

מסמך מדיניות אכיפה – וועדה מקומית שהם

1. מבוא ורציונל למסמך המדיניות

שהם הוא ישוב צעיר שתוכנן בסוף שנות השמונים והוקם בשנת 1993. שהם מונה כיום 28,000 תושבים. היישוב מתאפיין בבניה של בתים צמודי קרקע (כ-1500), בניה מדורגת ובניה רוויה (כ-4500).

התושבים בעלי רמה סוציאקונומית גבוהה, מעורבים בתחומי תכנון ועשייה של הישוב, מגלים אכפתיות לגבי סביבת מגוריהם, ובעלי מודעות לשמירה על איכות הסביבה.

אופי עבירות הבניה בשהם, בעיקר בתחום הפרטי, מתאפיין בבניית פרגולות, סגירת חללים, מרפסות ושינויים מינוריים. על פי רוב התושבים מסדירים חריגות על פי הנוהל, מול הוועדה.

מסמך מדיניות זה בא להגדיר סדר עדיפויות ברור לפיקוח ואכיפה על בניה מתוך ניתוח של העבירות בשנים האחרונות תוך ניצול מירבי של המשאבים העומדים לרשותנו ועל פי שיקול דעת מקצועי.

ניתן לשנות ולעדכן מדיניות האכיפה על פי השינויים בחוק התכנון והבניה.

2. עבירות במיקוד גבוה לאכיפה (העבירות אינן מדורגות לפי סדר חשיבות)

1. פלישה, בניה ושימוש בשצי"פ.
2. תוספות בניה (תוספת חדר ו/או סגירת מרפסת/בנית מחסן לא בהתאם לגודל המותר).
3. פיצול יחידת דיור ללא היתר וכניסות נפרדות למרתפים.
4. אכיפה מוגברת של הנחיות מרחביות בשכונת הדרים כגון: בניית פרגולות והצבת מזגנים שלא ע"פ ההנחיות המרחביות ושמירה על חזות השכונה.
5. בניית פרגולה/מצללה עד קו בנין אפס.
6. אי-גידור מגרשים בזמן בניה.
7. בדיקת התארגנות אתר בניה.
8. צווי הפסקת בנייה וצווי בית משפט.
9. אי-קיום צווי בית משפט.
10. ביטול שטח חניה לא על פי היתר.

2.1.1. עבירות במיקוד נמוך לאכיפה

- כיסוי פרגולות במחצלות קש או חומרים פלסטיים שקופים .
- הצבת דודי שמש מחוץ לחלל הגג למעט אלו המוצבים בחזית המבנה.
- מנועי מזגנים + צנרת (בבניה ישנה או בבניה חדשה כשאין פגיעה עיצובית או מטרד רעש לשכנים)
- שילוט (בסמכות חוק עזר שילוט)
- שערי חניה מתרוממים/או הנפתחים לכיוון המדרכה.
- גדרות וגידור פנימי (גדר קלה) לשטח משותף, כשאין בהן השתלטות שעלולה לפגוע בשכנים
- עמודים לצורך גינון/צמחייה/חבלי כביסה
- בריכות פלסטיק/פיברגלס במרפסות.

2.2. מדיניות התביעה

2.2.1. בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה

- בחינת הרקע לעבירה – עבירה שעלתה מפגיעה בצד ג' תקבל משקל גבוה יותר לאכיפה.
- בחינת ייעוד המקרקעין – עבירה בשצ"פ תיאכף בעדיפות גבוהה.
- בחינת אופי העבירה – עבירה כלכלית/מסחרית תאכף בעדיפות גבוהה.
- עבירה שנעשתה כחלק מהפרת צו מנהלי או שיפוטי, תיאכף בעדיפות גבוהה בכפוף לאפשרות להגשה להארכת מועד בהתאם לנסיבות.
- בחינת זמן ביצוע העבירה – עבירה שחלה התיישנות על ביצוע העבודות בה – תישקל האפשרות לאכיפה בכפוף להנחיות המחלקה לדיני מקרקעין.
- בחינת מידת הסיכון שבעבירה – עבירה שמוערך כי קיימת בה מידת סכנה תיאכף בעדיפות גבוהה.

2.2.2. בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

יש לפרט את ההליכים המנהליים והמשפטיים השונים ואת השימוש בכל הליך על פי סדר העדיפות של המדיניות).

- ככלל, בתיקים שנפתחו משום שהם תואמים את מדיניות האכיפה יש מקום לנקוט הליך. עם זאת, יש להתאים את תהליך האכיפה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה.
- שלושת אפיקי האכיפה: (1) הסדר מותנה
(2) קנס מנהלי
(3) הגשת כתב אישום
- ככלל, יאכפו בעדיפות גבוהה מקרים הקשורים בהפקת רווח ניכר, שהבוטות והנראות שלהם ניכרת, של אנשי ציבור ונבחרי ציבור ו/או עבריינים חוזרים.

על רשימה זו ניתן להוסיף אמות מידה נוספות.

- בשיקול הדעת לבחירת אפיקי האכיפה ייכללו גם הקריטריונים הבאים :
- ביישוב יכולת הסדרת עברות גבוהה, בזכות אופי העברות ומשאבי הועדה. לכן במקרים בהם מתאפשר, יזומן עובר העבירה בהקדם האפשרי לברור בועדה על מנת לבחון את האפשרות להסדרתה.
 - מקרים בהם העברות מזוהות תוך כדי ביצועם – יוצא צו הפסקה מנהלי להפסקת עבודה. ייעשו שתי ביקורות בשטח בשני מועדים שונים – באם לא תיעצר העבודה יינקט הליך שיפוטי בגין אי קיום צו מינהלי.
 - בעבירה שקיים בה היבט בטיחותי יינקט הליך מנהלי/שיפוטי בהתאם.

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

(מדיניות הענישה בהתאם לדין והנחיות הפרקליטות לרבות מדיניות השימוש באמצעים הנוספים בחוק (למשל כפל אגרות בנייה (סעיף 218 לחוק), כפל שווי סעי' 219 לחוק), רישום בלשכת רישום המקרקעין (סעי' 221 לחוק), מאסר בפועל וכו'). יש לקבוע זמנים לביצוע צווים על פי האמור בחוק ובהתאם להנחיות הפרקליטות).

מדיניות הענישה וגובה הקנסות ייקבעו על בסיס היקף העבירה, סוג העבירה, נסיבות ביצוע העבירה (האם רווח כלכלי בצידה), ובחינת התנהלות הנאשם להכשרת הביצוע. אין דין הנוקט בצעדים כדין זה שאינו פועל להסדרתה. ככלל, ייבחנו נסיבות כל מקרה לגופו.

2.3. דרכי מימוש המדיניות – תכנון

2.3.1. נושאים לבחינת הנחיות התכנון ותוכנית המתאר המקומית

(יש לרכז את הנושאים עליהם יחידת התכנון תשקול עדכון הנחיות ו/או שינוי תוכנית המתאר המקומית).

- א. פיצול יחידת דיור. פרסום מסמך מדיניות של הוועדה, חוק 117 ואת התיקון לחוק 117 והבאתם לידיעת הציבור על מנת להביא להכשרת יחידות דיור חיצוניות שלא בהיתר.
- ב. הגדרת הליך לקבלת אישור על בריכות שחיה בתב"ע החדשה.
- ג. בעת בקשת אישור לתוספות בניה, יש להתייחס להערות הפיקוח שביצע סוור באזור – להתנות השלמת עבודות גמר לקירות תמך או עבירות בניה נוספות כתנאי למתן היתר בניה חדש.
- ד. הוצאת קול קורא למיצוי מקומות החניה הקיימות – "הכשרת לבבות" התושבים למיצוי מקומות החניה השייכים להם.

2.3.2. דגשים לתהליך התכנון והרישוי

(לאור מדיניות האכיפה, יש להגדיר דגשים מקומיים לתהליך התכנון והרישוי).

- א. ייבחנו הדרישות להוצאת טופס 4, הכולל המצאת מפת מדידה בגמר סיום יציקת רצפת קומת האפס אפס). מפת המדידה הסופית תכלול גבהים כולל גג סופי. המידה וקיימות חריגות בניה, יזומנו לשימוע בנוסף למבקש הבקשה גם עורך הבקשה והאחראי לביקורת. בנוסף, יעודכנו ההנחיות המופיעות באתר האינטרנט להוצאת טופס 4 : פירוט דרישות להגשת בקשה, פירוט והנגשת הטפסים הנדרשים ועוד.
- ב. במהלך בקשת היתרי בניה – עמידה בכל התנאים המחויבים מתוקף מדדי האיזו של הוועדה – 9001 (ניהול מערכות איכות), 14001 (תקן איכות סביבה) 19001 (בטיחות).
- ג. כחלק מההנחיות התכנוניות הקיימות תובהר למתכננים מידת אחריותם על מהלך הבניה.