

# הקמת ועדה מקומית לתכנון ובניה - אשכול



## רקע:

**מ.א אשכול מקבלת שירותי תכנון, רישוי ופיקוח מהוועדה המרחבית "נגב מערבי", שירותים אלו ניתנים לשלוש מועצות נוספות: שער הנגב, מרחבים ושדות נגב.**

**במהלך שנת 2019 הוגשו כ- 300 בקשות להיתר בניה, הטיפול אורך זמן רב, קיימים קשיים בקבלת מענה, חוסר במידע זמין, הטיפול לוקה בחוסר גמישות ורצון לעזור. בבקשות לבניה ציבורית, בקידום פיתוח או פרויקטים לא ניתנת קדימות, אין יכולת השפעה, שיתוף פעולה, נגישות, התייעצות ושמיעת דעת מהנדס הוועדה.**

**תכניות מפורטות: טופלו 20 תוכניות מפורטות בשנת 2019, קיים עיכוב בטיפול בתוכניות בסמכות מקומית, לא קיימת הסתכלות תכנונית ושיתוף המועצה בתכנון. לא נכתבו הנחיות מרחבות שכה חשובות לפיתוח בעתיד. אנו שואפים להכנת תכנית כוללנית וקידום פיתוח אזורי.**

**אכיפה: לא קיימת כלל למעט אישורים לחיבור חשמל.**

**הסיבות לתפקוד הלקוי יכולות להיות, הכמות הרבה של הישובים, מחסור בכוח אדם, עומס רב וחוסר זהות ארגונית עם תושבי המועצה.**

**לסיכום, אין הלימה בין שאיפות המועצה לקידום ופיתוח לבין תפקוד הוועדה המרחבית. המועצה האזורית צפויה לגידול אוכלוסין עד שנת 2030 לכ- 20,623 תושבים, עלינו לתכנן את צעדינו כדי שניתן יהיה לממש את הפוטנציאל הטמון בפיתוח האזור ולשם למתן שירות מקצועי, יעיל ומיטב לתושבינו.**

# מצב קיים מול מוצע

תחום	מצב קיים	מצב מוצע
תכנון - תכניות מפורטות	תלות בלוחות זמנים של ועדה גדולה, חוסר שיתוף פעולה ונגישות לבעלי תפקידים במועצה	עצמאות תכנונית, סמכויות נרחבות בתחום התכנון, הרישוי והפיקוח קידום תכנון מקומי
רישוי – בקשות למידע ובקשות להיתר	חוסר מענה נגיש ומקצועי לתושבים, לבעלי תפקידים וליזמים. עיכובים בשל עומס	עבודה בהתאם לתיקון 101 לחוק טיפול מקצועי ומהיר, זמינות ונגישות לתושבים
פיקוח ואכיפה	חוסר בפיקוח ואכיפה. פיקוח רק לצורך חיבור מערכות.	הזדמנות להכנת מסמך מדיניות אכיפה תואם אופי למועצה תוך קיום הסברה ומתן אפשרויות הסדרה. פועל יוצא - הגשת בקשות להיתר והגדלת הכנסות הועדה
קביעת מדיניות פיתוח	לא קיים מול הועדה המרחבית	מתן מענה והגדרת סדרי עדיפויות בבניה ציבורית ופרויקטים
קידום צמיחה דמוגרפית	לא קיים מול הועדה המרחבית	צמחיה מואצת הנובעת מהתייעלות הועדה
שירות לתושבים ומתכננים ומידע ממוחשב	חוסר נגישות ופניות קשיים בקבלת מענה מקצועי ומהיר. אתר אינטרנט אינו מעודכן ולא מספק את המידע הדרוש	שירות לתושבי המועצה בלבד, מתן שירות מקצועי ויעיל. אתר הנדסי הכולל: טפסים דיגיטליים, מסמכי מדיניות, נהלים, מידע על תכניות והיתרי בניה, ארכיב ממוחשב
הכשרת עובדים מקצועיים	אין עמידה בלוחות זמנים ועבודה בהתאם להנחיות מנהל התכנון	העבודה בהתאם לנהלי עבודה מסודרים וברורים לכל עובדי הוועדה. יצירת ודאות אצל תושבים

## אתגרים צפויים:

אתגר צפוי	מענה
הפעלת לחץ ע"י תושבים	מתן מענה בהתאם ללוחות זמנים במסגרת עבודה במערכת רישוי זמין ונוהל מבא"ת, קיצור זמנים בשל עבודה יעילה בוועדה
עמידה בלחצים פוליטיים	ניהול מקצועי וקביעת סדר עדיפות ע"י אנשי המקצוע
אכיפה – פעולות האכיפה יבוצעו ע"י עובדי ועדה, צווים שונים יחתמו ע"י מהנדס ויו"ר הוועדה	ניתן לראות בכך הזדמנות למתן אפשרות להסדרת בניה. הכנת מסמך מדיניות אכיפה התואם לאופי המועצה, תוך קיום הסברה
גיוס עובדים מקצועיים	ככל האפשר לתת עדיפות לתושבי מועצה מקצועיים

# מבנה ארגוני:

סה"כ 9 עובדים  
\*חיסכון בעובדת מההנדסה

## יועצים מקצועיים

- יועמ"ש
- תובע
- שמאי
- תנועה
- מים וביוב
- מדידות
- סביבה ונוף
- נגישות

יו"ר ועדה (ראש המועצה)

מהנדס הועדה  
(מהנדס המועצה)

מנהל/ת ועדה (1)

### פיקוח ואכיפה

מפקח/ת בכיר/ה  
(1)

מפקח/ת (1)?

### תכנון

בודק/ת תוכניות  
מפורטות (1)

▪ העברת עובדת  
מההנדסה

### רישוי

מידען/נית (1)

בודק/ת בקשות  
להיתר (2)

### מידע

GIS (1)  
לכל האגפים

מזכירות  
+ארכיב (1)

## הערכת הוצאות כספיות – הקמת הוועדה:

סוג ההוצאה	סכום
שיפוץ מבנה קיים	₪ 600,000
הצטיידות	₪ 100,000
מחשוב ומידע	₪ 85,000
יעוץ להקמת ועדה	₪ 300,000
הקמת מערכת GIS	₪ 200,000
התחשבנות עם ועדה מקומית	לא ידוע
<b>הערכה כללית</b>	<b>₪ 1,285,000</b>

## הערכת הוצאות כספיות – תפעול הוועדה (שנתי):

סוג ההוצאה	סכום
שכר עובדים *	₪ 900,000
שכר יועצים	₪ 70,000
שכירות רכבים, משרדים וכו'	₪ 200,000
דמי שכירות למערכות ממוחשבות	₪ 116,000
<b>הערכה כללית</b>	<b>₪ 1,286,000</b>

\*חיסכון למועצה בעלות עובדת שתעבור לוועדה

# הכנסות והוצאות שנים קודמות

	2018
אגרות בניה	₪ 1,858,335
היטלי השבחה	₪ 268,289
הוצאות	₪ 2,113,480
<b>רווח שנתי-ללא השבחה</b>	<b>₪ -255,145</b>

	2017
אגרות בניה	₪ 2,067,273
היטלי השבחה	₪ 114,789
הוצאות	₪ 1,614,584
<b>רווח שנתי-ללא השבחה</b>	<b>₪ 452,689</b>

	2020 עד 25/11/20
אגרות בניה	₪ 1,389,089
היטלי השבחה	₪ 240,616
הוצאות	₪ 1,245,046
<b>רווח שנתי-ללא השבחה</b>	<b>₪ 144,043</b>

	2019
אגרות בניה	₪ 1,882,028
היטלי השבחה	₪ 360,192
הוצאות	₪ 1,895,497
<b>רווח שנתי-ללא השבחה</b>	<b>₪ -13,469</b>



## הכנסות צפויות

סוג הכנסה	סכום
אגרות בניה	₪ 2,000,000
היטלי השבחה	₪ 250,000
אישורים שונים	₪ 5,000
קנסות	₪ 100,000
הכנסות שנתיות צפויות (ללא היטל השבחה)	₪ 2,355,000
<b>רווח שנתי צפוי (כולל קרן היתל השבחה)</b>	<b>₪ 1,069,000</b>

## רווח בשנים קודמות

2017	2018	2019	2020 עד 25/11/20
₪ 452,689	₪ -255,145	₪ -13,469	₪ 144,043

# תכנית עבודה

	התנעת התהליך
<p>6 חודשים (תלוי בגורמים חיצוניים, יכול שיארך זמן נוסף)</p>	<p>החלטת מליאת המועצה על הקמת ועדה מקומית ביצוע פניה למנהל התכנון ביצוע פניה למתכנן מחוז בלשכת התכנון ביצוע פניה לשר הפנים הוכחת איתנות הוועדה המרחבית לאחר הפירוק</p>
	שלב א – תכנית פעולה פרטנית + משולבת
<p>6 חודשים</p>	<p>התנעת תהליך הקמת הוועדה, קיום מפגשים, הפצה ומילוי שאלון, התייעצויות, הכנת תכנית פעולה לשינויים המתוכננים והכנת צווים לשינוי המרחבי התכנון</p>
	שלב ב – מימוש בפועל
<p>חודשיים-שלושה</p>	<p>ביצוע תכנית הפעולה, בחינת כשירות עצמית, הסכם משפטי בין הרשות לוועדה המרחבית, אישור כשירות, חתימת שר הפנים ותחילת הפעלת הוועדה</p>

## דילמות עיקריות לדיון:

סמכויות ואחריות

עלויות כספיות – הקמה ותפעול

תפישה מרחבית מול תפישה מקומית

אבשלום

אוהד

אורים

בארי

בני נצרים

גבולות

דקל

חולית

יבול

ישע

יתד

כיסופים

כרם שלום

מבטחים

מגן

נווה

ניר יצחק

ניר עוז

נירים

סופה

עין הבשור

עין השלושה

עמיעוז

פריגן

צאלים

צוחר

רעים

שדה ניצן

שדי אברהם

שלומית

תלמי אליהו

תלמי יוסף

# בהצלחה



אבשלום  
אוהד  
אורים  
בארי  
בני נצרים  
גבולות  
דקל  
חולית  
יבול  
ישע  
יתד  
כיסופים  
כרם שלום  
מבטחים  
מגן  
נווה  
ניר יצחק  
ניר עוז  
נירים  
סופה  
עין הבשור  
עין השלושה  
עמיעוז  
פריגן  
צאלים  
צוחר  
רעים  
שדה ניצן  
שדי אברהם  
שלומית  
תלמי אליהו  
תלמי יוסף