

Hof Hasharon-181019/08/18

נושא הפגישה: פגישה מס' 1- הנהלת האגודה החקלאית בני ציון

נוכחים: אייק רוזנברג, גדי קלברזי, אבי גרוסמן- חברי הנהלה בר יצחק- יו"ר האגודה החקלאית יהודה הרמתי-מזכיר ראש המועצה המקומית חוף השרון- אלי ברכה חגי דביר, נעמה בוקסר – חגי דביר אדריכלים

מקום פגישה: בני ציון

תאריך: 05.08.2018

1. הוצגה מטרת התכנית- תוספת יח"ד שלישית ומתן אפשרות לפירצול הנחלה. תכנית מתארית נושאית.

2. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

3. גבול התכנית-

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

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. ציון שיתכן ומהנדס הועדה יבקש לבדוק שמיקום המבנה החדש מאפשר פירצול הגיוני של נחלה בעתיד. מהנדס הועדה ממליץ לבעלי הנחלה לקחת בחשבון תכנון פרצלציה בעתיד.

ב. פרצול ובניית יח"ד שלישית- האופציה לפירצול הנחלה מול הועדה המקומית, יתאפשר בזכות התכנית הנ"ל. התכנית תציג מספר אופציות/דוגמאות על ידי נספח בינוי מנחה לפירצול נחלה. 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 מאפינים ישובים אלא מאפיינים סוגי נחלות, מנתחים טיפולוגיות של נחלות לטובת מתן אופציה לפירצול עתידי.

5. 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 על הסיכוי שרמ"י והועדה המחוזית לא תסכים לגדלים שונים ויבקשו לאחד בין כל המושבים.

6. כפר בני ציון ביקש בשלב זה את הזכויות בניה הבאות: 250-300 מ"ר, בשלב זה לא דובר על אופן חלוקת השטחים לעיקרי ושירות. גודל המגרש: 500 מ"ר.

7. הוסבר שלא תהיה הקלה 6% בזכויות הבניה מהשטח הצהוב. זוהי הקלה שניתנה לתכניות שאושרו לפני שנת 1989.

8. 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.

9. חברי האגודה ציינו שגדלי השטח הצהוב בחלקה א' נעים בין 3-6 דונם.

10. חריגות בניה ושימושים חורגים-

הוסבר שבמהלך הבקשה להיתר, יבדקו האם קיימות חריגות בניה. חריגות אלה, במידה ואכן קיימות, יוסדרו במסגרת ההיתר לרבות האפשרות שתידרש הריסה. יש להבין שבקשה להיתר בניה במסגרת תכנית זו תתמודד עם סוגיית המבנים הקיימים.

11. זכויות הבניה הקיימות בתכניות מאושרות נבדקו מול כפר בני ציון. הובהר כי התכנית לא עוסקת ביחידות המגורים המאושרות בנחלה (2 יח"ד ויחידת הורים). לא מוצע שינוי בזכויות הבניה הקיימות.

12. נחלות לא מאויישות- לישוב יש נחלות לא מאויישות. הוסבר שהתכנית לא מתייחסת לנחלות לא מאויישות. התכנית תכלול את כל הנחלות המסומנות בתכנית משמ47.

13. נשאלה שאלה האם תינתן אפשרות בתכנית לבניית בריכות שחיה במגרש המפורצל של יחידת הדיור השלישית. נושא הקמת בריכות שחיה פרטיות בנחלות או במגרשים שיפורצלו אינו ממטרות תכנית זו. נושא זה יכול להיות מקודם באמצעות היתרי בניה או בתכניות בסמכות ועדה מקומית. ההכללה עלולה לעכב את קידום המטרה העיקרית של התכנית.

14. שטחי ציבור וכבישים-

יבדקו כלל שטחי הציבור והכבישים בישוב לווידוא כי אכן קיימים כבישים ושטחים מספקים לתוספת יחידות הדיור בתכנית.

15. משקי עזר-

האישור להוספת יח"ד שניה במשקי עזר טרם התקבל במוסדות המדינה ולכן התכנית הנ"ל איננה עוסקת במשקי עזר ותוספת יח"ד מעבר ליח"ד שלישית בנחלה.

בבני ציון ישנה הרחבה שאושרה בשנות ה-70, גודל המגרשים 1 דונם והגדרתם אינה ברורה, האם הם מגרשים להרחבה או משקי עזר. הישוב ביקש לבדוק מה ההגדרה למגרשים אלה, לצורך כך, הישוב יעביר לאדריכלים את הפרטים על המגרשים וההגדרות שניתנו לו מרמ".

סוגיה זו תוסדר במסגרת תיקון ג' לתמ"א35. 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'). הועדה המקומית המליצה לועדה המחוזית על אישור התיקון.

רשם: נעמה בוקסר