

בדיקת תלונה - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מבוא

במשרד מבקרת העירייה התקבלה ב-26.5.15 תלונה נגד הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה (להלן - הוועדה) מאת ועד בית משותף לשני בניינים בשכונת כצלנסון. המלינים טוענים כי בקשה להיתר מספר 20131286 הוגשה בניגוד לחוק, ואף על פי כן, שובצה לדיון בוועדה ונדונה בה.

המלינים גם הגישו התנגדות לבקשה, במסגרתה מובאים טיעונים ואסמכתאות המשמשים בסיס לתלונתם כנגד הוועדה.

הביקורת בדקה את טיעוני המלינים וכן את התנהלות הוועדה בנוגע לבקשה זו.

בדיקת התלונה

1. חשש למצג שווא בפני הוועדה

❖ התלונה:

"בקשה זו [מספר 20131286] הוגשה בניגוד לחוק, תחת הצגת מצג שווא (הגובל בביצוע עברה פלילית), לפיו קיימות 10 יח"ד מאושרות בהיתר. במהרה התגלה כי רק 9 מבין היחידות נבנו בהיתר ואילו היחידה ה-10 נבנתה בניגוד לחוק. אף על פי כן, שובצה הבקשה לדיון (ועל אף התנגדותנו) ובמקום שיצוין כי מדובר בבנייה לא חוקית, צוין ע"י הוועדה המקומית עצמה כי מדובר ב'דירה אחת בקומת קרקע (לא נמצא היתר בנייה אך רשומה בטאבו)'. "[ההדגשות במקור]

❖ בדיקת הביקורת:

מנהל מחלקת רישוי בנייה במינהל הנדסה מסר כי בטיפול בבקשה לחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 מתייחסים למצב הקיים בשטח. הוא ציין שמדובר בבניינים ישנים וכי בעבר ניתן היה להעביר בתים בטאבו גם ללא היתר בנייה. על כל פנים, לא נמצא כי היה כל סוג של "מצג שווא", שכן בפני חברי הוועדה צוינה העובדה שאין בנמצא היתר בנייה לדירה בקומת הקרקע.

2. מספר יחידות הדיור המבוקשות

❖ התלונה:

"עד עתה [25.5.15] לא ניתנה כל החלטה בנוגע ליח"ד שנבנתה שלא בהיתר ואין קביעה של הוועדה לפיה יש לתקן את הבקשה ולהתאימה למצב חוקי..."

❖ בדיקת הביקורת:

מהנדסת הרישוי ציינה בהערות לוועדה: "יש לקבל חו"ד מהנדס העיר לגבי דירה קיימת הנ"ל (האם לדרוש מהיזם חניה לדירה הנ"ל כלדירה חדשה)". [ההדגשה במקור] לדבריה, יש קושי לקבל חו"ד מהיועץ המשפטי לוועדה טרם הדיון, מאחר שהדבר גורם לעיכובים. עם זאת, בפרוטוקול הוועדה לא הייתה כל התייחסות לנושא זה, ולפי דיווח המהנדסת, העניין לא נדון כלל.

לפי חוות הדעת של היועץ המשפטי דאז לוועדה יש לכלול דירה זו בין הדירות הנוספות בבקשה ולהכשיר אותה בהיתר בנייה. כמו כן, יש לציין בפני הוועדה, ולסמן זאת בתכנית הבקשה, כי מדובר במצב קיים, ללא היתר בנייה.

3. אופן הגשת הבקשה

❖ התלונה:

"כעת, שוב הוגשה הבקשה (ביום 18.3.15) ביחד עם אותו המחדל ושוב הוועדה המקומית... אישרה פרסום של הבקשה - בניגוד לכל דין... בקשה זו לא הוגשה כדין ואינה ערוכה בהתאם לקריטריונים בחוק - ושוב אושרה לפרסום..."

❖ בדיקת הביקורת:

מנהל מחלקת רישוי בנייה פנה אל מהנדס העיר בנדון (28.4.15): "מדובר בבקשה לתמ"א שנדונה בוועדה... כעת הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה שניתנה אולם לאור תוספת היח"ד המבוקשות היזם נתבקש לצאת לפרסום חדש וכעת במטרה להקל ולקצר את סד הזמנים מבקשים היזמים כי יתאפשר להם לפרסם עוד בטרם הגישו חוות דעת כלכלית עדכנית... כהערת אגב אציין כי תיק הבניין נעלם במלואו וכעת אנו עושים מאמצים למוצאו. לעת עתה אנו משחזרים אותו." מהנדס העיר אישר את נוסח הפרסום בחתימתו ב-4.5.15.

עיון בפרסום מגלה כי בפני הציבור הוצגה בקשה להיתר על-פי תמ"א 38 ל"תוספת של 11 יח"ד ל-10 יח"ד קיימות". היועץ המשפטי לוועדה מסר כי יש לציין בפרסום שהבניין כולל תשע דירות, ואולי להוסיף בסוגריים שבפועל קיימות עשר דירות, ושעל כל אלה מבוקשות 12 דירות. בפגישה בין מנהל מחלקת רישוי בנייה לבין היועץ המשפטי הוחלט להוציא את הפרסום מחדש.

מסקנות והמלצות

1. נמצא כי לא היה "מצג שווא", וכי בפני חברי הוועדה צוינה העובדה שאין בנמצא היתר בנייה לדירה בקומת הקרקע. נוסף על כך, מהנדסת הרישוי ביקשה חוות דעת משפטית לגבי מעמדה של דירה זו, אך זו לא התקבלה נכון לדיון בוועדה.

הביקורת ממליצה למחלקת רישוי בנייה להימנע מהעלאת בקשות לדיון בוועדה המקומית ללא חוות דעת משפטית, במידה שהיא נדרשת.

תגובת המשנה ליועצת המשפטית לעירייה (תכנון ובנייה):

"אני מסכימה עם ההמלצה כי יש לקבל חוות דעת משפטית, ככל שהיא נדרשת, עובר לשיבוץ התיק לדיון בוועדה המקומית."

✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה מבוצעת.

2. בתלונה נטען כי על המבקשים היה לכלול בין יחידות הדיור המבוקשות את הדירה בקומת הקרקע שלגביה לא נמצא היתר בנייה. היועץ המשפטי דאז לוועדה סבור כי יש לעשות כן, תוך ציון הדבר בפני הוועדה וסימון המצב בתכנית הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ולבנייה (מספר 2015026) התכנסה שוב ב-27.12.15 לדיון בתכנית מתוקנת לפי דרישות הוועדה, לרבות התאמת הדירה שאינה בהיתר לדרישות החוק והכללתה במסגרת הבקשה. הוועדה האזינה להתנגדויות, דנה בהן בשנית והחליטה לדחותן, תוך ציון הנימוקים בפירוט. החלטות הוועדה נשלחו גם למתנגדים. אשרור הדירה התקבל בדיון נפרד ללא מוזמנים (ועדה מספר 2016001 מ-10.1.16).

3. בפרסום לבקשה המתוקנת נכתב כי הבקשה כוללת תוספת של 11 יחידות דיור לעשר יחידות דיור קיימות. בצדק טענו המלינים כי הפרסום מטעה וכי היה על מהנדס העיר לציין כי בבניין קיימות תשע יחידות דיור וכי מבוקשות 12 יחידות דיור. לפי חוות הדעת של היועץ המשפטי דאז, נערך פרסום חדש, לפיו, קיימות בבניין תשע דירות (ובפועל עשר), ועליהן מבוקשות 12 דירות.

