

עיריית רמת גן - מדיניות אכיפה בדבר שמירת/שיפוץ חזיתות

א. מטרת המדיניות

1. מטרתה של מדיניות זו, להגדיר את אופן יישום, ביצוע, פיקוח ואכיפת הוראות סעיפים 69-73 לפרק י' לחוק העזר לרמת גן (שמירה על איכות הסביבה, מניעת מפגעים ושמירת הסדר והניקיון), התשע"ח-2018 (להלן - "חוק העזר"), בעניין ביצוע עבודות שמירת/שיפוץ חזיתות (להלן - "שמירת חזיתות").
2. בין היתר, יוגדרו במסמך זה סדרי העדיפויות באשר לרחובות ומרכזים מסחריים שיאכפו בשלב הראשון וסדר הפעולות הנדרש וזאת בהתאם לקריטריונים שהעירייה רואה בהם חשיבות.
3. יובהר כי ההנחיות המפורטות במסמך זה אינן גורעות מכל דין, לרבות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על תקנותיו, ולרבות חוקי העזר של עיריית רמת גן.

ב. רקע נורמטיבי כללי

4. רשות מקומית רשאית לעשות את אשר המחוקק התיר לה או הסמיך אותה במפורש. היא רשאית להוציא לפועל את חובותיה ולפעול לפי סמכויותיה לפי שיקול דעתה ובלבד שלא תחרוג בכך מן המסגרת הנורמטיבית.
5. סעיף 250 לפקודת העיריות מסמיך את העירייה להתקין חוקי עזר בתחומים שונים, "כדי לאפשר לעירייה ביצוע הדברים שהיא נדרשת או מוסמכת לעשותם על פי הפקודה או כל דין אחר או לעזור לה בביצועם, או כדי לדרוש מבעל נכס או מחזיקו לבצע באותו נכס עבודה הנחוצה למטרה האמורה".
6. בהתאם, התקינה העירייה את חוק העזר נשוא מדיניות זו. בהתאם להוראות חוק העזר, שמדיניות זו מתייחסת לסעיפים 69-73 שבחוק העזר, רשאי ראש העיר או המהנדס לדרוש מבעל נכס לבצע עבודות שמירת חזיתות כמפורט בהודעה שנשלחה מטעם העירייה, ובעל הנכס חייב למלא אחר ההודעה.
7. קודם ליישום הוראות סעיפים 69-73 לחוק העזר, על העירייה למצוא את האיזון הראוי בין היקף העבודות הנדרשות ואופן ביצוען. במקרים בהם תפנה העירייה בדרישת שיפוץ לבעל נכס, בהתאם לחוק העזר ולמדיניות בנוהל זה, על העירייה להראות ולהציג את הטעמים באשר לפגיעה בנראות הציבורית.

ג. ועדה מייעצת

8. הרכב הועדה יכלול: נציג אדריכל העירייה, נציג מהנדס העיר, נציג אגף שפ"ע, נציג מטעם מחלקת תרבות דיור ושני חברי מועצה אשר ייבחרו בידי מועצת העיר. במסגרת הוועדה יהיה נוכח עו"ד משקיף ובעל חוות דעת מייעצת.
- יו"ר הוועדה יבחר על ידי הוועדה מבין חבריה.

יובהר כי אין מדובר בוועדת השגות, כהגדרתה בסעיף 73(א) לחוק העזר, אלא בוועדת רשות שתפקידה לסייע לעירייה ביישום מדיניות זו.

9. תפקידי הוועדה המייעצת: בין היתר, ליעץ לראש העיר, לבחון את יישום מדיניות העירייה, להמליץ בפני ראש העיר בדבר המבנים/ בניינים/ מתחמים/ קטעי רחובות שיש לדרוש את שיפוצם, התנאים, הפרטים והדרכים באשר לביצוע העבודות כולל ההוראות בדבר מפרטי שמירת החזיתות, קביעת סדרי עדיפויות ונהלי עבודה ובחינת הצורך בהקצאת כוח אדם לצורך ביצוע המדיניות ומשאבים, הכול בהתאם להוראות הדין.

ד. תמריצים

10. הוועדה המייעצת תהיה רשאית לקבוע תמריצים, אשר יובאו לידיעת בעלי הנכסים במסגרת מכתב הדרישה שתשלח העירייה.

11. יובהר כי מתן תמריצים כפוף לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

ה. סדרי עדיפויות לקביעת הסדרי שמירת חזיתות בתחומי העירייה

12. שטחה המוניציפאלי של העיר רמת גן הוא 16,280 דונם ובעיר שכונות שונות, אשר חלקן חדשות וחלקן מאוכלסות בבניינים ישנים, אשר דורשים שמירת ושיפוץ חזיתות.

13. העירייה רואה חשיבות לקבוע סדרי עדיפויות לאכיפת סעיפים 69-73 לחוק העזר ולצורך התמקדות ברחובות מרכזיים, רואה העירייה לנכון לקבוע כי **בשלב הראשון** ליישום ואכיפת סעיפים 69-73 לחוק העזר, תאכוף העירייה את ביצוע ההוראות ברחובות ראשיים כמפורט להלן:

א. רחוב ביאליק.

ב. רחוב ז'בוטינסקי.

ג. רחוב קרניצי.

ד. רחוב הרצל.

ה. רחוב אבא הלל.

ו. רחוב ארלוזורוב.

ז. רחוב נגבה.

ח. רחוב הרוא"ה.

ט. שדרות ירושלים.

י. רחוב עוזיאל.

יא. צמתים ראשיים בעיר ומרכזים מסחריים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

14. יובהר כי רשימת הרחובות והמבנים המפורטים בסעיף 13 לעיל תבוצע בשלביות ו/או במקטעים, ביחס לכל רחוב, והכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
15. עוד יובהר כי העירייה, באמצעות הוועדה המייעצת כהגדרתה להלן, רשאית להוסיף רחובות או מבנים נוספים במידת הצורך בכל עת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
16. לאחר יישום המדיניות ברחובות המפורטים לעיל במסגרת השלב הראשון, תבחן העירייה האם יש צורך לעדכון מדיניותה והוספת רחובות נוספים והעדכון יפורסם באתר האינטרנט של העירייה.

1. מדיניות אכיפת סעיפים 69-73 לחוק העזר

17. בבוא העירייה לבחון את הצורך בשמירת חזיתות, תצטייד העירייה בדו"ח ראשוני המלמד על הצורך בשמירת החזיתות. גורם מטעם העירייה יכין דו"ח ובו פירוט הליקויים בנכס, תמונות המעידות על האמור והמלצות מקצועיות (להלן – "הדו"ח").
18. הדו"ח על מסמכיו יועבר למהנדס העיר ולאדריכל העיר במידת הצורך אשר יבחן/ו את הדו"ח ובמידת הצורך יכין/ו חוות דעת הנדסית אודות מצב הנכס והעבודות הנדרשות לשמירת החזיתות.
19. עם קבלת חוות דעת סופית, חתומה על ידי מהנדס העיר, רשאי ראש העירייה או מהנדס העיר להוציא דרישה בכתב לבעל נכס לשמירת חזיתות (להלן – "מכתב הדרישה"). במכתב הדרישה רשאית העירייה לקבוע תנאים, פרטים ודרכים לביצוע עבודות שמירת החזיתות, וכן, התקופה שיש לבצען, וכן, הוראות בנוגע לחומרים, לצבעים ולאופן ביצוע העבודות.
20. את מכתב הדרישה יש לשלוח לבעל הנכס ובמקרה של בית משותף במקום שיש ועד בית לנציג הבית המשותף.
21. למכתב הדרישה יצורף כתב הסכמה לביצוע עבודות שמירת החזיתות, לחתימת בעל הנכס.
22. על העירייה להמתין 60 ימים ממועד קבלת מכתב הדרישה על ידי בעל הנכס, מאחר ובהתאם להוראות סעיף 73 לחוק העזר, רשאי בעל הנכס להגיש השגה על מכתב הדרישה.
- 22.1. ככל והוגשה השגה, הנושא יועבר להחלטת "הוועדה", כהגדרתה בסעיף 73(א) לחוק העזר, אשר תיתן תשובה להשגה תוך עד 90 ימים ממועד קבלת ההשגה.
23. במקרים בהם נמסר מכתב הדרישה כדין ובעל הנכס לא מילא אחר הוראות מכתב הדרישה, רשאית העירייה לבצע את העבודות בעצמה, תוך השתת מלוא העלויות על בעל הנכס, והכול בהתאם להוראות הדין.
24. טרם ביצוע העבודות על ידי העירייה, יישלח לבעל הנכס מכתב נוסף ובו הודעה על כוונת העירייה לשפץ את הנכס ולהשית על בעל הנכס את מלוא עלויות שמירת החזיתות.
25. פעולות משפטיות להבטחת השבת עלויות שמירת החזיתות - לצורך הבטחת השבת עלויות הוצאות שמירת החזיתות מבעל הנכס, תפעל העירייה במספר הליכים מצטברים ו/או חלופיים, העומדים לרשותה על פי כל דין, כאשר כל הליך אכיפה יינקט באופן שונה ובהתאם לנסיבות.

26. במקרים בהם תבצע העירייה את עבודות שמירת החזיתות בעצמה, יושתו מלוא העלויות על בעל הנכס, ולבעל הנכס יישלח חשבון סופי עם פירוט העבודות שבוצעו ועלותן.

ז. אחריות, סמכות ותוקף

27. מדיניות זו מיועדת ליישום סעיפים 69-73 לחוק העזר ואינה באה במקומו ואינה באה לגרוע מכל דין.

28. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיפים 69-73 לחוק העזר למדיניות זו, הוראות סעיפים 69-73 לחוק העזר יגברו.

29. מדיניות זו תיכנס לתוקפה עם אישור מדיניות זו במועצת העיר ופרסומה באתר האינטרנט של העירייה.