

# מדיניות אכיפה

## הוועדה המקומית לתכנון ובניה

### חריש

[ינואר 2025]

#### רקע

1. חריש הוכרזה כעיר בשנת 2022, מונה כיום כ-40,000 תושבים ובעלת שטח מרחב תכנון העומד על 8,600 דונם. העיר נמצאת בתנופת פיתוח במסגרתה נבנים מתחמים, שטחי מסחר ושכונות מגורים.
2. ביום 30.01.2024 סיימה הוועדה המיוחדת את תפקידה וביום 01.02.2024 החלה לפעול הוועדה המקומית.
3. לפי סעיף 27(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") - "מתפקידה של הוועדה המקומית וכל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו". מכאן, שהאחריות לקיום הוראות דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי מוטלת על הוועדה והיא חייבת ונדרשת לפי החוק לפעול תוך עצמאות מלאה לאכיפתו.
4. תכליות אכיפת דיני התכנון והבניה:
  - א. שמירת המרקם התכנוני, תכליות התכנון המהותי, המדיניות התכנונית וההליך התכנוני ומניעת פגיעה בהם או סיכולם.
  - ב. שמירת שלטון החוק וכיבוד הדין ויישומו כיסוד הכרחי של הקיום החברתי ותנאי לתקינות פעילותו, ושימור אמון הציבור במערכת אכיפת החוק.
  - ג. מניעת ההנאה מפרי העבירה, לבל ייצא חוטא נשכר.
  - ד. שמירה על איכות הסביבה, שימור הקרקע ואוצרות הטבע.
  - ה. עיצוב מרחב החיים והטבע של האדם.
  - ו. קידום ושמירה על אינטרסים ארוכי טווח של החברה והאדם, במבט להווה ולעתיד גם יחד.

5. חשיבותם של דיני התכנון והבניה בעיצוב פני הסביבה והחיים בישראל מותנית באכיפת חוק ראויה. יחד עם זאת, הלכה למעשה האכיפה אינה ניתנת למימוש מידי בכל החזיתות הקיימות. כוחות האכיפה הנתונים בידי הוועדות המקומיות מוגבלים (תקציב, כוח אדם, היערכות ועוד), לעומת היקף גדול של הפרות החוק הקיימות בישראל בהקשר של דיני התכנון והבניה.

6. מצב זה מחייב את הוועדה לקבוע מדיניות אכיפה ולהציב סדרי עדיפויות לאכיפת דיני התכנון והבניה במרחב התכנון שבתחום סמכותה. סדרי עדיפויות אלה מתבססים על מערכת מורכבת של שיקולים ענייניים ואמות מידה. אמות המידה נקבעות על פי נסיבות ותנאים קונקרטיים קיימים המשפיעים על קביעת סדרי העדיפויות הן במישור הלאומי, הן במישור המרחבי ברמת מרחב התכנון המקומי של הוועדה והן במישור הפרטני בהתאם לנסיבותיו הספציפיות של כל מקרה ומקרה.

7. מחלקת הפיקוח של הוועדה היא זרוע האכיפה והחקירה שלה ותפקידה לפעול לאיתור עבירות של דיני התכנון והבניה במרחב המקומי וחקירתן, תוך יישום מדיניות האכיפה המאושרת של הוועדה. זאת, בתיאום עם מהנדס הוועדה, האמון על התכנון המהותי במרחב התכנון המקומי, ותובע הוועדה, שהוא הגורם המוסמך על פי דין בוועדה, כנציג היועץ המשפטי לממשלה, לקבוע את מידת העניין לציבור באכיפה ובנקיטת הליכים משפטיים.

8. תיקון 116 לחוק, שנכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2017, נועד לסייע בהגברת האכיפה, בין היתר תוך החמרת הענישה, יצירת הרתעה והסדרת כלים מנהליים למיגור עבירות ללא צורך בהליך פלילי.

9. קיימים שני סוגים של אמצעי אכיפה: האחד, אכיפה מנהלית- הוצאת צווים מנהליים מיידיים להסרה ו/או למיגור עבירות, וזאת ע"י מהנדס הוועדה ולאחר קבלת חוות דעת מתובעת הוועדה. השני, אכיפה שיפוטית- נקיטת הליכים משפטיים ע"י תובעת הוועדה. באחריות מחלקת הפיקוח על הבניה לנהל חקירה ובסיומה להעביר לתובעת את חומר החקירה לשם בחינת המשך ההליך.

### עקרונות וקווים מנחים לאכיפה

1. האכיפה תהיה הוגנת, שוויונית ואחידה ככל שניתן, מבוססת על שיקולים ענייניים ותממש את העיקרון של שוויון בפני החוק. יודגש כי אין באכיפה לא מלאה כדי להוות בסיס טענה לאכיפה בררנית או להגנה מן צדק.
2. לצד פיקוח שגרתי על עבודות בניה חדשות במרחב התכנון של הוועדה, יבוצע איתור יזום לגילוי עבירות ואכיפה יזומה המבוססת על מדיניות אכיפה, עקרונות וסדרי עדיפויות.
3. הוועדה תהיה קשובה לצרכי הציבור ולפניותיו. בכלל זה, יינתן מענה יעיל לתלונות של אזרחים במרחב התכנון, לרבות תלונות אנונימיות, ולפניות של גורמים אחרים.
4. האכיפה תהיה יעילה ואפקטיבית ככל האפשר בהינתן משאבים מוגבלים. האמצעים הננקטים יותאמו למטרה הקונקרטית שתוגדר בכל מקרה ומקרה.
5. האכיפה תיעשה מתוך ראייה כוללת של שיקולי תכנון רחבים ומדיניות תכנונית.

### אכיפה בסדר עדיפות גבוה

1. סכנה מוחשית לציבור- כאשר העבודה ו/או השימוש האסורים עלולים לגרום למטרדים משמעותיים לציבור, לסכן את שלום הציבור ובטחונו או לפגוע באיכות החיים והסביבה.
2. פגיעה ושימוש אסור במרחב הציבורי- מקרים של עבודה ו/או שימוש אסורים בשטחים ציבוריים או משותפים, שטחים המיועדים לרווחת הציבור (דרכים, שטחי ומבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחים משותפים וכיוצא באלה), חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים אלו, הסגת גבול או השתלטות על מקרקעין, שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים לפיתוח עירוני.
3. עבודה ו/או שימוש אסורים בהיקף נרחב, בנראות גבוהה או עם השפעה ניכרת על חזות העיר והסביבה ואופיים, בפרט בחזיתות קדמיות בצירים הראשיים.
4. עבודה ו/או שימוש אסורים בתחומי תשתיות, בדגש על דרכים וכבישים.
5. העבודה ו/או השימוש האסורים אינם ברי הכשרה, אינם תואמים תכנית, או פוגעים במרקם התכנוני ובשיקולי התכנון המהותי, נוגדים מגמות תכנון קיימות ומסכלים תכנון, או פוגעים באפשרות התכנון באזור שאין בו עדיין תכנון אך יש לגביו צפי עתידי לתכנון.

6. אי קיום גזרי דין וצווים- כל פעילות במקרקעין המהווה הפרה של צווים מנהליים ו/או שיפוטיים. במכלול השיקולים יילקחו בחשבון אופי העבירה, הישנותה, מועד מתן הצו/גזר הדין, פוטנציאל הכשרה/הסרת המחדל.
7. שימושים חורגים-בשטחי מגורים (בפרט כאשר השימוש משנה את אופי הסביבה ופוגע בחזות העיר ואופייה, מגדיל צפיפות, גורם למטרדים ליחיד ולציבור, עלול לסכן את שלום הציבור ובטחונו או לפגוע באיכות החיים והסביבה, לרבות בהיבטי זיהום אוויר, רעש, חניה וסיכון תחבורתי, אספקטים בטיחותיים אחרים וכו'), בשטחים ציבוריים, בשטחים חקלאיים, למטרות כלכליות/מסחריות/קהילתיות או בהיקפים משמעותיים ובדגש על שימושים המחייבים רישיון עסק ומצויים בצירים ראשיים.
8. תוספות בניה בהיקף מעל 25 מ"ר.
9. בניית מרפסות ללא היתר.
10. עבודה הטעונה היתר המתבצעת ללא היתר או בסטייה מהיתר באזורים מסחריים ו/או במבנים המשמשים לטובת פעילות מסחרית ועסקית.
11. אכלוס ללא אישור אכלוס של מבנים.
12. עבודה ו/או שימוש אסורים שתכליתם הכשרת יחידות אירוח, יחידת דיור (בעדיפות לעבודות המתבצעות כעת) לרבות פיצול יחידות דיור; תוספת יחידות דיור בשטחים משותפים; בהתאם לשיקולי תכנון מהותי ולפרמטרים נוספים, בדגש על אזורים צפופים בהם להגדלת מספר יחידות הדיור השפעה ניכרת על אופי העיר, הגדלת הצפיפות, יצירת מטרדים, פגיעה באיכות החיים והיבטים שונים לרבות בעיות חניה ובעיה תחבורתית וכיו"ב.

### אכיפה בסדר עדיפות נמוך

1. עבירות שעניינן בניה פטורה מהיתר, עפ"י תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, או קרובות לכך מבחינת מהות והיקף.
2. בנייה שהתיישנה בהיקף קטן, בפרט למגורים, שלא גורמת מטרד ושאינן כל אינטרס מיוחד על פני הדברים לאכוף אותה (אספקט בטיחותי, שיקולי תכנון מהותי וכיוצ"ב).
3. סגירת חניות, ו/או שימוש בחניה שלא למטרת חניה ו/או ביטול חניות.

- יודגש כי אין מדובר ברשימות סגורות. הגורמים הרלוונטיים שומרים לעצמם את הזכות לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לאופיו ונסיבותיו.
- הוועדה המקומית רשאית לעדכן את המדיניות מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה.