



הריסת בנייה לא חוקית ביישוב בדואי. בשנת 2022 פעלה הרשות נגד 889 מבנים שאין להם אופק הסדרה (צילום: ישראל יוסף)

הרשות לאכיפה במקרקעין: הרשויות המקומיות נכשלות בטיפול בעבירות בנייה

על פי דו"ח סיכום הפעילות של הרשות לשנת 2022, מרבית עבירות הבנייה הלא חוקית נעשות בצפון הארץ ובדרומה. עם זאת, יש ירידה דרמטית של התחלות בנייה לא חוקית. מ-253 בשנת 2017 ל-110 ב-2022. 42% מהרשויות לא עומדות בתקן מבחינת כח אדם מקצועי המטפל באכיפה על הבנייה. כך למשל בערים כמו חולון, בת ים ורחובות, התקן מאויש רק במחצית

גיא נרדי 06:30, 24.08.23

תגיות: [רשות מקומית](#) [התחלות בנייה](#) [הרשות לאכיפה על המקרקעין](#) [עבירות בנייה](#)

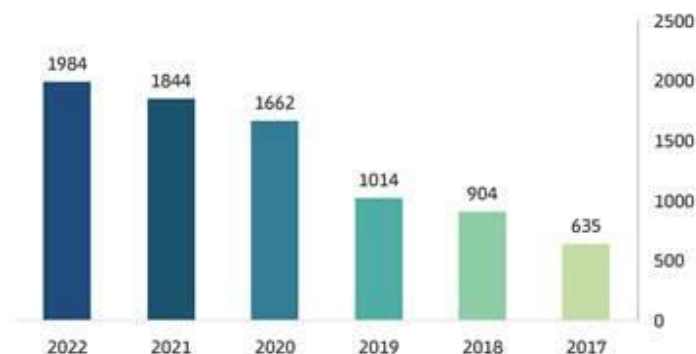
הרשות לאכיפה על המקרקעין פרסמה דו"ח סיכום פעילות לשנת 2022. על פניו, הרשות, שהוקמה ב-2018, עומדת בכל היעדים שהציבה לעצמה: בלימת התחלות בנייה משמעותיות; גידול במספר צווי הריסה מנהליים; גידול במספר צווי הריסה של מבנים לא חוקיים; ופעילות נגד מבנים שלא יוסדרו בעתיד. בו זמנית, הדו"ח חושף את חולשת המדינה בניהול הטיפול בעבירות בנייה במרחבים הבנויים - מישובי ההתיישבות הכפרית ועד ערים גדולות.

יש להבהיר כי נקודת המוצא של הרשות לאכיפה במקרקעין היא פעולה רק במקומות שבהם "אין כל אופק תכנוני בטווח הנראה לעין". במילים אחרות, רשות האכיפה פועלת רק באתרים שבהם יש "תשתיות לאומיות", בסביבה החופית, בקרקע חקלאית, בגנים לאומיים, בשטחים שבהם אמורים לקום גנים או פארקים ובשטחים שבהם מתוכננת תוכנית דיור גדולות, מבני ציבור או דרכים.

[רק מה שמעניין - הצטרפו לערוץ כלכליסט בטלגרם](#)

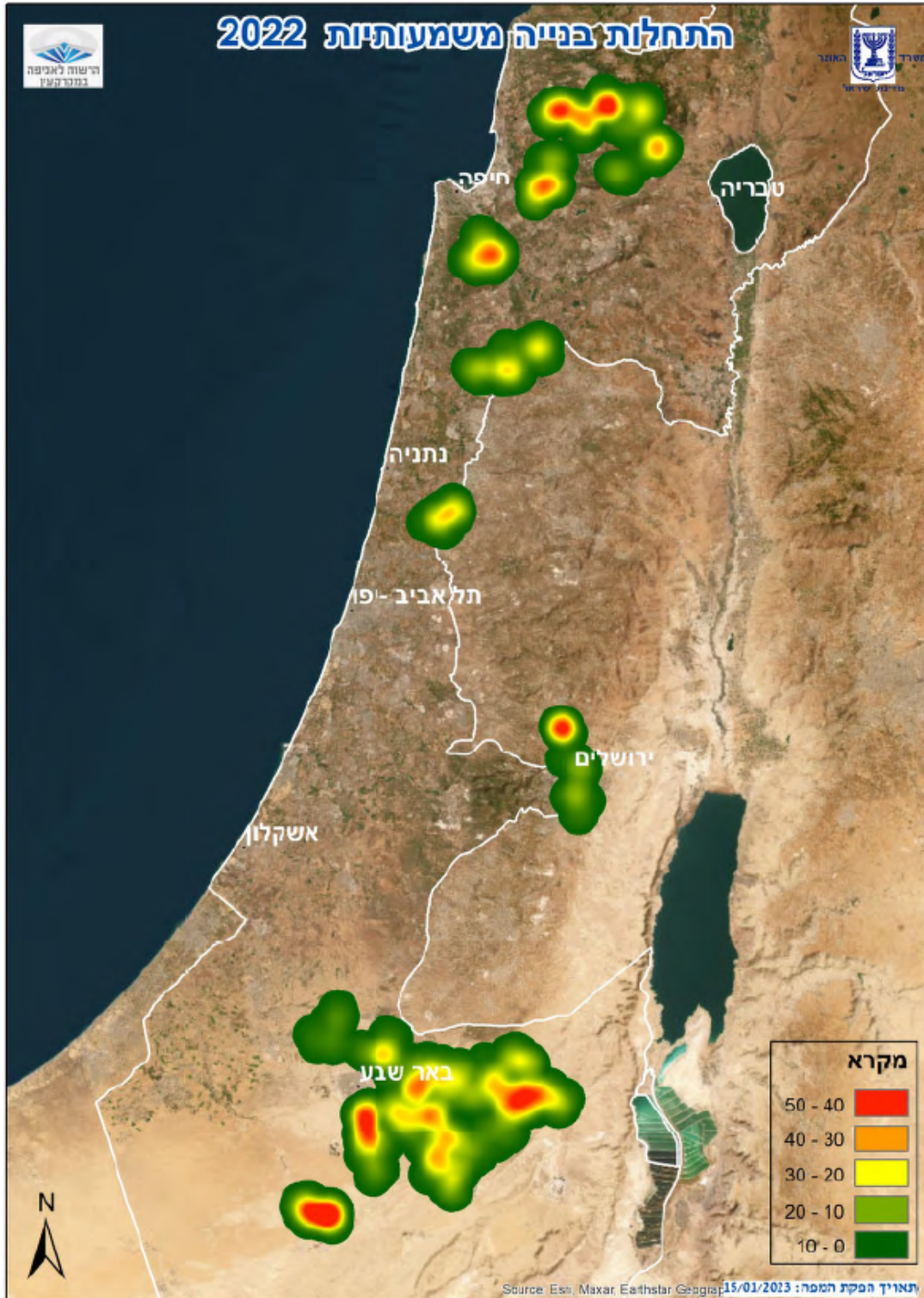
הכלי העיקרי של הרשות הוא צוים מנהליים, שאותם ניתן ליישם רק בעת ביצוע העבירה, או מיד אחרי שהושלמה. בשנת 2022 ניתנו 1984 צוים מנהליים, לעומת 1844, בשנת 2021. ברשות תולים את ההצלחה בשיטת הניטור, שהשתנתה מסוירים רכובים לאיתור בנייה חדשה בלתי חוקית באמצעות תצלומי אוויר. ברשות מתגאים בכך שבתי המשפט ביטלו בשנת 2022 רק 9 צוים מנהליים, עניין שמהווה מבחינתם "הוכחה חד משמעית למקצועיות מפקחי הרשות". הכמות הקטנה יחסית של צוים שפג תוקפם, כלומר לא מומשו, העומדת על 9 צוים, מהווה מבחינת הרשות עדות נוספת לאיכות פעולתה.

צווי הריסה מנהליים - כלל ארצי



בשנת 2022 פעלה הרשות נגד 889 מבנים שאין להם אופק הסדרה, כלומר, שלא ניתן יהיה להופכם לחוקיים. היתרון העיקרי של קנסות מנהליים הוא ההימנעות מהליכים משפטיים. ע"פ בדיקת הרשות, 83% מהעבירות שקיבלו קנסות הוסרו ולא היה צורך בפעולת אכיפה.

מפת התחלות הבנייה הלא חוקית המשמעותית מבהירה היטב כי מרבית העבירות נעשות בצפון הארץ ובדרומה. הרשות מייחסת לשיטת העבודה שלה את העובדה שב-2022 יש **ירידה דרמטית של התחלות הבנייה הלא חוקית**. מ-253 בשנת 2017, ל-110 ב-2022. כמו כן, נמצא כי מחצית מהצווים מומשו תוך פחות מ-3 חודשים.



Simple Wood: "רצינו לאפשר ללקוחות שלנו את הנוחות של רכישת רהיטים מהבית"
Formidable המגזין ליעוץ הבית | מממן

אורח חיים בריא: הכירו את השיטה שמלמדת כל אחד לשחות חתירה ללא מאמץ
TI Swim | מממן

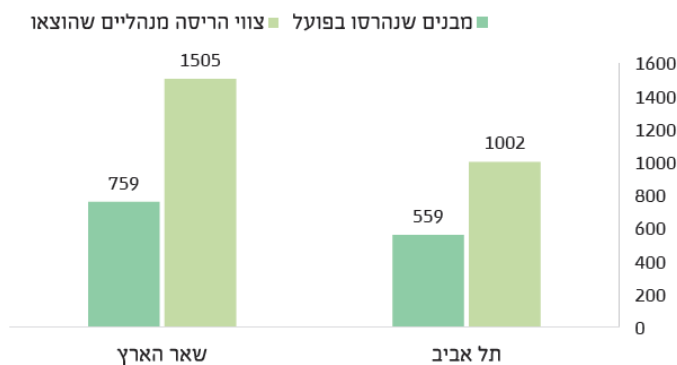
קרעי הכתים את הביקור ההיסטורי בסעודיה, ובדואר יסתפקו בגלויה
כלכליסט

דו"ח מבקר המדינה שעסק בנושא של עבירות בנייה ברשויות המקומיות, והתפרסם בשנת 2017, מבהיר שהמצב שבו "הוועדה המקומית, שחבריה הם חברי מועצת הרשות המקומית, אמונה על אכיפת דיני התכנון והבנייה, ובין היתר על הבנייה שמבצעת הרשות המקומית, עלול להעמיד את חברי הוועדה בניגוד עניינים. הממצאים שציטט דו"ח מעוררים חשש כבד להעלמת עין של הוועדות המקומיות מעבודות בנייה לא חוקיות ומשימושים חורגים ללא כל הסדרה חוקית של הרשויות המקומיות ותאגידיהן, וממילא מעוררים חשש כבד לאכיפת חוק שאינה מספקת ואינה שוויונית". דו"ח הרשות לאכיפה על המקרקעין לשנת 2022 מלמד שלמרות התחלת פעילות הרשות, אין שיפור משמעותי במגזר הרשויות המקומיות.

בהתאם לחוק התכנון והבנייה האחריות הראשונית לאכיפת החוק בערים, מועצות מקומיות והתיישבות כפרית, היא בידי הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה. הדו"ח קובע כי 42% מהרשויות בישראל לא עומדות בתקן הנדרש מבחינת כח אדם מקצועי המטפל באכיפה על הבנייה. כך למשל בערים כמו חולון, בת ים ורחובות, התקן מאויש רק במחצית. בהתיישבות הכפרית המצב לא הרבה יותר טוב - יש וועדות מרחביות ואזוריות שבהם אין מפקחים בכלל.

סמכות השימוש בקנסות מנהליים ניתנה רק לוועדות שהוסמכו כוועדות עצמאיות (יש להן תוכנית מתאר כוללת, ג.ג.). בשנת 2022 פעלו 20 ועדות מקומיות בישראל, ואולם, הוועדה המקומית ת"א היתה הדומיננטית מבחינת כמות ההתראות (29%) והקנסות (44%). הדו"ח קובע שכמות הקנסות המנהליים שהוועדות המקומיות השיתו זעומה ולא משקפת את פוטנציאל היישום של כלי האכיפה. מחברי דו"ח רשות האכיפה מסבירים את חולשת הרשויות המקומיות בפחד של ראשי הערים המציבור והעצמאות היחסית שיש למחלקות הפיקוח ברשויות הגדולות.

מספר הריסות בפועל מתוך צווי הריסה המנהליים שנמסרו, 2022



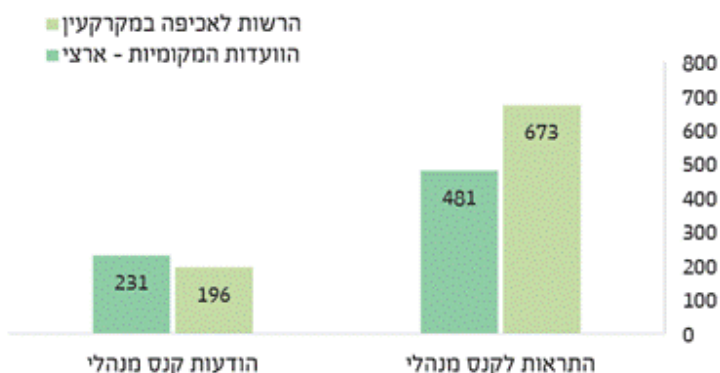
למרות הפוטנציאל של השימוש בקנסות מנהליים והיכולת של ועדות מקומיות עצמאיות להטיל קנסות כאלה נגד עברייני בנייה הרי השימוש באמצעי זה נמצא בירידה. בשנת 2022 ניתנו רק 418 התראות על קנס, לעומת 634 ב-2021. ארבע הרשויות שלא הוציאו בשנת 2022 שום הודעה על קנס הן חיפה, קרית טבעון, ראשל"צ ושוהם.

הטבות המס החדשות שיצלו את הסטארט-אפים | כלכליסט
בשיתוף

איך בוחרים את היום הנכון לפרויקט התחדשות עירונית? | כלכליסט
בשיתוף

השוואה בין מספר ההריסות שביצעה הרשות לאכיפה במקרקעין בעקבות צווים מנהליים לבין מספר ההריסות שבוצעו בעיקבות צווים מנהליים בכלל הרשויות בישראל בשנת 2022 מלמדת על כך שהאכיפה המדינתית היתה אחראית לרוב צווי הריסה המנהליים שבוצעו.

קנסות מנהליים - הרשות לאכיפה אל מול הוועדות המקומיות העצמאיות



איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15, מסר לכלכליסט כי "חבל שאלה שהוציאו את הדוח לא הסבירו מדוע יש מחסור באנשי פיקוח על הבניה בעיריות. חבל שלא סיפרו שמשרד הפנים מגביל את השכר שאנחנו יכולים לשלם למפקחי בניה לשכר מקסימלי מגוון, שגורם למפקחי הבניה אצלנו לעזוב את העיריות ולעבור למגזר הפרטי. הביקוש הגבוה מאד למהנדסי בניה במגזר הפרטי העלה משמעותית את השכר שלהם, ואנחנו לא מסוגלים להתחרות בזה. למאות אינספור פניות, תחינות ובקשות למשרדי הפנים והאוצר והממונה על השכר, עדיין השכר המקסימלי שאנחנו יכולים לשלם למפקחי בניה הוא שכר מצחיק לעומת מה שהם מקבלים בחברות הבניה העסקיות".