

פיצול מגרשים מנחלות במושבים – הנחיות להוראות תכנית-2020

על רקע השינויים בתמ"א 35/1 ובהחלטות רמ"י עלתה סוגיית פיצול מגרשים מנחלות במושבים, והתעורר הצורך בהתוויית עקרונות תכנוניים לאופן עריכת ובחינת תכנית לכלל המושב, שתאפשר פיצול מגרשים מנחלות.

מסמך זה מהווה מתווה להטמעה ולבחינת תכניות המוגשות בתחום מושבים, ומטרתו לאפשר פיצול מגרשים מנחלות.

המסמך הוצג ואומץ במליאת הועדה המחוזית במאי 2020.

בהחלטת הועדה צוין, כי "הוועדה רואה חשיבות בגיבוש מדיניות אחידה בנושא עריכת תכניות לפיצול מגרשים מנחלות במושבים ובהתאמה למגמות התכנוניות והמאפיינים הייחודיים של המגזר הכפרי."

תכנית המוגשת במושבים וכוללת פיצול מגרשים, תתייחס לנושאים התכנוניים המפורטים מטה:

מסמך המדיניות

עקרונות:

א. תכנית תאפשר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות, ללא צורך בתכנית נוספת, בכפוף לכך שיקבע בה שיוגש תשריט חלוקה שמצורף לו בינוי כתנאי לפיצול בעתיד. תשריט החלוקה והבינוי יכללו את נחלת המקור ואת המגרש החדש המתפצל.

ב. בתשריט מצב מוצע:

*מגרשים שפוצלו בעבר (פיצולים שאושרו) יסומנו בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות.

*שטחי המגורים מנחלות יסומנו בתשריט התכנית בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' עם הנחיות מיוחדות.

ג. בהוראות התכנית יקבע:

*הוראה שתאפשר פיצול הנחלה בעתיד (דהיינו חלוקת שטח מגרש 'מגורים ביישוב כפרי'):

יקבע שניתן לחלק מגרש בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. מגרש אחד יותר עם כל השימושים המותרים בתכנית בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' (נחלת המקור) ובמגרש השני יותר שימוש למגורים.

*זכויות הבניה ויחידת הדיור של מגרש המגורים החדש המתפצל יגרעו ממגרש נחלת המקור (במסגרת הפיצול).

*המגרש המתפצל (שיוותר בייעוד של 'מגורים ביישוב כפרי' עם הנחיות מיוחדות) יהיה בגודל

מירבי שיקבע בתכנית למושב (סדר גודל של 350-500 מ"ר).

*בתכנית ייקבעו מראש הוראות לקווי בניין וגובה למבנה המגורים במגרש המתפצל.
 *יצוין בהוראות התכנית כי לכל מגרש מתפצל תוקצה נגישות.
 *יקבע שיש להעדיף גישה אחת מראש הנחלה, ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות בסה"כ שתי גישות, באישור הוועדה המקומית.
 *יש להבטיח גם את נושא הנגישות לשטח החקלאי. יש לציין בהוראות התכנית שבתשריט החלוקה תסומן הנגישות לשטח החקלאי.
 *הבינוי שיצורף לתשריט החלוקה יציג את מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחה"ד (בנחלת המקור לאחר הפיצול ובמגרש החדש המתפצל). הוועדה המקומית תתייחס לנושא זה בעת בחינת תשריט החלוקה שיוגש לה.
 1. הנחיות לתשריט החלוקה (יוטמעו בהוראות התכנית):
 *בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל, ויובטח שגודלו המירבי הוא בהתאם להוראות.
 *לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי.
 *בנספח הבינוי מגרש נחלת המקור יסומן באופן מובחן מהמגרש המתפצל.

2. תצורף טבלה בדברי ההסבר לתכנית הראשית הכוללת למושב או יפורטו בסעיף בהוראות:
 - הנחלות שפוצלו מהם מגרשים, והמגרשים שפוצלו מהנחלות הנ"ל (בפירוט תאי השטח).
 - מספר הנחלות בישוב הכפרי, מאוישות ולא מאוישות.
 - נתוני יחה"ד בישוב: סה"כ יחה"ד במצב המוצע ובמצב המאושר (תוך פירוט לפי סוגי המגורים במצב המאושר - נחלות, משקי עזר, בעלי מקצוע, מגורים).

כל זאת לצורך השקיפות והוודאות וע"מ להציג את התמונה הכוללת ואת הקשר בין נחלת המקור לבין מגרשי המגורים המפוצלים, ואת היקף יחה"ד לסוגיהן בישוב.

יש להציג נתונים אלה גם כרקע לדיון בתכנית (ועל כן נושא זה יכלל בתנאי סף לקליטת תכנית).

נושאים נוספים:

*במקרה שהתכנית הכוללת לישוב הכפרי תכלול מלבד הוראות לפיצול נחלות, גם הוראות לתוספת יחה"ד שלישית בנחלה ו/או יחה"ד במגרשי משקי עזר (ובעלי מקצוע, ככל שיותר בתיקון לתמ"א 35) – יידרש לעמוד גם בהוראות תמ"א 35/1.
 בכלל זה יש לבחון את ההיבטים הבאים:
 - עיבוי וניצול עתודות קרקע קיימות ובהישענות על תשתיות קיימות.
 - נדרש מסמך נלווה המפרט את היקף יחה"ד המאושרות ביישוב ומוצעות בתכנית, שיציג את השפעת התוספת על תחבורה, תשתיות ומבני ציבור.

בהתאם לכך המסמך הנלווה יכלול נספח תחבורה, נספח תשתיות, פרוגרמה לצרכי ציבור ושירותים.

- המסמך הנלווה יועבר להתייחסות המועצה האזורית שבתחומה התכנית.
-יש לשלב בתכנית התייחסות לשימור היסטורי של המורשת הבנויה במושב.