



## מסקנות והמלצות

62. אישור הבקשה לשיפוץ הבנין ברח' בת-ים 8 ניתן בחריגה מהוראות חוק העזר, בניגוד לנוהל לטיפול בבקשות לשיפוץ בתים ביפו ועל ידי מי שלא הוסמך לתיתו:

א. בחריגה מחוק העזר (שמירת הסדר והנקיון) שכן הוא כלל אישור לביצוע עבודות בניה טעונות היתר שניתנות לאישור רק על פי חוק התכנון והבניה.

ב. בניגוד לנוהל רישוי תיקים כחולים. על-פי נוהל זה הבקשה היתה צריכה להיות מטופלת במסלול רישוי רגיל ולא כבקשה לשיפוץ.

ג. האישור הסופי לבקשה ניתן על-ידי מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה. הסמכות לתת היתרים לשיפוץ בתים מוקנית בחוק העזר לראש העירייה. סמכות זו לא הוצלה למנהל האגף לרישוי ופיקוח על הבניה.

לאור האמור לעיל הביקורת ממליצה שהשירות המשפטי יבחן ויכריע בעניין תוקפו החוקי של האישור.

63. אישור הבקשה לשיפוץ הבנין ברח' בת-ים 8 במסלול תיק כחול העניק לבעלי הנכס יתרון כלכלי בלתי מבוטל באפשרו הפיכת בנין בן שתי קומות, שהוכרז מסוכן ומיועד להריסה לבנין גדול ממדים (כבן חמש קומות בגבהו).

יודגש כי אם הבקשה היתה מנותבת למסלול רישוי רגיל, כנדרש על פי הנוהל, לא היה ניתן לאשרה בגלל מגבלות הבניה שהציבה תוכנית בנין עיר.

64. אי תקינותו של הליך אישור הבקשה ברח' בת-ים 8 הינו תוצאה של מספר גורמים שחברו יחד, והם:

א. רשלנות ואי הקפדה על הוראות נוהל רישוי תיקים כחולים של סגן מנהל המחלקה לפיקוח דאז, אשר טיפל בבקשה.

ב. נוהל רישוי תיקים כחולים שחרג מהוראות החוק.

ג. העדר בקרה של מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה אשר חתם על האישור חתימה סופית.



ד. הטעייה באופן הגשת הבקשה: החלק המילולי של הבקשה פרט את עבודות השיפוץ המבוקשות ואילו תוכנית ההגשה, שהינה חלק בלתי נפרד מהבקשה, הציגה הגדלת המבנה, שינוי צורתו, שינוי מיקום פתחיו ואלמנטים נוספים הטעונים היתר בניה על-פי חוק התכנון והבניה.

כמו כן מידות וגבהים סומנו שלא בהתאמה מלאה למצב בשטח.

ה. העדר בקרה מספקת של מהנדס העיר על הטיפול בתיקים הכחולים וביצוע הולם של הוראות נוהל הרישוי היחודי להם.

65. תוכנית שיפוץ הבנין ברח' בת-ים 8 נבדקה על-ידי סגן מנהל המחלקה לפיקוח על הבניה דאז באופן רשלני ואושרה על-ידו תוך חריגה בוטה מנוהל רישוי תיקים כחולים:

א. הוא אישר התוכנית למרות שהיא לא אומתה ע"י מהנדסי המחלקה כמתאימה למציאות. בפעולתו זו הוא חרג מכלל ראשוני בנהלי העבודה של המחלקה לפיקוח על הבניה לפיו לא יינקטו הליכי רישוי בתוכנית הגשה אלא אם כן נמצא, בבדיקת המהנדסים בשטח, שהיא מתאימה למציאות. בדיעבד הוברר שהתוכנית הציגה את המבנה שלא במידותיו הנכונות (מידות גובה).

ב. הוא טיפל בבקשה ואישר התוכנית במסלול תיק כחול למרות שהתוכנית במהותה הציגה הגדלת נפח הבנין והגבהתו, דבר שחייב על-פי הנוהל העברת הטיפול בה למסלול רישוי רגיל.

ג. גרם להכשלת הועדה המקומית לתכנון ובניה על ידי כך שאישרה תוכנית להגדלת בניה כתוכנית שיפוץ.

ד. הודעתו שלא היה מודע להוראות הנוהל אינה מקובלת ואינה מהווה הצדקה לאופן פעולתו. הסבריו כפי שפורטו בפרק הממצאים אינם מספקים. הוא היה מעורב בטיפול במבנה בשלב הכרזתו כמבנה מסוכן ולכן היה מודע לתנאי קבלת ההשגה על הכרזה זו. אחד התנאים היה החובה להגיש בקשה להיתר בניה. כלומר: הוא היה מודע או היה צריך להיות מודע לכך שכל עבודת חיזוק במבנה טעונה היתר בניה ולכן אין שום אפשרות לאשרה במסגרת מסלול תיק כחול (היתר לשיפוץ).

66. הביקורת ממליצה לנזוף בסגן המנהל על טיפולו הרשלני בנושא. כתוצאה מטיפול זה נאלצה העירייה להתמודד עם עתירה מנהלית שהוגשה נגדה ולהתדיין עם בעלי הנכס בגין הבניה שבצעו במקום.



67. מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה חתם על תוכנית השיפוץ חתימת אישור סופית. הוא לא בדק התוכנית לפני חתימתו היות וסמך על סגן מנהל המחלקה לפיקוח על הבניה דאז בו ראה עובד מיומן וראוי לאמון.
- בהיותו אחראי על-פי הנוהל להוצאת היתרים לשפוצי בתים ביפו, מנהל האגף היה צריך להיות ערני יותר ולבדוק המסמכים שהובאו לפניו לפני חתימתו, דבר שלא עשה. במחדלו זה הוא תרם לקבלת ההחלטה בועדה המקומית המאשרת בניה בדרך של שיפוץ. על כל אלה הביקורת ממליצה להעיר למנהל האגף.
68. הביקורת סבורה כי הנוהל היחודי שהוכן לתיקי השיפוץ ביפו יצר בסיס ואירה נוחה לטיפול החריג והבלתי נאות בבקשה הספציפית של רח' בת-ים 8:
- א. ביצוע הנוהל לרישוי תיקים כחולים הוטל על המחלקה לפיקוח על הבניה שעיסוקה פיקוח ולא רישוי. נמצא שעובדי המחלקה לא ידעו למה הם נדרשים ומה טיב הבדיקה הנדרשת מהם לאישור הבקשות לשיפוץ, שכללו בחובן גם עבודות בניה טעונות היתר.
- כמו כן לא ידעו אם וכיצד להוציא היתר לבקשות. בדיעבד הוברר שלא הוצאו היתרים אלא הסתפקו באישור הבקשה על גבי התיק הכחול.
- ב. הנוהל הוכן למטרה ראויה של קידום מדיניות שיקום הבנינים ביפו בהליך מהיר, תוך עקיפת המגבלות התכנוניות שהטילה תוכנית בנין עיר במקום.
- דא עקא - הנוהל הוכן שלא בהתאמה מלאה להוראות החוק בכך ש:
1. איפשר לאשר עבודות בניה מסוימות הטעונות היתר על פי חוק התכנון והבניה כשיפוץ, על פי חוק העזר (שמירת הסדר והנקיון).
  2. איפשר הגשת תוכניות שיפוץ (הכוללות אלמנטים של בניה) בצורה סכמטית, לא מדויקת, לא ערוכה כחוק ולכן בלתי ניתנת לבדיקה ראויה, בשונה מתוכניות המוגשות על פי חוק התכנון והבניה.
69. למרות שלדברי מהנדס העיר הוא הקפיד שבקשות לשיפוץ שיש עימן תוספת שטח לא יאושרו במסגרת הנוהל האמור, הרי שבכל זאת הוא נטל אחריות על קיומם של מרווחים מסויימים בנוהל, בהם פעולת הרישוי נעשתה שלא בהתאמה מלאה לחוק. זאת על מנת לקדם את פרויקט שיקום יפו.



70. מרווחים אלה ככל שהיו צרים טבעם להתרחב. כתוצאה מפרשנות, "רוח הדברים" ועל-פי הבנתם של העובדים השונים.
- כך נמצא שסגן מנהל המחלקה לפיקוח על הבניה ומהנדסים אחרים במחלקה זו שהופקדו על אישור הבקשות לשיפוץ בתים ביפו, לא היו מודעים להוראות הנוהל כדבעי והבינו שהמגמה הכללית היא לאשר בקשות תוך "עיגול פינות" והעלמת עין מעבודות בניה שונות שנכללו בבקשות לשיפוץ.
71. הביקורת סבורה כי בענין של חוק אין ולא היה מקום "לעשות הנחות" ולהסתפק במילוי חלק מדרישותיו בלבד.
- באופן זה נהלים שחרגו מהוראות החוק לא רק שהפכו את כל ההליך לבלתי חוקי אלא גם תרמו לאישור בקשות השיפוץ במחלקה לפיקוח על הבניה מתוך חוסר דקדקנות והקפדה, הן של בדיקת המצב בשטח והן של בדיקת תוכניות ההגשה. כל זאת - מתוך הבנת העובדים שכל ההליך אינו תואם הוראות החוק מלכתחילה.
72. מאחר והנוהל הוכן וגובש על פי הנחיות מהנדס העיר הביקורת מבקשת להעיר לו על תמיכה וקידום נוהל שאינו תואם הוראות החוק, תהי מטרתו אשר תהיה.
73. כמו כן ממליצה הביקורת להעיר למהנדס העיר על העדר בקרה מספקת מצידו על אופן הטיפול בתיקים הכחולים באגף רישוי ופיקוח על הבניה.
- נכון שלדבריו נערכו ישיבות בענינים פרטניים והוא היה פתוח לדיון בבעיות, אילו הובאו בפניו.
- ברם, נושא כה רגיש שהנוהל לטיפול מיוחד ובעייתי והעובדים שהופקדו לביצועו אינם מיומנים בו בעיסוקים היום-יומי חייב, לדעת הביקורת, בקרה צמודה יותר מצד מהנדס העיר.
74. הביקורת רואה בחומרה ומביעה תמיהה על כי נוהל רישוי תיקים כחולים שעומד בניגוד לחוק אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ושגם היועמה"ש למינהל ההנדסה הסכימה לו בסופו של דבר.
- הנימוק "שאחרת לא היה מתבצע פרויקט שיקום יפ"א אין בו כדי להצדיק קביעת נוהל וטיפול בבקשות בניגוד להוראות החוק.
75. על פי אותו נוהל נדרשו מבקשי ההיתרים לשיפוץ לחתום על תצהיר כי ידוע להם שאין באשור כדי לגרוע מחובת קבלת היתר בניה עבור עבודות טעונות היתר על פי חוק התכנון והבניה.
- מאחר והנוהל כלל בתוכו אישור עבודות טעונות היתר בניה תחת הכותרת של "אישור לשיפוץ" הרי שהיתה בדרישה הנ"ל משום הטעייה של המבקשים שיכלו להניח שדי באישור שניתן להם לביצוע כל העבודות שאושרו.



76. הביקורת ממליצה לבדוק את הנוהל לרישוי תיקים כחולים ולתקנו בהתאמה להוראות החוק בצירוף הוראות מיוחדות להגברת הבדיקה והבקרה במחלקה לפיקוח על הבניה ובאגף רישוי ופיקוח על הבניה.