

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 399 ביום רביעי תאריך 10/02/21 כ"ח שבט, תשפ"א בשעה 18:10

השתתפו:

חברים:

- | | |
|----------------|---|
| מר אריאל ללוש | |
| מר צרויה יחיאל | - |
| מר אסף איפרגן | |
| מר יהודה בצלאל | |

סגל:

- | | |
|--------------------|---|
| רפי בן דוד | |
| עו"ד מנחם בן טובים | - |
| חבושה סמיטל | - |
| יעל סיסו | - |
| קנדלקר שירן | |
| אבוטבול יסמין | |
| פינקר סיגל | |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------|---|
| מר ארמון לנקרי | |
| מר טלקר עופר | - |
| מר ניסים פרץ | |

נציגים:

- | | |
|-------------------|---|
| מיכאל שוקרון | |
| רב סרן עדי שטרית | |
| טלי כפיר | |
| אופיר בניטה | |
| סבטלנה טליס | |
| ד"ר קטושבסקי רחל | - |
| מעין ארטן | |
| רחמים הדר | - |
| ליאורה גולמב | - |
| שולה אילוז | |
| אייל עמרם | |
| מר גיטלין דימיטרי | |
| אדווה אמזלג | |
- סגל:**
טל שמשון

מנהל מחלקת רישוי עסקים

מנהל תחום גביה
מבקרת העירייה
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה
בודקת היתרים לוועדה לתו"ב
בודקת היתרים לוועדה לתו"ב

עו"ד תורג'מן רוני
מירב בנאקוט
עו"ד יהודה ירמולובסקי
וקנין בת חן
גל אבקסיס

הישיבה התחילה בשעה 18:10 הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב 4 חברים מתוך 7 חברים. והתקיימה דרך אפליקציית ZOOM

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 398
מיום 20/01/2021 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה: יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את אישור הפרוטוקול של הישיבה הקודמת
מספר 398 להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד
חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד
חבר הועדה אסף איפרגן – בעד
חבר הועדה יהודה בצלאל - בעד

החלטה: מאשרים את אישור הפרוטוקול

כללי:

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

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 2020, סוגי עבירות והיקפיהן, תהליכי אכיפה, הכנסות,
קנסות וגבייתם וכן השוואה תפוקת הוועדה ביחס לשנה הקודמת.
ממליץ לאשר את הדוח.

מהלך דיון

אריאל ללוש יו"ר הועדה מציג את הדוח השנתי 2020 ומציין שהוכן ע"י מנהלת הפיקוח סיגל פינקר. הדוח מובא
לאישור הועדה.

מנהלת הפיקוח סיגל פינקר מציגה את הדוח השנתי לאכיפה שהכינה לשנת 2020, מציינת כי הדוח הוא דוח שנתי על
פעילות האכיפה של הועדה לשנת 2020, הדוח נכתב בהתאם לדרישות היחידה הארצית לאכיפה והוא מועבר אליהם
ויוצג במשרד האוצר.

הדוח מציג נתונים כלליים על העיר דימונה ועל קידום סקר עבירות הבנייה בעיר לשנת 2020. בנוסף, הדוח מביא
נתונים על כל איתורי עבירות הבנייה שנמצאו בשנת 2020 ועל דרך אכיפתם. ניתן דגש בטיפול החריגות באכיפה

מס' דף: 4:

מנהלית בהתאם לתיקון 116. האכיפה המנהלית עוזרת לסגור תיקים והסרת חריגות במהרה ומורידה לחץ מיותר בלשכה המשפטית. בנוסף, הדוח כולל פרטים על הכנסות אגף ההנדסה של שנת 2020 והשוואתם לשנת 2019. הדוח מזכיר גם תוכנית עבודה שמנהלת הפיקוח הכינה למפקחים.

רפי בן דוד מהנדס העיר: סיגל מנהלת הפיקוח הכינה את הדוח בצורה יסודית, מקצועית וטובה. ומציין כי הוועדה פועלת בשיתוף פעולה עם היחידה הארצית וכי היחידה הארצית תבצע עבור הוועדה צילומי אויר לטובת קידום סקר עבירות הבנייה.

מנחם בן טובים היועמ"ש: בעמוד 3 סעיף 5 של הדוח מצויין שהממוצע חריגות של ההסדרים המותנים שאושרו ע"י הפרקליטות לשנת 2020 עומד על 120 מ"ר, לדעתי נתון זה לא סביר.

סיגל פינקר מנהלת הפיקוח: נתונים אלו נלקחו מתיקי הפיקוח, אשמח להעביר אליך את הנתונים שעליהם הסתמכתי.

יהודה בצלאל: הדוח לא מציין תוכנית עבודה לשנת 2021. אני מבקש לראות תוכנית זו.

סיגל פינקר מנהלת הפיקוח: הכנתי תוכנית עבודה למפקחים המאושרת ע"י מהנדס העיר והועברה למפקחים. אשמח להעביר אליכם אותה במייל לעיונכם.

אריאל ללוש יו"ר הוועדה: משבח את מנהלת הפיקוח ומציין כי עשתה עבודה יסודית ומעלה את אישור הדוח להצבעה.

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד
חבר הוועדה צרויה יחיאל – בעד
חבר הוועדה אסף איפרגן – בעד
חבר הוועדה יהודה בצלאל - בעד

החלטה: חברי הוועדה מאשרים את הדוח פה אחד.

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מבקש לעבור לדיון בבקשה מס' 2 בבקשות להיתר מדובר בבקשה של מהנדס העיר, רפי בן דוד.

רפי בן דוד מהנדס העיר יוצא מאולם המציאה, מתנתק מהזום ומשאיר את הטלפון באולם (בשעה 18:17).

מס' דף: 5

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 399 בתאריך: 10/02/21
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0862888	מגורים במגרש 476 שכ' הר נוף, דימונה	400505	1	1	6

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 607-0862888**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 399 בתאריך: 10/02/2021

שם: מגורים במגרש 476 שכי' הר נוף, דימונה

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 5

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

בעלי עניין:

♦ **מתכנן:** חורי אליאס

♦ חייט שטרית

♦ **מגיש:** ראם פרץ

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 400505

1

מטרת הדיון

אישור למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה, לא התקבלו התנגדויות.

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים.

חנות דעת המהנדס:

לאחר סיום תקופת ההפקדה של התוכנית ולאחר שלא התקבלו התנגדויות בתקופה זו התוכנית עולה לדיון לקבלת מתן תוקף.

ממליץ לאשר את התוכנית

מהלך הדיון

רפי בן דוד מהנדס העיר נכנס חזרה לאולם המליאה להמשך הועדה. (20: 19)

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את התוכנית ומציין כי מדובר במתן תוקף לתוכנית וכי לא התקבלו התנגדויות במהלך תקופת ההפקדה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את אישור התוכנית להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל – בעד

החלטה: חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התוכנית.

החלטות

לאשר את התכנית.

מס' דף: 7:

תאריך: 21/03/2021

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 399 בתאריך: 10/02/21

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכי הר נוף	יניב ס. א לבנין ופיתוח 1983	108			2014079	20210079	1
10	שכי השחר (מזרחית)	בן דוד רפאל	156	17	39866	2019160	20200951	2
13	שכי השחר (מזרחית)	עידן רוחפור	155	16	39866	2019093	20200800	3
14	שכי נוה דוד	נחמני חיים	111	111	39523	2019026	20190082	4
15	שכי ממשית	עומרי אברהם בר נתן	721	22	39530	2010033	20200846	5
16	שכי השחר (מזרחית)	ממאן שלומי ושני	238	43	39863	2019142	20200864	6
17	שכי הגבעה	אוחיון יוסף ושולמית	309	2	39946	95134	20200385	7
19	שכי הר נוף	פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ	487	1	400505	2018129	20200647	8

מספר בקשה: 20210079	תיק בניין: 2014079
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 399 בתאריך: 10/02/2021	

מבקש:

י יניב ס.א לבנין ופיתוח 1983

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

כתובת הבניין: הר שניר 2 א דימונה

גוש וחלקה: מגרש: 108:

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בקשה לחידוש היתר בניה שהתקבלה בכתב מיום 19/01/2021 ע"י בעל הבקשה יניב ס.א לבנין ופיתוח בע"מ.

לבניית 12 יח"ד - קוטגיים בהקלה בקו בנין אחורי בשיעור עד 10% (לבנית מרפסת) והקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבנית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר ע"פ תקנות התגוננות אזרחית. בשכ' הר נוף, רח' הר שניר 2 א', מגרש 108.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר את הבקשה לחידוש ההיתר, הקבלן גידר שטח הכולל שצ"פ מעבר לגבולות המגרש שבבעלותו, בימים אלו הקרן לפיתוח דימונה מעוניינים לבצע עבודות בשטח וגידור השטח ע"י הקבלן אינו מאפשר זאת.

כמו כן, מפיקוח שנעשה בשטח הקבלן התחיל בבניה ללא היתר ולקבלן ניתן צו הריסה בגין הגדר שהוקמה ולאחר שיחה עימו הבטיח שכשיתאפשר מבחינת מזג האויר הגדר תפורק. דבר שטרם נעשה ולכן ממליץ לא לאשר את הבקשה לחידוש ההיתר.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה לחידוש היתר ומציין כי מדובר בחידוש היתר בשכונה הצפונית אך בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר רפי בן דוד, התוכנית מובאת לסירוב מאחר והקבלן גידר שטח שלא בבעלותו והתחיל בבנייה ללא היתר.

רפי בן דוד מהנדס העיר מציין כי הבקשה לחידוש שמובאת לפנינו אינה תואמת את תיכנון היזם בפועל. לפי דברי היזם, הוא אינו מתכנן לבנות בהתאם להיתר (קוטגיים) אלא דירות חד קומתיות עם מרתף. אומנם זו יוזמה מבורכת אך אני דורשת לעבוד לפי החוק. יש להגיש תוכנית חדשה שתציג את התכנון האמיתי. כמו-כן, הקבלן גידר שטח שלא בבעלותו, שטח שהוא שצ"פ ומנע מהקרן לפיתוח דימונה עבודות בשטח זה, הקבלן התחיל בעבודות ללא היתר ולכן ניתן צו הפסקת עבודה וצו הריסה על הגידור.

כיום היזם הגיש בקשה לתיק מידע חדש על מנת להגיש בקשה להיתר עם התכנון המבוקש. אני מבקש לציין שבמידה והיזם ימשיך לבנות בניגוד להיתר / ללא היתר אני אדאג להגיש כתב אישום.

יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את הבקשה לסירוב אישור התוכנית.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד
חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד
חבר הועדה אסף איפרגן – בעד
חבר הועדה יהודה בצלאל – בעד

חברי הועדה דוחים פה אחד את הבקשה לחידוש היתר.

מס' דף: 9

החלטות:
לא לאשר

סעיף 2: מספר בקשה: 20200951 תיק בניין: 2019160
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 399 בתאריך: 10/02/2021

מבקש:

♦ **בן דוד רפאל**

♦ בן דוד עדית גלית

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ מחאגנה אברהים אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד: 30010

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 5612370892

כתובת הבניין: נחלת בנימין 6 דימונה

גוש וחלקה: 39866 17 מגרש: 156

תכנית: 146/03/25, 607-0619924

מהות הבקשה:

גילוי נאות: מדובר בבקשה של מהנדס העיר - מר' אינג' בן דוד רפאל .
בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%,
בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 30% בקיר ללא פתחים,
בהקלה משטח תכסית מותר בשיעור של כ-42.43 מ"ר ללא תוספת שטחים
מעבר למותר וכן בניית בריכת שחייה בהקלה מקווי בניין.
שכ' השחר, רח' נחלת בנימין 6 מגרש 156.

חות דעת המהנדס:

גילוי נאות: מדובר בבקשה של מהנדס העיר - מר' אינג' בן דוד רפאל .

חות דעת המהנדס מר' אינג' קובי נעים מהנדס העיר יבנה:

הבקשה להיתר בניה הנה לבניית בית מגורים פרטי ברחוב נחלת בנימין 6 בשכונת השחר
בדימונה.

התב"עות החלות על המגרש הן: 146/03/25, 607-0619924.

הבקשה הנה לבניית בית מגורים חד מפלסי בשטח של כ-310 מ"ר, חניה כפולה מקורה
בפרגולה ובריכת שחיה.

הבקשה תואמת את התב"ע ומבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 10% בקו בניין צידי מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'.
 2. הקלה של עד 10% בקו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'.
 3. הקלה בתכסית מ-249.00 מ"ר ל-291.43 מ"ר.
 4. הקלה בקו בניין אחורי עד 30% בקיר ללא פתחים.
 5. בניית בריכת שחיה במרווח שבין קו בניין לקו מגרש.
- ההקלות המבוקשות עומדות בתנאי החוק ואינן מהוות סטיה ניכרת ותואמות את מדיניות
הוועדה להקלה.
ההקלות לתכנית פורסמו כדין ולא התקבלו התנגדויות.
לאחר שבדקתי את התכנית המוצעת מצאתי כי אין מניעה תכנונית לאשר ואני ממליץ לאשר
את הבקשה.

מהלך הדיון:

מהנדס העיר רפי בן דוד יוצא מאולם הישיבות ומשאיר באולם את הטלפון הנייד. (17: 18)
אינ' קובי נעים מצטרף לישיבה דרך מערכת זום כמהנדס הוועדה בבקשה הזו בלבד.

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי מאחר ומדובר בבקשה של מהנדס הוועדה רפי
בן דוד, נמצא איתנו בישיבת הזום ויחליף את מקומו של מהנדס העיר מהנדס עיריית יבנה, קובי נעים.

היועמ"ש מנחם בן טובים : לפני שהוועדה תשמע את קובי נעים ברצוני לומר כי מדובר בבקשה של מהנדס הועדה, הכוללת מתן הקלות. קיים ניגוד עניינים של חברי הועדה לדון בבקשה הנ"ל. הדרך הנכונה במקרה כזה היא לדחות את הבקשה, כלומר לסרב לה מבלי לקיים דיון בשל ניגוד העניינים כך יתאפשר לו להגיש ערר.

מנהלת הועדה סמיטל חבושה : מציגה את הבקשה ואת ההקלות המוצעות בפני חברי הועדה ומציינת כי התוכנית המוצעת נבדקה על ידי בודקת ההיתרים שירן קנדלקר וכל ההתנהלות כולל ההסתייגויות נבדקו מולה וכי ההקלות המוצעות אינן חריגות ומאושרות כדרך קבע בוועדות המשנה הקודמות.

חבר המועצה אסי איפרגן : שואל האם עצם הבקשה בעייתית או הבעיות נובעת מכך שמגיש הבקשה הוא מהנדס העיר ומציין כי הועדה דנה בעבר בבקשה דומה שהוגשה על ידי ראש העיר מר בני ביטון.

חבר המועצה יהודה בצלאל : שואל האם בקשתו של ראש העיר כללה גם כן הקלות? במידה וכן, ראש העיר הוא הבוס של כולנו וגם שם אפשר לטעון לניגוד עניינים.

אין ספק שקיים ניגוד עניינים באשר לבקשה של מהנדס העיר. אני חולק באופן ברור על הדרך בא מתקבלת ההחלטה לטפל בניגוד העניינים. היועץ המשפטי, על אף רגישות הנושא ועל אף העובדה לטענתו, שהם דנים בנושא למעלה מחודש ימים לא שלח לנו חברי הועדה חוות דעת משפטית לא ביסס את טענותיו על אף בסעיף חוקי שקיים ולא הציג אף תקדים בעיר אחרת שבו ככה נהגו.

יו"ר הועדה אריאל ללוש : פונה ליועץ המשפטי ואומר מהנדס העיר פסל את עצמו ולא השתתף בוועדה ומיום הגשת התוכנית בעניינו ולא פנה בשום שלב למנהלת הועדה או לבודקת של הבקשה וכמו כן מציין כי בכדי לשלול את עניין ניגוד העניינים, מנהלת הועדה סמיטל חבושה היתה אחראית על הבקשה ולוועדה זומן מהנדס עיר אחר ונטרלי שיתן את חוות דעתו. כלומר מהנדס לא היה בניגוד עניינים. ולכן אני סבור שצריך לדון בעניינו בהתאם דמדיניות הועדה שמאשרת ואישרה בעבר את אותם הקלות שביקש הנהנדס.

היועמ"ש מנחם בן טובים : מסביר כי הבעייתיות נובעת מכך שמגיש הבקשה הינו מהנדס הוועדה שאחראי על בדיקת הבקשה וכן שהבקשה כוללת הקלות ובמצב דברים כזה יש ניגוד עניינים. אשר לעניין בקשתו של ראש העיר נבדק מול הוועדה למניעת ניגודי עניינים ואושרה מאחר וראש העיר לא חבר בוועדה המשנה וחתם על הסדר מתאים.

חבר המועצה יהודה בצלאל : מציין כי אינו כפוף למהנדס העיר אלא מהנדס העיר כפוף אליו כחבר מועצה וכי מהנדס העיר אינו חלק ממקבלי ההחלטות בוועדה.

חבר המועצה אסי איפרגן : תוהה האם אף אחד מחברי הועדה לא יוכלו להגיש בקשות להיתר ויצטרכו לעבור לדיון בוועדת הערר?

היועמ"ש מנחם בן טובים : מסביר כי במידה ותוגש בקשה על ידי אחד מחברי הועדה והבקשה תהיה תואמת תב"ע, הבקשה תעלה לדיון בפני ועדת המשנה. במידה והבקשה תכלול הקלות, הבקשה תסורב והדיון בה יועבר לוועדת הערר.

חבר המועצה יהודה בצלאל : שואל מדוע לא התקבלה חוות דעת בכתב של היועמ"ש מנחם בן טובים לפני הדיון בבקשה, מאחר וסוגיה זו נבחנה עוד בטרם הדיון בוועדה. הוסיף כי מבקש כי חוות דעותו של היועמ"ש תסתמך על סעיפים בחוק.

היועמ"ש מנחם בן טובים : מציין כי לרוב חוות דעתו מובאת בפני חברי הועדה בע"פ ולא בכתב והיא תכלול סעיפים בחוק בהתאם לשקול דעתו. לעמדתו חוות דעת בעל פה דינה כדין בכתב הוא מצפה מחברי הועדה שיפעלו על פי חוות דעתו. ומציין כי לפני שחברי הוועדה מונו הם חתמו על התחייבות בהתאם לסעיף 44 ד שלא יפעלו בניגוד עניינים

חבר המועצה יחיאל צרויה : מבקש ללכת בדרך המכובדת ומציין כי מעולם לא אישרו בקשות בניגוד לחוות דעתו של היועמ"ש.

היועמ"ש מנחם בן טובים : מציין כי במידה וחברי הועדה מעוניינים לקבל חוות דעת בכתב, יש לדחות את הדיון בבקשה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש : מסביר כי בפני חברי הועדה עומדות שתי אפשרויות :
האחת היא לאשר את הבקשה בניגוד לחוות דעתו של היועמ"ש והשניה היא לדחות את הבקשה ולהביאה לדיון בפני ועדת הערר.

חבר המועצה יהודה בצלאל : מבקש לא לדחות את הדיון בוועדה ולאשר את הבקשה כפי שהיא מוגשת לוועדה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש : מציין כי לאור חוות דעתו של היועמ"ש הבקשה לסירוב תועלה להצבעה בפני חברי הועדה.
אינג' קובי נעים יוצא מהישיבה.

הצבעה :

יהודה בצלאל – נגד סירוב הבקשה
אריאל ללוש – בעד סירוב הבקשה
אסי איפרגן – בעד סירוב הבקשה
יחיאל צרויה – בעד סירוב הבקשה

החלטה : חברי הועדה דוחים את הבקשה לבלי לדון בה בשל ניגוד העניינים.

ה ח ל ט ו ת :
לא לאשר

2019093	תיק בניין :	20200800	מספר בקשה :	סעיף: 3
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 399 בתאריך : 10/02/2021

מבקש:

♦ **עידן רוחפור**

♦ אדווה רוחפור כהן

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 6403414218

כתובת הבניין : נחלת בנימין 4 דימונה

גוש וחלקה : 39866 16 מגרש : 155

תכנית : 146/03/25, 607-0619924

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%, הקלה משטח תכסית מותר בשיעור של כ- 15.38 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר וכן בניית בריכת שחיה בהקלה מקו בנין. שכ' השחר, רח' נחלת בנימין 4 מגרש 155.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה להיתר ומציין כי מדובר בבניית בית מגורים בהקלה בשכונת השחר.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל - בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התוכנית.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

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

מספר בקשה: 20190082	תיק בניין: 2019026
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 399 בתאריך: 10/02/2021	

סעיף 4:

מבקש:

♦ **נחמני חיים**

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ י. ברודסקי

ביאליק 149 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 3328523810

כתובת הבניין: מולדה 29 3 דימונה

גוש וחלקה: 39523 111 מגרש: 111

מהות הבקשה:

בניית מחסן וממ"ד בחזית אחורית בהקלה מנספח בינוי מחייב, תוספת בקומה א' ושינויים פנימיים (לגיטימציה), תוספת פרגולה בחזית קדמית ואחורית והריסת מחסן בחזית אחורית.

שכ' נווה דוד, רח' מולדה 29/3 מגרש 111.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה להיתר ומציין כי מדובר בבקשה בהקלה לתוספת בנייה בבית מגורים בשכונת נווה דוד ברחוב מולדה. התוכנית מבקשת הקלות מנספח בינוי מחייב והוספת מחסן, ממ"ד ותוספת בקומה א', פרגולה בחזית אחורית.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל – בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התוכנית.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

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

מספר בקשה: 20200846	תיק בניין: 2010033
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 399 בתאריך: 10/02/2021	

מבקש:

♦ **עומרי אברהם בר נתן**

♦ חנה בר נתן

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ מחאגינה אבראהים אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 9961235743

כתובת הבניין: חמת גדר 2 דימונה

גוש וחלקה: 39530 22 מגרש: 721

מהות הבקשה:

בניית תוספת בקומת קרקע ובניית ממ"ד בהקלה מנספח בינוי, סגירת נישה בחזית קדמית בהקלה מנספח בינוי בניית חניה בהקלה בסוג חומר הגג (גג אלומיניום במקום גג רעפים), שינויים פנימיים, בניית פרגולה בחזית קדמית, מחסן בחזית אחורית, הגבהת חומות וביטול בקשה קודמת מספר 20100069. שכ' ממשית, רח' חמת גדר 2 מגרש 721.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה להיתר ומציין כי מדובר בבקשה לתוספת בנייה בהקלה מנספח בינוי בשכונת ממשית.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל – בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התוכנית.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

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

2019142	תיק בניין :	20200864	מספר בקשה :	סעיף 6:
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 399 בתאריך : 10/02/2021

מבקש:

♦ ממאן שלומי ושני

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ מחאגנה אברהם אבו שקרה

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 1049525486

כתובת הבניין : פ' שמואל יוסף עגנון 10 דימונה

גוש וחלקה : 39863 43 מגרש : 238

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה הבאה : בניית בריכת שחיה בהקלה בקו בניין, שכ' השחר, רח' פרופ' שמואל יוסף עגנון 10 מגרש 238.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה להיתר ומציין כי מדובר בבניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין לבניית בריכת שחיה בשכונת השחר.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל – בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התוכנית.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.

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

95134	תיק בניין :	20200385	מספר בקשה :	סעיף 7:
		10/02/2021	בתאריך : 399	פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר :

מבקש:* **אוחיון יוסף ושולמית****בודק הבקשה:**

* אבוטבול יסמין

מודד:

* מחאנגה אברהם

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 6019522572

כתובת הבניין: הרמה 48 דימונה

גוש וחלקה: 39946 2 מגרש: 309

תכנית: 12/107/03/25

מהות הבקשה:

בניית מחסן בהקלה מגודל מותר (מוצע 10.91 מ"ר, מותר 10.00 מ"ר) וכן בניית סככת חניה בהקלה מגודל מותר (מוצע 15.55 מ"ר, מותר 15.00 מ"ר) עפ"י תכנית מפורטת החלה במקום 25/מק/1000, שינויי פתחים וקירוי חללים מעל הכניסה (לגיטימציה), שכי הגבעה, רח' הרמה 48 מגרש 309.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר את הבקשה, הבקשה אינה עוברת תנאי סף מאחר והמבנה חורג מקו בניין קדמי ולכן יש להגיש בקשה לשינוי תב"ע.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מציג את הבקשה ומציין כי מדובר בבקשה להקלה בשכי הגבעה אך לא ניתן לאשר אותה מאחר ובמהלך הבדיקה התגלה חריגה מקו בניין קדמי.

היועמ"ש מנחם בן טובים: שואל מה החריגה?

חבושה סמיטל מנהלת הועדה: קו הבניין המותר הוא 5 מ' קו הבניין הקיים עפ"י המדידה הוא 4.6 מ'

חבר הועדה יחאל צרויה: הבית הזה קיבל גם היתר בניה וגם טופס 4 אני לא מבין איך יש חריגה אי אפשר להחזיר את הבקשה להתחלה. מה גם שבמהות הבקשה לא מצויין תוספת בחזית הקדמית.

חבושה סמיטל מנהל הועדה: מסבירה שבמהלך הבדיקה של בודקי ההיתרים כל הבית נבדק לא רק מהות הבקשה. ואם קיימות חריגות לא ניתן להתעלם מהם ולאשר רק את מהות הברקשה. ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה שלפננו.

עו"ד מנחם בן טובים: מציין כי הכן אי אפשר להתעלם מחריגות בניה קיימות מהמגרש. וזאת סטייה ניכרת והועדה לא מוסמכת לדון בבקשה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מעלה את הבקשה לסרוב

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

מס' דף: 18

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד
חבר הועדה אסף איפרגן – בעד
חבר הועדה יהודה בצלאל - בעד

חברי הועדה דוחים פה אחד את הבקשה

ה ח ל ט ו ת:
לא לאשר

2018129	תיק בניין :	20200647	מספר בקשה :	סעיף 8:
10/02/2021				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 399 בתאריך :

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ

בודק הבקשה:

♦ אבקסיס גל

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים אבו שקרה
אום אל פחם

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 8422404487

כתובת הבניין : הר מוריה 41 דימונה

גוש וחלקה : 400505 1 מגרש : 487

תכנית : 34/101/02/25 , 1066/מק/25 , 607-0572024

מהות הבקשה:

תוכנית שינויים להיתר שמספרו 20180252,

שינוי בהעמדת המבנה במגרש,

הקלה מקווי בניין צידיים בשיעור של עד 10%,

שינויי פיתוח ושינויים פנימיים.

שכ' הר נוף, רח' הר מוריה 41, מגרש 487.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר בקשה זו מאחר והתוכנית הראשית טרם תוקנה כראוי.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה ומציין כי מדובר בבקשה לתוכנית שינויים לטופס 4 של היזם ראם פרץ אך

מאחר והתוכנית הראשית לא תוקנה בהתאם להנחיות הבודקת, אנו מעלים לדיון את הסירוב לבקשה זו.

יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את הבקשה לסירוב אישור התוכנית.

הבקשה עולה להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד

חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הועדה יהודה בצלאל - בעד

חברי הועדה דוחים פה אחד את הבקשה.

החלטות:

לא לאשר את הבקשה מאחר והתוכנית הראשית לא תוקנה כראוי

עיריית דימונה
הועדה לתכנון ובנייה



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דימונה

דו"ח שנתי על פעילויות האכיפה בוועדה

מוגש ע"י יושב ראש הוועדה, 2.2.2021

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 ואוכלוסייה. כוח אדם בוועדה ותנאים המסופקים לו.
עמ' 5	סקר עבירות בנייה – תוצרים ומסקנות
עמ' 6-8	תכנית עבודה לשנת 2020 – תכנון מול ביצוע
עמ' 9-10	מקורות איתור העבירות
עמ' 10-11	עבירות בנסיבות מחמירות
עמ' 12	סוגי העבירות והיקפן
עמ' 13-16	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 2020

להלן נתונים נבחרים על האכיפה הפלילית שבוצעה בוועדה בשנה החולפת:

1. מספר תיקי החקירה שהוגשו ע"י מחלקות הפיקוח לתביעה של הוועדה המקומית בשנה האחרונה (סטאטוס מב"ד): 17.
2. מספר כתבי האישום שהוגשו ע"י התביעה לבית המשפט הינו (סטאטוס תלוי ועומד בבית משפט): 21.
3. מספר גזרי הדין שניתנו בבתי המשפט בכתבי אישום שהוגשו ע"י התביעה המקומית: 7. מתוכם כמה גז"ד כללו צו בית משפט להריסה: 6.
4. מספר ההסדרים המותנים שהוגשו לאישור הפרקליטות ע"י מחלקת האכיפה עומד על: 2.
5. מספר ההסדרים המותנים שאושרו ע"י הפרקליטות ונחתמו ע"י עובר העבירה עומד על: 2. גודל ממוצע של העבירות בהן נחתמו הסדרים מותנים עומד על: 120 מ"ר.

להלן נתונים נבחרים על תוצאות האכיפה המנהלית שבוצעה בוועדה בשנה החולפת:

1. מספר צווי ההריסה המנהליים שהודבקו ע"י הוועדה בשנת 2020 עומד על: 14.
2. מספר ההריסות שבוצעו כתוצאה ממסירת צווי הריסה מנהליים (הריסות עצמיות והריסות של הרשות): 9.
3. מספר ההריסות הכללי שבוצע במרחב התכנון של הוועדה (מתוך כלל ההליכים לרבות צווי הריסה מנהליים כולל הריסות עצמיות): 21.
4. מתוך סך ההריסות שבוצעו במרחב התכנון של הוועדה, מספר ההריסות שבוצעו ע"י הוועדה עומד על (מספר ההריסות שאינן הריסות עצמיות): 1 ומספר ההריסות העצמיות מתוך כלל ההריסות עומד על: 20.

מספר הצווים השיפוטיים שמסרה הוועדה בשנת 2020:

1. צו שיפוטי למניעת פעולות: 0
2. צו שיפוטי להפסקת שימוש: 0
3. צו הריסה בלא הליך פלילי (לפי סעיף 239): 0

**קנסות מנהליים (לא רלוונטי לוועדה בדימונה – לא וועדה עצמאית):

נתונים לגבי הוועדה

מרחב התכנון

העיר דימונה הוקמה בשנת 1956, העיר מאופיינת בבנייה מגוונת, שכוללת מחד "בנייני רכבת" ישנים באופן יחסי, ומאידך נבנו בה יחידות דיור צמודות קרקע במודל "בנה ביתך". כיום מרבית הבנייה המרקמית מאופיינת בדירות גן גג ולצידה בנייה רוויה. שטח השיפוט של העיר הוא כ- 220,000 דונם. 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: 102 מ"ר. ממוצע נפשות ליחידת דיור הוא 3.11. צפיפות האוכלוסיה בדימונה היא 194 תושבים לקמ"ר.

מאפייני האוכלוסייה

בדימונה מתגוררים 40,384 תושבים מתוכם 29.01% ילדים עד גיל 18, 56% בגיל עבודה ו- 15.1% קשישים. האוכלוסיה בדימונה מתאפיינת בחלוקה של 90.1% יהודים והשאר דתות אחרות. הדירוג החברתי כלכלי של התושבים בדימונה הוא 4. בדימונה קיימים 13,481 יחידות דיור ששטחם הכולל הוא 1,404,846 מ"ר. מתוך כלל יחידות הדיור בדימונה 13,299 הינם בתי אב מאוכלסים ו- 182 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.

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 המשמשת גם כמפקחת ושלושה מפקחים נוספים. שלושה מהמפקחים עברו קורס + הסמכה למפקחי בנייה בסוף שנת 2020, המפקחת הרביעית תעבור קורס ומבחן הסמכה במאי 2021. אין הפרדה 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.

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

** סקר עבירות הבנייה עדיין לא מוכן.

נבחרה חברה לביצוע הסקר (חברת "גאו-דע").

תכנית העבודה 2020 – תכנון מול ביצוע

יחידת הפיקוח הציבה לעצמה מספר יעדים לשנת 2020, הן בעבודת הפיקוח עצמה והן יעדים ארגוניים ליחידת הפיקוח. להלן סקירה של היעדים שהוצבו והעמידה בהם בשנת 2020:

יעדים ארגוניים ליחידת הפיקוח:

1. **הכשרת מפקחי אכיפה (מפקחים אדומים)** - ארבעת המפקחים עברו קורס רענון להכשרה. שלושה מפקחים עברו את מבחן ההסמכה ומפקחת אחת תעבור את המבחן במאי 2021.
2. **ביצוע צילומי תצ"א עדכניים** – בסוף שנת 2020 ביצענו צילומי תצ"א אנכים ואלכסוניים ברזולוציה של 5 ס"מ לפיקסל ע"י חברת sightvision. המפקחים התחילו לעבוד עם תצ"א זו אך יעברו גם תידרוך מהחברה לצורך כך.
3. **הכשרת מפקחים** – מפקחת אחת עברה קורס של פיענוח תצ"א. יעדנו לשנת 2021 להכשיר את שלושת המפקחים האחרים בקורס זה.
4. **העלאת אחזקת רכב למפקחים** – מתחילת שנת 2020 המפקחים מקבלים אחזקת רכב 100%.
5. **הקצאת רכב ליחידת הפיקוח** - הדבר טרם נעשה, הוחלט כי יתבצע בתקציב 2021.
6. **קידום סקר עבירות בניה** - התבצעו פעולות על מנת לקדם את ביצועו, נערכו ישיבות בנושא ואף נבחרה חברת "גאו-דע" לביצוע הסקר.
7. **מינוי מנהלת פיקוח** – באמצע שנת 2020 מונתה מנהלת ליחידת הפיקוח שעוקבת אחר עבודת המפקחים, מכינה דוחות רבעוניים ושנתיים ליחידה הארצית ומכוונת את המפקחים לעבוד ע"פ תוכנית העבודה שבנתה.
8. **הגשת חומר חקירה לתובע בדרך מקוונת** – לצערנו, על אף מאמצים מרובים לקבל הדרכה מחברת "אוטומציה" לצורך כך, יעד זה עדיין לא יצא לפועל, יבוצע בשנת 2021.

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, שמירה על תשתיות בסביבות המגרשים וכן במגרשים בהם עובדים עם עגורנים נערכה בדיקה מיידית האם קיים אישור עגורן ואישור מפעיל העגורן.
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. כמו כן - עבירות הבניה החדשות שבוצעו גם אם זה בשכונות הישנות, טופלו באופן מידי.
3. **הריסת מבנים לא חוקיים** - נהרס ע"י העירייה מבנה שנבנה ללא היתר בתוך בית ספר "שילה" בעיר. בנוסף, התבצעו עוד 20 הריסות של מבנים לא חוקיים ע"י הדיירים.
4. **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).
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.
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.
8. **אכיפה מינהלית** - יחידת הפיקוח הגדילה את הטיפול ע"י אכיפה מינהלית בעבירות בנייה. הגבירה את מתן הצווים המינהליים במיוחד צווי הריסה ומעקב לביצועם. בשנת 2020 ניתנו 14 צווי הריסה מינהליים מתוכם נהרסו 9 מהמבנים הלא חוקיים.
9. **עבודה ע"פ נהלי היחידה הארצית לאכיפה** - המפקחים עובדים עם מדים ותגי זיהוי ע"פ התקן.
10. **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.

11. לסיכום - יחידת הפיקוח עומדת ביעדים לשביעות רצון מהנדס העיר.

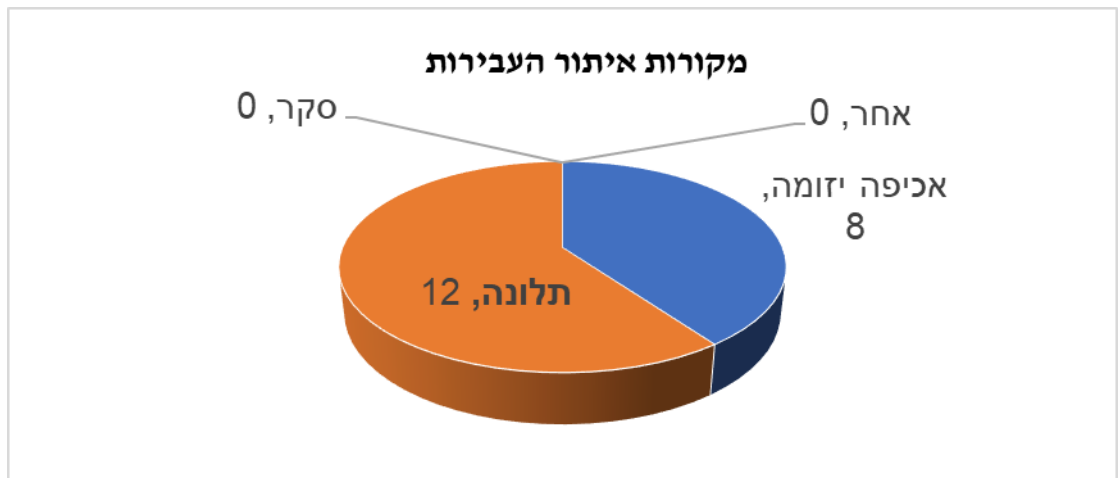
מקור איתור העבירות – צווי הריסה מנהליים וכתבי אישום בלבד

את העבירות ניתן לאתר במספר דרכים:

- **אכיפה יזומה.** בחלק מגופי האכיפה נוהגים לצלם את מרחב התכנון מן האוויר מספר פעמים בשנה. צילומים אלה מאפשרים לזהות את מועד התחלת הבנייה שאינה חוקית, מה שמאפשר שימת דגש על אכיפה מנהלית שביכולתה לייעל מאד את המאבק בעבירות הבנייה. בצורה זו, המפקחים מחפשים באופן יזום את אותן עבירות שהוגדרו כחמורות ביותר בהתאם למדיניות האכיפה שגובשה ע"י הצוות המקצועי לאור ממצאי סקר עבירות הבנייה ומיפוי עבירות

במקרקעין רגישים שחובה על הוועדה לשים עליהן דגש. שיטה זו של איתור עבירות מבטיחה כי העבירות החמורות יטופלו, והיא מותנית בגיבוש מדיניות אכיפה עדכנית. יודגש כי אכיפה יזומה אינה יציאה לבירור תלונות או אכיפה המבוצעת במסגרת העברת בעלות על נכס. הדגש הוא על יוזמה של הוועדה באיתור עבירות בדגש על פיענוח תצ"אות שוטף.

- **סקר עבירות.** פעם בחמש שנים נדרשת כל וועדה מקומית לבצע סקר עבירות בניה מקיף, שמאפשר לזהות את מרבית עבירות הבנייה והשימוש. סקר העבירות, המתבצע בצורה שיטתית, מאפשר לאתר עבירות שלא היו מוכרות, ולטפל בהן.
- **תלונות תושבים.** הדרך הנפוצה והמוכרת ביותר לפעילות הפיקוח היא דרך הטיפול בתלונות של תושבים. דרך זו גם מבטיחה לתושבים שהוועדה מקשיבה להם ונענית לצרכיהם. מצד שני, תלונות התושבים אינן בהכרח עוסקות בעבירות החמורות ביותר, וייתכן שמשאבי האכיפה מופנים, בדרך זאת, רק לחלק קטן ולא משמעותי של העבירות.
- **אחר.** יש דרכים נוספות לאיתור עבירות – התקלות מקרית בעבירה או בביצוע עבירה; מידע שהעבירה היחידה הארצית לאכיפה; דיווחים של עובדים אחרים ברשות; סקר הארנונה שהגזברות עורכת מעת לעת, וכו'. שיטות אלה לא מבטיחות היקף משמעותי של איתורים, ואינן מתמקדות באיתורים "איכותיים".



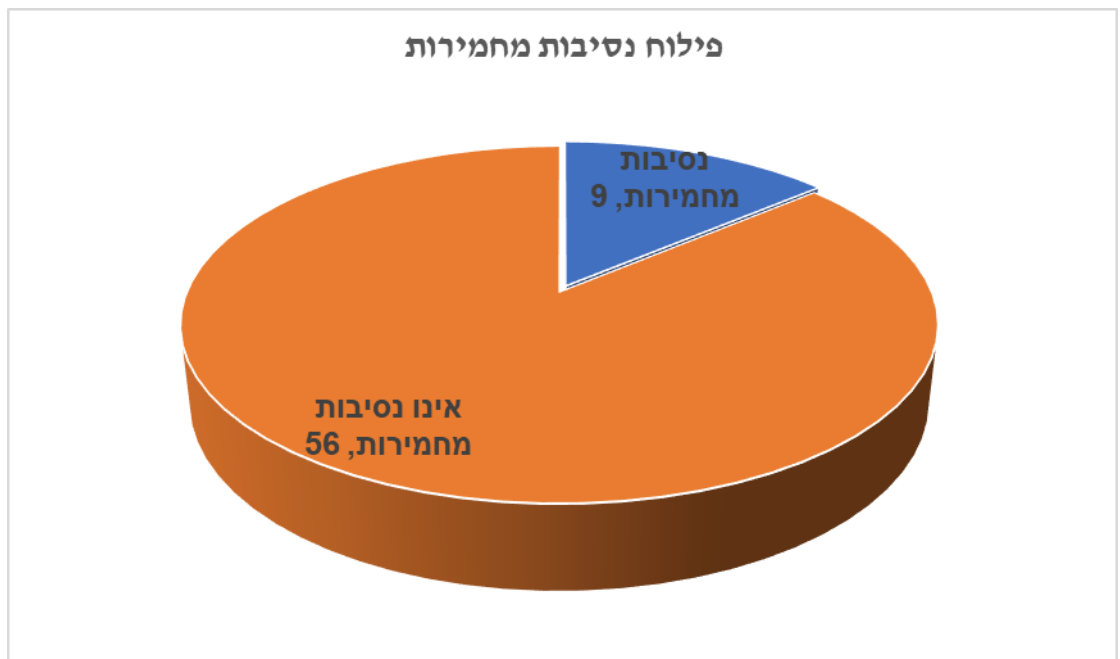
עבירות בנסיבות מחמירות

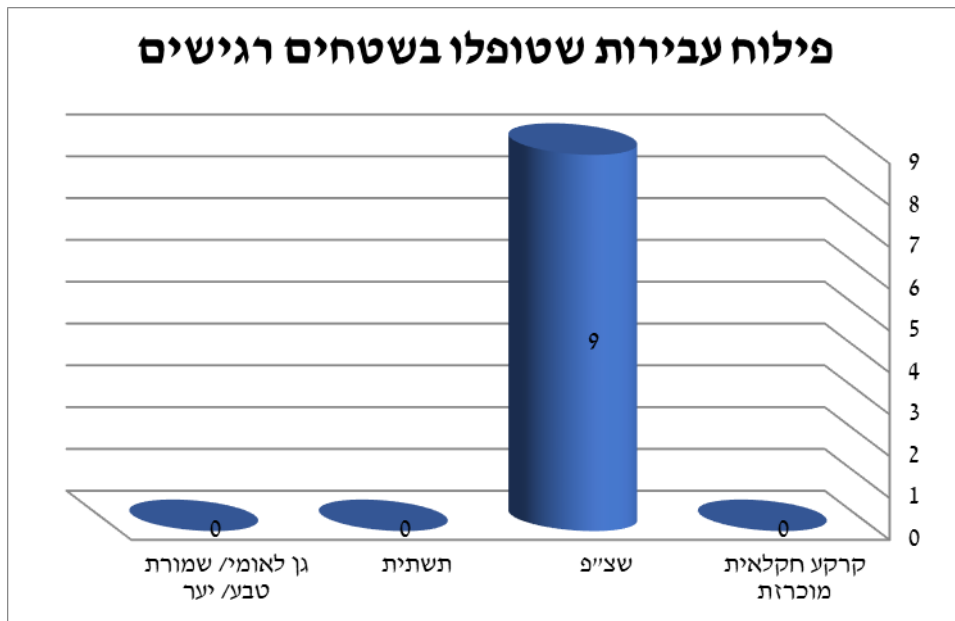
לא כל עבירות הבניה שוות זו לזו. חלקן חמורות יותר ומביאות לפגיעה ממשית בשכנים, בחזות היישוב ובאפשרויות הפיתוח שלו בעתיד, ואחרות פוגעות במעטים בלבד והיקפן מצומצם. ההחלטה לגבי סוג העבירות שלגביהן יש לשים דגש בפעילויות האכיפה נתונה בידיהם של אנשי המקצוע בוועדה – מהנדס הוועדה, התובע המקומי ומנהל יחידת הפיקוח. צוות זה ("הצוות המקצועי") מגבש את **מדיניות האכיפה** בהתאם לשיקולי תכנון, שמירת החוק ובכפוף ליכולת האכיפה של הוועדה.

בנוסף לגיבוש מדיניות האכיפה המקומית, נקבעה בחוק גם "מדיניות האכיפה הכלל ארצית". נקבע כי סוג מסוים של עבירות הן **עבירות בנסיבות מחמירות**, ובית המשפט רשאי להחמיר מאד בעונשם של מבצעי העבירות הללו. עבירות אלה מפורטות בסעיף 243(א) בחוק התכנון והבניה, ואילו הן:

בניה חריגה בשטחים המיועדים **לתשתיות**, כגון דרכים, מסילות, מסדרונות שנשמרו למעבר קווי חשמל ומים, וכדומה; בניה חריגה **בסביבה החופית** (בתחום 300 מטר מקו החוף); מבנים שניבנו שלא כדין **בקרע חקלאית מוכרזת**; עבירות שבוצעו **בגנים לאומיים, יערות ושמורות טבע**; ובניית מבנים **בשטחים ציבוריים פתוחים** (פארקים וגינות משחק).

מתוך 65 העבירות שהמפקחים בדימונה החלו בהליכים להסרתם או הסדרתם, רק 9 הן עבירות שהוגדרו בחוק כעבירות בנסיבות מחמירות. משמעות הדבר היא כי 13.84% מכלל מאמצי האכיפה של הוועדה הופנו לעבירות שהחוק קובע שהן בנסיבות מחמירות (אך ייתכן שלעבירות הללו יש חשיבות רבה בהתאם למדיניות האכיפה המקומית).





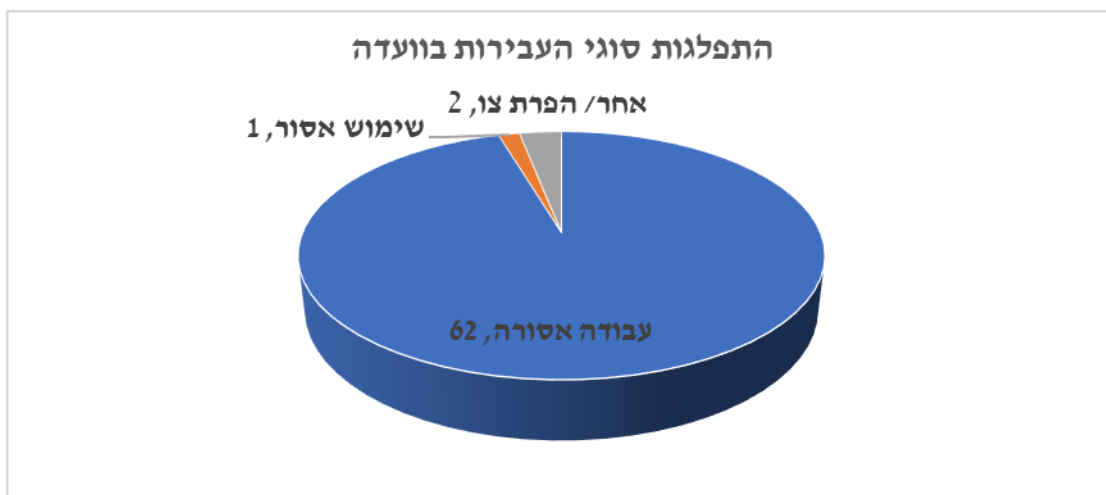
החוק מכיר ב-3

סוג העבירות והיקפן

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-2020, 62 כוונו כנגד עבודה אסורה (הקמת מבנים ללא היתר או חורגים מההיתר); 1 כוונו נגד שימוש אסור; ו-2 ננקטו כלפי מפרי צווים.



גודל העבירה הממוצע בו טיפלה הוועדה בשנת 2020 עמד על: 45.5 מ"ר.

הליכי האכיפה

פעולת אכיפה מתחילה באיתור העבירה, כאשר המפקח בודק את העבירה, היקפה, חומרתה ומזהה את מבצעי העבירה. לאחר מכן יגיש המפקח דו"ח למנהל האכיפה (ובהעדרו – למהנדס הוועדה או לתובע המקומי) אשר יחליט באילו הליכי אכיפה יש לנקוט: פלילית, מנהלית, צווים שיפוטיים או קנסות מנהליים (בוועדות עצמאיות בלבד).

ההליך הפלילי מתבצע בבית המשפט, לאחר שהמפקח בוועדה המקומית השלים את תיק החקירה בגין אותה עבירה, והעביר את התיק לתובע המקומי אשר יחליט אם להגיש כתב אישום לבית המשפט. התובע יציג את הראיות שבידו לבית המשפט, אשר עלול לגזור עונשים חמורים על הנאשמים, לרבות דרישה להריסת מבנים, תשלום קנסות, ועוד. כמו כן – לנאשם בעבירת בנייה בבית המשפט ייפתח תיק פלילי. ההליכים יכולים להתמשך זמן רב, ואפילו מספר שנים.

ההליך המנהלי הוא מהיר יותר ואינו כרוך ברישום פלילי של מבצע העבירה. יו"ר הוועדה או המהנדס שלה רשאים להוציא צווים כנגד מבצעי עבירות בניה, ואם מקבלי הצו לא ביצעו את המצווה עליהם רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את הצו בכוחות עצמה, ואף להשית את הוצאות הביצוע על מבצע העבירה. צווים אלה כוללים הוראות להפסקת עבודה, הריסתם של מבנים או סגירתם. החוק מגביל את האפשרויות לשימוש בהליכים מנהליים, ועל פי רוב מדובר רק על עבירות שנעשו בחודשים האחרונים או מתבצעות בהווה.

צווים שיפוטיים הם צווים שנותן בית המשפט למבצעי העבירה, לאחר שהוצגו בפניו ראיות לכך שמדובר בעבירה. הצווים השיפוטיים הם פחות מוגבלים מהצווים המנהליים, ומתמשכים פחות זמן

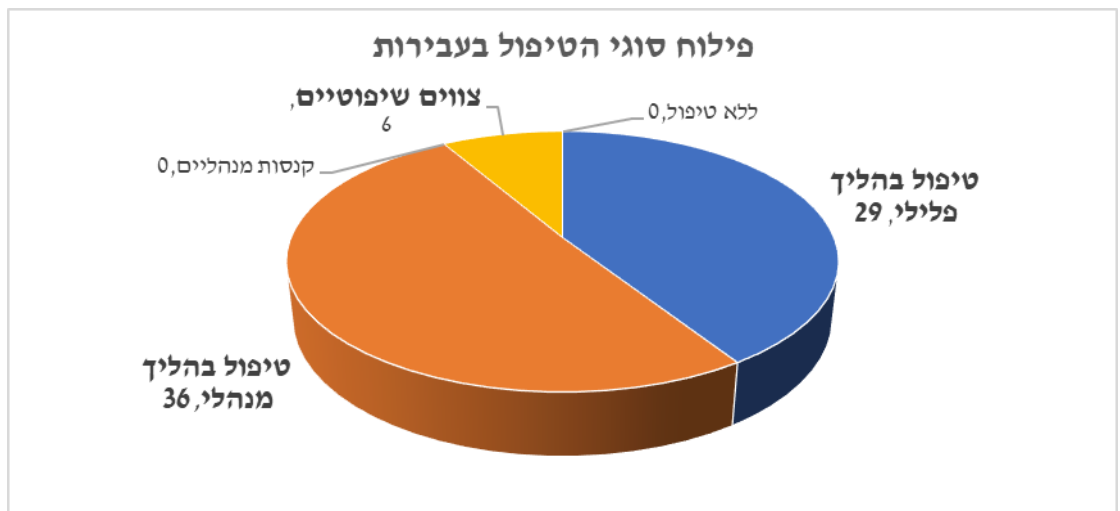
מס' דף: 32

מההליכים הפליליים. גם במקרה של צווים שיפוטיים רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע פעולות של הריסה או סגירה אם מקבל הצו השיפוטי נדרש לעשות זאת ולא עשה.

קנסות מנהליים הם הליך חדש, לשימושן של ועדות עצמאיות בלבד. בהליך זה רשאי מנהל הפיקוח בוועדה להטיל על מבצע העבירה קנס, שגבהו עלול להגיע למאות אלפי שקלים. לפני הטלת הקנס ניתנת התראה שמאפשרת לעובר העבירה להפסיקה בפרק זמן קצוב וע"י כך להימנע מהטלת הקנס עליו. מקבל הקנס רשאי לבקש להישפט, ואז ההליך של קנס מנהלי יהפוך להליך שיפוטי.

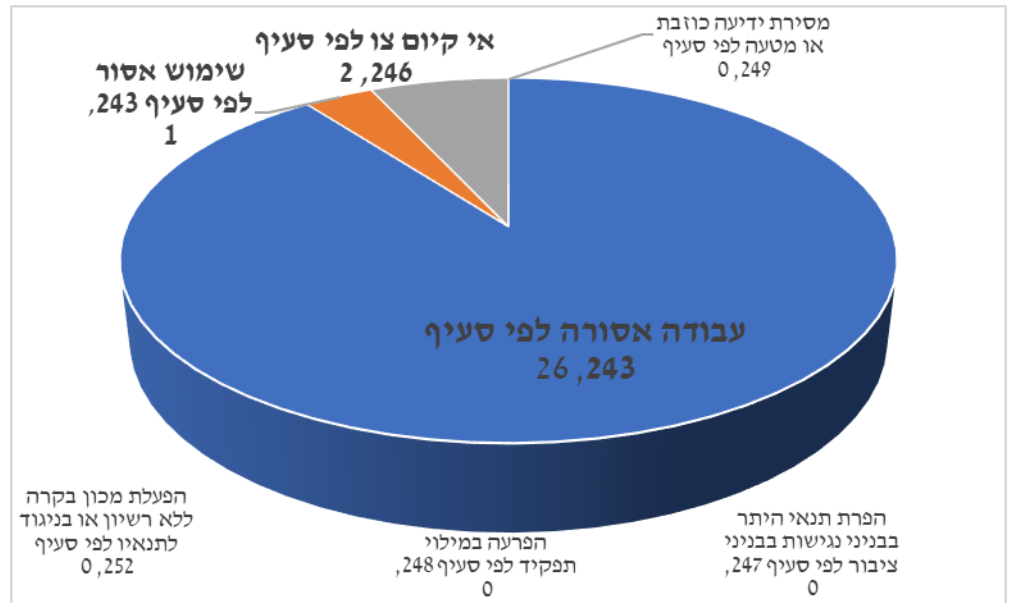
במהלך 2020 ביצעו המפקחים של דימונה 71 פעילויות אכיפה, מכל הסוגים. מתוכן 29 היו בהליכים פליליים, 36 היו בהליכים מנהליים, 6 היו באמצעות צווים שיפוטיים.

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

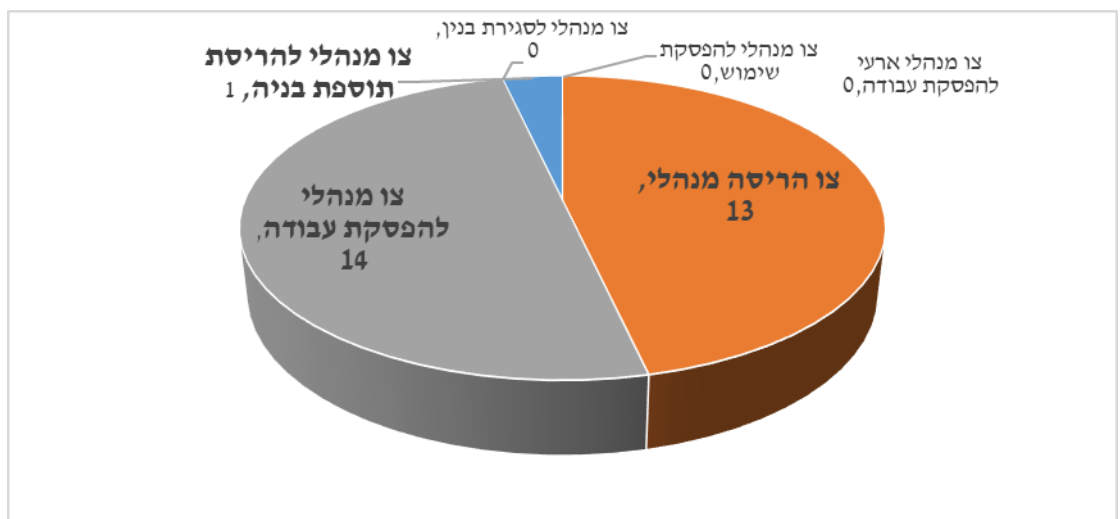


מתוך כלל פעולות האכיפה שבוצעו בוועדה כ – 36 תיקי פיקוח טופלו בהליך מנהלי וכ- 29 תיקי פיקוח טופלו בהליך פלילי.

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

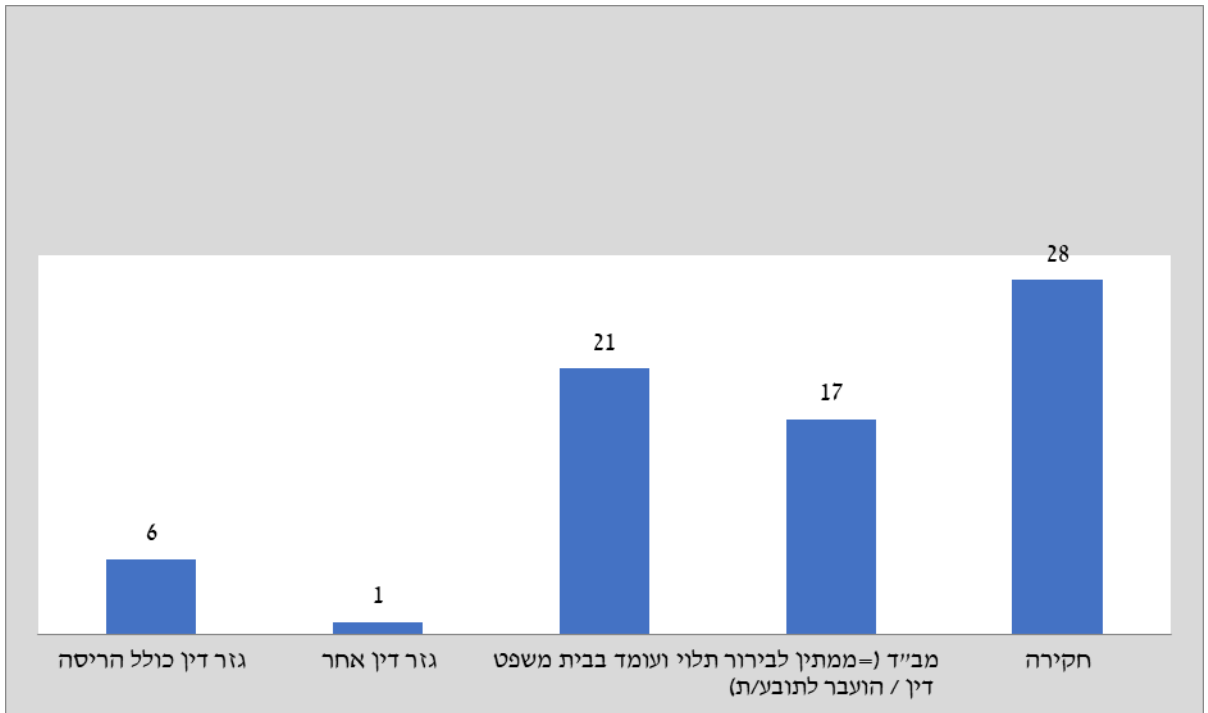


פילוח אכיפה – מנהלי: (גרף מס' 7)

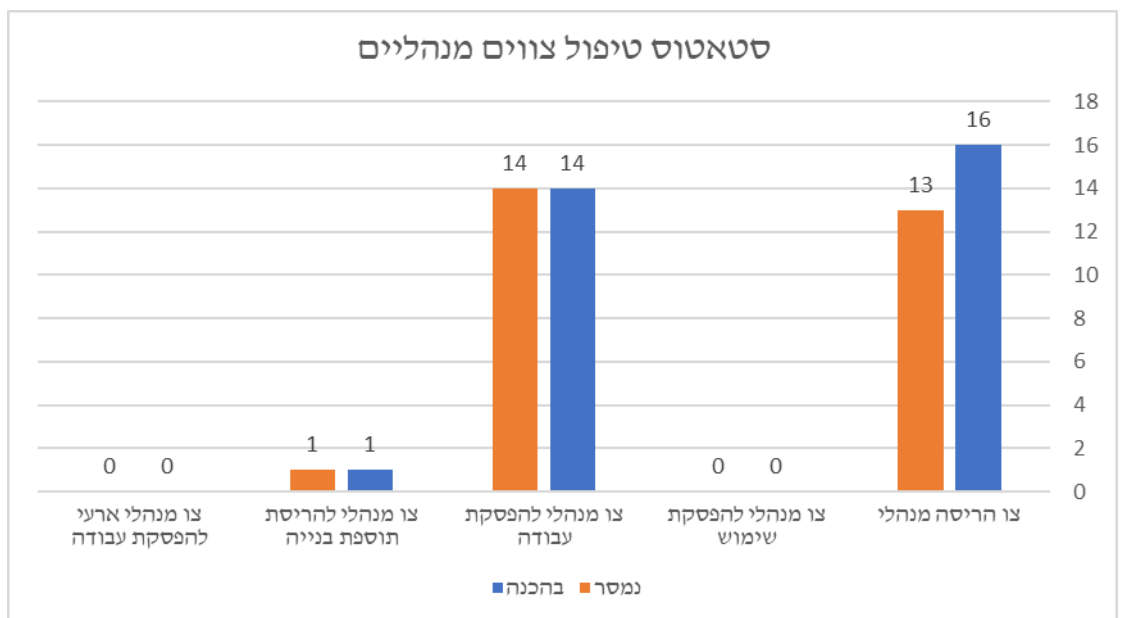


פילוח סטאטוס טיפול פלילי של תיקי חקירה וכתבי אישום בהם טיפלה הוועדה בשנה האחרונה:

(גרף מס' 8)



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



קנסות וגבייתם

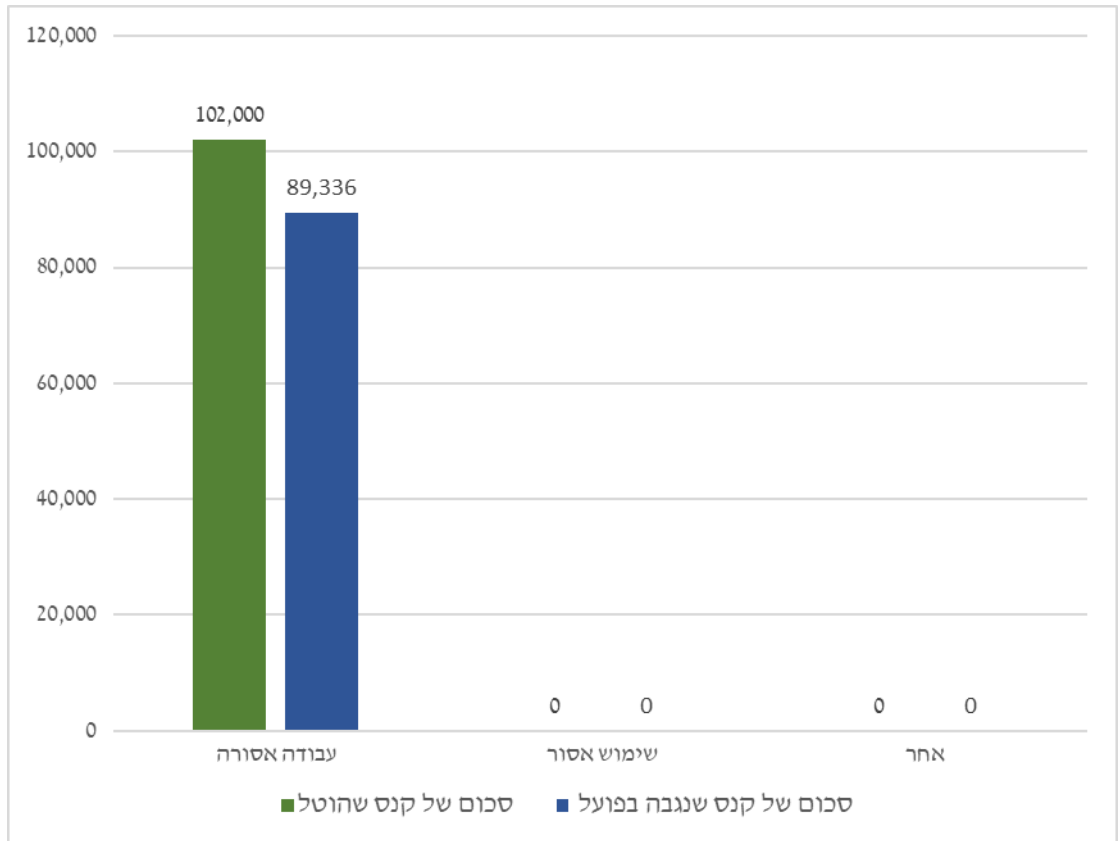
חלק גדול מהעונשים המוטלים על מי שביצע עבירות בנייה הם קנסות. הקנסות מוטלים על המבצעים באחת משלוש הדרכים הבאות:

- 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.

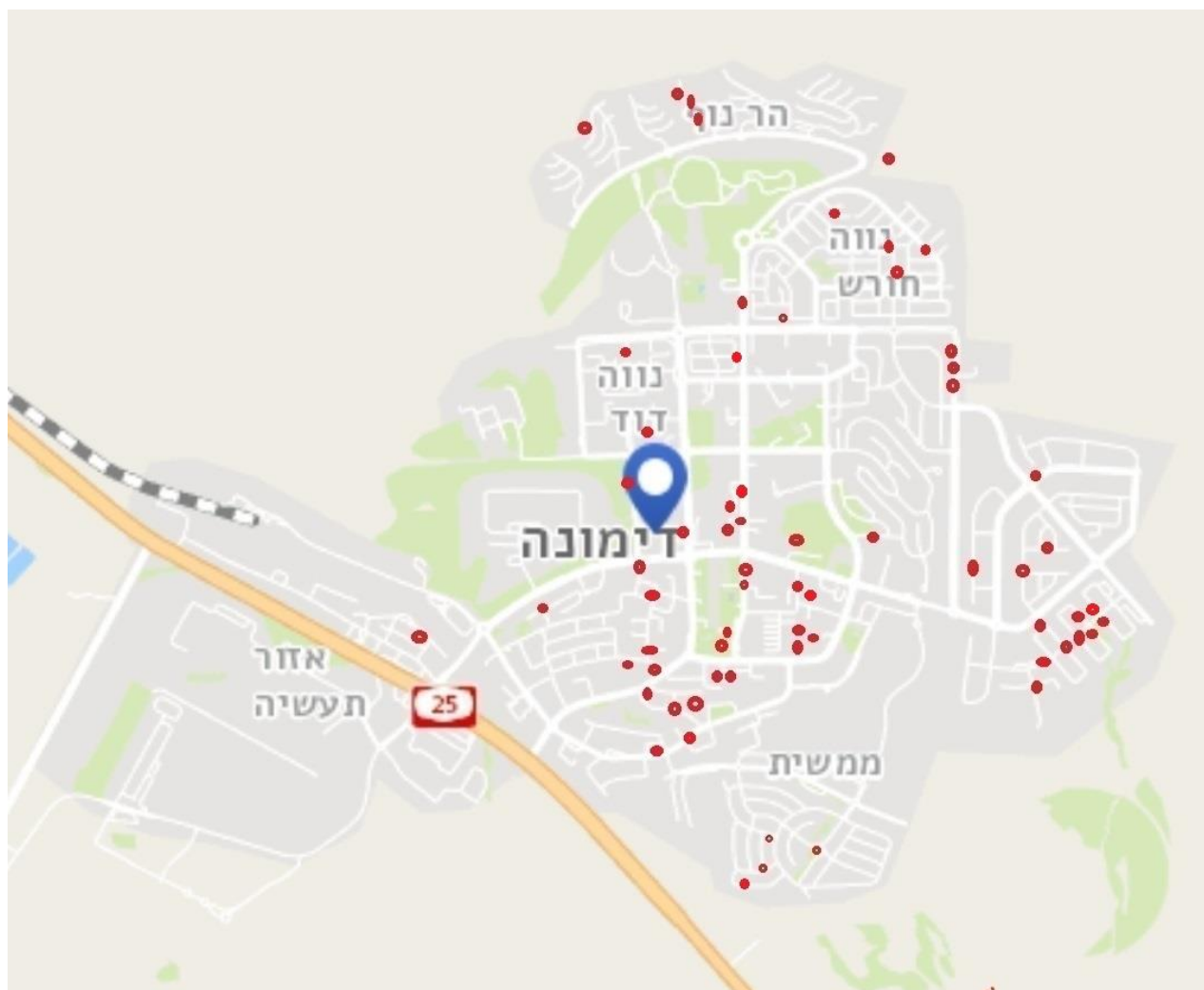
ב-2020 הוטלו כ- 7 קנסות, שהצטברו לסכום של 102,000 ₪. מתוכם נגבו רק 89,336 ₪.

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

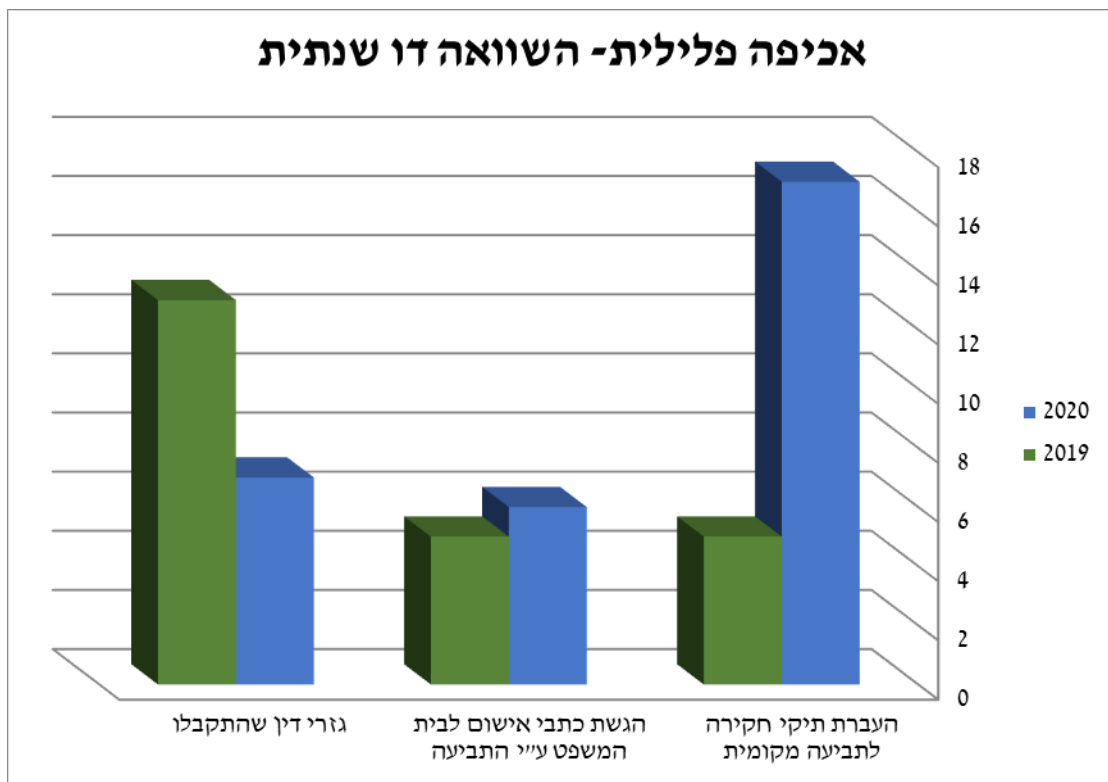
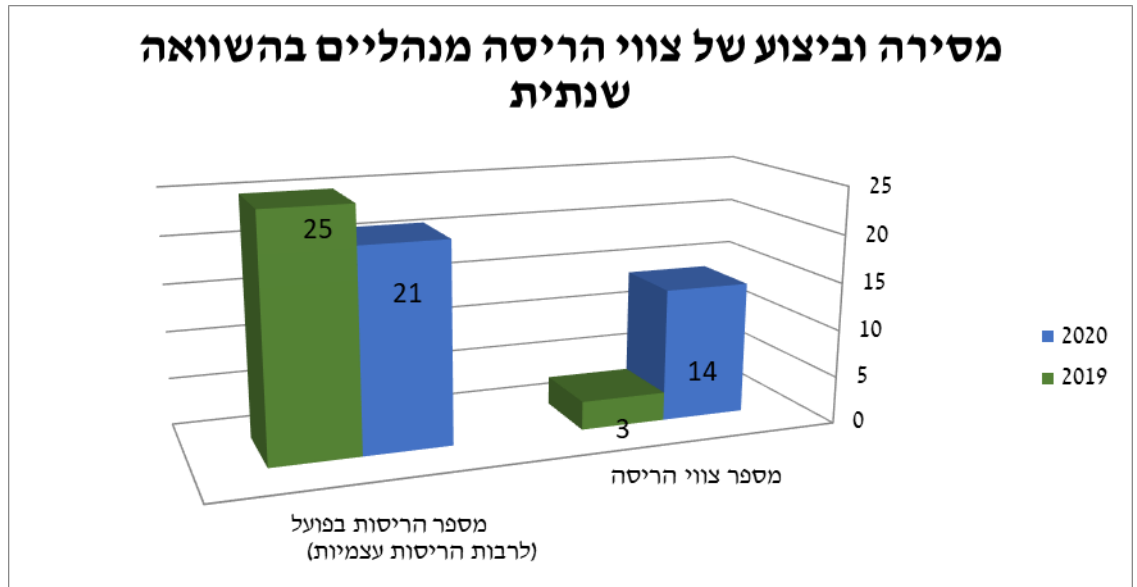


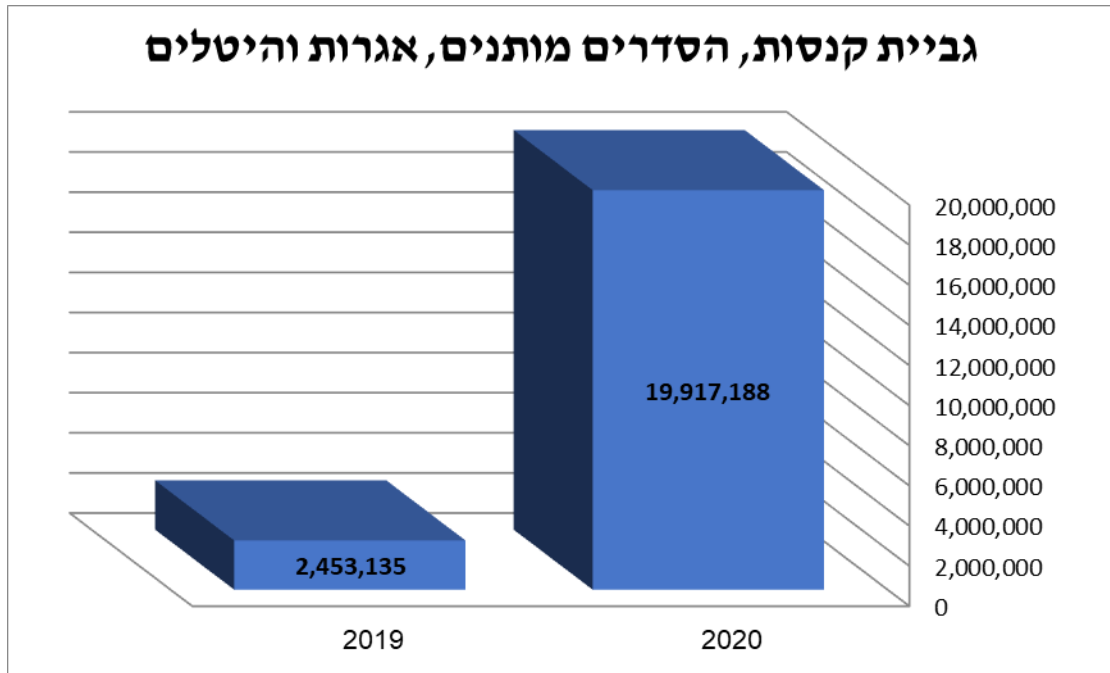
מפת העבירות שטופלו

להלן מפת מרחב התכנון של דימונה ועליה סימון העבירות שטופלו במהלך 2020:



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





פרק ב' – מסקנות והשלכות

פרק זה מנתח את פעילויות האכיפה שהוצגו בפרק הקודם, כפי שבוצעו בוועדה המקומית דימונה במהלך 2020. פרק זה נערך גם הוא במתכונת אחידה, כלל-ארצית.

תוכן העניינים:

עמ' 22-24	התייחסויות לממצאי פרק א'
עמ' 25	מסקנות והמלצות

ממצאי פרק א' (בדו"ח זה)

פעילות האכיפה;

בדימונה עדיין לא נערך סקר עבירות בנייה ולכן אין מידע על היקף חריגות הבנייה הקיימות בעיר. בשנת 2020 טיפלה יחידת הפיקוח על הבנייה ב- 65 עבירות בנייה. בדימונה אין חלוקה למפקחי רישוי ואכיפה. כל מפקח מבצע גם אכיפה וגם רישוי באיזורים עליהם הוא אחראי בעיר. באופן טבעי, חלוקת העבודה בין רישוי לאכיפה לא מתחלקת בצורה שווה. למרות כמות הבנייה הרבה המתבצעת בעיר והצורך בעבודות רישוי למפקחים, ניתן דגש באיתורים של עבירות בנייה בשנת 2020. בעקבות משבר הקורונה, שנת 2020 היתה שנה מיוחדת מלאה בספקות אך הוועדה לתכנון ובנייה בדימונה בכלל ויחידת הפיקוח על הבנייה בפרט עבדה באופן רציף ומילאה ביסודיות את כל מטלותיה.

הליכי האכיפה;

בשנת 2020 ניתן דגש על טיפול בעבירות בנייה בהליכים מינהליים, כפי שמעודד תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה. לכן, העבירות החדשות שאותרו בשנה זו, טופלו בהליכים מינהליים. כך גם עולי

מנתוני האכיפה. מתוך 65 איתורים שאותרה יחידת הפיקוח על הבנייה, 36 איתורים טופלו באכיפה מינהלית.

אכיפה בנסיבות מחמירות;

פעולות האכיפה בנסיבות מחמירות מהוות אחוז קטן יחסית מכלל פעולות האכיפה (13.84%) מכיוון שבדימונה לא קיימת סביבה חופית ולא קיימים שטחים חקלאיים. קיים גן לאומי אחד הממוקם מחוץ לעיר, המרוחק ממגורים. עבירות הבנייה הקיימות בנסיבות מחמירות הינן בשצ"פ וגם הן מעטות.

סוגי העבירות והיקפן;

פעולות האכיפה שבוצעו בשנת 2020 כוונו ברובם כנגד עבודות אסורות. עבירה אחת היתה בשימוש אסור ו-2 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 הבניה החדשות המבוצעות בעיר. לכן בשנת 2020 יחידת הפיקוח התחילה לשים דגש ומעקב על צווי הריסה שניתנו ועדיין לא בוצעו.

מקור איתור העבירות;

העבירות בגינן הוגש כתב אישום או הוצא צו הריסה מנהלי הגיעו בשנת 2020 ברובן מתלונות תושבים. סקר עבירות בניה עדיין לא בוצע בדימונה לכן לא נכלל סעיף זה בחישוב.

בשנת 2020 יחידת הפיקוח על הבנייה הגבירה את הפיקוחים היזומים וכך מוצג גם בנתוני הדוח, 40% מהעבירות הנ"ל מקורן בפיקוחים יזומים. באכיפה יזומה מאותרות בדרך כלל עבירות המתבצעות בפועל ולכן הטיפול בהם נעשה באכיפה מינהלית ע"מ לסלק את החריגות באופן מיידי.

שלבי הפעילות;

רוב תיקי הפיקוח שנפתחו בשנת 2020 ומטופלים באכיפה פלילית עומדים בשלב החקירה מאחר שבשנה מאתגרת זו, בעקבות משבר הקורונה, עברנו עד היום שלושה סגרים וסגירת העירייה לקבלת קהל. לכן, לא ניתן היה לזמן תושבים לחקירות. הגישה כיום הינה כן לזמן תושבים לחקירות באופן מסודר ומתואם ברגע שיגמר הסגר, גם אם לא תפתח קבלת הקהל בעירייה.

גביית קנסות, ביצוע הריסות וכו';

גביית קנסות מנהליים לא מתבצעות בדימונה מכיוון שאנחנו וועדה שאינה עצמאית. קנסות שהוטלו במסגרת גזרי דין נגבים באופן שוטף ע"י המחלקה המשפטית. בשנת 2020 הוטלו קנסות שהגיעו לסכום של 102,000 ₪. בשנת 2020 בוצעו בדימונה 21 הריסות של עבודות שבוצעו ללא היתר. מתוך 14 צווי הריסה מינהליים שנמסרו בשנה זו, לא נהרסו עדיין מתוכם 5 מבנים בלתי חוקיים. בשנה הנוכחית ינתן דגש להריסתם.

הכנסות;

בשנת 2020 נכנס סכום של 19,917,188 ₪ כתוצאה מתשלום קנסות, אגרות, היטלים וכיו"ב. חלה עלייה משמעותית בהכנסה משנים קודמות. מתשלומי היטלי השבחה: העברת זכויות של שכונת כיתן שבוצע שם שינוי תב"ע מתעשייה למגורים ובה נקבע ע"י שמאי סכום היטל השבחה של 26,000,000 ₪. לאחר סיכום עם הגזברית והיו"מ של העירייה שולם סכום של 14,000,000 ₪ והיתר בערבות בנקאית. בנוסף, שולם היטל השבחה של י.ח. דימרי בקניון החדש בסכום של 400,000 ₪.

פרישת העבירות במרחב;

קיים ריכוז של עבירות בניה בשכונות החדשות כמו למשל בשכונת השחר, שם נעשתה אכיפה הדוקה בהתאם לתוכנית העבודה על מנת לשמור על אחידות השכונה והמראה החיצוני. בנוסף נעשתה אכיפה גם בשאר רחבי העיר בשכונות הישנות בטיפול בתלונות וכן בעבודות חדשות שאותרו ללא היתר.

השוואה לשנים קודמות;

בשנת 2020 הייתה בניה מסיבית יותר בעיר, לכן ההכנסות לאגף ההנדסה היו גבוהות יותר משנת 2019. דבר שבא לידי ביטוי בגביית אגרות, קנסות והיטלים. מאחר ובשנת 2020 הייתה בניה בתנופה

מס' דף: 43

גדולה יותר, כך התגלו עבירות בניה רבות יחסית לשנת משבר הקורונה. באמצע שנת 2020 מונתה מנהלת מח' פיקוח שגיבשה תוכנית עבודה והמפקחים החלו לעבוד לפיה.

מסקנות והמלצות

- בעקבות תוצאות הדוח השנתי, יחידת הפיקוח על הבנייה תפעל לצורך שיפור עבודתה. יתכן דגש על מספר נקודות חשובות שישפרו את עבודת הפיקוח בשנת 2021:
1. המפקחים יעבדו בהתאם לתוכנית העבודה שנובשה ע"י מנהלת מחלקת פיקוח על הבנייה.
 2. 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.
 3. המשך תזינת דגש לאכיפה מינהלית בעבירות בנייה חדשות, שימוש בצווי הריסה מינהליים וביצועם בפועל.
 4. הגברת הפיקוחים היוומים ע"מ לסלק באופן מידי עבירות בנייה (בעיקר חדשות).
 5. קידום סקר עבירות בנייה – הדבר בראש מעיינה של אנף ההנדסה, בימים אלה התבצעה ישיבה נוספת עם חברת גאו-דע לקידום הסקר.

חתימת יו"ר הוועדה

דו"ח זה יוצג בפני ועדת המשנה בדימונה בתאריך 10.2.2021

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

מר בני ביטון, יו"ר הוועדה המקומית דימונה

תאריך 3/2/21 חתימה



דו"ח זה יועבר לרשות לאכיפה במקרקעין, משרד האוצר, ירושלים.

אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

מר אריאל ללוש - יו"ר ועדת המשנה

חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה