



מאז 1903 -
כפר-סבא
הראשונה בשרון



הועדה המקומית לתכנון ובניה - כפר-סבא



מדיניות אכיפה

אכיפת עבירות בנייה

אושר בועדת המשנה 20200015 בתאריך 26/10/2020

עדכון גרסה אחרון : 17.08.2020

מסמך מדיניות אכיפת עבירות בנייה – ועדה מקומית כפר סבא

1. רציונל מקומי בגיבוש מדיניות אכיפה

גיבוש מדיניות אכיפה מוסדרת ומאושרת לאכיפת הוראות חוק התכנון והבניה, המבוססת על המאפיינים הייחודיים של העיר ועל אופי עבירות הבניה בעיר, מהווה נדבך חשוב בפעילות מחלקת הפיקוח על הבניה, במטרה לפעול לאכיפת הוראות החוק באופן שוויוני, הוגן, שקוף ומאוזן ולהבטיח תיאום בין האכיפה והתביעה. העיר כפר סבא מתאפיינת באזורי מגורים ותיקים, בבנייה צמודת קרקע ובניה רוויה, בהיקף נרחב של אתרי בניה בתוך מרקם אורבאני בנוי ובשטחים ציבוריים מטופחים. מדיניות האכיפה אשר תוצג להלן מבוססת על מחויבות הוועדה המקומית לשמירה על שלום הציבור ובטחונו, על אכיפת שלטון החוק, הקפדה על איכות חיי התושבים ושמירה על האינטרס הציבורי וחזות פני העיר.

2. סדר עדיפות באכיפה

סדר העדיפות באכיפה נקבע בהתאם להיקף העבירה, נראות העבירה, מידת הפגיעה בציבור, ייעוד המקרקעין ורגישות השטח. בהתאם לכך, תינתן עדיפות לאכיפת עבירות בניה ו/או שימוש רחבות היקף שבצידין רווח כלכלי, עבירות בניה המהוות פגיעה באיכות חיי התושבים ו/או באינטרס הציבורי, כגון: עבירות בשטחי ציבור ודרכים ועבירות בניה המהוות סיכון בטיחותי.

דגשים הנוגעים לכלל עבירות הבניה ו/או השימוש:

לבניה בלתי חוקית חדשה תינתן התייחסות מידית ויופעל שיקול דעת בדבר נקיטה בהליכי אכיפה מנהליים. נושא זה מתחדד כאשר מדובר בבניה בשטחים ציבוריים. יינתן דגש על אכיפת עבירות בניה שנועדו למטרות רווח כלכלי ולאכיפה במקרים של הפרת צווים מנהליים ו/או צווי בית משפט.

פירוט רלוונטי לוועדה מקומית כפר סבא	קטגוריה כללית
בניה ו/או שימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור. בניה ו/או שימוש בשטחים חקלאיים.	בניה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים שייעודם ציבורי (שטחים המיועדים לדרכים, למבני ציבור ושטחים פתוחים);
בניה בשטח משותף, או בניה בשטח כאמור שיש בה פגיעה בחזות המבנה ו/או פגיעה באינטרס ציבורי אחר, כגון: בניה/הצבת מבנים יבילים בחצר משותפת. כל בניה ו/או שימוש המהווה השתלטות על מקרקעי ציבור. בניה ו/או שימוש בשטחים חקלאיים.	בניה ו/או שימוש המבוצעים בנסיבות של הסגת גבול ו/או השתלטות על מקרקעין שלא כדין ו/או פלישה אליהם וכיו"ב (בין היתר, מקרקעין של המדינה מקרקעין של צד ג', רכוש משותף וכיו"ב);
בניה ו/או שימוש על תוואי הרכבת הקלה, שטחים בייעוד ציבורי.	בניה בשטחים שייעודם תשתיות שונות (קווי תשתית, מוסדות, מתקני תשתית וכיו"ב) ו/או שנשמרו לתכנון עתידי על פי תכניות המתאר הארציות, המחוזיות;

קטגוריה כללית	פירוט רלוונטי לוועדה מקומית כפר סבא
בניה ו/או שימוש חורג מתכנית או מהיתר, היוצרים מטרד משמעותי ליחיד או לציבור ו/או מסכנים את שלומם ו/או את ביטחונם ו/או פוגעים באיכות החיים והסביבה (בין היתר, זיהום אוויר, מטרדי רעש, סיכונים תחבורתיים, מכשולים.	שימוש חורג מתוכנית או מהיתר, שאין לגביו בקשה להיתר תלויה ועומדת ובעלת סיכוי ממשי לאישור, או שימוש חורג כאמור היוצר מטרד משמעותי ליחיד או לציבור. בניה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית שחלה (תב"ע). אכלוס מבנים ללא טופס 4.
בנייה מעבר למגבלות שהותוו בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות (בין היתר: בטיחות אש; קרבה לקווי מתח גבוה וכיו"ב)	
חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לשימוש הציבור (בין היתר: גדרות בשטחי ציבור, חסימה או הצרה של מעברים ציבוריים, לנכים וכד'); 	כל חסימה ו/או פגיעה אחרת בשטח ציבורי המהווה חסימה, למעט בניה המתאימה לטיפול לפי חוק העזר לסילוק מכשול מהרחוב.
בנייה ו/או שימוש הפוגעים ביכולת לשמר מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור או לשמר מבנים הראויים לשימור, ובין היתר מבנים שמוסד תכנון דן באפשרות להכריז עליהם כמבנים לשימור וההחלטה טרם התקבלה; 	בניה ו/או שימוש בבניינים שהוכרזו לשימור או המיועדים לשימור.
תוספות בניה באזורים שהוכרזו כאתרים לפינוי-בינוי; 	בניה חדשה במקרקעין שהוכרזו לפינוי-בינוי.
עבירות בניה ו/או שימוש למטרות כלכליות ו/או מסחריות; 	תוספת יחידות דיור ללא היתר לצורכי רווח (ע"י יזמים וקבלנים). בניה בלתי חוקית למטרות עסקיות, מסחר ואחסנה. פיצול יחידות דיור.
כל בניה ו/או שימוש שלא כדין בהיקף נרחב	תוספות בניה. הוספת קומה או יחידות דיור. הגדלת שטח מרתף. הגדלת שטח ע"י סגירת שטחים מקורים או בניית גלריה. שימושים חורגים.
הפרת צווים (מנהלי ו/או שיפוטי)	כל הפרת צו.

3. סגירת תיקים ועיכוב הליכי חקירה

ככלל, כל עבירת בניה שתועד במערכת הממוחשבת על ידי פתיחת תיק פיקוח, ואולם במקרים

שיפורטו להלן לא ינקטו הליכי חקירה נוספים לזמן מוגבל, כמפורט להלן:

1. למנהל מחלקת הפיקוח על הבניה מסור שיקול דעת האם לעכב את הליכי החקירה לתקופה מקסימלית של עד שלושה (3) חודשים, בהתקיים כל התנאים שלהלן:

- א. החשוד הינו אדם פרטי בלבד.
- ב. הבניה הינה בניה פרטית ולא בניה עסקית.
- ג. הבניה בוצעה בשטח פרטי ולא בשטח ציבורי.
- ד. הבניה נעשתה מאלמנטים קלים או ללא אלמנטים קונסטרוקטיביים.
- ה. שטח עבירת הבניה אינו עולה על 15 מ"ר.

2. בכפוף להתקיימות כל התנאים האמורים לעיל, להלן המקרים בהם יופעל שיקול הדעת האמור ואופן הפעלתו:

א. **במקרה שהחשוד מבקש ארכה לצורך סילוק העבירה והשבת המצב לקדמותו** – ההליכים יעוכבו למשך 30 יום לצורך סילוק העבירה.

ב. **במקרה שהוגשה בקשה להיתר הכוללת את כל עבירות הבניה שהתגלו ואשר קיים סיכוי לאשרה** – יעוכבו ההליכים לתקופה שלא תעלה על 90 יום.

3. בתום עיכוב ההליכים, ובכל מקרה בחלוף עד 3 חודשים ממועד פתיחת תיק הפיקוח, יובא התיק בפני תובע/ת מוסמך למתן החלטה באשר להמשך ההליכים.

4. הסמכות לסגירת תיקי פיקוח נתונה בידי תובע מוסמך בלבד.

4. צווי הריסה מנהליים

ככלל, יוצאו צווי הריסה מנהליים רק במקרים המפורטים להלן:

1. בניה בשטחים ציבוריים.
2. חריגות בניה רחבות היקף בשטח מעל 20 מ"ר.
3. בניה המהווה סכנה לשלום הציבור ובטחונו.
4. עבירות בניה שלביצוען נלווה תועלת כלכלית.

* יינתן שיקול דעת לצוות המקצועי.

5. עבירות שכלל לא יאכפו ע"י תביעה עירונית

* לא יינקטו פעולות אכיפה בגין כל סוגי הבניה והעבודות המפורטים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד – 2014.

1. מנועי מזגנים + צנרת בבניה ישנה או בבניה חדשה כשאין פגיעה עיצובית או מטרד.
2. הגבהת גדרות הקיימות בהיתר אשר אינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי פתוח באמצעות חומרים קלים.
3. אדניות בתחום פרטי ובכפוף היעדר השפעה לבטיחות.
4. קירוי חניה מקונסטרוקציה קלה בשטח פרטי בבניה צמודת קרקע בלבד.
5. מתקנים בחצרות, כגון: מתקני תליה, תנורים, מתקנים לבעלי חיים וכו'.
6. הצבת סוככים לבתי אוכל.
7. סגירת מרפסת מקורה בשטח של עד 15 מ"ר הקיימת מעל 5 שנים (בהתיישנות).
8. צנרת מכל הסוגים בבניה ישנה/שיכונים כולל צנרת גז.
9. עמודים לצורך גינון/צמחיה/חבלי כביסה.
10. צנרת ניקוז ישנה של מרפסות/מסתורי כביסה (בבניה חדשה תיבחן לגופו בהתאם לרמת הפרעה לרבים ו/או הפרעה אסתטית/חזותית).
11. סגירת מסתורי כביסה (בתנאי שגודל מסתור אינו עולה על 3 מ"ר, אין פגיעה משמעותית לחזות המבנה, מתקנים הטכניים שהוצאו מהמסתור לא מהווים מטרד לשכנים או פגיעה חזותית אסתטית).
12. שימוש או ביצוע מתקנים למיניהם ברכוש משותף בבתים משותפים ובתנאי שלא מהווים פגיעה חזותית משמעותית או פגיעה קשה/חמורה ביכולת השימוש ברכוש המשותף – כל נושאים הקשורים לבית משותף שעניינם בסמכות המפקח על המקרקעין.
13. דודי שמש וקולטים ובתנאי שאינם מהווים פגיעה בחזות ומראה החיצוני של המבנה.
14. מתקנים נלווים שהוספו לברכת שחייה (לרבות מגלשות, מקפצות, ציוד חיטוי וטיפול במים וכו').
15. מעקות בטיחות והגבהות ע"ג מעקה קיים התואמים לחזית הבניין.

שימושים חורגים

1. גן ילדים/פעוטון/משפחתון עד 5 ילדים בדירות בבית משותף ועד 10 ילדים בבתים צמודי קרקע.
2. שימוש למטרת משרד ו/או פעילות מקצועית בחדר אחד בדירת מגורים לבעל מקצוע חופשי שגר ומשתמש בנכס ובתנאי שאינה יוצרת מפגעים ומטרדים הפוגעים באיכות חייהם של השכנים.

* יינתן שיקול דעת לצוות המקצועי.

* הרשימה מתייחסת לעבירות המפורטות לעיל, אשר נעשות בהיקף מצומצם.