

## **תיקון 116 לחוק התכנון והבניה – תיקון פרק האכיפה**

ביום 25/10/17 ייכנס לתקפו תיקון 116 לחוק התכנון והבניה. התיקון כולל החלפה של פרק האכיפה הקיים בחוק (פרק י') בפרק אכיפה חדש. להלן בקצרה תמצית עיקרי השינויים על פי התיקון. יודגש כי תמצית זו הוכנה למען הנוחות בלבד ואין בה בכדי ליצור הסתמכות או התחייבות, כאשר הנוסח המחייב הוא נוסח החוק המלא. עוד יובהר כי אנו נמצאים ערב כניסתו של התיקון לתוקף וסביר כי הנושא עוד יעוצב ויתפתח בהתאם לפסיקת בית המשפט.

### **להלן תמצית עיקרי השינויים הצפויים:**

#### **הרחבת סמכויות מפקחים**

בתיקון הורחבו סמכויות המפקחים ונוספו סמכויות תפיסה ועיכוב בתנאים הקבועים בחוק.

#### **הרחבת השימוש בצווים מנהליים:**

התיקון מרחיב את אפשרות השימוש בצווים מנהליים, מוסיף צווים, מצמצם את המגבלות לשימוש בצווים מנהליים ומבטל את מגבלת תוקף צו ההפסקה המנהלי ל-30 ימים (הצווים בתוקף עד לביטולם)

#### **צו מנהלי להפסקת עבודה:**

נוספה אפשרות להוצאת צו ארעי ע"י יו"ר או מהנדס הועדה אף ללא דו"ח פיקוח וללא התייעצות עם תובע במקרים בהם קיים צורך דחוף להפסיק את העבודה – תוקף הצו הארעי 5 ימים.

#### **צו מנהלי להפסקת שימוש:**

התיקון מוסיף אפשרות להוצאת צו מנהלי חדש להפסקת שימוש. צו זה מוסמך להוציא יו"ר או מהנדס הועדה כאשר יש יסוד סביר להניח כי מתבצע שימוש אסור, לא יאוחר מ-6 חודשים מתחילת השימוש ו-30 יום בבית למגורים ובהתייעצות עם תובע. נוספה אף אפשרות להוצאת צו מנהלי נוסף לסגירת מקום למשך 60 ימים לאחר שהופר צו מנהלי להפסקת שימוש

#### **צו הריסה מנהלי:**

הורחבה האפשרות להוצאת צו הריסה מנהלי עד חצי שנה מסיום הבניה ובבית מגורים-30 ימים ממועד האכלוס. ניתן לכלול בצו המנהלי גם הוראות לעניין איסור שימוש ותחולתו בתנאים מסוימים גם על עבודה שנעשתה לאחר מתן הצו וגם על בניה מחדש שבוצעה תוך 6 חודשים לאחר ביצוע ההריסה. צו הריסה מנהלי ניתן לביצוע על פי התיקון רק בחלוף 4 ימים מהמצאתו ו-7 ימים לגבי עבודה שהסתיימה.

### **בקשות לביטול צווים מנהליים:**

על פי התיקון ניתן להגישם תוך 15 יום מהמצאת הצו. ארכה לביצוע צו מנהלי תינתן ע"י בית המשפט רק מנימוקים מיוחדים שיירשמו ובלבד שסך תקופות הארכה לא יעלה על 6 חודשים.

### **הוצאות ביצוע צווים:**

יחולו על פי התיקון על מי שהייתה מוטלת עליו החובה לבצעם גם כאשר הצו בוצע ע"י הוועדה.

### **צווים שיפוטיים**

בתיקון נקבע כי בקשה לצו הפסקת עבודה/איסור שימוש/מניעת פעולות יכול להיות הליך עצמאי ולא רק הליך ביניים. לגבי צו הריסה ללא הרשעה נוספה אפשרות להוצאתו במקרה בו תובע החליט שאין עניין לציבור בניהול הליך פלילי.

### **אכיפה פלילית**

**נוספה הגדרה בחוק לשימוש אסור** – שימוש במקרקעין הטעון היתר שנעשה ללא היתר או בניגוד לתנאי ההיתר או התכנית וכן שימוש בעבודה אסורה. נוסף סעיף לנסיבות מחמירות בביצוע העבירה: מקרקעין המיועדים לתשתית לאומית, סביבה חופית, קרקע חקלאית מוכרזת, גן לאומי או שמורת טבע, שטח ציבורי פתוח.

## **סכומי הקנסות הועלו באופן משמעותי:**

**קנס על עבודה אסורה ושימוש אסור** 226,000 ₪ ובנסיבות מחמירות 452,000 ₪  
**קנס על אי קיום צו** 226,000 ₪ (עונש המאסר עלה משנה לשנתיים)  
**קנס יומי** על שימוש אסור 2,800 ₪ ליום ובשימוש למגורים 700 ₪ ליום, על הפרת צו – 1,400 ₪ ליום.  
על תאגיד ניתן להטיל עד פי 3 מהקנסות שלעיל

### **צווים בגזר הדין**

נוספה מגבלה חוקית על האפשרות לקביעת מועד דחוי לכניסת הצו לתוקף, ככלל יבוצע הצו ע"י המורשע תוך 30 וניתן לקבוע בגזר הדין בתנאים מסוימים מועד דחוי עד שנה. קביעת מועד דחוי לביצוע הצו תיעשה בכפוף לתנאים שיבטיחו את ביצוע הצו לרבות ערובה, תשלום הוצאות ותשלום אגרות ותשלומי חובה.

## **עיכובי ביצוע של כל הצווים:**

### **עיכוב ביצוע כהליך עצמאי:**

הכלל הוא כי אין לעכב צווים והעיכוב יינתן מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ניתן לעכב אם קיימת הצדקה, אין סכנה לשלום הציבור ובכפוף לתנאים כגון ערובה, תשלום הוצאות ואגרות והיטלים. בקשה לעיכוב ביצוע תוגש לבית המשפט האחרון שדן בעניין, היינו אם הצו אושר בעליון בקשה לעיכוב ביצוע תוגש בעליון.

**תקופת עיכוב הביצוע לא תעלה על 6 חודשים.** בית המשפט רשאי בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים לעכב לתקופה נוספת שלא תעלה על 6 חודשים (בסך הכול שנה).

בית המשפט רשאי להתנות את עיכוב הביצוע בתנאים (ערובה, אגרות והיטלים וכו..). החלטה על עיכוב ביצוע היא החלטה אחרת וניתנת לערעור רק ברשות. בית המשפט לא יעכב ביצוע של צווי הריסה אם נמשכה העבודה האסורה לאחר המצאת הצו או אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין (תכנית היא תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה בלא צורך באישור תכנית נוספת)

**כאשר מדובר בבקשה לעיכוב ביצוע במסגרת הליך** של ערעור או בקשה לביטול צו אין מגבלת זמן על משך העיכוב אך החוק קובע, כי ככלל אין לעכב, עיכוב יינתן רק כשמתקיימת הצדקה, אין סכנה לציבור ובכפוף לתנאים כגון ערובה, חיוב בהוצאות, תשלומי אגרות.

אין לעכב ביצוע צו אם העבודה נמשכה לאחר המצאת הצו. לגבי צו מנהלי להפסקת עבודה, צו למניעת פעולות וצו הפסקה שיפוטי לא יינתן עיכוב והחלטה בבקשה לביטולם תינתן תוך 30 ימים מהגשת הבקשה ולאחר דיון במעמד הצדדים.

**הוראות לעניין צווים** לרבות עיכובי ביצוע יחולו על צווים שהוצאו לאחר כניסת החוק לתוקף (25/10/17), למעט לעניין צו הריסה ללא הרשעה (212 בחוק הקיים) לגביו ימשיך לחול נוסח החוק הקיים על מבנים שנבנו לפני כניסת התיקון לתוקף ובלבד שהמבנה אינו בנוי על מקרקעין המפורטים בנסיבות מחמירות, היינו סביבה חופית, תשתית לאומית, קרקע חקלאית, גן לאומי או שמורת טבע, שצ"פ וייעוד למבני ציבור.

לעניין שימוש למגורים נקבע כי הוראות החוק הקיים בנוגע לשימוש אסור ימשיכו לחול למשך שנתיים נוספות מיום כניסת התיקון לתוקף ובלבד שהשימוש למגורים החל לפני ה- 21/3/17 ובניית המבנה בו נעשה שימוש למגורים הסתיימה עד ליום 25/4/15.