

# דוח מבקר העירייה לשנת 2022 (כולל הערות ראש העיר)



# תוכן עניינים

## עמודים

	דבר ראש העיר – (סימוכין: 654643)
	דבר מבקר העירייה – (סימוכין: 651906)
2 - 8	מבוא כללי.....
	<b>דוחות ביקורת</b>
9 – 59	מכרז 7/2020 - חברה כלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ – קירוי גגות כהכנה למערכת PV.....
60 – 108	תאורת רחוב.....
109 -199	מבנים מסוכנים.....
200–250	מערך גביית היטלי בנייה.....
251-280	רישום נישואין.....
281-283	הערות ראש העיר

## נספחים

284 - 305	נושאים שנבדקו על ידי הביקורת בשנים הקודמות.....
306 - 312	הוראות חוק לגבי ביקורת בעיריות.....



ט' סיון, תשפ"ג  
29 מאי, 2023  
סימוכין: 654643

**לכבוד  
חברי מועצת העיר**

שלום רב,

**הנדון: דוח מבקר העירייה מס' 46 לשנת 2022**

הריני מתכבד להעביר אליכם את הערותיי לדוח מבקר העירייה מס' 46 לשנת 2022 על גבי הֶחָסֶן הַנֶּדָּה (DOK), כמתחייב בסעיף 170 ג (ג) לפקודת העיריות.

תהליך הביקורת מושרש בתרבות הארגונית. הנהלת העירייה רואה בביקורת מנוף לשיפור וייעול תהליכי עבודה, המאירים את עיננו בסוגיות הטעונות תיקון. בעירייה מתנהלים תהליכי ביקורת יסודיים ומקיפים במגוון נושאים, אשר באמצעותם ניתן להיחשף לצדדים והיבטים שונים בעבודת העירייה תוך למידה ויישום תיקון ליקויים המופיעים בדוח הביקורת.

להזכירכם, נתונים המופיעים בדוח הביקורת הינם חסויים על פי חוק ואסורים לפרסום עד למועד הבאתם לדיון במועצת העיר יחד עם סיכומיה והצעותיה של הוועדה לענייני ביקורת.

לנוחותכם, בהֶחָסֶן הַנֶּדָּה מצורף גם דוח הממונה על תלונות הציבור לשנת 2022, כפי שנמסר לכל חברי המועצה בתאריך 17.04.2023. לאחר הדיון במועצת העיר הדוח יהיה פתוח לעיון הציבור ויפורסם באתר האינטרנט העירוני.

ברצוני להביע את הערכתי למבקר העירייה וצוותו המסור, הפועלים באחריות ובשיתוף פעולה מלא עם מנכ"ל העירייה ועובדי העירייה למען שיפור עבודת העירייה על רבדיה השונים.

בברכה,  
רפי סער  
ראש העיר

**העתק:**  
מר יובל בודניצקי, מנכ"ל העירייה  
מר דוד ציון תורג'מן, מבקר העירייה והממונה על תלונות הציבור

5 במרץ 2023  
י"ב באדר תשפ"ג  
אסמכתא: 651906

לכבוד  
מר רפי סער  
ראש העיר  
כה א  
שלום רב,

### הנדון: דוח מבקר העירייה לשנת 2022

הנני מתכבד להגיש את דוח מבקר העירייה לשנת 2022 כמתחייב מהוראות סעיף 170 ג' בפקודת העיריות.

הדוח מוגש זו שנה שלישית על רקע נגיף הקורונה שחייב את משרדי הממשלה והרשויות המקומיות לבצע שינויים והתאמות לצורך המשך מתן שירות וסיוע לתושבי העיר. כך גם הביקורת שהינה נדבך חשוב בארגון נאלצה להתאים את עבודתה למצב החדש תוך התחשבות במבוקרים ובהנחיות השונות מחד ומעבר לשימוש תדיר יותר באמצעים אלקטרוניים ומפגשים וירטואליים ב-Zoom מאידך.

כמתחייב מהנחיות נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות דוח מבקר העירייה מוגש באתר העירייה בכפוף למגבלות אבטחת מידע וצנעת הפרט.

הקו המנחה את הביקורת הוא המודעות לכך שעובדי העירייה ונבחריה הם משרתי הציבור וכך אני כמבקר העירייה רואה את תפקידי כשליח של הציבור.

כמו בכל שנה, עמדה לנגד עיני הביקורת המטרה של איכות, יעילות, מקצועיות מירבית במערכות העירייה והתנהלות במסגרת החוקים, התקנות והנהלים הקיימים, תוך יצירת תרבות ארגונית המבוססת על עקרונות מינהל תקין וטוהר מידות.

תפקידיו של מבקר העירייה הוגדרו בפקודת העיריות, כדלקמן: לבדוק אם פעולות העירייה נעשו כדיון, בידי המוסמך לעשותן, תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחיסכון; לבדוק את פעולות עובדי העירייה; לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנהל הנהוגים בעירייה מבטיחים קיום הוראות כל דיון, טוהר המידות ועקרונות היעילות והחיסכון; לבקר את הנהלת חשבונות העירייה, ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העירייה, השמירה וההחזקה של רכושה - מניחות את הדעת.

תהליך עריכת ביקורת ממקד את תשומת הלב הארגונית בתקופת הבדיקה בנושא הנבדק. תהליך זה מאפשר לעירייה לשפר את השגת יעדיה בכלל, ובנושא הנבדק בפרט, באמצעות שיפור תהליכי עבודה ובקרה. עם זאת, היקף הביקורת והמשאבים המוגבלים העומדים לרשות הביקורת, דורשים התמקדות במספר מצומצם של נושאים. משום כך, יש חשיבות לקביעת סדרי עדיפות בעבודת הביקורת, במטרה להתמקד בנושאים שהטיפול בהם יביא לתועלת מירבית לארגון.

צוות תיקון ליקויים: מהותה של הביקורת הינה בתיקון הליקויים והמעקב אחרי אופן הטיפול ביישום ההמלצות למניעתם ולמניעת הישנותם בעתיד. עם מסירת דוח מבקר העירייה על שנת עבודה 2022 לעיון והתייחסות ראש העיר ולחברי הוועדה לענייני ביקורת, על ראש העיר למנות את מנכ"ל העירייה על פי סעיף 170 ג' 1 א בפקודת העיריות, לראש הצוות לתיקון



ליקויים לכל נושא בדוח וכן, להנחות על מטלות והגדרת מסגרות אחריות, לשם ביצוע תיקון הליקויים ודיווח על פי לוחות הזמנים הנדרשים.

אציין כי בתחילת שנת 2023 ראש העיר מינה את מנכ"ל העירייה לעמוד בראש צוות לתיקון הליקויים. מנכ"ל העירייה ממנה רפרנטים באגפי העירייה, לצורך תיקון, טיפול ומעקב אחר הליקויים של דוחות מבקר העירייה.

בשנת 2018 קבע שר הפנים בתקנות<sup>1</sup> את הגדלת תקן עובדי ביקורת ל-3 (בנוסף למבקר העירייה) ותקציב לשכת המבקר שיעמוד על 1,350,000 ₪ ושלא ייפחת מ-0.16% מתקציב העירייה, החל מיוני 2019, תוספת אשר גולמה בתקציב העירייה. במסגרת זו עובדת ביקורת בכירה החלה את עבודתה במהלך חודש מרץ 2022, וגיוס עובד ביקורת נוסף, יבחן מול ההנהלה הבכירה.

יש לציין כי במסגרת המשאבים הקיימים בלשכת מבקר העירייה, מבוצעת גם פעילות של הממונה על תלונות הציבור מתוך כוח אדם ותקציב לשכת מבקר העירייה ללא כל תוספת ולמרות הגידול הדמוגרפי והפעילות בעיר. ראוי כי עניין זה יובא לבחינה בהקדם.

בדוח שנתי זה נכללים דוחות הביקורת בנושאים הבאים:

1. מכרז 7/2020 - חברה כלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ – קירוי גגות כהכנה למערכת PV – נושא על פי החלטת מועצה/ועדה לענייני ביקורת לשנת 2021. בשל התארכות משך הביקורת הדוח מופץ בשנה זו;
2. תאורת רחוב – נושא מטעם הוועדה לענייני ביקורת;
3. מבנים מסוכנים – נושא מטעם הוועדה לענייני ביקורת;
4. מערך גביית היטלי בנייה;
5. רישום נישואין.

מוצע כי הצוות לתיקון ליקויים יפעל לטיפול בממצאי הדוח, בהתאם למפורט בפקודת העיריות, תוך השלמת ושכתוב נהלים כנדרש, ודיווח כנדרש על פי חוק.

## תודות

לסיום, אני מבקש להודות לך ראש העיר מר רפי סער ולמנכ"ל העירייה מר יובל בודניצקי, על שיתוף הפעולה המלא ועל תמיכתכם הבלתי מסוייגת בביקורת והתייחסותם היסודית והעניינית לממצאיה והמלצותיה וכן על התגייסותכם בתקצוב ובטיפול בליקויים בסמוך ככול הניתן למועד גילויים, כמו כן, תודתי נתונה למנהלי האגפים והמחלקות ולעובדי העירייה על שיתוף הפעולה המלא.

כמו כן, אבקש להודות לחבר המועצה עו"ד יוסי סדבון יו"ר הוועדה לענייני ביקורת, לחברי הוועדה לענייני ביקורת ולחברי המועצה, על תמיכתם הבלתי מסוייגת ושיתוף הפעולה המלא בעבודת הביקורת ובמעקב אחר תיקון ליקויים ונושאים נוספים המחויבים על פי חוק.

<sup>1</sup> תקנות העיריות (תקנים ותקציב שנתי ללשכת מבקר עירייה) התשע"ח - 2018



אבקש להודות למר אייל מגיני-סגן מבקר העירייה, לגברת עפרי ארדיטי-מבקרת בכירה וכן, לגברת אריאלה ברנשטיין מנהלת הלשכה על עבודתם המקצועית והמסורה בשנה זו.

**העתקים:**

יו"ר הוועדה לענייני ביקורת-עו"ד יוסי סדבון  
חברי ועדה לענייני ביקורת  
יובל בודניצקי –מנכ"ל העירייה

**בכבוד רב,**  
דוד ציון תורג'מן  
מבקר העירייה  
והממונה על תלונות הציבור



## 1. המסגרת החוקית לעבודת הביקורת

### 1.1 תפקידו של מבקר העירייה

סעיף 167 (ב) לפקודת העיריות מחייב כל עירייה בישראל למנות מבקר עירייה. פקודת העיריות מגדירה את תפקידיו, סמכויותיו ודרכי עבודתו של מבקר העירייה, באופן המקנה לו מעמד עצמאי כדי להבטיח ביקורת יעילה ואפקטיבית (עיקרי החוק מובאים בנספח לדוח).

תפקידיו של מבקר העירייה הוגדרו בסעיף 170 א לפקודת העיריות כדלקמן: לבדוק אם פעולות העירייה נעשו כדיון, בידי המוסמך לעשותן, תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחיסכון; לבדוק את פעולות עובדי העירייה; לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנוהל הנהוגים בעירייה מבטיחים קיום הוראות כל דין; לבקר את הנהלת חשבונות העירייה, ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העירייה, ושמירה והחזקה של רכוש - מניחות את הדעת.

נוסף על התפקידים שנקבעו בפקודת העיריות, מבקר העירייה ממלא את תפקיד המורשה לטיפול בתלונות הציבור (Ombudsman), מתוקף הוראות חוק הרשויות המקומיות (ממונה על תלונות הציבור), התשס"ח - 2008.

### 1.2 הוועדה לענייני ביקורת

על פי סעיף 149 ג לפקודת העיריות, חובה על מועצת העירייה למנות מבין חבריה ועדה לענייני ביקורת. הרכב הוועדה, תפקידיה וסמכויותיה מפורטים בסעיף זה. במהלך שנת עבודה 2022 הוועדה לענייני ביקורת התכנסה שלוש פעמים.

על פי תיקון משנת 2005 לפקודת העיריות, הוסף לפקודה סעיף 170 ג 1 א, ולפיו, יוקם בעירייה צוות לתיקון ליקויים על פי המתכונת הקבועה בהוראת סעיף 21 א (ב) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח - 1958. לפי תיקון זה, הצוות ידון בדרכים ובמועדים לתיקון ליקויים שנמצאו בדוח שהגיש מבקר העירייה ושנדון במועצה, ובדרכים למניעת הישנותם של ליקויים בעתיד.

## 2. כללים לעבודת הביקורת

2.1 אחד המאפיינים של תכנון עבודת הביקורת הוא הקושי לקבוע בדיוקנות את היקף העבודה, שכן, לעתים מתברר במהלך עריכת הביקורת כי יש להוסיף ולהעמיק את הבדיקה, כדי להשיב על השאלות הבאות:



3

מהו היקף הליקוי על כל שורשיו ושלוחותיו?; מה הסיבה להיווצרות הפגם ומי נושא באחריות לכך?; האם יש בעירייה פונקציות דומות או זהות שבהן עלול להימצא הליקוי שאותר?; מהן האפשרויות של העירייה לתבוע ולקבל פיצוי על הנזקים שנגרמו לה עקב פגיעה בזכויותיה?

2.2 גם השנה, כבעבר, פעלה הביקורת על פי התקנים המקצועיים המחייבים, ובכלל זה:

- בחינת הממצאים למול "התקן לביקורת" - לפני כל ממצא מפורטים הכללים המחייבים שלאורם נבחנו הממצאים, ובכלל זה: חוק, תקן, נוהל, הנחייה מקצועית, שיטת עבודה שנלמדה מדרכי הפעולה המקובלות של המקצוע.
- הקפדה על דיוק העובדות והממצאים - באמצעות איסוף ראיות ביקורת, וליבון העובדות עם היחידות המבוקרות ובדיקות חוזרות ונשנות של כל פרט ופרט.
- ניתוח המסקנות וההשלכות הנובעות מהממצאים בפרק נפרד.
- גיבוש המלצות אפקטיביות ומעשיות, ככל שניתן, כולל הצבעה על הגורם הארגוני האחראי ליישומן וגיבוש לוחות זמנים ליישומן. גיבוש ההמלצות נערך, ככל הניתן, בתהליך של דיון משותף בין הביקורת ובין היחידה המבוקרת.

2.3 דוחות הביקורת מחייבים מעצם טבעם, לפרט את הליקויים ואת ההמלצות לתיקונם. עם זאת, על מנת שדוחות הביקורת ייתנו תמונה מלאה ויוכלו לתרום לשיפור תהליכי העבודה והבקרה, הביקורת מפרטת בפרק המבוא של כל דוח ביקורת, סקירה מקיפה של המערכת המבוקרת ולא רק בהיבט של הליקוי המסוים.

2.4 נוסף על הנושאים הכלולים בתכנית העבודה השנתית, הביקורת מטפלת בסוגיות הקשורות לתפקידו הנוסף של מבקר העירייה כממונה על תלונות הציבור.

קיימים מקרים שבעקבות תלונות תושבים התעורר צורך בעריכת ביקורת מקיפה על ההליך שהוביל לתקלה הנקודתית, שבגינה הוגשה התלונה והדוח המוכן בגין כך משולב בדוח מבקר העירייה.

מבקר העירייה והממונה על תלונות הציבור, בדומה למשרד מבקר המדינה, פועלים ככלים שלובים, שהדדיות ביניהם מסייעת לאזרח בהסדרת ענייניו ותורמת לתיקון ליקויים מערכתיים ולחשיפתם באמצעות דוחות הביקורת.

### 3. מועד קיום הביקורת

3.1 ב-"עולם הביקורת" הדעות חלוקות לגבי השאלה אם דינה של הביקורת להיעשות בדיעבד או בד בבד, עם הפעילות הנבדקת.



4

מבקר העירייה אינו תמים דעים עם אלה הסבורים כי תפקידה של הביקורת מתמצה בחשיפת ליקויים רק לאחר מעשה.

אדרבא, משנה חשיבות יש לאותה ביקורת אשר אינה מתירה לליקויים להתממש ומשכילה למנוע אותם מראש. יש לזכור כי הביקורת, היא גורם המזדהה עם התפקידים והסמכויות של העירייה. ביקורת מבקשת להביא את תשומותיה להפעלת תהליכי עשייה בהתאם לכללים ולנהלים, מתוך שמירה על האיזון העדין שבין התערבות לשם מניעת הליקוי ובין התערבות לא רצויה, במערכת הניהול.

3.2 יש להדגיש כי לעיתים מושמעת הטענה כי נוכחות המבקר בדיון, בנושא מסוים, כמוה, כראייה שהנושא תקין. הביקורת דוחה טענה זו ומדגישה כי אין לראות בנוכחותה משום מתן "הכשר" להחלטות שמתקבלות.

#### 4. הנושאים שבדקה הביקורת

4.1 בדוח שנתי זה נבדקו הנושאים הבאים:

דוח על מכרז 7/2020 - חברה כלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ – קירוי גגות כהכנה למערכת PV (דוח ביקורת על טיפולה של חכ"ל כפר סבא בנוגע לגגות סולאריים); דוח על תאורת רחוב; דוח על מבנים מסוכנים; דוח על מערך גביית היטלי בנייה; דוח על רישום נישואין.

4.2 הביקורת רואה חשיבות בהפצת הדוח השנתי, הן, כדי להביא לידיעת הציבור את מכלול הנושאים שנבדקו, והן, כדי להביא את הדבר לידיעת עובדי העירייה ונבחריה, כדי שיוכלו להיעזר בדוחות הביקורת לביצוע תפקידם ביעילות ולמנוע ליקויים שהביקורת כבר התריעה עליהם בעבר.

4.3 לא כל עבודת הביקורת מקבלת ביטוי בדוחות הביקורת.

מתוקף החובה הקיימת בסעיף 170 ב (ה) לפקודת העיריות, מוזמן המבקר ויהיה רשאי להיות נוכח לצורך ביצוע תפקידו "לכל ישיבה של מועצת העירייה או כל ועדה מוועדותיה או כל ועדה מוועדותיו של גוף עירוני מבוקר." בהתאם לכך, ועל פי שיקול דעת מבקר העירייה, נוכחים מבקר העירייה ו/או סגנו בוועדות השונות.

בנוסף, בשל איחוד תפקידים של מבקר העירייה עם הממונה על תלונות הציבור, נדרשים לעיתים מבקר העירייה ועוזריו לטפל גם בתלונות. במסגרת כל אלה, נעשית עבודת ביקורת שוטפת, בזמן אמת ומתנהלת התכתבות ענפה עם הגורמים הרלוונטיים שבחלקה אינה מוצאת את ביטויה בדוחות הביקורת, אלא, מוצאת את ביטויה בדוח על פעולתו של הממונה על תלונות הציבור המוגש מדי שנה לראש העיר ולמועצת העירייה.



## 5. תכנית עבודת הביקורת

### 5.1 בקשות לבדיקה

תכנית עבודת הביקורת של מבקר העירייה אינה מצריכה אישור מאיש, אך על המבקר לערוך ביקורת, בכל נושא, על פי דרישת ראש העיר. המחוקק העניק סמכות לוועדה לענייני ביקורת לדרוש מהמבקר לבדוק עד שני נושאים בשנה, על פי המלצתה. בשנת 2022 התבקש מבקר העירייה מהוועדה לענייני ביקורת לבדוק שני נושאים: תאורת רחוב ומבנים מסוכנים. נושאים אלה שולבו בתוכנית העבודה ובוצעו במהלך שנת 2022. הבדיקה על המערכות הסולאריות של החברה הכלכלית שהחלה בשנת 2021 הסתיימה בשנת 2022 ולכן היא נכללת בדוח זה.

כדי שלא ייווצר מצב שמפאת העומס לא תצא תכנית העבודה אל הפועל כלל, הביקורת נאלצת "לתעדף" נושאים המגיעים אל שולחנה, בהפעילה שיקול דעת, תוך יצירת האיזון הראוי בין נושאים הנקבעים בתחילת שנת העבודה לבין נושאים המתעוררים במהלך שנת העבודה השוטפת, כמו הבקשה של הוועדה לענייני ביקורת, לבדיקת הנושאים, שהוצגו לעיל.

### 5.2 עקרונות לגיבוש תכנית העבודה

כוח העבודה והאמצעים הכספיים העומדים לרשות מבקר העירייה מדודים. לפיכך, הוא חייב להפעיל שיקול דעת קפדני בהכנת תוכניות העבודה השנתיות שלו ולקבוע סדר עדיפות המתייחס לסוג הפעולות הנבדקות והרגישות בהפעלתן.

הכנת תכנית העבודה של מבקר העירייה ועוזריו מונחית על ידי שני עקרונות יסודיים:

- א. העירייה כמערכת ציבורית חייבת להתנהל ביעילות ובניקיון כפיים, באפשרה לציבור תושבי העיר לקבל מידע על פעולותיה ולקבוע אחריותן מקרוב.
- ב. הביקורת חייבת להיות עצמאית, בלתי תלויה ואפקטיבית.

התבונה ושיקול הדעת של מבקר העירייה נדרשים לא רק לגבי קביעת הנושאים שייכללו בתכנית עבודתו השנתית, אלא גם לגבי הדרכים לביצוע ביקורתו. בעניין זה סמכותו ואחריותו של המבקר היא בלעדית, ושום גורם בעירייה אינו רשאי להתערב ולהשפיע על הדרך שבה בחר המבקר לבצע את הביקורת.



## 6. המצאת מידע ומסמכים לביקורת

הביקורת מבקשת לחזור ולציין את החובה המוטלת על כל מי שכפוף לביקורתנו של מבקר העירייה למסור לביקורת כל מסמך, מידע או הסבר שיתבקש. חובה זו חלה על ראש העירייה, סגניו, על חברי מועצה ועל גופים מבוקרים אחרים. נוסף על חובה זו, נקבע כי המבקר מוסמך גם לקצוב את הזמן והאופן למתן התגובה (סעיף 170 ב (א) לפקודת העיריות).

## 7. תגובת המבוקרים

7.1 תגובת המבוקרים במהלך הכנת דוח ביקורת וגם לאחריו הן חלק בלתי נפרד מעבודת הביקורת. מלאכת הביקורת אינה משימה קלה מעצם הגדרתה. לעיתים תוצאת הביקורת אינה קלה וגם למבוקרים. ראוי על כן, שהכללים המנחים את עבודת הביקורת בקביעת העובדות והמסקנות יהיו גלויים לעין כל וידועים למבוקרים.

סדר הדברים של מהלך הכנת דוח ביקורת נחלק לשלבים אחדים:

השלב הראשון הוא בירור עובדתי, במהלכו נתונה למבוקר האפשרות להמציא לביקורת את הסבריו בליווי התכתביות ומסמכים התומכים בהם.

בשלב השני מקבל המבוקר טיוטת דוח ראשונה לצורך אימות הממצאים ומתן התייחסות להמלצת הביקורת, ועליה הוא מתבקש להגיב בכתב. לעיתים הביקורת מזמנת את המבוקר להבהרת נקודות עובדתיות ולבירור פרטים שנראה לביקורת כי טרם הובררו סופית.

לאחר מכן, מגיע השלב השלישי, שלב הכנת הדוח הסופי ומסירתו להנהלה הבכירה ולמבוקרים. במידת הצורך, על פי העניין, הביקורת מאפשרת למבוקר להעיר את הערותיו גם לאחר שקיבל את הדוח הסופי. בכל מקרה, ניתנת למבוקר הזכות לעיין במסמכים עליהם ביססה הביקורת את ממצאיה.

עם השלמתו של הדוח הסופי, העובדות, מנקודת ראותה של הביקורת, הן מוחלטות.

שקיפות הליך הביקורת והידיעה כי עבודת הביקורת נעשית ללא משוא פנים, מחייבת גם את המבוקרים בתגובותיהם.

7.2 מחובתה של הביקורת לנהוג כבוד באדם, וראוי שהמבוקרים ישיבו לביקורת ולעובדיה באותו אופן. אלה, אינם אלא, ממלאים את חובתם, ועושים כן באמונה, בחריצות, בניקיון דעת ובניקיון כפיים.

הביקורת מצפה מהמבוקרים כי תשובותיהם תהיינה לגופו של עניין.



7

7.3 על הגופים המבוקרים להעמיק את המודעות שלהם בקרבם, לכך, שהביקורת אינה פעולה עוינת, אלא מקור חשוב למידע על תפוקות הארגון ועל דרכי פעולתו וניתן להפיק ממנה לקחים ולהיעזר בה לשיפור התפקוד.

## 8. שמירה על סודיות

סעיף 170 ג (ו) לפקודת העיריות קובע איסור פרסום של כל דוח או חלק ממנו, או תוכנו לפני שחלף המועד שנקבע להגשתו למועצה. בנוסף, על פי סעיף 334א לפקודה: "המפרסם דו"ח או חלקו או תוכנו או ממצא ביקורת, ומפר בכך את סעיף 170 ג(ו) או תנאי בהיתר לפי הסעיף האמור, דינו - מאסר שנה".

איסור זה חל במידה שווה על המבקרים ועל המבוקרים. דא עקא, הליך הביקורת מחייב העברת טיוטה של כל דוח לגורמים הנוגעים בדבר, פקידיים ונבחרים כאחד, כדי לקבל את התייחסותם לעובדות. לא אחת קרה, כי פרטים על אודות הנכתב בטיטוט דוח נמסרו לידיעת מי שלא היה אמור לקבל את המידע בשלב המדובר. לעיתים אף פורסמו פרטי טיוטת דוח. כך נפגם, במקרים לא מעטים, מעטה הסודיות וכן שמות המבוקרים, עובדות וממצאים הנחשפים לעיתים, בטרם עת.

תופעה זו פסולה משלושה היבטים: האחד - היא עלולה לפגוע במבוקרים שעניינם נחשף בטרם ניתנה להם הזדמנות נאותה להגיב על טיוטת הדוח ולהעמיד עובדות על דיוקן; השני - בפגיעה האפשרית בעיקרון של אי תלותו של המבקר. פרסום מוקדם עלול להזמין השפעות חיצוניות על המבקר, דבר הפסול מעיקרו; השלישי - פרסום בטרם עת, עלול גם לסכל את עבודת הביקורת בבירור העובדות ולהביא לשיבוש הליך הביקורת.

הביקורת קבעה לעצמה להחמיר בנושא שמירת הסודיות ולמצות את הדין עם אלה שיפרו חובה סטטוטורית זו.

## 9. מעקב אחר תיקון הליקויים

9.1 המעקב אחר תיקון הליקויים נעשה על ידי עובדי הביקורת כדרך של שגרה במהלך כמעט כל שנת עבודה, ומקבל אף ביטוי בדוחות שבהם חוזרת הביקורת ובדוקת נושאים שעליהם כתבה בעבר, כדי לבדוק אם יושמו הלקחים.

9.2 מבקר העירייה מציין כי חלה חובה על ראש העיר למנות צוות לתיקון ליקויים בראשות מנכ"ל העירייה ובהשתתפות הנהלת העירייה הבכירה הרלוונטית לשם מעקב אחר תיקון הליקויים.



8

9.3 בחוות דעת משפטית שניתנה בתאריך 29 ינואר 2007 התייחס היועץ המשפטי לממשלה לשאלה:

מה המצב המשפטי כאשר הוועדה לענייני ביקורת או מועצת העירייה אינן מאשרות את דוח הביקורת ו/או את המלצותיו, כולן או חלקן? לעניין זה מסר היועץ המשפטי לממשלה, כי כללי המשפט המנהלי קובעים כי כאשר מדובר בהמלצה או בדוח של גורם מקצועי, הרי דחייתם חייבת להישקל בכובד ראש ולהתבסס על נימוקים כבדי משקל, שיפורטו בכתב.

אשר להמלצה להעמדה לדין משמעת, בחן היועץ המשפטי לממשלה את הוראות החוק של הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח - 1978, ובהסתמך עליהן קבע כי למועצת העירייה אין סמכות לדחות את המלצת הביקורת להעמיד עובד לדין משמעת. הסמכות היא בידי התובע בלבד, והוא אשר ישקול את ההמלצה לאחר הגשת קובלנה על ידי הקובל, כפי שהוגדר בחוק זה, היינו, ראש העירייה, מנכ"ל העירייה, ראש אגף משאבי אנוש. הקובל מצדו חייב להגיש את הקובלנה כל אימת שבדוח הביקורת יש המלצה על העמדה לדין משמעת.



דוח ביקורת בנושא:  
מכרז 7/2020 חברה כלכלית לפיתוח  
כפר סבא בע"מ –  
קירוי גגות כהכנה למערכת PV



# תוכן עניינים

9.....	מבוא.....
12.....	מטרת הביקורת ומתודולוגיה.....
14.....	תקציר מנהלים.....
17.....	עיקרי ממצאים.....
<b>ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים:</b>	
24.....	1. בדיקת מכרז 7/2020.....
25.....	1.1. בדיקת מכרזים.....
28.....	1.2. בדיקת אומדנים.....
34.....	1.3. בדיקת נהלי אבטחת איכות בטיחות ופיקוח.....
37.....	1.4. עבודות בנייה במוסדות חינוך.....
39.....	1.5. סיכום ממצאים ביחס למכרז 7/2020.....
41.....	2. קריסת הגג במתחם בית הספר "כדורי" בגליל התחתון.....
45.....	2.1. סקירת הבדיקה המשולשת - בית ספר עטרת חיים.....
49.....	עיכובים בפתיחת הסככות.....
55.....	התקשרות עם רשויות נוספות.....
58.....	נספחים.....



## מבוא

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ, (להלן: - "החכ"ל") פרסמה מכרז לתכנון, אספקה והתקנת קירוי במגרשי ספורט, החלפת גגות אסבסט וקירוי חניונים כהכנה למערכות סולאריות PV<sup>2</sup>, בכפר סבא - מכרז 7/2020 (להלן: "המכרז"). במכרז זה זכתה בחודש מאי 2020, חברת ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ ח.פ. 514507771 (להלן - "הזוכה" ו/או "הקבלן" ו/או "הספק").

החכ"ל פועלת כזרוע ביצועית של עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה"), בתחום האנרגיה העירונית – מצד אחד ייצור חשמל סולארי ומצד שני הפחתת צריכת חשמל באמצעות התייעלות אנרגטית – מתוך קידום תפיסה עירונית של איפוס צריכת האנרגיה העירונית המזהמת שניתן ליישם בהתקנה של מערכות חכמות לבקרה, ניהול וניתוח של צריכת האנרגיה במטרה לקדם צעדי התייעלות, בידוד המעטפת של מבני העירייה, התקנה או שדרוג של מערכות אנרגיה, כולל מערכות מיזוג ומערכות תאורת פנים וחוץ, וכן התקנת מערכות PV לייצור חשמל באנרגיות מתחדשות.

העירייה הציבה לעצמה יעד עד לסוף שנת 2022 להגיע ל-100% איפוס אנרגטי שמשמעו שכל צריכת החשמל של העירייה תהיה מייצור חשמל באנרגיות מתחדשות ובאופנים לא מזהמים. במסגרת ייצור האנרגיה הסולארית מתבצעים פרויקטים של קירוי מגרשי ספורט והתקנת מערכות סולאריות על גגותיהם, המייצרים במקביל יתרונות ורווחה לציבור המשתמשים במגרשים אלו בבתי הספר ובעלות עירונית פחותה משמעותית.

כחלק מכך הוקמו בכפר סבא, עד מועד עריכת הביקורת, נובמבר 2021, 13 קירוים סולאריים כאשר מעבר להם, הקימה החכ"ל באמצעות שיתוף פעולה עם רשויות מקומיות שונות, סככה במועצה אזורית גליל תחתון בבית ספר "כדורי" והייתה בתהליך התקנת פאנלים סולאריים וקירוים במספר רשויות מקומיות נוספות.

ב-23/12/20 קרסה הסככה בבית ספר "כדורי" תוך כדי עבודות הנחת והתקנת הפאנלים הסולאריים על ידי אותו קבלן שזכה במכרז 7/2020 בכפר סבא.

<sup>2</sup> PV-פוטו וולטאיות



במזל גדול לא היו הרוגים באירוע זה, שכן הסככה טרם נפתחה לציבור, אך באירוע זה נפצעו 8 פועלים, מתוכם אחד באורח קשה ו-3 באורח בינוני.

בעקבות קריסת הסככה ומתוך הבנה שישנן בכפר סבא סככות אשר הוקמו באותה שיטה על ידי אותו קבלן, כאמור, ובאישור אותו מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) נעשו שורת פעולות על מנת להבטיח שמירה על ביטחונם של תושבי וילדי העיר.

בין היתר שכרה החכ"ל מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) חיצוני מטעמה והטילה עליו להכין תכנית חיזוקים לשדרוג הסככות לסטנדרט הבטיחות המחמיר ביותר.

הסככות נסגרו לכניסת מבקרים והחלו בעבודות הכנה לחיזוקים ובכך התעכב משמעותית מועד פתיחתן ומסירתן של העבודות כפי שצוין בחוזה.

יצוין, כי כדי להקים מערכת סולארית יש לעמוד בתנאים של רשות החשמל ולכלל הסדרה מול רשות החשמל יש מכסה מוגבלת בכמות ובזמן וכן תנאי ההסדרה לא פשוטים ודורשים אישורים מגורמים רבים.

קרי ככל שעובר הזמן, התעריף בגין ייצור קילו-וואט חשמל יורד, ככל שנכנסים שחקנים נוספים לייצור החשמל, החכ"ל מפסידה את התעריף הגבוה.

עם סיום כלל החישובים ותוך בחינה משותפת בין מהנדס המבנים (הקונסטרוקטור) החיצוני ששכרה החכ"ל לבין מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) נוסף ששכר הקבלן, בהתאם להנחיית החכ"ל, לגבי פרטי החיזוק הנדרשים, התחוויר, כי קיים פער אל מול ההתרשמות הראשונית וכי הסככות אינן עומדות, לכאורה, בתקן הנדרש (ת"י 1225), וכפועל יוצא מכך תוכננו ובוצעו פרטי חיזוק משמעותיים, הרבה יותר מאלה שתוכננו לאחר קריסת הסככה בבית ספר "כדורי"- על מנת לייצר בטיחות מיטבית ותקנית בסככות.

כצעד נוסף ואחרון הוחלט על ידי החכ"ל לסיים את אבטחת האיכות בבדיקה נוספת של מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) חיצוני שלישי במספר, שיעזר, בין היתר גם בבדיקות מעבדה קפדניות שמבוצעות באמצעות מכשור מתקדם בשטח. כתוצאה מכך, התארכו משמעותית זמני העבודות. כפי שהובהר לביקורת על ידי מ"מ מנכ"ל החכ"ל בתקופת עריכת הביקורת, חלק מהסככות נפתחו בחודש אפריל 2021 לאחר אישורים משלושה מהנדסי מבנים (קונסטרוקטור) שונים ובנוסף גם דוח מעבדה קפדני.

בהנחיית ראש העיר ויו"ר דירקטוריון החכ"ל הוקמה ועדה להפקת לקחים בנוגע לתהליכים הנוגעים לתחום הקירויים הסולאריים בכפר סבא וזאת במקביל למינוי ועדת בדיקה בראשות מהנדסת העיר, אשר מינה ראש העיר מייד עם קריסת הסככה בבית ספר "כדורי".

בתאריכים 13/1/21; 03/03/21; 21/4/21; 02/06/21, התקיימו דיונים במועצת העיר בהם נושא זה היה על סדר היום, הוגשו שאילתות והתקיימה ישיבה מחוץ למניין לבקשת 7 חברי מועצה וכולן נדונו הנושאים הקשורים לחברה הכלכלית ולפרויקטים של קירויים סולאריים בכפר סבא ומחוצה לה, בין היתר בנושאים הבאים:



- הקמת קירוים סולאריים.
- בטיחות הקירוים הסולאריים.
- פתיחת מגרשי ספורט.
- בחינת הקמת הקירוים הסולאריים.
- פעילות החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא מחוץ לגבולות העיר.

בישיבת הדירקטוריון של החכ"ל מיום 9/2/21, מנכ"ל החכ"ל נתן עדכון וסקירה בנושא הסולארי. הביקורת מצאה כי לא דווח לחברי הדירקטוריון/לא נמצא בפרוטוקול הישיבה עמדת משרד הפנים מיום 19/1/21 המסבירה כי **לא ניתן** שהחכ"ל ינהל את הפרויקט ויספק שירותים נוספים לרשויות ולתאגידים שונים – אירוע שדורש בירור. על פי מנכ"ל החכ"ל דאז נמסר כי העניין דווח באופן אישי לכלל הגורמים הרלוונטיים.

לדעת הביקורת עדכון חברי הדירקטוריון בישיבה הייתה יכולה לכאורה להביא לשינוי/השפעה על קבלת ההחלטות בישיבה.

כמו כן נמצאו ממצאים מהותיים נוספים בממשקי העבודה בין החכ"ל/הנהלה הבכירה /שומרי הסף/חברי הדירקטוריון שראוי שיבדקו תוך הסקה של המסקנות והסדרת פעילותה של החכ"ל כזרוע ביצועית של העירייה- ראה תקציר מנהלים ועיקרי הממצאים.

#### **בנוסף הוצגו כלל ההמלצות בפני חברי הדירקטוריון במספר מישורים, הכוללות, בין היתר:**

1. פרסום מכרז חדש בנושא, המעגן בין היתר מנגנוני בטיחות ואיכות מחמירים; מעגן את השימוש העתידי ביועצי בקרה בלתי תלויים לאורך כל התכנון והביצוע של הסככות ומעגן אופי פעילות גורמי חוץ בחברה – בהתאם להודעת עוזר מנכ"ל מיום 23/10/22 לא פורסם עדיין מכרז נוסף.

2. התוויית פעילות של דירקטוריון החכ"ל באמצעות ועדה ייעודית שתעסוק בין היתר במעקב אחר ביצוע המלצות הוועדה, הגדרת המשך פעילות הקירוים הסולאריים בכפר סבא ומחוצה לה- בהתאם להודעת עוזר מנכ"ל מיום 23/10/22 נמסר כי הוקם צוות בראשות מנכ"ל לדון בהמשך הפעילות בתחום הקירוים הסולאריים.

כן קבעה הוועדה מטעם החכ"ל, כי החכ"ל פעלה לאורך הדרך על מנת לתקן ולשפר את הטעון שיפור, בהתאם להמלצות מהנדסי המבנים (הקונסטרוקטורים) היועצים ועל מנת לאפשר שימוש בסככות בטוחות יותר, לבצע בחינה מקיפה ככל שניתן ולייצר מהמשבר הנוכחי הזדמנות לשיפור וצמיחה.

דירקטוריון החכ"ל אימץ את כלל המלצות הוועדה.

בנוסף, החכ"ל אשר שואפת להיות שחקן כלכלי משמעותי התקשרה עם כ-20 רשויות מקומיות נוספות בהסכמים לבנייה וקירוי מערכות PV, נוכח הידע הרב



שצברו העוסקים בדבר, אך בעקבות הקריסה בבית ספר "כדורי", העניין העמיד את החכ"ל בחשיפה לתביעות משפטיות.



# מטרת הביקורת ומתודולוגיה

הביקורת נערכה בין החודשים אפריל 2021 עד דצמבר 2022.

נושא הביקורת המבוקר בדוח זה נקבע על ידי הוועדה לענייני ביקורת בהמשך להחלטת מועצת העיר.

יצוין כי בדוח זה הושמטו פרטים אישיים.

## מטרות הביקורת

- 1.1 בחינת המכרז 7/2020 - לתכנון, אספקה והתקנת קירוי במגרשי ספורט, החלפת גגות אסבסט וקירוי חניונים כהכנה למערכות סולאריות PV, בכפר סבא, מבחינת היבטים של יישום הסכם ההתקשרות עם הקבלן הזוכה, בדיקת נושא פיקוח ואבטחת איכות הבטיחות בהעסקת הקבלן הזוכה בפרט וקבלנים חיצוניים בכלל על ידי החכ"ל בהיבטים של תפיסת הבטיחות ומערך הבטיחות הקיימים בעירייה ובחכ"ל והן, בהיבטים של ממשקים וסוגיות הבטיחות בעבודת הקבלנים בשטח - הלכה למעשה.
  - 1.2 היקף עבודת הביקורת, מטרותיה והנושאים שנבדקו במסגרת דוח זה מפורטים כדלקמן:
    - 1.2.1 בדיקת מסמכי המכרז המוזכר לעיל, לרבות תנאי הסף המנהליים והמקצועיים והתאמתו לעבודות אלו של קירוי גגות לצורך הנחת מערכת PV.
    - 1.2.2 יישום הסכם ההתקשרות, נאותות ובדיקת אישורים של המציע הזוכה וביצוע בפועל של הפעילות.
    - 1.2.3 קיומה של מדיניות בתחום בטיחות העסקת קבלנים.
    - 1.2.4 קיומה של מדיניות עבודות קבלניות במבני ציבור – מוסדות לימוד.
    - 1.2.5 בחינת התנהלות החכ"ל ומנהליה ביחס לקריסת הסככה בבית ספר "כדורי".
- בנוסף, דגמה הביקורת את אישורי מהנדסי המבנים (הקונסטרוקטורים) החיצוניים, לפני פתיחת הסככות בבתי הספר בפועל.



## במסגרת הביקורת גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

- א. בחינת תנאי המכרז, האם תנאי המכרז עומדים בקנה אחד עם סוג עבודות הבינוי שנדרשו בו;
- ב. בחינת בחירת המציע הזוכה במכרז 7/2020;
- ג. בחינת התנהלות החכ"ל לאחר הקריסה בבית ספר "כדורי" הנמצא במועצה אזורית גליל תחתון;
- ד. בחינה וניתוח מדיניות החכ"ל הכתובה, וככל שקיימת בעל פה/בשגרה, בתחום העסקת קבלנים.
- ה. בחינת התנהלות החכ"ל ביחס לחוקים, נהלים והוראות עבודה בתחום העסקת קבלנים.
- ו. בחינת תקינות ההתקשרויות של החכ"ל עם רשויות מקומיות נוספות.

## 1.3 במסגרת הביקורת בוצעו הפעולות הבאות:

- 1.3.1 הכנת תיק ביקורת כולל דגשים לבדיקה;
- 1.3.2 ריכוז הממצאים וביצוע השלמות ובדיקות משלימות;
- 1.3.3 פגישה בחכ"ל בנוכחות מ"מ מנכ"ל;
- 1.3.4 העברת טיוטת דוח להתייחסות החכ"ל;
- 1.3.5 עדכון הדוח לאחר קבלת התייחסות החכ"ל.



### תקציר מנהלים<sup>3</sup>

הביקורת בדקה את מכרז 7/2020 - לתכנון, אספקה והתקנת קירוי במגרשי ספורט, החלפת גגות אסבסט וקירוי חניונים כהכנה למערכות סולאריות PV, שפרסמה החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ. מכרז זה להתקנת מערכת סולארית, יחד עם הקמת קירוי על ידי קבלן אחד שיזמה החכ"ל הוא פרויקט חדשני. לביקורת נמסר כי זהו פרויקט מקדמי/חלוצי שהגורמים הרלוונטיים היו צריכים ללמוד אותו תוך כדי התקדמותו.

הביקורת בדקה את יישום הסכם ההתקשרות עם הקבלן הזוכה, בדקה את נושא פיקוח ואבטחת איכות הבטיחות בהעסקת הקבלן הזוכה בפרט וקבלנים חיצוניים בכלל על ידי החכ"ל בהיבטים של תפיסת הבטיחות ומערך הבטיחות הקיימים בעירייה ובחכ"ל והן בהיבטים וסוגיות הבטיחות בעבודת הקבלנים בשטח - הלכה למעשה.

נמצא כי תנאי הסף במכרז 7/2020 נקבעו על ידי עורכי המכרז בצורה חסרה. לדעת הביקורת, היה לתת משקל גבוה יותר לניסיון המציעים בבניית קירוי לשם הקמת מערכות סולאריות במרחב העירוני ולא להתקנת המערכות הסולאריות עצמן. כתוצאה מכך, נבחר ספק יחיד בגלל עמידתו בהיקף מחזור כספים שנדרש.

במבני ציבור ובדגש על מבני ציבור בתוך מוסדות חינוך, בהם מבוצעות עבודות בינוי לא ניתן להסתמך על הקבלן המבצע לעניין הטמעת הרגולציה ויישום תקנות הבטיחות אלא מוצע להעסיק מהנדס בניין (קונסטרוקטור) חיצוני ו/או חברה חיצונית לאבטחת איכות מטעם החכ"ל.

עוד עולה כי מכרז 7/2020 כלל התייחסות למפקח על העבודה מטעם החכ"ל – אך הביקורת מצאה כי לא הועסק מפקח על ידי החכ"ל ולמעשה הקבלן התנהל עצמאית בשטח ללא בקרה חיצונית.

הביקורת מצביעה על הצורך להסדיר באופן מיידי את אופן ממשקי העבודה בין החכ"ל והעירייה בנוגע לעדכונים/לדיווחים שוטפים/תקופתיים מחייבים של בעלי תפקידים בחכ"ל אל מול דירקטוריון החברה/יו"ר/מועצת העיר, ולבחון לעגנם בנוהל עבודה מוסדר של דיווחים תקופתיים גם אל מול שומרי הסף של החכ"ל. הממצאים מצביעים לכאורה על כשלים בנוגע

<sup>3</sup> ניירות עבודה נמצאים בידי הביקורת



לאופן דיווחים/עדכונים של מנכ"ל החברה דאז שטען שדווחו בעל פה ולא נמצאו רשומים בפרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון בחכ"ל. לדוגמא: עמדת משרד הפנים מיום 19/1/21 שקבעה כי לא ניתן שחכ"ל ינהל את הפרויקט עבור תאגידים ורשויות נוספות, וכן בחוות דעת קיימת ואחרת של משרד עורך דין שר...<sup>4</sup> היועץ המשפטי לחכ"ל שלא הועלתה/הובאה לדיון בדירקטוריון החכ"ל בעת/לצד הצגת חוות דעת שנייה של משרד עורך דין שי...<sup>5</sup>.

הביקורת מציעה להסדיר גם בנוהל עבודה כתוב את אופן פעילות החכ"ל אל מול קבלנים על ידי מפקחים מטעמה בפרויקטים רלוונטיים נדרשים.

בשל העיכובים עולה כי החכ"ל הפסידה כספים רבים כגון: תוספת של 10% בגין עיבוי הסככות, שכן, הקבלן נשא ב-90% אחוז מעלויות העיבוי וכן החכ"ל ויתרה על עמלת ניהול קבועה בנספח לחוזה ההתקשרות עם הקבלן עבור פרויקטים ברשויות מקומיות אחרות, כאלו שבוצעו וכאלו שיבוצעו.

זוח מבקר עיריית כפר סבא לשנת 2020 בדק את פרויקט "אפונים" שהיה גם פרויקט חדשני ופורץ דרך בתחומו, וממצאיו הצביעו בין היתר על ליקויים אל מול רגולטורים ממשלתיים (משרדי חינוך/בריאות) שמשכו את ידם במהלך הפרויקט והביאו להפסקתו ולהפסדים כספיים ניכרים של החכ"ל. גם כאן בפרויקט הקירוי, שכאמור הינו פרויקט חדשני ופורץ דרך, משרד הפנים הבהיר לחכ"ל במהלך הפרויקט כי לא ניתן שהחכ"ל תבצע את הפרויקט עבור תאגידים ורשויות אחרות.

### סיכום והמלצות:

1. ראש העיר מתבקש למנות צוות לתיקון ליקויים בראשות מנכ"ל העירייה, אשר יקיים בירור באשר לדיווחים בממשקי העבודה ודיון בממצאי הביקורת תוך דיווח סטטוס טיפול בהתאם לקבוע בחוק.
2. מוצע לעירייה/לדירקטוריון החכ"ל להסדיר בנהלי עבודה את הממשקים עם חברות קבלניות מפקחות מטעם החכ"ל/העירייה ובין החכ"ל לדירקטוריון/יו"ר/מועצת העיר בנוגע לדיווחים תקופתיים דואליים, כולל פגישות אל מול שומרי הסף בחכ"ל: ר"ח של החברה, מנהל כספים, יועץ משפטי ומבקר פנימי.
3. מוצע כי היועץ המשפטי של החכ"ל ישמש כ-"שומר סף" בפועל וכל חוות דעת משפטית חיצונית או התקשרות מהותית תעבור בהכרח להתייחסותו.

<sup>4</sup> השם המלא של משרד עורך הדין שר... שמור בניירות העבודה של הביקורת  
<sup>5</sup> השם המלא של משרד עורך הדין שי... שמור בניירות העבודה של הביקורת



4. כמו כן, עולה כי מהנדסת העיר פעלה כשורה במתן אישור היתר בניה לקבלן, אם כי ראוי שבמבני ציבור במוסדות חינוך לבחון/לבצע בקרה עודפת בטרם מתן היתר בניה לקבלן.
5. הביקורת מציינת לטובה את שיתוף הפעולה עם המבוקרים לצורך ביצוע תהליך תיקון ליקויים גם במהלכה של הביקורת. הביקורת מציינת כי הנושא טופל באופן ראוי על אף העיכובים במסירה של הסככות וכי החכ"ל והעירייה לא חסכו במשאבים על מנת לתקן את המצב.

### התייחסות החברה הכלכלית

הנהלת החברה הכלכלית ביקשה לציין ולהדגיש כי הנהלתה הנוכחית של החברה לא הייתה בתפקידה בעת יציאת המכרז הנבדק לפרסום ובעת הפעילות הנגזרת ממנו כולל בזמן ישיבות דירקטוריון החברה ומועצת העיר אליהן מתייחסת טיוטת הדו"ח. הפרטים והנתונים נלמדים מקריאה ומשיחות. לאור הנ"ל, לא לכל ההערות וההמלצות ניתן היה להתייחס.

### התייחסות מנכ"ל החברה הכלכלית דאז:

הדו"ח ששלחת מכיל טעויות עובדתיות רבות וערוך בצורה מגמתית. בין היתר, ראש העיר היה מעודכן בכל פעילות (הן באופן אישי והן בצורה כתובה ומתועדת), היועץ המשפטי של החכ"ל היה זה שהגה את מתווה ההתקשרות בפטור ממכרז כיועמ"ש החכ"ל והביע הסתייגות ממנו לאחר שהחכ"ל כבר פעלה מול רשויות נוספות, וההסתייגות המשפטית הייתה רק לגבי היכולת של החכ"ל לעשות שימוש ישיר בפטור או כזרועה הארוכה של העירייה, כפי שגם עלה ואושר בשיחות פתוחות שהתקיימו עם נציגי משרד הפנים בנושא. לציין כי מדובר בסעיף במעמד חוק במדינת ישראל, אליו גם כפופים פקידי משרד הפנים - ואגב - ההתקשרות נשוא הדו"ח הייתה בין עיריית כפר סבא לבין מועצה אזורית גליל תחתון באמצעות החכ"ליות כזרוען הארוכות - בהתאם לתפיסת נציגי משרד הפנים דאז. באופן דומה גם עובדות ופרטים רבים נוספים נעדרו מן הדוח או מצוינים בצורה שגויה ומטעה. מעל הכל, יש לציין כי ראש העיר, ביושבו כראש עיר ויו"ר דירקטוריון החכ"ל, מינה ועדת דירקטוריון בלתי תלויה לבדיקת הנושא, שבדקה בזמן אמת כל פרט ומסמך והגישה את מסקנותיה המפורטות לפני כשנתיים. כאשר יו"ר הועדה הציגה פיזית לראש העיר באופן אישי את המסקנות. ואולם, אלה לא פורסמו לציבור. ככל הנראה, מאחר שמסקנות הועדה לא תאמו את כוונת המשורר, ראש העיר, ביושבו כיו"ר ועדת ביקורת<sup>6</sup>, בחר למקד ביקורת נוספת בנושא בהיעדר התייחסות מהותית לבחינה שהתקיימה וללא נוכחותם של ממלאי התפקידים שמכירים את הפרטים. כתושב העיר, ממלא אותי צער שהפוליטיקה הקטנה מחרבת חלקה קדושה של הליך ביקורת בעירייה שלנו ושהעומד בראש העירייה מוצא לנכון להכפיש את שמם של מנהלים רבים שהובילו במסירות במשך שנים ארוכות את העיר להישגים משמעותיים.

<sup>6</sup> הטעות במקור



## עיקרי ממצאים

עיקרי ממצאים הינו מסמך המסכם את הדוח בצורה תמציתית בלבד. יצוין כי, על מנת לקבל את כל המידע אודות הממצאים, יש לקרוא את הדוח עצמו.

תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u></p> <p>מדובר בנושאים תלויי מכרז. לא ניתן לקבל החלטה גורפת על פיצול אוטומטי. הכל ייבדק בהתאם לצורך וספציפית לכל מכרז.</p>	<p>1. מבדיקת תנאי הסף, עולה כי אחד מהם היה - מחזור של 40,000,000 ₪ בשנים 2017, 2018, 2019 במצטבר.</p> <p>לדעת הביקורת, מדובר במחזור גבוה מידי והיה לשים דגש על ניסיון בקירוי ופחות על איתנות פיננסית.</p> <p>גם בבחינת הספק הזוכה, עולה כי הוא אכן בעל איתנות פיננסית, אך היה צריך להיות בעל ניסיון רחב יותר, שכן המחזור הכספי של הספק מגיע מהתקנת פאנלים סולריים ולא מבניית קירוי.</p> <p>הממצאים המפורטים בדוח זה מצביעים על קביעת תנאי סף לא מותאמת למהות הפרויקט. כתוצאה מכך, נבחר ספק יחיד בגלל עמידתו בהיקף מחזור כספים שנדרש.</p> <p>מומלץ: לבחון להבא פירוק מכרז בגודל שכזה, למספר מכרזים כמפורט להלן:</p> <p>א. מכרז לאספקת בדיקות הנדסיות לכל מבני העירייה.</p> <p>ב. מכרז לבדיקה/פירוק וטיפול בגגות האסבסט אשר קיימים במבני העירייה.</p> <p>ג. מכרז להכנה ולחיזוק גגות/קירוים במידת הצורך לקראת התקנת מערכות סולאריות.</p>	



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
	<p>ד. מכרז להתקנה של פאנלים סולאריים+ ממירים+ ציוד נלווה עד להפעלת המערכת הסולארית וחיבורה למערכת החשמל העירונית.</p> <p>הביקורת מצאה כי בהצגת חוות דעת של משרד עורך דין שי...<sup>4</sup> לדירקטוריון החברה בתאריך 9/2/2021 <u>לא הוצגה</u> עמדת/חוות דעת של משרד עורך דין שר...<sup>3</sup> שבאודאי הייתה נשקלת בדיון לצד חוות דעת משרד עורך דין שי...<sup>4</sup> היועץ המשפטי של החכ"ל מטעם משרד עורך דין שר...<sup>3</sup> לא ידע על הצגת חוות הדעת החדשה השנייה של משרד עורך דין שי...<sup>4</sup></p> <p>לדעת הביקורת מנכ"ל החכ"ל דאז או היועץ המשפטי בהיותו שומר סף צריכים היו להודיע על קיומה של חוות דעת נוספת.</p> <p>ממצאי הביקורת מצביעים כי מכרז לקירוי סולארי 7/2020 לא עבר דרך היועץ המשפטי של החכ"ל שלא היה מעורב בהכנתו. עוד נמסר לביקורת כי חוות הדעת שנמצאה והוצגה לביקורת מטעם משרדו הנה טיוטה ראשונית וכי לא הייתה חתומה וכל כוונתה מלכתחילה הייתה להתקשרות של חכ"ל כ"ס עם אשכול השרון בלבד. לטענת משרד עורך דין שר...<sup>3</sup> ומהתכתבויות שונות עולה כי <u>נעשה שימוש נרחב</u> בחוות הדעת למרות הודעתו של משרד עורך דין שר...<sup>3</sup> שהשימוש בחוות הדעת אינו הולם את מהותה.</p> <p>לדעת הביקורת החכ"ל אינה יכולה הייתה להסתמך על חוות דעת משרד עורך דין שר...<sup>3</sup> בהתקשרותה</p>	<p>.2</p> <p>.3</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u> כל חו"ד משפטית נדרשת, מתקבלת ע"י היועמ"ש הפנימי של החברה ו/או החיצוני, או במקרה בו נדרשת חו"ד בהתאם להתמחות משפטית ספציפית ובתיאום עם היועמ"ש של החברה.</p>	<p>עם מועצה אזורית גליל תחתון (כדורי) לאור הסתייגותה להרחבה.</p>	
	<p>4. הביקורת מצאה כי בדיון דירקטוריון החכ"ל בתאריך 9/2/2021 לא הוצגה עמדת משרד הפנים מיום 19/1/2021 המבהירה <u>שלא ניתן</u> להתיר לחכ"ל כפר סבא לנהל פרויקט עבור תאגיד ורשויות אחרות, זאת לאור ההחלטות שנתקבלו בישיבה. לדעת הביקורת מחובתה של החכ"ל היה להציג ולעדכן את הדירקטוריון על עמדת משרד הפנים. עדכון שהיה מביא לכאורה לחשיבה אחרת ויתכן שונה בקבלת החלטות.</p>	
	<p>5. יש לוודא כי פעילות החכ"ל בשגרה תיתמך בידי היועץ המשפטי שלה ובחוות דעתו בלבד. חוות דעת משפטית אחרת חייבת לקבל גם את התייחסותו של היועץ המשפטי הקבוע של החכ"ל וזאת כדי לממש את אחריותו כשומר סף.</p>	
	<p>6. לא ברור לביקורת על סמך איזו חוות דעת יצאה החכ"ל להתקשרות עם המועצה האזורית גליל תחתון והאם הייתה הסכמה מפורשת של עיריית כפר סבא ומשרד הפנים למהלך.</p>	
	<p>7. עד למקרה בית ספר "כדורי", עולה כי החכ"ל לא נהגה להתערב או לבקר את אופן עבודת הקבלנים השונים בהיבטי הבטיחות בעבודה, אלא הטילה את האחריות על הקבלנים.</p>	
	<p>8. בידי הביקורת דוח ביקור של משרד העבודה ביום הקריסה בכדורי עם ליקויים לתיקון ודיווח באופן מיידי וכן ועדת בדיקה מטעם מועצה אזורית גליל תחתון</p>	



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u></p> <p>א. ההצעה מקובלת. נכתב קובץ נהלים חדש הכולל גם נוהל ניהול פרויקטים.</p> <p>ב. ישיבות עם הצוותים המקצועיים של החברה(משפטים, כספים, רו"ח), מתקיימות באופן שוטף.</p> <p>ג. כל פרויקט של החברה מלווה באופן סדור ע"י פיקוח צמוד.</p>	<p>המצביע על <b>כשלים חמורים</b> בכל שלבי התכנון שקדמו לקריסה.</p> <p>לביקורת אין/לא נמסר ממצאי דוח הבדיקה של משרד העבודה בצירוף מסקנות והמלצות שיש בהם לסייע להבהרת התמונה.</p>	
	<p>הביקורת ערכה בדיקה של נספח הבטיחות מתוך מסמכי המכרז נשוא הביקורת.</p> <p>מבדיקת הביקורת עולה כי נספח הבטיחות מכיל התייחסות לנדבכים שונים בתחום הבטיחות בבנייה בעת העסקת קבלנים כגון: גידור, שמירה, דרכי גישה, עבודות חשמל, מינוי ממונה בטיחות מטעם הקבלן. הדרישות המופיעות בחוזה שנבדק הן למעשה פירוט של הדרישות הבסיסיות בחקיקה.</p>	.9
	<p>הביקורת תציין כי דרישות החוק הן רף המחייב כל קבלן, שברור גם ללא ציונם בחוזה, כי חובה עליו לקיימם. לא הופיעו בחוזה זה דרישות נוספות, יזומות על ידי החכ"ל והעירייה שלוקחות בחשבון את סביבת העבודה ואת היותו של הפרויקט חדשני ופורץ דרך.</p>	.10
	<p>הביקורת תחזור ותציין כי לא נמצא מסמך מדיניות או נוהל המסדיר את תחום הבטיחות בהעסקת קבלנים למעט המסמך המצורף כנספח א' לחוזה ולדוח זה.</p>	.11
	<p>מוצע לעירייה/לדירקטוריון החכ"ל להסדיר בנהלי עבודה את הממשקים עם חברות קבלניות מפקחות מטעם החכ"ל/העירייה ובין החכ"ל לדירקטוריון/יו"ר/מועצת העיר בנוגע לדיווחים תקופתיים דואליים של הנהלת החכ"ל, כולל פגישות דואליות של שומרי הסף בחכ"ל: רו"ח של החברה, מנהל כספים, יועץ משפטי ומבקר פנימי.</p>	.12



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p>מבוצע בהתאם לנוהל יועצים של משרד הפנים.</p> <p>מבוצע באופן קבוע.</p> <p>עובדים בקביעות בהתאם לנוהל החברה.</p> <p>מבוצע כמובן באופן שוטף.</p> <p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u> בטיפול.</p>	<p>מוצע לוודא קיום אישורים מחייבים של הגורמים הרגולטוריים טרם כל ביצוע פעילות.</p> <p>מוצע לעבוד על פי תקנון החברה בלבד. כל שינוי מצריך אישור מועצת עיר ושר הפנים.</p> <p>עקב היעדרו של גורם מייעץ מקצועי בטיחות, מוצע כי ימונה מפקח/ממונה בטיחות ואף ממונים שייעצו לחכ"ל בקשר להעסקת קבלנים ויהיו שותפים לכתיבת המכרז ותנאיו וכן פיקוח בפועל אחרי עבודת הקבלנים.</p> <p>13. לדעת הביקורת בפרויקט פורץ דרך יש לערוך נספח בטיחות מיוחד אשר יתכלל את כלל ההיבטים הנדרשים זאת בנוסף לנספח הקיים.</p> <p>מוצע לכתוב נהלי עבודה בטיחות אל מול קבלנים במוסדות ציבור. לביקורת הומצא על ידי מ"מ מנכ"ל החכ"ל מסמך ללא ציון תאריך ו/או לוגו ועל כן, לא ברור מה משקלו המשפטי והמחייב.</p> <p>14. יש לבצע בדיקה מקדמית בנושא חשיפת החכ"ל למול רשויות מקומיות אחרות.</p> <p>15. יש להקפיד על קדימות לעירייה בקבלת מכסות מרשות החשמל לעומת רשויות מקומיות אחרות. יש לוודא לקיים מגעים עם רשויות מקומיות עמן נחתמו חוזים - לרבות החתמתן על סילוק תביעות. על מנת לסגור הרמטית את הנושאים הפתוחים אם קיימים.</p> <p>יש להסדיר מראש ובכתב את נושא ההתקשרות עם רשויות מקומיות, אל מול משרד הפנים וכן, להכין נהלי עבודה בנושא לרבות קבלת אישור ממנהל אגף בכיר לתאגידים עירוניים.</p>	



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u>                      בכל פרויקט של החברה יש פיקוח צמוד, חיצוני או פנימי, בהתאם לסוג הפרויקט והיקפו.</p>	<p>יש להכין דוח סיכונים משפטיים לגידור האחריות בנוגע להתקשרויות עם רשויות מקומיות – יש להסביר מהם הסיכונים בפני מליאת מועצת עיריית כפר סבא וכן, בפני מליאת הרשות השותפה, וכן מול הדירקטוריון של החברות הכלכליות של שתי הרשויות.</p> <p>על העירייה לבחון דרכים להסדרת הבקרה אל מול החכ"ל כזרוע ביצועית מטעמה בכפוף לכללים מחייבים.</p>	<p>16.</p>
<p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u>                      הנתונים קיימים אצל הגורם הרלבנטי בחברה וניתן לקבלם.</p> <p><u>הנהלת החברה הכלכלית:</u>                      הגוף האמור לתכלל נתונים אלה הוא אגף הקיימות בעירייה.</p>	<p>מתשובת המנכ"ל הקודם, לשאלון הביקורת עולה כי פעל ל-"השיא רווחים לעירייה". לדעת הביקורת פעילות מסוג זה מצריכה שינוי בתקנון חכ"ל כפר סבא אשר מחייב את אישורה של מועצת העיר כפר סבא ומשרד הפנים.</p> <p>יש לפעול על פי תקנון הקמת החברה. כל חשש לחריגה או שינוי מחייב בדיקה/אישור מועצת העיר ושר הפנים.</p> <p>לבקשת הביקורת לא נתקבלה/הומצאה <u>תמונה מלאה</u> של האתרים שבהם הותקנו קירויים סולאריים והסטאטוס שלהם כיום - על אף שעל פי מסמכי החכ"ל הפעילות הורכבה מהתקנה בכ-60 אתרים ב-8 רשויות.</p> <p>לדעת הביקורת החכ"ל משמשת כזרוע ביצועית של העירייה בתחום האנרגיה המתחדשת ועל כן עליה להחזיק תמונה עדכנית.</p>	<p>17.</p> <p>18.</p>
<p>כנ"ל מבקר העירייה פנה טלפונית</p>	<p>לפניית הביקורת לא נתקבלה תמונה/סטאטוס יעד החכ"ל לאיפוס אנרגטי עד 100% כפי שנקבע לסוף</p>	<p>19.</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
<p>למנהלת אגף קיימות ונמסר לו כי האגף אינו מחזיק בידו תמונה מרכזת של סטטוס הפעילות האנרגטית בעיר.</p>	<p>2022 (החכ"ל הפנתה לאגף קיימות שהודיע שאין בידו תמונה שכזו).</p> <p>מומלץ לעירייה/לחכ"ל לקבוע אחראי להחזקת תמונה כוללת בכל רגע נתון ולהציג סטטוס פעילות במסגרת תכנית עבודה שנתית.</p> <p>מומלץ לעירייה/לדירקטוריון לקיים דיון בנושא איפוס אנרגטי ולהנחות על המשך אופן הפעילות הנדרש תוך הצבת לוחות זמנים ואחריות.</p>	



# ממצאים, המלצות ותגובות מבוקרים

## 1. בדיקת מכרז 7/2020

החכ"ל פרסמה מכרז 7/2020 – לתכנון, אספקה והתקנת מתקני קירוי במגרשי ספורט והחלפת גנות אסבסט כהכנה למערכות סולאריות PV.

### ממצאים

1. בהתאם לחומרים שקיבלה הביקורת לידיה מהחכ"ל, ביחס למכרז פומבי מספר 07/2020, הוגשו ההצעות של החברות להלן:

- א. מציע 1 – סמסום אחזקות ובניה בע"מ.
- ב. מציע 2 – נירים פתרונות בניה בטכנולוגיה מתקדמת.
- ג. מציע 3 – ארג קונסטרוקציות בע"מ.
- ד. מציע 4 – סקאי אחזקות רמזורים ותאורה בע"מ.
- ה. מציע 5 – ב.ד.ט.ח. אנרגיה סולארית לישראל בע"מ.

2. במכרז זה נקבעו תנאי סף מקצועיים:

"מציע שהוא תאגיד רשום כדין העומד בעצמו, במועד הגשת ההצעה, בכל התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאי סף:

#### **תנאי סף מקצועיים: ניסיון בשלוש שנים שקדמו לפרסום המכרז ועד לתאריך הפרסום**

1. למציע ניסיון מוכח בביצוע עבודות אספקה והתקנה של לפחות 3 מתקני קירוי שהותקנו עליהן מתקן סולארי בהיקף מצטבר העולה על 3,500 מ"ר.
2. למציע ניסיון מוכח בהחלפת גגות אסבסט בהיקף מצטבר של לפחות 2,000 מ"ר.
3. למציע ניסיון מוכח בהחלפת אסבסט לנכסים מושכרים באזורים מאוכלסים בצפיפות (בתוך אזור תעשייה, בתוך שטח מאוכלס בצפיפות).
- 3.1 לצורך עמידה בתנאי הסף בסעיפים ניתן להציג ניסיון באמצעות קבלן משנה ("ניסיון מושאל") ובלבד שיצרף:
  - 3.2 מסמכים להוכחת ניסיון של קבלן המשנה התואם את תנאי הסף.



3.3 הסכם התקשרות בתוקף למשך כל תקופת ההתקשרות או תצהיר של קבלן המשנה מאומת על ידי עו"ד לפיו ככל והמשתתף יזכה במכרז הוא יפעל כקבלן המשנה שלו ותצהיר מאת המציע כי ככל שיזכה יתקשר עם קבלן המשנה המוצג.

## 1.1 בדיקת המכרזים

כבר בבחינת העמידה בתנאי הסף, ניתן לראות בנקל, כי הלכה למעשה, רק חברה אחת עמדה בתנאי הסף הן המנהליים והן המקצועיים והיא חברת ב.ד.ט.ח. אנרגיה סולארית לישראל בע"מ:

### עמידה בתנאי הסף

מס'ד	תנאי הסף	מסמך שיש לצרף	סמסום	נייים	אדרג	סקאי	בדטח
1.	תנאי סף מקצועיים: ראה התייחסות מפורטת מטה ביחס לתנאים והתקיימותם/אי התקיימותם במציעים.	טוכס 1 ואישורי נוטין	X	X	X	X	V
2.	היקף המוצר העסקי הכספי של המציע היה לפחות 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון ₪ כולל מע"מ) בשנים 2017, 2018, 2019 (במסב"ר).	טוכס 8- אישור ראה חשבון	V	V	V	V	V
3.	ניתן להאריך עמידה בתנאי הסף כאמור בסעיף 2.1.5 באמצעות תפירת קשורות ובכלל זה: חברת בן (חברה השליטה על ידי המציע), חברת אם (חברה השליטה במציע) חברה קשורה (חברה הנשלטת על ידי צד ג' שהינו בעל השליטה במציע). משמעות שליטה בסעיף זה יהיה כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ובכלל כל מדובר בשליטה ישירה.	טוכס 8- אישור ראה חשבון	V	V	V	V	V
4.	התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ובכלל כל מדובר בשליטה ישירה.	טוכס 8- אישור ראה חשבון	V	V	V	V	V
5.	השתתפות בסיוור קבליים בהתאם להוראות להלן	טוכס סיוור	V	V	V	V	V
6.	צורף ערבות בנקאית להשתתפות במכרז, ערובה ותחנופה לפי הנוסח המפורז ב <b>טופס 2</b> .	ערבות	V	V	V	V	V
7.	רכש את מסמכי המכרז.	קבלה	V	V	V	V	V

### 5. ביחס להצעתה של בדטח:

5.1 מהמסמכים שהוגשו ולבדיקת הגורם המקצועי עולה כי בדטח עומדת בתנאי הסף המקצועיים-ביצועי קירויים עליהם הותקנו מתקנים סולאריים בהיקף ובכמויות הנדרשות. כנייל לגבי החלפת אסבסט לרבות באזורים צפופים נדרש.

כבר בשלב זה היה על החכ"ל להבין שמדובר במציע יחיד ולהדליק אצלה נורה אדומה. לא זו אף זו, הצעת ב.ד.ט.ח. אנרגיה סולארית לישראל בע"מ ביחס לאומדנים הייתה נמוכה ביותר.



**הצעות המחיר מטעם המציעים**

להלן ריכוז הצעות המחיר מטעם המציעים על רכיביהם השונים על פי תנאי המכרז.

סעיף	ב.ד.ט.ח.אנרגיה סולארית לישראל בע"מ	סקאי אחזקות רמזורים ותאורה בע"מ	א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ	נירים פתרונות בניה בטכנולוגיה מתקדמת בע"מ	סמסום אחזקות ובניה בע"מ	אמדן
מחיר לקירוי מגרש ספורט (מי"ר)	748	738	730	738	630	800
מחיר לפירוק אסבסט (מי"ר)	115	114	120	118	120	130
מחיר להתקנת קירוי חניה (מי"ר)	458	455	478	465	4800	550
אחוז ריבית	4.5%	N/A	0.01	N/A	0%	4.00%
הסרת עמודי תאורה	80	750	2000	5000	3500	4895
הסרת הצללה	80	9000	3000	8000	4000	606.7
שיפוץ מגרש תשתית	30	155	85	165	170	124
שיפוץ מגרש חיפוי במי"ר	10	58	25	16	4	5.2
קונסטרוקציה חדשה במקרה של פירוק אסבסט	12000	12500	15000	16000	15000	14,850
מחיר לכל בור חלחול	3500	4800	3000	5000	5000	14,850
הנחה יעל בסיס מחירון דקל	25%	12%	15%	16%	19%	5%

**מכתב מיום 28.05.20 ממנכ"ל החכ"ל דאז לחברי ועדת המכרזים של החכ"ל:**

**התייחסות להצעות המחיר:**

- לאור כך שההצעה היחידה שעמדה בתנאי הסף המקצועיים במכרז כפי שפורט לעיל הינה של חברת בדטח, להלן התייחסות להצעת המחיר מטעמה ביחס לאומדן.
- כפי שניתן לראות, ישנם מספר רכיבים בהצעת המחיר בהם יש סטייה משמעותית מאוד מהאומדן לדוגמה:
  - הסרת עמודי תאורה: המחיר שהוצע הינו כ- 98% מהאומדן.
  - הסרת הצללה: המחיר שהוצע הינו כ- 87% מהאומדן.
  - שיפוץ מגרש תשתית: המחיר שהוצע הינו כ- 76% מהאומדן.
  - קונסטרוקציה חדשה במקרה של פירוק אסבסט: המחיר שהוצע הינו ב- 19% מהאומדן.
  - מחיר לכל בור חלחול: המחיר שהוצע הינו כ- 76% מהאומדן.

**סיכום והמלצות:**

- במסגרת המכרז הוגשו חמש (5) הצעות.
- מבדיקת ההצעות עולה כי הצעתה של בדטח הינה ההצעה היחידה שעומדת בתנאי הסף המקצועיים במכרז, הכל כמפורט בדיווח בדיקת ההצעות המפורט במסמך זה לעיל.
- למרות האמור ובשל העובדה שבחלק מרכיבי הצעת המחיר של בדטח ישנם פערים ביחס לאומדן (רובם כלפי מטה) הומלץ לבצע הליך שימוע מול בדטח ביחס להצעת המחיר ביחס לרכיביה התורגמים.
- פרוטוקול השימוע מובא בפני ועדת המכרזים להחלטתם.

במכתב מיום 28/05/2020 (ראו לעיל) ממנכ"ל החכ"ל דאז, עבור חברי ועדת המכרזים של החכ"ל בנוגע להצעה הזוכה של חברת "ב.ד.ט.ח.נ." צוין כי מבדיקת הצעות המכרז עולה כי הצעתה של "ב.ד.ט.ח.נ." הינה ההצעה היחידה שעומדת בתנאי הסף המקצועיים במכרז. יחד עם זאת, על פי הפירוט בבדיקת ההצעות, בהצעה של "ב.ד.ט.ח.נ." ישנם פערים ביחס לאומדן.



לנוכח האמור, באישור של ועדת המכרזים, בוצע הליך שימוע על ידי נציגי החכ"ל מול "ב.ד.ט.ח." ביחס להצעת המחיר ביחס לרכיביה החורגים. לאחר השימוע המליץ מנכ"ל החכ"ל דאז, על המציע "ב.ד.ט.ח." שהגיש את ההצעה הקְשָׁרָה היחידה, וכן בעל הציון הכולל הגבוה ביותר כהצעה הזוכה במכרז וזאת לאחר שחברי ועדת המכרזים של החכ"ל השתכנעו מהסבריו.

**הביקורת מציינת לטובה כי החכ"ל הזמינה את המציע הכשר היחיד לשימוע. יחד עם זאת, העובדה שנותר מציע יחיד שיש לו ניסיון בהתקנת פאנלים סולאריים אך לא בהתקנת קירויים הייתה צריכה להדליק נורות אזהרה, גם אם המציע הזוכה עבד עם העירייה/חכ"ל לפני פרסום מכרז זה, יש לוודא ניסיון ספציפי בתחום.**

## המלצות

לדעת הביקורת, כאשר יש רק מציע אחד שעומד בתנאי הסף והצעת המחיר שלו נמוכה באופן משמעותי מהאומדן, אין להסתפק בכך, ויש לבדוק לעומק את הצעת המחיר, שכן ייתכן שקריסת הסכנה בבית ספר "כדורי" נעוצה באספקת חומרים באיכות נמוכה על מנת שהמציע יוכל לעמוד בהצעתו.

## תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:

ההמלצה מקובלת אם כי בעת ההיא הקבלן אכן נמצא כמתאים ביותר לביצוע העבודות שמכיל המכרז.



## 1.2 בדיקת אומדנים

להלן, סקירת אומדני פרויקטים כפי שבוצעו בכפר סבא על ידי הקבלן הזוכה והסטייה מהם. לצורך כך, קיבלה הביקורת ממהנדסת העיר, טבלה מרכזת של עלויות בפועל אל מול עלות מתוכננת.

### פרויקט בית ספר סורקיס

-	סך העלות המתוכננת לבנייה:	₪ 303,696
-	העלות בפועל:	₪ 263,012
-	טרם שולם:	₪ 12,364
-	הפרש בשקלים:	₪ 28,320
-	הפרש באחוזים:	-9%

**מסקנת ביניים: ההפרש מצביע על אומדן שגוי.**

### פרויקט בית ספר תורה ומדע

-	סך העלות המתוכננת לבנייה:	₪ 544,721
-	העלות בפועל:	₪ 479,152
-	טרם שולם:	₪ 21,019
-	הפרש בשקלים:	₪ 44,550
-	הפרש באחוזים:	-8%

**מסקנת ביניים: ההפרש מצביע על אומדן שגוי.**

-	סך העלות המתוכננת לחיזוק קונסטרוקציה:	₪ 960,960
-	סך העלות בפועל:	₪ 873,648
-	הפרש בשקלים:	₪ 87,312
-	הפרש באחוזים:	-9%

**מסקנה: ההפרש מצביע על אומדן שגוי.**

### פרויקט תיכון גלילי

-	סך העלות המתוכננת לבנייה:	₪ 560,024
-	העלות בפועל:	₪ 487,141
-	טרם שולם:	₪ 21,551
-	הפרש בשקלים:	₪ 51,332
-	הפרש באחוזים:	-9%

**מסקנת ביניים: ההפרש מצביע על אומדן שגוי.**

-	סך העלות המתוכננת לחיזוק קונסטרוקציה:	₪ 1,273,360
---	---------------------------------------	-------------



1,157,645 ₪	- סך העלות בפועל:
115,715 ₪	- הפרש בשקלים:
	- הפרש באחוזים: 9% -

## המלצות

לדעת הביקורת, כאשר קיימים פערים משמעותיים ביחס לאומדנים יש לבדוק עם גורם מקצועי חיצוני האם החומרים בהם מתכנן המציע להשתמש ראויים ובטוחים מספיק לשימוש במבני ציבור. ייתכן שקריסת הסככה בבית ספר "כדורי" נעוצה באספקת חומרים באיכות נמוכה על מנת שהמציע יוכל לעמוד בהצעתו.

### תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:

תמוהה העובדה שנתונים הנוגעים לעלויות בפרויקט נמסרו ממהנדסת העיר. הנתונים המופיעים הינם שגויים ורחוקים משמעותית מהעלויות בפועל. הקירויים שמופיעים כאן הוקמו במסגרת הרחבת מכרז אחר ולא מכח מכרז 7/2020.

**מסקנה: הפרש מצביע על אומדן שגוי.**





יום חמישי 28 מאי 2020  
ה' סיון תש"פ

**מכרז פומבי 7/2020 לתכנון, אספקה והתקנת מתקני קירוי במגרשי ספורט, החלפת גגות אסבסט וקירוי חניונים כהכנה למערכות סולאריות PV**

**פרוטוקול ישיבת הבהרות**

משתתפים: מר [REDACTED] מנכ"ל ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ. (מטעם החברה)  
מקום ומועד: ישיבה בוידאו בzoom, בשעה 9:00, ביום 28/5/2020

- בתחילת השיחה מר [REDACTED] נציג המציע (להלן: "המציע") אישר מחדש את נכונותו לקיים ישיבת הבהרות ללא נוכחות עו"ד מטעמו ובאמצעות שיחה על גבי פורמט דיגיטלי ולא בפגישה פרונטאלית.
- המציע נשאל על הפערים בין הצעתו ביחס לרכיבי התוספות בהצעה הכספית, רכיבים אשר חורגים מהאמדן ואשר הצעתו נמוכה יותר מהאמדן- אשר מבוסס על מחירי מחירון דקל שיפוצים ודקל קבלנים. המציע ענה כי הוא ביסס את הצעתו על הניסיון הרב שיש לו, על כך שהוא יודע להווייל מחירים בצורה משמעותית בעקבות היקפי העבודה והשילוב בין העבודות השונות שהוא מבצע. מתוך ניסיון הביצוע של קבלני המשנה שלו ובנוסף הוא תימחר את הצעתו בהתאם לעבודות זהות שביצע בשנה האחרונה והוא עומד מאחורי המחירים. אלו הם העלויות והמחירים מבחינתו.

מחיר בהצעה	מחיר באמדן	פער	סעיף במחירון דקל שיפוצים
80.00 ₪	4,895 ₪	98.37%	08.056.0657
80.00 ₪	607 ₪	86.81%	42.067.1000
30.00 ₪	124 ₪	75.81%	51.040.0130
12,000.00 ₪	14,850 ₪	19.19%	19.010.0090
3,500.00 ₪	14,850 ₪	76.43%	07.064.0010
			19.010.0093

- בנוסף המציע נשאל על הפער בין הצעתו ביחס לרכיבי התוספת בהצעה הכספית, רכיבים אשר חורגים מהאמדן ואשר הצעתו גבוהה יותר מהאמדן- אשר מבוסס על מחירי מחירון דקל שיפוצים ודקל קבלנים. המציע ענה כי הוא ביסס את הצעתו על הניסיון שיש לו, ובמידה והצעתו גבוה יותר ממחירון דקל אזי ככתוב במכרז המחיר הקובע יהיה הזול מבין השניים, הוא מודע לכך ויעמוד מאחורי המחירים.

מחיר בהצעה	מחיר באמדן	פער	סעיף במחירון דקל שיפוצים
10.00 ₪	5.16 ₪	-93.80%	30.025.0210

- בתום הישיבה שאל עו"ד [REDACTED] באופן ספציפי האם המציע מודע לכך שהמחיר הקובע הינו מחירון דקל או הצעתו (הנמוך ביניהם) והמציע אישרר זאת לטובת הפרוטוקול שוב. "אם זה מה שנובר אז אני אעמוד מאחורי המחירים"

רשם: [REDACTED]

העתק:  
תיק מכרז.

רח' התע"ש 11, כפר-סבא ת.ד. 2238 מיקוד 44425 טל 09-7674305, פקס 09-7674616



ביום זה, ניתנה גם חוות דעת מיועץ איכות הסביבה של עיריית כפר סבא ביחס להתקשרות עם "ב.ד.ט.ח.":

חוות דעת למכרז פומבי מס' 07/2020

**לתכנון, אספקה והתקנת מתקני קירוי במגרשי ספורט, החלפת גגות אסבסט וקירוי חניונים כהכנה**

**למערכות סולאריות PV**

1. תחילה יצוין כי מדובר במכרז ראשון מסוגו בארץ (פיצול הקונסטרוקציה למערכות הסולאריות מרכיב ההתקנה של המערכות הסולאריות) וכזה הוא יצר יתרון במספר הרב של החברות שבחנו השתתפות במכרז מצד אחד, ומצד שני יצר אתגרים טבעיים בין דרישות איכות מחמירות לאתגר שלנו להזיל את העלות מחד וכן להרחיב את היריעה למגוון סוגי הקונסטרוקציה הנדרשים- וכל זאת בתקופה מאתגרת למשק הישראלי. המכרז פורסם בתאריך 7/4/2020 והמועד האחרון להגשת הצעות היה ה-6/5/2020.

התהליך המכרזי				
מספר חברות מתעניינות	מספר רוכשי המכרז	מספר סיורי הקבלנים	מספר שאלות ההבהרה	מספר הצעות שהוגשו
14	9	8	40	5

2. המכרז בעיקרו הינו התקשרות עם מציע להקמת כל סוגי הקונסטרוקציות הנדרשות לשם הקמת מערכות סולאריות במרחב העירוני- החלפת גגות אסבסט, קירוי/ הצללה של חניונים וקירוי מגרשי ספורט. כאשר המכרז הינו מכרז מסגרת עם תחולה בסיסית מוגדרת והשאר ע"פ צרכי הרשות שיתגלו בעתיד – כאשר המכרז מגדיר תכולה מקסימלית של כ-65,000 מ"ר במגוון הצרכים השונים בשווי התקשרות מוערך של כ-60 מליון שקלים.

3. המכרז כלל התייחסות למספר היבטים מרכזיים הנדרשים מהמציע:

3.1 **איתנות פיננסית** – היקף מחזור עסקי של **לפחות 40 מליון ₪**, מפאת היקף ההתקשרות וביחוד אליה.

3.2 **ניסיון בהקמת קירוי** – מאחר ומדובר במתקנים ובפעילות מורכבת דרשנו ניסיון של לפחות 3 הקמות נפרדות של קירוי, ובהיקף של 3,500 מ"ר. זאת בשלוש השנים האחרונות כאשר ניתן להתבסס על קבלני משנה.

3.3 **איכות** – בנוגע לאיכות הצבנו מפרט מינימלי אשר כל מציע נדרש לעמוד בו כאשר התבססנו על המפרטים הבסיסיים של הקירויים הנהוגים במפעל הפיס וכן מתוך הניסיון בחברה של הקמת הקירויים בשנת 2019 עבור עיריית כפר סבא.

3.4 **תוספות** – מעבר למבוקש ברשיונות אחרות אנחנו הכנסנו שני היבטים משמעותיים עבור החברה- האחד פריסה לתשלומים (ריבית קבלנית, עד 120 תשלומים) וכן מפרט סביבתי ובטיחותי לסכנה הכולל – החדרת מי נגר בבורות חלחול, קוי חיים ומערכות משלימות כחלק מהעלות.

**4. פעולות שנעשו לשיווק המכרז**

4.1 המכרז פורסם בשני עיתונים בפריסה ארצית<sup>1</sup>.

4.2 המכרז הועלה לאתר האינטרנט של החברה הכלכלית.

4.3 נעשתה פניה למספר רב של מציעים רלוונטיים.



**5. אומדן**

5.1. האומדן התבסס על הנתונים שהתקבלו במסגרת מעין RFI שהתבצע טרם המכרז, על בסיס הנתונים שבידי החברה והעיר, השוואה לעלויות הקמת הקירוים בשנת 2019 ועלויות התוספות, וכן מניתוח הנתונים ממכרזים אחרים שבוצעו.

5.2. האמדן נקב במחיר לרכיב העיקרי ובמשיני הוצמד למחירון דקל.

5.3. סעיפי האמדן ביחד עם הסעיפים הרלוונטים במחירוני דקל שיפוצים ודקל תשתיות:

סעיף	מחיר	מתקום	סעיף בדקל / העחת
1	מחיר לקירי מגרש ספורט (מ"ר)	800.00 ₪	800.00 ₪
2	מחיר לפירוק אסבסט (מ"ר)	130.00 ₪	130.00 ₪
4	מחיר להתקנת קירי חניה (מ"ר)	550.00 ₪	550.00 ₪
5	אחוז ריבית (P+)	4.00%	ריבית פריים 1.65%
5	הסרת עמודי תאורה	דקל	4,895 ₪
6	הסרת הצללה	דקל	607 ₪
7	שיפוץ מגרש תשתית	דקל	124 ₪
8	שיפוץ מגרש חיפוי במ"ר	דקל	5.2 ₪
9	קונסטרוקציה חדשה במקרה של פ דקל	דקל	14,850 ₪
10	מחיר לכל בור חלחול	דקל	14,850 ₪
11	הנחה יעל בסיס מחירון דקל	5%	

**6. הגשות**

6.1. התקבלו חמש הגשות למכרז של החברות: סמסום אחזקות ובינה בע"מ, נירים פתרונות בניה בטכנולוגיה מתקדמת בע"מ, א.ד.ר.ג. קונסטרוקציה בע"מ, סקאי אחזקות רמזורים ותאורה בע"מ, ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ.

6.2. מניתוח נתוני ההגשה עולה כי:

ניסיון	ב.ד.ט.ח	סמסום	נירים	א.ד.ר.ג	סקאי
יש ניסיון כנדרש, בהקמת יותר משלוש מערכות קירי ספורט	יש ניסיון עשירי, לא כנדרש, הקימו שני מתקני קירי	הציגו ניסיון באמצעות קבלן משנה אך לא צרפו את ההסכמים וגם לקבלן המשנה אין ניסיון כנדרש	יש ניסיון עצמאי חלקי, לא כנדרש, הקימו שני מתקני קירי אחד	יש ניסיון עצמאי חלקי, לא כנדרש, הקימו שני מתקני קירי	הציגו ניסיון באמצעות קבלן משנה, אך הוא הקים רק מתקן אחד ולכן אין ניסיון כנדרש
המחיר הגבוה ביותר בקירי מגרשי ספורט אך המחיר הנמוך ביותר בתוספות	המחירים הנמוכים ביותר בקירי	המחירים הנמוכים ביותר בקירי	תעריפים ממוצעים	תעריפים ממוצעים	תעריפים ממוצעים
צרפו את כל החומרים הנדרשים כל התוכניות	חוסרים בחומרים	חוסרים בחומרים	חוסרים בחומרים	חוסרים בחומרים	חוסרים בחומרים



6.3. לאחר בחינת ההצעות, ההמלצה המקצועית לוועדת המכרזים היא לבחור כזוכה במציע את: חברת **ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ**. לאחר שזאת השיגה את הניקוד הגבוה ביותר המצטבר 6.4. הניקוד:

סה"כ ניקוד	ניקוד איכות Q	ניקוד מחיר P	החלפה אסבסט נו"מ"ר	קירוי חניונים נו"מ"ר	קירוי ספורט נו"מ"ר	השוואה בין מציעים	
						אמין	
82.28	8.00	74.3	120	4,800	630	1	סמסום אחזקות ובניה בע"מ
73.96	9.00	65.0	118	465	738	2	נירים פתחות בניה בטכנולוגיה מתקדמת בע"מ
73.87	8.00	65.9	120	478	730	3	א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ
72.46	8.00	64.5	114	455	738	4	סקאי אחזקות רמזורים ותאורה בע"מ
83.74	9.00	74.7	115	458	748	5	ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ

6.5. בנוסף מוצע ומבוקש כי ועדת המכרזים תסמיך את סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה הכלכלית לנהל מו"מ מול הזוכה לעניין מחירי קירוי הספורט עקב המחיר הגבוה לעומת ההצעות האחרות ברכיב זה.

בברכה,



בחוות דעת זו, של יועץ איכות הסביבה לעיריית כפר סבא, שהובאה לעיל, נקבע כי מדובר במכרז ראשון מסוגו בארץ (פיצול הקונסטרוקציה למערכות הסולאריות מרכיב ההתקנה של המערכות הסולאריות) וככזה, הוא יצר יתרון במספר הרב של החברות שבחנו השתתפות במכרז, מצד אחד ומצד שני יצר אתגרים טבעיים בין דרישות איכות מחמירות לאתגר של העירייה להוזיל את העלות מחד וכן להרחיב את היריעה למגוון סוגי הקונסטרוקציה הנדרשים - וכל זאת בתקופה מאתגרת בשל מגיפת הקורונה, לרבות מחסור בציוד וכח אדם. המכרז בעיקרו הינו התקשרות עם מציע להקמת כל סוגי הקונסטרוקציות הנדרשות לשם הקמת מערכות סולאריות במרחב העירוני וביניהם: החלפת גגות אסבסט, קירוי/הצללה של חניונים וקירוי מגרשי ספורט כאשר מכרז זה הינו מכרז מסגרת עם תחולה בסיסית מוגדרת והשאר על פי צרכי העירייה שיתגלו בעתיד - כאשר המכרז מגדיר תכולה מקסימלית של כ- 56,000 מ"ר במגוון הצרכים השונים בשווי התקשרות מוערך של כ-60,000,000 ₪. המכרז כלל התייחסות למספר היבטים מרכזיים הנדרשים מהמציע:

- איתנות פיננסית- היקף מחזור עסקי לשנים 2017-2019 של לפחות 40 מיליון ₪ בכל שנה, בגלל היקף ההתקשרות הנדרש.
- ניסיון בהקמת קירוי - מאחר ומדובר במתקנים ובפעילות מורכבת דרשה החכ"ל ניסיון של לפחות 3 הקמות נפרדות של קירוי ובהיקף של 3,500 מ"ר כל אחד, כל זאת בשלוש השנים האחרונות שלפני מועד פרסום המכרז, כאשר ניתן להתבסס על קבלני משנה.



- איכות - בנוגע לאיכות קבעה החכ"ל מפרט מינימלי אשר כל מציע נדרש לעמוד בו, כאשר המפרט התבסס על המפרטים הבסיסיים של הקירוויים הנהוגים במפעל הפיס וכן, מתוך הניסיון בחכ"ל של הקמת הקירוויים בשנת 2019 עבור עיריית כפר סבא.
- תוספות – מעבר למבוקש על ידי רשויות מקומיות אחרות, הכניסה החכ"ל שני היבטים משמעותיים עבורה:  
האחד פריסה לתשלומים (ריבית קבלנית, עד 120 תשלומים) וכן, מפרט סביבתי ובטיחותי לסככה הכולל – החדרת מי נגר בבורות חלחול, קווי חיים ומערכות משלימות כחלק מהעלות.

### 1.3 בדיקת נהלי אבטחת איכות, בטיחות ופיקוח

נמצא כי לפני המקרה בו קרסה הסככה בבית ספר "כדורי" תוך כדי עבודות הנחת והתקנת הפאנלים הסולאריים, החכ"ל לא נהגה להתערב או לבקר את אופן עבודת הקבלנים השונים בהיבטי הבטיחות בעבודה, אלא הטילה את האחריות על הקבלנים וזאת למרות שבהסכם ההתקשרות עם הקבלן מוסכם כי פעילות הקבלן (ספק) תלווה בפיקוח ובבקרה מטעם החכ"ל.

**להלן, סעיפים רלבנטיים מהחוזר:**

- 7. נהלי עבודה**
- 7.1 מוסכם ומוצהר בזה על ידי הצדדים כי פעילות הספק תלווה בפיקוח ובקרה מטעמה של החברה.
  - 7.2 הספק מתחייב לשתף פעולה עם נציגי החברה בכל עת, ולפעול על פי הנחיותיהם, קביעותיהם, נתניהם והגדרותיהם.
  - 7.3 לנציגי החברה תינתן רשות לבקר במתקני הספק, בתיאום מראש עם הספק.
  - 7.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת שסמכויותיהם של נציגי החברה מוגבלות בכל הקשור להגדלת היקף העלות הכספית של הפרויקט על כל שלביו. כל הוראה שיש בה משום הגדלת היקף העלויות והגדלת התמורה תחייב את הצדדים רק משניתנה בכתב ונחתמה בידי המורשים מטעם החברה.
  - 7.5 הספק לא יעסיק ולא ישתף, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אדם כלשהו בקשר לביצוע העבודות, ולא יזמין או יאפשר לאדם מטעמו להיכנס לתחומי מוסדות החינוך במסגרת ביצוע העבודות, וזאת מבלי שהחזיק בידו לגבי אותו אדם אישור ממשטרת ישראל הנדרש לפי חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א 2111-, ומבלי שהעבירים מראש לידי המפקח.

לתפיסת החכ"ל, כל האחריות לבטיחות וגהות הייתה מוטלת על הקבלן והחכ"ל אינה צד בעניין אף לא כגורם מבקר/מפקח. זאת בניגוד לאמור בהסכם ההתקשרות המצורף למכרז המסמיק את החכ"ל למנות מפקח מטעמה.



**9. המפקח:**

- 9.1. נציג החברה המוסמך לפעול מטעם החברה בביצוע החוזה – למעט בעניינים שבהם צוין בחוזה אדם אחר המורשה לפעול מטעם החברה (כגון לצורך הרשאה שיש לה השפעה כספית) – הוא מפקח הפרויקט של החברה או מי שהוסמך לכך מטעמו תוך מתן הודעה על כך לספק (להלן: "המפקח").
- 9.2. כל העבודות תבוצענה בתיאום מלא ובשיתוף פעולה עם המפקח במקום, אין להתחיל בביצוע עבודה כלשהי ללא תיאום מוקדם עם המפקח.
- 9.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומכלליות סמכותו של המפקח לעיל יהיה המפקח רשאי ומוסמך:
  - 9.3.1. לאשר תוכניות ראשוניות ולהעביר לחתימה צו תחילת עבודה
  - 9.3.2. לתת את הזמנת עבודה תחת מגבלות שינויים של עד 5% מצו תחילת העבודה.
  - 9.3.3. להנחות את הספק על פי המפורט בחוזה;
  - 9.3.4. לאשר נושאים לביצוע ולעמידה בלוח הזמנים;

37

- 9.3.5. להורות לספק לבצע ביצוע תיקונים ו/או השלמות ו/או הריסה על חשבונו במקרה בו סבר על פי שיקול דעתו הבלעדי כי העבודות בוצעו שלא על פי החוזה ו/או התקנים ו/או הדין ו/או התוכניות ו/או בוצעו באופן לקוי ו/או חסר ו/או לא תקין, כל זאת תוך פרק הזמן שיקבע המפקח;
- 9.3.6. לעקוב אחר ביצוע הפרויקט ולבחון את התאמת המערכות לדרישות החוזה;
- 9.3.7. לבחון את כלל העבודות לרבות הפועלים ו/או כח האדם ו/או הכלים ו/או המכשירים ו/או הציוד והספק מתחייב להעמיד את כל אלו לרשות המפקח עם ובהתאם לדרישתו.
- 9.3.8. להפסיק ו/או לעצור את העבודה בכללה, או חלק ממנה, או עבודה בתחום מסוים, אם לפי דעתו אין העבודה נעשית בהתאם לתוכניות, המפרט הטכני או הוראות המהנדס ו/או המפקח או כלל. לספק לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה כספית או כלשהי ביחס להפסקה כאמור, וכן, לא תהווה עילה לדחיית לוחות הזמנים אלא אם הדבר אושר על ידי המפקח בכתב.
- 9.3.9. להרחיק ממקום ביצוע העבודות כל אדם מטעם הספק, משיקולים סבירים;
- 9.3.10. לדרוש מהספק לבצע פעולות ולתת את דוחות הנדרשים לדעתו במסגרת ביצוע החוזה.
- 9.3.11. תגבור העבודה- יחליט המפקח כי התפוקה אינה מספיקה כדי לעמוד בלוח הזמנים, הוא יוכל להורות לספק בכתב להגביר קצב ביצוע העבודה ע"י הבאת ציוד נוסף בכמות וסוגים לפי קביעת המפקח ו/או הגדלת כמות העובדים לסוגיהם השונים ו/או עבודה בלילות וימי מנוחה, ולעשות כל דבר שהתנאים יחייבו כדי למנוע חריגה מלוחות הזמנים. רואים את הספק כמי שלקח בחשבון בעת הגשת הצעתו את כל הדרוש כדי לעמוד בלוח הזמנים, לרבות האמור לעיל. הספק לא יהיה זכאי לכל תוספת או פיצויים בגין: תגבור הציוד, תגבור כוח אדם, עבודת שעות נוספות בלילות וימי מנוחה או בכלל. במקרה של צורך בעבודה של שעות נוספות, שעות לילה וימי מנוחה, יהיה על הספק לדאוג בעצמו ועל חשבונו להשגת ההיתרים הדרושים בקשר לעבודה בשעות מיוחדות כאמור.

כפועל יוצא, במועד הקריסה בבית ספר "כדורי" לא היה בידי החכ"ל נוהל כלשהו שמתייחס לאבטחת איכות והתנהלות בכל הנוגע לבטיחות בעבודת הקבלנים המועסקים על ידה ואין מתודה סדורה המגדירה את אופן ביצוע תהליכי הבקרה והפיקוח בתחום הבטיחות, על עבודתם של הקבלנים העובדים בשירות החכ"ל.

המסמכים שהוצגו, מעידים שהוגדרה מדיניות ובקרה מסוימות על עבודת הקבלן באתרים. על פי הנוהל שהועבר לביקורת ביום 9/11/21: האחריות בשטח מוטלת על החכ"ל והקבלן,



ואף מפורט בו כי: "מערכת הבטחת האיכות של הפרוייקט מבצעת את פעילותיה מטעם היזם (חכ"ל) אל מול מערכת בקרת האיכות של הקבלן".

## נוהל שהביקורת קיבלה ממ"מ מנכ"ל החכ"ל:

### בקרת ואבטחת איכות הביצוע (הקבלן)

#### מבוא

חלק זה, עוסק בדרישות ובהנחיות לניהול ויישום מערכת לבקרת איכות באחריות הקבלן המבצע (כולל ספקים וקבלני משנה) לביצוע הפרוייקט. מערכת זו היא חלק חשוב ביותר ומרכזי במערכת הכוללת שנועד להבטיח את איכות הפרוייקט וכוללת בחינה, מעקב, בדיקה ואישור של מימוש כל סעיפי החוזה ועמידה ביעדי האיכות. מערכת זו מבוססת על התפיסה שאיכות גבוהה דורשת הליך המלווה את הביצוע משלב אישור החומרים בבקרה מקדימה ועד לאישור הסופי. המסמך שלהלן נועד לתאר את פעילות מערכת בקרת האיכות, תפקידה, אופן פעילותה והקשר למערכת הבטחת האיכות. מסמך זה בא בנוסף ולא במקום המפרט הכללי לעבודות הבנייה. בכל מקום בו קיימת סתירה בין שני המפרטים מסמך זה במפרט המיוחד גובר על המפרט הטכני. את מטרותיה של מערכת האיכות ניתן להגדיר כביצוע המשימות אשר יבטיחו שהמוצר הסופי יעמוד בכל הדרישות המפרטיות ובדרישות לרמת שרות. לשם כך מבוצעת בקרה לא רק של המוצר הסופי כי אם ליווי מתמיד מצד מערכת האיכות של כל שלבי הביצוע. מערכת האיכות פועלת בהתאם לתכניות ולמפרטים, בהתאם ללוח הזמנים שנקבע מראש. מסמך זה מתייחס לנושא בקרת האיכות במהלך תקופת ביצוע הפרוייקט (Quality Control) הכוללת את ביצוע כל הנדרש במסמך זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממערכת הקבלן. המערכת תפעל על פי עקרונות ודרישות טכניות המפורטות במסמך זה.

למען הסר ספק מודגש בזאת, שדרישות האיכות מהקבלן המוגדרות במסמך זה ובשאר מסמכי העבודה, יהיו תקפות גם לקבלן וגם לכל קבלני המשנה או הספקים שיועסקו ע"י הקבלן. הסכמי וחוזי העבודה של הקבלן עם הקבלן וההסכמים של הקבלן עם קבלני המשנה ועם ספקיו, יכללו על כן את הדרישות המתאימות שיבטיחו קבלת מוצרים באיכות ובסטנדרטים הנדרשים מהקבלן. לצורך כך, הקבלן יפעיל מערכת בקרת איכות שתכלול גם את קבלני המשנה וכל ספקים.

## המלצות

לדעת הביקורת, יש לוודא כי מפורסם נוהל מסודר ביחס להעסקת קבלנים חיצוניים, אשר יש לצרפו למכרזים המפורסמים.

תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:  
ההמלצה מקובלת.

במהלך עבודות החיזוקים בתחום הרשות הופעל סוקר בטיחות מטעם החכ"ל שסקר האתרים מפעם לפעם. כמו כן חייבנו גם את הקבלן להפעיל אחד מטעמו.

לעניין הפיקוח על העבודות נציין שכפי שהחכ"ל נוהגת בפרויקטים אחרים בתחום הבניה והתשתיות גם בפרויקט זה עובד חכ"ל בעל כישורים והידע המתאימים ביקר וליווה העבודות הן לפני הקריסה ולאחריה, העיר לקבלן בדבר ליקויי בטיחות אם ראה ודרש לשפר את הפן הבטיחותי בעבודות לפי צורך. נציין כי עבודות החיזוקים נערכו בתאום מחלקת בטיחות וביטחון בעירייה.

כל זאת לא מייתר את הצורך בליווי מקצועי ורציף של יועץ בטיחות מטעם החכ"ל בפרויקט בסדר גודל זה.

נוהל בקרת והבטחת איכות המוצג כאן נכתב ע"י עובד חכ"ל. העובד בעל ניסיון ורקע עשיר בהטמעת מנגנוני בקרה והבטחת איכות בגופים שונים.

## 1.4 עבודות בנייה במוסדות חינוך

העירייה משמשת על פי חוק לימוד חובה התשנ"ט 1949 – "רשות חינוך מקומית" בתחומה האחריות לבטיחות חלה על העירייה כבעלת הנכסים, זאת בהתאם להוראות הקבועות בפקודת הבטיחות בעבודה:

"א. אין חצרים השייכים למדינה או לרשות מקומית או התפוסים על ידיהן יוצאים מכלל מפעל משום כך בלבד שהפעולה בהם אינה דרך משלה-יד או לשם השתכרות.  
ב. אין בניה ובניה הנדסית המבוצעות על ידי המדינה או רשות מקומית או בשבילן יוצאות מתחולת הפקודה משום כך בלבד שהפעולה בהן אינה דרך משלה-יד או לשם השתכרות."

באשר לעבודות בנייה, "תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988" קובעות כי אחריותה של העירייה (כיזם בנייה) למנות קבלן ראשי מתאים לעבודה, ואז חלק גדול מהאחריות עוברת לאחריותו של הקבלן הראשי.

א. בסעיף 6 בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, נקבע:  
"א. הטיל המזמין את ביצוע הבניה על קבלן ראשי, יראוהו כמבצע הבניה לעניין תקנות אלה והחובות המוטלות בתקנות אלה על מבצע הבניה מוטלות עליו."  
ב. מעסיק קבלן ראשי בביצוע פעולת בניה קבלני משנה, יראו את הקבלן הראשי כמבצע הבניה, כאמור בתקנת משנה (א)  
ג. הטיל המזמין את ביצוע פעולת הבניה על יותר מקבלן ראשי אחד, יראו את המזמין כמבצע הבניה לעניין תקנות אלה והחובות המוטלות על מבצע הבניה מוטלות עליו.  
ד. הוראת תקנת משנה (ג) לא תחול אם קיבל אחד הקבלנים הראשיים על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות אלה, אישר זאת בכתב ושלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצעת העבודה."



## המלצות

1. הביקורת ממליצה, כי ימונה מפקח/ממונה בטיחות ואף ממונים שייעצו לחכ"ל בקשר להעסקת קבלנים עוד בהסכם ההתקשרות לפני פרסומי המכרזים.
2. הביקורת תציין את היעדרו של גורם מייעץ מקצועי בטיחותי זה, כפי שעלה בשיחה עם מ"מ מנכ"ל החכ"ל בזמן עריכת הביקורת.

### תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:

ההמלצה מקובלת.

מבלי לסתור את קבלת ההמלצה נציין כי לפי תקנות הבטיחות בעבודה המובאות כאן אחריות לעניין הבטיחות מוטלת על מבצע העבודה ומכאן שפעולתנו לא חרגה מן התקנות.

בנוסף, הביקורת ערכה בדיקה של נספח הבטיחות מתוך מסמכי המכרז נשוא הביקורת.

מבדיקת הביקורת עולה כי נספח בטיחות זה, מכיל התייחסות לנדבכים בתחום הבטיחות בבנייה בהעסקת קבלנים כגון: גידור, שמירה, דרכי גישה, עבודות חשמל ומינוי ממונה בטיחות מטעם הקבלן.

הדרישות המופיעות בחוזה זה הן למעשה, פירוט של הדרישות הבסיסיות בחקיקה. הביקורת תציין כי דרישות החוק מהוות את הרף המחייב כל קבלן, שברור, גם ללא ציונם בחוזה, כי חובה עליו לקיימם.

נמצא כי לא הופיעו בחוזה על נספחיו, דרישות נוספות, יזומות על ידי החכ"ל והעירייה, אשר לוקחות בחשבון את סביבת העבודה למעט ציון כי מדובר בעבודה במוסדות חינוך. הביקורת תחזור ותציין כי לא נמצא מסמך מדיניות או נוהל המסדיר את תחום הבטיחות בהעסקת קבלנים למעט המסמך שהביקורת קיבלה בתחילת חודש נובמבר 2021 ממ"מ מנכ"ל החכ"ל ללא תאריך ו/או לוגו ו/או חתימה תחת הכותרת "נוהל אבטחה והבטחת איכות ובטיחות".

הנוהל נצפה כנוהל בודד יחיד ואינו חלק ממסמך מדיניות עליונה כתובה של החכ"ל ו/או העירייה או שהוא מתייחס למסמך רגולטורי כלשהו.



## 1.5 סיכום ממצאים ביחס למכרז 7/2020

1. למכרז זה הוגשו 5 הצעות.
2. מבדיקת ההצעות עולה כי הצעתה של חברת "ב.ד.ט.ח." הינה ההצעה היחידה שעומדת בתנאי הסף המקצועיים במכרז זה, הכול כמפורט בבדיקת ההצעות.
3. למרות האמור ובשל העובדה שבחלק מרכיבי הצעת המחיר של חברת "ב.ד.ט.ח." ישנם פערים ביחס לאומדן (רובם כלפי מטה) הוזמנה חברת "ב.ד.ט.ח." להליך שימוע לגבי הצעת המחיר בהתייחס לרכיביה החורגים.
4. פרוטוקול השימוע הובא בפני ועדת המכרזים של החכ"ל להחלטתה.
5. עולה כי הקבלן הזוכה, עבד עם העירייה במסגרת מכרז דומה אך לא זהה למכרז זה, כלומר, הקבלן מתמחה בפרוייקטים סולאריים, אך לא בקירוי.
6. במכרז זה נדרשה רמה גבוהה של בטיחות עקב התקנת הקירויים ופה היה על החכ"ל לבדוק ביסודיות את ניסיונו של הקבלן הזוכה.
7. בחכ"ל לא קיים נוהל לפיקוח, אבטחה והבטחת איכות על עבודות קבלנים.



להלן, המלצות ביחס להיבטים תפעוליים ומשפטיים בתחום הבטיחות בעבודת הקבלנים:

## המלצות

1. יש לבחון הרחבה נדרשת של הדרישות החוזיות עם הקבלנים בנושא הפיקוח על הבטיחות בעבודתם.
2. הביקורת ממליצה לעשות זאת בשיתוף מנהל מחלקת בטיחות של העירייה ו/או עם יועץ בטיחות חיצוני.
3. יש לבחון במכרזי בינוי ותשתית הוספת תנאי איכות המתייחסים להיסטוריית הפרות הבטיחות של הקבלנים ולצווי בטיחות/צווי הפסקת עבודה שהוטלו עליהם בשנים קודמות.
4. כמו כן, יש לקבוע סנקציות (עיצומים כספיים) בסכומים משמעותיים למפרים את כללי הבטיחות. בעניין זה ניתן להסתייע כמדד ברשימת "עיצומים כספיים על ליקויי בטיחות" כפי שפורסמה על ידי משרד העבודה.
5. בכל הפרה בטיחותית חוזרת או הפרת בטיחות משמעותית, יש להזמין את קבלן העבודות לשימוע/בירור לבחינת המשך העסקתו על ידי החכ"ל.
6. יש לדרוש כתנאי סף מקצועי ניסיון רחב, הרלבנטי לסוג העבודה, במקום מתן משקל גבוה להיקף מחזור עסקי.
7. על מנת שלא להתקשר עם מציע יחיד, לפני פרסום המכרז יש לוודא כי ישנן מספר חברות העומדות בתנאי הסף המקצועיים.
8. גם אם אחד המציעים עבד עם העירייה/חכ"ל לפני פרסום המכרז, יש לוודא כי למציע יש ניסיון ספציפי בתחום המפורסם במכרז.
9. כאשר קיימים פערים כה משמעותיים ביחס לאומדנים, יש לבדוק עם גורם חיצוני האם שימוש בחומרים פחות איכותיים וזולים ראויים לשימוש לסוג העבודה המוזמנת ובפרט, כשמדובר במבני ציבור.

**תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:**  
כלל ההמלצות רלוונטיות ומקובלות.



## 2. קריסת הגג במתחם בית הספר "כדורי" בגליל התחתון

ביום 23/12/20, קרס גג בבית ספר "כדורי" בגליל התחתון.

הגג נבנה בשיתוף החכ"ל ובאמצעות הקבלן ב.ד.ט.ח הזוכה במכרז נשוא הביקורת. מועצה אזורית גליל תחתון צרכה את השירותים מהחכ"ל במסגרת פטור ממכרז בין רשויות (ס' 3 (16) לתקנות העיריות (מכרזים)), כאשר היא נדרשה לאשר את השימוש בפטור במליאת המועצה שלה, בהתאם לחוות דעת משפטית. – (חוות דעת זו לא הומצאה לביקורת)

לאחר האירוע בבית ספר "כדורי" נסגרו הסככות בעיר כפר סבא לטובת תכנית חיזוקים שהחכ"ל ביקשה ממהנדס בטיחות לתכנן, בשעתו, במטרה להתעלות מעבר לתקן הנדרש.

ביום 6/1/21, יצא אישורו של מהנדס הבטיחות אליו פנתה החכ"ל אשר מאשר שימוש במגרשים למרות שהנושא היה מצוי עדיין בבדיקה.

בכפר סבא, נבנו עד סוף שנת 2020 תשעה קירויים סולאריים, כאשר 6 מהם נמסרו ו-3 היו בבניה (סאלד, מפתן, עטרת חיים, הרצוג, בר לב, גוונים, הראל, דבורה עומר ויצחק שדה - נבנו באותה טכניקה כמו בבית ספר "כדורי").

כל הקירויים המוזכרים לעיל, נבנו על ידי הקבלן שזכה במכרז תכנון-ביצוע של החכ"ל, כאשר הקונסטרוקטור מטעמו שתכנן את הסככות נפטר ביוני 2021.

בנוסף, הונחו 6 מערכות סולאריות אחרות על סככות קיימות. 6 מערכות סולאריות אלה הותקנו על ידי הקבלן שזכה במכרז תכנון-ביצוע של החכ"ל, אך עם קונסטרוקטור אחר (4 העירייה ו-2 החכ"ל). העירייה הניחה עוד מערכת סולארית אחת על סככה קיימת עם קבלן אחר והחכ"ל הניחה מערכת סולארית אחת במועצה אזורית דרום השרון, על ידי אותו קבלן, שזכה במכרז תכנון-ביצוע של החכ"ל.

עם תחילת החיזוקים, החלו להגיע למהנדס הבטיחות אליו פנתה החכ"ל, החישובים הסטטיים, ראה להלן, וכן התקיים שיח בינו לקונסטרוקטור אחר, ששכר הקבלן הזוכה, שהצביעו על פער מההבחנה הראשונה בנוגע לחוזק הסככות שהצריך מענה הנדסי משמעותי יותר על מנת להבטיח חוזק מיטבי.



**אישור מהמהנדס שהוזמן על ידי החכ"ל - ינואר 2021:**



עמוד 1 מתוך 3

תאריך: 6.1.2021  
סימוכין: 2012058-2

לכבוד  
גב' [REDACTED]  
חברה כלכלית כפר סבא  
נייד: [REDACTED]  
מייל: [REDACTED]

**אישור מהנדס על בדיקת סככות לנשיאת לוחות סולאריים בשטח העיר כפר סבא**

הריני לאשר כי חברת רשגד חברה להנדסה ובטיחות בע"מ מטפלת בימים אלו בבדיקת יציבות ואופן ההתקנה של 13 סככות בשטח העיר כפר סבא לאחר התקנתם.  
מסקנות הבדיקות הסופיות של כל הסככות יצאו בימים הקרובים בצורה מלאה.  
מתוך הבדיקות שנעשו עד כה, מצאנו כי כל הסככות מצאו תקינות וראויות לשימוש הציבור למעט קירו' הסככה בב"ס סולד שם מצאתי לנכון לקיים מספר חיזוקים טרם פתיחתו.  
לבקשת החברה הכלכלית תצא רשימת שיפורים מסודרת בדוח מפורט עבור כל מגרש לטובת הגעה לסטנדרט בטיחות מחמיר עוד יותר.  
ככול שלא תהיה הודעה אחרת על ידי, בדוח זה אני מאשר שימוש במגרשים כמפורט מעלה.  
להלן הסככות שנבדקו:

שם האתר:	פירוט:
עטרת חיים	פתוח לציבור
מפתן	פתוח לציבור
בר-לב	פתוח לציבור
הרצוג	פתוח לציבור
דבורה עומר	סגור בעקבות עבודות שלא קשורות
סולד	סגור עד גמר השיפורים
יצחק שדה	עדיין בעבודות
גונים	עדיין בעבודות
הראל	עדיין בעבודות
סורקיס	פתוח לציבור
גילי	פתוח לציבור
תורה ומדע	פתוח לציבור
רמז	פתוח לציבור



## אישור מהמהנדס שהזמן על ידי החכ"ל – "בית ספר עטרת חיים"

עמוד 1 מתוך 2



תאריך: 1.2.2021  
סימוכין: 2102004-1

לכבוד  
גב' [REDACTED]  
חברה כלכלית כפר סבא  
נייד: [REDACTED]  
מייל: [REDACTED]

### אישור יציבות לסככה בבית ספר "עטרת חיים" בכפר סבא

#### מבוא:

נתבקשתי לתת את דעתי המקצועית בשני מישורים:  
א. בטיחות הסככה לשימוש בבית הספר עטרת חיים.  
ב. לייצר לבקשת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא פתרונות להעלאת חוזק המבנה לסטנדרט גבוה מעבר לרף הנדרש על פי דין.

מדובר בסככה במידות 28.55 מ' / 17.20 מ' העשויה מאגדים ראשיים ומאגדים משניים ומרכבים מקורות עליונות ותחתונות של RHS 160/80/5.0 ואלכסוני האגד מורכבים מפרופילי פלדה RHS 100/60/4.0 גובה האגדים 1.3 מ' וגובה העליון של הסככה 11.5 מ'. אגדי המשנה בנויים מפרופילים RHS 80/40/3.2.

#### בדיקות:

לאחר שהועברו אלי תכניות השלד של המבנה וחשובים סטטיים וכן נדרשתי לבדיקה חזותית בשטח לוודא כי החומר שהועבר תואם את המציאות בשטח להלן המסקנות בנוסף לאמור לעיל עשינו בדיקה ע"י הרצת המודלים הסטטיים במחשב וכן לוודא שהסככה מקיימת תנאי סיומת סטטית ואת העקרונות ההנדסיים על פי כל דין

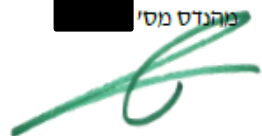
#### מסקנות:

היה צורך בחיזוק הסככה בפינות עמודי הבטון (בין עמוד הבטון לאגד ראשי). כל אחת מקורות הגג הראשיות קיבלה עוד עמוד תמיכה באמצעה כך שהמפתח הכולל של הקורה הינו חצי מהמפתח המקורי של הגג. כל אגדי המשנה קיבלו חיזוק בין האגד הראשי למשני ע"י מוטות בחתך 80/80/3.2.  
לאחר החיזוקים הסככה הני"ל יציבה ומקיימת את העקרונות ההנדסיים, ומסוימת סטטית וראויה לקבל את העומסים הפועלים עליה ע"פ שיקול דעת ומפרכי הציוד המותקן עליה וע"פ התקנים הרלוונטיים (תקן 414.1 תקן רוח, תקן 413.1 רעידות אדמה, תקן 1225.1 חוקת הפלדה, תקן 412 עומסים אויפייניים במבנה, תקן 109 משקל חלקי מבנה).

נוכח האמור המבנה עומד בסטנדרט גבוה מעבר לנדרש לשימוש בקירו' הנושא מערכת סולארית.

בברכה,

יועץ בטיחות  
מהנדס מס' [REDACTED]



באישור המובא לעיל, מהנדס הבטיחות, שהוזמן על ידי החכ"ל, מביע את דעתו המקצועית לגבי בטיחות הסככה לשימוש בבית הספר "עטרת חיים", ולבקשת החכ"ל לגבי מציאת פתרונות להעלאת חוזק המבנה לסטנדרט גבוה מעבר לרף הנדרש על פי דין. מהנדס הבטיחות מסביר לחכ"ל בחוות דעתו המקצועית כי לאחר שהועברו אליו תוכניות השלד של המבנה וחישובים סטטיים הוא נדרש לבדוק חזותית בשטח כדי לוודא שהחומר שהועבר לו תואם את המציאות בשטח וציין כי הוא אכן, בדק בשטח. הסביר כי בוצעה בדיקה על ידי הרצת המודלים הסטטיים במחשב, ווידא שהסככה מקיימת תנאי סיומת סטטית ואת העקרונות ההנדסיים על פי כל דין. המסקנה של מהנדס הבטיחות היא שהיה צורך בחיזוק הסככה בפינות עמודי הבטון. כל אחת מקורות הגג הראשיות קיבלה עוד עמוד תמיכה, באמצעה, כך שהמפתח הכולל של הקורה הינו חצי מהמפתח המקורי של הגג. כל אגדי המשנה קיבלו חיזוק בין האגד הראשי למשני על ידי מוטות בחתך 80/80/3.2. עוד קבע מהנדס הבטיחות, כי לאחר החיזוקים, סככה זו יציבה ומקיימת את העקרונות ההנדסיים, ומסיומת סטטית וראויה לקבל את העומסים הפועלים על פי שיקול דעת ומפרטי הציוד המותקן עליה ועל פי התקנים הרלוונטיים (תקן 414.1 תקן רוח, תקן 413.1 רעידות אדמה, תקן 1225.1 חוקת הפלדה, תקן 412 עומסים אופייניים במבנה, תקן 109 משקל חלקי מבנה).

נוכח האמור לעיל, קבע מהנדס הבטיחות כי המבנה עומד בסטנדרט גבוה מעבר לנדרש לשימוש כקירוי הנושא מערכת סולארית.

ביום 9.2.21, נערכה ישיבת דירקטוריון בחכ"ל ובה התקבלו ההחלטות להלן:

מכרז - יש לצאת למכרז חדש בשים לב על הדגשים הבאים:

- הסתמכות על איכות ברמה משמעותית;
- תנאי סף התואמים את היקף הפרויקט;
- תנאי סף לאנשי המקצוע העיקריים שהקבלן מעסיק (לרבות דירוגם);
- הרחבת תקני הבטיחות לתקני (ISO מעבר לנדרש);
- לשקול מעורבות חברות חיצוניות לבקרת איכות;
- ועדת מכרזים - במציע יחיד, בחינה מוקפדת לחריגה מאומדנים והאפשרות לפסילת מכרז;
- התאמת דרישות הביטוח להסכמים הקיימים;



- הפרדת פעולות המבוצעות במסגרת פעולות "חירום" וחזרה לנהלי שיגרה מוקדם ככל האפשר וכן הקפדה על קבלת אישורים כתובים לאורך כל הדרך.
- בחינה ואימוץ מודל פיקוח שהחכ"ל הכינה לעיגון יועצים בלתי תלויים לבדיקה מטעמה בכל שלבי התכנון והביצוע בנושא קונסטרוקציה, חשמל, בטיחות וקרינה. שימוש בחוות דעת תלויה תהווה השלמה בלבד.

ממצאי הביקורת מעידים כי רק לאחר מקרה בית ספר "כדורי" החכ"ל החלה לפעול בצורה יזומה ואקטיבית בטיפול בסככות וכן, בהפקת הלקחים, במטרה להשיב את הסככות בצורה הבטוחה ביותר ולהפוך את המשבר להזדמנות.

**להלן, סקירת התנהלות החכ"ל והעירייה ביחס לבדיקת גגות שנבנו בשיטת בנייה של הגג בבית ספר "כדורי":**

## 2.1 סקירת הבדיקה המשולשת - בית ספר עטרת חיים

להלן, פירוט שתי הבדיקות הנוספות, מעבר לבדיקה שפורטה לעיל:

1. במכתב מיום 18/4/21, מאינג' ממשרד – ש. אנגל מהנדסים אל מהנדסת העיר כפר סבא ואל מנכ"ל ב.ד.ט.ח אנרגיה סולרית לישראל בע"מ בעניין היתר לשימוש בטוח בסככת ביה"ס עטרת חיים בכפר סבא מתאריך 18/4/21 אינג' ממשרד שמואל אנג'ל, כמתכנן החיזוקים ההנדסיים בשלד הסככה, אישר את גמר ביצוע החיזוקים שהותקנו בהתאם לחישובים והתוכניות שהוכנו במשרדו תוך מתן מענה לכל התקנים הרלוונטיים כולל נגד רעידות אדמה ועומסי רוח. עוד ציין כי אין מניעה מהיבט יציבות שלד הסככה לתת היתר לשימוש בטוח בסככה ולהכריז על גמר ביצוע החיזוקים בשלד. (ראו מכתב זה, להלן)



**תצהיר על תקינות סככה עטרת חיים:**



**ש. אנגל מהנדסים בע"מ**  
יעוץ, תכנון, פיקוח וניהול פרויקטים

**S. ENGEL ENGINEERS LTD.**  
Consulting, Planning, Supervision & Project Management



EngelEng.co.il

ר' אייר תשפ"א, 18/04/2021  
סימננו: 498214, פרויקט: 7568

לכבוד  
גב' עליזה גרנות זיידלר, מהנדסת העיר כפר סבא  
מר [REDACTED] מנכ"ל ב.ד.ט.ח אנרגיה סולרית לישראל בע"מ

ג.א.ב.,

**הנדון: סככת ביה"ס עטרת חיים – כפר סבא**

כמתכנן החיזוקים הקונסטרוקטיביים בשלד הסככה שבנדון, מטעם ועבור הזכייין ב.ד.ט.ח, הריני לאשר כי החיזוקים הותקנו בהתאם לחישובים והתוכניות שהוכנו במשרדי תוך מתן מענה לכל התקנים הרלוונטיים ובכלל זה עומסי רוח ורעידות אדמה.

אין מניעה מהיבט יציבות שלד הסככה לתת היתר לשימוש בטוח בסככה ולהכריז על גמר ביצוע החיזוקים בשלד.

בכבוד רב ובברכה,  
[REDACTED] אינג'  
ש. אנגל מהנדסים בע"מ



2. מכתב מיום 18/4/21, מיהושע ורון – מהנדס אזרחי למהנדסת העיר כפר סבא בנושא מכתב זה, הינו מכתב המשך עבור פנייתה של מהנדסת העיר אליו בנושא בדיקת תקינות הסככה בביה"ס עטרת חיים הבנויה ממוטות פלדה שמורכבים עליה פאנלים סולאריים.

מהנדס אזרחי זה רשם במכתבו הסבר על הפעולות שנעשו לגבי הסככה ותצהיר על תקינות סככות אלה מבחינה הנדסית ובטיחותית. מהנדס זה, מסביר במכתבו כי המליץ להתקשר עם מעבדה מוסמכת לעריכת בדיקות תקינות הביצוע. לאחר הסכמת העירייה לכך, ויצירת התקשרות עם חברת סיסטם, הכין והעביר תוכנית לעריכת הבדיקות לתקינות הסככה בביה"ס עטרת חיים.

ממשיך ומסביר כי לבקשתו, הועברו אליו התוכניות והחישובים שנערכו על ידי המהנדס האחראי לתכנון השלד והחישובים והתוכניות שנערכו על ידי "ש. אנגל מהנדסים בע"מ" שכללו חיזוקים משמעותיים למבנה כולל תוספות עמודים למסבכים הראשיים.

מוסיף כי הוא ערך חישובים הנדסיים כולל בניית מודל המבנה, קביעת העומסים על פי ת.י. 414 עומסי רוח, הרצת המודל בתוכנת החישוב "סטראפ", ניתוח התוצאות והשוואתן לתוכניות החיזוק.

ראה לנכון לענות על כל דרישות ת.י. 414. – טען כי קיבל תוצאות דומות לתוצאות של משרד "ש. אנגל מהנדסים בע"מ" אך בשונות הדורשת חיזוקים נוספים בכמויות מזעריות. מסביר כי הכין תוכנית המפרטת את מיקום וגודל החיזוקים האלה ומסר אותה לגורמי הביצוע. מסר כי לאחר בדיקה ואישור תקינות ביצוע התוספת המוצעת על ידו ולאחר קבלת תקינות ביצוע הסככה מידי מעבדה מוסמכת, הוא מאשר את תקינות הסככה מבחינת חוזק, יציבות ובטיחות, ומאשר לשימוש ולאכלוס. (ראו מכתב זה, להלן)



Joshua Varon-Planning & Engineering ורון יהושע-תכנון והנדסת בנין



18.04. 2021

לכבוד  
מהנדסת העיר כפר סבא אדו' עליזה זיידלר

ג.נ.

**הנדון: תצהיר על תקינות סככה עטרת חיים - כפר סבא.**

אני הח"מ יהושע ורון ת.ז. [REDACTED] מהנדס אזרחי בעל תעודת רישום ברשם המהנדסים מסי [REDACTED] בהמשך לפנייתך אלי בנושא בדיקת תקינות הסככה בביה"ס עטרת חיים הבנויה ממוטות פלדה ואשר מורכבים עליה פנלים סולאריים, מתכבד להגיש הסבר על הפעולות שנעשו בנדון ותצהיר על תקינות הסככות הנ"ל מבחינה הנדסית ובטיחותית כמפורט להלן:

1. המלצתי להתקשר עם מעבדה מוסמכת לעריכת בדיקות תקינות הביצוע עם הסכמתכם ויצירת התקשרות עם חברת סיסטם, הכנתי והעברתי פרוגרמה לעריכת הבדיקות הנ"ל.

2. ע"פ בקשתי הועברו אלי התכניות והחישובים שנערכו ע"י המהנדס האחראי לתכנון השלד אינני [REDACTED] והחישובים והתכניות שנערכו ע"י י"ש. אנגל מהנדסים בע"מ" שכללו חיזוקים משמעותיים למבנה כולל תוספת עמודים למסבכים הראשיים.

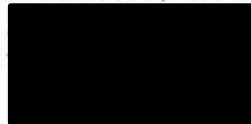
3. ערכתי חישובים הנדסיים כולל בניית מודל המבנה, קביעת העומסים ע"פ ת.י. 414 (עומסי רוח), הרצת המודל בתכנת חישוב "סטראפ", ניתוח התוצאות והשוואתן לתכניות החיזוק.  
ראיתי לנכון לענות על כל דרישות ת.י. 414. קיבלתי תוצאות דומות לתוצאות של משרד י"ש. אנגל מהנדסים" אך בשונות הדורשת חיזוקים נוספים בכמויות מזעריות (24 מוטות מתוך כ-1770 מוטות).

4. הכנתי תכנית המפרטת את מיקום וגודל החיזוקים הנ"ל ומסרתיה לגורמי הביצוע.

5. לאחר בדיקה ואישור תקינות ביצוע התוספת המוצעת על ידי ולאחר קבלת אישור תקינות ביצוע הסככה מידי מעבדה מוסמכת, הנני מאשר את תקינות הסככה הנ"ל מבחינת חוזק, יציבות ובטיחות, ומאשר לשימוש ולאיכלוס.


בכבוד רב, ובברכה

יהושע ורון – מהנדס אזרחי



## עיכובים בפתיחת הסככות

על פי ישיבת הדירקטוריון של החכ"ל מיום 16/3/21, עולה כי הסככות היו אמורות להיפתח לא יאוחר מאמצע חודש אפריל 2021.



**לוחות זמנים צפויים לסיום**

מס'ד	סככה	בדיקת מעבדה של חברת סיסטם	אישור מעבדה לגבי טיפול בריג'קטיים מהבדיקה	אישור סופי של ורון ופתיחה (בקירוב)
1	סורקיס	1.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
2	רמז	17.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
3	גילי	15.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	29.4.2021
4	תורה ומדע	11.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
5	סאלד	2.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	1.4.2021
6	מפתן	1.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	1.4.2021
7	עטרת חיים	25.2.2021	כשבועיים לאחר מכן	1.4.2021
8	הרצוג	15.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
9	בר-לב	8.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
10	גוונים	2.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
11	הראל	21.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	29.4.2021 (ללא חידוש מגרש)
12	דברה עומר	9.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	15.4.2021
13	יצחק שדה	18.3.2021	כשבועיים לאחר מכן	29.4.2021

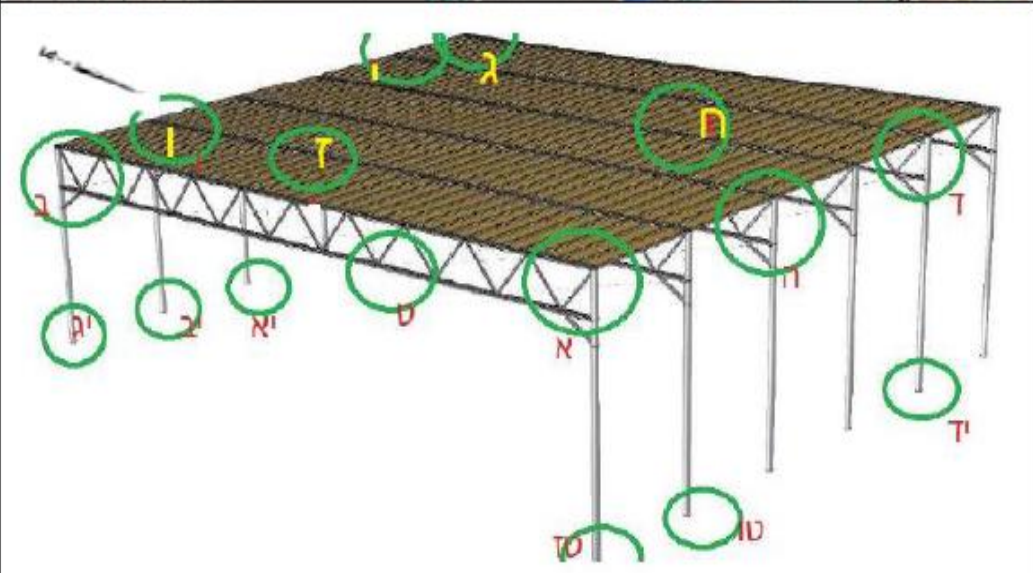
בפועל, על פי דגימה של 3 אישורי מעבדת סיסטם, עולה כי הסככות נפתחו בממוצע בחודש יולי 2021. (ראו להלן)





דו"ח בדיקת מצב קיים קונסטרוקציה גג פלדה  
 דו"ח מס': 1456661-02

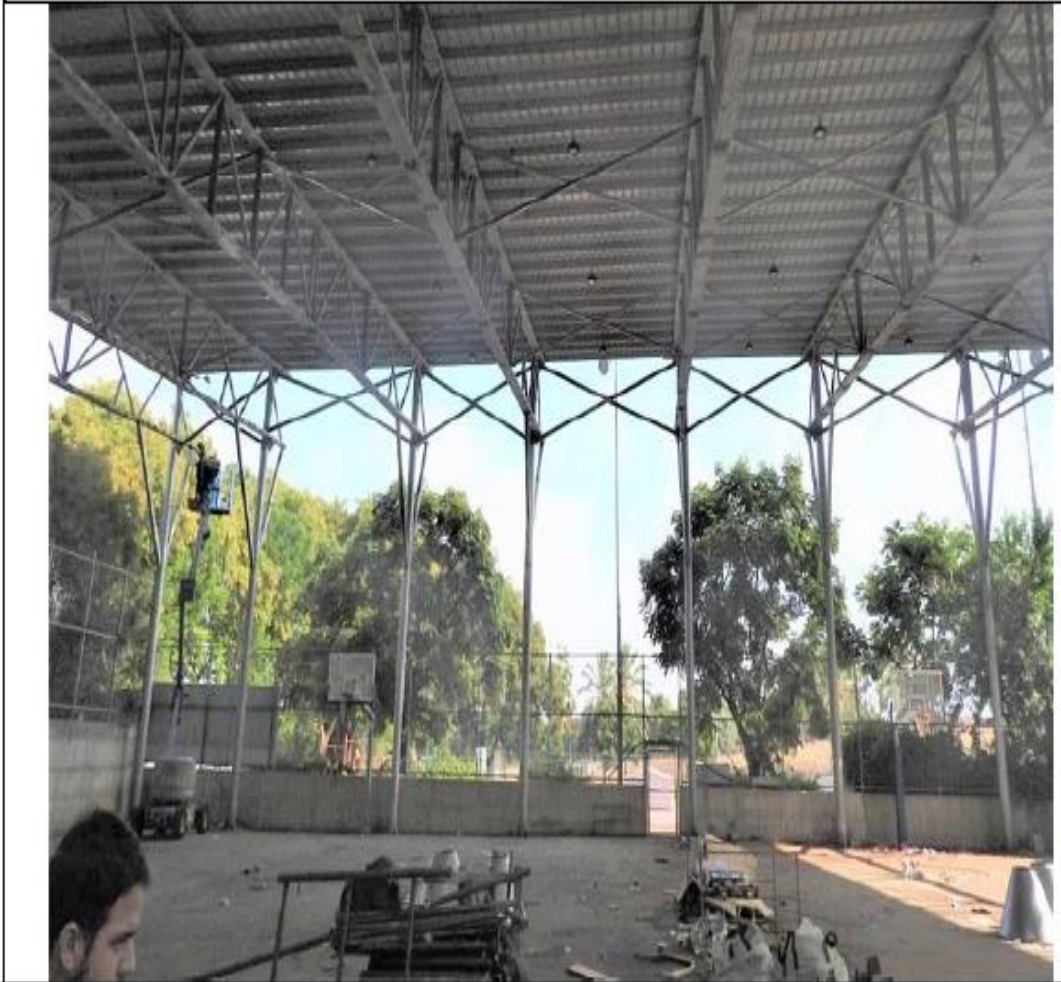
2.08.2021 117289	תאריך הדפסה: קוד פרוייקט:	עמוד מס' 1 מתוך 103 עמודים שם הפרוייקט:
הסניף / מעבדה שהזמין את הבדיקה: סניף מרכז		גג קונסטרוקציה פלדה-מגרש ספורט בית ספר תורה ומדע
פרטי האתר:		
כתובת האתר: בית ספר תורה ומדע – רחוב תל חי כפר-סבא		
פרטי הלקוח וזיהוי הזמנה:		
שם המזמין: חברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ח.פ. 511138462 מס' הזמנה:		
שם אחראי להזמנת הבדיקה: [REDACTED] הבדיקה הינה: ראשונה הייקף בדיקה: מדגמי		
תיאור משטח הבדיקה:		
תאור החלק שנבדק: קונסטרוקציית גג מיקום הבדיקה: קונסטרוקציית גג - ( מקורי + חיזוקים )		
מיקום בדיקה: מהנדס [REDACTED] ובא כוח מעבדה תאריך בדיקה: 1+4+21/3/2021 הייקף בדיקה: מדגמי		
30/7/2021 , 27/7 , 20/7		
מהות הבדיקה:		
גיאומטריה פרופילים: בודק: [REDACTED]		
קונסטרוקציית גג + חיזוקים מצב קיים- לא נדרש התאמה לתכן		
תוצאות הבדיקה:		





**דו"ח בדיקת מצב קיים קונסטרוקציה גג פלדה**  
**דו"ח מס': 1546817-00**

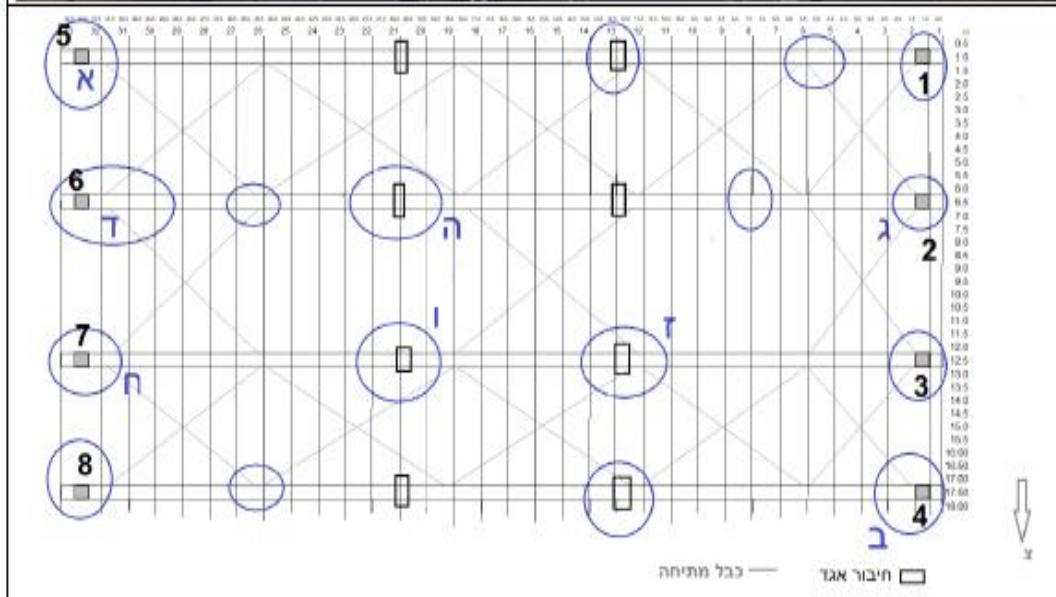
14.09.2021 117289	תאריך הדפסה: קוד פרוייקט:	1 מתוך 25 עמודים גג קונסטרוקציה פלדה-מגרש ספורט בית ספר גלילי	עמוד מס' שם הפרוייקט:
פרטי האתר:		הסניף / מעבדה שהזמין את הבדיקה: סניף מרכז	כתובת האתר: בית ספר גלילי – רחוב אשר ברש כפר-סבא
פרטי הלקוח וזיהוי ההזמנה:			
שם המזמין: חברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ח.פ. 511138462		מס' הזמנה:	שם אחראי להזמנת הבדיקה:
הייקף בדיקה: מדגמי		הבדיקה הינה: ראשונה	תיאור משטח הבדיקה:
תאור החלק שנבדק: קונסטרוקציית גג		מיקום הבדיקה: קונסטרוקציית גג – (מקורי + חיזוקים)	מיקום בדיקה: מהנדס [REDACTED] ובא כוח מעבדה
תאריך בדיקה: 8 + 15 + 30/8/2021		תאריך בדיקה: 8 + 15 + 30/8/2021	מהות הבדיקה:
9/9/2021, 21/3/2021		בדוק:	גיאומטריה פרופילים:
		קונסטרוקציית גג + חיזוקים מצב קיים- לא נדרש התאמה לתכן	תוצאות הבדיקה:





**דו"ח בדיקת מצב קיים קונסטרוקציה גג פלדה**  
**דו"ח מס': 1456652-02**

13.07.2021 117289	תאריך הדפסה: קוד פרוייקט:	1 מתוך 48 עמודים	עמוד מס' שם הפרוייקט:
		הסניף / מעבדה שהזמין את הבדיקה: סניף מרכז	גג קונסטרוקציה פלדה-מגרש ספורט בית ספר סורקיס
		כתובת האתר: בית ספר סורקיס – רחוב יערה כפר-סבא	
		פרטי הלקוח וזיהוי ההזמנה:	
		שם המזמין: חברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ח.פ. 511138462 מס' הזמנה:	
		שם אחראי להזמנת הבדיקה: [REDACTED] הבדיקה הינה: ראשונה הייקף בדיקה: מדגמי בלבד	
		תיאור משטח הבדיקה:	
		תאור החלק שנבדק: קונסטרוקציית גג מיקום הבדיקה: קונסטרוקציית גג – (מקורי + חיזוקים)	
		מיקום בדיקה: מהנדס [REDACTED] ובא כוח מעבדה בדיקה ראשונה: 1/03/2021	
		מהות הבדיקה:	
		גיאומטריה פרופילים, חיבורים וחיזוקים	
		קונסטרוקציית גג + חיזוקים מצב קיים- לא נדרש התאמה לתכן	
		חיזוק תחתית עמודי פלדה + כיסוי ראש עמודים – תוכנית [REDACTED]	
		חיזוק חיבור סבכים – פרט מהנדס [REDACTED]	
		תוצאות הבדיקה:	





**דו"ח בדיקת מצב קיים קונסטרוקציה גג פלדה**  
**דו"ח מס': 1459449-02**

29.06.2021	תאריך הדפסה:	1 מתוך 40 עמודים	עמוד מס'
117289	קוד פרויקט:	גג קונסטרוקציה פלדה-מגרש ספורט בית ספר הרצוג	שם הפרויקט:

1.	פרטי האתר:	הסניף / מעבדה שהזמין את הבדיקה: סניף מרכז
	כתובת האתר:	בית ספר הרצוג - כפר-סבא
2.	טייטל הקוח וזיהוי הזמנה:	
	שם המזמין:	חברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ח.פ. 511138462
3.	שם אחראי להזמנת הבדיקה:	הבדיקה הינה: חמישית
4.	תיאור משטח הבדיקה:	הייקף בדיקה: מדגמי + פרט חיזוק וורן
5.	תאור החלק שנבדק: קונסטרוקציית גג	מיקום הבדיקה: קונסטרוקציית גג - ( מקורי + חיזוקים )
	מיקום בדיקה: מהנדס	ובא כוח מעבדה בדיקה: 29.4 + 5/13+10/5, 6+17/6/2021
	מהות הבדיקה:	
	גיאומטריה פרופילים:	בודק: [REDACTED]
	קונסטרוקציית גג + חיזוקים מצב קיים- לא נדרש התאמה לתכן	
	תוצאות הבדיקה:	



## חמצאים

1. החכ"ל פעלה כשורה בסגירה הרמטית של 13 הסככות שניבנו על ידי הקבלן.
2. החכ"ל פעלה כשורה בהעסקת 3 מהנדסים (קונסטרוקטורים) חיצוניים ולא הסתפקה בחוות דעת אחת שממנה חזר בו מהנדס הבטיחות.
3. בשל העיכוב בפתיחת הסככות וחיבורן למערכת PV, נגרם נזק של איבוד מכסות מול רשות החשמל – **לא הועברו לביקורת נתונים ביחס למחיר קילו-וואט ועל כן, לא מצורף תחשיב.**

### תגובת רכז תכנון וביצוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ:

לא אבדה אף מכסה. כלל המערכות המתוכננות יחוברו לרשת (נשאר 2 מערכות)

4. לטענת החכ"ל (**עד למועד פרסום הטיוטה לא התקבלה אסמכתה**) – הקבלן נשא ב-90% מהעיבוי הקונסטרוקטיבי, אך החכ"ל הוציאה עוד כספים (10%- מהוצאות העיבוי) ממה שהתכוונה.



# התקשרות עם רשויות נוספות

החכ"ל שואפת למקסם את הרווחים שלה וזאת לטובת רווחת התושבים.  
לצורך כך, התקשרה החכ"ל עם כ-20 רשויות (עד לפרסום טיוטה זו טרם התקבלו תכתובות מול הרשויות ומול משרד הפנים), כל זאת בעידוד הדירקטוריון.

להלן, מתוך פרוטוקול דירקטוריון מיום 9.12.19

**נושא מס' 7 – שיתופי פעולה עם רשויות מקומיות אחרות**  
החכ"ל מנצלת את הידע והניסיון שצברה בתחום התשתיות, בינוי ואיכות הסביבה לטובת שיתופי פעולה מול רשויות מקומיות אחרות. שיתוף הפעולה מתקיים היום בהסמכת מועצת העיר מול מועצה אזורית דרום השרון בתחום של גגות סולאריים והקמת מאגר מים לחירום. כמו כן מקודם שיתוף פעולה בנושא הסולארי ובנושא עמדות טעינה עם רשויות נוספות כגון כוכב יאיר צור יגאל, אשקלון, גבעתיים ועוד.

**החלטה**  
הדירקטוריון מברך על שיתופי הפעולה של החכ"ל מול הרשויות המקומיות בהתאם להסמכת העירייה.

לדעת הביקורת, בניגוד לפרשנות המרחיבה של חוות הדעת של היועץ המשפטי החיצוני (אותה כאמור לא קיבלה הביקורת), טוב היה אילו הייתה מתקבלת חוות דעת נוספת, בלתי תלויה שלא מעמידה את העירייה ואת החכ"ל כזרוע הביצועית שלה, בחשיפה למול רשויות נוספות.



## פרוטוקול דירקטוריון מיום 9.2.21:

### דיון בין הנוכחים

- סמי:** בפגישה הראשונה שהייתי פה, התפלאתי כי חכ"ל כפ"ס עושה עבודות לרשויות אחרות ורחוקות. שאלתי ואלעד הסביר לי כי העיר בסוף נשכרת מהרווח. הסקירה של גיל עושה סדר מבחינה משפטית.
- רפי:** יש כמה סייגים שצריך להתייחס אליהם בכובד ראש, אחד מה מטרות החברה? ואיך חברה כלכלית של כפ"ס עושה פרויקטים משמעותיים במקומות אחרים? אירוע כמו בצפון ממנו צריך ללמוד. אם היה נהרג פועל, האחריות נופלת על החברה ואם היו שואלים אותי איך החכ"ל עושה פרויקטים כאלו במקומות אחרים. יש פה שאלה שנדרש אליה.
- הרגולטור יבוא וישאל אם ניתן לנו אישור ואני בתור ראש עיריית כפר סבא לא מוגן; בנושאים שהם יותר מורכבים ראש עיריית כפר סבא לא מוגן. צריך לחשוב בכובד ראש, צריך לבדוק כמה אנחנו פותחים את המפרש, ואם כן באיזה פרויקטים? צריך לסדר את הנושא בצורה משפטית טובה מאוד. ועד כמה אנחנו יכולים לסכן את עצמנו, האירוע הזה משליך על כפר סבא, יש פה סככות ויש כאן סוגיה מאוד מורכבת. הנהגות ההורים של כפר סבא ביקשה לראות אותי בעקבות המקרה. צריך ללמוד להסיק את המסקנות ולעשות דיון שלנו. מעולה שרצים קדימה אבל צריך לראות באילו תחומים ועד כמה אנחנו רוצים להתערב. יש עוד גורמים שמעורבים בזה. צריך לדעת איפה גבולות הגזרה. כדורי לא הייתה בגבולות הגזרה. יש דברים שאנחנו צריכים לחשוב איפה אנחנו משקיעים את מירב המאמצים שלנו, הכדאיות שלנו והסיכון שלנו.
- המטרה של החברה לעשות פיתוח, לקדם את העיר, חדשנות, אבל באיזה מקומות אנחנו כן נמצאים ובאילו לא. צריך לבדוק את רמת החשיפה. הדירקטוריון חשוב להתנהלות החברה, בנושאים מסוימים נדרש החלטות דירקטוריון לגיבוי. אני מבקש לערוך הערכת מצב/ דיון מעמיק (בדירקטוריון) אילו פרויקטים אכן רלוונטיים, כלכליים וניתן לקחת על עצמנו ולבחון משפטית. אם צריך לשנות את התקנון ולסגור את כל הפרטים בצורה מסודרת.

### דיון בין הנוכחים

- רמי:** מציג את עצמו, את פעילות חברתו "חברת רשגד הנדסה" ואת נושא ההתקשרות עם החכ"ל.
- סמי:** האם הייתה שם? מכיוון שמשרד העבודה טרם סיים את בדיקותיו, לא נתנו לאף אחד להיכנס, מסביר טכנית וחשובות כיצד התבצעו החישובים ע"י המהנדס הקודם. מסביר על תקנים רלוונטיים בהתאם למקרה הקריסה בבית הספר כדורי ואת התרשמותו מהמקרה.
- אלעד:** החברה הכלכלית מוציאה מכרז לקבלן שזה תכנון בינוי, הקבלן לוקח קונסטרוקטור שצריך לחתום לו על התכנון ועל הבנייה. וזה מחייב. מאותו רגע הבאנו קונסטרוקטור חיצוני מטעמנו שיגיע למקום ויזהה מה ניתן לפתוח. וגם הקבלן הביא קונסטרוקטור נוסף.

**ראש העיר:** מפנה שאלות לרמי.

### דיון בין הנוכחים

- רמי:** סוקר את התוכניות שהתקבלו, עומסים, מסביר את החישובים והחיזוקים שנעשו.
- רפי:** שההורים בכפר סבא טענו שהסככות אכן לא חזקות וטענות חיזוק הם צדקו?
- רמי:** כן.



**נושא הסולארי**

**אלעד:** כפ"ס הצטרפה למהלך ואמירה עירונית, מתקרבת ל-60% עיר מאופסת אנרגיה והיעד הוא להגיע עד סוף שנת 2022 ל-100% איפוס אנרגטי- חלק ראשון שמדבר על ייצור. חלק שני- מדבר על הפחתת שימוש במזגנים, מעבר ללדים, עמדות טעינה וכו'.

החברה כבר פועלת ב-9 רשויות מקומיות נוספות, מכרז משותף נוסף עומד לצאת עבור 10 רשויות נוספות, כאשר סה"כ ישנן כ-23 רשויות מקומיות שהחכ"ל עובדת מולם ב: תכנון, סיוע בחברת החשמל, דרך השגת התקציב ותחזוקה.

גליל תחתון- סוקר על אירוע קריסת הסככה הסולארית. בעקבות המקרה, נסגרו כל המגרשים הרלוונטיים והוכנס קונסטרוקטור בלתי תלוי לכל האתרים שיגיד האם נדרש לסגור את האתר או לא, למעט ביה"ס סול קיבלנו אישור לפתוח אותם. הרצון הוא להעלות את הסטנדרט, כתבנו נוהל של סטנדרט בטיחותי יותר.

**גיל:** מציג את עצמו ואת תפקידו, את תפקיד המשרד ואת ההתקשרות עם החכ"ל לעניין מכרזים ופטור במכרזים עם רשויות מקומיות אחרות.

מציין כי ההתקשרות עם רשויות מקומיות על בסיס סעיף 3 (16) לתקנות העיריות, לאחר בחינת הסעיף, ומכיוון שההתקשרות אכן מייצרת חסכון לאותן רשויות מקומיות ויש הגיון בכך שרשויות יתקשרו אחת עם השנייה לצורך התייעלות והתמחות (סוקר את פס"ד חן המקום הנוגע בדבר). התייחסו בחוות דעת כי גם שמדובר בחברה כלכלית שהיא זרועה ארוכה של רשות מקומית, תכלית התקנה חלה גם במצב זה.

המנמה שעומדת לנגד עינינו, לאשר את ההתקשרות הזאת.

**אבי יבין** ההתקשרות יוצרת חשיפה כמו במקרה כדורי (גליל עליון). האם חוות הדעת בוחנת גם את האפשרויות של חשיפת הרשות?

**גיל** אם התאגיד והמנהלים בצעו את כל האמצעים הסבירים לצמצם את החשיפה, הם פטורים מהחשיפה. האמצעים שנקט מנכ"ל החכ"ל והציג, נשמעים לי הגיוניים ונכונים כדי למזער את החשיפה של החכ"ל.

**איתי** אני מאוד מופתע לשמוע את הדברים האלה.

**אבי:** רמי, אבל אני מקריא פה את האישור שאתה הוצאת בכתב לפתוח את המגרים, איך זה מתיישב?

**רמי:** יש פער בין ההתרשמות של הבדיקה הפיזית שערכתי לבין תוצאות החישובים הסטטיים שהגיעו מאוחר יותר, אבל המגרשים כבר היו סגורים לצורך שדרוג הקירוים ולא נשקפה סכנה.

**דיון בין הנוכחים**

**ראש העיר:** אני מבקש לסכם את הדברים. תהילה תלווה את הפקת הלקחים, סמי ואיריס שטרק. מבחינה משפטית היועמ"ש של החברה ואלעד ימנה מהחברה מי שיהיה בצוות זהו אני מבקש פרוטוקול מסודר, תחקיר (של מה שהיה ואיך) ותוכנית מסודרת.

**הישיבה ננעלה.**

מאושר כנכון

ראש העיר, יו"ר הדירקטוריון



## נספחים

### נספח א' – נוהל אבטחת והבטחת איכות ובטיחות

#### נוהל אבטחת והבטחת איכות ובטיחות

##### פללי

אבטחת והבטחת איכות בפרויקט מתייחסת לטיב החומרים ואיכותם, אופן ואיכות העבודה, תכנון וביצוע ופיקוח על כל שלבים עד למסירה. נוהל זה מפרט את אחריות ופעולות **בקרת ואבטחת הביצוע של הקבלן** ואת פעולות **ההבטחת האיכות אשר באחריות היזם**.

##### הגדרות

במסמך זה תהא למונחים שלהלן המשמעות שלצידם, וכל צורה דקדוקית הנגזרת מאותו מונח תתפרש לפי אותה משמעות, והכול אם אין במסמך זה הוראה אחרת בעניין. הגדרות כלליות כגון: המזמין/יזם, המנהל, המבנה, המפקח, וכיו"היו בהתאם לתנאים הכלליים של חוזה ההתקשרות / המכרז.

שאר ההגדרות מפורטות להלן:

**הפרויקט** - המבנה וכל העבודות וכן מכלול התחייבויות ופעולות הקבלן  
**מערכת הבטחת האיכות של הפרויקט** - מערכת המבצעת את פעילויותיה מטעם היזם (חכ"ל) אל מול מערכת בקרת האיכות של הקבלן. תפקידיה העיקריים של מערכת הבטחת האיכות הינם בחינה ובקרה של אופן פעולתה של מערכת בקרת האיכות וניטור פעילויותיה, לכל אורך תקופת הביצוע של הפרויקט.

**מנהל הבטחת האיכות** - מנהל הבטחת האיכות של הפרויקט **מטעם היזם** (חכ"ל).

**מערכת בקרת האיכות של הקבלן** - מערכת מטעם הקבלן שתפעל במהלך ביצוע הפרויקט ומטרתה לבקר, לנטר, לתעד ולאשר את כל פעילויותיהם של הקבלן, עובדי הקבלן, הספקים וקבלני המשנה מטעמו והמיועדת להבטיח עמידה בדרישות החוזה

**מב"א** - מנהל בקרת האיכות, העומד בראש מערכת בקרת האיכות של הפרויקט **מטעם הקבלן** (יפעל אוטונומית בהיבט המקצועי).

**העבודה** - כל עבודה שתידרש ו/או שתבוצע על-ידי הקבלן לצורך ו/או בקשר לקיום התחייבויותיו על-פי החוזה לרבות ביצוע מבנים ארעיים על-פי הנדרש בחוזה.

**גמר הפרויקט או השלמת הפרויקט** - מתן תעודות השלמה לפרויקט כולו (כולל בדיקות ומסמכים) עפ"י תנאי ההתקשרות.

**מעבדה או מבדקה** – גוף מוסמך ומאושר לפי חוק התקנים או על פי כל דין אשר יבצע בדיקות איכות במהלך הפרויקט (הן מטעם הקבלן והן מטעם היזם).



## נספח ב' - מייל ממנהל פיתוח עסקי וראש מנהלת העסקים בחכ"ל (לשעבר) למנכ"ל הקבלן הזוכה:

יום ב' 10/05/2021 15:58



עלויות ספקים: FW

אל  
עותק

שלום  
בהמשך למספר שיחות שקיימנו בנושא, מצרפת טבלת ההוצאות שאנחנו מבקשים שתישא בהן כחלק מהמענה הבטיחותי שנדרש מאיתנו לתת במסגרת הפרויקט הסולארי. אלו הן רק העלויות הישירות שנדרשנו לזן מול ספקים חיצוניים במסגרת המענים ההכרחיים לפערים שהתגלו בסככות (בתוספת מינורית בקשר לאירוע בדרום השרון). ידוע לנו שאתה נושא בעלויות רבות בגין האירוע – ישירות ועקיפת – ואנחנו מעריכים מאוד את שיתוף הפעולה עד כה ומנסים להתחשב כמיטב יכולתנו. בתוך כך לא תידרש לתשלום עמלת ניהול לחברה הכלכלית (לפי נספח לחוזה ההתקשרות) עבור פרויקטים ברשויות אחרות – כאלו שבוצעו ואלו שיבוצעו.

ברכה,  
[Redacted]

היי [Redacted]

להלן הטבלה לבקשתך:

שם ספק	מחיר לסככה	כמות	עלות ללא מע"מ
מערכות [Redacted]	12,900.00	13	167,700.00
[Redacted]	6,000.00	13	78,000.00
[Redacted]	10,000.00	13	130,000.00
לבדיקות [Redacted]			23,016.00
בדיקות חשמל בדרום (השרון)	2,040.00	5	10,200.00
בדיקות קונסט' (למערכות בדרום השרון)	1,500.00	5	7,500.00
<b>סה"כ</b>			<b>416,416.00</b>



**דוח ביקורת בנושא:**

**תאורת רחוב**



# תוכן עניינים

62.....	מבוא.....
64.....	מטרת הביקורת ומתודולוגיה.....
65.....	עיקרי ממצאים.....
73.....	סיכום.....
	ממצאים והמלצות
74.....	1. מבנה ארגוני.....
76.....	2. נהלי עבודה.....
78.....	3. תקציב.....
79.....	4. תוכנית עבודה.....
81.....	5. התאמת תעריף החיוב לסוג השימוש בפועל.....
84.....	6. תחזוקת תאורת הרחוב.....
97.....	7. התייעלות אנרגטית.....
106.....	נספחים.....



## מבוא

תאורת הרחובות חשובה לקיום שגרת חיים תקינה ולהקלה על השוהים ברחוב בשעות החשיכה. היא משפיעה על בטיחות התושבים ועל איכות חייהם ומפחיתה את כמות תאונות הדרכים והנפגעים.

חובתן של הרשויות המקומיות לדאוג לתאורת רחובות בתחום שיפוטן. סעיף 235 לפקודת העיריות, המפרט את חובתיה של העירייה כלפי התושבים, קובע את חובת הרשות העירונית בנושא תאורת רחוב:

"בעניין רחובות תעשה העירייה פעולות אלה: (2) תדאג לתיקונו, ניקויו, הזלפתו, תאורתו<sup>7</sup> וניקוזו של רחוב שאינו רכוש הפרט".

תאורת הרחובות מצויה ברובה על עמודי חשמל שהתקינה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"), וכן על עמודי חשמל שהוצבו על ידי הרשויות המקומיות. כל רשות מקומית אחראית לקביעת שעות ההפעלה של תאורת הרחוב בתחום שיפוטתה.

על פי מסמך שכותרתו "הנחיות לתכנון מאור בדרכים" של משרד התחבורה משנת 1996 (להלן: "הנחיות משרד התחבורה"), מערכת תאורה עירונית היא אחת ממערכות התשתית החשובות והרגישות ביותר. אפשר לקיים פעילות לילית אפקטיבית בעיר, אך ורק כאשר מערכת התאורה הולמת את מגוון צרכיו ותפקודיו של המרקם העירוני בשעות החשיכה.

<sup>7</sup> הדגשת הביקורת



בהתאם למסמך הנחיות משרד התחבורה, החובה להתקנת תאורה חלה במקרים הבאים:

- 1 • כל צומת, גם בין קטעי דרכים שאינם מוארים לאורכם.
- 2 • קטעי דרך רצופים בין צמתים שהמרחק ביניהם אינו עולה על כ-1 ק"מ.
- 3 • תאורת מעבר בכניסה ויציאה מצומת להבטחת הסתגלות העין מקטע מואר לקטע חשוך ולהיפך.
- 4 • בכל תחנת אוטובוס, לרבות תאורת מעבר.
- 5 • בכל תחנת המתנה להסעת חיילים, לרבות תאורת מעבר.
- 6 • בכל מקום אחר בו נדרשת תאורה בגלל שיקולים בטיחותיים-ביטחוניים.

כאמור, העירייה אחראית לתאורת רחובות העיר ותקינותם. בשטחה של העיר כפר סבא המתפרש על כ-14.4 קמ"ר, מוצבים כ-19,000 עמודי תאורה. בשנת 2020 שילמה העירייה כ-2.9 מיליון ₪ עבור צריכת החשמל של תאורת הרחובות שהיוותה כ-34% מצריכת החשמל של העירייה. בשנת 2021 שילמה העירייה כ-2.8 מיליון ₪ עבור צריכת החשמל של תאורת הרחובות שהיוותה כ-33% מצריכת החשמל של העירייה.

להלן, תרשים המציג את הסיכונים הפוטנציאליים בכל הנוגע לתאורת הרחובות בעיר:



# מטרת הביקורת ומתודולוגיה

הביקורת נערכה בין החודשים מרץ עד אוגוסט 2022. התקופה שנבדקה על ידי הביקורת היא משנת 2020 ועד לסוף שנת 2021 (להלן: "תקופת הביקורת"), אלא אם מצויין אחרת מפורשות בדוח. נושא הביקורת המבוקר בדוח זה נקבע על ידי הוועדה לענייני ביקורת.

## מטרות הביקורת

בחינת נאותות הטיפול העירוני בתאורת הרחוב ובתחזוקתה.

## במסגרת הביקורת גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

הביקורת קיימה פגישות ושיחות עם הגורמים הבאים:

- מנהל אגף אחזקה ותפעול.
- מנהל מחלקת חשמל, מאור רחובות וחשמל רמזורים.
- ממונה אנרגיה לשעבר.

בנוסף, קיבלה הביקורת לעיונה קבצים ומסמכים הרלוונטיים לנושא המבוקר.



## עיקרי ממצאים

עיקרי ממצאים הינו מסמך המסכם את הדוח בצורת תמציתית בלבד. יצוין כי, על מנת לקבל את כל המידע אודות הממצאים, יש לקרוא את הדוח עצמו.

להלן, תפריט רמות סיכון ממצאים:

ממצא תקין	ממצא ברמת סיכון בינונית	ממצא ברמת סיכון גבוהה

טבלת עיקרי ממצאים, כלהלן:

ממצאים והמלצות	
מבנה ארגוני	1.
אף שתקופת ההתקשרות עם חברה א <sup>8</sup> (להלן: "חברה א") הסתיימה כבר ביום 30.4.2021 ואף שמועד סיום ההתקשרות הצפוי היה ידוע במשך 5 שנים, יצאה העירייה למכרז חדש רק כ-8 חודשים לאחר סיום ההתקשרות כולל כל תקופות אופציות ההארכות. <b>המלצת הביקורת:</b> הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על יציאה למכרזים טרם מועד סיום המכרז, מועד שהוא ידוע מראש.	
נהלי עבודה	2.
1. מבדיקת הביקורת את שני מסמכי הנהלים עולה כי אינם ערוכים במתכונת של נוהל עירוני רשמי המאושר על ידי הגורמים האמונים על אישור נהלים בעירייה. נוסף על כך, מבנה מסמכי הנהלים אינו כולל מטרה, הגדרות ונספחים. 2. נמצא כי שני נהלים אלה אינם כלולים בספר הנהלים של העירייה.	

<sup>8</sup> במסגרת מכרז שמספרו 4/2017 שנערך בראשית שנת 2017, נבחרה חברת א (שמה שמור בניירות העבודה של הביקורת) לביצוע: "אחזקת תאורת רחובות, תיקוני שבר וחשמל לאירועים, בעיר כפר סבא".



ממצאים והמלצות	
<p>3. מבחינת מסמך הוראות הבטיחות, עולה כי המסמך אינו מסדיר את תהליכי העבודה הפנימיים של מחלקת חשמל ועובדיה בכל הנוגע לעבודה השוטפת, ביצוע סיורי לילה לאיתור תקלות, מענה לפניות מוקד, טיפול במרכזיות תאורה וכדומה.</p> <p>4. מבחינת מסמך הוראות צביעת עמודים, עולה כי המסמך אינו יוצר הבחנה בין עמודים, מעקות בטיחות וגידור, וכן אינו מגדיר את בעלי התפקידים האמונים על הצביעה.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך נוהל עבודה עבור מחלקת החשמל אשר יסדיר את תהליכי העבודה הפנימיים בכל הנוגע לטיפול בתאורת הרחובות. על נוהל זה לקבוע הנחיות בכל הנוגע לפיקוח והבקרה שמקיימת המחלקה אחר עבודת קבלן התחזוקה בנושא תחזוקת תאורת הרחובות ובכלל זאת, אופן הטיפול בתקלות והמעקב אחריהן, מענה אחר תלונות ופניות מוקד, עריכת סיורי לילה יזומים לאיתור תקלות וכדומה.</p> <p>2. עוד מומלץ כי הנוהל ייערך במתכונת של נוהל עירוני שיאושר על ידי הגורמים הרלוונטיים בעירייה ויכלול מטרה, מסמכים ישימים, הגדרות, שיטה, אחריות ונספחים ויכלל בספר בנהלים העירוני.</p>	
<p>3. תקציב</p>	
<p>1. אף שהעירייה ערכה סקרים לבחינת יציבות עמודי התאורה ומצאה כי נדרש ממנה לבצע תיקונים דחופים בהיקפים גדולים למניעת קריסת עמודים, הרי שלא הועמדו תקציבים ייעודיים מתאימים במסגרת התב"ר לצורך השלמה דחופה של כל העבודות.</p> <p>2. עוד עולה כי אין ממשק עבודה משותף בין מחלקת חשמל ותאורה לבין החברה הכלכלית אשר אמונה על פרוייקט החלפת תאורת הרחובות לפנסי led, ועל כן, לא ברור כיצד נבחרו הרחובות בהם מוחלפת התאורה.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה של היקפי התקצוב הנדרשים לטובת החלפת עמודי תאורה רקובים אשר קיים חשש ממשי ליציבותם בהתאם לבדיקות ותעמיד אותו לטובת החלפת העמודים, כאמור, באופן מיידי.</p>	



	ממצאים והמלצות
	2. מומלץ כי השימוש בתקציב העירייה אשר הועמד לטובת תאורת הרחוב, ייעשה בשיתוף מחלקת חשמל ותאורה אשר אמונה על תכלול כל הטיפול בתאורת הרחוב. ראוי כי פרויקטים הנוגעים לתאורת הרחוב אשר נערכים על ידי גורמים נוספים כגון, החברה הכלכלית, ייערכו בשיתוף המחלקה תוך שימוש בניסיונה ומקצועיותה בתחום.
4.	תוכנית עבודה
	1. תוכניות העבודה השנתיות של מחלקת החשמל, ערוכות במתכונת הנדרשת בהתאם למודל תוכניות העבודה של משרד הפנים - <b>נמצא תקין</b> . 2. תוכנית העבודה השנתית לתאורת הרחובות אינה נגזרת מתוכנית רב שנתית, ועל כן אינה מקושרת לתוכניות העבודה של העירייה ואינה מבוססת על תיעודף כולל של צרכי העיר. <b>המלצת הביקורת:</b> מומלץ כי תיערך תוכנית רב שנתית בתחום תאורת הרחובות אשר תכלול תוכנית רב שנתית לשיקום וטיפול בעמודי התאורה בעיר ולתחזוקתם השוטפת באופן נאות. ראוי כי התוכניות השנתיות יבוססו על תוכנית רב שנתית מעין זו.
5	התאמת תעריף החיוב לסוג השימוש בפועל
	1. בשנת 2020 שילמה העירייה תשלום עודף לחברת החשמל, עבור 6 מונים, בגין מאור הרחובות, בסך כולל של 8,658 ₪. 2. בשנת 2021 נשאה העירייה בתשלום עודף עבור 2 מונים (מתוך 6 המונים המצוינים בסעיף לעיל), בסכום כולל של 1,890 ₪. <b>המלצת הביקורת:</b> הביקורת ממליצה כי העירייה תוודא כי כל אתרי צריכת החשמל אכן מסווגים בתעריף המתאים להם ואשר הינו החסכוני ביותר לעירייה.
6	תחזוקת תאורת הרחוב
6.1	בידי העירייה לא קיים מיפוי של עמודי התאורה בתחום שיפוטה, הכולל פירוט של פנסי התאורה, מקומם, סוגיהם ועוצמת ההארה שלהם. המשמעות הינה שאין באפשרות העירייה לבחון עמידתה בהנחיות משרד התחבורה הנוגעות להצבת עמודי התאורה.



ממצאים והמלצות	
<p><b>המלצת הביקורת:</b></p> <p>הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך מיפוי מלא של כל עמודי התאורה המצויים בתחום שיפוטה. ראוי כי מיפוי זה יכלול את מיקומו המדויק של עמוד התאורה כך שיוצג על גבי מפה במערכת ה-G.I.S העירונית, סוג הפנסים ועוצמת ההארה שלהם, חזאת על מנת לוודא מעקב ובקרה נאותים אחר תחזוקתם השוטפת ואחר עמידת העירייה בהנחיות משרד התחבורה.</p>	
המשך - תחזוקת תאורת הרחוב	
<p>1. מבדיקה/סקר שנערך על ידי חברת ג<sup>9</sup> (להלן: "חברת ג") בקרב 2% מכלל העמודים ברחבי העיר (380 עמודים), עולה כי 21 עמודים נדרשים בהחלפה דחופה. כ-98% מהעמודים ברחבי העיר טרם נבדקו נכון למועד עריכת הביקורת.</p> <p>2. התקציב אשר הקצתה העירייה להחלפת עמודי תאורת הרחוב אינו מספיק אפילו להחלפת העמודים הדרושים בהחלפה דחופה ואשר מהווים סכנה ממשית.</p> <p>3. נכון למועד הביקורת, באוגוסט 2022, מרבית העמודים אשר דרשו החלפה דחופה תוך 30 יום ממועד הבדיקה של חברת ג (עד ליום 4.12.2021), טרם הוחלפו.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם להמלצת חברת ג ותחליף בדחיפות, <u>לכל הפחות</u>, את העמודים אשר נמצא כי אינם תקינים ונדרשים בהחלפה דחופה. לאחר השלמת הטיפול בעמודים אלו, ראוי כי העירייה תאתר עמודים נוספים הדרושים בהחלפה דחופה באמצעות עריכת בדיקות יציבות נוספות.</p> <p>2. הבדיקה נערכה ל-2% מעמודי התאורה, נכון למועד הביקורת, ולפיכך, הביקורת ממליצה לסמן את העמודים התקינים עם תרסיס בצבע ירוק וכך, גם תדע העירייה לאיזה עמודים ניתנה אחריות על ידי חברת ג שביצעה את הבדיקות. סימון זה דומה לסימון העמודים שבהם אותרו ממצאים חריגים, ולפיכך, הם סומנו עם תרסיס בצבע צהוב ועמודים שיש להחליף סומנו עם תרסיס בצבע אדום.</p>	6.2
מבדיקת הביקורת עולה כי עובדי המחלקה אשר יוצאים לסיורי לילה אינם עורכים דוח לפירוט הממצאים שעלו בשטח עבור כל סיור לילה שנערך על ידם.	6.3.1

<sup>9</sup> חברה ששמה שמור בניירות העבודה של הביקורת, עימה העירייה התקשרה, על פי הצעות מחיר, לעריכת בדיקות יציבות לעמודי תאורה ברחבי העיר; בנוסף, העירייה התקשרה עם חברה זו למעקב ובקרה אחר חשבונות החשמל של העירייה.



ממצאים והמלצות	
<p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי החשמלאים העורכים סיורי לילה לאיתור תקלות בעמודי התאורה יערכו באופן קבוע סיכום סיור על גבי טופס ייעודי. ראוי כי מזכירת המחלקה תרכז טפסים אלו והמצאים שעלו מהסיורים על מנת לתכנן את לוח הזמנים העתידי לסיורים בחודש העוקב בהתאם לכך.</p> <p>2. עוד מומלץ כי הממצאים שעלו מהסיורים יועברו לידיעת מנהל המחלקה וישמשו לעריכת מעקב ובקרה נאותים הן אחר תדירות והיקפי סיורי הלילה והן אחר עבודות הקבלן וביצוע ההחלפות ו/או התיקונים הנדרשים.</p>	
מענה לתלונות ופניות מוקד	
<p>1. נמצא כי המוקד העירוני אינו מסווג את הפניות בתחום התאורה בהתאם לסוגי הקריאות שנקבעו בהסכם ההתקשרות עם חברה א, כך שלא ניתן לדעת מהו פרק הזמן שהוגדר לטיפול כל אחת מהן.</p> <p>2. מבדיקת הביקורת עולה כי נכון למועד הביקורת, תחילת חודש אוגוסט 2022, ישנן 597 פניות בתחום תאורת הרחוב שטרם טופלו, כאשר ישנן פניות אשר נפתחו לפני מספר שנים וטרם טופלו.</p> <p>3. עוד עולה כי 1,748 פניות המהוות כ-17% מכלל הפניות, טופלו בפרקי זמן העולים על פרק הזמן המקסימאלי לתקלה רגילה- העומד על 48 שעות.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי הפניות בתחום תאורת הרחוב המתקבלות במוקד העירוני יסווגו בהתאם לסוגי הקריאות שנקבעו בהסכם ההתקשרות עם חברה א ו/או הקבלן החדש, וזאת על מנת שניתן יהיה לדעת את פרק הזמן המוקצב לחברה א ו/או לקבלן החדש לטיפול בתקלה.</p> <p>2. עוד מומלץ כי העירייה תברר/תבחן מדוע ישנן 597 פניות בנושא תאורת הרחוב מהשנים האחרונות אשר טרם טופלו. ככל וישנן פניות אשר טופלו אולם לא עודכנו במערכת המוקד העירוני, ראוי כי יבחן מדוע לא בוצע העדכון, כראוי.</p> <p>3. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך מעקב אחר טיפול חברה א ו/או הקבלן החדש בפניות המתקבלות בנושא תאורת הרחוב במסגרת המועדים שהוגדרו בהסכמי ההתקשרות עימם.</p>	6.3.2



## תגובות מנהלת יחידת השירות:

1. החל מ-1.8.22 החלפנו קבלן מאור רחובות, הנושאים הוקמו בהתאם לחוזה ולזמני התקן המוגדרים בו.
2. באחריות הגורם המטפל לסגור את הקריאה במערכת בסיום הטיפול ומנהל המחלקה ומפקחיו לעשות בקרה על טיב העבודה של הקבלן בטיפול בקריאות. אנו נוציא דוח של כל הקריאות הפתוחות לבחינת רלוונטיות מול מנהל המחלקה ונטפל ונסגור בהתאם לצורך.



ממצאים והמלצות	
מעקב אחר תקלות	
<p>1. אין בידי העירייה רשימת מעקב אחר התקלות בעמודי התאורה, כך שבפועל לא נעשה מעקב אחר תקלות חוזרות שייטכן ודורשות טיפול אחר או אף החלפה של העמוד. המשמעות העולה מכך היא כי לא נערכת בקרה שלמה ונאותה אחר פעולות התחזוקה שהקבלן נדרש לבצע.</p> <p>2. חברה א נדרשת לשלוח לעירייה דוחות תקופתיים המפרטים את פעולות התחזוקה שבוצעו על ידו, אולם הקבלן לא העביר דוחות, כאמור.</p> <p>3. יוער כי העירייה לא הכינה טפסים ייעודיים לשימוש הקבלן ואשר מגדירים את מהות ותכולת הדיווחים הנדרשים.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי המחלקה תערוך רשימה ותיעדוד של כל התקלות המדווחות לעירייה באמצעות המוקד העירוני והמאותרות בסיורי הלילה בעמודי התאורה ברחבי העיר, זאת על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה אחר התקלות, איתור תקלות חוזרות ובחינת אופן הטיפול המתאים ביותר מבחינת כדאיות כלכלית.</p> <p>2. עוד מומלץ כי העירייה תכין טפסים ייעודיים לשימוש חברה א ו/או הקבלן החדש, אשר יסדירו את מהות ותכולת הדיווחים הנדרשים ותוודא כי הקבלן החדש מקפיד על העברת הדיווחים התקופתיים בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות שנחתם עימו.</p>	6.3.3
התייעלות אנרגטית	7
העירייה ערכה סקר אנרגיה בשנת 2021 ונמצא כי היא פועלת למען יישום מרבית המלצותיו - <b>נמצא תקין</b> .	7.3
<p>העירייה לא עמדה בדרישות תקנות הפיקוח ולא מינתה ממונה אנרגיה אשר אמון על הגשת הדוחות השנתיים למשרד האנרגיה.</p> <p><b>המלצת הביקורת:</b></p> <p>הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם לתקנות הפיקוח ותמנה ממונה אנרגיה חדש אשר יהיה אמון על הגשת הדוחות השנתיים למשרד האנרגיה.</p>	7.4
<p>1. חרף העובדה כי ת"י 13201 פורסם בשנת 2010, לפני יותר מעשור ממועד עריכת ביקורת זו, מרבית עמודי התאורה הפזורים ברחבי העיר אינם עומדים בדרישותיו מבחינת גובה, עוצמת הארה, מידות, חומר וכדומה.</p> <p>2. לא נערכה בחינה של היתכנות ועלויות לשימוש במערכות שליטה ובקרה לניהול תאורת הרחוב בעיר.</p>	7.5



ממצאים והמלצות	
<p><b>המלצת הביקורת:</b></p> <p>הביקורת ממליצה כי תיערך בחינה בדבר האפשרות להשתמש במערכות שליטה ובקרה לניהול תאורת הרחוב, הן לצורך שימוש באמצעים הרבים הקיימים במערכות אלו אשר הוזכרו לעיל והן לצרכי חיסכון בעלויות.</p>	
<p>צריכת החשמל של כפר סבא לתאורת חוץ הינה גבוהה מאוד ועומדת על 536 אלפי קוט"ש לקמ"ר, כלומר יותר מכפולה מהצריכה הרשותית הממוצעת.</p> <p><b>המלצת הביקורת:</b></p> <p>הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה בדבר צריכת האנרגיה הגבוהה עבור תאורת החוץ. ראוי כי יקודמו ויתוקצבו פעולות למען חיסכון באנרגיה בנוסף לפרויקט החלפת פנסי הרחוב לפנסי led הנערך על ידי החברה הכלכלית.</p>	7.6

תגובת מנהל מחלקת חשמל מתאריך 5/1/2023:

"עיינתי בטיוטה ואין לי הסתייגות".



## סיכום

הביקורת בדקה את טיפול העירייה בתחום תאורת הרחוב ותחזוקת עמודי התאורה המוצבים בתחומה.

ראש העיר מתבקש למנות צוות לתיקון ליקויים בראשות מנכ"ל העירייה, אשר יקיים דיון בממצאי הביקורת תוך דיווח סטטוס טיפול בהתאם לקבוע בחוק.

ממצאי הביקורת מצביעים כי אין בידי העירייה מיפוי של עמודי התאורה בתחום שיפוטה, הכולל פירוט של פנסי התאורה, מקומם, סוגיהם ועצמת ההארה שלהם. המשמעות הינה שאין באפשרות העירייה לבחון עמידתה בהנחיות משרד התחבורה הנוגעות להצבת עמודי התאורה.

בבדיקת הביקורת עלה כי אף שהעירייה ערכה סקרים לבחינת יציבות עמודי התאורה ומצאה כי נדרש ממנה לבצע תיקונים דחופים בהיקפים גדולים למניעת קריסת עמודים, הרי שלא הועמדו תקציבים ייעודיים מתאימים במסגרת התב"ר לצורך השלמה דחופה של כל העבודות. חשוב להדגיש כי אי ביצוע החלפת העמודים כאמור, יש בה כדי להוות סיכון ממשי לשלום הציבור ובטחונו.

במהלך חודש אוקטובר 2021 ערכה חברת ג בדיקת יציבות לעמודי תאורה במספר רחובות שנבחרו באופן מדגמי מאזורים שונים ברחבי העיר. הבדיקה העלתה כי 200 עמודים דרושים בתיקון וכי 21 דרושים בהחלפה דחופה. הבדיקה נערכה עבור 380 עמודי תאורה מתוך כ-19,000 עמודי תאורה הקיימים ברחבי העיר אשר מהווים כ-2% בלבד מכלל העמודים. **כלומר כ-98% מהעמודים ברחבי העיר טרם נבדקו.**

אין בידי העירייה רשימת מעקב אחר התקלות בעמודי התאורה, כך שבפועל לא נעשה מעקב אחר תקלות חוזרות שיתכן ודורשות טיפול אחר או אף החלפה של העמוד. המשמעות העולה מכך היא כי לא נערכת בקרה שלמה ונאותה אחר פעולות התחזוקה שהקבלן נדרש לבצע.

חרף העובדה כי ת"י 13201 פורסם בשנת 2010, לפני יותר מעשור ממועד עריכת ביקורת זו, מרבית עמודי התאורה הפזורים ברחבי העיר אינם עומדים בדרישותיו מבחינת גובה, עוצמת הארה, מידות, חומר וכדומה.

למרות שישנן רשויות בארץ אשר משתמשות במערכות שליטה ובקרה לניהול תאורת הרחוב, בכפר סבא לא נערכה בחינה של היתכנות ועלויות לשימוש במערכות כאלו, אשר עשויות להוביל לחסכון בעלויות תאורת הרחוב וכן בהתייעלות בשימוש במערכת חכמה שתאפשר עריכת אנליזות ואיתור תקלות באופן מיידי.

העירייה לא עמדה בדרישות תקנות הפיקוח ולא מינתה ממונה אנרגיה אשר אמון על הגשת הדוחות השנתיים למשרד האנרגיה.

הביקורת מציינת לטובה את שיתוף הפעולה מצד המבוקרים.



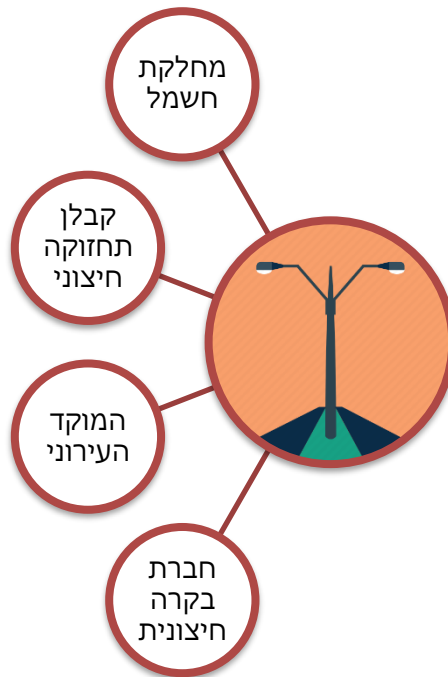
# פירוט ממצאי והמלצות הדוח

## 1. מבנה ארגוני

### רקע כללי

מבנה ארגוני הוא שם כולל למערך מורכב ומוגדר של תפקידים וקשרי הגומלין ביניהם. המבנה הארגוני משמש בסיס להגדרת אופי הפריסה של הפעילות הארגונית למחלקות, לתפקידים ולתחומי סמכויות והוא מנתב ותוחם באופן רשמי ומחייב את התנועה של אנשים וחומרים בארגון. מבנים ארגוניים נועדו לתת מענה לשיקולי יעילות ותכליתיות בארגון.

בעירייה הטיפול בתחזוקת תאורת הרחוב כולל שורת גורמים, ובכללם:



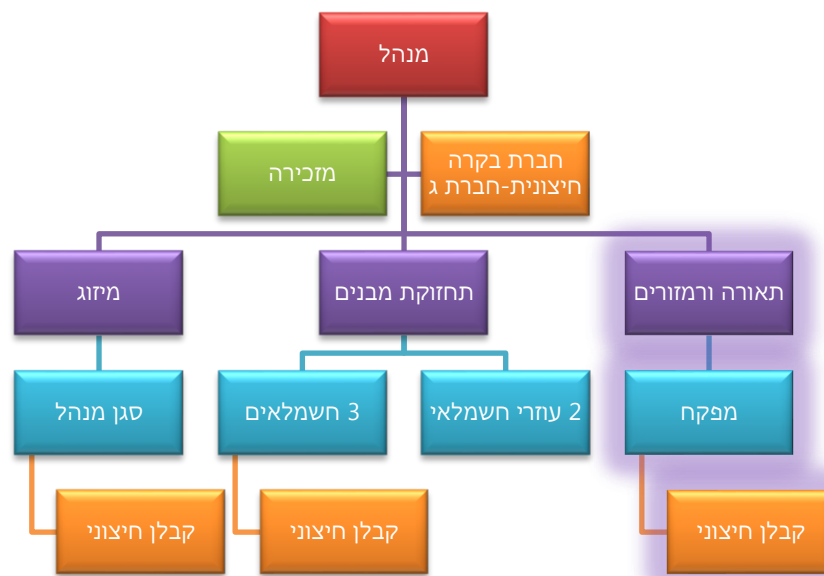
- **מחלקת חשמל** – מחלקת חשמל, מאור רחובות וחשמל רמזורים (להלן: "**מחלקת חשמל**") באגף אחזקה ותפעול, אמונה על הטיפול בתאורת רחוב ותכנון ופיקוח על מערכות תאורה חדשות.
- **קבלן תחזוקה חיצוני** – קבלן אשר זכה במכרז עירוני לביצוע תחזוקת תאורת הרחוב, מופעל על ידי מחלקת חשמל.
- **המוקד העירוני** – אמון על קבלת פניות מן הציבור, בין היתר בנושא תאורת רחוב ברחבי העיר. על המוקד להעביר פניות אלה לטיפול הגורמים הרלוונטיים.

- **חברת בקרה חיצונית** – העירייה התקשרה גם עם חברת "ג" למעקב ובקרה אחר חשבונות החשמל של העירייה.

מחלקת חשמל אמונה על אספקת שרותי תחזוקת מנע ושבר, עבודות חשמל במוסדות העירייה ובמוסדות חינוך. המחלקה עוסקת בטיפול בתאורת רחובות ובלוחות חשמל, מעקב ופיקוח על פעילות הרמזורים, תיאום והזמנת עבודות שונות מול חברת החשמל, תכנון ופיקוח על מערכות תאורה חדשות במסגרת שיפוץ רחובות, הפעלת מערך כוונות לטיפול במפגעי חשמל בכל שעות היום וכדומה.

בנוסף, אמונה מחלקת חשמל על החלפת פנסי תאורת רחובות לטכנולוגיית led לשם התייעלות אנרגטית ושדרוג עמודי תאורה, וכן על תחזוקת מאור הרחובות.

להלן, תרשים המבנה הארגוני של מחלקת חשמל:



כפי שעולה מהתרשים לעיל, בפועל, תחום התאורה והרמזורים מנוהל על ידי מפקח עירוני האמון על בקרה אחר עבודות הקבלן החיצוני.

במסגרת מכרז שמספרו 4/2017 שנערך בראשית שנת 2017, נבחרה חברת א לביצוע: "אחזקת תאורת רחובות, תיקוני שבר וחשמל לאירועים, בעיר כפר סבא".

תקופת ההסכם המקורי עם חברה א הסתיימה ביום 30.4.2018 ותקופת האופציה הסתיימה ביום 30.4.2021 בתום 5 שנים. היקף ההתקשרות של המכרז עמד על סך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה.

סעיף 7(א) להסכם עם חברה א קובע כי "תמורת ביצוע עבודת תחזוקת תאורת רחובות (לפי תת פרק 08.1), תשלם העירייה לקבלן: סכום של 158,000 ש"ח לחודש X 12 חודש = 1,896,000 ש"ח לשנה. לסכום זה יתווסף מע"מ כשיעורו בעת התשלום בפועל."



בחודש דצמבר 2021, פרסמה העירייה מכרז פומבי חדש שמספרו 19/2021 "לביצוע עבודות אחזקת תאורת רחובות, תיקוני שבר ומתקני תאורה עבור עיריית כפר סבא".

ביום 10.7.2022 חתמה העירייה על הסכם חדש מול קבלן מ<sup>10</sup> (להלן: "הקבלן החדש") אשר זכה במכרז. התקשרות זו לא נבדקה במסגרת דוח ביקורת זה.

## ממצאים

1. אף שתקופת ההתקשרות עם חברה א הסתיימה כבר ביום 30.4.2021 ואף שמועד סיום ההתקשרות הצפוי היה ידוע במשך 5 שנים, יצאה העירייה למכרז חדש רק כ-8 חודשים לאחר סיום ההתקשרות כולל כל תקופות אופציות ההארכות.

להסכם המקורי עם חברה א נערכו 5 הארכות חריגות עד ליום 30.4.2022, כלומר שנה לאחר סיום האופציות וזאת בשל העובדה שהעירייה לא השלימה את הליכי המכרז החדש, ונאלצה להאריך את ההתקשרות פעם נוספת עד ליום 30.7.2022.

## המלצות

3. הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על יציאה למכרזים טרם מועד סיום המכרז, מועד שהוא ידוע מראש.

## 2. נהלי עבודה

### רקע כללי

מערכת נהלים מאורגנת משרתת את המטרות הבאות: תיאום ויצירת הסכמה בין יחידות ובעלי תפקידים בעירייה, דבקות ומימוש מדיניות העירייה הקובעת יעדים ומדיניות, התייעלות ושיפור תהליכים, הדרכה יעילה של עובדים ומחליפים בתפקיד.

מטרת כתיבת נהלים הינה תיעוד שיטת העבודה ו/או דרכי ביצוע פעילות ליצירת נורמת עבודה אחידה, המאפשרת הדרכה, אכיפה ופיקוח, לרבות הגדרת אחריות וסמכות. הנהלים יוצרים שפה משותפת לכלל המנהלים והעובדים ומתארים את שגרת העבודה במקום.

לטובת ניהול ובקרה עירוני על נושא תאורת הרחוב, יש צורך בנהלים עירוניים שיקבעו את הגורמים האמונים על הטיפול בנושא בכל שלביו, לרבות עריכת בדיקות לבקרה מונעת ותחזוקת שבר.

הביקורת ביקשה לקבל את כל הנהלים העירוניים המסדירים את הליכי העבודה של מחלקת חשמל בכל הנוגע לטיפול בתאורת הרחוב. הביקורת קיבלה לידיה 2 מסמכים:

- "נהל מאור רחובות – בטיחות וטיפול שוטף/תאונה" – מסמך המגדיר את אמצעי הבטיחות שעל עובדי מחלקת חשמל להשתמש בעת ביצוע עבודות חשמל, וכן אופן הטיפול בפגיעה בעמוד תאורה (להלן: "הוראות בטיחות").

<sup>10</sup> שם "קבלן מ" שמור בניירות העבודה של הביקורת



- "הוראות צביעת עמודים, מעקות בטיחות וגידור" - מסמך המגדיר את אופן צביעת העמודים ושכבות הצבע הנדרשות (להלן: "הוראות צביעת עמודים").

## ממצאים

3. מבדיקת הביקורת את שני מסמכי הנהלים עולה כי אינם ערוכים במתכונת של נוהל עירוני רשמי המאושר על ידי הגורמים האמונים על אישור נהלים בעירייה. נוסף על כך, מבנה מסמכי הנהלים אינו כולל מטרה, הגדרות ונספחים.
4. נמצא כי שני נהלים אלה אינם כלולים בספר הנהלים של העירייה.
5. מבחינת מסמך הוראות הבטיחות, עולה כי המסמך אינו מסדיר את תהליכי העבודה הפנימיים של מחלקת חשמל ועובדיה בכל הנוגע לעבודה השוטפת, ביצוע סיורי לילה לאיתור תקלות, מענה לפניות מוקד, טיפול במרכזיות תאורה וכדומה, אלא מתייחס כמעט בשלמותו להוראות בטיחות בלבד.
6. מבחינת מסמך הוראות צביעת עמודים, עולה כי המסמך אינו יוצר הבחנה בין עמודים, מעקות בטיחות וגידור, וכן אינו מגדיר את בעלי התפקידים האמונים על הצביעה. נוסף על כך, סעיף 6 למסמך זה לא הושלם, כך שנוסחו הוא כדלקמן: "הגוון הנדרש על פי טבלת RAL של טמבור (מניפה) בצבע מס' - דוגמת העמודים המצויים בעיר."

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך נוהל עבודה עבור מחלקת החשמל אשר יסדיר את תהליכי העבודה הפנימיים בכל הנוגע לטיפול בתאורת הרחובות. על נוהל זה לקבוע הנחיות בכל הנוגע לפיקוח והבקרה שמקיימת המחלקה אחר עבודת קבלן התחזוקה בנושא תחזוקת תאורת הרחובות ובכלל זאת, אופן הטיפול בתקלות והמעקב אחריהן, מענה אחר תלונות ופניות מוקד, עריכת סיורי לילה יזומים לאיתור תקלות וכדומה.
2. עוד מומלץ כי הנוהל ייערך במתכונת של נוהל עירוני שיאושר על ידי הגורמים הרלוונטיים בעירייה ויכלול מטרה, מסמכים ישימים, הגדרות, שיטה, אחריות ונספחים ויכלול בספר בנהלים העירוני.



### 3. תקציב

#### רקע כללי

תאורת רחוב הינה חלק משירותים אותם מחוייבת העירייה להעניק לתושבים כחלק מאיכות החיים בעיר. המשמעות היא, שחלק מתקציב העירייה השנתי חייב לכלול תקצוב נאות לתאורת הרחוב, הכולל את תשלומי החשמל, החלפת תאורה ואחזקה שוטפת, עבור תיקונים וכדומה.

להלן, טבלה המפרטת את תקציב מחלקת החשמל באלפי ₪ על פי תקציב העירייה לשנת 2022:

2022	2021		2020		שם כרטיס	כרטיס
הצעת תקציב ב-₪	ביצוע ב-₪	תקציב ב-₪	ביצוע ב-₪	תקציב ב-₪		
2,300	2,300	2,272	2,232	2,272	עבודות קבלניות תאורה	1743000750
80	123	175	69	225	תיקון עמודי תאורה ושלטים מוארים	1743000751
160	0	0	80	0	הוצאות בגין חסכון בחשמל	1743000753
הצעת תקציב ב-₪	ביצוע ב-₪	תקציב ב-₪	ביצוע ב-₪	תקציב ב-₪	שם כרטיס	כרטיס
<b>6,040</b>	<b>3,510</b>	<b>5,847</b>	<b>5,948</b>	<b>6,197</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>	

בנוסף, עושה העירייה שימוש בתקציב ייעודי עבור מאור הרחובות באמצעות תב"ר<sup>11</sup> 45010 על סך של מיליון ₪ שהועמד ונוצל במלואו.

יצוין כי העירייה העמידה תקציב של 10 מיליון ₪ לטובת החלפת תאורת הרחובות לפנסי led, פרויקט אשר מבוצע על ידי החברה הכלכלית.

#### ממצאים

3. מבדיקת הביקורת עולה כי אף שהעירייה ערכה סקרים לבחינת יציבות עמודי התאורה ומצאה כי נדרש ממנה לבצע תיקונים דחופים בהיקפים גדולים למניעת קריסת עמודים (כפי שיפורט להלן, בפרק 6.2), הרי שלא הועמדו תקציבים ייעודיים מתאימים במסגרת התב"ר לצורך השלמה דחופה של כל העבודות.

חשוב להדגיש כי אי ביצוע החלפת העמודים כאמור, יש בה כדי להוות סיכון ממשי לשלום הציבור ובטחונו.

4. עוד עולה כי אין ממשק עבודה משותף בין מחלקת חשמל ותאורה לבין החברה הכלכלית אשר אמונה על פרויקט החלפת תאורת הרחובות לפנסי led, ועל כן, לא ברור כיצד נבחרו הרחובות בהם מוחלפת התאורה.

<sup>11</sup> תב"ר - תקציב בלתי רגיל



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה של היקפי התקצוב הנדרשים לטובת החלפת עמודי תאורה רקובים אשר קיים חשש ממשי ליציבותם בהתאם לבדיקות ותעמיד אותו לטובת החלפת העמודים, כאמור, באופן מיידי.
2. מומלץ כי השימוש בתקציב העירייה אשר הועמד לטובת תאורת הרחוב, ייעשה בשיתוף מחלקת חשמל ותאורה אשר אמונה על תכלול כל הטיפול בתאורת הרחוב. ראוי כי פרויקטים הנוגעים לתאורת הרחוב אשר נערכים על ידי גורמים נוספים כגון, החברה הכלכלית, ייערכו בשיתוף המחלקה תוך שימוש בניסיונה ומקצועיותה בתחום.

## 4. תוכנית עבודה

### רקע כללי

תוכנית עבודה שנתית היא מתווה מפורט, תחום בזמן ובמשאבים אשר מגדיר מה היחידה הארגונית תעשה, כיצד יבוצע, על ידי מי, מתי ובאילו משאבים. בנוסף קובעת תוכנית העבודה השנתית מהן התוצאות הרצויות מהעשייה.

על פי "מודל תוכנית עבודה אפקטיבית- קווים מנחים לרשויות מקומיות" שפורסם על ידי משרד הפנים בשנת 2016 (להלן: "מודל תוכנית עבודה" או "המודל"), תוכנית עבודה אפקטיבית הינה כלי לניהול אשר מאפשר יישום החזון של הרשות המקומית באמצעות תכנון עתידי, תוך פיקוח ומעקב אחר ההתקדמות, זיהוי אתגרים וכשלים, הערכת יעילות ושיתוף פעולה חוצה ארגון על בסיס מטרות ויעדים משותפים.

הביקורת ביקשה לקבל את תוכנית העבודה של מחלקת חשמל עבור השנים 2021-2022 אשר מתייחסות לתחום תאורת הרחובות.

הביקורת קיבלה מצגת של מחלקת חשמל המציגה יעדים שהושגו בשנת 2021 ויעדים חדשים לשנת 2022.

להלן, טבלה המפרטת את היעדים שהושגו בסיכום שנת 2021, כפי שמפורטים במצגת:

יעד שהושג	משימות מרכזיות שבוצעו להשגת היעד
תחזוקת עמודי תאורה ורמזורים ברחבי העיר	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עמידה ביעד המשימה השנתית - החלפת עמודים רקובים, ותחזוקת עמודי התאורה והרמזורים השוטפת.</li> <li>• תיקון מהיר של עמודי תאורה לאחר תאונות.</li> </ul>
הארה/שדרוג רחוב מצדה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• החלפת כל עמודי התאורה ברחוב.</li> </ul>



יעד שהושג	משימות מרכזיות שבוצעו להשגת היעד
בדיקת יציבות עמודי תאורה ברחובות העיר	<ul style="list-style-type: none"> <li>בדיקת של כ-300 עמודי תאורה והפקת דוח קבלן זוכה.</li> </ul>
הארה/שדרוג תאורה בגנים ציבוריים	<ul style="list-style-type: none"> <li>הקמת תאורה חדשה- בטיחות התושב.</li> <li>התייעלות אנרגטית.</li> <li>גינת השלום.</li> <li>גינת שעשועים רח' אורט.</li> <li>גינת כלבים רחוב גלר.</li> </ul>

להלן, טבלה המפרטת את היעדים לשנת 2022, כפי שמפורטים במצגת:

יעד	משימות מרכזיות
המשך פרויקט - החלפת תאורת רחוב led/רחבי העיר	<ul style="list-style-type: none"> <li>התייעלות אנרגטית</li> </ul>
שדרוג/החלפה של פנסי תאורה ועמודים ברחבי העיר	<ul style="list-style-type: none"> <li>יציאה למכרז</li> <li>קבלן זוכה</li> <li>פנסי תאורה צהובים זוללי חשמל</li> <li>החלפת עמודי תאורה רקובים</li> <li>בטיחות לתושב/לנוסע</li> </ul>

## ממצאים

3. מבדיקת הביקורת את תוכניות העבודה, עולה כי תוכניות העבודה השנתיות של מחלקת החשמל, ערוכות במתכונת הנדרשת בהתאם למודל תוכניות העבודה של משרד הפנים - **נמצא תקין**.

4. תוכנית העבודה השנתית לתאורת הרחובות אינה נגזרת מתוכנית רב שנתית, ועל כן אינה מקושרת לתוכניות העבודה של העירייה ואינה מבוססת על תיעדוף כולל של צרכי העיר.

## המלצות

1. מומלץ כי תיערך תוכנית רב שנתית בתחום תאורת הרחובות אשר תכלול תוכנית רב שנתית לשיקום וטיפול בעמודי התאורה בעיר ולתחזוקתם השוטפת באופן נאות. ראוי כי התוכניות השנתיות יבוססו על תוכנית רב שנתית מעין זו.



# התאמת תעריף החיוב לסוג השימוש בפועל

## רקע כללי

תעריף צריכת החשמל נקבע בהתאם לסוג השימוש בנכס. לחברת החשמל יש סוגים שונים של תעריפים:

		
<p><b>כללי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מבנים המשמשים למלאכה לתעשייה או למסחר;</li> <li>• מוסדות חינוך ותרבות;</li> <li>• מרכזי קליטה;</li> <li>• מבנים המשמשים עמותות ומלכ"רים;</li> <li>• מבנים המחוברים בחיבור זמני.</li> </ul>	<p><b>ביתי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בתים המשמשים למגורים בלבד;</li> <li>• בתי תפילה;</li> <li>• מבנים לצרכי חקלאות.</li> </ul>	<p><b>מאור רחובות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חיבורי חשמל המשמשים לתאורת רחובות ציבוריים.</li> </ul>



להלן, טבלה המפרטת את התעריפים לפי מהותם עבור השנים 2019-2021:

מחיר לקוט"ש <sup>12</sup> כולל מע"מ (אגורות)			מהות התעריף	מס"ד
2021	2020	2019		
53.09	54.87	57.70	כללי	1
50.66	52.46	55.18	ביתי	2
44.39	45.03	47.83	מאור רחובות ציבוריים	3

### ממצאים

1. הביקורת בדקה את צריכת החשמל של מאור הרחובות וחיובי העירייה עבור השנים 2020-2021.

מבדיקת הביקורת עולה כי בשנת 2020 שילמה העירייה, עבור 6 מונים, תעריף גבוה יותר מתעריף מאור הרחובות.

להלן, טבלה המפרטת עלות מונים אלו וצריכתם בשנת 2020:

תחשיב הביקורת		ממוצע לקוט"ש באג'	צריכה בקוט"ש	תשלום ב-ש	שם צרכן/ כתובת	מספר מונה	מס"ד
הפרש ב-ש בין תשלום בפועל לעלות בתעריף 45.03 אג' לקוט"ש	עלות ב-ש בתעריף 45.03 אג' לקוט"ש						
3,101	16,685	53.40	37,052	19,786	אזר 181 ג' פארק	14014460	1
3,275	42,235	48.52	93,792	45,509	מאור רחובות- מכר 60% החניון	אין מס' מונה	2
0.97	20.26	46.71	45	21.24	אנג'ל שלמה 90	13593451	3
1,027	24,383	46.93	54,148	25,410	בן יהודה 96 ב מרכזת מאור רחוב	6176834	4
634	15,339	46.89	34,065	15,973	נחשון 13 חניון לב העיר	154492	5

<sup>12</sup> קוט"ש – קילו וואט שעה



תחשיב הביקורת		ממוצע לקוט"ש באג'	צריכה בקוט"ש	תשלום ב-ש	שם צרכן/ כתובת	מספר מונה	מס"ד
הפרש ב-ש בין תשלום בפועל לעלות בתעריף לקוט"ש 45.03 אג'	עלות ב-ש בתעריף לקוט"ש 45.03 אג'						
620	30,947	45.93	68,725	31,567	הר תבור 24 אק מרכזת בפארק	10193577	6
8,658	129,609			138,266	סה"כ ב-ש		

כפי שעולה מנתוני הטבלה לעיל, בשנת 2020 שילמה העירייה תשלום עודף לחברת החשמל עבור מאור הרחובות בסך של 8,658 ₪.

2. הביקורת ערכה בדיקה דומה של תעריפי חשבונות החשמל עבור מאור הרחובות בשנת 2021, כאשר התעריף שנקבע על ידי חברת החשמל למאור הרחובות עמד על 44.39 אגורות לקוט"ש.

בבדיקה זו נמצא כי העירייה נשאה בתשלום עודף עבור 2 מונים, אשר עבור שניהם נשאה בתשלום עודף גם בשנה הקודמת. בשנת 2021 המשכיה העירייה לשאת בתשלום עודף בסך כולל של 1,890 ₪ עבור 2 המונים הבאים (מס' 1 ו-3 בטבלה לעיל):

תחשיב הביקורת		ממוצע לקוט"ש באג'	צריכה בקוט"ש	תשלום בש"ח	שם צרכן/ כתובת	מספר מונה	מס"ד
הפרש ב-ש בין תשלום בפועל לעלות בתעריף לקוט"ש 44.39 אג'	עלות ב-ש בתעריף לקוט"ש 44.39 אג'						
1,889	19,469	48.70	43,860	21,358	אזר 181 ג' פארק	14014460	1
1	21	45.86	47	22	אנג'ל שלמה 90	13593451	3
1,890	19,490			21,380	סה"כ ב-ש		

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תוודא כי כל אתרי צריכת החשמל אכן מסווגים בתעריף המתאים להם ואשר הינו החסכוני ביותר לעירייה.



## 5. תחזוקת תאורת הרחוב

### 5.1. מיפוי עמודי תאורה

#### רקע כללי

על מנת לתחזק באופן שוטף את תאורת הרחובות, על הרשויות המקומיות לבצע מיפוי של עמודי התאורה ושל הפנסים המורכבים עליהם, לפי מקומם של העמודים, סוגי הפנסים ועצמת ההארה שלהם, וזאת על מנת לוודא פריסה נכונה של התאורה ברחובות העיר ועל מנת לאפשר תחזוקה שוטפת ומונעת, שלמה ותקינה.

על פי הנחיות משרד התחבורה, חובת התקנת מאור בדרכים עירוניות חלה במקרים הבאים:

1. כל דרך עירונית חייבת במאור, כאשר רמת ההארה ואופייה ייקבעו לפי סיווג הדרך.
2. כל צומת דרכים עירוני חייב להיות מאור.
3. בכל מקום אחר במרקם התשתית העירונית בה נדרשת תאורה עקב שיקולים בטיחותיים-ביטחוניים.

בדוח מבקר המדינה "תאורת רחובות ברשויות המקומיות" מתוך דוחות על הביקורת בשלטון המקומי לשנת 2014 (להלן: "דוח מבקר המדינה"), צויין כי "משרד מבקר המדינה מעיר לרשויות המקומיות שנבדקו... כי עליהן לבצע מיפוי של פנסי התאורה המצויים בתחום שיפוטן, לפי סוגי הפנסים, עצמת ההארה שלהם ומקומם. מיפוי הפנסים נחוץ לבקרה על שלמותם, לתחזוקה השוטפת שלהם, לתיקונם כאשר הדבר נדרש ולהקצאת התקציבים הדרושים לתחזוקה ולתיקון."

#### ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי בידי העירייה לא קיים מיפוי של עמודי התאורה בתחום שיפוטה, הכולל פירוט של פנסי התאורה, מקומם, סוגיהם ועוצמת ההארה שלהם. המשמעות הינה שאין באפשרות העירייה לבחון עמידתה בהנחיות משרד התחבורה הנוגעות להצבת עמודי התאורה.

יודגש כי לעירייה מערכת G.I.S אשר מאפשרת הוספת רבדים ונתונים שונים, אולם לא נעשה בה שימוש לטובת מיפוי תאורת הרחובות.

#### המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך מיפוי מלא של כל עמודי התאורה המצויים בתחום שיפוטה. ראוי כי מיפוי זה יכלול את מיקומו המדויק של עמוד התאורה כך שיוצג על גבי מפה במערכת ה-G.I.S העירונית, סוג הפנסים ועוצמת ההארה שלהם, זאת על מנת לוודא מעקב ובקרה נאותים אחר תחזוקתם השוטפת ואחר עמידת העירייה בהנחיות משרד התחבורה.



## 5.2 בדיקת יציבות עמודי תאורה

### רקע כללי

עמוד תאורה הוא עמוד המשמש להתקנת גוף תאורה אחד או יותר מעל פני השטח. השימוש הנפוץ ביותר בעמודי תאורה הוא לתאורת חוץ, ובפרט לתאורת רחובות, רמזורים ותמרורים מוארים.

עמודי התאורה עשויים פלדה מגולוונת או אלומיניום והם חלולים, רובם בגובה שבין 2.5 ל-45 מטר. ככל שעמוד תאורה גבוה יותר כך הוא חייב להיות רחב יותר על מנת לשמור על יציבות. בתחתית העמוד מרותך בדרך כלל אוגן עם חורים, המשמש להצמדת העמוד לבסיסו.

יצוין כי מאחר ועמודי התאורה מותקנים בשטחים פתוחים, עליהם להיות מסוגלים לעמוד ביציבות כנגד רוח חזקה.

העירייה התקשרה על פי הצעת מחיר (מיום 31.12.202) עם חברה חיצונית, חברת ג<sup>13</sup>, לטובת עריכת בדיקות יציבות לעמודי תאורה ברחבי העיר. במהלך חודש אוקטובר 2021 ערכה חברת ג בדיקת יציבות לעמודי תאורה במספר רחובות שנבחרו על ידי המחלקה באופן מדגמי מאזורים שונים ברחבי העיר, ברחובות: גולדשטיין, צייטלין, אבא ברדיצ'ב, מצדה, שלמה המלך, דוד המלך, יהודה המכבי, כרמל, אז"ר, בר אילן ותל חי.

בדיקת היציבות נערכה בשני שלבים ובאמצעות מתקן בדיקה נייד:

- חיבור מתקן בדיקה נייד לעמוד לביצוע העמסה של העמוד על ידי דימוי של כוחות הרוח הפועלים עליו (לפי גובה העמוד, צורתו ואזור התקנתו).
- חיבור אמצעי ניטור ומדידה לעמוד, הרושמים את תגובתו לעומס.
- בבדיקה זו נבדק כל חלקו התחתון של העמוד.

### בדיקה סטטית

- חיבור מתקן בדיקה נייד ליצירת הרעדה של העמוד וניטור דעיכת הרעדה, כאשר בעמוד תקין דועכת הרעדה במהירות ובאופן אחיד.

### בדיקה דינאמית

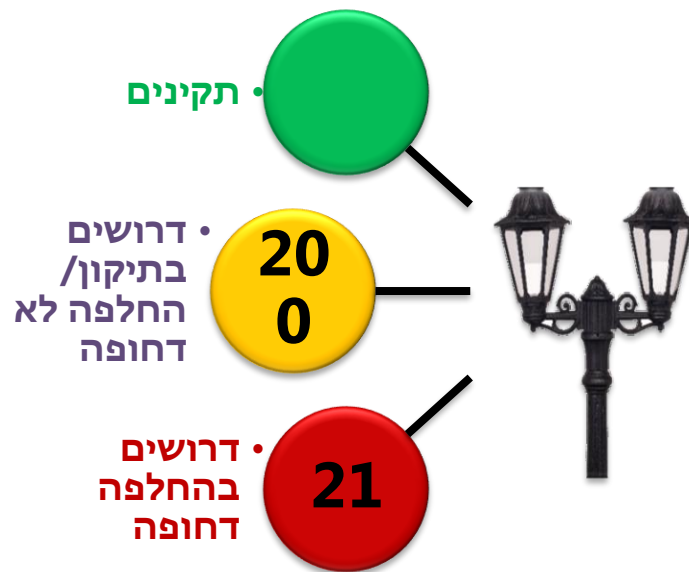
עמוד שעבר את הבדיקה הסטטית והדינאמית ללא תוצאות חריגות הוגדר כעמוד תקין וניתנה לו אחריות של 3 שנים על ידי חברת ג, כלומר, תוקפה של בדיקת העמוד הינו ל-3 שנים מיום הבדיקה, אולם העמוד התקין לא סומן עם תרסיס בצבע ירוק.

עמוד שבו אותרו ממצאים חריגים, סומן עם תרסיס בצבע צהוב ועמוד שיש להחליף סומן עם תרסיס בצבע אדום ולא ניתנה עבורו אחריות.

<sup>13</sup> שם החברה המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת



להלן, תרשימים המתאר את ממצאי הבדיקה:



כפי שעולה מממצאי הבדיקה שנערכה על ידי חברת ג, 221 עמודי תאורה (המהווים 58% מהעמודים שנבדקו) הינם עמודים הדורשים תיקון או החלפה.

- 21 עמודים דרשו החלפה דחופה תוך 30 יום, עד ליום 4.12.2021.
- 200 מתוכם תוך 180 יום, עד ליום 4.5.2022.

העירייה הקצתה לטובת החלפת עמודי תאורת רחוב תקציב ייעודי במסגרת תב"ר 45010 העומד על מיליון שש אשר אמור להספיק להחלפה של כ-100 עמודי תאורה מדי שנה.

### ממצאים

3. הבדיקה שערכה חברת ג נערכה ב-380 עמודי תאורה מתוך כ-19,000 עמודי תאורה הקיימים ברחבי העיר אשר מהווים כ-2% בלבד מכלל העמודים. כלומר כ-98% מהעמודים ברחבי העיר טרם נבדקו נכון למועד עריכת הביקורת.

אם מניחים כי יציבות עמודי התאורה דומה, פחות או יותר, בכל רחבי העיר, מהנתונים לעיל, ניתן להסיק כי ייתכן ו-6% מעמודי התאורה בעיר דרושים בהחלפה דחופה, כך שמספרם עומד על כ-1,140 עמודים.

4. מבדיקת הביקורת עולה כי התקציב אשר הקצתה העירייה להחלפת עמודי תאורת הרחוב אינו מספיק אפילו להחלפת העמודים הדרושים בהחלפה דחופה (כ-1,140 עמודים) ואשר מהווים סכנה ממשית.

5. הביקורת ביקשה לבדוק האם 21 העמודים שדרשו החלפה דחופה תוך 30 יום, אכן הוחלפו בפועל ובמועד. לשם כך, קיבלה הביקורת קובץ שכותרתו: "החלפת - התקנת עמודים ברחבי העיר" (להלן: "קובץ החלפת עמודים") המציג את כתובותיהם של 56 עמודים אשר הוחלפו או הותקנו בשנים 2021-2022, וכן, את מועד ההחלפה/ההתקנה, סוג הפנס, מספר הפנסים ומספר חשבוניות התשלום.

להלן, טבלה המציגה את בדיקת הביקורת:

מס"ד	כתובת העמוד הנדרש בהחלפה (על פי בדיקת היציבות של חברת ג)	מועד ההחלפה (על פי קובץ החלפת עמודים)
1	אז"ר 72	ברח' אז"ר הוחלפו 2 עמודים ליד בניינים מס' 119 ו-92.
2	אז"ר 74	
3	אז"ר 75	
4	אז"ר 79	
5	אז"ר 90א	
6	אז"ר 94	
7	אז"ר 88	
8	מצדה פינת המלך ינאי, שרה וצדקיהו	ברח' זה הוחלפו 30 עמודי תאורה (15 בכל שנה), אולם לא קיים פירוט לגבי כתובתם המדויקת.
9	מצדה מול בניין 9א	
10	שלמה המלך 12ד	-
11	שלמה המלך 15	-
12	שלמה המלך 12	-
13	שלמה המלך 10א	-
14	שלמה המלך 6ה	22.2.2022
15	דוד המלך 26ב	-
16	יהודה המכבי גינה ציבורית- עמוד בתחילת גן התשעה מכיוון יהודה המכבי	-
17	אבא ברדיצ'ב 14א	-
18	אבא ברדיצ'ב 12א	-
19	אבא ברדיצ'ב 9	-
20	תל חי פינת נחל קנה הצפוני	-



מס"ד	כתובת העמוד הנדרש בהחלפה (על פי בדיקת היציבות של חברת ג)	מועד ההחלפה (על פי קובץ החלפת עמודים)
21	תל חי 86, ליד גדר בית הספר תורה ומדע	-

מנתוני הטבלה לעיל, עולה כי נכון למועד הביקורת, באוגוסט 2022, מרבית העמודים אשר דרשו החלפה דחופה תוך 30 יום ממועד הבדיקה של חברת ג (עד ליום 4.12.2021), טרם הוחלפו.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם להמלצת חברת ג ותחליף בדחיפות, לכל הפחות, את העמודים אשר נמצא כי אינם תקינים ונדרשים בהחלפה דחופה. לאחר השלמת הטיפול בעמודים אלו, ראוי כי העירייה תאתר עמודים נוספים הדרושים בהחלפה דחופה באמצעות עריכת בדיקות יציבות נוספות.
2. הבדיקה נערכה ל-2% מעמודי התאורה, נכון למועד הביקורת, ולפיכך, הביקורת ממליצה לסמן את העמודים התקינים עם תרסיס בצבע ירוק וכך, גם תדע העירייה לאיזה עמודים ניתנה אחריות על ידי חברת ג שביצעה את הבדיקות. סימון זה דומה לסימון העמודים שבהם אותרו ממצאים חריגים, ולפיכך, הם סומנו עם תרסיס בצבע צהוב ועמודים שיש להחליף סומנו עם תרסיס בצבע אדום.

## 5.3 טיפול בתקלות

### 5.3.1 סיורים יזומים

#### רקע כללי

כחלק מתחזוקת עמודי התאורה ושמירה על מצבם התקין, יש צורך באיתור תקלות בשלביהן הראשוניים, הן על מנת למנוע את הידרדרות הנזק ועלויות נוספות לתיקונו, והן על מנת לצמצם את משך הזמן בו התאורה אינה תקינה.

עריכת סיורים יזומים לאיתור התקלות בעמודי התאורה, היא אחת מהדרכים המאפשרות לרשות המקומית לשפר את תחזוקת עמודי התאורה תוך חיסכון בעלויות.

בדוח מבקר המדינה צוין כי "משרד מבקר המדינה מעיר לרשויות המקומיות... כי עליהן להכין תכנית שיטתית וסדורה לביצוע סיורים יזומים בתחום שיפוטן, כדי לאתר תקלות במערכות תאורת הרחובות, ולא להסתפק בקבלת תלונות בנושא מהתושבים. תכנית כזאת חיונית להבטחת תפקודה התקין של מערכת התאורה."



כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל, המחלקה מבצעת סיורי לילה ברחובות נבחרים בעיר על מנת לאתר תקלות בעמודי התאורה באופן יזום.

הביקורת ביקשה לקבל את תכנון סיורי הלילה הנערך על ידי המחלקה. הביקורת קיבלה טבלה המחולקת ל- 4 אזורים בעיר (מזרח, מרכז צפון ויצמן, מרכז דרום ויצמן, מערב), כאשר בכל אזור מפורטות השכונות הנדרשות לסיור (ראו **נספח א' - סיורי לילה**).

כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל, החשמלאים במחלקה אמונים על עריכת סיורי הלילה, כאשר מזכירת המחלקה קובעת את לוח הזמנים וחלוקת האזורים של הסיורים מדי חודש.

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי עובדי המחלקה אשר יוצאים לסיורי לילה אינם עורכים דוח לפירוט הממצאים שעלו בשטח עבור כל סיור לילה שנערך על ידם.

### המלצות

1. הביקורת ממליצה כי החשמלאים העורכים סיורי לילה לאיתור תקלות בעמודי התאורה יערכו באופן קבוע סיכום סיור על גבי טופס ייעודי. ראוי כי מזכירת המחלקה תרכז טפסים אלו והממצאים שעלו מהסיורים על מנת לתכנן את לוח הזמנים העתידי לסיורים בחודש העוקב בהתאם לכך.
2. עוד מומלץ כי הממצאים שעלו מהסיורים יועברו לידיעת מנהל המחלקה וישמשו לעריכת מעקב ובקרה נאותים הן אחר תדירות והיקפי סיורי הלילה והן אחר עבודות הקבלן וביצוע ההחלפות ו/או התיקונים הנדרשים.

## 5.3.2. מענה לתלונות ופניות מוקד

### רקע כללי

מוקד עירוני הינו גוף המקבל ומעביר לטיפול, שאלות ופניות שקשורות לעירייה מגורמים שונים. המוקד מהווה מעגל שירות ראשוני קבוע וזמין לתושבים הפונים לעירייה ומשמש כצינור מידע מרכזי בעבור כל המחלקות העירוניות. המוקד העירוני מהווה צומת מידע מרכזי הן בעבור העירייה והן בעבור תושבים.

ברשויות מקומיות מקובל שהטיפול בתלונות התושבים אשר התקבלו במוקד העירוני יתבצע בהתאם ללוחות זמנים אשר מוגדרים מראש בעבור כל סוג תלונה. דהיינו, הטיפול בתלונות השונות אמור להתבצע תוך פרק זמן קבוע המוגדר על ידי העירייה לפי סוג התלונה. משך הזמן אליו העירייה מתחייבת כמסגרת הזמנים לטיפול בסוג תלונה מסוים מהווה "זמן התקן" לטיפול בתלונה ומערך התקנים מהווה "אמנת שירות" של הרשות המקומית כלפי התושבים. למעשה העירייה מגדירה בפומבי את מחויבותה הכוללת לשמירה על איכות גבוהה של שירות, בהתאם לצרכי התושבים, בכך מתאפשר לציבור לדעת את איכות השירותים שהוא זכאי לצפות לה.



בדוח ביקורת של מבקר המדינה בנושא "התקשרויות של הרשויות המקומיות עם קבלנים לפינוי פסולת" משנת 2015 המליץ המבקר "לפעול להסדרת הפעילות של המוקד העירוני ולקביעת נוהל פנימי בנושא ולפרסמו בציבור, נוהל זה יגדיר גם אמות מידה. על העירייה לעמוד באמות המידה...".

משך הטיפול בפנייה למוקד נמדד בין תאריך ושעת קבלת התלונה לתאריך ושעת סגירתה. להלן, 3 סוגי התקלות כפי שהוגדרו בהסכם ההתקשרות עם חברה א:

• תקלה המהווה פיקוח נפש ו/או עלולה לגרום לנזקים חמורים לאלתר, כגון עלטה או טיפולי שבר.	<b>מיידית</b>
• תקלה שאין לצפותה מראש ושתיקונה דחוף, כגון תקלה בצירים ראשיים.	<b>דחופה</b>
• תקלה בצירים משניים ו/או עבודות אחזקה שוטפות שתוכננו מראש.	<b>רגילה</b>

פרקי הזמן למענה לקריאות נקבע בהסכם ההתקשרות עם חברה א בהתאם לסוג התקלה:

זמן הגעה לאתר (שעות)	סוג הקריאה
יציאה מיידית למקום התקלה עם קבלת הקריאה או הגעה למקום התקלה תוך שעה.	<b>מיידית</b>
יציאה למקום התקלה תוך שעתיים מקבלת הקריאה.	<b>דחופה</b>
סיום טיפול בתקלה תוך 48 שעות מעת קבלת הקריאה.	<b>רגילה</b>

כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל, ישנן הגדרות מובנות במערכת המוקד העירוני לכל פנייה של תושב או עובד עירייה, בהתאם להסכם ההתקשרות עם קבלן התחזוקה. הפניה מועברת ישירות לטיפול המוקד של הקבלן המאוויש 24 שעות ביממה, כאשר הקבלן נדרש לעמוד בזמן הטיפול בהתאם לקבוע במפרט הטכני של ההסכם.

במפרט הטכני של הסכם ההתקשרות עם הקבלן החדש, נקבעו פרקי זמן חדשים ומפורטים בהתאם לסוג התקלה (ראו נספח ב' - סוגי קריאות):



סוג התקלה	אביזר/ ציוד	משך הטיפול מרגע הגעה לאתר (שעות)	זמן הגעה לאתר (שעות)	סוג הקריאה
תקלה כללית שכתוצאה ממנה מתקן תאורה יוצא מכלל פעולה	מרכזיית תאורה	4	2	מיידית
נפילת עמוד או פגיעה בעמוד העלולה לגרום לנפילתו	עמודי תאורה	24	2	
תקלה חלקית	מרכזיית תאורה	10	8	דחופה
נפילת פנס או כל חלק ממנו או פגיעה בפנס העלולה לגרום לנפילתו	פנסים ונורות	8	8	
מעל 2 נורות לא תקינות במפגש/דרך				
תקלה בכיוון שעונים	מרכזיית תאורה	1	24	רגילה
כל תקלה מסוג אחר				

הביקורת קיבלה קובץ פניות מוקד המפרט את כל הפניות שהתקבלו בתחום תאורת הרחוב בין התאריכים 1.8.2019 ועד 30.7.2022 (להלן: "קובץ פניות מוקד").

הקובץ כולל 10,400 פניות עבורן מפורטים הנתונים הבאים: מס' פנייה, מועד פתיחה, מועד סגירה, כתובת, נושא (מאור רחובות- כללי, פנס תאורה נוטה/נופל ותקלות פנסי תאורה) ותת נושא (פנס תאורה לא דולק, רחוב בעלטה, פנסים דולקים ביום, פנס תאורה שבור ועוד).

להלן, טבלה המציגה את התפלגות הפניות לשלושת הנושאים:

מס' פניות	נושא הפנייה
9,337	תקלות פנסי תאורה
718	פנס תאורה נוטה/נופל
334	מאור רחובות-כללי
11	ללא נושא
10,400	סה"כ



להלן, טבלה המציגה את התפלגות הפניות לתתי נושאים בחלוקה לשנים:

תת נושא	2019 (מ-1.8)	2020	2021	2022 (עד 30.7)	סה"כ
פנס תאורה - לא דולק	854	1,676	1,702	1,056	5,288
רחוב בעלטה	273	611	669	373	1,926
פנסים דולקים ביום	127	347	238	164	876
פנס תאורה - שבור	124	257	201	87	669
פנס תאורה נוטה ליפול	125	286	94	49	554
ללא תת נושא	41	107	125	147	420
חוסים גלויים- מכסה פתוח	52	89	72	71	284
כיוון שעון - מגרשים	20	30	38	13	101
פנס תאורה נפל	9	27	32	33	101
מענה/התייחסות למשוב	8	26	31	17	82
פרוייקט	14	41	11	7	73
פנס תאורה - תאונה	4	3	9	7	23
חוק חופש המידע	1	-	1	-	2
חידוש צביעת מעטפה	-	-	1	-	1
<b>סה"כ</b>	<b>1,652</b>	<b>3,500</b>	<b>3,224</b>	<b>2,024</b>	<b>10,400</b>



הביקורת ביקשה לבדוק את זמני הטיפול בפניות המוקד על פי תאריך הפתיחה ותאריך הסגירה שלהן. להלן, טבלה המציגה את ממצאי בדיקת הביקורת:

מס' ימי טיפול בפנייה	מס' פניות
עד 2	8,652
3-4	705
5-49	379
50-99	51
מעל 100	16
פניות שטרם נסגרו	597
סה"כ	10,400

## ממצאים

1. נמצא כי המוקד העירוני אינו מסווג את הפניות בתחום התאורה בהתאם לסוגי הקריאות שנקבעו בהסכם ההתקשרות עם חברה א, כך שלא ניתן לדעת מהו פרק הזמן שהוגדר לטיפול כל אחת מהן.

2. מבדיקת הביקורת עולה כי נכון למועד הביקורת, תחילת חודש אוגוסט 2022, ישנן 597 פניות בתחום תאורת הרחוב שטרם טופלו.

הביקורת בדקה את מועד קבלת פניות אלו במוקד העירוני:

שנת קבלת הפנייה	מס' פניות
2019 (החל מ-1.8)	4
2020	168
2021	256
2022 (עד ה-30.7)	169
סה"כ	597

מנתוני הטבלה לעיל, עולה כי ישנן פניות אשר נפתחו לפני מספר שנים וטרם טופלו.



3. עוד עולה כי 1,748 פניות המהוות כ-17% מכלל הפניות, טופלו בפרקי זמן העולים על פרק הזמן המקסימאלי לתקלה רגילה- העומד על 48 שעות.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי הפניות בתחום תאורת הרחוב המתקבלות במוקד העירוני יסווגו בהתאם לסוגי הקריאות שנקבעו בהסכם ההתקשרות עם חברה א ו/או הקבלן החדש, וזאת על מנת שניתן יהיה לדעת את פרק הזמן המוקצב לחברה א ו/או לקבלן החדש לטיפול בתקלה.
2. עוד מומלץ כי העירייה תברר/תבחן מדוע ישנן 597 פניות בנושא תאורת הרחוב מהשנים האחרונות אשר טרם טופלו. ככל וישנן פניות אשר טופלו אולם לא עודכנו במערכת המוקד העירוני, ראוי כי יבחן מדוע לא בוצע העדכון, כראוי.
3. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך מעקב אחר טיפול חברה א ו/או הקבלן החדש בפניות המתקבלות בנושא תאורת הרחוב במסגרת המועדים שהוגדרו בהסכמי ההתקשרות עימם. יצויין כי עקב תחילת עבודתו של הקבלן החדש לקראת מועד סיום הביקורת, ראוי שיושם דגש על כך.

## תגובת מנהלת יחידת השירות

1. החל מ-1.8.22 החלפנו קבלן מאור רחובות, הנושאים הוקמו בהתאם לחוזה ולזמני התקן המוגדרים בו.
2. באחריות הגורם המטפל לסגור את הקריאה במערכת בסיום הטיפול ומנהל המחלקה ומפקחיו לעשות בקרה על טיב העבודה של הקבלן בטיפול בקריאות. אנו נוציא דוח של כל הקריאות הפתוחות לבחינת רלוונטיות מול מנהל המחלקה ונטפל ונסגור בהתאם לצורך.

### 5.3.3. מעקב אחר תקלות

## רקע כללי

מאחר שתאורת הרחובות חיונית לקיום חיים תקינים וכן מקלה על התפקוד בשעות החשיכה ובעתות של גשם וערפל, מן הראוי שהרשויות המקומיות יטפלו בתקלות המתגלות במערכת התאורה בהקדם האפשרי.



כך למשל, עולה מדוח מבקר המדינה, כי על הרשויות "להנחות את מחלקות החשמל לנהל רישום מקיף ומפורט של מועדי קבלת המידע על תקלות, מהותן, אופן הטיפול בהן ומועד סיום הטיפול. רישם פרטים אלה חשוב כדי לאפשר למקבלי החלטות בעיריות לנתח את התלונות וללמוד מהן על המצב של מערכת תאורת הרחובות בתחומן, ובייחוד על מקרים של תקלות חוזרות ונשנות במערכת."

בהסכם ההתקשרות עם חברה א נקבע כי "הקבלן ינהל יומן עבודה (להלן: "היומן") וירשום בו, מדי יום ביומו, פרטים המשקפים לדעתו, את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות."

בהסכם עם הקבלן החדש יש דרישה לדוח חודשי, שליש שנתי, חצי שנתי ושנתי, כאשר על הקבלן החדש מוטלת החובה לדווח על פעולות חריגות שבוצעו אף אם אינן במסגרת הדוחות התקופתיים הסטנדרטיים (ראו נספח ג'- דיווחי הקבלן החדש).

## ממצאים

1. אין בידי העירייה רשימת מעקב אחר התקלות בעמודי התאורה, כך שבפועל לא נעשה מעקב אחר תקלות חוזרות שייתכן ודורשות טיפול אחר או אף החלפה של העמוד. המשמעות העולה מכך היא כי לא נערכת בקרה שלמה ונאותה אחר פעולות התחזוקה שהקבלן נדרש לבצע.
2. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל ותאורה, וכפי שעולה מהסכם ההתקשרות עם הקבלן, חברה א נדרשת לשלוח לעירייה דוחות תקופתיים המפרטים את פעולות התחזוקה שבוצעו על ידו, אולם הקבלן לא העביר דוחות, כאמור.
3. יוער כי העירייה לא הכינה טפסים ייעודיים לשימוש הקבלן ואשר מגדירים את מהות ותכולת הדיווחים הנדרשים.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי המחלקה תערוך רשימה ותיעוד של כל התקלות המדווחות לעירייה באמצעות המוקד העירוני והמאותרות בסיורי הלילה בעמודי התאורה ברחבי העיר, זאת על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה אחר התקלות, איתור תקלות חוזרות ובחינת אופן הטיפול המתאים ביותר מבחינת כדאיות כלכלית.
2. עוד מומלץ כי העירייה תכין טפסים ייעודיים לשימוש חברה א ו/או הקבלן החדש, אשר יסדירו את מהות ותכולת הדיווחים הנדרשים ותוודא כי הקבלן החדש מקפיד על העברת הדיווחים התקופתיים בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות שנחתם עימו.

## 5.3.4. מרכזיות תאורה

### רקע כללי

בתחום שיפוטן של הרשויות המקומיות פרוסות מרכזיות תאורה המיועדות לחיבור מתקני תאורת הרחובות ופנסי התאורה לחשמל. כל תקלה במרכזיית תאורה מובילה להפסקת מתח ברשת החשמל, ועקב כך לחשיכה והפסקת התאורה בכל האזור המחובר לאותה מרכזייה.



ישנה חשיבות רבה בתחזוקת מרכזיות התאורה בתחום השיפוט של רשות מקומית, תוך ווידוא תקינותן, וזאת על מנת למנוע קצרים בפנסי התאורה שניזונים מהן.

בדיקה של מתקן חשמלי מקיפה את הפעילויות לבחינת השלכות בטיחות לבני אדם והגנה בפני שריפות ונזקים חומריים. על הבודק לוודא קיום הוראות חוק החשמל על תקנותיו ותקנים רלוונטיים נוספים. בדיקה חוזרת תקופתית של מתקן חשמלי נערכת על מנת לוודא את מצב המתקן מבחינת הבטיחות כאמור לעיל, בדיקת בלאי, שינויים במתקן החשמלי, שינוי הייעוד ובדיקת מצב בטיחות ההתקנה של הציוד החשמלי.

בשטחה המוניציפאלי של העירייה ישנן 125 מרכזיות תאורה.

סעיף 43.19 להסכם ההתקשרות עם חברה א מגדיר מהו טיפול חצי שנתי למרכזיית תאורה: "חודשיים מחתימת החוזה יחל הקבלן בתהליך טיפול חצי שנתי במרכזיית הדלקה, טיפול חצי שנתי במרכזיית תאורה יכלול את כל המפורט להלן ולא תהיה כל תוספת מחיר להצעה: ניקיון כללי (חוץ ופנים) במרכזייה עם שואב אבק וחומרי ניקוי מתאימים לעבודה בחשמל (כגון לקטרסול)... חיזוק ברגים כללי בכל הציוד במרכזייה... כיוון שעוני פיקוד... איזון פאזות... בדיקת זליגות זרם במעגלי המרכזייה ותיקונן... בדיקת עומס חשמלי... בדיקת מתח.. אישור בודק מוסמך למרכזיית הדלקה (אחת לשנה)... תיק לכל מרכזייה."

כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל, מרכזיות התאורה ישנות ברובן ואינן קשורות זו לזו. לאור זאת, לא ניתן לשדרג את עמודי התאורה ולהוסיף להם חיישן לניטור ובקרה, ללא הוספת בקר למרכזיות התאורה הכרוך בעלויות גבוהות.

פעם בשנה נדרש הקבלן להעביר לעירייה דוח מהנדס לבדיקת תקינות פעילות המרכזיות.

## ממצאים

- מבדיקת הביקורת עולה כי לא קיים תיעוד בדבר הבדיקות והטיפולים שנעשו על ידי חברה א למרכזיות התאורה. נכון למועד הביקורת לא היו בידי מחלקת החשמל אישורי בדיקות תקינות מהנדס שנתיים למרכזיות התאורה שנערכו בשנתיים האחרונות.

## המלצות

- הביקורת ממליצה כי תהיה הקפדה על שמירה ותיעוד של דוחות הבדיקה והטיפול של קבלן תחזוקת מאור הרחובות באופן בו ניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים אחר עמידתו בתנאי ההסכם.
- מומלץ כי מחלקת החשמל תקפיד על קבלת אישור מהנדס שנתי לתקינות מרכזיות התאורה.



## 6. התייעלות אנרגטית

### 6.1 כללי

התייעלות אנרגטית היא ניצול מושכל של משאבי האנרגיה, כלומר הפקת מוצרים ותועלות כלכליות ושמירה על איכות החיים המודרנית, תוך שימוש מופחת באנרגיה.

אחת הדרכים להגיע לחיסכון באנרגיה היא שיטת התנהלות מסודרת ששמה במרכז חשיבה אנרגטית בשני סעיפים עיקריים:

- **שלב רכישת המוצר** - חשוב כי עוד לפני הרכישה תתבצע חשיבה לגבי איזה מוצר מתאים ביותר לצרכים, ומתוך המוצרים המתאימים יש להתחשב בשיקולים כמו נצילות אנרגטית, תחזוקה, משך חיי המוצר, ועוד. חישוב ארוך טווח יוכיח שלרוב עדיף לקנות מוצר חסכוני, איכותי ומעט יותר יקר על פני המוצר הזול יותר אשר זולל אנרגיה ודורש תחזוקה רבה יותר.
- **לאחר רכישת המוצר** - אופן צריכת האנרגיה בשגרה והטיפול השוטף במוצר: לאחר הרכישה, אופי השימוש במוצר מכתוב את תצרוכת החשמל ומידת התחזוקה הנדרשת. כאשר נעשה שימוש חכם במכשיר חשמלי, ניתן לחסוך בחשמל ולהפחית עלויות ישירות ונלוות.

### 6.2 תחולת תקנות הפיקוח על העירייה

#### רקע כללי

צריכת האנרגיה לפי תקנות פיקוח על יעילות צריכת האנרגיה תחושב לפי 260 גרם חשמל לקוט"ש (להלן: "הצריכה השנתית המחושבת").

צריכת החשמל של העירייה לשנת 2021 עמדה על 20,050,043 קוט"ש.

חישוב הצריכה השנתית בהתאם לתקנות פיקוח על יעילות צריכת האנרגיה יבוצע באופן הבא:

נוסחה כללית לפי תקנות פיקוח על יעילות צריכת האנרגיה:

$$\text{צריכת אנרגיה שנתית} = \text{206 גרם לקוט"ש} \times \text{צריכת אנרגיה שנתית בקוט"ש}$$

צריכת אנרגיה שנתית
=
206 גרם לקוט"ש = 0.00026 טון
×
צריכת אנרגיה שנתית בקוט"ש



חישוב לפי צריכת העירייה בפועל:

$$\begin{array}{c}
 \text{5,213} \\
 \text{טון}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{0.00026} \\
 \text{טון}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{20,050,043} \\
 \text{קוט"ש}
 \end{array}$$

לפי תחשיב צריכת האנרגיה כמפורט לעיל, עומדת הצריכה השנתית של העירייה על סך של 5,213 טון, הגבוה מ-300 טון ולכן מחויבת באמור בתקנות מקורות אנרגיה (פיקוח על יעילות צריכת אנרגיה), התשנ"ד – 1993 (להלן: "תקנות הפיקוח").

### 6.3. סקר אנרגיה

#### רקע כללי

חוק מקורות האנרגיה, תש"ן – 1998 (להלן: "חוק מקורות האנרגיה") ותקנות מקורות אנרגיה (ביצוע סקר לאיתור פוטנציאל לשימור אנרגיה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות מקורות האנרגיה"), חייבו מפעל צרן שצריכת האנרגיה השנתית שלו היא לפחות 2,000 טון כשצריכת החשמל מחושבת לפי 260 גרם חשמל לקוט"ש, להגיש סקר אנרגיה ותוכנית עבודה מלאה לאישור משרד האנרגיה והתשתיות מידי 5 שנים.

תקנות מקורות אנרגיה (ביצוע סקר לאיתור פוטנציאל לשימור אנרגיה), התשע"ט-2018 שפורסמו ברשומות ביום 21.11.2018 ותחולתן מיום 21.5.2019 קובעות כי מפעל צרן שצריכת האנרגיה השנתית שלו היא לפחות 1,250 טון כשצריכת החשמל מחושבת לפי 210 גרם חשמל לקוט"ש, להגיש סקר אנרגיה וכן תוכנית עבודה מלאה לאישור משרד האנרגיה והתשתיות מידי 4.5 שנים. החידוש המהותי הנוסף הקבוע בתקנות הוא כי תהיה חובה ליישום המלצות הסקר בעלות הכדאיות הכלכלית בתוך 3 שנים ולדווח על כך למשרד האנרגיה.

לפי תחשיב צריכת האנרגיה, כמפורט לעיל, העירייה מחוייבת להגיש סקר אנרגיה ותוכנית עבודה שכן צריכת החשמל המחושבת שלה עומדת על 4,210 טון בשנה.

בפברואר 2021, ערכה חברת ג סקר אנרגיה עבור העירייה, הכולל המלצות לחיסכון באנרגיה ופירוט אודות פעולות לחיסכון אנרגיה שבוצעו על ידי העירייה - מעקב אחר חשבונות החשמל והתקנת מערכות לייצור חשמל (להלן: "סקר אנרגיה").



להלן, התפלגות צריכת החשמל בעירייה לשנת 2020, על פי סקר האנרגיה:

### טבלה 5: התפלגות הצריכה בין סוגי תעריפים בעירייה 2020

סוג אתר	תעו"ז [%]	אחיד [%]	סה"כ צריכת חשמל לקטגוריה ביחס לכלל העירייה [%]
בתי ספר (41 צרכנים)	98%	2%	26%
גני ילדים (165 צרכנים)	8%	92%	7%
מאור רחובות (130 צרכנים)	66%	34%	40%
מקלטים (29 צרכנים)	10%	90%	1%
מוסדות העירייה (18 צרכנים)	34%	66%	5%
רמזורים (19 מרכזיות)	0%	100%	0.40%
תרבות וספורט (28 צרכנים)	85%	15%	14%
שירותים קהילתיים (14 צרכנים)	36%	64%	2%
שונות (20 צרכנים)	48%	52%	4%
<b>כלל העירייה</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>	<b>100%</b>

כפי שעולה מסקר האנרגיה, מאחר וצריכת החשמל של מאור הרחובות מהווה כ-40% מצריכה החשמל של העירייה, יש חשיבות בעריכת מיפוי של כלל עמודי התאורה:

45

#### המלצות לחיסכון באנרגיה

### 4.3. חיסכון בתחום התאורה

#### 4.3.1. חיסכון בתחום תאורת חוץ

לעיריית כפר סבא אין מיפוי/ תיעוד של פרויקטי החלפת מאור רחובות, עיריית כפר סבא נמצאת בתהליך למרכז עבור מיפוי מאור רחובות.

הערה: צריכת החשמל של מאור הרחובות הינה כ-40% מצריכת החשמל הכוללת של העירייה ולכן חשוב לבצע את המיפוי.



להלן, טבלה המציגה את המלצות חברת ג בסקר האנרגיה:

נושא	המלצות	פוטנציאל חיסכון (אלפי קוט"ש)	פוטנציאל חיסכון (טשע"נ <sup>14</sup> )	פוטנציאל חיסכון (אש"ח)	השקעה צפויה (אש"ח)	תקופת החזר השקעה גולמית (שנים)	חיסכון בפליטת CO2
עמדות מחשב אישיות	התקנת שקע מכאני (שעון שבת) לכיבוי אוטומטי מחוץ לשעות הפעילות	150	31	68	69	1	99
חיסכון בפעולת מע' מיזוג האוויר והתאורה	התקנת רגשי נוכחות	1,000	211	460	2,000	4	666
	החלפת מזגנים ישנים	1,179	248	540	1,500	3	778
חיסכון בתחום התאורה	שדרוג לגופי תאורה חסכוניים עבור תאורת מאור רחובות	481	100	220	800	4	317
<b>סה"כ</b>		<b>2,810</b>	<b>590</b>	<b>1,288</b>	<b>4,369</b>	<b>3.4</b>	<b>1,861</b>

<sup>14</sup> טשע"נ – טון שווה ערך נפט



כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל ותאורה, לאחר עריכת סקר האנרגיה העירייה החלה ב-2 פעולות בדגש על חיסכון באנרגיה:

1. שדרוג מזגנים - כל שנה בין 200 ל-300 מזגנים ישנים בני 20 שנה שמוחלפים למזגנים בעלי דירוג אנרגטי גבוה יותר אשר הינו בעל צריכת חשמל יעילה יותר.
2. החלפת תאורת הרחוב לפנסי led - פרוייקט המבוצע על ידי החברה הכלכלית אשר החלה בביצועו.

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה ערכה סקר אנרגיה בשנת 2021 וכי היא פועלת למען יישום מרבית המלצותיו - **נמצא תקין**.

## 6.4. מחוונה אנרגיה

### רקע כללי

על פי תקנות הפיקוח, חייב כל גוף שצריכת האנרגיה השנתית שלו עולה על הקבוע בחוק (לפחות 300 טון) (להלן: "צריכה שנתית קובעת"), למנות אחראי מוסמך על תחום האנרגיה לקידום הצריכה היעילה של אנרגיה (להלן: "ממונה אנרגיה") וכן, לדווח על צריכת האנרגיה למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בדוח מקוון.

בהתאם לאמור בתקנות פיקוח על יעילות צריכת האנרגיה, תפקידי האחראי על תחום האנרגיה יהיו, בין היתר:

- לדאוג לתיקון מהיר של כל תקלה הגורמת לאיבוד אנרגיה;
- למנוע הספקת אנרגיה למקום שאין בה צורך;
- לפקח על תפעול ותחזוקה המבטיחים ניצול מירבי של המתקנים;
- למדוד צריכה חודשית של חשמל;
- לפעול להדרכה והשתלמות של העובדים וכו'.

ביום 23.6.1999 מונה העובד א.ג.<sup>15</sup> לממונה האנרגיה של העירייה, בנוסף לתפקידו כטכנאי מיזוג אוויר, אולם כפי שמסר לביקורת, מנהל מחלקת חשמל הקודם החליף אותו לפני מספר שנים ומאז עזיבתו את העירייה, נראה כי בשנים האחרונות לא מונה ממונה אנרגיה חלופי.

בנוסף, כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל, העירייה לא מינתה ממונה אנרגיה חדש, כאשר הדיווחים השנתיים למשרד האנרגיה עבור השנים 2020-2021 בוצעו על ידו מאז כניסתו לתפקיד בחודש אפריל 2021.

<sup>15</sup> שם העובד שמור בניירות העבודה של הביקורת



## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא עמדה בדרישות תקנות הפיקוח ולא מינתה ממונה אנרגיה אשר אמון על הגשת הדוחות השנתיים למשרד האנרגיה.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם לתקנות הפיקוח ותמנה ממונה אנרגיה חדש אשר יהיה אמון על הגשת הדוחות השנתיים למשרד האנרגיה.

## 6.5 שימוש באמצעים להתייעלות אנרגטית

### רקע כללי

בחודש פברואר 2010 אומץ תקן אירופאי מספר EN13201 על ידי מכון התקנים הישראלי ופורסם ברשומות כתקן ישראלי 13201 לתאורת דרכים (להלן: "ת"י 13201").

ת"י 13201 מורכב מ-4 חלקים:

1. הגדרת הפרמטרים לקביעת סוג הכביש מתוך לימוד הנתונים המאפיינים את הכביש וסביבתו;

2. הגדרת פרמטרים לתאורה עבור כל סוג כביש מאופיין;

3. הגדרת האלגוריתם המעשי לביצוע חישובי התאורה שהוגדרו בחלק השני של התקן;

4. הגדרת התהליך המעשי לביצוע מדידות הפרמטרים הפוטומטרים והנחיות לביצוע אימות הנתונים.

על פי קובץ הנחיות למתכנן תאורת כבישים, רחובות וגנים ציבוריים שפורסם על ידי משרד הבינוי בחודש יולי 2016, בחודש ספטמבר 2015 עודכן המפרט הבינמשרדי למתקני חשמל ובחודש אפריל 2016 התקבל עדכון נוסף למפרט זה.

ביוני 2013 פרסם המרכז לשלטון המקומי בישראל "מדריך לחיסכון באנרגיה בתאורת כבישים ורחובות" (להלן: "המדריך לחיסכון באנרגיה") ובו, בין היתר, רשימה של אמצעים להתייעלות אנרגטית בנושא תאורת רחוב.

המדריך לחיסכון באנרגיה מציג שורה של אמצעים טכנולוגיים אשר מטרתם לחסוך באנרגיה הנצרכת על ידי גופי התאורה, ביניהם, משנק אלקטרוני, מייצב מתח אינדווידואלי, שעון אסטרונומי ומערכת שליטה ובקרה.

השימוש במערכת שליטה ובקרה לניהול התאורה מאפשר ניהול חכם ומתקדם של הפנסים באמצעות יישום יחידות בקרה ותקשורת הנמצאים בתוך או על גבי פנסי הרחוב. המערכת מאפשרת לשלוח פקודות לגופי התאורה כקבוצות או פרטים וכן, לאסוף מהם מידע הנוגע לצריכת החשמל, פעילות גוף התאורה ועוד. כל המידע נאגר במערכות מהן ניתן להפיק דוחות, לבצע אנליזות או לייצא את המידע למערכות אחרות.



ישנן מערכות לניהול התאורה מסוגים שונים, כאשר ניתן לחברן גם לפנסי תאורה ישנים אשר מוצבים זה מכבר. בכל עמוד מותקן בקר עם SIM סלולרי פנימי שמאפשר לחבר אותו בצורה אלחוטית ללא צורך בחיבור פיזי שעלויותיו עלולות להיות גבוהות. הבקרים יוצרים רשת תקשורת עירונית על גבי עמודי התאורה.

מערכות שליטה ובקרה וניהול התאורה מאפשרות העברת פקודות ונתונים, תקשורת דו-כיוונית לגופי התאורה, כגון הדלקה, כיבוי ועמעום וכן, קבלת מידע על גופי התאורה כגון - מתח, זרם, מקדם ההספק, הספק צריכה וכו'.

עקב היתרונות הרבים של מערכות שליטה ובקרה בתאורת הרחוב, ישנן מספר רשויות מקומיות ברחבי הארץ, שהתקינו מערכות מסוג זה ובעצם הסבו את מערך תאורת הרחוב בשטחן למערכת טכנולוגית חכמה. רשויות מקומיות אלו מדווחות על חיסכון של כ-20% בצריכת האנרגיה של תאורת הרחוב בזכות יכולות הניטור הכלל אזוריות שהמערכת הזו מספקת וכן כי תושביהן נהנים משירות משופר באמצעות טיפול בכל תקלה עוד בטרם דווחה לעירייה.

על פי המדריך לחיסכון באנרגיה, שילובן של מערכות שליטה ובקרה במכלול אמצעי החיסכון יאפשר מימוש יעיל של האפשרויות הגלומות בת"י 13201.

## ממצאים

3. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת חשמל ותאורה, חרף העובדה כי ת"י 13201 פורסם בשנת 2010, לפני יותר מעשור ממועד עריכת ביקורת זו, מרבית עמודי התאורה הפזורים ברחבי העיר אינם עומדים בדרישותיו מבחינת גובה, עוצמת הארה, מידות, חומר וכדומה.

4. מבדיקת הביקורת עולה כי לא נערכה בחינה של היתכנות ועלויות לשימוש במערכות שליטה ובקרה לניהול תאורת הרחוב בעיר.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי תיערך בחינה בדבר האפשרות להשתמש במערכות שליטה ובקרה לניהול תאורת הרחוב, הן לצורך שימוש באמצעים הרבים הקיימים במערכות אלו אשר הוזכרו לעיל והן לצרכי חיסכון בעלויות.



## 6.6. דיווח שנתי למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים

### רקע כללי

על פי תקנות הפיקוח, על העירייה לדווח מדי שנה על צריכת האנרגיה למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "משרד האנרגיה") בדוח מקוון (ראו נספח ד' - דוח צריכה שנתית לרשות מקומית).

יצוין כי בהסתמך על הדיווח למשרד האנרגיה, פרסם המשרד מדד המאפשר השוואה בין צריכת החשמל לתושב של הרשויות המקומיות בישראל, המציג שני פרמטרים מרכזיים: סך צריכת החשמל הרשותית לתושב וסך צריכת החשמל של תאורת החוץ לקמ"ר.

מעבר לקנס שמוטל על רשות מקומית שלא מילאה את הדוח כנדרש, הרי שהדבר מעכב ביצוע פרויקטים להתייעלות וחיסכון באנרגיה. רשות מקומית, שמודעת לסך הוצאות החשמל שלה, תוכל לבצע פעולות לחיסכון ותקטין את ההוצאות בגין צריכת החשמל.

להלן, תרשים שמקורו באתר משרד האנרגיה המציג את הצריכה הרשותית לתאורת חוץ לקמ"ר בשנת 2020 על בסיס נתונים שמולאו על ידי מספר רשויות מקומיות:



מנתונים אלו ניתן לראות כי הצריכה הרשותית הממוצעת לתאורת חוץ לקמ"ר בשנת 2020 עמדה על 213 אלפי קוט"ש לקמ"ר.

### ממצאים

1. הביקורת ביקשה לבדוק את הצריכה הרשותית לתאורת חוץ של כפר סבא ולהשוותה לצריכה הרשותית הממוצעת.



כפי שעולה מנתוני משרד האנרגיה, צריכת החשמל של כפר סבא לתאורת חוץ הינה גבוהה מאוד ועומדת על 536 אלפי קוט"ש לקמ"ר:



כפי שעולה מהנתונים לעיל, צריכת החשמל של כפר סבא לתאורת חוץ יותר מכפולה מהצריכה הרשותית הממוצעת.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה בדבר צריכת האנרגיה הגבוהה עבור תאורת החוץ. ראוי כי יקודמו ויתוקצבו פעולות למען חיסכון באנרגיה בנוסף לפרויקט החלפת פנסי הרחוב לפנסי led הנערך על ידי החברה הכלכלית.



# נספחים

## נספח א' - סיורי לילה

תוכנית עבודה סיור לילה תאורת רחוב			
מס'	איזור מזרח	תאריך	
1	שכ' גבעת אשכול שכ' הדרים אזה"ת המזרחי		
2	שכ' יוספטל שכ' קפלן גני השרון שכ' האוניברסיטה		
3	שכ' גיאולים אזה"ת עתיר ידע שכ' הראשונים		
<b>מס' איזור מרכז צפון ויצמן</b>			
1	שכ' הפארק שכ' מוצקין שכ' אלי כהן		
2	עד רחוב תל חי מזרח תל חי מערב עד טשרניחובסקי מזרח		
<b>מס' איזור מרכז דרום ויצמן</b>			
1	הראשונים מערב עד רח' הרצל מזרח שכ' תקומה		
2	כצלסון מערב עד טשרניחובסקי מזרח אזה"ת צ.רעננה צ.מלל		
<b>מס' מערב</b>			
1	שכ' ותיקים עד משה סנה		
2	שכ' סירקין סביוני הכפר יחקה 60		
3	שכ' אליעזר שכ' עליה יחקה 80		



## נספח ב' – סוגי קריאות

סוגי קריאות במקרה של תקלה/קלקול:

- 2.23.1 "קריאה מיידית" – לתקלות המהוות "פיקוח נפש" ו/או הגורמות ו/או עלולות לגרום לנזקים חמורים לאלתר, ביום, בלילה, בשבתות ובחגים. על הקבלן להתייצב באתר בו ארעה התקלה מרגע קבלת קריאה כאמור כשהוא ערוך לתחילת ביצוע באופן מידי באמצעות כ"א מיומן וציוד מתאים, ולהמשיך לעבוד ברציפות באופן איכותי ומושלם עד לתיקון התקלה, במסגרת משך הזמן שנקבע לכך ע"י מנהל הפרויקט.
- 2.23.2 "קריאה דחופה" – לתקלות שאין לצפתן מראש ושתיקוןן דחוף. על הקבלן להתייצב באתר בו ארעה התקלה מרגע קבלת קריאה כאמור כשהוא ערוך לתחילת ביצוע באופן מידי באמצעות כ"א מיומן וציוד מתאים, ולהמשיך לעבוד ברציפות באופן איכותי ומושלם עד לתיקון התקלה, במסגרת משך הזמן שנקבע לכך ע"י מנהל הפרויקט.
- 2.23.3 "קריאה רגילה" – לתקלות רגילות שאינן עונות על ההגדרות המפורטות לעיל של "קריאה מיידית" ו"קריאה דחופה". על הקבלן להתייצב באתר בו ארעה התקלה מרגע קבלת קריאה כאמור כשהוא ערוך לתחילת ביצוע באופן מידי באמצעות כ"א מיומן וציוד מתאים, ולהמשיך לעבוד ברציפות באופן איכותי ומושלם עד לתיקון התקלה, במסגרת משך הזמן שנקבע לכך ע"י מנהל הפרויקט.
- מוסכם בזאת כי סוג הקריאה וקביעת משך זמן ביצוע העבודה ו/או התיקון יקבע בלעדית ע"י מנה"פ, או בא כוחו, שיחייב את הקבלן ללא זכות ערעור מצדו. כמו כן, במידה וקצב העבודה לא יספק את המזמין יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן הגדלת צוות העובדים ו/או שעות העבודה.**
- 2.23.4 "שווה ערך מאושר" – ציוד שהוצג לבדיקת מנה"פ ואושר על ידו לשימוש במסגרת חוזה זה.

## 16. זמני היענות ומשך הטיפול בתיקון תקלות שבר: SLA

סוג הקריאה	משך הטיפול מרגע הגעה לאתר בשעות	זמן הגעה לאתר בשעות	סוג התקלה	אביזר, ציוד
קריאה מיידית	4	2	תקלה כללית שכתוצאה ממנה מתקן תאורה יוצא מכלל פעולה	מרכזיית תאורה
קריאה דחופה	10	8	תקלה חלקית	
קריאה רגילה	1	24	תקלה בכיוון שעונים	
קריאה מיידית	24	2	נפילת עמוד או פגיעה בעמוד העלולה לגרום לנפילתו	עמודי תאורה
קריאה דחופה	8	8	נפילת פנס או כל חלק ממנו או פגיעה בפנס העלולה לגרום לנפילתו	פנסים ונורות
קריאה דחופה	8	8	מעל 2 נורות לא תקינות במפגש/דרך	

כל תקלה מסוג שלא מפורט בטבלה לעיל תחשב כ"קריאה רגילה", בכפוף לשיקול דעתו הבלעדית של מנה"פ.

מוסכם בזאת כי סוג הקריאה וקביעת משך זמן ביצוע העבודה ו/או התיקון יקבע בלעדית ע"י מנה"פ, או בא כוחו, שיחייב את הקבלן ללא זכות ערעור מצדו. כמו כן, במידה וקצב העבודה לא יספק את המזמין יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן הגדלת צוות העובדים ו/או שעות העבודה.



## נספח ג' - דיווחי הקבלן החדש

### 6. שיטת הדיווח על עבודות האחזקה:

- 6.1 הקבלן חייב לדווח בכתב על כל פעולות האחזקה ובכלל זה הסיורים, הבדיקות, הביקורות והאמצעים שנקטו למניעת תקלות, לאיתורן ולתיקונן. בד"כ הדיווחים הנם תקופתיים אך על הקבלן מוטלת החובה לדווח על כל פעולה חריגה אף אם איננה סטנדרטית או תקופתית. כל הדיווחים יבוצעו על גבי מערכת האחזקה הממוחשבת אותה יבחר המזמין ויספק, יתחק, יתפעל, יטמיע וימלא תוכן – הקבלן. מבלי לפגוע באמור לעיל רשאי המזמין לספק לקבלן ממשק למערכת האחזקה הקיימת בעיריית כפר סבא.
- 6.2 הדיווח יעשה על גבי טפסים סטנדרטיים וכן באמצעות קובץ מחשב התואם תוכנת האחזקה שתקבע ע"י המזמין ואשר תירכש, תתפעל ותתוחזק ע"י הקבלן ועל חשבונו. במידה ולא קיים טופס דיווח סטנדרטי מתאים עבור פעולות ואמצעים מיוחדים שנקטו ע"י הקבלן ידווח הקבלן על כך בכתב בצורה מקובלת (טפסים חסרים יוכנו ע"י הקבלן ויאושרו ע"י מנה"פ).
- 6.3 הטפסים הסטנדרטיים כוללים:
- 6.3.1 טופס דיווח חודשי יום/לילה.
  - 6.3.2 טופס דיווח שלישי-שנתי.
  - 6.3.3 טופס דיווח חצי שנתי.
  - 6.3.4 טופס דיווח שנתי.
- 6.4 בטפסים אלה יציין הקבלן את תאריך הטיפול, תיאור הדרך, מס' המפגש, מס' מרכזייה, מס' עמוד, מהות הטיפול, פירוט התקלות, פירוט החלקים שהוחלפו ומספרם.
- 6.5 הקבלן יספק 3 העתקים של טופסי הדיווח מלאים ומפורטים כאמור. עותק אחד יימסר למנה"פ, עותק שני יישמר באתר העבודה (בארון המרכזייה) ועותק שלישי יישאר אצל הקבלן. הטפסים יוגשו תוך שבוע ימים מגמר הטיפול שבוצע.
- 6.6 הקבלן מופקד על שמירת מסמכי הדיווח והתיעוד שלעיל ובאחריותו לעדכן באופן שוטף את המסמכים כנגד כל שינוי שיחול.
- 6.7 בגין כל יום איחור בהגשת דיווח כנדרש במפרט הטכני המיוחד, ישלם הקבלן פיצוי מוסכם לעיריית כפר סבא בסך של 500 ₪ (לא כולל מע"מ) בגין כל יום איחור.



## נספח ד' - דוח צריכה שנתית לרשות מקומית

**דוח צריכה שנתית לרשות מקומית**

שם הרשות*	שם סניף*	ת.ד.*
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
המספר*	דואר אלקטרוני*	המספר טלפון*
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
סוג שבו*		
<input type="text"/>		

**הצהרה**

\*אני מצהיר/ה שהנתונים בטופס נכונים ומדויקים לכן שהחשוד יכול לנקוט אמצעים לביקור התנאים

שם המצהיר

**מחנה אנרגיה**

תמלא הדוח כחא מחנה אנרגיה חוסמך   
  אין ברשות מחנה אנרגיה   
  מחנה אנרגיה אינו תמלא הדוח

**המשלמת צריכת אנרגיה שנתית**

<p><b>צריכת חשמל שנתית כוללת</b></p> <p>שנת דיווח <input style="width: 50px;" type="text" value="2019"/></p> <p>צריכה רשומית כוללת בקוט"ש <input style="width: 100px;" type="text"/></p> <p>צריכה שנתית בקוט"ש <input style="width: 100px;" type="text"/></p> <p>מבנה עירוני מרכזי (מבנה משרדים בעל צריכה משמעותית)</p> <p>שטח הבניין במ"ר <input style="width: 100px;" type="text"/></p> <p style="font-size: x-small;">בטאס לארנסט</p>	<p><b>צריכת אנרגיה נוספת</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">סוג דלק</th> <th style="width: 20%;">סוג צריכה שנמכת</th> <th style="width: 60%;">סוג חידה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סולר</td> <td><input style="width: 60px;" type="text"/></td> <td><input type="button" value="ליטר"/></td> </tr> <tr> <td>בנזין</td> <td><input style="width: 60px;" type="text"/></td> <td><input type="button" value="ליטר"/></td> </tr> <tr> <td>גז</td> <td><input style="width: 60px;" type="text"/></td> <td><input type="button" value="ק" ג"=""/></td> </tr> </tbody> </table>	סוג דלק	סוג צריכה שנמכת	סוג חידה	סולר	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ליטר"/>	בנזין	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ליטר"/>	גז	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ק" ג"=""/>
סוג דלק	סוג צריכה שנמכת	סוג חידה											
סולר	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ליטר"/>											
בנזין	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ליטר"/>											
גז	<input style="width: 60px;" type="text"/>	<input type="button" value="ק" ג"=""/>											
<p>צריכת חשמל שנמכת של העמודת <input style="width: 100px;" type="text"/></p> <p style="font-size: x-small;">קוט"ש</p>	<p>חיס' עמודות טעינה לרכב חשמלי בעיר <input style="width: 100px;" type="text"/></p> <p>חיס' כלי רכב המהולקים ע"י הרשות <input style="width: 100px;" type="text"/></p>												

**הפקת חשמל מאנרגיה מתחדשת (בבעלות הרשות)**

אנרגיה שמש - חוסמק שנמכת <input style="width: 100px;" type="text"/> קוט"ש	אנרגיה רוח - חוסמק שנמכת <input style="width: 100px;" type="text"/> קוט"ש
---	---



דוח ביקורת בנושא:

# מבנים מסוכנים



# תוכן עניינים

111	מבוא
114	מטרת הביקורת ומתודולוגיה
115	תקציר מנהלים
118	עיקרי ממצאים
	ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים:
136	1. מבנה ארגוני
141	2. תקציב
143	3. חוק העזר
146	4. נהלים
148	5. ניהול תיקי מבנים מסוכנים
150	6. מדגם הביקורת
152	7. תהליך הטיפול במבנים מסוכנים
194	נספחים



## מבוא

על פי דיני התכנון והבנייה ועל פי דיני הרשויות המקומיות, גופי השלטון המקומי הינם בעלי הסמכות והאחריות לפעול להבטחת יציבותם ובטיחותם של מבנים הנמצאים בתחום שיפוטם. חובותיה וסמכויותיה של העירייה בנושא זה, מוגדרות בפקודת העיריות.

פקודת העיריות וחוקי העזר שהותקנו מכוחה, קובעים כי לרשויות המקומיות יש סמכויות וחובות בנוגע למבנים שבתחומיהן, זאת בין היתר לצורך שמירה על בריאות הציבור וביטחונן, ועל חזות פני העיר. בין היתר בסמכות הרשויות המקומיות להרוס מבנים המסוכנים לסביבתם.

סעיף 249 לפקודת העיריות קובע את חובת הרשות המקומית בנושא מבנים מסוכנים: "סמכויותיה של העירייה הן:....(13) לצוות כי יהרסו בניינים, המעכבים או מפריעים אוורור, או שהם בלתי סניטריים או מזיקים מבחינה אחרת לבריאות הציבור, או שהם מסוכנים."

בנוסף, סעיף 236 לפקודת העיריות קובע את סמכויות העירייה בכל הנוגע לבניינים:  
"א) בענין בניינים תעשה העיריה פעולות אלה:

- (1) תפקח על הקמתם, הריסתם, שינוים ותיקונם של בניינים;
- (2) תפקח על ריצופם של חצרות ושטחים פתוחים הקשורים לבניינים;
- (3) תפקח על התקנת בורות לבניינים ובנייתם, כדי להבטיח מניעת רבייתם של יתושים;
- (4) תפקח על קו החזית של בניינים סמוכים ועל המירווחים בצדדים ומאחור, על מידתם של מגרשי בנין ועל שיעורם של שטחי המגרשים שמותר להקים עליהם בניינים;
- (5) תפקח על הגבהת החזית של בניינים במקום שהם בתוך שורה של בניינים רצופים הגובלים עם רחוב;
- (6) תפקח, אם על ידי הטלת איסור או בדרך אחרת, על הקמת בניינים מסוג, מדגם או ממראה מיוחדים, באזורים או ברחובות מיוחדים, או בחלק מהם;
- (7) תקבע אמצעי זהירות שיש לנקוט נגד תאונות בשעת הקמת בניינים, הריסתם, שינוים ותיקונם;
- (8) תפקח על בנייתם ופעולתם של מעליות, פירי מעליות, מנופים ומסוקים בבניינים, תסדירם ותדאג לבדיקתם ככל שתראה צורך בה כדי להבטיח מפני תאונות בקשר אתם, ותדאג לביטוח מפני סכנת מוות או חבלה לאדם העלולה לבוא מהם."

אחד הכלים העיקריים העומדים לרשותה של רשות מקומית במיצוע סמכויותיה בכל הנוגע למבנים מסוכנים הוא התקנת חוקי עזר בנושא, בהתאם לסעיף 250 לפקודת העיריות הקובע כי "מועצה רשאית להתקין חוקי עזר כדי לאפשר לעיריה ביצוע הדברים שהיא נדרשת או מוסמכת



לעשותם על פי הפקודה או כל דין אחר או לעזור לה בביצועם, או כדי לדרוש מבעל נכס או מחזיקו לבצע באותו נכס עבודה הנחוצה למטרה האמורה."

לצורך אכיפת סמכויותיה של העירייה, נחקק חוק עזר לכפר סבא (מבנים מסוכנים), התשמ"ז-1987, המסדיר את הטיפול והאחריות בנושא מבנים מסוכנים בתחומי העיר. סוגיית המבנים המסוכנים הינה רחבה וכוללת היבטים הנדסיים, נורמטיביים, פיקוחיים, משפטיים ועוד.

המבנים הלא יציבים/בטוחים (להלן: "מבנים מסוכנים") מתחלקים לשלוש רמות בהתאם לרמת המסוכנות שלהם:



היעדר טיפול במבנים מסוכנים במועד, בעל השלכות רבות הן כלפי התושבים, בעלי הדירות והשוכרים, והן כלפי הרשות המקומית.

להלן, תרשים ההשלכות העיקריות מהיעדר טיפול במבנים המסוכנים:

- 1 • אבדן חיי אדם, בית ורכוש
- 2 • עלויות גבוהות שעלולות להביא לטיפול לקוי במפגעים או אף להימנעות מטיפול
- 3 • חבות נזיקית של בעל הנכס לרשות המקומית בגין אי טיפול בליקויים
- 4 • העדר סיוע לתושבים אשר פונו מבתיהם עקב חוסר בהירות בנוגע לגורם האמון על כך

תחזוקת מבנים, על כל סוגיהם, נדרשת על מנת לוודא כי המבנה יישאר יציב ולא יקרוס או יתמוטט, דבר שיכול להביא לנזק רב ואף לפגיעה בחיי אדם.

ישנם שני סוגי תחזוקה עיקריים:

**תחזוקת שבר**

- פעולות מיידיות לתיקון נזק שכבר התרחש.
- לדוגמא - תיקון קיר שקרס.

**תחזוקה מונעת**

- פעולות תחזוקה וטיפול תקופתיות שנועדו למנוע בלאי, נזק או תקלה בעתיד.
- לדוגמא - חיזוק יסודות מבנה.

סעיף 490(7) לחוק העונשין מגדיר את אחריות בעלי נכסים המחזיקים במבנה מסוכן: "העושה אחת מאלה בלי עילה כשרה, דינו - מאסר חודש ימים... (7) אינו מתקין או אינו הורס בנין או מבנה הנמצא במצב של סכנה או התמוטטות, לאחר שקיבל מן הרשות המקומית הוראה בכתב לעשות כן;"

האחריות לתחזוקת המבנים על כל סוגיה, חלה על בעליהם, כאשר על הרשות המקומית לפקח עליהם במסגרת אחריותה כלפי הציבור על פי פקודת העיריות.

דוח מבקר המדינה 2022 על השלטון המקומי – התשפ"ב-2022 שפורסם בחודש יולי 2022 ועוסק ב-"טיפול הרשויות המקומיות במבנים מסוכנים" (להלן: "דוח מבקר המדינה 2022") קובע כי "סמכות הרשות המקומית לטפל במבנים מסוכנים, כפי שהיא קבועה בחקיקה, אינה מפרטת את האופן שבו על הרשות להפעיל סמכות זו..... על הרשויות המקומיות לפעול למיצוי האמצעים העומדים לרשותן כדי להבטיח את הטיפול היעיל במבנים מסוכנים ואת הסרת סכנת הבטיחות המרחפת על המחזיקים בהם ועל הציבור, תוך ביצוע פעולות מיפוי ופיקוח יזומות, בלי לפגוע בבעלי מבנים שלא לצורך."

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2019, שטחה המוניציפלי של כפר סבא משתרע על פני 14.49 קמ"ר ומספר התושבים החיים בה הינו כ- 101.4 אלף. בעיר יש כ-34 אלף דירות מגורים.

בעיריית כפר סבא אמונה על הטיפול בתחום המבנים המסוכנים מחלקת פיקוח על הבנייה, אשר כפופה למינהל הנדסה.

במהלך השנים 2020-2021, טופלו על ידי מחלקת פיקוח על הבנייה 93 מבנים מסוכנים, על פי דוח תיקי פיקוח שהופק מהמערכת הממוחשבת.



# מטרת הביקורת ומתודולוגיה

הביקורת נערכה בין החודשים פברואר עד אוגוסט 2022. התקופה שנבדקה על ידי הביקורת היא משנת 2020 ועד לסוף שנת 2021 (להלן: "תקופת הביקורת"), אלא אם מצוין אחרת מפורשות בדוח. נושא הביקורת המבוקר בדוח זה נקבע על ידי הוועדה לענייני ביקורת.

## 2.6 מטרת הביקורת

בחינת נאותות פעולות העירייה, על אגפיה ומחלקותיה הרלוונטיים, בהליך הטיפול והמעקב בנושא מבנים מסוכנים. יצוין כי הביקורת לא בדקה את הטיפול המשפטי, אלא את הטיפול במינהל ההנדסה.

## 2.7 במסגרת הביקורת גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

הביקורת קיימה פגישות ושיחות עם הגורמים הבאים:

- מהנדסת העיר;
- סגנית מהנדסת העיר;
- מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה;
- סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה.

בנוסף, קיבלה הביקורת לעיונה קבצים ומסמכים הרלוונטיים לנושא המבוקר.



# תקציר מנהלים

- הביקורת בדקה את נאותות טיפול העירייה במבנים המסוכנים בעיר. להלן ממצאיה העיקריים:
1. התביעה העירונית אינה מעורבת כלל בכל הנוגע לטיפול במבנים המסוכנים ונכון למועד עריכת הביקורת טרם הועברו תיקים לטיפול ו/או הוגשו על ידה כתבי אישום (ראה תגובת מבוקר בעמוד 137; סעיף 1.1).
  2. מחלקת הפיקוח על הבנייה אינה כוללת את כל תקני כח האדם הנדרשים. לאור כך, מחלקה זו מתקשה לעמוד במשימותיה השוטפות, והטיפול במבנים מסוכנים אינו מקבל עדיפות למרות חשיבות הנושא ודחיפותו (ראה תגובת מבוקר בעמוד 139; סעיף 1.2).
  3. אף שתפקיד של מנהל יחידת מבנים מסוכנים הוא תפקיד אשר נדרש בכל רשות על פי אוגדן התפקידים של משרד הפנים, העירייה לא העמידה תקן ייעודי לתפקיד זה (ראה תגובת מבוקר בעמוד 140; סעיף 1.3).
  4. העירייה לא ערכה בשנים האחרונות סקר למיפוי המבנים המסוכנים בעיר, וזאת עקב המדיניות העירונית לפיה יש להימנע מהתערבות העירייה בנכסים פרטיים (ראה תגובת מבוקר בעמוד 155; סעיף 7.2.2).
  5. הביקורת מעירה כי נכון ליום 30.6.2022, 8% מהפניות שהתקבלו במוקד העירוני בנוגע למבנים מסוכנים במהלך שנת 2021, לא טופלו, גם בחלוף פרקי זמן ממושכים של מספר חודשים עד שנה וחצי (ראה תגובת מבוקר בעמוד 162; סעיף 7.2.3).
  6. בניגוד לזמני התקן הקבועים באמנת השירות העירונית, לא נערכת בדיקה בשטח עבור כל פנייה הנוגעת למבנים מסוכנים המתקבלת במוקד העירוני, וכן התייעוד בערוצים השונים הינו חלקי ואינו מאפשר עריכת מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפניות המתקבלות (ראה תגובת מבוקר בעמוד 162; סעיף 7.2.3).
  7. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא קבעה קריטריונים מפורטים להכרזה על מבנה כמבנה מסוכן ועל סיווגו כמבנה העלול לסכן את הציבור או כמבנה בעל סכנה מיידית (ראה תגובת מבוקר בעמוד 168; סעיף 7.3.4).
  8. בעירייה לא קיים מעקב אחר ביצוע העבודות במועד שנקבע עבור השלמתן, לרבות יצירת קשר עם בעלי הנכסים, ביקור חוזר בנכס וכדומה, פרט למועד שליחת מכתב הדרישה הראשוני. המשמעות הינה שתיוקן המבנים והסרת הסכנה אינם נעשים בזמן שהוקצב להם ויש חשש כי אף אינם נעשים כלל (ראה תגובת מבוקר בעמוד 173; סעיף 7.4.2.2).
  9. הביקורת מעירה כי באף אחד מהתיקים שנבדקו במסגרת מדגם הביקורת לא היה טיפול נאות על ידי העירייה לא בהיבט של לוחות זמנים, לא בהיבט של מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בהסרת הסכנה ונקיטת הליכים אשר יבטיחו את שלום הציבור ולא בהיבט של עדכון סטטוס הטיפול לא בטבלת המעקב ולא בתיקי הבניין במערכת הקומפלוט (ראה תגובת מבוקר בעמוד 190; סעיף 7.5.7).



10. מתוך 12 מבני פל קל המפורטים ברשימת מינהל התכנון, 2 מבנים בלבד טופלו וחוזקו (ראה תגובת מבוקר בעמוד 193 ; סעיף 7.6).

הביקורת מציינת לטובה את שיתוף הפעולה מצד המבוקרים וביצוע תהליך תיקון הליקויים שנמצאו במהלך הביקורת.

### סיכום והמלצות:

ראש העיר מתבקש למנות את מנכ"ל העירייה ליו"ר הצוות לתיקון ליקויים לשם קיום דיון בממצאי הביקורת תוך דיווח סטטוס טיפול בממצאים ובהמלצות, כדלהלן:

2. יש לפעול לקיום מפגשי עבודה שוטפים בין מינהל ההנדסה למחלקה המשפטית, הן לצורך הגדרת המדיניות העירונית בכל הנוגע לטיפול במבנים המסוכנים והן לצורך הבטחת אכיפה נאותה.
3. על העירייה לבחון/לפעול לאיזוש מידי ככל הניתן של התקנים במחלקת הפיקוח על הבנייה. ככל שהדבר לא ניתן לביצוע באופן מידי, מומלץ לבחון את האפשרות להפעלת גורם הנדסי חיצוני אשר יתכלל את הטיפול במבנים המסוכנים בשטח העיר.
4. על העירייה לבחון/לפעול לתקינה ומינוי של מנהל יחידת מבנים מסוכנים אשר יתכלל את כל הטיפול במבנים המסוכנים בעיר.
5. על העירייה להקפיד ולקיים עריכת דיונים תקופתיים בתחום המבנים המסוכנים, וזאת על מנת לקדם ולייעל את הטיפול בהם תוך שימת דגש לסכנות הנשקפות מחוסר טיפול מונע.
6. על העירייה לבחון/להעמיד תקציב ייעודי לטובת הטיפול במבנים מסוכנים, בין אם במסגרת תקציבה הרגיל או במסגרת תב"ר.
7. על העירייה לפעול/לעדכן את חוק העזר בתחום המבנים המסוכנים כמפורט בדוח, לנוכח הסיכון הכרוך בכך ולנוכח האירועים שקרו בשנה האחרונה (2021) בהם התמוטטו מבנים ברחבי הארץ וביתר שאת רעידות האדמה שאירעו בתורכיה בחודש פברואר 2023.
8. על העירייה לפעול לכתיבת נוהל עירוני המסדיר את הטיפול במבנים מסוכנים בדגש על אחריות, זמני טיפול ותיעוד כמפורט בדוח.
9. על העירייה לנהל ולעדכן את תיקי המבנים המסוכנים במערכת הקומפלוט ובטבלאות המעקב של מינהל ההנדסה.
10. על העירייה לפעול בהתאם לדוח מבקר המדינה ולבצע סקר מבנים מסוכנים לצורך איתור מבנים בסיכון גבוה ולפעול כנדרש על פי חוק.
11. יש לפעול ליישום החלטת ראש העיר להקמת ועדה עירונית לבקרה על מבנים מסוכנים. מוצע כי ועדה זו תפקח על עריכת המיפוי או הסקר מטעם העירייה.
12. על העירייה לוודא שכל פניות המוקד בתחום המבנים המסוכנים ייבדקו על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה בהתאם לקבוע באמנת השירות של העירייה. כל פעילות הנוגעת למבנה הנחשד למסוכן המתבצעת על ידי העירייה תתועד באופן מלא במערכת הקומפלוט לשם ביצוע מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפנייה.



13. על העירייה לפעול להגדרת קריטריונים חד משמעיים לסיווג המבנים הנחשדים כמבנים מסוכנים.
14. על העירייה לפעול לפרסום רשימת המבנים שהוכרזו כמבנים מסוכנים, סטאטוס הטיפול בהם והוספת שכבת מידע במערכת ה-GIS לצורך הבהרת התמונה והנגשת המידע לציבור.
15. מהנדסת העיר בשיתוף עם היועץ המשפטי לעירייה ייבחנו מחדש את נוסח מכתב הדרישה הקיים וזאת על מנת לשקף ולהבהיר את הסכנות הנשקפות מהמצב וכן את דרכי הפעולה בהם חייבת העירייה לנקוט אל מול בעלי הדירות במידה ולא יבצעו את הדרישות במועדן.
16. העירייה תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה אל מול בעלי המבנים המסוכנים, אשר אף מעוגנים במסגרת חוק העזר העירוני, לרבות הטלת קנסות, וזאת על מנת להבטיח טיפול מהיר ויעיל שיש בו כדי הצלת נפשות.
17. על העירייה להקפיד על בקרה ומעקב אחר עמידת בעלי הנכסים בדרישותיה להסרת הסכנה מהמבנים שבבעלותם.
18. במידה שאין שיתוף פעולה וציות להנחיות מצד בעלי הדירות, מומלץ לעירייה לפעול בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני, לתקן בעצמה את המבנים המסוכנים ולפעול לגביית העלויות מהדיירים בכפוף לכל דין.
19. עקב הסכנה הנשקפת לציבור, מומלץ כי ייקבעו פרקי זמן מוגדרים לכל אחד משלבי הטיפול במבנים המסוכנים.
20. על העירייה לבחון את של רשימת מבני הפל קל בעיר ולקבוע תוכנית פעולה להסדרה כנדרש על פי חוק.



## עיקרי ממצאים

עיקרי ממצאים הינו מסמך המסכם את הדוח בצורת תמציתית בלבד. יצוין כי, על מנת לקבל את כל המידע אודות הממצאים, יש לקרוא את הדוח עצמו.

להלן תפריט רמות סיכון ממצאים:

ממצא תקין	ממצא ברמת סיכון בינונית	ממצא ברמת סיכון גבוהה

טבלת עיקרי ממצאים, כלהלן:

ממצאים והמלצות	תגובות המבוקרים
1. מבנה ארגוני	
1.1	<p><b>היעוץ המשפטי לעירייה:</b></p> <p>עיריית כפר סבא פועלת על פי חוק עזר ייעודי בנושא. העירייה לא מגישה כתבי אישום בגין מבנה מסוכן. אין זמן לנהל הליכים כאשר מבנה נמצא כמסוכן ולכן על פי חוק העזר העירייה רשאית דורשת מהדיירים לבצע עבודות כפי שנקבע על ידי מהנדס מטעמה ואם הם לא מבצעים, העירייה רשאית לבצע בעצמה ולחייב את הדיירים בהוצאות.</p> <p><b>מחלקת פיקוח על הבניה:</b></p> <p>מקבלת המלצת המבקר ושואפת להתנהלות סדירה של ממשק הפיקוח-תביעה הכוללת שיגרת מפגשים קבועה.</p>
1.2	<p>נמצא כי בניגוד להוראות היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, מחלקת הפיקוח על הבניה אינה כוללת את כל התקנים הנדרשים וחסרים לה לצורך ביצוע פעולות האכיפה השוטפות כ-4 מפקחים</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>יובהר כי נכון להיום מועסקים במחלקת פיקוח על הבניה 2 מפקחי אכיפה בלבד מתוך 5 מפקחי אכיפה ע"פ התקן, ו- 2 מפקחי רישוי בלבד. קיים מחסור של 3 מפקחי אכיפה (אדומים). נושא הפער יובא בפני הנהלת העיר במסגרת דיוני התקציב לענין תקינה וכ"א.</p> <p>מינהל הנדסה מקבל המלצת המבקר- תועבר פניה לנושא התקינה להנהלת העיר ובמקביל בקשה להגדלת תקציב העסקת יועץ חיצוני לנושא (ככל שלא יצלח גיוס והכשרת עובדים מן המניין כנדרש).</p>	<p>אדומים<sup>16</sup> וככל הנראה מספר דומה, או גבוה יותר של מפקחים כחולים<sup>17</sup>. המשמעות הינה כי המחלקה מתקשה לעמוד במשימותיה השוטפות, והטיפול במבנים מסוכנים אינו מקבל עדיפות למרות חשיבות הנושא ודחיפותו.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>הביקורת ממליצה לפעול לאיוש מידי ככל הניתן של התקנים במחלקת הפיקוח על הבנייה. ככל והדבר לא ניתן לביצוע באופן מידי, מומלץ לבחון את האפשרות להפעלת גורם הנדסי חיצוני אשר יתכלל את הטיפול במבנים המסוכנים בשטח העיר.</p>
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבל המלצת המבקר ויפעל להכשרת מפקח ייעודי בקורס מבנים מסוכנים.</p>	<p>1.3 אף שתפקיד של מנהל יחידת מבנים מסוכנים הוא תפקיד אשר נדרש בכל רשות על פי אוגדן התפקידים של משרד הפנים, העירייה לא העמידה תקן ייעודי לתפקיד זה ואינה מעסיקה מנהל יחידת מבנים מסוכנים. תכלול הטיפול במבנים מסוכנים נעשה על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>מומלץ כי העירייה תפעל לתקינה ומינוי של מנהל יחידת מבנים מסוכנים אשר יתכלל את כל הטיפול במבנים המסוכנים בעיר.</p>
	<p>1.4 מבדיקת הביקורת עולה כי בין השנים 2019-2021 קיימה מועצת העיר דיון יחיד בנושא מבנים מסוכנים, וזאת לאחר התמוטטות מבנה מסוכן בחולון. לא נערכו דיונים עוקבים הנוגעים למדיניות העירייה לטיפול במבנים מסוכנים ולסיוע לתושבים.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p>

<sup>16</sup> מפקחי אכיפה

<sup>17</sup> מפקחי רישוי



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבל המלצת המבקר - טבלת מבנים מסוכנים תוצג בפני מליאת הוועדה בתחילת ינואר בכל שנה.</p>	<p>הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על עריכת דיונים תקופתיים בתחום המבנים המסוכנים, וזאת על מנת לקדם ולייעל את הטיפול בהם תוך שימת דגש לסכנות הנשקפות מחוסר טיפול מונע.</p>
2. תקציב	
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבל ההמלצה ויבקש הקצאת תקציב ייעודי של 100 אלש"ח לטיפול במבנים מסוכנים לשנת 2023 (הערכה הנ"ל היא לאחר בדיקה וכימות).</p>	<p>לא הועמד על ידי העירייה תקציב ייעודי לא במסגרת התקציב הרגיל ולא במסגרת תב"ר<sup>18</sup> לטובת הטיפול במבנים המסוכנים ובכלל זאת, עריכת סקר מבנים מסוכנים, טיפול ותחזוקה של מבני ציבור, שימוש בשירותי יועצים חיצוניים וביצוע פעולות הריסה או חיזוק מבנים על ידי העירייה.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b> מומלץ כי העירייה תעמיד לטובת הטיפול במבנים מסוכנים תקציב ייעודי, בין אם במסגרת תקציבה הרגיל או במסגרת תב"ר.</p>
3. חוק העזר	
	<p>1. חוק העזר נחקק בשנת 1987, כלומר 35 שנים לפני מועד עריכת הביקורת.</p> <p>2. עוד נמצא כי חוק העזר קובע שתי רמות סיכון לסיווג מבני העיר בלבד: "עלול לסכן" ו-"סכנה מיידית", כאשר רמת הביניים של "סכנה ממשית" המוגדרת בחוקי עזר מקבילים של רשויות אחרות אינה קיימת במסגרתו.</p> <p>3. חוק העזר אינו מתייחס למספר היבטים בנוגע לטיפול במבנים מסוכנים, ובכלל זאת:</p>

<sup>18</sup> תקציב בלתי רגיל



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבל ההמלצה – יש להעביר המלצה זו גם למחלקה המשפטית.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>היועץ המשפטי לעירייה:</u></b></p> <p>ממצא מס' 2- לטעמי מדובר באבחנה מאולצת, הואיל וכל דרישה שמוציאה העירייה לבעל נכס, מגובה בחוות דעת מהנדס המפרטת את הליקוי ולוח הזמנים לתיקונו, שנקבע בהתאם לרמת הסיכון. ראה סעיף 3 לחוק העזר. גם חוק העזר של עיריית רמת גן, שעודכן בשנת 2020, כלל לא מתייחס לרמת הסיכון "סכנה ממשית".</p> <p>ממצא מס' 3- אין צורך בקביעת לוחות זמנים בחוק העזר עצמו, שהרי כל דרישה מגובה בחוות דעת מהנדס כתובה ובה התייחסות לאופי הליקוי, העבודות הנדרשות לתיקונו ולוחות הזמנים המפורטים לביצוע.</p> <p>המלצה מס' 1- לטעמי אין כל צורך או הצדקה משפטית לבצע תיקון בחוק העזר.</p> <p>המלצה מס' 3- כפי שפורט לעיל, כל דרישה מלווה בדו"ח מהנדס המגדיר באופן פרטני את הליקוי, אופן הטיפול הנדרש ולוחות הזמנים לביצוע.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>לוחות זמנים</b> – פרקי הזמן המוגדרים לביצוע העבודות לתיקון המבנה על פי מידת הסכנה הנשקפת ממנו, לרבות מתן ארכות לביצוע התיקונים במקרה שפרק הזמן שהוגדר מראש חלף אולם העבודות טרם הסתיימו.</li> <li>• <b>סגירת הטיפול</b> – הבדיקות שיש לבצע לכך שהמבנה תוקן כנדרש, חוות דעת מהנדס המציינת כי הסכנה הוסרה וכדומה.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תעדכן את חוק העזר בתחום המבנים המסוכנים לנוכח הסיכון הניכר ממבנים מסוכנים אשר הולך וגובר עם השנים, וכן לנוכח האירועים שקרו בשנה האחרונה (2021) בהם התמוטטו מבנים ברחבי הארץ.</p> <p>2. מומלץ כי במסגרת עדכון חוק העזר תיבחן האפשרות להוספת ההיבטים שהושמטו מחוק העזר לדוגמא, עריכת סקר מבנים מסוכנים על ידי העירייה, וכן, הגדרת פרק זמן לעריכת בדיקה במבנה שנחשד כמסוכן.</p> <p>3. מומלץ כי העירייה תבחן את נאותות סיווגי רמות הסיכון הקבועים במסגרת חוק העזר העירוני, תוך בחינת הסיווגים הקבועים בחוקי עזר מקבילים של רשויות אחרות, וזאת על מנת שניתן יהיה להגדיר את רמת הסיכון הנובעת מכל מבנה באופן מדויק יותר (כך שתכלול שלושה סיווגים כמפורט בממצא), ובהתאם לכך את אופן הטיפול בו וטווחי הזמן שניתן להקציב לכך.</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<p>4. עוד מומלץ כי תיערך בחינה בדבר הסדרת היבטים נוספים במסגרת חוק העזר העירוני בכל הנוגע לסגירת הטיפול במבנים מסוכנים על ידי העירייה, לוחות זמנים ומתן ארכות.</p>
	<p>4. נהלים</p>
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבלים ההמלצה כנ"ל ליצירת נוהל עירוני הכולל חלוקה לאחריות, הגדרת זמני תגובה ותיעוד. יובהר כי לדעתנו בשל חשיבות הנושא נוהל עירוני זה נדרש להיות ברמת מנכ"ל העירייה מכיוון שכולל אגפים ומחלקות נוספים הנוגעים לתהליך זה.</p> <p>ביום 14.8.2022 נערכה על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה תוכנית עבודה מסודרת לעניין מבנים מסוכנים שכותרתה "תכנית ונהלי עבודה לטיפול במבנים מסוכנים לשנת 2023". התוכנית כוללת לוחות זמנים למספר פעולות נדרשות, ביניהן, מינוי והכשרה של מפקח ייעודי למבנים מסוכנים, בחינה ושדרוג פרסומי העירייה בנושא, העברת 3 תיקים לטיפול התובע העירוני, גיבוש טיוטה לחוק עזר חדש בנושא הריסת מבנים מסוכנים, עריכת נהלים וקיום ישיבות תקופתיות בנושאים שונים.</p>	<p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>הביקורת ממליצה כי ייערך נוהל עירוני המסדיר את הטיפול במבנים מסוכנים. במסגרת נוהל זה יעוגנו תהליכי העבודה הפנימיים של העובדים העוסקים בתחום המבנים המסוכנים וממשקי העבודה שלהם מול גורמים אחרים בעירייה ומחוצה לה. כך למשל, מומלץ לקבוע נהלים בנוגע לתהליכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>אחריות</b> - חלוקת האחריות בין כל העוסקים בתחום המבנים המסוכנים ובכלל זאת, מהנדסת העיר, מחלקת פיקוח על הבנייה, גזברות העירייה והתביעה העירונית.</li> <li>• <b>זמני טיפול</b> - לעגן בנוהל את זמני התקן הנדרשים לטיפול כל גורם בנושא המבנים המסוכנים בהתאם לסיווג רמת הסיכון. ובכלל זאת האפשרות למתן הארכה לבעלי נכסים להשלמת השיפוץ/תיקון הדרוש או לחילופין השלב בו נדרש ביצוע התיקון על ידי העירייה.</li> <li>• <b>תיעוד</b> - נוהל המסדיר את תהליכי תיעוד הפניות בנוגע למבנים מסוכנים והטיפול בהן.</li> </ul>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	5. ניהול תיקי מבנים מסוכנים
<p><b>מינהל הנדסה:</b></p> <p>מקבל את ההמלצות לעיל ויושלמו הנתונים.</p>	<p>1. מבדיקת הביקורת עולה כי הן טבלת המעקב והן מערכת הקומפלוט אינם כוללים פירוט לגבי אופן איתור המבנה המסוכן, למשל מספר הפנייה שהתקבלה במוקד העירוני אודותיו ומועדה. לפיכך, לא ניתן לערוך מעקב ובקרה נאותים אחר השלמת הטיפול בכל פניות המוקד שהתקבלו בנוגע למבנים הנחשדים למסוכנים.</p> <p>2. עוד עולה כי לא קיימת התייחסות לסיווג המבנים המסוכנים בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני הן בקומפלוט והן בטבלת המעקב, כך שלא ניתן לדעת את חומרת מצבו של המבנה המסוכן.</p> <p>3. מבדיקת הביקורת את הנתונים המפורטים בטבלת המעקב עולה כי ישנם נתונים שגויים המפורטים בה.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי מספר הפנייה בגין המבנה המסוכן, או לחילופין, אופן איתורו, יעודכנו הן בתיק המבנה המסוכן במערכת הקומפלוט והן בטבלאות המעקב של מינהל הנדסה, וזאת על מנת שניתן יהיה לערוך מעקב ובקרה נאותים אחר השלמת הטיפול בכל הפניות המתקבלות.</p> <p>2. מומלץ כי הן במערכת הקומפלוט והן בטבלת המעקב יהיה ציון של סיווג המבנה המסוכן בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני, וזאת על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים תוך התייחסות לדחיפות הטיפול במבנה בהתאם לסיווגו.</p> <p>3. עוד מומלץ כי תיערך בחינה בדבר נאותות הנתונים המפורטים בטבלת</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<p>המעקב על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים.</p>
	<p>7 תהליך הטיפול במבנים מסוכנים</p>
	<p>7.1 איתור</p>
<p><b>מינהל הנדסה:</b></p> <p>מקבל המלצת המבקר לעריכת מיפוי על בסיס נתונים קיימים ושליחת מכתבים בהתאם לממצאי תוצאות המיפוי וכן הקמת ועדה עירונית.</p> <p>המלצה מסי 2 - מבקשים ועדה עירונית ברמת מנכ"ל לאור העובדה שהטיפול הכולל הוא באחריות אגפים נוספים.</p>	<p>1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא ערכה בשנים האחרונות סקר למיפוי המבנים המסוכנים בעיר, וזאת עקב המדיניות העירונית לפיה יש להימנע מהתערבות העירייה בנכסים פרטיים.</p> <p>2. מבדיקת הביקורת עולה כי נכון למועד הביקורת בחודש אוגוסט 2022, ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון טרם הוקמה.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם להנחיית מבקר המדינה ותערוך סקר מבנים מסוכנים לאיתור מבנים אשר בסיכון גבוה וישנו צורך לבחון את מצבם ההנדסי.</p> <p>2. הביקורת תציין כי גם ללא עריכת סקר מבנים מסוכנים, ניתן לכל הפחות לערוך מיפוי ראשוני באמצעות הקומפלוט לפילוח המבנים בעיר לפי שנת בנייתם ושליחת מכתבי תזכורת לבעלי הנכסים בדבר אחריותם לדאוג לתחזוקה תקינה ונאותה של המבנים בבעלותם.</p> <p>3. עוד מומלץ כי תיושם החלטת ראש העיר להקמת ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון, וכי ועדה זו תפקח על עריכת מיפוי או סקר מטעם העירייה.</p>
	<p>1. מבדיקת הביקורת את קובץ פניות המוקד עולה כי פניות המופנות למחלקת פיקוח על הבנייה מסווגות</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b>מנהלת יחידת השרות:</b></p> <p>כל תלונה על מבנים מסוכנים מועברת למחלקת פיקוח הבניה להמשך בדיקה וטיפול וזמן הטיפול ואיכות הטיפול באחריות מחלקת פיקוח על הבניה.</p> <p>אנו מקבלים את ההמלצה ונקים את "מבנים מסוכנים" כנושא נפרד עם זמני תקן מתאימים לדחיפות הטיפול בהתאם לאמנה באתר ולמקצועיות אותה תקבע המחלקה לתתי נושאים שונים.</p>	<p>תחת אחד משני הנושאים: "פיקוח בנייה- כללי" ו-"חריגות בנייה", אולם לא הוגדר נושא ראשי המתייחס למבנים מסוכנים על אף חשיבותו הרבה של הנושא והצורך בטיפול המהיר בפניות העוסקות במבנים מסוכנים.</p> <p>2. עוד עולה כי במסגרת סיווג הפניות העוסקות במבנים מסוכנים בנושא המשני, ישנן 73 פניות אשר כלל לא סווגו כ-"מבנה מסוכן". בנוסף, ישנם 2 סיווגים מתוך 5 אשר לא נעשה בהם שימוש פרט לפנייה אחת, וכן, 34 פניות אשר לא סווגו כלל.</p> <p>3. הביקורת בדקה את זמני הטיפול בפניות המתקבלות במוקד בנוגע למבנים מסוכנים. 71% מהפניות אינן מטופלות בהתאם לזמנים שהוגדרו לטיפול בפניות העוסקות במבנים מסוכנים.</p> <p>4. הביקורת מעירה כי נכון ליום 30.6.2022, 8% מהפניות שהתקבלו במהלך שנת 2021 לא טופלו, גם בחלוף פרקי זמן ממושכים של מספר חודשים עד שנה וחצי.</p> <p>5. בניגוד לזמני התקן הקבועים באמנת השירות, עולה כי לא נערכת בדיקה בשטח עבור כל פנייה הנוגעת למבנים מסוכנים המתקבלת במוקד העירוני, וכן כי התיעוד בערוצים השונים הינו חלקי ואינו מאפשר עריכת מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפניות המתקבלות.</p> <p>6. עוד נמצא כי במספר מקרים של מבנים הנחשדים כמסוכנים, בוצע הטיפול בפועל בפרקי זמן ממושכים לאחר קבלת הפנייה/ות. כך למשל, בכתובת</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מאמץ המלצת המבקר.</p>	<p>רחוב ש.מ<sup>19</sup> התקבלה פנייה אשר נבדקה בשטח ובגינה נכתב בקומפלוט כי מדובר בסדקים קלים ואין סכנה מיידיית. לעומת זאת, לאחר קבלת 2 פניות נוספות כחודש וחצי לאחר מכן, נערכה בדיקה נוספת בעקבותיה צוין כי הנזקים יכולים להוות סכנה ליציבות הבניין. מכתב דרישה לביצוע עבודות הודבק בלובי של הבניין ביום 30.11.2021, אולם לא קיים מידע בדבר המשך הטיפול.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי כל פניות המוקד בתחום המבנים המסוכנים ייבדקו על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה בהתאם לקבוע באמנת השירות של העירייה.</p> <p>2. עוד מומלץ כי כל פעילות הנוגעת למבנה הנחשד למסוכן המתבצעת על ידי העירייה תתועד באופן מלא במערכת הקומפלוט באופן בו ניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפנייה.</p>
	<p>7.2 בדיקת נכסים החשודים כמסוכנים</p>
	<p>7.2.1</p> <p>1. נמצא כי מאז סיום סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה הקודם, מהנדס בהכשרתו, את תפקידו, מפקחי מחלקת הפיקוח על הבנייה היוצאים לשטח לבדיקת הנכסים ולהחלטה על המשך הטיפול בהם אינם מהנדסים, ועל כן אין באפשרותם לכאורה לקבוע את רמת הסיכון הנשקפת ממצב המבנה הנחשד כמסוכן. החלטה שאינה נכונה בנוגע למצבם של המבנים עלולה להביא לחשיפה של העירייה מבחינה משפטית ואף עלולה</p>

<sup>19</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבל המלצת המבקר. יצוין בהמשך להמלצה מס' 1 כי העירייה מפעילה מהנדס מוסמך לטובת בדיקה ראשונית ובנוסף נפעל להכשרת מפקח בניה יעודי בקורס מבנים מסוכנים.</p>	<p>להאריך את זמן הטיפול אשר ראוי כי יהיה מייד.</p> <p>2. מבדיקת הביקורת את תיקי המדגם נמצא כי המפקחים הנשלחים לשטח אינם מקפידים על עריכת "טופס ביקור מפקח" לתיעוד הביקור בשטח והתרשמותם, כך שב-2 מתוך 6 תיקי מדגם הביקורת לא נמצא הטופס.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>1. מומלץ כי העירייה תפעיל לטובת בדיקה ראשונית של המבנים הנחשדים כמסוכנים מהנדס מטעמה זאת על מנת להבטיח כי ההחלטות המתקבלות בנוגע להמשך הטיפול במבנים יתקבלו על ידי גורם מוסמך לקביעות, כאמור.</p> <p>2. עוד מומלץ כי בכל מקרה כל עוד נערכות בדיקות על ידי מפקחי מחלקת פיקוח על הבנייה, הבדיקות יתועדו באופן מלא באמצעות "טופס ביקור מפקח" וכי הטפסים ייסרקו לקומפלוט.</p>
גביית תשלום בגין בדיקת מהנדס	
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבל המלצת המבקר (יש להעביר במקביל ליידוע אגף הגביה בממצא).</p>	<p>1. מבדיקת הביקורת בטבלת המעקב עולה כי העירייה גבתה תשלום עבור בדיקת מפקח רק בגין 9 מתוך 34 המבנים המסוכנים.</p> <p>2. עוד עולה כי העירייה אינה שולחת לבעלי הנכסים שוברי תשלום בגין בדיקת מהנדס בתיקי המבנים המסוכנים בהם בוצעה בדיקה מטעמה.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על גבייה מסודרת מבעלי הנכסים הנחשדים כמסוכנים הן עבור בדיקת מפקח בשטח והן עבור בדיקת מהנדס אשר נשלח מטעמה.</p>

7.2.2



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
סיווג המבנה כמבנה מסוכן	
<p style="text-align: center;"><b>מינהל הנדסה:</b> מקבל המלצת המבקר.</p>	<p>1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא קבעה קריטריונים מפורטים להכרזה על מבנה כמבנה מסוכן ועל סיווגו כמבנה העלול לסכן את הציבור או כמבנה בעל סכנה מיידית. נוסף על כך, לעיתים מהנדסים חיצוניים הם אלו שמבצעים עבור העירייה בדיקות למבנים החשודים כמסוכנים, והם מעבירים את המלצותיהם לעירייה מבלי שקבעה עבורם אמות מידה או הנחיות לבדיקת המבנים וסיווגם.</p> <p>2. מבדיקת הביקורת את טבלת המעקב המשמשת את מינהל הנדסה אחר מעקב הטיפול במבנים המסוכנים עולה כי אין הקפדה על שימוש בסיווגים המפורטים לעיל כלל.</p> <p style="text-align: center;"><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תגדיר קריטריונים חד משמעיים לסיווג המבנים הנחשדים כמסוכנים.</p> <p>2. עוד מומלץ כי לאחר קביעת סיווגים למבנים המסוכנים, טבלת המעקב תנוהל בהתאם.</p>
פרסום מידע על מבנים מסוכנים	
	<p>מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה אינה מפרסמת מידע אודות המבנים המסוכנים שהוכרזו בשטחה. נוסף על כך, חוק העזר אינו עוסק בפרסום רשימת המבנים המסוכנים ובמידע אודות הטיפול בהם, וכן</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבל המלצת המבקר. המלצה מס' 1 - בכפוף לאישור מחלקה משפטית, דוברות והנהלת העיר.</p>	<p>לא נקבעו בו הנחיות בנוגע לפרסום בנהלים עירוניים.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקבע חובת פרסום למבנים שהוכרזו כמבנים מסוכנים, לרבות סטטוס הטיפול בהם. ראוי כי הפרסום יונגש ויעודכן באופן שוטף.</p> <p>2. עוד מומלץ כי העירייה תוסיף שכבת מידע בנוגע למבנים המסוכנים בשטחה במערכת ה-GIS העירונית, לצורך הבהרת התמונה והטיפול במבנים מסוכנים לצד שקיפות מירבית.</p>
	<p>7.3 טיפול</p>
	<p>1. מבדיקת הביקורת עולה כי נוסח מכתבי הדרישה אשר נשלח לבעלי המבנים המסוכנים אינו מנוסח כמסמך דרישה משפטי הכולל התראה בפני בעלי הנכסים בדבר מחויבותם לתיקון הליקויים תוך פרק הזמן הקבוע בדרישה ובדבר ההליכים אשר יכולים להינקט על ידי העירייה ככל והתיקון לא יבוצע, כפי שמבוצע ברשויות מקומיות אחרות (דוגמא למכתב דרישה ראה <b>בנספח ד'- מכתב דרישה של רשות מקומית אחרת</b>).</p> <p>2. מספר הימים שהעירייה מקציבה לבעלי הנכסים לתיקון הליקויים עומד באופן קבוע על 30 ימים ואינו משתנה בהתאם למידת המסוכנות הקיימת בנכס. המשמעות העולה מכך היא שלא קיימת הבחנה בין רמות הסיכון של הנכסים, כך שלנכסים שמצבם חמור יותר והעירייה פנתה לקבלת חוות דעת הנדסית ישירות טרם פנייתה לבעלי הנכס, הוגדר מספר ימים זה לטיפול בליקויים כמו לנכסים שהפנייה לקבלת</p>

7.3.1



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבל המלצת המבקר.</p>	<p>חוות דעת הנדסית אודות מצבם הועברה לבעליהם.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>3. הביקורת ממליצה כי נוסח מכתב הדרישה בו נעשה שימוש ייבחר מחדש על ידי מהנדסת העיר בשיתוף עם היועץ המשפטי לעירייה, זאת על מנת להבטיח כי הוא מנוסח כמכתב דרישה לביצוע עבודות וכי הוא משקף באופן הראוי את הסכנה הנשקפת וחומרת ההליכים בהם רשאית העירייה לנקוט מול בעלי הנכס במידה ולא יבצעו את הדרישות במועד.</p> <p>4. עוד מומלץ כי ככל ונדרשת חוות דעת הנדסית על מנת לקבוע האם המבנה מסוכן, חוות דעת כאמור תבוצע על ידי קונסטרוקטור מטעם העירייה.</p> <p>5. מומלץ כי העירייה תקבע את לוחות הזמנים לביצוע תיקון המבנים בהתאם לקביעת המהנדס שבדק את הבניין.</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבלים המלצת המבקר וראוי לדעתנו שההמלצה תועבר לגורמים עירוניים נוספים לצורך יישומה.</p>	<p>מבדיקת הביקורת עולה כי למרות שחוק העזר העירוני מאפשר מתן קנסות עבור בעלי נכסים אשר לא מקיימים את דרישת העירייה לתיקון המבנים המסוכנים שבבעלותם, לא נעשה שימוש בסמכות זו כלל.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל למען מיצוי כל האמצעים העומדים לרשותה מול בעלי המבנים המסוכנים, אשר אף מעוגנים במסגרת חוק העזר העירוני, לרבות הטלת קנסות, וזאת על מנת להבטיח טיפול מהיר ויעיל שיכול להציל חיים.</p>
	<p>1. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, העירייה לא עושה שימוש במכתבי התראה לפני</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b>היועץ המשפטי לעירייה:</b></p> <p>עיריית כפר סבא פועלת על פי חוק עזר ייעודי בנושא. העירייה לא מגישה כתבי אישום בגין מבנה מסוכן. אין זמן לנהל הליכים כאשר מבנה נמצא כמסוכן ולכן על פי חוק העזר העירייה רשאית דורשת מהדיירים לבצע עבודות כפי שנקבע על ידי מהנדס מטעמה ואם הם לא מבצעים, העירייה רשאית לבצע בעצמה ולחייב את הדיירים בהוצאות.</p> <p><b>מינהל הנדסה:</b></p> <p>מקבל ההמלצה.</p> <p>לדעתנו בתיאום עם המחלקה המשפטית, יש מקום להוסיף שלב לאחר מכתב דרישת הטיפול במבנה מטעם המהנדס, דרישת טיפול בכתב מטעם היועמ"ש לפני מעבר להגשת כתב אישום. (דרישה שתכלול</p>	<p>נקיטת הליכים משפטיים, כך שנעשה ויתור על אחד מכלי האכיפה המהותיים המצויים בידי העירייה.</p> <p>2. עוד עולה כי לא קיים מעקב אחר מועד ביצוע העבודות לרבות יצירת קשר עם בעלי הנכסים, ביקור חוזר בנכס וכדומה, פרט למועד שליחת מכתב הדרישה הראשוני. המשמעות היא שתיקון המבנים והסרת הסכנה לא נעשים בזמן שהוקצב לכך על ידי המהנדס.</p> <p>3. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, לא קיים ממשק עם התביעה העירונית בכל הנוגע לטיפול במבנים מסוכנים. תיקי המבנים המסוכנים אינם מועברים למחלקה המשפטית להמשך טיפול, אף לא במקרים בהם בעלי הנכסים מסרבים לבצע את העבודות הדרושות להסרת הסכנה מהנכס שבבעלותם.</p> <p><b>המלצות הביקורת:</b></p> <p>1. מומלץ כי תיערך בחינה בדבר הצורך בשימוש במכתבי התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים ככלי לאכיפה וזירוז הטיפול במבנים המסוכנים במועד שנקבע להם וכן לקבוע מי הגורם האמון על שליחת מכתבי ההתראה.</p> <p>2. עוד מומלץ כי העירייה תקפיד על עריכת מעקב ובקרה נאותים אחר עמידת בעלי הנכסים במועדים שנקבעו להם לתיקון הליקויים והסרת הסכנה מהמבנים שבבעלותם.</p> <p>3. הביקורת ממליצה כי תיערך בחינה בדבר ממשקי העבודה בין מחלקת הפיקוח על הבנייה לבין התביעה העירונית בכל הנוגע לתיקי המבנים</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p>התראה לבעלי הנכס על האחריות לתיקון הליקויים בהתאם לחוקי העזר ולחוק העונשין), או לחילופין כחלק משלב דרישת הטיפול, לכלול דרישה נוספת מטעם היועמ"ש (בדומה למבוצע ברשויות אחרות).</p>	<p>המסוכנים, וזאת על מנת לאפשר לעירייה למצות את האמצעים העומדים לרשותה מול בעלי נכסים אשר הוכרזו כמבנים מסוכנים אולם אינם משתפים פעולה בביצוע העבודות הדרושות להסרת הסכנה.</p>
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבלים את המלצת הביקורת. לצורך יישום ההמלצה מבקשים הקצאת משאבים עירוניים לטובת הסיוע והנחיית מנכ"ל מפורשת במסגרת נוהל עירוני לשיתוף פעולה של גורמים נוספים ברשות.</p>	<p>1. כפי שנמסר לביקורת על ידי מהנדסת העיר, בכל הנוגע לנכסים אשר הינם בבעלות פרטית, העירייה אינה מבצעת תיקונים בעצמה וזאת בניגוד לקבוע בחוק העזר העירוני.</p> <p>2. כפי שנמסר לביקורת על ידי סגנית מהנדסת העיר, העירייה אינה מסייעת לתושבים אשר אין באפשרותם לממן את שיפוץ המבנה המסוכן שבבעלותם.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b> הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני ותתקן את המבנים המסוכנים במקום בעלי הנכסים אשר לא משתפים פעולה ותגבה מהם את העלות על סמך הקבוע בחוק העזר.</p>
	7.3.5
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b> מקבל המלצת המבקר.</p>	<p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b> הביקורת ממליצה כי העירייה תגבש נוהל לבחינת תיקון הליקויים בשטח המבנה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס בדבר תיקון הליקויים. ראוי כי נוהל זה יכלול התייחסות לסיווג המבנים, דרישה לקבלת חוות דעת מהנדס, עריכת ביקור בנכס על ידי מהנדס</p>





תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<p>ובכלל זאת, עריכת "טופס ביקור בשטח" סמוך לביקור בנכס בפועל, העברת מכתבי הדרישה מייד לאחר קבלת חוות דעת מהנדס או ביקור מפקח בשטח וכדומה.</p> <p>3. עוד מומלץ כי ייערכו מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול במבנים המסוכנים, כך שלא יתכנו מצבים בהם תיקים נותרים ללא פעילות מצד העירייה לזירוז בעלי הנכסים בטיפול בליקויים לתקופות ממושכות.</p> <p>4. הביקורת ממליצה כי העירייה תגדיר מדיניות סדורה בכל הנוגע לתקשורת מחלקת פיקוח על הבנייה מול בעלי הנכסים המסוכנים וכי תפעל כנגד בעלי נכסים אשר לא עומדים בזמנים שהוגדרו להם.</p>
	<p>7.5 טיפול במבני פל קל</p>
<p><b><u>מינהל הנדסה:</u></b></p> <p>מקבלים את הביקורת. מחלקת הפיקוח תפעל לקליטת מפקח ייעודי.</p>	<p>1. מתוך 12 מבני פל קל המפורטים ברשימת מינהל התכנון, 2 מבנים בלבד טופלו וחוזקו.</p> <p>2. הביקורת ביקשה לבדוק את תהליכי העבודה והטיפול במבני הפל קל שנערכו על ידי העירייה, אולם לא נמצא תיעוד עבור הטיפול בהם.</p> <p>מבדיקת הביקורת עולה כי הן טבלת המעקב של המבנים המסוכנים והן מערכת הקומפלוט אינם כוללים תיעוד לגבי אופן הטיפול במבני הפל קל.</p> <p><b><u>המלצות הביקורת:</u></b></p> <p>1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה של רשימת מבני הפל קל ותקבע תוכנית טיפול עבור כל אחד מהם במקרה הצורך.</p> <p>2. עוד מומלץ כי הטיפול במבני הפל קל ייכלל הן במערכת הקומפלוט והן</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<p>בטבלת המעקב המתעדת את הטיפול במבנים המסוכנים, וזאת על מנת שניתן יהיה לערוך מעקב ובקרה נאותים אחת התקדמות הטיפול בהם, לרבות הדיווח למשרד הפנים בגינם.</p>



# ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים

## 1. מבנה ארגוני

### 1.1 גורמים עירוניים

#### רקע כללי

מבנה ארגוני הוא שם כולל למערך מורכב ומוגדר היטב של תפקידים וקשרי הגומלין ביניהם. המבנה הארגוני משמש בסיס להגדרת אופי הפריסה של הפעילות הארגונית למחלקות, לתפקידים ולתחומי סמכויות והוא מנתב ותוחם באופן רשמי ומחייב את התנועה של אנשים וחומרים בארגון. מבנים ארגוניים נועדו לתת מענה לשיקולי יעילות ותכליתיות בארגון.

בעירייה מעורבים בטיפול בתחום המבנים המסוכנים מספר גורמים:



- מוקד עירוני - אמון על קבלת פניות מהציבור והעברתן לטיפול על ידי הגורמים הרלוונטיים. בתחום המבנים המסוכנים נדרש המוקד להעביר את הפניות למינהל ההנדסה.
- מינהל ההנדסה - במסגרת מינהל ההנדסה, מחלקת פיקוח על הבנייה היא הגורם המתכלל והמבצע את הטיפול במבנים מסוכנים, לרבות בדיקה וסיווג רמת המסוכנות של המבנה, מתן/קבלת חוות דעת והמלצה על הטיפול במבנה ומעקב אחרי הביצוע עד להסרת המפגע.

- התביעה העירונית - אמונה על הגשת כתבי אישום ככל ונדרש במסגרת הטיפול במבנים מסוכנים.

## ממצאים

1. התביעה העירונית אינה מעורבת בפועל בכל הנוגע לטיפול במבנים המסוכנים ונכון למועד עריכת הביקורת טרם הועברו תיקים לטיפול ו/או הוגשו על ידה כתבי אישום.

## המלצות

4. הביקורת ממליצה כי יקוימו מפגשי עבודה שוטפים בין מינהל ההנדסה ללשכה המשפטית, הן לצורך הגדרת המדיניות העירונית בכל הנוגע לטיפול במבנים המסוכנים והן לצורך הבטחת אכיפה נאותה.

## תגובת מבוקרים

### מחלקת פיקוח על הבניה:

מקבלת המלצת המבקר ושואפת להתנהלות סדירה של ממשק הפיקוח-תביעה הכוללת שיגרת מפגשים קבועה.

## 1.2 מחלקת פיקוח על הבניה

### רקע כללי

תקן מפקחי האכיפה בפיקוח על הבניה נקבע על ידי היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה בתאריך 11.1.2021 במסמך שכותרתו "יחידת הפיקוח על הבניה בוועדות המקומיות לתכנון ובניה- מבנה וארגון" (להלן: "**מסמך התקינה**") במטרה "להנחות את הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה באשר למבנה הארגוני והיקף כוח האדם הנדרש לאכיפת דיני התכנון והבניה."

בהתאם למסמך התקינה ומכיוון ומחלקות פיקוח על הבניה עוסקות הן ברישוי והן באכיפה, נדרשת בהתאם למסמך התקינה הפרדה בין המפקחים באופן הבא: מפקח המוגדר כ-"כחול"- הגורם שמשרת את מהנדסי הרישוי והוועדה, ומפקח המוגדר כ-"אדום" - האמון אך ורק על אכיפה.

מסמך התקינה קובע את מספר מפקחי האכיפה הנדרש בהתאם למפתח תקינה המבוסס על הפרמטרים: היקף האוכלוסייה, מקדם צפיפות ברוטו ומקדם מדרג חברתי-כלכלי.

מסמך התקינה מפרט את יישום התקינה על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסמו בשנת 2020.



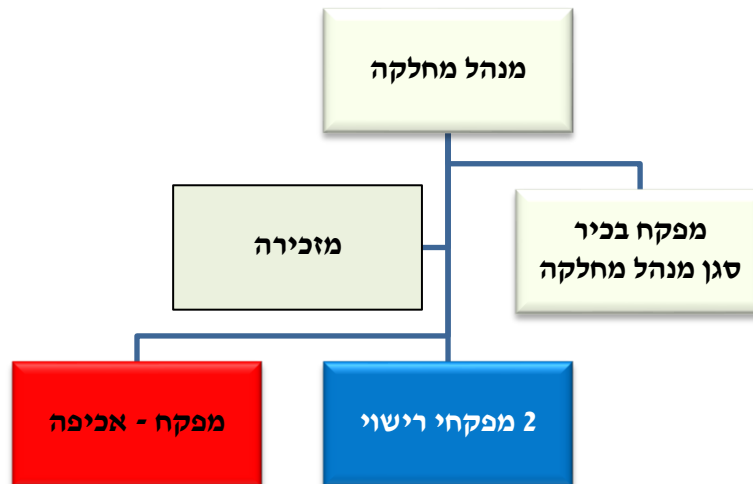
להלן, הנתונים לגבי עיריית כפר סבא:

הוועדה	אוכלוסייה (אלפי תושבים)	צפיפות תושבים/ קמ"ר	מדרג חברתי כלכלי	מס' מפקחי האכיפה הנדרש
כפר סבא	101	6,900	8	5

מסמך התקינה קובע בנוסף כי בוועדה עצמאית או בוועדה שתקינת מפקחיה היא 3 מפקחים או יותר, ימונה מנהל יחידת פיקוח.

כלומר, יחידת הפיקוח בעיריית כפר סבא אמורה לכלול מנהל ו-5 מפקחי אכיפה (אדומים). זאת ללא מפקחי הרישוי הכחולים.

להלן, תרשים המבנה הארגוני של מחלקת הפיקוח על הבנייה בעיריית כפר סבא, כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה:



## ממצאים

1. נמצא כי בניגוד להוראות היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, מחלקת הפיקוח על הבנייה אינה כוללת את כל התקנים הנדרשים וחסרים לה לצורך ביצוע פעולות האכיפה השוטפות כ-4 מפקחים אדומים וככל הנראה מספר דומה, או גבוה יותר של מפקחים כחולים. המשמעות הינה כי מחלקת פיקוח על הבנייה מתקשה לעמוד במשימותיה השוטפות, והטיפול במבנים מסוכנים אינו מקבל עדיפות למרות חשיבות הנושא ודחיפותו.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה לפעול לאיזוש מיידית ככל הניתן של התקנים במחלקת הפיקוח על הבנייה. ככל והדבר לא ניתן לביצוע באופן מיידית, מומלץ לבחון את האפשרות להפעלת גורם הנדסי חיצוני אשר יתכלל את הטיפול במבנים המסוכנים בשטח העיר.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

יובהר כי נכון להיום מועסקים במחלקת פיקוח על הבניה 2 מפקחי אכיפה בלבד מתוך 5 מפקחי אכיפה ע"פ התקן, ו-2 מפקחי רישוי בלבד. קיים מחסור של 3 מפקחי אכיפה (אדומים). נושא הפער יובא בפני הנהלת העיר במסגרת דיוני התקציב לענין תקינה וכ"א.

מינהל הנדסה מקבל המלצת המבקר- תועבר פניה לנושא התקינה להנהלת העיר ובמקביל בקשה להגדלת תקציב העסקת יועץ חיצוני לנושא (ככל שלא יצלח גיוס והכשרת עובדים מן המניין כנדרש).

## 1.3 מנהל יחידת מבנים מסוכנים

### רקע כללי

משרד הפנים נוהג לפרסם ולעדכן ב-"אוגדן תיאורי תפקידים" באתר האינטרנט של המשרד, הגדרות תפקיד של תפקידי מפתח ברשויות מקומיות. אחד התפקידים הקבועים באוגדן התפקידים של משרד הפנים הינו מנהל יחידת מבנים מסוכנים, דבר המצביע על חשיבות הקמת יחידה נפרדת אשר תתכלל את הטיפול במבנים המסוכנים בנפרד מהמחלקות האחרות במינהל הנדסה.

הגדרת תפקיד "מנהל יחידת מבנים מסוכנים" שפורסמה על ידי משרד הפנים במסגרת אוגדן התפקידים בחודש ספטמבר 2020, קובעת את תפקידו: "אחראי על שמירה ואכיפת חוק התכנון והבנייה ברשות המקומית באמצעות פיקוח על הבניה ברשות המקומית ע"פ תכניות, היתרי בניה והוראות החוק וניהול הטיפול במבנים מסוכנים ומבנים לשימור במרחב הרשות."



להלן, טבלה המפרטת את התנאים המקדימים למינוי מנהל יחידת מבנים מסוכנים:

תחום	פירוט התנאים
ידע והשכלה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תואר אקדמי</li> <li>• רישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים</li> <li>• רישיון מהנדס במדור הנדסה אזרחית- מבנים</li> <li>• הכרת חוק התכנון והבניה, תקנותיו ותיקונו</li> </ul>
ניסיון מקצועי	4 שנים ברשות מקומית או בחברה ציבורית או פרטית בתחום הקונסטרוקציה
ניסיון ניהולי	ברשות מקומית רמה א'- 3 שנים

### ממצאים

1. אף שתפקיד של מנהל יחידת מבנים מסוכנים הוא תפקיד אשר נדרש בכל רשות על פי אוגדן התפקידים של משרד הפנים, העירייה לא העמידה תקן ייעודי לתפקיד זה ואינה מעסיקה מנהל יחידת מבנים מסוכנים. תכלול הטיפול במבנים מסוכנים נעשה על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה.

### המלצות

1. מומלץ כי העירייה תפעל לתקינה ומינוי של מנהל יחידת מבנים מסוכנים אשר יתכלל את כל הטיפול במבנים המסוכנים בעיר.

### תגובת מבוקרים

#### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר ויפעל להכשרת מפקח יעודי בקורס מבנים מסוכנים.

## 1.4 דיון, מעקב ובקרה על ידי מועצת העיר והנהלתה

### רקע כללי

מועצת העיר היא "בית הנבחרים" המקומי, כלומר, המוסד העליון של העיר. זה הגוף אשר מוסמך לקבוע את תנאי החיים והסדר הציבורי ולהשפיע על איכותם.

מועצת העיר היא הגורם האמון על קבלת ההחלטות העירונית אשר בעלות השפעה רוחבית במגוון תחומים. בכל הנוגע למבנים מסוכנים, מועצת העיר מהווה כאחד מאמצעי המעקב והבקרה אחר טיפול הרשות במבנים מסוכנים, וזאת באמצעות עריכת דיונים סדורים ותקופתיים בנושא במליאת המועצה לבחינת סטטוס מבני העיר ויעילות הטיפול העירוני במבנים אלו.



בדוח מבקר המדינה 2022 נמצא כי בכ-89% מהרשויות המקומיות לא התקיימו דיונים בנוגע לטיפול במבנים מסוכנים במועצת הרשות. המבקר המליץ "לכלל הרשויות המקומיות... לערוך דיונים תקופתיים כדי לקדם את הטיפול בנושא המבנים המסוכנים בתחומן וכן כדי שיוכלו להסתייע בכך בבחינת הייזום או האישור של תכניות בניין עיר באזורים שבהם יש ריכוז גבוה של מבנים מסוכנים."

ביום 6/10/2021 נערך דיון במועצת העיר בהצעה לסדר היום העוסקת במבנים מסוכנים, אשר כללה 2 היבטים: האחד- בקשה לתקצוב סקר מבנים מסוכנים, והשני- בקשה לפרסום רשימת המבנים המסוכנים. בסיום הדיון הוחלט על הסרת ההצעה מסדר היום.

עוד יצוין כי ביום 14/9/2021 נערך דיון בוועדת התכנון והבנייה בעקבותיו פורסמה הודעה על הקמת ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון בכפר סבא.

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי בין השנים 2019-2021 קיימה מועצת העיר דיון יחיד בנושא מבנים מסוכנים, וזאת לאחר התמוטטות מבנה מסוכן בחולון. לא נערכו דיונים עוקבים הנוגעים למדיניות העירייה לטיפול במבנים מסוכנים ולסיוע לתושבים.

### המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על עריכת דיונים תקופתיים בתחום המבנים המסוכנים, וזאת על מנת לקדם ולייעל את הטיפול בהם תוך שימת דגש לסכנות הנשקפות מחוסר טיפול מונע.

### תגובת מבוקרים

#### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר - טבלת מבנים מסוכנים תוצג בפני מליאת הוועדה בתחילת ינואר בכל שנה.

## 2. תקציב

### רקע כללי

דיני הרשויות המקומיות קובעים כי כל רשות מקומית תפעל לפי תקציב שנתי, כאשר שנת הכספים לכל הרשויות תתחיל ב-1 לינואר בכל שנה. תקציב שאושר הינו מסמך משפטי המחייב את הרשות המקומית.

התקציב הוא המסגרת הכלכלית לפעילותה של הרשות ומהווה גם כלי לניהולה על פי מטרות ויעדים. בנוסף, התקציב כולל הצהרת כוונות של הרשות לגבי מסגרת הפעילות הכספית שלה בשנת התקציב, ובעצם מבוסס על חתירה לאיזון, כלומר שסך כל ההוצאות לא יעלה על סך כל ההכנסות.



בכל הנוגע לתחום המבנים המסוכנים, ישנה חשיבות לעריכת תקציב מארבעה טעמים:

### סקר מבנים מסוכנים

• ראוי כי העירייה תערוך סקר מבנים מסוכנים לאיתור מבנים ישנים אשר עלולים להיות מסוכנים למתגוררים בהם ולסביבתם.

### אחריות על מבני ציבור

• העירייה אמונה על תחזוקתם של מבני הציבור במסגרתה עליה לבצע את פעולות התחזוקה והתיקונים הדרושים על מנת לוודא כי לא יהיו מסוכנים.

### שימוש בשירותי יועצים חיצוניים

• העירייה משתמשת בשירותיהם של יועצים ומהנדסים חיצוניים לבחינת רמת מסוכנותם של מבנים אשר נחשדים כמבנים מסוכנים.

### ביצוע עבודות מטעם העירייה

• ישנם מקרים בהם העירייה מסייעת במימון עבודות במבנים אשר הוכחו כמסוכנים, זאת למרות היותם בבעלות פרטית. למשל, במקרים בהם הוחלט על מתן סיוע לתושבים חסרי אמצעים.

תחום המבנים המסוכנים בעיריית כפר סבא מתוקצב תחת מחלקת פיקוח על הבנייה.

להלן, פירוט תקציב המחלקה על פי תקציב העירייה לשנת 2022 (באש"ח):

כרטיס	שם כרטיס	הצעת תקציב 2022	תקציב 2021	ביצוע תקציב 2020
1282000692	קנסות בית משפט הנדסה	(40)	(100)	(28)
1733200110	משכורת ושכר משולבי	1,200	1,120	1,116
1733200130	שעות נוספות	120	115	101
1733200140	אחזקת רכב עובדים	120	100	121
1733200740	כלים ומכשירים	-	-	1
1733400581	עזר יעוץ משפטי ועדה לתו"ב	700	676	715
<b>סה"כ הוצאות</b>				<b>2,054</b>
				<b>2,011</b>
				<b>2,140</b>



## ממצאים

1. לא הועמד על ידי העירייה תקציב ייעודי לא במסגרת התקציב הרגיל ולא במסגרת תב"ר אשר ישמש את מחלקת פיקוח על הבנייה לטובת הטיפול במבנים המסוכנים ובכלל זאת, עריכת סקר מבנים מסוכנים, טיפול ותחזוקה של מבני ציבור, שימוש בשירותי יועצים חיצוניים וביצוע פעולות הריסה או חיזוק מבנים על ידי העירייה.

## המלצות

1. מומלץ כי העירייה תעמיד לטובת הטיפול במבנים מסוכנים תקציב ייעודי, בין אם במסגרת תקציבה הרגיל או במסגרת תב"ר.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל ההמלצה ויבקש הקצאת תקציב ייעודי של 100 אלשי"ח לטיפול במבנים מסוכנים לשנת 2023 (הערכה הנ"ל היא לאחר בדיקה וכימות).

## 3. חוק העזר

### רקע כללי

רשויות מקומיות נוהגות להסדיר מגוון תחומים באמצעות חקיקת חוקי עזר עירוניים. חוקי העזר מאפשרים לרשות המקומית לקבוע את המדיניות בנושאים השונים במטרה לאפשר ביטוי להחלטות המקומיות במגוון רחב של נושאים.

חוקי עזר הינם אמצעי עיקרי העומד לרשות הרשויות המקומיות להסדרת חובות וזכויות בתחומיהן ומהווים חקיקת משנה של החקיקה הראשית הכוללת את חוקי הכנסת ובכללן פקודות הרשויות המקומיות לסוגיהן.

בכל הנוגע לתחום המבנים המסוכנים, ישנה חשיבות בחקיקת חוק עזר עירוני אשר יסדיר את טיפול העירייה בתחום על מנת למנוע מצבים המסכנים את תושביה.

בשנת 1972 פרסם משרד הפנים חוק עזר לדוגמא לעיריות (הריסת מבנים מסוכנים), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק עזר לדוגמא") אשר מטרתו לסייע לעיריות בחקיקת חוקי עזר בתחום הטיפול במבנים המסוכנים הנמצאים בתחומן.

בשנת 1987 נחקק חוק עזר לכפר סבא (מבנים מסוכנים), התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק העזר") אשר מסדיר את הטיפול והאחריות בנושא מבנים מסוכנים בתחומי העיר.

דוח מבקר המדינה 2022 מצא כי ישנן סוגיות רבות אשר אינן מוסדרות באופן מלא במסגרת חוקי העזר. הביקורת בדקה האם חוק העזר בכפר סבא כולל הסדרה של הסוגיות (מקרא: ✓ - מסדיר, ✘ - מסדיר חלקית, ✖ - אינו מסדיר):

האם חוק העזר העירוני מסדיר את הסוגייה?	הסבר	הסוגייה
✘	קביעת דרגות הסכנה של המבנים המסוכנים: בניין העלול לסכן/ מהווה סכנה, סכנה ממשית וסכנה מיידית.	דרגות הסכנה
✓	דרישה לאישור של ראש העירייה ו/או הממונה על המחוז לצורך הריסת הבניין מבלי שניתנת לבעל המבנה הזכות להשיג על כך.	הגורם המוסמך בהתקיים סכנה מיידית
✓	הגדרת סמכות העירייה להורות על הפסקת עבודה הגורמת סכנה, או לנקוט אמצעים להסרת הסכנה.	עבודות הגורמות סכנה למבנה
✓	הגדרת פרק הזמן שבו ייתן את חוות דעתו המהנדס שערך את הבדיקה לאחר שנתבקש.	פרק הזמן לעריכת בדיקה במבנה
✓	למשל, "בעל הנכס", "שוכר", "מחזיק" או "נציגות הבית המשותף".	הגדרה ברורה של בעל מבנה
✓	הגדרת אופן מסירת ההודעה, לרבות מספר העיתונים הנפוצים בתחום העירייה בהם נדרש לפרסם.	מסירת הודעה כדין
✓	קביעת אחריותו של נושא משרה בחבר בני אדם לגבי עבירה שבוצעה בידי חבר בני אדם.	חבר בני אדם
✓	קביעה כי אישור המהנדס בדבר סכום הוצאה שהוציאה העירייה לביצוע עבודות ישמש ראיה לכאורה.	אישור מהנדס כראיה לכאורה
✓	קביעת גובה האגרה עבור בדיקת מהנדס על ידי העירייה.	גביית אגרה

### ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי חוק העזר נחקק בשנת 1987, כלומר 35 שנים לפני מועד עריכת הביקורת.



2. עוד נמצא כי חוק העזר קובע שתי רמות סיכון לסיווג מבני העיר בלבד: "עלול לסכן" ו-"סכנה מיידית", כאשר רמת הביניים של "סכנה ממשית" המוגדרת בחוקי עזר מקבילים של רשויות אחרות אינה קיימת במסגרתו:



3. מבדיקת הביקורת עולה כי חוק העזר אינו מתייחס למספר היבטים נוספים אשר לא נבדקו על ידי מבקר המדינה בנוגע לטיפול במבנים מסוכנים, ובכלל זאת:

- לוחות זמנים - פרקי הזמן המוגדרים לביצוע העבודות לתיקון המבנה על פי מידת הסכנה הנשקפת ממנו, לרבות מתן ארכות לביצוע התיקונים במקרה שפרק הזמן שהוגדר מראש חלף אולם העבודות טרם הסתיימו.
- סגירת הטיפול - הבדיקות שיש לבצע לכך שהמבנה תוקן כנדרש, חוות דעת מהנדס המציינת כי הסכנה הוסרה וכדומה.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תעדכן את חוק העזר בתחום המבנים המסוכנים לנוכח הסיכון הניכר ממבנים מסוכנים אשר הולך וגובר עם השנים, וכן לנוכח האירועים שקרו בשנה האחרונה (2021) בהם התמוטטו מבנים ברחבי הארץ.
2. מומלץ כי במסגרת עדכון חוק העזר תיבחן האפשרות להוספת ההיבטים שהושמטו מחוק העזר לדוגמא, עריכת סקר מבנים מסוכנים על ידי העירייה, וכן, הגדרת פרק זמן לעריכת בדיקה במבנה שנחשד כמסוכן.
3. מומלץ כי העירייה תבחן את נאותות סיווגי רמות הסיכון הקבועים במסגרת חוק העזר העירוני, תוך בחינת הסיווגים הקבועים בחוקי עזר מקבילים של רשויות אחרות, וזאת על מנת שניתן יהיה להגדיר את רמת הסיכון הנובעת מכל מבנה באופן מדויק יותר (כך שתכלול שלושה סיווגים כמפורט בממצא), ובהתאם לכך את אופן הטיפול בו וטווחי הזמן שניתן להקציב לכך.
4. עוד מומלץ כי תיערך בחינה בדבר הסדרת היבטים נוספים במסגרת חוק העזר העירוני בכל הנוגע לסגירת הטיפול במבנים מסוכנים על ידי העירייה, לוחות זמנים ומתן ארכות.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל ההמלצה – יש להעביר המלצה זו גם למחלקה המשפטית.

**היועץ המשפטי לעירייה:**

ממצא מס' 2 - לטעמי מדובר באבחנה מאולצת, הואיל וכל דרישה שמוציאה העירייה לבעל נכס, מגובה בחוות דעת מהנדס המפרטת את הליקוי ולוח הזמנים לתיקונו, שנקבע בהתאם לרמת הסיכון. ראה סעיף 3 לחוק העזר. גם חוק העזר של עיריית רמת גן, שעודכן בשנת 2020, כלל לא מתייחס לרמת הסיכון "סכנה ממשית".

ממצא מס' 3 - אין צורך בקביעת לוחות זמנים בחוק העזר עצמו, שהרי כל דרישה מגובה בחוות דעת מהנדס כתובה ובה התייחסות לאופי הליקוי, העבודות הנדרשות לתיקונו ולוחות הזמנים המפורטים לביצוע.

המלצה מס' 1 - לטעמי אין כל צורך או הצדקה משפטית לבצע תיקון בחוק העזר.

המלצה מס' 3 - כפי שפורט לעיל, כל דרישה מלווה בדו"ח מהנדס המגדיר באופן פרטני את הליקוי, אופן הטיפול הנדרש ולוחות הזמנים לביצוע.

## 4. נהלים

### רקע כללי

נוהל הוא מסמך שאושר על ידי בעל תפקיד אחראי לפעילות הנדונה בו, מנהל תחת שיטה לבקרת שינויים ומתאר, מגדיר או מתעד עקרונות, מדיניות, תפקידים, או פעילויות ותהליכי תכנון, תפעול ובקרה ואשר מתאר תהליך עבודה, שיטה או מבנה ארגוני.

מטרת כתיבת נהלים הינה תיעוד שיטת העבודה ו/או דרכי ביצוע פעילות ליצירת נורמת עבודה אחידה, המאפשרת הדרכה, אכיפה ופיקוח, לרבות הגדרת אחריות וסמכות. הנהלים יוצרים שפה משותפת לכלל המנהלים והעובדים ומתארים את שגרת העבודה במקום.

ישנה חשיבות לעריכת נהלים בתחום המבנים המסוכנים מאחר והליך הטיפול במבנים מסוכנים על ידי העירייה הוא הליך מורכב שלעיתים נמשך זמן רב ומעורבים בו גורמים שונים בתוך הרשות, דבר המחייב ממשקי עבודה מוגדרים למען שיתוף פעולה יעיל המעוגן במסגרת נוהל עירוני.

דוח מבקר המדינה 2022 קובע כי "כדי שהרשות המקומית תוכל לטפל באופן מיטבי במבנים מסוכנים, עליה לקבוע הוראות אשר יבטיחו טיפול בהיבטים העיקריים הנכללים בטיפול במבנים מסוכנים" עוד קובע דוח המבקר כי "נוהל מפורט לטיפול הרשות המקומית במבנים מסוכנים, שיעגן את הוראות הטיפול במבנים אלו – החל מהליך איתורם, בדיקתם, הכרזה עליהם כמסוכנים ועד להסרת הסכנה מהם – יבטיחו כי הטיפול במבנים אלו מתבצע ביעילות מרבית. נוהל מעין זה גם יסייע במעקב אחר הטיפול במבנים המסוכנים ובכך אף יגביר את השקיפות בטיפול בהם. הצורך לקבוע



נוהל מפורט מתחדד לנוכח ההוראות הכלליות הקבועות בפקודת העיריות ובחוקי העזר של הרשויות המקומיות".

## ממצאים

1. נמצא כי לא קיים נוהל עירוני המסדיר את הטיפול במבנים מסוכנים בעירייה.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי ייערך נוהל עירוני המסדיר את הטיפול במבנים מסוכנים. במסגרת נוהל זה יעוגנו תהליכי העבודה הפנימיים של העובדים העוסקים בתחום המבנים המסוכנים וממשקי העבודה שלהם מול גורמים אחרים בעירייה ומחוצה לה. כך למשל, מומלץ לקבוע נהלים בנוגע לתהליכים הבאים:
  - **אחריות** - חלוקת האחריות בין כל העוסקים בתחום המבנים המסוכנים ובכלל זאת, מהנדסת העיר, מחלקת פיקוח על הבנייה, גזברות העירייה והתביעה העירונית.
  - **זמני טיפול** - לעגן בנוהל את זמני התקן הנדרשים לטיפול כל גורם בנושא המבנים המסוכנים בהתאם לסיווג רמת הסיכון. ובכלל זאת האפשרות למתן ארכה לבעלי נכסים להשלמת השיפוץ/תיקון הדרוש או לחילופין השלב בו נדרש ביצוע התיקון על ידי העירייה.
  - **תיעוד** - נוהל המסדיר את תהליכי תיעוד הפניות בנוגע למבנים מסוכנים והטיפול בהן.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבלים ההמלצה כנ"ל ליצירת נוהל עירוני הכולל חלוקה לאחריות, הגדרת זמני תגובה ותיעוד. יובהר כי לדעתנו בשל חשיבות הנושא נוהל עירוני זה נדרש להיות ברמת מנכ"ל העירייה מכיוון שכולל אגפים ומחלקות נוספים הנוגעים לתהליך זה.

ביום 14.8.2022 נערכה על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה תוכנית עבודה מסודרת לעניין מבנים מסוכנים שכותרתה "תכנית ונהלי עבודה לטיפול במבנים מסוכנים לשנת 2023". התוכנית כוללת לוחות זמנים למספר פעולות נדרשות, ביניהן, מינוי והכשרה של מפקח ייעודי למבנים מסוכנים, בחינה ושדרוג פרסומי העירייה בנושא, העברת 3 תיקים לטיפול התובע העירוני, גיבוש טיוטה לחוק עזר חדש בנושא הריסת מבנים מסוכנים, עריכת נהלים וקיום ישיבות תקופתיות בנושאים שונים.



## 5. ניהול תיקי מבנים מסוכנים

### רקע כללי

השימוש במערכות מידע הכרחי לפעילות השוטפת של כל ארגון, לרבות רשות מקומית. מערכת המידע מאפשרת ניהול של תיקים מרובי מסמכים, תיעוד ומעקב אחרי הבקשות המוגשות, לוחות הזמנים והטיפול בהן, מניעת טעויות אנוש וכן, מתן שירות הולם.

לצורך פעילותה השוטפת בתחום ההנדסה, העירייה משתמשת במערכות ממוחשבות. המערכת המרכזית בה משתמשת העירייה היא מערכת הקומפלוט. מערכת זו היא ייחודית לעבודה עם תיקי בניין והיא משמשת את מינהל ההנדסה בניהול תהליכי עבודה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, החל משלב תכנון המקרקעין והגדרת ייעודו וכלה בביצוע פרויקטים לבנייה ופיקוח על עמידתם בתקנים (להלן: "קומפלוט").

מערכת הקומפלוט מאפשרת הזנת הנתונים אודות תיקי המבנים המסוכנים וניהולם, כאשר במקביל לתיקים הפיזיים, כלל המסמכים נסרקים ונשמרים בקומפלוט.

באחריות הרשות המקומית לתעד את כל המידע המצוי בידיה בנוגע למבנים הקיימים בשטחה. לפיכך, כל פנייה למוקד או כל דיווח ממקור כלשהו אמורים להיות מתועדים ולכן יש לפתוח בגינם אירוע במערכת. ככל שהנכס הוכרז על ידי הרשות המקומית כמבנה מסוכן, ככל שהוצא כנגדו על ידי העירייה צו הריסה, דוח בגין חריגת בניה, צו הפסקת עבודה או כל הוראה מנהלית אחרת ראוי כי ימצא לכך תיעוד בתיקי הבניין.

ביחס לאי שמירת תיעוד בנוגע למבנה מסוכן, פסק בית המשפט בשנת 2016 במסגרת פס"ד 13791-09-13 עינת כהן זרגרי נגד צביה ניסן ואחרים, כי רשות מקומית תפצה רוכש של דירה שהייתה במבנה מסוכן. זאת, מאחר שבתיקי הרישוי והפיקוח של מבנה זה בעירייה, וכן בדוח המידע התכנוני למבנה, לא נרשם כי הוא מבנה מסוכן. כתוצאה מכך, רכש האזרח נכס בבניין נשוא פסק הדין מבלי שידע כי הוא מסוכן, והפסיד חלק מעלות הרכישה. עוד קביעה שהועלתה במסגרת פסק הדין הייתה כי לא ייתכן שהטיפול במבנים מסוכנים יהיה מנותק מהפיקוח על הבנייה.

על פי הנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, המחלקה החלה לעדכן את תיקי הבניין במערכת הקומפלוט בנוגע לטיפול במבנים המסוכנים רק מסוף שנת 2021 לאחר אירוע קריסת מבנה מסוכן בחולון.

הביקורת קיבלה שני קבצים:

- **קובץ קומפלוט** - הביקורת קיבלה קובץ ממערכת הקומפלוט המפרט 94 תיקי פיקוח של מבנים מסוכנים שנפתחו במערכת החל מיום 9.6.2020 (להלן: "קובץ קומפלוט").



הקובץ כולל את הנתונים הבאים: תיק פיקוח, תאריך פתיחה, פרטי הנאשם, תיאור העבירה, שם, כתובת, הערות לאירוע ואחראי תיק פיקוח.

- **טבלת המעקב** - בנוסף למערכת הקומפלוט, הטיפול במבנים מסוכנים מנוהל באמצעות טבלת אקסל ייעודיות שכותרתה "רשימת מבנים מסוכנים (עם וללא חוות דעת מהנדס חיצוני)" המרכזת את הטיפול במבנים המסוכנים (להלן: "**טבלת המעקב**"). טבלת המעקב כוללת 34 מבנים מסוכנים, ומפורטים בה הנתונים הבאים: תיק פיקוח, כתובת, תאריך קבלת הפניה, חוות דעת מהנדס חיצוני - אם הוצרך, שם מהנדס חיצוני, סטטוס, יעד לתיקונים, תשלום עבור בדיקת מפקח והערות.

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי הן טבלת המעקב והן קובץ הקומפלוט אינם כוללים פירוט לגבי אופן איתור המבנה המסוכן, למשל מספר הפנייה שהתקבלה במוקד העירוני אודותיו ומועדה. לפיכך, לא ניתן לערוך מעקב ובקרה נאותים אחר השלמת הטיפול בכל פניות המוקד שהתקבלו בנוגע למבנים הנחשדים למסוכנים.
2. עוד עולה כי לא קיימת התייחסות לסיווג המבנים המסוכנים בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני הן בקומפלוט והן בטבלת המעקב, כך שלא ניתן לדעת את חומרת מצבו של המבנה המסוכן.
3. מבדיקת הביקורת את הנתונים המפורטים בטבלת המעקב עולה כי ישנם נתונים שגויים המפורטים בה. להלן 2 דוגמאות:
  - **רחוב י. 20** - תאריך קבלת הפנייה המופיע בטבלת המעקב הינו 26.9.2021. לעומת זאת, בבדיקת פניות המוקד עולה כי הפנייה בפועל התקבלה ביום 10.10.2021.
  - **רחוב ת.ח. 21** - בעמודת הסטטוס בטבלת המעקב מצוין כי המכתב הודבק בלובי ביום 3.1.2022, אולם על גבי המכתב עצמו מצוין התאריך 29.11.2021 עליו נכתב בכתב יד כי הודבק בלובי הכניסה ביום 28.12.2021.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי מספר הפנייה בגין המבנה המסוכן, או לחילופין, אופן איתורו, יעודכנו הן בתיק המבנה המסוכן במערכת הקומפלוט והן בטבלאות המעקב של מינהל ההנדסה, וזאת על מנת שניתן יהיה לערוך מעקב ובקרה נאותים אחר השלמת הטיפול בכל הפניות המתקבלות.

<sup>6, 20</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



2. מומלץ כי הן במערכת הקומפלוט והן בטבלת המעקב יהיה ציון של סיווג המבנה המסוכן בהתאם לקבוע בחוק העזר העירוני, וזאת על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים תוך התייחסות לדחיפות הטיפול במבנה בהתאם לסיווגו.
3. עוד מומלץ כי תיערך בחינה בדבר נאותות הנתונים המפורטים בטבלת המעקב על מנת שניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים.

### תגובת מבוקרים

#### מינהל הנדסה:

מקבל את ההמלצות לעיל ויושלמו הנתונים.

## 6. מדגם הביקורת

הביקורת בחרה לבדוק באופן מלא את כל הנתונים ואת מהלך הטיפול בנוגע ל-5 אירועי מבנים מסוכנים אשר הועברו לטיפול מחלקת פיקוח על הבנייה, והשתמשה בנתונים המתייחסים אליהם לאורך כל הבדיקות המפורטות במסגרת הפרקים הבאים.



להלן, רשימת המבנים המסוכנים שנבדקו במסגרת מדגם הביקורת:

מס"ד	כתובת המבנה	תאריך פתיחת התיק בקומפלוט	תאריך קבלת הפנייה הראשונה	תאריך מכתב דרישה לביצוע עבודות	סטטוס לפי טבלת המעקב
1	רחוב י. 22	30.9.2021	10.10.2021	11.10.2021	המכתב נמסר לדיירי הבניין. אין מידע לגבי ביצוע העבודות
2	רחוב ת.ח <sup>23</sup>	23.11.2021	23.11.2021	29.11.2021	המכתב הודבק בלובי ב-3.1.2022. אין מידע לגבי ביצוע העבודות
3	רחוב א. 24	3.11.2021	3.10.2021	7.11.2021	הליקויים תוקנו, נשלח מכתב מהמהנדס ב-30.12.2021
4	רחוב א.י. 25	24.10.2021	19.9.2021	27.10.2021	המכתב הודבק בלובי ונמסר לאחד הדיירים ב-7.11.2021
5	רחוב ע. 26	23.9.2021	22.9.2021	11.10.2021	המכתב נמסר לדיירי הבניין ב-11.10.2021
6	רחוב ה. 27	10.11.2021	10.11.2021	17.11.2021	המכתב הודבק בלובי ב-23.11.2021

7,8,9,10,11,12 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## 7. תהליך הטיפול במבנים מסוכנים

### 7.1 כללי

חוק העזר מסדיר את תהליך הטיפול העירוני במבנים מסוכנים. תהליך העבודה כפי שמוגדר בחוק העזר כולל את הפעולות הבאות:



להלן, תרשים המציג את תהליך הטיפול במבנים מסוכנים, כפי שאמור להיות בהתנהלות תקינה:



## 7.2 איתור

### 7.2.1 כללי

חשיבות איתור מבנים מסוכנים ברחבי העיר הינה בשל הסכנה הטמונה במבנים אלה הן למחזיקים בהם והן לציבור. איתור מבנה מסוכנים יכול שיהיה במספר דרכים:

- **בדיקה יזומה (סקר מבנים)** - בדיקה יזומה של העירייה באמצעות עריכת סקר לאיתור מבנים מסוכנים;
- **פניית מוקד** - פנייה המתקבלת במוקד העירייה מן הציבור;

### 7.2.2 בדיקה יזומה (סקר מבנים)

#### רקע כללי

בדוח מבקר המדינה על הרשויות המקומיות, "טיפול העיריות במבנים מסוכנים", שנת 2006 צוין כי "איתור שיטתי של מבנים מסוכנים הוא מושכל ראשון במסגרת האמצעים למניעת סכנת נפשות ונזקים הצפויים מהתמוטטות בבניינים או חלק מהם. יצוין כי בית המשפט העליון כבר עמד בפסק הדין ע"א עיריית חדרה נגד זוהר (ע"א 80/862) על הצורך בקביעת סדרי עדיפויות לאיתור המבנים ולטיפול בסיכונים שבהם ובקביעת מדיניות של בקרה דיווח ופעילות בשטח."

באופן כללי ניתן לחלק בישראל מבנים מסוכנים לשתי קטגוריות:

- **בניין ישן** - בניינים ישנים שהתיישנו והפכו במרוצת השנים למבנים מסוכנים. לקבוצה זו משתייכים בניינים שגילם הוא כמה עשרות שנים ולעתים אפילו יותר. אלה מסוג הבניינים העיקריים שיש לשפץ אותם על מנת לטפל בהם ולהסיר את הסכנה.
- **בנייה לקויה** - מבנים שלא נבנו כהלכה, אפילו בשנים האחרונות, ולכן נוצרו נזקים שיכולם לסכן את דיירי הבניין או הציבור, כגון נפילות מרפסות, טיח, אריחים וכדומה.

סקר מבנים מסוכנים אמור לספק לעירייה מיפוי של כלל המבנים הקיימים בעיר לפי רמות סיכון שלהם. איתור מבנים מסוכנים יכול להיות על פי גיל המבנה, ליקויי הבנייה בו, הזנחה או טיפול לא נכון, רטיבות ובעיות אטימה וכדומה.

דוח מבקר המדינה 2022 קובע כי "הרשויות המקומיות נדרשות לנקוט פעולות יזומות לאיתור מבנים החשודים כמבנים מסוכנים. החשיבות באיתור מוקדם של מבנים כאלה מתעצמת נוכח החשש כי המחזיקים בבניין מסוכן כלל אינם מודעים להיותו מסוכן, או אף ייתכן כי אינם מעוניינים לדווח לעירייה על מפגעים במבנה, בין היתר מאחר שיידרשו להשקיע כספים בתיקון המפגע."



המבקר "ממליץ...לכלל הרשויות המקומיות לערוך תוכנית עבודה סדורה לבדיקת המבנים בתחומן על פי קריטריונים שייקבעו, במטרה לאתר בתחומן מבנים מסוכנים או כאלה החשודים כמסוכנים. היעדר פעולה יזומה של הרשות המקומית לאיתור מבנים מסוכנים, עלול להביא לכך כי בתחום הרשות יהיו מבנים כאלה שאינם מטופלים ושמסכנים את חיי תושביה."

עד שנת 1975 לא היה קיים בישראל תקן מחייב לעניין אופן בניית המערך הקונסטרוקטיבי של מבנים, על מנת שאלה יוכלו להתמודד עם הכוחות האופקיים המופעלים על בסיס המבנים בשעת התרחשות רעידת אדמה. בשנת 1975 נכנס לתוקף תקן ישראלי 413, אשר כותרתו "תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה". תקן זה קובע הוראות קונסטרוקטיביות לפיהן יש לבנות כל בניין בישראל, על מנת שהבניין יוכל לעמוד בפני רעידות אדמה. מקובל לקבוע באופן כללי את יציבותם של מבנים בהתאם לשנת הקמתם ועמידותם האפשרית בפני רעידות אדמה.

להלן, טבלה המפרטת את ההערכות המקובלות:

שנת בניית המבנה	סטטוס
עד 1975	לא עמידים בפני רעידות אדמה
1975 עד 1992 (מגורים) או 1994 (לא מגורים)	עמידים במידה סבירה
לאחר 1992 (מגורים) או 1994 (לא מגורים)	עמידותם גבוהה

בדיון מליאת המועצה שנערך ביום 6.10.2021 ציינה מהנדסת העיר מדוע לדעתה אין על העירייה לערוך סקר מבנים:

"גם אם נעשה סקר כזה, מדובר על אלפי מבנים בעיר כפר סבא, אלפי מבנים. כל סקר כזה נכון לעת ביצוע הסקר. כלומר אם עשית בשנה מסוימת, והסדקים הנזקים ייראו רק בעוד מספר חודשים בבניין מסוים, את פספסת ובעל הנכס בטוח שנעשה סקר והמקום שלו בטוח וטוב. ובעוד שיכול להיות שאחרי מספר חודשים יתגלה שהמצב לא נכון... האחריות צריכה להיות על בעל הבניין."

הביקורת תצוין כי כאמור, עמדת מבקר המדינה כפי שהובעה בדוח מבקר המדינה 2022 מנוגדת לדעתה של מהנדסת העיר ומשיתה את האחריות לאיתור מבנים מסוכנים על הרשויות המקומיות.

עוד יצוין כי ביום 19.9.2021 פרסמה העירייה הודעה של ראש העיר על הקמת ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון בכפר סבא. על פי האמור בפרסום, הוועדה העירונית תבצע מיפוי של כלל המבנים ברחבי העיר, אשר עשויים להיות בעלי כשלים מבניים וכן פיקוח ובקרה מקיפה על פעילות מינהל ההנדסה בעניין זה.



## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא ערכה בשנים האחרונות סקר למיפוי המבנים המסוכנים בעיר, וזאת עקב המדיניות העירונית לפיה יש להימנע מהתערבות העירייה בנכסים פרטיים.
2. מבדיקת הביקורת עולה כי נכון למועד הביקורת חודש אוגוסט 2022, ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון טרם הוקמה.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל בהתאם להנחיית מבקר המדינה ותערוך סקר מבנים מסוכנים לאיתור מבנים אשר בסיכון גבוה וישנו צורך לבחון את מצבם ההנדסי.
- הביקורת תציין כי גם ללא עריכת סקר מבנים מסוכנים, ניתן לכלל הפחות לערוך מיפוי ראשוני באמצעות הקומפלוט לפילוח המבנים בעיר לפי שנת בנייתם ושליחת מכתבי תזכורת לבעלי הנכסים בדבר אחריותם לדאוג לתחזוקה תקינה ונאותה של המבנים בבעלותם.
2. עוד מומלץ כי תיושם החלטת ראש העיר להקמת ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון, וכי ועדה זו תפקח על עריכת מיפוי או סקר מטעם העירייה.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר לעריכת מיפוי על בסיס נתונים קיימים ושליחת מכתבים בהתאם לממצאי תוצאות המיפוי וכן הקמת ועדה עירונית.

המלצה מס' 2 - מבקשים ועדה עירונית ברמת מנכ"ל לאור העובדה שהטיפול הכולל הוא באחריות אגפים נוספים.

## 7.2.3 פניות מוקד

### רקע כללי

מוקד עירוני הינו גוף המקבל ומעביר לטיפול שאלות ופניות שקשורות לעירייה, מגורמים שונים. המוקד מהווה מעגל שירות ראשוני קבוע וזמין לתושבים הפונים לעירייה ומשמש כצינור מידע מרכזי בעבור כל המחלקות העירוניות.



פניות בנוגע למבנים מסוכנים מתקבלות במוקד העירוני. הפניות המתקבלות נרשמות על ידי נציגי המוקד במועד קבלתן במערכת הממוחשבת ומועברות למחלקת הפיקוח על הבנייה לצורך בירור הפנייה וטיפול בה.

באתר העירוני מפורסמת "אמנת השירות" של מחלקת הפיקוח על הבנייה הקובעת את זמני התקן לטיפול במבנים מסוכנים:

זמן תקן	נושא
מייד	בדיקה של מפקח בנייה בגין דיווח על מבנה מסוכן על ידי תושב או בעל תפקיד
מייד	טיפול בתלונה על מבנה מסוכן
2 ימים	בדיקת מהנדס מבנים מסוכנים (קונסטרוקטור)

הביקורת קיבלה קובץ המפרט את כל פניות המוקד שהתקבלו בשנים 2020-2021 בתחום מבנים מסוכנים וסטטוס הטיפול בהן (להלן: "קובץ פניות מוקד").

בקובץ מתועדות 186 פניות, עבורן מפורטים הפרטים הבאים: מספר פניה, מחלקה, נושא, נושא משנה, פרטי הפונה, כתובת, תיאור הפניה, תאריך פתיחה ותאריך סגירה.

להלן, פילוח של פניות המוקד בנושא מבנים מסוכנים על פי שנים:

שנה	מס' פניות
2020	0
2021	186
סה"כ	186

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת את קובץ פניות המוקד עולה כי פניות המופנות למחלקת פיקוח על הבנייה מסווגות תחת אחד משני הנושאים: "פיקוח בנייה-כללי" ו-"חריגות בנייה", אולם לא הוגדר נושא ראשי המתייחס למבנים מסוכנים על אף חשיבותו הרבה של הנושא והצורך בטיפול המהיר בפניות העוסקות במבנים מסוכנים.

2. עוד עולה כי במסגרת סיווג הפניות העוסקות במבנים מסוכנים בנושא המשני, ישנן 73 פניות אשר כלל לא סווגו כ-"מבנה מסוכן". בנוסף, ישנם 2 סיווגים מתוך 5 אשר לא נעשה בהם שימוש פרט לפנייה אחת, וכן, 34 פניות אשר לא סווגו כלל.



להלן טבלה המציגה את הסיווגים המשניים:

סיווג משני	מס' פניות
מבנה מסוכן	113
פיקוח בנייה- כללי	37
הקפצת כונן	1
בניית גדר בין בניינים	1
ללא סיווג	34
סה"כ	186

3. הביקורת בדקה את זמני הטיפול בפניות המתקבלות במוקד בנוגע למבנים מסוכנים. להלן טבלה המציגה פילוח של הפניות לפי זמני הטיפול בהן:

זמן טיפול (ימים)	מס' פניות	% מכלל הפניות
0	23	12%
1	31	17%
2	20	11%
3	17	9%
4-7	41	22%
8-14	18	10%
+14	21	11%
טרם טופל	15	8%
סה"כ	186	

כפי שעולה מנתוני הטבלה לעיל, 71% מהפניות אינן מטופלות בהתאם לזמנים שהוגדרו לטיפול בפניות העוסקות במבנים מסוכנים.

4. הביקורת מעירה בחומרה כי נכון ליום 30.6.2022, 8% מהפניות שהתקבלו במהלך שנת 2021 לא טופלו, גם בחלוף פרקי זמן ממושכים של מספר חודשים עד שנה וחצי (ראו נספח א'- פניות מוקד שטרם טופלו).



5. הביקורת בדקה מדגם של 16 פניות מקובץ פניות המוקד המתייחסות ל-8 כתובות שונות, לבדיקת נאותות הטיפול על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה על פי טבלת המעקב וקובץ הקומפלוט. להלן תוצאות הבדיקה:

מס' פנייה	תאריך	כתובת	תוכן הפנייה	סטטוס בטבלת המעקב	הערות לאירוע בקובץ הקומפלוט
611541	1.10.2021	רחוב ה.ב. 28	"היי לכם. כמה בניינים לידנו. בניין ישן עם שפע סדקים וברזלים/צינורות מבצבצים. בהחלט הייתי שולחת מהנדס עירייה לבדוק אם לא כדאי לפנות מדיירים."	לא קיים בטבלת המעקב	"רחוב ה.ב. - לא נדרש"
637022	28.10.2021	רחוב ה.ג. 29	"מדווחת כי בקומת המעלית יש סדקים פנימיים על התיקרה ולאורך הקירות מבקשת להגיע לראות מה המצב במקום מדובר בבניין מאוד ישן מעוניינת לקבל המלצות למי צריך לפנות וכו כי מפחד שיעבדו עליה בנושא אם ובאמת המבנה מסוכן."	לא קיים בטבלת המעקב	לא קיים בקומפלוט

13,14,15,16,17 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



מס' פנייה	תאריך	כתובת	תוכן הפנייה	סטטוס בטבלת המעקב	הערות לאירוע בקובץ הקומפלוט
647119	9.11.2021	רחוב הא. 30	"מדווח כי לבניין ברחוב ט. 31 יש סדקים והברזלים של הבניין. שומע בלילה נפילות של אבנים בבניין. מבקש שיבואו דחוף לבדוק את הבניין."	לא קיים בטבלת המעקב	לא קיים בקומפלוט
685014	26.12.2021	רחוב ט. 32	"בניין שמתחיל להתפורר, בימים האחרונים ראתה חשיפת ברזלים והתפוררות של הטיח מהתקרה."	לא קיים בטבלת המעקב	לא קיים בקומפלוט
612534	3.10.2021	רחוב ש.ה. 33	"הגיעה לאגף מתלוננת כי סדק בתוך הבית שלה."	"הודבק בלובי 30.11.2021"	"נערך ביקור מפקח בשטח בעקבות תלונה על מבנה מסוכן. מדובר בסדקים קלים בריצוף, אין סכנה מיידית."
657450	21.11.2021	רחוב ש.ה. 33	"חלקים מהבניין נופלים על הרצפה."	"התגלתה תופעת סדיקה של חלקי קירות חוץ ותקרת הבטון שמעל קומת העמודים של הבניין כולל התפוררות הבטון עד לחשיפת מוטות הזיז, דבר היכול להוות סכנה ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."	"התגלתה תופעת סדיקה של מתקדמת של רוב קירות חוץ הבניין, דבר המהווה סכנה
657578	21.11.2021		"אומר כי הטיח והברזל של הבנין גלויים לעין רוצה שיבדקו את תקינות הבנין."		
614781	5.10.2021	רחוב ב. 34	"רחוב ב., סדקים בשלד המבנה העמודים לא		

18,19,20 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



מס' פנייה	תאריך	כתובת	תוכן הפנייה	סטטוס בטבלת המעקב	הערות לאירוע בקובץ הקומפלוט
615399			בטיחותים התושב אמר כי נפל לו תמונה בלילה"	"מסירה לדיירי הבניין 19.10.21"	ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."
			"אומרת כי יש סדקים בקירות שמתחילים לזוז הבנין מאוד לא בטיחותי נראה כאילו הולך לקרות אסון מבקשת ליצור איתה קשר"		
			"אחר - הפונה הוסיף: שלום, בניין ברחוב ב. במצב מאוד מסוכן ונוספו סדקים חדשים. מבקשת להביא בודק לבניין לפני שיקרה אסון. תודה"		
616484	6.10.2021	רחוב ה.א <sup>35</sup>	"תמונה מצורפת תמונה מצורפת נראה שהבניין עומד לקרוס!!"	"הדבקה בלובי של הבניינים 19.10.21"	"התגלתה תופעת סדיקה מתקדמת של רוב קירות חוץ הבניין, דבר המהווה סכנה ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."
618216-ב	8.10.2021		כבאות מחוז- "עמודים של בניין חלולים וסדקים צריך דחוף ומהנדס."		
563477	30.7.2021		"אבנים החלו ליפול מהבניין על המדרכה"	לא קיים בטבלת המעקב	"מס' דואר רשום RR108...IL"



מס' פנייה	תאריך	כתובת	תוכן הפנייה	סטטוס בטבלת המעקב	הערות לאירוע בקובץ הקומפלוט
563441-ב		רחוב ר. 36	"** הפקחית הייתה במקום, ביצעה סיסול שלא יעברו מתחת. האבנים נופלות מקומה רביעית. ג. 37 עודכן על ידי מוקד ואמר שהוא בדרך ** נופלות אבנים מהבניין זה מאוד מסוכן זה רחוב ראשי שלא ייפול למישהו על הראש"		
616117	6.10.2021		"בנין ישן בין 56 שנה מבקשת שתגיע נציגות מהעירייה לבדוק את הבנין"		
614492	5.10.2021		"הבן שלה שוכר שם דירה וכבר לפני יותר משנה הוועד בית ציין שיש סדקים בבנין הקירות מתפוררים היא חוששת היא מבקשת שיבדקו את הבניין"		

6. בניגוד לזמני התקן הקבועים באמנת השירות, מנתוני הטבלה לעיל, עולה כי לא נערכת בדיקה בשטח עבור כל פנייה הנוגעת למבנים מסוכנים המתקבלת במוקד העירוני, וכן כי

<sup>36</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת  
<sup>37</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת



התיעוד בערוצים השונים הינו חלקי ואינו מאפשר עריכת מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפניות המתקבלות.

7. עוד נמצא כי במספר מקרים של מבנים הנחשדים כמסוכנים, בוצע הטיפול בפועל בפרקי זמן ממושכים לאחר קבלת הפנייה/ות. כך למשל, בכתובת רחוב ש.ה<sup>38</sup> התקבלה פנייה אשר נבדקה בשטח ובגינה נכתב בקומפלוט כי מדובר בסדקים קלים ואין סכנה מיידיית. לעומת זאת, לאחר קבלת 2 פניות נוספות כחודש וחצי לאחר מכן, נערכה בדיקה נוספת בעקבותיה צוין כי הנזקים יכולים להוות סכנה ליציבות הבניין. מכתב דרישה לביצוע עבודות הודבק בלובי של הבניין ביום 30.11.2021, אולם לא קיים מידע בדבר המשך הטיפול.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי כל פניות המוקד בתחום המבנים המסוכנים ייבדקו על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה בהתאם לקבוע באמנת השירות של העירייה.
2. עוד מומלץ כי כל פעילות הנוגעת למבנה הנחשד למסוכן המתבצעת על ידי העירייה תתועד באופן מלא במערכת הקומפלוט באופן בו ניתן יהיה לבצע מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בפנייה.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מאמץ המלצת המבקר.

### מנהלת יחידת השרות:

כל תלונה על מבנים מסוכנים מועברת למחלקת פיקוח הבניה להמשך בדיקה וטיפול ומן הטיפול ואיכות הטיפול באחריות מחלקת פיקוח על הבניה.

אנו מקבלים את ההמלצה ונקים את "מבנים מסוכנים" כנושא נפרד עם זמני תקן מתאימים לדחיפות הטיפול בהתאם לאמנה באתר ולמקצועיות אותה תקבע המחלקה לתתי נושאים שונים.

<sup>38</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## 7.3 בדיקת נכסים החשודים כמסוכנים

### 7.3.1 כללי

לאחר קבלת פנייה בדבר חשד למבנה מסוכן, יש צורך בבדיקת הנכס בשטח על ידי מהנדס אשר מגיע למבנה ובוחן אותו, ככל שלדעתו יש מקום לתיקון הוא מוציא חוות דעת הנדסית ומעביר אותה למנהל מחלקת פיקוח על הבנייה ולמהנדסת העיר.

כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, בפועל, לאחר איתור מבנה הנחשד למסוכן, אחד ממפקחי המחלקה ניגש לבדוק את המבנה.

במידה ויש לדעתו צורך בבדיקת מהנדס קונסטרוקטור, נשלח מכתב דרישה לבעלי הנכס לפיו הם נדרשים לפנות למהנדס לעריכת בדיקה וביצוע התיקונים לפי חוות דעתו. לעומת זאת, במקרים בהם נראה כי ישנה סכנה ממשית, מוזמן מהנדס קונסטרוקציה בעל ידע מתאים המועסק על ידי העירייה ולאחר מכן מועברת חוות דעתו לבעלי הנכס.

### 7.3.2 חוות דעת מהנדס

#### רקע כללי

סעיף 2 לחוק העזר העירוני קובע כי:

- (א) "בעל בנין חייב להחזיק את הבנין במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים לבנין.
- (ב) היה לבעל הבנין או למחזיק בו יסוד סביר להניח כי הבנין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לו, יודיע על כן מיד למהנדס ויבקש בבדיקת הבנין.
- (ג) המהנדס או הרופא יערכו מזמן לזמן, בין ביזמתם, בין לבקשת ראש העיריה ובין לבקשת בעל בנין או המחזיק בו, בדיקה של בנין העלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לבנין ולהגיש חוות-דעת לראש העיריה תוך 24 שעות לאחר עריכת הבדיקה.
- (ד) נערכה בדיקה לבקשת בעל בנין המחזיק בו על פי הוראת סעיף קטן (ב) לעיל – ישלם המבקש לעיריה אגרה בשיעור של 15 שקלים חדשים לכל בדיקה.
- (ה) אם יש צורך לערוך בדיקה נוספת על ידי גורם חוץ, לפי דין וחשבון של המהנדס, תערך הבדיקה על חשבוןו של בעל הבנין."
- בדיקת הבניין החשוד כמסוכן ראוי כי תעשה באופן מתועד, כולל תיעוד מועד הביקור, תמונות ודיווח כתוב. ועליה לכלול, כמקובל, לכל הפחות את המידע הבא:
- הסמכה – סעיף חוק העזר המסמיך את העירייה לדרוש את התיקון/שיפוץ במבנה המסוכן;
  - פרטי הנכס - כתובת המבנה המסוכן וכן גוש וחלקה; מס' תיק בניין.



- תאריך - תאריך עריכת הבדיקה במבנה המסוכן;
  - פירוט ממצאי הבדיקה – הממצאים/ליקויים שנמצאו במבנה המסוכן;
  - פירוט של הדרישות – דרישות לביצוע על ידי הבעלים לביצוע במבנה המסוכן;
  - זמן – פרק הזמן שניתן לבעלי הנכס לתיקון/שיפוץ המבנה המסוכן על מנת להסיר את הסכנה;
  - אישור – עם סיום התיקון/שיפוץ הגשת אישור מטעם מהנדס רישוי על הסרת הסכנה במבנה המסוכן;
  - גורם בודק – שמו של הגורם שביצע את הבדיקה במבנה המסוכן והוא בעל סמכות לתת את חוות הדעת וכן מספר הרישוי שלו.
- חוות הדעת ההנדסית אמורה לשמש את העירייה לצורך פנייה לבעלי הנכס בדרישה לתיקון הליקויים המפורטים בה, או לביצוע מידי של התיקונים בעצמה.
- בפועל, לאחר איתור מבנה העלול להיות מסוכן, מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה או אחד ממפקחיו יוצא לבדיקה ראשונית של הנכס בשטח המתועדת על גבי טופס "דוח ביקור מפקח בשטח" בליווי תמונות (ראה **נספח ב' - טופס ביקור מפקח**).
- ככל ועלו ממצאים המעידים על סכנה, העירייה פועלת באחת משתי דרכים:
1. פנייה לבעלי הנכס לפיה הם נדרשים לפנות למהנדס/קונסטרוקטור מטעמם לצורך עריכת בדיקה מקיפה בנכס.
  2. פנייה למהנדס/קונסטרוקטור חיצוני מטעם העירייה לעריכת בדיקה בנכס, במקרים דחופים בלבד.
- המהנדס אשר נשלח לעריכת בדיקה מקיפה בנכס נדרש לערוך חוות דעת הנדסית בנוגע למצבו והסכנה הנשקפת ממנו.

## ממצאים

1. נמצא כי מאז סיים סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה הקודם, מהנדס בהכשרתו, את תפקידו, מפקחי מחלקת הפיקוח על הבנייה היוצאים לשטח לבדיקת הנכסים ולהחלטה על המשך הטיפול בהם אינם מהנדסים, ועל כן אין באפשרותם לקבוע את רמת הסיכון הנשקפת ממצב המבנה הנחשד כמסוכן. החלטה שאינה נכונה בנוגע למצבם של המבנים



עלולה להביא לחשיפה של העירייה מבחינה משפטית ואף עלולה להאריך את זמן הטיפול אשר ראוי כי יהיה מידי.

2. מבדיקת הביקורת את תיקי המדגם נמצא כי המפקחים הנשלחים לשטח אינם מקפידים על עריכת "טופס ביקור מפקח" לתיעוד הביקור בשטח והתרשמותם, כך שב-2 מתוך 6 תיקי מדגם הביקורת לא נמצא הטופס.

### המלצות

1. מומלץ כי העירייה תפעיל לטובת בדיקה ראשונית של המבנים הנחשדים כמסוכנים מהנדס מטעמה. זאת על מנת להבטיח כי ההחלטות המתקבלות בנוגע להמשך הטיפול במבנים יתקבלו על ידי גורם מוסמך לקביעות כאמור.
2. עוד מומלץ כי בכל מקרה כל עוד נערכות בדיקות על ידי מפקחי מחלקת פיקוח על הבנייה, הבדיקות יתועדו באופן מלא באמצעות "טופס ביקור מפקח" וכי הטפסים ייסרקו לקומפלוט.

### תגובות מבוקרים

#### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר.

יצוין בהמשך להמלצה מסי 1 כי העירייה מפעילה מהנדס מוסמך לטובת בדיקה ראשונית ובנוסף נפעל להכשרת מפקח בניה יעודי בקורס מבנים מסוכנים.

### 7.3.3 גביית תשלום בגין בדיקת מהנדס

#### רקע כללי

סעיף 2(ד) לחוק העזר קובע כי "נערכה בדיקה לבקשת בעל בנין המחזיק בו על פי הוראת סעיף קטן(ב) לעיל – ישלם המבקש לעירייה אגרה בשיעור של 15 שקלים חדשים לכל בדיקה."

מאז עודכן גובה סכום האגרה, וכיום הוא עומד על סך של 94 ₪.



במסמך הדרישה שנשלח לבעלי הנכסים מופיע הסבר לאופן תשלום האגרה:

3. עפ"י חוק העזר, סעי' 2ד', האגרה בגין הבדיקה, נכון להיום, כ- 94 ₪ אותה הינכם מתבקשים לשלם דרך האתר העירוני ← "שירות בקליק" ← תשלומים ← תשלום אגרות הנדסה ← לבחור שם מוצר "בדיקת מבנה מסוכן".

6. שובר תשלום בגין בדיקת המהנדס יועבר אליכם בהמשך.

בנוסף לבדיקת המפקח, אמורה העירייה לגבות תשלום בגין בדיקת מהנדס אשר נערכת בנכסים מטעמה. במכתבי הדרישה מצוין כי:

### ממצאים

1. מבדיקת הביקורת בטבלת המעקב עולה כי העירייה גבתה תשלום עבור בדיקת מפקח רק בגין 9 מתוך 34 המבנים המסוכנים.
2. עוד עולה כי העירייה אינה שולחת לבעלי הנכסים שוברי תשלום בגין בדיקת מהנדס בתיקי המבנים המסוכנים בהם בוצעה בדיקה מטעמה.

### המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על גבייה מסודרת מבעלי הנכסים הנחשדים כמסוכנים הן עבור בדיקת מפקח בשטח והן עבור בדיקת מהנדס אשר נשלח מטעמה.

### תגובת מבוקרים

#### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר. (יש להעביר במקביל ליידוע אגף הגביה בממצא)

### 7.3.4 סיווג המבנה כמבנה מסוכן

#### רקע כללי

ההכרזה על מבנה כמבנה מסוכן נועדה להבטיח כי מבנים מסוכנים יטופלו וכי הסכנה תוסר מהם, ועל כן היא כוללת הטלת חיוב על בעלי המבנה לתקן את הליקויים בהתאם לדרישת העירייה, כאשר במידה ולא יעשו כן, הם חשופים להליכים פליליים.

על פי חוק העזר ניתן לסווג מבנים מסוכנים על פי רמת המסוכנות שלהם. מסיווג זה נגזר הטיפול במבנה ורמת הדחיפות בו.



להלן, תרשים המציג את שני הסיווגים על פי חוק העזר:



כמובן שקיים סיווג נוסף אפשרי – אין מסוכנות כלל. הגורם אשר אמור בהתאם לחוק העזר לקבוע את סיווג רמת המסוכנות של המבנה הוא מהנדס העיר או מי מטעמו. מסיווג המבנה נגזר אופן הטיפול המוכתב בחוק העזר.

על פי דבריה של מהנדסת העיר במליאת המועצה ביום 6.10.2021: "כרגע אין לנו אף מבנה שמוגדר כמבנה מסוכן".

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה לא קבעה קריטריונים מפורטים להכרזה על מבנה כמבנה מסוכן ועל סיווגו כמבנה העלול לסכן את הציבור או כמבנה בעל סכנה מיידית. נוסף על כך, לעיתים מהנדסים חיצוניים הם אלו שמבצעים עבור העירייה בדיקות למבנים החשודים כמסוכנים, והם מעבירים את המלצותיהם לעירייה מבלי שקבעה עבורם אמות מידה או הנחיות לבדיקת המבנים וסיווגם.
2. מבדיקת הביקורת את טבלת המעקב המשמשת את מינהל ההנדסה אחר מעקב הטיפול במבנים המסוכנים עולה כי אין הקפדה על שימוש בסיווגים המפורטים לעיל כלל.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תגדיר קריטריונים חד משמעיים לסיווג המבנים הנחשדים כמסוכנים עבור כל אחד מהסיווגים בהם משתמשת העירייה.

2. עוד מומלץ כי ככל ונקבעו סיווגים למבנים המסוכנים, ראוי כי בטבלת המעקב המשמשת את ניהולם יכללו סיווגים אלו בהתאם.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר.

## 7.3.5 פרסום רשימת המבנים המסוכנים

### רקע כללי

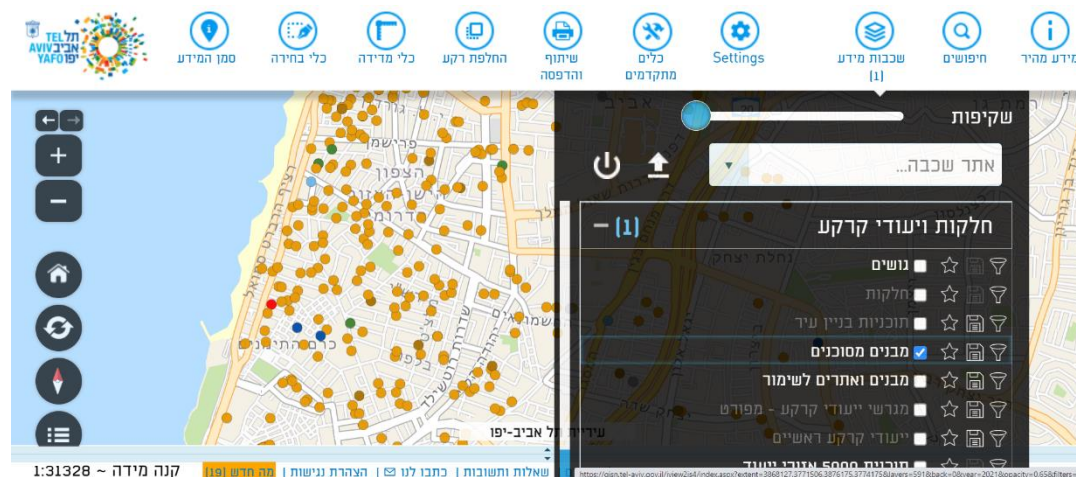
לשקיפות המידע בנוגע למבנים מסוכנים ולפרסום מידע לציבור אודות הכרזה עליהם כמסוכנים מצד הרשויות המקומיות ישנה חשיבות רבה, הן בקרב בעלי מבנים מסוכנים והן בקרב העתידים להתקשר בעסקאות לגבי מבנים אלה.

הרשות המקומית תוכל להבטיח את שקיפות המידע באמצעות פרסומו באתר העירוני, וזאת על מנת לוודא כי המידע יהיה זמין לכל ויוצג לוועדה המקומית בעת טיפולה בבקשות להיתרי בנייה בבניינים אלו.

המידע המפורסם ראוי שיכלול את מצב הטיפול בתיק המבנה המסוכן. נוסף על כך, יש להקפיד על עדכון המידע המוצג באתר העירייה באופן שוטף, וזאת על מנת למנוע פגיעה בבעלי מבנה שהיה מסוכן, אולם הליקויים בו תוקנו ואינו עוד כזה.

דרך נוספת לפרסום רשימת המבנים המסוכנים בעיר היא באמצעות הצגתם על גבי מפת GIS עירונית שתציג את מיקומם באופן שיאפשר לציבור להיחשף למיקומם בצורה קלה ונגישה.

להלן, דוגמא ממפת ה-GIS של עיריית תל אביב:



בדיון מליאת המועצה שנערך ביום 6/10/2021 אחד הנושאים שהועלה לדיון נגע להצעה לפרסום המבנים המסוכנים על ידי העירייה. ההצעה ירדה מסדר היום.

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי העירייה אינה מפרסמת מידע אודות המבנים בשטחה שהוכרזו כמבנים מסוכנים. נוסף על כך, חוק העזר אינו עוסק בפרסום רשימת המבנים המסוכנים ובמידע אודות הטיפול בהם, וכן לא נקבעו הנחיות בנוגע לפרסום בנהלים עירוניים.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקבע חובת פרסום למבנים שהוכרזו כמבנים מסוכנים, לרבות סטטוס הטיפול בהם. ראוי כי הפרסום יעודכן באופן שוטף, וזאת על מנת למנוע פגיעה בבעלי הנכסים.
2. עוד מומלץ כי העירייה תוסיף שכבת מידע בנוגע למבנים המסוכנים בשטחה למפת ה-GIS העירונית כדי להבטיח טיפול יעיל במבנים מסוכנים לצד שקיפות מרבית.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר.

המלצה מס' 1 - בכפוף לאישור מחלקה משפטית, דוברות והנהלת העיר.

## 7.4 טיפול

### 7.4.1 כללי

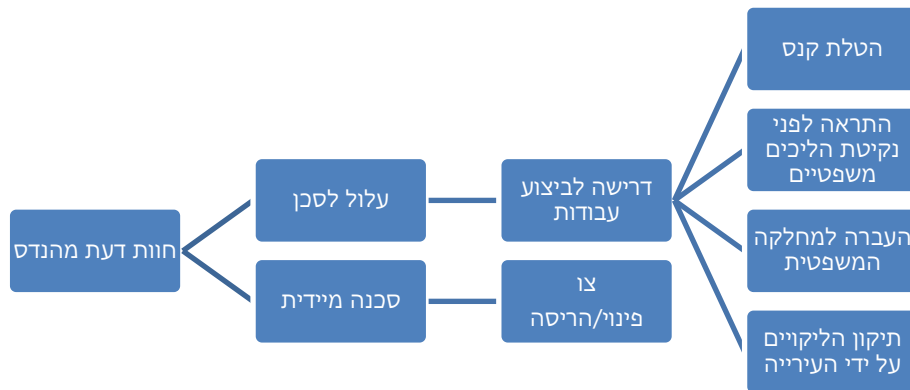
לאחר ביקור המהנדס בנכס, הוא מעביר חוות דעת הנדסית אל בעלי הנכס לרבות דרישה לתיקון בהתאם לממצאים בפרק זמן מוגדר מראש.

במידה ונמצא כי המבנה הינו בסכנה מיידית, הוא יפונה מדיירים ויוחלט על דרך טיפול: תיקון או הריסה.

לאחר ביצוע התיקונים, על בעלי הנכס להודיע למחלקת הפיקוח על הבנייה וכן, לצרף להודעתם זו תצהיר מהנדס מטעמם על תיקון הליקויים ותקינות המבנה.



הטיפול במבנה המסוכן נגזר מסיווגו של הנכס בהתאם לחוות דעת המהנדס לאחר הבדיקה בשטח:



## 7.4.2 דרישה לביצוע עבודות

### 7.4.2.1 כללי

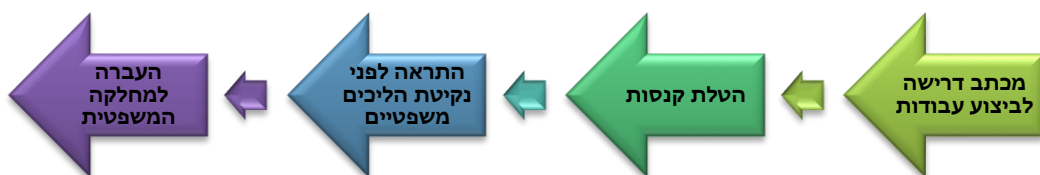
#### רקע כללי

לאחר בדיקת מהנדס בשטח בה נקבע כי מבנה החשוד כמבנה מסוכן הינו מבנה העלול לסכן את הציבור, נשלח מכתב לבעלי הנכס הדורש מהם לבצע עבודות לחיזוק, תיקון, שינוי, שיפוץ וכו' על מנת לתקן את הליקויים שנמצאו בו.

במסגרת מכתב הדרישה, נדרשים בעלי הנכס לתקן את הליקויים תוך מספר הימים הנקוב בו ולאחר מכן להמציא חוות דעת של מהנדס מטעמם לפיה הליקויים תוקנו.

לאחר חלוף מספר הימים לתיקון הליקויים שנקבע במכתב הדרישה, במקרה בו בעלי הנכס לא נענו למכתב הדרישה תוך פרק הזמן שנקבע בו, בידי יחידות המבנים המסוכנים ברשויות המקומיות אפשרות להטיל קנסות או לשלוח לבעלי הנכס התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים, בצירוף חוות הדעת ההנדסית, כאשר במכתב ההתראה גם כן, נקבע פרק הזמן הקצוב לביצוע התיקונים הדרושים. במידה וגם מכתב ההתראה לא נענה, הטיפול מועבר למחלקה המשפטית.

להלן, תרשים המתאר את תהליך הטיפול הרצוי:



## 7.4.2.2 מכתב הדרישה

**רקע כללי**

על פי הדין והפסיקה הענפה שקיימת בנושא מבנים מסוכנים, עריכת בדיקה הינה באחריות בעל המבנה והוא זה שחייב להחזיק את המבנה במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים למבנה.

סעיף 3 לחוק העזר העירוני קובע כדלקמן:

"(א) סבור ראש העיריה, על פי חוות-דעת של המהנדס או הרופא, כי בנין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים, רשאי הוא בהודעה בכתב לדרוש מבעל הבנין לבצע את העבודות ולנקוט את אמצעי הזהירות המפורטים בהודעה באופן ובתוך התקופה שנקבעו בהודעה.

(ב) להודעה לפי סעיף קטן (א) יצורף העתק מחוות-הדעת של המהנדס או הרופא, או תמצית של חוות- הדעת האמורה."

במקרים בהם נקבע כי נכס עלול לסכן את המחזיקים בו או את הציבור, נדרש בעל הנכס לבצע את עבודות התיקון. בעלי הנכס יבצעו את התיקון בנכס על מנת להסיר את הסכנה הקיימת לביטחונם או לביטחון הציבור במסגרת הזמן שנקבע בהודעה.

לאחר ביצוע התיקון נדרשים בעלי הנכס להעביר אישור מהנדס לעיון מחלקת הפיקוח על הבניה אשר תוודא כי התיקון בוצע ושהסכנה חלפה.

דרישות התיקון מנוסחות לכדי הודעת דרישה, הנשלחת אל הבעלים הרשום של הנכס, לרוב לפי נסח הטאבו. בדרישה אמורות להיות מפורטות העבודות שיש לבצע, והדרישה אמורה לנקוב בפרק הזמן בו יש למלאה.

איתור בעלי הזכויות בנכס, מסירת מכתב הדרישה והדבקת מודעות על גבי הנכס עצמו, מבוצעים על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה.

**ממצאים**

1. מבדיקת הביקורת עולה כי נוסח מכתבי הדרישה אשר נשלח על ידי עיריית כפר סבא (ראה **נספח ג'- מכתב דרישה**) לבעלי המבנים המסוכנים אינו מנוסח כמסמך דרישה משפטי הכולל התראה בפני בעלי הנכסים בדבר מחויבותם לתיקון הליקויים תוך פרק הזמן הקבוע בדרישה ובדבר ההליכים אשר יכולים להינקט על ידי העירייה ככל והתיקון לא יבוצע, כפי שמבוצע ברשויות מקומיות אחרות (דוגמא למכתב דרישה ראה ב**נספח ד'- מכתב דרישה של רשות מקומית אחרת**).

2. הביקורת בדקה בתיקי המדגם האם נשלחה הודעה לבעלי הנכס.

להלן, פירוט תאריכי ההודעות שנשלחו לבעלי הנכסים שנמצאו כמבנים מסוכנים:



מס"ד	כתובת	תאריך פנייה	תאריך הודעה לבעלי הנכס המצוין על מכתב הדרישה	מס' ימים מהפנייה עד הדרישה	מס' ימים שהוקצבו במסגרת מכתב הדרישה לתיקון הליקויים	צירוף חו"ד מהנדס למכתב הדרישה*
1	רחוב י. 39	10.10.2021	11.10.2021	1	30	✓
2	רחוב ת.ח. 40	23.11.2021	29.11.2021	5	30	✗
3	רחוב א. 41	31.10.2021	7.11.2021	7	30	✗
4	רחוב אי. 42	19.9.2021 24.10.2021	27.10.2021	38	30	✗
5	רחוב ע. 43	22.9.2021	11.10.2021	19	30	✓
6	רחוב הש. 44	10.11.2021	17.11.2021	7	30	✗

\*במקרים בהם לא צורפה חו"ד מהנדס למכתב הדרישה, נדרשו בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לעריכת בדיקה ולאחר קבלת חוות דעתו להשלים את תיקון הליקויים תוך 30 יום.

כפי שעולה מנתוני הטבלה לעיל, מספר הימים שהעירייה מקציבה לבעלי הנכסים לתיקון הליקויים עומד על 30 ימים באופן קבוע ואינו משתנה בהתאם למידת המסוכנות הקיימת בנכס. המשמעות העולה מכך היא שלא קיימת הבחנה בין רמות הסיכון של הנכסים, כך שלנכסים שמצבם חמור יותר והעירייה פנתה לקבלת חוות דעת הנדסית ישירות טרם פנייתה לבעלי הנכס, הוגדר מספר ימים זהה לטיפול בליקויים כמו לנכסים שהפנייה לקבלת חוות דעת הנדסית אודות מצבם הועברה לבעליהם.

24,25,26,27,28,29 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי נוסח מכתב הדרישה בו נעשה שימוש על ידי העירייה ייבחן מחדש על ידי מהנדסת העיר בשיתוף עם היועץ המשפטי לעירייה. זאת על מנת להבטיח כי הוא מנוסח כמכתב דרישה לביצוע עבודות וכי הוא משקף באופן הראוי את הסכנה הנשקפת וחומרת ההליכים בהם רשאית העירייה לנקוט מול בעלי הנכס במידה ולא יבצעו את הדרישות במועד.
2. עוד מומלץ כי ככל ונדרשת חוות דעת הנדסית על מנת לקבוע האם המבנה מסוכן, חוות דעת כאמור תבוצע על ידי קונסטרוקטור מטעמה של העירייה.
3. מומלץ כי העירייה תקבע את לוחות הזמנים לביצוע תיקון המבנים בהתאם לקביעת המהנדס שבדק את הבניין.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר.

## 7.4.2.3 הטלת קנסות

### רקע כללי

אחד האמצעים הקיימים בידי הרשויות המקומיות לאכיפת הטיפול במבנים מסוכנים הינו הטלת קנס על בעל נכס אשר לא תיקן את הליקויים שצוינו במכתב הדרישה. אמצעי זה של הרשויות מעוגן במסגרת חוק העזר שלהן.

סעיף 11 לחוק העזר קובע כי "העובר על הוראה מהוראות חוק עזר זה, דינו - קנס 500 שקלים חדשים ואם היתה העבירה נמשכת, דינו - קנס נוסף 20 שקלים חדשים לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי שנמסרה לו הודעה בכתב מאת ראש העירייה או מאת המהנדס או לאחר הרשעתו, עד למועד התיקון בפועל."

### ממצאים

1. מבדיקת הביקורת עולה כי למרות שחוק העזר העירוני מאפשר מתן קנסות עבור בעלי נכסים אשר לא מקיימים את דרישת העירייה לתיקון המבנים המסוכנים שבבעלותם, לא נעשה שימוש בסמכות זו כלל.



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תפעל למען מיצוי כל האמצעים העומדים לרשותה מול בעלי המבנים המסוכנים, אשר אף מעוגנים במסגרת חוק העזר העירוני, לרבות הטלת קנסות, וזאת על מנת להבטיח טיפול מהיר ויעיל שיכול להציל חיים.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבלים המלצת המבקר וראוי לדעתנו שההמלצה תועבר לגורמים עירוניים נוספים לצורך יישומה.

## 7.4.2.4 התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים והעברה לתביעה

### רקע כללי

מכתב התראה כנגד נקיטת הליכים משפטיים הינו אחד מהכלים הקיימים בידי הרשות המקומית לזירוז הטיפול במבנים המסוכנים בביצוע העבודות הנדרשות מהתושבים, כפי שפורטו במכתב הדרישה לביצוע עבודות.

אי הסדרה של מבנה מסוכן מהווה עבירה פלילית אשר יכולה לגרור הגשת כתבי אישום וקנסות לבעלים והגבלה בכל הנוגע למכירה וקנייה של המבנה/הנכס.

### ממצאים

1. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, העירייה אינה עושה שימוש במכתבי התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים, כך שנעשה ויתור על אחד מכלי האכיפה המהותיים המצויים בידי העירייה.

2. עוד עולה כי לא קיים מעקב אחר ביצוע העבודות במועד שנקבע עבור השלמתן, לרבות יצירת קשר עם בעלי הנכסים, ביקור חוזר בנכס וכדומה, פרט למועד שליחת מכתב הדרישה הראשוני. המשמעות הינה שתיוקן המבנים והסרת הסכנה אינם נעשים בזמן שהוקצב להם על ידי המהנדס ויש חשש כי אף אינם נעשים כלל, כאשר העירייה כלל אינה עורכת מעקב ובקרה על כך.

3. כפי שנמסר לביקורת על ידי מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, לא קיים ממשק עם התביעה העירונית בכל הנוגע לטיפול במבנים מסוכנים. תיקי המבנים המסוכנים אינם



מועברים למחלקה המשפטית להמשך טיפול, אף לא במקרים בהם בעלי הנכסים מסרבים לבצע את העבודות הדרושות להסרת הסכנה מהנכס שבבעלותם.

4. במענה לפניית הביקורת בדבר הטיפול המשפטי במבנים מסוכנים, ציין היועץ המשפטי של העירייה כי "עיריית כפר סבא פועלת על פי חוק עזר ייעודי בנושא. העירייה לא מגישה כתבי אישום בגין מבנה מסוכן. אין זמן לנהל הליכים כאשר מבנה נמצא כמסוכן ולכן על פי חוק העזר העירייה רשאית דורשת מהדיירים לבצע עבודות כפי שנקבע על ידי מהנדס מטעמה ואם הם לא מבצעים, העירייה רשאית לבצע בעצמה ולחייב את הדיירים בהוצאות."

## המלצות

1. מומלץ כי תיערך בחינה בדבר הצורך בשימוש במכתבי התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים ככלי לאכיפה וזירוז הטיפול במבנים המסוכנים במועד שנקבע להם וכן לקבוע מי הגורם האמון על שליחת מכתבי ההתראה.
2. עוד מומלץ כי העירייה תקפיד על עריכת מעקב ובקרה נאותים אחר עמידת בעלי הנכסים במועדים שנקבעו להם לתיקון הליקויים והסרת הסכנה מהמבנים שבבעלותם.
3. הביקורת ממליצה כי תיערך בחינה בדבר ממשקי העבודה בין מחלקת הפיקוח על הבנייה לבין התביעה המשפטית בכל הנוגע לתיקי המבנים המסוכנים, וזאת על מנת לאפשר לעירייה למצות האמצעים העומדים לרשותה מול בעלי נכסים אשר הוכרזו כמבנים מסוכנים אולם אינם משתפים פעולה בביצוע העבודות הדרושות להסרת הסכנה.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל ההמלצה.

לדעתנו בתיאום עם המחלקה המשפטית, יש מקום להוסיף שלב לאחר מכתב דרישת הטיפול במבנה מטעם המהנדס, דרישת טיפול בכתב מטעם היועמ"ש לפני מעבר להגשת כתב אישום. (דרישה שתכלול התראה לבעלי הנכס על האחריות לתיקון הליקויים בהתאם לחוקי העזר ולחוק העונשין), או לחילופין כחלק משלב דרישת הטיפול, לכלול דרישה נוספת מטעם היועמ"ש (בדומה למבצע ברשויות אחרות).



## 7.4.2.5 תיקון הליקויים על ידי העירייה

**רקע כללי**

הצורך בתיקון הליקויים במבנים מסוכנים על ידי העירייה למרות שהם בבעלות פרטית יכול לעלות באחד משני מקרים:

- במקרה בו נשלחה דרישה לביצוע עבודות לבעל הנכס אשר לא טופלה על ידו, אחת האפשרויות העומדות בפני העירייה היא תיקון הליקויים בעצמה וחייב בעל הנכס בעלותם.

סעיף 5(ב) לחוק העזר מסדיר דרך פעולה זו וקובע כי "לא מילאו בעל הבנין או האחראי לביצוע העבודה אחר הדרישה שבהודעה לפי סעיפים 3(א) או (ב) או אחר ההוראה לפי סעיף 4(ד), או ביצעו עבודה או נקטו אמצעים שלא לפי הפרטים, התנאים או מועדים המפורטים בהודעה או בהוראה, רשאית העירייה לבצע את העבודה, לנקוט האמצעים ולגבות מבעל הבנין או מהאחראי לביצוע העבודה את ההוצאות."

- במקרה וידו של בעל הנכס אינה משגת ואין באפשרותו לממן את תיקון הליקויים. ישנן רשויות אשר מאפשרות לתושביהן לקבל סיוע ביניים במימון השיפוץ כנגד רישום הערת אזהרה על הנכס. דוח מבקר המדינה 2022 "ממליץ לרשויות המקומיות לבחון הקמת קרנות ייעודיות על ידי הרשויות המקומיות, ובאמצעותן הן יוכלו לסייע, אם במענק ואם בהלוואה, בתיקון מבנים מסוכנים בהתאם לקריטריונים שייקבעו."

באתר העירייה מפורסם החל מחודש דצמבר 2021 עלון מידע לתושבים בדבר מתכונת הטיפול במבנים מסוכנים (ראה **נספח ה'- עלון מידע**). העלון אינו כולל מידע בדבר אפשרות לקבלת סיוע כספי מהעירייה.

**ממצאים**

1. כפי שנמסר לביקורת על ידי מהנדסת העיר, בכל הנוגע לנכסים אשר הינם בבעלות פרטית, העירייה אינה מבצעת תיקונים בעצמה.
2. כפי שנמסר לביקורת על ידי סגנית מהנדסת העיר, העירייה אינה מסייעת לתושבים אשר אין באפשרותם לממן את שיפוץ המבנה המסוכן שבבעלותם.



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תבחן את האפשרות להיכנס בנעלי בעלי הנכסים אשר אינם משתפים פעולה למען ביצוע תיקונים במבנים מסוכנים הדרושים טיפול מהיר.
2. עוד מומלץ כי העירייה תבחן את האפשרות לסייע לתושבים אשר אין באפשרותם לממן את שיפוץ המבנים המסוכנים שבבעלותם.

## תגובת מבוקרים

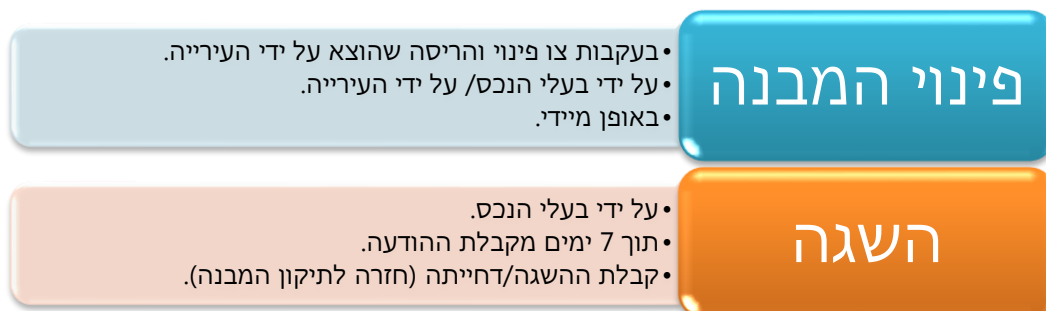
### מינהל הנדסה:

מקבלים את המלצת הביקורת. לצורך יישום ההמלצה מבקשים הקצאת משאבים עירוניים לטובת הסיוע והנחיית מנכ"ל מפורשת במסגרת נוהל עירוני לשיתוף פעולה של גורמים נוספים ברשות.

## 7.4.3 צו פינוי/הריסה

### רקע כללי

לאחר ביקור מהנדס לשם התרשמות וקביעת רמת מסוכנותו של המבנה, ומשלוח הודעה לבעלי הנכס, נדרש להסיר את הסכנה. כאשר מדובר במבנה העלול להוות סיכון, בעלי הנכס נדרשים לתקן את הליקויים שעלו במכתב הדרישה. במידה ומדובר במבנה המהווה סכנה מיידית, מוצא צו פינוי/הריסה. לאחר קבלת צו הפינוי/ההריסה שניתן לבעל הנכס במקרה של סכנה מיידית על פי סעיף 6 לחוק העזר העירוני, באפשרותו לנקוט באחת מ-2 האפשרויות הבאות:



- בעקבות צו פינוי והריסה שהוצא על ידי העירייה.
- על ידי בעלי הנכס/ על ידי העירייה.
- באופן מידי.

### פינוי המבנה

- על ידי בעלי הנכס.
- תוך 7 ימים מקבלת ההודעה.
- קבלת ההשגה/דחייתה (חזרה לתיקון המבנה).

### השגה

- **פינוי המבנה** – במקרים בהם נקבע כי נכס מהווה סכנה מיידית עבור המחזיקים בו, הציבור או הנכסים הסמוכים, נדרש בעל הנכס לפינוי המבנה והריסתו. העירייה רשאית

לבצע את העבודות הדרושות לשם סגירת המבנה או הריסתו ולגבות את הוצאות הביצוע מהבעלים.

- **השגה** – במקרים בהם נקבע כי נכס מהווה סכנה מיידית למחזיקים בו או לציבור, סעיף 6(ב) לחוק העזר קובע כי "בעל הבניין שקיבל העתק מפניית ראש העירייה לפי סעיף קטן (א) יהיה רשאי להגיש השגותיו בכתב לממונה על המחוז בתוך 7 ימים מיום שנמסר לו העתק פניית ראש העירייה".

## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת בטבלת המעקב עולה כי במהלך השנים 2020-2021 לא ביצעה העירייה פינוי של מבנים הנחשדים כמסוכנים ולא הוגשו לה השגות.
2. מבדיקת הביקורת עולה כי במסגרת מכתבי הדרישה לביצוע העבודות לא מציינת העירייה את זכותם של בעלי הנכס להשיג השגות בכתב בהתאם להוראות חוק העזר.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על ציון זכותם של בעלי הנכסים להשיג השגות בכתב בהתאם להוראות חוק העזר במסגרת מכתבי הדרישה.

## תגובות מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבלים ההמלצה. מבקשים התייחסות וחוות דעת משפטית של היועמ"ש להמלצה הנ"ל ואופן יישומה.

## 7.4.4 סגירת תיק מבנה מסוכן

### רקע כללי

לאחר ביצוע התיקון כפי שנדרש בעל המבנה המסוכן, מתבקש בעל הנכס לספק למחלקת הפיקוח על הבנייה אישור ממהנדס מורשה, על עמידה בדרישות התיקון.



## ממצאים

1. מבדיקת הביקורת בטבלת המעקב, עולה כי מתוך 2 המבנים אשר צוין לגביהם כי הליקויים תוקנו (ברחוב א. וברחוב ת.45), כלומר, הושלם הטיפול בהם והוסרה הסכנה, מפורט כי התקבל מכתב מהנדס המאשר ביצוע תיקון הליקויים עבור אחד מהם בלבד (ברחוב א.46). יוער כי מאחר והעירייה אינה מקפידה על עריכת מעקב ובקרה אחר השלמת תיקון הליקויים הנדרשים במבנים המסוכנים, יתכן כי נתונים אלו חלקיים בלבד ואין בידי העירייה מידע שלם אודות סיום הטיפול במבנים.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תגבש נוהל לבחינת תיקון הליקויים בשטח המבנה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס בדבר תיקון הליקויים. ראוי כי נוהל זה יכלול התייחסות לסיווג המבנים, דרישה לקבלת חוות דעת מהנדס, עריכת ביקור בנכס על ידי מהנדס מהעירייה, תיעוד תיקון הליקויים בתמונות וכדומה.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל המלצת המבקר.

<sup>30,31</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## 7.5 מדגם אקראי - דוגמאות

7.5.1 רחוב י. 47

### רקע כללי

להלן טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

השתלשלות העניינים	תאריך
ביקור מפקח בנכס.	26.9.2021
טופס "ביקור מפקח בשטח" לפיו "התגלתה תופעת סדיקה מתקדמת של רוב עמודי הבטון בקומת קרקע כולל התפוררות הבטון עד לחשיפת מוטות הזיון בצורה ניכרת דבר המהווה סכנה ממשית ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."	30.9.2021
נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט.	30.9.2021
חוות דעת הנדסית של מהנדס חיצוני י.ק <sup>48</sup> (להלן: "מהנדס חיצוני") לפיה יש לבצע באופן מיידי הליך שיקום וחיזוק של עמודי הבטון בקומת הכניסה."	5.10.2021
התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 619551 בנוגע למבנה ברח' י. 49: "הוא מפקח בנייה פרטי, ראה שהבניין מבחינת כל העמודים בלויים, רואים את הברזלים בכל העמודים בצורה מאוד רצינית... פגש שם בדיריים אמר שהוא לא מתעסק בדברים האלו הוא לא גר שם."	10.10.2021
מכתב דרישה לביצוע עבודות לבעלי הנכס לפיו יש לבצע עבודות לתיקונו תוך 30 יום, כלומר עד ליום 11.11.2021.	11.10.2021
תשלום לעירייה בסך 94 ש"ח עבור "בדיקת מבנה מסוכן".	13.10.2021

<sup>47</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת

<sup>48</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת

<sup>49</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



להלן, תמונות לדוגמא מחוות הדעת ההנדסית של המהנדס החיצוני כאמור:



דוגמה לתחילת קריסה של מוט זיון



עמוד במצב חמור ובו חשיפה של מוטות הזיון, הקטנת חתכם וחתכי החישוקים



פגיעה בחתך העמוד בחלקו התחתון, מוט זיון מנותק

7.5.2 רחוב ת.ח.<sup>50</sup>

## רקע כללי

להלן טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

<sup>50</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת

השתלשלות העניינים	תאריך
<p>התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 659559 בנוגע למבנה ברחוב ת.ח<sup>51</sup>: "מבקשת לבדוק את העמודים לטענתה הם מתפרקים והיא מפחדת שיקרוס, למרות שהם הגישו קשה לתמ"א. מבקשת שיצרו אתה קשר כשמגיעים."</p> <p>נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט.</p>	23.11.2021
<p>ביקור מפקח בנכס.</p> <p>טופס "ביקור מפקח בשטח" לפיו "התגלתה תופעת סדיקה מתקדמת של רוב עמודי הבטון בקומת קרקע כולל התפוררות הבטון עד לחשיפת מוטות הזיון- דבר המהווה סכנה ממשית ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."</p> <p>מכתב לבעלי הנכס לפיו "נמצא כי יש צורך בבדיקה מעמיקה ומפורטת יותר ע"י מהנדס בניין קונסטרוקטור מטעמכם. וזאת תוך 30 יום מקבלת מכתבי זה."</p> <p>עוד מציין המכתב כי יש להעביר את חוות הדעת לעירייה מיד עם קבלתה וכי "ככל שיימצא ע"י מהנדס מטעמכם כי נדרש לבצע תיקון ו/או חיזוק לאלמנטים קונסטרוקטיביים בבניין עליכם לבצע זאת, בליווי אותו מהנדס, תוך 30 יום מקבלת חו"ד המהנדס מטעמכם ולהעביר אלינו חו"ד מקצועית על ביצוע התיקונים."</p> <p>כלומר, על בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לקבלת חוות דעת עד ליום 29.12.2021, ולאחר קבלתה, יש להשלים את התיקונים תוך 30 יום, לכל המאוחר עד ליום 29.1.2022.</p>	29.11.2021
<p>המכתב הודבק בלובי כניסת הבניין.</p>	28.12.2021

7.5.3 רחוב א.52

## רקע כללי

להלן טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

השתלשלות העניינים	תאריך
<p>התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 639269 בנוגע למבנה ברחוב א.53: "שלום, בזמן האחרון הבחנו בסדקים בעמודי התמיכה של הבניין המשותף בו אנו מתגוררים. בקשתנו היא כי מהנדס בניין (קונסטרוקטור) יגיע למקום ויחווה דעתו לגבי סיכון/תיקון. בכבוד רב... ועד הבניין."</p>	31.10.2021
<p>נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט.</p>	3.11.2021

36,37,38 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



השתלשלות העניינים	תאריך
טופס "דפית איתור" לפיו "קיימת תופעת סדיקה והתפוררות טיח ובטון בעמודים." החלטת מנהל הפיקוח על גבי הטופס הינה "לערוך דוח ולהוציא מכתב הודעה לדיירי הבניין בחתימת מהנדסת העיר על הצורך בבדיקה וטיפול בתופעה."	
מכתב לבעלי הנכס לפיו "נמצא כי יש צורך בבדיקה מעמיקה ומפורטת יותר ע"י מהנדס בניין קונסטרוקטור מטעמכם. וזאת תוך 30 יום מקבלת מכתבי זה." עוד מציין המכתב כי יש להעביר את חוות הדעת לעירייה מיד עם קבלתה וכי "ככל שיימצא ע"י מהנדס מטעמכם כי נדרש לבצע תיקון ו/או חיזוק לאלמנטים קונסטרוקטיביים בבניין עליכם לבצע זאת, בליווי אותו מהנדס, תוך 30 יום מקבלת חו"ד המהנדס מטעמכם ולהעביר אלינו חו"ד מקצועית על ביצוע התיקונים." כלומר, על בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לקבלת חוות דעת עד ליום 7.12.2021, ולאחר קבלתה, יש להשלים את התיקונים תוך 30 יום, לכל המאוחר עד ליום 7.1.2022.	7.11.2021
תשלום לעירייה בסך 94 ש"ח עבור "בדיקת מבנה מסוכן".	11.11.2021
חוות דעת הנדסית של המהנדס מ.א. <sup>54</sup> (להלן: "המהנדס") מטעם הדיירים לפיה נמצאו מספר ליקויים הדורשים תיקון בעמודי הבניין בקומת הכניסה ובקורת הגג, סדקים במקומות שונים ורטיבות בתקרה.	24.11.2021
מייל מועד הבניין לעירייה: "בהמשך לתשובתכם מצ"ב חו"ד מהנדס שביקר בבניין. אנו בסטטוס קבלת הצעות מחיר שעל פיהן נבחר קבלן לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לדו"ח זה."	30.11.2021
מכתב מהמהנדס לעירייה לפיו "...הליקויים המופיעים במכתבכם תוקנו בפיקוחי המלא ובהתאם להנחיותי המקצועיות. בהתאם לדעתי המקצועית המבנה הנ"ל במצבו לאחר השיפוצים שנעשו, אינו מסוכן..."	30.12.2021
מייל מועד הבניין לעירייה המצרף את המכתב מהמהנדס לפיו תוקנו הליקויים.	2.1.2022
מייל מועד הבניין לעירייה: "שלום... מה התחדש בעניין?"	21.2.2022
מענה ממנהל מחלקת פיקוח על הבנייה למייל של ועד הבניין: "שלום רב, אנו מברכים על ביצוע תיקונים נדרשים בפיקוח והשגחת המהנדס."	

<sup>54</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת



7.5.4 רחוב אי. 55

## רקע כללי

להלן, טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

השתלשלות העניינים	תאריך
התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 603955 בנוגע למבנה ברחוב אי. 56 "שלום רב... יש בניין שעמודיו במצב רע. נודה לכם אם תעשו ביקור במקום."	19.9.2021
התקבלה במוקד העירוני פנייה נוספת שמספרה 632849 בנוגע למבנה ברחוב אי. 57: "מבקש לבדוק את העמודים של הבנין הם מאוד סדוקים." נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט.	24.10.2021
טופס "דפית איתור" לפיו "קיימת תופעת סדיקה בעמודים". החלטת מנהל הפיקוח על גבי הטופס הינה "יש מקום להפנות מכתב לדיירי הבניין בו להורות על הצורך בתיקון הליקויים."	
מכתב לבעלי הנכס לפיו "נמצא כי יש צורך בבדיקה מעמיקה ומפורטת יותר ע"י עוד מציין המכתב כי יש להעביר את חוות הדעת לעירייה מייד עם קבלתה וכי "ככל שיימצא ע"י מהנדס מטעמכם כי נדרש לבצע תיקון ו/או חיזוק לאלמנטים קונסטרוקטיביים בבניין עליכם לבצע זאת, בליווי אותו מהנדס, תוך 30 יום מקבלת חו"ד המהנדס מטעמכם ולהעביר אלינו חו"ד מקצועית על ביצוע התיקונים." כלומר, על בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לקבלת חוות דעת עד ליום 27.11.2021, ולאחר קבלתה, יש להשלים את התיקונים תוך 30 יום, לכל המאוחר עד ליום 27.12.2021.	27.10.2021
המכתב הודבק בלובי כניסת הבניין.	7.11.2021

7.5.5 רחוב עמ. 58

## רקע כללי

להלן טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

השתלשלות העניינים	תאריך
התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 605914 בנוגע למבנה ברחוב עמ. 59: "התושבת גרה בניין שתי קומות אומרת כי היום היא שמה לב שבקיר התומך בחזית הבניין יש סדק לאורכו של הבניין מבקשת שמישהו יגיע בדחיפות לבדוק את זה."	22.9.2021



תאריך	השתלשלות העניינים
23.9.2021	נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט. ביקור מפקח בנכס.
29.9.2021	חוות דעת הנדסית של מהנדס חיצוני מטעם העירייה לפיה "יש לבצע באופן מיידי הליך שיקום וחיזוק של עמודי הבטון ותקרת הבטון בקומת הכניסה במבנה הדרומי."
11.10.2021	מכתב דרישה לביצוע עבודות לבעלי הנכס לפיו יש לבצע עבודות לתיקונו תוך 30 יום, כלומר עד ליום 11.11.2021.
18.10.2021	טופס "ביקור מפקח בשטח" לפיו "התגלתה תופעת סדיקה מתקדמת של קירות חוץ ועמודי הבטון כולל התפוררות הבטון עד לחשיפת מוטות הזיון, דבר המהווה סכנה ממשית ליציבות קונסטרוקטיבית של הבניין."
24.10.2021	מכתב מבעלי דירה בנכס למהנדסת העיר: "...ולאור ההמלצה שציין במכתבו המהנדס הבודק מר י.ק <sup>60</sup> , כי יש לשקול האפשרות של הריסה ובניה מחדש בשל עלויות נרחבות של עבודות החיזוק הנדרשות. ומאחר והמבנה המדובר כלול כבר שנים רבות בתוכנית עתידית לפינוי בינוי המטופלת על ידכם. אנו מבקשים לדעת כיצד הרשות מתכננת לקדם את מימוש התוכנית בהקדם האפשרי וללא עיכובים מיותרים, לפני שיקרה חלילה הגרוע מכל. ללא ביצוע של פינוי בינוי, למרות שמבחינה משפטית האחריות היא על בעלי הזכויות במבנה, ידוע לכל כי בפועל אין להם כל דרך מעשית לבצע חיזוק של המבנה עפ"י הנדרש בדו"ח של המהנדס. כך שידינו למעשה כבולות ואין לנו כל שליטה על התהליך."
4.11.2021	מייל ממנהלת התחדשות עירונית בעירייה לבעלי הנכס לפיו "נבקש לעדכנכם, דיירי מתחם עמ <sup>61</sup> , כי בעקבות המכתב שיצא על מצבו ההנדסי של המבנה, החלטנו לקדם במהירות האפשרית את הפרויקט ולצורך כך לאפשר פיצול של עמ <sup>62</sup> משאר המתחם. כך תוכלו להתקדם עצמאית (בכפוף לתכנית הצל שהוגשה למתחם כולו)."

40,41,42,43,44,46,47 הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת

<sup>60</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת  
<sup>47,46</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



להלן, תמונות לדוגמא מחוות הדעת ההנדסית של המהנדס החצוני מטעם העירייה:

מבנים מזרחי ומערבי:



שקיעה, סדיקה בקיר נושא, סדיקה והתפוררות קורת יסוד עובר



שקיעת יסוד, התפוררות טיח ובטון, התפוררות בלוקים בקיר בלוקים נושא

7.5.6 רחוב הש. 63

## רקע כללי

להלן, טבלה המתארת את השתלשלות העניינים והטיפול בתיק המבנה המסוכן:

תאריך	השתלשלות העניינים
10.11.2021	התקבלה במוקד העירוני פנייה שמספרה 648797 בנוגע למבנה ברחובה ש. 64: "סדקים בחומה רואים לא צריך להסביר מדובר בחומה ענקית."

<sup>48,49</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת

תאריך	השתלשלות העניינים
	נפתח תיק פיקוח מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט.
16.11.2021	ביקור מפקח בנכס.
17.11.2021	טופס "ביקור מפקח בשטח" לפיו "בחזית דרומית מערבית של הבניין קיר בטון תומך של דירת הגן הגובל עם מדרכה נסדק עם סימני אי יציבותו הקונסטרוקטיבית – דבר המהווה סכנה לדיירי הבניין ולציבור עוברים ושבים במקום."
	<p>מכתב לבעלי הנכס לפיו "נמצא כי יש צורך בבדיקה מעמיקה ומפורטת יותר ע"י מהנדס בניין קונסטרוקטור מטעמכם. וזאת תוך 30 יום מקבלת מכתבי זה."</p> <p>עוד מציין המכתב כי יש להעביר את חוות הדעת לעירייה מיד עם קבלתה וכי "ככל שיימצא ע"י מהנדס מטעמכם כי נדרש לבצע תיקון ו/או חיזוק לאלמנטים קונסטרוקטיביים בבניין עליכם לבצע זאת, בליווי אותו מהנדס, תוך 30 יום מקבלת חו"ד המהנדס מטעמכם ולהעביר אלינו חו"ד מקצועית על ביצוע התיקונים."</p> <p>כלומר, על בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לקבלת חוות דעת עד ליום 17.12.2021, ולאחר קבלתה, יש להשלים את התיקונים תוך 30 יום, לכל המאוחר עד ליום 17.1.2022.</p>
23.11.2021	המכתב הודבק בלובי כניסת הבניין.
9.12.2021	חוות דעת הנדסית של המהנדס י.ס <sup>65</sup> מטעם דיירי הבניין לפיה נמצאו מספר ליקויים הדורשים תיקון, ביניהם סדקים, בטון רופף ונפילות של הטיח. המהנדס ציין בחוות דעתו כי "החיזוקים שביקשתי לבצע באזור התפרים, הם לטובת הטווח הארוך של השנים הבאות ולא בגלל סכנה מיידיית."
14.12.2021	תשלום לעירייה בסך 94 ש"ח עבור "בדיקת מבנה מסוכן".
	<p>מייל מבעלי הנכס לעירייה:</p> <p>"בעקבות ביקורת של מחלקת הנדסה על בניין מגורים ברחוב הש. 66 בכפר סבא, הזמנו מהנדס בניין קונסטרוקטור מטעמנו שיבצע בדיקה מעמיקה לליקויים שצינו במכתב שקיבלנו מכם, ובסיכום שהוא הוציא, ומצורף למייל זה, הוא מדגיש כי על אף הליקויים שנמצאו בבדיקה, אותם אנו מתכננים לתקן על פי הנחייתו, המבנה לא מהווה סכנה בטיחותית.</p> <p>אודה לכם אם תוכלו לעיין בחוות הדעת, לאשר את קבלת המייל וכמו כן לסגור את הפנייה הנ"ל בעירייה."</p>

<sup>65</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת  
<sup>51,52,54,55,56</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## 7.5.7 ממצאים למדגם הביקורת

## ממצאים

1. מבדיקת תיקי מדגם הביקורת עולה כי אין הקפדה על שמירה ותיעוד של כל התכתובות, המכתבים והמסמכים של תיקי המבנים המסוכנים. כך למשל, בבדיקת השתלשלות העניינים בתיק המבנה המסוכן ברחוב יר.<sup>67</sup> נפתח תיק מבנה מסוכן במערכת הקומפלוט ביום 30.9.2021, לפני הפנייה שהתקבלה במוקד ביום 10.10.2021. המשמעות העולה מכך היא כי יתכן והתקבלה פנייה נוספת אשר אינה מתועדת, או לחילופין לא קיים תיעוד לגבי אופן איתור הנכס.
- דוגמא נוספת לכך היא העדר שמירה ותיעוד של התמונות שצורפו לחוות דעת המהנדס י.<sup>68</sup> עבור הבדיקה שערך בנכס ברחוב הש.<sup>69</sup>
2. נמצא כי העברת מכתבי הדרישה לבעלי הנכסים אורך לעיתים זמן רב. כך למשל, מכתב הדרישה עבור בעלי הנכס ברחוב ת.ח.<sup>70</sup> נערך ביום 29.11.2021, אולם הודבק בלובי הכניסה לבניין רק כחודש לאחר מכן ביום 28.12.2021 - וזאת כאשר המכתב הקציב לבעלי הנכסים חודש לפנייה למהנדס לקבלת חוות דעת, כך שהטיפול במבנה המסוכן נדחה בחודש עקב התנהלות העירייה.
- יתירה מזאת, הביקורת תעיר כי אם ניתן להקצות פרקי זמן ממושכים יותר, מדוע נקבע על ידי המהנדס מטעם העירייה זמן קצר יותר.
3. נמצא כי לעיתים עריכת טופס "ביקור מפקח בשטח" נערך לאחר זמן רב ולא בסמוך למועד הסיור בפועל. כך למשל, ביום 23.9.2021 נערך ביקור על ידי מפקח בנכס ברחוב עמ.<sup>71</sup> בעקבות פנייה שהתקבלה במוקד העירוני, אולם רק ביום 18.10.2021, כשלושה שבועות לאחר מכן, נערך טופס "ביקור מפקח בשטח".
4. נמצא כי גם במקרים בהם מחלקת פיקוח על הבנייה החליטה כי רמת הסיכון בנכס גבוהה יותר ועל כן פנתה למהנדס מטעמה לעריכת חוות דעת טרם שליחת מכתב הדרישה לבעלי הנכס, השתתה בטיפול בתיק. כך למשל, ברחוב עמ.<sup>72</sup> ביום 29.9.2021 קיבלה העירייה חוות דעת ממהנדס חיצוני מטעמה לפיה יש לבצע את התיקון באופן מיידי. עם זאת, העברת מכתב הדרישה לבעלי הדירות התבצעה רק לאחר כשבועיים, ביום 11.10.2021.

<sup>68</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת

<sup>57,58,59,60,61</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



5. עוד יצוין לגבי אותו הנכס ברחוב עמ. 73 כי חרף העובדה שהן מפקח העירייה והן המהנדס החיצוני מטעמה הגדירו, בין אם בכתב ובין אם במשתמע, כי הנכס עלול להיות מסוכן וכי יש לבצע בו תיקונים באופן מיידי, עברה כשנה וחצי מהתכתובת האחרונה בתיק זה, ועדיין אין מידע לגבי התקדמות תהליך פרוייקט "פינוי בינוי" בנכס, או לחילופין, תיקון הליקויים החמורים עד לתחילת ביצועו בפועל של הפרוייקט.
6. נמצא כי מחלקת פיקוח על הבנייה אינה מבצעת מעקב ובקרה באופן גורף אחר תיקון הליקויים בהתאם למועדים הנקבעים על ידה במכתבי הדרישה לביצוע עבודות. כך למשל, ברחוב ת. 74 הודבק מכתב הדרישה בלובי הבניין ביום 28.12.2021 לפיו על בעלי הנכס לפנות למהנדס מטעמם לקבלת חוות דעת ולהעבירה לעירייה במקביל לביצוע התיקונים, אולם מאז ועד מועד סיום עריכת הביקורת (אוגוסט 2022) לא נערכה בדיקה האם בעלי הנכס אכן פנו למהנדס ובוודאי שלא אם ביצעו את התיקונים הנדרשים בנכס.
- דוגמא נוספת לכך היא הנכס ברחוב אי. 75 בו הודבק מכתב הדרישה בלובי הבניין ביום 7.11.2021, אולם עד מועד סיום עריכת הביקורת (אוגוסט 2022) לא נערכה בדיקת מהנדס בנכס לבחינת הליקויים.
- יוער כי כאשר מפקח של העירייה יוצא לשטח לבדוק נכס וקובע כי יש לבצע בדיקה מעמיקה יותר על ידי מהנדס/קונסטרוקטור, הדבר מעיד כי יתכן ומצבו של הנכס עלול להוות סכנה לציבור, ועל כן תמחה הביקורת על העדר עריכת מעקב ובקרה של העירייה אחר המשך הטיפול בו.
7. נמצא כי העירייה אינה מקפידה על תקשורת מול בעלי הנכסים המסוכנים ככלי אשר יכול לסייע בשיתוף פעולתם בביצוע התיקונים הנדרשים ובזירוז השלמתם. כך למשל, ברחוב אג. 76 ועד הבניין הקפיד על יצירת קשר עם העירייה לאחר קבלת מכתב הדרישה, וכן על עדכונה בדבר השלמת התיקונים באמצעות העברת חוות דעת הנדסית המעידה על כך ביום 2.1.2022 לכתובת הדואר האלקטרוני של המחלקה. עם זאת, מחלקת פיקוח על הבנייה לא השיבה להודעתו, ורק לאחר שפנה אליה שוב ביום 21.2.2022, כחודש וחצי לאחר מכן, נענה על ידי מנהל המחלקה.
8. הביקורת מעירה בחומרה כי באף אחד מהתיקים שנבדקו במסגרת מדגם הביקורת לא היה טיפול נאות על ידי העירייה לא בהיבט של לוחות זמנים, לא בהיבט של מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול בהסרת הסכנה ונקיטת הליכים אשר יבטיחו את שלום



הציבור ולא בהיבט של עדכון סטטוס הטיפול לא בטבלת המעקב ולא בתיקי הבניין בקומפלוט.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תקפיד על שמירה ותיעוד של כל התכתובות, המכתבים והמסמכים של תיקי המבנים המסוכנים. ראוי כי כל המסמכים ייסרקו וישמרו במערכת הקומפלוט בה מנוהלים תיקי המבנים המסוכנים.
2. עקב הסכנה הנשקפת לציבור, מומלץ כי ייקבעו פרקי זמן מוגדרים לכל אחד משלבי הטיפול במבנים המסוכנים, ובכלל זאת, עריכת "טופס ביקור בשטח" סמוך לביקור בנכס בפועל, העברת מכתבי הדרישה מיד לאחר קבלת חוות דעת מהנדס או ביקור מפקח בשטח וכדומה.
3. עוד מומלץ כי ייערכו מעקב ובקרה נאותים אחר הטיפול במבנים המסוכנים, כך שלא יתכנו מצבים בהם תיקים נותרים ללא פעילות מצד העירייה לזירוז בעלי הנכסים בטיפול בליקויים לתקופות ממושכות.
4. הביקורת ממליצה כי העירייה תגדיר מדיניות סדורה בכל הנוגע לתקשורת מחלקת פיקוח על הבנייה מול בעלי הנכסים המסוכנים וכי תפעל כנגד בעלי נכסים אשר לא עומדים בזמנים שהוגדרו להם.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבל ההמלצה.

## 7.6 טיפול במבני פל קל

### רקע כללי

בחודש מאי 2001 התמוטטה רצפת אולמי וורסאי בירושלים. מדובר באולם שמחות אשר נבנה בשיטת בנייה המכונה "שיטת הפל – קל". שיטת הפל קל הינה שיטת בנייה שעיקרה חלל אוויר הנמצא בין שתי שכבות בטון המחוברות באמצעות רצועות פח גלילי. בחקירת האירוע נמצא שגופי הפח לא עמדו בלחץ הבטון, ובמשך הזמן החלידו והביאו להתמוטטות רצפת האולם.



בעקבות התמוטטות רצפת אולם ורסאי, הקימה הממשלה ועדת חקירה בראשות כבוד השופט זילר. ועדה זו קבעה כי שיטת הבנייה פל-קל אינה תקנית וכי מעולם לא קיבלה אישור ממכון התקנים.

בחודש יוני 2007 פורסם חוזר מנכ"ל משרד הפנים בדבר הנחיות לטיפול במבנים שנבנו בשיטת הפל-קל. בהתאם לחוזר המנכ"ל: "האחריות לאיתור וטיפול במבנים מסוכנים מונחת לפתחה של הרשות המקומית אשר בתחומה הם נמצאים.....".

חוזר המנכ"ל קובע כי מכיוון שמבנים שנבנו בשיטת הפל-קל עלולים להיות מסוכנים, ומשכך חייבת הרשות, באמצעות מהנדס הרשות, לפעול לפי "שיטת הנדבכים", לרבות:

- מיפוי ואיתור נכסים שנבנו בשיטת הפל-קל;
  - בדיקות של מהנדסים מוסמכים;
  - תיקון, חיזוק או הריסת המבנים, תוך דיווח לגוף המתאים שהוקם במשרד הפנים.
- לאחר סיום הטיפול על ידי הרשות במבנה המסוכן שנחשד כי נבנה בשיטת הפל קל ונקבע כי אינו בנוי בשיטת בנייה זו, על העירייה למלא טופס 2 שכתרתו "מבנה לא בנוי בשיטת פל-קל" (להלן: "טופס 2") ולהעבירו למטה הפל קל במשרד הפנים.



הביקורת קיבלה לידיה את הרשימה העדכנית ליום 24.7.2022 שהתקבלה ממינהל התכנון של המבנים החשודים כמבני פל קל, הכוללת 12 מבנים:

מס"ד	תיאור המבנה	כתובת	סטטוס
1	מרכז מסחרי. ק.א. <sup>77</sup> , בנין מסחרי תעשייתי	הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת	פלקל, עבר בדיקת זיהוי בלבד, חוזק, טרם הוגש טופס
2	אולם אירועים. מרכז מסחרי. בית ש. <sup>78</sup> , מבנה מסחרי ואולם שמחות		פלקל, עבר בדיקת זיהוי בלבד, חוזק, טרם הוגש טופס
3	בית ק. <sup>79</sup>		פלקל, עבר בדיקת זיהוי בלבד, טרם דווח על התקדמות
4	בית פ. <sup>80</sup>		טרם טופל
5	מרכז מסחרי. רחבת כ.מ. <sup>81</sup> , מבנה מסחר ומשרדים		טרם טופל
6	ט.פ. <sup>82</sup> , מבנה תעשייה ומלאכה-יד		פלקל, עבר בדיקת זיהוי בלבד, טרם דווח על התקדמות
7	בית פרטי. בית ב. <sup>83</sup>		פלקל, עבר בדיקת זיהוי בלבד, טרם דווח על התקדמות
8	בית פרטי. מבנה קטן		טרם טופל
9	בית א. <sup>84</sup>		טרם טופל

השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת <sup>62,63,64,65,66,67,68,69</sup>



מס"ד	תיאור המבנה	כתובת	סטטוס
10	מרכז מסחרי. קניון ה. <sup>85</sup> , מבנה מסחרי ומשרדים פרויקט ר. <sup>86</sup>		טרם טופל
11	בי"ס מ.ר. <sup>87</sup>		טרם טופל
12	מרכזת טלפון		טרם טופל

## ממצאים

1. מנתוני הטבלה לעיל עולה כי מתוך 12 מבני פל קל המפורטים ברשימת מינהל התכנון, 2 מבנים בלבד טופלו וחוזקו.
  2. הביקורת ביקשה לבדוק את תהליכי העבודה והטיפול במבני הפל קל שנערכו על ידי העירייה, אולם לא נמצא תיעוד עבור הטיפול בהם.
- מבדיקת הביקורת עולה כי הן טבלת המעקב של המבנים המסוכנים והן קובץ הקומפלוט אינם כוללים תיעוד לגבי אופן הטיפול במבני הפל קל.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי העירייה תערוך בחינה של רשימת מבני הפל קל ותקבע תוכנית טיפול עבור כל אחד מהם במקרה הצורך.
2. עוד מומלץ כי הטיפול במבני הפל קל ייכלל הן במערכת הקומפלוט והן בטבלת המעקב המתעדת את הטיפול במבנים המסוכנים, וזאת על מנת שניתן יהיה לערוך מעקב ובקרה נאותים אחת התקדמות הטיפול בהם, לרבות הדיווח למשרד הפנים בגינם.

## תגובת מבוקרים

### מינהל הנדסה:

מקבלים את הביקורת. מחלקת הפיקוח תפעל לקליטת מפקח ייעודי.

<sup>70,71,72</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת



## נספחים

## 7.7 נספח א' - פניות מוקד שטרם טופלו

תאריך פתיחה	תיאור הפניה	מספר בית	רחוב	מספר פניה
29/11/21	***ג.88 להעביר לפיקוח על הבניה ** ל.89 פיקוח עירוני - יש להעביר למחלקת הנדסה ותשתיות. יש עניין חמור בבנין שניי קריאות שנפתחו שלא בסמכות הפיקוח קריאה ראשונה יש צנרת קו מים של המקלחות שככה נבנה הבינין יש להם פיצוץ בצנרת והמקלט מוצף. בנוסף יש נזילה מאחת הדירות והנזילה יוצאת אל התקרה של הבינין וכל התקרה רקובה יש סכנה שהתקרה תיפול. --- מבקש פניה אנונימית. דייר באחת הקומות יש לו נזילה בשירותים שהמים מחלחלים למטה והתקרה של הבינין תקרוס אם הוא לא יטפל בזה. ממש רואים את החורים והחלחול של המים בתקרה החיצונית של הבינין מבקש שיגיע פקח שיראה את זה וידרוש מבעל הדירה תיקון דחוף לפני שיקרה אסון	5	שם הרחוב המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת	-612049 ג
21/11/21	כבר כחודש שמרגישים רעידות מאוד חזקות	75		658172
18/11/21	מבקשת שמחלקת מהנדס העיר תחזור אליה לנייד. הבית שלה רועד כל פעם שיש תזוזה של רכב גדול שעובר ליד הבית.	190		655803
16/11/21	מבנה מגורים פרטי של 10 קומות אנחנו משכירים לטובת העיריה למשל חדר של בטיחות בדרכים הבניין מתפורר בכניסה לדלת הראשית בכניסה (בקרקה)	136		653844
09/11/21	****לא מבינה למה ההתנהלות של העיריה בנושא זה ככה והעבירה את השאלות הללו: עיריית הוד השרון למשל לקחה עליה לבדוק בניינים ישנים כי הדיירים מתקשים להתארגן לשכירת מהנדס וכו'. החוק ידוע אבל מצופה מעירייה להיות אחראית יותר מדיירים חסרי מודעות ואגב, אם הבינין יקרוס, מה תגידו? כבר מישהו בעירייה אמר שהבינין ברחוב חלש, והמליץ על תמא, אבל התוכניות בוטלו על ידיכם	87		648051
18/10/21	**** מלינה על סדקים בחומה בגובה 40 ס"מ והיא משלמת ארנונה. הפקח לא רואה בעיה ואין מפגע ממשי מועבר למח הנדסה. אין המשך טיפול לפיקוח בסוף השביל יש 3 קוטג'ים חדשים שבנו הם הרסו את החומה שיש שם. בעלי הקוטג'ים טוענים שהם לא הרסו את החומה, בנוסף יש על החומה גרפיטי. ניתן	11		-617558 ג

<sup>73,74</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת



תאריך פתיחה	תיאור הפניה	מספר בית	רחוב	מספר פניה
	ליצור קשר עם התושבת בהגעה למקום על מנת שתראה את המפגע עליו דיווחה.			
11/10/21	שומע פיצוצים מהבניין שלו מדובר בניין ישן מאוד	2		620149
08/10/21	התקבל אצלם דיווח על סדקים חריגים בבניין ביקשו סיור למקום ולעדכן את פיקוח בניה	3		-618176 ב
01/10/21	רחוב וי. <sup>90</sup> בבניין יש שורה של חנויות מול החזית של הבניין בצד שמאל יש גלידה וליד חנות נעליים ויש שולחן ומדף יש שם גגונים נגד יונים מעל הרשת התקרה מתפוררת ואבנים נפלו לתוך הרשת והרשת מחזיקה אותם אלה אבנים לא קטנות אומר כי הרשת עומדת להיקרע	134		-611590 ב
03/08/21	הייתה אתמול במרכז קניות בקומה למעלה בחלק ליד החנות ד. <sup>91</sup> כל הרצפה רעדה כאילו היא על אונייה דיברה עם הבחור שעובד שם הוא אמר לה שכן כל מי שמגיע אומר את זה וזה כבר תקופה הוא אמר שהוא כבר התרגל זה סכנת נפשות וזה עניין של זמן שהכל קורס אומרת כי זה ממש רעד כאילו זה על סיפון מבקשת שייצרו איתה קשר בנושא	207		566905
11/07/21	לאחר שדיווחה על בלטות שנופלות מקומה רביעית קיבלה שיחה מג. <sup>92</sup> לטענתה אמר לה שהיא צריכה לגדר את האזור הציבורי ולדעתה זה לא אמור להיות ככה מבקשת התייחסות בנושא	36		547224
06/07/21	הפונה הוסיף: חומת אבנים הצמודה למדרכה שבורה ומסוכנת	92		-542215 ב
27/06/21	הבניין שלהם עם עוד 2 בניינים ברצף יש סדקים בין הבניינים אמרה שרואים את בחזית. אמרה שהיא מפחדת שהבניין יקרוס חושבת שהעירייה צריכה להיות מיועצת לדברים כאלה יש סדק ממש גדול בחזית	32		533346
11/06/21	***** יש פנייה פתוחה גם לפיקוח בנייה מספרה (שמור בניירות העבודה של הביקורת), מ. <sup>93</sup> מהפיקוח מבקשת גם את התערבות המהנדסת אומרת כי יש צורך בהתערבות של כל הגורמים, למרות שמדובר בשטח פרטי יש סכנה ממשית וכל הגורמים צריכים להתערב בנושא **** כניסה <sup>94</sup> מבקשת לתת דרישה לדיירים לטפל במפגע בוקר טוב זה לא שאני רוצה לנג'ס אבל הנזק ממשיך לגדול בלטות נופלות בכניסה לבניין ואין לדעת אם בלטה שנעמוד עליה לא תיפתח כמו בולען לתוך המי ביוב נא לבוא לסדר לפני שזה יגמר באסון אני אומרת שוב זה חלילה יגמר באסון אשמח אם תעבירו פניה לכל הדיירים בארבעת הכניסות כי כשהיו להם בעיות בביוב (גם לפני חודש) חייבו את כל הכניסות	13		-519470 ב

<sup>75,79</sup> הכתובת המלאה שמורה בניירות העבודה של הביקורת  
<sup>76,77,78</sup> השם המלא שמור בניירות העבודה של הביקורת



מספר פניה	רחוב	מספר בית	תיאור הפניה	תאריך פתיחה
474980-		20	בקצה של החניה הציבורית חומה התפרקה	22/04/21

נספח ב' - טופס ביקור מפקח



הועדה המקומית כפר-סבא

ת  
,  
תיק בנין : 6441287010  
מספר בקשה : 2021191  
תאריך : 30/09/2021  
כ"ד תשרי תשפ"ב

ביקור מפקח בשטח

מפקח : [REDACTED] תאריך הביקורת: 26/09/21  
כתובת : [REDACTED] גוש : 6441 חלקה : 287 יעוד : מגורים ג'

שם בונה : ועד הבית ודיירי הבניין באמצעות שלמה דיין מספר זהות : [REDACTED]  
כתובת : [REDACTED] כפר סבא טלפון : [REDACTED]

פרטי הביקורת

התגלתה תופעת סדיקה מתקדמת של רוב עמודי הבטון בקומת קרקע כולל התפוררות הבטון עד לחשיפת מוטות הזיזן בצורה ניכרת דבר המהווה סכנה ממשית לציבות קונסטרוקטיבית של הבניין.



נריגורי צירטוק - מהנדס  
ס/מנהל מח' פיקוח על הבניה


הנדסה. תכנון. פיתוח.

☎ מוקד עירוני 106 | 24 שעות כיממה



רח' ויצמן 137 כפר-סבא, ימים ב', 8:30-12:00, 16:30-18:00

## 7.8 נספח ג' - מכתב דרישה



**כפר-סבא**  
הראשונה בשרון  
מאז 1903

תאריך: 11.10.2021  
סימוכין: 6441287010  
גוש: 6441  
חלקה: 287

מבלי לפגוע בוכינות  
מסירה ביד/ הדבקה בלובי כניסה

**מנהל הנדסה**  
**פיקוח על הבניה**

**לכבוד**

כלל דיירי הבניין  
באמצעות ועד הבית  
רח' [REDACTED]  
כפר סבא

א.ג.ג.

**הנדון:** מבנה המהווה מפגע בטיחותי ברח' [REDACTED] חלקה 287, כפר סבא.

בהתאם להוראות חוק עזר לכפר סבא, (מבנים מסוכנים), התשמ"ז 1987 (להלן "חוק העזר"), הריני לפנות אליכם כדלקמן:

- עפ"י חוק העזר, חייב בעל הנכס להחזיק את הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים, שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים לו, מצ"ב חוק העזר.
- עפ"י פנייה ובקשות אחד/אחת מדייר/ות הבניין, שהצביעה/ה על ליקויים בטיחותיים הקיימים בו, נערכה ביקורת במבנה ע"י נציג מח' הפיקוח על הבניה שבחן באופן ראשוני את מצב הבניין.
- עפ"י חוק העזר, סעי' 2ד, האגרה בגין הבדיקה, נכון להיום, כ- 94 נה אותה הינכם מתבקשים לשלם דרך האתר העירוני "שירות בקליק" <תשלומים> תשלום אגרות הנדסה <לבחור שם מוצר "בדיקת מבנה מסוכן".
- לנוכח מצאי הבדיקה הראשונית נמצא כי יש צורך בבדיקה מעמיקה ומפורטת יותר ע"י מהנדס בניין קונסטרוקטור.
- בהתאם לחוות הדעת של אינג' ירון קרני מיום 05.10.2021 קיימים ליקויים בעמודים, אשר הנכם הבעלים בחלק ממנו, המהווים ואו עלולים להוות סכנה למחזיקים ואו לציבור ואו לנכסים הסמוכים.  
\*מצ"ב חוות דעת מהנדס המהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.
- שובר תשלום בגין בדיקת המהנדס יועבר אליכם בהמשך.
- לפי כך ובהתאם להוראות חוק העזר, הנכם נדרשים לבצע בבניין את העבודות הנדרשות לתיקון הליקויים המהווים מפגע בטיחותי ומפורטות בחוות דעת של המהנדס, וזאת תוך 30 ימים מתאריך קבלת מכתב זה.
- אי ביצוע העבודות הנדרשות ואו הימנעות מביצוע התיקונים הנדרשים מהווה, לכאורה, עבירה לפי חוק העזר.
- לידיעתכם, האחריות על יציבות המבנה ותחזוקתו התקינה על כל החלקים חלה על כלל בעלי ומחזיקי הבניין.
- באם לא תפעלו בהתאם, כל נזק העלול להיגרם בגוף וברכוש, יהיה באחריותכם הבלעדית ויגרום לרשות לשקול להכריז על הבניין כמבנה מסוכן, בשל הסכנה הנשקפת, על כל המשתמע מכך, לרבות דרישה לפינוי ונקיטה בהליכים המתבקשים כתוצאה מכך.

בכבוד רב,


אד"ר עליזה זיידלר גרנות  
מהנדסת העיר

העתקים:  
אלון בן זקן – עו"ד, יועץ משפטי לעירייה  
אינג' צבי וכליס – מנהל מח' פיקוח על הבניה

**הנדסה. תכנון. פיתוח.**

☎ מוקד עירוני 106 | (24) שעות ביממה

רח' זימון 135 כפר-סבא 44100 | מוקד 106



## 7.9 נספח ד' - מכתב דרישה של רשות אחרת

<b>עיריית</b>	<b>חוק העזר</b>
<b>(מבנים מסוכנים)</b>	
<b>דרישה לביצוע עבודות</b>	
<b>לפי סעיפים 3(א) ו-4(ב) לחוק העזר</b>	
אל:	
<b>כל הבעלים לרבות:</b>	
<b>כל המחזיקים לרבות:</b>	
(הבעלים/המחזיקים למבנה המפורט להלן)-	
<p>1. בתוקף סמכותי על פי סעיפים 3(א) ו-4(ב) לחוק העזר (מבנים מסוכנים), (להלן-<b>החוק</b>), ולאחר שהובאו בפניי חוות דעת ערוכה על ידי מהנדס מיום 20.06.2019 וכן דין וחשבון מאת מהנדסת העירייה מיום 05.05.2019 הנני דורש לבצע את העבודות הבאות, <b>בהתייחס לחומה ברוחב</b> <b>מקרקעין הידועים כגוש חלקה (להלן: "מבנה"):</b></p> <p>א. <b>לכרתות העצים אשר נוטים לכיוון הגדר;</b></p> <p>ב. <b>לשקם ו/או להרוס הגדר הקיימת.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>תוך 30 יום מיום ההדבקה הדרישה לביצוע העבודות.</b></p> <p style="text-align: center;">- מצ"ב העתק חוות דעת מהנדס ודין וחשבון של מהנדס העיר.</p> <p>2. הודעת דרישה זו הוצאה לאחר שהשתכנעתי על פי חוות הדעת ודין וחשבון של מהנדס העיר כי המבנה עלול לסכן את המחזיקים ואת הציבור.</p> <p>3. לא תתבצע דרישה זו ע"י הבעלים ו/או המחזיקים לפי סעיף 1 לחוק, תהא עיריית העבודות, כאמור בהודעה זו, בעצמה, בהתאם לסעיף 5 לחוק.</p> <p>4. להלן ההוראות הנקובות בסעיף 4 לחוק: " (ב) סבר ראש העירייה, על פי חוות דעת של מהנדס, כי עבודה בוצעה או מבוצעת באופן המסכן את העובדים בביצועה, או את הנכסים הסמוכים למקום ביצועה, או את הציבור, רשאי ראש העירייה להורות בהודעה בכתב על נקיטת אמצעים הדרושים להסרתה של סכנה כאמור, באופן ובזמן שנקבעו בהודעה, וכן רשאי הוא להורות על הפסקת העבודה עד לנמר נקיטת אמצעים כאמור.</p> <p>5. להלן ההוראות הנקובות בסעיף 5 לחוק: "(א) בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה שקיבל הדעה כאמור בסעיפים 3(א) או 4(ב) או (ד), ימלא אחר האמור בה. (ב) לא מילא בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה אחר הדרישה שבהודעה לפי סעיפים 3(א) או 4(ב) או אחר הוראה לפי סעיף 4(ד), או ביצע עבודה או נקט אמצעים שלא לפי הפרטים, התנאים או המועדים המפורטים בהודעה או בהוראה, רשאית העירייה לבצע את העבודה ולנקוט את האמצעים הנדרשים, ולגבות את ההוצאות שהוציאה לעניין זה מבעל הבניין או מהאחראי לביצוע העבודה; ובלבד שחתימה על כך נמסרה לאותו אדם זמן סביר מראש.</p>	
 <b>ראש עיריית</b>	
הודעה זו נמסרה/הודבקה בתאריך: _____ שם מקבל ההודעה _____ שעת המסירה/הדבקה: _____ שם המוסר/מדביק, וחתימה: _____ שם מקבל ההודעה וחתימה: _____	

## 7.10 נספח ה' - עלון מידע

**תושבות ותושבים יקרים,**

לאחרונה עלה לסדר היום נושא המבנים המסוכנים, וזאת בעקבות קריסתם של בנייני מטרים במספר רשויות בארץ. ברצוננו ליידע אתכם במספר הנחיות שחשוב שתדעו, בנוגע לתחזוקת בניינים.

**בודקים, מתקנים ונשמרים**

- בניין מטרים הוא שטח פרטי, אשר נמצא באחריות בעלי הדירות - הכוללת את בדיקת המבנה ותחזוקתו. עליכם לבדוק, לתחזק ולשמור את המבנה, כולל שטח החצר וכלל השטחים המשותפים.
- על מנת להבטיח שהבניין במצב תקין ואינו מסוכן, בעלי הדירות מחויבים לבצע בדיקות תקופתיות של המבנה, הכוללות בדיקת יסודות, עמודים, קורות, תקרות ויתר חלקי שלד הבניין ע"י מהנדס בניין מוסמך מטעמם.
- בעלי דירות שלא ביצעו בדיקה כזו לאחרונה או בכלל, מתבקשים לעשות זאת בהקדם.

**בדיקות תקופתיות – מה שצ"ע?**

- בנוסף לבדיקות המבנה עצמו, מומלץ לבצע בדיקות תקופתיות לפי הנדרש גם למערכות שונות בבניין המטרים, ביניהן מעלית, מערכת החשמל, מתקן ומערכת הגז, צנרת מים, ניקוז, ביוב, וכדומה. על הבדיקות להתבצע על ידי בעלי מקצוע מוסמכים.
- כאשר קיים חשש לנזק או בלאי מבנה או חלק ממנו, על בעלי הנכס לפנות ללא דיחוי למהנדס מוסמך, לקבלת חוות דעת הנדסית המורה על האמצעים והפעולות שיש לנקוט, על מנת להסיר את המפגע ולשקם את המבנה.
- יש לדאוג לביצוע תיקונים בדחיפות באמצעות קבלן רשום, בהתאם להמלצת המהנדס שהזמינו הדיירים.
- מינוי קבלן או קבלנים לביצוע העבודה ייעשה בהתאם להמלצת המהנדס מטעם הדיירים/ות.
- העבודות הנדרשות תבוצענה בכיכוח צמוד של המהנדס הממונה מטעם בעלי הנכס.



**שימו לב: הזנחה ואי-טיפול בליקויים במבנה עלולים לגרום להחרת מצב הבניין, עד כדי פגיעה ביציבות המבנה, פגיעה ברכוש ואף פגיעה בנפש!**

- מעבר לבדיקה תקופתית - אם מצאתם בבניין את אחת מהתופעות המפורטות להלן, הנכם מתבקשים להזמין מיידית בדיקה של מהנדס בניין מוסמך.
- ▲ התרופפות ונפילה של חיפויים, לוחות אבן חיצוניים, קרמיקה או פסיפסים מחזיתות הבניין.
- ▲ חלקי בטון וטיח רופפים ממעטפת הבניין.
- ▲ סדקים רחבים בעמודים ובקירות הבניין.
- ▲ שקיעה בקירות וביסודות הבניין.
- ▲ מוטות ברזל חשופים וחלודים בעמודים, קורות, תקרות ויתר חלקי המבנה.
- ▲ קורוזיה מתקדמת בקונסטרוקציה מפלדה.
- ▲ נפילת רעפים מגג הבניין, לוחות עץ מתחת לרעפים רכובים ושבורים.
- ▲ סדקים רחבים בגג המדרגת של הבניין.
- ▲ סדקים רחבים במרפסות הבניין.
- ▲ חדירת מים בקירות ו/או תקרות, כתמי רטיבות וחלודה.
- ▲ סדקים ו/או נטיית ליפול בקירות ו/או חומות היקפיות של המגרש.



### מתי חלה חובת דיווח לרשות המקומית:

- במידה ואותרה סכנה במבנה ע"י מהנדס, עליו לדווח מיד לרשות המקומית.
- במקרים חריגים ובהולים – יש להזעיק את כיבוי האש ומחלקת ביטחון של העירייה.

לשאלות נוספות, ניתן להתקשר למחלקת הפיקוח על הבנייה,  
בטלפון: 09-7649208, בימים א', ג', ה', בין השעות 08:30-13:00.  
במקרים דחופים ניתן להתקשר בכל עת למוקד העירוני 106.

### הידעתם? האגודה לתרבות הדיור סניף כפר סבא מעניקה שירותי ייעוץ מקצועי בנושא מבנים מסוכנים.

מנהל הסניף: דני סובעי | כתובת: רח' בן גוריון 19, קומה ב', כפר-סבא.  
טלפון: 09-7649181. פקס: 09-7662554. דוא"ל: danis@ksaba.co.il.



למידע נוסף - חוק העזר לכפר סבא בדבר מבנים מסוכנים  
אתר העירייה או בקישור: <https://bit.ly/3qP4vle>

יחד נשמור על בטיחות המבנים וביטחון התושבות והתושבים

מינהל ההנדסה העירוני  
עיריית כפר סבא

# דוח ביקורת בנושא: מערך גביית היטלי בנייה



# תוכן עניינים

202	מבוא
203	מטרת הביקורת ומתודולוגיה
201	תקציר מנהלים
205	עיקרי ממצאים
	ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים:
211	1. הבסיס החוקי
213	2. תעריפי היטלים
216	3. תקינות תהליך חיוב וגביית ההיטלים
220	4. בנייה חורגת
226	5. גביית היטלי ביוב באמצעות הרשות
228	6. בחינה אמפירית של פערים בין חיוב לגבייה
247	7. מועדי חיוב ותשלום



## מבוא

העיר כפר סבא נמצאת בתנופת בנייה שתוצאותיה הן ניצול כמעט מלא של פוטנציאל הבנייה בעיר ומעבר לבנייה בשטחים אשר עוברים שינויי ייעוד, בדרך כלל מקרקע חקלאית לקרקע למגורים. פיתוח התשתיות העירוניות במקומות אלה ממומן מהיטלים שגובה הערייה מכוח חוקי עזר שהיא מחוקקת. חישוב היטלי הבנייה מבוצע במחלקת רישוי ובניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר עובדת מול מחלקת הגבייה באגף הכנסות, האחראית על גביית ההיטלים. נוכח זאת, נדרשת בדיקה כי מתקיימים מחד, סדרי עבודה המבטיחים חישוב נכון של היטלי הבנייה אותם ניתן לגבות מכוח חוקי העזר, בהתאם לשימושים שנקבעים בהיתר ומאידך, בדיקה האם פעולות הגבייה מתבצעות בהתאם לתחשיבים היוצאים ממערכת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.



# מטרת הביקורת ומתודולוגיה

## מטרות הביקורת

לבחון את תהליך חישוב היטלי הפיתוח שמשיתה העירייה על מבקשי היתרי בנייה (להלן: "המבקשים"), החל מתהליך הפקת החיוב ועד לגבייתם במערכת הגבייה. לבחון את מידת ההלימה של חישובי ההיטלים - אם הם מבוצעים בהתאם לתחשיבים ששימשו בסיס לקביעת גובה ההיטלים ואם הם משקפים את סך השטחים המופיעים בבקשות ובהיתרים.

במסגרת הביקורת גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

הביקורת התבצעה באמצעות ניתוח דוחות גביית כספים שהופקו ממערכת הגבייה לשנת 2021 (להלן: "התקופה הנבחנת") ודוח היטלים לשנת 2021 שהופק מתוך מערכת הקומפלוט.

כן התקיימו שיחות עם נציגי אגף הכנסות ומחלקת רישוי ובניה.



## תקציר מנהלים

חישוב שטחי בנייה לצורך השתת היטלי פיתוח מבוצע לעיתים בחוסר הלימה בין השטחים אותם מחייבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לבין השטחים שהוגדרו בתקנות ו/או בתחשיב שהוכן עבור העירייה על ידי חברת "א.ח."<sup>95</sup> לצורך השתת היטלים. מחלקת הגבייה גובה לעיתים היטלים עוד לפני "שיגור" גובה החיוב, המתבצע במערכת הקומפלוט על ידי מחלקת רישוי ובניה, כך שנוצרת לעיתים חוסר הלימה (רישומי) בין הסכומים שנגבים במערכת הגבייה לבין הסכומים לחיוב הרשומים במערכת הקומפלוט. נוכח השינוי בחוק העזר העירוני אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2021, נמצאו מקרים בהם השתת היטלים תאמה את מועד תשלום ההיטלים אשר שולמו עוד בטרם יצא היתר ולא את מועד הוצאת ההיתר בפועל, כנדרש. עוד עולה כי עדכון תעריף היטלי הפיתוח אינו נכנס לתוקף עם פרסום המדד, אלא רק בתחילת החודש שלאחר פרסום המדד, ובאופן אוטומטי, שלא בהתאם לאמור בחוקי העזר. ראוי לעדכן את ממשק מערכת הגבייה, כך שרישום ההיטלים יכיל מידע גם על מספרי בקשות, וסיווג ההיטלים יפרט ויישקף את מהותם. מממצאי הביקורת עולה כי מחלקת רישוי ובניה ומחלקת הגבייה, פועלות באופן שיטתי ומוסדר בכל הנוגע לגביית היטלי בנייה. למעט ליקויים נקודתיים שאין בהם להעיד על הכלל.

<sup>95</sup> שם החברה נמצא בניירות העבודה של הביקורת



# עיקרי ממצאים

תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<b>1. תעריפי היטלים</b>
	<b>1.1</b> נמצא כי הצמדת ההיטלים שגובה העירייה עבור היטלי פיתוח, מתבצעת כדין- <b>תקין</b> .
	<b>1.2</b> בשנת 2021 התבצעה גבייה של היטלים דומים תחת שני סעיפים שונים. בשנת 2022 חדלה העירייה מכפל סעיפים אלה והסירה סעיפים כפולים- <b>תקין</b> .
	<b>2. תקינות תהליך חיוב וגביית ההיטלים</b>
	<b>2.1 מערכות חיוב וגבייה</b>
<p><b>גזבר העירייה:</b></p> <p>הפרדת החיובים ושיוך כספים לסוג שירות "7" נעשה רק כאשר התשלום מתבצע שלא מול חיוב שמשוגר מהקומפלוט אלא בצורה ידנית. מקבלים חלקית את ההמלצה - גביית היטלי קרקע בנושא "33" תהיה רק במקרים של בניה חדשה ובמסגרת הוצאת היתר בניה בלבד.</p> <p>*יש לעדכן התחשיבים לפי סוגי שירות בנפרד לרבות חישוב היטלי קרקע במקרים של בניה חדשה על מגרש ריק/מבנה קיים להריסה.</p> <p><b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b></p> <p>מרבית גביית היטלי הקרקע נגבים במסגרת אישור לטאבו ולכן, לא ניתן לגבות בנושא 33 שהוא במערכת קומפלוט ולא במערכת האוטומציה. בנוסף יש בידול בנושא סימננו. חריגות הבנייה סימננו 429 והיטלי קרקע סימננו 416.</p>	<p>מערכת הגבייה אינה מתעדת תשלומים עבור היטלי קרקע תחת סיווג ייעודי, אלא כחלק מתיעוד גבייה של היטלים הנגבים עבור חריגות בנייה (קוד נושא "3").</p> <p><b>המלצות:</b></p> <p>מומלץ לגבות את כל היטלי הקרקע בקוד נושא 33 ובכך ליצור הפרדה מהיטלים המושתים על חריגות בנייה ומסווגים במערכת תחת קוד נושא 3.</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p><b>2.2 היטלי מדרכה</b></p> <p><u>גזבר העירייה:</u> מקבלים את הערת הביקורת - למרות שבמערכת קומפלוט קיימים סעיפי חיוב נפרדים השיגור למערכת המג"ע מבוצע בסעיף אחד. נעשתה פניה לעדכון והפרדה של סוגי השירות. <b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b> ברישי פיצלו את הדיווח ל-2 סוגי שירות נפרדים ומשגרים בנפרד.</p>	<p>אף שנתוני החיוב מגיעים ממערכת הקומפלוט לפי סעיפי חיוב נפרדים, מחלקת הגבייה כוללת תחת חיוב אחיד את היטלי המדרכות יחד עם היטלי הכבישים (בסוג שירות 75). <b>המלצות:</b> יש לבצע הפרדה של החיוב במערכת הגבייה בין היטלי הכבישים והיטלי המדרכות ולחייב בהתאם לסוג השירות הרלוונטי.</p>
<p><b>2.3 פערים בין חיוב לגביית היטלי מדרכות</b></p> <p><u>גזבר העירייה:</u> בוצעה בדיקה בהתאם לממצא (20200143), אכן היתה טעות בגביה בסוגי השירות (עקב ביצוע פקודה ידנית). יצוין כי בפועל נגבה כל הסכום במלואו. נהלי עבודה בגביה ירועננו שלא לבצע פקודות גביה ידניות כנ"ל. <b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b> נשלח הסבר ונשלחו תדפיסי מצב חשבון.</p>	<p>נמצאה התאמה בין נתוני הגבייה במערכת הגבייה (בסוג שירות 75 "כבישים") לבין נתוני החיוב במערכת הקומפלוט עבור היטלי כבישים ומדרכות גם יחד, למעט מקרה אחד בו נמצאה לכאורה גבייה בחסר של 28,955 ₪.</p>
	<p><b>3. בנייה חורגת</b></p>
<p><b>3.1 מנגנון החיוב</b></p> <p><u>גזבר העירייה:</u> מקבלים חלקית את הביקורת - במערכת הקומפלוט קיימים סעיפים נפרדים להיטלי קרקע ובעקבות הנחיית גזברות בעבר הנושא מחויב רק בהכנסות נכון להיום. תינתן הנחיה לבודקי הבקשות שעורכים את החישובים בהנדסה לחשב את היטלי הקרקע ולשגרם למערכת המג"ע במקרים של בניה חדשה בלבד למגרשים ריקים או כוללים מבנה להריסה. בגביה בודקים את חיובי העבר בנושא היטלי קרקע שלא במסגרת היתרי בניה ומקזזים בהתאם.</p>	<p>היטלי הקרקע הנגבים במערכת הגבייה אינם נרשמים במערכת הקומפלוט ולא ניתן לשייך אותם למשלם. על אף שבמערכת הקומפלוט מוטמעים נתוני מספר זהות או מספר ח.פ של המבקש, לא ניתן לאתר בקשות לפי שדה זה. <b>המלצות:</b> מומלץ להטמיע את נתוני הגבייה של היטלי הקרקע החדשים בתוך</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
<p>קיים ממשק משותף שדה מספר הבקשה הינו הערך משותף בין המערכות.</p> <p>מערכת קומפלוט הינה מערכת לניהול וועדה והנתונים בה מנוהלים באוריינטציה הנדסית בעיקר .</p> <p>אין לנו צורך במידע חוזר לגבי תשלומים של היטלי קרקע שנגבו תחת קוד "3" שאינם נשוא היתר בניה מבוקש במערכת קומפלוט.</p> <p>תחת קוד 3 ישנם חיובים שונים שלא במסגרת היתר בניה כגון עבודות פיתוח ותשתית.</p> <p><b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b></p> <p>ראה הערה בסעיף 2.1</p> <p>ניתן לאתר בקשות לפי גוש וחלקה או כתובת.</p>	<p>מערכת הקומפלוט, זאת באמצעות הכנסת "סימננו" במערכת הגבייה עבור היטלי קרקע אשר יוכל להתממשק עם נתוני החיוב בקומפלוט באמצעות שדה משותף כגון גוש/חלקה או מספר בקשה.</p>
	<p><b>3.2 מנגנון השבה של כספים</b></p>
	<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבצעת השבה של היטלים כדין- <b>תקין.</b></p>
	<p><b>3.3 החזרי אגרות</b></p>
<p><b>גזבר העירייה:</b></p> <p>מקבלים את הביקורת - יצוין כי נכון להיום מבוצעים ההחזרים בצורה מסודרת ומתודעת באגרות הפרשים בקומפלוט.</p>	<p>השבת אגרות מתבצעת כדין למעט מספר מקרים קטן בהם נמצאו ליקויים בתיעוד של ההשבה.</p> <p><b>המלצות:</b></p> <p>יש להקפיד על תיעוד ושמירת אסמכתאות הנוגעים להשבת אגרות ושיש בהם כדי להעיד על תקינות ההליך.</p>
	<p><b>4. גביית היטלי ביוב באמצעות העירייה</b></p>
<p><b>גזבר העירייה:</b></p> <p>טיטת הסכם התקשרות בין התאגיד לעירייה נמצא באישור הממונה על תאגידי המים והביוב.</p>	<p>העירייה גובה עבור תאגיד המים והביוב (פלגי השרון) את היטלי הביוב מבלי שיהיה הסכם המסדיר את ההתקשרות בין העירייה לבין התאגיד לגביית ההיטלים.</p> <p><b>המלצות:</b></p> <p>יש לבחון משפטית את הבסיס בגינו גובה העירייה את היטלי הביוב (דמי ההקמה). ככל שהעירייה אינה</p>



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות	
	מתנגדת להמשך הגבייה על ידה, מומלץ להסדיר זאת בהסכם התקשרות הקובע גם את התמורה שתקבל העירייה עבור הגבייה.	
	<b>בחינה אמפירית של פערים בין חיוב וגבייה</b>	.5
	<b>פערים בין מערכת הגבייה למערכת הקומפלוט</b>	5.1
<p><b>גזבר העירייה:</b></p> <p>מקבלים חלקית את המלצת הביקורת - בטבלת חישוב שטחים להריסה/טעוני קיזוזי יתועדו בשורות נפרדות.</p> <p>לענין ההיתר המצוין נפלה טעות בזיכוי בגין מבנה שלא נהרס. בעת גילוי הטעות (עת ניתן היתר לדו משפחתי) הנושא תוקן בצורת חיוב במערכת וישנה פניה ליועמ"ש להמשך התנהלות מול בעל ההיתר.</p> <p><b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b></p> <p>בדיקה זאת נערכת בפועל.</p>	<p>נמצאו ליקויים ברישום הכנסות אשר הביאו לפערים בין סך החיובים במערכת הקומפלוט לסך התשלומים במערכת הגבייה הנובעים מאי מחיקת חייבים ישנים בעת העברת החיובים למשלמים חדשים, אי זיכוי שטחים (להריסה) אשר עליהם שולמו בעבר היטלים ואי ביצוע התאמה ורישום של היטלים ששולמו עוד לפני שמחלקת רישוי ובניה ביצעה שיגור של חיוב במערכת הקומפלוט.</p> <p>נמצא מקרה אחד בו ניתן היתר על אף שלא שולמו כל ההיטלים.</p> <p><b>המלצות:</b></p> <p>בעת חיוב שטחים שיש לגרוע מהם שטחים עליהם שולם בעבר תשלום, יש להתאים את סך השטחים לחיוב בין מערכת הגבייה למערכת הקומפלוט.</p>	
	<b>תקינות חיוב ההיטלים</b>	5.2
	נמצאו מקרים בהם היה חוסר זהות בשטח הבניין לחיוב בין ההיטלים השונים. נמצא כי כל החיובים נעשו כדין וככל שהיו פערים בחיוב הם מגובים במסמכים.	



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	<p><b>5.3 בדיקת גרמושקות</b></p> <p>בוצע חיוב של היטלים עוד לפני מתן היתר. נוכח זאת לא נגבו לכאורה היטלי מרתפי חנייה אשר במועד מתן ההיתר היו ברי חיוב עקב כניסה לתוקף של חוק העזר.</p> <p><b>המלצות:</b> יש לבצע בדיקה של התוכניות שנבדקו לעיל ושנמצא לכאורה כי החיוב בהם לא היה תקין.</p>
	<p><b>6. מועדי חיוב ותשלום</b></p>
	<p><b>6.1 מועדי חישוב הצמדה למדד</b></p>
<p><b>גזבר העירייה:</b> קיים במערכת מנגנון עדכון אוטומטי לעדכון תעריף מידי חודש.</p> <p><b>סגנית מנהל מח' היטלים:</b> לפי החוק - מדדי אגרות הבנייה וההיטלים, מתעדכנים בכל חודש בנפרד. ולכן בכל חודש קלנדרי, מראשון בחודש ועד השלושים בחודש, ניתן לשלם באותו ספח. מלבד היטלי השבחה אשר מתעדכנים כל חודש ב - 15 בחודש.</p>	<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה אינה מעדכנת תעריפים עם פרסום המדד, אלא רק בתחילת החודש.</p> <p><b>המלצות:</b> יש לפעול במידת האפשר להסדרת עדכון היטלים והכנסת התעריפים החדשים לתוקף, מיד עם פרסומו של המדד.</p>
	<p><b>6.2 תשלום היטלים לפני ביצוע החישוב לתשלום</b></p>
<p><b>גזבר העירייה:</b> מקבלים את הערת הביקורת. חשוב לציין כי כיום קיימת חסימה במערכת כל עוד לא בשלו כל התנאים לחישוב אגרות והיטלי פיתוח לרבות הסדרת נושא היטל השבחה לא מחשבים אגרות והיטלים למבקש ובוודאי לא משגרים לפני כן. בכל מקרה ירוענן נוהל שיגור החישוב למג"ע.</p>	<p>נמצאו מקרים בהם תאריך תשלום ההיטלים קדם לכאורה לתאריך חישובם. על רקע העובדה שבשנת 2022 נכנס לתוקפו חוק העזר לשצ"פים<sup>96</sup> וכן, נכנס לתוקפו חיוב של מרתפי חנייה. הקדמת תשלום עוד לפני חישוב ההיטלים יכולה להביא לחיוב שגוי אשר אינו נותן ביטוי לכל ההיטלים הרלוונטיים במועד הוצאת ההיתר.</p> <p><b>המלצות:</b></p>

<sup>96</sup> שצ"פ - שטח ציבורי פתוח



תגובות המבוקרים	ממצאים והמלצות
	יש להקפיד על ביצוע שיגור של ההיטלים שעל המבקש לשלם ממחלקת רישוי ובניה באמצעות מערכת הקומפלוט למחלקת הגבייה מיד עם חישוב ההיטלים.
	<b>6.3 בקשות ללא מועד תשלום נקוב</b>
<p><b>גזבר העירייה:</b> מדובר במקרה חריג אשר אינו מעיד על הכלל בו שולם ביתר והיתה בעיה ברישום הקבלה. בנוהל העבודה השגרתי לא ניתן להתקדם להוצאת היתר בטרם הצגת קבלה על תשלום אגרות והיטלים ובדיקת אגף הכנסות כי הוסדרו כל התשלומים) הנ"ל מהווה תנאי חסימה טכנית להפקת היתר. באגף הכנסות כל היתר נבדק תשלומים לרבות היטלי פיתוח ומועד התשלום.</p>	<p>נמצאו במערכת הקומפלוט בקשות אשר לא היה נקוב בהן מועד התשלום. <b>המלצות:</b> יש להקפיד על רישום תקין במערכת הקומפלוט ובכלל זה יש להקפיד על רישום מועד תשלום ההיטלים.</p>

**סיכום והמלצות:**

1. ראש העיר מתבקש למנות את מנכ"ל העירייה ליו"ר הצוות לתיקון ליקויים שיקיים דיון לטיפול בממצאי הביקורת תוך דיווח סטאטוס טיפול בהתאם לקבוע בחוק.
2. על העירייה לבחון את הבסיס המשפטי שלפיו גובה העירייה את היטלי הביוב עבור תאגיד המים והביוב (פלגי השרון). מומלץ להסדיר זאת בהסכם התקשרות הקובע גם את התמורה שתקבל העירייה עבור הגבייה.
3. מוצע להסדיר עדכון היטלים והכנסת התעריפים החדשים שמעודכנים באופן אוטומטי, אל מול חוק העזר העירוני.
4. מומלץ לגבות את כל היטלי הקרקע בקוד נושא 33 ובכך ליצור הפרדה מהיטלים המושתיים על חריגות בנייה ומסווגים במערכת תחת קוד נושא 3.
5. מומלץ לבצע הפרדה של החיוב במערכת הגבייה בין היטלי הכבישים והיטלי המדרכות ולחייב בהתאם לסוג השירות הרלוונטי.
6. מומלץ להטמיע את נתוני הגבייה של היטלי הקרקע החדשים בתוך מערכת הקומפלוט.
7. מומלץ להתאים את סך השטחים לחיוב בין מערכת הגבייה למערכת הקומפלוט ובכך למנוע חיוב שטחים בשל תשלום עבר או הריסה או הוצאת היתר.



# ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים

## 1. הבסיס החוקי

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מסדיר את אופן מתן היתרי בנייה אשר אחד מתנאיו הוא, תשלום אגרת בנייה והיטלי פיתוח לרשות המקומית. סעיף 145(ד) לחוק קובע כדלקמן:

**"אשר מוסד תכנון בקשה להיתר וקוימו התנאים המוקדמים שנקבעו על-ידי מוסד התכנון, לא יעוכב מתן ההיתר אם נתמלאו לגביו כל דרישות החוק והתקנות, ושולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם על פי כל חיקוק, בגין הנכס שאליו מתייחס ההיתר או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת תשלום כאמור, בכפוף להוראת כל דין".**

### 1.1 חוקי העזר לגביית היטלי פיתוח

הבסיס הסטטוטורי להשתת היטלי פיתוח הינו פקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודה") וחוק הרשויות המקומיות, התשכ"ב – 1962. סעיף 250 בפקודה, מסמיך את הרשויות המקומיות בישראל להתקין חוקי עזר שיסייעו במתן שירותים מוניציפאליים נאותים. במסגרת זו, מוסמכות הרשויות המקומיות לקבוע בחוקי העזר הוראות בדבר אגרות והיטלים שיממנו את פיתוח התשתיות, בין היתר, בתחום הסלילה.

### חוקי העזר המסדירים את גביית ההיטלים בכפר סבא הינם כדלקמן:

- חוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות), התשס"ח – 2008.
- כאמור בסעיף 2.(א), ההיטל נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל סלילת רחובות בתחומה, "...בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות סלילת הרחוב הגובל בנכס נשוא החיוב או המשמש אותו".
- חוק עזר לכפר סבא (תיעול), תשע"ה – 2015.
- כאמור בסעיף 2.(א), הוא נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל התקנת מערכת התיעול בתחומה, "...בלא זיקה לעלות ביצוע תיעול המשמשות את נכס החיוב או הגובלות בו".
- חוק עזר לכפר סבא (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"ב – 2021.



כאמור בסעיף 2.(א), הוא נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעים בשטחה, "...בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס".

- חוק עזר לכפר סבא (ביוב), תשל"ה – 1974. היטל זה נגבה עבור תאגיד הביוב.

## 1.2 התחשיב לחיוב בהיטלי פיתוח:

ב-"נוהל הליך חישוב היטל סלילה ותיעול במרכז השלטון המקומי" שניסחה חברת ג'יגה עבור משרד הפנים במאי 2019, נקבעו כללים מנחים לאופן קביעת תעריף ההיטל. בטבלת התכנון העתידי נדרשות הרשויות המקומיות לפרט את סך השטחים העיקריים ולצידם את סך שטחי השירות. כן מופיעה עמודה המסכמת את סך שטחי השירות והשטחים העיקריים כ-"סה"כ השטחים לחיוב". מנוהל זה ניתן ללמוד כי בחישוב השטחים לחיוב יש לקחת בחשבון גם את שטחי השירות וממילא ניתן להסיק מכך כי שטחים שאינם מוגדרים כשטחי שירות או שטחים עיקריים, אינם מחויבים בהיטלי פיתוח.

בחודש ספטמבר 2020 ערך כאמור לעיל, משרד "א. ח."<sup>97</sup> עבור העירייה תחשיב לקביעת היטלי פיתוח לעיר כפר סבא (להלן: "התחשיב"). כדברי עורך התחשיב, קיימות שתי שיטות לחישוב היטלי פיתוח:

**שיטת "כל הישוב"** - ההשקעות נקבעות בהתאם לעלות הקמת התשתית העירונית הקיימת אשר בוצעה עד למועד עריכת התחשיב ובתוספת עלות התשתית העירונית המתוכננת והנדרשת לשלב מימוש פוטנציאל הבניה בתוכניות בנין העיר. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) מחושב בהתאם לבניה הקיימת במועד עריכת התחשיב ובתוספת הרזרבה התכנונית הקיימת בתוכניות בנין עיר שתמומש ותחויב בתשלום היטלים.

**שיטת "שארית הישוב"** - הגישה צופה פני עתיד. בצד ההשקעות מחושבת עלות התשתית העירונית הנדרשת לשלב מימוש הבניה בתוכניות בנין העיר באזורי הבניה והפיתוח העתידיים של הרשות המקומית. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) נקבע לפי מימוש השטחים האפשריים לפי תוכניות בנין העיר החייבים בתשלום היטלי פיתוח באזורי הבניה והפיתוח העתידיים של הרשות המקומית.

התחשיב לקביעת היטלי הפיתוח בכפר סבא נעשה לפי שיטת "כל הישוב" והוא מניח כי בטווח הארוך ההכנסות מהיטלים משתוות להשקעות בתשתיות צמודות ובתשתיות על. החיוב בהיטלים נקבע לפי שטח הקרקע ושטח הבניה הכולל את השטחים העיקריים, שטחי שירות ומרפסות ושטחי בניה. כן נלקחים בחשבון מרתפי חנייה. התעריף במרתפי חנייה עומד

<sup>97</sup> שם המשרד נמצא בניירות העבודה של הביקורת



על 70 אחוזים מההיטל לשטח בנייה אחר. שטחי מרפסות שלא הוגדרו כשטח עיקרי מופיעים בתוך שטחי השירות.

## 2. תעריפי היטלים

### 2.1 הצמדות

סעיף 14 לחוק העזר לכפר סבא (סלילת רחובות), תשס"ח – 2008, וחוק העזר לכפר סבא (תיעול), תשע"ה 2015, קובעים את מנגנון עדכון התעריפים:

"סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו ב-16 בכל חודש שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן: – יום העדכון) לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו".

### חמצאים

הביקורת בחנה אם תעריפי ההיטלים שמשיתה העירייה נכון למועד הביקורת, הוצמדו בהתאם לאמור בסעיף 14 בחוקי העזר:

תעריף נוכחי (3.22) ב-ב	תעריף בסיס ב-ב	תעריף בחוק העזר ב-ב	סוג היטל
15.9	15.47	15.32	היטל תיעול תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הקרקע
48.88	47.56	47.09	היטל תיעול תיקון 2021 לכל מ"ר של שטח הבניין
34.23	33.30	32.97	היטל תיעול תיקון 2021 לכל מ"ר של שטח מרתף
34.79	33.85	33.51	היטל סלילת רחובות (כביש) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הקרקע
106.89	104.00	102.97	היטל סלילת רחובות (כביש) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הבניין
74.83	72.80	72.08	היטל סלילת רחובות (כביש) תיקון 2021 לכל מ"ר מרתף חניה
22.86	22.23	22.01	היטל סלילת רחובות (מדרכה) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הקרקע



תעריף נוכחי (3.22) ב-ב	תעריף בסיס ב-ב	תעריף בחוק העזר ב-ב	סוג ההיטל
70.21	68.31	67.63	היטל סלילת רחובות (מדרכה) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הבניין
49.14	47.81	47.34	היטל סלילת רחובות (מדרכה) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח מרתף חנייה
57.64	56.08	55.52	היטל סלילת רחובות (רחוב משולב) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הקרקע
177.10	172.31	170.6	היטל סלילת רחובות (רחוב משולב) תיקון 2021 לכל מ"ר משטח הבניין
123.97	120.61	119.42	היטל סלילת רחובות (רחוב משולב) תיקון 2021 לכל מ"ר מרתף חנייה

נמצא כי הצמדת ההיטלים שגובה העירייה עבור היטלי פיתוח, מתבצעת כדין. כן נמצא כי העירייה גובה עבור תאגיד המים והביוב "פלגי השרון" את היטל הביוב. היטל זה מופיע תחת שתי קטגוריות: "נכס בצפיפות גבוהה" – נכס שייעודו מגורים המכיל מעל חמש יחידות דיור לדונם, מבני תעשייה מסחר ומבני ציבור מוגדרים כנכסים הבנויים בצפיפות גבוהה. "נכס בצפיפות נמוכה" – נכס שייעודו מגורים המכיל לא יותר מחמש יחידות דיור לדונם. נכון למועד הביקורת התעריפים הינם כדלקמן:

תעריף נוכחי (3.22) ב-ב	תעריף בסיס ב-ב	תעריף בחוק העזר ב-ב	סוג ההיטל
49.4	49.89	49.4	היטל ביוב תעריף בסיס של דמי הקמת התאגיד לנכס בצפיפות גבוהה
66.69	67.36	66.69	היטל ביוב תעריף דמי הקמה של התאגיד לנכס בצפיפות נמוכה

בחניה של תעריפי היטלי הביוב מעלה כי הם נגבים בהתאם לכללי תאגידי המים והביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015.



## 2.2 סוגי ההיטלים

במסגרת השירות לתושב והשקיפות לה היא נדרשת, מפרסמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה באתר העירייה נתונים על סוגי ההיטלים אותם היא גובה.

### חמצאים

הביקורת בחנה את סוגי ההיטלים שהוועדה המקומית לתכנון ובניה גובה והאם הם תואמים להיטלים כפי שמוצגים באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה. בהתאם לתעריפים המוצגים באתר, נבדקו נתוני החיוב במערכת הקומפלוט בשנת 2021 בחלוקה לפי סעיף היטל. כן נבדק החיוב הממוצע כפי שמשקף מסך השטחים לחיוב המופיעים במערכת הקומפלוט נכון לסוף שנת 2021<sup>98</sup>:

סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	חיובים לתקופה ב-ש	חיוב ממוצע למ"ר ב-ש	תעריף בשנת 2021 ב-ש
1.00.06	נכס בצפיפות גבוהה (היטל ביוב)	114,227	5,658,386	49.54	49.40
1.00.07	נכס בצפיפות נמוכה (היטל ביוב)	13,365	892,518	66.78	66.69
3.06.101	היטל תיעול - בניין	45,587	2,585,408	56.71	57.63
3.06.201	היטל תיעול - בניין	62,824	3,023,035	48.12	48.36
3.09.501	היטל סלילת כביש בניין	45,596	4,696,797	103.01	103.74
3.09.701	היטל סלילת כביש בניין	62,824	6,610,315	105.22	106.89
3.09.503	היטל סלילה מדרכה בניין	45,596	2,724,200	59.75	60.17
3.09.713	היטל סלילה מדרכה בניין	62,824	4,341,504	69.11	70.21
3.06.202	היטל תיעול - מרתף חניה	22,493	756,658	33.64	33.50
3.09.702	היטל סלילת כביש - מרתף חנייה	22,493	1,654,308	73.55	74.83

<sup>98</sup> קובץ השוואה בין חיוב לתשלום בפועל



תעריף בשנת 2021 ב-ש	חיוב ממוצע לח"ר ב-ש	חיובים לתקופה ב-ש	כמות במ"ר	תיאור סעיף	סעיף
49.14	48.30	1,086,492	22,493	היטל סלילה מדרכה - מרתף חנייה	3.09.714
		34,029,621	520,322		סכום כולל ב-ש

1. חוק עזר לכפר סבא (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"ב – 2021, נכנס לתוקפו בשנת 2022 ולפיכך לא הייתה גבייה של היטלי שצ"פים בתקופה הנבדקת.
2. בשנת 2021 התבצעה גבייה של היטלים דומים תחת שני סעיפים שונים. כך למשל, היטל תיעול עבור שטח בניין בוצע בסעיפים 3.06.101, 3.06.201. היטל סלילת כביש עבור שטח בניין נגבה בסעיפים 3.09.501, 3.09.701. היטל סלילת מדרכה עבור שטח בניין נגבה בסעיפים 3.09.503, 3.09.517.
3. בשנת 2022 חדלה העירייה מכפל סעיפים אלה והסירה את סעיפים 3.06.101, 3.09.501, 3.09.503.

### 3. תקינות תהליך חיוב וגביית ההיטלים

#### 3.1 מערכות חיוב וגבייה

חישוב היטלי הבנייה מתבצע במערכת "קומפלוט" שבשימוש הוועדה המקומית. עם אישורה של תוכנית בוועדה המקומית היא מגיעה למחלקת רישוי בנייה המתרגמת את שטחי הבנייה לחיוב היטלים ואגרות.

אגרת הבנייה נגבית מכוח תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 (להלן: **התקנות**). בתוספת השלישית לתקנות מפורטות הנחיות לחישוב שטחי ונפחי בנייה, אגרות ושיעורי אגרות למתן היתר. על פי סעיף 1.00.7 לתוספת השלישית לתקנות 1970, בדרישה לתשלום אגרות בנייה יילקחו בחשבון שטח עיקרי, שטחי שירות (אחסנה, חנייה, מבואות, חדרי מדרגות וממ"ד) ושטחים לא מקורים.

לעומת זאת, היטלי הבנייה מחושבים לפי חוקי העזר ובהסתמך על "התחשיב" שבוצע עבור העירייה כפי שצויין לעיל, על ידי חברה חיצונית, וקבע מה הם השטחים ברי החיוב בעת השתת ההיטלים.



סך החיובים במערכת הקומפלוט של החברה לאוטומציה בניכוי היטלי הביוב עומד בשנת 2021 על 27,478,717 ₪ והוא מתפלג כדלקמן:

**נתוני חיוב במערכת הקומפלוט שנת 2021**

חיוב ב-2021 ב-₪	סוג ההיטל
6,365,101	תיעול
12,961,420	כביש
8,152,196	מדרכה
27,478,717	סה"כ ב-₪

לעומת זאת, גביית ההיטלים עבור בקשות שקיבלו היתר מתבצעת על ידי מחלקת הגבייה במערכת מ.ג.ע שאף היא של החברה לאוטומציה, תחת "קוד נושא 33". נתוני הגבייה של היטלי תיעול, מדרכה וכבישים כאמור בדוח מערכת הגבייה מתפלג בשנת 2021 כדלקמן<sup>99</sup>:

**נתוני גבייה במערכת הגבייה שנת 2021**

סך הגבייה ב-₪	תיאור סוג שרות	סוג שרות
1,551,767	מדרכה	7
5,568,667	תיעול	74
14,989,945	כביש	75
22,110,380		סכום כולל ב-₪

**ממצאים:**

1. במערכת הגבייה קיימים פרמטרים שונים המאפשרים לזהות את המבקש לפי שדות כגון מס' בקשה בוועדה, מס' משלם (תעודת זהות) ולפי גוש/חלקה. בתוך כלל החיובים בקוד נושא 33 ניתן למצוא את כל ההיטלים שיש לשלם עבור שטח הבניין אך לא את ההיטלים המושגים על שטח הקרקע.
2. בשנת 2021 לא הייתה גבייה של היטלי קרקע.

<sup>99</sup> קובץ השוואה בין חיוב לתשלום בפועל לשונית גיליון גביה 2021



3. ככל שיש גבייה של היטלי קרקע היא אינה מתבצעת בקוד נושא 33 אלא ב-"קוד נושא 3" בו נרשמים היטלי הקרקע ותשלום של היטלים עבור חריגות בנייה, כפי שיפורט בהמשך. מנהל מחלקת היטלים הבהיר כי בשנת 2021 לא הייתה גבייה של היטלים על שטחי קרקע נוכח העובדה שהיטלי הקרקע שולמו בעבר בכמעט כל חלקי העיר ולפיכך פוטנציאל גביית היטלי קרקע קיים אך ורק בשטחים חקלאיים העוברים שינוי ייעוד לצורך פיתוחן של שכונות חדשות.

### המלצות

1. היות שהיטלי קרקע הינם היטל לכל דבר, הביקורת סבורה כי נכון יהיה לגבות את כל היטלי הקרקע העתידיים בקוד נושא 33 ובכך ליצור הפרדה מהיטלים המושגים על חריגות בנייה ומסווגים במערכת תחת קוד נושא 3.

### תגובות/המבוקרים

שיגור יבוצע בסעיפים נפרדים תבצע הפרדה במערכת האוטומציה וייקלט בנפרד לנושא "33" – ירועננו נהלים בהתאם.

הערת המבוקרים: בכל מקרה תחת קוד "3" כל הנושאים מופרדים ב"סימננו" שונים (חריגות בניה לדוגמא סימננו 429, השתתפות בעלים בהיטלי קרקע סימננו 416 ובניה חדשה 461)

## 3.2 היטלי מדרכה

בחינה של מספר הבקשות בהן שולמו ההיטלים בקוד נושא 33 מעלה את התמונה הבאה<sup>100</sup>:

מס' הבקשות	תיאור שרות	סוג שרות
3	מדרכה	7
110	תיעול	74
110	כביש	75

כעולה מהטבלה, נמצא כי בשלוש בקשות בלבד יצא חיוב עבור היטלי מדרכה, אף שסך הבקשות בהן היה חיוב של היטלים עמד על 110 בקשות. נתון זה אינו מתיישב כאמור עם מספר הבקשות

<sup>100</sup> קובץ השוואה בין חיוב לתשלום בפועל גיליון גבייה 2021



בהן נגבו היטלי תיעול וכבישים. הביקורת בחנה את הסיבות לפערים בין סך הפעמים בהם נגבו היטלי תיעול וכבישים לסך הפעמים בהם נגבה היטל מדרכה.

**ממצאים:**

להלן, פירוט הבקשות בהן נגבו היטלי מדרכות בסוג שירות 7, היטלי מדרכה<sup>101</sup>:

מספר בקשה	סוג שרות	סכום מקורי ב-₪	תאריך גביה
20200407	7	1,135,810	08.08.2021
20180486	7	280,683	29.06.2021
20180436	7	135,274	15.07.2021
סה"כ ב-₪		1,551,767	

1. נמצא כי אף שנתוני החיוב מגיעים ממערכת הקומפלוט לפי סעיפי חיוב נפרדים, מחלקת הגבייה מכניסה את היטלי המדרכות תחת חיוב אחד עם היטלי הכבישים בסוג שירות 75. כעולה מתשובת מחלקת הגבייה, הפרדת החיובים ושיוך כספים לסוג שירות "7" נעשה רק כאשר התשלום מתבצע שלא מול חיוב שמשוגר מהקומפלוט, אלא בצורה ידנית.

**המלצות**

1. הביקורת סבורה שיש להקפיד על חיוב הנותן ביטוי לכל היטל בנפרד ושומר על מדיניות אחידה של רישום, קרי, יש לבצע הפרדה בגבייה בין היטל ביוב להיטל כבישים.
2. יש לגבות היטלים רק לאחר שיגור דרישה ממערכת הקומפלוט.

**תגובות/המבוקרים**

- 20200407: חוייב בנפרד מכיוון שהחיוב היה ידני ולא באוטומט מהרישוי והיה חשוב שיראו שחיוב מרתפי החנייה נעשה גם בסעיף מדרכה וגם בסעיף כביש.
- 20180486- חוייב בנפרד מכיוון שהחיוב היה ידני ולא באוטומט מהרישוי והיה חשוב שיראו שחיוב מרתפי החנייה נעשה גם בסעיף מדרכה וגם בסעיף כביש.
- 20180436- חוייב בנפרד מכיוון שהחיוב היה ידני ולא באוטומט מהרישוי והיה חשוב שיראו שחיוב מרתפי החנייה נעשה גם בסעיף מדרכה וגם בסעיף כביש.

<sup>101</sup> קובץ השוואה בין חיוב לתשלום בפועל לשונית גיליון 1



### 3.3 בחינת הפערים בין החיוב לגבייה בגביית היטלי מדרכות

הביקורת בחנה את 107 המקרים בהם הושטו היטלי מדרכה בסוג שירות 75 "כבישים", זאת כדי לוודא כי התשלומים בסוג שירות 75 משקפים תעריפים המהווים סכום של היטל כבישים והיטל מדרכה. הבדיקה בוצעה על ידי השוואה בין החיוב המופיע במערכת הגבייה תחת סוג שירות אחד בלבד (75 – כבישים), לבין סך החיוב בהיטלי כבישים ומדרכות במערכת הקומפלוט:

#### ממצאים:

נמצאה התאמה בין נתוני הגבייה במערכת הגבייה בסוג שירות 75 "כבישים" לנתוני החיוב במערכת הקומפלוט עבור היטלי כבישים ומדרכות גם יחד, למעט מקרה אחד בו נמצאה לכאורה גבייה בחסר:

זיהוי פיזי	חיוב בגבייה (75)	שטח חיוב במ"ר	חיוב קומפלוט כביש ב-₪	חיוב קומפלוט מדרכה ב-₪	סה"כ חיוב קומפלוט ב-₪	פער בין חיוב לגבייה ב-₪
20200143	95,082	756	78,503	45,534	124,037	-28,955

#### המלצות

1. מומלץ לבצע בדיקה חוזרת של התשלומים בתיק שלעיל.

#### תגובות/ות המבוקר/ים

הנושא נבדק בשנית ונמצא כי בפועל לא היתה "גבייה בחסר". כל הסכום של סך אגרות והיטלי פיתוח שחושב בהנדסה נגבה ממבקש היתר.

### 4. בנייה חורגת

#### 4.1 היטלים על בנייה חורגת

##### רקע כללי

כאמור בחוקי העזר, העירייה גובה היטלים על שטחים שנבנים ללא היתר. איתור שטחי בנייה שבוצעו ללא היתר יכול להתרחש דרך תלונות תושבים, מבצעי אכיפה וסקרים שנערכים על ידי מחלקת הגבייה מעת לעת.



דרך נוספת לאיתור חריגות והשתת חיוב היטלים עליהן, מתרחשת בעת שמוגשת בקשה להעברת זכויות בטאבו. במקרה זה בודקת מחלקת ההיטלים אם ההעברה הינה של דירות גן, דירות גג או בתים צמודי קרקע וככל שהיא מוצאת שאכן מדובר בקטגוריות אלה, מתבצעת מדידה של השטחים הבנויים באמצעות חברת מדידה חיצונית. ככל שנמצא כי יש חריגה בבנייה, מושתים על המבקש היטלים הנרשמים במערכת הגבייה תחת "קוד נושא 3". נתוני המדידה הכוללים פירוט של מהות החריגה, שטח החריגה ושטח לחיוב מועברים למחלקת היטלים ולמחלקת השומה.

תחת קוד נושא 3 נרשמים גם כל היטלי הקרקע שנגבים מהתושבים.

### הבסיס החוקי:

סעיף 5 לחוק העזר סלילת רחובות וסעיף 4 לחוק העזר תיעול ולחוק העזר שטחים ציבוריים פתוחים, קובעים כללים הנוגעים לגביית היטל בשל בנייה חורגת כדלקמן:

"(א) בעל נכס חייב בתשלום היטל סלילת רחובות בשל בניה חורגת שנבנתה בנכס.

(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבניה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות הסלילה, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל סלילת הרחובות (להלן – מועד התגבשות החיוב).

(ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור העיריה לחייב דרישת תשלום.

(ד) סכום ההיטל בשל הבניה החורגת יהא הסכום הגבוה מבין אלה:

(1) סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים;

(2) אם הועלו תעריפי ההיטל במועד כלשהו לאחר מועד התגבשות החיוב (להלן – מועד ההעלאה) – סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלה:

(א) מועד ההעלאה;

(ב) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבניה החורגת;

לעניין סעיף זה, "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.



(ה) שולם ההיטל ונהרס בניין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב העיריה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה."

## 4.2 מנגנון החיוב:

הביקורת בחנה את הליך החיוב בהיטלים על חריגות בנייה ואת הליך ההשבה ככל שקמה עילה להשבה של כספים כאמור בחוק העזר.

### ממצאים:

1. עם איתור בנייה חריגה נשלח למקום העבירה גורם מטעם חברת מדידות חיצונית, הבודק את היקפי החריגה ומעביר דוח על חריגות בנייה למחלקת היטלים ודוח ארנונה למחלקת שומה. נמצא כי רישום החריגה מקבל ביטוי באגף ההכנסות בלבד.
2. בעת פתיחת בקשה למתן לגיטימציה, או בעת גביית היטלים על בנייה לא חוקית או בהשבה של היטלים בעת שמתבצעת הריסה של הבנייה הלא חוקית, נדרש לבצע פעולה ידנית על מנת לשייך את התשלומים/הזיכויים למבקש. שיוך הנתונים צריך להתבצע באמצעות השוואת שדות זהים הקיימים במערכת הגבייה של החברה לאוטומציה לנתונים המופיעים במערכת הקומפלוט אשר אף היא שייכת לחברה זו. נמצא כי בניגוד לכלים המצויים במערכת הגבייה, קוד בנושא 33 שם ניתן למיין את המשלמים על פי זיהוי פיזי הזהה למספרי הבקשה בקומפלוט, נתוני הגבייה בקוד נושא 3 נזקפים תחת זיהוי פיזי (מס' נכס) רנדומאלי שאינו מופיע בקומפלוט והוא נרשם בתוך רשימת הנכסים של המשלם במערכת הגבייה, כאילו היה נכס פיזי.
3. נמצא כי היטלי הקרקע הנגבים במערכת הגבייה תחת קוד נושא 3 אינם נרשמים במערכת הקומפלוט ולא ניתן לשייך אותם למשלם נוכח העובדה שנתוני הקומפלוט אינם מתממשים עם קוד נושא 3 במערכת הגבייה.
4. נמצא כי על אף שבמערכת הקומפלוט מוטמעים נתוני מספר זהות או מספר ח.פ של המבקש, לא ניתן לאתר בקשות לפי שדה זה. לביקורת נמסר כי זיהוי המשלם מתבצע באמצעות המידע על גוש/חלקה או לפי כתובת הנכס. כן נמסר כי על אף שבמערכת הקומפלוט מופיעים מספרי זיהוי/ח.פ, לא מבוצע איתור מבקשים/משלמים לפי שדה זה.



## המלצות

1. הביקורת סבורה שיהא זה נכון לאפשר בתוך מערכת הקומפלוט ביצוע מיון באמצעות שדה נוסף של מספר תעודת זהות/ח.פ אשר יהווה אינדיקציה נוספת ויסייע בעת ביצוע שיוך תשלומים ששולמו במערכת הגבייה בכלל ובקוד נושא 3 בפרט, למבקשים במערכת הקומפלוט.
2. הביקורת מציינת כי היטלי קרקע הינם היטלים המופיעים בחוקי העזר וככל שיש חיוב (לא היסטורי) בהיטל זה, יש לתת לו ביטוי במערכת הקומפלוט.

## תגובות/ות המבוקר/ים

1. מערכת קומפלוט הינה מערכת לניהול וועדה במקורה ואינה מערכת כספית ולכן השאילתות הם בעיקר לפי נתונים גיאוגרפיים (גוש, חלקה, כתובת, מספר בקשה וכו). כפי שצוין בתגובות לעיל תחת נושא 3 בגביה מצויים גם חיובים שלא שייכים לישויות המנוהלות במערכת לניהול וועדה כגון היתר בניה. לא ברור הצורך להמלצה.
2. חיוב הקרקע מבוצע במערכת הגבייה.

## 4.3 מנגנון ההשבה של כספים:

כאמור בחוקי העזר השונים, נקבע מנגנון השבה של היטלים אשר נגבו בקוד נושא 3 בגין בנייה חורגת. נוסחת ההשבה קובעת כי ההיטל יושב לבעליו בהפחתה של 20 אחוזים עבור כל שנה או חלק ממנה בה התקיימה הבנייה החורגת, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה:

**שולם ההיטל ונהרס בניין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב העיריה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.**

מהאמור לעיל עולה כי השבת כספים מתקיימת ככל שמבצע העבירה הורס אותה בפרק זמן שאינו עולה על חמש שנים. במקרה מעין זה מקוזז שיעור של 20 אחוזים מהסכום המושב לו, עבור כל שנה או חלק ממנה שבה לא בוצעה הריסה של חריגת הבנייה. נמצא כי בשנת 2021 בוצעה השבה בסך של 5,531 ₪ בלבד. הביקורת בחנה השבות של כספים עקב הריסה של בנייה חורגת<sup>102</sup>:

<sup>102</sup> קובץ גביית כספים במערכת הגביה בשנת 2021 לשונית "החזרים"



**ממצאים:**

נמצא כי בשנת 2021 בוצעה השבה בסך של 5,531 ₪ בלבד. הביקורת בחנה השבה זו<sup>103</sup>:

סוג שרות	תיאור סוג שירות	סכום ב-₪
7	מדרכה	-1,482
10	תיעול	-1,438
11	כביש	-2,611
סכום כולל ב-₪		-5,531

מתוך אלה, סך התשלומים שהושבו בשני מקרים לפי מספר משלם הינו כדלקמן:

מספר בקשה	כביש	מדרכה	תיעול	סכום כולל ב-₪
4235001	-1,126	-620	-620	-2,366
4521101	-1,480	-859	-815	-3,155
סכום כולל	-2,606	-1,479	-1,435	-5,520

כעולה מהטבלה שלעיל, בוצעה השבה של היטלים בשני מקרים בלבד. הביקורת ביקשה לקבל את מסמכי התחשיב של החזר שבוצע, המתייחסים בין היתר למועד העבירה ומועד ההריסה. נמצא כי החזר ההיטלים נעשה כדין – תקין.

**4.4 החזרי אגרות**

השבת אגרה למבקש אפשרית, כאשר קיבל המבקש היתר, אולם החליט להשיב לוועדה המקומית לתכנון ובניה את ההיתר תוך חצי שנה מיום הוצאתו, כאמור בתוספת השלישית: "ג) קבעה הוועדה המקומית תנאי להיתר או הכניסה שינויים בבקשה לא ייחשב הדבר כסירוב ליתן היתר."

<sup>103</sup> קובץ גביית כספים במערכת הגביה בשנת 2021 לשונית "החזרים"



1.00.14 (א) בכפוף לאמור בתקנה 20(א) חייב המבקש לשלם את האגרה בניכוי הפיקדון לוועדה המקומית בתוך שנה מיום קבלת ההודעה על אישור הבקשה להיתר מאת הוועדה האמורה; הפיקדון יהיה צמוד למדד כמשמעותו בתקנה 19א.

(ב) לא שילם המבקש את האגרה כאמור בפרט משנה (א), לא יוחזר לו הפיקדון.

1.00.15 (א) בעל היתר שלא החל בעבודה, החזיר את ההיתר לוועדה המקומית בתוך שישה חודשים מיום הוצאתו, וצירף בקשה לבטלו – זכאי להחזרת מחצית האגרה.

(ב) נתמלאו התנאים המפורטים בפרט משנה (א), תוחזר מחצית האגרה לבעל ההיתר לא יאוחר משלושה חודשים מיום החזרת ההיתר.

כאמור לעיל, מבקש אשר קיבל היתר בנייה והחליט שלא לממש אותו, רשאי לקבל את מחצית האגרה ששילם בכפוף לכך שהחזיר את ההיתר לוועדה המקומית תוך שישה חודשים מיום הוצאתו וצירף בקשה לבטלו. הביקורת בחנה החזרים של היטלים ואגרות שבוצעו בשנת 2021<sup>104</sup>.

## חמצאים:

### 4.4.1 בקשה 20130075:

בבקשה 20130075 היה החזר אגרה בסך של 96,180 ₪. מבדיקה של הבקשה שנדונה בישיבת רשות רישוי מס' 20130009, מיום 25.4.2013 נמצא כי הבקשה להקמת בית מגורים בן 24 יח' דיור אושרה בתנאים. לא ברור מדוע הייתה השבה של אגרה. כמו כן לא נמצא תיעוד על תשלום אגרה כלשהי בשנת 2021.

הערת הביקורת: הביקורת קיבלה אסמכתאות ובכלל זה, הסכם פשרה שנחתם עם בעל ההיתר על בסיסם בוצעו הפעולות המתוארות לעיל – **תקין**.

### 4.4.2 בקשה 20100156:

בבקשה 20100156 הייתה השבה של היטלי תיעול וכבישים בסך כולל של 44,502 ₪. היתר הבנייה כולל הריסה ובניית בית חדש בשטח של 281 מ"ר ניתן ביום 6.11.2012. בתגובתה צירפה מחלקת הגבייה את מכתב הבקשה של מקבלי ההיתר להשבת הכספים וכן את מכתבה של מנהל מחלקת רישוי בנייה המורה על השבת ההיטלים **בלבד**, זאת נוכח הזמן שחלף ממועד תשלום האגרה ועד למועד הגשת הבקשה להשבת כספים – **תקין**.

### 4.4.3 בקשה 20200411:

הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע הכולל בקשה להקלה בקווי בניין. הבקשה נדונה בישיבת ועדת משנה מספר 20100002 מיום 20.1.2021. ביום 10.6.2021 הושבה האגרה ע"ס 2,095.6 ₪ אשר שולמה ביום 15.9.2020.

<sup>104</sup> קובץ גביית כספים במערכת הגבייה בשנת 2021 לשונית גבייה 2021



נמצא כי האגרה הושבה לאחר "חוסר טיפול בתיק".  
**תגובת מחלקת רישוי ובניה:** ניתנה הנחיה להשיב פיקדון בניה עקב סגירת הבקשה וחוסר טיפול. אירוע תיעוד לנושא ההחזר יושלם בבקשה להיתר.

**4.4.4 בקשה 20200112:**  
 ביום 26.10.2020 אושרה בישיבת ועדת משנה מס' 20200015 בקשה להריסת מבנה והקמת יחידות דיור צמודות קרקע עם קיר משותף. בהתאם לכך, ביום 23.2.2021 שולמה השלמת אגרת בנייה לסך כולל של 10,346.2 ₪. ביום 21.10.2021 שולמו היטלי בנייה. ביום 31.10.2021 הושבה למבקש אגרת בניה בסך של 8,473.4 ₪.  
 כעולה מתגובת מחלקת רישוי ובניה ובהתאם לאסמכתאות שצורפו, נמצא כי מדובר בהשבה של כספים עקב חיוב שגוי – **תקין**.

**המלצות**

1. ככל שיש השבה של כספים יש לתעד את הסיבות לכך באסמכתאות.

**תגובות/ות המבוקר/ים**

הנהל יוקפד ותיעוד ונקיים ריענון לנושא.

## 5. גביית היטלי ביוב באמצעות הרשות

היטלי הביוב המשמשים כדמי הקמה, נקבעים על ידי רשות המים והאחריות על גבייתם מוטלת על תאגיד המים והביוב.

### ממצאים:

1. נמצא כי העירייה גובה עבור תאגיד המים והביוב את היטלי הביוב בהתאם לסכומים המפורטים בדף החשבון שמשגרת הוועדה המקומית לתכנון ובניה במערכת הקומפלוט, למחלקת הגבייה. סך הגבייה ב-₪ של היטלי הביוב בשנת 2021 הינו כדלקמן<sup>105</sup>:

חודש	ביוב ב-₪	תאגיד ביוב ב-₪	תאגיד ביוב דמי הקמה ב-₪	סה"כ ב-₪
ינואר		5,053	9,546	14,599
פברואר		2,842	268,181	271,024

<sup>105</sup> דוח גביית כספים 2021 גיליון היטלי ביוב



חודש	ביוב ב-ש	תאגיד ביוב ב-ש	תאגיד ביוב דמי הקמה ב-ש	סה"כ ב-ש
מרץ	667	8,884	157,357	166,908
אפריל		20,992	950,548	971,540
מאי	48,490	15,183	531,109	594,782
יוני		12,051	80,916	92,967
יולי		12,870	307,734	320,604
אוגוסט		14,898	731,964	746,862
ספטמבר		974	617,024	617,998
אוקטובר	3,600	10,215	50,675	64,490
נובמבר	1,200	32,415	53,882	87,497
דצמבר	1,200	9,852	35,434	46,486
סכום כולל ב-ש	55,157	146,228	3,794,370	3,995,755

- נמצא כי לא קיים הסכם המסדיר את ההתקשרות בין העירייה לבין תאגיד המים והביוב בעניין גביית ההיטלים.
- העירייה אינה גובה עמלה עבור ביצוע הגבייה עבור תאגיד המים והביוב.

### המלצות

1. יש לבחון את הבסיס המשפטי בגינו גובה העירייה את היטלי הביוב (דמי ההקמה). ככל שהעירייה אינה מתנגדת להמשך הגבייה על ידה, מומלץ להסדיר זאת בהסכם התקשרות הקובע גם את התמורה שתקבל העירייה עבור הגבייה.

### תגובת מנכ"ל תאגיד המים והביוב –

טיוטת ההסכם בין התאגיד לעירייה נמצאת בהמתנה לאישור הממונה על תאגיד המים והביוב.



## 6. בחינה אמפירית של פערים בין חיוב לגבייה

בחינת מידת ההלימה בין נתוני החיוב במערכת הקומפלוט לנתוני החיוב במערכת הגבייה צריכה להתבצע בשתי דרכים: האחת, על ידי השוואה של סך ההכנסות לסך החיובים בכדי לבדוק האם קיימים פערים, והשנייה, בדיקה האם ההיטלים מושגים בהתאם לחוקי העזר ולתחשיב אשר קבע מה ייכלל במניין השטחים לצורך חישוב ההיטל. לעניין זה נדרש לבצע שתי בדיקות. האחת, בדיקה אם השטח לחיוב מ"ר בנוי זהה בכל ההיטלים ואם השטח לחיוב מ"ר קרקע, זהה בכל ההיטלים והשנייה, בדיקה אמפירית של תוכניות שאושרו לבנייה על מנת לוודא כי שטחי הבנייה בגרמושקה תואמים את השטחים המחוייבים.

### 6.1 פערים בין מערכת הגבייה למערכת הקומפלוט

הביקורת בחנה את נתוני הגבייה לשנת 2021 במערכת הקומפלוט בסוגי שירות של היטלי תיעול, כבישים ומדרכות, והשוותה אותם לנתוני הגבייה בפועל במערכת הגבייה. נבחנו 110 בקשות שהוגשו בשנת 2021 ונרשמו במערכת הקומפלוט ואשר בהן שולמו היטלים שונים בסעיפים, כדלקמן<sup>106</sup>. נתוני הגבייה בסעיפים אלה הושו עם נתוני הגבייה ב - 110 בקשות בשנת 2021 בהן שולמו היטלים תחת קוד נושא "33"<sup>107</sup>.

סך החיובים במערכת הקומפלוט מסתכם ב-27,471,408 ₪, כדלקמן:

מס' סעיף	שם הסעיף	גבייה ב-₪
3.06.101	היטל תיעול - בניין	2,583,520
3.06.201	היטל תיעול - בניין	3,023,035
3.06.202	היטל תיעול - מרתף חניה	756,658
3.09.501	היטל סלילת כביש בניין	4,693,367
3.09.503	היטל סלילה מדרכה בניין	2,722,210
3.09.701	היטל סלילת כביש בניין	6,610,315
3.09.702	היטל סלילת כביש - מרתף חנייה	1,654,308
3.09.713	היטל סלילה מדרכה בניין	4,341,504

<sup>106</sup> קובץ גביית כספים במערכת הגבייה בשנת 2021 לשונית קומפלוט תיעול מדרכה וכביש  
<sup>107</sup> קובץ גביית כספים במערכת הגבייה בשנת 2021 לשונית גבייה 2021 תיעול מדרכה וכביש



מס' סעיף	שם הסעיף	גבייה ב-₪
3.09.714	היטל סלילה מדרכה - מרתף חנייה	1,086,492
סה"כ ב-₪		27,471,408

לעומת זאת, סך הגביה בפועל מסתכם ב – 22,110,380 ₪:

סוג שירות	תיאור סוג שירות	גבייה ב-₪
7	מדרכה	1,551,767
74	תיעול	5,568,667
75	כביש	14,989,945
סה"כ ב-₪		22,110,380

כעולה מהטבלאות שלעיל, קיים פער של 5,361,028 ₪ בין סך החיובים לסך הגבייה בפועל, המשקף, לכאורה, גבייה בחסר.

**מקורות הפער:**

הביקורת בחנה את מקורות הפער בין סך החיוב לסך הגבייה.

**ממצאים:**

**6.1.1 בקשות שלא השלימו הליך קבלת היתר:**

ניתוח הסיבות לפערים אלה מעלה כי ב-13 בקשות קיימים פערים בין החיוב בקומפלוט לגביה בפועל. לאור העובדה שמערכת הקומפלוט משקפת את החיובים ולא את הגבייה בפועל, בחנה הביקורת אם ב-13 המקרים כמצוין לעיל, שולמו היטלים. ממצאי הביקורת מעלים את התמונה הבאה<sup>108</sup>:

נמצא כי ב-6 מקרים לא הייתה גבייה של היטלים:

מספר בקשה	ערך מחושב בקומפלוט ב-₪
20200344	2,413,215

<sup>108</sup> קובץ טבלה מסכמת פערים בין קומפלוט לגביה בשנת 2021 גיליון 4



מספר בקשה	ערך מחושב בקומפלוט ב-מ
20170268	984,982
20190516	375,091
20180244	23,076
20180376	20,259
20190385	14,144
סה"כ ב-מ	3,830,767

אי גבייה של היטלים מתרחשת בדרך כלל בשל אי השלמת תנאים להוצאת היתר. הביקורת בדקה אם ניתנו היתרים בתיקים אלה:

מספר בקשה	אישור ועדה	יצא היתר
20200344	יש	לא
20170268	יש	לא
20190516	יש	לא
20180244	יש	לא
20180376	יש	כן
20190385	יש	לא

כאמור לעיל, נמצא כי ב-5 בקשות מדובר בבקשות אשר במועד הביקורת טרם יצא להן היתר ולפיכך לא בוצע תשלום.

עוד העלתה הביקורת כי בתיק 20180244 בוצע תשלום ע"ש יזם אחר אולם יתרת החוב ע"ש המבקש הקודם לא נמחקה.

עם זאת, נמצא כי בבקשה 20180376 ניתן היתר על אף שלא שולמו כל ההיטלים.

### המלצות

1. יש לבחון את בקשה 20180376 וככל שלא שולמו כל ההיטלים יש לחייב את המבקש.



2. ככל שקיים שינוי במגישי בקשות, יש למחוק את המחזיק הקודם על מנת למנוע הצטברות יתרות חוב שלא קיימות.

### תגובות/ות המבוקר/ים

עקב טעות בבקשה 20180376 היו חיובים אשר שולמו ב-2020. בנוסף, היו חיובים (אגרת הפרשים). אישור הכנסות להוצאת היתר שניתן היה לקבלות ששולמו. בעת הגשת בקשה להיתר חדשה במסגרתה התבקשה הריסת המבנה נמצא כי נעשה קיזוז שגוי לבקשה קודמת וחושבו הפרשים להיטלי פיתוח בהתאם. בכל מקרה יחודדו הנהלים לענין הפרשים כנ"ל. בבקשה 20180244 שולמו כל האגרות וההיטלים ע"ש עסקה משותפת ולא על שם ד.נ.<sup>109</sup> כפי שחויב במקור, המשמעות הינה שהיזם בשם אחר (שאינו מבקש ההיתר בעת התשלום) שילם הכל. נכון להיום לא קיים חוב בהיתר זה על אף אחד ממבקשי ההיתר

הערת הביקורת: הביקורת מציינת כי תגובת המבוקרים נמסרה בצירוף אסמכתאות המצויות בניירות העבודה שנמסרו לביקורת.

### 6.1.2. בקשות בהן הושלם הליך קבלת היתר:

בניכוי 6 הבקשות שהוצגו לעיל ומספקות הסבר על פער של 3.8 מיליון ₪ בין מערכת הקומפלוט למערכת הגבייה, נותר פער של כ- 1.53 מיליון ₪ בין מערכת הקומפלוט למערכת הגבייה אותו נדרש להסביר. מקור פער זה ב-7 בקשות בהן קיים תשלום בחסר במערכת הגבייה ביחס לחיובים שהופקו במערכת הקומפלוט, כאמור בטבלה שלהלן<sup>110</sup>:

מספר בקשה	ערך מחושב בקומפלוט ב-₪	ערך מחושב בגביה ב-₪	הפרש ב-₪
20160389	142,486	110,824	-31,661
20200143	167,257	141,098	-26,159
20200241	406,374	329,201	-77,173
20190347	578,599	402,460	-176,139

<sup>109</sup> שם החברה נמצא בניירות העבודה של הביקורת.

<sup>110</sup> קובץ טבלה מסכמת פערים בין קומפלוט לגביה בשנת 2021 גיליון 4



מספר בקשה	ערך מחושב בקומפלוט ב-₪	ערך מחושב בגביה ב-₪	הפרש ב-₪
20200242	1,087,005	834,870	-252,134
20200584	1,807,026	1,033,022	-774,004
20190118	2,265,606	2,061,922	-203,684
סה"כ ב-₪	6,454,353	4,913,397	-1,540,956*

\* קיים פער של כ-10,000 ₪ הנובע מפערים זניחים בתיקים נוספים

להלן ממצאי הבדיקה:

**6.1.2.1 בקשה 20160389:**

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	סוג ההיטל	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20160389	6433	126	3.06.201	תיעול - בניין	501.1	23,996
20160389	6433	126	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	203.6	6,827
20160389	6433	126	3.09.701	סלילת כביש בניין	501.1	52,471
20160389	6433	126	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	203.6	14,926
20160389	6433	126	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	501.1	34,463
20160389	6433	126	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	203.6	9,803
סה"כ ב-₪						142,486

סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20160389	74	תיעול	23,976
20160389	75	כביש	86,849



מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
סה"כ ב-₪			110,824

### המלצות

1. בעת השתת חיובי היטלים הדורשים קיזוז של שטחים אשר שולמו עליהם בעבר היטלים, יש לשנות את סך השטחים לחיוב במערכת הקומפלוט ולהעמידם על סך השטחים בניכוי השטחים שחויבו בעבר.

הביקורת מציינת כי נמסרו לה מסמכים המעידים כי נערך שינוי בחישוב ההיטלים הנובע מקיצוץ שטחי בנייה לחיוב (זיכוי על מבנה להריסה). נדרש היה כי שינוי זה יקבל ביטוי גם במערכת הקומפלוט.

### תגובות/ות המבוקר/ים

נושא קיזוזים בגין הריסת מבנה וכו מבוצעים בהערה במסמך התחשיב. יחודד נוהל העבודה והנושא יירשם בשורת קיזוז בכל ההיטלים.

יחודד נוהל העבודה במחלקת הרישוי בו כל בקשה שכוללת מבנה להריסה יתועד הערך במסמך האגרות בסימן קיזוז (מינוס) כשורה נפרדת.

בקומפלוט מתעדים את הקבלות הסופיות ואישור אגף הכנסות הינו תנאי להפקת להיתר.

### 6.1.2.2 בקשה 20200143:

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20200143	6433	398	3.06.101	היטל תיעול - בניין	756.0	43,221
20200143	6433	398	3.09.501	היטל סלילת כביש בניין	756.0	78,503
20200143	6433	398	3.09.503	היטל סלילה מדרכה בניין	756.0	45,534
סה"כ ב-₪						167,257



סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20200143	74	תיעול	46,016
20200143	75	כביש	95,082
סה"כ ב-₪			141,098

**תגובת מחלקת הגבייה:** הסכומים זהים לסך הגבייה הכללי. הפקידה שחייבה, חייבה סכומים לא נכונים בכל סעיף.  
**הערת הביקורת:** לתגובת מחלקת הגבייה צורפו תדפיס חשבון ותדפיס שיגור של קומפלוט התומכים בתגובת המחלקה – **תקין**.



**6.1.2.3 בקשה 20200241:**

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20200241	6,441	110	3.06.201	תיעול - בניין	1,477	71,206
20200241	6,441	110	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	495	16,696
20200241	6,441	110	3.09.701	סלילת כביש בניין	1,477	155,718
20200241	6,441	110	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	495	36,502
20200241	6,441	110	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	1,477	102,276
20200241	6,441	110	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	495	23,975
סה"כ ב-₪						406,374

סך הגביה בפועל:

זיהוי פיזי	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20200241	74	תיעול	71,206
20200241	75	כביש	257,994
סה"כ ב-₪			329,201

הביקורת מעירה כי גביית היטלים עוד לפני שיגור החיובים במערכת הקומפלוט הינה מצב לא תקין שיש להימנע ממנו. כן מציינת הביקורת כי לא נמסרו לה מסמכים המספקים הסבר באשר לגבייה במערכת הגבייה בסכום הנמוך כביכול מגובה החיובים כפי שהופקו במערכת הקומפלוט.

**המלצות**

- יש להימנע מגביית היטלים לפני שיגור החיוב על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה באמצעות מערכת הקומפלוט.
- יש לבחון את נאותות הגבייה בבקשה 20200241.



### תגובות/ות המבוקר/ים

1. לא ניתן לבצע חיוב ללא שיגור החיוב ממערכת הקומפלוט.
2. נבדק - נגבו סכומים תקינים לפי השיגור.

**הערת הביקורת:** לתגובת מחלקת הגבייה צורפו תדפיס חשבון ותדפיס שיגור של קומפלוט התומכים בתגובת המחלקה – **תקין**.

#### 6.1.2.4 בקשה 20190347:

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20190347	6441	103	3.06.201	תיעול - בניין	1,800	87,051
20190347	6441	103	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	1,125	38,107
20190347	6441	103	3.09.701	סלילת כביש בניין	1,800	190,375
20190347	6441	103	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	1,125.4	83,315
20190347	6441	103	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	1,800.1	125,033
20190347	6441	103	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	1,125.4	54,718
סה"כ ב-₪						578,599

סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20190347	74	תיעול	87,051
20190347	75	כביש	315,408
סה"כ ב-₪			402,460



### המלצות

1. מומלץ לבחון את נאותות הגבייה בתיק 20190347.

### תגובות/ות המבוקר/ים

נבדק - נגבו סכומים לפי השיגור.

**הערת הביקורת:** לתגובת מחלקת הגבייה צורפו תדפיס חשבון ותדפיס שיגור של קומפלוט התומכים בתגובת המחלקה – **תקין**.

### 6.1.2.5 בקשה 20200242:

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-ב"ש
20200242	6441	6	3.06.201	תיעול - בניין	3,734.1	180,581
20200242	6441	6	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	1,611.0	54,548
20200242	6441	6	3.09.701	סלילת כביש בניין	3,734.1	394,918
20200242	6441	6	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	1,611.0	119,261
20200242	6441	6	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	3,734.1	259,371
20200242	6441	6	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	1,611.0	78,326
סה"כ ב-ש						1,087,005

סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	סוג שרות	סכום מקורי ב-ש
20200242	74	תיעול	180,581
20200242	75	כביש	654,289
סה"כ ב-ש			834,870



### המלצות

1. מומלץ לבחון את נאותות הגבייה בתיק 20200242.

### תגובות/ות המבוקר/ים

נבדק אי הלימות בגבייה - נגבו היטלים ללא חיוב היטל שצ"פ בבקשה זו. שאלת עילת חיוב של היטל השצ"פ נבדקה לפני הוצאת ההיתר ובעקבות יעוץ משפטי לא היה ניתן לגבות ההיטל לגבי בקשות אשר מועד חישוב האגרות וההיטלים היה לפני פרסום החוק בעיתונים (27.1.2022) חשבונות הפרשים לא אמורים היו להיות משוגרים. שוגרו בטעות לפני בירור המשפטי. חוב לא קיים.

### 6.1.2.6 בקשה 20200584:

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20200584	9077	8	3.06.201	תיעול - בניין	4,647.6	223,457
20200584	9077	8	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	4,974.3	167,436
20200584	9077	8	3.09.701	סלילת כביש בניין	4,647.6	488,649
20200584	9077	8	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	4,974.3	366,110
20200584	9077	8	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	4,647.6	320,917
20200584	9077	8	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	4,974.3	240,459
סה"כ ב-₪						1,807,026

סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20200584	74	תיעול	223,457
20200584	75	כביש	809,565



מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
סה"כ ב-₪			1,033,022

**תגובות מחלקת הגבייה** בתגובתה מסרה מחלקת הגבייה כי הפער נובע מסכומים אשר נגבו לפי השיגור. נמסרו מסמכים המגבים זאת - **תקין**. הביקורת מעירה כי נמסרו לה מסמכים המעידים כי נערך שינוי בחישוב ההיטלים. ברם, נדרש היה כי שינוי זה יקבל ביטוי גם במערכת הקומפלוט.

**6.1.2.7 בקשה 20190118:**

סך החיובים במערכת הקומפלוט:

מספר בקשה	גוש	חלקה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר	ערך מחושב ב-₪
20190118	7598	102	3.06.201	תיעול - בניין	9,249.2	445,996
20190118	7598	102	3.06.202	תיעול - מרתף חניה	1,305.3	44,065
20190118	7598	102	3.09.701	סלילת כביש בניין	9,249.2	975,327
20190118	7598	102	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	1,305.3	96,341
20190118	7598	102	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	9,249.2	640,599
20190118	7598	102	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	1,305.3	63,279
סה"כ ב-₪						2,265,606



סך הגביה בפועל:

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪
20190118	74	תיעול	445,996
20190118	75	כביש	1,615,926
סה"כ ב-₪			2,061,922

**תגובת מחלקת הגבייה:** הפער נובע מסכומים אשר נגבו לפי השיגור.  
**הערת הביקורת:** לתגובת מחלקת הגבייה צורפו מסמכים המגבים זאת - **תקין**.

## 6.2 תקינות חיוב ההיטלים:

כאמור בחוקי העזר, חיוב היטלי הבנייה עבור שטח הבניין מחושב לפי סך שטח הבנייה/תוספת הבנייה, ומצופה כי תתקיים זהות בסך השטח לחישוב בין ההיטלים השונים: תיעול, סלילת כביש וסלילת מדרכה וכמו כן, גם היטלי ביוב. הביקורת בחנה את מידת ההלימה של הנתונים ותקינות חישוב השטח ב – 231 בקשות שהוגשו בשנים 2020-2021<sup>111</sup>. נמצא כי בדרך כלל קיימת הלימה בין השטח לחיוב בכל סוגי ההיטלים. עם זאת נמצאו מקרים בהם לא התקיימה זהות בסך השטחים לחיוב. הביקורת בחנה מקרים אלה.

### ממצאים:

להלן המקרים שנבחנו:

מספר בקשה	גוש	חלקה	תיאור בקשה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר
20170088	7621	439	בניה חדשה	1.00.06	נכס בצפיפות גבוהה	4,106*
20170088	7621	439	בניה חדשה	3.06.101	היטל תיעול - בניין	5,106
20170088	7621	439	בניה חדשה	3.09.501	היטל סלילת כביש בניין	5,106
20170088	7621	439	בניה חדשה	3.09.503	היטל סלילה מדרכה בניין	5,106

<sup>111</sup> קובץ בדיקת הלימות הטלת היטלים גיליון קובץ מסונן



מספר בקשה	גוש	חלקה	תיאור בקשה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר
20200171	7621	215	בניה חדשה	1.00.07	נכס בצפיפות נמוכה	488*
20200171	7621	215	בניה חדשה	3.06.201	היטל תיעול - בניין	415
20200171	7621	215	בניה חדשה	3.09.701	היטל סלילת כביש בניין	415
20200171	7621	215	בניה חדשה	3.09.713	היטל סלילה מדרכה בניין	415
20180350	7614	37	בניה חדשה	1.00.06	נכס בצפיפות גבוהה	4,613
20180350	7614	37	בניה חדשה	3.06.101	תיעול - בניין	4,613
20180350	7614	37	בניה חדשה	3.09.501	סלילת כביש בניין	4,613
20180350	7614	37	בניה חדשה	3.09.503	סלילה מדרכה בניין	15,363*
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.06.201	תיעול - בניין	71,47
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.09.701	סלילת כביש בניין	71,47
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	71,47
20200241	6441	110	בניה חדשה	1.00.06	נכס בצפיפות גבוהה	495*
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.06.202	תיעול - מרתף חנייה	495
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	495
20200241	6441	110	בניה חדשה	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	495
20200584	9077	8	בניה חדשה	1.00.06	נכס בצפיפות גבוהה	12,458*
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.06.202	תיעול - מרתף חנייה	4,974
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.09.702	סלילת כביש - מרתף חנייה	4,974



מספר בקשה	גוש	חלקה	תיאור בקשה	סעיף	תיאור סעיף	כמות במ"ר
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.09.714	סלילה מדרכה - מרתף חנייה	4,974
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.06.201	תיעול - בניין	4,648
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.09.701	סלילת כביש בניין	4,648
20200584	9077	8	בניה חדשה	3.09.713	סלילה מדרכה בניין	4,648

\*המקרים בהם קיים חוסר זהות בין סך השטחים לחיוב. נמצאו פערים בין החיוב על היטל ביוב (נכס בצפיפות גבוהה/נמוכה) לבין ההיטלים האחרים אשר הועברו לתגובת מנהלת מחלקת רישוי ובניה.

### תגובת מנהלת מחלקת רישוי ובניה<sup>112</sup>:

- תיק בקשה מס' 20170088 – בודקת הבקשה לא תיקנה את אגרות הבניה ותאגיד הביוב בהתאם לטבלת השטחים שנשלחה אליה. מבדיקה עולה כי שטחי הבניה ששולמו גבוהים משטח חיוב ההיטלים בטבלה. ראה מייל המופנה לבודקת הבקשה והפרש חישוב שטחים לבקשה 20170088 – **תקין**.
- תיק בקשה מס' 20200171 – זיכוי בהיטלי פיתוח מצ"ב דוח פיקוח על חריגות הבניה וקבלה על תשלום החריגות – **תקין**.
- תיק בקשה מס' 20180350 – לא קוזז בגין מבנים להריסה בהיטל סלילת מדרכה מכיוון שלא חיובו בעבר היטלי סלילת מדרכה, ראה נספח חישוב שטחים מאושר ע"י מנהל מחלקת היטלים – **תקין**.
- תיק בקשה 20200584 – ראה הנחיות של עו"ד י. ש.<sup>113</sup> וטבלת חישוב שטחים 202000584 – **תקין**.

## 6.3 בנייה בחלל גג:

סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) קובע כדלקמן:

(א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה.

<sup>112</sup> כל המסמכים מצורפים בתיקיית מסמכים מתגובת מנהלת מחלקת רישוי ובניה.  
<sup>113</sup> השם נמצא בניירות העבודה של הביקורת.



- (ב) מדידת השטח הכולל המותר לבניה, לענין תקנות אלה - למעט מדידת עליית הגג וקומת המסד - תיעשה על פי חישוב השטח הכלול בהיקפו של חתך אופקי בגובה 1.20 מטרים מעל הרצפה; מדידת שטחים שאינם מקורים תיעשה בגובה רצפתם.
- (ג) שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה.
- (ד) שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוה מ- 1.80 מטרים.

כאמור לעיל, ככל שמוגשת בקשה לבנייה בחלל גג הגבוה מ-1.8 מטרים ומעלה, יש לחייב שטח זה בהיטלים. הביקורת בחנה בקשות שהוגשו לבנייה בחלל גג ובהן לא שולמו היטלים.

### ממצאים:

נמצאו 5 מקרים בהם הוגשה בקשה להקמת גלריה. בכל המקרים הללו לא שולמו היטלים אלא אגרת בנייה בלבד.

מספר בקשה	גוש	חלקה	כמות	ערך מחושב ב-₪	תאריך חישוב
20210064	6433	124	20.5	309.0	07.11.2021
20210420	6428	350	29.1	309.0	17.10.2021
20210427	7621	557	103.9	678.0	25.10.2021
20210480	7593	11	36.9	309.0	19.12.2021
20210524	7598	193	81.8	533.8	29.12.2021

בדיקת הביקורת מעלה כי בכל המקרים הללו לא הושלם הליך הוצאת ההיתר ולפיכך לא היה מקום לחייב את המבקש בהיטלים – תקין.

### 6.4 בדיקת גרמושקות:

כאמור בתחשיב לקביעת ההיטלים נקבע כי שטחי הבנייה לחיוב, כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, 70% משטחי מרתפי החנייה ומרפסות. כפי שיודגם, נמצאו מקרים בהם לא היה חיוב של מרפסות.



הביקורת בחנה במדגם של 7 גרמושקות, את תקינות חישוב השטחים, בהתייחס לתחשיב שבוצע לצורך קביעת ההיטלים ואת התאמת השטחים שחושבו לשטחים שחויבו בפועל בקומפלוט.

### ממצאי הביקורת:

נמצא כי קיימת חלוקת עבודה ברורה ולפיה חיוב ההיטלים מתבצע על ידי מחלקת רישוי בנייה ואילו הגבייה מתבצעת על ידי מחלקת הגבייה בתהליך כדלקמן: בקשות להיתרים מגיעות למחלקת רישוי בנייה בגרמושקות עליהן יש טבלאות של חישובי שטחים כנדרש. מנהלת מחלקת רישוי בנייה העירה כי לאחרונה המחלקה מקבלת את התוכניות על גבי קובץ דיגיטלי ולא בתוכניות מודפסות.

טבלאות השטחים מועלות על גבי קובץ אקסל לפי פירוט סוגי השימוש ובהבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ובהתאם לכך קובעת המחלקה את סך השטחים לצורך חיוב באגרות ובהיטלים. מחלקת רישוי בנייה מבצעת חישוב של כלל השטחים שיש לחייב באגרות ובהיטלים. פירוט השטחים לחיוב מתבצע בטבלה נפרדת המהווה נגזרת של טבלת השטחים שמגיש המבקש והיא כוללת סיכום של סך השטחים לחיוב באגרות, לחיוב בהיטלים ולחיוב מרתפי חנייה. נתוני החיוב הסופיים מוטמעים על ידי מחלקת רישוי בנייה בתוך מערכת הקומפלוט ולאחר הטמעתם משוגרים למערכת הגבייה לצורך התשלום.

בשיחה עם מנהלת מחלקת רישוי ובניה נמסר על ידה כי שטחי חנייה מקורה בבתים צמודי קרקע לא מחויבים בהיטלי פיתוח. כמו כן, לא מחויבים שטחי בריכת שחיה וחדרי מכונות.

#### 6.4.1 בקשה 20180436:

על פי התחשיב, סך השטח לחיוב בהיטלים עומד על 1,575 מ"ר והוא כולל בתוכו גם גזוזטרות ושטח בריכה לא מקורה אשר אינם צריכים להיות מחויבים בהיטלים.

שטחי מבואות וחדרי מדרגות חושבו במניין השטחים העיקריים. הביקורת תציין כי שטחים אלה צריכים להיות מחושבים כשטחי שירות ולא להיכלל במניין השטחים העיקריים. עם זאת, כל השטחים צריכים להיות מחויבים בתשלום היטלים.

#### 6.4.2 בקשה 20200188:

על פי התוכניות, שתי יחידות דיור בשטח עיקרי כולל 352.1 מ"ר ושטחי שירות בסך של 304.96 מ"ר סה"כ - 657 מ"ר. בנוסף קיימות בתוכנית שתי מרפסות גג בשטח כולל של 37.04 מ"ר. סה"כ החיוב בקומפלוט עומד על כ- 693 מ"ר המשקף חיוב גם של מרפסות הגג. חוקי העזר לכפר סבא מגדירים "מרפסת", כחלק חיצון של בניין אשר רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם; לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות; לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.1 מטר מהמפלס של רצפתו;



**6.4.3 בקשה 20160394:**

**אי חיוב היטלי פיתוח על מרתפי חנייה:** בית משותף של 22 יחידות דיור ובהן שתי דירות גן בקומת הקרקע. בטבלת חישוב השטחים נכלל במניין השטחים לחיוב אגרה, שטח בסך של 180 מ"ר עבור גינות דירות גן.

נמצא כי היתר הבנייה ניתן למבקש בתאריך 3.8.2021. בבדיקה במערכת הגבייה נמצא כי המבקש שילם את כל היטלי הפיתוח בתאריך 10.3.2021. ביום 3.6.2021 נכנס לתוקף חוק העזר החדש והוא משית היטלי פיתוח גם על מרתפי חנייה.

מעיון בדרישות כפי שמופיעים במערכת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נמצא כי רק במהלך חודש אוקטובר 2021 סיים המבקש למלא את כל הדרישות טרם מתן ההיתר.

נוכח העובדה שהתשלום של ההיטלים בוצע בעת שחוק העזר הקודם היה בתוקף ונוכח העובדה שעל פי חוק העזר הקודם לא היה קיים חיוב של היטלי פיתוח עבור מרתפי חנייה, לא שולמו היטלים בגין מרתפי חנייה ו/או שולמו שלא בהתאם לתעריף מרתפי חנייה, זאת על אף שכאמור היתר הבנייה ניתן בעת שחוק העזר החדש המשית היטלים גם על מרתפי חנייה היה כבר בתוקף 5 חודשים לפני מועד התשלום.

**בשים לב לעובדה שעל פי דין גביית היטלי הפיתוח מתבצעת רק לאחר מילוי כל תנאי ההיתר, הרי שככל העולה מהמועד בו ניתן ההיתר, נדרש היה לחייב את המבקש בהיטלי פיתוח גם על מרתף החנייה.**

**המלצות**

1. מאחר שבמועד מתן ההיתר נכנס לתוקף חוק העזר המשית היטלים על מרתפי חנייה, יש לבחון מחדש גביית היטלי פיתוח על מרתפי חנייה בתוכנית זו.

**תגובות/ות המבוקרים****מבוצע בפועל**

**אי חיוב בגין מיסעה<sup>114</sup> ומעברים:** בטבלת חישוב השטחים לחיוב אגרות נמנו 5,516 מ"ר מהם 180 מ"ר שטח גינות דירות גן שאינם אמורים להיכלל במניין השטחים לחישוב אגרות והיטלים. נוכח העובדה ששטחי גינות אינם מחויבים באגרות או בהיטלי פיתוח, יתרת השטח לחיוב בהיטלי פיתוח צריך להיות 5,336 מ"ר. בפועל, סך השטחים לחיוב בהיטלי פיתוח עומד על 4,130 מ"ר. נמצא כי לא היה חיוב בגין מיסעה ומעברים בשטח כולל של 766 מ"ר.

<sup>114</sup>השכבה העליונה של הכביש-זו שעליה נוסעים כלי הרכב



כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), יש לקחת במניין חישוב השטחים, את כל השטחים המקורים כולל שטח הגישה למפלס "...ובלבד שלא בא במניין השטחים המותרים לבנייה של הקומה שמתחתיו". במקרה שלהלן ניתן היה לפטור קומה אחת בלבד משטח המעבר. כן נמצא כי לא הייתה גבייה של היטלים עבור שתי קומות של מרתפי חנייה.

#### 6.4.4 בקשה 20210128:

בית דו משפחתי. נמצא כי חישוב השטחים העיקריים ושטחי השירות כולל מרפסות גג וחניות מקורות בוצע כהלכה בתוכנית והוא תואם את סך השטחים שחויבו בהיטלי פיתוח בקומפלוט – **תקין**.

#### 6.4.5 בקשה 20200209

יחידת דיור צמודת קרקע עם קיר משותף.

על פי התוכנית, סה"כ מניין השטחים, עיקרי ושירות, הינו 263.4 מ"ר ועוד מרפסת פתוחה בסך 20.32. סה"כ 283.7 מ"ר. על פי הקומפלוט, סך החיוב עמד על 283.7 מ"ר - **תקין**.

#### 6.4.6 בקשה 20190498:

חיזוק בניין במסגרת תמ"א 38: על פי ההיתר המקורי, סך הבנייה כולל מרפסות עמד על 1,342 מ"ר. בבקשה החדשה הושת חיוב על שטח של 2,140 מ"ר בניין ועוד 112 מ"ר מרתף המשקף את הפער בין סך שטחי הבנייה המוצע, לסך השטחים שנבנו על פי התוכנית החדשה – **תקין**.

#### 6.4.7 בקשה 202000030:

חישוב השטחים תקין. קיימת התאמה בין השטחים שבתוכנית לבין השטחים לחיוב - **תקין**. **הביקורת מעירה** כי שטחי החנייה שמתחת לגזוזטרה חויבו בהיטלי פיתוח, זאת בניגוד לדברי מנהלת מחלקת רישוי ובניה אשר מסרה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אינה מחייבת בהיטלי פיתוח בגין חנייה בצמודי קרקע.

#### 6.4.8 בקשה 20170087:

בוצע חיוב אגרה לפי שטח של 4,655 מ"ר. השטח כולל גינות דירות גן בשטח כולל של 210 מ"ר אשר לדעת הביקורת לא אמורים להיכלל במניין השטחים לחיוב אגרה. **אי חיוב בגין מיסעה ומעברים:** כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), יש לקחת במניין חישוב השטחים את כל השטחים המקורים כולל שטח הגישה למפלס "...ובלבד שלא בא במניין השטחים המותרים לבנייה של הקומה שמתחתיו". כאמור במקרה שלהלן, מדובר בקומת מסד שאין תחתיה קומות נוספות. השטחים לחיוב בהיטלים בוצעו בהתאם למופיע בתוכנית. יחד עם זאת נמצא כי מקומת המסד נגרעו שטחים בסך של 119.73 מ"ר אשר סומנו כ-"מיסעה".



## המלצות

1. מוצע לבחון את חוקיות חיוב גזוזטרות, מרפסות גג ושטחי בריכה לא מקורה אשר לדעת הביקורת אינם צריכים להיות מחויבים בהיטלים.
2. מוצע לבחון את חוקיות אי חיוב שטחים המקבלים הגדרה של "מיסעה" זאת על אף שמדובר בשטחים מקורים, כולל שטחי גישה למפלס שיש לחייב בהיטלים כאמור בתקנות.
3. מוצע לבצע בדיקה של התוכניות שנבדקו לעיל ושנמצא לכאורה כי החיוב בהם לא היה תקין.

## תגובות/המבוקר/ים

הוועדה המקומית מחשבת היטלי פיתוח מכח חוק העזר וחוות דעת משפטית.

### גזבר העירייה:

הוועדה המקומית מחייבת שטחי מרפסות גג וגזוזטראות ומסעות מכוח חוקי העזר של הרשות. ובהתאם חו"ד משפטית תומכת.  
הוועדה המקומית אינה מחייבת שטחי בריכת שחיה לא מקורה בהתאם חוות דעת משפטית.

## 7. מועדי חיוב ותשלום

### 7.1 חישוב הצמדה למדד:

סעיף 14 לחוק העזר לכפר סבא (סלילת רחובות), תשס"ח – 2008, ולחוק העזר לכפר סבא (תיעול), תשע"ה 2015, קובעים כי "סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו ב-16 בכל חודש שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון) לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו."

### ממצאים:

הביקורת בחנה מקרים בהם בוצע תשלום לאחר שהמדד הקובע במועד התשלום היה שונה מהמועד הקובע במועד החיוב<sup>115</sup>:

<sup>115</sup> קובץ דוח אגרות והיטלים לפי סוג שירות שנת 2021 גיליון בדיקת הצמדות צבוע בירוק



תיק בנין	מספר בקשה	ערך מחושב ב-₪	תאריך חישוב	תאריך תשלום
7598053010	20190118	2,610,201	26.10.2021	17.11.2021
7621439000	20160394	1,057,277	10.03.2021	12.04.2021
7620151000	20200391	105,162	13.07.2021	03.08.2021
6430183000	20180521	17,099	03.05.2021	07.06.2021
6428097000	20190426	11,623	08.02.2021	07.03.2021
7620142001	20190159	8,081	27.04.2021	23.12.2020
6433533010	20210171	4,658	01.01.2021	01.11.2021
7603104000	20210098	3,091	18.10.2021	24.11.2021
6426623000	20200142	2,254	07.10.2021	18.10.2021
7606162002	20180484	1,813	01.03.2021	13.04.2021
6427213001	20210004	1,609	09.06.2021	16.06.2021
סה"כ ב-₪		6,246,291		

נמצא כי עדכון התעריפים אינו מתבצע מייד עם השינוי במדד אלא בתחילת כל חודש. לדוגמה: ביום 15 בחודש אוגוסט מתפרסם מדד חודש יולי, אולם עדכון התעריפים נכנס לתוקף רק ביום הראשון של חודש ספטמבר.

### המלצות

1. יש לבצע עדכון היטלים מיד עם פרסומו של המדד. התעריפים החדשים ייכנסו לתוקף לאלתר.

### תגובת/ות המבוקר/ים

מבוצע בפועל



**7.2 תשלום היטלים לפני ביצוע החישוב לתשלום:**

תיק בנין	מספר בקשה	גוש	חלקה	תאריך חישוב	תאריך תשלום
7620142001	20190159	7620	142	27.04.2021	23.12.2020
7620334001	20190274	7620	334	19.10.2021	19.08.2021
6433398000	20200143	6433	398	07.02.2021	02.02.2021
7554028036	20200170	7554	28	02.02.2021	27.01.2021
6434348000	20210014	6434	348	16.08.2021	08.08.2021

נמצאו מקרים בהם תאריך תשלום ההיטלים קדם לכאורה לתאריך חישובם. הביקורת מציינת כי על רקע העובדה שבשנת 2022 נכנס לתוקפו חוק העזר לשצ"פים וכן נכנס לתוקפו חיוב של מרתפי חנייה, הקדמת תשלום בטרם עריכת תחשיב ההיטלים יכולה להביא לחיוב שגוי אשר אינו נותן ביטוי לכל ההיטלים הרלוונטיים במועד הוצאת ההיתר.

לביקורת הובהר כי בעת חישוב ההיטלים שעל המבקש לשלם, נדרש לבצע "דחיפת" נתונים למערכת הגבייה, מתוך מערכת הקומפלוט, זאת על ידי לחיצה על כפתור "קישור לגבייה". לחיצה על כפתור זה מתעדת את מועד חישוב ההיטלים. ככל שפעולה זו אינה מתבצעת מייד על ידי פקיד/ת הרישוי, נוצר פער בין מועד התשלום למועד העדכון באופן לפיו, לכאורה, מועד התשלום היה לפני מועד חישוב ההיטלים.

**המלצות**

- יש להקפיד על ביצוע שיגור של ההיטלים שעל המבקש לשלם ממחלקת רישוי ובניה באמצעות מערכת הקומפלוט למחלקת הגבייה מיד עם חישוב ההיטלים.

**תגובות/ות המבוקרים**

מבוצע בפועל

**7.3 בקשות ללא מועד תשלום נקוב:**

נמצאו במערכת הקומפלוט בקשות אשר לא היה נקוב בהן מועד התשלום. כאמור בטבלה, 6 מבין אלה הינן בקשות בהן טרם שולמו ההיטלים נוכח העובדה שלא יצא היתר. עם זאת, נמצאו 3 מקרים בהם הופק היתר.



תיק בנין	מספר בקשה	גוש	חלקה	תיאור בקשה	תאריך חישוב	ניתן היתר בתאריך
6441330010	20180491	6441	111	חיזוק ותוספת תמ"א 38	30.11.2021	14.3.2022
6433111002	20200249	6433	111	בניה חדשה	23.05.2021	01.6.2021
7602185000	20160035	7602	185	חיזוק ותוספת תמ"א 38	16.02.2021	24.2.2021
6441079000	20170268	6441	79	בניה חדשה	17.10.2021	אין היתר
6427056010	20180244	6427	56	בניה חדשה	26.08.2021	אין היתר
6431120000	20180376	6431	120	תוספת בניה	18.03.2021	אין היתר
7606074001	20190385	7606	74	תוספת בניה	27.12.2021	אין היתר
7536293634	20190516	7536	29	בניה חדשה	02.12.2021	אין היתר
6437036000	20200344	6437	36	בניה חדשה	28.11.2021	אין היתר

הביקורת בחנה את שלוש הבקשות בהן ניתן היתר בנייה אולם לא נקוב מועד התשלום.  
**בקשה 20180491:** במערכת רישוי זמין נרשם כי שולמו אגרת תאגיד ואגרת בנייה בלבד ביום 15.2.2022. על פי נתוני מערכת הגבייה, לא שולמו בשנת 2021 בבקשה זו כל היטלים.  
**תגובת מחלקת הגבייה:** בבקשה 20180491 שולמו כל ההיטלים ב-15.2.21, מצורפים תדפיסים.  
 ההיתר יצא במרץ 21 (ביום 21 או 22) - **תקין.**  
**7.3.1 בקשה 20200249:**

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪	תאריך גביה
20200249	74	תיעול	19,053	26.05.21
20200249	75	כביש	54,676	26.05.21
סה"כ ב-₪			73,729	

במערכת רישוי זמין נרשם כי שולמו אגרת תאגיד ואגרת בנייה בלבד ביום 23.5.2021.



על פי נתוני מערכת הגבייה שולמו ביום 26.5.2021 היטלי תיעול וכבישים בסך של 73,729 ₪. נמצא כי במערכת הקומפלוט לא נרשם מועד הגבייה. הביקורת מעירה כי במענה לכך ניתנה תגובת מחלקת הגבייה לפיה "הכספים הועברו ב-26.5.21 למרות שפקודת החיוב היא מ-1.6.21". ברם, תשובת מחלקת הגבייה אינה מספקת מענה לשאלה מדוע במערכת הקומפלוט לא מופיע מועד התשלום.

**7.3.2 בקשה 20160035:**

מספר בקשה	סוג שרות	תיאור סוג שרות	סכום מקורי ב-₪	תאריך גביה
20160035	74	תיעול	559,786	17.02.21
20160035	75	כביש	195,057	17.02.21
סה"כ ב-₪			754,843	

במערכת רישוי זמין נרשם כי שולמו אגרת תאגיד ואגרת בנייה בלבד ביום 16.2.2021. על פי נתוני מערכת הגבייה, שולמו ביום 17.2.2021 היטלי כבישים ותיעול בסך כולל של 754,843 ₪. נמצא כי במערכת הקומפלוט לא נרשם מועד הגבייה. תגובת מחלקת הגבייה: קיבל היתר מספר ימים לאחר התשלום. הערת הביקורת: לא נמסרה אסמכתה המעידה על תשלום זה.

**המלצות**

1. יש להקפיד על רישום תקין במערכת הקומפלוט ובכלל זה יש להקפיד על רישום מועד תשלום ההיטלים.

**תגובות/ות המבוקר/ים**

אסמכתאות תשלומים של כלל אגרות והיטלי הפיתוח נמצאו מתויקים בארכיב הבקשות והינם תנאי לקבלת היתר בניה. עם עדכון הקבלות במחלקת הרישוי נרשם אירוע "תשלום אגרות והיטלים". אכן ב-2 מתוך 3 הבקשות שאותרו לעיל היתה בעיית רישום הקבלה. הנושא ייבדק ויעודכן. לגבי 2 בקשות אלה התקבל אישור אגף הכנסות על תשלום חובות להיתר ולכן הופר ההיתר. בקשה אחת מתוך השלוש שצוינו נמצאה תקינה לרבות מועד תשלום נקוב 15.2.2022 ותיעוד במערכת - בקשה 20180491.



דוח ביקורת בנושא:

רישום נישואין



# תוכן עניינים

253.....	מבוא.....	
254.....	מטרת הביקורת ומתודולוגיה.....	
	ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים:	
255.....	מבנה ארגוני.....	1.
257.....	נהלים.....	2.
258.....	שימוש במערכת שירת הים.....	3.
	תהליך רישום נישואין:	4.
261.....	פתיחת תיק נישואין.....	4.1
263.....	אגרת נישואין.....	4.2
267.....	מסמכים.....	4.3
272.....	פרסום בעיתונות.....	4.4
274.....	כתובה.....	4.5
276.....	בדיקת רשמי הנישואין.....	4.6
278.....	תעודת נישואין.....	4.7



## מבוא

מועצה דתית היא רשות ממלכתית, אשר תפקידה לספק את שירותי הדת לתושבים היהודים ברשויות המקומיות בישראל. המועצות הדתיות אחראיות למתן שירותי הדת היהודיים ברשויות המקומיות שהן פועלות בהן, בפיקוח ובהנחיית המשרד לשירותי דת (להלן: "המשרד").

המועצות הדתיות פועלות על פי חוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], תשל"א-1971 (להלן: "חוק שירותי הדת"), התקנות שהותקנו לפיו, וחוזרי מנכ"ל המשרד.

מדינת ישראל מספקת שירותי דת באמצעות גופים ציבוריים ייחודיים שהוקמו לשם כך. סל שירותי הדת אינו מעוגן בחקיקה, והחוק אינו מפרט מה הם "שירותי דת".

השירותים אותם מספקת המועצה הדתית בכפר סבא (להלן: "המועצה") לתושבי העיר הינם:

- רישום נישואין;
- כשרות;
- מקוואות;
- עירובין;
- מתקני גניזה;
- תרבות תורנית.

יצוין, כי שירותי הקבורה בכפר סבא ניתנים על ידי חברת "חברה קדישא" אשר אינה קשורה למועצה הדתית.

הביקורת בדקה את רישום הנישואין שמספקת המועצה. להלן, שלבי תהליך רישום הנישואין:





## מטרת הביקורת ומתודולוגיה

הביקורת נערכה בחודש נובמבר 2022. התקופה שנבדקה על ידי הביקורת היא משנת 2020 ועד לסוף שנת 2021 (להלן: "תקופת הביקורת"), אלא אם מצוין אחרת מפורשות בדוח.

### מטרות הביקורת

בחינת נאותות עבודתה של מחלקת הנישואין במועצה הדתית.

### כמסגרת הביקורת גובשה מתודולוגיה, כדלקמן:

הביקורת קיימה פגישות ושיחות עם הגורמים הבאים:

- ממונה המועצה הדתית;
- רכזת הנישואין במועצה הדתית;
- גזברית המועצה הדתית;

בנוסף, קיבלה הביקורת לעיונה קבצים ומסמכים הרלוונטיים לנושא המבוקר.

# ממצאים, המלצות ותגובות המבוקרים

## 1. מבנה ארגוני

### רקע כללי

מבנה ארגוני הוא מונח כולל לאופן בו מאורגן מערך התפקידים בארגון ולקשרי הגומלין והממשקים ביניהם. הוא מגדיר איך בעלי התפקידים בארגון צריכים לפעול כדי להגשים את ייעודו ומטרותיו.

מחלקת הנישואין במועצה הדתית עוסקת ברישום נישואין ובהסדרתם. תהליך הסדרת נישואין כולל בדיקות שונות, הקשורות בתאימות המעמד האישי וההלכתי של בני הזוג לנישואין וכוללת בחינת האישורים הנדרשים, הדרכת כלה, תיאום תאריך כלולות ותיאום רב עורך נישואין.

המשרד לשירותי דת פרסם קובץ הגדרות תפקידים למחלקות השונות במועצות הדתיות (להלן: "קובץ הגדרות"). בין התפקידים המוגדרים בו, ישנה הגדרה למנהל מחלקת נישואין: "אחראי על ניהול התפעול השוטף של מחלקת הנישואין שבתחומה של המועצה הדתית, לרבות פיקוח ובקרה על רמת השירות הניתן במחלקה."

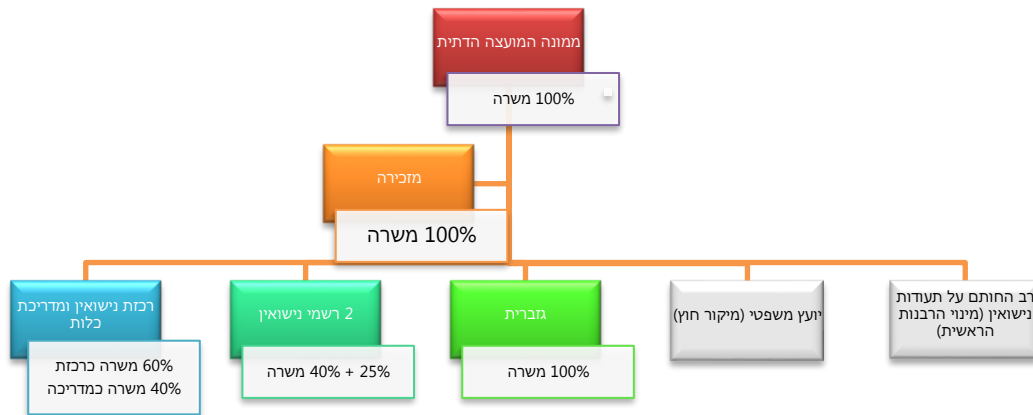
על פי קובץ ההגדרות, מנהל מחלקת הנישואין אמור להיות כפוף לראש המועצה הדתית וממונה על רכז המחלקה, רשמי הנישואין ומדריכת הכלות.

נספח ג' לחוזר מנכ"ל של המשרד לשירותי דת ע"ו/1 מציג את קבועי המפתח שעל פיהם מתבססים מפתחות התקינה לכל תחום עליו אמונה המועצה הדתית. על פי הקבוע בחוזר זה, מינימום סך תעודות הנישואין המונפקות הנדרש לתקן של מנהל מחלקה עומד על 700 תעודות בשנה.

בשנים תש"פ עד תשפ"ב טיפלה המועצה ב-549 תיקי נישואין, כאשר 436 בלבד מתוכם הסתיימו.



להלן, תרשים המציג את המבנה הארגוני והתקנים המאוישים של העובדים במועצה הדתית המעורבים בהליך רישום הנישואין:



- **רכוז הנישואין** - מתכללת את הטיפול בתיק הנישואין על כל שלביו, מהפגישה הראשונית עם בני הזוג לפתיחת תיק נישואין ועד למסירת תעודת הנישואין. בנוסף, מבצעת הדרכת כלות במפגשים קבוצתיים.
- **רשמי הנישואין** - אמונים על פתיחת תיקי הנישואין במקביל לרכוז הנישואין, בדיקת מסמכי תיק הנישואין ונאותותם, טרם העברתם לרב החותם על תעודות הנישואין.
- **רב החותם על תעודות הנישואין** - חותם על תעודת הנישואין ומאשר אותה לאחר בדיקת כל המסמכים. בעת עריכת הביקורת, הרב החותם על תעודות הנישואין של המועצה הינו רב העיר של חדרה.
- **גזברית המועצה** - אמונה על גביית אגרות פתיחת תיק הנישואין.
- **היועץ המשפטי של המועצה** - הינו משרד עו"ד חיצוני אשר אמון על אישור מתן הנחות באגרות פתיחת תיק הנישואין, בהתאם לתקנות הרבנות הראשית לישראל.



## 2. נהלים

### רקע כללי

נוהל הוא מסמך שאושר על ידי בעל תפקיד אחראי לפעילות הנדונה בו, מנוהל תחת שיטה ומתאר תהליך עבודה, שיטה או מבנה ארגוני. נהלי עבודה הינם כלי חשוב שנועד להבטיח התנהלות מיטבית תוך מתן אפשרות להנהלת העירייה לפיקוח ובקרה.

נוהל כולל בדרך כלל מבנה אחיד, מספר נוהל, תאריך עדכון ומספר מהדורה על מנת שניתן יהיה לעקוב אחר שינויים המבוצעים בו ומועדם. נוהל תקין אמור לכלול את הגדרת המטרה; מסמכים ישימים; הגדרות; שיטה; אחריות ונספחים.

### ממצאים

נמצא כי במחלקת הנישואין במועצה הדתית לא קיימים נהלי עבודה כתובים, המסדירים את פעילותה.

### המלצות

1. מומלץ כי תהליכי העבודה של המחלקה יוסדרו בנהלים כתובים וסדורים. לדוגמא, מומלץ כי ייקבעו נהלים המסדירים בין היתר את הסוגיות הבאות:
  - אופן הטיפול בפניות המתקבלות דרך אתר המועצה בדבר פתיחת תיקי נישואין, לרבות קביעת פרק זמן מקבלת הפנייה, אחריו יש ליצור קשר עם הפונים לתיאום פגישה או להסרת הפנייה.
  - אופן הטיפול בתיקים הפיזיים ובתיק המסמכים - כפי שמבוצע כיום על ידי רכזת הנישואין.
  - תהליך מתן הנחה באגרת פתיחת תיק נישואין - הסדרת אופן הפנייה ליועץ המשפטי של המועצה, תשלום חלקי/מלא עד לקבלת ההחלטה וכדומה.

### תגובת ממונה המועצה הדתית

נהלי המשרד לשירותי דת והרבנות הראשית לישראל בתחום הנישואין רבים, מקיפים



ויסודיים והמועצה הדתית מקפידה לעמוד בהם. ככלל המועצה סבורה שאין צורך בהוספת נהלים למחלקת הנישואין אלא במקרים פרטניים.

רכזת מחלקת הנישואין שיטתית ויסודית והיא מקפידה לטפל מידיית בכל פנייה המתקבלת דרך אתר המועצה הרבה יותר מהר מכדי כל נוהל כתוב. גם אופן תיוק המסמכים של רכזת המחלקה נענה לשבח גם על ידי ביקורת זו וגם על ידי ביקורות המבוצעות מפעם לפעם על ידי המשרד לשירותי דת והרבנות הראשית לישראל.

בעניין מתן הנחה באגרת פתיחת תיק נישואין, אופן ההפניה ליועץ המשפטי של המועצה, תשלום מלא/חלקי עד לקבלת ההחלטה וכו' המועצה אכן סבורה שיש להכין נוהל כתוב ותפעל להכנת נוהל זה.

### 3. שימוש במערכת שירת הים

#### רקע כללי

השימוש במערכות מידע הכרחי לפעילות השוטפת של כל ארגון, לרבות רשות מקומית. מערכת המידע מאפשרת תיעוד ומעקב אחרי הבקשות המוגשות, לוחות הזמנים והטיפול בהן, מניעת טעויות אנוש וכן, מתן שירות הולם.

המשרד לשירותי דת הקים בשנת 2017 מערכת לניהול שירותי הדת, אשר כלל המועצות הדתיות בארץ אמורות להטמיע, מערכת זו נקראת "שירת הים" (להלן: "שירת הים").

מערכת שירת הים היא מערכת טכנולוגית, שמטרתה לייעל את תהליכי העבודה הפנימיים של המועצה הדתית בהיבטי הליבה והניהול הפנימיים. מערכת שירת הים בנויה ממודולים שונים (מודול הוא תת מערכת המהווה חלק מתוכנית מחשב ומבצעת פעולה מסוימת) המסדירים תחום פעילות המועצה, כאשר אחד מהמודולים המופעלים בשירת הים הוא מודול הנישואין שנועד לנהל את כלל מערך רישום הנישואין ברחבי הארץ.

חוזר מנכ"ל המשרד לשירותי דת ע"ז שפורסם ב-13.8.2017 מתייחס לעקרונות ההפעלה של שירת הים וקובע כי "כדי לתמוך בתהליכי הליבה שבאחריות המועצות (נישואין, כשרות, עירובין, מקוואות וקבורה) באופן אחיד ולאפשר תהליכי עבודה בין המועצות ובין המועצות למשרד לשירותי דת, כלל תהליכי הליבה ינוהלו באמצעות היישום בכל המועצות."

כלומר, בהתאם לחוזר זה, השימוש במודול הנישואין של מערכת שירת הים הוא בגדר חובה ויש לעבור לעבודה באמצעות מערכת המידע שירת הים בכלל המועצות הדתיות ברחבי הארץ.



בחוזר מנכ"ל המשרד לשירותי דת ע"ח/2 שפורסם בתאריך 28.8.2018, המתייחס בין היתר למערכת "שירת הים", נהלים והנחיות וכן קריטריונים להסדרה כוללת במועצות הדתיות, נכללת הנחייה לפיה יש להסדיר את כניסתן של כלל המועצות לשימוש במערכת שירת הים במודול הנישואין עד תאריך 1.1.2019.

הביקורת ביקשה לבדוק האם נעשה שימוש מלא ונאות במערכת המידע שירת הים במחלקת הנישואין במועצה הדתית בכפר סבא.

להלן, נתוני תיקי הנישואין שנפתחו במחלקת הדת בשנים תש"פ - תשפ"ב, על פי רשימת תיקי הנישואין ממערכת שירת הים, בחלוקה לפי סטטוס טיפול:

סטטוס	תש"פ	תשפ"א	תשפ"ב	סה"כ
בתהליך רישום	10	17	74	101
הסתיים	150	153	133	436
בוטל על ידי בני הזוג	6	1	5	12
סה"כ	166	171	212	549

### ממצאים

הביקורת בדקה את תיקי הנישואין משנת תש"פ שעדיין בתהליך רישום במערכת שירת הים. להלן, טבלה המציגה את בדיקת הביקורת:

מס' תיק	תאריך פתיחת תיק	מועד נישואין	סך האגרה ששולמה (₪)
11	4.11.2019	23.1.2020	717
42	14.1.2020	27.8.2020	717
47	21.1.2020	27.3.2020	717
49	21.1.2020	17.6.2020	717
58	2.2.2020	25.3.2020	717
74	8.3.2020	7.4.2020	720
82	27.4.2020	14.6.2020	720
89	5.5.2020		720
115	16.6.2020	22.11.2020	720
120	29.6.2020	13.8.2020	720



מנתוני הטבלה לעיל עולה כי ב-9 מתוך 10 תיקים שנפתחו בשנת תש"פ ועדיין בסטטוס "בתהליך רישום" במערכת שירת הים, מועד הנישואין כבר חלף במהלך שנת 2020 אולם הליך הרישום טרם הושלם במערכת והתיקים לא הועברו לסטטוס "הסתיים". יצוין כי בכל התיקים שנבדקו שולמה האגרה עבור פתיחת תיק הנישואין.

### תגובת ממונה המועצה הדתית

מערכת המידע "שירת הים" הוקמה ומתפעלת על ידי המשרד לשירותי דת. לתיק מספר 11 הונפקה תעודה. אך למרות פניות רכזת מחלקת הנישואין בני הזוג לא הגיעו לקחת את תעודת הנישואין. משכך, התיק לא הועבר לסטטוס הסתיים. לתיקים 47, 49, 58, 74, 90, 120 בני הזוג פתחו את התיק ועזבו את ההליך (יתכן וישבו). משכך, התיק לא הועבר לסטטוס הסתיים. לתיקים 42, 82, 115 בני הזוג אכן לקחו את תעודת הנישואין ותיקים אלו היו אמורים להיות בסטטוס הסתיים אך התוכנה לא אפשרה זאת. לאור הערת הביקורת המועצה פנתה לבירור מול מערכת שירת הים ונאמר לה שהסיבה לכך היא החלפה של רבנים חותמים. כלומר, תיקים אלו היו בדיוק בתפר שבין רב חותם אחד לרב חותם אחר ולכן המערכת לא אפשרה לסגור אותם. בסיוע התמיכה של שירת הים תיקים אלו הוגדרו כעת בסטטוס "הסתיים".



## 4. תהליך רישום נישואין

### רקע כללי

תהליך רישום הנישואין במחלקה מתכלל על ידי רכזת תיקי הנישואין. להלן, תרשים המציג את שלבי התהליך:



### 4.1 פתיחת תיק נישואין

תהליך רישום הנישואין במועצה הדתית בכפר סבא מתחיל בפתיחת תיק נישואין במשרדי המועצה. לשם כך על בני הזוג המעוניינים להינשא להגיע פיזית למשרדי המועצה. בדף האינטרנט של המועצה הדתית באתר העירייה, ישנו קישור לאתר המשרד לשירותי דת

**רישום באינטרנט:**  
 להרשמה לנישואין באתר המשרד לשירותי דת  
 \*לאחר הרישום יש ליצור איתנו קשר בטלפון 09-7905613.

המשרד לשירותי דת  
 Ministry of Religious Services

**רישום באינטרנט**

יום הנישואין הוא אירוע משמעותי בחיי הרחוביים והאישיים של האדם. על-מנת להפוך את הליך רישום הנישואין לנוח ונגיח, באפשרותכם להזין כאן את פרטיכם ולחסוך זמן יקר בבואכם ללשכת הנישואין בה בחרתם להירשם.

לעת עתה ניתן להירשם באמצעות אתר האינטרנט רק למועצת הדתות המפורסות ברשמת הבחירה. לרישום נישואין באתר המועצות הדתיות יש לפנות ישירות למועצה הדתית בה אתם מעוניינים להירשם.

מגד נישואין:

לשכת רישום נישואין:

מחיל פרטי: **כלה** מחיל פרטי: **חתן**

נתיני זיהוי  
 נתינים פורטיים  
 ארץ מוצא  
 טלפון  
 כתובת נוכחית

לצורך רישום מקוון טרם ההגעה לפגישה במועצה:

פרטי בני הזוג והמסמכים שצורפו ברישום המקוון מעודכנים במערכת שירת הים של המועצה, כאשר לרכזת הנישואין גישה אליהם:

שם גוף רישום	סטטוס	תאריך פניה	תאריך נישואין	חוקן פרטי	חוקן משפחה	כלה פרטי	כלה משפחה
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	28/11/2021	30/03/2022				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	01/05/2022	26/05/2022				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	14/07/2022	17/07/2022				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	24/07/2022	06/06/2023				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	15/09/2022					
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	18/10/2022	31/05/2023				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	21/10/2022	23/05/2023				
כפר סבא	לא בוצע רישום נישואין בפועל	09/11/2022	13/09/2023				

בין אם בני הזוג מילאו את פרטיהם באופן מקוון ובין אם לא, עליהם להגיע למשרדי המועצה לצורך פתיחת התיק בחתימתם.

הפגישה במשרדי המועצה נערכת עם רכזת הנישואין או אחד מרשמי הנישואין, בהתאם לנוכחותם במשרדים בעת הפגישה.

לצורך פתיחה תיק הנישואין, מתבקשים בני הזוג להביא לפגישה את המסמכים הבאים:

- 1 • תעודות זהות
- 2 • תעודות נישואין של ההורים
- 3 • תמונות פספורט

## ממצאים

נמצא כי ביום 13.11.2022, היו קיימות במערכת שירת הים 9 פניות, אשר 8 מהן התקבלו לפני יותר מחודש, כאשר אחת מהפניות התקבלה כשנה קודם לכן.

יצוין כי כפי שנמסר לביקורת על ידי רכזת הנישואין, היא יוצרת קשר עם בני הזוג שנרשמו באופן מקוון במידה והם לא יוצרים קשר עם המועצה, כאשר לעיתים מועד הנישואין רחוק ועל כן, טרם נערכה פגישה.

הביקורת תעיר כי לא קיים תיעוד במערכת לשיחות המבוצעות על ידי הרכזת עם אחד או שני בני הזוג ולטיפול המבוצע על ידה בתיקים הנפתחים באופן מקוון.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה לבחון זמני טיפול לפניות מקוונות המתקבלות מבני זוג המעוניינים להינשא.
2. הביקורת ממליצה כי ייערך תיעוד מלא לשיחות גורמים במועצה עם בני הזוג אודות פניותיהם.
3. עוד מומלץ כי פניות שהתקבלו ובסופו של יום התבררו כלא רלוונטיות ייגרעו מהמערכת.

## תגובת ממונה המועצה הדתית

רכזת המחלקה יוצרת קשר מהיר מאוד לכל פנייה ופנייה שמתקבלת דרך אתר האינטרנט.

כל הפניות הפתוחות הינם זוגות שפנו באופן מקוון ולמרות יצירת קשר מטעם המועצה לא הגיעו לרישום הנישואין.

במערכת המידע "שירת הים" אין אפשרות, טכנית, לתעד שיחות המבוצעות עם בני הזוג. תיעוד שכזה יכול להיות תיעוד שלא במסגרת מערכת זו כגון טבלת אקסל.

בעקבות הערת הביקורת, המועצה אכן תפעל לתיעוד חיצוני ובמקרים של פניות שיתקבלו ובסופו של יום יתבררו באופן ודאי כלא רלוונטיות יגרעו מהמערכת.

## 4.2 אגרת נישואין

### רקע כללי

"תקנות והוראות לרישום נישואין" מיום י"א בטבת התשע"ג של הרבנות הראשית (להלן: "הוראות לרישום נישואין"), קובעות כי "פתיחת תיק רווקות, תיק פנוי/ה, או תיק נישואין, טעונה תשלום אגרה ממשלתית. האגרה אינה קשורה למורשה הנישואין, ולא תיגבה על ידו. ניתן לשלמה במשרדי המועצה הדתית... גובה האגרה, והקריטריונים למקבלי הנחות, נקבעים ע"י השר לענייני דתות באישור משרד האוצר, ויש לפעול בהתאם להוראתם."

עוד מציינות ההוראות לרישום נישואין כי אגרת הנישואין כוללת את פתיחת תיק רישום הנישואין, פרסום בעיתונות, הנפקת כתובה, הנפקת תעודות נישואין לשני בני הזוג, והפניית רב לעריכת חופה וקידושין.



בתקנות שירותי הדת היהודיים (אגרות שירותים), התשע"ד-2013, נקבעו תעריפי האגרות לרישום נישואין, אשר מתעדכנות מעת לעת בהודעת שירותי הדת היהודיים (אגרות שירותים). להלן, שיעורי האגרות העדכניים על פי סעיף 1 להודעת שירותי הדת היהודיים אגרות שירותים), התשפ"ב-2021:

סוג האגרה	סכום (ב-ש"ח)
רישום נישואין וסידורם	730
אימות הסכם נישואין	283
פתיחת תיק נישואין (אם לא נערכו נישואין)	182
תעודת רווקות	156
העתק תעודת נישואין	68
אישורים שונים של הרבנות המקומית או של המועצה הדתית	135
העתק מאושר של המסמכים והאישורים	135
כל העתק מאושר נוסף	20

התקנות מאפשרות מתן הנחות באגרות הנישואין במקרים מסויימים. סעיף 3(ב) לתקנות שירותי הדת היהודיים (אגרות שירותים), התשע"ד-2013 קובע כי מהאגרה לרישום נישואין תינתן הנחה של 40% במקרים הבאים:

- חייל/ת בשירות סדיר (שאינו בשירות קבע);
- משרת/ת בשירות לאומי;
- בעל/ת אישור מלשכת הסעד המעיד כי הוא "נזקק";
- תלמיד ישיבה/ מכינה קדם צבאית או סטודנט בעל/ת אישור אשר גילו אינו עולה על 30 שנים;
- עולה חדש/ה בשנתיים האחרונות לעלייתו/ה ארצה;
- בעל/ת תעודת נכה מהמוסד לביטוח לאומי או משרד הביטחון;
- בעל/ת תעודת עיוור או תעודת לקוי ראייה ממשרד הרווחה והשירותים החברתיים.



במועצה הדתית בכפר סבא, גזברית המועצה אמונה על גביית אגרות תיקי הנישואין. התשלום נעשה באמצעות כרטיס אשראי, מזומן, העברה בנקאית או המחאה, לאחר פתיחת תיק הנישואין.

עם ביצוע התשלום, מוסרת הגזברית את הקבלה המקורית למשלם ומפיקה עוד 2 עותקים- לרכזת הנישואין לצורך תיעוד בתיק הפיזי ובמערכת שירת הים וכן, לתיק הנהלת החשבונות של המועצה.

בכל הנוגע לקבלת הנחות, כפי שנמסר לביקורת על ידי הגזברית, הזוגות אשר מבקשים לקבל הנחה מוסרים לידיה את המסמכים המעידים על זכאותם להנחה (למשל, תעודת סטודנט, חוגר, תעודת עלייה וכו').

במידה והמסמך מעיד על זכאות בקבלת הנחה באופן חד משמעי, היא מעניקה להם את ההנחה במעמד התשלום ומציינת בפניהם כי זכאותם להנחה תיבדק על ידי היועץ המשפטי של המועצה, וככל וימצא כי אינם זכאים להנחה, הם יצטרכו לשלם את ההפרש.

לאחר מכן, מעבירה הגזברית את המסמכים לידי מזכירת המועצה למען שליחתם לידי היועץ המשפטי לבחינת הזכאות לקבלת ההנחה.

לאחר קבלת ההחלטה מהיועץ המשפטי, היא מועברת לידי רכזת הנישואין לתיוק בתיק הנישואין של בני הזוג - הן במערכת שירת הים והן בתיק הפיזי.

כפי שנמסר לביקורת על ידי ממונה המועצה הדתית, אין מחוייבות לגורם נוסף מעבר לאישורה של המועצה הדתית בכל הנוגע למתן הנחות בשיעורי אגרות רישום הנישואין. למרות זאת, המועצה הדתית כפר סבא נעזרת ביועצה המשפטי כבקרה נוספת שאינה חובה בכדי לוודא מתן ההנחות בהתאם להוראות החוק. יצוין כי היועץ המשפטי של המועצה מועסק על ידה בתשלום חודשי קבוע (ריטיינר), כאשר אין כל תשלום נוסף מהמועצה עבור שירות זה.

## ממצאים

הביקורת ערכה מדגם אקראי של 15 תיקי נישואין לבחינת הזנת תשלום האגרה במערכת שירת הים. לשם כך, הפיקה דוח ממערכת שירת הים של האגרות ששולמו עבור כל תיקי הנישואין בשנים תש"פ - תשפ"ב, והשוותה אותו לדוח שהופק ממערכת הנהלת החשבונות של המועצה, דרכה מבוצע התשלום ומופקות החשבונות.



להלן, טבלה המציגה את בדיקת הביקורת:

שנה	מספר תיק	מערכת שירת הים (ש)	מערכת הנהלת חשבונות (ש)
תש"פ	11	717	717
	53	430	430
	68	430	430
	96	720	720
	105	432	432
תשפ"א	10	432	432
	12	720	714
	47	428	428
	77	714	714
	160	714	714
תשפ"ב	130	730	730
	131	730	730
	132	438	438
	133	730	730
	134	730	730

מנתוני הטבלה לעיל עולה כי רק בתיק מס' 12 משנת תשפ"א סך התשלום שהוזן במערכת לא היה תואם לתשלום שבוצע בפועל.

## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי תהיה הקפדה על הזנת סכום האגרה ששולם באופן מדויק לתיקי הנישואין במערכת שירת הים.



2. הביקורת ממליצה כי מדי שנה תיערך השוואה בין נתוני גביית האגרות שהחזנו במערכת שירת הים לאלו שנרשמו במערכת הנהלת החשבונות לצרכי התאמה ומעקב ובקרה נאותים ושלמים אחר התקבולים.

### תגובת ממונה המועצה הדתית

מידי שנה בשנה מעודכן גובה אגרת תיקי הנישואין. תוכנת המידע "שירת הים" מעדכנת מהו סכום האגרה שיש לגבות לפי מועד פתיחת תיק הנישואין וכך המועצה מקפידה לגבות בפועל.

רק במקרה חריג זה (תיק מס' 12), מתוך כלל תיקי נישואין שנדגמו, נגבה בטעות בחודש 4/2021 סך 714 ₪ (הנכון מתאריך 25/2/21 מועד פרסום גובה האגרות)- במקום סך 720 ₪ (הנכון לתאריך פתיחת התיק 12/20).

המועצה תדגום ותשווה בין נתוני גביית האגרות בשירת הים לבין מערכת הנהלת חשבונות.

## 4.3 מסמכים

### רקע כללי

סעיף 6א לחוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], תשל"א-1971 קובע כי "המועצה הדתית וחבריה יפעלו לפי פסיקת הרבנות המקומית והרבנות הראשית לישראל, בכל ענין שבתחום תפקידיה וסמכויותיה של המועצה הדתית."

סעיף 10ה להוראות לרישום נישואין של הרבנות הראשית, קובע כי "על הרב המורשה לפתוח תיק ולקבוע לו מספר סידורי, ולרכז בו את כל החומר השייך לבני הזוג הבאים להירשם לנישואין (ההצהרות, המסמכים, פסקי הדין, התמונות וכו'). עליו לעשות זאת גם אם הרישום בפועל נעשה באופן ממוחשב."

באתר האינטרנט של המשרד לשירותי דת מופיע דף "מידע אודות תהליך רישום הנישואין", הכולל הנחיות לגבי פתיחת תיק נישואין.



הוראות הרבנות הראשית קובעות, בין היתר, כי מסמכים שונים יתויקו בתיק הנישואין, כדלקמן:

מס' מסמך	תיאור
1	תעודת נישואין חתומה בתיק צריך להיות מתויק עותק מתעודת הנישואין החתומה המקורית. באתר המשרד לשירותי דת נרשם כי "תעודת הנישואין משמשת הוכחה רשמית לנישואי בני הזוג, ועל כן יש לשמור אותה לשימושים עתידיים."
2	הצהרה בכתב הצהרה בכתב של בני הזוג ושל עדים (סעיף 9). הדרישה להצהרתם של העדים מופיעה גם באתר המשרד לשירותי דת.
3	תעודות נישואין של הורי בני הזוג להוכחת יהדותם, וכתובה עפ"י דרישה
4	אישור בכתב על הדרכת הכלה נדרש ע"פ (סעיף 76(א)).
4	"תעודת כשרות" בת תוקף למועד החתונה של הקייטרינג, האולם, גן האירועים, וכיוצ"ב, בו תיערך החתונה (סעיף 53(ג)).
6	תעודות זהות, כולל ספח של שני בני הזוג. (סעיף 7). דרישה זו מופיעה גם באתר המשרד לשירותי דת.
7	אישור טבילה במקווה (סעיף 53(ה)).
8	תשלום אגרה על מנת לפתוח תיק נישואין יש צורך לשלם אגרה, ובמקרים מסוימים ניתנת הנחה. ראוי כי תתויק בתיק אסמכתה לעילת מתן ההנחה, אם ניתנה, על מנת לאפשר בקרה לתקינות הגבייה.
9	אישורים מיוחדים למשל: תעודת גירושין לגרושים ואישור נושא גרושה שאינו כהן.



רכזת הנישואין אמונה על ניהול כל תיקי הנישואין במועצה. כל התיקים מנוהלים במערכת שירת הים וכן, מודפסים ונשמרים בקלסרים בארון נעול במשרדה של הרכזת. כל התיקים ממוספרים, כאשר המיספור מתחיל מחדש בכל שנה. תיקי הנישואין הפיזיים מתויקים לפי סדר ה-א'ב' על פי שם המשפחה של החתן. כל תיק עובר 3 שלבים מתחילתו ועד סופו, כאשר כל שלב בקבוצת קלסרים נפרדת:



להלן, טבלה המציגה את מספר תיקי הנישואין שנפתחו במועצה בשנים תשע"ט-תשפ"ב:

תשע"ט	תש"פ	תשפ"א	תשפ"ב
214	167	171	212

הביקורת ביקשה לבדוק האם מחלקת הנישואין עומדת בדרישות הרבנות הראשית בכל הנוגע לניהול ושמירת תיקי הנישואין במועצה.

לשם כך, ערכה הביקורת מדגם על 5 תיקי נישואין אשר הסתיים הטיפול בהם (להלן: "מדגם הביקורת").

להלן, טבלה המפרטת את ממצאי הביקורת:

מסמך/ מס' תיק	תשפ"א 34	תשפ"ב 108	תשפ"ב 111	תשפ"ב 115	תשפ"ב 175
תעודת נישואין חתומה	✓	✓	✓	✓	✓
הצהרה בכתב של בני הזוג	✓	✓	✓	הצהרות החתן והכלה לא חתומות ע"י רשם הנישואין	✓
הצהרה בכתב של העדים	✗	✗	✗	✗	✗



מסמך/ מס' תיק	תשפ"א 34	תשפ"ב 108	תשפ"ב 111	תשפ"ב 115	תשפ"ב 175
תעודות נישואין של הורי בני הזוג להוכחת יהדותם	✓	✓	✓	✓	✓
אישור בכתב על הדרכת הכלה	✓	✓	✓	✓	✓
תעודת כשרות בתוקף של מקום האירוע	לא רלוונטי	✓	✓	✓	✓
תעודות זהות, כולל ספח	✓	✓	✓	✓	✓
אישור טבילה במקווה	✓	✓	✓	✓	✓
תשלום אגרה	✓	✓	✓	✓	✓
אישורים מיוחדים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יהדות ✓	יהדות ✓	לא רלוונטי

### ממצאים

1. הביקורת תציין לחיוב את העובדה כי סידור תיקי הנישואין הפיזיים בקלסרים ואופן תיוק המסמכים בהם, הנעשה על ידי רכזת הנישואין שיטתי, יעיל ומסודר להפליא. **נמצא תקין**.
2. מבדיקת הביקורת עולה כי בתיקי הנישואין הפיזיים במחלקת הנישואין לא מתועדות ההצהרות בכתב של העדים.
3. עוד נמצא כי באחד התיקים הצהרות החתן והכלה לא נחתמו על ידי רשם הנישואין.
4. הביקורת בדקה האם כל המסמכים המתועדים בתיקי הנישואין הפיזיים שנבדקו במדגם, נסרקו למערכת שירת הים. מהבדיקה עולה כי ישנה הקפדה על סריקת המסמכים למערכת, אולם בכל הנוגע למסמכי הוכחת יהדות, התיעוד קיים בתיקי הנישואין בלבד. כך למשל, בתיק מס' 115 משנת תשפ"ב קיים פסק דין של בית הדין הרבני בנוגע ליהדות הכלה, אולם פסק הדין לא נסרק למערכת. דוגמא נוספת לכך היא בתיק מס' 111 משנת תשפ"ב אשר בו קיימים 3 מסמכים שלא נסרקו למערכת: תעודת זהות אם החתן, הוכחת יהדות החתן והצהרת הורות של אם החתן.



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי תהיה הקפדה על שמירת כל המסמכים הדרושים בתיקי הנישואין בהתאם להוראות הרבנות הראשית.  
עוד מומלץ כי תהיה הקפדה על סריקת כל המסמכים המתועדים בתיקי הנישואין הפיזיים למערכת שירת הים.

## תגובת ממונה המועצה הדתית

- חוסר בתיעוד הצהרות בכתב של העדים- תוכנת שירת הים אינה מאשרת תיק, טכנית, ללא הצהרה בכתב של העדים. דגימת הביקורת הייתה כלפי 5 תיקי הנישואין שהסתיים הטיפול בהם ועצם 'סיום הטיפול' בתוכנת המידע "שירת הים" מוכיח שיש הצהרה בכתב (על פד חתימה דיגיטלי) של העדים.  
הטענה הינה כלפי התיקים הפיזיים. יצוין, שהמועצה סבורה שעצם ההצהרה בכתב על פד חתימה דיגיטלי של העדים במערכת המידע "שירת הים" מייטרת את ההצהרה, בנוסף, על הטופס הידני.
- באחד התיקים הצהרות החתן והכלה לא נחתמו על ידי רשם הנישואין- יצוין, שכל תיק ותיק נחתם על ידי רשם הנישואין בתוכנת המידע "שירת הים" (מצורף בנוסף כגיבוי בתיק הפיזי). אכן מבלי משים נשמט חתימתו הפיזית של רשם הנישואין בתיק מס' 115 (כמובן שאישר זאת כהלכה במערכת המידע "שירת הים"), תיק זה נחתם כעת פיזית על ידו.
- אי סריקת מסמכי הוכחת יהדות- בתיק מס' 115 אכן בטעות פסק הדין לא נסרק. המועצה תפעל בחידוד הנהלים בנדון.  
בעניין תיק 111 הוכחת יהדות החתן והצהרת הורות של החתן נסרקו תחת 'אחר' – ויתכן שעקב כך לא נראו ע"י הביקורת. בעניין ת.ז. א.ם, רשם הנישואין בהוכחת היהדות רשם את כל הפרטים של ת.ז. א.ם החתן ואף חתם על כך. בעניין זה המועצה תחדד את הצורך של שמירת העתק ת.ז. מלבד החתימה בהוכחת היהדות.  
יצוין שבמועצה הדתית ישנה הקפדה על סריקת כל המסמכים למערכת שירת הים.



## 4.4 פרסום בעיתונות

### רקע כללי

במסגרת תהליך רישום הנישואין, נדרש לפרסם את דבר רישום הנישואין ברבים. סעיף 35 להוראות רישום הנישואין של הרבנות הראשית קובע כדלקמן:

"כל רישום נישואין, יש לפרסמו ברבים, כדי לאפשר לכל אדם להביע התנגדות הלכתית או חוקית, אם ישנה כזו. וכדלהלן:

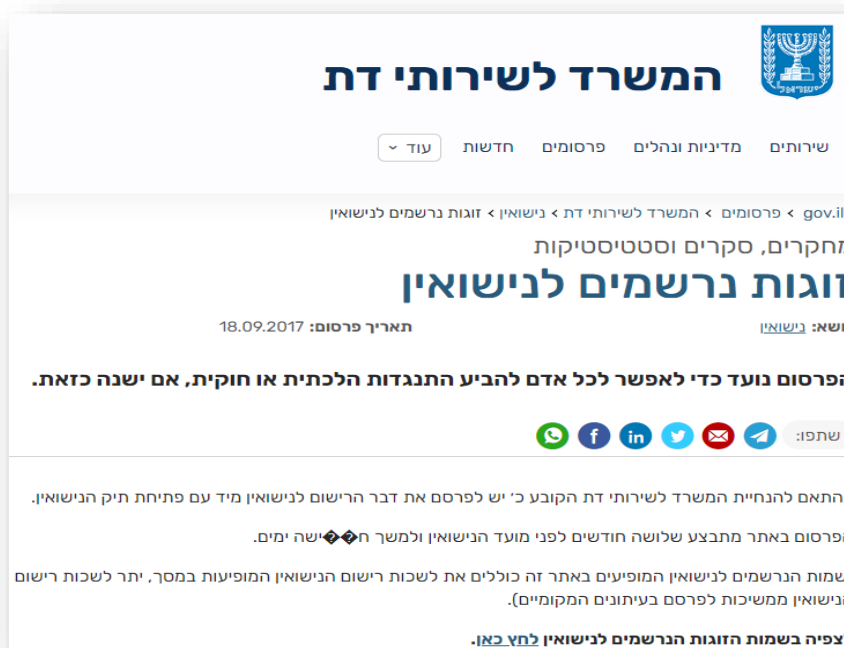
א. הפרסום יכול את הפרטים דלהלן: שם החתן, שם משפחתו, שם אביו, ארץ הלידה של החתן, שם עיר מגוריו, ומעמדו (רווק/ גרוש/ אלמן). וכמו כן: שם הכלה, שם משפחתה, שם אביה, ארץ הלידה של הכלה, שם עיר מגוריה, ומעמדה (רווקה/ גרושה/ אלמנה/ חלוצה/ גיורת). כמו"כ יכול הפרסום את תאריך רישומם לנישואין.

ב. על הרב המורשה לפרסם את דבר הרישום לנישואין, לאחר פתיחת התיק, לפחות בעיתון יומי אחד בשפה העברית, אשר הינו בעל פריסה ארצית. לענין זה: "עיתון" – פירושו כמשמעותו בפקודת העיתונות.

ג. הפרסום בעיתון יעשה בהקדם האפשרי, ולא יאוחר משבוע לפני מועד עריכת החופה, הכל לפי הצורך והנסיבות בענין.

ד. במקביל לפרסום בעתון, יש לפרסם את דבר הרישום גם בלשכת רישום הנישואין, וכן גם באמצעי פרסום אחרים, אם יש, למועצה הדתית."

כמו כן, ישנה אפשרות לפרסם את דבר רישום הנישואין באתר המשרד לשירותי דת במקום בעיתונים יומיים.



הביקורת בדקה האם המועצה הדתית בכפר סבא מפרסמת באתר המשרד לשירותי דת ומצאה כי ביום 17.11.2022 קיים באתר פרסום של זוג אחד בלבד: מבדיקת פרטי הזוג שפרטיהם פורסמו באתר המשרד לשירותי דת בדוח תיקי הנישואין שהפיקה הביקורת ממערכת שירת הים, עולה כי בני הזוג עתידים להינשא ביום 2.2.2023. הביקורת ערכה בדיקה נוספת ביום 27.11.2022 ומצאה פרסום נישואיהם של 2 זוגות:

פרטי החתן	פרטי הכלה	לשכת רישום נישואין
<b>אופק גורן</b> מצב אישי: חוקן שם האב: משה גורן	<b>הילה סינטס</b> מצב אישי: חוקה שם האב: ריימונד סינטס	<b>מועצה דתית כפר סבא</b>
<b>נילעד ציבוסרו</b> מצב אישי: חוקן שם האב: יצחק ציבוסרו	<b>סיפאני שטרן</b> מצב אישי: חוקה שם האב: רפאל משה שטרן	<b>מועצה דתית כפר סבא</b>

כפי שנמסר לביקורת על ידי ממונה המועצה הדתית, הפרסום באתר המשרד לשירותי דת מתבצע באמצעות מערכת שירת הים. להלן, דוגמא:

פרסום בעיתון: אחר המשרד לשירותי דת | זהבה פרץ | מספר תיק פנימי: 34 | הערות: | מס מערכת: 1181565

המשרד לשירותי דת  
Ministry of Religious Services

### זוגות נרשמים לנישואין

בהתאם להנחיית המשרד לשירותי דת הקובעת כי יש לפרסם את דבר הרישום לנישואין מיד עם פתיחת תיק הנישואין. (שמות הנרשמים לנישואין המופיעים באתר זה סמלים את לשכת רישום הנישואין המופיעות במסך. יחד לשכת רישום הנישואין ממשיכת לפרסם בעיתונים המקומיים)

שם פרטי:  שם משפחה:

ישוּב תנאים:  לשכת נישואין:

מועצה דתית כפר סבא

חיפש

תוצאות חיפוש | נמצאו 1 תוצאות

פרטי החתן	פרטי הכלה	לשכת רישום נישואין
<b>אדיר אברהם ברוך</b> מצב אישי: חוקן שם האב: יואל הרצל ברוך	<b>מוריה מול כהן</b> מצב אישי: חוקה שם האב: מנחם שמואל כהן	<b>מועצה דתית כפר סבא</b>

### ממצאים

מבדיקת הביקורת באתר המשרד לשירותי דת עולה כי המועצה הדתית בכפר סבא מפרסמת את דבר נישואיהם של כל הזוגות שהינם בתהליך רישום נישואין דרכה. - נמצא תקין.

## 4.5 כתובה

## רקע כללי

סעיף 48 להוראות רישום הנישואין של הרבנות הראשית קובע כדלקמן:

"רישום הנישואין מקנה לבני הזוג זכות לקבלת כתובה, והעתק כתובה, לפי הפרטים דלהלן:

- א. בני הזוג יקבלו כתובה והעתק כתובה לפני מועד הנישואין, זאת לאחר גמר הליך הרישום, ולאחר שהרב המורשה אישר את עריכת החופה והקידושין.
- ב. על הרבנות להנפיק לבני הזוג כתובה והעתק, כפי מנהג עדתו של החתן (ספרדי, אשכנזי, או תימני)...
- ה. מורשה הנישואין ימלא את העתק הכתובה (תאריך, מקום, שמות, סכום הכתובה), בטרם מסירת הכתובה לבני הזוג, ועל מסדר הקידושין להקפיד למלא את הכתובה המקורית בהתאם...
- יב. מורשה הנישואין יבהיר לבני הזוג המקבלים את ה"כתובה", שיש לדאוג שהעתק הכתובה יוחזר תוך שבוע ימים מיום החופה למשרדי הרבנות המקומית. ללא החזרת העתק הכתובה לרבנות, תעוכב הוצאת תעודת הנישואין לבני הזוג."

להלן, טבלה המפרטת את מלאי הכתובות במועצה הדתית, נכון לחודש נובמבר 2022:

סוג הכתובה	מס' יחידות
אשכנז	437
עדות המזרח	351
תימן	291
סה"כ	1,079

הביקורת ביקשה לבדוק את מספר הכתובות שנרכשות ביחס למספר תיקי הנישואין הנפתחים בכל שנה.



להלן, טבלה המציגה פירוט אודות רכישת הכתובות בשנים 2020-2022:

שם הספק	תאריך רכישה	מס' יחידות
אור המערב הו"ל בע"מ	27.2.2020	50
	14.6.2020	60
	6.5.2021	50
	25.7.2021	50
	27.10.2021	100
גוונא תעשיות דפוס מתקדמות	17.3.2020	1,000
אביבית הפקות	14.2.2022	1,000
סה"כ		2,310

להלן, טבלה המציגה את מספר תיקי הנישואין שנפתחו במועצה בשנים תש"פ-תשפ"ב (ספטמבר 2019 עד ספטמבר 2022):

שנה	תש"פ	תשפ"א	תשפ"ב	ממוצע שנתי
מס' תיקי נישואין	167	171	212	183

### ממצאים

- מבדיקת הביקורת את העתקי הכתובות המצורפים לתיקים שנבדקו במסגרת המדגם, עלה כי צורפו לתיקי הנישואין העתקים חתומים כנדרש. - **נמצא תקין.**
- מבדיקת הביקורת את מלאי הכתובות ורכישתן אל מול מספר תיקי הנישואין שנפתחים בשנה בממוצע, עולה כי המועצה מחזיקה מלאי כתובות לתקופה של כ-6 שנים (1,079 כתובות במלאי ו-183 תיקי נישואין בממוצע בשנה).

### המלצות

- הביקורת ממליצה כי תיערך בחינה אודות מלאי הכתובות שרוכשת המועצה, בהתאם למספר תיקי הנישואין הנפתחים בממוצע בכל שנה.



### תגובת ממונה המועצה הדתית

חלק מהמלאי הקיים במועצה הינו מלאי בתצורה ישנה אשר מצד אחד לא נגנז ומצד שני מחולקים לזוגות הנרשמים הכתובות המעוצבות העדכניות.

בנוסף, כאשר המועצה מעוניינת להכין גרפיקה, גלופות והדפסה בסגנון ייחודי יש צורך בהזמנת מינימום של 1,000 תעודות שגם מוזילים את המחיר מהזמנת מספר מועט של הדפסות.

בכל מקרה, המועצה מקבלת את המלצת הביקורת בנדון ותיצור מלאי בכמות הנכונה אך תוך התחשבות במגבלות, בכדאיות הכלכלית ובחדשנות.

## 4.6 בדיקת רשמי הנישואין

### רקע כללי

תפקידם של רשמי הנישואין הינו לבדוק את כל המסמכים המתועדים בתיק הנישואין טרם העברתם לחותם הנישואין אשר חותם על תעודת הנישואין.

סעיף 5 להוראות לרישום נישואין של הרבנות הראשית קובע כדלקמן:

"הליך ההרשמה לנישואין כולל שלבים שונים, כדלהלן:

- א. בדיקת הרב המורשה בדבר מעמדם האישי והמשפחתי של הבאים להרשם לנישואין, על מנת לוודא שאין כל מניעה לערוך להם חו"ק כדת משה וישראל. בדיקת זו כוללת שלשה נושאים: יהדותם של הבאים להרשם, היותם רווקים או פנוים, והיתר הנישואין שלהם להנשא זה עם זה.
- ב. הצהרה בעל פה של הבאים להרשם, בפני רשם הנישואין, חקירה ודרישה בדבר נכונות הפרטים הנמסרים, וחתימה על הנ"ל בתיק הנישואין.
- ג. פרסום דבר רישום הנישואין, כפי שקובעות התקנות.
- ד. הנפקת 'כתובה' לבני הזוג.
- ה. עריכת החופה והקידושין.
- ו. הנפקת תעודת נישואין לבני הזוג לאחר הנישואין, שמירת עותק נוסף בתיק הנישואין, והפצת עותקים נוספים לגורמים המוסמכים: מחלקת הרבנות במשרד לשירותי דת, ומרשם האוכלוסין במשרד הפנים."

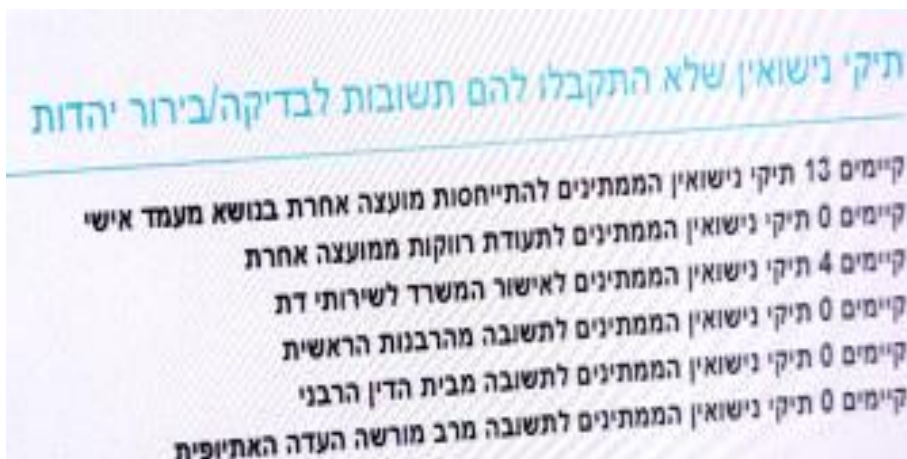
בכל הנוגע לבירור יהדות, כפי שנמסר לביקורת על ידי רכזת הנישואין, ישנם מקרים בהם על המועצה לפנות למועצות דתיות ברשויות מקומיות אחרות בכדי לברר יהדותם של בני הזוג.



### ממצאים

מבדיקת הביקורת במערכת שירת הים של המועצה הדתית בכפר סבא, עולה כי ישנם תיקי נישואין אשר לא הושלמו בהם הבדיקות באופן מלא, מאחר ולא התקבל מענה אודות בירור יהדותם של בני הזוג מהמועצות הדתיות ברשויות מקומיות אחרות.

להלן, ריכוז תיקים אלו ממערכת שירת הים עבור שנת תשפ"ב:



הביקורת בדקה האם קיימים תיקי נישואין משנת תש"פ אשר הסתיימו טרם הושלמו כל הבדיקות בהן. בדיקה זו נעשתה באמצעות איתור התיקים בהם לא סומן ✓ בעמודת "בדיקות" מדוח תיקי הנישואין ממערכת שירת הים, אולם הסטטוס שלהם מוגדר כ-"הסתיים". בבדיקה אותרו 27 תיקים כאלו. להלן, טבלה המפרטת מספר דוגמאות:

שנה	מס' תיק	מועד נישואין	סטטוס תיק
תש"פ	7	20.2.2020	הסתיים
	8	24.12.2019	הסתיים
	21	27.2.2020	הסתיים
	23	17.9.2020	הסתיים
	25	25.7.2020	הסתיים
	28	1.3.2020	הסתיים
	29	12.2.2020	הסתיים
	30	25.2.2020	הסתיים
	31	27.2.2020	הסתיים



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי תהיה הקפדה על השלמת כל הבדיקות הנדרשות על ידי רשמי הנישואין טרם סיום הטיפול בתיק ועדכון הסטטוס כ-"הסתיים".

## תגובת ממונה המועצה הדתית

כל התיקים המוזכרים בביקורת נבדקו כנדרש ואף סומנו כ"הסתיים" מה שמוכיח שהם נבדקו.

במערכת המידע "שירת הים" ישנו מקום שהרשם הבודק היה צריך לסמן כ'תקין' ובכך לא הייתה הקפדה מלאה מכיוון שהתוכנה אפשרה לסמן "נסתיים".

המועצה פרסמה תזכורת לכך שיש לסמן זאת במקום הנדרש לפני סיום הטיפול בתיק והגדרתו כ"הסתיים".

## 4.7 תעודת נישואין

### רקע כללי

סעיף 71ה' להוראות לרישום נישואין מגדיר כי "תעודת נישואין" היא התעודה הרשמית והבלעדית לנישואין, והיא מיועדת רק עבור נישואין שנערכו בארץ ישראל."

סעיף 4 להוראות קובע כי "הסמכות להנפיק ולחתום על תעודות נישואין ותעודות רווקות בכל לשכת רבנות, נתונה רק לרב המורשה במקום, ואינה ניתנת להעברה או להאצלה..."

סעיפים 56-57 ו-59-60 להוראות לרישום נישואין קובעים כדלקמן:

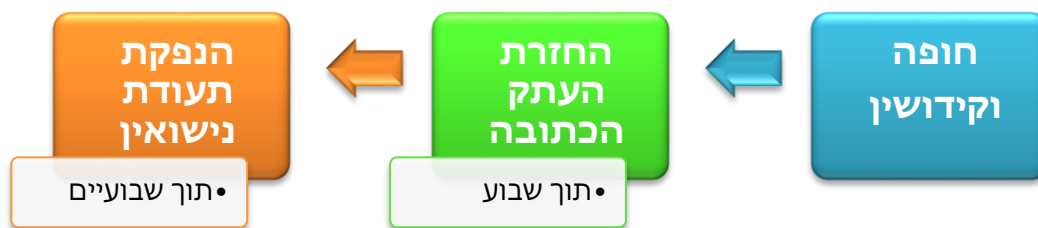
56. "משהוחזר "העתק הכתובה" לרבנות חתום על ידי הרב המקדש כנדרש, יונפקו תעודות הנישואין בחמישה עותקים: שני העותקים בהם מופיעות התמונות יימסרו לבני הזוג, ושלושת העותקים הנוספים ישמשו כדלהלן: עותק אחד ישמר בתיק הנישואין, ושני עותקים נוספים יועברו אל מחלקת הרבנות במשרד לענייני דת, אשר העתק אחד נשאר אצלם למשמרת, והעתק שני מועבר על ידם למשרד הפנים למרשם האוכלוסין.

57. מחלקת הנישואין תשתדל להנפיק את תעודת הנישואין, בתוך שבועיים ממועד קבלת העתק הכתובה...

59. על הרב המורשה לחתום באופן אישי על תעודות הנישואין. יש להטביע על כל העותקים את חותמת הרבנות המקומית.



60. התמונות שנמסרו ע"י הנרשמים לנישואין, יודבקו על שני העותקים הנמסרים להם. החותמת של הרבנות תוטבע על עותקים אלו באופן שחלקה יהיה על התמונה ורובה על המסמך. להלן, תרשים המציג את פרקי הזמן שנקבעו בהוראות לרישום נישואין של הרבנות הראשית להנפקת תעודת הנישואין:



כלומר, תוך 3 שבועות ממועד החופה והקידושין, על המועצה הדתית להפיק את תעודת הנישואין לבני הזוג.

### ממצאים

הביקורת ביקשה לבדוק את מועדי הפקת תעודת הנישואין על ידי המועצה, במסגרת תיקי מדגם הביקורת, בהתאם לפרקי הזמן הקבועים בהוראות לרישום נישואין של הרבנות הראשית:

מס' תיק	תאריך חופה וקידושין	הנפקת תעודת נישואין	הפרש (ימים)
תשפ"א 34	24.7.2022	2.8.2022	9
תשפ"ב 108	15.9.2022	30.10.2022	15
תשפ"ב 111	29.9.2022	27.10.2022	28
תשפ"ב 115	21.6.2022	28.6.2022	7
תשפ"ב 175	17.8.2022	1.9.2022	15

בניגוד לפרקי הזמן שנקבעו על ידי הרבנות הראשית להפקת תעודת הנישואין, מנתוני הטבלה לעיל עולה כי בתיק הנישואין מס' 111 משנת תשפ"ב, תעודת הנישואין הופקה כ-28 ימים לאחר מועד החופה והקידושין.

יצוין כי מבדיקת הביקורת את נתוני תיק הנישואין במערכת שירת הים, עולה כי בני הזוג השיבו את העתק הכתובה חתום למועצה ביום 2.10.2022.



## המלצות

1. הביקורת ממליצה כי תהיה הקפדה על הפקת תעודת הנישואין בהתאם לזמנים שנקבעו על ידי הרבנות הראשית, תוך כ-3 שבועות ממועד עריכת החופה והקידושין.

## תגובת ממונה המועצה הדתית

המועצה הדתית מקפידה על הפקת תעודת נישואין בהתאם לזמנים שנקבעו על ידי הרבנות הראשית. במקרה הנדון מדובר במקרה חריג שאינו מלמד על הכלל.



# הערות ראש העיר



I  
ג' סיון, תשפ"ג  
28 מאי, 2023  
סימוכין 654654

I

**לכבוד**  
**מר דוד ציון תורג'מן**  
**מבקר העירייה**

שלום רב,

**התייחסות לדוח מבקר העירייה מספר 46 – לשנת 2022**

**דוח ביקורת בנושא מכרז 7/2020 חברה כלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ – קירוי גגות כהכנה למערכת PV :**

1. מקבלים את ממצאי הביקורת.
2. מינתי את מנכ"ל העירייה לראש צוות תיקון הליקויים לטיפול, מעקב ודיווח כנדרש.
3. נכון להיום מתקיימות ישיבות דירקטוריון של החברה על פי הנדרש. בישיבות אלה מועברים דיווחים כנדרש כולל סיכומים.
4. היועץ המשפטי ורואה החשבון של החכ"ל מלווים את פעולות החברה באופן סדיר.
5. החברה הכלכלית מפקחת ומבקרת באופן שוטף, את הקבלנים השונים המבצעים את הפרויקטים השונים.

**דוח ביקורת בנושא תאורת רחוב :**

1. מקבלים את ממצאי הביקורת.
2. מינתי את מנכ"ל העירייה לראש צוות תיקון הליקויים לטיפול, מעקב ודיווח כנדרש.
3. תחזוקת תאורת רחוב – כחלק מפרויקט החלפת גופי תאורה ברחבי העיר מתבצע מיפוי של העמודים והפנסים. בדיקת יציבות עמודים מתבצעת כל שנה כחלק מהתחזוקה השוטפת.
4. עמודי תאורה שאינם תקינים - לאחר קבלת דוח הבדיקה כל עמודי התאורה שנמצאו תקולים הוחלפו מיידית. שאר העמודים מטופלים בהתאם לדוח הבדיקה. כמו כן, כחלק מעבודות שדרוג רחובות מבצעים גם החלפת תשתיות ועמודי תאורה ברחבי העיר.
5. מענה לתלונות ופניות מוקד – לאחר החלפת קבלן התחזוקה בוצעו מפגשים משותפים עם שני הקבלנים לצורך תאום סטטוס טיפולים והעברת האחריות להמשך טיפול בתלונות המופנות למוקד. כל הגורמים המעורבים הן בשגרה והן בחירום קיבלו את פרטי הקבלן החדש, בוצע ריענון וניתנו הנחיות לקבלן תחזוקת מאור רחובות. התקיימו פגישות ונעשה תיאום ציפיות בכל הקשור לתחזוקה כולל מפגש עם מוקד העירייה.
6. מינוי ממונה אנרגיה – קיים ממונה אנרגיה בעירייה אשר אמור לסיים את עבודתו בסוף שנה זו. מנהל מחלקת חשמל יוצא לקורס מטעם משרד האנרגיה על מנת שתהייה המשכיות עם עזיבתו של הממונה הקיים.



## II

**דוח ביקורת בנושא מבנים מסוכנים :**

1. מקבלים את ממצאי הביקורת.
2. מינתי את מנכ"ל העירייה לראש צוות תיקון הליקויים לטיפול, מעקב ודיווח כנדרש.
3. העירייה פועלת להכנת נוהל עירוני כולל המסדיר את הטיפול במבנים מסוכנים.
4. תיקי המבנים המסוכנים מעודכנים על פי הנדרש.
5. הקמת ועדה עירונית לבקרת מבנים בעלי סיכון – חו"ד בנושא מבנה מסוכן הוא רק של מהנדס לכן להקמת ועדה עירונית אין ערך מוסף.
6. המלצה לעריכת סקר מבנים מסוכנים – סקר של כלל הבניינים בעיר אינו יעיל ואינו נדרש ויוציא כספי ציבור לשווא, סקר כזה יארך חודשים ארוכים ויהיה נכון אך ורק לעת הכנתו.
7. סיווג הפניות בנושא מבנים מסוכנים במערכת המוקד עודכן כנדרש וכל הפניות המוקד הנפתחות בנושא נבדקות על ידי מחלקת פיקוח בניה על פי לוחות הזמנים שנקבעו.
8. טיפול במבני פל קל – הטיפול והמעקב במבני הפל קל יכללו במערכות ובטבלאות של המבנים המסוכנים.

**דוח ביקורת בנושא מערך גביית היטלי בניה :**

1. מקבלים את ממצאי הביקורת.
2. מינתי את מנכ"ל העירייה לראש צוות תיקון הליקויים לטיפול, מעקב ודיווח כנדרש.
3. גביית היטלי הביוב עבר תאגיד הביוב – טיוטת הסכם התקשרות בין העירייה לתאגיד הביוב נמצא באישור הממונה על תאגידי המים והביוב.
4. הפרדה בין היטלי כבישים והיטלי מדרכות – נעשתה הפרדה בין שני סוגי ההיטלים.
5. מחלקות רישוי בניה ומחלקת הגבייה עובדות בשיתוף פעולה ובצורה מסודרת ובמידה ונתקלים בטעות או ליקוי הנושא מטופל במייד.

**דוח ביקורת רישום נישואין :**

ממונה המועצה הדתית קיבל את ממצאי הדוח ויפעל לתיקון הליקויים ודיווח כנדרש לוועדה לענייני ביקורת.

בברכה,  
רפי מער  
ראש העיר



## נספחים

# נושאים שנבדקו על ידי הביקורת בשנים קודמות



# רשימת נושאים שנבדקו על ידי הביקורת

אסמכתא: 652252

להלן, רשימה מפורטת של הנושאים שנבדקו על ידי הביקורת משנת 1994:

מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	סימון תמרור ד-16 (מעטפה)	אחזקה ותפעול
18	1994/5	מקלטים ציבוריים - צריכת חשמל	
19	1995/6	מסירת עבודות לקבלן חשמל	
22	1998/9	מצאי מזגני העירייה	
22	1998/9	אחזקת רמזורי העיר	
32	2008	מח' תחזוקת מבנים - התקשרות עם ספקים	
32	2008	טיפול בתמרורים	
37	2013	מחלקת חשמל	
38	2014	מחלקת עבודות ציבוריות	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	נפילת עצים בעיר	איכות הסביבה וחזות העיר
18	1994/5	רישוי עסקים	
19	1995/6	רישוי עסקים	
19	1995/6	שבילים ופסים ירוקים	
20	1996/7	ניקיון העיר	
21	1997/8	רכבי העירייה	
21	1997/8	בחירת מנהל למחלקה לניקיון העיר	
22	1998/9	גביית כספים מתושבים שלא בדרך המקובלת	
22	1998/9	פינוי אשפה בעיר	
24	2000/01	מחלקת תרבות הדיור, פרסום ושילוט	
24	2000/01	הניהול הכספי במחלקה הווטרינרית	
26	2002	רישוי עסקים	
27	2003	התקשרות קבלנית לניקיון העיר	
31	2007	שילוט בכפר סבא	
32	2008	טיפול העירייה בהשלכת פסולת בניין	
33	2009	פיקוח ובקרה על עבודת קבלני הניקיון	
33	2009	רישוי עסקים	
34	2010	המחלקה לגנים ונוף	
35	2011	מחלקת שילוט עירוני ומודעות	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
36	2012	פיקוח ובקרה על פינוי אשפה ושינועה לתחנת מעבר	
40	2016	איכות הסביבה	איכות הסביבה וחזות העיר
41	2017	רישוי עסקים	
42	2018	מחלקת רכב	
43	2019	תחזוקת גנים ונוף	
44	2020	התקשרות והפעלת קבלן לניקיון וטיאוט העיר	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	אגוד ערים "השרון" לשירותי כבאות והצלה	ביטחון בטיחות ושירותי חירום
20	1996/7	מחלקת הביטחון	
24	2000/1	מקלטים ציבוריים	
24	2000/1	בטיחות במוסדות חינוך	
27	2003	מערך המל"ח (משק לשעת חירום)	
30	2006	איגוד ערים השרון לשירותי כיבוי והצלה	
30	2006	אבטחה ומיגון של מוסדות חינוך	
36	2012	מדור מניעת דליקות	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
22	1998/9	גביית קנסות חנייה	הכנסות העירייה גבייה וארנונה
22	1998/9	מערך הגבייה	
23	1999/00	גביית אגרות חינוך	
25	2001	הנחות מארנונה למפעלי תעשייה	
26	2002	פטור מארנונה למוסד מתנדב לשרות הציבור	
29	2005	רישום תקבולים ומתן הנחות בארנונה	
30	2006	חיובים וזיכויים בהיטלי פיתוח והשבחה	
30	2006	גביית חובות באמצעות אכיפה משפטית	
30	2007	חיובים בגין שימושים חורגים	
33	2009	מחיקת חובות	
37	2013	גביית חובות בגין "עבירות קנס"	
43	2019	אישורים לטאבו	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
21	1997/8	פרסום פרוייקטים של החברה הכלכלית	חברות עירוניות
23	1999/00	החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ	
23	1999/00	חברת "ספיר"	
27	2003	פרויקט רופין/תל חי העברת כספים	
27	2003	פרויקט מעונות גיל-פיקדונות הדיירים	
34	2010	החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא	
38	2014	פרוייקט שיפוץ היכל התרבות	
43	2019	הזנת גני ילדים – החברה הכלכלית	
43	2019	הפעלת חוגים ומעונות – החברה לתרבות הפנאי	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	בית הספר היסודי "ארן"	חינוך
19	1995/6	חטיבת הביניים ע"ש יגאל אלון	
20	1996/7	מדור גני ילדים	
24	2000/01	דוחות כספיים של בתי ספר לשנת תש"ס	
26	2002	עלויות נלוות בתקציב החינוך	
27	2003	הסעות תלמידים למוסדות חינוך	
28	2004	שירותי עירייה למוסדות חינוך	
33	2009	הסעות תלמידים למוסדות חינוך	
35	2011	ביקור סדיר	
35	2011	חינוך מיוחד	
35	2011	שירות פסיכולוגי	
35	2011	הפעלת מזנונים בחט"ב ובתיכונים	
36	2012	בטיחות מוסדות חינוך	
38	2014	רישום למוסדות חינוך (גני ילדים וכיתות א')	
41	2017	ניקיון בתי ספר	
42	2018	בדיקת ההתנהלות הכספית של בתי ספר בעיר	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	תשורות לתלמידים בברכת ראש העיר לקראת תחילת שנת הלימודים	כללי
18	1994/5	יישום החלטות מועצה	
20	1996/7	חלוקת מינויים לכדורגל	
20	1996/7	ארכיונים בעירייה	
21	1997/8	שימוש במסמכי העירייה כמכשיר לפעולה נגדה	
21	1997/8	פרסום הספר "כפר סבא אבני דרך אל שנות אלפיים"	
21	1997/8	המוקד העירוני	
25	2001	דוברת העירייה	
27	2003	יישום חוקים: יועצת לענייני מעמד האישה וחוק למניעת הטרדה מינית	
31	2007	היערכות העירייה לרעידות אדמה	
31	2007	בית משפט לעניינים מקומיים	
32	2008	תרומות	
32	2008	יישום החלטות מועצה	
38	2014	פרסומי העירייה	
39	2015	טיפול העירייה/הרשויות בצוברי גז	
39	2015	גנרטורים	
43	2019	מעקב אחר תיקון ליקויים – גנרטורים	
39	2015	שרות לקוחות	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
40	2016	פיקוח על הבניה והממשק עם התביעה העירוני	המשך כללי
45	2021	מערך צריכת מים	
45	2021	טיפול העירייה בחוזרי מנכ"ל, חוקי עזר ונהלי עבודה	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	שיחות טלפון לחו"ל מלשכת הרבנות	מועצה דתית
18	1994/5	נושאים קשורים למועצה הדתית	
19	1995/6	המועצה הדתית (ריכוז דוחות ביניים)	
19	1995/6	מינוי המועצה הדתית בכפר סבא	
19	1995/6	מינוי גזבר למועצה הדתית	
20	1996/7	השתתפות הציבור בדיונים לבחירת רבני שכונות	
20	1996/7	העסקת רב שכונה כמנהל מחלקה	
20	1996/7	מ"מ ליו"ר המועצה הדתית	
23	1999/00	המועצה הדתית	
24	2000/01	המועצה הדתית	
29	2005	המועצה הדתית	
36	2012	מועצה דתית	
44	2020	תפעול מקוואות בתקופת התפרצות נגיף הקורונה	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
20	1996/7	ועדות העירייה	מועצת הרשות וועדותיה
21	1997/8	תיקון פרוטוקול ישיבת מועצת עירייה	
22	1998/9	נושאים שהועלו בוועדת תנועה	
22	1998/9	דרכי תעמולת הבחירות	
23	1999/00	פניית ראש העיר עקב דרישה לתיקון פרוטוקול ישיבת מועצה	
23	1999/00	מועד קבלת השכר ע"י סגני ראש העירייה	
23	1999/00	הרכב ועדות הרשות של מועצת העירייה	
23	1999/00	נציג לסייעת כפר סבא שלנו בוועדת הנחות	
25	2001	תפקוד ועדות העירייה	
28	2004	נוכחות חברי מועצה	
29	2005	נוכחות חברי מועצה	
30	2006	נוכחות חברי מועצה	
31	2007	נוכחות חברי מועצה	
33	2009	נוכחות חברי מועצה	
35	2011	נוכחות חברי מועצה	
36	2012	נוכחות חברי מועצה	
37	2013	נוכחות חברי מועצה	
38	2014	נוכחות חברי מועצה	
39	2015	נוכחות חברי מועצה	
40	2016	נוכחות חברי מועצה	



41	2017	נוכחות חברי מועצה
----	------	-------------------

מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
20	1996/7	מערך מחשוב העירייה	מחשוב ומערכות מידע
21	1997/8	היערכות מערכת המחשוב העירוני לשנת 2000- באג המילניום	
24	2000/1	היערכות העירייה ליישום חוק חופש המידע	
29	2005	ממשקים מחשוביים	
35	2011	סקר אבטחת מידע	
39	2015	מחשוב ומערכות מידע	
44	2020	סייבר, אבטחת מידע והגנת הפרטיות-חסוי	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
19	1995/6	תמיכות העירייה בגופים ובעמותות	מנהל כספים
19	1995/6	תקציב העירייה לשנת 1996	
20	1996/7	התפתחות גירעון העירייה 93-95	
22	1998/9	ניהול קופות העירייה	
28	2004	קופות קטנות	
28	2004	כדאיות תשלומי אחזקת רכב מול ליסינג תפעולי	
30	2006	קבלת תשלומים בשיקים	
31	2007	ניהול תב"רים	
31	2007	תשלומים לספקים	
33	2009	קופה קטנה של ההנהלה	
34	2010	תמיכה בעמותות	
34	2010	מתן שימוש באולמות ובחדרים	
38	2014	ביטוחי העירייה	
40	2016	מלוות	
45	2021	ניהול כספים עודפים	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	רשות רישוי מקומית	מנהל הנדסה
18	1994/5	מחלקת רישוי הבנייה	
20	1996/7	ביצוע ורישום של ת.ב.ר. כבישים	
20	1996/7	היטל סלילת כביש שיכון גאולים	
20	1996/7	היטל כביש רחוב שיזף	
21	1997/8	היטל השבחה	
21	1997/8	מחלקת תחזוקה ופיתוח	
22	1998/9	מחלקת נכסים	
22	1998/9	שטחים ציבוריים בקניון ערים	
22	1998/9	סיווג בתי אבות- דיור מוגן	
23	1999/00	מכרז גלגלוני אש	
23	1999/00	בטיחות מתקני משחקים בעיר	
27	2003	היטלי ביוב	
27	2003	מחלקת נכסים	
28	2004	מערכת קשרים בין העירייה לבית חולים מאיר	
29	2005	היטלי פיתוח והשבחה	
29	2005	צביעת ארונות סעף	
29	2005	צביעת עמודי תאורה	
29	2005	הנגשה לאנשים עם מוגבלות	
30	2006	חיוב בגין חריגות בנייה	
31	2007	הטיפול במבנים הבנויים בשיטת פל קל	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
32	2008	בטיחות במגרשים ובאולמות ספורט	המשך של מנהל הנדסה
33	2009	שיפוץ בית ספיר	
33	2009	דירות ללא היתר	
36	2012	בטיחות מוסדות חינוך	
40	2016	פיקוח על הבניה והממשק עם התביעה העירוני	
41	2017	נגישות	
41	2017	אחזקת ניקוזים	
42	2018	תהליכי רישוי בנייה לפי תמ"א 38	
42	2018	הקצאת חניות נכים פרטיות	
42	2018	השכרת נכסים	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	עבודה בשעות חריגות	משאבי אנוש והדרכה
21	1997/8	איסור עבודות חוץ	
21	1997/8	קבלת מתנות ע"י עובדי העירייה	
23	1999/00	תנאי פרישה של שתי עובדות בכירות	
23	1999/00	קבלת החלטות בעניינה של מ"מ מנהלת מחלקת הגבייה	
24	2000/01	השתלמויות עובדים	
26	2002	דיווח נסיעות ע"י הסמנכ"ל	
32	2008	כוח אדם ושכר	
37	2013	פרישת עובדים	
40	2016	מסלקה פנסיונית	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
20	1996/7	קרן המוסיקה	עמותות נתמכות
21	1997/8	העמותה למען הקשיש	
21	1997/8	קרן המוסיקה - רכש ואינוונטר	
25	2001	העמותה "בנתיבי רבי עקיבא"	
26	2002	עמותת אוורסט	
26	2002	עמותת מלב"-י-סניף כפ"ס	
30	2006	עמותת הכדורעף הפועל "יואב" כפר סבא	
31	2007	המרכז ללימודי סביבה בחוות כפר סבא	
35	2011	עמותת מלב"י	
37	2013	קרן המוסיקה	
37	2013	תיקון ליקויים עמותת מלב"י	
39	2015	עמותת מלב"י סניף כפר סבא	
41	2017	מעקב אחר תיקון ליקויים עמותת מלב"י סניף כפר סבא	
42	2018	מעקב תיקון ליקויים – עמותת קרן המוסיקה כפר סבא	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
22	1998/9	גביית קנסות חנייה	פיקוח ואכיפה
28	2004	חנייה בעיר	
29	2005	רשות החנייה - גביית דוחות חנייה	
34	2010	רשות החנייה	
41	2017	הפעלת מערך החנייה והטיפול בקנסות	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	ערבויות המתקבלות ע"י העירייה	רכש אספקה ומכרזים
18	1994/5	דיוני ועדת המכרזים	
18	1994/5	מכרזי העירייה	
20	1996/7	ניהול אינוונטר העירייה	
25	2001	ספירת מלאי שנתית	
30	2006	ערבויות לעירייה	
32	2008	התקשרויות על פי הצעות מחיר	
33	2009	מכרזי זוטא	
33	2009	ספירת מלאי שנתית במחסני העירייה	
34	2010	רישום וניהול המצאי בעירייה	
37	2013	תקינות הליכי מכרז פומבי	
39	2015	ניהול מצאי	
44	2020	רכש טובין בעסקאות הפטורות ממכרז	
45	2021	מכרזים ופטור ממכרז	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	צירוף מסמכים אישיים לחוות דעת סוציאלית	שירותים חברתיים קהילתיים
25	2001	האגף לשירותים חברתיים	
34	2010	האגף לשירותים חברתיים	
37	2013	הטיפול באוכלוסייה המבוגרת	
40	2016	תסקירים לעניין סדרי דין	
41	2017	הטיפול בנושא אלימות כלפי קשישים, עובדי עירייה ובמסגרת הסעות של חוסים	
42	2018	מקסום הכנסות בתחום הרווחה	



מס' דוח	שנת הבדיקה	נושא הבדיקה	הגוף המבוקר
18	1994/5	הקונסרבטוריון העירוני	תרבות נוער וספורט
18	1994/5	המטווח העירוני	
20	1996/7	מחלקת הנוער-תנועות נוער	
21	1997/8	ניהול כספי האירוע "עכבר ברשת"	
23	1999/00	מחלקת הספורט	
23	1999/00	ניהול מפעלי התרבות בעיר	
25	2001	פעולות תרבות תורנית	
25	2001	מדור אירועים	
28	2004	ניהול החוגים ביחידות תרבות, נוער וספורט	
28	2004	ספרייה עירונית	
43	2019	פיקוח רשות הספורט על מפעלי חוגי ספורט	



## נספחים

# הוראות חוק לגבי ביקורת בעיריות

# הוראות חוק לגבי ביקורת בעירייה



להלן הסעיפים בפקודת העיריות המתייחסים לתפקידי המבקר ולעבודת הביקורת:

## 149ג. ועדה לעניני ביקורת

(תיקון: תשל"ט, תש"ן, תשנ"ח, תשס"ב)

- (א) המועצה תבחר מבין חבריה ועדה לעניני ביקורת שתפקידה לדון בכל דו"ח של מבקר המדינה ושל נציב תלונות הציבור על הביקורת בעיריה, בכל דו"ח של משרד הפנים על העיריה ובכל דו"ח של מבקר העיריה, ולקבול אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת, והיא רשאית לדון בכל דו"ח ביקורת אחר על העיריה שהוגש לפי דין; הועדה תגיש למועצה את סיכומיה והצעותיה.
- (ב) מספר חברי הוועדה לא יעלה על שבעה; הרכב הוועדה יהיה תואם, ככל שניתן, את ההרכב הסיעתי של המועצה; ראש העיריה, סגניו וחברי ועדת ההנהלה לא יהיו חברים בוועדה לעניני ביקורת.
- (ג) (1) יושב ראש הוועדה לעניני ביקורת יהיה בכפוף להוראות פסקה (2), מהאופוזיציה ולא יכהן כדירקטור בהנהלת גוף עירוני מבוקר; לענין סעיף זה יראו את יושב ראש הוועדה לעניני ביקורת כשייך לאופוזיציה, אם התקיימו בסיעתו, בין היתר, לפחות כל אלה:
- (א) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העיריה;
- (ב) לסיעתו אין ייצוג בוועדת ההנהלה;
- (ג) מסיעתו לא מונו סגנים לראש העיריה;
- (ד) סיעתו אינה קשורה בהסכם המתייחס לכהונת ראש העיריה או לניהול העיריה.
- (2) היו הסיעות כולן מיוצגות בוועדת ההנהלה או ישנה במועצה סיעה אחת בלבד, יהיה יושב ראש הוועדה לעניני ביקורת מי שהתקיימו בו לפחות כל אלה:
- (א) הוא אינו חבר בוועדת ההנהלה;
- (ב) הוא אינו מכהן כיושב ראש ועדת הכספים או המכרזים;
- (ג) הוא אינו מכהן כדירקטור בגוף עירוני מבוקר;
- (ד) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העיריה, אם יש במועצה יותר מסיעה אחת.

## 167. מינוי פקידים

(תיקון: תשל"א, תש"ן, תשנ"ה, תשס"א, תשס"ב, תשס"ד, תשס"ה, תשס"ו)

- (א) המועצה, בהחלטה ברוב חבריה, תמנה לעיריה מבקר במשרה מלאה;
- (ג) לא ימונה ולא יכהן אדם כמבקר עיריה אלא אם כן נתקיימו בו כל אלה:
- (1) הוא יחיד;
- (2) הוא תושב ישראל;
- (3) הוא לא הורשע בעבירה שיש עמה קלון;
- (4) הוא בעל תואר אקדמי מאת מוסד להשכלה גבוהה בישראל או מוסד להשכלה גבוהה בחוץ-לארץ שהכיר בו, לענין זה, מוסד להשכלה גבוהה בישראל, או שהוא עורך דין או רואה חשבון;
- (5) הוא רכש נסיון במשך שנתיים בעבודת ביקורת;



- (6) הוא אינו חבר בהנהלה פעילה של מפלגה או בהנהלה פעילה או בגוף דומה אחד של רשימת מועמדים שהתמודדה בבחירות לרשות המקומית.
- (1ג) לא ימונה ולא יכהן כמבקר עיריה מי שכיהן כחבר מועצה, אלא אם כן עברו עשר שנים מתום כהונתו כחבר מועצה באותה עיריה, או שנתיים מתום כהונתו כחבר מועצה בעיריה גובלת.
- (2ג) מי שהיה מועמד בבחירות למועצת העיריה, לא יכהן כמבקר אותה עיריה, למשך כל תקופת כהונתה של אותה מועצה שאליה היה מועמד.
- (ד) על אף הוראות סעיף קטן (ג), רשאי הממונה על המחוז לאשר מינויו של אדם אשר לא נתמלא בו אחד מן התנאים המנויים בפסקאות (4) ו-(5) לסעיף קטן (ג), כמבקר העיריה, אם הוא רכש ניסיון במשך עשר שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי כמשמעו בחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.

### 167א. מועצה שלא מינתה מבקר

(תיקון: תשנ"ה, תשס"ב)

- (א) ראה הממונה כי המועצה אינה ממנה מבקר, רשאי הוא לדרוש ממנה בצו כי תמנה מבקר, כאמור בסעיף 167, תוך הזמן הנקוב בצו.
- (ב) לא מילאה המועצה אחרי הצו תוך הזמן האמור, רשאי הממונה למנות מבקר לעיריה ולקבוע את שכרו.

### 168. משכורת (תיקון: תשל"ט)

אנשים שנתמנו כאמור בסעיף 167 יקבלו את המשכורת שתקבע המועצה.

### 170. דרכי מינוי עובדים וכשירות עובד ביקורת

(תיקון: תשל"ט, תש"ן, תשנ"ה, תשס"א, תשס"ב, תשס"ג, תשס"ד, תשס"ה)

- (א) ראש העיריה רשאי למנות לעיריה עובדים שלא החזרו בסעיף 167 למשרות שיש עליהן הקצבה בתקציב המאושר.
- (ב) לא יתמנה אדם לעובד עיריה לרבות למשרות המנויות בתוספת החמישית, למעט המנהל הכללי, אלא לאחר שראש העיריה או מי שהוא הסמיך לכך הכריז על המשרה בפומבי על פי כללים לפי סעיף קטן (ג).
- (ה) ראש העיריה בהסכמת מבקר העיריה ימנה עובדים ללשכת מבקר העיריה בהתאם לתקנים שיקבע שר הפנים בתקנות ועל פי האמור בהוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד). תקנים לפי סעיף קטן זה ייקבעו בידי השר בהתחשב במספר התושבים, בתחומה של העיריה ובגודל תקציבה השנתי.
- (1ה) לא ימונה עובד ולא יכהן אדם כעובד ביקורת בלשכת מבקר העיריה אלא אם כן התקיימו בו הוראות סעיף 167(ג) עד (4).
- (2ה) על אף הוראות סעיף קטן (1ה), רשאי ראש העיריה, בהסכמת מבקר העיריה, לאשר מינויו של אדם אשר לא נתמלא בו התנאי האמור בסעיף 167(ג) אם רכש ניסיון במשך שבע שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי כמשמעו בחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
- (ו) עובדי לשכת מבקר העיריה דינם כשאר עובדי העיריה, ואולם הם יקבלו הוראות מקצועיות ממבקר העיריה בלבד.
- (ז) לא יופסק שירותו של עובד אצל מבקר העיריה, שלא בהסכמתו של מבקר



העיריה, אלא בכפוף להוראות סעיף 171א(1).  
(ח) בסעיף זה, "עובד ביקורת" – עובד המבצע פעולת ביקורת.

## 170א. תפקידי המבקר

(תיקון: תשל"א, תשל"ט, תש"ן, תשנ"ה, תשס"ב)

(א) ואלה תפקידי המבקר:

- (1) לבדוק אם פעולות העיריה, לרבות פעולות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, נעשו כדין, בידי המוסמך לעשותם, תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון;
  - (2) לבדוק את פעולות עובדי העיריה;
  - (3) לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנהלה הנהוגים בעיריה מבטיחים קיום הוראות כל דין, טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון;
  - (4) לבקר את הנהלת חשבונות העיריה ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העיריה ושמירת רכושה והחזקתו מניחות את הדעת.
- (ב) הביקורת לפי סעיף קטן (א) תיעשה גם לגבי המועצה הדתית שבתחום העיריה וכן לגבי כל תאגיד, מפעל, מוסד, קרן או גוף אשר העיריה משתתפת בתקציבם השנתי כדי יותר מעשירית לגבי אותה שנת תקציב או משתתפת במינוי הנהלתם. למי שעומד לביקורת לפי סעיף קטן זה ייקרא להלן "גוף עירוני מבוקר".
- (ג) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א), יקבע המבקר את תכנית עבודתו השנתית, את נושאי הביקורת בתקופה פלונית ואת היקף הביקורת –
- (1) על פי שיקול דעתו של המבקר;
  - (2) על פי דרישת ראש העיריה לבקר ענין פלוני;
  - (3) על פי דרישת הועדה לעניני ביקורת, ובלבד שמספר הנושאים לביקורת לא יעלה על שני נושאים לשנת עבודה.
- (ד) המבקר יקבע על פי שיקול דעתו את הדרכים לביצוע ביקורתו.
- (ה) מבקר העיריה יכין ויגיש לראש העיריה מדי שנה הצעת תקציב שנתי ללשכתו, לרבות הצעת תקן, במסגרת הכנת התקציב לפי הפקודה. היקף הצעת התקציב לא יפחת משיעור קבוע באחוזים מהתקציב השנתי של העיריה, כפי שיקבע השר בהתחשב במספר התושבים בתחומה של העיריה ובגודל תקציבה השנתי.
- (ו) ועדת הכספים והמועצה ידונו בהצעות התקציב והתקן של לשכת מבקר העיריה, כפי שהגיש אותן מבקר העיריה, במסגרת דיוניהן בהצעת התקציב השנתי.

## תקן ותקציב לשכת מבקר העיריה

בשנת 2018 קבע שר הפנים בתקנות העיריות, את הגדלת תקן עובדי ביקורת ל-3 (בנוסף, למבקר העיריה), ותקציב לשכת מבקר העיריה ללא פחות מ-1,350,000 ₪ ולא פחות מ-0.16% מתקציב העיריה, החל מיוני 2019. תוספת זו גולמה בתקציב העיריה החל משנת 2019.<sup>116</sup>

<sup>116</sup> תקנות העיריות (תקנים ותקציב שנתי ללשכת מבקר העיריה), התשע"ח-2018



## 170ב. המצאת מסמכים ומסירת מידע (תיקון: תשל"א, תשל"ט, תש"ן, תשס"ב)

- (א) ראש העיריה וסגניו, חברי המועצה, עובדי העיריה, ראש המועצה הדתית וסגניו, חברי המועצה הדתית, עובדי המועצה הדתית, וחברים ועובדים של כל גוף עירוני מבוקר, ימציאו למבקר העיריה, על פי דרישתו, כל מסמך שברשותם אשר לדעת מבקר העיריה דרוש לצרכי הביקורת ויתנו למבקר העיריה כל מידע או הסבר שיבקש בתוך התקופה הקבועה בדרישה ובאופן הקבוע בה.
- (ב) למבקר העיריה או עובד שהוא הסמיך לכך תהיה גישה, לצורך ביצוע תפקידו, לכל מאגר מידע רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי של העיריה או של המשרתים את העיריה או של גוף עירוני מבוקר.
- (ג) לגבי מידע החסוי על-פי דין, יחולו על מבקר העיריה ועל עובדים מטעמו המגבלות הקבועות בחוק או לפיו לגבי המורשים לטפל באותו מידע.
- (ד) עובדו של מבקר העיריה שאינו עובד העיריה, יחולו עליו, לענין עבודתו האמורה, כל איסור והגבלה החלים על עובד הציבור שהוא עובד מבקר העיריה.
- (ה) לצורך ביצוע תפקידו יחמן מבקר העיריה ויהיה רשאי להיות נוכח בכל ישיבה של מועצת העיריה או כל ועדה מוועדותיה או כל ועדה מועדותיו של גוף עירוני מבוקר; בישיבה שאינה סגורה רשאי הוא להיות נוכח אף על ידי עובד מעובדיו.

## 170ג. דו"ח המבקר (תיקון: תשל"א, תשל"ט, תש"ן, תשס"ב)

- (א) המבקר יגיש לראש העיריה דוח על ממצאי הביקורת שערך; הדוח יוגש אחת לשנה, לא יאוחר מ-1 באפריל של השנה שלאחר השנה שלגביה הוגש הדוח; בדוח יסכם המבקר את פעולותיו, יפרט את הליקויים שמצא וימליץ על תיקון הליקויים ומניעת הישנותם בעתיד; בעת הגשת הדוח לפי סעיף קטן זה, ימציא המבקר העתק ממנו לוועדה לעניני ביקורת; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לפגוע בהוראות סעיפים 21א ו-21ב לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].
- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) רשאי המבקר להגיש לראש העיריה ולועדה לעניני ביקורת דו"ח על ממצאי ביקורת שערך בכל עת שייראה לו או כאשר ראש העיריה או הועדה לעניני ביקורת דרשו ממנו לעשות כן.
- (ג) תוך שלושה חדשים מיום קבלת דו"ח המבקר יגיש ראש העיריה לוועדה לעניני ביקורת את הערותיו על הדו"ח וימציא לכל חברי המועצה העתק מהדו"ח בצירוף הערותיו.
- (ד) הועדה לעניני ביקורת תדון בדו"ח המבקר ובהערות ראש העיריה עליו ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה תוך חדשים מיום שנמסרו לה הערות ראש העיריה כאמור בסעיף קטן (ג); לא הגיש ראש העיריה את הערותיו על הדוח עד תום התקופה האמורה, תדון הועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום חמישה חודשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העיריה לוועדה. בטרם תשלם הועדה את סיכומיה והצעותיה רשאית היא, אם ראתה צורך בכך, לזמן לדיוניה נושאי משרה של העיריה או של גוף עירוני מבוקר כדי לאפשר להם להגיב על הדו"ח.
- (ה) (1) תוך חדשים מן היום שהגישה הועדה את סיכומיה והצעותיה תקיים המועצה דיון מיוחד בהם ובדוח המבקר ותחליט בדבר אישור הסיכומים או ההצעות כאמור;
- (2) לא הגישה הועדה את סיכומיה והצעותיה לחברי המועצה עד תום התקופה כאמור בסעיף קטן (ד), או לא המציא ראש העיריה לכל חברי המועצה העתק מהדוח בצירוף הערותיו, ימציא המבקר עותק הדוח לכל חברי המועצה והמועצה תדון בדוח ובהמלצותיו לא יאוחר משבעה חודשים ממועד הגשתו לראש העיריה.

- (ו) לא יפרסם אדם דו"ח מן האמורים בסעיף זה או חלק ממנו או תכנו, לפני שחלף המועד שנקבע להגשתו למועצה, ולא יפרסם ממצא בקורת של מבקר העיריה, ואולם מבקר העיריה או ראש העיריה רשאי, באישור הועדה, להתיר פרסום כאמור.
- (ז) היה למבקר העיריה יסוד להניח שראש העיריה או היועץ המשפטי של העיריה, הוא צד לעשיית עבירה לפי הוראות פרק ה' סימן ב' לחוק העונשין, התשל"ז-1977, יעביר המבקר את הענין במישרין לידיעת מבקר המדינה.

### 170ג. חומר שאינו ראייה

(תיקון: תשס"ב)

דוחות המבקר, חוות דעת או כל מסמך אחר שהוציא או שהכין מבקר העיריה במילוי תפקידו, לא ישמשו ראייה בכל הליך משפטי, אך לא יהיו פסולים בשל כך לשמש ראייה בהליך משמעותי.

### 170גא. צוות לתיקון ליקויים

(תיקון: תשס"ה)

- (א) בסעיף זה, "הצוות" – עובדי העיריה החברים בצוות לתיקון ליקויים, שמונה לפי הוראת סעיף 21א(ב) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב] (בסעיף זה – חוק מבקר המדינה).
- (ב) הצוות ידון בדרכים ובמועדים לתיקון ליקויים שנמצאו בדוח שהגיש מבקר העיריה ושנדון על ידי המועצה לפי סעיף 170ג(ה)(1) או (2), לפי הענין, ובדרכים למניעת הישנותם של ליקויים בעתיד.
- (ג) הצוות יגיש את המלצותיו לראש העיריה בתוך שלושה חודשים מיום שדוח מבקר העיריה נדון על ידי המועצה, וידווח לוועדה לעניני ביקורת על יישום המלצותיו אחת לשלושה חודשים.
- (ד) ראש העיריה רשאי לדחות את תיקונו של ליקוי מסוים, ובלבד שינמק דחיה זו לפני מבקר העיריה והוועדה לעניני ביקורת, בכתב, לא יאוחר משלושה חודשים לאחר שהוגשו לו המלצות הצוות.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיפים 21א ו-21ב לחוק מבקר המדינה.

### 171. פיטורי עובדים בכירים

(תיקון: תשל"ח, תשל"ט, תש"ן, תשס"ב, תשס"ד, תשס"ה)

- (א) בכפוף להוראות סעיף זה, עובד העיריה שנתמנה לפי סעיף 167(א) לא יפוטר אלא אם כן, לפי המלצת ראש העיריה, הוחלט על כך בישיבת המועצה לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שדבר הפיטורים יידון באותה ישיבה...
- (ב) לא יפוטר מבקר העיריה שהוא עובדה אלא באישור המועצה ברוב של שלושה רבעים מחבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שדבר הפיטורים יידון באותה ישיבה.
- (ג) לא תתקבל במועצה החלטה לפיטוריו של מבקר העיריה, הגזבר או היועץ המשפטי לעיריה אלא לאחר שניתנה להם זכות לשאת לפני המועצה את דברם בענין הפיטורים...
- (ד) הוראות סעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(1ג) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על השעיית מבקר העיריה, הגזבר או היועץ המשפטי לעיריה.



(ה) האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של בית דין למשמעת לפי חוק הרשויות המקומיות (משמעת), תשל"ח-1978, לפסוק בדבר פיטוריו של עובד עיריה שסעיף זה דן בו, בשל עבירת משמעת כמשמעותה בחוק האמור.

### 334א. פרסום דו"ח ביקורת או ממצא ביקורת

(תיקון: תש"ן)

המפרסם דו"ח או חלקו או תכנו או ממצא ביקורת, ומפר בכך את סעיף 170ג(ו) או תנאי בהיתר שניתן לו לפי הסעיף האמור, דינו – מאסר שנה.

### 347. תקנות

(תיקון: תש"ן)

השר רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועה של הפקודה. תקנות כאמור לענין פעולתו של מבקר העיריה או לענין הטיפול בדו"ח שהוא מגיש טעונות אישור הועדה לעניני ביקורת המדינה של הכנסת.

