

14 ינואר 2015

עדכון הנהלה 15-02-17

קריטריונים לקביעת הליכי אישור לבניה הפרטית בגח"א

עם התפתחות הבניה הפרטית בקיבוץ נוצר קושי בהגדרת מסגרת האישורים הנדרשת לבניה הפרטית בהיקפיה השונים. שורש הבעיה טמון בהרגלים ובשיטות עבודה שהיו נהוגות עשרות שנים בקיבוץ בכל הקשור לתכנון ובניה. כל עוד היה הקיבוץ קהילה שיתופית ונתפס ע"י הרשויות כיחידה סגורה ("קופסא שחורה") לא היה עניין למי מהרשויות או לגורמים חיצוניים להתערב בנעשה בתחומי הקיבוץ כל עוד עמדו הדברים במבחנים חוקיים קלים ושטחיים ביותר.

בנושאים רבים ניתן בעבר הכשר פנימי של הקהילה הן עבור עצמה והן לחברים לפעול בתחום הבניה ללא היתרים רשמיים ושלא עפ"י חוק התכנון והבניה. הדבר בא לידי ביטוי בסיפוח שטחי ציבור, הרחבת בתי מגורים, שינוי חזיתות, הקמת גדרות, שינוי חזות מבנים ועוד. כל עוד נשמרה מערכת כלשהי של איזונים, היה הדבר נסבל.

עם הפרטת הקיבוץ וחלוקת השטח ליחידות משויכות הוגברה החשיפה והביקורת מצד הרשויות. הסולידריות בתוך הקהילה והסובלנות כלפי חריגות בניה פחתה, מנגנוני האיזון הפנימיים הופרו וחברים החלו להרגיש פגועים, מקופחים ומבקרים תקיפים ביחס לפעולות חברים אחרים.

נדרש לפעול על מנת להשיג מספר מטרות:

- מניעת חשיפה של בעלי תפקידים בקהילה להליכים פליליים (מכיוון שהרישום של נכסי המגורים הוא עדין על שם הקיבוץ)
- מניעת הפרת זכויות של חברי קיבוץ הגרים בשכנות לפרויקט בניה
- שמירה על נכסי הקיבוץ – מבני ציבור, מבני קהילה, שטחים פתוחים ותשתיות.
- שליטה של הקהילה על תכנון עתידי של תשתיות, שטחי ציבור ומבני ציבור
- שמירה על הצביון הרצוי של הקיבוץ בנושא הבינוי והשטחים הפתוחים

על מנת להשיג מטרות אלו, יש ליצור ארגון כלים חדש ומערכת קריטריונים ברורה שתגדיר להנהלת הקהילה ולחברי הקיבוץ את המותר והאסור בתכנון ובנייה. כמו כן יוגדר הנדרש מבחינת אישורי בנייה בכל מקרה של תכנון ובניה בתחום הקיבוץ. מוגשת בזאת הצעה ראשונית להגדרות אלו.

רשימת קריטריונים מוצעת למתן אישורים עפ"י סוגי בניה : עדכון הנהלה 15-02-17

סוג בניה	אישורים נדרשים	גורם מדווח, מאשר ומפקח
1	<ul style="list-style-type: none"> • דיווח לפני ביצוע למנהל • הקהילה בכתב 	<ul style="list-style-type: none"> • מנהל קהילה • אחראי בינוי
2	<ul style="list-style-type: none"> • דיווח לפני תכנון ולפני ביצוע למנהל הקהילה בכתב • אישור שכנים בכתב מופנה למנהל הקהילה • אישור קונסטרוקטור לשינויים מבניים • אישור מנהל הבינוי בקיבוץ • אישור אדריכל קיבוץ 	<ul style="list-style-type: none"> • מנהל קהילה • אדריכל קיבוץ • אחראי בינוי • (צוות תכנון במקרים מיוחדים)
3	<ul style="list-style-type: none"> • דיווח לפני תכנון ולפני ביצוע למנהל הקהילה בכתב • אישור שכנים בכתב מופנה למנהל הקהילה • אישור מנהל הבינוי בקיבוץ • אישור אדריכל קיבוץ 	<ul style="list-style-type: none"> • מנהל קהילה • אדריכל קיבוץ • אחראי בינוי • (צוות תכנון במקרים מיוחדים)
4	<ul style="list-style-type: none"> • כל האישורים הנדרשים עפ"י "נוהל בניה פרטית" • היתר בניה 	<ul style="list-style-type: none"> • מנהל קהילה • אדריכל קיבוץ • אחראי בינוי • ועדה מקומית לתכנון ובניה
5	<ul style="list-style-type: none"> • כל האישורים הנדרשים עפ"י "נוהל בניה פרטית" • היתר בניה 	<ul style="list-style-type: none"> • מנהל קהילה • אדריכל קיבוץ • אחראי בינוי • ועדה מקומית לתכנון ובניה