



מדיניות וסדרי עדיפויות לאכיפה מקומית – ועדת חבל אילות

פרטי צוות הועדה:

מהנדס הועדה: אדר' יוני פרג'ון

תובעת הועדה: עו"ד נטע בר קמאלי

מפקח בניה: מיכאל טרבה

נכתב בסיוע גבי בנדרסקי מטעם ג'ון ברייס

24.8.2015



תוכן עניינים

1. רציונל למדיניות האכיפה בוועדת חבל אילות.....
2. סדרי העדיפות לאכיפה בוועדת חבל אילות.....



1. רציונל למדיניות האכיפה בוועדת חבל אילות

כללי

חבל אילות על שטחו הגדול, מכיל בתוכו מספר מצומצם של ישובים, כולם מוגדרים כבעלי מאפיינים קהילתיים.

10 מהישובים הם קיבוצים, בהם "שלטה" עד לפני מספר שנים בניית משרד השיכון על היתרונות והחסרונות הגלומים בה. גם כיום הבנייה בקיבוצי האזור, רובה ככולה אחידה, ונעזרת בתמיכת המוסדות המממנים. (משרד השיכון, החטיבה להתיישבות, משרד החקלאות וק.ק.ל). בנייה פרטית מתרחשת בעיקר בהרחבות קהילתיות בקיבוצים, (נכון להיום בקיבוץ יהל), ובשני הישובים הקהילתיים שחרות ובאר אורה. בקיבוצים ככלל, הבנייה היא באופן מרוכז, ע"י האגודה עצמה.

מדיניות האכיפה של חוק התכנון והבנייה במרחב חבל אילות מונחה ע"י מספר אבני יסוד:

- החוק ותקנותיו, על שינוייהם.
- משאב כח האדם העומד לרשות הוועדה המקומית.
- הרצון לכוון ולהשפיע באזורים השונים בחבל, ועל פי הגידול והפיתוח היחסי באזורים אלה.
- אופיו של כל ישוב בפני עצמו, ואופי השכונות המתפתחות בתוכו. לא דיך ישוב קהילתי בו יש ביטוי וכפועל יוצא גם בינוי אינדיבידואלי, כדין קיבוץ שיתופי המתפתח באופן ובשלב מתואמים ובדרך כלל גם אחידים. חשוב לציין, שבשורה התחתונה כולם כפופים לאותם חוקים ותקנות.

סיכום

בגיבוש מדיניות אכיפה, אנו רואים ומפרשים את כוונות ומגמות התכנון של כל תכנית מתאר של כל ישוב, והולכים לאורה.

תכניות הישובים ואופי הבינוי המונחה על ידן, הן המכוונות אל נושאי האכיפה, איתם נתמודד.



2. סדרי העדיפות לאכיפה בוועדת התכנון חבל אילות

תוצרי הדיון:

1. **רשימת עבירות בנייה ו/או שימוש בראש סדר העדיפות** – עבירות אלו הוסכם כי קיים עניין רב לציבור באכיפתן. רשימה זו גובשה סופית לאחר שנבחנה התאמתה לנושאי האכיפה הכלליים (ראה נספח 6) אשר הוגדרו לוועדה. רק לאחר שנמצא כי כל נושאי האכיפה הרלוונטיים קיבלו התייחסות במסגרת רשימת העבירות שבראש סדר העדיפות לאכיפה, הושלם התהליך. להלן רשימת העבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה (העבירות אינן מסודרות לפי סדר חשיבות):

עבירות לאכיפה במיקוד גבוה

#	עבירות בסדר עדיפות גבוה לאכיפה	דגשים/קריטריון לאכיפה ממוקדת/מיקוד גיאוגרפי
1	סטייה מהיתר ובנייה חדשה ללא היתר באזורי בנייה חדשה למגורים	<ul style="list-style-type: none"> פיקוח יזום בדגש על היישובים באר אורה, שחרות ועל ההרחבה בקיבוץ יהל פיקוח יזום יתמקד באיתור של: <ul style="list-style-type: none"> פרגולות בסטייה מההיתר בנייה בשטחי חנייה הצבת מחסנים סטייה מתנאי ההיתר בגוון הצבע של הבית הצבת מתקנים הנדסיים בסטייה מההיתר
2	תוספות בנייה ללא היתר באזורי מגורים	<ul style="list-style-type: none"> דגש על פיקוח יזום בקיבוצים פיקוח יזום יתמקד באיתור של תוספת בנייה של חדרים ללא היתר
3	שימושים חורגים בשטחים החקלאיים	<ul style="list-style-type: none"> פיקוח יזום בדגש על השטחים החקלאיים של הקיבוצים דגש לאיתור שימוש חורג לצרכי מגורים בשטחים חקלאיים



<ul style="list-style-type: none"> • אכיפת שימושים חורגים תתמקד בעסקים הטעונים רישיון עסק על פי חוק רישוי עסקים • שימושים חורגים ייבחנו בהתאם לקריטריונים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. פוטנציאל הכשרה של השימוש החורג 2. היקף השימוש החורג (במ"ר) 3. היבטים בטיחותיים 4. מטרד סביבתי 	<p align="center">שימוש חורג במבני משק לצרכים מסחריים</p>	<p align="center">4</p>
<ul style="list-style-type: none"> • פיקוח יזום יתמקד באיתור בנייה ללא היתר, שלא ניתנת להכשרה (המנוגדת לתכנית המקומית לבנייה ושימוש בקרקע חקלאית - 102/02/1) • האכיפה תתמקד במבנים שנבנו ללא היתר בשטחים חקלאיים החל משנת 2009 	<p align="center">בנייה ללא היתר בשטחים החקלאיים</p>	<p align="center">5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דגש על אזורי התעשייה של הקיבוצים ועל אזור תעשייה במרכז האזורי • פיקוח יזום יתמקד באיתור תוספות בנייה של מחסנים, סככות וחדרי קירור 	<p align="center">תוספות בנייה ללא היתר באזורי תעשייה</p>	<p align="center">6</p>
<ul style="list-style-type: none"> • פיקוח יזום יתמקד ביישובים באר אורה, שחרות ובבנייה חדשה בקיבוצים • עדיפות ראשונה תינתן לבנייה חדשה ללא טופס 4 • בנייה ישנה ללא טופס 4 תהיה בעדיפות שנייה 	<p align="center">אכלוס ללא טופס 4</p>	<p align="center">7</p>

2. **רשימת עבירות בנייה שבתחתית סדר העדיפות** – עבירות אלו הן עבירות אשר הוחלט כי אין לציבור עניין באכיפתן:

- א. מחסן עד גודל של 6 מ"ר, למעט מחסן על שטחי חניה
- ב. מזגנים שאינם פונים לחזית הרחוב ביישוב באר אורה
- ג. שינוי חזיתות פנימיות



- ד. גדרות בין חלקות/שכנים
- ה. עבודות פיתוח בשטח פרטי (שבילים, משטחי בטון)
- ו. שערים לסגירת פתחי גישה לחנייה וכניסות קיימות לבתים