

05/08/18

Hof Hasharon-1810

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

נוכחים: אליאסף גדעון, גבעון יוסי, לביא רועי, סרוסי מירי, מפרשי יהודה- חברי הנהלה צור יחזקאל-וועדת בקורת דוידוביץ שאול-מזכיר

מהנדס הועדה המקומית חוף השרון- ירדן ערמון

חגי דביר, נעמה בוקסר – חגי דביר אדריכלים

מקום פגישה: מושב אודים

תאריך: 17.07.2018

1. הוצגה מטרת התכנית- תוספת יח"ד שלישית ומתן אפשרות לפירצול הנחלה.
2. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.
3. 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.
4. הטיפולוגיות- לא ידוע כמה יהיו, הן אופציות לפירצול הנחלה בעתיד ויהווה את תכנית הבינוי של התכנית. תכנית הבינוי תהיה מנחה ולא מחייבת.
5. חברי הנהלה שאלו מדוע להגביל את בעל הנחלה לאופציות מסוימות בתכנית הבינוי ולא לתת חופש מוחלט באופן פירצול הנחלה בעתיד, כל זאת מתוך המחשבה שיש נחלות שבהן אולי לא יהיה ניתן לבצע את האופציות שיפורטו בתכנית. לשאלה זו ענה צוות התכנון כי האופציות ישתדלו לתת מענה לכלל סוגי הנחלות וצורות הבינוי הקיימות. לפתרון סוגיה זו צוות התכנון מבצע שיתוף ציבור מתמשך כך שיוצפו מרבית הסוגיות ואפשרויות הקיימות בנחלות. בנוסף לכך יבוצעו מפגשי ועדות עבודה בהם ישותפו נציגי המושבים בוועדות העבודה.
- 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 העוללות לבוע ממיקום המגרש המפורצל במעמקי הנחלה.
6. עלתה סוגיה בין חברי הנהלה של האגודה על כך שאולי אם כל בעל נחלה היה מגיש באופן פרטי לועדה המחוזית תכנית לתוספת יחידת דיור שלישית ופירצול נחלה, הוא היה יכול לבצע זאת בחופש מלא וללא הגבלות שאולי יחולו על התכנית הנ"ל. לצערנו ידוע שכבר מספר שנים, הועדה המחוזית "סגרה את שעריה" בפני בקשות פרטניות ועובדת מול המושב והמועצה, היא למעשה אינה מטפלת

במקרים פרטניים. בנוסף, הוסבר שבזכות התכנית הנ"ל, הסמכות לפירצול תעבור לידי הועדה המקומית שם לבעל הנחלה יהיה קל יותר לפנות בצורה פרטנית ולבחון כל עניין לגופו ולפי המגבלות והצרכים שלו.

7. שיתוף ציבור-

הוסבר על שלושת הפגישות המתוכננות בכל מושב. הוסבר כי יהיו שתי פגישות עם הנהלת האגודה ועוד פגישה עם כל חברי האגודה. בפגישות אלו 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 על הסיכוי שרמ"י והועדה המחוזית לא תסכים לגדלים שונים ויבקשו לאחד בין כל המושבים.

9. מושב אודים ביקש בשלב זה את הזכויות בניה הבאות: עיקרי- 220 מ"ר, שירות- 30 מ"ר. גודל המגרש: 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.

11. הוסבר שכאשר עושים פירצול הופכים את המגרש ליחידה השלישית למגרש סחיר.

12. היטל השבחה-

הוסבר ע"י ירדן כי בעת בקשה לבניה ניתן לממש, רק חלק מזכויות הבניה ואז כנראה היטל השבחה 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 השבחה 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 ההיתר 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. שטחי ציבור- יבדקו כלל שטחי הציבור במושב לווידוא כי אכן קיימים שטחים מספקים לתוספת יחידות הדיור בתכנית.

רשם: נעמה בוקסר