

מפרט לביצוע סקר עבירות בניה בשטחים רגישים

1. צילום אוויר

יש לבצע או לרכוש צילום אוויר (אורתופוטו מיושר) המבוסס על גיחת צילום שבוצעה במהלך השנה האחרונה. צילום האוויר יהיה הבסיס לאיתור העבירות. התוצר של צילום האוויר יהיה בפורמט המאפשר להתקין אותו כשכבה בתכנת GIS.

הצילום יבוצע ברזולוציה של 10 ס"מ, ויכלול את כל השטח במרחב התכנון של אותה וועדה, וכן רצועה של כ-100 מטר מעבר לגבול מרחב התכנון, בכל כיוון.

2. קומפילציה תכנונית

יש לבודד במפת הקומפילציה התכנונית את השטחים הרגישים, על פי היעודים הבאים:

2.1. שטחים פתוחים:

- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- חקלאי פתוח
- שמורות טבע
- גנים לאומיים
- יער
- חוף רחצה
- מגבלות בניה ופיתוח (אלא אם כן ההוראות המתייחסות לשטח זה מתירות בו בניה)

2.2. שטחי ציבור:

- פארק / גן ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- מבנים ומוסדות ציבור (רק בהתייחס לקרקע ציבורית, ככל שניתן להפריד. בתכנון טרום-מבא"ת רק בהתייחס לבניני ציבור)
- דרך
- דרך משולבת
- דרך ואו טיפול נופי
- דרך נופית
- שביל
- מסילת ברזל
- רצועת תשתיות
- בית קברות

בתכנון שיעודיהן אינם על פי נוהל מבא"ת, יש לבחור ביעודים שמשמעותם זהה או קרובה ליעודים הנ"ל.

2.3. שטחים מתוכננים :

שטחים העומדים בכל הדרישות הבאות גם יחד (כולן ביחד) :

- חלה לגביהם תכנית שאושרה ב-5 השנים האחרונות, או שיש תכנית בהכנה, או שהתפרסמה במהלך 3 השנים האחרונות הודעה לפי ס' 77 לעניין הכנת תכנית, או שתכנית הופקדה במהלך 3 השנים האחרונות ;
- התכנית היא ל-100 יחידות דיור ויותר ; או 50,000 מ"ר של שימושים אחרים ; ובלבד שעיקר השטח בתכנית מיועד למגורים, לתעסוקה או למבני ציבור ;
- התכנית מתפרשת על פני שטח של 5 דונם או יותר ;
- עוד לא התחילו לבצע עבודות פיתוח בתחום התכנית ;
- היעוד הקודם (או הנוכחי, אם התכנית טרם אושרה) היה שטח פתוח למינוו.

2.4. את השטחים הרגישים יש לאפיין לפי "משפחות היעודים" המפורטות להלן :

2.4.1. **חקלאי** – ייעודי המבא"ת "שטחים פתוחים", "קרקע חקלאית" ו-"חקלאי

פתוח", וכן כל יעוד שאינו על פי נוהל מבא"ת והוא הדומה לאחד משני אלה.

את האזור המיועד למגורים בנחלות במושבים יש להגדיר כמגורים, ולפיכך הוא לא ייכלל בקומפילציה.

2.4.2. **שטחים פתוחים** : כל השטחים שלא מותרת בהם בניה, כגון שצ"פ, יערות,

פארקים, ודומיהם.

אין לכלול במשפחת יעודים זו את חופי הרחצה, שמורות טבע וגנים לאומיים. ראו להלן.

2.4.3. **שטחים ערכיים** : חופי רחצה, שמורות טבע, גנים לאומיים.

2.4.4. **מבני ציבור** : שב"צ (לא קיים במבא"ת), מבנים ומוסדות ציבור.

3. זיהוי עבירות

יש להשוות את הקומפילציה לתצ"א. ככל שיזוהו מבנים או חלקי מבנים בשטחים שייעודם הוא אחד מהיעודים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל, או בגבולות התכניות לפיתוח ניכר, יש לבצע את הפעולות הבאות :

3.1. לוודא בשטח שאכן מדובר במבנה (ראו סעיף 6.2.2. להלן. נידרש צילום מהקרקע של כל עבירה).

3.2. לסמן את קונטור המבנה בקו שחור ;

3.3. לבחון את חוקיות המבנה על ידי וידוא קבלת היתר בניה.

אם יתברר שיש למבנה היתר בניה, יש לסמן את הקונטור של המבנה על פי ההיתר בצבע כחול. אם יימצאו סטיות (ראו להלן) – יש לברר אם הסטיות הללו הותרו, וקיימים היתרים נוספים.

לצורך סעיף זה – "סטייה" היא רק אחת מאלה:

- חריגה מתחום המגרש למרחק של 25 ס"מ או יותר.
 - מבנה או חלק ממנו, ששטחו עולה על 8.0 מ"ר, והוא אינו כלול בקונטור ההיתר.
 - תזוזה של 1.0 מטר או יותר במיקום המבנה הקיים מהמיקום שלו בהיתר.
- 3.4 יש לסמן בקו אדום את כל המבנים או חלקי המבנים שאין להם היתר או שהם בסטייה מההיתרים שניתנו להם.
- 3.5 יש למדוד את שטח המבנה שאין לו היתר, או שהוא סוטה מההיתר.

4. דפיות וטבלה

4.1 לאחר שזוהו כל עבירות הבניה בשטחים הרגישים יש לרכז את הנתונים הבאים לגבי כל עבירה. הנתונים יירשמו בטבלת אקסל:

- 4.1.1 זיהוי הוועדה המקומית:
- 4.1.1.1 שם הוועדה;
 - 4.1.1.2 מחוז;
 - 4.1.1.3 שם הרשות המקומית (אם זו רשות מרחבית);
 - 4.1.1.4 שם הישוב (אם זה ישוב במועצה אזורית).
- 4.1.2 מיקום העבירה, על ידי הנתונים הבאים:
- 4.1.2.1 מספר סידורי פנימי של העבירה.
 - 4.1.2.2 נ.צ. של נקודה מרכזית במבנה;
 - 4.1.2.3 גוש וחלקה (ותת חלקה בבית משותף);
 - 4.1.2.4 כתובת (אם יש);
- 4.1.3 תיאור העבירה, על ידי הנתונים הבאים
- 4.1.3.1 תיאור סוג הבניה (קשיחה/ קלה/ מבנה יביל);
 - 4.1.3.2 מספר הקומות;
 - 4.1.3.3 שטח קומת המסד;
 - 4.1.3.4 תיאור מילולי, 5 מילים לכל היותר.
- 4.1.4 תכנון:
- 4.1.4.1 מס' התכנית החלה על השטח;
 - 4.1.4.2 מועד אישור התכנית;
 - 4.1.4.3 יעוד הקרקע של המגרש בו נמצאת העבירה;
 - 4.1.4.4 השימוש בפועל במבנה (רצוי, אופציונלי).

4.1.5 רישוי :

4.1.5.1 יש/אין היתר ;

4.1.5.2 מספר ההיתר ;

4.1.5.3 תיאור הסטייה מההיתר (עד 5 מילים) ;

4.1.5.4 מועד הוצאת ההיתר.

4.2 את הנתונים הנ"ל, ונתונים נוספים כמתואר בהמשך, יש לארגן בדפית איתור לכל עבירה. להלן הנתונים הנוספים שיש לכלול בדפית האיתור :

4.2.1 תרשים סביבה ;

4.2.2 תצלום של המבנה (צולם מהקרקע) ;

4.2.3 תצלום אוויר של המבנה.

4.3 קישוריות

4.3.1 כל מבנה שזוהה כעבירה וסומן בקונטור אדום יהיה מקושר באופן דיגיטלי לדפית האיתור, כך שכאשר מסמנים את העבירה על גב הקומפילציה והתצ"א, תוצג על המסך חלונית ובה דפית האיתור של אותה עבירה.

4.3.2 מתוך דפית האיתור, במקום המתייחס להיתר הבניה, יש לייצר קישור לתצלומו של ההיתר עצמו.

4.3.3 כנ"ל, במקום המתייחס לתכנון, יש לייצר קישור למסמכי התכנית באתרים של רמ"י או מינהל התכנון.

5. פרסום הסקר

5.1 את ממצאי הסקר יש לפרסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ללא טבלת האקסל וללא שמותיהם או פרטי הזיהוי של בעלי העניין בנכסים בהם יש עבירות ;

5.2 את ממצאי הסקר – שכבות GIS, טבלת אקסל וכרטיסיות לכל עבירה בפורמט PDF יש להעביר ליחידה הארצית לאכיפה ;