

שם הוראה: אכיפת חוק תכנון ובניה על בניה ללא היתר, ועל בניה הנמצאת בחריגה מההיתר	מס' ההוראה: 5.3.4.02	עדכון מס': 7
תאריך הוראה קודם: 23.1.12	תאריך עדכון: 1.11.18	דף מס': 1
		מתוך: 3

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 לועדה 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.

שם הוראה: אכיפת חוק תכנון ובניה על בניה ללא היתר, ועל בניה הנמצאת בחריגה מההיתר	מס' ההוראה: 5.3.4.02	עדכון מס': 7
תאריך הוראה קודם: 23.1.12	תאריך עדכון: 1.11.18	דף מס': 2
		מתוך: 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 השנייה, 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.

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.

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': 3	תאריך עדכון: 1.11.18	תאריך הוראה קודם: 23.1.12

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

תפקיד: מפקח בניה	כותב ההוראה: פליקס קלינג
תפקיד: מהנדס המועצה	מאשר ההוראה: אדר' יעקב ירקוני