



נוהל מימוש מדיניות
מדיניות האכיפה – הלכה למעשה
פרדס חנה-כרכור

פרטי צוות הועדה:

מהנדס הועדה: אדר' אריה רפפורט

תובע הועדה: עו"ד ג'ובראן ג'ובראן

מנהלת הועדה: פנינה מוסטל

מפקח בניה: תומר רצון

אוקטובר 2014



תוכן

3	רציונל.....	.1
4	מימוש מדיניות האכיפה בוועדת פרדס חנה-כרכור.....	2
6	נספחים.....	.5
7	נספח 1 – סדרי העדיפויות באכיפה.....	
8	נספח 2 – דרכי מימוש מדיניות והנחיות עבודה.....	
	



1. רציונל

תחום עבירות הבניה זוכה לתשומת לב רבה בשנים האחרונות, כאשר וועדות התכנון והבניה הופכות לשחקן ראשי, ובעל חשיבות עליונה במימוש האג'נדה המדינית. תפקיד זה מחייב את הוועדות לכשירות ומסוגלות, מידע אפקטיביות, כלים ניהוליים מתקדמים ולרמת מקצועיות גבוהה באופן כללי.

תפקידן של הוועדות לתכנון ובניה הופך מורכב יותר על רקע השונות הרבה המאפיינת כל אחת מהן. אופי השטח במרחב התכנון של הוועדה, צביונו, מספר התושבים, המיקום הגאוגרפי, הקרבה למשאבי טבע – כל אלה מחייבים אותנו לנקוט שיקול דעת ולנסח מדיניות אכיפה ודרכי עבודה המותאמים לוועדת פרדס חנה-כרכור.

הייחודיות של וועדת פרדס חנה מחייבת גמישות מחשבתית והתאמה מתמדת של כלי ודרכי עבודה המשמשים אותה. לשם כך, קיבלה הוועדה סיוע ודגשים המותאמים לה וממוקדים בנקודות המאתגרות ביותר עבורה: החל מרתימת הלשכה המשפטית ויצירת דו-שיח אפקטיבי בינה לבין שאר היחידות המקצועית וכלה במתן עזרה בהגדרה ואפיון תהליכים/דוחות במערכת המחשוב.

פרק זה מתאר את נוהל מימוש המדיניות שגובש בוועדת פרדס חנה-כרכור. נוהל זה מבטיח את מימוש מדיניות האכיפה של הוועדה הלכה למעשה.



2. מימוש מדיניות האכיפה בוועדת פרדס חנה-כרכור

1.1.1. מימוש המדיניות – פעילות יחידת הפיקוח (ראה נספח 2 – מערך הפיקוח

(היזום)

1.1.1.1. יחידת הפיקוח תגבש תוכנית עבודה בהתאם למדיניות האכיפה.

1.1.1.2. יחידת פיקוח תחלק את פעילותה לשתי קטגוריות עיקריות:

- פיקוח יזום – עבירות בדגש הוועדה
- פיקוח שוטף – שאר העבירות

1.1.1.3. בעת ביצוע פיקוח יזום יאתר צוות הפיקוח עבירות אשר הוגדרו בראש סדר העדיפות של הוועדה, ויפתח תיקי פיקוח בהתאם לנוהל פיקוח יזום. כחלק מפתיחת התיק כל עבירה תתועד לפי סוג העבירה – לשם הוצאת דוחות בהמשך.

1.1.1.4. צוות הפיקוח יפעל ויטפל בכל עבירה בהתאם למוסכם בדיון דרכי מימוש מדיניות.

1.1.1.5. צוות הפיקוח יעדכן את יחידת התביעה על התקדמות החקירות בתיקים קיימים או על פתיחת תיקים חדשים רלוונטיים – אחת לשבוע לפחות, או בהתאם לצורך

1.1.1.6. צוות הפיקוח יקיים שיחות אחת לשבוע או לפי הצורך עם יחידת התכנון במטרה לעדכן על המתרחש בשטח, ולהתייעץ במקרים מורכבים.

1.2.1. מימוש המדיניות – פעילות יחידת התביעה (ראה נספח 4 – מדיניות

התביעה ומערך הפיקוח היזום- מנגנון מעקב וסיוע)

1.2.1.1. יחידת התביעה תיתן עדיפות לטיפול בעבירות בראש סדר העדיפות של הוועדה.

1.2.1.2. יחידת התביעה תגבש מסלולים מוגדרים של בחירת אפיקי אכיפה, בהתאם לעבירות שבדגש הוועדה.

1.2.1.3. יחידת התביעה תגבש מדרג קנסות רלוונטי במידת האפשר ותמליץ עליו במקרים רלוונטיים בבתי המשפט.

1.2.1.4. יחידת התביעה תקיים עם צוות הפיקוח שיחות עדכון בנושא התקדמות החקירות – אחת לשבוע לפחות

1.2.1.5. יחידת התביעה תסייע לצוות הפיקוח לגבש רשימה של שאלות לחקירה במקרים מורכבים, ותדריך את צוות הפיקוח במידת הצורך.

1.2.1.6. יחידת התביעה תקיים קשר שוטף עם יחידת תכנון במטרה לעדכן על המתרחש בשטח ולהתייעץ על התיקים הרלוונטיים למדיניות הוועדה. שיחות אלה תתקיימנה אחת לשבועיים לפחות.



1.3. מימוש המדיניות – פעילות יחידת התכנון (ראה נספח 2 – מדיניות התכנון

ומערך הפיקוח היזום- מנגנון מעקב וסייע)

1.3.1. מהנדס הוועדה יודא כי מדיניות האכיפה ממומשת בכך ש:

- יגבש דגשים לתהליך הרישוי בוועדה, לאור ובהתאם למדיניות האכיפה וירענן אותם אחת לשנה
- יבחן את התב"עות ותוכניות המתאר הרלוונטיות ויציע פעולות של תכנון מונע עבירות אחת לשנה
- יפעל מול דרגים בעלי השפעה בנוגע לאכיפת עבירות בניה על מנת להקטין את היקפן – במידת הצורך
- יבחן מדגמית תיקי פיקוח שנפתחו במסגרת פיקוח יזום, על מנת לוודא כי סדרי העדיפויות של הוועדה מקבלים ביטוי בפעולות הפיקוח – באופן שוטף
- ינהל שיחות עדכון עם יחידות הפיקוח והתביעה בהתאם לצורך, אך לא פחות מאחת לשבועיים
- יסייע וייעץ לצוות הפיקוח במקרים מורכבים
- יזמן דיון סטטוס אחת לחצי שנה לבחינת אפקטיביות מדיניות האכיפה בנוכחות יחידת הפיקוח ויחידת התביעה
- ידאג למדידת אפקטיביות המדיניות – אחת לחצי שנה
- ידאג לקיום דיון על סדרי העדיפויות של הוועדה – אחת לחצי שנה





נספח 1 – סדרי העדיפויות באכיפה

סדרי העדיפויות באכיפה (העבירות אינן מדורגות לפי סדר חשיבות)

1. כל בניה הפולשת לשטחים ציבוריים
2. הצבת מכולות ומתקנים וגידור בפלישה לשטחים ציבוריים
3. אכיפת תנאי רישיון הבניה בדגש על קיום תנאי ההיתר בכל הקשור למניעת מטרדים והפרעה לציבור.
4. התרחבות בתי עסק ומסחר לא היתר
5. שימוש חורג בבתי מגורים לגני ילדים (בדגש על כאלה הממוקמים בדרכים ראשיות ביישוב)
6. תוספות בנייה משמעותיות (מחדר ומעלה) ללא היתר ושלא ניתן להתיר (בדגש על בנייה חדשה ובבתים צמודי קרקע)
7. ביטולי חניה (בדגש על בתים צמודי קרקע)
8. פיצול יחידות דיור והפיכת מרתפים ליחידות דיור

עבירות שכלל – אין לציבור עניין באכיפתם

1. גדרות בגבולות מגרש
2. פתיחת פתחים, יציאות, או חלונות במעטפת מבנה בבתים משותפים
3. דודי שמש
4. גגונים
5. מחסומים שאינם נפתחים לכיוון הרחוב
6. מזגנים שאינם בחזית ואינם בולטים
7. מבנים זמניים במסגרת הזמן המותר להצבה
8. סגירות עונתיות שאינן בשטחים ציבוריים
9. מחסנים בהיקף של עד 10 מ"ר שאינם בחזית
10. כל מצללה בגבולות מגרש



נספח 2 – דרכי מימוש מדיניות והנחיות עבודה

2.1 מדיניות הפיקוח – מערך הפיקוח היוזם

מנגנון ניהול/מעקב/סיוע	שעות מפקח לצורך השגת יעד	דגשים לאופן הטיפול	עבירות בראש סדר העדיפויות לאכיפה בוועדה
תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות	איתור על בסיס סיור יוזם בן 1 שעות מדי יום	איתור על בסיס סיור יוזם או תלונות תושבים. כמו כן איתור על בסיס סקר ארנונה שנתי של העירייה. הכנת דוח פיקוח וזימון למתן גרסה. אם האיתור במהלך התהוות העבירה – מסירה מיידית (תוך 24 שעות) של צו הפסקה מנהלי. יידוע של מהנדס הועדה והיועץ המשפטי להוצאת צו הריסה תוך 72 שעות. תובע הועדה יכין מכתב התייעצות ויעביר לחתימת יו"ר הועדה תוך עד 7 ימים.	כל בניה הפולשת לשטחים ציבוריים
תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות	איתור על בסיס סיור יוזם בן 1 שעות ביום	צו הפסקה יהיה רלוונטי במקרה של גידור בלבד. יידוע מידי של תובע הועדה כדי להגיש תביעה. עדכון של מהנדס הועדה כדי להוציא צו הריסה מנהלי בהקדם.	הצבת מכולות ומתקנים וגידור בפלישה לשטחים ציבוריים
תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות	איתור על בסיס סיור יוזם בן 1 שעות ביום	סיורים חודשיים יוזמים במרכזי המסחר והתעסוקה (מרכז המושבה, איזור התעשייה, רחוב המייסדים וכד'). הוצאת צו הפסקה מנהלי ככל שנדרש. זימון למתן גרסא וגיבוש תיק, העברה לתביעה בתוך 3 שבועות.	התרחבות בתי עסק ומסחר ללא היתר



2.2 מדיניות התביעה

2.2.1 בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה

2.2.2 בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

2.2.3 מדיניות ענישה (מתחמי ענישה על פי תיקון לחוק העונשין (113)

2.3 דרכי מימוש המדיניות – תכנון

2.3.1 נושאים לבחינת הנחיות התכנון ותוכנית המתאר המקומית

א. תיערך ישיבה שבועית של המהנדס, התובע ומנהל הפיקוח להתייעצות ולהעברת דוחות פיקוח להמשך טיפול.
 ב. תיקי המידע התכנוני הנמסרים על ידי הועדה כתנאי לבקשות להיתר יכללו נספח תנאי היתר בו יפורטו כל הדרישות ו/או המגבלות על ביצוע עבודות שנועדו להבטיח את בטיחות הציבור, מניעת המטרדים ושמירה על תנאי ההיתר.

<p>תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות</p>	<p>איתור על בסיס סיור יזום בן 1 שעות ביום</p>	<p>איתור על בסיס סיורים יזומים או ל בסיס תלונות תושבים. סירת מכתב התראה, אם אין גובה – פתיחת תיק פיקוח, זימון מתן גרסה והעברה לתובע. מקרה ומדובר על עבירת שימוש ללבד ואין עבירת בנייה - לא יוצא הפסקה שיפוטי.</p>
<p>תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות</p>	<p>איתור על בסיס סיור יזום בן 1 שעות ביום</p>	<p>איתור על בסיס סיורים יזומים או לונות תושבים. סירת צו הפסקה מנהלי באופן יידי. פתיחת תיק פיקוח להעברה תובע הועדה.</p>
<p>תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות</p>	<p>איתור על בסיס סיור יזום בן 1 שעות ביום</p>	<p>חת לחצי שנה ייערך מבצע כיפה ממוקדת לפי שכונות. צורך זה תיערך חלוקה של העיר מתחמים, בדגש על פרויקטים דשים ובאיזורי צמודי קרקע. סירת מכתב התראה. א ימסר צו איסור שימוש.</p>
<p>תוכנת בר-טכנולוגיות הזנת לוחות הזמנים עם איתור העבירה ומעקב על בסיס תזכורות</p>	<p>איתור על בסיס סיור יזום בן 1 שעות ביום</p>	<p>ועדה מראש לבעל הנכס 24 עות לפני ביקור במבנה. פתיחת תיק פיקוח.</p>
<p>תוכנת בר-טכנולוגיות כל ההיתרים לביצוע יזונו למערכת. יעודכן זמן תחילת העבודה לכל היתר ברחבי היישוב.</p>	<p>איתור על בסיס סיור יזום בן 1 שעות ביום</p>	<p>מסגרת הסיורים השוטפים מפקח יעבור באתרי הבניה ידועים. מקרה של בניה בסטייה מהיתר ו בסטייה מתנאי ההיתר תינתן זהרה. בהמשך יוצא צו הפסקת בודה מידי. כל הניתן – חילוט ערבות.</p>

ג. באתר הועדה המקומית יעלה קובץ שיבהיר את מדיניות הועדה בנושאי האכיפה.



2.3.2 דגשים לתהליך התכנון והרישוי

- א. ייקבעו הנחיות תכנון מרחביות שיקשו על ביצוע עבירות מסוימות. בכדי למנוע שימוש בחניה שלא לצורך חניה, ייקבעו הנחיות ברורות מבחינת מידות ונגישות על מנת להוריד את היכולת לבצע סטיה מההיתר.
- ב. בהנחיות המרחביות למרתפים, הגישה למרתף תותר רק מתוך מבנה המגורים ולא בנפרד.
- ג. על מנת להקשות על פיצול נכסים, הגישה לקומות נוספות במבנים דו-קומתיים תותר מתוך המבנה בלבד.

2.3.3 דגשים כלליים

אכיפה מוכוננת דרגי השפעה

במקרים בהם קיימים ראיות למידת מעורבות מוגברת בתכנון בניה של סטיה מהיתר תישקל כלילת הקונסטרוקטור, היזם והקבלן בכתב האישום.