



אוסר הנחיות מועצה מס' 2090004 מיום 05/05/19

**מסמך מדיניות אכיפה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם**

כללי

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ירוחם" (להלן: **הוועדה**) היא ועדה מקומית על פי סעיף 18 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**).
2. מרחב התכנון המקומי של הוועדה כולל בתוכו רשות מקומית אחת, היא ירוחם, המונה כ- 11,000 תושבים כאשר שטח מרחב התכנון המקומי של הוועדה הינו נאמד בכ- 58,600 דונמים.
3. סעיף 27(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**) קובע כך:

"מתפקידה של הוועדה המקומית וכל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.

4. האחריות לקיום הוראות דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי מוטלת על הוועדה, והיא חייבת ונדרשת על פי החוק לפעול לאכיפת קיום הוראות דיני התכנון והבניה בתחומה.
5. לאכיפת דיני התכנון והבניה מספר מטרות ובהן: שמירת המרקם התכנוני, תכליות התכנון המהותי, המדיניות התכנונית וההליך התכנוני; ומניעת פגיעה בהם או סיכולם; שמירת הבטיחות ויודוא כי מבנים שהוקמו עומדים בתנאי הבטיחות ובתקנים המחייבים; שמירת שלטון החוק וכיבוד הדין ויישומו, כיסוד הכרחי של הקיום החברתי ותנאי לתקינות פעילותו, ושימור אמון הציבור במערכת אכיפת החוק; ומניעת ההנאה מפרי העבירה, לבל יצא חוטא נשכר. לצד זה, מוכרות מטרות נוספות לדיני התכנון והבניה ולאכיפתם, וביניהן 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.
6. ההגנה על דיני התכנון והבניה בישראל, היא חובה ציבורית בעלת חשיבות ממדרגה ראשונה, והיא חלה בראש ובראשונה על הועדות המקומיות. חשיבותם של דיני התכנון והבניה מותנית באכיפת חוק ראוייה שבלעדיה לא ימומשו המטרות של דיני התכנון והבניה.
7. על אף חשיבותה הרבה של אכיפת דיני התכנון והבניה היא אינה ניתנת למימוש מידי בכל ההיבטים הקיימים מסיבות רבות, ביניהם ניתן למנות את כוחות האכיפה המוגבלים הנתונים בידי הועדות המקומיות, הנובעים ממגבלות של תקציב, כח אדם, היערכות ועוד, ומנגד - ההיקף הגדול, של הפרות החוק הקיימות בישראל בהקשר של דיני התכנון והבניה.
8. מצב זה מחייב את הוועדה לקבוע מדיניות אכיפה ולהציב סדרי עדיפויות לאכיפת דיני התכנון והבניה במרחב התכנון שבתחום סמכותה. סדרי עדיפויות אלה מתבססים על מערכת מורכבת של שיקולים ענייניים ואמות מידה. אמות המידה נקבעות על פי נסיבות ותנאים קונקרטיים קיימים המשפיעים על קביעת סדרי העדיפויות, הן במישור הלאומי, הן במישור המרחבי ברמת מרחב התכנון המקומי של הוועדה והן במישור הפרטני בהתאם לנסיבותיו הספציפיות של כל מקרה ומקרה.
9. לוועדה מדיניות אכיפה שנערכה בתאום עם משרד הפנים בשנת 2016, אשר מפורטת במסמך, והיא מפורסמת לציבור.
10. מחלקת הפיקוח של הוועדה היא זרוע האכיפה והחקירה שלה, ותפקידה הוא בראש ובראשונה לפעול לאיתור עבירות על דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי וחקירתן, תוך יישום מדיניות האכיפה המאושרת של הוועדה. זאת בתאום עם מהנדס הוועדה,



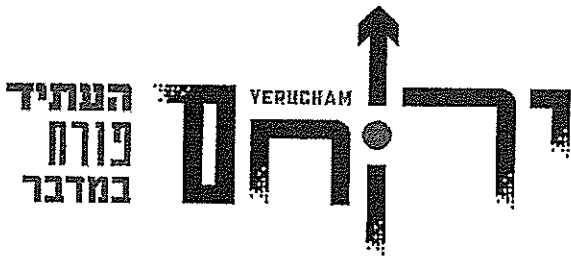
האמון על התכנון המהותי במרחב התכנון המקומי, ותובע הוועדה, שהוא הגורם המוסמך על פי דין בוועדה, לקבוע את מידת העניין לציבור באכיפה ובנקיטה בהליכים משפטיים.

מבנה מחלקת הפיקוח ותפקידי המפקח

1. מחלקת הפיקוח בוועדה מונה כיום בפועל מפקח אחד, אשר אחראי על כל היבטי עבודת המחלקה על פי מדיניות האכיפה, סדרי העדיפויות ותכנית העבודה המוגדרים.
2. המפקח הוא "העניינים" של הוועדה בשטח, ועל כן חלק ניכר וחשוב מעבודתו מתבטא בסיוורים בשטח לאיתור עבירות על דיני התכנון והבניה, מניעתן, חקירתן ואכיפת החוק באמצעים שונים. בין תפקידיו העיקריים של המפקח ניתן למנות את הבאות:
 - א. איתור עבירות באמצעות פיקוח יזום.
 - ב. בדיקת חשדות לביצוע עבירות על בסיס תלונות שמתקבלות ופניות מן הציבור או מגורמים שונים.
 - ג. חקירת עבירות על דיני התכנון והבניה, גיבוש תשתית ראייתית המאפשרת אכיפה וגיבוש תיק פיקוח (למעשה תיק חקירה).
 - ד. אכיפת החוק ומניעת המשך ביצוע עבירות באמצעים שונים.
 - ה. ליווי הליכי הרישוי השונים (בדיקת דוחויות שלבי בניה ותנאים לתעודת גמר).
 - ו. כפי שיפורט בהמשך, כל מפקח בוועדה עובר תהליך הכשרה והסמכה פורמלית (קורס מפקחים), ויש לו הסמכה כמפקח על פי החוק.

עקרונות וקווים מנחים לאכיפה

1. כאמור, תפקידה של מחלקת הפיקוח הוא בראש ובראשונה לפעול לאיתור עבירות על דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי וחקירתן, תוך יישום מדיניות האכיפה וסדרי העדיפויות המאושרים של הוועדה.
2. בהתאם לכך פועלת מחלקת הפיקוח על פי עקרונות מדיניות האכיפה וכן בהתאם לעקרונות המנחים הכלליים הבאים:
 - א. **אכיפה הוגנת, שוויונית ואחידה** - האכיפה תהיה הוגנת, שוויונית, אחידה ולא-בררנית, ככל הניתן, והיא תהיה מבוססת על שיקולים ענייניים ותממש את העיקרון של שוויון בפני החוק.
 - ב. **אכיפה יזומה** - מלבד הפיקוח השגרתי על עבודות בניה חדשות במרחב התכנון של הוועדה, יבוצע איתור יזום לגילוי עבירות ואכיפה יזומה המבוססת על מדיניות אכיפה, עקרונות וסדרי עדיפויות. לצד זה, יינתן מענה יעיל ככל הניתן לתלונות, לרבות אנונימיות, של אזרחים במרחב התכנון, ולפניות של גורמים אחרים, והוועדה תהיה קשובה לצרכיו ולפניותיו של הציבור.
 - ג. **אכיפה יעילה** - האכיפה תהיה יעילה ואפקטיבית ככל הניתן במשאבים המוגבלים הקיימים. זאת תוך הקצאה יעילה ומושכלת של המשאבים הקיימים.
 - ד. **אכיפה מתחשבת בתכנון** - האכיפה תיעשה מתוך ראייה כוללת של שיקולי תכנון רחבים ומדיניות תכנונית, ובכלל זה הצורך לעודד לגליזציה, כל זאת תוך התחשבות בשיקולים הקשורים באופי העבירות והיקפן, כפי שיפורט להלן.



העיתיד
פורח
במדבר

מועצה מקומית ירוחם
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה



אכיפה בהיבט התכנון והרישוי

- א. הוועדה תפעיל אכיפה אקטיבית ואכיפה מונעת בעת הליכי רישוי ו/או תכנון. כל בקשה להיתר וכל תכנית בנין עיר יהוו צומת בו יותנה מימוש ההיתר/התוכנית בהסרת עבירות הבניה הישנות, ויקבעו תנאים אשר יצמצמו אפשרות לביצוע עבירות בניה.
- ב. במקרים בהם יזוהה חשש לעבירת בניה מסוג פיצול דירות, סגירת חללים במרתפים וכיוב' – תצורף אזהרה להיתר הבניה או רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011.



סדרי העדיפויות באכיפה¹

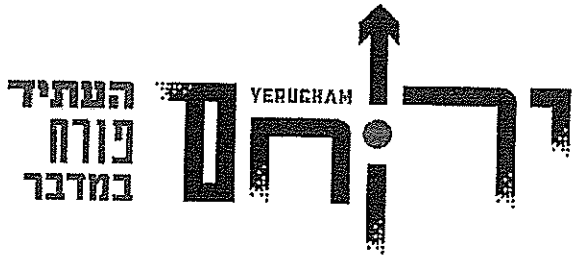
סדרי העדיפויות לאכיפה במיקוד גבוה (העבירות אינן מדורגות לפי סדר חשיבות)

עבירות בסדר עדיפות גבוה לאכיפה	דגשים/קריטריון לאכיפה ממוקדת/מיקוד גאוגרפי
בניה / שימוש ללא היתר	<p>1. בשטחים ציבוריים או משותפים – שטחים המיועדים לרווחת הציבור (דרכים, שטחי ומבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחים משותפים שהם בחזית הרחוב/קדמית וכיו"ב) - חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לרווחת הציבור, הסגת גבול או השתלטות על מקרקעין, שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים לפיתוח עירוני בהווה או בעתיד, למשל בתחומי דרך וכיו"ב. יוחרגו מהח"ל מקרקעין בהם מקודמות ע"י הרשות תכניות לשינוי יעוד השטח הציבורי למטרות אחרות.</p> <p>2. בתחומי תשתיות- בדגש על דרכים וכבישים, קווי מים, גז וכדומה.</p> <p>3. בהיקף נרחב.</p> <p>4. בנראות גבוהה (מופע), או עם השפעה ניכרת על חזות הישוב הסביבה ואופיים – בפרט בחזיתות קדמיות בצירים הראשיים.</p> <p>5. כאשר הבניה או השימוש עלולים לגרום למטרדים משמעותיים ליחיד ו/או לציבור, לסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה.</p> <p>6. הבניה או השימוש אינם ברי הכשרה, אינם תואמים תכנית, או פוגעים במרקם התכנוני, בשיקולי התכנון המהותי, נוגדים מגמות תכנון קיימות ומסכלים תכנון, או פוגעים באפשרות התכנון באזור שאין בו עדיין תכנון אך יש לגביו צפי עתידי לתכנון.</p> <p>7. הערה לגבי המפורט לעיל - *בדגש על שימושים / בניה חדשים.</p>

¹ אין בסדרי העדיפות באכיפה כדי להוות וויתור או מניעה או מגבלה מצד הוועדה המקומית לפעול כנגד עבירות שאינן נכללות בטבלה זו ועפ"י כל דין.



<p>1. שטחי מגורים, בפרט כאשר השימוש החורג ממגורים משנה את אופי הסביבה ופוגע בתזות היישוב ואופיו, מגדיל צפיפות, גורם למטווייט ליחיד ולציבור, עלול לסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה, לרבות בהיבטי זיהום אוויר, רעש, תניה וסיכון תתבורתי, אספקטים בטיחותיים אחרים וכדומה.</p> <p>2. בשטחים ציבוריים.</p> <p>3. מטרות כלכליות ומסחריות, או בהיקפים משמעותיים, ובדגש על שימושים המחייבים רישיון עסק.</p>	<p>שימושים חורגים (מתוכנית/היתר)</p>
<p>בהתאמה להוראות השעה לעניין פיצול דירות.</p>	<p>פיצול דירות / תוספת יחיד / יחידות מסוגים אחרים כגון חניות וכיובי</p>
	<p>אי קיום צווים מנהליים/שיפוטיים</p>
<p>דגש על אכיפה כנגד בעלי מקצוע- עורכי תכניות, קונסטרוקטורים, קבלנים וכיו"ב.</p>	<p>עבירות המבוצעות על ידי בעלי מקצוע במסגרת עבודתם- אדריכלים, מהנדסים, קבלנים וכיו"ב.</p>
<p>כאשר בתהליך הבניה לא מבוצעים התנאים לבניה הקבועים בהיתר ו/או בתכנית כגון: גידור האתר, פגיעה בתשתיות סביב המגרש, פינוי פסולת וכיובי.</p>	<p>אי עמידה בתנאי היתר</p>



מועצה מקומית ירוחם
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה



אכלוס בניה ללא אישור, תעודות גמר וכיובי' או בניגוד לתנאיהם.	אכלוס ללא אישור
---	-----------------

אריה דוקרקר מצטרף לשיבה

סעיף 5 :

אישור מסמך מדיניות אכיפה – וועדה מקומית לתכנון ובנייה ירוחם.

טל אוחנה:

אני שמחה לנציג בפנינו ולתביא לאישורכם את מסמך מדיניות האכיפה החדש.

נילי אהרון:

אני רוצה להבין מה השינויים המהותיים שנעשו במסמך המדיניות החדש לעומת הקודם.

אולגה גולדשמידט:

אין שינויים מהותיים, המסמך החדש מסודר יותר.

כרמית יועמ"ש:

הדבר היחיד הוא שהנגשנו את המסמך בצורה כזאת שיהיה ברור ומובן בסדרי עדיפויות.

נילי אהרון:

איך את מדרגת את סדרי העדיפות.

כרמית יועמ"ש:

מבחינתי כוועדה כל נושא פה הוא בסדר עדיפות ראשון, יש עוד הרבה דברים שכרגע לא נאכפים. בימים אלה אנחנו נמצאים לקראת סקר עבירות בניה שיעשה ע"י תברה חיצונית, אחרי שנדע ונמפה יכול להיות שנביא לאישורכם שוב סדרי עדיפויות שונים.

טל אוחנה:

אנחנו יוצאים לסקר עבירות בניה. הסקר יתבצע ע"י תברה עצמאית (זוכה בו) שיאפשר לנו להבין איפה החריגות שלנו בתוך המרחב התכנוני.

המסמך מגדיר כרגע את הדברים שנמצאים בעצימות גבוהה לרמה של אכיפה.

המסמך הזה יפורסם באתר המועצה, הציבור ידע לגביו ואנחנו נפעל על פיו.

לשאלתך נילי, מה המפקחת תאכוף ראשון, זה יהיה בהתאם לתוכנית עבודה שהמהנדסת תקבע לה ובהתאם לדגשים במסמך.

נילי אהרון:

מי כתב את המסמך?

אולגה גולדשמידט:

הכנו את המסמך עוד ב 2016 ותוך כדי עבודה אנחנו מבינים את הצרכים והדחיות.

נילי אהרון:

אני מבקשת להעיר הערה לגבי סקר נכסים שיהיה מוכן בעוד כחצי שנה. חושבת יהיה נכון כרגע להתנהל ע"פ מסמך מדיניות קודם היות והוא לטעמי יותר מובן, יותר נגיש להבדיל מהמסמך החדש.

טל אוחנה:

אני מביאה לאישור את מסמך המדיניות החדש.

החלטה:

הוועדה מאשרת את מסמך מדיניות האכיפה כפי שהוצג ע"י מהנדסת המועצה.
מי בעד ?

טל אוחנה, אריה אברהם, פנחס פרץ, דני לוגסי, משה פרץ, אריה דוקרקר, לודה שטיינולמן, חיים בן אבו - בעד



[Handwritten signature]

מהנדסת הועדה-אולגה גולדשמידט

