



## **מועצה אזורית הגלבוע**

מדיניות האכיפה בעבירות תכנון ובניה

ועדת הגלבוע

יו"ר הועדה: מר דניאל עטר

הוכן על ידי צוות הועדה:

מהנדס הועדה: אדר' קובי צורי

תובע הועדה: עו"ד אסף רשף

מנהל הפיקוח: מר זועבי מחמוד

תאריך אוקטובר 2025



## מועצה אזורית הגלבוע

### 1. רציונל: מדיניות האכיפה בועדה הגלבוע

1. תיאור מאפייני מרחב התכנון שנבחנו כחלק מתהליך גיבוש המדיניות (מאפיינים ייחודיים במרחב התכנון, מגמות בניה, מספר התושבים ואופי האוכלוסייה, סוגיות היסטוריות המשפיעות על התכנון והאכיפה)
2. מהם העקרונות והנחות היסוד שהובילו אותנו בגיבוש המדיניות (מגבלת משאבים, מתן מענה לצורכי האוכלוסייה, כיווני פיתוח האזור)
3. ביום 25.10.2017, נכנס לתוקפו תיקון 116 לחוק התכנון והבניה (להלן: "התיקון"), וחל שינוי משמעותי בכלים העומדים בפני הועדה והתובע הועדה לאכיפת דיני תכנון ובניה, ולכן, ומטבע הדברים, הועדה והתובע יפעלו בהתאם לתיקון הנ"ל ויש להתייחס לעבירות בהתאם ובשינויים המחויבים.

### 4. מדרג הנחיות ונהלים:

- (1) מדיניות זו כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, ובאופן פרטני להוראות התיקון.
  - (2) הנחיות היועץ המשפטי לממשלה הכלליות המפורסמים באתר האינטרנט של משרד המשפטים מחייבות, וכן הנחיות פרטניות שניתנו ו/או יינתנו מדי פעם.
  - (3) הנחיות המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה, מחייבים את התובע והועדה בהתאם.
  - (4) מדיניות אכיפה זו.
  - (5) התובע יפעל בהתאם להנחיות היועמ"ש לממשלה- המחלקה להנחיית תובעים ויפעל להגשת אכיפה הוגנת, שוויונית ואחידה, לא בררנית, ככל הניתן, כשהעיקרון המנחה הינו עקרון השוויון בפני החוק.
- עקרון נוסף אשר ינחה את התובע הינו עקרון אכיפה יעילה והקצאה יעילה למשאבים הקיימים בנוסף לאכיפה המתחשבת בתכנון, כולל בחינת שיקולים תכנוניים ועידוד לגליזציה.



## מועצה אזורית הגלבוע

### 2. סדרי העדיפות לאכיפה בוועדת התכנון הגלבוע

#### גיבוי סדרי עדיפויות לאכיפה בוועדה המקומית

(1) התביעה רואה כערך חשוב ונורמטיבי בפעולות אכיפה יעילות וזריזות, ורואה כי פעולת האכיפה הינה גם ובראש ובראשונה, מנוף לפיתוח היישובים, והתפתחות כל יישוב ושמירה על סדרי שלטון ומשפט, וזכויות יסוד של התושבים לבניה, למגורים ולתעסוקה, ושימוש במקרקעין וכדומה, באופן שיביא בטיחות, ואיכות חיים לתושבים, ולא רק הענשת העבריינים. אכיפת חוק יעילה היא יסוד חשוב ומהותי לתכנון מקומי וארצי נאות ויציב, וערובה מתמדת לעמידה ביעדי בתכנון.

#### (2) קביעת סדרי עדיפויות והעניין לציבור בנקיטת הליכים משפטיים:

" שיקולים מורכבים, מכתיבים את סדרי העדיפויות של האכיפה, שעיקרם מתמצה בבחינת עיקר מול טפל, של חיוני ודחוף מולי שולי בחשיבותו ובדחיפות". בג"צ 6243/08 התנועה לשמירת אדמות הלאום ואח' נ' שר הביטחון ואח'.

(3) הסוג הראשון הינו עבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הועדה. בעבירות אלה תשקיע הועדה את מרבית משאבי האכיפה העומדים לרשותה. הסוג השני הוא עבירות אשר נמצאות בתחתית סדר העדיפות לאכיפה. בעבירות הללו הוחלט שלא להשקיע משאבי אכיפה, על מנת להצליח לפנות משאבי אכיפה לעמידה בסדר העדיפות שקבעה הועדה. עבירות שאינן מוגדרות באחת מקבוצות העבירות הללו יזכו לטיפול שוטף פחות קפדני ומחמיר.

(4) הצוות המקצועי, התובע, יחידות התכנון והפיקוח אפיינו וגיבשו דגשים לאכיפה בבנייה הנוגעים למרחב התכנון המקומי, גיבוש הדגשים המקצועיים התבסס על כלי אפיון העבירות בהתאם לקריטריונים הבאים:

- א. **שכיחות העבירה במרחב התכנון המקומי:** מספר תיקי פיקוח שנפתחו במהלך השנים האחרונות בגין העבירה (או שכיחות משוערת)
- ב. **התאמה לתכנון ארצי/מחוזי:** מידת החרیגה מהמגבלות שהותוו בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- ג. **עבודה אסורה בשטחים שיעודם תשתיות שונות:** קווי תשתית, מוסדות, מתקני תשתית וכיו"ב, ו/או שנשמרו לתכנון עתידי על פי תכניות המתאר הארציות/המחוזיות
- ד. **מטרד ליחיד או לציבור ורמת הסכנה לשלומם בריאותם וביטחונם:** מידת הסכנה הנשקפת לשלום, בריאות וביטחון - הן של עובר העבירה (מטריד) והן של הציבור (מוטרד)
- ה. **פגיעה בתשתיות ציבוריות ואיכות חיים של תושבים**
- ו. **פגיעה בחזות המושב/ הכפר/ היישוב/ הקיבוץ.**



## מועצה אזורית הגלבוע

### תוצרי הדיון:

5) **רשימת עבירות בנייה ו/או שימוש בראש סדר העדיפות – עבירות אלו הוסכם כי קיים עניין רב לציבור באכיפתן.** להלן רשימת העבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה (העבירות אינן מסודרות לפי סדר חשיבות):

- א. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין **בשטחים שייעודם ציבורי** (שטחים פתוחים, שטחים המיועדים לדרכים, שטחים המיועדים למבני ציבור וכיו"ב).
  - ב. עבירות בנייה **לשינוי פני הקרקע**.
  - ג. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין **בקרקע חקלאית**.
  - ד. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין **למטרות כלכליות ו/או מסחריות** (מפעלים, בתי מלאכה, משרדים, צימרים וכיו"ב).
  - הוועדה תיתן עדיפות גבוהה לפעילות אכיפה כנגד פעילות עסקית המתקיימת בתוך יישובי המועצה.
  - ה. בנייה ו/או שימוש שלא כדין שעניינן **הצבת מבנים יבילים** (מכולות, קרוואנים, מחסנים וכיו"ב).
    - בשימוש אסור למגורים בשטחים שייעודם אינו למגורים
    - למגורים בסטייה מקו בניין (בדגש לאכיפה ביישובים הקהילתיים)
    - לבתי עסק בנחלות או אזורי המיועדים למגורים
  - ו. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין שעניינן **תוספת בנייה** (חדרי מגורים, בריכות שחייה, מרפסות, חניות מקורות וכיו"ב).
  - ז. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין שעניינן בנייה של **מבנים חדשים למגורים**.
  - ח. **אי כיבוד** צווי הפסקה מנהליים ו/או צווים של בית משפט (לרבות צווי הפסקה שיפוטיים).
  - ט. כל בנייה ו/או שימוש שלא כדין **בהיקף נרחב ו/או בנראות גבוהה**.
  - י. מבנים לגידול בעלי חיים בשטחי מגורים
  - יא. בניה במבנים לשימור
- עם גילוי עבירה מסוג זה, הנוהל מחייב הוצאת צו הפסקה מינהלי ו/או צו הריסה מינהלי, ובמקרים המתאימים צו איסור שימוש.
  - יו"ר הוועדה או מהנדס הוועדה, יוציא צו הריסה מינהלי לעבודות האסורות כאשר הבניה עדין באיבה וידאג לביצועו בהקדם האפשרי, וזאת בהעדפה של מקרים שהוגדרו במדיניות האכיפה כ-"בעלי עניין גבוה לציבור באכיפתן" וזאת בכפוף לקיום התנאים החוקיים.
  - יש לפעול למיצוי הליכים מנהליים להפסקה הבניה/ העבודה האסורה או השימוש האסור, ועדיפות לאכיפה מנהלית ובעיקר צווי הריסה מנהליים כאשר הבניה עדיין באיבה ו/או תחילתה.



## מועצה אזורית הגלבוע

### 6 רשימת עבירות בנייה שבתחתית סדר העדיפות לאכיפה

- א. הקמת גדרות אבן היקפיות עד גובה של 1.5 מ', ככל שלא מדובר בפלישת הבנייה לשטחים ציבוריים או פרטיים.
- ב. הצבת מחסני פלסטיק.
- ג. הצבת שערים.
- ד. התקנת מזגנים ודודי שמש.
- ה. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין, שאינן מתיישבות עם **תכנית החלה במקום**, ושמדובר בהליך הכשרה "פשוט" כגון: הוצאת היתר בנייה או קבלת הקלה, שניתן לעשותו בתוך פרק זמן סביר.
- ו. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין, שהתקבל בגין **היתר בנייה**.
- ז. עבירות בנייה שנהרסו ע"י מבצען לפני הגשת כתב אישום.
- ח. עבירות בנייה ו/או שימוש שלא כדין, שנעשו יותר מ-5 שנים לפני איתורן.
- ט. יובהר כי לא יהיה באמור בסעיפים א' ו- ח' לעיל, בכדי למנוע הגשת כתב אישום (או בקשה להריסה ללא הרשעה, בנסיבות המתאימות), והדבר יהיה נתון לשיקול דעת התובע, שיודרך ע"י ה"עניין" לציבור" בקיום ההליך הפלילי בהתאם לאמות המידה הכלליות הנהוגות בתחום התכנון והבנייה.

- עם גילוי עבירות מסוג זה, יבוצע רישום ותיעוד בספרי הועדה, וכן מוצע כי בתיאום עם מנהל הפיקוח, מהנדס הועדה והתובע ייקבע נוהל מתאים לטיפול בכל סוג מסוגי העבירות האלה. לתובע סמכות לסגור תיקי חקירה.

### 7 סגירת תיק בהסדר מותנה:

התובע ישקול המקרים המתאימים לסגירת תיק מותנה בהתאם להנחיות פרקליטות המדינה- המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועמ"ש לממשלה, וכפוף להראות החוק.

מדיניות התביעה לענין זה הינה רק לתיקים של מבנים פשוטים ו/או מחומר קל, כאשר השטח הכולל של הבניה אינו עולה על 25 מ"ר, והחשוד/אחראי על הבניה אינו בעל עבר פלילי בעבירות לפי חוק התכנון והבניה, והעבודה האסורה ו/או השימוש אינם מבוצעים על קרקע ציבורית, שצ"פ, דרך, קרקע מוגנת, וקיימת אפשרות תכנונית לרישוי ו/או להכשרת העבירה.

8) לסיכום, מדובר במדיניות אכיפה של התביעה, והן יהפכו למדיניות האכיפה של הועדה עם אישורם על ידי הפרקליטות- המחלקת להנחיית תובעים מוסמכי היועמ"ש, והצגתה לחברי הועדה וקבלת הערות חברי הועדה.

9) הערה: מסמך זה הינו מסמך מדיניות תביעה ו/או אכיפה בלבד, ולתובע הועדה שיקול דעת לסטות מהוראות מסמך זה במידה וקיימת הצדקה עניינית או מנהלית לכך.

עו"ד אסף רשף

תובע הועדה אסף רשף, עו"ד  
מ.ר. 31464  
רח הכנסת 2 עפולה, 1839102