



מדינת ישראל משרד האוצר

אגף בכיר ארצי לאכיפת דיני התכנון והבנייה

מדיניות אכיפת התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי

1. **הקדמה:** היחידה הארצית לאכיפת התכנון והבנייה מפעילה סמכויות פליליות ומנהליות. היחידה אחראית על איתור עבירות, חקירת עבירות מדינתיות (עבירה הנחקרת על ידי המדינה בהתאם למדיניות האכיפה – להלן עבירה מדינתית) ביצוע צווים מנהליים והחלטות בית משפט. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1101 המסדירה את כללי סמכותה המקבילה של המדינה באכיפת עבירות לי חוק התכנון והבנייה, כל גוף אכיפה מחויב לקבוע מדיניות אכיפה שתתווה את פעילותו כך שהאכיפה תתבצע באפקטיביות ובאופן שווה. מדיניות האכיפה מכוונית את כל פעילות היחידה החל בקביעת תכנית הפעילות השבועית (מיקום הסיור, ביצוע סקר...), החלטה אלו עבירות לחקור, וסדר עדיפות לביצוע. מדיניות אכיפה של היחידה מתבססת על סקרים שביצעו המפקחים בגזרות ובאה לידי מימוש בתוכנית העבודה של כל מפקח בגזרתו. ויודגש חובתו של כל מפקח בגזרתו לפעול על פי מדיניות האכיפה (בהתאמה לגזרה) בהתאם לכללים הגנריים שיפורטו להלן.

2. **קריטריונים מרכזיים:** אכיפה מדינתית במרחב התכנון המקומי תתבצע לאחר שקילת 4 שיקולים רלבנטיים מרכזיים: יכולת הוועדה המקומית/מרחבית לבצע את האכיפה, השטח עליו מבוצעת העבירה, זהות העבריין וסוג העבירה. שקלול כלל הקריטריונים בהתאם לכללים שיפורטו מטה ינחה את שק"ד של היחידה האם לנקוט בהליך אכיפה (צו מנהלי, חקירה, ביצוע) במרחב התכנון המקומי אם לאו.

א. **הוועדה:** היחידה הארצית מבצעת מעקב אחר ביצועי הוועדות המקומיות והמרחביות בתחום האכיפה. כל וועדה מדורגת בהתאם לביצוע פעילות אכיפה ובהתאם לתמונת מצב עבירות הבניה במרחב התכנון. הדירוג מתבצע על פי קריטריונים אחידים.

1) הכלל – ככלל, במקום בו הוועדה יכולה ורוצה לבצע אכיפה אפקטיבית (גם אם בסיוע היחידה) היחידה הארצית תעדיף שלא לבצע את האכיפה ובמקרים מסוימים תסייע לוועדה לממש את אחריותה.

2) הדירוג – במרחבי תכנון של ועדות שדורגו 4 ו5 התערבות תיעשה במקרים חריגים בלבד.

3) חריגים – ישנם מקרים בהם היחידה תפעל גם במרחב תכנון של וועדה המדורגת גבוה ומקיימת מנגנון אכיפה מקצועי ויעיל. (לדוג' אכיפה המעמידה את הוועדה בניגוד עניינים – נבחרי ציבור)

ב. **השטח:** היחידה הארצית מתעדפת אזורים גיאוגרפים לכאלה שבהם תתבצע אכיפה מוגברת. הקריטריון המוביל הוא האינטרס הציבורי.

1) שטחים חיוניים: היחידה סימנה שטחים בהם תתבצע אכיפה מוגברת בסדר עדיפות עליון לאור האינטרס הציבורי המובהק.

א. תשתיות לאומיות – תשתיות העל ברמה הארצית ותשתיות אזוריות ומקומיות ברמה המקומית:

1) דרכים – כבישים ארציים (מתוכננים וקיימים), מסילות

2) אנרגיה – קווי גז, חשמל, מתקנים מתוכננים

ב. חופים – בדגש על רצועת ה100 מטר בכלל החופים (עירוניים ופתוחים) 300 מטר בחופים הפתוחים



מדינת ישראל
משרד האוצר
אגף בכיר ארצי לאכיפת דיני התכנון והבנייה

ג. תכניות דיור גדולות : במטרה למנוע סיכול התכנון והפיתוח

(1) תוכניות מפורטות שטרם התחילו את שלבי הביצוע

(2) מתחמים המיועדים לתכנון מפורט (ותמ"ל, מתחמים בתוכנית המתאר)

(2) שטחים פתוחים בתמ"מ ובתמ"א: השטחים הפתוחים הם עתודות הקרקע של הציבור. עבירות בניה ושימוש בשטחים הפתוחים מסכלות תכנון עתידי ופוגעות בפיתוח בטווח הארוך. דגש יינתן על מבנים/מקבצים מבודדים בלב השטח הפתוח. ובניה המתקרבת לתשתיות (בעיקר כבישים).

(3) שטחי ציבור – שטחים המיועדים לציבור (שב"צ ושצ"פ) בתוך התוכניות.

ג. העברין – זהות החשוד עשויה להשפיע על ההחלטה האם לטפל בעבירה ברמה המדינתית או המקומית. ישנם חשודים שחקירתם על ידי הוועדה עשויה לשים את הוועדה במצב של ניגוד עניינים או בחוסר מסוגלות לבצע חקירה אפקטיבית.

(1) נבחר ציבור – ככלל ראש הרשות/יו"ר ועדה והסגנים בשכר ייחקרו על ידי היחידה הארצית. בהתאם לנוהל חקירת נבחרים והנחיות המחלקה להנחיית התובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה.

(2) נושאי משרה בכירים – נושאי משרה בכירים ברשות המקומית או בוועדה שיש להם השפעה ניהולית על האכיפה או על עובדי האכיפה (מהנדס, מנהל פיקוח, סמנכ"ל...) יחקרו על ידי היחידה הארצית.

(3) בעלי מקצוע – בעלי מקצוע מהווים לעיתים עבריינים סדרתיים (קבלן המבצע עבירות במספר מרחבי תכנון, מהנדס השותף לעבירות במספר מבנים...)

(4) פשיעה חמורה – ככלל עבריינים יחקרו על ידי יחידת החקירה המקומית, במקום בו הוועדה אינה מסוגלת לבצע את החקירה או לחלופין יש עניין למדינה לבצע אכיפה על יעד משטרתי ספציפי ובהתקיים תנאים נוספים יכול והיחידה הארצית תחקור את העבירות.

ד. העבירה – פרטים הקשורים לעבירה המהווים שיקול המשפיע על ההחלטה האם לתעדף את הטיפול.

(1) היקף – עבירות התכנון והבניה הן עבירות "נצפות" דהיינו מהווים עדות פיסית לאזלת ידו של שלטון החוק, ככל שהיקף העבירה גדול יותר כך הפגיעה בשלטון החוק גדולה.

(2) סוג – עבירות יסוד נפשי (48, 214), אי קיום (210), אינטרס ציבורי (212) עבירות עם השלכות כלכליות.

(3) אופק תכנוני – הסיכוי להכשיר את העבירה

ה. קריטריונים נוספים:

(1) מדיניות אכיפה של גוף מדינתי מקביל (פרקליטות, רמ"י, מ"י, משרדי ממשלה)

(2) תופעות עבריינות ככל שיוחלט על טיפול על ידי היחידה: גני אירועים, תחנות דלק פיראטיות



מדינת ישראל
משרד האוצר
אגף בכיר ארצי לאכיפת דיני התכנון והבנייה

3. תלונות

האחריות לטיפול בתלונות על עבירות תכנון ובנייה במרחב התכנון המקומי היא על הוועדה המקומית בהתאם להוראות החוק. חרף האמור לעיל, היחידה הארצית מטפלת בתלונות בהתאם למדיניות היחידה.

מספר כללים לטיפול בתלונות כאמור :

- א. בכל תלונה ייבדק האם קיים חשד להתקיימות עבירה מדינתית. במידה וקיים חשד כאמור, תתבצע בדיקה האם מדובר על עבירה מדינתית או לא. ככל שמדובר בעבירה מדינתית היחידה הארצית תפעיל את הסמכות המקבילה ותחקור את העבירה.
- ב. ככל שלא מדובר בעבירה מדינתית והתלונה אירעה במרחב תכנון של ועדה המדורגת 4,5, יופנה המתלונן אל הוועדה.
- ג. ככל שמדובר על עבירה שאינה מדינתית והעבירה בוצעה במרחב תכנון של ועדה המדורגת 1-3, תועבר התלונה לטיפול הוועדה עם מעקב של היחידה אחר ביצוע הטיפול.