

דירות ללא היתר

מבוא

אחת ממטרותיה העיקריות של רשות מקומית היא פיתוח העיר וטיפול איכות החיים והסביבה, שבתשתיתם התכנון הפיזי והפיקוח בהתאם לתכנון. בין חובותיה של עירייה, כפי שהוגדרו בפקודת העיריות (נוסח חדש) בסעיף 236 "בניינים" קיימת חובת הפיקוח על הקמת בניינים ושינויים, על חזיתות מבנים, מרווחים צדדיים וכו', בלשון הסעיף:

" (א) בענין בנינים תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תפקח על הקמתם, הריסתם, שינויים ותיקונם של בנינים;..."

בדו"ח זה בחנה הביקורת תופעה הקיימת בעיר כפר סבא, של בניית בניינים, לרוב משנות ה-60, בהם מספר דירות גבוה בפועל מאשר מספר הדירות הקבוע בהיתר, משמע נבנו דירות ללא שניתן עבורן היתר, שהוא למעשה האישור החוקי שניתן לבניין ולדירות שבו ומבוסס על גרמושקה- תשריט הכולל את תרשים הבניין. לרוב, מדובר בדירות בקומת הקרקע או פרטר - בקומת העמודים או תוספת דירות בקומה נוספת על גג הבניין - ללא היתר בנייה. התייחסות הביקורת בדו"ח זה הינה לבתים משותפים בלבד.

תחום זה של קיומן של דירות ללא היתר החל לצוף על פני השטח בשנת 1996. עד לשנה זו, כשהעירייה נדרשה לספק לבעל דירה, אישור על כך שאין לו חובות בעירייה (בדרי"כ על מנת להעביר הנכס בטאבו- לצורך מכירתו) - בדיקת העירייה התבססה על אי קיום חובות בתשלומים כגון מים וארנונה. משנת 1996 נוספה הדרישה של בדיקה פיזית של הנכס ובדיקת קיומו של היתר, לצורך מתן אישור על אי חובות מהעירייה. הרחבה בפרק 4 לדו"ח.

מטרת הביקורת

- סקירת הגופים האחראיים בנושא בנייה ללא היתר;
- הבסיס המשפטי - חוק התכנון והבנייה ותקנותיו;
- ההשלכה של היעדר היתר לדירה - בהליך מימוש זכויות

- איתור דירות בכפר סבא שנבנו ללא היתר;
- סיכום והמלצות הביקורת לפתרון

מתודולוגיה

הביקורת קיימה שיחות עם מ"מ מהנדס הרשות, עם אדריכל העיר, עם מנהלת מחלקת רישוי הבניה, עם מנהל הפיקוח על הבניה, עם מנהל תשתיות ועם הממונה על מערכות ממוחשבות. בנוסף עיינה הביקורת בתיקי הבניין הרלבנטיים ואף ערכה סיור בעיר לשם מיפוי הדירות.

ממצאי הדו"ח

1. סקירת הגופים האחראיים בנושא בנייה ללא היתר

1.1 אגף ההנדסה בכפר סבא - מחלקת הפיקוח:

אגף ההנדסה בעיריית כפר סבא מספק שירותי תכנון, רישוי, פיתוח, בינוי ופיקוח לשיפור איכות חיי התושבים וקידום תנופת פיתוח ותכנון העיר. בראש האגף עומד מהנדס הרשות, כשמתחתיו אדריכל הרשות שהוא ראש מחלקת תכנון. האגף כולל 15 מחלקות. אגף ההנדסה פועל בשלושה מישורים עיקריים: תכנון, ביצוע ותחזוקה. המישור הרלבנטי לדו"ח זה הינו "תכנון ורגולציה" - בתחום זה עוסקות המחלקות הבאות: תכנון עיר, רישוי, פיקוח על הבניה (להלן: "מחלקת הפיקוח"), תשתיות, נכסים ותחבורה (הנתונים מאתר עיריית כפר סבא).

מחלקת הפיקוח מורכבת מהעובדים הבאים - מנהל המחלקה, שני מפקחים ומזכירה במשרה חלקית. מחלקת הפיקוח ממונה על הפיקוח בתחום הבניה הפרטית בעיר ועל אכיפת חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), בכל הנוגע לבניה ללא היתר ו/או סטייה ממנו.

בהתאם למסמך אחריות מחלקת הפיקוח (נספח א') תפקידיה של המחלקה הרלבנטיים לדו"ח זה הינם:

- הנפקת היתרי בניה ומתן הנחיות ביצוע למבקשים ;
- מעקב בשטח אחרי שלבי הבניה עד לסיומה ;
- הנפקת טופסי 4 ותעודות גמר לבנייה חדשה ;
- מניעת בנייה ללא היתר ;
- מניעת בניה בסטייה מהיתר ;
- בדיקת נכסים לפני אישור טאבו.

1.2 הועדה המקומית לתכנון ובנייה והועדה המחוזית

בהתאם לסעיף 7 לחוק התכנון והבניה, לכל מחוז ישנה ועדה מחוזית ובהתאם לסעיף 17 לחוק התכנון והבניה, לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ולבניה.

בהתאם לסעיף 27 (א) לחוק התכנון והבניה, **תפקידה של הועדה המקומית** ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת **להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.**

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה אחראית בעיקר **לביצוע חוק התכנון והבנייה** על תקנותיו ותיקונו במרחב תכנון מקומי. בין סמכויות הועדה להכין תכנית מתאר מקומית, תוכניות בינוי עיר (להלן : "תב"ע"), תכניות מפורטות, לאשר הקלות ושימוש חורג ולהנפיק היתרי בנייה מכוח תוכנית בניין עיר מאושרת.

בהתאם לסעיף 28 לחוק התכנון והבנייה, הועדה המקומית **פועלת תחת הוראותיה של הועדה מחוזית לתכנון ולבנייה :**

" (א) **הועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הועדה המקומית בחוק זה או על- פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים. לא קיימה הועדה המקומית הוראה או דרישה של הועדה המחוזית מכוח חוק זה, לרבות הוראה בדבר עריכת תכניות והפקעת קרקעות**

או בנינים, תוך הזמן שקבעה הועדה המחוזית, רשאית הועדה המחוזית, לעשות בעצמה את כל הדרוש לביצוע ההוראה או הדרישה על-חשבון הועדה המקומית ובמקומה ולגבות את ההוצאות ממנה; לענין זה יהיו לה כל הסמכויות של הועדה המקומית, ומה שתעשה יראו כאילו נעשה על-ידי הועדה המקומית".

משמע, תפקיד הועדה המחוזית הינו לבקר ולפקח על הוועדות המקומיות כדי שאלה תמלאנה את התפקידים המוטלים עליהן בחוק ותקפדנה על ביצוע הוראותיו. אישור הוועדות המחוזיות דרוש לכל סטייה מהוראות תוכנית מתאר מקומית מאושרת, למעט תוכניות שבסמכות ועדה מקומית - שאינן מוסיפות זכויות בנייה.

ממצאים:

1.3 כיום, האחריות על בנייה ללא היתר הינה של מחלקת הפיקוח באגף הנדסה ושל הועדה המקומית. קיימת אחריות אף על הועדה המחוזית, אשר מכוח תפקידה, הינה אחראית לבקר ולפקח על פעילות הוועדות המקומיות. לגבי שנות ה-60 (שם נבנו מרבית הדירות נשוא דו"ח זה, כפי שיפורט), הייתה מותרת בכפר סבא בנייה של 2 קומות בלבד, אך נבנו בניינים בני 3 קומות ללא היתרים - תוך כדי עצימת עיניים של הועדה המקומית ו/או של אגף הנדסה ו/או של ראש העיר, זאת כפי שנמסר ע"י אדריכל העיר כיום. להערכתו הקבלנים דאז הגישו בקשות להיתר לוועדה המקומית, ובמידה ולא היה בסמכותה לאשר את ההיתרים לפי התב"ע, הועברו הבקשות לוועדה המחוזית ונדחו על ידה. בפועל נבנו דירות ללא היתר, כשהועדה המקומית, היא שהייתה אחראית על הטיפול בכך (להערכתו של מנהל ממחלקת הפיקוח), אך לא פעלה בנדון.

2. הבסיס המשפטי - חוק התכנון והבנייה ותקנותיו

2.1 חוק התכנון והבנייה - סעיף 145 - עבודות הטעונות היתר

החובה בהיתר בעת הקמת בניין מקורה בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, אשר קובע אילו עבודות טעונות היתר, להלן עיקרי הסעיף:

"145. (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו,

הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;...

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו

בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע

כל תכנית.

(1א) הרוצה להגיש בקשה להיתר לעבודה או לשימוש, ימציא

למהנדס הועדה בקשה לקבלת מידע שפרטיו דרושים לענין ההיתר;

הבקשה תוגש בטופס שפרטיו ונספחיו נקבעו בתקנות.

(ב) בקשה להיתר כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לרשות הרישוי

המקומית וזו לא תיתן את ההיתר, אלא אם כן העבודה או השימוש

שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק

זה החלות על הקרקע או הבנין הנדונים; רשות הרישוי המקומית

רשאית להעביר את הבקשה להחלטת הועדה המקומית...."

לענין זה רלבנטי סעיף 30 הקובע כי-

"יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של

הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית, יחדיו, יהיו רשות רישוי

מקומית לענין מתן היתר לפי סעיף 145."

בעת בניית בניין אם כן, חובה להגיש בקשה להיתר. הבקשה להיתר מוגשת לרשות הרישוי המקומית שהיא למעשה יו"ר הועדה המקומית ומהנדסה, שיכולים להעביר את הבקשה להחלטת הועדה המקומית.

2.2 תקנות התכנון והבנייה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות-תעודת גמר

לאחר קבלת אישור לבנייה, בהתאם לתקנה 21 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, העוסקת **בתעודת גמר**, בעל ההיתר יגיש למהנדס העיר בקשה לתעודת גמר, כשתעודת גמר אשר חתומה ע"י מהנדס העיר מהווה ראייה לקיומו של היתר:

"21. (א) לפי בקשת בעל ההיתר יוציא לו המהנדס תעודת המעידה כי כל הבניה בוצעה בהתאם להיתר ולתנאיו (להלן – תעודת גמר).
 (ב) בעל ההיתר יגיש למהנדס בקשה לתעודת גמר לא יאוחר משנה ממועד מתן אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א(ה), (ה1) או (ה2) לחוק או ממועד פניית המורשה להיתר לגופים המגויים בסעיף 157א(ה2)(3) לחוק ובהוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו - לא יאוחר משנה ממועד השלמת התוספת, השינוי או התיקון; יושב ראש הועדה המקומית והמהנדס כאחד, רשאים, מטעמים מיוחדים שיפרטו בהחלטתם ובתנאים הנראים להם נחוצים בנסיבות הענין, לדחות את המועד למתן תעודת גמר לתקופה שלא תעלה על שנה נוספת.

(כ1) תעודת גמר בחתימת ידו של המהנדס תהא ראייה לקיום תנאי ההיתר.

(כ2) לא קיבל בעל ההיתר תעודת גמר במועדים הקבועים בתקנת משנה (ב) יראוהו כמי שביצע עבודה בסטייה מהיתר משמעו בסעיף 204(א) לחוק.

(ג) בקשה לתעודת גמר תיערך לפי טופס 4 שבתוספת הראשונה; טופס כאמור אפשר להשיג במשרדי כל ועדה מקומית.

(ד) אם לדעת המהנדס נעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר וקויימו הוראות תקנות אלה ותנאי ההיתר שקיומם לא נדחה לפי תקנת משנה (א), יתן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה בידו וערוכה לפי טופס 5 שבתוספת הראשונה...."

חוק התכנון והבנייה נחקק בשנת 1965 ותקנותיו בשנת 1970. לפי חוק התכנון והבנייה, הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית אחראיות על מתן היתר להקמת בניין או שינוי, בטרם תחילת הבנייה/עריכת השינוי. בסופה של הבנייה ייתן המהנדס – שהוא מהנדס הועדה המקומית- (לפי סעיף ההגדרות) - תעודת גמר בחתימת ידו (לפי טופס 5) אשר תהא ראייה לקיום תנאי ההיתר, לאחר שתוגש בקשה לכך (לפי טופס 4).

תעודת הגמר מהווה כיום ראייה לקיום תנאי ההיתר וקיומה מהווה אסמכתא כי אין דירות ללא היתר בבניין וכי העירייה אישרה את המבנה. טופס 4 הוא תנאי לאכלוס הבניין ע"י הקבלן ותנאי לקבלת אישור לחשמל, מים וכו' אשר ניתן ע"י העירייה/הועדה המקומית.

ממצאים:

2.2.1 האחריות כיום ביחס לבנייה בהתאם להיתר ומתן תעודת גמר הינה של מחלקת הפיקוח באגף הנדסה. מפקחי הבנייה מלווים את הליך הבנייה עד לאספקת חשמל, מים וטלפון לבניין (הנפקת טופסי 4), מתן תעודות גמר ואישורי אכלוס. על מנת שקבלן יקבל טופס 4 נבדקת התאמה של המצב בשטח להיתר ע"י מפקחי מחלקת הפיקוח, אשר אף עורכים ביקורת ונותנים הנחיות במהלך הבנייה עצמה. למרות חשיבות תפקיד זה, נמצא כי קיימים 2 מפקחים בלבד, לעיר כפר סבא המונה 91,835 תושבים (נכון לדצמבר 2009).

2.2.2 כיום - טרם מתן אישור להנפקת טופס 4, נערכת ביקורת של מחלקת הפיקוח לפי רשימת "צק ליסט" שכוללת תנאים (נספח ב') שיש לעמוד בהם. בין היתר, נדרש הקבלן לספק דיווח על עריכת

ביקורת באתר הבנייה ע"י אדריכל ומהנדס הבניין. בדיקת הפיקוח כוללת התייחסות לכל בנייה שנערכת בסטייה מההיתר, בוודאי בנייה של דירה נוספת, דבר שכיום לא קורה.

כפי שנמסר ע"י מנהל מחלקת הפיקוח, המצב התקין המתואר לעיל החל מאמצע שנות ה-70, אז הפיקוח על הבנייה נעשה הדוק יותר והמודעות לקיומו בקרב האזרחים והקבלנים הייתה גדולה יותר. הצורך בטופס 4 ובטופס 5 נחקק בשנות ה-80 והוא שהוביל לחובת התאמה בין המצב בשטח להיתר שניתן לבניין.

בשנות ה-60 וה-70 עוד לא היה קיים טופס 4, תעודת גמר, (ואף חוק התכנון והבנייה נחקק רק בשנת 1965). יוצא איפוא, כי לא הייתה מחויבת בקרה מטעם העירייה לגבי מספר הדירות בעת אכלוס הבניין לאחר סיום בנייתו. לכן יתכן שקבלנים איכלסו בניינים לאחר סיום בנייה, ללא בדיקה של העירייה לגבי מספר הדירות הקיימות בבניין.

העירייה הסתפקה (בהתאם לנמסר ע"י מנהל מחלקת תשתיות), בתשריט בית משותף, תצהיר של המהנדס שהתשריט תואם למצב בשטח (להבדיל מתואם להיתר) ואישור שהבניין לא חורג מגבולות המגרש. פנייתו של קבלן לחברת החשמל בסיום הבנייה, הייתה עצמאית, כשחברת החשמל סיפקה מספר מוני חשמל – לפי בקשת הקבלן.

על כן, למרות שאין ברשות הביקורת אינדיקציה ממשית לאופן התנהלות מחלקת הפיקוח דאז, ניתן להסיק כי האווירה הייתה יותר ליברלית ומקלה. זאת ועוד, הפרצה בחוק שלא דרשה את אישור העירייה בסיום הבנייה- מה שהיום ניתן בטופס 4- היא שהובילה לבניית דירות ללא היתר.

3. ההשלכה של היעדר היתר לדירה - בהליך מימוש זכויות

הפיקוח לגבי בניית דירות בהתאם להיתר החל בדגש רב יותר בשנות ה-80 עם דרישת החוק לטופס 4 בסופה של הבנייה. המודעות לקיומן של דירות ללא היתר, כפי שצויין במבוא, עלתה בשנות ה-90 עת בעלי דירות ללא היתר, באו לממש את זכותם למכור את דירתם. על מנת שיוכלו להעביר בטאבו את הבעלות על הדירה, נדרש מן המוכר להציג אישור של העירייה על היעדר חובות.

האמור נסמך על סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) - העברת מקרקעין טעונה תעודה על תשלום חובות לעירייה:

" (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העירייה, המעידה שכל החובות המגיעים מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה.

(ב) תעודה כאמור הנחזית כחתומה על ידי ראש העיריה יקבלוה הרשם או עוזר הרשם כחתומה על ידיו, זולת אם נראה להם שאין היא חתומה כך.

(ג) אין להשיג על העברת מקרקעין רק משום שלא נתקיימו בה הוראות סעיף-קטן (א) או משום שהתעודה נמצאה פגומה."

על פי סעיף 324 לפקודת העיריות - נוסח חדש, אם כן, העברת זכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין מותנית בהמצאת אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין ולפיו כל החובות המגיעים לעירייה מאת בעל הדירה, המוכר, ביחס לדירה, שולמו במלואם.

משנת 1996 כאמור, נוספה, בנוהל עירוני פנימי, הדרישה לבדיקה פיזית של הנכס והתאמתו לתנאי ההיתר, מעבר לבדיקה האם שולמו תשלומי ארנונה, מים והיטלים, וזאת לצורך בחינה האם שולמו מלוא החובות בגין הנכס, שכן מקום בו נמצאה חריגת בנייה במקרים מסויימים השיתה זו חובת תשלום על בעלי הנכס.

מ-1996 הליך בקשת אישור לטאבו על היעדר חובות, בעיריית כפר סבא כרוך בהגשת בקשה ע"י האזרח לעירייה, למחלקת גבייה, ובה פירוט לגבי מהות הבקשה: אישור מכירה/אישור העברה על שם/רישום בית משותף ועוד, וצירוף אישורים כגון - חוזה מכירה בעת מכירת דירה, חוזה חכירה - אם מדובר באדמת מנהל.

הבקשה מועברת לאחראית על התחום לצורך ניתוב ובקרה והיא מעבירה את הבקשה לטיפול אגף הנדסה, למספר בדיקות:

ליחידת פיקוח על הבנייה - לצורך בדיקה שאין חריגות בנייה וכי הנכס נבנה בהתאם להיתר.

- לרישוי בנייה ותשתיות - לצורך בדיקה האם שולמו היטלי השבחה .
- ליחידת תשתיות - לצורך בדיקה האם שולמו היטלי פיתוח .

לאחר הבירורים באגף ההנדסה, מבוצעים חיובים, במידה ויש חריגות בנייה או תוכנית משביחה. המסמכים מוחזרים לפקיד המורשה במחלקת גבייה, לצורך הכנת הטופס המאושר, כולל הנפקת הודעות חיוב, במידה ויש צורך בחיוב, בגין אגרות על האישור.

בעת בדיקת מחלקת הפיקוח - לצורך אישור העירייה על היעדר חובות - צפות על פני השטח הדירות שנבנו בסטייה ו/או ללא היתר. לרוב הגילוי נעשה בעת רצונם של בעלי הדירה למכור את דירתם. כיום בעקבות פסיקה ענפה של בתי המשפט, לפיה עו"ד המלווה עסקת מכר מקרקעין ואינו בודק מהו הסטטוס התכנוני של הנכס הנמכר מתרשל כלפי לקוחותיו, אף נהוג כי עוה"ד של רוכש הדירה בודק אף הוא באופן עצמאי בעירייה שאין חובות ושקיים היתר לדירה בתיק הבניין. הבדיקה נעשית, בין היתר, על מנת לוודא שהנכס בנוי כדין, ללא חריגות ועל פי תוכנית בניין ערים, כמו גם לוודא כי קיים אישור הפוטר מהיטל השבחה ושולמו היטלי פיתוח ותשתיות.

ממצאים:

3.1 כאשר מחלקת הפיקוח מאתרת דירה ללא היתר, נדרש הסדר של היתר בנייה לדירה. האזרח יקבל אישור העירייה עבור רישום הנכס בטאבו, אך יתכן שרוכש הדירה ידרוש מהמוכר הסדרת המצב התכנוני של הדירה.

כאשר יש צורך בהוצאת היתר בנייה קיימות 2 אפשרויות: במידה וקיימים אחוזי בנייה - מדובר בהליך מקוצר יותר של הוצאת היתר.

במידה ולא קיימים אחוזי בנייה - יש צורך בשינוי ת.ב.ע - הליך המתקיים מול הועדה המחוזית- הליך ארוך הכולל לרוב התנגדויות של דיירים אחרים ואף יקר- כיוון שיש הוצאות רבות בשל הצורך בתוכנית אדריכל, אגרת בנייה וכיוצא. זו השלכה משמעותית על בעל

דירה המעוניין למכור את דירתו ולפתע צריך להכשירה לפי התנאים למתן היתר כיום.

3.2 ההשלכה מבחינת האזרח - עמידה בהליכים לקבלת היתר בנייה

ובקבלת אישורים שנדרשים היום לצורך "תעודת גמר".

- אישור רשויות הג"א למרחב מוגן.
- אישור בזק וחברת החשמל.
- אישור שחומרי הבנייה תקינים ומותרים לשימוש.
- אישור תוכנית ביוב.
- אישור שירותי כבאות והצלה.
- תשלום אגרות הבנייה והיטל השבחה. (היטל השבחה הוא תשלום חובה הנדרש מבעל מקרקעין או מחוכר לדורות על ידי הוועדה המקומית אשר אישרה תוכנית והביאה בכך לעליית שווי המקרקעין שלו)
- בנוסף לפי הדוגמה שתוצג בפרק הבא ברחוב סוקולוב 13- יש צורך בהגשת תוכניות קונסטרוקציה וחישובים סטטיים, ע"י קבלן רשום. יש צורך באישור מפעל המים ובאישור יועץ תחבורה וכן יש צורך בתשלום היטל ביוב, תיעול וכביש.

למעשה מדובר בדירה ישנה שמוצבים לה דרישות של דירה חדשה ובכך ישנו עוול ואי צדק כלפי אותם בעלי הדירות ללא היתרים. כתוצאה מכך שבעבר לא נערכה ביקורת ע"י הפיקוח ונמכרו דירות ללא בדיקת היתרים (זאת בהתאם לנאמר ע"י מנהל מחלקת תשתיות), ניצבים היום בעלי דירות אלו, בבעיה מהותית - כלכלית - עת באים הם למכור את דירתם.

3.3 ההשלכה מבחינת העירייה - העירייה למעשה מתירה דירות ללא היתרים בשטחה ואין זה חוקי. אין זה סביר להותיר את המצב על כנו. כפי שיפורט בדוגמאות בפרק 4, בעלי דירות נאלצים להתמודד עם תכתובות מול גורמי עירייה שונים ותהליך ארוך של הוצאת היתר, כשהם מגלים לפתע, שנים רבות לאחר רכישת דירתם, כי הינה נטולת היתר.

האמור מקבל משנה תוקף נוכח העובדה שככל הנראה מרביתן אם לא כולן - משלמות היטלים ותשלומים שונים לעירייה - למרות אי

קיומו של היתר. בהתאם לאמור ע"י אדריכל העיר, דירות אלו ברובן שילמו היטלי ביוב, פיתוח, תשתיות ותשלומי ארנונה ומים. כך שכל הנראה הפסד הכנסה לעירייה בהיבט ההיטלים קיים, אם בכלל, רק לגבי דירות מעטות, ייתכן ולגבי אגרת בנייה.

4. איתור דירות בכפר סבא שנבנו ללא היתר

4.1 איתור הדירות ללא היתר באופן ממוחשב

לאור קיומן של מערכות ממוחשבת - של ארנונה ושל הנדסה - בעיריית כפר סבא, שקלה הביקורת לערוך הצלבה בין נתוני הארנונה בעיריית כפר סבא לבין נתוני מערכת ההנדסה. מערכת ההנדסה מופעלת ע"י תוכנת "complate" שהיא תוכנה לרישוי ופיקוח לפי גוש, חלקה ותת חלקה. המטרה: איתור דירות שמשולמת עבורן ארנונה, אך לא קיימות במערכת ההנדסה, כיוון שהן ללא היתר.

הבעיה: במערכת הארנונה, המידע מנוהל ברמת נכס (דירה), אולם **במערכת ההנדסית, המידע מנוהל ברמת בניין רק החל מ- 1990**, כששאר המידע מנוהל בתיקים פיזיים. מערכת ה-complate אם כן, חסרת נתונים לגבי דירות משנות ה-60.

בהתאם לסיכום פיילוט "תיק בניין" שנערך בעיריית כפר סבא (נספח ג'), מטעם האחראית על המערכות הממוחשבות בעיריית כפר סבא, מתוך צורך לבנות מאגר נתונים מקוון, הוחלט במהלך שנת 2007, על ביצוע פיילוט "תיק בניין". מטרת הפיילוט הרלבנטית לדו"ח זה- בדיקת אפשרות קישור והשוואת נכסים המנוהלים במערכות שונות (מערכת הנדסית ומערכת הארנונה) ובאופן ספציפי- איתור חריגות בניה שלא נפתחו בעבורם תיקי פיקוח והצלבת מידע לחיוב בארנונה והיטלים.

במסגרת הפיילוט נבחרו 2 גושים במרכז העיר, עליהם בוצעו בין היתר, פתיחת תיקי בניה היסטוריים וקליטת בקשות ותיקי הפיקוח הקשורים אליהם באופן ממוחשב וקישור בין מערכת הגביה של הארנונה למערכות ההנדסה על בסיס כתובות.

התוצאה- נוצר תיעוד ממוחשב מלא של כל הבקשות ותיקי פיקוח, התגלו פערים (חלקם משמעותיים) בנתוני שטח ושימוש של נכסים בין נתוני אגף הנדסה לבין אגף הכנסות, (פערים אשר מאפשרים

הגדלת חיוב/ הכנסות בהתאם) ונוצר מידע מלא וזמין, של נתונים הנדסיים עבור צוות מקבלי ההחלטות.
המסקנה- הוכח כי ניתן לבנות תיק בנין מקוון, לצורך השוואה בין הנתונים במערכות שנבדקו ולטפל בפערים שנמצאו. כמו כן נשמר מידע עדכני ונגיש.

ממצאים:

4.1.1 לאור התוצאות החיוביות של פיילוט זה, לא ברור לביקורת מדוע לא נערך המשך השוואת 2 המערכות הממוחשבות בכפר סבא- של הארנונה ושל ההנדסה.
 יש חשיבות רבה לשימוש בנתונים אלו, על מנת ללמוד, בין היתר, על היקף התופעה של הדירות ללא היתרים בכפר סבא ועל מנת לגבות הכנסות שלא נגבו ע"י עיריית כפר סבא עד היום.

4.1.2 איתור דירות ללא היתר - ע"פ ידע ועיון בתיקי בניין

על מנת לבחון את היקף התופעה, נדרשה הביקורת לאתר דירות ללא היתר בנייה בדרך שונה. בשיחות שביצעה הביקורת עם גורמים שונים באגף ההנדסה, הועלו כתובות של דירות שהיה ידוע כי קיימות ללא היתר בנייה.

הביקורת בדקה פיזית בשטח לגבי כל כתובת מהו מספר הדירות בבניין ולאחר מכן איתרה את תיקי הבניין של דירות אלו על מנת לבחון אותם מההיבטים הבאים:

- א. מיקום- גוש, חלקה, רחוב, שנת בנייה;
- ב. איתור היתר שקיים ומספר הדירות המצוין בו;
- ג. איתור מספר דירות בפועל;
- ד. בחינה האם קיימת בקשה **להיתר נוסף** - לגבי הדירות ללא היתר- או שלא הוגשה בקשה. במידה והוגשה בקשה והיה סירוב, מה הייתה הסיבה לסירוב.
- ה. בחינה האם קיימים דוחות פיקוח של העירייה או התכתבות אחרת בנושא היעדר ההיתר לדירות - ע"י מחלקה משפטית/ועדה מקומית/מחוזית.
- ו. האם שולמו היטלי השבחה/פיתוח עבור הדירה/דירות ללא היתר.
- ז. האם כיום תוקן המצב ויש לדירה/דירות היתר.

הביקורת ערכה בדיקה פיזית בשטח אך, כיוון שאינה מומחית בפיקוח על בנייה ממליצה כי תיערך בדיקה מקצועית נוספת ע"י מחלקת הפיקוח.

5. דירות שנבדקו ונמצאו ללא היתר (ראה נספח ה')

5.1 רחוב בילו 5 - גוש 6441, חלקה 105.

בהתאם להיתר אמורות להיות 4 דירות- 2 קומות של 2 דירות בכל קומה - קומת קרקע וקומה ראשונה. אישור הועדה המקומית לבנייה הוא מ- 2/7/59. היתר הבנייה (רישיון לבניה) מס' 2717 הינו מ- 30/6/60 - חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן - חצרות הדר. הבקשה נערכה ע"י האדריכל בורנשטיין.

בפועל- יש קומה נוספת בה 2 דירות - משמע 3 קומות של 2 דירות בכל קומה, 6 דירות.

מסמכים נוספים בתיק הבניין:

5.1.1 לא נמצאה בתיק בקשה לתוכנית נוספת (זאת בהתאם אף לבדיקת מנהל מחלקת פיקוח).

5.1.2 לפי צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מ- 13/6/64 - רשומות 6 דירות- 3 קומות בהן 2 דירות בכל קומה.

5.1.3 בהתאם להתכתבות פנימית מ- 29/7/08 עם מהנדס העיר דאז, מצויין כי ישנו תושב שרכש את דירה 5 בשנת 1974, ברשותו נסח טאבו ואישור של רשם הבתים המשותפים וכשרצה למכור את דירתו גילה שאין לדירה היתר. מצוין כי "לא ידוע את איזה מידע הקבלן העלים וממני, העובדה שנעשתה מכירה לנכס לאחר עשרים שנה ועדיין הדבר לא קפץ".

בתגובה נאמר כי על מנת לקבל היתר יהיה על הדירות לקבל אישורים של משרד הבריאות- לגבי גג אסבסט ושל הג"א- אין ממד ומקלט.

5.1.4 בהתאם למכתב עו"ד של הדיירים מ- 8/2/09- לגבי דירה זו מצוין כי הדיירים משלמים ארנונה לפי חוק, אין להם כל חוב בעירייה ומתבקש היתר כחוק.

- 5.1.5** בתשובת היועצת המשפטית מ-23/3/09- עולה בין היתר כי "דיני הארנונה שונים הם מדיני התכנון והבניה. ארנונה משתלמת על פי שימוש בפועל בנכס, גם אם בפועל נבנה נכס בחריגה מדיני התכנון והבניה... על מרשיך לפעול על פי הוראות חוק התכנון והבניה.. ולהגיש בקשה להיתר בניה".
- 5.1.6** בבדיקת הפיקוח מ-26/3/09 מצוין כי קיימת דירת מגורים ללא היתר בנייה. מדובר בחריגות בנייה של 92 מ"ר שצריך לחייב בהיטל פיתוח, ביוב ותיעול.
- 5.1.7** במכתב מנהל מחלקת תשתית מ-21/5/09 לאגף הכנסות העירייה - מצויין כי בהתאם לבדיקתו ב-1994 חויבו הדירות ללא היתר בהיטל כביש הרחבה. על כן - יש לבטל את החיוב בהיטל פיתוח שהוטל עליהם לאחר דו"ח הפיקוח שדיווח על חריגות בנייה. "אין זה אומר שהתשלום או ביטול התשלום בגין ההיטלים מסדיר את נושא ההיתר".

הערות הביקורת :

במקרה דנן לא נמצאה בתיק בקשה לבניית 6 דירות במקום 4 דירות. למרות שלדירות בקומה העליונה אין היתר - הן עדיין רשומות בפנקס בתים משותפים ועדיין הוטל עליהן היטל כביש. האבסורד הנוסף שאף תשלומי הארנונה משולמים. למרות שהדירה נמכרה בשנת 1974 - לא היה גורם בעירייה ש"התריע" כי לדירה אין היתר ופעל לתיקון הנושא.

- 5.2** בילו 9 - גוש 6441, חלקה 103.
- בהתאם להיתר אמורות להיות 4 דירות - 2 קומות של 2 דירות בכל קומה. אישור הועדה המקומית לבנייה הוא מ-2/7/59.
- היתר הבנייה (רישיון לבניה) מס' 2716 הינו מ-30/5/60 - חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן - חצרות הדר. הבקשה נערכה ע"י האדריכל בורנשטיין.

בפועל- יש קומה נוספת בה תוספת של 2 דירות. משמע 3 קומות של 2 דירות בכל קומה, 6 דירות.

מסמכים נוספים בתיק בניין:

- 5.2.1 לא נמצאו בתיק – בקשה נוספת להיתר/דו"חות פיקוח/מכתבים.
- 5.2.2 נמצא כי נשלחו מכתבים ביחס להיטלי כביש ב- 5/2/95 ל- 6 דיירים (בהתאם למנהל אגף הפיקוח).

הערת הביקורת:

במקרה זה לא נמצאה בתיק בקשה לבניית 6 דירות במקום 4 דירות. למרות שלדירות בקומה העליונה אין היתר עדיין הוטל עליהן היטל כביש.

5.3 ויצמן 38 פינת גאולה 2 - גוש 6441, חלקה 212.

בהתאם להיתר אמורות להיות 4 דירות- 2 קומות של 2 דירות בכל קומה. היתר הבנייה (רישיון מספר 2948) ניתן ב- 28/7/1961 -חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן - גנדל. הבקשה נערכה ע"י האדריכל בורנשטיין.

בפועל- יש 2 קומות נוספות בהן תוספת של 4 דירות וכן אגף נוסף ובו 4 דירות - משמע 12 דירות בסך הכל. (כפי שנמסר ע"י מנהל מחלקת פיקוח).

מסמכים נוספים בתיק בניין:

- 5.3.1 בתיק קיימת בקשה להיתר נוסף - אשר סורבה ב- 23/10/62, בה ביקש הקבלן גנדל "תוספת אגף דיור של 4 דירות לבניין הקיים", עורך התוכנית האדריכל בורנשטיין. הבקשה סורבה ע"י הועדה המקומית. בבקשה זו לפי השרטוט נתבקשו 2 קומות נוספות ואגף נוסף - משמע 4 קומות של 3 דירות בכל קומה- סה"כ 12 דירות.
- 5.3.2 לפי צו מבית משפט מ- 25/10/62 נדרש הקבלן להפסיק את הבנייה לאחר שהוברר כי הקבלן בונה שלא בהתאם לרישיון- "תוספת לבית משותף בשטח של 106.89 מ"ר".
- 5.3.3 ב- 20/1/63 הוגשה בקשה נוספת – בה נתבקשה תוספת של 7 דירות - בקומה א' - יישארו 2 דירות וב-3 קומות נוספות יהיו 3 דירות. בקשה זו הינה ללא חותמת של אישור/דחייה וייתכן ולא נדונה כלל.

הערת הביקורת:

למרות שהוגשה בקשה לאגף נוסף וזו סורבה ע"י הועדה המקומית, נבנו הן אגף נוסף ובו 4 דירות והן 2 קומות נוספות בהן 4 דירות. לאור הסירוב של

הועדה המקומית ולאור צו מבית משפט להפסיק את הבנייה שלא בהתאם לרישיון, ניתן להסיק כי בפני הועדה המקומית ואגף ההנדסה דאז היה מידע כי מתקיימת בנייה ללא היתר. למרות זאת לא נעשו פעולות לתיקון המצב - כגון שליחת מכתב לקבלן להוצאת היתר בהתאם למספר הדירות.

5.4 ששת הימים 3 (פינסקר לשעבר) - גוש 6426, חלקה 379.

בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 3 קומות של 3 דירות בכל קומה ו-1 דירה נוספת בקומת הקרקע. היתר מס' 3467 הינו מ- 8/8/63 - חתום ע"י יו"ר הועדה המקומית ללא חותמת. הקבלן - חברת דביר השרון. עורך הבקשה- א. מידליץ ש. פלד אדריכלים. בנוסף קיים היתר מס' 3642 מ- 13/12/64 ובו אושרה בנייה של 2 משרדים במרתף של הבית המשותף.

בפועל- יש 2 דירות נוספות בקומת הקרקע. משמע 12 דירות סך הכול.

מסמכים נוספים בתיק בניין:

5.4.1 בתיק אין בקשות נוספות להיתר.

5.4.2 במכתב עו"ד רוט לגבי דירה 4, מ- 2/4/97, מצויין כי במועד חתימת הסכם מכר, עלה כי הדירה אינה כלולה בהיתר הבניה שניתן לבניין, זאת על אף שהדירה כלולה בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים.

5.4.3 בהתאם למכתב התשובה של המחלקה המשפטית של עיריית

כפר סבא מ- 30/6/97 - לעו"ד ווקס - לגבי דירה 5 - אין היתר לדירה זו המוקמת בשטח שנועד להיות קומה מפולשת מתחת לעמודים.

במכתב מצוין כי המחלקה נענתה לבקשתה של עו"ד רוט לגבי דירה 4 ליתן תעודת אישור לטאבו כיוון שלא רבצו חובות על הנכס ולא רצו לעכב את התעודה ע"פ סעיף 324 לפקודת העיריות, רק בשל כך שלדירה אין היתר כדין. הפעם מצוין כי על מנת להשלים את הליכי הרישוי של הדירה יש להגיש בקשה להיתר בנייה.

הערת הביקורת:

כבר משנת 1997 ידוע לעירייה כי אין לדירות 4 ו-5 היתר, כשהדבר נתגלה בעת רצון הבעלים למכור את דירתם. בעוד במקרה של דירה 4 ניתנה תעודת אישור לטאבו על אי חובות, למרות שאין לדירה היתר כדין, במקרה של

דירה 5- נדרש המוכר ככל הנראה ע"י הרוכש, להגיש בקשה להיתר בנייה ולהסדיר היתר לדירה. העירייה נתנה אישור לטאבו על היעדר חובות כפי שגם בעבר לא מנעו אישור בשל אי קיומו של היתר בנייה. אין באישור היעדר חובות לטאבו כדי להצביע על מצבו התכנוני של הנכס.

5.5 ששת הימים 5 - גוש 6426, חלקה 378.

בהתאם להיתר אמורות להיות 9 דירות -3 קומות של 3 דירות בכל קומה. היתר מס' 3703, מ- 28/8/64 הינו לגבי 9 דירות כאמור ומחסן במרתף - אין חותמת על ההיתר. הקבלן -חברת פיתוח השריון בע"מ. עורך הבקשה- א. מידליץ ש. פלד אדריכלים.

בפועל- יש 3 דירות נוספת בקומת הקרקע. משמע 12 דירות סך הכול.

מסמכים נוספים בתיק בניין:

5.5.1 להיתר זה קדמה בקשה להיתר לגבי בנייה רחבה יותר, שלגביה נתקבל סירוב של הועדה המחוזית ב - 3/6/64. בהתאם לשיחה עם מנהל אגף הפיקוח- בקשה זו התייחסה לדירה בקומת עמודים.

5.5.2 בהתאם למכתב אדריכל הרשות מ- 17/3/09- לגבי דירות מגורים בקומת קרקע מצוין כי:

"לאחר עיון בתיק התכנוני של בנין המגורים...לא נמצאה תוכנית מאושרת (היתר בניה) לדירות הצפוניות בקומת הקרקע. בתאום עם היועצת המשפטית..ניתנת בזה הנחיה להכנת בקשה להיתר בניה לשתי הדירות בקומת הקרקע...אנא שלח את המתכנן מטעמך לפגישה איתי לקבלת הנחיות מדויקות".

הערת הביקורת:

במקרה זה ניסה הקבלן להוציא היתר למספר דירות גדול יותר וקיבל סירוב, מה שהוביל אותו להוצאת היתר "מצומצם" יותר בדירות, תוך כדי בנייה נרחבת יותר בפועל. העירייה הייתה מודעות לרצון הקבלן לבניית מספר דירות רב יותר - ולמרות זאת לא נעשה על ידה דבר. אף במקרה זה הונחו בעלי הדירות להוציא היתר לדירות אלו.

5.6 בן גוריון 4 ו-6 - גוש 6426, חלקה 454, 456 **(לשעבר רח' התקווה)**. בהתאם להיתר אמורות להיות 24 דירות- 4 קומות של 6 דירות בכל קומה, ביחס ל-2 הכניסות של הבתים. היתר מספר 5393 ניתן ב- 17.5.65 עבור 24 דירות כמפורט לעיל, ללא דירות בקומת קרקע לשימוש מגורים- ע"י הועדה המקומית. הקבלן צידקי, עורך הבקשה הוא האדריכל אורן ישראל.

בפועל- יש 2 דירות נוספות - 1 בקומת הקרקע של כל בניין- 13 דירות בכל בניין. משמע 26 דירות סך הכל.

מסמכים נוספים בתיק הבניין:

5.6.1 **בתיק הבניין קיים מכתב מ- 26/6/70 של מהנדס הועדה המקומית דאז, במענה לוועד הבית ברחוב התקווה 4, בו מצוין כי הקבלנים צידקי את שויצר חרגו מהרישיון ובנו שטחים נוספים. למרות שהוצא צו מניעת בניה ע"י בית המשפט, הצליחו הקבלנים לסיים את העבודות ולמסור את הדירות למשתכנים. הגישה במכתבו הינה- "וכי מה ברירה נשארה לוועדה המקומית? האם לדרוש פינוי הדירות עד שהסטיות של הקבלנים תבאנה על תקונן ובכך לגרום עוול לדיירים שלא עברו כל עברה?". מציע לדיירים לתבוע את הקבלן צידקי.**

5.6.2 **קיים היטל תיעול מ- 2/11/81.**

5.6.3 **בהתאם למכתב היועץ המשפטי לעירייה מ- 28/1/04 לעו"ד הדיירים לגבי דירה 2 בבן גוריון 6 שהיא ללא היתר: "לגבי אישור לטאבו, אין העירייה נוהגת לערוך חשבונות חיוב בטרם מוגשת בקשה פורמלית לתעודה עבור רשם המקרקעין. עם זאת יצוין, כי יילקחו בחשבון כל נסיבות המקרה, לרבות קיומם של אישורי העברה קודמים".**

5.6.4 **בהתאם למכתב בעלי הדירה מ- 24/1/06 - דירה זו שלעיל נרכשה ב-1977, הייתה רשומה בטאבו והבעלים המקורים של הדירה קיבל אישור העברה מעיריית כפר סבא. בעלי הדירה שילמו מיסים כחוק ולא קיבלו פנייה לגבי אי קיומו של היתר בנייה מעיריית כפר סבא. נציגי מחלקת הארנונה ביקרו בדירה מספר פעמים למדידות שונות.**

5.6.5 **במכתב נוסף של בעלי הדירה מ- 10/4/06 מצוין כי היה ידוע שהקבלן צידקי בונה לא בהתאם להיתר, כשעיריית כפר סבא לא עצרה זאת ואף לא יידעה את רוכשי הדירה בעת הרכישה. ההליך שנדרש כיום**

לצורך היתר הוא שינוי תב"ע בעלות גבוהה, זאת לאחר שערכו שינוי לתב"ע עירוני והסתבר שאינו מספיק ויש צורך בשינוי תב"ע בסמכות מחוזית.

5.6.6 נתונים אלו נתמכים אף במכתב מנהלת מחלקת רישוי בניה מ- 25/4/06 לפיו לאחר שהוגשה בקשה לשינוי תב"ע נקודתית ואושרה, הוגשה ע"י האזרח בקשה להיתר ב- 26/2/06 ואז הסתבר שהבניין כולל למעשה 3 דירות בפועל יותר ממה שאושרו בהיתר ולכן יש צורך בשינוי תב"ע בהליך מחוזי.

5.6.7 במכתב היועצת המשפטית למהנדס הרשות, דאז, (מיזכר לשימוש פנימי) (נספח ד') המליצה שיש "לנסות להניע הליכי תכנון תב"ע מחוזית, שתפתור את הבעיה.

בהיבט זה, דומני כי ראוי שניקח על עצמנו את מלוא הטיפול בשיתוף מוחלט של הבעלים (קרי - הכנת התוכנית, הגשתה למחוזית, וליוויה בהליכי האישור יבוצעו ע"י גורמי העירייה השונים, וזאת הגם שאין אנו לוקחים על עצמנו ביצוע כדוגמת זה במקרים אחרים)".

5.6.8 קיימת בקשה לגבי בן גוריון 6 - "תוספת דירה (קיימת) ללא תוספת שטח בבניין מגורים קיים" מ- 14/2/06. על גבי הבקשה יש חתימה של הדיירים והבקשה טרם הגיעה לידי היתר בנייה.

הערת הביקורת:

הייתה ידיעה עוד בשנות ה-70 וה-80 על קיומן של דירות ללא היתר- והעירייה לא פעלה בנושא. בעלי הדירות ללא היתר שילמו מיסים, דירתם הייתה רשומה בטאבו- ואפילו נציגי עירייה ביקרו בדירתם לצורך חישוב תשלום ארנונה.

מדובר באבסורד בו עיריית כפר סבא "עצמה עיניים" לגבי דירות אלו ואזרחים תמי לב שרכשו דירה שרשומה בטאבו כדין- נאלצים לפתע להתמודד עם הוצאות וזמן הכרוכים בהוצאת היתר. בתיק קיים היתר למעלית מ- 15/5/01 אשר אושר בתנאים מסוימים ושוב עולה השאלה - כיצד העירייה מציבה רשימת תנאים להוצאת היתר למעלית, מבלי להתריע על קיומן של דירות ללא היתר באותו בניין. ממקרה זה אף עולה כי אין העירייה נוקטת בגישה אחת כלפי כל דירה, כשנסיבות כל מקרה יילקחו בחשבון, לרבות קיומם של אישורי העברה קודמים – משמע נותר פתח למתן אישור על אי קיום חובות בעת מכירה, גם

אם לדירה אין היתר.

חוסר הצדק בהטלת האחריות לפתחו של האזרח בהליכים של שינוי תב"ע בהליך מחוזי שהם מסובכים יותר זועק במקרה דנן. על כן סבורה הביקורת, שהצעת היועצת המשפטית שהעירייה תיקח על עצמה את הטיפול במקרה זה הינה נכונה ויש להקיש ממנה אף למקרים האחרים.

5.7 אימבר 17- גוש 6426, חלקה 465.

בהתאם להיתר אמורות להיות 8 דירות- 2 קומות של 3 דירות בכל קומה ו-2 דירות בקומת קרקע. היתר מספר 3431 מ- 30/164 ניתן ביחס ל-8 דירות - 2 בקומת קרקע, 3 בקומה א' ו-3 בקומה ב' ומקלט בבית משותף של 3 קומות (חלק על עמודים) – חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן קופרמן ועורך הבקשה - האדריכל בורנשטיין.

בפועל- יש קומה נוספת בה -3 דירות. סך הכל 11 דירות.**מסמכים נוספים בתיק הבניין:**

5.7.1 קיים כתב אישום כנגד אחד מבעלי הדירות לגבי כך שב- 29/7/79

פירק תריסים ומרפסת וסגר חלק עם קיר מבלוקים.

5.7.2 מכתב (כנראה משנת 89) מאחד מבעלי הדירות לראש העיר דאזבו

ביקש בין היתר טיפול בחנייה לבניין וציין כי בבניין ברחוב אימבר 17 יש 11 דיירים. ישנה תשובה של מהנדס העיר דאז לגבי הפנייה בנושא

חניה ואין התייחסות לכך שיש 3 דירות יותר מההיתר.

5.7.3 מכתב של הקבלן קופרמן (חסר תאריך) - לוועדה המחוזית לבנין

ערים- בו מציין כי אושרו 3 קומות בבניין זה, אך בינתיים חלו

שינויים בתוכנית המתאר ויש אפשרות לבנות בגוש זה בניינים בני 4

קומות. מבקשים לא להיות מקופחים. יש החלטה "להמליץ לפני

הועדה המחוזית להסכים להוספת קומה נוספת בתנאי הריסת דירה

בקומת עמודים".

5.7.4 ישנו היטל תיעול שמתייחס ל11 דירות בבניין מ- 5/2/79.

הערת הביקורת:

אף במקרה דנן ניתן ללמוד כי הייתה ידיעה על קיומן של 3 דירות נוספות ללא פעולה מטעם העירייה על כך - כשכן מוגש כתב אישום על פירוק תריסים וסגירת מרפסת.
ישנה אינדיקציה לכך שהקבלן ניסה לפעול להוספת קומה - אך לא נמצא היתר בתיק על כך.

5.8 **אוסטשינסקי 24** - גוש 6426, חלקה 232.

בהתאם להיתר אמורות להיות 4 דירות - 2 דירות בקומת קרקע ו-2 דירות בקומה נוספת. רישיון בניה מס' 2952 מ- 3/10/61. הקבלן - קופרמן פורמן, עורך הבקשה הוא בורנשטיין. היתר הבנייה ניתן ב- 28/7/61 - חתום ע"י הועדה המקומית.

בפועל- יש קומה נוספת בה - 2 דירות. סך הכל 6 דירות.**מסמכים נוספים בתיק בניין:**

5.8.1 ב- 17/11/61 היה סירוב לבקשה להיתר " לסרב בגלל אי התאמה להוראות תכנית מתאם" ע"י הועדה המקומית- לגבי תוכנית לקומה 3 לבית משותף.

5.8.2 יש היטל תיעול מ 28/8/81 שמתייחס ל- 6 דירות בבניין.

5.8.3 יש דו"ח פיקוח מ- 23/5/05 - לגבי ביקורת שנערכה בבניין בתאריך 19/5/05 בה התגלתה תופעת סדיקה משמעותית בחלק התחתון של מהלך מדרגות בטון בין קומות ב' וג'!

הערת הביקורת:

כיוון שהוגשה בקשה לקומה נוספת לבית המשותף עוד בשנות ה-60, בקשה שסורבה, הייתה ידיעה על כוונתו ורצונו של הקבלן. היטלי התיעול אף הם מתייחסים ל- 6 דירות.
אף שהיה ביקור של הפיקוח שהתריע באופן אירוני- על בעיות בין הקומה השנייה לשלישית- לא ציינו או התריעו על כך שלמעשה כל הקומה השלישית הינה ללא היתר!

5.9 סוקולוב 10- גוש 6426, חלקה 357.

בהתאם להיתר אמורות להיות 14 דירות- 3 קומות של 4 דירות ו-2 דירות בקומת הקרקע. היתר מס' 4124 מ- 30/12/1966 הינו לגבי "הקמת בית משותף 3 וחצי קומות קומת קרקע 2 דירות ובכל קומה 4 דירות, סה"כ 14 דירות - חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן- מילסט והאדריכל עורך הבקשה רשקס את גולדמן.

בפועל- בקומת הקרקע- 3 דירות, בקומה א'- 5 דירות ובקומה ב' וג'- 4 דירות בכל קומה. סך הכול- 16 דירות.

מסמכים נוספים בתיק בניין:

- 5.9.1 ישנה ביקורת המפקח על הבניה מ- 23/7/90 לגבי התקנת מזגן ללא היתר ואף הוגש על כך כתב אישום מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ב- 23/10/90.
- 5.9.2 יש היטל תיעול על 14 דירות.

הערת הביקורת:

למרות שקיים היטל תיעול לגבי 14 דירות - לא פעלה העירייה בנושא קיומן של דירות ללא היתר. לעומת זאת על התקנת מזגן ללא היתר הוגש כתב אישום.

5.10 אימבר 22- גוש 6426, חלקה 506 (593).

בהתאם להיתר אמורות להיות 17 דירות- 2 דירות בקומת קרקע ו-3 קומות של 5 דירות בכל קומה. היתר מס' 3399 מ- 8/12/63 הינו לגבי "הקמת בית משותף 17 דירות- חתום ע"י הועדה המקומית. הקבלן- רבה את ארביב. עורך הבקשה - טובסטריקובסקי.

בפועל- יש דירה נוספת, סך הכל 18 דירות.**מסמכים נוספים בתיק בניין:**

- 5.10.1 ישנו היטל תיעול מ- 16/9/79 לגבי 18 דירות.
- 5.10.2 יש מכתב מהנדס העיר מ- 20/3/90 לגבי הקמת חניה בלתי חוקית, כשמצויין במכתב כי יועבר לטיפול הפיקוח על הבניה.

הערת הביקורת:

למרות שישנו היטל תיעול לגבי 18 דירות - לא פעלה העירייה בנושא קיומן של דירות ללא היתר. לעומת זאת ישנה התייחסות להקמת חניה בלתי חוקית בתחילת שנות ה-90.

5.11 סוקולוב 13 - גוש 6426 חלקה 610.

בהתאם להיתר אמורות להיות 14 דירות -2 דירות בקומת הקרקע ועוד 3 קומות בהן 4 דירות בכל קומה. היתר מספר 4342 מ-15/5/68 ניתן להקמת בית משותף בין 3 וחצי קומות, כמתואר לעיל – ע"י הועדה המקומית. הקבלן - קאלש חב' לבניין. עורך התוכנית- רייד .

בפועל - 2 דירות נוספות בקומת הקרקע. סך הכול 16 דירות.**מסמכים נוספים בתיק הבניין:**

- 5.11.1** ישנו היטל תיעול מ-14/9/81 ביחס ל- 16 דירות.
- 5.11.2** בבקשה לאישור העברת נכס מ- 19/12/02 - של אחד הדיירים בקומת הקרקע, מצויין ע"י מחלקת פיקוח כי הבניין נבנה בשנות ה-60 ללא היתר, אך הדירה נרשמה בטאבו עוד בשנת 1969. מצוין כי "לפי מדיניות הנהלת העיר ולפי מקרה ספציפי שהיה בעבר (רח' גאולה 4) שבו דנו עם ראש העיר, הוחלט שמאחר ולא נמצא היתר לבנייה קיימת שנים רבות, יש מקום לאשר העברת הנכס בטאבו ללא תנאים".
- 5.11.3** למרות זאת במכתב הפיקוח מ- 26/12/02 לדייר הנ"ל מצויין כי הבנייה ללא רישיון ויש להחזיר המצב לקדמותו או לפנות לקבלת הוראות להמשך טיפול.
- 5.11.4** במכתב הדייר הנ"ל מ- 20/10/03 לסגנית ראש העיר דאז, מצויין כי תוכנית הבנייה שבידי העירייה היא תוכנית לפני השינויים שעשה הקבלן כשבנה את הבניין ולטענתו קיבל את כל האישורים (צירפה מכתב של הקבלן מ- 19/8/03 - בו מצוין כי הדירה נבנתה בהתאם להיתר כדין והמפקח על הבניה מטעם העירייה דאז רכש דירה מקבילה לדירה שבנדון ו"אין ספק כי מתוקף מעמדו בדק היטב את חוקיות הדירה והבניין"). כמו כן הדירה רשומה בטאבו ושולמו לאורך השנים תשלומי ארנונה.

5.11.5 בהתייחסות היועץ המשפטי לעירייה דאז מ- 25/4/04 צויין כי-אישור

הרשות המקומית לצורך העברת זכויות בטאבו עניינו מיסים הקשורים לדירה והוא אינו בא במקום היתר בנייה. אף רישום של דירה בטאבו אינו בא במקום היתר בנייה. ארנונה מוטלת ונגבית לפי מצב בפועל וגם חיוב ארנונה שוטף אינו בא במקום היתר בנייה. ברוב המקרים (למעט מקרים בהם המבנה מסוכן) - אין הצדקה לעירייה לנקוט הליך לפי חוקי התכנון והבנייה במקרה של דירה ללא היתר, מעבר לרישום קיומה של הדירה ללא היתר בנייה.

5.11.6 בהתאם למהנדס הרשות נכון ל- 16/5/04 - הגישה היא ש"מי שיחפוץ

להכשיר את הבנייה הקיימת ללא היתר - ע"י הגשת תב"ע נקודתית, יוכל לעשות זאת באמצעותו ועל חשבונו בלבד".

5.11.7 בהתאם לרישום בפנקס הבתים המשותפים- משנת 2006 - בבניין 16

דירות - קרקע ועוד 3 קומות - שבכל קומה, כולל בקרקע- 4 דירות.

5.11.8 שתי הדירות בקומת הקרקע קיבלו היתר ב- 9/6/09 - "הפיכת

מחסנים קיימים לדירות מגורים". המבקשים הגישו בקשה חתומה ע"י השכנים עם תוכניות מעודכנות.

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה מ- 30/1/07 - היו מתנגדים לבקשה,

אך התנגדותם נדחתה. (בהתאם לתצהיר המתנגדים מ- 2/5/05 - כיוון

שמדובר בדירות שנועדו להיות מחסנים, הן אינן מתאימות לאכלוס

משפחתי, אישורן כדירות עלול לפגוע בתשתיות הבניין שמיושנות גם

כך ועלול להוריד את הערך הכלכלי של שאר הדירות בבניין).

בהתאם לפרוטוקול זה, "שתי היחידות נשוא הבקשה הנ"ל הוגדרו

בהיתר משנת 1967- כמחסנים, ואולם הקבלן אשר בנה את הבניין

בנה את היחידות מלכתחילה כדירות מגורים והן שימשו בפועל

כדירות מגורים מיום אכלוס הבניין ואילך. בשנת 1969 נרשם הבניין

כבית משותף ויחידות אלה נרשמו כיחידות נפרדות. לצורך כך יזמו

מבקשי ההיתר ת.ב.ע. כס/מק/485, אשר אושרה למתן תוקף ביום

23/8/06 והבקשה להיתר תואמת תוכנית זו.

אישור הבקשה כפוף לתנאים הבאים:

- פטור הג"א
- ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום
- הגשת חישובים סטטיים ע"פ התקנות

- הגשת תוכנית קונסטרוקציה/עבודה
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור יועץ תחבורה
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה
- תוכניות הגשה כולל הפרטים הנדרשים למפרט
- אישור מכבי אש
- אישור מפעל המים
- תשלום אגרת בנייה
- היטל ביוב, תיעול, כביש
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה

הערות הביקורת:

זהו הבניין היחיד בו הוצא היתר ל-2 הדירות שנבנו בשנות ה-60 ללא היתר. מדובר בדירות שנרשמו בטאבו עוד בשנות ה-60, ששולמו עבורם תשלומי ארנונה והיטלים, כשמצוין שאחד מרוכשי הדירות היה מפקח על הבנייה בעיריית כפר סבא!

למרות שצוין שהייתה מדיניות ליתן אישור על אי קיום חובות לעירייה במקרים אלו של דירות ישנות ללא היתר, במקרה זה המוכרים התחייבו לפני הרוכשים להכשיר את הדירות - ע"י הגשת תב"ע נקודתית, על חשבונם עצמם.

מקרה זה אף מדגים קושי נוסף בהליך הוצאת ההיתר - התנגדויות דיירים אחרים.

היתר הבנייה כפוף לתנאים רבים שמתאימים לדירות חדשות- כגון הג"א, כיבוי אש ותשלומים שונים - המחייבות את בעלי הדירות להשקיע זמן וממון.

סיכום המקרים שאותרו- דירות ללא היתרים:

א. מהמקרה האחרון בסוקולוב 13 ניתן להקיש כי על מנת שניתן יהיה להוציא היתרים כדין לכל הדירות ללא היתר, יהיה צורך בתנאים שפורטו לעיל, בעמידה באחוזי בנייה, בהתמודדות עם התנגדויות דיירים אחרים, בהוצאות רבות ובזמן.

- ב. ההיתר ניתן לרוב ע"י הועדה המקומית.
- ג. מתוך 11 המקרים שהוצגו, רק ב-3 הוגשה בקשה להיתר על מספר הדירות שנבנה בפועל וסורבה, כך שלרוב הבנייה בפועל נעשתה ללא ניסיון לקבל היתר מתאים. ואולם בכל המקרים היה ידע לעירייה על קיום דירות ללא היתר - בין אם בשל מכתבים בנושאים אחרים לגורמים שונים בעירייה, בין אם בדו"חות פיקוח וכתבי אישום על "זוטות" כמזגנים. למרות זאת - לא פעלה העירייה על מנת שיוצאו היתרים לדירות אלו.
- ד. האבסורד שניכר במרבית הדירות הוא שמדובר בדירות שבעליהן שילמו תשלומי ארנונה, מים והיטלים שונים ואף לעיתים רשומות בטאבו. אף בהתאם למנהל מחלקת פיקוח כיום - עצם העובדה ששולמו היטלי הנדסה מוכיחה כי הייתה ידיעה לוועדה המקומית על קיומן של דירות ללא היתר והיה עליה לדרוש כבר אז מהקבלנים להוציא היתרים לדירות.

6. דירות שנבדקו ע"י הביקורת ונמצאו תקינות:

- 6.1 אימבר 2 - גוש 6426, חלקה 295.
בהתאם להיתר אמורות להיות 14 דירות - 3 קומות של 4 דירות בכל קומה ו-2 דירות נוספות בקומת הקרקע. כך נמצא בפועל.
בהתאם לתיק הבניין - היתר מס' 3871 מ-13/10/65 ניתן ביחס ל-12 דירות, 3 קומות על עמודים. בנוסף קיים היתר מס' 4162 מ-21/2/67 ובו אישור ל- "הוספת 2 דירות בקומת קרקע". הקבלן קופרמן והאדריכל בורנשטיין וההיתר הוא של הועדה המחוזית.
- 6.2 אימבר 4- גוש 6426, חלקה 296. בהתאם להיתר אמורות להיות 12 דירות - 3 קומות של 4 דירות בכל קומה. כך נמצא בפועל.
בהתאם לתיק הבניין - היתר מס' 4756 מ-26/6/70 - ניתן ביחס לבית משותף 3 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל 12 דירות. הקבלן חננאל אברהם בע"מ ועורך התוכנית - מרקוביץ. ההיתר ע"י הועדה המקומית.
- 6.3 אימבר 6- גוש 6426, חלקה 477. בהתאם להיתר אמורות להיות 12 דירות - 3 קומות של 4 דירות בכל קומה. כך נמצא בפועל.
בהתאם לתיק בניין - היתר מס' 4873 מ-18/12/70 ניתן עבור "הקמת בית משותף 3 קומות על קומת עמודים מפולשת" - 12 דירות. הקבלן

גזלן, האדריכל הוא בורנשטיין וההיתר ניתן ע"י הועדה המקומית.

- 6.4** **סוקולוב 2** - גוש 6426, חלקה 602. בהתאם להיתר אמורות להיות 14 דירות- 7 קומות של 2 דירות בכל קומה ובקרקע - חנויות. כך נמצא בפועל.
- סוקולוב 4** - גוש 6426, חלקה 601. בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 3 קומות של 3 דירות בכל קומה ודירה 1 בקרקע. כך נמצא בפועל.
- סוקולוב 6** - גוש 6426, חלקה 600. בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 3 קומות של 3 דירות בכל קומה ודירה 1 בקרקע. כך נמצא בפועל.
- סוקולוב 8** - גוש 6426, חלקה 599. בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 3 קומות של 3 דירות בכל קומה ודירה 1 בקרקע. כך נמצא בפועל.
- בתיק הבניין הבקשה להיתר בתיק מס' 5036 היא מ- 9/2/64. הקבלן הוא "החברה הישראלית לפיתוח כלכלי" ועורך הבקשה מ. טינטנר. ההיתר מתייחס לסוקולוב 2,4,6,8.
- 6.5** **סוקולוב 14** - גוש 6426 חלקה 355. בהתאם להיתר אמורות להיות 20 דירות- 3 קומות של 6 דירות בכל קומה ו-2 דירות בקומת הקרקע. כך נמצא בפועל.
- 6.6** **ויצמן 35** - גוש 6428 חלקה 78. בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 2 קומות של 4 דירות בכל קומה ו-2 דירות בקומת הקרקע. יש אף היתר נוסף ל-2 חנויות בקרקע. כך נמצא בפועל.
- 6.7** **ויצמן 300, גורדון 1,3** - גוש 6426 חלקה 207,208,228. בהתאם להיתר אמורות להיות 27 דירות- 3 קומות של 9 דירות בכל קומה ביחס ל- 3 כניסות. בקומת הקרקע אין דירות יש היתר לבנק. כך נמצא בפועל.
- 6.8** **בן גוריון 2 - גוש 6426 חלקה 642** - בהתאם להיתר אמורות להיות 10 דירות- 3 קומות של 3 דירות בכל ודירה 1 נוספת בקומת הקרקע. כך נמצא בפועל.

7. סיכום והמלצות הביקורת לפתרון

- 7.1** בשנות ה-60 נבנו בכפר סבא דירות ללא היתרים- תוך כדי עצימת עיניים של הועדה המקומית ו/או של אגף ההנדסה. בשנים אלו לא היה קיים טופס 4 או תעודת גמר ולכן לא הייתה מחויבת בקרה מטעם העירייה לגבי מספר הדירות בעת אכלוס הבניין לאחר סיום בנייתו. למרות שאין ברשות הביקורת אינדיקציה ממשית לאופן התנהלות מחלקת הפיקוח דאז, ניתן להסיק כי האווירה הייתה יותר "ליברלית" ומקלה.
- 7.2** פועל יוצא - כיום, כאשר מחלקת הפיקוח מאתרת דירה ללא היתר, או בנייה בחריגה מהיתר, ללא כל קשר למתן אישור לטאבו על היעדר חובות, בעל הדירה נדרש להוציא היתר בנייה לדירה על מנת לממש רצונו למכור את הנכס. במידה וקיימים אחוזי בנייה - מדובר בהליך מקוצר יותר של הוצאת היתר מול הועדה המקומית. במידה ולא קיימים אחוזי בנייה - יש צורך בשינוי תב"ע - הליך המתקיים מול הועדה המחוזית. זהו הליך ארוך, הכולל לרוב התנגדויות דיירים ואף מכביד כלכלית, כיוון שכולל הוצאות רבות. למעשה נדרש להכשיר דירה ישנה בתנאים לקבלת היתר של דירה חדשה, כולל, בין היתר, אישור רשויות הג"א למרחב מוגן, אישור שירותי כבאות והצלה ועוד.
- 7.3** יודגש כי ככל הנראה מרבית הדירות אם לא כולן, משלמות היטלים ותשלומים שונים לעירייה- למרות אי קיומו של היתר. דירות רבות אף רשומות בטאבו.
- 7.4** מדיניותה של עיריית כפר סבא כיום לפיה - העירייה אינה צריכה להתערב ובמידה ובעל דירה מעוניין בהיתר לדירתו- עליו לעשות זאת על חשבונו- אינה תקינה מבחינה ציבורית, במיוחד שמדובר באי מילוי תפקידי הפיקוח שבסמכות הועדה המקומית.

המלצות הביקורת הינן כדלקמן:

- 7.5** על אגף ההנדסה בשיתוף הלשכה המשפטית לערוך חוות דעת מקצועית שתציג מדיניות עירייה מנחה לכל המחלקות כיצד יש לפעול במקרים של דירות ללא היתר משנות ה-60.
- 7.6** מכיוון שהעירייה יצרה מצג שווא כלפי בעלי דירות, לפיו דירתם חוקית, הניסיון "להתנער מאחריות" אינו מוצדק. אין זה סביר שבעל דירה המעוניין למכור את נכסו יאלץ להיות מטורטר בתהליכים ארוכים של הוצאת היתר וייפגע מבחינה כלכלית- בשל אוזלת יד של הפיקוח על הבניין והועדה המקומית בשנות ה-60 בעת בניית דירות אלו. האמור מקבל משנה תוקף במקרים בהם בעלי הדירה אינם בעלי הדירות המקוריים, אלא כאלו שרכשו את הדירה בשנות ה-70 או ה-80 וקיבלו מהמוכרים דאז אישור מהטאבו שהדירה רשומה ותקינה.
- 7.7** הביקורת ממליצה כי העירייה תיזום "מבצע דירות ללא היתר" ותמצא פתרון הולם להכשרת דירות אלו בדיעבד- בהתאם לתנאים במועד בנייתן בשנות ה-60, והקפדה בנושאים של יציבות, כיבוי אש ואישור הג"א.
- במבצע זה העירייה תיקח על עצמה את הטיפול בהוצאת ההיתר ולא תאכוף תשלומים על בעלי הדירות, למעט אגרת בנייה לדוגמה, תוך מתן הקלות על מנת לזרז את ההליך.
- 7.8** יודגש כי כיום לא נעשות פעולות יזומות לאיתור דירות ללא היתר (בשל חוסר בכ"א במחלקת הפיקוח), כך שהדירות ללא היתר מתגלות לרוב בעת רצון למכור את הדירה, עיתוי שיוצר לחץ ועוגמת נפש גדולה יותר לבעלי הדירות.
- 7.9** קיימים תקדימים של תיקון עוולות בדיעבד או אישור מצב קיים בדיעבד וראוי להחילם באופן גורף לגבי כל הדירות האמורות.

7.10 לאור התוצאות החיוביות של הפיילוט הממוחשב, בו הוצלבו נתונים ממערכת הנדסה וממערכת הארנונה ונוצרו "תיקי בניין ממוחשבים", יש לשקול המשך הצלבת נתונים בין מערכות אלו. ניתן ליצור באופן

זה תיעוד ממוחשב מלא של כל תיקי הבניין, וכך לאתר, בין היתר, דירות ללא היתר ואף ליצור מידע מלא וזמין של נתונים הנדסיים עבור צוות מקבלי ההחלטות.

תגובת אגף ההנדסה ניתנה ע"י מנהלת מחלקת רישוי הבנייה כלהלן:

" העובדות המצוינות בדו"ח נכונות.
 ההמלצות מציעות קבלת חו"ד משפטית שתציג מדיניות עירייה מנחה לכל המחלקות, ויזום "מבצע דירות ללא היתר".
 מדובר לדעתי בקביעת מדיניות ופעולה מצד הנהלת העירייה."

מפנים

229 א

תפקידים ותחומי עיסוק מה' פיקוח על הבניה

שירות פיקוח-229 א

- הנפקת היתרי בנייה (מתן הנחיה ביצוץ למבקשים/מילומי).
- מעקב בשטח אחרי שלבי הבניה עד לסימומה.
- הנפקת טופסי 4 ותעודות נמדד למצויה חדשה ולא שומדור עדכניות כבניית הוספות ועיגולים עם סיום הבניה.
- מודעת בניה ללא היטה.
- מודעת בניה כסטייה כריתה.
- מניטה נטימטויס חודרים.
- שיפול בהקמת מקווי שידור/אנטנות סלולאריה כלתי חוקיים.
- נעוץ ובדיקת מבנים מסובנים, מוזן הח"ד על מצבם והמלצות להמשך השיפול בהם.
- בדיקת קטנות וטמואאות בעלבי יישויו תוך כלי בדיקות בשטח ועריסת דייחומ.
- בדיקת הנקיוות של מקלפים ומל"דים ומתן הנחיות לתיקנם.
- הכנת תומד כתובע עירוני לצורך הגשת כתבי אישום והמשך שיפול מסופמי.
- מעקב ביצוץ צמי ליהס"ע והכנת תומד לצורך הגשת כתבי אישום כגון אי ליום הצוים.
- שיפול כפניוח ציבור בתשא"י בניה בלא היתר, סטייה מודולר, אחרי בניה, אסמנת סלולאריה, מונגיס וכו'.
- קבלת קהל חוסבים.

תחומי עיסוק נוספים

בדיקת נכסים לפני אישור טאבו

טיפול בתלונות ציבור

ריכוז נושא פלקל

בדיקת עסקים לפני מתן רשיון עסק

16
רשימת מסמכים ואישורים לצורך קבלת טופס 4 ותעודת גמר
 (קבלנים)

| ס'ר | |
|-----|---|
| 1 | בקשה לתעודת גמר |
| 2 | דיווח על עריכת ביקורות באתר בניה - אדריכל |
| 3 | דיווח על עריכת ביקורות באתר בניה - מהנדס מתכנן שלד הבנין |
| 4 | דיווח על עריכת ביקורות באתר בניה - מהנדס אחראי לביצוע השלד |
| 5 | תוספת רביעית (מהנדס) |
| 6 | בידוד טרמי (אישור מהנדס) |
| 7 | אישור אדריכל נוף |
| 8 | תצהיר בעל ההיתר |
| 9 | כיבוי אש (אישור רשות חכבאות) |
| 10 | הכנה לחיבור טלפון (אישור בזק) |
| 11 | ריכוז בדיקת בטונים (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 12 | בדיקת הצפת גגות (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 13 | בדיקת המטרת קירות (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 14 | בדיקת שרברבות (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 15 | בדיקת מערכת סולרית (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 16 | בדיקת מערכת גז כולל תכנית AS MADE לצנרת וצובר הגז בתחום המגרש (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 17 | בדיקת מתקני תקשורת עפ"י תקנה 6092 (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 18 | בדיקת אטימות מרחבים מוגנים (ת"י 4577) (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 19 | בדיקת תקינות תגמירים פנימיים במרחבים מוגנים (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 20 | בדיקת תקינות חיפוי חיצוני (בגמר קשיח, אריחי קרמיקה, אבן נסורה, שיש וכד') (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 21 | בדיקת מעלית (אישור מעבדה מוסמכת) |
| 22 | מערכת ביוב (אישור מח' ביוב) טל: 09-7649256/180 |
| 23 | איכות הסביבה (אישור אגף לאיכות הסביבה ותברואה) טל: 09-7649285/210 |
| 24 | עבודות פיתוח (אישור מח' פיתוח ובינוי) אלכס שקולניקוב טל: 09-7649168 |
| 25 | תאורת רחוב (אישור מח' החשמל) טל: 09-7649328 |
| 26 | מפעל המים - מונים, מיכל הדחה - לחץ מים טל: 09-7649287/09-7634320 |
| 27 | אישור אדריכל העיר טל: 09-7649176 |
| 28 | אישור מח' גביה טל: 09-7649325 |
| 29 | אישור מח' תשתית על המצאת מפה מצבית כולל דיסקט |
| 30 | עבודות גינון (אישור מח' גנים ונוף) טל: 09-7649343/292 |
| 31 | מחלקת עבודות ציבוריות - זוהר מדמון טל' 7649259 |



12/01/2010

סיכום פיילוט תיק בניין1. כללי

מידע על נכסים בעיר, מנוהל הן במערכת ההנדסית (קומפלוט) והן במערכת הארנונה (מג"ע). במערכת הארנונה, המידע מנוהל ברמת נכס (דירה), במערכת ההנדסית, המידע מנוהל ברמת בניין החל מ 1990, שאר המידע מנוהל בתיקים פיזיים. גם המידע המקוון, בעיקר ההיסטורי, לא כולל את כל המידע הנדרש. מתוך צורך לבנות מאגר נתונים מקוון, אשר ייעודו וניהול שטחים, היתרים וחובים, לכל בנין בעיר, הוחלט במהלך שנת 2007, על ביצוע פיילוט "תיק בנין", ביוזמת מנהלת אגף הכנסות יחד עם אגף הנדסה, בשיתוף אגף המחשוב בכצוע חברת קומפלוט.

2. מטרת הפיילוט:

- א. בדיקת אפשרות קישור והשוואת נכסים המנוהלים במערכות שונות (מערכת הנדסית ומערכת הארנונה) – מטרה ראשית.
- ב. מציאת פערי נתונים בין אגף הנדסה לאגף הכנסות בנושא שטחים – הרחבת בסיס גביה.
- ג. מציאת פערי הנתונים בין אגף הנדסה לאגף הכנסות בנושא שימושים – הרחבת בסיס גביה.
- ד. איתור הריגות בניה שלא נפתחו בעבורם תיקי פיקוח – הצלבת מידע לחיוב בארנונה והיטלים, וכן תביעה משפטית.
- ה. הגדלת חיובים מארנונה והיטלים, בעקבות השוואה שתבוצע בסעיף 2 ב' ו 2 ג' לעיל
- ו. קישור בין המערכות בתוך ומחוצה להנדסה (רישוי, תב"ע ויעודי קרקע מול גביה)
- ז. טיוב נתונים – קליטה היסטורית והשלמת מידע חסר בקיימים (מהלקת תכנון, מהלקת רישוי ומהלקת פיקוח)
- ח. גיבוי לכל המסמכים הפיסיים (מפני אבידות/גניבות/שריפות) – סריקת המידע למאגר המקוון.
- ט. הגברת זמינות המידע וקיצור תהליכים פנים והוצן מוניציפאליים
- י. שקיפות מידע לתושבים, נגישות, העלאת מידע מרבי לאינטרנט.

3. פעילויות שובצעו במסגרת הפיילוט

במסגרת הפיילוט נבחרו 2 גושים במרכז העיר, עליהם בוצעו הפעילויות הבאות:

- א. קישור תקנונים סרוקים למערכת מעקב תב"ע
- ב. עיגון תוכניות בנין עיר
- ג. פתיחת תיקי בניה היסטוריים וקליטת בקשות ותיקי הפיקוח הקשורים אליהם
- ד. סריקת מסמכים עבור הישויות
- ה. קישור בין מערכת הגביה (מג"ע) למערכות הנדסה ע"ב כתובות למ"ס
- ו. הפקת דו"ח שטחים המבצע השוואה בין שטחים הרשומים בהיתרי הבניה לבין השטחים בגביה.
- ז. דו"ח של הצלבות שימושים בין מערכת הגביה למערכת רישוי בניה.

**4. תוצרי הפיילוט**

- א. השלמת כל התוכניות החלות בתא השטח כולל קליטה מלאה של הגושים באזור
- ב. תיעוד ממוחשב מלא של כל הבקשות ותיקי פיקוח
- ג. התגלו פערים (חלקם משמעותיים) בנתוני שטח ושימוש של נכסים בין נתוני אגף הנדסה לבין אגף הכנסות, (פערים אשר מאפשרים הגדלת חיוב/ הכנסות בהתאם).
- ד. מידע מלא וזמין, של נתונים הנדסיים עבור צוות מקבלי ההחלטות.
- ה. בסיס לבחינת שיטות ונהלי עבודה חדשים.
- ו. נגישות ושקיפות מידע לתושבים

5. מסקנה:

מטרות הפיילוט הושגו ומעבר להשלמת כל המידע החסר, במערכת הממוחשבת ההנדסית, הוכח כי ניתן לבנות תיק בנין מקוון, לצורך השוואה בין הנתונים במערכות שנבדקו ולטפל בפערים שנמצאו. וכן, לשמירת מידע עדכני ונגיש.

כתבה: אסנת עידן

בילו 5



בילו 9



ויצמן 38



ששת הימים 3



ששת הימים 5



בן גוריון 4



בן גוריון 6



אימבר 17:



אוסטשינסקי 24:



סוקולוב 10



אימבר 22



סוקולוב 13

