

מס' דף: 1

תאריך: 24/02/2020
כ"ט שבט תש"ף

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר-אדר

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר
ישיבה מספר: 2019003 ביום שלישי תאריך 18/02/20 כ"ג שבט, תש"ף בשעה 20:00

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

איתמר הראל

מיכה צוראל

אילן כליפה

נציגים:

דודי אשכנזי - מנכ"ל

סגל:

קובי לוי - מהנדס הועדה

עו"ד גילי רוגל - יועמ"ש הועדה

רות סברדלוב מ"מ - רכזת הועדה

נעדרו

חברים:

עמיר אריהן

חן פיליפוביץ

מירי רחמים

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 24/02/2020

פרוטוקול לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר:
2019003 בתאריך: 18/02/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	נוף הרים 152 הר אדר	אוהב ציון גבי וליאת	73			730	2018013	1
4							נושא כללי	2

730	תיק בניין:	מספר בקשה: 2018013	סעיף: 1
-----	------------	--------------------	---------

מבקש:

אוהב ציון גבי וליאת

נוף הרים 152 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נוף הרים 152 הר אדר שכונה: אתר ב'

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 73 יעוד: אזור מגורים א

תאור בקשה

בית פרטי חד
משפחתי
בניה חדשה

מהות הבקשה:

בניית יחיד במגרש מס' 73 שלב ב'

מבוקשת הקלה של 5% בקוי בניין צידיים ובקו בנין אחורי במגרש בעל שיפוע חרי

מהלך הדיון:

קובי: התוכנית נדונה ברשות רישוי בתאריך 12.12.19 והוחלט לאשרה בתנאים.

אחד מהתנאים הוא אישור ות"ב להקלה של 5% בקווי בניין צדיים ובקו בנין אחורי.

רשות רישוי ממליצה לות"ב לאשר את ההקלה מאחר והמגרש הוא בעל שיפוע חריף.

איתמר: 5% הווה אומר 20 ס"מ חריגה מקו בניין?

קובי: בקו בניין צידי משמע 20 ס"מ ובקו בניין אחורי 25 ס"מ.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקווי בניין צדיים ובקו בנין

אחורי בשיעור של 5%.

הצביעו בעד:

חיים, פנינה, נתלי, איתמר, מיכה ואילן.

אושר פה אחד.

מטרת הדין

אישור מדיניות אכיפה לוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בהר אדר

מבוא ורציונל:

האחריות לקיום הוראות דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי מוטלת על הועדה המקומית והיא חייבת ונדרשת להבטיח את קיומן של הוראות החוק.

מצד שני, עומס העבודה המוטל על הרשות ומגבלות כת-אדם מחייבים קביעת סדרי עדיפויות באכיפה וישנה חשיבות ביצירת מדיניות אכיפה על פיה תתנהל הועדה, שתציב סדרי עדיפויות לאכיפת דיני התכנון ואת העבירות בגינן תינקט אכיפה, מהטעם שהחוק מגדיר באופן רחב את עבירות הבניה וכורך חריגות בניה קלות וחמורות כאחד.

לפיכך, ניסוח מדיניות אכיפה מהווה מימוש חובתה של הועדה המקומית עפ"י דין לאכוף את החוק בצורה מושכלת, יעילה ואפקטיבית. מונעת גם אכיפה בררנית, מחזקת את תחושת הצדק ומגבירה את אמון הציבור במערכת האכיפה.

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן מותאמת למאפיינים הייחודיים של הר אדר, ונותנת ביטוי לסדרי העדיפויות של הועדה, לאכיפה כנגד העבירות הנפוצות בתחום השיפוט של המועצה וניתנת לשינוי בעתיד בהתאם לשינוי הצרכים והנסיבות.

גישת הועדה היא גישה הסדרתית, היינו הסדרת חריגות הבניה ככל שקיימות, בדרך רישוי ו/או הליך של הקלה.

ככלל מנחה, ככל שהבניה חדשה יותר, סדר העדיפויות לאכיפה יהיה גבוהה יותר.

רשימת סדרי העדיפויות מגדירה שלושה סוגי עבירות הזוכים להתייחסות שונה באכיפה:

הסוג הראשון (**רמת אכיפה גבוהה**) – עבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הועדה באכיפתן ובהן תגדיש הועדה את עיקר מאמצי האכיפה שלה.

הסוג השני (**רמת אכיפה בינונית**) – עבירות הנמצאות בסדר עדיפות בינוני של הועדה. עבירות אשר הוחלט להשקיע באכיפתן בהתאם לכוח האדם והאינטרס הציבורי. מדובר בעבירות שאינן מוגדרות מראש באחת משתי קבוצות העבירות האחרות והן יזכו לטיפול שוטף בהתאם לכח האדם ולדחיפות העניין.

הסוג השלישי (**רמת אכיפה נמוכה**) – עבירות אשר הוחלט כי אין עניין לציבור באכיפתן ומוגדרים בתחתית סדר העדיפות.

מס' דף: 5

רמת אכיפה	סוג עבירה
גבוהה	בניה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים ציבוריים.
גבוהה	בניית מבנה חדש או תוספת בניה חדשה ללא היתר.
גבוהה	בניה ו/או שימוש שלא כדין העלולים לגרום למטרדים משמעותיים ליחיד ולציבור ולסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה.
גבוהה	אי כיבוד צווים מנהלים או צווי בית משפט
גבוהה	שימוש בחניה שלא למטרת חניה באזורים בהם קיימת מצוקת חניה ו/או שימוש המהווה מטרד לציבור.
גבוהה	שפיכת עודפי עפר ו/או פסולת בניה במרחב הציבורי.
גבוהה	שימוש במבנה מגורים בו מותרת ע"פ התב"ע יחידת מגורים אחת ואשר בפועל קיימות בו 3 יחידות מגורים ויותר. (ככל שמס' יחידות הדיור יהיה גדול יותר רמת האכיפה תהיה גבוהה יותר.)
בינונית	עבירות הפוגעות בחזות הישוב בדגש על החזית הקדמית ו/או חזית הפונה לשטח ציבורי פתוח כדוגמת: <ul style="list-style-type: none"> • יחידות מיזוג אויר • דודי שמש על גגות רעפים ו/או דודי שמש על גגות שטוחים הנראים מהרחוב ושללא מסתור • צנרות למיניהם (למעט צינורות ניקוז)
בינונית	חריגות בניה אשר ניתן להכשירן בדרך של רישוי ו/או בהליך של הקלה.
נמוכה	שימוש במבנה מגורים בו מותרת ע"פ התב"ע יחידת מגורים אחת ואשר בפועל קיימות בו 2 יחידות מגורים. (כל עוד קיימת הוראת השעה בישראל, המאפשרת יחידת דיור נוספת בבתי פרטיים בכדי לפתור את מצוקת הדיור וכל עוד שאין עתודות קרקע להתרחבות הישוב)
נמוכה	סטיות ביצוע בהיקף קטן שאינו עולה על 5% מהמימד המותר בתב"ע, למעט סטיות הנוגדות תקנות בניה ו/או תקן ישראלי.
נמוכה	בניית גגונים וסככות צל.
נמוכה	שינוי בפתחים בחזיתות המבנה (בבניה צמודת קרקע בלבד)
נמוכה	מחסן בחזית אחורית או צדדית שאינו בהיקף נרחב.
נמוכה	גדרות בין שכנים עד גובה של 2.0 מטר. (לא כולל גדר בחזית המגרש או לשטח ציבורי פתוח.
נמוכה	דודי שמש, מזגנים, צנרות, אנטנות וכד' אשר אינם נראים מהרחוב או מהשטח הציבורי הפתוח.
נמוכה	סכסוכי גבולות בין שכנים.
נמוכה	בניה שהתיישנה שאינה גורמת מטרד ושאינן כל אינטרס מיוחד לאכוף אותה כעת (אספקט בטיחותי, שיקולי תכנון מהותיים וכיו"ב)

*** יובהר כי:**

1. כל בניה שנעשתה בהתאם לתקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ט – 2019, אינה מהווה עבירה ומשכך לא תיאכף.
2. למען הסר ספק, אי אכיפת חריגת בניה בהתאם למסמך זה אין משמעותה מתן היתר או הסכמה לבניה לא חוקית. כל בניה שמתבצעת ללא היתר הינה בניה אסורה ע"פ חוק ומהווה עבירת בניה על כל הכרוך ומשתמע מכך.

- על אף האמור לעיל, במקרה של בניה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור ולבטיחותו ו/או היוצרות הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ותכנונית או הסדר הציבורי, בהמלצת מהנדס הועדה תישקל נקיטה בהליך פלילי.
- בעת בקשה להיתר בניה (תכנית שינויים) ייבדק הנכס כולו ובמידה וימצא כי קיימות חריגות בניה שנעשו בנכס במהלך השנים וללא היתר, יידרש בעל הנכס להסדיר את כל חריגות הבניה.
- כשמדובר במספר עבירות מהרשימה יחדיו, באותו נכס, או ע"י אותו תושב ועל אף האמור לעיל, בהמלצת מהנדס הועדה תישקל נקיטה בהליך פלילי.
- כאשר מדובר בתושב שזו אינה העבירה הראשונה שביצע או שאינו שועה להתראות פעם אחר פעם, ינקטו הליכים פלילים, על אף האמור לעיל.
- מדיניות אכיפה זו הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.

מהלך הדיון:

חיים: נתן סקירה כללית על החשיבות לקביעה מדיניות אכיפה רשמית וגלויה שתפורסם לציבור כפי שנהוג ברשויות מקומיות אחרות וזאת בהמשך להנחיות היועץ המשפטי לממשלה שקובעות את הצורך בגיבוש מדיניות אכיפה לכל גורמי האכיפה.

מיכה: יש להוסיף באופן ברור ומובהק שבתנאי שהיחידות אינן מפריעות לשכנים. כמו כן, יש לאשר יחידות דיור רק במקרה של מגורי בני משפחה.

איתמר: ישנה בעיית חניה רצינית, ישנם תושבים עם מספר רב של רכבים והם חונים בחוף. כמו כן – ישנם תושבים המשתמשים בחניה לשימושים אחרים. אני מציע שניתן יהיה לחנות רק עם תו חניה לכל בית אב. תושבים שירצו יוכלו לשלם על רכבים נוספים. אני מאמין שהפתרון האידיאלי הוא לאפשר את קיום היחידות באכיפה מלאה. הווה אומר- תשלום ארנונה מלא, תשלום על חניה וכו'.

גילי: מבחינה משפטית גם אם מתגוררים ביחידה בני משפחה זה נחשב יחידה. חייבת להיות לכך הגדרה פיזית, נניח אם ישנו קשר גנטי בין בעל הבית לדייר היחיד. מובן לכולם שהגדרה זו אינה ישימה בעליל. שיטת אכיפה זו עלולה ליצור הרבה סכסוכי שכנים שאף אחד לא מעוניין בהם. ונניח ליחידה אין גישה מבחוץ, רק מבפנים, האם זו גם נחשבת יחיד?

מס' דף: 7

להרבה מאוד דירות בהר אדר קיימות יח"ד. מדיניות אכיפה זו תאפשר לנו לטפל במקרים של יותר מיחידה אחת (בנוסף לבית עצמו). במקרה של תושב אשר יפצל את דירתו למספר רב של יח"ד אנו נאכוף בתומרה רבה.

חיים: מעל 50 משפחות מדיירי המשנה הינם ילדים של בני המקום שגדלו בישוב כילדים ומעוניינים להמשיך התגורר בו ובשל היעדר עתודות קרקע להתפתחות היישוב, הדרך היחידה שלהם להמשיך להתגורר כאן היא לשכור יח"ד. מתן מענה לריבוי טבעי זה של האוכלוסייה כדיירי משנה מאפשרת לנו להמשיך ולקיים את היישוב כיישוב חי ותוסס עם גני ילדים ובית ספר ונותנת מענה למצוקת הדיור של הזוגות הצעירים בהר אדר וזאת בדומה להוראת השעה בישראל שמאפשרת יחידת דיור נוספת בבתים פרטיים בכדי לפתור את מצוקת הדיור. יחידת דיור משנה אחת בכל בית לא אמורה להעמיס יותר מידי על התשתיות ובמצב הנוכחי תשתיות המים, חשמל, תקשורת וכו' מספיקות וזאת להבדיל מהבתים מרובי יחידות הדיור שמעמיסים על התשתיות יותר ממה שהם מסוגלים להכיל דבר שגורר לריבוי תקלות ולמצוקת חניה קשה. כמו כן, במסגרת האילוצים והמשאבים העומדים לרשותנו, גם אם היינו מאוד רוצים, אין לנו את היכולת לאכוף את כל פיצולי הדירות ולכן צריך להתחיל לאכוף בראש ובראשונה את אותם בתים שהם מרובי יחידות דיור.

קובי: צריך להבחין בין יח"ד נפרדות אשר מנותקות אחת מהשנייה ומתוכננות כיחידות נפרדות לכל דבר ועניין באופן שאין קשר פיזי פנימי ביניהן לרבות פיצול שעוני חשמל, מים וכדומה שזה מקל על האכיפה לבין המצב אצלנו שברוב רובם של הבתים קיים קשר פנימי בין היחידות באופן שקשה להוכיח שמדובר בפיצול דירה.

פנינה: ישנו היבט נוסף של ערך הדיור. אם לדייר ישנה יח"ד אחת זה עדיין מאפשר לשלוט באופי האוכלוסייה שכן רוב התושבים לא ירצו להכניס לביתם אוכלוסייה בעייתית.
- איתמר נאלץ לעזוב את הישיבה לפני ההצבעה


ה ח ל ט ה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מחליטה לאשר את מדיניות האכיפה בהר אדר כפי שהוצג בדיון.

הצביעו בעד: 5 (חיים, פנינה, נתלי, מיכה ואילן).

ההחלטה אושר פה אחד

ההחלטה תפורסם לציבור


חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה


קובי לוי - מהנדס הועדה