

**ביקורת בנושא
טיפול המועצה
במבנים מסוכנים**

3.....	פרק א- מבוא
7.....	התשתית הנורמטיבית לטיפול הרשויות המקומיות במבנים מסוכנים
9.....	פרק ב- ממצאים
9.....	עדכניות חוק העזר לדוגמה בנושא מבנים מסוכנים
11.....	קיומם של נהלי עבודה תומכים
13.....	דיוני מעקב ובקרה
14.....	מנהל יחידת מבנים מסוכנים
16.....	הכשרת כח האדם העוסק במבנים מסוכנים
17.....	בדיקות יזומות לאיתור מבנים מסוכנים
21.....	אופן הטיפול בפניות בנוגע למבנים מסוכנים
23.....	ביצוע בדיקה בשטח לאחר קבלת הפנייה
28.....	מתן הודעות למחזיקי הנכס על הליקויים שנמצאו
29.....	אופן מתן ההודעות לתושבים
31.....	מעקב אחר תיקון ליקויים וביצוע ביקורת חוזרת
32.....	פרסום מידע אודות מבנים מסוכנים
33.....	נספח א'- כתב הסמכה למהנדס המועצה

פרק א- מבוא

מבנים מסוכנים מסכנים חיי אדם. דוגמה מוחשית לכך היא קריסת מבנה מגורים בחולון בספטמבר 2021 (להלן : אירוע קריסת הבניין בחולון), אירוע שהסתיים ללא נפגעים בנפש לאחר שדיירי הבניין נדרשו לפנותו כיממה לפני שקרס בשל הסכנה הנשקפת לחייהם. יום לפני הקריסה דיווחו הדיירים על קולות מקירות הבניין ועל קושי בפתיחת הדלתות. גורמי המקצוע שבדקו את הבניין באותו יום, איתרו בו סדקים רבים, החליטו כי נשקפת סכנת קריסה מיידית והורו על פינוי מדיירים. למחרת קרס הבניין, והדיירים איבדו את דירותיהם ואת רכושם.

כחודש לפני אירוע קריסת הבניין בחולון אירע מקרה דומה ברמת גן. דיירים במבנה מגורים התלוננו על סדקים בעמודים, על קול פיצוץ ובעקבותיו ניפוץ של חלונות בקומת הקרקע של המבנה, שם פעל עסק. בעקבות פניית התושבים לעירייה היא שלחה מהנדס מטעמה לבדיקת המבנה. לאחר התייעצות עם כמה גורמי מקצוע וקבלת חוות דעת המעידה על מסוכנות המבנה, סוכם כי הבניין בסכנת התמוטטות מיידית והוחלט על פינוי ועל הריסתו. המבנה נהרס באופן מבוקר כיממה לאחר מכן. בעקבות הריסת המבנה ברמת גן הודיעה העירייה כי חלה עלייה ניכרת במספר הפניות שקיבלה בדבר מבנים מסוכנים. מלבד הסיכון לחיי אדם שחשיבותו עליונה וכן הסיכון לאובדן הבית והרכוש, למבנים מסוכנים השלכות נוספות, כלכליות וחברתיות, מרחיקות לכת:

1. מבנים מסוכנים אשר הרשות המקומית אינה מטפלת בהם עלולים לחשוף את הרשות **לחבות נזיקת** ואף לפגוע בתדמיתה. דוגמה להתממשות הסיכונים לחבות נזיקת שאליהם חשופה הרשות המקומית היא אסון ורסאי משנת 2001. באסון זה נהרגו 23 ונפצעו 380 מאורחי חתונה בעקבות קריסת רצפת הקומה השנייה של אולם שמחות בירושלים. עקב מקרה זה העבירה עיריית ירושלים לקופת הפיצויים

לנפגעי האסון סכום של כ-60 מיליון ש"ח, מהם כ-45 מיליון ש"ח מחברת הביטוח

שלה ו-כ-15 מיליון ש"ח מתקציבה בפריסה על פני שלוש שנים.

2. לתיקון הליקויים במבנים מסוכנים יכולות להיות עלויות גבוהות, ולא תמיד יש בידי

הבעלים או המחזיקים (לרבות דיירים) ההון הנדרש לכך. עובדה זו עלולה להוביל

לטיפול לקוי במפגעים, או להיעדר טיפול, וכפועל יוצא מכך לפגיעה בבטיחות הדיירים.

3. היבט נוסף של העניין נוגע לדיירים בבניינים מסוכנים שלעיתים נדרשים להתפנות

מבתיהם, אם לשם ביצוע עבודות תחזוקה במבנה ואם לשם הריסתו. בהיבט זה

מתעורר קושי במקרים שבהם אין לדיירים פתרון לדיור חלופי, זמני או קבוע, או שאין

ברשותם אמצעים למימון דיור חלופי כזה אם נדרש.

מהאמור לעיל עולה כי מבנים מסוכנים שאינם מטופלים עלולים להיות בגדר "פצצה

מתקתקת", המעמידה בסיכון את כל מי שבסביבתם וכן מעמידה את המחזיקים, את

הבעלים ואת הרשויות המקומיות בפני השלכות משמעותיות שלא תמיד הם ערוכים להן.

חשוב לציין כי אחד הקשיים עימן נדרשות הרשויות המקומיות להתמודד בהקשר זה, הוא

העובדה כי אין בדין הגדרה מפורשת של "מבנה מסוכן" אשר בהתאם לה נדרשות הרשויות

המקומיות לפעול.

סיכון רעידות אדמה

הסיכון הנשקף ממבנים ישנים או ממבנים שאינם מתוחזקים מקבל משנה תוקף נוכח היותה

של מדינת ישראל באזור פעיל במיוחד מבחינה סיסמית, ולפיכך היא נמצאת בסיכון גבוה

לרעידות אדמה, וכן לנוכח העובדה כי בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת לא היה לישראל

תקן לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה.

בשנת 1975 נקבע תקן לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה. מספרו 413 (להלן: תקן 413),

והוא מתעדכן מפעם לפעם. התקן קובע דרישות תכן למבנים המיועדים לעמוד ברעידות אדמה.

עמידות המבנים מתבטאת ביכולתם לספוג אנרגיה בעת הרעידה.

עמידה בדרישות התקן אמורה להבטיח כי בעת רעידת אדמה מתונה לא תיפגע יציבות המבנה, ובעת רעידה חזקה המבנה לא יתמוטט ולא יסכן חיי אדם גם אם ייגרם לו נזק בלתי הפיך. בשנת 1980 עוגן תקן 413 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 ונעשה תקן מחייב בחישוב עומסים על בניין.

תחזוקת מבנים

התקנים בישראל קובעים סטנדרטים לתכנון מבנים ולעמידותם בעומסים שונים, לרבות רעידות אדמה. עם זאת, מצבו הפיזי של המבנה ויציבותו יכולים להיפגע בגלל בנייה באיכות נמוכה או תחזוקה לקויה. כך למשל, בלאי במערכות הבניין עלול לפגוע בעמידותו הקונסטרוקטיבית (לדוגמה, נזילה מצנרת המחלחלת לשלד); נזקים לחיפוי המבנה עלולים להאיץ את חשיפת שלד המבנה לקורוזיה ולפגעי מזג האוויר; תוספות בנייה לא מאושרות מוסיפות לבניין עומסים שלא הובאו בחשבון בעת תכנונו.

מהאמור לעיל עולה כי גם מבנה שנבנה אחרי שנת 1980 ובהתאם לתקנים עלול להידרדר למצב של מבנה מסוכן ככל שגיל המבנה עולה. הסיבה לכך היא שמבנים מתוכננים ובונים מראש לתקופת חיים מוגבלת וכן כיוון שאורך חיים של מבנה מושפע מאיכות הבנייה, מאיכות החומרים ומהיקף התשומות המושקעות בתחזוקתו.

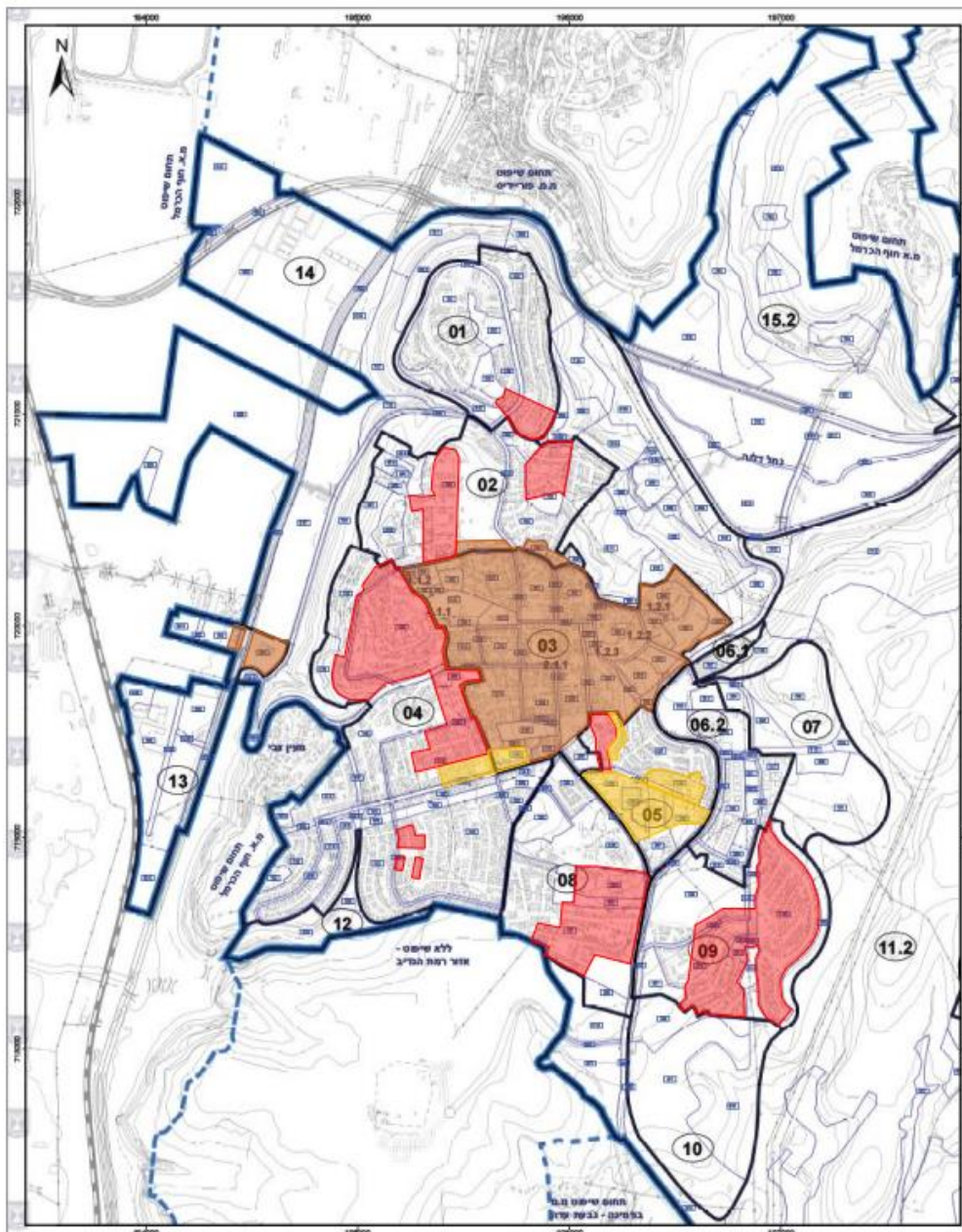
במטרה לקדם חיזוק מבנים שנבנו לפני 1980, הכינה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (להלן : תמ"א 38). תכנית זו מתמרת חיזוק מבנים, הן באמצעות חיזוק ועיבוי והן באמצעות הריסה ובנייה, באמצעות מתן זכויות בנייה מוגדלות וכן קיצור ההליכים הבירוקרטיים למתן היתר בנייה. התכנית אושרה על ידי הממשלה באפריל 2005.

בזכרון יעקב, קיימים מבנים רבים אשר הוקמו לפני שנת 1980, בה עוגן תקן 413 בתקנות התכנון והבניה, אך לא כל המבנים זכאים להכלל בתכנית תמ"א 38.

בעמוד הבא ניתן לראות מפה של מתחמי תמ"א 38 בזכרון יעקב, מעודכן לינואר 2019



מתחמי תכנון תמ"א 38
עדכון ינואר 2019



מתחמים לא בנויים או שנבנו אחרי 1980 - ללא זכאות לתמ"א 38
מתחמים היסטוריים - אזורים היסטוריים מבונים - ללא זכאות לתמ"א 38
מתחמים שנבנו עד 1980 ולא נכללים במפרסום לפי סעיפים 77-78
מתחמים שנבנו עד 1980 ונכללים במסגרת המפרסום לפי סעיפים 77-78

שקוף	
חורם	
אדום	
צהוב	

התשתית הנורמטיבית לטיפול הרשויות המקומיות במבנים מסוכנים

צו המועצות המקומיות, התשי"א 1950 (להלן: "צו המועצות המקומיות" או "הצו") קובע בסעיף 146(8) לצו כי המועצה מוסמכת "... להורות בדבר שמירת המראה של חזיתות הבתים, לרבות סידון ושיפוצן, לסלק מפגעים ולמנוע תקלות, לרבות הריסת בנינים מסוכנים או מזיקים לבריאות".

בית המשפט העליון נדרש לסוגיה ובמסגרת פסק הדין בתיק ע"א 862/80 עיריית חדרה נ' זוהר ואח', נקבע כי: "הסמכויות הסטטוטוריות יוצרות תפקיד ציבורי ומעניקות מעמד של שליטה ופיקוח. כל אלה יוצרים תשתית עובדתית, אשר ממנה ניתן להסיק, כי הגוף השלטוני צריך לצפות, ששימוש או אי-שימוש רשלני בכוחותיו עשויים לגרום נזק מהמבנים המסוכנים לאנשים המצויים בקרבתם. זאת ועוד: הנזק הצפוי עשוי להיות פגיעה בחיי אדם. כנגד פגיעה שכזו צריך גוף שלטוני, שבידו הכוח למנוע את הפגיעה, לנקוט אמצעי זהירות. לבסוף, המעמסה הכספית, שחובה זו תטיל על הגוף השלטוני, אינה ניכרת. לעתים קרובות די יהיה להפנות את תשומת לב הבעלים והמחזיקים במבנה המסוכן, ואלה ינקטו את האמצעים הנדרשים להסרת הסיכון. לעתים יהא צורך בהצבת שלט, שימנע כניסה למבנים אלה. במקרים אחרים ייתכן שיהיה צורך להרוס את המבנה. עם זאת, אין להתעלם מהצד הכספי. מטבע הדברים שגוף שלטוני יצטרך לקבוע לעצמו סדרי עדיפויות לאיתור המבנים המסוכנים ולטיפול בסיכונים שבהם. הוא יצטרך לקבוע מדיניות של בקרה, דיווח ופעילות בשטח. בכל אלה יש להתחשב שעה שבוחנים, אם הגוף השלטוני נקט את כל האמצעים הדרושים אם לא".

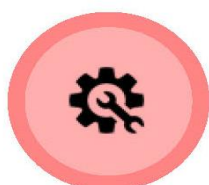
בשנת 1972 פורסם על ידי משרד הפנים חוק עזר לדוגמה למועצות מקומיות (הריסת מבנים מסוכנים), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק העזר למבנים מסוכנים" או "חוק העזר").

חוק העזר הנ"ל אומץ על ידי המועצה המקומית זכרון יעקב בשנת 1972.

מהאמור לעיל עולה כי הרשות המקומית מוסמכת להפעיל כלים שונים להבטחת הטיפול

בסכנות הנשקפות ממבנים מסוכנים. להלן פירוט של עיקרי הכלים העומדים לרשות

הרשויות:



הסרת סכנות

ביצוע עבודות זום על ידי הרשות המקומית להסרת הסכנה



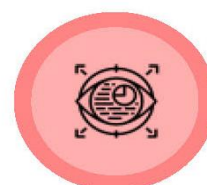
חסימה וגידור

חסימה וגידור של מבנים מסוכנים לציבור



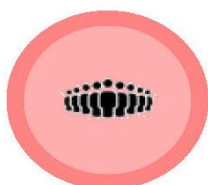
סיווג סכנות ובדיקתן

יישום תבחינים ברורים סיווג סכנות ולטיפול בהן



איתור סכנות

ביצוע מיפוי וסקרים לאיתור מבנים מסוכנים



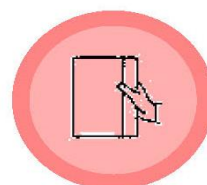
מבני ציבור

ניהול פעילות להבטחת העדר מסוכנות של מבני ציבור



פינוי דיירים בסכנה

ניהול הליך לפינוי דיירים ומיצוי סיוע ממשרדי ממשלה



אכיפה

הגשת כתבי אישום וגביית החזרים לאחר ביצוע עבודות

פרק ב- ממצאים

עדכניות חוק העזר לדוגמה בנושא מבנים מסוכנים

חוק העזר לדוגמה שפרסם משרד הפנים אומץ כלשונו על ידי מספר רב של רשויות בישראל. מועצת זכרון יעקב אימצה את החוק לפני למעלה מ- 50 שנה, בשנת 1972. משרד הפנים לא עדכן מאז שנת 1972 את חוק העזר בנושא מבנים מסוכנים ולא פרסם חוק עזר חדש אשר יהווה חלופה.

לדעת הביקורת חוק העזר הנ"ל קובע הוראות כלליות וחסר בו פירוט אודות הנושאים הבאים:

- האם רשות מקומית נדרשת לערוך סקר יזום לאיתור מבנים מסוכנים
- ככל והרשות נדרשת לביצוע סקר, באיזו תדירות ומה ההיקף הנדרש
- מה הן אמות המידה לקביעה כי מבנה הוא מסוכן
- מהו פרק הזמן הנדרש לבדיקה של מבנה מרגע ההודעה על חשש לקיום מבנה מסוכן
- כיצד יש לפרסם לציבור מידע אודות מבנים מסוכנים
- במידה ונקבע כי על בעל מבנה לבצע עבודות נדרשות להסרת הסכנה- מהו פרק הזמן אשר עומד לרשותו לצורך ביצוען
- לאור לוחות הזמנים הקצרים בחלק מהמקרים (כגון פינוי הבית המשותף בחולון, אשר קרס יום למחרת בספטמבר 2021)- כיצד יש להביא לידיעת בעל הנכס אודות ההכרזה על המבנה שבבעלותו כמבנה מסוכן (המצאה פיסית עם שליח/ דואר רשום/ דואר רגיל/ שיחת טלפון וכיו"ב)
- האם נדרש ליידע רק את בעל הנכס או גם גורמים רלוונטיים נוספים (כגון נציגות הבית המשותף, שוכר המחזיק בנכס).
- כיצד יש לפעול במקרה שבעל הנכס אינו אדם פרטי (כגון חברה בע"מ)
- מה הם אמצעי הזהירות שעל הרשות לנקוט בהם כשיש חשש למבנה מסוכן
- הוראות לפינוי דיירים ממבנה מסוכן

- גביית אגרה עבור בדיקת המהנדס, מהמבקש לבצעה.

הביקורת ממליצה כי המועצה תבחן את הצורך לעדכן את חוק העזר בנושא מבנים מסוכנים.

הצורך ביישום המלצה זו מתחדד לאור האירועים הרבים שהתרחשו במדינה בשנים 2021-

2022, שבהם היה **צורך מיידי בפעולה** לטיפול במבנים מסוכנים.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי הוא מסכים כי נדרשות הגדרות ברורות יותר בנוגע לאופן

הפעולה והתיעוד, בכפוף לבחינת המשמעויות הכספיות בגלומות בכך.

קיומם של נהלי עבודה תומכים

לפי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה (הנחיה 1.0002, יולי 2002), הנחיות מינהליות (ובכלל זה נהלים) מכוונות לסייע למינהל הציבורי להחליט במהירות וביעילות בכל המקרים הנפלים במסגרת ההנחיות, ולהימנע במקרים דומים מהחלטות הסותרות זו את זו ואף את מטרת הארגון. הנחיות מינהליות הן כללים גמישים שרשות מינהלית קובעת לעצמה כדי שידריכו אותה בהפעלת סמכותה. מטרת הנהלים בארגון היא בין היתר להגדיר ולפרט את תהליכי הביצוע של פעולות שונות; להגדיר תיאום, אחידות, פישוט ויעול של דרכי הביצוע ולתת להן תוקף מחייב; לאפשר שליטה, פיקוח ובקרה על התהליכים ועל הפעולות השונות בארגון.

הביקורת ביקשה לבדוק האם קיימים במועצה נהלי עבודה אשר מסדירים את כל/חלק הסוגיות אשר חוק העזר אינו נותן להן מענה.

הביקורת מצאה כי לא קיימים במועצה בכלל ובמחלקת הנדסה בפרט, נהלי עבודה כתובים אשר מסדירים את אופן הטיפול הנדרש במקרים של מבנה מסוכן/ חשש למבנה מסוכן.

יתרה מכך, הביקורת מצאה כי אופן הטיפול בחלק מהסוגיות שונה ממקרה למקרה. כך למשל, במקרים מסויימים ההודעה שיצאה לבעלי הנכס נשלחה לאדם ספציפי באמצעות דואר רשום ובמקרים אחרים על אף שמדובר היה בבנין משותף ובו מספר גדול של בעלי נכסים, ההודעה נשלחה במייל לנציג אחד של הבנין, כך שלא ניתן להבטיח כי ההודעה נמסרה לכלל בעלי הנכסים במבנה.

הביקורת ממליצה כי במועצה יוגדרו נהלי עבודה אשר יסדירו, בין היתר, את הסוגיות הבאות:

- האם נדרשת פעילות יזומה לאיתור מבנים מסוכנים ובאיזה אופן
- תהליך קליטת פניות בנושא מבנים מסוכנים, תיעודן ומעקב אחר הטיפול בהן
- הגדרת קריטריונים לקביעת מסוכנות של מבנה

- פרק הזמן הנדרש מקבלת מידע על מבנה מסוכן ועד לביצוע בדיקה ראשונה בשטח
- בדיקה הנדסית של מבנה החשוד כמסוכן
- שליחת הודעה לבעלי הנכסים ולגורמים רלוונטיים נוספים
- הכרזה על מבנה כמסוכן ופרסום הכרזה זו
- ביצוע מעקב אחר הטיפול בליקויים במבנה והסרת הסכנות

במסגרת הנהלים, על המועצה לקבוע את תחומי האחריות והסמכות של כל אחד מהגורמים העוסקים בסוגיה, את פרקי הזמן המוקצבים לכל שלב ואת אופן הטיפול במקרים חריגים.

מהנדס המועצה השיב לביקורת טרם עבודתו במועצה נושא הטיפול היה לוקה בחסר. בעקבות אירועי קריסת המבנים בחולון וברמת גן בשנים האחרונות, מחלקת הנדסה פועלת בנושא בשיטתיות שאכן כפי שהעירה הביקורת, יש לעגנה בנוהל כתוב וסדור אשר יגדיר שיטת עבודה אחידה.

מהנדס המועצה ביקש לציין כי בשונה מהעבר, כיום קיימת למחלקת הנדסה במועצה התקשרות מסגרת עם קונסטרוקטור, אשר מאפשרת למחלקה לקבל חוות דעת הנדסית תוך 24 שעות.

כמו כן, מהנדס המועצה ציין כי קיים פורמט להודעה לתושב/ מחזיק נכס, אליו מצורף גם הדו"ח של הקונסטרוקטור. מסמכים אלו מתועדים בתיק הפיזי ובתיק הדיגיטלי.

דיוני מעקב ובקרה

אחד מאמצעי המעקב והבקרה של ארגון בנוגע לפעולות מתמשכות (כגון טיפול במבנים מסוכנים) הוא קיום דיונים סדורים ותקופתיים בנושא, על מנת לבחון את יעילות הטיפול במבנים אלו, את רמת השת"פ בין הגורמים השונים המעורבים בתהליך (מחלקת הנדסה, מחלקת פיקוח, ועדה לתכנון ובניה). על הדיונים להתקיים הן פנימית, בתוך המועצה והן "חיצונית" במסגרת דיון בנושא במליאת המועצה.

מבדיקת הביקורת עולה כי לא התקיימו דיוני מעקב ובקרה במועצה, הן ברמת המחלקות השונות והן ברמת מליאת המועצה.

הביקורת ממליצה כי במסגרת נהלי העבודה שיכתבו, יוגדרו גם דיוני מעקב ובקרה תקופתיים וכן הגורמים הנדרשים להשתתף בהם.

כמו כן, **הביקורת ממליצה כי** מליאת המועצה תקיים דיון תקופתי בנושא מבנים מסוכנים, וכי כפעולת הכנה לקראת דיון זה יוכן דיווח מרכז על ידי מחלקת הנדסה אשר יישלח לחברי המועצה טרם הדיון.

מנהל יחידת מבנים מסוכנים

משרד הפנים קבע במסגרת "אוגדן תיאורי תפקידים" תפקיד של "מנהל יחידת מבנים מסוכנים", הכפוף למהנדס הרשות המקומית ובעל רישיון מהנדס בתחום ההנדסה האזרחית-מבנים.

תפקיד זה כולל, בין היתר: "גיבוש, התווייה וביצוע מדיניות הרשות בתחום המבנים המסוכנים ושימור מבנים"; "ניהול פעולות פיקוח ואכיפת חוקי התכנון והבניה וטיפול במבנים מסוכנים ומבנים לשימור ברשות המקומית". הגדרת התפקיד עודכנה בספטמבר 2020. יחד עם זאת, משרד הפנים לא קבע הוראות המחייבות הקמת יחידה ייעודית לטיפול במבנים מסוכנים וכן הוראות לגבי תקן העובדים הנדרש לטיפול במבנים מסוכנים.

הביקורת מצאה כי במועצה לא הוקמה יחידה ייעודית לטיפול במבנים מסוכנים וכפועל יוצא גם אין מנהל יחידת מבנים מסוכנים ולדעת הביקורת לאור היקף המקרים אין הצדקה להקמת יחידה שכזו.

הביקורת מצאה כי אין במחלקת הנדסה עובד ייעודי אשר הוקצה לטובת הטיפול במבנים מסוכנים וכי כאשר ישנם אירועים המצריכים טיפול, מהנדס המועצה הוא מי שמטפל בהם.

הביקורת ממליצה כי, תבוצע בחינה תקופתית האם קיים צורך בגיוס עובד ייעודי לטובת הטיפול במבנים מסוכנים והאם עומס העבודה הקיים על מהנדס המועצה מאפשר לו להמשיך ולעסוק גם בנושא מבנים מסוכנים.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי לאחר כניסתו לתפקיד זוהה הצורך לייעוץ צמוד בתחום הנדסת המבנים, בעיקר בנושא של מבנים מסוכנים (וגם ייעוץ תכנוני) ונוצרה התקשרות מסגרת עם מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) שנותן שירות למחלקה תוך 24 שעות מרגע הפניה אליו. כמו כן, בחודש אוגוסט 2021 נכנסה לתפקידה סגנית המהנדס שהיא מהנדסת

מבנים בהכשרתה ונכון לעכשיו היא מסייעת למהנדס המועצה בטיפול במקרים של מבנים מסוכנים .

את ריכוז הנושא והטיפול הבירוקרטי (שליחת מכתבים, תיעוד וכד') ביצעה עד היום מזכירת המחלקה . לאחרונה חל שינוי בתהליך וגם נושא זה חוסה תחת אחריותה של סגנית מהנדס הרשות, המרכזת את הנושא.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי בהיקפים הקיימים לא נדרש עובד נוסף, אלא ריכוז מלא ומסודר של הנושא ע"י סגנית המהנדס והפעלת היועץ החיצוני, תוך עזרה ממזכירת המחלקה ובקרת על של מהנדס המועצה.

הכשרת כח האדם העוסק במבנים מסוכנים

בעקבות קריסת הבנים בחולון בספטמבר 2021, הוציא איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות מכתב אשר נכתב בו לצורך בחינת מצבו של בניין וקבלת החלטה על המשך הטיפול הנדרש, יש צורך ב "שיקול דעת יסודי, הבנה עמוקה בנוגע לסכימה הסטטית של הבניין הנבדק ואפשרויות קיום סכימה חליפית וניסיון רב". לעמדת האיגוד, רק מהנדס רשום, בעל ניסיון של לפחות חמש שנים בתכנון שלד בניין, יוכל לספק חוות דעת בנוגע למסוכנות המבנה, עם עדיפות למהנדסים שכבר התנסו בפעילות מעין זו.

כאמור לעיל, מי שמטפל במבנים מסוכנים במועצה הוא מהנדס המועצה. לאור העובדה כי מהנדס המועצה אינו עונה להגדרה הנ"ל, מחלקת הנדסה ביצעה התקשרות מסגרת עם מהנדס בנין לצורך קבלת חוות דעת הנדסיות.

הביקורת בחנה את מהנדס הבנין שנשכר לטובת מתן חוות דעת הנדסיות. הביקורת לא בחנה את נכונות המסמכים והצהרתו של המהנדס, אך בהתאם להצהרתו נמצא כי מדובר במהנדס בנין בעל תואר מהטכניון, בעל הכשרה בנושא חיזוק מבנים לרעידות אדמה, בעל ניסיון של למעלה מ- 30 שנה בתכנון הנדסי, פיקוח, ניהול, יעוץ ומתן חוות דעת בנושא.

בדיקות יזומות לאיתור מבנים מסוכנים

כאמור, בית המשפט העליון קבע כי סמכות הרשות המקומית לדאוג לביטחון ולצוות כי ייהרסו בניינים מסוכנים, מקימה על הרשות המקומית בין היתר את החובה לקבוע סדרי עדיפויות לאיתור מבנים כאלו.

חוק העזר לדוגמה קבוע בסעיף 2(ג) כי:

" (ג) ראש המועצה יורה למהנדס לערוך, **מזמן לזמן** - ובמקרה שקיבל הודעה, מיד אחרי קבלתה - **סקר על בניינים העלולים להוות סכנה**..." (ההדגשה אינה במקור).

מלשון הסעיף עולה כי המועצה נדרשת לנקוט פעולות יזומות לאיתור מבנים החשודים כמבנים מסוכנים. החשיבות באיתור מוקדם של מבנים כאלה מתעצמת נוכח החשש כי המחזיקים בבניין מסוכן כלל אינם מודעים להיותו מסוכן, או אף ייתכן כי אינם מעוניינים לדווח למועצה על מפגעים במבנה, בין היתר מאחר שיידרשו להשקיע כספים בתיקון המפגע.

בחודש נובמבר 2021 שלח מנכ"ל מרכז השלטון המקומי מכתב שכתרתו "ריכוז נתונים על מבנים בפוטנציאל סיכון – גיבוש תכנית לאומית לטיפול במבנים מסוכנים". מכתב זה נשלח אל כל ראשי הרשויות, מנכ"לי הרשויות, יועמ"שים ומהנדסים. במסמך זה נכתב, בין היתר:

3. עבודת הצוות עודה בעיצומה, ואולם כבר עתה מצאנו לנכון להביא לידיעתכם כי כחלק מהעבודה האמורה, פיתח המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) כלי חשוב המסייע בהבנת מספר המבנים ויחידות הדיור שבהן קיים **פוטנציאל** להיותם מבנים מסוכנים, וזאת לפי פרמטרים של גיל המבנה ומפתחות סיכון רלוונטיים נוספים.
4. בהתאם להמלצת איגוד המהנדסים לבניה ולתשתיות בישראל, עליה סמך את ידו איגוד מהנדסי הערים, הפרמטרים הרלוונטיים הם:
 - 4.1. גיל הבניין – בחתך הבא : 50-60 שנים , 60-70 שנים , 70 שנים ויותר.
 - 4.2. קרבה לים – עד 200 מ' , בטווח של 1000-200 מ' , בטווח של 1000-2000 מ'.
 - 4.3. יש / אין קומת קרקע מפולשת (או חצי מפולשת).
 - 4.4. מיקום הבניין במפת האזורים הסיסמיים.
5. **הכלי שפיתח מפ"י** מאפשר צפייה, על גבי המפה, בכל המבנים לפי השכבות המבוקשות (אזור סיסמי, מרחק מהים, וגיל המבנה).

הקלקה על הבניין פותחת את מפרט הבניין (מפרט רזה): מספר הזיהוי של הבניין, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור שבו. כמו כן, ניתן להגיע למפרט מורחב של הבניין, דרך חיפוש הרשות המקומית לפי שמה, ואז מופיעה טבלה ובה כלל הרחובות

ברשות המקומית שבהם מבנים העונים על פרמטרים של גיל ו/או קרבה לים ו/או מיקום באזור סיסמי, ובנוסף מצורף לכל מבנה קישור לתמונת הבניין, כפי שצולמה ע"י גוגל, ממנה ניתן, במרבית המקרים, להתרשם באם מדובר בקומה מפולשת/חצי מפולשת/לא מפולשת (ובהתאם לשיקול הדעת המקצועי של יחידות ההנדסה ברשויות המקומיות, יתכן שתידרש במקרים מסוימים בדיקה מעבר לכך).

לבקשתנו, הוסיף מפ"י אפשרות להזין, בטבלה שעולה בשדה החיפוש לפי שם הרשות המקומית, אפשרות לעריכת נתוני מבנה ברמת רשות מקומית, כך שכל רשות תוכל לטייב באופן עצמאי את בסיס הנתונים שבתחומה.

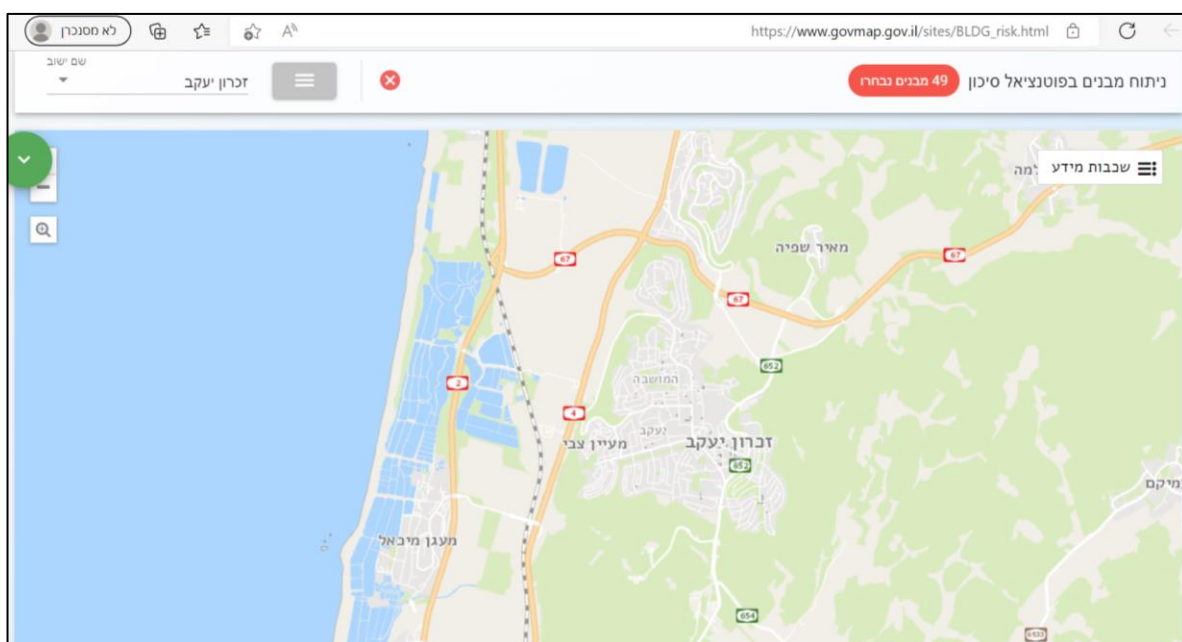
עוד פועל מפ"י לטיוב המערכת, כך שהמפרט המורחב (הכולל את תמונת הבניין ואת אפשרות העריכה) יעלה גם באמצעות הקלקה על המבנה שבמפה, ולא רק דרך הטבלה.

6. לידיעתכם ולשימושכם.

כאמור, המסמך שהופץ על ידי מנכ"ל מרכז השלטון המקומי מפרט פרמטרים ברורים לזיהוי פוטנציאל של מבנים להיות מבנים מסוכנים, על בסיס המלצת איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות בישראל.

כמו כן, המסמך שהופץ מפרט אודות הכלי שפותח על ידי מרכז מיפוי ישראל ([ניתוח מבנים בפוטנציאל סיכון](#) (govmap.gov.il)) שהינו כלי המבוסס על אותם הפרמטרים בדיוק ומאפשר לבצע חיתוך לפי יישובים.

מבדיקה הביקורת שנעשתה על ידי השימוש בכלי ה"ל", בזכרון יעקב ישנם 49 מבנים אשר יש להם פוטנציאל להיות מבנים מסוכנים, כאשר הזיהוי בכלי זה הינו חד-חד ערכי.



הביקורת מצאה כי למרות החובה הקיימת למועצה בסעיף 2(ג) לחוק העזר לערוך "מזמן לזמן... סקר על בנינים העלולים להוות סכנה", **המועצה אינה מבצעת בדיקות יזומות לצורך איתור מבנים מסוכנים.**

לדעת הביקורת, המועצה נוקטת עמדה פאסיבית אשר מתבטאת בכך שהיא מטפלת במקרים המובאים לידיעתה, אך היא אינה נוקטת בפעולות יזומות לצורך זיהוי ואיתור מבנים מסוכנים. הביקורת מצאה כי על אף המסמך שהופץ על ידי מנכ"ל מרכז השלטון המקומי (לראש המועצה, למזכיר המועצה, ליועמ"ש המועצה ולמהנדס המועצה), אשר כולל פרמטרים לזיהוי מבנים בעלי פוטנציאל להיות מבנים מסוכנים ואף כולל כלי המאפשר זיהוי של מבנים שכאלה, ממנו עולה כי בזכרון יעקב קיימים 49 מבנים הטעונים בדיקה, **בשנה שחלפה מאז קבלת המסמך לא בוצעו במועצה פעולות כלשהן בנוגע ל- 49 המבנים הטעונים בדיקה.**

בעקבות הביקורת מהנדס המועצה עדכן כי בכוונתו לקדם בטווח הזמן המידי התקשרות עם מהנדס בנין לצורך בדיקה וקביעת סטטוס של אותם 49 מבנים. כמו כן, בכוונת מחלקת הנדסה לבחון האם קיימים מבנים נוספים שעונים לאותם הקריטריונים, בדומה ל- 49 המבנים שזוהו כבעלי פוטנציאל מסוכן.

מהנדס המועצה העריך כי עד אמצע שנת 2023 תסתיים בחינת כל 49 המבנים שזוהו. הביקורת מבקשת לציין לטובה כי מרגע שהביקורת הביאה את הנושא לידיעת מהנדס המועצה, פעל המהנדס לקידום מידי של הנושא, כולל אישור תקציב ייעודי באמצעות תב"ר במליאת המועצה וקידום מהיר של התקשרות עם יועץ.

הביקורת ממליצה כי:

1. מחלקת הנדסה תגדיר ת"ע לצורך השלמת הבחינה הראשונית של 49 המבנים שעונים לקטגוריה של "בעלי פוטנציאל מסוכן".

2. מחלקת הנדסה תבצע בחינה האם קיימים מבנים נוספים אשר אינם נכללים ברשימת

49 המבנים, אשר עונים על אותן הגדרות. ככל ויימצאו מבנים שכאלו, תוגדר ת"ע זהה

גם עבורם.

3. מחלקת הנדסה תגדיר הליך של ביצוע בדיקות יזומות תקופתיות לצורך איתור וזיהוי

מבנים מסוכנים.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי נכון חודש מרץ 2023 העבודה החלה וכי הוא מעריך כי תוך כחודשיים מחלקת הנדסה תקבל דוחות מפורטים אודות כל 49 המבנים שאותרו. כמו כן, הושם דגש בפני הגורם המבצע את הסקר להתריע במייד במקרים של מבנים בהם קיימת סכנה מיידית.

אופן הטיפול בפניות בנוגע למבנים מסוכנים

המועצה מקבלת פניות מתושבים בנוגע למבנים מסוכנים בשתי דרכים- באמצעות המוקד העירוני שמעביר אותן למחלקת הנדסה (באמצעות שיחה למוקד/ פתיחת קריאה באפליקציה) או באמצעות פניה ישירה למחלקת הנדסה (או פניה ישירה לגורם אחר במועצה אשר מעביר את הפניה למחלקת הנדסה).

פניות למוקד העירוני

המוקד העירוני פועל בצורה כזו, שכאשר תושב פונה למוקד, במערכת ה-CRM של המוקד ישנן מספר גדול של קטגוריות לפי נושאים.

הביקורת מצאה כי עד למועד הביקורת לא היתה קיימת במערכת ה-CRM של המוקד קטגוריה של "מבנים מסוכנים" כך שפניות שהגיעו למוקד בנוגע למבנים מסוכנים (ככל שהיו כאלה) לא יכלו להיות מסווגות ככאלה וכפועל יוצא לא ניתן לבחון את אופן הטיפול בפניות שכאלו, ככל שהיו.

בעקבות הביקורת, החל מתאריך 1/8/2022 קיימת במוקד העירוני קטגוריה של "מבנים מסוכנים".

נהלים לטיפול המוקד בפניות בנוגע למבנים מסוכנים

לצד מערכת ה-CRM אשר משמשת את המוקדנים במסגרת עבודתם, קיים גם מסמך כללי עבודה, אשר מרחיב ומפרט בנוגע למענה הנדרש לכל סוג פניה הקיימת במערכת. מסמך כללי העבודה מפרט, בין היתר, על דרגות שונות של דחיפות טיפול, ובמידה ונפתחת קריאה בנושא שהינו דחוף, יתכן והמוקדן ידרש להתקשר או לשלוח הודעה לכונן/ גורם אחר לצורך מתן מענה מיידי.

תיעוד הפניות המגיעות למוקד בנושא מבנים מסוכנים והעברתן לטיפול מחלקת הנדסה בהתאם לפרקי זמן שנקבעו לטיפול, תורמים לקיום סדור של הליכי מעקב ובקרה, לרציפות ולשימור של הזיכרון הארגוני בטווח הקצר ובטווח הארוך, למעקב אחר השגת היעדים, להבטחת היעילות בטיפול במבנים מסוכנים, להפקת לקחים ולשמירה על עקרון השקיפות בפעילות המועצה בתחום זה.

מבדיקת הביקורת עולה כי גם לאחר שהוקמה במערכת ה-CRM של המוקד קטגוריה של "מבנה מסוכן" לא הוגדרו בקובץ כללי העבודה פעולות נוספות בכל הנוגע למקרה של מבנה מסוכן. משמעות הדבר היא במידה ותיפתח קריאה במוקד בנוגע למבנה מסוכן, הפעולה היחידה שתתרחש היא שתשלח הודעה אוטומטית מהמערכת לרפרנט במחלקת הנדסה. במידה והרפרנט לא נמצא, **המשמעות היא כי הנושא עלול להשאר ללא מענה במשך מספר ימים.**

הביקורת ממליצה כי מחלקת הנדסה תגדיר מה הן הפעולות המיידיות הנדרשות לביצוע במקרה של פתיחת קריאה במוקד העירוני בנושא מבנה מסוכן (כגון- יצירת קשר טלפוני/שליחת הודעה לגורם רלוונטי במחלקה בזמן אמת) וכי הפעולות הנ"ל יוטמעו בקובץ כללי העבודה של המוקד.

ביצוע בדיקה בשטח לאחר קבלת הפנייה

קביעת פרק זמן מרבי לביצוע בדיקה בשטח של פנייה העוסקת במבנים מסוכנים, מסייעת לקיומה של בדיקה מהירה לאחר פתיחת הפנייה לאיתור מפגעים מסכנים חיים, וכן לביצוע מעקב ובקרה כדי לוודא שהפניות בנושא מבנים מסוכנים מטופלות בהתאם לפרקי הזמן שנקבעו.

הביקורת מציינת כי חוק העזר לדוגמה אמנם מגדיר בסעיף 2 לחוק, כי מרגע שבוצעה הבדיקה, יש להעביר את ממצאיה לראש המועצה תוך 24 שעות, אך חוק העזר אינו מתייחס לשלב המוקדם יותר ואינו מפרט תוך כמה זמן יש לערוך את הבדיקה:

"(ג)ראש המועצה יורה למהנדס לערוך, מזמן לזמן - ובמקרה שקיבל הודעה, מיד אחרי קבלתה - סקר על בנינים העלולים להוות סכנה כאמור בסעיף קטן (ב); המהנדס שערך את הבדיקה, חייב להגיש דין וחשבון לראש המועצה תוך 24 שעות לאחר עריכת הבדיקה."

הביקורת ביקשה לבדוק את פרק הזמן הנדרש לטיפול בפניות המגיעות, באמצעות בחינה מדגמית של חלק מהמקרים שטופלו על ידי מחלקת הנדסה.

מקרה ראשון- אליהו גולומב 13

בתאריך 2/12/2021 שלחה מזכירת מחלקת הנדסה מייל למהנדס וסגניתו המעדכן אודות תושבת המתגוררת ברחוב אליהו גולומב 11 ומלינה על קיר שקוע אשר נראה לא יציב. כעבור חודשיים וחצי, בתאריך 15/2/2022 שלחה התושבת מייל תזכורת לסגנית המהנדס. בעקבות הדברים, בתאריך 20/2/2022 נערך במקום ביקור של מהנדס בנין.

למחרת, בתאריך 21/2/2022 הועברה למועצה חוות הדעת של מהנדס הבנין ממנה עולה כי "...הקיר במצב מסוכן" ו "אמנם הקיר לא בסכנת קריסה מיידית, אך מומלץ לבצע בו תיקונים כך שלא יגיע למצב של סכנה"

בעקבות חוות הדעת של מהנדס הבנין, בתאריך 23/2/2022 הוציא מהנדס המועצה הכרזה על קיר מסוכן.

לדעת הביקורת פרק הזמן שחלף מרגע קבלת הפניה הראשונה (תאריך 2/12/2021) ועד לביקור במקום של מהנדס בנין (20/2/2022) הינו פרק זמן ארוך ובלתי סביר.

מהתנהלות המחלקה נראה כי הפניה הראשונה שהגיעה בתאריך 2/12/2021 נשכחה ולא טופלה, וכי מרגע שהגיעה הפניה השנייה, בתאריך 15/2/2022, הטיפול בה היה מהיר יותר.

הביקורת מעירה למחלקת הנדסה, כי מצב בו פניה בנושא דחוף, כמו מבנים מסוכנים, נשכחת ולא מטופלת במשך חודשיים וחצי, הינו מצב שאינו מתקבל על הדעת.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי הפנייה אליו הועברה באמצעות מייל, ללא כל הדגשה נוספת. לאור העובדה שהוא מקבל עשרות מיילים בכל יום, הוא לא תמיד מגיע לכולם באופן מיידי.

הביקורת מציינת כי תגובת המהנדס מחדדת את הצורך להגדיר את הדרך בה יש להעביר הודעות שכאלו על מנת שיקבלו את תשומת הלב הראויה.

לצורך בחינת אופן הטיפול של המחלקה, הביקורת מתייחסת למקרה כאילו הטיפול בו החל בפניה השניה, כלומר בתאריך 15/2/2022. לאור זאת, פרק הזמן שחלף מקבלת הקריאה אצל סגנית המהנדס ועד לביצוע הבדיקה בשטח על ידי מהנדס בנין הינו 6 ימים.

לדעת הביקורת, ביצוע ביקור ראשון בשטח של גורם מקצועי בחלוף 6 ימים ממועד קבלת תלונה על קיר תומך עם חשש לקריסה, הינו פרק זמן ארוך.

כאמור לעיל, בפרק העוסק בקיומם של נהלי עבודה, במחלקת הנדסה לא קיימים נהלי עבודה המגדירים, בין היתר, מהו זמן המענה המקסימאלי ממועד קבלת מידע על מבנה מסוכן ועד לביקור ראשון בשטח של גורם מקצועי.

מקרה שני- גוש 11321 חלקה 100

בתאריך 28/6/2021 הועברה אל מהנדס המועצה הודעה ממנהל מחלקת הפיקוח של הוועדה המקומית יישובי הברון אודות קיר תומך בין שתי חלקות בגוש 11321 חלקה 100. בהודעה נרשם:

"לפי סעיף דיני רשויות, סעיף מבנים מסוכנים, הנני מביא לידיעתך, לאחר ביקור בשטח התרשמתי (על אף שאינני מומחה בתחום), כי יש קיר תומך במצב שלדעתי רעוע ואולי במצב בטיחותי הטעון טיפול. בהתאם לכך אבקשך לפעול לפי הסמכויות המקונות לך ביני רשויות ולבחון מידת סיכון ומצבו של הקיר ולפעול בהתאם"

כעבור 6 ימים, בתאריך 4/7/2021 בוצע ביקור ראשון במקום של מהנדס בנין. ביקור נוסף נערך במקום בתאריך 6/7/2021 וחוות הדעת של המהנדס בנין שביקר במקום הועברה

למועצה בתאריך 7/7/2021. מחוות הדעת עולה כי הקירות במקום "אינם יציבים ועלולים לקרוס" וכי "יש צורך בהריסה של כל מערכת הקירות ובניה מחדש..."

הביקורת מעירה כי לאור העובדה כי הביקור הראשון בוצע בתאריך 4/7/2021 וחוות הדעת הועברה בתאריך 7/7/2021, הרי שחלפו יותר מ- 24 שעות ממועד הבדיקה ועד להגשת חוות הדעת.

בתאריך 14/7/2021 הכריז מהנדס המועצה על הקיר כקיר מסוכן והודעה על כך נשלחה לבעלי הנכס.

לדעת הביקורת, ביצוע ביקור ראשון בשטח של גורם מקצועי בחלוף 6 ימים ממועד קבלת תלונה על קיר תומך עם חשש לקריסה, הינו פרק זמן ארוך.

מקרה שלישי- מרבד הקסמים 2-12

בתאריך 19/9/2021 שלח ראש המועצה מייל למהנדס המועצה המעדכן את המהנדס כי פנו אל ראש המועצה תושבים מהבנין וכי נדרש לבדוק את נושא היציבות.

כבר למחרת, בתאריך 20/9/2021 בוצע ביקור במקום על ידי מהנדס בנין. חוות דעתו של המהנדס הנ"ל ניתנה בתאריך 29/9/2021 ונרשם בה כי "המבנה חזק ויציב ואין כל סכנת קריסה". הביקורת מבקשת לציין כי אמנם ממועד הביקור בשטח ועד מועד מתן חוות הדעת חלפו 9 ימים והדבר אינו עומד בדרישת החוק כי חוות הדעת תועבר תוך 24 שעות ממעוד הבדיקה, אך יש לציין כי בין התאריכים 20-27/9/2021 חל חג סוכות. כמו כן, לדעת הביקורת העובדה כי הביקור בשטח הראה כי לא מדובר במבנה מסוכן, גם הוא הוריד את רמת הדחיפות בהעברת חוות הדעת.

לאור האמור לעיל, אין לביקורת הערות בנוגע לטיפול במקרה זה.

מקרה רביעי- אליהו בית צורי בנין 831

בתאריך 6/10/2021 שלחה מזכירת מחלקת הנדסה מייל למהנדס המועצה ועדכנה אותו כי דיירים בבנין "טוענים שבבנין טיח נופל מהקירות וכי הם מבקשים בדיקת מהנדס אודות יציבות הבנין."

בתאריך 10/10/2021 בוצע במקום ביקור על ידי מהנדס בנין. **למחרת**, בתאריך 11/10/2021 הועברה חוות דעתו למהנדס המועצה, ממנה עולה שהגם שישנם מספר ליקויים המצריכים תיקון, "נראה כי המבנה חזק ויציב, וליקויי הבניה המתוארים לא פוגעים ביציבות המבנה".

לדעת הביקורת, ביצוע ביקור ראשון בשטח של גורם מקצועי בחלוף 4 ימים ממועד קבלת תלונה על חשש ליציבות מבנה, הינו פרק זמן ארוך.

מקרה חמישי- הזית 2

בתאריך 14/6/2018 שלח מהנדס המועצה (הקודם) מייל אל ראש המועצה ועדכן אותו כי "בהמשך לסיור שנערך באזור רח' הכובשים וזית... התגלה קיר במצב מסוכן..."

בתאריך 26/6/2018 נערך ביקור במקום על ידי מהנדס בנין. חוות הדעת נשלחה למועצה **באותו היום**, ובמסגרתה נרשם, בין היתר, כי "הקיר מסוכן ועומד לקרוס" ו- "עד לסילוק הקיר ובנייתו מחדש אין לבצע חפירה ו/או עבודות בצמוד לקיר מחשש לקריסה מיידיית".

לדעת הביקורת, ביצוע ביקור ראשון בשטח של גורם מקצועי בחלוף 12 ימים ממועד קבלת מידע על קיר תומך עם חשש לקריסה, הינו פרק זמן ארוך.

לסיכום:

במספר מקרים שנבדקו על ידי הביקורת, פרק הזמן שחלף ממועד קבלת המידע אודות מבנה מסוכן ועד לביקור ראשון בשטח על ידי איש מקצוע, הינו פרק זמן של מספר ימים. לדעת הביקורת לאור העובדה כי מדובר על סוגיות בהן עלול להתקיים סיכון לחיי אדם, מדובר בזמן ארוך ובלתי סביר. העובדה כי בחלק מהמקרים אשר נבדקו על ידי הביקורת גם נתגלה בפועל מצב מסוכן ונדרשו פעולות מיידייות, מחזקות ממצא זה של הביקורת.

הביקורת סבורה כי יש לעשות הבחנה בין שני שלבים:

בשלב הראשון מגיע למועצה מידע מגורם כלשהו ממנו עולה חשש למבנה מסוכן. לדעת הביקורת, לאור העובדה כי עלול להתקיים סיכון לחיי אדם, עד להגעת איש מקצוע למקום, בשלב זה מדובר על אירוע המצריך טיפול דחוף, כולל הגעה מהירה של איש מקצוע למקום לצורך סיווג המצב וקביעת רמת הדחיפות לטיפול.

בשלב השני, מרגע שבמקום נכח איש מקצוע – ניתן להגדיר מספר הגדרות זמן שונות להמשך הטיפול (מיידי/ דחוף/ אינו דחוף) כתלות בחומרת ממצאי בדיקת איש המקצוע שנכח במקום.

מומלץ כי במסגרת הגדרת נהלי העבודה של המועצה לטיפול במבנים מסוכנים יוגדר תהליך העבודה ופרקי הזמן הנדרשים לטיפול בכל שלב, החל מקבלת הפניה ועד לסיום הטיפול.

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי בנוגע לשלב הראשון, ההסכם עם היועץ החיצוני שהינו מהנדס בנין, הוא שהבדיקה תבוצע על ידי היועץ עד 24 שעות ממועד הקריאה. במקביל יוצאים לשטח עובדי מחלקת הנדסה (סגנית המהנדס שהינה מהנדסת מבנים בהכשרתה ו/או המפקח במחלקה שהינו הנדסאי מבנים בהכשרתו).

מתן הודעות למחזיקי הנכס על הליקויים שנמצאו

חוק העזר קובע בסעיף 3 לחוק כי:

" סבור ראש המועצה על פי דין וחשבון שנערך לפי סעיף 2, כי בנין מהווה סכנה למחזיקים או לציבור, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מבעל הבנין לבצע את העבודות המפורטות בה תוך התקופה ובאופן שנקבעו בה.

(ב) בעל בנין שקיבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה.

(ג) לא מילא בעל בנין אחרי דרישת ראש המועצה לפי סעיף קטן (א) או ביצע את העבודות שלא באופן המפורט בהודעה, רשאית המועצה לבצע את העבודות ולגבות מבעל הבנין את הוצאות הביצוע. "

סעיף 1 לחוק קובע כי:

"**ראש המועצה** - לרבות אדם שראש המועצה העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן;

לאור העובדה כי בכל המקרים שנבדקו על ידי הביקורת נמצא כי מי ששולח הודעות דרישה לתיקון ליקויים במקרה של בנין מסוכן הוא מהנדס המועצה, הביקורת ביקשה לקבל לידיה העתק מכתב ההסמכה מכוחו פועל מהנדס המועצה.

הביקורת מצאה כי מהנדס המועצה מוציא הודעות לתושבים למרות שלא היה ברשותו כתב הסמכה.

הביקורת מעירה כי יש להקפיד כי בכל מקרה בה גורם מפעיל סמכות אשר מוענקת לגורם אחר, עליו להקפיד כי הוא מחזיק ברשותו כתב הסמכה המאשר לו להפעיל את הסמכות.

בתאריך 3/11/2022 פנה מבקר המועצה אל ראש המועצה ועדכן אותו כי לאור ממצא הביקורת, עליו לאצול בכתב את סמכויותיו למהנדס המועצה.

בתאריך 9/11/2022 הועבר למבקר המועצה העתק מכתב ההסמכה, הנושא את התאריך 3/11/2022.

כתב ההסמכה מצורף כנספח א' לביקורת

הביקורת מבקשת לציין לטובה את המהירות בה תוקן ליקוי זה.

אופן מתן ההודעות לתושבים

כאשר מסתיים הטיפול של מחקת הנדסה במקרים של חשד למבנה מסוכן, נשלחת הודעה מטעם מהנדס המועצה. במקרים בהם נמצא כי אין חשש למסוכנות, לא נדרשות פעולות מצד מחזיקי הנכס. לעומת זאת, במקרים בהם ישנם ליקויים הדורשים תיקון, נדרשים מחזיקי הנכס להסדירם. ככל ומחזיקי הנכס לא יתקנו את הליקויים, רשאית המועצה לבצע את העבודות ולגבות מבעלי הנכס את ההוצאות.

משמעות הדבר היא, כי באותם המקרים בהם ישנם ליקויים הדורשים תיקון, מהנדס המועצה דורש מבעלי הנכס לבצע את התיקונים הנדרשים ובמידה והם לא יבוצעו, ניתן יהיה לחייב את בעלי הנכס בגין העבודות.

לאור זאת, יש חשיבות גדולה לוודא כי ההודעות המקימות את החבות יישלחו לכל בגורמים הרלוונטיים ובאופן שיבטיח כי הם יקבלו את ההודעות המקימות להם חבות.

הביקורת ביקשה לבחון באיזה אופן נשלחות ההודעות וכן האם הן נשלחות לכלל הגורמים הרלוונטיים.

הביקורת מצאה כי לא קיים תהליך סדור לנושא זה, וכי אופן שליחת ההודעות משתנה ממקרה למקרה.

כך לדוגמה, במקרה של הקיר המסוכן מרחוב אליהו גולומב 13, ההודעה שנשלחה ממהנדס המועצה ממוענת ל "דיירי רחוב גולומב אליהו 13" וההודעה נשלחה במייל לתושבת אשר פנתה למועצה והתריעה על הסכנה.

לדעת הביקורת, אין למועצה דרך לדעת האם התושבת אכן עדכנה את כל דיירי הבנין אודות ההודעה על קיר מסוכן של מהנדס המועצה.

באופן דומה, גם במקרה של מבנה מגורים ברחוב מרבד הקסמים 12-2, אופן הטיפול היה דומה- ההודעה היתה ממוענת ל "דיירי מרבד הקסמים 12-2" והיא נשלחה במייל לאחד הדיירים.

במקרה אחר, של בדיקה של מבנה מגורים ברחוב החייל 4, ההודעה מטעם מהנדס המועצה נשלחה בדואר רשום למר ד.צ, שהוא בעל הנכס.

באופן דומה, גם במקרה של הודעה על קיר מסוכן ברחוב הנשיא 44, אופן הטיפול היה דומה-ההודעה נשלחה בדואר רשום לגברת ת.ב. שהיא בעלת הנכס.

במקרה אחר, של חוות הדעת אודות מבנה מגורים ברחוב בית צורי אליהו 6-8 בלוק 831, ההודעה אמנם נשלחה בדואר רשום, אך היא היתה ממוענת באופן כללי ל "דיירי בית צורי אליהו 6-8 בלוק 831" והיא נשלחה בדואר רשום לאדם אחד בלבד (ככל הנראה האדם אשר פנה למועצה)

לדעת הביקורת אופן מתן ההודעות על ממצאי הבדיקה מבוצע בצורה לא עקבית, כאשר בחלק מהמקרים ההודעות נשלחות לנמענים כלליים ובחלק לנמענים ספציפיים, בחלק מהמקרים היא נשלחת בדואר רשום ובחלק באמצעות המייל.

לדעת הביקורת, האופן בו נשלחו חלק מההודעות המפורטות לעיל מעלה חשש כי חלק מהגורמים אשר יש צורך להודיע להם אודות ממצאי הבדיקה, כלל לא עודכנו אודותיהם. הדבר מקבל משנה תוקף באותם המקרים בהם הם ההודעה דורשת ביצוע פעולות ותיקונים תוך קציבת זמן לביצועם.

הביקורת ממליצה כי במסגרת נהלי העבודה המסדירים את הטיפול במבנים מסוכנים, תהיה גם הגדרה של כיצד יש להודיע לתושבים אודות ממצאי הבדיקה (כגון- דואר רשום) וכיצד ניתן להבטיח כי ההודעה תשלח לכלל הגורמים הרלוונטיים (כגון- שליפת נסח טאבו/ שליפת משלמי ארנונה בכתובת וכיו"ב)

מהנדס המועצה השיב לביקורת כי אכן נדרש לייתר שיטתיות ואחידות, אך יש לציין כי בשלב ראשון ההודעות הרשמיות, לרבות דוחות של היועץ וההמלצות מועברים לגורם שפנה ואח"כ, בהתאם לצורך לשאר הדיירים/ מחזיקי הנכסים. במקרה של נכסים אשר מושכרים ההודעות נשלחות בדואר גם לבעלי הנכס.

מעקב אחר תיקון ליקויים וביצוע ביקורת חוזרת

במסגרת הודעות אשר שולח מהנדס המועצה למחזיקי נכסים אודות ליקויים שנמצאו במסגרת ביקורת שביצע מהנדס בנכס, בדרך כלל מוגדר מועד אשר עד עליו יש לסיים את תיקון הליקויים.

כך למשל, במקרה של הקיר המסוכן מרחוב אליהו גולומב 13, מהנדס המועצה שלח לדיירי הבנין בתאריך 23/2/2022 הודעה על קיר מסוכן בתאריך, כאשר ההודעה מסתיימת בהנחיה הבאה:

"עליכם לפעול במייד לטיפול במפגע והסרת הסכנה ולא יאוחר מיום 23/5/2022."

גם במקרה של ההודעה על קיר מסוכן בגוש 11321 חלקה 100, ההודעה של מהנדס המועצה הינה מתאריך 14/7/2021 והיא מסתיימת בהנחיה הבאה:

"עליכם לפעול במייד לטיפול במפגע והסרת הסכנה ולא יאוחר מיום 15/10/2021."

בדומה לכך, הביקורת מצאה כי גם במקרים אחרים בהם חוות הדעת ההנדסית מצביעה על מפגעים המצריכים תיקון, מהנדס המועצה קוצב לבעלי הנכס תקופה בת 3 חודשים לצורך תיקון הליקויים.

הביקורת מצאה כי לא מבוצע מעקב של מחלקת הנדסה אודות אופן תיקון הליקויים באותם המקרים בהם דרש מהנדס המועצה את תיקונם וכי המחלקה לא דורשת לקבל מבעלי הנכסים אסמכתא על סיום הטיפול (כגון חוות דעת שהוכנה על ידי מהנדס מטעם, המאשר כי הליקויים הוסרו), לחילופין מחלקת הנדסה גם אינה שולחת איש מקצוע מטעמה לצורך בחינה של תיקון הליקויים.

הביקורת מעירה למחלקת הנדסה, כי יש להקפיד על "סגירת מעגל" בכל הנוגע לתיקון הליקויים אותם נדרשים בעלי הנכסים לתקן וכי יש לוודא כי בידי המחלקה קיימת אסמכתא מקצועית אשר מאשרת כי הליקויים אכן הוסרו

פרסום מידע אודות מבנים מסוכנים

לשקיפות המידע בנוגע למבנים מסוכנים ולפרסום מידע על אודותיהם לציבור מצד המועצה יש חשיבות רבה, הן בקרב בעלי מבנים שהוכרזו כמסוכנים והן בקרב אנשים המבקשים להתקשר בעסקאות מקרקעין או אחרות לגבי מבנים אלה, כאשר מסוכנות המבנה הינה פרט מהותי בעסקה. יתרה מזאת, חשוב להבטיח כי המידע המוצג יהיה עדכני כדי למנוע פגיעה בבעלי מבנה שהסדירו את הליקויים במבנה שהוכרז כמסוכן ושכתוצאה מכך המבנה כבר אינו מסוכן. הבסיס לפרסום הינו כי המועצה תנהל רשימה עדכנית של המבנים שהוכרזו כמבנים מסוכנים. הביקורת מצאה כי לא קיים במועצה מידע היסטורי אודות מבנים שהוכרזו כמסוכנים, וכי מחלקת הנדסה מנהלת קובץ מידע שכזה, הכולל מידע אודות מבנים מסוכנים שהוכרזו משנת 2020 ואילך.

המועצה יכולה לדאוג לפרסום המידע אודות מבנים מסוכנים במספר דרכים פשוטות לביצוע:

- א. פרסום רשימת המבנים המסוכנים באתר האינטרנט של המועצה.
- ב. העברת מידע זה לתיק הבניין שקיים בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ג. הקמת דרישה מהוועדה המקומית לבצע הצלבה אל מול מבנים מסוכנים בכל בקשה להיתר בנייה
- ד. יצירת שכבת מידע אודות מבנים מסוכנים, במערכת מידע גיאוגרפית (Geographic Information System – GIS) של המועצה.
- ה. רישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין אודות מבנה מסוכן.

הביקורת מצאה כי המועצה אינה נוקטת באף אחת מהאפשרויות הרשומות לעיל ו/או בדרך אחת על מנת לפרסם את המידע אודות מבנים מסוכנים לציבור וכפועל יוצא מכך אין לציבור כל דרך לקבל מידע אודות מבנים שהוכרזו כמסוכנים בשטחי המועצה. הביקורת ממליצה כי המועצה תחל בפרסום המידע לציבור הרחב במייד.

נספח א' - כתב הסמכה למהנדס המועצה



מועצה מקומית
זכרון יעקב

מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל: 04-6297100 | פקס: 04-6390304

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 Israel | 3095001 P.O.B 10 Zichron Yaakov, 3095001

03/11/2022

ט"/חשוון/תשפ"ג

הנדון : כתב הסמכה למהנדס המועצה

מתוקף סמכותי על פי סעיף 1 לחוק העזר לדוגמה למועצות מקומיות (הריסת מבנים מסוכנים), התשל"ב-1972 אשר אומץ ע"י המועצה, הריני מסמיך את מהנדס המועצה, אהרן דינור, ומעביר אליו את כל סמכויותי בהתאם לחוק זה.

בכבוד רב,
י.ר.

זיו דשא
ראש המועצה

זיו דשא
ראש המועצה המקומית
זכרון-יעקב

העתק: מר דני ביתן, מזכיר המועצה
גב' יעל סוקולר, מנהלת משאבי אנוש
מר אהרן דינור, מהנדס המועצה

