



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - יהוד - מונוסון

תאריך: 04/05/2021
ת. עברי: כ"ב באייר תשפ"א
מס' עמוד: 1

לכבוד
עיריית יהוד מונוסון
מרבד הקסמים 6
יהוד-מונוסון 56100

הנדון: מכתב החלטה לדין כללי מספר 2015001 בישיבת מליאת הועדה מספר 2016002 מתאריך 17/04/2016

מהות הבקשה
דין נוסף במדיניות הועדה המקומית במגרשים ביעוד מגורים א'.

דין במליאה על פי בקשתו של החבר נתן בזה .

החלטות

מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה בזאת לאשר קריטריונים להכנת תכניות בנין עיר באזור מגורים א' . מטרת המדיניות הינה לוודא כי תוספת יחידות הדיור, תעשה באופן מכוון , מוסדר ומבוקר, תוך מתן פתרונות הולמים לתכנון המגרשים עצמם (בינוי , חניה ופיתוח) וכן התייחסות לתשתיות עירוניות נדרשות ומתאימות עבור תוספת התושבים, כל זאת תוך שמירה על הציביון של האזורים צמודי הקרקע. המדיניות המוצעת תהיה בתוקף עד לאישורה של תכנית המתאר הכוללת. בנוסף הועדה מחליטה כי תוכן תכנית בנין עיר אשר תסדיר את תוספת יחידות הדיור למען בעלי המגרשים המעוניינים בתוספת יחידות ללא חלוקה

המדיניות המוצעת:

- א. הועדה המקומית לא תדון בתכניות אשר לא יכללו את המסמכים הנדרשים.
- ב. לא יאושרו תשריטי חלוקת משנה אלא בתכנית נקודתית. הצפיפות המירבית בתכנית נקודתית לא תעלה על האמור בתכנית 865 דהיינו 2 יח"ד למגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר. (דהיינו, שטח קרקע ליחידה אחת לא יפחת מ-250 מ"ר) הסבר: תשריט לחלוקת קרקע מתייחס אך ורק לשטח המגרש ואינו מתייחס כלל להיבטים תכנוניים של כניסות למגרש, תמרון כלי רכב, כניסת הולכי רגל, תכנית, מרחק בין מבנים, קווי בנין, צורתו ונתוניו הפיזיים של המגרש, טופוגרפיה, יחס למגרשים גובלים ועוד.
- כמו כן אין הליך לידוע הציבור (פירסום) ו/או אפשרות התנגדות.
- באמצעות הגשת תכנית נקודתית ניתן לבחון את כל ההיבטים התכנוניים, כמו גם לפרסם את התכנית ולבחון את השלכותיה באופן ספציפי למיקומה ולמבנים הקיימים והסובבים, לתנאים הפיזיים שבמגרש (הפרשי מפלס, מספר כניסות, מבנים קיימים וגובלים ועוד).
- הצפיפות המירבית נקבעה על בסיס בחינת מספרן הכולל של יחידות הדיור המתקבלות מחלוקת כל המגרשים עבור 6 יחידות , בהתאם לרוב תשריטי החלוקה שאושרו עד היום .
- ג. כל תכנית נקודתית תלווה בנספח בינוי וחניה אשר יציג היבטים תכנוניים כאמור בסעיף א' על מנת להבטיח כי החלוקה נעשית בצורה מושכלת וראויה שתאפשר אחר כך את הכלת המבנה/ים המתוכננים תוך עמידה בתקנים ובתקנות לחניה, מרחקים מינימליים, מרווחים בין מבנים וכד'.
- תכנון החניה יעשה בהתאם להנחיות הועדה ובכפוף לאישור יועץ תנועה.
- ד. בתכנית נקודתית לחלקה מקורית אחת שגודלה 1500 מ"ר ומעלה, לא יותרו יותר מ-6 יח"ד, ללא תלות בגודלה של החלקה וזאת כאמור בכפוף לעמידה בהנחיות סעיף ב'.
- ה. התאפשר חלוקה למספר מגרשים גדול יותר או תוספת יחידות של מעל 6 יח"ד רק בתנאים הבאים:
 - בתכנית על חלקה בודדת - הפרשה לצרכי ציבור מהחלקה המקורית בשיעור של 10%-25% , וקביעת הצפיפות לפי 250 מ"ר קרקע לכל יח"ד עבור השטח הנותר.
 - צרוף של 2 חלקות סמוכות או יותר, לתכנית נקודתית אחת והפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 10%-25%, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית בהתייחס למיקומה של החלקה (הצורך בחניות אורחים, גינון באזור, סמיכות למגרשים ציבוריים להשלמה וכו')
 - ההפרשה לצרכי ציבור תיועד לחניה ציבורית, גינה ציבורית ו/או שטח ציבורי פתוח.
 - תכנון השטח הנותר בצפיפות שלא תעלה על 250 מ"ר קרקע ליחידת דיור אחת.
 - ו. הגשת תצ"ר (תשריט לצרכי רישום) לאישור הועדה, תואם לתב"ע הנקודתית, יהיה תנאי להוצאת היתר בניה. רישום התצ"ר יהיה תנאי לקבלת טופס 4. (ניתן להפקיד ערבות להשלמת הרישום במידה וזה מתעכב מסיבות שאינן תלויות במבקש)



יהוד-מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - יהוד - מונוסון

תאריך : 04/05/2021
ת. עברי : כ"ב באייר תשפ"א
מס' עמוד : 2
דיון כללי : 2015001

החלטות - המשך

ז. המדיניות חלה גם על פיצול יחידות קיימות ו/או הקמת יחידות דיור זו מעל זו (צפיפות מירבית של 2 ל-500 מ"ר)
ח. המדיניות הנ"ל רלוונטית גם לתכניות הכוללות תוספת יחידות דיור ללא חלוקה למגרשים (לפי צפיפות מירבית של 250 מ"ר ליח"ד)
ט. תתאפשר סטייה מהצפיפות המירבית שנקבעה בשיעור של עד כ-6% (מגודל המגרש) באישור הועדה המקומית ובנימוקים שיאשרו על ידי הועדה המקומית (הפקעות קודמות, מגרש לא רגולרי, מבנים קיימים בחלקה וכו') ובכפוף לעמידה בכל הנחיות הבינוי, הפיתוח ותכנון החניות במגרש/ים
י. באזור 4, בהתאם להמלצות התכנית האסטרטגית, ובנוסף להמלצות שלעיל, הועדה תבחן גם את תמהיל הדירות בגדלים שונים, להבטחת הטרוגניות והצמיחה בשכונה ועל מנת לעודד התחדשות עירונית.
יא. ההחלטה הסופית אם לאשר או לסרב לתכנית נקודתית שהוגשה בהתאם לאמור להנחיות שלעיל, נתונה בכל מקרה לשיקול דעתה של הועדה המקומית, לאחר שבחנה את כלל ההיבטים התכנוניים האמורים, ביחס לבקשה הספציפית ואין במסמך המדיניות כדי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לבחון כל מקרה לנסיבותיו, לרבות מקרים חריגים ו/או מיוחדים.

ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו כפופה להוראות סעיף 48 ד (ג) בדבר אישור הפרוטוקול ע"י הועדה המקומית בישיבתה הקרובה.

קבלת קהל בוועדה : יום א' : 8:30-12:00 ,
יום ד' : 8:30-12:00

בכבוד רב,

הועדה לתכנון ובניה יהוד מונוסון