



נוהל מבנים מסוכנים

[תוכן עניינים](#)

- מטרת הנוהל : 2.....
- פעולות היחידה, משימותיה ונתונים כלליים : 2
- פעולות בעל הנכס לביצוע עבודות בהתאם לדרישת מהנדס/ת העירייה : 3.....
- פעולות מעקב ובקרה המבוצעות ביחידה : 3.....
- חוק עזר ללוד (מבנים מסוכנים) התשפ"ב 2022 : 4-8



מטרה:

להסדיר את פעילות העירייה באיתור, סיווג וטיפול במבנים מסוכנים ובמבנים בהם מתעורר חשש לקיום סכנה, וזאת כדי להבטיח את שלום המחזיקים בנכס, שלום הציבור וביטחון הנכסים הסמוכים. הנוהל נועד להגדיר תהליך עבודה סדור, ברור ומקצועי של טיפול העירייה במבנים מסוכנים ובמבנים שבהם קיים חשש לסכנה, בהתאם להוראות חוק העזר ללוד (מבנים מסוכנים), התשפ"ב-2022 (להלן: "חוק העזר"), תוך הבהרת חובתם החוקית של בעלי הנכסים לתחזקם במצב תקין ולבצע את התיקונים הנדרשים בפיקוח הנדסי מוסמך ושל האחראים לביצוע עבודות לבצע עבודות באופן שאינו מסכן נפש, רכוש, ציבור או בעל חיים.

פעולות היחידה, משימותיה ונתונים כלליים

היחידה תפעל בהתאם להוראות חוק העזר כדלקמן:

א. פנייה תתקבל על ידי דיווח של מחלקת הפיקוח העירוני ו/או תושב ו/או בעל הנכס פניה למוקד העירוני בלבד.

ב. המוקד יפנה את הפניות בנושא מבנים מסוכנים לטובת בירור וטיפול לאגף מבני ציבור.

ג. בדיקה:

מפקח או מהנדס/ת העירייה יערכו בדיקה פיזית בנכס, כדי לבחון חשש לסכנה.

חוות דעת מקצועית - בסמכות/ה של מהנדס/ת העירייה לערוך בדיקה מטעמו/ה באמצעות מהנדס מומחה על חשבון בעל הנכס ו/או אחראי על עבודות, או להורות לבעל הנכס לבצע בדיקת מהנדס על חשבונו ולהמציאה למהנדס/ת העירייה.

ד. פעולות אכיפה:

1. במידה ולאחר בדיקה, נמצא כי הנכס עלול לסכן את המחזיקים, הציבור ו/או הנכסים הסמוכים, יוצא מכתב דרישה לביצוע עבודות לבעל הנכס בצירוף חוות דעת מהנדס, המחייב את בעל הנכס לבצע את האמור במכתב, בהתאם לסעיף 4 לחוק העזר העירוני.

2. במידה ונמצא כי הנכס מהווה סכנה מיידית, יוצא צו העשוי לכלול הוראות לסגירה מיידית של הנכס גידור/איטום/פינוי דיירים/הריסה/או כל פעולה אחרת בהתאם לסעיף 5 לחוק העזר העירוני.

3. במידה ונמצא כי בוצעה או מבוצעת עבודה באופן שיש בו סכנה, כמפורט בסעיף 6 לחוק העזר, יוצא מכתב דרישה לאחראי לביצוע העבודה על נקיטת אמצעים להסרת הסכנה, או הוראה על הפסקת העבודה עד לנקיטת האמצעים בצירוף חוות דעת מהנדס בהתאם לסעיף 6 לחוק העזר העירוני.



אחריות בעל הנכס לביצוע עבודות בהתאם לדרישת מהנדס/ת העירייה

- ה. האחריות הפלילית והאזרחית להחזיק את הנכס במצב שאין בו סכנה וכן לבצע עבודות בהתאם לדרישת העירייה חלה על בעלי הנכס:
1. אי ביצוע העבודות בהתאם לאמור בדרישה, לרבות לעניין המועדים עלול להביא להליכים משפטיים, קנסות, לביצוע התיקון ע"י העירייה וחיוב בעלי הנכס בהוצאות ובמקרים חריגים אף לצווי הריסה.
 2. בעל הנכס ימציא חוות דעת מהנדס מטעמו שיבדוק את ביצוע העבודות, יאשר כי בוצעו כל הפעולות הנדרשות והנכס אינו מסוכן.

פעולות מעקב ובקרה המבוצעות ביחידה

1. פעולות היחידה יתבצעו באופן שוטף:
 1. ברמה היומיומית השוטפת, מבוצעות ותבוצענה בדיקות של הפניות שיתקבלו מהציבור.
 2. ברמה השבועית/חודשית, מבוצעות ותבוצענה ביקורות של מבנים, אשר ניתנו להם דרישות לתיקון, או שהוגדרו כ"מבנים מסוכנים" ואשר נמצאים בטיפול המחלקה. ביחס למבנים אלה, תבוצענה בדיקות להתקדמות הטיפול בהם, לרבות בחינת המצב ההנדסי ובדיקה האם המבנה תוקן, בהתאם לחוות דעת של מהנדס הקונסטרוקציה שאפיין את המבנה.
 3. היבט נוסף רלוונטי במקרים מסוימים הוא "דרישת שימור" חלק מהמבנים בעיר הוכרזו כ"מבנים לשימור", משמע מבנים בעלי מאפיינים ארכיטקטוניים ייחודיים, אשר יש אינטרס ציבורי לשמרם, כאשר במקרים אלה, כל מקרה יבחן לגופו.

למען הסר ספק, יצויין כי בכל סתירה שתתעורר או שתטען, בין הוראות הנוהל להוראות החוק, תגברנה הוראות החוק על הוראות הנוהל.

אדר' ענת ברדה לרנר
מהנדסת העיר לוד



חוק עזר בדבר הריסת מבנים מסוכנים

חוק עזר ללוד (מבנים מסוכנים), התשפ"ב – 2022
בתוקף סמכותה לפי סעיפים 236, 249, 250, 251 ו-259 לפקודת העיריות, מתקינה מועצת עיריית לוד חוק עזר זה

הגדרות

1. בחוק עזר זה

אחד או יותר מאלה – "אחראי לביצוע עבודה"

- בעל ההיתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין.
 - מי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין.
 - בעל הנכס.
 - המבצע בפועל את העבודה.
 - האחראי לעבודה, לרבות האדריכל, המהנדס, הקבלן, סוכניהם וכן עובדים המועסקים על ידם.
- "בניין" - כל מבנה, בין שהוא קבוע ובין שאינו קבוע, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, פח או כל חומר אחר, לרבות-
- (1) כל יסוד, קיר, גג, ארובה, מרפסת, גזוזטרה, כרכוב או בליטה, וכן חלק של בניין או כל דבר המחובר אליו.
 - (2) סוללת עפר, גדר, משוכה או מבנה אחר, הגודר, המקיף או התוחם או המיועד לגדור, להקיף או לתחום שטח קרקע או חלל.
 - (3) בור, שוחה, תעלה, חפירה, חציבה, וכל שינוי של פני הקרקע.

"בעל נכס" - אחד או יותר מאלה:

1. הבעל או החוכר של נכס הרשום בפנקס מקרקעין המתנהל לפי כל חיקוק, בין שהוא רשום כבעל יחיד בנכס ובין בשיתוף עם אחרים.
2. אדם שהוא הבעל או החוכר של הנכס אף אם אינו רשום כאמור בפסקה (1), בין שהוא הבעל או החוכר היחיד ובין בשיתוף עם אחרים.
3. אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כמורשה, כנאמן או כבא כוח.
4. דייר לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 שוכר או שוכר משנה לתקופה של למעלה משלוש שנים, לרבות מחזיק.
5. נציגות בית משותף כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין).
6. בעל דירה כמשמעותו בחוק המקרקעין.



"העירייה" - עיריית לוד

"מהנדס" - כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958.

"מהנדס מומחה" - מהנדס שהעירייה התקשרה עימו, ושאינו מהנדס העירייה.

"מהנדס העירייה" - כהגדרתו בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991 לרבות עובד העירייה שהמהנדס אצל לו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן, לפי סעיף 6 לחוק האמור.

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס או בחלק ממנו, בין כבעל, בין כשוכר או כשוכר משנה ובין בכל אופן אחר.

"מפקח" - כל מי שראש העירייה מינה אותו בכתב להיות מפקח לעניין חוק עזר זה.

"נכס" - לרבות בניין, בית או מקרקעין, או כל חלק מהם, בין שהם תפוסים ובין שאינם תפוסים.

"סכנה" - מצב הגורם או העלול לגרום לפגיעה בנפש, רכוש, ציבור או בעל חיים.

"עבודה" - חפירה, חציבה, וכל שינוי של פני הקרקע, לרבות:

1. הקמתו של בניין או הריסתו, כולו או מקצתו.
2. הוספה או שינוי לבניין קיים ולחצרותיו הקיימים וכל תיקון בו, לרבות כל עבודה הבאה להסיר את הסכנה לבניין, למחזיקים בו, לציבור ולנכסים הסמוכים לבניין.
3. הקמה, הוספה או כל שינוי זמני או קבוע שמחוץ לקווי הבניין.
4. ניהול חומר בניה ופסולת בניה.

"ראש העירייה" - לרבות אדם שראש העירייה אצל לו מסמכויותיו לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הראש, סגניו וכחונתם), התשל"ה-1975 לעניין הוראות חוק עזר זה, כולן או מקצתן.

חובות בעל נכס

2. (א) בעל נכס יחזיק את הנכס במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת ביטחון הנכסים הסמוכים לבניין ובאופן שהבניין בשלמותו על כל חלקיו אינו במצב מסוכן.
- (ב) לעניין חבות ואחריות לפי חוק עזר זה, יראו כאחראי או חייב יחד ולחוד כל אחד מבעלי הנכס, העירייה רשאית להטיל את החבות או האחריות על כל אחד מהם, לפי שיקול דעתה.

עריכת בדיקה

3. (א) היה לבעל נכס יסוד סביר להניח כי הבניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לו, יודיע למהנדס העירייה מיד עם גילוי הסכנה, בצירוף הטעמים לחשש לסיכון וכן בצירוף פרטיו האישיים ויבקש את בדיקת הבניין. ההודעה למהנדס העירייה אינה גורעת מחובתו של בעל הנכס להחזקת הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור וביטחון הנכסים הסמוכים.
- (ב) מהנדס העירייה או המפקח רשאי לערוך מזמן לזמן, ביוזמתו או לבקשת ראש העירייה או לבקשת בעל נכס, בדיקה של בניין העלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לבניין ולהגיש הודעה על כך לראש העירייה.
- (ג) סבר מהנדס העירייה כי מצבו של בניין מחייב עריכת בדיקה על ידי גורם חוץ, רשאי מהנדס העירייה לפעול באחת מן הדרכים המנויות להלן:



(1) לערוך בדיקה באמצעות מהנדס מומחה, על חשבון בעל הנכס, שעלותה תשולם בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת מהנדס העירייה, אם סכום הבדיקה לא ישולם ומהנדס העירייה, לפי שיקול דעתו, יסבור כי קיים צורך דחוף בבדיקה, העירייה תהיה רשאית לשלם את שכר המהנדס המומחה ולגבותו מבעל הנכס בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

(2) לדרוש מבעל הנכס או מהאחראי לביצוע העבודה לבצע את הבדיקה באמצעות מהנדס מטעמו ולהמציא למהנדס העירייה את תוצאותיה בתוך התקופה שתיקבע, וכל זאת יהיה על חשבונו של בעל הנכס.

דרישה לביצוע עבודות

4. (א) סבר ראש העירייה, על פי בדיקה או חוות דעת שנערכה לפי סעיף 3, כי בניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מבעל הנכס לבצע את העבודות המפורטות בהודעה ולנקוט אמצעי זהירות כמפורט בהודעה, באופן ובזמן שנקבעו בה.

(ב) ראש העירייה רשאי לדרוש מבעל הנכס המצאת חוות דעת מהנדס מטעמו, אשר יבדוק את ביצוע העבודות לאחר השלמתן, יאשר כי בוצעו כל הפעולות הנדרשות ופיקח עליהן, והבניין אינו מסוכן למחזיקים, לציבור או לבניינים הסמוכים.

(ג) להודעה לפי סעיף קטן (א) תצורף חוות דעת של מהנדס העירייה או תמצית של חוות הדעת האמורה.

(ד) אין בקבלת הודעה לפי חוק עזר זה כדי לפטור בעל נכס מקבלת היתר הנדרש על פי דין.

(ה) בעל הנכס שקיבל הודעה כאמור ימלא אחריה לא מילא בעל נכס אחרי דרישת ראש העירייה לפי סעיף קטן (א) או ביצע את העבודות שלא באופן המפורט בהודעה, רשאית העירייה, במידת האפשר, לבצע את העבודות ולגבות מבעל הנכס את הוצאות הביצוע בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

בניין המהווה סכנה מיידי

5. (א) אישר מהנדס העירייה, לאחר בדיקה, כי בניין נתון במצב שיש בו סכנה מיידי למחזיקים, לציבור או

לנכסים הסמוכים רשאי ראש העיר לתת צו לסגור מיד את הנכס או חלק ממנו וכן לתת צו המורה לגדר או לאטום את הנכס או כל חלק ממנו במידי ולצוות על פינויו או על הריסתו המיידית של הנכס או של כל חלק ממנו, או על ביצוע כל עבודה למען הסרת הסכנה המיידית, רשאית העירייה לבצע את העבודות הדרושות לשם סגירתו של הנכס או הריסתו או איטומו ולגבות את הוצאות הביצוע מבעל הנכס בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

(ב) ראש העירייה ימציא העתק מהצו לפי סעיף קטן (א) אל הממונה על המחוז ולבעל הנכס.

(ג) בעל הנכס שקיבל העתק מפניית ראש העירייה לפי סעיף קטן (א) יהיה רשאי להגיש את השגותיו

בכתב לממונה על המחוז בתוך 10 ימים מיום שנמסר לו הצו, לא יבוצע הצו כאמור אלא בחלוף אותם 10 ימים.

(ד) הוראות סעיף קטן (ג) לא יחולו במקרים שבהם אישר מהנדס העירייה או מהנדס מומחה כי בניין נתון בסכנה של התמוטטות מיידי.

(ה) בוצעו עבודות סגירה או הריסה או אטימה כאמור בסעיף קטן (א), לא ירשה לאחר

מטעמו ולא יאפשר שינוי במצב הנכס, לרבות כניסה או פריצה, ביצוע עבודה בנכס או שימוש בו או

אחסון בו, אלא אם כן השינוי הותר כדין או התקבל אישור מראש העירייה.



(ו) אין במתן צו פינוי מיידי לפי סעיף קטן (א), כדי לחייב את העירייה לדאוג לדיור חלופי לדיירים, אך אם דאגה העירייה לדיור חלופי כאמור, רשאית היא לגבות את ההוצאות מבעל הנכס, ובלבד שהודיעה לו על כך מראש.

עבודות הגורמות לסכנה

6. (א) המבצע עבודה חייב לבצעה באופן שאינו מסכן את העובדים בביצועה או את המחזיקים או את הנכסים הסמוכים למקום ביצוע העבודה או את הציבור; עבודה תתבצע בידי בעלי מקצוע שהוסמכו לביצוע העבודות על פי חוק.

(ב) סבר ראש העירייה, על פי חוות דעת של מהנדס העירייה, כי עבודה בוצעה או מבוצעת באופן המסכן את העובדים בביצועה או את המחזיקים או את הנכסים הסמוכים למקום ביצועה או את הציבור, רשאי ראש העירייה לדרוש מהאחראי לביצוע עבודה, בהודעה בכתב, על נקיטת אמצעים הדרושים להסרתה של סכנה כאמור, באופן ובזמן שנקבעו בהודעה, וכן רשאי הוא להורות על הפסקת העבודה עד לגמר נקיטת אמצעים כאמור.

(ג) להודעה לפי סעיף קטן (ב) יצורף העתק או תמצית חוות הדעת של מהנדס העירייה.

(ד) סבר מהנדס העירייה כי קיימת סכנה מיידיית לחיי אדם או לשלום הציבור בשל ביצוע עבודה, רשאי הוא להורות, בהודעה בכתב, על הפסקת העבודה מיד ועל נקיטת אמצעים הדרושים להסרת הסכנה המיידיית או למניעתה, תוקפה של הוראה כאמור יפקע בתוך 48 שעות, אלא אם כן היא אושרה בידי ראש העירייה.

(ה) בעל נכס או אחראי לביצוע העבודה שקיבלו הודעה או דרישה כאמור בסעיף קטן (ב) או בסעיף קטן (ד) ימלאו אחריה.

(ו) לא מילאו בעל נכס או אחראי לביצוע העבודה אחר הודעה או דרישה לפי סעיף קטן (ב) או לפי סעיף קטן (ד) או ביצעו עבודה או נקטו אמצעים שלא לפי התנאים או המועדים המפורטים בהודעה או בדרישה, רשאית העירייה לבצע את העבודה ולנקוט את האמצעים הנדרשים, ולגבות מבעל הנכס או מהאחראי לביצוע העבודה את ההוצאות שהוציאה לעניין זה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

אחריות חבר בני אדם

7. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי חוק עזר זה על ידי התאגיד או על ידי עובד מעובדיו, לעניין סעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל בתאגיד, שותף, או עובד מנהלי בכיר האחראי מטעם התאגיד על התחום שבו בוצעה העבירה.

(ב) נעברה עבירה לפי חוק עזר זה על ידי התאגיד או על ידי עובד מעובדיו, חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

אישור וגביית סכום הוצאות

8. (א) התעוררה שאלה בדבר סכום ההוצאות שהוציאה העירייה לפי חוק עזר זה, אישור בכתב מאת מהנדס העירייה בדבר סכום ההוצאות ישמש ראיה לכאורה לדבר.

(ב) תשלום ההוצאות יהיה בסכום, באופן ובמועד שיקבעו בהודעת ראש העירייה או מהנדס העירייה.

איסור הפרעה

9. לא יפרע אדם לראש העירייה, למהנדס העירייה, למהנדס מומחה או למפקח ולא ימנע מהם להשתמש בסמכויותיהם או לבצע את תפקידיהם לפי הוראות חוק עזר זה.



מסירת הודעות

10. (א). מסירת הודעה או דרישה לפי חוק עזר זה תהיה כדין אם נמסרה לידי בעל הנכס או לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אדם מבני משפחתו הבגירים, או לידי אדם בגיר העובד או המועסק שם, או אם נשלחה בדואר או במכתב רשום, לאותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, או אם הוצגה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס שאליו היא מתייחסת, או אם הוכנסה לתיבת דואר הנושאת את שמו של האדם או של עסקיו.

(ב). הודעה שיש למסור לפי חוק עזר זה לבעל נכס, ייראו אותה כאילו נערכה כהלכה גם אם נערכה אליו בתור "הבעל" של אותו הנכס בלא שם או תיאור נוסף.

ביטול

11. אימוץ חוק עזר לדוגמה בדבר הריסת מבנים מסוכנים על ידי עיריית לוד - בטל.

כז' באדר א' התשפ"ב (28 בפברואר 2022)

עו"ד יאיר רביבו
ראש עיריית לוד