

ל' חשון תשפ"ה
01 דצמבר 2024

מדיניות אכיפה וועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה

תכליות דיני התכנון והבניה הינן רבות, וביניהן שמירת המרקם התכנוני, שמירת הבטיחות, שמירת שלטון החוק, כיבוד הדין ויישומו ומניעת ההנאה מפרי העבירה, לבל יצא חוטא נשכר.

עומס העבודה המוטל על הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה ומגבלות כוח האדם מחייבים קביעת סדרי עדיפויות בפעולות אכיפה.

מיקוד משאבי האכיפה לפי סדרי עדיפות קבועים מראש מאפשרים הגברת אפקטיביות האכיפה וצמצום המשאבים המופנים כלפי עבירות בעלות ערך נמוך יותר אשר אין לציבור עניין באכיפתן או שעסקינן בזוטי דברים.

מטרת מדיניות האכיפה הינה התווית דרך אחידה לפעילות האכיפה בתחום התכנון והבניה, ככלי עזר יעיל לוועדה המקומית **להבטחת השוויון באכיפה, חיזוק תחושת הצדק ושמירה על הסדר החברתי בזכות הגברת המודעות בקרב הציבור לחשיבות בקיום תכליות החוק.**

ההחלטה באם לנקוט בפעולות אכיפה ובאיזה אמצעים לעשות שימוש מצויה בידי בעל הסמכות בהתאם למכלול הנסיבות שבפניו בכל מקרה לגופו.

שינוי המדיניות, ככל ויהא בו צורך יעשה תוך בחינה מעת לעת באם יהיה שינוי נסיבות.

עיקרו של **תיקון 116 לחוק התכנון והבניה** הינו בהגברת הסנקציות, החמרת הענישה- בפרט הכלכלית, תוך שמירה על שלטון החוק בכלל ועל דיני התכנון והבניה בפרט.

תיקון זה מעביר את משקל האכיפה הפלילית לאכיפה באמצעות כלים מנהליים, זאת במטרה למנוע מציאות בה פעולה לא חוקית ממשיכה להתקיים תוך ניצול התארכות ההליך הפלילי.

התיקון מעדכן ומייעל את הכלים המאפשרים סילוק בניה בלתי חוקית והפסקת שימושים אסורים באופן של הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים תוך מתן יכולת לוועדה לבצע את הצווים, ככל ואלו לא מיושמים.

צו הריסה מנהלי הינו כלי מיידי מעשי למיגור הבניה הבלתי חוקית ומניעת היווצרותן של עובדות מוגמרות בשטח. הצווים המנהליים מאפשרים אכיפה מהירה של עבירות בנייה המתגלות בעודן באיבתן, תוך סילוקן בפרק זמן קצר יחסית.

חוק התכנון והבניה מגדיר עבירות הנחשבות כ"עבירות בנסיבות מחמירות"- ולפיכך ברי כי תינתן להן עדיפות באכיפה:

- עבירה על גבי מקרקעין המיועדים בתכנית לאחת מהתכליות המפורטות בהגדרה "תשתיות לאומיות".
- מקרקעין המצויים בסביבה החופית.
- מקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה.
- מקרקעין שהם גן לאומי או שמורת טבע או מקרקעין המיועדים בתכנית לגן לאומי, לשמורת טבע או ליער.
- מקרקעין המיועדים בתכנית לשטחים ציבוריים פתוחים.

הסדר מותנה- סעיף 67א-67ב לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב] התשמ"ב 1982:

מתן אפשרות לסגירת תיק פלילי בהליך של "הסדר מותנה"- תיקון 66 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק- לחשוד אין עבר פלילי בחמש השנים שלפני ביצוע העבירה וכי אין בעניינו חקירות או משפטים פליליים תלויים ועומדים, לא נערך עם החשוד הסדר מותנה בחמש השנים שלפני ביצוע העבירה, העונש המתאים לחשוד בגין העבירה אינו כולל מאסר בפועל, לרבות מאסר לריצוי בעבודות שירות, גודל העבירה אינו עולה על 25 מ"ר. האמור הינו בשיקול דעתה של התביעה ובכפוף לקבלת אישור הפרקליטות. ככלל, לא יערך הסדר מותנה בעבירות של פיצול שיש בהן כדי הפקת רווח כלכלי, אלא במקרים חריגים ובשיקול דעת התביעה.

הפעלת מעון יום לפעוטות- תיקון מס' 131- סעיף 151 לחוק התכנון והבניה:

- עד 6 פעוטות בדירה- המעון פטור מקבלת היתר לשימוש חורג או היתר להפעלת מעון.
- בין 7 ל- 36 פעוטות בדירה- המעון פטור מקבלת היתר לשימוש חורג ובלבד שקיבל היתר להפעלת מעון והוא בעל רישיון או רישיון זמני להפעלת מעון יום לפי הקבוע בחוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות, תשע"ט 2018.
- מ- 37 פעוטות ומעלה בדירה- נדרש להוציא היתר לשימוש חורג.

סדרי העדיפויות באכיפה (אין רלוונטיות לסדר בו נרשמו העבירות וככלל אין המדובר ברשימה סגורה):

- בנייה באזור חקלאי.
- שימוש חורג בקרקע- לדוגמא: מגרשי רכב/גרונטאות, גני אירועים וכיוצ"ב.
- בנייה באזור חוף הים.
- בנייה בציר ראשי (דרך/כביש).
- פגיעה במבנים לשימור.
- בניית בית מגורים בכל אזור.
- בנייה בשטח ציבורי/שב"צ.
- הפרת צווים שיפוטיים/מנהליים.
- בנייה בשטח משותף המחייבת היתר.
- פיצול דירות ופיצול דירות מגורים בבתים משותפים.
- הפעלת יחידות דיור כעסק למטרות רווח בניגוד לתכנית.

עבירות שככלל אין לציבור עניין באכיפתם:

- בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד 2014 שהדבר היחידי שלא בוצע בעניינה הוא מתן הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים מיום ביצועה.
- עמודונים, סטופרים בשטח פרטי המשמש כחנייה בגבולות המגרש.
- גרילים וכיורים חיצוניים בתוך קווי הבניין בלבד.
- תוספת לגדר קיימת מחומר קל עד גובה 1 מטר.
- גדרות בין שכנים עד גובה של 2.5 מטר מהמפלס הנמוך ביותר.
- גגונים במסתורי כביסה או חבלי כביסה שאינם בחזית קדמית.
- מזגנים ביתיים ודודי שמש, דודי מים וקולטים.
- תריסים וסורגים למעט בחזיתות מסחריות.
- ארון כלי גינה/מחסן בחצר נכס, פריק ומחומרים קלים, בשטח של עד 10 מ"ר.
- שינוי פתחים בחזית שאינה קדמית ואינה פונה לרחוב בתנאי שאין פגיעה קונסטרוקטיבית.
- מפריד שומן תת קרקעי/צנרת ביוב, צנרת חשמל וכיוצ"ב.

- שינוי ביתני אשפה כולל שילובם בנישות בצמוד לגדר.
- סגירת חנייה פרטית **ללא שינוי ייעוד** וכאשר הסגירה לא מונעת שימוש לחנייה.
- מבנים קטנים המשמשים לגידול בעלי חיים כגון שובך, מלונה וכלובים.
- בנייה עד 10 מ"ר בבית פרטי המשמש למגורים, למעט בנייה בחזית קדמית ולמעט בנייה בבתיים משותפים.
- בריכות זמניות עונתיות לחודשי הקיץ מחומרים קלים ופריקים ועל פני הקרקע בלבד (לא חפור בקרקע).
- שרוולים לפינוי פסולת.
- אוהלים בגודל של עד 10 מ"ר.
- כלים סניטריים במחסן.
- דלת פנימית בין מחסן לבית מגורים בתנאי שאין שינוי ייעוד.

זוטי דברים:

- וונטות.
- ארובות.
- קמין ביתי.
- כננת.
- שערים.
- צובר גז.
- סגירת מרפסות באמצעות בד שמשונית/יוטה באופן חשמלי או שאינו חשמלי.

רכיב כפל שווי בכתבי אישום בתחום התכנון והבניה:

סעיף 245 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע כי בית המשפט רשאי להטיל בעבירה לפי סעיפים 243(א) או (ב) ו-244(א) לחוק גם קנס בגובה כפל השווי שהיה לעבודת הבניה ולמקרקעין שעליהם היא בנויה אילו הייתה העבודה האסורה מותרת וכי בעבירה לפי סעיפים 243(ד) או (ה) ו-244 (ב) רשאי הוא להטיל גם קנס בגובה כפל ההפרש שבין השווי שהיה למקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר, לבין שווי אותם מקרקעין לפי התכניות או ההיתרים החלים עליהם.

בכתבי אישום שיוגשו, המאשימה תעתור לפי שיקול דעתה לתשלום כפל שווי במקרים כמפורט כדלקמן;

- בעבירות של עבודה אסורה בהיקף של 50 מ"ר ומעלה.
- בעבירות שימוש אסור:
- א. שימוש ללא היתר או בניגוד לתנאי היתר של בניה מעל 50 מ"ר.
- ב. שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית (דוגמת מחקלאי למסחרי, מחקלאי לתעשייה, ממגורים למסחרי וכיוצ"ב).
- ג. שימוש ללא היתר או בניגוד לתנאי היתר בעבירות פיצול.

הוועדה תאכוף שימוש אסור שתואם ייעוד בעבירה שהתיישנה בהתקיים נסיבות חריגות ובכפוף לקבלת אישור הפרקליטות.

סגירת מרפסות:

- ככלל, לא תתבצע אכיפה של סגירת מרפסות בבניינים שהוגדרו בתב"ע ובהיתר כשטח עיקרי וכאשר הסגירה בוצעה בהתאם להנחיות המרחביות. ככל והסגירה אינה תואמת את האמור בהנחיות המרחביות, הרי שתבוצע אכיפה בהתאם לשיקול דעת התביעה.
- תתבצע אכיפה של סגירת מרפסות כאשר התב"ע וההיתר מגדירים את המרפסות כשטח שירות במקרים המצטברים הבאים:
 - א. המרפסת הינה בגודל של 25 מ"ר ומעלה.
 - ב. יש ידיעה בדבר מועד ביצוע העבירה/הומצא תצהיר מתלונן.

סגירת מרפסות באמצעות בד שמשונית/יוטה באופן חשמלי או שאינו חשמלי לא תיאכף ותיחשב כזוטי דברים.

מדיניות הוועדה בהגשת כתבי אישום בעבירה של שימוש תואם תכנית המתבצע בבניה שלא כדין שהתיישנה:

במקרים אלו, הגשת כתב אישום טעונה קבלת אישור של המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה. האמור יישקל על ידי התביעה ויועבר בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לקבלת אישור המחלקה (במקרים בהם התביעה מצאה לנכון להעביר זאת). בין היתר, יישקלו הפרמטרים הבאים (הרשימה אינה סגורה): היקף הבניה, סוג הבניה, מידת הפגיעה התכנונית, מידת הפגיעה בסביבה, חלופי הזמן מעת ביצוע עבירת הבניה ומשך תקופת השימוש, הזיקה שבין המשתמש בפועל למבצע עבירת הבניה בלא היתר, הנסיבות בהן בוצעה הבניה, מהות השימוש המבוצע בפועל, נסיבות גילוי העבירה, מיהות החשוד מבצע העבירה ומידת הפגיעה שיש בהמשך השימוש שלא כדין בשלטון החוק ובאמון הציבור במערכות אכיפת החוק.

עקרונות מנחים לאכיפה:

- אכיפה הוגנת, שוויונית ואחידה.
- אכיפה יזומה- איתור יזום על ידי המפקחים במחלקת הפיקוח על הבניה לגילוי עבירות על חוק התכנון והבניה. לצד זה האכיפה מתבצעת גם בהתאם לפניות של הציבור (קרי, תלונות שהתקבלו במוקד ותלונות שהתקבלו במחלקת הפיקוח על הבניה).
- אכיפה יעילה- האכיפה תהיה יעילה, מושכלת ואפקטיבית ככל הניתן בהתאם למשאבים הקיימים למחלקת הפיקוח על הבניה וזאת תוך התאמת האמצעים הננקטים והשיטה למטרה הקונקרטית שיש להגדירה בכל מקרה ומקרה. לדוגמא: הפסקת פעילות הגורמת מטרד משמעותי, הסרת מבנה המהווה סכנה בטיחותית לציבור והפסקת עבודות המבוצעות ללא אמצעי הבטיחות הנדרשים, מניעת קביעת עובדות מוגמרות בהתחלות בניה וכיוצ"ב.
- אכיפה המתחשבת בתכנון- האכיפה תעשה מתוך ראייה כוללת של שיקולי תכנון רחבים ומדיניות תכנונית, תוך התחשבות בשיקולים הקשורים באופי העבירות והיקפן.
- ככלל, מירב המאמצים יושקעו לעצירת בניה ושימוש שלא כדין מיד עם תחילתם וזאת במטרה למנוע המשך בניה ו/או השימוש ויצירת עובדות מוגמרות בשטח. זאת, באמצעות הוצאת צווים מנהליים ושימת דגש על ביצוע אכיפה מנהלית מיידית ואפקטיבית.
- תינתן עדיפות גבוהה לאכיפה נגד בניה ושימושים שלא כדין במבנים ופלישות לשטחים ציבוריים ולשטחים פתוחים המיועדים לפיתוח עירוני בהווה או בעתיד, למשל בתחום דרך וכיוצ"ב.
- תינתן עדיפות גבוהה לאכיפה נגד בניה ושימושים שלא כדין בהיקף נרחב או בנראות גבוהה פיזית או ציבורית.