



**מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה רהט - אכיפת עבירות בנייה
עדכון מרץ 2024:**

1. רציונל מקומי בגיבוש מדיניות אכיפה

עיריית רהט רואה את הצורך בשמירת חוקי התכנון והבניה, שהינם חיוניים ומהותיים לשם מתן מענה לתושבים ושמירה על הסדר הציבורי ואכיפת החוק. עבירות בתחום התכנון והבניה הפכו זה מכבר "מכת מדינה" וראוי היה, אם אפשר, לאכוף את כל העבירות. לאור מגבלות תקציב, כוח אדם וכיוב' הרי שאין מנוס מלקבוע מסמך מדיניות זה לפיו יקבעו סדרי עדיפויות, תוך מתן עדיפות לעבירות חמורות יותר וככאלה שהוועדה המקומית שמה לעצמה לטפל בקדימויות לאחרות.

מסמך זה נועד לפשט ולהבהיר מה סדרי העדיפות של הוועדה לטיפול בבנייה בלתי חוקית.

מדיניות זו נועדה לשינויים, נועדה למנוע אכיפה סלקטיבית ולהתאים את אופי האכיפה לצרכי הרשות והתושבים עצמם בזמן נתון.

מסמך זה הינו שקלול של מדיניות האכיפה ברחבי העיר רהט ותוך יישום הוראות החוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן חוק התכנון והבניה) (כולל תיקון 116), חוק העבירות המנהליות אשר מכוחו ניתן לראות כי המטרה של החוק להחמיר בקנסות גבוהים של מפרי החוק.

יצוין בזאת כי אין במסמך מדיניות זה כדי לכבול את התביעה או הפיקוח על הבנייה על הבנייה וכי בכל מקרה ומקרה הדבר נתון לשיקול דעת ונתון לשינויים. התביעה והפיקוח על הבנייה רשאים לסטות ממסמך מדיניות זה, במקרים מתאימים ובהתאם לשיקול דעתם.

2. התכלית בבסיס אכיפת דיני התכנון והבנייה:

- שמירה על קיום הוראות שלטון החוק;
- שמירה על מרות דיני התכנון והבניה המונהגות ע"י מוסדות התכנון
- מניעת הנאה של העבריין מפרי העבירה ושימור העיקרון לפיו "חוטא לא יצא נשכר".

3. פעולות התביעה:

3.1 על פי דין **תובע הוועדה הוא גורם עצמאי**, הכפוף ליועץ המשפטי לממשלה, אשר התובע ממונה ומוסמך על ידו לשמש נציגו במרחב התכנון, וכן למחלקה להנחיית תובעי מוסמכים בפרקליטות המדינה ולהנחיותיהם. הנחיית היועץ המשפטי לממשלה בעניין "עצמאות התביעה הפלילית", חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2000 בנושא "עצמאות התובעים הפליליים ברשויות המקומיות", הנחיית המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה בנושא "עצמאות התביעה – ריענון הנחיות", חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2007 בנושא התערבות ראשי רשויות מקומיות בהליכים פליליים, ובנושא חובת יחידות הפיקוח להעביר את כל תיקי החקירה להחלטת תובע.



3.2 התובע הוא הגורם המוסמך על פי דין ליישם את מדיניות האכיפה של הוועדה במרחב התכנון בתחום התביעה, היינו נקיטה בהליכים משפטיים שונים ומדיניות ענישה, לרבות החלטה על סגירתם של תיקי חקירה בהתאם לסעיף 63 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב – 1982 (להלן – "החוק") (על החלטת תובע שלא לחקור או שלא להעמיד לדין, ניתן להגיש ערר לפי סעיף 64 לחוק. ראוי להבהיר על עצמאות התביעה הפלילית ובפרט הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

4. סדרי עדיפות באכיפה:

מדיניות האכיפה הינה נגזרת של התכליות לטיפול בעבירות תכנון ובניה שהן:

- שמירה על המדיניות התכנונית.
- שמירת הבטיחות.
- קיום שלטון החוק וכיבוד הדין ויישומו.
- מניעת הנאה מפרי העבירה.

תהא עדיפות גבוהה לכל מקרה של בנייה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור, מכל סוג שהיא. כמו כן, תינתן עדיפות גבוהה לעבירות בנייה אשר יוצרות הפרעה משמעותית מבחינה תכנונית.

5. עקרונות האכיפה המנחים את הוועדה הינם:

1. בניה בשצ"פ/שב"צ לשימוש מגורים/מסחרי/כלכלי
2. בניה במגרש פרטי ללא היתר לכל מטרה
3. שימוש מטרדי שלא על פי תוכנית
4. חסימת דרכים/פגיעה בתשתיות

6. הפיקוח על הבנייה יטפל בעבירות הבאות (אין משמעו לסדר הרשימה):

- בנייה/שימוש נוגדים תב"ע – פלישות לשטחים פתוחים וקרקעות עירוניות.
- בניה במרחב הציבורי – שצ"פ/שב"צ, דרכים, רחוב ומדרכות.
- בנייה בשטחים לבנייני ציבור (שב"צ) – בדגש על בנייה של מי שאינו בעל זכויות בקרקע או בנייה בחריגה מהיתר.
- אי קיום צווים מנהליים ושיפוטיים.
- תוספות בניה משמעותיות, בשטח של 25 מ"ר ומעלה.
- שימושים חורגים באזור התעשייה, אולמות אירועים וכיוב'.
- שימושים חורגים בהיקף משמעותי.
- שימוש חורג – גן ילדים/פיצול דירות/משרדים/מסגדים וכיוב' (זוהי רשימה חלקית).
- בנייה בסטייה מהיתר.



- תפיסת קרקע עירונית.
- חסימה של מעברים ציבוריים עם גדרות/קירות.
- הצבת מבנים יבילים על מעברים ציבוריים.
- הקמת מבנה לגידול צאן על חשבון המעבר הציבורי .
- הצבת מרקיזות והצללות מעל העסק, כך שזה חוסם את המעבר הציבורי

7. כלים לביצוע אכיפה:

בהתאם לסעיף 27 לחוק התכנון והבנייה אשר קובע כי מתפקידה של הוועדה המקומית להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.

- אכיפה מינהלית
- אכיפה שיפוטית
- הגשת כתבי אישום

8. נושאים שלא תתקיים בעניינם חקירה: (ריכוז מקרים המוגדרים כבעלי עדיפות נמוכה באכיפה, בכפוף לשיקול דעת התובע העירוני).

על אף האמור לעיל, לא תפתח חקירה כאשר מדובר בבנייה שהיא בגדר " נסיבות העניין אינן מצדיקות העמדה לדין" בהתאם לרשימה שתפורט (להלן רשימה שאינה סגורה):

- כל עבירה, לכאורה, שהתובע הוועדה החליט, ניתנה החלטה מנומקת בכתב, בעניינה שאין מקום לחקור או להגיש כתב אישום.
- כל עבודה או בניין אשר חלים עליהם הוראות תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד 2014.
- סככות מאחורי הבניינים
- פרגולות
- חניות
- מבנה שירותים חיצוניים במגרש הפרטי
- מחסני פלסטיק עד 3-4 מטרים



- נושאים קנייניים ונושאים הנוגעים לשימוש ברכוש המשותף.
- על החלטה שלא לחקור או שלא להעמיד לדין תימסר למתלונן הודעה בכתב, בציון הנימוק להחלטה. ובהתאם לסעיף 64 לחוק זה, יש להודיע למתלונן כי הינו רשאי לערור על ההחלטה שלא לחקור, או להעמיד לדין.
- 9.א. הנחיות במקרים של הכשרת עבירות או בתהליכי קבלת היתר:
 - ככל שמתבצע תהליך אינטנסיבי וממשי להכשרה, התביעה תאפשר לסיים את תהליך ההכשרה ללא שיוגש כתב אישום כפוף לכך שמדובר בעבירה, שאינה עולה על 200 מ"ר וההיתר נמצא בהישג יד, ואינו עולה על 90 ימים.
 - עם זאת, ככל שהליך ההכשרה אינו מקודם באופן אינטנסיבי על ידי עובר העבירה, יוגש כתב אישום. הכל בכפוף למועדים ושיקול דעת התובע בכל מקרה ומקרה.
 - ויודגש במצב בו מוגשת בקשה לתוכנית מפורטת/נקודתית, תהליך שידוע שלוקח זמן (של שנה ומעלה), בדרי"כ התביעה לא תמתין עד לקבלת ההיתר ותפעל למיצוי הדין עם מבצע העבירה.
 - במידה ומתנהל הליך משפטי, התובע יאפשר הליך הכשרת העבירות וקבלת ההיתר למרות ההליכים המתנהלים בבית משפט.
- 9.ב. במידה וניתן היתר בניה, הדבר נתון לשיקול דעת התובעת האם להגיש כתב אישום למרות ההיתר. הדבר תלוי בנתונים כגון:
 - גודל העבירה, סוג העבירה, כמה זמן עבירה קיימת, כמה זמן התבצע השימוש בנכס, האם מדובר בעבירה חמורה של שימוש חורג, האם מדובר בעבירה של מסחר ושיקולים נוספים.

לסיכום השפעת המדיניות והצלחתה היא מרכזית לשיפור איכות החיים ושמירה על תוקף החוק בעיר, הגיוניות ובהירות תסייענה לתושבים להבין באופן יותר מדויק את דרכי הפעולה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.