

## חוק עזר לתל-אביב-יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 236, 250 ו- 251 לפקודת העיריות<sup>1</sup>, מתקינה מועצת עיריית תל-אביב-יפו חוק עזר זה:

הגדרות 1. בחוק עזר זה-

"אחראי לביצוע עבודה" – אחד או יותר מאלה:

- (1) בעל ההיתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;
- (2) מי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;
- (3) בעל הבניין;
- (4) המבצע בפועל את העבודה;
- (5) האחראי לעבודה, לרבות האדריכל, המהנדס, הקבלן, סוכניהם וכן עובדים המועבדים על ידיהם;

"בניין"-

כל מבנה, לרבות מבנה בנוי מאבן, מבטון, מטיט, מברזל, מעצים או מכל חומר אחר, לרבות יסוד, קיר, גג, ארובה, מרפסת, גוזזטרה, כרכוב או בליטה וכן חלק מבניין או דבר המחובר אליו, סוללת עפר, גדר, משוכה או מבנה אחר המקיף או הגודר או המכוון להקיף או לגדור כל אדמה, שטח או חלל לרבות בור, שוחה, תעלה, חפירה, חציבה וכל שינוי של פני הקרקע;

"בעל בנין" – אחד או יותר מאלה:

- (1) הבעל הרשום של הנכס;
- (2) אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו הנכס היה נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כמורשה, כנאמן או כבא כח;
- (3) דייר לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972<sup>2</sup>, שוכר או שוכר משנה לתקופה של למעלה משלוש שנים, לרבות מחזיק;
- (4) בעל דירה כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969<sup>3</sup> (להלן – חוק המקרקעין);
- (5) נציגות בית משותף כמשמעותה בחוק המקרקעין;

אדם המחזיק למעשה בבניין או בחלק ממנו, בין כבעל, בין כשוכר או כשוכר משנה ובין בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון ;	"מחזיק"-
מי שראש העירייה מינה אותו להיות מפקח לעניין חוק עזר זה ;	"מפקח"-
כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח – 1958 <sup>4</sup> , שמינתה אותו העירייה, לרבות מי שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן ;	"מהנדס"-
בניין, בית או מקרקעין, או כל חלק מהם, בין שהם תפוסים ובין שאינם תפוסים ;	"נכס"-
עיריית תל-אביב-יפו ;	"העירייה"-

0

---

פורסם בק"ת 2777, התשל"ב, עמ' 295 ;  
 תוקן : בק"ת-חש"ם 308, התשמ"ו עמ' 189 ; בק"ת חש"ם 313, התשמ"ו, עמ' 240 ; בק"ת-חש"ם 369, התשמ"ח, עמ' 466 ;  
 בק"ת-חש"ם 392, התשמ"ט, עמ' 186 ; בק"ת-חש"ם 400, התשמ"ט, עמ' 312, ק"ת חש"ם 424, התש"ן, עמ' 235, ק"ת-חש"ם 643, כ"ט  
 בחשון התשס"ב, 15.11.2001.  
<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197  
<sup>2</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 176  
<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.  
<sup>4</sup> ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

<p>חפירה, חציבה, וכל שינוי של פני הקרקע, הקמתו של בניין או הריסתו, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו ;</p>	<p>"עבודה"-</p>		
<p>רופא מוסמך שמינה ראש העירייה לעניין חוק עזר זה, לרבות רופא מוסמך אחר שהרופא העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן ;</p>	<p>"רופא"-</p>		
<p>לרבות אדם שראש העירייה העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן.</p>	<p>"ראש העירייה"-</p>		
<p>בעל בניין יחזיק את בנינו במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת ביטחון הנכסים הסמוכים לו.</p>	<p>(א)</p>	<p>.2</p>	<p>עריכת בדיקה</p>
<p>היה לבעל בניין יסוד סביר להניח כי הבניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לו, יודיע על כך מיד לראש העירייה או למהנדס ויבקש בדיקת הבניין.</p>	<p>(ב)</p>		
<p>ראש העירייה יורה למהנדס או לרופא לערוך מזמן לזמן, ובמקרה שקיבל הודעה – מיד אחרי קבלתה, סקר על בניינים העלולים להוות סכנה כאמור בסעיף קטן (ב); המהנדס או הרופא שערך את הבדיקה יגיש לראש העירייה חוות דעת בתוך 24 שעות ממועד עריכת הבדיקה.</p>	<p>(ג)</p>		
<p>סבור ראש העירייה, על-פי חוות דעת שנערכה לפי סעיף 2, כי בניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מבעל הבניין לבצע את העבודות המפורטות בה באופן ובתוך התקופה שנקבעו בהודעה; להודעה יצורף העתק מחות דעת המהנדס או תמצית חוות הדעת האמורה.</p>	<p>(א)</p>	<p>.3</p>	<p>הודעות</p>
<p>בעל בניין שקיבל הודעה כאמור, ימלא אחריה.</p>	<p>(ב)</p>		
<p>לא מילא בעל בניין אחרי דרישת ראש העירייה לפי סעיף קטן (א) או ביצע את העבודות שלא באופן המפורט בהודעה, רשאית העירייה לבצע את העבודות ולגבות מבעל הבניין את הוצאות הביצוע.</p>	<p>(ג)</p>		
<p>אין בקבלת הודעה לפי חוק עזר זה, כדי לפטור בעל בניין מקבלת היתר הנדרש על פי כל דין.</p>	<p>(ד)</p>		
<p>סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת המהנדס או הרופא שערך לפי סעיף 2, כי בניין נתון במצב שיש בו סכנה ממשית למחזיקים או לציבור או לנכסים הסמוכים וכי בשל כך יש להרסו או לאטמו – יודיע על כך בכתב לבעל הבניין; ההודעה תפרט את זכותו של בעל הבניין להתנגד למתן צו הריסה, על ידי הגשת השגה, כאמור בסעיף 5.</p>		<p>.4</p>	<p>הודעה בדבר מבנה מסוכן</p>

- השגה
5. (א) הרואה עצמו נפגע מהודעת ראש העירייה לפי סעיף 3 או לפי סעיף 4, רשאי להשיג עליה בפני מהנדס העירייה בתוך עשרה ימים מיום שהובאה ההודעה לידיעתו; להשגה כאמור יש לצרף חוות דעת בכתב מאת מהנדס, כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח – 1958
- (ב) שוכנע מהנדס העירייה כי הבניין אינו מהווה סכנה או סכנה מיידית, ימליץ לפני ראש העירייה על ביטול ההודעה או על תיקונה, הכל לפי העניין.
- צו הריסה או צו אטימה
6. הוגשה השגה כאמור בסעיף 5 ונדחתה, או לא הוגשה השגה כאמור בתוך 10 ימים מיום שיגור ההודעה, רשאי ראש העירייה, לצוות על ביצוע העבודות הדרושות להריסת הבניין או לאטימתו ולגבות את הוצאות הביצוע מאת בעל הבניין.
- סכנה מיידית
7. (א) סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת המהנדס שנערכה לפי סעיף 2, כי בניין נתון במצב שיש בו סכנה מיידית למחזיקים או לציבור או לנכסים סמוכים, רשאי הוא ליתן צו לסגור מייד את הבניין ולצוות על פינויו או על הריסתו המיידית, או על ביצוע כל עבודה למען הסרת הסכנה המיידית; סירבו הדיירים לפנות את הבניין, ניתן לפנותם באמצעות המשטרה; כן רשאית העירייה לבצע את העבודות הדרושות לשם סגירתו של הבניין, אטימתו או הריסתו ולגבות את הוצאות הביצוע מבעל הבניין.
- (ב) לא ייהרס או יאטם בניין, לפי צו כאמור בסעיף קטן (א), אלא לאחר שהצו הודבק על הבניין או בקרבתו במקום הנראה לעין, זמן סביר, בנסיבות העניין, לפני ביצוע ההריסה או האטימה.
- (ג) בוצעו עבודות סגירה, אטימה או הריסה בבניין, לא ישנה אדם, לא ירשה ולא יאפשר שינוי במצב הבניין, לרבות כניסה או פריצה לבניין שנסגר, ביצוע עבודה בבניין או שימוש בו, אלא אם הוצא היתר כדין.
- מבנה שנקבע כמסוכן
8. ניתנה הודעה בדבר מבנה מסוכן לפי סעיף 4, רשאי ראש העירייה להציב הודעה במקום הנראה לעין במבנה המודיעה לציבור כי המבנה נקבע כמסוכן וכי אין להיכנה לתוכו.
- עבודות הגורמות לסכנה
9. (א) המבצע עבודה חייב לבצעה באופן שאינו מסכן את העובדים, המחזיקים או את הנכסים הסמוכים למקום ביצוע העבודה או את הציבור.
- (ב) סבור ראש העירייה, על-פי חוות דעת המהנדס, כי עבודה בוצעה או מבוצעת באופן המסכן את העובדים, המחזיקים או הנכסים הסמוכים למקום ביצועה או את הציבור, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מהאחראי לביצוע העבודה לנקוט את האמצעים הדרושים למניעתה או להסרתה של סכנה כאמור, באופן ובתוך התקופה שנקבעו בהודעה; כן רשאי ראש העירייה להורות על הפסקת העבודה עד לגמר נקיטת האמצעים כאמור.
- (ג) להודעה לפי סעיף קטן (ב) יצורף העתק מחוות הדעת של המהנדס או תמצית של חוות הדעת האמורה.
- (ד) סבור המהנדס כי קיימת סכנה מיידית לחיי אדם או לשלום הציבור בשל ביצוע עבודה, רשאי הוא להורות על הפסקה מיידית של העבודה ועל נקיטת האמצעים הדרושים להסרת הסכנה המיידית או למניעתה; תוקפה של הוראה כאמור

אחריות לביצוע עבודות	.10	(א)	<p>יפקע לאחר תום 48 שעות, אלא אם היא אושרה על-ידי ראש העירייה. בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה שקיבלו הודעה כאמור בסעיף 9(ב) או הוראה כאמור בסעיף 9(ד), ימלאו אחריה.</p>
		(ב)	<p>לא מילאו בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה אחר הדרישה שבהודעה לפי סעיף 9(ב) או אחר ההוראה לפי סעיף 9(ד) או ביצעו עבודה או נקטו אמצעים שלא לפי התנאים או המועדים המפורטים בהודעה או בהוראה, רשאית העירייה לבצע את העבודה ולנקוט את האמצעים, ולגבות מבעל הבניין או מהאחראי לביצוע העבודה או ההוצאות.</p>
		(ג)	<p>לעניין חבות ואחריות לפי חוק עזר זה, יראו כאחראי או חייב, יחד ולחוד, כל אחד מבעלי הבניין; העירייה רשאית להטיל את החבות או האחריות על כל אחד מהם, לפי שיקול דעתה.</p>
אישור סכום ההוצאות	.11		<p>נתעוררה שאלה בדבר סכום ההוצאות שהוציאה העירייה לפי חוק עזר זה, אישור בכתב מאת המהנדס בדבר סכום ההוצאות ישמש ראיה לכאורה לדבר.</p>
סמכות כניסה לנכס ובדיקתו	.12	(א)	<p>ראש העירייה, המהנדס, הרופא או המפקח רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל בניין כדי לברר את מצב הבניין, לבצע עבודה ולנקוט בכל האמצעים בהתאם להוראות חוק עזר זה.</p>
		(ב)	<p>סבור המהנדס כי מצבו של בניין מחייב עריכת בדיקה, רשאי המהנדס לדרוש מבעל הבניין או מהאחראי לביצוע העבודה לבצע את הבדיקה ולהמציא למהנדס את תוצאותיה בתוך התקופה שתיקבע.</p>
		(ג)	<p>לא יפריע אדם לראש העירייה, למהנדס, לרופא או למפקח להשתמש בסמכויותיהם או לבצע את תפקידיהם לפי חוק עזר זה.</p>
חבר בני-אדם	.13	(א)	<p>נושא משרה בחבר בני-אדם חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי חוק עזר זה בידי אותו חבר בני-אדם.</p>
		(ב)	<p>לעניין סעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל, שותף או עובד מינהלי בכיר האחראי לאותו תחום שבו נעברה העבירה.</p>
		(ג)	<p>נעברה עבירה לפי חוק עזר זה בידי חבר בני-אדם, חזקה היא כי נושא המשרה באותו חבר בני-אדם הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.</p>
מסירת הודעה	.14	(א)	<p>מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או אם נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבוגרים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או אם ההודעה נשלחה אליו בדואר, במכתב רשום, לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור תהא המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס שאליו היא מתייחסת, או הוכנסה לתיבת הדואר הנושאת את שמו של האדם או של העסק או פורסמה באחד העיתונים הנפוצים בתחום העירייה.</p>

- (ב) הודעה שיש למסרה לפי חוק עזר זה לבעל הבניין או למחזיק בו, יראו כאילו נערכה כהלכה, אם נערכה אליו בתור "הבעל" או "המחזיק" של אותו בניין, ללא כל שם או תיאור נוסף.
15. אגרה  
בעד בדיקת בניין בידי המהנדס, ישלם המבקש אגרה בשיעור שנקבע בתוספת; האגרה תשולם עם הגשת הבקשה.
16. הצמדה למדד (א) שיעור האגרה שנקבע בתוספת, יעודכן ב-1 בכל חודש שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – המדד) לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.
- (ב) סכום מעודכן כאמור בסעיף קטן (א) יעוגל לשקל חדש השלם הקרוב.
17. ביטול חוק עזר לתל-אביב-יפו (הריסת מבנים מסוכנים), התשל"ב 1971<sup>5</sup> – בטל.
18. תחולה חוק עזר זה יחול על שטח מרחב התכנון המקומי הכולל את תחום עיריית תל-אביב-יפו.
19. הוראת שעה על אף האמור בסעיף 16(א) יעודכן שיעור האגרה שנקבע בתוספת, ב-1 בחודש שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יולי 1999.

#### תוספת (סעיף 15)

אגרת בדיקת בניין – 350 שקלים חדשים.

כ"ג בשבט התש"ס (30 בינואר 2000)

(חמ 103-8)

רון חולדאי  
ראש עיריית תל-אביב-יפו

<sup>5</sup> ק"ת התשל"ב, עמ' 295; ק"ת-חש"ם, התש"ן, עמ' 235.  
ק"ת חש"ם 643, כ"ט בחשון התשס"ב, 15.11.2001

