שכונה: יהוד

גוש וחלקה:

גוש: 6694 חלקה: 257

1220.00 מ"ר

תוכניות:

ממ/865

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

שטח מגרש: 1261.51 מ"ר

תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מהות הבקשה

העמקת חצר אנגלית. הגבהת גדר צדדית ושינוי חומרים בחומה הקדמית - עדכונים בבינוי ופיתוח ושינויים בקומת מרתף

הערות בדיקה תכנונית: - תאריך: 06/01/2020

הערות בדיקה:

1. הטמעת תמונות מצב קיים בתכנית.
2. הוספת הערה פתיחת שערים לתוך פנים המגרש.
3. מעקה בטיחות סביב הבריכה
4. מבוקש חלונות מרתף עד תחתית ריצפת מרתף, יש לבדוק גודל פתח אור על פי הנחיות מהנדס העיר.
5. רישום זיקאת הנאה ברוחב 2.0 מטר למגרש פנימי על פי אישור תשריט חלוקה.
6. רישום 2 מקומות חניה למגרש פנימי על פי היתר קודם.
7. סימון מיקום בלוני גז חלופי, לכשתבנה היחידה הפנימית

המלצות מהנדס הועדה

ל ס ר ב לבקשה בגין אי מתן פתרון למיצוי זכויות עתידיות במגרש לרבות מקומות חניה.



יהוד-מונסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונסון

סעיף 14	בקשה להיתר: 20190160	תיק בניין: 5519
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

חופי אייל, בן גוריון 7/ב אור יהודה

שטיינברג חופי הילה, שד בן גוריון 7/ב אור יהודה

עורך

גל שמעוני עדי, דרך השלום 9 גבעת כח, 0523300770

מתכנן שלד

גל מאיר, דרך השלום 9 נווה מונסון, 60190, 052-3300770

כתובת:

שנהב 11 כניסה 2

גוש וחלקה:

גוש: 6504 חלקה: 118 מגרש: 118_6504

550.00 מ"ר

תוכניות:

ממ/1170, ממ/2/10004, ממ/10008, ממ/7011, ממ/10006, ממ/10001, ממ/1/10004, ממ/2/1170, ממ/13/507, ממ/10/507, גמ/1/507, ממ/7/507

יעוד:

מגורים ב1

שטח מגרש:

550.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה:

בניה חדשה

מטרת דיון

הבקשה פורסמה להקלות

- תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% משטח המגרש מ-60% ל-66%
- הקלה בגובה המרתף מ 2.2 מטר ל 2.32 מטר.
- הקלה בגובה חצר אנגלית - לגובה רצפת המרתף.
- הקלה בגובה חלונות המרתף - עד רצפת המרתף.

ההקלות פורסמו בעיתונים ולא נתקבלו התנגדויות.

מהות הבקשה

הריסת בית קיים ובניית י"חד אחת מדו משפחתי + מ"מד + פרגולה + מרתף

המלצות מהנדס הועדה

לאשר את ההקלות בכפוף לתיקונים והשלמות כולל תכנית פיתוח פרישת גדרות ותמונות מצב קיים. תנאי לתחילת עבודות הריסת הגדר ופנוי השטחים הציבוריים.



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 201900251	תיק בניין: 1000
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020001 תאריך: 03/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

ביג מרכזי קניות בע"מ, אלטלף אברהם 4 יהוד-מונוסון, 052-7456734

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ, המסגר 20 תל אביב, 073-2222755

מתכנן שלד

צבי המלי מהנדסים בע"מ, 03-6855330

כתובת:

רחוב אלטלף אברהם 4, שכונה: יהוד

גוש וחלקה:

גוש: 6711 חלקה: 524

תוכניות:

יד/3008/א, תרש"צ/3/42/10

יעוד:

אזור תעשיה

שטח מגרש: 19646.00 מ"ר

שימושים:

בנין משרדים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת דיון

רקע:

בשנת 2016 התקבל היתר על תוספת בניה הכוללת שטח מסחרי בקומת קרקע ובקומה א, תוספת מרתפי חניה, שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות.

מבקשים תוספת בניה של שש קומות משרדים מעל קומות המסחר וכן הקלה במספר קומות ובהבלטת מרפסות. פורסמו ההקלות הבאות:

- תוספת 3 קומות מעל 5 הקומות המותרות. סה"כ 8 קומות. ללא שינוי בשטחי הבניה.
- הבלטת מרפסות לחזית הרחוב מצפון מערב בשיעור של עד 40% מקו הבניין המקורי.

תחילה הגישו את מבנה המשרדים בגובה $45.62 + 85.52$ אולם התעשייה האוירית (מב"ת) שלחה מכתב התנגדות שאומר ששלושת הקומות המבוקשות יפגעו בתהליך שיגור הטילים. **עקב כך תוקנה התכנית והוגשה תכנית מתוקנת בגובה $41.36 + 81.26$ (הנמיכו את גובה המבנה) לאור התיקון הוסרה ההתנגדות. מצורפים חתימת שופרסל והסרת התנגדות מב"ת.**

מהות הבקשה

תוספת שש קומות לשימוש משרדים מעל מבנה מסחרי קיים ושינויים פנימיים במבנה קיים. תכנית שינויים להיתר מספר 20160171

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.00	חניה			6,432.65	-56.90		
-2.00	חניה			6,272.52	0.10		
-1.00	חניה			17,802.78	-41.81		
0.00	מסחר	8,719.96	-99.44	2,898.63	96.08		
4.20	גלריה			1,165.81	20.29		
5.50	גלריה			260.46			
9.01	מסחר	7,424.93	-356.31	2,570.29	240.38		



הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190025\1

המשך מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
11.58	גלריה			127.57	90.37		
12.77	גג			332.96	-121.26		
14.62	משרד	942.57			186.94		
19.55		1,213.68			192.14		
24.14		1,218.32			209.98		
27.77		1,230.05			214.23		
31.40		1,238.59			222.08		
35.03		1,252.64			224.55		
38.66					45.48		
סה"כ		16,144.89	6,640.10	37,863.67	1,522.65		
		22,784.99		39,386.32			
סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		8,162.75 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		62,171.31 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיוק תכנונית: - תאריך: 17/03/2019

נדרשת תכנית התארגנות ובטיחות לשלב בניית מגדל המשרדים
1.1.2020

סיכום פגישת קדם וועדה מתאריך 31.12.19

ביג- איזור תעשייה

נוכחים- מהנדס העיר- לאוניד, אדריכל העיר-אור אלבג, חנה נגר, מאיה, אסנת לנדאו
מיקום- חדר לאוניד

תנאים לקבלת ההיתר:

1. תכנון חזית חמישית בגג המסחר, ינתנו הנחיות נוספות מאדריכל העיר לגבי פרטי בנין.
2. נספח ניקוז- יש לוודא שכולל פיתרון לאיסוף מי נגר עילי והובלתו למערכת העירונית
3. סכימת ניקוז ליציאה מהחניה- לפי מסמך של הידרומודול- העיריה צריכה להגדיל את קו הניקוז מקוטר 125 לקוטר 200 בקבלת סכימת הניקוז, יש להבין את חיבור הניקוז עם הכביש.
4. לבירור- כיצד ביציאה מהחניון, יש פתחים לאויר צח? האם מתנגש עם הניקוז?
ביצוע בפועל- ניתוק הכניסה הדרומית למגרש, לפי תב"ע 3008

משימות נוספות:

5. תחנת מוניות בכניסה לחניון- יש להראות להריסה, על מנת לאפשר בעתיד רוחב דרך של 18 מ'. כעת, יש לבצע רצועת גינן פתוח בשטח הנותר.
6. לבירור- האם לבצע שביל אופניים?
7. ציון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומכוניות, בכל התכניות והחתכים.
8. לבירור- האם ניתן להעביר בו תשתיות?
9. ליועץ התנועה- האם ישנה התייחסות לכך שהכניסה לחניון התחתון, צמודה לכניסה לחניון העליון?
10. פיתוח שצ"פ בחניות- האם ניתן להתנות את הפיתוח של החניות ע"י ביג, אחרת אנחנו נהפוך את האיזור לפארק ירוק?
11. עצי- יש לקבל תכנית עם מיקום העצים- חתכים והיתכנות הביצוע.
12. האם יש דרישה לשטח חלחול?
13. האם ישנה דרישה לטעינת רכבים חשמליים?
14. על פי הקלה שפורסמה לדחיית ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש אושרה בישיבה מיום 28/05/2018
יש לציין זאת גם בבקשה הזאת ולקבוע תנאי לטופס 4 יהיה הניתוק.



יהוד-מונוסון

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190025\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

1. במסגרת הבקשה להיתר יוקצה חדר שנאים בשטח של 30 מ"ר. כתנאי למימוש וביצוע חדר הטרפו יפקיד המבקש ערבות שתקבע על-ידי היועץ המשפטי של העירייה.
2. חברת ביג תתחייב להשלים את ביצוע סובת המעגל בהתאם להנחיות מהנדס העיר. סובת המעגל תושלם לא יאוחר ממועד סיום העבודות לחפירה ודיפון, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. חתימה על הסכם והתחייבות לרישום זיקות הנאה.
4. השלמת כל הדרישות הנדרשות בתיק המידע.
5. הסדרי התנועה של שופרסל לא ישתנו לעומת המצב הקיים היום (כניסה ויציאה דרך הכביש הצפוני בלבד)
6. לא תהיה תנועה משאיות מדרום למבנה. לא תהיה פריקה וטעינה של משאיות בצד הדרומי.
7. הכביש ממזרח ישמש אך ורק לרכב חירום.
8. פתרון החניה של שופרסל בצד הצפון מזרחי ישאר כפי שהוא היום ושהוצג בעבר.

בברכה,