

תושבים יקרים,

הנדון: מתחם הנוריות - תכנית הר/2014א' – עדכון דצמבר 2022

רקע

מתחם הנוריות מתוכנן במשך למעלה מ-30 שנה כאשר השטח עליו ייסלל הרחוב הוכרז כאסור לבנייה כבר לפני יותר מ-20 שנה.

תוכנית שהופקדה בתחילת שנות ה-2000 נמשכה ע"י המועצה בשנת 2007 והוגשה תוכנית אחרת במקומה אשר אושרה כעשור לאחר מכן בסוף שנת 2017.

התוכנית אשר אושרה בשנת 2017 הייתה בלתי ניתנת לביצוע מפני שכללה תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה כגון:

- חיבור 100% מהבתים בכפר לרשת הביוב
- סיום פיתוח כל התשתיות במתחם ובכלל זה אגן ניקוז

הבעיה בסיום פיתוח התשתיות במתחם היא שלמועצה אין את הסכומים הנדרשים לצורך הפיתוח. הדרך היחידה לממן את הפיתוח הוא בקבלת היטלי השבחה מבנייה (או עסקאות מכר) במתחם. נוצר מצב של ביצה ותרנגולת – כל עוד אין מימון לפיתוח לא תהיה בנייה, וכל עוד לא תהיה בנייה לא יהיה מימון.

מה עשינו

א. תכנונית - המועצה הגישה תוכנית תיקון לתוכנית הנוריות.

התוכנית כללה:

- תיקון טעות - מספר יחידות המותרות לבנייה – במספר קטן של חלקות נוספה יחידה מפני ששטח החלקה חושב לא נכון.
- תיקון מהותי של זיקות הנאה – בתוכנית המקורית נלקחו מהחלקות זיקות הנאה כתחלופה להפקעה לצורך גישה לחלקות כלואות. התיקון מאפשר לבעלי הנכסים לקבל החלטה משותפת עם השכנים האם מתחלקים בזיקת הנאה או שכל אחד נותן בחלקתו במידת הצורך. כך חלקה ללא מגרש כלוא, אינה צריכה לספק זיקת הנאה.

התיקונים המהותיים אשר הוכנסו על מנת לאפשר את קיום התוכנית – **שלביות ביצוע וריכוך תנאי הביוב.**

שלביות הביצוע הועברה לסמכות הוועדה המקומית שם השטח חולק לשניים – מזרחי ומערבי.

כאשר התשתיות מוכנות עבור החלק המזרחי, ניתן לקבל היתר בנייה עבורו גם אם התשתיות בחלק המערבי אינן מוכנות עדיין. כך ייבנו בתים ויבוצעו עסקאות בחלק המזרחי. היטלי השבחה אשר ייגבו בגין החלק המזרחי יממנו את הפיתוח בחלק המערבי.

ריכוך תנאי הביוב מחיבור של 100% מבתי הכפר לביוב, לתנאי של הכנת תשתית המאפשרת חיבור של 50% מהבתים בכפר והכנת חיבור לכל מבנה לגבי מתבקש היתר – כעת המועצה כבר עומדת בתנאי זה.

