

מדיניות אכיפה בעבירות תכנון ובניה – בית שאן

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן, נותנת ביטוי לסדרי העדיפות של הוועדה לאכיפה תחילה כנגד העבירות הנפוצות אשר פוגעות בחלק רחב של הציבור, כגון פלישה לשטחי ציבור או בניה ושימוש בניגוד ליעוד הקרקע (כגון עסקים באזורי מגורים). כמו כן, ניתן ביטוי לאכיפה כנגד עבירות נפוצות אשר טומנות בחובן רווח כספי, כגון השכרת יחידות דיור שניבנו ללא היתר, או בניה או שימוש ללא היתר במבנים המשמשים כעסקים. כמו כן, מדיניות האכיפה נגזרת גם מהאפשרות להכשיר את הבניה וההליך התכנוני הנדרש לכך. ככלל מנחה, ככל שהבניה חדשה יותר, סדר העדיפות לאכיפה יהיה גבוה יותר. בעניין זה, יש לוודא כי כאשר ישנן במתחם אחד עבירות בניה דומות, האכיפה תהיה כנגד כולן, גם אם חלקן ישנות יותר (ובלבד שלא התיישנו). מדיניות האכיפה תוקנה בתחילת 2019 וזאת לאור התיקונים לחוק התכנון והבניה, בין היתר – הרחבת ארגז הכלים של הפיקוח בתחום האכיפה המנהלית.

קביעת סדרי עדיפות באכיפת הוועדה המקומית:

אכיפה בעדיפות גבוהה:

1. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, בשטח ציבורי או בשטח משותף. למשל, בית פרטי המגדר שטח ציבורי הסמוך לו, או עסק שפולש ומרחיב את השימוש בעסקו לשטח הציבורי הסמוך. וזאת, למעט סככות מעל שטח מוצמד ברכוש משותף או פרגולות ברכוש המשותף, או עבודה בשטח משותף הפטורה מהיתר.
2. הפרת צווים מנהליים ושיפוטיים.
3. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, שאינם ניתנים להכשרה בדרך של רישוי, ומצריכים הליכי תכנון (דהינו, מצריכים שינוי של תכנית המיתאר). כך, למשל, הגדלת אחוזי בניה, שינוי יעוד הקרקע וכל נושא המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית המיתאר שחלה על המקרקעין.
4. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, המשמשים למטרות מסחריות ולהפקת רווחים. במקרה שמדובר בעסק, הודעה תישלח למחלקה לרישוי עסקים והאכיפה בשתי המחלקות תהיה מתואמת ומשולבת.
5. בניה ו/או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר שיש בהם סכנה ליציבות המבנה ו/או לבטיחות אדם, כגון ביצוע חפירה מתחת לבניין קיים או הריסת קורות ועמודים.
6. עבירות על חוק התכנון והבניה של נושאי משרה, נבחרי ציבור ובעלי תפקידים רגישים במגזר הציבורי, עבירות של רשויות כגון מועצה דתית / רטי"ג / רשות העתיקות / חברה כלכלית, בתיאום עם המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה.
7. הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים לעצירת בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר, הנמצאת בעיצומה.

במקרים של אכיפה בעדיפות גבוהה, יש ככלל לבקש צו הפסקה מנהלי ושיפוטי ככל שמדובר בבניה שטרם נסתיימה.

סוגי העבירות לטיפול בעדיפות בינונית (כל עוד אינם בעלי המאפיינים לטיפול בעדיפות גבוהה):

8. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, שניתן להכשירם בדרך של בקשה להקלה או לשימוש חורג. אלו הן חריגות מתכנית המתאר שחלה על המקרקעין ואשר לא מהוות סטייה ניכרת מהתכנית. כך, למשל, סטייה קלה מקווי הבנין או מגובהו או שימוש השונה מהשימוש המותר על פי התוכנית, אך אינו משנה את אופי הסביבה.
9. בניה או שימוש למגורים ללא היתר או בסטייה מהיתר, היוצר מפגע או מטרד סביבתי.
10. במקרים של אכיפה בעדיפות בינונית, יש ככלל לבקש צו הפסקה מנהלי ושיפוטי ככל שמדובר בבניה שטרם נסתיימה.

סוגי העבירות לטיפול בעדיפות נמוכה:

11. בניה או שימוש למגורים בשטח פרטי ללא היתר או בסטייה מהיתר, בהיקף מצומצם ללא המאפיינים בפרקים הקודמים, שתואמים את תכנית המתאר וניתנים להכשרה בדרך של בקשה להיתר בניה.
12. פרגולות ברכוש משותף או סככות מעל קרקע מוצמדת בבית משותף שנשענות על קיר משותף.
13. בניה בעדיפות גבוהה או בינונית אשר הוכשרה בתוך 6 חודשים מתחילת פעולת האכיפה.

במקרים של עדיפות נמוכה, תישלח הודעה לחשודים ובה פרטים על אפשרות להסדרת הנושא. במידה שתבוצע ההסדרה במועד סביר להנחת דעתה של התובעת, תישקל על ידי התובעת בחיוב סגירת התיק מהעדר ענין לציבור או סגירת תיק בהסדר במקרים המתאימים להנחיות בנושא.

מדיניות האכיפה זו, אשר עודכנה במרץ 2019, הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.