

י"ג אלול, תשפ"ד

16 ספטמבר, 2024

לכבוד:

מר משה ארבל- שר הפנים

הנדון: הוועדה המקומית לתכנון ובניה – גבעת שמואל
חוות דעת אגף בקרת ועדות מקומיות לחידוש הסמכת הוועדה כוועדה עצמאית

להלן חוות דעת אגף בקרת ועדות מקומיות (יחידת הבקרה) לחידוש הסמכת הוועדה בעקבות הליך הבקרה שהתקיים בוועדה.

הליך הבקרה כלל איסוף נתונים ממקורות שונים על פעילותה ותפקודה של הוועדה, קיום יום בקרה מרוכז בשיתוף אנשי מפתח מהוועדה בתאריך 11.8.2024 והשלמות למחלקת הפיקוח ביום 20.8.2024, ועיבוד הממצאים תוך השוואה לנתונים כלל ארציים. בין הנושאים שנבחנו: התנהלות ושקיפות, יעילות ומהירות העבודה תוך דגש על מתן שרות, תכנון עירוני, תהליך רישוי הבניה לרבות הפקת מידע להיתר, התחדשות עירונית, פיקוח אחר בניה חדשה לפי היתר, מערכות מידע תומכות והון אנושי.

הוועדה נמצאת בשלבי פיתוח מורחב ועפ"י תכנית המתאר הכוללת אמורה להכפיל עד לשנת 2040 את מספר התושבים (מ-30,000 תושבים ל-60,000 תושבים). הוועדה מטפלת במספר רב של תכניות המתייחסות לפיתוח עתודות קרקע חדשות, התחדשות עירונית ומתחמי תעסוקה. הוועדה מטפלת במוצע בכ-110 בקשות להיתרים בשנה ו-75 תיקי מידע. בעת ביצוע הבקרה היו בהליך רישוי כ-1,142 יחיד וכ-32,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

ממצאי הבקרה מעלים כי בעבודת הוועדה קיימים ליקויים משמעותיים, הן ביישום תקנות הרישוי 2016 והטמעת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה בתהליך הרישוי והן בהליך התכנון, ובכללו אי התאמה להוראות החוק בנושא לוחות זמנים, פרסום חוות דעת ומסמכים ותכולת הנחיות המרחביות. בנוסף, קיים חוסר בכוח אדם בעיקר במחלקת הפיקוח, אשר אין בה כוח אדם לפיקוח למעט מנהל מחלקה אשר גם הוא רק נכנס לתפקידו בימים אלו. להלן עיקרי ממצאי הבקרה (חוות דעת מפורטת מצורפת כנספח).

- **תכנון:** הוועדה אישרה בשלוש השנים האחרונות (2022 – 2024) 19 תכניות, מתוכן 17 תכניות בסמכות מקומית ו-2 תכניות בסמכות מחוזית. במסגרת הבקרה נמצאו ליקויים משמעותיים ובהם: אי-עמידה בלוחות זמנים לאישור תכניות בסמכות מקומית בתוך 12 חודשים בלמעלה מ-50% מהתכניות, חוות דעת מהנדסת הוועדה וחוות דעת סמכות מתפרסמות סמוך מדי למועד קיום הישיבה, חוסר תאום בין מערכת תכנון זמין (מבא"ת) ואתר הוועדה. בפרוטוקולים של הדיונים להפקדה אין כלל פירוט של מהלך הדיון. יצוין כי הפעילות של מחלקת תכנון מבוצעת על ידי מנהלת המחלקה ובנוסף נמסר כי פורסם מכרז לאיוש תפקיד בודק/ת תכניות.
- **הנחיות מרחביות:** באתר האינטרנט של אגף הנדסה מפורסמות הנחיות מרחביות, הכוללות נושאים שלא יכולים להיכלל בהן עפ"י הוראות החוק. יש לפעול לאלתר לביטול הנחיות מרחביות שאינן תואמות את הוראות החוק.
- **התנהלות:** ההתנהלות בעניין מסמכי הישיבות בהתייחס ללוחות הזמנים, תוכן, פרסום והפצה, נדרשת לשיפור בעיקר לעניין נימוק ההחלטות בקובץ החלטות ופירוט סעיף "מהלך הדיון" בפרוטוקולים. הוועדה אינה מקיימת את מספר ישיבות ועדת המשנה/מליאה ורשות הרישוי, שיש לקיים במהלך שנה.

בוועדות המשנה מתקיימים דיונים גם בבקשות שהן בסמכות רשות הרישוי (בקשות ללא הקלות ושימושים חורגים),
דבר שאינו בסמכות ועדת המשנה והינו מנוגד לפרק ה בחוק.

- **היעדר ניגוד עניינים:** התקבל מכתב מאת היועצת המשפטית עו"ד אילנה תמס אל יו"ר הוועדה המקומית גבעת שמואל, מיום 15.05.24. במכתב צוין כי כל חברי מליאת הוועדה המקומית מילאו שאלונים לניגוד עניינים וכי לאחד מהם נערך הסדר ניגוד עניינים. כפי שנרשם במכתב, וגם צוין ביום הבקרה, החברים הונחו כיצד לנהוג כאשר עולה חשש לניגוד עניינים במסגרת ישיבות הוועדה.
- **מידע:** תהליך הפקת תיקי המידע מתקיים במערכת על כל שלביו והמידע הנמסר כולל את כל המידע הנדרש. תוכן המידע – התכנוני והתשתיתי – מתייחס באופן חלקי בלבד למהות הבקשה. חלק מהאישורים והתנאים הנדרשים לשלבי הרישוי אינם כלולים בשלב הרישוי המתאים על פי התקנות, ואת חלקם אין לדרוש כלל. במסגרת ההנחיות לתהליך הרישוי עורך הבקשה מתבקש לקיים הליך של פרה-רולינג. דרישה זו אינה תקינה.
- **רישוי:** מחלקת הרישוי פועלת, באופן חלקי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, (תיקון 101 לחוק התכנון והבניה), ותהליכי העבודה הנובעים מכך. ממצאי הבקרה מעלים כי יישום תקנות הרישוי 2016 והטמעת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה כולל ליקויים משמעותיים כלהלן:
 - הוועדה מנהלת את תהליך העבודה באופן ממוחשב ומקוון במערכת רישוי זמין רק באופן חלקי.
 - נמצאה התאמה חלקית בלבד בין הנתונים ומועדי האירועים, במערכת ניהול הועדה ובמערכת רישוי זמין.
 - הבקרה העלתה כי קיימים הליכי בדיקה ותאום בניגוד להוראות תקנות הרישוי. הן לפני קליטת בקשות להיתר והן לאחר החלטת הוועדה (או רשות הרישוי).
 - החלטות הוועדה מנוסחות כראוי אך אליהן מצורף גליון דרישות לא תקין בכך שנכללים בו תנאים להשלמה, לאחר דיון.
 - ניהול מסלול רישוי בדרך מקוצרת לא מבוצע כראוי.

פיקוח:

- בעת ביצוע הבקרה, מנהל מחלקת פיקוח על הבניה הוא חדש בתפקידו (נכנס לתפקידו שלושה שבועות קודם) ולאור העובדה שאין במחלקה מפקח נוסף (לא מפקח רישוי בניה ולא מפקח אכיפה), היה קושי לקבל מידע מלא ומאומת על התנהלות עבודות הפיקוח טרם ביצוע הבקרה. נמסר ע"י מהנדסת הוועדה שמכרזים פומביים לבחירת מפקחים נוספים מפורסמים מזה זמן רב ללא היענות המידע לגבי עבודות הפיקוח נלמד מתיקי פיקוח שהועברו ע"י מנהל המחלקה ומשיחות עם מהנדסת הוועדה. הפעולות המתוארות לאגף הבקרה הן בגדר "כוונות" מאחר ומנהל מחלקה לבדו אינו יכול לעשות את העבודה הנדרשת לפיקוח אחר בניה חדשה בהתאם להיקף פעילות הבניה של הוועדה.

לאור ריבוי המימצאים איננו ממליצים לחדש את ההסמכה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל. על הוועדה לפעול בדחיפות לתיקון הליקויים והעברת תמונת מצב עם אסמכתאות רלוונטיות.

בברכה,



ענת אלבס

מנהלת יחידת הבקרה

העתק :

מר נתן אלנתן – יו"ר המטה התכנון הלאומי
 מר רפי אלמליח – מנכ"ל מנהל התכנון
 גבי רונית מזר – מ"מ סמנכ"לית לרגולציה, מנהל התכנון
 אדר' יאשי סער – מנהל אגף בכיר רישוי, תקנות ומכונים, מנהל התכנון
 מר אלי פדידה – מנהל אגף ועדות מקומיות
 מר מיכה גדרון – יו"ר הוועדה המחוזית, מחוז מרכז
 גבי טלילה הראל – מתכנתת המחוז, מחוז מרכז
 מר יוסי ברודני - ראש העיר ויו"ר הוועדה
 אדר' רחל ברגר- מהנדסת העיר והוועדה

נספח א' – חוות דעת מפורטת עפ"י תחומים להלן :

- תכנון והתחדשות עירונית
- התנהלות ושקיפות
- מידע להיתר
- רישוי
- פיקוח במהלך הבניה

הבהרה בנוגע למסמך :

חוות הדעת במסמך זה משקפת תמונת מצב מקצועית לגבי התנהלות הוועדה ותהליכי עבודתה, בהתאם לבדיקת צוות הבקרה מטעם אגף בקרת ועדות מקומיות. מטרת חוות הדעת היא שיפור תפקודה ופעילותה המקצועית של הוועדה בכללותה והיא אינה מופנית אישית כלפי בעל תפקיד בוועדה. חוות הדעת נועדה לשימושם של הוועדה הנבדקת, מינהל התכנון וגורמים ממשלתיים נוספים המלווים את עבודת הוועדות.

ככלל, הוועדה רשאית להעביר את התייחסותה לחוות הדעת לאחר קבלתה וזו תישמר יחד עם חוות הדעת.