

# מסמך המדיניות – וועדת הרצליה

## 1. מבוא ורציונל למסמך המדיניות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ביקשה לקבוע מדיניות לשם גיבוש סדר עדיפות באכיפתה את עבירות הבניה הנעברות בתחומה, תוך אפיון וע"י מתן עדיפות למניעת פגיעה בציבור, שמירה על הוראות כל דין ודגש על טיפול בבנייה טרייה. קביעת המדיניות, תביא להגברת המודעות בקרב הציבור לחשיבות בקיום החוק, להערכות מוקדמת ומתאימה מצד גורמי האכיפה הפועלים מטעם הוועדה המקומית וליעילות מרבית של פעולות אכיפה אלו.

## 2. סדר עדיפות גבוה באכיפה

- בנייה טרייה
- בנייה באזור חוף ים (בניית מבנים יבילים מסחריים לתקופת הקיץ – קיוסקים, ברים)
- בניה/פלישה לשטחים ציבוריים (כולל סלילת דרך, חפירה ושינוי קרקע)
- בנייה בציר ראשי
- קרוואן למגורים
- מכולה/קונטיינר
- בניה בשטחים המיועדים לתשתיות (קו דלק, רצועות תכנון של הרכבת הקלה, נתיבי ניקוז, קווי מתח גבוה)
- בנייה בשטחים חקלאיים
- שימושים חורגים
- מערום עפר באתרי בניה
- הפרת הוראות של הרשות ביחס לשימור המבנים לשימור
- שינוי חזית בבנין משותף
- מדרגות חיצוניות
- סגירת מרפסת
- תוספות בניה קשיחה או קלה (בכל מפלס) ללא היתר או בסטייה מהיתר
- הפרת צו בית משפט

3. מימוש המדיניות והנחיות עבודה

3.1. מדיניות הפיקוח

מערך הפיקוח היזום

מנגנון ניהול/מעקב/סיוע	שעות פיקוח לצורך השגת יעד (שבועי)	דגשים לאופן הטיפול	מדד הצלחה להקטנת עבירות/הגברת האכיפה	עבירות בראש סדר העדיפויות לאכיפה בוועדה
הזנה לקומפלוט והוספת תזכורת ב-OUTLOOK.	12	גילוי העבירה, הוצאת צו הריסה מנהלי בסיוע הלשכה המשפטית. במידה ועובר העבירה הרס – נסגר תיק פיקוח. במידה ולא הרס תוך 30 יום, הוועדה הורסת. במקרים מתאימים יוגש גם כתב אישום פלילי, למרות ביצוע הריסה בפועל.	גילוי העבירה בהקדם האפשרי והריסה מיידית בידי עובר העבירה או בידי הוועדה	בנייה באזור חוף ים (בניית מבנים יבילים מסחריים לתקופת הקיץ – קיוסקים, ברים) בניה/פלישה לשטחים ציבוריים (כולל סלילת דרך, חפירה ושינוי קרקע) בנייה בציר ראשי
העתק מהצו לתובע. קשר צמוד בין המחלקות אשר עוקבות על ביצוע הצו.		גילוי העבירה, הוצאת צו הריסה מנהלי בסיוע הלשכה המשפטית, ככל שהתנאים מאפשרים זאת. במידה והתנאים אינם מתאימים לצו הריסה מנהלי, החומר יועבר לתביעה שתחליט על הליך האכיפה המתאים.	גילוי העבירה בהקדם האפשרי והריסה או פינוי מיידים בידי עובר העבירה או בידי הוועדה	קראוון למגורים* מכולה/קונטיינר
הזנה לקומפלוט והוספת תזכורת ב-OUTLOOK.	12	גילוי העבירה, הוצאת צו הריסה מנהלי בסיוע הלשכה המשפטית. במידה ועובר העבירה הרס – נסגר תיק פיקוח. במידה ולא הרס תוך 30 יום, הוועדה הורסת. במקרים מתאימים יוגש גם כתב אישום פלילי, למרות ביצוע הריסה בפועל.	גילוי העבירה בהקדם האפשרי והריסה מיידית בידי עובר העבירה או בידי הוועדה	קו דלק רצועות תכנון של הרכבת הקלה נתיבי ניקוז קווי מתח גבוה
הזנה לקומפלוט.	15	גילוי העבירה, הוצאת צו הריסה מנהלי (באמצעות הלשכה המשפטית)/צו הפסקת עבודה מנהלי, שליחת מכתבי התראה רגילים לבעל הנכס ולמבצע העבירה – בגין בניה ללא היתר. במידה ואין היענות, אחרי 30 יום מכתב התראה נוסף – לפני נקיטת הליכים משפטיים.	ירידה בהיקף התופעה	בנייה באזור חקלאי מערום עפר באתרי בניה

מנגנון ניהול/מעקב/סיוע	שעות פיקוח לצורך השגת יעד (שבועי)	דגשים לאופן הטיפול	מדד הצלחה להקטנת עבירות/הגברת האכיפה	עבירות בראש סדר העדיפויות לאכיפה בוועדה
הזנה לקומפלוט, מקבל של הלשכה המשפטית .	80 שעות	גילוי העבירה, עצירת העבודות (הוצאת צווי הפסקת עבודה או הגשת כתב אישום על הפרת הצו, כשעבירה התגלתה במהלך בניה. שליחת מכתב התראה לבעל הנכס. במידה ואין היענות, אחרי 30 יום מכתב התראה נוסף – לפני נקיטת הליכים משפטיים. העברת החומר לתובע העירוני לטובת הכנת כתב אישום בגין בניה לא חוקית.	ירידה בהיקף העבירות, עליה במספר בקשות להיתרים	תוספת בניה קשיחה או קלה (בכל מפלס) שינוי חזית בבנין משותף מדרגות חיצוניות סגירת מרפסת
מעקב ע"י מזכירת מחלקת פיקוח בניה וגם על ידי הלשכה המשפטית לגבי מועדי צווי ההריסה. הזנה בקומפלוט, עדכון הפרטים לגבי קיום/אי קיום הצו.	6	מעקב אחר ביצוע צווי, העברת הפרטים למנהל הפיקוח. הוראה למפקח האזורי לבדוק את קיום הצו. במידה והצו קיים/הוצא היתר – המפקח האזורי מוציא דוח הכולל תמונה ללשכה המשפטית, ונסגר תיק הפיקוח. במידה והצו לא קיים, המפקח מוציא דוח ותמונה ומנהל המחלקה מוציא מכתב התראה לנאשם, בגין אי קיום צו ביהמ"ש – לצורך גביית עדות. במידה והנאשם מגיע, נגבית ממנו עדות, והחומר עובר ללשכה המשפטית לצורך הכנת כתב אישום בגין אי קיום צו ביהמ"ש, הגשת כתב אישום לפי סעיף 210. במידה ולא מגיע לגביית עדות, וקיים אישור מסירה בגין שליחת המכתב, חומר הראיות עובר ללשכה המשפטית, הגשת כתב אישום לפי סעיף 210.	ירידה במספר צווי מופרים, ועלית ישעור הריסה עצמית ע"י הנאשמים	הפרת צו בית משפט
הזנה לקומפלוט.	12	מעקב אחרי הבניין בשלביה השונים, גילוי העבירה, הוצאת צווי הפסקת עבודה (עבירה התגלתה במהלך בניה), שליחת מכתב התראה לבעל הנכס. כשבעל הנכס מתייבב – מתן אפשרות להכשיר את העבירה (במידת האפשר). ומידה ואי אפשר להכשיר – הריסת החריגה על ידי מבצע העבירה. במידה ולא הרס, העברת החומר לתובע העירוני לטובת הכנת כתב אישום בגין בניה בסטיה מההיתר.	ירידה בהיקף העבירות	הגדלת מרתף בסטייה מהיתר
		ביצוע ביקורות יזומות, גילוי העבירה, הוצאת צו הריסה מנהלי (בסיוע הלשכה המשפטית)/צו הפסקת עבודה מנהלי, שליחת מכתבי התראה רגילים לבעל הנכס ולמבצע העבירה – בגין בניה ללא היתר. במידה ואין היענות, אחרי 30 יום מכתב התראה נוסף – לפני נקיטת הליכים משפטיים.		הפרת הוראות של הרשות ביחס לשימור המבנים לשימור

### 3.1.1. מקרים בהם לא יפתח תיק חקירה – אלה במקרים חריגים באישור/הנחיית התובע

#### העירוני

#### 3.1.2 ראה סעיף

### 3.1.2. עבירות שככלל – אין עניין לציבור באכיפתם

- עמודונים, סטופרים, מחסום חשמלי בשטח פרטי המשמש כחנייה בגבולות המגרש.
- גרילים וכיורים חיצוניים בתוך קווי הבניין בלבד.
- פיתוח שטח הקרקע : שבילים, אדנית, ספסלים וכו' כולל בניית קירות תומכים עד לגובה של 0.5 מ' וללא שינויים במפלס הקרקע.
- פיתוח שבילי גישה באמצעים קשיחים וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובלבד שלא ישונו פני השטח, אינם מהווים בסיס לבניית מבנה / הסדרת חנייה וללא שינוי או פגיעה בתשתיות תת קרקעיות קיימות.
- סוככים מתקפלים.
- מזגנים ביתיים ודודי שמש, למעט בבניינים חדשים בהם נקבע בהיתר מיקומו של המזגן ולמעט בחזיתות הפונות לרחוב, ו/או לשטחים ציבוריים פתוחים (גינות, שבילים וכיוצ"ב ובתנאי שלא מהווה מפגע או מטרד לשכנים.
- התקנת ונטה ללא הבלטה במישור החזית.
- תריסים וסורגים למעט בחזיתות מסחריות.
- אדניות שבחזיתות הבניין או בשטח הגג.
- ארון כלי גינה בחצר נכס, פריק ומחומרים קלים, בשטח של עד 2.5 מ"ר ובגובה עד 2.05 מ'.
- מעקות בטיחות מכל סוג בגגות צמודים בבעלות הבונה, התואמות לחזית המבנה.
- שינוי גודל חלון בחזית שאינה קדמית ואינה פונה לרחוב.
- החלפת ויטרינה ישנה בהיתר, באותן מידות, שאינה מהווה פגיעה אריכטקטונית בחזית הבניין.
- מפריד שומן תת קרקעיים.
- שינוי ביתני אשפה כולל שילובם בנישות בצמוד לגדר בהסכמת אגף שאיפ"ה / היחידה לאיכות הסביבה.
- החלפת ישן הקיים בהיתר בחדש מאותו חומר ובאותה צורה שאין בה משום תוספת שטח למעט החלפת גג בטון בגג דומה אלא אם כן קיימת חוות דעת הנדסית תומכת ותכנון אדריכלי מאושר.
- גדרות מפרידות מרשת בשטח פרטי כולל ברכוש משותף.
- דקים בגובה 10 ס"מ ובתנאי שיהיו בשטחים פרטיים ולא בשטחים ציבוריים
- מחסני פלסטיק קנויים עד גודל 4 מ"ר, וגובה של 2.2 מטר
- גני ילדים עד 5 ילדים בשימוש חורג מהיתר

### 3.2. מדיניות התביעה

#### 3.2.1. בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה

נקודת המוצא היא שכל עבירה חייבת להיאכף. כאשר נדמה מתוך הנתונים שהוצגו בפני התביעה, שמדובר בעבירה קלת ערך (מבחינת היקף הבניה, היעדר פגיעה בציבור), או נעשה ניסיון כן ואמיתי להכשיר את הבניה הבלתי חוקית או לסלק אותה והבנייה הוכשרה או נהרסה/סולקה, אלה המקרים בהם לא מחייב למצות את הדין מול התושבים.

#### 3.2.2. בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

בנושא בחירת האפיק באכיפת החוק קיים הבדל מהותי בין הרצוי למצוי, כאשר מבחינת התביעה, הרצוי הינו נקיטה בהליכים מנהליים. אולם המצוי מונע זאת בשל אילוצים תקציביים, כאשר החוק אינו מאפשר לנקוט בהליכים מסוימים. קיים קושי בקביעת אפיק פעולה כללי מבלי לבחון כל מקרה לגופו, בוודאי שלא ניתן לעשות זאת, ובטרם קבלת חומר הראיות של כל מקרה לגופו.

אפיק הפעולה ייקבע או יומלץ בהתאם לנתונים שיוצגו ע"י מחלקת הפיקוח על בניה.

#### 3.2.3. מדיניות ענישה (מתחמי ענישה על פי תיקון לחוק העונשין 113)

מדיניות ענישה חשובה ורצויה לקביעת מדיניות אחידה בכל הארץ לעבירות באותו החוק, הן מבחינת בתי המשפט הן מטעם התביעה והן מטעם נאשמים. ויחד עם זאת גם כאן ניתקל בצורך בבחינת נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ובפרט נסיבות אישיות של הנאשמים.

### 3.3. דרכי מימוש המדיניות – תכנון

#### 3.3.1. נושאים לבחינת הנחיות התכנון ותוכנית המתאר המקומית

- א. מתן הגדרות ברורות ומדויקות, ומובנות לציבור לגבי תנאי בניית פרגולות (שטח, פרטים ומקום), בשאיפה ליצור סטנדרט אחיד לבניית פרגולות, אשר לא יחייבו היתר.
- ב. ההתייחסות להריסת מבנים לשימור תקבל את ביטויה בתוכנית השימור, אשר הנמצאת בתכנון.
- ג. הוראות מפורשות לשמירה על חזית נאה, גם אם בוצעו בה שינויים לא אחידים (למשל, מעקה של מרפסת גם אם אין מרפסת).

#### 3.3.2. דגשים לתהליך התכנון והרישוי

במקרים בהם נוצרת השתלשלות מקרים בצורה תלולה, שבה הרשות המקומית וגם הרשות המשפטית אינן נותנות פתרון ומעבירות את ההכרעה אחת לשנייה, על הרשות המקומית לנסות לפרוץ את הלולאה על ידי מתן הנחיות חד משמעיות.

### **3.4 דגשים כלליים**

#### **3.4.1 אכיפה מוכוונת דרגי השפעה**

כתבי אישום יוגשו כנגד בעל הנכס וכן נגד גורמים קשורים (כגון מהנדס שלד, אדריכל, קבלן מבצע) בהתאם לסעיף 208 (א) לחוק.

#### **3.4.2 הנחיות במקרים של הכשרת עבירות**

במידה ובוצעה עבירת בניה ובעל הנכס מגיש בקשה להיתר בדיעבד, בקשתו נבחנת לגופו של ענין. מתן ההיתר או אי מתן היתר אינו מהווה כלי ענישה, ובד בבד מתקיים טיפול משפטי בחשוד בביצוע העבירה במקרים מתאימים. וועדת תכנון ובניה של עיריית הרצליה משתדלת להמעיט בהפקדת תכניות שמטרתן הכשרת עבירות בניה.

## נספחים:

### להלן דגשי הוועדה בהתאם לנושאי האכיפה העיקריים

נושאי אכיפה	דגשים רלוונטיים לוועדת הרצליה
בנייה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים המיועדים לרווחת הציבור (דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים וכיו"ב); חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לרווחת הציבור (בין היתר: גדרות בחוף הים, חסימה או הצרה של מעברים ציבוריים, פגיעה בנגישות לנכים וכיו"ב);	בנייה באזור חוף ים (בניית מבנים יבילים מסחריים לתקופת הקיץ – קיוסקים, ברים) בניה/פלישה לשטחים ציבוריים (כולל סלילת דרך, חפירה ושינוי קרקע) בנייה בציר ראשי
בנייה ו/או שימוש שלא כדין המבוצעים בניסיונות של הסגת גבול ו/או השתלטות על מקרקעין שלא כדין ו/או פלישה אליהם וכיו"ב (בין היתר: מקרקעי ציבור, מקרקעין של צד ג', רכוש משותף וכיו"ב);	בנייה באזור חוף ים (בניית מבנים יבילים מסחריים לתקופת הקיץ – קיוסקים, ברים) קראוון למגורים מכולה/קונטיינר
בנייה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים שנשמרו לתשתיות שונות (קווי תשתית, מוסדות, מתקני תשתית וכיו"ב) על פי תכניות המתאר הארציות, המחוזיות והמקומיות;	קו דלק רצועות תכנון של הרכבת הקלה נתיבי ניקוז קווי מתח גבוה
בניה ו/או שימוש חורג מתכנית או מהיתר, היוצרים מטרד משמעותי ליחיד או לציבור ו/או מסכנים את שלומם ו/או את ביטחונם /או פוגעים באיכות החיים והסביבה (בין היתר: זיהום אוויר, מטרדי רעש, סיכונים תחבורתיים, מכשולים, פגיעה בזרימת אוויר או אור; פגיעה בפרטיות, פגיעה בחזות הישוב וכיו"ב);	בנייה באזור חוף ים (חסימת מעברים, עריכת מסיבות, גדרות)
בנייה ו/או שימוש שלא כדין מעבר למגבלות שהותוו בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות (בין היתר: קווי בניין מכבישים ארציים וממסילות ברזל, מגבלות גובה בגין בטיחות תעופה; בטיחות אש; קרבה לקווי מתח גבוה וכיו"ב);	בנייה באזור חקלאי מערום עפר באתרי בניה
בנייה ו/או שימוש שלא כדין, הפוגעים ביכולת לשמר מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור כולל מבנים שמוסד תכנון דן באפשרות להכריז עליהם כמבנים לשימור וההחלטה טרם התקבלה;	הפרת הוראות של הרשות ביחס לשימור המבנים לשימור
בנייה באזורים שהוכרזו כאתרים לפינוי-בינוי;	לא רלוונטי כרגע
בניה ו/או שימוש שלא כדין למטרות כלכליות ו/או מסחריות;	בנייה באזור חקלאי (מחסנים, מכולות) בנייה באזור חוף ים (בניית מבנים יבילים מסחריים לתקופת הקיץ – קיוסקים, ברים)
בניה ו/או שימוש שלא כדין בהיקף נרחב ו/או בנראות גבוהה פיסית או ציבורית;	שינוי חזית בבנין משותף מדרגות חיצוניות סגירת מרפסת תוספת בניה קשיחה או קלה (בכל מפלס)
אי כיבוד צווים מנהליים או צווי בית משפט; הודעה כוזבת.	הפרת צו בית משפט
עבירות אחרות	הגדלת מרתף בסטייה מהיתר