

## חוק עזר לחולון (מבנים מסוכנים), התשס"ג-2003

פורסם: חשיים 666, תשס"ג (18.3.2003) עמ' 306

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 236, 249, 250, 254 ו-259 לפקודת העיריות<sup>(1)</sup>, מתקינה מועצת עיריית חולון חוק עזר זה:

### הגדרות

1. בחוק עזר זה -  
"אחראי לביצוע העבודה" - אחד או יותר מאלה:  
(1) בעל היתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;  
(2) מי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;  
(3) בעל הבנין;  
(4) מבצע העבודה בפועל;  
(5) האחראי לעבודה, לרבות האדריכל, המהנדס, הקבלן, סוכניהם וכן עובדים המועסקים על ידם;  
"בנין" - מבנה, בין שהוא קבוע ובין שאינו קבוע, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, פח או חומר אחר, לרבות -  
(1) יסוד, קיר, קיר תומך, גג, ארובה, מרפסת, גזזטרה, כרכוב או בליטה, חלק של בנין או דבר המחובר אליו;  
(2) סוללת עפר, מדרגות, גדר, משוכה, או מבנה אחר הגודר, מקיף או תוחם או המיועד לגדור, להקיף או לתחום שטח קרקע או חלל;  
(3) בור, שוחה, תעלה, חפירה, חציבה ושינוי פני הקרקע;  
"בעל בנין" - אחד או יותר מאלה:  
(1) אדם הרשום בפנקס מקרקעין המתנהל לפי כל חיקוק, כבעל, כחוכר לדורות או כחוכר הבנין, בין שהוא רשום כבעל יחיד בנכס ובין בשיתוף עם אחרים;  
(2) אדם שהוא הבעל, החוכר לדורות או חוכר הבנין, אף אם אינו רשום כאמור בפסקה (1), בין שהוא בעל יחיד בנכס ובין בשיתוף עם אחרים;  
(3) אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מבנין או שהיה מקבלה אילו היה הבנין נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כמורשה, כנאמן או כבא כוח;  
(4) דייר לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972<sup>(2)</sup>, שוכר או שוכר משנה, לרבות מחזיק;  
(5) בעל דירה כהגדרתו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>(3)</sup> (להלן - חוק המקרקעין);  
(6) נציגות בית משותף כאמור בסעיף 65 לחוק המקרקעין;  
"העיריה" - עיריית חולון;  
"מהנדס" - כהגדרתו בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991<sup>(4)</sup>, לרבות מי שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן;  
"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס או בחלק ממנו כבעל, כדייר, כשוכר, כשוכר משנה או באופן אחר, לרבות פולש;  
"מפקח" - מי שראש העיריה מינהו למפקח לענין הוראות חוק עזר זה;  
"נכס" - בנין או מקרקעין או חלק מהם, בין שהם תפוסים ובין שאינם תפוסים;  
"עבודה" - חפירה, חציבה, שינוי פני הקרקע, הקמתו של בנין או הריסתו, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים או שינוי של בנין קיים ותיקונו;  
"ראש העיריה" - לרבות אדם שראש העיריה העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן;  
"רופא" - רופא מורשה כאמור בסעיף 2 לפקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ז-1976<sup>(5)</sup>, שהעיריה מינתה לרופא לענין הוראות חוק עזר זה, לרבות מי שהרופא העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן.

### חובת בעל בנין

2. בעל בנין יחזיקו במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת ביטחון הנכסים הסמוכים לבנין.

### עריכת בדיקה

3. (א) היה לבעל בנין או למחזיק יסוד סביר להניח כי הבנין עלול לסכן את המחזיקים בו, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לבנין, יודיע על כך מיד למהנדס ויבקש בדיקת הבנין.  
(ב) בעד בדיקת בנין בידי המהנדס או הרופא לפי בקשה כאמור בסעיף קטן (א), ישלם המבקש לעיריה, בעת הגשת הבקשה, אגרה כמפורט בתוספת.  
(ג) המהנדס או הרופא רשאי לערוך, מזמן לזמן, ביזמתו, וחייב לערוך לבקשת בעל בנין או מחזיק, בדיקה של בנין העלול לסכן את המחזיקים בו, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לבנין, ולהגיש חוות דעת לראש העיריה, בתוך 24 שעות ממועד עריכת הבדיקה.

(ד) נקבע בחוות הדעת של המהנדס או הרופא שיש צורך לערוך בדיקה נוספת בידי גורם מבחוץ, תיערך הבדיקה על חשבונו של בעל הבנין.

#### **דרישה לביצוע עבודות**

4. (א) ראה ראש העירייה, על פי חוות דעת של המהנדס או הרופא, כי בנין עלול לסכן את המחזיקים בו, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לו, רשאי הוא, בהודעה בכתב, לדרוש מבעל הבנין לבצע את העבודות ולנקוט אמצעי זהירות, שפורטו בהודעה, באופן ובתקופה שנקבעו בה.  
(ב) להודעה לפי סעיף קטן (א) יצורף העתק מחוות הדעת של המהנדס או הרופא או תמציתה.

#### **עבודות הגורמות לסכנה**

5. (א) מבצע עבודה יבצעה באופן שאינו מסכן את העובדים או את הנכסים הסמוכים למקום ביצועה או את הציבור.

(ב) ראה ראש העירייה, על פי חוות דעת של המהנדס או הרופא, כי העבודה בוצעה או מבוצעת באופן המסכן את העובדים או את הנכסים הסמוכים למקום ביצועה או את הציבור, רשאי הוא, בהודעה בכתב, לדרוש מהאחראי לביצוע העבודה לנקוט אמצעים הדרושים למניעתה או להסרתה של סכנה כאמור, באופן ובתקופה שנקבעו בהודעה, ורשאי הוא להורות על הפסקת העבודה עד לגמר נקיטת אמצעים כאמור.  
(ג) להודעה לפי סעיף קטן (ב) יצורף העתק מחוות הדעת של המהנדס או הרופא או תמציתה.  
(ד) ראה המהנדס כי ביצוע העבודה עלול לסכן באורח מיידי חיי אדם או את שלום הציבור, רשאי הוא להורות, בהודעה בכתב, לאחראי לביצוע העבודה, על הפסקה מיידי של אותה העבודה ועל נקיטת אמצעים להסרת סכנה או למניעתה; הוראה כאמור תפקע בתום 48 שעות ממועד מסירתה לידי האחראי לביצוע העבודה, אלא אם כן אישר אותה ראש העירייה בכתב ולמפרע.

#### **אחריות לביצוע עבודה**

6. (א) נמסרה לבעל בנין או לאחראי לביצוע העבודה הודעה כאמור בסעיף 4(א) או בסעיף 5(ב) או (ד), ימלא אחר האמור בה.

(ב) לא מילא בעל הבנין או האחראי לביצוע העבודה אחר דרישה שבהודעה לפי סעיף 4(א) או סעיף 5(ב) או (ד), או ביצע עבודה או נקט אמצעים שלא לפי הפרטים, התנאים או המועדים שפורטו בהודעה או בהוראה כאמור, רשאית העירייה לבצע את העבודה ולנקוט אמצעים כאמור, ורשאית היא לגבות מבעל הבנין או מהאחראי לביצוע העבודה את ההוצאות שהוציאה לביצוע העבודה ולנקיטת אמצעים כאמור.

#### **ביצוע עבודה על ידי העירייה**

7. (א) אישר המהנדס או הרופא, לאחר בדיקה, כי בשל מצבו של בנין נשקפת סכנה למחזיקים בו, לציבור או לנכסים סמוכים לו, רשאי ראש העירייה או הממונה על המחוז, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ליתן צו לאטום את הבנין מיד או להריסתו ולפינוי הדיירים ממנו או לביצוע כל עבודה למען הסרת הסכנה; סירבו הדיירים לפנות את הבנין, ניתן לפנותם באמצעות המשטרה, והעירייה תהיה רשאית לבצע עבודות לסגירת הבנין או להריסתו, ורשאית היא לגבות מבעל הבנין את הוצאות ביצוע העבודות.

(ב) לא תבוצע הריסה של בנין לפי הוראות סעיף קטן (א), אלא אם כן נתקיימו שני אלה:

(1) נמסרה לבעל הבנין או למחזיק הודעה על כוונת העירייה לבצע את ההריסה וניתנה לו שהות של שבעה ימים להגיש לראש העירייה השגה בצירוף חוות דעת של מהנדס מטעמו בתמיכה להשגה (להלן - השגה);

(2) הוגשה השגה ונדחתה או לא הוגשה השגה.

#### **סכנה מיידיה**

8. (א) על אף האמור בסעיף 7, אישר המהנדס כי בנין פלוני נתון במצב שיש בו משום סכנה מיידיה למחזיקים בו, לציבור או לנכסים סמוכים לו, רשאי ראש העירייה או המהנדס לצוות על פינוי, אטימתו, הריסתו או על ביצוע כל עבודה למען הסרת הסכנה המיידיה, ויחולו הוראות סעיף 7(א), בשינויים המחויבים לפי הענין.

(ב) בוצעה עבודה, לרבות איטום או הריסה, כאמור בסעיף קטן (א), לא ישנה אדם, לא ירשה לאחר ולא יאפשר שינוי במצב הבנין, לרבות כניסה או פריצה לבנין שנאטם, ביצוע עבודה בבנין או שימוש בו, אלא אם הוצא היתר כדין.

#### **מבנה שנקבע כמסוכן**

9. ניתנה הודעה בדבר מבנה מסוכן, על פי סעיף 4, רשאי ראש העירייה לסמן את הבנין ולהציב מודעה במקום הנראה לעין בבנין, המודיעה לציבור כי הבנין נקבע כמסוכן וכי אין להיכנס לתוכו.

#### **סמכות כניסה לנכס ובדיקתו**

10. (א) ראש העירייה, המהנדס, הרופא או המפקח רשאים להיכנס, בכל עת סבירה, לנכס, כדי לברר את מצבו של בנין או כדי לערוך בדיקה, לבצע עבודה ולנקוט אמצעים כאמור בחוק עזר זה.  
(ב) נוכח המהנדס כי מצבו של בנין טעון בדיקה, רשאי המהנדס לדרוש מבעל הבנין או מהאחראי לביצוע העבודה לבצע את הבדיקה ולהמציא למהנדס את תוצאותיה בתקופה שיקבע.

(ג) לא יפריע אדם לראש העיריה, למהנדס, לרופא או למפקח ולא ימנע בעדם מלהשתמש בסמכויותיהם או מלבצע את תפקידיהם לפי חוק עזר זה.

#### אחריות בעלים

11. נעברה עבירה לפי הוראות חוק עזר זה, יראו כאחראי או חייב, כל אחד מבעלי הבנין או מהאחראים לביצוע עבודה, יחד או לחוד; לענין חבות ואחריות לפי הוראות חוק עזר זה, העיריה רשאית להטיל את החבות או את האחריות, על כל אחד מהם, לפי שיקול דעתה.

#### אחריות נושא משרה בתאגיד

12. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי חוק עזר זה על ידי התאגיד או על ידי עובד מעובדיו; לענין סעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל, שותף, למעט שותף מוגבל, או עובד מינהלי בכיר האחראי לאותו תחום שבו נעברה העבירה.

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

#### אישור סכום ההוצאות

13. אישור בכתב מאת המהנדס בדבר סכום ההוצאות לפי סעיפים 6 או 7, ישמש ראיה לכאורה לדבר.

#### מסירת הודעה

14. (א) 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 אדם בוגר העובד או המועסק שם או אם נשלחה בדואר 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 או אם פורסמה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בתחום העיריה, שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית, ובעיתון מקומי אחד המופיע לפחות אחת לשבוע.

(ב) הודעה שיש למסור לפי חוק עזר זה לבעל בנין או למחזיק בו, יראוה כאילו נערכה כהלכה אם נערכה אליו כבעל או כמחזיק של אותו בנין בלא שם או תיאור נוסף.

#### הצמדה למדד

15. הוראות חוק עזר לחולון (הצמדה למדד), התשמ"א-1981<sup>(6)</sup>, יחולו על חוק עזר זה.

#### ביטול

16. חוק עזר לחולון (הריסת מבנים מסוכנים), התש"ס-1979<sup>(7)</sup> - בטל.

## תוספת

(סעיף 3)

#### האגרה בשקלים חדשים

בעד בדיקת בנין בידי המהנדס או הרופא, לפי בקשת בעל הבנין או המחזיק 1,000

י' בחשון התשס"ג (16 באוקטובר 2002)

מוטי ששון  
ראש עיריית חולון

(1) דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197

(2) ס"ח התשל"ב, עמ' 176

(3) ס"ח התשכ"ט, עמ' 259

(4) ס"ח תשנ"ב, עמ' 6

(5) דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 30, עמ' 594

(6) ק"ית-תש"מ, התשמ"א, עמ' 1424

(7) ק"ית תש"ס, עמ' 602