

Hof Hasharon-181006/09/18

נושא הפגישה: פגישה מס' 1- אסיפת האגודה רשפון

נוכחים: ארנון ניר, עידן תלם, אילת רשף, עמירם בוסל, אביגדור כהנר, גיל בן יקר, להן גדעון,
דני קרסו, מיכאלה זידנר
ירדן ערמון- מהנדס הועדה המקומית
חגי דביר, נעמה בוקסר – חגי דביר אדריכלים
מקום פגישה: מועצה אזורית חוף השרון
תאריך: 07.08.2018

1. הוסבר תהליך העבודה וניתנה סקירה קצרה על ההחלטות שנעשו בוועדה העבודה הראשונה שהתקיימה שבוע לפני כן. הוסבר כי בשלב הבא תתקיים פגישה עם מתכנן ויו"ר הועדה המחוזית להציג את ההתקדמות עד כה.

2. הוצגה מטרת התכנית- תוספת יח"ד שלישית ומתן אפשרות לפירצול הנחלה. המתווה לתכנית שכוללת שישה מושבים ברשות המועצה האזורית, מקובל על הועדה המחוזית.

3. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

4. גבול התכנית וחלות התכנית-

א. גבול התכנית יכלול את כל שטח חלקה א' (מגורים וחקלאי) ובמידת הצורך את כל השטחים לבינוי במושב על מנת שהתכנית תעמוד בדרישות תמ"א 35.

ב. זכויות הבניה ינתנו בשטח הצהוב של חלקה א' ולא יתייחסו לקו הגבול האחורי של השטח החקלאי.

ג. הוסבר מה הכוונה לשטח המגורים בנחלה- יש להבדיל בין 2.5 דונם לחלקת המגורים עליה כנראה נעשה הסכם מול רמ"י לבין גודל חלקת המגורים לפי תכניות סטטוטוריות מאושרות. התכנית חלה על שטח המגורים כפי שנקבע בתכניות סטטוטוריות, גודל שטח המגורים בנחלה שונה בין נחלה לנחלה ובין מושב אחד למשנהו.

5. שטחי ציבור וכבישים-

יבדקו כלל שטחי הציבור והכבישים במושב לוודא כי אכן קיימים כבישים ושטחים מספקים לתוספת יחידות הדיור בתכנית. התכנית תעסוק בשטח הצהוב בנחלה, אך אם ידרש שדרוג של כביש או תוספת זכויות בניה ו/או דונמים בשטחים הציבורים, התכנית תכיל שינויים אלו.

6. מסלולי הבניה בנחלה (לאחר אישור התכנית):

א. בניית יח"ד שלישית ללא פירצול- בעל הנחלה שלא ירצה לפרצל את הנחלה, עדיין יוכל לבקש בהיתר תוספת יחידת דיור שלישית בתוך הנחלה.

ב. פרצול ובניית יח"ד שלישית- האופציה לפירצול הנחלה מול הועדה המקומית, יתאפשר בזכות התכנית הנ"ל. התכנית תציג מספר אופציות/טיפולוגיות לפירצול הנחלה. ניתן לפרצל מגרש חדש או מגרש התוחם בית קיים.

ג. הפרצול יתבצע בשני שלבים: שלב א'- תכנית בינוי, שלב ב'- תצ"ר.

7. הטיפולוגיות- עדיין לא ידוע כמה יהיו, הן אופציות לפירצול הנחלה בעתיד ויהווה את תכנית הבינוי של התכנית. תכנית הבינוי תהיה מנחה. השאיפה של מהנדס הועדה היא שהמגרשים לפרצול יהיו בחזית הנחלה ככל שניתן.

8. גודל המגרש המפורצל-

- א. המועצה והמושבים מבקשים כי גודל המגרש המפורצל המבוקש יהיה 500 מ"ר.
- ב. הוסבר כי הועדה המחוזית ורמ"י עשויים להתנגד לגודל מגרש זה ולדרוש שבתכנית יקבעו הגדלים הבאים: 350 מ"ר למגרש חדש שלא בנוי עליו בית ו-500 מ"ר למגרש עם בית קיים. זאת מכיוון:
1. שהצפיפות הנפתית לפי תמ"א 35 באזור המועצה היא 3 יח"ד/דונם, כלומר מגרשים מתוכננים יכולים להיות לכל היותר 330 מ"ר.
 2. עד כה אישרה הועדה המחוזית 350 מ"ר למגרש חדש ו-500 מ"ר למגרש עם מבנה קיים.

9. זכויות בניה-

- א. הוצגו זכויות הבניה הקיימות במושב לפי תכנית חש\10\10 וחש\10\11:
- יח"ד מס' 1-200 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות, מרתף בקונטור הבית (ממ"ד לא נכלל בשטחים).
 - יח"ד מס' 2-195 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות, מרתף בקונטור הבית (ממ"ד לא נכלל בשטחים).
 - יח"ד הורים-55 מ"ר.
- ב. נבחנו המודלים הקיימים בהרחבות של המושבים והתכנית לתוספת יח"ד שלישית בנחלה במושב כפר חיים שאושרה בוועדה המחוזית.
- ג. הוצגו זכויות הבניה שהתקבלו בוועדת העבודה:

מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר
50 (לטובת מרתף)	50 (לטובת מרתף)	35 (לטובת 2 חניות מקורות)	220

- ד. הוסבר כי זכויות הבניה המבוקשות ישארו זהות למגרשים חדשים בגודל של 350 מ"ר או 500 מ"ר. מרתפים- מהנדס הועדה ציין שיתכן והועדה המחוזית תבקש שזכויות הבניה למרתף יהיו שטחים עיקריים.
- ו. התנהל דיון על זכויות הבניה המבוקשות ליח"ד השלישית. מושב רשפון מבקש לבצע שינויים בחלוקת זכויות הבניה, להלן זכויות הבניה שהתבקשו ע"י הנהלת האגודה:

מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר
בגודל התכסית המותרת, כ-120 מ"ר.	-	38 (מתוכם 18 מ"ר לחניה מקורה)	220

10. מיקום מגרשים חדשים:

- א. הוצגו דוגמאות ראשונות לדרכי פירצול הנחלה. הדוגמאות הן אופציות לפירצול הנחלה בעתיד ויהווה את תכנית הבינוי של התכנית. תכנית הבינוי תהיה מנחה ולא מחייבת.
- ב. השאיפה של מהנדס הועדה היא שהמגרשים לפירצול יהיו בחזית הנחלה ככל שניתן. למרות זאת, הוצגו אופציות לפירצול המגרש גם בחלק האחורי מתוך הבנה שלא כל נחלה תאפשר פירצול מגרש בחלק הקדמי. מהנדס הועדה העיר שיש חשיבות רבה למיקום המגרש המפורצל בחזית המגרש. זאת לצורך שמירת אופי הרחוב לפיו המגורים הם בחזית, שמירת נגישות נאותה למגרש וכן מניעת בעיות עתידיות העלולות לנבוע ממיקום המגרש המפורצל במעמקי הנחלה.

ג. קוי בניין- ככל שיתאפשר, קוי הבניין של המגרש המפורצל יהיו 3 מ' לקווי בניין צדדיים ואחורי ו-5 מ' לקו בניין קדמי. לא תתאפשר חלוקת מגרש כך שיהיה פחות מ-3 מ' וזאת כדי להבטיח מרחק סביר בין הבניה בנחלה לבניה של היחידה במגרש המפורצל.

רשם: נעמה בוקסר