

מסמך מדיניות אכיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה

אושר בישיבת הועדה המקומית מס' 297 מיום 15.1.2026

מסמך זה מחליף את המדיניות הקודמת

א. כללי

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה, כוללת שתי מועצות אזוריות (מנשה ואלונה) אחראית לשטח של כ-200,000 דונם האזור מתאפיין במגוון יישובים חקלאיים (קיבוצים ומושבים), כפרים ערבים ויישובים קהילתיים.

מסמך מדיניות האכיפה נוסח מתוך מטרה לשמור על צביון האזור, ובראש ובראשונה על ייעודי הקרקע בתחומו.

בנוסף, מבקשת המדיניות האכיפה לשמור על בניה בהתאם לתוכניות המאושרות, תוך שמירה על ביטחון הציבור והפרט, על איכות החיים וחזות היישובים.

סדרי העדיפויות לאכיפה יקבעו בין השאר בהתאם להיקפי העבירה, נראות העבירה, אפשרות הכשרת הבניה/השימוש, מידת הפגיעה בציבור ויעוד המקרקעין ורגישות השטח. כמו כן תינתן עדיפות לאכיפת עבירות רחבות היקף למטרה כלכלית או עסקית, ועבירות המהוות פגיעה באיכות החיים ו/או באינטרס ציבור, וכן בהתאם לתוצרי סקר עבירות הבניה.

המדיניות כפופה לשינויים ולשיקול דעת התובע.

ב. אופן מימוש מדיניות האכיפה

1. אכיפה יזומה תהיה בהתאם לסדרי העדיפויות שייקבעו להלן.
2. בנוסף יופעל שיקול דעת באכיפה בהתאם לתלונות שיועלו מהתושבים.
3. האכיפה תהיה בהתחשב במשאבים העומדים לרשות מחלקת הפיקוח.
4. המדיניות נועדה למנוע אכיפה סלקטיבית, תוך התאמה למצרכי התושבים והמועצה בזמן נתון.

ג. סדרי עדיפויות לאכיפה:

1. כלל העבירות שיאותרו יטופלו, גם אם אינה נזכרת מטה, במסגרת משאבי מחלקת הפיקוח.

2. דגש לאכיפה יהיה בעבירות הבאות:

- עבודה / שימוש אסור בשטחים ציבוריים ופתוחים, בשטחים המיועדים לתשתיות לרבות זכות דרך ציבורית;
- עבודה / שימוש אסור, ובמיוחד שימוש מסחרי בקרקע חקלאית;
- אי קיום צווי בית משפט או צווים מינהליים;

- עבודה או שימוש שלא בהתאם לליעוד הקרקע או התוכנית, בדגש על עבודה / שימוש אסור חדשים (שימוש חורג), כדוגמת שימוש בחניות למטרות אחרות, או הפיכת יחידות דיור ליחידות אירוח או להיפך,
- עבירות שיש עימן סיכון בטיחותי, כדוגמת אתרי בניה לא בטיחותיים, דוגמת אתרים ללא גידור; וסיכון בטיחותי לבתים גובלים כולל פיתוח

3. בנוסף יטופלו העבירות הבאות ברף נמוך יותר:

- הגדלת מספר יחידות הדיור, לרבות באמצעות פיצול דירות;
- עבודה / שימוש אסור מתחת ל-50 מ"ר (ובלבד שאינן נכנסים להגדרת עדיפות גבוהה). מתחת ל-25 מ"ר תישקל האפשרות לעריכת הסדר מותנה במקרים המתאימים.
- איכלוס מבנה ללא תעודת גמר.

4. עבירות שככלל, אין לציבור עניין באכיפתן*:

- פרגולה/סככה שלא עומדת בתנאי הפטור, עד לגודל של 50 מ"ר רבע מהשטח הפתוח הפנוי – הגדול מהשניים.
- קירוי קל (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)), לפרגולה שעומדת בתנאי הפטור או שנבנתה בהיתר או פרגולה לפי סעיף 4.1 לעיל, ועד לגודל של 50 מ"ר בייעוד מגורים; בייעוד תעשייה/ מבני משק/ מלאכה- עד 10% משטח המבנה שנבנה בהיתר.
- גגון של חצר שירות / מסתור כביסה.
- הצבת מחסן מחומר קל בשטחי מגורים עד לגודל של 8-10 מ"ר בחזית אחורית, למעט בחזית קדמית של מגרש.
- הצבת מכולה בשטחי תעשייה/מסחר/מבני משק/חקלאי חלקה אי בלבד, המשמשים את הפעילות המותרת במקרקעין, עד לגודל של 24 מ"ר.
- חומרי גימור, שערים, מזגנים, מסתורי כביסה, מתקנים, קולטים סולאריים, שלא על פי הנחיות מרחביות.
- פיתוח קרקע בתחומי מגרש.
- גידור בין שכנים, בתחומי מגרש.
- בריכת שחיה במגרש המיועד למגורים מחומר קל ללא שינוי המוצר המונחת (או מורכבת) על הקרקע ללא בניה או חפירה וללא חיבור למערכות אינסטלציה וללא בניית קונסטרוקציה.
- מבנים ובניה בתקנות הפטור

* במקרים חריגים לפעול גם כנגד בניה הכלולה בחלק זה.

ד. בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

- בניה שלא בהתאם לייעוד הקרקע, בדגש על שצ"פ, קרקע חקלאית פתוחה או קרקע לצרכי ייעור- הוצאת צווי הריסה מנהליים.
- בניה ללא היתר/בסטייה מהיתר בהתאם לייעוד הקרקע (לדוגמא- הוספת חדר, סגירת מרפסת, העמדת קרוואן /מכולה/מבנה יביל, בניה/שימוש חורג שמהווה מטרד והמטרד ניתן להסרה)- הוצאת צווי הפסקה מינהליים בד בבד עם מתן אפשרות להסדרת ההיתר בזמן קצר וקצוב. ככל ולא הוצא היתר, הגשת כתב אישום.
- יתר העבירות (בניה/שימוש חורג שמהווה מטרד והמטרד לא ניתן להסרה, בניה או שימוש במבנים לשימור, עבירות בעלות אופי כלכלי –מסחרי, כל מקרה של אי כיבוד צו, הפרת תנאי ההיתר בכל הקשור לבטיחות)- ככל ויש תועלת – הוצאת צווי הפסקה מינהליים, הגשת כתבי אישום תוך בדיקה פרטנית של העבירה.