



# מדיניות אכיפה

אגף פיקוח על הבניה  
עיריית רחובות

מהנדסת העיר  
אדר' דלית הראל



יו"ר הוועדה  
מר רחמים מלול



אושר בוועדת משנה מספר: 2022002  
בתאריך: 09.03.2022

## מבוא:

1. עבירות בתחום התכנון והבניה הוגדרו לא אחת על ידי בתי המשפט כ"מכת מדינה". מטבע הדברים, אין בידי רשויות המדינה משאבים מספיקים לאיתור ולאכיפת כלל עבירות הבניה במרחב התכנוני שבאחריותם.
2. כמו כן, נמצא כי המשאבים המושקעים באכיפת עבירות קלות זהים לעיתים למשאבים אותם יש להשקיע לצורך אכיפת עבירה חמורה.
3. לפיכך, בשל מגבלות כוח האדם והתקציב ובהיעדר אפשרות לבצע אכיפה מלאה, נמצא כי יש צורך בקביעת סדרי עדיפויות באכיפת עבירות הבניה, באופן שהקצאת משאבי הועדה תיעשה בצורה נכונה ויעילה, בהתאם לסדרי העדיפויות שנקבעו, תוך התאמת האכיפה לצרכי העיר והתושבים ומניעת אכיפה בדרנית.
4. תהליך גיבוש מדיניות האכיפה נעשה בעבודה משותפת של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה ובתביעה העירונית תוך יישום הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות על פיו.
5. לצורך גיבוש המדיניות מופו סוגי העבירות הנפוצות וחולקו לשלוש קבוצות:
  - א. עבירות המצויות בראש סדר העדיפויות של הועדה – בגין העבירות המצויות ברשימה זו תתבצע אכיפה מוגברת לרבות אכיפה יזומה לאיתור העבירות.
  - ב. עבירות נוספות – העבירות המפורטות ברשימה זו יטופלו באופן שוטף בהתאם למידע שיתקבל באגף הפיקוח על הבניה.
  - ג. עבירות המצויות בתחתית סדר העדיפויות של הועדה- ברשימה זו יכללו עבירות בהיקף מצומצם אשר מפאת מהותן והיקפן אין הצדקה לנקוט בגינן הליכים פליליים ולכן הוחלט שלא להשקיע משאבים באכיפתן.
6. יודגש, כי האמור לעיל משקף מדיניות כללית של הועדה המקומית והתביעה העירונית אך כל תלונה שתועבר לאגף הפיקוח על הבניה תיבדק ותיבחן לגופה ואין באמור כדי לגרוע משיקול הדעת של התביעה לנקוט בהליכים גם בעבירות שהוגדרו ככאלה שאינן מתאימות להעמדה לדין ובלבד שהחלטת התובע תהא מנומקת.

**א. עבירות בגינן תבוצע אכיפה מוגברת:**

- הפרת צווים שיפוטיים/מנהליים
- בניה ללא היתר, שימוש במבנים הבנויים ללא היתר ו/או שימושים חורגים בשטחים ציבוריים.
- בניה ללא היתר, שימוש במבנים הבנויים ללא היתר ו/או שימושים חורגים בשטחים חקלאיים.
- ביצוע שינויים ותוספות בניה ו/או שימוש ללא היתר במבנים המיועדים לשימור.
- בניה ללא היתר ו/או שימוש במבנים ותוספות שנבנו ללא היתר בשטח של למעלה מ- 25 מ"ר.
- בניית יחידות דיור ללא היתר.
- עבירות על חוק התכנון והבניה בנכס המשמש לעסק- אולמות אירועים/חנויות וכו'.
- עבירות על חוק התכנון והבניה המבוצעות על ידי קבלנים/אדריכלים.

**ב. עבירות לטיפול שוטף:**

- פיצולי דירות ללא היתר
- שימושים חורגים (בניגוד לתוכנית ו/או להיתר) ביעודים שונים (למעט ביעודים שבגינם נקבע כי תבוצע אכיפה מוגברת).
- בניה ללא היתר/שימוש במבנים ותוספות בניה שנבנו ללא היתר בשטח של עד 25 מ"ר.
- בניה ללא היתר בשטחים משותפים- גדרות/שערים/פתיחת יציאה נוספת/מדרגות/לובי וכו'
- שימוש בלתי חוקי בשטחים משותפים - חדר אשפה/חדר אופניים/חניה/מחסנים וכו'
- בניית פרגולות, סככות והצבת מחסנים ששטחם עולה על השטח שנקבע בפרק א לעיל כאינו מצדיק נקיטה בהליכים פליליים.
- עבודות פיתוח ושינוי פני הקרקע על ידי הגבהה מעל 1 מ'.
- כל עבירה שאינה מפורטת בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

### ג. זוטי דברים ובניה בנסיבות שאינן מתאימות להעמדה לדין:

עבירות שמחמת היקפן ומהותן הוחלט כי אין עניין לציבור באכיפתן. הוועדה רשאית בהתקיים נסיבות מתאימות, על פי שיקול דעתה, לנקוט בהליכים גם בגין עבירות אלה.

בניה / שימוש בשטח פרטי אשר בבעלות הבונה, כדלקמן:

- הקמת גדר רשת או הגבהת גדר בחומרים קלים מעל 1.5 מ' עד לגובה כולל של 2 מטר, ובלבד שהקמתם איננה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח ובכפוף לתנאים שנקבעו בתקנות הפטור בעניין גדר וקיר תומך.

- סככה עד לשטח 30 מ"ר, בבניה צמודת קרקע בעורף המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

- הסככה תהיה במרחק של 1 מ' לפחות מקו בנין צדדי ואחורי
- יינתן פתרון ניקוז לנגר בתחום המגרש
- סך כל הקירוי במגרש (סככה/פרגולה/סוכך/גגון וכו') לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הקרקע.

- בנייה/שינוי ביתני אשפה/ פילר לגז עד לגובה החומה המאושרת בהיתר ובלבד שהבניה בתחום המגרש ועל קרקע פרטית.

- מחסן או מבנה קטן עד לשטח של 8 מ"ר עשוי מחומרים קלים בבניה צמודת קרקע בלבד בכפוף ליתר תנאי הפטור.

- שימוש חורג למשפחתון עד 8 ילדים בבית משותף ועד 10 ילדים בבית צמוד קרקע כשהשימוש מעורב עם מגורים.

- סגירת מרפסת מקורה בסגירה קלה בבניינים ישנים שנבנו לפני שנות ה-80, לא כולל גזוזטרה.

- בריכות פלסטיק וג'קוזי המונחים על הקרקע בלבד, ללא חפירה וללא בניה היקפית, עד לשטח של 20 מ"ר.

- שינויים בלתי משמעותיים (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית) בפתחים חיצוניים-חלונות/דלתות למעט יציאה לחצר משותפת או לשטח ציבורי.

- מעקות בטיחות בגגות או במרפסות בבעלות פרטית עד לגובה של 1.30 מ'.

- ארובות בבתים פרטיים ובלבד שלא מהווה מטרד לסביבה.

- סגירת חניה פרטית בתריס גלילה ובלבד שאין בה כדי לשנות את היעוד.

- סככת רכב במקום המיועד לחניה על פי ההיתר ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר. בבניין משותף – יוקם על גבי הקרקע ולא יקובע לקיר החיצוני של המבנה.

7. ברשימה שלעיל יתכנו שינויים בהתחשב בנסיבות ובהתאם לשיקול דעתם של מנהל אגף הפיקוח ו/או התביעה העירונית.

8. בכל מקרה בו הבניה עלולה להוות סכנה בטיחותית ו/או יוצרת הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ו/או תכנונית, תתבצע אכיפה, בהתאם לשיקול דעת מנהל אגף הפיקוח ו/או התביעה העירונית.

#### **ד. סגירת תיק בהסדר מותנה:**

9. בהתאם לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב – 1982, רשאי תובע, לאחר שראה כי יש ראיות מספיקות לאישום בעבירה על חוק התכנון והבניה ובהתקיים תנאים מסויימים, שלא להעמיד חשוד לדין ולהציע לו הסדר, אם סבר כי מילוי תנאי ההסדר יענה על העניין לציבור בנסיבות המקרה.

10. הסדר מותנה הוא הסכם בין התביעה לחשוד, במסגרתו מודה החשוד בביצוע העבירות המיוחסות לו ומתחייב למלא את התנאים שפורטו בהסדר וזאת כנגד התחייבות התובע להימנע מהגשת כתב אישום ולסגור את התיק בעילה של "סגירה בהסדר".

11. תנאי הסף לחתימה על הסדר מותנה הם:

(1) העונש המתאים לחשוד אינו כולל מאסר בפועל ובכלל זה עבודות שירות.

(2) לחשוד אין עבר פלילי בחמש השנים שלפני ביצוע העבירה נושא ההסדר, אין חקירות או משפטים פליליים תלויים ועומדים בעניינו במשטרה או ברשות ולא נערך עימו הסדר מותנה בחמש השנים שלפני ביצוע העבירה.

(3) קיומן של ראיות מספיקות לאישום בעבירה.

12. השימוש בהסדר נועד לחול על עבירות קלות או עבירות שבוצעו בנסיבות מקלות. מדובר בבניה/שימוש בהיקף נמוך לצרכים פרטיים, המצויים ברף התחתון של החומרה מבחינת מידת הפגיעה בתכליות התכנון ושמירה על שלטון החוק.

13. סגירת תיק בהסדר מותנה טעונה אישור המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה בטרם מסירת ההצעה לחשוד.

14. עבירות של בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר, שניתן לשקול בהם הסדר מותנה הם:

- הצבת מחסן עד לשטח של 25 מ"ר.
- הקמת סככה עד לשטח של 25 מ"ר.
- תוספות בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (לא כולל יחידת דיור נפרדת).
- בניית גדרות
- שינוי פתחים
- שימוש בעל אופי לא משמעותי כגון: שימוש בסטייה מהיתר, שימוש לעסקים קטנים מאד, כשאין בשימוש זה פגיעות כבדות משקל בתכליות התכנון, שמירת שלטון החוק או פגיעות משמעותיות בצדדים שלישיים.

\*\* מדובר על תוספות או שינויים במבנה אשר בנוי מלכתחילה בהיתר.

\*\*\* על החריגות המפורטות לעמוד בפני עצמן, ללא חריגות נוספות, אף לא כאלה שנקבעו כחסרות עניין לציבור.

15. יודגש, כי עמידה בתנאי הסף אינה מחייבת עריכת הסדר מותנה, אלא אם בנסיבות המקרה ראה התובע כי עריכת הסדר תענה על העניין לציבור.

16. בכל מקרה, עריכת הסדר מותנה טעונה אישור המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה.