

**הנחיות עבודה
בעניין אכיפת חוק התכנון והבנייה
עבירות ועונשין**

**מנהל ההנדסה
הלשכה המשפטית**

**פברואר 2016
אושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה 4/2016 מיום 23.2.16**



(עדכון להנחיות מינואר 2014)



תוכן עניינים :

| | | |
|-----|---|--------|
| 1. | מדיניות כללית..... | עמ' 2 |
| 2. | רשימת זוטי דברים | עמ' 4 |
| 3. | התיישנות ושימושים | עמ' 6 |
| 4. | סטייה והפרת צו | עמ' 7 |
| 5. | מדרג עבירות לפי חומרה ואכיפה..... | עמ' 8 |
| 6. | סדרי העדיפויות באכיפה..... | עמ' 9 |
| 7. | מדיניות הפיקוח- מערך הפיקוח היזום..... | עמ' 10 |
| 8. | מדיניות התביעה..... | עמ' 12 |
| 9. | מכתב התראה | עמ' 13 |
| 10. | צווים נגד בנייה בלתי חוקית – סוגיהם..... | עמ' 14 |
| 11. | צווים נגד בנייה בלתי חוקית- טבלת סיכום..... | עמ' 17 |
| 12. | מדיניות השימוש בצווים..... | עמ' 18 |
| 13. | סעדים נוספים..... | עמ' 24 |
| 14. | טבלת סיכום סעדים נוספים..... | עמ' 25 |
| 15. | מדיניות השימוש בסעדים הנוספים..... | עמ' 26 |
| 16. | רישום בלשכת רישום המקרקעין..... | עמ' 27 |
| 17. | סילוק פולשים | עמ' 28 |
| 18. | נספח א' -התראה בגין עבירת בניה | עמ' 29 |
| 19. | נספח ב' -התראה בגין שימוש חורג | עמ' 30 |
| 20. | נספח ג' -התראה בגין הפרת צו בימ"ש..... | עמ' 31 |
| 21. | נספח ד' –טופס סגירת תיק | עמ' 32 |
| 22. | נספח ה' –הודעה למתלונן על סגירת התיק..... | עמ' 33 |
| 23. | נספח ו' - צ'ק ליסט..... | עמ' 34 |
| 24. | נספח ז' - מכתב התראה בגין סטייה מהיתר..... | עמ' 35 |





מדיניות כללית

1. דו"ח בגין כל בניה בניגוד לחוק התכנון והבניה ירשם בדרך כלל כנגד האחראי על הבנייה וכנגד בעל הקרקע. דו"ח יירשם כנגד כל בעלי הקרקע (כגון: שני בני הזוג) וכנגד מהנדסים, קבלנים ואדריכלים. התובעת העירונית תחליט, עפ"י שיקול דעתה, אם יש מקום להעמיד לדין את בעל הקרקע ו/או את האחראי על הבניה, בהתאם לעובדות ולנסיבות.

2. בבניה בסטייה מהיתר או ללא היתר כשידוע מי המתכננים לרבות עורך הבקשה, מתכנן השלד, אחראי לביקורת, אחראי לביצוע והקבלן, יוגש הדו"ח גם כנגד המתכננים והמבצע בפועל, הכל בהתאם לעובדות ולנסיבות.

3. במקרה שמדובר בבנייה שהתיישנה ו/או זוטי דברים ו/או אי התאמה לפטור מהיתר וכל מקרה אחר שבו לא מוצא דו"ח, על אף קיום עבירה, ייפתח תיק במערכת הממוחשבת שיציין את פרטי הבנייה.

4. דו"ח יועבר לתובעת, בליווי צ'ק ליסט (נספח ו') בתום 45 ימים מיום מתן הדו"ח/ההתראה.

5. לדו"ח תצורף רשימת חומר חקירה ממוספרת והמפרטת את החומרים המצויים בתיק.

6. דו"ח ייסגר על ידי התובעת רק בתנאים שלהלן –

- א. הבניה נשוא הדו"ח נהרסה בתוך 30 יום מיום מתן הדו"ח/ההתראה.
- ב. התקבל היתר לבניה נשוא הדו"ח בתוך 30 יום מיום מתן הדו"ח/ההתראה.
- ג. הדו"ח הוצא בטעות.
- ד. מקבל הדו"ח נפטר.
- ה. אין עניין לציבור בקיום הליכים, בנסיבות העניין.

7. למנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה יהא שיקול דעת באשר לאי העברת הדו"ח לתובעת, עד 60 יום נוספים בלבד, במקרים שיפורטו להלן:

- א. בבניית פרגולה /סככה ללא היתר שהוגשה לגביהם בקשה להכשרתם.
- ב. בבנייה ללא היתר או בבנייה בסטייה מהיתר, כאשר הוגשה בקשה להכשרת הבנייה והיא נמצאת בשלבים סופיים לקבלת היתר.
- ג. כאשר הארכה היא להריסה בלבד ובגין נסיבות אישיות המצדיקות זאת.

מחלקת פיקוח על הבנייה תערוך מעקב לגבי דו"חות אלו ובתום תקופת הארכה, במידה והתקבל היתר, יועבר הדו"ח לתובעת לסגירה. במידה וטרם התקבל היתר, יועבר הדו"ח מיידית לתובעת עם ציון מצב הבקשה והצפי לקבלת היתר.

8. בתום הארכה ובטרם העברת הדו"ח לתובעת, במידה ולא הוצא היתר בניה, יבצע המפקח בדיקה בנכס האם בוצעה ההריסה. המפקח ידווח בתיק הפיקוח על ביצוע הבדיקה.

9. דו"ח שהועבר לתובעת יוגש לבית המשפט ככתב אישום גם במקרה שהתקבל היתר בנייה בדיעבד המכשיר את העבירה נשוא הדו"ח וגם במקרה שהבנייה פורקה או





הותאמה להיתר בדיעבד, למעט במקרים בהם העבירה נשוא הדו"ח התיישנה (כאמור בסעי' 8 להלן) או שהעבירה נשוא הדו"ח הינה בבחינת "זוטי דברים" (כאמור בסעי' 7 להלן) ובמקרים אחרים אשר אין בהם עניין לציבור בהתאם לנסיבות ולשיקול דעתה המנומק של התובעת שייערך בכתב בטופס המצ"ב.

במקרים של בניה שאינה בהיקפים גדולים, המתאימים לסגירת תיק בהסדר מותנה, בהתאם להוראות חוק העונשין והנחיות היועץ המשפטי לממשלה, תערוך התובעת הסדר, שיאושר על ידי המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה.

במקרה שלדעת מנהל אגף רישוי ופיקוח, המדובר בעבירה שאין בה עניין לציבור ואינה כלולה ברשימת זוטי הדברים, יפנה המנהל לקבלת חוות דעת בכתב, של התובעת. במידה ויוחלט כי אין עניין לציבור, לא יירשם דו"ח.

10.

11.

עמוד 3

הנחיות עבודה בעניין אכיפת חוק התכנון והבניה, פברואר 2016

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3

עמוד 3



רשימת זוטי דברים

12. על-אף האמור לעיל, ישנן עבירות אשר הוגדרו ככאלו שאין עניין לציבור באכיפתן ולא יירשם בגינן דו"ח כאשר מדובר בבנייה שהיא בגדר "זוטי דברים" בהתאם לרשימה שתפורט להלן:

א. שינויים בחזיתות בבתים חד ודו-משפחתיים ובמבנים באיזור תעשייה (שינויים במיקום וגודל פתחים, חומרי גמר, שינויים קלים בגגות).

ב. גדרות בין שכנים ובשטח משותף, באזור מגורים, בבנייה קלה/קשיחה עד גובה 1.50 מ', ועד 2.00 מ' (משני הצדדים) בהסכמת השכן ובאישור מהנדס, אשר יוצגו למפקח הבנייה בכתב.
(במידה ויש הפרשי גבהים בקרקע, בין השכנים, גובה קיר התמך לא יעלה על 1.00 מ').

ג. מזגן בבנייה צמודת קרקע.
מזגן בבנייה רוויה, למעט מזגן שהותקן בחזית הפונה לכביש של בניין שבו מקום להתקנת מזגן שהוגדר עפ"י היתר בנייה ובלבד שעברו מעל לחמש שנים ממועד קבלת טופס 4.

ד. סגירת מתלה כביסה (בבנייה רוויה) ובתנאי שאין שינוי בחזית הבניין ובקונסטרוקציה.

ה. מיגונית – מבנה טרומי יביל מבטון מזוין, בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו, שקירותיו בעובי 25-30 ס"מ והמוצב בחצר בית צמוד קרקע, שלא בצמוד לבית, שאין בו פתרון מיגון ובתנאי שיוצב בתיאום מראש עם המפקח.

ו. מבנה יביל המשמש כמשרד מכירות, בתוך גבולות מגרש שמיועד לבניית מבנים למגורים ולאחר שהוגשה בקשה להיתר לבניית המבנים, שאושרה, בתנאים ובתנאי שהמבנה יוסר לפני מתן טופס 4 לאכלוס. ובלבד שהמשרד ישמש למכירת יחידות דיור בשכונה בה מוצב המבנה.

ז. גידור מגרש ריק שיבוצע בתיאום ולפי הוראותיו של מפקח עירוני ומכח חוק עזר לאשקלון (שמירת הסדר והנקיון) תש"ל"ט-1979.

חריגות מתקנות פטור מהיתר שיחשבו זוטי דברים:

ח. מצללות - פרגולות-

1. פרגולה שאינה אופקית- עד הגבהה של 10% מגובהה.
2. הקו הקדמי שלה עד מטר מגבול המגרש.
3. הונח על חלקה העליון בלבד קירוי שעוביו לא עולה על 2 ס"מ. (סנטף).
4. קירוי מפאנל מבודד או מחומר שעוביו עולה על 2 סנטימטר, או סגירת / קירוי פרגולה מהצדדים, יאכף בכל מקרה.

ט. מחסנים -

1. מחסן שיוצב במקום שאינו מתאים לתקנות הפטור, למעט בחזית המגרש.
2. מחסן שיחובר לחשמל, מים או ביוב, אולם, הוא משמש כמחסן.
3. כל חריגה בגובה / גודל המחסנים תיאכף.
4. בשכונות הרצוג ונווה ים ד'- ארונות / מחסנים בחצרות בתים צמודי קרקע {חד ודו-משפחתי, טורי או בגינה של דירת גן (דירה שצמודה לה גינה פרטית)} ובלבד שמדובר בארונות / מחסנים מתועשים המיועדים להרכבה עצמית מחומרים קלים (כגון- מתכת, עץ, פלסטיק) עד שטח ברוטו של 4 מ"ר וגובה 2.4 מ' ובתנאי שמיקום הארון יקבע בתאום עם המפקח באופן שלא יהווה מפגע חזותי ולא בחזית המגרש.

י. גגונים / סוככים-

1. גגון שעומקו עד 3 מטרים ובתנאי, שיוגש אישור מהנדס קונסטרוקטור בדבר עיגון הגגון / הסוכך ויציבותו, במקרים שיידרשו על ידי מנהל אגף רישוי ופיקוח.

ברשימה שלעיל יתכנו שינויים, בהתחשב בנסיבות ובהתאם לשיקול דעתה המנומק של התובעת.



התיישנות

13. כאשר קיימת טענה של התיישנות (העבירה בוצעה 5 שנים לפחות לפני מתן הדו"ח) – הטענה תיבדק ע"י מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה. המחלקה תעביר לתובעת הדו"ח בצירוף תצהירו של מי שהדו"ח ניתן נגדו וכן ממצאי בדיקת המחלקה (לרבות בדיקה על פי תצ"א).

ככלל, כנגד עבירה שהתיישנה לא יוגש כתב אישום, אלא אם הבניה נעשתה ברכוש משותף ומונעת בניה על פי היתר או נעשתה בשטח ציבורי.

התובעת תחליט אם בנסיבות העניין יש מקום להגיש כתב אישום לרבות כתב אישום בגין שימוש בבנייה ללא היתר שהתיישנה או בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה.

שימוש תואם תוכנית בבנייה ללא היתר

14. במקרים מיוחדים של עבירה בגין שימוש תואם תוכנית בבנייה ללא היתר כשעבירת הבנייה התיישנה או כשעבירת הבנייה טרם התיישנה, אך השימוש בה נעשה ע"י אחר.

תבחן התובעת את העניין הציבורי שבהגשת כתב אישום ותתייעץ עם המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בטרם הגשת כתב אישום.

אי התאמה קלה לתקנות פטור

15. במקרים בהם נבנתה בנייה המתאימה, ברובה, לתקנות הפטור ו/או שניתן להתאימה לתקנות הפטור על ידי תיקון, ישלח מכתב התראה שיורה להתאמת העבודה לתקנות פטור / הריסה / התאמה להיתר, בתוך 30 ימים.

במידה ולא תתוקן הבנייה, ירשם דו"ח בגין בניה ללא היתר.

שימוש שאינו תואם תוכנית או היתר

16. סדרי עדיפויות לטיפול בשימושים חורגים:
עדיפות א': כאלו המשמשים לעסקים הומי קהל.
עדיפות ב': כאלו המשמשים לעסקים שיש בהם פוטנציאל לפגיעה בסביבה.
עדיפות ג': שימוש חורג במקרקעין (לרבות שימוש חורג למטרת גן ילדים ושימוש למגורים ללא היתר). יינתן דו"ח ע"י מפקח בנייה בהתמלא התנאים הבאים:

- א. השימוש הינו בניגוד ליעוד החל על המקרקעין, בהתאם לתוכנית או להיתר.
- ב. התקבלה תלונה בנוגע לשימוש החורג במקרקעין או שמצא מפקח כי נעשה שימוש חורג במקרקעין.
- ג. השימוש החורג מהווה מטרד משמעותי או סכנה לשלום הציבור.





17. בבדיקת תלונה / במציאת שימוש חורג יבדוק מפקח הבנייה שימושים חורגים בסביבה הקרובה וינקטו הליכים דומים בהתייעצות עם התובעת ובהתאם לשיקול דעתה.

18. מצא מפקח הבנייה כי יש מקום להוציא דו"ח בגין שימוש חורג ייתן למשתמש דו"ח בצירוף למכתב התראה המאפשר לו להגיש בקשה לשימוש חורג בתוך 45 ימים ולהמציא היתר לשימוש חורג כדין בתוך שישה חודשים נוספים.

19. הטיפול בעבירות בגין שימוש חורג כפוף למדיניות הועדה המקומית בדבר הטיפול בעבירות בניה. מדיניות זו נותנת עדיפות לטיפול בעבירות של בניה בפועל והכל בכפוף לשק"ד התובעת. והכל בכפוף למדרג המפורט במדיניות זו.

סטייה קלה מהיתר

16. בבניית בית חדש עפ"י היתר (כשיש חבות בטופס 4) ובמהלך הבנייה התגלו בו שינויים קטנים ו/או תוספת שטח שהיקפם עד 5% מהשטחים המותרים בהיתר הבניה, שניתן יהיה להכשירם עפ"י החוק ותכנית המתאר החלה על הנכס – ישלח מכתב התראה לבעל ההיתר בגין השינויים שבוצעו ובו יובהר כי עליו להגיש בקשה מצבי להיתר וכי טופס 4 יינתן רק לאחר קבלת היתר בניה לשינויים שבוצעו. המכתב כמפורט בנספח ' במידה ולא הוגשה בקשה מצבית בתוך 30 ימים לאחר גמר השלד- יירשם דו"ח שיטופל כרגיל.

17. בבניית תוספת בנייה עפ"י היתר (כשאין חבות בטופס 4) והתגלו, במהלך הבנייה, שינויים קטנים ו/או תוספת שטח שהיקפם עד 5% מהשטחים המותרים בהיתר הבניה, שניתן יהיה להכשירם עפ"י החוק ותכנית המתאר החלה על הנכס – ירשם דו"ח ותינתן ארכה לקבלת היתר בניה, לשינויים שבוצעו, לתקופה של עד 120 יום, בהתאם לשיקול דעת מנהל מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה. בתום הארכה, יועבר הדו"ח מיידית לתובעת.

הפרת צו בית משפט

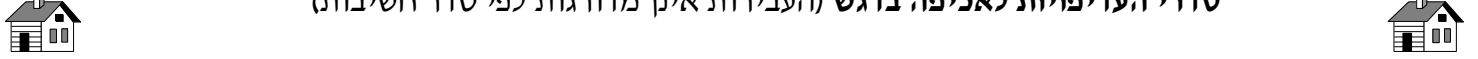
18. בוצעה הריסה עפ"י פסק-דין של בימ"ש או התקבל היתר בניה בתוך המועד שנקבע בפסק הדין – יסגרו הדו"ח והתיק הפלילי.

19. לא בוצעה הריסה או שלא התקבל היתר בניה, בתוך המועד שנקבע בפסק הדין – יינתן דו"ח נוסף בגין הפרת צו בית המשפט. בטרם יועבר הדו"ח החדש בגין הפרת צו בית משפט לתובעת, ישלח לנאשם מכתב התראה המאפשר לו להרוס הבנייה בטרם הגשת כתב האישום.

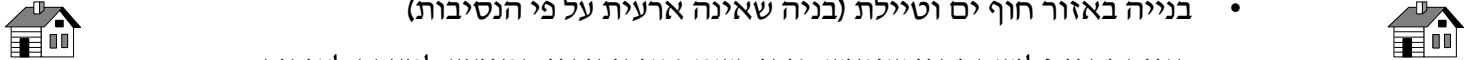


מדרג עבירות לפי חומרה ואכיפה

| עבירה | דרגת חומרה וטיפול |
|---|--|
| אי קיום צו שיפוטי | בדגש |
| שימוש חורג בשטח ציבורי | בדגש |
| אי קיום צו מינהלי | בדגש |
| בנייה באזור חוף ים | בדגש |
| בניית בית מגורים באזור מגורים | בדגש |
| מבנה יביל (קרוואן) | בדגש |
| בנייה בשטח ציבורי | בדגש |
| הוספת קומה (בכל מפלס) | בדגש |
| בנייה באזור לשימור | בדגש |
| אכלוס ללא טופס 4 בניגוד לתנאים שימוש חורג במבנה תעשייתי | בדגש בבניה רוויה בשוטף וווילות |
| הגדלת מרתף | בדגש - מרובה קהל תחתית - אם מהווה מטרד |
| מדרגות | בשוטף |
| חפירה | בשוטף |
| הוספת חדר | בשוטף |
| סככה | בשוטף - באזור מגורים זוטי דברים - באזור תעשייה - עד לגודל של כ-20 מ'. |
| פיצולי דירות | בבניה רוויה - בשוטף וילות בהן קיימת יחידה נוספת אחת- זוטי דברים |
| שימוש חורג במבנה מעורב | זוטי דברים - ללא מטרד בתחתית . |
| שימוש חורג במבנה מגורים | בשוטף - אם מהווה מטרד בדגש- אם מהווה מטרד משמעותי / מפגע / סכנה לשלום הציבור |
| שימוש חורג במבנה מסחרי | תחתית - אם מהווה מטרד |
| שינוי חזית | בניה פרטית ואזורי תעשייה - זוטי דברים בניה רוויה - לבחון כל מקרה לגופו |
| סגירת מרפסת | מרפסות זיזיות - בדגש מרפסות לא זיזיות - זוטי דברים |
| מחסן | תחתית |
| סגירת קומת עמודים בבניין משותף | תחתית |
| פרגולה | תחתית עדיפות ראשונה לטיפול בפרגולות שנבנו בבנייה רוויה בקומות מעל לקומת הקרקע. עדיפות משנית לטיפול בפרגולות בבתים צמודי קרקע (לרבות דירות גן) החורגות מהוראות תוכנית המתאר ותקנות הפטור. עדיפות שלישית לטיפול בפרגולות בבתים צמודי קרקע (לרבות דירות גן) המתאימות לתוכנית המתאר. במקרה ומתגלה בניית פרגולה (בין בתלונה ובין על ידי פקח) על בנית פרגולה (מכל הסוגים) ייבדקו כל הפרגולות הסמוכות ויירשמו דו"חות בהתאם לראיות ולמועדי ההקמה |



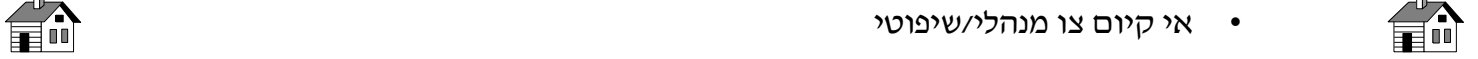
סדרי העדיפויות לאכיפה בדגש (העבירות אינן מדורגות לפי סדר חשיבות)



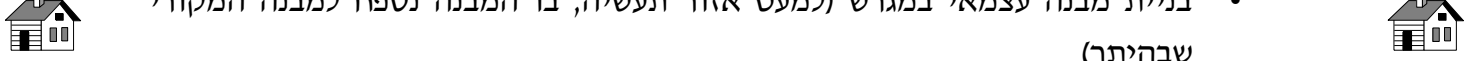
• בנייה באזור חוף ים וטיילת (בניה שאינה ארעית על פי הנסיבות)



• בנייה ו/או פלישה ו/או שימוש חורג בשטח ציבורי או המיועד למעבר לציבור



• בנייה במבנים לשימור

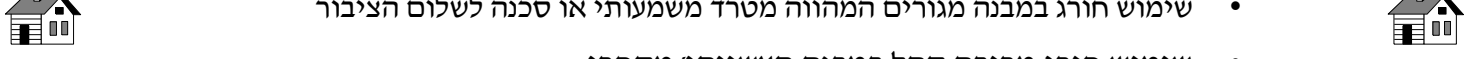


• אי קיום צו מנהלי/שיפוטי

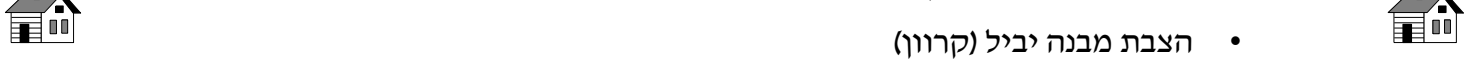
• בניית מבנה עצמאי במגרש (למעט אזור תעשייה, בו המבנה נספח למבנה המקורי שבהיתר)



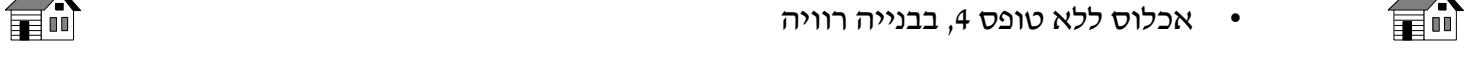
• הוספת קומה (בכל מפלס)



• שימוש חורג במבנה מגורים המהווה מטרד משמעותי או סכנה לשלום הציבור



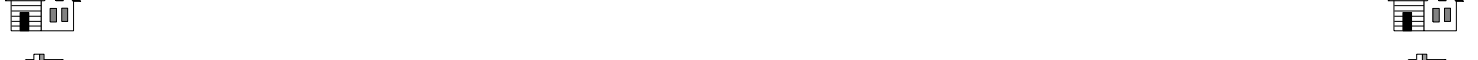
• שימוש חורג מרובה קהל במבנה תעשייתי/מסחרי



• הצבת מבנה יביל (קרוון)



• אכלוס ללא טופס 4, בבנייה רוויה



מדיניות הפיקוח- מערך הפיקוח היזום

| מנגנון ניהול/מעקב/ סיוע | דגשים לאופן הטיפול | מדד הצלחה להקטנת עבירות/הגברת האכיפה | עבירות בראש סדר העדיפויות לאכיפה בוועדה |
|---|---|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח 3. קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה | <p>הגברת סיורים יזומים. גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים. איתור נאשמים ככל הניתן. פתיחת תיק פיקוח, יידוע התובעת העירונית והוצאת צו הריסה מנהלי והדבקתו לאחר חתימת המוסמך לכך. מעקב לביצוע הצו <u>תוך שלושה ימים</u>. במידה והוגשה השגה לבית המשפט, ממתניים לתאריך הדיון. במידה ולא – התארגנות לביצוע ההריסה והריסת החריגה תוך 14 יום, אם יש קבלן הריסות, ו-30 יום כשאין קבלן הריסות עם הסכם מראש.</p> <p>אם הרס לבד, החומר יועבר לבחינת התובעת העירונית להמשך טיפול.</p> <p>במידה ולא הרס, הוועדה הורסת, החומר יועבר לבחינת התובעת העירונית להמשך טיפול. חשוב! במסגרת הדוח יועברו גם עלויות ההריסה כולל החשבונית.</p> <p>עבירות שניתן לטפל בהן על פי חוק העזר העירוני בעניין מפגע ברחוב, לפי החלטת התובעת, יטופלו ע"י מחלקת הפיקוח הכללי.</p> | <p>החזרת המצב לקדמותו והריסת המבנים הלא חוקיים שנבנו, היעדר מבנים חדשים</p> | <p>בנייה באזור חוף ים וטיילת (בניה שאינה ארעית על פי הנסיבות)</p> |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח 3. קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה | <p>הגברת סיורים יזומים. גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים. איתור נאשמים ככל הניתן. פתיחת תיק פיקוח, יידוע התובעת העירונית והוצאת צו הריסה מנהלי והדבקתו לאחר חתימת המוסמך לכך. מעקב לביצוע הצו <u>תוך שלושה ימים</u>. במידה והוגשה השגה לבית המשפט, ממתניים לתאריך הדיון. במידה ולא – התארגנות לביצוע ההריסה והריסת החריגה תוך 14 יום, אם יש קבלן הריסות, ו-30 יום כשאין קבלן הריסות עם הסכם מראש.</p> <p>אם הרס לבד, החומר יועבר לבחינת התובעת העירונית להמשך טיפול.</p> <p>במידה ולא הרס, הוועדה הורסת, החומר יועבר לבחינת התובעת העירונית להמשך טיפול. חשוב! במסגרת הדוח יועברו גם עלויות ההריסה כולל החשבונית.</p> <p>עבירות שניתן לטפל בהן על פי חוק העזר העירוני בעניין מפגע ברחוב, לפי החלטת התובעת, יטופלו ע"י מחלקת הפיקוח הכללי.</p> | <p>החזרת המצב לקדמותו והריסת המבנים הלא חוקיים שנבנו, היעדר מבנים חדשים</p> | <p>בנייה ו/או פלישה ו/או שימוש חורג בשטח ציבורי או המיועד למעבר לציבור</p> |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק | <p>גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה</p> | <p>החזרת המצב לקדמותו והריסת</p> | <p>בנייה במבנים לשימור</p> |



| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח 3. קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה</p> | <p>הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים. איתור נאשמים ככל הניתן. פתיחת תיק פיקוח, יידוע התובעת העירונית והוצאת צו הפסקת עבודה. מנהלת מחלקת פיקוח תתייעץ עם יועצת השימור, והמבנה ייהרס במידה וההריסה לא תגרום לנזק הנדסי משמעותי. ההריסה תבצע בכפוף להנחיות יועצת השימור ובליוי של מפקח תכנון ובניה.</p> <p>החומר יועבר לבחינת התובעת העירונית להמשך טיפול.</p> | <p>המבנים הלא חוקיים שנבנו, היעדר מבנים חדשים</p> | |
| <p>1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח 3. קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה</p> | <p>צו מנהלי – בדיקה תוך 3 ימים. באם הופר יתבקש צו שיפוטי שיופעל בהתאם להחלטת השופט.</p> <p>מעקב של המפקח על הבניה תוך 3 ימים. תיעוד קיום/הפרת הצו, חקירה והכנת התיק לתובעת העירונית להמשך טיפול מועדף בהגשת כתב האישום.</p> <p>באם והצו הופר, תתבצע פניה למשטרת ישראל לסיוע באכיפתו.</p> | <p>כיבוד צווים מכל סוג שהוא. צמצום מעבר צווים ממנהלי לשיפוטי</p> | <p>אי קיום צו מנהלי / שיפוטי (לפני הגשת כתב אישום)</p> |
| <p>1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח 3. קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה</p> | <p>גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים. איתור נאשמים ככל הניתן. פתיחת תיק פיקוח. הוצאת צו הפסקת עבודה מנהלי – בדיקה תוך 3 ימים. באם הופר יתבקש צו שיפוטי שיופעל בהתאם להחלטת השופט. מעקב של המפקח על הבניה תוך 3 ימים. תיעוד קיום/הפרת הצו, חקירה והכנת התיק לתובעת העירונית להמשך טיפול מועדף</p> | <p>הריסה/הכשרה של המבנים הלא חוקיים שנבנו צמצום תופעת בניה בלתי חוקית</p> | <p>בניית מבנה עצמאי במגרש (למעט אזור תעשייה, בו המבנה נספח למבנה המקורי (שבהיתר)</p> |
| <p>1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה</p> | <p>גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים, איתור נאשמים ככל הניתן ובדיקות נוספות לגבי מטרד. פתיחת תיק פיקוח. הוצאת צו הפסקת שימוש שיפוטי על ידי התובעת והגשת כתב אישום.</p> | <p>צמצום תופעת שימוש חורג</p> | <p>שימוש חורג במבנה מגורים המהווה מטרד משמעותי או סכנה לשלום הציבור</p> |
| <p>1. סריקת כל חומר החקירה כולל תמונות בתיק הפיקוח 2. הזנת תזכורות לבדיקה בשטח קבלת סיוע מהגורמים המבצעים את ההריסה</p> | <p>גילוי עבירה – תיעוד, צילום, ניסיון דיבוב של אנשים בסביבה, מדידה והכנת חומר לחקירה הכולל בדיקת תצ"אות, תיק בנין, היתרים קודמים, איתור נאשמים ככל הניתן ובדיקות נוספות לגבי מטרד. פתיחת תיק פיקוח. הוצאת צו הפסקת שימוש שיפוטי על ידי התובעת והגשת כתב אישום.</p> | <p>צמצום תופעת שימוש חורג</p> | <p>שימוש חורג מרובה קהל במבנה תעשייתי/מסחרי</p> |





מדיניות התביעה

בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה

לאור ריבוי עבירות הבניה והשימוש הלא חוקיות והמגבלות של כוח אדם ומשאבי זמן לטיפול בכל העבירות, להלן תבחינים העיקריים שבהם תתחשב התובעת בבחינת קבלת ההחלטה אם להגיש כתב אישום בגין דוח שהתקבל.

- מיקום הבניה (מבחינת ייעוד הקרקע)
- האסתטיקה – תינתן עדיפות לבניה בחזית לעומת הבניה בעורף
- היקף הבניה מבחינת שטח הבניה
- עבירות המבוצעות באזורי מגורים ומסחר – בעלות חומרה גבוהה יותר
- רמת המפגע או המטרד לציבור בכלל

בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

אפיק האכיפה העיקרי הינו הגשת כתב אישום.
בכל מקרה שהבניה הנתפסת היא בניה בהתוות – יש לטפל בה מיד ע"י צו הפסקת עבודת מנהלי. אחריו יש להגיש דוח עם כתב אישום.
במידה והצו המנהלי לא עוזר – צו הפסקה שיפוטי, וגם כתב אישום בהמשך. כאשר הבניה מתגלת לאחר שהסתיימה – הגשת כתב אישום.
בשני המקרים הבאים יש להוציא צו הריסה מנהלי מיד עם גילוי העבירה:

- בנייה באזור חוף ים וטיילת (בניה שאינה ארעית על פי הנסיבות)
- בנייה ו/או פלישה ו/או שימוש חורג בשטח ציבורי או המיועד למעבר לציבור

במקרה של שימוש חורג במבנה מגורים המהווה מפגע/מטרד או סכנה לשלום הציבור – תישקל האפשרות להוצאת צו הפסקת שימוש שיפוטי.
במקרים מתאימים, אפיק האכיפה יהיה סגירת תיק בהסדר מותנה.

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

כל גזר דין שאין בו זיכוי וכל עוד לא הוכשרה הבניה, התביעה תבקש צו הריסה או צו השבת המצב לדמותו.
בטיעונים לעונש התביעה תבקש חתימה להתחייבות להימנע מביצוע עבירה דומה למשך שלוש שנים.
כשיש הרשעה, התביעה תבקש קנס:

- ככל שהעבירה חמורה יותר מבחינות שונות (ההיקף, המיקום הציבורי, הבוטות, הזלזול בהליכים ובשלטון החוק), כך הקנס שיתבקש ע"י התביעה יהיה גבוה יותר.
- בבניה ושימוש בשטח ציבורי ו/או בניה בהיקף גדול, או במקרים של בניה למטרת הפקת רווח כלכלי/מסחרי, יתבקש כפל שווי בנוסף לקנס.

בעבירות חמורות במיוחד או בעבירות של הפרת צו – התביעה תבקש מאסר על תנאי.



מכתב התראה

מטרת שליחת מכתב התראה:

1. פירוט העונשים הצפויים, בבחינת "אין עונשין אלא אם כן מזהירים".
2. שכלול אחריות פלילית על מנת להגיש כתב אישום.
3. מתן הזדמנות לעובר העבירה להרוס את אשר בנה ללא היתר, בטרם הגשת כתב אישום.

נוסח מכתב ההתראה:

סעי' 1-5 : פירוט העונשים וההשלכות של כתב אישום.
סעי' 6-8 : מתן הזדמנות להריסה – בתוך 30 יום.

מצ"ב מכתבי התראה בגין בנייה ללא היתר ו/או סטייה מהיתר, שימוש בניגוד להיתר ו/או תוכנית והפרת צו ביהמ"ש .

הליכים פרוצדוראליים:

1. מכתב התראה יצורף לכל דו"ח עבירה הנשלח למקבל הדו"ח, בהתאם לעבירה.
2. מכתב ההתראה יהא חתום בידי מפקח הבנייה אשר חתום על הדו"ח.
3. דו"ח על עבירת בניה בצירוף למכתב התראה (להלן: "הדו"ח") ישלח לפלוני בדואר רשום בסמוך לחתימת הדו"ח.
4. לאחר 30 יום - במידה ולא התקבלה הודעה ע"י מקבל הדו"ח לגבי הריסת החריגה יועבר הדו"ח לתובעת העירונית להגשת כתב אישום.
במידה והתקבלה הודעה לגבי הריסת החריגה וההודעה אומתה – ייסגר הדו"ח ע"י מחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה.
5. דו"ח בצירוף המסמכים הנלווים יועבר לתובעת בתום 30 יום מיום משלוח הדו"ח (או בתום התקופה שנתנה ע"י מנהל מח' רישוי ופיקוח על הבניה), ללא בדיקה חוזרת של מפקח הבניה בשטח .
6. התובעת תיתן החלטתה באשר להמשך ההליכים, בהתאם לחוק התכנון והבניה, ההלכה הפסוקה, והנחיות היועמ"ש לממשלה והמחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, בהתאם למקרים הבאים:

- א. נמסרה גרסה המצדיקה סגירת הדו"ח כגון: התיישנות, זוטי דברים – ייסגר הדו"ח תוך ציון סיבת סגירתו (ע"ג טופס "החלטת תובע באשר להמשך ההליכים"), והתיק יועבר למחלקת הפיקוח על הבניה.
- ג. נמסרה גרסה שאינה מצדיקה סגירת תיק – יוגש כתב אישום.
- ד. לא נמסרה גרסה – יוגש כתב אישום.

כל מקרה יבחן לגופו ויתכנו שינויים מהאמור לעיל, בהתאם לשיקול דעתה המנומק של התובעת.

צווים נגד בנייה בלתי חוקית

במסגרת חוק התכנון והבנייה ניתן להוציא צווים שונים שמטרתם למנוע ו/או להפסיק ו/או להרוס בנייה בלתי חוקית, וזאת להבדיל מפסקי דין של בית המשפט כתוצאה מכתבי אישום פליליים.

צווים אלו מתחלקים בעיקרם לשני סוגים עיקריים:

א. צווים מנהליים, דהיינו כאלו המוצאים על ידי נציגי הרשות המבצעת על פי הסמכתם בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק").

ב. צווים שיפוטיים, דהיינו צווים הניתנים על ידי הרשות השופטת במסגרת סמכותה על פי החוק.

הצווים מפורטים בפרק י' של החוק כדלקמן:

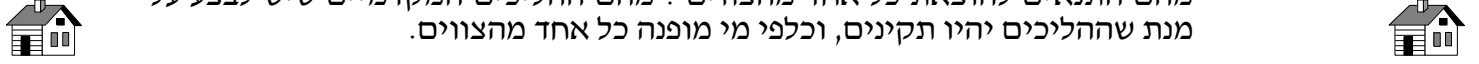
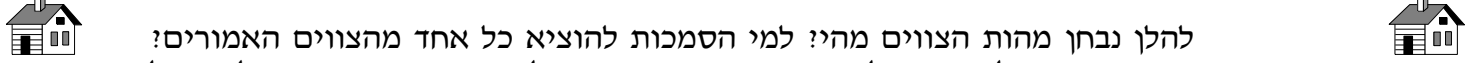
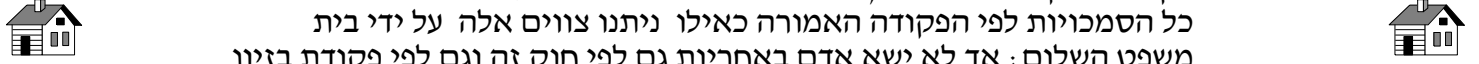
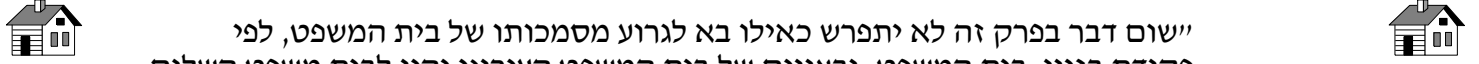
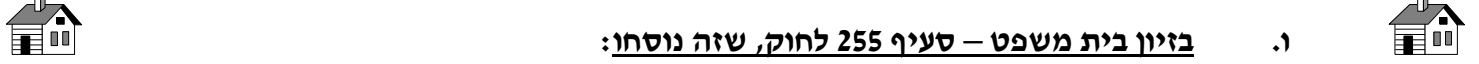
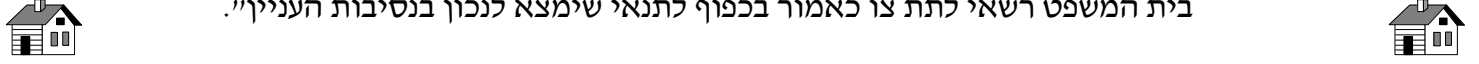
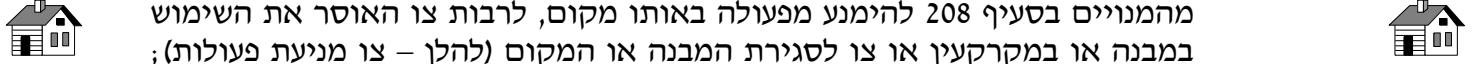
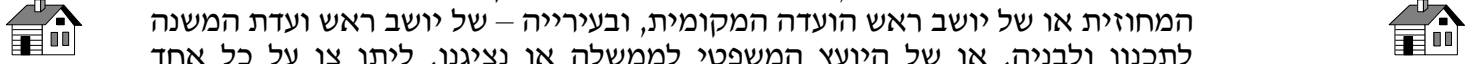
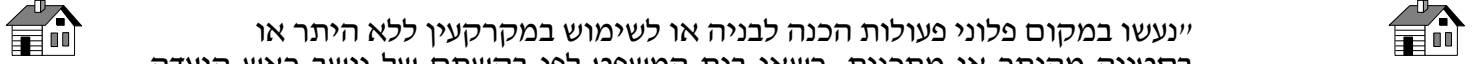
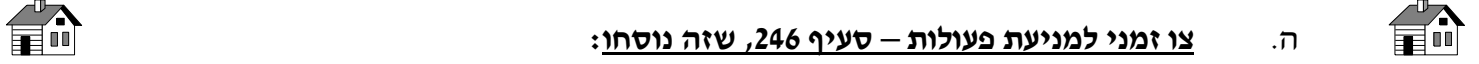
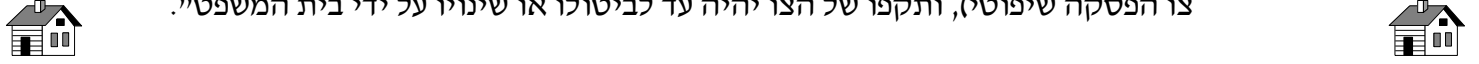
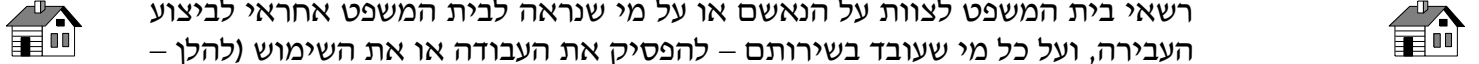
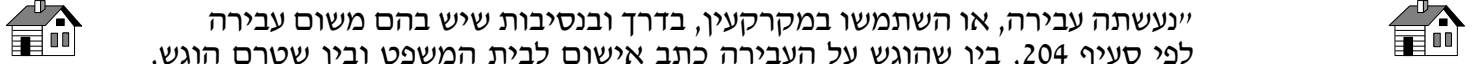
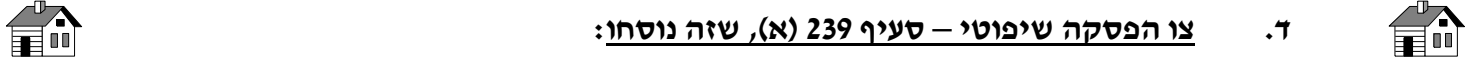
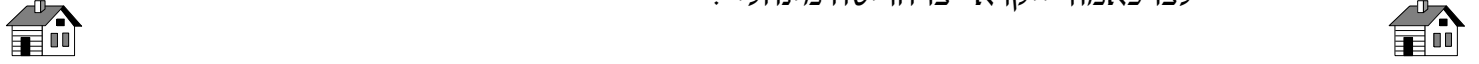
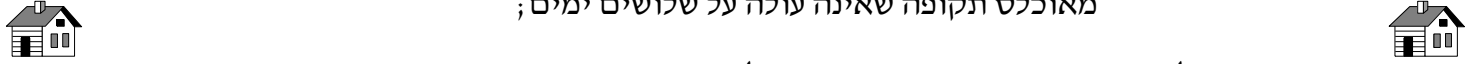
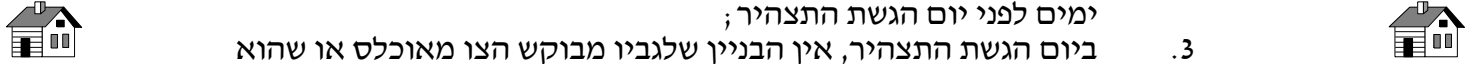
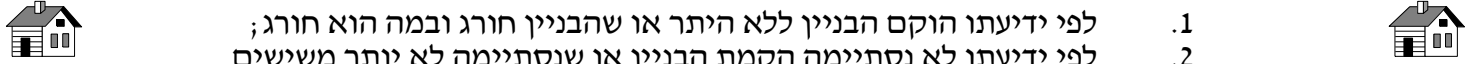
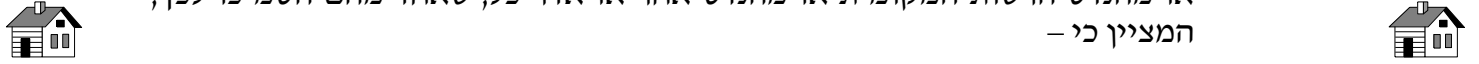
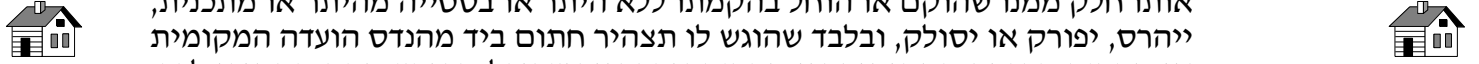
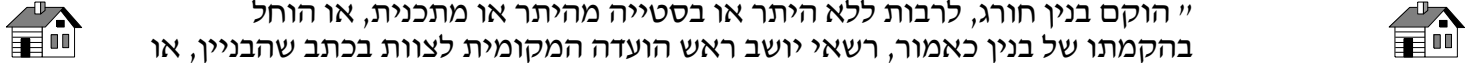
א. הריסה ללא הרשעה – סעיף 212 לחוק, שזה נוסחו:

"נעברה עבירה בבניין לפי פרק זה, ואילו הורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 205, רשאי הוא לצוות כן אף ללא הרשעה, ובלבד שחלה אחת הנסיבות האלה:

- (1) אין למצוא את האדם שביצע את העבירה;
- (2) אי אפשר או בלתי מעשי הוא למסור לו הזמנה לדין;
- (3) מי שהיה בעל הבניין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה איננו בעל הבניין עוד;
- (4) אין להוכיח מי ביצע את העבירה;
- (5) מי שביצע את העבירה מת או איננו בר עונשין מסיבות שאין בהן כדי לעשות את פעולתו חוקית".

ב. צו הפסקה מנהלי – סעיף 224 לחוק, שזה נוסחו:

"היה ליושב ראש הועדה המקומית, ובעירייה – גם ליושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או ליושב ראש הועדה המחוזית או למתכנן המחוז או למהנדס העיר, ובאין מהנדס עיר – למהנדס שהוסמך על ידי יושב ראש הועדה המחוזית או על ידי יושב ראש הועדה המקומית, ובתחום גן לאומי או שמורת טבע כהגדרתם בחוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ב – 1992, גם למנהל כמשמעותו בחוק האמור, יסוד סביר להניח כי מבצעים עבודת בניה בלי היתר לפי חוק זה או בסטייה מהיתר או מתכנית, הרי כל עוד לא הוגש לבית המשפט כתב אישום בדבר העבירה שבבניה זאת או בקשה להפסיקה לפי סעיף 239, רשאי הוא לצוות בכתב לכל אדם הנראה לו אחראי לפי סעיף 208 לביצוע העבירה ולכל עובד בשירותו של אותו אדם, להפסיק מיד, את הבניה שנעשתה ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית (להלן – צו הפסקה מינהלי)".



ג. צו הריסה מינהלי – סעיף 238 א' לחוק, שזה נוסחו:

” הוקם בנין חורג, לרבות ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, או הוחל בהקמתו של בנין כאמור, רשאי יושב ראש הועדה המקומית לצוות בכתב שהבנין, או אותו חלק ממנו שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, ייהרס, יפורק או יסולק, ובלבד שהוגש לו תצהיר חתום ביד מהנדס הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית או מהנדס אחר או אדריכל, שאחד מהם הסמיכו לכך, המציין כי –

1. לפי ידיעתו הוקם הבניין ללא היתר או שהבניין חורג ובמה הוא חורג;
2. לפי ידיעתו לא נסתיימה הקמת הבניין או שנסתיימה לא יותר משישים ימים לפני יום הגשת התצהיר;
3. ביום הגשת התצהיר, אין הבניין שלגביו מבוקש הצו מאוכלס או שהוא מאוכלס תקופה שאינה עולה על שלושים ימים;

לצו כאמור ייקרא ”צו הריסה מינהלי”.

ד. צו הפסקה שיפוטי – סעיף 239 (א), שזה נוסחו:

”נעשתה עבירה, או השתמשו במקרקעין, בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה לפי סעיף 204, בין שהוגש על העבירה כתב אישום לבית המשפט ובין שטרם הוגש, רשאי בית המשפט לצוות על הנאשם או על מי שנראה לבית המשפט אחראי לביצוע העבירה, ועל כל מי שעובד בשירותם – להפסיק את העבודה או את השימוש (להלן – צו הפסקה שיפוטי), ותקפו של הצו יהיה עד לביטולו או שינויו על ידי בית המשפט”.

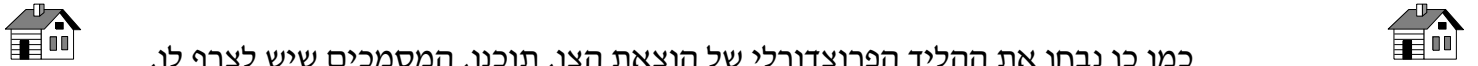
ה. צו זמני למניעת פעולות – סעיף 246, שזה נוסחו:

”נעשו במקום פלוני פעולות הכנה לבניה או לשימוש במקרקעין ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתכנית, רשאי בית המשפט לפי בקשתם של יושב ראש הועדה המחוזית או של יושב ראש הועדה המקומית, ובעירייה – של יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, או של היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, ליתן צו על כל אחד מהמנויים בסעיף 208 להימנע מפעולה באותו מקום, לרבות צו האוסר את השימוש במבנה או במקרקעין או צו לסגירת המבנה או המקום (להלן – צו מניעת פעולות); בית המשפט רשאי לתת צו כאמור בכפוף לתנאי שימצא לנכון בנסיבות העניין”.

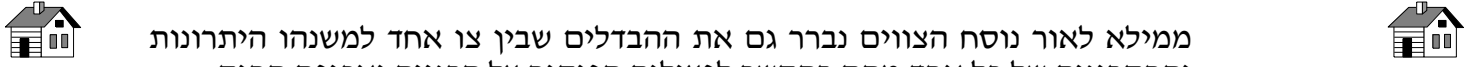
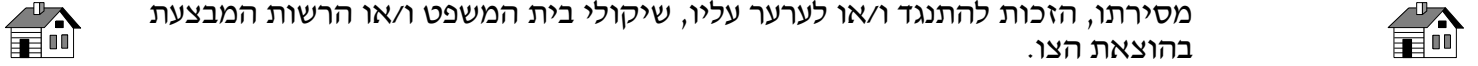
ו. בזיון בית משפט – סעיף 255 לחוק, שזה נוסחו:

”שום דבר בפרק זה לא יתפרש כאילו בא לגרוע מסמכותו של בית המשפט, לפי פקודת בזיון בית המשפט, ובצווים של בית המשפט העירוני יהיו לבית משפט השלום כל הסמכויות לפי הפקודה האמורה כאילו ניתנו צווים אלה על ידי בית משפט השלום; אך לא ישא אדם באחריות גם לפי חוק זה וגם לפי פקודת בזיון בית המשפט”.

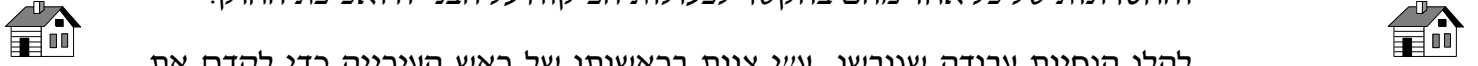
להלן נבחן מהות הצווים מהיי? למי הסמכות להוציא כל אחד מהצווים האמורים? מהם התנאים להוצאת כל אחד מהצווים? מהם ההליכים המקדמיים שיש לבצע על מנת שההליכים יהיו תקינים, וכלפי מי מופנה כל אחד מהצווים.



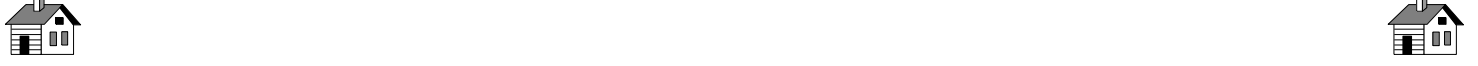
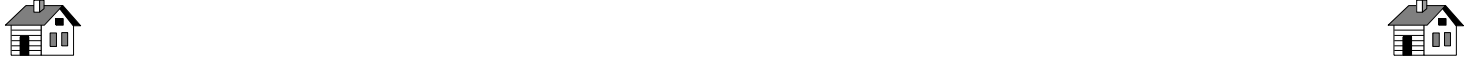
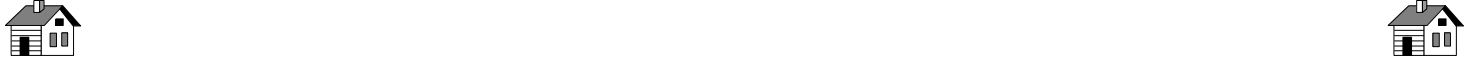
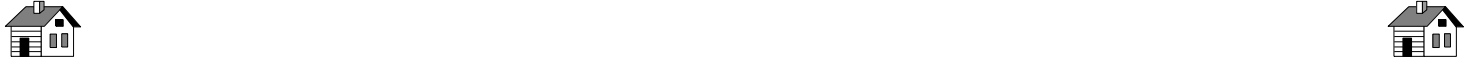
כמו כן נבחן את ההליך הפרוצדורלי של הוצאת הצו, תוכנו, המסמכים שיש לצרף לו, מסירתו, הזכות להתנגד ו/או לערער עליו, שיקולי בית המשפט ו/או הרשות המבצעת בהוצאת הצו.



ממילא לאור נוסח הצווים נברר גם את ההבדלים שבין צו אחד למשנהו היתרונות והחסרונות של כל אחד מהם בהקשר לפעולות הפיקוח על הבנייה ואכיפת החוק.



להלן הנחיות עבודה שגובשו ע"י צוות בראשותו של ראש העירייה כדי לקדם את המטרה העיקרית הנוגעת לשמירת החוק ואכיפתו.



צווים נגד בנייה בלתי חוקית

| מס' | שם הצו | מהות הצו | סמכות | תנאים | כלפי | תוקף | הליכים פרוצדוראליים |
|-----|--------------------------------------|--|--|---|--|-----------------|---|
| 1. | צו להריסה ללא הרשעה (סע' 212) | צו להריסת בנייה בלתי חוקית כאשר לא ניתן לפעול במסגרת יתר הצווים כנגד מבצע העבירה | ביהמ"ש עפ"י בקשת נציג היועץ המשפטי לממשלה | - כאשר לא ניתן להעמיד לדין את מבצע העבירה בין היתר בשל התיישנות. - קיום אינטרס ציבורי מובהק. | כנגד המבנה עצמו | אינו מוגבל בזמן | - בחינת האינטרס הציבורי. - הגשת בקשה לבימ"ש. |
| 2. | צו הפסקה מנהלי (סע' 224) | צו להפסקת ביצוע עבודות בנייה בלתי חוקיות | יו"ר הועדה המקומית או מהנדס העיר | - כשישנו יסוד סביר להניח שמתבצעות עבודות בנייה בלתי חוקית - כל עוד לא הוגש כתב אישום. | האחראים לביצוע העבודות (בהתאם לסע' 208) | 30 יום | - דו"ח מפקח בנייה - צו הפסקה חתום ע"י מוסמך. |
| 3. | צו הפסקה שיפוטי (סע' 239) | צו להפסקת ביצוע עבודות בנייה בלתי חוקיות | ביהמ"ש עפ"י בקשת נציג היועץ המשפטי לממשלה | - כשנעשתה עבירה או השתמשו במקרקעין בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה בין שהוגש כ"א ובין שטרם הוגש. | האחראים לביצוע העבודות (בהתאם לסע' 208). | אינו מוגבל בזמן | - דו"ח מפקח הבנייה. - בקשה לביהמ"ש - תצהיר חתום ע"י מהנדס. |
| 4. | צו הריסה מנהלי (סע' 238 א') | צו להריסת בנייה בלתי חוקית (טרייה) | יו"ר הועדה המקומית בתמיכת תצהיר חתום ע"י מהנדס העיר. | - הבנייה הסתיימה לא יותר מ-60 יום - אין הבניין מאוכלס יותר מ-30 יום. - קויימה התייעצות | כלפי המבנה עצמו | 30 יום | - דוח מפקח - צו הריסה חתום - תצהיר מהנדס חתום - קיום התייעצות - הערכות משטרה - התקשרות עם קבלן מבצע. |
| 5. | צו למניעת פעולות (סע' 246) | צו למניעת פעולות הכנה לבניה או שימוש בלתי חוקי | ביהמ"ש עפ"י בקשת נציג היועץ המשפטי לממשלה | כאשר מבוצעת פעולות הכנה ממשיות לבנייה או שימוש בלתי חוקי. | האחראים לביצוע העבודות (בהתאם לסע' 208) | אינו מוגבל בזמן | - דו"ח מפקח בנייה - בקשה לביהמ"ש - תצהיר חתום |

מדיניות השימוש בצווים

א. צו הריסה ללא הרשעה – סעי' 212 לחוק

מהות-

צו להריסת בנייה בלתי חוקית כאשר לא ניתן לפעול במסגרת יתר הצווים כנגד מבצע העבירה – ניתן ע"י בית המשפט לבקשת נציג היועץ המשפטי לממשלה.

יתרונות –

- הצו ניתן כנגד המבנה עצמו ולא נגד אדם כלשהו.
- הצו ניתן כאשר לא ניתן להעמיד לדין את מבצע העבירה.
- הצו ניתן כאשר חלה התיישנות על הבנייה.
- הצו ניתן לביצוע ע"י הוועדה לבקשת נציג היועץ המשפטי.

חסרונות –

יש צורך בקיום אינטרס ציבורי מובהק.

הליכים –

- איתור הבנייה בשטח ע"י מפקח בנייה.
- הוצאת דו"ח מפקח בגין עבירת הבנייה.
- הכנת בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה ע"י התובעת.
- הגשת הבקשה לביהמ"ש וקבלת החלטה.
- ביצוע הצו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

מדיניות השימוש בצו -

1. במקרה של קיום עבירת בנייה כאשר אין למצוא את האדם שביצע את העבירה.
2. במקרה של קיום עבירת בנייה כאשר אי אפשר או בלתי מעשי למסור למבצע העבירה הזמנה לדין.
3. במקרה של קיום עבירת בנייה כאשר מי שהיה בעל הבניין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה איננו בעל הבניין עוד.
4. במקרה של קיום עבירת בנייה כאשר אין להוכיח מי ביצע את העבירה.
5. במקרה של קיום עבירת בנייה כאשר מי שביצע את העבירה מת או איננו בר עונשין מסיבות שאין בהן כדי לעשות את פעולתו חוקית (כגון: התיישנות).

בהתאם לחוק ניתן ליתן צו הריסה ללא הרשעה בכל אחד מהמקרים המנויים לעיל. בהתאם לפסיקה יש צורך בקיום **אינטרס ציבורי מיוחד** לצורך מתן הצו ובין היתר במקרים הבאים:

1. כאשר הבנייה התבצעה על גבי שטח ציבורי.
2. כאשר הבנייה פוגעת בתוכנית.
3. כאשר הבנייה מהווה מטרד.
4. בכל מקרה אחר בו יש אינטרס ציבורי מיוחד - בהתאם לשק"ד התובעת.
5. כאשר הבנייה מונעת מאדם לממש זכות חוקית.

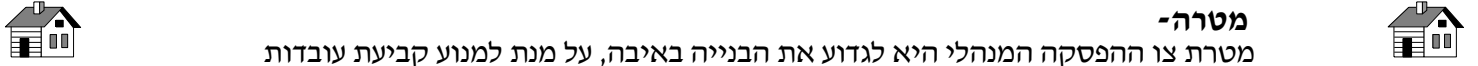
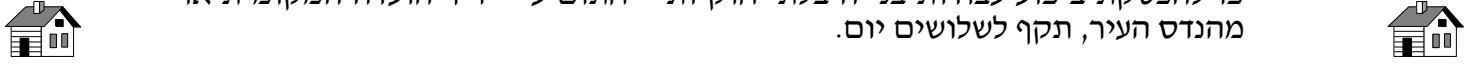


ב. צו הפסקת עבודה מנהלי – סעי' 224 לחוק



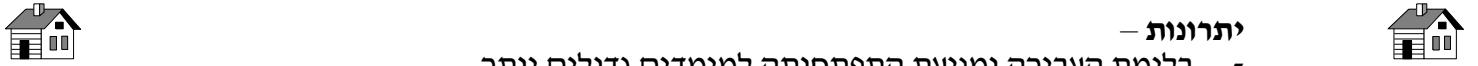
מהות-

צו להפסקת ביצוע עבודות בנייה בלתי חוקיות – חתום ע"י יו"ר הועדה המקומית או מהנדס העיר, תקף לשלושים יום.



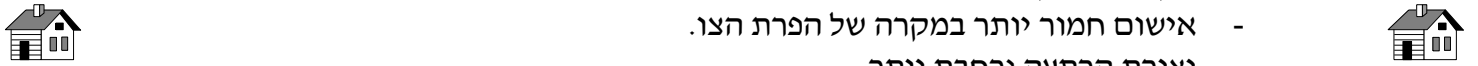
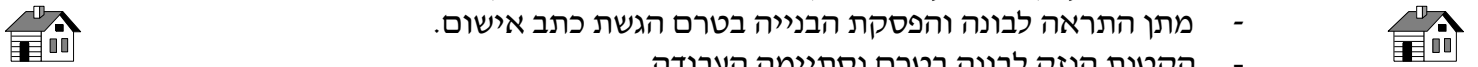
מטרה-

מטרת צו ההפסקה המנהלי היא לגדוע את הבנייה באיבה, על מנת למנוע קביעת עובדות מוגמרות בשטח, בהליך מנהלי מהיר ובטרם הוצאת צו שיפוטי קבוע.



יתרונות –

- בלימת העבירה ומניעת התפתחותה למימדים גדולים יותר
- מתן התראה לבונה והפסקת הבנייה בטרם הגשת כתב אישום.
- הקטנת הנזק לבונה בטרם נסתיימה העבודה.
- אישום חמור יותר במקרה של הפרת הצו.
- יצירת הרתעה נרחבת יותר.

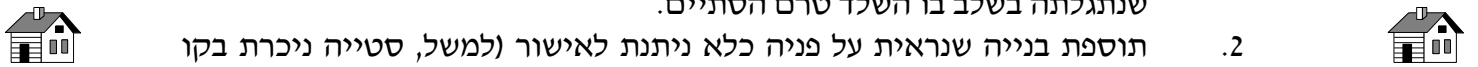
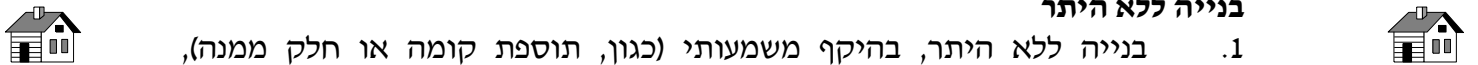


מדיניות השימוש בצו -



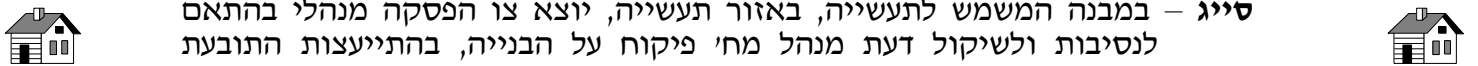
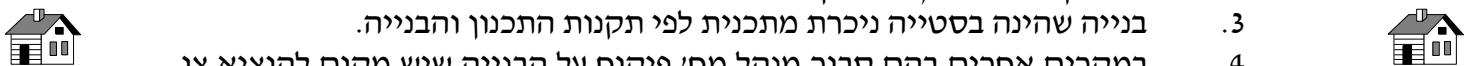
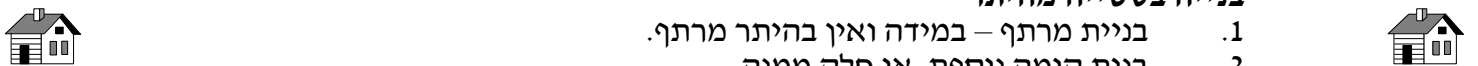
בנייה ללא היתר

1. בנייה ללא היתר, בהיקף משמעותי (כגון, תוספת קומה או חלק ממנה), שנתגלתה בשלב בו השלד טרם הסתיים.
2. תוספת בנייה שנראית על פניה כלא ניתנת לאישור (למשל, סטייה ניכרת בקו בניין).
3. במקרים אחרים בהם סבור מנהל מח' פיקוח על הבנייה שיש מקום להוציא צו הפסקה.



בנייה בסטייה מהיתר

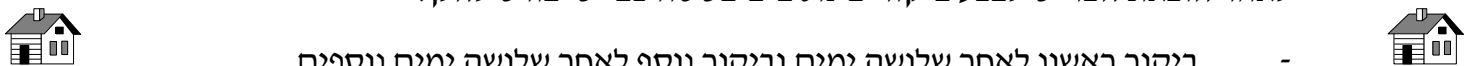
1. בניית מרתף – במידה ואין בהיתר מרתף.
2. בניית קומה נוספת, או חלק ממנה.
3. בנייה שהינה בסטייה ניכרת מתכנית לפי תקנות התכנון והבנייה.
4. במקרים אחרים בהם סבור מנהל מח' פיקוח על הבנייה שיש מקום להוציא צו הפסקה.



סייג – במבנה המשמש לתעשייה, באזור תעשייה, יוצא צו הפסקה מנהלי בהתאם לנסיבות ולשיקול דעת מנהל מח' פיקוח על הבנייה, בהתייעצות התובעת העירונית.



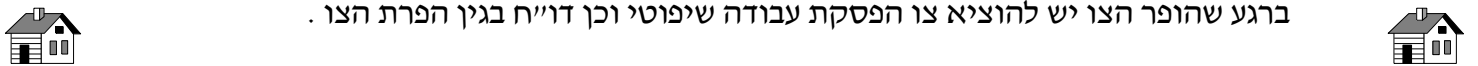
לאחר הוצאת הצו יש לבצע ביקורים נוספים בשטח כפי שיפורט להלן:



- ביקור ראשון לאחר שלושה ימים וביקור נוסף לאחר שלושה ימים נוספים.
- ביקורים נוספים אחת לשבוע



ברגע שהופר הצו יש להוציא צו הפסקת עבודה שיפוטי וכן דו"ח בגין הפרת הצו .





הנחיות לפעולה בנושא צו הפסקה מנהלי

1. יש לנסות ולאחר את המהנדס, האדריכל, הקבלן הראשי וקבלני משנה, הבעלים, המחזיקים ובעלי ההיתר, כמפורט בסעיף 208 לחוק.
2. יש לצרף אותם לצו הפסקה והדו"ח.
3. לא להודיע בשטח לפועלים כי אסור להם לעבוד אלא, להודיע כי ככל הנראה מתבצעות עבירות בניה ואנו עשויים להוציא צו הפסקה מנהלי וינקטו הליכים.
4. במקרה של סטייה מהיתר, יצורף תשריט שיסמן את הבנייה בסטייה והצו יחול רק על הסטייה.
5. בטרם הוצאת צו הפסקה מנהלי תקוים היוועצות עם התובעת. יש לגבש מדיניות ביחס למקרים הם ראוי להתייעץ עם התובע ומדיניות ביחס למקרים בהם יש להוציא צו הפסקה מנהלי.
6. לאחר ההתייעצות תמלא התובעת טופס קיום התייעצות.
7. כל שלושה ימים ממתן הצו יבקר המפקח במקום ביצוע העבירה ויפקח על קיום הצו.
8. בתום שבוע ממועד מסירת הצו יתייעץ המפקח עם התובעת לגבי הגשת בקשה לבית המשפט לאישור הצו או בקשה לצו הפסקה שיפוטי.
9. התובעת תנחה את הפיקוח לעקוב אחר קיום הצו, ובמקרה של הפרה לאסוף ראיות בגין הפרת הצו.

מסירת צווים

1. יש לבצע מסירה ידנית בלבד.
2. במידה ונשואי הצו לא מתגוררים באשקלון- יש לאתר אותם טלפונית או אלקטרונית ולשלוח את הצו באמצעים אלו (פקס, מייל). יש לוודא קבלה ולערוך מזכר. (יש לצרף אישור על משלוח, קבלה ותרשומת עם מי שוחחתם שאישר את הקבלה, אישור קבלה במייל וכו').
3. בנוסף למסירה אישית, יש להדביק את הצו באתר. **ההדבקה אינה מחליפה את המסירה האישית!**
4. במקרה הצורך ולפי שיקול דעת המפקח המוסר, יתלו הפיקוח / השיטור העירוני למסירת הצווים.

**במידה והתגלתה הפרת צו יש לציין זאת בדו"ח ולהוסיף עבירת אי קיום צו.
בכל מקרה יש לציין בדו"ח כי הוצאו צווים ומתי נמסרו.**





ג. צו הפסקת עבודה שיפוטי – סעי' 239 (א) לחוק

מהות-

צו להפסקת ביצוע עבודות בנייה בלתי חוקיות חתום ע"י שופט בהתאם לבקשת התובעת העירונית בצירוף לתצהיר חתום ע"י מהנדס הוועדה המקומית – אינו מוגבל בזמן.

יתרונות –

- מתן התראה נוספת לבונה והפסקת הבניה בטרם הגשת כתב אישום.
- הקטנת הנזק לבונה בטרם נסתיימה בנייתו.
- אישום חמור יותר במקרה של הפרת הצו.
- יצירת הרתעה מוגברת.
- תקף לעולם או עד ביטולו ע"י בית משפט.

הליכים-

- הוצאת דו"ח מפקח בנייה באשר למצב הבנייה.
- הכנת בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי ע"י תובעת.
- הכנת תצהיר באשר למצב הבנייה, חתום ע"י מהנדס.
- הגשת הבקשה לבית המשפט וקבלת החלטה.
- מסירת הצו למשיב ע"י מפקח הבנייה.
- מעקב מפקח הבנייה בשטח באשר לביצוע הצו.

מדיניות השימוש בצו –

- א. בכל הפרה של צו מנהלי יוצא צו שיפוטי.
- ב. במקרה שפג תוקף צו ההפסקה המנהלי והבנייה הבלתי חוקית חודשה.
- ג. במקרים מיוחדים ניתן להוציא צו הפסקה שיפוטי ללא הוצאת צו הפסקה מנהלי, לפי המלצת מנהל מח' רישוי ופיקוח על הבנייה ובאישור התובעת.

**במידה והתגלתה הפרת צו יש לציין זאת בדו"ח.
בכל מקרה יש לציין בדו"ח כי הוצאו צווים ומתי נמסרו.**



ד. צו הריסה מנהלי סע' 238 א' לחוק –

מהות –

צו להריסת בנייה בלתי חוקית טרייה, בסמכות יו"ר הוועדה המקומית בתמיכת תצהיר חתום ע"י מהנדס העיר או ע"י מהנדס שהוסמך על ידו – תקף לשלושים יום.

יתרונות –

- שקול דעת מנהלי בהריסת בנייה בלתי חוקית, בלי התערבות שיפוטית. הרתעה מוגברת בבחינת: "יראו ויראו".

חסרונות -

- מחייב טיפול מזורז – גילוי העבירה סמוך למועד ביצועה וטיפול מהיר בהוצאת צו ההריסה, וזאת בשל המועדים הקבועים בחוק המגבילים הוצאת הצו.

הליכים –

- הוצאת דו"ח מפקח בגין עבירת הבנייה.
- הכנת תצהיר באשר למצב הבנייה חתום ע"י מנהל מח' רישוי ופיקוח על הבנייה.
- קיום התייעצות בין יו"ר הוועדה ליועמ"ש.
- הכנת צו הריסה מנהלי חתום ע"י יו"ר הוועדה.
- הדבקת הצו, צילומו והעברתו לאגף הביצוע ולמח' פיקוח עירוני.
- הערכות אגף הביצוע להריסה.
- אישור תקציב במינהל הכספים לביצוע ההריסה.
- התקשרות עם קבלן מבצע.
- הערכות המשטרה למתן סיוע.
- ביצוע ההריסה.

מדיניות השימוש בצו –

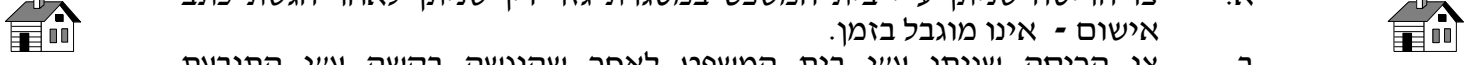
1. בנייה טרייה (עד שישים יום מסיום הבנייה) בשטח ציבורי (למעט מבנה ציבור) במבנה שנבנה מחומרים קשים (כגון: בטון, בלוקים וכיו"ב), או במבנה יביל או סככות.
הצו יחול גם על בנייה ללא היתר שבוצעה בהמשך לבנייה בשטח הציבורי, בשטח שאינו ציבורי ובתנאי שלא ניתן להכשירה על פי התוכנית החלה.
כאשר מדובר במבנה מבנייה קלה (כגון: גדרות וכיו"ב) תסווג הבנייה כ"מכשול ברחוב" שהריסתו תעשה עפ"י חוק עזר לאשקלון (שמירת הסדר והניקיון) התש"ל"ט – 1979.
2. בשטחים פרטיים שיש בהם זיקת הנאה או מעבר לציבור או שמיועדים למעבר לציבור (כגון: קולונדה).
3. בנייה שעלולה לפגוע בבריאות הציבור (כגון – אנטנות סלולריות, ארובות) שלגביה יש צורך באישור משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.
4. במקרים אחרים בהם סבור יו"ר הוועדה שיש מקום להוציא צו הריסה מנהלי.
5. **ביצוע הצו – העירייה תתקשר עם קבלן אשר יבצע את צווי ההריסה על כל מה שכרוך בכך תוך מעקב אחר המועדים הרלוונטיים.**
או שיקבע פרויקטור שתפקידו להכין, לקדם, לרז, לעקוב אחר הצווים ולבצעם.



ה. צו הריסה שיפוטי –



מהות –



א. צו הריסה שניתן ע"י בית המשפט במסגרת גזר דין שניתן לאחר הגשת כתב אישום - אינו מוגבל בזמן.



ב. צו הריסה שניתן ע"י בית המשפט לאחר שהוגשה בקשה ע"י התובעת העירונית בגין הפרת צו הפסקה מנהלי או שיפוטי.



יתרונות –



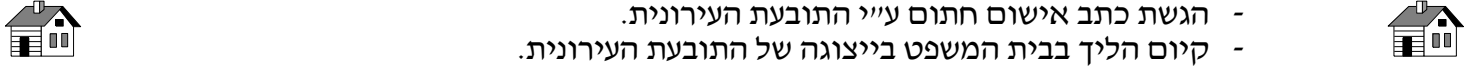
- אינו מוגבל בזמן.
- אישום חמור יותר במקרה של הפרת הצו.



- הרתעה גדולה יותר.



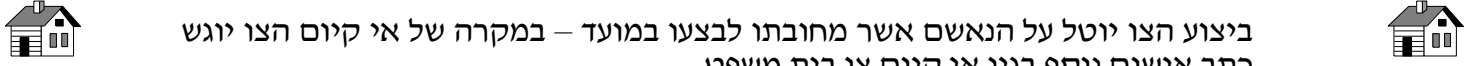
הליכים –



- הוצאת דו"ח מפקח בנייה בגין עבירת הבנייה.
- הגשת כתב אישום חתום ע"י התובעת העירונית.
- קיום הליך בבית המשפט בייצוגה של התובעת העירונית.



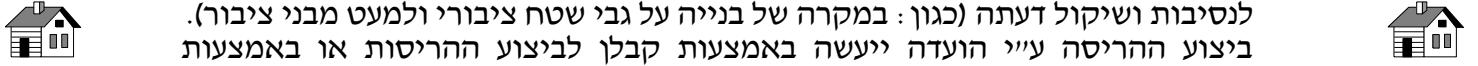
מדיניות ביצוע הצו-



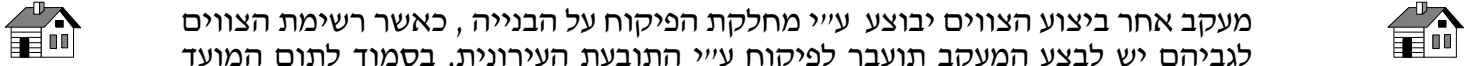
ביצוע הצו יוטל על הנאשם אשר מחובתו לבצעו במועד – במקרה של אי קיום הצו יוגש כתב אישום נוסף בגין אי קיום צו בית משפט.



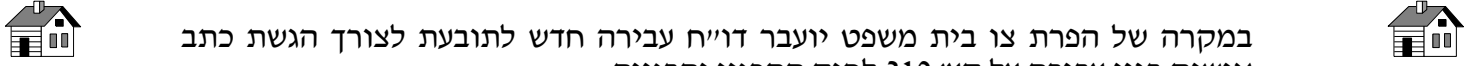
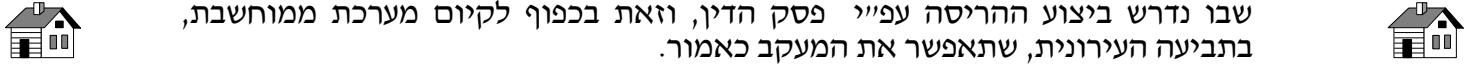
במקרים מיוחדים תבקש התובעת מבית המשפט הטלת צו ההריסה על הוועדה בהתאם לנסיבות ושיקול דעתה (כגון: במקרה של בנייה על גבי שטח ציבורי ולמעט מבני ציבור). ביצוע ההריסה ע"י הוועדה ייעשה באמצעות קבלן לביצוע ההריסות או באמצעות פרויקטור שייקבע לצורך זה.



מדיניות מעקב אחר ביצוע הצווים-
























































מעקב אחר ביצוע הצווים יבוצע ע"י מחלקת הפיקוח על הבנייה, כאשר רשימת הצווים לגביהם יש לבצע המעקב תועבר לפיקוח ע"י התובעת העירונית, בסמוך לתום המועד שבו נדרש ביצוע ההריסה עפ"י פסק הדין, וזאת בכפוף לקיום מערכת ממוחשבת, בתביעה העירונית, שתאפשר את המעקב כאמור.



במקרה של הפרת צו בית משפט יועבר דו"ח עבירה חדש לתובעת לצורך הגשת כתב אישום בגין עבירה על סעי' 210 לחוק התכנון והבנייה.





סעדים נוספים

מלבד הצווים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בכלים נוספים על מנת להגביר את ההרתעה באכיפת חוקי התכנון והבנייה, כפי שיפורט להלן:

א. כפל אגרות בנייה – סע' 218 לחוק, שזה נוסחו:

"בית המשפט יצווה על הנשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה ולחייב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר הקשורים בעבירה... בית המשפט רשאי אף לחייב את הנשפט בתשלום נוסף שלא יעלה על סכום האגרה או תשלום החובה הקשורים בעבירה"

ב. כפל שווי - סע' 219 לחוק, שזה נוסחו:

"(א) הורשע אדם בעבירה לפי פרק זה, רשאי בית המשפט אם נתבקש לעשות כן להטיל עליו, בנוסף לקנס הקבוע בסעיף 204 או במקומו, קנסות כדלקמן:
(1) בעבירה בקשר לבניה הטעונה היתר לפי חוק זה – כפל שווי של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר,
(2) בעבירה בקשר לבניה בסטייה מהיתר או מתוכנית... - כפל ההפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שווים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתוכנית או להוראה האחרת."

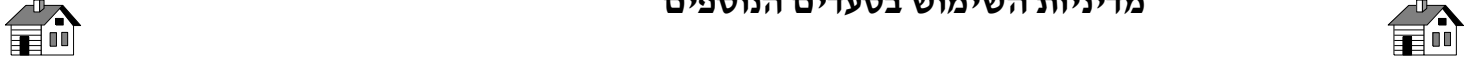
ג. רישום בפנקסי המקרקעין – סע' 221 לחוק, שזה נוסחו:

"(א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי פרק זה שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 205, רשאי יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על ידי רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
(ב) ציווה בית המשפט על הריסה לפי פרק זה, יורה בית המשפט שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור."

במקרה של מתן צו הריסה יתבקש ביהמ"ש לתת צו לרשום הערת אזהרה בגין צו ההריסה.

סיכום סעדים נוספים

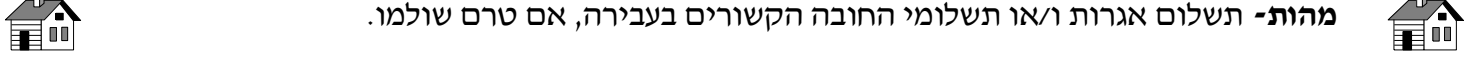
| מס' | שם | מהות | סמכות | תנאים | הליכים פרוצדוראליים |
|-----|---------------------------------------|---|-----------------------------------|--|---|
| 1. | כפל אגרות בנייה (סע' 218 לחוק) | תשלום אגרות ו/או תשלומי החובה הקשורים בעבירה. | בית המשפט | טרם שולמו האגרות ו/או תשלומי החובה הקשורים בעבירה. | עריכת תחשיב של האגרות או תשלומי החובה הקשורים בעבירה. |
| 2. | כפל שווי (סע' 219 לחוק) | קנס או תביעה לגביית רווחים מבנייה בלתי חוקית . | בית המשפט - על פי בקשת התביעה | - הרשעה בעבירה - קיום רווח מבנייה בלתי חוקית | - הגשת כתב אישום והרשעת הנאשם - עריכת שומה של כפל השווי ע"י שמאי מוסמך |
| 3. | קנס יומי (ס' 204 לחוק) | קנס בגין כל יום בו נמשכת העבירה לאחר קבלת התראה בכתב מהועדה המקומית או הרשעת הנאשם. | בית המשפט - על פי בקשת התביעה | הרשעה בעבירה הבנייה קיימת | במסגרת הטיעונים לעונש, לאחר עריכת תחשיב למספר הימים בהם קיימת העבירה |
| 3. | רישום בלשכת רישום המקרקעין | רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. | - יו"ר הוועדה המקומית - בית המשפט | - לאחר הגשת כתב אישום - לאחר מתן צו הריסה | - בקשה לרישום הערה ללשכת רישום המקרקעין |



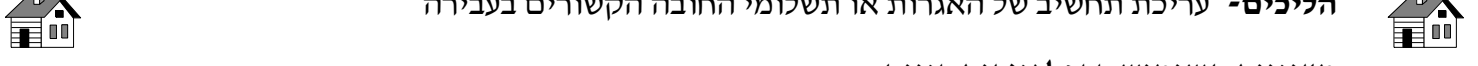
מדיניות השימוש בסעדים הנוספים



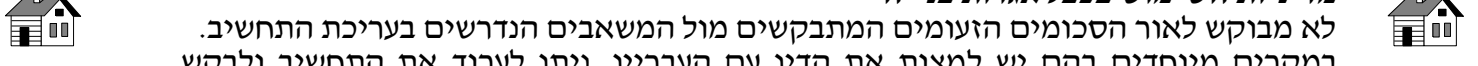
כפל אגרות בנייה סע' 218 לחוק -



מהות- תשלום אגרות ו/או תשלומי החובה הקשורים בעבירה, אם טרם שולמו.



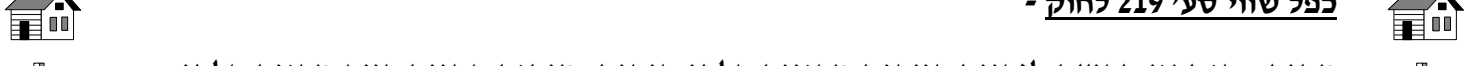
הליכים- עריכת תחשיב של האגרות או תשלומי החובה הקשורים בעבירה



מדיניות השימוש בכפל אגרות בנייה -



לא מבוקש לאור הסכומים הזעומים המתבקשים מול המשאבים הנדרשים בעריכת התחשיב. במקרים מיוחדים בהם יש למצות את הדין עם העבריין, ניתן לערוך את התחשיב ולבקש מביהמ"ש את כפל האגרות.



כפל שווי סע' 219 לחוק -



מהות- קנס או תביעה לגביית רווחים מבנייה בלתי חוקית, מותנה בקיום רווח מבניה בלתי חוקית.



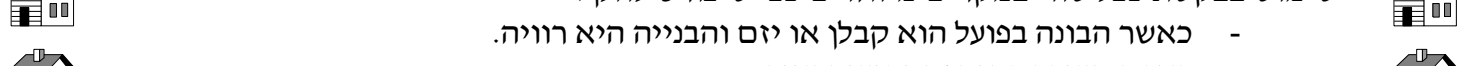
הליכים - הגשת כתב אישום



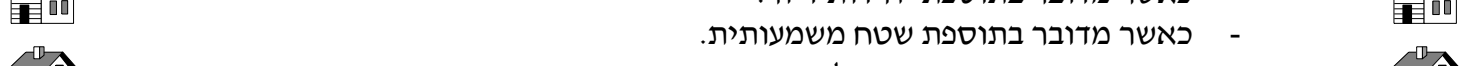
- עריכת שומה של כפל השווי ע"י שמאי
- הרשעת הנאשם



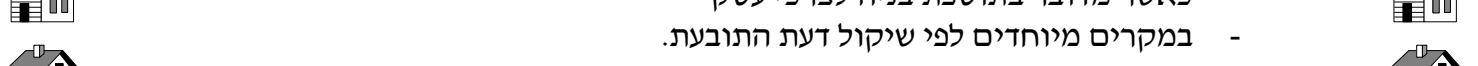
מדיניות מוצעת לגבי השימוש בצו -



שימוש בבקשת כפל שווי במקרים מיוחדים כפי שיפורט להלן:



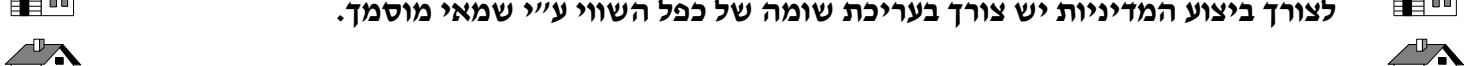
- כאשר הבונה בפועל הוא קבלן או יזם והבנייה היא רוויה.



- כאשר מדובר בתוספת יחידות דיור.



- כאשר מדובר בתוספת שטח משמעותית.



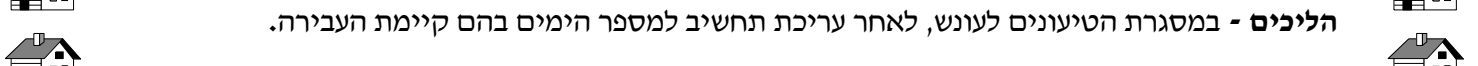
- כאשר מדובר בתוספת בניה לצרכי עסק



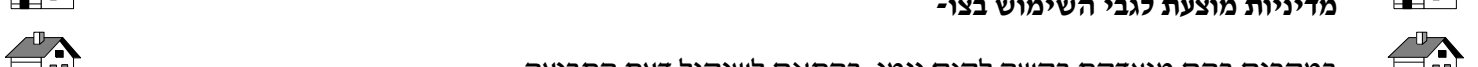
- במקרים מיוחדים לפי שיקול דעת התובעת.



ביצוע המדיניות-



לצורך ביצוע המדיניות יש צורך בעריכת שומה של כפל השווי ע"י שמאי מוסמך.



קנס יומי ס' 204 לחוק -



מהות - קנס בגין כל יום בו נמשכת העבירה לאחר קבלת התראה בכתב מהועדה המקומית או הרשעת הנאשם.



הליכים - במסגרת הטיעונים לעונש, לאחר עריכת תחשיב למספר הימים בהם קיימת העבירה.



מדיניות מוצעת לגבי השימוש בצו-



במקרים בהם מוצדקת בקשה לקנס יומי, בהתאם לשיקול דעת התביעה.





רישום בלשכת רישום המקרקעין סעי' 221 לחוק -

מהות-

רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לאחר מתן צו הריסה ע"י ביהמ"ש .

יתרונות -

- מניעת רישום עסקה הסותרת את תוכן האזהרה.
- גורם הרתעה נוסף.

הליכים -

- הגשת כתב אישום.
- הרשעה בעבירה.
- מתן צו הריסה ע"י ביהמ"ש.

מדיניות הרישום בלשכת רישום המקרקעין -

במידה ויורה בית המשפט, לרשום הערת אזהרה בדבר צו בעקבות בניה בלתי חוקית, יפעל מנהל ההנדסה לרישום ההערה בלשכת רישום המקרקעין.

מחיקת הערת אזהרה-

בקשה למחיקת הערת אזהרה תוגש לבית המשפט רק לאחר הצגת היתר מתאים / אישור מפקח בניה כי העבירה הוסרה.





סילוק פולשים

חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א – 1981 מאפשר - ביחס לקרקעות העירייה - לראש העיר יחד עם היועמ"ש לעירייה לתת צו כנגד מי שתפס המקרקעין שלא כדין, לסלק ידו מהמקרקעין.

לא פונו המקרקעין במועד שנקבע בצו רשאים ראש העיר והיועמ"ש להורות לעובד ציבור שמינו לפנות המקרקעין, תוך שימוש בכח סביר ובסיוע המשטרה.

הפעולות האמורות לעיל מוגבלות בזמן –

א. ניתן לתת הצו רק בתוך 6 חודשים מהמועד שהובהר כי התפיסה היא שלא כדין ובלבד שלא עברו 36 חודשים מיום התפיסה.

ב. אכיפת הצו תעשה תוך 60 יום ממועד הפינוי שנקבע כצו.

האמור לעיל חל אף ביחס למקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הסמכה לכך ע"י מנהל המינהל לראש העירייה וליועמ"ש של העירייה.

מוצע לעשות שימוש בסמכות הנ"ל במקרה של פלישה למקרקעי ציבור .



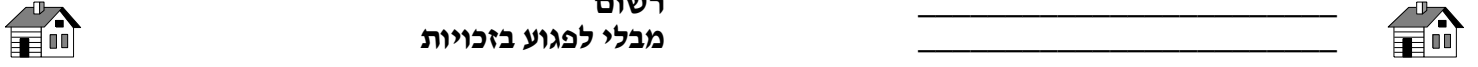


נספח א'



תאריך: _____

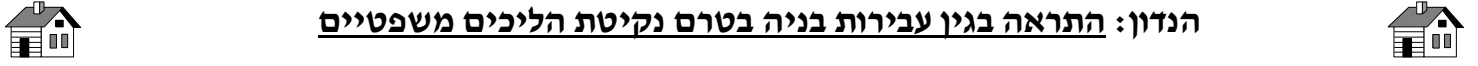
לכבוד



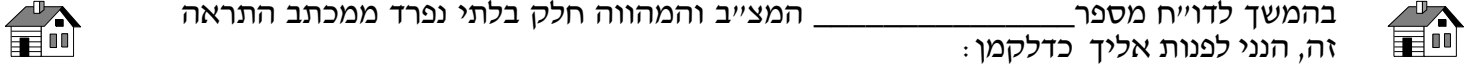
רשום
מבלי לפגוע בזכויות



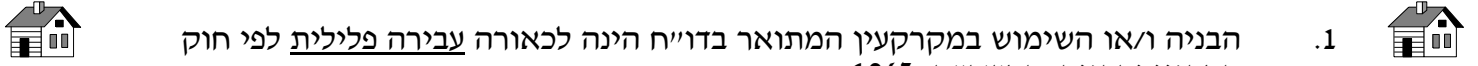
א.ג.נ.,



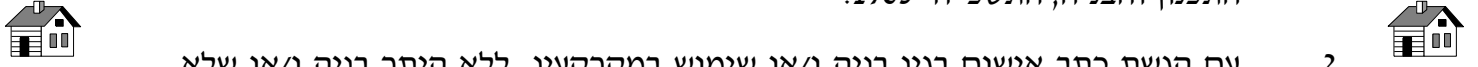
הנדון: התראה בגין עבירות בניה בטרם נקיטת הליכים משפטיים



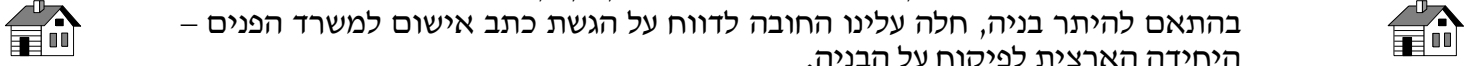
בהמשך לדו"ח מספר _____ המצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד ממכתב התראה זה, הנני לפנות אליך כדלקמן:



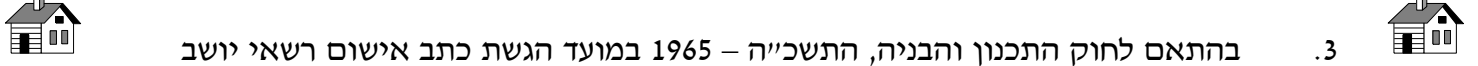
1. הבניה ו/או השימוש במקרקעין המתואר בדו"ח הינה לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



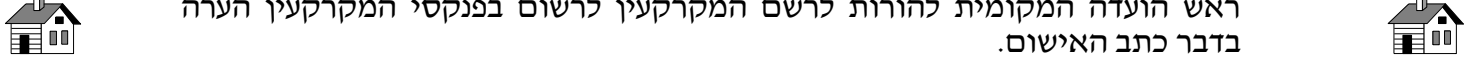
2. עם הגשת כתב אישום בגין בניה ו/או שימוש במקרקעין ללא היתר בניה ו/או שלא בהתאם להיתר בניה, חלה עלינו החובה לדווח על הגשת כתב אישום למשרד הפנים – היחידה הארצית לפיקוח על הבניה.



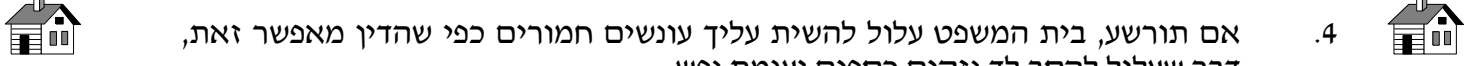
3. בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 במועד הגשת כתב אישום רשאי יושב ראש הועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום.



4. אם תורשע, בית המשפט עלול להשית עליך עונשים חמורים כפי שהדין מאפשר זאת, דבר שעלול להסב לך נזקים כספים ועגמת נפש.



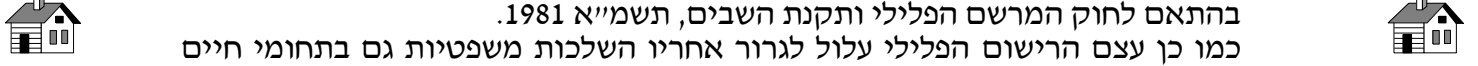
5. יתר על כן, הרשעה בעבירות של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א 1981. כמו כן עצם הרישום הפלילי עלול לגרור אחריו השלכות משפטיות גם בתחומי חיים אחרים.



6. לאור כל האמור לעיל, הנך נדרש להרוס את הבנייה הבלתי חוקית ו/או להתאים את הבנייה להיתר הבנייה הקיים ולהודיע על כך לאלתר לחתום מטה ממחלקת רישוי ופיקוח בניה .



7. במידה ולא תפעל כאמור לעיל, תוך 30 יום מתאריך מכתב זה, יוגש נגדך כתב אישום בגין עבירות הבניה.



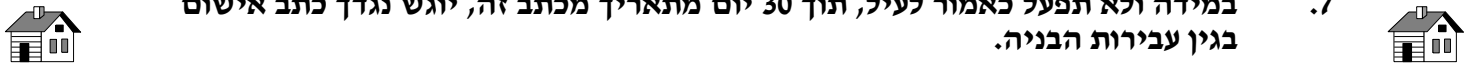
8. התראה נוספת לא תשלח.



בכבוד רב,



מפקח בנייה



העתקים:

תיק בנין/תיק מפקח/משפטי
תובעת עירונית





נספח ב'

תאריך:

לכבוד

רשום

מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.נ.,

הנדון: התראה בגין שימוש חורג בטרם נקיטת הליכים משפטיים

בהמשך לדו"ח מספר _____ המצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד ממכתב התראה זה, הנני לפנות אליך כדלקמן:

1. השימוש החורג במקרקעין המתואר בדו"ח הינו לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.

2. עם הגשת כתב אישום בגין שימוש חורג במקרקעין ללא היתר לשימוש חורג, חלה עלינו החובה לדווח על הגשת כתב אישום למשרד הפנים – היחידה הארצית לפיקוח על הבניה.

3. בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 במועד הגשת כתב אישום ראשי יושב ראש הועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום.

4. אם תורשע, בית המשפט עלול להשית עליך עונשים חמורים כפי שהדין מאפשר זאת, דבר שעלול להסב לך נזקים כספיים ועגמת נפש.

5. יתר על כן, הרשעה בעבירות של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א 1981. כמו כן עצם הרישום הפלילי עלול לגרור אחריו השלכות משפטיות גם בתחומי חיים אחרים.

8. לאור כל האמור לעיל, הנך נדרש להפסיק את השימוש הבלתי חוקי ולהודיע על כך לאלתר לחתום מטה ממחלקת רישוי ופיקוח בניה .

9. יחד עם זאת ועל מנת לאפשר לך למצות את הליכי הרישוי ניתנת לך אורכה להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג בתוך 30 יום מתאריך מכתב זה וארבעה חודשים נוספים להוצאת היתר לשימוש חורג.

במידה ולא תגיש בקשה להיתר או שלא תקבל היתר לשימוש חורג בתוך התקופות האמורות לעיל, יוגש נגדך כתב אישום בגין עבירת השימוש החורג.

8. התראה נוספת לא תשלח.

בכבוד רב,

מפקח בנייה

העתקים:

תיק בנין/תיק מפקח/משפטי

תובעת עירונית

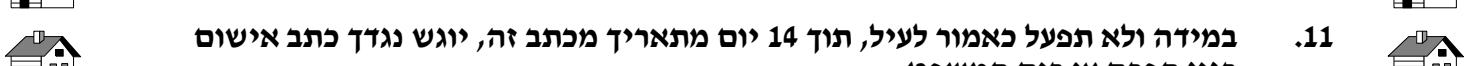
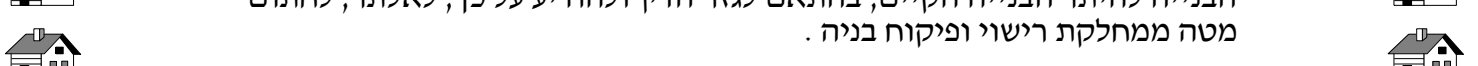
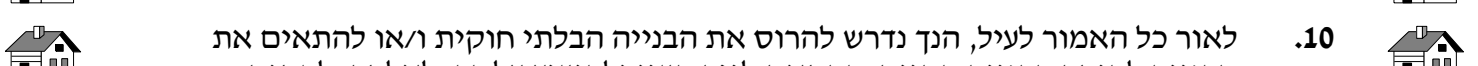
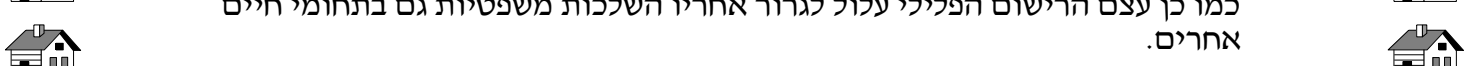
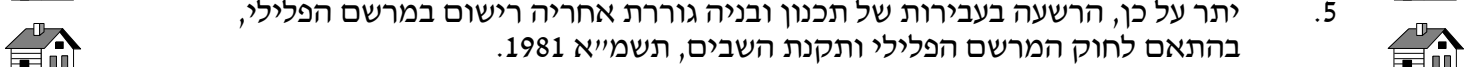
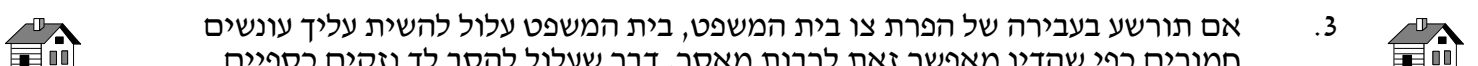
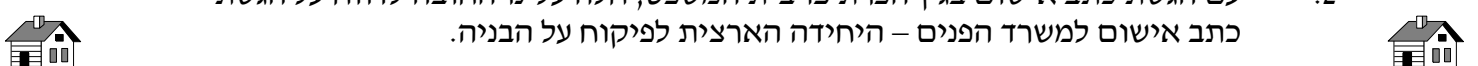
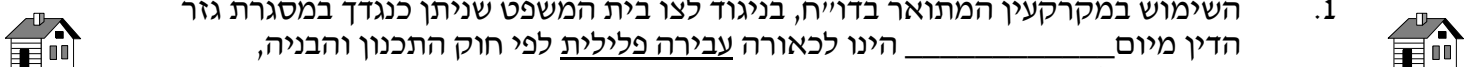
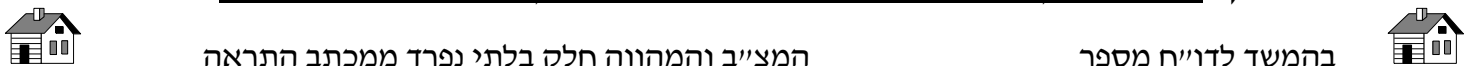




נספח ג'

תאריך:

לכבוד



רשום
מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.נ.,

הנדון: התראה בגין עבירה של הפרת צו בימ"ש בטרם נקיטת הליכים משפטיים

בהמשך לדו"ח מספר _____ המצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד ממכתב התראה זה, הנני לפנות אליך כדלקמן:

1. השימוש במקרקעין המתואר בדו"ח, בניגוד לצו בית המשפט שניתן כנגדך במסגרת גזר הדין מיום _____ הינו לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. עם הגשת כתב אישום בגין הפרת צו בית המשפט, חלה עלינו החובה לדווח על הגשת כתב אישום למשרד הפנים – היחידה הארצית לפיקוח על הבניה.

3. אם תורשע בעבירה של הפרת צו בית המשפט, בית המשפט עלול להשית עליך עונשים חמורים כפי שהדין מאפשר זאת לרבות מאסר, דבר שעלול להסב לך נזקים כספיים ועגמת נפש.

5. יתר על כן, הרשעה בעבירות של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א 1981. כמו כן עצם הרישום הפלילי עלול לגרור אחריו השלכות משפטיות גם בתחומי חיים אחרים.

10. לאור כל האמור לעיל, הנך נדרש להרוס את הבנייה הבלתי חוקית ו/או להתאים את הבנייה להיתר הבנייה הקיים, בהתאם לגזר הדין ולהודיע על כך, לאלתר, לחתום מטה ממחלקת רישוי ופיקוח בניה .

11. במידה ולא תפעל כאמור לעיל, תוך 14 יום מתאריך מכתב זה, יוגש נגדך כתב אישום בגין הפרת צו בית המשפט.

8. התראה נוספת לא תשלח.

בכבוד רב,

מפקח בנייה

העתקים:

תיק בנין/תיק מפקח/משפטי
תובעת עירונית



נספח ד'

אל: אביבה חסון, מח' פיקוח בניה
מיטל פדר, מח' פיקוח בניה

מאת: שני שטרן - לשכה משפטית

החלטת תובע באשר להמשך ההליכים

דו"ח מספר- _____

ע"ש- _____

כתובת העבירה- _____ אשקלון

לאור דיווח מפקח / רכזת / מנהלת מח' פיקוח על הבנייה מיום _____
הרצ"ב, ממנו עולה כי:

העבירה נשוא הדו"ח התיישנה.
בהתאם לסעי' 9 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב) התשמ"ב – 1982 .

העבירה נשוא הדו"ח הינה בבחינת "זוטי דברים".

העבירה נשוא הדו"ח פורקה ו/או הוסדרה.

התקבל היתר בניה המכסה את העבירות נשוא הדו"ח.

נסיבות העניין אינן מצדיקות העמדה לדין.

יש לסגור את התיק _____
העבירה התיישנה. פעולת חקירה אחרונה בוצעה ב _____.

לא בוצעה עבירה.

יש לסגור את הדו"ח ולא להמשיך בהליכים משפטיים מחמת:

- חוסר אשמה
- חוסר ראיות
- חוסר עניין לציבור
- זוטי דברים
- אחר

שני שטרן, עו"ד
תובעת עירונית

תאריך _____

אביבה:
יש לשלוח הודעה לנאשם.
יש לשלוח הודעה למתלונן.
לא אותר מתלונן.





נספח ה'

הודעה למתלונן על סגירת דו"ח

תאריך: _____

לכבוד

אשקלון

בהמשך לתלונתך מיום _____ בעניין עבירת בניה של _____, הריני להודיעך כי:

לאחר בדיקה מקיפה עולה כי:

- העבירה נשוא הדו"ח התיישנה. בהתאם לסעי' 9 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב) התשמ"ב – 1982 .
- העבירה נשוא הדו"ח הינה בבחינת "זוטי דברים".
- העבירה נשוא הדו"ח פורקה ו/או הוסדרה.
- התקבל היתר בניה המכשיר את העבירות.
- נסיבות העניין אינן מצדיקות העמדה לדין.
- אחר _____.

על כן, החליטה התובעת העירונית לסגור את הדו"ח ולא להמשיך בהליכים משפטיים .

מכח סעיף 64 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב) התשמ"ב – 1982, עומדים לרשותך 30 ימים להגשת ערר על החלטה זו.

תאריך

אביבה חסן, רכזת
רישוי ופיקוח על הבניה

מס': _____

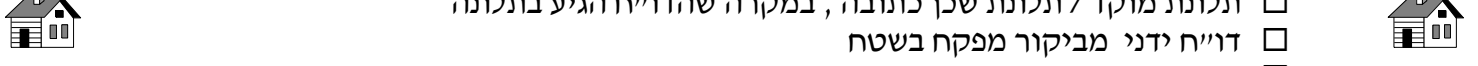




נספח ו'



כל תיק פיקוח יועבר לתובעת בליווי צ'ק ליסט ועליו להכיל את כל הפרטים הבאים:



תלונת מוקד / תלונת שכן כתובה , במקרה שהדו"ח הגיע בתלונה



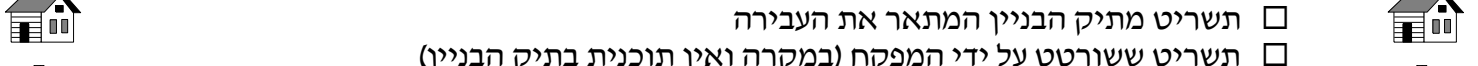
דו"ח ידני מביקור מפקח בשטח



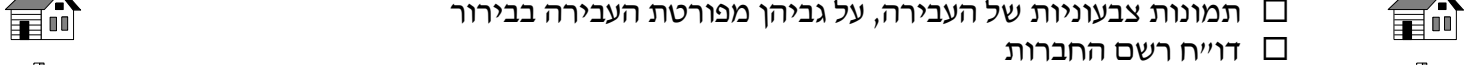
דו"ח מודפס + התראה



נסח טאבו



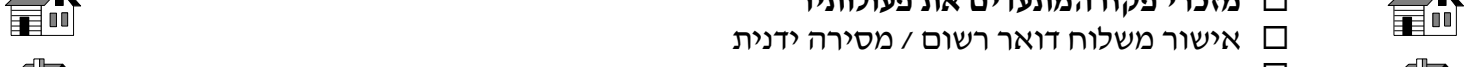
פלט ארנונה מאגף ההכנסות



תצ"א 2010



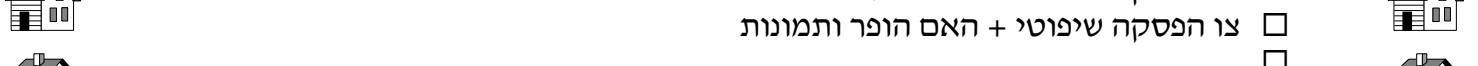
תצ"א 2012



תצ"א 2014



על גבי התצא"ות יש לשרטט את העבירה



תשריט מתיק הבניין המתאר את העבירה



תשריט ששורטט על ידי המפקח (במקרה ואין תוכנית בתיק הבניין)



תמונות צבעוניות של העבירה, על גביהן מפורטת העבירה בבירור



דו"ח רשם החברות



תדפיס גחל"ת



מזכר המפרט מדוע החליט המפקח כי הנאשם הוא האחראי לביצוע העבודה



מזכרי פקח המתעדים את פעולותיו



אישור משלוח דואר רשום / מסירה ידנית



עדות הנאשם



עדויות שכנים



צו הפסקה מנהלי + האם הופר ותמונות



צו הפסקה שיפוטי + האם הופר ותמונות

היתר במקרה של סטייה מהיתר

תיק רישוי עסקים (במקרה של עסק)

*במידה וחסר פרט, יש לפרט מדוע





נספח ז'

תאריך:

לכבוד

מרח' _____

א.ג.נ.;

הנדון: התראה בגין בנייה בסטיה מהיתר בניה

1. ביום _____ ביקר מפקח בניה במקרקעין שברח' _____ שכונת _____,

אשקלון, הידועים כגוש _____ חלקה _____.

2. המפקח מצא כי בנית בשינוי ו/או בסטיה מהיתר בניה מס' _____, שנתקבל ביום

_____ באופן המפורט להלן:

א. שינוי מהותי בחזיתות.

ב. שינוי בשיפועי הגג.

ג. הגדלת השטח המבונה.

ד. תוספת מרפסת גג או הגדלתה.

ה. הגדלת מרתף.

ו. תוספת או הגדלת עליית גג.

ז. שינויים בגבהי קרקע או בנייה.

ח. אחר:

3. הריני להודיע כי טופס 4 ותעודת גמר ינתנו רק לבניין התואם היתר בניה.

4. משכך, עליך להגיש בקשה מצבית להיתר בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-30 ימים לאחר גמר בניית השלד.

5. לידיעתך, רק תכנית התואמת תכנית מפורטת תאושר.

6. הבניה המתוארת לעיל, הינה, לכאורה, עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. במידה ולא תוגש בקשה מצבית להיתר כמפורט בס' 4 דלעיל, תפתח כנגדך חקירה פלילית, יירשם דו"ח בגין בניה בסטיה מהיתר, יוגש כתב אישום שעשוי להסתיים בהרשעה.

7. התראה נוספת לא תשלח.

בברכה,

העתק:

תיק בניין

מפקח בניה

