

Hof Hasharon-181008/08/18

נושא הפגישה: פגישה מס' 1- אסיפת האגודה כפר נטר

נוכחים: חברי אגודה כפר נטר

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

מקום פגישה: כפר נטר

תאריך: 14.08.2018

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 יחלול 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 לוודוא 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.
5. גודל המגרש המפורצל-
 - א. המועצה והמושבים מבקשים כי גודל המגרש המפורצל המבוקש יהיה 500 מ"ר.
 - ב. הוסבר לוועדת העבודה 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.
6. זכויות בניה-
 - א. הוצגו זכויות הבניה הקיימות במושבים לפי תכנית חש\10\10 וחש\11\10:
 - 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. התנהל דיון על זכויות הבניה המבוקשות ליח"ד השלישית. הוצגו הממצאים שהתקבלו עד כה מהפגישות שערך צוות התכנון עם המושבים.
 - ג. האדריכל הציג את בקשת ראש המועצה, שכל מושב, בבואו להחליט על גודל הבית והמגרש לחשוב מי קהל היעד ואיך ניתן להיטב עם בעלי הנחלה ולשמור על הרצונות שלהם.

- ד. עוד צוין שהתכנית תהיה נדבך מרכזי בתהליך של בעל הנחלה מול רמ"י ולכן לגודל הבית יש השפעה גדולה על היכולת של בעל הנחלה לבצע את העסקה.
- ה. נבחנו המודלים הקיימים בהרחבות של המושבים והתכנית לתוספת יח"ד שלישית בנחלה במושב כפר חיים שאושרה בוועדה המחוזית. להלן זכויות הבניה שאושרו בכפר חיים ליח"ד השלישית:

מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר
-	50 (לטובת מרתף)	62	180

- ו. בסיום הדיון הוחלט לגשת לבדיקה מקדמית עם הוועדה המחוזית ורמ"י לבקשה לזכויות בניה:

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

- ז. זכויות הבניה המבוקשות ישארו זהות למגרשים חדשים בגודל של 350 מ"ר או 500 מ"ר.
- ח. מרתף- גישת הוועדה המחוזית למנוע כניסה חיצונית לא שיקפה בעבר ואינה משקפת את עמדת המועצה ולפיכך הוחלט שהמועצה תבקש כניסה נפרדת עם מדרגות חיצוניות למרתף. במידה ותהיה התנגדות מצד הוועדה המחוזית, הבקשה תמחק מהתכנית והגישה למרתף תהיה מתוך הבית.
- ט. ממ"ד- בשלב זה הממ"ד לא יכלל בשטחי השירות המוצעים, אך יש לקחת בחשבון שנדרש ע"י הוועדה המחוזית לחשב אותו במניין השטחים.

7. 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 לפרצול הנחלה מול הוועדה המקומית, יתאפשר בזכות התכנית הנ"ל. התכנית תציג מספר אופציות/דוגמאות לפרצול הנחלה. ניתן לפרצל מגרש חדש או מגרש התוחם בית קיים.
- ג. הפרצול יתבצע בשני שלבים: שלב א'- תכנית בינוי, שלב ב'- תצ"ר. הליך מוצע זה יבדק מול הוועדה המחוזית.

8. מיקום מגרשים חדשים:

- א. הוצגו דוגמאות ראשונות לדרכי פירצול הנחלה. הדוגמאות הן אופציות לפרצול הנחלה בעתיד ויהווה את תכנית הבינוי של התכנית. תכנית הבינוי תהיה מנחה ולא מחייבת.
- ב. השאיפה של מהנדס הוועדה היא שהמגרשים לפרצול יהיו בחזית הנחלה ככל שניתן. למרות זאת, הוצגו אופציות לפרצול המגרש גם בחלק האחורי מתוך הבנה שלא כל נחלה תאפשר פרצול מגרש בחלק הקדמי. מהנדס הוועדה 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. זיקת הנאה- במידה ויוחלט על פירצול מגרש שאינו צמוד לדופן הקדמית של הנחלה, יהיה צורך בגישה למגרש וזאת באמצעות זיקת הנאה. זיקת הנאה תתוכן בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה

המקומית בשלב הבקשה לפרצול הנחלה ולאחר אישור התכנית. בהחלטת המנהל לא מצויין האם זיקת ההנאה נכללת בשטח המגרש, הנושא יבדק בהמשך מול הועדה המחוזית ורמ"י.

9. ניוד זכויות-

לנושא ניוד זכויות בין יחידות הדיור בנחלה לאחר אישור התכנית, הוסבר ע"י מהנדס הועדה, שיהיה ניתן לבצע תב"ע נקודתית בסמכות מקומית לניוד הזכויות. סוגיה זו אינה ממטרות התכנית.

10. שטחי ציבור-

א. יועץ החברה הסביר מה עליו לבדוק ובאילו פרמטרים הוא בודק האם קיימים מספיק שטחי ציבור לכל מושב. מדובר אך ורק על השטחים ה"חומים" המאושרים במושבים ולא על שטחים פתוחים.
ב. יבדקו כלל שטחי הציבור במושבים לוודא כי אכן קיימים שטחים מספיקים לתוספת יחידות הדיור בתכנית. אם תדרש תוספת זכויות בניה ו/או דונמים בשטחים הציבורים, התכנית תעשה זאת.

רשם: נעמה בוקסר