

בס"ד, י"א אב, תשפ"ב

8 באוגוסט, 2022

## מדיניות אכיפה בעבירות תכנון ובניה – בית שאן

### מאפייני מרחב התכנון

כללי:

שטח השיפוט ומרחב התכנון של בית שאן הוא כ- 10,780 דונם. כרבע ממנו מהווה שטח גן לאומי מוכרז.

עפ"י נתוני מח' הגביה, בעיר 6,078 משקי בית, אזור תעשייה בצפון העיר, ואזור מלאכה במזרח העיר.

עיקר שטחי המסחר ממוקמים על ציר רח' שאול המלך וירושלים הבירה וכן במספר אתרים המפוזרים בעיר (מרכז צים סנטר – באזור התעשייה הצפוני).

הבנייה למגורים בבית שאן כוללת כ- 1483 יחידות בבניינים. התפלגות יחידות הדיור היא:

3000 יח"ד בבניינים משותפים בני 4-2 קומות בבעלות פרטית או בבעלות עמידר, 5 מבנים בני 9 קומות, 2338 יח"ד בבניה צמודת קרקע במבנים חד או דו משפחתיים.

בית שאן נמצאת בשבר הסורי אפריקאי, וככזאת סובלת מרעידות אדמה לאורך השנים, ומועדת לסבול מהן בעתיד. לפיכך קיימת חשיבות מיוחדת בפיקוח על הבניה, בעיקר בכל הנוגע לחפירות מתחת לפני הקרקע.

רקע סטטוטורי:

המרקם העירוני אשר נבנה לפני 1990 נכלל בתוכנית המתאר של העיר ג/6995. רק לחלק מהשכונות והשטחים, קיימות תכניות מפורטות. לכל השכונות אשר הוקמו בעיר לאחר 1992 הוכנו תכניות מפורטות התואמות את תכנית המתאר.

מצבת כח אדם בתחום האכיפה בוועדה המקומית:

נכון למועד פרסום המדיניות, במצבת כ"א בוועדה המקומית מועסק בפועל מפקח אחד בעל הסמכה אשר מכהן גם כמנהל השיטור העירוני. בקרוב עתיד לצאת מכרז למפקח/ת נוסף כתחליף למפקחת הקודמת.

עקב כח האדם המועט, חלק מעבירות הבניה מאותרות בשלב יחסית מאוחר כאשר על הוועדה להתמודד עם מצב קיים שבקושי רב ניתן להתמודד איתו. במהלך השנים התגברו עבירות הבניה והצטברה בניה לא חוקית אשר טרם טופלה. סיורים יזומים מתקיימים באופן קבוע על פי תכנית עבודה בחלקי העיר השונים. כעת, נשמעות טענות רבות מצד תושבי העיר בדבר "תקדימים" (מצבים דומים אשר אושרו ע"י הוועדה בעבר או שהוועדה לא פעלה נגדם בעבר עם התהוותם), וכן טענות בדבר אכיפה סלקטיבית.

### העבירות הנפוצות:

במהלך השנים ומסיבות שונות השתמשו בעיר מספר עבירות בניה נפוצות:

1. מבנים המשמשים בפועל לתכלית אשר אינה מותרת על פי תכנית המתאר או התב"ע החלה על השטח (בעיקר עסקים / חנויות / מספרות וכיו"ב).
2. פלישה מעבר לתחום המגרש. במקרים אחדים לאחר מתן תעודת גמר לבניין חדש, מתבצע סיפוח בפועל של שטח ציבורי (בד"כ בחזית האחורית) המיועד לשטח ציבורי פתוח. השטח מגודר, ומשמש לרוב לגינון והגדלת שטח הגינה הפרטית.
3. חללים מתחת לבניין לצורך תוספת שטחי אחסון אך בעיקר לצורך תוספת יח"ד נוספת.
4. הפיכת מחסנים בקומת עמודים (אשר הוקמו עפ"י היתר בניה) ליח"ד קטנה נוספת. על אף שהוועדה מקפידה כי שטח המחסנים לא יעלה על כ-10 מ"ר כ"א, קיימת תופעה של הסכמות שכנים להעברת המחסן לשימוש שכן אחר ובכך הגדלת שטח ה"מחסן" עד לשטח שלעיתים עולה על 30 מ"ר והפיכתו ליח"ד עצמאית. החיבור לאינסטלציה של המבנה מעמיסה על מערכת הביוב לא פעם בניגוד לתכנון העומסים המקורי של המבנה המשותף וגורמת לנזק סביבתי.
5. הוספת יחידת דיור אחת או יותר ללא תוספת שטחי בניה, על ידי חלוקת יחידת מגורים שנבנתה בהיתר כיחידה אחת. התופעה נפוצה בבתים פרטיים בכל שכונות העיר, ולא אחת גם בבתים משותפים בהם מתווספת כניסה נוספת מחצר אשר קיבלה היתר בניה במסווה של בקשה לשינוי חזית אשר קיבלה את הסכמת השכנים ובכך מתאפשרת חלוקת הדירה המקורית לשתי יח"ד עצמאיות.

6. בבתים חד משפחתיים - הפיכת מחסן או מבנה חניה מקורה ליחידת דיור נפרדת.

7. הקמת סככות: עקב תנאי מזג האוויר והחום הרב רוב ימות השנה רבים מקימים סככות הצללה בהיקפים נרחבים. עוד לפני השינוי בחוק התכנון והבניה ויש להניח כי התופעה תמשיך ביתר שאת גם כעת, רוב התושבים אינם מבדילים בין ההגדרה של פרגולה וסככה מצד אחד ומצד שני, מקימים סככות / פרגולות בשטחים גדולים יחסית ובעיקר ללא התייחסות למגבלות הבניה בעניין שמירה על קווי הבניין ונעשית בניה עד קו 0.

8. הצבת מכולות ומבנים יבילים שלא ע"פ התקנות ולטווחי זמן ארוכים המהווים מפגע אסתטי ולעיתים אף בטיחותי.

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן, נותנת ביטוי לסדרי העדיפות של הועדה לאכיפה תחילה כנגד העבירות הנפוצות אשר פוגעות בחלק רחב של הציבור, כגון פלישה לשטחי ציבור או בניה ושימוש בניגוד לייעוד הקרקע (כגון עסקים באזורי מגורים). כמו כן, מדיניות האכיפה נגזרת גם מהאפשרות להכשיר את הבניה וההליך התכנוני הנדרש לכך.

בשל מיעוט כוח האדם, לא ניתן לבצע אכיפה בסדר עדיפות גבוה כנגד חלק מהעבירות הנפוצות, כגון פיצול דירות או השכרת יחידות דיור שניבנו ללא היתר, כל עוד הן עומדות בהוראות החוק בעניין מגורים (כמו גובה מינימלי).

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 תיישנו).

זהו עדכון למדיניות האכיפה הקודמת משנת 2019.

## קביעת סדרי עדיפות באכיפת הוועדה המקומית:

### אכיפה בעדיפות גבוהה:

1. עבודה אסורה או שימוש אסור בשטח ציבורי. למשל, בית פרטי המגדר שטח ציבורי הסמוך לו, או עסק שפולש ומרחיב את השימוש בעסקו לשטח הציבורי הסמוך.
2. עבודה חדשה אסורה או שימוש אסור בשטח משותף המחייבת היתר<sup>1</sup>.
3. הפרת צווים מנהליים ושיפוטיים.
4. עבודה אסורה או שימוש אסור, שאינם ניתנים להכשרה בדרך של רישוי, ומצריכים הליכי תכנון (דהינו, מצריכים שינוי של תכנית). כך, למשל, הגדלת אחוזי בניה, שינוי יעוד הקרקע וכל נושא המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית שחלה על המקרקעין.
5. עבודה אסורה או שימוש אסור המשמשים למטרות מסחריות. במקרה שמדובר בעסק, הודעה תישלח למחלקה לרישוי עסקים, והאכיפה בשתי המחלקות תהיה מתואמת ומשולבת.
6. עבודה אסורה או שימוש אסור שיש בהם סכנה ליציבות המבנה ו/או לבטיחות אדם, כגון ביצוע חפירה מתחת לבניין קיים או הריסת קורות ועמודים.
7. עבירות על חוק התכנון והבניה של נושאי משרה, נבחרי ציבור ובעלי תפקידים רגישים במגזר הציבורי, עבירות של רשויות כגון מועצה דתית / רט"ג / רשות העתיקות / חברה כלכלית, בתיאום עם המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה בפרקליטות המדינה, לצורך בחינת הפעלת סמכות מקבילה.
8. הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים לעצירת בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר, הנמצאת בעיצומה.
9. יחידת דיור נוספת במסגרת בניה חדשה או פיצול, כאשר אחת הדירות אינה עומדת בהוראות החוק והתקנות בעניין מגורים.
10. עבודה אסורה החל משנת 2022 בקו בנין קדמי הכוללת סגירה של סככות או פרגולות או מבנה סגור אחר.
11. עבודה אסורה או שימוש אסור היוצרים מפגע או מטרד סביבתי חמור, או המהווים הפרעה חמורה למעבר או להפעלת תשתיות.
12. הצבת מכולות ומבנים ניידים שלא על פי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) .

---

1. <sup>1</sup> לצורך הוצאת צווים מנהליים (על פי המועדים הקבועים בחוק).

13. הפעלת יחידות אירוח כעסק למטרות רווח בניגוד לתכנית.

במקרים של אכיפה בעדיפות גבוהה, יש ככלל לבקש צו הפסקה מנהלי ושיפוטי ככל שמדובר בבניה שטרם נסתיימה.  
במקרים של אכיפה בעדיפות גבוהה, יאכפו יחד עם העבירות בעדיפות גבוהה גם עבירות בעדיפות נמוכה, ככל שקיימות.

### **סוגי העבירות לטיפול בעדיפות נמוכה (כל עוד אינם בעלי המאפיינים לטיפול בעדיפות גבוהה):**

14. עבודה אסורה או שימוש אסור שניתן להכשירם בדרך של בקשה להקלה או לשימוש חורג. אלו הן חריגות מתכנית שחלה על המקרקעין ואשר לא מהוות סטייה ניכרת מהתכנית. כך, למשל, סטייה קלה מקווי הבניין או מגובהו או שימוש השונה מהשימוש המותר על פי התוכנית, אך אינו משנה את אופי הסביבה.

15. עבודה אסורה או שימוש אסור למגורים בשטח פרטי או משותף, בהיקף מצומצם ללא המאפיינים בפרק עדיפות גבוהה, שתואמים את התכנית החלה במקום וניתנים להכשרה בדרך של בקשה להיתר בניה.

16. עבודה אסורה או שימוש אסור ברכוש פרטי או משותף ללא המאפיינים בפרק עדיפות גבוהה.

17. פיצול או בניית יחידות דיור שאינם בעלי המאפיינים בסעיף 9 לפרק עדיפות גבוהה.

במקרים של אכיפה בעדיפות נמוכה, יש ככלל לבקש צווים מנהליים.

מדיניות האכיפה זו, אשר עודכנה באוגוסט 2022, הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.