

05/08/18

Hof Hasharon-1810

נושא הפגישה: פגישה מס' 1- הנהלת האגודה החקלאית בצרה

נוכחים: משה אליעד, יוסי לייכט, בנצי גייצמן, יעקב רוזן - חברי הנהלת האגודה החקלאית שלמה סתיו-
יו"ר האגודה
יואל פירסט- מזכיר

מהנדס הועדה המקומית חוף השרון- ירדן ערמון
חגי דביר, נעמה בוקסר – חגי דביר אדריכלים

מקום פגישה: מושב בצרה

תאריך: 16.07.2018

1. הוצגה מטרת התכנית- תוספת יח"ד שלישית ומתן אפשרות לפירצול הנחלה.
2. משקי עזר לא כלולים בתכנית- הסיבה היא שתמ"א 1/35/ב איפשרה להוסיף יחידות דיור אך ורק בנחלות. צויין כי למרות שהיום מקודם שינוי לתכנית מתאר ארצית להוספת יח"ד נוספת במשקי עזר, היא אינה מאושרת ולכן לא ניתן לעבוד לפיה.
סוגיה זו תוסדר במסגרת תיקון 1ג' לתמ"א\35. המועצה הארצית העבירה לועדות המחוזיות והמקומיות בקשה לקבלת המלצות לפי סעיף 52 לחוק אודות הוספת יחידת דיור במגרשים ליעוד מגורים שאושרו עד ינואר 1992 (משק עזר, מגרשים לבעלי מקצוע, הרחבות ישנות וכד'). אנו כועדה מקומית המלצנו לועדה המחוזית על אישור התיקון.
3. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.
4. לאחר אישור התכנית, קיימים שני מסלולים לבנייה בנחלה:
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/דוגמאות לפירצול הנחלה. ניתן לפרצל מגרש חדש או מגרש התוחם בית קיים. הדוגמאות יבחנו לאור מקרים הקיימים במושבים, צורת נחלות הקיימת במושבים וישתדלו לתת את המענה לכלל הסוגיות הקיימות בנחלות כך שיהיה ניתן למקם את היחידה השלישית לצד המבנים הקיימים, ולפי צורת הנחלה. הרעיון של מתן דוגמאות הוא בכך שלא מאפיינים ישובים אלא מאפיינים סוגי נחלות, מנתחים טיפולוגיות של נחלות לטובת מתן אופציה לפירצול עתידי.
5. הטיפולוגיות- אופציות לפירצול הנחלה בעתיד יהווה את תכנית הבינוי של התכנית. תכנית הבינוי תהיה מנחה ולא מחייבת.
6. זוהי תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים וכן פיצול נחלה בתשריט שיאושר על ידי הועדה המקומית
7. שיתוף ציבור-
תתקיים פגישה עם כל חברי האגודה. בפגישה זו אנו נרצה להגיע להסכמה לגבי גודל היחידה השלישית וגודל המגרש לפירצול. הוסבר כי תתקיים פגישה גם עם וע"ד המקומי לטובת הסבר על התכנית ויצירת הליך שיתוף ציבור תקין ומשמעותי וניסיון להפחית התנגדויות בעתיד.
8. המועצה שואפת להגיע לאחידות בין כל המושבים לנושא גודל היחידה וגודל המגרש. במהלך הפגישות המקדימות מול כל מושב, צוות התכנית ישאל את המושב מה גודל היחידה הרצויה מבחינתו, ישקלל

את כלל הבקשות ויבדוק האם יש אחידות. במידה ולא תהיה אחידות, הצוות יבדוק האם ניתן לבצע אחידות המוסכמת על כלל הישובים, אם לא תהיה הסכמה, התכנית תמשיך עם גדלים שונים לכל מושב. צוין בפני הנהלת האגודה החקלאית על הסיכוי שרמ"י והועדה המחוזית לא תסכים לגדלים שונים ויבקשו לאחד בין כל המושבים.

9. מושב בצרה ביקש בשלב זה את הזכויות בניה הבאות: עיקרי- 200 מ"ר, שירות- 50 מ"ר. גודל המגרש המפורצל: 500 מ"ר.

10. הוסבר להנהלת האגודה שרמ"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 שיש לו היתר בניה.

11. הוסבר ע"י ירדן, שכאשר עושים פירצול הופכים את המגרש ליחידה השלישית למגרש סחיר. צוין כי השמאות נובעת בעיקר מזכויות הבניה ולא מגודל המגרש.

12. היטל השבחה-

הוסבר ע"י ירדן כי בעת בקשה לבניה ניתן לממש, רק חלק מזכויות הבניה ואז כנראה היטל ההשבחה יכול רק על היקף הבניה המבוקש בהיתר. במכירה של המגרש יהיה על בעל המגרש לשלם היטל השבחה על מלוא זכויות הבניה. יש לבדוק את נושא היטל ההשבחה מול שמאי.

13. חריגות בניה ושימושים חורגים-

בפגישה מקדימה של המועצה עם הועדה המחוזית, עלה נושא זה. מהנדס הועדה הסביר שבמהלך הבקשה להיתר, יבדקו האם קיימות חריגות בניה. חריגות אלה, במידה ואכן קיימות, יוסדרו במסגרת בקשה להיתר לרבות האפשרות שתידרש הריסה. יש להבין שמתן היתר בניה במסגרת תכנית זו יתמודד עם סוגיית המבנים הקיימים.

14. הובהר כי התכנית לא עוסקת ביחידות המגורים המאושרות בנחלה (2 יח"ד ויחידת הורים). לא מוצע ששינוי בזכויות הבניה הקיימות.

15. נשאלה שאלה במידה ונשארו זכויות בניה שלא מומשו ביחידות הקיימות בנחלה, האם יהיה ניתן לנייד אותן ליחידה השלישית. מהנדס הועדה ענה כי זה יתאפשר לאחר אישור התכנית, ע"י הגשת תב"ע מקומית לניוד זכויות בסמכות הועדה המקומית.

16. שטחי ציבור- יבדקו כלל שטחי הציבור במושב לווידוא כי אכן קיימים שטחים מספקים לתוספת יחידות הדיור בתכנית. המושב צוין כי קיימים כ-30 דונם שטחים ציבוריים בתכניות מאושרות.

17. המושב ביקש כי כל סיכומי הפגישה שיבוצעו במושבים, יופצו לכלל המושבים.

רשם: נעמה בוקסר