

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

דו"ח פיקוח

1. מטרה

הנחיית יחידות הפיקוח ברשויות האוכפות בדרך הכנת דו"ח פיקוח, ובכלל זה הגדרת סדר פעולות בתבנית אחידה לדו"ח פיקוח.

2. עקרונות – תכלית

- 2.1. דו"ח פיקוח יוכן ויוגש על ידי מפקח בהתאם לדרישה, ולפי הנחיות מס' 2.2 (בקרה בהליכי רישוי) ; 3.1-3.3 (אכיפה מנהלית) ; 4.1 (ניהול תיק חקירה ואיסוף ראיות) ; 4.4 (צווים שיפוטיים) ; 5.2 (מעקב על מימוש גזרי דין) ; 5.4 (ביצוע), ועוד.
- 2.2. **תכלית** דו"ח הפיקוח היא בדיקת המצב העובדתי בשטח אל מול מצב התכנון והרישוי בזמן ובמקום עריכת פעולות הפיקוח.
- 2.3. דו"ח הפיקוח מהווה את התשתית העובדתית עליה נשענות החלטות של מוסד התכנון ושל גורמי האכיפה.
- 2.4. חשיבות המידע התכנוני בדו"ח הפיקוח היא רבה, תיקון 116 לחוק התכנון והבניה מאבחן את עבירות העבודה האסורה והשימוש האסור בהתאם לייעוד הקרקע. המידע התכנוני בדו"ח הפיקוח יאפשר הפעלת כלי אכיפה אפקטיביים במקרים המתאימים .
- 2.5. כל דו"ח פיקוח שערך מפקח יובא למנהל הפיקוח עם המלצה האם לנקוט בהליך אכיפה או לצרף לתיק הבניין ללא נקיטה בהליך אכיפה.

3. מסמכים ישימים

- 3.1. מסמך ישים מס' 1.4.1 – מזכר הצבעה על המקרקעין והפקת מידע תכנוני.
- 3.2. מסמך ישים מס' 1.4.2 – דו"ח פיקוח, כולל נספחים (טבלאות ריכוז ממצאים, תשריט).

4. שיטת עבודה

- 4.1. **הכנות**: טרם יציאה לפעילות פיקוח, יכין המפקח את המסמכים הרלוונטיים למקרקעין, או למבנים בהם הוא יבצע את פעולות הפיקוח, ובכלל זה התכנית החלות וההיתרים הרלוונטיים.
- 4.2. **ביקור במקרקעין**: פעולות הפיקוח יבוצעו במקרקעין, ותכליתן למלא את הנתונים המופיעים בסעיף 5 להנחיה זו.
- 4.3. **עריכת הדו"ח**: לאחר סיום פעולות הפיקוח ומילוי הפרטים בדו"ח, כולל קבלת מידע תכנוני (ככל שלא נתקבל בשלב ההכנות), יערוך המפקח את הדו"ח וישלים את הפרטים שלא ניתן היה לאסוף בשטח, וכן יגבש המלצה למנהל.

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

4.4. בקרה: דו"ח הפיקוח יועבר לאישור המנהל טרם תיוקו בתיק הבניין. ככל שממצאי הדו"ח מצדיקים נקיטת פעולות אכיפה, יפעל המנהל בהתאם לנהלי האכיפה השונים.

5. תכולת דו"ח הפיקוח

- 5.1. מועד – מועד הביקור במקרקעין.
- 5.2. פרטי הדו"ח – מספר תיק בניין/תיק מנהלי/תיק שיפוטי/חקירה. מועד הביקור, תיאור וזיהוי כללי של המקרקעין וסיבת הביקור – האם במסגרת אכיפה יזומה, בעקבות תלונה, במסגרת ביצוע סקר, וכן הלאה.
- 5.3. פרטי בעלי העניין המעורבים – בעל המקרקעין לרבות בעלי זכויות מרמ"י, בעל השליטה במקרקעין, בעל ההיתר, המחזיק בפועל במקרקעין, מבצע העבודה או השימוש, בעלי מקצוע (קבלנים, מנהלי פרויקטים ומתכננים) אשר נמצאים במקרקעין או קשורים לעבודות.
- 5.4. פרטי המבנים, השימושים או העבודות הקיימים במקרקעין –
 - 5.4.1. פירוט המבנים או השימושים – לרבות מיפוי ומספורם.
 - 5.4.2. פירוט חומרי הבניה של כל אחד מהמבנים.
 - 5.4.3. פירוט שלבי הבניה – יסודות, שלד, תקרות, גמר בניה, אכלוס, האם בשימוש או לא – ביחס לכל אחד מהמבנים.
 - 5.4.4. היקף הבנייה והשימוש ביחס לכל אחד מהמבנים או השימושים, עם המחשה בתשריט הכולל מידות וחישוב שטחים.
 - 5.4.5. פירוט ממצאים בעניין בניה בניגוד לתנאי היתר או תכנית ככל שישנם.
 - 5.4.6. פירוט ההפרות ביחס להליכי אכיפה קודמים ככל שננקטו (נספח 3 בדו"ח הפיקוח).
- 5.5. מידע תכנוני – לאחר בדיקה מול מידען בוועדה המקומית:
 - 5.5.1. יעוד המקרקעין כולל פירוט תכניות תקפות ותכניות מופקדות.
- ** הערה: ככל שיעוד המקרקעין נכלל בייעודים המפורטים בסעיף 243(א) לחוק, יש לציין זאת במפורש בדו"ח ולהדגיש עובדה זו בהערות המפקח.
- 5.5.2. פירוט היתרי בניה (מספרו ומהותו), בקשות להיתרים, ובקשות לתיקי מידע להיתר (ככל שישנם); פירוט תשריטי חלוקה ומספרי מגרש לפי תשריט (אם קיים).
- 5.6. פירוט כלל הפעולות שננקטו במקרקעין.
- 5.7. תיעוד – הכולל מספור המבנים על גבי התמונות והתשריטים (נספח 1 בדו"ח הפיקוח).
- 5.8. תשריט – הכולל מידות המבנים וחישוב שטחיהם, וכן מספור המבנים על גבי שרטוט (נספח 2 בדו"ח הפיקוח).
- 5.9. ריכוז ממצאים ביחס להליכי אכיפה קודמים – ככל שישנם (נספח 3 בדו"ח הפיקוח).
- 5.10. המלצות להמשך.

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

- במקרים בהם מדובר באופן מובהק בחשד לעבירות, לדוגמא: מקרים שבהם האיתור נעשה במסגרת אכיפה יזומה בתאי שטח מוגדרים, המפקח יאסוף את מירב הראיות שניתן לאסוף כבר בשלב האיתור, חקירות וגביית עדויות, מדידה, צילום או תפיסת מסמכים וחפצים באתר, מסירת הזמנות לחקירה או מתן עדות וכדומה, כמפורט בהנחיה מס' 4.1 (ניהול תיק חקירה ואיסוף ראיות).
- ככל שקיימת בקשה להיתר אשר כוללת מספור של רכיבי העבודות או השימוש האסורים – יש להתאים מספור זה למספור שבדו"ח הפיקוח.
- משלב זה ולאורך כל הטיפול בתיק - כל הצילומים, התשריטים, הראיות וכדומה יכללו את מספרי כל הרכיבים על גביהם בהתאמה למספור הנ"ל.

6. תחולת ההנחיה : מיום פרסומה.

אברהם ברון כהן
מנהל היחידה הארצית לאכיפת
דיני התכנון והבניה

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

מסמך ישים 1.4.1

תאריך: _____

אל: _____

תיק מס' _____

מאת: _____

מזכר – הצבעה על המקרקעין והפקת מידע תכנוני

בתאריך _____ הצבעתי למידען/מידענית הוועדה, על מיקום המבנה (להלן: "המקרקעין") בתיק

הפיקוח הנ"ל, שנמצא בגוש: _____ חלקה: _____ מגרש: _____ ישוב: _____

נ"צ: X: _____ Y: _____

לפי הכרות אישית שלי עם השטח מביקורי, וזיהוי המקרקעין שאני מכיר על גבי תצלום מהאוויר/כתובת מדויקת.

לאחר שזיהינו את המיקום המדויק של המקרקעין – הוציא/ה לי מידע תכנוני לגביהם.

מצ"ב.

חתימה: _____

6.11.2017 עדכון	פרק 1: נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה: 1.4	שם ההנחיה: דו"ח פיקוח	

מסמך ישים 1.4.2

דו"ח פיקוח

מועד עריכת הדו"ח: _____

א. פרטי הדו"ח:

מספר תיק בניין / בקשה	
מספר תיק מנהלי / שיפוטי	
מועד הביקור	יום: _____ שעה: _____
שם היישוב / אזור / נ.צ. מרכזי	
מסגרת פעילות (יש להקיף בעיגול)	בקרה בהליכי רישוי או תכנון / פיקוח ייזום / סקר / תלונה / קבלת מידע מגורם חיצוני קבלת מידע מהיחידה הארצית / אחר _____ פירוט / הערות:

ב. פרטי בעלי העניין המעורבים

שם + שם משפחה	ת.ז.	כתובת + טלפון נייד + כתובת דוא"ל	תיאור הזיקה*	הערות

סוגי הזיקה: בעל ההיתר / מי שעליו החובה לקבל היתר / בעל המקרקעין / בעל השליטה במקרקעין / המחזיק בפועל במקרקעין / המבצע בפועל / בעלי מקצוע (אדריכל / מהנדס / הנדסאי / קבלן)

ג. ריכוז ממצאים – פירוט בנייה ושימושים שאותרו ותועדו בביקור, מצבם התכנוני והליכי רישוי:

מס' מבנה*	תיאור העבודות / שימושים					
	תיאור מילולי, כולל פירוט מלא של תיאור הבנייה, שלב הבנייה, החומרים וכל פרט נוסף	היקף (מ"ר)	נ.צ.	ג"ח + מגרש	שימוש בפועל	ייעוד המקרקעין / ומס' תכנית / אכרזה**
1			X: Y:			פרטי היתר / בקשה (מהות, מועד ומספר)
2			X: Y:			
3			X: Y:			
4			X: Y:			
5			X: Y:			

**מצורף מזכר – הצבעה על מקרקעין והפקת מידע תכנוני

עדכון 6.11.2017	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

ד. הפעולות שנקטו על ידי במקרקעין:

פירוט / הערות	בוצע כן/לא	תיאור הפעולה
		צילום
		גביית עדות בשטח
		שיחה עם הנוכחים במקרקעין
		שיחה טלפונית עם מעורבים
		מדידה + תשריט
		צילום תכניות בשטח + בדיקת התאמה
		איסוף מידע ומסמכים
		הפעלת סמכויות חקירה (חקירה באזהרה, תפיסה, חיפוש, שימוש בכח)
		פעולות נוספות

ה. נתונים נוספים והערות

ו. המלצה

ז. נספחים

- נספח 1 – צילומים שבוצעו בשטח ;
- נספח 2 – תשריט ;
- נספח 3 – ריכוז הליכי אכיפה – פירוט צווים מנהליים / שיפוטיים / לפי גזר דין והפרות – ככל שישנם.

שם המפקח: _____ חתימה: _____

עדכון 6.11.2017	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

נספח 2 – תשריט

	מספר תיק בניין / בקשה
	מספר תיק פיקוח / אכיפה

	יום :	שעה :	מועד הביקור
מגרש :	גוש :	חלקה :	תיאור המקרקעין
	Y :	X :	נקודת ציון (נ.צ.) מרכזית

	מבצעי המדידה
	אמצעי המדידה
שם :	עורך התשריט
חתימה :	

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

נספח 3 – ריכוז ממצאים ביחס להליכי אכיפה – הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים, מסירה והפרה

הערות	מועד + תיאור ההפרה	מצב הבנייה / שימוש בעת מסירה	מועד מסירה	סעיף	סוג הצו	
				216 (ג)	צו ארעי להפסקת עבודה	1
				216 (א)	צו מנהלי (קבוע) להפסקת עבודה	2
	בוצע / לא בוצע			217 (א)	צו להריסת תוספת לבנייה לאחר שהופר צו מנהלי להפסקת עבודה	3
				219 (א)	צו מנהלי מיידית להפסקת שימוש	4
				219 (א)	צו מנהלי להפסקת שימוש	5
	בוצע / לא בוצע			220 (א)	צו לסגירת בניין או מקום לאחר שהופר צו מנהלי להפסקת שימוש	6
				221	צו הריסה מנהלי	7
			נמסר - בוצע-	223	החלת צו מנהלי על עבודה נוספת לאחר צו הריסה מנהלי	8
				234 (א)	צו שיפוטי למניעת פעולות	9
				235 (א)	צו להריסת עבודה / הפסקת שימוש בניגוד לצו שיפוטי למניעת פעולות	10
				236 (א)	צו הפסקה שיפוטי	11
				237 (א)	צו להריסת עבודה / הפסקת שימוש בניגוד לצו הפסקה שיפוטי	12

6.11.2017 עדכון	פרק 1 : נושאים כלליים	משרד האוצר היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
מס' הנחיה : 1.4	שם ההנחיה : דו"ח פיקוח	

טבלת ריכוז ממצאים – צווים במסגרת גזר דין

הערות	תיאור ההפרה	מועד גז"ד	מס' תיק	סעיף	סוג הצו	
				254ב(א) (א)1	הפסקת ביצוע עבודה אסורה	1
				254ב(א) (א)1	הריסת עבודה אסורה	2
				254ב(א) (א)1	איסור שימוש בעבודה אסורה	3
				254ב(א) (ב)1	הריסת חלק מבניין שנבנה כדין	4
				254ב(א) (2)	הפסקת שימוש אסור	5
				254ב(ב)	צו שיפוטי למניעת פעולות	6
				254ב(ב)	צו לסגירת בנין או מקום	7
				254ב(ב)	צו להתאמת העבודה / השימוש להיתר / תכנית	8
				254ב(ב)	צו להשבת המצב לקדמותו	9