

מטרת הדין

אישור מדיניות אכיפה לוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בהר אדר

מבוא ורציונל:

האחריות לקיום הוראות דיני התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי מוטלת על הוועדה המקומית והיא חייבת ונדרשת להבטיח את קיומן של הוראות החוק.

מצד שני, עומס העבודה המוטל על הרשות ומגבלות כח-אדם מחייבים קביעת סדרי עדיפויות באכיפה וישנה חשיבות ביצירת מדיניות אכיפה על פיה תתנהל הוועדה, שתציב סדרי עדיפויות לאכיפת דיני התכנון ואת העבירות בגינן תינקט אכיפה, מהטעם שהחוק מגדיר באופן רחב את עבירות הבניה וכורך חריגות בניה קלות וחמורות כאחד.

לפיכך, ניסוח מדיניות אכיפה מהווה מימוש חובתה של הוועדה המקומית עפ"י דין לאכוף את החוק בצורה מושכלת, יעילה ואפקטיבית. מונעת גם אכיפה בררנית, מחזקת את תחושת הצדק ומגבירה את אמון הציבור במערכת האכיפה.

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן מותאמת למאפיינים הייחודים של הר אדר, ונותנת ביטוי לסדרי העדיפויות של הוועדה, לאכיפה כנגד העבירות הנפוצות בתחום השיפוט של המועצה וניתנת לשינוי בעתיד בהתאם לשינוי הצרכים והנסיבות.

גישת הוועדה היא גישה הסדרתית, היינו הסדרת חריגות הבניה ככל שקיימות, בדרך רישוי ו/או הליך של הקלה.

ככלל מנחה, ככל שהבניה חדשה יותר, סדר העדיפויות לאכיפה יהיה גבוהה יותר.

רשימת סדרי העדיפויות מגדירה שלושה סוגי עבירות הזוכים להתייחסות שונה באכיפה:

הסוג הראשון (**רמת אכיפה גבוהה**) – עבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה באכיפתן ובהן תגדיש הוועדה את עיקר מאמצי האכיפה שלה.

הסוג השני (**רמת אכיפה בינונית**) – עבירות הנמצאות בסדר עדיפות בינוני של הוועדה. עבירות אשר הוחלט להשקיע באכיפתן בהתאם לכוח האדם והאינטרס הציבורי. מדובר בעבירות שאינן מוגדרות מראש באחת משתי קבוצות העבירות האחרות והן יזכו לטיפול שוטף בהתאם לכח האדם ולדחיפות העניין.

הסוג השלישי (**רמת אכיפה נמוכה**) – עבירות אשר הוחלט כי אין עניין לציבור באכיפתן ומוגדרים בתחתית סדר העדיפות.

רמת אכיפה	סוג עבירה
גבוהה	בניה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים ציבוריים.
גבוהה	בניית מבנה חדש או תוספת בניה חדשה ללא היתר.
גבוהה	בניה ו/או שימוש שלא כדין העלולים לגרום למטרדים משמעותיים ליחיד ולציבור ולסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה.
גבוהה	אי כיבוד צווים מנהלים או צווי בית משפט
גבוהה	שימוש בחניה שלא למטרת חניה באזורים בהם קיימת מצוקת חניה ו/או שימוש המהווה מטרד לציבור.
גבוהה	שפיכת עודפי עפר ו/או פסולת בניה במרחב הציבורי.
גבוהה	שימוש במבנה מגורים בו מותרת ע"פ התב"ע יחידת מגורים אחת ואשר בפועל קיימות בו 3 יחידות מגורים ויותר. (ככל שמס' יחידות הדיור יהיה גדול יותר רמת האכיפה תהיה גבוהה יותר.)
בינונית	עבירות הפוגעות בחזות הישוב בדגש על החזית הקדמית ו/או חזית הפונה לשטח ציבורי פתוח כדוגמת: <ul style="list-style-type: none"> • יחידות מיזוג אויר • דודי שמש על גגות רעפים ו/או דודי שמש על גגות שטוחים הנראים מהרחוב ושללא מסתור • צנרות למיניהם (למעט צינורות ניקוז)
בינונית	חריגות בניה אשר ניתן להכשירן בדרך של רישוי ו/או בהליך של הקלה.
נמוכה	שימוש במבנה מגורים בו מותרת ע"פ התב"ע יחידת מגורים אחת ואשר בפועל קיימות בו 2 יחידות מגורים. (כל עוד קיימת הוראת השעה בישראל, המאפשרת יחידת דיור נוספת בבתים פרטיים בכדי לפתור את מצוקת הדיור וכל עוד שאין עתודות קרקע להתרחבות הישוב)
נמוכה	סטיות ביצוע בהיקף קטן שאינו עולה על 5% מהמימד המותר בתב"ע, למעט סטיות הנוגדות תקנות בניה ו/או תקן ישראלי.
נמוכה	בניית גגונים וסככות צל.
נמוכה	שינוי בפתחים בחזיתות המבנה (בבניה צמודת קרקע בלבד)
נמוכה	מחסן בחזית אחורית או צדדית שאינו בהיקף נרחב.
נמוכה	גדרות בין שכנים עד גובה של 2.0 מטר. (לא כולל גדר בחזית המגרש או לשטח ציבורי פתוח.
נמוכה	דודי שמש, מזגנים, צנרות, אנטנות וכד' אשר אינם נראים מהרחוב או מהשטח הציבורי הפתוח.
נמוכה	סכסוכי גבולות בין שכנים.

נמוכה	בניה שהתיישנה שאינה גורמת מטרד ושאינן כל אינטרס מיוחד לאכוף אותה כעת (אספקט בטיחותי, שיקולי תכנון מהותיים וכיו"ב)
-------	---

* יובהר כי:

1. כל בניה שנעשתה בהתאם לתקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ט – 2019, אינה מהווה עבירה ומשכך לא תיאכף.
2. למען הסר ספק, אי אכיפת חריגת בניה בהתאם למסמך זה אין משמעותה מתן היתר או הסכמה לבניה לא חוקית. כל בניה שמתבצעת ללא היתר הינה בניה אסורה ע"פ חוק ומהווה עבירת בניה על כל הכרוך ומשתמע מכך.
 - על אף האמור לעיל, במקרה של בניה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור ולבטיחותו ו/או היוצרות הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ותכנונית או הסדר הציבורי, בהמלצת מהנדס הועדה תישקל נקיטה בהליך פלילי.
 - בעת בקשה להיתר בניה (תכנית שינויים) ייבדק הנכס כולו ובמידה וימצא כי קיימות חריגות בניה שנעשו בנכס במהלך השנים וללא היתר, יידרש בעל הנכס להסדיר את כל חריגות הבניה.
 - כשמדובר במספר עבירות מהרשימה יחדיו, באותו נכס, או ע"י אותו תושב ועל אף האמור לעיל, בהמלצת מהנדס הועדה תישקל נקיטה בהליך פלילי.
 - כאשר מדובר בתושב שזו אינה העבירה הראשונה שביצע או שאינו שועה להתראות פעם אחר פעם, ינקטו הליכים פלילים, על אף האמור לעיל.
 - מדיניות אכיפה זו הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.