

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

הנחייה - חקירות בעבירות פליליות

1. מטרה

הסדרת הליך חקירות בעבירות פליליות לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכלל זאת מתן הנחיות, והגדרת סדר פעולות לרשות לאכיפה במקרקעין ולפיקוח בוועדות המקומיות לתכנון ובנייה.

הנחייה זו כפופה להוראות הקבועות בחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1984 וכן להנחיית פרקליט המדינה 1.1 - אי פתיחה בחקירה או סגירת תיק בעילת "נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה/ העמדה לדין".

2. רקע

2.1. כללי:

2.1.1. פרק י' בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), קובע שורה של עבירות

פליליות הכוללות עבודה אסורה, שימוש אסור, אי קיום צו של בית המשפט ועוד.

2.2. מדיניות ושיקול דעת באכיפת עבירות תכנון ובניה:

2.2.1. מדיניות האכיפה – אכיפה באמצעות כלים פליליים המתאימה למדיניות האכיפה הכללית

של הוועדה המקומית או הרשות לאכיפה במקרקעין.

2.2.2. תכלית האכיפה – תכלית האכיפה המרכזית היא הסרת העבודה האסורה, הפסקת

השימוש האסור ומניעת הישנות העבירה.

2.2.3. היחס בין אכיפה מנהלית לחקירה פלילית – אכיפה מנהלית לפי סימן ד' לחוק היא הכלי

האפקטיבי לטיפול בעבירה בהתווות. הכלל הוא שאכיפה מנהלית עדיפה על פני האכיפה הפלילית.

3. הגדרות

3.1. "דו"ח פיקוח" – דו"ח פיקוח בהתאם להנחיה מס' 1.4.

3.2. "דפית איתור" – דפית איתור בהתאם להנחיה מס' 1.5.

3.3. "המחלקה" – המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה.

3.4. "מנהל מוסמך" – מפקח מיוחד ברשות לאכיפה במקרקעין או מנהל יחידת הפיקוח בוועדה המקומית.

3.5. "מקרקעין בנסיבות מחמירות" – מקרקעין המפורטים בסעיף 243(א) לחוק התכנון והבניה.

3.6. "עבירות מצומצמות" – עבירות תכנון ובניה שהיקפן נמוך מ-25 מ"ר.

4. נספחים

4.1. נספח א' – מדריך מקצועי לתשאל בעבירות תכנון ובניה.

5. מסמכים ישימים

5.1. מסמך ישים מס' 4.1.1 – אזהרה לפי נקיטת הליכים.

5.2. מסמך ישים מס' 4.1.3 – מזכר, הזמנה לחקירה, הזמנה לעדות, גיליון חקירה וגיליון גביית עדות.

5.3. מסמך ישים מס' 4.1.6 – תבנית סיכום תיק חקירה.

5.4. מסמך ישים מס' 4.1.8 – רשימת חומרי חקירה.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

6. פירוט העבירות והראיות הנדרשות להוכחתם:

6.1. הכנת תיק החקירה: שלמות התיק – על תיק חקירה להיות שלם ומוכן להגשת כתב אישום בטרם העברה לתובע.

6.2. תיק החקירה יכלול בין היתר ראיות להוכחת:

6.2.1. זהות מבצע העבירה

6.2.2. העובדות המקימות את העבירה

6.2.3. היקף העבירה

6.2.4. מועדי ביצוע העבירה

6.2.5. המצב התכנוני ומצב הרישוי

6.3. הוכחת זהות המבצע: הוכחת זהות מבצע העבירה יכול שתיעשה באחת מהדרכים הבאות:

6.3.1. חקירה פרונטלית: לצורך כך, יש להסתייע במסמכים רלוונטיים, כגון: נסח רישום במקרקעין, בקשה להיתר, תיעוד תשלומי רשויות, הסכמי שכירות או רכש/מכר, ועוד.

6.3.2. מסמכים המהווים ראיה מספיקה: לדוגמה תצהירים שהוגשו בהליכי בית דין לגבי זכויות במקרקעין או שימוש במקרקעין; מסמכים המעידים על זכויות במקרקעין (למשל נסח טאבו, חוזה שכירות) וכיוצא באלה.

6.4. הוכחת יסודות העבירה: להלן כללים מנחים להוכחת יסודות העבירה. עבירות יוכחו באמצעות ראיות קבילות, וניתן יהיה להוכיחן גם בדרכים וראיות קבילות נוספות מעבר למפורט בנוהל. להלן דגשים כלליים להוכחת יסודות העבירה בעבירות עבודה אסורה ושימוש אסור:

6.4.1. היקף העבירה: תיק החקירה יכלול התייחסות מפורטת להיקף העבירה.

6.4.2. סיווג המקרקעין ומצב תכנוני: תיק החקירה יכלול מידע על המצב התכנוני הקיים. לשם הוכחת קרקע חקלאית מוכרזת או ייעוד גן לאומי או שמורת טבע – די בצרף הפרסום הרלוונטי מילקוט הפרסומים.

6.4.3. שלילת הגנה מן הצדק: יש להתייחס למצב העבירות בסביבה הקרובה (ככל שישנן), ופעולות האכיפה שננקטו נגדן, וכן להתאמה של האכיפה במקרה הנתון למדיניות האכיפה.

6.4.4. הוכחת הרווח הכלכלי בעקבות העבירה: במקרים המתאימים ניתן לאסוף נתונים המצביעים על הרווח הכלכלי שנגרם למבצע העבירה, כתוצאה מביצוע העבירה. לשם כך ניתן לתפוס מסמכים רלוונטיים (יומן של גן אירועים, חוזה שכירות, פנקס חשבוניות ועוד) ובמקרים המתאימים אף להוציא צו חיפוש ותפיסה. במקרים מתאימים רצוי לקבל חוות דעת שמאית לגבי שווי השימוש או העבודה האסורים.

6.4.5. תפיסת כלים לפי פקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], תשכ"ט-1969: במקרים המתאימים של שימוש מסחרי ממושך או רחב היקף, יש אפשרות לבצע תפיסת כלים ששימשו לביצוע עבירה או משמשים ראיות לביצוע העבירה.

6.4.6. סקר עבירות בנייה: ניתן ואף רצוי להשתמש בממצאי סקר עבירות הבנייה.

6.5. הוכחת עבודה אסורה:

6.5.1. היסוד העובדתי: עבודה אסורה

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

6.5.1.1. המעשה: בוצעה או מבוצעת עבודה הטעונה היתר, בהתאם לסעיף 145 לחוק, לדוגמה: התוויית דרך, הקמת בניין, הריסתו והקמתו שנית, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה וכל עבודה אחרת בקרקע ובניין.

6.5.1.2. הנסיבות: העבודה מבוצעת ללא היתר או בניגוד לתנאי ההיתר, ייעוד המקרקעין הרלוונטיים (לצורך הבחנה בין מקרקעין בנסיבות מחמירות ומקרקעין שאינם כאלה), הרווח הכלכלי המופק מהעבודה האסורה.

6.5.2. דגשים להוכחת עבודה אסורה:

6.5.2.1. הוכחת ביצוע העבודה האסורה: ככלל, ביצוע העבודה האסורה יוכח באמצעות ראיות שיובאו על-ידי המפקח אודות ביצוע העבודה האסורה, באמצעות דו"ח פיקוח, תצ"א או מזכר.

6.5.2.2. הוכחה כי העבודה בוצעה ללא היתר או בניגוד לתנאיו: על מנת להוכיח כי העבודה בוצעה ללא היתר או בניגוד לתנאיו יש לפעול באחת משתי הדרכים:

- בדיקת קיומו של היתר בנייה במסד הנתונים של הוועדה המקומית (במאגר רישוי זמין או תיקי בניין במשרדי הוועדה המקומית). במידה ונמצא היתר יש לבדוק התאמה להיתר, ובכלל זה אם העבודה בוצעה לאחר אישור תחילת עבודות. הבדיקה תתועד על ידי המפקח.

- קבלת אישור בכתב מגורם מוסמך בוועדה המקומית כי לא ניתן היתר לעבודה.

6.5.2.3. התיישנות עבירה: עבירת העבודה האסורה מתיישנת בחלוף 5 שנים, אם לא ננקטה בעניין פעולת חקירה. לפיכך, יש להוכיח כי העבירה בוצעה בתוך 5 השנים שקדמו לפעולת החקירה הראשונה. הוכחה כאמור יכול שתעשה באמצעות מסמכים, כגון: תצלומי אוויר, דו"חות פיקוח מוקדמים או חקירה פרונטלית.

6.5.2.4. הוכחת הרווח הכלכלי: במקרים המתאימים, ניתן להוכיח רווח כלכלי מביצוע העבודה האסורה, כולל השוואה למצב המקרקעין לפני ביצוע העבירה (במקרים המתאימים קבלת חוות דעת שמאי על הפרש השווי במקרקעין).

6.6. הוכחת שימוש אסור:

6.6.1. היסוד העובדתי:

6.6.1.1. המעשה: נעשה שימוש הטעון היתר, או נעשה שימוש בעבודה אסורה.

6.6.1.2. הנסיבות: שימוש במקרקעין הטעון היתר שנעשה בלא היתר או בניגוד לתנאי היתר, שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית, שימוש בעבודה אסורה, יעוד המקרקעין הרלבנטי (לצורך הבחנה בין מקרקעין בנסיבות מחמירות למקרקעין שאינם כאלה), הפקת הרווח הכלכלי מהשימוש האסור.

6.6.2. דגשים להוכחת שימוש האסור:

6.6.2.1. הוכחת השימוש: השימוש יוכח באמצעות ראיות שיאסוף המפקח אודות השימוש האסור, בדו"ח פיקוח, סימון על תצ"א או במזכר.

6.6.2.2. הוכחת הנסיבות כי השימוש נעשה ללא היתר, בניגוד לתנאי היתר או בניגוד לתכנית: יש לפעול כאמור בסעיף 6.5.2.2 בשינויים המחויבים.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

6.6.2.3. סוג השימוש: יש להתייחס בראיות מהו סוג שימוש - מסחרי, תעשייה או

מגורים ועוד, וזאת בהשוואה לייעוד המקרקעין.

6.6.2.4. הוכחת הרווח הכלכלי: במקרים המתאימים, ניתן להוכיח הרווח הכלכלי

מהשימוש האסור, באמצעות תפיסת ממצאים (פנקס חשבוניות, מאזנים

חשבונאיים, יומן של גן אירועים ועוד). בנוסף, ניתן להשוות למצב המקרקעין

לפני ביצוע העבירה (במקרים המתאימים קבלת חוות דעת שמאי על הפרש

השווי במקרקעין).

6.7. אי-קיום צו:

6.7.1. עבירה לפי סעיף 246 – אי קיום צו שיפוטי או מנהלי.

6.7.2.

6.7.3. היסוד העובדתי:

6.7.3.1. המעשה: בוצעה עבודה או מבוצע שימוש הטעונים היתר, המפרים צו מנהלי או

שיפוטי להפסקת העבודה או השימוש.

6.7.3.2. נסיבות: קיים צו מנהלי או שיפוטי האוסר את העבודה או השימוש שבוצעו או

מבוצעים.

6.7.4. היסוד הנפשי: מודעות החשוד לקיומו של הצו.

6.7.5. דגשים להוכחת אי-קיום צו:

6.7.5.1. הוכחת קיומו של צו: יש לצרף את תיק הצו המנהלי או השיפוטי לתיק החקירה.

6.7.5.2. הוכחת מודעות החשוד: יש להוכיח כי החשוד היה מודע לקיומו של הצו בין

באמצעות הוכחה כי הצו נמסר אליו כדין או שהוא נכח בבית המשפט בעת שניתן

הצו או בנסיבות אחרות. ניתן להוכיח זאת גם באמצעות אמרות החשוד.

6.7.5.3. הוכחת הפרת הצו:

- דוחות או מזכרים שעל בסיסו ניתן הצו המנהלי.

או

- כתב האישום, הכרעת הדין וגזר הדין שבו ניתן הצו השיפוטי.

- דוחות או מזכרים המלמדים על הפרת הצו – שלא נהרסה העבודה האסורה

או לא הופסק השימוש האסור.

בכל מקרה בו מתגבשים יסודות העבירה, יש לשקול הליכים לפי פקודת בזיון בית המשפט, שכן

הליכים אלה מקיימים את תכלית האכיפה

7. הוכחת היקף העבירה:

היקף העבירה רלוונטי לכתב האישום. הוכחת היקף העבירה נשענת על ראיות שאסף המפקח במסגרת

החקירה. כאשר היקף העבירה מבוסס על מדידה שערך המפקח, המדידה ואופן ביצועו יתועדו בדו"ח

הפיקוח או על התצ"א ובדפית האיתור. לאור האמור, יש לבצע את המדידה בהתאם לכללים הבאים:

7.1 בדיקה ממוכנת: ככלל, תתבצע הבדיקה באמצעות מערכת המידע הגיאוגרפית, ודי בבדיקה

ממוכנת זו לצורך החקירה. בדיקה ממוכנת תיעשה בקנ"מ של 1:4,000 ומטה, על מנת שניתן יהיה

לזהות בבירור את גבולות המבנה.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

7.2 מדידה עודפת: מדידה זו נדרשת רק במקרים בהם יש ספק לגבי הבדיקה הממוכנת. מעבר למדידת אורך ורוחב המבנה, ניתן לבצע מדידות נוספות על מנת לאמת את המדידות הקודמות שבוצעו (מדידת אלכסונים, מדידת רוחב/אורך במקומות נוספים).

7.3 במידה וקיים פער בין הבדיקות, תינתן עדיפות לבדיקה הממוכנת, בהתאם לעדכניות התצ"א.

7.4 שימוש באמצעי מדידה מאושרים בלבד: כגון: סרט מדידה, גלגל מדידה או מד טווח לייזר.

7.5 מדידה במקרים מורכבים: כאשר מתעורר ספק באשר להיקף העבירה, יש לשקול הפעלת מודד לביצוע מדידה.

7.6 חישוב היקף העבירה: ככלל, מבנים יחושבו לפי מטר רבוע (בכלל זה גם עבודה אסורה המצויה בשלב מוקדם של פיתוח הקרקע או קידוח כלונסאות). מבנים שהם "מבנה קו" יחושבו לפי מטר אורך. לעניין זה "מבנה קו": גדר או תשתית קווית שרוחבה קטן ממטר.

8. הליך החקירה:

8.1 איתור: היה למפקח יסוד סביר להניח כי נעברה עבירה על חוק התכנון והבניה, המצויה במדיניות האכיפה של הרשות לאכיפה במקרקעין או הוועדה המקומית, יערוך המפקח דו"ח פיקוח או מזכר פענוח תצ"א, וימלא דפית איתור. דו"ח הפיקוח או המזכר ודפית האיתור יועברו למנהל המוסמך לאישור פתיחה בהליך חקירה.

8.2 החלטה על הליך האכיפה: ראה מנהל מוסמך, בתוך זמן סביר ממועד העברת דפית האיתור, בהתאם למדיניות האכיפה, כי במקום זה קיים יסוד סביר לביצוע עבירה, ונכון לפתוח בהליך חקירה על עבירות תכנון ובניה – יורה על פתיחת תיק חקירה, על תיעוד במערכת המעקב ויאשר בחתימתו את הדפית. טרם יורה על פתיחה בחקירה יבחן המנהל המוסמך את מדיניות האכיפה והתאמת התיק להליך הפלילי.

8.3 מסירת אזהרה: בעקבות ההחלטה על פתיחה בחקירה, ימסור המפקח אזהרה לפני נקיטת הליכים (מסמך ישים מס' 4.1.1). מנהל מוסמך יכול לדחות את מועד מסירת האזהרה או לוותר עליה משיקולים של חשש לפגיעה בחקירה או לבטחון המפקחים.

8.4 המנהל המוסמך יקבע מועד לסיום פעולות החקירה והגשת סיכום תיק שלא יעלה על 3 חודשים, אלא במקרים חריגים.

8.5 במקרה הצורך להארכת מועד החקירה, יאריך המנהל המוסמך את משך החקירה לתקופה של עד 3 חודשים נוספים.

8.6 חקירה:

8.6.1 איסוף מסמכים: המפקח יאסוף מסמכים בהתאם לסעיף 9.3, ויזמן את החשוד לחקירה באזהרה. יש להקדים ככל שניתן את הוצאת הזימונים לחקירה על-מנת לצמצם את זמן החקירה.

8.6.2 חקירת החשוד: המפקח יחקור את החשוד בהתאם לסעיף 9.4.

8.7 סיכום תיק: לאחר סיום פעולות החקירה, יסכם המפקח את תיק החקירה ויעבירו למנהל המוסמך עם המלצה להגשת כתב אישום או לסגירת התיק, בכלל זה האפשרות לסגירת התיק בהסדר מותנה כאשר מדובר בעבירה מצומצמת, ותואמת את מדיניות האכיפה להסדרים המותנים.

9. איסוף מסמכים ובניית תיק חקירה:

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

9.1. דו"ח פיקוח: המפקח ימלא דו"ח פיקוח או מזכר פענוח תצ"א שיכללו בין היתר אומדן היקף העבירה לפי סעיף 7 לעיל.

9.2. מידע תכנוני: מידע תכנוני בהתייחס למקרקעין בהם מבוצעת העבירה. במידע התכנוני יש להתייחס לנושא הרישוי והתכנון במקרקעין, ובין היתר, לשאלה האם מדובר במקרקעין בנסיבות מחמירות.

9.3. איסוף מסמכים: המפקח יאסוף מסמכים וימסמך לשם כך במדריך המקצועי (נספח א').
9.4. חקירת החשוד באזהרה:

9.4.1. השמעת גרסת החשוד – קיימת חובה לתת אפשרות לחשוד להגיע לחקירה באזהרה. ניתן לחקור את החשוד במקרקעין, אולם יש עדיפות לחקירה במשרד. המפקח יזמן את החשוד לחקירה. הזמנה לחקירה תהיה, על פי מסמך ישים מס' 4.1.3, ותימסר לפי סעיף 10 להנחיה זו. זימון לחקירה לא יפחת מ-7 ימים מיום הוצאת הזימון.

9.4.2. חקירה פרונטאלית של החשוד – חקירת החשוד תהיה על גבי גיליון חקירה אחיד (מסמך ישים מס' 4.1.3-גיליון חקירה), על-פי הכללים ובסיוע המדריך המקצועי (נספח א').

9.4.3. החשוד לא הופיע לחקירה – ככלל, אם החשוד לא מופיע לחקירה במועד שנקבע עבורו, הוא יזומן פעם נוספת לחקירה. החלטה שלא לזמן לחקירה נוספת תהיה באישור מנהל מוסמך.

9.4.4. החשוד לא הופיע לחקירה בפעם השנייה – על המפקח לוודא תשתית ראייתית בסיסית לקשירת החשוד לעבירה (לדוגמה: תצהירים שהגיש לבית דין, היתר בניה רלבנטי למקרקעין, נסח טאבו וכדומה). לאחר שני זימונים אין צורך לזמן את החשוד פעם נוספת, אלא בנסיבות מיוחדות ואם החקירה מחייבת זאת.

10. המצאת מסמכים

10.1.1. הזמנה לחקירה או מסמך אחר שיש להמציאו לאדם, ניתן להמציא באחת מאלה:

10.1.1. במסירה לידו, או לידי בן משפחתו הגר עמו ונראה שמלאו לו 18 שנים. בתאגיד או בחבר

בני אדם – במסירה במשרדו הרשום או לידי אדם המורשה כדין לייצגו.

10.1.2. במשלוח מכתב רשום לפי מענו של האדם, התאגיד או חבר בני האדם, עם אישור מסירה;

10.1.3. במסירה לעורך דינו או לעובד במשרדו.

10.1.4. בדרך אחרת, באישור מנהל מוסמך, ובלבד שהמסירה תועדה על ידי המפקח.

11. מבנה תיק חקירה

11.1. כל המסמכים הרלוונטיים לתיק חקירה + כל המסמכים הישימים של הנחיה זו.

11.2. מסמכים ישימים על-פי הנחיה זו:

11.2.1. אזהרה לפני נקיטת הליכים

11.2.2. כל מסמך רלוונטי אחר

12. מעקב:

12.1. מנהל מוסמך יעקוב אחר משך החקירה, תוצאותיה וסיומה. במסגרת הדיווח השנתי,

ידווח מנהל מוסמך את משך זמני החקירות ומספר החקירות הקיימות שטרם הסתיימו.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

13. תחולת ההנחיה: מיום פרסומה.

אברהם ברון כהן
מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

נספח א': מדריך מקצועי לחקירה בעבירות תכנון ובניה

יופץ באופן נפרד

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

מסמך ישים מס' 4.1.1

תאריך (التاريخ): _____

מספר תיק (رقم الملف): _____

(إلى حضرة) _____

אזהרה לפני נקיטת הליכים

إنذار قبل اتخاذ إجراءات

בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

(بناء على قانون التنظيم والبناء لعام 1965)

בביקור שנערך ביום (خلال الزيارة التي تمت في يوم) _____ נמצא כי בוצעו עבירות, לכאורה, על חוק התכנון והבנייה במקרקעין הנמצאים בתחום התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (תייבן אנה قد تم ارتكاب مخالفات, كما يبدو, لقانون التنظيم والبناء في الارض الواقعة ضمن نطاق التنظيم للجنة المحلية للتنظيم والبناء): עיר/ישוב (المدينة/البلدة): _____

גוש (حوض): _____, חלקה (قطعة): _____, משק (عقار): _____, נ"צ (إحداثيات): _____

העבירות הן (المخالفات هي):

- עבודה אסורה במקרקעין (عمل ممنوع في الأراضي)
- שימוש אסור במקרקעין (استخدام ممنوع للأراضي)
- אי קיום צו (عدم تنفيذ أمر)

פירוט העבודות או השימוש (تفصيل الأعمال أو الاستخدام):

אבקש להביא לידיעתך כי הבנייה או השימוש מהווים עבירה, לכאורה, וכי עם קבלת היתר בנייה או הסרת הבנייה או הפסקת השימוש, הנך מתבקש/ת להודיע על כך בהקדם לרשות לאכיפה במקרקעין לאכיפת דיני התכנון והבנייה, על מנת שמידע זה יישקל, יחד עם נתונים נוספים, במסגרת קבלת החלטה בעניין נקיטת פעולות אכיפה. (نعلمك بأن هذا البناء و/أو الاستخدام يشكل مخالفة, كما يبدو, حيث أنه عند الحصول على ترخيص بناء و/أو إزالة البناء و/أو إيقاف الاستخدام, يتوجب عليك إبلاغ الوحدة القطرية لتطبيق قوانين التنظيم والبناء بذلك على الفور, من أجل تقييم هذه المعلومات إلى جانب معطيات أخرى, ضمن قرار إتخاذ وتنفيذ العقوبة على المخالفة).

יובהר - גם אם יוצא היתר בנייה או יופסק השימוש או תיהרס הבנייה, אין בכך ערובה שלא יינקטו פעולות אכיפה נגדך או נגד המבנה. (حتى إن تم استصدار ترخيص, أو إيقاف الاستخدام, و/أو هدم البناء غير القانوني, فهذا لا يضمن عدم اتخاذ إجراءات ضدك).

הרשעה בניצוע עבירה, על-פי חוק התכנון והבנייה, תירשם במרשם הפלילי וצווי הריסה עשויים להירשם במרשם המקרקעין. (الادانة بتنفيذ مخالفة, بحسب قانون التنظيم والبناء, سيؤدي إلى فتح ملف جنائي).

בכבוד רב (مع الاحترام),

חתימה (التوقيع) _____

שם המפקח (اسم المفتش) _____

חתימת המקבל (توقيع المستلم): _____

מסמך ישים מס' 4.1.3 – מזכר + הזמנה לחקירה + הזמנה למתן עדות + גיליון חקירה + גיליון גביית עדות

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

מזכר

תאריך רישום המזכר: _____

אל: תיק חקירה מס' _____

מאת: _____

ביום _____ בשעה _____ במקום _____

חתימה: _____

הזמנת עד למתן עדות

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

תאריך (التاريخ): _____

מספר תיק (رقم الملف): _____

לכבוד (إلى حضرة)

הנדון: הזמנה למתן עדות (דعوة للتحقيق)

מכוח סמכותי לפי סעיף 206 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הנך מוזמן/ת למתן עדות במסגרת חקירה שעניינה עבירות על חוק התכנון והבניה.

הנך נדרש/ת להופיע במשרדנו, בכתובת הרשומה מטה, (يطلب منك المثول في مكتبنا على العنوان المسجل أدناه), בתאריך (بتاريخ) _____ בשעה (في الساعة) _____, במרחב התכנון הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (من أجل التحقيق بالشبهات المتعلقة بارتكاب بالمخالفات المذكورة, في نطاق اللجنة المحلية للتنظيم والبناء) _____, עיר/ישוב (المدينة / البلدة) _____, גוש (حوض) _____, חלקה (قطعة) _____, משק (عقار) _____, נ.צ. (احداثيات) _____.

עליך/עליך להביא עמך את כל המסמכים הרלוונטיים, הנמצאים בידך, כולל היתרי בנייה, תשריטים, מדידות, אישורים, העתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), חוזים, _____ וכן כל מסמך רלוונטי אחר הנוגע לעניין.

(يجب عليك أن تحضر معك جميع الوثائق ذات العلاقة التي بحوزتك، بما فيها تراخيص البناء، الخرائط، القياسات، التصاريح، نسخة عن التسجيل في سجلات الحقوق في مكتب تسجيل الأراضي (الطابو) العقود).

נא להביא תעודה רשמית לצורך זיהוי (תעודת זהות, רישיון נהיגה בתוקף, דרכון בתוקף).
(يجب احضار وثيقة رسمية لاثبات الهوية (بطاقة هوية، رخصة قيادة سارية المفعول، جواز سفر ساري المفعول).

בכבוד רב (مع الاحترام),

שם המפקח (اسم المفتش) _____ חתימה (التوقيع) _____

(פרטים להתקשרות עם הרשות לאכיפה במקרקעין)

הזמנת חשוד לחקירה

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

תאריך (التاريخ): _____

מספר תיק (رقم الملف): _____

לכבוד (إلى حضرة) _____

הנדון: הזמנה לחקירה (דعوة للتحقيق)

מכוח סמכותי לפי סעיף 206 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הנך מוזמן/ת למתן עדות הנך מוזמן/ת לחקירה באזהרה, בחשד לביצוע עבירות על חוק התכנון והבניה.

הנך נדרש/ת להופיע במשרדנו, בכתובת הרשומה מטה, (يطلب منك المثول في مكتبنا على العنوان المسجل أدناه), בתאריך (بتاريخ) _____ בשעה (في الساعة) _____, לצורך חקירת חשדות ביחס לביצוע עבירות כאמור, במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (من أجل التحقيق بالشبهات المتعلقة بارتكاب بالمخالفات المذكورة, في نطاق اللجنة المحلية للتنظيم والبناء) _____, עיר/ישוב (المدينة / البلدة) _____, גוש (حوض) _____, חלקה (قطعة) _____,

משק (عقار) _____, נ.צ. (أحداثيات) _____, עליך/עליך להביא עמך את כל המסמכים הרלוונטיים, הנמצאים בידך, כולל היתרי בנייה, תשריטים, מדידות, אישורים, העתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), חוזים, וכן כל מסמך רלוונטי אחר הנוגע לעניין.

(يجب عليك أن تحضر معك جميع الوثائق ذات العلاقة التي بحوزتك, بما فيها تراخيص البناء، الخرائط، القياسات، التصاريح، نسخة عن التسجيل في سجلات الحقوق في مكتب تسجيل الأراضي (الطابو) العقود).

אי הופעה למתן גרסה עשוי לשמש כחיזוק לראיות נגדך ואין בו כדי למנוע מנקיטה בפעולות אכיפה בגין העבירה האמורה.

(عدم الحضور في الموعد المحدد يمكن أن يؤكد الشبهات ضدك، وبالتالي اتخاذ إجراءات تنفيذ ضدك دون سماع شهادتك).

הנך רשאי/ת להתייעץ עם עו"ד בטרם הגעתך לחקירה.

(يحق لك استشارة محامي قبل الحضور للتحقيق).

נא להביא תעודה רשמית לצורך זיהוי (תעודת זהות, רישיון נהיגה בתוקף, דרכון בתוקף).

(يجب احضار وثيقة رسمية لاثبات الهوية (بطاقة هوية، رخصة قيادة سارية المفعول، جواز سفر ساري المفعول).

ככבוד רב (مع الاحترام),

שם המפקח (اسم المفتش) _____ חתימה (التوقيع) _____

(פרטים להתקשרות עם הרשות לאכיפה במקרקעין)

הודעה מס': _____

תיק מס': _____

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

מדינת ישראל

הרשות לאכיפה במקרקעין לאכיפת דיני התכנון והבניה

גיליון מס': _____ מתוך: _____

הודעת חשוד אפאדה משתבחה

הודעתו של האعلان ען (חקירה)

מס' זהות	רעמ	שם	פרטי	שם משפחה	שם באותיות לועזיות	الاسم في حروف انكليزية
שם	קודם	מצב	משפחתי	מין	דת	الدين
תאריך לידה	מקום לידה	טל' תלפון הבית	בבית	טל' בעבודה	טל' נייד	لاسكلي
תאריך הולדה	מקום הולדה	תלפון הבית	תלפון העמל			
מען	מגורים	שם האב	שם האם	إسم الام		
العنوان		إسم الاب				
שם ומען מקום העבודה	מקום	שם ומען מקום העבודה	מקצוע	טלפונים נוספים	تلفون إضافي	
وعنوان	مکان	اسم العمل	المهنة	آخر		

החוקר: _____, ת.ז. _____				
תאריך	שעה	מקום	ת.ז.	שם פרטי
				שם משפחה
מקום העבירה	גוש	חלקה	נ.צ.	נוכחים:

בתאריך	שעה	מקום	ראיתי את הנ"ל ואמרת ל: _____
تاريخ	الساعة	المكان	رأيت المذكور اعلاه وقلت له:

אני מפקח הרשות לאכיפה במקרקעין:

מודיעך כי הינך חשוד (פרט את המעשה המיוחס לחשוד):

זכותך לא לומר דבר, דברייך יתועדו ועשויים לשמש כראיה בבית משפט, ואולם דע כי בית משפט יוכל להביא בחשבון את שתיקתך.

זכותך להיוועץ בעורך דין לפני חקירתך, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

לאחר שקראתי בפני הנ"ל את הכתוב לעיל, הוא/היא אישר/ה בחתימתו/ה כי הבין/ה את החשד נגדו/ה ואת תוכן האזהרה.

חתימת גובה ההודעה | מضاء متسلم الافادة

חתימת החשוד | مضاء المشبوه/المشبوها

נוכחים אחרים الحاضرين الآخرون

לאחר שהבין את מהות החקירה והאזהרה, אמר הנ"ל מרצונו הטוב והחופשי כדלקמן:

גיליון מס': _____ מתוך: _____

1. ש: האם ברצונך להיוועץ עם עורך דין?

.2

.3

.4

.5

.6

.7

.8

.9

.10

.11

12. בשלב זה של החקירה אני מודיע לך כי הודעה זו נגבתה ממך כחלק מחקירה שמתנהלת. בשל כך, עליך לשמור בסוד את תוכן הודעתך ולהימנע מלמסור כל פרט או ידיעה אודות החקירה, זאת בכוונה למנוע או להכשיל את הליך החקירה או להביא לידי עיוות דין ו/או התנהגות העשויה להתפרש כשיבוש הליכי חקירה ומשפט שהינה עבירה פלילית, בצידה קבוע עונש על פי חוק. זו הודאתי שהוקראה בפני ואושרה בחתימתי.

שעת סיום: _____.

חתימת מוסר ההודעה:	תאריך:
חתימת החוקר:	תאריך:

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

הודעה מס': _____

תיק מס': _____

גיליון מס': _____ מתוך: _____

מדינת ישראל

הרשות לאכיפה במקרקעין לאכיפת דיני התכנון והבניה

הודעתו של האعلان عن (עדות)

מס' זהות	שם	פרטי	שם משפחה	שם באותיות לועזיות		שם באותיות אנגליות
שם	קודם	מצב	משפחתי	מין	דת	الدين
תאריך לידה	מקום לידה	טל' לידה	בבית	טל' בעבודה	טל' נייד	لاسكلي
תאריך الولادة	مكان الولادة	تلفون البيت	تلفون العمل			
מען			מגורים	שם	האב	שם האם
العنوان			إسم الاب	إسم الام		إسم
שם ומען מקום העבודה		שם	מקצוע	טלפונים נוספים	תלפون إضافي	
و عنوان		اسم العمل	المهنة	آخر	تلفون إضافي	

החוקר:

_____ המחقق
שם פרטי _____
שם משפחה _____
الاسم الشخصي
العائلة

_____ תאריך
שעה _____
מקום _____
الساعة المكان

הנ"ל מסר את הודעתו הבאה:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

בשלב זה של השיחה אני מודיע לך כי הודעה זו נגבתה ממך כחלק מחקירה שמתנהלת. בשל כך, עליך לשמור בסוד את תוכן הודעתך ולהימנע מלמסור כל פרט או ידיעה אודות החקירה, זאת בכוונה למנוע או להכשיל את הליך החקירה או להביא לידי עיוות דין ו/או התנהגות העשויה להתפרש כשיבוש הליכי חקירה ומשפט שהינה עבירה פלילית, בצידה קבוע עונש על פי חוק.

זו הודעתי הנכונה כפי שהוקראה בפני ואני מאשרת כנכונה בחתימת ידי.

هذه هي إفادتي الصحيحة كما قرأت أمامي وأصادقها بامضائي.

חתימת גובה ההודעה |مضاء متسلم الافادة

חתימת מוסר ההודעה |مضاء مقدم الافادة

_____ שעת סיום גביית ההודעה:

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

מסמך ישים מס' 4.1.6

תבנית סיכום תיק חקירה (פנימי) – לא נכלל בחומרי חקירה

1. מסגרת עובדתית:

(בחלק זה יתוארו אירועים החל מאיתור העבירה ועד למועד הסיכום, בכלל זה כלל הפעולות שננקטו והכל לפי תאריכים ובסדר כרונולוגי בכלל זה איתור העבירה, ביקורים בשטח, זימונים לחקירה, התראה, אישורים שונים, אישומים קודמים (ככל שהיו)).

2. טבלת ריכוז ראיות:

(בחלק זה ירוכזו הממצאים המרכזיים והמקורות הראייתיים)

נושא	ממצא	מקור במסמך	מקור מחקירה פרונטלית	הערות
זהות מבצע				
יסודות העבירה				
היקף העבירה				
מצב התכנון והרישוי				
מועדי ביצוע				
הערך הכלכלי של העבירה				

3. המלצת המפקח:

3.1. התאמה למדיניות האכיפה:

3.2. מסקנות בהתאם לחומר הראיות:

3.3. טענות הגנה אפשריות:

3.4. המלצה לקנס מנהלי: ממליץ על הטלת קנס מנהלי בסך _____ בהתאם לסעיף _____ לתוספת.

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

מסמך ישים מס' 4.1.7

תבנית בדיקת תיק על-ידי מנהל לפני העברה לתובע

בדיקות שיבצע המנהל המוסמך לפני הטלת קנס מינהלי:

1. התאמה למדיניות אכיפה:
2. התאמה להליך:
 - 2.1. האם מתאים להסדר מותנה (עבירה מצומצמת במקרקעין שאינם רגישים)
 - 2.2. האם מתאים לכתב אישום (בהתאם לסעיף 2.2.7 להנחיה זו)
3. בדיקת דיות הראיות: בדגש על היקף ויעוד קרקע
4. בדיקת גרסת החשוד: בדגש על טענות הגנה
5. בדיקת התאמת הראיות לערך הנקוב בסעיף הרלוונטי בתוספת לתקנות
6. החלטת המנהל המוסמך:

	הנחיית מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין	הרשות לאכיפה במקרקעין
	שם ההנחיה: נוהל חקירות בעבירות פליליות ומנהליות	

