



ועדה לענייני ביקורת

26 נובמבר 2024
כ"ה חשון תשפ"ה
סימוכין: 2024-0103-1094

דו"ח מישיבה מס' 2 של ועדת ביקורת שהתקיימה ביום שלישי, כ"ד בתמוז תשפ"ד (30.7.2024)

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

נכחו: גבי עופרה ברכה, מבקרת העירייה והמורשה לטיפול בתלונות
עו"ד דני ליבמן, משנה ליועמ"ש לנושאים מיוחדים
גבי ריטה לדיזינסקי, מנהלת אגף נכסי העירייה
מר רועי לביא, מנהל אגף לתכנון העיר
גבי איילת ששון, מנהלת אגף לשירות עירוני וחווית לקוח
מר דודו אמזלג, סגן מנהל אגף התקציבים וממונה על ההוצאות
גבי תמר שמעון, מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח מערכות מידע
גבי אורטל אריה, מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח תכנון ובקרה
מר אבי אזרזר, ממונה על מערך הביטוחים העירוני
מר ערן מוטרר, ממונה על רישום זכויות והפקעות מקרקעין
מר צבי עבו, מזכיר ועדת ביקורת.

על סדר היום:

דו"ח מבקר המדינה בנושא: ניהול נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות

פתיחת הדיון:

מר אלדד רבינוביץ, יו"ר הוועדה: מתכבד לפתוח את הדיון בוועדת ביקורת מספר 2- דוח מבקר המדינה בנוגע לניהול נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות.
מדובר בדוח חשוב מאוד, למרות שהוא כבר לא חדש ולמרות שנראה כי חלק מהערות המבקר לא מותאמות לעיריית ירושלים מצד המורכבות והגודל שלה. נציין גם שהדוח הזה נדון כבר בפורומים מקצועיים בעירייה, וחלק מרכזי מהאמור בו כבר תוקן.

דיון הוועדה:

מבוא

סעיף 1:

המלצת הביקורת:

- להשלים את סקר הנכסים לשטחים פתוחים ולתשתיות.

תגובת המבוקר:

ההמלצה מקובלת ויושמה זה מכבר.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצות הביקורת.



ועדה לענייני ביקורת

סעיף 2:

המלצת הביקורת:

- לבדוק, למשל באמצעות סקרים והצלבת נתונים את מהימנות הרישומים של נכסי המקרקעין בפנקסי הזכויות שלהן ואת שלמותם אל מול הרשום במרשם המקרקעין, ולהבטיח כי כל נכסיהן אכן רשומים הן במרשם המקרקעין והן בפנקסי הזכויות.

תגובת המבוקר:

חלק גדול מנכסי העירייה רשומים בטאבו בפנקס שטרות, ללא רישום של זיהוי קרקעי בגוש וחלקה. העירייה ביקשה לקבל מידע ופרטים מרשם המקרקעין אך ללא הצלחה.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולבצע רישום של כל נכסי עירייה שאינם רשומים על שמה. במידת הצורך והאפשרות, לבצע רישום ראשון של נכסי העירייה, אשר יהיו שלד ציבורי לעיר כולה. מבקרת העירייה מתבקשת לפנות למבקר המדינה שיסייע בקבלת החומר המצוי אצלו. יועמ"ש העירייה מתבקש לפנות לרשם המקרקעין לצורך קבלת מידע בדבר רישומי נכסי העירייה שאינם מוכרים לנו כעת.

סעיף 3:

המלצת הביקורת:

- להרחיב את הממשקים למערכות רלוונטיות נוספות כמו המערכות הכספיות המשפטיות ומערכות התכנון והבנייה.

תגובת המבוקר:

מרבית מערכות המידע העירוניות מסונכרנות, למעט מערכת הארנונה. מערכת זו כללת זיהוי מקומי של גוש וחלקה שונים מהמקובל ויש קושי לשנות את הנתונים.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולהנחות את גזבר העירייה לסנכרן גם את נתוני מערכת הארנונה עם יתר המערכות העירוניות.

סעיף 4:

המלצת הביקורת:

- לשלב מידע מקיף וכולל על כל נכסיהן במערכת המידע הגיאוגרפי של הרשות.

תגובת המבוקר:

הגבי תמר שמעון, מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח מערכות מידע, הסבירה כי בהתאם למדיניות העירייה לא נכון לשקף כל מידע קיים במערכת ה-gis הפתוחה.

המלצת ועדת ביקורת:

לא ניתן לקבל את המלצת הביקורת, אך מומלץ לצוות המקצועי להתכנס ולבחון את השאלה בהתאם למדיניות העירייה.



ועדה לענייני ביקורת

סעיף 5:

המלצת הביקורת:

- להכין ולהעלות על הכתב תוכניות עבודה שנתיות לתחום ניהול הנכסים, תוך פירוט המשימות והאחראים לביצוען, ותוך הגדרת יעדים מדידים ולוחות זמנים להשלמתן של המשימות, וכן מומלץ ליישם בקרה ומעקב אחר ביצוען.

תגובת המבוקר:

ההמלצה מקובלת ומיושמת.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.

סעיף 6:

המלצת הביקורת:

- למפות את תהליכי הליבה בתחום ניהול הנכסים, ובהתאם לכך לגבש נוהלי עבודה לכל התהליכים האמורים. על הנהלים להיות מפורטים, להגדיר את האחראים על הנושאים השונים ואת ממשקי העבודה בין הגורמים השונים המעורבים בתהליך ניהול הנכסים ולקבוע מנגנוני בקרה ועדכון.

תגובת המבוקר:

הגבי ריטה לדז'ינסקי: קיימים נהלים לעבודת האגף אך אינם כתובים כקובץ מוסדר.

המלצת ועדת ביקורת:

הוועדה מקבלת את המלצת הביקורת וממליצה לבנות תוכנית עבודה לכתיבת נהלים בהתאם למשאבים וסדר עדיפויות.

סעיף 7:

המלצת הביקורת:

- לגבש פרוגרמה כלל-עירונית משום שיש צורכי ציבור ברמה הכלל-יישובית אשר יכולים לשרת כמה שכונות, ולכן אינם מקבלים ביטוי בפרוגרמות המתחמיות ובפרוגרמות בתוכניות האב הנושאות, בשים לב לגודלה ולמורכבותה של העיר.

תגובת המבוקר:

מר רועי לביא: לא ניתן לבנות פרוגרמה כללית בעירייה כמו ירושלים. לעומת ערים קטנות בהן לכל שטח בייעוד ציבורי יש תכנון וצורך מקדים, ירושלים צריכה להיות דינאמית ומותאמת לצרכים משתנים. בשכונות מייצרים פרוגרמות אך לא כולן מתעדכנות בתדירות גבוהה. פועלים בהתאם לסדרי עדיפויות לפי הצרכים ולפעמים מייצרים פרוגרמה נקודתית בהתאם. בנוסף, בירושלים השכונות גדולות ועיקר המענה הפרוגרמטי נעשה ברמת השכונה ולא ברמת הכלל עירוני.

ישנם צרכים שהם כלל עירוניים ולהם היה נכון לייצר פרוגרמה. קיימות תוכניות רוחביות נושאות, לדוג' ספריות, כב"א, מד"א.

המלצת ועדת ביקורת:

הוועדה מקבלת את המלצת הביקורת באופן חלקי וממליצה לבנות תוכנית עבודה להשלמת הפרוגרמות לכל השכונות, לרבות עדכונם מעת לעת.



ועדה לענייני ביקורת

סעיף 8:

המלצת הביקורת:

- להשלים את הכנת הפרוגרמה לשמונה המתחמים שאין להם פרוגרמה ולעדכן את הפרוגרמות ל-24 המתחמים שהוכנו לפני 2018..

תגובת המבוקר:

למרבת השכונות יש פרוגרמות, מציעים להתמקד בשכונות המרכזיות ולפעול בהתאם לתיעודן.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולהשלים פרוגרמות לכלל השכונות בעיר.

סעיף 9:

המלצת הביקורת:

- להכין תוכנית מתאר כוללנית כדי לעגן את צורכי הציבור בתוכנית סטטוטורית עוד מומלץ שתוכניות המתאר הכוללניות יכללו מנגנון מעקב ועדכון כדי להתאים את התכנון המתארי לצרכים המשתנים.

תגובת המבוקר:

כאמור לעיל, לא ניתן ליצור תכנית סטטוטורית כוללנית חדשה לכל העיר כעת.

המלצת ועדת ביקורת:

ההיסטוריה מלמדת כי לא ניתן לקבל את המלצת הביקורת.

סעיף 10:

המלצת הביקורת:

- להכין תוכניות עבודה שיכללו משימות ויעדים הנוגעים לפיקוח על מצב הנכסים ושלמותם ולפעול על פיהן.

תגובת המבוקר:

הגב' ריטה לדז'ינסקי: האגף בנה מערכת, ומנסים ליצור אחראי בכל אגף שיעקוב אחרי ויאתר תקלות.

נכון לבדוק ולטפל בכל נכס פעמיים בשנה, אך כרגע זה לא מתקצב ואין כח אדם מספק לעניין. בנוסף, לעיתים אגפים מעבירים נכסים בניהם ללא תיאום עם אגף הנכסים, והדבר פוגע בבקרת האגף.

בנוסף, אגף שפ"ע מטפל במפגעים במרחב הציבורי. הם עובדים ברישום ידני ולא במערכת הממוחשבת של נכסי העירייה.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולבדוק את כל הנכסים לפחות שתי פעמים בשנה, בהתאם לתקציב וליכולות.

להבהיר לכלל אגפי העירייה המשתמשים בנכסי העירייה כי לא ניתן להעביר נכס ללא הליך סדור מול אגף הנכסים.

לפעול מול אגף שפ"ע שיפעלו באמצעות מערכת של אגף הנכסים, כך שכל המידע הרלוונטי על נכסי העירייה ירוכז במערכת אחת.



ועדה לענייני ביקורת

סעיפים 11, 12, 13, 14:

המלצת הביקורת:

- לערוך סקרים בנוגע למצב בטיחות כלל נכסיהן, לכלול נושא זה בתוכניות העבודה שלהן ולקבוע נהלים לאיתור שיטתי של מפגעים ולהסרתם. מומלץ גם לשלב מידע על מצב הבטיחות בנכסים במערכת הממוחשבת לניהול הנכסים כדי לסייע בניהול הנושא ובמעקב אחריו.
- לערוך סקרים בנוגע למצב התחזוקה של נכסיהן, כדי שיהיה בידיהן מידע רלוונטי, מקיף ועדכני על מצב תחזוקתם וכדי שהן יוכלו לנקוט את הפעולות הנדרשות לשיפור מצב הנכסים ולתת שירות מיטבי לתושביהן.
- להכין תוכניות עבודה שנתיות או רב-שנתיות בנוגע לתחזוקת נכסיהן. שכן תוכניות עבודה בנושא עשויות לסייע לעירייה לבצע את התחזוקה באופן יעיל, על פי סדר עדיפויות מושכל, ולעקוב אחר מימוש התוכנית.
- להכין תוכנית לשיפור חזות המבנים שנמצאו לא מטופחים וסביבתם, ולשיפור מצב תחזוקתם, ולהנגיש את המבנים שטרם הונגשו. נוסף על כך מומלץ לכל הרשויות המקומיות לנטר בסיוור את מצב הנגשת המבנים, תחזוקתם ובטיחותם גם במקרים של נכסים שהרשות הקצתה לשימוש גורמים מחוץ לרשות ושאינם תחזק אותם.

תגובת המבוקר:

למרבית הנכסים יש אישורי בטיחות ונגישות. עם זאת, אין בידי אגף הנכסים את מלא המידע כיוון שכל אגף או צד שלישי שקיבל הרשאה אחראי על התחזוקה והבטיחות בנכסים המצויים בשימוש וכן על חזותם והנגישות בהם. אגף נכסים דורש את המידע מהאגפים השונים אך לא תמיד מקבל, וגם אין לו את הכלים לטיפול בנכסים בפועל.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולדאוג שכלל המידע יעבור מהאגפים השונים לאגף הנכסים. בנוסף, לבחון אפשרות לצמצם את התקנים ולהסמיך את מפקחי הנכסים גם בתחומי הבטיחות והנגישות, כך שכל ביקור יענה על הצורך בפיקוח של תחומים אלו. כמוכן, ליקויים ככל ויתגלו יטופלו בידי האגף המחזיק בפועל.

סעיפים 15, 16:

המלצת הביקורת:

- להמשיך בפעולות הפרטניות למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסיהן מתוך תפיסה כוללת המעוגנת בתוכנית אסטרטגית למיצוי פוטנציאל הנכסים שברשותן.
- לבחון את האפשרות להגדלת ההכנסות, למשל במסגרת הכנת התוכנית האסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של הנכסים שברשותן ובהתאם להוראות כל דין.

תגובת המבוקר:

העירייה פועלת להשביח נכסים, אך הבחינה הכלכלית אינה היחידה בשיקולי העירייה. בנוסף, יש בעיה נקודתית עם קרקעות של רמ"י, היות ובשינויי ייעוד רמ"י דורשים להחזיר אליהם את הקרקע.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת תוך שקילת כל השיקולים הנדרשים בהשבחה ומיצוי כלכלי של נכסים.



ועדה לענייני ביקורת

סעיפים 17, 18:

המלצת הביקורת:

- להשלים את המידע על שטח הנכסים בפנקס הזכויות, כדי שתהיה להן תשתית עובדתית מלאה כנדרש על פי הדין ולצורך קבלת החלטות מיטביות על ביטוח הנכסים וניהולם.
- להקפיד על חישוב שטחי הנכסים וערכי הכינון של כל הנכסים שברשותן ועל פיהם לגזור את סכומי הביטוח המעודכנים. תחשיבים אלו צריכים להיות מתועדים ונגישים כדי שאפשר יהיה לעקוב אחר שינויים בנכסים ובערכי הכינון ולהבטיח שעלות כיסוי הביטוח ברשויות הללו תשקף את המצב בפועל.

תגובת המבוקר:

בעבר לא הוכנס נתון זה, כיום בכל נכס שמוכנס למערכת מוזן גם שטחו. בדיקה רטרואקטיבית דורשת תקציב גדול. בנוסף, אגף נכסים ניסו ליצור סנכרון עם רישומי ההארנונה, אך לעיתים רבות זיהוי הנכס בארנונה הינו רישום פקטיבי ויש קושי לזהות אותו ולשייכו למספר הנכס. מר אבי אזרזר: נכון לבנות תכנית רב שנתית למיטוב הנתונים ולא ליצור עומס בשנה אחת. בנוסף, מתבצעת כעת חשיבה האם נכון לבטח את כל הנכסים בערכם המלא, כחלק ממדיניות ניהול סיכונים.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולהכניס לתכנית העבודה של האגף, בהתאם לשיקולי תקציב ותעדוף. בנוסף ליצור סנכרון עם מערכות הארנונה ולאפיין את כל המידע הגיאוגרפי במערכות העירוניות בצורה אחידה.

סעיפים 19, 20, 21:

המלצת הביקורת:

- לבחון את כל המקרים שבהם אין תיעוד של מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 19, ולפעול לבירור הנסיבות שבעטיין ההפקעה לא הושלמה ובמידת הצורך לבחון נחיצות השלמת ההפקעה או ביטולה בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.
- לבחון את התמשכות הזמן ממועד אישור התוכנית ועד פרסום הליכי ההפקעה.
- רכז נתונים ולעקוב אחר מימוש המטרות שבעטיין בוצעו ההפקעות ומועדיהן. נוסף על כך, על הרשויות לפעול מיוזמתן לאיתור של מקרקעין שטרם מומשה מטרת הפקעתם ולהתריע לפני מקבלי ההחלטות בחלוף הזמן על אי-מימוש מטרת ההפקעה, ואף לפעול להשבת המקרקעין לבעלים המקוריים במקרים המאפשרים ומצדיקים זאת, כדי שזכויות הקניין של הפרט לא ייפגעו ללא הצדקה וכדי שהשימוש בקרקע יהיה מיטבי, בהתאם לצרכים.

תגובת המבוקר:

בעבר התחילו בהליכי הפקעה רבים, לא כולם באופן נכון. כל הפקעה שהחלה משלימים, אך לא מתחילים בהליכי הפקעה ללא צורך קונקרטי וללא שהוצג לכך תקציב.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת ולרשום את השטחים המופקעים על שם העירייה, לרבות באמצעות רישום ראשון. אגף הנכסים יפנה למחלקה המשפטית מקרים בהם הרשם לא אפשר רישום על שם העירייה חרף הוראות איחוד וחלוקה בתב"ע תקפה, והמחלקה המשפטית תסייע ברישום אל מול הרשם.



ועדה לענייני ביקורת

סעיף 22:

לא רלוונטי

סעיף 23:

המלצת הביקורת:

- לפרסם את הפרוגרמה לצורכי ציבור באתר המרשתת.

תגובת המבוקר:

ההמלצה מקובלת ומיושמת.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.

סעיף 24:

המלצת הביקורת:

- להוסיף לספר ההקצאות את מועד העדכון ולהקפיד על עדכונו.

תגובת המבוקר:

ההמלצה מקובלת ומיושמת.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.

סעיפים 25, 26:

המלצת הביקורת:

- לפרסם קישור לתיק הנכס בכל הקצאה כדי שהמשתמש יוכל לקבל מידע עדכני על מצבם התכנוני והקנייני של המקרקעין המדוברים.
- מוצע להטמיע את המידע שבספר ההקצאות גם במערכת ה-GIS העירונית הפתוחה לציבור

תגובת המבוקר:

כאמור לעיל, לא נכון לפרסם באתר האינטרנט את פרטי תיק הנכס.

המלצת ועדת ביקורת:

לא ניתן לקבל את המלצת הביקורת.

סעיף 27:

המלצת הביקורת:

- לפרסם לציבור את מועד סיום ההסכם שנחתם עם הגורם שעבורו ניתנה ההקצאה.

תגובת המבוקר:

ההמלצה לא מקובלת, פרסום כזה יכול לגרום ללחצים ולעבודה נוספת לאגף.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת הביקורת.



ועדה לענייני ביקורת

סעיף 28 :

המלצת הביקורת :

- לאפשר למגיש התנגדות לעשות זאת גם באמצעות טופס מקוון.

תגובת המבוקר :

ההמלצה מקובלת ומצויה בתכנית העבודה.

המלצת ועדת ביקורת :

לקבל את המלצת הביקורת.

סעיף 29 :

המלצת הביקורת :

- מוצע לארבע הרשויות לפרסם את פרוטוקולי ועדת ההקצאות כדי להגביר את השקיפות לציבור.

תגובת המבוקר :

ההמלצה מקובלת ומיושמת.

המלצת ועדת ביקורת :

לקבל את המלצת הביקורת.

סיכום הדיון:

מר אלדד רבינוביץ יו"ר הועדה : בהכנה לוועדה שמעתי ביקורת על הדו"ח כי הוא לא מותאם לעיריית בסדר גודל של ירושלים וכי אינו מדויק. כפי שראינו, אכן לא כל ההמלצות היו מתאימות ולא כולן התקבלו. עם זאת, מדובר בדו"ח שיצר שיפור משמעותי בעבודת העירייה ואני מניח שיצור שיפורים נוספים בהמשך.

אם נמקד את הממצאים החוזרים ניתן להצביע על בעיה בסנכרון נתוני הארנונה עם נתוני יתר האגפים, היעדר רישום מסודר של נכסי העירייה בעיקר במזרח העיר, והיעדר תיאום והעברת מידע בין האגפים.

מניח שתיקון הממצאים העיקרים האלה ישפרו את עבודתנו באופן משמעותי ויצעידו אותנו קדימה.

הישיבה נעולה.

טבלת הממצאים וההמלצות המצורפת, מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הדיון.

בברכה,

אלדד רבינוביץ

חבר מועצת העיר ירושלים
יו"ר ועדת ביקורת

מבקר המדינה | דוח על הביקורת בשלטון המקומי |
התשפ"ג-2023



תכנון ובנייה ותשתיות

ניהול של נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות



ניהול של נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות

רקע

הרשויות המקומיות בישראל מחזיקות בנכסי מקרקעין (גם - מקרקעין, קרקע או נכסים) כדי לממש מטרות ציבוריות ולהעניק שירותים לציבור. לעיתים יש להן גם נכסים מניבים, כלומר נכסים שהרשות משכירה ומקבלת תמורתם דמי שכירות. נכסי המקרקעין הם מהחשובים והיקרים שבנכסי הרשות המקומית, והם משאב מוגבל שלעיתים נמצא במחסור. כנאמנות של ציבור, על הרשויות המקומיות לנהל את הנכסים האלו בקפידה, בהתאם לצורכי הציבור ועל פי עקרונות היעילות, החיסכון והמינהל התקין. לכן חשוב שיהיה מנגנון ניהול נכסים אפקטיבי שיבטיח את שלמות הנכסים ואת השימוש המושכל בהם. הדבר מקבל משנה תוקף לנוכח הערכות הממשלה בדבר הגידול הצפוי באוכלוסייה והצורך לתת שירותים ליותר תושבים, אשר יביא לגידול במספר הנכסים שיהיה צורך לנהל.



נתוני מפתח

2,560	88% (579)	23% (60)	293 קמ"ר
מקרים של נכסי מקרקעין המופיעים במרשם המקרקעין על שם עיריית ירושלים אך אינם מופיעים בפנקסי הזכויות של העירייה. כמו כן כ-6,800 מקרים רשומים בפנקסי העירייה ואינם מופיעים במרשם המקרקעין	מהבקשות שהגישו הרשויות המקומיות לשר הפנים לאישור פעולות קנייניות במקרקעין בשנים 2018 - 2021, הן בתחום השכרות והקצאות של נכסי מקרקעין	שיעור הרשויות המקומיות בישראל שיש להן נכסים מניבים. החיוב של דמי השכירות בגנים הסתכם בשנת 2019 ב-140 מיליון ש"ח, שהם כ-0.4% מסך ההכנסות העצמיות	השטח המצטבר של קרקע לצורכי ציבור וקהילה בתחומי הרשויות המקומיות. על פי הערכות הממשלה, עד שנת 2040 יהיה צורך להוסיף כ-70 קמ"ר לצרכים אלו
25 שנים	70% (291)	7	7
פרק הזמן שחלף בממוצע בין מועד אישור תוכנית שייעוד קרקע להפקעה למועד תחילת הליכי ההפקעה ב באר יעקב וב רחובות בשמונה מקרים שהחלו בשנים 2019 - 2021	שיעור הליכי ההפקעה שהחלו ב ירושלים בשנים 2000 - 2021 ולא הושלמו. כחמישית מהם החלו לפני יותר מ-17 שנים	מתוך שמונה העיריות שנבדקו מחזיקות במצטבר בכ-3,600 נכסי מקרקעין שיש עליהם מבנים (נכסים מבונים) ואולם אין להן מפקחים על הנכסים	מתוך שמונה העיריות שנבדקו לא הכינו תוכניות עבודה בתחום ניהול הנכסים לשנים 2019 - 2020

פעולות הביקורת

בחודשים יוני-דצמבר 2022 בדק משרד מבקר המדינה את ניהול נכסי המקרקעין בעיריות **באר יעקב**, **בת ים**, **טירת כרמל**, **יבנה**, **ירושלים**, **כפר קאסם**, **מודיעין-מכבים-רעות** (מודיעין) ו**רחובות**. בדיקות השלמה נעשו במשרד הפנים ובמשרד המשפטים.





במסגרת הביקורת נבדקו נושאים כמו מנגנון ניהול הנכסים, ניהול המידע על הנכסים, פיקוח עליהם ושמירה על שלמותם ובטיחותם, שילוב שיקולים כלכליים בניהולם, תכנון צורכי הציבור (הכנת פרוגרמות), מעקב אחר הליכי הפקעות ושקיפות המידע על הנכסים של הרשות לציבור.

תמונת המצב העולה מן הביקורת



אסדרת מנגנון ניהול הנכסים ברשויות המקומיות - לרשויות המקומיות בישראל יש נכסי מקרקעין המתפרשים על כ-293 קמ"ר. משרד הפנים לא גיבש ולא פרסם תורת ניהול נכסים או קווים מנחים ועקרונות לאופן הניהול הרצוי של הנכסים ברשויות המקומיות כדי שהניהול יהיה מיטבי ולא קבע הנחיות למנגנוני הניהול הרצויים, למעט תיאור תפקיד של מנהל יחידת נכסים ברשות מקומית.



מינוי רשם נכסים וניהול פנקסי זכויות במקרקעין - מספר הנכסים המבונים בשמונה העיריות שנבדקו נאמד בכ-6,500. העיריות **בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות** מינו רשם נכסים, והעיריות **באר יעקב, טירת כרמל, יבנה וכפר קאסם** לא מינו רשם נכסים. עוד נמצא כי לעיריות **באר יעקב, בת ים, יבנה, ירושלים, מודיעין ורחובות** יש פנקס זכויות במקרקעין ולעיריות **כפר קאסם וטירת כרמל** אין.



עדכניות המידע בפנקסי הזכויות של הרשויות שנבדקו - לעיריות **באר יעקב, מודיעין, יבנה ורחובות** יש סקר נכסים, ולעיריית **ירושלים** יש סקר רק על הנכסים המבונים. עם זאת, בעיריית **מודיעין** נערך הסקר לפני כתשע שנים, בעיריית **יבנה** לפני כ-13 שנים ובעיריית **רחובות** לפני כ-14 שנים; בעיריות **באר יעקב וירושלים** הסקר נערך בחמש השנים האחרונות. העיריות **בת ים, טירת כרמל וכפר קאסם** מצויות בשלבים שונים של הכנת סקר נכסים. נוסף על כך, בעיריות **בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות** שנבדקו בעניין זה, נמצאו אי-התאמות בין רישום הנכסים במרשם המקרקעין ובין הרישומים בפנקסי הזכויות; בעיריית **ירושלים** נמצאו 2,560 חלקות מתוך 9,654 חלקות הרשומות במרשם המקרקעין על שם העירייה שאינן מופיעות בפנקס הזכויות של העירייה. בעיריית **מודיעין** נמצאו 1,409 חלקות מתוך 1,679 חלקות הרשומות במרשם המקרקעין על שם העירייה שאינן מופיעות בפנקס הזכויות של העירייה. אי-התאמה עלולה לגרום לקשיים משפטיים בהגנה על זכויות העירייה בנכסיה ולקשיים בניהול הנכסים ובמעקב אחריהם.



פיקוח על מצב הנכסים ושלמותם - סיורי פיקוח יזומים מאפשרים להבטיח את השימוש ההולם בנכסים ולסייע בפיקוח על קיום ההתחייבויות כלפי הרשות שנקבעו בחוזים שכרתה הרשות להעברת זכויות בנכסים לגורמים מחוץ לרשות. הסיורים מאפשרים גם לאסוף מידע בסיסי ועדכני על מצבם של הנכסים. הועלה כי בעיריית **ירושלים** מכהנים במחלקה לפיקוח על הנכסים מנהל ושלשה מפקחים ייעודיים העוסקים בתחום, ואילו בעיריות **באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, כפר קאסם, מודיעין ורחובות** אין מפקחים שעוסקים בכך. עוד נמצא כי העיריות **באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, כפר קאסם ומודיעין** לא ערכו סיורי פיקוח על מצב הנכסים. עיריית **רחובות** לא ערכה סיורים



באופן עקבי: בשנת 2019 היא לא ערכה סיורים כלל, בשנת 2020 היא ערכה 116 סיורים וב-2021 היא ערכה שמונה סיורים, זאת בעוד יש לה 1,333 נכסים מבונים. עיריית **ירושלים** ערכה בשנים 2019-2021 סיורים ב-4,570 נכסים מתוך 8,724 נכסים פעילים במערכת - כשליש מהם נכסים מבונים והשאר תשתיות או שטחים פתוחים.



ניתוח צורכי הציבור וגיבוש פרוגרמה לשטחי ציבור - משרד הפנים לא הגדיר את תדירות עדכון הפרוגרמה ואת מתכונתה. נמצא כי לעיריית **ירושלים**, **כפר קאסם** ו**מודיעין** אין פרוגרמות כלל-עירוניות. עם זאת **ירושלים** יש פרוגרמות מקומיות ל-80 מתוך 88 שכונות ומתחמים שהיא הגדירה, ול**מודיעין** יש פרוגרמות שהוכנו במסגרת הליכי התכנון של שלוש שכונות חדשות. נמצא כי הרשויות שנבדקו אינן מפרסמות את הפרוגרמות לשטחי ציבור באתרי המרשתת שלהן.



מידע על מצב בטיחות הנכסים, נגישותם ומצב תחזוקתם - לרשויות המקומיות אין הנחיות או עקרונות מנחים לניטור מצב הבטיחות של מבני הציבור שאינם מוסדות חינוך, אף שהם משמשים קהל רחב הכולל גם ילדים, בני נוער ואזרחים ותיקים. נמצא כי העיריות **באר יעקב**, **בת ים**, **טירת כרמל**, **יבנה**, **ירושלים**, **כפר קאסם** ו**מודיעין** לא ערכו סקרי בטיחות במבני ציבור שאינם מבני חינוך. יצוין כי עיריית **מודיעין** בדקה נשאים הקשורים לבטיחות בחשמל, כיבוי אש ומעליות, ועיריית **רחובות** החלה בשנת 2021 בבדיקות שגרתיות גם בנכסים שאינם מבני ציבור. העיריות **באר יעקב**, **בת ים**, **טירת כרמל**, **יבנה**, **ירושלים**, **כפר קאסם** ו**מודיעין** לא ערכו סקרים בנוגע למצב התחזוקה של נכסיהן ולא הכינו תוכניות עבודה לתחזוקתם. עיריית **רחובות** ערכה סקר, אך הוא כלל רק את מוסדות החינוך שבתחומה. עוד נמצא כי עיריית **טירת כרמל** לא הכינה סקר על מצב הנגישות של נכסי המקרקעין שלה. ללא סקר כזה הרשות אינה יכולה לפעול להנגשת המבנים שנדרש להנגישם על פי הדין. יצוין כי העיריות **יבנה** ו**מודיעין** מסרו במהלך הביקורת כי הן מתחזקות את הנכסים באופן שוטף ובהתאם לצורך.



מצב נכסים מבונים נבחרים - בסיורים בנכסים נבחרים בעיריות **בת ים**, **ירושלים**, **מודיעין** ו**רחובות** נמצאו ליקויים בהנגשת מבנים, כגון אזורים שאינם נגישים או חדרי שירותים נגישים המשמשים כמחסן. בתחום התחזוקה נמצא כי ב**בת ים** ו**ירושלים** מצב התחזוקה של המבנים שנבדקו סביר; ב**רחובות** נמצאו מבנים ברמת תחזוקה שונה - בשניים היה מצב התחזוקה בינוני ובשלושה סביר; וב**מודיעין** מצב התחזוקה טוב. בתחום הבטיחות נמצאו בארבע הרשויות שנבדקו ליקויים כמו מתקני מים וארונות שאינם מקובעים, דלתות ללא אמצעי הגנה מפני צביטות, חפצים המאוחסנים בגובה וחומרי ניקוי נגישים לכל.



שיקולים כלכליים בניהול הנכסים - משרד הפנים לא גיבש מדריך מקצועי וקווים מנחים שעל פיהם יוכלו כלל הרשויות לפעול כדי לשלב שיקולים כלכליים בניהול הנכסים ולהגדיל את הפוטנציאל הכלכלי הגלום בהם. נמצא כי לאף אחת מהרשויות שנבדקו - **באר יעקב**, **בת ים**, **טירת כרמל**, **יבנה**, **ירושלים**, **כפר קאסם**, **מודיעין** ו**רחובות** - אין תוכנית אסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסי הרשות ולייעול השימוש בהם. עם זאת, עיריות **בת ים**, **ירושלים**, **כפר קאסם**, **מודיעין** ו**רחובות** נקטו פעולות פרטניות למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסי המקרקעין שברשותן, למשל מיפוי הנכסים שלהם היתכנות להגדלת הפוטנציאל הכלכלי.



חוב שכר דירה ברשויות שנבדקו - עלה כי סכום החיוב של דמי השכירות ברשויות שנבדקו שהיו להן נכסים מניבים בשנת 2019, נע בין כ-1.2 מיליון ש"ח (ברחובות) ל-11.8 מיליון ש"ח (בירושלים), והוא הסתכם בכ-22 מיליון ש"ח; השיעור שלו מההכנסות העצמיות נע בין 0.17% (ברחובות) לכ-1.1% (במודיעין). יוצא אפוא כי שיעור ההכנסות מהשכרת נכסים היה נמוך ביחס להכנסות העצמיות של הרשויות, ובכל העיריות שנבדקו הגיע לכל היותר לכ-1%.

קביעת סכומי ביטוח נכסים - לעיריית טירת כרמל אין מידע על שטח המבנים שלה, ואילו לעיריות בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות יש מידע חלקי. בייחוד בולט שיעור הרשומות שחסר בהן נתון שטח המבנה בעיריית בת ים (52%) ובעיריית ירושלים (42%). נוסף על כך, אף אחת מהרשויות שנבדקו לא הציגה תחשיב שלפיו נקבעו סכומי הביטוח שנעו מ-140 מיליון ש"ח עד 4.8 מיליארד ש"ח. בהיעדר תחשיב אי אפשר לדעת אם הסכומים אכן משקפים את צורכי העירייה, ובמצב דברים זה ייתכן כי הרשויות משלמות דמי ביטוח גבוהים או נמוכים מהנדרש.

הליכי הפקעה - נמצא כי לאף אחת משמונה הרשויות שנבדקו, מלבד רחובות, אין נתונים מרוכזים על מועד מימוש מטרת ההפקעה - הצורך הציבורי אשר בעטיו בוצעה ההפקעה - ולמעשה אין מעקב אם לאחר שהושלמו ההפקעות מומשו מטרותיהן. נוסף על כך, ברשויות שהיה להן מידע על הליכי ההפקעה עלה כי מ-413 תהליכי הפקעה שהחלו בירושלים, 291 (70%) לא הושלמו, כלומר הרשות לא רשמה את זכויותיה במרשם המקרקעין; מ-601 תהליכי הפקעה שהחלו ברחובות, 234 (38%) לא הושלמו. עוד נמצא כי 53 מ-291 (18%) מההפקעות שפורסמו בירושלים ולא הושלמו, החלו לפני יותר מ-17 שנים; בעיריית רחובות 28 מ-234 (12%) מההפקעות שפורסמו לפני יותר מ-17 שנים לא הושלמו. כמו כן שיעורן של ההפקעות שהחלו בשנים 2000 עד 2015 ולא הושלמו היה בירושלים 38% (110 מתוך 291) וברחובות - 64% (150 מתוך 234). עוד עלה כי בירושלים ובמודיעין חלפו בממוצע יותר מעשר שנים בין מועד אישור התוכנית עד מועד תחילת הליכי ההפקעה, וכי בבאר יעקב וברחובות חלפו בממוצע כ-25 שנים. מדובר בפרקי זמן ממושכים שבהם קרקע הייתה מיועדת להפקעה אך לא ננקטו ולו פעולות ראשוניות בעניין. לעומת זאת, בהליכי ההפקעה ביבנה חלף פרק זמן של כשלוש שנים בממוצע - פרק זמן קצר לעומת שאר הרשויות.

פרסום מידע לציבור באתרי המרשתת - העיריות טירת כרמל, יבנה וכפר קאסם אינן מפרסמות מידע על נכסי העירייה באתר המרשתת העירוני. עיריית בת ים מפרסמת מידע מועט - באתרה יש רק מידע על דרכי התקשרות כלליות ושלושה פרטוקולים של ועדת ההקצאות מהשנים 2021 - 2022. עיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, כפר קאסם, מודיעין ורחובות אינן מפרסמות את פנקס הזכויות שלהן באתר המרשתת.

מתכונת ההודעות על האפשרות להגיש בקשות להקצאת מקרקעין - עלה כי העיריות באר יעקב, מודיעין ורחובות מפרסמות הודעות על האפשרות להגיש בקשות להקצאת מקרקעין באתר המרשתת העירוני. באתר של עיריית ירושלים לא היו במועד הביקורת הודעות כאלו, אך נמצא כי העירייה נוהגת לפרסם הודעות מסוג זה כל עוד הן רלוונטיות. עוד עלה כי נוסח הפרסום של ההודעות שמפרסמות הרשויות המקומיות אינו אחיד, הן עמוסות במלל, והמידע בהן כולל פרטים טכניים ושימוש במושגים מקצועיים שאינם נהירים בהכרח לציבור הרחב. כמו כן עלול להתעורר קושי להבין מה מקום הנכס



כי אין מידע חזותי המבהיר זאת כמו מפות או תצלומים, ובהודעות שפרסמו העיריות **באר יעקב ומודיעין** אין מידע ברור על משך זמן ההקצאה. מתכונת הפרסום הזאת מעוררת ספק בנוגע למידת יעילותן של ההודעות.



תוכניות עבודה - תוכניות העבודה של עיריית **בת ים** כללו מגוון תחומים, כגון השבחת נכסים, רישום נכסים בלשכת רישום המקרקעין, מכירה והשכרה של נכסים, הקצאות והפקעות, פינוי פולשים, חידוש חמים עם מחזיקי הנכסים ועדכון סקר הנכסים. התוכניות כללו יעדים מדידים ולוחות זמנים ברורים, ונקבעו גם הגורמים המפקדים על ביצוע התוכניות.

פרסום פנקס הזכויות באתר המרשתת - עיריית **ירושלים** מפרסמת באתר המרשתת שלה את המידע מפנקס הזכויות על הנכסים, למשל על השימוש בהם וכתובתם, ואפשר לבצע במאגר המידע חיפוש בסיסי לפי חלק מהמאפיינים של הנכס.

עיקרי המלצות הביקורת

על העיריות **בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות** לבדוק, למשל באמצעות סקרים והצלבת נתונים, את מהימנות הרישומים של נכסי המקרקעין בפנקסי הזכויות שלהן ואת שלמותם אל מול הרשום במרשם המקרקעין, ולהבטיח כי כל נכסיהן רשומים הן במרשם המקרקעין והן בפנקסי הזכויות. לעיריות **בת ים, טירת כרמל, וכפר קאסם** מומלץ להמשיך בפעולותיהן להכנת סקר נכסים ולהשלימן. לעיריית **ירושלים** מומלץ להשלים את סקר הנכסים לשטחים הפתוחים ולתשתיות. על העיריות **יבנה, מודיעין ורחובות** לעדכן את סקר הנכסים משום שחלפו יותר מחמש שנים ממועד הכנתו, כדי להבטיח שכל המידע בפנקס הזכויות במקרקעין שלהן שלם ועדכני.

מומלץ לעיריות **באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, כפר קאסם, מודיעין ורחובות** למנות מפקחים על נכסי המקרקעין של העירייה; מפקחים אלו יכולים להיות גם מקרב המפקחים העירוניים הכלליים, לאחר שיוכשרו לכך וייקבעו להם יעדים בנושא. עוד מומלץ לערוך סיורי פיקוח יזומים ושוטפים בנכסיהן בהתאם להוראות הדין, כדי לאתר פלישות, להבטיח שימוש הולם בנכסים ולאסוף מידע חיוני על מצב הנכסים.

מומלץ למשרד הפנים להנחות את הרשויות המקומיות לגבי התדירות הרצויה של עדכון הפרוגרמה ומתכונתה, בשים לב לשינויים דמוגרפיים שאירעו ואלו שעתידיים לבוא, לתמהיל האוכלוסייה ברשות ולמגמות נוספות בהתפתחות העירונית. על העיריות **כפר קאסם ומודיעין** לפעול להכנת פרוגרמה כלל-עירונית לצורכי ציבור. כמו כן מומלץ לעיריית **ירושלים** לגבש פרוגרמה כלל-עירונית בשים לב לגודלה ולמורכבותה של העיר.

על העיריות **בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות** לטפל בליקויי הבטיחות. מומלץ לרשויות להכין תוכנית לשיפור חזות המבנים שנמצאו לא מטופחים וסביבתם ולשיפור מצב תחזוקתם, ולהנגיש את המבנים שטרם הוגשו. נוסף על כך מומלץ לכל הרשויות לבחון



מפעם לפעם את מצב תחזוקת המבנים והנגשתם, הן במבנים שבאחריותן והן במבנים שהקימו גורמים חיצוניים או במבנים שהוקצו לגורמים אלו ומתוחזקים על ידם.

מומלץ למשרד הפנים לגבש מדריך מקצועי וקווים מנחים לניהול כלכלי של נכסי המקרקעין. עוד מומלץ לעיריות **בת ים, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות** להמשיך בפעולות הפרטניות למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסיהן מתוך תפיסה כוללת המעוגנת בתוכנית אסטרטגית למיצוי פוטנציאל הנכסים שברשותן. לעיריות **באר יעקב, טירת כרמל ויבנה** מוצע לגבש תוכנית כזו.

מומלץ לעיריות **באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין** לרכז נתונים ולעקוב אחר מימוש המטרות שבעטיין בוצעו ההפקעות ומועדיהן. עוד מומלץ לעיריות **באר יעקב, ירושלים ורחובות** לבחון את כל המקרים שבהם אין תיעוד של השלמת הליך ההפקעה, ולפעול לבירור הנסיבות שבעטיין ההפקעה לא הושלמה ובמידת הצורך לבחון נחיצות השלמת ההפקעה או ביטולה בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.

על העיריות **בת ים, טירת כרמל, יבנה וכפר קאסם** לפרסם לציבור מידע באתר המרשתת העירוני על נכסי העירייה ועל העשייה במקרקעין. מומלץ לעיריות **באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, כפר קאסם, מודיעין ורחובות** לפרסם את פנקס הזכויות באתר המרשתת שלהן.



ליקויי בטיחות ותחזוקה שהתגלו בנכסים מבונים

חלקי בניין שבורים במרכז קהילתי בירושלים



סורגים שנוסרו וסכנת נפילה הנשקפת מהם במרכז קהילתי בבת ים



דלת ממ"ד חסומה על ידי חפצים במועדון לקידום נוער ברחובות



כבל חשמל מאולתר לתאורה חיצונית במועדון לקשיש במודיעין



כל התצלומים צולמו על ידי צוות הביקורת בנובמבר 2022.



סיכום

נכסי המקרקעין הם מהחשובים והיקרים שבנכסי הרשות המקומית, ולכן חשוב לנהלם על פי עקרונות היעילות, החיסכון והמינהל התקין. הגידול באוכלוסייה צפוי להרחיב את היקף הנכסים שהרשויות ינהלו, וכדי להיערך לכך חשוב לבסס תפיסת ניהול מעודכנת שתתייחס לאיכות המידע המשמש לניהול, למנגנון הניהול הנדרש, לשילוב שיקולים כלכליים בניהול הנכסים ולשיפור השירות לציבור המשתמשים בנכסים.

אסדרת הנושא חסרה, ומשרד הפנים לא הנחה את הרשויות המקומיות לפעול לניהול מיטבי של הנכסים על פי עקרונות רצויים תוך שילוב שיקולים כלכליים בניהולם. ברשויות המקומיות שנבדקו נמצאו ליקויים המעידים שניהול הנכסים אינו מיטבי, ולעיתים אף אין כלל תשתית בסיסית לניהול, כגון מידע שלם ועדכני ותוכניות עבודה, ואין ניטור של מצב הנכסים ופיקוח על שלמותם. עוד נמצא כי ניהול הנכסים אינו כולל תוכנית אסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסי הרשות וייעול השימוש בהם.

מומלץ למשרד הפנים לגבש מדריך מקצועי לניהול נכסי המקרקעין ברשויות המקומיות ולהטמיע אותו ברשויות המקומיות, בדגש על הרשויות שמנהלות נכסים רבים או שנמצאות בתהליכי פיתוח מואץ. לרשויות המקומיות מומלץ לגבש מדיניות לניהול הנכסים ולכלול בה גם תוכנית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של הנכסים ותוכנית לתחזוקתם. עוד מומלץ לרשויות לשפר את תשתיות המידע שיש ברשותן על הנכסים, לפקח על זכויות הקניין שלהן בנכסים ולנטר את מצבם, ולפרסם לציבור מידע על הנכסים ועל הקצאתם גם באתרי המרשתת.

י"ח בחשוון, תשפ"ד
2 בנובמבר, 2023
סימוכין: 2023-0103-1159

**דו"ח משיבה מספר 15 של הצוות לתיקון ליקויים
שהתקיימה ביום שלישי י"א בתשרי תשפ"ג (26.9.2023)**

השתתפו:	מר איציק לארי מר שמוליק זליגמן עו"ד ליאור ישראלי עו"ד דני ליבמן	מנכ"ל העירייה, יו"ר הצוות לתיקון ליקויים גזבר העירייה ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני משנה ליועמ"ש לעירייה
נכחו:	גב' עפרה ברכה אינני יואל אבן גב' ריטה לדיזנסקי מר עידו רוזנברג מר רועי לביא גב' איילת ששון גב' תהילה אחרט גב' יעל שקד דרייפוס מר ערן מוטרן מר אילן גויכמן מר עופר אהרון גב' כנרת רמתי עו"ד יניב בריטשטיין גב' תמר שמעון גב' אורטל אריה גב' שירה בן שמחון שמש	מבקרת העירייה מהנדס העירייה וראש מנהל תכנון ותשתיות מנהלת אגף נכסי העירייה מזכיר מועצת העיר מנהל אגף לתכנון העיר מנהלת אגף לשירות עירוני וחווית לקוח ממונה על הקצאות וחוזים ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העירייה ממונה על רישום זכויות והפקעות מקרקעין מנהל מחלקה בכיר למערכות גיאוגרפיות מנהל מחלקה בכיר למדיניות התכנון אגף נכסי העירייה משרד מיתר, יועץ משפטי חיצוני בתחום הביקורת מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח מערכות מידע עוזרת מקצועית למבקרת העירייה רפרנטית בכירה לבקרת ביצוע החלטות

רשמה: שירה בן שמחון שמש, רפרנטית בכירה לבקרת ביצוע החלטות

על סדר היום:
דו"ח מבקר המדינה בנושא "ניהול של נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות"

א. פתיחה – מר איציק לארי, מנכ"ל העירייה, יו"ר הצוות לתיקון ליקויים

מר איציק לארי, מנכ"ל העירייה ויו"ר הצוות לתיקון ליקויים פתח את הדיון וברך את הנוכחים.

בפתח דברין ציין מר לארי כי עיריית ירושלים רואה ערך רב בפעילות מוסד מבקר המדינה ומברכת על בדיקת תהליכי העבודה השונים כדי לבחון את יעול העבודה. בהקשר לדוח האמור, ציין מר לארי כי מדובר בדוח חשוב ולו השלכות רחבות בתחום השבחת נכסי המקרקעין העירוניים.

ב. סקירת המלצות הדוח – עו"ד יניב בריטשטיין, משרד מיתר

עו"ד בריטשטיין ציין כי הדוח נערך ב-8 עיריות ברחבי הארץ ובכללם ירושלים. הדוח מקיף ומכיל נושאים הקשורים לנכסים העירוניים. עיקר ההמלצות טופלו ובוצעו מול אגף הנכסים הן בתהליך הביקורת ולאחר מכן בשלב הכנת התשובות.

ג. גב' ריטה לדי'נסקי, מנהלת אגף נכסים – המלצות נכסי העירייה

גב' ריטה לדי'נסקי, מנהלת אגף הנכסים סקרה בצורה כללית את טיפול האגף בליקויים. בחלק מהמקרים מבקר המדינה הציג ליקויים שמטופלים אך תחומים בפרקי זמן ארוכים.

ד. מר רועי לביא, מנהל אגף תכנון – המלצות אגף תכנון

מר רועי לביא, מנהל אגף תכנון, סקר בצורה כללית את טיפול האגף בביצוע ההמלצות לתיקון שעלו מהדוח.

ה. סיכום – מר איציק לארי, מנכ"ל העירייה ויו"ר הצוות לתיקון ליקויים

מר איציק לארי הודה למשתתפים על עבודתם המקיפה לטיפול התיקון הליקויים שעלו מהדוח וכן על הדיון הפורה.

מר לארי ציין כי מדובר בדוח מקיף וחשוב מאוד לפעילות העירייה. על כלל הצוותים לפעול להשלמת תיקון הליקויים ומענה למבקר המדינה בהתאם להנחיות.

בנוסף, מנחה מר לארי על יישום הנושאים הבאים:

1. באחריות אגף הנכסים לעבוד בתיאום אגף פיתוח במינהל תכנון על-מנת לשפר את תהליך ההפקעות ולהקטין את לוחות הזמנים ככל הניתן ותחת המגבלות המשפטיות והתכנוניות ומגבלות אחרות הנוגעות לצדדים נוספים פרט לעירייה. בכלל זה, יש לתת התייחסות לנושא מזרח העיר, שם קיימים גושים רבים שאינם מוסדרים.
2. באחריות אגף הנכסים ואגף שירות עירוני להביא לכך כי עד לאמצע שנת 2024 כמה שיותר שירותים ומידע הניתנים לתושבים בתחום הנכסים יהיו זמינים גם באופן מקוון.
3. על כל האגפים שמחזיקים בנכסים עירוניים לבחון אפשרות לקדם תכנית עבודה בנושא מיפוי מפגעי בטיחות ותחזוקה וטיפול בהם וכן ליצור תוכנית עבודה בתחום התחזוקה –

הנחייה זו תועבר ותחודד בפורום ראשי מנהלים.

מוזכירות חוצת העיר | Secretariat of the City Council | أمانة مجلس البلدية

ניכר ספרא, ירושלים 9100707, טל: 02-6295723 פקס: 02-6297153

Sofia Square 1, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Israel. Tel 02-6295723 Fax 02-6297153

ميدان سفيان 1، أورشليم القدس 9100707، هاتف: 02-6295723 فاكس: 02-6297153

מוזכירות חוצת העיר | Mazkhirat ha'et al-Yerushalayim

בברכה,

איציק לארי
מנכ"ל העירייה
יו"ר הצוות לתיקון ליקויים



שם הגוף המבוקר: עיריית ירושלים

מענה לדוח – אגף נכסי העירייה

נסגרת פרסום הדוח: דוחות על הביקורת בשלטון המקומי 2023

תאריך הדוח: ניהול של נכסי מקרקעין בידי רשויות מקומיות

נס' הדוח: 20214408

זזהה הדוח: 242947694

מועד דיווח הגוף המבוקר:

מס' סידורי	כותרת ליקוי	הליקוי/המלצת ביקורת	תאריכי הדיונים בצוות לתיקון ליקויים	פירוט פעולות התיקון בהתאם להחלטות הצוות	פרטי האחראי על התיקון	המועד לתיקון הליקוי	סטטוס תיקון - הליקוי תוקן/ לא תוקן/ חלקית/ אחר
1	ביצוע סקר נכסים	ליקוי - נמצא כי לעיריית ירושלים יש סקר נכסים רק על הנכסים המבונים. המלצה - מומלץ לעיריית ירושלים להשלים את סקר הנכסים לשטחים הפתוחים ולתשתיות.	26.9.23	העירייה יישמה זה מכבר את ההמלצה עוד בטרם פרסום דו"ח הביקורת ולפיכך, לדעת העירייה, לא היה מקום לכתוב לה ליקוי בנושא. בכל מקרה, כאמור, סקר לנכסים הלא מבונים כבר החל בפועל. הליך בחירת זכיין לביצוע הסקר הלא מבונה הסתיימה בשנת 2022. בינואר 2023 החל הזכיין בביצוע עבודת הסקר בפועל. הפרויקט מתוכנן להסתיים ב 31.12.2025.	ריטה לדזינסקי	תוקן	תוקן
2	הצלבת נתוני מרשם המקרקעין (טאבו) עם נתוני הרשויות המקומיות	ליקוי - [נמצא] כי בעיריית בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות יש אי-התאמות בין רישום הנכסים במרשם המקרקעין ובין הרישומים בפנקסי הזכויות. המלצה - על עיריית בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות לבדוק, למשל באמצעות	26.9.23	לדעת העירייה מדובר בממצא שגוי ולפיכך, אין רלוונטיות לתיקון ליקויים בעניין זה על ידי העירייה. מניתוח דוח הביקורת, נראה כי הביקורת הסתמכה על מידע המצוי במרשם המקרקעין (טאבו) והשוותה את הנתונים מול פנקס השטרות (הקרוי "גוש שומא") ולא מול פנקס הזכויות. כיוון שגושי השומא, אינם גושים סופיים, והעירייה ממתינה למשרד המשפטים לביצוע הליך הסדר של הפיכת גוש שומא לגוש רשום, המערכות העירוניות הגאוגרפיות כוללות את המידע שיאפשר סיווג ייחודי. לדוגמא – הדוגמא המפורטת בטיטת הדוח, בגוש שומא חלקה 1 בטאבו תרשם במערכות העירוניות כחלקה 5001.	ריטה לדזינסקי	לא רלוונטי (הממצא אינו מדויק)	תוקן

			לגבי הדוגמאות גבעת רם והר המנוחות, הרישומים עליהם מבוססת הביקורת אינם מצויים בידי העירייה ולפיכך, אין באפשרותנו להתייחס. בכל מקרה, העירייה תמשיך בכל עת לבצע מעקב על הנושא על מנת לוודא התאמה מקסימאלית בין פנקסי העירייה למרשם המקרקעין.		סקרים והצלבת נתונים, את מהימנות הרישומים של נכסי המקרקעין בפנקסי הזכויות שלהן ואת שלמותם אל מול הרשום במרשם המקרקעין, ולהבטיח כי כל נכסיהן אכן רשומים הן במרשם המקרקעין והן בפנקסי הזכויות. אי-התאמה עלולה לגרום לקשיים משפטיים בהגנה על זכויות העירייה בנכסיה ולקשיים בניהול הנכסים ובמעקב אחריהם.		
3	ממשקים עם מערכות מידע ברשות	ליקוי - לעיריות ירושלים, יבנה, כפר קאסם ורחובות יש ממשקים עם חלק מהמערכות האחרות ברשות, לדוגמה למערכת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה או למערכת המשמשת את מהנדס העיר ולמערכת הכספית בעירייה. המלצה - לעיריות ירושלים, יבנה, כפר קאסם ורחובות מומלץ להרחיב את הממשקים למערכות רלוונטיות נוספות כמו המערכות הכספיות, המשפטיות ומערכות התכנון והבנייה.	26.9.23	ראשית, העירייה סבורה כי כלל אין מדובר בליקוי (להיפך – נכתב כי המערכת כוללת ממשקים עם מערכות אחרות) אלא בהמלצה בלבד להוסיף ממשקים. לגוף העניין, העירייה סבורה כי התנהלותה בנושא תואמת את הוראות הדין ואת הנדרש – ראו פירוט בתשובת העירייה לטיוטת דוח הביקורת מחודש 2.2023. כפי שמצוין בלוח 5, עמ' 1060 לדוח, לעיריית ירושלים יש מערכות ייעודיות פנימיות לטיפול בנושא. עקב גודלה ומורכבותה, קיימות מערכות יעודיות לכל תחום ונושא והן מסונכרנות בניהן (פרט למערכת הארנונה שם הנושא מצוי בטיפול) באמצעות נתוני המיקום אשר זהים בכולם. קיימים ממשקים לכל המערכות הרלוונטיות - הלשכה המשפטית, מערכות תכנון ובניה, מערכת המידע הגאוגרפי (GIS) והמערכות הכספיות (מסלקה, שומא וגביה). נציין כי בדוח מבקר הסופי, קיימת סתירה בין הטבלה שמציגת שיש חיבור בין מערכות (עמוד 1060) לבין שיש רק חלק מהממשקים (עמוד 1061)	ריטה לדזינסקי איתמר קורנפלד	תוקן	תוקן
4	מערכת למיפוי מידע גיאוגרפי (GIS)	ליקוי - לעיריות בת ים, טירת כרמל, ירושלים, מודיעין ורחובות יש מיפוי של חלק מהמידע על		העירייה מודה למשרד מבקר המדינה על בדיקת בנושא אולם סבורה כי בכל הכבוד הראוי לעורכי הביקורת, התנהלותה בעניין זה אינה דורשת תיקון.	ריטה לדזינסקי איתמר קורנפלד	תוקן (ככל והנושא תלוי בעירייה)	תוקן

		נכסיהן.	ראו פירוט בתשובת העירייה לטיטות דו"ח הביקורת מחודש 2.2023.	אילן גוייכמן		
		המלצה - לעיריות בת ים, טירת כרמל, ירושלים, מודיעין ורחובות מומלץ לשלב מידע מקיף וכולל על כל נכסיהן במערכת המידע הגיאוגרפי של הרשות.	מערכות המידע הגאוגרפי העירוניות מאפשרות מיפוי והצגה של מידע רב מאד. בממ"ג ישנה גישה ישירה לכלל המידע התכנוני המקיף בכפתור "מידע תכנוני מקיף" באמצעות לחיצה בכל נקודה במפת העיר. קישור לנתוני פנקס הזכויות – עיריית ירושלים תשסח מאד אם המדינה תאפשר לבצע את החיבור המוצע. הנושא נתון להחלטת משרד המשפטים.			
5	תוכניות עבודה ומעקב אחר ביצוען	ליקוי - לעיריות טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות לא היו תוכניות עבודה בתחום.	הממצא כי אין לעירייה תכנית עבודה בתחום הנכסים רחוק מלהיות נכון ומוצג באופן שאינו הוגן תוך התעלמות מהתנהלות העירייה בנושא כפי שתוארה לעורכי הביקורת. באגף הנכסים ישנן תוכניות עבודה שנתיות ורב שנתיות לעדכון המידע ולהשלמת הפעולות הנדרשות. הדבר מעוגן בתוך מערכת הנכסים, כפי שהוסבר והודגם בשיחות המקדימות עם צוות הביקורת שנערכו בשנת 2022. קיימים תהליכי עבודה לכל נושא - השבחת נכסים, רישום נכסים בלשכת רישום המקרקעין, מכירה והשכרה של נכסים, הקצאת קרקע, הקצאת מבנה, הפקעת מקרקעין, חידושי חוזים עם משתמשים בנכס ועוד. לכל תהליך קיימים שלבי עבודה רלוונטיים, המתוחמים בלוח"מ מפורט והעובד/ת האחראי למשימה והמהווים תוכנית העבודה מפורטת.	ריטה לדז'ינסקי	לא רלוונטי (מאחר ולעירייה כן יש תוכניות עבודה)	תוקן
6	קביעת נהלים	ליקוי - לעיריות באר יעקב, בת ים, ירושלים ומודיעין יש נהלים רק לחלק מתהליכי הליבה. כמו כן,	לעירייה כאמור נהלים ותהליכי עבודה כמעט בכל תחום הנוגע לניהול הנכסים, ראו פירוט בתשובה לדוח ביקורת מ 2.2023 וכפי שנכתב בדו"ח עצמו (טבלה עמ' 166).	ריטה לדז'ינסקי	לא רלוונטי (מאחר ולעירייה יש נהלים)	תוקן

			בנוסף, כפי שכבר נרשם בתשובה לטיוטת הדו"ח, בנושאים רבים הנוגעים לניהול הנכסים, ישנם נהלים של משרד הפנים והם קובעים איך העירייה צריכה לנהוג בנושא מסוים (למשל נוהל עשייה במקרקעין, נוהל הקצאות), ואין סיבה להעתיק את אותו הנוהל עם לוגו עירייה. בנוסף, תהליכי העבודה המצויים בתוך המערכת מהווים גם הם נוהלי עבודה. בכל תהליך ישנו פירוט מי אחראי לבצע, בתוך כמה זמן ועוד. כולל מעקב לסיום החכרה לדוגמא לעוד 49 שנה.	לאף עירייה אין נוהל בנושאי ליבה כמו מכירת נכסים וניטור מפגעי בטיחות בנכסים. המלצה - משרד מבקר המדינה ממליץ לכל העיריות שנבדקו למפות את תהליכי הליבה בתחום ניהול הנכסים, ובהתאם לכך לגבש נוהלי עבודה לכל התהליכים האמורים. על הנהלים להיות מפורטים, להגדיר את האחראים על הנושאים השונים ואת ממשקי העבודה בין הגורמים השונים המעורבים בתהליך ניהול הנכסים ולקבוע מנגנוני בקרה ועדכון.		
7	קיומה ועדכנותה של פרוגרמה לצורכי ציבור	ליקוי - נמצא כי לעיריית ירושלים אין פרוגרמה כלל-עירונית. המלצה - מומלץ לעיריית ירושלים לגבש פרוגרמה כלל-עירונית משום שיש צורכי ציבור ברמה הכלל-יישובית אשר יכולים לשרת כמה שכונות, ולכן אינם מקבלים ביטוי בפרוגרמות המתחמיות ובפרוגרמות בתוכניות האב הנושאות, בשים לב לגודלה ולמורכבותה של העיר. ראייה כוללת של כלל צורכי	פרוגרמה כלל עירונית היא נגזר של תכנית מתאר כוללנית לעיר ירושלים. עיריית ירושלים הכינה בעבר תכנית מתאר אשר כללה פרוגרמה כלל עירונית. תכנית המתאר לא אושרה. לפיכך, אין באפשרות העירייה לבצע כיום פרוגרמה כלל עירונית והיא מסתפקת, כפי שפורט בתגובת העירייה לטיוטת דו"ח הביקורת, בפרוגרמות נקודתיות לשכונות ומתחמים. בנוסף, כיום העירייה מכינה מספר מסמכי מדיניות בהקשרים כלל עירוניים כגון תעסוקה, ותרבות. במקביל נערכה פניה לאגפי העירייה השונים בבקשה להכין מסמכי מדיניות נושאת. מסמכי המדיניות אמורים להתייחס לפריסה הגיאוגרפית, למערך ההסעה ההמונית, להיצע קיים ומתוכנן של שירותי ציבור ותחומים נוספים רבים. פן נוסף של עיסוק בתחום חשוב זה מתבצע כעת במספר שכונות שעוברות תהליכי התחדשות עירונית כגון קריית יובל.	עופר אהרון, רועי לביא ויואל אבן	לא רלוונטי (לא ניתן לתקן את הליקוי ללא תכנית מתאר כלל עירונית)	תוקן חלקית

			העבודה נעשית באמצעות שיתוף פעולה בין המחלקה למדיניות התכנון, הפרויקטור ואגפי העירייה. בוצעו הערכות של גידול האוכלוסייה הצפוי וסך שירותי הציבור הנדרשים לרבות ברמה הכלל עירונית, הרובעית והשכונתית.	הציבור בתחומים הרלוונטיים בפרוגרמה מתוכללת אחת יכולה לסייע גם בניצול מיטבי של המקרקעין ובקבלת החלטות על המיקום המיטבי של השירותים הכלל-עירוניים והבין-שכונתיים לתושבים.				
8	קיומה ועדכניותה של פרוגרמה לצורכי ציבור	ליקוי - לעיריית ירושלים יש פרוגרמות ל-80 מתוך 88 שכונות ומתחמים שהיא הגדירה. עוד נמצא כי הפרוגרמה ל-24 מבין 80 המתחמים שיש להם פרוגרמה היא מלפני 2018.	המלצה - מומלץ לעיריית ירושלים להשלים את הכנת הפרוגרמה לשמונה המתחמים שאין להם פרוגרמה ולעדכן את הפרוגרמות ל-24 המתחמים שהוכנו לפני 2018.	בידי העירייה כמפורט בדו"ח פרוגרמות כמעט לכל השכונות והמתחמים שהוגדרו. רוב מוחלט שלהן מעודכן.	לאור מורכבות המשימה במסגרתה יש לעדכן פרוגרמות לעשרות שכונות ובהינתן מגבלות כוח אדם ותקציב, נעשתה הערכת סיכונים ונקבעו סדרי עדיפויות לקידום הפרוגרמות על פי פרמטרים כגון: שכונות שעוברות התחדשות עירונית או שצפוי בהן גידול מאסיבי של אוכלוסייה, שכונות שעוברות שינויים דמוגרפים, מועד האחרון שיש בו פרוגרמה מעודכנת ועוד. על פי מודל זה מקודמות פרוגרמות לשכונות השונות והרצון הינו להשלים את החוסרים מוקדם ככל הניתן.	עופר אהרון, רועי לביא ויואל אבן	תהליך עבודה רב שנים	תוקן חלקית
9	עיון צורכי הציבור בתכנון המתארי הכוללני	ליקוי - לבת ים, טירת כרמל, ירושלים ורחובות אין תוכנית מתאר כוללנית בתוקף.	המלצה - מומלץ לעיריית בת ים, ירושלים ורחובות להכין תוכנית מתאר כוללנית כדי לעגן את צורכי הציבור בתוכנית סטטוטורית עוד מומלץ שתוכניות המתאר	כאמור, עיריית ירושלים קידמה בעבר תכנית מתאר כוללנית, אשר לא אושרה. אישור תכנית מתאר כוללנית לעיר ירושלים הינה אירוע מורכב הטומן בחובו נושאים מדיניים, פוליטיים כלכליים ונושאים נוספים ברמה הלאומית.	למרות זאת, בימים אלו אנו מקדמים עדכון לתוכנית המתאר באופן של פרקים נושאים כלל עירוניים כמסמכי מדיניות. הפרקים שבעבודה בימים אלו הם:	עופר אהרון, רועי לביא ויואל אבן	תהליך עבודה רב שנים	תוקן חלקית
				1. פרק המרחב הציבורי – הגדרת השטחים הפתוחים, אופיים ותפקידם העירוני – העבודה לקראת סיום.	2. פרק התעסוקה – הגדרה ואפיון של צורכי התעסוקה והפתרונות הנדרשים לפילוח העיר בהיבט זה – פרק זה בשלבי עבודה מתקדמים			
				3. פרק זהות ושימור – הגדרה ואפיון של היבטי השימור העירוניים ויצירת מגנטים למימוש – פרק זה נמצא בתחילת עבודה, בהמשך יתווספו פרקים נוספים, כגון תיירות, תנועה, מגורים וכדומה.				

					הכוללניות יכללו מנגנון מעקב ועדכון כדי להתאים את התכנון המתארי לצרכים המשתנים.		
10	תוכניות עבודה לפיקוח על מצב הנכסים ושלמותם	ליקוי - עיריות באר יעקב, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות לא הכינו תוכניות עבודה בנושא לתקופה האמורה. עיריית בת ים הכינה תוכניות עבודה בתחום הנכסים לשנים 2019 - 2021. עם זאת, נמצא כי תוכניות אלו לא עסקו בפיקוח על הנכסים.	המלצה - משרד מבקר המדינה ממליץ לעיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות להכין תוכניות עבודה שיכללו משימות ויעדים הנוגעים לפיקוח על מצב הנכסים ושלמותם ולפעול על פיהן.	ראו פירוט בתשובה לדוח ביקורת מ-2023 – למרות שהובהר בתשובה לטיוטת הדו"ח כי הממצא אינו נכון וכי קיימת תוכנית עבודה בנושא ולמרות שעורכי הביקורת בעצמם הכניסו את התשובה של העירייה כי יש לה תוכנית עבודה בעמ' 1079 לדו"ח, הממצא עצמו לא תוקן מסיבה שאינה ברורה.	ריטה לדזינסקי	תוקן	תוקן
				למען חסר ספק, נבהיר כי לעיריית ירושלים יש תוכנית עבודה הכוללת משימות ויעדים הנוגעים לפיקוח על מצב הנכסים ופועלת על פי הם. מנהל המחלקה מקצה משימות לפקחים בהתאם לתוכנית העבודה. במערכת ישנו פירוט מי אחראי לבצע, בתוך כמה זמן ועוד. כולל מעקב ביצוע.			
11	סקר בטיחות	ליקוי - עיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין לא ערכו סקרי בטיחות במבני ציבור שאינם מבני חינוך. עם זאת, עיריית מודיעין בדקה היבטים מסוימים הקשורים לבטיחות בחשמל, כיבוי אש ומעליות.	הממצא בדו"ח הביקורת מוצג לדעת העירייה באופן שאינו נכון ויש להבהיר את הדברים. חלק גדול מנכסי העירייה, הם מבנים אשר לא ניתן לאישם או לקיים בהם פעילות ללא קבלת אישורי בטיחות ולפיכך, קיים מידע בנושאי בטיחות במבנים אלו באופן שוטף. נכסים רבים אחרים מצויים בשימוש צדדים שלישיים (מכוח חכירה, הקצאה, רשות שימוש, זיכיון וכיו"ב) ולגביהם, האחריות על כל היבטי השימוש לרבות היבטי הבטיחות מצויים בידי הגורם המשתמש.	אגפי העירייה השונים	לוחות הזמנים ייבחנו בהמשך	בכוונתי לתקן	

			היבטי בטיחות כאמור בסעיף זה רלוונטיים לגבי חלק מן הנכסים בלבד, בדרך כלל כאלה המצויים בהחזקה עירונית. לעניין נכסים אלו, העירייה מקבלת את ההמלצה ובמסגרת דיוני התקציב לשנת הכספים הבאה, תנחה את האגפים השונים להכין תכנית עבודה למיפוי מפגעי בטיחות וטיפול בהם.	המלצה - מומלץ לעיריות בת ים, באר יעקב, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין לערוך סקרים בנוגע למצב בטיחות כלל נכסיהן, לכלול נושא זה בתוכניות העבודה שלהן ולקבוע נהלים לאיתור שיטתי של מפגעים ולהסרתם. מומלץ גם לשלב מידע על מצב הבטיחות בנכסים במערכת הממוחשבת לניהול הנכסים כדי לסייע בניהול הנושא ובמעקב אחריו.		
12	מידע על מצב תחזוקת המבנים	ליקוי - עיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין לא ערכו סקרים בנוגע למצב התחזוקה של נכסיהן. עיריות יבנה ומודיעין מסרו במהלך הביקורת כי הן מתחזקות את הנכסים באופן שוטף ובהתאם לצורך. המלצה - מומלץ לעיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין לערוך סקרים בנוגע למצב התחזוקה של נכסיהן, כדי שיהיה בידיהן מידע רלוונטי, מקיף ועדכני על מצב תחזוקתם וכדי שהן	ממצא זה מטעם משרד מבקר המדינה מוצג לדעת העירייה באופן שאינו נכון. כמפורט בתגובת העירייה לטיוטת דו"ח הביקורת וכמוזכר בדו"ח הביקורת עצמו, העירייה אוספת מידע על מצב הנכסים ותחזוקתם, אלא שנושא תחזוקת המבנים מצוי באחריות האגפים הרלוונטיים למבנה (דהיינו אגף הרווחה מטפל במבני רווחה, אגף החינוך במבני החינוך וכן הלאה). כך, שהעירייה מתחזקת את נכסיה ויש מידע בידה בהתאם לצורך ובהתאם לדין. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר דיון שנערך בצוות תיקון ליקויים, הוחלט כי במסגרת לשנת הכספים הבאה, יונחו האגפים השונים להכין תכנית עבודה למיפוי מפגעי בטיחות וטיפול בהם.	אגפי העירייה	לוחות הזמנים ייבחנו בהמשך	בכוונתי לתקן

					יוכלו לנקוט את הפעולות הנדרשות לשיפור מצב הנכסים ולתת שירות מיטבי לתושביהן.	
13	מידע על מצב תחזוקת המבנים	ליקוי - עיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות לא הכינו תוכניות עבודה לתחזוקתם נכסיהן. עיריות יבנה ומודיעין מסרו במהלך הביקורת כי הן מתחזקות את הנכסים באופן שוטף ובהתאם לצורך. המלצה - מומלץ לעיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות להכין תוכניות עבודה שנתיות או רב-שנתיות בנוגע לתחזוקת נכסיהן. שכן תוכניות עבודה בנושא עשויות לסייע לעירייה לבצע את התחזוקה באופן יעיל, על פי סדר עדיפויות מושכל, ולעקוב אחר מימוש התוכנית.	כמפורט לעיל, העירייה אוספת מידע על מצב הנכסים ותחזוקתם, אלא שנושא תחזוקת המבנים מצוי באחריות האגפים הרלוונטיים למבנה (דהיינו אגף הרווחה מטפל במבני רווחה, אגף החינוך במבני החינוך וכל הלאה). כך, שהעירייה מתחזקת את נכסיה ויש מידע בידה בהתאם לצורך ובהתאם לדין. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר דיון שנערך בצוות תיקון ליקויים, הוחלט כי במסגרת לשנת הכספים הבאה, יונחו האגפים השונים להכין תכנית עבודה למיפוי מפגעי בטיחות, תחזוקת מבנים וטיפול בהם.	אגפי העירייה	לוחות הזמנים ייבחנו בהמשך	בכוונתי לתקן
14	בדיקת מצבם של נכסים מבונים נבחרים	ליקוי - בכל ארבע העיריות שנבדקו לעומק - בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות - הממצאים מלמדים שיש ליקויים בתחזוקה של הבניינים וליקויי בטיחות. כמו כן, יש מבנים שאינם מוגנים או שמוגנים	נושא זה טופל על ידי העירייה עוד לפני פרסום דו"ח הביקורת ולפיכך, סבורה העירייה כי לא היה מקום לכתוב ליקוי לעירייה בעניין זה. מסקנת הביקורת מקובלת כמובן על העירייה. מחלקת הנגישות בעירייה מצויה בעיצומן של עבודות הנגשה של מבנים עירוניים בהתאם לפרישת מועדים שנקבעו על ידי המחוקק. למחלקת נגישות יש תכנית 4 שנתית שתסתיים עד ל 30.3.2026.	רות חטבי + יואל אבן	30.3.2026	תוקן חלקית

				חלקית. ממצאים אלו מדגישים את הצורך של הרשויות המקומיות שנבדקו לבצע סקרי נכסים בנושאים אלו שיאפשרו להן לגבש תוכניות עבודה מושכלות לשיפור המצב. המלצה - על עיריות בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות לטפל בליקויי הבטיחות. מומלץ לרשויות להכין תוכנית לשיפור חזות המבנים שנמצאו לא מטופחים וסביבתם, ולשיפור מצב תחזוקתם, ולהנגיש את המבנים שטרם הונגשו. נוסף על כך מומלץ לכל הרשויות המקומיות לנטר בסיוורים את מצב הנגשת המבנים, תחזוקתם ובטיחותם גם במקרים של נכסים שהרשות הקצתה לשימוש גורמים מחוץ לרשות ושאמורים לתחזק אותם.		
15	גיבוש מדיניות והכנת תוכנית אסטרטגית לניהול כלכלי של הנכסים	ליקוי - נמצא כי לאף אחת מהרשויות שנבדקו אין תוכנית אסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסי הרשות ולייעול השימוש בהם. עם זאת, עיריות בת ים, ירושלים, כפר קאסם מודיעין ורחובות נקטו בשנים 2022-2019 פעולות פרטניות	כפי שעולה מתשובה העירייה לדוח ביקורת מ 2.2023 (המובאת גם בגוף הדו"ח, העירייה פועלת זה מכבר בהתאם להמלצות הביקורת. העירייה רואה חשיבות רבה בנושא מיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסי הרשות וגם אם לא הכינה תוכנית אסטרטגית לנושא (לא לכל אחד מאלפי הנושאים בהם מטפלת העירייה ניתן להכין תוכנית אסטרטגית) היא פועלת לקידום הפן הכלכלי של הנכסים כפי שניתן ללמוד מנכסים רבים שהושבחו והביאו להכנסות רבות לעירייה.	ריטה לדזינסקי	לא רלוונטי (מבוצעת פעילות שוטפת אולם לא על פי תכנית אסטרטגית)	תוקן

			על נושא זה אמון אגף הנכסים ומאושר על ידי 'פורום הנכסים' – פורום המקבל החלטות ניהוליות וממליץ לוועדת הכספים ומועצת העיר, המורכב ממנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, מהנדס העיר והיועמ"ש, וכן גורמים שונים היועצים בהתאם לתוכן המובא. בנוסף, בתחום זה פועלת חברת 'עדן' – חברת בת עירונית האמונה על פיתוח כלכלי במרכז העיר ובשכונות. משנת 2021 פועל אגף הנכסים במסגרת תוכניות העבודה אגפיות, בשיתוף חברת עדן לקידום תהליכים לפיתוח והשבחת נכסים. כך שהעירייה מבצעת פעולות רבות לפני משורת הדין בעניין זה וסבורה כי אין כל ליקוי בהתנהלותה.	למיצוי הפוטנציאל הכלכלי בנכסים מסוימים ברשות. המלצה - מוצע לעיריות בת ים, ירושלים, כפר קאסם, מודיעין ורחובות להמשיך בפעולות הפרטניות למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של נכסיהן מתוך תפיסה כוללת המעוגנת בתוכנית אסטרטגית למיצוי פוטנציאל הנכסים שברשותן. תוכנית זו גם תאפשר לרשות המקומית לאזן בין צרכים שונים.	
16	חיוב שכר דירה ברשויות שנבדקו	ליקוי - [נמצא] כי בשנים 2014 - 2019 שיעור ההכנסות בעיריות מודיעין, רחובות וירושלים נותר קבוע יחסית, למעט עלייה נקודתית בירושלים ובמודיעין בשנת 2018. המלצה - מומלץ לעיריות ירושלים, מודיעין ורחובות לבחון את האפשרות להגדלת ההכנסות, למשל במסגרת הכנת התוכנית האסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של הנכסים שברשותן ובהתאם להוראות כל דין.	בכל הכבוד לביקורת, אין מדובר בליקוי בהתנהלות העירייה אלא בהמלצה בלבד שגם היא, אינה נכונה ומתעלמת מההסברים של העירייה ומהשיקולים הנוספים שנדרשת העירייה להפעיל בעניין. נסביר: א. לעיריית ירושלים מעט נכסים מניבים והם מטופלים באופן שוטף. מרבית הנכסים בשימוש עירוני, חלק מהנכסים המושכרים מושכרים כדיירות מוגנת וחלקם בשימוש עמותות לתועלת הציבור, הניתנים לעמותות במסגרת הקצאות ללא תמורה או בתמורה סמלית. מנכסים אלו לא ניתן להפיק דמי שכירות ריאלית, אולם ניתנים בהם שירותים לתועלת הציבור. בעיריית ירושלים אין כמעט בנמצא נכסים שניתן להשכיר בשכירות חופשית. במהלך השנים האחרונות קידמה העירייה פרויקטים של השכרת שטחים להצבת אנטנות סלולאריות, קיוסקים, רשות שימוש בתת קרקע כחלקות משלימות לפרויקט וכיוצ"ב. יצוין כי לא ניתן לעשות שימוש מסחרי בנכסים שיעודם התב"ע הוא בניינים ומוסדות ציבור, וכן בנכסים שמקור הזכות של העירייה בהם הינו מכח הפקעה או חכירה מרמ"י למטרות ציבוריות. הביקוש לנכסים עבור מתן שירותים עירוניים, כדוגמת חינוך, רווחה, תברואה, בטחון, עולה משמעותית על מצאי הנכסים העירוניים, ועל כן העירייה נאלצת אף לשכור נכסים רבים לשימושים אלו.	לא רלוונטי (העירייה עושה רבות כמפורט להגדלת ההכנסות)	תוקן

			ב. מעבר לאמור בסעיף א לעיל, הצעת הביקורת להכין תוכנית אסטרטגית למיצוי הפוטנציאל הכלכלי של הנכסים שברשותן לא רלוונטית בעיריית ירושלים מאחר ואין מצאי נכסים עירוני שמקור הזכות בו מאפשר השכרה הנכס, למעט שכירות בדיירות מוגנת ונכסים אלו מטופלים.				
17	שלמות מסדי הנתונים לצורך קביעת סכומי הביטוח	ליקוי - לרשויות בת ים, ירושלים, מודיעין ורחובות חסר מידע על השטח של המבנים ביותר מ-10% מהרשומות. המלצה - מומלץ לכל העיריות שנבדקו להשלים את המידע על שטח הנכסים בפנקס הזכויות, כדי שתהיה להן תשתית עובדתית מלאה כנדרש על פי הדין ולצורך קבלת החלטות מיטביות על ביטוח הנכסים וניהולם.	א. העירייה מקפידה לבטח את נכסיה ומנהלת מערך מסודר על מנת לוודא שכל נכס יבוטח, גם אם אין מידע וודאי על שטחו. ב. לעניין השלמות שטחים, הנושא נדון בשיתוף גזבר העירייה. עקב העלות הגבוהה של השלמת המידע, בשלב זה אין החלטה לבצע את מדידת השטחים לגביהם חסר מידע בנוגע לגודל השטח. ג. לעניין קבלת החלטות מיטביות, בכל מקרה ספציפי, בהתאם לצורך, מבוצעת בדיקה מקיפה של נתוני הנכס, כולל ביטוח.	גזברות העירייה	בשנים הקרובות (לא רלוונטי כעת עקב העלות הגבוהה)	בכוונתי לתקן	
18	תחשיבים לקביעת סכומי הביטוח	ליקוי - אף אחת מהרשויות שנבדקו לא הציגה תחשיב שלפיו נקבעו סכומי הביטוח. בהיעדר תחשיב אי אפשר לדעת אם הסכומים אכן משקפים את ערך הנכסים, ובמצב דברים זה ייתכן כי הרשויות משלמות דמי ביטוח גבוהים או נמוכים מהנדרש. המלצה - מוצע לרשויות המקומיות שנבדקו להקפיד על חישוב שטחי הנכסים וערכי הכינון של כל הנכסים שברשותן ועל פיהם לגזור את סכומי הביטוח המעודכנים. תחשיבים אלו	כמפורט בתגובת העירייה לטיטות דו"ח הביקורת, העירייה אינה מבצעת תחשיב אלא מעדכנת מעת לעת את סכומי הביטוח כאשר נוספים נכסים חדשים, בהתאם לערך הכינון. כמובן שהעירייה פועלת בהתאם להוראות הדין וההנחיות בנושא זה. עדכון ערך הנכסים הוא הליך מורכב, ארוך ובעל משמעויות כספיות ולפיכך, ייבחן על ידי העירייה בעתיד. בכל מקרה יש להדגיש כי בנוגע לפוליסות הביטוח והיקפיהן, העירייה פועלת בנושא בהתאם להמלצת יועצי הביטוח שלה.	גזברות העירייה	בשנים הקרובות (לא רלוונטי כעת עקב העלות הגבוהה)	בכוונתי לתקן	

					צריכים להיות מתועדים ונגישים כדי שאפשר יהיה לעקוב אחר שינויים בנכסים ובערכי הכינון ולהבטיח שעלות כיסוי הביטוח ברשויות הללו תשקף את המצב בפועל.	
19	השלמת הליך ההפקעה	ליקוי - [נמצא] כי מ-413 תהליכי הפקעה שהחלו בירושלים, 291 (70%) לא הושלמו. ברחובות, מ-601 תהליכי הפקעה שהחלו, 234 (39%) לא הושלמו וכי 18% מההפקעות שפורסמו בירושלים לא הושלמו, אף שהחלו לפני יותר מ-17 שנים; בעיריית רחובות שיעורן 12%. אשר להפקעות שהחלו לפני יותר משבע שנים, כלומר כל ההפקעות שהחלו בין 2000 ל-2015 ולא הושלמו - שיעורן בירושלים עומד על 38% וברחובות על 64%.	העירייה מקדישה זמן ומשאבים רבים לטיפול בתחום ההפקעות. הפקעות מבוצעות על פי תכניות עבודה, היתכנות משפטית ותכנונית ותקציבים מתאימים.	ריטה לדזינסקי	מבוצע באופן שוטף וימשיך להתבצע	תוקן
		לגבי הליכי הפקעה שלא הסתיימו במשך שנים ארוכות, מדובר בהליכים מורכבים מאוד שהתעכבו משמעותית בשל עיכובים ומגבלות תכנוניות ו/או משפטיות ו/או תקציביות. מעבר לקשיים המובנים, קיימים קשיים נוספים בכל הנוגע לאזורי מזרח העיר, שם גושים רבים לא מוסדרים ואין אפשרות לבצע הפקעה מאחר ובסוף התהליך, אין היתכנות לרשום את ההפקעה בטאבו. בכל מקרה, העירייה פועלת בכל המישורים בכדי להבטיח השלמת הליכי הפקעה על מנת להגדיל את מצבת הנכסים והשטחים לטובת הציבור. העירייה מבצעת מעקב באופן שוטף על הליכי ההפקעה ואף בוחנת בכל זמן את האפשרות למימוש השלמת הליכי הפקעה בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוק.				
		המלצה - מומלץ לעיריית ירושלים ורחובות לבחון את כל המקרים שבהם אין תיעוד של מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 19, ולפעול לבירור הנסיבות שבעטיין ההפקעה לא הושלמה ובמידת הצורך לבחון נחיצות השלמת ההפקעה או ביטולה בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.				

20	משך הזמן בין אישור התוכנית לתחילת הליכי ההפקה	ליקוי - [נמצא] כי בירושלים ומודיעין, חלפו בממוצע יותר מעשר שנים בין מועד אישור התוכנית למועד הפרסום של ההודעה לפי סעיף 5 ו-7 וכי בבאר יעקב וברחובות חלפו בממוצע כ-25 שנים. מדובר בפרקי זמן ממושכים שבהם קרקע הייתה מיועדת להפקה אך לא נקטו ולו פעולות ראשוניות בעניין. המלצה - מומלץ לעיריות באר יעקב, ירושלים, מודיעין ורחובות לבחון את התמשכות הזמן ממועד אישור התוכנית ועד פרסום הליכי ההפקה.	הליך הפקעה הוא הליך פוגעני ביותר הנעשה בכפיה על התושב. מסיבה זו, הפקעה מבוצעת אך ורק לאחר וידוא כי קיים צורך וקיים תקציב מתאים לביצוע העבודות מושא ההפקעה (למשל - תקציבי משרד החינוך להקמת בתי ספר). כך שלעיתים, גם כאשר התכנית מאושרת וניתן לבצע את ההפקעה, יש להמתין שנים ארוכות עד לביצוע הפקעה. העיכובים שנוצרים בין אישור התכנית לבין ההפקעה בפועל לעיתים רבות אינם תוצאה של התנהלות העירייה ואינם תלויים בה. יחד עם זאת, ההמלצה מקובלת. העירייה ממשיכה ותמשיך לבצע מעקב אחר הפקעות שנדרשות לצאת לפועל. קיימת תוכנית סדורה המקדמת הפקעות בהתאם לצורכי האגפים - מנהל חינוך, תוכנית אב לתחבורה, אגף תחבורה ופיתוח תשתיות וכו'. לא בכדי, משך הזמן בירושלים על אף שאינו קצר (כ-10 שנים על פי הביקורת) נמוך יחסית ביחס לרשויות אחרות, שם הזמן היה בממוצע כ-25 שנים.	ריטה לדזינסקי	מבוצע באופן שוטף וימשיך להתבצע בשנים הקרובות	תוקן
21	מימוש מטרת ההפקעה	ליקוי - נמצא כי לאף אחת משמונה הרשויות שנבדקו מלבד רחובות אין נתונים מרוכזים על מועד מימוש מטרת ההפקעה - הצורך הציבורי אשר בעטיו בוצעה ההפקעה - ולמעשה אין מעקב אם לאחר שהושלמו ההפקעות מומשו מטרותיהן. המלצה - מומלץ לעיריות באר יעקב, בת ים, טירת כרמל, יבנה, ירושלים, כפר קאסם ומודיעין לרכז נתונים ולעקוב אחר מימוש המטרות שבעטיין בוצעו	א. במסגרת הליכי היתר בניה, גורם עירוני שביקש קידומה של הפקעה יידרש להחתים, בין היתר, את אגף הנכסים. במסגרת זו, מבוצעת הצלבה בין הפקעה ספציפית לבין נכס עירוני. בנוסף, עם סיום הבניה, הנכס נמסר לגורם עירוני באמצעות אגף הנכסים כך שבסופו של יום מתקבלת תמונה ברורה אודות מימוש ההפקעות ומטרתן. ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל העירייה תשקול בעתיד לבצע חיבור מחשובי בין מערכת התב"ע, המידע, הרישוי, הפיקוח והנכסים שיאפשר הודעה לנכסים לעת קבלת טופס 4 (או תעודת גמר), הודעה שמשמעותה מימוש ההפקעה	יואל אבן ריטה לדזינסקי	ככל ויוחלט על ביצוע - בשנים הקרובות	תוקן

					ההפקעות ומועדיהן. נוסף על כך, על הרשויות לפעול מיוזמתן לאיתור של מקרקעין שטרם מומשה מטרת הפקעתם ולהתריע לפני מקבלי ההחלטות בחלוף הזמן על אי-מימוש מטרת ההפקעה, ואף לפעול להשבת המקרקעין לבעלים המקוריים במקרים המאפשרים ומצדיקים זאת, כדי שזכויות הקניין של הפרט לא ייפגעו ללא הצדקה וכדי שהשימוש בקרקע יהיה מיטבי, בהתאם לצרכים.	
22	איתור המידע בנושא נכסי מקרקעין באתר המרשתת העירוני	ליקוי - נמצא כי באתרי המרשתת של עיריות ירושלים ומודיעין קל לאתר את המידע: בעיריית ירושלים, תחת לשונית "העירייה" בעמוד הראשי, יוכל המשתמש למצוא את לשונית "נכסי העירייה"; ובעיריית מודיעין יוכל המשתמש למצוא, תחת לשונית "העירייה" בעמוד הראשי, את דף המרשתת העוסק ב"הקצאות קרקע ומבנים". לעומת זאת, ישנו קושי לאתר מידע בנושא באתרי המרשתת של עיריות באר יעקב ורחובות. המלצה - מומלץ שהעיריות יבחנו את מילות החיפוש	הליקוי אינו רלוונטי לעיריית ירושלים (דווקא נכתב לגבי אתר העירייה כי קל לאתר את המידע).	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא בכוונתי לתקן

					הרלוונטיות ויפעלו להטמעתן כדי להקל על החיפוש.		
23	פרסום פרוגרמה לצורכי ציבור	ליקוי - נמצא כי הרשויות שנבדקו לא מפרסמות את הפרוגרמות לצורכי ציבור באתרי המרשתת שלהן. המלצה - מומלץ לרשויות המקומיות שנבדקו לפרסם את הפרוגרמה לצורכי ציבור באתר המרשתת.		העירייה סבורה כי הממצא מוצג באופן שאינו נכון וכי לא קיים ליקוי בהתנהלותה. הצרכים הפרוגרמטיים של העיר ירושלים באים לידי ביטוי בשלל אפיקי תכנון, לרבות ובפרט תוכניות האב שאושרו למרביתן המוחלט של השכונות בעיר, ופורסמו באתר המרשתת של העירייה. בנוסף, נערכת בחינה פרוגרמטית פרטנית לכל תוכנית ותוכנית המקודמת בהתאם לתוכניות אב אלה. משכך, כלל המידע הפרוגרמטי הרלוונטי להליכי התכנון השונים מפורסם לציבור ונגיש לו, גם באמצעות האינטרנט. עוד יצוין, כי בשל המורכבות התכנונית הנובעת מהיעדרה של תכנית מתאר מאושרת לעיר ירושלים, ההטרוגניות הרבה של האוכלוסיות בעיר, ובשל הדינמיות הרבה ממנה נהנית העיר בהגשת תוכניות בינוי מאסיביות ברחבי השכונות, הרי שהצרכים הפרוגרמטיים מתעדכנים באופן תדיר, ולפיכך יצירת מסמך פרוגרמטי סגור הינו פעולה הנוגדת את התהליך התכנוני הבריא והדינאמי, ומחלקת מדיניות תכנון עומלת במסגרת כוח האדם המצומצם שלה, על מתן התייחסות, בדיקה פרוגרמטית מתאימה, והכנת חוות דעת רלוונטיות לכלל ההליכים התכנוניים המוגשים לעיריית ירושלים.	עופר אהרון	לא רלוונטי (כאמור, כלל המידע הפרוגרמטי זמין ברשת)	תוקן
24	פרסום באתר המרשתת העירוני של מועד עדכון ספר ההקצאות	ליקוי - נמצא כי באתרים של [עיריות באר יעקב, ירושלים ורחובות] לא צוין מועד עדכנו של ספר ההקצאות. המלצה - רישום מועד העדכון של ספר ההקצאות יאפשר למשתמש להעריך את מידת הרלוונטיות של ספר ההקצאות לעניינו. מוצע לעיריות באר יעקב, ירושלים ורחובות להוסיף לספר ההקצאות את מועד העדכון ולהקפיד על עדכנו.		הליקוי תוקן. נוסף באתר תאריך עדכון ספר הנכסים.	ריטה לדזינסקי איילת ששון	תוקן נכון למועד זה	תוקן

25	אפשרות לחיפוש אינטראקטיבי בספר ההקצאות וקישור לתיק הנכס	ליקוי - נמצא כי בארבע הרשויות [באר יעקב, ירושלים, מודיעין ורחובות] אין קישור לתיק הנכס או המקרקעין המדוברים. המלצה - מוצע לארבע הרשויות לפרסם קישור לתיק הנכס בכל הקצאה כדי שהמשתמש יוכל לקבל מידע עדכני על מצבם התכנוני והקנייני של המקרקעין המדוברים.		העירייה סבורה כי אין ליקוי בהתנהלותה זו ואין באפשרותה לקבל את ההמלצה. זאת מאחר ועל פי חוות דעת מקצועית שקיבלה, לא ניתן לבצע היפר קישור לתוך מערכת תפעולית עירונית מסיבות של אבטחת מידע.	ריטה לדזיינסקי איילת ששון	לא רלוונטי	לא בכוונתי לתקן
26	פרסום המיקום הפיזי של הנכסים שהוקצו	ליקוי - ארבע הרשויות [באר יעקב, ירושלים, מודיעין ורחובות] מציינות בספר ההקצאות את מיקומם של הנכסים שהן הקצו על פי ציון כתובת וגוש וחלקה, אך הן לא מספקות מידע גיאוגרפי באמצעות מערכות GIS על מיקומו הפיזי של הנכס שהוקצה. המלצה - קישור של נתוני הנכסים בספר ההקצאות למערכת ה-GIS העירונית ופרסומם לציבור עשויים להקל על הציבור באיתור מיקומם של הנכסים שהוקצו ולקבל עליהם מידע מרחבי. מוצע לארבע הרשויות להטמיע את המידע שבספר ההקצאות		העירייה מפרסמת הן בספר ההקצאות והן במרשתת את כלל הנתונים הנדרשים על פי נוהל ההקצאות שפרסם משרד הפנים ואף מידע רב נוסף מעבר לנדרש. העירייה סבורה כי אין מקום לקשר בין נתוני הנכסים לבין מערכת ה-GIS העירונית ולהעמיס על המערכת. בלאו הכי, נתוני גוש חלקה זמינים ואדם המבקש לקבל גם נתונים ממערכת ה-GIS יוכל להקליד את הגוש והחלקה. יצוין כי הדבר אינו נדרש מכוח הדין ולמיטב ידיעתנו, אינו קיים ברוב מוחלט של הרשויות המקומיות.	ריטה לדזיינסקי איילת ששון	לא רלוונטי	לא בכוונתי לתקן

		גם במערכת ה-GIS העירונית הפתוחה לציבור.			
27	פרסום מועד סיום ההסכם שנחתם עם הגורם שעבורו ניתנה ההקצאה	ליקוי - נמצא כי עיריות באר יעקב, ירושלים ומודיעין אינן מפרסמות את מועד סיום ההסכם שנחתם עם הגורם שעבורו ניתנה ההקצאה המקרקעין. המלצה - מוצע לעיריות באר יעקב וירושלים לפרסם לציבור את מועד סיום ההסכם שנחתם עם הגורם שעבורו ניתנה ההקצאה.	העירייה מפרסמת הן בספר ההקצאות והן במרשתת את כלל הנתונים הנדרשים על פי נוהל ההקצאות שפרסם משרד הפנים ואף מידע רב נוסף מעבר לנדרש. העירייה סבורה כי אין מקום להוסיף פרסום על מועד סיום ההסכם עם הגורם שעבורו ניתנה ההקצאה. פרסום הנתונים יכול להביא למצב של פניות לעירייה זמן ארוך ואפילו שנים לפני פרסום ההקצאה, העלאת דרישות, ניסיונות להפעלת לחצים על גורמים שונים וכיו"ב. בלאו הכי, כל אדם המעוניין לקבל הקצאה לגבי נכס מסוים יכול לעיין בספר ההקצאות ולברר פרטנית את תאריך סיום ההסכם עם הגורם שלו ניתנה ההקצאה.	ריטה לדזינסקי	לא רלוונטי (העירייה סבורה כי אין צורך בתיקון)
28	הגשת בקשה להקצאה או הגשת התנגדות באמצעות טופס מקוון	ליקוי - [בעיריות באר יעקב ומודיעין אין אפשרות להגיש התנגדות באופן מקוון]. באתר של עיריית ירושלים אפשר להגיש התנגדות באמצעות הדואר האלקטרוני. המלצה - מומלץ לעיריות באר יעקב, ירושלים ומודיעין לאפשר למגיש התנגדות לעשות זאת גם באמצעות טופס מקוון.	למיטב הבנת העירייה, אין כל ליקוי המופנה לעירייה בעניין זה, אלא המלצה בלבד להפוך את האפשרות להגיש התנגדות למקוונת. ההמלצה מקובלת, מתן אפשרות באתר להגיש טופס התנגדות מקוון לבקשה להקצאה נמצא בתוכניות העבודה העירוניות.	ריטה לדזינסקי איילת ששון	שנה הקרובה
29	פרסום פרוטוקולי ישיבות ועדת ההקצאות באתר המרשתת העירוני	ליקוי - נמצא כי הרשויות שנבדקו [באר יעקב, ירושלים, מודיעין ורחובות] אינן מפרסמות את פרוטוקולי ועדת ההקצאות. בעיריית ירושלים אומנם יש קישור למידע על ישיבות הוועדה, אולם במועד	מבדיקה שנערכה קיימים באתר פרוטוקולים של ישיבת וועדת ההקצאות – מצ"ב לינק. https://www.jerusalem.muni.il/he/city/council/committees/Committee?id=4c13bfcf-8519-ea11-a811-000d3ab8764f	ריטה לדזינסקי איילת ששון יונה רוט	תוקן
				תוקן	תוקן

					הבדיקה הוא לא פעל. המלצה - פרסום פרוטוקולי ועדת ההקצאות נועד כדי שהציבור יוכל ללמוד על השיקולים שעומדים בבסיס תהליך קבלת ההחלטות על ההקצאה. מוצע לארבע הרשויות לפרסם את פרוטוקולי ועדת ההקצאות כדי להגביר את השקיפות לציבור.		
--	--	--	--	--	---	--	--



וועדת ביקורת – תמליל

מספר ישיבת וועדה : 2

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך ישיבת הוועדה : כ"ד בתמוז תשפ"ד (30.7.24)

מזכירת הוועדה בדיון : צבי אבו

שעת תחילת הדיון :

שעת סיום הדיון :

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 ו ים

אלדד רבינוביץ:

אנחנו מתחילים את ישיבת ביקורת מספר 2, בנושא דוח מבקר המדינה על הרשויות. הדיון הקודם היה קצת כבד לאנשים פשוטים כמוני, אבל עשינו מה שיכולנו, עכשיו לעבור לנושא שקצת יותר קרוב לתחומים שמהם אני מגיע. בעיניי זה דוח מאוד חשוב, למרות שהוא כבר לא חדש, ולמרות שחלק מהדברים היה נראה שהם לא לגמרי מבינים את המטריה של ירושלים, סוגיות של גישור, סוגיות של עיר בגודל כזה, מורכבות כזאת, אבל בכל זאת עלו גם כמה נושאים חשובים. חלק, גם בסוף הדוח הזה נדון כבר, הדוח הזה נדון וכבר הרבה עבודה נעשתה. אני לא, מאוד עזר לי להכין, לראות את כל ההערות. אני חושב שעדיין יש כמה נקודות שנדון בהם. בסוף,

דוברת:

אתה רוצה ללכת לשאלות, נכון?

אלדד רבינוביץ:

בסוף, בסוף אני רוצה להגיד תודה לריטה שעשית את ההכנה, ההכנה הזאתי מאוד מאוד עזרה לי ואיתה גם כנרת. אני כן אשמח לעבור על לפי הסעיפים של הדוח. אני חושב שברוב הדברים לא יהיו הערות דרמטיות, אבל אני חושב שכן אפשר יהיה ללמוד מהם.

ריטה לידצנקי:

אולי טבלה מרכזת.

אלדד רבינוביץ:

כן, לפי הסעיפים שבטבלה. לגבי הסעיף הראשון, אז מדובר כאן על הסקר נכסים. עיריית ירושלים יש לה סקר נכסים לגבי נכסים מבונוים. אני מבין שכבר מאז תלויה במידע הרבה, אני ראיתי גם בעיניים.

ריטה לידצנקי:

אנחנו כל הזמן עובדים על זה.

אלדד רבינוביץ:

זאת אומרת הוכנסו גם נכסים עירוניים אחרים, שזה שבילים ושה מתקנים.

ריטה לידצנקי:

זה כבר סקר שני שאנחנו עובדים עליו והם עושים מטייבים.

אלדד רבינוביץ:

נכון. עכשיו, אני כן חשוב לי, טוב, זה הנקודה הזאת. לגבי הנקודה השנייה של הצלבת הנתונים מהמרשם, אז כאן אני באמת לא מבין. אני חושב שגם אצלנו כאן בהערות לא לגמרי, מרכז לשדרות זה ללא שומה, שומה זה משהו אחר לחלוטין. באמת חלק גדול מהנכסים של העירייה הם בגוש שומה. אין שם לא פנקס שדרות, לא פנקס זכויות, או שאולי יש שם פנקס שדרות, אבל לא ניתן להצמיד את זה לגוש שומה בכלים העירוניים הפשוטים שלנו, זה משהו שדורש מחקרים הרבה יותר גדולים.

ריטה לידצנקי:

זה גם לא ראייה חותכת כמו,

אלדד רבינוביץ:

לפעמים יש, לפעמים אין ראייה.

ריטה לידצנקי:

לא נסך טאבו, זה לא.

אלדד רבינוביץ:

נכון, לא ראייה לכאורה. אני חושב שזה ראוי לעשות, אבל אני חושב שהוא מאוד מאוד קשה. אני חושב,

ריטה לידצנקי:

לא, כי גם הסוגייה, אני חושבת שגם אמרתי לך, סליחה שאני עוצרת אותך, כי טאבו, ביקשנו מהם, אנחנו גוף ציבורי, תנו לנו את כל הרשימת נכסים עירוניים.

אלדד רבינוביץ:

אני אגיד על זה כמה מילים.

ריטה לידצנקי:

הם אמרו תגישו על כל גוש חלקה, תגישו פרטני. אבל לא זאת המטרה.

אלדד רבינוביץ:

נכון.

ריטה לידצנקי:

אנחנו רוצים לטייב נתונים.

אלדד רבינוביץ:

אז אני אקפוץ לנקודה הזאת. אני חשבתי אולי לבקש, שאת תבקשי, שמבקרת העירייה תפנה בעצם לאותו גוף ביקור, להגיד דיברתי על בסיס מסד נתונים מסוים, תנו לנו אותו, אנחנו לא נוכל לתקן את הליקויים כמו שצריך.

ריטה לידצנקי:

הם העבירו, אבל לא הכל.

דוברת:

אני אנסה.

אלדד רבינוביץ:

במקביל חשבתי שאפשר אולי,

דוברת:

בדרך כלל הם לא נותנים, זה סוג של ניירות עבודה.

ריטה לידצנקי:

ביקשנו מהם.

אלדד רבינוביץ:

אבל הם לא יכולים לדרוש מאיתנו לתקן משהו שאנחנו לא יכולים.

דוברת:

תרשמי לי את השאלה ואני אדבר איתם טלפונית, ותגידי לי גם מי היה אצלכם בביקורת. בסדר?

ריטה לידצנקי:

כן. אני צריכה להיזכר בכל האנשים שהיו.

דוברת:

בסדר.

אלדד רבינוביץ:

אולי שזה אני מבקש מהיועמ"ש של הוועדה, שהוא באמת גם בכיר כאן בלשכה המשפטית. אפשר לנסות להגיע אולי להבנות אם הטאבו, בסוף אנחנו גוף ציבורי, אנחנו רשות מוניציפלית, אין סיבה שהם לא יכלו את אותו חיפוש שהם עושים למבקר המדינה, והם עשו אותו, מבקר המדינה לא עבר

נסח בירושלים, אין לו את היכולת הזאתי, הוא עשה חיפוש. אין שום סיבה שלא יתנו לנו את החיפוש על הנכסים שלנו, אולי יש עם מי לדבר שמה, עם הרשם או עם מישהו אחר. זה אנשים שאתם מכירים בסוף, פקיד הסדר, לא יודע, מישהו שיוכל לעזור בדבר הזה. ואגב, זה מה שאמרתי גם לריטה, אזרח פשוט שמחפש את הנכסים שלו בדרך כלל מחפש אותם ברשות המיסים, לא בטאבו. בטאבו לא מאפשר לאזרח פשוט לעשות חיפוש נכסים לפי שם או לפי תעודת זהות, אבל רשות המיסים כן מאפשר, יש טופס כזה. אולי הלשכה המשפטית תוכל לתת סיוע בדבר הזה לאגף נכסים, לנסות להביא את מסד הנתונים מהטאבו, או באמצעות שיח עם ראשי הטאבו, שלכאורה אין מניעה חוקית, להבנתי הדלה, או באמצעות רשות המיסים. ואם נעלה עוד קומה, אני חושב שדבר נכון יהיה לעשות אם אנחנו נתחיל, אבל זה משהו באמת כללי שאני אזכיר אותו כאן, אני חושב שכדאי לשאול אותו גם כהמלצה, אם אנחנו כעירייה נפנה למבט רוחב, לעשות שוב או הסדר או רישום ראשון של נכסי עירייה, כי נכסי עירייה אני מדבר על משהו כללי, זה מהלך גדול, לא רק הנכסים הארגוניים של העירייה, שחלקם לא רשומים בעצם בטאבו, איפה שאין הסדר. אלא גם של כל שלד ציבורי של הכבישים ושל השצ"פים ושל השטחים החומים, זה עבודה גדולה, אני יודע שזה עבודה גדולה, אבל זה עבודה שלכאורה היא מתאפשרת לנו בהתאם להרבה מאוד מהתב"עות, בעצם הרבה מאוד מהתב"עות באזורים הלא מוסדרים. אני חושב שזה משהו שיוכל לעזור למוסד הנתונים לעזור לעבודת העירייה.

דני ליבמן:

אני במקרה לפני כמה שבועות הייתי אצל הממונה על המיפוי, שגם הוא פורש עוד מעט, דרך אגב, גבריאלי, על איזה משהו שרציתי לבדוק, שזה רחוב שלא בבעלות העירייה, ואז הוא דיבר על הסוגייה שאתה מעלה, שהוא היה כמובן רוצה לקדם אותה, ויש עניינים שהם ברמות מאוד גבוהות פה של תקציבים וכו', שזה עוד לא נעשה כמו שאתה היית רוצה והוא היה רוצה. אז אולי ריטה יודעת קצת יותר על מה אני מדבר.

ריטה לידצנקי:

זה אנחנו היינו רוצים, כן.

דני ליבמן:

כן. אז עלית פה על נקודה שבכמה היבטים אני כבר שומע אותה בזמן האחרון, שיש, צריך להשקיע בזה הרבה כסף.

אלדד רבינוביץ:

אני לא מנהל את העירייה פה.

דני ליבמן:

זהו,

אלדד רבינוביץ:

אני לא יודע לעשות תיעדופים. אני חושב שכמו שאמרת, גם בפריזמה מאוד קטנה שלנו בדוח נכסים, וגם בהרבה מאוד מובנים אחרים, יהיה מאוד נכון שהעירייה תירשם, זה יעזור לעירייה לפינוי פולשים, זה יעזור לדעת ולהבין מה יש להם, וזה יעזור גם, אגב זה יעזור אחר כך לכל מי שירצה לרכב על ההסדר הזה ולעשות הסדר. היום זה מאוד קשה לעשות הסדר ויש הרבה אנשים שרוצים, וזה איזשהו עוגן, זה התחלה, זה משהו שיעזור עם המפות, לדעתי זה יהיה כאן מאוד מאוד נוח לכולם + משהו מאוד חוצה מגזר.

ריטה לידצנקי:

מקרים שהם קריטיים באמת, אז אנחנו יש לנו סכומים קטנים מאוד ליזום מפות, ואז אנחנו פונים לפקיד הסדר, והוא נענה, לא תמיד, יש לו אינטרסים שלו. אבל אז אנחנו מסדירים, וגם עם, אני חושבת שגם אמרתי לך, עם יזמים. כשאנחנו רואים שגוש לא מוסדר ומגיע אלינו יזם, אנחנו אומרים לו אדוני, זה יחסוך גם לך, גם לנו, לכולם כאב ראש אחר כך, כדאי מאוד להסדיר את הגוש הזה שאתה מקדם שם תב"ע ורוצה לבנות. ויש יזמים שהרימו את הכפפה ובאמת הלכו לפקיד הסדר והוא הסכים איתנו ואיתם והסדרנו, או לפחות בדרך הסדרת גושים, שזה פותר את הבעיה של טאבו, שאחר כך בעלויות גבולות מוגדרים ובעלויות רשומות על כל מי שצריך להיות בפועל הרשות.

אלדד רבינוביץ:

עוד הערה קטנה שהייתה לי כאן לגבי המספר, המספר חלקות. היה כאן הערה אם כותבים 1 או 501, אז אני מציע שאגף נכסים שאגף נכסים כן אשתדל להיצמד לרישויים המקובלים בעצם בגוש חלקה במפת גוש שומה. זה מאוד יקל גם אני חושב בסוף על על העברת המידע בין האגפים, וגם על אותו אזרח שבסוף רוצה להגיש שמה היתר, הוא רוצה להגיש ליד היתר והוא מחפש. מאוד מאוד קשה לעבוד, זה הערה גם לארנונה, ארנונה יש להם לפעמים.

ריטה לידצנקי:

ארנונה אתה יודע שזה בלתי אפשרי, זה פיקטיבי כל הגושים.

אלדד רבינוביץ:

לא, אז יש מקומות שיש, יש מקומות שהם לא פיקטיביים. אני מכיר מקרים ש,

[מדברים ביחד].

אלדד רבינוביץ:

שאני בעצם היה לי מס רכוש היסטורי על גוש 229986, ובארנונה זה רשום 386.

ריטה לידצנקי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

וזה משהו שיצר עיכוב בתיק הספציפי הזה, עיכוב של שנה, שנה וחצי, מיותר לחלוטין, כי ברור לכולם,

ריטה לידצנקי:

ניסינו, עכשיו במערכת כספים חדשה, ניסינו לדבר, חבל שזליגמן לא פה, לראות אם אפשר לפתור את הסוגיית הגושים הפיקטיביים, והסבירו לנו שזה עלויות אסטרונומיות וזה בלתי אפשרי ולכן הם ממשיכים להיצמד לגושים וחלקות פיקטיביים.

אלדד רבינוביץ:

אני מבין,

ריטה לידצנקי:

אז הגשנו,

אלדד רבינוביץ:

אני מבין שיש בעיה עם הפיקטיביים, יש שינוי רישום, זה הרישום בגוש שומה. הדוגמה שנותנים כאן זה רישום בגוש שומה כ1 ואצלכם זה רשום כ501.

ריטה לידצנקי:

כי ככה התחיל מספור, עכשיו להתחיל להתאים. לא יודעת, נבדוק את זה.

אלדד רבינוביץ:

אני חושב שזה כן יכול להקל בסוף. יש עוד משהו או שנתקדם לבא?

ריטה לידצנקי:

מבחינתי.

אלדד רבינוביץ:

טוב. סעיף 3 גם זה באמת קשור לממשק עם הארנונה, שכבר דיברנו איתו, שדיברנו עליו. זה כבר בעצם הערה שאמרנו.

ריטה לידצנקי:

זה לא רק ארנונה. ב-GIS יש לנו מערכות מצוינות, יש פה את איילת ותמר שיכולים להעיד כל המערכות של ייעודי קרקע, הם בנויות ומתפקדות מצוין. הם במסגרת הדוח שהם עשו, הם הסתכלו על הרשויות קטנות, שגם יש את סוגיית צנעת הפרט, אי אפשר לחבר הכל, שכולם יראו הכל מבחוץ.

אלדד רבינוביץ:

24 שעות.

ריטה לידצנקי:

בוודאי.

אלדד רבינוביץ:

נכון. בדיוק הוא יצא, רציתי לשאול אותו, כי כתוב כאן שאי אפשר לחבר את פנקס הזכויות ל-GIS. בפנקס הזכויות אין איזשהו מידע פרטי.

ערן מונטרו:

אנחנו כן מחברים את זה, יש לנו, אנחנו שואבים, אנחנו שואבים, כל חודש אנחנו שואבים בעצם את השכבה של בעלויות מהטאבו, ושם אנחנו מטמיעים אותה ב-GIS העירוני.

אלדד רבינוביץ:

כן, אבל את ספר הנכסים, בספר נכסים העירוני כתוב כאן שאי אפשר לחבר אותו לתוך GIS. אני לא יכול לקחת שכבה, לראות איפה נכסי עירייה.

ריטה לידצנקי:

לא, יש לנו את זה. יש לנו, מיפינו את זה. לא, אבל רוצים שזה הכל יהיה שקוף והכל, לא כל מידע,

אלדד רבינוביץ:

אין שום סיבה שהציבור יראה את זה.

ריטה לידצנקי:

לא, יש נתונים שם כי המערכות מורכבות ככה, זה החברה ממחשוב יכולים להסביר, שאם אתה נותן גישה זה נכנס לך להכל, לתיק הנכס ולכל הנתונים שצריכה להיות איזה שהיא,

תמר שמעון:

רגע, אני אסביר, אני אחدد רגע. יש GIS פנימי שלנו, של עובדי פרוטוקול.

דובר:

את השם רק, לפרוטוקול.

תמר שמעון:

תמר שמעון מהאגף המחשוב. יש GIS פנימי ויש GIS חיצוני. כמובן שאפשר לשקף הכל מהפנימי לחיצוני, זו החלטה ודרישה של האגף. צריך להבין גם מה משקפים. אבל לשקף אפשר לחיצוני. יש הרבה אגפים בעירייה שלא מוכנים לשקף את הכל, כי יש דברים שהם לא ניתנים לשיקוף.

אלדד רבינוביץ:

בוודאי.

תמר שמעון:

אבל לשקף ניתן, זה החלטה של האגף.

אלדד רבינוביץ:

אני אתייחס רגע להערה ספציפית שלהם, שאת ספר הנכסים כדאי לשקף ב-GIS פתוח. יש מניעה לדבר הזה?

תמר שמעון:

לא שידוע לי.

אלדד רבינוביץ:

דני.

תמר שמעון:

אבל היה סעיף פה בדוח ביקורת של מערכת תפעולית.

ריטה לידצנקי:

זהו, יש נושאים אצלנו שהם רגישים וראש העיר ביקש שלא כל דבר שאצלנו יופיע ב-GIS כללי. כי מישוהו שרוצה משהו, יכול לבוא, הוא לא צריך את כל המידע שלנו ולתכנן על הנכסים העירוניים. אבל ספציפית, אם מישוהו רוצה, הוא יכול לראות, וגם רשאים לפנות אלינו ואנחנו תמיד נותנים להם את המידע הרלוונטי. אבל נושאים שלנו, ראש העיר ביקש שלא כל דבר יהיה שקוף ובתוך המערכות GIS כלליות.

אלדד רבינוביץ:

בסדר, נשאיר את זה לבדיקה.

תמר שמעון:

זה רגיש יותר.

ריטה לידצנקי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

הספר הרי כן קיים. פתחתי את האתר הבוקר להתעניינות.

ריטה לידצנקי:

ספר קיים, כן.

אלדד רבינוביץ:

באתר העירייה.

ריטה לידצנקי:

אם מישו רוצה משהו לשאול,

אלדד רבינוביץ:

למשוך אות ל-GIS, אני מבין שיש כאן משהו.

ריטה לידצנקי:

לנו יש את המערכות, יש לנו את זה שאפילו אם אתה לוחץ בפנים, אתה רואה מספר נכס ומידע כללי מה, מה תמצית של אותו נכס. יש לנו את זה, זה בנינו גם, במשך שנים האלה לא היה כלום, והכנסנו גם שכבת בעלויות, ואנחנו מאוד משתמשים לצרכים כללים כל פעם לבדוק שטח.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. טוב, לגבי I5 אני באמת לא יודע. נראה לי יש תוכניות עבודה והעירייה,

ריטה לידצנקי:

יש, הם לא הבינו אותנו, הרי אנחנו מציגים כל הזמן את התוכניות שלנו בצוות מנהלים ומראים את זה ומראים תוצאות. העברנו להם, הם לא הבינו, ואז הסברנו להם שוב פעם והם לא הבינו. אמרנו להם רבותיי, הנה התוכניות. לא.

אלדד רבינוביץ:

לגבי סעיף 6, אז אני מאמין שקיימים על נהלים וחלק נהלים שהם בעצם נהלי חוק וחלק נהלי העבודה. אם הם העירו, אני שואל אם יש מניעה לייצר את זה כקובץ נהלים, פשוט לכאורה, מסודר ונוח, להכניס גם את נהלי משרד הפנים.

ריטה לידצנקי:

אז אני אסביר לך, את כל הנהלים, לא זוכרת אם הראינו לך או לא. אם אתה נכנס למחשב, הכל, המפל הזה, ותמר גם יכולה להסביר, יש את כל ההתנהלות + + תוך איקס ימים מה צריך להיות, כל הדרישות של הנהלים שצריכים להיות יש אצלנו בתוך מערכת. ולא רק זה, מזה גם נגזרות משימות של עובדי האגף. זאת אומרת, אם משהו היו צריכים תוך 60 יום, למשל וועדת הקצאות פרסום ראשון, פרסום שני עברו 60 יום, אוטומטית נשלחת משימה לאותם עובדים שאמורים לטפל בזה בתוך מערכת, יש להם מלא משימות. יש גם אצל ערן בהפקעות מלא משימות. הפרסום 5, 7, 60 יום, צצה אצלו משימה, צריך להמשיך הלאה. יש את הדברים האלה וגם שלחנו להם את המסכים והזמנו אותם, אבל הם לא רוצים.

אלדד רבינוביץ:

ההערה היא לא מהותית, אני רק אומר, אם אין איזה שהיא מניעה,

ריטה לידצנקי:

לא, לשכתב את זה במלל.

אלדד רבינוביץ:

לייצר את זה כקובץ מילים, לדעתי זה גם יעזור לאזרח שהוא יודע לראות תהליך, יודע להבין איך זה יראה לו בלי שהוא מתחיל לחפש בדפי אינטרנט. אם זה אי אפשר, אז אי אפשר.

ריטה לידצנקי:

לתרגם את זה למלל זה חתיכת עבודה. אתה רואה, לא רואה, אתה לא היית בוועדה קודמת, עם נוהל הפקעות שהכנו אותו מזמן, ואז בלשכה המשפטית התפתחו אותו שוב פעם. לקח לנו כמה, שנתיים, שלוש, כשהנוהל מבחינתנו היה גמור. זאת אומרת, כל נוהל כזה של כל התהליך לוקח המון זמן אצל כל הגורמים כי כל אחד רוצה להוסיף משהו שהוא חושב משמעותי, בעוד שפה תהליכים מאוד ברורים. ולא רק זה, גם כל אחד מקבל משימה ויודע שזה אצלו לטיפול, והוא לא יכול להתחמק.

אלדד רבינוביץ:

כיוון שמדובר כאן על איזה שהיא עבודה לטווח רחוק, ובסוף גם אנחנו רוצים להשאיר לבאים אחרינו את הדברים מסודרים, אם אפשר לייצר איזה שהיא תוכנית עבודה לכתיבה של הנהלים האלה. זה לא חייב להיות השנה, לא חייב להיות בשנה הקרובה, אבל ליצר איזה שהיא תוכנית

עבודה שבסוף אנחנו נדע שיש לנו נוהל כתוב מסודר, שאפשר גם לעדכן אותו בעתיד ולשנות אותו, אני חושב שזה דבר נכון. אבל עוד פעם, אם זה דורש יותר מדי משאבים, אז אני לא יכול לדרוש את הדבר הזה. עכשיו, לגבי פרוגרמה כללית לנכסי עירייה. אני מבין שיש הרבה מאוד פרוגרמות פרטניות, ויש הרבה מאוד פרוגרמות,

דובר:

סעיף 7?

אלדד רבינוביץ:

כן, סעיף 7.

ריטה לידצנקי:

רק אני אתייחס למה הם דורשים את זה. בלי קשר צריך, העיר צריכה, זה רועי יתייחס, אני לא, זה לא התחום שלי. למה הם מעלים את זה? כי בוועדת הקצאות, הרי כתוב בנהלים שצריך פרוגרמות לאותם אזורים, לאותם שכונות. כיוון ש, ורועי ייתן עוד מעט סקירה כללית, כיוון שאין לנו לכל השכונות, כי זה בלתי אפשרי בבת אחת שיהיה לכל השכונות וזה גם דינאמי ומתעדכן, אז אנחנו מצאנו פתרון בוועדת הקצאות שמכינים פרוגרמה, לא פרוגרמה, חוות דעת שנגזרת מפרוגרמות שהם מכינים אד הוק לאותו ועדה, ולנו יש את החוות דעת שלהם, ועדיין משרד הפנים מתעקש שהוא רוצה פרוגרמות לכל העיר. ירושלים זה לא כמו,

דובר:

רוצים פרוגרמה שממנה יגזרו את חוות הדעת.

רועי לבאי:

אני אסביר בשתי מילים איך זה עובד. מקומות יותר קטנים, בסדר, ממש קטנים, הפתרון הוא מאוד מאוד תפור. זאת אומרת, על כל מגרש חום יש תפיסה שמה צריך להיות בו בבוא העת, ממש ברזולוציה של כל מגרש וזה. זה רזולוציה שגם שאנחנו עושים עבודה שכונתית, אנחנו לא מגיעים אליה, ולא רק כי זה קשה, אלא גם כי אנחנו חושבים שזה לא נכון. בסדר. הדינמיות של התהליכים האלה, שיושב צוות בשנה איקס ואומר עכשיו אני יודע להגיד בדיוק מה יהיה וכל זה, וואלה, זה בסוף.

אלדד רבינוביץ:

וועדת תכנון,

רועי לבאי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

שזה שמה שכתוב בטאבו הישנות, זה לא מתאים.

רועי לבאי:

זה חייב להיות הרבה יותר דינאמי. עכשיו, אני שניה אתייחס לשכונתי, ואז ל, פה האמירה, פה, השאלה פה היא בעיקר על הכלל שכונתי.

ריטה לידצנקי:

נכון, פה זה כלל.

רועי לבאי:

אני אגיד מילה על השכונתי ואז אני אעבור לכלל. ברמת השכונתי אנחנו מייצרים פרוגרמות שכונתיות. בסדר, כל שכונה בעצם באיזה שהוא לוק, בדיוק דיברנו על זה גם אתמול בוועדת,

דוברת:

צוות משנה.

רועי לבאי:

בצוות משנה. אנחנו מייצרים, הבעיה היא רמת העדכון שלהם והתדירות אל מול השינויים שקורים והשינויים שהם שינויים דמוגרפיים או תוספת, או תוספת, שינויים מדיניות, זה גם יכול להשפיע על פרוגרמה. ואנחנו לא מצליחים ולא יכולים לעשות לכל השכונות כל הזמן בתדירות אידיאלית, ובעצם מה שאנחנו עושים זה מתעדפים, מתעדפים איזה שכונות יותר בוערות ואיזה שכונות פחות בוערות מבחינת הצרכים של פוגמה. יש שכונות מנומנות שלא קורה בהם הרבה, והפרוגרמה גם לפני 7, 8 שנים, לא קריטי. ויש שכונות שהפרוגרמה לפני שנתיים, אבל יש גם מלא הקצאות מצד אחד וגם מלא בנייה מצד שני. ושמה אנחנו צריכים יותר לעדכן את הפרוגרמות, ושם אנחנו עובדים יותר. וכן, אנחנו באיזשהו דפיציט מבחינת, אנחנו רודפים אחרי הזנב והכל זה שאלה של תיעדוף. האופציה של לעבוד נקודתית היא לא נקודתית לגמרי. בסדר. היא נקודתית בהתאם לידע שכן יש לנו תמיד על השכונה במרחב, הוא לא תמיד עדכני עד הסוף, ואנחנו עובדים עם מה שיש. זה ברמה השכונתית וזה הדרך שכרגע עם כוח האדם ועם היכולת והוא גם נראה לי מאוזן וסביר. זאת אומרת, אנחנו במצב שאני כאיש מקצוע, מרגיש מספיק רגוע עם ההמלצות הפרוגרמטיות שלנו פר מגרש, בתובנה הכוללת. ואני אגיד יותר מזה, אם יש מקומות שבהם אנחנו לא יודעים, אנחנו עושים גם אז הוק בדיקות יותר רחבות. הנושא הכללי עירוני. הנושא הכלל עירוני בעיר גדולה כמו ירושלים, חשוב להגיד דווקא פחות קריטי בעיניי. כי רוב רוב המענים הציבוריים הם לא ברמה כלל עירונית. בסדר. כשיש לך שכונה של 70,000 תושבים, שזה יותר מהרבה ערים אחרות, אז הפרוגרמה ברמת השכונה מתייחסת ל-90% מצרכי הציבור. הדברים הכלל עירוניים הם דברים שגם בפרוגרמות אין להם מפתחות כל כך מוגדרים בסופו של דבר. אם אתה עושה קונסרבטוריון או תיאטרון עירוני,

זה הדברים הכלל עירוניים הם באמת כלל עירוניים והם פחות ממוספרים פר נפש, כמה צריך וכמה זה. כי זה, אתם מבינים. עם זאת היה ראוי שיהיה לנו איזשהו תפיסה פרוגרמטית כלל עירונית על הדברים האלה, הכלל עירוניים, מה שלרוב קורה בתוכניות מתאר כלל עירוניות. תוכנית המתאר, כפי שאתם יודעים, היא ותיקה והתקפה, גם משנת 2000, אתר 2000 היא לא, היא לא סטטוטורית וכרגע אין תוכנית מתאר וגם אין התהוות של תוכנית מתאר. אז אנחנו בעיקר שמים את הדגש על הנושא השכונתי, ונושאים דנים בנושאים שהם כלל עירוניים. זאת אומרת, הצוות עושה פרוגרמה למכבי אש, בסדר, אז הוא עושה בדיקה, זה כלל עירוני, אבל זה לא במסגרת תוכנית מתאר. אבל את הדברים האלה של פריסות כלל עירוניות אנחנו כן עושים, אבל רוחבית, זאת אומרת פר נושא, תרבות וכדומה.

אלדד רבינוביץ:

ההערה היא בעיקר על הדברים כמו שאתה אומר שכלל עירוניים, האם נגיד אזור טמינה של זבל או שדה תעופה, אם צריך או לא, או כיבוי אש וכו' וכו', אתם יש לכם בעצם את הפרוגרמות על התחומים, על כל התחומים האלה, יש לכם תוכנית עבודה בעצם לייצר את הדבר הזה?

רועי לבאי:

יש אלמנטים שכבר יש לנו מוכן, זאת אומרת, פרוגרמה לספריות כלל עירוניות נעשתה. פרוגרמה לצרכים של כב"א ומד"א, נעשה בשיתוף איתם, אז יש דברים שיש לנו כלל עירונית. נעשה גם מסמך תפיסה לנושא התרבות, שיש בו אמירות גם כלל עירוניות, גם אמירות עירוניות וגם כלל עירוניות, זה לא בדיוק פרוגרמה, אבל זה די דומה. ויש נושאים שאולי עוד לא הגיעו לפתחנו, אבל אנחנו, אנחנו לא היינו פרואקטיביים, זאת אומרת לא עשינו עכשיו בדיקה של כל הדברים שיכולים לבוא ועשינו לכולם מענה. לא.

אלדד רבינוביץ:

אני חושב שנוכל לעשות איזה שהיא חשיבה על הדבר הזה, כדי שבסוף זה ירד,

דובר:

כן, אני,

אלדד רבינוביץ:

אני אסביר, סליחה, שאם בסוף נגיד החשיבה העירונית על פינוי זבל תהיה שצריך לצבור בה בשכונות ואז להעביר, אז זה משהו שצריך לקבל אחר כך ביטוי בפרוגרמות השכונתיות. סתם מביא דוגמה, אני לא יודע אם היא נכונה או לא, אבל זאת אומרת יכול להיות שאנחנו, אם אנחנו נבוא חשיבה מלמעלה למטה נצליח להכניס איזשהם צרכים כלל עירוניים לתוך התכנון השכונתי ולייצר הקצאות יותר נכונות או דרישות יותר נכון מיזמים.

רועי לבאי:

אז אני אומר, אנחנו כן עושים מלמטה למעלה, זאת אומרת שאנחנו חושבים על שכונה, אנחנו גם חושבים על המענה של הזבל שלה, ובהתחשב בתפיסת פיזור הזבל בכל העיר. בסדר, בסופו של דבר יושב האיש מקצוע שאמור לכתוב את הפרוגרמה השכונתית, לרוב זבל לא תמיד נכנס אפילו בדיון, אבל זה שאלה מעניינת. מה שכן, כרגע זה לא בתוכנית העבודה שלנו, אבל אנחנו חושבים על להוסיף את זה, ואם אתם חושבים שזה יכול גם לתת מענה לדוח, אז אפשר. אנחנו היום במקום, לא מקדמים תוכנית מתאר, אבל אנחנו כן מקדמים הרי תוכניות מדיניות רוחביות לנושאים שונים, נושא השטחים הפתוחים מסתיים, נושא תעסוקה עכשיו לקראת סיום, הנושא של שימור וזהות עירונית, כל מיני נושאי רוחב כלל עירוניים שבהן יש לנו צוותי עבודה שעושים בעצם תפיסת מדיניות כלל עירונית. זה לא תוכנית מתאר כי זה לא סטטוטורי, אבל בעצם זה הראייה הרוחבית שלנו. אחד מהפרקים הבאים, יש מספר פרקים שאנחנו רוצים להתחיל איתם ב25, אחד מהפרקים הוא צורכי ציבורי ציבור כלל עירוניים. זאת אומרת איזה שהיא ראייה כלל עירונית שבזה. לא קיבלנו את ההחלטה שזה הפרק הבא שנעבוד עליו, זה יכול להיות זה, זה יכול להיות תפיסת דיון, זה יכול להיות כמה תפיסות שכבות שעוד לא נגענו בהם, אבל זה אחד מהזה. אם הוועדה תחשוב שנכון וראוי לקדם את זה כאחד הפרקים, א', כמובן שיהיה לזה משמעות תקציבית ואנחנו צריכים להבין ולאשר תקציב לדבר הזה וכרגע זה עוד לא קרה ל25. אבל אני חושב שזה לגמרי משהו שאנחנו יכולים להעלות בבקשות התקציב שלנו כשכבה נוספת, זה היה אחת מהאופציות לשכבה הבאה בתפיסות המדיניות הכלל עירוניות.

אלדד רבינוביץ:

אני לא אתעדף לך אבל אני חושב שזה דבר חשוב.

רועי לבאי:

זה, האמירה הזאתי גם יש בה חשיבות ואני חושב שאנחנו יכולים לקחת אותה צעד קדימה.

אלדד רבינוביץ:

מצוין. עוד הערה, אני חושב שנכון על כל מסמכי המדיניות האלה לעשות איזה שהוא תיקוף גם בעצם בוועדה. אתם גורמי המקצוע בעצם עושים עבודה מקצועית מאוד טובה, מאוד נכונה, כל הנתונים מופיעים בפניכם. בסופו של דבר בכל הפרוגרמות האלה יש איזה שהיא אמירת מדיניות, אמירה שהיא ערכית. אני חושב שנכון, אם עכשיו סתם הזכרנו את הזבל, ללכת לוועדה לאיכות סביבה ולהציג בפניה את הפרוגרמה ולתקף את זה בפניה, לשמוע את ההערות שלה או בכל דבר. בתכנון. זה סוגיה שאנחנו כולנו מכירים פרוגרמות שכונתיות. אני חושב שנכון, כדי שלא יהיה אחר כך דיבור בשתי קולות, שהוועדה כן מקבלת ולא מקבלת, ונוצרים חיכוכים, גם בתכנון ובניה נכון, לך תתקף בוועדת תכנון ובניה גם אם זה לא סטטוטורי, אבל בוודאי גם התרבות אז בוועדת תרבות וכו' וכו'. אני חושב שזה משהו שיכול למנוע דיכויים עתידיים, יכול למנוע בעצם הערות עתידיות ולייצר עבודה יותר מסונכרנת. יש לך עוד משהו להעיר בזה או שנתקדם?

דוברת:

לא.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. לאיזה שכונות אין פרוגרמות בעצם? היה כתוב ש8 תוך 88 שכונות.

רועי לבאי:

יש את הרשימה, אני יכול להעביר אותה לאיזה אין פרוגרמות ואיזה מהפרוגרמות הם כבר ישנות ולא רלוונטיות. לדעתי, כאלה שלא נעשה להם מעולם פרוגרמה, אולי יש בודדות.

אלדד רבינוביץ:

כתוב 8 מתוך 88, אולי זה השתנה מאז.

רועי לבאי:

אוקיי, זה היה הסדר גודל, זה נשמע לי, אני אבדוק את המספרים האלה. אני אביא לכם גם את המידע הזה וגם איזה שכונות שבהם הפרוגרמות הם כבר מאוד זה, והם בתהליך מבחינתנו בצורת לחידוש, אני בהתאם כמו שאמרתי לתיעדוף, שהוא לא תמיד בקורלציה למי הכי ישן או מי הכי.

אלדד רבינוביץ:

ההמלצה שלנו, אני חושב שכן יהיה בסוף לכולם פרוגרמה. גם אם תוכנית עבודה לא של השנה, אבל שלא יהיה שכונה שאין לה פרוגרמה, גם אם זה תהיה פרוגרמה אולי יותר מצומצמת, אולי לא יתעסקו איתה כל שנתיים וכל שלוש, אבל שיהיה איזה שהוא נגיעה בסוף, שלא יהיה הזנחה של איזה שהוא אוכלוסייה או,

רועי לבאי:

אני אוסיף שגם לכל הפחות שתהיה תוכנית עבודה שבה,

אלדד רבינוביץ:

כן, זה מה שביקשתי, ביקשתי בתוכנית עבודה, אני לא, אני לא יכול לתעדף את העבודה, תוכנית עבודה.

ריטה לידצנקי:

גם מוגבלת בזמן, כי אם זה שכונות שמתחדשות ומתחלפת האוכלוסייה ממבוגרים לצעירים אז זה לא, לא יהיה רלוונטי.

אלדד רבינוביץ:

גם אי אפשר לרדוף אחרי הזמן כל הזמן, אבל לגעת בכולם, זו הייתה הערה. זהו, עכשיו לגבי מפקחים, אני הגעתי להערה 10, אני ראיתי שאנחנו,

ריטה לידצנקי:

אנחנו גם נתנו, הם כתבו את התגובה שלנו ובסוף כתבו.

אלדד רבינוביץ:

כן. להשקעות זה גם קשור?

ריטה לידצנקי:

לא, לא. אומנם הם,

רועי לבאי:

אנחנו יוצרים את הקרקע.

ריטה לידצנקי:

בדיוק. לא, אבל כתבו שם גם שצריך להיות, או שזה איציק כתב בתיאום איתכם, אבל אנחנו כל הזמן בתיאום אתכם. כי אם תב"ע לא אושרה, אני לא יכולה להפקיע. אז התהליך מתחיל מרגע שהם סיימו את התב"ע והיא מאושרת.

רועי לבאי:

ואנחנו מקפידים כבר בשלב תהליכי התכנון המוקדמים להכניס את הנכסים כדי כדי ש,

ריטה לידצנקי:

נכון, אנחנו עובדים בשיתוף.

רועי לבאי:

הרוח התב"עי יתאים לצרכים הנכסיים של התהליכים שיצטרכו אחר כך, אם זה הפקעה. לא, הבנת מה אני אומר?

אלדד רבינוביץ:

כן.

ריטה לידצנקי:

כי יש,

רועי לבאי:

כאילו אם הם צריכים הפקעה או שהם צריכים להיכנס לחלוקה או צריכים כזה דבר, אם אנחנו לא נטמיע את זה בהתחלה אחרי זה נהיה עם שוקת שבורה.

ריטה לידצנקי:

נתקענו בתב"עות שיש מבני ציבור חוס, אבל אין סעיף להפקעה, אז אנחנו בבעיה וזה לא מדינה, נניח אלא מישוהו פרטי. כן, אבל לא,

רועי לבאי:

גם היום יש טעויות.

ריטה לידצנקי:

אנחנו מתקנים, זה מגיע אלינו ואנחנו,

[מדברים ביחד].

רועי לבאי:

מה שכתוב בפועל זה מה שהאדריכל כתב בסוף, זה דרך אגב גם קורים לצערי סיטואציות שבהם, לנו היו סעיפים שהכנסנו או ביקשנו להכניס בעקבות זה,

ריטה לידצנקי:

וועדה מחוזית לא קיבלה את זה גם.

רועי לבאי:

וזה נשמע עכשיו.

ריטה לידצנקי:

וזה קריטי.

רועי לבאי:

כן, לפעמים אתה באמת אוכל מרורים בגלל מילה או שתיים. ככה זה המשפט.

ריטה לידצנקי:

חד משמעית.

דוברת:

זה העבודה שלנו.

אלדד רבינוביץ:

צריך יותר להתפרנס.

דני ליבמן:

הרבה פעמים אני אומר שהתקנות מתאר, לא על כל תקנות מתאר נותנים לעורך דין לעבור ולבדוק אותו ואת הניסוחים שלו. קורה שאני מגיע לאיזה משהו, אני צריך להחליט אם מותר או לא מותר.

רועי לבאי:

אבל אתה מבין,

דובר:

לפעמים כשנותנים לעורך דין לעבור, אז יש בעיה.

רועי לבאי:

לא, אבל אתה מבין שעל חוזה של 1,500 שקל שכר דירה עובר וזה, ופה על מילה שיכולה להיות מאות אלפי שקלים לפעמים, כאילו, אבל בסדר, אנחנו מכירים את המורכבויות האלה.

דוברת:

אתם לא,

דובר:

יש, ברור שיש. אמרתי, הדברים א', לא הכול חונה אצלנו, אצל המחוזות. וב', הגלגולים של תבי"ע זה לדיון אחר. גלגולים של תבי"ע ועדכונים, והעדכונים, יש מלא סיטואציות שבהם את יודעת זה, אין לך עורך דין בפינג פונג, זה לא עובד ככה.

ריטה לידצנקי:

וגם לפעמים בסוף התהליך הם לא מקבלים את העמדות שלנו ואז הם רושמים מה שנוח להם ומאז מתחילות הבעיות אצלנו כשרוצים לממש.

רועי לבאי:

כן.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור.

רועי לבאי:

תודה רבה.

אלדד רבינוביץ:

תודה רבה. אני מבין שיש לנו 3 מפקחים על ה,

ריטה לידצנקי:

על הנייר. היום יש לנו אחד, אחד עבר היום מכרז, פשוט אחד היו לו בעיות רפואיות אבל הוא בבית משפט, אז אנחנו בחסר רציני.

אלדד רבינוביץ:

כמה נכסים בעצם אמורים לטפל?

ריטה לידצנקי:

תקשיב, זה מסה, יש לנו סחר מבונים יש 3000 וקרקעות עוד, בסביבות 6000, 7000, זה הסדרי גודל.

אלדד רבינוביץ:

חבל שזה,

ריטה לידצנקי:

כן.

אלדד רבינוביץ:

אני גם הסתכלתי, ראיתי שאין פרופורציה.

ריטה לידצנקי:

לא, זה גם יוסי. זה לא, יוסי פה, לא. זה יותר יוסי מאשר זליגמן, זה גם וגם. אבל זה לא, לא מספיקים, יש לנו אלפי משימות, כמו שאמרנו הרי יש אצלנו את כל המידע ומה צריך לעשות. פשוט לא מצליחים להגיע לזה, זה בלתי אפשרי.

אלדד רבינוביץ:

נכון. אז זה אומר שאני חושב ואני חושב לקבל בעצם את ההמלצה לייצר איזשהו תוכנית עבודה. עוד פעם, אני לא מתקצב של העירייה, אני חושב שנכון היה לתקצב את הסיפור הזה של פקחים, שאפשר יהיה לגעת בנכס פעם פעמיים בשנה לפחות, בנכסים רגילים. אני לא יודע אם זה יכול לעבוד.

ריטה לידצנקי:

השאיפה שלנו וזה לא קורה, לא מצליחים להגיע לזה.

דובר:

עבדתם עליהם בתקציבים הקודמים?

ריטה לידצנקי:

מה?

דובר:

עבדתם עליהם בתקציבים הקודמים?

ריטה לידצנקי:

מה זאת אומרת, בוודאי. ביקשנו כמה וכמה פעמים. אבל תקשיב, אבל גם אני מתעדפת. אם אני צריכה משהו לקלוט למשל לדיווח למשרד הפנים או לקנות, לקלוט בקשות לוועדת הקצאות לעומת הפיקוח בשטח, אני צריכה, כל הזמן אומרים לי תתעדפי, אני צריכה 4 משרות, נעשתה עבודת עו"ש במשאבי אנוש, הגיעו למסקנה 4.3 או 4 משרות, אני צריכה תוספת, זה היה עבודה לפני 3, 4 שנים. מזה קיבלתי משרה אחת. אז כמובן שאני תמיד בפיגור, ואם אני צריכה להחליט פקח לשטח או לתת מענה לוועדות שזה, אתה יודע כולם לוחצים, אז אני מעדיפה לבקש עובד לוועדות. לא שאני מקבלת, אבל זה גם תיעדוף שלי.

אלדד רבינוביץ:

בסוף, אם אנחנו לא יודעים לגעת בנכסים, אז יש נכסים שאולי פחות חשוב לגעת. כביש ראשי, אז לא בטוח שאגף, שדווקא אגף נכסים הוא זה שצריך לגעת בו.

ריטה לידצנקי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

אם זה באמת מבני חינוך, אז יכול להיות שזה יותר מוטל על אגף חינוך. אבל נכסים שהם כן של אגף נכסים, אני חושב שצריך לנסות, אני ממליץ לפחות.

ריטה לידצנקי:

לא, גם אגף חיצון זה שלנו, ואגף חינוך לא עושה בקורות ולפעמים מעבירים, מעבירים את הנכס לרווחה, וזה מה שקרה לנו באחד המקרים, שהעבירו את הנכס לקידום נוער לפני שנים, ואז בסקר גילינו שבכלל זה עבר לידיים פרטיות, והיינו צריכים לטפל להחזיר את הנכס אלינו שעד היום עוד לא קיבלנו אותו, בגלל המקרה המצער, משפחת נתן שהם היו בדירה הזאת, והזמנו אותם לדיונים

עוד לפני שקרה להם אסון הרצח. אבל אנחנו מטפלים בלהחזיר חזרה אלינו את הנכסים האלה. אז אנחנו כן מטפלים, ואנחנו מבקשים מאגפים שירשמו אם הם רוצים להעביר לאגף אחר, חייבים לעבור דרכנו, יחזירו לנו את הנכס כי הם לא צריכים אותו ואנחנו נבחן את כל הצרכים העירוניים, למי הכי נכון לתת, ואז ניתן להם ולא שמעבירים לאיזשהו אגף אחר, וזה נשאר ריק ולא משתמשים בו.

אלדד רבינוביץ:

אז אני רוצה רק לחזור על ההמלצה שעוד פעם, בהתאם לתקציב וליכולת של העירייה, אני חושב שחשוב שבכל נכס עירוני אפשר יהיה לגעת פעם פעמיים בשנה. לא הכל חייב להיות דווקא אגף נכסים, זאת אומרת אפשר לעשות איזה שהיא עבודה, שאם אגף חינוך יכול בעצם מטפל בנכסים שלו, אגף רווחה או מי שזה לא יהיה, או אגף שפע, אבל צריך לגעת בנכסים. אי אפשר שנכסים, אי אפשר שהתיקון של פקחים לא יאפשר פיקוח רלוונטי על הנכסים. בסוף זה משאב מאוד יקר, משאב הקרקע של העירייה, משאב הנכסים של העירייה, משאב מאוד יקר ואנחנו צריכים לדעת מה קורה בו.

ריטה לידצנקי:

אז אנחנו מתחברים אליך ומה שעשינו, בנינו, חבל שכנרת לא פה, אבל בנינו אחראי תפעול בכל מינהל מבחינתנו. זאת אומרת נכסים של הרווחה העברנו להם אפילו קובץ, יש לנו מערכת VI [35.05, שם המערכת לא ברור]. שאנחנו בונים יותר ויותר דוחות, שאפשר לרכז לפי מנהלים ולפי מי אחראי על נכסים שלו. העברנו להם את כל רשימת הנכסים שלהם, כי הם אפילו יש כאלה שהם לא ידעו, ואנחנו מבקשים מהם שהם כל הזמן יעקבו אחרי זה וגם יעדכנו אצלנו בתיקי נכס, אפשרנו מורשיות, כל אחד בתחום שלו, במנהל שלו, שיעדכו אם קורה משהו עם אותו נכס שיעבירו לנו עדכון. יש מקומות שזה עובד יותר, יש מקומות שזה עובד פחות, אבל כן זאת הייתה הכוונה שלנו, שכל מינהל יהיה אחראי על נכסים שלו ועדכן אותנו.

אלדד רבינוביץ:

אז זה גם המלצה שכאן בהמשך רשמתי להתייחס אליה, שבאמת לייצר את הסנכרון, זאת אומרת לייצר שכל, שבסופו של דבר אם אגף בנכסים הוא זה שמנהל את הנכסים של העירייה, אז כל מי שמחזיק נכס עירוני יצטרך לעדכן בכרטסת או באיפה שזה לא, זאת אומרת שיהיה להם את האחריות לעשות את הדבר הזה. אתם בסופו של דבר תצטרכו לעשות איזשהו פיקוח ובקרה שהם באמת עשו.

ריטה לידצנקי:

כן, ברור.

אלדד רבינוביץ:

אבל זה דבר נכון שאי אפשר שהמידע לא יזרום ולא יהיה, לא יהיה בראש.

ריטה לידצנקי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו רציתי לשאול. אותם פקחים הם בעצם אמורים גם להוביל תיקון של הנכסים, רואים בו פגם, אמורים להוביל את התיקון שלהם או אם יש פה פלישה?

ריטה לידצנקי:

הם מדווחים אם יש, וודאי אם יש פלישה או עבירת בנייה, הם מעבירים את זה למנהל המחלקה והוא מעביר לפיקוח על הבנייה, עם מה יש עבירות בנייה. פולשים הוא צריך, אנחנו ביחד בתוך האגף מעבירים ללשכה משפטית לבדיקה והגשת תביעות משפטיות. זאת אומרת, זה המסלול.

אלדד רבינוביץ:

יש להם כלי בטיחות, ליקויי נגישות?

ריטה לידצנקי:

ליקויי נגישות ובטיחות הם לא מוסמכים, הם לא יודעים לזהות, למשל אם חסר מדרגות או מה בעיית נגישות, אין להם את ההסמכה הזאת.

אלדד רבינוביץ:

זה צריך פיקוח נפרד, לא עדיף לעשות להם את ההסמכה?

ריטה לידצנקי:

זה אגף מבנים.

אלדד רבינוביץ:

אני מנסה לייעל. זאת אומרת, אם בסופו של דבר יש לך את הפקח והוא יגע בנכס פעם פעמיים בשנה,

ריטה לידצנקי:

אם אנחנו נכשיר אותו,

אלדד רבינוביץ:

הוא יכול להיות אחראי לזה?

ריטה לידצנקי:

אם אנחנו נכשיר אותו, אבל אז כמובן שצריך תוספת כוח אדם.

אלדד רבינוביץ:

כן, אבל זה חוסך במקום אחר.

ריטה לידצנקי:

כן, ברור, כי יהיה להם תוספת משימות. אם נכשיר אותם לאיך לבדוק ומה לבדוק, וניסינו פעם להעביר אותם קורס של פיקוח על הבנייה, כי אמרנו ממילא הם הולכים והם רואים דברים. אבל מה אמרו לנו, שזה צריך להיות הנדסאי ופקחים שלנו לא הנדסאים, ולכן לא העבירו אותם לאיזה קורס.

אלדד רבינוביץ:

פקח בטיחות גם צריך להיות הנדסאי?

דני ליבמן:

בטיחות?

אלדד רבינוביץ:

בטיחות, כן. אני שאלתי שני דברים.

דני ליבמן:

לא צריך להיות הנדסאי בניין, אני לא יודע מה הוא כן צריך.

דוברת:

אלה של הנגישות, של מחלקת נגישות, הם הולכים לבדוק את כל הנכסים?

ריטה לידצנקי:

נגישות היא יש לה גישה,

דוברת:

אלה של הנגישות, שכבר יש להם גישה לנגישות,

ריטה לידצנקי:

קודם כל,

דובר:

בטיחות.

דוברת:

יעשו את העבודה של הנכסים.

[מדברים ביחד].

ריטה לידצנקי:

רות, שהיא אחראית על נגישות, יש לה חיבור אלינו ואנחנו עובדים ביחד.

דוברת:

כן, אז אם היא שולחת לבדוק נגישות, אז אולי היא יכולה לבדוק נכסים שאגף נכסים רוצה לבדוק.

ריטה לידצנקי:

קודם כל היא רואה את הדוחות שלנו. היא רואה את הדוחות שלנו, וכשהם יוצאים לשטח אז אנחנו סיכמנו איתה שהיא גם מכניסה לנו את המידע הרלוונטי אצלנו.

דוברת:

בסדר.

אלדד רבינוביץ:

זה אני רק מעיר שכדאי לנסות לייצר את אותם אנשים שנוגעים בשטח, כמה שיותר מוסמכים, על מנת למנוע כפילויות ומנגנונים כי זה מאוד כבד עלינו כל התקנים האלה.

ריטה לידצנקי:

אני מסכימה, לכן קיבלנו לכיוון הזה ולכן מאוד רציתי שכבר יעברו הכשרה אבל אמרו לי בלתי אפשרי להכשיר אותם.

אלדד רבינוביץ:

אני חושב שבטיחות ונגישות צריכים לבוא באמת יחד עם הביקור בנכס, יחד עם הבדיקה שהוא פנוי ושהוא משמש למטרתו, ככל הניתן. עוד פעם, בהתאם להסמכות, בהתאם ליכולת.

ריטה לידצנקי:

נכון להיום אין להם הסמכה והם לא יודעים. רק אם הם יעברו הכשרה, אז הם יוכלו לעשות את זה.

דוברת:

חברה חיצונית עושה להם את זה?

ריטה לידצנקי:

כן, חברה חיצונית.

דוברת:

אולי שמה להוות את זה, את העבודה מול החברה החיצונית. זאת אומרת, לנו כעירייה יש יותר קושי בגיוס כוח אדם.

אלדד רבינוביץ:

זה התמחות ספציפית והם לא יודעים לבנות דווקא, לא יודע.

ריטה לידצנקי:

היה לנו פעם רעיון עם איכות הסביבה, עוד כשהיה גיל רייכמן, שהם היו צריכים לבדוק את האסבסטים והכל. אז גם באמת חשבו שזה אחריות שלנו, והסברתי להם שלא. אבל אמרנו להם תקשיבו, אם היו מעבירים הכשרה גם בתחום הזה את האנשים שלנו,

דוברת:

כן, היו יכולים.

ריטה לידצנקי:

בדיוק, אז כבר יכולנו. נכון, ואז בסוף מנכ"ל נתן להם תקציב, אז הם עשו את הסקר שלהם לחוד או עושים, אני לא יודעת.

אלדד רבינוביץ:

אישורי בטיחות ונגישות מכניסים לתוך תיק הנכס?

ריטה לידצנקי:

כן, כן.

אלדד רבינוביץ:

הכל מתויק שם.

ריטה לידצנקי:

זה הסיכום שלנו עם, הבטיחות לא, בטיחות, למשל מוסדות חינוך יש אצלם והם שומרים אצלם. מה שכן, אם אני נותנת למשל הקצאה, והמוסד, למשל עמותה, צריכים לעשות בדיקה כי אחרת משרד החינוך לא נותן להם, אז יש למנח"י, או למנח"ח את האישורים האלה, כי רק על סמך זה אנחנו נותנים אישור למשרד החינוך. האישורים האלה לא תמיד, או ברוב המקרים, לא מתויקים אצלם, לא מתויקים אצלנו.

אלדד רבינוביץ:

יש סיבה שזה מתויק אצלם?

ריטה לידצנקי:

אני לא יודעת. אנחנו ביקשנו, פתחנו מערכות, הנה, יש דברים שחשויים שביקשו שלא יצאו, אבל יש דברים שפתחנו לאגפים הרלוונטיים כי אנחנו רוצים שיהיה שם כמה שיותר מידע לכולם, שכל מי שמורשה יוכל לראות את כל תמונת המצב.

אלדד רבינוביץ:

אז אני ממש ממליץ שכל מסמך שרלוונטי לנכס ושאפשר להכניס אותו לתוך תיק הנכס, יכנס, זה יעזור אחר כך לניהול.

ריטה לידצנקי:

אנחנו פתחנו את זה ואנחנו נשמח אם זה יהיה.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו לגבי אישורי הבטיחות, אני רציתי להעיר משהו שאולי לא בדוח, אבל מאוד חשוב. יש הרבה מאוד בעיות בטיחות, גם נכסים שהם לא מבונים, בפארקים יש שקיעות קרקע, יש עמודים, יש מתקנים של משחקים וכו'. אני חושב שכיוון שהם גם מוגדרים כנכסי עירייה, חשוב ליצר את המסגרת הפעילות, מסגרת הבדיקה, גם לבדוק את הדברים האלה.

ריטה לידצנקי:

אין מצב בתשומות שיש, אין מצב שנגיע לזה. אנחנו נותנים עדיפות למבנים. למה? כי מבנים אפשר למסחר, ועמותות אנחנו בודקים שאין שם פולש או שהם לא מעבירים את ה, לצדדים שלישיים, ויש מקרים כאלה וגובים כסף. לכן אנחנו מתמקדים היום, אם מישהו מסב את תשומת ליבנו, אבל גם אם יש שקע בבור בתוך פארק, זה שפ"ע, זה לא אנחנו. אין לי ערך מוסף שאני אלך לראות ואני אראה יש ואני לא אדע להגיד מה בדיוק התקלה שם.

אלדד רבינוביץ:

אז אפשר לבקש,

ריטה לידצנקי:

במוקד 106 אם מישו רואה איזה שהיא תקלה כזאת, מדווח למוקד 106, מוקד 106 מעביר לזיוה, לצוות 4 או לא יודעת לכל גורם אצלה, והם יוצאים, בודקים ומתקנים.

אלדד רבינוביץ:

אפשר לבקש את הסנכרון מול שפ"ע? זאת אומרת, אם יש צורך בתיקונים בנכסי עירייה.

ריטה לידצנקי:

לא, אנחנו גם ביקשנו, לא רק זה, שפ"ע הם עובדים עדיין, מצטערת אבל לפי מה שזיוה נתנה לנו, שאין לה אפילו דוחות של פארקים ודברים כאלה. אנחנו מנסים לסייע לה עכשיו, הם עובדים ידנית, כל ה, אם תשב איתם אז תראה, אנחנו מנסים לסנכרן איתם, איך שהוא לסנכרן, שהם יוכלו להשתמש במידע שלנו, והם יזינו לנו את המידע שלהם. אבל הם עוד לא במצב שיש להם,

דובר:

ניסו כבר המון פעמים לבטל להם את המערכות.

ריטה לידצנקי:

אין להם. זאת אומרת, אנחנו מתקדמים, מבחינתם אנחנו כאילו התקדמנו מעבר שאין להם מידע להזין לנו.

אלדד רבינוביץ:

אז אני ממליץ לייצר את הסנכרון הזה, לאפשר להם, שהם ילמדו שיעשו את המאמץ ויאפשר להם. הם צריכים את הכלים הנדרשים כדי באמת שיהיה להם מסוגלים להזין במערכות העירוניות.

ריטה לידצנקי:

כנרת ישבה איתם המון פעמים ולפעמים באגפים אין אנשים שכאילו דדיקייטד, שהם לוקחים את זה והם מזינים נתונים.

אלדד רבינוביץ:

צריכים להיכנס לתוך ליקויים. יכול להיות שזה יעזור להם לעשות את זה.

ריטה לידצנקי:

טוב.

אלדד רבינוביץ:

בסופו של דבר זה גם חיי אדם.

ריטה לידצנקי:

לא, אין ספק.

אלדד רבינוביץ:

זה גם הרבה תביעות נזיקין שאנחנו מקבלים, ואין סיבה.

ריטה לידצנקי:

אני מסכימה איתך, לא 100%, 1,000%, רק העניין הוא שלא הכל חונה אצלנו, לא כל אנחנו יכולים להיות אחראים עליו.

אלדד רבינוביץ:

מסכים.

ריטה לידצנקי:

אנחנו מייצרים כלים שאגפים יוכלו להשתמש במה שיש אצלנו ושיזינו פנימה את הנתונים שלהם.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. כתוב שיש, בעצם שאתם עשיתם, דיברנו על זה קצת, בעצם יש סקר של תחזוקה וסקר של של בטיחות בעצם.

ריטה לידצנקי:

לא, זה לא אנחנו.

אלדד רבינוביץ:

אז מי?

ריטה לידצנקי:

תחזוקה ובטיחות זה ממש לא אנחנו.

אלדד רבינוביץ:

מי בעצם אחראי לעשות את הסקר הזה?

ריטה לידצנקי:

תחזוקה ובטיחות זה כל המנהלים, זה בדיוק העניין שהיה בדוח, שפנו אלינו ואז דיברנו עם מנכ"ל מי אחראי, והתשובה הייתה שכל אגף אחראי לנושאים שלו שתחת אחריותו, ולא מרכזים את זה תחת איזה שהיא מטריה.

אלדד רבינוביץ:

להמשיך את הדיבור שדיברנו עד עכשיו, אולי אתם יכולים, אבל להיות לכם לדרוש מהם בסופו של דבר לתת לכם את התוצרים של הדוח כדי להזין, ואז אתם תוכלו, יהיה איזשהו גוף לפחות שדורש את זה.

ריטה לידצנקי:

בוודאי. אבל תראה, אני יכולה לדרוש, גם דרשנו כשהיה דוח הזה שיעבירו אלינו, אבל אם אגף לא מיוזמתו לא יביא לנו את המידע לתוך תיק נכס שאפשרתי לו להכניס את הנתונים בתיק נכס, מעבר לזה אין לי כלים כאילו נגד המנהלי האגפים או מנהלי מנהלים.

אלדד רבינוביץ:

זה חוזר להמלצה שכבר כתבנו, אולי נחדד אותה.

ריטה לידצנקי:

זה חייב להיות דרך מנכ"ל העירייה וזה מה שהיה, זאת אומרת בתגובות האלה.

דובר:

בפעם הקודמת.

ריטה לידצנקי:

כן וזה מה שהיה בתגובות האלה, שזה חנה באמת ריכזה מול ראשי מנהלים.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. לגבי נגישות אז גם את אומרת שזה לא יוצא.

ריטה לידצנקי:

לא.

אלדד רבינוביץ:

לא יוצא. זהו. עכשיו לגבי, הגעתי ל15, לגבי ההתנהלות הכלכלית. אז באמת כמו שראינו בדוח הקודם, ההתנהלות הכלכלית של העירייה בעיניי לא הכל זה כסף. ההערה שלהם היא איפה שהוא קצת מנותקת מעבודת העירייה.

ריטה לידצנקי:

זה גם הגבנו להם, אמרנו להם תראו, מצד אחד אנחנו באמת רוצים לנסות להשביח נכסים. מבחינתי, כמו שאתה אומר זה לא רק כסף. למשל, יש לנו בבית הכרם מגרש חום שלא הייתה גישה

אליו, ואנחנו במסגרת השבחה עכשיו, באמת ביחד עם עדן, כי קיבלנו אותה כתשומה, כי מנכ"ל אמר אין לך כוח אדם, את לא יכולה, עדן יש להם משאבים, הם עובדים יחד איתנו, תחת הנחיות שלנו. ולמשל בבית הכרם שחררנו, עכשיו מקדמים תב"ע, וזה תוצאה של עבודה באמת מאומצת, שמנסים עכשיו לשחרר את אותו, לשנות תב"ע. ובאותו מגרש יהיה בית ספר קטן שהוא משלים את הפרויקט של קירוי בגין, יהיה לפי 188, סעיף 188 מעונות סטודנטים, משהו קטן, ויהיה גם, נוכל גם, איך שהוא בנינו את זה בצורה כזאת שיהיה גם יחידת מגורים קטנה. אז כאילו אנחנו משחררים את המגרש, יהיה גם בית ספר ויהיה גם לסטודנטים, שזה גם נחשב חום, וגם מגורים. יש מגרשים כאלה שאנחנו לא מסתכלים רק להשביח ולהביא כסף לעירייה, אלא גם לפתור את הפלונטר שנוכל להשתמש עם מגרש, כי יש לנו מחסור במגרשים. הבעיה שלנו מה, שהם כתבו שם בתוך, איך שאני זוכרת, לא קראתי עוד פעם. הם כתבו הרשויות לא עושות, עיריית ירושלים לא עושים מספיק להשבחת נכסים, וזה לא נכון. מה קורה? יש לנו בעיה עם קרקעות של רמי, הרי כל קרקעות שאנחנו מבקיעים וגם אם השתנה תב"ע, אני מחויבת להחזיר חזרה לרמי. אז איך אני יכולה להשביח אם רמי כל היום רבים איתנו, אתם תחזירו, לא תחזירו, זה שלנו, לא שלנו. כי הם רוצים לעשות שם שינוי תב"ע למגורים, אז הוא אומר להם הופ, לא מגיע לכם כלום, תחזירו לנו את הקרקע. משאבי קרקע לעיריית ירושלים כשלנו, בעלות 100% שלנו, אין לנו הרבה. אבל עדיין במקומות שיכולנו ששילמנו פיצויים לפרטים וייעוד השתנה, כן השבחנו. כמו למשל מגדל מרום שעשינו בקומבין, עסקת קומבינציה יפה מאוד, ועיריית ירושלים תקבל 4000 מטר למשרדים, שזה המון כסף. אז אנחנו מנסים באמת מכלום להוציא יש מאין, אבל אין לנו מגרשים כאלה הרבה. ולא רק זה, הרמי עכשיו מסנדלים אותנו שגם במטרות שהם נותנים לנו כבר חכירה, מה הם כותבים, ספציפית לגן ילדים כזה וכזה, לבית כנסת. זאת אומרת גם אם אני רוצה מחר שלא צריך שם גן ילדים, האוכלוסייה הזדקנה ואני צריכה מעון לקשישים, אני חייבת לחזור לרמי ולבקש מהם למטרה אחרת. הם מכל הכיוונים הם חוסמים אותנו כאילו שהם לא גוף ציבורי, וזה מאוד קשה, זה מה שכתבנו גם והסברנו גם לאנשי ביקורת. אמרתי להם רבותיי, זה יפה מאוד לדרוש מאיתנו, תדרשו את זה מהמדינה, שתאפשר לנו לעשות את זה.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. הסתכלתי בספר נכסים, גם דיברנו על זה שבעצם אין את גודל הנכסים בכל הנכסים.

ריטה לידצנקי:

הנה, זו הסוגייה של מטרז'י, שזה ובאמת יחד אבי, לא יודעת, אתה מכיר אותו, הוא אחראי על ביטוחים.

דובר:

מערך הביטוחים בעירייה, נושא מאוד מאוד חשוב. ריטה התחילה סקר, היא בעיצומו של סקר מבנים, שבתוכנית הראשונה הם היו צריכים גם להוסיף את המטרז'י לכל מבנה, אבל הבינו שזה פרויקט גדול ויעצור את כל ה, בדיוק. אבל אני מאוד מאוד אשמח שזה יכנס לתוכניות העבודה

הקרבות של אגף הנכסים. העירייה צריכה לדעת את רשימת הנכסים שלה, עם המטראז', ואז בעצם ככה נוכל לדעת את התחשיב האמיתי של כל ה.

ריטה לידצנקי:

עשינו פגישות עם זליגמן.

אלדד רבינוביץ:

לכתוב שטח מוערך, או שכל נתון שכתוב אצלנו חייב להיות ממוסמך? דני.

דובר:

זה בעייתי מוערך, לא?

אלדד רבינוביץ:

אני לא מבין בזה, שמאות, אבל דני.

ריטה לידצנקי:

כי הרי צריכים ערך קינון, אתה יודע.

אלדד רבינוביץ:

מותר לנו לכתוב, אם אנחנו רוצים בספר נכסים שלנו לכתוב את המטראז', מותר לנו לכתוב נתון מוערך שבן אדם עושה עם מדידה או שחייב תמיד נתון מוסמך, להוציא מודד ולשלם לו אלפי שקלים על כל נכס?

דני ליבמן:

לצורך מה?

אלדד רבינוביץ:

רוצים את זה דרך קינון לביטוח, ורוצים את זה לפרוגרמות העירוניות, לבוא ולהגיד כמה שטחים יש לי כדי להקצאות וכו' וכו', משהו שהוא עוד לא, לא לתכנון עצמו, התכנון מגישים מדידה, זה ברור.

דני ליבמן:

אם יש תסריטים, יכול להיות שיש,

ריטה לידצנקי:

רגע, תפרידו בין מכאן והלאה לבין הדברים היסטוריים, ששמה אין נתונים, ובמיוחד שאין גם היתרים מלפני 67, שמהם יכולנו לגזור את הזה. מכאן והלאה, כל מבנה חדש שנבנה, למשל מנחי,

אנחנו מבקשים מהם לתת לנו ערך קינון לפי שטחים שהם יודעים מה הם בנו, ואת המספרים האלה אנחנו מעבירים לאבי. הבעיה שלנו זה,

אלדד רבינוביץ:

זה העבר.

ריטה לידצנקי:

זה כל הנתונים אחורה. ובאמת ישבנו עם זליגמן מספר פעמים, יחד עם אבי, וניסינו לראות, יותר לשכנע לעשות את הסקר הזה. אבל כמובן גובר יש לו שיקולים עלות מול תועלת, והוא אומר תקשיבו, זה הרבה כסף, אני עכשיו לא מתמקד בזה. אנחנו כאגף נכסים נשמח מאוד, כי אנחנו רוצים שיהיה מידע הכי אמין והכי מדויק והכי נכון. גם אבי. אבל יש פה שיקולים של עלות מול תועלת ותקציב.

דובר:

אני ממליץ אפילו להכניס את זה לתוכנית עבודה רב שנתית, כי זה פרויקט גדול. אז לא לעשות את זה בשנה, שנתיים, אפילו 3, 4 שנים, אבל לפרוס את זה, אבל בסוף לסגור את הפינה הזאת.

אלדד רבינוביץ:

אם בשביל חלק משמעותי מהצרכים מספיק הערכה, אז אפשר או שלא כדאי לנו כעירייה להיכנס לפינה כזאת?

דני ליבמן:

או שזה לפי תסריטים.

ריטה לידצנקי:

כן, כי הערכה יגידו איך הגעת להערכה.

אלדד רבינוביץ:

4,000 מ"ר.

ריטה לידצנקי:

בדיוק.

אלדד רבינוביץ:

3,000. ההמלצה היא להכניס את זה לתוכנית עבודה בהתאם.

ריטה לידצנקי:

ניסינו גם לבדוק בארנונה, באמת לעשות מאציינג. אבל כיוון ששם זה גושים חלקות פיקטיביים ואצלנו זה אמיתי,

אלדד רבינוביץ:

חוזרים לזה.

ריטה לידצנקי:

בדיוק. לא, לא הצלחנו. עשינו בדיקות כמה וכמה, אנחנו עובדים עם זה הרבה זמן כדי לנסות לפתור את זה, אבל לא הצלחנו, בלי מדידות לא ילך.

אלדד רבינוביץ:

אז תכניסי את זה גם להמלצה של הארנונה, של הסנכרון עם הארנונה כעוד סיבה למה זה נכון לעשות סנכרון של כל המידע הגיאוגרפי במערכות העירוניות. זה עונה. לגבי, באופן כללי לגבי ביטוח, אז אני לא מומחה בביטוח, אתה בוודאי יותר, עלתה גם בדיון שאלה האם נכון לבטח את כל נכסי העירייה, האם לדבר, זאת אומרת העלויות הן מאוד מאוד גבוהות של הביטוח. השאלה אם התועלת היא תהיה מקבילה או שזה כספים שאפשר יהיה בסוף לקבל בעצם מקרן מס רכוש, קרן לפיצויים או כל מיני דברים כאלה חלק מהדברים. זה מה שאני לא יודע.

דובר:

מס רכוש מטפל באירועים של סגירות, מלחמה.

דובר:

מה מס רכוש נותן?

דובר:

יש קרן פיצויים, יש גם אסונות טבע, למיטב זיכרוני.

דובר:

הפוליסות כוללות גם נזקי טבע, רעידות אדמה, נזקי שלג, שיטפונות. כמובן שהעירייה, אם היא לא מקבלת את כל הפיצוי שהיא חושבת שמגיע לה, אז היא תפנה גם למדינה או למס רכוש לנסות לסייע בזה. אבל מבחינת כמה לבטח ואיך לבטח, ברגע שתהיה לנו את הרשימה הגדולה, העירייה יכולה להחליט שהיא מבטחת 80%. זה ניהול סיכונים. סכומים כאלה גדולים אולי כדאי גם לשקול לשים את זה כהפרשה בתוך העירייה, את אותה פרמיה, את אותה עלות ביטוח, שהיא בסוף לייצר איזה שהוא ביטוח עצמי, כי באמת אנחנו לא מוסד קטן, אנחנו מוסד מאוד גדול, התושבים מאוד גדולים ורוב אירועי הביטוח זה,

דוברת:

זה מה שהם שוקלים, להקים איזה קרן מסוימת.

דובר:

כן, אנחנו חושבים על זה. בדיוק, חושבים על סוג של קרן. אבל מה שאתה אומר, דווקא אנחנו כרשות גדולה, הקטסטרופה הגדולה שיכולה להיות פה, דווקא אומרת שאתה כן צריך לבטח את הסיכון הזה. אבל זה עניין של מדיניות וניהול סיכונים, אבל זה כן, זה חלק מהחשיבה שלנו.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. לגבי סוגיית ההפקעות. אז אנחנו, ישבתי עם ריטה,

ריטה לידצנקי:

באיזה סעיף אתה?

אלדד רבינוביץ:

סעיף.

ריטה לידצנקי:

אוקיי.

אלדד רבינוביץ:

ישבתי עם ריטה לא מעט, הבנתי שיש כאן הרבה מאוד עניינים היסטוריים של הפקעות שלא הסתיימו ויש היום מדיניות של להפקיע רק אד הוק, להפקיע רק לפי צורך. השאלה שלי היא אם לא,

ריטה לידצנקי:

להשלים הפקעה, כי היה להם שני היבטים, שגם שעשו רק 5 ו7 ותפסנו חזקה ולא השלמנו. אז היום אנחנו עם צוות של ערן עושים,

אלדד רבינוביץ:

השלמה של כל מה שפתוח, משלימים.

ריטה לידצנקי:

כן.

אלדד רבינוביץ:

מצוין, זה מה שרציתי לשאול, זה בעצם המלצה של מישיה מיושמת של להשלים את כל מה שפתוח. ולגבי דברים אחרים בעצם מתחילים בהתאם לצורך.

ריטה לידצנקי:

חד משמעית. הצורך בתקציב. אני לא יכולה להביא לוועדה מקומית, זה גם אתמול שעלה בזה. וועדה מקומית, דיון בהפקעה, גם אם אני מאוד רוצה, כי בתב"ע כתוב שאפשר להפקיע. אם אין לי מקור תקציבי, חד וחלק.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו לגבי סוגיה, זה משהו שקשור לדני דווקא. סוגיה שהיא,

דני ליבמן:

שנייה, אני כבר בא.

אלדד רבינוביץ:

בינתיים אני אגיד שבעצם, רציתי להגיד שחשוב מאוד להשלים את ההפקעות, חשוב מאוד בעצם לייצר רישום ככל רחב ככל הניתן של נכסי העירייה, בין אם זה כבישים, בין אם זה שטחים קבועים, ובין אם זה שצ"פים. זה בסוף כלי מאוד משמעותי לעירייה, למנוע פלישות, זה כלי לפיקוח, זה כלי, זה גם כלי כלכלי בסוף יכול להיות. וזה גם כמו שאמרתי מוקדם יותר, יכול לסייע לכל הגובלים להתקדם עם הרישום של עצמם. יש הרבה מאוד תב"עות בירושלים שהם כוללות הוראות של איחוד וחלוקה. ולמיטב ידיעתי, כאשר אושר תב"ע כזאת שכוללת איוד וחלוקה, לא צריך לבצע הפקעה. זאת אומרת, במסגרת איחוד וחלוקה התב"עית שאושר, הנכס הזה עבר על שמנו. כל מה שאנחנו צריכים לעשות זה להכין את התצ"ר ולהגיש אותו לתב"ע. אמרה אירית שהיא לא מצליחה לעשות את הדבר הזה, זאת אומרת התב"ע לא מוכנים לקבל, הם דורשים הפקעה גם במקום שבעצם בהתאם לדין הוא שלנו. אני מציע אולי לעשות איזה עבודה משפטית על הדבר הזה.

ריטה לידצנקי:

אני חושבת שהעירייה זה לא,

דני ליבמן:

כן, היה איזה עניין.

אלדד רבינוביץ:

חברה, אני ביקשתי יותר, אמרתי להם שזה לא יספיק שעה לדיון. הם רשמו פחות.

[מדברים ביניהם לגבי אורך הישיבה].

דוברת:

אנחנו לומדים מהדיונים האלה, אבל אני פשוט מתנצלת מראש.

אלדד רבינוביץ:

תודה.

דוברת:

יש לי משהו דחוף שאני צריכה לטפל.

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

דוברת:

בהצלחה.

אלדד רבינוביץ:

מה אתה אומר, דני?

דני ליבמן:

אני יודע שהוועדה המחוזית, היה לי עניין כזה גם עם הליך משפטי שמולם היה סעיף הפקעה. למה לא, למה לא, למה אתה לא הולך בהליך של הפקעה? כי יש סעיף הפקעה ואמרו לי שכאילו גם כשיש איחוד וחלוקה, הוועדה דורשת להכניס את הסעיף הזה.

ריטה לידצנקי:

והם דורשים מאיתנו להפקיע, זה מה שאנחנו נדרשים. לא עושים רישום בהתאם לאיחוד וחלוקה, למרות שהזכויות הם שלנו.

אלדד רבינוביץ:

מבחינה משפטית זה לא נכון, זה כסף שאנחנו לא צריכים להוציא אותו.

דני ליבמן:

מגרש אני טיפלתי, של גינה ברחוב יהודה, אני חושב שזה היה בשנות ה-80, זה עבר אחרת.

ריטה לידצנקי:

זה הולך ונהיה יותר ויותר קשה.

דני ליבמן:

כן.

ריטה לידצנקי:

הם מחמירים והם לא מוכנים לקבל הסברים שלנו, וזה פשוט בלתי, בלתי אפשרי.

דובר:

בכל הקשור למזרח העיר זה ברור, איחוד וחלוקה הוא לא שווה את הרישום שלו בגלל שאי אפשר לעשות רישום.

ריטה לידצנקי:

הכבישים לא מוסדרים.

דובר:

בגלל זה אנחנו דורשים הסדר.

ריטה לידצנקי:

כן.

דובר:

או רישום ראשון או הסדר.

[מדברים ביחד].

אלדד רבינוביץ:

לכן אני חוזר להצעה שבעצם אמרתי, לייצר איזה שהוא גוש הסדר. היום מאוד גמישים בגושי ההסדר, גוש הסדר מאוד גמיש. אפשר לייצר גוש הסדר, לדעתי, של נכסי דירה, זאת אומרת של השלד הציבורי.

דני ליבמן:

זה ברור. אנחנו מעריכים את זה, בכמה הערכת את זה, 100,000 שקל לגוש, פלוס מינוס, שאנחנו בדקנו את זה.

ריטה לידצנקי:

כן.

דני ליבמן:

אבל פה זה כל הזמן.

[מדברים ביחד].

ריטה לידצנקי:

אנחנו קיבלנו בשנה, שנתיים האחרונות, 800,000 לכל הגושים. זה כלום, זה פינאטס.

דובר:

הכנסנו את זה ב3791, במאה מיליון. אמרנו אנחנו נסדיר את כל העיר, כל מזרח,

ריטה לידצנקי:

מחקו, גם ב3791.

דובר:

מעולם, רק לסבר את האוזן, מעולם לא הופקע שצ"פ במזרח העיר. זה משפט משוגע, בגלל שאין כסף.

אלדד רבינוביץ:

נכון. מה שרציתי להגיד שחלק גדול מה שהיה, לא צריך להפקיע. וזה אומר שזה הרבה פחות כסף. זאת אומרת, הם כבר הופקעו באמצעים תכנוניים. אחת מההפקעות שבחוק זה הפקעה תכנונית, הם כבר הופקעו. אנחנו לא צריכים לשלם, כבר בעצם שילמנו את התמורה בעבור זה, נתנו זכויות בנייה בתמורה לזה, אנחנו לא צריכים לשלם על זה שוב.

דובר:

זה מגיע למשהו יותר עמוק, עם הוועדה של חיים ארגזי.

ריטה לידצנקי:

נכון. זה עדיין קניינית אתה חייב לבצע את ההפקעה, זה לא מספיק, התכנוני לא מספק.

אלדד רבינוביץ:

עוד פעם, אני כעורך דין ניהלתי כמה תיקים כאלה, עמדתי בזה, אני חושב, אם אני מבין נכון גם דני מסכים איתי, שאין חובה לבצע הפקעה ולשלם פיצויי הפקעה, מה שעשית הפקעה קניינית תכנונית, כי הפקעה תכנונית היא הפקעה חוקית. אז אני מבקש,

ריטה לידצנקי:

זה בדיוק מה שאנחנו ניסינו לטעון, וזה לא התקבל.

דובר:

אני אשמח מאוד, כן.

דני ליבמן:

לא יודע אם אתה יודע, אבל אני אעדכן אותך שגם ריטה וגם ערן הם עורכי דין עם רישיון.

אלדד רבינוביץ:

ריטה אני יודע.

דני ליבמן:

כן, אז גם ערן.

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

דני ליבמן:

אז הם גם בעניינים מבחינת המינוחים. אבל יכול להיות שמה מה שאתה אומר ומה שאני מכיר זה מדברים מלפני 20.

ריטה לידצנקי:

השתנו.

דני ליבמן:

וכנראה שהשתנו.

ריטה לידצנקי:

לצערנו.

דני ליבמן:

הפרקטיקה היא,

אלדד רבינוביץ:

אם הפרקטיקה השתנתה,

[מדברים ביחד].

אלדד רבינוביץ:

בסוף אפשר לנהל הליך כזה, כמה יעלה לנו הליך כזה.

[מדברים ביחד].

דובר:

אמרו כאילו זה מדהים שאנחנו יותר, אנחנו יותר קשים עם עצמנו. בוא נגיד אם יש תוכנית אחרי שהגדירה חצי, סתם תאורטית, חצי מגורים, חצי שצ"פ. אז עכשיו עלה לוועדת הבעלויות של ארגסי ואופיר מאי, והם אישרו לוועדה להקים לבנות שם, להוציא היתר. הם יותר קשים מאיתנו עם העירייה והם אומרים אתם לא יכולים להיכנס עדיין, כי בעצם עוד לא הפקעתם. למרות שאנחנו רואים תוכנית אישרה את זה, אין ספק, אבל אומרים.

אלדד רבינוביץ:

אז לא בכל תוכנית יש באמת סעיף של איחוד וחלוקה, סתם לציין. אפשר לעשות איזה עבודה משפטית.

דני ליבמן:

נבדוק עם, לא יודע, נשאל את מוטי מה קורה עם זה. תראה, כי גם הפסיקה אומרת, נכון איחוד וחלוקה יפה מאוד, אבל אותה תבחין של מימוש ההפקעה וניצול הקרקע, אנחנו לא מיישמים את דיני ההפקעה על זה. זאת אומרת, כמו שאתה אומר, זה שונה, זה לא הפקעה. אבל בפועל זה כנראה משהו.

ריטה לידצנקי:

זה מה שקורה בפועל.

אלדד רבינוביץ:

היום באמת זה שצ"פים, אולי אקסלנסיביים, אבל זה שצ"פים, אז אין סיבה, אז בעצם ההפקעה נמשך. אין סיבה שהיא לא תהיה שם על שמנו.

ריטה לידצנקי:

זה מה שאנחנו טענו.

אלדד רבינוביץ:

ההפקעה מומשה.

ריטה לידצנקי:

זה מה שטענו ולא התקבל. ניסינו מחוזית, ואיפה לא ניסינו, וזה לא התקבל.

דני ליבמן:

לפעמים הם טענו שהבעלי הקרקע הם לא אותם בעלים בשצ"פ ובזה, כי זה.

ריטה לידצנקי:

כל פעם יש טענות חדשות, אבל יעזור לנו אם יהיה חוות דעת משפטית שמחזקת את עמדתנו.

אלדד רבינוביץ:

נעשה בדיקה בדבר הזה. במידה וכן, אז באמת לפעול, לדעתי, אני אומר אם זו עמדתנו המשפטית, שווה להשקיע בזה גם את העלות של ההליכים, זה הרבה יותר זול מכל ההפקעות.

ריטה לידצנקי:

חד משמעית.

אלדד רבינוביץ:

גם אם זה יהיה משרד רציני וגם אם זה יהיה הליך.

ריטה לידצנקי:

חד משמעית. באמת, אולי שאלו ייקח כוח משרד חיצוני, ולעשות באמת עבודה מעמיקה על זה, ובסוף אולי ללכת ולשכנע כי מחוזית כבר קבענו פגישות וזה, וזה רק הולך ומחמיר. התחלפה שם יועצת משפטית, היא בגישה עוד יותר קיצונית ממה שהיה קודם.

דני ליבמן:

טוב, אני אבדוק את זה.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. וסעיף 21, יש כאן בעצם המלצה לסנכרן את המערכות, זאת המלצה חוזרת לעשות חיבור מחשובי במערכת המידע, הרישוי וכו'. אז זה כבר בעצם המלצה חוזרת שדיברנו עליה, וודאי ש,

ריטה לידצנקי:

זה קיים.

אלדד רבינוביץ:

זה קיים, ומה שאין, צריך לעשות.

ריטה לידצנקי:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

כן. טוב, אז גם לגבי גודל הנכס דיברנו. 23,

ריטה לידצנקי:

זה עופר אהרון, זה רועי.

אלדד רבינוביץ:

לגבי הפרסום.

ריטה לידצנקי:

זה רועי היה צרי.

אלדד רבינוביץ:

כן.

ריטה לידצנקי:

זהו.

אלדד רבינוביץ:

נכון. בקיצור, המלצה לפרסם את הפרוגרמות לציבור.

ריטה לידצנקי:

כן, זה לא אנחנו.

אלדד רבינוביץ:

כן.

ריטה לידצנקי:

אני לא יודעת אם, אין לי מושג אם מפרסמים או לא.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור.

ריטה לידצנקי:

אבל הם כותבים פה שכלל המידע הפרוגרמתי מפורסם לציבור ונגיש לו, גם באמצעות האינטרנט. זה התשובה שלהם.

אלדד רבינוביץ:

בסדר גמור. אז יש עוד הערות או שאפשר לסכם?

ריטה לידצנקי:

נראה לי שלא, מבחינתנו.

אלדד רבינוביץ:

אז עם כל הביקורת שהייתה לנו על הדוח של ביקורת, היה לנו ביקורת על הדוח שאולי הכותבים לא הבינו עד הסוף את כל המטריה, אני חושב שבסוף זה דוח חשוב שיצר כאן שינוי, יצר כאן התקדמות. אני חושב שאנחנו יוצרים ממנו עוד שינוי והתקדמות, ובסוף המטרה היא לגרום לעירייה לעבוד יותר טוב, וברוך ה' היא עובדת טוב ועובדת יותר ויותר טוב. המנכ"ל בדוח תיקון ליקויים נגע בכמה נקודות שגם עלו כאן, של ייעול, של הליכי הפקעה והנגשת המידע, ושל הבטיחות ותחזוקה. אני חושב שמה שעלה כאן ואפשר להוסיף להמלצות של המנכ"ל, זה באמת הסנכרון המלא של המידע, כל אגפי העירייה, כולל ארנונה, לנסות לייצר כמה שיותר רישומים זהים ומקבילים. כל מה שאפשר לעדכן בתוך הכרטסת של אגף נכסים, כדאי לעדכן. כמובן זה לא כרטסת נגישה לציבור, אבל לצורכי העבודה של העירייה, ואם צריך לעדכן הרשאות לאגפים השונים, כדי שיוכל לעדכן, זה עבודה שבעצם נעשית. אני מבין שכנרת על זה ועושה את זה.

ריטה לידצנקי:

כן, כן.

אלדד רבינוביץ:

ואם צריך להכשיר עובדים באגפים השונים, שילמדו לעבוד עם הכרטסת, מה שצריך לעשות.

ריטה לידצנקי:

אנחנו גם עושים את זה, הדרכות, עשינו גם הדרכות.

ריטה לידצנקי:

מצוין. ואני חוזר לסיכום על ההמלצה שאמרתי שדיברנו עליה כמה פעמים. אני חושב שהיא מאוד חשובה והיא שווה, באמת שווה, אני לא מנהל את כספי העירייה, אני חושב שזה משהו ששווה

להשקיע בו את הכסף, לבחון אפשרות של הסדר על השלד הציבורי, על כל נכסי העירייה, הדבר הזה יהיה מבוא גם להסדר בהרבה אזורים שהיום קשה לגעת בהם, ניתן איזה שהוא מין עוגנים, ניתן גבולות, יאפשר לעירייה לשמור על הנכסים שלה יותר טוב, יקצר לנו תהליכים של אכיפה, יאפשר, לדעתי זה יהיה עצה משמעותית לירושלים. אז בכפוף להיתכנות כספית, זה בהחלט ההמלצה של הוועדה. תודה רבה.

כולם:

תודה רבה.

סיום הדיון