



יהוד-מונוסון

# הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

סעיף 2	דיון כללי: 2015001
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2016002 תאריך: 17/04/2016	

## מהות הבקשה

דיון נוסף במדיניות הועדה המקומית במגרשים ביעוד מגורים א'.

## 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:

- הועדה המקומית לא תדון בתכניות אשר לא יכללו את המסמכים הנדרשים.
- 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, תכסית, 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 .
- 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 ובתכנית לחניה, מרחקים מינימליים, מרווחים בין מבנים וכד'.
- תכנון החניה יעשה בהתאם להנחיות הועדה ובכפוף לאישור יועץ תנועה.
- 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'.
- 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.
  - צורך 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')
  - הפרשה 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.
- 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)
- המדיניות חלה גם על פיצול יחידות קיימות ו/או הקמת יחידות דיור זו מעל זו (צפיפות מירבית של 2 ל-500 מ"ר)
- המדיניות הנ"ל רלוונטית גם לתכניות הכוללות תוספת יחידות דיור ללא חלוקה למגרשים (לפי צפיפות מירבית של 250 מ"ר ליח"ד)
- תתאפשר סטיה מהצפיפות המירבית שנקבעה בשיעור של עד כ- 6% (מגודל המגרש) באישור הועדה המקומית ובנימוקים שיאושרו על ידי הועדה המקומית (הפקעות קודמות, מגרש לא רגולרי, מבנים קיימים בחלקה וכו') ובכפוף לעמידה בכל הנחיות הבינוי, הפיתוח ותכנון החניות במגרש/ים



# הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד - מונוסון

יהוד-מונוסון

המשך דיון כללי: 2015001

י. באזור 4, בהתאם להמלצות התכנית האסטרטגית, ובנוסף להמלצות שלעיל, הועדה תבחן גם את תמהיל הדירות בגדלים שונים, להבטחת ההטרוגניות 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.

הישיבה ננעלת בשעה 21:20 .