

מסמך המדיניות – וועדת הרצליה

מבוא ורציונל למסמך המדיניות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ביקשה לקבוע מדיניות לשם גיבוש סדר עדיפות באכיפת 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.

בעקבות עריכת סקר עבירות בניה ברחבי העיר שבוצע לאחרונה על פי דרישת החוק נערך עדכון בדבר מדיניות אכיפת עבירות תכנון ובניה בתחום הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה המפורט במסמך זה.

להלן תפורט מדיניות האכיפה על פיה פועלת ותפעל הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בראשית יוגדרו העבירות המצויות בראש סדר העדיפות לאכיפה, בהמשך יפורטו העבירות המצויות בעדיפות נמוכה לאכיפה ולבסוף יפורטו סדרי העדיפות בבחירת כלי האכיפה.

סדרי העדיפות לאכיפה:

- להלן יפורטו המקרים המצויים בסדר עדיפות גבוה לאכיפה
 1. עבירות בהתהוות או בסמוך לאחר השלמתן – עבירות שעל פי מועד איתורן חל עליהם סימן ד' (אכיפה מנהלית באמצעות צווים) בפרק י' בחוק.
 2. בניה טרייה – עבירות שעל פי מועד איתורן חל עליהם סימן ו' (אכיפה פלילית) בפרק י' בחוק.
- בעבירות על פי סעיפים 1 ו- 2 הנ"ל, תינתן עדיפות לטיפול במקרה של ביצוע העבירה/ות בנסיבות מחמירות כמפורט בסעיף 243 (א) לחוק התו"ב:
 - א. מקרקעין המיועדים בתכנית לאחת מהתכליות המפורטות בהגדרה" תשתיות לאומיות";
 - ב. מקרקעין המצויים בסביבה החופית;
 - ג. מקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה;
 - ד. מקרקעין שהם גן לאומי או שמורת טבע, או מקרקעין המיועדים בתכנית לגן לאומי, לשמורת טבע או ליער;
 - ה. מקרקעין המיועדים בתכנית לשטחים ציבוריים פתוחים.

3. עבירות המהוות מטרד משמעותי לציבור או שגורמות לפגיעה אחרת באינטרס הציבורי, (לרבות אי קיום צווים) או תופעות עברייניות בתחום התכנון והבניה שנמצא שיש לטפל בהן כתופעה לדוגמא, בריכות בדירות בבתים משותפים (בחצר/מרפסת/גג).
4. אכיפה תומכת פרויקטים ציבוריים ועירוניים במסגרת חוק התכנון והבניה פרק י'.
5. שימושים חורגים מתכנית או מהיתר
6. שימוש בעבודה אסורה על פי נספח א' למדיניות זו.
7. בנייה בסטייה מהיתר.
8. אכלוס בניינים חדשים ללא ת. גמר

• **להלן יפורטו המקרים המצויים בסדר עדיפות נמוך לאכיפה**

1. עבירות מבניה קלה בשטח הקטן מ-10 מ"ר
2. מצללות או פתרונות הצללה במרפסות או בחצרות או בגגות
3. סככות ללא קירות עד 25 מ"ר.

• **מקרים שיש עניין מועט לציבור באכיפה שלהם:**

- יטופל באישור התובע העירוני במקרים חריגים, כאשר מהווה מפגע אדריכלי או מטרד מדובר בעבירות בשטח פרטי- יחיד או משותף שכלל אין עניין לציבור באכיפתן
1. מערום עפר באתרי בניה
 2. עמודונים, סטופרים בשטח פרטי בגבולות המגרש.
 3. גרילים וכיורים חיצוניים בתוך קווי הבניין בלבד.
 4. ארובה או קמין.
 5. 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.
 6. תריסים וסורגים למעט בחזיתות מסחריות, פתרונות הצללה מתקפלים עם מנגנוני קיפול אחרים כגון" וילונות הצללה" ככל שישנו פרט אחיד לכל הבניין.
 7. וילון / סוכך אנכי במרפסות להגנה מפני השמש ווילון זכוכית למניעת מפגעי רוח בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה.
 8. אדניות שבחזיתות הבניין או בשטח הגג.
 9. מעקות בטיחות מכל סוג בגגות פרטיים, התואמות לחזית המבנה.
 10. שינוי גודל חלון בחזית שאינה קדמית ואינה פונה לרחוב.
 11. שינוי ביתני אשפה כולל שילובם בנישות בצמוד לגדר בתיאום אגף שאיפ"ה/היחידה לאיכות הסביבה.
 12. החלפת ישן הקיים בהיתר בחדש מאותו חומר ובאותה צורה שאין בה משום תוספת שטח למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ובריכות.
 13. גדרות מפרידות מרשת או יוטה בשטח פרטי כולל ברכוש משותף עד ל-1.5 מטר גובה.
 14. דקים בגובה 10 ס"מ ובתנאי שיהיו בשטחים פרטיים ולא בשטחים ציבוריים

15. בריכות פריקות כדוגמת אינטקס או ג'קוזי, שאינם מחוברים חיבור קבע וללא מתקן נלווה כגון דק, במה או משטח בטון ושאינם מוצבים בגגות או מרפסות או מעל חניונים/ מרתפים או כל מקום אחר שעלול להוות סכנה למבנה ושאינם כוללת עבודות תשתית ו/ או חפירה.
16. הצבת בתי עץ לילדים, מתקני שעשועים ומתקני ספורט באופן שלא מייצר שימוש אסור.
17. התקנת צנרת בקיר חיצוני בבניינים שנבנו לפני שנות ה-90 למעט בחזיתות הפונות לרחוב.
18. חידוש גדר בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ עד גובה 1.5 מטר ובהתאם להנחיות מרחביות.

מדיניות הגשת כתבי אישום תחת הטלת קנס מנהלי: (בכפוף להסמכת הוועדה המקומית)

נוכח תיקון חקיקתי באשר לעבירות כלל ועבירות לפי חוק התכנון והבניה בפרט לרבות תיקון חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985 והתקנת תקנות העבירות המנהליות (קנס מנהלי-תכנון ובניה התשע"ח-2018) נקבעו עבירות תכנון ובניה כעבירות מנהליות בגינן ניתן להטיל קנס מנהלי.

יחד עם זאת ובהתאם להוראת סעיף 15 לחוק העבירות המנהליות, קביעת עבירה כעבירה מנהלית, לא תגרע מהסמכות להגשת כתב אישום בגינה, עם סבר התובע שהנסיבות מצדיקות זאת.

על מנת לאפשר אכיפה שיוויונית ככל הניתן ראוי לקבוע מדיניות אכיפה באשר לאותם מקרים שבהם יוגדרו אותן נסיבות המצדיקות הגשת כתב אישום, מקום שחוק העבירות המנהליות מאפשר הטלת קנסות מנהליים.

רשימת המקרים בהם יוגש כתב אישום:

1. נסיבות חמורות במיוחד:
 - א. כאשר מדובר בהיקפים נרחבים, מעל 500 מ"ר של בניה אסורה ו/ שימוש אסור.
 - ב. בניה ושימוש היוצרים מטרדים סביבתיים.
 - ג. ריבוי עבירות באותה הכתובת או על ידי אותו חשוד.
2. מקום בו סביר כי הטלת קנסות מנהליים לא יביאו להסרת העבודה האסורה או להפסקת השימוש האסור.
3. במקרים של אי הרתעה באמצעות קנסות מנהליים, כלומר שהוטלו שני קנסות והעבירה נמשכת או שהקנסות לא שולמו.

במקרים חריגים בהם מדיניות זו איננה חלה, יבחן כל מקרה לגופו ותתקבל החלטה מנומקת ע"י התביעה לאחר התייעצות עם אגף פיקוח על הבניה.

מדיניות אכיפה במעברת נוף ים

היות ובאזור זה קיים "ריק" תכנוני ולא ניתן לקבל היתרי בניה, גובשה מדיניות זו עם פרקליטות המדינה ביולי 2007.

כנגד כל בניה חדשה באזור ללא היתר, היוצרת זכויות חדשות שלא היו בעבר, יפתחו הליכי אכיפה, ללא צורך באישור המחלקה להנחיית תובעים.

במידה ויוכח כי מדובר במצב של שימור הקיים, ככלל אין עניין לציבור בקיום הליכים בגין אותה עבירה, לכן לא יפתח הליך אכיפה אלא באישור המחלקה להנחיית תובעים.

עדכון מדיניות האכיפה – שימושים אסורים במבנה ללא היתר

במסגרת תיקון 116 בחוק התו"ב (נובמבר 2017), נקבע באופן מפורש כי שימוש בעבודה אסורה (בניין שנבנה ללא היתר או בסטייה מהיתר), מהווה שימוש אסור ועבירה על החוק.

קביעה זו מרחיבה מאוד את היקף העבירות אותן ניתן לאכוף ולהרחבת האחראים לעבירות על פי חוק התו"ב.

יחד עם זאת, אין הכוונה להפוך כל מי שבמקרקעין שלו קיימת חריגת בנייה ל"עבריין הבנייה". בהתאם לכך, נקבעו כללים לאכיפה לרבות הצורך בקבלת אישור פרקליטות במקרים מסוימים טרם נקיטה בהליכים ומתן פטור מאחריות פלילית למשתמש עצמו במקרה של שימוש למגורים.

לצורך אכיפת עבירות אלה שלא נאכפו בעבר, על הועדה לעדכן את מדיניות האכיפה שלה זאת בין היתר לשם יידוע הציבור אודות שינוי זה וכן לשם קביעת מסגרת לפעולות האכיפה אשר תסייע לקבוע ולהבטיח אחידות באכיפה.

השינוי המבוקש בשלב זה גובש ומוצע מתוך היכרות את השטח וניסיון העבר מחד ומאידך הערכת יכולת ביצוע לאכיפה שיווייונית מצד מפקחי הוועדה.

לאחר קיום ישיבות עבודה משותפות של אגף הפיקוח על הבנייה עם התביעה העירונית, סברנו כי ראוי בשלב זה, ועוד בטרם גיבוש מדיניות אכיפה שתתבסס על ממצאי סקר עבירות הנערך בימים אלה, לבצע אכיפה במקרים המפורטים להלן, בהם מתבצע שימוש בעבודה אסורה, אכיפה אשר תסייע במלאכת האכיפה מצד אגף הפיקוח על הבנייה במנהל ההנדסה.

מקרים בהם יש לאכוף עבירות של שימוש בעבודה אסורה:

1. אכיפת עבירת שימוש בעבודה אסורה יחד עם אכיפת עבירת ביצוע העבודה האסורה ככל שקיימות ראיות גם ביחס לשימוש;
2. שימוש בבנייה בלתי חוקית (עבודה אסורה) לגבייה קיים צו מינהלי ו/או שיפוטי להריסה/התאמה או צו אחר ואולם מי שעליו הוטל הצו, אינו יכול לבצעו, למשל במקרים בהם מדובר במי שנפטר/מי שנמצא שאינו כשיר לעמוד לדין וכד'.
3. שימוש בבנייה בלתי חוקית (עבודה אסורה) לגבייה קיים צו מינהלי ו/או שיפוטי להריסה/התאמה או צו אחר במקרה של העברת זכויות במקרקעין לבעלים חדשים המודעים או אמורים להיות מודעים לקיומו של הצו ו/או לקיומה של הבנייה הבלתי חוקית נשוא הצו. (ככלל לא יטופל כנגד המשתמשים בפועל למגורים שאינם הבעלים). יצוין כי אין באכיפה כנגד בעלים חדשים במקרה זה, כדי לפטור מאחריות את מי שהצו הוטל עליו לביצוע.
4. שימוש בעבודה אסורה במקרה של העברת זכויות במקרקעין לפני או תוך כדי ניהול הליך כנגד ביצוע עבירת הבנייה עצמה.
5. שימוש ביחידת מגורים/תוספת לדירת מגורים שהוקמה ללא היתר בתחום שטח משותף או המיועד לשימוש משותף בבית מגורים משותף;

6. שימוש במבנים בלתי חוקיים שהשימוש בהם הינו גם בניגוד לתב"ע ו/או המצויים בשטחים רגישים כגון שטח חקלאי מוכרז, שצ"פ, בתחום תשתית לאומית, בתחום הסביבה החופית, בגן לאומי או בשמורת טבע ;
7. שימוש במבנים שסומנו להריסה בהיתר ושלא נהרסו בפועל או שנהרסו ונבנו מחדש ;
8. שימוש במבנה בלתי חוקי שהוקם בתחום שטח המיועד על פי היתר לחנייה (ללא מבנה) ושאינו משמש לחנייה.
9. במקרים חריגים על פי אישור מראש ונימוקים בכתב של מנהל/ת אגף הפיקוח והתובע העירוני.