

סקר עבירות בנייה- מפרט טכני

1. כללי

- 1.1. בהתאם להוראות החוק סעיף 254 טז לתיקון 116 לחוק התכנון והבנייה על כל רשות מקומית לבצע סקר עבירות בנייה בתחום השיפוט שלה.
- 1.2. מטרת הסקר הינה לגבש מסד נתוני אמת שעל בסיסו תוכל הועדה המקומית לבסס ולעצב את מדיניות האכיפה, לקבל החלטות ולפעול לאכיפת החוק בדרך אפקטיבית, שוויונית ושקופה.
- 1.3. עיריית גבעתיים מבקשת לבצע סקר כזה בתחומה ע"פ האמור בהנחיות של מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה ובהתאם לשינויים שאושרו לעיריית גבעתיים ע"י מנהל היחידה (נספח – אישור מנהל היחידה הארצית לשינוי קריטריונים לעריכת סקר עבירות בניה-26.8.18)
- 1.4. מובהר, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות מפרט זה לבין הנחיות מנהל היחידה הארצית יפנה הקבלן למנהל לקבלת הנחיות.
- 1.5. תוצאות הסקר ימסרו באופן שיתאים לקליטה במערכת ה GIS של העירייה.
- 1.6. הקבלן המבצע ימסור לעירייה את סיכום הממצאים בדו"ח שיכלול מסקנות והמלצות בהתאם לכל ההנחיות של מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה (להלן: "מנהל היחידה הארצית") המצורפות וכמפורט בסעיף 2.4 בהוראות מנהל היחידה הארצית ובסעיפים 6+7 במסמך ההנחיות מאפריל 2018).
- 1.7. לצורך ביצוע הסקר תעביר העירייה לקבלן הזוכה את כל המידע הקיים ברשותה ושעשוי לסייע בביצוע הסקר ובייחוד את שכבות המידע הבאות:
 - 1.7.1. שכבת הבנייה הקיימת – שכבה רציפה של כל המבנים בעיר המתארים את המצב הקיים.
 - 1.7.2. שכבת קומפילציה עדכנית של ייעודי קרקע הכוללת:
 1. עדכון של כל קבצי הקדסטר של העיר.
 2. עדכון גרפי של כל קבצי התביע (לוט) של העיר.
 3. שכבת גבולות תכניות
 - 1.7.3. שכבת קדסטר עדכנית
 - 1.7.4. כל תיקי הבניין וכל היתרי הבנייה סרוקים וניסרקים באופן שוטף בעירייה. כל הקבצים הסרוקים פתוחים לצפייה חופשית, ולהורדה לצורך הדפסה, דרך אתר האינטרנט של העירייה בפורמט PDF.
 - 1.7.5. צילומי אוויר / אורתופוטו בעיריית גבעתיים קיימים קבצי אורתופוטו מהשנים 2012, 2015, 2019.

2. הנחיות והדגשים לביצוע (בנוסף להוראות מנהל היחידה הארצית נספח ג3)

2.1 שטחים פתוחים

- 2.1.1. הקבלן הזוכה יכין את כל הנדרש לאיתור בנייה לא בהיתר בשטחים הפתוחים בהתאם להוראות היחידה הארצית (נספח ג3). בין השאר איסוף כל המידע הקיים בעירייה ובמידת הצורך השלמת שכבות מידע מתוך תכניות מתאר ארציות או מחוזיות.

2.1.2. סימון כל המבנים הבנויים בשטחים הפתוחים (בהתאם להגדרות מנהל היחידה הארצית נספח 33) מתוך צילום אוויר עדכני ובדיקה מול תיקי הבניין שהבניה נעשתה בהיתר. מבנים שימצאו כי נבנו ללא היתר או חרגו מהיתר יסומנו כחריגת בנייה. לכל מבנה שכזה יוכן דוח חריגה בהתאם להנחיות המנהל הארצי נספח 33.

2.2. סקר עבירות של שימוש אסור - השוואת ממצאי סקר שדה של שימושי קרקע לקומפילציה

2.3. בנייה חדשה

2.3.1. איתור השינויים -בניית שכבה וקטורית, פוליגונית, שבה יסומנו כל הקונטורים של המבנים שיזוהו באורתופוטו החדש ושלא קיימים באורתופוטו מתאריך של כ- 3 שנים שקדמו לו. (לדוגמא: השוואת אורתופוטו 2020 לאורתופוטו 2016 או השוואת אורתופוטו 2016 לאורתופוטו 2013). בעיריית גבעתיים קיימים קבצי אורתופוטו מהשנים הרלוונטיות ומתוכנן ביצוע אורתופוטו גם ב- 2020. קונטור המבנים ייקלט מתוך האורתופוטו החדש.

2.3.2. סינון השינויים שימצאו ע"פ שטח החריגה ובהתאם להנחיות היחידה הארצית הקובעות מה נחשב חריגה, וע"פ מידע נוסף הקיים בעירייה כגון מבנים שנבנו בשנים האחרונות וכל המבנים החדשים שסומנו מהאורתופוטו החדש ייבדקו מול תיקי הבניין. במידה וקונטור המבנה שונה מהותית מההיתר – יש לקלוט את קונטור המבנה מתוך ההיתר ולסמן את קונטור המבנה שניקלט מהאורתופוטו בשכבת "חריגות בנייה חדשה".

2.3.3. במידה ולא קיים כלל היתר אזי יופיע רק הקונטור של המבנה כפי שניקלט מהאורתופוטו בשכבת "חריגות בנייה חדשה".

2.4. חריגות בנייה קודמת

2.4.1. השוואת אורתופוטו משנת 2020 לאורתופוטו משנת 2016 וסימון כל המבנים המופיעים באורתופוטו 2016 ואינם מופיעים באורתופוטו משנת 2013.

2.4.2. בדיקת כל המבנים הנ"ל מול תיקי הבניין. במידה וקונטור המבנה שניקלט מהאורתופוטו שונה מהותית מהקונטור בהיתר בתיק הבניין אזי יסומן הקונטור בשכבת "חריגות בנייה קודמת" ויסומן גם קונטור המבנה מתוך תכנית ההגשה המאושרת בהיתר בתיק הבניין.

2.4.3. במידה ולא קיים היתר יישאר רק קונטור המבנה שניקלט מאורתופוטו 2020 בשכבת "חריגות בנייה קודמת".

2.5. בנייה חורגת מקונטור ההיתר

2.5.1. לאחר שהעירייה תגדיר אזור מסוים בהתאם לבחירתה (בשלב ראשון בחרה העירייה את הרחובות: אפק, הפלמ"ח, מתחם בראשית (מפה מצורפת) שבהם כ- 120 מיבנים) יש להשוות את קונטור המבנים המזוהים באורתופוטו החדש ביותר לקונטור המבנים בתכניות ההגשה בהיתר בתיקי הבניין. יש להתעלם ממבנים שיימצא כי הם תואמים לקונטור ההיתר שהוצא

להם. מבנים שאינם תואמים באופן מהותי את ההיתר, יסומנו כקונטור בדיגיטציה מתוך תכנית ההגשה המאושרת בהיתר בשכבת "בנייה חורגת מקונטור ההיתר". במידה ולא קיים כלל היתר ייקלט רק קונטור המבנה מהאורתופוטו בשכבה "בנייה חורגת – לא קיים היתר". כאן לא יהיה כלל קונטור מבנה מההיתר.