

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 411 ביום שני תאריך 28/02/22 כ"ז אדר א', תשפ"ב בשעה 18:00

הישיבה תתקיים באולם המליאה קומה ג' בניין העירייה, רח' שד' אריאל שרון.

מוזמנים:

חברים:

סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב	מר אריאל ללוש
מ"מ רה"ע וחבר ועדה	מר ארמון לנקרי
סגן ראש העיר וחבר ועדה	מר צרויה יחיאל
חבר ועדה	מר אסף איפרגן
חבר ועדה	מר יהודה בצלאל
חבר ועדה	מר טלקר עופר
חבר ועדה	מר ניסים פרץ

נציגים:

נציג כיבוי אש	מיכאל שוקרון
נציג פיקוד העורף	כהן שליו
נציגת משרד הבריאות	טלי כפיר
נציג רשות מקרקעי ישראל	אופיר בניטה
נציגת רשות העתיקות	סבטלנה טליס
נציגת שר האוצר	ד"ר קטושבסקי רחל
אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה	מעין ארטן
נציג מ. השיכון	רחמים הדר
נציג משרד השיכון	פינקלשטיין גבריאל
נציגת המשרד לאיכות הסביבה	ליאורה גולמב
נציגת השר להגנת הסביבה	ורד זיסו כהן
נציגת השר להגנת הסביבה	עידית צילה אורלב
נציג תאגיד המים - מעיינות דרום	אייל עמרם
נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת	מר גיטלין דימיטרי
מפקחת בטיחות אש (כיבוי)	אדווה אמזלג

סגל:

מהנדס העיר	רפי בן דוד
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים
מנהל מחלקת רישוי עסקים	טל שמשון
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל
ס. מנהלת מח' רישוי ובניה	יעל סיסו
מנהל תחום גביה	עו"ד תורג'מן רוני
מבקר העירייה	מירב בנאקוט
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יהודה ירמולובסקי
בודקת היתרים לוועדה לתו"ב	קנדלקר שירן

מס' דף: 2

בודקת היתרים לועדה לתו"ב
בודקת היתרים לועדה לתו"ב

וקנין בת חן
אבוטבול יסמין

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 410 מיום 25/01/2022 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

כללי:

אישור חברי הועדה לדו"ח שנתי על פעילויות האכיפה בועדה לשנת 2021.

חוות דעת מהנדס העיר:

מצורף בזאת (בסוף סדר היום). דו"ח פעילות הפיקוח שנכתב ע"י מנהלת הפיקוח הגב' סיגל פינקר. הדו"ח כולל בין היתר סקר עבירות בניה, תכנית עבודה לשנת 2022 סוגי עבירות והיקפיהן, תהליכי אכיפה, הכנסות, קנסות וגבייתם וכן השוואה תפוקת הוועדה ביחס לשנה הקודמת. **ממליץ לאשר את הדוח.**

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 411 בתאריך: 28/02/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0352591	רח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל בדימונה.	39526	8	8	4
2	607-1030519	מגורים ברח' הר מוריה 41 מגרש 487 שכ' הר נוף דימונה .	400505	1	1	5
3	607-0999268	מגורים בהר ארבל 43 מגרש 278 שכ' הר נוף דימונה	100324	4	4	6

סעיף: 1	תכנית מפורטת: 607-0352591
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022	

שם: רח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל בדימונה.

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 14

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/02/101/43

בעלי עניין:

♦מתכנן:	יהודה ליכט
♦	גולן אזוט
♦מגיש:	אלברט בוגנים
♦	ירדנה בוגנים
♦	זהבה ביטון
♦	עופר ביטון

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39526

, 9, 8

מטרת הדיון

מתן תוקף לאחר 60 ימי הפקדה שעברו ללא התנגדויות

מטרת התכנית

הסדרת מצב הקיים לדירות 19/1, 21/2 רח' אבן גבירול שכי חכמי ישראל

ח ו ת ד ע ת ה מ ה נ ד ס :

ממליץ לאשר את התוכנית

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 607-1030519**
 סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

שם: מגורים ברח' הר מוריה 41 מגרש 487 שכ' הר נוף דימונה .

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
כפיפות	1066/מק/25
שינוי ל-	34/101/02/25
שינוי ל-	607-0572024

בעלי עניין:

מתכנן:	חיית שטרית
♦	ח.אוסקר גרינברג
רמ"י:	רמ"י
♦	ראם פרץ

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 400505

1

מטרת הדיון

הפקדת תכנית

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים ע"י שינויים תכנוניים

שינוי קווי בניין ושינוי מפלס הכניסה הקובעת.

שכ' הר נוף, רח' הר מוריה 41 מגרש 487.

חנות דעת המהנדס:

התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים בבית מגורים

בשכ' הר נוף ברח' הר מוריה 41.

בין היתר התכנית מבקשת לשנות קווי בניין ואת מפלס הכניסה הקובעת.

ממליץ לאשר את הפקדת התכנית.

סעיף: 3	תכנית מתאר מקומית: 607-0999268
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022	

שם: מגורים בהר ארבל 43 מגרש 278 שכ' הר נוף דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 9 **גרסת תשריט:** 8

יחס	לתכנית
שינוי ל-	1066/מק/25
שינוי ל-	34/101/02/25

בעלי עניין:

מתכנן:	חיית שטרית
♦	ג'אנה בובליק
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אבי דביר

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 100324
4

מטרת הדין

הפקדת תכנית

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים בבית מגורים בשכ' הר נוף, רח' הר ארבל 43. התכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, שינויים בהוראות בינוי והגדלת שטח תכסית.

חנות דעת המהנדס:

מדובר בהסדרת מצב קיים בבית מגורים בשכ' הר נוף התכנית מבקשת שינויי בקווי בניין צדדי ואחורי, הגדלת שטחי בנייה עיקריים מעל הקרקע ושטחי שירות מתחת לקרקע, הגדלת שטח תכסית ושינויים בהוראות בינוי. ברח' הר ארבל 43 מגרש 278.

מס' דף: 8

תאריך: 21/02/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 411 בתאריך: 28/02/22

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכי הר נוף	ניסן נפתלי	122			2016146	20220196	1
9	שכי הר נוף	ניסן נפתלי	124			2016147	20220198	2
10	שכי הר נוף	ניסן נפתלי	127			2016145	20220199	3
11	שכי הר נוף	ניסן נפתלי	128			2016144	20220200	4
12	שכי ממשית	אוחנה שירן	268	73	39529	2004147	20211087	5
14	שכי הר נוף	יניב ס.א לבנין ופיתוח 1983	108			2014079	20210866	6
15	שכי הר נוף	גבאי עמרם	474	1	400505	2021102	20220128	7
17		כהן ירון ודפנה	255	87	39529	99131	20210839	8
18	שכי השחר (מזרחית)	נחמיאס תמיר ואורית	173	33	39866	2021084	20211272	9
20	שכי הר נוף	א.אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ	1000	1	400505	2021081	20220127	10
21	שכי הר נוף	רוזנברג יעקב	393	1	400495	2021001	20211186	11
22	שכי השחר (מזרחית)	גרינברג אילן ויסמין	276	17	39862	2021014	20210734	12

מספר בקשה: 20220196 תיק בניין: 2016146

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

♦ ניסן נפתלי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אריק אבוטבול

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר מוריה 1 דימונה

גוש וחלקה: מגרש: 122

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בקשה לחידוש היתר מספר: 20160290 שאושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מספר: 354

מיום 30/07/2017 לבניית שני מבנים הכוללים סה"כ 8 יח"ד בהקלה בקווי בניין אחורי וצידי

בשיעור של עד 10%, וכן הקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבנית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים

המותרים בהתאם למותר ע"פ תקנות התגוננות אזרחית.

שכ' הר נוף, רח' הר מוריה 1,3,5,7,9,11,13,15 מגרש 122.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור הג"א

- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.

- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

2016147	תיק בניין :	20220198	מספר בקשה :	סעיף 2:
28/02/2022				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 411 בתאריך :

מבקש:

♦ ניסן נפתלי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אריק אביטבול

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר מוריה 17 דימונה

גוש וחלקה: מגרש: 124

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בקשה לחידוש היתר מספר: 20160291 שאושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מספר: 352 מיום 29/05/2017 לבניית 2 מבנים דו משפחתיים וכן מבנה בודד - סה"כ 5 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבנית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר ע"פ תקנות התגוננות אזרחית.

שכ' הר נוף, רח' הר מוריה 17,19,21,23,25 מגרש 124.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור הג"א

- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.

- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

2016145	תיק בניין :	20220199	מספר בקשה :	סעיף 3:
28/02/2022 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 411

מבקש:

♦ ניסן נפתלי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אריק אבוטבול

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין :

כתובת הבניין: הר גריזים 3 דימונה

גוש וחלקה : מגרש: 127

תכנית : 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בקשה לחידוש היתר מספר : 20160289 שאושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מספר : 352 מיום 29/05/2017 לבניית מבנה טורי הכולל 5 יח"ד בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%, הקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבנית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר ע"פ תקנות התגוננות אזרחית וכן הקלה מתכנית בינוי לעניין החניות. שכי' הר נוף, רח' גריזים 3,5,7,9,11 מגרש 127.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור הג"א

- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.

- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

2016144	תיק בניין :	20220200	מספר בקשה :	סעיף 4:
28/02/2022 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 411

מבקש:

♦ ניסן נפתלי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אריק אביטבול

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר גריזים 13 דימונה

גוש וחלקה: מגרש 128:

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בקשה לחידוש היתר מספר: 20160288 שאושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מספר: 354

מיום 30/07/2017 לבניית 2 מבנים דו משפחתיים - סה"כ 4 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 4

מ"ר לבנית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר ע"פ תקנות

התגוננות אזרחית.

שכ' הר נוף, רח' הר גריזים 13,15,17,19 מגרש 128.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור הג"א

- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.

- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

סעיף 5:	מספר בקשה: 20211087	תיק בניין: 2004147
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022		

מבקש:

• אוחנה שירן

בעל הנכס:

• רמ"י

עורך:

• חיית שטרית

בודק הבקשה:

• וקנין בת חן

מודד:

• מחאגנה אברהם אבו שקרה

אחראי בקשה:

• בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000076657

כתובת הבניין: מונפור 2 דימונה

גוש וחלקה: 39529 73 מגרש: 268

תכנית: 132/03/25

מהות הבקשה:

הרחבת ממ"ד בהקלה מותרת מקווי בניין אחורי עפ"י סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה, סגירת נישה בחזית קדמית בהקלה מנספח בינוי (לגיטימציה), בניית בריכת שחיה בהקלה מקו בניין מותר וכן משטח תכסית מותרת בשיעור של כ 8.71 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר ופתיחת פתח בגג לאיוורור טיבעי ובניית חומה בחזית אחורית (לגיטימציה). שכ' ממשית, רח' מונפור 2, מגרש 268

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	166.00	132/03/25	5.3	99.36	104.7	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	27.00	132/03/25	0.0	27.00	27.0	כן
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	127.00	132/03/25	3.9	126.36	135.7	לא
קו בנין קדמי	מטר	5.00	132/03/25	0.0	10.42	10.4	כן
קו בנין צידי-ימני	מטר	5.00	132/03/25	0.0	8.13	8.1	כן
קו בנין צידי-שמאלי	מטר	0.00	132/03/25	0.0	0.00	0.0	
קו בנין אחורי	מטר	2.50	132/03/25	0.0	0.45	0.4	לא

הערות בדיקת השוואות זכויות:

הרחבת ממ"ד בהקלה מותרת מקו בניין אחורי עפ"י סעיף 151(ג) וכן הקלה בשטח תכסית מותרת בשיעור ל 8.71 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מס' דף: 14

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

2014079	תיק בניין :	20210866	מספר בקשה :	סעיף 6:
28/02/2022				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 411 בתאריך :

מבקש:

♦ יניב ס.א לבנין ופיתוח 1983

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ עשור אודי יהודה

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט- גולן אזוט
מרכז הנגב 19 באר שבע

אחראי בקשה:

♦ בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין: 9711722167

כתובת הבניין: הר שניר 2 א דימונה

גוש וחלקה: מגרש: 108

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

- שיוני תכנון לבניית 10 יח"ד מתוך 12 יח"ד מהיתר מס' 20140213 בהקלה הבאות :
1. העברת זכויות בנייה משטח שירות מעל הקרקע לשטח שירות מתחת לקרקע בשיעור של כ 123.62 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
 2. הקלה בקו בניין אחורי מ 4.00 מ' מותר ל 3.60 מ'.
 3. הקלה בקו בניין צדדי מ 3.00 מ' מותר ל 3.60 מ'.
- בשכ' הר נוף, רח' הר שניר 2 א', מגרש 108

חנות דעת המהנדס:

לאחר בדיקת התוכנית נמצא כי נוסח הפרסום אינו תואם תכנית אי לכך ובהתאם לזאת
בקשה מובאת לסירוב.

מספר בקשה: 20220128 תיק בניין: 2021102

סעיף: 7

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

* גבאי עמרם

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* אוחנה אריה נסים

בודק הבקשה:

* קנדלקר שירן

מודד:

* מחאגנה אברהים אבו שקרה

אחראי בקשה:

* שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000126704

כתובת הבניין: הר מוריה 34 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 474

תכנית: 34/101/02/25, 1066/מק/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צדדים ואחורי בשיעור של עד 10%,
 הקלה בקו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות בשיעור של עד 50%,
 בהקלה ע"י העברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל הקרקע לשטח שירות
 מתחת לקרקע בשיעור של כ- 19.45 מ"ר והעברת זכויות בניה משטחי שירות
 מעל הקרקע לשטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור של כ- 26.11 מ"ר ללא
 תוספת שטחים מעבר למותר.
 שכ' הר נוף, רח' הר מוריה 34 מגרש 474.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	200.00	34/101/02/25	167.1	0.00	167.1	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	35.00	34/101/02/25	8.8	0.00	8.8	כן
שרות	מ"ר	60.00	34/101/02/25	105.5	0.00	105.5	לא
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	249.75	34/101/02/25	186.9	0.00	186.9	כן
קו בנין קדמי	מטר	4.00	34/101/02/25	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין צידי-ימני	מטר	3.00	34/101/02/25	2.7	0.00	2.7	לא
קו בנין צידי-שמאלי	מטר	3.00	34/101/02/25	2.7	0.00	2.7	לא
קו בנין אחורי	מטר	4.00	34/101/02/25	3.6	0.00	3.6	לא

הערות בדיקת השוואות זכויות:

קיימת הקלה של עד 50% מקו בניין לבריכת שחיה

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מסי דף: 17

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

99131	תיק בניין :	20210839	מספר בקשה :	סעיף 8:
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 411 בתאריך : 28/02/2022				

מבקש:

* כהן ירון ודפנה

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* חייט שטרית

בודק הבקשה:

* אבוטבול יסמין

מודד:* ח.אוסקר גרינברג - גרופ הנדסה ומדידות
שכ 4 86 ערעה-בנגב**אחראי בקשה:**

* יסמין אבוטבול

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין: 10000059931**כתובת הבניין: מונפור 28 דימונה**

גוש וחלקה: 39529 87 מגרש: 255

מהות הבקשה:תוספת בניה בחזית קדמית בהקלה מנספח בינוי וכן בניית מחסן בחזית אחורית בהקלה בגובה מחסן ובשינוי מיקום 0.00 צידי על פי תכנית מפורטת החלה במקום (לגיטימציה) והריסת דיקט הגובל עם השכן והחזרת המצב לקדמותו.
שכ' ממשית, רח' מונפור 28 מגרש 255**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	100.2	97.26	3.0	132/03/25	166.00	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	17.8	6.00	11.8	132/03/25	27.00	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
	118.1	103.26	14.8	132/03/25	193.00	מ"ר	סה"כ שטחי בניה
	118.1	103.26	14.8	132/03/25	127.00	אחוז	תכנית - מעל לכניסה הקובעת
כן	0.0	0.00	0.0	132/03/25	5.00	מטר	קו בנין קדמי
כן	0.0	0.00	0.0	132/03/25	0.00	מטר	קו בנין צידי-ימני
כן	0.0	0.00	0.0	132/03/25	2.50	מטר	קו בנין צידי-שמאלי
כן	0.0	0.00	0.0	132/03/25	3.50	מטר	קו בנין אחורי

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

סעיף 9: מספר בקשה: 20211272 תיק בניין: 2021084
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

* נחמיאס תמיר ואורית

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* אוחיון יוסף

בודק הבקשה:

* וקנין בת חן

מודד:* מחאגנה אברהם אבו שקרה
אום אל-פחם 22**מפקח:**

* סיגל פינקר

אחראי בקשה:

* בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000106818

כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 14 דימונה

גוש וחלקה: 39866 33 מגרש: 173

תכנית: 607-0619924

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צדדים בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים, הקלה בקו בניין צדדי מזרחי בשיעור של עד 30% ללא פתחים מעבר לקו בניין מותר וכן הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של כ 2.60 מ"ר ללא תוספת פתחים מעבר למותר. שכ' השחר רח' הרב אברהם קוק 14, מגרש 173

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	228.00	146/03/25	184.6	0.00	184.6	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	50.00	146/03/25	19.2	0.00	19.2	כן
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	182.00	146/03/25	182.0	0.00	184.6	לא
קו בנין קדמי	מטר	5.00	146/03/25	5.0	0.00	5.0	כן
קו בנין צידי-ימני	מטר	3.00	146/03/25	2.7	0.00	2.7	לא
קו בנין צידי-שמאלי	מטר	5.00	146/03/25	3.5	0.00	3.5	לא

הערות בדיקת השוואות זכויות:

בהקלה מקווי בניין צדדים בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים, הקלה בקו בניין צדדי מזרחי בשיעור של עד 30% ללא פתחים מעבר לקו בניין מותר וכן הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של כ 2.60 מ"ר ללא תוספת פתחים מעבר למותר.

חנות דעת המהנדס:

מס' דף: 20

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

סעיף: 10 מספר בקשה: 20220127 תיק בניין: 2021081
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

* א.אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* פליישר רוך

בודק הבקשה:* וקנין בת חן
דימונה**מודד:**

* ארד אבי

יוסי הבורסקאי 1 דירה 108 באר שבע

אחראי בקשה:

* בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000129265

כתובת הבניין: הר הצופים 1 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 1000

מהות הבקשה:

מהות הבקשה: בניית 9 מבנים משפחתיים (סה"כ 18 יח"ד), 12 יח"ד בעלות קומה אחת ו-6 יח"ד דו קומתיות בהקלות הבאות:

בדיקת השוואות זכויות:

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	2333.9	0.00	2333.9	607-0950428	2335.00	מ"ר	שטחים למטר עיקריות - מעל לכני
כן	223.0	0.00	223.0	607-0950428	657.00	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
כן	2211.8	0.00	2211.8	607-0950428	3157.20	מ"ר	תכסית - מעל לכניסה הקובעת
כן	4.1	0.00	4.1	607-0950428	4.00	מטר	קו בנין קדמי
כן	3.0	0.00	3.0	607-0950428	3.00	מטר	קו בנין קדמי
כן	4.2	0.00	4.2	607-0950428	4.00	מטר	קו בנין צידי-שמאלי
כן	3.0	0.00	3.0	607-0950428	3.00	מטר	קו בנין צידי-ימני

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- חוות דעת שרותי כבאות

סעיף: 11 מספר בקשה: 20211186 תיק בניין: 2021001
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

* רוזנברג יעקב

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* שיטרת חיית

בודק הבקשה:

* אבוטבול יסמין

מודד:* מחאגנה אברהם אבו שקרה
אום אל-פחם**אחראי בקשה:**

* יסמין אבוטבול

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000063398

כתובת הבניין: הר דב 5 דימונה

גוש וחלקה: 400495 1 מגרש: 393

מהות הבקשה:בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים של עד 10% ללא תוספת שטחים מעבר למותר,
שכ' הר נוף, רח' הר דב 5 מגרש 393.**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	163.0	0.00	163.0	34/101/02/25	200.00	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	32.9	0.00	32.9	34/101/02/25	35.00	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
כן	195.9	0.00	195.9	34/101/02/25	295.00	מ"ר	סה"כ שטחי בניה
כן	195.9	0.00	195.9	34/101/02/25	229.05	אחוז	תכסית - מעל לכניסה הקובעת
כן	0.0	0.00	0.0	34/101/02/25	4.00	מטר	קו בנין קדמי
לא	2.7	0.00	2.7	34/101/02/25	3.00	מטר	קו בנין צידי-ימני
לא	2.7	0.00	2.7	34/101/02/25	3.00	מטר	קו בנין צידי-שמאלי
כן	0.0	0.00	0.0	34/101/02/25	4.00	מטר	קו בנין אחורי
כן	6.1	0.00	6.1	34/101/02/25	9.00	אחוז	אחסנה

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

סעיף: 12 מספר בקשה: 20210734 תיק בניין: 2021014
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 28/02/2022

מבקש:

* גרינברג אילן ויסמין

בעל הנכס:

* רמ"י

עורך:

* זוהר תמיר

בודק הבקשה:

* וקנין בת חן

מודד:* מחאגנה אברהמים אבו שקרה
אום אל פחם**אחראי בקשה:**

* בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 1000067822

כתובת הבניין: סרן עודד אמיר 12 דימונה

גוש וחלקה: 39862 17 מגרש: 276

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צדדי ל 2.7 מ' במקום 3.00 מ' בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים, הקלה במפלס ה 0.00 האחורי מתוכנית בינוי מאושרת וכן הקלה לבניית גיקוזי מעבר לקווי בניין מותרים.
שכ' השחר, רח' סרן עודד אמיר 12, מגרש 276.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
קו בנין צידי-שמאלי	מטר	3.00	146/03/25	2.7	0.00	2.7	לא
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	209.00	146/03/25	196.1	0.00	196.1	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	50.00	146/03/25	16.6	0.00	16.6	כן
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	167.00	146/03/25	150.1	0.00	150.1	כן
קו בנין קדמי	מטר	5.00	146/03/25	7.0	0.00	7.0	כן
קו בנין צידי-ימני	מטר	3.00	146/03/25	3.0	0.00	3.0	כן
קו בנין אחורי	מטר	5.00	146/03/25	7.4	0.00	7.4	כן

הערות בדיקת השוואות זכויות:

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10% מקווי בניין מותרים

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

עיריית דימונה
הועדה לתכנון ובנייה



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דימונה

דו"ח על פעילויות האכיפה בוועדה ב-2021

מוגש ע"י יושב ראש הוועדה, 16.2.2022

דו"ח זה מסכם את פעילויות האכיפה שוועדה המקומית דימונה ביצעה במהלך 2020.

דו"ח זה יוצג בפני ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חתום על ידי יו"ר הוועדה. לאחר מכן יועבר הדו"ח לרשות לאכיפה במקרקעין, המרכזת את הנתונים מכל הוועדות בארץ, לצורך הצגתם בכנסת ובממשלה.

פרק א', נתונים כמותיים

תוכן העניינים:

עמ' 3	סיכום נתונים הוועדה
עמ' 4-5	נתונים כלליים על מרחב התכנון ועל הוועדה
עמ' 6	סקר עבירות בנייה – תוצרים ומסקנות
עמ' 7-9	תכנית עבודה לשנת 2021 – תכנון מול ביצוע
עמ' 10-11	מקורות איתור העבירות
עמ' 12	עבירות בנסיבות מחמירות
עמ' 13	סוגי העבירות והיקפן
עמ' 14-16	הליכי האכיפה
עמ' 17	קנסות וגבייתם
עמ' 18	מפת העבירות שטופלו
עמ' 19-20	השוואת תפוקות הוועדה ביחס לשנה קודמת
עמ' 21-25	פרק ב', מסקנות והשלכות

סיכום נתוני הוועדה לשנת 2021

היקפי הפעילות באכיפה פלילית:

1. מפקחי הוועדה העבירו לתביעה 27 תיקי חקירה, 8 מהם לצורך סגירת תיק ו-19 ממתנינים להגשת כתב אישום;
2. התובעים בוועדה הגישו לבתי המשפט 7 כתבי אישום, והללו ממתנינים לגזרי הדין;
3. בתי המשפט פסקו 7 גזרי דין בתיקי תכנון ובניה במרחב התכנון המקומי;
4. התביעה גיבשה 0 הסדרים עם מבצעי עבירות והעבירה אותם לאישור הפרקליטות;
5. הפרקליטות אישרה 0 הסדרים מותנים במרחב התכנון המקומי.

היקפי הפעילות באכיפה מינהלית:

1. מפקחי הוועדה הדביקו 4 צווי הריסה על מבנים לא חוקיים, שעוד לא נהרסו;
2. 9 מבנים לא חוקיים נהרסו לאחר שהודבקו עליהם צווי הריסה מנהליים; (2 מתוכם הודבקו בשנת 2020).
3. 18 מבנים לא חוקיים נהרסו בעקבות הליכי אכיפה אחרים;
4. מתוך כלל ההריסות שבוצעו, הוועדה¹ הרסה 3 מבנים, והשאר היו הריסות עצמיות;
5. מפקחי הוועדה מסרו 2 צווי הפסקת שימוש לשימושים אסורים;
6. 5 שימושים אסורים הופסקו במרחב התכנון בגלל פעילויות אכיפה.

היקפי הפעילות באכיפה שיפוטית:

1. מפקחי הוועדה מסרו 0 צווי מניעה שיפוטיים;
2. מפקחי הוועדה מסרו 0 צווי הפסקה שיפוטיים;
3. מפקחי הוועדה מסרו 0 צווי הריסה ללא הליך פלילי (לפי ס' 239).

היקפי הפעילות באכיפה באמצעות קנסות מנהליים (רק בוועדות עצמאיות):

דימונה לא וועדה עצמאית.

נתונים לגבי הוועדה

מרחב התכנון

העיר דימונה הוקמה בשנת 1955, העיר מאופיינת בבנייה מגוונת, שכוללת מחד "בנייני רכבת" ישנים באופן יחסי, ומאידך נבנו בה יחידות דיור צמודות קרקע במודל "בנה ביתך".

¹ או הרשות לאכיפה במקרקעין

כיום מרבית הבנייה המרקמית מאופיינת בדירות גן גג ולצידה בנייה רוויה. שטח השיפוט של העיר הוא כ- 220,000 דונם שהוא שטח השיפוט הגדול במדינה. מתוך סך השטח, כ- 11,000 דונם שטח בנוי, 51,000 דונם שייכים לקמ"ג ועוד כ- 50,000 דונם שייכים לנבטים. גודל ממוצע של יחידת דיור בדימונה הוא: 105 מ"ר. ממוצע נפשות ליחידת דיור הוא 2.98. צפיפות האוכלוסיה בדימונה היא 207 תושבים לקמ"ר. גיל המבנים בעיר נע בין 66 שנים למבנים בשכונות הוותיקות לבין שכונות חדשות שנבנות בשנים אלו.

מאפייני האוכלוסייה

בדימונה מתגוררים 40,935 תושבים מתוכם 11,023 ילדים עד גיל 18 (26.92%), 25,075 תושבים בגיל עבודה 18-67 (61.26%) ו-4,837 קשישים (11.82%) גילאי 68 ומעלה. האוכלוסיה בדימונה מתאפיינת בחלוקה של 89.86% יהודים והשאר דתות אחרות. הדירוג החברתי כלכלי של התושבים בדימונה הוא 4. בדימונה קיימים 13,730 יחידות דיור ששטחם הכולל הוא 1,429,121 מ"ר. מתוך כלל יחידות הדיור בדימונה 13,522 הינם בתי אב מאוכלסים ו-208 דירות עמידר ריקות. בדימונה מתגוררים למעלה מ-2,500 בני קהילת העבריים. זוהי הקהילה הגדולה ביותר שלהם בישראל. העבריים בדימונה מתגוררים במרכז קליטה לשעבר ומקיימים קהילה שיתופית ומאוחדת. בשנת 2003 קיבלו בני הקהילה מעמד של תושבי קבע. בשנה זו הוקצתה שכונה חדשה "נופי מדבר" בעיר לאיכלוס קהילת העבריים. בימים אלה הם החלו בהגשת תוכניות ואף ניתנו מס' היתרי בנייה בשכונה הנ"ל.

כוח האדם העוסק באכיפה

מספר המפקחים המועסקים בוועדה, בנושאי תכנון ובניה הוא 4.

מצבת כוח אדם וכפיפות

ראש העיר, מר בני ביטון הינו יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה. עו"ד אריאל ללוש הינו יו"ר וועדת משנה, אליו כפוף מהנדס העיר. אינג' רפי בן דוד הינו מהנדס העיר, אליו כפופה מנהלת מח' פיקוח סיגל פנקר המשמשת גם כמפקחת

מס' דף: 28

ושלושה מפקחים נוספים.
לידה.

בנוסף, קיימת מפקחת בחופשת

כל המפקחים עברו קורס + הסמכה למפקחי בנייה ובעלי תעודה בתוקף. אין הפרדה בוועדה בין מפקחי רישוי למפקחי פיקוח.

תנאי עבודת המפקחים

המפקחים משתמשים בעבודתם ברכבם הפרטי. מקבלים 100% אחזקת רכב + 500 ק"מ דלק, מנהלת הפיקוח מקבלת עד 1000 ק"מ דלק (במידה ובוצעו נסיעות מחוץ לעיר).

המפקחים לובשים מדים לפי התקן של היחידה הארצית ונושאים תגי זיהוי.

לכל מפקח יש עמדה משלו במשרדי הפיקוח. החקירות מתנהלות במשרדי הפיקוח, לא קיים חדר חקירות בנפרד.

סקר עבירות בנייה – תוצרים ומסקנות

ביצוע הסקר

ב- 30.12.21 נשלח למר ירון טוראל – מנהלת הטמעת הרפורמה בוועדות מקומיות הארצית לאכיפה שלב ראשון בסקר עבירות בנייה שנעשה ע"י חברת "גאו-דע" בשיתוף עם יחידת הפיקוח – תוצרי הסקר שבוצעו בשטחים רגישים.

סקר השוואתי בין
סקר השוואתי בין השנים

בימים אלה אנו פועלים לקידום השלב השני :
השנים 2020-2017
2017-2013

פירוט ממצאי הסקר

בשטחים רגישים נמצאו 56 איתורים עם חריגות בנייה בדימונה.
מתוכם : 38 איתורים בבתי מגורים, 7 איתורים - בנייה מסביב לבתי כנסת,
3 איתורים - חריגות בנייה בקיוסקים, איתור אחד – חנייה בשטח משותף ובשצ"פ ו-7 איתורים –
מקבצי בנייה בשטח פתוח.
בימים אלה אנו עובדים לקדם את האכיפה באיתורים הנ"ל ובנוסף, להתקדם לשלב הבא בסקר
עבירות בנייה.
העבירות הנפוצות שנמצאו בסקר הן פלישה לשטח ציבורי והצמדתו לחצר פרטית בבתי פרטיים.
בחלקן גם קיימת בנייה בשטח זה.
גודל ממוצע של הפלישה הינו כ- 25 מ"ר.

האיזורים שנמצאו בעיתיים שבהם קיימות רוב הפלישות לשטח ציבורי הם שכונות הערבה והגבעה
הישנה שאלה הן שכונות ותיקות.

נושאים חריגים

בעקבות סקר עבירות הבנייה בשטחים רגישים נמצאו 7 איתורים של מקבצי בנייה בשטח פתוח
המרוחקים משטחי המגורים בעיר אך נמצאים בשטח המוניציפלי של דימונה.
מדובר על התיישבות בדואית, תופעה המוכרת בארץ בכלל ובדרום בפרט.
לוועדה המקומית אין כלים ויכולת לאכוף סוגי עבירות בנייה אלה.

מדיניות אכיפה

ע"פ מדיניות האכיפה של הועדה (שאושרה בועדה בתאריך 31.12.19) תינתן עדיפות לאכיפה לעבירות
בנייה הבאות :

1. בנייה חדשה בשכונות חדשות.
2. בנייה חדשה בשכונות ותיקות.
3. עבירות בשטחים רגישים.
4. עבירות שפוגעות בחזית האחידה של העיר.

5. עבירות שימוש בניגוד ליעוד הקרקע.
6. בנייה והשתלטות על שטחים משותפים.
7. טיפול בהשלכת פסולת בנייה בשטחים פתוחים ובאתרי בנייה תוך שיתוף פעולה עם גורמי אכיפה בשיטור העירוני.

מדיניות האכיפה של הוועדה לא עודכנה בעקבות סקר עבירות הבנייה מכיוון שקיים סקר רק בעבירות בשטחים רגישים וטיפול בעבירות אלה כבר קיים בעדיפות עליונה במדיניות האכיפה של הוועדה בדימונה.

תוכנית עבודה

מנהלת מחלקת פיקוח על הבנייה גיבשה תוכנית עבודה שנתית למפקחי הבנייה. תוכנית העבודה תשמש בסיס מרכזי לפעילות המפקחים ותסייע למפקחים להקצות משאבי זמן וסדר עדיפות בהתאם ליעדים שנקבעו. בנוסף תשמש התוכנית ככלי ניהולי לצורך בדיקת ההתקדמות והשיפור ביחס ליעדים שהוצבו.

תוכנית העבודה מבוססת על מדיניות האכיפה של הוועדה לתכנון ולכך המפקחים יתנו דגש על עבירות של בנייה חדשה בשכונות חדשות וותיקות.

בתוכנית העבודה השנתית קיימים יעדים כמותיים לעבודה אישית של כל מפקח והסבר מפורט על זמנים ותהליך העבודה.

בתחילת שנת 2021 בזמן שגובשה תוכנית העבודה לא היו עדיין ממצאי סקר מוכנים.

תוכנית עבודה 2021 – תכנון מול ביצוע

יחידת הפיקוח הציבה לעצמה מספר יעדים לשנת 2021, הן בעבודת הפיקוח עצמה והן יעדים ארגוניים ליחידת הפיקוח. להלן סקירה של היעדים שהוצבו והעמידה בהם בשנת 2021:

יעדים ארגוניים ליחידת הפיקוח:

1. הכשרת מפקחי אכיפה (מפקחים אדומים) - מפקחת אחת עברה קורס ריענון להכשרה ואת מבחן ההסמכה. כיום כל המפקחים בעלי הכשרה ותעודה בתוקף.

2. **עבודה לפי תצ"א אלכסונית** – המפקחים עברו הדרכה לשימוש בתצ"א שבוצעה בדצמבר 2020 ברזולוציה של 5 ס"מ לפיקסל ונעזרים בנתונים מהתצ"א לצורך עבודת הפיקוח.
3. **הכשרת מפקחים** – מפקחת נוספת עברה קורס של פיענוח תצ"א (סה"כ 2 מפקחות עברו קורס זה). יעדנו לשנת 2022 להכשיר מפקחים נוספים בקורס זה.
4. **הקצאת רכב ליחידת הפיקוח**- הדבר טרם נעשה, הוחלט כי יתבצע בתקציב 2022.
5. **קידום סקר עבירות בניה**- בדצמבר 2021 נשלח ליחידה הארצית לאכיפה שלב ראשון בסקר עבירות בניה שנעשה ע"י חברת "גאו-דע" בשיתוף עם יחידת הפיקוח: איתורים שבוצעו בשטחים רגישים.
יעדים בעבודת הפיקוח:

1. **פיקוח על עבודות הבניה המתבצעות בעיר והתראה על חריגות בניה**- יחידת הפיקוח עמדה ביעד ופיקחה על כל אזורי הבניה בעיר, תוך שימת דגש על בניה לפי תוכנית, על טיפול מתאים בפסולת בניה ושמירה על תשתיות בסביבות המגרשים. בשנת 2021 נפתחו 84 תיקי פיקוח ע"י המפקחים.
2. **אכיפה הדוקה על עבירות בניה שמבוצעות בשכונות החדשות וכן על בניה חדשה שמבוצעת ללא היתר גם בשכונות הישנות**- מפקחי הוועדה אוכפים באופן מידי עבירות בניה שמבוצעות בשכונות החדשות ופוגעות במראה האחיד של השכונה, על מנת לשמור על חזות חיצונית יפה לשכונות שזה עתה נבנו. וכן בדיקות באמצע בנייה לצורך איתור מוקדם של חריגות בניה ועצירתם.
3. **כמו כן- עבירות הבניה החדשות שבוצעו גם אם זה בשכונות הישנות, טופלו באופן מיידי. הריסת מבנים לא חוקיים**- בשנת 2021 הוצאו 11 צווי הריסה שמתוכם נהרסו 7 מבנים לא חוקיים. בשנה זו גם בוצעו הריסות של כל המבנים הלא חוקיים שבגיין הוצאו צווי ההריסה בשנת 2020.
4. **בנוסף, התבצעו עוד 12 הריסות של מבנים לא חוקיים ע"י הדיירים שטופלו בהליכים פליליים. טיפול מיידי בתלונות**- מפקחי הבניה טיפלו אופן מלא ומיידי בתלונות התושבים על חריגות בניה המבוצעות בעיר. בנוסף, המפקחים מעדכנים את מהלך הטיפול במערכת המקוונת של העירייה (סיטי קונקט). בשנת 2021 התקבלו וטופלו תוך 7 ימים 48 תלונות שנמצאו דרכם חריגות בניה ועוד מספר תלונות שהתקבלו ונבדקו תוך 7 ימים ולא נמצאו בהן חריגות בניה.
5. **שיתוף פעולה עם היחידה הארצית**- המפקחים משתפים פעולה באופן מלא עם היחידה הארצית, בין אם זה בדיווחים רבעוניים שוטפים הנעשים לשביעות רצון היחידה הארצית, ובין אם זה בבקשת עזרה מהיחידה הארצית בתיקים כבדים יותר בהם נדרשת עזרתם, בשנת 2021 הועדה לא נעזרה ביחידה הארצית לצורך הריסת מבנים.
6. **שיתוף פעולה בין הפיקוח על הבניה לפיקוח העירוני**- מפקחי הבניה ממשיכים את שיתוף הפעולה עם הפיקוח העירוני ומשלבים כוחות על מנת לטפל בקבלנים המשליכים פסולת בניה

והורסים תשתיות בסמוך למגרשם, ע"י דוחות שניתנים ע"י הפיקוח העירוני. בנוסף, נערכים סיורים באופן קבוע המשותפים לפיקוח העירוני ולפיקוח על הבניה, על מנת לאכוף את הנושא.

7. **ביצוע פיקוחים יזומים** – יחידת הפיקוח מבצעת פיקוחים יזומים, כל מפקח באיזור עליו הוא אחראי תוך השמת דגש לגילוי עבירות בנייה המתבצעות און ליין ובניות חדשות. בשנת 2021 נפתחו 35 תיקי חקירה בעקבות אכיפה יזומה של המפקחים.

8. **עבודה ע"פ נהלי היחידה הארצית לאכיפה** – המפקחים עובדים עם מדים ותגי זיהוי ע"פ התקן.

9. **תיעוד עבירות הבנייה במערכת ניהול הוועדה** – המפקחים פותחים תיקי פיקוח על כל עבירת בנייה שאותרה במערכת "קומפלוט", מערכת ניהול הוועדה. ומעדכנים על כל התפתחות בתיק.

10. **לסיכום - יחידת הפיקוח עומדת ביעדים לשביעות רצון מהנדס העיר.**

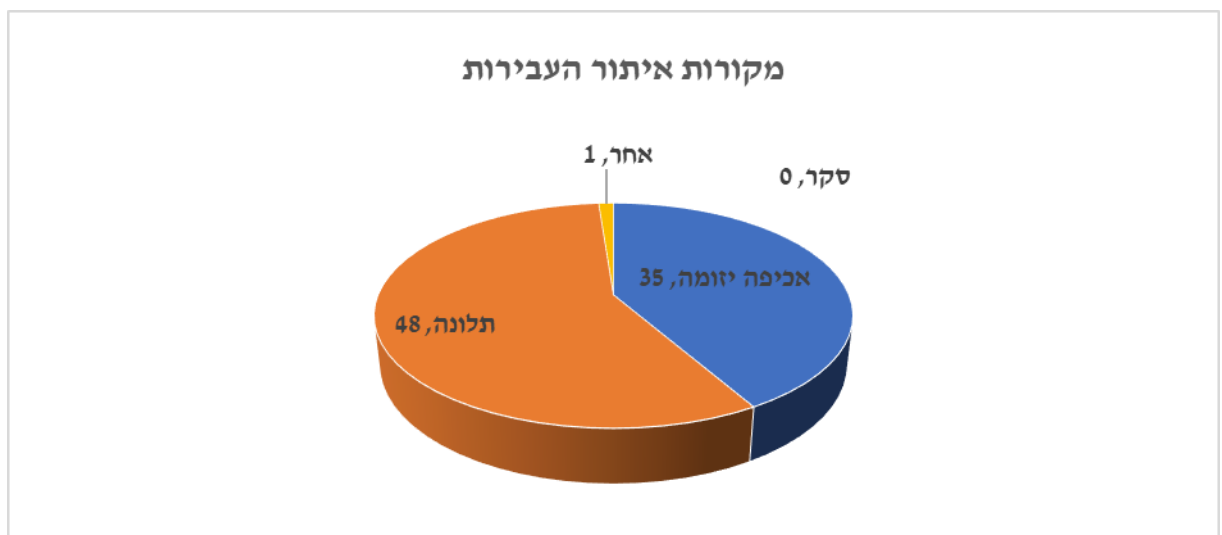
מקור איתור העבירות

את העבירות ניתן לאתר במספר דרכים:

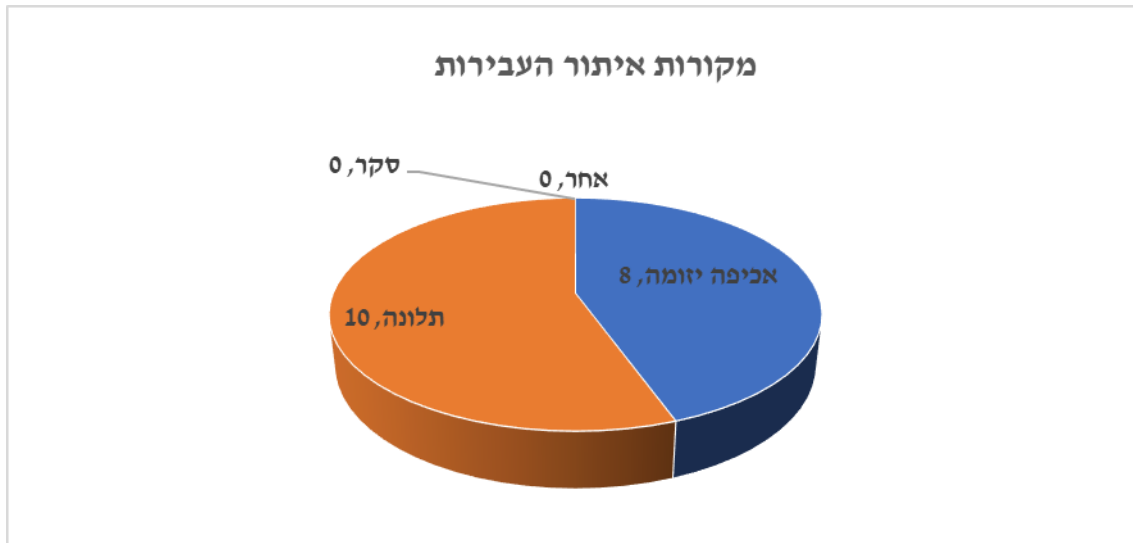
- **אכיפה יזומה.** איתור עבירות כתוצאה מחיפוש יזום של עבירות באזור מסוים, או תוך התמקדות בסוג מסוים של עבירות. ניתן לכוון את מבצעי האכיפה היזומה לאזורים או נושאים שהוועדה רוצה לעצור בהם את עבירות הבנייה.
- **תלונות תושבים.** איתור עבירות דרך הטיפול בתלונות של תושבים. הטיפול בתלונות מבטא הקשבה ומתן מענה לתושבים, אבל הוא גם מאלץ את המפקחים להקצות משאבים לעבירות שאינן בהכרח המטרידות ביותר, ומדלדל את המשאבים הדלים של הפיקוח.
- **סקר עבירות.** פעם בחמש שנים נדרשת כל וועדה מקומית לבצע סקר עבירות בניה מקיף, שמאפשר לזהות את מרבית עבירות הבנייה והשימוש. סקר העבירות מאפשר לזהות את כל העבירות במרחב התכנון, לבחור מתוכן את העבירות המטרידות ביותר ולטפל בהן.
- **תצלומי אוויר עיתיים.** הרשות לאכיפה, וחלק מהוועדות המקומיות, מזמינות צילום אווירי מדי תקופה (חודש, חודשיים או חצי שנה). השוואת צילום עדכני לצילום קודם מאפשר את האיתור של כל שינוי במרקם הבנוי. שיטת זו מבטיחה שליטה מלאה במרחב, ואיתור עבירות כבר בשלבי הבניה המוקדמים.

- **אחר.** יש דרכים נוספות לאיתור עבירות – עבירות שהמפקחים מצאו במקרה; מידע שהעבירה היחידה הארצית לאכיפה; דיווחים של עובדים אחרים ברשות; סקר הארנונה שהגזברות עורכת מעת לעת, ועוד.

להלן התפלגות מקור איתור העבירה של כל העבירות שטופלו בשנה האחרונה:



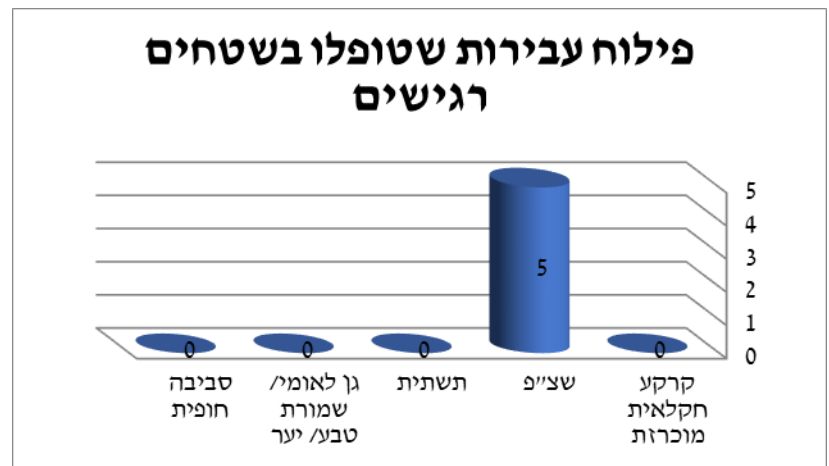
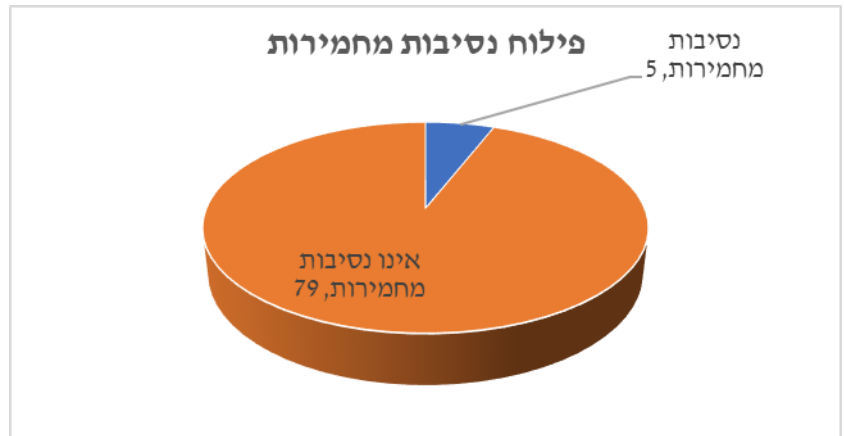
להלן התפלגות מקור איתור העבירה בהן היה שימוש בצווי הריסה מנהליים ובכאלה שהוגש בגינן כתב אישום בלבד.



עבירות בנסיבות מחמירות

החוק מפריד בין שני סוגים של עבירות: כאלה הפוגעות בכלל הציבור, או באינטרסים ממלכתיים; וכאלה שהשפעתן מצומצמת יותר. לעבירות מהסוג הראשון, שפוגעות בכלל הציבור, קוראים **עבירות בנסיבות מחמירות**, והן כוללות את הנסיבות הבאות:

- עבירות שפוגעות בתשתיות (דרכים, מסילות, קווי חשמל וכיו"ב);
 - עבירות הפוגעות בחופי הים;
 - עבירות הפוגעות בשטחים שיועדו לחקלאות;
 - עבירות הפוגעות במשאבי נוף וטבע (שמורות, גנים לאומיים, יערות ונופים);
 - ועבירות בשטחים המיועדים לרווחת הציבור (גנים, גינות, פארקים ודומיהם)
- מתוך 84 העבירות שהמפקחים בדימונה החלו בהליכים להסרתם או הסדרתם, 5 הן עבירות שהוגדרו בחוק כעבירות בנסיבות מחמירות.**

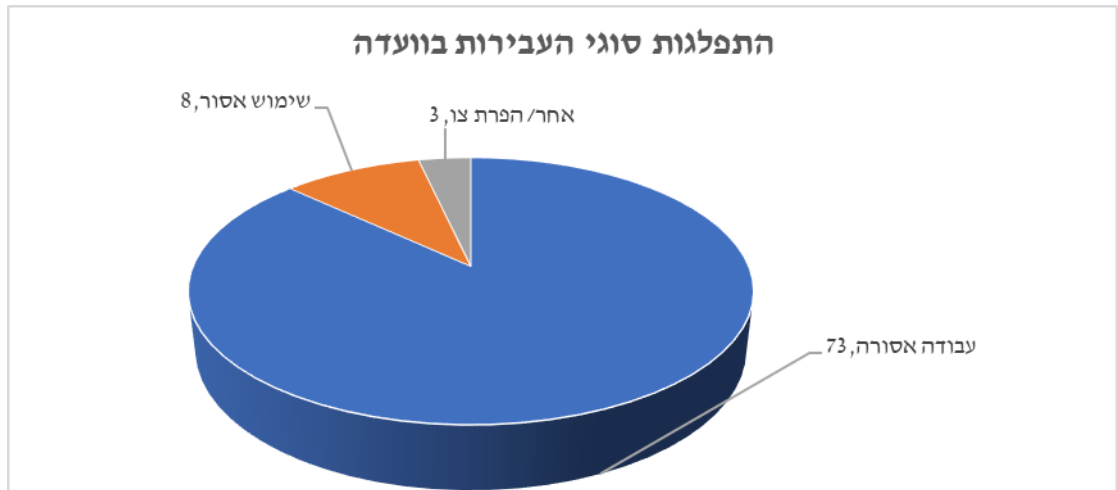


סוג העבירות והיקפן

החוק מכיר ב-3 סוגים של עבירות בניה:

- **עבודה אסורה** (בניה, חציבה, סלילה וכדומה).
- **שימוש אסור** (שימוש בקרקע או במבנה בשונה מכפי שנקבע בהיתר או בתכנית).
- **הפרת צו** (צו שיפוטי או מנהלי שהורה לעצור עבודות, להפסיק שימוש או להרוס מבנה).

מתוך כלל פעילויות האכיפה שבוצעו ב-2021, 73 כוונו כנגד עבודה אסורה (הקמת מבנים ללא היתר או חורגים מההיתר); 8 כוונו נגד שימוש אסור; ו-3 ננקטו כלפי מפרי צווים.



גודל העבירה הממוצע בו טיפלה הוועדה בשנת 2021 עמד על: 87.5 מ"ר.

הליכי האכיפה

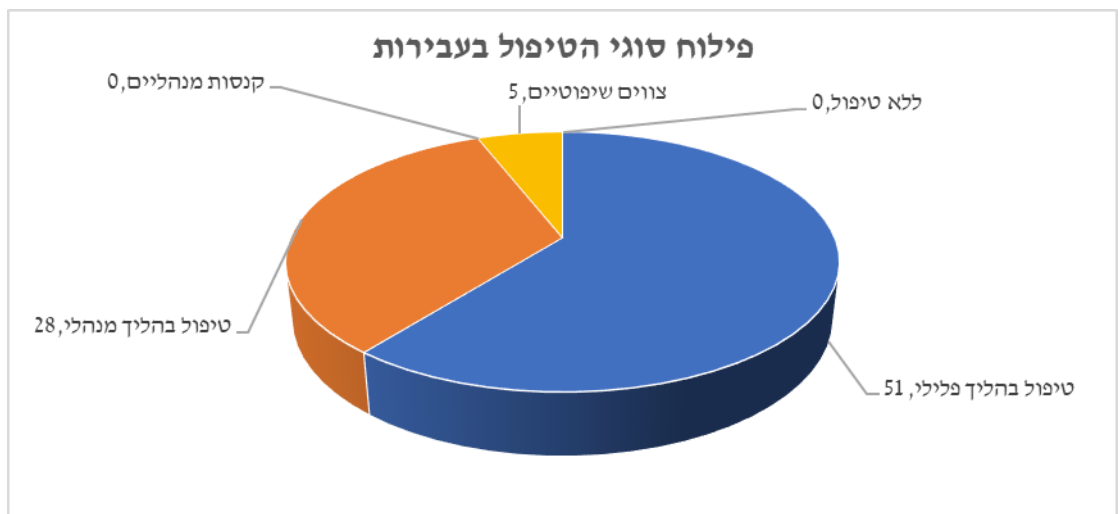
עבירות של **עבודה אסורה** (בניה, פיתוח) ושל **שימוש אסור** (שימוש שמבוצע בשטח פתוח או במבנה, והוא אינו תואם ליעוד הקרקע) ניתן להסיר, להפסיק או להסדיר בכמה דרכים:

- **אכיפה פלילית.** לאחר שהעבירה ומבצעה זוהו, ניתן להעמיד אותם לדין ע"י הגשת כתב אישום לבית המשפט. הליך מסוג זה (אכיפה פלילית) עלול להתמשך זמן רב.
- **צווים מנהליים.** אם העבירה אותרה בשלביה הראשונים (לעת ביצועה או תוך זמן קצר לאחר שהחל השימוש בה) ניתן לעצור אותה, ואף להרוס עבודות אסורות, באמצעות צווים מנהליים עליהם חתום מהנדס הוועדה או יושב הראש שלה. לשם כך יש לכוון את עבודת המפקחים לאיתור העבירות כבר בשלבי התהוותן. הליכים מסוג זה הם מהירים, יעילים ומרתיעים מאוד.
- **צווים שיפוטיים.** על צווי מניעה, הפסקה או הריסה שייחתמו ע"י שופטי בית המשפט לא חלה מגבלה באשר למועד ביצוע העבירה. ההליכים הללו הם בדרך כלל קצת פחות מהירים מצווים מנהליים, ולפיכך פחות מרתיעים.

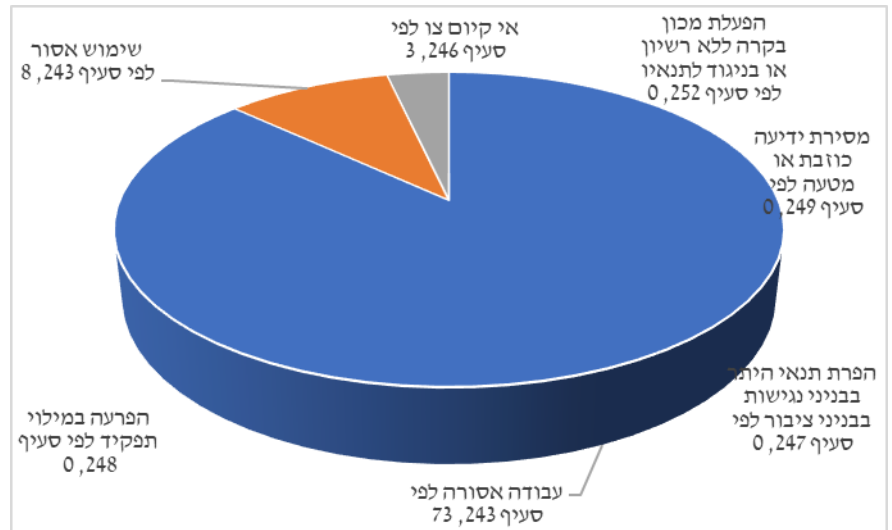
- **קנסות מנהליים**. בוועדות עצמאיות, שהוסמכו לכך ע"י שר הפנים, רשאי מנהל הפיקוח להטיל קנסות קצובים (שגובהם מוכתב בחוק ובתקנות) על עבירות תכנון ובנייה. קנסות אלה נועדו להביא להסרה מהירה של העבירות, וזאת ללא כל עונש שיושת על מי שיבחר בהסרת העבירה או הפסקת השימוש האסור.

במהלך 2021 ביצעו המפקחים של הוועדה המקומית דימונה 84 פעילויות אכיפה, מכל הסוגים. מתוכן 56 היו בהליכים פליליים, 28 היו באמצעות צווים מנהליים. 5 מתוך ההליכים הפליליים היו באמצעות צווים שיפוטיים.

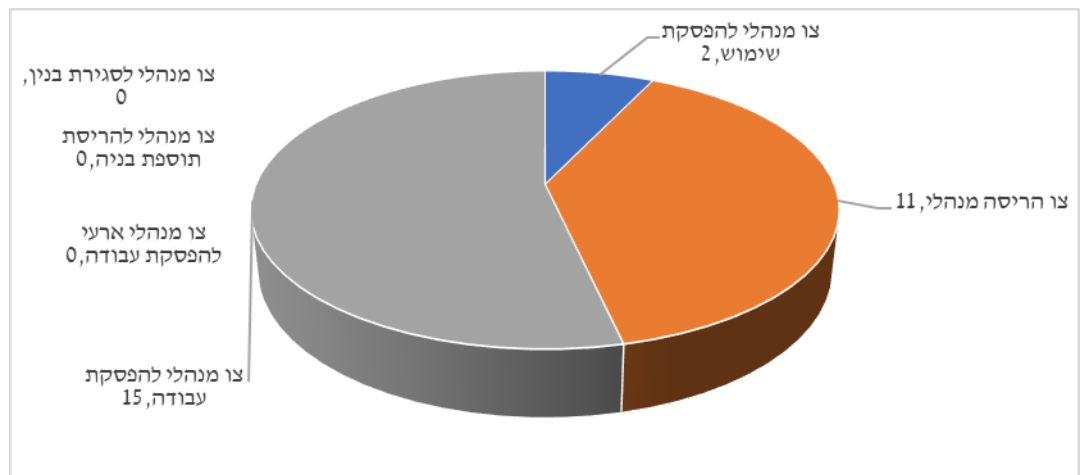
להלן פילוח סוגי הטיפול ופעולות האכיפה שבוצעו בהתאמה: (גרף מס' 5)



פילוח פעולות האכיפה - פלילי: (גרף מס' 6)

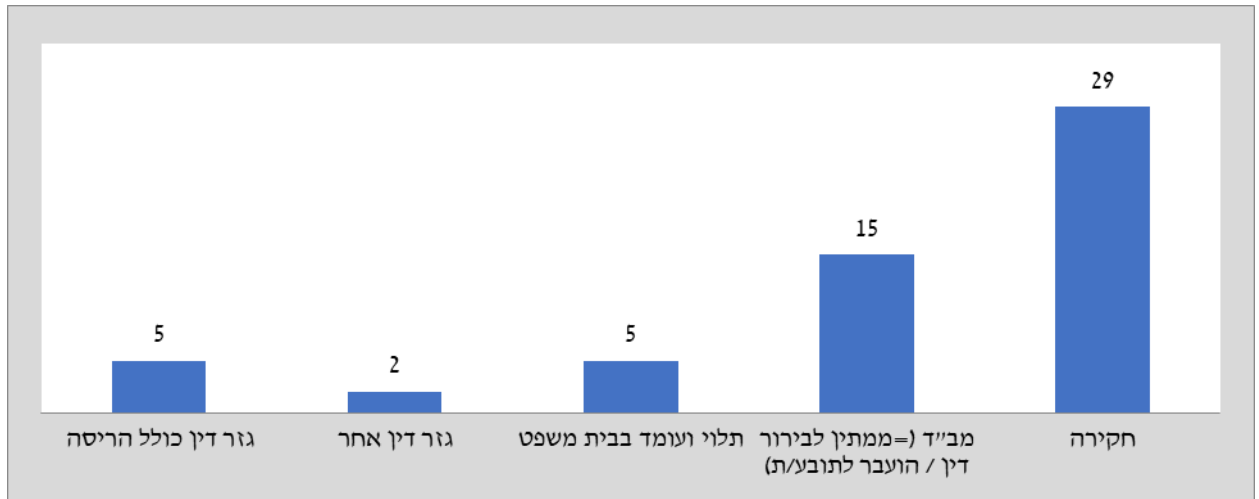


פילוח אכיפה – מנהלי: (גרף מס' 7)

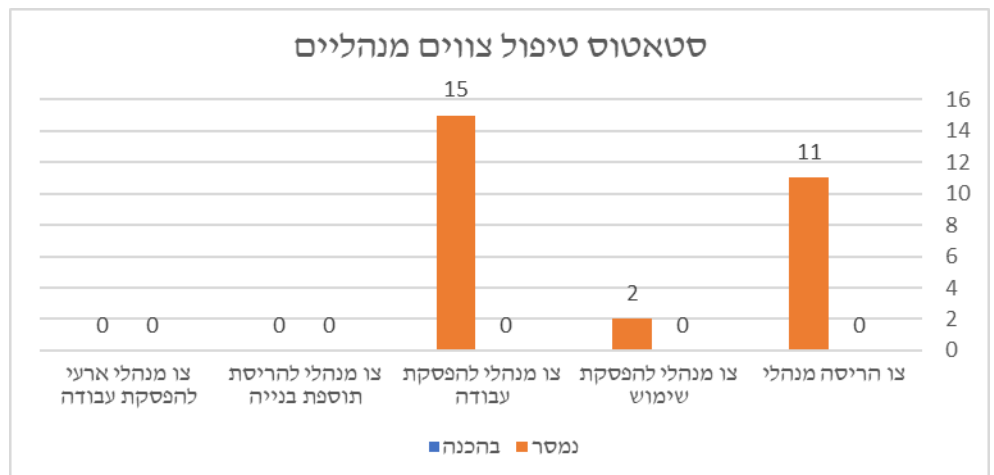


פילוח סטאטוס טיפול פלילי של תיקי חקירה וכתבי אישום בהם טיפלה הוועדה בשנה האחרונה:

(גרף מס' 8)



פילוח סטאטוס טיפול – צווים מנהליים: (גרף מס' 9)



פילוח סטאטוס קנסות מנהליים* (ועדות עצמאיות בלבד): (גרף מס' 10)

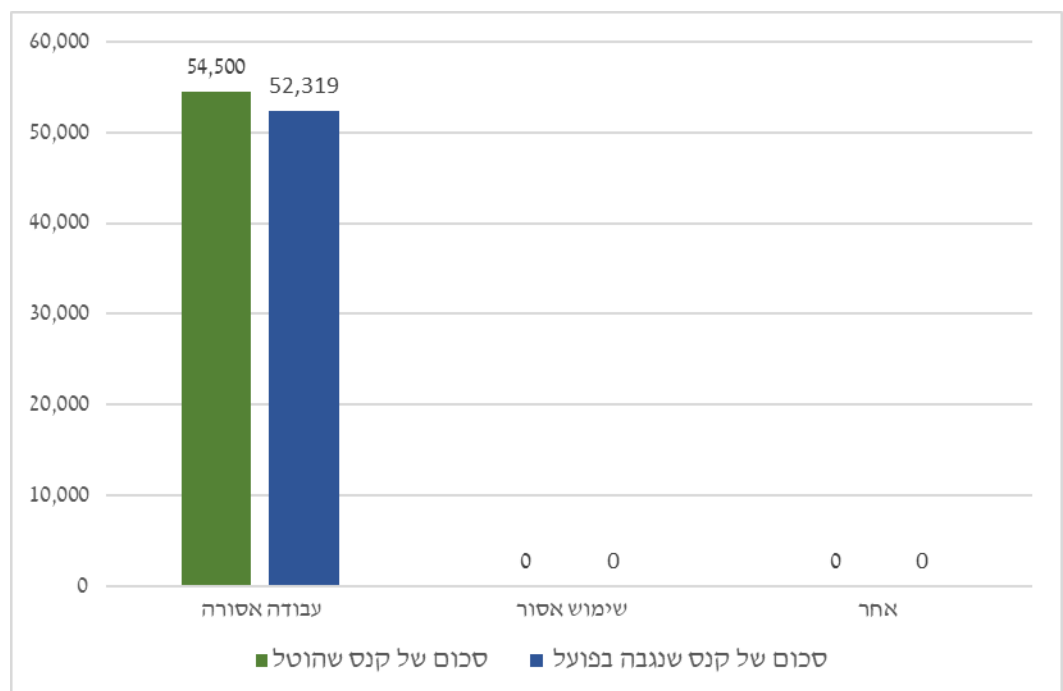
- דימונה אינה ועדה עצמאית.

קנסות וגבייתם

חלק גדול מהעונשים המוטלים על מי שביצע עבירות בנייה הם קנסות. הקנסות מוטלים על המבצעים באחת משלוש הדרכים הבאות:

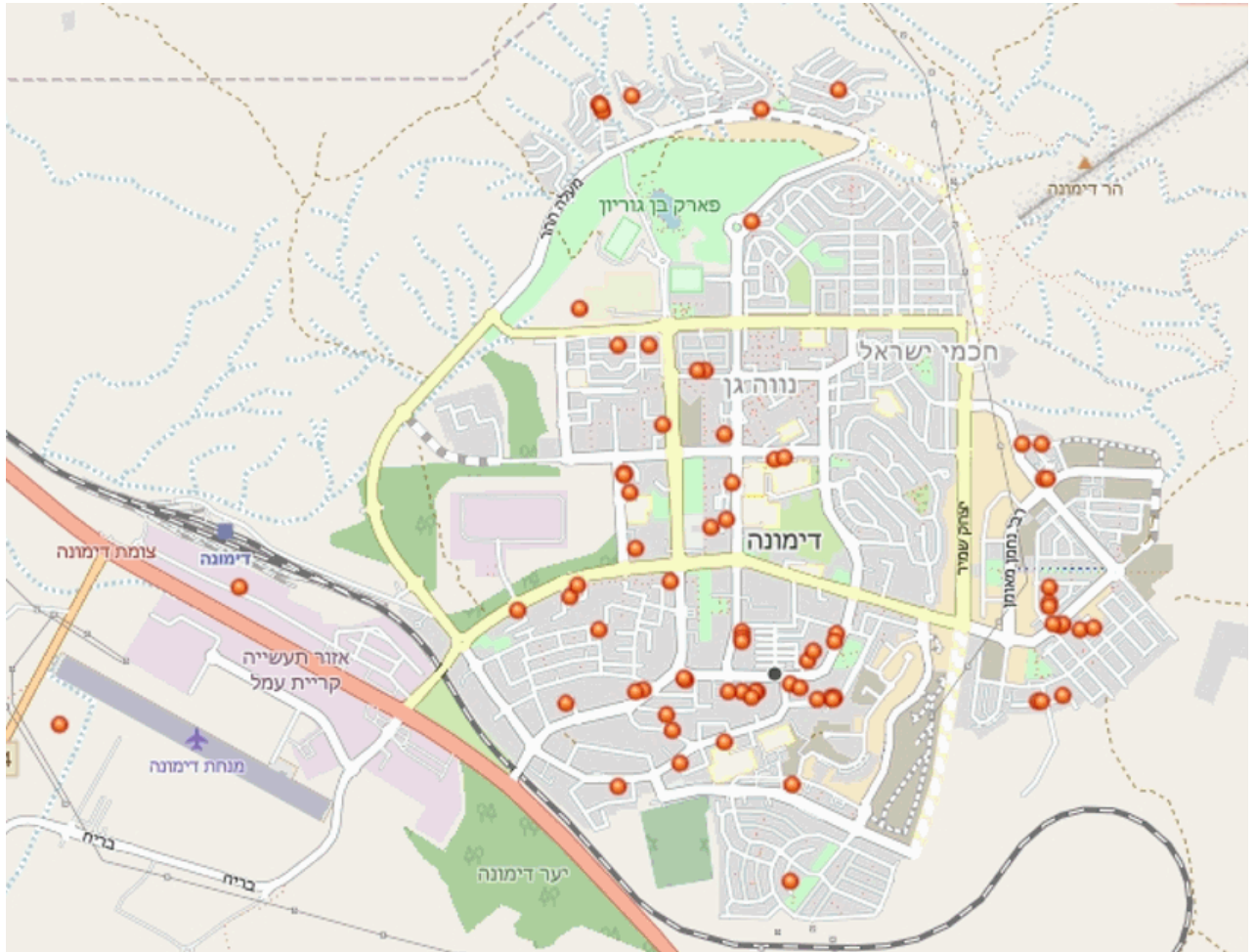
- קנס שהטיל בית המשפט על מבצע העבירה ;
 - הסדר מותנה – קנס שמבצע העבירה הסכים לשלם כדי לא לעמוד לדין פלילי ;
 - קנס מינהלי – קנס שהטילה הרשות המקומית (ועדות עצמאיות בלבד).
- בכל אחת מדרכי הענישה הללו יש לבצע פעולה נוספת לאחר הטלת הקנס – גבייתו. חשוב לזכור כי הקנס עובר לקופת הוועדה, ובוועדות של רשות מקומית אחת – לקופת הרשות המקומית.
- ב-2021 הוטלו כ- 7 קנסות, שהצטברו לסכום של 54,500 ₪. מתוכם נגבו 52,319 ₪.**

פילוח הקנסות שהוטלו ונגבו בפועל לפי סוג העבירה: (גרף מס' 11)

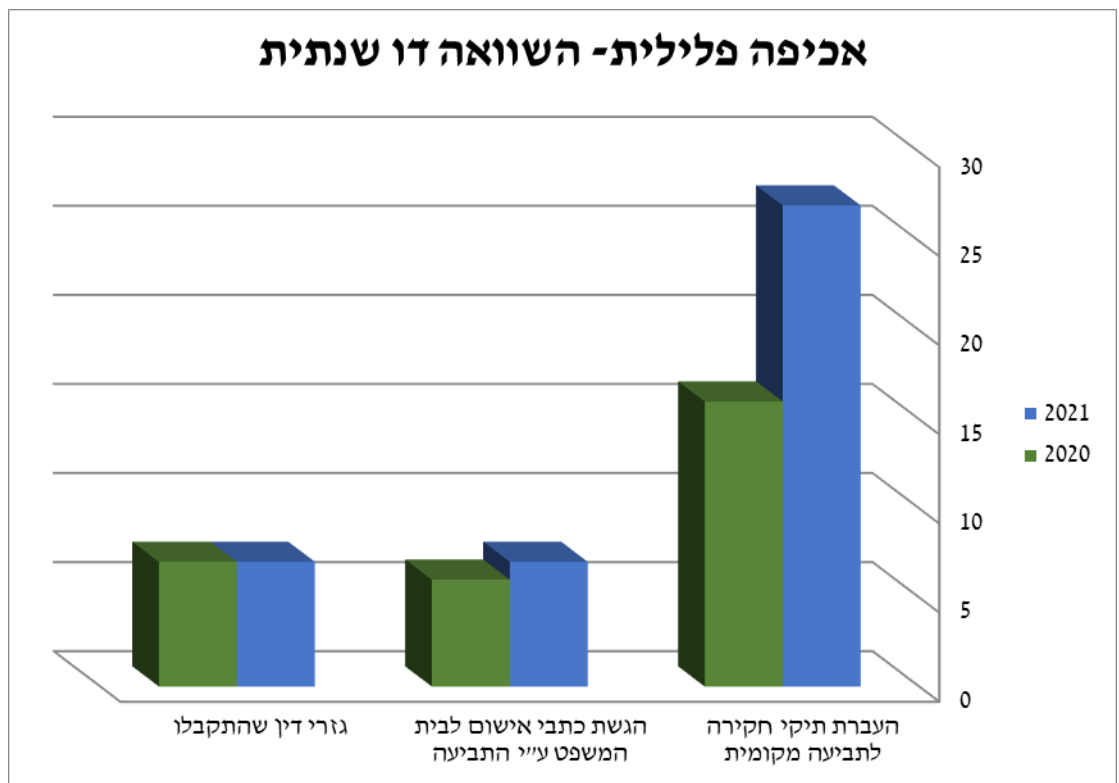
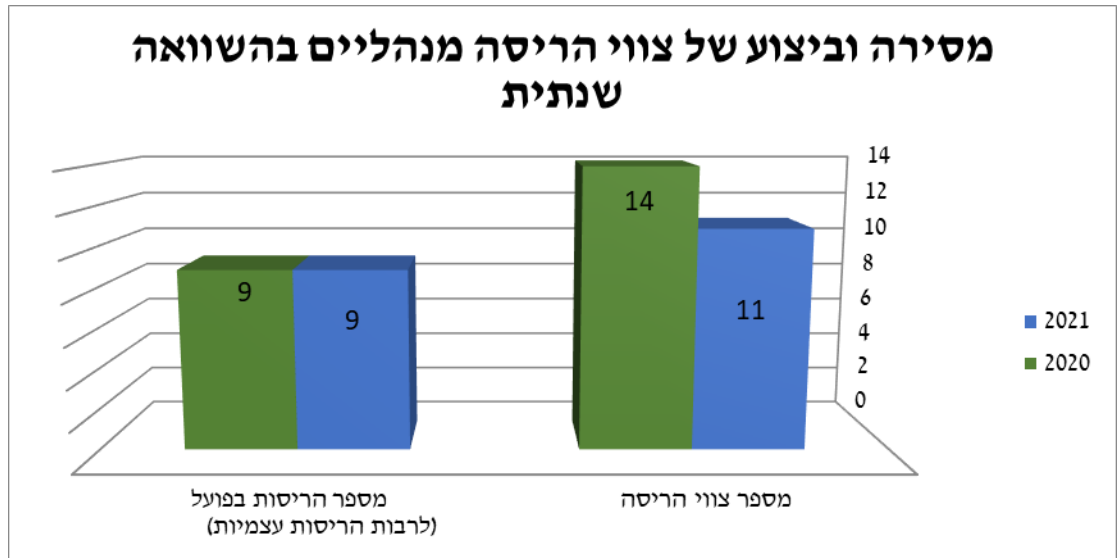


מפת העבירות שטופלו

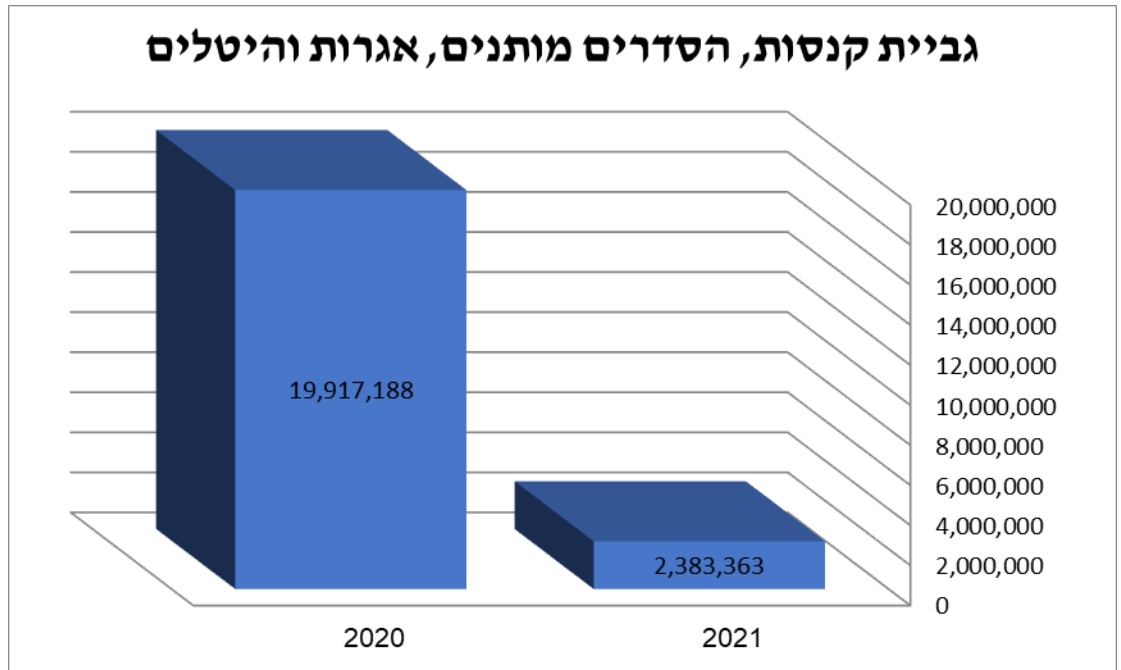
להלן מפת מרחב התכנון של דימונה ועליה סימון העבירות שטופלו במהלך 2021:



השוואת תפוקות הוועדה ביחס לשנה קודמת: (גרף מס' 12,13,14)



- בשנת 2021 הוגשו 27 תיקי חקירה לתובע שמתוכם 8 הועברו לרגל סגירת תיק ו- 19 לצורך המשך טיפול.



פרק ב' – מסקנות והשלכות

פרק זה מנתח את פעילויות האכיפה שהוצגו בפרק הקודם, כפי שבוצעו בוועדה המקומית דימונה במהלך 2021. פרק זה נערך גם הוא במתכונת אחידה, כלל-ארצית.

תוכן העניינים:

עמ' 22-25	התייחסויות לממצאי פרק א'
עמ' 25	מסקנות והמלצות

ממצאי פרק א' (בדו"ח זה)

פעילות האכיפה

בשנת 2021 התחלנו בקידום סקר עבירות הבנייה אך הממצאים לשלב הראשון בסקר, עבירות בנייה בשטחים רגישים, התקבלו רק בסוף השנה לכן לא היה לנו מידע על היקף חריגות הבנייה הקיימות בעיר.

בשנת 2021 טיפלה יחידת הפיקוח על הבנייה ב- 84 עבירות בנייה.

בדימונה אין חלוקה למפקחי רישוי ואכיפה. כל ארבעת המפקחים ביצעו גם עבודות אכיפה וגם עבודות רישוי באיזורים עליהם הם אחראים בעיר. באופן טבעי, חלוקת העבודה בין רישוי לאכיפה לא מתחלקת בצורה שווה.

בשנת 2021 הבנייה המתבצעת בעיר המשיכה לצמוח ולמרות הצורך בעבודות רישוי רבות, ניתן דגש לאיתורים של עבירות בנייה.

לצד משבר הקורונה יחידת הפיקוח על הבנייה עבדה באופן רציף ומילאה ביסודיות את כל מטלותיה אך תיקי הפיקוח לא התנהלו באופן רציף בגלל שלא יכולנו לזמן לחקירות כשלא היה קבלת קהל בעירייה.

הליכי האכיפה

מתוך 84 עבירות הבנייה שאותרו בשנת 2021, 28 איתורים טופלו בהליכים מינהליים ו- 56 איתורים טופלו בהליכים פליליים.

למרות העדפת מנהלת יחידת הפיקוח לטיפול מינהלי בחריגות הבנייה לא תמיד הדבר מתאפשר. לדוגמא: מתוך 84 האיתורים בשנת 2021 - 48 איתורים (המהווים 57%) הגיעו מתלונות תושבים ורוב התלונות הינן על עבירות בנייה ישנות שבגינן לא ניתן היה להוציא צווים מינהליים ולכן טופלו בהליכים פליליים.

אכיפה בנסיבות מחמירות

פעולות האכיפה בנסיבות מחמירות מהוות אחוז קטן יחסית מכלל פעולות האכיפה (5.95%) מכיוון שבדימונה לא קיימת סביבה חופית וקיימים שטחים חקלאיים מעטים המרוחקים מהעיר ונמצאים בשטח פתוח. קיים גן לאומי אחד הממוקם מחוץ לעיר, המרוחק ממגורים. עבירות הבנייה הקיימות בנסיבות מחמירות הינן בשצ"פ וגם הן מעטות ועדיין לא התקבל סקר עבירות בנייה בשטחים רגישים בשנה זו.

סוגי העבירות והיקפן

פעולות האכיפה שבוצעו בשנת 2021 כווננו ברובם כנגד עבודות אסורות. 8 עבירות היו בשימוש אסור ו-3 עבירות של אי קיום צו.

באופן טבעי, מרבית תיקי הפיקוח הנפתחים הינם על עבירות אסורות. עבירות שימוש אינן עומדות בראש סדר העדיפות של מדיניות האכיפה. מעבר לזה, רוב האיתורים של עבירות הבנייה הינן חדשות ולכן הם בגדר עבודה אסורה. לעומת זאת בעבירות של אי קיום צו יש חשיבות רבה לאכיפתם על מנת ליצור הרתעה הנדרשת להפחתת כמות עבירות הבנייה החדשות המבוצעות בעיר. לכן בשנת 2020 יחידת הפיקוח התחילה לשים דגש ומעקב על צווי הריסה שניתנו ועדיין לא בוצעו.

מקור איתור העבירות

העבירות בגינן נפתחו תיקי פיקוח בשנת 2021 הגיעו ברובן מתלונות תושבים (57% מהעבירות שאותרו) שרובן נאכפו באכיפה פלילית בגלל שהן לא חדשות. בשנת 2021 המשיכה יחידת הפיקוח על הבנייה לתת דגש על פיקוחים יזומים ולכן מוצגת עלייה בנתוני הדוח, 42% מהעבירות שאותרו מקורן בפיקוחים יזומים. באכיפה יזומה מאותרות בדרך כלל עבירות המתבצעות בפועל ולכן הטיפול בהם נעשה באכיפה מינהלית ע"מ לסלק את החריגות באופן מיידי. ע"פ תוכנית העבודה שניתנה למפקחי הבנייה, כל מפקח הקדיש יום בשבוע לפיקוחים יזומים. בשנת 2021 התחלנו בקידום סקר עבירות הבנייה אך הממצאים לשלב הראשון בסקר, עבירות בנייה בשטחים רגישים, התקבלו רק בסוף השנה לכן סעיף זה לא נכלל בחישוב.

שלבי הפעילות

רוב תיקי הפיקוח שנפתחו בשנת 2021 ומטופלים באכיפה פלילית עומדים בשלב החקירה (52% מכלל תיקי הפיקוח באכיפה פלילית) מאחר ששלב זה הוא הארוך מבחינת זמן טיפול ובשנה זו אנו עדיין חיים בצל משבר הקורונה והעירייה לא היתה פתוחה במשך כל השנה לקבלת קהל. לכן, לא תמיד היה ניתן לזמן תושבים לחקירות. הגישה כיום הינה כן לזמן תושבים לחקירות באופן מסודר ומתואם גם אם העירייה לא פתוחה לקבלת קהל.

גביית קנסות, ביצוע הריסות וכו'

בשנת 2021 בוצעו בדימונה 27 הריסות של עבודות שבוצעו ללא היתר. מתוך 11 צווי הריסה מינהליים שנמסרו בשנה זו, לא נהרסו מתוכם עדיין 3 מבנים בלתי חוקיים. אלו צוים שנמסרו בסוף שנת 2021. בשנה הנוכחית ינתן דגש להריסתם.

בנוסף, בשנת 2021 נסגרו כל התיקים שבגינן יצאו צווי הריסה בשנת 2020. סה"כ רוב תיקי הפיקוח הגיעו לשלב הביצוע (לסגירת תיקים במחלקה) בשנה זו: 19 הועברו לתובע להמשך טיפול, 8 הועברו לתובע לסגירת תיק, 9 הריסות מצווי הריסה ו-18 הריסות עצמיות.

גביית קנסות מנהליים לא מתבצעות בדימונה מכיוון שאנחנו וועדה שאינה עצמאית. קנסות שהוטלו במסגרת גזרי דין נגבים באופן שוטף ע"י המחלקה המשפטית. בשנת 2021 הוטלו קנסות שהגיעו לסכום של 54,500 ₪ שמתוכם נגבו 52,319 ₪.

הכנסות

בשנת 2021 נכנס סכום של 2,383,363 ₪ כתוצאה מתשלום קנסות, אגרות, היטלים וכיו"ב. חלה ירידה משמעותית בהכנסה משנה קודמת (הכנסה של 19,917,188 ₪).

ההכנסה של שנת 2020 אינה משקפת את ההכנסות השנתיות מכיוון שבשנת 2020 ההכנסה נבעה מתשלומי היטלי השבחה לא שגרתיים: העברת זכויות של שכונת כיתן שבוצע שם שינוי תב"ע מתעשייה למגורים וסכום היטל השבחה ששולם היה 14,000,000 ₪. בנוסף, שולם היטל השבחה של י.ח. דימרי בקניון החדש בסכום של 400,000 ₪.

ההכנסות של שנת 2021 די משקפות את ההכנסות השנתיות של שנים קודמות מ-2020, לדוגמה: ההכנסה של שנת 2019 היתה 2,453,135 ₪.

פריסת העבירות במרחב

קיים ריכוז תיקי פיקוח של עבירות בניה בשכונות החדשות כמו שכונת השחר ושכונת הר נוף, שם נעשתה אכיפה הדוקה בהתאם לתוכנית העבודה לאכוף בנייה חדשה בשכונות חדשות. בנוסף, קיים ריכוז תיקי פיקוח של עבירות בניה בשכונות הותיקות (שכונת הערבה ושכונת יוספטל) ע"מ לעצור בנייה חדשה ללא היתר ולשמור על אחידות השכונה והמראה החיצוני. מעבר לזאת, נעשתה אכיפה בשכונות אלו ובשאר רחבי העיר כטיפול בתלונות תושבים (התלונות בדר"כ על חריגות בשכונות ותיקות). קיימים "שטחים מתים" במפה זו בשכונות לא חדשות אך גם לא ותיקות.

השוואה לשנים קודמות

בשנת 2021 המשיכה תנופת הבנייה בעיר לצד משבר הקורונה. באמצע שנת 2020 מונתה מנהלת מח' פיקוח שגיבשה תוכנית עבודה והמפקחים החלו לעבוד לפיה וכך

גם בשנת 2021. מנהלת הפיקוח עקבה אחר תיקי הפיקוח ודאגה לקדמם לסגירת תיקים. בשנת 2021 היתה עלייה של 29% בכמות תיקי הפיקוח שנפתחו לעומת שנת 2020, והיתה גם עלייה בפיקוחים היוזמים בהתאם לתוכנית העבודה. בנוסף, היתה עלייה של 58% של תיקי פיקוח שהועברו לתובע להמשך טיפול או לסגירת תיק וזאת בהתאם למעקב של מנהלת הפיקוח על סטטוס תיקי הפיקוח אצל כל מפקח.

מסקנות והמלצות

בעקבות תוצאות הדוח השנתי יחידת הפיקוח תמשיך בעבודתה לצורך עליית איתורי חריגות הבנייה בעיר וטיפולם ותפעל לשיפור עבודתה. ינתן דגש על מספר נושאים חשובים שישפרו את עבודת הפיקוח בשנת 2022.

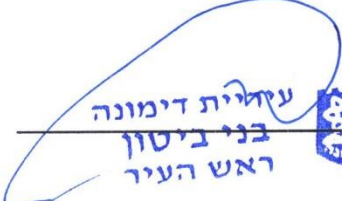
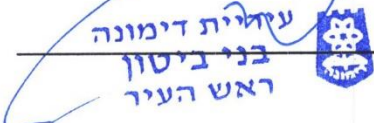
1. מתן דגש על עבירות של אי קיום צו. קיימת חשיבות רבה לאכיפתם, על מנת ליצור הרתעה הנדרשת להפחתת עבירות הבנייה החדשות וכן להראות כי יחידת הפיקוח הינה במעקב עד ההריסה של מבנים בלתי חוקיים.
2. המשך נתינת עדיפות לטיפול מינהלי בעבירות בנייה חדשות, שימוש בצווי הריסה מינהליים וביצועם לצורך סגירה מהירה של תיקי פיקוח.
3. הגברת הפיקוחים היוזמים ע"מ לסלק באופן מיידי בנייה בלתי חוקית, בעיקר חדשה.
4. התחלת אכיפה בהתאם לסקר עבירות הבנייה, ראשית אכיפת עבירות בשטחים רגישים.
5. המשך עבודת המפקחים בהתאם לתוכנית העבודה שגובשה ע"י מנהלת מחלקת פיקוח על הבנייה ומעקב של המנהלת על תיקי הפיקוח שנפתחו.

חתימת יו"ר הוועדה

דו"ח זה יוצג בפני ועדת המשנה בוועדה המקומית דימונה בתאריך 28.2.21

וידאתי כי הנתונים הכלולים בדו"ח זה הם נכונים ומתבססים על כלל הנתונים הרלוונטיים לדו"ח זה.

מר בני ביטון, יו"ר הוועדה המקומית דימונה

תאריך 16/2/22 חתימה  

דו"ח זה יועבר לרשות לאכיפה במקרקעין, ירושלים.

מס' דף: 50