

## הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### דימונה

## דו"ח שנתי על פעילויות האכיפה בוועדה ב-2023

10/01/2024

מוגש ע"י יושב ראש הוועדה,

דו"ח זה מסכם את פעילויות האכיפה שהוועדה המקומית ביצעה בשנת 2023.

דו"ח זה יוצג בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה (או ועדת המשנה שלה), חתום ע"י יו"ר הוועדה. לאחר מכן יועבר הדו"ח לרשות האכיפה במקרקעין, המרכזת את הנתונים מכל הוועדות בארץ, לצורך הצגתם בכנסת ובמשלה.

## סיכום נתוני הוועדה לשנת 2023

### היקפי פעילות כלליים:

1. בשנת הדו"ח נפתחו בוועדה 89 תיקי פיקוח כנגד עבירות בניה.
2. בשנת הדו"ח בוצעו 89 פעולות אכיפה כנגד עבירות בניה.
3. גודל העבירה הממוצע בשנת הדו"ח עומד על 184 מטרים רבועים (מ"ר).

### היקפי הפעילות באכיפה מינהלית:

1. מספר צווי הריסה שהדביקו מפקחי הוועדה על מבנים לא חוקיים שעוד לא נהרסו: 1
2. מספר מבנים לא חוקיים שנהרסו לאחר שהודבקו עליהם צווי הריסה מנהליים: 0
3. מספר מבנים לא חוקיים שנהרסו בעקבות הליכי אכיפה אחרים: 15
4. מתוך כלל המבנים שנהרסו, 0 היו בניינים בבניה קשיחה והנותרים היו גדרות, סככות, מצללות וכד';
5. מתוך כלל ההריסות שבוצעו, מספר הבניינים שהוועדה הרסה: 0 והשאר היו הריסות עצמיות (או ע"י אחרים);
6. מספר צווי הפסקת שימוש לשימושים אסורים שמפקחי הוועדה מסרו: 0
7. מספר שימושים אסורים שהופסקו במרחב התכנון בגלל פעילויות אכיפה: 0

### היקפי הפעילות באכיפה שיפוטית:

1. מספר צווי מניעה שיפוטיים שמפקחי הוועדה מסרו: 0
2. מספר צווי הפסקה שיפוטיים שמפקחי הוועדה מסרו: 0
3. מספר צווי הריסה ללא הליך פלילי (לפי סעיף 239) שמפקחי הוועדה מסרו: 0

### היקפי הפעילות באכיפה פלילית:

1. מספר תיקי חקירה שמפקחי הוועדה העבירו לתביעה והם ממתינים להגשת כתב אישום (מב"ד): 29
2. מס' כתבי אישום שהתובעים בוועדה הגישו לבתי משפט וממתינים לגזרי דין (תלוי ועומד): 7
3. מספר גזרי דין שבתי המשפט פסקו בתיקי תכנון ובניה במרחב התכנון המקומי: 7
4. מספר ההסדרים שהתביעה גיבשה עם מבצעי עבירות והעבירה אותם לאישור הפרקליטות: 7
5. מספר ההסדרים המותנים במרחב התכנון המקומי שהפרקליטות אישרה: 0
6. גודל ממוצע של עבירה במ"ר שהפרקליטות אישרה בגינה הסדר מותנה עומד על: 0

**היקפי הפעילות באכיפה באמצעות קנסות מנהליים (בוועדות עצמאיות בלבד. אחרים ימלאו "0"):**

1. מספר האזהרות שמפקחי הוועדה מסרו לפני נקיטת הליכים 0
2. מספר העבירות שהוסרו או שימושים אסורים שהופסקו לאחר שקיבלו אזהרה כאמור לעיל: 0
3. מספר ההתראות שמפקחי הוועדה מסרו בטרם הטלת הקנס: 0
4. מספר העבירות שהוסרו לאחר שקיבלו התראה בטרם הטלת קנס: 0
5. מספר הקנסות המנהליים שהטילו מפקחי הוועדה: 0
6. סכום הקנסות שנגבו (בש"ח) מגיע ל- - שח
7. מכלל מקבלי הודעות הקנס מספר המבקשים לבטל אותו הוא: 0
8. מכלל מקבלי הודעות הקנס מספר המבקשים להישפט הוא: 0

## נתונים לגבי הוועדה

מרחב התכנון

בשורות אלו יש להקליד את המידע כללי בשפה חופשית אודות מרחב התכנון תוך התייחסות לאלמנטים כגון: שטחו, מספר הישובים בתחומו, מרחקים בין הישובים, צפיפות ממוצעת, אופי הבניה ואופי האוכלוסייה, גיל המבנים במרחב [ממוצע, אופייני, ייחודי, או מאפיינים שונים].

העיר דימונה הוקמה בשנת 1955, העיר מאופיינת בבנייה מגוונת, שכוללת מחד "בנייני רכבת" ישנים באופן יחסי, ובנו בה יחידות צמודות קרקע במודל בנה ביתך. כיום מרבית הבנייה מאופיינת בדירות גן גג ולצידה בנייה מרקמית ובנייה רוויה שטח השיפוט של העיר הוא כ-225,000 דונם שהוא שטח השיפוט הגדול במדינה השייכת לרשות מקומית עירונית. מתוך סך השטח, כ-50,000 דונם שייכים לנבטים. גודל ממוצע של יחידת דיור בדימונה הוא: 107 מ"ר. ממוצע נפשות ליחידת דיור הוא 2.69. צפיפות האוכלוסיה בדימונה היא 207 תושבים לקמ"ר. גיל המבנים בעיר נע בין 67 שנים למבנים בשכונות הוותיקות לבין שכונות חדשות שנבנות בשנים אלו.

בדימונה מתגוררים 42,601 תושבים מתוכם 12,049 ילדים עד גיל 18 (28%), 25,340 תושבים בגיל עבודה 18-67 (59%) 25,340 תושבים בגיל עבודה 68 ומעלה. ו-5212 קשישים (12%) גילאי 68 ומעלה. ו-5212 קשישים (12%) גילאי 68 ומעלה. האוכלוסיה בדימונה מתאפיינת בחלוקה של 99% יהודים והשאר דתות אחרות. בדימונה קיימים 14,271 יחידות דיור ששטחם הכולל הוא 1,528,794 מ"ר. הדירוג החברתי כלכלי של התושבים בדימונה הוא 5. בדימונה קיימים 14,271 יחידות דיור ששטחם הכולל הוא 1,528,794 מ"ר. מתוך כלל יחידות הדיור בדימונה 14,006 הינם בתי אב מאוכלסים ו-265 דירות עמידר ריקות.

בדימונה מתגוררים למעלה מ-2,500 בני קהילת העבריים. זוהי הקהילה הגדולה ביותר שלהם בישראל. העבריים בדימונה מתגוררים במרכז קליטה לשעבר ומקיימים קהילה שיתופית ומאוחדת. בשנת 2003 קיבלו בני הקהילה מעמד של תושבי קבע. בשנה 2021 הוקצתה שכונה חדשה "נופי מדבר" בעיר לאיכלוס קהילת העיבריים. הוצאו היתרי בנייה ובימים אלה עומדים לקראת הוצאת אישורי תחילת עבודות הבנייה.

## מבנה יחידת האכיפה המקומית

1. מספר מפקחי האכיפה המועסקים בוועדה בנושאי תכנון ובניה הוא: 4
2. האם מתקיימת בוועדה הפרדה בין מפקחי רישוי (כחולים) למפקחי אכיפה (אדומים)? לא
3. בוועדות עם הפרדה, מספר המפקחים העוסקים באכיפה בלבד הוא 0 ומספר המפקחים העוסקים ברישוי בלבד (ובנושאים דומים, אך לא באכיפה), הוא 0
4. בוועדות ללא הפרדה, מספר המפקחים העוסקים גם באכיפה וגם ברישוי הוא 4
5. מתוך כלל המפקחים העוסקים באכיפה, או באכיפה ורישוי 4 מפקחים נושאים תעודת מפקח בכיר תקפה.
6. האם הוועדה מעסיקה מנהל פיקוח? כן
7. למי מנהל הפיקוח כפוף ישירות? מהנדס הוועדה
8. מספר הרכבים העומדים לרשות המפקחים בעבודתם הוא 5 מתוכם 1 הם רכבים השייכים לוועדה 4 הם רכבים פרטיים של המפקחים.
9. האם המפקחים מקפידים על לבישת מדים? כן
10. האם ישנם חדרי חקירה זמינים במשרדי הוועדה? לא

## סקר עבירות בנייה- תוצרים ומסקנות

1. האם הוועדה ביצעה סקר עבירות בניה? הסקר בוצע

2. מהו סוג הסקר שבוצע/ מתבצע?

- סקר בשטחים רגישים  
 סקר שימושים  
 סקר השוואתי לשנים קודמות  
 סקר ממוקד (באזור מסוים)  
 לא בוצע/ לא מתבצע סקר

3. תוצרי הסקר: תוצרי הסקר נבדקו בוועדה והוכנסו לתכנית העבודה השנתית של המפקחים

4. לאחר ביצוע סקר עבירות (אחד או יותר), מהו הסקר הבא המתוכנן בוועדה?

טרם נקבע הסקר הבא בוועדה

5. באיזה שלב נמצא הסקר הבא? טרם החלו ההכנות לקראת ביצוע הסקר הבא

6. בוועדות שביצעו את הסקר ובדקו את תוצרי הסקר:

עבירות בשטחים רגישים התגלו במרחב התכנון של הוועדה;	56
עבירות שימוש נמצאו;	0

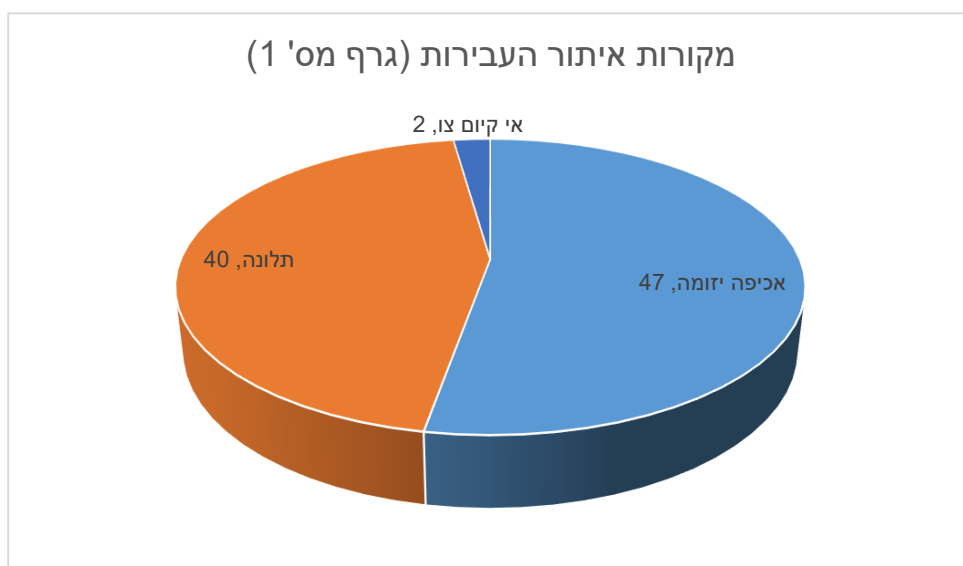
גודלן הממוצע כל העבירות שהתגלו בסקר הוא 8.72 מ"ר.

(ועדות שטרם ביצעו סקר / טרם בדקו את תוצרי הסקר, ירשמו "0").

## מקור איתור העבירות- צווי הריסה מנהליים וכתבי אישום בלבד

את העבירות ניתן לאתר במספר דרכים:

- **אכיפה יזומה.** איתור עבירות כתוצאה מחיפוש יזום של עבירות באזור מסוים, או תוך התמקדות בסוג מסוים של עבירות. ניתן לכונן את מבצעי האכיפה היזומה לאזורים או נושאים שהוועדה רוצה לעצור בהם את עבירות הבנייה.
  - **תלונות תושבים.** איתור עבירות דרך הטיפול בתלונות של תושבים. הטיפול בתלונות מבטא הקשבה ומתן מענה לתושבים, אבל הוא גם מאלץ את המפקחים להקצות משאבים לעבירות שאינן בהכרח המטרידות ביותר, ומדלדל את המשאבים הדלים של הפיקוח.
  - **סקר עבירות.** פעם בחמש שנים נדרשת כל וועדה מקומית לבצע סקר עבירות בניה מקיף, שמאפשר לזהות את מרבית עבירות הבנייה והשימוש. סקר העבירות מאפשר לזהות את כל העבירות במרחב התכנון, לבחור מתוכן את העבירות המטרידות ביותר ולטפל בהן.
  - **יתצולמי אויר עיתיים.** הרשות לאכיפה, וחלק מהוועדות המקומיות, מזמינות צילום אווירי מדי תקופה (חודש, חודשיים או חצי שנה). השוואת צילום עדכני לצילום קודם מאפשר את האיתור של כל שינוי במרקם הבנוי. שיטת זו מבטיחה שליטה מלאה במרחב, ואיתור עבירות כבר בשלבי הבניה המוקדמים.
  - **אחר.** יש דרכים נוספות לאיתור עבירות – עבירות שהמפקחים מצאו במקרה; מידע שהעבירה היחידה הארצית לאכיפה; דיווחים של עובדים אחרים ברשות; סקר הארנונה שהגזברות עורכת מעת לעת, ועוד.
- להלן התפלגות מקורות האיתור של העבירות בשנת הדו"ח, בהן נעשה שימוש בצווי הריסה מנהליים ו/או אשר הוגש בגין כתב אישום:

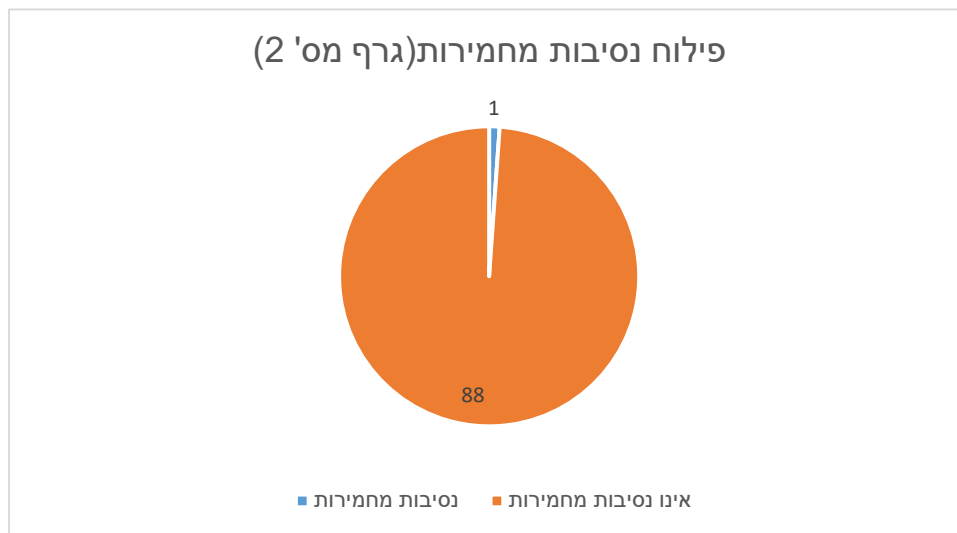


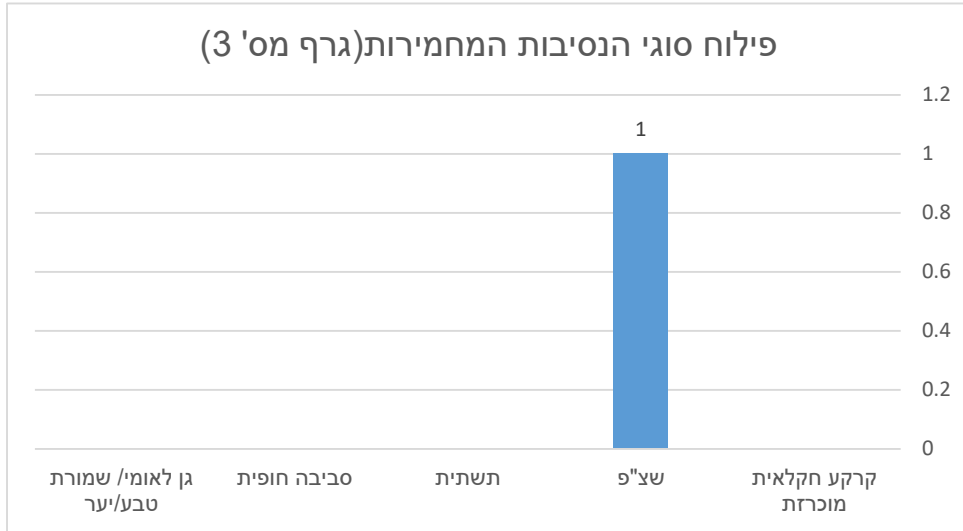
## עבירות בנסיבות מחמירות

החוק מבחין בין עבירות הפוגעות בכלל הציבור (או באינטרסים ממלכתיים), ובין עבירות שהשפעתן מצומצמת יותר. לעבירות מהסוג הראשון, שפוגעות בכלל הציבור, קוראים עבירות בנסיבות מחמירות, והן כוללות את הנסיבות הבאות:

- עבירות בשטחים המיועדים לתשתיות (דרכים, מסילות, קווי חשמל וכיו"ב);
- עבירות בתחום הסביבה החופית(עד 300 מ' מקו המים);
- עבירות בתחום קרקע חקלאית מוכרזת (עפ"י מפות האכרזה של הולקחש"פ, המפורסמות באתר מינהל התכנון);
- עבירות הפוגעות במשאבי נוף וטבע (שמורות, גנים לאומיים, יערות ונופים)
- עבירות בשטחים המיועדים לרווחת הציבור (גנים, גינות, פארקים ודומיהם)

מתוך	89	העבירות שמפקחי הוועדה החלו בהליכים להסרתן או הסדרתן בשנת הדו"ח,
1		הוגדרו בחוק כעבירות בנסיבות מחמירות.



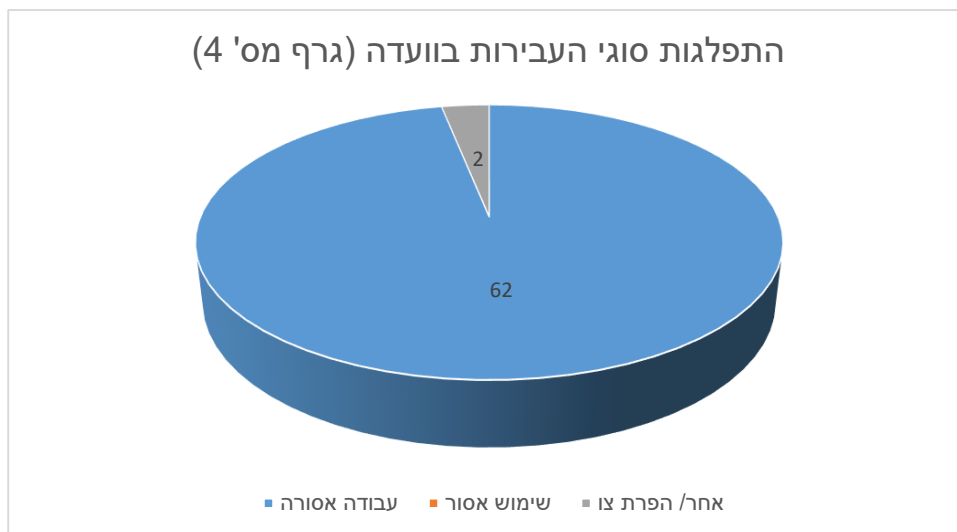


## סוג העבירות והיקפן

החוק מגדיר שלוש עבירות הקשורות לתכנון ולבניה:

- עבודה אסורה (בניה, חציבה, סלילה וכדומה).
- שימוש אסור (שימוש בקרקע או במבנה בשונה מכפי שנקבע בהיתר או בתכנית).
- הפרת צו (צו שיפוטי או מנהלי שהורה לעצור עבודות, להפסיק שימוש או להרוס מבנה).

פעולות האכיפה שבוצעו בשנת הדו"ח,	מספר	מתוך
ננקטו כנגד עבודה אסורה (הקמת מבנים ללא היתר או חורגים מהיתר)	89	62
ננקטו כנגד שימוש אסור;	0	0
ננקטו כלפי מפרי צווים.	2	2



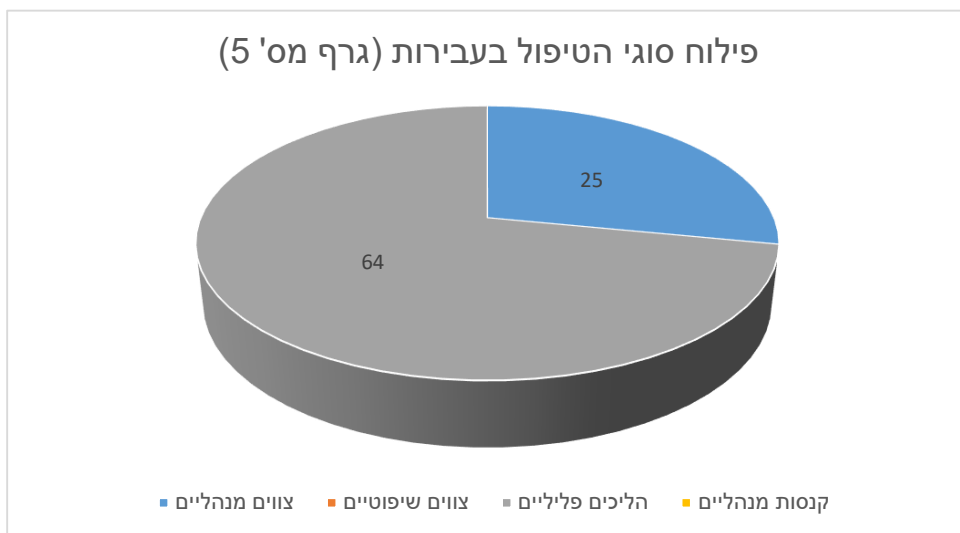


## פילוח הליכי אכיפה

עבירות של עבודה אסורה (בניה, פיתוח) ושל שימוש אסור (שימוש שמבוצע בשטח פתוח או במבנה, והוא אינו תואם ליעוד הקרקע), ניתן להסיר או להפסיק בכמה דרכים:

- **צווים מנהליים.** אם העבירה אותרה בשלביה הראשונים (לעת ביצועה או תוך זמן קצר לאחר שהחל השימוש בה) ניתן לעצור אותה, ואף להרוס עבודות אסורות, באמצעות צווים מנהליים. על צווים אילו חתום מהנדס הוועדה או יושב הראש שלה. לשם כך יש לכוון את עבודת המפקחים לאיתור העבירות כבר בשלבי התהוותן. הליכים מסוג זה הם מהירים, יעילים ומרתיעים מאד, ובו זמנית גם מקלים על מבצע העבירה ועוצרים את עבודתו בזמן שההשקעה שלו עדיין מצומצמת.
- **צווים שיפוטיים.** על צווי מניעה, הפסקה או הריסה שיחתמו ע"י שופטי בית המשפט לא חלה מגבלה באשר למועד ביצוע העבירה. ההליכים הללו הם בדרך כלל קצת פחות מהירים מצווים מנהליים, ולפיכך פחות מרתיעים.
- **אכיפה פלילית.** לאחר שאותרה עבירה, המפקחים מזהים את מבצעי העבירה וניתן להעמיד אותם לדין ע"י הגשת כתב אישום לבית המשפט. הליך מסוג זה (אכיפה פלילית) עלול להתמשך זמן רב, ואם העבריין ימצא אשם ייזקף לחובתו רישום פלילי- בנוסף על העונשים האחרים שיטיל עליו בית המשפט.
- **קנסות מנהליים.** בוועדות עצמאיות, שהוסמכו לכך ע"י שר הפנים, רשאי מנהל הפיקוח להטיל קנסות קצובים (שגובהם מוכתב בחוק ובתקנות) על עבירות תכנון ובנייה. קנסות אלה נועדו להביא להסרה מהירה של העבירות, וזאת ללא כל עונש שיושת על מי שיבחר בהסרת העבירה או הפסקת השימוש האסור.

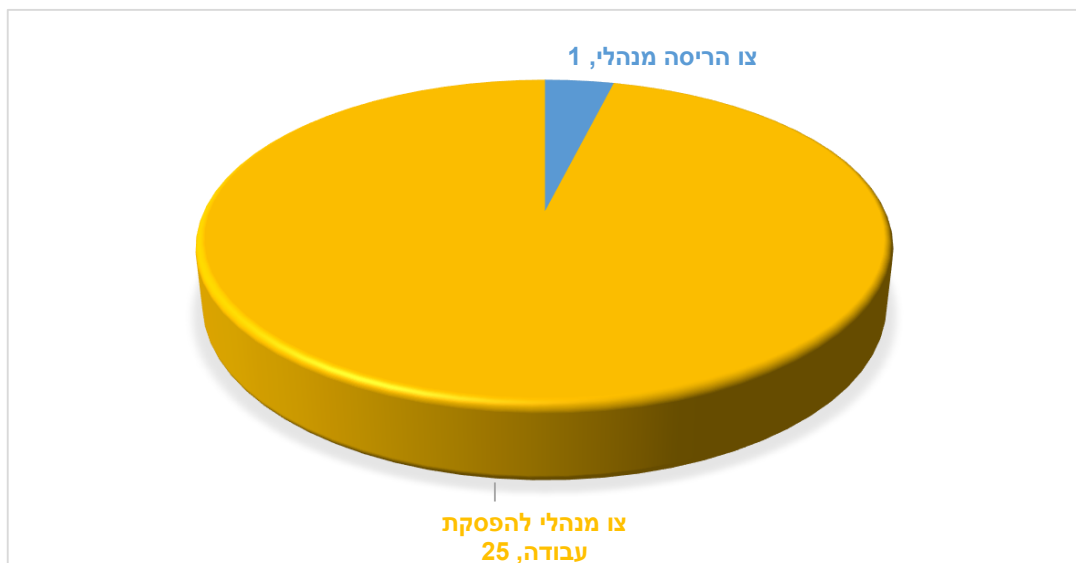
מתוך	89	פעולות אכיפה שבוצעו בשנת הדו"ח,
	25	בוצעו באמצעות צווים מנהליים
	0	בוצעו באמצעות צווים שיפוטיים;
	64	בוצעו בהליכים פליליים;
	0	בוצעו באמצעות קנסות מנהליים;
		<b>בוועדות עצמאיות בלבד-</b>



## הליכי אכיפה מנהליים

פילוח הליכי אכיפה מנהליים, לפי סוג צו (במידה והוצא יותר מצו מנהלי אחד לאותה העבירה, יירשם כל צו כפעולה נפרדת):

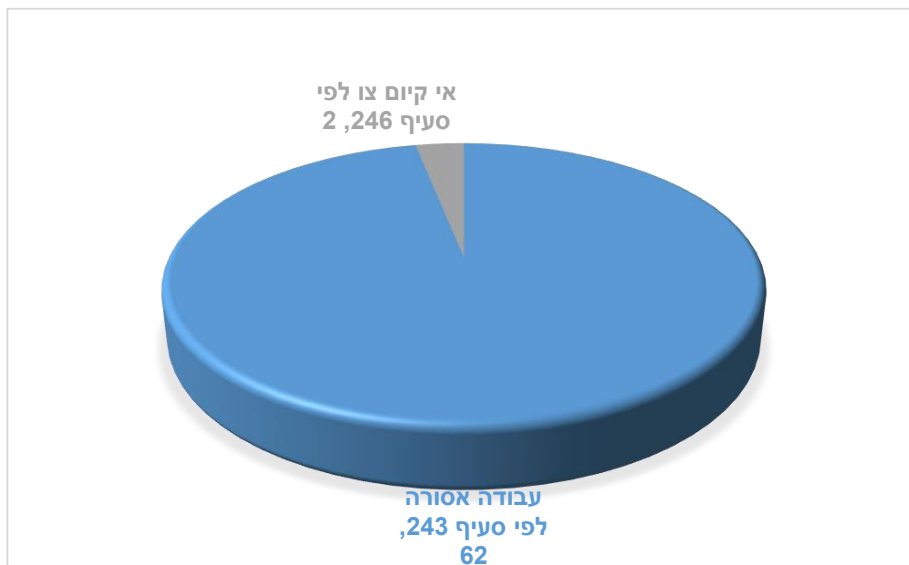
פעולות האכיפה המנהלית שבוצעו בשנת הדו"ח,	26	מתוך
בוצעו באמצעות צו הריסה מנהלי;		1
בוצעו באמצעות צו מנהלי להריסת תוספת בניה;		0
בוצעו באמצעות צו מנהלי להפסקת שימוש;		0
בוצעו באמצעות צו מנהלי להפסקת עבודה;		25
בוצעו באמצעות צו מנהלי ארעי להפסקת עבודה;		0
בוצעו באמצעות צו מנהלי לסגירת בנין או מקום;		0



## הליכי אכיפה פליליים-חלק א

פילוח הליכי אכיפה פליליים, לפי סוג צו (במידה והוצא יותר מצו פלילי אחד לאותה העבירה, יירשם כל צו כפעולה נפרדת):

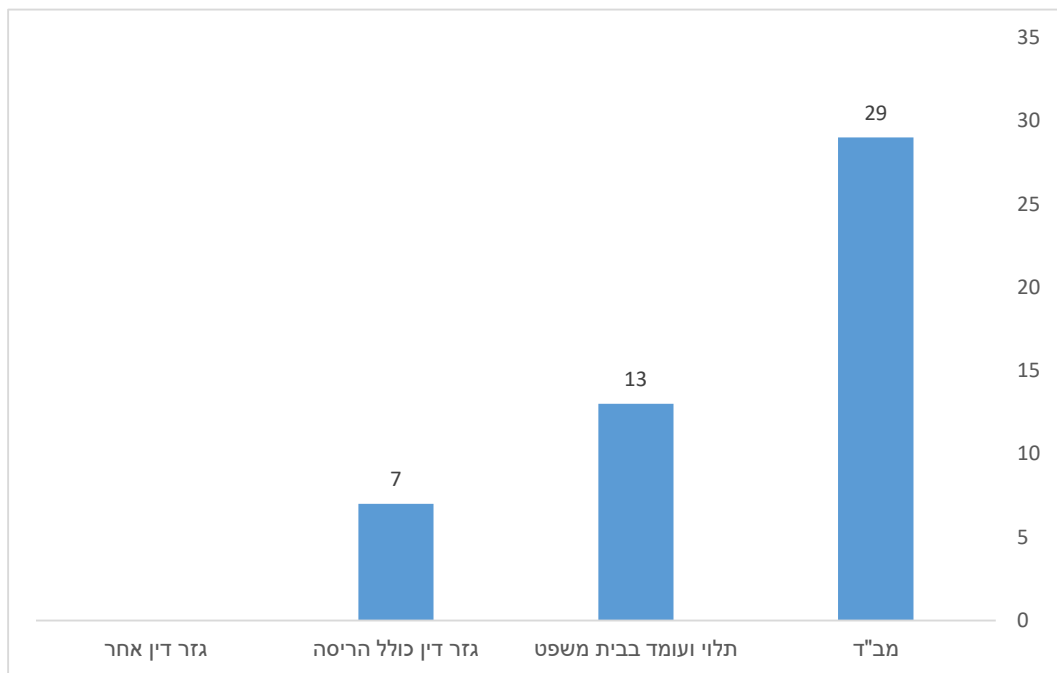
פעולות האכיפה הפלילית שבוצעו בשנת הדו"ח,	מתוך
64	62
בוצעו כנגד עבודה אסורה לפי סעיף 243;	0
בוצעו כנגד שימוש אסור לפי סעיף 243;	2
בוצעו כנגד אי-קיום צו לפי סעיף 246;	0
בוצעו כנגד אי-התקנת סידורי נגישות בבנייני ציבור לפי סעיף 247;	0
בוצעו כנגד הפרעה במילוי תפקיד לפי סעיף 248;	0
בוצעו כנגד מסירת ידיעה כוזבת או מטעה לפי סעיף 249;	0
בוצעו כנגד הפעלת מכון בקרה ללא רישיון או בניגוד לתנאיו לפי סעיף 252.	0



## הליכי אכיפה פליליים-חלק ב

פילוח סטטוס טיפול פלילי של תיקי חקירה וכתבי אישום בהם טיפלה הוועדה בשנה האחרונה (יש לרשום את הסטטוס העדכני ביותר עבור כל מקרה מטופל):

מתוך	64	פעולות האכיפה הפלילית שבוצעו בשנת הדו"ח,
	29	נמצאות בסטטוס מב"ד;
	13	נמצאות בסטטוס "תלוי ועומד בבית משפט";
	7	נמצאות בסטטוס "גזר דין (כולל הריסה)";
	0	נמצאות בסטטוס "גזר דין אחר";



## קנסות מנהליים

פילוח סטטוס התראות וקנסות מנהליים (בוועדות שאינן עצמאיות יש להשאיר ריק בכל שדות המילוי):

מתוך	0	פעולות האכיפה שבוצעו בשנת הדו"ח באמצעות הליך של קנסות מנהליים,
0		התראות לקנס נמסרו;
0		קנסות מנהליים הוטלו;
0		עבירות הוסרו בעקבות התראה;
0		שימושים שהופסקו בעקבות התראה;
התקבלו	0	בקשות להישפט;
0		קנסות נגבו.

### קנסות מנהליים

## פילוח גביית קנסות

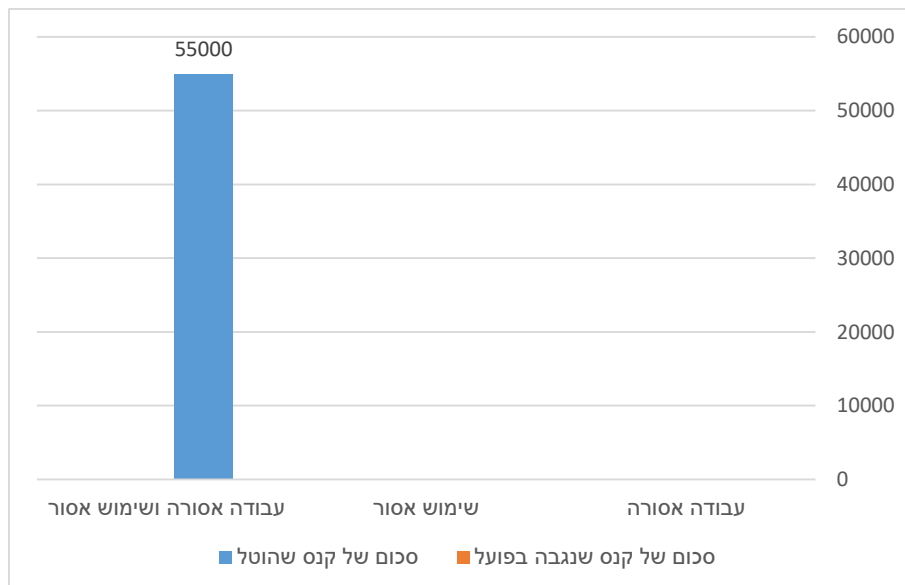
חלק גדול מהעונשים המוטלים על מי שביצע עבירות בנייה הם קנסות. הקנסות מוטלים על המבצעים באחת משלוש הדרכים הבאות:

- קנס שהטיל בית המשפט על מבצע העבירה;
- הסדר מותנה – קנס שמבצע העבירה הסכים לשלם כדי לא לעמוד לדין פלילי;
- קנס מינהלי – קנס שהטילה הרשות המקומית (ועדות עצמאיות בלבד).

בכל אחת מדרכי הענישה הללו יש לבצע פעולה נוספת לאחר הטלת הקנס – גבייתו. חשוב לזכור כי הקנס עובר לקופת הוועדה, ובוועדות של רשות מקומית אחת – לקופת הרשות המקומית.

בשנת 2023 הוטלו	6	קנסות, שהצטברו לסכום כולל של	55,000.00 ₪
מתוך סכום כולל זה, קנסות בסך	0.00 ₪	הוטלו בגין עבודה אסורה;	
קנסות בסך	0.00 ₪	הוטלו בגין שימוש אסור;	
קנסות בסך	55000	הוטלו בגין סיבה אחרת;	

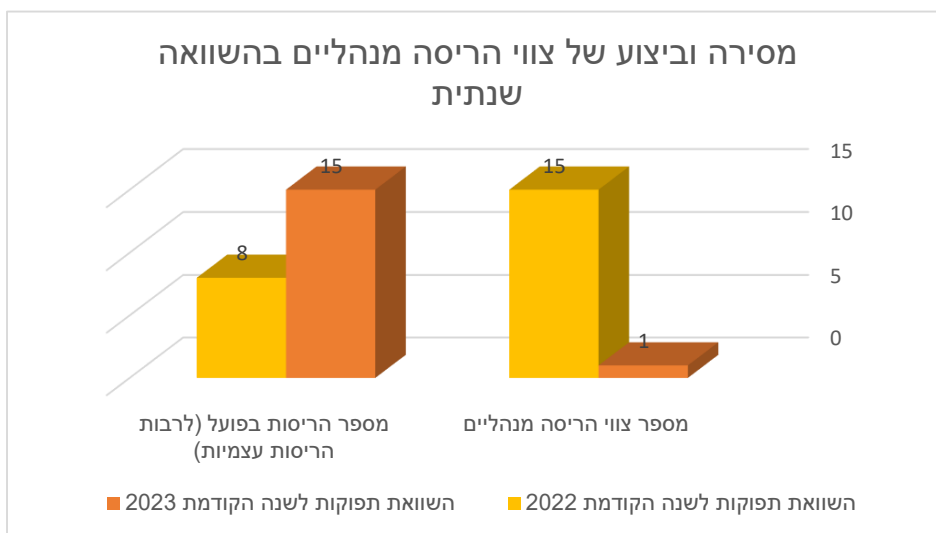
בשנת 2023 נגבו	1,541.00 ₪	מתוך סך הקנסות שהוטלו, לפי החלוקה הבאה:
0.00 ₪		נגבו בעקבות קנס על עבודה אסורה;
0		נגבו בעקבות קנס על שימוש אסור;
0.00 ₪		נגבו בעקבות סיבה אחרת.



## השוואת תפוקות לשנה קודמת

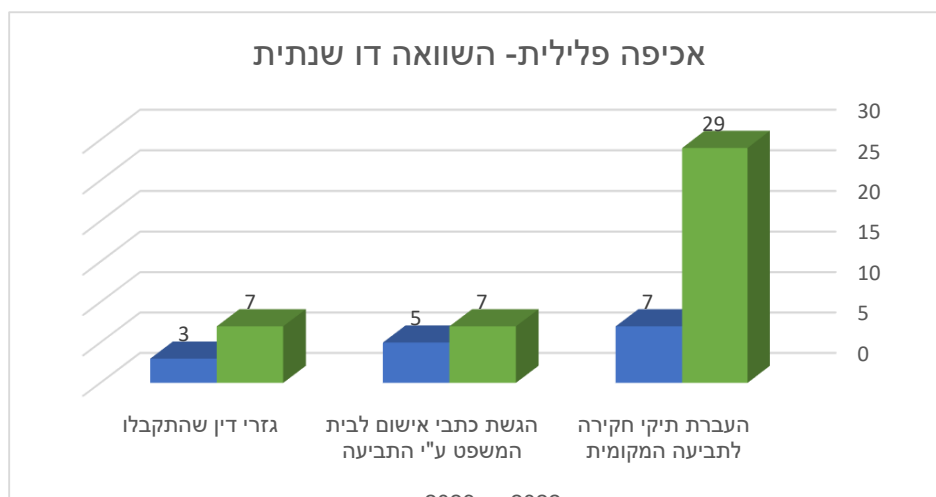
### צווי הריסה מנהליים:

צווי הריסה מנהליים, מבנים.	15	1	בשנת 2023 הודבקו מתוכם נהרסו בפועל
צווי הריסה מנהליים, מבנים.	8	15	בשנת 2022 נמסרו מתוכם נהרסו בפועל



### אכיפה פלילית:

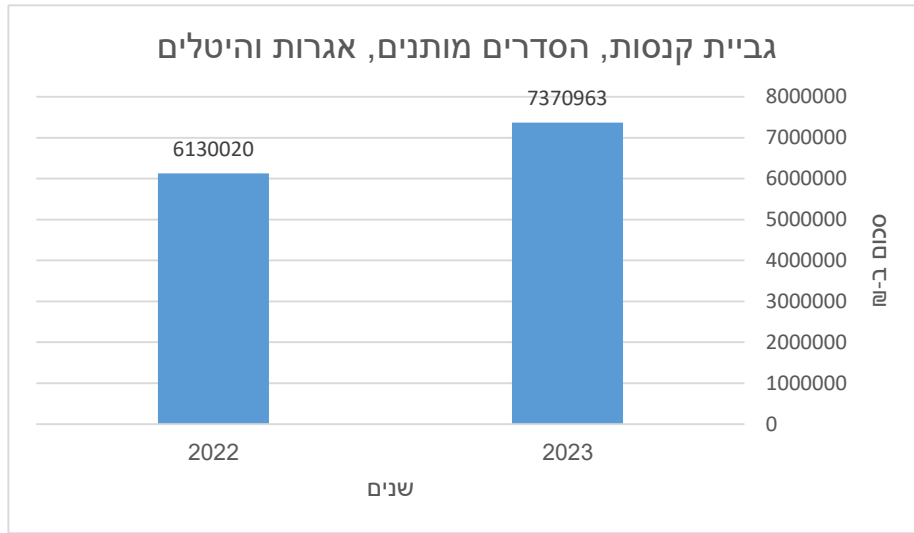
תיקי חקירה לתביעה המקומית; כתבי אישום לבית המשפט ע"י התביעה; גזרי דין.	29	7	7	בשנת 2023 הועברו הוגשו התקבלו
תיקי חקירה לתביעה המקומית; כתבי אישום לבית המשפט ע"י התביעה; גזרי דין.	7	5	3	בשנת 2022 הועברו הוגשו התקבלו



■ 2023 ■ 2022

גביית קנסות:

מקנסות, הסדרים מותנים, אגרות והיטלים.	₪ 7,370,963.00	בשנת <u>2023</u> נגבו
מקנסות, הסדרים מותנים, אגרות והיטלים.	₪ 6,130,020.00	בשנת <u>2022</u> נגבו





## מפת העבירות שטופלו

במסך זה יש להעלות את מפת מרחב התכנון של הוועדה המקומית, ועליה סימון העבירות שטופלו במהלך 2022.



## מסקנות והשלכות

התייחסות הוועדה לממצאי פעולות האכיפה

יש להתייחס בחלופית זו להיקף הפעילות מול היקפי העבירות הקיימות, יכולת האכיפה – מס' המפקחים, התנאים וכדומה – והשפעתם על היקפי האכיפה, וכל נתון אחר המסביר מדוע ההיקפים בשנת הדו"ח היו כפי שהיו ולא אחרים. רצוי להתייחס בנפרד להיקף הפעולות שלא טופלו, ולהסביר מדוע הן לא טופלו.

קיימת ירידה בהיקפי פעילות יחידת הפיקוח על הבנייה לעומת שנה קודמת וזה מכמה סיבות:

1. לצערנו, אנו חווים בשנה זו ימים קשים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".
  2. שנת 2023 הינה שנת בחירות על כל המלווה בכך.
  3. משרדי יחידת הפיקוח היו במקלט ציבורי בעיר, ובזמן המלחמה נאלצנו להתנייד מספר פעמים למקומות שונים.
  4. ביחידת הפיקוח קיימים 4 מפקחים ובנוסף מנהלת הפיקוח מבצעת עבודת פיקוח, קיים מחסור במפקחים. עובדות אלה השפיעו על העבודה השוטפת של הוועדה לתכנון ובנייה בכלל ועל עבודת המפקחים והיקף פעילות האכיפה הושפע מכך.
- יש להתייחס לגודל עבירה ממוצעת שקיימת בדוח זה 184 מ"ר, גודל עבירה זו אינו משקף את גודל העבירות הקיימות בפועל בעיר. עבירות הבנייה הקיימות בעיר ומטופלות על ידי מחלקת פיקוח על הבנייה הינן בסדר גודל הרבה יותר קטן. נתון זה של גודל העבירה ממוצעת בשנת 2023 נובע מעבירות של תחילת עבודה ללא אישור תחילת עבודות בעיקר של קבלנים. עבירות אלה טופלו באופן מדי על ידי הוצאת צווי הפסקת עבודה מנהליים עד להוצאת האישור.

הליכי האכיפה

יש להתייחס בחלופית זו לנתונים ולהסביר (ע"י דוגמאות, או אחר) מדוע במרבית העבירות נעשה שימוש בהליך X, ומדוע כה מעטות העבירות בהן נעשה שימוש בהליך Y. למען הסר ספק: בוועדות עצמאיות יש יתרונות מובהקים לאכיפה מנהלית (צווים וקנסות), ובוועדות שאינן עצמאיות יש יתרונות לאכיפה באמצעות צווים מנהליים ושיפוטניים.

מתוך 89 עבירות הבנייה שאותרו בשנת 2023, טופלו 25 איתורים בהליכים מנהליים ו- 64 איתורים טופלו בהליכים פליליים למרות העדפת מנהלת יחידת הפיקוח על הבנייה לטיפול בהליכים מנהליים בחריגות הבנייה אך לא תמיד הדבר מתאפשר. למשל בשנה זו כמעט מחצית מהאיתורים מקורם בתלונות, מסקר עבירות ופענוח תצ"א שהם לרוב עבירות בנייה ישנות שבגינן לא ניתן היה להוציא צווים מנהליים ולכן טופלו בהליכים פליליים.

## אכיפה בנסיבות מחמירות

יש להרחיב בחלונית זו בנוגע לעבירות בנסיבות מחמירות שנמצאו (בסקר או בדרך אחרת) ולהסביר מדוע מספר פעילויות האכיפה בייעודי קרקע שהוגדרו כ"נסיבות מחמירות" מהוות X אחוזים מכלל הפעילויות.

פעולות האכיפה בנסיבות מחמירות מהווה אחוז קטן מכלל פעולות האכיפה מכון שבדימונה לא קיימת סביבה חופית וקיימים שטחים חקלאיים מעטים המרחוקים מהעיר ונמצאים בשטח פתוח. קיים גן לאומי אחד הממוקם מחוץ לעיר, המרוחק ממגורים. עבירות הבנייה הקיימות בנסיבות מחמירות הינן בשצ"פ וגם הן מעטות. אמנם מחלקת הפיקוח בדקה איתורים מסקר עבירות בנייה בשטחים רגישים אך רוב האיתורים הינם פלישות קטנות לשצ"פ בשכונות ישנות מאוד המתגוררים תושבים מבוגרים ולכן על פלישות כאלה לא נפתחו הליכי אכיפה

## סוגי העבירות והיקפן

יש להתייחס בחלונית זו לממצאי הניתוח הכמותי אודות סוגי העבירות והיקפן. ניתן להרחיב על סוגי העבירות המאפיינות את מרחב התכנון ועל הדרכים הייחודיות לאכיפתן. פעולות האכיפה שבוצעו בשנת 2023 כונו ברובם כנגד עבודות אסורות, ו-2 עבירות של אי קיום צו. באופן טבעי מרבית תיקי הפיקוח הנפתחים הינם על עבירות אסורות. עבירות שימוש אינן עומדות בראש סדר העדיפויות של מדיניות האכיפה. מעבר לזה, רוב האיתורים של עבירות הבנייה הינן חדשות ולכן הם בגדר עבודה אסורה, לעומת זאת בעבירות של אי קיום צו יש חשיבות רבה לאכיפתם על מנת ליצור הרתעה הנדרשת להפחתת כמות עבירות הבניה החדשות המבוצעות בעיר וכמובן לצורך הבהרה כי כל עוד החריגה לא נהרסה או הוסדרה הטיפול בתיק ממשיך. לכן, מנהלת הפיקוח הכניסה לתוכנית עבודה לשנת 2023 בדיקת כל גזרי הדין הכוללים צו הריסה שיפוטי שהתקבלו בשנים קודמות ובמידה ולא קוימו יפתחו תיקי פיקוח על אי קיום צו שיפוטי ונמשיך כך גם בתוכנית העבודה של שנת 2024.

## מקור איתור העבירות

יש להתייחס בחלונות זו לשיטת העבודה של יחידת הפיקוח, אופן איתור העבירות, היחס בין איתור יזום לבין איתור באמצעות תלונות, וכן למאפייני תכנית העבודה של יחידה הפיקוח.

מקור רוב העבירות שבגינן נפתחו תיקי פיקוח בשנת 2023 הוא בפיקוחים יזומים (53% מהעבירות שאותרו) כלולים בהם גם עבירות שנתגלו במהלך עבודות הרישוי כגון: בדיקות להעברות בטאבו.

בשנה זו יחידת הפיקוח שמה דגש על פיקוחים יזומים כי באכיפה יזומה מאותרות בדרך כלל עבירות המתבצעות בפועל ולכן הטיפול בהם נעשה באכיפה מנהלית על מנת לסלק את החריגות באופן מיידי.

על פי תוכנית העבודה שניתנה למפקחי הבנייה, כל מפקח הקדיש יום ולעיתים יומיים בשבוע לפיקוחים יזומים.

בנוסף, על פי תוכנית העבודה שניתנה למפקחי הבנייה, נבדקו איתורים מסקר עבירות בנייה בשטחים רגישים אך נפתחו תיקי פיקוח למעטים מהם בגלל סוגי העבירות הקיימות.

## שלבי הפעילות

ניתן להניח שמספר גדול יותר של עבירות בשלב פעילות מסוים מעיד על כך שאותו שלב נמשך זמן רב. יש להתייחס ל"פקקים" בהן נתקעות פעילויות רבות בוועדה, ולנסות למצוא את הסיבה לבעיה ואת הדרכים לפתרונה.

רוב תיקי הפיקוח שנפתחו בשנת 2023 ומטופלים באכיפה פלילית עומדים בשלב החקירה, ומאחר ששלב זה הוא ארוך מבחינת זמן טיפול ולפעמים ניתנות אורכות להסדרה או לפירוק.

הגישה כיום הינה לזרז תהליך זה ולהעביר לתובע תיקים מיד בסיום החקירה להמשך טיפול ולשיקול התובע.

### גביית קנסות וביצוע הריסות

יש להתייחס בפרק זה לריבוי/מיעוט פעילויות האכיפה שהגיעו לשלב הביצוע [הריסה, גביית קנסות, סגירת מבנים וכדומה].  
 בשנת 2023 בוצעו בדימונה 15 הריסות של עבודות שבוצעו ללא היתר. ונמסר צו הריסה מינהלי אחד אך הוא לא בוצע בפועל.  
 בשנה זו שהייתה שנה רגישה מכל הבחינות לא בוצעו הריסות על ידי הוועדה וכל ההריסות היו עצמאיות.  
 ולכן יחידת הפיקוח על הבנייה התרכזה בסגירת תיקים פליליים והעברתם לתובע.  
 גביית קנסות מנהליים לא מתבצעות בדימונה מכיוון שאנחנו וועדה שאינה עצמאית. קנסות שהוטלו במסגרת גזרי דין נגבים באופן שוטף ע"י המחלקה המשפטית. בשנת 2023 הוטלו קנסות שהגיעו לסכום של ₪55,000 שמתוכם נגבו 1541 ₪.

### הכנסות

יש להתייחס בפרק זה לסכומים שנכנסו לקופת הוועדה/הרשות כתוצאה מפעילויות האכיפה- קנסות, הסדרים מותנים, היטלים וארנונה.  
 בשנת 2023 נגבה סכום של 7,370,963 ₪ כתוצאה מתשלום קנסות, אגרות, היטלים וכיו"ב, חלה עלייה בהכנסה משנה קודמת (הכנסה של 6,130,020 ₪)  
 עלייה זו משקפת את העלייה בתנופת הבנייה בעיר בעיקר בשכונות החדשות שמתפתחות בקצב מהיר.  
 בחודש אוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" שאת השפעותיה אנו רואים ומרגישים הפחתת פעילות בתחום הבנייה ולכן בחודשים אלה היו פחות הכנסות.

## פרישת העבירות במרחב

יש להתייחס בפרק זה לממצאי "מפת העבירות שטופלו", המוצגת לעיל: היכן ממוקמות מרבית הפעילויות, ומדוע? האם הפריסה מעידה על מימוש מדיניות האכיפה? האם ישנם "שטחים מתים" במפה, ומדוע? האם הייתה התייחסות לפרישת הפעילות בתכנית העבודה לשנת הדו"ח?

ע"פ מפת העיר עם סימון נק' האיתורים שבוצעו בשנת 2023 ניתן לראות כי האכיפה בוצעה בכל רחבי העיר ואין "שטחים מתים", הדבר מעיד שיחידת הפיקוח על הבנייה מבצעת סיורים בכל רחבי העיר ופועלת בהתאם. ניתן לראות במפה ריכוז עבירות בשכונות ישנות שמקורן בריבוי התלונות בשכונות אלה (40 איתורים מקורן מתלונות שמהוות 45% מהאיתורים) אך כמובן שיחידת הפיקוח עובדת על פי תוכנית העבודה ועל פי מדיניות האכיפה שבה אנו נותנים דגש באכיפה על עבירות בנייה שמתבצעות בשכונות חדשות.

## סקר עבירות בניה, מדיניות אכיפה ותכנית עבודה

יש לפרט בפרק זה האם התגלו תופעות חריגות בעקבות ביצוע הסקר; האם אותרו עבירות גדולות במיוחד; האם אותרו תופעות של עבריינות בנייה שלא היו מוכרות; אלו אזורים במרחב התכנון התגלו כבעייתיים יותר בהיבטי בנייה לא חוקית.

בשטחים רגישים נמצאו 56 איתורים עם חריגות בנייה בדימונה. מתוכם, 38 איתורים בבתי מגורים, 7 איתורים בנייה מסביב לבתי כנסת, 3 איתורים חריגות בנייה בקיוסקים, איתור אחד חנייה בשטח משותף ובשצ"פ ו-7 איתורים מקבצי בנייה בשטח פתוח (התיישבות בדואית).

בשנת 2023 סיימה מחלקת פיקוח על הבנייה לבדוק את כל האיתורים בשטחים רגישים ונמצא כי רוב העבירות הנפוצות שנמצאו בסקר הן פלישה לשטח ציבורי והצמדתו לחצר פרטית בבתי פרטיים בשטח קטן. האזורים שנמצאו בעייתיים שבהם קיימות רוב הפלישות לשטח ציבורי הם שכונות הערבה והגבעה הישנה שאלה הן שכונות ותיקות והדיירים לרוב אנשים מבוגרים. ובנוסף, חלק מהחומות שנבנו ע"י העירייה, לכן נפתחו תיקי פיקוח מעטים בשלב הראשוני של הסקר. מחלקת פיקוח על הבנייה תכניס לתוכנית העבודה של 2024 בדיקת איתורים מסקר השוואתי של שנים 2017-2020.

## מדיניות אכיפה ותכנית עבודה (בעקבות הסקר)

יש לפרט בפרק זה האם מדיניות האכיפה של הוועדה עודכנה בהתבסס על ממצאי סקר עבירות בנייה; כיצד התרחש התהליך של עדכון מדיניות האכיפה (מי השתתף בו, מה הייתה שיטת העבודה, כמה זמן זה נמשך, מה היו תוצרי התהליך); האם גובשה תכנית עבודה שנתית מבוססת על מדיניות האכיפה וממצאי הסקר; האם תכנית העבודה השנתית תורגמה לתכניות עבודה אישיות למפקחים.

על פי מדיניות האכיפה של הוועדה (שאושרה בועדה בתאריך 31.12.19) תינתן עדיפות לאכיפה לעבירות בנייה הבאות:

1. בנייה חדשה בשכונות חדשות
  2. בנייה חדשה ותיקות
  3. עבירות בשטחים רגישים
  4. עבירות שפוגעות בחזית האחידה של העיר
  5. עבירות שימוש בניגוד ליעוד קרקע
  6. בנייה והשתלטות על שטחים משותפים
  7. טיפול בהשלכת פסולת בנייה בשטחים פתוחים ובאתרי בנייה תוך שיתוף פעולה עם גורמי אכיפה בשיטור העירוני
- מדיניות האכיפה של הוועדה לא עודכנה בעקבות סקר עבירות בנייה מכיוון שעבדנו רק על סקר בעבירות בשטחים רגישים וטיפול בעבירות אלה כבר קיים בעדיפות עליונה במדיניות האכיפה של הוועדה בדימונה.
- סקר עבירות בנייה על פי ניתוח סקר השוואתי של שנים קודמות יכנס לתוכנית העבודה של שנת 2024 ובהתאם לכך נבדוק ונשנה את מדיניות האכיפה של וועדה, נושא זה עלה בישיבה שקיימנו יחד מנהלת הפיקוח, היועץ המשפטי ומהנדס העיר.

## תכנית העבודה של שנת הדו"ח- תכנון מול ביצוע

יש לפרט בפרק זה מהם היעדים שיחידת הפיקוח הציבה לעצמה בתכנית העבודה לקראת שנת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדים שהושגו בשנת הדו"ח, משימות שבוצעו מעל ומעבר לתכנית העבודה, יעדים שהמפקחים לא עמדו בהם, ואם לא עמדו בהם- מדוע?

- מנהלת מחלקת הפיקוח על הבנייה גיבשה תוכנית עבודה שנתית למפקחי הבנייה .
- תוכנית העבודה מבוססת על מדיניות האכיפה של הוועדה לתכנון ולכן המפקחים נתנו דגש על עבירות של בנייה חדשה בשכונות חדשות וותיקות. בנוסף, תוכנית העבודה מבוססת גם על סקר עבירות בנייה.
- יחידת הפיקוח הציבה לעצמה מספר יעדים לשנת 2023, הן בעבודת הפיקוח עצמה והן יעדים ארגוניים ליחידת הפיקוח. להלן סקירה של היעדים שהוצבו והעמידה בהם בשנת 2023:
- הכשרת מפקחי אכיפה** -הוספת מפקחת בנייה למחלקת הפיקוח שעברה קורס הכשרה למפקח אדום ואת מבחן ההסמכה, כיום כל המפקחים בעלי הכשרה ותעודה בתוקף.
- רכב למחלקת הפיקוח** - ביולי 2023 התקבל רכב חשמלי עירוני למחלקת פיקוח על הבנייה.
- רכישת טאבלטים** - בשנת 2023 נרכשו 2 טאבלטים למפקחים מחברות שונות לצורך ניסיון בעבודה על מנת למצוא דגם מועדף ועל פי זאת לבצע רכישה נוספת בשנת 2024.
- פיקוח על עבודות הבנייה המתבצעות בעיר** - יחידת הפיקוח על הבנייה עמדה ביעד ופיקחה על כל אזורי הבנייה בעיר.
- טיפול מידי בתלונות** - מפקחי הבנייה טיפלו באופן מלא ומידי בכל התלונות שהתקבלו תוך 7 ימי עסקים.
- שיתוף פעולה עם הרשות לאכיפה במקרקעין** - שיתוף פעולה מלא אם זה בהגשת דוחות ושיתופי פעולה בשטח.
- ביצוע פיקוחים יזומים** - יחידת הפיקוח עמדה ביעד וריכזה ימים מסויימים לפיקוחים יזומים (53% מהאיתורים הינם מפקוחים יזומים).
- העברת תיקים לתובע** - בשנת 2023 קיימת עליה בהעברת תיקי חקירה פליליים לתובע.

## השוואה לשנים קודמות

יש להתייחס בפרק זה למגמות שמצטיירות מההשוואה לנתוני הדו"ח השנתי הקודם ולהציע הסברים למגמות הללו, לרבות שינויים במצבת כוח האדם, מדיניות אכיפה כיו"ב.

שנת 2023 מתאפיינת בהמשך תנופת הבנייה שהייתה בעיר בשנה קודמת.

מצבת כח האדם של המפקחים הייתה לזוהי לשנה קודמת, כך גם מדיניות האכיפה לא השתנתה או עודכנה בשנה זו.

בשנת 2023 היתה ירידה בכמות תיקי הפיקוח שנפתחו וזאת עקב השנה הרגישה שחוינו.

בשנה זו קיימת עלייה גדולה בהעברת תיקי חקירה פליליים לתובע היות שבשנה זו נתנו דגש לסגירת תיקים פליליים,

ולכן קיימת ירידה בכמות תיקי אכיפה מנהליים שנפתחו.

בשנת 2023 היתה עליה של 50% בהריסות עצמאיות לעומת שנה קודמת.

## מסקנות והמלצות

### מלל חופשי.

בעקבות תוצאות הדוח השנתי יחידת הפיקוח תמשיך בעבודתה לצורך עליית איתורי חריגות הבנייה בעיר וטיפולם ותפעל לשיפור עבודתה.

ינתן דגש על מספר נושאים חשובים שישפרו את עבודת הפיקוח בשנת 2024.

1. מתן דגש על עבירות של אי קיום צו שיפוטי, קיימת חשיבות רבה לאכיפתם על מנת ליצור הרתעה הנדרשת להפחתת עבירות הבנייה החדשות וכן להראות שיחידת הפיקוח במעקב עד הריסת המבנים הבלתי חוקיים.

2. המשך נתינת עדיפות לטיפול מנהלי בעבירות בנייה חדשות ושימוש בצווים מנהליים.

3. המשך ביצוע סיורים בשטח לאיתור עבירות בהתוות על מנת לסלק באופן מיידי בנייה בלתי חוקית בעיקר חדשה.

4. טיפול באיתורים מסקר עבירות בנייה בשלב השוואת תצ"א ופתיחת תיקי פיקוח בהתאם למדיניות האכיפה.

5. המשך עבודת המפקחים בהתאם לתוכנית העבודה שגובשה על ידי מנהלת מח' פיקוח על הבנייה ומעקב של המנהלת על תיקי הפיקוח שנפתחו.

6. שינוי מדיניות האכיפה על מנת להתרכז בעבירות בנייה מהותיות ולא בענייני תלונות שמגיעות בעקבות סכסוכי שכנים.



---

---

---

---

---

## פרק ב', תבנית פלט

### חתימת יו"ר הוועדה המקומית

דו"ח זה הוצג בפני מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה / וועדת המשנה דימונה

בתאריך 17/01/2024

וידאתי כי הנתונים הכלולים בדו"ח זה הם נכונים ומתבססים על כלל הנתונים הרלוונטים לדו"ח זה.

יו"ר הוועדה המקומית דימונה

שם: מר' בני ביטון

חתימה:

תאריך 10/01/2024

דו"ח זה יועבר לרשות לאכיפה במקרקעין, ירושלים.