

# עבירות ועונשים בחוק התכנון והבניה

הילי פרייס קוה  
עורכת דין



מגדל ב.ס.ר 3 קומה 5 | מצדה 9 בני ברק 5120109  
טל': 03-6544418 | פקס: 153-3-6544419  
נייד: 050-7418886 | מייל: hili@hpk-law.co.il

▶ תפקיד המשפט הפלילי ומטרתו הינם לתחום גילויי התנהגות שונים במסגרות המקובלות על החברה.

▶ עבירה: המדינה כארגון פוליטי קובעת סוגי מעשים אשר מחובת הציבור כולו להימנע מעשייתם.

## תכנון המרחב הוא חוק


➤ "נושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה משפיעים במישרין על היחיד ועל הכלל" (בג"ץ 288/00 אדם, טבע ודין- אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נה (5) 673, (2001)).

➤ מעמדה של תכנית בנין עיר הוא כמעמד של חיקוק, ע"א 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, נג(4) 625, 646 (1999)



# ומה תוכנה?

- בניה (היקפה, פרטיה) ושימוש
- בדר"כ בקיבוצים - ייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים
- מבנים חקלאיים ומבני עזר
- בתי המגורים



מחסן למיון ביצים שנועד לקיים פעילות רחבת היקף שאינה קשורה  
להפקת התוצרת החקלאית המופקת ביישוב שבו המחסן נמצא, כאשר  
הפעילות משנה באופן מהותי את אופן השימוש בקרקע, אינו יכול לבוא  
בגדר "מבנה משק" כמשמעו בתכנית בהעדר עיגון מספיק ע"ע"ם  
**4487/12 אביחי סטולרו נ' הועדה המקומית דרום השרון,**  
9.10.2013

# המחוקק

- הרעיון הדמוקרטי - אזרחים בוחרים את נציגיהם לניהול ענייניהם.
- הנגישות של השלטון המקומי רבה יותר ועל-כן השפעת האזרחים גוברת.
- מניעת צבירת הכוח בידי השלטון המרכזי מבטיחה מפני פעולה שרירותית.
- שלטון גמיש, המתחשב בנסיבות המקום.



עידוד יחמה מקומית. ➤

בג"ץ 2838/95 גרינברג נ' המועצה המקומית קצרין, פ"ד נג (1) 1  
(1997) ➤

לצד זאת – השלטון המרכזי – תכניות מחוזיות וארציות ➤




# אכיפה - עבירות מינהליות

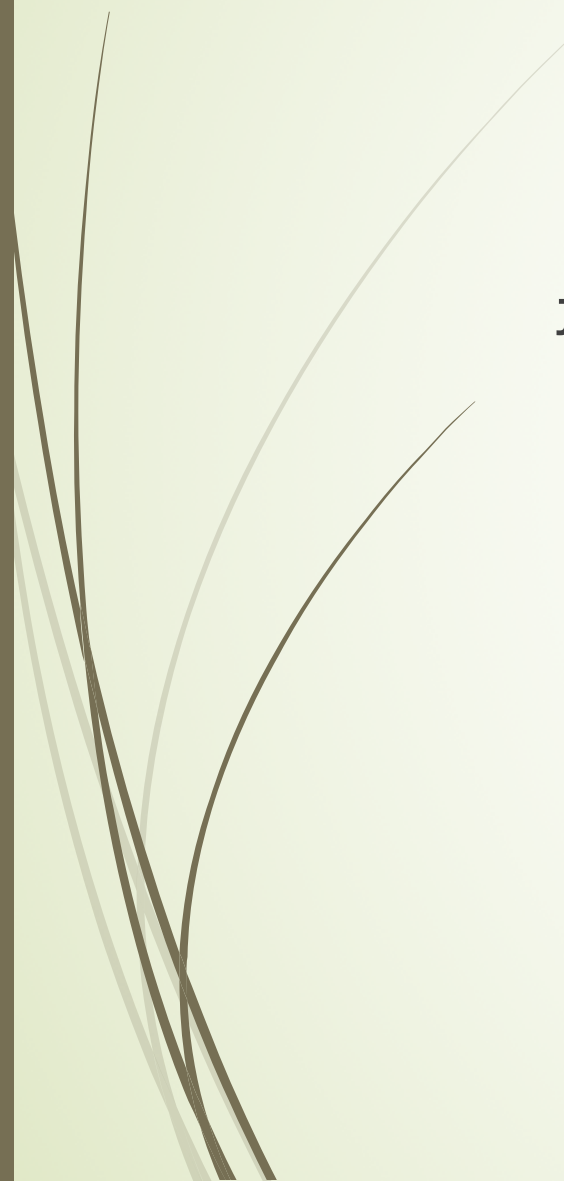
➤ חוק צריך "שיניים"

➤ שני סוגים עיקריים של עבירות פליליות:

➤ **MALA IN SE**: עבירה פלילית באופן מובהק, בכל זמן ובכל מקום - פגיעה במוסר וקלון. כגון: גניבה, שוד, תקיפה או אונס.



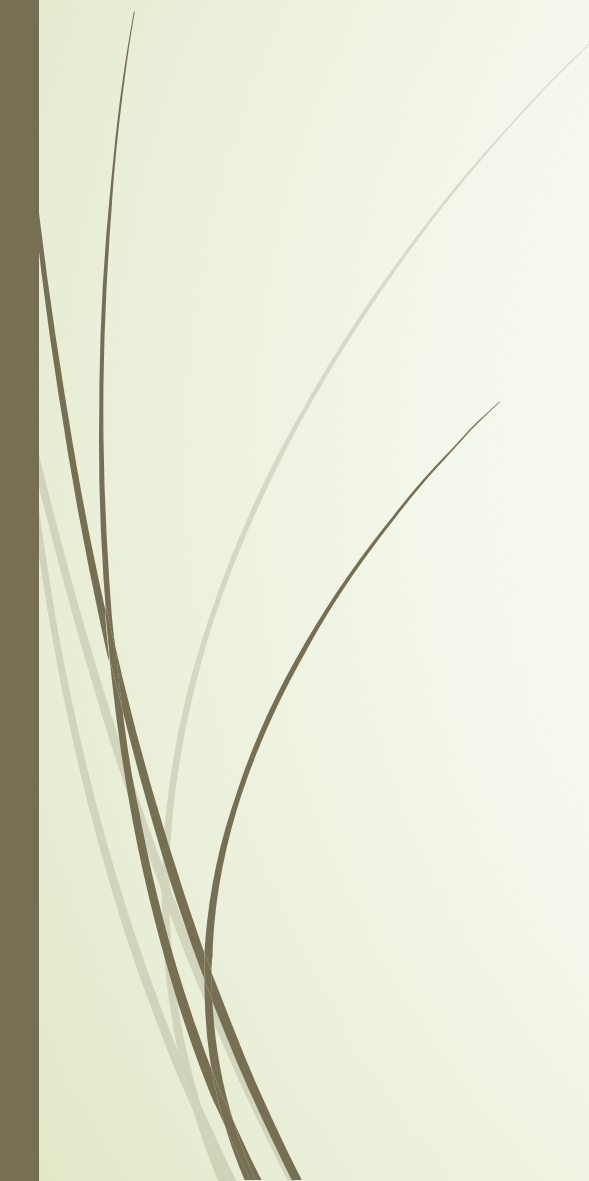
**MALA PROHIBITA** → מעשים שלא היה מקובל לראות אותם כעבירה או כפגיעה במוסר ואין בהם קלון, עד שהמחוקק אסר אותם ("העבירות המינהליות").








# קיבלנו את זה בירושה

- ▶ עד לשנת 1951 קבעה פקודת בניין ערים משנת 1936, כי העונש על עבירות על דיני התכנון והבנייה הוא קנס והריסה.
  - ▶ בשנים 1951 ו-1959 תוקנה הפקודה לצרכי הגדלת סכומי הקנסות במידה ניכרת וכן להטלת עונשי מאסר לתקופות שונות, ובמקרים של עבירות חמורות, עד לשנה אחת.
- 



נוספו בידי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית כלים חדשים כדי להלום בבנייה "פראית" שלא בהתאם לתכנית בניין עיר או שלא ברישיון בנייה או שלא בהתאם לרישיון בנייה, כדי למנוע תפיסתם של מבנים כאלה.

משה דוכן **דיני קרקעות במדינת ישראל 1952** (מהדורה שנייה) בעמ' 362-363.

## אחריות קפידה – "נגעת נסעת"

- על העבירות המינהליות נמנות העבירות על דיני התכנון והבנייה
- מדובר בעבירות של אחריות קפידה, שאינן דורשות מחשבה פלילית או רשלנות של הנאשם
- 243 (א) המבצע עבודה אסורה במקרקעין המפורטים להלן, דינו – מאסר שנתיים או כפל הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן קנס לפי סעיף 245: ...

# ההיסטוריה תשפוט

- ▶ במדינה חילונית החקיקה הופקדה בידי הריבון, אנשים שאינם נשענים על סמכות עליונה
- ▶ שאלות לגבי מגבלות סמכותו של הריבון
- ▶ ייתכנו שינויי גישה והשקפה ביחס לתגמול צודק בעניין עבירה פלונית, הן לעצם האיסור והן ביחס לעונש
- ▶ בעבר, העונש שהוטל בגין העבירה של "משכב זכר" היה 10 שנות מאסר.
- ▶ האיסור הפלילי בוטל בחוק העונשין (תיקון מס' 22), תשמ"ח-1988.

## תביעת שנס ליחה

➤ בע"א 398/63 **ליבוביץ נ' כץ**, פ"ד יח(1) 384 בעמ' 391 נאמר: "תכנית בנין עיר היא בגדר חיקוק. יכול חיקוק להיות אות מתה במובן זה שאין מקפידים על ביצועו או שאין הוא מתאים עוד לזמנים החדשים. אבל אין חיקוק עובר ובטל מעצמו. הוא ממשיך לחיות ויש לקיימו במקום ובנסיבות שאליהם הוא מתייחס. לא תמיד הוא כיון המשומר ההולך ומשתפר במרוצת הזמן, אך בשל כך בלבד לא פג תוקפו."

➤ עמ"א 15054-11-10 **פרקליטות מחוז מרכז נ' א.מ.ג'י.א.ס.ספורט**, כב' הש' נאוי, 25.11.2012: "בעניין מידת הפגיעה לקחתי בחשבון את העובדה כי כבר מזמן אין מדובר באזור שהינו חקלאי באופן ברור..."

## תורת הענישה

- פנולוגיה (PENNOLOGY) הוא ענף במדעי הקרימינולוגיה העוסק בענישה ובטיפול חברתי בעבריינים
- מדורי דורות דגלו בני האדם בענישה – מידי אדם או מידי שמייס
- מתארת תהליך ליניארי שראשיתו בברבריות ובעונשים צמאי דם ובהמשך בפיתוח גישות נאורות וליבראליות לטיפול בעבריינים
- עקרונות הענישה: גמול, הרתעה אישית או כללית, הגנת שלום הציבור ושיקום.




## מאסר שנתיים = עוון

➤ 243 (א) המבצע עבודה אסורה במקרקעין המפורטים להלן, דינו – מאסר שנתיים ...

➤ אלה סוגי העבירות לפי חומרתן:


➤ "**חטא**" - עבירה שנקבע לה עונש מאסר לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, ואם העונש הוא קנס בלבד - קנס שאינו עולה על שיעור הקנס שניתן להטיל בשל עבירה שעונשה הוא קנס שלא נקבע לו סכום.

- 
- **"עוון"** - עבירה שנקבע לה עונש מאסר לתקופה העולה על שלושה חודשים ושאינה עולה על שלוש שנים; ואם העונש הוא קנס בלבד - קנס העולה על שיעור הקנס שניתן להטיל בשל עבירה שעונשה הוא קנס שלא נקבע לו סכום;
  - **"פשע"** - עבירה שנקבע לה עונש חמור ממאסר לתקופה של שלוש שנים;



# הסתכלות השוואתית

- 348(ה) העושה מעשה מגונה באדם שמלאו לו שמונה עשרה שנים, תוך ניצול מרות ביחסי עבודה או בשירות, דינו – מאסר שנתיים.
- 379 התוקף שלא כדין את חברו, דינו - מאסר שנתיים, והוא אם לא נקבע בחוק זה עונש אחר לעבירה זו מחמת נסיבותיה



סעיף 12א לחוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952 הסעתם, הלנתם  
והעסקתם של תושבי יהודה, שומרון וחבל עזה השוהים בישראל שלא-  
כדין היא עבירה פלילית שעונשה מאסר שנתיים ימים או קנס

הוראות החוק העוסקות באיסור בנהיגה תחת השפעת אלכוהול או  
סמים - העובר אחת העבירות האלה, דינו - מאסר שנתיים או קנס, ס'  
62 לפקודת התעבורה

# עבודה אסורה במקרקעין

243(א) המבצע עבודה אסורה במקרקעין המפורטים להלן, דינו – מאסר שנתיים או **כפל הקנס** האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן קנס לפי סעיף 245:


(1) מקרקעין המיועדים בתכנית לאחת מהתכליות המפורטות בהגדרה "תשתיות לאומיות";

(2) מקרקעין המצויים בסביבה החופית;

(3) מקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה;

(4) מקרקעין שהם גן לאומי או שמורת טבע, או מקרקעין המיועדים בתכנית לגן לאומי, לשמורת טבע או ליער;

(5) מקרקעין המיועדים בתכנית לשטחים ציבוריים פתוחים.



המבצע עבודה אסורה במקרקעין שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), דינו  
– מאסר שנתיים או **קנס** כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן  
קנס לפי סעיף 245

"עבודה אסורה" – בנייה או עבודה הטעונה היתר שנעשתה בלא היתר  
או בניגוד לתנאי היתר



# היתר לא חוקי = בניה ללא היתר

פסיקה מפורסמת: ➤

היתר בניה שניתן שלא כדין. ע"פ פ 284/74 **שותפות האחים אריאל נ' מדינת ישראל**, ע"פ 768/80 **שפירא נ' מדינת ישראל**, הרשעה ➤

"יהיה בסדר" – כנ"ל ➤

# קנס – גבולות הסמכות

- 61(א) על אף האמור בכל חוק, מקום שהוסמך בית המשפט בחוק להטיל קנס, רשאי הוא להטיל –
- (1) אם קבוע לעבירה עונש מאסר עד ששה חדשים או קנס בלבד, או קנס שלא נקבע לו סכום - קנס עד 14,400 שקלים חדשים;
- (2) אם קבוע לעבירה עונש מאסר למעלה מששה חדשים ולא יותר משנה - קנס עד 29,200 שקלים חדשים;
- (3) אם קבוע לעבירה עונש מאסר למעלה משנה ולא יותר משלוש שנים - קנס עד 75,300 שקלים חדשים;



➤ (4) אם קבוע לעבירה עונש מאסר למעלה משלוש שנים - קנס  
עד 226,000 שקלים חדשים.

➤ "פשע" - עבירה שנקבע לה עונש חמור ממאסר לתקופה של שלוש  
שנים

## + אגרות/כפל שווי

- 245 הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 243 או 244, רשאי בית המשפט, נוסף על כל עונש או תשלום אחר, להטיל עליו קנסות אלה:
- (1) קנס בגובה שיעור האגרות ותשלומי החובה שהוטלו עליו לפי סעיף 254, אף אם שילם את האגרות ותשלומי החובה האמורים;
- (2) בעבירה לפי סעיפים 243(א) או (ב) ו-244(א) – קנס בגובה כפל השווי שהיה לעבודת הבנייה ולמקרקעין שעליהם היא בנויה אילו היתה העבודה האסורה מותרת; בקביעת גובה הקנס לפי פסקה זו רשאי בית המשפט להתחשב בכך שהמורשע הרס את העבודה האסורה לפני מתן גזר הדין והשיב את המצב לקדמותו;

# אגרות/כפל שווי המשך

- (3) בעבירה לפי סעיפים 243(ד) או (ה), ו-244(ב) – קנס בגובה כפל ההפרש שבין השווי שהיה למקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר, לבין שווי אותם מקרקעין לפי התכניות או ההיתרים החלים עליהם.
- אגרה, תשלום החובה או כפל האגרה ותשלום החובה, אינם בגדר קנס
- ע"פ 474/65 מירומית מפעלי מתכת אשקלון בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כ(1) 374 (1966); המ' 27/70 בית אל-על בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד כד(1) 253 (1970)
- השוואת מצב ולא עונש


# השבחה מהעבירה

- כאשר מדובר בבניה שלא כדין, טובת ההנאה שהופקה כתוצאה מביצוע העבירה היא השבחת הנכס.
- אין נפקא מינה אם השבחה זו מומשה במלואה באמצעות מכירת הנכס או מומשה באופן חלקי באמצעות השכרתו.
- אין מניעה לערוך שומה לנכס תוך שימוש בשיטה של היוון ההכנסות אך מאחר שהשומה אמורה לשקף את השבחה בפועל, חייב להינתן בה ביטוי לעובדה כי המדובר בבניה בלתי חוקית.
- רעפ 4679/10 **יוסי שמשון נ' עיריית תל-אביב-יפו** 1.8.2011
- אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים פרסם הנחיות לעריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בניה.



## חוק העונשין – פי 4

63 (א) בשל עבירה שנתכוון בה הנאשם לגרום נזק ממון לאחר או להשיג טובת הנאה לעצמו או לאחר, רשאי בית המשפט להטיל על הנאשם קנס פי ארבעה משוויים של הנזק שנגרם או של טובת ההנאה שהושגה על ידי העבירה, או את הקנס שנקבע בחיקוק, הכל לפי הגדול שבהם



➤ (ד) קביעת הקנס לפי ערך הנזק שנגרם או טובת ההנאה שהופקה תהא כערכם ביום ביצוע העבירה או ביום מתן החלטת בית המשפט, לפי הגדול שבהם.


➤ הטענה "או זה או זה" נדחתה: "אין כלל מקום לטענה כי הוראת סעיף 218 מהווה הוראת דין ייחודית המלמדת כי לא ניתן לעשות שימוש בסעיף 63 לחוק העונשין" רעפ 4679/10 **יוסי שמשון נ' עיריית תל-אביב-יפו** 1.8.2011

# שימוש אסור

➤ "שימוש אסור" – כל אחד מאלה:

➤ (1) שימוש במקרקעין הטעון היתר שנעשה בלא היתר, או בניגוד לתנאי היתר או שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית;

➤ (2) שימוש בעבודה אסורה



243(ד) העושה שימוש אסור במקרקעין המפורטים בסעיף קטן (א), דינו – מאסר שנתיים או **כפל הקנס** האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן קנס נוסף על עבירה נמשכת לכל יום שבו נמשכת העבירה מיום שהומצאה לנאשם התראה בכתב על ביצוע אותה עבירה, מיום שהומצא לו צו לפי פרק זה או מיום הגשת כתב האישום, לפי המוקדם, וקנס לפי סעיף 245.

243(ה) העושה שימוש אסור במקרקעין שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), דינו – מאסר שנתיים או **קנס** כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין וכן קנס נוסף על עבירה נמשכת לכל יום שבו נמשכת העבירה מיום שהומצאה לנאשם התראה בכתב על ביצוע אותה עבירה, מיום שהומצא לו צו לפי פרק זה או מיום הגשת כתב האישום, לפי המוקדם, וקנס לפי סעיף 245.



# עבירה נמשכת

המאפיין של עבירת השימוש במקרקעין – היותה עבירה נמשכת

לעניין קנס

לעניין התיישנות



➤ "קנס נוסף על עבירה נמשכת" – כל אחד מאלה:

➤ (1) לעניין שימוש אסור שהוא שימוש שאינו למגורים – כפל הקנס האמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין;

➤ (2) לעניין שימוש אסור שהוא שימוש למגורים – מחצית הקנס כאמור בסעיף 61(ג) לחוק העונשין

➤ 61(ג) מקום שקבוע בחוק לעבירה נמשכת קנס או קנס נוסף לכל יום של עבירה רשאי בית המשפט להטיל, במקום אותו קנס - קנס עד 1,400 שקלים חדשים



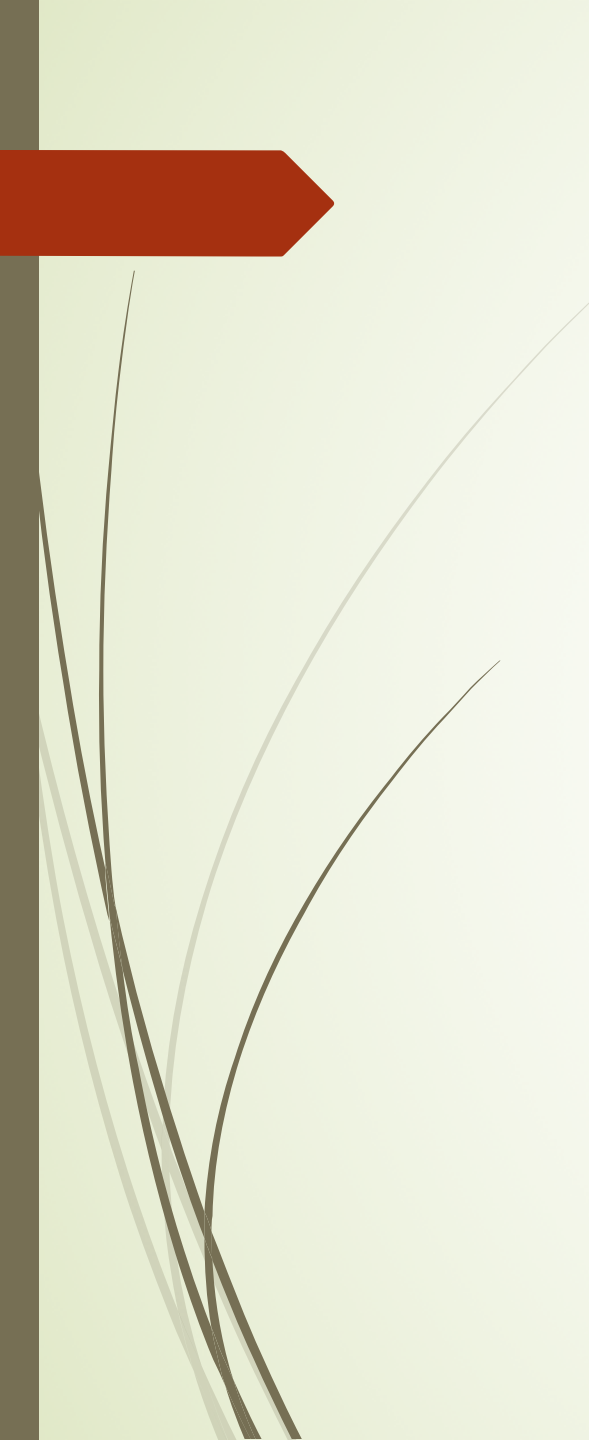
## היתר שאינו תואם תכנית

➤ 244 (א) המבצע עבודה אסורה על פי היתר שאינו תואם תכנית, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין וכן קנס לפי סעיף 245.

➤ (ב) העושה שימוש אסור על פי היתר שאינו תואם תכנית, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן קנס נוסף על עבירה נמשכת לכל יום שבו נמשכה העבירה מיום שהומצאה לנאשם התראה בכתב על ביצוע אותה עבירה, מיום שהומצא לו צו לפי פרק זה או מיום הגשת כתב האישום, לפי המוקדם, וקנס לפי סעיף 245.

## נאשמים פוטנציאליים - בניה

- (1) בעל ההיתר לביצוע העבודה או מי שמוטלת עליו החובה לקבל היתר כאמור;
- (2) בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה, למעט מחכיר לדורות; היו המקרקעין בבעלות משותפת, ייחשב כבעלים לעניין פסקה זו רק מי מהבעלים שהיה בעל שליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה, אם ניתן לאתרו בשקידה סבירה, ואם לא ניתן לאתרו כאמור – ייחשב כבעלים מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעל המקרקעין;
- (3) בעל שליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;

- 
- (4) מי שמחזיק בפועל במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
  - (5) מי שביצע בפועל את העבודה האסורה, למעט עובדים המועסקים על ידו;
  - (6) האדריכל, המהנדס, או ההנדסאי, האחראים לתכנון העבודה או לפיקוח עליה לפי הוראות חוק זה, או מי שתכנן בפועל את העבודה;
  - (7) הקבלן הראשי, למעט עובדים המועסקים על ידו.

# בעל שליטה

➤ "בעל שליטה במקרקעין" – מי שנוהג מנהל בעלים במקרקעין, בין ברשות הבעלים ובין שלא ברשות הבעלים, ובכלל זה מי שמנהל את המקרקעין, מי שמפיק או זכאי להפסיק הכנסה מהמקרקעין או מי שזכאי ליהנות מפירותיהם של המקרקעין כבעלים

# נאשמים פוטנציאליים - שימוש

- (ו) נעשה שימוש אסור, ניתן להאשים בו אחד או יותר מאלה, ואולם **לא יואשם לפי סעיף זה מי ששוכר את המקרקעין למטרת מגוריו בהם:**
- (1) בעל ההיתר לביצוע העבודה או לשימוש או מי שמוטלת עליו החובה לקבל היתר לשימוש;
- (2) מי שהוא בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה, למעט מחכיר לדורות; היו המקרקעין בבעלות משותפת, ייחשב כבעלים לעניין פסקה זו רק מי מהבעלים שהיה בעל שליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה, אם ניתן לאתרו בשקידה סבירה, ואם לא ניתן לאתרו כאמור – ייחשב כבעלים מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעל המקרקעין;
- (3) בעל השליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (4) מי שמחזיק בפועל במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
- (5) מי שביצע בפועל את השימוש, למעט עובדים המועסקים על ידו.



# ריבוי נאשמים

ריבוי נאשמים = ריבוי קנסות 





## גזר דין - צווים

➤ גזר בית המשפט את עונשו של אדם בעבירה לפי סימן ו', יצווה במסגרת גזר הדין על אחד או יותר מאלה, לפי העניין, אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים שיירשמו שלא לעשות כן:

➤ (1) לעניין עבודה אסורה –

➤ (א) על הפסקת ביצוע העבודה האסורה, על הריסת העבודה האסורה, או על כך שלא ייעשה בה כל שימוש;

➤ (ב) על הריסה של חלק מבניין שנבנה כדין, אם ביצוע הצו לפי פסקת משנה (א) רק לגבי החלק שנבנה שלא כדין יסכן את שלום הציבור או את בטיחותו;

## גזר דין - צווים

- (2) לעניין שימוש אסור – על הפסקת השימוש האסור, ואם השימוש כאמור נעשה בעבודה אסורה – לצוות על הריסת העבודה האסורה, כולה או חלקה.
- (ב) בית המשפט רשאי לתת כל הוראה אחרת שתיראה לו בקשר לעבודה האסורה או לשימוש האסור, ובכלל זה לתת צו שיפוטי למניעת פעולות, צו לסגירת בניין או מקום, צו להתאמת העבודה או השימוש להיתר או לתכנית או צו להשבת המצב לקדמותו.
- (ג) בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף זה גם אם קבע שהנאשם ביצע עבירה לפי סימן ו' ולא הרשיעו בה

# מה הרעיון? תכליות הענישה בתחום התכנון והבניה

- שמירה על שלטון החוק והסדר הציבורי
- שמירה על המדיניות התכנונית
- תכלית צו הריסה הניתן במסגרת גזר דין הינה תכנונית ולא עונשית – הסרת המפגע ע"פ 14500-07-11 **עלי עבד חסן עטייה נ' מדינת ישראל הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים**
- שמירת הבטיחות
- מניעת ההנאה מפרי העבירה לבל יצא חוטא נשכר
- רע"פ 4270/03 **מדינת ישראל נ. תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ** פ"ד נט(3) 673 בע' 680

## תכליות הענישה בתו"ב - המשך

- מדיניות הענישה - הרתעה של הנאשם הספציפי ושל עבריינים פוטנציאליים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית
- לא רק שיש להחמיר בענישה הכלכלית בעבירות אלה, אלא שראוי אף להשית עונשי מאסר בפועל בגין ביצוע עבירות אלו בשים לב לעובדה שלא היה בקנסות שהושתו בכדי לאיין את התועלת הכלכלית
- ע"פ 578/78 **מדינת ישראל נ' אחמד דרוויש עיסה**, פ"ד לו(1), 723, 725-726 (1978)

## ”מכת מדינה”

- ”מכת מדינה”, ”חזיון נפרץ”, ”איש הישר בעיניו יבנה”
- ”אכן כן, תופעת הבנייה הבלתי חוקית הפכה מכת-מדינה – ברבות הימים והשנים צירפה עצמה מכה זו – בצד מכת גניבות רכב – לעשר המכות...”
- העברייין הקלאסי : אנשים נורמטיביים
- **”עבירות בתחום הבנייה נפוצות מאד בקרב הציבור, גם ציבור נורמטיבי אשר בדרך כלל אינו מעורב בהליכים פליליים, ועבירת הבנייה היא העבירה הפלילית הראשונה, אם לא היחידה בה הוא מעורב”** הצעת חוק התכנון והבנייה, התש”ע-2010



## תג מחיר : 190-200 אש"ח

➤ **190,000 ₪ תוב (עכו) 19070-10-11 ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכזי עכו נ' א.א.ל. צחר בע"מ, 8.3.2017 : 2008-2017 שימוש בסככות בשטח של כ – 532 מ"ר המשמשות כמפעל שיש ואבן. שימוש במגרש בשטח כ – 2,345 מ"ר כמפעל שיש ואבן, בקרקע חקלאית. קנס בסך 190,000 ₪.**

➤ **200,000 ₪ בתו"ב 7766-10-10 בקעת בית הכרם נ' סמארה ואח' 22.12.15 ביצוע עבודות בניה ו/או שימוש בבניה, הטעון היתר בלא היתר, לצורך אחסנת בלוקים וחומרי בניין למטרה עסקית בשטח של כ – 2,300 מ"ר, בקרקע חקלאית ובתוואי כביש ארצי. 2009-2015. קנס בסך 200,000 ₪.**



## תג מחיר : 500-600 אש"ח

- **601,000 ₪ ברע"פ 8701/08 מלכה וונש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – לודים, שלום רמלה, מחוזי מרכז, עליון, 3.6.2009 נגזרו 400,000 ₪ בגין אי קיום צו שיפוטי, ביצוע עבודות הטעונות היתר בלא היתר ועבירה של שימוש מסחרי בקרקע חקלאית. היקף: בניה בשטח של 2730 מ"ר ושימוש בשטח של 1767 מ"ר. הנאשמים 3 ו-4 שהואשמו בעבירה של שימוש ללא היתר, המבקשת 3 קנס בסך 134,000 ש"ח ואילו על המבקש 4 גזר קנס בסך 67,000 ₪.**
- **500,000 ₪ רע"פ 2330/09 נוסטרדמוס מסעדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – חבל מודיעין, שלום רמלה, מחוזי מרכז, עליון, 9.6.2009: הקמת גדר רשת, תוספת למבנה, שינוי פני הקרקע ע"י ריצוף באבנים משתלבות וריצוף מבנה באריחי עץ. שימוש מ-2004 במבנים ובקרקע חקלאית למכירת שתילים ובעלי חיים. החברה שהפעילה את המקום קנס בסך 250,000 ₪. על המנהלת קנס זהה.**

# תג מחיר לגני אירועים בקרקע חקלאית


➤ רע"פ 1417/12 **אחוזת הברון נ' מדינת ישראל**, שלום רחובות, מחוזי מרכז, עליון, 24.6.2012, בין השנים 2003-2012. על המבקשת 1 קנס בסך של 2,000,000 ש"ח הקנס שהוטל על המבקש 2 יעמוד על סך של 750,000 ₪

➤ רע"פ 4380/12 **מנשה אביב נ' מדינת ישראל** 12.7.12. גן אירועים בקרקע חקלאית, בין השנים 2001 ל-2005, קנס על נאשם 1 בסך של 90,000 ₪ ועל השני קנס בסך של 30,000 ₪. בית המשפט לקח בחשבון את העובדה כי במסגרת הליך אזרחי המבקשים חויבו לשלם לר.מ.י 1,000,000 ₪ ואחד המבקשים איבד את המעמד של בר רשות במקרקעין

➤ רע"פ 4007/14 **ספיר קדמת עדן בע"מ נ' מדינת ישראל** – הוועדה המרחבית לתכנון ובניה **שרונים** 12.6.14 על החברה הוטל קנס בסך של 700,000 ₪ ועל המנהל קנס בסך של 350,000 ₪.



# גני אירועים בקרקע חקלאית

- ▶ על פי נתוני מינהל התכנון, נכון ליולי 2015 פעלו בישראל 700 גני אירועים שבהם התקיימו כ-140,000 אירועים בשנה.
  - ▶ 2005 מבקר המדינה קורא למוסדות התכנון להסדיר את סוגיית גני האירועים דו"ח הביקורת בשלטון המקומי לשנת 2005
  - ▶ 2015, מינהל התכנון מפרסם מסמך מדיניות ביחס למיקום אולמות וגני אירועים בייעודי הקרקע השונים. אוגדן הנחיות מינהל התכנון, יולי 2015.
- 

## החמרת הענישה

- תפ (רמ') 12538-03-10 **מדינת ישראל נ' יצחק קלקודה**, שלום רמלה, מחוזי מרכז, עליון 5.5.2015: שלושה משקים בכפר טרומן, כמעט 20 דונם של קרקע חקלאית אשר משנת 2006 ועד שנת 2014 נעשו בהם שימושים לאחסנה, חניה, מסחרי, משרדים, מגורים מלאכה. + הפרת צווים שיפוטיים. קנס בסך של 2,500,000 ₪.
- החמרת הענישה ? זה לא עובד ! חשיבה ביקורתית על תיקון 109 לחוק התכנון והבניה (מקרקעין, כרך טו, מס' 4, אוקטובר 2016, עמ' 113).



# הגנות

חוקיות הבניה או השימוש ➤

הגנת אחריות קפידה: ➤

ללא מחשבה פלילית וללא רשלנות ➤

ועשה כל שניתן למנוע את העבירה ➤





# הגנה מן הצדק

- סתירה מהותית לעקרונות של צדק והגינות משפטית
- טענה מקדמית
- האפשרות להתחשב בטיעונים של הגנה מן הצדק גם בשלב הענישה  
הוכרה זה מכבר. ע"פ 10715/08 **ולס נ. מדינת ישראל** 1.9.09
- קביעת מתחם עונש שונה מזה הנקבע באותו סוג של עבירות דרך כלל,  
כזה שאינו נותן מקום מרכזי לשווי טובת ההנאה טוב (ת"א) - 1534-11-  
01 **מדינת ישראל נ' אריה רמות**, 15.12.2013



# אי-הרשעה

➤ סעיף 192א לחוק סדר הדין הפלילי:

➤ "הרשיע בית המשפט את הנאשם, ולפני מתן גזר הדין ראה שיש מקום לתת לגביו צו מבחן או צו שירות לתועלת הציבור, ללא הרשעה, רשאי הוא לבטל את ההרשעה ולצוות כאמור."

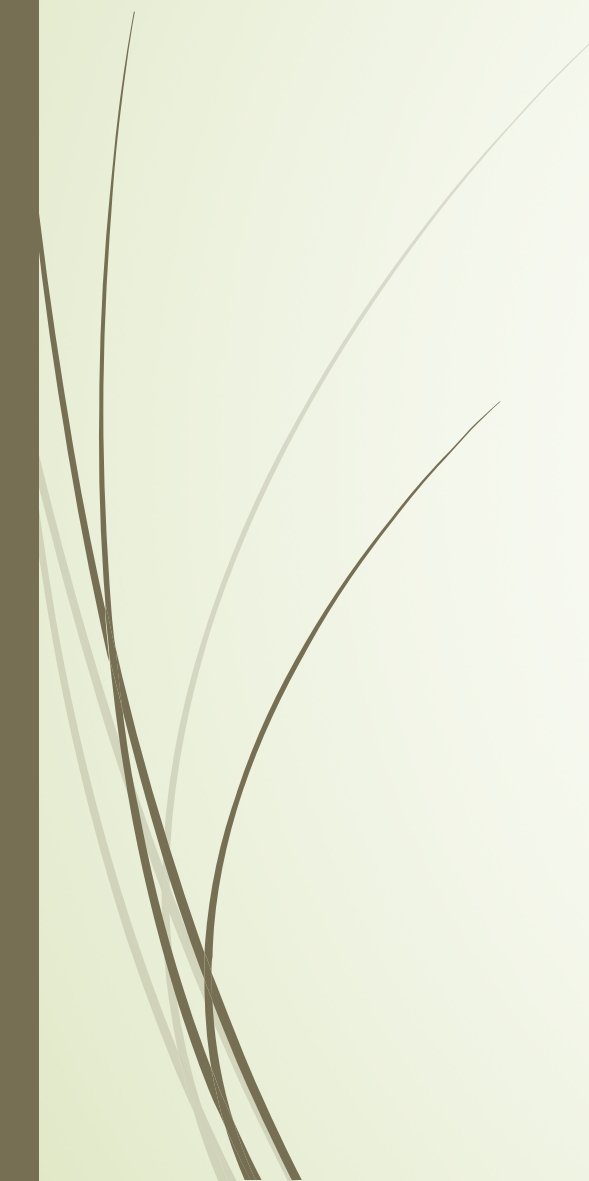


➤ ההלכה בעניין ההימנעות מהרשעת נאשם שביצע עבירה נקבעה **בע"פ** 2083/96, **תמר כתב נ. מדינת ישראל**, פ"ד נב(3) 337 [1997].

➤ **תמצית העניין** - שיקומו של הנאשם יפגע כתוצאה מן ההרשעה והעבירה עצמה היא קלה במידה כזו המאפשרת סיום ההליך ללא הרשעת האדם שאשמתו הוכחה. בפסיקה אף נקבעה דרישה להצביע על נזק קונקרטי כתוצאה מן ההרשעה (רע"פ 3589/14 **שרון לוזון נ' מדינת ישראל** (2014)).



# צווים מנהליים

- סמכות מינהלית דרסטית
  - מוטלים עליה סייגים וכללים דוקנניים
  - תכלית: מניעת קביעת עובדות מוגמרות
  - בפועל: מסלול עוקף פלילי - טיפול בעובדות מוגמרות
- 

# צו הפסקת עבודה

➤ ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד ביקור במקום או על יסוד דין וחשבון בכתב שהגיש לו מפקח, כי יש יסוד סביר להניח כי **מתבצעת** עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הגורמים המנויים בסעיף 243(ג) ועל כל מי שמועסק בשירותם, **להפסיק באופן מיידי את העבודה** ובלבד שלא הוגשו לבית המשפט כתב אישום או בקשה לצו הפסקה שיפוטי לפי סעיף 236 בעניין אותה עבודה

➤ **נמשכה העבודה שלגביה ניתן צו מינהלי להפסקת עבודה**, לאחר שהומצא הצו ובניגוד להוראותיו, רשאי מי שנתן את הצו לצוות על מי שניתן לו הצו, למעט על מי שעובדים בשירותם של הגורמים המנויים בסעיף 243(ג), **להרוס** את העבודה שבוצעה לאחר שהומצא הצו המינהלי להפסקת עבודה, **ובלבד שלא חלפה שנה מיום מתן הצו המינהלי להפסקת עבודה**

# השבתת ציוד הנדסי

218א) היה למפקח מיוחד יסוד סביר להניח כי מתבצעת לנגד עיניו עבירה של עבודה אסורה בלא היתר לפי סעיף 243(א) או (ב) באמצעות **רכב או ציוד מכני הנדסי**, רשאי הוא למסור לנוהג ברכב או למפעיל הציוד המכני ההנדסי **הודעה האוסרת את השימוש ברכב או בציוד** כאמור לתקופה שלא תעלה על שלושים ימים וכן רשאי הוא ליטול את רישיון הרכב לתקופה האמורה; בהודעה תצוין הסיבה לאיסור השימוש ברכב או בציוד המכני ההנדסי ולנטילת הרישיון.

# הפסקת שימוש

- ▶ 219(א) ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית, או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ג), כי יש יסוד סביר להניח כי מתבצע **שימוש אסור**, רשאי הוא לצוות בכתב על הגורמים המנויים בסעיף 243(ו), ועל כל מי שמועסק בשירותם, להפסיק את השימוש האסור בתוך חמישה עשר ימים מיום מתן הצו (בפרק זה – צו מינהלי להפסקת שימוש); ואולם נותן הצו רשאי לצוות על הפסקת השימוש האסור באופן מידי אם ראה כי יש בשימוש האסור סכנה לשלום הציבור או לבטיחותו.
- ▶ (ב) לא יינתן צו מינהלי להפסקת שימוש אלא אם כן התקיימו שני אלה:
  - ▶ (1) לא הוגשו לבית המשפט כתב אישום או בקשה לצו הפסקת שיפוטי לפי סעיף 236 בעניין אותו שימוש אסור;
  - ▶ (2) במועד הגשת התצהיר לפי סעיף קטן (ג) **לא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהחל השימוש האסור באותו מקום, ולעניין שימוש אסור בבית מגורים – לא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שבו החל השימוש האסור.**



# צו סגירה וצו הריסה

220 (א) נמשך השימוש שלגביו ניתן צו מינהלי להפסקת שימוש, בניגוד להוראות הצו, רשאי מי שנתן את הצו לצוות על מי שניתן לו הצו, למעט על מי שעובדים בשירותם של הגורמים המנויים בסעיף 243(ו), על **סגירת הבניין או המקום** (בפרק זה – צו לסגירת בניין או מקום), לתקופה שלא תעלה על 60 ימים, **ובלבד שלא חלפה שנה מיום מתן הצו המינהלי להפסקת שימוש**

221 (א) ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על **הריסת העבודה האסורה** (בפרק זה – צו הריסה מינהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה **או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה**, ולעניין עבודה אסורה לגבי בית מגורים – בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שאוכלס; צו הריסה מינהלי יכול שיכלול גם הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור



# אמצעים שיש לנקוט בהם חלף הרתעה

ייעול הליכי התכנון והרישוי ➤

חינוך ➤

הגברת האכיפה ➤

מידתיות והלימה ➤



# עבירות ועונשים בחוק התכנון והבניה

הילי פרייס קוה  
עורכת דין

מגדל ב.ס.ר. 3 קומה 5 | מצדה 9 בני ברק 5120109  
טל': 03-6544418 | פקס: 153-3-6544419  
נייד: 050-7418886 | מייל: hili@hpk-law.co.il



תודה על ההקשבה