

חיוב בגין חריגות בניה

כללי

מבקר העירייה ערך לסירווגין במהלך שנת 2006 ביקורת בנושא חיוב היטלים וארנונה בגין חריגות בניה, המאותרות על ידי מחלקת הפיקוח. הביקורת בחנה את תהליכי העבודה והבקרה מהשלב בו אותרה חריגת בניה או שימוש חורג בנכס, דרך קביעת החיוב הנדרש ועד ליצירת החיוב בגין החריגה במחלקת הגביה.

מטרות הבדיקה

- 1) בחינת נאותות הליך תיעוד ממצאי חריגות הבניה במחלקת הפיקוח.¹
- 2) בחינת נאותות הליך העברת תיקי הפיקוח לטיפולן של המחלקות האחרות.
- 3) בחינת הליך יצירת חיובים במחלקת הגביה בגין חריגות הבניה.
- 4) בדיקת קיומן ואיכותן של בקורות בכל אחד מהתהליכים האמורים ואיתור פרצות המאפשרות קיומן של שגיאות או ביצוע הונאות העלולות לגרום לנזקים כספיים ואחרים.

הפעולות שבוצעו

- 1) התקיימו שיחות עם הגורמים הבאים :
 - א) מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.
 - ב) סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.
 - ג) מזכירת מחלקת פיקוח על הבניה ומחלקת רישוי בניה.
 - ד) סגנית מנהל מחלקת תשתית.
 - ה) מנהלת מחלקת גביה.
 - ו) מנהלת מדור אגרות והיטלים, מחלקת הגביה.
 - ז) מנהלת שומה, מחלקת הגביה.

¹ החל מהשלב בו התקבל הדוח מהמפקח במחלקה.

2) נבדקו מסמכים, כלהלן:

- א) דוחות פיקוח מהשנים 2004-2006.
- ב) טבלאות מעקב אחר חריגות בניה שאותרו.
- ג) תכתובות לגבי חריגות בניה שאותרו בין מחלקת הפיקוח למחלקת הגביה וכד'.
- 3) נבדק מדגם של 133 דוחות חריגות בניה, נבחנו נאותות יצירת החיוב במערכת הגביה הממוחשבת.

הממצאים**רקע****מחלקת פיקוח על הבניה**

המחלקה ממונה על הפיקוח בתחום הבניה הפרטית בעיר. המחלקה עוסקת באכיפת חוק התכנון והבניה בכל ההיבטים הקשורים לבניה ללא היתר כדין או שימוש בנכסים שאינם תואמים תוכניות בנין עיר.² ייעודה העיקרי של המחלקה הוא מניעת בניה בלתי חוקית ומניעת שימושים חורגים בבניינים ובקרקע.

המחלקה מתמקדת בפעולתה בבדיקות של מבנים תוך הקפדה על קיום דרישות הבניה על פי היתר הבניה. כמו כן, למחלקה הכלים החוקיים להפסקת בניה חריגה, כגון באמצעות צווי הפסקת בניה מנהליים או שיפוטיים (בהתאם לנדרש) ואף העמדה לדין בבית המשפט (התביעות מנוהלות על ידי התובעת העירונית על פי המלצת מחלקת הפיקוח על הבניה).

תחומי אחריות:

- ליווי הקמת מבנים לאחר הוצאת היתרי בניה המוקמים על ידי יזמים פרטיים.
- טיפול באישורי טאבו.
- טיפול בחריגות בניה זעירות, כגון: סגירת מרפסות, התקנת מזגנים, פיתוח חצרות וכד'.

² בהתאם למסמך שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת הפיקוח- ראה נספח א'.

- הוצאת צווי הפסקת בניה/הריסה מנהליים ושיפוטיים ואכיפתם.
- בדיקת מבנים לפני מתן רישיונות עסק.
- מסירת היתרי בניה.
- טיפול במבנים מסוכנים.
- בדיקת תקינות מקלטים לצורך מתן פטור הג"א.
- ריכוז וניהול נושא פל-קל.
- ריכוז וטיפול בנושא מוכנות לרעידות אדמה.
- איתור אנטנות סלולריות (עקב תלונות ציבור) וכד'.
- טיפול בתלונות ציבור אודות חריגות בניה.
- עריכת דוחות פיקוח, טיפול בהם וביצוע מעקב.

מבנה המחלקה

במחלקה ארבעה עובדים: מנהל מחלקת הפיקוח, שני סגנים מפקחים ומזכירה אשר משמשת גם כמזכירת מחלקת רישוי בניה.

בסיס משפטי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ה' - רישוי, סעיף 145 מגדיר את סוגי העבודות הטעונות היתר:

"145. עבודות טעונות היתר

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

(1) התוויתה של דרך, סלילתה וסגירתה.

(2) הקמתו של בניין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה.

בפסקה זו-

"שינוי פנימי" – שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור.

"דירה" – חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

(א1) הרוצה להגיש בקשה להיתר עבודה או לשימוש, ימציא למהנדס הועדה בקשה לקבלת מידע שפרטיו דרושים לעניין ההיתר. הבקשה תוגש בטופס שפרטיו ונספחיו נקבעו בתקנות

"...

חריגות בניה

כללי

מחלקת הפיקוח פועלת לאיתור חריגות בניה במספר אופנים ובין היתר, באמצעות בדיקת נכסים טרם מתן אישור לטאבו ובדיקת נכסים במסגרת פעילות המחלקה השוטפת.

במסגרת הפעילות השוטפת נדרשת מחלקת הפיקוח לבחון נכסים אשר נתקבלו לגביהם תלונות מאזרחים, לבצע ביקורת יזומה בשטח (בנכסים אשר נראים חשודים) וכן לבצע מעקב אחר הכשרת חריגות שנתגלו בעבר.

חריגות בניה המאותרות במסגרת הפעילות השוטפת של מחלקת הפיקוח

א) איתור חריגות בניה

חריגות בניה אשר מאותרות במסגרת פעילות יזומה של מחלקת הפיקוח

מחלקת הפיקוח מבצעת פעולות יזומות לאיתור חריגות בניה בעיר. המפקחים נמצאים רוב היום בשטח העיר, עסוקים במילוי המטלות היומיות ובין היתר פועלים לאיתור יזום חריגות בניה.

חריגות בניה אשר מאותרות במסגרת תלונות ציבור

דרך נוספת לאתר חריגות בניה היא באמצעות פניות ותלונות המתקבלות מתושבים. ישנם שלושה מסלולי דיווח באמצעותם יכולים תושבים להתלונן על חריגות בניה ושימושים חורגים, כלהלן:

1. יצירת קשר באופן אישי עם מזכירת מחלקת הפיקוח באמצעות שליחת מכתב בדואר, שיחת טלפון או על ידי הגעה אל מחלקת הפיקוח בשעות הקבלה, ומסירת התלונה.
 2. יצירת קשר טלפוני עם המוקד העירוני של העירייה ומסירת פרטי התלונה למוקדן (ישנה אפשרות להגיש תלונה בעילום שם).
 3. באמצעות טיפול בתלונות המגיעות דרך נציב תלונות התושבים.
- בשני המסלולים הראשונים כאמור, מוזנות התלונות למחשב (על ידי מזכירת מחלקת הפיקוח או על ידי המוקדן במוקד העירוני) לתכנת "מוקד עירוני".
- מדי יום מדפיסה מזכירת מחלקת הפיקוח את התלונות החדשות שהוזנו למערכת (לרבות התלונות שהוזנו על ידי המוקד העירוני) ומעבירה אותן למנהל מחלקת הפיקוח אשר מעביר את הטיפול בתלונות לשני המפקחים, בהתאם לעומס העבודה והאזור עליו מופקד כל מפקח.

(ב) הליך הטיפול בחריגות בניה

- 1) המפקח מאתר את תשריט הנכס בתיק הבניין, מצלם אותו ויוצא אל השטח לבדוק את הנכס.
- 2) במידה ובעקבות בדיקת המפקח בשטח אותרה חריגת בניה ממלא המפקח דוח ביקורת ידני המועבר על ידו למזכירת מחלקת הפיקוח אשר מזינה את פרטי דוח הביקורת למחשב באמצעות תכנת "קומפלוט" (תוכנת רישוי בניה).
- 3) לאחר הזנת פרטי דוח הביקורת במערכת מפיקה מזכירת מחלקת הפיקוח דוח פיקוח ממוחשב אשר העתק ממנו מתויק על ידה בתיק הבניין.
- 4) מזכירת מחלקת הפיקוח מדפיסה מכתב התראה ראשון לבעל הנכס בו נעשה בניה חריגה, בו מודיעה לו שעליו להרוס את החריגה בהקדם האפשרי.
- 5) לאחר שליחת מכתב ההתראה מועבר תיק הפיקוח אל המפקח להמשך טיפול ומעקב. במידה ונמצא על ידי המפקח כי החריגה לא הוסרה, נשלח על ידו מכתב התראה שני לבעל הנכס ותיק הפיקוח מועבר לטיפול המחלקה המשפטית.
- 6) מזכירת מחלקת הפיקוח מעבירה את דוחות החריגה למנהלת השומה במחלקת הגביה אשר בודקת האם יש לחייב את בעלי הנכס בארנונה בגין החריגה.
- 7) בנוסף, מעבירה מזכירת המחלקה את דוחות החריגה לסגנית מנהל מחלקת תשתית אשר מעבירה אותם למנהל המחלקה לבדיקה באם יש לחייב את בעלי הנכס בהיטלי פיתוח בגין החריגה.
- 8) מנהל מחלקת תשתית מציין על גבי דוח החריגה את סוגי היטלי הפיתוח אותם נדרש התושב לשלם בגין חריגות הבנייה, אופן חישובם ושטח הבניין לחיוב ומחזיר את הדוח לסגניתו.

- (9) סגנית מנהל מחלקת התשתית מצלמת את הדוח, מציינת על גביו את התאריך בו הסתיים הטיפול בתיק, מתייקת את ההעתק בתיק הבניין ומעבירה את הדוח המקורי למנהלת מדור אגרות והיטלים שבמחלקת הגביה באמצעות הדואר הפנימי לצורך חיוב בעל הנכס בהיטלי פיתוח בגין חריגות הבניה.
- (10) מנהלת מדור אגרות והיטלים אוספת מידי יום את דוחות החריגה ומחשבת את סכום ההיטלים בהתאם להנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית הרשומות על גבי הדוח.
- (11) מנהלת מדור אגרות והיטלים מזינה את נתוני דוחות הפיקוח לטבלת מעקב המנוהלת באמצעות תוכנת אקסל ("טבלת חריגות פיקוח") ובין היתר את פרטי הדוח, פרטי החריגות וסוג ההיטלים לחיוב (בהתאם לנתונים שנרשמו על ידי מחלקת תשתית על גבי הדוח) ולאחר מכן מבצעת את החיוב בפועל.
- (12) טבלת המעקב מועברת לבדיקתה של סגנית מחלקת הגביה ולבסוף נבדקת על ידי הקופאית הראשית. בתום הבדיקה מחזירה הקופאית הראשית את הטבלה למנהלת מדור אגרות והיטלים לתיוק.
- (13) מנהלת מדור אגרות והיטלים מבצעת פקודות יומן ומזינה את החיובים במערכת הממוחשבת. הפקודות מקובעות על ידי הקופאית הראשית.
- (14) לאחר קבלת האישורים כאמור, מפיקה מנהלת מדור אגרות והיטלים לבעלי הנכס הודעת חיוב בגין חריגות בניה שאותרו וכן הודעת תשלום, אשר נשלחות לחייב בדואר.

ג) מדיניות העירייה בנושא חיוב בגין חריגות בניה

דוחות חריגות בניה לא הועברו בעבר לטיפול מחלקת הגביה בשל מדיניות העירייה לגביית חובות אך ורק בעת מימוש הנכס בלבד. לפני מספר חודשים, במחצית 2006, לאחר דיונים בנושא אשר החלו לפני מספר שנים, התקבלה החלטה בעירייה לשינוי המדיניות, כאמור.

לאור החלטה זו, ריכזה מחלקת הפיקוח את כל דוחות החריגה שנפתחו על ידה בשנתיים האחרונות במסגרת העבודה השוטפת (סה"כ 240 דוחות), אשר בעלי הנכסים לא חויבו בגינם בתשלום היטלי פיתוח וארנונה.

דוחות אלו נבדקו על ידי מנהל מחלקת תשתית והועברו למנהלת מדור אגרות והיטלים לשם גביית היטלי פיתוח ולמנהלת השומה לשם גביית ארנונה בגין החריגות שאותרו.

הביקורת מצאה, כי:

1. לא קיימים נוהלי עבודה כתובים המפרטים את דרך הטיפול בדוחות חריגות בניה משלב יצירתם במחלקת הפיקוח ועד להעברתם לחיוב במחלקת הגביה.
 2. דוחות חריגות הבניה מהשנתיים האחרונות הועברו למנהלת השומה (אשר תפקידה לבדוק באם יש לחייב בגן החריגה בארנונה), אך עדיין לא טופלו על ידה.
- הטיפול בדוחות אלו מתעכב עקב חילוקי דעות מתמשכים בין מחלקת הפיקוח למחלקת הגביה אודות השאלה בידי מי נתונה האחריות להמצאת נתונים להם זקוקה מנהלת השומה. לצורך חישוב הארנונה³. כתוצאה, דוחות חריגה חדשים מתווספים לרשימת הדוחות שיש לטפל בהם.

³ אסמכתאות לדיונים אודות שינוי המדיניות בין מחלקת הפיקוח על הבנייה לבין מחלקת הגבייה אודות הטיפול בחובות - ראה נספח ב'.

המשמעות:

הכנסות העירייה נפגעו עקב מדיניות אי הגביה בעבר. גם כיום, לאחר שינוי המדיניות כאמור, לא מטופלים דוחות החריגה באופן נאות על ידי מנהלת השומה, וכן דוחות חדשים אינם מטופלים ובאופן זה הכנסות העירייה ממשיכות להיפגע.

המלצות:

1. יש לקבוע נהלים המפרטים את תהליך העברת דוחות חריגות הבניה ממחלקת הפיקוח למחלקת תשתית ולמחלקת הגביה.
2. הנהלים יקבעו בידי איזה גורם נמצאת האחריות לאיתור הפרטים הנחוצים למנהלת השומה בכדי שתוכל לבחון האם יש לחייב בארנונה עבור החריגה.
3. יש לפעול בהקדם האפשרי לבדיקת כל דוחות החריגה שהצטברו אצל אחראית השומה ולשלוח חיובי ארנונה בהתאם.
4. יש לבחון באמצעות המחלקה המשפטית את האפשרות לחייב בגין דוחות חריגה מלפני יותר משנתיים, ובמידה שמתאפשר, לפעול לבדיקה וחיוב כל התיקים שלא חוייבו בשנים האחרונות.

3. לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת פיקוח למנהלת השומה. דוחות החריגה מועברים באופן ידני, ללא רישום או חתימות בעת העברתם וקבלתם אצל הגורמים הרלוונטיים.
4. לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת הפיקוח אל מחלקת תשתית וממחלקת תשתית אל מנהלת מדור אגרות והיטלים. הדוחות מועברים באמצעות הדואר הפנימי, ללא רישום או חתימות בעת העברתם או קבלתם אצל הגורמים הרלוונטיים.
5. דוחות המעקב של מחלקת הפיקוח אחר דוחות בניה שהתגלו בעבר, מועברים למחלקת הגביה ללא ציון על גבי הדוח כי מדובר בדוח אודות נכס שנבדק בעבר ונמצאו בו בעבר חריגות בניה.

המשמעות:

קיים קושי לבצע בקרה ומעקב אחר נאותות הטיפול בדוחות חריגות בניה. קיימת האפשרות כי דוחות חריגה לא יועברו אל אחראית השומה או אל מחלקת תשתית, יתעכבו במחלקות השונות ו/או יאבדו בין המחלקות. כתוצאה, ייתכן שהחייבים לא יחויבו בארנונה ובהיטלי פיתוח ובכך ייפגעו הכנסות העירייה.

ללא ביצוע מעקב על ידי גורם מפקח, לא ניתן לדעת האם כל דוחות החריגות מועברים אל מנהלת השומה ואל מנהלת מדור אגרות והיטלים והאם הם נבדקים על ידן.

בנוסף, קיים חשש כי דוחות חריגה לא יחויבו על מנת להיטיב עם תושב מסוים.

המלצות:

1. מומלץ כי יבוצע רישום של דוחות חריגות הבניה המועברים ממחלקת הפיקוח למחלקת תשתית ולמנהלת השומה, וכן רישום של העברתם ממחלקת תשתית למדור אגרות והיטלים. הרישום יכלול את תאריך העברת הדוח וחתומות של הפקידות המעבירות.

2. מומלץ כי סגנית מנהל מחלקת תשתית תשמור העתק מכל דוח פיקוח המועבר ממחלקת תשתית, בתיק שייועד לכך במחלקה.

3. מומלץ כי מנהלת מחלקת הגביה או גורם אחר שיוסמך לכך, יבצע מעקב באופן מדגמי אחר נאותות החיובים שיוצרות מנהלת השומה ומנהלת מדור אגרות והיטלים במערכת הגביה, כתוצאה מדוחות חריגות בניה העוברים לטיפולן.

4. מומלץ להדגיש על גבי דוחות מעקב אחר חריגות בניה כי מדובר בדוח מעקב אחר נכס בו חריגות שנתגלו בעבר (יש לצרף העתק מהדוח הקודם לדוח החדש או לציין את תאריך הדוח הקודם), שכן כך יכולה מחלקת הגביה לבחון האם החייב שילם בעבור החריגה בעבר, או שמא יש לחייבו כעת.

חריגות בניה המתגלות במסגרת בקשות לאישור טאבו**(א) כללי**

בקשת אישור לטאבו מוגשת כאשר תושב מעוניין לממש את הנכס שבבעלותו (כגון: מכירה, רישום ירושה, העברה על שם וכו'). אחד מהתנאים לביצוע הרישום בטאבו הוא קבלת אישור מהעירייה כי לתושב אין חובות כלפיה. תושב המעוניין באישור לטאבו פונה לפקידות מחלקת הגביה אשר ממלאות

"טופס מתן אישור להעברת נכס בפנקסי רישום מקרקעין" בו מציינים את סוג הבקשה, פרטי הנכס ופרטי הבעלים.
 כל הבקשות המוגשות, מרוכזות אצל מנהלת מדור אגרות והיטלים אשר ממיינת את הבקשות בהתאם לסוג הנכס נשוא הבקשה, כלהלן:

נכס אשר לא ניתן לבצע בו תוספות בנייה

הנהלת העירייה, בשיתוף גזברות העירייה ואגף ההנדסה החליטו בזמנו על סוג הנכסים שנמצאים בסיכון גבוה לחריגות בניה ועל כן דורשים בדיקה של מחלקת הפיקוח, כתנאי לקבלת אישור טאבו.

כאשר מדובר בנכס אשר לא ניתן לבצע בו תוספות בנייה, כגון: בית ישן, דירה אמצעית בבניין משותף וכד', מחלקת הפיקוח לא נדרשת לבדוק את הנכס, שכן הוא נחשב "נכס בסיכון נמוך לחריגות בניה".

לגבי הנכסים בסיכון נמוך, מעבירה מנהלת מדור אגרות והיטלים את טופס הבקשה לסגנית מנהל מחלקת תשתית אשר בודקת האם המבקש נדרש לשלם היטלי פיתוח בגין הנכס ומעבירה בתום הבדיקה את הבקשה לפקידת הגבייה אשר גובה מהמבקש את התשלומים הנדרשים.
 פקידת הגבייה גובה את התשלום בהתאם לפקודות החיוב שהוזנו על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים (על סמך הנתונים שהתקבלו ממחלקת תשתית) ומוסרת למבקש אישור המעיד על העדר חובות לעירייה.

נכס אשר ניתן לבצע בו תוספות בניה

כאשר מדובר בבקשה לאישור טאבו לנכס אשר ניתן לבצע בו תוספות בנייה, כגון: בניין צמוד קרקע, דירת גן, דירת גג וכד', נדרשת מחלקת הפיקוח על הבנייה לבדוק את הנכס ולראות האם בוצעו בו חריגות בנייה, טרם מתן האישור.

במידה ונמצאו חריגות, נדרש המבקש להרוס חריגות אלה או להכשירן באמצעות בקשה למתן היתר בנייה וכן לשלם בגינן, במידת הצורך, היטלי פיתוח וארנונה.

ב) רישום בקשה לאישור טאבו

1) מנהלת מדור אגרות והיטלים מבצעת רישום של הבקשות לקבלת אישור לטאבו (להלן: "הבקשה") שנתקבלו באותו היום, באמצעות טבלת אקסל,

המשמשת כטופס מעקב. טבלה זו נמצאת ברשת המחשב הפנימית כך שלגורמים הרלוונטיים במחלקת הפיקוח, במחלקת תשתית ובמחלקת הגביה יש גישה אליה.

2) מנהלת מדור אגרות והיטלים מזינה בטופס המעקב את שמות מגישי הבקשה, פרטי הנכסים והתאריך בו הבקשות מועברות למחלקת הפיקוח. בקשות האישור לטאבו נמסרות למזכירת מחלקת הפיקוח באופן ידני או באמצעות הדואר הפנימי.

ג) הליך הטיפול בבקשה

1) מזכירת מחלקת הפיקוח מעבירה מדי יום את הבקשות שהתקבלו למנהל מחלקת הפיקוח, בצירוף תדפיס טופס המעקב, לשם בדיקת הנכסים וקיומן של חריגות בנייה בהם.

2) מנהל מחלקת הפיקוח מחלק את הבקשות בין שני המפקחים, בהתאם לאזור עליו אחראי כל מפקח ולפי עומס העבודה המוטל על כל אחד מהם, ומציין על גבי טופס המעקב למי מבין המפקחים ניתנה כל בקשה.

3) המפקחים מאתרים בתיק הבניין שבמחלקת רישוי בניה את תשריט היתר הבניה האחרון שהוצא על ידי העירייה לגבי אותו נכס ובהתאם לתשריט מבצעים בדיקה ומדידה בשטח לאיתור חריגות בניה. ממצאי הבדיקה נרשמים על גבי טופס הבקשה לאישור טאבו, במקום המיועד לכך.

4) במידה ונתגלו חריגות בנייה ממלא המפקח דוח ביקורת ידני המציין את החריגות שנמצאו וכן מסמן את החריגה על גבי צילום של תשריט הנכס. במידה ולא נמצאו חריגות, הוא מציין זאת על גבי טופס הבקשה.

- (5) הדוח הידני מועבר למזכירת המחלקה אשר מזינה אותו לתכנת ה"קומפלוט" (תכנת רישוי בניה) ומפיקה מהמחשב פלט "פרטי תיק פיקוח".
- (6) לבקשת המפקח, מפיקה מזכירת מחלקת מכתב התראה לבעל הנכס הדורש ממנו להכשיר את החריגות שנמצאו. כל דוח ביקורת, טרם העברתו ממחלקת הפיקוח, נבדק על ידי מנהל מחלקת הפיקוח. תשריט הנכס אשר על גביו מסומנות החריגות, מצורף לדוח הידני ושניהם יחדיו מצורפים לבקשת האישור לטאבו להמשך טיפול.
- (7) בגמר ביצוע הבדיקה, ולאחר שמנהל מחלקת הפיקוח חתם על כל הבקשות, נמסרות הבקשות על ידי מזכירת מחלקת פיקוח למחלקת רישוי בניה לצורך בדיקה האם נדרש לחייב את בעלי הנכס נשוא הבקשה בתשלום היטלי השבחה.
- (8) בגמר ביצוע הבדיקה במחלקת רישוי בניה מרכזת מזכירת מחלקת הפיקוח את הבקשות ודוחות הפיקוח לגבי חריגות הבניה אשר אותרו במסגרת ההליך הטיפולי בבקשות, ומעבירה את החומר באמצעות דואר פנימי לסגנית מנהל מחלקת תשתית.
- (9) טרם העברת החומר למחלקת תשתית, מצלמת מזכירת מחלקת הפיקוח את הבקשות שאושרו על ידי מחלקת פיקוח ומחלקת רישוי בניה ואת דוחות הביקורת של הפיקוח אודות חריגות הבניה שנתגלו ומתייקת העתק בתיק הבניין בארכיון רישוי בניה. העתק נוסף נמסר על ידי מזכירת מחלקת הפיקוח למפקח שטיפל בתיק.
- (10) בכל אחד משלבי הטיפול האמורים, מזינה מזכירת מחלקת הפיקוח בטופס המעקב את התאריך בו העבירה את בקשות הטאבו בין המחלקות השונות.

11) מחלקת תשתית בודקת האם התושב נדרש לשלם היטלי פיתוח בגין החריגה:

- במקרים בהם לא נמצאו חריגות בנייה חותמת סגנית מנהל מחלקת תשתית על הבקשה ומציינת כי "אין חיוב נוסף".
- במקרים בהם נמצאו חריגות בנייה מעבירה סגנית מנהל מחלקת תשתית את הבקשה לבדיקתו של מנהל מחלקת תשתית. מנהל מחלקת תשתית בודק את דוח הביקורת שהוגש על ידי מחלקת הפיקוח ומציין על גבי הדוח את סוגי היטלי הפיתוח השונים אותם נדרש המבקש לשלם בגין חריגות הבנייה, אופן חישובם ושטח הבניין לחיוב.

12) סגנית מנהל מחלקת תשתית מציינת על גבי הדוח את התאריך בו טופל וכן בודקת האם מנהל המחלקה העתיק את הערותיו מהדוח אל המקום המיועד לכך בטופס הבקשה. במידה ולא, היא מעתיקה אותו בעצמה.

13) סגנית מנהל מחלקת תשתית מצלמת את דוח הביקורת של מחלקת הפיקוח ומתייקת את הדוח המקורי (עליו מצורפות הערותיו של מנהל מחלקת תשתית) בצירוף תשריט הנכס בתיקי הבניין שבמחלקת רישוי בניה.

14) כל הבקשות לטאבו, בצירוף צילום דוח הביקורת ותשריט הנכס מועברות על ידי סגנית מנהל מחלקת תשתית למנהלת מדור אגרות והיטלים באמצעות דואר פנימי או באופן ידני, אשר מחשבת את סכום ההיטלים לתשלום ומזינה את החיובים במערכת הממוחשבת.

15) מבקש האישור נדרש לשלם את החובות (חובות בגין ארנונה והיטלי פיתוח) שנפתחו במערכת הממוחשבת, במידה ונוצרו כאלה, אצל פקידות הגביה בטרם יקבל את האישור הטאבו.

הביקורת מצאה, כי:

6. אין נהלים כתובים המסדירים את אופן הטיפול הנדרש באישורי טאבו בהם נתגלו חריגות בניה.

7. דוחות חריגות בניה אשר נוצרו עקב בקשות לאישור לטאבו, אינם מועברים למנהלת השומה שכן לא מוגדר הגורם שאחראי להעברת דוחות אלו.

נציין, כי קיימים מקרים בהם מנהלת מדור אגרות והיטלים מחליטה על דעת עצמה להעביר לבדיקתה של מנהלת השומה דוחות חריגות פיקוח, מבלי שנקבעו קריטריונים בנושא.

המשמעות:

דוחות חריגות בניה במסגרת אישורי טאבו אינם מועברים באופן סדיר למנהלת השומה ועל כן לגבי מרביתם לא נוצרים חיובי ארנונה וכתוצאה נפגעות הכנסות העירייה.

העדר נהלים כתובים ותהליכי עבודה מסודרים בנושא עלולים לגרום לאיפה ואיפה בין מבקשי אישורי טאבו במסגרתם נתגלו חריגות בניה.

המלצות:

1. יש לקבוע נהלים המפרטים את הליך הטיפול בדוחות חריגות בניה אשר מתגלים במסגרת בקשה לאישורי טאבו. על הנהלים לקבוע גורם אחראי להעברת דוחות חריגות בניה למחלקות הרלוונטיות.

2. מנהלת השומה תפעל באופן מידי לאתר ולטפל בכל דוחות החריגה שלא טופלו שכן במידה ויש לבצע חיוב ארנונה רצוי לבצעו טרם התיישנות החוב.

8. סגנית מנהל מחלקת תשתית אינה מזינה בטבלת המעקב אחר בקשות לאישורי טאבו, את התאריך בו האישורים (אשר בחלקם נתגלו חריגות בניה) הועברו ממחלקת התשתית למחלקת הגביה.

המשמעות:

באופן זה קיים קושי לבצע בקרה ומעקב אחר נאותות הטיפול בבקשות לאישורי טאבו. כתוצאה מכך, אישורי טאבו עלולים להיאבד או להתעכב במחלקת תשתית.

המלצות:

סגנית מנהלת תשתית תזין בטבלת המעקב בה משתמשות מזכירת הפיקוח ומנהלת מדור אגרות והיטלים את התאריך בו אישורי הטאבו עזבו את מחלקתה והועברו אל מנהלת מדור אגרות והיטלים.

9. אישורי טאבו במסגרתם נתגלו חריגות בניה ניתנים למבקשים, בטרם בדיקה של מנהלת השומה באם יש לחייב עבור החריגה בארנונה, וזאת למרות שעל גבי הבקשה לאישור הטאבו מצוין כי מחלקת הפיקוח איתרה חריגות בניה.

המשמעות:

מתן אישור טאבו למבקשים, טרם בדיקת הצורך בחיוב ארנונה בגין חריגת בניה, פוגע בהכנסות העירייה במקרים בהם נדרש חיוב. נציין, כי מתן אישור לטאבו משמעותו מתן אישור כי למבקש אין חובות כלפי העירייה. סיכויי העירייה לגבות כספים אלו פוחתים.

המלצות:

1. לא יינתן אישור לטאבו במסגרתו נתגלתה חריגת בניה, בטרם נבדקה החריגה במחלקת השומה. מומלץ לייעד מקום מיוחד בטופס בקשה לאישור לטאבו בו מנהלת השומה תחתום כי האישור לטאבו, אשר בו נתגלתה חריגת בניה, עבר את בדיקתה וחויב במידת הצורך.
2. מנהלת מחלקת הגביה, או גורם אחר שיוסמך לכך, יבצעו בדיקה מדגמית שאישורי טאבו אשר נתגלו בהם חריגות בניה, ניתנים למבקשים רק לאחר שהועברו לבדיקתה של מנהלת השומה, וזו חייבה אותם בהתאם.
3. מומלץ ליצור ממשק ממוחשב לבקשות לאישורי טאבו כך שהאישור יועבר באופן אלקטרוני ממחלקה למחלקה. באופן כזה, לא יתקבל אישור (בין אם הוא מכיל חריגת בניה או לאו) בטרם הוא נבדק בכל המחלקות הרלוונטיות.

מדגם חיובים בגין חריגות בניה

על מנת לבחון את נאותות יצירת החיובים במחלקת הגביה בעקבות דוחות חריגות בניה הנוצרים במחלקת הפיקוח, נבדק מדגם אקראי של דוחות פיקוח.

לאור העובדה שדוחות חריגות בניה, הן במסגרת פעילות הפיקוח השוטפת והן במסגרת בקשות לאישור לטאבו, אינם מטופלים על ידי אחראית השומה ואינם מחויבים כנדרש בכללותם, כפי שציינו לעיל, בדיקתנו המדגמית התמקדה בבחינת החיוב שנוצר במערכת הגביה הממוחשבת בגין היטלי פיתוח.

- נבדקו 133 דוחות פיקוח, אשר נבחרו באופן אקראי מתוך כ- 500 תיקים, אשר נפתחו בשנת 2006 במחלקת הפיקוח. נציין כי נבדקו דוחות/תיקים שנפתחו הן מתחילת השנה, אשר הועברו במסגרת פרויקט ריכוז 240 התיקים מהשנתיים האחרונות והן מסוף השנה, אשר הועברו במסגרת הפעילות השוטפת, לאחר שינוי מדיניות החיוב.
- לגבי כל תיק, בדקנו את החיובים שנפתחו בגינו במערכת הגביה הממוחשבת.

הממצאים

- כל הדוחות שנדגמו הועברו למנהלת מדור אגרות והיטלים ונוצרו בגינם חיובים בגין היטלי פיתוח.
- מרבית הדוחות הועברו במסגרת שינוי מדיניות החיוב שנערך לפני מספר חודשים.
- בשיחה עם מנהלת הארנונה נמסר לביקורת כי הועברו לידיה דוחות שרוכזו מהשנתיים האחרונות והן דוחות חדשים, אך היא טרם הספיקה לטפל בהם, שכן מדובר בכמות רבה של תיקים.

סיכום ומסקנות

הביקורת העלתה כי קיימות פרצות בתהליך החיוב בגין דוחות חריגות בניה אשר נוצרים במחלקת הפיקוח. הליך העברת הדוחות למחלקת תשתית, הליך העברת הדוחות למחלקת השומה והליכי המעקב והבקרה, הינם לקויים ופוגעים בהכנסות העירייה ובכך מטרת העירייה לשנות את מדיניות אי הגביה שהייתה נהוגה בעבר, אינה מתממשת באופן נאות.

נמצא, כי דוחות חריגות בניה אשר מתגלים במסגרת אישורי טאבו ודורשים בדיקה של מנהלת השומה, אינם מועברים למנהלת השומה ועל כן לא נוצרים חיובים במידת הצורך.

זאת ועוד, דוחות חריגות הבניה אשר הועברו למנהלת השומה במסגרת ריכוז הדוחות אשר נערך במחצית 2006 בו רוכזו דוחות מהשנתיים האחרונות אשר לא

חוייבו (כ- 240 דוחות) וכן דוחות חריגות בניה חדשים, לא נבדקים על ידי מנהלת השומה ולא מחויבים בארנונה במידת הצורך.
לא ניתן להעריך את הנזק הכספי שנגרם לעירייה כתוצאה מאי חיוב בארנונה, שכן כל דוח דורש בדיקה פרטנית של מנהלת השומה.
יצויין, כי לאחרונה החלה מנהלת השומה לבדוק דוחות אלו ולשלוח חיובים בהתאם.

להלן הליקויים העיקריים שנמצאו:

- 1) אין נהלים כתובים המפרטים את הליך הטיפול בדוחות חריגות בניה לשם יצירת חיובים.
 - 2) לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת הפיקוח לטיפול של מנהלת השומה.
 - 3) לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת הפיקוח לטיפול של מחלקת תשתית.
 - 4) לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת תשתית לטיפול של מנהלת מדור אגרות והיטלים.
 - 5) מנהלת מחלקת השומה אינה מטפלת בדוחות חריגות בניה, דבר המעכב את גביית הכספים המגיעים לעירייה ופוגע בהכנסות העירייה.
 - 6) ניתנים אישורי טאבו, במסגרתם התגלו חריגות בניה, בטרם נבדקו על ידי מנהלת השומה ובטרם חיוב המבקשים בהיטלים ובארנונה.
- מנהלת מחלקת הגבייה ומנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה הגיבו על טיוטת ממצאי הביקורת. אפשר לומר שבעצם כל אחד מתבצר בעמדותיו.
מנהל מחלקת הפיקוח חוזר על עמדתו כפי שהיא מוצאת ביטוי במכתבו מיולי 2006 ומצורף בנספח ב'.
התייחסות מנהלת מחלקת הגבייה מובאת בנספח ג'.

dingoo

ספח א'

0502158-1

פרוטוקול מיום 8.02.05

(מעודכן ביום 5/01/06 לצורך הצגה בפני תת ועדת רפורמה)

תנשא: העברת תפקיד מהנדס הרשות ליואל גירפי שישימש כממונה מהנדס העיר עד שיתמנה מהנדס חדש.

המחלקה: פיקוח על הבניה

משתתפים: יוסי מאיר - מהנדס הרשות משתתפים:
 יואל גירפי - מנהל האגף
 צבי וכליס - מנהל מח' פיקוח על הבניה
 גרגורי צירטוק - מהנדס-מפקח וס' מנהל מח' פיקוח
 משה מוטהד - מהנדס-מפקח וס' מנהל מח' פיקוח
 סימונה לוי - מזכירת מח' רישוי ופיקוח על הבניה

רקע כללי

* המחלקה היא מחלקה בעייתית וקשה מבחינת עבודתה.
 היעד שלה העיקרי הוא:
 - למנוע בניה בלתי חוקית.

*** מצ"ב נוהל טיפול בבניה ללא היתר ובסטייה מהיתר.**

- מניעת שימושים חורגים בבניינים ובקרקע שאינם תואמים את תוכנית בנית העיר והיתרי בניה.

כ"א במחלקה

מנהל מחלקה + 2 סגנים, מפקחים בכירים + מזכירה ב- 1/2 משרה.

*** המחלקה אחראית על:**

- בדיקת וליווי הקמת מבנים עם היתרי בניה המוקמים ע"י יוזמים פרטיים: בניה רוויה וצמודת קרקע, מבני משרדים, מסחר, תעשייה, בתי וקופות חולים, בתי אבות, קניונים, תחנות דלק, מפעלים וכד' בקיצור כל בניה הנבנית בעיר פרט לזו שיוזמה ומתבצעת ע"י העירייה.
 - טיפול בבניינים מסוכנים.
 - תקינות מקלטים כמוסמכים מטעם הג"א.
 - טיפול באישורי טאבו.
 - הוצאת צווי הפסקת בניה מינהלים עליהם חותם מהנדס הועדה (רשאי גם יו"ר הועדה).
 - הוצאת צווי הפסקת בניה שיפוטיים דרך בית משפט, מהנדס או מנהל מחלקה מכינים וחותרים על תצהיר בתמיכה לצו.
 - הוצאת צווי הריסה מנהליים חתומים ע"י ראש העיר בלבד, גם פה עובדי המחלקה מכינים וחותרים על התצהיר.
 - הכנת דוחות וחומר לתביעות משפטיות וייצוג הועדה בבית משפט.
 - אחראית על הריסת מבנים בלתי חוקיים.
 - על-פי כל הצווים, אחראים על אכיפתם.
 - אחראית על אכיפת החוק בנוסף לבניה בלתי חוקית גם על סגירת מרפסות, התקנת מזגנים, התקנת אנטנות, פיתוח חצרות במסגרת טופס 4, חריגות בניה זעירות נוספות, התאמת חדרי מדרגות ע"פ דרישות כיבוי אש, לובי, גז, חדרי אשפה, ציפויים חיצוניים, שלד בנין, קווי בנין וכו'.
 - עריכת דוחות וטיפול בהם.
- * לכל התביעות המשפטיות מגישים חומר מוכן על בסיס דו"ח וסקיצה מלווים בתמונות וצילומים ליועץ המשפטי של העירייה שהוא התובע מטעם העירייה.
- אח"כ מנהל מח' פיקוח והיועץ המשפטי עורכים את תביעה.
 - המדיניות של הועדה היא שתביעה מגישים לאחר מספר התראות, לכן נאלץ המפקח לבצע מעקב קבוע אחרי חומר רב של מאות דוחות ומכתבים ולהוציא 2-3 ויותר התראות לפני העברת החומר לתובע.
- מומלץ ע"י צבי להעביר כל הדוחות לעיונו של היומ"ש להחלטתו על אופן המשך הטיפול. הדבר יאפשר לקבל החלטה באילו מקרים להמשיך לטפל ובאילו לאו.**
- היועץ המשפטי מעכב את תהליכי העבודה בעניין תביעות.
 - תביעות יש מסוגים שונים כגון:
- בניה ללא היתר
 - בניה בסטייה מהיתר
 - שימושים חורגים
 - אי קיום צווים שיפוטיים
- הכנסות מתביעות הן כ- 300,000 ₪ לשנה ויש מקום להגדיל בקלות את ההכנסות עד כ- 1,000,000 ₪.
 - מידי שנה נפתחים כ- 150 תיקים משפטיים בממוצע, נכון להיום ישנם כ- 20 תיקים פליליים אצל התובע העירוני.

- 2 -

- כמות דוחות שנפתחו בפיקוח בשנים : -
2002 – 620, 2003 – 557, 2004 – 705, 2005 – 665
- כמות בקשות לטאבו בשנים :-
2002 – 818, 2003 – 822, 2004 – 990, 2005 – 993
- כמות טופסי 4 לפי שנת :-
2002 – 106, 2003 – 87, 2004 – 103, 2005 – 102
- כמות היתרי בניה לפי שנת :-
2002 – 242, 2003 – 239, 2004 – 242, 2005 – 297
- כמות צווים שיפוטיים למעקב לפי שנים :
2002 – 114, 2003 – 87, 2004 – 140, 2005 – 108

* מנהל המחלקה צבי וכלים מתלונן על מחסור בכ"א, בטענה שתוספת בכ"א של משרת מפקח בעלות תקציבית של כ- 150,000 ש"ח תגדיל את ההכנסות, אשר תהינה גבוהות בהרבה מעלות התקציבית של המשרה הנוספת.

* על פי בקשתו של צבי וכלים תוספת של מזכירה למשרה מלאה ויעוד מפקח נוסף תצמצם ואפילו ישא רווחים למחלקת פיקוח בניה.
התוספת של 150,000 ש"ח לתקציב תכוסה ע"י הגדלת הכנסות בגין טיפול בעברות בניה שימושים חורגים הן במישור משפטי והן במישור הוצאת היתרי בניה כחוק, כמו-כן, תוגדלנה הכנסות בגין גביית ארנונה.

יוסי מאיר

- * אני לא מסכים עם צבי שמח' הפיקוח הוא מקור הכנסה.
- * תוספת בכ"א מאד משמעותית לתפקוד ביצוע העבודה במחלקה, שזה אומר תוספת של מנהל פרויקט על אזורים בעיר, וזאת כיוון שעבודת הפיקוח מפאת חוסר זמן אינה מגיעה לכל הבדיקות כגון :-
 - קוי בנין, קוי יסודות
 - מקלטים
 - שלד הבנין
 - גגות
 - ציפויים חיצוניים
 - בניינים משותפים, התאמת חדר מדרגות, גז, חדר אשפה, דרישות כיבוי אש
 - כולל אטימות (מופיע בנספח הבניה).

צבי וכלים

- * ישנה תוכנה אשר ניתן לבצע מעקב על עבודות וכדי להפעילה ולשלוט בה יש להתקינה אצל המזכירה אשר תנהל את המעקב.
- * כך מתנהל כמעט בכל מחלקות הפיקוח בארץ ומחלקה שלנו בין הבודדות במדינה וגם בעירייה שלנו אשר אין לה מזכירה צמודה ב-100% משרה. הדבר מהווה בעיה נוספת: עובדי המחלקה רוב הזמן מעבירים מחוץ למשרד, באתרי בניה על כל סיכוני הבטיחות, כמו כן לעיתים בסביבה לא כל כך ידידותית וזאת בלשון המעטה, ללא גיבוי נאות במשרד, ללא קשר ישיר עם המשדל לשעת חרום וכל בעיה/דרישה דחופה.

לכן מזכירת מחלקה במשרה מלאה הינה חובה ודחוף!

* מצ"ב מזכר לראש העיר מ-27/09/04 בנושא אכיפת החוק ובעייתיות בעבודת המפקח.

- * טיפול באישורי טאבו התחלנו משנת 1996 עם אותו כ"א. אמרנו שלא נוכל לעמוד בלחץ. מפקח יוצא לשטח כדי לבדוק את הנכס ולעשות דוח. זהו תפקיד נוסף אשר מצריך יותר זמן, זהו נטל לפיקוח. בשנת 97 התקבל מפקח נוסף למחלקה לצורך בדיקות טאבו אך לאחר 8 חודשים הועבר למחלקה אחרת ושוב נשארה מח' הפיקוח בכא אדם מצומצם עד עצם היום הזה.
- * במסגרת בדיקת אישורים לטאבו מתגלות חריגות בניה בעיקר בבתים צמודי קרקע, בדירות גן ודירות גג.
- * מצ"ב נספח 1 – תרשים זרימה של תהליך אישור לטאבו במח' פיקוח על הבניה.

* טיפול בצווים למיניהם דורש השקעת זמן רב ותאום עם גורמים רבים כגון, משטרה, ביהמ"ש, קבלנים, העובדים נמצאים בשחיקה ובלחצים כבדים.

מחלקת פיקוח על הבניה מטפלת בנושאים רבים ומטלות כגון :

- בדיקת תוכניות בשלב רישוי
- בדיקת מבנים לפני מתן רישיונות עסק
- בדיקת מקלטים לצורך מתן פטור הג"א
- ריכוז וניהול נושא פל-קל - צבי
- נאלצת לטפל בתלונות ציבור רבות בנושאי מזגנים, חלונות ופתחים חדשים פרגולות, אנטנות סלולאריות, תריסי גלילה, סגירות חורף, ליקוי בניה וכו', דברים אשר גוזלים המון זמן ומשאבים.

- 3 -

- **אנטנות סלולאריות** - העניין הפך לאחרונה למטרד בלתי מוסק, עובדי המחלקה אשר אינם מומחים בנושא תקשורת ואנטנות וקרינה בפרט מוטרדים רבות ונאלצים להסתובב ארוכות ברחבי העיר, לבצע חיפושים אין ספור כדי לאתר אנטנות מוטות ומתקנים נוספים אשר בכלל פטורים מהיתרי בניה. הדבר גוזל המון זמן ומתבצע ע"ח עבודה שוטפת. לא פעם מתבקשים עובדי המחלקה, הואיל וממילא נמצאים בשטח, לבצע צילומים בעבור מחלקות שונות, לספק מידע כזה או אחר וכו'. וזאת על חשבון זמן, סדר ותכנית העבודה השוטפת שלהם.
 - המחלקה מגיעות בקשות ומטלות "חרום" רבות שאינן קשורות כלל לפיקוח כגון טיפול בהעברת תיקי ארכיון, החלפת פקדי רישוי בדלפק קבלה, בדיקה דחופה של מקלטים ציבוריים וזאת במסגרת הכנה עירונית לקראת מצבי חרום ועובדי המחלקה נענים בחיוב במהרה לכל בקשה כמובן שהדבר נעשה על חשבון סדר ותכנית העבודה השוטפים של המחלקה.
 - שימושים חורגים.
 - חריגות בניה עפ"י תלונות - תוכנת מוקד עירוני (לכל תלונה מוקצה זמן מוקצב לטיפול).
 - מסירת היתרי בניה למבקשי ההיתרים בליווי הסבר.
 - לאחרונה מתרבות פניות של נורמים נוספים למחלקה כגון:
 - מח' תכנון - לכל ת.ב.ע. נדרשת הוועדה המקומית לדווח לוועדה מחוזית על נקית צעדים מצד מח' הפיקוח ולכן, כל ת.ב.ע. מועברת לתגובתנו והתייחסותנו.
 - עורכי דין רבים לפני רישום בניינים נוהגים לפנות אלינו לצורך קבלת מידע ותגובה. רק ע"ד בר און אשר מטפל ברישום נכסים רבים בעיר מטעם חב' "חצרות הדר" מעביר חומר רב לקבלת תגובות והמשך הטיפול על ידי מח' הפיקוח.
- מח' הפיקוח למעשה צומת מרכזי שאליו מתנקז מידע רב ואח"כ יוצא מידע רב לנורמים שונים בעירייה כגון מח' רישוי בניה, תשתית, נכסים, איכות הסביבה מח' הגביה, אשר דורשת אינפורמציה מדויקת על גמר בניינים ושימושים שניתן לקבל אותה רק במיקוח.**
- אני ממליץ להוסיף עובד: מפקח אשר יטפל אך ורק באישורי טאבו ואשר יכניס הרבה כסף לקופת העירייה ובו זמנית הדבר יאפשר למפקחי בניה אחרים לאתר ולטפל בבניה בלתי חוקית ונשאים אחרים.
- * בשנים הקרובות ייבנו פרויקטים גדולים כגון פרויקט האוניברסיטה, שטח ברלינר, מערב העיר: 60 /1/80, שטח אבד, פרויקט "יפת השמש" (תל חי / הכרמל), פרויקט השוק, פיניו בינוי, א' תעסוקה בצומת כפ"ס/רעננה, א' תעשייה חדש במזרח העיר, שדרוג רח' ויצמן וזאת בנוסף לבניית שכונת הפארק ובניה נוספת בכל אזורי העיר כגון בניינים משותפים בודדים, תוספות בניה רבות, ז"א אלפי יחידות דיור ומאות אם לא אלפים אתרי בניה.
 - עם כח אדם הקיים במחלקה לא יהיה ניתן לנהל כל זה בצורה מסודרת ומבוקרת שבנוסף לכל בניה חדשה המתוכננת ישנה בניה בלתי חוקית בהיקפים רבים, שימושים חורגים, תלונות הציבור וכו'.. ולעיתים קורה שהדחוף מועדף על החשוב.
- * עפ"י מחקר בנושא קריטריונים להקצאת משאבים וכח אדם לפיקוח על הבנייה שיום משרד הפנים באמצעות היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה ובו המחלקה שלנו, אחת מבודדות בארץ, נבחרה והשתתפה ונטלה חלק, **תקופת הכשרת מפקח חדש ארכה כשנת**, ורק לאחר תקופה זו יכול המפקח החדש לעבוד באופן עצמאי. **ז"א שכבר היום יש לדאוג להגדלת כח אדם במחלקה.**
 - * בנוסף ביצעתי השוואת כח אדם במחלקות הפיקוח ברשויות סמוכות כגון:
 - רעננה, הוד השרון, חדרה, ומסתבר שאנו במצב גרוע בהרבה מכולם אפילו הוד השרון שהיא בכמות אוכלוסייה פחות מחצי מכפר-סבא עם כמות כ"א שווה לשלנו.
 - * **מצ"ב מזכרים למנהל אגף הנדסה בעניין כח-אדם מיום 6/4/05, 19/4/05.**
- יש לציין ועל כך ניתן ללמוד מהמזכרים הנ"ל שהיקף העבודות וכמות המשימות אשר מבצעת מח' פיקוח על הבניה בעיריית כפר-סבא גדול בהרבה מאשר במחלקות מקבילות ברשויות אחרות.
- יוסי מאיר**
- * מח' הפיקוח, יעודה אינו הכנסות לעומת זאת בניה בלתי חוקית שלא התגלתה וגם שימושים חורגים מהווים הפסד לקופת העירייה.
 - יעודה של המחלקה היא הסדרה התאמה לבניה, צריך לצאת בהנחה שאנחנו צריכים לפעול במישור של פיקוח ולא במישור ריווחי.
 - יש למנוע במקסימום עבירות בניה, תביעות משפטיות, שמושים חורגים וכו'..
- יואל גרפי**
האם ישנה תוכנית עבודה מסודרת למחלקת הפיקוח?

- 4 -

צבי וכלים

נכון להיום קשה מאוד לבנות תוכנית עבודה מסודרת בפיקוח, עבודת הפיקוח מתבצעת כדלקמן:
 העיר מתחלקת לאזורים, לכל מפקח יש אזור כשבכל אזור אותו מפקח מטפל בבניה קיימת, אישור טאבו, שימושים חורגים, רישיונות עסק וכו'.
 השכונות מהוות מוקד בעייתי במיוחד.
 כיום, קשה לבנות תוכנית עבודה מסודרת למפקחים מאחר וישנן קריאות בלתי צפויות וזה משבש את תוכנית סדר היום ולעיתים הדחוף דוחה את החשוב, כאמור.
 לדוגמא: פקח שיוצא לשטח עפ"י תכנון יומי מראש ומגלה משהו חריג שמתבצע ברגע זה, נאלץ לחזור ולטפל בעניין בדחיפות. כנייל לגבי איזה תלונה או פניה דחופה אשר מגיעה למחלקה ומועדנת בטיפול על דברים מתוכננים. כאלה ישנם כל יום ובכמות לא מבוטלת, משבשות ופוגעות במערך סדיר של העבודה.

למרות הלחצים ושיבושים רבים במהלך העבודה הסדיר משתדלים עובדי המחלקה להיענות ולטפל בתלונות ופניות רבות ולעמוד בלוי"ז.
 ישנו לחץ תמידי על המחלקה.
 כמו-כן, קיימת בעירייה תופעה של "גלגולי" הבעיה למחלקות אחרות וישנן נושאים רבים אשר מטופלים ע"י המחלקה שאינן כלל שייכים לפיקוח על הבניה.

לדוגמא:

- 1) מחלקת גביה מעבירה אלינו נושא של מבנים ראויים/לא ראויים לשימוש לצורך חיות/מתן פטור. הנושא אינו הנדסי כלל ובסמכותה הבלעדית של מח' הגביה מכח חוק ארנונה ופקודות העיריות.
- 2) דוגמא טובה נוספת אנטנות סולאריות – נכון שלחקמת אתר תורן לאנטנה סולאריות דרוש היתר בניה אך מפקחי בניה אינם מומחים ואינם מתמצאים בענייני תקשורת, קרינה ואנטנות בפרט ולכן, מתקשים לזהות ולאתר אנטנות בלתי חוקיות ובפרט אלה שלאחרונה מוסוות לכל מיני צורות וכלל פטורות מהיתר בניה.
 הנושא מהווה מטורד גדול, כאמור, מפקחים מבזבזים זמן רב לאיתור וטיפול בעניין ולבסוף מסתבר שהכל לסרק.
- 3) אתרי בניה – נכון שפיקוח על הבניה מטפל מול קבלנים ויוזמים באתרי בניה וביצוע בניה באופן חוקי, אך מפקחים אינם נמצאים ואף זה לא מחובתם להיות כל יום באתרי בניה ו/או לידם וזאת להבדיל ממנהל אזור מטעם אגף לאיכות הסביבה אשר מתפקדו להפגין נוכחות מתמדת במקום.
 ידוע לכל שהליך בניה הינו הליך מורכב עם השלכות סביבתיות רבות ובאופן טבעי בניה גורמת למטרדים סביבתיים רבים כגון: רעש, אבק, לכלוך, בוז וכו'.
 לצורך טיפל במטרדים אלה קיימים חוקי עזר עירוניים אשר בסמכותו של האגף לאיכות הסביבה להפעילם באמצעות פיקוח עירוני, מח' ניקיון, תברואה מונעת וכו'.
 לרשותם כלים רבים מכח חוקי העזר אך אלה מתחמקים ו"מגלגלים" את הנושא על פיקוח בניה בטענה שבאתרי בניה מטפלת הנדסה.
 אז בלית ברירה וללא סמכויות נאלצים אנו לנהל מו"מ עם קבלנים שינקו מסביב לאתר, יפסיקו לרעש וכן הלאה וזאת במקום שפיקוח עירוני יוציא דרישה רשמית ויטיל קנס במידת הצורך, הכל מכח סמכויותיהם כאמור.

לסיכום

* מחלקת הפיקוח על הבניה היא מחלקה בעייתית וקשה, העבודה היא עבודת שטח רבה ולפניה וגם אחריה ישנה עבודה משרדית בהיקף רב.

* ישנם הרבה נושאים לא חשובים שאפשר להזניח אותם ולקבוע סדרי עדיפויות אחרים, צריך לבדוק ולראות איך ניתן לייעל את תפקודה, **אך ברור שהבעיה המרכזית הינה מחסור בכח אדם כולל מזכירה במשרה מלאה** אשר אמורה לתת מענה לחלק ניכר של עיסוק משרדי של המפקח היום.

* דו"חות עבודה דו"ח על תקציב המחלקה יועברו ליואל גרפי.

הערה: משה מוטהד בנוסף לתפקידו בודק גם חישובים סטטיים שזו תפקידה של מח' רישוי בניה.

יוסי מאיר

יואל גרפי

צבי וכלים

רשמה: סימונה לוי

העתק: למשתתפים

נספח ג'

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



עיריית כפר-סבא

אחלקת פיקוח אל פנייה

- מזכר -

תאריך: 23/05/04

סימוכין: בניה שלא בדואר -
חיוב חיטול מיתוח ומסי ארטנה

אל: מר יוסי הלר - מנהל מח' תשתיות

מאת: צבי וכליס - מנהל מח' פיקוח

שלום רב,

הנדון: בניה שלא בהיתר

בגין בניה שלא בהיתר, אשר נתגלתה ע"י מח' הפיקוח לא חוייבו עד כה בעלי הנכסים בהיטלי פיתוח, פרט למקרים של בדיקות הנכסים לפני אישור לטאבו.

במפגש משותף בין מהנדס הרשות, הח"מ, מנהלת מח' גביה, נציג חב' מידות ומשתתפים נוספים, הוחלט להתחיל לחייב את בעלי כל הנכסים בהם התגלו חריגות בניה בהיטלי פיתוח וגם כן לעדכן מסי ארטנה.

לכן, כל דו"חות הפיקוח כולל סקיצות יועברו אליכם לצורך תחשיב היטלי הפיתוח ואח"כ תעבירו את החומר למח' גביה לצורך חיוב נוסף בארטנה, במידת הצורך.

בכבוד רב,

צבי וכליס
מנהל מח' פיקוח על הבניה

העתק: מר יוסי מאיר - מהנדס הרשות
מר דני בוסטין - גזבר העירייה
גבי דבורה הררי - מנהלת מח' הגביה
גבי דינה באוור - מנהלת השומה, מח' גביה
עובדי מח' פיקוח על הבניה

עיריית כפר-סבא

מזכר

תאריך: 3/9/06
מזכר לטיפול: 123

אל: אל"ב בן חמו - מצפה

מזכר מהנדס הרשות

סימוכין:

הנדון: פולק פולח ז"ל סיום בניה/אשכול בניה

1. להגיש תוכנית שלטון זיה באתר/התקנת הנאמרת המורה
למזה שנים לתוכנית הנהלה שלל המסלול

2. הא'נאמרת שהגה בעמדה חיי' להעניק שטח
לשטח המורה על זמן חלבו. והתקנה מה סדור לתוכן
קופציה היא לפרט השלל אל התוכנית להחליטה עליה.

3. לשלוח בקשה עם אפרת לתוכן הפולח למ צבי אולם
לעם הושעה חזקת אל האולם הקיים במתחם
לשלושים שנים במערכת השונים האשכולית.

4. להגדיל הנאמרת הנ"ל לזמן ארוך ~~אל~~ להחליט
למטרה לתוכן המורה שסוף הנהלה האשכולית

העתיק צבי אולם-אחמסי/א"ח

בכבוד רב

חתימה

תאריך: 28/8/06

צבורה
הצעתו יאלץ אישית
אין כבוד לביטול

בכבוד רב

חתימה

תאריך

ענינה
פתי את הניגוד
רפני שאתי דיוק
הכני באונתני

MUNICIPALITY OF KEAR-SABA



עיריית כפר-סבא

מחלקת פיקוח על הבנייה

- מזכר -תאריך : 12/07/2006
סימוכין : גביה - חריגות בניה

אל : גב' דבורה הררי - מנהלת מח' הגביה

מאת : צבי וכליס - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה

דבורה שלום,

הנדון: דווח על חריגות בניה

בהמשך לפניוטיך ותביעותיך החריפות ובהמשך לנוהל מנכ"ל על העברת נתונים של היתרי בניה יחד עם דו"חות פיקוח, מנסה אני כל הזמן למצוא אפשרות ופתרונות לעניין אך ככל שאני מתעמק כך מתרבות בעיות ושאלות.

אין חולק שרצונותיך להגדיל ולבצע גביה נכונה אינו מתנגד עם רצוננו שכך יעשה, הרי בסופו של דבר כולנו תלויים בגובה ובכמות ההכנסות הכספיות.

אינני רוצה להיראות כמסרב פקודה או שיתוף פעולה, פשוט התעמקות בנושא העלתה והציפה שאלות רבות ובעיות אובייקטיביות אשר משבשות ואף אינן מאפשרות להעביר אליכם מידע דרוש:

- כיצד לפעול לגבי נכסים אשר מהווים יחידות (דירות) בבניינים משותפים? הרי בהיתרי בניה לא מופיעים שטחים פר כל דירה אלא שטח של כל הבנין כולו הכולל לעיתים עשרות יח' דיור.
- וזאת תשובה למזכרך האחרון בו את מבקשת נתונים על 3 נכסים עליהם דווחנו על ביצוע תוספות בניה חוקיות. הרי כל הנכסים האלה הינם דירות בבתים משותפים שאין בהיתר בניה של הבנין נתונים ספציפיים אודות נכסים אלה, אלא שטחים כלליים של הבנין.
- גם בבתים משותפים קטנים יותר, בני 4 יח' דיור ואף פחות אשר בנויים על-פי היתר בניה אחד אין פירוט לכל יחידה ויחידה ונכסים כאלה רבים בעיר.
- לצורך הפרדת שטחים, יש לבצע חישובים ולפעמים מסובכים, אמורה להיות מיומנות ומומחיות לכך וזה מקצוע ותפקיד בפני עצמו (מתכנן, בודק תכניות, מודד וכ"ו), אשר דורש השקעת זמן נוסף.
- גם עם נכסים צמודי קרקע ישנים אשר במשך הזמן התרחבו על-פי היתרים מספר פעמים ונבנו בהם מספר תוספות יש מקום למחקר של תיקי בנין צירוף וחישוב כל השטחים ע"מ לקבל שטח סופי של הנכס עפ"י היתר - עבודה שדורשת השקעת זמן רבה.
- אין מפקחי בניה מומחים בחישובי שטחים אין להם מיומנות בכך, כבר לא נדבר על בעיית כח-אדם, כמות המפקחים שקיימת וריבוי המשימות המוטלות עליהם.

2/..

- 2 -

- אופן העבודה והתייחסות לחריגה של מפקח הינה בצורת תשריט בלבד, זאת אומרת שמקפח משווה תשריט ההיתר אל מול הנכס וכל אי התאמה נחשבת לחריגה ומדווחת. אין המפקח מודד מוסמך וגם מבחינה משפטית אין צורך בציון החריגה באופן מדויק אלא משוער.
לקבוע שטח מדויק על מידותיו מוסמך מודד או איש מוכשר לכך.
כמו-כן, לא תמיד מתאפשר למפקח לבצע מדידה פיזית בפועל ומתייחס הוא לחריגה בצורה משוערת ועפ"י התרשמותו המקצועית – גם דבר זה מקובל מבחינה משפטית אך לא מקובל לצורך חיוב ארנונה.
- בעקבות כך אנו עדים לתופעות ערעור רבות על חיובים נוספים בגין החריגות, כאשר תושבים באים בהמוניהם לערער על שטח התוספת ומופנים ע"י פקידי גביה למחלקת הפיקוח (מקור "הבעיה" והחיוב). אז בנוסף לקבלת קהל רבה ולעיתים סוערת שלנו נאלצים עובדי המחלקה לנהל קבלת קהל מקבילה לצורך ויכוח והוכחות על סנטימטרים ומטרים מרובעים בודדים בגין הגדלת החיוב.
- בעיה נוספת הינה שינוי צורת חישוב שטחים לצורך אגרות בניה ולדוגמא, בעבר שטח עד גובה 2.20 מ' לא נחשב כשטח מגורים ואח"כ שונה עד 1.80 מ'. אז גם נתוני ההיתר לא מעודכנים ומשתנים לפעמים באופן משמעותי ביותר.
- דוגמאות דומות ניתן להביא בלי סוף, ועד כמה שמתעמקים בנושא כך צצות בעיות בלתי צפויות.
- וכאן, אני חוזר לפתרון הקיים ברוב הרשויות כולל סמוכות – תפקיד "מתרגם" ומתאם משטחי בניה לשטחי גביה לפי צו ארנונה.
התפקיד מאויש ע"י בעל והכשרה מקצועית אשר מעבד נתונים ובנוסף מקבל קהל ומסביר באופן מקצועי כיצד "גדל" שטח הדירה, איש אשר במקרה הערער ובמידת הצורך יכול לצאת לשטח כדי לאמת את הנתונים ולעדכן אותם במידה וקיימת סטייה.
- תפקיד המפקח הינו גילוי חריגות והפקת דו"חות אשר כמותם מגדילה הכנסות העירייה הן באגרות בניה, הן בהיטלי פיתוח והן בשטחי חיוב.
התעכבות המפקח בפענוח החומר, חיטוט בהיתרי בניה, חישוב וצירוף שטחים עפ"י ההיתר (שלא תמיד בסופו של דבר ניתן לעשות) תקטין את התפוקה בצורה משמעותית וכפועל יוצא יצירת חיובים הני"ל.
- אני מציע לחשוב על העניין פעם נוספת ואפילו לכנס כל הגורמים הנוגעים בדבר כולל העובדים לצורך "סערת מוחות" וחשיבה משותפת.
הרי לבעיה ישנן סיבות אובייקטיביות הניתנות לפתרון בקיום תנאים אשר אינם בסמכות כל מחלקה בנפרד ולדעתי בעיות של כח-אדם והכשרות ומיומנות העובדים הינן קריטיות במקרה.

בכבוד רב,

צבי וכליס

מנהל מח' פיקוח על הבניה

העתקים:

מר אייל יוניאן – מנכ"ל העירייה

מר רמי ראובני – מהנדס הרשות

מר אבי בן-חמו – גזבר העירייה

נספח ג':

24 ינואר 2007

לכבוד
מר אליעזר פירשטיין
מבקר העירייה
ונציב תלונות התושבים
כאן.

שלום רב,

הנדון: תגובה לטיטות דו"ח ביקורת בנושא חיובים בגין חריגות בנייה.

ראשית אני מברכת על ביצוע הביקורת בנושא זה. שהוא רב חשיבות בהיבט של ההתנהלות ופיקוח על הבנייה ללא היתר, חיוב ארנונה כנדרש תוך הקפדה על דרישות החוק. שילוב של המידע הזורם בין המחלקות לגבי איתור שטחים שנבנו ללא היתר וידוע הגורמים הרלוונטיים, מח' הפיקוח ומח' השומה, הוא הליך מזין מידע וחשוב לתפעול מאין כמוהו. כל תחום על פי צרכיו הספציפיים וביחד, השגת המטרות העירוניות הכוללות.

אתייחס לכל הערה על פי סדר כתיבתה בהיבט התפעולי ובהיבטים המינהליים.

כל הנושאים הדורשים יצירת נוהלי עבודה ירוכזו בסיום ההתייחסות.

פרק ג' עמ' 8 ו-9

אין באמירת הביקורת כי הכנסות העירייה יפגעו עקב **אי טיפול בדוחות החריגה** ע"י מנהלת השומה, אמירה גורפת. שכן, בהעדר מידע על שטחי הנכס שבגינם הוצא היתר-מידע במצוי בתיקי הבניין בהנדסה, ובין השטחים המחויבים בארנונה לצורך השוואה, אני רואה את שורש הבעיה. לא הנוהל למיטב הכרתי, הוא זה שיקבע בידי מי האחריות לאיתור השטח והפרטים הנחוצים לצורך ביצוע השוואה וקבלת ההחלטה באם יש מקום לתוספת חיוב בארנונה, אלא, הקביעה החד משמעית מיהו בעל המידע שמתפקידו להזין את המערכות ההנדסיות והכספיות לחיובים שונים.

כל אחד על פי תחומי אחריותו. כאשר המגמה היום הינה מיחשוב תיקי הנכס / הבניין ובכך אפשרות נגישה טובה חכמה ויעילה יותר לחומר המצוי שיהיה אף פתוח הן לגורמי פנים והן לגורמי חוץ. כידוע בעיר בוצע סקר נכסים בשנת 2001 – 1998, נכסי המגורים על צורותיהם השונות כמו נכסי המסחר והתעשייה נמדדו והארנונה, בגין השטחים והשימושים עודכנה.

כמו כן אגף הכנסות מבצע כל העת מדידת נכסים ושטחים לצורך בקרת שטח ושימוש, לחיוב בארנונה. כיוון **שמועד ביצוע החריגה איננו ידוע במדויק** ויתכן כי, השטחים שהוגדרו כשטחים חורגים מחויבים בארנונה, הרי שבהעדר בסיס להשוואה (שטח בהיתר לעומת שטח בחיוב ארנונה) עשוי להיות מצב של

חיוב ביתר ובכפל, ולכן מתוכננת להיות מערכת המחשוב אשר כל הנתונים ישרתו הן את ההנדסה והן את ההכנסות.

אציין כי קיים פער של שטחים לחיוב עפ"י חוקי תכנון ובנייה לבין השטחים לחיוב עפ"י צו המיסים, פער זה ימשיך להיות בעיה גם אם יפתרו ההליכים המנהליים המבוקשים. אגף הכנסות מאז שנת 2000, ממשיך לסרוק את תוכניות הבניין בגינם מוצא היתר בנייה, ונבנה מאגר מידע של תשריטים דיגיטליים, המשרתים את כל מחלקות ההנדסה ככלי עבודה יומיומי ומתעדכנים מעת לעת..

כל תהליך אשר יתעד את המעקב אחר הדוחות בתחנות השונות יתקבל בברכה, תהליך עצמאי וקטן מסוג זה בוצע לאחרונה במחשב העירוני שבו כיום ניתן לעקוב אחר בקשות לאישורים לטאבו בתחנות האישור השונות. אך אין לראות בהסדר זה תוכנת ניהול של תהליך זה, אשר איננו מתריע על מועדים ואינו מתנהל עפ"י זמני תקן.

עדין עד לאחרונה ממשיכים להגיע הודעות שאינן מפרטות את המידע כנדרש, (נספח 2).

רישום בקשה לאישור לטאבו.

ההתייחסות באשר לנהלי העבודה באגף ההנדסה בהתקבל בקשה על העדר חובות יקבעו ע"י אגף ההנדסה. באשר למידע האמור לעבור אל 'יח' השומה יש לשכפל את תהליך ההודעה בהימצא חריגות בנייה, שלא מחובר להליך האישור לטאבו.

ארחיב ואומר יש לידע את מח' השומה באגף הכנסות באותו טופס המידע קיום חריגות בנייה. כפי שציינתי בעבר הנני לחזור ולציין כי למיטב הכרתי את מערכת

הגבייה חיוב הארנונה בגין שטחים שנבנו ללא היתר כנראה, ברובם הגדול כבר מחויבים כתוצאה מעדכון שטחים בסקר מדידות הנכסים. על מנת לוודא, כי אכן מחויבים השטחים החורגים, יש לשאוף כי תיבנה בין גורמי ההנדסה לגבייה. ONLINE מערכת ממוחשבת אשר תעדכן מידע

כיוון שעל פי המתואר בהליך הטיפול בבקשה סעיף (3) עמ' 12 הרי שהמפקחים מאתרים בתיק הבניין שבמח' רישוי בנייה, את תשריט היתר הבנייה האחרון שהוצא.... מדוע אם כך, לא להוסיף המידע שהוא כה חיוני ומהווה צומת בחינה של חיובים גם בארנונה?

באשר להמלצות המבקר לגבי חיוב שטחי הארנונה שהתגלו ואולי לא חויבו בארנונה, בשל החשיבות הגבוהה של הנושא, גויסה עובדת נוספת באמצעות חב' הגבייה שכל מטרתה היא לבחון את המידע, לאמתו ולחייבו באותם מקרים שיש לחייב בגין תוספות הבנייה שטרם חויבו.

באשר להמלצה למחשב ההליכים הרי שבהנחיית מנכ"ל העירייה ובעידוד הגזבר, נעשה מאמץ רב תחומי בהנחיית וליווי מתאמת מיחשוב אגף כספים, לצורך יצירת כלים טכנולוגיים רב תחומיים לשימוש אגף ההנדסה והגבייה, הן בנקודות משיקות והן ביצירת מאגר הנדסי דיגיטלי לשרות התושבים, ואשר ילקח בחשבון במכרז החדש.

לסיכום

כפי שפורט כבר בתחילת התגובה, יש לברך על שינוי מדיניות אי הגבייה שהייתה נהוגה בעבר. על מנת שתהליך זה יהיה אפקטיבי ויממש את המטרות הכספיות הרי שיש להתייחס להמלצות התפעוליות שפורטו בכל פרק בתגובה. יש לטפל באופן דחוף בקביעת מקור המידע המוביל, לצורך החיובים. מקור זה אמור וצריך, ללוות את כל הגורמים המלווים.

כפי שנכתב במהלך התגובה ספק רב הוא אם קיימים שטחים בארנונה שלא חויבו עקב סקר הנכסים, אך יש לשמור על עדכון מערכות החיוב כדי להמשיך ולחייב חיוב שוויוני וצודק בהמשך.

בברכה,

דבורה הררי
מנהלת הכנסות העירייה

העתק:מר אבי בן חמו –גזבר.

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



עיריית כפר-סבא

מחלקת הגבייה

16 יולי 2006

(לשכת א)

לכבוד
מר צבי וכליס
מנהל מח' הפיקוח
אגף הנדסה
כאן.

צבי שלום,

אני מותרשמת מתוכך מכתבך על קיום בעיות בהעברת מידע על השטחים החורגים
למח' הגבייה לצורך חיוב בארנונה.

אני חוזרת ומדגישה : מח' הגבייה איננו הגוף המוסמך לקביעת השטח לחיוב.

מח' הגבייה נדרשת לחייב על פי השטחים המוגדרים בצו המיסים.

באופן בסיסי קיימת בעיה לתרגום שטחים לחיוב בארנונה עקב הפער הקיים בין
חוקי תכנון ובנייה לבין צו המיסים.

לצורך כך יש לקבוע מנגנון מקצועי אשר יעבור את הנתונים לחיוב למח' הגבייה.
לאור הסיבות אותם הנך מתאר במכתבך על מנגנון זה לקבוע:

1. קביעת היקף החריגה בבניה רוויה.
2. קביעת היקף החריגה בנכסים לגביהם הוצא היתר משותף.
3. ליקוט המידע של שטחי הבנייה בצמודי קרקע על פי היתרים מצטברים
4. שהוצאו, וקביעת השטח החורג הנוסף מעבר לשטחים בהיתר.
5. מציאת פתרון לקביעת היקף החריגה (קביעה משוערת)
6. מציאת פתרון לאי מומחיותם של מפקחי הבנייה בחישוב שטחים לחיוב.
7. עומס פונים את המח' לפיקוח לצורך הסבר על היקף החריגות.
8. העדר פונקציה מקצועית המתרגמת היקף וכמות שטחים לחיוב (פער בין חוקי תכנון ובנייה לארנונה).
9. העדר שוטף של עותק היתרי בנייה הניתנים למבקשים.
9. בקשה לקיום סיעור מוחות לצורך איתור הפתרון.

כפר סבא
היגיון וצדק

ויצמן 135 כפר-סבא, 44100, ת.ד. 25 טל. 09-7649111, פקס: 09-7675479
135 Weizman St. KFAR-SABA 44100, P.O.B 25 ISRAEL Tel: 09-7649111. Fax: 09-7675479
אינטרנט: www.kfar-saba.muni.il

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



עיריית כפר-סבא

לכל הסיבות שתוארו לעיל אני והצוות המקצועי שבמחלקתי מוכנים להתגייס על מנת מחפש פיתרון.
 כפי שעותק מכתבך הועבר להנהלת העירייה, אצרף גם עותק מכתבי זה.
 בכל מקרה, באיתור הבעיות אין פתרון העונה על הצורך בקבלת המידע שכן גם עתה עם הודעותיך על קיום חריגה אין ביכולתי לבדוק האם החריגות חויבו בארנונה, מהו השטח המאושר לעומת השטח החורג, האם הגודל המוגדר על ידך הוא על פי צו המיסים או משוער? וכ"ו.
 אבקש במכתבי זה לקיים דיון מקיף לצורך מציאת פתרון על מנת שבסיס החיוב יהיה אמין ונכון.
 כידוע לגורם הזמן, מועד החיוב יש משמעות כבדה עקב פסיקות שניתנו לאחרונה בבתי משפט, אבקש קיום דיון דחוף בנושא.

בברכה,

 דבורה הררי
 מנהלת הארנונה
 והגבייה

העתק: מר אייל יוניאן – מנכ"ל
 מר רמי ראובני – מהנדס העיר
 מר אבי בן חמו - גזבר

כפר סבא

 המלגה בק"מ

ויצמן 135 כפר-סבא, ת.ד. 25 44100, טל. 09-7649111, פקס: 09-7675479
 135 Weizman St. KFAR-SABA 44100, P.O.B 25 ISRAEL Tel: 09-7649111. Fax: 09-7675479
 אינטרנט: www.kfar-saba.muni.il

(נספח 2)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רח' ויצמן 137 כפר - סבא

2460101060

28651164

תאריך: 24/10/16

דאר וכוונם
תאריך: 25.10.16
הועבר לטיפול: יקרית

אל: מחלקת הגביה
מאת: מחלקת הנדסה

הנדון: שטח הבית מסי 20206002
ברחוב קצות צ.י.ן 10
בגוש _____ חלקה _____
של מר קריתים סיאן/תאודורה
היתרי בניה


הריני לאשר בזאת כי שטח הדירה שבנדון הינו:

- _____ מגורים
- _____ מדרגות
- _____ ממ"ד
- _____ מרתף
- _____ מחסן לבית
- _____ מבנה עזר
- _____ חניה
- _____ מרפסת
- _____ ללא היתר:

88
39
127

בכבוד רב,
מפקח על הבניה

אורית סיאן 26/9/16


עיריית כפר-סבא
 אגף הקהילה
אגף חינוך
 חמ"ל לגבייה
 תאריך: 3.4.06
 חשבונית לטיפול: 123 מעזכר

אד: אבי בן חמו - אצורה
 מות מהנדס הרשות
 סימוכין:

הנדון: ד"ר דולת זיל סילב בן ציון אשכול-בן גור
 1. מאז שיצאן לעמק נה ביטחון הנאמני מזהם
 מצד שנים מתקיימת הגדרה של הסכא
 2. האשכוליות שהם בעמק חר' לעונות שסר
 עש בשמחה על אמן הלב. אלתנה זה חלו לעם
 קקלים היא לנהם קשור אל הנאמני להלכה של
 3. אלאם בעמק עם אלהם מתקיימת הפקק אל צבי אלאם
 עמ השמחה חרסן אל האלאם הקיים בהמאם
 לפניוים שפסם בהמחה בשנים האמנות
 4. אשכוליות הנאמני חר' ז'מ אשנני אל אלהם
 אלהם מתקיימת הגדרה של האלאם האמנות

העותק צב אלאם אלהם אלהם
 בכבוד רב
 חתימה
 תאריך: 28/8/06

(ספיו פ)
 צמחה
 חשבונית אלה אצורה
 הן כיוצא באלהם ר' אשכול

עיריית כפר-סבא



מח'

✓ רתל
פלאמי מוגר
ההודעה אינה
עומדת.

מזכר

אד: אגו בן חמו - סגן

מאת: צ'בונקו. סימוכין:

הנדון: פולמאט'ס מונף המאלף והנדסר

על תוספת הנוע.

מכיל ההודעה המאלף והנדסר
על תוספת הנוע.

1. האם לפיקוח זכו סוף מונף שאני
ונתנום למשנה בו שומנו?

2. האם לא נעונו הנוע לתיאור השטח
המנוי הנוגד ההיתר?
כדי המלל אנו- של מונף מסוג זה נכנסו
השאלות- צדדיו נוסעו שלנו
האם זה צדדיו שכל?

זוהי התיאור

העתק:

בכבוד רב,

חתימה:


תאריך: 23.05.06

תאריך 

דאר ופוס
המח' לגביה
תאריך: 22.8.06
הועבר לטיפול ז' די

לכבוד
עיריית כפר-סבא
מחלקת הגביה

א.ג.נ.

הנידון: בית הצר שמש + צ'בי - קוספת בליס
ברחוב שמה אסר 7 מס' 7
גוש 6433 חלקה 304
של מר הצר שמש
נבנה לפי היתר בנייה 20050225
תאריך סיום הבנייה 

להלן שטח הבית שבנידון:

- מגורים:
- מדרגות:
- ממ"ד:
- מרתף:
- מחסן:
- מבנה עזר:
- חנייה מקורה:
- מרפסת פתוחה:
- ללא היתר:

בעל הבית (הדירה) הצר שמש
עורך הבקשה (אדריכל) אריס אריס