



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל"
اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معلية هجليل

ועדה מרחבית לתכנון ובניה מעלה הגליל

מסמך מדיניות אכיפה

ספטמבר 2022



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל" اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معلية هجليل

1. מבוא

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל חולשת על שטח נרחב בצפון מדינת ישראל והינה ייחודית בכך שבתחומה מצויים ישובים ממגוון רב של אפיונים: החל מישובים עירוניים (שלומי) ועירוניים-כפריים (כפר ורדים), מושבים, ישובים קהילתיים ומצפים במסגרת המועצה המקומית מעלה יוסף, כפרים דרוזים (ינוח-ג'ת וכסרא-סמיע) וכלה במועצה התעשייתית מגדל תפן הכפופה אף היא תכנונית לוועדה.

הגודל הפיזי, אופי הישובים השונה זה מזה, הטופוגרפיה ומרכיבים נוספים מציבים בפני הועדה אתגרים רבים בבואה לפקח על שמירת דיני התכנון והבניה בתחום אחריותה, מתוך הבנה וראיה כי מדובר בנושא בעל חשיבות עליונה לשם שמירת הסדר התכנוני כמו-גם מניעת בניה בלא היתר המסכלת תכנון עתידי או פיתוח מקומי.

מסמך מדיניות האכיפה נוסח מתוך מטרה לשמור על צביון האזור, ובראש ובראשונה על ייעודי הקרקע בתחומו והכל בהתאם לתוכניות המאושרות, תוך שמירה על ערכי טבע, אזוריים חקלאיים, אזורי תעשייה, ביטחון הציבור והפרט, על איכות החיים וחזות הרשויות.

2. מתודולוגיה

לאכיפת דיני התכנון והבניה מספר תכליות עיקריות ובהן: שמירת המרקם התכנוני, המדיניות התכנונית, התהליך התכנוני ומניעת פגיעה בהם או סיכולם לצד תכליות חשובות של שמירה על איכות הסביבה, שימור הקרקע ואוצרות הטבע, עיצוב מרחב החיים והטבע של האדם וקידום ושמירה על אינטרסים ארוכי טווח של החברה והאדם במבט להווה ולעתיד גם יחד.

חשיבותם של דיני התכנון והבניה בעיצוב פני הסביבה והחיים בישראל מותנית באכיפה יעילה, שוויונית וכוללת של החוק, קביעת סדרי עדיפויות ברורים אשר תאפשר לדרג הניהולי בוועדה למקד את הקצאת משאבי הועדה, לשפר את תהליכי הרישוי, למנוע אכיפה סלקטיבית ולענות לצרכי התושבים.

קבלת ההחלטות המשותפת של כל גורמי האכיפה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, מאפשרת לכל אחת מהיחידות המקצועיות – מחלקת פיקוח, יו"ר הוועדה, מהנדסת הוועדה ותובע הועדה, לקבוע את מדיניות האכיפה ומידת העניין לציבור באכיפה ובנקיטה בהליכים משפטיים, ובכך תאפשר הטמעה מוצלחת של המדיניות.

3. גיבוש מדיניות אכיפה בהיבט הפיקוח, התכנון והתביעה

יישומם של עקרונות מדיניות האכיפה והדגשים הפרטניים נעשית לאורם של דיני התכנון והבניה וההלכה הפסוקה, הנחיות היועץ המשפטי לממשלה, הנחיות המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה, המחלקה לאכיפת דיני אכיפת דיני מקרקעין ופרקליטות המדינה והמדיניות התכנונית הנוהגת.

לאחר גיבוש מדיניות האכיפה המוצעת תוצג המדיניות בפני מליאת הוועדה בראשות יו"ר הוועדה, ולאחר מכן מסמך המדיניות יפורסם באתר הוועדה לידיעת הציבור.

ככלל, מדיניות האכיפה תעשה מתוך ראייה כוללת של שיקולי תכנון רחבים ומדיניות תכנונית לצד מערך הפיקוח והתביעה ותהא מותאמת מטיבה לנסיבות ולתנאים קונקרטיים קיימים המשפיעים על סדרי העדיפויות.

ברי, כי על המדיניות האמורה להגן באופן מיטבי על האינטרס הציבורי ולהבטיח בין היתר אכיפה יזומה, מתן מענה יעיל והולם לתלונות הציבור לצד הצורך להבטיח אכיפה הוגנת שוויונית, יעילה, אחידה ולא בררנית.

4. עקרונות לביצוע מדיניות האכיפה

- אכיפה הוגנת, שוויונית ואחידה .
- אכיפה על פי סדרי עדיפות - אכיפה יזומה תהיה מבוססת על מדיניות, עקרונות וסדרי עדיפויות. לצד זה, הוועדה תהיה קשובה לצרכיהם ולפניותיהם של ציבור התושבים.
- אכיפה יעילה – לוועדה משאבים מוגבלים והשאיפה הינה ליישום מיטבי של מדיניות האכיפה בהתחשב במגבלות האמורות לעיל.
- אכיפה המתחשבת בתכנון – האכיפה תיעשה מתוך מטרה לעודד הסדרה נורמטיבית תוך התחשבות בשיקולים הקשורים באופי העבירות והיקפן.

5. קווים מנחים לקביעת מדיניות האכיפה

- שכיחות ואופי העבירה במרחב התכנון המקומי.
- היקף העבירה: היקף הבניה / שימוש וחומרתה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל" اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معلية هجليل

• רמת הפגיעה באיכות החיים והסביבה ו/או רמת הסכנה לשלומם ו/או ביטחונם של יחיד או הציבור כגון בניה / שימוש בקרקעות חקלאיות, פלישה לשטחים ציבוריים פתוחים, פלישה לתוואי דרכים קיימות/עתידיה, בניה המונעת קידום תכניות נקודתיות/מתאריות, בניה אשר יש בה משום פגיעה בתשתיות, פגיעה בחזות הישוב וכדומה.

6. סדרי העדיפויות לאכיפה

גובשה רשימה של עבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה וזאת לאחר שנבחנה התאמתה לנושאי האכיפה הכלליים. העבירות מסודרות לפי סדר חשיבותן וככל ומדובר בעבירות שאינן בטיפול היחידה הארצית.

(1) עבירות שהוגדרו בחוק כעבירות "בנסיבות מחמירות": בניה אסורה ו/או שימוש אסור / שימוש חורג עבירות המנויות בסעיף 243 א', ד' לחוק התכנון והבניה - במקרקעין המיועדים ל "תשתית לאומית"; מקרקעין המצויים בסביבה חופית/בקרבת אגמים ונחלים ;

מקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית; מקרקעין שהם גן לאומי או שמורת טבע או מקרקעין המיועדים בתכנית לגן לאומי, לשמורת טבע או ליער; מקרקעין המיועדים בתכנית לשטחים ציבוריים .

• עבירות של שינוי תוואי קרקע, בניה ופגיעה בתשתיות ציבוריות וארציות ע"י שפיכת אדמה/ פסולת בנין ו/או בניה וכו' .

• בניה / פלישה לשטחים ציבוריים כולל סלילת דרך, חפירה ושינוי קרקע, גדרות ומבנים זמניים.

• בניה של סככות ומחסנים חקלאיים ובנייה למגורים בקרקע חקלאית או בקרקע לתכנון.

(2) בנייה ו/או שימוש אסור "טריים" לסוגיהם השונים עבודות הכנה ו/או התחלת בנייה לעבודות ו/או שימושים הטעונים הסדרה אשר לא נמצא בגינם היתר/ או עבודות ו/או שימושים שאין אפשרות להכשירם מבחינה תכנונית בטווח הנראה לעין.

יש לפעול להפסקת הבנייה והשימוש שלא כדין באמצעות שימוש בצווים מנהליים ושיפוטיים כגון הפעלת הוראות סעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה :

סעיף 216 - צו מנהלי להפסקת עבודה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל" اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معلية هجليل

סעיף 217 - צו להריסת תוספת בניה.

סעיף 219 - צו מנהלי להפסקת השימוש.

סעיף 221 - צו הריסה מנהלי.

יש לתת עדיפות לחקירה ולהעמדה לדין, תוך בחינת הנסיבות ובהתאמה יוגש כתב אישום, כאשר יילקחו בחשבון היקף הבנייה, סיכויי הכשרתה, פעולות שננקטו לקבלת היתר והצפי לקבלתו ולבסוף מידת הציות לצווים מנהליים או שיפוטיים ואופן כיבודם.

(3) בניה ושימוש ללא היתר במבנים בשטחים המיועדים למגורים:

• הגדלת מספר היחידות מהמותר בתב"ע/פיצול ליחידות דיור.

• שינוי יעוד/ שימוש חורג

• שימוש מסחרי לעומת פרטי.

(4) אי קיום צווים שיפוטיים ומנהליים - מדיניות האכיפה והענישה לגבי אי קיום צווים שניתנו במסגרת בית המשפט ובמסגרת הליכים מנהליים, תבחן לאור הקריטריונים הבאים:

א. אופי העבירה והישנותה.

ב. מועד נתינת הצו / גזר דין.

ג. מידת קיומו של פוטנציאל הסדרה / הסרת המחדל.

(5) נושאים ומקרים הנמצאים בתחתית סדר העדיפויות לאכיפה, מפאת חוסר עניין לציבור או אפשרות ביצוע הפיקוח לאור מטלות ומגבלות הועדה:

א. בניה אשר מבחינת סוג הבניה, תיאורה והיקפה חלות עליה תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 והיא אמורה להיות פטורה מהיתר, אולם לא התקיימו בנסיבותיה מלוא התנאים הקבועים בתקנות, לרבות בתקנה 2.

ב. סכסוכי גבולות בין שכנים וכן בניה זניחה ברכוש משותף שיש אפשרות של בעל דירה/בעל מקרקעין לפנות למפקח על הבתים המשותפים / בית המשפט לקבלת סעד בפן הקנייני.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל" اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معلية هجليل

ג. גדרות בין שכנים עד גובה של 2.5 מטר מהמפלס הנמוך יותר.

ד. סככות עד גודל של 8 מ"ר.

ה. מחסנים עד גודל של 6 מ"ר ועד לגובה של 5.2 מ'

בשל השונות הקיימת בין היישובים במרחב התכנון של הוועדה קיימים נושאים ומקרים נוספים שלא יוגדרו בשלב זה, ושבהם לא תבוצע אכיפה, על פי שיקול דעת תובע הוועדה, אשר יגדיר את מידת העניין לציבור באכיפה ובנקיטה בהליכים משפטיים.

כל האמור לעיל מתייחס למצבים שבהם עבירת הבנייה אינה מתווספת לעבירות נוספות ובהתאם לתב"ע החלה במקום.