



מדיניות האכיפה דיני התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה

עדכון : 03/2025

1. מטרות

1. עבירות בתחום התכנון והבניה הפכו זה מכבר "מכת מדינה". על פניו, ובהיעדר מגבלות תקציביות, היה ראוי לאכוף טיפול בכל עבירות הבניה, באשר הן.
2. ואולם, בשל מגבלות כוח האדם והתקציב, הרי שאין מנוס מקביעת סדרי עדיפויות לאכיפה, תוך מתן עדיפות לעבירות חמורות יותר וכאלה שהוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המקומית") שמה לעצמה לטפל בקדימות לאחרות.
3. סדרי העדיפויות נקבעים בשיתוף התביעה העירונית, מחלקת הפיקוח על הבניה, מנהל ההנדסה ואגף רישוי בניה ובליזוי המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה.
4. מדיניות זו נועדה למנוע אכיפה סלקטיבית ולהתאים את אופי האכיפה לצרכי הרשות והתושבים עצמם, בזמן נתון, והיא נתונה לשינויים.
5. מסמך זה מבטא מחויבות הוועדה לשמירת שלום הציבור ובטחונו, הקפדה על איכות חיי התושבים, שוויוניות ויעילות, אכפתיות תוך הבטחת האינטרס הציבורי, שמירה על ערכי טבע, איכות הסביבה וחזות פני העיר לצד השגת יעדי התכנון ופיתוח העיר לטובת הדורות הבאים.
6. מובהר בזאת, כי מדובר במסמך מדיניות כללית אשר כאמור נתונה לשינויים וכי כל מקרה יבחן לגופו על ידי התביעה העירונית, בשיתוף הפיקוח על הבניה והכל בהתאם למדיניות האכיפה.
7. לוועדה שיקול דעת לפעול בהתאם לכלי האכיפה הנתונים לה על פי חוק התכנון והבניה (הגשת כתבי אישום, הטלת קנסות מנהליים – ככל שהוועדה תוסמך כוועדה עצמאית, ובאמצעות צווים מנהליים ושיפוטניים).
8. יצוין בזאת כי אין במסמך מדיניות זה כדי לכבול את התביעה ו/או הפיקוח על הבניה, וכי בכל מקרה ומקרה ההחלטה על חקירה, נקיטה בהליך אכיפה ו/או הגשת כתב אישום, נתונה לשיקול דעת הגורם המוסמך.
9. מדיניות האכיפה נועדה להנחות ומן הראוי ככלל לפעול על פיה, איך אין היא מהווה דין נוקשה ובנסיבות המקרה ניתן יהיה לסטות ממנה.

2. כלי אכיפה

האכיפה תבוצע באמצעות הכלים שיפורטו להלן:

1. אכיפה באמצעות הסדרים מותנים – עבירות של עבודה אסורה ושימוש אסור בהיקף של עד 25 מ"ר
 עבירות בניה מסוג עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בהיקפים מצומצמים של עד 25 מ"ר, יטופלו באמצעות חתימה על הסדרים מותנים, פרט לסייגים, ובכפוף לקבוע בחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב – 1982 ולהנחיית היועמ"ש מס' 1155.8, ולמדיניות הוועדה והתביעה העירונית להגשת כתבי אישום.
2. קנסות מנהליים:
 א. **חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו - 1985** מאפשר להטיל קנס בגין עבירות תכנון ובניה שהוגדרו בתקנות העבירות המנהליות (קנס מנהלי-תכנון ובניה), התשע"ח - 2018 - כעבירות מנהליות.
 עבירת הפרת צו מנהלי.
 עבירה של בניה אסורה לפי סעי' 243 (ב) לחוק התכנון והבניה.
 עבירה של בניה אסורה בנסיבות מחמירות, לפי סעי' 243 (א) לחוק התכנון והבניה.

עבירה של שימוש אסור לפי סעי' 243 (ה) לחוק התכנון והבנייה.

עבירה של שימוש אסור בנסיבות מחמירות לפי סעי' 243(ד) לחוק התכנון והבנייה.

ב. משמעות הדבר היא שכלל – חלק נכבד מהעבירות על חוק התכנון והבנייה יטופלו במישור של הטלת קנסות מנהליים ורק כחריג יוגשו כתבי אישום.

ג. **מדיניות הגשת כתבי אישום תחת הטלת קנס מנהלי (מדובר על רשימה בלתי ממצה של שיקולים):**

כאשר הוטל על פלוני קנס מנהלי ואין היה בדבר כדי להרתיע את אותו אדם מהמשך קיום עבירות.

כאשר פלוני לא שילם קנסות בעבר והיה צורך בהפעלת הליכי גביה.

נסיבות עבירה חמורות במיוחד.

יצוין בזאת כי אין במסמך מדיניות זה כדי לכבול את ידי התביעה ו/או הפיקוח על הבניה, וככל מקרה ומקרה הדבר נתון לשיקול דעת ונתון לשינויים.

התביעה העירונית והפיקוח על הבניה רשאים לסטות ממסמך מדיניות זה, במקרים המתאימים ובהתאם לשיקול דעתם.

3. יצוין בזאת כי אין במסמך מדיניות זה כדי לכבול את ידי התביעה ו/או אגף הפיקוח על הבניה וכי בכל מקרה ומקרה הדבר נתון לשיקול דעת ונתון לשינויים. התביעה העירונית ואגף הפיקוח על הבניה רשאים לסטות ממסמך מדיניות זה, במקרים המתאימים ובהתאם לשיקול דעתם.

4. אכיפה באמצעות צווים מנהליים

תכנון לעבירות בניה חדשות מסוג עבודה אסורה ו/או שימוש אסור, למניעת עובדות מוגמרות בשטח ושימושים אסורים, וכן בעבירות של הפרת צווים, עפ"י סעיפים 216 עד 229 לחוק התכנון והבניה.

5. אכיפה באמצעות צווים שיפוטניים

בעבירות של עבודה אסורה ו/או שימוש אסור ו/או הפרת צווים, עפ"י סעיפים 234 עד 239 לחוק התכנון והבניה.

3. סדרי העדיפויות של הוועדה

הפיקוח על הבניה יטפל בעבירות לפי המדרג המפורט להלן (אין משמעות לסדר הרשימה) :

עבירות במדרג אכיפה גבוה:

א. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בשטח ציבורי.

ב. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בשטח חקלאי ו/או חקלאי מוכרז, תוך דגש על אי התאמה לתוכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

ג. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור במקרקעין שהם: גן לאומי או שמורת טבע, או מקרקעין המיועדים בתכנית לגן לאומי, שמורת טבע, יער.

ד. כל עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בהתהוות.

ה. עבודה או שימוש אסורים המהווים סכנה בטיחותית ו/או בעלת פוטנציאל לפגיעה בשלום הציבור ובטחונו.

ו. עבודה אסורה ו/או שימוש אסור בציר ראשי, בעלות נראה גבוהה, לרבות שינוי חזיתות (לדוגמה רחוב ויצמן).

- ז. שימוש אסור ללא היתר ו/או בניגוד להיתר שאינו תואם תכנית ו/או בניגוד לתכנית, לדוגמת שימוש למגורים במבנים שלא נועדו לכך (מחסן, מבנה יביל, מבנה ללא היתר) וכיוצב'.
- ח. עבירות של הפרת צווים שיפוטיים ומנהליים.
- ט. עבודה אסורה חדשה בשטח של 25 מ"ר ומעלה.
- י. עבירות של פיצול דירות ו/או בניית יחידות דיור מעבר ליחידות המותרות על פי היתר.
- יא. עבודה אסורה של סגירת קומה מפולשת ו/או יצירת יחידת דיור חדשה.
- יב. עבודה אסורה בסטייה מהיתר, הריסת חומות ותפיסת קרקע עירונית.
- יג. עבירות פיתוח קרקע המהוות סכנה או מטרד משמעותי.
- יד. בניה או שימוש בשער חניה הנפתח לתחום הרחוב/שטח ציבורי.
- טו. בריכות שחיה ללא היתר, בדגש על בריכות בנויות ו/או בריכות קלות הכוללות בינוי להנגשתן (דק, מדרגות וכדומה) ו/או בריכות קלות שהצבתן מסכנת את יציבות חלקי הבניין (כגון העמדה על גבי גזזטרה או גג שלא תוכננו לעומסים אלה).
- טז. הפעלת גן ילדים ללא היתר להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים, בהתאם לתיקון לחוק.
- יז. עבירות באתרי בניה פעילים עקב אי עמידה בהיתר, בתנאי ההיתר ונספחיו – לרבות היעדר אישור תחילת עבודות, אי דיווח במועד שלב הבניה בהתאם לתקנה 89(ג) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016, היעדר מילוי תנאים המפורטים בנספח ההיתר, בנייה בניגוד להיתר בניה באתרי בנייה פעילים וכיוצ"ב.
- יח. מסירת ידיעה כוזבת או מטעה בהתאם לסעיף 249 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 בנושאי רישוי ופיקוח בניה - לרבות התחזות מיופה כוח, זיוף מסמכים, זיוף אישורים, הצגת מצג שווא או השמטת מידע ופרטים בתכניות ובבקשות להיתר וכיוצ"ב.

רשימת עבירות במדרג אכיפה נמוך:

- א. קמין וארובה שבנייתם התיישנה.
- ב. עמודים, סטופרים בשטח הפרטי המשמש חניה.
- ג. ביצוע שער חניה פרטית במרתף ללא שינוי ייעוד, ככל שאין סכנה בטיחותית.
- ד. פיתוח שטח הקרקע וגינון, כולל בניית קירות תומכים עד לגובה 1 מ' וללא שינויים במפלס הקרקע בבניינים פרטיים ומשותפים.
- ה. ריצוף משטחים בשטח מצומצם, יציקת משטחי בטון רזה בעובי ובשטח מצומצם בבניין פרטי או בבניין משותף ובתנאי שאינם מהווים (או עלולים להוות) בסיס קונסטרוקטיבי לבניית מבנה, במידה שאינם משנים את פני השטח, במידה ואין פגיעה באינסטלציה, במידה ואין השפעה על מערך הניקוז והחלחול בסביבה והכל בתנאי שהבנייה תואמת את ההנחיות המרחביות.
- ו. מרקיזות מתקפלות בעסקים ובמגורים, ובלבד שאין קיבוע לקרקע (לא כולל סגירות חורף).
- ז. חניוניות מתקפלות מבד/חומר קל בשטח פרטי ושאינו מחובר פיזית.
- ח. מזגנים ביתיים למעט בבניינים חדשים בהם נקבע בהיתר מיקומו של המזגן ו/או בבניינים לשימור.
- ט. דודי שמש למעט בבניינים חדשים בהם נקבע בהיתר מיקומו.
- י. התקנת ונטה.
- יא. תקרה דקורטיבית בחנות ללא ניצול חלל.
- יב. סורגים ללא תפיסת שטח ועד 30 ס"מ הבלטה.

- יג. אדניות שבחזיתות הבניין או בשטח הגג ובתנאי שיש חוות דעת הנדסית בעניין היציבות.
- יד. אנטנות טלוויזיה ורדיו רגילות למעט אנטנות הטענות היתר.
- טו. צלחות לקליטת שידורי לוויינים על גגות מבנים.
- טז. ארון כלי גינה בחצר הנכס, בניגוד לתקנות הפטור מהיתר והנחיות מרחביות.
- יז. מעקות בטיחותיים מכל סוג בגגות או מרפסות בבעלות הבונה התואמות לחזית המבנה ובאישורו של מהנדס בניין.
- יח. מתקן גריל / הכנת מזון מכל סוג שהוא, שרוחבו לא יעלה על 1.5 מ' / גובהו לא יעלה על 1.5 מ', ובתנאי שפתח הפליטה לא יופנה לעבר מגרש גובל הבנוי או שמיועד לבניה.

אינסטלציה סניטרית

- יט. שינוי צינור ביוב בתוך האדמה כולל תא ביקורת.
- כ. העברת צינורות ביוב ומים.
- כא. שינויים באינסטלציה בתוך מבנה מגורים, ובתנאי שלא נועדו לפיצול יחידות דיור.

גדרות

- כב. גדרות מפרידות בין חלקות פרטיות כולל ברכוש המשותף.
- כג. גדרות כאמור לעיל בחזית קדמית התואמות הסביבה הקיימת מבחינת גובה וחומרים.
- כד. גדרות הפרדה בין שתי חלקות בבתים פרטיים, בניגוד לתקנות הפטור מהיתר והנחיות מרחביות.
- כה. גדר מבד הנסמכת לגדר רשת קיימת למעט בחזית.
- כו. שער כניסה להולכי רגל בגבול מגרש.
- כז. שער חניה או מחסומים חשמליים או אחרים בבתים פרטיים ומשותפים ובתנאי שהמחסום נמצא בגבולות המגרש שאינו נפתח לתחום הרחוב / שטח ציבורי ואינו מהווה סכנה בטיחותית.

שינוי חזית

- כח. שינויים בגודל פתחים (כגון: חלון / דלת).

גגונים (מחומר קל)

- כט. גגונים קטנים ומצללות/פרגולות, כשבניית הגגון או המצללה/פרגולה משתלבת עם המבנה, למעט כאשר בניתם במרחק 2 מ' מגבול מגרש.
- ל. גגונים מעל מסתורי כביסה או חבלי כביסה.
- לא. סככה (כיסוי בלבד) מבד ללא אלמנטים קונסטרוקטיביים.
- לב. סככות קלות בחניות / חניוני בתים ובנייני מגורים.

החלפת בניה חוקית ישנה בבניה חוקית חדשה שאינה נוגדת תב"ע

- לג. החלפת ישן בחדש מאותו חומר ובאותה צורה, שאין בה משום תוספת שטח וללא שינוי קונסטרוקטיבי.
- לד. החלפת ויטרינה ישנה באותן מידות שאינה מהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבניין.

- ❖ על אף האמור לעיל, בכל מקרה של בנייה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור ו/או היוצרות מטרד משמעותי לציבור או הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ותכנונית, תבוצע אכיפה, בכפוף להפעלת שיקול דעת.
- ❖ ברשימה שלעיל יתכנו שינויים, בהתחשב בנסיבות ובהתאם לשיקול דעתם של מנהלת התביעה העירונית ומנהל הפיקוח על הבנייה.
- ❖ יצוין כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות הרשות לפעול ולבצע אכיפה מכוח חוקי העזר השונים, ובכללם חוק רישוי עסקים, חוק עזר למבנים מסוכנים וכדומה.
- ❖ ככלל, יובהר כי הליכי רישוי אינם מעכבים הליכי אכיפה.