



ועדה לענייני ביקורת

26 נובמבר 2024
כ"ה חשוון תשפ"ה
סימוכין: 2024-0103-1107

דו"ח משיבה מס' 13 של ועדת ביקורת שהתקיימה ביום חמישי, ט' באלול התשפ"ד (12.9.2024)

השתתפו: מר אלדד רבינוביץ, חבר מועצה ויו"ר ועדת ביקורת

נכחו: מר יואל שבת, מנהל אגף רישוי בנייה
עו"ד דני ליבמן, משנה ליועמ"ש לנושאים מיוחדים
מר ינון נוימן, מנהל אגף לביקורת ובקרת יועצים
מר דודו אמזלג, סגן מנהל אגף התקציבים וממונה על ההוצאות
גבי גלית נחום, מנהלת תחום פיתוח הליכי רישוי בנייה
גבי אורטל אריה, מנהלת מחלקה בכירה, לפיתוח תכנון ובקרה
מר יוסי רחמן, ממונה על תקציבי בינוי ופיתוח
מר צבי עבו, מזכיר ועדת ביקורת

על סדר היום נדון הנושא הבא:
דוח מבקרת העירייה לשנת 2023 בנושא: הפניית בקשות להיתר בניה למכונני בקרה

פתיחת הדיון:
מר אלדד רבינוביץ, יו"ר הוועדה: מתכבד לפתוח את הדיון בוועדת ביקורת מספר 13- הפניית בקשות להיתר בניה לבדיקת מכונני בקרה.
נתחיל את היום באחריות הגדולה שיש לנו על בטיחות תושבי העיר ואחריות שיש לנו שהבנייה תבוצע כדיון. מקריאת הדו"ח עולה שככלל עיריית ירושלים מתנהלת באחריות. כמובן שטעויות תמיד קורות ותמיד אפשר להשתפר, אבל המערכת סך הכול טובה ולומדת.

דיון הוועדה:
פרק 1 - הפנייה ממוחשבת לבדיקת מכון בקרה
המלצת המבקרת:

- להתקין במערכת ייעודי הקרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום לדיון בוועדה או ברשות הרישוי, של בקשות להיתר שלא הוקלדו לגביהן במערכת כל נתוני החובה הנדרשים להפנייתן לבדיקה של מכון בקרה בשלב התכן, ושלא צוין במערכת (ביישום "תנאים") תנאי הדורש אישור שבוצעה בקרת תכן ותוצאותיה תקינות.

תגובת המבוקר:
בקרה לוגית קיימת, הייתה טעות מישובית שטופלה.

המלצת ועדת ביקורת:
לקבל את המלצת הביקורת.

המלצת המבקרת:

- לאתר את כל הבקשות להיתר שחלה חובה להפנות למכון בקרה ולא הופנו, ולברר אם עדיין ניתן להפנותן ובכך לסייע בשיפור התכן בשלבי התכנון ואת איכות הביצוע.

Audit Committee | ועדה לענייני ביקורת | لجنة المراجعة

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה לענייני ביקורת

תגובת המבוקר:

אותרו התיקים שנדרשו לבקרה הנדסית ולא נשלחו אליה. במרבית המקרים ניתן היה להפנות לבקרה מרחבית, והתיקים הופנו ומתקדמים בהליך כרגיל. אותרו שלוש הבקשות להיתר שחלה חובה להפנות למכון בקרה, לא הופנו וקיבלו היתר. חשוב לציין שבכולן הוגש תצהיר מהנדס והן נבנו לפי תקן 413. נדרשת בדיקה משפטית אם ניתן לדרוש הפניה למכון בקרה כעת ואם נדרש הדבר. המחלקה המשפטית תעביר חוות דעתה לגבי הפניית תיקים לבקרה מרחבית לאחר קבלת היתר בניה וביצוע.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת תוך בחינת אופן היישום בצוות לתיקון ליקויים בראשות המנכ"ל.

המלצת המבקר:

- לקיים בהקדם (ובאופן מחזורי) הדרכה מקצועית וריענון של הכללים המחייבים הפניית בקשות להיתר לבדיקת מכון בקרה. הדרכה וריענון יקוימו לכל בוחני הרישוי וראשי הצוותים במטרה לשפר את מיומנותם בנושא חשוב ובטיחותי זה.

תגובת המבוקר:

מתקיימות הדרכות כל העת, לרבות בנושא בקרה מרחבית. אציין שבוצעה הדרכה נוספת לפני כניסת הפעימה השנייה לתוקף.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.

פרק 2 - מתן היתר בנייה ללא אישור תקינות ממכון בקרה

המלצת המבקר:

- להתקין במערכת ייעודי הקרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום בקשה למתן היתר בנייה אשר מקיימת את "התנאים לבדיקה במכון בקרה", בטרם התקבל אישור ממכון בקרה על תקינותה.

תגובת המבוקר:

כאמור לעיל, בקרה לוגית קיימת, הייתה טעות מיחשובית שטופלה.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.

סיכום:

מר אלדד רבינוביץ, יו"ר הוועדה: תפקיד הביקורת זה לבדוק, לא תמיד התוצאות ידועות מראש. במקרה הזה התבצעה בדיקה מאוד חשובה, ונמצא שאמנם הייתה תקלת מחשוב, אבל לא היה כשל מערכתי דרמטי. במסגרת הבדיקה נמצא שיש באגף בקרות פנימיות ויש הדרכות, סך הכול האגף עובד נכון. כמובן שנשמח שכל דוחות הביקורת יהיו כאלה. הוועדה לענייני ביקורת ממליצה למועצת העירייה לאמץ את המלצות הביקורת כמפורט בדוח זה ותוך בחינת אופן היישום בצוות לתיקון ליקויים בראשות המנכ"ל.

הישיבה נעולה.



ועדה לענייני ביקורת

בברכה,

אלדד רבינוביץ
חבר מועצת העיר ירושלים
יו"ר ועדת ביקורת

Audit Committee | ועדה לענייני ביקורת | لجنة المراجعة

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

פרק שמיני

הפניית בקשות להיתר בנייה לבדיקה במכוני בקרה

תוכן העניינים

תקציר // 515

מבוא // 518

פירוט הממצאים

פרק ראשון:

הפנייה ממוחשבת לבדיקת מכון בקרה // 523

פרק שני:

מתן היתר בנייה ללא אישור תקינות ממכון בקרה // 529

סיכום // 531

נספחים // 532

תקציר

רקע

בעקבות האסון באולם האירועים ורסאי בירושלים (להלן: אסון ורסאי) הוקמה בשנת 2001 ועדת חקירה ממלכתית (להלן: ועדת זיילר), שתפקידה היה לבחון את תחום התכנון והבנייה בישראל בדגש על מרכיבי הבטיחות במבנים. באסון ורסאי נהרגו 23 אנשים ונפצעו 350 כתוצאה מקריסה של רצפת רחבת הריקודים באולם שהיה בקומה השלישית בבניין.

דוח ועדת זיילר, שיצא לאור בדצמבר 2003, כלל הסבר מקיף על מצב ענף הבנייה שהביא לאסון ורסאי, והציע כללים מפורטים להסדרת פתרון מערכתי לכשלים המובנים שאיתר בענף ולשינויים הנדרשים בהליכי הרישוי והבנייה. הדוח הוצג בפני הממשלה, וזו החליטה על הקמת ועדת היגוי ממשלתית ליישום מסקנותיו. בנובמבר 2006 החליטה ממשלת ישראל לקבל את מסקנות הדוח ולהקים מכוני בקרה שיבחנו את איכות תכן הבנייה בשלב ההיתר והביצוע.

מכוני בקרה הם גופים פרטיים שהוסמכו על ידי הרשות להסמכת מעבדות וקיבלו רישיון משר הפנים לערוך הליכים של בקרת תכן ובקרת ביצוע בתחום הבנייה. הליכים אלו כוללים בחינה של תוכניות (לרבות: ביסוס ושלד המבנה, מיגון, הגנה מאש, איטום, בידוד, ניקוז, מתקני תברואה, אוורור, פיתוח ועוד), ביקורים באתר הבנייה ובקרה מדגמית ותהליכית של תחומים רבים הנוגעים לבטיחות, ליציבות המבנה ולשלום הציבור.

כיום ישנם שישה מכוני בקרה הפזורים ברחבי הארץ (בירושלים, בתל אביב, בפתח תקווה, בהוד השרון, ביבנה, ובנוף הגליל). מכוני הבקרה מחויבים לפעול כדלקמן: בשלב בקרת התכן - לשלוח הודעת קליטה לעורך הבקשה, להפיק דוח ביניים, לתת המלצה להיתר (לאחר תיקוני המתכנן בתכנון על פי הנחיית המכון), ובשלב בקרת הביצוע - המלצה להתחלת עבודות, והמלצה לרשות הרישוי להנפיק תעודת גמר.

עיקרי הממצאים

- מתוך 67 בקשות שאושרו בוועדת המשנה לתכנון ובנייה או ברשות הרישוי, 12 בקשות (18%) אשר מקיימות את "התנאים לבדיקת מכון בקרה" לא הופנו על ידי מערכת המחשוב העירונית לבדיקת המכון. ראו נספח 2.
- השדה נקרא "גובה מפלס ריצפת הכניסה בקומה העליונה ביחס למפלס 0.0" (להלן: מפלס הקומה העליונה) הוגדר כשדה חובה¹ במערכת ייעודי הקרקע, וכל בניין שבו מפלס זה גבוה

1 הזנת נתון כמותי בשדה חובה במערכת ייעודי הקרקע היא תנאי הכרחי לכך שהבקשה להיתר בנייה תקודם לשלב הבא. אולם המערכת אינה יודעת לזהות אם לשדה החובה הוזן נתון שגוי. לדוגמה, אם גובה המפלס העליון בבניין קטן מ-29 מ', אך בשדה החובה הוזן נתון גבוה מ-29 מ' הבקשה להיתר תיפלט מרשימת הבקשות החייבות בבדיקה של מכון בקרה.

מ-29 מ' אינו חייב בבדיקת מכון בקרה. אולם, נמצא כי מתוך 211 בקשות להיתר שהוגשו לאגף לרישוי בנייה (להלן: אגף הרישוי), ב-155 (73.5%) תיקי בקשות להיתר לא הוזן נתון מהותי זה.

3. בכ-72% מהבקשות **שאושרו בוועדה**, לא הוזנו נתוני הגובה הנדרשים בתקנות ובכ-75% מהבקשות הללו לא הוזן מספר הקומות. כתוצאה מכך לא הופנו למכוני בקרה 12 בקשות להיתר (18%) כמפורט בסעיף 1 לעיל.

4. ב-45 בקשות מתוך 55 בקשות (81.8%) שאושרו והופנו על ידי הוועדה לתכנון ובנייה לבדיקת מכון בקרה, לא הוזנו מספר הקומות, מפלס הקומה העליונה של הבניין, והגובה המרבי של הבניין ("גובה מקו קרקע סופי", להלן: הגובה המרבי).

לדברי מנהל אגף הרישוי אלו הם שדות חובה הנדרשים לבחינת תבחינים נוספים כגון: עמידה בדרישות התב"ע (תוכנית בניין עיר) החלה במקום, לרבות בחינת חריגות הנחשבות לסטייה ניכרת או מחייבות בפרסום למתן הקלה.

המלצות מרכזיות

1. להתקין במערכת ייעודי הקרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום לדיון בוועדה או ברשות הרישוי, של בקשות להיתר שלא הוקלדו לגביהן במערכת כל נתוני החובה הנדרשים להפנייתן לבדיקה של מכון בקרה בשלב התכן, ושלא צוין במערכת (ביישום "תנאים") תנאי הדורש אישור שבוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות. כמו כן, לחסום מלקדם בקשה למתן היתר בנייה אשר מקיימת את "התנאים לבדיקה במכון בקרה", בטרם התקבל אישור ממכון בקרה על תקינותה.

2. לקיים בהקדם (ובאופן מחזורי) הדרכה מקצועית וריענון של הכללים המחייבים הפניית בקשות להיתר לבדיקת מכון בקרה. הדרכה וריענון יקוימו לכל בוחני הרישוי וראשי הצוותים במטרה לשפר את מיומנותם בנושא חשוב ובטיחותי זה.

תמצית זו אינה כוללת את כל הממצאים שעלו וגם אינה מוסרת את כל ההמלצות והפרטים המופיעים בגוף הדוח. לקבלת מידע זה יש לקרוא את הדוח המפורט.

תגובת המבוקרים

משולבות בגוף הדוח.

סיכום

מטרת הליך בקרת תכן באמצעות מכוני בקרה היא לטייב את איכות התכנון ורמת הבטיחות של בניינים שיעודם הוא מגורים, ולשפר את איכות הביצוע שלהם, כפי שעולה מדוח ועדת זיילר.

מערכת המחשוב העירונית תוכננה לתמוך באופן אוטומטי בהליכי הפניית בקשות להיתר לבדיקה במכוני בקרה, לעבד את הנתונים המוזנים למערכת בשדות החובה על ידי עורך הבקשה, ולקבוע באופן מקוון אם הבקשה עומדת בדרישות להפנייתה לבדיקה האמורה.

אי הזנת הנתונים הנדרשים בשדה חובה, או הזנת נתונים שגויים, גורמות בהכרח לטעויות של המערכת הממוחשבת, אשר מתוכננת להפנות לבדיקת מכון בקרה רק בקשות העומדות בכללים שקבעו התקנות ומינהל התכנון במשרד הפנים. בהיעדר נתונים אלה במערכת יש סיכון גבוה שהבקשות הללו לא תופנינה לבדיקה האמורה.

על כן, חשוב מאוד שבוחני הרישוי יקפידו לערוך בקרה תמידית על הנתונים הנדרשים המוזנים למערכת בשדות החובה, ולוודא את נכונותם באמצעות בדיקה קפדנית של ההרמוניקה המבוקשת לקבלת היתר בנייה.

לכאורה שיעור הבקשות העומדות בכללים המחייבים הפניה למכון בקרה ולא הופנו לבדיקה, אינו גבוה (18%). אולם, 12 הבקשות הנ"ל כוללות במצטבר 402 יחידות דיור שלא נבדקו כנדרש בתקנות, לא בשלב התכן ולא בשלב הביצוע, דבר אשר עלול לפגוע בשיפור איכותן ההנדסית וברמת הבטיחות שלהן לצד אי צמצום מספר הטעויות (בתכנון, בביצוע ובפיקוח) הקיימות כמעט בכל פרויקט בנייה.

מבוא

בעקבות האסון באולם האירועים ורסאי בירושלים (להלן: אסון ורסאי) הוקמה בשנת 2001 ועדת חקירה ממלכתית (להלן: ועדת זיילר), שתפקידה היה לבחון את תחום התכנון והבנייה בישראל בדגש על מרכיבי הבטיחות במבנים. באסון ורסאי נהרגו 23 אנשים ונפצעו 350 כתוצאה מקריסה של רצפת רחבת הריקודים באולם שהיה בקומה השלישית בבניין.

דוח ועדת זיילר, שיצא לאור בדצמבר 2003, כלל הסבר מקיף על מצב ענף הבנייה שהביא לאסון ורסאי והציע כללים מפורטים להסדרת פתרון מערכתי לכשלים המובנים שאיתר בענף ולשינויים הנדרשים בהליכי הרישוי והבנייה. הדוח הוצג בפני הממשלה וזו החליטה על הקמת ועדת היגוי ממשלתית ליישום מסקנותיו. בנובמבר 2006 החליטה ממשלת ישראל לקבל את מסקנות הדוח ולהקים מכוני בקרה שיבחנו את איכות תכן הבנייה בשלב ההיתר והביצוע.

מכוני בקרה הם גופים פרטיים שהוסמכו על ידי הרשות להסמכת מעבדות וקיבלו רישיון משר הפנים לערוך הליכים של בקרת תכן ובקרת ביצוע בתחום הבנייה. בשנת 2014 אושר תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (להלן: תיקון 101) אשר קבע בין היתר כי יש להקים מכוני בקרה עצמאיים המוסמכים לפעול בהתאם לסעיף 145 (ב3) לחוק. בסעיף זה נקבע כי לא יינתן היתר בנייה אלא אם כן אישר מכון בקרה כי ביצע בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות. תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018, קובעות את הכללים והתנאים החוקיים להקמת מכוני בקרה, הסמכתם, ואופן עבודתם עם ציבור המבקשים היתרי בנייה.

כיום ישנם שישה מכוני בקרה הפזורים ברחבי הארץ (בירושלים, בתל אביב, בפתח תקווה, בהוד השרון, ביבנה, ובנוף הגליל). ציבור המבקשים היתר בנייה יכול לפנות לבדיקת בקשתם בכל מכון בקרה שיחפצו.

בקרת תכן היא בדיקה הנוגעת לכלל ההיבטים ההנדסיים בשלב רישוי הבנייה ומבוצעת במכון הבקרה על ידי בקרים מומחים ומורשים שהוסמכו לכך. הליכים אלו כוללים בחינה של תוכניות (לרבות: ביסוס ושלד המבנה, מיגון, הגנה מאש, איטום, בידוד, ניקוז, מתקני תברואה, אוורור, פיתוח, ועוד).

בקרת ביצוע היא הליך בקרה הנדסי שמתרחש לאחר קבלת היתר הבנייה ומתקיים עד לקבלת תעודת גמר לבניין. מטרת הליך זה היא לוודא כי הביצוע בפועל תקין ותואם את הוראות התכן, עמידתו בתקנים מחייבים, תקנות וקוד הבנייה² כדי לשפר את איכות הפרויקט ולטייב את בטיחות המבנה וציבותו תוך דאגה לשלום הציבור. ההליך כולל ביקורים באתר הבנייה ובקרה מדגמית ותהליכית של תחומים רבים הנוגעים להיבטים המפורטים לעיל.

תקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018, קובעות את הכללים והתנאים החוקיים להקמת מכוני בקרה, הסמכתם, ואופן עבודתם עם ציבור המבקשים היתרי בנייה. בתקנה 45(א) לתקנות אלה נאמר כי בתום ביצוע בקרת תכן, יאשר מנהל בקרת התכן כי בוצעה

2 קוד הבנייה הוא "מערכת הוראות מחייבות, בתוקף, הכוללת את הסף המינימלי הנחוץ כדי להבטיח את האיכות ואת הבטיחות הנדרשות לתכנון ולביצוע של מבנים מנקודת המבט של החברה והמדינה.

בקרה כנ"ל ועליו להודיע לרשות הרישוי, לעורך הבקשה ולמגיש הבקשה, אם תוצאות הבקרה תקינות, אם לאו.

בתקנה 63 לתקנות הנ"ל נאמר כדלקמן: הוגשה בקשה לקבלת חוות דעת מסכמת וצורפו לה המסמכים והאישורים הנדרשים, ושולמה יתרת התשלום לפי תקנות אלה, יגיש מנהל בקרת הביצוע לבעל ההיתר ולרשות הרישוי בתוך 20 ימים חוות דעת מסכמת שבה יפורטו לדוגמה: פירוט הביקורים שביצע המכון, מסקנת הבקרים שביצעו בקרת ביצוע, ועוד.

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 122), התשע"ח-2018, קובע חובת הגשת בקשה להיתר לבדיקת תכן ואישור של מכון בקרה אם מתמלאים במצטבר ארבעה תנאים³ כדלקמן (להלן: "התנאים לבדיקת מכון בקרה"):

- הבקשה היא למגורים בלבד על מגרש ריק, לרבות בקשות להריסת בניין ובנייתו מחדש לפי תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38/2.
- הבקשה כוללת שש יחידות דיור ומעלה.
- הבקשה כוללת שתי קומות ומעלה.
- גובה הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.0) ועד מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף (מפלס הקומה העליונה), אינו עולה על 29 מ'.
- מינהל התכנון במשרד הפנים קבע כי חובת הבקרה במכוני בקרה (להלן: בקרת המכון) לסוג הבניינים כנ"ל תחל ב-6.7.2021, והמועד הקובע לכל בקשה הוא תאריך הגשתה לאגף הרישוי ולא תאריך קליטתה.
- מינהל התכנון קבע בהנחיותיו לעיל כי לא יידרשו לבדיקה של מכון בקרה בקשות להיתר בנייה הכוללות מבנים מורכבים⁴, כדלקמן:
- מקרים שבהם מבוקשים לבנייה מבנים שבהם נעשות עבודות לשימור חזיתות או חלקים אחרים בהם.
- בקשה להיתר הכוללת שני מבנים ויותר, כאשר אחד מהם אינו נכלל בהגדרת מבנה המחויב בבקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה.
- הוגשו שתי בקשות בנייה נפרדות שבהן מבוקשים לבנייה שני מבנים סמוכים (או יותר), הכוללים רכיבים מבניים משותפים אשר מתפקדים כיחידה תכנונית אחת (גג משותף, מרתף משותף, וכדומה), אך אחד מהם (או יותר) תואם לתכולת הבקרה המחייבת בדיקה במכון בקרה ואילו האחרים אינם תואמים.

הליך הרישוי כולל שישה שלבים עיקריים: מסירת מידע, הגשת הבקשה ובדיקת תנאי סף, קליטת הבקשה ובקרה מרחבית, דיון בוועדה, בקרת התכן, הפקת היתר בנייה. בקרת המכון נערכת בשלב

3 חשוב להבהיר כי במקרים שאחד מארבעת התנאים הנ"ל אינו מתקיים, אזי מבקש היתר הבנייה פטור מחובת בדיקת בקשתו במכון בקרה.

4 מבנים מורכבים - כמוגדר בתוספת הרביעית בתקנות מכוני בקרה.

בקרת התכן של הליך הרישוי למתן היתר בנייה. ככלל, בקשה שקיבלה אישור של מכון בקרה פטורה מקבלת אישור של רשות הכבאות וההצלה ושל פיקוד העורף.

לביקורת נמסר ממנהל אגף הרישוי, כי האגף אינו מוסר לציבור עורכי הבקשות מידע מפורט על סוגי הבניינים אשר חייבים בבדיקה של מכון בקרה או פטורים ממנה, בשל השינויים התכופים בתקנות ובהנחיות מינהל התכנון. האגף, בדרך כלל, מפנה את ציבור המבקשים ועורכי הבקשות לתיקונים בחוק התכנון ובתקנותיו, המתפרסמים מעת לעת, או להנחיות מינהל התכנון באתר האינטרנט שלו. באתר זה מתפרסמים גם תעריפי האגרות לבדיקה במכון בקרה (ראו נספח 1).

מטרת הבדיקה

לבחון אם העירייה עומדת בהוראות המחייבות בעניין, ובכלל זה:

- אם האגף לרישוי בנייה מפנה לבדיקת המכון בקשות להיתר בנייה, הממלאות את "התנאים לבדיקת מכון בקרה".
- אם בקשות להיתר כנ"ל, אשר לא הופנו ולא נבדקו במכון בקרה, קיבלו היתר בנייה.
- לאתר את הסיבות אשר בגינן בקשות להיתר כנ"ל אינן מופנות לבדיקת מכון בקרה באופן אוטומטי על ידי מערכת הרישוי המקוונת של העירייה.

היקף הבדיקה

בדיקת כל הבקשות להיתר של בניינים חדשים, המקיימים את "התנאים לבדיקת מכון בקרה" ואשר הוגשו לאגף הרישוי החל מ-7.7.2021 ועד 13.11.2023 (להלן: תקופת ההגשה).

דוחות קודמים בנושא

אין.

תקופת הביקורת

הביקורת נערכה בחודשים דצמבר 2023 עד ינואר 2024

פירוט הממצאים

פרק ראשון

הפניה ממוחשבת לבדיקת מכון בקרה

נתונים כלליים

מ-6.7.2021 (המועד שממנו קיימת חובה להפנות בקשות להיתר בנייה למכון בקרה) ועד 13.11.2023 (להלן: תקופת ההגשה), הוגשו לאגף הרישוי 211 תיקי בקשות להיתר בנייה לבניית בניינים חדשים, מתוכם 67 בקשות (למגורים בלבד) אושרו בוועדת המשנה לתכנון ובנייה או ברשות הרישוי (להלן: הבקשות שאושרו).

מתוך 67 הבקשות הנ"ל למגורים, לארבע בקשות אושרה קבלת היתר בנייה. יתר 63 הבקשות נמצאות בהליכי רישוי שונים.

מספר הבקשות שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה

מתוך 67 הבקשות שאושרו, 12 בקשות אשר מקיימות את "התנאים לבדיקת מכון בקרה" לא הופנו על ידי מערכת המחשוב העירונית מערכת ייעודי קרקע (להלן: המערכת) לבדיקתן (ראו נספח 2 ולוח 1 להלן). מדובר ב-18% מכלל הבקשות לבנייה חדשה, שהוגשו החל מ-7.7.2021 ואושרו בוועדה לתכנון ובנייה.

עוד נמצא כי לכל 12 הבקשות האמורות נרשם במערכת, ביישום "תנאים", צמד המילים "לא שייך" (או "לא רלוונטי לבקשה זו"), בתנאי הדורש קבלת אישור ממכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה ותוצאות הבקרה תקינות.

יצוין כי לבוחני הרישוי ולראשי הצוותים באגף הרישוי יש אפשרות להתערבות ידנית במערכת, ולהפניית המבקש בשלב בקרת התכן לבדיקת בקשתו במכון בקרה שיבחר.

נתונים שלא הוקלדו לשדה חובה במערכת

כאמור לעיל, ארבעת התנאים העיקריים המגדירים את חובת ההפניה לבדיקת בקשה להיתר במכון בקרה הם אלה: הבקשה היא למגורים בלבד על מגרש ריק, הבקשה כוללת שש יחידות דיור ומעלה, הבקשה כוללת שתי קומות ומעלה, גובה הבניין ממפלס הכניסה הקובע לבניין (0.0) ועד מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מ'.

חובת הזנת נתונים אלה במערכת הממוחשבת לטיפול בבקשות להיתר בנייה חלה על עורך הבקשה. באחריות הבוחנים וראשי הצוות באגף הרישוי לקיים בקרה ולוודא כי נתונים אלה אכן מוזנים במלואם

למערכת. חשוב לציין כי השדה הנקרא "גובה מפלס ריצפת הכניסה בקומה העליונה ביחס למפלס 0.0" הוגדר כשדה חובה במערכת, וכל בניין שבו מפלס זה גבוה מ-29 מ' אינו חייב בבדיקת מכון בקרה. אולם, נמצא כי מתוך 211 בקשות להיתר שהוגשו לאגף הרישוי, ב-155 תיקי בקשות להיתר (73%) לא הוזן נתון מהותי זה, וב-162 מהן (77%) לא הוזן מספר הקומות.

מנתונים שהועברו לביקורת על ידי אגף מחשוב ומערכות מידע נמצא, כי מכלל הבקשות אשר מקיימות את "התנאים לבדיקת מכון בקרה", לא הוזנו הנתונים במלואם, כמוצג בלוח 1 להלן:

לוח 1: מספר הבקשות לבניית מגורים מתוך 67 שאושרו בוועדה ושבהן לא הוזנו למערכת ייעודי קרקע רוב הנתונים הנדרשים

מספר הבקשות שבהן הוקלד גובה שגוי (0 או 1 מ')	מספר הבקשות שבהן מפלס הקומה העליונה לא הוזן	מספר הבקשות שבהן מספר הקומות לא הוזן	מספר הבקשות שבהן מספר יחידות הדיור לא הוזן	הזנת נתונים	הפנייה לבדיקת מכון בקרה (מספר בקשות)	
----	48	50	4	לא הוזן	לא הופנו - 12	
1	18	17	66	הוזן	הופנו - 47	
					לא קודמו - 8	
1	66	67	67		67	סה"כ בקשות:
	71.6%	74.6%	5.9%			שיעור הבקשות שלא הוזנו בהן נתונים

מלוח 1 לעיל עולה כי בכ-72% מהבקשות שאושרו בוועדה לא הוזנו נתוני הגובה הנדרשים בתקנות ובכ-75% מהבקשות הללו לא הוזן מספר הקומות. כתוצאה מכך לא הופנו למכוני בקרה 12 בקשות להיתר (18%) כמפורט לעיל.

נתוני חובה שלא הוזנו בבקשות שהופנו למכוני בקרה

ב-45 מתוך 55 בקשות (82%) שאושרו והופנו על ידי הוועדה לתכנון ובנייה לבדיקת מכון בקרה לא הוזנו מספר הקומות, מפלס הקומה העליונה של הבניין והגובה המרבי של הבניין. לדברי מנהל אגף הרישוי אלו הם שדות חובה הנדרשים לבחינת תבחינים נוספים כגון: עמידה בדרישות התב"ע (תוכנית בניין עיר) החלה במקום, לרבות בחינת חריגות הנחשבות לסטייה ניכרת או מחייבות בפרסום למתן הקלה.

מנהל אגף הרישוי מסר לביקורת כי בדק את נושא אי הזנת נתוני גובה ומספר קומות בתיק רישוי ט'⁵ עם אנשי המחשוב בעירייה, ונמסר לו כי במשך תקופה מסוימת הייתה תקלה טכנית במערכת שכתוצאה ממנה הנתונים הללו לא נאכפו כשדה חובה, ועקב כך בקשה זו לא הועברה לבדיקת מכון בקרה.

לנוכח התייחסות מנהל אגף הרישוי בחנה הביקורת את כל הבקשות שהוגשו לאגף הרישוי בתקופת ההגשה ומצאה שחמש בקשות להיתר אשר נדונו ברשות הרישוי בתאריכים סמוכים מאוד לדיון בתיק רישוי ט' הופנו על ידי אגף הרישוי למכון בקרה, כמוצג בלוח 2 להלן. כלומר, אף על פי שהייתה לכאורה תקלה טכנית במערכת מצאו בוחני הרישוי דרך לבחון את הנתונים הבסיסיים והחיוניים הללו לכל סוג של בקשה להיתר.

לוח 2: בקשות לרישוי שהופנו למכון בקרה ונדונו סמוך למועד הדיון בתיק ט'

מס' תיק רישוי	נדון ב:	מועד הדיון	מועד הפנייה למכון בקרה
תיק ט'	ועדת המשנה	30.8.2023	לא הופנה
תיק י"ג	רשות הרישוי	20.8.2023	22.8.2023
תיק י"ד	רשות הרישוי	3.9.2023	4.9.2023
תיק א'	רשות הרישוי	3.9.2023	4.9.2023
תיק ט"ו	רשות הרישוי	20.8.2023	22.8.2023
תיק ט"ז	רשות הרישוי	3.9.2023	4.9.2023

מסקנות

1. מערכת ייעודי קרקע אינה חוסמת קידום בקשות להיתר בנייה, גם אם לא הוזנו בה נתונים נדרשים בשדה חובה - נתונים הנדרשים לצורך בדיקה אם הבקשות תואמות להוראות התב"ע החלה במקום כגון: הגובה המרבי של הבניין, ומספר הקומות.
2. בשל אי הזנה במערכת של מפלס הקומה העליונה ב-12 בקשות להיתר, בקשות אלו לא הופנו לבדיקת מכון בקרה. גורם נוסף שמנע את הפנייתן הוא ציון במערכת (ביישום "תנאים") כי הדבר "אינו רלוונטי". מדובר בליקוי שמקורו בהגדרות המערכת או לכאורה בהתערבות ידנית של בוחני הרישוי. אם ליקוי זה לא יטופל באופן יסודי תימנע הפנייתם של תיקי רישוי נוספים לבדיקה במכון בקרה. לביקורת נמסר מאגף המחשוב שאי הפניית בקשות להיתר בנייה שעל פי הכללים מחויבות בבדיקה במכון בקרה, באמצעות יישום "תנאים", לא תתאפשר בשלב התכן קבלת עדכון שהבקשה נבדקה.

3. העובדה שב-81.8% מהבקשות להיתר בנייה שאושרו ברשות הרישוי או בוועדה והופנו לבדיקה במכון בקרה, לא הוזנו מספר הקומות ומפלס הקומה העליונה, מעידה כי אין בקרה נאותה של בוחני הרישוי על עורכי הבקשות להיתר, לגבי חובתם להקליד במערכת ייעודי הקרקע, נתוני חובה מהותיים.
4. אין זה סביר כי תקלה במערכת קיימת במשך 29 החודשים של תקופת ההגשה, וכי בשל תקלה זו ב-155 מתוך 211 בקשות להיתר (73%) שנפתח עבורן תיק רישוי בנייה, לא נרשם במערכת מפלס הקומה העליונה, ול-162 מהבקשות האמורות (77%) לא נרשם מספר הקומות.

המלצות

1. להתקין במערכת ייעודי הקרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום לדיון בוועדה או ברשות הרישוי, של בקשות להיתר שלא הוקלדו לגביהן במערכת כל נתוני החובה הנדרשים להפנייתן לבדיקה של מכון בקרה בשלב התכן, ושלא צוין במערכת (ביישום "תנאים") תנאי הדורש אישור שבוצעה בקרת תכן ותוצאותיה תקינות.
2. לאתר את כל הבקשות להיתר שחלה חובה להפנותן למכון בקרה ולא הופנו, ולברר אם עדיין ניתן להפנותן ובכך לסייע בשיפור התכן בשלבי התכנון ואת איכות הביצוע.
3. לקיים בהקדם (ובאופן מחזורי) הדרכה מקצועית וריענון של הכללים המחייבים הפניית בקשות להיתר לבדיקת מכון בקרה. הדרכה וריענון יקוימו לכל בוחני הרישוי וראשי הצוותים במטרה לשפר את מיומנותם בנושא חשוב ובטיחותי זה.

תגובת המבוקרים

אגף רישוי בנייה

אגף הרישוי נערך מראש, טרם המועד שנקבע על ידי מינהל התכנון (6.7.2021), לתחולת החוק בעניין הפניה למכוני הבקרה, וזאת באמצעות פניות מסודרות ותיאומים עם אגף המחשוב של העירייה לצורך הטמעת התנאים שנקבעו בחוק, במערכת ייעודי קרקע, והצבתם כשדות חובה שחלים על עורכי הבקשה בשלב פתיחתה. דהיינו, הזנת נתונים למערכת אשר מתאימים "לתנאים לבדיקת מכון בקרה" בשדות החובה, מחולל תנאי חובה במערכת לקבלת אישור של מכון בקרה כדי לאפשר את התקדמות הטיפול בבקשה להיתר.

עם הזמן, וכפי שעולה מדוח זה התברר כי, בתקופת הזמן מאז 6.7.2021, נפלו בחלק מתיקי הרישוי תקלות אלו ואחרות, אשר בגינן התוצאה הייתה כי לא הופנו תיקי רישוי מסוימים למכוני הבקרה.

נציין כי מטבע הדברים, במערכת מורכבת כמערכת ייעודי קרקע, נוצרות לעיתים תקלות מחשוביות וזאת למרות כל פעולות האגף להיערכות מוקדמת ומדויקת כפי הוראות החוק ובתיאום מול הגורמים הנדרשים.

עם זאת, מאחר שאגף הרישוי פעל במספר מנגנוני הגנה במקביל, וביצע גם בקרה באמצעות הדרג המקצועי, לעניין עמידה "בתנאים לבדיקת מכון בקרה", הרוב המוחלט של התיקים (82%) אכן הועבר כנדרש לאישור מכון בקרה, ואילו 18% בלבד לא הועברו.

אנו מקבלים בחיוב את המלצות הביקורת כמפורט בריכוז ההמלצות וחלקן כבר מיושמות כדלקמן:

המלצה 1: מיושמת, וקיימת כיום בקרה לוגית החוסמת את קידום התיק לדיון בוועדה במידה שלא הוקלדו שדות החובה הנדרשים (בהתאם למסמך שהוציא מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע מ-30.1.2024). בקרה זו מיושמת באופן מלא החל מסוף מאי 2023.

המלצה 2: הבקשות אותרו, והאגף יפעל בימים הקרובים להעברת התיקים, ככל האפשר, למכון בקרה וזאת באמצעות מכתב מלווה לעורכי הבקשות והפניות לביצוע התנאי הנדרש, אף על פי שבקשות אלה מצויות לאחר דיון בוועדה.

המלצה 3: הדרכה וריענון לדרג המקצועי באשר לכללים המחייבים בעניין הפניות התיקים למכון בקרה בוצעה באופן פרונטלי, וכן תבוצע גם במסגרת הנוהל המקובל באגף באמצעות הפצה בדוא"ל ובהטמעה במאגר הידע המקצועי.

אגף מחשוב ומערכות מידע

המלצה 1: קיימת בקרה לוגית החוסמת מתן התקדמות לדיון בוועדה או ברשות רישוי (בקשות להיתר) במידה שלא הוקלדו כל נתוני החובה הנדרשים לבחינת הצורך בהפניית לבדיקה של מכון הבקרה. הבקרה הלוגית נמצאת במערכת החל מסוף מאי 2023.

התייחסות הביקורת

הביקורת סבורה כי נפלה טעות בהסבר של אגף הרישוי בדבר תקלות במערכת ובקביעתו של מנהל מחשוב ומערכות מידע, ולפיהם החל מסוף מאי 2023 קיימת בקרה לוגית מלאה החוסמת מתן התקדמות לדיון בוועדה או ברשות רישוי במקרים שלא הוקלדו נתונים בשדות החובה הנדרשים.

לראיה, נמצא כי בשש מבין 12 הבקשות להיתר שלא הופנו לבדיקה במכון בקרה ניתנה חוות דעת תכנונית, במועדים שבין אוגוסט לספטמבר 2023, ובה המלצה לוועדה המקומית (או לרשות הרישוי) לאשר את הבקשה, ראו נספח 3.

הביקורת מצאה כי הייתה פרצה מהותית במערכת ייעודי הקרקע, שאפשרה במקרים מסוימים לתיקי רישוי המקיימים את "התנאים לבדיקת מכון בקרה" להישמט מהפניה לבדיקת מכון בקרה. אחת האפשרויות היא הזנה שגויה של נתון בשדה חובה או אי הזנת הנתון הנדרש בו ומכאן גם אי התייחסות אליו בהמלצה התכנונית.

כך לדוגמה: בתיקי רישוי ט' ו-י' לא הוזן בשדה החובה "מפלס הקומה העליונה" (בגובה 28.95 מ' ו-26.95 מ' בהתאמה, כמסומן בתוכנית הבקשה) ולא מספר הקומות בבניינים. בהמלצה התכנונית התייחסו רק לכך שמבוקשות 9-10 קומות מעל מפלס הכניסה, דבר שכנראה גרם לכך שהאגף לא הפנה את שני תיקי הרישוי הללו לבדיקת מכון בקרה.

מנהל אגף הרישוי השיב לשאלות הביקורת, בדוא"ל מ-14.2.2024, כי בעקבות פניית הביקורת בדק את שש הבקשות להיתר שבנספח 3 ומצא כי תיקים אלו נשמטו מהפניה לבדיקה במכון בקרה, מהסיבה שהזנת מספר הקומות במערכת ייעודי הקרקע לא הוגדר כשדה חובה. לדבריו לאחרונה הוגדר גם שדה זה ("מספר קומות ללא מרתף") כשדה חובה במערכת, ומכאן והלאה לא צפויות עוד תקלות מסוג זה.

מנהל אגף הרישוי הוסיף, כי האגף פועל בהתאם להנחיות ולהבהרות המחייבות של מינהל התכנון. לדבריו, בתקופה הקרובה ייפתח ממשק למערכת רישוי זמין הארצית⁶, ובכך הפניית בקשות להיתר אשר על פי התקנות תהיינה חייבות בבדיקה ואישור של מכון בקרה תיעשה באופן אוטומטי וממוחשב על ידי מערכת זו.

6 מערכת רישוי זמין היא מערכת מקוונת- המחייבת הגשה דיגיטלית של בקשות להיתר בנייה בהתאם להוראות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו.

פרק שני

מתן היתר בנייה ללא אישור תקינות ממכון בקרה

מינהל התכנון (במשרד הפנים) פרסם מידע מפורט באתר האינטרנט, על חובת בדיקה וקבלת אישור של מכון בקרה כחלק משלב בקרת התכנון בהליך הרישוי, לכל הבקשות אשר מקיימות את התנאים לבדיקת מכון בקרה.

מספר הבקשות שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה וקיבלו היתר בנייה

מנתונים שהועברו לביקורת על ידי אגף המחשוב ומערכות מידע נמצא כי מתוך 67 בקשות להיתר שאושרו ברשות הרישוי או בוועדה, הוחלט לתת היתר בנייה ל-4 בקשות (ל-3 מהן ניתן היתר בנייה בפועל), אך במערכת נרשם כי רק שתי בקשות (50%) הופנו לבדיקת מכון בקרה.

במסמכי הארכיב האופטי של שלוש מהבקשות הנ"ל לא נמצא תיעוד לאישור של מכון הבקרה כי נבדקו וכי נמצאו תקינים. רק לתיק אחד מהם (תיק ט') יש אישור של מכון בקרה.

מבדיקת 12 תיקי הבקשה להיתר שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה, כמצוין בפרק הקודם, נמצא כי בכולם לא נרשם תנאי בשלב בקרת התכנון לקבל אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנון וכי תוצאותיה תקינות, ולא צורף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52 לתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018.

במערכת אין שדה חובה המחייב להזין מידע בדבר קבלת אישור של מכון בקרה לבקשות שאושרו ברשות הרישוי או בוועדה והופנו לבדיקתו, כתנאי למתן היתר בנייה.

מסקנות

הוועדה המקומית הנפיקה שלושה היתרי בנייה לבקשות שמקיימות את "התנאים לבדיקה במכון בקרה", אך מסיבה שאינה ברורה לא הפנתה אותן, באמצעות רישום בטבלת התנאים לקבלת היתר בנייה שבהחלטתה, לבדיקת מכון בקרה כנדרש בחוק ובתקנותיו.

המלצות

להתקין במערכת ייעודי הקרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום בקשה למתן היתר בנייה אשר מקיימת את "התנאים לבדיקה במכון בקרה", בטרם התקבל אישור ממכון בקרה על תקינותה.

תגובת המבוקרים

אגף רישוי בנייה

המלצה 4: ראו התייחסות מנהל האגף בפרק ראשון לעיל, וכן הפנייה להתייחסות אגף מחשוב ומערכות מידע שלהלן.

אגף מחשוב ומערכות מידע

המלצה 4: קיימת בקרה לוגית החוסמת קידום בקשה למתן היתר בנייה אם היא לא מקיימת את התנאים להוצאת היתר, התנאי של אישור מכון בקרה על תקינות הבקשה.

התייחסות הביקורת

ראו התייחסות הביקורת בפרק ראשון לעיל.

סיכום

מטרת הליך בקרת תכן באמצעות מכוני בקרה היא לטייב את איכות התכנון ורמת הבטיחות של בניינים שייעודם הוא מגורים, ולשפר את איכות הביצוע שלהם, כפי שעולה מדוח ועדת זיילר.

מערכת המחשוב העירונית תוכננה לתמוך באופן אוטומטי בהליכי הפניית בקשות להיתר לבדיקה במכוני בקרה, לעבד את הנתונים המוזנים למערכת בשדות החובה על ידי עורך הבקשה, ולקבוע באופן מקוון אם הבקשה עומדת בדרישות להפנייתה לבדיקה האמורה.

אי הזנת הנתונים הנדרשים בשדה חובה, או הזנת נתונים שגויים, גורמות בהכרח לטעויות של המערכת הממוחשבת, אשר מתוכננת להפנות לבדיקת מכון בקרה רק בקשות העומדות בכללים שקבעו התקנות ומינהל התכנון במשרד הפנים. בהיעדר נתונים אלה במערכת יש סיכון גבוה שהבקשות הללו לא תופנינה לבדיקה האמורה.

על כן, חשוב מאוד שבוחני הרישוי יקפידו לערוך בקרה תמידית על הנתונים הנדרשים המוזנים למערכת בשדות החובה ולוודא את נכונותם באמצעות בדיקה קפדנית של ההרמוניקה המבוקשת לקבלת היתר בנייה.

לכאורה, שיעור הבקשות העומדות בכללים המחייבים הפניה למכון בקרה ולא הופנו לבדיקה אינו גבוה (18%). אולם, 12 הבקשות האלה כוללות במצטבר 402 יחידות דיור שלא נבדקו כנדרש בתקנות, לא בשלב התכן ולא בשלב הביצוע, דבר אשר עלול לפגוע בשיפור איכותן ההנדסית וברמת הבטיחות שלהן לצד אי צמצום מספר הטעויות (בתכנון, בביצוע ובפיקוח) הקיימות כמעט בכל פרויקט בנייה.

נספח 1

אגרות תכן וביצוע במכון בקרה

סכום האגרה לעבודת מכוני בקרה נקבע (בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו, התשע"ח-2018) על פי סעיף 74 בתקנות הנ"ל. הסכומים בטבלת האגרות יעודכנו ב-1 בפברואר כל שנה.

אגרות מכוני בקרה המעודכנות נכון ל-1.2.2023

סוג העבודה והשימוש	פירוט שטח בנייה	שלב התכן	שלב הביצוע
בנייה רוויה חדשה, למגורים בלבד, בבניין שאינו בניין גבוה או בניין רב קומות (כלומר מבניין הכולל 6 יחידות דיור בשתי קומות ועד לבניין שגובהו לא עולה על 13 מטר)	עד 1,000 מ"ר כולל	6,102.40 ש"ח בתוספת 6.54 ש"ח לכל מ"ר מעל 300 מ"ר	בתוספת 11,333.02 ש"ח, 11.99 ש"ח לכל מ"ר מעל 300 מ"ר
	מעל 1,000 מ"ר ועד 2,000 מ"ר כולל	10,679.19 ש"ח בתוספת 3.27 ש"ח לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר	בתוספת 19,723.82 ש"ח, 5.45 ש"ח לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר
	מעל 2,000 מ"ר	13,948.33 ש"ח בתוספת 2.72 ש"ח לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר	בתוספת 25,172.38 ש"ח, 4.36 ש"ח לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר
בנייה רוויה חדשה לצורכי מגורים בלבד, בבניין גבוה (כלומר בניין שגובהו משתרע בין 13 מטר ל-29 מטר)	עד 2,000 מ"ר כולל	11,441.99 ש"ח בתוספת 3.27 ש"ח לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר	בתוספת 21,249.41 ש"ח, 6.54 ש"ח לכל מ"ר מעל 1,000 מ"ר
	מעל 2,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר כולל	14,711.13 ש"ח בתוספת 2.72 ש"ח לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר	בתוספת 27,787.70 ש"ח, 4.90 ש"ח לכל מ"ר מעל 2,000 מ"ר
	מעל 6,000 מ"ר	25,608.27 ש"ח בתוספת של 0.54 ש"ח לכל מ"ר מעל 6,000 מ"ר	בתוספת 47,402.54 ש"ח, 1.09 ש"ח לכל מ"ר מעל 6,000 מ"ר
ביקור חוזר/ ביקור נוסף		ייגבה תשלום של 1,307.66 ש"ח החל מן הביקור השלישי	

מתוך פרסום של מינהל התכנון במשרד הפנים.

נספח 2

בקשות להיתר שאושרו בוועדה או ברשות הרישוי
ולא הופנו לבדיקה במכון בקרה

ההערה השגויה המופיעה בתנאים להיתר	סטטוס	גובה ממפלס 0.0 עד מפלס הכניסה לקומה האחרונה בבניין	מספר קומות (מתוך חוות הדעת התכנונית)	מספר דירות מגורים	סימון תיק רישוי	
לא שייך	אושר ברשות הרישוי	12.48	(4)	8	תיק א'	1.
לא שייך	אושר ברשות הרישוי	24.96	(8+3)	16	תיק ב'	2.
לא רלוונטי	הוצא היתר בנייה	אין מידע-5 קומות מעל הקרקע	(5+4)	24	תיק ג'	3.
לא שייך	אושר ברשות הרישוי	19.2	(6+2)	12	תיק ד'	4.
לא כתוב תנאי	אושר ברשות הרישוי	4	(3)	7	תיק ה'	5.
לא שייך	הוצא היתר בנייה	אין מידע	אין מידע	72	תיק ו'	6.
לא כתוב תנאי	אושר ברשות הרישוי	12.48	(5)	10	תיק ז'	7.
לא שייך	אושר ברשות הרישוי	20.28	(6)	14	תיק ח'	8.
לא שייך	אושר בוועדה	אין מידע	(9)	86	תיק ט'	9.
לא שייך	אושר בוועדה	30.45	(9)	105	תיק י'	10.
לא שייך	התקבל ערר	16.50	(6)	14	תיק י"א	11.
לא שייך	אושר ברשות הרישוי	23.45	(7)	34	תיק י"ב	12.
				402	סה"כ יחידות דיוור:	

נספח 3 בקשות להיתר

בקשות לרישוי שלא הופנו למכון בקרה וקיבלו המלצה תכנונית
לאחר מאי 2023

מס' תיק רישוי	מועד חוות הדעת	נוסח המלצה תכנונית
תיק ה'	31.8.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק ז'	10.8.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק ט'	23.8.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק י'	23.8.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק י"א	18.7.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק י"ב	19.9.2023	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

דוח שנתי 2023

הפניית בקשות להיתר בנייה לבדיקה במכוני בקרה

אני מודה למבקרת העירייה על עריכת דוח ביקורת יסודי וחשוב בנושא זה.

הדוח עוסק בתהליך העברת בקשות להיתר בנייה למכוני הבקרה. מכונים אלו הוקמו בעקבות מסקנות ועדת זיילר (דוח ועדת החקירה הממלכתית לבדיקת אסון ורסאי). מכוני הבקרה פועלים כבר מספר שנים ומהווים חלק חשוב מתהליך הגברת הבקרה בענף הבנייה ואיתור ליקויים וכשלים הנדסיים. ביצוע הבקורות הוא קריטי למניעת אסונות ואירועים חריגים ובכלל, לחיזוק בטיחות המבנים למען שלום הציבור.

לאור חשיבות הנושא, עיריית ירושלים, אשר תפקידה לבצע את ההפניות למכוני הבקרה ומהווה חלק מתהליך טיוב הבטיחות, נדרשת לעשות זאת בצורה מקצועית ומבלי להשאיר מקום לטעויות. שמחתי לקרוא בדוח כי הרוב המוחלט (למעלה מ-80%) של הבקשות המתאימות מועבר כנדרש לבדיקה ואישור על ידי מכוני הבקרה המוסמכים.

עם זאת, עולה מדוח הביקורת כי על אף מאמצי הגורמים המקצועיים בעירייה, בשל תקלות מחשוב נפלו בחלק מתיקי הרישוי תקלות אשר בגינן נמצא כי 12 בקשות המקיימות את התנאים הנדרשים בחוק לא הועברו באמצעות המערכת לבדיקת מכון בקרה.

לאור הממצאים, דוח הביקורת כולל מספר המלצות שהמרכזית בהן היא ייעול המערכת המקוונת (מערכת ייעודי קרקע) ויצירת בקרה לוגית שתחסום את קידום הבקשה לדיון בוועדה ברשות הרישוי, כך שלא ניתן יהיה לדון ולאשר בקשות עם מידע חסר לרבות בקשות שלא הועברו לבדיקת מכון בקרה. בנוסף, הביקורת המליצה לאתר את כל הבקשות שלא הופנו למכון בקרה על אף שנדרשות לכך בהתאם לתנאים הקבועים בחוק, ולברר האם עדיין ניתן להפנותן. כמו כן, יש לקיים הדרכות מקצועיות ורענון של הכללים לבוחני הרישוי וראשי הצוותים באגף לרישוי בנייה.

שמחתי לקרוא את תגובת הגורמים המקצועיים באגף רישוי בנייה, לפיה הם מקבלים את המלצות הביקורת וכי הם כבר פעלו או פועלים ליישום ההמלצות, לרבות הטמעת מערכת בקרה לוגית שתמנע את קידום הבקשות להיתר במקרה שלא הוקלדו כל נתוני החובה הנדרשים לבחינת הצורך בהפניית לבדיקה של מכון הבקרה. מתגובת המבקרת להתייחסות הגורמים המקצועיים עולה כי לכאורה גם לאחר שנמסר שהליקויים תוקנו וההמלצות הוטמעו, עדיין קיימים ליקויים שלא נפתרו. על מנהל אגף רישוי בנייה לוודא כי אכן הטמעת ההמלצות מביאה לכך שכל הליקויים טופלו וכל הבקשות הרלוונטיות מועברות כיום לבדיקת מכוני הבקרה.

הנחתי את מנכ"ל העירייה לעקוב אחר יישום המלצות דוח הביקורת ולוודא שהתהליכים הנדרשים מתבצעים כנדרש.



הוועדה לביקורת – תמליל

מספר הוועדה : 13

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : ט' באלול תשפ"ד (12.9.2024)

מזכיר הוועדה בדיון : צבי עבו

שעת תחילת הוועדה :

שעות סיום הוועדה :

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג R ים

יו"ר אלדד רבינוביץ:

שלום לכולם, מתכבד לפתוח את הדיון וועדת ביקורת מספר 13, הפניית בקשות להיתר בנייה לבדיקת מכוני בקרה. אז נתחיל את היום באחריות הגדולה שיש לנו על בטיחות של תושבי העיר, ואחריות שיש לנו שהבנייה תבוצע כדן. קראתי את הדו"ח, אני אשמח לראות, שככלל עיריית ירושלים מתנהלת באחריות, יותר רחוקים, תמיד אפשר להשתפר, טעויות תמיד קורות, אבל המערכת סך הכול טובה ולומדת. יש לכם משהו לומר לפני פתיחה או שנתחיל?

יינון נוימן:

אני אציג בכמה מילים את עיקרי הממצאים וההמלצות.

אלדד רבינוביץ:

בהתאם למצגת.

יינון נוימן:

בהתאם למצגת,

אלדד רבינוביץ:

כן,

יינון נוימן:

פחות או יותר,

אלדד רבינוביץ:

צריך עם המצגת, כי זה עושה סדר.

יינון נוימן:

כן,

אלדד רבינוביץ:

חשוב כן.

יינון נוימן:

אז אני אתן כמה מילות רקע. בעקבות אסון ורסאיי, הוקמה וועדת חקירה מומחים ברשותו של השופט זיילר, לבחינת תחום התכנון והבנייה, בדגש על הבטיחות במבנים. ב – 2006 החליטה הממשלה לקבל את מסקנת, מסקנות הדו"ח, ולהקים מכוני בקרה שיבחנו את איכות תכן הבנייה בשלב ההיתר והביצוע. במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה בשנת 2014, נקבע כי בין היתר יש

להקים מכוני בקרה עצמאיים, וכי לא יינתן היתר בנייה, אלא אם אישר מכון בקרה כזה, כי ביצוע בקרת תכן לבקשת, לבקשה להיתר, וכי תוצאות הבקרה תקינות. הבדיקה נוגעת לכלל ההיבטים ההנדסיים האדריכליים בשלבי רישוי הבנייה, ועד לקבלת תעודת גמר לבניין, וזאת כדי לשפר את איכות הבנייה לטייב את בטיחות המבנה, ויציבותו, תוך דאגה לשלום הציבור. החוק חובת הגשת בקשה להיתר לאישור מכון בקרה, אם מתמלאים במצטבר ארבעה תנאים, התנאי הראשון בקשה היא למגורים בלבד, על מגרש ריק, תנאי שני, בקשה כוללת 6 יחידות דיור ומעלה, בקשה, סעיף שלישי, תנאי שלישי שתי קומות ומעלה, וסעיף רביעי זה, גובה הבניין אינו עולה על 29 מטר. אנחנו בביקורת ביקשנו לבחון האם העירייה עומדת באמת בהוראות המחייבות בעניין הזה. הממצאים שעלו הם כאלה, הנושא הראשון הוא באמת בקשות שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה. מהביקורת עלה כי מתוך 211 תיקי בקשות להיתר בנייה לבניית חדשים לתקופה של מיולי 21 שהוא המועד שממנו קמה החובה להפנות למכוני בקרה, ועד נובמבר 23, 67 בקשות למגורים אושרו בוועדת המשנה או ברשות הרישוי. 12 בקשות מתוך ה – 67 שמקיימות את התנאים לבדיקת מכון בקרה, לא הופנו ע"י מערכת המחשוב העירונית לבדיקתם, זה יוצא 18% מכלל הבקשות לבנייה חדשה.

צבי עבו:

כמה סך הכול בקשות אושרו באותה תקופה? לא 67. כמה סך הכול בקשות אושרו בתקופה שבדקתם. כאילו כמה 67 מהווה סך הכול? אתה אומר 18% מתוך ה – 67, כי זה מה שדגתם, אני שואל שאלה שהיא קצת מרחיבה.

יואל שבת:

לא, 67 זה בעצם התיקים שנדרשו, לא כל תיק של בנייה חדשה אומרים לה (לא ברור).

צבי עבו:

כל התקופה שבדקתם רק 67 תיקים נדרשו?

יינון נוימן:

כן, נכון,

צבי עבו:

יתר הבקשות לא נדרש בהם,

יינון נוימן:

כן, נכון, כי הם לא עומדים בתנאים, הארבעה התנאים המצטברים שהזכרנו.

יואל שבת:

אני רק, אני רק אשלים את הדברים. שבעצם המחוקק קבע בעצם להפנות למכוני בקרה, הוא עשה את זה בכמה פעימות, בפעימה הראשונה הוא באמת לקח רק את העניין, את הנושא של המגורים, התחיל ב – 6.7.21, 2014 כמו שהוא אמר, זה בעצם תיקון 101, אבל בפועל ההנחיה בעצם לרשויות המקומיות, זה בעצם לפעול במכוני בקרה, אחרי שהקימו אותם, התארגנו, זה היה מ – 6.7.21, בעצם זאת הייתה הפעימה הראשונה, הפעימה הראשונה, ובעצם הדו"ח מתייחס לפעימה הראשונה, שזה רק למגורים, מספיק שיש לך אפילו נגיד חנות אחת ומסחר, מספיק שיש לך, שזה גן ילדים, מספיק שיש לך איזה שהוא קיר לשימור בפרויקט,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור) לחובה.

יואל שבת:

הוא בעצם יוצא בעצם מוך המשוואה הזאת, ובגלל זה גם, מספר הבקשות בהקשר הזה, הוא בעצם מצומצם, אני יכול רק להקדים ולומר, שבעצם מה – 1 ליולי 24, אני רואה שנעשה על זה עוד דו"ח, לא חייב, הפעימה השנייה נכנסה, זה בעצם מרחיב את הסמכויות של מכוני הבקרה, ומחייב אותנו גם להפנות יותר ויותר בקשות, למכוני בקרה, בפרמטרים אחרים, גם מסחר.

יינון נוימן:

יש תנאים נוספים, חדשים?

יואל שבת:

בוודאי, מסחר, נכנסו שמה ממש כל כך הרבה פרמטרים, שלא נכללו, שימוש של מה שנקרא מספר שימושים, ואנחנו גם בהקשר הזה, עדכנו את המערכות בהתאם, אבל זה מתייחס בעצם לפעימה הראשונה.

עו"ד דני ליבמן:

רגע אבל, אם נניח מישוהו ביקש קומת מסחר ומעליה מגורים, לפי הדרישות של ה - , של העברה למכון אז, זה לא עבר למכון?

יואל שבת:

לא עבר למכון. כי בעצם התקנות קבעו שהפעימה הראשונה תתייחס אך ורק למגורים,

עו"ד דני ליבמן:

בסדר.

יואל שבת:

היו מחלקות, היו מחלקות,

אלדד רבינוביץ:

הבנייה המלאה למגורים.

עו"ד דני ליבמן:

מה?

אלדד רבינוביץ:

הבנייה המלאה למגורים, רק הוא.

עו"ד דני ליבמן:

רק?

יואל שבת:

לא, זה יכול להיות בניין, מה שאתה, כאילו מספר יחידות דיור לא מבוטל, אבל מספיק שיש לך,

עו"ד דני ליבמן:

אני מנסה לחפש את ההיגיון בזה, ואני לא מוצא. אם רוצים לשמור על בניין למגורים, אוקי, גודל מסוים, היקף מסוים, אז מה אכפת לי שבנוסף לבנייה הזאת למגורים, יש עוד איזה משהו. זה למגורים, את זה תעביר למכון.

יואל שבת:

אני חושב, אני חושב שזה,

אלדד רבינוביץ:

צריך להיערך.

עו"ד דני ליבמן:

אני מנסה להבין את ה - ,

אלדד רבינוביץ:

הם בנו את עצמם לאט לאט, המכונים נבנו, הם לא יכולים לקבל את כל ה - ,

יואל שבת:

אני חושב שהמחלוקת נבעה יותר ממה שנקרא עם מערכות המאשרת, כמו כיבוי אש ופיקוד העורף, שבמערכות מה שנקרא ברגע שיש לך שטח שהוא מסחרי, אז יותר מערכות קצת יותר מורכבות, והם בעצם לא נתנו מה שנקרא בפעילה הראשונה להכניס את (לא ברור), כי בוא נלך על משהו שהוא יחסית, יחסית קל,

יינון נוימן:

(לא ברור).

יואל שבת:

ולתגלח עליו, לראות אם אנחנו בעצם מכוני הבקרה מסתדרים, רשויות וכל זה, ואז ניכנס בפעילה השנייה, שזה מה שקורה עכשיו.

צבי עבו:

אז אמרת מיוני 24?

יואל שבת:

יולי 24.

צבי עבו:

יולי 24.

יואל שבת:

המלצה לגבי דו"ח ביקורת נוסף, זה עוד,

צבי עבו:

זה לא,

יינון נוימן:

לא לפרוטוקול,

יואל שבת:

כן,

אלדד רבינוביץ:

תכניס.

דובר לא מזוהה:

אני בטוח שמה שנפל בפעם אחת, לא נופלים פעם שנייה,

יואל שבת:

לא, מספיק בוא,

אלדד רבינוביץ:

ברוך השם.

יואל שבת:

עכשיו זה רק לאסוף את הנתונים, ולבדוק ו - , גם מאיתנו זה צורך המון,

אלדד רבינוביץ:

לחזור אחורה זה תמיד קשה.

יינון נוימן:

כן, אני רק עוד, רוצה להוסיף בעניין הזה, שלגבי 12 הבקשות, נרשם ביישום תנאים, לא שייך, הוא לא רלוונטי, זה גם הייתה בעיה, כשהייתה הפנייה אוטומטית למכוני הבקרה. ממצא נוסף,

אלדד רבינוביץ:

רגע, שנייה, אני מבין, בעצם יש כאן איזה שהוא טופס, שממלא בוחן הרישוי, נכון? לא ממלא המבקש. כי היה איזה שהיא סתירה כאן ב - , בין התגובה שלכם לבין הממצא, לא בדיוק הבנתי. איפה, איפה בעצם מילאו את ה - , לא מילאו את מה שהיה צריך למלא?

יואל שבת:

אני אגיד, המערכת בעצם כשפיתחנו, אנחנו גם קיבלנו את החקיקה לפני, ובעצם התארגנו מה שנקרא, גם מבחינת האפיון של המערכות של המחשוב, מול מטה מחשוב, עשינו עבודה מאוד היקפית, בעצם נגענו בכל הנקודות שבהם בעצם שהמחשב יעשה את בקרה,

אלדד רבינוביץ:

אוטומטי יכניס,

יואל שבת:

שנכנס לתוך התהליך, אם זה עומד בפרמטרים של מספר הקומות, אם זה עומד בפרמטרים של מספר יחידות הדיור, אם זה רק יחידות דיור, ולא מסחר או משהו כזה, בעצם המערכת כבר תדע, להקפיץ שלב של מכון בקרה, זאת אומרת את הדרישה למכון הבקשה ולסמן לא שייך לדרישות כמו

כיבוי אש, ופיקוד העורף, שהן נכללות כבר באישור של מכון בקרה. אנחנו זיהינו שהיה איזה שהוא פרצה ב - , אגב הפרצה הזאתי הייתה קיימת, ועובדתית, זאת אומרת אם אני לוקח את העובדים, 80 ומשהו אחוז בעצם העובדים הקפידו, וכן בסופו של דבר עבר את הבקרה, זה הכי הבקרה הפנימית שלנו מעבר למחשב. בסדר?

אלדד רבינוביץ:

וגם אלה שעברו, זה לא כי המחשב הקפיץ,

יואל שבת:

לא,

אלדד רבינוביץ:

כי העובדים שמו לב.

יואל שבת:

העובדים שמו לב.

אלדד רבינוביץ:

הבנתי.

יואל שבת:

בסדר? אנחנו כשזיהינו את התקלה בעקבות ההתכתבויות שלנו, עבודה שנעשתה פה, אנחנו גם סגרנו את הפרצה הזאתי, הפרצה הזאתי בעצם,

אלדד רבינוביץ:

העבדים לא שמו לב (לא ברור) להם?

יואל שבת:

נדרשנו, כן, נדרשנו בעצם לשים שמה בעצם שתי פרמטרים, זה בעצם מספר הקומות, אינדיקציה הנוספת, זה בעצם הגובה. כי, כי הגובה בעצם משליך בעצם מבחינתנו על, אם התיק הזה נכנס או לא נכנס. יש לנו גם הרבה בניינים שהם כבר בירושלים שצומחת לגובה, זה פה בתוך וועדות תכנון ובנייה, חלקם לא היו נכללות בבקשה האלו, ובעצם בגלל שהפרמטרים האלה לא הוכנסו, אז המערכת לא הקפידה, אבל מבחינת, תשימו לב סטטיסטית, שבעצם גם העמודים עצמם 80% זה משהו שהעובדים עשו, זה לא משהו שהמחשב עשה.

אלדד רבינוביץ:

זה לא שלא מילאו את הרובריקות, הם קיבלו את הרובריקות, רק שהמחשב פשוט לא,

יואל שבת:

לא, לא,

אלדד רבינוביץ:

כי אני הבנתי,

יואל שבת:

לא מילאו את הרובריקות, הם לא מילאו, אבל על אף כל זאת, על אף כל זאת, בעצם הרפרנטים שמו לב, והקפיצו אותה שלב. ויחס טעות הוא בעצם עומד על ה - , ה - 18% האלה.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו בעצם הרפרנטים לא שמו לב שהמערכת לא מקפיצה?

יואל שבת:

כן, אתה יודע, עולם הרישוי, עולם הרישוי, הוא כזה כל כך מורכב, זה נושא של פתיחת תיק, אתה צריך לעבור ויה דולורוזה רק בשביל להיכנס למסלול. כל תהליך ותהליך הוא ממש מצריך כל כך הרבה בדיקות, אז זה 12, כאילו 18% זה,

יינון נוימן:

כן, אז סליחה,

אלדד רבינוביץ:

והיום בעצם זה המערכת הזאתי היא עודכנה ותוקנה, והיום זה מה שנקרא בקרה לוגיטית, אי-אפשר להתקדם בלי זה.

יואל שבת:

נכון, וגם אנחנו עושים בקרות, אנחנו תוך כדי, עכשיו בגלל שהפעלנו את הפעימה השנייה, אנחנו מקפידים יותר ויותר לעשות בקרות, גם בהמלצת המבקר לעשות הדרכה לעובדים, ובאמת עשינו הדרכה מאוד מאוד, אני עשיתי בעצמי, הדרכה מאוד מאוד מפורטת לכלל העובדים,

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

יואל שבת:

להסביר להם איך זה עובד, באיזה תיקים, באיזה זה זה, וגם הכנתי אותם כבר לפעימה השנייה. מבחינתי, אתה יודע אבל, אנחנו כל הזמן עושים בעצם, אנחנו בתוכנו עושים מה שנקרא בתוך האגף עושים בקרה לראות אם משהו התפקשש, או משהו לא עובד נכון.

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

יינון נוימן:

כן, אז בדיוק הייתי עם הנתונים האלה, ש - , הזכיר עכשיו יואל, שמתוך נתונים שלא הוזמנו לשדה חובה במערכת, דיברנו על, מתוך ה - 211, 211 בקשות, להיתר שהוגשו לאגף הרישוי, ב - 155 תיקי בקשות, שהם 73% לא הוזן הנתון המהותי של גובה המבנה. וב - 162 מקרים שהם 77% לא הוזן מספר הקומות, כתוצאה מכך נפלטו החוצה 12 הבקשות שהיום אמורות להיות מופנות ולא הופנו. עוד ממצא, כנתוני חובה, כדוגמת מספר הקומות, מפלס הקומה העליונה, והגובה המירבי של הבניין, לא הוזנו ב - 54 מתוך 55, מתוך 55 בקשות, גם בבקשות כאלה, שהופנו למכוני בקרה. וחשוב לציין שהנתונים האלה, הם רלוונטיים וחשובים, לא רק לגבי הפנייה למכון, אלא גם לבחינת תבחינים נוספים, כגון עמידה בדרישות התב"ע שחלה במקום. נקודה נוספת, זה בקשות שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה, ובכל זאת קיבלו היתר בנייה. כאן נמצא כי מתוך 67,

אלדד רבינוביץ:

רק, ה - 12 האלה שבעצם התפספסו, אני מבין שכבר נשלחו למכון בקרה,

יואל שבת:

כן,

אלדד רבינוביץ:

והם באמת עומדים? זאת אומרת הם,

יואל שבת:

הם קיבלו מכתב מאוד מאוד מסודר ממני, כל תיק ותיק, גם עורך הבקשה וגם היזם. הם צריכים להביא אישור של מכון בקרה.

אלדד רבינוביץ:

הבנתי. אתה לא יודע להגיד אם זה באמת טעה או לא טעה, זאת אומרת,

יואל שבת:

לא, לא, בדקתי.

אלדד רבינוביץ:

תודה.

יואל שבת:

בדקתי זה בעצם היינו צריכים לדרוש, ואחרי שבדקתי גם הפניתי מכתבים, בצורה מסודרת, והעברתי להם שהם,

אלדד רבינוביץ:

והם נדרשנו לשנות את התכנון בעקבות זה או ש - ?

יואל שבת:

לא, לא, זה לא משנה את התכנון, זה עניין של בקרה, לא מעבר לזה.

יינון נוימן:

איכות, בטיחות דברים מהסוג הזה.

יואל שבת:

כן.

דובר לא מזוהה:

רק במקרה קיצון כאילו?

אלדד רבינוביץ:

בשנים,

יואל שבת:

תראה, לפעמים, אני אתן לך סתם דוגמאות, אני אומר לך כאילו, גם בקשות שלא נכנסות למכון בקרה, כשיש לך נגיד, זה מגיע לכיבוי אש, פתאום נדרשים שמה בעצם לעלות עם המדרגות, למדרגות חירום לקומת הגג, בגלל שהם רואים בזה איזה שהוא משהו בטיחותי שזה לא הופיע בבקשות אצלנו. אז אנחנו כן, אתה יודע בסופו של דבר, בסיטואציה כזאת אני כן מחזיר לדיון, אבל בוא נגיד 80, 90 אחוז מהבקשות שהן עוברות, פרויקטים שבדרך כלל מלווים ע"י יועצים, זאת אומרת זה לא פרויקט של תוספת הרחבה, איזה מרפסת איזה משהו כזה, זה פרויקטים גדולים, שמלווים ע"י יועצים, אז בסך הכול הם די מסונכרנים בעצם עם הדרישות בחוק, והם כן בעצם שמתכננים, הם מתכננים את המבנים, לעמוד בהוראות החוק, ובתקנות, גם מול אותם גורמים, אז אני יכול להגיד יש לי פה ושם, אבל בגדול, עומדים 80, 90 אחוז.

אלדד רבינוביץ:

ו – 12 האלה, זה בעצם לתיקים שהגיעו לדיון, אבל לא קיבלו עדיין היתר, הם הוחזרו אחורה.

יואל שבת:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

בסדר. מצוין.

יואל שבת:

שלב בקרת התכן, הוא בעצם כולל מספר גורמים שאמורים בעצם לאשר את הבקשה לפני הוצאת ההיתר, אחרי שבעצם הבקשה מאושרת ע"י הוועדה, ורשות הרישוי, התנאים האלה בעצם, אחד מהדרישות שהוספנו להם, זה להביא אישור של (לא ברור) בקרה, אגב שהוא נדרש בדיוק בשלב הזה, של בקרת תכן.

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

יינון נוימן:

עכשיו הזכרנו בקשות שלא הופנו לבדיקת מכון בקרה, בכל זאת קיבלו היתר בנייה, מתוך ה – 67 בקשות להיתר שהוגשו ברשות הרישוי או בוועדה. הוחלט בשעתו לתת היתר ל – 4 בקשות מתוך ה – ,

אלדד רבינוביץ:

בקשות ש - , הלכו מהר פשוט, הם הספיקו לרוץ לפני שתפסנו.

יואל שבת:

כן,

אלדד רבינוביץ:

ואותם גם ב - , החזרתם אליהם, ודיברתם? עשיתם?

יואל שבת:

אני אגיד לך משהו, ברגע שיצא לך היתר, זה עשה מן העשוי, לבטל היתר זה אירוע מאוד מאוד מורכב, עם הליך משפטי מאוד מאוד מורכב, במיוחד שבהחלטת הוועדה לא צוין ברחל ביתך הקטנה

שלא נדרשו למכון בקרה, יש פה תהליכים שהיו צריכים לקרות לפני, זה לא שהבניינים האלו חלילה יש בהם איזה שהוא, אנחנו שנים על גבי שנים, גם בפרויקטים מה שנקרא, תחשוב שבמגדלים, הבניינים שהם, בעצם מה, מה אומר הפעימה הראשונה?

אלדד רבינוביץ:

עד 29.

יואל שבת:

עד 29 מטר תעביר, אבל מגדלים תעביר לכיבוי אש, ולפיקוד העורף, זאת אומרת אלו שהעברתי אותם,

אלדד רבינוביץ:

העברת לא היו מספיק בשלים.

יואל שבת:

אלה שלא, אלה שלא העברתי להם, שלא העברתי להם, הם הלכו בעצם לכיבוי אש, לפיקוד העורף, זה לא שכאילו יש לי פה איזה שהוא אירוע,

יינון נוימן:

אין לקונה של,

יואל שבת:

אין לקונה שהיא בטיחותית,

אלדד רבינוביץ:

אלא אם תכנון ובקרה אמור לבדוק, ולא נבדק בדיוק.

יואל שבת:

כן, יכול להיות באינסטלציה, ואינסטלציה אני בודק את זה בגיחון, זאת אומרת יש כל מיני דברים שיכול להיות כפל בתהליך, אבל אין משהו בטיחותי חלילה למבנה, שבעצם לא קרה, זאת אומרת זה לא נבדק.

אלדד רבינוביץ:

מכוני התכן לא בודק גם את כל הערכים הקונסטרוקטיביים את כל ה - ,

יואל שבת:

הוא נכנס לחישובים,

אלדד רבינוביץ:

חישובים?

יואל שבת:

הוא נכנס לחישובים הסטאטיים, משהו שהוא לא קורה בהיתר רגיל, אבל הרוב הגדול נכון להיום מתבסס בעצם על הצהרה של המהנדס, וחישובים סטאטיים שהוא מעביר אלינו, ללא בקרה. אבל זה, זה הדבר היחיד אולי.

אלדד רבינוביץ:

אז כן יכול השלושה האלה שקיבלו היתר, כן לעשות להם איזה בדיקה נוספת של חישובים סטאטיים, אולי מהנדס מבנים מסוכנים, זאת אומרת משהו שחשבת, שזה הסמכות שלנו, כאילו לפנות אליהם, אחרי שהם קיבלו היתר?

יואל שבת:

תראה בדרישות של ה - , תראה, השאלה שלי, לא (לא ברור) אתה יודע, זה יכול להיות אתה יודע לחשוף את עצמנו, כי בסך הכול, הם עמדו בכל התנאים של ההיתר, זאת אומרת כשהם קיבלו את ההחלטה של הוועדה, הם עומדים בכל התנאים שלה, ויצא להם אגרות. עכשיו לפנות אליהם, לדרוש שיביאו חישובים סטאטיים בשביל לעשות להם איזה שהיא בקרה, אני לא יודע אם זה נכון,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו לא עושים חישובים סטאטיים, נכון?

יואל שבת:

לא, אני מוציא את זה לאווט – סורסינג, גם למבנים מסוכנים לא עושים, כאילו גם מבנים מסוכנים לא בודק, אני עושה את זה באווט – סורסינג,

אלדד רבינוביץ:

טוב. מה החשיפה שלנו? לא יודע כאילו, מה החשיפה שהם ביקשו מאיתנו לשלם על חישובים סטאטיים זה לא חשיפה גדולה, נעשה את זה אנחנו בעצמנו, כאילו, מלכתחילה לא נטיל את זה עליהם.

יואל שבת:

טוב.

אלדד רבינוביץ :

זה המלצה, בסדר. שנהיה רגועים לדעת שאנחנו, אנחנו בעצם ב - , בסטנדרט שקובע החוק לפי ה - , לפני הזמן שלו.

יואל שבת :

אוקי.

יינון נוימן :

כן, אז אלה, אלה עיקרי הממצאים. ההמלצות העיקריות שאנחנו כבר העלינו אותם כאן לדיון, היו שלוש בעצם, אחת זה להתקין במערכת ייעודי קרקע בקרה לוגית שתפקידה לחסום קידום לדיון בוועדה, או ברשות הרישוי, של בקשות להיתר, שלא הוקלדו לגביהם במערכת, כל נתוני החובה הנדרשים להפנייתן לבדיקה במכון בקרה. ושלא צוין במערכת תנאי הדורש אישור שבוצעה בקרת תכן ותוצאותיה תקינות, כמו כן לחזור ולקדם בקשה למתן היתר בנייה שמקיימת את התנאים לבדיקה. בטרם התקבל אישור ממכון בקרה את תקינותה.

דובר לא מזוהה :

בוצע.

יינון נוימן :

אז זה בוצע, לפי מה שהבנו. המלצה שנייה, לאתר את כל הבקשות להיתר, שחלה חובה להפנותן, ולא הופנו, לברר האם עדיין ניתן להפנותן למכון בקרה. צריך לזכור בהקשר הזה, ש - 12 הבקשות האלה מדברות על, במצטבר על למעלה מ - 400 יחידות דיור,

אלדד רבינוביץ :

כן, אבל זה הופנה כבר.

יינון נוימן :

שלא נבדקו כנדרש.

אלדד רבינוביץ :

כן נבדקו.

יינון נוימן :

ע"פ החוק.

אלדד רבינוביץ :

הם כבר כן נבדקו.

יואל שבת:

הופנו.

יינון נוימן:

הופנו, למעט אלה,

אלדד רבינוביץ:

שלוש דיברנו עליהם עכשיו.

יינון נוימן:

יצא להם היתר,

אלדד רבינוביץ:

כן, עליהם דיברנו.

יינון נוימן:

נכון.

יואל שבת:

לגבי אלו שיצא להם היתר, אני חושב אלדד, שנכון פה לקבל חוות דעת משפטית שאנחנו לא פותחים פה איזה שהוא אירוע. אני חושב שאז התייעצתי עם אילנית, היא אמרה לי להתמקד יותר בנושא של התיקים, שלא יצא לנו היתר, ולא,

אלדד רבינוביץ:

דני, תוכל לחוות דעתך? יש לנו איזה שהוא סיכון משמעותי בלפנות אליהם, ולעשות להם חישובים סטטיים?

יואל שבת:

אחרי שכבר הוצאנו היתר, כאילו לעשות להם בקרה על התוכניות הקונסטרוקציה, לדרוש מהם בעצם חישובים סטטיים ולעבוד מול מה שנקרא, מהנדסים אווט – סורסינג וזה, יבדקו בעצם את כל נושא ההנדסה.

עו"ד דני ליבמן:

אלה שהמכון בקרה מטפל בהם?

אלדד רבינוביץ:

היה אמור, אבל אנחנו, בגלל טעות מחשוב לא שלחנו.

יואל שבת:

יצא להם היתר.

עו"ד דני ליבמן:

החישובים הסטאטיים אנחנו מקבלים בדרך כלל,

יואל שבת:

קיבלנו.

עו"ד דני ליבמן:

היינו מקבלים.

יואל שבת:

קיבלנו, קיבלנו.

עו"ד דני ליבמן:

יש לנו בתיק הזה חישובים סטאטיים?

יואל שבת:

כן, קיבלנו, אבל אני לא יודע אם זה ברמת פירוט כזאתי שאתה, כאילו, אני מאמין שיידרשו עוד ועוד מסמכים, כאילו בשביל להוציא אותם בשביל, אתה יודע, אני לא יודע. כשאז התייעצתי עם אילנית היא אמרה לי תתמקד מה שנקרא באלו שזה, ו - ,

יינון נוימן:

לפני שלב ההיתר.

יואל שבת:

כן.

אלדד רבינוביץ:

בסוף אם לא ימצאו שם בעיה, אז גם אין לנו חשיפה, ואם ימצאו שם בעיה, אז החשיפה ברוך השם שיש לנו חשיפה, ואנחנו גם יודעים למנוע, ולהתעלם מהנחיות לחיזוק, יכול להיות שיגידו לנו, למה

לא אמרתם קודם, והתווכחו איתנו על מי עושה את החיזוק, או איזה דרישת השתתפות, אני בטוח שזה לא שווה לנו כ - , כעירייה עכשיו,

יואל שבת :
זה בניינים חדשים,

אלדד רבינוביץ :
כן,

יואל שבת :
לפי תקנה 413.

אלדד רבינוביץ :
כן, ואם אנחנו נגלה שהם עשו לא נכון את החישוב,

יינון נוימן :
413.

יואל שבת :
כן, כן,

אלדד רבינוביץ :
אם נגלה שלא עשו נכון את החישובים הסטטיים אנחנו נדרוש מהם חיזוקים, הרי.

יואל שבת :
תראה, יש לך תצהיר מאוד מאוד מה שנקרא מפורט, אגב התצהיר שלנו שקיים בעיריית ירושלים, הוא הרבה יותר ומפורט מאשר שקיים מה שקיים מה שנקרא במינהל התכנון, זאת אומרת שבו הקונסטרוקטור, ברחל ביתך הקטנה מצהיר, שהוא בדק, שהוא תכנן, שהוא מפרט, והוא עשה את הכול מה שנקרא, לפי כל התקנים, לפי תקן 413, לפי כל פרמטר ופרמטר שנדרש בחוק. השאלה אז, אין לי בעיה לפנות, רק שזה לא, יפתח לי פה איזה שהוא,

אלדד רבינוביץ :
יש לנו איזה שהיא חשיפה מלעמוד בסטנדרט הרלוונטי הנוכחי מבחינת החוק בזמן הזה?

עו"ד דני ליבמן :
מאז זאת אומרת צריכים להעביר ולא העביר, (לא ברור) איזה בעיה, יכול להיות פה,

אלדד רבינוביץ:

טוב,

עו"ד דני ליבמן:

שאלה, מה?

אלדד רבינוביץ:

אז אתה אומר הפוך, אתה אומר אם אנחנו לא נבדוק אותה, ויתגלה שהייתה בעיה, יש לנו חשיפה גדולה, שואל יואל אחרת, אם אנחנו כן בודקים אותם עכשיו, האם יש שם חשיפה בבדיקה, ראינו שם חשיפה עם בדיקה.

עו"ד דני ליבמן:

נראה, אני, אני יודע לפני המכונים האלה, כשמישהו היה, היה מגיש חישובים סטטיים, אז הרישוי היה רואה ש - , מישהו שמוסמך לעשות את זה, עשה את זה, הוא לא היה מתחיל עכשיו לבדוק את החישובים שלו בכל תיק, אתה מבין?

אלדד רבינוביץ:

עכשיו יש דרישה חוקית חדשה כן לבדוק, וזה נעשה בזמן שיש דרישה.

עו"ד דני ליבמן:

זה לא אנחנו,

אלדד רבינוביץ:

יש לנו חובה להעביר את זה לבדיקה. ידרוש את הבדיקה הזאת, אנחנו לא העברנו, בגלל איזה שהוא טעות מחשוב. השאלה אם עכשיו נכון לנו רטרו – אקטיבית, לבוא ולהגיד, את מה שלא עשינו אז, והיינו צריכים לעשות נעשה עכשיו.

עו"ד דני ליבמן:

באיזה היקפים זה?

יואל שבת:

ארבעה תיקים.

עו"ד דני ליבמן:

כן,

יואל שבת:

תראה, אני, אני אגיד לך מה, כאילו, תנו לי קצת ניסיון חיים כאילו, ברגע שאתה בא ולוקח לעצמך ובודק, אתה לוקח גם האחריות, זאת אומרת אין לי בעיה מה שנקרא מבחינתנו להכניס את האווט – סורסינג, בעצם שיבדקו את התיקים, זה כבר לא מכוני בקרה, כי אין לי פה עניין מכון בקרה, אבל ברגע שבדקתי ברחל ביתך הקטנה, אז אני בעצם לוקח את האחריות המלאה.

אלדד רבינוביץ:

אני מבין נכון שיש לך את האחריות, כיוון שלא, כיוון שהיה חובה חוקית לשלוח, ולא שלחנו, גם ככה היא מוטלת עלינו. זאת אומרת גם ככה אם חלילה משהו קורס, אז הטענה שלנו תהיה בוועדת חקירה שהיינו צריכים לשלוח לבקרת תוכן, ולא עשינו את זה, זאת אומרת להיפך, אנחנו רק מכסים את עצמנו.

עו"ד דני ליבמן:

כמו שיואל אומר, אני מניח אני גם לא נתקלתי, אני פחות, זה משהו שהמון נשמע היה בעיה בחישובים האלה, והוא טעה פה בשורת החישוב, היה מקרה אחד, שתבעו את העירייה ל - , על בנייה, על פל - קל וחיפשו את החישובים הסטאטיים ולא מצאו אותם אצלנו. אז זה הייתה בעיה שאין לנו להראות, שקיבלנו חישובים סטאטיים ונתנו את זה, ולכן אני חושב מה שאומר (לא ברור), אנחנו לא, לא נתחיל עכשיו, לא נראה לי שאנחנו צריכים, אנחנו צריכים להתחיל לבדוק את החישובים האלה, זה לא,

אלדד רבינוביץ:

למרות שיש דרישה חוקית במועד, במועד הוצאתם הייתה לנו דרישה חוקית כזאת,

עו"ד דני ליבמן:

אז אני אומר, אבל מי שבדק את זה, זה המכון בקרה, אז יכול להיות שיש טעם לשלוח להם את זה, אם זה, תראה, אם אני לא יודע מה מצב הבנייה באותו שלב.

יואל שבת:

זה לא, הוא לא עושה את זה בהתנדבות. מכון בקשה זה בעצם תשלומים ע"י היזם לאותו מכון בקרה שהוא בודק את זה.

עו"ד דני ליבמן:

כן,

אלדד רבינוביץ:

אני הצעתי כדי שלא נסתבך עם היזם, שאנחנו פשוט נעשה את זה אבל.

עו"ד דני ליבמן:

אני לא יודע, אני,

יואל שבת:

מה שנקרא נגעת נסעת, כן, זה,

עו"ד דני ליבמן:

לא יודע מי אנחנו צריכים, זה

אלדד רבינוביץ:

אתה חושב, אם אתה חושב שלא, אנחנו לא נעשה,

עו"ד דני ליבמן:

אנחנו נבדוק את זה,

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

יינון נוימן:

אוקי, והמלצה השלישית ש - , כבר קיבלנו לגביה תשובה, היא יותר לפרוטוקול, זה לקיים באמת הדרכות ורענונים לצוות, בוחני הרישוי, ראשי הצוותים, בהקשר הזה.

אלדד רבינוביץ:

יש איזה שהוא תוכנית עבודה לרענונים ולתדרוכים?

יואל שבת:

יש לנו, אני מוציא פעמיים שלוש בשנה, אני נוגע בכל מיני פרמטרים, יש לנו מאגר ידע, אני חושב בין הטובים שיש בעיריית ירושלים, שבנינו אותו, שהוא נותן בעצם אינפוט לגבי כל נושא ונושא. מפורט שבעצם מופיע שמה, בעצם כל הנחיות, כל התהליכים בצורה מאוד מאוד מפורטת. והעברתי, העברתי, אתה יודע, יכול להיות שהפעימה, כאילו, העברתי בגלל דו"ח ביקורת בצורה מאוד מאוד מפורטת, ולקראת הפעימה השנייה, יכול להיות שאני עוד חודשיים שלוש, אעשה עוד איזה שהיא הדרכה, ועוד פעם אני אחדד את הנקודה הזאתי, בשביל להבליט את הנושא. אני גם עושה עבודה פנימית אצלי, לראות חלילה, (לא ברור) בגלל שהתחלנו עם הפעימה השנייה, איזה שהוא משהו שאולי, ככה נופל בין הכיסאות, שהמערכת הדוקה, ועובדת נכון, ואם אני אמצא שמה עוד, מה

שנקרא חורים, כמובן שאני אסגור אותם מול, מול המחשוב. וגם אני אחדד עוד הפעם מול ה - , מול (לא ברור).

אלדד רבינוביץ :

מצוין. רק לגבי, את מהמחשוב, נכון?

דוברת לא מזוהה :

לא,

אלדד רבינוביץ :

את התעסקת.

יואל שבת :

לא, לא, היא, היא הרישוי.

צבי עבו :

אז מי זה המחשוב?

אלדד רבינוביץ :

מי המחשוב, הם לא הגיעו. בסדר גמור. אז יש למישהו עוד משהו להוסיף או שנשכח? טוב, אז התפקיד של הביקורת זה באמת לבדוק, ולא תמיד זה תוצאות ידועות מראש, אני חושב שבמקרה הזה, הייתה בדיקה מאוד מאוד חשובה וסך הכול נראה לי שנמצא שלא היה איזה שהוא כשל דרמטי להבנתי, הייתה איזה שהיא תקלת מחשוב, שהיא נסגרה, אני חושב גם מבחינת, במסגרת הבדיקה נמצא שיש מקורות פנימיים, נמצא שיש הדרכות, נמצא שסך הכול המחלקה, האגף עובד, עובדים מאוד, עובדים נכון, ולכן גם התקלה שהייתה, לא הייתה משמעותית, כי היא לא הייתה, זאת אומרת לא הייתה גדולה, בגלל שבעצם יש בקורות מכיוונים שונים. זהו, אני, הלוואי וכל הדוחות יהיו כאלה, הישיבה ננעלה.

יינון נוימן :

תודה רבה.

יואל שבת :

תודה.

אלדד רבינוביץ :

תודה רבה.

סיום הדיון