



נובמבר 2023

מסמך מדיניות אכיפת עבירות הבנייה – ועדה מקומית לוד

1. רציונל מקומי בגיבוש מדיניות האכיפה

מדיניות אכיפה הינה כלי מרכזי, באמצעותו יכולה הרשות המקומית למקד את משאביה המוגבלים בעבירות המשמעותיות ביותר ובאופן האפקטיבי ביותר. מיקוד משאבי האכיפה לפי סדרי עדיפות קבועים מראש, מאפשר הגברת אפקטיביות האכיפה באמצעות פעילות יזומה, צמצום המשאבים המופנים כלפי עבירות בעלות ערך נמוך יותר, והבטחת השוויון באכיפה.

יובהר, כי מדיניות אכיפה היא מסמך המתווה את הדרך אך אינו מסמך מחייב שלא מאפשר בחינה מחודשת, עדכון וסטייה ממנו במקרים שיש לכך הצדקה. ההחלטה האם לנקוט בפעולות אכיפה ובאיזה כלים לעשות שימוש מצויה בידי בעל הסמכות ברשות, בהתאם למכלול הנסיבות שבפניו בכל מקרה לגופו.

מדיניות האכיפה של העיר מבוססת על המאפיינים הייחודיים של העיר לוד ועל אופי עבירות הבנייה בעיר. נוכח ריבוי עבירות הבניה שלא נאכפו בעיר במשך השנים, מצד אחד, ותנופת הפיתוח האדירה הפוקדת את העיר, הן בהקמת שכונות חדשות והן במיזמי התחדשות עירונית, מן הצד השני, מדיניות האכיפה תשים דגש על **בנייה חדשה** במטרה לעצור את התופעה הנרחבת של הבנייה הבלתי חוקית בעיר, ועל **בניה קיימת**, המסכלת או העלולה לסכל תכנון, בין היתר במטרה לתמוך בתכנון והפיתוח הנרחבות הקיימות בעיר.

2. עקרונות סדרי העדיפות באכיפה

סדר העדיפות באכיפה נקבע בהתאם להיקף העבירה, מהות העבירה, נראות העבירה, מידת הפגיעה או סיכון הפגיעה בציבור, ייעוד המקרקעין, פגיעה ביעדי התכנון, רגישות האתר והמשאבים העומדים לרשות גורמי האכיפה. בהתאם לכך, תינתן עדיפות לאכיפת עבירות לפי חוק התכנון והבניה, שהינן רחבות היקף שבצדן רווח כלכלי, לעבירות בניה המסכלות או עלולות לסכל תכנון ולעבירות בניה המהוות פגיעה באיכות חיי התושבים ו/או פגיעה באינטרס הציבורי.

לבנייה בלתי חוקית חדשה תינתן התייחסות מידית ויופעל שיקול דעת בדבר נקיטה בהליכי אכיפה מנהליים, בהתאם לתנאים הקבועים בהוראות הדין. ככלל, יינתן דגש לאכיפת עבירות בניה בשכונות חדשות ולאכיפת עבירות מסכלות תכנון עתידי לרבות בתהליכי אסדרה והתחדשות עירונית.

סדרי עדיפות והדגשים באכיפת עבירות לפי חוק התכנון והבניה:

א. **בניה ו/או שימוש שלא כדין בכל היקף, בשטחים שיעודם ציבורי ו/או במרחב הציבורי וחסמתם:** בניה ו/או שימוש בכל היקף שהוא, המהווה השתלטות על מקרקעי ציבור, בניה ו/או שימוש בשטחים המיועדים לדרכים, למבני ציבור ושטחים פתוחים, בין אם פותחו ובין אם לא לרבות חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לשימוש הציבור.



- ב. **בניה בלתי חוקית בהיקף נרחב או בנראות גבוהה פיזית או ציבורית:** באזורים עם תב"ע מוסדרת, תיאכף בנייה בלתי חוקית שהיקפה מעל 10 מ"ר ובאזורים בהם התכנון אינו מוסדר, תיאכף בנייה בלתי חוקית העולה על 20 מ"ר.
- ג. **עבירת שימוש ללא היתר בבניה בלתי חוקית בהיקף של 20 מ"ר ומעלה, אשר נילוה לעבירת בניה לא חוקית ואשר על פי חוות דעת תכנונית, לא ניתן להכשירה עפ"י תכנית קיימת ו/או מסכלת תכנון עתידי, על פי חוות דעת מחלקת התכנון.**
- ד. **שימוש החורג מתכנית או שימוש החורג מהיתר, בכל היקף, היוצר מטרד משמעותי ליחיד או לציבור ו/או מסכן את שלומם ו/או את ביטחונם, או פוגע באיכות החיים והסביבה.**
- ה. **בנייה ו/או שימוש בכל היקף, המבוצעים בנסיבות של הסגת גבול ו/או השתלטות על מקרקעין שלא כדין ו/או פלישה אליהם: מקרקעין של המדינה, מקרקעין של צד ג', רכוש משותף וכד', כאשר מתקיימת בניה בשטח ללא הסכמה, או בניה שיש בה פגיעה בחזות המבנה ו/או פגיעה באינטרס ציבורי אחר, לרבות הצבת יבילים.**
- ו. **בנייה בכל היקף בשטחים שיעודם תשתיות שונות: קווי תשתית, מתקני תשתית וכיו"ב קיימים ו/או שנשמרו לתכנון עתידי לרבות בניה ו/או שימוש על תוואי כבישים, רחובות, ציר מתע"ן, שטחים בייעוד ציבורי.**
- ז. **תוספת בנייה בכל היקף, באזורים שהוכרזו כאתרים להתחדשות עירונית (פינוי בינוי): בנייה חדשה במקרקעין שהוכרזו בתכנית המדיניות להתחדשות עירונית.**
- ח. **גדרות ו/או חומות ו/או קירות תמך בכל היקף, המקיפים מבנים או שטחי מקרקעין והפונים אל המרחב הציבורי.**
- ט. **בנייה ו/או שימוש בכל היקף, הפוגעים ביכולת לשמר מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור או לשמר מבנים הראויים לשימור לרבות מבנים שמוסד תכנון דן באפשרות להכריז עליהם כמבנים לשימור וההחלטה טרם התקבלה.**
- י. **בניה ו/או שימוש אסורים בכל היקף למטרות כלכליות או מסחריות לרבות בניית תוספת יחידות דיור או פיצול ללא היתר למטרות רווח, בניה בלתי חוקית ושימוש ללא היתר למטרות עסקיות, בתי עסק, מפעלים וכד' הפועלים בניגוד לייעוד המקרקעין על פי התכנית החלה במקום וכדומה.**
- יא. **אי קיום צווים שיפוטיים ומנהליים:**
- תיקון 116 קבע, כי אי קיום של צו שיפוטי או צו מנהלי, מהווה עבירה על החוק (סעיף 246 לחוק). ככלל, תינתן עדיפות לאכיפה במקרים בהם בנוסף לאי-קיום צווים שיפוטיים, ישנן עבירות נוספות משמעותיות, בהתאם למשאבי כ"א, לחומרת העבירות ולפרמטרים הקבועים בהנחיות הפרקליטות בנושא זה.
- יב. **סטייה מהנחיות מרחביות, ובהתאם לשיקול דעת.**

3. צווי הריסה מינהליים

- ככלל, יוצאו צווי הריסה מינהליים, במקרים בהם התגלתה בניה טרייה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק להוצאת צווי הריסה מינהליים.



4. עבירות שבתחתית סדר העדיפות:

- א. פתיחת ו/או שינוי פתחים, שאין בהם בכדי לשנות את מספר יחידות הדיור ושאינן בהם כדי להוות סטייה ניכרת ושאינו פוגע בחזות העיר, לפי שיקול דעת מהנדסת העיר, למעט יציאה לחצר משותפת או שטח ציבורי.
- ב. מזגני אוויר ביתיים שלא בחזיתות קדמיות של בניינים משותפים, למעט בבניינים חדשים, בהם סומן בהיתר מקום אחר למזגנים.
- ג. בבתים צמודי קרקע – גדרות מפרידות בין בתים פרטיים (מגרשים או יחידות) עד לגובה של 2 מ', ובלבד שאינן כלולות בתחום זיקת ההנאה שקבועה בתכנית ו/או זיקת הנאה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. בבניה רוויה – בתים משותפים – גדרות בין מגרשים בגבול החלקה, וגדרות מחומר קל, שאינן אטום בתחום החלקה, ובלבד שאינן כלולות ברחבת כיבוי אש או בתחום זיקת הנאה שקבועה בתכנית. ה. גלריה פנימית מחומר קל (פלדה או עץ).
- ו. סככה מחומר קל וכיסוי בד/פרספקס שקוף/ במבוק ובלבד שאינה חורגת מקווי בניין.
- ז. סככת חניה לרכב עד 15 מ"ר מחומר וכיסוי קל (למעט רעפים) ובלבד שלא נסגרה בצדדיה.
- ח. סגירת כניסה לחניה קיימת בהיתר באמצעות שער/תריס גלילה וכדומה ובלבד שלא נפתח לכיוון המרחב הציבורי ואינה מנוגדת להנחיות מרחביות.
- ט. ריצוף, משטח בטון, פיתוח שטח ובניית קירות תומכים בגובה של עד 10 ס"מ ובשטח כולל של עד 30 מ"ר, בבית פרטי או בניין משותף, שאינו משמש לשימוש חורג מתכנית או מהיתר ואינו מהווה בסיס לבניית מבנה ואשר אין לו השפעה על טופוגרפיה או תשתיות.
- י. עמודי או מחסומי חניה בשטח פרטי ובלבד שאינן בהם כדי להוות הפרעה לציבור.
- יא. מתקני ספורט ותאורה ביתיים, וכן בריכה או ג'קוזי ניידים, עיליים שאינם שקועים בקרקע, ואשר אינם מחוברים לבניה אחרת.
- יב. מבנה קטן מחומרים קלים (כלוב, שובך או מלונה) בשטח פרטי המיועד ומשמש לגידול חיות מחמד, בתנאי שאינם מהווים מטרד ואינו פונה למרחב הציבורי.
- יג. בחצרות בתים צמודי קרקע, הצבת מחסן אחד לכל יחידת דיור המיועד להרכבה עצמית מחומרים קלים עד שטח של 8 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.2 מ'.
- יד. בחצר/גג של בית משותף מסוג רביעייה או שמינייה – מחסנים להרכבה עצמית מחומרים קלים עד שטח של 8 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.2 מ' ניצבים בשטח משותף, כאמור לעיל, מחסן אחד ליחידת דיור ומחסן אחד משותף של כלל הדיירים.
- טו. רשתות צל ללא תמיכת קונסטרוקציה.
- טז. שער שאינו אטום או סורג נגלל לסגירת חניה פרטית במרתף ללא שינוי השימוש מחניה.
- יז. שינוי מיקום נישות וביתני אשפה בתיאום ואישור אגף התפעול.
- יח. מעקות בטיחות בגגות או מרפסות בבעלות הבונה, התואמות לחזית המבנה ובאישור מהנדס בניין, בכפוף להתאמתם להנחיות מרחביות.



יט. סגירות חורף של בתי אוכל ובלבד שאין בהן הפרה משמעותית למרחב ההליכה הבטיחותי של הולכי הרגל.

יודגש כי הרשימה אינה סגורה ואינה מחייבת במקרה של בניה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור ולבטיחותו ו/או היוצרת הפרעה משמעותית או מבחינה אדריכלית ותכנונית או מטרד לציבור. במקרה של בניה או שימוש העלולים להוות סכנה לשלום הציבור ולבטיחותו ו/או היוצרים הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ו/או תכנונית ו/או מטרדים ו/או פגיעה באינטרס הציבורי, ובהמלצת מהנדסת העיר, תישקל נקיטה בהליכי אכיפה גם בעבירות שהן בתחתית סדר העדיפויות וכן במקרים אשר אינם נכללים במדיניות.