

מסמך המדיניות – ועדת בקעת בית הכרם

לשנת 2024

1. מבוא ורציונל למסמך המדיניות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בקעת בית הכרם" חולשת על מרחב תכנון ייחודי באשר הינו מצוי מול העיר כרמיאל ומתאפיין במספר ישובים סמוכים המצויים בטופוגרפיה אשר בחלקה הינה משופעת ומחייבת פתרונות תכנוניים ייחודיים. כמו כן, ישנן מגבלות תכנון מהותיות הנובעות מקיומו של כביש ארצי מחד ושטחים חקלאיים/שמורות טבע ונוף בעלי הגבלה מהותית על עתודות הבניה האפשריות.

בתוך מתווה זה על הועדה לפעול לשם אכיפת דיני התכנון והבניה, כאשר בשל נסיבות היסטוריות שונות ישנה מצוקה של ממש בקרב חלק מתושבי הישובים שבתחום הועדה, ואשר מביאה אותם לבצע עבירות בניה על דרך הקמת מבני מגורים וכן מבנים לעסקים בלא היתר כחוק. במקביל, ישנה בניה בהיקף נרחב בשטחים חקלאיים וכן תוספות למבנים קיימים, כאשר המבצעים אינם פונים לקבלת היתר או שהבניה מבוצעת בטרם הוצאת ההיתר בפועל.

לאור הנסיבות האמורות קיים צורך של ממש בגיבוש מדיניות אכיפה ברורה וקוהרנטית של הועדה, אשר תגדיר הקריטריונים לפיהם יפעל מערך הפיקוח והתביעה של הועדה לשם מקסום המשאבים אשר בידי הועדה והפנייתם אל העבירות אשר משקלן חמור יותר. אין הדבר משמעו כי הועדה לא תפעל כלל במקרים בהם העבירה הינה על הצד הנמוך של סקאלת העבירות, כי-אם הבניית שיקול דעת בבחינת חומרת העבירות וכאמור – ניצול מיטבי של המשאבים אשר בידי הועדה.

המסמך אשר לפנינו הינו תוצר של מהלך מקיף אשר בוצע בשיתוף כל הגורמים הרלוונטיים בועדה המקומית ומטרתו אחת – קביעת קריטריונים ידועים וברורים לכל הנוגעים בדבר – ואף לציבור בסופו של יום – באשר לאופן הפעולה הראוי בהתמודדות עם נגע העבריינות בתחום התכנון והבניה.

2. סדר עדיפות באכיפה

סדרי בעדיפויות לעניין האכיפה נקבע בהתאם למכלול הנסיבות הקיימות במרחב התכנון, תוך שקילת כח אדם, סוג העבירות, קיום תכניות במקום, ריבוי עבירות באותו מרחב והיקפן, בהתאם לכך יקבע המיקוד אודות הטיפול.

2.1.1. עבירות במיקוד גבוה לאכיפה

1. אי קיום צווים- (יש תכנון וסיכוי יורד בעדיפות טיפול) –(אין סיכוי לגליזציה , עולה בעדיפות טיפול).
2. בנייה שיש בה כדאי לסכל תכנון, בנייה בשצ"פים, וכיו"ב בייחוד כאשר קיימת תכנית כוללת מופקדת והקרקע לקראת השלמת איחוד וחלוקה, בנייה מסוג זה יש בה כדאי לסכל תכנית ותכנון בקביעת עובדות בשטח והפרת האיזון .
3. בנייה ללא היתר באזור חקלאי, בהיקף מעל 15 מטר ולא עומד בתנאי אכיפה בררנית באותו מרחב .
4. שימוש חורג המהווה פגיעה סביבתית ובעל אופי תעשייתי מסחרי
5. בנייה פרטית ללא היתר בשטח ציבורי

6. מבנים לבעלי-חיים
7. הוספת קומות/ תוספת לבניין קיים באזור מגורים , שלא יהיה סיכוי להכשירו ולקבל בו היתר בנייה .
8. בנייה בציר ראשי/בתוואי דרך , קירות , פרגולות וכל בנייה אחרת , תוך שיתוף הרשות בהתאם לצורך , מחלקת ההנדסה כגורם המקצוע .
9. בנייה ללא היתר של בית באזור מגורים
10. מסלעה באזור מגורים.
11. מרפסת /פרגולה / קרוי/קירות / בנייה קלה אשר עומדת בתקנות הפטור מהיתר .

2.1.2. מקרים בהם לא יפתח תיק חקירה

אלה המקרים שאין יכולת למערך הפיקוח להגיע אליהם מפאת קוצר הזמן ואין נחיצות נכח מצב הבנייה באותה שכונה ו/או זוטי דברים ו/או סכסוכי שכנים למיניהם , ראה מקרים ..

ראה סעיף 3.1.2

2.1.3. עבירות שככלל – אין לציבור עניין באכיפתן

1. סככה מתחת 25 מטר לפי תב"ע
2. סגירת מרפסות
3. מזגנים
4. מחסני פלסטיק
5. גדרות מתחת למטר עשרים מ בטון
6. פרגולות
7. סלילת דרך גישה בשטח פרטי
8. סוככים ומרקיזות
9. גדר הקיימת בהיתר – הגבהה באמצעות חומרים קלים (אלא אם כן זה מהווה פגיעה משמעותית בחזות העיר או סיכון לציבור) וכן גדרות קלות שאינן חורגות מגבולות המגרש
10. דודי שמש
11. משפחתונים וגני ילדים בכפוף לאישור תובע , יו"ר ומהנדס ועדה / מנהל פיקוח
12. מבואות וגגוני רעפים מתחת ל 20 מטר.
13. בנייה תואמת ייעוד מקרקעין שהתיישנה ו/או חדשה אך בהיקף סביר בהתאם לשיקול דעת מנהל הפיקוח ובהתאם לכמות האירועים הקיימים שמערך הפיקוח לא יוכל לעמוד בהם (בצירוף רשימה כולל מצב תכנוני לצורך קבלת החלטה על ידי מערך התביעה). ו/או על ידי מנהל הפיקוח בהתאם לסעיף 59 לחסד"פ .

3. מימוש המדיניות והנחיות עבודה

3.1 מדיניות הפיקוח

מערך הפיקוח היזום

(פעילות מערך הפיקוח היזום לאיתור וגילוי בנייה ו/או שימוש לא חוקיים. הגדרה של הנשאים עליהם יינתן דגש, תדירות הסיוורים לפיקוח יזום והאופן בו יפעל המערך סיוורים יזומים, תלונות, הנחייה של מנהל הפיקוח

מנגנון ניהול/מעקב/סיוע	שעות מפקח לצורך השגת יעד	דגשים לאופן הטיפול	מזד הצלחה להקטנת עבירות/הגברת האכיפה	עבירות בראש סדר העדיפות לאכיפה מועדה
		במקרה של צוי הריסה או איסור שימוש שניתנו במסגרת פסק דין לפי סעיף 204 לחוק תכנון ובניה - בדיקת הכשרה של המבנה (אם ניתן היתר/ננקטו תהליכי לגליזציה) ויציאה לבדיקת השימוש ו/או הבניין בשטח. יש לבצע סקירה של האופק התכנוני כחלק מתיק החקירה טרם העברה לתביעה.	ירידה במספר העבירות	אי קיום צווים
מעקב במערכת קומפלוט.	סיוורים ייעודיים בשטחים חקלאיים - 4 שעות בשבוע (לכל מפקח)	סיוור אחד מדי שבוע בשטחים חקלאיים (כל מפקח בגזרתו) במידת האפשר מסירת צו הפסקה מנהלי. במקרה והפעילות לא הופסקה כעבור שבוע, יוגש צו הפסקה שיפוטי. במקרה ועבירת הבניה מתקיימת על דרך מתוכננת, שצ"פ, אב"צ או שמורות טבע – תוגש תלונה במשטרה ויוכן חומר לשם הוצאת צו הריסה מנהלי.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	בניה ללא היתר באזור חקלאי
מעקב במערכת הקומפלוט.	במסגרת סיוור כללי ביישובים - 6 שעות (לכל מפקח)	סיוור שבועי לכל מפקח בגזרתו. במקרים מן הסוג הזה יוצא צו הפסקה שיפוטי להפסקת פעולות. יבוצע מעקב על הפסקת עבירת השימוש במהלך חודש וחצי לאחר הוצאת הצו. בכל מקרה תיק החקירה עובר לתביעה.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	שימוש חורג המהווה פגיעה סביבתית ובעל אופי תעשייתי מסחרי
מעקב במערכת הקומפלוט.	במסגרת סיוור כללי ביישובים - 6 שעות (לכל מפקח)	סיוור שבועי לכל מפקח בגזרתו. במידת האפשר מסירת צו הפסקה מנהלי. במקרה והפעילות לא הופסקה כעבור שבוע, יוגש צו הפסקה שיפוטי. בכל מקרה תוגש תלונה במשטרה ויוכן חומר לשם הוצאת צו הריסה מנהלי.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	בנייה פרטית ללא היתר בשטח ציבורי

מעקב במערכת הקומפלוט.	במסגרת הסיורים בשטחים החקלאיים (4) שעות) והסיור הכללי ביישובים (6) שעות).	סיורים שבועיים יזומים בשטחים חקלאיים במסגרת הסיור הייעודי (כל מפקח בגזרתו). סיורים שבועיים שגרתיים בתוך היישובים. מתן עדיפות בטיפול תלונות תושבים.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	מבנים לגידול בעלי-חיים
מעקב במערכת הקומפלוט.	במסגרת הסיור הכללי ביישוב.	סיור שבועי ביישובים – כל מפקח בגזרתו. במידה והבניה בשלב התחלתי ואין אופק תכנוני (קיימת חריגה ממספר הקומות המותר) יוצאו צו הפסקה מינהלי ושיפוטי, יפתח תיק חקירה. במידה וקיים אופק תכנוני קרוב ומשמעותי תינתן ארכה לפי שיקול דעתה של התביעה עם העברת תיק החקירה.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	הוספת קומות
מעקב במערכת הקומפלוט.	על בסיס הסיורים הקיימים.	סיורים שבועיים בשטחים חקלאיים, ביישובים ובשטחים ציבוריים המתבצעים על בסיס הציורים והדרכים. במידת האפשר מסירת צו הפסקה מנהלי. במקרה והפעילות לא הופסקה כעבור שבוע, יוגש צו הפסקה שיפוטי. בכל מקרה תוגש תלונה במשטרה ויוכן חומר לשם הוצאת צו הריסה מנהלי.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	בנייה בציר ראשי/בתוואי דרך
מעקב במערכת הקומפלוט	במסגרת הסיור הכללי ביישוב.	סיורים שבועיים של כל מפקח ביישובים בגזרתו. הטיפול יהיה במסגרת הכנת תיק תביעה רגיל לשיקול דעת התובע, בכפוף לפעילות להסדרת הבניה ולמעט מקרים בהם יש פריצה של המעטפת התכנונית (חריגה מקווי בניין, אחוזי בניה וכד')	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	בנייה ללא היתר של בית באזור מגורים
מעקב במערכת הקומפלוט	במסגרת הסיור הכללי ביישוב.	סיורים שבועיים של כל מפקח ביישובים בגזרתו.	ירידה במספר העבירות ירידה במספר הדוחות הניתנים לעבירה	מסלעה באזור מגורים

3.2. מזיניות התביעה

3.2.1. בחינה פרטנית של העניין לציבור בנקיטת הליכי אכיפה

בכל תיק המוגש ע"י מחלקת הפיקוח ישנה מסכת עובדתית וראיתית אשר יש לשקלל לשם קביעה האם יש מקום להפעיל את מערך התביעה, כאשר במסגרת שיקולים אלו קיימים שיקולים מערכתיים הנוגעים לחלקות המשאבים, כמו גם שיקולים הנוגעים לאינטרס הציבורי, האינטרס התכנוני הכללי, השיקולים הנוגעים לטענות מצד נפגעי העבירה הפוטנציאליים וכן שיקולי הרתעה.

1. רמת הפגיעה הציבורית – בניה או שימוש מאסיביים אל מול בניה בהיקף קטן או שימושים זמניים וחולפים, פלישה לשטחים ציבוריים, פגיעה אפשרית בתוכניות עתידיות, והשתלבות בתכנון קיים ומוצע. יש ליתן משקל מיוחד לשאלת תכניות חדשות המצויות ב"קנה" התכנוני לאור ההסטוריה לפיה היה עיכוב באישור תכניות בחלק מישובי הועדה בגין שיקולים אשר לא היו בשליטת הועדה המקומית.
2. מידת הפגיעה במתלונן (ככל שקיים) – עד כמה מדובר בסוגיה תכנונית ולא בסכסוך קנייני
3. בחינה ראייתית – עד כמה ניתן טכנית להגיש כתב אישום לאור הממצאים והראיות הקיימים בתיק התקירה.
4. בחינה – לאיזו תוצאה ניתן להגיע תוך שקלול הזמן, האנרגיה שמושקעים
5. מידת הנפוצות של העבירה באזור הספציפי, הצורך בהרתעה לפני ביצוע עבירות נוספות.
6. התייחסות לפרמטרים אישיים כגון מצב רפואי, מצב כלכלי, וכן לפרמטרים ספציפיים הנוגעים לפעילות להסדרה קרובה של העבירה ולרבות צפי להסדרה לפי חו"ד המחלקה ההנדסית בוועדה במידה והוגשה בקשה להיתר/תכנית מתאר חדשה וכו'.
7. כאשר החשד הינו לעבירה מסוג הפרת צו בית המשפט (ס' 210 לחוק) יש לבחון הגשת כתב האישום מקום בו ישנן תכניות ישנות "תקועות" בשל צורך לפתור סוגיות אשר אינן בשליטת הועדה. במקרים שכאלו ובמידה והבניה אינה פוגעת ביישום התכנית החדשה בפועל (ולמשל – בניה בתוואי כביש מתוכנן וכו'), יש לבחון בחיוב השהיית ההליך עד למתן אפשרות תכנונית אמיתית לחשוד, ורק מקום בו ישנה אפשרות להסדרה והחשוד לא פועל בהתאם, יש להגיש כתב אישום בגין הפרת הצו.
8. צורך בהרתעה אף באמצעות הליכים כנגד בעלי מקצוע (מהנדסים, אדריכלים, קבלנים וכו').

3.2.2. בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

(יש לפרט את ההליכים המנהליים והמשפטיים השונים ואת השימוש בכל הליך על פי סדר העדיפות של המדיניות).

בעת גילוי העבירה יש לבחון ראשית התקדמות העבודות/שימוש אל מול הסעד האפשרי של הוצאת צו הפסקה מינהלי מיידי ובמידה ואין בכך די אף הוצאת צו הפסקה שיפוטי. בשלב השני יש לבחון את העבירה המתגבשת אל מול המצב התכנוני הקיים, קרי האם העבירה ניתנת להכשרה בהליך תכנוני פשוט (בקשה להיתר בלא שינוי תכנית מתאר) או שמא המדובר במצב אשר יהווה הנצחה של העבירה בלא יכולת להכשירה. במידה ואין אופק תכנוני קרוב יש לבחון הוצאת צו הריסה מינהלי על ידי יו"ר הועדה בשיתוף מהנדס הועדה. ניתן לבחון גם הוצאת צו הריסה שיפוטי בשים לב לאפקטיביות צו ההריסה המינהלי ומצב הבניה.

בהשלמה, יש ליתן הדעת לתכניות הממתינות לכניסה לתוקף ויש בהן כדי להסדיר הבניה הקיימת והחדשה – במקרים בהם יש אופק תכנוני אזי הדבר משפיע על הצורך להוציא צו הריסה מינהלי.

במקביל, יש לפתוח תיק חקירה בגין ביצוע העבירה אשר יכול להוביל להגשת כתב אישום – הכנת מסמכי החקירה לרבות תכניות/תצלומים/דו"חות פיקוח וכל מסמך רלוונטי, משלוח התראה לחשוד וזימונו למתן גרסה ולאחר סיום הליך זה התיק יועבר אל התובע לשם בחינת הצורך בהגשת כתב אישום לפי הפרמטרים המנויים לעיל והלוקחים בחשבון את הצורך הציבורי, מהות הבניה והיקפה/השימוש החורג, מצב תכנוני וכו'.

3.2.3. מדיניות ענישה (מתחמי ענישה על פי תיקון לחוק העונשין 113)

(מדיניות הענישה בהתאם לדין והנחיות הפרקליטות לרבות מדיניות השימוש באמצעים הנספים בחוק (למשל כפל אגרות בנייה (סעיף 218 לחוק), כפל שווי סעי' 219 לחוק), רישום בלשכת רישום המקרקעין (סעי' 221 לחוק), מאסר בפועל וכו'). יש לקבוע זמנים לביצוע צווים על פי האמור בחוק ובהתאם להנחיות הפרקליטות).

1. בעבירות מסוג בניה בלא היתר המדיניות הינה לבקש קנס מתמיר בשים לב לכל הפרמטרים המצויים בבסיס ההחלטה האם להגיש כתב אישום ובמיוחד לשיקולי רווח כלכלי לנאשם כתוצאה מן העבירה (עבירות שימוש חורג, בניית מבנים עסקיים בלא היתר וכו').
2. בנוסף, מבוקש תדיר כפל אגרה בהתייחס להיקף הבניה/שימוש מבחינה מטריית.
3. בכל תיק מבוקש צו שיפוטי – החל מצוו הפסקת שימוש חורג, עבור בצו הריסה וכלה בצווים הצופים פני עתיד למניעת פעולות נוספות בנכס. פרק הזמן המבוקש לשם ביצוע הצו/כניסתו לתוקף הינו תלוי-תיק, כך שמקום בו יש פעילות תכנונית מצד הועדה למשל לשם שינוי המתאר יתכן ותהא הסכמה לאורכה ארוכה יחסית, ומנגד שעה שיש חשש מביצוע פעולות נוספות/שימוש חדש בנכס, יתבקש צו לביצוע על אתר.
4. מקום בו מוצא צו הריסה מבוקש אף לחייב ברישום הערת אזהרה על זכויות הנאשם במקרקעין, ככל שישנן זכויות רשומות כמובן.
5. בפר הצופה פני עתיד, מבוקש אף לחייב בחתימה על התחייבות להמנע מביצוע עבירה עתידית ולרבות סכום כספי בו ניתן יהיה לחייב הנאשם היה ויעבור עבירה דומה בעתיד.
6. במידה ומדובר בבניה עסקית או בבניה בעלת היקף נרחב או כזו הפוגעת קשות במרקם התכנוני הקיים והעתיד, ניתן לבחון אף הגשת דרישה לבית המשפט לחייב בכפל שווי המבנה – הדבר מחייב הערכות מוקדמת לאור הצורך להציג בפני בית המשט חוות דעת שמאית התומכת בדרישה.

סוג שני של עבירות נוגע לאי-קיום צווי בית המשפט, שם מעבר לקנס ולהתחייבות העתידית מבוקש אף לחייב במאסר על תנאי/מאסר בפועל כאשר הבידול ביניהם הינו לפי היקף העבירה ומשכה, האם מדובר באישום ראשון בעבירה זו אם לאו, מידת הפעילות של הנאשם לשם הסדרת העבירה, נסיבות אישיות של הנאשם (גיל, מצב כלכלי, מצב רפואי, מצב משפחתי) והאינטרס הציבורי במאסר אל מול מתן אפשרות לתקן התקלה הציבורית. ככלל, ההעדפה הינה למאסר על דרך עבודות שירות חלף מאסר בפועל הן לאור העובדה כי אין המדובר בעבריני אלימות וכו' אשר יש להרחיקם מן החברה, והן לאור היתרון בענישה התורמת לחברה חלף מאסר בפועל אשר אינו תורם דבר ונושא

בעלויות כספיות ואישיות כבודות. בסיפא וככל שלא הוצא בעבר צו לרישום הערה על זכויות הנאשם
בנכס, ניתן לעשות כן אף בהליך הנוגע לאי-קיום צו הריסה וכו'.
יצוין כי מקום בו ממשיכה הפעילות במבנה (מגורים, עסק וכו') יש לכלול בכתב האישום אף עבירה
של שימוש ולא הפרה בלבד, ולפיכך ניתן לחייב בקנס מחמיר אף משיקול זה.

3.3 דרכי מימוש המדיניות – תכנון

3.3.1 נושאים לבחינת הנחיות התכנון ותוכנית המתאר המקומית

(יש לרכז את הנושאים עליהם יחידת התכנון תשקול עדכון הנחיות ו/או שינוי תוכנית המתאר המקומית).

א. תישקל הכשרת בניינים בחריגה מקוי בניין; בשטח הועדה בוצעה תכנית נקודתית להכשרת
חלק מהחריגות (כל עוד לא היו מחוץ לקוי המגרש).

ב. ייערך מפגש אחת לחודשיים עם מהנדסים בשטח הוועדה, וינתנו דגשים אודות העבירות
הנמצאות בראש סדר העדיפות לאכיפה. דגשים אלו יועברו גם באמצעות לוח המודעות
והודעות כתובות בהתאם.

3.3.2 דגשים לתהליך התכנון והרישוי

(לאור מדיניות האכיפה, יש להגדיר דגשים מקומיים לתהליך התכנון והרישוי).

העניין יתואם עם מנהל יחידת הפיקוח ומהנדס הוועדה בתיאום עם גורמי התכנון בוועדה.

3.4 דגשים כלליים

3.4.1 אכיפה מכוונת דרגי השפעה

(יש לתת דגש על כיוון האכיפה לדרגי השפעה. כמו כן, יש להגדיר ולפרט את דרגי ההשפעה אליהם הוועדה מכוונית).

קבלנים:

תביעה שתכלול את בעלי הקרקע, כולל אפשרות תביעת הקבלן והמהנדס באם אחראי או לא.

שיתוף ויידוע המועצה לגבי תביעות.

דגשים רלוונטיים לוועדת בקעת בית הכרם	נושאי אכיפה
בנייה ו/או שימוש ללא היתר בשטח ציבורי (דרכים, קרקעות מיועדות למבני ציבור)	בנייה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים המיועדים לרווחת הציבור (דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים וכיו"ב); חסימה או פגיעה אחרת בגישה לשטחים המיועדים לרווחת הציבור (בין היתר: גדרות בחוף הים, חסימה או הצרה של מעברים ציבוריים, פגיעה בנגישות לנכים וכיו"ב);
בנייה ו/או שימוש ללא היתר תוך פלישה לקרקע פרטית ו/או קרקעות מדינה	בנייה ו/או שימוש שלא כדין המבוצעים בנסיבות של הסגת גבול ו/או השתלטות על מקרקעין שלא כדין ו/או פלישה אליהם וכיו"ב (בין היתר: מקרקעי ציבור, מקרקעין של צד ג', רכוש משותף וכיו"ב);
בנייה ו/או שימוש ללא היתר באיזור חקלאי - בנייה על קרקעות פרטיות ו/או מדינה, מתקני ביוב, מתחת לקווי מתח, כבישים ארציים, תעלות ניקוז. זאת לרבות שימושים עסקיים בקרקע חקלאית. בנייה בציר ראשי/בתוואי דרך	בנייה ו/או שימוש שלא כדין בשטחים שנשמרו לתשתיות שונות (קווי תשתית, מוסדות, מתקני תשתית וכיו"ב) על פי תכניות המתאר הארציות, המחוזיות והמקומיות;
בנייה ללא היתר של בית באיזור מגורים מסלעה באזור מגורים הוספת קומות	בנייה ו/או שימוש חורג מתכנית או מהיתר, היתרים מטרד משמעותי ליחיד או לציבור ו/או מסכנים את שלומם ו/או את ביטחונם /או פוגעים באיכות החיים והסביבה (בין היתר: זיהום אוויר, מטרדי רעש, סיכונים תחבורתיים, מכשולים, פגיעה בזרימת אוויר או אור; פגיעה בפרטיות, פגיעה בחזות הישוב וכיו"ב);
בנייה בשמורות טבע/מגבלות נוף	בנייה ו/או שימוש שלא כדין מעבר למגבלות שהותוו בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות (בין היתר: קווי בניין מכבישים ארציים וממסילות ברזל, מגבלות גובה בגין בטיחות תעופה; בטיחות אש; קרבה לקווי מתח גבוה וכיו"ב);
לא רלוונטי לוועדה	בנייה ו/או שימוש שלא כדין, הפוגעים ביכולת לשמר מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור כולל מבנים שמוסד תכנון דן באפשרות להכריז עליהם כמבנים לשימור וההחלטה טרם התקבלה;
לא רלוונטי לוועדה	בנייה באזורים שהוכרזו כאתרים לפינוי-בינוי;
מבנים לגידול בע"ח, מבנים חקלאיים, מבנים מסחרים, שימוש חורג המהווה פגיעה סביבתית ובעל אופי תעשייתי מסחרי	בניה ו/או שימוש שלא כדין למטרות כלכליות ו/או מסחריות;
בנייה ללא היתר של בית באיזור מגורים	בניה ו/או שימוש שלא כדין בהיקף נרחב ו/או בנראות גבוהה פיסיית או ציבורית;
אי קיום צווים	אי כיבוד צווים מנהליים או צווי בית משפט; הודעה כוזבת.