



מועצה אזורית הגלבוץ

מדיניות האכיפה בעבירות תכנון ובניה

ועדת מקומית הגלבוץ

יו"ר הועדה: מר עובד נור

הוכן על ידי צוות הועדה:

מהנדס הועדה: אדר' קובי צורי

תובעת הועדה: עו"ד מראם אברהם

מנהל הפיקוח: מר מיקי יוסף

תאריך נובמבר 2020



סיוטה בלבד

1. רציונל: מדיניות האכיפה בועדה הגלבו

1. תיאור מאפייני מרחב התכנון שנבחנו כחלק מתהליך גיבוש המדיניות (מאפיינים ייחודיים במרחב התכנון, מגמות בניה, מספר התושבים ואופי האוכלוסייה, סוגיות היסטוריות המשפיעות על התכנון והאכיפה).
2. העקרונות והנחות היסוד שהובילו אותנו בגיבוש המדיניות הם מתן מענה לצורכי האוכלוסייה, כיווני פיתוח האזור ומגבלות משאבים.
3. ביום 25.10.2017, נכנס לתוקפו תיקון 116 לחוק התכנון והבניה (להלן: "התיקון"), וחל שינוי משמעותי בכלים העומדים בפני הועדה והתובע הועדה לאכיפת דיני תכנון ובניה, ולכן, ומטבע הדברים, הועדה והתובע יפעלו בהתאם לתיקון הנ"ל ויש להתייחס לעבירות בהתאם ובשינויים המחויבים.

4. מדרג הנחיות ונהלים:

- (1) מדיניות זו כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, ובאופן פרטני להוראות התיקון.
 - (2) הנחיות היועץ המשפטי לממשלה הכלליות המפורסמים באתר האינטרנט של משרד המשפטים מחייבות, וכן הנחיות פרטניות שניתנו ו/או יינתנו מדי פעם.
 - (3) הנחיות המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה, מחייבים את התובעת והועדה בהתאם.
 - (4) מדיניות אכיפה זו.
 - (5) התובעת תפעל בהתאם להנחיות היועמ"ש לממשלה- המחלקה להנחיית תובעים ותפעל להגשת אכיפה הוגנת, שוויונית ואחידה, לא בררנית, ככל הניתן, כשהעיקרון המנחה הינו עקרון השוויון בפני החוק.
- עקרון נוסף אשר ינחה את התובעת הינו עקרון אכיפה יעילה והקצאה יעילה למשאבים הקיימים בנוסף לאכיפה המתחשבת בתכנון, כולל בחינת שיקולים תכנוניים ועידוד לגליזציה.



סיוטה בלבד

2. סדרי העדיפות לאכיפה בועדת התכנון הגלבו

גיבוש סדרי עדיפויות לאכיפה בועדה המקומית

1) התביעה רואה כערך חשוב ונורמטיבי בפעולות אכיפה משמעותיות, יעילות וזריזות, ורואה כי פעולת האכיפה הינה גם ובראש ובראשונה, מנוף לפיתוח היישובים, והתפתחות כל יישוב ושמירה על סדרי שלטון ומשפט, וזכויות יסוד של התושבים לבניה, למגורים ולתעסוקה, ושימוש במקרקעין וכדומה, באופן שמקדם בטיחות, ואיכות חיים לתושבים, ולא רק הענשת העבריינים. אכיפת חוק יעילה היא יסוד חשוב ומהותי לתכנון מקומי וארצי נאות ויציב, וערובה מתמדת לעמידה ביעדי בתכנון.

2) קביעת סדרי עדיפויות והעניין לציבור בנקיטת הליכים משפטיים:

" שיקולים מורכבים, מכתיבים את סדרי העדיפויות של האכיפה, שעיקרם מתמצה בבחינת עיקר מול טפל, של חיוני ודחוף מולי שולי בחשיבותו ובדחיפותו". בג"צ 6243/08 התנועה לשמירת אדמות הלאום ואח' נ' שר הביטחון ואח'.

3) הסוג הראשון הינו עבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הועדה. בעבירות אלה תשקיע הועדה את מרבית משאבי האכיפה העומדים לרשותה. הסוג השני הוא עבירות אשר נמצאות בתחתית סדר העדיפות לאכיפה. בעבירות הללו הוחלט שלא להשקיע משאבי אכיפה, על מנת להצליח לפנות משאבי אכיפה לעמידה בסדר העדיפות שקבעה הועדה. עבירות שאינן מוגדרות באחת מקבוצות העבירות הללו יזכו לטיפול שוטף פחות קפדני ומחמיר.

4) הצוות המקצועי, התובעת, יחידות התכנון והפיקוח אפיינו וגיבשו דגשים לאכיפה בבנייה הנוגעים למרחב התכנון המקומי, גיבוש הדגשים המקצועיים התבסס על כלי אפיון העבירות בהתאם לקריטריונים הבאים (הקריטריונים אינם מסודרים לפי סדר חשיבות):

- א. **מטרד ליחיד או לציבור ורמת הסכנה לשלוםם בריאותם וביטחונם:** מידת הסכנה הנשקפת לשלום, בריאות ובטחון - הן של עובר העבירה (מטריד) והן של הציבור (מוטרד)
- ב. **פגיעה בתשתיות ציבוריות ואיכות חיים של תושבים:** כמו כבישים ודרכי גישה, חניות, מים וביוב, שטחים מיועדים לשימוש הציבור, מוסדות חינוך.
- ג. **שכיחות העבירה במרחב התכנון המקומי:** מספר תיקי פיקוח שנפתחו במהלך השנים האחרונות בגין העבירה (או שכיחות משוערת)
- ד. **עבודה אסורה בשטחים שייעודם תשתיות שונות:** קווי תשתית, מוסדות, מתקני תשתית וכיו"ב, ו/או שנשמרו לתכנון עתידי על פי תכניות המתאר הארציות/המחוזיות
- ה. **התאמה לתכנון ארצי/מחוזי:** מידת החרגה מהמגבלות שהותוו בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- ו. **פגיעה בחזות העיר/הכפר:** התקרבות לקווי הגבול של מגרש, חזות בנין, חזות סביבתית.



סיוטה בלבד

תוצרי הדין:

5) **רשימת עבירות בנייה ו/או שימוש בראש סדר העדיפות** – עבירות אלו הוסכם כי קיים עניין רב לציבור באכיפתן. להלן רשימת העבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה (העבירות אינן מסודרות לפי סדר חשיבות):

- א. אי קיום צווים, ובכלל זה צווים שיפוטיים וצווים מינהליים.
 - ב. שימושים אסורים ו/או חורגים הפוגעים בסביבה/גורמים להפרעה לציבור
 - ג. עבודה אסורה בקרקע המיועדת ו/או המתוכננת לפי תכנית לצרכי ציבור או דרכים
 - ד. בנייה / עבודה אסורה בקרקע ושימוש אסור (בניגוד להיתר ו/או לתוכנית) העלול לגרום מטרד או מפגע לציבור ולסביבה ;
 - ה. הצבת מבנים יבילים :
 - בשימוש אסור למגורים בשטחים שייעודם אינו למגורים
 - למגורים בסטייה מקו בניין (בדגש לאכיפה ביישובים הקהילתיים)
 - לבתי עסק בנחלות או אזורי המיועדים למגורים
 - ו. מבנים לגידול בעלי חיים בשטחי מגורים
 - ז. מחסנים ו/או סככות בשימוש חורג בהיקף של מעל 200 מ"ר
 - ח. בניה במבנים לשימור
- **עם גילוי עבירה מסוג זה, הנוהל מחייב הוצאת צו הפסקה מינהלי ו/או צו הריסה מינהלי, ובמקרים המתאימים צו איסור שימוש .**
- **יו"ר הוועדה או מהנדס הוועדה, יוציא צו הריסה מינהלי לעבודות האסורות, בהקדם האפשרי, כאשר הבניה עדין באיבה וידאג לביצועו בהקדם האפשרי, וזאת בהעדפה של מקרים שהוגדרו במדיניות האכיפה כ-"בעלי עניין גבוה לציבור באכיפתן" וזאת בכפוף לקיום התנאים החוקיים.**
- **יש לפעול למיצוי הליכים מנהליים להפסקה הבניה/ העבודה האסורה או השימוש האסור, בהקדם האפשרי, ועדיפות לאכיפה מנהלית ובעיקר צווי הריסה מנהליים כאשר הבניה עדיין באיבה ו/או תחילתה.**

6) **רשימת עבירות בנייה שבתחתית סדר העדיפות לאכיפה**

- א. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור שהינן מתיישבות עם תכנית החלה במקום, כאשר מדובר בתהליך הכשרה פשוט (קבלת היתר בניה או הקלה שניתן לבצע בתוך פרק זמן סביר)
 - ב. עבודות אסורות ו/או שימוש אסור שהתקבל בגינן היתר בניה תוך 6 חודשים מיום פתיחת תיק החקירה בוועדה.
 - ג. בניה שחלות עליה תקנות הפטור מהיתר, כאשר יש סטייה קלה מתקנות הפטור.
 - ד. בנייה מוגדרת "זוטי דברים" או פעוטת ערך, כמו מזגן, יציקת משטח בטון, ביצוע שינויים תוך כדי בניית הבניין בהיתר אשר ניתנים לרישוי ללא צורך בהקלה או שימוש חורג, ביצוע שינויים קלים בחזיתות המבנה ביחס להיתר .
 - ה. עבודות אסורות שנהרסו על ידי מבצען טרם הגשת כתב אישור.
- **עם גילוי עבירות מסוג זה, יבוצע רישום ותיעוד בספרי הוועדה, וכן מוצע כי בתיאום עם מנהל הפיקוח, מהנדס הוועדה והתובע ייקבע נוהל מתאים לטיפול בכל סוג מסוגי העבירות האלה. לתובע סמכות לסגור תיקי חקירה.**

7) **סגירת תיק בהסדר מותנה:**



טיוטה בלבד

התובעת תשקול המקרים המתאימים לסגירת תיק מותנה בהתאם להנחיות פרקליטות המדינה- המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועמ"ש לממשלה, וכפוף להראות החוק.

מדיניות התביעה לעניין זה הינה רק לתיקים של מבנים פשוטים ו/או מחומר קל ו/או מקרים קלים, והחשוד/אחראי על הבניה אינו בעל עבר פלילי בעבירות לפי חוק התכנון והבניה, והעבודה האסורה ו/או השימוש אינם מבוצעים על קרקע ציבורית, שצ"פ, דרך, קרקע מוגנת, וקיימת אפשרות תכנונית לרישוי ו/או להכשרת העבירה.

להלן לינק להנחיית הפרקליטות בעניין סגירת תיק בהסדר מותנה:
https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/adm-dep-stock-2/he/files_hanhayat_ProsecutorsCriminalProceedingsConditionalClosingCaseArrangement2.pdf

8) לסיכום, מדובר במדיניות אכיפה של התביעה, והן יהפכו למדיניות האכיפה של הועדה עם אישורם על ידי הפרקליטות- המחלקת להנחיית תובעים מוסמכי היועמ"ש, והצגתה לחברי מליאת הועדה .

9) הערה: מסמך זה הינו מסמך מדיניות תביעה ו/או אכיפה בלבד, ולתובעת הועדה שיקול דעת לסטות מהוראות מסמך זה במידה וקיימת הצדקה עניינית או מנהלית לכך.

מראם אברההים, עו"ד

תובעת הועדה