

פרוטוקול ישיבת הוועדה לענייני ביקורת - ישיבה מספר 4

מיום 5 אוגוסט 2025

נוכחים :

- יו"ר הועדה, חבר מועצת העיר	עו"ד דר' אלון גלבוץ
- חבר ועדה, חברת מועצת העיר	מר נדב דואני
- חברת ועדה, חברת מועצת העיר	עו"ד יהל בן נר
- חברת הועדה, חבר מועצת העיר	גב' רלי גבע
- חבר ועדה, חבר מועצת העיר	מר חיים שאבי
- מבקר העירייה והממונה על תלונות הציבור	רו"ח משה שטיגליץ
- רכזת הועדה	גב' גלית בריגל

מוזמנים :

מר מורן ישראל
גב' מירב שניר
מר דן תעוז
מר אלכס בוקלן
מר יואב מדמוני
מר אייל ניצן
גב' מירב שרגא - בזום

סדר יום - דיון על דוח מבקר העירייה לשנת 2024, בנושאים הבאים :

- דוח ביקורת תמלולים.
- דוח ביקורת רישוי בניה.
- דוח ביקורת השבת פיקדונות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- דוח ביקורת בנושא היבטים בניהול פרויקט סמטת החרש.

אלון - פתח את הישיבה

דוח תמלולים

משה - נותן סקירה על דוח ביקורת תמלולים ומסביר למה צריך אם בכלל לתמלל ועדות והאם יש חובה חוקית. לקחתי את כל הועדות שמתמללים אותם ובדקתי מול רשויות נוספות. המלצה שלי, מה שלא חוקי, לצמצם כמה שניתן. צריך לעשות זאת באופן מושכל.

רלי - לפני שאתם מתחילים מבקשת התנצלות על הנאמר בישיבה קודמת.

אלון - כנראה שאת לא מבינה באיזה ועדה את נמצאת ומה חשיבותה.

נדב - לפי מסקנות הדוח זה נשאר פתוח, צריך לעשות מיפוי. לא משאירים לשיקול דעת. שזה לא יהיה פריץ.

משה - אני ממליץ, לא קובע.

אלון - יש ועדות סופר חשובות שחשוב שיתומללו.

רלי - אולי ניתן לבדוק אופציות אחרות לתמלול – כמו אפליקציות שמיועדות לכך, תוכנה מתאימה.

מורן - זה לא מעשי, כי אז משפטים נזרקים בחלל והאפליקציה / תוכנה לא יודעת לזהות את הדוברים.

רלי - צריך לבדוק עלויות ואם הפער לא משמעותי, אז לא בטוח שזה משתלם.

נדב - יש פה יתרון שקיפות - זה חשוב.

החלטה: חברי הועדה מקבלים את המלצות המבקר בסעיפים 3-7.

סעיפים 1-2 לא מקבלים.

דוח רישוי בניה

מצ"ב לפרוטוקול מצגת המפרטת את עיקרי הדוח.

מירב שרגא - סוקרת את עיקרי הממצאים בדוח.

משה - כשהתחלנו את הביקורת, מירב המהנדסת ודן היו בתחילת תפקידם בעירייה.

מירב שניר - מרבית הליקויים שנמצאו, באופן טבעי מעצם ההבנה שלנו את תהליך הרישוי - טופלו.

חייבים לזכור ששנה וחצי לא היה מנהל ולא הייתה בקרה ניהולית.

אם יעשו היום בקרה, יראו שכבר 80% מהתקלות, כבר לא קיימות.

דן מבצע מיפוי, כלל העובדים עברו הכשרה בקומפלוט.

עם הכניסה של דן לתפקיד, הוא ביסס תהליך pre ruling, שיושבים עם יזמים ומתכננים, עוד לפני שהבקשה מוגשת, כדי לסייע להם ולעזור להם ולטייב את הבקשות, טרם קליטה. כל מנהלי המחלקות עברו הדרכות, איך מפקים דו"חות מהקומפלוט. אצל כל העובדים הוטמע הצורך להקפיד על דיווח של האירועים.

לאחרונה, כשהסגנית שלי נכנסה לתפקיד, יצרנו עוד תהליך של ביקורת נוספת, וקבעו נוהל עבודה חדש, שייכנס ממש בימים אלה לפעולה. שבכל ישיבת ועדה, כשחני מנהלת הוועדה מקבלת את כל התוצרים, גם של התחדשות עירונית, גם של תכנון וגם של רישוי, היא תעשה בקרה נוספת, ותוודא שכל הנתונים מוזנים.

גם בנושא של לוחות הזמנים, לפי התקנות, אנחנו מחויבים להשלים בקרה מרחבית על היתרים, תוך 45 ימי עבודה. מאוד קשה לעשות את זה כשקצב התיקונים הוא לא בהלימה. בעיקרון, עפ"י החוק היינו אמורים כל בקשה שלא מתוקנת לשביעות רצוננו, היינו צריכים להעלות אותה לוועדה לסירוב, ולסגור אותה. ואז היינו, מה שנקרא, צחים כשלג, ועומדים בכל ההנחיות. אבל אנחנו מבינים שגם ליזמים קשה, וגם לצוותים שלהם קשה, וגם לעורכי הבקשה קשה. ולפעמים, אנחנו נותנים 6 ו-7, זה נקרא איטרציות, סבבים של תיקונים שנמשכים יותר זמן, כי המטרה בסוף היא לא לסגור בקשות ולא לסרב להן. המטרה היא לבנות ולפתח את העיר.

לסיכום, אנחנו מודעים לבעיות שהוצפו בדו"ח, לא חיכינו לגמירת הכתיבה של הדוח, ולא לועדת ביקורת, בשביל לעשות מהליכים אופרטיביים כדי להועיל ולתקן ולשפר.

יהל - איך ההתייחסות לגבי בנייה בדירות או בית פרטי? יש הבדלים?

מירב שניר - המצב לפני תיקון 101 (2016) בתחום רישוי הבנייה, לא הייתה מערכת ממוחשבת ארצית, הייתה התנהלות ידנית עם "תיקים ורודים" ושרטוטים בנייר, מה שאיפשר לגורמים שונים (כולל נבחרי ציבור ומקדמי בקשות) להתערב בסדר הטיפול בבקשות. הרפורמה נועדה להסדיר את התהליך ולמנוע התערבויות כאלה, אך בפועל יצרה בעיה. כיום בקשות קטנות (כמו תוספת מחסן)

מטופלות באותו תור כמו פרויקטים גדולים להתחדשות עירונית, מה שמעכב את כולם וגורם לנסיגה בסדרי העדיפויות.

יהל - השאלה אם זה בגלל שאנחנו מיישרים קו מול הדרישות הארציות, או שאנחנו כעירייה יכולים לקבל החלטה שאנחנו עושים את זה אחרת?

מירב שניר - על אף החובה לפעול לפי התקנות והסדר הכרונולוגי במערכת, נעשה מהלך ניהולי שבו בודקת ייעודית, מטפלת רק ביוזמות עירוניות. במקרים חריגים ואקוטיים, כשבניין צריך להתאכלס, ניתנת עדיפות לטיפול גם אם זה חורג מהסדר הרגיל, אך הדבר נעשה במידה מצומצמת ובצורה שניתן להצדיק ולהסביר מול ביקורת שתהייה בעניין.

חיים שאבי - אני נתקל בתלונות של תושבים שכל הנושא עד לקבלת היתר לוקח המון המון זמן ויש פעמים שגם התושבים מטורטרים.

מירב שניר - קשה לי להגיב על גופו של עניין ולא לגופה של בקשה, מה עוד, שלא כל הצוות נמצא ע"מ להגיב.

נדב - אני מבין שיש מחסור בכוח אדם במחלקה וכי למרות ניסיונות לייעל את המערכת, הרפורמות הפכו את התהליכים למסובכים וארוכים יותר. עם זאת, אני רואה בכך הזדמנות לקבוע סטנדרט חדש לשיטות עבודה שיכולות לשפר משמעותית את היעילות. אדגיש את הצורך בטיפול בסוגיית כוח האדם ומזכיר שהצעתי בעבר לראש העיר יוזמות לפתרון בעיית בודקי התוכניות, אותה הוא רואה כבעיה המרכזית.

מירב שניר - התחלנו תהליך עם מנהלת מח' הרישוי לשיפור שיטות העבודה שלה מול גורמי פנים וצוותה, במטרה לקדם אותה מתפקיד בודקת לתפקיד ניהולי. באוקטובר-נובמבר חלו שינויים משמעותיים: סגניתה הוותיקה, עזבה, ואחד הבודקים, עזב גם הוא לאחר ששרד את אירועי הנובה. המחלקה קרסה, אך כיום, כמעט שנתיים אחרי, לאחר גיוסי כוח אדם ממיקור חוץ ותקנים עירוניים, המחלקה כמעט חזרה למלא תקנים מלאים.

דן - התקנים היום - 4 עובדים פנימיים, מנהלת מחלקה, ועוד שניים מיקור חוץ.

נדב - יש הבדל בעומסים בין תחום ההתחדשות העירונית (פחות עמוס) לבין הצוותים של דן (מאוד עמוסים), ושואל כמה בקשות רישוי מטופלות בשנה

דן - בערך 150.

נדב - ש-150 בקשות רישוי בשנה מהוות עומס כבד על צוות של 4 בודקים פנימיים ו-2 חיצוניים. אני חושב שצריך לקבוע סטנדרטיזציה וכללי עבודה ברורים כדי למנוע סבבי תיקונים אינסופיים שמעכבים פרויקטים וגורמים לנזק כספי וטרטור. צריך לעשות פה עבודה משמעותית, הדו"ח הנוכחי לא מספיק, ויש לבצע עבודה יסודית יותר בהובלת מהנדסת העיר, כולל בדיקת רשויות אחרות שבהן תהליך הרישוי מהיר יותר ולמידה מהן, תוך תשומת לב שהאיכות לא תיפגע.

משה - בסופו של דבר כל הרשויות עובדות עם קומפלוט.

נדב - מבקש לשים את התושב במרכז, להבטיח שירות מהיר ואיכותי מבלי לפגוע בסטנדרטים ובדרישות המקצועיות. הוא מדגיש שאין הצדקה לסבבים אינסופיים בבדיקות, כפי שקורה כיום, מצב שגורם לתסכול בקרב התושבים.

מירב שרגא - יש פה שני דברים שעונים על חלק ממה שאתה אומר. אחד, ודן אמר מקודם, הם הטמיעו הליך שלא כל כך היה קיים במשך שנתיים.

משה - הטמיעו הליך של pre ruling.

מירב שרגא - זה תהליך שמייעל את העבודה מול עורכי הבקשות.

נדב – האם מטמיעים פה את העניין שאדריכלים יכולים להגיש את ההיתר?

נדב – זו ההתחלה, יש לנו 4 בקשות כאלה ואנחנו מעודדים את זה.

רק בחודשים האחרונים התהליך הפך לחובה. בעבר, למרות שהתקבל עקרונית, אדריכלים נמנעו מיישומו מחשש לאחריות כבדה בעניין.

הנקודה המרכזית היא שחשוב להסביר את הדרישות בצורה ברורה יותר ולעזור לעורכי הבקשה להבין את הציפיות שלנו, כך שיוכלו לשרטט ולהביא את מה שצריך כבר מההתחלה וככה תמנע סחבת.

אלון - אתם אומרים, אנחנו ייעלנו ועשינו. בוא נראה אם באמת הדברים ככה, כמה הם ייעלו את התיקים. אנחנו רוצים לקבל דו"ח רק בנושא הזה של הרישוי, לשנת 2024.

משה - זה צריך לעבור אישור ועדה. אנחנו נבדוק בקשות שנכנסו בשנת 2024.

דוח ביקורת השבת פיקדונות הועדה המקומית לתכנון ובניה

משה – אתן רקע, זה דו"ח ביקורת שעסק בהשבת פיקדונות עבור בקשות להיתר בנייה.

לאחר סיום הדו"ח, הגשתי תלונה למשטרה בעקבות ממצאים שנמצאו, מה שהוביל לעצירת החשודים. מסתבר שהם פעלו לא רק בעיריית הוד השרון אלא גם במקומות נוספים – הם התחזו לחברות בניה.

אלה ההמלצות שלנו בכל מקרה לגבי נוהל. אני כן אגיד שכן עצרו את האנשים, כן בג"צ סגר חלק מהעניין, וכן אני מקווה שמיישמים.

נדב – הקביעה אומרת כי אם מגיש בקשה להיתר בנייה אינו דורש באופן יזום את אגרות הבנייה שלו, ואינו ממשיך את הבקשה לכדי היתר, הרשות המקומית אינה מחויבת ליצור עמו קשר באופן יזום כדי

להחזיר לו את הפיקדון. את הפיקדונות האלה גנבו.

נדב - אני מצפה שיהיה נוהל. שאומר, הגיעה בקשה. אוקי, איך אני מקבל לאישור אסמכתא

שזה באמת האדם הנכון, ואני לא מחזיר לאיזה גורם שלישי?

משה - היום יש נוהל. אנחנו עברנו על הדו"ח הזה גם עם הגזבר, וגם עם דן, ועשינו פה עבודה.

החלטה:

מקבלים את ההמלצות.

דוח ביקורת בנושא היבטים בניהול פרויקט סמטת החרש

משה - נותן סקירה על הדוח.

בגדול, מה שעשיתי בביקורת הזאת, ואני עכשיו מרחיב את זה לעוד פרויקטים בעירייה. לקחתי חברה שבדקה את חשבונות הקבלן. בדק מה עשו בפועל, לעומת מה שילמנו. האם המחירים ששולמו תואמים להסכם.

רלי - למעשה בדקת האם אנחנו משלמים על דברים שלא היינו אמורים לשלם.

אייל - הדו"ח מתייחס לחשבון חלקי (אמצע פרויקט), שבו התשלומים מצטברים חודשית (לדוגמה, מיליון ש"ח בכל חודש). סך התשלומים בפועל עמד על 7.8 מיליון ש"ח. כל ההערות שהועלו בנוגע לתשלומים תוקנו בחשבונות הבאים.

במכרזי מסגרת, בהם אין התאמה מלאה בין כתב הכמויות למחירון לבין דרישות הפרויקט הספציפי, מתעוררת פרשנות לגבי תשלומים עבור שינויים. הדבר מוביל לזיכוכים מתמשכים, אשר אף השפיעו על חשבון סופי שאושר, אך הקבלן מסרב לחתום עליו ללא תביעות.

נדב – איך עושים ביקורת על פרויקט שלא הסתיים.

משה - מצוין, דווקא להפך. אנחנו תופסים את הטעות לפני ששולם עליה.

אייל - קודם כל, אני מברך על זה שהייתה ביקורת. כפי שהייתה ביקורת באמצע. ותמיד עוד זוג עיניים תמיד טוב, גם אם הוא רואה דברים כאלה, וגם אם אנחנו לא מסכימים על חלק מהדברים שנאמרו שם. ונעשתה ביקורת על איזושהי נקודת אמצע באמצע פרויקט. והדברים תוקנו, ולובנו, והכל עבר בסופו של דבר בשלום, ולא שולמה אגורה יתר. זה אחד. דבר שני, לגבי מובל הניקוז. כמו שאמרת, אנחנו קיבלנו את הפרויקט מוכן ממנהל פרויקט אחר. כתב כמויות מוכן. אמרו לנו, זה הפרויקט, הולכים לביצוע. רק עשינו את התיאומים שחברת חשמל וכדומה, כדי שיהיו את אישורי החפירה. אבל לא בדקנו כמויות. בגלל שאין סעיף מתאים בכתב הכמויות במחירון החוזי, אז לקחו.

הקונסטרוקטור ומנהל הפרויקט הקודם, לקחו סעיף של קירות ורצפה.

משה - גם במצב של מלחמה, אין לשלם לקבלן מעבר לסכום החוזי. עלייה במחירים דורשת אישור רשמי מוועדת שלושה או מהמנכ"ל. לא ניתן לאשר תוספת של 1.5 - ללא אישור מתאים.
רלי - לא משנה. אותו בחרתם לנהל את הפרויקט. עכשיו, מנהל פרויקט אמור לחזור למישהו, לבוא להגיד לו, תקשיבו, יש עלויות נוספות בעקבות איקס, וויי, זד.

אייל - העירייה משתמשת במחירון מסגרת שאינו מדויק, ויתכן שהוכן בשנת 2020 ללא התאמה לשוק הנוכחי. בפרויקט הספציפי, מרכיב הבטון גבוה באופן חריג (20-30% לעומת 2-5% בפרויקטים רגילים), אך מחירי הבטון במחירון זה אינם ריאליים או תואמים למחירי השוק (כמו "דקל").

משה - הפרויקט הועבר לחכ"ל לשם ביצוע. יחד עם זה, כל התנהלות הפרויקט, החל משלב המכרזים, ניהול והפיקוח, וכלה בגמר הביצוע נעשו דרך העירייה. החברה נעדרה מפיקוח ומעורבות מקצועית לחלוטין.

יואב - החכ"ל עשתה, ועושה הרבה פרויקטים טובים, כולל ייסוד 1302, כולל עוד הרבה פרויקטים אחרים. וזה כנראה פרויקט שהייתה בעיה מסוימת איתו.

החלטה:

מקבלים את ההמלצות.