

א. מבוא

1. על פי הנחיה כללית של היחידה לאכיפת דיני מקרקעין במשרד המשפטים, ובהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מס 4.1002, נקבע שיש צורך בקביעת מדיניות מרכזית של חקירה ותביעה בתחום העונשין בכלל ובתחום התכנון והבניה בפרט.
2. המדיניות נועדה להנחות את המפקחים ומקבלי החלטות, אולם אינה שוללת או מגבילה את שיקול הדעת של התביעה. במקרים רגילים תינקט פעולה על פי מדיניות זו, אולם במקרים בהם הנסיבות והשיקולים המיוחדים יחייבו סטייה מהמדיניות הקבועה או במקרים שעליהם תורה התביעה - יש לנהוג בהתאם להנחיית התביעה.
3. מטרת מסמך זה להציג את מדיניות האכיפה לוועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה.
4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לשנות את המדיניות ואף לבטלה. מן הראוי לבחון את המדיניות מעת לעת בהתחשב בניסיון המצטבר שנרכש בעת יישומה ועם שינוי נסיבות במידת הצורך.

ב. מדיניות אכיפה – כללי

1. איתור חריגות בניה, בניה ללא היתר ו/או ביצוע עבודות הטעונות היתר ללא היתר יבוצע על ידי מחלקת הפיקוח על פי הנהלים שגובשו ואושרו בתיאום עם המחלקה המשפטית והתביעה העירונית.
2. עבירות לכאורה, הנכללות ברשימה שבחלק ג' שלהלן, יקבלו סיווג מיוחד.
3. תיקים בסיווג המיוחד יועברו לתביעה העירונית לשם מתן החלטה לסגירה. במידת הצורך, התובע יכול על פי שיקול דעתו להורות למפקח להשלים חקירה בתיק בסיווג מיוחד ו/או לפתוח תיק חקירה בעניין הנכלל בחלק ג' במטרה להגיש כתב אישום או במטרה להגיע להסדר מותנה עם החשוד.
4. הפיקוח לא ינקוט בפעולות אכיפה יזומות כנגד עבירות שאין בהן עניין לציבור ואשר נכללות ברשימה בחלק ג' של מסמך זה ובלבד שמדובר בעבירה יחידה.
5. בעבירות שאין עניין לציבור הרשות תשקול לנקוט בפיקוח יזום מטעמה מעת לעת. ובהתאם להנחית מהנדס העיר וזאת בהתאם לתוכנית עבודה וצורכי אגף הנדסה.

ג. עבירות שאין בהן עניין לציבור :

1. עמודים, סטופרים בשטחי פרטי המשמש לחניה.
2. סגירת חניה פרטית קיימת באמצעות דלת נגללת או שער בבית פרטי ללא שינוי ייעוד וללא תוספת שטח, ושהסגירה הינה למטרת חניה בלבד, ושום חלק מהשער או הדלת לא חודר לתוך השטח הציבורי / המדרכה הגובל.
3. הקמת מחסומים חשמליים או אחרים בבתיים פרטיים ובתנאי שהמחסום נמצא כולו תחום המגרש הפרטי ושפתיחתו אינה לכיוון השטח הציבורי ואין בו כדי להוות הפרעה לציבור.
4. פיתוח שטח קרקע: שבילים אדניות ספסלים, בניית קירות תומכים עד לגובה 0.5 מ' ללא שינוי במפלס הקרקע.
5. ריצוף משטחים קיימים בחומר גמר ללא היתר או בשינוי מהיתר בניה קיים.

6. יציקת משטחי בטון בבית פרטי ללא שינוי מפלס הקרקע הקיים וללא תוספת מדרגות. וכן יציקת משטחי בטון בבניין משותף בקרקע הצמודה כדין לקניין המבצע ובלבד שגודל מקסימלי של משטח אינו עולה על 12 ואין הוא מהווה בסיס להקמת מבנה.
7. מרקיזות מתקפלות בעסקים ובמגורים.
8. התקנת מזגנים ביתיים .
9. מבנים קטנים המשמשים לגידול בעלי חיים כגון שובך או מלונה, ובתנאי שאינם מהווים מטרד לשכנים, גובהם לא עולה על 1.2 מ', ושטחם אינו עולה על מ"ר אחד.
10. קירוי קל לפרגולות שהוקמו בהיתר- פרספקט שקוף, במבוק, בד ובלבד שהנראות סבירה ולא מדובר בפגם אסתטי.
11. שינוי בצנרת ביוב או מים בחצר .
12. התקנת צנרת בקיר חיצוני, ובלבד שאין בכך סטיה מהוראה מפורשת בתוכנית או בהיתר ואינו מהווה פגם אסתטי.
13. הקמת גדר מפרידה בין שני בתים פרטיים שאינה עולה על 1.5 מ ועשויה מחומרים מתאימים ובלבד שהגדר אינה פונה לרחוב. אם הגדר עשויה בלוקים ובלבד שהוצגה חוות דעת הנדסית בדבר יציבות הגדר .
14. סגירת מרפסת עם גג בבניינים שנבנו לפני 15 שנים או יותר ובלבד שסגירת המרפסת אינה חורגת מקו הבניין והיא עשויה מחומרים קלים (מסילות אלומיניום, תריסים וחלונות).
15. הקמת מעקות בטיחות מכל סוג בגגות או מרפסות בבעלות פרטית התואמות לחזית ולחזות המבנה ובאישור מהנדס.
16. שינוי גודל חלון או פתחים אחרים בבית פרטי.
17. פתיחת דלת מבית פרטי לחצר. פתיחת שער להולכי רגל בגדר קיימת ובלבד שהשער אינו פונה לכביש.
18. גגונים מעל מסתורי כביסה בבית פרטי או חבלי כביסה קיימים בבית פרטי ובלבד ששטח הגגון אינו עולה 4 מ"ר והגגון לא בולט מעבר ל1.5 מ' מקיר המבנה.
19. התקנת ארובות לתנורי הסקה.
20. כיסוי להצללה (ללא עמודים) בלבד מבד או יריעה פלסטית ללא אלמנטים קונסטרוקטיביים.
21. גגונים קטנים מעל דלתות העשויים מחומרים קלים כגון עץ, אלומיניום, רעפים ובלבד שרוחב הגגון יהי כרוחב הדלת ואורכו עד 1 מ'.
22. הצבת מחסנים קנויים מוכנים מראש, העשויים מפלסטיק בשטח של עד 6 מ"ר ובלבד שמדובר במחסן יחיד שהוצב במקום המתאים לכך בהתאם לתב"ע.

ד. מדיניות אישור בקשות לשימושים חורגים.

1. ככלל, מדיניות הוועדה היא שיש להתאים את השימוש לייעוד המאושר בתוכנית. היתרים לשימוש חורג יינתנו במשורה ורק במקרים שאין בשימוש כדי הפרעה מכל סוג שהוא או מטרד לשכנים או לציבור בכללותו, תוך אבחנה בין 2 סוגי שימושים :

א. שימושים המשרתים את סביבת המגורים- והכל בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה, אשר תשקול בין היתר את מידת הצורך בשימוש המוצע, מידת המטרד שעלול להוות לסביבה הקרובה, היכולת לספק שירותים כגון חניה, פריקה וטעינה, והורדה והעלאה של נוסעים.

ב. שימושים כלליים שאינם הכרחיים בסביבת המגורים- ככלל, אין הצדקה לשימושים כאלה שלא על פי הוראות תכנית מאושרת. במקרים אלה, על מבקש הבקשה להציג הצדקה ספציפית לשימוש חורג המוצע.

2. כל בקשה להיתר לשימוש חורג תציג את הדרוש להפעלת העסק על פי כל דין כגון – מקומות חניה, אזורי פריקה וטעינה, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, דרישות בטיחות וכיבוי אש, דרישות מיגון. דרישות החניה יותאמו לשימוש שיאושר על פי התקנים ותקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

3. יודגש כי היתר לשימוש חורג יינתן לפי שיקול דעתה של הוועדה. הוועדה רשאית לדחות בקשה גם במקרים שהבקשה עומדת בתנאים שלעיל.

4. מתן ההיתר לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן קצוב בהתאם לשיקול דעת הוועדה, ובזיקה למהות השימוש המבוקש. ככלל, בקשות חוזרות להארכת תקופה לשימוש חורג, יבחנו בזהירות ויינתנו בנסיבות חריגות.

ה. סדרי עדיפות באכיפת החוק

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן, נותנת ביטוי לסדרי העדיפות של הוועדה לאכיפה ;

1. ככלל, ככל שהבניה חדשה יותר, בשכונות החדשות סדר העדיפות לאכיפה יהיה גבוה יותר. בעניין זה, יש לוודא כי כאשר ישנן במתחם אחד עבירות בניה דומות, האכיפה תהיה כנגד כולן, גם אם חלקן ישנות יותר ובלבד שהעבירות לא התיישנו.

2. בנוסף יינתן דגש לעבירות בחזית העיר תוך שמירה על חזית אחידה וכן לעבירות הנפוצות אשר פוגעות בחלק רחב של הציבור, כגון פלישה לשטחי ציבור או בניה ושימוש בניגוד לייעוד הקרקע (כגון עסקים באזורי מגורים). כמו כן, תינתן עדיפות לאכיפה כנגד עבירות נפוצות אשר טומנות בחובן רווח כספי, כגון השכרת יחידות דיור שניבנו ללא היתר, או בניה או שימוש ללא היתר במבנים המשמשים כעסקים. כמו כן, מדיניות האכיפה נגזרת גם מהאפשרות להכשיר את הבניה וההליך התכנוני הנדרש לכך.

3. בנוסף לאמור תוחמר האכיפה בנוגע להשלכת פסולת בניה בתחומי היישוב לאורך הכבישים, בשטחים פתוחים ובאתרי בניה. תוך כדי הגברת שיתופי הפעולה עם גורמי האכיפה שיטור עירוני, פיקוח עירוני והעברה הדדית של מידע רלבנטי כל אחד ותחום אחריותו.

4. מדיניות אכיפה זו הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.

5. הוועדה תטפל בעבירות הבניה לפי סדרי עדיפויות ולנושאים המפורטים להלן :

א. בנייה במצב של שלד – עצירת הבניה בעודה בראשיתה.

ב. טיפול בפסולת בניין.

- ג. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, בשטח ציבורי, כגון השתלטות על מעברים, שבילים, דרכים ושצפיים, לרבות עבירות של השלכת פסולת בניה בשטחים ציבוריים ו/או פתוחים.
- ד. בניה או השתלטות על שטחים משותפים.
- ה. הפרת צווים שיפוטיים או מנהליים.
- ו. בניה או שימוש המהווים סכנה לביטחון הציבור או ליציבות המבנה או שהבניה או השימוש יוצר מפגע או מטרד.
- ז. בניה או שימוש ללא היתר שיש בהן רווח כספי כגון לצורכי עסק.
- ח. בנייה של קבלנים ו/או יזמים.
- ט. בניה שאינה ניתנת להכשרה בדרך של בקשה להיתר.
- י. בניה או שימוש ללא היתר, שניתן להכשירם בדרך של בקשה להקלה או לשימוש חורג ואשר לא מהוות סטייה ניכרת מהתכנית.
- יא. תוספות בניה- שטחים עיקריים בהיקף של 25 מ"ר ומעלה.
- יב. פיצולי דירות.
- יג. אכיפה בעדיפות נמוכה היא עבירות קלות בהיקף מצומצם בשטח פרטי.

1. סייגים ודגשים.

1. כתבי אישום או בקשות לצו הריסה שיפוטי או צווים לאיסור שימוש יוגשו גם לנושאים שנכללים בסעיף ג', אם מתקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים, והכל בכפוף לנסיבות המקרה ולסייגים שמפורטים להלן:
 - א. החריגה פוגעת בחזות המבנה ובחזות הרחוב.
 - ב. השתלטות על שטחים משותפים ללא הסכמת השותפים.
 - ג. מבנים שהוגדרו כמסוכנים.
 - ד. מטרד סביבתי/חזותי.
 - ה. לפי הוראת התביעה העירונית.
2. אף אם לא מתקיימים התנאים דלעיל, אך מדובר במבנה או בשימוש שהנראות שלו גדולה ויש חשש של פגיעה לכאורה בשלטון החוק או בהרתעה, יוגשו כתבי אישום או בקשות להריסה או לאיסור שימוש, והכל לפי העניין ולפי שיקול דעת של התובעת/ת בנסיבות העניין.
3. כמו גם, תינקט אכיפה במקרים בהם מדובר בעבירות שבוצעו לכאורה על ידי קבלנים או אנשי מקצוע בתחום הבניה, או תושבים להם עבירות קודמות.

2. דרכי הפעולה של הפיקוח והוועדה המקומית בעבירות הכלולות ברשימה שבסעיף ג'.

1. פתיחת תיק מינהלי עם קבלת התלונה.
2. שליחת התראה כולל דרישה להסרת העבירה או להסדרתה לפי העניין תוך 30 יום.
3. ביצוע מעקב אחר הגשת תוכניות להסדרת העבירה/חריגה.
4. במידה ולא הוגשה בקשה להיתר - שליחת הודעה על זימון לחקירה/ למתן גירסה והעברת התיק לשיקול דעת התביעה העירונית.
5. במידה ואין צורך בהיתר בניה, או שפרק הזמן עד לאישור היתר הינו ממושך - חובה להגיש תצהיר קונסטרוקטור באופן מידי אשר יאשר שהמבנה יציב ואינו מהווה סכנה.
6. תיקים בהם יוחלט שיש צורך להגיש הסדר מותנה או כתב אישום- המפקח ישלים את החקירה ויאסוף את החומר הדרוש לפי הנחיות התביעה העירונית.

מנחם בן טובים, עו"ד
 יועץ משפטי
 הוועדה המקומית לת"וב

