



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

נוהל מימוש מדיניות מדיניות האכיפה – הלכה למעשה וועדה לתכנון ובנייה יבנה

פרטי צוות הועדה:

מהנדס העיר: אדר' נעם רוחה

תובעת הועדה: עו"ד רעות ברקו דיאמנט

מנהל מח' פיקוח על הבנייה: אבי חלף

דיון מחודש

עודכן ב-08/2024

מבוא

1. בבסיס מדיניות האכיפה עומדת הנחת היסוד לפיה, במשאבים ובכוח האדם הקיים, יש לתעדף ולרכז את מאמצי האכיפה באותן עבירות בנייה שאינן עולות בקנה אחד עם חזון העיר ומגמות התכנון. בראש סדרי העדיפויות הוצבו אותם אזורים בעלי חשיבות אסטרטגית לפיתוח העיר, אזורים הממוקמים בטבורה של העיר וכן אזורים ראשיים המהווים "פניה של העיר". המעבר מ"אכיפה מגיבה" ל"אכיפה יזומה", ישמש כלי בידי מקבלי ההחלטות להוביל את פיתוח העיר במתווה התכנון והפיתוח הרצוי ויצטרף למגוון הכלים הסטטוטוריים העומדים לרשותם.
2. לאור האמור לעיל נעשתה עבודה משותפת של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה ובלשכה המשפטית במטרה לגבש מדיניות אכיפה עדכנית שבאה להחליף את מסמך המדיניות הקודם.
3. מדיניות האכיפה אינה באה להחליף או להוסיף על תקנות הפטור וההנחיות המרחביות ואינה מהווה "מסלול ירוק" לביצוע עבירות אשר ביצוען במכלול נסיבות מסוימות, אינו מצדיק העמדה לדין.
4. מדובר במסמך שנועד לשקף מדיניות כללית של הוועדה המקומית והתביעה העירונית, אך אינו מאיין את שיקול הדעת של התובע לנקוט בהליך משפטי/מנהלי, בעבירות שהוגדרו ככאלה שביצוען אינו מצדיק העמדה לדין, ובלבד שהחלטת התובע תהיה מנומקת.

תכלית המדיניות

5. מדיניות אכיפה מהווה כלי עזר להפעלת שיקול הדעת המנהלי, האם ומתי ראוי לפעול לאכיפת עבירה לפי פרק י' לחוק. באופן זה מירב המשאבים יופנו לאכיפת עבירות שנקבעו כחמורות לאכיפה רחבה יותר. יובהר, כי אין הדבר מחייב, כי לא יוקצו, בין השאר, משאבים לאכיפת עבירות שאין בהן עניין לציבור.
6. הפעלת שיקול דעת בברירת העבירות שייאכפו חשובה במיוחד שכן החוק קובע מספר אפיקים לטיפול בעבירות בניה (פלילי/מנהלי). מסמך מדיניות זה, נועד לסייע ולהכווין את רשות התביעה וכלל הנוגעים בדבר (מחלקת פיקוח על הבניה/מחלקת רישוי), מהו אפיק הטיפול הנכון והמתאים, בנסיבות העניין, תוך בחינת פרמטרים רלוונטיים, כפי שיפורטו במסגרת נוהל זה (בכלל זה: מהות העבירה, גיל העבירה, מיקום העבירה וכיוצ"ב).

בנוסף, מדיניות אכיפה נהירה ומפורסמת מגבירה את השקיפות של הרשות, וכן יוצרת אחידות באכיפה במובן זה שאמצעי האכיפה יופעלו באופן שוויוני.

מדרג חומרת עבירות

7. הוועדה ביקשה לערוך אבחנה בין עבירות בניה ו/או שימוש, אשר יאכפו בראש סדר העדיפויות (ידורגו ברמת אכיפה "גבוהה") ובין עבירות אשר יאכפו בתחתית סדר העדיפויות (ידורגו ברמת אכיפה "נמוכה").

8. לגבי עבירות ברמת אכיפה גבוהה, הוסכם כי קיים עניין רב לציבור באכיפתן של עבירות אלה ובכלל זה:

- עבירות אשר בצידן סכנה לשלום הציבור ובטיחותו;
 - עבירות המתבצעות, תוך פגיעה באיכות הסביבה, אוצרות טבע, תשתיות ומקרקעין שהוגדרו בחוק התו"ב כ"מקרקעין מוגנים";
 - עבירות המתבצעות תוך פגיעה קשה בשלטון החוק;
 - עבירות המתבצעות בצירים/ברחובות ראשיים, הפוגעים בחזות העיר;
 - עבירות המתבצעות לצרכים מסחריים (להבדיל מצרכי מגורים);
 - עבירות בניה חדשות (בנות 5 שנים ומטה), תוך מתן דגש על שמירת חזותן של השכונות החדשות, הנבנות בעיר;
 - סיפוח/השתלטות על שטחים משותפים;
9. לגבי יתר סוגי העבירות, הוחלט, כי אלו יאכפו ברמת אכיפה "נמוכה", כאשר המשותף לעבירות אלה הינו:
- עבירות בניה/שימוש מינוריות (מטראז' בניה/שימוש מצומצם, בן מטרים בודדים);
 - עבירות אשר אין בצידן פגיעה עיצובית או מטרד מכל סוג שהוא;



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

בטבלה שלהלן, יפורטו סוגי העבירות ורמת אכיפתן:

<u>רמת אכיפה</u>	<u>סוג עבירה</u>	<u>אזור רלוונטי</u>
גבוהה	בניה/שימוש בבניה אסורה במקרקעין מוגנים כגון: תשתיות לאומיות, שמורת טבע, שצ"פ, דרך וכו'.	כל חלקי העיר
גבוהה	עבירות בניה שיש עימן סכנה בטיחותית לציבור.	כל חלקי העיר
גבוהה	ניהול אתרי בניה בניגוד להיתר.	כל חלקי העיר
גבוהה	הבטחת קיום צווים מנהליים ושיפוטיים.	כל חלקי העיר
גבוהה	מבנים או מתחמים לשימור.	כל חלקי העיר
גבוהה	פיצולי דירות, בניגוד לקבוע בחוק התו"ב או בתקנות מכוחו.	כל חלקי העיר
גבוהה	אכלוס ללא אישורים מתאימים (ט. 4 /תעודת גמר) כנגד קבלנים ועסקים.	כל חלקי העיר
גבוהה	עבירות המבוצעות על ידי רצידייוויסטים (עברייני בניה חוזרים)	כל חלקי העיר
גבוהה	עבירות שיש איתן פגיעה בבריאות הציבור או באיכות הסביבה.	כל חלקי העיר
גבוהה	עבירות בנייה בנכס המשמש לצרכי מסחר (אולמות אירועים, חנויות וכיוצ"ב).	כל חלקי העיר
גבוהה	בנייה או שימושים חורגים מתוכנית (מקומית, מחוזית או ארצית).	כל חלקי העיר
גבוהה	בניה/שימוש בבניה אסורה במקרקעין, כאשר הבניה הינה בחזית הקדמית ובפרט כזו הממוקמת בצירי התנועה הראשיים בעיר (הן לשימוש מגורים והן לשימוש מסחרי או אחר).	כל חלקי העיר
גבוהה	בניה חדשה/"טרייה" – החל משלב "הכנות" לקראת בניה עתידית (חפירה/דיפון, הבאת כלים לשטח, גידור וכיוב') ועד לבניה בת 5 שנים.	כל חלקי העיר



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

כל חלקי העיר (דגש על שכונות צמודי קרקע)	בריכות שחיה בנויות ללא היתר (חשש בטיחותי ושלום הציבור)	גבוהה
אזור המלאכה ואזורי תעשייה	שימושים חורגים – שימושים מסחריים ללא היתר לשימוש חורג באזור המלאכה ואזור התעשייה הצפוני. בעניין זה – לרבות שימוש בחניות שלא למטרה זו.	גבוהה
אזור המלאכה ואזורי תעשייה	חריגות בניה – חריגות בניה לשימושים מסחריים (פוטנציאל כלכלי), לרבות, תוך פלישה לשצ"פ.	גבוהה
אזור המלאכה ואזורי תעשייה	בנייה אסורה של סככות ומצללות המשמשות לאחסנה, הבולטות מקונטר הבניין מעבר ל-1.5 מ'.	גבוהה
אזור בניה ישנה (שכונות נאות שז"ר, רמות בן-צבי, נאות-אשכול, בן-גוריון ורמות ויצמן לרבות אזורי פינוי/בינוי	תוספות שטח בנוי מקורה עד 5 שנים, בדגש על חזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי וחריגות בניה בחזיתות בתים ובניינים, הפוגעות בחזות השכונה/הבניין לרבות סגירת מרפסות.	גבוהה
אזור בניה ישנה (שכונות נאות שז"ר, רמות בן-צבי, נאות-אשכול, בן-גוריון ורמות ויצמן לרבות אזורי פינוי/בינוי	סיפוח שטחים משותפים לדירות הקרקע, לרבות ותוך פתיחת דלתות בקירות חיצוניים.	גבוהה
שכונות חדשות (גן ראובן ויבנה הירוקה, נאות בגין, נאות שמיר)	עבירות בניה יאכפו – "קלה כחמורה". בעניין זה, גם בניה העומדת מבחינת מאפייניה וגודלה בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) אך אינה עומדת בהנחיות המרחביות הרלוונטיות, תיאכף ולו על מנת לשמור על צביון שכונה אחיד ושמירה על אסתטיות השכונה.	גבוהה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	עבירות מצומצמות (חריגות של מטרים בודדים בלבד), בנות מעל 5 שנים אשר אינן נוגדות תב"ע ונמצאות באזורי מגורים ותיקים בעיר.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	עבירות החוסות תחת הוראות תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד – 2014, אשר אינן	נמוכה



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

	נוגדות הנחיות מרחביות לשכונה/האזור הרלוונטי.	
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	בניה הניתנת לאכיפה באמצעות "חוק מקרקעי ציבור סילוק פולשים" (בתנאי ומדובר בפלישה טרייה בלבד).	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	בניה/שימוש אשר הוסרו/הוכשרו בזמן הליך החקירה (מרגע משלוח מכתב ההתראה ועד לקבלת החלטת התובע). יודגש כי אין מדובר במדיניות גורפת וכל מקרה יבחן ע"פ נסיבותיו ויתכנו מקרים בהם יוחלט על הגשת כתב אישום, גם במקרה בו עבירה נהרסה/הוכשרה עובר למועד הגשת כתב האישום ובשים לב למשך הבניה/השימוש האסורים, שטח הבניה/השימוש, מס' ההתראות שנשלחו בעניין הבניה/השימוש האסורים וכיוב'.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	בנייה בסטייה שאינה עולה על 20% מהמידות הקבועות בהנחיות המרחביות לעבודות הפטורות מהיתר	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	סגירה של חזית חניה פרטית במרתף/חניון תת קרקעי באמצעות תריס גלילה שאינו אטום. זאת בתנאי שאין שינוי ייעוד ואין סכנה בטיחותית	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	סככת רכב, בבית פרטי, במקום המוסדר כחניה לפי היתר הבניה ובלבד שגודל הסככה לא יעלה על 15מ"ר.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	קירוי מחומר קל ושקוף של פרגולה הפטורה מהיתר לפי תקנות הפטור.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	התקנת ונטה ומנועי מזגנים שאינה בקיר חזית קדמית בבניה ישנה או חדשה ובלבד שאין פגיעה עיצובית או מטרד.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	העברת צינורות ביוב ומים בחזיתות, למעט לבניינים נסתיימה מיום 01.01.2000 ואילך.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	שינויי אינסטלציה פנימיים	נמוכה



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

(לשימור)	בדירות מגורים המשמשות למגורים ובתים פרטיים המשמשים למגורים, אשר אין בהם כדי לשנות את מספר יחידות הדיור או שאין בהם כדי להעיד על כוונה לשנות את מספר יחידות הדיור.	
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	שינויים מינוריים פנימיים באינסטלציה בעסק, כאשר השימוש במקרקעין תואם את היתר הבניה המקורי.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	התקנת בור מפריד שומן, ובלבד שנעשתה בשטח הפרטי של העסק ולא בשטח ציבורי או בשטח משותף.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	בנייה או שינוי ביתני אשפה, בתנאי שדפנות הביתן בגובה החומה המאושרת עפ"י היתר הבניה ובלבד שהבניה או השינוי נעשו על קרקע פרטית	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	גדרות הפרדה בין שתי חלקות בבתים פרטיים עד לגובה של 2.20 מ' (מהנקודה הנמוכה), ובמקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין החלקות, עד לגובה התקן הישראלי 1142 : מעקים ומסעדים. יובהר כי אין מדובר בגדרות הפונות לחזית הרחוב, לשטח ציבורי פתוח או לשטח ציבורי אחר או גדרות שנבנו על שטח ציבורי פתוח או שטח בייעוד ציבורי.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	מעקות בטיחותיים מכל סוג בגגות או מרפסות בבעלות הבונה התואמות לחזית המבנה ובאישורו של מהנדס בניין.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	גלריות בבתי עסק ובלבד ששטחן לא עולה על מחצית הקומה וגובהן לא יעלה על 1.8 מ'. זאת בכפוף לאישור מהנדס בניין.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	אדניות שבחזיתות הבניין או בשטח הגג ובתנאי שיש חוות דעת הנדסית בעניין היציבות.	נמוכה
כל חלקי העיר (למעט אזורים לשימור)	שינויים בחזית של בתים צמודי קרקע, ללא שינויים	נמוכה



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה

	בקונסטרוקציה של המבנה, ובלבד שאין מדובר בשינוי חזית הנלווה להגדלת יחידות הדיור או שימוש חורג מהיתר.	
--	--	--

**כל העבירות שהוגדרו בסדר עדיפויות נמוך לאכיפה ייחשבו לעבירות
שנסיבותיהן אינן מתאימות להעמדה לדין, אם יתקיימו כל התנאים הבאים:**

1. מדובר בתוספות או שינויים במבנה אשר נבנה מלכתחילה בהיתר.
2. מדובר בחריגות העומדות בפני עצמן, ללא שנוספו להן חריגות נוספות, אף לא כאלה שנקבעו כחסרות עניין לציבור באכיפתן.
3. אין מדובר בשינויים קונסטרוקטיביים במבנה קיים בהיתר.
4. אין מדובר בשטחים ציבוריים או פתוחים.
5. מתקיימים התנאים המפורטים בתקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד- 2014, כדלהלן:
 - * החריגות בוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות;
 - * החריגות בוצעו באופן שהובטחה יציבות המבנה או המיתקן המוקם לפי תקנות אלה, והובטחה בטיחות השוהים במבנה או בסביבתו;
 - * הם אינם בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים לשימור לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק;
 - * החריגות לא נעשו כחלק מפיצול יחידות דיור או במסגרת שימוש חורג.



עיריית יבנה
אגף הנדסה
מחלקת פיקוח על הבנייה