

י' סיון תשע"ח
24 מאי 2018

לכבוד
תושבים ויזמים

שלום רב,

הנדון: כניסתו לתוקף של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה

רקע

במהלך החודשים האחרונים, מחלקת פיקוח על הבניה של מועצה אזורית תמר, מבצעת סקר עבירות בניה ביישובים, בתעשייה ובאזור המלונות. סקר זה מבוצע על פי דרישה של תיקון מס' 116 לחוק התכנון והבניה שנכנס לתוקפו ב-25.10.17.

תושבים או יזמים, אשר בנכסיהם נמצאו עבירות בניה ישנות, יזומנו למסירת גרסה במשרדי הפיקוח בוועדה המקומית.

המועצה בעזרת הוועדה המקומית מסייעת ותייע ככל שידרש על מנת להסדיר את עבירות הבניה הישנות שבוצעו בשטחי היישובים וככל שהחוק יאפשר.

תושבים או יזמים, אשר בנכסיהם ימצאו עבירות חדשות, יזומנו למסירת גרסה והוועדה תנקוט נגדם בהליכים משפטיים ומנהליים.

תהליך זה, מתבצע על ידי מפקחי הוועדה המקומית על מנת למנוע ממנהל היחידה הארצית לבצע את הסקר במקום הוועדה המקומית. ככל שהסקר יבוצע על ידי המנהל היחידה הארצית, השלכות הסקר תהיינה קשות וחמורות יותר - על פי סעיף 2.1.3 לחוק.

אנו מבקשים את שיתוף הפעולה המלא של התושבים והיזמים על מנת שנוכל לעדכן את מדיניות האכיפה של הוועדה המקומית ובנוסף למצוא פתרונות ככל שניתן להסדרת העבירות.

ביום 25.04.2017 פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116), התשע"ז' 2017 (תיקון 116) 1, אשר עניינו אכיפה, פיקוח ועונשין בתחום עבירות תכנון ובני.

מטרת התיקון לחוק את יכולת האכיפה של המדינה והוועדות המקומיות, לעדכן ולייעל את הכלים העומדים לרשותם לסילוק בניה בלתי חוקית והפסקת שימושים אסורים, ולהחמיר את הענישה והסנקציות שניתן להטיל בעבירות בניה, ובין היתר נקבעו שם הדברים הבאים:

הרחבת האחריות על נושא משרה בגין עבירות לפי חוק התכנון והבניה שבוצעו על ידי תאגיד
תיקון 116 מטיל חובה על נושא משרה בתאגיד "לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות...בידי התאגיד או בידי עובד מעובדיו". החובה הינה מוחלטת וחלה על כל נושאי המשרה בתאגיד.
החוק אף קובע חזקה, הניתנת לסתירה, כי כאשר נעברה העבירה בידי תאגיד או בידי עובד מעובדיו, חזקה שנושא המשרה הפר את חובתו זו. הנטל מוטל על נושא המשרה להוכיח כי "עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו".

כלומר, תיקון 116 מחמיר את האחריות החלה על נושא משרה מטיל עליו חובה פוזיטיבית ואקטיבית בעניין זה ומצמצם את ההגנה העומדת לו. נושא משרה חייב להוכיח כי עשה **כל** שניתן (להבדיל מהדרישה כיום להוכיח כי הוא נקט בכל האמצעים הסבירים להבטחת שמירת הוראות החוק). על פי תיקון 116 לחוק (ובניגוד לחוק הקיים) הטענה כי העבירה בוצעה שלא בידעית נושא המשרה לא תהווה טענת הגנה

עבירות הבניה והשימוש

החוק חידד והבהיר את המונחים המשמשים בעבירות העיקריות לפי החוק, עבודה אסורה ושימוש אסור.

החוק אף מחמיר וקובע, כי ביצוע עבודה על פי היתר שאינו תואם תכנית או שימוש על פי היתר שאינו תואם תכנית, מהווים עבירות פליליות. במילים אחרות קבלת היתר אינה מקנה חסינות מפני הליכים פליליים מקום שההיתר אינו תואם תכנית. יש לזכור שהאחריות בפלילים על פי חוק התכנון והבניה הינה אחריות קפידה ומשכך לא נדרש להוכיח כוונה לעבור עבירה.

הרחבת סמכויות האכיפה

החוק מעניק סמכויות אכיפה רחבות יותר לגופי האכיפה המקומית והוא כולל הוראות אשר נועדו לצמצם את האפשרות להותיר על כנה בנייה ושימוש בלתי חוקיים למשך פרקי זמן ארוכים. כך למשל: בשונה מן המצב כיום, תוקפו של צו מנהלי להפסקת עבודה או שימוש אסורים שהוצא על ידי רשויות האכיפה לא יהיה מותנה באישורו על ידי בית המשפט המוסמך והצו יעמוד על כנו, אלא אם יבוטל על ידי בית המשפט מאחד מהטעמים המפורטים בתיקון לחוק.

החמרת הענישה

החוק מחמיר בענישה בגין ביצוע עבירות לפי חוק התכנון והבניה, ובפרט מחמיר בענישה הכלכלית (זאת מתוך תפיסת החוק, שהרווח הכלכלי הינו מניע מרכזי בביצוע עבירות בנייה) תיקון 116 כולל תיקון עקיף לחוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985 כך שבכפוף להתקנת תקנות ניתן יהיה לראות בעבירה בניגוד לחוק התכנון והבניה כעבירה מינהלית, דבר אשר יאפשר להטיל קנסות גבוהים על מבצעי עבירות תכנון ובניה על ידי מפקחים שיוסמכו לכך אף ללא צורך במסלול של הליך פלילי.

תחילה ותחולה

החוק קובע הוראות מעבר בכל הנוגע לעבירות בניה או שימוש שהחלו לפני מועד התחיל. ככלל (בכפוף לחריגים), תחילתו של תיקון 116 לחוק, כשישה חודשים מיום פרסומו, דהיינו ביום 25.10.17.

להלן הוראות מנהל היחידה הארצית לעריכת סקר עבירות בניה:

- 1.1 סעיף 852 ט"ז לחוק התכנון והבניה (תיקון 116) שייכנס לתוקף ביום 25.10.17 קובע כי: ועדה מקומית ורשות מקומית מוסמכת לאכיפה יבצעו בתחומן סקר עבירות בניה בתוך 18 חודשים מיום תחילתו של החוק, ויעדכנו את הסקר מדי חמש שנים. הסקר ייערך לפי הוראות שיפרסם מנהל היחידה הארצית ויכלול בין השאר ריכוז של העבירות המשמעותיות בתחומי התכנון והבניה. הסקר יוגש למנהל היחידה הארצית ולמנהלת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין 8.1.
- 1.2 **מטרת הסקר** היא לגבש מסד נתוני אמת שעל בסיסו יוכלו הוועדות והרשויות המוסמכות לבסס ולעצב את מדיניות האכיפה, לקבל החלטות ולפעול לאכיפת החוק בדרך אפקטיבית שוויונית ושקופה
- 1.3 **תכלית הסקר** היא לאתר את כלל החריגות המשמעותיות במרחב התכנון, לאפיין, לשקף ולספק נתונים רלוונטיים לקבלת החלטות באשר לנקיטת הליכי אכיפה.

1.4 רשות אכיפה מחויבת בקביעת מדיניות אכיפה במטרה למקד את משאבי האכיפה המוגבלים שעומדים לרשותה בטיפול בעבירות החמורות והמשמעותיות שבתחומה. קביעת מדיניות מושכלת מחייבת בסיס נתונים מלא ומהימן שייבנה על בסיס נתוני הסקר.

2. שיטת עבודה

2.1 כללי

- 2.1.1 הסקר יכלול את כלל העבירות בהתאם למיקוד הסקר, המפורט בסעיף 2.3. ועדה מקומית או רשות מקומית מוסמכת, רשאית להוסיף על האמור אך לא לגרוע
- 1.1.2 סקר עבירות בניה יבוצע על כל מרחב התכנון בוועדה מקומית או על כל תחום השיפוט של רשות מוסמכת לאכיפה. ביצוע רשות מקומית מוסמכת לאכיפה סקר בתחומה, לא תידרש הועדה המרחבית לבצע סקר בתחום אותה הרשות 2.1.2.
- 1.1.3 מנהל היחידה הארצית רשאי לבצע את הסקר במקום ועדה מקומית או רשות מוסמכת לאכיפה שלא יבצעו את הסקר ולחייב בכפל עלות ביצוע הסקר.**
- 1.1.4 פעילות הסקר תסתיים לא יאוחר מ-6 חודשים מיום שהחל 2.1.2.
- 1.1.5 תוצרי הסקר בהתאם לסעיף 2.4 יוגשו למנהל היחידה הארצית לאכיפה במשרד האוצר, ולמנהלת המחלקה להנחיית תובעים במשרד המשפטים (כהגדרותיהם בחוק התכנון והבניה) ויפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או הרשות המקומית המוסמכת לפי העניין. בהתאם להוראות סעיף 2.5.

בברכה,
פטי הרוש
מנהל מחלקת פיקוח ונכסים

