

מדיניות אכיפה – וועדה מקומית באר-שבע

כללי:

וועדה מקומית באר-שבע (להלן: "הוועדה") היא וועדה מקומית על פי סעיף 18 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") מרחב התכנון המקומי של הוועדה כולל בתוכו רשות מקומית אחת, והיא באר-שבע, המונה כ- 220,000 אלף תושבים. שטח מרחב התכנון של הוועדה הינו כ- 460,117 דונם. העיר, מתאפיינת באזורי מגורים ותיקים וחדשים, שטחים ציבוריים מטופחים, עיר עתיקה עם מבנים לשימור ומורשת היסטורית ואזורי תעשייה.

מדיניות האכיפה אשר תוצג להלן מבוססת על מחויבות הוועדה המקומית לשמירה על שלום הציבור ובטחונו, על אכיפת שלטון החוק, הקפדה על איכות חיי התושבים ושמירה על האינטרס הציבורי וחזות פני העיר.

מטרתו של מסמך המדיניות:

מטרתו של מסמך המדיניות הינה לקבוע סדרי עדיפויות באכיפה, במסגרתה ידחה הטפל מפני העיקר, הראשוני יקדם למשני, והדחוף יקבל מעמד בכורה לעומת הסובל דיחוי.

שתי סיבות לכך שחוק סדר הדין הפלילי התשמ"ב 1982 (חסד"פ) העניק שיקול דעת לגורמי האכיפה. האחת, שמערכת הפועלת באופן אוטומטי ונוקשה של "יקוב הדין את ההר" עלולה לגרום עוולות ולבזבז משאבי ציבור יקרים בלא שיש בכך טעם.

השנייה, ההכרה בכך שלא אחת מערכת האכיפה אינה מסוגלת להתמודד בעת ובעונה אחת, מבחינת משאבים וכוח אדם, עם עבירות רבות ושונות, ואין מנוס מלקבוע סדרי עדיפויות לפעילותה של הוועדה אשר יתווה מסגרת ברורה לפעילות האכיפה בבניה המבוצעת בשטח הוועדה המקומית לתכנון ובניה " באר-שבע".

בפסקי דין שונים עמד בית משפט העליון על ההכרח בגיבוש מדיניות אכיפה, וכך קבע:

" התפקיד של אכיפת החוק מוטל על הרשויות המוסמכות של המינהל הציבורי בידי הרשויות המוסמכות מופקדים המשאבים הנדרשים לאכיפת החוק. משאבים אלה לעולם אינם מספיקים לצורך אכיפה מלאה של כל החוקים. לכן שומה על הרשויות המוסמכות לכלכל את צעדי האכיפה במסגרת המשאבים, בהתאם למדיניות אכיפה ולפי סדרי עדיפויות המשתנים עם הנסיבות" (בג"ץ 99/551, שקם נ' מנהל המכס והמע"מ, פ"ד נד) 112, עמ' 125).

סדרי העדיפות באכיפת עבירות על חוק התכנון והבניה:

סדרי העדיפות לאכיפה יקבעו **בהתאם לסקר העבירות**, להיקפי העבירה, נראות העבירה, מידת הפגיעה בציבור ויעוד המקרקעין ורגישות השטח. בהתאם לכך תינתן עדיפות לאכיפת עבירות בניה ו/או שימוש רחבות היקף שבציוד רווח כלכלי, עבירות בניה המהוות פגיעה באיכות חיי התושבים ו/או באינטרס הציבורי, כגון: עבירות בשטחי ציבור, דרכים ומסדרונות תשתית ולעבירות בניה ו/או שימוש על שטחים רגישים מבחינה סביבתית ועבירות שהוגדרו בראש סדר העדיפות.

סקר עבירות בניה:

סעיף 254 ט"ז לחוק התכנון והבניה (תיקון 116) שיכנס לתוקף ביום 25.10.17 קובע כי:

ועדה מקומית ורשות מקומית מוסמכת לאכיפה יבצעו בתחומן סקר עבירות בניה בתוך 18 חודשים מיום תחילתו של החוק, ויעדכנו את הסקר מדי חמש שנים. הסקר יערך לפי הוראות שיפרסם מנהל היחידה הארצית ויכלול בין השאר ריכוז של העבירות המשמעותיות בתחומי התכנון והבניה. הסקר יוגש למנהל היחידה הארצית ולמנהלת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין.

מטרת הסקר:

לבסס מסד נתוני אמת שעל בסיסו יוכלו הוועדות והרשויות המוסמכות לבסס ולעצב את מדיניות האכיפה, לקבל החלטות ולפעול לאכיפת החוק בדרך אפקטיבית שוויונית ושקופה.

תכלית הסקר:

היא לאתר את כלל החריגות המשמעותיות במרחב התכנון של ועדה מקומית באר-שבע (בהתאם להנחיות מינהל התכנון), לאפיין, לשקף, לספק נתונים רלוונטיים ולמקד את משאבי האכיפה המוגבלים שעומדים לרשותה בטיפול בעבירות החמורות והמשמעותיות שבתחומה והכל כמפורט באמצעות מסלולי האכיפה כפי שיפורט בהמשך המסמך.

"קנסות מינהליים"

כידוע עבירות על חוק התכנון והבניה, הן בין העבירות הנפוצות ביותר, ומבוצעות על ידי כל מגזרי האוכלוסיה ובכל שכבותיה. בתי משפט התבטאו לא פעם, כי מדובר "במכת מדינה" שיש להילחם בה ולמגר אותה. כך ציין בית המשפט בע"פ 85/917 הוועדה המקומית גליל מזרחי נ' אבו נימר פד"י מא(4) 29 "

"לצערינו, הפכו עבירות נגד חוקי התכנון והבניה לחזון נפרץ, ורבים וגם טובים איש הישר בעיניו יבנה. זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון החוק, המזולזל לעין השמש, ואין איש שם אל לב לאזהרת הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בית המשפט" (וראו גם רע"פ 08/2882 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ. מוסא דכה (לא פורסם)).

לצורך חיזוק האכיפה באמצעות כלים משמעותיים אשר ירתיעו עברייני בניה התקבלה החלטת ממשלה מספר 1559 שבה הוחלט, "לתקן את חוק העבירות המנהליות באופן שעבירות מתחום התכנון והבניה יכללו בחוק העבירות המנהליות ויקבעו קנסות מנהלים.

בהמשך להחלטת הממשלה, ביום 25.4.2017 נכנס תיקון מקיף לפרק האכיפה בחוק התכנון והבניה, "תיקון 116 לחוק", אשר במסגרתו תוקן גם "חוק העבירות המנהליות" ונקבע, כי הוועדות המקומיות העצמאיות (ועדות שהוסמכו לפי סעיף 31 א לחוק התכנון והבניה) והמדינה יוסמכו להטיל קנסות מנהליים בגין עבירות תכנון ובניה.

בעיקבות תיקון החוק האמור, הותקנו תקנות העבירות המנהליות (קנס מנהלי- תכנון ובניה), התשע"ח-2018, שנכנסו לתקוף ביום 6.12.18, אשר הסדירו את העבירות והנסיונות שבהן ניתן להטיל קנס מינהלי בשל עבירות תכנון ובניה.

המטרות העיקריות של התיקון לחוק :

לשפר את האכיפה של חוקים ותקנות הקובעים עבירות מנהליות בדרך פשוטה, מהירה וזולה ;

להקל את העומס המוטל כיום על מערכת התביעה ומערכת בתי המשפט ;

לאפשר לאדם שעבר עבירה מנהלית לשאת בעונש מתאים, בלי שיוכתם בכתם של עבירה פלילית, אלא אם כן קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות העמדתו לדין פלילי.

התשתית הנורמטיבית :

סעיף 22 לחוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1958 קובע כי בתחום התכנון והבניה רק המדינה וועדות מקומיות צמאיות מוסמכות להפעיל את מנגנון הקנסות המנהליים.

העבירות שנקבעו כעבירות מנהליות והקנס הקצוב שבצידן :

עבירה של בניה אסורה בנסיבות מחמירות לפי סעיף 243(א) לחוק התכנון והבניה.

(על שצ"פ, סביבה חופית, קרקע חקלאית, גן לאומי או שמורת טבע, תשתית לאומית)

1. עד 10 מ"ר-10,000 ₪
2. 10 עד 25 מ"ר-25,000 ₪
3. 25 עד 50 מ"ר-50,000 ₪
4. 50 עד 75 מ"ר-100,000 ₪
5. 75 עד 100 מ"ר-200,000 ₪
6. מעל 100 מ"ר-300,000 ₪

עבירה של שימוש אסור בנסיבות מחמירות לפי סעיף 243(ד) לחוק התכנון והבניה.

("כמפורט בתקנות")

עבירה של בניה אסורה לפי סעיף 243(ב) לחוק התכנון והבניה.

1. 25 עד 50 מ"ר-25,000 ₪
2. מעל 50 עד 75 מ"ר-50,000 ₪
3. מעל 75 עד 100 מ"ר-100,000 ₪
4. מעל 100 מ"ר-150,000 ₪

שימוש אסור, עבירות שאינן בנסיבות מחמירות, לפי סעיף 243(ה) לחוק התכנון והבניה .

1. 25 עד 100 מ"ר-50,000 ₪
2. מעל 100 מ"ר-100,000 ₪
3. בגין שימוש אסור ניתן להטיל קנס נוסף לכל יום בו נמשכה העבירה עד למקסימום של 90 ימים.
4. הקנס היומי יהיה בסך 1400 ₪ ליום על קרקע רגישה ו-750 ₪ ליום על קרקע לא רגישה.

עבירות של הפרת צו מינהלי - לפי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה (לפי סעיף 216 או לפי סעיף 219)

קנס בסך של 50,000 ₪

דגשים :

הקנס הקבוע הוא הקנס ליחיד כאשר תאגיד יחויב בכפל קנס מינהלי.

הקנס בנסיבות של שימוש למגורים יהיה מחצית הקנס .

הקנס לבניית גדר שגובהה אינו עולה על 1.5 מ' ואינה בנסיבות מחמירות יוטל מחצית הקנס.

סיכום :

חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו – 1985, נועד לקבוע דרך חלופית לענישה פלילית בשיטה של קביעת עבירות מנהליות, ובכך לאפשר אכיפת החיקוקים והענשת העוברים על החוק בדרך מנהלית, וללא הרשעה פלילית.

יחד עם זאת, אין בקביעה זו כדי לשלול את סמכותה של התביעה להגיש כתב אישום בשל העבירה הפלילית כאשר היא סבורה שהנסיבות מצדיקות זאת, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 15 לחוק.

”קביעת עבירה כעבירה מנהלית אין בה כדי לגרוע מסמכותו של תובע להגיש בשלה כתב אישום, כאשר הוא סבור שהנסיבות מצדיקות זאת מטעמים שיירשמו, ובלבד שטרם נמסרה הודעה על הטלת הקנס; סעיף זה אינו גורע מסמכותו של תובע להגיש כתב אישום אם ביקש מקבל ההודעה להישפט על העבירה”

כאמור, ההחלטה להגשת כתב אישום תהיה על פי שיקול דעת התובע בהתאם לנסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה ובהתאם לשיקולים המפורטים במסמך מדיניות זה.

וועדה מקומית באר שבע, הינה ועדה עצמאית שהוסמכה בהתאם לסעיף 31א לחוק התכנון והבניה. לפיכך, חלה עליה החובה להפעיל את מנגנון הקנסות המינהליים בהתאם להוראות החוק והתקנות, בהתאם לאמור במסמך מדיניות האכיפה ובהתאם למדיניות המתעדכנת והמשתנה מעת לעת.

גיבוש סדרי העדיפות לאכיפה בתחום הוועדה המקומית באר-שבע:

רשימת סדרי העדיפויות מגדירה שלושה סוגי עבירות הזוכים להתייחסות שונה באכיפה.

הסוג הראשון, הינו עבירות הנמצאות **”בראש סדר העדיפות”** של הוועדה באכיפתן ובהן תקדיש הוועדה את עיקר מאמצי האכיפה שלה באמצעות אכיפה יזומה.

הסוג השני, לעומת זאת הינן עבירות אשר נמצאות בסדר **”עדיפות בינוני”** של הוועדה. עבירות אשר הוחלט להשקיע באכיפתן בהתאם לכח האדם והאינטרס הציבורי. מדובר בעבירות שאינן מוגדרות מראש באחת משתי קבוצות העבירות האחרות - והן יזכו לטיפול שוטף בהתאם לכוח האדם ולדחיפות העניין.

הסוג השלישי, נושאים שבאופן כללי אין **”עניין לציבור באכיפתם”**. מקרים המוגדרים **”כתחתית סדר העדיפות”** אשר לגביהם יוחלט לבצע אכיפה רק במקרים שבהם מתקיימות נסיבות בגינן קיים אינטרס ציבורי באכיפה, וזאת בכפוף לשיקול דעת התביעה העירונית.

יובהר: למען הסר ספק כי אי אכיפת חריגת בניה בהתאם למסמך זה אין משמעותה מתן היתר או הסכמה לבניה לא חוקית. כל בניה שמתבצעת ללא היתר הינה בניה אסורה ע”פ חוק ומהווה עבירת בניה על כל הכרוך ומשתמע מכך.

מהכלל אל הפרקטיקה: וועדה מקומית באר-שבע.

פעולות האכיפה יבוצעו בהתאם לסקר העבירות, בהתאם לכללים האמורים מטה, לכות האדם והאינטרס הציבורי.

לצורך יישום מסמך המדיניות הוגדרו שני מסלולי אכיפה שיופעלו בהתאם לממצאי הסקר וכמפורט להלן:

1. "מסלול אכיפה ממוקד".
2. "מסלול אכיפה שוטף".

הגדרות :

צירים ראשיים / צירים בעלי נפח תנועה משמעותי	צירים עורקיים
בהתאם להוראות החוק, באישור מנהל התכנון / מנהל היחידה הארצית.	סקר עבירות
שכונה א, שכונה ב, שכונה ג, שכונה ד, שכונה ה, שכונה ו הישנה. נווה מנחם (נחל עשן) שכונה יא, עיר עתיקה (למעט מה שמוגדר במסלול האכיפה הממוקד ומבנים לשימור).	"שכונה ישנה"
שכונה/בניין חדש שנבנה בעשר השנים האחרונות, מיום גילוי העבירה	"שכונה חדשה/בניין חדש"
<p>1. מידת סכנה - הנשקפת מביצוע העבירה, הן לשלומו של מבצע העברה והן לאחרים. (אישור קונסטרוקטור וכיבוי אש)</p> <p>2. ההיקף הפיזי של העבירה – ככל וההיקף גדל, האינטרס הציבורי עולה.</p> <p>3. בוטות העבירה - הבוטות והנראות לעין.</p> <p>4. נראות העבירה.</p> <p>5. רמת הפגיעה באיכות החיים והסביבה - הערכה של מידת הפגיעה שפוגעת העבירה באיכות החיים של היחיד, הציבור והסביבה, אם באופן מידי ואם לעתיד. דוג: ברמת הציבור - מידת הפגיעה ברווחת התושבים כתוצאה מהעמסה על תשתיות קיימות. היחיד - הסתרת אור, פגיעה ברכוש, איכות חיים וכו'...</p> <p>6. שצ"פ, תחומי דרך, מגרשים המיועדים לפינוי בינוי.</p> <p>7. הסגת גבול.</p> <p>8. שכיחות העבירה המעידה על תופעה עבריינית שיש למגרה</p> <p>9. תוספת יחידות דיור – בכפוף לאופי השכונה, פגיעה ברמת איכות החיים של הסביבה, תנועה, מטרד, כמות היחידות ומטרתן וההשפעה על תשתיות ציבור.</p> <p>10. מקומות בהם יש התקהלות ציבורי כגון : פאבים, גני ילדים בתי כנסת, אולמות וכדומה..</p>	" אינטרס ציבורי – קריטריונים (הקריטריונים לא מצטברים ואינם מפורטים לפי סדר עדיפות)

1. עבירות בראש סדר העדיפות- "מסלול אכיפה ממוקד"

במסגרתו יטופלו העבירות שהן "בראש סדר העדיפות" לאכיפה. מסלול זה יבוצע באמצעות אכיפה יזומה (בהתאם מדרג החומרה של העבירות או על סדר העדיפות של אכיפתן). לנהלים המעודכנים של היחידה הארצית לפיקוח על הבניה). יצוין, כי סדר העבירות המופיע בטבלה אינו מעיד על מדרג החומרה של העבירות או על סדר העדיפות של אכיפתן.

<u>דגשים – וועדה מקומית באר-שבע</u>	"מסלול אכיפה ממוקד"
בכל הצירים העורקיים שהעבירות הם בדגש על נראות/ ואינטרס ציבורי.	<u>בניינים/צמודי קרקע</u>
תבוצע אכיפה במקום בו נמצא כי יש עבירות עם נראות ו/או בוטות ו/או מטרד או ו/או תחילתה של תופעת בניה בלתי חוקית מתרחבת ו/או קיומו של אינטרס ציבורי .	<u>שכונות חדשות /בניין חדש לרבות העדר תעודת גמר.</u>
כל בניה על שצ"פ או שטח המיועד לדרכי מעבר להולכי רגל ולמבני ציבור.	<u>בניה ו/או שימוש אסור בשטחים שיעודם ציבורי.</u>
תבוצע אכיפה בצירים עורקיים ובכל המבנים לשימור /ובמבנים הצמודים למבנים לשימור שיש סכנה שיפגעו במבנה לשימור (כפוף לחוות דעת אדריכלית שימור)	<u>עיר עתיקה</u>
חריג: <u>בגני ילדים- תבוצע אכיפה משבעה ילדים ומעלה.</u> מרגע מתן הודעה למשתמש על כך שהוא מבצע שימוש בניגוד לחוק, תינתן לו תקופה של שלושה חודשים לפעול להגשת בקשה להיתר ולקדם היתר לשימוש חורג, ולהמציא כל אישור שידרשו הגורמים המקצועיים. בתום שלושה חודשים, התביעה תבחן את סיכויי ההצלחה של הבקשה ומידת הרצינות בקידומה ולאחר מכן יוחלט על המשך הליכים. (גורמי המקצוע יעבירו המלצה כתובה) בקשות לשימוש חורג יבחנו ע"פ קריטריונים מיוחדים, בין היתר לאור מידת סיכויי ההצלחה של הבקשה ומידת הרצינות בבקשה. חריג: הכלל שלעיל לא יחול במקרים בהם כבר התנהלו בעבר תיקי פיקוח כנגד חשודים שכבר ביצעו עבירה על חוק התכנון והבניה.	<u>שימושים אסורים – המנוגדים לתכנית בגני ילדים</u>
בכפוף לאינטרס הציבורי וכן כאשר מתבצעת בדיקת פקוח שוטפת במסגרת בקשות להיתר או מסיבות אחרות.	<u>פיצולי דירות</u>
	<u>עבירות בניה שמתבצעות ע"י קבלנים</u>
אכיפה בכל זמן נתון.	<u>הפרות צווים מינהליים ושיפוטים</u>
בכל העיר ובכל זמן שתאותר עבירה משמעותית (דגשים על סוג הבניה, כמות העבירות, גודל העבירות, האינטרס הציבורי, עבירה למטרת השגת רווח כלכלי משמעותי)	<u>בניה מעל 100 מ"ר</u>

2. עבירות בסדר עדיפות בינוני- "מסלול האכיפה השוטף"

במסגרתו יטופלו יתר העבירות בהתאם לכח האדם והאינטרס הציבורי כמפורט בטבלה שלהלן.

<u>דגשים- וועדה מקומית באר-שבע</u>	"מסלול אכיפה השוטף"
<p>תבצע אכיפה רק במקרים בהם נתפשו מבצעי העבירה בזמן הבניה ו/או בתקופה של עד חמישה חודשים מיום ביצוע העבירה ו/או במקרים בהם יש החלטה של מהנדס העיר לפעול משיקולים תכנוניים או תוכניות עתידיות או יחידות דיור שעונות להגדרה של אינטרס ציבורי. כגון: פינוי בינוי/צירים עורקיים.</p>	<p>שכונות ישנות</p>
<p>תבוצע אכיפה רק במקרים המוגדרים במסלול האכיפה הממוקד או לחילופין תלונות העונות להגדרה של פגיעה באינטרס הציבורי.</p>	<p>תלונות מוקד</p>
<p>תבוצע אכיפה רק במקרים המוגדרים "במסלול האכיפה הממוקד" ובמקרים בהם יש פגיעה באינטרס הציבורי.</p>	<p>איתור חריגות במסגרת בקשות להיתרים</p>
<p>תבוצע אכיפה רק במקרים בהם יש פגיעה באינטרס הציבורי.</p>	<p>עבירות בניה בשטח משותף</p>
<p>בתקנות התכנון והבנייה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר- (התשע"ד- 2014) (להלן: "תקנות הפטור")(נקבעו מספר תנאים להכרה בפטור מהליך הוצאת היתר לעבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלו.</p> <p>ניתן לחלק תנאים אלו לשתי קבוצות: תנאים כלליים- הנוגעים לכל סוגי העבודות והשימושים . תנאים פרטניים -מידות ומיקום המבנה או השימוש הפטור מהיתר.</p> <p>להלן התנאים הכלליים הטעונים בדיקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע העבודה או השימוש בידי מי שאינו בעל זכות בנכס (למשל – הבניה בוצעה בשטח משותף של דיירים ללא הסכמה, הבניה בוצעה בשטח ציבורי וכיו"ב. 2. קיים חשש ברור ליציבות המבנה ובטיחות השוהים. למשל- המבנה נקבע כמבנה מסוכן על ידי מהנדס מבנים מסוכנים . 3. עמידה בתקנות תכן הבניין 4. עמידה בתכניות ובהנחיות מרחביות- (בהתאם להנחיות המפורסמות באתר העיריה). <p>להלן תנאים פרטניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מידות המבנה, מיקומו והחומרים ממנו הוא עשוי. <p>5. אם קיימת ראייה לאי עמידה באחד או יותר מהתנאים הכלליים ו/או הפרטניים לעיל - יפתח תיק פיקוח בניה, והליכי החקירה ימשכו כסדרם ובלבד שאותה עבירה נכנסת בהגדרות של "מסלול האכיפה הממוקד". אם העבירה אינה נכנסת לגדר "מסלול האכיפה הממוקד". אזי, העבירה תיבחן בהתאם לאינטרס הציבורי, ויתר הכללים במסמך זה.</p> <p>דרכי טיפול בגילוי בניה העומדת בתנאים הקבועים:</p> <p>מבנים העומדים הן בתנאים הכלליים והן בתנאים הפרטניים פטורים מהיתר בהתאם לתקנות הפטור ובהתאם- כלל לא בוצעה עבירה בעצם בנייתם ושימוש בהם.</p> <p>יחד עם זאת, חלק מהמבנים המפורטים בתקנות הפטור טעונים דיווח לוועדה המקומית במסגרת הזמנים הקבועה בתקנות אלו, אך המציאות מלמדת כי לא תמיד נשלח הדיווח.</p> <p>באשר למבנים הטעונים דיווח כאמור ואשר לא הוגש לגביהם דיווח – בהעדר ראייה ברורה לאי עמידה בתנאים הכלליים ובמקרה שבו מדובר במבנה העומד על פניו בתנאים הפרטניים מידות, חומרים ומיקום- ככלל אין מקום לפתוח בחקירה.</p>	<p>מבנים העומדים חלקית בתנאים הפיזיים של "תקנות הפטור"</p>

להלן רשימה בלתי ממצה למבנים נפוצים הקבועים בתקנות הפטור והתנאים הפרטניים לגביהם (כפוף להנחיות המרחביות):

גובה הגדר לא עולה על 1.5 מטר והקמתו אינה בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח;	גדר/קיר תמך –
התקנה בתחום המגרש, התקנה לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי הרכב לחניה או בכניסה לדרך עפר פרטית.	מחסום בכניסה לחניה –
מחובר באחת הפאות למבנה, לא בולט מהקיר יותר מ- 2 מטרים, נבנה מחומרים קלים.	גגון –
הסוכך במצבו הסגור לא בולט מקיר המבנה יותר מ- 50 סנטימטרים.	סוכך מתקפל (מרקיזה) –
הסככה מקורה באריג, גובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים.	סככת צל –
המצללה הוקמה על הקרקע או על גג מבנה, שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הקרקע הפנוי או הגג. באשר למצללה במרפסת פתוחה, שטח המצללה יהיה בהתאם לתכנית המתאר וההנחיות המרחביות	מצללה (פרגולה) –
שטח הפנים של השלט אינו עולה על 1.2 מ"ר.	שלט –
נפח המתקן אינו עולה על 50 ליטרים	מיתקן לאצירת אשפה –
מתקן בקיר חיצוני	מכונה לאיסוף מכלי משקה –
הסורג מותקן על פתח או חלון בבניין. (סעיף 17 א+ב) לתקנות	סורגים –
נפח הדוד אינו עולה על 220 ליטרים והוא מותקן במקום הקבוע בהיתר	דוד מים, דוד שמש וקולטים –
קיים מקום בהיתר להתקנת מזגן והמקום נוצל להתקנת מזגן אחר, המזגן הותקן על הגג או בקיר החזית של הדירה שלא פונה לרחוב, אין מטרדי רעש ברורים מהמזגן. מובהר, כי לא יחול פטור במידה והמזגן מותקן על קיר חזית של דירה אחרת בבניין.	מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר –
שטחו אינו עולה על 50 מ"ר, מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או לצורכי ציבור, הוקם או הוצב למשך 120 יום בלבד.	מבנה זמני (מכולה, אוהל, סככה) –
נבנה בסמוך לבית אוכל הפועל ברישיון עסק, עשוי חומרים קלים, תואם הנחיות מרחביות (אישור אדריכל העיר, תקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת מיתקן כאמור לפי חוק עזר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק).	סגירה עונתית –
רכיב הניתן להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זהות (כגון: רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת וכן החלפת חיפוי אבן בחזיתות במבנה פשוט), הרכיב באותו מיקום ותואם להנחיות המרחביות העדכניות.	החלפת רכיבים בבניין –
שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.05 מטרים (גג משופע – 2.4 מטרים), המחסן לא הוקם בשטח המיועד בהיתר לחניה, מרפסת דירה, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום או בשטח המשותף בחצר בנין מגורים. תותר הקמת מחסן רק מתחת לקונטור קומת עמודים מפולשת מחומרי הגמר של המבנה. המחסן לא מחובר לתשתיות מים וביוב. מחסן הבנוי בגג המוצמד ליחידת דיור או במרפסת גג – יוצב המחסן צמוד לקיר הפנימי של המבנה כך שהמחסן לא יראה מהרחוב.	מחסן –

דגשים למדיניות אכיפה:

הסדרים מותנים - יחתמו בכל עבירה עד לגודל של 25 מ"ר בכפוף לכך שהעבירה אינה על מקרקעין מוגנים כמוגדר בסעיף 243 לחוק /ובכפוף להעדר רישום פלילי, בהתאם לקבוע בחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 ובהנחיית היועמ"ש מס' 1155.8, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית לעניין הגשת כתבי אישום.

קנסות מינהליים – בכל מקום בו יש עבירה מעל 25 מ"ר וכשמדובר במקרקעין לא רגישים - בכפוף להעדר רישום פלילי. בכל מקום בו מתבצעת עבירה במקרקעין רגישים כמוגדר בסעיף 243 לחוק, יוטל קנס מינהלי מהמטר הראשון, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית לעניין הגשת כתבי אישום ולמדיניות האכיפה.

הערה- ככל שבזמן גילוי העבירה ימצא כי קיימת בקשה להיתר, יופעל שיקול דעת בנקיטת הליכי אכיפה בכפוף לסיכויי ההצלחה של הבקשה, נסיבות וחומרת העבירה.

שיקולים להגשת כתב אישום תחת קנס מינהלי: במקום בו קנסות מינהליים שהוטלו לא הביאו להפסקת ביצוע העבירה באותו מקום.

1. מדובר בחשוד שביצע כבר עבירות קודמות על חוק התכנון והבניה באותו מקום או במקום אחר.
 2. ביצוע עבירות ע"י בעלי תפקיד במוסד תכנון.
- קריטריונים להוצאת צווי הריסה מינהליים: התנאים לא מצטברים**
1. שצ"פ, שב"צ, דרכים, וכל עבירה שיש בה פגיעה משמעותית באינטרס הציבורי או בתכליות התכנון.
 2. אין אופק תכנוני.
 3. נראות.
 4. סכנה לציבור.
 5. השתלטות על שטחים פתוחים, במתחמים לא בנויים בפאתי תחום השיפוט של הועדה המקומית באר שבע.
 6. הפרת צו מנהלי.

נושאים שבאופן כללי אין עניין לציבור באכיפתם להלן: ריכוז המקרים המוגדרים "כתחתית סדר העדיפות באכיפה."

לגביהם יוחלט לבצע אכיפה רק במקרים שבהם מתקיימות נסיבות בגינן קיים אינטרס ציבורי באכיפה, וזאת בכפוף לשיקול דעת התביעה העירונית.

הערה - הרשימה שלהלן אינה חלה על מקרים בהם החריגות נכנסות בגדר "המסלול הממוקד"

שימוש בשטח שירות כשטח עיקרי בדירת מגורים עד 8 מ"ר. שאין לצדו פגיעה בחזות המבנה, לרבות הריסת הקיר המפריד בין שטח השירות לשטח העיקרי.	מרפסת שירות בדירות מגורים -
המונחות על הקרקע בחצר עד לגודל של 12 מ"ר, עשויות חומר פלסטיק ו/או פיברגלס וללא חיבור למערכות אינסטלציה וללא בנית דק מסביב או חפורות . ידרשו להמציא אישור שיקבע מהנדס העיר.	בריכות שחיה/ג'קוזי -
שאין בשינוי משום אלמנטים ליצירת פיצולים ו/או פגיעה בתשתיות של דירות אחרות.	שינוי אינסטלציה בדירת מגורים שלא לצורך פיצול הדירה -
למעט מקומות בהם יוכח כי גורם לבעיית נגישות למבקרים.	עבירות בניה בבתי עלמין שבוצעו ע"י גורמים פרטיים.
בכפוף להגשת תכנית אינסטלציה הכוללת חתך, חתומה על ידי אדריכל / מהנדס אינסטלציה.	תוספת שירותים ו/או נקודות אינסטלציה במבנה שאינו למגורים -

<p>מרפסת שירות בדירות מגורים -</p>	<p>שימוש בשטח שירות כשטח עיקרי בדירת מגורים עד 8 מ"ר. שאין לצדו פגיעה בחזות המבנה, לרבות הריסת הקיר המפריד בין שטח השירות לשטח העיקרי.</p>
<p>גלריה סגורה שאינה בשימוש</p>	<p>כפוף לאישור מהנדס (קונסטרוקטור) בדבר יציבות שלד המבנה. – אין גישה לגלריה (גלריה אטומה) ואין בה שימוש, בתנאי קבלת מכתב התחייבות מהמחזיק בנכס לאי שימוש.</p>
<p>שינוי חזית מינורי שאין בו פגיעה בחזית –</p>	<p>בהתאם לקביעת אדריכל העיר ובהתאמה להנחיות המרחביות.</p>
<p>שימוש חורג מתוכנית</p>	<p>משפחתון/גן ילדים - עד <u>שבעה ילדים</u> לא תבוצע אכיפה. מקצועות חופשים- בשימוש המתבצע בחדר אחד בלבד בבית מגורים, כאשר יתר חדרי הבית משמשים למגורים לא תבוצע אכיפה. כפוף לכך, שאין אינטרס ציבורי באכיפה. (כל מקרה יבחן לגופו של עניין)</p>
<p>מזגנים</p>	<p>התקנת מדחס של מזגן בשכונות ישנות, התקנת מדחס של מזגן שאינו מהווה פגיעה אסתטית ו/או מטרד בשכונות חדשות ואינו פונה לחזית.</p>
<p>גדר בין שכנים שהוקמה בהיתר</p>	<p>הגבהה באמצעות חומרים קלים בלבד (אלומיניום/מתכת). ובלבד שלא פוגע בנראות, אין פגיעה מהותית בשכנים.</p>
<p>גגונים</p>	<p>מחומרים קלים עד גודל 6 מ"ר לרבות מסתורי כביסה.</p>
<p>פתיחת שער</p>	<p>ובלבד שאין פגיעה באינטרס ציבורי</p>
<p>גדרות וגידור פנימי בשטח משותף .</p>	<p>ובלבד שאין פגיעה באינטרס ציבורי</p>
<p>מבנים מבלוקים עד 4 מ"ר לרבות מחסנים כאשר הם אינם פונים לחזית.</p>	<p>ובלבד שאין פגיעה באינטרס ציבורי</p>
<p>סגירת חצר משק/מסתור כביסה .</p>	<p>עד לגודל של 3 מ"ר</p>
<p>קונסטרוקציות בחצרות פרטיים כגון: מתקני תליה, גפן, שובך יונים, טבונים ותנורים.</p>	<p>ככל שאינם יוצרים מטרד מהותי.</p>
<p>מהלך מדרגות.</p>	<p>בתנאי שלא משמש ליחידת דיור עצמאית ובכפוף לאישור יועץ בטיחות מוסמך.</p>
<p>עמודים, סטופרים בשטח פרטי המשמש לחניה.</p>	
<p>יציקת משטחי בטון ובניית דקים בבנין פרטי או משותף ללא שינוי פני השטח (בגובה מפלס החצר) ובלבד שהמשטח אינו מהווה בסיס להקמת מבנה.</p>	
<p>שערים חשמלים בבתי פרטים.</p>	
<p>החלפות גג רעפים ללא שינוי קונסטרוקטיבי</p>	<p>בכפוף לאישור קונס'</p>

<p><u>שימוש בשטח שירות</u> כשטח עיקרי בדירת מגורים עד 8 מ"ר. שאין לצדו פגיעה בחזות המבנה, לרבות הריסת הקיר המפריד בין שטח השירות לשטח העיקרי.</p>	<p>מרפסת שירות בדירות מגורים -</p>
<p>ובלבד שלא יוצר פגיעה באינטרס הציבורי</p>	<p>קירוי חניה.</p>
<p>ובלבד שאין פגיעה באינטרס ציבורי</p>	<p>רשתות צל ובדי יוטה על גדרות בניה ללא תמיכה קונסטרוקטיבית.</p>
<p>ובלבד שאין פגיעה באינטרס ציבורי</p>	<p>מרקיזות מתקפלות בעסקים ומגורים בהתאם לחוות דעת מחלקת מידע תכנוני.</p>
<p>ידרשו להמציא אישורי בטיחות/קונסטרוקציה וכל אישור שיחליט מהנדס העיר- ככל שלא ימציאו את האישורים הנדרשים תבוצע אכיפה.</p>	<p>איחוד חנויות</p>
<p>במקרים בהם יוכח כי העבירה מהווה מטרד של ממש או אם קיים אינטרס ציבורי לאכיפה תבוצע אכיפה.</p>	<p>שימוש חורג מהיתר שאינו נוגד תכנית</p>

תנאים כלליים:

כל מקרה יבחן לגופו על פי נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד, שיתכן ותתקיים סטייה ממנו מטעמים שיירשמו בהחלטת התובע המטפל.

השיקולים המפורטים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת. בכל מקרה מסוים, יהיה על הגורמים הרלוונטיים לשקול את כלל נסיבות העניין הרלוונטיות, בטרם הכרעה בדבר המשך ההליכים.

בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת ובהתאם לצורך.

ההחלטה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול שאינו נמנה עם השיקולים לעיל. השיקולים הרלבנטיים או משקלו של שיקול זה או אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות.

יצוין כי מסמך מדיניות זה הוא חלק בלתי נפרד ממסמך מדיניות הסדרים מותנים- כל אכיפה שתבצע לפי אחד מהמסלולים תיבחן ראשית במקרים המתאימים בהתאם למדיניות הסדרים מותנים. ככל שהעבירה אינה מתאימה למסלול של הסדרים מותנים היא תיאכף במסלול של קנסות מינהליים או הגשת כתב אישום והכל בהתאם לנסיבות, שיקול דעת התביעה והאמור במסמך המדיניות.

מובהר, כי אין באמור במסמך מדיניות זה כדי להוות רשימה סגורה או בכדי לחייב את התביעה העירונית להפסיק הליכי חקירה בגילוי עבודה או שימוש אסורים כלשהם, וכי כל מקרה יישקל על פי עובדותיו ונסיבותיו.

נספחים למסמך מדיניות אכיפה

נספח 1.1 למדיניות אכיפה – וועדה מקומית באר-שבע

שם הנספח: "קריטריונים להריסה ע"י הוועדה המקומית במסגרת צווי הריסה שיפוטיים".

הסבר:

במסגרת הליכי האכיפה ניתנים בסופו של תהליך צווי הריסה שיפוטים לבניה הלא חוקית. לוועדה אין את הכלים והמשאבים לבצע את ההריסה ולכן פעלה עד כה הוועדה בהליכים של כתבי אישום בגין הפרת צו.

על מנת לשנות את המצב הקיים ולפעול במקרים המתאימים כמפורט מטה יש צורך בנספח זה המסדיר את המקרים בהם תפעל הוועדה להריסה במסגרת צו שיפוטי.

להלן הוראת החוק המסדירה את סמכותה של הוועדה לבצע צו הריסה שיפוטי:

"ביצוע צו"

254ג. (א) צו שנתן בית משפט לפי סעיף 254ב יבוצע בידי מי שהורשע בביצוע העבירה או מי שבית המשפט קבע שביצע את העבירה (בפרק זה - מורשע), ואם היה יותר ממורשע אחד - בידי כולם יחדיו או בידי מי שבית המשפט קבע.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות האוכפת רשאית לבצע צו שניתן לפי סעיף 254ב בהתקיים אחד מאלה:

(1) המורשע לא קיים את הצו וחלף המועד לביצוע הצו לפי סעיף 254ד, ובלבד שהתובע הודיע למורשע, בכתב, 21 ימים מראש לפחות, על כוונת הרשות האוכפת לבצע את הצו;

(2) בית המשפט הטיל את ביצוע הצו על הרשות האוכפת, ובלבד שהתובע ביקש זאת טרם מתן הצו."

בהתקיים התנאים דלעיל, אזי, תנאי לביצוע ההריסה במסגרת צו שיפוטי הינו קיומם של 5 מתוך שבע הקריטריונים שלהלן:

1. הבניה האסורה היא מעל 100 מ"ר.
2. אין התכנות להסדרת הבניה האסורה.
3. העבירה מהווה גורם מפריע לאישור בקשות להיתר המוגשות ע"י שאר בעלי הזכויות בקרקע.
4. הוגש תיק בגין הפרת צו לבית המשפט שבמסגרתו ניתן צו הריסה נוסף והצו לא בוצע ע"י מקבל הצו.
5. שימוש אסור בבניה לא חוקית שמשמשת למגורים בלבד.
6. שימוש או בניה בשטח ציבורי.
7. חשש ליציבות המבנה, בטיחות ושלום הציבור.

טל אל-על
 סגן ומ"מ ראש העיר
 עיריית באר-שבע
 9.9.19
 טל אל-על
 יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב

25/09/19
 תמר פוריה שביט
 מהנדסת העיר