

עדכון מס': 7	מס' ההוראה: 5.3.4.02	שם הוראה: אכיפת חוק תכנון ובניה על בניה ללא היתר, ועל בניה הנמצאת בחריגה מההיתר	
מתוך: 3	דף מס': 1	תאריך עדכון: 23.1.12	תאריך הוראה קודם: 24.12.08

**1. מטרת ההוראה**

מטרת ההוראה להגדיר את אופני האכיפה השונים העומדים לרשות המועצה מתוקף חוק התכנון והבניה.

**2. הגדרות**

**2.1. אכיפה** – הפעלת האמצעים הנהוגים על פי חוק התכנון והבניה – עבירות ועונשים, תשכ"ה, 1965 (מסמך ישים).

**3. תוכן ההוראה**

**3.1.** מבחינים בין שני סוגים של עבירות בניה:

**3.1.1.** בניה ללא היתר – התחלת בניה חדשה טרם קבלת היתר או ביצוע שינויים/תוספות בנכס קיים ללא קבלת היתר.

**3.1.2.** בניה בסטייה מן ההיתר – שינויים בצורה/בגובה/בשימוש החורגים ממה שהוגדר בהיתר הבניה.

**3.2.** איתור עבירות בניה יכול להיעשות משני מקורות מידע מרכזיים:

**3.2.1.** גורמי חוץ הפונים לוועדה לתכנון ובניה (כולל תלונות שכנים) – בעקבות מפגע ממקור זה, יתקיים סיור פיקוח לאימות המידע שהתקבל.

**3.2.2.** סיורים שגרתיים של מחלקת הפיקוח באזורים בנויים (שכונות וותיקות) ו/או באתרים המצויים בהליכי בניה כמתואר בהוראת עבודה מספר 5.3.4.01 - תהליך הפיקוח על הבניה (מסמך ישים).

**3.3.** מפקח המחליט לקיים סיור לבדיקת חריגות בניה, ייקח עמו את המסמכים הבאים:

**3.3.1.** היתר בניה

**3.4.** במקרה שבמהלך הסיור יגלה המפקח אחת מעבירות הבניה, יפעל כדלקמן:

**3.4.1.** במקרה שמתבצעת עבודה בניה ללא היתר – יוציא המפקח צו הפסקת עבודה מינהלי, בחתימת ראש המועצה.

**3.4.2.** במקרה של בניה בסטייה מן ההיתר:

**3.4.2.1.** אם החריגה ניתנת לתיקון – יוציא המפקח דו"ח פיקוח (מסמך

ישים) שמשמש התראה והוראה לתיקון חריגות הבניה בתוך תקופה של 14 יום.

<b>שם הוראה:</b> אכיפת חוק תכנון ובניה על בניה ללא היתר, ועל בניה הנמצאת בחריגה מההיתר	<b>מס' ההוראה:</b> 5.3.4.02	<b>עדכון מס':</b> 7
<b>תאריך הוראה קודם:</b> 24.12.08	<b>תאריך עדכון:</b> 23.1.12	<b>דף מס':</b> 2
	<b>מתוך:</b> 3	

**3.4.2.2.** אם החריגה אינה עומדת בתנאי התביע – יוציא המפקח צו הפסקת עבודה מנהלי.

**3.5.** העתק מדו"ח הפיקוח יימסר לבעל ההיתר.

**3.5.1.** הדו"ח יימסר באופן אישי על ידי המפקח או בדואר רשום.

**3.6.** בעקבות הדו"ח, יוכל הבונה לבחור באחת משתי האפשרויות:

**3.6.1.** הבונה יתקן את הסטייה בשטח תוך פרק הזמן שהוגדר לו בדו"ח.

**3.6.2.** הבונה יבקש היתר בניה מעודכן בהתאם למצב החדש, כולל השלמת כל האישורים והתשלומים הנדרשים לצורך הוצאת היתר.

**3.7.** היה והבונה בחר באפשרות השניה, יחל תהליך חדש של אישור היתר בניה ועד אז יתחייב שלא להמשיך את הבניה.

**3.8.** היה והבונה לא בצע כל תיקון במבנה או בהיתר בתוך פרק הזמן הקצוב, ישלח מפקח התראה לפני הגשת תביעה משפטית ל – 14 יום נוספים.

**3.9.** זימון לגביית עדויות.

**3.10.** תיק הפיקוח יועבר לתובע לצורך קבלת החלטה על נקיטה בהליכים משפטיים.

**בקרה ומעקב על תהליך אכיפת חוק התכנון והבניה:**

**3.11.** אחת לשנה יכין מפקח הבניה במועצה דו"ח סיכום פעילות שנתי (מסמך ישים) שמטרתו לקבוע את משך הזמן הממוצע שחלף ממועד הוצאת דו"ח ועד לסגירת התיק.

**3.12.** הדו"ח יכלול את הפרמטרים הבאים:

**3.12.1.1.** סה"כ דו"חות בשנה

**3.12.1.2.** מספר הדו"חות על פי חלוקה לחודשים

**3.12.2.** סגירת תיקים:

**3.12.2.1.** מס' המקרים שנסגרו תוך חלוקה לחתכי הזמן הבאים: 3

חודשים ומטה, בין 3 חודשים ל- 6 חודשים, בין 6 חודשים לשנה ומעל שנה /טרם נסגרו.

<b>שם הוראה:</b> אכיפת חוק תכנון ובניה על בניה ללא היתר, ועל בניה הנמצאת בחריגה מההיתר	<b>מס' ההוראה:</b> 5.3.4.02	<b>עדכון מס':</b> 7
<b>תאריך הוראה קודם:</b> 24.12.08	<b>תאריך עדכון:</b> 23.1.12	<b>דף מס':</b> 3
		<b>מתוך:</b> 3

**3.12.3.** ביקורות:

**3.12.3.1.** מס' מגרשים בהם נערכה ביקורת יזומה (תוכנית עבודה)

**3.12.3.2.** מס' מגרשים בהם נערכה ביקורת לטופס 4

**3.12.3.3.** מס' מגרשים בהם נערכה ביקורת לתעודת גמר

**3.12.3.4.** מס' מגרשים בהם נערכה ביקורת מרחבים מוגנים.

**4. אחריות ביצוע**

**4.1.** הוועדה לתכנון ובניה

**4.2.** מפקח הבנייה

**5. מסמכים ישימים**

**5.1.** מסמך ישים 1 – חוק התכנון והבניה – פרק י': עבירות ועונשים, תשכ"ה, 1965

**5.2.** הוראת עבודה מספר 5.3.4.01 - תהליך הפיקוח על הבניה

**5.3.** דו"ח פיקוח

**5.4.** דו"ח סיכום פעילות שנתית

**6. נספחים**

**6.1.** א.מ.ל.

**7. תפוצה**

**7.1.** ראש המועצה המקומית

**7.2.** סגני ראש המועצה

**7.3.** מנכ"ל המועצה

**7.4.** מהנדס המועצה

<b>תפקיד:</b> מפקח בניה	<b>כותב ההוראה:</b> פליקס קלינג
<b>תפקיד:</b> מהנדס המועצה	<b>מאשר ההוראה:</b> אדר' יעקב ירקוני