



מדיניות אכיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון

צוות הועדה:

יו"ר הועדה וראש המועצה: מר רוני מרום

מהנדס הועדה: מר גלעד חזן

יועמ"ש הועדה: עו"ד חן אביטן

מפקח בניה: מר דימיטרי חנוכייב

נכתב בסיוע גבי בנדרסקי מטעם ג'ון ברייס

מהדורה 01, וועדת משנה 201604 22/06/2016

תוכן עניינים

1. רציונל למדיניות האכיפה 3
2. סדרי העדיפות לאכיפה 4

1. רציונל למדיניות האכיפה

מצפה רמון החלה את דרכה בשנת 1951 כמחנה עבודה לפועלים שסללו את הדרך לאילת ובשנת 1956 הוקמה מצפה רמון, תחילה כיישוב קואופרטיבי של עובדי המפעל לניצול מחצבים ממכתש רמון ולאחר שנה, פורק הקואופרטיב ומצפה רמון הפכה לעיירה. המקום הפך ליישוב קבע ומצפה רמון הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1964. הישוב בעל צביון עירוני מדברי ובו מגוון של קהילות (ותיקים, עולים, דתיים, עבריים ועוד) מספר התושבים כיום במצפה רמון עומד על כ-5,500 תושבים, כאשר אחד מיעדי החומש הוא הגדלת האוכלוסייה בכ-2,000 תושבים. החזון, ישוב הנשען על ענף התיירות כעוגן מרכזי וכן על תעשייה מתקדמת, חקלאות והיי-טק.

נתונים גיאוגרפיים:

- תחומה של מצפה רמון הינו 64,500 דונם
- מתוכם 3,500 מיועדים למגורים, תיירות, תעשייה וחקלאות.
- מצפה רמון שוכנת במרכז הר הנגב על שפת מכתש רמון.
- הישוב מוגדר כמבודד בארץ, כ-80 ק"מ דרומית לבאר שבע וכ-150 ק"מ צפונית לאילת.

אופי הבנייה מגוון- בתי מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה בשכונות הישנות. השכונות הקיימות: השכונה הוותיקה, שכונת ספיר, שכונת גוונים, שכונת בנה ביתך (הישנה) שכונות בבנייה ובפיתוח: שכונת הגמל, שכונת רמת ספיר. שכונות בתכנון: השכונה המערבית ושכונת מגשימים. לאחרונה קיבלה תוקף תכנית המע"ר התיירותי שהסבה את איזור התעשייה ממערב כביש 40 לאזור התיירות של הישוב (רובע דרכי הבשמים), איזור תעשייה ממזרח כביש 40 נשאר כשהיה.

עקרונות והנחות היסוד שהובילו את הוועדה בגיבוש המדיניות:

1. שמירה על אופייה העירוני מדברי של מצפה רמון.
2. עידוד ופיתוח התיירות והתעשייה המקומית במועצה.
3. מניעת פלישות ותפיסה של קרקעות ציבור.
4. שמירה על אחדות הבנייה בכלל ובאזורי התיירות בפרט
5. משאבי קרקע מצומצמים למגורים צמודי קרקע.

תוצרי הדיון:

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

עבירות לאכיפה במיקוד גבוה

#	עבירות בסדר עדיפות גבוה לאכיפה	דגשים/קריטריון לאכיפה ממוקדת/מיקוד גיאוגרפי
1	פלישה/בנייה לשטח ציבורי	• פיקוח יזום בכל רחבי היישוב
2	סגירת מרפסות ללא היתר	• פיקוח יזום בדגש על אזור הבנייה הרוויה בשכונות על שפת המכתש
3	תוספות של חדרים וקומות ללא היתרים	• פיקוח יזום בכל רחבי היישוב
4	מחסנים ללא היתר בגודל של מעל 10 מ"ר ומחסנים בכל גודל שממוקמים בחזית קדמית	<ul style="list-style-type: none"> • פיקוח יזום בכל היישוב • דגש על מחסנים בגודל של מעל 10 מ"ר (בכל מיקום במגרש) • דגש על מחסנים (בכל גודל) הממוקמים בחזית קדמית • דגש על חזית קדמית ו/או חזית הפונה לשצ"פ
5	סטייה מהיתר בבניה חדשה	• פיקוח יזום בדגש על שכונת הר גמל, שכונת גוונים ושכונת ספיר

<ul style="list-style-type: none"> • דגש על האזור התיירותי "רובע דרכי הבשמים" • אכיפה תתבצע על בנייה חדשה החל מתאריך מתן תוקף לתב"ע 25/101/02/27 	חריגות בנייה ותופסות בנייה ללא היתר	6
<ul style="list-style-type: none"> • הוועדה תפעל לפיקוח יזום בכל רחבי היישוב של בנייה בניגוד להנחיות המרחביות בכדי לשמור על אפיון היישוב כיישוב עירוני מדברי 	בנייה חדשה ותוספות בנייה חדשות בניגוד להנחיות המרחביות	7

2. **רשימת עבירות בנייה שבתחתית סדר העדיפות** – עבירות אלו הן עבירות אשר הוחלט

כי אין לציבור עניין באכיפתן:

א. שינוי חזיתות בבתים פרטיים שאינם מהווים פגיעה חזותית

ב. פרגולות

ג. סטייה קלה המתגלה בעת הסדרה של עבירת בנייה ישנה (לפני אוגוסט 2015)