

כ"ה שבט, תשפ"ג
16 פברואר, 2023

מדיניות אכיפה לוועדה המקומית זמורה – 2023

רקע:

על פי תיקון 116 לחוק התכנון והבניה הוועדה המקומית נדרשת להנחות את עבודת הפיקוח בהתאם למדיניות אכיפה אשר תעודכן מעת לעת. מדיניות האכיפה תשקלל מדיניות ארצית בדבר אכיפה בשטחים רגישים, דגשים מקומיים, וכן שיקולים של פיקוח אשר מטרתו לתמוך תכנון- הן בהיבט של מניעת בניה המסכלת תכנון, בניה מסכלת פיתוח, והן בהיבט של מיפוי פערים תכנוניים אותם יש לתקן ולהשלים.

חשוב לציין כי הרעיון העומד בבסיס ניהול מדיניות האכיפה הינה ההכרה כי בכדי לעמוד באכיפה אפקטיבית אל מול מציאות מרובת עבירות בניה, ביחס להיקפי כוח האדם וכלל המטלות המושטות על מחלקת הפיקוח, יש צורך בתבחינים אשר ינחו וידייקו את עבודת הפיקוח על הבניה.

הוועדה המקומית זמורה כוללת שלושה ישובים- מזכרת בתיה, קריית עקרון, ובני עי"ש. לכל ישוב יש מאפיינים וחזון ייחודיים, אשר מנחים את התכנון והפיתוח, וכל ישוב עומד בפני תנופת פיתוח משמעותית בשנים הקרובות.

מדיניות האכיפה של הוועדה המקומית תוקפה לאחרונה בשנת 2021, ולנוכח הפיתוח המשמעותי הצפוי בשנים הקרובות המדיניות הוועדה נדרשת לעדכן המדיניות.

מדיניות האכיפה נחלקת ל- 4 מדרגים: עדיפות גבוהה, בינונית, ונמוכה, וחוסר עניין לציבור. כמו כן למדיניות האכיפה פרקים הרלוונטיים לכלל היישובים, ופרקים המתייחסים להיבטים ייחודיים לכל ישוב וישוב.

המדיניות המוצעת מציעה בחלק הראשון מדרגים כלליים, ובחלק השני תבחינים ייחודיים ליישובים השונים במרחב התכנון.

מדיניות אכיפה כללית

א. מידרג עליון

1. בניה המהווה סכנה לשלום הציבור ו/או לשלום המשתמשים לרבות: חפירה מעל עומק של 1.5 מ', הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים משמעותיים אשר נדרשים בתכן הנדסי, הקמת בריכות שחיה חפורות בגבול מגרש, הקמת ו/או הריסתם של אלמנטים הנדסיים משמעותיים בבנייני קומות, וכדומה.
2. פלישה למקרקעין המיועדים לשימוש הציבורי- בניה ציבורית, שטחים ציבוריים פתוחים, שפ"פ שנמצא באחריות הרשות המקומית, וכל שימוש אחר לטובת הציבור.
3. בניה המסכלת מימוש תכנית בניה של מתחם חדש.
4. תוספת בניה בשטח של מעל 25 מ"ר בבניה צמודת קרקע, ומעל 15 מ"ר בבנייני מגורים.
5. הסבת שטחים שנקבעו לחניה לטובת שימושים עיקריים.
6. שימושים חורגים המהווים סכנה לשלום ולבריאות הציבור, ו/או לשלום ולבריאות המשתמשים.
7. שימושים חורגים בשטח מעל 20 מ"ר.
8. פיצול יחידת דיור בבנייני מגורים הכוללים לפחות 3 יחידות דיור לפי ההיתר.
9. בנית מבנה חדש בלא היתר בניה כדין בשטח של 25 מ"ר ומעלה.
10. אי קיום גז"ד.
11. הקמת בריכות שחיה קבועות.

ב. מידרג בינוני

1. ביצוע בניה אסורה בשטח של 5-15 מ"ר בבניה צמודת קרקע.
2. הקמת פרגולות וסככות בשטח של מעל 10 מ"ר ומעבר ל 40% מקו הבניין הקדמי-בחזית הקדמית.
3. שימושים חורגים המהווה הפרעה לציבור.
4. סגירת מרפסות זיזיות בבנייני דירות.

ג. מידרג נמוך

1. הקמת גדרות לרבות גדרות בגבול מגרש עם מקרקעי ציבור.
2. תוספות בניה בשטח של עד 15 מ"ר בבניה צמודת קרקע.
3. עבודות ומבנים המתאפשרים בהליך רישוי מקוצר, למעט כאלו הנכללות במדרגים גבוהים יותר.
4. עבודות שאינן מפורטות במדרגים הגבוהים יותר, או שאינן מפורטות בעבודות שאין בהן עניין לציבור.

ד. חוסר עניין לציבור

1. שינויים בחזיתות מבנים, למעט במקרים שיפורטו בהמשך.
2. הקמת מיצלות/גגונים סככות בשימושי מגורים למעט מקרים חריגים.
3. הצבת אלמנטים של ריהוט חצר לרבות בריכות "אינטקס", ג'קוזי, שולחנות, טאבון, מצללות וכד'. יודגש שהצבת בריכות וג'קוזי כאמור, אינן בסדר עדיפות לאכיפה רק במקרים בהם אין קיבוע בתוך הפיתוח על ידי חפירה, בנית משטחי עץ או ריצוף המונעים העברה של האלמנט, ובלבד שהם מוגבהים באופן משמעותי מפני הפיתוח באופן המונע גישה ישירה.
4. בניה אשר מבחינת סוג הבניה, תיאורה והיקפיה חלות עליה תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד 2014 והיא אמורה להיות פטורה מהיתר, אולם לא נתקיימו בנסיבותיה מלוא התנאים הקבועים בתקנות, לרבות תקנה 2, ובלבד שלא בטח חקלאי, ולא בשטח לשימור.
5. שינויים בפיתוח ובלבד שאינם נכללים במדרגים גבוהים יותר.
6. סכסוכי גבולות בין שכנים, לרבות בניה ברכוש משותף ובלבד שאינם נכללים במדרגים גבוהים יותר.
7. סגירות עונתיות בעסקים להם יש רישיון עסק, והתאמים לשימוש המותר על פי תכנית.

9. שינוי מפלס 0.00 ביחס להיתר ובלבד שבעקבות השינוי גובה הגדרות בגבול המגרש לא עלה מעל 2 מ'.

10. גדרות פנימיות מחומרים קלים בתוך חלקות/מגרשים שאינן סמוכות לגבולות המגרש.

11. הצמדת שטח מסתורי כביסה לשטח הדירה לרבות בבניה רוויה, ובלבד שאין שינוי מהותי בחזית החיצונית.

הרחבת מדיניות אכיפה- מזכרת בתיה

א. מידרג עליון

1. בניה מבנים בשטחים החקלאיים, לרבות גדרות בטון/ בלוקים וכדומה לכל שימוש.
2. שימושי מסחר לרבות מתחמי אירועים, תעשייה, אחסנה בשטחים החקלאיים.
3. תוספות בניה, שינויים מכל סוג במבנה לשימור, לרבות שינויים בגדרות ההיסטוריות בבניינים ובמתחמים לשימור.
4. בניה ו/או פיתוח בתחום נחל עקרון, ונחל קידרון.
5. בניה גדרות בטון או בלוקים באזור התעסוקה החדש.
6. בניה בתחום המגרשים המיועדים לפינוי בינוי במתחם שדרות אליהו בתחום תכנית 453-0897736, או במתחמים שיעברו הכרזה כמתחמי פינוי בינוי.

ב. מידרג בינוני

1. שימושים מסחריים בשטחים חקלאיים, כאלו המשיקים לחקלאות כגון חוות רכיבת סוסים, פינות ליטוף, משתלה למכירת צמחים, ובלבד שאינם כוללים בניה מכל סוג(בניה כבדה או קלה).
2. סככות חקלאיות בשטח של מעל 100 מ"ר.
3. שינויים בחזיתות הפונות לרחוב הראשי בבניה רוויה בתחום תכנית זמ/2/263, זמ/2/250.

ג. מידרג נמוך

1. סככות חקלאיות בשטח של עד 50 מ"ר.
2. הקמת חממות חקלאיות בבניה קלה.

הרחבת מדיניות אכיפה- קריית עקרון

א. מידרג עליון

1. תוספות בניה במתחם עקרון 2000, ובמתחם ביל"ו סנטר.
2. שימושים מסחריים חדשים במבנים קיימים במתחם עקרון 2000.
3. תוספות בניה/בניה לאורך קו המגע עם כביש 411 וכביש 40.

ב. מדרג בינוני:

1. שינויי חזיתות במבני מסחר במתחם ביל"ו סנטר
2. שינויי גאומטריה של הסדרי תנועה במתחמים מסחריים - כאלו הנדרשים בהיתר בניה, ו/או המשנים חיבור לדרכים 40, 411.
3. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח העולה על 10 מ"ר.
4. תוספות בניה חדשה בבניה רוויה/חצי רוויה בתחום תכנית זמ/במ/325(בתחום הרחובות חבצלת, אירוס, נורית, נרקיס, הרצל)

ג. מדרג נמוך

1. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח בשטח של עד 10 .

ד. חוסר עניין

1. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר.

הרחבת מדיניות אכיפה- בני עי"ש

א. מדרג עליון

1. תוספות לבניה הרוויה במתחם שכונת " גני טל".

ב. מידרג בינוני

1. תוספת מגורונים בבניה קלה במגרשי המגורים התחום תכנית בר/141, בר/142 .
2. פיצולי יחידות דיור במבני השיכון הישנים.
3. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח העולה על 15 מ"ר.

ג. מידרג נמוך

1. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח העולה על 5 מ"ר
2. תוספת של עד 15 מ"ר למגורים בתחום הגרעין הישן(בתחום תכנית בר/141, זמ/142).
3. הקמת מחסנים חדש בשטח של עד 30 מ"ר התואמים לתוכנית הרלוונטית, ובלבד שהשימוש תואם למותר על פי תכנית.

ד. חוסר עניין

1. תוספות בניה בבנייני שיכון בקומות הקרקע בשטח עד 5 מ"ר.
2. הקמת גדרות בגבול מגרש קדמי בגובה של עד 2 מ'.