

לכבוד המשתתפים (רשימה בנספח)

שלום רב

הנדון: סיכום פורום מהנדסים מתאריך 16.03.17 בנושא תכנית ליחידה שלישית בנחלה

- ← עמיר ריטוב, יו"ר מרכז המועצות האזוריות, ומילכה כרמל (ח"מ), עדכנו בנושאים בטיפול מרכז המועצות האזוריות: ועדת 'משקי עזר' במינהל התכנון, פעילות בנושא ותמ"ל, הצעת חוק לפיצול דירות בבתים צמודי קרקע, תיקון סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה – 'הסרת התניות', הצעת חברת 'דירה להשכיר' לדיור להשכרה ולמעונות סטודנטים בישוב כפרי, תיקון 109 – הגברת האכיפה, תיקון 115 – תיקון סעיף 197, יחידה שלישית – תמונת מצב והצעה לשינוי חקיקה להסמך ועדה מקומית לאשר פיצולי נחלות.
- ← רו"ח נחמיה גנות הציג בקצרה את תכנית המתאר שבהכנה למושב כפר חיים בעמק חפר. מדובר במושב ללא הרחבה עם מכסה של 300 יחידות בלוח 2 בתמ"א 35 ו-70 נחלות. רוב הנושאים במסגרת תכנית המתאר אושרו. הסוגייה שעדיין בדיון היא מיצוי זכויות ופיצול מגרשים לעניין היחידה השלישית בנחלות. ההצעה של עורכי התכנית כי בדומה להוראות הפל"ח, יירשמו זכויות בנייה לכל נחלה והנחיות לבינוי. הפיצולים ייעשו באמצעות תשריטי חלוקה בסמכות הועדה המקומית. היעוד יישאר מגורים כפרי. צוין המקרה של מושב קדרון (ברט/40?) בו תוכננה תב"ע תקנונית לפיצול של מגרשי בעלי מקצוע.
- המתכננים קיבלו התייחסות חיובית למתווה ממתכנן מחוז מרכז של רמ"י, ויש צורך לשכנע את הוועדה המחוזית שפיצול מגרש הנחלה למגורים הוא אינו אירוע של שינוי יעוד. במידה והתכנית תאושר במתווה זה – היא תהווה מודל לתכניות הבאות. לעמדתנו מספיקה תכנית חלוקה למימוש היחידה השלישית ואין צורך בשינוי חקיקה.
- ← לאה פרי (מנשה) – מזכירה כי עומדת לזכות המושבים ובעלי הנחלות הגשת תב"עות נקודתיות וצריך רק לבדוק פרוגרמתית את השלכות התוספות למבנים, לשטחים ולתשתיות הציבוריים. בחלק מהמושבים ישנן נחלות הקטנות מ-2.5 דונם ועל כן במקרים אלו יש צורך בשינויי יעוד בסמכות. מחוזית. סוברת שהטיפול בסוגייה זו במסגרת תכנית כוללת הנו ארוך ויקר ועדיף להוציא מסמך מדיניות בלבד.
- ← עפרי דגני (זרעאלים) – ממליצה לעבוד במקביל: במקום בו יש זכויות בניה מספיקות ואין חריגה מתמ"א 35 - אפשר להכין תכנית בסמכות מקומית, (תוספת של 7% ועד 175 מ"ר לכל חלקת מגורים), במסגרתה יוגדרו התנאים לתוספת יחידה בנחלות בזכויות הקיימות – כולל הוראות בינוי, הרחבת כבישים, פרוגרמות לשטחי ציבור ועוד. ובמקביל לעבוד על תכנית כוללת ליישובים עם כתמי יעודים וסל זכויות. בעמק זרעאל יש תכנית פל"ח ייעודית לכל מושב.
- ← נילי יוגב (דרום השרון) – סוקרת את הדרישות והמדיניות של הועדה המחוזית מרכז, הכוללות 3 מסלולים:
1. תכנית כוללת למועצה, 2. תכנית מתאר מפורטת לכל ישוב, 3. תכנית תקנונית לכל ישוב עם זכויות בנייה, הנחיות בינוי לתוספת יחידה שלישית בנחלה, פרוגרמה לתשתיות, מבני ציבור, תעסוקה וכיו"ב. סוברת שמתפקידה של הועדה המקומית "לעשות סדר" במושבים על שלל



השימושים הלא מוסדרים ועל כן חשוב לקדם תכנית כלל מועצתית מרחבית עם חזון ותכניות ארוכות טווח.

← איתי פרס (גזר) – מציין כי במסגרת התכנית הכוללנית המוכנת בימים אלו עבור מועצה אזורית גזר, בכל מושב יסומנו כתמים למגורים ולתעסוקה וייקבע סל זכויות. במידה ויש צורך בתוספת, יסומן כתם לאזור חיפוש, הכל בכפוף לתמ"א 35.

← ולדימיר פיצ'קר (בני שמעון) – הועדה המקומית בני שמעון איבדה את ההסמכה בגלל אי עמידה בקריטריונים של אכיפה. למועצה תכנית שטחים פתוחים סטטוטורית, בגינה ניתן להוציא היתרי בנייה בשטחים פתוחים וכן תשתיות הנדסיות. כיום עסוקים בהכנת תכנית כוללנית במסגרה מקטינים את מספר היעודים בתכניות המתאר של הישובים באופן שתתאפשר הגמישות ושינוי היעודים בסמכות הועדה המקומית.

← מיכל נאור ורניק (מטה יהודה) – בשלבי סיום תכנית כוללנית. מביאים לדיון להפקדה 3 רבדים (שכבות): 1. תיירות + זכויות בנייה המהווה עיגון של תכנית אב לתיירות של המועצה, 2. מבנים חקלאיים בשטחים ביעוד חקלאי מתוקף פרוגרמה של משרד החקלאות, 3. יחידה שלישית – 180 מ"ר, הוספת שימושים וזכויות (קיימות נחלות שלא ניתן ממש בהן יחידה שלישית). יש ישובים במטה יהודה שהתחילו תכנית מתאר מפורטת וישנן גם הגשות של תכניות נקודתיות. הועדה המחוזית דורשת מהמועצה דו"ח פיקוח כולל + פרוגרמות.

← ירדן ערמון (חוף השרון) – המודל של המועצה לפיצול נחלות הם מגרשי ה-400-500 מ"ר עם זכויות בנייה של 200 מ"ר בהרחבות. למועצת חוף השרון תכנית אב אסטרטגית בה חלק הארי הנו נושאים תכנוניים. התכנית קיבלה אישור לשכת התכנון המחוזית. כרגע גישתם היא לא להכניס את היחידה השלישית לתכנית הכוללנית בכדי לא לעכב ההליך. למועצה יש תכנית פל"ח ברמה מועצתית. מעוניין להרחיב לכיוון תיירותי ולאמץ את מסמך המדיניות של משרד החקלאות. מתכננים תכנית מועצתית עבור היחידה השלישית לשישה מושבים במספר מודלים של הצבת מבנים לפי גודל וסוג הנחלה. חותר לקבלת הסמכה בהקדם.

← שאלות - ברוך שמיר (מגידו) - מעלה את השאלה האם תכנית כוללנית מקנה לוועדה הסמכות לתוספת זכויות. מוטי לבאן (אשכול) – האם קיימת מגבלת גודל לזכויות בנייה בנחלה?

תודה לכל המשתתפים וביחוד לאילן בר מהנדס לב השרון שארגן את היום,

מוזמנים לאירועים הבאים:

1. הכנס השנתי של מהנדסי המועצות האזוריות שייערך ב-11-10 למאי, (רצ"ב סדר יום וטופס הרשמה).
2. יום עיון שייערך ב-29 ליוני בנושא – אתגרים בתפיסה התכנונית של תכנון מחודש בקיבוצים. (רצ"ב טיוטת סדר היום).

רשמה: מילכה כרמל

העתקים:

עמיר ריטוב, יו"ר ממ"א וראש מועצת לב השרון
ד"ר אייל בלום, יו"ר ועדת תכנון וראש מועצת ערבה תיכונה
ד"ר מוטי דלג'ו, יו"ר ועדת קרקעות וראש מועצת דרום השרון
מהנדסי מועצות
ועדת תכנון



נספח מס' 1 : רשימת משתתפים בפורום מהנדסים 16.03.17 לפי א' ב'

שם	מועצה	מייל
אילן בר	מהנדס לב השרון	ilanb@lev-hasharon.com
איריס בן יוסף אנגל	ס. מהנדס לב השרון	iris@lev-hasharon.com
איתי פרס	מ.א גזר	itaip@gezer-region.muni.il
אנה קוגן	וועדת שורקות	anna63@bezeqint.net
אסף וחנר	מהנדס מ.א חוף הכרמל	asaf@hcarmel.org.il
בן שושן אלי	שמאי ועדה עמק חפר	elib@hefer.org.il
ברוך שמיר	מ.א מגידו	handasa@megido.org.il
גבי שנער	מ.א זבולון	gabi@zvulun.co.il
גלית עוזיאל	מ.א עמק חפר	galits@hefer.org.il
דוד רודר	מ.א עמק הירדן	david@j-v.org.il
דקלה צור	סגנית מהנדס מרחבים	dikla@merchavim.org.il
ולדימיר פיצקר	בני שמעון	vladimir@bns.org.il
יצחק פרסמן	הגליל התחתון	presman@glt.org.il
ירדן ערמון	חוף השרון	yarden@hof-hasharon.co.il
ישי ולנסי	עמק חפר	yishayv@hefer.org.il
לאה פרי	מהנדסת ועדה מנשה- אלונה	leap@menashe.co.il
מוטי לבאן	מהנדס מ.א אשכול	motil@erc.org.il
מייק ארליך	עמק המעינות	handasa@maianot.co.il
מיכל נאור ורניק	מטה יהודה	michaln@m-yehuda.org.il
מילכה כרמל	מרכז המועצות האזוריות	milka@azoriot.co.il
מירי ישראל	מהנדסת מ.א ברנר	miri@brener.org.il
נחמיה גנות	עמק חפר-שמאי מקרקעין	office@ganot.co.il
נילי יוגב	דרום השרון	nili@dsharon.org.il
סילביה סון-לביא	חוף הכרמל	silvia@hcarmel.org.il
עו"ד מירב ברנע	ממ"א	יועצת משפטית של ממ"א
עמיר ריטוב	לב השרון	יו"ר ממ"א וראש המועצה
עפרי דגני	מהנדסת ועדת יזרעאלים	ofrid@eyz.org.il
קזולה משה	ועדת מרחבים "שורקות"	kazoula.mosh@gmail.com
תמי דותן	חבל מודיעין	tami@modiin-region.muni.il