



עיריית אופקים



ועדה מקומית לתכנון ובניה

מדיניות אכיפה ותביעה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
אופקים

אפריל 2021



ועדה מקומית לתכנון ובניה

פללי:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה אופקים (להלן: "הוועדה") היא וועדה מקומית הפועלת מכוח סעיף 18 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק").

מרחב התכנון של הוועדה כולל בתוכו רשות מקומית אחת, והיא העיר אופקים, המונה למעלה מ-30 אלף תושבים. שטח מרחב התכנון של הוועדה עומד על למעלה מ-16,000 דונם.

בשנים האחרונות העיר אופקים עוברת מהפך הן מבחינת הגדלת היקף בניית יחידות הדיור והן מבחינת הגירה חיובית לעיר ממקומות שונים ברחבי הארץ. במסגרת המהפך, כ-4 שכונות מגורים נמצאות כיום בהליכי הקמה במקביל: מישור הגפן החדשה כ-140 יח"ד, רמת שקד כ-1,800 יח"ד, שכונת נוח כ-1,200 יח"ד ושכונת הפארק כ-1,400 יח"ד. כמו כן, שני אזורי תעשייה נמצאים בשלבי פיתוח שונים וכן שכונת מגורים עתידית נוספת – "אפיקי נחל".

אופקים מתאפיינת באזורי מגורים ותיקים וחדשים, שטחים ציבוריים מטופחים, מבנים לשימור ואזורי תעשייה.

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.

מטרת מדיניות האכיפה:

החוק מגדיר עבירות בניה באופן רחב למדי ו"מתייחס" לעבירות בניה קלות כחמורות ללא הבחנה. היות ובכל מרחב תכנון קיימים מאפיינים ייחודיים, המדיניות מאפשרת לכל וועדה להגדיר תיעדוף של עבירות מסוימות על פני עבירות אחרות, הכל בהתאם לצרכי הוועדה ולנסיבות - ובכך למעשה ידחה הטיפול בטפל מפני העיקר, הראשוני יקדם למשני, והדחוף יקבל מעמד בכורה לעומת הסובל דיחוי כשוועדה אחת לא דומה לאחרת.

מדיניות האכיפה נקבעת לאחר בירור ודיון בשילוב ובשיתוף כל גורמי הוועדה וגורמים רלוונטיים נוספים, מתוך ראייה כוללת ומשולבת של שיקולי תכנון (לרבות כאלה הצופים פני עתיד), שיקולי פיקוח ושיקולי התביעה. באופן זה, המדיניות תייצג את האיזון הראוי בין השיקולים השונים הנוגעים לעניין, ובכך תשרת את טובת הציבור; תשמש בסיס לאכיפה המושתתת על ראייה והבנה מקיפה וכוללת של סדרי העדיפויות במרחב התכנון של הוועדה; תבטיח קיומה של אכיפה יזומה המבוססת על מדיניות, עקרונות וסדרי עדיפויות, לצד מתן מענה יעיל לצרכי האזרחים במרחב התכנון של הוועדה; תבטיח אכיפה הוגנת, שוויונית, אחידה ולא-בררנית, ככל הניתן, המבוססת על שיקולים ענייניים והמממשת את עיקרון השוויון בפני החוק; תחזק את אמון הציבור במערכת האכיפה, ברשות המוסמכת ובשלטון החוק, תחזק את תחושת הצדק והסדר החברתי; תבטיח אכיפה יעילה, מושכלת ואפקטיבית ככל הניתן במשאבים המוגבלים הקיימים תוך הקצאה יעילה של המשאבים הקיימים; תקל על תהליכי קבלת החלטות בקרב הגורמים



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הרלוונטיים בוועדה בצמתים הרלבנטיים לאכיפה ותאפשר עמידה ראויה בפני ביקורת שיפוטית, ציבורית ומערכתית.

אישור ויישום המדיניות:

מדיניות האכיפה תוגדר במסמך זה על פי עקרונות מדיניות כלליים וקווים מנחים, הנכונים לכל מרחב התכנון של הוועדה. מדיניות האכיפה נגזרת מהוראות הדין וההלכה הפסוקה בהקשר של דיני התכנון והבניה, הנחיות היועץ המשפטי לממשלה, הנחיות המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה בפרקליטות המדינה וכן מהמדיניות התכנונית - ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה המרחבית.

מדיניות האכיפה תאושר ותתוקף בהחלטת מליאת הוועדה בראשות יו"ר הוועדה, ותחילת תוקפה - ממועד מתן ההחלטה. עם אישורה, תפורסם מדיניות האכיפה, לרבות באתר האינטרנט של הוועדה והיא תהיה נגישה לעיון הציבור. יישום של עקרונות המדיניות הכלליים והדגשים הפרטניים, בהתאם לסדרי העדיפות שיוגדרו להלן, ייעשה באופן הבא:

א. בתחום הפיקוח, היינו - איתור עבירות וחקירתן - המדיניות תיושם על ידי מחלקת הפיקוח, בהנחיית מהנדס הוועדה ומנהל מחלקת הפיקוח על הבניה בוועדה.

ב. בתחום התביעה, היינו - נקיטה בהליכים משפטיים שונים ומדיניות ענישה, לרבות החלטה על סגירת תיק - המדיניות תיושם על ידי תובעת הוועדה, שהיא הגורם המוסמך על פי דין כנציגת היועץ המשפטי לממשלה, לקבוע את מדיניות האכיפה ומידת העניין לציבור באכיפה ובנקיטה בהליכים משפטיים.

המדיניות תיבחן מעת לעת, בהתחשב בניסיון שנרכש עם הפעלתה ועם שינוי נסיבות, ככל ויהיו, כדי לשקול אם יש מקום לשנותה, לבטלה או להוסיף עליה על מנת להתאימה לצרכים עדכניים.

מדיניות נועדה להנחות ומן הראוי ככלל לפעול על פיה. עם זאת, ויודגש כי **אין היא מהווה דין נוקשה שאסור לסטות ממנו**. נהפוך הוא, המדיניות לא נועדה לשלול את שיקול הדעת של מי שמוסמך על פי הדין להחליט כיצד יש ליישמה ולפעול לאורה. בכל מקרה ומקרה קיימת חובה לשקול את נסיבותיו של המקרה ואת מכלול השיקולים המיוחדים לו, שיש בהם כדי להצדיק סטייה מן המדיניות. במקרים בהם תחליט תובעת הוועדה כי יש מקום לפעול בסטייה מהמדיניות, היא תעשה זאת, על פי הצורך, תוך התייעצות עם המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה בפרקליטות המדינה.

עקרונות מדיניות האכיפה:

הוועדה תפעל, ככלל, על פי עקרונות המדיניות והקווים המנחים הכלליים הבאים:

א. **אכיפה הוגנת, שוויוניות ואחידה** - האכיפה תהיה הוגנת, שוויונית, אחידה ולא-בררנית, ככל הניתן, והיא תהיה מבוססת על שיקולים ענייניים ותממש את עיקרון השוויון בפני החוק.

ב. **אכיפה יזומה** - מלבד הפיקוח השגרתי על עבודות בניה חדשות במרחב התכנון של הוועדה, היחידה לפיקוח על



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הבניה תבצע איתור יזום לגילוי עבירות המבוססת על מדיניות, עקרונות וסדרי עדיפויות. לצד זה, הוועדה תהיה קשובה לצרכי, לפניות ולתלונות הציבור.

ג. אכיפה יעילה - האכיפה תהיה יעילה, מושכלת ואפקטיבית ככל הניתן במשאבים המוגבלים הקיימים תוך הקצאה יעילה של המשאבים הקיימים והתאמת האמצעים הנקטים והשיטה למטרה הקונקרטית שיש להגדירה בכל מקרה ומקרה.

ד. אכיפה המתחשבת בתכנון - האכיפה תיעשה מתוך ראייה כוללת של שיקולי תכנון רחבים ומדיניות תכנונית, תוך התחשבות בשיקולים הקשורים באופי העבירות והיקפן, ובשיתוף פעולה מלא בין תובעת הוועדה למהנדס הוועדה.

עבודת יחידת הפיקוח על הבניה:

יחידת הפיקוח על הבניה מונה מנהל ומפקחת על הבניה ויחדיו אחראים על כל היבטי עבודת המחלקה בהתאם לתכנית עבודה מוגדרת מראש ומאושרת ע"י מהנדס הוועדה.

המפקחים הם למעשה "העיניים" של הוועדה בשטח ועל כן, חלק ניכר מעבודתם מתבצעת תוך סיורים לאיתור עבירות בניה, מניעתן, חקירתן וטיפולן באמצעים המתאימים. כמו כן, המפקחים עוסקים גם ברישוי הבניה, מתן אישור לתחילת עבודות וביקורות למתן טופס אכלוס.

עבודת התביעה:

כללי:

על פי דין, תובעת הוועדה היא גורם עצמאי הכפוף ליועץ המשפטי לממשלה ומוסמכת על ידו לשמש נציגו במרחב התכנון. כמו כן, התובעת כפופה להנחיות המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה בפרקליטות המדינה.

בין ההנחיות על פיהן פועלת תובעת הוועדה, ניתן למצוא את ההנחיות וההלכות המשפטיות הבאות: הנחיית היועץ המשפטי לממשלה בעניין "עצמאות התביעה פלילית"; חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2000 בנושא "עצמאות התובעים הפליליים ברשויות המקומיות"; הנחיית המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה בנושא "עצמאות התביעה – ריענון הנחיות"; חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2007 בנושא "התערבות ראשי רשויות מקומיות בהליכים פליליים", ובנושא "חובת יחידות הפיקוח להעביר את כל תיקי החקירה להחלטת תובע"; בג"צ 3180/94 נחמיה דורון נ' מאיר ניצן, ראש עיריית ראשון לציון; בג"צ 2631/91 בנימין זיגל נ' שר המשטרה, רוני מילוא; ע"פ 322/03 משה ח. אלי ע. בע"מ נ' מדינת ישראל; עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעת"מ (י-ס) 379/10 אפרים בן שחר נ' ראש עיריית ירושלים.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

התובעת היא המוסמכת על פי דין ליישם את מדיניות האכיפה של הוועדה במרחב התכנון בתחום התביעה, היינו - נקיטה בהליכים משפטיים שונים ומדיניות ענישה, לרבות החלטה על סגירתם של תיקי חקירה בהתאם לסעיף 63 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1984, ולרבות סגירת תיק בהסדר בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה 4.3042 בנושא "נוהל והנחיות להפעלת תיקון 66 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982" - הסדר מותנה", והנחיית המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בנושא "סגירת תיק בהסדר על פי תיקון 66 ו-68 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 - סגירת תיק בהסדר - הנחיה לתובעים ונוהל עבודה".

עקרונות קווים מנחים :

יחידת הפיקוח על הבניה מעבירה לתובעת הוועדה תיק חקירה עם תשתית ראייתית לביצוע עבירה. התובעת בוחנת כל תיק לגופו האם הינו מגובש סופית לטיפול משפטי ובין היתר בוחנת התובעת את הדברים הבאים :

1. מהות העבירה – עבודה אסורה, שימוש אסור, סטיה מהיתר, הפרת צו מנהלי/שיפוטי וכו'.
2. ראיות לכאורה והצורך בראיות נוספות.
3. העניין לציבור בעבירה ורמת חומרת העבירה – היקף העבירה; מיקום העבירה (שצ"פ, נראות גבוה, קרקע פרטית וכו'); סיכויי הכשרת העבירה; תוצאות העבירה והנזק שנגרם/עשוי להיגרם; כמות העבירות; מועד גילוי העבירה (האם מדובר בבניה שהסתיימה או שמא העבירה נתפסה בשעת מעשה ופעולות שננקטו לפני/אחרי גילוי העבירה (הפסקת העבודות על פי דרישה או צו, הגשת בקשה להיתר, הריסה עצמית וכו').
4. זהות החשוד – אדם פרטי ו/או בעל מקצוע; חלקו היחסי בביצוע העבירה; נסיבות אישיות ומניעים לביצוע העבירה; עבר פלילי רלוונטי ופעולות שננקטו על ידו (הודאה ולקיחת אחריות, מאמצים לתיקון העבירה – הכשרה או הריסה וכו').
5. בחינת הדין הקיים והנחיות היועץ המשפטי לממשלה והמחלקה להנחיית תובעים במקרים דומים.

ברשות התובעת העירונית כלים מגוונים לטיפול בעבירות הבניה ובעברייני הבניה. לאחר בדיקת כל מקרה לגופו היא שתחליט על הטיפול המתאים, במקרה הצורך תוך התייעצות עם מהנדס הוועדה והמחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה בפרקליטות המדינה.

הכלים העומדים לרשות התובעת העירונית :

1. הוצאת צו מנהלי – ככל ומדובר בעבירה הנתפסה בעיצומה או העומדת בתנאי החוק להוצאת צו מנהלי, תינתן עדיפות לאפשרות זו.
2. הוצאת צו שיפוטי – יוצא במקרים מיוחדים, על פי שיקול דעת התובעת, ובעיקר במקרים בהם אין ציות לצו המנהלי יש צורך מיוחד במתן צו קבוע ובמקרים של היקף עבירה נרחב המהווה מסוכנות או מטרד או צורך אחר בהסדרה דחופה.
3. טיפול משפטי – הגשת כתב אישום, בקשה לצו הריסה ללא הליך פלילי במקרים המתאימים לפי החוק,



ועדה מקומית לתכנון ובניה

בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט וסגירת התיק על פי העילות הקבועות בחוק.
 4. הסדר מותנה – ההחלטה על עריכת הסדר מותנה תעשה בהתאם לאמות המידה ולקריטריונים המפורטים בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 4.3042 בנושא "נוהל והנחיות להפעלת תיקון 66 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 – 'הסדר מותנה'" ולהנחיות המחלקה להנחיית המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה מיום 29.7.2014 בנושא "תיקון 66 ו-68 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 – סגירת תיק בהסדר – הנחייה לתובעים ונוהל עבודה".

מדיניות ענישה על פי תיקון 113 לחוק העונשין:

מדיניות הענישה תהא בהתאם לדין והנחיות הפרקליטות לרבות מדיניות השימוש באמצעים הנוספים בחוק כדוגמת כפל אגרות בנייה (סעיף 218 לחוק), כפל שווי (סעיף 219 לחוק), רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין (סעיף 221 לחוק), מאסר בפועל וכו'. מועדי ביצוע הצווים ייקבעו על פי האמור בחוק ובהתאם להנחיות הפרקליטות.

מדיניות הענישה וגובה הקנסות יקבעו על בסיס היקף העבירה, סוג העבירה, נסיבות ביצוע העבירה (האם רווח כלכלי בצידה) ובחינת התנהלות הנאשם להכשרת העבירה. אין דין הנוקט בצעדים להסדרת העבירה כדין זה שאינו פועל להסדרתה. ככלל, יבחנו נסיבות כל מקרה לגופו.

הסדר מותנה:

אפשרות הסדר מותנה יישקל בכל עבירה עד לגודל של 25 מ"ר בכפוף לכך שהעבירה אינה על מקרקעין מוגנים כמוגדר בסעיף 243 לחוק ובכפוף להעדר רישום פלילי 5 שנים אחורה, בהתאם לקבוע בחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 ובהנחיית היועמ"ש מס' 8.1155.

גובה הקנס המקסימלי בהליך הסדר מותנה קבוע בסעיף 67 לחוק סדר הדין הפלילי ועומד, נכון להיום על 29,200 ₪ ולתובעת העצמאות לקבוע את גובה הקנס שיוצע במסגרת ההסדר, יחד עם ההתחייבות להימנע מביצוע עבירות על חוק התכנון הבניה והטלת צווים מתאימים.

יצוין כי ההסדר כפוף לאישור המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

סדרי עדיפויות וקווים מנחים לאכיפה:

סדר העדיפויות הכללי לאכיפה במרחב התכנון של הועדה יהיה, ככלל, תוך מתן עדיפות גבוהה לבאות:

- א. תינתן עדיפות לאיתור ואכיפת העבירות שהוגדרו בחוק כעבירות "בנסיבות מחמירות" על פי סעיף 243(א) ו-(ד) לחוק.
- ב. ככלל, יושקעו מירב המאמצים לאיתור ועצירת עבודות בניה ושימוש אסורים מיד עם תחילתם וזאת במטרה למנוע המשך הבניה ו/או השימוש ויצירת עובדות מוגמרות בשטח. זאת, באמצעות הוצאת צווים מנהליים ושימת דגש על ביצוע אכיפה מנהלית מיידיית ואפקטיבית.
- ג. תינתן עדיפות גבוהה לאכיפה נגד בניה ושימושים שלא כדין תוך פלישה לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים לפיתוח עירוני בהווה או בעתיד, למשל בתחום דרך ועוד.
- ד. תינתן עדיפות גבוהה לאכיפה נגד בניה ושימושים שלא כדין בהיקף נרחב, או בנראות גבוהה פיזית או ציבורית, על פי הפירוט שלהלן.

דירוג העבירות לאכיפה:

בנושאי האכיפה המפורטים להלן תפעל הועדה על פי הדגשים הבאים (יובהר, כי אין כל חשיבות לסדר הימצאותן בטבלה):

מיקוד גבוה

דגשים/קריטריון לאכיפה ממוקדת	קטגוריה כללית	
1. בשטחים ציבוריים או משותפים - שטחים המיועדים לרווחת הציבור (דרכים, שטחי ומבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחים משותפים וכיו"ב), חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לרווחת הציבור, הסגת גבול או השתלטות על מקרקעין, שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים לפיתוח עירוני בהווה או בעתיד, למשל בתחומי דרך וכיו"ב. 2. בתחומי תשתיות - בדגש על דרכים וכבישים ולרבות כל תשתית ציבורית אחרת. 3. עבירות בהיקף נרחב – בדגש על עבירות מעל 50 מ"ר. 4. בשכונות החדשות (מישור הגפן החדשה, רמת שקד,	בניה ו/או שימוש שלא כדין	1



ועדה מקומית לתכנון ובניה

<p>הפארק, חורשת נוח ואפיקי נחל) – בדגש על עבירות מעל 25 מ"ר.</p> <p>5. באזורי תעשייה – בדגש על עבירות מעל 25 מ"ר.</p> <p>6. בנראות גבוהה, או עם השפעה ניכרת על חזות היישוב, הסביבה ואופיים – בפרט בחזיתות קדמיות בצירים הראשיים.</p> <p>7. למטרות כלכליות או מסחריות.</p> <p>8. כאשר הבניה ו/או השימוש עלולים לגרום למטרדים משמעותיים ליחיד ולציבור, לסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה.</p> <p>9. כאשר הבניה או השימוש אינם ברי הכשרה, אינם תואמים תכנית, או פוגעים במרקם התכנוני ובשיקולי התכנון המהותי, נוגדים מגמות תכנון קיימות ומסכלים תכנון, או פוגעים באפשרות התכנון באזור שאין בו עדיין תכנון אך יש לגביו צפי עתידי לתכנון.</p> <p>10. כל בניה ושימושים במתחמים או מגרשים המוגדרים לשימור – בהתאם למסמך השימור שאושר בוועדת השימור.</p> <p>11. תוספות בניה חדשות – שנבנו לפני פחות מ 5 שנים.</p> <p>12. הקמת בריכת שחייה מבניה הכוללת עבודות חפירה ובטון בבניה צמודת קרקע או דירת גן.</p> <p>13. הקמת בריכת שחיה מכל סוג במרפסת זיזית או מרפסת גג.</p>		
<p>1. שימושים חורגים באזורי תעשייה ובניה ללא היתר בדגש על בניה בהיקף של למעלה מ-10% משטח הבנוי בהיתר.</p> <p>2. בשטחי מגורים, בפרט כאשר השימוש משנה את אופי הסביבה מגדיל צפיפות, גורם למטרדים ליחיד ולציבור, עלול לסכן את שלומו של הציבור ובטחונו, או לפגוע באיכות החיים והסביבה, לרבות בהיבטי זיהום אוויר, רעש, חניה וסיכון תחבורתי,</p>	שימושים חורגים (מתכנית/מהיתר)	2



ועדה מקומית לתכנון ובניה

<p>אספקטים בטיחותיים אחרים וכיו"ב.</p> <p>3. בשטחי מגורים – כשהשימוש החורג מהווה למעלה מ 50% מגודל הנכס.</p> <p>4. בשטחים ציבוריים.</p> <p>5. למטרות כלכליות ומסחריות, או בהיקפים משמעותיים ובדגש על שימושים המחייבים רישיון עסק ומצויים בצירים ראשיים.</p>		
<p>1. שינוי והגדלת מספר יחידות הדיור במקרקעין.</p> <p>2. תוספת יחידות דיור בשטחים משותפים.</p> <p>3. המרת מבנה ו/או שטחי חניות ומחסנים ליחידות דיור.</p> <p>4. בהתאם לשיקולי תכנון מהותי ולפרמטרים נוספים, בדגש על אזורים צפופים בהם להגדלת מספר יחידות הדיור השפעה ניכרת על אופי היישוב, הגדלת הצפיפות, יצירת מטרדים, פגיעה באיכות החיים והיבטים שונים לרבות בעיות חניה ובעיה תחבורתית וכיו"ב.</p>	הגדלת מספר יחידות הדיור / פיצולי דירות	3
<p>1. כל אי קיום צו שיפוטי או מנהלי.</p> <p>2. בדגש כשבנוסף לאי-קיום הצווים ישנן עבירות נוספות משמעותיות, למשל בניה נוספת שלא כדין, בהתאם לשיקולים ולפרמטרים הקבועים בהנחיות הפרקליטות בנושא זה.</p>	אי קיום צווים מנהליים / שיפויים	4
<p>דגש על אכיפה מוכוונת בעלי מקצוע, דרגי השפעה ושומרי סף - עורכי תכניות, קונסטרוקטורים, קבלנים וכיו"ב.</p>	עבירות המבוצעות על ידי בעלי מקצוע במסגרת עבודתם – אדריכלים, מהנדסים, קבלנים וכיו"ב.	5



ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקוד בינוני

1	שינוי חזית	1. בדגש על שינוי חזית בבניה רוויה. 2. בדגש על שינוי שנעשה בכיוון חזית ראשית של המבנה.
2	שימוש חורג בבית מגורים למטרות מסחריות	1. בדגש על גני ילדים מעל 10 ילדים. 2. בשטחי מגורים – עד 50% מגודל הנכס ובמקרים בהם אין מטרד ליחיד או לציבור.
3	הצבת מבנים יבילים	כל מבנה יביל בדגש על קרוואנים ומכולות.
4	בניית/הקמת/הצבת מחסנים	מחסנים בשטח של למעלה מ 10 מ"ר שאינם תואמים לתב"ע החלה על המקרקעין.
5	שלטי פרסום	שלט פרסום העולה על 1.2 מ"ר ומשקלו עולה על 20 ק"ג.

מיקוד נמוך

1. התקנת מזגנים בחזית קדמית בבתים חדשים בהם נקבע מיקום התקנתו של מדחס המזגן.
2. בניית פרגולה/סוכך/קירוי במרפסת בבניה רוויה שאינם עומדים בתקנות הפטור.
3. מחסנים תואמים תב"ע אך לא עומדים בתקנות הפטור.
4. סככה/פרגולה/קירוי/מצללה בחזית קדמית של למעלה מ 40% מקו בניין.
5. שינוי מפלסי פיתוח ביחס להיתר בניה בניה מעל (מילוי)/מתחת (חפירה) למטר וחצי.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

עבירות שאין באכיפתן עניין לציבור

1. כל עבודה ו/או מבנה אשר חלים עליהם הוראות תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, לרבות בריכות עונתיות, שיפוצים בתוך מבנים, הצבת מחסן עד 6 מ"ר - וזאת ככל והתב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת זאת.
2. סכסוכי גבולות בין שכנים.
3. סוככים מתקפלים.
4. מזגנים ביתיים ודודי שמש שאינם בחזית קדמית (כולל צנרת) – למעט בבתים חדשים בהם נקבע בהיתר מיקומו של המזגן ולמעט בחזיתות הפונות לרחוב ו/או לשטחים ציבוריים פתוחים והכל בתנאי שלא מהווה מפגע או מטרד לשכנים.
5. גדרות המפרידות בין שכנים, לרבות בשטח משותף, בבניה קלה עד לגובה 1.8 מטר, ככל שאינן בחזית המגרש שפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
6. מעונות יום וגני ילדים עד 10 ילדים בשכונות מגורים בשימוש חורג מהיתר.
7. מחסום/שער בכניסה לחניה, לרבות של מתחם פרטי, או לרוחב פתח כניסה להולכי רגל.
8. שינוי גודל חלון בחזית שאינה קדמית ראשית.
9. מלונות כלבים, כלובים ושובכים אשר אינם מהווים מפגע.
10. הצללות עונתיות מיריעות ואריגים.

על אף האמור לעיל, במקרים הבאים יינקטו הליכים פליליים:

1. בניה העלולה להוות סכנה לשלום הציבור ולבטיחותו ו/או היוצרת הפרעה משמעותית מבחינה אדריכלית ותכנונית או הסדר הציבורי ובהמלצת מהנדס העיר יישקל נקיטה בהליך פלילי;
2. כשמדובר בכמה עבירות מהרשימה יחדיו, באותו הנכס או על ידי אותו החשוד;
3. כשמדובר בעבריון שזו איינה העבירה הראשונה שביצע, או שאינו נענה להתראות.