

**ועדה מקומית לתכנון ובניה – גן יבנה**

**מדיניות אכיפה (מעודכן לחודש מאי 2024)**



1. מסמך מדיניות האכיפה דנן נועד לקדם מערך אכיפה מסודר ומושכל לשם השגת יעדי אכיפה רצויים לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965(להלן: "החוק"), בשים לב להיקפים ולמאפיינים של התופעות העברייניות במרחב התכנון.
2. מטרתו העיקרית של מסמך מדיניות האכיפה היא קביעת סדרי עדיפויות באכיפת דיני התכנון והבניה ע"י יצירת מדרג עבירות עפ"י חומרתן, והצבת יעדי אכיפה ברורים וממוקדים כאמור.
3. בבסיס מדיניות האכיפה עומדת הנחת היסוד לפיה ראוי היה לאכוף את כלל עבירות הבניה והשימוש באשר הן, וזאת מהטעם שעבירות בתחום התכנון והבניה הפכו למכת מדינה שיש למגרה. ואולם, בשל מגבלות המשאבים, יש לתעדף ולרכז את מאמצי האכיפה, תוך מתן עדיפות לעבירות חמורות יותר וכאלה שהוועדה המקומית קבעה כראויות לקדימות באכיפה.
4. מדיניות האכיפה אינה באה להחליף או להוסיף על הוראות הדין וההנחיות המרחביות ואינה מהווה מסלול ירוק לביצוע עבירות אשר ביצוען במכלול נסיבות מסוימות, אינו מצדיק העמדה לדין.
5. המסמך נועד לשקף מדיניות כללית של הוועדה המקומית והתביעה העירונית ולהנחות את הפועלים מטעמה, אך הוא אינו מהווה דין נוקשה ובנסיבות המקרה ניתן יהיה לסטות ממנו.
6. מדיניות האכיפה נתונה לשינויים, וכל מקרה ייבחן לגופו על ידי התביעה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בשיתוף הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית, והכל בהתאם למדיניות האכיפה ובהתחשב בנסיבות המקרה הספציפי.
7. תיקון 116 לחוק התכנון והבניה - בתאריך 25.10.17, נכנס לתוקף תיקון 116 לחוק. מטרתו של התיקון לחוק הינה הגברת היעילות באכיפת הוראות החוק, הגברת הענישה בתחום והרחבת ארגו הכלים של רשויות החוק בהתמודדות עם עבירות התכנון והבניה. במסגרת התיקון לחוק הורחב מעגל האשמים הפוטנציאלי עליהם ניתן להטיל אחריות, הורחבו סמכויות המפקחים בגזירת צווים מנהליים להריסת הבניה או להפסקת שימוש, הוטלו מגבלות נוקשות הנוגעות למועדי ביצוע הצווים, והשינוי העיקרי שהביא התיקון לחוק הוא הגדלת גובה הקנסות המוטלים במסגרת התיקים הפליליים באופן משמעותי.

**סקירת התופעות העברייניות במרחב התכנוני:**

1. בניה / שימוש / מפגעים המהווים סכנה לשלום הציבור.
2. תוספות בניה.
3. בניה בסטייה מהיתר.
4. בניה ו/או שימוש ללא היתר.
5. פיצול דירות / הוספת יחיד ללא היתר/הוספת מבנים ללא היתר.
6. בניה בשטח ציבורי / פלישה / שימוש/ סיפוח.
7. הצבת קרוואנים ומבנים יבילים למגורים/שימוש אחר.
8. שימוש חורג מהיתר ומתוכנית.
9. שינוי שימוש בחלקי מבנה/סגירת חניות/הסבת מחסן וכדו'.
10. אי קיום צווים מנהלי/שיפוטי/פסקי דין.
11. אי דיווח על בניה פטורה מהיתר.
12. הצבת מבנים יבילים מחומרים קלים שאינם פטורים מהיתר ע"פ דין.
13. שינויים בנגישות / חזיתות למבנה.

**את העבירות ניתן לחלק ל-3 רמות :**

- רמה A** - עבירות בניה ושימוש שחומרתן רבה.  
**רמה B** - עבירות בניה ושימוש שחומרתן הנה בינוניות והן ניתנות להסדרה במסגרת בקשה להיתר.  
**רמה C** - עבירות בניה ושימוש שחומרתן אינה רבה.

**עבירות בניה ושימוש ברמה A-**

1. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בקרקע רגישה (עבירות בנסיבות מתמירות לפי סעיף 243 תיקון 116 לחוק התכנון והבניה- שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית וכיוצ"ב) לרבות עבודה או שימוש באופן שמונע שימוש של הציבור הרחב במקום.
2. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בשטחים המיועדים לדרכים, מבני ציבור ועל מקרקעין שמיועדים לצורכי או למטרה ציבורית.
3. הפרת צווים מנהליים/שיפוטיים, לרבות צווים שניתנו במסגרת גזר דין.
4. בניה / שימוש אסורים היוצרים מפגעים/מהווים סכנה לשלום הציבור ו/או פוטנציאל לפגיעה בשלום הציבור ובטחונו.
5. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בהיקפים נרחבים ו/או בעלות נראות גבוהה.
6. הצבת קרוואנים ומבנים יבילים למגורים/שימוש אחר
7. פיצול דירות / הוספת יחיד ללא היתר / הוספת מבנים ללא היתר.
8. שימוש חורג מהיתר ומתוכנית.

**עבירות בניה ושימוש ברמה B-**

1. עבודה אסור ושימוש אסור בחלק ממבנה (כגון סגירת חניה ושימוש בה בניגוד ליעודה, הסבת מחסן וכדו').

**עבירות בניה ושימוש ברמה C-**

1. אי דיווח על בניה הפטורה מהיתר.
2. הצבת מבנים יבילים מחומרים קלים שאינם פטורים מהיתר ע"פ דין.
3. שינויי בנגישות / חזיתות למבנה.
4. עבודות פיתוח במגרש ובריכות שחיה ונוי.

- תינתן עדיפות גבוהה לאכיפה נגד עבודה אסורה ו/או שימוש אסור שלא כדין בעלי היקף נרחב או נראות חיצונית גבוהה.
- יושקעו מירב המאמצים והמשאבים לעצירת בניה שלא כדין, מיד עם תחילת "הבניה הטרייה" לרבות במתחמי תכנון חדשים, וזאת במטרה למנוע המשך הבניה וקביעת עובדות מוגמרות בשטח.
- הרשימה אינה סגורה ואינה מחייבת במקרה של בניה ו/או שימוש העלולים להוות סכנה לשלום הציבור ובטיחותו ו/או היוצרת הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ותכנונית או מטרד לציבור.
- הליכי רישוי אינם מעכבים/מאיינים הליכי אכיפה.