



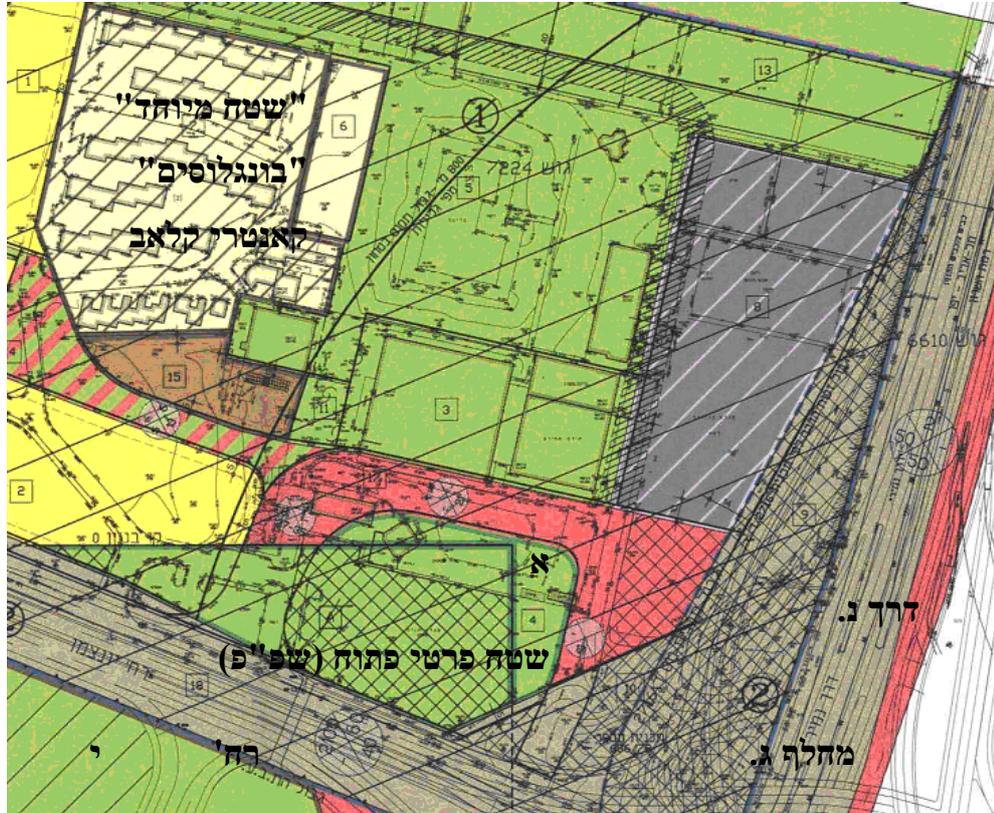
אוהל אירועים א.

כללי

1. אוהל אירועים "א." (בעבר "ק.ק." ק.) הינו גן ואולם שמחות, בשטח מקורה ובשטח פתוח (להלן: "אוהל האירועים").
2. אוהל האירועים פועל בחצרות רח' י. מס' 4 במתחם "ק.ק. תל אביב-יפו" (בצמוד למחלף ג.) שבתחום עיריית תל אביב-יפו, במגרש הידוע כגוש 7224 חלק מחלקה 1.
3. אוהל האירועים טעון רישיון לפי חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968 וכן טעון היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.
4. העסק פועל במקום במשך למעלה מ-13 שנים, משנת 1998.
5. העסק החל לפעול ללא רישיון בנייה וללא רישיון עסק. למתחם בו הוצב אוהל האירועים הוכנה תב"ע נקודתית ייעודית לאישור חריגות הבנייה בדיעבד. התב"ע אושרה בסמכות ועדה מקומית.
6. כנגד העסק הוגשו 3 תביעות משפטיות על ידי העירייה בגין חריגות בנייה, כמו גם, התנהלות משפטית ענפה בגין ניהול עסק ללא רישיון והוצאת צווי סגירה שיפוטיים.
7. העסק מטופל בהליך "שימושים חורגים", זאת לאור העובדה, כי השימוש שלו כאולם אירועים ושמחות, נוגד הוראות תב"ע תקפה.
8. לעסק קיים צו שיפוטי לסגירת פעילות העסק מתאריך 13.12.05 שקיבל תוקף בתאריך 1.10.06.
9. הביקורת סקרה את השתלשלות הטיפול באוהל האירועים על ידי גורמי העירייה השונים במרוצת השנים ובין היתר בנושאים: תכנון תב"ע נקודתית לאוהל האירועים, שימוש חורג, רישיון עסק, היתר בנייה, אכיפת צווים ועוד.

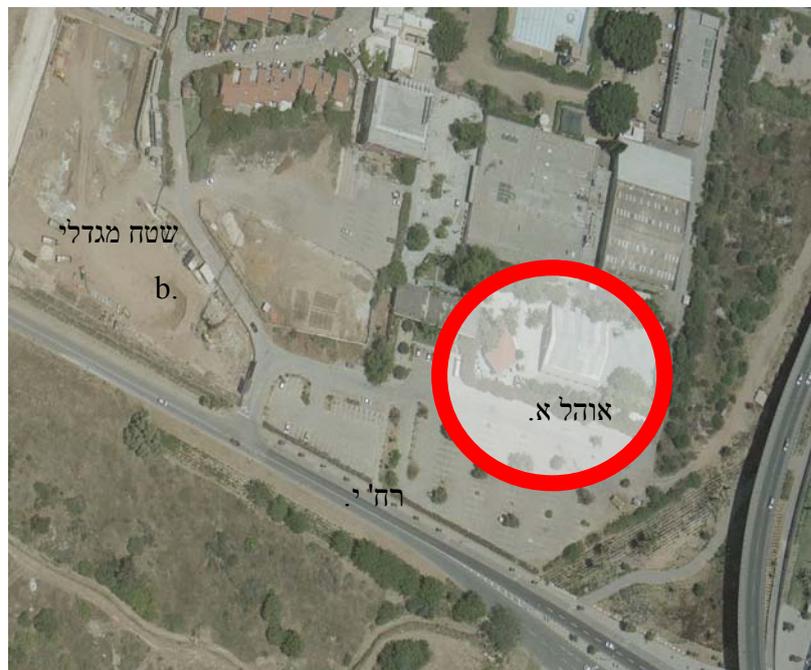
מיקום האוהל ותוכניות בינוי עיר

10. להלן תרשים המתאר את האזור ואוהל האירועים:



מפתח צבעי	
	איזור מלונאות ונופש
	איזור מסחר בידור ונופש
	מגרש מחזור
	איזור מסחר מערדים כיהוד ונופש
	מבנה הריסוהימבנה קיים
	דרך זמנית
	חניה ציבורית
	סו כניו מצע מנבול מנרש
	נער להולכי רגל
	שטח איתוד ותחקה
	זכות מעבר הרכב
	מספר דרך
	סו כניו
	רוחב דרך
	גבול החכנית
	גבול חכנית כהדה
	גבול שטח שימוש עיר
	גבול גוש ומספרו
	גבול חוקקה קיימת ומספרה
	גבול מגרש מצע ומספרו
	דרך מצעצת או הרחבת דרך קיימת
	דרך קיימת/מאשרת
	דרך משולבת
	שטח פרטי פתוח
	שטח ציבורי פתוח
	איזור מערדים
	שטח לבניו ציבורי

11. להלן צילום אוויר של אוהל האירועים א., בחודש 7/11:



12. באזור אוהל האירועים, חלות מספר תוכניות בניין עיר (תב"עות) ותוכניות מחוזיות וארציות, כדלקמן:

הערות	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה	סמכות	מספר תב"ע
מגדירה "שטח מיוחד" באזור הקאנטרי למרכז ספורט ותיירות.	27/1/66	21/11/63	מחוזית	842
	17/6/76	19/6/75	מחוזית	842 א'
הוראות לתכנון באזור חוף ים התיכון.	31/7/83		ארצית	תמ"א 13
תוכנית המתווה הקמת רשת מסילות ברזל לרכבת.	15/6/86		ארצית	תמ"א 23
הגדרת חלק ממתחם אוהל האירועים כ"דיפון" (אזור תחזוקה ותפעול לרכבת).	3/9/98		ארצית	תמ"א 23 א' 4
1. תב"ע נקודתית ייעודית לתחום השפ"פ ולאוהל האירועים א.. 2. התב"ע בוטלה עם קבלת תוקף לתוכנית 2566.	01/7/03	28/2/02	מקומית	3297
התב"ע, בין היתר, שינתה יעודים וקבעה "דרך" בחלק משטח אוהל אירועים.	29/3/07	6/6/02	מחוזית	2566



הערות	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה	סמכות	מספר תב"ע
איחוד וחלוקה.	9/9/09	23/4/09	מקומית	3836
	7/3/10		מחוזית	2566 א'

תב"ע 842-1 842 א'

13. תב"ע 842, מגדירה "שטח מיוחד" באזור הקאנטרי למרכז ספורט ותיירות. במסגרת התוכנית הוגדרו שימושים מותרים בתחום "השטח המיוחד" שבתוכנית (בריכת שיחה, מגרשי ספורט, מדשאות, חניה, מסעדות ומשרדי המפעל).
14. השימושים לא כוללים אוהל אירועים ו/או גן אירועים.
15. התב"ע מגדירה שימושים ותכליות בנייה, ללא ציון שטחי הבנייה המותרים בשטח התוכנית.
16. במסגרת תב"ע 842 א' הוגדרה תוכנית בינוי המתייחסת ל"בונגלוסים" (ביתנים) ב"מגרש המיוחד" בלבד שבקאנטרי קלאב. גם תוכנית זו, לא העניקה זכויות בנייה בשטח לאוהל האירועים.

תמ"א 23

17. תמ"א 23, הינה תוכנית מתאר ארצית להקמת רשת מסילות ברזל, להסעה המונית משולבת במטרופולין גוש דן.
18. במסגרת תמ"א 23, הוגדרו אזורי תחזוקה ותפעול לרכבת (להלן: "דפו"). אזור ה"דפו" בתחום אוהל האירועים בוטל בתאריך 12.8.09.
19. אחד מאזורי התחזוקה והתפעול שהוגדרו בתוכנית המתאר הארצית תמ"א 23 א/4, הינו בין היתר, במקום עליו ממוקם חלק מאוהל האירועים.
20. תשריט אזור ה"דפו" שבתחום אוהל האירועים מצ"ב ומסומן "נספח א".
21. בהתאם לסעיף 12 א' לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 23 א/4, לא ניתן לנפק כל היתר באזורי תחזוקה ותפעול ("דפו"). להלן סעיף 12 א' מתמ"א 23 א/4:

אזורי תחזוקה ותפעול 12. א. כל עוד לא אושרה תכנית מחוזית לאזור תחזוקה ותפעול הקבוע בתכנית זו, לא תאושר בשטח שיועד לאזור תחזוקה ותפעול כל תכנית ולא ינתן כל היתר. משתאושר תכנית כאמור יתבטלו ההגבלות על פי סעיף זה.

22. בשטח הנדון קיימת תוכנית מחוזית תמ"מ 5. תוכנית זו מגדירה בסעיף 6.7 לתמ"מ בין היתר כדלקמן:

6.7.1 על תוואי הרכבת הקלה, המסומנים על-פי תמ"מ א/23 יחולו הוראות התמ"מ על שינוייה. על תוואי הקו האדום תחול תכנית תמ"מ 1/5 על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין תשריט ונספח תכנית זו בעניין ההתוויה - יגבר הקבוע בתמ"מ א/23 על שינוייה ותמ"מ 1/5 על שינוייה בהתאמה.

23. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל אגף שירותי תב"ע ומרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה, כל תוכנית באזור תחזוקה ותפעול שהוגדרו בתמ"מ א/23 ובאזור תמ"מ א/13, לא ניתנים לשינוי או סתירה בתוכנית בסמכות ועדה מקומית (מוסד תכנוני נמוך הררכית).

תב"ע 2566

24. תב"ע 2566 הופקדה בתאריך 6/6/02 וקיבלה תוקף בתאריך 29/3/07.

25. מטרת תב"ע 2566 הוגדרו, בין היתר, כשינוי השפ"פ לאזור מגורים, אזור נופש, מלונות, משרדים כדלקמן:

8. מטרות התכנית:

לתכנן מחדש את מתחם הקאנטרי קלאב לניצול מלא יותר של הקרקע ע"י:

א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח כלהלן:

- לאזור מגורים של בניינים עד 9 קומות, עם עד 300 יח"ד, ועד 36,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
- לאזור נופש עם מבנה מלונות של עד 4 קומות וסה"כ עד 3,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
- לדרכים, לדרך משולבת ולחניה ציבורית.
- לאזור משרדים, מסחר, בידור ונופש עם מבנים של עד 7 קומות, בהם עד 33,800 מ"ר לשטחים עיקריים.
- לשטחים לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת הוראות בינוי, הנחיות עיצוביות, הוראות פיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.

ג. קביעת איחוד וחלוקה חדשה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ד. שינוי תכנית מס' 842, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1257 מיום 27.1.66, שינוי תכנית מס' 842 א', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2228 מיום 17.6.76 (להלן: "התכנית הראשונה").



26. תוכנית 2566 שהופקדה בתאריך 6.6.2002 וקיבלה תוקף בתאריך 29.3.2007, על ידי הוועדה המקומית, קובעת בסעיף 13 בין היתר, כדלקמן:

"לא יוצאו היתרי בנייה לפני שימולאו התנאים הנוספים הבאים...א. אישור תוכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית...ה. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש המיועד לבנייה...לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים הגובלים ברח' י. ובמגרשים הגובלים בהמשך רח' א. ג., אלא אם הובטח ביצוע פתרונות אקוסטיים מתאימים..."

עוד נקבע בסעיף 16 כדלקמן:

"על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית מתאר "ג" ו- "ע-1". במקרה של ניגוד בין הוראות התוכניות הללו להוראות תוכנית זו, תכרענה הוראות תוכנית זו."

27. מטרת תוכנית 2566 א', בין היתר, קביעת דרך בתחום השפ"פ ושינוי אזור המגורים כדלקמן:

8. מטרות התכנית:

בינוי ופיתוח השטח שיועד בעבר כתשתית לרכבת הקלה ע"י:

א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח כלהלן:

- לדרך.

- לאזור מגורים כחלק ממגרש מספר 2, ללא תוספת בזכויות הבניה.

- לאזור מסחר, בידור ונופש עם מבנים עד 7 קומות ועד 10,000 מ"ר לשטחים עיקריים.

ב. שינוי תכנית מס' 2566 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים

בתאריך 29/8/07 (להלן: התכנית הראשית)

28. נמסר לביקורת על ידי מרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה, כי תב"ע 2566 התעכבה במשך מספר רב של שנים (בעיקר לאור העובדה שהיתה ממוקמת באזור "דפו" של הרכבת כפי שנקבע בתמ"א 23) וקדמה לתוכנית 3297, שיועדה להסדרת עבירות הבנייה שבוצעו באוהל האירועים א., כפי שיוסבר בהמשך. על כן, בתקנון התב"ע 2566 אין התייחסות לאוהל האירועים.

תב"ע 3297

29. תב"ע 3297 הינה בסמכות ועדה מקומית.

30. התב"ע הופקדה בתאריך 28/2/02 וקיבלה תוקף בתאריך 01/7/03.

31. תב"ע 3297 מגדירה תוספת זכויות בנייה של 6% משטח השפ"פ. להלן המטרות שהוגדרו בתב"ע:

8. מטרת התכנית: שיפור ניצול הקרקע, ע"י:
 א. מתן אפשרות לתוספת בניה של עד 6% סה"כ מהשטח הפרטי הפתוח עבור שטחים עיקריים ושטחי שרות, ע"פ סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
 ב. שינוי בינוי, ע"פ סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
 ג. שינוי בהתאם לכך של תכניות מס' 842, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1257 מיום 27.1.66 ושל תכנית מס' 842, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2228 מיום 17.6.76 (להלן: התכניות הראשיות).

32. בתב"ע הוגדר, כי תוכנית הבינוי תוגש על ידי המבקש בעת בקשת היתר בנייה לשביעות רצון מהנדס העיר. בין היתר נקבע כדלקמן:

9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה כלהלן:
 א. תותר תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על 6% סה"כ מהשטח הפרטי הפתוח, הן עבור שטחים עיקריים והן עבור שטחי שרות.
 ב. הבינוי בשטח התכנית יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש, בעת הגשת בקשות להיתר בניה, לשביעות רצון מה"ע.
 ג. החניה תוסדר כולה בתחום התכנית, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

טבלת ריכוז ליקויים עיקריים והשתלשלות הטיפול באוהל האירועים

תקופה	השתלשלות אירועים וליקויים
1998 - 2011	אוהל האירועים פועל במשך למעלה מ- 13 שנה לקיום אירועים לציבור, כאשר בכ- 95% מתקופת הפעילות ובמשך שנים רבות, העסק פועל ללא רישיון עסק, תוך ביצוע עבירות בנייה חוזרות ונשנות. צוות הביקורת הזמין אירוע במהלך חודש 7/11.
2002	על מנת להכשיר עבירות בנייה בדיעבד בעסק (בכלל זה, הקמת אוהל האירועים ללא היתר בנייה ובניגוד לתב"ע 842 התקפה בפועל באזור האוהל), הוכנה במינהל הנדסה והפקדה תב"ע נקודתית מספר 3297, בסמכות ועדה מקומית, בתאריך 28/2/02. בין היתר, ייצג מהנדס העיר לשעבר (שסיים את תפקידו בשנת 1999) את בעלי הנכס, בפגישה עם צוות התכנון במינהל הנדסה במהלך גיבוש התב"ע הנקודתית.
2002	תב"ע נקודתית מספר 3297 שאושרה בסמכות ועדה מקומית - אינה בסמכות הוועדה המקומית, לאור העובדה, שסותרת, בין היתר, תמ"א ארצית מספר 23/4א.
2002	תב"ע נקודתית מספר 3297 בסמכות הוועדה המקומית, סותרת תב"ע אחרת מספר 2566 בסמכות הוועדה המחוזית, שגם היא הוכנה במינהל הנדסה. תב"ע 2566 הוכנה מספר שנים קודם לתב"ע 3297 ופורסמה להפקדה בתאריך 6/6/02. זאת ועוד, תב"ע 2566 קובעת "דרך" על מיקום אוהל האירועים. כתוצאה: 2 תב"עות שהופקדו בסמיכות זמנים, הסותרות זו את זו.
2002	תשריט תב"ע נקודתית 3297 חסר בפרטים מהותיים ובכלל זה, ציון על גבי המפה, שאוהל האירועים קיים בתחום שטח התב"ע. בתשריט תב"ע 2566 במצב "קיים" וכן ב"מצב מוצע", לא מסומן אוהל האירועים להריסה.

תקופה	השתלשלות אירועים וליקויים
15/8/2001	במהלך הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה לאישור תב"ע נקודתית 3297 (לאישור חריגות הבנייה בדיעבד באוהל האירועים) – לא הוצגו לחברי הוועדה מספר רב של נתונים ופרטים מהותיים כבסיס להחלטתם.
8/7/04	ועדת ערר קבעה בתאריך 29.11.99 שלא ניתן לנפק היתר בנייה לעסק טרם שינוי הוראות הבינוי בתב"ע החלה באזור. ועדת המשנה קבעה בהחלטתה מתאריך 15.8.01 בעת אישור תב"ע נקודתית 3297, כי יש להכין תוכנית בינוי חדשה. בתקנון התב"ע נקבע, שתוכנית בינוי תוגש על ידי המבקש לשביעות רצון מהנדס העיר בעת הגשת בקשה להיתר בנייה. בפועל, לא הוגשה תוכנית בינוי נפרדת ונמסר, כי ניתן לראות ב"גרמושקה" של המבקש גם כתוכנית בינוי לתב"ע 3297.
31/12/04	לעסק ניתן אישור ל"שימוש חורג" הכולל תנאי "איסור השמעת מוסיקה רועשת לריקודים" – תנאי המהווה סתירה פנימית למהות העסק לקיום אירועים ושמחות לציבור הרחב.
2007 - 2003	שינויים רבים בחוות דעת מהנדס העיר בגין בקשה 07-0535 לשינוי מקום וצורתו של האוהל, כדלקמן: חוות דעת חיובית - בתאריך 6.8.07. חוות הדעת הפכה (לאחר חודש), להיות שלילית - בתאריך 5.9.07. חוות הדעת חזרה (לאחר חודש נוסף), להיות חיובית - בתאריך 24.10.07. הנ"ל כאשר מצב השטח, מרבית הנתונים והתב"עות באזור לא השתנו.
2008 - 2007	חוות דעת היועצת המשפטית לוועדה קבעה במסמכים שונים מתאריכים 26.11.07, 5.12.07, 24.7.08, 6.8.08 – שלא ניתן לאשר אוהל אירועים במקום, בין היתר, לאור הוראות תב"ע 2566 וחריגות הבנייה במקום. בתאריך 29/7/09 שונתה חוות דעת היועצת המשפטית, אשר כעת אפשרה מתן אישור ל"שימוש חורג" ואישור חריגות הבנייה בדיעבד, זאת ללא שינוי במצב העובדתי בשטח והוראות התב"עות החלות במקום.
4/6/08	בתאריך 4.6.08 התקיים דיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה לאשר "שימוש חורג" לאוהל האירועים. הדיון התקיים למרות שלא שהיתה בקשה סדורה כמקובל, מחוץ לסדר היום וללא שהדיון ו/או ההחלטה מתועדים בפרוטוקול הוועדה. יודגש, כי בקשות דומות נדחות על הסף, זאת לאור עבירות בנייה הקיימות בעסק.
29/7/09	בדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה מתאריך 29/7/09, נקבע על ידי היועצת המשפטית, כי בעיות איכות הסביבה אודות רעש באוהל האירועים נפתרו. בין היתר, בעקבות התייחסות זו, אושרה הבקשה לשימוש חורג לעסק ואושרו חריגות בנייה בעסק בדיעבד. התייחסות זו אודות הטיפול במפגעי איכות הסביבה (כאמור: הבעיות נפתרו) נמסרו, ללא זימון ו/או נוכחות מנהל הרשות לאיכות הסביבה אשר במשך השנים הגיש מספר רב של מסמכים אודות בעיות מהותיות בתחום איכות הסביבה, הזנת "סירוב" למספר רב של בקשות לרישיון עסק על ידי הרשות לאיכות הסביבה ולנתונים שהוצגו ע"י הרשות לאיכות הסביבה, בפועל, כפי שבאות לידי ביטוי במכתבים ודיונים מתאריכים: 12.1.10, 24.5.10, 12.11.06, 30.4.07, 18.4.07, 6.8.08, 25.12.08.

תקופה	השתלשלות אירועים וליקויים
13/1/10	מנהל הרשות לאיכות הסביבה הגיש מכתב לחברי ועדת המשנה לתכנון בנייה בתאריך 12.1.10, אודות כשלים ובעיות מהותיות, לטענתו, בהליך הטיפול באוהל האירועים א.. בעקבות מכתב זה, הנושא עלה לדיון מחוץ לסדר היום בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 13.1.10 אשר בסופו התקבלה החלטה, שהיועצת המשפטית תיתן הסברים והתייחסות לאמור במכתב. עוד באותו היום לאחר סיום הדיון, שלחו 2 חברי ועדה הודעות דואר אלקטרוני הכוללות בקשות לדון מחדש בנושא אוהל האירועים ולקבל התייחסויות מהיועצת המשפטית. הביקורת לא מצאה תיעוד למתן התייחסות פרטנית ומענה להתייחסויות מנהל הרשות לאיכות הסביבה ולהתייחסויות חברי הוועדה, כמו גם, דיון חוזר בבקשה כמבוקש על ידי חברי הוועדה.
2011 - 1999	בעל העסק הגיש 9 בקשות שונות לרישיון עסק במרוצת השנים משנת 1999 ועד 2011. כל הבקשות (למעט אחת משנת 2002) סורבו – ולמרות זאת העסק פועל ומקיים אירועים.
1/11 - 7/10	לעסק ניתנו רישיונות זמניים על ידי אגף רישוי עסקים, זאת למרות, שהזנו "סירובים" על ידי גורמים מקצועיים וחרף התייחסויות איכות הסביבה וצו סגירה שיפוטי לעסק.
7/10 - 5/10	בתאריך 24.5.10 הוחלט על ידי סמנכ"ל התפעול בפורום אכיפה לפעול לסגירת העסק (לאור סירוב של איכות הסביבה, משטרה, כיבוי אש ופיקוח), בעוד בסמוך לכך, נופק לעסק רישיון זמני בתאריך 19.7.10.
2011 - 2010	לעסק ניתנו ארכות חוזרות ונשנות להוצאת היתר בנייה בתאריך 4.8.10 ו- 16.3.11 (כפי שמצוין בהחלטה למתן ארכה: "...מתן ארכה חריגה..."), זאת למרות, שבין השנים 2007-2009 העסק ביצע 3 עבירות בנייה נוספות (בנוסף לעבירות הבנייה הבסיסיות, בגינן ניתן היתר בדיעבד בשנת 2004) ולמרות הנחיה של מנכ"ל העירייה בנושא א. מתאריך 31.5.10: "צריך לטפל בנושא בכל חומרת הדין". הנ"ל בנוסף לעובדה, שהחלה בניית בניינים סמוכים לאוהל האירועים.
2010 - 2007	העסק הפך במרוצת השנים, מאוהל ארעי למבנה קבע הכולל יסודות-עמודים, קורות קשר מבטון וויטריות זכוכית רחבות התומכות בקונסטרוקציה ברזל ליריעות ותקרה אקוסטית באוהל. לא הוצגו לביקורת אישורי קונסטרוקציה לעמודים ולקורות הקשר הקיימים באוהל שבוצעו תוך חריגות בנייה מהותיות, מהיתר הבנייה שנופק לעסק בשנת 2004, כמו גם העובדה, שלא נופק לעסק היתר בנייה לקונסטרוקציה זו הקיימת בפועל.
2009 - 2003	בהחלטות השונות של ועדת המשנה ובהיתרים השונים, נקבעו התחייבויות והצהרות שהמבקש נדרש למסור לעירייה (בכלל זה, פינוי האוהל לפי דרישת מהנדס העיר ללא דרישה לפיצויים). מסקירתנו עולה, כי הצהרות והתחייבויות אלה שהתבקשו במרוצת השנים מבעלי העסק, לא נמסרו ולא מתועדים בעירייה.
2011 - 2010	לעסק קיים צו שיפוטי להפסקת פעילותו שקיבל תוקף בתאריך 1.10.06. למרות האמור, העסק פועל נכון למועד הגשת הדוח (צוות הביקורת הזמין אירוע במהלך חודש 7/11 מספר שנים לאחר כניסת הצו השיפוטי לתוקף).

**הכשרת עבירות בנייה בדיעבד - באמצעות תב"ע נקודתית (תב"ע 3297)**

כללי

33. תב"ע 3297 אושרה בסמכות ועדה מקומית.

34. התב"ע הופקדה בתאריך 28/2/02 וקיבלה תוקף בתאריך 01/7/03.

ממצאים

35. מעיון בתיק תב"ע 3297 שבמנהל הנדסה נמצא, כי בישיבה שנערכה בתאריך 3/2/02, בין נציגי בעלי אוהל האירועים למינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו נקבעו, בין היתר, הקווים המנחים שיוגדרו בתב"ע.

ניתן להיווכח, כי בדיון יצג את בעלי הנכס אדריכל ב. י., מהנדס העיר לשעבר, אשר הגיש את הבקשה מטעם בעלי אוהל האירועים. אדריכל ב. י. סיים את תפקידו כמהנדס העיר תל אביב-יפו במהלך שנת 1999 כ- 3 שנים לפני הדיון האמור.

תיעוד סיכום הישיבה של מנהל הנדסה עם נציגי אוהל האירועים מתאריך 30/1/02 מצ"ב ומסומן "נספח ב".

36. בעקבות דיון זה של נציגי מנהל הנדסה עם נציגי אוהל האירועים (ובכלל זה, מהנדס העיר לשעבר שהיה מנהל ישיר של נציגי מינהל הנדסה שנכחו בדיון), הופקדה (פרסום) התב"ע בתאריך 28/2/02 לאחר 29 ימים בלבד מהפגישה עם בעלי האוהל בתאריך 30/01/02.

37. להלן שלבים עיקריים באישור תב"ע 3297:

המלצה להפקדה בוועדה המקומית	15/8/01
פגישה עם בעלי אוהל האירועים ובא כוחם מהנדס העיר לשעבר לקידום התב"ע	30/01/02

בסיכום הפגישה ניתנה הנחיה למרכזת התב"ע: להשלים תקנון ותשריט "בהקדם", ללא "תוכנית בינוי" – רק לציין "יבוטל הבינוי הקיים" ומתן גמישות לבעל הנכס להגיש בעתיד תוכנית בינוי לתב"ע (כפי שאכן מצוין בפועל בתב"ע)

פרסום להפקדה	28/2/02
אישור סופי בוועדה מקומית	5/6/02
מתן תוקף	1/7/03

25
ימים

38. התייחסות היועצת המשפטית לכך שתב"ע 3297 הינה תב"ע מיוחדת ייעודית לאישור חריגות בנייה בדיעבד של אוהל האירועים, עולה משמיעת התנהלות הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 29.7.09 בנושא רישוי בנייה לאוהל (החלטה 2-09-0017), בו ציינה היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בין היתר כדלקמן:

"הוועדה הזאתי בקדנציה הקודמת עוד רצתה לאשר ועשתה את כל המאמצים כדי לאשר את אותו אוהל אירועים ליד הקאנטרי קלאב, אלא שהיתה לו בעיה משפטית. הוא עשה תב"ע מיוחדת לגבי האוהל בסמכות ועדה מקומית, שהיתה בשטח פתוח וחלק דרך... כי אמרנו שאם הוועדה הזו אישרה את האוהל הזה ובשביל זה אישרה תב"ע מיוחדת לאוהל הקיים...".

עוד נקבע על ידי היועצת המשפטית באותו הדיון כדלקמן:

"... אם היום אתם שואלים לא היו צריכים לאשר את כל המבנה הזה, כי הוא עומד על דרך, ועל שצ"פ ועל מה שאתם רוצים. אבל המבנה אושר בתב"ע מיוחדת שהוועדה הזו אישרה ויצא היתר למבנה... אישרו פה תבע מיוחדת שמספרה 3297 שקבעה, שניתן לאשר את המבנה...".

39. בדראפט שהוצג לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מתאריך 15.8.01, צוין בין היתר כדלקמן:

"אוהל האירועים היה קיים משנת 1988, בהסכמת בעלי הקרקע, אך ללא היתר. כיוון שכל שטחי הבנייה המאושרים נוצלו וכיוון שאוהל האירועים אינו חלק מתוכנית הבינוי המאושרת, יש צורך באישור תב"ע להוספתו".

40. נציין, כי החלטת ועדת המשנה מתאריך 15.8.01 קובעת כדלקמן:

"הוחלט להפקיד תוכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת הקלה של 6% שטחים עיקריים ושינוי בינוי".

למרות האמור, הביקורת מצאה, כי מינהל הנדסה קיים דיון עם בעלי אולם האירועים לאחר שכבר התקבלה החלטה בוועדת המשנה, לאופן הכנת תשריט, תקנון ותוכנית בינוי.

בעוד שהוועדה קבעה שנדרש שינוי בינוי (ללא התייחסות לשביעות רצון מה"ע ו/או שתבוצע ע"י המבקש וכד'), בתקנון של התב"ע נקבע, כפי שסוכם ומתועד בסיכום דיון עם בעלי הנכס, כ- 5 חודשים לאחר ההחלטה של ועדת המשנה, כדלקמן:

"הבינוי בשטח התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש, בעת הגשת בקשות להיתר בנייה, לשביעות רצון מה"ע".

41. עוד נמצא, כי בפרסום שבוצע לציבור במסגרת הליך אישור תב"ע 3297, לא מצוין כי התב"ע באה על מנת לאשר פעילות אוהל אירועים בשטח השפ"פ, אלא מצוין "תוספת בנייה של עד 6% סה"כ מהשטח הפרטי הפתוח עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות...".

נוסח הפרסום לציבור בהליך אישור תב"ע 3297 מצ"ב ומסומן "נספח ג".

42. בסיכום הדיון עם נציגי בעלי אוהל האירועים בהשתתפות מהנדס העיר לשעבר מתאריך 3.2.02 מצוין בסעיף 3 למסמך, כי "אגף נכסי העירייה הגיש התנגדותו לקידום התוכנית".
43. נמסר לביקורת על ידי מנהל אגף שירותי תב"ע ומרכזות התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה, כי מטרת תב"ע 3297, בין היתר, להכשיר בדיעבד, עבירות בנייה של אוהל האירועים א..
44. כמו כן, על שטח אוהל האירועים הופקדו 2 תוכניות, בלוחות זמנים חופפים ובמקביל, הסותרות אחת את השניה בשטח מגרש אוהל האירועים (3297 הופקדה בתאריך 28.2.02 ותב"ע 2566 הופקדה בתאריך 6.6.02 טרם אישורה של תוכנית 3297).
- תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה:
- "אכן מדובר בתב"ע שהיום לא היתה מאושרת. הן בגלל שהתב"ע באה לאשר ולהכשיר עבירות בנייה בדיעבד, כשהיום מונחת חוות דעת היועמ"ש לממשלה בנושא והן בשל המיקום של האוהל על דרך ושפ"פ".

בחינת סמכות הוועדה המקומית לאישור תב"ע 3297

45. תב"ע 3297 אושרה בסמכות ועדה מקומית.
46. מבדיקת הביקורת, עולות שאלות לגבי סמכות הוועדה המקומית לאישור תב"ע 3297, בין היתר, מהסיבות כדלקמן:
- א. ביחס לתוכנית מתאר ארצית 23 א/4:
- (1) תב"ע 3297 שכאמור אושרה בסמכות ועדה מקומית, לא היתה יכולה להיות מקודמת ו/או מאושרת לאור הוראות תוכנית מתאר ארצית 23 א/4 שקיבלה תוקף בתאריך 3.9.98.
- (2) בין היתר תב"ע 3297 סותרת את הוראות סעיף 12 א' לתוכנית מתאר ארצית הקובעת כדלקמן:

אזורי תחזוקה 12 א.	כל עוד לא אושרה תכנית מחויית לאזור תחזוקה ותפעול הקבוע בתכנית זו, לא תאושר בשטח שיועד לאזור תחזוקה ותפעול כל תכנית ולא ינתן כל היתר. משתאושר תכנית כאמור יתבטלו ההגבלות על פי סעיף זה.
--------------------	--

עובדות אלה, אושרו בפני הביקורת על ידי מרכזות התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה.

ב. ביחס לתוכנית בסמכות ועדה מחוזית תב"ע 2566:

- (1) תב"ע 3297 סותרת תב"ע אחרת 2566 שהיתה בשלבי הכנה מתקדמים בגין אותה חלקה, שאף היא הומלצה והופקדה על ידי עיריית תל אביב-יפו בסמוך (מאוד) לתב"ע 3297 (תב"ע 2566 הופקדה בתאריך 6/6/02 כ- 3 חודשים לאחר הפקדת תב"ע 3297 בתאריך 28/2/02). יודגש, כי תב"ע 2566 הופקדה בתאריך 6/6/02, אך משאבים רבים הושקעו בהכנתה מזה שנים קודם לכן והיה ידוע שחלק מאוהל האירועים ממוקם על "דרך" מתוכננת, כבר באישור תב"ע נקודתית 3297.
- (2) עוד יודגש, כי תב"ע 3297 קיבלה תוקף בתאריך 1/7/03, בעוד תב"ע 2566 הסותרת אותה ושחלה על אותה חלקה, הופקדה כשנה קודם לכן, בתאריך 6/6/02. לאמור: תב"ע 3297 קיבלה תוקף (בסמכות ועדה מקומית) לאחר שתב"ע 2566 הופקדה והומלצה על ידי הוועדה המקומית (בסמכות ועדה מחוזית), זאת חרף העובדה, שתב"ע 3297 סותרת תב"ע 2566. יודגש: על שטח אוהל האירועים הופקדו 2 תוכניות, בלוחות זמנים חופפים ובמקביל, הסותרות אחת את השנייה, בשטח מגרש אוהל האירועים (3297 הופקדה בתאריך 28.2.02 ותב"ע 2566 הופקדה בתאריך 6.6.02) עובדות אלה, אושרו בפני הביקורת על ידי מרכזות התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה.

הענקת זכויות לראשונה למבנה במסגרת "הקלה"

47. התב"ע רושמת לראשונה זכויות בנייה בשטח שמחוץ "למגרש המיוחד" שהוגדר בתוכניות שקדמו לתוכנית 3297 (תב"ע 842 ותב"ע 842א'). לאור האמור, ספק אם ניתן לאשר "הקלה" של 6% בסמכות ועדה מקומית, שכן מדובר בהגדרת זכויות בנייה לראשונה (סמכות ועדה מחוזית) ולא "הקלה" בתוספת שטחים לשטחים למבנים שהוגדרו בתוכניות קודמות (בסמכות ועדה מקומית). נמסר על ידי מנהלת מחלקת תכנון צפון ומרכזות התב"ע במינהל הנדסה, שיש לקבל חוות דעת משפטית לנושא זה, זאת לאור העובדה, שלא מוכר להם מקרה דומה בעבר.
48. העובדה כי תוכנית 3297 לא יכלה להיות מקודמת ו/או מאושרת בוועדה המקומית, אושרה ונמסרה לביקורת הן על ידי מנהל אגף שירותי תב"ע והן על ידי מרכזות התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה.

49. עוד נמסר לביקורת על ידי מרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה, כי קיבלה הנחיה להכין ולקדם את תב"ע 3297, זאת למרות שהציגה "בעיתיות" בהכנה ואישור התב"ע לצורך הכשרת עבירות בנייה בדיעבד (לראייה, ציינה שעובדת הכשרת עבירות בנייה בדיעבד, נרשם על ידה בדרפאט שהוצג לוועדה).

50. זאת ועוד, במכתב שהועבר מהוועדה המחוזית למינהל הנדסה בתאריך 26/8/02 נקבע, בין היתר, כי תוכנית 3297 אינה בסמכות ועדה מקומית, כדלקמן:

לצ"כ החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לא לאשר את התוכנית, בין היתר, מהטעם שלכאורה היא אינה תואמת את התוכנית המוקדמת תא/2544, וכן מהטעם שלא זכינו לכל התייחסות מצדכם להערותינו בעת קביעת התוכנית כטענה אישור חשד.

כמו כן לתשומת לבכם, לפי שנמסר לי מהיועץ המשפטי לוועדה המחוזית, מדובר בוטוסת חלילה /או שימוש לרשימת התכליות והשימושים של התוכנית העיקרית והדבר כידוע אינו בסמכות ועדה מקומית. ובנוסף ממילא לא יהיה ניתן להחיר כל בניה במקרקעין שאם התוכנית שבנדון שאינה תואמת את הנוראות התוכנית המוקדמת חג"כ.

51. עוד נמצא על ידי הביקורת, כי יו"ר הוועדה המחוזית שלה מכתב בתאריך 28.4.02 ליו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בו הוא קובע, בין היתר, כדלקמן:

"...הנכם מתבקשים לתקן התכנית בהתאם להנחיותינו ולאחר קבלת החלטה בוועדתכם בדבר אישורה, להעביר לבדיקתנו לאישור."

מסקירת הביקורת עולה, כי לא נערך דיון נוסף כאמור, לא הוצג לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה כי קיימת הסתייגות מהתב"ע ע"י הוועדה המחוזית וכד'.

להלן העתק המכתב מתאריך 28.4.02 מיו"ר הוועדה המחוזית:

הנדון: תוכנית מפורסת חס"ח/תק/3297, ישוב - תל אביב-יפו

תוכנית המעונה אישור חשד

בתוקף סמכות שר הפנים, עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, שהואצלה לי, הריני להודיע כי ביום 28/04/2002 נקבעה התכנית שבנדון, על-ידי כחכ"ת מעונה אישור.

לפיכך, בהתאם להוראת סעיף 109 ב לחוק האכס מתבקשים לתקן התכנית בהתאם להנחיותינו ולאחר קבלת החלטה בוועדתכם בדבר אישורה, להעבירה לבדיקתנו לאישור.

52. נמסר לביקורת על ידי מרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון, כי המכתב מהוועדה המחוזית התקבל לאור המצוין בדראפט הדיון בוועדה המקומית מתאריך 15.8.01:

"בקשה לתוספת אוהל אירועים..." שאכן מהווה תכלית ושימוש חדש. על כן, ככל הנראה, הוראות תב"ע 3297 לא כללו תוספת תכליות ונדרש אישור ל"שימוש חורג".

53. נציין, כי חרף האמור במכתב לעיל, תב"ע 3297 אושרה על ידי שר הפנים.

תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה:

"היום בדיעבד מסתבר, שבמקום בו ממוקם האוהל ולמועד אישור תב"ע 3297, חלה תוכנית מתאר ארצית 23 המגדירה אזור "דפו" לאחזקה ותפעול הרכבת. עובדה זו, לא הובאה לידיעת הוועדה וכמובן לא ליועצת המשפטית.

בזמן אישור תב"ע 3297 נראה היה, כי ניתן לאשר 6% הקלה, גם בשטח האוהל שלא כלל זכויות בנייה כלל בתב"ע המקורית 842."

תשריט תב"ע נקודתית 3297

כללי

54. תשריט של תב"ע אמור לכלול בין היתר את הפרטים הבאים: קו כחול שמגדיר את תחום תכולת התוכנית, רקע מדידה, גושים וחלקות, שטח התוכנית, בעלויות, טופוגרפיה, מבנים, יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע, מקרא, טבלת שטחים וכד'.

55. התשריט מהווה אחד ממסמכי התב"ע המאושרת והתקפה, על בסיסו בין היתר מונפקים היתרי בנייה.

ממצאים

56. כפי שנמסר לביקורת על ידי מרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה, תכנון תב"ע 3297 בוצע בלוחות זמנים צפופים זאת לאחר הפגישה עם בעלי העסק.

להלן קטע מסיכום הדיון להחשת הטיפול בתב"ע בפגישה שהתקיימה בין נציגי מינהל הנדסה לבעלי הנכס ובא כוחם מהנדס העיר לשעבר:

ס ו כ ס

1. תסיים את העבודה הנדרשת לצורך הפקדת התכנית בהקדם. מומלץ שהתב"ע תכלול תקנון ותשריט בלבד. בתקנות התכנית יבוטל הבינוי הקיים בתכנית המאושרת ובמקומו יירשם סעיף המאפשר גמישות לשיעור רצון מה"ע.

57. אכן, התקנון והתשריט היו מוכנים לאחר פרק זמן של כשבועיים ממועד הפגישה עם בעלי הנכס ועד ההפקדה.

58. מסקירת הביקורת עולה, כי התשריט המצורף לתב"ע 3297 חסר בפרטים מהותיים, כדוגמת: מצב הבינוי בפועל (ביתנים, בונגלוסים, מתקני הקאנטרי וכד'), העדר מדידות עדכניות על גבי המפה, אי סימון "דפו" (מרכז תפעול ואחזקה של הרכבת) ועוד.
- חלק מתשריט "מצב קיים" לתב"ע 3297 מצ"ב ומסומן "נספח ד".
59. יודגש, כי בתשריט התב"ע 3297 הן "במצב קיים" והן "במצב מוצע", אין כלל התייחסות לעובדה שאוהל האירועים קיים בפועל בשטח (מיקום האוהל, גודלו), שהרי בגינו בוצעה בכלל תב"ע 3297.
60. צילום אוויר מחודש 1/01 (כשנה לפני הכנת התשריט) בו ניתן לראות בוודאות שהאוהל קיים וכי התשריט לתב"ע 3297 לא מתאים למצב בפועל:
- נמסר לביקורת על ידי מנהל אגף שירותי תב"ע ומרכזת התב"ע במחלקת תכנון צפון, כי אכן הבינוי המוצג בתשריט של תב"ע 3297 "במצב קיים" וב"מצב מוצע" חלקי ולא מספק ולא כולל פירוט רב הנדרש ובכלל זה שאוהל האירועים קיים במועד אישור התב"ע.
61. בתשריט תב"ע 2566 שהופקדה לאחר שתב"ע 3297 הופקדה, אוהל האירועים א. לא מסומן להריסה, כנדרש.

הצגת נתונים לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה – בהליך אישור תב"ע נקודתית 3297

כללי

62. לדיוני ועדת המשנה לתכנון ובנייה, מצורף דראפט המתאר את הבקשה ומכיל נתונים רלוונטיים.
63. חברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה מסתמכים על הדראפט המוצג להם בהליך הדיון ואישור/דחיית הבקשה.

ממצאים

64. הדראפט שהוצג בוועדה בתאריך 15/8/01 הן בנושא אישור תב"ע 3297 תמציתי מאוד ואינו כולל, בין היתר, את הנתונים הבאים:
- א. אין ציון ואזכור בפני חברי הוועדה בדראפט, כי החלקה מהווה אזור "דפו" (תחזוקה ותפעול של הרכבת) בהתאם לתמ"א 23.
- ב. אין ציון ואזכור, כי בגין החלקה בגינה מתבקשים לאשר תב"ע חדשה 3297, קיימת תוכנית מתאר ארצית מספר 23/א/4, האוסרת על תכנון באזורים בהם ממוקמים "דפו" (אזור תחזוקה ותפעול) של הרכבת.

- ג. אין ציון ואזכור לחברי הוועדה כי במקביל לתב"ע 3297 המובאת לאישור הוועדה, קיימת תב"ע אחרת 2566 במינהל הנדסה, הנמצאת בשלבים מתקדמים מאוד, בגינה מושקעים משאבים רבים במשך מספר שנים, אשר תוך זמן קצר תובא לאישורם ולפרסום.
- ד. לא מוצג לחברי הוועדה כי האוהל נמצא על "דרך", כפי שנקבע בתב"ע 2566 אשר עליה שוקדים במינהל הנדסה ואשר תוך חודשיים בלבד, תעלה לדיון ואישור בוועדת המשנה.
- ה. בדראפט מצוין תוספת 6% שטחים עיקריים בעוד, בחלק השפ"פ (עליו ממוקם אוהל האירועים) אין ציון שטחי בנייה מותרים והמדובר במתן זכויות בנייה לראשונה לאוהל האירועים. לא הוסבר לחברי הוועדה, כי המדובר במתן זכויות בנייה לראשונה למבנה.
- ו. לא מצוין בפני חברי הוועדה, כי בתב"ע הנוכחית (או הקודמות) לא הוגדרו "שימושים מותרים" לאוהל אירועים, המהווה את הסיבה לאישור תב"ע 3297.
- ז. לא מוצג מיקום אוהל האירועים, גודלו, היקף חריגות הבנייה, כמו גם, העובדה שהאוהל התחבר למבנים אחרים הממוקמים בסמוך לו (מבנה גן ילדים ישן שלא בשימוש המשמש כמחסן ושירותים).
- ח. לא הוצג לחברי הוועדה חוות דעת של איכות הסביבה ואגף התנועה, למשמעויות באישור אוהל אירועים במקום. הצורך באישורים של גורמים אלה נכלל בהמלצת הצוות המקצועי לוועדה. המלצה זו של הצוות, לא נכללה בהחלטת הוועדה.
- ט. לא מצוין בדראפט, כי האדריכל המייצג את בעלי אולם האירועים הינו מהנדס העיר לשעבר.
65. העדר הצגת נתונים כפי שמצוין לעיל, עלול לפגוע בנאותות בסיס הנתונים המונח בידי מקבלי ההחלטות ולפגום בטיב ההחלטה המתקבלת בוועדת המשנה לתכנון ובנייה. הדראפט שהוצג מצ"ב ומסומן "נספח ה".
- סגן מהנדס העיר מסר בהתייחסותו לפרק בדוח הבדיקה הרלוונטי לגורמי התכנון את הדברים הבאים:
1. "קראתי בעיון את מיומנת הדו"ח (חלק תב"ע) וציינתי מס' תיקונים טכניים (בגוף הדו"ח).
2. לקחתי לתשומת ליבי את הרשום ואפיק הלקחים. ברם, אציין כי היום נהוגות באגף דרכי עבודה חדשות, אשר אמורות למנוע מצבים מעין אלה שנמצאו שגויים במקרה הנדון.
3. מודה לך על שיתופי בממצאים."
- "בהמשך להתייחסותי שבסימוכין, הריני לציין את הליכי העבודה הנהוגים כיום בקידום תב"ע, לעומת העבר:
1. הוועדות, המקומית והמחוזית, אינן נוטות כיום לאשר תב"ע להכשרת עבירות בנייה, בהתאם להנחיות היוע"מ לממשלה ומשרד הפנים.

2. לכל תב"ע המבוקשת לקידום בסמכות הוועדה המקומית, נדרש אישור כתוב של היועמ"ש ומה"ע, שאכן זו הסמכות לקידום.
3. כיום יש התייחסות לתמ"אות השונות החלות באזור המטופל ע"י תב"ע חדשה ולהארותיהן. ההתייחסות מתואמת עם היח' האסטרטגית, האחראית לריכוז התמ"אות ומול הוועדה המחוזית.
4. אין היום מצב שיקודמו במקביל תביעות סותרות על אותו הוקום: יש תיאום בין הדברים.
5. בכל תב"ע חדשה המקודמת כיום, העוסקת בהקניית זכויות בנייה, מצויינים שטח/אחוזי הבנייה שהיא מקצה (ולא כפי שנעשה בעבר: שרטוט מבנים, וע"ס זאת להוציא היתר לבנייתם, ללא ציון מספרי של השטחים המותרים לבנייה). כך, כמובן, גם מצויינים היום השימושים המותרים בתחומי התב"ע, בהתאם ליעודי הקרקע שהיא קובעת.
6. כיום אנו מקדמים תב"ע ללא רקע מדידה וע"ג מסמכי התכנית נדרשת חתימת מודד. לעדכניות המדידה. בתוך המדידה נכללת הצגת מבנים קיימים- במצב קיים, ואם מבנים אלה לא ימשיכו להתקיים במצב החדש, הם מסומנים להריסה-במצב המוצע.
7. מקובל היום לדרוש, בהוראות תב"ע חדשה, גם הכנת תכנית בינוי במסגרת הליך קידום היתר. זאת במקרים בהם הבינוי אינו ידוע ומוחלט בשלב הכנת התב"ע או כשמדובר בשטח גדול שייבנה בשלבים ולאורך זמן ולא ניתן לצפות מראש את הצרכים והבניה שתהיה, כך נדחה תכנון הבינוי לשלב המימוש, בו כבר ידועים הצרכים והרצונות וכך נותרת גמישות לתכנון המפורט, אשר יכול להשתנות לאורך הזמן, עקב שינויי נורמות תכנון וצרכים משתנים, הן בתקנות הבנייה והן אצל הגופים המבקשים (ציבוריים ופרטיים).
8. כיום, כשמכנינים תב"ע חדשה, הכוללת שינוי יעוד/שימוש, לאזור בו קיימים עסקים, נעשית בחינה של השימושים הקיימים ולאורה ולאור הצרכים העירוניים מחלטים אם להשאיר עסקים אלה, ואם כן, לאיזה אופן, לאיזו תקופה ואם תוך דרישה לשינוי/שיפוץ וכד'.

אישור הבקשה ל"שימוש חורג" – בוועדת המשנה לתכנון ובנייה

כללי

66. בכל התב"עות התקפות והחלות (בעבר ובהווה) ברח' י. מספר 4, בו ממוקם אוהל האירועים, בכלל זה, תב"ע 3297 - אין הגדרת שימוש לאולם/גן אירועים.
לאור האמור, חל איסור להפעיל עסק בשימוש החורג מהשימוש שנקבע בתב"ע.
67. ניתן לאשר הפעלת עסק בשימוש החורג מהשימוש הקבוע בתב"ע, לאחר קבלת אישור של ועדת המשנה לתכנון ובנייה בנושא "שימושים חורגים".
בקשות "לשימוש חורג" לעסקים טעוני רישוי, נבדקים ומנוהלים באגף רישוי עסקים.
68. במינהל הנדסה, הליך קבוע וסדור לבחינת בקשות טרם הבאתם לאישור ל"שימוש חורג" בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.

69. ההליך כולל בין היתר: קבלת בקשה מסודרת וחתומה, בדיקה כי המצב בשטח תואם לבקשה ולתוכניות שהוגשו, בחינת היסטוריה במקום, בחינת שימושים מותרים, קבלת אישורים מהגורמים השונים (איכות הסביבה, משטרה, פיקוח על עסקים, כיבוי אש וכד'). כל הנתונים נבחנים על ידי "ועדה מייעצת" (ועדה מקצועית בהשתתפות כל הגורמים הרלוונטיים במינהל הנדסה), אשר ממליצה לוועדת המשנה לתכנון ובנייה באם לקבל/לדחות את הבקשה לשימוש חורג ואת התנאים בעת אישור הבקשה.

ממצאים

70. בתאריך 13.3.02 הוחלט בוועדת המשנה לתכנון ובנייה לאשר לראשונה "שימוש חורג" לאולם אירועים א. עד לתאריך 31.12.04 בכפוף לתנאי: "אסורה השמעת מוסיקה רועשת לריקודים". מנהל הרשות לאיכות הסביבה מסר כי ניסוח זה אינו ניסוח מקצועי מקובל, והתנאי לא נוסח על ידיו.
71. בתאריך 24.5.06 אושר לעסק "שימוש חורג" נוסף עד לתאריך 31.12.11. לאור העובדה, שלא נופק רישיון עסק תוך שנה, תוקף ההחלטה פג לאחר שנה.
72. בקשה נוספת לשימוש חורג (מס' 09-0445) הוגשה במהלך שנת 2008.
73. הבקשה ל"שימוש חורג" בעסק א. המהווה עסק הטעון רישוי עסק, לא הועברה לטיפול של אגף רישוי עסקים כמקובל, אלא טופלה באגף רישוי בנייה. על כן, הבקשה לא נבחנה על ידי ה"ועדה המייעצת" באגף רישוי עסקים, הכוללת את כל הגורמים המקצועיים במינהל הנדסה.
74. בניגוד ליתר הבקשות אשר נפסלות ונדחות על הסף במידה וקיימות בעסק חריגות בנייה (כפי שמצוי במקרה ובבקשה זו), הבקשה בגין אוהל אירועים א. לא נדחתה על הסף ועלתה לדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.
75. בתאריך 4.6.08 התקיים דיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה במטרה לאשר את חריגות הבנייה ו"שימוש חורג" לעסק א., ללא שהיתה בקשה סדורה מהמבקש, ללא שנשלח דראפט לחברי הוועדה, ללא שהנושא היה מצוי בסדר היום (נכנס מחוץ לסדר היום) וללא שחברי הוועדה יכלו להתכונן כראוי וללמוד הבקשה כנדרש.
- היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה קבעה, בתאריך 29.7.09, במהלך דיון בבקשה של אוהל האירועים א., כדלקמן:
- "... פעם שעברה זה צנח בלי כלום. בלי רישוי עסקים. בלי רישוי בנייה. בלי כלום. מישהו הביא את זה לוועדה ואמר, הולכים לסגור אותו, יש חתונות. לא היתה בקשה לשימוש חורג לא היתה בקשה להיתר בנייה, לא היה כלום. אתם החלטתם לאשר לו חודשיים, כדי שיהיו חתונות, ואני אמרתי שאי אפשר לאשר דבר כזה."

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי: "לסעיפים 75 – 73 - אגף רישוי עסקים דן בבקשות ל"שימוש חורג" שלא כרוך בהם בקשות היתרי בניה. בכל מקום בו נדרש גם "שימוש חורג" וגם היתרי בניה, הבקשות מוגשות רק לאגף רו"פ לכן הבקשה הנדונה הוגשה רק לרישוי בניה."

76. לא זאת אף זאת, בתאריך 6.8.08 (יומיים לאחר הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה) שלחה היועצת המשפטית של הוועדה תכתובת דואר אלקטרוני למכותבים רבים ובכלל זה למנהל אגף רישוי עסקים, בו נקבע כדלקמן:

"לא נראה לי שניתן לאשר שימוש חורג לתב"ע חדשה שרק אושרה וכאשר מדובר בדרך. הבקשה הקודמת לשימוש החורג אושרה לאור העובדה שהיעוד היה שפ"פ."

77. נציין, כי לדיון האמור שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 4.6.08, לא קיים פרוטוקול או תיעוד כתוב למהלך הדיון וההחלטות שהתקבלו בו, חרף העובדה שהתקיים דיון במשך למעלה מ-20 דקות.

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי: "לסעיף 77 – הדיון בשימוש חורג שמצויין בסעיף נערך בוועדת המשנה בלא שהוגש דרפט לדיון. ובעקבות הדיון לבקשת מנהל אגף רישוי עסקים ביקש יו"ר הוועדה שדן בבקשה בכתב ממהנדס העיר לראות בהחלטה – מבוטלת ולהחזירה בשנית רק לאחר קבלת חוות-דעת היועץ המשפטי והצגת פרטיכל מסודר לסדר היום. עקב כך, החלטה זו עברה מהעולם ובהעדר סדר יום אין לה גם תיעוד, למעט מכתבו של יו"ר הוועדה מר א. ג."

78. בעקבות דיון זה, נפתחה חקירה משטרתית לבחינת ניקיון הכפיים בטיפול באוהל אירועים א. – אשר בסופה הורשע חבר מועצה, אשר כיהן כחבר ועדת המשנה לתכנון ובנייה.

79. בתאריך 29.7.09 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה "שימוש חורג" נוסף לעסק.

חוות דעת היועצת המשפטית

כללי

80. ועדת המשנה אמורה לפעול בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית, כי הבקשה וההחלטה המתוכננת תואמות להוראות חוק התכנון והבנייה.

81. בין היתר, נדרשת חוות דעת היועצת המשפטית במטרה לוודא שאין סטייה ניכרת, כי ההחלטה בסמכות הוועדה וכד'.

ממצאים

82. בתאריך 26.11.07, שלחה עו"ד היועצת המשפטית של ועדת המשנה לתכנון ובנייה מכתב למהנדס העיר בו קבעה, בין היתר כדלקמן:

"תוכנית 2566 לא התייחסה לאוהל הקיים – לא מבחינת קביעת הזכויות ולא מבחינת סימונו להריסה, לכן – כל עוד האוהל אינו מפריע לתכנון וכל עוד הוא תואם את ההיתר שהוצא – הוא יכול להשאר במקום.

לא ניתן לאשר כל שינוי בקווי הבניין ובוודאי שלא להוסיף שטח.

כפי שנמסר לי על ידי א. מ., הבנייה אותה מבקשים לאשר בוצעה בפועל. עובדה זו מקשה עוד יותר.

הואיל והבנייה אושרה עפ"י תוכנית בינוי, והואיל וכיום לא ניתן לאשר תוכנית בינוי אחרת, - ככל שמתייחסת לבנייה בתחום השפ"פ והדרך – לא ניתן לאשר בנייה במקום."

המכתב של עו"ד היועצת המשפטית מתאריך 26.11.07 מצ"ב ומסומן "נספח ו".

83. בדיון שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 5.12.07 בבקשה למתן היתר בנייה לאוהל למצב קיים (בקשה מס' 07-0535), נקבע בין היתר, על ידי היועצת המשפטית כפי שמתועד בפרוטוקול, כדלקמן:

"מסבירה שאם אין בסיס לתת היתר, לא ניתן לתת וזאת ללא קשר אם ראוי או רצוי, אלא רק אם תואם תב"ע."

עוד קבעה היועצת המשפטית באותו הדיון, כדלקמן:

"מדגישה שאם היועץ המשפטי מחווה את דעתו שאי אפשר לאשר מבחינה חוקית אז לא ניתן לאשר."

בעקבות חו"ד היועצת המשפטית הבקשה של בעלי אוהל אירועים א. – לא אושרה.

להלן תיעוד לדיון ולהחלטת ועדת המשנה בדיון שהתקיים בתאריך 5.12.07:

תיאור דיון

א ג סבור שאפשר לאשר את הבקשה כי ממילא יקח זמן לביצוע התכנית.
עו"ד ש א מסבירה שאם אין בסיס לתת היתר לא ניתן לתתו וזאת ללא קשר לכך אם ראוי או רצוי אלא רק אם תואם תב"ע.
א ג כיוון שאושר שימוש חורג בעבר וגם אז היתה תב"ע, מציע לבקר במקום ואם זה לא מהווה הפרעה לסביבה, לאשר את הבקשה.
עו"ד ד ס מציע לאו להוריד את הצעתו לביקור במקום.
י כ יש להניח שיקח 5 שנים לביצוע התכנית אז אם אפשר לאשר לו זמנית.
עו"ד ש א מדגישה שאם היועץ המשפטי מחווה את דעתו שאי אפשר לאשר מבחינה חוקית אז לא ניתן לאשר.

ההחלטה (דיון נוסף): מספר פרוטוקול 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-07-2 מתאריך 05/12/2007

הואיל והבניה אושרה עפ"י תוכנית בינוי, והואיל וכיום לא ניתן לאשר תוכנית בינוי אחרת, - ככל שמתייחסת לבניה בתחום השפ"פ והדרך, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

84. זאת ועוד, בתכתובת דואר אלקטרוני שנשלחה מהיועצת המשפטית לוועדת המשנה בתאריך 24.7.08 נקבע באופן מפורש, כי תוקף ההחלטה פג וכיום יש תוכנית חדשה, שפורמאלית אם רוצים שימוש חורג ממנה, יש להתחיל את כל ההליך לפי התוכנית החדשה.
להלן תיעוד לדואר אלקטרוני שנשלח בתאריך 24.7.08:

לאורך כל הדרך טענו שהואיל ולא הוציאו היתר תוך שנה, וגם לא עפ"י הרארכה שניתנה, הרי שתוקף ההחלטה פג. זו עוד דוגמה לבלבול שקורה בגלל שבקשות שעניין רישוי כמו שימוש חורג, נדונות דרך רישוי עסקים. לגופו של עניין, תוקף ההחלטה פג וכיום ישנה תוכנית חדשה, שפורמלית אם רוצים שימוש חורג ממנה, יש להתחיל את כל ההליך לפי התוכנית החדשה.

85. בהמשך למיילים הנ"ל, הוצג לביקורת מייל של היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6.8.08 (כחודש לאחר מכן) בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:
"לא נראה לי שניתן לאשר שימוש חורג לתב"ע חדשה שרק אושרה וכאשר מדובר בדרך. הבקשה הקודמת לשימוש החורג אושרה לאור העובדה שהיעוד היה שפ"פ."
המייל של היועצת המשפטית, מתאריך 6.8.08 מצ"ב ומסומן "נספח ז".

86. למרות האמור לעיל, בדראפט המעודכן שהוצג במהלך שנת 2009 לדיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה בתאריך 29.7.09, שונתה חוות הדעת של היועצת המשפטית בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:
"המבנה הוקם על ע"פ תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית שמספרה 3297 וזאת עוד לפני אישור תכנית 2566. הואיל והמבנה הוקם ע"פ היתר בנייה ובהנחה שאין חריגות בנייה פרט למבוקש שכבר בנוי, הרי שעניין התקרה האקוסטית והמחיצות האקוסטיות יובאו לשיקול דעת הועדה, אם יש מקום לאשרן לתקופה מוגבלת וזאת בכפוף לכך שהשימוש עצמו של אולם אירועים במקום דרך ושפ"פ יאושר כשימוש חורג לאחר פרסומים ודיון בהתנגדויות אם יוגשו".

87. הסיבה לשינוי כה מהותי בחוות דעת הלשכה המשפטית, לא לוותה בתיעוד והנמקה בכתב במיוחד לאור כך שבעל העסק מבצע חריגות בנייה מהותיות, חוזרות ונשנות, התב"ע שונתה וחלק מהאוהל נמצא על דרך, כמו גם, קביעה של מנכ"ל העירייה שיש לטפל בעסק בכל חומרת הדין.
88. נמסר לביקורת על ידי היועצת המשפטית, כי בוצעה התגמשות בחוות דעת הלשכה המשפטית, לאור "רוח הדברים" בדיון בבית המשפט המחוזי, אשר בין היתר, חייב את העירייה להנפיק היתר זמני לבעל העסק.
89. הביקורת מבקשת לציין, כי בית המשפט העליון פסק בתאריך 9.3.09, כחצי שנה לפני תיקון חוות הדעת בדראפט שהוצג בוועדת המשנה בתאריך 29.7.09, בין היתר: "הורתי על ביטול ההיתר הזמני שנתנה עיריית ת"א לנן...".
90. גורמי ההנדסה לא הצליחו להציג לביקורת מקרה נוסף אחד, בו בעל עסק פרטי הבונה אוהל ללא היתר ולאחר מכן, מקבל אישור בדיעבד לחריגות הבנייה הבלתי חוקיות שביצע. זאת ועוד, מבצע חריגות בנייה נוספות מההיתר שכבר ניתן לו בגין החריגות הקודמות. זאת ועוד, בונה מבנה מהותי הכולל תקרות אקוסטיות הנתמכים בעמודים יצוקים ובקונסטרוקציה מהותית גם זה ללא היתר, אשר מוענק גם הפעם על ידי הוועדה בדיעבד, להכשרת חריגות ועבירות בנייה שבוצעו פעם נוספת.

חוות דעת מהנדס העיר והצוות המקצועי

כללי

91. בדראפט ובנתונים המוצגים לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה, מוצגת דרך קבע חוות דעת מהנדס העיר. חוות דעת מהנדס העיר, מרכזת את התייחסויות הדרג המקצועי במינהל הנדסה ומהווה משקל רב בהחלטת הוועדה.

ממצאים

92. בדראפט אודות בקשה מספר 03-0157 מתאריך 26.1.03 מצוין בחו"ד מהנדס העיר (ע"י ג. מ.) בין היתר כדלקמן:

"לא לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים לקירוי שטח הארועים הקיים ללא היתר ע"י האוהל, שרותים ומעברים המקורים עבור האוהל הנ"ל שכן: לא הוגשה תוכנית בינוי הנדרשת לפי תקנות תב"ע המופקדת. לא הוצגה טבלת מאזן חניה ולכן לא ניתן לבדוק אם סה"כ מספר מקומות החניה הקיימים והמתוכננים עונה על דרישות התקן. חישוב שטח הבנייה המבוקשת נעשה בצורה בלתי-נכונה לרבות אי-הכללה בחישוב שטח המיועד לסגירת חורף, שטח המעברים חושב בצורה חלקית בלבד ולא נכלל בחישוב השטחים שטח שהוסף ללא היתר בצמוד למבנה השרותים המבוקש ומהווה חלק ממנו. לא הוצגו כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת התכנית. צביעת התוכנית נעשתה בצורה בלתי נכונה." (הדגשות לא במקור).

93. מסקירת הדראפט לבקשת העסק לקבלת היתר בנייה לתוספות בנייה לאישור מצב קיים, ניתנה חוות דעת מס' 1 חיובית של מהנדס העיר.

לאחר כחודש שונתה חוות הדעת של מהנדס העיר – חוות דעת מס' 2 - להמלצה שלילית (בתוספת נימוק לשינוי, עקב קבלת תוקף של תב"ע 2566).

לאחר כחודש וחצי נוספים, שונתה, שוב, חוות דעת מהנדס העיר – חוות דעת מס' 3 - להמלצה חיובית בדומה להמלצה הראשונה (ללא התייחסות לנימוקים שהובאו ופורטו בדראפט בגין המלצה בחוות דעת מס' 2).

94. להלן פירוט ותיעוד המלצות מהנדס העיר.

א. כ- 4 שנים לאחר מכן, בדראפט של בקשה 07-0535 שהוגשה בתאריך 1.4.07, נקבע בחו"ד מהנדס העיר (ע"י ד. א.) לקראת דיון בוועדת התנגדויות מתאריך 6.8.07 שניתן לאשר את הבקשה, כדלקמן:

"1. לאשר את השינוי של תוכנית הבינוי לתב"ע 3297. 2. לאשר את הבקשה לשינוי מקום וצורתו של האוהל ומבנה לשירותים המחברים על ידי מעבר מקורה..."

צילום המלצת מהנדס העיר מצ"ב ומסומן "נספח ח".

ב. לקראת דיון של הוועדה בתאריך 5.9.07 (חודש לאחר מכן), התהפכה החלטת מהנדס העיר מהמלצה חיובית להמלצה שלילית, כדלקמן:

"לאור מתן תוקף לתב"ע 2566 ולפיה האוהל של גן האירועים המבוקש עם מבנה לשירותים ומחסנים, חדר גנרטור, חדר אשפה ממוקמים בשטח המיועד לדרך ושפ"פ, לא ניתן לאשר את המבוקש" (הדגשות לא במקור).

צילום המלצת מהנדס העיר לדיון בוועדת המשנה בתאריך 5.9.07 מצ"ב ומסומן "נספח ט".

בין היתר, בעקבות חוות דעת זו של הדרג המקצועי, הוחלט בישיבת ועדת המשנה מתאריך 5.9.07 מספר 2-07-0019 "לשוב ולדון" בבקשה.

ג. לאחר חודש וחצי בלבד מההמלצה הקודמת (שכאמור היתה הפוכה להמלצה הראשונה), בגין אותה בקשה 07-535 שהוגשה בתאריך 1.4.07, שונתה פעם נוספת, חוות הדעת מהנדס העיר לקראת דיון בוועדת המשנה בתאריך 24.10.07, מהמלצה שלילית להמלצה חיובית (בדומה להמלצה הראשונה ששונתה) ולאשר את הבקשה, כדלקמן:

"1. לאשר את השינוי של תכנית הבינוי לתב"ע 3297.

2. לאשר את הבקשה לשינוי מקום וצורתו של אוהל ומבנה לשירותים המחברים ע"י מעבר מקורה..."

צילום המלצת מהנדס העיר, לדיון בוועדת המשנה בתאריך 24.10.07 מצ"ב ומסומן "נספח י".

95. בדומה לחוות דעת מהנדס העיר, גם חוות דעת צוות תכנון צפון מתאריכים 30.1.07 ו- 13.5.07 נעה בתחילה "אין מניעה לטיפול בהתאם לתב"ע מאושרת" (ללא מתן דיווח והתייחסות כי תב"ע 2566, הסותרת את תב"ע 3297, על בסיסה מבוקש ההיתר בנייה, הופקדה וקיבלה תוקף). לעומת זאת, בחוות דעת צוות תכנון צפון, נקבע בתאריך 14.8.07 "למתחם אושרה תב"ע 2566...גן ארועים לא ניתן לאשר...".

96. לא התקבלו הסברים מספקים, מדוע נדרש לאשר תוכנית בינוי לתב"ע 3297 אשר בוטלה ואינה עוד רלוונטית במועד הדיון, לאחר מתן תוקף לתב"ע 2566 המגדירה בינוי שונה לחלוטין וסותרת את תב"ע 3297. כמו כן, לא התקבלו הסברים מספקים, כיצד מתיישבת הסתירה בין המלצת מהנדס העיר מתאריך 5.9.07 לאי אישור הבקשה (בין היתר עקב מתן תוקף לתב"ע 2566, מיקום על דרך ושפ"פ ועוד), אשר המלצה זו מתבטלת באחת כחודש לאחר מכן בתאריך 24.10.07, שם נקבע בהמלצת מהנדס העיר, לאשר את הבקשה ללא התייחסות ומתן הסבר לסיבת השינוי בהמלצה.

97. נציין, כי בגין בקשה מס' 07-0535 לתוספות בנייה, ועדת המשנה לא אישרה בהחלטה מתאריך 5.12.07 את הבקשה, זאת על פי חוות דעת היועצת המשפטית.

98. נציין, כי במסגרת בקשה עוקבת מס' 09-0445 מתאריך 15.3.09 לשימוש חורג, אושרו גם חריגות הבנייה בדיעבד וניתן שימוש חורג לעסק.

בקשה לרישיון עסק

כללי

99. בעלי העסק א. (ובשמו הקודם: ק. ק.), הגישו במשך השנים 9 בקשות שונות לרישיון עסק.
100. כפי שנמסר לביקורת, על מנת, לאשר ולנפק רישיון עסק נדרש שכל התחנות (הגורמים המקצועיים במינהל הנדסה), יאשרו את הבקשה. סירוב של אחת מהתחנות מונע הפקת רישיון עסק.
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים כי "חוק רישוי עסקים ותקנותיו קובע כי בהעדר תשובה של נותן האישור, לאחר 30 יום ניתן לתת היתר זמני לעסק".

101. להלן טבלה המרכזת את עיקרי הבקשות והתייחסות הגורמים המקצועיים השונים:

מספר בקשה	תאריך בקשה	הנדסה לעסקים	ביקורת עסקים	משטרה	כיבוי אש	איכות הסביבה	הערות
1	30/6/99	סורב	מתוכנן	אושר	אושר	מתוכנן	הנדסה לעסקים: לא לאשר את הבקשה שכן המבוקש נוגד תב"ע. ועדת המשנה: לא לאשר שימוש חורג שכן נוגד תב"ע.
2	13/6/01	סורב	סורב	אושר	אושר	סורב	איכו"ס: לא לאשר שכן המדובר במבנה של אוהל ואין אפשרות למגנו אקוסטית. ועדת המשנה: לאשר שימוש חורג עד אכלוס או 31.12.04 המוקדם מביניהם.
3	8/12/02	אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	רשות רישוי: 1. לעסק נופק רישיון בנייה מס' 40432-2. 2. העסק פטור מתשלום אגרת שימושים חורגים. שולם במסגרת היתר בנייה. היטל השבחה: 3. חידוש רישיון יותנה בתשלום היטל השבחה מלא כולל הצמדות. ב- 22.2.04 שולם היטל השבחה חלקי.



מספר בקשה	תאריך בקשה	הנדסה לעסקים	ביקורת עסקים	משטרה	כיבוי אש	איכות הסביבה	הערות
4	11/1/05	תנאי	סורב	אושר	אושר	אושר	<p>ביקורת עסקים:</p> <p>(1) לא ביצעו דרישות מתאריך 3.2.05.</p> <p>(2) מבנה השירותים הוחלף ולא תואם לתוכנית.</p> <p>(3) קיימת הגדלת שטח בחזית אחורית.</p> <p><u>ועדת המשנה</u>: אישרה בתאריך 24.5.06 שימוש חורג עד לתאריך 31.12.11.</p> <p><u>נמסר לביקורת על ידי מהנדסת ברישוי עסקים</u> כי: הועדה המייעצת וועדת המשנה דנו בבקשה, זאת לפני שביקורת עסקים ביקרו בשטח וציינו שהתוכניות והבקשה לא תואמות למצב בשטח.</p>
5	17/10/06	סורב	אושר	טיפול	תזכורת	סורב	<p><u>איכו"ס</u>: הבקשה לא תואמת למציאות. מדובר באוהל ואין אפשרות לבידוד אקוסטי, זאת לאחר תקופה שבחנו את הנושא. לא רואים כל אפשרות מעשית למנוע את מטרד הרעש.</p>
6	24/12/06	סורב	סורב	אושר	היתר ז.	סורב	<p><u>הנדסה לעסקים</u>: העסק אינו מתאים לתכנית שהוגשה. על המתחם חלה תב"ע חדשה</p>



מספר בקשה	תאריך בקשה	הנדסה לעסקים	ביקורת עסקים	משטרה	כיבוי אש	איכות הסביבה	הערות
							2566 המייעדת את המקום לדרך ושטח ירוק ולכן אין תוקף להחלטת ו. המשנה משנת 2006.
7	23/2/09	סורב	אושר	סורב	היתר ז.	נשלח	הנדסה לעסקים: לעסק קיימות 2 תביעות משפטיות (בניית תקרה וקירות אקוסטיות ללא היתר) השימוש חורג לעסק פג תוקף בתאריך 31.12.04. <u>משטרה</u> : טרם בוצעו הוראות המשטרה. <u>רשות רישוי</u> : הרישיון בוטל עפ"י החלטת בית המשפט.
8	14/1/10	סורב	אושר	אושר	אושר	נשלח	<u>איכו"ס</u> : העסק נסגר ע"י בימ"ש השונים וצו הסגירה מומש ע"י העירייה והמשטרה.
9	9/3/10	סורב	אושר	חידוש	אושר	מוקפא	ניתן היתר זמני עפ"י הנחיית מנהל אגף רישוי מתאריך 19.7.10

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי

"(ספרור 3 במבלה) - בתאריך 8.12.05 הופק לעסק היתר זמני ולא רישיון.

(ספרור 4 במבלה) הסרוב לרישיון נבע מביקורת שנערכה במקום על ידי מבקר עסקים של אגף רישוי עסקים שמצא שבעסק חלו שינויים, נוספה בניה חדשה ולכן לא ניתן לחדש ההיתר / רישיון מאחר ותהליך רישוי העסק הוא משולב, הרי למרות שהוועדה המקומית אישרה את הבקשה

לשימוש חורג, לא חודש הרישיון עקב השינויים ותוספות הבניה, הוועדה דנה בבקשה שעומדת לפניו וכמובן שעוד להתאמת העסק לבקשה לא מחודש הרישיון והשימוש החורג.

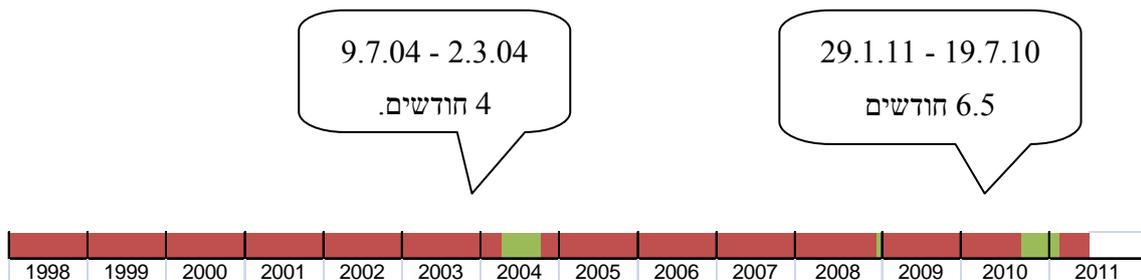
(ספרור 9 בטבלה) – לאחר שוועדת המשנה אישרה את הבקשה להיתר בניה לעסק ניתן היתר זמני לעסק כדי שיוכל להסדיר את דרישות ההיתר במצב עבודה חוקי, לאחר שהובהר שהעסק אינו פועל להשלמת הליך הוצאת היתר הבניה לא חודש ההיתר הזמני. הרשות לאיכות הסביבה נתנה היתר זמני לעסק לנסיון.”.

102. להלן מועדי הפקת רישיון עסק לאולם אירועים א.:

הערות	תקופה	עד תאריך	מתאריך	סוג הרישיון
	4 חודשים	9.7.04	2.3.04	היתר זמני
הרישיון במקור ניתן לשנה עד לתאריך 4.12.09, אך בוטל בהחלטת בית המשפט זמן קצר לאחר הפקתו.	25 ימים	29.12.08	4.12.08	זמני
	40 ימים	31.8.10	19.7.10	זמני
	28 ימים	30.9.10	2.9.10	זמני
	3.5 חודשים	29.1.11	14.10.10	זמני

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי "בתאריך 4.12.08 הוצא היתר זמני בניגוד לעמדת הרשות לאיכות הסביבה אך על פי החלטת בית משפט לעניינים מינהליים. ההיתר בוטל בהמשך עם קבלת החלטת בית המשפט העליון שדן בעירעור העירייה על ההחלטה של בית המשפט לעניינים מינהליים.”.

להלן תרשים המתאר את מועדי הפעלת העסק ללא רישיון ומועדי הפקת רישיון זמני, במהלך פעילותו משנת 1998 ועד שנת 2011 (כ- 13 שנים):



ממצאים

103. לעסק נופק רישיון עסק לתקופה שמתאריך 19.7.10 ועד 29.1.11, זאת בעוד שהיה מוזן "סירוב" או חסרה התייחסות של מחלקות מהותיות בתחום רישוי עסקים ובכלל זה, הנדסה לעסקים ואיכות הסביבה. זאת ועוד, כאשר בגין העסק עומד צו שיפוטי לסגירת פעילות העסק, במקביל למועד הנפקת רישיון העסק במהלך שנת 2010.
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים כי "החלטת בית המשפט קובעת צו סגירה עד מתן רישיון או היתר זמני ואין היא אוסרת או מונעת קידום הליך רישוי אלא הפוך מכך, היא דוחפת לקידום הרישוי".
- הביקורת מציינת כי בסטטוס של סירוב בתחנה, לא אמור מנהל האגף להוציא רישיון.
104. עוד מסר מנהל אגף הרישוי עסקים שבתיקי האגף יש אישורים של מחלקת רישוי הנדסי והרשות לאיכות הסביבה. (האישורים ואסמכתאות לא צורפו).
105. בתאריך 24.5.10, התקבלה החלטה על ידי סמנכ"ל התפעול של העירייה בפורום אכיפה, כי יש לפעול לסגירת העסק, ההחלטה מצ"ב ומסומנת "נספח יא".
106. הביקורת מצאה, כי למרות ההחלטה הנ"ל בפורום אכיפה בעירייה, נופק רישיון זמני לעסק, זאת בסמיכות זמנים ובניגוד להחלטה שהתקבלה.
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים כי "סמנכ"ל העירייה אינו רשות רישוי ואינו בעל סמכות רשות רישוי. סיכום פורום אכיפה מתיחס לסגירתו של העסק בהיותו חסר רישיון. ההחלטה אינה אוסרת על מתן רישיון או היתר זמני אם בשלו התנאים לכך".
- הביקורת מציינת כי סיכום פורום אכיפה התבסס על כך שמדובר בעסק שמבצע עברות חוזרות ונשנות, ופועל שלא כחוק במשך העשור. כמו כן, הסטטוס בחלק מהתחנות היה סירוב ולא שונה.
107. במסגרת בקשה מספר 2 לרישיון עסק, בתאריך 13.3.02 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה "שימוש חורג" לעסק עד לתאריך 31.12.04 בתנאים: "איסור השמעת מוסיקה רועשת לריקודים". צילום ההחלטה שהתקבלה בתאריך 13.3.02 מצ"ב ומסומן "נספח יב".
108. הביקורת מפנה תשומת לב, להגדרת תנאי שיש קושי ליישמו "אסורה השמעת מוסיקה רועשת לריקודים", בבקשה של עסק שכל עיסוקו מהווה אולם וגן אירועים, שללא ספק נדרש להשמיע מוסיקה לריקודים.
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים כי "הבקשה הראשונה לרישיון התייחסה לבקשה לגן ארועים פתוח ולכך התייחסה ההחלטה".

- הביקורת מציינת כי: לא ברורה התניה לאולם אירועים "אי השמעת מוזיקה לריקודים". מנהל הרשות לאיכות הסביבה מסר כי מדובר בתנאי חסר משמעות שאינו מנוסח באופן מקצועי.
109. מנהל מחלקת רישוי עסקים מסר כי לעסק שני חלקים, חלק חיצוני גן אירועים, ולגבו מתייחסת ההוראה האוסרת מוזיקה וריקודים, וחלק סגור הנמצא בתוך האולם ולגביו אין איסור.
110. הבקשה נדונה ואושר שימוש חורג לעסק על ידי ועדת המשנה בתאריך 24.5.06. בהתאם לחוות דעת ביקורת עסקים מתאריך 29.11.05 (חצי שנה קודם לכן) במסגרת בקשה לרישיון עסק מס' 4 עולה, כי הבקשה לא תואמת למציאות ובכלל זה: "מבנה השירותים הוחלף ואינו תואם למסומן בתכנית. קיימת הגדלה בשטח העסק ושינוי בחזית אחורית (על חשבון הגיבון המסומן בתכנית המאושרת) הכוללת בניית דק מעץ וגידור".
- מסקירתנו עולה, כי ועדת המשנה דנה בבקשה זאת מבלי שדווח לה בדראפט שהוצג בדיון, כי המצב בפועל שונה מהמבוקש וכי יש חריגות נוספות מאלה המבוקשות והמוצגות בדראפט.
111. נוכחנו, כי בתהליך של אישור שימוש חורג לעסק קיים, אין דרישה מהמבקש להציג אישור מודד או אדריכל שהתוכניות תואמות למצב בפועל בשטח.
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים כי "הבקשה לרישיון ושימוש חורג מתייחסת לתוכניות המוגשות ומונחות לפני וועדת המימון. מטבע הדברים בקשה להיתר בניה ושימוש חורג מתייחסת למצב עתידי (כך צריך להיות) היתר הבניה ושימוש חורג לא יצא כל עוד לא הותאם העסק לתוכנית שאושרה.
- הנוהל תוקן, כיום נדרש מפת מודד מכל עסק המצוי בשטח או במיבנה ללא היתר אך הדבר אינו בא במקום ביקורת בשטח של מבקר עסקים".
112. עדות נוספת לכך שבוצעו חריגות בנייה בעסק (בסמוך להחלטת ועדת המשנה מתאריך 24.5.06), זאת מעבר להיתר בנייה מצוין בסירוב שהוצג על ידי הנדסה לעסקים בתאריך 18.1.07, במסגרת בקשה מס' 6 לרישיון עסק: "בעסק קיימות תוספות בנייה מעל מה שאושר בהיתר בנייה. להמשך טיפול ברישיון עסק נא להוציא היתר בנייה למצב קיים בעסק".
- תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה: לא ניתן להנפיק רישיון עסק קבוע או זמני, כאשר אין הזנת "אישור" של המחלקות הרלוונטיות ובכלל זה: איכות הסביבה, הנדסה לעסקים, משטרה, כיבוי אש וכד'.
- העדר התייחסות של תחנה בהליך הרישוי לבקשה, דינו אי מתן אישור ולא ניתן להנפיק במקרה זה רישיון עסק.
- כל שכן, שהחלטה ל"שימוש חורג" בגין בקשה זו מתאריך 29.7.09 פגה לאחר שנה במהלכה לא הופק רישיון עסק.

מכל האמור לעיל, לא ניתן היה להנפיק רישיון עסק במהלך שנת 2010 - 2011.

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי "את אי התאמת העסק לבקשה שאושרה גילה מבקר העסקים של האגף ולכן לא נמשך הליך הרישוי עד להגשת בקשה להיתר בניה שהוגשה לאגף רו"פ ואושרה.

באשר לתגובת היועץ המשפטי לוועדה המצומצמת בסעיף באשר לאיסור להוציא רישיון או היתר זמני ללא הזנת אישור – אין היא עולה בקנה אחד עם החקיקה. תקנות רישוי עסקים קובעות כי אם לא ניתנה תשובת נותן האישור תוך 30 יום – יראו אותו כמו שאישר היתר זמני ובלבד שנשלחה לו תזכורת.

במקרה זה היתה קיימת גם בעיית רגישות כלפי לקוחות האולם ורצון שלא להשבית שמחה של הזוגות ביום חתונתם, דבר שהביא את העירייה לאכוף את צו הסגירה בשעות היום במשך מספר פעמים, אך בעל העסק השלים הציוד לקראת האירוע וחזר לפעול."

היתרי בנייה

כללי

113. אוהל האירועים א. (בשמו הקודם "ק. ק.") החל לפעול כאמור כבר משנת 1998, (מזה כ- 13 שנים).

114. לעסק נופק היתר בנייה מספר 04-0432, בתאריך 8.7.2004. צילום העתק היתר הבנייה מצ"ב ומסומן "נספח יג".

115. קטעים מתוכנית ה"גרמושקה" שהוגשה במסגרת בקשה להיתר בנייה לעיריית תל אביב-יפו, בכלל זה: פרטי הנכס, זהות המבקשים, השטחים המבוקשים, מיקום האוהל וצורתו ומצ"ב ומסומן "נספח יד".

מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי "לסיכום: אין ספק כי מדובר במקרה קיצוני בו בעל עסק מוצל עד תום את הנכונות לסייע בידו לקדם את הליכי הרישוי לבניה ולרישוי עסקים, מבצע ללא הרף שינויים בנכס שברשותו, ממשיך להשכיר את הנכס לזוגות מתחתנים למרות שאין ברשותו רישיון עסק, בונה תוספות בניה כל העת ובכל אותו זמן מציג מצגי שוא בפני הזוגות הבאים להתחתן בעסק. אגף רישוי עסקים מפרסם באתר האינטרנט העירוני באופן קבוע כי מדובר באולם ארועים ללא רישיון."

116. בקשה מס' 1

- א. הוגשה בשנת 1999 והתייחסה לשימוש חורג בלבד ולא התייחסה לתוספת שטח. הבקשה נדחתה על ידי הוועדה המקומית, שכן המבוקש נוגד תב"עות החלות על המקום ומהווה תוספת שטח מעבר למוגדר בתכנית הבינוי בתב"ע 842.
- ב. המבקשים פנו לוועדת ערר שדנה בנושא ובתאריך 29.11.99 החליטה ועדת ערר כפי שמצוטט בדראפט בגין בקשה מס' 03-0157 שהוגשה בתאריך 26.1.03 כדלקמן: "...השטח בו מבקשים השימוש החורג מוגדר כשטח פרטי פתוח עבור משחקי ילדים בו אין זכויות בנייה והשימוש לאירועים אינו כלול ברשימת השימושים המותרים בו. על כך השימוש לאירועים מהווה לכשעצמו שימוש חורג. זאת ועוד, הבקשה למתקן מקורה אינה מהווה בקשה לשימוש חורג אלא בקשה להיתר בנייה. מאחר ומדובר בשטח פרטי פתוח שאין בו אחוזה בנייה, לא ניתן לאשר את הבקשה לבנייה מבנה מקורה במקום. היתר בנייה יוכל להינתן רק אם יאושר תיקון לתב"ע באופן שישונו הוראות הבינוי ויקבעו זכויות בנייה בשטח הפרטי הפתוח."

117. בקשה מס' 2

- א. הוגשה בשנת 2000. בגין בקשה זו בוצע פרסום לתוספת שטח במסגרת הקלה של 6% לתוכנית בינוי בתחומי הקאנטרי קלאב ושימוש חורג מאירועים תחת כיפת השמיים לאירועים באוהל גן אירועים.
- ב. בתאריך 10.1.1 דנה הוועדה המקומית בבקשה מס' 2 והחליטה לא לאשרה שכן לא נקבעו זכויות בנייה בשפ"פ. הבקשה הוגשה בניגוד להחלטת ועדת ערר בטרם אישור תיקון לתב"ע באופן שישונו הוראות הבינוי ויקבעו זכויות הבנייה בשפ"פ.

118. בקשה מספר 3

- א. הוגשה בתאריך 26.1.03 מספר בקשה 03-0157 בתיקי בניין 2100-004. נציין כי עיריית תל אביב-יפו הגישה תביעה משפטית מס' 1168/00 מתאריך 21.5.00 כנגד חריגות הבנייה של העסק המבוקשות בבקשה שבעל הנכס הגיש.
- ב. בגין בקשה זו ניתן לאוהל האירועים היתר בנייה שמספרו 240432. ההיתר נחתם על ידי יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 8.7.04.
- ג. בהיתר מצוין בין היתר: "הקמת אוהל, מבנה שרותים עבור האוהל ומעבר מקורה בין האוהל למבנה השירותים בשטח ק. ק...".
- ד. עוד נקבע בהיתר: "כפוף להשלמת דרישות השרות לאיכות הסביבה, המפורטות באישורה מתאריך 16.2.03".

119. בקשה מספר 4

הוגשה בתאריך 1/4/07 מספר בקשה 07-0535, הכוללת בקשה לתוספת בנייה – אישור מצב קיים ובכלל זה: שינוי צורת האוהל, בניית שירותים, מחסן, בניית חדר אשפה, ופרגולה. בחוות דעת הפיקוח על הבנייה בדראפט צוין: "המבוקש בנוי חלקית.... הוגש דוח תביעה משפטית". החלטת ועדת המשנה מתאריך 5.12.07 לא לאשר את הבקשה.

120. בקשה מס' 5

הוגשה בתאריך 15.3.09 בקשה מספר 09-0445 הכוללת בקשה ל"שימוש חורג" בלבד (ללא בקשה להיתר בנייה). בהחלטת הועדה מתאריך 29.7.09 נקבע בין היתר: "...לאשר שינויים במבנה האוהל הנמצא בתחום הדרך והשפ"פ...".

ממצאים

121. בהיתר בנייה אין ציון בגין מה ניתן היתר. אין ציון לשטח ההיתר, מה ניתן לבנות וכד'. לשאלת הביקורת למהות ההיתר, נמסר כי הדבר מופיע בתוכנית "הגרמושקה" שצורפה לבקשה, על מנת להבין את מהות הבקשה, על בסיסם נופק ההיתר בנייה.

122. ועדת ערר קבעה, כי ניתן לנפק היתר בנייה לאוהל האירועים "רק אם יאושר תיקון לתב"ע באופן שישונו הוראות הבינוי ויקבעו זכויות בנייה בשפ"פ".

123. בתב"ע המיוחדת שקיבלה תוקף שכל יעודה אישור בדיעבד של עבירות הבנייה שבוצעו באוהל האירועים נקבע, בין היתר, כדלקמן:

9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה כלהלן:
א. תותר תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על 6% סה"כ מהשטח הפרטי הפתוח, הן עבור שטחים עיקריים והן עבור שטחי שרות.
ב. הבינוי בשטח התכנית יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש, בעת הגשת בקשות להיתר בניה, לשביעות רצון מה"ע.
ג. החניה תוסדר כולה בתחום התכנית, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

124. לא הוצג בפני הביקורת תוכנית בינוי עדכנית ומתוקנת כנדרש בתב"ע.

125. בין היתר צוין על ידי הצוות המקצועי במינהל הנדסה בדראפט שהוצג לוועדת המשנה (במהלך הדיון שאושר מתן היתר בנייה לאוהל) כדלקמן: "הבקשה אינה כוללת תוכנית בינוי חדשה, בניגוד לנדרש בתוכנית המופקדת".

126. נמסר לביקורת על ידי מהנדסת ברישוי בנייה, כי ניתן לקבל את הגרמושקה הספציפית של המבקש בעלי אוהל האירועים, כתוכנית הבינוי של כל שטח הקו הכחול לתב"ע 3297.

127. הביקורת נוכחה, כי בתאריך 29.7.09 התקבלה החלטה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה לאשר חריגות בנייה בעסק (בכלל זה: שינוי צורת האוהל, תקרה אקוסטית וויטרינות במקום ברזנט), זאת כאשר היתה מונחת בקשה לשימוש חורג בלבד לעסק, ללא בקשה להיתר בנייה כמקובל.
128. זאת ועוד, במועד קבלת ההחלטה לאשר את חריגות הבנייה, לא היו מסמכים נדרשים ובכלל זה, אישור קונסטרוקטור למבנה, פירוט האם קיימות חריגות בנייה נוספות, הסבר ופירוט שטח החריגות המאושר וכד'.
129. חריגות הבנייה הנ"ל שאושרו בוועדה זו מתאריך 29.7.09, נדחו ולא אושרו על ידי אותה ועדה בבקשה ייעודית קודמת לקבלת היתר בנייה מתאריך 1.4.07 מס' בקשה 07-0535, ללא שינוי מהותי במצב העובדתי בשטח. הדראפט הכולל את חוות דעת הגורמים המקצועיים, צוות התנגדויות והחלטות קודמות של ועדת המשנה לבקשה לקבל היתר בנייה הקודמת משנת 2007 מספר 07-0535 – לא הוצג בדיון לחברי הוועדה בדראפט החדש (שכן מדובר בבקשה חדשה מספר 09-0445 לשימוש חורג בלבד).
130. זאת ועוד, אישור חריגות הבנייה בעסק בוועדה מתאריך 29.7.09, בוצע לאחר שעיריית תל אביב-יפו הגישה מספר תביעות כנגד בעל אולם האירועים על חריגות בנייה בתאריכים 29.1.07, 29.5.08 ו- 11.8.08 ובכלל זה, בניית קונסטרוקציה מתכת לאוהל. לא ניתן פירוט מספק, כי העירייה הגישה תביעות משפטיות כנגד חריגות בנייה בעסק בתאריכים 29.1.07, 29.5.08 ו- 11.8.08.

מתן ארכות חוזרות ונשנות להפקת היתר בנייה

כללי

131. החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה למתן היתר בנייה, תקפה למשך שנה במהלכה המבקש נדרש ליישם את הדרישות במטרה להפיק היתר בנייה.
132. נמסר לביקורת, כי ניתן להאריך תקופה זו לעוד שנה, באופן חריג, במידה וניתן להיווכח כי בעל העסק פועל להפקת היתר הבנייה.

ממצאים

133. בועדת המשנה לתכנון ובנייה מתאריך 29/7/09 ניתנה המלצה על ידי היועצת המשפטית, כפי שמתועד בפרוטוקול הוועדה כדלקמן:

תיאור דיון

עו"ד אני מזכירה לחברי הוועדה שבקדנציה הקודמת הנושא הגיע לוועדה וחברי הוועדה עשו מאמצים רבים לאשר את רשיון העסק של אולם האירועים אך הייתה בעייה משפטית ולא ניתן היה לאשר. הוועדה בזמנו אישרה תב"ע מיוחדת בסמכות ועדה מקומית לגבי האוהל. שלמיטב זכרוני היה בשטח שפ"פ וחלק דרך, והמבנה עצמו אושר וקוי הבניין. כמו כן אושרה הקלה של 6% בתב"ע לא נקבע השימוש כיוון שתב"ע בסמכות ועדה מקומית לא יכולה לקבוע שימוש. לאחר שהתב"ע אושרה והאוהל הוקם לפי היתר בנייה שיצא, הוגשה בקשה במסגרת רישוי עסקים לשימוש חורג לאולם אירועים. תוך כדי ההליך של הבקשה לשימוש חורג הסתבר שבוצעו עבירות בנייה ולא בנו לפי ההיתר שקיבלו. תוקף החלטה לשימוש החורג שהיה לשנה פג וכאשר רצו לחדש את השימוש החורג לא ניתן היה לאשר לו בשל חריגות בנייה. במסגרת אותה בקשה היינו בועדת ערר והיו עתירות מנהליות. בסופו של דבר נתנו לו חו"ד יותר מקלה בהסתמך על העובדה שהועדה הזאת אישרה את האוהל ב תב"ע מיוחדת. וכיום האוהל קיים בהיתר לכן יש לבדוק אם תוך תקופה של שנתיים או שלוש שנים עד שייבנו במקום, ניתן יהיה לנצל את אותו אוהל. בעיה נוספת שהתעוררה היתה בעיית איכות הסביבה. בזמנו התלוננו על רעש מאולם האירועים המבקש פתר את הבעיה ע"י בניית תיקרה אקוסטית אשר גם היא דורשת היתר. הואיל והאוהל קיים בהיתר והואיל ומדובר בבניית תיקרה אקוסטית וניתן לראות בה כשינוי בנייה בתוך האוהל עצמו שאין בו הבדל מהותי גדול, אמרנו שאנו מוכנים ללכת לקראתו ואם הוא יגיש בקשה להיתר בנייה שכולל את כל השינויים שעשה דעתנו שניתן לאשר שימוש חורג לתקופה של שנתיים או שלוש שנים לפי החלטת הוועדה או עד שיתחילו לבנות במקום, הכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה.

134. החלטת הוועדה מאותו דיון בתאריך 29/7/09, לא כוללת התייחסות כי ההיתר מוגבל "עד שיתחילו לבנות במקום", מצ"ב ומסומן "נספח טו".

135. בתכתובות דואר אלקטרוני שהגיעו לידי הביקורת נמצא, כי ניתנו ארכות חוזרות ונשנות לבעל העסק על מנת לאפשר לו להפיק את היתר הבנייה, גם לאחר שהוברר שהבנייה באזור החלה.

136. בפגישה שהביקורת ערכה עם היועצת המשפטית לוועדה, בתאריך 15.5.11 נמסר לביקורת, כי בהחלטת הוועדה אין ציון "עד שיתחילו לבנות במקום" ולכן, ניתן לאשר ארכה לבעל העסק להפיק היתר בנייה גם אם התחילו לבנות במקום.

להלן תיעוד חלק מהשתלשלות התכתובות דואר אלקטרוני השונים:

היועצת המשפטית כותבת:

בהמשך למייל שלי מ-11 באפריל, ולאחר ש'אחה עם מר. ועם נ. מהפיקות, הבנתי שלא התחילו לבנות את הקוטגים הסמוכים. ניתן להוציא היתר לפי החלטת הוועדה המאשרת שימוש חורג עד ליום 28.7.2011. הארכת תוקף החלטה, אין בה כדי לאריך את תוקף התקופה.

מנהל הרשות לאיכות הסביבה מתייחס למייל זה וכותב ב 15.5.2011:

1. על איזה קוטג'ים אתם מדברים ומה פתאום קוטג'ים !!!
2. מדובר **במגדלים** (B) שכבר נבנים במקום !! בצמוד לאוהל !!! לכן אי אפשר לתת כיום היתר נוסף (בניגוד להחלטת הועדה).
3. האם אינך מכירה הנושא ועל איזה בניה מדובר ?
4. יש לעצור מיידית את מתן ההיתר במידה והתחיל.

היועצת משפטית עונה ב 15.5.2011:

אני לא פותחת את החלטת הועדה אלא מיישמת אותה כלשונה. בהחלטה אין התייחסות לבנייה. המדובר בהיתר לשניים ולשמוש החורג, וגם אם יוצא היתר הוא מוגבל עד 28 בולי. רק אחרי שיוצא היתר, ניתן יהיה להתייחס לרשיון העסק.

137. ההתייחסות של היועצת המשפטית לוועדה, כי אין בהחלטה ציון "**עד שיתחילו לבנות**" אינה טכנית ולא מאפיינת את מהות הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה. כמו גם העובדה, שההחלטה בפרוטוקול לא תואמת את האמור בדיון.

138. לא זאת ועוד, קיימת סתירה בין האמור בדואר אלקטרוני של היועצת המשפטית מתאריך 15.5.11 והדברים שנמסרו לביקורת בפגישה שנערכה עימה באתר היום (שבהחלטה אין ציון "**עד תחילת הבנייה**"), לתכתובת דואר אלקטרוני אחרת (כחודש קודם לכן בלבד), בו היועצת המשפטית מציינת שבהחלטה אכן מצוין "**עד שיתחילו לבנות**", כדלקמן:

ביום 16 במרץ 2011 אושרה בקשה לאורכה חריגה של 90 ימים להוצאת היתר ברחוב י פ בע"מ. הבקשה אושרה למעשה לפני שנתיים, לתקופה של שנתיים או עד שיתחילו בבנייה במגרש הסמוך, לפי המוקדם. מסר לי כי בפועל גם עברו השנתיים וגם החלו לבנות, ולמעשה לא ניתן היה להאריך את התקופה דהיינו, לא ניתן להוציא היתר בנייה. ד, נבקש לבדוק ולדווח לנו אם אכן החלו בבנייה. ר - נא בדקי את ההחלטה שהתקבלה, וכינתיים עכבו את הוצאת ההיתר.

139. בתאריך 4.8.10, התקבלה החלטה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה להאריך תוקף החלטת ועדת המשנה לשימוש חורג ב- 6 חודשים נוספים, עד לתאריך 29.1.11. להלן תיעוד להחלטה:

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 10-0074-1 מתאריך 04/08/2010

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה ל-6 חודשים בלבד עד לתאריך 29.1.2011, וזאת ע"פ המלצתה של אינג' מ ג, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

140. בתאריך 16.3.11 הוחלט לאשר מתן אורכה חריגה נוספת של 90 יום מיום החלטת רשות הרישוי לצורך הוצאת ההיתר.
להלן תיעוד להחלטה:

החלטה : החלטה מספר 14
רשות רישוי מספר 11-0026-1 מתאריך 16/03/2011

לאשר מתן אורכה חריגה של- 90 יום מיום החלטת רשות הרישוי לצורך הוצאת ההיתר.

141. מתן ארכות חוזרות ונשנות אלה אינן עולות בקנה אחד עם הנחיית מנכ"ל העירייה מתאריך 31.5.10 בו נקבע בין היתר כדלקמן: "עפ"י מ. – צריך לטפל בנושא בכל חומרת הדין". מצ"ב ומסומן "נספח מז".

התייחסות מנכ"ל העירייה, באה כתגובה למייל שנשלח מהרשות לאיכות הסביבה כלהלן:

1. ביום ה' 27.5.2010 שעה 23:00 לערך, מצאו מפקחנו כי באוהל א' 4 מתקיימת חתונה (חרדית). גם לפני מס' ימים מצאו מפקחנו כי מתקיימת חתונה במקום.
2. מיותר לציין כי לעסק אין רשיון !!! והוא ממשיך "לעשות צחוק" מהחוק מהעירייה ומצו הסגירה הקיים.
3. יש לאכוף על העסק ובדחיפות את צו הסגירה. כל יום וכל אירוע נוסף שעובר יוצר בשטח עובדות ומציאות מדאיגה ביותר ומסוכנת לכל.

142. מסיוור שהביקורת ערכה במקום בתאריך 29.5.11, עולה כי מבוצעות עבודות בנייה מהותיות במרחק של כ- 100 מטר מאוהל האירועים, לבניית מגדלי B. הסמוכים.
להלן תמונות להמחשת הבנייה בסמוך לאוהל האירועים:





143. לא התקבלו הסברים מספקים לסיבת מתן ארכות חוזרות ונשנות, כאשר החלה הבנייה במגרשים הסמוכים, כפי שהיה בבסיס ההחלטה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה מתאריך 29.7.09.

א. תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה:

- (1) אכן טענת הביקורת שעניין התחלת הבנייה שהיה כה מהותי בחוות הדעת של היועצת המשפטית ובדיון בוועדה – לא מופיע בנוסח ההחלטה נכונה.
- (2) כיועצת המשפטית לוועדה, פניתי לפיקוח על הבנייה ובמקביל לרישוי בנייה לבחון באם החלה הבנייה בסמוך לאוהל האירועים ונענתי, כי בניית הקוטג'ים טרם החלה. בדיעבד התברר, שמדובר בהקמת מגדלי B. שנמצאו במהלך מתקדם של בנייה.

ב. תגובת פיקוח על הבנייה:

- (1) אין תיעוד לפנייה ובקשה בכתב לקבל התייחסות של הפיקוח על הבנייה בנוגע לבנייה סמוכה לאוהל האירועים א..
- (2) אין בפיקוח על הבנייה, תיעוד למתן התייחסות במסמך ו/או מייל, לכך שאין בנייה בסמוך לאוהל האירועים א..
- (3) במתן התייחסויות על חריגות בנייה נמסר, כי באופן כללי בדר"כ, לא מבוצע סיור בפועל בשטח, אלא מסתמכים על צילומי אוויר דו-שבועיים המתעדים את מרחב תל אביב-יפו ובכלל זה, אזור אוהל א..
- (4) נמסר, כי אם היתה מתקבלת שאילתה באם התחילה הבנייה במגדלי B. המרוחקים כ- 200 מטר קו אוירי מאוהל האירועים א. – היה מצוין שאכן התחילה הבנייה, כפי שניתן לראות בוודאות ובאופן ברור בצילומי האוויר.

(5) יתכן והתקבלה שאילתה בעל פה מהלשכה המשפטית וכך גם נמסרה תשובה בעל פה מהפיקוח על הבנייה. במידה וכך היה, ככל הנראה ניסוח השאלה בעל פה לא היה ברור והיתה אי הבנה במתן ההתייחסות "לא התחילו לבנות את הקוטג'ים הסמוכים" כל שכן, שלא ברור על איזה קוטג'ים מדובר.

מענה לשאילתות ודרישה לקבלת מידע של חברי הוועדה

כללי

144. מנהל הרשות לאיכות הסביבה, הציג ב- 12.1.2010 מכתב והתייחסות להחלטה שהתקבלה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה, כדלקמן:

שלום רב,

בניגוד לאמור בדברפט ולמען הסר ספק הרני להודיעכם:-

1. לעסק קיים צו סגירה שיפוטי, זאת לאחר מאבקים משפטיים ארוכים שהגיעו עד לביהמ"ש העליון.
2. בניגוד לאמור בדברפט, הרי **בעיות האקוסטיקה לא נפתרו והעסק לא עומד כלל בנקבע בחוק ובתקנות ובחוק העזר העירוני לעניין הרעש**. לכן איני יכול לגבות מקצועית את החלטת הוועדה שאישרה במקום אוהל שמחות ואירועים כי אין כל סיכוי שאוהל שקוף אקוסטית יוכל לעמוד בנקבע בחוק ובתקנות לעניין הרעש ובמיוחד באיזור מגורים !!!
3. בניגוד לאמור בדברפט באוהל לא נבנתה רק תיקרה אקוסטית אלא כל האוהל הפך למעשה למבנה קשיח עם קירות. כלומר על ו/או בתוך האוהל "מוסתר לכאורה" מבנה קשיח שלם. עובדה זו כלולה גם בהערות מהנדסת הרישוי.
4. למיטב ידיעתי, מח' פיקוח על הבניה הגישה תביעה משפטית בגין בניה בלתי חוקית זו !!! (כך גם מצויין בדברפט !!!)
5. לא ברור לי כיצד מאשרים שימוש חורג לאוהל שמחות ואירועים **על דרך** !!! ובתוך איזור מגורים ובצמוד למגדלי מגורים הנבנים ממש בימים אלה על גדות העסק. הן מהנדסת הרישוי והן צוות תכנון צפון לא אישרו הבניה והשימוש המבוקש על הדרך, אולם הוועדה בסופו של יום **אישרה** !!!
6. **לצער, העסק כבר עושה דין לעצמו ומקיים במקום שמחות/אירועים ללא רשיון** !! על כל המשתמע מכך. מה יקרה חס חלילה אם יקרה תאונה/אסון במקום זה ללא רשיון ?
7. לפיכך, אני סבור שיש לקיים ובדחיפות **דין חוזר בוועדה בנושא**, שבו יוצגו לוועדה מלוא העובדות והמשמעויות !!! כולל ההליכים המשפטיים שהתקיימו שהביאו בסופו של יום לסגירת המקום, לפני "שיתחיל סבב שני" מול העסק.
8. מצאתי לנכון לציין ולמען הסדר הטוב, כי לאחרונה פורסמו בעיתונות כתבות ענק על חקירת המשטרה לעניין מוערבות לכאורה וקבלת כספים לכאורה, של חבר מועצה (לשעבר), לעניין העסק הזה.
9. לפיכך, אישור זה מציב בפנינו רף בעייתי מאד וחוסר שיוויון ואחידות מול בעלי עסקים נוספים המבקשים אף הם להקים אוהלי אירועים נוספים ודומים בעיר וטוענים שאם בי 4 אושר "אוהל אירועים וריג" ואפילו על דרך, אזי אין כל מניעה שגם הם "יזכו בחריגה

ממצאים

145. בתאריך 13/1/10 התקיים דיון מחוץ לסדר היום בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.
146. במהלך הדיון ביקש אחד מחברי הוועדה לקבל הסברים מהיועצת המשפטית אודות הסתייגות שהגיש מנהל הרשות לאיכות הסביבה, להתנהלות בגין אולם אירועים "א".

147. להלן תיעוד הבקשה וההחלטה בפרוטוקול הוועדה:

רישוי כללי תיק בניין: 2100-004 עמוד: 125

פרוטוקול

תיאור דיון שלא היה על סדר יומה של הוועדה - רח' יו' מס' 4- אולם אירועים א

בתאריך 13.01.2010 התקיימה ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנוכחות חברי הוועדה והצוות המקצועי.

במהלך הדיון ביקש חבר הוועדה א מ הסבר מהיועצת המשפטית עו"ד ש א בעניין האישור שניתן לאולם האירועים והתייחסותה למכתב ששלח מ ב מנהל הרשות לאיכות הסביבה.

היועצת המשפטית עו"ד ש א ביקשה שינתן לה זמן לקרוא את המכתב ומסרה כי תמסור את התייחסותה בנושא באחת הישיבות הבאות.

148. לא זאת ועוד, עוד באותו היום בתאריך 13/1/10, נשלחו 2 תכתובות דואר אלקטרוני מחברי ועדה

אחרים, המבקשים גם הם לקבל הסברים להתנהלות בגין אוהל אירועים א, כדלקמן:

גב' מ. ל. : **"...הפרויקט אינו תואם תב"ע בלשון המעטה והמבנה כאמור כרוך בחריגות בנייה שנעשו גם בתקופת הוצאת רישיון עסק וגם הסוגיה הקניינית אינה ברורה לאור שמבקש הבקשה אינו חוכר בנכס אך הבקשה התקבלה בחתימתו בלבד. מקרא הדראפט יבהיר לכולנו כי נדרש דיון חוזר בנושא..."**

מר א. ג. : **"לאור חוסר הבהירות לגבי קבלת החלטה לנ"ל, ובהמשך להחלטה כפי שהתקבלה היום, 13.1.10, בוועדת המשנה לתכנון ובנייה, אני מצטרף לבקשתה של הגב' מ. ל. הבי סגנית ראש העירייה, וזאת כדי לייתר דיון במליאת ועדת בניין עיר..."**

להלן העתק התכתובות דואר אלקטרוני של חברת הוועדה גב' מ. ל. מתאריך 13.10.2011:

שלום רב
כיום לפרוטוקול של הא' אעיר שלא זכור לי שהשתתפתי בכלל בדיון לגופו של עניין סיפור הא' מוכר לכולנו ושורשיו עוד בקדנציה הקודמת אלא שהפעם מגיע העסק לא בכדי לקבל היתר לשימוש של אולם על דרך אלא כדי להכשיר עבירות בניה שביצע בתקופה ש ביקש את רישיון העסק וכדי שיוכל לקבל רישיון למרות החריגות הפרויקט אינו תואם תב"ע בלשון המעטה והמבנה כאמור, כרוך בחריגות בנייה שנעשו גם בתקופת הוצאת רישיון עסק וגם הסוגיה הקניינית אינה ברורה לאור שמבקש הבקשה אינו חוכר בנכס אך הבקשה התקבלה בחתימתו בלבד מקרא הדראפט יבהיר לכולנו כי נדרש דיון חוזר בנושא אבקש תשומת לב וחוות דעת היועצים המשפטיים לנ"ל תודה.

להלן העתק התכתובות דואר אלקטרוני מתאריך 13.1.2011 של חבר הוועדה מר א. ג.:

לאור חוסר הבהירות לגבי קבלת החלטה לנ"ל, ובהמשך להחלטה כפי שהתקבלה היום, 13.1.10, בוועדת המשנה לתכנון ובנייה, אני מצטרף לבקשתה של הגב' מ ל סגנית ראש העירייה, וזאת כדי לייתר דיון במליאת ועדת בניין עיר.

149. מסקירת הביקורת עולה, כי עד לחודש 5/11 (כשנה וחצי לאחר מכן), לא ניתנו הסברים מהיועצת המשפטית בגין מכתב ההסתייגות כפי שנקבע בהחלטת הוועדה מתאריך 13/1/11 ולא התקיים דיון ענייני בטיפול בבקשה של אוהל האירועים ובהסתייגות שהציג מנהל הרשות לאיכות הסביבה במכתב רשמי לחברי הוועדה, חרף בקשתם של 3 חברי וועדה כמתואר לעיל.

תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה:

למיטב זכרוני, באחת הישיבות העוקבות להחלטה, דיווחתי לחברי הוועדה על המצב המשפטי, שבעיקרון חזר על חו"ד שהופיע בדראפט מתאריך 29.7.09.

הדיווח ניתן מחוץ לסדר היום ולכן יתכן, שלא מתועד באופן סדור בפרוטוקול.

ייצוג הגורמים המקצועיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה

כללי

150. לדיוני הוועדה מוזמנים גורמים מקצועיים שונים הן עירוניים והן חוץ עירוניים.

151. הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו המוזמנים לדיונים הינם, בין היתר, איכות הסביבה, כיבוי אש ועוד.

ממצאים

152. הרשות לאיכות הסביבה הזינה "סירוב" בגין מספר רב של בקשות לרישיון עסק שהוגשו על ידי בעלי אוהל האירועים.

153. בין היתר הוזן "סירוב" לבקשות מתאריכים: 13.6.01, 17.10.06, 24.12.06.

154. לבקשות מתאריכים 23.2.09 ו-14.1.10 – לא הוזנו נתונים לבקשה לרישיון עסק על ידי הרשות לאיכות הסביבה.

155. הוצגה לביקורת חליפת מסמכים והנחיות רבות של נציגי הרשות לאיכות הסביבה עם בעלי העסק וגורמים שונים בעירייה, אשר ברובם ככולם, מתריעים גורמי איכות הסביבה וגורמי רישוי עסקים על בעיית אקוסטיקה של האוהל וגרימת רעש בניגוד להוראות הרגולציה.

156. להלן דוגמאות להתייחסויות גורמי הרישוי:

העסק פועל ללא רישיון עסק ולאחר שהוזן סירוב על ידי מחלקות מקצועיות רבות בהליך בקשה לרישיון עסק.	פורום אכיפה	מנהל הרשות לאיכות הסביבה	24/5/10
"...בניגוד לאמור בדראפט, הרי בעיות האקוסטיקה לא נפתרו והעסק לא עומד כלל בנקבע בחוק ובתקנות ובחוק העזר המקומי לעניין הרעש...אין כל סיכוי שאוהל שקוף אקוסטי יוכל לעמוד בנקבע בחוק ובתקנות לעניין הרעש ובמיוחד באזור מגורים!!".	דואר אלקטרוני	מנהל הרשות לאיכות הסביבה	12/1/10
"...העסק אינו עומד מבחינת הרעש בנקבע בחוק העזר העירוני למניעת רעש וכן, אינו עומד בנקבע בקריטריונים ובאמות המידה האחידות הניתנות מזה שנים רבות ובאופן אחיד בהליך הרישוי לעסקים מהסוג הנדון...".	מכתב	מנהל אגף רישוי עסקים	25/12/08
"...הרשות לאיכות הסביבה סירבה לבקשה עקב חוסר יכולת לאטום את המבנה וקיומם של ממרדי רעש לדיירים בסביבה. הרשות מתנגדת לבקשה לרישיון שכן טרם הוסדרו הסידורים האקוסטיים ומתקבלות תלונות על ממרדי רעש...".	מכתב	מנהל אגף רישוי עסקים	6/8/08
"...חובה להוצאת היתר בנייה מסודר לכל הבנייה הלא חוקית לפני הוצאת היתר זמני או רישיון עסק. על פי חוות דעת בכתב של הרשות לאיכות הסביבה, העסק גורם לממרדים קשים ואין דרך למתן מיגון אקוסטי לאוהל...".	מכתב	מנהל אגף רישוי עסקים	18/4/07
"...בעקבות סיכום הפגישה הודיע מנהל הרשות לאיכות הסביבה, כי הרשות לא תאשר כל שימוש לאולם שמחות במקום הנדון ועקב חוסר יכולת להסדיר את נושא הרעש...".	מכתב	מנהל אגף רישוי עסקים	30/4/07
"...מדובר באוהל ולא במבנה ואין כל אפשרות לתת את הבידוד האקוסטי הנדרש מקיום מוסיקה במקום, זאת לאחר תקופת שבה בחנו את הנושא. אנו לא רואים כל אפשרות מעשית למנוע את ממרד הרעש לסביבה...".	בקשה מס' 5 לרישיון עסק	הרשות לאיכות הסביבה	12/11/06

157. הביקורת מבקשת לציין, כי למרות האזהרות וההתייחסויות המהותיות, חוזרות ונשנות, של הרשות לאיכות הסביבה בנושא הפעלת אולם אירועים באוהל והחריגה לטענתם מהוראות הרגולציה המחייבת בנושא רעש, באף דראפט שהוצג לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, לא ניתנה אפשרות לרשות לאיכות הסביבה להציג באופן עצמאי ומלא את התייחסותה לבקשה ומתן הסבר לחברי הוועדה לעובדה, כי הם מתנגדים לאישור שימוש חורג לעסק.
158. לא זאת אף זאת, בדיון ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 29.7.09, נקבע על ידי היועצת המשפטית במהלך הדיון, בין היתר, כדלקמן:
- "... בעיה נוספת שהיתה שם זו הבעיה של איכות הסביבה שהתלווה בזמנו על רעש, ואת הבעיה הזו הוא פתר ..."**
159. לדעת הביקורת, הצגת המידע אודות איכות הסביבה לחברי ועדת המשנה בדיון שהתקיים בתאריך 29.7.09 ("הבעיה נפתרה"), לא תואמת למסמכים הרבים והשונים שהוצגו על ידי הרשות לאיכות הסביבה ומנהל אגף רישוי עסקים, כמו גם לעובדה, שלא הוזן "אישור" על ידי איכות הסביבה בהליך בקשת רישיון עסק.
160. נציין, כי חרף העובדה שמדובר בעסק רגיש בעל בעיות מהותיות בתחום איכות הסביבה, לא זומן מנהל הרשות לאיכות הסביבה להציג את חוות דעת בפני ועדת המשנה (זאת בנוסף לכך, שחוות דעתו לא שולבה בדראפט ונמסר בעל פה מידע, שלכאורה אינו משקף את חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה).
- מנהל אגף רישוי עסקים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:
- "לרשות לאיכות הסביבה יש סמכות וחובה לשלוח נציג לדיוני הוועדה המקומית ומעולם לא נמנע מנציג הרשות לטעון מענותיו בוועדה, לרבות מתן ביטוי לכך בפרטיכל."**
161. להלן התייחסות מנהל הרשות לאיכות הסביבה מתאריך 12.1.10, לאחר אישור הבקשה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה והצגת מידע אודות איכות הסביבה:

שלום רב,

בניגוד לאמור בדברפט ולמען הסר ספק הרני להודיעכם :-

1. לעסק קיים צו סגירה שיפוטי, זאת לאחר מאבקים משפטיים ארוכים שהגיעו עד לביהמ"ש העליון.
2. בניגוד לאמור בדברפט, הרי **בעיות האקוסטיקה לא נפתרו והעסק לא עומד כלל בנקבע בחוק ובתקנות ובחוק העזר העירוני לעניין הרעש**. לכן איני יכול לגבות מקצועית את החלטת הועדה שאישרה במקום אוהל שמחות ואירועים כי אין כל סיכוי שאוהל שקוף אקוסטית יוכל לעמוד בנקבע בחוק ובתקנות לעניין הרעש ובמיוחד באיזור מגורים !!!
3. בניגוד לאמור בדברפט באוהל לא נבנתה רק תיקרה אקוסטית אלא כל האוהל הפך למעשה למבנה קשיח עם קירות. כלומר על ו/או בתוך האוהל "מוסתר לכאורה" מבנה קשיח שלם. עובדה זו כלולה גם בהערות מהנדסת הרישוי.
- למיטב ידיעתי, מח' פיקוח על הבניה הגישה תביעה משפטית בגין בניה בלתי חוקית זו !!! (כך גם מצויין בדברפט !!!)
5. לא ברור לי כיצד מאשרים שימוש חורג לאוהל שמחות ואירועים **על דרך** !!! ובתוך איזור מגורים ובצמוד למגדלי מגורים הנבנים ממש בימים אלה על גדרות העסק. הן מהנדסת הרישוי והן צוות תכנון צפון לא אישרו הבניה והשימוש המבוקש על הדרך, אולם הועדה בסופו של יום **אישרה** !!!
6. **לצער, העסק כבר עושה דין לעצמו ומקיים במקום שמחות/אירועים ללא רשיון** !! על כל המשתמע מכך. מה יקרה חס חלילה אם יקרה תאונה/אסון במקום זה ללא רשיון ?
7. לפיכך, אני סבור שיש לקיים ובדחיפות **דין חוזר בוועדה בנושא**, שבו יוצגו לועדה מלוא העובדות והמשמעויות !!! כולל ההליכים המשפטיים שהתקיימו שהביאו בסופו של יום לסגירת המקום, לפני "שיתחיל סבב שני" מול העסק.
8. מצאתי לנכון לציין ולמען הסדר הטוב, כי לאחרונה פורסמו בעיתונות כתבות ענק על חקירת המשטרה לעניין מוערבות לכאורה וקבלת כספים לכאורה, של חבר מועצה (לשעבר), לעניין העסק הזה.
9. לפיכך, אישור זה מציב בפנינו רף בעייתי מאד וחוסר שיוויון ואחידות מול בעלי עסקים נוספים המבקשים אף הם להקים אוהלי אירועים נוספים ודומים בעיר וטוענים שאם בי 4 אושר "אוהל אירועים חריג" ואפילו על דרך, אזי אין כל מניעה שגם הם "יזכו בחריגה

תגובת היועצת המשפטית לוועדת המשנה לתכנון ובנייה:

"**בחוות הדעת של היועצת המשפטית, יש התייחסות לעניין איכות הסביבה כשצוין שבעיית איכות הסביבה נפתרה.**

התבססתי במתן חוות דעת זו שהוצגה בוועדה על העובדה, שכל המתנגדים חזרו בהם מהתנגדותם וכן מהביצוע בפועל של המיגון האקוסטי באוהל עצמו והצגת הפתרון למניעת רעש על ידי המבקשים בבית המשפט."

אישור מהנדס קונסטרוקציה להקמת מבנה בתוך אוהל האירועים

כללי

162. בתהליכי רישוי בנייה נדרשים אישורים של מהנדס קונסטרוקציה לעמידות ותקינות השלד המבנה וכדומה.

ממצאים

163. מסויר שהביקורת ערכה באוהל האירועים בתאריך 29.5.11, נמצא כי אוהל האירועים הפך למבנה קבע הכולל קונסטרוקציה מהותית אשר בחלקה נתמכת בעמודים יצוקים.

164. להלן תמונות להמחשת אוהל האירועים:

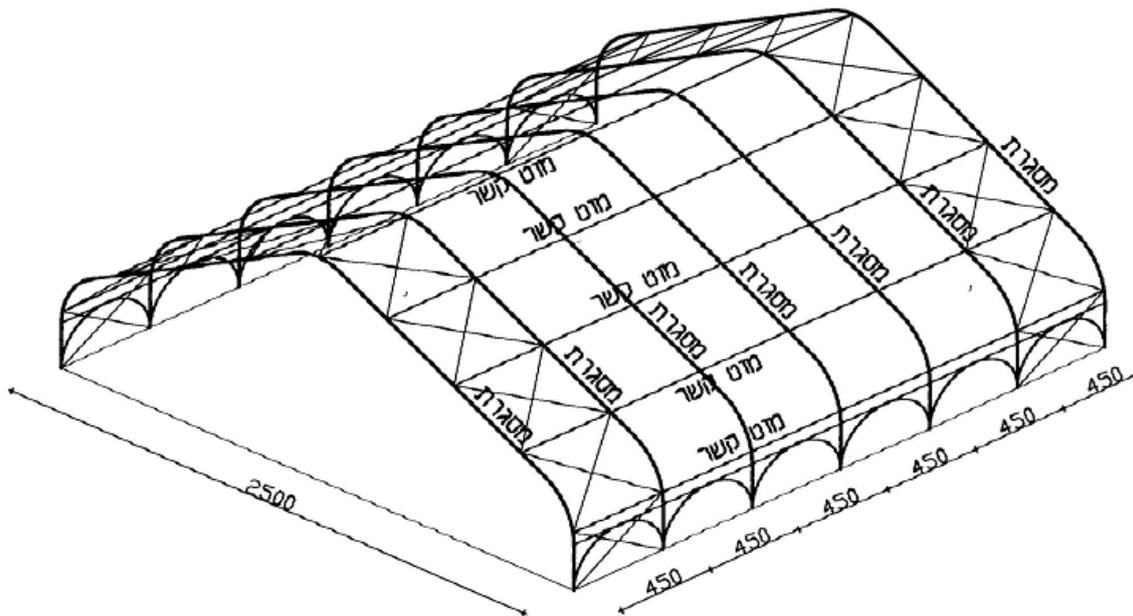
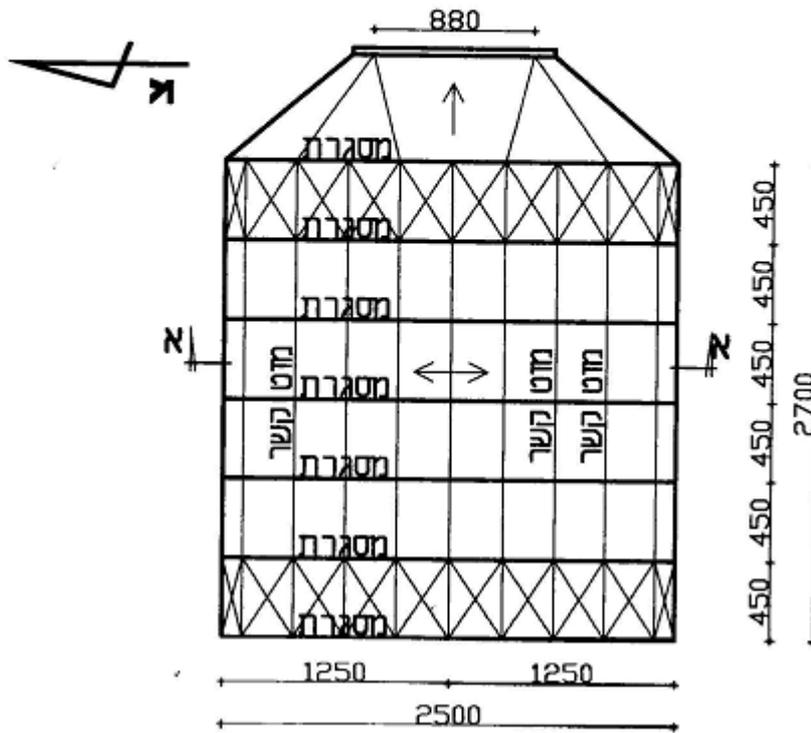


165. מסקירתנו עולה, כי במועד מתן אישור לחריגות הבנייה בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 29.7.09, לא היה אישור קונסטרוקטור וחשובים סטטיים לבנייה המאסיבית בבסיס האוהל ובכלל זה, עמודים וקורות קשר תומכות.

166. הוצג לביקורת אישור קונסטרוקציה מחודש 4/11 (כשנה וחצי לאחר האישור בוועדת המשנה לחריגות הבנייה ולקונסטרוקציה בעסק), בעקבות בקשה חדשה לקבלת היתר בנייה לעסק. גם בחשובים הסטטיים שהוצגו בבקשה זו, כשנה וחצי מאוחר יותר, אין התייחסות לכל העמודים ולקורות הקשר התומכות את האוהל, כמוצג להלן:

מבנה עם מסגרות מאלומיניום
לאוהל 25x27M H=9M נכוסה בברזנט
תאור גרפי

תוכנית האוהל



מכתבי התחייבות של המבקש

כללי

167. בחלק מהחלטות ועדת המשנה לתכנון ובנייה, נדרש המבקש להציג אישורים והתחייבויות לעמוד בדרישות הוועדה.

168. התחייבויות והצהרות אלה, מהווים לעיתים תנאי להנפקת היתרי בנייה.

ממצאים

169. בהחלטה למתן היתר בנייה מתאריך 20.8.2003 נדרש בעל העסק להציג התחייבות להשאר מוגרשי החניה פנויים.

ה ח ל ט ה : מספר 1 פרוטוקול**ועדת המשנה מספר ישיבה 116 - 20/08/2003**

לדחות את ההתנגדויות, שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, והואיל ולא ניתן לאשר לבניה בשימוש חורג באותה מסגרת ע"פ חוות-דעת היועצת המשפטית - לאשר את תכנית הבינוי לתביע 3297 ולאשר את הבקשה להקמת אוהל בלבד בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

- הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים במסגרת השטחים המותרים לבניה ותיקון חישוב השטחים וטבלת המיפרט בהתאם;

- הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת התכנית; התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות; הצגת תכנית פיתוח שטח בתאום עם אדריכל הרישוי; כפוף להשלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה, המפורטות באישורה מתאריך 16.2.03;

- כפוף למתן התחייבות, להנחת-דעת היועצת המשפטית, להותיר את מגרשי החניה העתידיים הפנויים למטרת חניה אם תדרש בעתיד וכן לאפשר את הגישה אליהם. * יירשם תנאי בהיתר, שהינו עבור הבניה המבוקשת בלבד והוא אינו מקנה אישור כלשהו לבניה אחרת שנעשתה בשטח המגרש ללא היתר.

אדריג ה מתנגדת.

סרה"ע עו"ד ד ס לא נכח בדיון.

170. בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 29.7.09 במהלכה אושר "שימוש חורג" לעסק ואישור חריגות בנייה, התבקש בעל העסק למסור התחייבות לפינוי המבנים לפי דרישת מהנדס העיר ללא כל דרישה לפיצויים.

להלן צילום העתק ההחלטה:

עמ' 116
2100-004 09-0445

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0017 מתאריך 29/07/2009

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הכניסה לגן האירועים שיש להסדירה ע"י שילוט מתאים בתיאום עם אגף התנועה.
- ב. בהסתמך על חו"ד היועצת המשפטית לאשר שימוש חורג מדרג ושפ"פ בתחום שטח מבנה האוהל ומבנה גן הילדים הקיימים. לשימוש של אולם ארועים ושרותים הקשורים לאולם הנ"ל לתקופה של שנתיים מיום החלטת הועדה או לפי דרישת מהנדס העיר לפינוי המקום – המוקדם מביניהם. בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים שיפורטו בהמשך.
- ג. לאשר שינויים במבנה האוהל הקיים הנמצא בתחום הדרך והשפ"פ לפי תב"ע 2566 וכאשר מדובר באישור לתקופה מוגבלת בלבד, חופפת לתקופת השימוש החורג כמפורט בסעיף ב לעיל.

תנאים להיתר

1. הצגת מספר מקומות החניה הנמצאים בכל אחד ממגרשי החניה שבתחום שטח המגרש הנדון. הצגת טבלת מאזן חניה ובלבד שמשפר מקומות החניה הקיימים עונה על דרישת תקן החניה.
2. כפוף להתחייבות בעל ההיתר להנחת דעת היועצת המשפטית לפינוי המבנים לפי דרישת מהנדס העיר ללא כל דרישה לפיצויים אם ידרש הפינוי הנ"ל לפני תום תקופתו של שימוש החורג.

171. בגין בקשה זו ניתן לאוהל האירועים היתר בנייה שמספרו 240432. ההיתר נחתם על ידי יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 8.7.04.

172. בהיתר נקבע בין היתר: "כפוף להשלמת דרישות השרות לאיכות הסביבה, המפורטות באישורה מחתריך 16.2.03".

173. מסקירתנו עולה, כי בכל המקרים הנ"ל בהם נדרש בעל העסק להציג התחייבויות ו/או הצהרות לעמוד בדרישות הוועדה – לא התקבלו ההצהרות וההתחייבות כנדרש.

אי אכיפת צו שיפוטי להפסקת פעילות העסק

כללי

174. בתאריך 13.12.2005 בתיק פלילי מס' 02/05/0010674 צווה בית המשפט בתל אביב-יפו על הפסקת העיסוק בעסק הנ"ל במקום, כשהוא מצווה על הנאשמים לסגור את המקום ולהימנע מלהשתמש בו לעסק של גן אירועים. עוד נקבע בפס"ד, כי לא יעסוק אדם בעסק ולא יעבירונו לאחר אלא אם בידיו רישיון או היתר זמני כדין.

175. בית המשפט ציווה כי פסק הדין יקבל תוקף ביום 1.10.06 ויחייב בכל זמן לאחר תאריך זה ויפקע אם ומשעה שינתן רישיון לפי החוק לניהול העסק במקום.

176. בתאריך 25.10.06 הוגש כתב אישום בגין הפרת הצו השיפוטי. בדיון בתיק הפלילי בתאריך 7.11.07 דן בית המשפט את הנאשמים לקנס והתחייבות להימנע מעבירה של אי קיום צו בית המשפט החל מתאריך 7.3.08. בית משפט אישר אורכה להחלטתו עד לתאריך 23.5.08.
177. בתאריך 4.6.08 ובתאריך 10.6.08, נאכפה החלטת בית המשפט על ידי הפיקוח העירוני אשר סגר את העסק בחותם עופרת.
178. בתאריך 12.6.2008 הוגש כתב אישום בגין הפרת צו שיפוטי בשנית וכתב אישום בגין שבירת עופרת.
179. בתאריכים 28.7.08, 5.3.09 ו-16.3.09 בוצעו תפיסות של טובין מהעסק בהתאם לצו שיפוטי.
180. בהחלטת כבוד בית המשפט מתאריך 13.7.10 נקבע בין היתר כדלקמן:
"התנהלות הנאשמת ו (לא במקור: הכוונה לבעלי אולם האירועים) כרוכה עד כה בהפרות מתמשכות ובאי קיום תדיר של צו בית המשפט. התנהלותה משקפת עזות מצח, חוסר אכפתיות למטרדים הנגרמים לסביבה ולנוזקים הנגרמים לצדדים שלישיים...".
181. בתאריך 10.1.2010 נשלח צו הפסקת עיסוק ע"י הפיקוח העירוני, בשל מידע שהעסק פועל ומקיים אירועים.
182. בתאריך 11.1.10 נמסרה הודעה לקראת סגירת העסק על ידי הפיקוח העירוני לבעלי העסק.
183. בתאריך 14.1.10 הגישו בעלי העסק בקשה חדשה לרישוי עסק.
184. בתאריך 8.6.2010 התכתבויות של הפיקוח העירוני עם השרות המשפטי הפלילי, בגין מציאת פתרון לכך שהמטלטלין שפוננו מהעסק נמצאים במחסן מקורה של קבלן עירוני מזה כמעט שנתיים בעלות אחסנה גבוהה.
185. בתאריך 15.6.11 הוחלט בהתייעצות עם השירות המשפטי, להוציא למכירה את הטובין שהוחרם מהעסק בחודש 7/08 (זאת לאור עלות יקרה באחסון הטובין במשך זמן רב).

ממצאים

186. במהלך השנים 2005 ועד 2008, נמצאו 3 מקרים בהם בעלי אולם האירועים א. ביצעו חריגות בנייה מהיתר הבנייה שנופק לעסק.

187. להלן תיאור חריגות הבנייה:

פעולה שבוצעה	הודעת העירייה למתן תביעה משפטית	תאור החריגות מהיתר בנייה שנופק
בעלי העסק פירקו את חריגות הבנייה ועל כן, התביעה בוטלה.	29.1.07 (כתב אישום 11.9.07)	בניית מבנה מקונסטרוקציה ברזל עם גג מבד סינטטי. צמוד למבנה שירותים בנו גגון מקונסטרוקציה ברזל וגג מבד (15 מ"ר). בניית סככה מקונסטרוקציה ברזל בין המטבח לאולם. סה"כ החריגות 355.37 מ"ר.
	29.5.08	בניית קירות עץ עם זכוכית מעליהם קירות חדשים וגג מקונסטרוקציה עץ, בצמוד לאוהל האירועים, בשטח של 108 מ"ר.
העירייה ויתרה על כתב האישום ומחקה את התביעה.	11.8.08 (כתב אישום 1.2.09)	בניית תיקרה מקונסטרוקציה מתכת ומעליה חומר קל בשטח של 204 מ"ר.

להלן תמונה מתאריך 31.5.07, הממחישה את חריגות הבנייה באוהל האירועים (החריגות מסומנות):



188. בגין חריגות הבנייה הוגשו תביעות וכתבי אישום על ידי עיריית תל אביב-יפו כנגד בעלי אולם האירועים. כתבי אישום מתאריך 1.2.2009 ו- 11.9.2007 מצ"ב ומסומנים "נספח יז".

189. להלן החלטת בית המשפט מתאריך 22.5.08 לקיום צו הסגירה לעסק:

החלטה

1
2
3 לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, החלטתי לדחות את הבקשה.
4 המבקשים בתרו (וכנראה לא בכדי) להגיש את הבקשה ביום 21/5/08 בצהריים
5 בסמוך למועד כניסתו לתוקף של צו הסגירה ב-24/5/08, וזאת בזמן שמדובר בעסק
6 שניתן לו צו סגירה כבר ב- 13/12/05 בבית המשפט לעניינים מקומיים. צו שנכנס
7 לתוקפו ב- 15/12/06 וזאת לאחר שהמבקשים הורשעו בהסכמתם באי קיום צו
8 הסגירה ביום 7/11/07, וכך נדחתה בקשתם לצו הביניים בעתירה המקבילה (1430/08)
9 ב- 6/3/08.

2 מדובר בניסיון נוסף של המבקשים לעקוף הליכים פליליים באמצעות הליך אזרחי,
3 ועותרות מנהליות, ניסיון שאין להתייך (רע"א 5891/00 ש.א.י מועדונים בע"מ נ'
4 מ"י, תקדין עליון 2000 (4) 401, ב"מ 6085/03 אביוב נ' ועדת הערר המחוזית,
5 תקדין עליון 2003 (3) 1562).
6 זאת לאחר שהמבקשת ניסתה לעכב את ביצוע צווי הסגירה במסלול הנכון של
7 ההליך הפלילי בבית המשפט לעניינים מקומיים וכנראה לא צלח ידה בכך.
8 זאת, כאשר המבקשת מבקשת למעשה לקבל צו עשה, המשנה את המצב הקיים
9 ונותן לה היתר זמני להפעלת גן האירועים בניגוד לחוק ולכן אין מקום לטענת מאזן
10 הנוחות (ב"מ 7515/07 ג' : ב בע"מ נ' ראש עיריית ת"א (לא פורסם, 5.9.07)),
11 מה גם שהמבקשת מודעת לצו הסגירה זמן רב, והייתה צריכה להיערך לו, כאשר
12 מולה עומד האינטרס הציבורי בקיום החלטות וצווים של בית משפט והפגיעה
13 האפשרית בדיירים שבסביבה.
14 בנסיבות אלו, אין מקום לניסיון להרוויח זמן מול גורמי התכנון ולכך שיחוטא ייצא
15 נשכר" גם במקרה של גן אירועים (ע"פ 6720/06 דהרי נ' מ"י (לא פורסם, 22.8.06)).

16
17 לפיכך, הבקשה נדחית.

18
19 המזמירות תקבע את התיק לדיון בעתירה בהקדם.

20 ניתנה היום יז' באייר, התשס"ח (22 במאי 2008) בהעדר הצדדים.

21 
שופט,

190. בתאריך 24.5.10, התקבלה החלטה על לידי סמנכ"ל התפעול בעירייה לסגור את העסק, כדלקמן:

מ ר ט ב - העסק ממשיך לפרוע חוק. ביום ה' 20.5.2010 שעה 24:00 לערך מצאו מפקחנו כי במקום נערכת חתונה. עפ"י מידע שברשותנו, נערכים במקום אירועים/שמחות מזה תקופה. כידוע, לעסק אין רשיון ותופעה זו של המשך קיום שמחות במקום ללא רשיון וללא היתר חוזרת שוב על עצמה למרות שאגף הפיקוח אכף על העסק את החוק. הרשות לאיכות הסביבה הוציאה סרוב כנגד העסק, מכיון שעפ"י הביקורות שנערכו העסק לא עומד בנדרש מבחינת הרעש ומפר את הדרישות והתנאים המקדמיים שניתנו לו.

סיכום סמנכ"ל לתפעול:

לאחר הוצאת סירוב של הרשות לאיכות הסביבה, סירוב של המשטרה וסירוב של כיבוי אש אגף הפיקוח יפעל למימוש צו הסגירה השיפוטי.

191. נמסר לביקורת על ידי מנהל אגף הפיקוח העירוני, כי כל בקשה חדשה של עסק, מחדשת את התהליך הפנייה לגורמים המקצועיים לקבלת חוות דעת, כך שההתייחסויות הקודמות הופכות ללא רלוונטיות ומאפשרות לעסק תקופת זמן נוספת ומרווח פעולה חדש להמשך פעילות.

לאמור: הגשת בקשות רבות לאותו העסק (כאמור לאוהל האירועים 9 בקשות שונות), מאפשרת השגת תקופות זמן נוספות ורבות להמשך פעילות העסק ללא פעילות אכיפה של הפיקוח העירוני, כפי שהתרחש במקרה זה של אוהל האירועים א..

עוד נמסר על ידי מנהל אגף הפיקוח העירוני, כי לא מועברת הודעה אוטומטית של תום תקופת רישיון זמני, כך שיהווה אינדיקציה להפעלת פעילות אכיפה כנגד העסק על ידי הפיקוח העירוני.

192. נכון לחודש 7/11 פועל במקום עסק של קיום אירועים המתקרא "ט". וממשיך בהפעלת המקום וביצוע אירועים. לא הוגשה בקשה לרישוי עסקים, לשינוי בעלות, לשימוש חורג וקבלת היתרי בנייה.

193. משירות המשפטי הפלילי נמסר כי הוצאת רישיון לעסק מפקיעה את צו הסגירה השיפוטי במידה וקיים. הוצאת היתר זמני מתלה את תוקפו לתקופת ההיתר בלבד.

194. תגובת היועצת המשפטית לועדת המשנה לתכנון ובנייה:

"לדעתי, לא ברורה הסיבה שלעסק קיים צו שיפוטי להפסקת הפעילות ולא מבוצעות פעולות יעילות ומתאימות לאכיפת הצו השיפוטי וסגירת העסק. המדובר בבניה מהותית."

195. נמסר על ידי מנהל אגף הפיקוח העירוני:

המדיניות הנוהגת היא שבמצב בו אין סירוב לעסק מהגורמים משמרה וכיבוי אש, אגף הפיקוח העירוני אינו מבצע סגירת עסק בפועל, אלא רק ממליץ על הגשת כתב אישום. זאת בכדי, לאפשר לעסק המשך השלמת תהליך הרישוי.

בחודש 1/10 עלה, כי הוגשה בקשה חדשה לרישיון עסק ולאור העובדה, שאין סירוב של משמרה או כיבוי אש לא הועבר העסק לסגירה בפועל.

בתאריך 3.6.10, הועברה בקשה נוספת מהפיקוח העירוני לביצוע סגירה בפועל של העסק, אך גם אז לא בוצע, לאור אותם נימוקים לעיל והעובדה שניתן לעסק היתר זמני מה- 19.7.10.

כמו כן, בביקורות שבוצעו בחודשים 2/11 ועד 7/11 לא נמצא פעילות עסקית בעסק."

196. הביקורת מבקשת לציין, כי בתאריך 29.5.11 בסיוור שהביקורת ערכה במקום, התרשמנו כי במקום התקיים אירוע מספר ימים קודם לכן ובכלל זה, כלים רבים מלוכלכים במטבח, זרי פרחים טריים וכד'.

להלן תמונות מהסיוור נכון לתאריך 29.5.11:





תשלום אגרות שימושים חורגים והיטלי השבחה

197. בעלי העסק שילמו 589,760 ₪ בתאריך 25.12.07.
198. קיים חוב לבעלי העסק, שכן נדרשו לשלם 665,000 ₪ בעקבות אישור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מחודש 5/06.
199. לבעל העסק ניתנו ארכות חוזרות ונשנות לקבלת היתר בנייה ו"שימוש חורג", זאת למרות שקיים לחובתו חוב בסך של כ- 70,000 ₪ בהיטל השבחה.

לתשומת לב:

התייחסויות המבוקרים ואחרים לטיטות ממצאי הביקורת בשלב אימות הממצאים, מצורפות לדוח בפרק הנספחים, ומהוות חלק בלתי נפרד מדוח הביקורת. הנספחים להתייחסויות (אם צורפו) שמורים במשרד מבקר העירייה.

נספחים א - יז – נספחים לדוח

- נספח יח - התייחסות מנהל מחלקת תכנון צפון מתאריכים 4.10.2011 ו- 10.10.2011.
- נספח יט - התייחסות מנהל אגף רישוי עסקים מתאריך 15.11.2011.
- נספח כ - התייחסות השירות המשפטי מתאריך 15.1.2012.

מסקנות**כללי**

200. אוהל האירועים פועל במשך למעלה מ- 13 שנה לקיום אירועים.
201. בחלק הארי של תקופת פעילותו, העסק פועל ללא רישיון עסק, וכמבנה שקימות בו עבירות בנייה חוזרות ונשנות.

הכשרת עבירות בניה בדיעבד - באמצעות תב"ע נקודתית (תב"ע 3297)

202. למרות שתב"ע 842 ו- 842א (שחלו על אזור אוהל האירועים) לא אפשרו בניית אוהל אירועים במקום, הוקם האוהל בניגוד להוראות התב"ע וללא היתר, כבנייה בלתי חוקית וכעסק הפועל ללא רישיון.
203. יזום תב"ע נקודתית 3297 בוצע באופן מקוצר ומהיר (שאינו אופייני לסוג הליכים אלו), באמצעות פגישות עבודה וייצוג המבקשים על ידי מהנדס העיר לשעבר.
204. ייצוג יזמים ובעלי נכסים על ידי בעלי תפקידים בכירים לשעבר במינהל הנדסה, הינו "רגיש" ובעל השלכות הן מבחינה טכנית של עבודה למול כפופים לשעבר והן מבחינה ציבורית של מראית עין, כל שכן, ב"הכשרת" עבירות בנייה בדיעבד.
205. שורש הבעיה בטיפול בעסק במהלך השנים והניסיונות להנפיק אישורי בנייה ורישיון עסק באמצעות שימוש חורג, נובע ומתבסס על תב"ע נקודתית 3297 ומכאן חשיבותה. ממצאי הביקורת עולה, כי נפלו פגמים בהליך תכנון ואישור תב"ע נקודתית 3297 ובכלל זה:
- א. תב"ע נקודתית 3297 סותרת תמ"א ארצית 23/4 שהיתה תקפה באותה עת וחלה על האזור.
 - ב. תב"ע נקודתית 3297 סותרת תב"ע אחרת שתוכננה במינהל הנדסה זמן רב קודם לכן, אושרה בוועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית בתקופה סמוכה למועד אישור תב"ע 3297. כתוצאה: אישור תב"ע נקודתית 3297 בהליך מזורז, נעשה תוך התעלמות וסתירה לתכנון תב"ע 2566, הרחבה והמהותית יותר.
 - ג. תב"ע 2566 מעניקה זכויות חדשות ולא רק מוסיפה 6% לזכויות קימות.

סמכות הוועדה המקומית לאישור תב"ע 3297

206. תב"ע נקודתית 3297 אושרה בסמכות הוועדה המקומית, בעוד בהתאם לחוק התכנון והבניה, אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר תב"ע הסותרת תמ"א והמעניקה זכויות בנייה לראשונה לנכס ולא רק מגדילה זכויות קימות.

הצגת נתונים לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה – בהליך אישור תב"ע נקודתית 3297

207. הנתונים שהוצגו לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה בדיון אישור תב"ע נקודתית 3297 הינם חסרים וחלקיים ובכלל זה לא הוצגו הנתונים כדלקמן:

א. החלקה מהווה אזור "דפו" (תחזוקת רכבת) בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 4/א/23 האוסרת להנפיק היתרים באזור "דפו".

ב. קיימת תב"ע אחרת 2566 בשלבים מתקדמים של התכנון הסותרת את תב"ע נקודתית 3297 ובכלל זה, קובעת "דרך" במקום בו ממוקם אוהל האירועים. כתוצאה: 2 תב"עות שהופקדו בסמיכות זמנים, הסותרות זו את זו.

ג. לא הוצגו חוות דעת של גורמי איכות הסביבה ואגף התנועה למשמעויות אוהל האירועים.

ד. למרות שהתב"ע באה להכשיר הפעלת אוהל האירועים, לא צוין ולא הוצג בפרק המתאים בתב"ע 3297 יעוד/שימוש מתאים לאוהל אירועים. הביקורת מציינת, כי ציון עובדה זו, היה יוצר צורך באישור התב"ע בוועדה המחוזית ולא הוועדה המקומית, על כל המשמעויות התכנוניות הכרוכות בכך.

ה. בתשריט תב"ע נקודתית 3297 שבאה כאמור להכשיר עבירות בניה בדיעבד באוהל האירועים, כלל לא מופיע קיומו של האוהל, גודלו והיקפו בתשריט, כנדרש.

208. לדעת הביקורת העדר נתונים בדראפט כפי שפורט עלול לפגוע בנאותות בסיס הנתונים המונח בפני מקבלי ההחלטות.

פירסום, תשריט תב"ע נקודתית 3297 ותוכנית בינוי

209. נוסח הפירסום בנוגע לתב"ע והייעודים החדשים אינו משקף ומיידע את הציבור במלוא המידע והתוכניות המיועדות לביצוע.

210. תשריט תב"ע נקודתית 3297 הוכן בלוח זמנים קצר ביותר והינו לוקה בחוסר בפרטים מהותיים כנדרש ובכלל זה: האוהל הקיים בפועל בשטח כלל לא מופיע במפת התשריט "מצב קיים" ו"מצב מוצע", הנדרש להציג את הקיים בשטח, העדר מדידות עדכניות על גבי המפה, אי סימון "דפו" (מרכז תפעול ואחזקה של הרכבת) ועוד.

211. ועדת ערר קבעה בתאריך 29.11.99 שלא ניתן לנפק היתר בנייה לעסק טרם שינוי הוראות הבינוי בתב"ע החלה באזור. בפועל, לא הוגשה תוכנית בינוי נפרדת לתכולת תב"ע 3297. נמסר כי ניתן לראות בגרמושקה שהוגשה בהיתר (רק לגבי האוהל) כתוכנית בינוי כוללת. לדעת הביקורת זה אינו יכול להיות תחליף לנדרש.

אישור הבקשה ל"שימוש חורג" – בוועדת המשנה לתכנון ובנייה

212. במשך תקופות ארוכות פעל אוהל האירועים, ללא אישור "שימוש חורג" בתוקף, זאת לאור העובדה, ששימוש של אוהל אירועים לא מופיע כשימוש מותר בתב"ע נקודתית 3297.

213. למרות שעסק של אוהל אירועים הטעון רישוי מטופל במרבית המקרים באגף רישוי עסקים, תוך בחינת הנושא ב"ועדה מייעצת" הכוללת המלצה של מספר גורמים מקצועיים בעירייה, השימוש החורג לאוהל האירועים טופל ברישוי בנייה.

214. בניגוד ליתר הבקשות אשר נפסלות ונדחות על הסף במידה וקיימות בעסק חריגות בנייה (כפי שמצוי במקרה ובבקשה זו), הבקשה בגין אוהל האירועים לא נדחתה על הסף, עלתה לדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה ואף אושרה.

215. התקיים דיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 4.6.08 במטרה לאשר את חריגות הבנייה ו"שימוש חורג" לעסק, ללא שהיתה בקשה סדורה מהמבקש, ללא שנשלח דראפט לחברי הוועדה, ללא שהנושא היה מצוי בסדר היום (נכנס מחוץ לסדר היום) וללא שחברי הוועדה יכלו להתכונן כראוי וללמוד הבקשה כנדרש. לדיון זה אין פרוטוקול כנדרש וכמקובל.

216. לעסק ניתן אישור ל"שימוש חורג" הכולל תנאי "איסור השמעת מוסיקה רועשת לריקודים" – תנאי המהווה סתירה פנימית למהות העסק לקיום אירועים ושמחות לציבור הרחב. ניסוח התנאי לא מעשה על דעת הגורם המקצועי הרשות לאיכות הסביבה כפי שהיה צריך להתבצע.

חוות דעת היועצת המשפטית

217. חוות דעת היועצת המשפטית לוועדה קבעה במסמכים שונים מתאריכים 26.11.07, 5.12.07, 24.7.08, 6.8.08 – שלא ניתן לאשר אוהל אירועים במקום, בין היתר, לאור הוראות תב"ע 2566 וחריגות הבנייה במקום.

218. בתאריך 29/7/09 שונתה חוות דעת היועצת המשפטית, אשר אפשרה מתן אישור ל"שימוש חורג" ואישור חריגות הבנייה, ללא הנמקה כתובה ומפורטת, זאת ללא שינוי במצב העובדתי בשטח והוראות התב"עות החלות במקום.

חוות דעת הנדסה

219. בפניות הרבות לוועדה מופיעים שינויים בחוות דעת מהנדס העיר בגין בקשה 07-0535 לשינוי מקום וצורתו של האוהל, כדלקמן:

- א. חוות דעת חיובית - בתאריך 6.8.07.
 - ב. חוות הדעת הפכה (לאחר חודש), להיות שלילית - בתאריך 5.9.07.
 - ג. חוות הדעת חזרה (לאחר חודש נוסף), להיות חיובית - בתאריך 24.10.07.
- הנ"ל כאשר מצב השטח, מרבית הנתונים והתב"עות באזור לא השתנו.

רישיון עסק

220. למרות העובדה, שהעסק פועל ומקיים אירועים לציבור הרחב במשך כ- 13 שנה (משנת 1998), לעסק לא נופק רישיון עסק, למעט רישיונות זמניים לתקופה קצרה ומצטברת של כ- 11 חודשים.
221. בעל העסק הגיש 9 בקשות שונות לרישיון עסק במרוצת השנים משנת 1999 ועד 2011. כל הבקשות (למעט אחת משנת 2002) סורבו – ולמרות זאת העסק פועל ומקיים אירועים.
222. הביקורת רואה בחומרה את העובדה שלעסק נופק רישיון לתקופה שמתאריך 19.7.10 ועד 29.1.11 לאור צירוף הנסיבות והעובדות בכללן:
- קיום "סירוב" או אי התייחסות של מחלקות מהותיות בתחום רישוי עסקים ובכלל זה, הנדסה לעסקים ואיכות הסביבה;
 - בגין העסק עומד צו שיפוטי לסגירת פעילות העסק;
 - החלטת פורום אכיפה בעירייה בראשות סמנכ"ל תפעול לסגור את העסק (20.5.10) לאור סירוב של המשטרה, כיבוי אש ופיקוח על הבניה;
 - החלטת מנכ"ל העירייה מתאריך 31.5.2010 על הצורך לטפל בעסק בכל חומרת הדין;
 - העובדה שהעסק מבצע עבירות בנייה ופועל כעשור ללא רישיון ואינו מקיים את הוראות העירייה.
- כל זאת אינו עומד בקנה אחד למתן היתר זמני (19.7.2010) בסמיכות זמנים ובניגוד להחלטות אחרות שהתקבלו.
- כמו כן הביקורת תמהה על אופן ההתייחסות של מנהל אגף רישוי עסקים להחלטות פורום אכיפה באומרו בתגובתו כי " סמנכ"ל העירייה אינו רשות רישוי ואינו בעל סמכות רשות רישוי...".

223. זאת ועוד - בהחלטת בית המשפט מתאריך 13.7.2010 (ההיתר הזמני ניתן ב 19.7.2010) נקבע בין היתר "..."התנהלות נאשמת 1 (בעלי אולם האירועים- לא במקור) כרוכה עד כה בהפרות מתמשכות ובאי קיום תדיר של צו בית המשפט. התנהלותה משקפת עזות מצח, חוסר איכפתיות למטרדים הנגרמים לסביבה ולנוקים הנגרמים לצדדים שלישיים...". לדעת הביקורת במצב הנתונים והעובדות נכון לחודש 7.2010 היה מקום לפנות ולהפעיל גורמי אכיפה לסגירת העסק וזאת בניגוד למה שקרה בפועל - מתן היתר זמני.
224. תגובת מנהל אגף רישוי עסקים בה נמסר כי נתנה המלצה לרישיון עסק ע"י איכות הסביבה אינה מעוגנת ברישומי הסטטוס המתלווים לבקשות דבר שאינו מאפשר תהליך בקרה.
225. הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ווועדת המשנה לתכנון ובנייה התעלמו במשך מספר רב של שנים, מכך שאוהל האירועים נוגד באופן מפורש וברור מהוראות תב"ע 2566 (שאושרה בוועדה המקומית והופקדה בתאריך 6.6.02 וקיבלה תוקף בתאריך 29.3.07), בה נקבע כי מיקום אוהל האירועים הינו "דרך". יודגש: כי מתן שימוש חורג לעסק על גבי "דרך" מהווה "סטייה ניכרת", על פי הוראות חוק התכנון והבנייה.
226. כל פתיחת בקשה חדשה (מכל סיבה שהיא) מחדשת את ההתייחסות בתחנות ומוציאה ממצב של "סירוב" למצב רישומי של "נשלח", דבר שמאפשר הוצאת היתר זמני לעסק שרק זמן קצר קודם לכן, היה במצב רישומי של "סירוב" מצב שאינו מאפשר הוצאת היתר זמני או רישיון.
227. לא מועברות הודעות בממשק אוטומטי מאגף רישוי עסקים לאגף הפיקוח העירוני אודות תום תקופת רישיון זמני לעסק. כתוצאה: נמנעת פעילות מהירה ואפקטיבית כנגד העסק.
228. לדעת הביקורת, המדיניות הנהוגה כיום שמבוצעת פעילות לסגירת עסק רק במידה והזון "סירוב" של תחנת "משטרה" ו/או "כיבוי אש" (ללא התייחסות לתחנת איכות הסביבה, רישוי בנייה וכד') , מנוצלת לרעה על ידי עסקים הפועלים שלא בהתאם להוראות החוק.
229. העובדה כי עסק "פורע חוק" כדברי בית המשפט, פועל למעלה מעשור, ללא רישיון מחד ומאידך ללא סגירה אפקטיבית מעלה שאלות לגבי אמצעי ואפקטיביות פעולות האכיפה העירוניות ונדרשת לדעת הביקורת בדיקת הנושא והמימשק בין אגף רישוי עסקים אגף הפיקוח והשירות המשפטי.

מענה לשאלות ודרישה לקבל מידע של חברי הוועדה

230. מנהל הרשות לאיכות הסביבה הגיש מכתב לחברי ועדת המשנה לתכנון בניה בתאריך 12.1.10, אודות כשלים ובעיות מהותיות, לטענתו, בהליך הטיפול באוהל האירועים. בעקבות מכתב זה, הנושא עלה לדיון מחוץ לסדר היום בוועדת המשנה לתכנון ובניה בתאריך 13.1.10 אשר בסופו התקבלה החלטה, שהיועצת המשפטית תיתן הסברים והתייחסות לאמור במכתב.

כמו כן שלחו 2 חברי ועדה הודעות דואר אלקטרוני הכוללות בקשות לדון מחדש בנושא ולקבל התייחסויות מהיועצת המשפטית.

למרות זאת לא מצאנו תיעוד למתן התייחסות פרטנית ומענה להתייחסויות מנהל הרשות לאיכות הסביבה ולהתייחסויות חברי הוועדה, כמו גם, דיון חוזר בבקשה כמבוקש על ידי חברי הוועדה.

ייצוג הגורמים המקצועיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה

231. בדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה מתאריך 29/7/09, נקבע על ידי היועצת המשפטית, כי בעיות איכות הסביבה אודות רעש באוהל האירועים נפתרו. בין היתר, בעקבות התייחסות זו, אושרה הבקשה לשימוש חורג לעסק ואושרו חריגות בנייה בעסק בדיעבד.

232. התייחסות זו אודות הטיפול במפגעי איכות הסביבה (כאמור: "הבעיות נפתרו") נמסרה, ללא זימון ו/או נוכחות מנהל הרשות לאיכות הסביבה אשר במשך השנים הגיש מספר רב של מסמכים אודות בעיות מהותיות בתחום איכות הסביבה, הזנת "סירוב" למספר רב של בקשות ולנתונים שהוצגו ע"י הרשות לאיכות הסביבה, בפועל, (כפי שבאות לידי ביטוי במכתבים ודיונים מתאריכים: 24.5.10, 12.1.10, 25.12.08, 6.8.08, 18.4.07, 30.4.07, 12.11.06).

היתרי בנייה

233. העסק טופל במשך רב זמן על ידי גורמי העירייה והושקעו משאבים רבים, זאת למרות העבודה, שמדובר בעסק המבצע חריגות בנייה חוזרות ונשנות.

234. למרות שהעסק פעל כבר משנת 1998, רק בתאריך 8.7.04 (לאחר כ- 7 שנים), קיבל העסק לראשונה היתר בנייה.

235. לעסק ניתנו ארכות חוזרות ונשנות להוצאת היתר בנייה בתאריך 4.8.10 ו- 16.3.11 (כפי שמצוין בהחלטה למתן ארכה: "...מתן ארכה חריגה..."), זאת למרות, שבין השנים 2007-2009 העסק ביצע 3 עבירות בנייה נוספות (בנוסף לעבירות הבנייה הבסיסיות, בגינן ניתן היתר בדיעבד בשנת 2004) ולמרות הנחיה של מנכ"ל העירייה בנושא העסק מתאריך 31.5.10: "צריך לטפל בנושא בכל חומרת הדין". הנ"ל בנוסף לעובדה, שהחלה בניית בניינים סמוכים לאוהל האירועים.

236. בדיון שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 29.7.09 הומלץ על ידי היועצת המשפטית, לאשר שימוש חורג לעסק עד לתחילת הבנייה בסמוך לאוהל האירועים. בהחלטת הוועדה, הושמטה קביעה זו של היועצת המשפטית (צוין בהחלטה: "בהסתמך על חו"ד היועצת המשפטית..."), אך ללא ציון עד לתחילת הבנייה בסמוך), אשר יצר לאחר מכן, בעיות ביישום ההחלטה, לאחר שהבנייה בסמוך החלה הלכה למעשה. אורכות ניתנו למרות שהבנייה הסמוכה החלה וההתייחסויות מבולבלות וסותרות.

237. תמונה מתן אורכה נוספת של 90 יום מיום החלטת רשות הרישוי לצורך הוצאת היתר בנייה לאור ה"הסטוריה" של העסק.
238. בהיתר הבניה שנופק לעסק, אין ציון בגין מה ניתן ההיתר, אין ציון לשטח ההיתר, מה אושר לבנות וכד'. התשובה שנמסרה לביקורת, כי הדבר נמצא באחת מתוכניות הגרמושקה שהגיש המבקש ונמצאות בארכיב, לדעת הביקורת, אינן מספקות.
239. במהלך הבקשות השונות 5 בקשות שהגיש בעל העסק לקבלת היתר בנייה, נפתחו מספרי בקשות חדשים לעסק, ובדרפטים שהובאו לוועדה לא צורף המידע ההיסטורי והנתונים מבקשות קודמות שיש בהם בכדי לשקף את "עבריינות" העסק כך שהחלטה לא לאשר את הבקשה משנת 2007 לא הוצגה בשנת 2009.
240. אישור חריגות הבניה בעסק בוועדת המשנה מתאריך 29.7.09, בוצע לאחר שעיריית תל אביב-יפו הגישה מספר תביעות כנגד בעל אולם האירועים על חריגות בניה בתאריכים 29.1.07, 29.5.08 ו-11.8.08 ובכלל זה, בניית קונסטרוקציה מתכת לאוהל ללא היתר בניה. נוכחנו, כי לא ניתן פירוט מספק בדראפט לוועדת המשנה, כי העירייה הגישה תביעות משפטיות כנגד חריגות בניה בעסק בתאריכים 29.1.07, 29.5.08 ו-11.8.08.

אישור מהנדס קונסטרוקציה להקמת מבנה בתוך אוהל האירועים

241. העסק הפך במרוצת השנים, מאוהל ארעי למבנה קבע הכולל יסודות-עמודים, קורות קשר מבטון וויטרינות זכוכית רחבות התומכות בקונסטרוקציה ברזל ליריעות ותקרה אקוסטית באוהל.
242. לא הוצגו לביקורת אישורי קונסטרוקציה וחשובים סטטיים אשר אמורים להיות מלווים לבקשה, בגין העמודים וקורות הקשר הקיימים באוהל שבוצעו תוך חריגות בנייה מהותיות, מהיתר הבנייה שנופק לעסק בשנת 2004, כמו גם העובדה, שלא נופק לעסק היתר בנייה לקונסטרוקציה זו הקיימת בפועל.

מכתבי התחייבות של המבקש

243. בהחלטות השונות של ועדת המשנה ובהיתרים השונים, נקבעו התחייבויות והצהרות שהמבקש נדרש למסור לעירייה (בכלל זה, פינוי האוהל לפי דרישת מהנדס העיר ללא דרישה לפיצויים).
- הצהרות והתחייבויות אלה שהתבקשו במרוצת השנים מבעלי העסק, לא נמסרו על ידי המבקש ולא מתועדים בעירייה.

אי אכיפת צו שיפוטי להפסקת פעילות העסק

244. לעסק קיים צו שיפוטי להפסקת פעילותו שקיבל תוקף בתאריך 1.10.06. למרות האמור, העסק פועל ומקיים אירועים לציבור הרחב, נכון למועד הגשת הדוח.
245. צוות הביקורת הזמין אירוע במהלך חודש 7/11, מספר שנים לאחר כניסת הצו השיפוטי לסגירת העסק לתוקף.
246. כל בקשה חדשה של עסק קיים, מחדשת את הפנייה לגורמים המקצועיים (תחנות) לקבל את חוות דעתם המקצועית. כתוצאה: "סירוב" של תחנה בבקשה קודמת מתעדכן לסטאטוס "נשלח" בבקשה האחרונה, ומאפשר הפקת היתר זמני לעסק.
247. בתום תקופת רישיון זמני לעסק, לא מועברת הודעה אוטומטית מחשובית לאגף הפיקוח, כך שהאגף יתחיל לפעול כנגד העסק.
248. בתהליך של שימוש חורג לעסק קיים, יש צורך ולא נדרש מהמבקש להציג אישור מודד או אדריכל שהתוכניות תואמות למצב בפועל בשטח.

המלצות**הכשרת עבירות בנייה בדיעבד - באמצעות תב"ע נקודתית (תב"ע 3297)**

249. באחריות מהנדס העיר:
- לצמצם ככל הניתן תכנון ואישור תב"עות נקודתיות.
 - למנוע מקרים שתב"עות נקודתיות מכשירות עבירות בנייה בדיעבד ולפעול בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה המגדירות מיעוט של מקרים ותנאים מחמירים לאישור חריגות בנייה בדיעבד.
 - לדווח לוועדת המשנה אחת לשנה, באופן מרוכז, כתוב ומתועד, על כל התב"עות שאושרו והכשירו עבירות בנייה בדיעבד.
 - למנוע תכנון תב"עות נקודתיות, זאת במטרה לתת מענה צר ומקומי, הסותר תכנון כולל של מתחם ואזור.
 - לוודא תוכן פירסום מדוייק ומשקף את מהות התוכנית ויעדיה.
250. באחריות היועצת המשפטית של הוועדה, לקבוע הנחיות וכללים מנחים ל"תקופת צינון" ואופן טיפול בבקשות המוגשות ו/או מיוצגות על ידי חברי ועדה לשעבר ו/או גורמים מקצועיים בהנדסה לשעבר.

סמכות הוועדה המקומית לאישור תב"ע 3297

251. באחריות היועץ המשפטי לצרף בגין כל דראפט אישור כתוב ומתועד, של היועץ המשפטי לוועדה, כי הבקשה בסמכות ועדה מקומית, מעבר לעובדה שהיועץ המשפטי נדרש לציין בדראפט באם התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.
252. על מינהל הנדסה להפנות לשירות המשפטי להתייחסות כל מכתב מהוועדה המחוזית המופנה למינהל הנדסה, בנושא סמכות אישור התוכנית.

הצגת נתונים לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה – בהליך אישור תב"ע נקודתית 3297

253. באחריות מהנדס העיר:
- להציג בפני חברי הוועדה את כל התב"עות המאושרות ו/או בתהליכי תכנון באזור התב"ע המובאת לאישור ויש להימנע מאישור תב"עות הסותרות תב"עות אחרות (מאושרות ו/או בתכנון), ללא ביטול התב"ע האחרת.
 - להימנע מקידום ואישור תב"עות הסותרות תב"עות שאושרו על ידי מוסד תכנון בכיר יותר.
 - להציג בדראפט את חוות הדעת של הגורמים המקצועיים ובכלל זה: הרשות לאיכות הסביבה, אגף התנועה וכד', זאת בהתאם לרלוונטיות לבקשה המובאת לדיון ואישור.
 - להימנע מהסרת שימושים/יעודים רצויים ומתוכננים בעת אישור תב"ע, זאת על מנת ליצור, באופן מלאכותי, שהתב"ע תהיה בסמכות ועדה מקומית (ולא ועדה מחוזית) ולבצע לאחר מכן, הוספת יעוד באמצעות מנגנון "שימוש חורג" (בסכמות ועדה מקומית). יש בכך, לעקוף את הוראות חוק התכנון והבנייה, שאישור שינוי יעוד בתכנון תב"ע הינו בסמכות הוועדה המחוזית ולא ועדה מקומית.

תשריט תב"ע נקודתית 3297 ותוכנית בינוי

254. באחריות מהנדס העיר:
- להקפיד שתשריט תב"ע יכלול את כל האינפורמציה והמידע הנדרשים ובכלל זה: שרטוט מצב קיים כפי שיש בפועל, סימון מבנים להריסה, שרטוט מצב מוצע, נתוני מדידות, סימון אשורים מיוחדים וכד'.
 - להקפיד שבגין כל תב"ע מאושרת תצורף תוכנית בינוי כוללת למתחם. יש להימנע, מהותרת תכנון בינוי לשלב ההיתר על ידי מבקש פרטני.

אישור הבקשה ל"שימוש חורג" – בוועדת המשנה לתכנון ובניה

255. באחריות מנהל אגף רישוי עסקים ומנהל אגף רישוי ופיקוח

- א. לפעול לסגירת עסקים הפועלים בניגוד לשימושים המותרים בתב"ע התקפה וללא אישור חורג בתוקף.
- ב. להקפיד שגם במידה ו"שימוש חורג" לעסק הטעון רישוי מטופל באגף רישוי בנייה, יוצגו חוות הדעת של הגורמים המקצועיים בדראפט ובכלל זה, רישוי עסקים, איכות הסביבה, כיבוי אש וכד'.
- ג. להימנע מהצגת בקשות ונושאים חריגים ומורכבים, בעסקים עם חריגות בנייה, מחוץ לסדר היום ללא מתן אפשרות לצוות המקצועי ו/או לחברי הוועדה להתכונן כראוי.
- ד. להימנע ממתן התניות ולא סבירות ולא הגיוניות המנוגדות לעצם פעילות העסק.

חוות דעת היועצת המשפטית ומהנדס העיר

256. במידה וחוות הדעת של היועץ משפטי ו/או מהנדס העיר משתנה באופן מהותי, חוות הדעת החדשה תלווה בהנמקה מפורטת וכתובה לנסיבות שהביאו לשינוי בחוות הדעת.

רישיון עסק

257. באחריות מנהל אגף רישוי עסקים לבחון את הנסיבות שגרמו לכך שעסק שמבצע, הלכה למעשה, עבירות בנייה באופן סדרתי, פועל במשך שנים רבות ללא רישיון בתוקף וללא שימוש חורג – מקיים אירועים ופועל באופן שוטף וסדיר.
258. מומלץ, כי הגשת בקשות חוזרות ונשנות בשינויים מינוריים לעסק, לא "תדרוס" באופן אוטומטי את ההתייחסויות האחרונות של התחנות הרלוונטיות ותשאיר את הסטאטוס האחרון עד לבדיקה חדשה, באם נדרשת.
259. התייחסות תחנות בתהליך רישיון עסק חייבת להיות מתועדת במלואה כדי לאפשר בקרה ובדיקה.
260. יש ליצור ממשק ממוחשב אוטומטי בין מערכת רישוי עסקים למערכת פיקוח עירוני, כך שתעביר הודעה על תום תקופת הרישיון הזמני של עסק, ותהווה אינדיקציה מהירה להפעלת פעולות אכיפה על ידי הפיקוח העירוני.
261. על אגף רישוי עסקים ואגף פיקוח עירוני לגבש מדיניות לסגירת עסקים גם במידה ומוזן "סירוב", על ידי תחנות אחרות מלבד כיבוי אש והמשטרה בכדי להקטין את התופעה של עסקים שפועלים למרות היותם "מסורבים" על פני תקופות ארוכות.

מענה לשאלות ודרישה לקבל מידע של חברי הוועדה

על הגורמים האחראים במינהל הנדסה:

262. להתייחס באופן רציני, כתוב ומתועד לבקשות של חברי הוועדה והדרג המקצועי לקבלת פרטים נוספים והסברים לבקשות שהובאו לדיון בוועדת המשנה.

ייצוג הגורמים המקצועיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה

263. באחריות מהנדס העיר להקפיד לקבל חוות דעת מקצועיות מהגורמים הרלוונטיים (כגון: איכות הסביבה) באופן ישיר ובלתי אמצעי ושיקוף חוות דעת הגורמים המקצועיים בדראפט ובניסוח תנאים.

היתרי בניה

באחריות מהנדס העיר

264. הביקורת ממליצה לנקוט במדיניות נוקשה ובלתי מתפשרת, למול עסקים שביצעו חריגות בנייה חוזרות ונשנות.

265. אין לתת ארכות חוזרות ונשנות, וארכות מיוחדות, לעסקים שאינם פועלים בתום לב תוך ביצוע חריגות בנייה חוזרות ונשנות, פועלים ללא רישיון וללא היתר לשימוש חורג בתוקף במשך תקופות ארוכות.

266. יש לציין בהיתר הבנייה המנופק למבקש, בין היתר, את מהות ההיתר, שטח ההיתר (עיקרי ומשני), מרפסות, פרגולות, שטחים פתוחים, מאפיינים מיוחדים וכד'.

267. להקפיד כי בדראפט המוצג לחברי הוועדה, תוצג ההיסטוריה של התביעות המשפטיות כנגד העסק וכל מידע אחר מהטיפול ההיסטורי בעסק, זאת על מנת, לקבל תמונה מלאה של פרופיל העסק וההתנהלות למול העירייה גם בעבר.

אישור מהנדס קונסטרוקציה להקמת מבנה בתוך אוהל האירועים

268. לוודא כי בגין כל קונסטרוקציה של עסק תהיה מלווה באישור כתוב ומתועד של מהנדס בנייה, ובכלל זה, חישובים סטטיים המאשרים את עמידות ובטיחות המבנה.

אי אכיפת צו שיפוטי להפסקת פעילות העסק

269. לבדוק את אפקטיביות פעולות האכיפה העירוניות ואת המימשק בין אגף הפיקוח אגף רישוי עסקים והשירות המשפטי בנושא זה. כמו כן לגבש כללי פעולה והתייחסות לעסק שעומד כנגדו צווי סגירה מינהליים או שיפוטיים (מתן היתר זמני באיזה נסיבות וכדומה).