

פיקוח בניה

אודות המדור לפיקוח

משימתה העיקרית של המחלקה הינה אכיפת חוק תכנון ובנייה, פיקוח על הבניה בעיר והתאמתה להיתר הבנייה. הפעילות כוללת ביקורת נרחבת בשטח וכשמאותרת עבירת בנייה, המחלקה עוסקת בטיפול בהכנת כתבי אישום וטיפול בביצוע צווי הריסה. המחלקה שמה לה למטרה לתת מענה מהיר ואפקטיבי לכל תלונה שמגיעה לטיפול. בנוסף, מטפלת המחלקה מכח חוק העזר העירוני במבנים מסוכנים, באיתור מבנים מסוכנים בעיר, תוך בחינה פיזית של המבנים, התראה בפני הבעלים והנחייתם בטיפול להסרת הסכנה. המחלקה אחראית להעמיד לדין את האחראים במידה ולא נוקטים אלה בפעולות להסרת הסכנה כפי שחויבו בצו ו/או בהודעה. המחלקה מטפלת בביצוע הסרת סכנה כאשר אין אפשרות מיידית להטיל חובה זו על בעלי הנכס.

פעולות ומשימות עיקריות של הפיקוח:

סמכות שוטר

- על מנת לאפשר למפקח הבניה לבצע את תפקידו עפ"י חוק התכנון והבניה, ברשותו הסמכה כפי שנקבע ע"י שר הפנים והשר לביטחון לאומי אשר מקנות למפקח אפשרות:
- להשתמש בסמכויות המסורות לקצין משטרה לפי סעיפים 2 ו-3 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות) 1927.
 - להשתמש בסמכויות המסורות לשוטר לפי סעיפים 67,68 ו-23 (ב) לחוק סדר הדין הפלילי. (סמכויות אכיפה) - מעצרים) 1996.
 - הסמכויות לפי סעיפים 1 ו-2 הינן לצורך ביצוע חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 והתקנות לפיו, ולשם כך בלבד.

מבנה מסוכן הנו מבנה שעלול לסכן את דייריו ו/או את הנכסים הסמוכים אליו, מוכרז כמבנה מסוכן בקטגוריה זו כלולים קירות תומכים, מדרון, מעברים, גשרים וכד'.

הנחיות ותנאים להריסת מבנים:

- הריסת מבנה או חלק ממנו תבוצע לפי היתר בלבד.
- לפני ההריסה יש לבצע תאום מוקדם עם אגף שיפור פני העיר ואגף המים.
- ההריסה תבוצע תוך שמירה על כללי הבטיחות ובפיקוחו של מהנדס. דגש מיוחד יושם במקרה של הריסת מבנה הסמוך לבניין קיים בקיר משותף.
- אין לפגוע ברשתות המים, הביוב והתיעול בזמן ההריסה.
- עם גמר ההריסה ידאג בעל ההיתר לניקוי מידי של השטח משיירים ומפסולת במקום ההריסה.
- שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע אך ורק באמצעות ארובת שפיכה.
- פינוי הפסולת יתואם עם אגף שיפור פני העיר.

תהליך הטיפול בתלונה על מבנה מסוכן:

- ביקורת בשטח
- מתן חוות דעת הנדסית.
- משלוח הודעת דרישה לביצוע התיקונים בפיקוח מהנדס מוסמך.
- במידה ודרישות ההתראה אינן מבוצעות תוך המועד שנקבע בהתראה, מועבר הנושא לערכאות משפטיות.

טיפול בעברות בניה

- תלונות בנושא עבירות בניה ניתן להפנות למפקחי הבניה.
- בכל פניה יש לציין את שם הפונה, מועד ביצוע העבירה ופרוט העבירה.
- עם קבלת תלונה על בניה המתבצעת עתה הטיפול עובר למפקח הבניה.
- התלונות נבדקות בשטח ע"י המפקח באמצעות תוכניות הבניה
- המאושרות ובדיקת המצב הקיים בשטח.
- בגין ביצוע עבירות ו/או חריגות בניה ולאחר בדיקת הממצאים מוגש
- דו"ח למחלקה המשפטית.

ביקורת באתר בניה

במסגרת מאמצי עיריית עפולה לשיפור השירות לאזרח לשם הבטחת שיתוף פעולה תקין עם מחלקת פיקוח על הבניה ועל מנת להקל את הליכי הוצאת תעודת הגמר בסיום הבניה, מובאים לפניך הנושאים הקשורים לביקורת במקום הבניה הכלולות בתקנות התכנון והבניה ועיקר ההנחיות של עיריית עפולה.

להלן רשימת האישורים, המסמכים והדיווחים שיש למסור למפקחי הבניה טופס דיווח על ביקורת באתר.

לפני תחילת העבודה:

- הודעה על תחילת העבודה – (ההודעה צריכה להימסר גם לעורך הבקשה).
- אישור שמבצע הבנייה הינו קבלן רשום.
- מינוי אחראי על ביקורת הבנייה - (אם עורך הבקשה והאחראי על ביצוע השלד לא קיבלו עליהם את עריכת הביקורת)
- מינוי אחראי לביצוע שלד.
- בקשה לסימון קו בניין.
- אישור לשפיכת פסולת בניין (מאגף שפ"ע).

עם התקדמות הבניה:

- לפני יציקת יסודות- אישור מודד מוסמך על מיקומם.
- בגמר יסודות הבניין- דיווח אחראי על הביקורת
- בגמר קומת המסד - אישור מודד מוסמך לגבי התאמת מיקומה וגובהה של קומת המסד להיתר.
- בגמר המקלט - תצהיר על גמר המקלט טופס לפי תקנה 20 א'
- בגמר השלד- דיווח על גמר ביצוע שלד ע"י האחראי לביקורת
- בכל סטייה מההיתר- דיווח מידי ע"י האחראי על הביקורת
- ע"פ דרישה שתתקבל- דיווחים, בשלבים שונים, ע"י האחראי על הביקורת

עם סיום העבודה:

- בגמר הבנייה - דיווח האחראי על הביקורת
- בקשה לחיבור חשמל, מים, טלפון - טופס 3 (תקנה 4).
- בקשה לתעודת גמר - טופס 4 (תקנה 21 ג').

אם לא יתקבלו הדיווחים, בהתאם למצוין לעיל, יראו את המשך העבודות בבניין כעבודות המבוצעות בסטייה מהיתר.

מתוך "תקנות התכנון והבניה" – חלק ט"ז – "ביקורת במקום הבניה" :

- לא יתחילו בעבודת בניה שעליה ניתן היתר אלא אם בידי מנהל העבודה נמצאות התכניות הכוללות את כל המסמכים והנתונים הדרושים, כולל תכנית הקונסטרוקציה.
- לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין כפי שאושר בהיתר.
- לא ימשיכו בבניה אחרי הקמתה של קומת המוסד אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור באתר של מודד מוסמך שקומת המוסד אומנם תואמת את מיקום הבניין כפי שנקבע בהיתר.
- על התחלת הבניה ומועדה תינתן הודעה מראש לוועדה המקומית.
- לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע.
- מתפקידו של אחראי לביקורת לבדוק אם עבודות הבניה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק ולתקנות, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלן רשום.
- הביקורת תיערך על ידי האחראי לביקורת לפחות בגמר שלבים אלה:
 - סימון קו בנין
 - גמר יסודות בנין
 - גמר הקמת המקלט [אם חייבים הקמת מקלט]
 - גמר הקמת השלד
 - גמר הבניה
- האחראי לביקורת ימסור דיווח לוועדה המקומית לא יאוחר מ – 6 ימים לאחר מועד עריכת הביקורת.
- כל עוד לא הוגש דיווח במועד רואים את עבודת הבניה שבוצע לאחר מכן כעבודה שלא בהתאם לתנאי ההיתר, אפילו בוצע על-פי יתר תנאי ההיתר.
- התפטר אחראי לביקורת ימנה בעל ההיתר במקומו אדם אחר הכשיר למינוי. המינוי יהיה בהודעה לוועדה המקומית שתצורף לה הצהרה של האחראי החדש לביקורת.
- כל עוד לא נתמנה אחראי חדש לביקורת רואים את העבודה שבוצעה אחרי תחילת ההתפטרות של האחראי הקודם כעבודה שבוצעה שלא בהתאם להיתר, אפילו בוצעה לפני תנאי ההיתר.
- המצאת מסמכים לוועדה המקומית ולמהנדס תהא במסירה אישית או במשלוח בדואר רשום.

גידור אתר הבניה

- גדר הביטחון תותקן בגבולות המגרש ותוצב בכל היקף המגרש מאיסכורית בצבע לבן בגובה 2 מ'.

- בעל היתר חייב להחזיק את גדר הביטחון בצורה נקייה , נאה ותקינה עד לגמר העבודה באתר. הגדר תוסר רק עם הצבת הגדר הקבועה.
- יש לשלב בגדר שלטים המפרטים את שמות האחראים לתכנון ולביצוע באתר.

אחזקת אתר הבניה ותפעולו

- הסדרי הכניסה באתר הבניה טעונים אישור מראש.
- פינוי אדמה חפורה , פסולת ושיירי בינה יבוצעו בהתאם להוראות לשפיכת פסולת בניין באתרים מסודרים.
- אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש שמחוץ לגדר האתר לצורך הנחת חומרי בנייה, כלי עבודה , מכשירים או חפצים אחרים.
- אין לעקור או להשחית עצים במגרש או בשטח הגובל עם המגרש, אלא באישור אגף שפ"ע.
- במקרה של חפירה באתר על הבונה להבטיח הגנה על החפירה מפני התמוטטות או סחיפה של הקרקע מהאזור החיצוני אל תוך החפירה.

הוראות לשפיכת פסולת בניין באתרים מוסדרים:

- כל פסולת בניה , כולל פסולת חפירות שתוצר עקב פעילות הבניה בזמן הבניה ולאחריה , תפונה לאתר פסולת בניין לפי אישור שיינתן ע"י מנהל אגף שפ"ע.
- עם קבלת החלטת הועדה יקבל המבקש טופס הפניה לפינוי פסולת עליו יחתים את מהנדס הועדה ואת מנהל היחידה לאיכות הסביבה.
- במשך תקופת הבניה ובסיומה ייבדק נושא של פינוי פסולת ע"י אגף שפ"ע , אגף לפיקוח עירוני וסיירת של המשרד לאיכות הסביבה.
- כנגד בעלי התרים וקבלנים שלא יפעלו בהתאם להוראות ינקטו הליכים לפי חוק התכנון והבניה ולפי חוק עזר עירוני .
- בסיום עבודת בניה, לפני מתן טופס 4 (חיבור לחשמל מים טלפון) ייבדק אתר הבניה והסביבה הסמוכה ורק לאחר מכן ייחתם טופס 4.

מדרכות

- בתוואי הכניסה של רכב אל אתר הבניה יש להגן על המדרכה הקיימת בתקופת הבניה ע"י פיזור שכבה כורכר וכיסויה בשכבת בטון.
- עם סיום הבניה יש לבצע מדרכה חדשה.
- כל המדרכות החדשות בעיר תהיינה מרוצפות.
- אין לרצף מדרכה חדשה או לחדש מדרכה קיימת ללא סיכום והנחיה בכתב מהמחלקה הטכנית.
- במדרכות שרוכבן מעל 2.5 מ' יש לבצע הכנות לנטיעת עצים.
- בזמן ביצוע מדרכות חדשות ו / או בזמן תיקון מדרכות קיימות יש להימנע מכיסוי תאי מגופים, החיבורים וברזי כיבוי.

"טופס 4" (טופס אכלוס):

- "טופס 4" הנו הטופס המאפשר חיבור בנין חדש לרשת החשמל, המים והטלפון, לאחר שנתמלאו התנאים המוקדמים לכך.
- רוכשי דירות חדשות מתבקשים לדרוש מהמוכר בטרם אכלוס הדירה, להציג בפניהם אישור האכלוס ("טופס 4") המאשר כי המבנה נבנה על-פי היתר ועומד בתנאיו).
- על-פי חוק התכנון והבניה ניתן לחבר מבנה לרשת החשמל, המים והטלפון רק אם הרשות המאשרת נתנה אישור לכך.

כדי לקבל את הטופס, פרט להתאמת הביצוע בפועל לתוכנית המאושרת יש למלא תנאים אלמנטריים הקשורים בגופים החיצוניים הבאים :

חברת בזק

מכבי אש

מעבדה

ובגורמים הפנימיים:

•כבישים

•אגף שפ"ע

•גביה עירונית

•מחלקת מים וביוב

•מחלקת פיקוח עירוני

•היטלי השבחה

•כתובות בתים

•איכות הסביבה

חיבור לחשמל, מים, טלפון ותעודת גמר

- על בעל ההיתר לקבל תעודת גמר במועדים הקבועים בתקנה 21 לתקנות תכנון ובניה ומתן היתר ותנאיו אגרות התש"מ – 1970 . תעודת הגמר תינתן עפ"י תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו אגורות) תש"ל 1970 באמצעות היחידה לאיכות הבניה שבמחלקת פיקוח על הבניה.
- תעודת הגמר תינתן במידה והבניה הושלמה בהתאם להיתר , לתנאיו , לנספחיו , לקובץ ההנחיות , ולדיני התכנון והבניה.
- אישור לחיבור חשמל, מים, וטלפון טופס 4 או אישור לשימוש במבנה ניתן יהיה לקבל עוד לפני הוצאת תעודת הגמר לפי מצב הבניה ובהתאם לדרישות של יחידה לאיכות הבניה (ראה ריכוז אישורים וביקורות הדרושות לקבלת תעודת גמר).
- ישנה אפשרות לאשר חיבור חשמל, מים וטלפון ללא אישור לשימוש במבנה או עם אישור לשימוש במבנה למשך שנה (עד לקבלת היתר הבניה) וזאת על פי מצב התקדמות הבניה.
- לצורך הבטחת הוצאת תעודת גמר נדרשת הפקדת ערבות בנקאית בשלב קבלת האישור לחיבור חשמל.

אנשי קשר:

מהנדס, אלכס דסקל

טלפון: 04-6520347

פקס: 04-6520442

Email: alex@afula.muni.il

מפקח, ארז יעקב

טלפון: 04-6520336

פקס: 04-6520442

Email: erez@afula.muni.il