

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות:

מדיניות התביעה בעניין נקיטת הליכי אכיפה לפי חוק התכנון והבניה בגין עבירות שימוש בבניין ובקרקע, תואם תכנית, באזור התעשייה קרית ביאליק.

הגדרות במסמך מדיניות זה.

"עסק קיים" – עסק קיים בפועל באזור התעשייה, מכל סוג שהוא, בעת פרסום מסמך מדיניות זה.

"עסק חדש" - עסק שבעת פרסום מסמך מדיניות זה לא היה קיים ו/או לא החל שימוש בפועל.

"עבירת שימוש" – עבירת בניה, שהתיישנה, קרי, חלפו למעלה מ- 5 שנים, מאז בניית המבנה, כאשר השימוש תואם הוראות תכנית, וניתן לקבל היתר מהועדה המקומית. ראה גם סעיף 204(א) לחוק.

"צו איסור שימוש" - צו המורה להפסיק שימוש שלא כדיון, ושניתן ע"י בית המשפט המוסמך, עפ"י סעיף 205 וסעיף 239 לחוק.

"החוק" – חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, על תקנותיו, ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז – 1967.

"אחראי לשימוש" – כאמור בסעיף 208(א) לחוק, לרבות המשתמש בפועל, האחראי לשימוש, השוכר, המשכיר, בעל המבנה, בעל הקרקע ו/או מי שמוחזק כבעל המבנה ו/או בעל הקרקע, וכל בעל זיקה אחרת המוזכר בסעיף זה.

"שימוש חורג" כמשמעותו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

"הליך אכיפה" – הליך חקירתי תביעתי או שיפוטי.

"תכנית" כמשמעותה בחוק

כללי:

במשך השנים האחרונות, התרבו השימושים במבנים ללא היתר, באזור התעשייה קרית ביאליק. מדובר בשימושים מגוונים ושוונים, התואמים תוכנית, במבנים או תוספות למבנים, אשר נבנו ללא היתר, לרבות שימוש בגלריות ללא היתר לצורכי העסק, שימוש בסככה מקורה בחצר העסק, שימוש בתוספות בניה שנבנו ללא היתר, והכל ביחס לבניה אשר נבנתה תקופה העולה מעל 5 שנים.

מאחר ובין היתר, מדובר בבניה ושימוש, שנועדו לצורכי עסק ומשיקולים כלכליים, קיים עניין לציבור באכיפת החוק, כנגד האחראיים לשימוש, בין היתר, לשם שמירת הסדר הציבורי, בטחון הציבור, בטיחות, ומיגור התופעה באזור התעשייה, ע"י הפסקת השימוש במבנה ובקרקע ללא היתר, ומשכך קיים צורך בקביעת קריטריונים

ברורים ואחידים לאכיפת החוק, ע"י הועדה אשר ינחו את הפיקוח והתביעה בעבודתם וזאת בהתאם להנחיית היועמ"ש מס' 4.1002 בדבר הצורך במדיניות אכיפה לתביעה והפסיקה.

על אף שהוראות החוק, מחייבות הוצאת היתר לכל שימוש בבניין ובקרקע, לפני תחילת השימוש, הרי בהתקיים תנאים מסוימים, ובשל הרצון להסדיר את עבירות השימוש המתוארות לעיל, תהיה מדיניות האכיפה ביחס לאחראי לשימוש, כמפורט להלן.

פתיחת תיק פיקוח:

ביחס לכל שימוש במבנה הבנוי ללא היתר, שידוע או התגלה לפיקוח, ייפתח תיק פיקוח על ידי יחידת הפיקוח. תיק הפיקוח יועבר לבחינת התביעה של הועדה המקומית.

א. אכיפה בעניינו של עסק קיים:

בנוגע לעסק קיים המתנהל במבנה קיים אשר כולו או חלקו הינו ללא היתר, תשקול התביעה של הועדה המקומית להימנע מנקיטת הליכי אכיפה בגין השימוש בבניין ללא היתר, וזאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

1. העסק במבנה פועל במקום ובאזור, שעל פי עמדת גורמי התכנון הוא אינו מסוג האזורים והמקומות שלא ניתן לקבל בהם היתרים לבניה, ועל פני הדברים, פעילותו אינה מעוררת סיכון הנדסי, תחבורתי או אחר, ואינה גורמת הפרעה משמעותית לסביבה.
2. הוגשה בקשה להיתר ביוזמת האחראי לשימוש, לא יאוחר מ- 60 יום, מפרסום המדיניות או מיום שנודע לו על המדיניות בכל דרך אחרת לפי המוקדם מביניהם.
3. הבקשה להיתר מתאימה למציאות, היא מטופלת ומקודמת ע"י המבקש, ללא שהיות ועיכובים כלשהם, וללא כל פניות מצד הועדה המקומית לקידום הבקשה.
4. קיימים אישורים בטיחותיים אשר מעידים כי אין סכנה בטיחותית במבנה.
5. מדי 3 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, תבחן התביעה את העניין הציבורי בנקיטת הליכי אכיפה לפי החוק, בין היתר, תוך הבאה בחשבון של סיכויי הבקשה להתקבל, התנהלות המבקש ו/או האחראי לשימוש, בקידום הטיפול בבקשה להיתר ובמילוי דרישות הועדה המקומית בשקדנות וללא דיחוי, ובמידת הפרעה הנגרמת מפעילות העסק.

6. החליטה הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר – ופעילות העסק הופסקה והבניה הבלתי חוקית נהרסה, לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד ההחלטה – תשקול התביעה את העניין לציבור בנקיטת הליך אכיפה כנגד האחראי לשימוש בבניה ללא היתר, בגין התקופה שעד להפסקת השימוש במבנה ללא היתר, והפסקה מלאה של פעילות העסק באותו חלק של המבנה הבנוי ללא היתר כולו או חלקו והריסתו של חלק זה. לא הופסק השימוש במבנה ללא היתר, או לא ננקטו פעולות ממשיות על ידי האחראי לשימוש להפסקת השימוש והריסת המבנה תוך 60 יום ממועד ההחלטה – ינקטו הליכי אכיפה מיידיים, אלא אם ראתה התביעה, מטעמים שיפורטו בכתב, להימנע מנקיטת הליך מיידית, והיא תשוב ותשקול את עמדתה תוך פרק זמן שלא יעלה על 90 יום.

ב. אכיפה בעניינו של עסק קיים שננקטו הליכי אכיפה בעניינו:

לגבי עסק שכנגדו תלוי ועומד הליך אכיפה, בגין עבירת שימוש במבנה ללא היתר לבניה ושימוש, תשקול התביעה את משמעות הגשת הבקשה להיתר ברוח המדיניות האמורה, ובהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה.

בהגשת הבקשה להיתר לבדה, לא יהיה כדי להביא לדחיית הליכי האכיפה או להפסקתם, ואולם, מי שתלוי ועומד כנגדו הליך אכיפה, יוכל להגיש בקשה לדחיית הליך האכיפה והשהייתו, ובלבד שהגיש בקשה להיתר ויש התכנות לקבלת היתר.

למען הסר ספק – האמור בפרק זה לא יחול על מי שבעת פרסום המדיניות כבר הורשע בשימוש במבנה או בבניה ללא היתר, למטרת עסק.

ג. אי תחולה של מדיניות התביעה:

על אף האמור לעיל, במקרים המפורטים להלן, לא תחול המדיניות האמורה ולגבי מקרים אלו, יבוצעו הליכי חקירה, וינקטו הליכים בהתאם לקיומם של ראיות מספיקות ואינטרס ציבורי.

1. עסק חדש:

עסק חדש, אשר לא היה קיים, בעת הפרסום הראשון של מדיניות התביעה.

2. עסק קיים שבנינו ניתן בעבר צו איסור שימוש:

עסק קיים, שבגינו בעבר ניתן צו איסור שימוש או צו הריסה, שלא קויים.

3. בניה:

בניה חדשה, מכל סוג שהוא, של כל בניין כהגדרתו בחוק.

4. "שימוש חורג"

כל שימוש חורג במבנה או בקרקע

ד. שיקול דעת התביעה:

לתביעה יהיה שיקול דעת לסטות מהמדיניות האמורה, בכל מקרה של סכנה לציבור, שמירה על צדדי ג', צורך תכנוני, ובטיחות.

מובהר, מסמך מדיניות זה, אינו מונע בכל צורה שהיא, אכיפת החוק על כל פעילות בלתי חוקית מכל סוג שהוא, הגם שהינה עונה על המדיניות המפורטת במסמך זה, באם ימצא כי יש עניין ציבורי לעשות כן, וזאת מנימוקים שירשמו.

ה. פרסום תמצית מדיניות התביעה:

מסמך המדיניות, יפורסם על ידי הועדה המקומית, באתר האינטרנט של הועדה, ובאמצעים שתמצא הועדה המקומית לנכון.