



ב' שבט, תשפ"ב
04/01/2022
עמוד 1 מתוך 4

מחלקת פיקוח על הבניה עיריית שדרות

מדיניות האכיפה

לעבירות בנייה יש דרגות שונות של חומרה הבאות לידי ביטוי בהיקפי הבנייה הבלתי חוקית ובמידת הפגיעה באינטרסים הציבוריים ובתכליות התכנון. אינה דומה עבירת בניה בשטח ציבורי לעבירת בניה בשטח פרטי. אינה דומה עבירת בניה חדשה שכעת נמצאת בבניה, לעבירת בניה שקיימת שנים רבות בצורתה הנוכחית. וכן הלאה.

לכן, מאחר שמשאבי האכיפה מוגבלים וכוח האדם מצומצם, יש לקבוע סדר עדיפויות לפעולות האכיפה, בהתאם למדיניות ברורה ועקבית. מדיניות האכיפה וסדרי העדיפות מאפשרות שימוש יעיל במשאבים ובכוח האדם המוקצה לאכיפה והן תנאי למימוש עקרון השוויון בפני החוק ולהתנהלות מושכלת ואפקטיבית.

עקרונות אלו קיבלו ביטוי גם בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה וגם בפסיקת בג"צ שקבע כי **"אכיפת החוק היא תפקיד המוטל על הרשויות המוסמכות והן אינן רשאיות להתנער מתפקיד זה; עם זאת, תפקיד זה מחייב לא אחת קביעת סדרי עדיפויות הבנויים על היקף הצורך ומידת היכולת"**.

עוד קבע בג"צ כי קביעת מדיניות אכיפה הכרחית מפני ש **"אכיפת דיני התכנון והבנייה, הלכה למעשה, אינה ניתנת ככלל, למימוש מיידי בכל החזיתות הקיימות, והכל בעת ובעונה אחת. מדובר בפעולות מורכבות, הצורכות תקציבים, כח אדם, היערכות, ותכנון דקדקני"**.

לפיכך, על הוועדות המקומיות לקבוע מדיניות אכיפה ולהציב סדרי עדיפויות לאכיפת דיני התכנון והבנייה במרחב התכנון שבתחום סמכותן. סדרי העדיפויות מתבססים על מערכת מורכבת של שיקולים ענייניים ואמות מידה המבוססות על נסיבות ותנאים קונקרטיים. מדיניות אכיפה ברורה המפורסמת לציבור הרחב מחזקת את אמון הציבור בנבחרי ומקדמת את השקיפות והשוויון בפני החוק.

סדרי עדיפויות באכיפה

מסמך זה נועד לאפשר את בחינת כלל המשימות אל מול רמת הדחיפות והעדיפות הראויה לכל משימה, וזאת מתוך רשימת העבירות שהוגדרו כעבירות שבראש סדר העדיפות שבמסמך מדיניות האכיפה ועל פיהן מבוצעות תכניות העבודה השבועיות של המפקחים בשטח ובהתאם לכוח האדם הקיים במחלקה לצרכי אכיפה.

ככלל, בכל השכונות - על פי סדרי העדיפות באכיפה, עבירות של בניה חדשה קודמות לעבירות של בניה ישנה, אכיפה מנהלית באמצעות צווים קודמת לאכיפה פלילית באמצעות הגשת תיקים לבית המשפט. אכיפה של עבירות בניה שמתנהלות כרגע קודמות לאכיפה של עבירות חדשות שבניתם הסתיימה וכו'.

פניות תושבים המבקשים את אכיפה המחלקה, יפנו באמצעות מוקד העירוני או באמצעות הגשת פניה בכתב תוך ציון פרטי המקרה, צירוף תמונות, פרטי מבצע העבירה, מועד ביצוע העבירה וכל פרט נוסף שיוכל לסייע בהבנת כל פרטי האירוע.

הפניה תיבחן על ידי מנהל מח' פיקוח על הבניה האם עומדת ברף לאכיפה עפ"י מסמך המדיניות. במידה והפניה מתאימה להמשך אכיפה – תירשם הפניה בקובץ 'בנק המטרות' לאכיפה ותיכנס לתוכנית העבודה להמשך טיפול על פי כוח האדם הקיים, סדרי העדיפות ושאר משימות המחלקה.



ב' שבט, תשפ"ב
04/01/2022
עמוד 2 מתוך 4

מחלקת פיקוח על הבניה
עיריית שדרות

להלן סדר העדיפות לאכיפת המפקחים עפ"י חומרת העבירות:
בריבוי מקרים תינתן עדיפות על פי תלונות ועל פי חומרת העבירה בסדר יורד

ביצוע מיקוד אכיפה בשכונות חדשות – דירות גן ובנייה רוויה בלבד:
שדרות בפארק, נאות שקמה, כרמים, מוזיקה, כלניות, בוסתנים

1. מיקוד אכיפה בפרויקטים חדשים של בניה רוויה
 - א. פריצת חומות פיתוח לטובת שער כניסה ושערי חניה לדירות גן משטח המדרכה הציבורית
 - ב. תוספת מחסנים שלא ניתן להסדיר עפ"י תב"ע
 - ג. סככות ופרגולות עד גבול מגרש שלא ניתן להסדיר ב'תקנות הפטור'
 - ד. סככות, פרגולות ומחסנים שניתן להסדיר עפ"י 'תקנות הפטור'

ביצוע אכיפה במסגרת צווים מנהליים:

2. בניה חדשה המתבצעת כרגע או שהסתיימה לאחרונה (עד חצי שנה) העומדת בדרישות החוק לצו הריסה מנהלי ושהינה ללא אופק תכנוני להסדרה בדיעבד בהגשת בקשה להיתר.
 - א. בשטח ציבורי פתוח למעט שצ"פ כלוא, בשטח דרך כאשר הפלישה מגבילה נגישות לשביל מעבר או מדרכה, בניה בחניה ציבורית, פלישה לפארק.
 - ב. בחריגה מגבולות מגרש מגורים פרטי, בחריגה מגבולות קווי בניין.
3. בניה חדשה המתבצעת כרגע העומדת בדרישות החוק לצו מנהלי להפסקת עבודות.
 - א. עבודות המהוות סכנה לציבור
 - ב. לא הוגשה כלל בקשה להיתר
 - ג. לא ניתן אישור תחילת עבודות
4. בניה העונה על דרישות החוק להוצאת צו מניעת פעולות, צו איסור שימוש וצו סגירה מנהלי.
 - א. במבני מסחר
 - ב. במבנה תעשייה
 - ג. במבנה ציבור

ביצוע אכיפה במסגרת פתיחת תיקי פיקוח והגשת כתבי אישום:

5. הפרות צו מנהלי להפסקת עבודות/ אי קיום צו הריסה שיפוטי (צו ההפסקה לא כובד / החלטת ביהמ"ש לא כובדה)
 - א. בניה קבלנית
 - ב. בניה ציבורית
 - ג. בניה פרטית
6. עבירות בניה בניסבות מחמירות (פלישה לשצ"פ, מדרכה, דרך, חורשה וכו')
 - א. תוספות בניה באזורי תעשייה ומסחר בחריגה מגבולות מגרש
 - ב. תוספות בניה באזורי מגורים בחריגה מגבולות מגרש
 - ג. בניה על גבי מדרכה ציבורית
7. שימוש אסור / שימושים חורגים
 - א. שימוש למסחר במגורים - עדיפות כאשר כל שטח הדירה משמש כולו לצורך העסק וללא חדרי מגורים ועל פי גודל העסק וכמות המבקרים בו.
 - ב. שימוש למגורים במסחר – עדיפות על פי כמות יחידות הדיור
 - ג. שימוש למחסר בתעשייה / שימוש לתעשייה במסחר



ב' שבט, תשפ"ב
04/01/2022
עמוד 3 מתוך 4

מחלקת פיקוח על הבניה עיריית שדרות

8. **עבירות בניה בשכונות חדשות / בניינים חדשים (עד 10 שנים מחתימת היתר הבניה) לתוספות בניה מעל 20 מ"ר**
- תוספות בניה בדירות גן לצורך מגורים או אחסנה.
 - תוספות בניה בקומות גג / בדירות פנטהאוס / סגירת מרפסות פתוחות ללא קירוי גג
 - בריכות שחיה בגבול מגרש / פריצת פתחים בחומות פיתוח לצורך כניסה נפרדת
9. **הפרת צו הריסה שיפוטי / אי כיבוד צו שיפוטי**
- הפרות צו חדשות קודמות להפרות צו ישנות
 - העבירות שבתיק תואמות את מדיניות האכיפה
 - העבירות שבתיק אינן תואמות את מדיניות האכיפה
10. **שימוש אסור בבניה אסורה במגרשים למבני ציבור "חומים"**
- שימוש לצורך פרטי למגורים או מסחר במגרש ציבורי
 - שימוש בתוספות בניה במגרש ציבורי לשימוש בבתי ספר וגני ילדים
 - שימוש בתוספות בניה במגרש ציבורי לשימוש בתי כנסת ובית מדרש
11. **פיצול בית מגורים ליחידות דיור - אכיפה החל משלוש יחידות דיור ומעלה**
- יחידות הדיור בתוספות בניה החורגות מגבולות המגרש / החלקה
 - קדימות באכיפה ככל שכמות פיצולי יחידות הדיור גבוהה יותר למגרש מגורים אחד
 - יחידות הדיור בתוספות בניה חיצוניות למבנה ובתוך תחום המגרש
12. **עבירות בניה בשכונות ותיקות או בתים ישנים (מעל 10 שנים מחתימת היתר הבניה)**
- יצירת יחידת מגורים בחניה פרטית או בקומת עמודים מפולשת של בניין מגורים
 - תוספות בניה בוטות מעל 50 מ"ר וללא אופק תכנוני להסדרה בדיעבד
 - תוספות בניה קלה למגורים דוגמת פנל מבודד ופחונים שבנראות גבוהה מצירים ראשיים (שני נתיבים לכל כיוון) שפוגעות בחזות העיר.

להלן דוגמאות העומדות ברף לאכיפה (לא מסודר עפ"י עדיפות)

- תוספות בניה קלה בחריגה מקווי בניין
- תוספות בניה בפלישה לשטח ציבורי או דרך
- תוספות בניה ללא היתר לצורך הפעלת מקום ציבורי כגון בית מדרש או גן ילדים
- עסקים הפועלים בדירות מגורים ללא שימוש מגורים כלל בדירה.
- תוספות בניה על גג בניין או דירת גן ללא אופק תכנוני.
- סגירת חניות לצורך מגורים, אחסנה או מסחר
- תוספות בניה החוסמות גישה לתשתיות ציבוריות או משותפות
- פלישות על גבי מדרכה ציבורית המונעות מעבר ונגישות



ב' שבט, תשפ"ב
04/01/2022
עמוד 4 מתוך 4

מחלקת פיקוח על הבניה עיריית שדרות

להלן רשימת המקרים שבתחתית סדרי העדיפות שבהם לא יפתח הליך פיקוח:

1. ביצוע עבודות הפטורות מהיתר שבוצעו ללא דיווח לוועדה המקומית.
2. תלונות שכנים לגבי תוספות בניה בשטח המשותף שאינן עומדות בתנאים לאכיפה מנהלית.
3. עבירות שניתנות לאכיפה עפ"י חוק עזר עירוני באמצעות קנסות או פינוי על ידי הרשות.
4. בתי כנסת בדירות מגורים ללא תוספות בניה / גני ילדים בדירת מגורים ללא תוספות בניה.
5. קירוי חניות לרכב, מחסומים ושערים לרכב, סככות ופרגולות ללא דפנות בחזית חנויות במסחר.
6. פרגולות, סככות ללא דפנות, ומחסנים בגבול מגרש במרפסות או דירות גן עד 50 מ"ר בשטחים פרטיים.
7. מבנים קלים זמניים או ניידים בשטח ציבורי עד 20 מ"ר.
8. מחלוקות לגבי גבולות מגרש עם שכנים / סיפוח שטח משותף / חומות בין שכנים
9. תלונות לגבי חניות, לכלוך ובעיות ביוב.

בנוסף, בכל המקרים, גם בשכונות הוותיקות, יתבצע שכלול מאפייני העבירה לבחינת האינטרס הציבורי עפ"י התנאים הבאים:

- א. חשש לקיומה של סכנה קונסטרוקטיבית – לשלום היחיד או שלום הציבור
- ב. מפגע – קיומו של מפגע תברואתי לשלום הציבור
- ג. חסימת תשתיות - ציבוריות או משותפות .
- ד. קיומו של רווח כלכלי מהעבירה – שלא יצא חוטא נשכר, מניעת הנאה מפירות העבירה
- ה. בוטות העבירה – ריבוי עבירות במגרש, ריבוי יחידות דיור, וכו' .
- ו. שטח העבירה – עבירות בניה בהיקפים גדולים מעל 50 מ"ר
- ז. נראות ציבורית – העבירה נראית מכביש ראשי .
- ח. ריבוי תלונות – העבירה דווחה על ידי מספר תושבים למוקד העירוני