

נוסח מקורי: מאי 2016
עדכון ראשון: יולי 2017
עדכון שני: יולי 2020
עדכון שלישי: נוסח לחתימה מיום 30.6.2022
עדכון רביעי: נוסח לחתימה מיום 01.02.2023
עדכון חמישי: נוסח לחתימה מיום 01.07.2024

מסמך מדיניות אכיפת עבירות בניה – אשדוד

רקע כללי

רציונל מקומי בגיבוש מדיניות אכיפה

גיבוש מדיניות אכיפה מוסדרת ומאושרת לאכיפת הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק" או "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 אשדוד מתאפיינת באזורי מגורים ותיקים וחדשים, שטחים ציבוריים מטופחים, רצועת חוף ים ואזורי תעשייה נרחבים. 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.

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 שבצידן רווח כלכלי, עבירות בניה שלצידן סכנה בטיחותית ממשית ו/או המהוות פגיעה באיכות חיי התושבים ו/או באינטרס הציבורי, כגון: עבירות בשטחי ציבור, דרכים ומסדרונות תשתית ולעבירות בניה ו/או שימוש על שטחים רגישים מבחינה סביבתית כגון: חוף הים שטחי הדיונה הגדולה ושטחים המיועדים לשימור ולשימוש הדורות הבאים.

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, לאורך חוף הים ובשטחים פתוחים. יינתן דגש על אכיפת עבירות בניה שנועדו למטרות רווח כלכלי ולאכיפה במקרים של הפרת צווים מנהליים ו/או צווי בית משפט, בשים לב לנסיבות קונקרטיות נוספות לרבות תקופת ההפרה, נסיבות אישיות, מהות ההפרה וכיוצ"ב.

אכיפה יזומה באמצעות מערכת טכנולוגית לאיתור חריגות בניה - "סקר עבירות בניה"

באגף ההנדסה בעיריית אשדוד פועלת כיום מערכת טכנולוגית מתקדמת (להלן: "מערכת הסקר") המציגה על פלטפורמת ה-GIS העירונית, תוצרים של סקרי שינוי בנייה מתאריכים שונים, ביחס לכל המרחב התכנוני של הועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד (להלן: "הועדה המקומית") ובכך משמשת לאיתור עבירות בניה במרחב התכנון המקומי.

ממצאי סקר השינויים הרלוונטיים משובצים בתכניות העבודה השבועיות של מפקחי הבניה לביצוע אכיפה יזומה באתרים שסומנו על ידי המערכת, תוך מיקוד בעבירות משמעותיות יותר והגשמת מדיניות האכיפה העירונית.

מימוש המדיניות והנחיות עבודה

א. שלבי הטיפול

1. שלבי טיפול החל מגילוי העבירה ועד להעברת התיק לתביעה העירונית יבוצעו בהתאם לתרשים המצורף כחלק בלתי נפרד ממסמך זה מדיניות זה.
2. העבירה תתועד במסגרת "דפית איתור" הכוללת את הפרטים הבאים: פרטי הנכס, פירוט העבירה, צילומים והעתק היתר רלוונטי. דפית האיתור נבחנת על ידי מנהל/ת מחלקת הפיקוח על הבניה, או מי מטעמו/ה, לשם קבלת החלטה בדבר מסלול האכיפה והנחיות לביצוע.

ב. עיכוב הליכים לצורך הסדרה

1. בכפוף לקיום התנאים לכך, טרם פתיחת תיק פיקוח תינתן לאחראי/ים לעבירות הבניה, ארכה לתקופה מקסימלית מצטברת של עד שנה להסדרת העבירה, כמפורט להלן וזאת במקרים הבאים בלבד ובתנאי שלא קיים צו מנהלי או שיפוטי בקשר לעבירה ו/או שלא קיים לצדה מפגע ו/או מטרד:
 - 1.1. שימוש חורג שניתן להסדירו בהיתר (תואם תב"ע או תואם מדיניות הועדה המקומית);
 - 1.2. בניה עסקית התואמת תב"ע, ללא אינדיקציה למועד הביצוע או שחלפו למעלה מ- 12 חודשים ממועד הביצוע;
 - 1.3. בניה פרטית למגורים בהיקף מצומצם התואמת תב"ע.
 - 1.4. בניה פרטית למגורים בהיקף מצומצם, ללא אינדיקציה למועד הביצוע או שחלפו למעלה מ- 12 חודשים ממועד הביצוע, התואמת תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2020 או שניתנה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר המלצה להמשך הליכי אישורה בפני הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז דרום, לאחר המועד האמור.
2. ישלח לאחראי/ים לעבירות הבניה, מכתב "אזהרה לפני נקיטת הליכים", במסגרתו תינתן אפשרות להפסקת העבירה בתוך 30 יום, או לחלופין, מתן ארכה של 6 חודשים להוצאת היתר בכפוף להגשת בקשה למידע נדרש להיתר. במקרה של בניה פרטית למגורים בהיקף מצומצם, התואמת תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2020, תינתן ארכה של 18 חודשים להסדרת תכנונית בהוצאת היתר כדין.
3. בתום התקופה של 30 יום, תבוצע בדיקה במערכת הממוחשבת ובהתאם לה ינקטו פעולות כדלקמן:
 - 3.1. במידה ונרשם דיווח בדבר הפסקת העבירה – לא ינקטו הליכים נוספים.

- 3.2. במידה ונקלט רישום בדבר הגשת בקשה למידע להיתר – יינתן עיכוב הליכים לתקופה נוספת של 6 חודשים. בתום תקופה זו, במידה ויצא היתר המסדיר את העבודה האסורה ו/או השימוש האסור, לא ינקטו הליכים נוספים. במידה והוגשה בקשה להיתר ונדרש זמן קצר נוסף, תינתן ארכה נוספת עד לתקופה מצטברת של שנה. לא הוצא היתר בתוך שנה, יפתח תיק פיקוח וימשכו ההליכים.
- 3.3. במידה ואין תיעוד להגשת בקשה למידע או להפסקת העבירה – יפתח תיק פיקוח וימשכו ההליכים.
- 3.4. במקרה של בניה תואמת תב"ע מופקדת או מומלצת כאמור, יעוכבו ההליכים למשך 12 חודשים ממועד גילוי העבירה, ולאחר מכן – במידה ואושרה התכנית, יחל המנגנון האמור שבו תינתן תקופה נוספת של עד 12 חודשים נוספים. במידה ולא אושרה התכנית בתום 12 חודשים, יימשכו הליכי האכיפה.

ג. עבירות במסלול אכיפה של קנס מנהלי - הכלל

1. תיקון 116 לחוק, אשר נכנס לתוקפו ביום 25.10.17, הביא להחלת חוק העבירות המינהליות, תשמ"ו – 1985 (להלן: "חוק העבירות המינהליות") על עבירות לפי החוק, ובכך אפשר להטיל קנס מנהלי בגין עבירות תכנון ובניה שהוגדרו בתקנות העבירות המינהליות (קנס מנהלי - תכנון ובניה), התשע"ח – 2018, כעבירות מינהליות.
2. חוק העבירות המינהליות נועד לקבוע דרך חלופית לענישה פלילית, ובכך לאפשר אכיפת חוק וטיפול בעוברים על החוק ללא הרשעה פלילית, תוך הבטחת זכותו של החשוד לבקש כי במקום הקנס יוגש נגדו כתב אישום בבית המשפט.
3. אכיפה באמצעות הטלת קנסות מנהליים כפופה להנחיות היועץ המשפטי לממשלה ולהוראות הביצוע של מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה במשרד האוצר.
4. הכלל הוא בהטלת קנס מנהלי בכל עבירת עבודה אסורה, שימוש אסור והפרת צו, העומדים בתנאים שנקבעו בחוק, בתקנות, ובמדיניות האכיפה של הוועדה המקומית.
5. החריג לכלל הנ"ל, הוא החלת ההליך הפלילי בהגשת כתב אישום.

ד. עבירות במסלול אכיפה של אישום – החריג לכלל

1. בהתאם לשיקולים שנקבעו בהנחיית העבודה של מנהל היחידה הארצית בנושא, להלן רשימה של עבירות בהן ככלל יש להעדיף את ההליך הפלילי ולהגיש כתב אישום:
- 1.1. פיצול יחידות דיור;
- 1.2. רישום קודם של קנס מנהלי בגין העבודה/השימוש האסורים – בחלוף למעלה מ- 60 יום ממועד מסירת הודעת הקנס;
- 1.3. הפרת צו שיפוטי.
2. יודגש כי מדובר ברשימה בלתי ממצה כאשר לעיתים קיימות נסיבות נוספות ו/או אחרות בהן יוגש כתב אישום ולא תתבצע אכיפה באמצעות קנס מנהלי.

ה. נושאים בהם ככלל נסיבות העניין אינן מתאימות לפתיחה בחקירה (עדיפות נמוכה באכיפה)

1. מבנים העומדים בתנאים הפיזיים ב"תקנות הפטור"
- 1.1. בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד – 2014 (להלן: "תקנות הפטור"),

נקבעו מספר תנאים להכרה בפטור מהליך הוצאת היתר לעבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלו. ניתן לחלק תנאים אלו לשתי קבוצות: תנאים כלליים (הנוגעים לכל סוגי העבודות והשימושים ויפורטו להלן) תנאים פרטניים (מידות ומיקום המבנה או השימוש הפטור מהיתר).

1.2. להלן התנאים הכלליים הטעונים בדיקה:

1.2.1. ביצוע העבודה או השימוש בידי מי שאינו בעל זכות בנכס (למשל – הבניה בוצעה בשטח משותף של דיירים ללא הסכמה, הבניה בוצעה בשטח ציבורי וכיו"ב);

1.2.2. קיים חשש ברור ליציבות המבנה ובטיחות הוהים (למשל – המבנה נקבע כמבנה מסוכן על ידי מהנדס מבנים מסוכנים);

1.2.3. עמידה בתקנות תכן הבנין;

1.2.4. עמידה בתכניות ובהנחיות מרחביות;

1.2.5. האם מדובר באתר לשימור או חוף ים.

1.3. במידה וקיימת ראייה לאי עמידה באחד או יותר מהתנאים הכלליים לעיל – יפתח תיק פיקוח בניה, והליכי החקירה ימשכו כסדרם.

1.4. אם מהתלונה עצמה (ככל שקיימת) ומהביקורת במקום, לא עולה באופן ברור כי מדובר באי עמידה בתנאים הכלליים לפטור, יבדקו התנאים הפרטניים, קרי – מידות המבנה, מיקומו והחומרים ממנו הוא עשוי. הבדיקה תהיה חזותית (ויזואלית) בלבד ובלתי אמצעית.

1.5. מבנים העומדים הן בתנאים הכלליים והן בתנאים הפרטניים פטורים מהיתר בהתאם לתקנות הפטור ובהתאם – כלל לא בוצעה עבירה בעצם בנייתם ושימוש בהם. יחד עם זאת, חלק מהמבנים המפורטים בתקנות הפטור טעונים דיווח לוועדה המקומית במסגרת הזמנים הקבועה בתקנות אלו, אך המציאות מלמדת כי לא תמיד נשלח הדיווח.

1.6. באשר למבנים הטעונים דיווח כאמור ואשר לא הוגש לגביהם דיווח – בהעדר ראייה ברורה לאי עמידה בתנאים הכלליים ובמקרה שבו מדובר במבנה העומד על פניו בתנאים הפרטניים (מידות, חומרים ומיקום) – ככלל אין מקום לפתוח בחקירה.

1.7. להלן דרכי הטיפול בגילוי מבנה העומד על פניו בתנאי תקנות הפטור:

1.7.1. במקרה של קבלת תלונה למוקד 106 או תלונה אחרת ללא פרטים מזהים – לא יפתח תיק פיקוח, והמתלונן יקבל את התשובה הבאה: **"בוצעה ביקורת במקום ונמצא כי מדובר בעבודות בניה ו/או שימוש אשר על פניו פטורים מהליך הוצאת היתר, ובהתאם למדיניות האכיפה העירונית בנושא, נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה"**.

1.7.2. במקרה של תלונה בכתב המוגשת למחלקת הפיקוח על הבניה והכוללת פרטים מזהים של הפונה – יפתח תיק פיקוח במערכת הממוחשבת מבלי לשלוח התראה ו/או זימון למסירת גרסה. תיק הפיקוח יועבר ללשכה המשפטית, כולל הממצאים (צילומים וסימונים על גבי העתק ההיתר) והמלצה לסגירה, וזאת לקבלת החלטה רשמית ומשלוח הודעה למתלונן בדבר סגירת תיק הפיקוח ובדבר זכות הערר למחלקת עררים בפרקליטות המדינה שתועבר באמצעות המחלקה הפלילית בלשכה המשפטית.

1.7.3. גילוי העבודה או השימוש במסגרת טופס טיולים – לא יפתח תיק פיקוח, אך יצוינו באישור העירייה ללשכת רישום המקרקעין הדברים הבאים: **"בנכס נמצאו עבודות ו/או מבנים שאינם כלולים בהיתר הרלוונטי לנכס, אך עומדים על פניהם, בתנאים הפיזיים הקבועים בתקנות בנושא פטור מהיתר"**.

1.7.4. הערה בדבר "אי התאמה" - אין צורך ברישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") של הערה בדבר אי התאמה, על פי תקנה 29 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011 (להלן: **"הערה בדבר אי התאמה"**).

2. שימושים אסורים בהיקף מצומצם

2.1. רשימת שימושים אסורים במדרג אכיפה נמוך:

- 2.1.1. **גן ילדים/משפחתון** - שימוש בדירת מגורים כגן ילדים/משפחתון שבו עד 10 ילדים;
- 2.1.2. **מסעדות פועלים באזורי תעשיה** - שימוש חורג מהיתר (שאינו חורג מהוראות התב"ע) בהיקף של עד 70 מ"ר לערך (לא כולל מחסן שרות ומטבח), באזורי תעשיה / תעסוקה לצרכי מסעדות פועלים, ובתנאי ששעות הפעילות שלהן זהות לשעות הפעילות של העסקים המותרים באזור התעשיה;
- 2.1.3. **גלריה באזורי תעשיה** – גלריה בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר באזורי תעשיה המשמשת לצרכי העסק ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, ללא צורך בפירוק המדרגות בכפוף לאישור קונסטרוקטור בדבר יציבות שלד המבנה.
- 2.1.4. **שימוש מסחרי בשטח שירות כחלק משטח עיקרי** (שימוש במחסן כחלק משטח חנות/עסק) – בתנאי שהמחסן שבו נעשה שימוש כחלק מהחנות, ממוקם בעורף המבנה, שטחו אינו עולה על 30 מ"ר ולא בוצעו שינויים במבנה החנות שיש בהם פגיעה בחזית המבנה.
- 2.1.5. **שימוש במרחבים מוגנים לאחסנה של ציוד עסק** – בתנאי שהמרחב המוגן מהווה חלק ממבנה העסק ואינו משרת חלקים אחרים של הבניין, ובתנאי שאין באחסנה כדי לפגוע באפשרות השימוש הראוי בו בכל עת ו/או בשעת חירום לפי הדין הרלוונטי.
- 2.1.6. **שימוש בחנויות במבנה משולב מגורים ומסחר כמשרדים** - בתחומים כגון: תיווך מקרקעין, עריכת דין, חלפנות כספים, ראיית חשבון וכיו"ב.

2.2. להלן דרכי הטיפול בגילוי שימושים אסורים במדרג אכיפה נמוך:

2.2.1. במקרה של קבלת תלונה למוקד 106 או תלונה אחרת ללא פרטים מזהים - לא יפתח תיק פיקוח, ובתיק התלונה תירשם התשובה הבאה: **"השימוש בנכס המתואר בתלונה כלול ברשימת העבירות שבהן ככלל, נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה בהתאם למדיניות האכיפה אכיפת עבירות בניה בעיר אשדוד"**.

2.2.2. במקרה של תלונה בכתב המוגשת למחלקת הפיקוח על הבניה והכוללת פרטים מזהים של הפונה – יפתח תיק פיקוח במערכת הממוחשבת מבלי לשלוח התראה ו/או זימון למסירת גרסה. תיק הפיקוח יועבר ללשכה המשפטית, כולל הממצאים (צילומים וסימונים על גבי העתק ההיתר) והמלצה לסגירה, וזאת לקבלת החלטה רשמית ומשלוח הודעה למתלונן על

- סגירת תיק הפיקוח וזכות הערר לפרקליט מחוז.
- 2.2.3. טופס טיולים – לא יפתח תיק פיקוח, אך יצינו באישור העירייה ללשכת רישום המקרקעין הדברים הבאים: **"בנכס קיים שימוש החורג מההיתר/מהתכנית הרלוונטיים לנכס. בהתאם למסמך מדיניות האכיפה העירוני – אין צורך ברישום הערה בדבר אי-התאמה"**.
- 2.2.4. הערה בדבר אי התאמה – מאחר ומדובר בשימוש בלבד, אין עילה לרישום הערה בדבר אי התאמה.
3. **בניה בהיקף מצומצם – זוטי דברים (עבודות שלאור טיבם, נסיבות עשייתם, תוצאותיהם והאינטרס הציבורי - המעשה הוא קל ערך)**
- 3.1. להלן רשימת עבודות המהווים "זוטי דברים":
- 3.1.1. **סורגים למניעת נפילה ממרפסת דירת מגורים** – הסורג לא בולט מקו חזית הבנין, בגובה של עד 50 ס"מ, ועשוי מחומר בגוון זהה למעקה המרפסת.
- 3.1.2. **מרפסת שירות בדירות מגורים** - שימוש בשטח שירות כשטח עיקרי בדירת מגורים עד 10 מ"ר לערך שאין לצדו פגיעה בחזות המבנה, לרבות הריסת הקיר המפריד בין שטח השירות לשטח העיקרי.
- 3.1.3. **התקנת ויטרינות אלומיניום וזכוכית פריקות, מעל מעקה מרפסת מקורה** (סגירת חזית המרפסת) בהתקיים כל התנאים המצטברים הבאים -
- 3.1.3.1. המרפסת מקורה במלואה על פי היתר הבניה הנ"ל;
- 3.1.3.2. הוויטרינה המותקנת על המעקה מותקנת על מסילות כך שהוויטרינה ניתנת לפרוק בשליפה;
- 3.1.3.3. הוויטרינה (האלומיניום והזכוכית) היא מסוג, גוון וצורה הזוהה לחלונות בבנין ולמעקה המרפסת.
- 3.1.3.4. במקרה של מרפסת מקורה חלקית (מרפסות "קופצות/מדורגות") - השלמת קירוי המרפסת בשטח שלא יעלה על השטח המקורה של המרפסת.
- 3.1.3.5. העבודות (הוויטרינה ו/או הקירוי החלקי) תואמות את הפרט הקבוע בהנחיות המרחביות העדכניות המפורסמות באתר העירוני.
- 3.1.4. **בריכות שחיה** - מעטפת מחומר קל לבריכת שחיה עשויה חומר פלסטי פלסטיק ו/או פיברגלס וללא חיבור למערכות אינסטלציה, המונחות בחצר על הקרקע הסופית (ללא בניה תת-קרקעית). במידה ומדובר בחצר מעל בניה, יש צורך באישור קונסטרוקטור.
- 3.1.5. **שינוי אינסטלציה בדירת מגורים שלא לצורך פיצול הדירה**.
- 3.1.6. **גלריה בחנות ללא שימוש** – אין גישה לגלריה (גלריה אטומה – ללא צורך בפרוק מדרגות גישה) ואין בה שימוש, בתנאי קבלת מכתב התחייבות מהמחזיק בנכס לאי שימוש בגלריה ואישור מהנדס (קונסטרוקטור) בדבר יציבות שלד המבנה.
- 3.1.7. **גלריה בחנות המשמשת לאחסנה בלבד** – בתנאי שהגובה בין רצפת הגלריה לתקרת החנות

- הוא פחות מ- 1.8 מטר, ובכפוף להצגת אישור קונסטרוקטור.
- 3.1.8 **איחוד חנויות** – במידה ומדובר באיחוד של 4 חנויות בלבד שאינו כולל שינוי חזית ותואם את התכנית התקפה (תב"ע), ובכפוף להצגת אישור קונסטרוקטור.
- 3.1.9 **פיצול חנויות** – במידה ומדובר בפיצול חנות ל- 4 חנויות בלבד שאינו כולל שינוי חזית ובכפוף להצגת אישור קונסטרוקטור, ולעמידה ברוחב חנות מינימאלי על פי תקנות תכן הבנין (3 מטרים).
- 3.1.10 **תוספת שירותים ו/או נקודות אינסטלציה במבנה שאינו למגורים** – בכפוף להגשת תכנית אינסטלציה הכוללת חתך, חתומה על ידי אדריכל או מהנדס.
- 3.1.11 **ביטול שירותים במבנה שאינו למגורים** – בתנאי קיומם של שירותים אחרים במבנה ובסמוך ליחידה.
- 3.1.12 **שינוי חזית מינורי שאין בו פגיעה עיצובית** – בהתאם לקביעת אדריכל העיר ובהתאמה להנחיות המרחביות.
- 3.1.13 **גידור חצר משותפת** – בתנאי שאין מדובר בשימוש חורג בתחום המגודר ושאינו לצדו מפגע בטיחותי ו/או תברואתי משמעותיים.
- 3.1.14 **בניית מחסן בקומת עמודים מפולשת** – בתנאי שהבניה אינה מהווה מפגע בטיחותי ו/או תברואתי משמעותיים.
- 3.1.15 **בניית מחסן בשטח חניון תת-קרקעי** – בשטח שאינו מיועד לחניית כלי רכב ואין בו הפרעה לתנועה בחניון.
- 3.1.16 **סגירת מקום חניה בתריס גליליה בחניון תת-קרקעי** – בתנאי שהבניה אינה מהווה מפגע בטיחותי ו/או תברואתי משמעותיים.
- 3.1.17 **מצללה (פרגולה) הכוללת משטח הצללה חשמלי** – בתנאי עמידה במידות הקבועות בתקנות הפטור בנוגע לפרגולה והצגת אישור קונסטרוקטור.
- 3.1.18 **אי פירוק סגירת עונתית בתום התקופה שנקבעה להצבת המתקן** – סטייה ממועדי פירוק של סגירה עונתית שהוקמה בהתאם לחוק העזר ולהנחיות המרחביות ובלבד שהעסק מחזיק ברישיון עסק בתוקף.
- 3.2 **להלן דרכי טיפול בגילויי בניה העומדת בתנאים הקבועים בסעיף זה :**
- 3.2.1 במקרה של קבלת תלונה למוקד 106 או תלונה אחרת ללא פרטים מזוהים - לא יפתח תיק פיקוח, ובתיק התלונה תירשם התשובה הבאה: **"בהתאם לממצאי ביקורת שבוצעה בנכס לבדיקת התלונה, מדובר במבנה הכלול ברשימת העבירות שבהן ככלל, נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה בהתאם למדיניות אכיפת עבירות בניה בעיר אשדוד"**.
- 3.2.2 במקרה של תלונה בכתב המוגשת למחלקת הפיקוח על הבניה והכוללת פרטים מזוהים של הפונה – יפתח תיק פיקוח במערכת הממוחשבת מבלי לשלוח התראה ו/או זימון למסירת

גרסה. תיק הפיקוח יועבר ללשכה המשפטית, כולל הממצאים (צילומים וסימונים על גבי העתק ההיתר) והמלצה לסגירה, וזאת לקבלת החלטה רשמית ומשלוח הודעה למתלונן על סגירת תיק הפיקוח וזכות הערר לפרקליט מחוז.

3.2.3. טופס טיולים – לא יפתח תיק פיקוח, אך יצוינו באישור העירייה ללשכת רישום המקרקעין

הדברים הבאים: **"בנכס קיימת בניה שאינה כלולה בהיתר הרלוונטי לנכס, יש לרשום / אין צורך ברישום (מחק המיותר) הערה בדבר אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בהתאם למדיניות אכיפת עבירות בניה בעיר אשדוד".**

3.2.4. הערה בדבר אי התאמה – מתוך כלל זוטי הדברים שפורטו לעיל, יש לרשום הערה בדבר אי

התאמה רק ביחס לזוטי הדברים הרשומים מטה:

3.2.4.1. סגירת חזית המרפסת במרפסת מקורה;

3.2.4.2. מרפסת שירות בדירת מגורים;

3.2.4.3. איחוד חנויות;

3.2.4.4. פיצול חנות;

3.2.4.5. שינוי חזית.

מחלקת הפיקוח על הבניה תפעל לרישום ההערה הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, ולתיעוד הרישום במערכת הממוחשבת (הקומפלוט) באמצעות שורת נושא ייחודית בתיק הבנין, ובצבע ייעודי לשורת הנושא.

1. תנאים כלליים

1. כל מקרה יבחן לגופו על פי נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של נסיבות העניין בכללותו, האם מצדיקות המשך הליכים או לאו, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד אשר יכול ותתקיים סטייה ממנו, מטעמים שיירשמו בהחלטת התובע המטפל.
2. השיקולים המפורטים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת. בכל מקרה מסוים, יהיה על הגורמים הרלוונטיים לשקול את כלל נסיבות העניין הרלוונטיות, בטרם הכרעה בדבר המשך ההליכים.
3. בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת ובהתאם לצורך.
4. ההחלטה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול שאינו נמנה עם השיקולים לעיל. השיקולים הרלבנטיים או משקלו של שיקול זה או אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות.
5. מובהר כי אין באמור במסמך מדיניות זה כדי להוות רשימה סגורה או בכדי לחייב את התביעה העירונית להפסיק הליכי חקירה בגילוי עבודה או שימוש אסורים כלשהם, וכי כל מקרה יישקל על פי עובדותיו ונסיבותיו.
6. בחינת נסיבות העניין בכללותו תעשה על פי שקלול של מספר גורמים, וביניהם:

- 6.1. גודל העבירה ;
- 6.2. סוג החומרים שממנה היא נבנתה (בניה קלה לעומת בניה קבועה) ;
- 6.3. בטיחות הבניה (אישור קונסטרוקטור וכיבוי אש) והמסוכנות למשתמשים ;
- 6.4. מיקום ונראות העבירה ;
- 6.5. המטרד שלצד העבירה וקיומן של תלונות.
7. במידה ויוחלט, כי העבירה מסוימת לא עולה כדי עבירת בניה לפי החוק, אלא עבירה שניתן לפעול כנגדה באחד מחוקי העזר הקיימים, לדוגמה : נקיטת פעולות כנגד שילוט עפ"י חוק עזר לאשדוד (שילוט) או כנגד אדניות עפ"י חוק עזר לאשדוד (שימור רחובות). במקרה כאמור, תועבר התלונה למחלקת הפיקוח העירוני ו/או מחלקת השיטור המשולב, להמשך טיפול.
8. במקרה שבו מדובר בעבירת בניה "טרייה" המתאימה לתנאים הקבועים בחוק להוצאת צו הריסה מנהלי, וקיים אינטרס ציבורי לנקוט בהריסה מיידית, כגון : בניה המהווה סטייה ניכרת מתוכנית ו/או שלצידה מטרד קשה ו/או בשטח ציבורי ו/או עבירה חוזרת, יבחן הצורך להוצאת צו הריסה מנהלי.
9. במקרה של גילוי עבירת בניה תוך כדי ביצועה, יוצא צו מנהלי להפסקת העבודות.
10. במקרה של שימושים אסורים המהווים מטרד וקיים אינטרס ציבורי מובהק לפעול כנגדם עוד טרם מיצוי ההליך הפלילי, תיבחן האפשרות להוצאת צו מנהלי להפסקת השימוש האמור או לחלופין לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשה לצו הפסקה שיפוטי.
11. עבירות המבוצעות על ידי חשודים המהווים אנשי מקצוע, מהסוג המלווה בקשות להיתרים ו/או מלווה הבניה על פי היתר (כגון : מהנדס, אדריכל, קבלן וכיו"ב), המעורבים ביותר מ-3 תיקים פיקוח תלויים ועומדים, יועבר דיווח הכולל בקשה לפסילת רישיון לרגולטור האחראי על אותו בעל המקצוע (כגון : רשם הקבלנים, רשם המהנדסים וכיו"ב).

סעיף חתימות :

יועמ"ש העירייה

מהנדס העיר

מנכ"ל העירייה

תרשים שלבי טיפול באכיפה

