

Hof Hasharon-181006/09/18

**נושא הפגישה: פגישה מס' 1- הנהלת האגודה החקלאית בית יהושע**

נוכחים: פרץ אורון, ערן ברטמן, ארי פרדו, פלד יהודה, יודי לוי- חברי הנהלה עמנואל אלון- יו"ר האגודה החקלאית

יפעת פולג-מזכירת האגודה

מהנדס הועדה המקומית חוף השרון- ירדן ערמון

חגי דביר, נעמה בוקסר – חגי דביר אדריכלים

מקום פגישה: בית יהושע

תאריך: 06.08.2018

1. הוצגה מטרת התכנית- תוספת יח"ד שלישית ומתן אפשרות לפירצול הנחלה. המתווה לתכנית שכוללת

שישה מושבים ברשות המועצה האזורית, מקובל על הועדה המחוזית.

2. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

3. גבול התכנית-

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

4. שטחי ציבור וכבישים-

יבדקו כלל שטחי הציבור והכבישים במושב לוודאו 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 הציבוריים, היא תעשה זאת.

5. 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. צוין שיתכן ומהנדס הועדה יבקש לבדוק שמיקום המבנה החדש מאפשר פירצול הגיוני של נחלה בעתיד.

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.

6. 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 לפירצול יהיו בחזית הנחלה ככל שניתן.

7. חריגות בניה ושימושים חורגים-

הוסבר שלעת הגשת הבקשה להיתר – כפי שזה קורה כיום – הבקשה תסדיר את חריגות הבניה על ידי רישוי ולאו הפסקת שימושים לא מותרים ולאו הריסה.

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. ציין בפני הנהלת האגודה על הסיכוי שרמ"י והועדה המחוזית לא תסכים לגדלים שונים ויבקשו לאחד בין כל המושבים.
9. מושב בית יהושע ביקש לבצע בדיקה עם כל חברי האגודה לנושא זכויות הבניה של היחידה השלישית. המושב ביקש לתכנן פרצול מגרש בגודל 500 מ"ר. זו גם עמדת מהנדס הועדה.
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.
11. זכויות הבניה הקיימות בתכניות מאושרות נבדקו מול המושב. הובהר כי התכנית לא עוסקת ביחידות המגורים המאושרות בנחלה (2 יח"ד ויחידת הורים). לא מוצע שינוי בזכויות הבניה הקיימות. לנושא ניווד זכויות בין יחידות הדיור בנחלה, הוסבר ע"י מהנדס הועדה שיהיה ניתן לבצע תב"ע נקודתית בסמכות מקומית לניוד הזכויות.
12. מרתפים- מהנדס הועדה ציין שיתכן והועדה המחוזית תבקש שזכויות הבניה למרתף יהיו שטחים עיקריים.
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. לפי לוח 2 בתמ"א 35- במושב בית יהושע ניתן לאשר עד 300 יח"ד. היום ישנן 73 נחלות ולכן מאושרות 146 יח"ד. בנוסף, נבנו 80 יח"ד בהרחבה ולכן סה"כ היחידות המאושרות הוא 226 יח"ד. בהליך של אישור היחידה השלישית תתווספנה עוד 73 יח"ד, שיביא לסה"כ 299 יח"ד. הוסבר כי במצבים אחרים, תוספת יח"ד שלישית בנחלה יכולה לפרוץ את המקסימום שניתן בתמ"א.
15. לפי חברי הנהלה יש בבית יהושע 73 נחלות אך יש תב"ע שמשלימה את כמות הנחלות ל-80. ההרחבה של שכונת הבנים חושבה לפי 80 נחלות. מהנדס הועדה ציין שהנחלות שאושרו בתכנית חשלבמ\104 הן סטטוטוריות לכל דבר וענין ומה שיחול על כלל הנחלות יחול גם עליהן. עניין שיווקן או לא אינו נושא תכנוני. לפי חישוב מהנדס הועדה קיימות סטטוטורית בבית יהושע 242 יח"ד. רשם: נעמה בוקסר