

מדיניות האכיפה בוועדה המקומית תעשייתית נאות חובב

1. הוועדה המקומית התעשייתית 'נאות חובב' (להלן: "הוועדה" או "הוועדה המקומית") הינה ועדה על פי סעיף 18 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). מרחב התכנון של הוועדה הינו גבולות המועצה המקומית התעשייתית 'נאות חובב' (להלן: "המועצה").

מדיניות האכיפה - כללי

2. מדיניות הוועדה מתנהלת בהתאם לדברי המחוקק בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובנוסף לתיקון 116 לחוק תו"ב שנכנס לתוקף ביום 25/10/17. המדיניות הינה כלי אכיפה הפועלת במסגרת החוק הנ"ל, היא כפופה לו והחוק מהווה קו מנחה למסגרת הפעילות שלה.

3. בהתאם לסעיף 27(א) לחוק התכנון והבניה, האחריות לאכיפת דיני התכנון והבניה במרחב התכנון מוטלת על הוועדה המקומית, באמצעות הכלים שנקבעו בחוק.

4. האכיפה הינה יסוד הכרחי לפעולה תקינה של המועצה ולפעילותו השוטפת של אזור התעשייה בהיבטים שלהלן:

- 4.1. שמירת המרקם התכנוני ותכליות התכנון המהותי.
- 4.2. שמירת הבטיחות – ווידוא כי עבודות הבניה והמבנים יבוצעו כדן ויעמדו בתקנים כנדרש.
- 4.3. שמירה על פני הסביבה והמרחב הציבורי.
- 4.4. שימור הקרקע, אוצרות הטבע ושימוש מיטבי במשאבים.
- 4.5. שמירה על האינטרסים ארוכי הטווח של החברה והפרט.
- 4.6. שמירת שלטון החוק, כיבוד הדין ויישומו.
- 4.7. שימור אמון הציבור בממסד והשלטון המקומי.

5. על אף חשיבות אכיפת דיני התכנון והבניה, הלכה למעשה, לא ניתן לבצע אכיפה מוחלטת מיידית בכל החזיתות זאת בשל המצב הקיים מחד, ובשל אפשרויות האכיפה המוגבלות בשל משאבים מוגבלים - מאידך. מצב זה מחייב את הוועדה לקבוע מדיניות אכיפה לשם הצבת סדרי עדיפויות למימושה.

6. סדרי עדיפויות אלה מתבססים על מערכת שיקולים ואמות מידה, על פי הנסיבות והתנאים הייחודיים למועצה ולאזור התעשייה. סדרי העדיפויות יגדירו הן את עדיפות הטיפול והן את מדרג דרכי הטיפול בעבירות.

מחלקת הפיקוח ותפקידי מפקח הבניה

7. מפקח הבניה הוא זרוע האכיפה והחקירה של הוועדה המקומית, בכפיפות למהנדס הוועדה. כמו כן מפקח הבניה פועל בכפיפות ובהתאם להנחיות תובע הוועדה, שהינו הגורם המוסמך על פי דין כנציג היועץ המשפטי לממשלה בוועדה לעניין ההליכים המשפטיים והאכיפתיים.

8. תפקיד המפקח בהיבט האכפתי הינו לפעול לאיתור עבירות על חוק התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי, בין היתר בדרך של עריכת אכיפה יזומה, סקר עבירות בניה, ביקורות כנדרש, תיעוד העבודות והשימושים, ביצוע פעולות חקירה, אכיפת החוק, ומניעת המשך ביצוע העבירות בהתאם לתוכנית עבודה סדורה, המתבססת על העקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה.

9. על המפקח לעבור הסמכה מתאימה כמוגדר בחוק, ולפעול בהתאם להנחיות אלה.

עקרונות תוכנית העבודה

10. האכיפה תבוצע בהתאם למדיניות הוועדה כמפורט במסמך זה ותעשה עפ"י העקרונות שלהלן:

10.1. אכיפה הוגנת:

האכיפה תהיה הוגנת ולא בררנית, האכיפה תבוסס על שיקולים ענייניים תוך מימוש העיקרון כי הכל שווים בפני החוק.

10.2. אכיפה יזומה ואכיפה תלונתית:

מלבד הפיקוח השגרתי שהינו מותאם להליכי תכנון ובניה חדשים, יבוצע איתור יזום לגילוי עבירות ואכיפה יזומה המבוססת על מדיניות הוועדה. לצד אלו תינקט פעילות מתאימה ויעילה לתלונות, ככל שתתקבלנה, ולפניות גורמים מהציבור ומהרשויות השונות.

10.3. אכיפה יעילה:

ביצוע אכיפה מושכלת, אפקטיבית ויעילה ככל הניתן בהתאם למשאבים ולכח האדם הנתון, תוך התאמה נקודתית לנכון ולנדרש לצורך הסרת העבירה הספציפית.

11. סדרי האכיפה ותכנית עבודה:

11.1. סיורים יבוצעו בכל מרחב התכנון של הוועדה כולל כל המפעלים והשטחים בתחומה. בכל מפעל/אתר תבוצע ככל הניתן ביקורת פיקוח יזומה אחת לשנה וככל הנדרש יבוצעו מספר ביקורות במפעלים בהם לא ניתן לכסות את כל השטח בביקורת אחת.

11.2. ביקורות יבוצעו בהתאם לצורך ובשיקול דעת הפיקוח.

11.3. גורמים נוספים המשפיעים על תוכנית העבודה: סקר שינויים (באמצעות תצ"א), סקר עבירות בניה, מידע המתקבל בשוטף בין אם מגורמי חוץ ובין אם בתהליכי פיקוח הנעשים ע"י גורמים שונים במועצה.

12. סיורי פיקוח בנושא רישוי הבניה יבוצעו בשוטף על פי שלבי הבניה הבאים:

12.1. סיור פיקוח לטובת מתן היתרי בניה.

12.2. סיור פיקוח לשם מתן אישור תחילת עבודות.

12.3. סיור פיקוח בזמן ביצוע העבודות, לפי הגדרות החוק ובכל מקרה לא פחות מאחת לחודש.

12.4. סיור פיקוח לשם קבלת תעודת גמר.

13. סיורי פיקוח במסגרת בקשה למתן רישיון עסק ובדיקה מול ההיתרים הקיימים במקום בהתאם לצורך.

14. בסיור פיקוח בנושא רישוי תשולב ככל הנדרש ביקורת אכיפה יזומה במתקנים ואזורים נוספים במפעל, על מנת לאתר חריגות בניה.

מדרגי עדיפויות באכיפה

15. אכיפה בעדיפויות גבוהה:

15.1. בניה העלולה לסכן את שלום הציבור ו/או בטיחותו.

15.2. שימוש העלול לפגוע פגיעה של ממש באיכות הסביבה.

15.3. בניה "במקרקעין רגישים" – בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח (מחוץ לכתמי פיתוח בתמ"מים המחוזיים). השכבה מורכבת משטחים פתוחים, שצ"פים, תשתיות לאומיות (חשמל, דרכים, מסילות ברזל, כרייה וחציבה), נחלים, יערות, גנים לאומיים ושמורות טבע, קרקע חקלאית מוכרזת.

15.4. ביצוע של צווים שהוצאו ע"י מהנדס הוועדה / יו"ר הוועדה, ואכיפת ביצועם.

15.5. הפרות צווי בית משפט.

15.6. בניה או שימוש ללא היתר במקרקעין ביעוד ציבורי.

15.7. בניה או שימוש שאינם ניתנים להסדרה ברישוי (עבודות בניגוד לתוכנית חלה).

16. אכיפה בעדיפות בינונית:

16.1. בניה או שימוש שאינם מוגדרים כאכיפה בעדיפות גבוהה הניתנים להסדרה ברישוי (הוצאת היתר להסדרת העבירה בהתאם לתוכנית חלה).

16.2. עבירות המהוות סטייה אשר הסדרתן אינה מצריכה הגשת בקשה להיתר חדשה.

17. אכיפה בעדיפות נמוכה:

17.1. סככות צל, פרגולות ו/או מבנים העומדים בתנאי עבודה פטורה מהיתר.

17.2. עבודות פיתוח או משטחי בטון שאינם משמשים לאחסנה/תפעול.

דרכי הטיפול בעבירות

18. במקרה של עבירות בניה במדרג עדיפות נמוכה, תישלח הודעה לחשוד ובה פרטים על האפשרות להסדרת החריגות. במידה ותבוצע ההסדרה במועד סביר להנחת דעתה של הועדה ובהתאם להוראותיה, תישקל על ידי התובע בחיוב סגירת התיק מהיעדר ענין לציבור או סגירת התיק בהסדר מותנה (בהתאם דין).

19. במקרה של עבירות בניה בשלב בניה ו/או שימוש אסור טרי המדורגים במדרג אכיפה בעדיפות בינונית או גבוהה, יוצא ככל הניתן, צו הפסקת עבודה/שימוש מידי. הצו יהיה בתוקף עד לביטולו.

20. במקרים שלהלן, יעבור תיק הפיקוח לתובע לשקילת הגשת כתב אישום:

20.1. עבירת בניה המאותרת בשלב הבניה המוגדרות בעדיפות בינונית או גבוהה;

20.2. שימוש אסור;

20.3. הפרת צו מנהלי;

תיעוד ודיווח

21. בכל סיור פיקוח בו תימצא עבירת בניה יבוצע תיעוד מצולם של עבירת הבניה במפעל/אתר. תיעוד מצולם יתויק וישמר בוועדה לצורך שימוש עתידי.

22. ככל הניתן, ובהתאם לשק"ד הפיקוח יופק דו"ח פיקוח בהתאם לממצאים ותשלח התראה לחשוד עד שבועיים ממועד הסיור.

23. ממצאי סיורי פיקוח ודיווח על עבירות בניה יופצו למשרד האוצר (היחידה הארצית לאכיפת חוקי התכנון והבניה) בהתאם להוראות החוק וכן לכל גורם נוסף הנדרש על פי חוק.

24. חומר חקירה בנוגע לעבירות בניה הינו חומר שאינו מיועד לפרסום, פרסום מסמכים לציבור יתבצע לפי הנחיות היועמ"ש.

סמכויות וכלים לאכיפה

25. בסמכות המפקח, לבצע פעולות חקירה על מנת לאתר עבירות ולברר את נסיבות לביצועה ובהן:

25.1. להיכנס לכל מקרקעין (פקח לא יכנס למבנה מגורים אלא על-פי צו בית משפט).

25.2. לסקור, למדוד, לבדוק, לצלם ולבצע כל פעולה הדרושה לביצוע החוק והתקנות.

25.3. לדרוש מכל אדם פרטים מזהים ומידע.

25.4. לתפוס כל חפץ (בהתאם לצו בית המשפט).

25.5. לחקור כל אדם הקשור אל הנכס או המקרקעין, בעל ההיתר / מי שעליו החובה לקבל היתר / בעל המקרקעין / בעל השליטה במקרקעין / המחזיק בפועל במקרקעין / המבצע בפועל / בעלי מקצוע (אדריכל / מהנדס / הנדסאי / קבלן)

26. מדיניות אכיפה זו עודכנה פברואר 2024, ומהווה כלל מנחה לפעולות הפיקוח והאכיפה בוועדה.

27. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום. מדיניות האכיפה נתונה לשינויים וכל מקרה יבחן לגופו על-ידי התביעה, תוך קבלת נתונים מלאים ממחלקת הפיקוח על הבניה והסטטוס התכנוני. בכל מקרה התביעה רשאית לסטות מהמדיניות במקרים המתאימים ובהתאם לשיקול דעתה.

על החתום,

מהנדס הועדה המקומית התעשייתית לתכנון ובניה
נאות חובב

יו"ר הועדה המקומית התעשייתית לתכנון ובניה
נאות חובב