

א' באייר, התשע"ב
 23 אפריל 2012
 רש:
 סימוכין: 13421112

לכבוד:
 מבקרת העירייה

הנדון: דו"ח מבקרת העירייה לשימושים חורגים- התיחסות אגף רישוי עסקים

סעיף 14 – עמוד 3 – ועדה מייעצת – בין חברי הועדה – היו"ר הוא מנהל אגף רישוי עסקים ולא מנהל מחלקת רישוי עסקים, יש להוסיף לרשימת החברים את מנהל מחלקת רישוי הנדסי ומרכזת וועדות לרישוי עסקים.

בסעיף מזכירת הועדה - יש לציין נשלח מכתב לבעל העסק .

בסעיף מבקש הבקשה – יש להשלים – מגיש בקשה להיתר לשימוש חורג מביא הסכמת בעלים ואישור מהנדס קונסטרוקציה .

במזכירת הועדה - שולחת מכתבים למבקשים - צריך להיות למבקשים ולמתנגדים, כ"כ ניפוק היתר לשימוש חורג ולא רשיון.

סעיף 26 – לא ברור אם ההתייחסות היא לרישוי עסקים או לרישוי בניה אך במערכת רישוי עסקים יש מעקב קפדני וחצי שנה לפני תום תוקף השימוש החורג נפתחים כל הבקשות מחדש, נערכת ביקורת בעסק ומתחיל הליך מסודר לחידוש היתר לשימוש חורג.

סעיף 36 דוגמאות – תיק רישוי 61116 ק.ר. 71 - בעבר הוגדר כשימוש חורג כיום אינו מוגדר כשימוש חורג עפ"י הנחיות ועדת ערר, לכן הרשיון יוצא ללא שימוש חורג כלל.

תיק רישוי 3925 – לעסק יצא בעבר רשיון לצמיתות כפי שנקבע בחוק רישוי עסקים אך השימוש החורג פג תוקפו בשנת 97 ולכן בוצע הליך ביטול רשיון לאחר שבעל העסק לא חידש את הליך השימוש החורג.

תיק רישוי 9997 - צודק המבקר לפיו יצא היתר זמני בכדי לאפשר לעסק להשלים את הליך השימוש החורג וזאת עקב איחור בפתיחת הבקשות לשימוש חורג לאחר שהתקבלה החלטת היועצת המשפטית כי אין להוציא היתר זמני כל עוד לא אישרה הועדה את השימוש החורג נפסק הנוהג.

תיק רישוי 15175 – העסק הוגדר בעבר כשימוש חורג וכיום אינו מהווה עוד שימוש חורג לאור פרשנות ועדת ערר.

רש-62809 – לעסק ניתן היתר שולחנות וכסאות מאחר וחל עיכוב בחידוש השימוש החורג למתחם כולו ועפ"י הנחיות היועץ המשפטי לעירייה עסק בהליך רישוי תקין יכול לקבל היתר לשולחנות וכסאות והיתר לילה.

רש-52734 – כנ"ל.



סעיף 46 – עסק המגיש בקשה לרשיון אינו מקבל אישור המקנה לו היתר לפעול אלא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי מופעלת מדיניות אכיפה הקובעת כי לעסק שאינו מהווה סיכון ואינו עוסק בעינוג ציבורי תינתן ארכה לפני הגשת תביעה משפטית וזאת במסגרת הסמכות של היועץ המשפטי לעירייה לקבוע מדיניות אכיפה.

סעיף 48 – מדיניות האכיפה כפי שהוזכרה בסעיף הקודם מעוגנת בהנחיות היועץ המשפטי לעירייה ומטרתה למנוע הליכי משפט כנגד כל עסק המגיש בקשה לרשיון בתל אביב ובכדי לייעל את תהליכי האכיפה כנגד עסקים שבקשתם לרשיון סורבה.

סעיף 51 52 – חוק התכנון והבניה קובע את הסמכות לתת שימוש חורג ובשום מקום בו לא נכתב כי ישנה מניעה מחודש מעת לעת. לעיתים קרובות הצורך נובע מכך כי היתר הבניה אינו תואם את השימושים המבוקשים אך השימושים תואמים את התב"ע (ראה את כל העסקים ברמת החייל) ולעיתים מדובר בתב"ע ששונתה אך המציאות בשטח טרם החלה לפעול עפ"י התב"ע החדשה עקב חוסר כדאיות כלכלית או עקב עיכוב ביישום התב"ע או עקב עדיפות במימוש התב"ע כמו למשל בנגריה ברחוב ש. 147 שפנויה מותנה בהפקעת קרקעות על ידי העירייה.

לסעיף 53 – מסעדה ברחוב הב. 26 – השימוש חורג ניתן לצמיתות ובהחלטה כתוב בפרוש שמדובר בשימוש חורג להיתר. על רחוב הב. חלה תוכנית המאשרת מסעדות.

לסעיף 60 – ה. ברחוב א. 13 - מצוי במבנה ללא היתר ולכן הוגדר כשימוש חורג ואילו המסגר ברחוב ב. א. 10 מצוי במבנה התואם את השימוש עפ"י ההיתר ולכן מוגדר כלא שימוש חורג. הקריטריונים להגדרת השימוש החורג הם ברורים וברוב רובם של המקרים הפרשנות חד משמעית וישנם מקומות שבהם קיים ספק ונושא עולה לועדה המייעצת ומוכרע לאחר התייעצות עם אגף תב"ע והיועץ המשפטי לדיני תכנון ובניה המשתתף בוועדה.

סעיף 63 – רש – 64433 – ח. ב. מצוייה בג. ה. 18 – הוגדר בעבר כלא תואם תב"ע ולאחר בדיקה חוזרת נמצא כי השימוש תואם את תב"ע 96 ובוטל הצורך בשימוש החורג בוועדה המקומית. יצויין כי מדובר בתכנית 96 שהינה תכנית מנדטורית שמלווה אותה תשריט מאוד כללי והיה קושי בהגדרת השימושים בעסקים הנמצאים בגבול התכנית.

תחנת מ. י. ה. 65 – מדובר בתחנת מוניות הממוקמת בתוך חדר המדרגות של בנין. התחנה פועלת במקום ברשיון הרבה מאוד שנים ועפ"י החלטת ועדת ערר אושר השימוש עפ"י התב"ע. השימושים המותרים הם שימושים מסחריים בקומת הקרקע ולכן שימוש של תחנת מוניות הינו מסוג השימושים המותרים למרות שלא מופיע במפורש ברשימת השימושים הכלולים בתב"ע.

רש-15175 – עפ"י חוות דעת אגף תב"ע אושר ללא שימוש חורג.

סעיף 65 – יש להוסיף בין חברי הועדה את מנהל המחלקה לרישוי הנדסי ואת מרכזת וועדות לרישוי עסקים. נוהלי העבודה לוועדה מעוגנים בנוהלי אגף רישוי עסקים.

סעיף 69 – מאחר ואין מדובר בוועדה סטטוטורית לוועדה לא נקבע פורום מינימלי כדי לא לפגוע בבעלי עסקים אך כל חברי הועדה מקבלים את סדר היום לישיבת הועדה ולמי שיש הערות רשאי להוסיף אותם ויש גם כאלה שעושים זאת.

סעיף 70 – יצויין שלמרות העדרותו של מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בכל מקום בו למבנה אין היתר בניה כולו או חלקו נשלחת הבקשה לביקורת וקבלת חוות דעת פיקוח על הבניה כך שהעדרו של מנהל המחלקה אינו פוגע באינפורמציה הנמצאת בפני חברי הועדה.

סעיף 75 - בכל מקום בה יש התנגדות פרטנית של אחד מחברי הועדה שלא הוסרה מקבל הדבר ביטוי בפרוטוקול הועדה.

באשר להמלצה להציג את כל המגוון הדעות העולות בועדה – מדובר בתוספת בירוקרטית גדולה שתגדיל את היקף הפרוטוקולים ואין בה צורך שכן בסופו של הדיאלוג מתקבלות ההחלטות פה אחד או שניתן ביטוי לחוות הדעת הסותרות.

סעיף 79 - סיכום הסיור מקבל ביטוי בדברט במידה ומנהל הסיור מצא לנכון לכך וישנם מקרים בהם חברי הועדה מסיירים קובעים כי המלצתם תימסר על ידי חברי הועדה בועדה עצמה. בסיור עצמו אין אפשרות לכתוב פרוטוקול אך בכל המקרים בהם נערך סיור יש תיעוד מסודר מה היה בסיור וסיכומו.

לסעיפים 90-96 - אכן יש מקרים שבעבר לא נעשה מעקב מספיק הדוק אך כיום עם קבלת תגבורת של עוזרת מזכירת ועדה הנושא בא על תיקונו.

סעיף 98 - תיק רישוי 62089 - י. י. 3 - הליך השימוש החורג בוצע במרוכז בכל המבנה באגף רישוי ופיקוח על הבניה וכלל פרסום.

רש-52734 - בית קפה י. מ. 12 - העסק לא נדרש לבצע פרסומים שכן הועדה המייעצת המליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ובעל העסק הגיש על כך ערר לועדת ערר.

סעיף 104 - בית אוכל ח. ל. 2 - מדובר בבית אוכל המהווה שימוש נלווה לאולם התצוגה ולאולם התאטרון ועפ"י הנחיית ועדת ערר שימוש נלווה של בית אוכל אינו מהווה שימוש חורג כל זמן שהוא פועל בעבור אותו שימוש ובשעות הפעולה של אולם השמחות והמוזיאון ולא כעסק עצמאי.

רש-63264 - ל. 18 - שטח העסק הינו 63 מ"ר ולכן הוא פטור מהיטל השבחה לכן הבקשה לא נשלחה.

רש-62903 - הבקשה אושרה לבקשה שהוגשה באגף רישוי ופיקוח על הבניה החלטה: "לאשר על סמך היתר בניה מס' 09-0967 מ-7.12.2009 לתקופה של 5 שנים מתאריך 08.08.2007". לכן שימוש חורג והשבחה לא טופלו על ידנו.

רש-62774 - ל. 30 - לעסק לא ניתן רשיון או היתר שימוש חורג וטרם הושלם הליך הרישוי לשימוש חורג, כ"כ אכן נמצא כי לא נפתחה תחנת היטל השבחה.

רש-62934 - ד. 43 -שטח העסק הינו 13 מ"ר ולכן הוא פטור מהיטל השבחה לכן הבקשה לא נשלחה.

סעיף 109 - הצדק עם המבקרת - אכן לא גבו אגרת שימוש חורג לחניונים. בתחקיר שנערך בקרב המהנדסים נמצא כי כאשר קיבלנו אחריות לנושא אגרות ותשלומים ניתן למהנדסים תדריך ממנו ניתן היה ללמוד כי חניונים פטורים מאגרת שימוש חורג שכן מדובר בשטח פתוח לא ניתן כיום לתחקר מי אותו אדם שנתן את התדריך הנושא תוקן כבר וכל אותם עסקים שטרם יצא להם הרשיון נדרש כבר אגרת בניה.

סעיף 118 - בכל המקרים בהם מדובר התקיימו דיונים ממצים בהם הוצגו כל העובדות לרבות תמונות וכן הוצג פרוטוקול שהוכן לדיון בועדה המקומית בשימוש חורג בו מפורטים כל הפרטים הטכניים לרבות שטח החריגה. מטעמי יעול וחסכון אין חזרה בפרוטוקול של פורום החריגים על כל העובדות שמופיעות במסמכי התק והבקשה והן הועמדו לעיני הצוות שדן.

סעיף 119 - בכל הדיונים משתתף מנהל המחלקה לפיקוח על הבניה למעט מקרה חריג אחד בו הוא נעדר והמלצות הצוות הועברו לעיונו תוך מתן ארכה של שבועיים להתייחסותו. ניתן לבדוק זאת בפרוטוקול הדיון של הצוות שבתחילתו מצויינים המשתתפים.



סעיף 124 – המבקר צודקת מערכת רישוי עסקים אינה תומכת בצורה יעילה בניהול הליך שימוש חורג הדבר מופיע בתכנית עבודה שלנו לתחילת ביצוע לסוף שנת 2012.

סעיף 128 – אישורים נדרשים בנושא ריח או אסבסט נבדקים במסגרת אישור הרשות לאיכות הסביבה ניתן לכל בקשת רישיון אשר ניתן גם במקרה זה. התצהירים עליהם מחליטה הועדה נדרשים בצורה מסודרת. באשר לתיעוד קבלת התצהירים הנושא מתועד בתוך הפרוטוקול כמטלה שבוצעה וכן התצהיר נסרק ומוצמד למסמכי תיק הרישוי.

רש-24224 – החלטה של הועדה לאשר ללא העברת בעלות אינה מהווה הסמכה בחוק למנוע מאדם לבקש בקשה חדשה לאחר העברת בעלות והועדה המקומית הדנה בבקשה שוקלת את הבקשה לאור המציאות הרלוונטית שכן אפשר שהשיקולים שהביאו את הועדה למתן החלטה ללא העברת בעלות אינן רלוונטיות עוד או מועד הרלוונטיות שלהם נדחה והנושא עומד לשיקול הועדה המקומית. יודגש כי עפ"י הנחיות השרות המשפטי כל בקשה לשימוש חורג לרבות בקשה בהחלפת בעלות יש לדון בה כבקשה חדשה תוך הצגת ההסטוריה של החלטות קודמות.

סעיפים 141-145 – המבקר צודק, בתהליך השימוש החורג הינו ארוך מאוד שכן נדרשים במהלכו חוות דעת של גורמים שונים ומעורבות בעלי העסק בהגשת הבקשה והזמן שלוקח לו לבצע פרסומים ולהביא את כל המסמכים הדרושים הם ארוכים. כ"כ צודק מנהל המחלקה כי העומס על היחידה לרישוי הנדסי העוסקת בשימושים חורגים גדול מאוד ומזה תקופה ארוכה מאוד סובלת היחידה מאיוש חלקי ולמרות כל פניותינו לאגף משאבי אנוש טרם נמצא לכך פתרון המצב אף עומד להחמיר לאחר יציאת מהנדסת נוספת לחופשת לידה, כך שמצבת העובדים ביחידה יירד ל-60% מהנדסות בודקות.

סעיפים 146-148 – צודק המבקר עקב ריבוי בקשות ומחסור במהנדסים בקשות ממתיונות זמן רב עד לתחילת טיפול. יצויין כי עקב ההקפדה על מעקב לחידוש היתרים שפג תוקפם לקראת סוף שנת עבודה גדל מספר הבקשות עקב הכנסה יזומה של בקשות שעומדות בפני חידוש המצטרפות לבקשות החדשות שהוגשו.

סעיפים 149-152 – המבקר צודק לכן החובה להוציא היתר עליו נדרשים לחתום שני גורמי חוץ מהנדס העיר ויו"ר ועדת המשנה מאריך מאוד את הזמן הנדרש להכנת היתר. החתימות בתוך האגף אין בהם פיגור והם נחתמות ביום בו הוכן הטופס.

158-165 – צודק המבקר מערכת רישוי עסקים תומכת כיום בצורה טובה בכל התהליך עד גמר הועדה המייעצת שאר התהליכים התמיכה היא חלקית ונדרשת עבודת יד רבה הנושא יוסדר לקראת שנת 2013.

סעיפים 166-170 – המבקר צודק קישור מחשובי למערכת היטל השבחה לא קיים כיום ואנו נדרוש להכניסו במסגרת אפיון המערכת לקראת תחילת פתוח מודול שימושים חורגים מחדש.

171 – 172 – המבקר צודק – אגף רישוי עסקים מקבל קהל כל ימות השבוע בשאר מנהל ההנדסה אין קבלת קהל ביום ד' בגלל הוועדות. מומלץ לבחון אפשרות לחייב את הגורמים שאינם קשורים לוועדות כמו היטל השבחה גנזך ומידע תכנוני לקבל קהל כל ימות השבוע.

173-174 – המבקר צודק – ההודעות על החלטות ועדת המשנה נשלחו בעבר בדואר רגיל. כיום ההודעות נשלחות בדואר רשום אם כי יצויין כי אנשים רבים אינם מוציאים את הדואר הרשום שלהם עקב הטירדה הרבה הנדרשת כתוצאה מכך.



182-185 – בהחלטה מודעת שנעשתה בעירייה לפני שנים רבות סוכם כי שימושים חורגים לעסקים טעוני רישוי עסק יטופלו רק על ידי אגף הפיקוח במסגרת חוק רישוי עסקים וזאת מכיוון שהתוצאה הסופית היא סגירת העסק יצויין כי מערכת האכיפה על פי חוק רישוי עסקים קלה בהרבה ונוחה ביותר שכן חובת ההוכחה כי לעסק אין רשיון אינה פשוטה והחובה מוטלת על בעל העסק. לאור זאת גם ברור שפקחי אגף הפיקוח אינם נדרשים להגיש תביעות הקשורות לחוק התכנון והבניה. הנהלת העירייה כמובן יכולה להחליט להוסיף כ"א למחלקת פיקוח על הבניה ולשרות המשפטי כדי לנהל כפל תביעות. יצויין כי בעבר ניסינו מספר פעמים חריגים לדרוש הגשת תביעות על פי חוק התכנון והבניה כדי לגבות כפל שווי במקום השבחה שלא נגבתה אך הדבר לא צלח עקב מחסור במשאבים, כך נטען, במחלקה לפיקוח על הבניה.

סעיף 187 - אכן בהסכמת השרות המשפטי עסקים שקבלו אישור הועדה המקומית לשימוש חורג ניתן להם היתר זמני בכדי שיוכלו לפעול בצורה חוקית וזאת עד לגמר הליך השמאות והתשלום היטל השבחה אך בכל מקרה נדרשת אגרת שימוש חורג כתנאי מוקדם למתן היתר זמני. תהליך השמאות של היטל השבחה והערעורים ושמאי מכריע ולעיתים גם ועדת ערר עורכים זמן רב מאוד העולה על שנה, ואין זה הוגן ללחוץ על בעל העסק באמצעות הליכים פליליים עפ"י חוק רישוי עסקים כדי למנוע ממנו למצות את זכויות הקבועות בחוק.

סעיפים 188-189 – נוגעים לעסקים שאינם טעוני רישוי.

לסיכום

אנו מודים למבקר העירייה והצוות שערך את הביקורת על הביקורת ההוגנת והיסודית שעזרה לנו לתקן ליקויים שנמצאו בתהליך ש"צוק העיתים" ועומס העבודה לעיתים גרמן. אנו לומדים ביסודיות את ההערות וחלקן הגדול תוקן בכל הנוגע לרישוי עסקים.

בכבוד רב

א.מ.

מנהל אגף לרישוי עסקים

העתקים:

מבקרת העירייה
מבקר העירייה
מנהל אגף להכנסות מבניה ופתוח
מנהל המחלקה לרישוי ותאום הנדסי לעסקים
מרכזת וועדות לרישוי עסקים
מ"מ מהנדס העיר
המשנה ליועמ"ש לתכנון ובניה



תאריך: 24 אפריל 2012
 ב' אייר תשע"ב
 טל': 03-5218362
 פקס': 03-7240113
 סימוכין: 1480\193\1

מבקרת העירייה

אל:

הנדון: טיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג
 (סימוכין: מכתבך מיום 27.3.2012)

להלן התייחסות השרות המשפטי לדו"ח שבנדון:

1. לסעיפים 38-41 – על החלטת הועדה המקומית, הנוגדת את המלצות הגורמים המקצועיים, להיות מנומקת. הדבר מובהר ע"י השרות המשפטי לחברי הועדה.
2. לסעיף 51 – חוק התכנון והבניה קובע ששימוש חורג מתכנית ינתן "לתקופה מוגבלת מראש", אולם אין בו קביעה של משך התקופה הקצובה, כדוגמא – 10 שנים.
 בהתאם לפסיקה, יש לאשר שימוש חורג מתכנית באופן מוגבל, שכן אם שימוש חורג זה ניתן לאורך זמן, הרי שהוא מחליף הלכה למעשה את השימוש התב"עי המותר, דבר שאינו רצוי ועשוי למעשה לסכל את הוראות חוק התכנון והבניה בדבר הגבלת השימוש.
 כמובן, שעדין מסור לועדה שיקול דעת, האם לתת שימוש חורג מתב"ע לתקופות ארוכות, כאשר שיקול דעת זה מופעל בכל מקרה לגופו, תוך התייחסות למצב התכנוני הקיים, מימושו ולשאלה, האם התקבלו התנגדויות לשימוש המבוקש. כך, לשם הדוגמא, במקרים בהם התב"ע התקפה קובעת האזור לתכנון בעתיד (ב. א. 13) או מקודם תכנון ביחס למתחם (דרך ש 147) או שהתב"ע המאושרת לא ממומשת (רח' כ 14) מתקבלת החלטה להאריך השימוש החורג תקופה נוספת.
3. לסעיפים 61 – 62 – צריכה להתקבל חוות דעת כתובה מהגורם המתאים באגף תכנון עיר או ממחלקת מידע תכנוני ויעודי קרקע כאשר בנושא התאמה או אי התאמת השימוש המבוקש לתכניות בנין העיר החלות.
4. לסעיפים 68-75 – הביקורת מקובלת. יש לקבוע נוהל עבודה מסודר לועדה המייעצת.
5. לסעיף 103 – מבדיקה שנערכה ע"י מחלקת שומה והשבחה ומחלקת רישוי עסקים לעסקים ששטחם עד 70 מ"ר (עסקים קטנים) אין למעשה השבחה, בשל הוצאות ההתאמה של השימוש החורג המתבקש בעסק העולות על ההשבחה. לפיכך, ביחס לעסקים אלו, אין חבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג. לגבי היתר העסקים יש לבדוק חבות בהיטל השבחה מול מחלקת שומה והשבחה.
6. לסעיפים 122-123 – הנפקת היתר לשימוש חורג, כנדרש בחוק התכנון והבניה, הינה תוצאה של פעולות השרות המשפטי בענין.
7. לסעיף 129 – לא ניתן לתת היתר לשימוש חורג טרם שמולאו התנאים המוקדמים הנדרשים בהחלטת הועדה המקומית, כתנאי לקבלת היתר לשימוש חורג.

בד"ה

משנה לצועמ"ש

העתקים :

היועץ המשפטי לעיריה,
אהנדס העיר
סגן בכיר ליועמ"ש
מנהל אגף רישוי עסקים
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהל אגף להכנסות מבניה ומפיתוח
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל מחלקת פיקוח על הבניה

ט' באייר, התשע"ב
1 מאי 2012
סימוכין: 14136012

אל: מבקר העירייה

מאת: גזבר העירייה

הנדון: טיוטת ממצאי דו"ח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג
מבקר העירייה: 10659012 מ- 27.3.12

רצ"ב תשובת האגף להכנסות מבנייה ופיתוח לטיוטת ממצאי דו"ח הביקורת המהווה תשובת מנהל הכספים.

ב ב ר כ ה

גזבר העירייה

העתקים:

היועמ"ש
סגן גזבר

סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים
סגן גזבר ומנהל אגף החשבות
סגן גזבר ומנהל אגף חיובי ארנונה
מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהל אגף רישוי עסקים
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה
סגן מבקר העירייה
סגן מנהל אגף החשבות
סגן מנהל אגף לתכנון ובקרה, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי

ח' באייר, התשע"ב
30 אפריל 2012
סימוכין: 14108212

אל: גזבר העירייה

מאת: מנהל אגף הכנסות מבנייה ופיתוח

**הנדון: תגובת אגף הכנסות מבנייה ומפיתוח לטייטת ממצאים
לדוח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג**

1. גבית היטל השבחה:

לסעיפים 103-104: למעט עסק מס' 62774, העסקים המצוינים בסעיף 104 לא הגיעו לידיעת וטיפול מחלקת שומה והשבחה ולפיכך לא נגבה בגינם היטל השבחה. עסק מס' 62774 הגיע לידיעת וטיפול מחלקת שומה והשבחה בחודש אפריל 2008 ובגינו שולם היטל השבחה בסך 13,313 ₪ בחודש יוני 2009. יצוין, כי למחלקת שומה והשבחה אין אפשרות להפיק דוחות לעסקים להם אושר שימוש חורג.

לסעיף 166: למחלקת שומה והשבחה לא ידוע האם כל הבקשות לרישוי עסקים, הכוללות אישור לשימוש חורג, עוברות דרך המחלקה לצורך בדיקת חבות בהיטל השבחה. בעבר, ביקשו נציגי המחלקה מאגף רישוי עסקים לקבל דו"ח לגבי העסקים להם אושר שימוש חורג, לפני מספר חודשים הועבר דו"ח המונה 800 עסקים והוא מצוי בדיקת המחלקה.

בבדיקה חלקית של הדו"ח עלה כי מתוך הבקשות שהסטטוס שלהם הוא "היתר זמני" (יש כ-40 בקשות כאלו) שתיים לא עברו דרך מחלקת שומה והשבחה:

1. אי: אולם אירועים, רחוב ב א 228.
2. ק ק, רחוב נו ב 52.

לסעיף 167: מערכת היטל השבחה פתוחה בפני רישוי עסקים.

לסעיפים 168-169: האמור בסעיפים נכון, וראוי שהמערכות "ידברו" בינהן.

לסעיף 170: מבחינת היטל השבחה יש שקיפות מלאה: מערכת היטל השבחה פתוחה בפני רישוי עסקים מתוך כוונה שיבדקו את סטטוס העסק מבחינת היטל השבחה בטרם הוצאת רישוי עסק. לפי בקשת מחלקת שומה והשבחה, רשות הצפיה במערכת רישוי עסקים נפתחה בפני המחלקה בחודש מרץ 2012. עם זאת, המחלקה נעדרת יכולת לבצע חתכים שונים של כל עסק בנפרד ואין אפשרות להפקת דוחות לפי איפיונים שונים כדוחות.

2. גבית אגרות:

לאגף רישוי עסקים אין הרשאות המאפשרות לבדוק תשלומים ששולמו לאגרת שימוש חורג ולתשלומים אחרים. בפועל, אם נדרשים ברורים, הבדיקה נעשית טלפונית בין נציגת האגף לרישוי עסקים לבין נציגת האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח.

בדומה, למחלקת הגביה באגף הכנסות מבנייה ופיתוח אין יכולת לבצע בדיקה האם שולמה אגרת שימוש חורג לפי נכס. חיפוש האם בוצע תשלום במערכת הקופה ניתן לביצוע ידנית עפ"י תאריך ופרטי שיק לאחר ביצוע התשלום. מטעם זה אין באפשרותנו לבדוק את הנתונים בסעיפים 110 – 111 לטייטת הדו"ח.



בנוסף, במחלקת הגביה לא קיים מידע לגבי שוברים שהופקו לתשלום על ידי יחידות (ובהן רישוי עסקים) אשר לא שולמו.

לסעיף 112: אין ממשק בין קופת מחלקת הגביה באגף להכנסות מבנייה ומפיתוח לבין מערכות רישוי עסקים.
כאשר מבקש רשיון משלם אגרה, הקבלה המקורית נשארת בקופה והמבקש מקבל שני עותקים לידיו, אחד עבורו ואחד להמשך הטיפול באגף לרישוי עסקים.

בכבוד רב,

מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח

א' בסיון, התשע"ב
22 מאי 2012
מספרנו: 16872212

אל : מבקרת העירייה

מאת : מנהלת מחלקת רישוי בניה

הנדון : טיוטת ממצאים בנושא היתרים לשימוש חורג

להלן התייחסות לסעיפים הנוגעים למחלקת רישוי בניה לפי מס' הסעיף בטיוטא :

לעניות דעתי, נכון לפרט אחרי סעיף 7 :
"א. היתר לשימוש חורג להיתר ככלל, בהיותו חלק מהליך הרישוי על פי חוק התכנון והבניה, מטופל במחלקת רישוי בניה. משנות השמונים המוקדמות ובמגמת עידוד עסקים, התאפשר שילוב הגשת בקשות לשימוש לעסק יחד עם הבקשה לעסק ברישוי עסקים."

ככלל, מבנה הדו"ח וההתייחסות בו צריכה לבוא מהכלל, אל היוצא מן הכלל (עסקים). כך למשל סעיף 8 הוא הכלל ו 8ב הוא היוצא מהכלל, סעיף 15 לפני סעיף 14 וכך גם בסעיף 17 ו 18.

לסעיף 18 - תהליך בדיקת הפיקוח על הבניה מתבצע במחלקת רישוי בניה. חוות דעת הפיקוח מדווחת בעיקר על השימוש החורג אם קיים או לא בשטח, ואלו הליכים ננקטו נגדו אם מתנהל ללא היתר.

לסעיף 19 - במחלקת רישוי בניה המלצת מה"ע לשימוש חורג ניתנת על פי מדיניות הועדה המקומית שנקבעת לאורך השנים ולעתים בהתייעצות עם אגף התכנון.

לסעיף 20 - אין חלוקה חד משמעית ומחייבת. הנוהג בא לעזור לבעלי העסקים לאחד את הטיפול בבקשתם.

לסעיף 28 - אכן אין שדה כזה, אך נפעל להוסיף.

קבלי נא התנצלותי על הגשת ההתייחסות באיחור, אם כי הסעיפים שנוגעים לרישוי בניה אינם בעלי משקל בדו"ח זה.

ב ב ר כ ה

ר.ד.
מנהלת מחלקת רישוי בניה

העתקים :
מהנדס העיר
מנהל אגף רו"פ
מנהל מח' פיקוח על הבניה
מנהלת פרויקטים באגף המיחשוב (סעיף 28)



ז' בסיון, התשע"ב
 28 מאי 2012
 סימוכין : 17231312

אל: מבקרת העירייה

מאת: מנהל מחלקת פקוח על הבניה

הנדון: טיוטאת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג

להלן התייחסותי לטיוטאת הדו"ח מתאריך 27.3.2012:

סעיף 24

אנו כמעט ולא מבצעים ביקורות יזומות וזאת עקב מחסור בכח אדם. יש לציין כי מדובר ביחידה לשימוש חורג שעוסקת בנוסף לשימושים חורגים גם בחלוקת דירות בכל העיר. במהלך שבוע עבודה, מחלקת פיקוח על הבניה מקבלת עשרות תלונות על חלוקת דירות ושימוש חורג בעיר.

סעיף 25

בנוסף לאמור בסעיף 24, אציין כי אנו מחוייבים לתת מענה לכל פניה ותלונה, תוך זמן סביר ועקב כך נבצר מאיתנו לבצע ביקורים יזומים. בנוסף לתלונות ולפניות אזרחים, מחלקת פיקוח על הבניה מקבלת מטלות מהמחלקה המשפטית שגם אותם אנו צריכים לתת מענה בזמן קצוב.

סעיף 26

פנינו מספר פעמים למחלקת המיחשוב שאחראית על התוכנה שלנו. במידה ונושא זה יטופל, נוכל לעקוב אחר היתרים שפג תוקפם.

סעיף 27

להלן דוגמאות:

- משרד עו"ד א. מ. ברחוב א. 170 – קיימת תביעה משפטית ובבית המשפט נפתח תיק פלילי. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג.
- מרפאת שיניים ברחוב ב. ד. 68 – לאחר ביקור במקום, נמצא כי קיימת מרפאת שיניים. נשלחו התראות והזמנה למסירת גרסה. אנו ממתנים לקבל את גרסתם ובהתאם לכך נמשיך לפעול.

סעיף 29

מבדיקה שנעשתה בעבר, נמצא כי הדיווחים המועברים מהארנונה אינם מדוייקים ורובם הגדול אינו מגיע כלל לתביעה משפטית. ישנן לך כמה סיבות: חוסר מסמכים בתיק הבנין, השימוש הקיים אינו נוגד את ההיתר. כמו כן, מדובר בעשרות מכתבים לחודש ואין בידינו מספיק כח אדם לטפל בכך.

סעיף 30

ראי התייחסות בסעיף 29.

סעיף 31

ראי התייחסות בסעיף 29.



סעיף 32

ראי התייחסות בסעיף 24.

סעיף 33

- אנו לא מחפשים עסקים בפרסומים בכלל ובאינטרנט בפרט.
- ד"ר ב., רחוב ב. 20 – בעבר היה ביקור במקום. בתיק הבניין אין מסמכים המעידים באופן חד משמעי על ייעוד המקום ועקב כך אין באפשרותנו לטפל בנושא.
 - מרפאת שיניים, רחוב ל. א. 62 – בביקור במקום נמצא כי קיימת מרפאת שיניים. נשלחו התראות והזמנה למסירת גרסה. אנו ממתניים לקבל את גרסתם ובהתאם לכך נמשיך לפעול.
 - גן ילדים, רחוב הג. 27 – בביקור במקום נמצא כי קיים גן. היה היתר לשימוש חורג שפג תוקפו. נשלחו התראות והזמנה למסירת גרסה. אנו ממתניים לקבל את גרסתם ונפעל בהמשך להעברת החומר למחלקה המשפטית.
 - משרד אדריכלים, רחוב ד. ה. 36 – בביקור במקום לא נמצא משרד.
 - רופא נשים ומיילד, רחוב ע. 40 – בביקור במקום לא נמצאה מרפאה. קיימים מגורים בלבד.
 - גיניקולוג, רחוב א. פ. 23 – בביקור במקום לא נמצאה מרפאה.

סעיף 189

- אין באפשרותנו לעקוב אחר תהליך שלא הושלם ונתקע. יש לפנות למחלקת הרישוי שתתן על כך התראה. לגבי הדוגמאות שניתנו, הן אינן רלוונטיות וזאת כי:
- מרפאת שיניים, רחוב ב. 7 – קיים היתר מס' 0684-2011 עד לשנת 2016.
 - גן ילדים, רחוב ר. 15 – קיים היתר לגן.
 - גן ילדים, רחוב הג. 27 – ראי תשובה בסעיף 33.

בברכה,

אינג' ד. ר.

מנהל מחלקת פקוח על הבניה

העתקים:

היועץ המשפטי לעירייה

מהנדס העיר

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מנהל אגף רישוי עסקים

מנהל האגף להכנסות מבניה ומפיתוח

מנהלת מחלקת רישוי בניה





י"ט בתמוז, התשע"ב
9 יולי 2012
סימוכין: 23111112

אל: מבקר העירייה

מאת: גזבר העירייה

הנדון: טיוטת דו"ח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג

מבקר העירייה: 19865412 מ- 13.6.12

רצ"ב תשובת מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח המהווה התייחסות מינהל הכספים לטיטוט דו"ח הביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג.

ב ב ר/ב ה,

גזבר העירייה

העתיקים:

מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון, ארגון ומ"מ
מהנדס העיר
היועמ"ש

משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובנייה

סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים
סגן גזבר ומנהל אגף החשבות

סגן גזבר ומנהל אגף חיובי ארנונה
מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

מנהל אגף רישוי עסקים
מנהל אגף המיחשוב

סגן מבקר העירייה

סגן מנהל אגף החשבות

מנהל מחלקת תכנון תקציבי

מנהל מחלקת רישוי בנייה

רכזת ביקורת ופרוייקטים

סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה



י"ט בתמוז, התשע"ב
9 יולי 2012
סימוכין: 22769012

גזבר העירייה

אל:

מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח

מאת:

הנדון: תגובת אגף הכנסות מבניה ומפיתוח לטיוט דו"ח ביקורת בנושא היתרים לשימוש חורג

1. לסעיף 103 וסעיף 165-

לאחר קבלת טיוטת דוח הביקורת הועברה פנייה ממחלקת שומה והשבחה לרישוי עסקים לקבלת החומר הנדרש לגבי העסקים שבמדגם לשם בחינת הצורך בחיוב הנכסים בהיטל השבחה. מרכזת הועדה הודיעה לנו כי הנחתה את מהנדסי הרישוי להעביר לנו את התיקים. נכון למועד כתיבת תגובה זו החומר טרם הועבר לבחינת מחלקת שומה והשבחה.

ביחס להערות מנהל אגף רישוי עסקים בסעיף 103 ולאמור בסעיף 102 אציין:

לרש-63264 ול רש 62934- גם בקשות בשטח הקטן מ- 70 מ"ר יש להעביר להתייחסות מח' שומה והשבחה היות ואי החיוב הינו רק לתקופת השימוש החורג הראשונה (5 שנים ראשונות). בנוסף, יש צורך שבקשות אלו תיבדקנה במחלקת שומה והשבחה הואיל והבדיקה נעשית לענין חבות הנכס והבעלים, בשונה מבדיקת רישוי עסקים המתייחסת לבעל העסק המבקש רישון. כך, יתכנו חובות עבר בהיטל השבחה וחובות אחרים לעירייה שמערכות היטל השבחה מתריעות עליהם.

לרש-62903 – הבקשה נפתחה גם ברישוי בניה וגם ברישוי עסקים. מהות הבקשה ברישוי בניה הייתה לגבי כל הנכס (שינוי יעוד לצמיתות). הבקשה הועברה להיטל השבחה ולגביה בוצע חיוב בהיטל השבחה ששולם.

2. לסעיפים 107 – 108 –

לנוכח ממצאי הביקורת והערות היעוץ המשפטי, ולאור תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון), תשס"ז – 2006 מוצע לקבל חוות דעת היעוץ המשפטי באשר לצורך לגבות אגרת שימוש חורג עבור סלילה לצרכי חניה בנכס ללא בניה.

3. גביית אגרות: לסעיף 111 –

שוברי התשלום בגין אגרת שימוש חורג המוכנים על ידי אגף רישוי עסקים הינם יזניים. יש צורך שהשוברים יופקו ממערכת ממוחשבת וכאשר ישולמו בקופה תקופה תעדכנם באופן אוטומטי, online. כך התיעוד יהיה ממוחשב וניתן יהיה לקבל סטטוס איזה שוברים הופקו ושולמו ואיזה טרם שולמו.



תל אביב
יפו



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

4. לסעיף 205 –

רצ"ב החלטת הועדה המקומית לעניין הפטור עד 70 מ"ר ל 5 השנים הראשונות. ת"ל להערה בסעיף 1 לעיל לענין הצורך להעביר גם בקשות המתייחסות לעסקים עד 70 מ"ר לבדיקת מחלקת שומה והשבחה.

5. לסעיף 209 –

אכן, נדרש קישור בין המערכות על מנת "שידברו" ביניהן. עד להסדרה מחשובית יש לבדוק עם מערכת היטל השבחה, הפתוחה לעובדי אגף רישוי עסקים, או טלפונית עם מחלקת שומה והשבחה.

6. לסעיף 221 –

בבנית ממשק כאמור ולשם חיוב בהיטל השבחה יש צורך לקבל את מלוא פרטי בעל הנכס, לרבות נסח טאבו, חוזה חכירה וחוזה שכירות בין בעל הנכס למבקש הרשיון (בדומה לממשקים עם רישוי בניה).

7. לסעיף 244-

לא ברור על מה מסתמכת הביקורת לעניין פטור מהיטל השבחה בגין חניונים. אם כוונת הביקורת לגבית אגרת שימוש חורג עבור חניונים, ראו התייחסות בסעיף 2 לעיל (סעיפים 107-108 לדו"ח הביקורת).

בברכה,

מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח