



ביקורת מעקב תיקון ליקויים מדוח מבקר העירייה מס' 42 שנת 2018

בנושא תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38

(תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה)



תוכן עניינים

193	מבוא
194	מטרת ביקורת המעקב ומתודולוגיה
195	סיכום עיקרי ממצאי ביקורת המעקב
197	ממצאי ביקורת המעקב

מבוא

במסגרת מעקב תיקון ליקויים אחר ממצאי דוחות מבקר העירייה, בוצעה ביקורת מעקב על דוח "תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38".

בדוח מבקר העירייה מס' 42 לשנת 2018 נכלל פרק על תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38 בו פורטו ממצאי ביקורת שהצביעו על **ליקויים מהותיים** בטיפול ובמעקב אחר ביצוע עבודות חיזוק במסגרת תמ"א 38.

יצוין כי הדוח בגינו מבוצעת ביקורת מעקב זו, בוצע בשנת 2018, בהתאם לבקשת הוועדה לענייני ביקורת.

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), אושרה על ידי הממשלה ב-14/14/05, במטרה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים שנבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1/1/80. התוכנית מבוססת על תמריץ כלכלי שיאפשר כדאיות כלכלית לביצוע החיזוקים ו/או הריסה ובניה מחדש. התוכנית אינה חלה על מבנים שתקן ישראלי 1413¹ פתר אותם מתחולתו כמו מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית ומבנים שתלוי נגדם צו בית משפט וכדומה.

¹ תקן 413 נמצא בניירות העבודה של הביקורת (ראה/י גם נספח 12 בדוח המקורי)

מטרת ביקורת המעקב ומתודולוגיה

ביקורת המעקב נערכה בחודשים אוקטובר - נובמבר 2021.

מטרות ביקורת המעקב

לבדוק את המעקב והטיפול בתיקון הליקויים וההמלצות מדוח מבקר העירייה בנושא "תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38" על ידי מחלקת הרישוי ומחלקת הפיקוח על הבנייה בעת שיפוץ ו/או הקמת מבנים לפי תמ"א 38.

לדווח לוועדה לענייני ביקורת ולמועצת העירייה סטטוס הטיפול בממצאים כפי שאושר בהחלטת המועצה לגבי דוח מבקר העירייה לשנת 2018.

כמסגרת ביקורת המעקב גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

העברת הדוח להתייחסות הגורמים הרלוונטיים בעירייה לשם קבלת סטטוס הטיפול.

הביקורת ביקשה דיווח על תיקון הליקויים ממנהלת מחלקת רישוי בנייה אשר הפנתה את הביקורת למנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה אשר ענתה על סטטוס תיקון הליקויים המפורט בדוח מעקב זה.

בנוסף, בדוח מעקב זה מוצג סטטוס הטיפול בממצאי הדוח כפי שעלו מטבלת המעקב של מנכ"ל העירייה המשמש כראש הצוות לתיקון ליקויים לדוחות מבקר העירייה.

סיכום עיקרי ממצאי ביקורת המעקב

- ממצאי הביקורת בדוח על "תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38" משנת 2018 הצביעו על **ליקויים מהותיים** בטיפול ובמעקב אחר ביצוע עבודות חיזוק במסגרת תמ"א 38.
- סיכום ביקורת המעקב אחר תיקון הליקויים מתבססים על התשובות שנמסרו לביקורת מידי מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה במנהל ההנדסה:**
- א. הליקוי של אי העברת הנחיות ודרישות המהנדס הבודק למחלקת פיקוח על הבנייה לצורך מעקב, פיקוח ובקרה ליישומן בשטח טרם גמר הבנייה **תוקן**. **קיום דרישות המהנדס הבודק מהוות תנאי בהיתר הבנייה.**
 - ב. הליקוי של מחסור חלק מהטפסים בתיקי הבנייה **תוקן חלקית**. לא נשלחו מכתבים ליזמים להשלמת טפסים חסרים. **יחד עם זאת, בבקשות חדשות לשינויים להיתר שניתן בעבר, המבקש נדרש להשלים חוסרים במידה וישנם.**
 - ג. הליקוי של אישור תוספות בניה לקומה העליונה מעל 50% משטח התכסית של הקומה התחתונה **תוקן**. החל מפברואר 2020 אושר מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות התוכנית הארצית לחיזוק מבנים שלא מאפשרת תוספות של מעל 50% מתכסית הקומה. בנוסף, בתאריך 24.03.2021 הופקדה תוכנית הגגות כס/1/1/גג/ד' שמורה ששטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מתכסית הקומה העליונה (עיקרי + שירות).
 - ד. הליקוי של אי היערכות העירייה לכניסתם של "מכוני בקרה" ולא נכתבו נהלים משלימים. **תוקן**. עובדים השתתפו בכל ההשתלמויות, הקורסים וההדרכות של מינהל התכנון. החל מ-6.7.2021 בתיק המידע מופיעה הדרישה להעברת הבקשות לבנייה רוויה לרבות תמ"א 38 למכוני בקרה.
 - ה. הליקוי של ירידת מספר הבקשות לתמ"א 38 בשנים 2015-2017 **תוקן**. הוקמה מנהלת התחדשות עירונית ומונתה מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה שאחראית על תמ"א 38.
 - ו. הליקוי של מציאת ליקויים במדגם אקראי של תיקי בנייה **תוקן**. היתר בנייה ניתן רק לאחר מילוי כל דרישות הוועדה. בתאריך 11.2.2021 עודכן נוהל דרישות

- להגשת תוכנית התארגנות לאתר בנייה המהווה תנאי להיתר בנייה. בתאריך 11.4.2021 עודכן האוגדן לבנייה רוויה ותמ"א 38 שמצדד המפקח על הבנייה להיתר הבנייה בעת מסירתו למבקש ההיתר בנוסף, לביקור באתר הבנייה אחת לשבוע כשאחת לחודש הביקור נעשה מול מהנדס מטעם היזם.
- ז. הליקוי של אי עדכון נוהל פיקוח על בניה חדשה ושיפוץ רחב היקף תוקן חלקית. מתקיימות ישיבות עבודה קבועות אחת לשבוע במחלקת פיקוח על הבנייה, החל מה-1.9.2020 העיר מחולקת לאזורי עבודה והחל מחודש דצמבר 2020 נקבעה תוכנית עבודה שבועית למפקחי הבנייה אשר מתואמת מדי שבוע מול מנהל המחלקה ומועברת למנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה לעדכון ולמעקב. על אף זאת, נוהל העבודה לא עודכן מאז העדכון האחרון באפריל 2014. ממצא דומה נמצא בביקורת חניית נכים בדוח מספר 42 לשנת 2018.
- ח. הליקוי של אי קיום בדיקות קיום הנחיות המהנדס הבודק לדרישות קונסטרוקציה לחיזוק מבנים לרעידות אדמה תוקן. מחלקת פיקוח על הבניה מקפידה לדרוש דיווח מהמהנדס המתכנן. אישור וחוות דעת מהנדס מטעם העירייה מהווים תנאי לדיון בוועדת תכנון ובנייה ולמתן היתר.
- ט. ליקוי של חוסר תיעוד ביקורות שהתקיימו באתר הבנייה תוקן. מחלקת פיקוח על הבנייה מקפידה על ביצוע מינויים נדרשים בטרם תחילת עבודות הבנייה בכפוף להוראות החוק. עקב היעדר כח אדם ותחלופה רבה של עובדים לא תמיד מבוצע מעקב בהתאם לנדרש בחוק. מבקש ההיתר נדרש להשלים את כל הדיווחים הנדרשים בסיום הבנייה כתנאי למתן אישור אכלוס.
- על פי הנמסר לביקורת רוב עיקרי הליקויים בדוח על "תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38" משנת 2018 תוקנו והיתר יטופלו בהמשך. הביקורת מוצאת מקום לציין לטובה את פעילותה של מנהלת מנהל ההנדסה (מהנדסת העיר) על הקמת מחלקת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה שהובילה את הטיפול בתיקון הליקויים.

ממצאי ביקורת המעקב

להלן, עיקרי הממצאים שנמצאו בדוח תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38 והתייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה ממנהל הנדסה על תיקון ליקויים אלה, נכון לחודש נובמבר 2021:

א. הנחיות ודרישות מהנדס בודק ששכרה העירייה מטעמה לבדיקת יסודות מבנים קיימים וחזוקם במסגרת תמ"א 38 נתקבלו באגף הנדסה, אך לא הועברו למחלקת פיקוח על הבניה לצורך מעקב, פיקוח ובקרה ליישומן בשטח טרם גמר הבניה. כתוצאה מכך, ניתנו טופסי אישור לטופס 4/תעודת גמר ללא התניה וללא שנבדקו יישום הנחיות מהנדס בודק באתר-ליקוי חמור.

תגובת מחלקת רישוי ובניה בדוח המקורי

מחלקת רישוי בנייה תדאג לרישום בדף היתר בנייה סעיף מחייב ליישום דרישות והנחיות מהנדס בודק באתר (המסמך יצורף כנספח להיתר).

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

תוקן הליקוי, מצויין בדף היתר הבניה תנאי בהיתר הבניה דרישות מהנדס הבודק במהלך הבניה ולקראת קבלת טופס 4 כמו כן, מבקש ההיתר מקבל אוגדן לבנייה רוויה.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבניה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, מצויין בדף היתר הבניה תנאי בהיתר הבניה דרישות מהנדס בודק במהלך הבניה ולקראת טופס 4, כמו כן, בתאריך 11.4.2021 עודכן האוגדן לבניה רוויה ותמ"א 38 שמצרף המפקח להיתר בעת מסירתו למבקש ההיתר וזאת בנוסף לליווי המפקח על הבניה במהלך הביצוע, וביקורו באתר הבניה אחת לשבוע, כאשר אחת לחודש הביקור נעשה מול מהנדס מטעם היזם."

ב. בבדיקה אקראית בתיקי הבניין/תנאי ההיתר לא נמצאו חלק מהטפסים: התייחסויות בכתב לדרישות מהנדס, טופס מקדם תאוצת קרקע Z אשר מצביע על גודל הסיכון ברעידות אדמה בישובים השונים, הנחיות וחישובים של מהנדס בודק אל מול מהנדס מתכנן השלד, טפסים מאושרים לבדיקת חיזוקי היסודות. בשל כך, העירייה, חשופה לתביעות משפטיות על התרשלות במילוי חובה זו. (תיקים מספר: 6426559000, 6426164000, 6439202000).

המלצות

מומלץ לעירייה לקבוע תאריך אשר ממנו והלאה ייושמו בדיקות יסודות וחיזוקים של מבנים במסגרת בנייה של תמ"א 38 (בוצע - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה נתן הנחייה מיידית לפעול על פי הנוהל ותקן ישראלי 413).

מומלץ לבצע בדיקה בדיעבד של כלל המבנים שקיבלו תעודת גמר/טופס 4 במסגרת תמ"א 38, ולהשלים במידת הצורך את האישורים/המסמכים הנדרשים/ החסרים מהקבלן/מהנדס/אדריכל/מבצע ולתייקם בתיקי הבניין. לגבי אישורים ומסמכים שלא יתקבלו התייחסויות קבלנים, יש לפעול להוצאת מכתב התראה לקבלנים דרך העירייה/ועדת התכנון ולהודיע כי התוספות שנבנו ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.

על העירייה לוודא, ליישם ולפעול בהתאם לנוהל עירייה בנושא פיקוח על בנייה חדשה ושיפוץ רחב היקף, כפועל יוצא, מתקן 413 ומחוקי הבניה ולהתנות אישור היתרי בנייה בקיום יישום הנחיות ומסמכים מחייבים.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

לא נשלחו מכתבים ליזמים אשר לא השלימו את המסמכים. לא הוצא נוהל בנושא.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"לא נשלחו מכתבים ליזמים אשר לא השלימו את המסמכים, ולא הוצא נוהל בנושא.

בבקשות חדשות לשינויים להיתרים אשר ניתנו בעבר נבדקים כל הצרופות להיתר, המבקש נדרש

להשלמת החוסרים במידה וישנם."

ג. נמצא כי הוועדה המקומית אישרה בעבר תוספת בנייה (נקודתית) לקומה עליונה מעל 50% משטח התכסית של הקומה התחתונה בלא שהתקיים הליך ערר כנדרש בוועדה הארצית - ליקוי חמור. (גוש 6426 חלקה 477 רח' אימבר 6).

המלצות

יש לוודא כי הנחיות ועדת ערר מיום 7/2/2016 בדבר תוספות הבנייה לקומה העליונה מעל 50% משטח התכסית של קומה תחתונה ייושמו הלכה למעשה בהתאם לנדרש בחוק.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

החל מיום 07.02.16 הוועדה אינה מאשרת בקומת הגג מעל 50% משטח התכסית של הקומה התחתונה.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, החל מפברואר 2020 אושר מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בכפוף להוראות התכנית הארצית לחיזוק מבנים, שלא מאפשרת תוספת מעל ל-50% משטח תכסית הקומה העליונה, בקשות להיתר חדשות נבדקות בהתאם לתקנות.

בנוסף, בתאריך 24.03.2021 הופקדה תכנית הגגות כס/1/1/גג/ד' שמורה ששטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מתכסית הקומה העליונה (עיקרי + שירות)".

ד. העירייה לא נערכה באופן מלא לכניסתם ולהפעלתם של "מכוני בקרה" מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ולא נכתבו נהלים משלימים (התיקון אמור להיכנס לתוקף באופן מלא בתאריך (1/4/2019). התקיימה השתלמות חלקית למרות שמשרד האוצר מקיים השתלמויות/קורסים ללא תשלום.

המלצות

על אגף הנדסה לעמוד מול מינהל התכנון במשרד האוצר לשם בדיקת כל ההשלמות והיערכות הנדרשות לקראת כניסתם של "מכוני הבקרה" ולגבותן בנהלי עבודה מתאימים.

יש להתאים/לשכתב את נהלי העירייה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון הבנייה ותיקן 413.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

אגף הנדסה/מחלקת רישוי בניה בקשר עם נציגת מנהל התכנון (ד.צ) ואשר נערכים לקראת כניסתם של מכוני הבקרה החל מאוקטובר 2020.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, אגף הנדסה השתתף לאחרונה בכל ההשתלמויות, הקורסים וההדרכות של מינהל התכנון. החל מתאריך 6.7.2021 חלה החובה להעברת הבקשות לבניה רוויה לרבות תמ"א 38 למכוני בקרה ובהתאם לכך מופיעה הדרישה בתיקי המידע."

ה. על פי נתונים שהתקבלו לשנים: 2015-2017 מספר הבקשות לתמ"א 38 נמצא במגמת ירידה.

המלצות

לפעול/לבחון/לברר את הסיבות למגמת הירידה וכן, לפעול לצמצום פרק הזמן מרגע הגשת הבקשה ועד לדין בוועדת המשנה לתכנון לבניה אשר בממוצע עולה על שנה (90 יום על פי תיקון 101 לחוק).

תגובת מחלקת רישוי ובניה בדוח המקורי

חוק 101 קובע כי תוך 90 יום הבקשה תאושר בוועדת המשנה של העירייה. עם קבלת ההחלטה, למבקש ההיתר יש לו אפשרות עד שנתיים למלא את כל דרישות הוועדה.

תגובת הביקורת בדוח המקורי

פרק הזמן של 90 יום. פרק זמן זה מתייחס **עד למועד הדין בוועדה** שהיה בפועל עד שנה ולא למילוי דרישות הוועדה כפי שמחלקת הרישוי מסבירה.

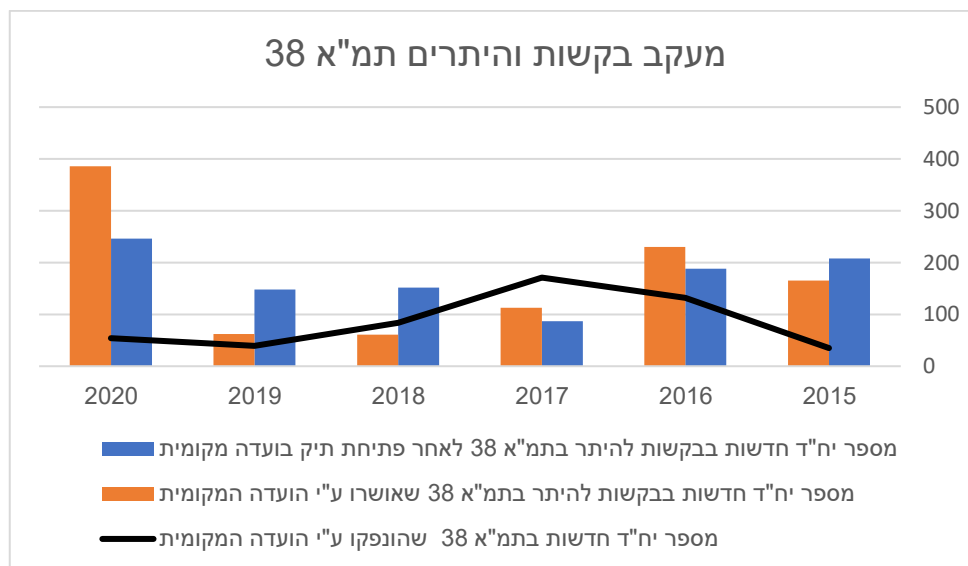
דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

עורכי הבקשות מקבלים ליווי מקצועי כבר בשלבים הראשוניים של קליטת הבקשה. ובנוסף, אגף הנדסה/מחלקת רישוי ובניה פועלים לחיזוק הקשר עם היזמים, בליווי אישי של הבקשה וזירוז הליכי רישוי במטרה לעודד יזמים להגיש יותר בקשות.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, מונתה מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה ואחראית על רישוי תמ"א 38, כל הבקשות לרישוי בהתאם לתמ"א 38 מטופלות במינהלת להתחדשות עירונית, מתקיים ליווי מקצועי מול התושבים והיזמים, החל מהשלבים הראשונים של גיבוש התכנון, ועד לקבלת היתר בניה, בנוסף מלווה המינהלת את היזמים בתהליכים של התאמת הביצוע לתכנון עד לקבלת טופס 4. לאחרונה ניכרת עליה במספר הבקשות להיתרי בניה."

2020	2019	2018	2017	2016	2015	
246	148	152	87	188	208	מספר יח"ד חדשות בבקשות להיתר בתמ"א 38 לאחר פתיחת תיק בועדה מקומית
386	62	61	113	230	165	מספר יח"ד חדשות בבקשות להיתר בתמ"א 38 שאושרו ע"י הועדה המקומית
54	39	84	171	132	35	מספר יח"ד חדשות בתמ"א 38 שהונפקו ע"י הועדה המקומית



1. לא נמצאו תיקוני חוזרי מנכ"ל/עדכוני תקן 413 משנת 2004 לצורך עדכון נהלי העבודה וידוע מחלקת הפיקוח על הבניה-נמצאו 8 תיקונים² לתקן 413 שמחלקת רישוי ומחלקת הפיקוח על הבניה לא ידעו על כך. כמו כן, באתר האינטרנט ההנדסי של העירייה לא נמצאה התייחסות לפרסומי הוועדה כפי שנקבע בחוק. נמצא כי בנהלי עבודה בנושא פיקוח על בניה חדשה ושיפוץ רחב היקף מוטלת האחריות על מפקח בלבד ללא ציון התייחסות ואחריות מהנדס, יו"ר וחברי הוועדה לתכנון ויועץ משפטי, כנדרש בתקן 413.

המלצות

על העירייה לעדכן הנהלים בהתאם לחוזרי מנכ"ל ולתיקונים מחייבים.

- מוצע לפעול להסדרת עדכונים חוזרים/תקנות, ולמנות רפרנטים בכלל האגפים בעירייה שיהיו הגורם המטפל והאחראי להעברת תיקונים וחוזרי מנכ"ל מחייבים למחלקות העירייה הרלוונטיות. **הביקורת מציינת כי ממצא זה עלה גם בדוח חניית נכים.**

- יש לוודא קיום פרסום באינטרנט ההנדסי של העירייה בהתאם לנדרש בחוק.
- יש לוודא קיום פרסום באינטרנט ההנדסי של העירייה בהתאם לנדרש בחוק.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20:

לא התקבלו חוזרי מנכ"ל בנושא.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"לא התקבלו חוזרי מנכ"ל בנושא."

2. במדגם אקראי בתיקי בנייה שערכה הביקורת בתיקי בניין מס' 6426559000 גוש 6426 חלקה 559 (רח' אגרון 22); תיק מס' 6426164000 גוש 6426 חלקה 164

² ראה/י נספח מס' 12 בדוח המקורי – תקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה

(רח' הגר"א 16); תיק מס' 6439202000 גוש 6439 חלקה 202 (רח' הבנים 6) נמצאו מספר ליקויים חמורים (מפורטים בדוח).

לאור הממצאים שנמצאו בבדיקות המדגם האקראי שביצעה הביקורת להלן,

ההמלצות לתיקון:

המלצות

- לקבוע נהלים לדרכי בקרה על ביצוע המלצות הבודק החיצוני לחיזוק המבנים כולל תיעוד מתאים ודיווח לממונים.
- עבור המבנים בהם לא בוצעו בדיקות של הפיקוח על הבניה, יש לדרוש מהמהנדס האחראי לתכנון השלד תוכניות עם פירוט מלא של חיזוקי היסודות שבוצעו בפועל ולהעביר תוכניות אלה לאישור המהנדס הבודק. במידה והמהנדס הבודק ימצא כי יש צורך בחיזוקים נוספים, יש לחייב את הקבלן בביצועם למרות שכבר ניתן טופס תעודת גמר.
- חובה שבנספח להיתר יהיה אזכור לכל המסמכים.
- לקבוע בנהלי הרישוי גם דרישות התייחסות לבטיחות המבנה כולל גובה מעקות וכו'.
- לדרוש מהמהנדס מתכנן המבנה, להמציא למהנדס הבודק את כל הנתונים ותוצאות הבדיקות שבוצעו ולקבל מהמהנדס הבודק דוח מפורט ומלווה בתוכניות וחישובים על חוזק ויציבות המבנה שנבנה.
- לקבוע הבקורות המתאימות והאחראים לקיומן.
- לקיים את הדרישה בהיתר למינוי אחראי ראשי לביצוע ביקורות בכל התחומים.

תגובת המבוקרים בדוח המקורי

לקבלן ישנה אפשרות לחתום יותר מאוחר עם מינוי קבלן משנה לאחר קבלת היתר. **דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20**

בתנאי להיתר בניה נרשם כי יש להגיש את כל המסמכים בתחילת הבניה ובמהלך הבניה. פרטי מעקה כולל גובה מעקה מוצגים על גבי ההגשה. נכון להיום המפקחים מעבירים ליזם אוגדן לטופס 4 יחד עם היתר הבניה, מבקרים בשטח באופן קבוע אחת לשבוע, באתרי בניה לתמ"א 38 המפקח נפגש באתר עם מהנדס מטעם היזם אחת לחודש בנוסף לביקור השבועי.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, היתר הבניה ניתן לאחר מילוי כל דרישות הועדה.
 בתאריך 11.2.2021 עודכן נוהל ודרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר בניה והמהווה תנאי להיתר בניה.
 בתאריך 11.4.2021 עודכן האוגדן לבניה רוויה ותמ"א 38 שמצדד המפקח להיתר בעת מסירתו למבקש ההיתר.
 וזאת בנוסף לליקוי המפקח על הבניה במהלך הביצוע, וביקורו באתר הבניה אחת לשבוע, כאשר אחת לחודש הביקור נעשה מול מהנדס מטעם היזם."

ח. לשאלות הביקורת נמסר על ידי מנהלת מחלקת רישוי, שקיימים מקרים בהם לא מתקיימת דרישת תקנות התמ"א עבור שמירת תכנית העולה על 50% מהקומה שמתחתיו, בניגוד לסעיף 11.1.3 בהוראות תמ"א (נוסח משולב) המבוססים על החלטות ועדה לשינוי תב"ע נקודתית. הבקורות באגף הנדסה, כל גורמי הרישוי והיועץ המשפטי היו צריכים לאתר ולמנוע אישור המנוגד להוראות תמ"א 38.

המלצות

- יש לקבוע בנהלים שלא ניתן לשנות הוראות תמ"א 38 על ידי אישור תכנית בינוי ערים נקודתית.
- האחריות מוטלת על כל עובדי הרישוי, מהנדס העיר, היועץ המשפטי, יו"ר וחברי ועדת תכנון ובניה.
- יש לערוך רישום של התוכניות הנקודתיות שאושרו, ובעלי העניין ולוודא שכל בעלי התפקידים לא היו במצב של ניגוד עניינים במהלך אישור התבעות הנקודתיות.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

החל מיום 07.02.16 הועדה אינה מאשרת בקומת הגג מעל 50% משטח התכנית של הקומה התחתונה.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבניה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, החל מפברואר 2020 אושר מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בכפוף להוראות התכנית הארצית לחיזוק מבנים, שלא מאפשרת תוספת מעל ל-50% משטח תכנית הקומה העליונה, בקשות להיתר חדשות נבדקות בהתאם לתקנות.

בנוסף, בתאריך 24.03.2021 הופקדה תכנית הגגות כס/1/1/גג/ד' שמורה ששטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מתכסית הקומה העליונה (עיקרי + שירות)."

ט. **נוהל הפיקוח על הבניה- "פיקוח על בניה חדשה ושיפוץ רחב היקף" מס' NG10**
 גרסה מס' 1 מעודכן לתאריך 21.9.14.
 הנוהל אינו מעודכן מבחינת הגורמים האחראיים וגם לא בנושאי שילוב מכוני הבקרה בתהליכי הרישוי והפיקוח על הבניה.
 אין בנוהל התייחסות לשינויים על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, המגדירים בין היתר גם שילוב מכוני בקרה בתהליכי הרישוי והפיקוח על הבניה.

המלצות

- יש לעדכן נוהל פיקוח על בניה חדשה ושיפוץ רחב היקף, כולל התייחסות לשילוב עם הפעלת מכוני בקרה על פי תיקון 101 לחוק תכנון הבניה.
 בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

כתיבת הנוהל - בעבודה.

נהלי העבודה מוטמעים נכון להיום בסדר העבודה היומי של המפקחים. בנוסף, הוכנה מפת חלוקה לאזורי פיקוח ושיוך למפקחים ולפיה פועלים המפקחים החל מה-1/9/20.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבניה נכון לחודש נובמבר 2021:

"מתקיימות ישיבות עבודה קבועות אחת לשבוע במחלקת הפיקוח, הוכנה מפת חלוקה לאזורי פיקוח ושיוך למפקחים ולפיה פועלים המפקחים החל מה-1.9.2020.
 בנוסף, החל מדצמבר 2020 נקבעה תכנית עבודה שבועית למפקחי הבניה, תכנית זו מתואמת מדי שבוע מול מנהל מחלקת הפיקוח, ומועברת למנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבניה לעדכון ומעקב."

י. הנחיות המהנדס הבודק לדרישות קונסטרוקציה לחיזוק מבנים לרעידות אדמה, חשובות ביותר ומהוות בסיס להקמת מבנה שיתאים לדרישות התקן לרעידות אדמה. אי קיום בדיקות אלה מהווה אי התאמה חמורה.

המלצות

- לקבוע תהליך לבדיקה בדיעבד של כל המבנים שנבנו במסגרת תמ"א 38 וחסרים את תנאי הקונסטרוקציה שפורטו כתנאי לאישור חיזוק המבנים.
- לקבוע נהלים לדרכי בקרה על ביצוע המלצות המהנדס הבודק החיצוני, לחיזוק המבנים, כולל תיעוד מתאים ודיווח לממונים.
- עבור המבנים בהם לא בוצעו בדיקות של הפיקוח על הבניה, יש לדרוש מהמהנדס האחראי לתכנון השלד תוכניות עם פירוט מלא של חיזוקי היסודות שבוצעו בפועל ולהעביר תוכניות אלה לאישור המהנדס הבודק.
- במידה והמהנדס הבודק ימצא כי יש צורך בחיזוקים נוספים, יש לחייב את הקבלן בביצועם למרות שכבר ניתן טופס תעודת גמר.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

מח' הפיקוח, מאז שנודע לה על הדרישה, מקפידה לדרוש מקבלנים דיווח מהנדס מתכנן על בדיקת וחיזוק יסודות ועמודי קומת קרקע של המבנה.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"תוקן הליקוי, מחלקת הפיקוח מקפידה לדרוש דיווח מהנדס מתכנן על בדיקת וחיזוק המבנה

במידה ולא התקיימו בדיקות אלו בהיתר הבניה.

נכון להיום, אישור וח"ד מהנדס מטעם העירייה נמצאים בתיק הבקשה ומהווים תנאי לדיון בוועדה ותנאי להיתר. מתקיימות פגישות עבודה קבועות בין מנהלת תחום רישוי ופיקוח על

הבניה למהנדס מטעם העירייה לעדכון ומעקב סטטוס הבקשות וניקוי שולחן."

- יא. בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, חלק ט"ז - ביקורת במקום הבניה, סעיף 16, מפורטות דרישות ביקורת כדלהלן:
- יציקת יסודות, לאחר אישור מודד מוסמך שמקום החפירות מתאים להיתר.
 - אישור מודד מוסמך שקומת המסד תואמת את תוכניות ההיתר.
 - האחראי לביקורת, חייב לדווח תוך 6 ימים ממועד הביקור על תוצאות הביקורת לשלבי הביצוע: סימון קווי בנין, גמר יסודות, גמר השלד, גמר הבניין.
 - על פי תקנות אלה, סעיף 16.02(י), אם לא הוגש דיווח במועד כפי שנקבע, רואים את המשך הבניה ללא דיווח כאלו בוצעה ללא היתר.
- מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה מסר לביקורת שהתקיימו ביקורים על פי הנדרש וגם באתרים אחרים אבל אין תיעוד לביקורים אלה.

הערת הביקורת:

הביקורת מעירה בחומרה על חוסר התיעוד של ביקורי הפיקוח באתרי הבניה של תמ"א 38. הפיקוח אמור להתבצע בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, חוסר תיעוד מלא של הפיקוח עלול לגרום לאי הבנות/פסילת דרישות פיקוח וגם לתביעות משפטיות כנגד העירייה.

הבקורות בעירייה לא התריעו כנגד חוסר התיעוד הנזכר לעיל. גורמי העירייה האחראים לקיום חוק התכנון והבניה הינם: מהנדס העיר, יו"ר ועדת תכנון ובניה, חברי ועדת תכנון ובניה היו צריכים לבדוק את פעילות המחלקה ולדרוש תיעוד פיקוח מלא כמקובל.

המלצות

ל עודד קיום פיקוח ותיעוד כולל הגדרת בקורות ואחראים בנושא פיקוח על הבניה, דיווחים למהנדס העיר, יו"ר וחברי ועדת תכנון ובניה.

בדוח המקורי לא הייתה תגובה מהמבוקרים.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל בלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20

חובת ביקורים ודיווחים סדירים חלה על אחראים לביקורות שמונו עפ"י החוק. מח' הפיקוח מקפידה על ביצוע מינויים נדרשים בטרם תחילת הבניה. בשל ריבוי המשימות, היעדר כח אדם ותחלופה רבה של העובדים, לא תמיד בוצע מעקב על הדיווח הנדרש לפי הל"ז המוגדר בחוק. היום, עם שיפור במצבת כח האדם, מקפידים על הנושא. בכל מקרה, בסיום הבניה ולפני מתן אישורי אכלוס, מקפידים לקבל כל הדיווחים הנדרשים ולתייק בתיקי הבניין.

במחלקת הפיקוח מקפידים לקבל את כל הדיווחים הנדרשים ומתייקים בתיקי הבניין.

התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"חובת ביקורים ודיווחים סדירים חלה על אחראים לביקורת שמונו עפ"י החוק. מחלקת הפיקוח מקפידה על ביצוע מינויים נדרשים בטרם תחילת עבודות הבניה, בהתאם לאוגדן לבניה רוויה ותמ"א 38 ובכפוף להוראות החוק. בשל ריבוי המשימות, היעדר כח אדם ותחלופה רבה של העובדים, לא תמיד מבוצע מעקב בהתאם לנדרש בחוק. המבקש נדרש להשלים את כל הדיווחים הנדרשים בסיום הבניה והמהווים תנאי למתן אישור אכלוס."

יב. במדגם אקראי בתיקי בניין שערכה הביקורת נמצא כי קיימות אי התאמות בתאריכי הביקור/שלבי ביצוע/תאריכי החתימה של מהנדס הקונסטרוקטור, כך לדוגמא: התאריך ליציקת קומה ו', מוקדם מהתאריך ליציקת קומה ג', תאריך חתימה של אישור קומה ג' בשנת 2015 לעומת כל הביצוע בשנת 2014.

מחלקת פיקוח על הבניה לא איתרה את אי התאמות האלה ולא ביקשה השלמות/תיקונים כנדרש.

דיווח על תיקון ליקויים שהתקבל כלשכת מנכ"ל העירייה ב-9/20:

הביקורת התבלבלה. קיימת התאמה בין תאריכי הביקור לשלבי הביצוע והערות בכך הועברו לביקורת כולל מסמכים תומכים בשלב ההתייחסות לביקורת. זאת גם מול מבקר העירייה. משום מה, העניין לא תוקן. בכל מקרה, אנו מקפידים לבדוק תקינות המסמכים.

להלן, התייחסויות מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבנייה נכון לחודש נובמבר 2021:

"ההתייחסות בדומה להתייחסות מספטמבר 2020."