

20/11/2022	פרק ____ : _____	הרשות לאכיפה במקרקעין
עדכני ליום	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	
מס הנחיה : ____		

## הסמכת מפקחים ומנהלי יחידות פיקוח והכשרתם המקצועית

### 1. מטרה

- 1.1. הסדרת תנאים מקצועיים להסמכת מפקחים בהתאם להוראות החוק לרבות עמידה בדרישות הכשרה מקצועית של מפקחים לצורכי הסמכה או חידוש הסמכה.
- 1.2. הסדרת כללי הכשרה מקצועית של מנהלי יחידות הפיקוח בוועדות המקומיות לביצוע תפקידיהם.

### 2. הגדרות

- "**החוק**" – חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- "**הרשות**" – הרשות לאכיפה במקרקעין.
- "**מבחן מקצועי**" – מבדק שציון מעבר בו הוא 70 נקודות. ככל שהמבחן נעשה במסגרת קורס, הרי שכלל החומר בקורס הוא החומר הנכלל במבחן.
- "**קורס מפקחים בכירים**" – קורס לימוד תכני הכשרה מקיפים בתחום אכיפת דיני התכנון והבניה.
- "**ריענון הידע**" – לומדות ייעודיות ללמידה עצמית של תכנים רלוונטיים לעיסוקו השוטף של המפקח או יום עיון או כל הליך למידה דומה למימוש מטרת ריענון הידע כפי שיאושר על ידי הרשות.
- "**גוף ההדרכה**" – אדם, יחידה מנהלית או ארגון שמונה על ידי הרשות לאכיפה במקרקעין לעסוק בהדרכת המועמדים / המפקחים / מנהלי הפיקוח, ולקיים את הבחינות הנדרשות.
- "**מפקח בכיר**" – מפקח שהוסמך על ידי שר האוצר או על ידי שר הפנים, או על ידי מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין מכוח סעיף 205 לחוק.
- "**מנהל הרשות**" – מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין, אשר מונה לפי סעיף 204 לחוק.

### 3. מסמכים ישימים

- 3.1. מסמך ישים מס' 1 – טופס הסכמת ראש הרשות או יושב ראש הוועדה המרחבית להסמכת המועמד למפקח.
- 3.2. מסמך ישים מס' 2 – הודעה על הגבלת הסמכה לאור הודעתה של המשטרה.

### 4. הסמכת מפקח בכיר

- 4.1. הרשות לאכיפה תקיים מעת לעת קורסים להסמכת מפקחים בכירים.
- 4.2. תהליך הסמכה של מפקח בכיר יחל ברישום המועמד לקורס בדרך שתפורסם וכן במילוי מסמך ישים מס' 1 על ידי ועדה מקומית לתכנון ובניה ובשליחתם לגוף ההדרכה. מסמך ישים מס' 1 דורש חתימת ראש הרשות המקומית או יו"ר הוועדה המרחבית המבטאת את הסכמתם להסמכת המועמד.
- 4.3. מועמדים להסמכה יידרשו להליך מיון. הרשות תבחן את התאמתו של המועמד לתפקיד מפקח, על בסיס מסמכים בעניינו וראיון שתקיים עמו או בכל דרך אחרת.

20/11/2022	עדכני ליום	פרק ____ :	הרשות לאכיפה במקרקעין
____	מס הנחיה :	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	

- 4.4. לקורס מפקחים בכירים ייקבעו כללים ועל המועמד להסמכה לעמוד בהם על מנת לסיים את הקורס בהצלחה, ובמסגרת זו למלא את כל הוראות צוות ההדרכה ולעמוד במבחן מקצועי מסכם בציון מעבר של 70 לפחות.
- 4.5. הרשות לאכיפה במקרקעין תקבל ממשטרת ישראל – מדור הסמכות – את עמדת המשטרה להסמכה של רשימת המשתתפים בקורס.
- 4.6. מועמדים להסמכה אשר עמדו בחובות קורס מפקחים בכירים בהצלחה וקיבלו אישור של המשטרה והסכמת הוועדה המקומית, יוסמכו למפקחים על פי סעיף 205 לחוק ויורשו להפעיל את הסמכויות המוקנות למפקחים בסעיף 206 לחוק, וכפי שיוגדר בכתב הסמכתם.
- 4.7. מועד כניסת ההסמכה לתוקף הוא מועד חתימת מנהל הרשות על כתב ההסמכה.
- 4.8. למנהל הרשות, או למי שהסמיכו, קיימת סמכות לברר, לבחון ולהעריך את תנאי ההסמכה בהתאם לשיקולים מקצועיים, לרבות תקופת הסמכה והתנאים להסמכת אדם או קבוצה.
- 4.9. תעודת מפקח תונפק למפקח שהוסמך על ידי הרשות לאכיפה במקרקעין.
- 4.10. הסמכה של מפקח אינה קבובה בזמן ותהיה בת תוקף כל זמן שהוא משמש בפועל במשרתו בוועדה המקומית אשר הגישה את הבקשה להסמכתו יש לו תעודת הסמכה בתוקף, לא נתקבלה לגביו הודעת משטרת ישראל המתנגדת למינויו או לא נמצא כי אינו ממלא אחר ההנחיות המקצועיות של מנהל הרשות.
- 4.11. ככל שאחד מתנאי ההסמכה חדל מלהתקיים, יחולו תנאי סעיף 8 לנוהל זה.

#### **5. מעבר מוועדה לוועדה, לרשות וממנה**

- 5.1. מעבר מפקח מוועדה מקומית לוועדה מקומית אחרת הוא הליך הדורש כתב הסמכה חדש, מאת מנהל הרשות, אשר יקבע את סמכויות המפקח למרחב התכנון של הוועדה אליה עובר.
- 5.2. מעבר מפקח מוועדה מקומית לרשות דורש כתב הסמכה חדש, ומעבר מפקח מהרשות לוועדה מקומית דורש כתב הסמכה והסכמת הוועדה המקומית.
- 5.3. לצורך קבלת הסמכה החדשה נדרש המפקח להעביר לרשות הודעה על מעבר או כוונה לעבור לוועדה אחרת, או לרשות, להפקיד את תעודת ההסמכה הקודמת ואם המעבר הוא לוועדה מקומית להעביר לרשות כתב הסמכה של ראש הרשות המקומית אליה הוא עובר.

#### **6. ריענון הסמכה**

- 6.1. סמכויות המפקחים לפי סעיף 206 הן סמכויות אכיפה נרחבות (מקבילות לסמכויות שוטר) המקנות להם אפשרות חוקית לפגיעה בחירות של אדם וקניינו. סמכויות אלה צריכות להיות מופעלות כדין, במקרים המתאימים במקצועיות ותוך הפעלת שיקול דעת.

הרשות לאכיפה במקרקעין	פרק __: _____	עדכני ליום 20/11/2022
	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	מס הנחיה : __

- 6.2. כל מפקח נדרש לעבור ריענון ידע מקצועי מדי שלוש שנים, אלא אם נקבע אחרת. מטרת הרענון היא עדכון הידע המקצועי בהתאם להתפתחויות הדין ושינויים אחרים, וכן התאמת הידע של המפקחים לידע המקצועי הנדרש לצורך הפעלת סמכויותיהם.
- 6.3. הליך ריענון הידע יכלול שלב העברת הידע ומבחן.
- 6.4. על המפקח והוועדה המקומית או הרשות במקרה של מפקחים המועסקים ישירות על ידה, לדאוג ולוודא רישומו של המפקח לריענון הידע והגעתו למבחן.
- 6.5. במסגרת הרענון, תתבקש מחדש עמדת המשטרה להסמכת המפקחים, וכן כתב הסכמה חדש חתום ע"י ראש הרשות המקומית / יו"ר הוועדה המרחבית שבה מועסק המפקח.

## **7. הכשרת מנהלי יחידות פיקוח והרשאתם**

- 7.1. בהתאם למסמך "מבנה יחידת הפיקוח בוועדות המקומיות" אשר פורסם ביום 25.8.2019 על ידי הרשות לאכיפה במקרקעין, בוועדה מקומית עצמאית או בוועדה מקומית שתקינת מפקחיה היא שלושה מפקחים או יותר, ימונה מנהל יחידת פיקוח הכפוף במישרין למהנדס הוועדה.
- 7.2. על מנהל יחידת הפיקוח להיות בקיא בהוראות החוק ובהנחיות מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין.
- 7.3. על מנהל יחידת הפיקוח להחזיק בהסמכה תקפה כמפקח.
- 7.4. מנהל יחידת פיקוח יעמוד בהצלחה בקורסים ובהשתלמויות הבאים:
- 7.4.1. קורס הכשרה למנהלי פיקוח, לא יאוחר מ-18 חודשים מתחילת מינויו בוועדה ובהתאם למועדים שיפורסמו לכך כל ידי הרשות לאכיפה במקרקעין.
- 7.4.2. על מנהל יחידת פיקוח לעבור הליך ריענון ידע וחינוך הסמכה בהתאם להוראות פרק 6 כתנאי להמשך הרשאתו כמנהל יחידת פיקוח.
- 7.5. לקורס מנהלי פיקוח ייקבעו כללים ועל המועמדים לעמוד בהם על מנת לסיים את הקורס בהצלחה, ובמסגרת זו למלא את כל הוראות צוות ההדרכה ולעמוד במבחן מקצועי מסכם בציון מעבר של 70 לפחות.
- 7.6. הרשות לאכיפה במקרקעין תקבל את עמדת משטרת ישראל מדור הסמכות לרשימת המשתתפים בקורס.
- 7.7. מנהל יחידת פיקוח אשר לא יעמוד בהוראות פרק זה ייחשב כמי שאינו בעל הכשרה מתאימה וכמי שאינו ממלא אחר ההנחיות המקצועיות שהוציא מנהל הרשות לאכיפה.

## **8. ביטול, או התלייה של הסמכת מפקח**

**אי עמידה בתנאי כשירות:**

**א. עמדת משטרת ישראל**

- 8.1. במקרה שבו המשטרה העבירה את התנגדותה להסמכת מפקח – המפקח לא יוכל להפעיל את סמכויותיו בהתאם לחוק. הודעה על כך תועבר למנהלי המפקח. ככל שמשטרת ישראל תסיר

הרשות לאכיפה במקרקעין	פרק __: _____	עדכני ליום 20/11/2022
	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	מס הנחיה : __

את התנגדותה, והתמלאו יתר התנאים לשם כך, יוכל המפקח לחזור ולפעול לפי הסמכויות שניתנו לו.

8.2 לרשות אין כל מעורבות בגיבוש עמדת משטרת ישראל לעניין הסמכת מפקח. האחריות על פניה למשטרה (מדור הסמכות) להסדרת הסמכתה להסמכת מפקח, חלה על המפקח בלבד.

### ב. אי עמידה ברענון ידע

- 8.3 כל מפקח נדרש לעבור רענון ידע ובמסגרתו לעמוד במבחן מקצועי.
- 8.4 ככל שהמפקח לא קיבל ציון עובר במבחן המקצועי (לפחות 70), יוכל לעבור את המבחן המקצועי פעם נוספת (מועד ב'). במקרים המיוחדים, בהם נבצר ממפקח להגיע לאחד המועדים מסיבה מוצדקת כגון מילואים, חופשת לידה, או מחלה, תשקול הרשות לקיים מועד נוסף.
- 8.5 ככל שהמפקח לא עבר את המבחן המקצועי בשני המועדים, יחולו הכללים הבאים:
- 8.5.1 אי עמידתו של המפקח במבחנים המקצועיים, וחוסר יכולתו להפעיל סמכויות אכיפה, יועברו לידיעת מנהלי המפקח (יו"ר הוועדה המקומית, מנהל מחלקת הפיקוח, מהנדס הוועדה).
- 8.5.2 מנהלי המפקח יידרשו להכין בתוך 7 ימים את עמדתם בדבר כשירותו המקצועית של המפקח לשמש ככזה, שתכלול נתונים בדבר היקף פעילותו של המפקח בתחום האכיפה בשלוש השנים שקדמו, הערכתם המקצועית את עבודתו של המפקח. לחלופין, יאסוף אגף רגולציה ברשות מידע בנוגע לתפקודו המקצועי של אותו מפקח.
- 8.5.3 לאחר קבלת עמדתם המקצועית של מנהלי המפקח, תשקול הרשות אם לערוך למפקח ריאיון אישי בו יתבקש להשיב על שאלות מקצועיות הנוגעות להיכרותו עם החוק ועם נהלי הרשות, או שיוחלט אם המפקח נדרש לבצע מחדש את קורס המפקח הבכיר, לרבות עמידה בכל דרישותיו, כמפורט בסעיף 4 כולו.
- 8.5.4 אם הוחלט שהמפקח יעבור קורס מפקח בכיר, עד למועד סיום קורס מפקח בכיר תותלה סמכותו של המפקח והוא לא יוכל להפעיל סמכויות אכיפה.
- 8.6 אם נכשל המפקח במבחן המקצועי במועד אחד, ונעדר מהמבחן הנוסף מסיבה לא מוצדקת או שנעדר משני המבחנים יחולו הכללים הבאים:
- 8.6.1 יועבר המידע למנהלי המפקח והוא יידרש לבצע מחדש את קורס המפקח הבכיר, לרבות עמידה בכל דרישותיו, כמפורט בסעיף 4 כולו.
- 8.6.2 עד למועד סיום קורס מפקח בכיר, תותלה סמכותו של המפקח והוא לא יוכל להפעיל סמכויות אכיפה.
- 8.7 בכל מקרה בו לא יושג ציון שהוגדר כציון עובר במבחן קורס מפקח בכיר, יימצא כי המפקח אינו עומד בתנאי הכשירות לפי סעיף 205 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והסמכתו תישלל על ידי מנהל הרשות.

20/11/2022	פרק __: _____	הרשות לאכיפה במקרקעין
עדכני ליום	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	
מס הנחיה : __		

### שלילה או התליית הסמכה כמפקח בכיר

8.8 מפקח בכיר שלא מילא את הנחיותיו המקצועיות של מנהל הרשות לפי סעיף 204 לחוק, או פעל באופן שאינו בהתאם למצופה ממנו כמפקח, בצורה החורגת או מסכלת משמעותית את מטרות האכיפה, או פעל בניגוד לחוק, יוכל מנהל הרשות להחליט אם יש מקום לשלול או להתלות את סמכויות המפקח.

8.9 החלטת מנהל הרשות לעניין הסמכת המפקח תתקבל לאחר שתינתן למפקח ההזדמנות להשמיע את עמדתו בנושא ולאחר שמנהל הרשות שמע את עמדת היועצת המשפטית לרשות בנושא.

8.10 החלטת מנהל הרשות על ביטול הסמכה או התלייתה תועבר לידיעת יו"ר הוועדה המקומית ומנהל הפיקוח ולרשומות.

תחולת ההנחיה : מיום פרסומה.

אברהם ברון כהן

מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין

הרשות לאכיפה במקרקעין	פרק ____ : _____	עדכני ליום 20/11/2022
	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	מס הנחיה : _____

**מסמך ישים מס' 1**

**דף לוגו של הוועדה המקומית לתכנון ובניה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
 מר אברהם ברוך כהן  
 מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין  
משרד האוצר

**הנדון: כתב הסכמה להסמכה כמפקח**

לאור כוונתך להסמיך את מר/גב

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

שם פרטי    שם משפחה    מס' ת"ז (9 ספרות)

עובד/ת של \_\_\_\_\_

שם הרשות המקומית / הוועדה המרחבית [מחק את המיותר]

כמפקח/ת לפי ס' 205 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") – סמכות אשר הואצלה  
 לך על ידי שר האוצר – ובהתאם לסעיף 205(א)(2) לחוק, הנני נותן בזה הסכמתי להסמכה האמורה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
 שם פרטי ושם משפחה  
 ראש הרשות המקומית  
 או ראש הוועדה המרחבית  
 [מחק את המיותר]

20/11/2022	פרק ____ : _____	הרשות לאכיפה במקרקעין
עדכני ליום	שם הנחיה : הסמכת מפקחים	
מס הנחיה : ____		

## מסמך ישים מס' 2

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ - מנהל הפיקוח

וועדה מקומית \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , מנהל מחוז \_\_\_\_\_

### בדוא"ל / בפקס

א.ג.נ,

### הנדון: הודעה על הגבלת הסמכה עקב הודעתה של משטרת ישראל

1. מובא לידיעתכם כי ברשות האכיפה במקרקעין התקבלה הודעת משטרת ישראל כי היא מתנגדת למינויו של המפקח \_\_\_\_\_ (ת.ז. \_\_\_\_\_) (להלן: "המפקח").
2. **בניסבות אלה המפקח איננו יכול להמשיך בעבודתו כמפקח עד להסדרת אישורו מול המשטרה.**
3. כידוע, סעיף 205(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונה מספר דרישות להסמכתו של מפקח ובכללן אישור משטרתו.
4. מובהר בזאת כי הרשות לאכיפה במקרקעין אינה יודעת את הטעם להתנגדות המשטרה אלא רק על קיומה.
5. המפקח יכול לפנות לראש מדור הסמכות במשטרת ישראל בניסיון להסדיר או להסיר את המגבלה והרישום הפלילי לגביו. על פי מידע שנמסר לנו, על בקשת המפקח לכלול פרטיו, מסמכים התומכים בטענותיו, תעודות, המלצות, ותק בתפקיד וכו'. את הבקשה ניתן לשלוח בפקס שמספרו 02-5898033 או לכתובת דוא"ל [Hasmachot@police.gov.il](mailto:Hasmachot@police.gov.il).

בברכה,

### הרשות לאכיפה במקרקעין

העתק:

אברהם ברון כהן – מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין

מפקח \_\_\_\_\_, ועדה \_\_\_\_\_