



בקשה מס' 0834-06 להיתר בנייה

כללי

בתאריך 29.7.2007 פנה מר ט א (להלן: 'א') למשרד מבקר העירייה בתלונה על התנהלות מחלקת הרישוי על הבנייה באגף רו"פ, מינהל הנדסה, והשירות המשפטי בטיפול בבקשה להוצאת היתר שהוגשה על ידו. הביקורת בדקה את תהליך הטיפול בהתייחס לתלונות הפונה. במסגרת הבדיקה שוחחה הביקורת עם 'א', מנהל אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה (להלן: מנהל אגף הרישוי), מנהלת מחלקת רישוי בנייה, מהנדסות רישוי בנייה, היועצת המשפטית לעניני תכנון ובנייה, המשנה למהנדס העיר.

ממצאים

1. במרץ 2005 רכש 'א' דירה בקומה א' בבנין בן 4 דירות ברח' ט 10 תל-אביב. באזור זה חלה תב"ע 2408 ותב"ע 2691 המאפשרת הרחבת דיור.

'א' פנה לעירייה בתאריך 5.5.2005 בבקשה לקבלת מידע באשר לאפשרויות ההרחבה של הדירה שרכש ובמקביל ערך פגישות עם המשנה למהנדס העיר וגורמים ברישוי לבחון היתכנות של תוכנית בנייה אותה רצה לקדם. בתיק המידע שנמסר ל-'א' בתאריך 30.4.2006 והתייחס לבקשה להרחבה וחניה נכתב בין היתר ע"י מנהל מחלקת שירותי בנין ערים כי "ניתן יהיה להרחיב את הדירות ע"פ הבינוי המאושר. הבינוי הינו מחייב אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מהתחום המקסימלי להרחבה ומהשמחים המוגדרים בתשריט לא יחשבו כחריגה מהתוכנית...". בסיכום מהנדס רישוי בתיק מידע נכתב - "ניתן להמליץ על הבקשה בתנאי התאמתה להוראות תב"ע התקפה...".

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי בתיק המידע התבקשה בקשה רגילה להרחבת דיור ללא ציון של חריגה, ובשלב זה הרישוי לא ידע על כל דבר חריג. כמו כן מסר שלבקשת המבקש התקיימה אצלו פגישה, בה נאמר מפורשות למבקש שלא ניתן להמליץ בוועדה על אישור החריגות. המבקש טרם הגשת הבקשה פנה בנוסף למשנה למהנדס העיר ושם תיאם את תכנית ההגשה, דהיינו המבקש פנה לצוות התכנון ולאחרים ולא למחלקת רישוי בנייה.

2. בישיבות שערך הפונה עם גורמי התיכנון: המשנה למהנדס העיר, אדרכתית העיר, מנהלת צוות תכנון יפו, קיבל הסכמה עקרונית בשני נושאים מהווים חריגה מהתב"ע: בניית גרם מדרגות פרטי היורד לתוך החצר המשותפת בצידו הבנין, ובניית גג מקומר. הבקשה לבניית מדרגות חיצוניות נסמכה בין היתר על כך שחדר הכניסה בבנין אינו תקני וגובהו הוא 1.88 מ' (לפי מדידת המבקש)



- בעוד שכניסה תקנית אמורה להיות בגובה של 2.10 מ'.
3. טיפוס המבנה ברח' ט 10 על פי תב"ע 2408 הינו טיפוס 58 ב' שאינו כולל מדרגות חיצוניות. מבנה הגג על פי תב"ע 2408 אמור להיות גג רעפים משופע. לפי תוכנית ג' ניתן לבנות חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בתנאים המפורטים בתוכנית, ובגגות משופעים ניתן לבנות עליית גג. כמו כן נקבע כי אם בתוכנית המאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג בניית גג משופע תותר באישור הוועדה המקומית.
4. בתאריך 1.5.2006 הגיש 'א' בקשה להיתר. על ה"גרמושקה" התוכנית המפורטת הוחתמו ע"י 'א' כל דיירי הבנין שנתנו את הסכמתם לתוכנית ההרחבה. בין החתימות מופיעה גם חתימתו של מר ר, השכן המתגורר בקומת קרקע בדירה שמתחת לדירת 'א'.
5. התוכנית כללה בין היתר בניית ממ"ד שקירותיו יורדים עד לקרקע (על פי דרישות הג"א לקירות ממ"ד), סטיה מקווי בנין, גרם מדרגות חיצוני וגג מקומר. 'א' ביצע פירסומים ואישור על ביצוע הפירסומים התקבל במשרדי הרישוי בתאריך 12.6.2006. הפירסום נעשה לגבי ההקלות הבאות:
- א. סטייה מקו בנין צדדי 4.5 מ' של 30 סמ'.
 - ב. בנייה ללא מעטפת בקומת קרקע.
 - ג. שינוי מטיפוס 58 ב' בתכנית הבינוי.
- לא התקבלו התנגדויות לפירסום.
6. הבקשה החלה להיות מטופלת במחלקת רישוי על הבנייה. לדברי 'א' בשלב הראשון נמסר לו ע"י מהנדסת הרישוי כי המגמה חיובית. בחוות הדעת שמרוכזות במחלקת הרישוי טרם גיבוש המלצתם להיתר, התקבלה חוות דעת של צוות יפו מתאריך 2.5.2006 בלשון הבאה "לפי סיכום הישיבה שהתקיימה אצל אנג' א מ -משנה למה"ע בתאריך 1.5.2006 ממליצים לאשר את הבקשה.
- א. בנייה שלא ברצף עם קומת הקרקע (בניית עמודים) מצד הרחובות בסטיה מהוראות תב"ע 2693 על סמך תקדימים דומים שאושרו בוועדת ערר ...
 - ב. בניית מדרגות חיצוניות לדירה בקומה א', היות וגובה הכניסה לחדר מדרגות לא תיקנית (1.95 מ')."



כמו כן התקבלה המלצת אדריכל רישוי מתאריך 2.5.2006 בלשון הבאה:

"ממליץ לאשר את עצוב גג מקומר כמבוקש בתנאי קבלת התחייבות השכן בקיר המשותף לבנייה בעתיד ע"פ תכנון העתידי בבקשה הנדונה.
בנייה המבוקשת אינה תואמת את הטיפוס 58 א' בחכנית 2408, אך לא פוגעת בתכנון העתידי של הבניין לפיכך ממליץ לשינוי המבוקש".

7. בתאריך 31.5.2006 התקבל במחלקת רישוי על הבנייה מכתב התנגדות של אחד מדיירי הבית מר ג.1.

במכתב נכתב בין היתר כי "בתחילת חודש אפריל 2006 ערכתי חוזה קניה עם מר א ר, הובא לידיעתי שהשכן מהקומה העליונה מגיש תוכניות בנייה ובקשתי בפרוש ממר ר לא לחתום על התוכנית, שכן אני מעונין לאחר עריכת חוזה הקנייה לבדוק את מהות הבקשה ולאשרה בהתאם. כשבווע לפני עריכת החוזה חתם מר א ר על תוכנית הבקשה, למענתו הוא חתם מתוך לחץ ובתום לב...". לגופא של התנגדות כתב כי:

א. הבנייה בחזית הבניין תשנה את החזית, הבנייה תסתיר אור ואוויר והינה חורגת מקו הבניין.

ב. בניית המדרגות בחצר המשותפת תגרום עוגמת נפש, שכן תגרום לצל מול החלונות וכל אדם שיעלה במדרגות יעבור "דרך חלונות" דבר שיגרום טרדה וחוסר מגוחה ופגיעה בפרטיות.

ג. סידור הדירה והמדרגות מאפשר חלוקת דירה בעתיד.

ד. ערך הדירה ירד.

ה. נעשה שימוש בגג עליון משותף ללא מתן פתרון לגישה משותפת למערכת הסולארית.

8. נמצא כי לאחר שכל הדיירים חתמו על הבקשה ועל תוכנית ההרחבה, מכר השכן בקומה ראשונה (המתגורר מתחת לדירתו של 'א') את דירתו לאחר מר ג.1.

לדברי 'א', המאושרים במספר הזדמנויות ע"י המתנגד עצמו, ידע המתנגד בעת שרכש את הדירה כי המוכר הסכים וחתם על תוכניות הבנייה של 'א'.

במהלך חודש יוני 2006 נשלחה הודעה ל-'א' על קיום ועדת התנגדויות, אך הזימון לוועדת התנגדויות בוטל. לא נמסר לביקורת סיבות הביטול.

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי מבדיקה מול מרכז הוועדה לא בוטל כל זימון לדין בהתנגדות.

הבקורת מציינת כי בידיה מסמכים המעידים על הזימון ועל ביטולו.



9. במהלך חודש אוגוסט 2006 נערכה פגישה במשרדו של המשנה למהנדס העיר בהשתתפות היועצת המשפטית עו"ד ש א, עו"ד של המבקש עו"ד ע ב, מנהל אגף רו"פ וגב' מ מהנדסת רישוי, פגישה נוספת נערכה ב 18.10.2006. הדיונים נסבו סביב התכנות הבנייה. לא נמסרו לביקורת פרוטוקולים של ישיבות אלו.
- לדברי 'א' במהלך ישיבות אלו מסרה היועצת המשפטית כי יש להסתמך על חתימות המקוריות של השכנים שהביעו הסכמתם.
- יחד עם זאת סוכם כי 'א' יבצע מספר שינויים באשר למיקום המדרגות ומבנה הממ"ד ויגיש תוכניות מתוקנות לרישוי.
- 'א' מסר לביקורת כי ממועד פגישות אלו ניסה לתאם פגישה עם המשנה למהנדס העיר בכדי לסכם את נושא השינויים הנדרשים.
- עוד מסר כי בתאריך 7.11.2006 הופיע במשרדי מחלקת הרישוי ובקש להגיש תוכניות מתוקנות אך נמסר לו כי הבקשה אמורה להסגר ובמידה וברצונו להגיש תוכניות מתוקנות עליו לפתוח מספר בקשה אחר.
- מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי ניתנה חוות דעת של היועצת המשפטית לפנים מהנהל המקובל ברישוי בעניין קבלת המפרט המתוקן במקום בקשה חדשה. כמו כן ציין כי בבקשה חדשה נשלחים בין היתר הודעות על התכנון המתוקן המופיע במפרט החדש, כך שהידוע הוא חובה ואינו בגדר המלצה.
- בתקופה בה המתין 'א' לתיאום מועד פגישה התברר לו בדיעבד כי הבקשה הובאה ע"י הרישוי לדיון בוועדת תכנון ובנייה טרם ביצע את השינויים שנדרשו.
10. בתאריך 6.12.2006 הובאה הבקשה לדיון בוועדה תכנון ובנייה.
- מהנדסת הרישוי מסרה, לשאלת הביקורת מדוע הובאה הבקשה לדיון טרם הגיש הפונה תוכניות מתוקנות, כי לא ניתן לחכות תקופות ארוכות עם בקשות פתוחות ואחרי זמן יש להעבירם להחלטת הוועדה. כמו כן נמסר כי כאשר מבוצעים תיקונים בתוכנית המקורית יש לפתוח בקשה חדשה.
- המלצת הרישוי לוועדה היתה שלילית וסיכומה הובא במילים אלו:
- "לא לאשר את הבקשה, שכן מהווה פגיעה בתכנון עתידי ובזכויות השכן בקומת הקרקע כתוצאה מבניית המשך קירות ממ"ד בסמוך לדירתו ומהווה שימוש פרטי בחצר משותפת ומאפשרת חלוקת הדירה בעתיד. לא ניתן פתרון לגישה משותפת למערכת הסולרית. הבקשה נוגדת תקנות התכנון והבנייה לענין גובה המינימלי הדרוש למגורים."



בשיחה עם גורמי הרישוי נמסר לביקורת :

- א. בשלב זה המלצת הרישוי היתה שלילית מטעמים והיבטים של הרישוי ולא התבססה על מכתבו של המתנגד.
- ב. הרישוי לא נדרש לשאלה בדבר זכות הטיעון של המתנגד במצב בו הבעלים הקודמים הביע הסכמתו לתוכנית וחתם עליה, מאחר, ובמילא המלצת הרישוי לתוכנית היתה שלילית.
- ג. לדעת הרישוי, למתנגד במצב זה בו הדייר הקודם אישר את התוכנית, קיימת זכות התנגדות ואף יתרה מזאת במקרים בהם הגורם עצמו שחתם והביע הסכמתו מעלה התנגדות בשלב מאוחר יותר גם התנגדותו תשמע.
- היועצת המשפטית מסרה לביקורת כי ניתן היה לדון בבקשה לאור חתימות שנתנו על הבקשה המקורית בשלב זה.

11. הביקורת מעירה לענין תוכן המלצת הרישוי את הדברים הבאים:

- א. "הבקשה מהווה פגיעה בתכנון עתידי" - נושא התכנון הוא בתחום טיפולו של אגף התכנון. במקרה להלן נתנו המשנה למהנדס העיר, אדריכלית העיר, מנהלת צוות יפו ואדריכל הרישוי את הסכמתם המלאה מבחינה תכנונית להקמת המדרגות והגג המקומר. הסכמה זו היתה ידועה לרישוי.
- ב. "פגיעה בזכויות השכן" - לפני הרישוי הובאו חתימות הסכמה של כל השכנים כולל השכן בקומת הקרקע, לדברי הרישוי המלצתם השלילית בשלב זה לא הסתמכה על התנגדות השכן החדש.
- ג. "קירות ממ"ד" - בדיונים אצל המשנה למהנדס העיר הועלתה חלופה לממ"ד שאכן הוגשה אח"כ ע"י 'א' לחדר מוגן דבר שפתר את בעית הקירות היורדים מחדר הממ"ד.
- ד. "שמוש פרטי בחצר משותפת" - נושאים הקניינים בדר"כ אינם מענינה של רשות הרישוי. מה עוד שבמקרה זה בפועל החצר מחולקת ומופרדת בגדרות בין השכנים מזה שנים, וקיים אף חוזה בין השכנים הקובע חלוקה זו. גרם המדרגות המתוכנן אמור להיות ממוקם בחלקה השייכת ל-'א' על פי החלוקה החוזית בין השכנים.
- ה. "מאפשרת חלוקת הדירה בעתיד" - התוכנית שהוגשה ובה מופיעה חסימת דלת הכניסה מכיוון חדר המדרגות אינה מספקת לדוח הביקורת ראיות לכאורה לחשש ודאי לפתיחת פתח נוסף וחלוקת הדירה.
- ו. לא מופיעה הערה והתייחסות של הרישוי על הצורך בפירסום שנוגע לגג (מאוחר יותר עלתה דרישה זו ראה ס' 17).



ז. לא מופיעה הערה ו/או הארה שיש בה כדי לגלות גילוי נאות לכך שבתו של המתנגד הינה עובדת אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה (ראה ס' 19ג').

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לסעיף 11 בדוח הבדיקה את הדברים הבאים:
אין זה נכון שנושא התכנון לפחות הנקודתי הוא בתחום טיפולו של אגף התיכנון. גורמי התיכנון כלל לא בודקים לעומק אלא יותר עוסקים בנושא האדרכלי. גורמי הרישוי מקפידים על בדיקה תכנונית מול תקנות התב"ע, החוק והחלטות ועדת ערר. יודגש כי במקרה זה גורמי הרישוי לא היו תמימי דעת עם החלטת המשנה למהנדס העיר והיועצת המשפטית. מדובר בתכנון חריג המתבטא בסידור מדרגות חיצוניות המחלקות את החצר בצורה בלתי סבירה והגיונית.

הנושאים הקנייניים אכן לא מענייני הרישוי אבל עצם החלוקה יש בה אמירה תכנונית ההופכת את החצר המשותפת לחצר מחולקת ע"י מדרגות שאינה תואמת את תכנית ההרחבות. עצם העובדה שהחצר היתה מחולקת אינה צריכה להכתיב קבלת החלטה תכנונית בהתאם למצב הקיים.

לפי החלטות ועדת ערר במקרים בהם מבוצע תכנון פנים המעיד על כוונה לפצל את הדירות, וכאשר אין הגיון תכנוני אחר לתכנון מלבד תשתית לפיצול דירות תהיה הצדקה שלא לאשר היתר בניה כזה.

באשר לפירסום עורך הבקשה הוא המבקש והמצהיר על החריגות הנדרשות לאישור במסגרת הקלה ולכן מן הראוי שתוכן פרסום ההקלה הוא לפי החריגה שהוא עצמו מבקש.

12. החלטת ועדת התכנון והבנייה התמצתה באימוץ המלצת הרישוי, והבקשה להיתר סורבה. הודעה על סירוב לבקשה נשלחה בתאריך 4.1.2007 כחודש לאחר שהתקבלה ההחלטה.
בעקבות החלטה זו פנה 'א' ליועצת המשפטית והדגיש בפניה את ההסכמות שקבל מגורמי התיכנון ובקשה לפעול בענין.

13. בתאריך 14.2.2007 הובאה הבקשה לדיון חוזר לדברי היועצת המשפטית "ההחלטה הקודמת לא לקחה בחשבון את סיכום הדיון אצל המשנה למהנדס העיר... כמו כן הממ"ד בוטל ובמקומו ביקשו שיפור מינון, כך שבניית אמימת החלון נפתרה".

הומלץ לבטל את החלטה הקודמת ולהזמין את המתנגד והמבקשים לדיון בוועדת התנגדויות.



14. היועצת המשפטית מסרה לביקורת לגבי זכות העמידה של המתנגד בשלב זה כי מאחר ו-א' ביצע תיקונים שנדרשו בתוכנית, עם הצגת התוכנית המתוקנת היה צריך ליידע את בעלי הזכויות על הגשתה ומימלא היו צריכים ליידע את המתנגד שבינתיים הפך לבעל זכויות בדירה. יחד עם זאת הוועדה צריכה היתה להתייחס לכך שתיוקן התוכנית מטיב עם המתנגד שכן הסגירה של החלון ע"י קירות הממ"ד בוטלה בשל ביטול הממ"ד בתוכנית הבנייה.
15. בעקבות הפנייה החוזרת של היועצת המשפטית בוטלה ההחלטה הקודמת וזומנה ועדת התנגדויות. בפרוטוקולים לא מופיעה עמדת היועצת המשפטית לגבי זכות המתנגד. סעיף 16 (א) ב לתקנות התכנון והבנייה קובע כי: "חיווה היועץ המשפטי של הרשות מקומית. את חוות דעתו המשפטית בקשר לבקשה, תרשם חמצית חוות הדעת בפרוטוקול.".
16. א' הגיש תוכניות מתוקנות בהם שונה הממ"ד לחדר מוגן (בעית חסימה ע"י קירות היורדים נפתרה), מיקום המדרגות שונה כך שיהווה הפרעה מינמלית לשכן בקומת הקרקע, והוצגו החישובים שנדרשו לבדיקת ניצול של זכויות בנייה בגג המקומר. מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי לא ברורה מסקנת המבקרת כאלו שהתוכניות המתוקנות מהווים הפרעה מינמלית, מסקנה זו מוטעת לחלוטין. הביקורת מציינת כי חוות הדעת המופיעה ברישוי של הסעיף לקוחה מהדרפט שהוגש ע"י הרישוי לדיון הנוסף "במפרט המתוקן נעשה שינוי במיקום וצורך המדרגות, התכנון החדש כולל מהלך מדרגות לעלייה מהחצר... וזאת לצורך פגיעה מינמלית לדירת השכן".
17. בתאריך 31.5.2007 התקיימה ועדת התנגדויות בראשות חבר הוועדה מר נ.ו. בדיון חזר המתנגד וציין כי ידע כשרכש את הדירה שהבעלים הקודמים חתם על תוכניות הבנייה של א'. כמו כן אמר כי "המבקש רוצה לבנות מדרגות מהחצר בשטח המשותף או רוצים שהוא יגביה את המדרגות בכ-15 סמ'. הוא מעונין להרחיב את הדירה מקדימה מאחורה ומהצד, אין לי בעיה לוותר לו על הגג בחנאי שהוא יותר לי על החצר".
- א' ובא כוחו חזרו והדגישו שמדובר בחצר ששטחיה מחולקים ומופרדים בעקבות חוזה שנחתם בין השכנים.
- החלטת הוועדה: "ביקור במקום לאחר פרסום הקלה בענין הגג המוצע בסמיה מתוכנית ג' לענין השיפועים".
- הביקורת מציינת כי הבקשה לגג משופע היתה ידועה כבר בעת הגשת התוכנית המקורית ובדיון הראשון לא הוזכר ע"י הרישוי הצורך בפירסום בגין הגג. כמו כן המתנגד אינו מביע בדיון התנגדות לצורת הגג.



לשאלת הביקורת לענין הדרישה המאוחרת לפירסום צורת הגג, נמסר מהרישוי כי מאחר ובמילא הבקשה בשלב הראשון לא הומלצה ע"י הרישוי לא צויין נושא זה.

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי בדיון החליטה היועצת המשפטית שהביקור יתבצע רק לאחר הפירסום.

18. נכון למועד עריכת הבדיקה (11.2.2007) הוועדה לא ערכה סיור במקום, 'א' מתנגד לביצוע הפירסום שכן לדבריו מדובר בדרישה קנטרנית שנועדה ליצור כר נוסף להתנגדויות לטיפול בבקשה שהיה צריך כבר להסתיים.

19. נתונים נוספים:

א. בביקור שערכה הביקורת במקום מצאה כי מדובר במבנה ישן ומוזנח. הכניסה לבנין הינה נמוכה. החצר המשותפת מחולקת ע"י גדרות ל 4 חלקות. 'א' הציג לביקורת מסמך חתום ע"י השכנים על חלוקת שטח החצר ביניהם.

ב. נמסר לביקורת כי המתנגד אינו מתגורר בפועל בדירה ברחוב ט 10 והדירה מושכרת לאחר.

ג. בתו של המתנגד עובדת במחלקת הפיקוח על הבנייה באגף רישוי ופיקוח על הבנייה. בדיונים שנערכו כולל ועדת ההתנגדויות לא הוזכרה העובדה שבתו של המתנגד הינה עובדת אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה.

סעיף 47 לחוק התכנון והבנייה דן בחבר או עובד של מוסד המעוניינים בתכנית.

בסעיף 47 (ב) לחוק התכנון והבנייה נכתב כי "עובד במוסד תכנון שיש לו, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי קרובו, סוכנו, שותפו או קרוביהם, כל חלק או טובת הנאה בענין העומד לטיפול או לדיון במוסד או בועדה מועדויות, יודיע על כך בכתב ליושב ראש מוסד התכנון שעם עובדיו הוא נמנה, מיד לאחר שנודע לו כי הענין הובא לטיפול או לדיון באותו מוסד או בועדה מועדויות, ולא יטפל באותו ענין ולא יהיה נוכח בדיוני המוסד או הועדה הדנים בו".

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי סעיף 47 (ב) בא להתייחס למי שיש לו "חלק או טובת הנאה" ואין מתנגד לבקשה צריך להיכלל בקטגוריה זו. כמו כן ציין כי הדיווח בדרך כלל לא כתוב בדרפט כי אם במזכר של העובד אל יו"ר המוסד. הביקורת מציינת כי חוות דעת זו נוגדת את חוות דעת היועצת המשפטית.

ד. בתאריך 9.3.2005 נדונה בוועדת תכנון ובנייה בקשה דומה של הרחבה על פי תוכנית 2408 שהגישה בתו של המתנגד המתגוררת ברח' ט 4. הבקשה הומלצה בחיוב ע"י הרישוי (בקשה מס' 25-0094). הביקורת מציינת כי: המבקשת בקשה וקיבלה היתר לבנייה על



פי תוכנית ג' חדר יציאה לגג מגג שטוח למרות שטיפוס המבנה זהה כלומר גג רעפים משופע. המבקשת לא נדרשה ע"י הרישוי לבצע פרסום ולא בצעה פרסום בנוגע לשינוי מגג רעפים משופע לגג שטוח.

מנהל אגף הרישוי מסר בהתייחסותו לדוח הבדיקה כי בשתי הבקשות לא נדרש פרסום לעניין הגג.

ה. בבנין בו מתגורר המתנגד, ט 4, מצוי גרם מדרגות מברזל המוביל לדירה העליונה מתוך החצר המשותפת.

מסקנות

המקרה שנבדק מצוי ומעלה בעיות בהליך הטיפול בבקשות להיתרי בנייה על ידי מחלקת הרישוי ובממשק בין מחלקת הרישוי לאגף התיכנון במינהל הנדסה כפי שמפורט להלן:

20. במקרה דנן היתה הסכמה של גורמי התיכנון לנושאים של גרם המדרגות והגג המקומר, וכתוצאה מכך אצל המבקש, שקבל חוות דעת חיובית מגורמי התכנון טרם הגשת הבקשה, נוצר מצג שהרשות ממליצה לוועדה המקומית המלצה חיובית לגבי השינויים שבקש. הביקורת תמחה על כך שהרישוי נדרש לנקודות אלו וקבע חוות דעת שלילית בעוד שהמלצת גורמי התיכנון הייתה חיובית. (להזכיר כי נטען שחוות הדעת של הרישוי בדיון הראשון לא התבססה כלל על טיעוני המתנגד). כתוצאה מכך – לא ברור לביקורת ויש להבהיר לכל הגורמים מהו משקל המלצת גורמי התיכנון בשלב גיבוש המלצת הרישוי לבקשה להיתר.

21. הביקורת תמחה על כך שכבר בשלב גיבוש המלצה הראשונית של הרישוי, במקרים בהם הפירסומים שמבצע המבקש אינם מכסים את כל הנושאים הנדרשים, לא מובאת עובדה זו לידיעת המבקש על מנת שיתקן הפרסום טרם דיון הוועדה או במהלך הדיון הראשון. (ההזדמנות הראשונה שעלו דרישות למבקש).

22. במצב בו היה ידוע כי המבקש אמור להגיש תוכניות מתוקנות – יותר מתמוהה, העברת הבקשה ע"י הרישוי לדיון בוועדה המקומית עם המלצה שלילית, טרם ביצוע התיקונים וללא ידיעת המבקש. התנהלות "אוטומטית" של מחלקת הרישוי ביישום פרקי זמן קבועים להעברת בקשות בתהליך מתחנה לתחנה, שנועדה במקורה לקצר ולייעל את תהליך הטיפול, צריכה להעשות תוך שיקול דעת והתחשבות בנתונים הספציפיים בכל בקשה. דרישת הרישוי לפתיחת בקשה חדשה בעקבות ביצוע שינויים בתוכנית, שינויים שנדרשו ע"י הרשות בבקשה הקיימת, גם היא אינה ברורה.

23. לא עלה בידי הביקורת לקבל הסבר מדוע לאחר קבלת מכתב המתנגד זומנה ועדת התנגדויות ולאחר מכן בוטלה.



24. למרות ההסכמה הראשונית שהתקבלה על ידי ובחתימת כל השכנים עם הגשת הבקשה לראשונה, הוגשה בשלב מאוחר יותר התנגדות של שכן חדש. עובדה זו לא הודגשה בפני הוועדה בדיון הראשון בבקשה ולא ניתנה חוות דעת למצב כזה לא על ידי הרישוי ולא על ידי היועצת המשפטית כבר בדיון הראשון.
25. לדעת הביקורת לא היה גילוי נאות בדבר העובדה שהמתנגד הינו קרוב מדרגה ראשונה של עובדת במחלקת הרישוי והפיקוח על הבנייה.
26. הואיל והמבקשת בבקשה להיתר ברח' ט 4 לא נדרשה לפירסום בנושא הגג, במצב בו בצעה שינוי מגג רעפים מקומר לגג שטוח, הביקורת תמהה על כך ש-'א' נדרש לפירסום לגבי הגג ועוד בשלב כה מאוחר - לאחר שעברה שנה וחצי ממועד הגשת הבקשה.
27. המלצת הרישוי בדיון הראשון של הוועדה בבקשה, מעוררת לדעת הביקורת שאלות, כמופיע בסעיף 11 לדוח הבדיקה: התערבות הרישוי בנושאי תכנון ובנושאים קנייניים, הצגת חשש לעברות עתידיות כנימוק להתנגדות, יצוג אינטרסים של השכן למרות שנאמר ע"י הרישוי שהמלצתם לא התבססה כלל על הגשת ההתנגדות, חובת גילוי לקשר של המתנגד עם עובדת המחלקה וכיוצא בזה.
28. נכון למועד כתיבת דוח הבדיקה (11.2007) ועדת התכנון לא יצאה לסיור בשטח כפי שקבעה בהחלטה מיום 31.5.2007 למרות שחלפו כ- 6 חודשים מתאריך קבלת ההחלטה.
29. הודעה למבקש על החלטת ועדת תכנון ובנייה בבקשתו נשלחה אליו כחודש לאחר מועד הדיון, מועד שהינו מאוחר לדעת הביקורת.
30. למרות שהתקיימו ישיבות שהיה בהם כדי להשפיע על תהליך הוצאת ההיתר, לא הוצאו פרוטוקולים לדיוני גורמי התכנון שהתקיימו בחלקם עם גורמי הרישוי, המבקש ובאת כוחו.
31. בדיונים שהתקיימו בעניינו של א ובעיקר באלו הנוגעים להתנגדות, לא היה, לדעת הביקורת, גלוי נאות על היותה של עובדת עירייה (עובדת אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה), בתו של המתנגד בבקשה כפי שנדרש במקרה מסוג זה. כמו כן תמוהה העובדה שלא נדרש כאמור פרסום לעניין הגג.

המלצות

32. לבחון ולקבוע נהלים ברורים בתהליכי הרישוי בנושאים הבאים:
- א. הכוונת המבקש בנושא פירסומים שנדרשים, והעיתוי בו נדרשת המערכת להודיע על פירסומים חסרים.



- ב. בחינה וקביעה של משקל המלצת גורמי התיכנון כחלק ממכלול המלצת הרישוי לוועדה והתיאום בין גורמי הרישוי והתכנון בגיבוש המלצה סופית ואחידה של הרשות. רישום פרוטוקולים לישיבות רלוונטיות ומשמעותיות בתהליך טיפול בבקשה.
- ג. מידת הלגיטימיות של פרמטרים להמלצה שלילית של הרישוי המסתמכת על נושאים קניינים ו/או חשד עתידי לפיצול דירות.
- ד. עיתוי העברת הבקשה לדיון בוועדה המקומית, המנוגד לאינטרסים של המבקש, תחת אילוף טכני של פרקי זמן הקבועים לשהיית בקשה בתחנות השונות.
- ה. דרישה וקבלת חוות דעת משפטית בכתב בסיטואציות יוצאות דופן בדומה להתנגדות דייר חדש.
- ו. דרישות חדשות של הרישוי בעיתוי מאוחר, לאחר שהיה לרישוי הזדמנות קודמת להדרש לנושא, גיבוש מדיניות אחידה בנושא פירסומים.
- ז. כללים ברורים לדרישה לפתיחת בקשה חדשה בשל ביצוע שינויים בבקשה קיימת, ובחינת הצורך אם בכלל.
- ח. קביעת פרק זמן מקסימלי למשלוח תשובה למבקש על תוצאות דיוני הוועדה.
- ט. רענון חובת הגילוי בבקשות המוגשות או הקשורות לעובדי הרישוי והפיקוח על הבנייה ולגורמי תכנון רלוונטים.
33. על מהנדס העיר או מי מטעמו לבדוק את סטטוס הטיפול בבקשתו של 'א' ולהנחותו לסיום תהליך קבלת ההיתר.
34. **הערה**
- לאחר סיום כתיבת דוח הבדיקה, בתאריך ה- 26.2.2008 התקיים דיון בבקשה בוועדת תכנון ובנייה. הבקשה אושרה כולל גרם המדרגות וגם קמור על פי תוכנית ג' (לציין ש'א' ביקש אישור הגג על פי תוכנית ג' (1) שנכנסה בנתיים לתוקף).