

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה

חרמון

מסמך מדיניות אכיפה 2023

בכבוד רב ,
יו"ר הועדה מעלה חרמון
מסעדה רמת הגולן
יעקב זהר

ערכה והכינה: רחלי אהרון- מנהלת הוועדה

פרק 1 - מבוא

מדיניות האכיפה מתייחסת למרחב התכנון בכללותו וכן לכל כפר כשלעצמו.

הועדה שמה לנגד עינה את התכלית של שמירה על יישום תוכניות המתאר השונות והמגמות התכנוניות שהן מבטאות, ובכלל זה שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים, פרויקטים לאומיים, נחלים ועוד. כל אלו משפיעים באופן ישיר על איכות חיי התושבים בכפרים השונים.

מרחב התכנון של הועדה מכיל חמישה כפרים: מגידל שמש, בוקעתא, מסעדה, עין קניה, עג'ר. ארבעה הכפרים הראשונים מאופיינים באוכלוסייה שמרביתה (כ - 90%) אינם אזרחי המדינה (מחזיקים בתעודת תושבות בלבד). הכפר עג'ר חצוי: חלקו הצפוני נמצא מחוץ לגבולות המדינה, וחלקו הדרומי הינו שטח צבאי. תושביו, שמחזיקים בתעודות זהות ישראליות, חוצים מידי יום את הגבול על מנת להגיע למקומות עבודתם בתחומי המדינה.

מרחב התכנון הייחודי של הועדה - צפון רמת הגולן, היה נתון בריבונות סורית עד שנכבש בשנת 1967. עד היום טרם בוצע באזור זה הסדר מקרקעין (חלוקה לגושים וחלקות) וטרם בוצע רישום של המקרקעין באזור זה בפנקס הזכויות. אחת הנפקויות של מצב בלתי שגרתי זה הינו העדר מקור מוסמך לקביעת בעלויות במקרקעין.

מנגד, טוענים רבים מהתושבים לבעלות על הקרקע מכוח טיעונים ומסמכים שאינם מוכרים על פי הדין הישראלי. כפועל יוצא מפערים אלו, בין התושבים והווקף הדרוזי ברמת הגולן מחד לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ניטשה מחלוקת רבת שנים והליכים ביחס לבעלות על חלק ניכר מהמקרקעין במרחב התכנון של הועדה. מחלוקת זו היוותה ועודה מהווה בחלק מהמקרים חסם מרכזי לקבלת היתרי בניה באזורים השונים.

לאחרונה באו חלק מהמחלוקות הנ"ל לידי סיום במסגרת הסכם שקיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט העליון ביחס לחלק מאדמות הכפר מסעדה. עיקרי הסכם זה אומצו והוחלו על ידי הצדדים גם על חלק מאדמות הכפר מגידל שמש. הסכמים אלו הצטרפו לתנופת תכנון וביחד הביאו בשנים האחרונות להסרת חסמים והכשרת מאות מבנים בלתי חוקיים.

מאפיין נוסף של האוכלוסייה כרוך במקורות הפרנסה של התושבים באזור מרוחק זה. אחד ממקורות הפרנסה המרכזיים של תושבי מרחב התכנון של הועדה היה עד לאחרונה ייצוא גידולי חקלאות לסוריה. בשל השינויים הגיאופוליטיים הפוליטיים והביטחוניים שחלו בשנים האחרונות, אפשרות זו נסגרה בפניהם הדבר גרם מטבע הדברים ולחיפוש מקורות פרנסה חלופיים. בחלק מהמקרים הדבר התבטא גם בעבירות בנייה.

מרחב התכנון מאופיין גם במשאבי טבע ייחודיים כגון: ברכת רם, מורדות החרמון, נחל סער ועוד, שגם לצדם התפתחו שימושים חורגים תיירותיים ואחרים ללא הסדרה תכנונית.

הרשויות המקומיות ביחד עם הועדה זיהו מגמות אלו ופועלים על מנת לייצר תוכניות שמחד ירסנו התפרסות בלתי מוסדרת של בנייה ושימושים חורגים ומאידך יסדירו אפשרויות לעיסוקים תיירותיים, מתוך ראייה כוללת ובדיקת כל ההיבטים של שימושים אלו, בהליכי תכנון מושכלים.

יישובי הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מורכבת מ- 5 ישובים : מגידל שמש, עין קניה, מסעדה, בוקתא, רג'ר

1. מגידל שמש

יו"ר המועצה המקומית – מר' דאולן אבו סאלח
סה"כ אוכלוסיה בישוב: כ- 11,495 תושבים.
שטח שיפוט: כ- 17,548 דונם
תכנית מתאר מאושרת – ג/9858
תכנית מתאר מאושרת – ג/6009

3. מסעדה

יו"ר המועצה המקומית – מר' מתי אבני
סה"כ אוכלוסיה בישוב: כ- 3,966 תושבים.
שטח שיפוט: כ- 12,506 דונם
תכנית מתאר מאושרת – ג/18762

2. בוקתא

יו"ר המועצה המקומית – מר' עבאס אבו עואד
סה"כ אוכלוסיה בישוב: כ- 6,837 תושבים.
שטח שיפוט: כ- 19,540 דונם
תכנית מתאר מאושרת – ג/6121
תכנית מתאר מאושרת ג/20349

4. עין קניה

יו"ר המועצה המקומית – וואל מוגרבי
סה"כ אוכלוסיה בישוב: כ- 2,256 תושבים.
שטח שיפוט: כ- 5,650 דונם
תכנית מתאר מאושרת – ג/17089

5. עג'ר

יו"ר המועצה המקומית – מר' אחמד פתאלי
סה"כ אוכלוסיה בישוב: כ- 2,557 תושבים.
שטח שיפוט: כ- 2,813 דונם.
תכנית מתאר מאושרת – ג/8918

אינטרסים לאומיים מרכזיים במרחב התכנון

- שמירה על יערות לפי תמ"א 22.
- שמירה על שמורות טבע לפי תמ"א 8.
- שמירה על נחלים, רדיוסי מגן לקידוחי מים, מט"שים ורצועות ניקוז לפי תמ"מ 2/29 ותמ"א 34 ב'
- שמירה על צירי תנועה מרכזיים כגון: כביש 98 וכביש 99.
- שמירה על משאבי מים וטבע כגון ברכת רם.
- שמירה על אתרי כרייה וחציבה לפי תמ"א 14.
- שמירה על מוסדות דת והקדשים.

תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות רלוונטיות:

תמ"א:

1- תמ"א 8 3-תמ"א 22 5-תמ"א 35

2-תמ"א 14 4-תמ"א 34

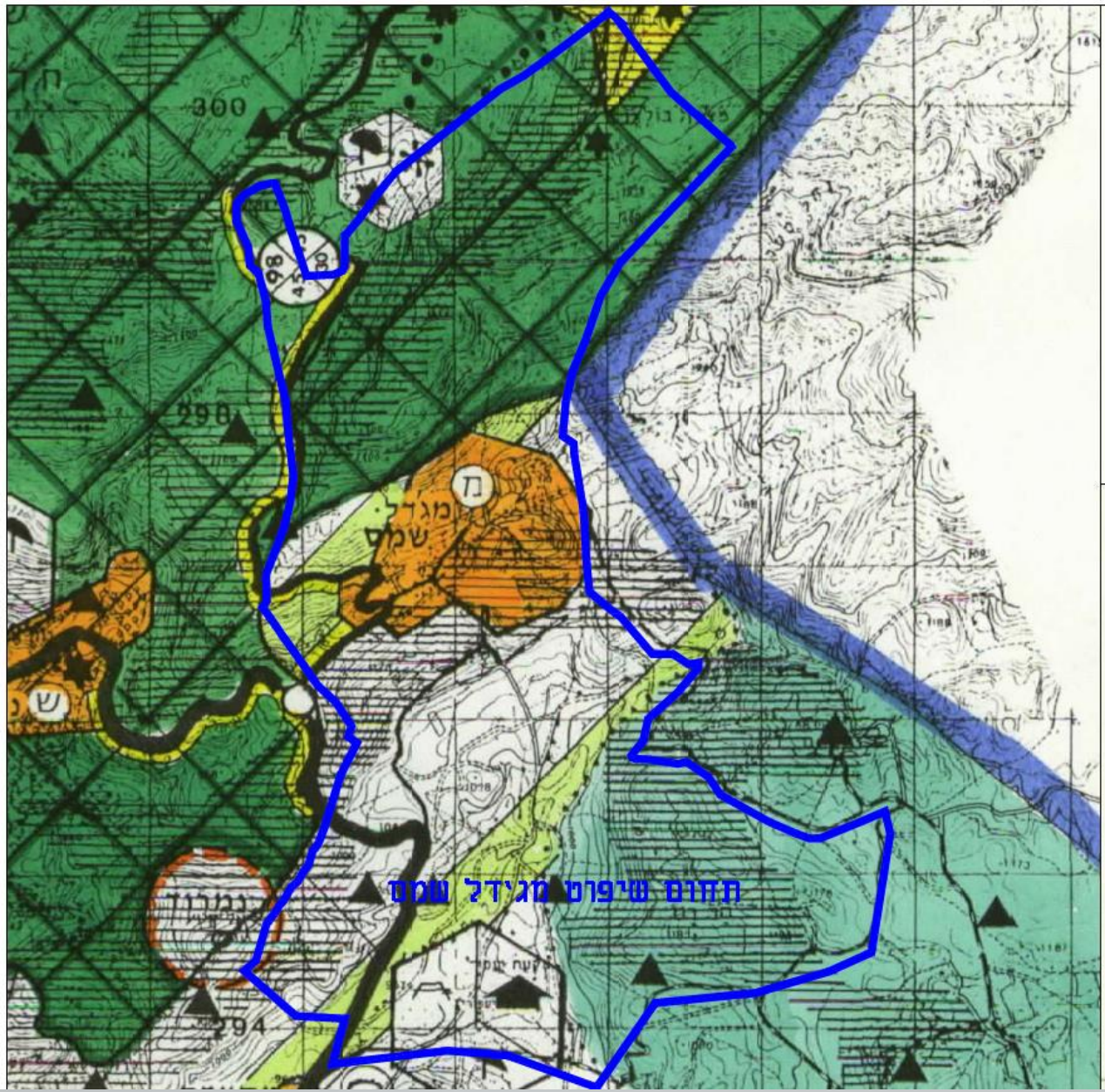
תמ"מ:

1 – תמ"מ 2/3

2 – תמ"מ 2/29

טבלת שטחים מג'דל שמש

שטח לפיתוח סה"כ תוספת	מצב מוצע תכנון עתידי ותכניות מאושרות		סה"כ מצב מאושר לפי תכניות מתאר	לפי תכניות מאושרות ולפי תמ"מ 2/3	תכניות מאושרות לפי תמ"מ 2/3	שם היעוד	תחום שיפוט
	250 די	6192/ג					
2,066 די			2.193 די	9858/ג	2,306 די	ישוב כפרי תוכנית מתאר מגדל שמש	מג'דל שמש
				6540/ג	5,483 די	אזור חקלאי	
				19849/ג	734 די	אזור תעשייה	
				תמ"מ 2/3	5,759 די	אזור שמורת טבע	
				תמ"מ 2/3	243 די	אזור נופש חרמון	
				תמ"מ 2/3	3,023 די	אזור מרחב פתוח	
17,548	שטח שיפוט מג'דל שמש						



תחום שיפוט מגידל שמון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תכנית מתאר מחוזית
מחוז הצפון ת/מ/מ/2

שינוי מס' 3 תוכנית ג/5472
תוספת רמת הגולן

מפה מס' 1:
ישובי קרקע ואתרי פיתוח
המחלקה המרכזית לתכנון ולבניה
יובל ראש העמדה
חיפה, מאי 1988; אדרום 1988

מ ק ר א :

יעודי קרקע :

-  ישוב עירוני
-  ישוב כפרי קיים:
-  קבוץ
-  מושב שיתופי
-  מושב עובדים
-  ישוב כפרי עם חסרות ציבור
-  ישוב מיעוטים
-  ישוב קהילתי
-  איתור לישוב כפרי מתוכנן
-  אזור חקלאי
-  אזור נופש הרחוק
-  אזור נופש חוף כנרת
-  מרחב פתוח
-  שטח לאינט' קיים / מתוכנן
-  שמורות סביע
-  גן לאומי
-  אתר כריה וחציבה
- חוות הרוח

תמ"א 35

תשריט הוחיות סביבתיות והבניות למרכיבי תשתית

גיליון מספר 1

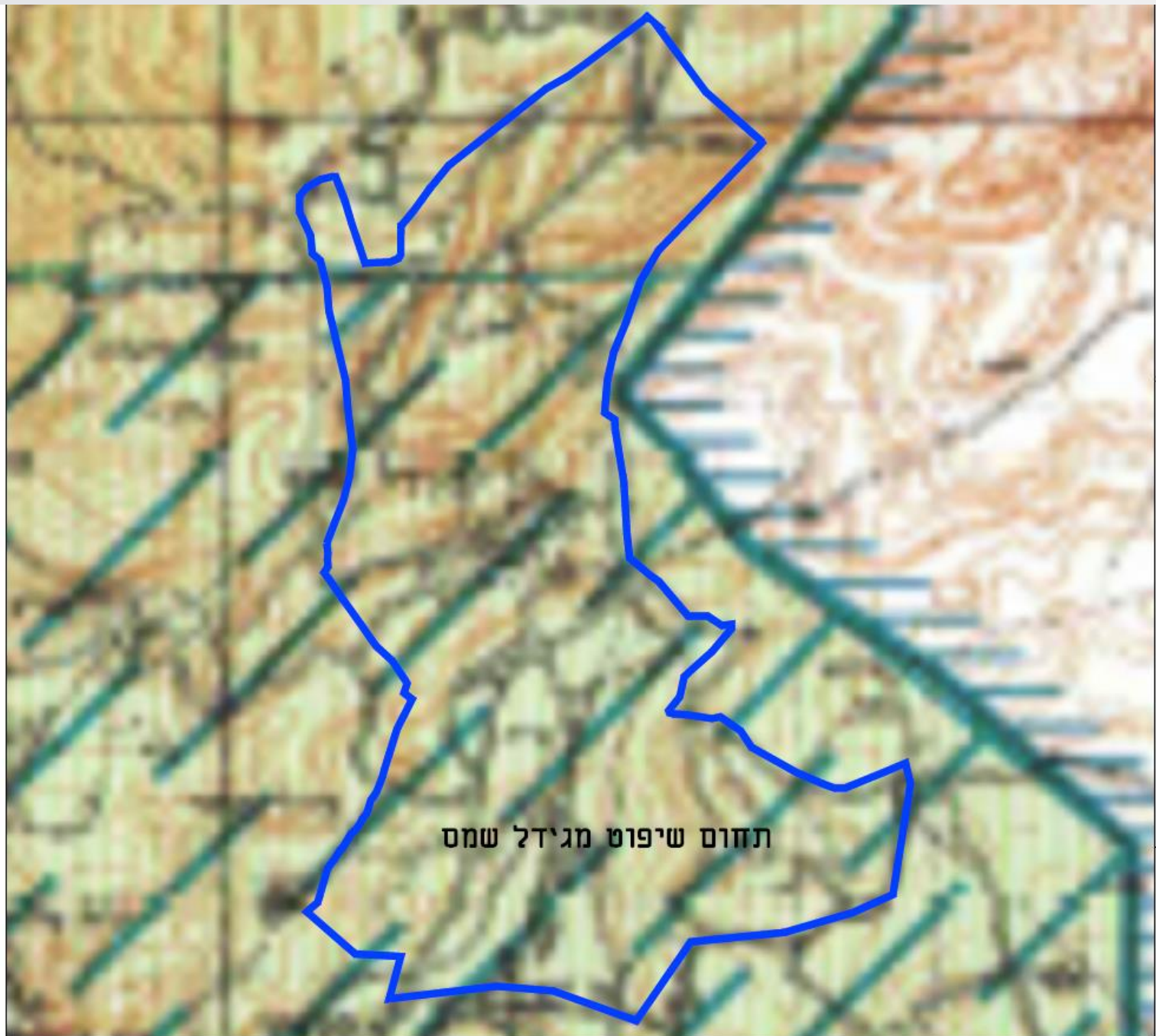
מקרא

- רחשפת מים - סביבתית גבוהה
- שטחי שימור משמשי מים
- תחום רעש מטוסים
- עדה תעופה
- דרכים ומחלפים
- אגן היקוות הכינרת
- קו צינור מן טבעי
- קו השמל ראשי
- תחום סו
- תחום מרחב
- אשרי החדרה הימים
- שטחי מסחרי, שטחי אגן המאגרים סגורים
- גבול תוכנית

סדר הנושא
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון
התוכנית תכנן: אריאל שרון

הערות:

1. שימושים עפ"י תוכנית מתאר ארצית ומחייבת הישג לטובי חפשי בלבד.
2. רחשפת הנק' מנחה סיד מדי קמלן ותכנן מרחב ומסביבה בהוצאת המשרד לאיכות הסביבה.



טבלת שטחים כפר בוקעאתא

תחום שיפוט	שם היעוד	מצב מאושר לפי תמ"מ 2/3	לפי תכניות מאושרות ולפי תמ"מ 2/3	סה"כ מצב מאושר לפי תכניות מתאר	מצב מוצע תכנון עתידי ותכניות מאושרות	סה"כ תוספת שטח לפיתוח	
בוקעאתא	ישוב כפרי אזור תוכניות מתאר בוקעאתא	1,800 ד'					
	אזור חקלאי	12,365 ד'	20349/ג				
	אזור תעשייה	145 ד'	6121/ג				
	אזור שמורת טבע	1,124 ד'	350/ג				
	אזור מרחב פתוח	3,941 ד'					
				1,524 ד'	4,033 ד'	4,033 ד'	
		שטח שיפוט בוקעאתא					19,540 ד'

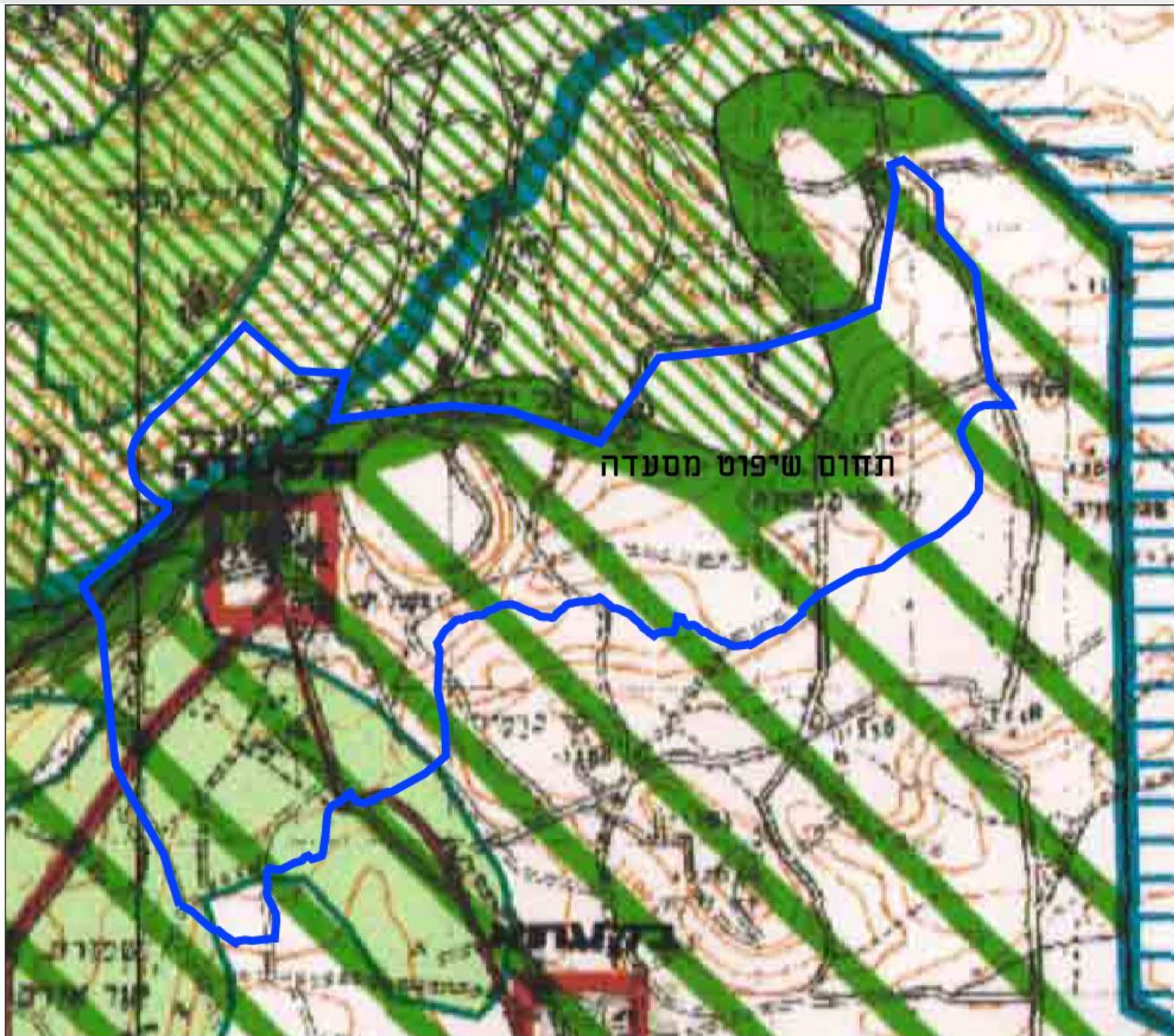
טבלת שטחים כפר מסעדה

תחום שיפוט	שם היעוד	מצב מאושר לפי תמ"מ 2/3	לפי תכניות מאושרות ולפי תמ"מ 2/3	סה"כ מצב מאושר לפי תכניות מתאר	מצב מוצע תכנון עתידי ותכניות מאושרות	סה"כ תוספת שטח לפיתוח
מסעדה	ישוב כפרי אזור תכניות מתאר מסעדה	1,372 ד'				
	אזור חקלאי	4,668 ד'	18762/ג			
	אזור תעשייה	128 ד'	5867/ג			
	אזור שמורת טבע	2,318 ד'		1,378 ד'	460 ד'	4,033 ד'
	ברכת רם	447 ד'				
	אזור מרחב פתוח	3,573 ד'				
שטח שיפוט כפר מסעדה						12,506 ד'

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תמ"א 35

תשריט המרקמים גיליון מספר 1



מקרא



שנת תשל"ח
המסמך נכנס לתוקף
ב-1/1/78
המסמך נכנס לתוקף
ב-1/1/78
המסמך נכנס לתוקף
ב-1/1/78

- מרקם עירוני
- מרקם כפרי
- מרקם חופי
- מרקם שמיר משולב
- מרקם שמיר ארצי
- מכלול חסי
- שמונה חרים
- יער ויעור
- שטח בני
- רצועת חול
- רצועת חוף
- רצועת נח
- מארק מטרופוליט
- מכלול עירוני למיוחד
- מכלול כפרי לשימור
- ישוב מיוחד
- ישוב מיוחד חדל
- מתקן ארצי
- החזקן בטמני
- המל ים
- שדה התעופה קיים
- שדה התעופה מואנ
- מעבר גבול
- דרכים וטלמס
- מסילות רכבת ותחנות
- גבול פני
- גבול זכויות

טבלת שטחים כפר עין קניה

תחום שיפוט	שם היעוד	מצב מאושר לפי תמ"מ 2/3	לפי תכניות מאושרות ולפי תמ"מ 2/3	סה"כ מצב מאושר לפי תכניות מתאר	מצב מוצע תכנון עתידי ותכניות מאושרות	סה"כ תוספת שטח לפיתוח
עין קניה	ישוב כפרי אזור מגורים	1,037 ד'		1,062 ד'	35 ד'	35 ד'
	אזור חקלאי	2,899 ד'	17089 ג			
	אזור תעשייה	34 ד'	5820/ג			
	אזור שמורת טבע	1,680 ד'				
שטח שיפוט עין קניה						5,650 ד'

מקרא

- רישפת נופית - סביבתית גבוהה
- שטחי שימור משמשי מים
- תחום רעם מטוסים
- שדה תעופה
- דרכים ונחלים
- אגף היקוות הכינרת
- קדח מוגדל על גבעתי
- קדח חשמל רגשי
- תחנות סו
- תחנות מיתוג
- אזורי החדרה ואיגום
- שטחי בטיחות, שטחי אש ומסלולים סמוכים
- גבול ימני

מסמך זה נכנס לתוקף
ב-15/01/2011
על-פי החלטת ועדת המעקב
למסמכים טכניים
מס' 100/11
מ-15/01/2011



תחום שיפוט עין קניה

הערות:

1. שימושים נפ"י ותכנון נעמ"ר ארוכות ומעשיית דגים לטורפי המזון על-פי.
2. רישפת הנפ"י מורכב מיד מדי קמול ותכנון מתאר וסביבה בהחייבת המשרד לאיכות הסביבה.

תוכן התכנון והגביה והתשכ"א - 1965
המתעצה הארצית לתכנון ולבניה

תמ"א 35

תשריט המרקמים
גיליון מספר 1



תחום שיפוט עין קניה

מקרא



- מרקם עירובי
- מרקם כפוי
- מרקם חופי
- מרקם שטחי משולב
- מרקם שטחי ארצי
- מכלול נמי
- שטחי תלים
- יגור ויעור
- שטח ברי
- רצועת חול
- רצועת חוף
- רצועת נח
- בארק מטרופוליטני
- מכלול עירובי לשימור
- מכלול כפוי לשימור
- תשוב מיוחד
- ישוב מיוחד חדל
- מתקן ארצי
- חולקן בטוח
- מזל ים
- שדה תעופה קיים
- שדה תעופה תוצע
- מעבר יבול
- דרכים ומחלפים
- מסילות רכבת ותחנות
- גבול טהר
- גבול תחנות

טבלת שטחים כפר עג'ר

תחום שיפוט	שם היעוד	מצב מאושר לפי תמ"מ 2/3	תכנויות מאושרות שעבר לשטח המאושר	מצב מאושר סה"כ	מצב מוצע תכנון עתידי ותכנויות מאושרות	סה"כ תוספת שטח לפיתוח
עג'ר	ישוב כפרי אזור מגורים בתוך גבול	199 ד'		505 ד'	0	0,517 ד'
	ישוב כפרי אזור מגורים חוץ גבול	260 ד'				
	אזור חקלאי חוץ מתאר	2,120 ד'	8918/ג			
	אזור תעשייה	51 ד'	5444/ג			
	אזור שמורת טבע בתוך מתאר	129 ד'				
	אזור שמורת טבע בתוך מתאר	41 ד'				
שטח שיפוט עג'ר						2,800 ד'

* שטח של כ- 260 דונם מתוכנית ג/8918

ביעוד למגורים שנימצא בחלק הצפוני של הכפר עג'ר

שע"פ הסכם משנת 2000 שייך ללבנון ולכן אין להכניסו בחישובי השטחים

מקרא

-  הנחיות סביבתיות - סביבתיות גבוהה
-  סטנדרט נמוך - משאבי מים
-  תחום רגל מטרופים
-  שדה תעופה
-  דרכים המחלטים
-  גבול מדינות הכיבוש
-  קו אגודת גז נבחר
-  קו השמור הארצי
-  תחנות סח
-  תחנות מים
-  אזורי החדרה האזורים
-  אזורי גידול, שטחי אגוזים ומטריים שטחים
-  גבול המדינות

מדינת ישראל
הרשות להגנה סביבתית
משרד המים והביטוח
משרד התחבורה
משרד האנרגיה
משרד החקלאות
משרד הבריאות
משרד הרווחה
משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד החינוך

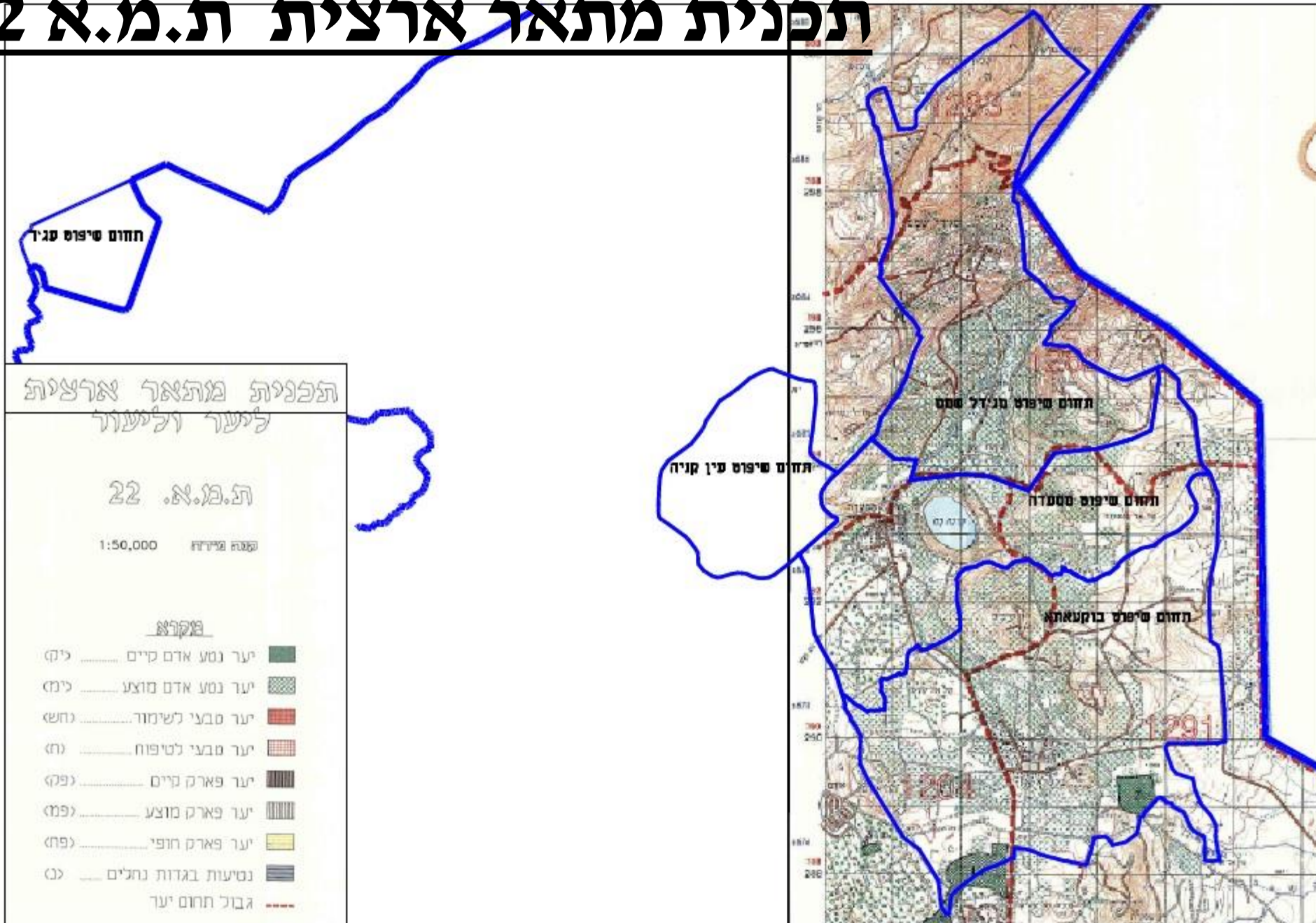
הערות:

1. שינויים עשויים להיכנס לתוקף בהתאם להחלטות הממשלה ולתקנותיה והם יפורסמו בהמשך.
2. רישומים הנעשים בעת גירסת התוכנית יפורסמו בהמשך.



תחום שיפוט עגיר

תכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 22



תכנית מתאר ארצית ת.מ.א 34 ב'



תכנית מתאר ארצית 14



תכנית מיתאד ארצית
גנים לאומיים
שמורות טבע
ובומרות נופ

ק.מ. 1:100,000

קו יבשה ירוק
קו יבשה כחול
קו יבשה אדום
קו יבשה צהוב
קו יבשה לבן
קו יבשה שחור
קו יבשה סגור

מפת ארץ ישראל
מספר 1:100,000
מספר 1:100,000
מספר 1:100,000

תכניות מתאר















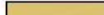














- 1- תוכנית מתאר מג'דל שמש ג/9858 + ג/6009
- 2- תוכנית מתאר בוקעאתא ג/6121 + ג/20349
- 3- תוכנית מתאר מסעדה ג/18762
- 4- תוכנית מתאר עין קניה ג/17089
- 5- תוכנית מתאר עג'ר ג/8918

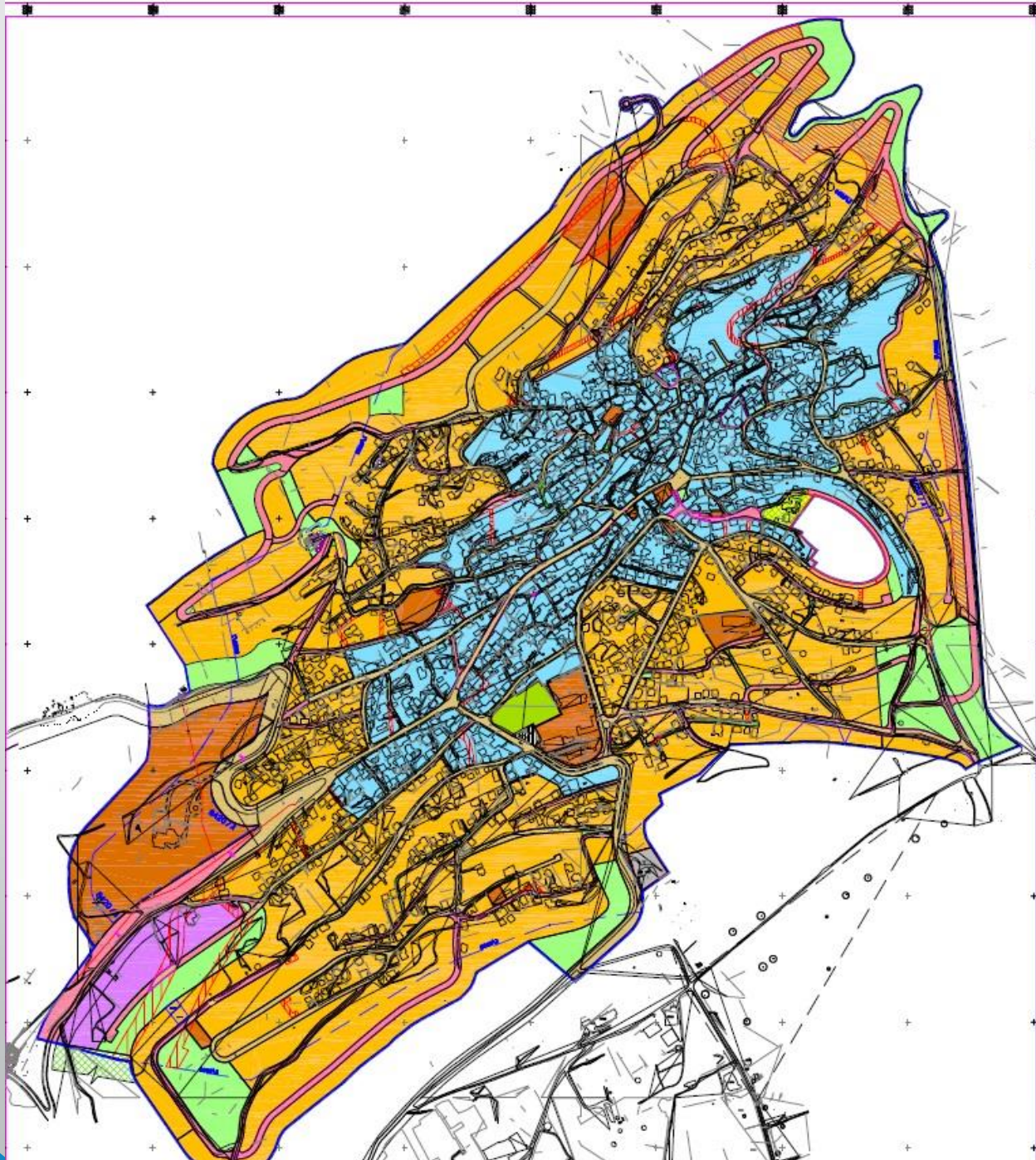
מג'דל שמס

מגדל שמס

תכנית מס' ג/9858

מקרא :

-  גבול התכנית
-  גבול תכנית מאושרת
-  אזור מגורים א'
-  אזור מגורים ב'
-  אזור מגורים ג'
-  שטח חקלאי
-  שטח ספורט
-  שטח לבניני ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח פרטי פתוח
-  שטח מלאכה תעשייה זעירה
-  בית קברות קיים
-  מיתקנים הנדסיים
-  שטח לשרותי דרך
-  דרך קיימת או מאושרת
-  דרך משולבת
-  דרך מוצעת או הרחבת דרך
-  מעבר מתחת לבניה בלובה 6 מ'
-  שטח שהתכנית לא חלה עליו מס' דרך
-  קו בנין
-  רוחב דרך
-  דרך לביטול
-  בית קיים
-  בית להריסה
-  מבנה חורג
-  קו מתח גבוה
-  אזור יער עיפ תמ"א 22
-  אזור מיוחד
-  אזור לתכנון בעתיד

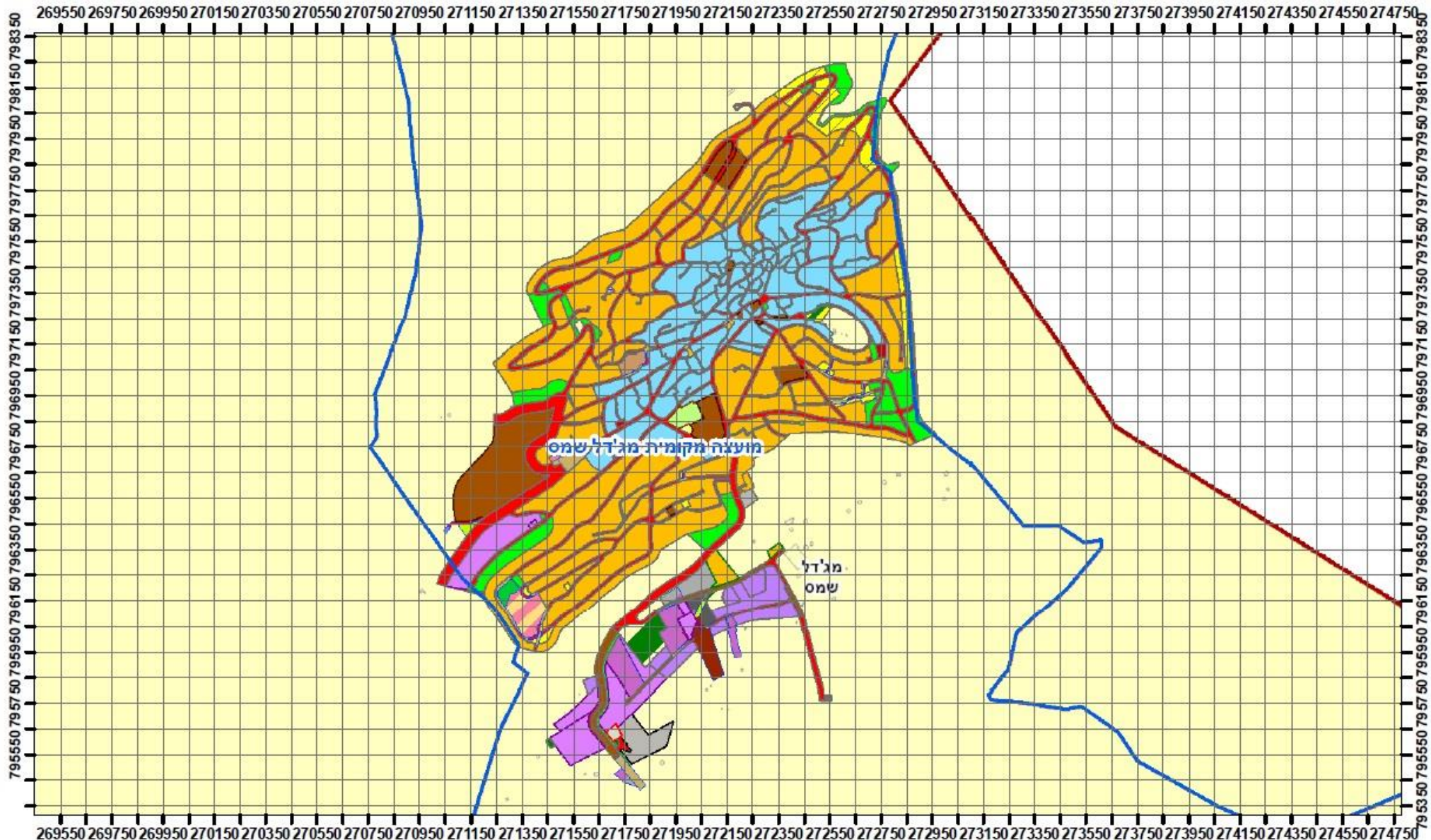


תכנית מס' ג/9858 ק.מ. 2500:1

* רוחב הדרך משתנה כפי שכל תוויה פגיעה במבנים הקיימים דרך זו משמש כדרך חד פסית

צילום אוויר מגדל שמש





מרץ 1, 2017

קומפילציה מגדל שמש



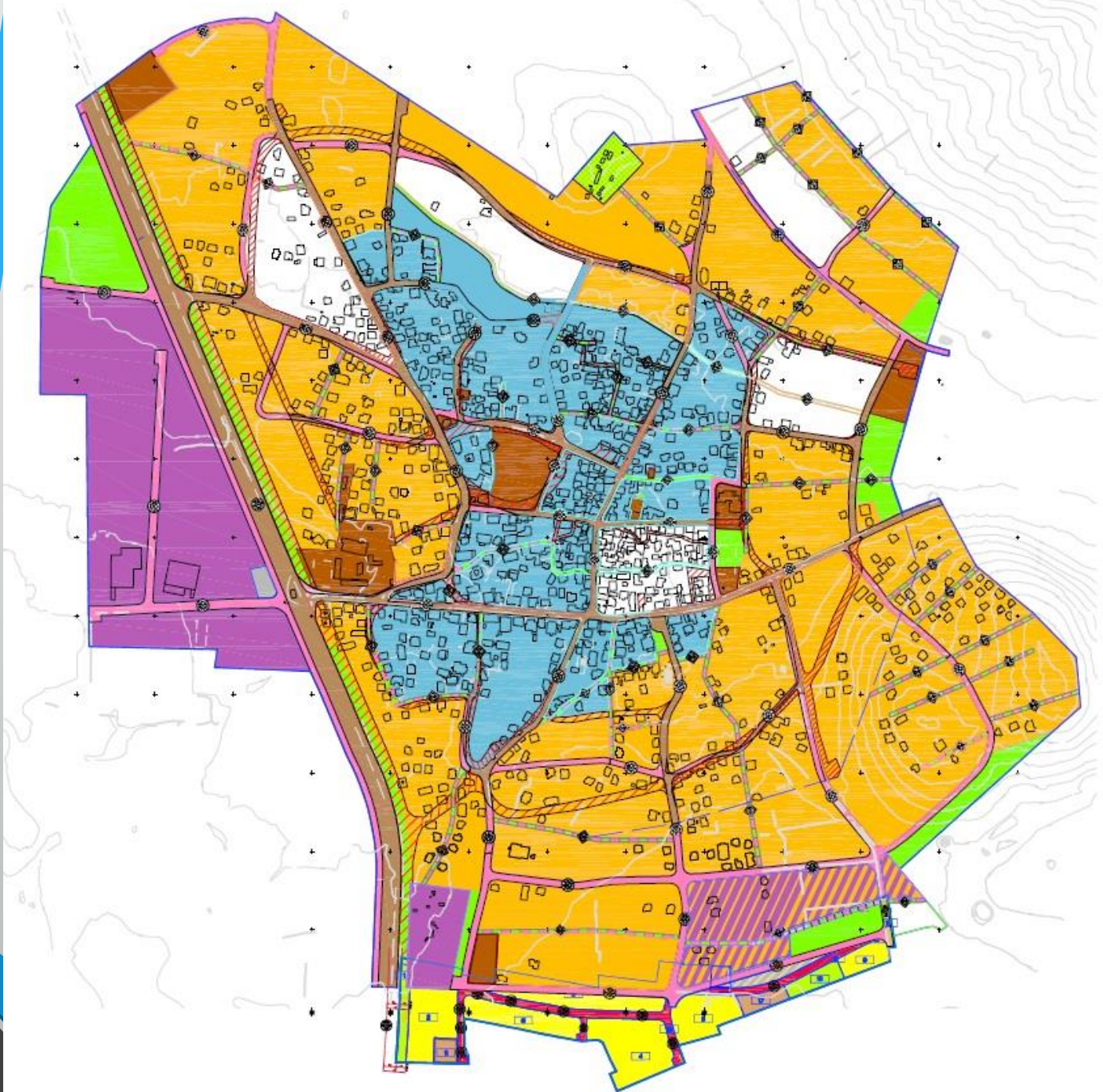
תשרים זה אינו קביל לזכרים משפטיים
למדע נוסף יש לפנות למשרד הרשות

GISNET
קומפלוט
03-9275123



בוקעאטא

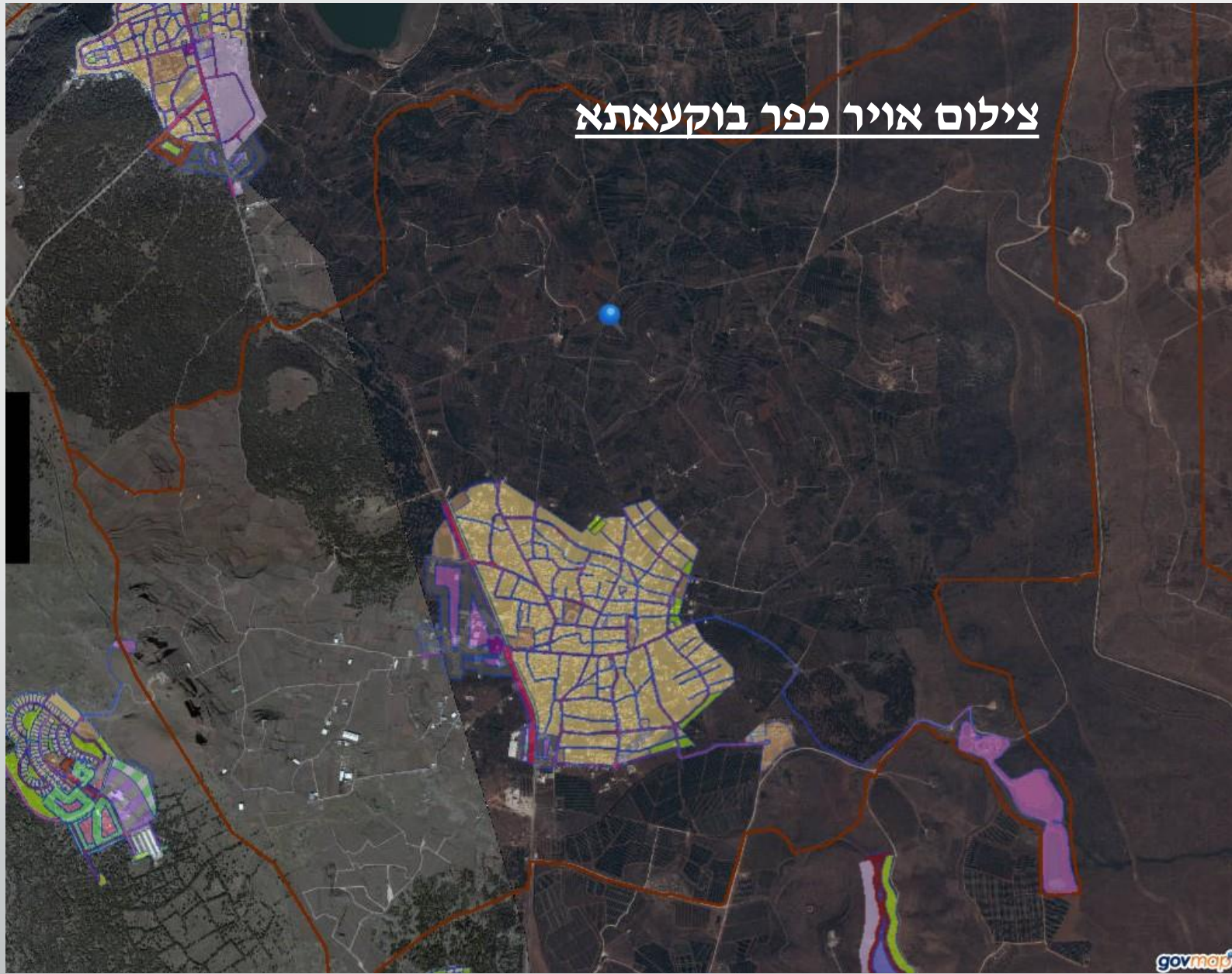
תכנית מתאר כפר בוקעאתא

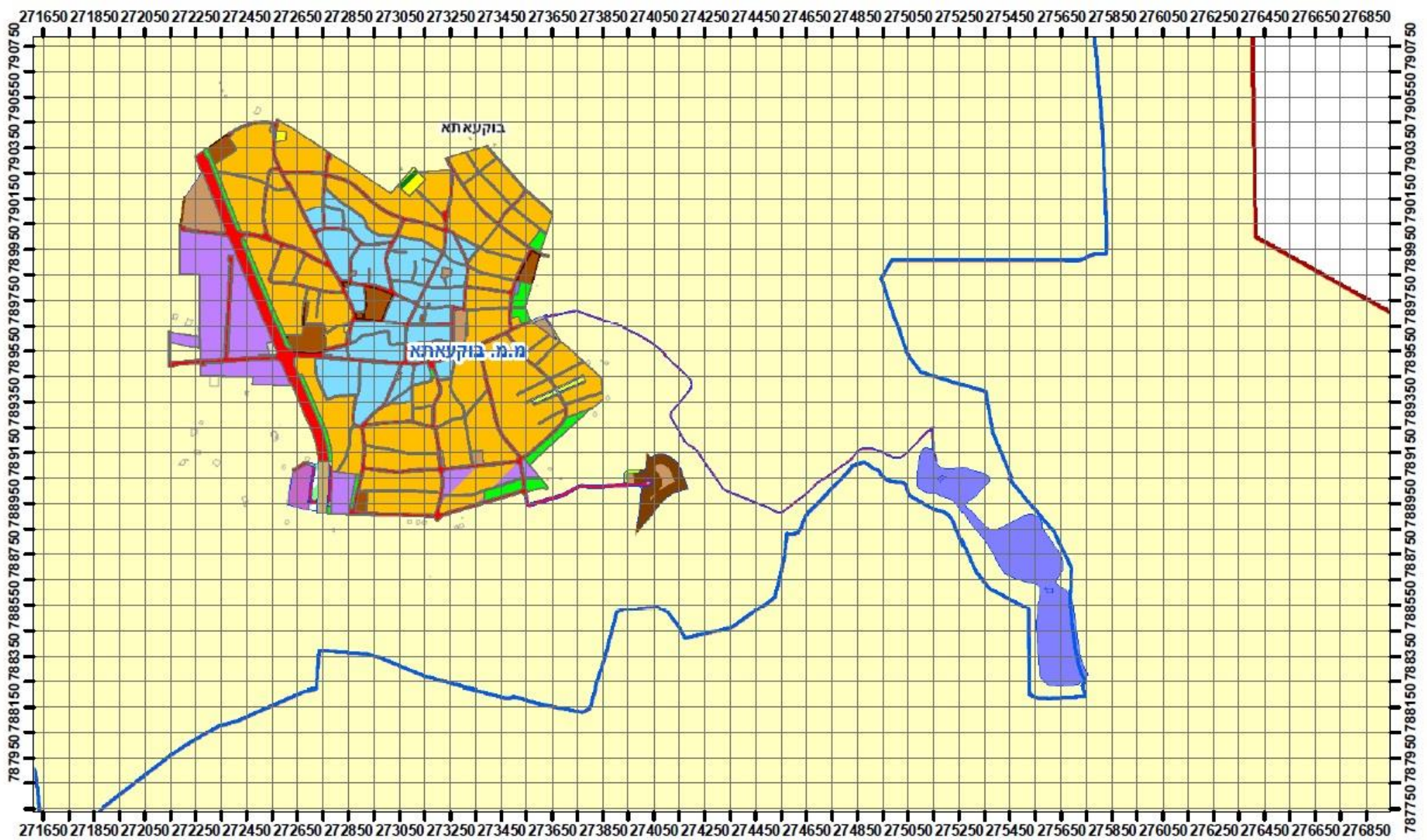


מקרא

- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------|
| | גבול התכנית | | מיקרא |
| | גבול התכנית הטודם | | גבול תכנית מבנה להריסה |
| | דרך טיימת | | קו בניין |
| | דרך מוצעת | | גבול חא שטח |
| | דרך לביטול | | מגורים א' |
| | שביל להולכי רגל | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | איזור מגורים א | | שטח ציבורי פתוח |
| | איזור מגורים ב | | דרך מאושרת |
| | איזור למבני צבור | | דרך מוצעת |
| | איזור ציבורי פתוח | | שביל |
| | איזור תעשייה | | מגורים ומסחר |
| | איזור מסחרי משלב עם מגורים | | ים ומוסדות ציבור לחינוך |
| | איזור לספורט | | דרך/מסילה לביטול |
| | איזור בית הקברות | | מספר חא שטח |
| | איזור מסחרי | | רוזטה |
| | חתנת דכק | | |
| | גבול גוש | | |
| | מס הדרך | | |
| | קו בנין | | |
| | רוחב הדרך | | |

צילום אוויר כפר בוקעאתא





מרץ 1, 2017

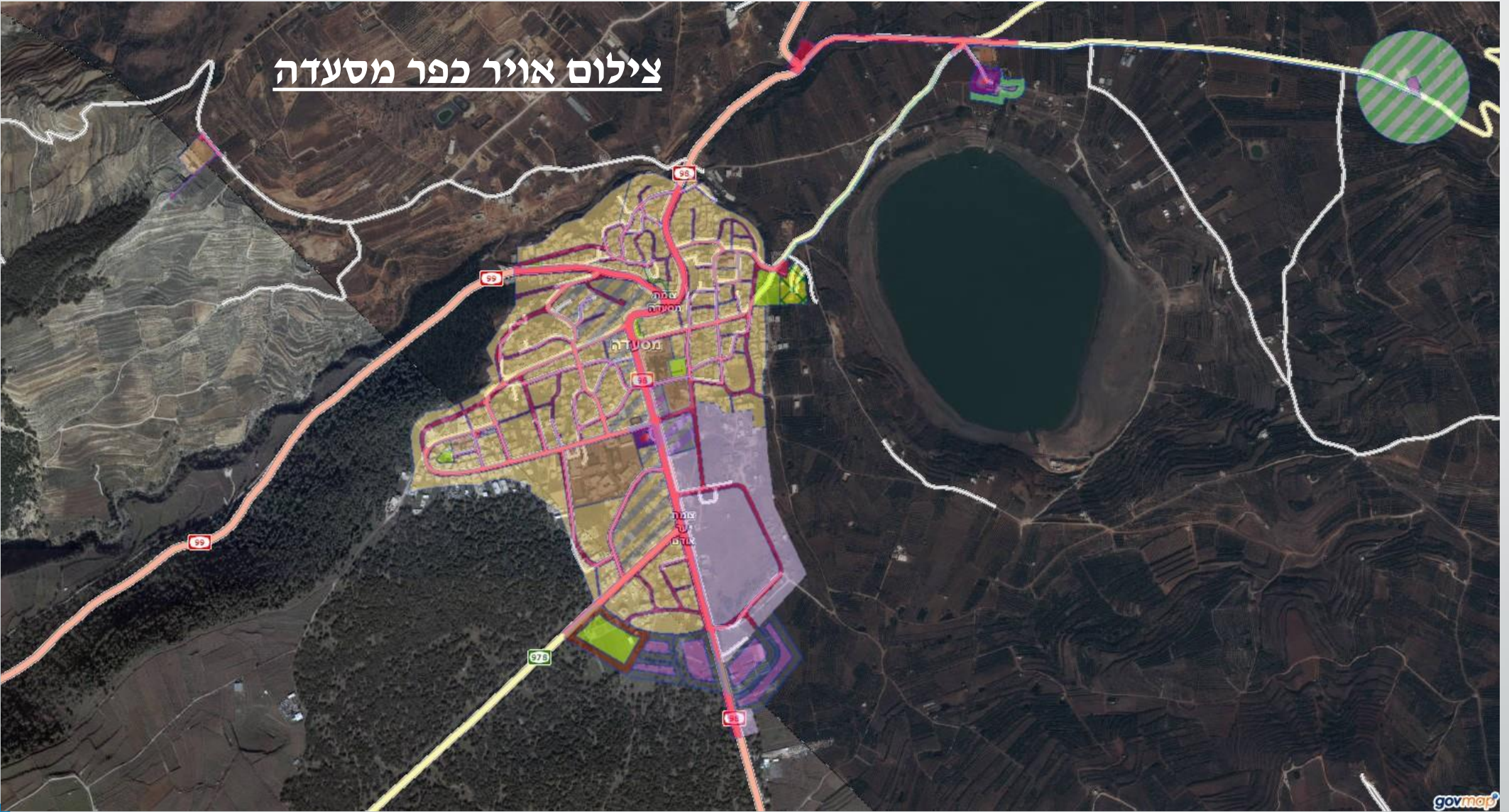
קומפילציה בוקעתא



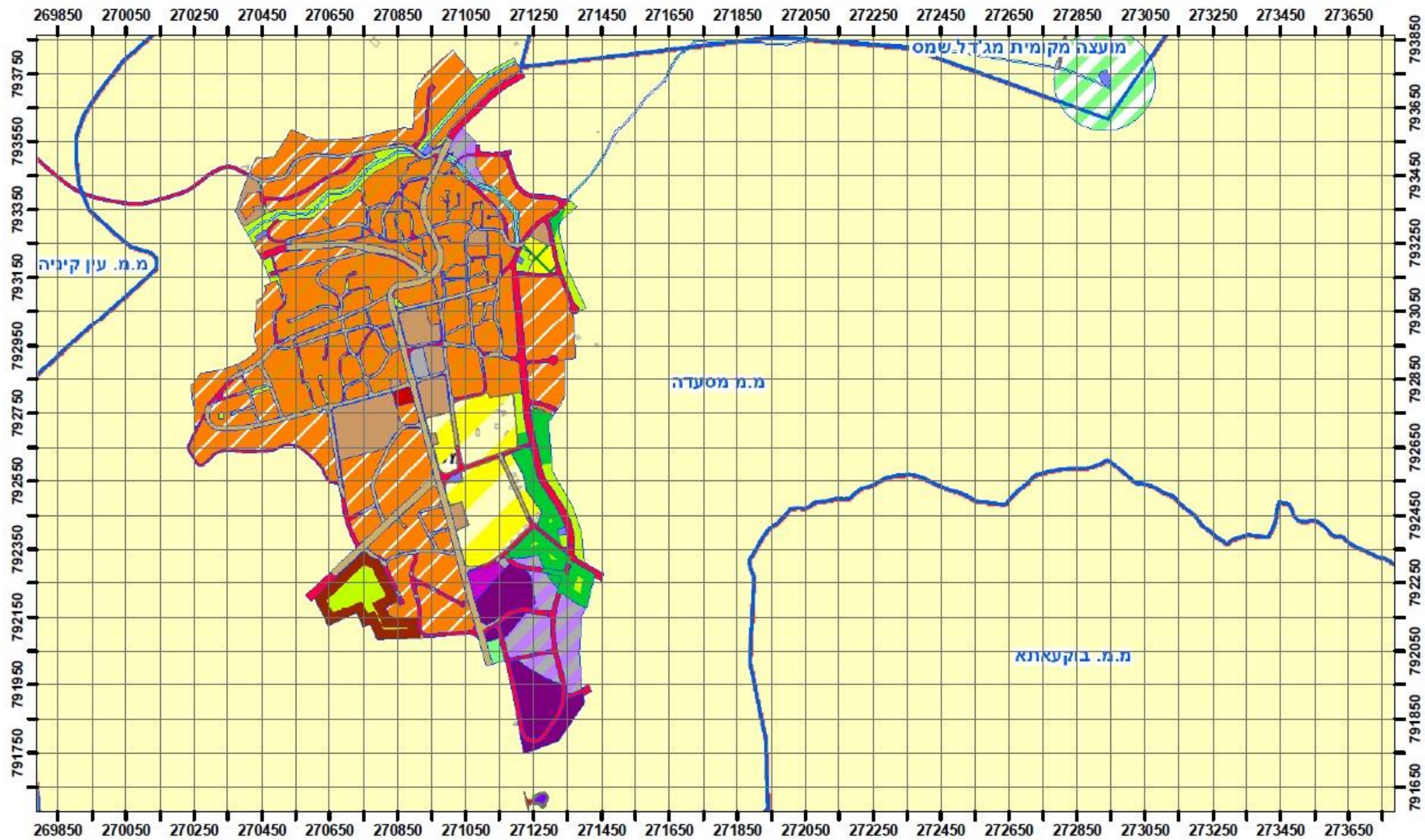
תשריט זה אינו קביל לזרכים משפטיים
למדען נוסף יש לפנות למשרד הרשות

GISNET
קומפלוט
03-9275123

צילום אוויר כפר מסעדה



מסעדה



מרץ 1, 2017

קומפילציה מסעדה



תשריט זה אינו קביל לצרכים משפטיים
למדע נוסף יש לפנות למשרד הרשות

GISNET
קומפלוט
03-9275123

עין קניה

תכנית מתאר כפר עין קניה



תכנית מס' ג/17089

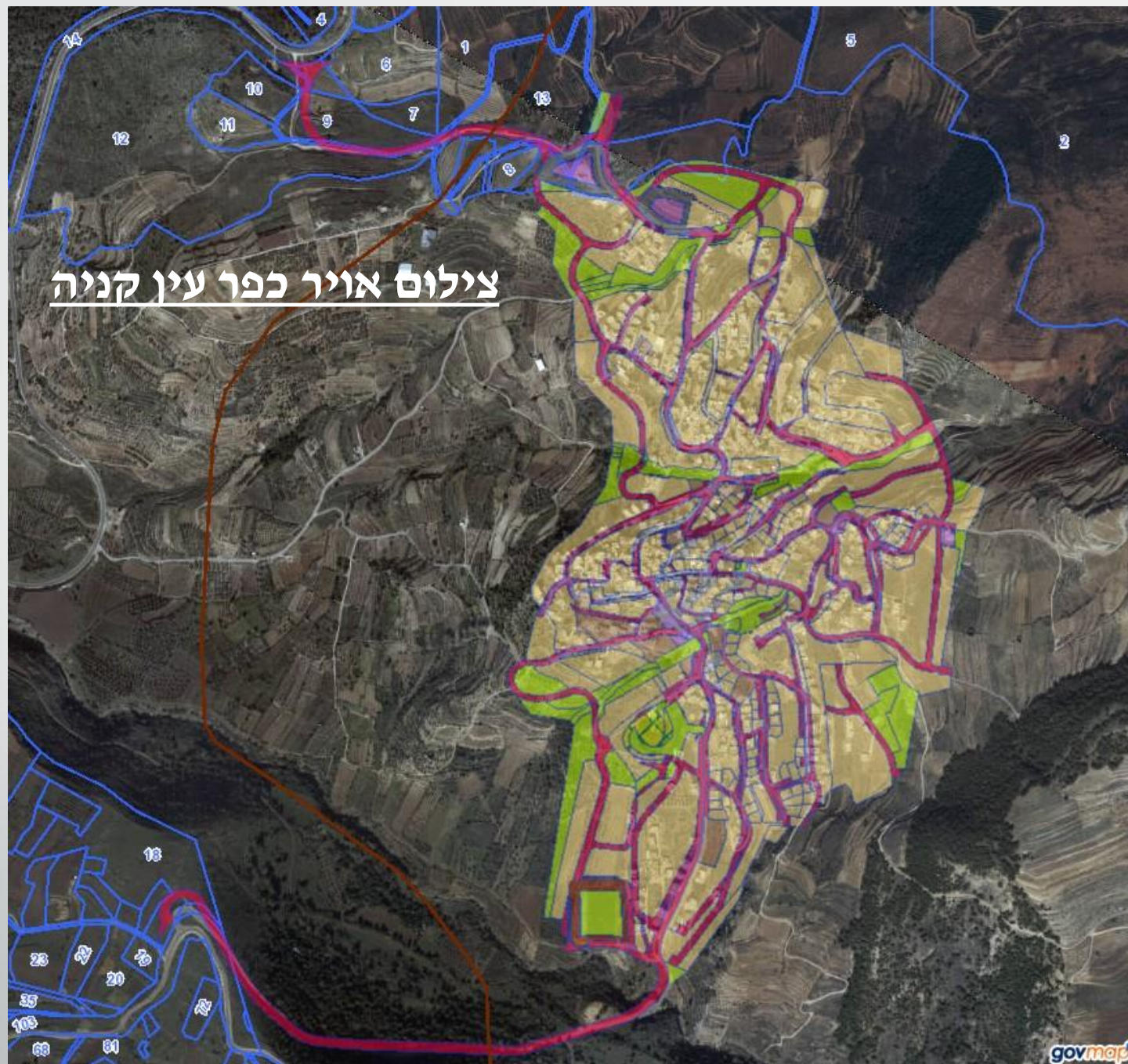
עין-קניה

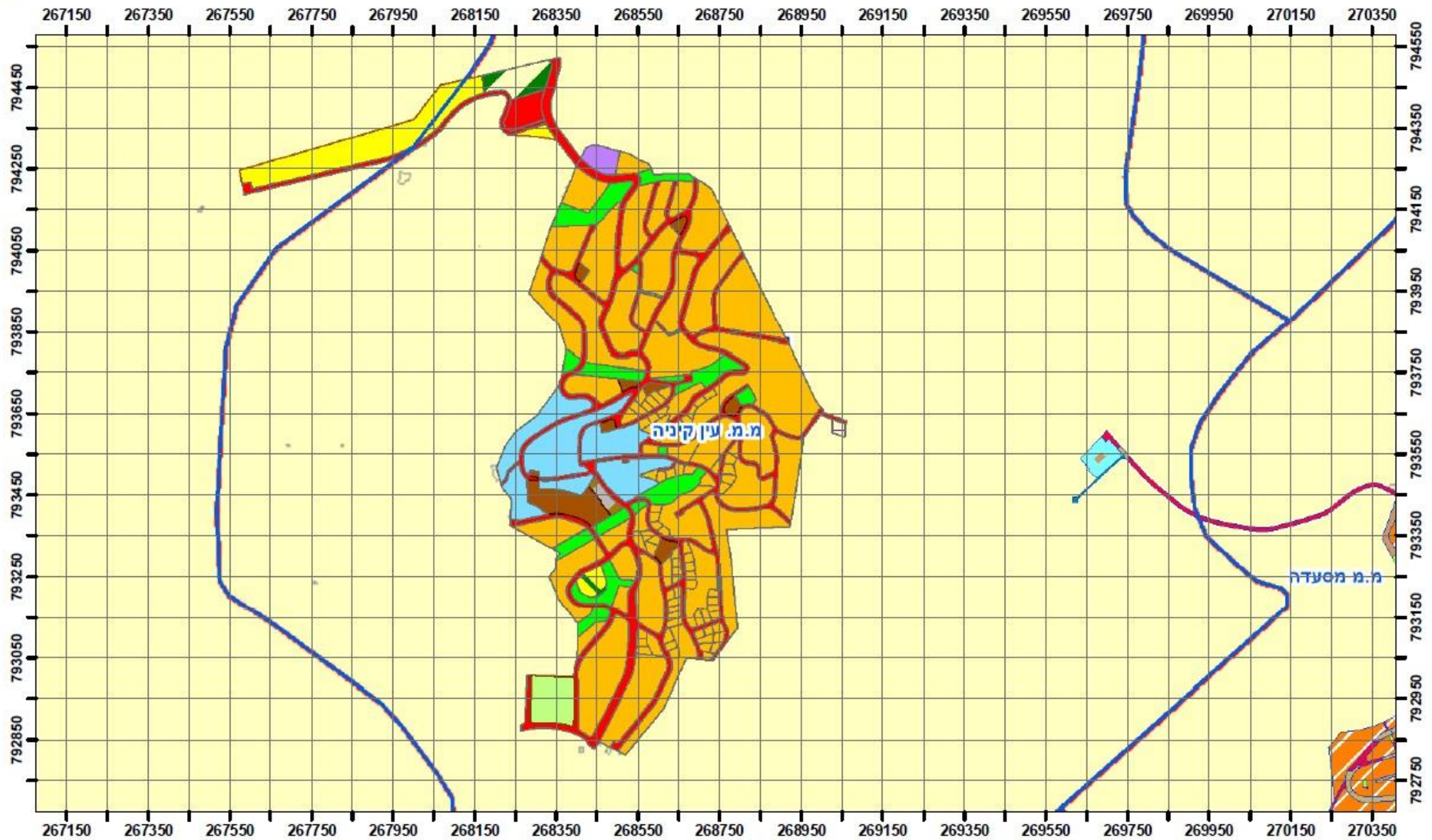
תכנית מתאר חדשה עין-קניה

מקרא מצב מוצע:

- מגורים א'
- מגורים ב'
- אזור מלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- שטח מרכז אזורי
- שטח למבני ציבור
- שטח בית קברות
- שטח לתיירות
- שטח ללא ייעוד
- שטח לשתקן חדשי
- שטח למגרש ספורט
על פי תכנית ג/8201
- על פי תכנית ג/1684
- דרך קיימת ומאושרת
- דרך גישה
- דרך לחלכי רגל
- דרך לגיפסול
- גבול התכנית
- גבול תכנית מס' ג/8201
- קו שחזור סבב של פי תשי"ג 51
- גבול היחשב מפי"י תשי"ג 51
- קו שחזור סבב של פי תשי"ג 56
- מסי כביש
- קו בגין מינימלי
- רוחב כביש

צילום אוויר כפר עין קניה






מרץ 1, 2017

קומפילציה עין קניה

1:12,500
0 65 130 260 390 Meters

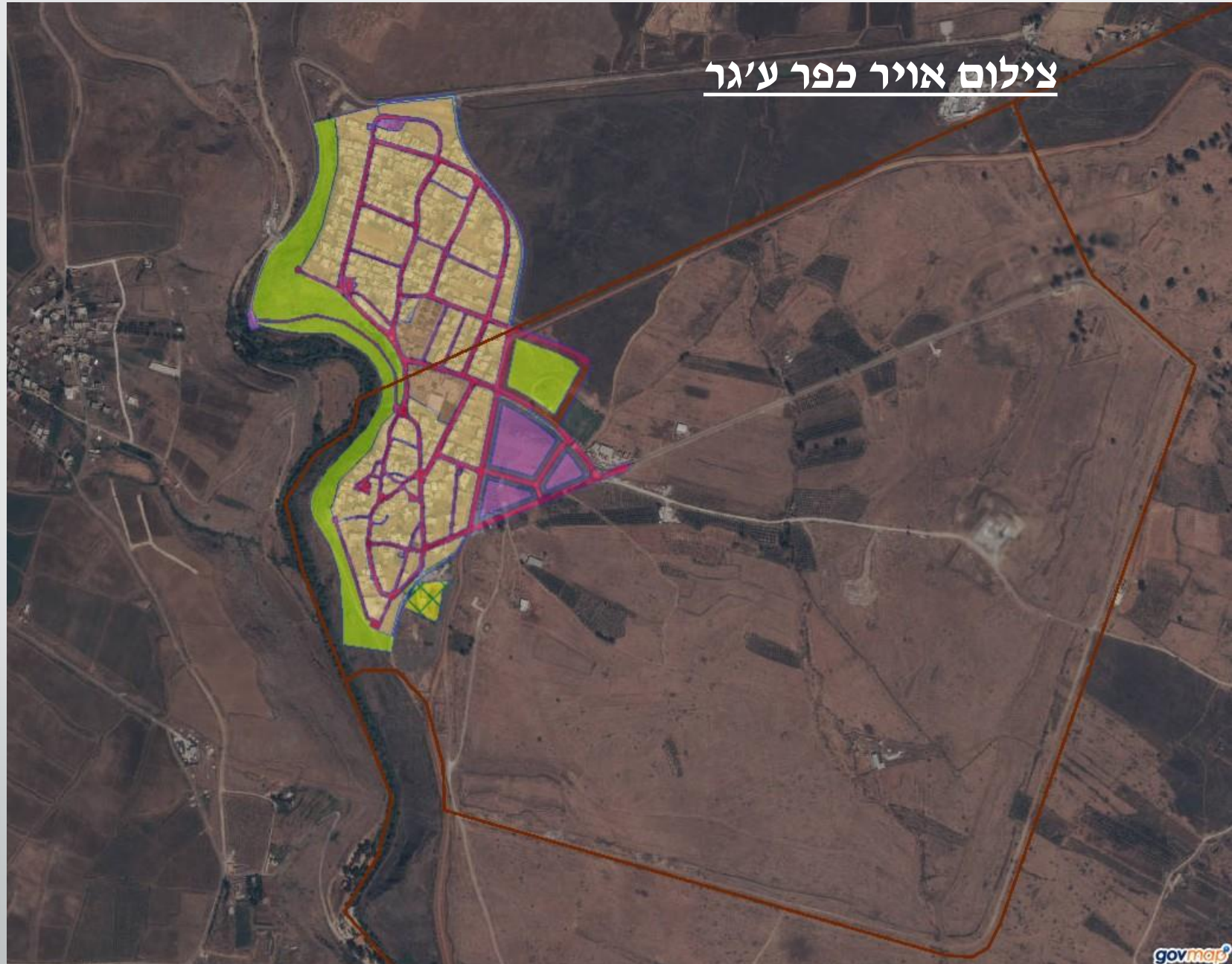
תשרי זה אינו קביל לזרבים משפטיים
למדע בוסף יש לפנות למשרד הרשות

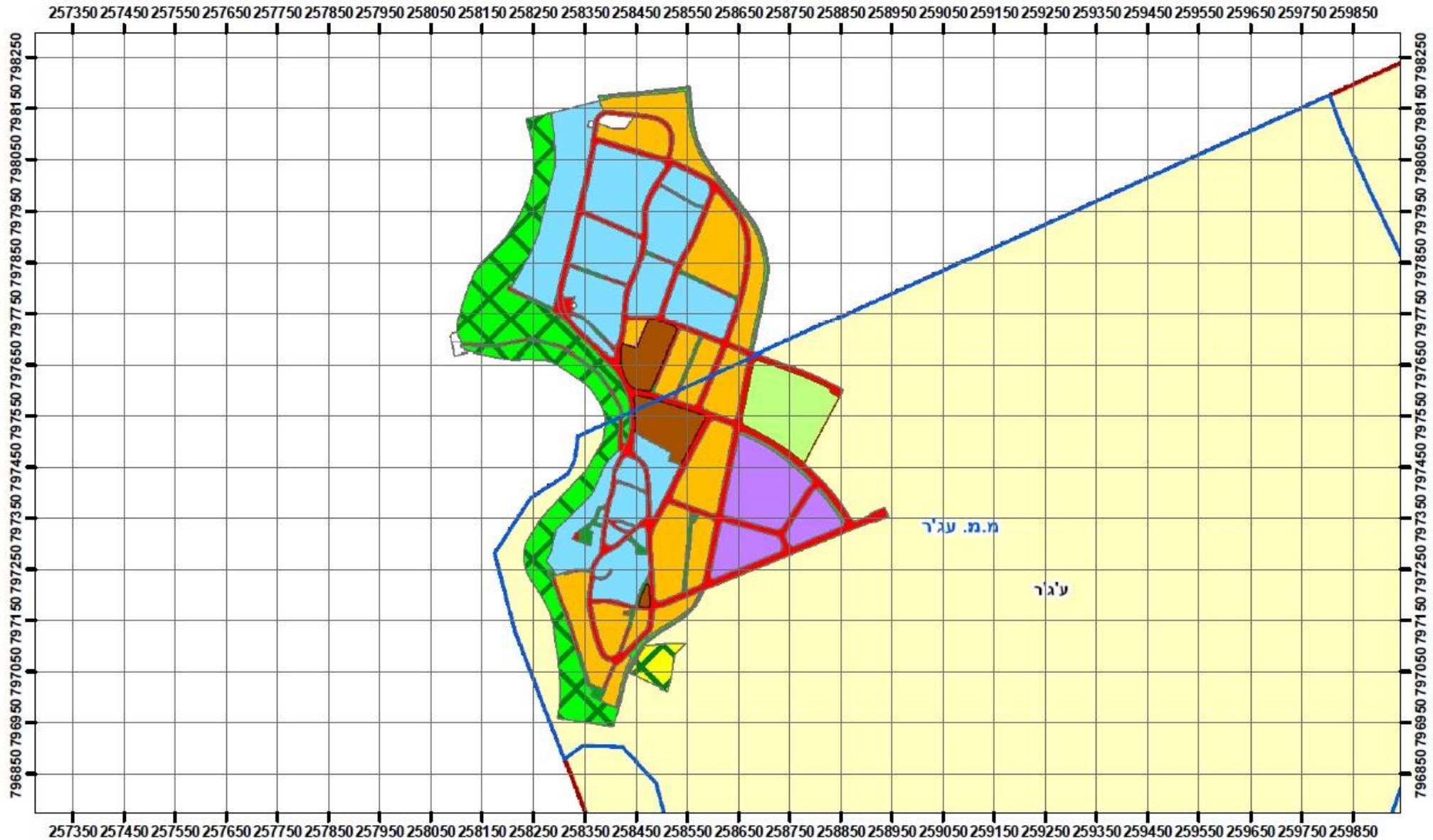
GISNET
קומפילט
03-9275123



עג'ר

צילום אוויר כפר ע'גר





מרץ 1, 2017

קומפילציה עג'ר



תשריט זה אינו קביל לצרכים משפטיים
למדע בנוסף יש לזנות למשרד הרשות

GISNET
קומפלוט
03-9275123



פרק 2 – נתוני אכיפה

מאפייני העבירות במרחב התכנון

במסגרת גיבוש מדניות האכיפה נערכה סקירה של כלל העבירות והתופעות העברייניות במרחב התכנון של הועדה (תוצג בהמשך).

מניתוח נתוני הסקר שנעשה עלו מס' קטגוריות בולטות של עבירות בניה במרחב התכנון :

- א. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבול תכניות המתאר של הכפר ומחוץ לקו הכחול הישוב ג/6540.
- ב. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבולות תכניות המתאר של הכפר ובתוך קו הכחול הישוב לפי ג/6540.
- ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.
- ד. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות, בריכות שחיה.
- ה. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.
- ו. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.
- ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח.

סיבות לתופעת הבניה הבלתי חוקית :

העדר הסדר מקרקעין –

מרבית המקרקעין במרחב התכנון של הועדה לא עברו הסדר מקרקעין. אזור ברכת רם + עין קיניה המשמעות היא שאין רישום של גושים וחלקות ובהתאם לא ניתן לנהל פנקס זכויות, כמו ביתר חלקי המדינה.

התושבים מחזיקים בידיהם במקרים מסויימים מסמכים אשר בהתבסס עליהם הם טוענים לזכויות ביחידת קרקע כזו או אחרת ("חיגיה").

במקרים רבים התושבים "מתייאשים" מהמערכת, נוטלים את החוק לידיהם ובונים ללא היתר.

מחסור במקורות הכנסה:

אחד ממקורות הפרנסה המרכזיים של תושבי מרחב התכנון של הועדה היה עד לאחרונה ייצוא גידולי חקלאיים לסוריה. בשל השינויים הגיאופוליטיים הפוליטיים והביטחוניים שחלו בשנים האחרונות, אפשרות זו נסגרה בפניהם הדבר גרם מטבע הדברים ולחיפוש מקורות פרנסה חילופיים



**תוצרי סקר נתוני
אכיפה בכפרים השונים**

נתוני אכיפה מגידל שמס

מגידל שמס	סוג העבירה
5	א. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבול תכניות המתאר של הכפר ומחוץ לקו הכחול הישוב בתמ"מ 2/3
25	ב. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבולות תכניות המתאר של הכפר ובתוך קו הכחול הישוב לפי ג/6540.
15	ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.
18	ד. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות.
154	ה. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.
104	ו. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.
2	ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח.

בטבלה הנ"ל הובאה תמונת מצבת תיקי הפיקוח הנוכחים נכון למועד הכנת מסמך זה, מדובר בנתון משתנה מעת לעת

נתוני אכיפה בוקעתא

סוג העבירה	בוקעתא
א. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות.	11
ב. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבול תכניות המתאר של הכפר ומחוץ לקו הכחול של הישוב ג/6540	35
ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.	12
ד. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.	57
ה. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.	43
ו. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח.	

158

בטבלה הנ"ל הובאה תמונת מצבת תיקי הפיקוח הנוכחים נכון למועד הכנת מסמך זה, מדובר בנתון משתנה מעת לעת

נתוני אכיפה מסעדה

9	ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.
10	ד. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות.
30	ה. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.
59	ו. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.
	ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח.
346	

בטבלה הנ"ל הובאה תמונת מצבת תיקי הפיקוח הנוכחים נכון למועד הכנת מסמך זה, מדובר בנתון משתנה מעת לעת

נתוני אכיפה עין קניה

51	ב. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבולות תכניות המתאר של הכפר ובתוך קו הכחול של הישוב לפי ג/6540.
25	ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.
8	ד. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות.
16	ה. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.
10	ו. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.
	ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח.

114

בטבלה הנ"ל הובאה תמונת מצבת תיקי הפיקוח הנוכחים נכון למועד הכנת מסמך זה, מדובר בנתון משתנה מעת לעת

כפר עג'ר

בכפר עג'ר שוררות נסיבות ייחודיות בהיבטים משפטי, תכנוני, בטחוני ועוד.

בשנת 2000 הוכרז הכפר כולו כשטח צבאי סגור בצו הרמטכ"ל ומאז אין למפקחי הועדה גישה לשטחיו ולא בוצעו בו פעילות פיקוח ואכיפה.

לאחרונה, בחודש 4/2016 החליט הצבא להתיר מחדש את כניסת מפקחי הועדה לחלק הדרומי של הכפר.

החלטה זו מאפשרת חידוש הליכי האכיפה בכפר. בעקבותיה בוצע סקר מבנים ועבירות לרבות השוואה לתצ"א.

התברר כי הוקמו כמה עשרות מבנים מרביתם בסטייה מהוראות כאלה ואחרות של התכנית החלה במקום וחלק ניכר מהם ללא ממי"דים.

הקמתם של חלק ממבנים אילו התיישנה.

טרם הושלם הליך מיפוי העבירות.

נתוני אכיפה עג'ד

א. עבירות של בניה ושימוש ללא היתר בסעיף 204 לחוק העונשין 33 עבירות, עבירות במצב שלד עדיפות ראשונה לטיפול.

בשלב השני כ – 20 מבנים בחשד לשימוש ובניה.

ב. עבירות מחוץ לשטח הישוב בסעיפים שונים כגון: חקלאי, תעשייה – 7 עבירות.

*** הערה: תיקים אילו נימצאים בשלב פילוח ואיסוף נתונים.

קביעת סדרי עדיפויות באכיפה

מניתוח נתוני הסקר של העיל עולה שקיים דמיון בסוגי העבירות שאותרו בכל מרחב התכנון.

הפילוח שבוצע לעיל ביחס לסוגי העבירות בכפרים השונים משקף את סדרי העדיפויות לטיפול שהינם כדלקמן:

- א. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבול תכניות המתאר של הכפר ומחוץ לקו הכחול של הישוב ג/6540.
- ב. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבולות תכניות המתאר של הכפר ובתוך לקו הכחול הישוב לפי ג/6540.
- ג. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי הציבור (שצ"פים, שצ"בים ודרכים) בתוך גבולות תכניות המתאר.
- ד. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, קווי תשתיות
- ה. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התכנית.
- ו. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.
- ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קויימה בגינם חובת דיווח;

כמובן שיש לתת תשומת לב פרטנית על התופעות הייחודיות לכל אחד מהכפרים

כגון: ריבוי יחסי של מבנים תואמי היתר ויעוד בכפר מגידל שמס שמצריך טיפול ייחודי (הנתונים המספריים מצביעים

לכאורה על נטייה של התושבים להימנע מנקיטת הליכי הכשרה דווקא מקום בו, על פני הדברים, ניתן לקבל היתר)

מניתוח נתוני הסקר של הנ"ל עולה שקיים דמיון בסוגי העבירות שאותרו בכל מרחב התכנון

הפילוח שבוצע לעיל ביחס לסוגי העבירות בכפרים השונים משקף את סדרי העדיפויות לטיפול שהינם כדלקמן:

א. בניה ושימושים ללא היתר מחוץ לגבולות תוכנית המתאר של הכפר ובתוך הקו הכחול של הישוב לפי תמ"מ 2/3 ובפרט בניה תוך הפרת צווים שניתנו לפי פרק י' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ובניה המיועדת למטרות מסחריות.

ב. בניה ושימושים ללא היתר בשטחי ציבור (שצ"פיפ, שצ"בים ודרכים קיימות או מאושרות בתכנית) בתוך גבולות תכנית המתאר.

ג. בניה ושימושים ללא היתר שמייצרים סכנה בטיחותית לציבור כגון: קירות תמך, תשתיתו מים, חשמל לרבות קווי מתח גבוה, ביוב וכיו"ב).

ד. בניה ושימושים ללא היתר בסטייה מהיתר או בניגוד להוראות התוכנית.

ה. בניה ושימושים ללא היתר תואמי יעוד ותואמי תוכנית.

עבירות במיקוד נמוך:

ז. בניה ושימושים פטורים מהיתר שלא קוימה בגינם חובת דיווח.

ח. בניה ושימושים ללא היתר תואמי תכנית, בהיקפים נמוכים (עד 25 מ"ר).

ט. שינוי חזיתות.

כמובן שיש לתת תשומת לב פרטנית על התופעות הייחודיות לכל אחד מהכפרים כגון: ריבוי יחסי של מבנים תואמי היתר ויעוד בכפר מג'דל שמס שמצריך טיפול ייחודי (הנתונים המספריים מצביעים לכאורה על נטייה של התושבים להימנע מנקיטת הליכי הכשרה דווקא מקום בו, על פני הדברים, ניתן לקבל היתר)

י. "ככלל ובכפוף להנחיות תובע הוועדה, ישלח לכל חשוד מכתב התראה על עבירת הבניה לכאורה שאותרה וינתנו לו 90 יום להסדרת העבירה, אם באמצעות הגשת בקשה להיתר בניה ואם באמצעות הגשת תוכנית מתאימה.

מכתב ההתראה ישלח לאחר השלמת התיק, לרבות חקירת החשוד או זימונו לחקירה אם לא התייצב.

האמור לעיל למעט עבירות בניה אשר חלפו יותר משנתיים ממועד גילויו, אשר לגביהן יועבר תיק הפיקוח לתובע בלא משלוח מכתב התראה.

יובהר, כי אין בהתראה או בהליכי הסדרה שבהם ינקוט החשוד כדי למנוע הגשת כתב אישום, ועניין זה מסור לשיקול דעתו הבלעדי של תובע הוועדה"