

ביקורת בענין הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל / לשעבר הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "רכס הכרמל"

ממצאי הביקורת 2007/2008	המלצות הביקורת	סטאטוס תיקון
מינהל כללי :		
1. הוועדה המקומית לא אימצה נוהלי עבודה כתובים, ברורים ומקיפים בכל תחומי פעילותה, שמטרתם היא למסד שיטות עבודה יעילות ושיווניות בהתאם לאמור בהוראות הדין ולכללי המינהל התקין.	הביקורת ממליצה להכין מקבץ נוהלי עבודה עבור תחומי העבודה השונים של הוועדה המקומית, הן התכנוניים והן המנהליים, ולהטמיע אותם במהלך עבודת הועדה.	
2. לא הוגדרו תחומי האחריות, הסמכויות, והתפקיד של כל אחד מעובדי הוועדה המקומית, הן בתקופת המעבר והן בתקופה לאחר קליטת עובדי הוועדה המקומית במבנה הארגוני של העיריה ועד מועד סיום הביקורת. מסיבה זו, ובנוסף בהעדר בקרה ארגונית – ניהולית, נוצרה "בטלה" אצל חלק מהעובדים ; עובדים מסוימים קרסו תחת נטל עבודה כבד, ללא הכשרה מתאימה או כלים מתאימים, כתוצאה מכך עבודות ומטלות רבות וחיוניות לא בוצעו ו/או בוצעו באופן חלקי או בוצעו באופן לקוי ו/או בהעדר סמכות.	הביקורת ממליצה להשלים את הכנת הגדרות התפקידים של העובדים ולפעול להביא אותם לידיעתם של מהנדס העיר ועובדי הוועדה המקומית ללא דיחוי.	דווח כי בתאריך 9.7.08 הומצאו לעובדים הגדרות תפקידיהם, לצורך מתן הערות לקראת <u>גיבוש סופי</u> .
3. בתקופות זמן מסוימות שלאחר איחוד שתי המועצות המקומיות, לא הועמדו לרשות עובדי הוועדה המקומית שירותים של יועצים ומומחים באופן שוטף וסדיר, וזאת לאחר שהחליטה הנהלת הוועדה המקומית להפסיק את ההתקשויות עם רוב היועצים והמומחים שהועסקו בוועדה המרחבית עובר לאיחוד שתי המועצות המקומיות דלית אל כרמל ועוספיא.	הביקורת ממליצה להעמיד לרשות הועדה ועובדיה שירותים של יועצים מקצועיים ומומחים (רואה חשבון מבקר, יועץ משפטי וכיו"ב) באופן שוטף וסדיר.	תוקן. למנוע הישנות ממצא זה בעתיד.
4. בתקופה לאחר איחוד הרשויות המקומיות, לא השתתפו כל עובדי הוועדה המקומית בהשתלמויות מקצועיות ולא עברו הכשרות מקצועיות מתאימות, למרות הצורך החיוני בכך. מאחר ותחום התכנון והבניה הנו תחום דינאמי ומשתנה, הקניית ידע וכלים מקצועיים נחוצה לכל עובד כדי לקיים את תפקידו במקצועיות וביעילות רבה.	הביקורת ממליצה לבנות תוכנית השתלמויות והכשרה עבור כל העובדים, לפי תחומי אחריותם ופעילותם, ולתקצב תוכנית עבודה זו במסגרת תקציב הוועדה המקומית.	

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
חל שיפור בשנת 2009-2010	הביקורת ממליצה ומדגישה את חשיבות ההיוועצות ביועץ המשפטי לפני קבלת ההחלטות ופרסום הודעות שונות, וכן טרם כריתת הסכמים והתקשרויות.	5. הוועדה המקומית על כל עובדיה ונציגיה לא הסתייעה באופן שוטף בשירותים המשפטיים של היועץ המשפטי שהתקשרה עמו העיריה/הוועדה המקומית לפני קבלת ההחלטות; ולא נעשה שימוש יעיל בשירותים אלה למרות שהיה צורך בכך ואפילו חובה לכך.
	מאחר ולא שולבה משרת אדריכל במבנה הארגוני של אגף ההנדסה בעירית כרמל אשר אושר במעמד ישיבת מועצת העיר בתאריך 8.6.04, שתפקידו הוא לטפל בנושאים תכנוניים; ובשל העובדה כי מהנדס העיר שנבחר אינו אדריכל ומתכנן בעל ניסיון בתחום התכנון והבניה, הביקורת ממליצה שהעיריה תיזום העסקת מתכנן אדריכל הבקיא בתחום התכנון והבניה, שתפקידו הוא להוביל את התכנון בוועדה המקומית ולטפל בתוכניות בנין עיר.	6. בשנים 2004-2006 העיריה לא יזמה הכנת תוכניות בנין עיר מקומיות באמצעות אדריכל מתאים, החל משלב ההכנה ועד שלב מתן תוקף לתוכניות אלה; הוצאה זו תמומן מכספי היטלי השבחה ומתקציבים אשר יוקצו למטרה זו. לא הוקצה ולא יוחד סעיף תקציבי מתאים לכיסוי הוצאות תכנון להכנת תוכניות בנין עיר, וזאת כנגזרת מתוכנית אב לעיר שקובעת את המתווה; <u>תוכנית אב לעיר כרמל לא הוכנה ועל כן מומלץ להתחיל בהכנתה באופן מיידי.</u>
	הביקורת ממליצה להימנע מהעסקת ו/או התקשרות עם מומחים וספקים, אשר עלולים להיקלט למצב של ניגוד עניינים או אינטרסים, במטרה לשמור על אמון הציבור בוועדה המקומית. בנוסף, תעיר הביקורת כי העיריה אמורה ליזום הכנת תוכניות, ועל הוועדה המקומית להימנע מכך, וזאת מאחר שהוועדה המקומית הנה גוף בודק, מאשר ו/או ממליץ בנוגע לתוכניות המוגשות לו	7. הוועדה המקומית העסיקה אדריכל להכנת תוכניות מפורטות נקודתיות; אדריכל זה משמש גם כמתכנן מגיש בקשות להיתרי בניה לאותה וועדה המקומית! הביקורת תעיר, כי היה מן הראוי להימנע מהעסקת אדריכל אשר מטפל בהכנת תוכניות מפורטות נקודתיות מטעם הוועדה המקומית, ובמקביל הוא משמש כמתכנן מגיש בקשות להיתרי בניה לוועדה המקומית ומכין תוכניות מפורטות נקודתיות בעבור תושבים, וזאת בשל חשש לניגוד עניינים ו/או אינטרסים.
תוקן. למנוע את הישנות ממצא זה בעתיד, אי איוש משרות סטטוטוריות לפרק זמן ממושך העולה על 3 חודשים.	הביקורת ממליצה להסדיר את נושא מינוי מהנדס עיר כדין באופן מיידי.	8. לא אוישה משרת מהנדס העיר לכל המאוחר לאחר 6 חודשים ממועד הבחירות לרשויות המקומיות שהתנהלה בחודש 11/2003, וזאת כמתחייב בהוראות חוק איחוד הרשויות המקומיות לשנת 2003. עד מועד סיום הביקורת, לא הוצג אישור למינוי מהנדס עיר. עובר למועד בחירת מהנדס עיר, לא מונה ממלא מקום מהנדס עיר, אלא בחודש נובמבר 2005 ולתקופה של 6 חודשים.
	מאחר ולא הוצג בפני הביקורת אישור משרד הפנים ולא ניתן הסבר לענין אופן חישוב פיצויי הפרישה, הביקורת ממליצה להשיב את סך 11700 ₪ ששולם בגין שכר טרחה בעבור חודשים 4/05 ו-5/05 כמפורט לעיל; ולבחון מול היועץ המשפטי והרואה חשבון של הוועדה המקומית את חוקיות התשלומים שבוצעו.	9. ככל הנראה, מאחר ולא אוישה משרת מהנדס העיר כאמור, מהנדס הוועדה היוצא המשיך לעבוד בוועדה המקומית במתן שירותים הנדסיים מיידי לאחר פרישתו וסיום עבודתו כעובד מן המניין בוועדה המקומית בחודש מרץ 2005. הביקורת תעיר כי תשלום חודשי הסתגלות וימי הודעה מוקדמת הם חופפים ולא מצטברים, לכן היה נכון לשלם לעובד הפורש בגין 4 חודשים בלבד ולא 6 חודשים. בנוסף, הביקורת תעיר הביקורת תעיר, כי בחודשים 11/05, 12/05 ו-1/06 היה תשלום "כפול", הוצאה אשר היה ניתן לחסוך מאחר ומונה מ"מ מהנדס עיר. הביקורת סבורה כי המשך העסקתו של העובד אינו תקין, וכי יש בכך טעם לפגם.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לבחון מחדש את המבנה הארגוני של מחלקת ההנדסה, בין היתר, בהתאם ליעדים ולצרכים של הוועדה המקומית, ובהתאם לבדיקת ההערכה של העובדים שתבוצע.	10. המבנה הארגוני של העיריה שאושר במעמד מליאת מועצת העיר בתאריך 8.6.04, כלל מחלקת ההנדסה בה הוועדה המקומית משולבת בתקניה. המבנה הארגוני כולל תקן למזכירה אחת ולא לשתי מזכירות כפי קיים בפועל; הוא כולל שתי משרות לשני פקחי בניה ולא כולל משרה למנהל מדור פיקוח כפי שקיים בפועל; והוא כולל שתי משרות לשני פקידי רישוי מבנים אך אינו כולל משרה למנהל מדור רישוי מבנים; וכן במבנה הארגוני לא נכלל תקן להנהלת חשבונות כפי שקיים בפועל. לא הוצג בפני הביקורת מבנה ארגוני מאושר אחר, ולא ידוע לביקורת כי הובא לאישור מועצת העיר מבנה ארגוני שונה מזה שאושר בתאריך 8.6.04.
תוקן, בתחילת שנת 2012 הושלמה בניית ארכיב בוועדה.	הביקורת ממליצה לבנות ארכיב ממחושב, שכלווה אליו גם ארכיב רגיל מאורגן היטב בצורה יעילה המקלה על החיפוש והתיקו.	11. לא עודכן ארכיב הוועדה המקומית בדרך המאפשרת ארגון יעיל וחיפוש מידע מהיר, וכן לא מוחשבו פרטי התיקים והתוכניות שתויקו בארכיב, דבר שיוצר העתק וגיבוי למסמכים כפי שהוגשו ואושרו, ומסייע בידי הוועדה המקומית בשמירתם והגנתם. לאחר המעבר הוועדה המקומית למבנה מועצה מקומית עוספיא בחודש 1/07, לא הועמד לרשות הוועדה המקומית ארכיב מאורגן ומסודר, המסייע במתן שירות יעיל לאזרחים.
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה המקומית והעיריה, לפעול לבניית מערכת GIS, לרבות איתור מומחים במערכות כאלה, בניית אומדן עלות מתאים ותקצוב הוצאה זו כראוי.	12. לא הועמד לרשות עובדי הוועדה המקומית מערך ממוחשב שמכיל מאגר מידע תכנוני מלא ומעודכן; מערכת GIS (מערכת מידע גיאוגרפי) המכילה מידע תכנוני מלא בגין ייעודי ושימוש בקרקע, המסייעת להם במהלך עבודתם הרגילה ומייעלת את מתן השירות.
דווח כי מערכת קומפלוט נמצאת בשלבי שדרוג.	הביקורת ממליצה להזמין בדיקה לתוכנת רישוי מבנים / מערכת קומפלוט הממוחשבת, לשדרג תוכנה זו, ולפעול שלכל עובד בוועדה המקומית תהיה הרשאה מתאימה ורישיון חוקי לשימוש ולביצוע פעולות בהתאם לתחומי אחריותו וסמכויותיו.	13. לא הועמד לרשות העובדים מערכת רישוי מבנים / קומפלוט ממוחשבת משודרגת; תוכנת קומפלוט, שהיתה בשימוש עובדי הוועדה המקומית במועד עריכת הביקורת, אינה מעודכנת, ובגרסה ישנה אשר עודכנה לאחרונה בחודש אוגוסט 1996. בתקופות זמן מסוימות, לחלק מעובדי הוועדה לא היתה עמדה ממוחשבת ו/או גישה ישירה לשרת העיריה ולא היו הגדרות מתאימות לכל עמדה מחשב; כל הכניסות רוכזו במחשב אשת הקשר בין מערכת קומפלוט לבין הוועדה המקומית, לפיכך לא הופעלה התוכנה כראוי ונמנע מהעובדים כל שימוש יעיל במערכת רישוי המבנים / קומפלוט.
	ראוי להגדיר את בעלי התפקידים הרשאים להשתמש במערכת קומפלוט, וזאת על פי הגדרת התפקיד; ועל אחראי המחשבים והעובד עצמו לפעול להגנת ולאבטחת המידע לרבות קיום הסדרי אבטחה הדוקים בכל האמצעים הדרושים. הביקורת ממליצה להכין נוהל לאבטחת הנתונים ואת דרך השימוש בהם, ולהטמיע אותו בעבודה השוטפת.	14. בבדיקת הביקורת נמצאו הרשאות פתוחות ל-6 משתמשים שעבדו בוועדה המקומית בעבר. לדעת הביקורת ריכוז המידע אודות היתרי הבניה והפיקוח על הבניה בעבור המבקשים, אמור להיות מאובטח ושומר היטב, כדי לוודא שלא נשקפת סכנה כלשהי לנתונים השונים, ועל הוועדה המקומית לנקוט בכל אמצעי בקרה ופיקוח כדי לאבטח את הנתונים.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה להקצות משרה תקנית לצורך טיפול בניהול מעקב ובקרה אחר הפעולות השוטפות של עובדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, וזאת במטרה לייעל את הליכי העבודה ולשפר אותם. לחילופין, להיעזר בגורמים מקצועיים חיצוניים אשר עוסקים בביצוע הליכי הבקרה ומעקב כאמור; ולצורך כך יש להקצות תקציב מתאים.	15. לא קיימת חולית בקרה על הפעולות השוטפות של עובדי הוועדה המקומית, שמטרתה היא לבדוק את חוקיות, תקינות ויעילות הפעולות שמבוצעות, הליכי התיאום בין היחידות השונות בוועדה המקומית, ומידת הטמעת נוהלי העבודה בעבודה השוטפת. הביקורת תעיר, כי העדר בקרה ומעקב שוטף בוועדה המקומית, הובילו לחוסר תיאום בין היחידות והפונקציות השונות בוועדה המקומית, חריגה ממנהל תקין והשרשת נורמות עבודה פסולות שאינן מתיישבות עם הוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו כפי שפורט בדו"ח בהמשך.
נוכח ביטול האיחוד, יש לפעול הוראות החוק המתייחסת לועדות מרחביות.	הביקורת ממליצה לקיים את הוראות תקנות (תדירות דיוני מוסד תכנון) כלשונם ולמלא אחר הוראות סעיף 4 (ו) לתוספת השניה לפקודת העיריות.	16. התקיימו ישיבות של וועדת המשנה לתכנון ולבניה של עיריית כרמל שיש לראות בהן כשיבות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה של עיריית כרמל, ישיבות אלה לא התכנסו מדי חודש כפי שיפורט להלן, בתדירות הקבועה בתקנה 5 (א), כלומר בסה"כ 12 ישיבות מן המניין בשנה ולא התקיימו ישיבות נוספות, שלא מן המניין, במידת הצורך.
נוכח ביטול האיחוד, ההרכב המחייב הוא ההרכב הנוגע לועדות מרחביות לתכנון ולבניה.	הביקורת ממליצה לעדכן את הרכב וועדת המשנה לתכנון ולבניה, שלא יעלה על 6 חברים וזאת בנוסף לראש העיר או ממלא מקומו.	17. מספר חברי וועדת המשנה שנבחרו במעמד ישיבת מליאת מועצת העיר מתאריך 4.4.04 היו 6 חברי מועצת העיר; הרכב הוועדה עודכן במהלך ישיבת מליאת מועצת העיר שנערכה בתאריך 16.3.06 ל- יו"ר שהנו ראש העיר ו- 6 חברי מועצת עיר. עד סוף שנת 2005 כיהן כחבר וועדת המשנה נציג ציבור שימש בעל זכות חתימה, למרות שאין חובה בדין למינוי נציג ציבור בוועדת משנה של רשות אחת. בתקופה הנמשכת בין חודש 9/06 עד לתחילת חודש 1/07, וועדת המשנה לתכנון ולבניה מנתה 3 חברים מקרב נבכרי הציבור וראש העיר.
	הביקורת ממליצה להזמין נציג רשות הכבאות לישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה דרך קבע.	18. נציג רשות הכבאות שבתחומה נכללת עיריית כרמל, קרי: איגוד ערים לכבאות – חיפה, לא הוזמן דרך קבע לישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה, וכמובן לא נכח בישיבותיה.
	הביקורת ממליצה לפעול לכך שכל החלטות וועדת המשנה יישלחו לכל חברי הוועדה המקומית דהיינו לחברי מועצת העיר ולנציגים המייעצים שהנם נציגי המשרדים המנויים ונציג רשות הכבאות.	19. החלטות וועדת המשנה לתכנון ולבניה לא נשלחו לכל חברי הוועדה המקומית ולנציגים המייעצים. הביקורת תעיר, כי מאחר ולא נשלחו כל החלטות וועדת המשנה לכל חברי הוועדה המקומית ולנציגים המייעצים, תוך 10 ימים מיום קבלתה, לא קיימו רשות התכנון המקומית את חובתה כמתחייב על-פי הוראות הדין.
	הביקורת ממליצה להעביר לדיון בוועדת המשנה תיקים שהם בסמכותה, ולקדם טיפול בתיקים שהם בסמכות ועדת הרישוי.	20. מעיון בפרוטוקולים של וועדת המשנה לתכנון ולבניה בין השנים 2004 עד הרבעון הראשון לשנת 2007 עולה, כי נדונו נושאים שהנם בסמכות רשות הרישוי ולא וועדת המשנה ובכך היה ניתן לפשט ולזרז את הליכי הרישוי, ולמנוע עיכובים בהליכי הרישוי, וזאת במקום להמתין עד לכינוס ישיבת וועדת המשנה, שלא התכנסה בתדירות הקבועה בדין כפי שיפורט להלן.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
נוכח ביטול האיחוד, ממצא זה אינו רלבנטי יותר, לפעול על-פי הוראות החוק המתייחסות לזימון ולניהול ישיבות בועדה מרחבית לתכנון ולבניה.	הביקורת ממליצה לקיים הוראות סעיף 18 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (ועדה ברשות מקומית אחת) כלשונן.	21. מעיון בפרוטוקולים של ישיבות "וועדת המשנה לתכנון ולבניה" שהתקיימו בין השנים 2004-2006 עולה, כי "וועדת המשנה" התנהלה הן מבחינת יחסי הגומלין עם מועצת העיר והן מבחינת הרכבה וזימון גורמים ופונקציות מקצועיות לישיבותיה כ"וועדת תכנון מרחבית רגילה", ולא כוועדת משנה לתכנון ובניה של רשות אחת. אולם, גם בהנחה כי הישיבות שהתקיימו הן ישיבות של ועדת תכנון מרחבית רגילה, הרכב הוועדה אינו תואם את הרכב של ועדת תכנון מרחבית רגילה. נוצר מצב מעניין, וועדת משנה אינה מקיימת תפקידה וסמכויותיה כוועדת משנה של רשות אחת והרכבה אינו תואם את ההרכב הקבוע בחוק מחד, ומאידך וועדת המשנה בהתנהלותה משלבת נורמות שבחלקן הן מתאימות לתפקידי וסמכויות ועדה תכנון מרחבית של מספר רשויות מקומיות ולא רשות אחת.
	הביקורת ממליצה לקיים ישיבות מן המניין של ועדת משנה בתדירות של אחת לחודש לפחות; ולעדכן את כל חברי הוועדה המקומית ואת הנציגים בוועדה המקומית בהחלטות שנתקבלו בוועדת המשנה כפי שקבוע בהוראת סעי' 18 (ז) לחוק התכנון והבניה. הביקורת ממליצה לציין את סוג הישיבה הן בהזמנה לישיבה והן בפרוטוקול הישיבה.	22. ישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה לא התכנסו בתדירות אחת לחודש כפי שניתן להסיק מלשון תקנה 5 לתקנות (תדירות דיוני מוסד תכנון), בסה"כ 12 ישיבות בשנה; וגם לא התכנסו ישיבות נוספות, שלא מן המניין, במידת הצורך. בשנת 2004 התקיימו 6 ישיבות של ועדת המשנה; ובשנת 2005 התקיימו 8 ישיבות של ועדת המשנה; ובשנת 2006 התקיימו 7 ישיבות של ועדת המשנה. עיון בפרוטוקולים של וועדת המשנה לשנים 2004-2006 לא ניתן לקבוע בוודאות את סוג הישיבות שהתקיימו, בין אם מדובר בישיבות מן המניין ובין אם מדובר בישיבות שלא מן המניין. פרוטוקולים של וועדת המשנה לתכנון ולבניה לשנים 2004-2006 אינם חתומים על-ידי יו"ר הוועדה ומהנדס העיר ו/או רושם הפרוטוקול.
	הביקורת ממליצה להיוועץ ביועץ המשפטי, שיאשר את נוסח ההחלטות המוצעות, בטרם יתקבלו החלטות הקשורות להליכי הרישוי.	23. מבדיקת ההחלטות שצוינו בפרוטוקולים של וועדת המשנה לתכנון ולבניה בשנים 2004-2006 מול בקשות להיתרי בניה שנכללו במדגם הביקורת, עולה כי נתקבלו החלטות בבקשות שלא עמדו בדרישות הבסיסיות של הליך הרישוי ובתנאים של הדרג המקצועי בועדה; ישנן החלטות שנתקבלו בהעדר בדיקה מקדימה מול היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ובפרט החלטות בבקשות לאישור הקלה או שימוש חורג.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לנהל את ישיבות הוועדה כדין, לערוך פרוטוקול המשקף את הדיון ולהפיץ אותו בהתאם להוראות הדין המתחייבות; כן, להביא לדיון בפני וועדת המשנה בקשות להיתרי בניה ונושאים תכנוניים אשר נבדקו ביסודיות על-ידי הדרג המקצועי, והם מקיימים את התנאים הבסיסיים לפתיחת הליכי רישוי; ולהיוועץ עם היועץ המשפטי לענין נוסח מהות הבקשות והצעות ההחלטות אשר יבואו לדיון בפני וועדת המשנה.	24. מבדיקת הפרוטוקולים של ישיבות וועדת המשנה ורשות הרישוי לשנים 2004-2006 א. הביקורת תעיר, כי עריכת הפרוטוקול צריכה לכלול את סדר היום של הישיבה וההזמנה לישיבה תצורף לפרוטוקול, בגוף הפרוטוקול יפורטו הנושאים שנדונו לפי סדר הדיון ואת פרטי ההצבעה לענין כל סעיף בנפרד, וכן יפורטו חוות הדעת וההנחיות המקצועיות שהוצגו במהלך הישיבה, במידה והעלו על כתב, יש לצרף אותן כנספחים לאותו פרוטוקול. ב. בסעיף אישור הפרוטוקול של ישיבה קודמת, במידה וחבר בוועדת המשנה הביע את הסתייגותו וביקש תיקון לפרוטוקול, יש לפרט את דבריו ולצרף את הסתייגותיו שהועלו בכתב, אם כן, כנספח לפרוטוקול. ג. הפרוטוקולים של וועדת המשנה לא הופצו לכל המשתתפים ולכל הנציגים של המשרדים המנויים כפי שצוין לעיל, תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטות בוועדה המשנה. ד. ממשרד עורך הדין שייצג את הוועדה בשנתיים האחרונות נמסר, כי נציג המשרד אינו מקבל את פרוטוקולים של הישיבות שהוא נכח בהן. ה. הפרוטוקולים של ישיבות וועדת המשנה ושל ישיבות רשות הרישוי אינם חתומים ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס העיר שהנו מזכיר הוועדה, ובנוסף רושם הפרוטוקול. ו. נושאים ובקשות להיתרי בניה נדונו בוועדת המשנה למרות שלא נקבעו על סדר היום הישיבה, או כשלא תוקן סדר היום 48 שעות לפני כינוס הישיבה, כשהמבקשים לא מילאו אחר הדרישות הבסיסיות של הדרג המקצועי בוועדה המקומית. ז. חלק מהתיקים שנדונו בפני וועדת המשנה לא נבדקו על ידי הדרג המקצועי של הוועדה ו/או לא מילאו אחר התנאים והדרישות של הדרג המקצועי. ח. מבדיקה ומתצפיות שנערכו במהלך בדיקת הביקורת עולה, כי היועץ המשפטי לא היה מעורב בניסוח הצעות החלטות ומהות הבקשות שהועלו בפני וועדת המשנה, ובפרט נוסח פרסום של בקשות לשימוש חורג ו/או הקלה. בנוסף, היועץ המשפטי לא היה שותף לבדיקת נושאים שעל סדר היום של ישיבות וועדת המשנה של הוועדה המקומית.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לנהל פרוטוקולים שישקפו את מהלך הדיון באופן מדויק ומלא. הביקורת ממליצה לשקוד על הכנת מדוקדקת של סדר היום מפורט ומשקף את מהות הבקשה ואת המלצת הגורמים המקצועיים בקשר אליה – כמובן ביחס לכל הבקשות שיבואו לדיון. הביקורת ממליצה לא להביא לדיון בקשות שאינן ערוכות כדין או בקשות שלא הושלמו בהן כל התנאים הנחוצים, ולהימנע מקבלת החלטות בנוגע לבקשות שאינן ערוכות כדין או החלטות שהן בניגוד להוראות הדין לרבות הוראות התוכניות על כל החלקים שלהן. הביקורת ממליצה לפרסם את הפרוטוקול באינטרנט.	25. ישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה עיר כרמל שהתקיימו בתקופה שבין חודש 3/07 ועד לחודש 5/09 : 1. הפרוטוקולים אינם משקפים את מהלך הדיון : תיאור מדויק להחלטות שנתקבלו רישום דברי היועצים והמומחים שנכחו בישיבה כפי שהועלו במהלך הישיבה, המלצות הגורמים המקצועיים שהוצגו על סדר יום הישיבה או במעמד הישיבה, התנאים לאישור הבקשה להיתר בניה שהוצגו על סדר היום וכו"ב . 2. סדר היום של הישיבות השונות לא היה מפורט ואינו מנוסח באופן מדויק שמשקף את מהות הבקשה אל מול הוראות הדין הרלבנטיות. סדר היום לא כלל פירוט לסטאטוס התכנוני הרלבנטי, פירוט לסטאטוס של הפיקוח על הבניה לרבות תיאור עבירות בניה (במידה והיו), תיאור מהות הבקשה שהנה ערוכה כדין, המלצת הגורמים המקצועיים לבקשה בהתאם להוראות הדין כולל הוראות התוכניות החלות על האזור נשוא הבקשה וכו"ב. 3. נדונו מספר בקשות שאינן ערוכות כדין או בטרם הושלמו כל התנאים הנחוצים לשם הבאתן לדיון בפני וועדת המשנה לתכנון ולבניה, וכן נתקבלו החלטות בנוגע לבקשות אלה שהן בניגוד להוראות התכנון והבניה או שאינן תואמות להוראות הדין לרבות תוכניות מתאר, תוכניות בנין עיר והתקנון. 4. לא הומצאו החלטות וועדת המשנה לתכנון ולבניה לכל חברי מועצת העיר ולמשרדים המייעצים תוך 10 ימים מיום קבלתן. לאור התיקון מספר 80 לחוק התכנון ולבניה שנכנס לתוקף בתאריך 15.10.07, אשר קובע את חובת רישום פרוטוקול והקלטת ישיבות התכנון והבניה, העיריה לא פעלה לשם הקלטת ישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה אלא עד לחודש ינואר 2009, אך לא פרסמה את הפרוטוקולים באינטרנט. 5. כמו כן, לא הוזמן לישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה נציג איגוד ערים לכבאות אליו משתייכת העיריה.
		התנהלות פיננסית ודיווחים כספיים :
אינו רלבנטי נוכח ביטול האיחוד. וועדה מרחבית - אחד בעלי זכות הוא זה שנקבע כגזבר הועדה.	הביקורת ממליצה שגזברית העיריה תהיה שותפה מלאה בהכנת התקציב, ביצוע בקרה תקציבית, הכנת דיווחים כספיים, שליטה בהוצאות וביצירת התחייבויות בשם הוועדה המקומית. הגזברית אמורה לבצע את עבודתה זו בהתאם להוראות הדין המנחות.	26. במועד עריכת הביקורת ובתקופה לאחר איחוד שתי המועצות המקומיות לעיריה אחת, בעלי זכות החתימה בוועדה המקומית הם ראש העיר וחבר מועצת העיר ; גזברית העיריה אינה בעלת זכות חתימה למרות שמדובר בגוף שהשתלב במבנה ארגוני של העיריה ופעילותיו תוקצבה בתקציב העיריה. האחזיות על התקציב וקופת העיריה לרבות אלה של הוועדה המקומית היא של גזברית העיריה, ומשכך גזברית העיריה אמורה לשמש בעלת זכות חתימה בנוסף לראש העיר.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
תוקן, בחודש 12/08	הביקורת ממליצה לתקן את ההחלטה הנ"ל, שתתייחס לכך כי ראש העיר, גזברית העיריה והחשב המלווה (במידה ומונה חשב מלווה), ישמשו בעלי זכות חתימה, וכי חתימותיהם ביחד מחייבות את הוועדה המקומית. ראה הרחבה בדו"ח.	27. במעמד ישיבת וועדת המשנה לתכנון ולבניה מתאריך 13.3.07 נקבעו בעלי זכות החתימה שהם מורשים לחתום על מסמכים בעלי ערך כספי של הוועדה המקומית: ראש העיר, חבר מועצת העיר וגזברית העיריה, כאשר חתימותיהם של שניים היא מחייבת. לדעתה של הביקורת, החלטה זו אינה נכונה, הן מאחר וגזבר העיריה הוא הגורם האחראי על ניפוק ושימוש בטפסים שונים של העיריה שהם בעלי ערך כספי, והן מאחר והדבר לא יאפשר שליטה מלאה של גזבר הרשות על תזרים המזומנים והניהול הכספי של הוועדה המקומית.
למנוע הישנות ממצא זה בעתיד ולתמיד.	הביקורת ממליצה לפעול להכנת אומדן הכנסות והוצאות / תקציב ריאלי ובר ביצוע עבור הוועדה המקומית, בהתבסס על תוכנית עבודה שנתית של הוועדה המקומית שהיא תוכנית משולבת תקציב; ועל נתוני ביצוע מבוקרים, תחזית גירעונות ומצב תביעות תלויות.	28. בספרי התקציב של העיריה לשנים 2004-2007 תוקצבו הוצאות והכנסות הוועדה המקומית. ספר תקציב זה לא הובא לידיעתם של עובדי הוועדה המקומית. בבדיקה עלה כי אומדן ההכנסות וההוצאות בעבור שנת הכספים 2005, 2006 ו-2007 נבנה בהתבסס על נתוני ביצוע במאזנים לא מבוקרים, אשר מסרה הנהלת חשבונות של וועדה המקומית לאגף הגזברות בעיריה, וזאת בהעדר דוחות כספיים מבוקרים לשנים 2004, 2005, 2006 (לכל הפחות עבור שנת 2006 לא נמסר מאזן בוחן לא מבוקר). בחודש 10/07 הודיעה גזברית העיריה על ביטול תקצוב הוועדה במסגרת תקציה עיריה לשנת 2007.
תוקן	הביקורת לערוך ספר תקציב המראה אומדן הכנסותיה והוצאותיה.	29. הביקורת תעיר כי גם כשהמשיכה הוועדה המקומית להתנהל כמשק סגור ובמהלך תקופת המעבר עד להשלמת הליך איחוד שתי הרשויות המקומיות בסוף 2005; לא ערכה הוועדה המקומית ספר תקציב המראה את אומדן הכנסותיה והוצאותיה עבור שנות הכספים 2004 ו-2005.
למנוע הישנות ממצא זה בעתיד.	הביקורת ממליצה לערוך תקצוב המבוסס על מאזנים מבוקרים, לתקצב את ההוצאות החיוניות וליצור התחייבויות על-פי האומדן שתוקצב.	30. מבדיקה השוואתית של תקציב העיריה בשנים 5-2004 מול המאזנים הלא מבוקרים של הוועדה המקומית עולה כי הוצאות חיוניות לא תוקצבו באומדן ההוצאות וכי שולמו הוצאות ונוצרו התחייבויות לא על פי אומדן ההוצאות שנכלל בתקציב העיריה לאותן שנים.
	הביקורת ממליצה להכין תקציב ריאלי ובר ביצוע, לנהל בקרה תקציבית שוטפת, ולהימנע מתשלום כל סכום מכספי הוועדה המקומית שאינו על פי התקציב, ולא להתחייב בשום התחייבות שאינה על-פי התקציב המאושר או עפ"י תקציב המתוקן שאישר/ה הן מועצת העיר / הוועדה המקומית לתכנון ולבניה והן שר הפנים.	31. מבדיקה עלה כי הכנת אומדן ההכנסות וההוצאות של הוועדה המקומית שנכלל בתקציב העיריה לא נערך בהתבסס על תוכנית עבודה מתוקצבת של הוועדה המקומית, שכוללת יעדים ומדדי ביצוע ריאליים וישימים, הפרשה לתביעות תלויות ותחזית גירעונות.

ממצאי הביקורת 2007/2008	המלצות הביקורת	סטאטוס תיקון
32. אילו נערך ספר תקציב נוסף כנספח לאומדן ההכנסות וההוצאות שתוקצב במסגרת תקציב העיריה, שיכלול פירוט לפעילות הוועדה המקומית, הפרשה לתביעות תלויות, עלויות הפעילות ויעדי הוועדה המקומית; ספר זה היה משמש את עובדי הוועדה ושליחיה בעבודתם השוטפת ומסייע בניהול בקרה תקציבית, שליטה בהוצאות הוועדה המקומית, והשגת יעדיה בהתבסס על שיקולים מקצועיים ומדיניות ברורה.	הביקורת ממליצה לערוך ספר תקציב ולהביאו לידיעת עובדי הוועדה נלווה לתוכניות עבודה על המדורים השונים, דבר המשרת את הבקרה התקציבית.	
33. הבדיקה העלתה כי לא התנהלה בקרה תקציבית על-ידי גזברית העיריה או מי מטעמה לענין ההתנהלות החשבונאית/ הכספית הוועדה המקומית, למרות שהוועדה המקומית תוקצבה בתקציב העיריה כפי שצוין לעיל. הוועדה המקומית המשיכה להתנהל כמשק סגור ללא בקרה וללא התערבות גזברית העיריה והחשב המלווה בעיריה.	הביקורת ממליצה לקיים בקרה תקציבית שוטפת בהתאם להוראות הדין המחייבות ולהציג דו"חות כספיים רבעוניים.	נוכח ביטול האיחוד, יש לערוך דו"ח חצי שנתי סקור על-ידי ר"ח; דו"ח שנתי מבוקר על-ידי ר"ח.
34. בבדיקה מול משרד רואי חשבון ראפע את סלאמיה, שערך את דוחות הביקורת הכספיים מטעם משרד הפנים לשנים 2004-2005, עולה כי הדוחות הכספיים המבוקרים של העיריה לשנים הנ"ל לא התייחסו לנתוני ביצוע של הוועדה המקומית (רכס הכרמל), לרבות מצב התביעות התלויות כנגד הוועדה המקומית, נטען כי מאחר והוועדה המקומית טרם השתלבה בעיריה.	הדו"חות הכספיים המבוקרים אמורים לשקף את ניתוני הביצוע המתוקצבים.	נוכח ביטול האיחוד, לבצע התאמה בין ספרי הרשויות המקומיות במרחב התכנון לבין ספרי הוועדה לתכנון ולבניה.
35. עד מועד השלמת הביקורת, לא נערכו דוחות כספים מבוקרים בעבור הוועדה המקומית לשנים 2004, 2005 ו- 2006. דוח כספי מבוקר לשנת 2004 נמצא בשלבי הכנה סופיים. יצוין, כי בבדיקת מעקב של הביקורת, עלה כי עד סוף חודש 12/08 לא נדונו ולא אושרו דוחות כספיים מבוקרים של הוועדה המקומית לשנים 2004, 2005, 2006 ו- 2007; ומבירור מול ר"ח מנצור עלה כי הם נמצאים בשלבי הכנה סופיים, מלבד הדוח הכספי השנתי לשנת 2007 – כשטרם נסגרו יתרות והושלמו התאמות הבנקים.	הביקורת ממליצה להכין דוחות כספיים במועד הקבוע לכך. הביקורת מציעה לשלב את מערכת הנהלת חשבונות של הוועדה המקומית במערכת הנהלת החשבונות והגזברות בעיריה; מערכת זו נתונה לביקורת רואה חשבון מטעם אגף הביקורת במשרד הפנים. לחילופין, לקיים בדיקות התאמה והתחשבות בין הוועדה המקומית לבין העיריה בשוטף.	תוקן לאחר ביטוח האיחוד. כי על-פי חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 2/2008 לענין עריכת דוחות ביקורת שנתיים בוועדות המרחביות לתכנון ולבניה, שתתבצע מתקציב הוועדה המרחבית, על הוועדה להעביר לאגף הביקורת במשרד הפנים את אישורה למימון הביקורת מתקציבה השנתי של הוועדה.
36. העדר דוחות כספיים מבוקרים עבור השנים 2004 ו- 2005 גרם לעיכוב בהעברת היתרות הפתוחות וכרטיסי הנהלת חשבונות אינם מעודכנים בשנה השוטפת. יודגש כי עד מועד השלמת הביקורת, היתרות משנת 2004 עדיין פתוחות ואינן סגורות.	הביקורת ממליצה לפעול לעדכון כרטיסי הנהלת חשבונות בשנה השוטפת. למנוע הישנות ממצא זה בעתיד.	

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לערוך בדיקת התחשבות אחת לתקופה, ולכל הפחות בסוף שנת הכספים, ובהתאם להביא לכך שהיתרות והפעולות מותאמות.	37. בבדיקה עולה כי לא נערכה בדיקת התחשבות בין הוועדה המקומית לבין העיריה לכל הפחות אחת לשנה, וכי לא נערכה בדיקת התאמה בין כרטיסי הנהלת חשבונות של הוועדה המקומית לבין כרטיסי הנהלת חשבונות של העיריה, למרות שבוצעו העברות כספיות וקזוזים מן הוועדה המקומית לעיריה ומן העיריה לוועדה המקומית
	למנוע הישנות ממצא זה בעתיד.	38. היתרה לשנת 2003 שנרשמה בספרי מועצה מקומית עוספא ועברה לשנת 2004 הנה בסך 1433014 ש"ח, יתרה זו אינה זהה ליתרה שנרשמה בספרי הוועדה המקומית ובדוח הכספי המבוקר לאותה שנה שהנה בסך 584231 ₪ אשר הושלמה הכנתו בחודש 10/04. היתרה לשנת 2003 שנרשמה בספרי מועצה מקומית דלית אל כרמל לשנת 2004 הנה בסך 128282 ₪, יתרה זו אינה זהה ליתרה שנרשמה בספרי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובדוח הכספי המבוקר לאותה שנה שהנה בסך 690346 ש"ח.
	הביקורת ממליצה לערוך בדיקות התאמה בין מערכת קומפלוט לבין מערכת הנהלת חשבונות בוועדה המקומית אחת לתקופה; מוצע לערוך בדיקה אחת לרבעון לכל הפחות.	39. מבדיקה עלה כי קיימת אי התאמה בין מערכת הנהלת חשבונות לבין מערכת קומפלוט של הוועדה המקומית, בכמות בלתי מבוטלת שאינה סבירה, וכי לא נערכו בדיקות התאמה בין שתי המערכות הנ"ל אחת לתקופה.
	הביקורת ממליצה לבצע התאמות בנקים באופן שוטף ומלא ולא לצבור פיגורים.	40. מבדיקה עלה כי התאמות בנקים לשנים 2005 ו-2006 טרם נערכו. התאמות בנקים לא מבוצעות באופן שוטף ונצבר פיגור רב; התאמות בנקים מבוצעות באופן חלקי.
	הביקורת ממליצה להכין נוהל עבודה לענין רישום התחייבויות ותשלום הוצאות; להסדיר את נושא הבקרה התקציבית לענין יצירת ורישום ההתחייבויות וביצוע התשלומים שהוועדה המקומית מחויבת להם.	41. בשנים שנבדקו לאחר איחוד שתי הרשויות המקומיות 2004-2006, מנהלת חשבונות בוועדה המקומית קיבלה הנחיות לתשלום הוצאות ורישום התחייבויות של הוועדה המקומית מראש העיר בלבד, שהנו יו"ר הוועדה המקומית, ללא מעורבות גזברית העיריה או מי מטעמה, שלא שימשה בעלת זכות חתימה בוועדה המקומית.
	הביקורת ממליצה לפעול להכנת דוח כספי חודשי המכיל את התקציב, ניצול התקציב המצטבר לאותה תקופה, מצב תזרים המזומנים, התחייבויות הוועדה המקומית ומועדי התשלום המחייבים; דוח זה יוצג בישיבות עבודה חודשיות לענין הניהול הכספי וישמש בסיס מקצועי לקבלת החלטות.	42. לא התקיימו ישיבות עבודה חודשיות סדירות ועקביות בין מנהלת החשבונות לבין ראש העיר; שבמסגרתן יוצג תזרים מזומנים חודשי, תשלומי החובה וההתחייבויות של הוועדה המקומית, ובהתאם לכך מתקבלות החלטות לתשלום; משכך לא בוצעה בקרה מושכלת לענין ניצול התקציב, יצירת התחייבויות וקביעת סדר התשלומים בהתאם לתנאי ההתקשרות והוראות הדין. במהלך בדיקת הביקורת, הביקורת הפנתה את תשומת לבם של ראש העיר ומנהלת החשבונות לענין חשיבות קיום ישיבות עבודה חודשיות בנושא התקציב, בקרת התקציב, תזרים המזומנים וסדר התשלומים; בד בבד, תיעוד ישיבות עבודה אלה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
עד סוף 2008 לא תוקן.	למנוע הישנות ממצאים אלה בעתיד.	43. משלא התקיימו ישיבות עבודה סדירות, העבירה מנהלת החשבונות את פנקסי שיקים בצירוף אסמכתאות לאישור וחתימת ראש העיר, כתוצאה מכך נוצר אי סדר כפי יפורט להלן: א. חלק מפנקסי שיקים נשארו ונשמרו אצל ראש העיר. פנקסים אלה כוללים שיקים פתוחים שטרם נעשה בהם שימוש ולא הושבו להנהלת חשבונות תוך פרק זמן סביר מיום מסירתם. לרוב הם לנו אצל ראש העיר לתקופה העולה על חודש. ב. מאחר ולא הושבו פנקסי השיקים להנהלת חשבונות, נמנע ממנהלת החשבונות בוועדה המקומית לעשות שימוש נוסף בפנקסים הנ"ל עד אחרון השיקים, לאמת את נתוני השיקים שנמסרו, לצרף העתק מן השיקים לכל פקודה / פעולה שנרשמה בהנהלת חשבונות, לעשות רישום בזמן אמת ולנהל מעקב בהתאם. ג. לפיכך, נעשה שימוש בפנקסי שיקים נוספים שאינם רצופים ובמקביל נעשה שימוש בפנקסים שנשמרו אצל ראש העיר, ללא מעורבות הנהלת חשבונות בוועדה המקומית אלא בדיעבד !! ד. לעיתים רחוקות, אף שולמו מכספי הוועדה המקומית תשלומים לספקים ונותני שירות שאינם ספקים ונותני שירות של הוועדה המקומית. ה. חלק מהשיקים של הוועדה המקומית נמסרו לספקים באמצעות לשכת ראש העיר, בעיקר שיקים שמשוכים על בנק הפועלים, שלא באמצעות מנהלת החשבונות בוועדה המקומית (שנהגה להחתים את מקבל השיק בדבר כך) וללא תיאום עם מנהלת החשבונות, דבר שיצא משליטתה. ו. במקרים נדירים, נמסרו שיקים כשחסר חותמת הוועדה המקומית, ומסיבה זו הבנק לא כיבד שיקים אלה. ז. לעיתים קרובות, הוחזרו להנהלת חשבונות שיקים חתומים, ללא העתק שיק ובהעדר אסמכתאות שצורפו לפעולות שנרשמו בהנהלת חשבונות והועברו לחתימת ראש העיר. מבדיקה בהנהלת חשבונות, בעיקר בשנת 2006, נמצא כי חסרים אסמכתאות לפעולות שנרשמו בהנהלת חשבונות בוועדה המקומית. לדוגמה: תשלום לשמאים מטעם הוועדה בשנים 2005 ו- 2006. ח. נוצרו חובות לספקים בניגוד לתנאי ההתקשרות עמם, מאחר ולא אישר ראש העיר את התשלום ולא חתם על השיק. דבר זה עלול לפגוע ביחסי ספק – לקוח. ט. מאחר ופנקסי השיקים לא הושבו להנהלת חשבונות כשהם חתומים, תוך פרק זמן סביר לאחר מסירתם, לא הועברו לרשויות המס ולמוסד לביטוח לאומי תשלומים במועד הקבוע בחוק. י. נמצאו פנקסים הכוללים שיקים שלא נחתמו, אולם הם לא בוטלו בהנהלת חשבונות.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
למנוע הישנות ממצאים אלה בעתיד.	למנוע הישנות ממצאים אלה בעתיד. לקיים הסדרי התשלום של ההתחייבויות לספקים, למוסדות ולעובדים כקבוע בהוראות החוק ובהוראות הסכמי ההתקשרות (בהתאמה). לשלם את הניכויים משכר עובדים לרשויות המס ולקרנות הסוציאליות במועד וללא דיחוי. להסדיר את החובות בפיגורים. לטפל בגביית חובות הלקוחות לוועדה המקומית.	44. בבדיקות מעקב של הביקורת שביצעה בחודשים 10-11/07 וכן בחודש 11/08 נתגלו הליקויים הבאים : 1. לקיים ישיבות עבודה סדירות בהשתתפות הנהלת החשבונות בוועדה המקומית לתכנון ולבניה מדי חודש, במסגרתן יוצג מצב תזרים המזומנים, חובות הוועדה המקומית והתחייבויותיה, ובהתאם יקבע סדר התשלומים לספקים, העובדים והמוסדות. 2. לא לשלם משכורות לעובדי הוועדה המקומית ללא תשלום הניכויים לשלטונות המס, המוסד לביטוח לאומי ולקרנות הסוציאליות, הרי ברור מהם ערכי המשכורות הן ברוטו והן נטו. במקביל, להסדיר את ענין תשלום הניכויים שבפיגור, בין אם מדובר בניכויים לשלטונות המס ובין אם מדובר בניכויים עבור הקרנות הסוציאליות בהקדם, וללא דיחוי נוסף. 3. ראוי להזכיר כי נושא גביית חובות הלקוחות לוועדה המקומית וטיפול בהמחאות שלא כובדו אינו מתקדם, וכי טרם עודכנו בעלי זכות החתימה בחשבונות הבנק המנוהלים ע"ש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
	הביקורת ממליצה לפעול לפי הוראות הדין ולהכין נוהל עבודה מחייב בתחום גביית אגרות והיטלים שהוועדה המקומית מוסמכת לחייב ולגבות.	45. הוועדה המקומית אפשרה תשלום אגרות בניה והיטלי השבחה באמצעות המחאות דחויות, אולם מבלי להציג ערובה כלשהי שמטרתה היא להבטיח את פירעון החוב, על-ידי מימושה במידה ולא יפרעו ההמחאות.
	הביקורת ממליצה ליישם הוראות סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק.	46. הוועדה המקומית לא גבתה הפרשי הצמדה על תשלומים הדחויים, וזאת בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב שיטתי אחר התקדמות הליכי הגביה.	47. חלק מההמחאות (או השיקים) שנמסרו לוועדה המקומית לא כובדו ולא הוסדר תשלום בגין החוב שנוצר כתוצאה מכך ; ננקטו הליכי גביה כנגד חלק מהחייבים אך לא נוהל מעקב שיטתי אחר התקדמות הליכי הגביה.
	הביקורת ממליצה לסיים את ההתחשבות עם עו"ד עלי.	48. לא התנהלה ישיבת התחשבות ועדכונים בין נציגי הוועדה המקומית לבין עו"ד עלי ; מטרה ישיבת היא לקבל תמונת מצב עדכנית בנוגע לשיקים אשר עדיין נמצאים ברשותו, לסכומים אשר נגבו אך טרם עודכנו בכל תיק ותיק, וליתרת החוב בכל תיקי ההוצאה לפועל.
	הביקורת ממליצה להסדיר את נושא תנאי ההתקשרות ולערוך התחשבות עם עו"ד חלבי הנ"ל. עקב ביקורת מעקב, המליצה הביקורת לקיים ישיבת סטאטוס טיפול והתחשבות סופית ביחס להליכי הגביה שעו"ד חלבי הנ"ל נקט וטיפול בהם בעבור הוועדה המקומית.	49. לא נוהל מעקב אחר התקדמות הליכי הגביה בהמחאות שנמסרו לעו"ד א. חלבי, ולא נמסר להנהלת חשבונות בוועדה המקומית דין וחשבון לענין סכומים שנגבו על חשבון החובות של חייבים שונים. עד מועד סיום הביקורת, לא נערכה ישיבת התחשבות עם עו"ד חלבי הנ"ל למרות בקשתו לכך. ככל הנראה לא נחתם חוזה התקשרות.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
טרם תוקן	הביקורת ממליצה לפני העברת הטיפול בשיקים חוזרים לעורכי-דין את חשיבות סיכום נושא שכר הטרחה ומועדי התשלום מראש ובכתב. הביקורת ממליצה לקיים ישיבות סדירות שעניינם הוא סטאטוס טיפול והתחשבות עם עו"ד א. כמאל, אחת לרבעון.	50. במועד הביקורת, ברשות הנהלת החשבונות בוועדה המקומית 24 שיקים שלא כובדו בסה"כ 59381 ש"ח, אך החייבים טרם הסדירו את התשלום בגינם. עד מועד סיום הביקורת, לא נמסרו שיקים אלה לטיפול עו"ד לצורך גביית חובות אלה מהחייבים השונים. בדיקת המעקב מול הנהלת חשבונות בוועדה המקומית שנערכה בחודש 9/08 העלתה כי הועברה לטיפול של א. כמאל שיקים שלא כובדו וטרם הוסדרו החובות בגינם, בנוסף למשלוח התראות למבקשים שלא המשיכו בהסדרת התנאים לקבלת היתר בניה.
	הביקורת ממליצה לנקוט בהליכים לצורך אכיפת גביית יתרות חוב של לקוחות הוועדה המקומית.	51. נוסף על האמור לעיל, במהלך בדיקת הביקורת עלה כי קיימים יתרות חוב במספר תיקי בניה למרות שהונפקו היתרי בניה וכי טרם ננקטו הליכי האכיפה ע"י הוועדה המקומית או מי מטעמה לצורך גביית חובות אלה.
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב שוטף אחר התקבולים והיתרות ולקיים התאמה בין מערכות הנהלת חשבונות וקומפלוט בוועדה המקומית לבין מערכת גזברות בית המשפט.	52. בשנים 2005 ו-2006 לא נוהל מעקב שיטתי מול גזברות בית המשפט בענין תשלום קנסות לקופת בית המשפט והעברתם לקופת הוועדה המקומית, וזאת בכדי לבדוק מהם התקבולים שהועברו ואלה שטרם הועברו לקופת הוועדה המקומית ולעדכן את היתרות בהתאם.
	הביקורת ממליצה להימנע מלייעד את הכספים שנגבו מאזרחים בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. בהתייחס לסלילת הכביש מחוץ למרחב התכנון ובשטח חקלאי דלעיל, היועץ המשפטי מתבקש לחוות דעתו לענין השבת הסכומים ששולמו מקופת העיריה.	53. הוועדה המקומית שילמה סך של 100 א"ש (מסה"כ 254 א"ש) עבור סלילת כביש בחלקה 54 גוש 17166 מצפון-מזרח לעוספיא אשר נסלל ביוזמת הדיירים בשנת 2004. התשלום מהווה כ- 40% מעלות סלילת הכביש בפועל. במועד סלילת הכביש הנ"ל, הכביש נמצא מחוץ למרחב התכנון; רק בתאריך 10.7.06 שטח הכביש סופח למרחב התכנון אולם ייעודו נשאר חקלאי. התשלום בוצע כשלא נוצרה התחייבות ו/או התקשרות בין הוועדה המקומית לבין החברה הקבלנית המבצעת ו/או לבין הדיירים היוזמים; הוצאה זו אינה מתוקצבת בתקציב מאושר ולא נתקבלה בגינה החלטה מחייבת. החמור ביותר הוא כי סלילת הכביש הינה בעבור שכונה שנבנתה בניגוד להוראות הדין, אשר נמצאת מחוץ למרחב התכנון של הוועדה המקומית, בשטח גלילי שייעודו הוא חקלאי, לכן תשלום זה מהווה עבירה חמורה על הוראות הדין והמינהל התקין.
	הביקורת ממליצה להימנע מכל תשלום / הוצאה מקופת הוועדה המקומית שאינה/ה משרת/ת את מטרותיה ועדיה, ואינה/ה על פי תקציב הוועדה המקומית המאושר.	54. הוועדה המקומית שילמה בעבור רכישות טובין והזמנת שירותים שאינם משרתים את מטרותיה במישרין.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
לפעול עפ"י חוזר מיוחד של מנכ"ל משרד הפנים לענין ניהול הועדה המרחבית לתכנון ולבניה, דצמבר 2009.	הביקורת ממליצה לנהל הרכישות של הוועדה המקומית בהתאם לתקנות העיריות (הסדר הרכישות, ניהול מחסנים, רישום וניהול טובין) דלעיל. בנוסף, הביקורת ממליצה להכין נוהל רכישות בוועדה המקומית ברוח הוראות הדין ולהטמיע אותו במהלך עבודתה הרגילה.	55. הוועדה המקומית (כגוף של העיריה) ביצעה רכישות שלא בהתאם לתקנות העיריות (הסדר רכישות, ניהול מחסנים, רישום וניהול טובין), תשנ"ח-1998, בהעדר נוהל רכישות כתוב ושלא באמצעות אחראי רכש ואספקה מוגדר ומורשה; רכישות אלה אינן על-פי תחזית צריכה ועל-פי מסגרת תקציב מאושרת, אינן על-פי החלטה של וועדת רכש ושל אחראי רכש ואספקה ולרוב לא על-פי הזמנה מאושרת וחתומה מראש, בין אם מדובר בהתקשרות שוטפת מתמשכת ובין אם מדובר בהתקשרות חד-פעמית נקודתית. גזברית העיריה או מי מטעמה לא היתה מעורבת ברכישות, על כן היא לא ביצעה בקרה תקציבית לענין אישור הזמנות לרכישה ואישור התשלום בהתאם לאחר האספקה.
כנ"ל	הביקורת ממליצה לנהל פנקס טובין ולערוך רשימת מלאי בסוף כל שנת כספים בהשתתפות הגזבר ובפיקוח מבקר הרשות ולהשוות את תוצאות הספירה ליתרות הרשומות בפנקס הטובין, במידה ותתגלה אי התאמה תובא לדיון ולאישור וועדת הרכש; לערוך רשימות אינוונטאר (מצאי) אחת שנה ולפעול על-פיה תקנות 30-35 דלעיל; לתעד את הטובין של הוועדה המקומית שהם בלתי-ראויים לשימוש מדי שנה, טובין אלה יימכרו על-ידי מנהל רכש ואספקה לפי הוראות כל דין החלות על מכירת טובין, ואם אינם ניתנים למכירה, תחליט וועדת הרכש על ייעודם. הביקורת ממליצה לקבוע נוהל לענין רישום וניהול טובין.	56. לא נוהל רישום לטובין בהתאם לתקנות העיריות (הסדר רכישות, ניהול מחסנים, רישום וניהול טובין), תשנ"ח-1998, בין היתר, לא מנוהל פנקס טובין ולא נערכו רשימות מלאי עד לשבוע האחרון לחודש דצמבר בשנת הכספים 2006 ובשנת 2005, בלאי (טובין בלתי ראויים לשימוש), אינוונטאר (מצאי) של נכסי דלא – נידי שנמצאו ברשות הוועדה המקומית במהלך השנים 2004-2006. ניהול טובין והכנת רשימות מצאי ובלאי מסייעות לאמוד את הערך הכספי של נכסי דלא נידי שברשות הוועדה המקומית בניכוי הפחת; מסייעת בניהול בקרה אחר ניצול הציוד והשימוש בו, ובהתאם מתאפשר תכנון והיערכות ארגונית ופיננסית להחלפת הציוד או מכירתו ורכישת ציוד חדש. במהלך בדיקת הביקורת (עובר למעבר הוועדה המקומית לבנין מועצה מקומית עוספיה) נתגלה כי הועבר ציוד משרדי למחלקת ההנדסה בעיריה. לא הוצג אישור יו"ר הוועדה המקומית להעברת/השאלת הטובין הנ"ל לעיריה. בנוסף, אבד / נעלמה מצלמה.
	לרכוש כספת חסינת אש ופריצות; ולשמור בה את המסמכים בעלי ערך כספי.	57. המסמכים הכספיים (שיקים, ערבויות, התחייבויות וכיו"ב) אינם נשמרים בכספת; דבר שאינו תקין ונאות.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה להכין נוהל לקופה קטנה, או לחילופין לאמץ נוהל מתאים.	58. מבדיקה עלה כי לא נקבע נוהל כתוב לענין ניהול הקופה הקטנה. לא הכינה האחראית על הקופה הקטנה הנ"ל דין וחשבון מסכם את ההוצאות והיתרה בצירוף כל האסמכתאות, דוח אשר היא אמורה להעביר לבדיקת הנהלת חשבונות. בפועל, האחראית על הקופה קטנה מסרה את האסמכתאות להנהלת חשבונות ומנהלת החשבונות של הוועדה המקומית הכינה את הדין והחשבון !! הביקורת העירה כי האחראית על הקופה הקטנה, היא זאת המחויבת להכין את הדין והחשבון אשר יפרט את כל ההוצאות ואת היתרה (במידה וקיימת), יהיה חתום על ידה, והיא זאת שמחויבת להעביר את דוח זה לבדיקת מנהלת החשבונות. נוסף על האמור לעיל, העירה הביקורת (לאור מספר רכישות שהיו) כי הקבלות / החשבוניות יתארו את המוצרים שנרכשו ואת מחיריהם; וכי התשלום יתבצע במזומן ולא באמצעות כרטיס אשראי והמחאות פרטיות של הרוכש/האחראית על הקופה הקטנה; וכן יש לרכוש מוצרים מספקים שאושרו ולהימנע מרכישה אצל קרובי משפחה כהגדרתם בחוק. על פי נתוני המאזנים הכספיים הלא מבוקרים, היקף הקופה הקטנה של הוועדה המקומית הוא 5292.72 ₪ נכון לחודש 11/06 ו- 7854.79 ₪ נכון לסוף שנת 2005. <u>הביקורת בדעה כי יש מקום לקבוע מהם המצרכים שיש לרכוש מכספי הקופה הקטנה (כגון: דמי שתייה, בולים, וכו') ובנוגע למוצרים שרכישתם מתבצעת באופן שוטף ובכמות גדולה, לא לרכוש באמצעות הקופה הקטנה אלא באמצעות התקשרות מסודרת עם ספק מוגדר ומורשה, וזאת במטרה להביא לחסכון ולהתייעלות.</u>
	הביקורת ממליצה לנהל פנקס חוזים המכיל מידע מלא ומעודכן לענין ההתקשרויות והחוזים שהוועדה המקומית היא צד להם, ואין להתחייב בהתקשרות ללא בדיקת ואישור היועץ המשפטי. הביקורת המליצה לבחון בחינת ההתקשרויות למיניהם: פילוח לפי נושא ההתקשרות, עלויות, תוקף, איש קשר מטעם הוועדה. לפי פילוח זה, להחליט על צעדי התייעלות ועריכת מכרזים.	59. לא נוהל פנקס חוזים וערבויות (במידה וקיימות ערבויות), אשר מכיל פירוט ומידע לענין החוזים וההתקשרויות שהוועדה המקומית צד להם והם מחייבים אותה. פנקס החוזים זה עשוי לסייע בידי הוועדה המקומית בניהול הבקרה התקציבית ומנהלית. חוזים נכרתו ונחתמו ללא בדיקת היועץ המשפטי ואישורו לתוכנם ולתנאים שנקבעו בהם.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לתקן ליקוי זה בהתאם לעלות הנקובה בחוזה הקיים שהנו בתוקף, ולעדכן את החיוב המתוקן בהנהלת חשבונות של הוועדה המקומית, ואת יתרת החוב לגבות מהמבקש שהנו גם ספק של הוועדה המקומית. בנוסף, הביקורת ממליצה לפעול להכנת נוהל עבודה; ולהסביר לעובד שהוא מנוע מלבצע פעולה ללא הראשה ובחריגה בסמכות, וכי הוא מוזהר.	60. חוזה התקשרות לענין ביצוע שירותי ניקיון ואספקת עובדי ניקיון בין הוועדה המקומית לבין "קבלן" מסוים, נכרת לראשונה בתאריך 4.4.01 בעלות חודשית של 2000 ₪; ההסכם חודש בתאריך 3.11.03 לשנה נוספת בעלות חודשית של 650 ₪ כולל מע"מ. למרות שפג תוקפו של החוזה שנחתם בתאריך 3.11.03 ולמרות שטרם נחתם חוזה חדש, בוצע קיזוז לתשלום אגרת הבניה שהקבלן הנ"ל חויב לשלם אותה במסגרת בקשה להיתר בניה שהוא הגיש לוועדה המקומית; כנגד חוב הוועדה המקומית לקבלן, אולם לפי חישוב של עלות חודשית בסך 1000 ₪ ולא 650 ₪, ובהעדר הנחיה כתובה ואסמכתא מתאימה לכך, דבר שטרם עודכן בהנהלת חשבונות. ממצא זה מצביע על חריגה ממניחל תקין, חריגה מסמכות ואנרכיה, דבר שניתן למנוע אותו אילו נוהלה בקרה תקציבית, פנקס חוזים, והוטמע נוהל עבודה מחייב.
	הביקורת ממליצה להימנע מכריתת כל התקשרות ללא בדיקת היועץ המשפטי; ובשם הוועדה המקומית (במידה ואין לה קשר ישיר לעבודת הוועדה המקומית). כמו כן, הביקורת ממליצה לנהל בקרה תקציבית ולמנוע מצב שהעיריה ו/או הוועדה המקומית מתחייבת בהסדר או בחוזה או שניהם והיא אינה מקיימת את התחייבויותיה על פיו, כשאין עילה מוצדקת לכך. הביקורת תעיר כי במידה ובוצעה עבודה והוגש חשבון בגין עבודה או שירות שהוזמן עבור הוועדה המקומית, מן הראוי שמהנדס הוועדה המקומית (או מי הוסמך לכך בדין) יבדוק את החשבון ויודיע, בכתב, לנותן השירות מהן תוצאות בדיקתו.	61. חוזה התקשרות למתן שירותי תכנון קריית הספורט בין אדריכל ומתכנן, מר שוורצמן, לבין עירית כרמל באמצעות הוועדה המקומית נחתם בתאריך 19.12.04 לאחר שהמתכנן החל בעבודת תכנון הפרויקט !! אולם הזמנת עבודה (מאושרת ע"י ראש העיר) הונפקה בתאריך 9.6.04. החוזה היה אמור להיכלל במסגרת התחייבויות העירייה ולהיחתם ע"י בעלי זכות החתימה בה, שאמורה ליזום תוכניות ופיתוח ולא באמצעות הוועדה המקומית. המתכנן הגיש לעיריה חשבון ע"ס 97492 ₪ עבור ביצוע 4 שלבים כמוסכם בחוזה ההתקשרות, אולם חשבון זה לא אושר, לא נבדק ולא נשלחה הודעה או הערה או השגה לגביו; וגם לא שילמה העיריה כל סכום על החשבון בהתאם להתחייבויותיה בחוזה ההתקשרות!! בבירור מול הנהלת חשבונות בוועדה מקומית, עלה כי הם לא היו מעורבים ולא נודע להם על הדרישות לתשלום, אלא עד מתן פסק דין כשקיבלו הודעה מגזברית העיריה לענין זה, וכי לא נמצא ברשותם העתק מהחוזה והחשבון שהוגש!!! המתכנן הגיש תביעה כספית וגובש הסכם פשרה בין הצדדים אשר קיבל תוקף של פסק דין. למרות שבהסכם הפשרה התחייבה העיריה לשלם את הסכום הקרן הנתבע תוך 180 א"ש, טרם שולם כל הסכום והחוב נגבה במסגרת תיק נפתח בלשכת ההוצאה לפעול כנגד עירית כרמל !!

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
למנוע הישנות מקרה בעתיד	הביקורת ממליצה להימנע מכריתת חוזים בשם הוועדה המקומית, בהעדר בדיקה ואישור של היועץ המשפטי והרשאה תקציבית מתאימה. נוסף, הביקורת ממליצה כי במידה ונחתמו חוזים שהוועדה המקומית צד להם, להעביר עותק מהחוזה והחשבונות שאושרו על-ידי מהנדס העיר לטיפול הנהלת חשבונות בוועדה המקומית, לנהל בקרה תקציבית ומעקב אחר פירעון התשלום כמוסכם בחוזים.	62. חוזים נוספים לתכנון קריית הספורט, הראשון בענין מתן שירותי אדריכלות לביצוע הפרויקט בין עיריית כרמל לבין אדריכלים בן דב ואחרים באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נחתם בתאריך 31.3.05, אשר קדם לו הזמנה מתאריך 9.6.04 בחתימת ראש העיר. חוזה אחר בענין מתן שירותי תכנון סביבה ואקוסטיקה בין הוועדה המקומית בשם עיריית כרמל לבין חברת סינפסה בע"מ נחתם בתאריך 30.5.05, שתקף החל מתאריך 25.6.04. חוזים בדיעבד ! נשלחה דרישה לתשלום שכר עבודה, אולם העיריה או הוועדה המקומית או שתיהן לא השיבו לדרישתם ולא שילמו את החוב!! הביקורת תעיר כי היה מן הדין לבדוק את החשבון המוגש בקפדנות; במידה ואושר החשבון לתשלום, היה מן הראוי לקיים את התחייבות העיריה ו/או הוועדה המקומית באמצעות פירעון החוב. לבסוף, הוגשה תביעה משפטית וניתן פסק דין אשר נותן תוקף להסכם פשרה בתאריך 30.5.06 על סך 405405 ₪ ל- 3 אדריכלים + 134135 ₪ לחברה המייעצת בתכנון סביבה ואקוסטיקה. בבירור מול הנהלת חשבונות בוועדה המקומית נמסר כי מעולם לא הוגש חשבון להנהלת חשבונות, וכביכול, הוגש ישירות לעיריה ולמחלקת הנדסה שלא העבירו אותם לטיפול הוועדה המקומית; וכי אין ברשותם העתק מהחוזים הנ"ל והחשבונות שהוגשו לתשלום!! שוב למרות שהתחייבה העיריה בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק-דין הנ"ל לשלם את סכום הקרן שנתבע תוך 180 יום מתאריך 30.5.06; לא שולם הסכום לכן בוצעה תפיסת מטלטלין בתאריך 6.6.07 !!!
	הביקורת ממליצה שהוועדה המקומית והעיריה יכבדו את התחייבויותיהם על-פי החוזים, וזאת במידה ולא היו להם הערות כלשהן לענין טיב העבודות או השירותים שניתנו.	63. עוד חוזה נוסף נחתם בתאריך 5.6.05 בין חברת ד.א.ל. – פיתוח והנדסה בע"מ לבין עיר כרמל באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך עבודת הכנת נספחי ת.ב.ע. ותכנון מפורט בנושאי תחבורה, כבישים, תנועה ופיתוח להקמת קריית ספורט בעיר כרמל. בעלי זכות החתימה בעיריה היו אמורים לחתום על החוזה שייכלל בהתחייבויות העיריה, אך לא באמצעות הוועדה המקומית, וזאת למרות שמדובר בפרויקט המשרת כלל הציבור לצרכי ציבור של ספורט ושטחי נופש.
	הביקורת ממליצה לחתום על חוזה התקשרות שנבדק ואושר לחתימה באמצעות היועץ המשפטי. הביקורת ממליצה כי חוזה ההתקשרות שייחתם יפרט את תאריך החתימה, תוקף החוזה ועלות.	64. חוזה ההתקשרות עם עו"ד עואאדה – תובע מטעם הוועדה המקומית אינו נושא תאריך חתימה, תוקף החוזה ומועד פקיעת תוקפו!!! ההתקשרות מאושרת ע"י ראש העיר/ יו"ר הוועדה המקומית בלבד. ככל הנראה, לא בדק היועץ המשפטי של העיריה או של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה את ההסכם הנ"ל. מעיון בכרטיס עוה"ד הנ"ל בהנהלת חשבונות בוועדה המקומית לשנים 2005-2006, עולה כי הוועדה לא הסדירה את התשלום בגין החוב לעוה"ד הנ"ל הרשום בספרים באופן שוטף וסדיר !

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
		הנתיב התכנוני
		רישוי מבנים וקבלת החלטות תכנוניות :
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לעשות כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים עליה בחוק התכנון והבניה ועל פיו.	65. בדיקת הביקורת העלתה כי הוועדה המקומית לא מילאה את ייעודה ולא ביצעה את התפקידים המוטלים עליה בחוק התכנון והבניה, ועל-פי הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות במישור התכנוני – רישוי, פיקוח ואכיפה.
	הביקורת ממליצה בפני חברי הוועדה ועובדיה לקבל את החלטותיהם לאשר תכנית או להמליץ על אישורה, ואת החלטותיהם לתת אישור או היתר או להמליץ עליהם, בהתאם להוראות התכנית המאושרת או כשניתן להתיר הקלה או שימוש חורג כדין. על עובדי הוועדה לבדוק היטב את הבקשות המוגשות לוועדה, לפרט את מצב התכנון ואת מידת התאמת הבקשה לתכנית המאושרת ולתעד זאת הן בתיק הפיזי והן בתיק הממוחשב. בטרם תתקבל החלטה, על עובדי הוועדה להביא לידיעת חברי הוועדה, את מידת התאמת הבקשה למצב התכנוני ואת המלצותיהם, בכתב ובאופן מפורט. בנוסף, על עובדי הוועדה המקומית להזהיר, בכתב ובעל – פה, את חברי הוועדה מפני החלטות שהן בניגוד להוראות תוכנית ולהוראות הדין. יחד עם זאת, על הוועדה להבטיח את קיומה של רמת ידע מקצועי של בודקי התוכניות הולמת ועדכנית, ועליה לטפח את רמת הידע המקצועי של בודקי התוכניות - יקבלו עדכונים והדרכות בשוטף, וכן להעמיד לרשותם את מאגרי מידע הנחוצים לביצוע עבודתם. להיוועץ ביועץ המשפטי ביחס לחוקיות ההחלטות שפורטו לעיל ולפעול על-פי המלצותיו.	66. בשני המדגמים של רישוי מבנים שנערכו נתגלו 7 מתוך 60 תיקים והם מהווים כ- 11.6% מסך הכל המדגם, אשר ניתנו בהם היתרים בניגוד להוראות התוכניות החלות על האזור בו נמצא הנכס בגינו מבוקש ההיתר, בסטייה ניכרת מהתוכנית החלה על בקרקע או הבנין ובהעדר אישור להקלה או לשימוש חורג כדין. ממצא זה מצביע כי הוועדה המקומית בעצמה לא קיימה את הוראות החוק וכי החלטותיה היו בניגוד להוראות התכנית, וזאת כשלא מדובר בהיתר המתיר הקלה או לשימוש חורג כדין. בנוסף, מהמדגמים שנערכו נתגלו 4 מתוך 60 התיקים, המהווים 6.66% מסה"כ המדגם, בהם לא חושבו אחוזי הבניה לפי חלקים/ים היחסי של המבקשים/ים במגרש ובהתייחס למבנה/ים הנוסף/ים הקיימים במגרש, כאשר אילו חושבו אחוזי הבניה היה מתקבל אחוז בניה מעל למותר בתכנית ! ממצא זה מעלה חשד כבד להתרשלות הוועדה במילוי המוטל עליה על-פי דין, וכן עולה חשש לכאורה של העלמת עין מסטיות מתוכנית ! יחד עם זאת, בהעדר תיעוד מלא ומפורט בתיק לאופן קבלת ההחלטות* ובהעדר כלים לחקירה ברשות הביקורת, לא ניתן לקבוע כי חברי מוסד התכנון קיבלו את ההחלטות המפורטות לעיל, שהן בניגוד להוראות תכנית, בידעם כי הן בניגוד להוראות תכנית. ראה הרחבה בדו"ח.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקבוע מדיניות מובנית וברורה ביחס לבקשות לשימוש חורג או מתן הקלה או אישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית מבלי שהתקיימו כל התנאים המוקדמים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ראה הרחבה בדו"ח. בדיקת הביקורת העלתה (כפי שיפורט להלן) כי ברוב התיקים שנכללו במדגם לא חתמו <u>כל</u> הבעלים (כולל המוטבים על-פי הערת אזהרה) והמחזיקים בחלקה (שלגביה הוגשה הבקשה) על הבקשה. אף במידה והבעלים חתמו, לרוב לא היה ברור מהי מהות הבקשה מאחר והבקשה לא היתה ערוכה כדין והיא תוקנה לאחר מכן. כך שלא היה ברור כי מבוקש שימוש חורג או הקלה או אישור תשריט חלוקה שהוא בסטיה מתכנית, הדבר לא נרשם במפורש בתצהיר עליו חתמו הבעלים והמחזיקים. הביקורת תעיר כי על הוועדה למסור הודעה המפרטת את מהות הבקשה לשימוש חורג או להקלה או לאישור תשריט חלוקת קרקע שבסטיה מתכנית ואת המועד להגשת התנגדויות כקבוע בהוראות החוק, הרי המחוקק קבע חובת מסירת הודעה בענין זה כמפורט בסעיף 149 לחוק. ראה הרחבה בדו"ח. ממצאים אלה שנוגעים להחלטות הוועדה למתן אישור להקלה או לשימוש חורג או אישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית שאינן מנומקות ומפורטות, כשהוועדה אינה אוכפת את הוראות החוק כלשונן, מצביעים על התנהלות שאינה מתיישבת עם נורמות המינהל התקין. התנהלות הוועדה הינה בניגוד לחובות המוטלות על הרשות המקומית, לרבות החובה לנהוג בשוויון כלפי כל תושביה.	67. בשני המדגמים שנערכו נתגלו 19 מתוך 60 תיקים והם מהווים כ- 31.6% מסך הכל המדגם, אשר ניתנו בהם היתרים להקלה ו/או לשימוש חורג ו/או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית מבלי שהתקיימו כל התנאים המוקדמים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ראה הרחבה בדו"ח. בדיקת הביקורת העלתה (כפי שיפורט להלן) כי ברוב התיקים שנכללו במדגם לא חתמו <u>כל</u> הבעלים (כולל המוטבים על-פי הערת אזהרה) והמחזיקים בחלקה (שלגביה הוגשה הבקשה) על הבקשה. אף במידה והבעלים חתמו, לרוב לא היה ברור מהי מהות הבקשה מאחר והבקשה לא היתה ערוכה כדין והיא תוקנה לאחר מכן. כך שלא היה ברור כי מבוקש שימוש חורג או הקלה או אישור תשריט חלוקה שהוא בסטיה מתכנית, הדבר לא נרשם במפורש בתצהיר עליו חתמו הבעלים והמחזיקים. הביקורת תעיר כי על הוועדה למסור הודעה המפרטת את מהות הבקשה לשימוש חורג או להקלה או לאישור תשריט חלוקת קרקע שבסטיה מתכנית ואת המועד להגשת התנגדויות כקבוע בהוראות החוק, הרי המחוקק קבע חובת מסירת הודעה בענין זה כמפורט בסעיף 149 לחוק. ראה הרחבה בדו"ח. ממצאים אלה שנוגעים להחלטות הוועדה למתן אישור להקלה או לשימוש חורג או אישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית שאינן מנומקות ומפורטות, כשהוועדה אינה אוכפת את הוראות החוק כלשונן, מצביעים על התנהלות שאינה מתיישבת עם נורמות המינהל התקין. התנהלות הוועדה הינה בניגוד לחובות המוטלות על הרשות המקומית, לרבות החובה לנהוג בשוויון כלפי כל תושביה.
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקיים את הוראות התכנית המאושרת ביחס למבנים המסומנים להריסה; לבחון האם ניתן לממש ולבצע הריסה לחלקים שסומנו להריסה בתכנית להיתר, לא לאפשר סימון להריסה שאינו בר – מימוש ונעשה למראית עין כשאינו כוונה אמיתית לממש את ההריסה; לפקח באמצעות פיקוח אקטיבי ושיטתי אחר ביצוע ההריסה שנקבעה כאחד התנאים למתן ההיתר; לקבל בטוחה וערבות כספית לביצוע ההריסה שסומנה בתכנית להיתר המאושרת. בנוסף, לקיים פיקוח על הבניה שבוצעה, בין היתר, יישום תנאי ההיתר בנוגע להריסת החלקים שסומנו להריסה בכל התיקים שנכללו במדגמים, להיוועץ ביועץ המשפטי ביחס לתוצאות שיתקבלו ולפעול על-פי המלצותיו.	68. בבדיקת הביקורת נתגלו 8 מתוך 60 תיקים, המהווים כ- 13.33% מסה"כ התיקים במדגם, בהם "נשמרו" כל המרווחים על-ידי סימון חלקים עיקריים מהמבנה הקיים / מהמבנים הקיימים להריסה, אף אם מדובר בחלק הגולש לתוואי דרך, מבלי לבדוק את מידת "ההיגיון" בפתרון המוצע ואת היותו בר – ביצוע ובר – יישום. הוועדה לא דרשה את הריסת המסומן להריסה טרם מתן ההיתר (בחלק מהתיקים שעניינם הוא תוכנית שינויים מהיתר קודם, היתה התחייבות קודמת להריסה ולא בוצעה), לעיתים בניגוד להוראות התכנית אשר קובעת הוראה המחייבת הריסת המבנים שנמצאים בתוואי דרך ומסומנים להריסה בטרם יינתן ההיתר; הוועדה הסתפקה בהתחייבות להריסה מבלי לקבל ערבות/בטוחה כלשהי למימוש התחייבות זו ומבלי לפקח על ביצוע ההריסה לאחר מתן ההיתר, כאשר הריסת המסומן להריסה הוא אחד התנאים שנקבעו למתן ההיתר. ממצא זה מעיד על התנהלות פסולה שנועדה לצאת לידי חובה ולא להמשיך לפקח על מימוש ההתחייבויות שניתנו, אף מעלה חשד כבד להעלמת עין מסטיות מתכנית ו/או מהיתר. ראה הרחבה בדו"ח.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה להיוועץ ביועץ המשפטי של הוועדה בנוגע לשלושת התיקים שהוצגו לעיל בהם קיים חשש להטעיה ומסירת מידע כוזב או פרטים בלתי נכונים. על הוועדה לבדוק באופן מעמיק ויסודי את המסמכים המוגשים אליה ואת פרטי התכנית והתשריט המוגשים אל מול הוראות הדין המחייבות והתנאים שנקבעו למתן היתר בניה, בכל השלבים, ולתעד את בדיקותיה והערותיה המקצועיות ביחס לתקינותם ומידת מהימנותם.	69. בבדיקה נתגלו 3 מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 5% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם (שני המדגמים), וזאת בהעדר נתונים נוספים ביחס למדידות וההתאמה לתשריט, בהם הוצגו <u>נתונים שלכאורה מטעים</u> את הוועדה או אינם נכונים; בשני תיקים מבין שלושת התיקים ניתן היתר בניה למרות הנתונים הבלתי נכונים או שלכאורה מטעים אשר נכללו בתכנית שהוגשה !! הביקורת תעיר כי על הוועדה לבדוק את התוכנית המעודכנת שהוגשה באופן <u>יסודי ומעמיק</u> לפני מתן היתר הבניה ולוודא כי תוקנו כל ההערות שהצביעה עליהן הבודק/ת הטכנית/ת בוועדה. ממצא זה מצביע על התנהלות פסולה של הוועדה, ולא מן הנמנע קיים חשש כבד להעלמת עין מסטיות מתכנית או מהיתר, משלא בדקה את התאמת האישורים והנתונים להוראות החוק ולהחלטות שנתקבלו לרבות עמידה בכל תנאי ההיתר שנקבעו, דבר זה מתחזק נוכח העובדה כי לא נקטה הוועדה בכל הצעדים המתחייבים כנגד המבקשים עקב הצגת נתונים מטעים וכוזבים או בלתי נכונים. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה המקומית לנקוט במדיניות מובנית ומרתיעה שאינה מעודדת לעבריינות בתחום התכנון והבניה כשהאינטרס הציבורי והשיקולים התכנוניים המקצועיים עומדים אל מול עיניה, על הוועדה לבחון את הבקשה המוגשת – אופי הבניה, היקף הבניה המבוקשת, השימוש המיועד וכיו"ב, ולא לאפשר בניה אשר צפויה מראש שתהיה בסטיה מהוראות התכנית והרישוי ולאשר אותה בשלב הבא למרות היותה בניה חורגת ובלתי חוקית.	70. בבדיקה נתגלו 7 (6 מהמדגם האקראי) מתוך 60, המהווים כ- 11.66% מסה"כ התיקים במדגם (שני המדגמים), בהם מסתמנת שיטת "הרישוי בשלבים". בשלושה תיקים מבין שבעת התיקים - אישרה הוועדה בניה קיימת למגורים, שנבנתה בסטיה מהיתר קודם וללא שמירת מרווחים, בסדרה עוקבת של בקשות (שלוש בקשות או יותר) שהוגשה לה. בארבעת התיקים האחרים מתוך שבעת התיקים, אישרה הוועדה בניה למגורים במסגרת הבקשה הראשונה שהוגשה לה, אולם בבקשות העוקבות (תוכנית שינויים) שהוגשו לה בפרק זמן שאינו עולה על שנה ממועד מתן ההיתר או ההחלטה לאשר, אישרה הוועדה בניה קיימת בסטיה מהיתר ושימוש חורג למסחר כלומר שימוש עסקי. הוועדה לא נקטה בצעדים משפטיים כנגד האחראים הן לעבודה והן לשימוש הטעונים היתר, בשל הבניה החורגת שנבנתה בסטיה מההיתר שניתן, אף התעלמה הוועדה מאופי הבניה הקיימת או מהשימוש בפועל, ואישרה את תכנית השינויים שכללה לגיטימציה לבניה ולשימוש חורג למסחר (במספר תיקים אישרה הוועדה גם הקלה). פעולותיה אלו מצביעות על מדיניות מקילה שאינה מרתיעה, אף היא מאופיינת בעצימת עיניים ובעידוד עבריינות בניה בניגוד להוראות התכנית והרישוי.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה להביא לדיון בישיבות הרישוי של הוועדה, את הבקשות שהן ערוכות בהתאם לתקנות ובהתאמה להוראות התוכנית שבתוקף, להיוועץ ביועץ המשפטי ביחס לנוסח ההחלטה המתארת את הבקשה שהוגשה ובהתאמה להמלצת מהנדס הוועדה. הביקורת ממליצה לבחון מול היועץ המשפטי את הצעדים הנדרשים לתיקון הטעויות או הפגמים או להשלמת הפרטים החסרים בתיקים שנכללו במדגם (שני המדגמים).	71. בבדיקה נתגלו 45 (36 במדגם האקראי) מתוך 60, המהווים כ- 75% מסה"כ התיקים במדגם, לא היתה התאמה בפירוט הבניה המותרת ובתיאור הבקשה המאושרת בין מהות הבקשה לבין ההחלטה המאושרת ולבין ההיתר שניתן. א) ב- 16 תיקים (15 תיקים במדגם האקראי) מתוך ארבעים וחמשת התיקים, לא היה מתאם בין ההחלטה שנתקבלה לבין מהות הבקשה שאושרה להיתר, בעיקר מאחר והבקשות שהוגשו תוקנו לאור הערות שעלו בבדיקה הטכנית של מדור רישוי מבנים, בין כשההערות תוקנו במלואן ובין כשההערות תוקנו בחלקן, אך ההחלטה שנתקבלה אינה תואמת לבקשה המתוקנת שאושרה למתן היתר. מספר ההחלטות לא היו תואמות את המציאות בפועל כאשר במועד מתן ההחלטה הבניה היתה קיימת ולא מוצעת, בין אם הדבר עלה באופן ברור מהבקשה שהוגשה ובין אם הדבר נתגלה עקב בדיקת הפיקוח. הסבר <u>מדור הרישוי</u> כי החריגה בבניה או אי תיקון התוכניות בהתאם להעתק המשרדי גורם לכך שגם החלטת הוועדה אינה תואמת את המציאות. ממצא זה מצביע על העדר בקרה אפקטיבית בכל שלבי הטיפול בבקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית, ומעיד על הליך קבלת החלטה לקוי ולא תקין. ההחלטה צריכה לשקף את הבקשה המעודכנת להיתר הבניה במדויק ובהתאמה גם ההיתר שהועדה מנפיקה. בנוסף, בתיקים אחידים נמצא כי אין מתאם בין ההחלטה המתווקנת בתיק הפיזי לבין ההחלטה שהוקלדה במערכת קומפלוט רישוי מבנים, היה מן הנכון לתקן את ההחלטה במעמד ישיבת הוועדה שקיבלה אותה החלטה, עובדי הוועדה מנועים מלבצע שינוי או תיקון בפרוטוקול שאינו משקף את ההחלטה שנתקבלה בישיבת רשות הרישוי! ב) ב- 30 תיקים מתוך ארבעים וחמשת התיקים, המהווים כ- 66.66% מתוך ארבעים וחמשה התיקים והמהווים כ- 50% מכלל התיקים בשני המדגמים, לא היה מתאם בין הנקוב בהיתר לבין ההחלטה שנתקבלה ו/או מהות הבקשה שהוגשה ואושרה למתן ההיתר. מספר היתרים התייחסו לבניה שלא נכללה בבקשה ו/או בהחלטה, קל וחומר כשמודבר בשימוש עסקי שאינו תואם לתוכנית המאושרת שחלה על אזור הנכס לגבי הוגשה הבקשה. ממצא זה מחזק את הממצא הקודם לענין העדר בקרה אפקטיבית בכל שלבי הטיפול בבקשה למתן היתר. היקף הטעויות הרחב או הכמות הבלתי – סבירה של הפרטים החסרים בהיתר המונפק או של הפרטים שאינם נכונים ואינם תואמים לבקשה המאושרת ו/או להחלטה המאושרת את הבקשה, מעיד/ה על שיטת עבודה לקויה, שאינה יסודית ושיטתית.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה, לשם הזהירות, להביא לידיעת הבעלים והשותפים בחלקה שלגביה מוגשת הבקשה להיתר או תשריט חלוקת הקרקע, את המצב התכנוני לענין אחוזי הבניה לעומת ניצול הזכויות הבניה בתוכנית להיתר ואת זכויות הבניה שטרם נוצלו (במידה ונותרו זכויות כאלו), במפורש	72. הבדיקה העלתה כי בשני תיקים, הוועדה אפשרה להתגבר על מגבלת ניצול אחוזי בניה בחלקה במסגרת הקיבולת המותרת בתוכנית, שלא בהתאם לחלקו/ם היחסי של המבקש/ים. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה ליישם את סעיף 158ח לחוק ולא לקיים דיון בבקשה להיתר בטרם בוצעו השינויים, התיקנים, ההשלמות וההבהרות לבקשה להיתר כפי דרשה הוועדה. מומלץ לתעד את בדיקות הוועדה לבקשה להיתר, את ההתניות ואת הדרישות שנקבעו על ידה, על כתב, ולהביא אותם לידיעת המבקש/ים, המתכנן ועורך הבקשה ; כמו כן, הביקורת ממליצה לנהל מעקב שיטתי מתמשך אחר קיום התנאים והדרישות שהועדה המקומית התנתה או התלתה את מתן ההיתר.	73. הבדיקה העלתה כי הוגשו בקשות להיתר שאינן ערוכות כדין ושלא לפי אמות מידה מקצועיים. ראיה לכך נמצא העתק משרדי מבוטל במספר תיקים שנכללו במדגם, אף בתיקים מסוימים מבין תיקים אלה נמצאו שני העתקים משרדיים מבוטלים, כשלא מדובר בשינוי (תכנון) מהותי של המבנה בגינו מוגשת הבקשה להיתר. יתרה מזו, הבדיקה העלתה כי נדרש עורך הבקשה לבצע שינויים, תיקונים, השלמות והבהרות בתוכנית המוצעת למתן היתר, בכלל זה המצאת אישורים המתחייבים לפי הוראות הדין, שאינם קיימים במועד הגשת הבקשה, אך עורך הבקשה לא מילא אחר דרישות והתניות הוועדה תוך 30 יום לכל המאוחר ממועד קבלת הודעת (דרישה) הוועדה המקומית, דבר שהביא להתארכות הליכי הרישוי כפי שיפורט בסעיף 13 להלן. לרוב, ההודעה למתכנן נעשית, בעל-פה, במעמד ישיבת עבודה שלא הועלתה על הכתב באופן מפורט שאינו משתמע לשתי פנים. למרות זאת, הוועדה דנה והחליטה לדון בבקשות למתן היתר, גם בישיבות וועדת המשנה לתכנון ולבניה, שאינן ערוכות כדין או כשלא הוגשו לה כל השינויים, ההשלמות והתיקונים שנדרשו במסגרת בדיקת התוכנית להיתר !! אדרבה, הוועדה נהגה בשיטה אחרת, כשהתנתה את החלטותיה לאשר את בקשות הללו במספר תנאים שהיה נכון וראוי לבקש את קיומם עובר למועד ההחלטה בתיק, בין כחלק מקיום דרישות הדין ובין כחלק מתנאים שוועדה קבעה בהנחיותיה לעורכי הבקשות. תנאים אלה כללו : תיקון לפי העתק משרדי, השלמת מפרט / תכנית גגות, עדכון תוכניות לפי מצב קיים ועדכון חישוב שטח, סימון חניה לפי תקן חניה, הוכחת בעלות, ויתור על שטח לדרך, וכיו"ב. דבר זה יכול להסביר את האמור בסעיפים 10-11 להלן בדבר אי – תיקון או השלמת או שינוי בהתאם לדרישות הבדיקה הטכנית שביצעה הוועדה המקומית, וכן אי קיום התנאים למתן היתר לרבות המצאת אישורים נדרשים למתן ההיתר, בין היתר, במסגרת התוכנית להיתר המעודכנת.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה בפני מועצת העיר / הוועדה המקומית לקדם את הכנת תוכנית מתאר מקומית בדבר התקנת מקומות חניה. כמו כן, הביקורת ממליצה לאכוף את הוראות התוכנית המאושרת החלה על הנכס לגביו הוגשה הבקשה להיתר או על פי תקן מקומות החניה שבתקנות בנוגע להקצאת מקומות חניה בתוכנית להיתר ולהתקנתם בפועל.	74. הבדיקה העלתה כי ב- 13 (9 במדגם האקראי) מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 21.66% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם (שני מדגמי הרישוי), לא הוצמדו מקומות חניה כמתחייב מהוראות התכנית שחלה על הנכס לגביו הוגשה הבקשה להיתר או לפי תקן מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), בהתאמה למהות התוכנית המאושרת להיתר; למרות שאחד התנאים שנקבעו למתן ההיתר הוא סימון חניה עפ"י תקן חניה. בתיקים שנבדקו היה חסר סימון של מקומות חניה בהתאם לסוג ולשטח המבנה בגינו הוגשה הבקשה להיתר, קל וחומר כשמדובר במבנה המיועד לשימוש עסקי. אף סומן שכביכול תנאי זה מתקיים, דהיינו סומנו בתוכנית המאושרת להיתר (המעודכנת) מספר מקומות חניה כנדרש עפ"י תקן מקומות חניה, למרות שחסר סימן מקומות חניה בתוכנית המעודכנת ! יודגש כי בדיקת הביקורת היא לענין סימון מקומות חניה בתוכנית להיתר המעודכנת אל מול הוראות הדין המחייבות, אך הבדיקה <u>לא</u> התייחסה להתקנת מקומות החניה <u>בפועל</u>. מה עוד שהעדר פיקוח לאחר מתן ההיתר אינו מסייע ללמוד האם הוצמדו והותקנו מקומות החניה שסומנו בשישים התיקים שנבדקו. יחד עם זאת, על-פי מידע יומי ותצפיות, נוצרו מפגעים תחבורתיים קשים ומסוכנים בסמוך למספר מבנים שנכללו בבדיקת הביקורת, שנועדו לשימוש ציבורי-עסקי או לשימוש משולב של מגורים ועסקים, לכאורה מאחר ולא הוצמדו מקומות חניה על פי הוראות התוכנית שחלה על האזור או תקן מקומות חניה בנוסף לחניה תפעולית, ובהעדר חניונים ציבוריים; כאשר נעשה במבנים מסוימים שימוש ציבורי - עסקי בלבד, למרות שמדובר במבנה המיועד לשימוש מעורב של מגורים ועסקים על פי ההיתר שניתן. להוסיף לכך, שבנוגע למבנים אלה, שרובם צמודים לציר תנועה ראשי 672, לא נתקבל אישור המפקח על התעבורה כפי שצוין לעיל. ממצא זה מצביע כי הוועדה המקומית, בעצמה, אינה אוכפת את הוראות הדין החלות על הבקשה ביחס להצמדת ולהתקנת מקומות חניה בהתאמה לשימוש שהתירה, למרות שמדובר באחד התנאים למתן היתר כפי שקבעה בעצמה, בין כשמדובר בהוראות תוכנית מאושרת החלה על הנכס לגביו הוגשה הבקשה להיתר ובין כשמדובר בתקן מקומות חניה כקבוע בתקנות, הן בשלב אישור התכנית להיתר והן לאחר מתן ההיתר. יתרה מזו, העירייה/ הוועדה לא קידמה את הכנת תוכנית מתאר מקומית בדבר התקנת מקומות חניה. לחילופין, מועצת העיר/הוועדה לא קידמה הקמת חניון ציבורי על פי תכנית מאושרת במקום בו קיימים עומסי תחבורה, מבנים ומרכזים ציבוריים.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקיים את התנאים שנקבעו למתן ההיתר או בהם התלתה הועדה את מתן ההיתר, בין היתר, המצאת כל האישורים כנדרש וגם אישורים עדכניים למועד הנפקת היתר הבניה. על מנת לייעל את הליך התייעוד, הביקורת ממליצה לסמן את כל המסמכים שתיק הבנין הפיזי מכיל באמצעות מספור האישורים והמסמכים בסדר עוקב עולה והכנת דף המתאר את תוכן התיק שיאשר מהנדס הוועדה, בנוסף לכך, לסרוק את התיק הפיזי ולשמור העתק מהתיק בארכיב הממוחשב שתקים הוועדה לתכנון ולבניה. הביקורת ממליצה לקיים את הוראות החוק בענין זה ואת תנאי ההיתר בדבר הקמת ממ"ד/ מקלט, לאכוף את ביצוע הוראה זו ולפקח על קיום תנאי ההיתר.	75. בבדיקה נתגלה כי ב- 29 תיקים מתוך 60 התיקים בשני המדגמים, המהווים כ- 48.33% מסה"כ התיקים בשני המדגמים (רישוי), בהם ניתנו היתרי בניה למרות שלא הומצאו כל האישורים הנדרשים למתן ההיתר, לכל הפחות לא נשמר העתק מהם בתיק הבנין הרלבנטי וזאת במידה והאישורים הומצאו, או חלק מהאישורים לא היו בתוקף בעיקר בשל התארכות הליכי הרישוי ממועד הגשת הבקשה ועד למועד הנפקת ההיתר. בבדיקה נתגלו כי לא נמצאו בתיקים שנכללו במדגמים (רישוי) מספר אישורים או נמצאו אישורים שאינם עדכניים וברי – תוקף כמפורט להלן, למרות שתלתה הועדה את מתן ההיתר בהמצאת אישורים. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקיים הליכי בקרה מבניים לענין התיקון לפי העתק משרדי ולתעד מהלך זה, בין היתר, ביצוע תיקונים, שינויים, הבהרות, המצאת אישורים והשלמות בבקשה להיתר, הן בשלב לפני קבלת החלטה בבקשה והן בטרם יונפק היתר הבניה.	76. הבדיקה העלתה כי ב- 41 מתוך 60 התיקים (31 תיקים במדגם האקראי), המהווים כ- 68% מסה"כ התיקים בשני מדגמי הרישוי, לא בוצעו תיקונים, שינויים והשלמות כפי עלה בבדיקה הטכנית שביצע מדור רישוי בוועדה המקומית, בין אם מדובר בדרישות מהותיות ובין מדובר בדרישות טכניות שאינן מהותיות (לדוגמה : תיקון הערות שרטוט), אך למרות זאת ניתן היתר הבניה. הבדיקה העלתה כי לא בוצעו תיקונים, שינויים והשלמות בבקשה להיתר, למרות שהתלתה הוועדה את החלטתה לאשר מתן ההיתר, בין היתר, בביצוע תיקון לפי העתק משרדי. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה לפעול לקיצור הליכי הרישוי. הביקורת ממליצה לייעל את עבודת מדור רישוי מבנים באמצעות קביעת תוכנית עבודה למדור רישוי מבנים, קביעת תרשים עבודה ולפעול על-פי לוח זמנים מוגדר.	77. הבדיקה העלתה כי ב- 21 תיקים (15 במדגם האקראי) מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 35% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם הרישוי, התארכו הליכי הרישוי לתקופת זמן העולה על שנה ממועד הגשת הבקשה לוועדה ופתיחת התיק. לרוב הבניה כבר בוצעה לפני השלמת הליכי הרישוי וקבלת ההיתר, לכן חלק מההחלטות שנתקבלו לא היו תואמות את המציאות. במספר תיקים היה צורך בחידוש ההחלטה בתיק היות ועברה שנה מהמועד שבו הודיעה הועדה על אישור הבקשה ובמשך התקופה האמורה לא הוצא היתר.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקבוע נוהל עבודה המתאר את המסלול לטיפול בבקשה למתן היתר בניה (בסוגים השונים – היתר בניה רגיל, בקשה לשימוש חורג, בקשה להקלה, עבודה מצומצמת) ולטיפול בתוכניות לשינוי יעוד שבסמכות הוועדה, שעל פיו יוגדרו שלבי הטיפול בבקשה על פני לוח זמנים מוגדר ויוגדרו התנאים והמסמכים הנדרשים בכל שלב. הביקורת ממליצה לנהל מעקב שיטתי מתועד אחר התקדמות הטיפול בבקשה לשם השלמת הטיפול בבקשות השונות שהוגשו וטרם הושלם הטיפול בהן. כמו כן, ממליצה הביקורת לנקוט בצעדים המנהליים או המשפטיים או שניהם כנגד המבקשים ו/או עורך/י הבקשה ו/או מתכנן השלד ו/או אחראי על ביצוע השלד שהקימו מבנים מבלי ליידע את הוועדה, בטרם השלימו את התנאים למתן היתרי בניה. מומלץ להסתייע ביועץ המשפטי בעניין זה.	78. בתיקים מסוימים שנכללו במדגם הוארך תוקף ההחלטה שנתקבלה לשנה נוספת מטעמים מיוחדים. הביקורת ביקשה לברר באיזה תיקים הוארכה התקופה. על-פי מדור רישוי מבנים הארכה זו שנועדה לאפשר השלמת הטיפול בתיקים "תקועים" באישור יו"ר הוועדה דאז ומליאת הוועדה. בנוסף, ב- 23 תיקים (18 במדגם האקראי) מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 38.33% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם, התארכו הליכי הרישוי לפרק הזמן העולה על 4 חודשים ממועד הגשת הבקשה לוועדה ופתיחת התיק, אולם ההיתר ניתן לפני תום שנה ממועד פתיחת התיק. הבדיקה העלתה כי מלבד תקופות זמן מסוימות (בעיקר לפני האיחוד), לא נהגה הוועדה לנהל מעקב אחר התקדמות הטיפול בבקשות להיתרי בניה שהוגשו לרבות השלמת התנאים למתן ההיתר, ולא נקטה בצעדים משפטיים ומנהליים כנגד המבקשים ו/או המתכננים ו/או אחראי על ביצוע השלד שהקימו מבנים למרות שלא השלימו את הליכי הרישוי ולא קיבלו היתר בניה. לכאורה הוועדה הודיעה למבקש, בכתב, על ההחלטה שנתקבלה שלא בסמוך למועד אישורה ולא שמרה אסמכתא המעידה על המסירה; לא הודיעה למבקש בטרם חלפה שנה (מהיום שבו הודיעה למבקש על החלטתה לאשר את בקשתו), כי עליו להשלים את התנאים למתן ההיתר; ולא ניהלה מעקב אחר התיקים בהם טרם השלים המבקש את התנאים שנקבעו למתן ההיתר.
	הביקורת ממליצה למלא את כל התנאים שנקבעו למתן ההיתר, בפרט הדרישה להגשת תכנית איחוד וחלוקה, ולבדוק האם ניתנה הסכמת כל הבעלים בחלקה/ות בגינה/ן הוגשה תוכנית האיחוד החלוקה ואת חתימותיהם על טבלת ההקצאה; אולם, במידה ולא ניתנה הסכמת כל הבעלים, הביקורת ממליצה לפעול בהתאם להוראות הדין הנוגעות לטיפול בתוכנית איחוד וחלוקה שהוגשה ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לבדיקה זו ותמשיך הוועדה את הליכי רישוי. הביקורת ממליצה לתעד את כל הבדיקות ואת שלבי הטיפול בתיק רישוי שנפתח.	79. הבדיקה העלתה כי ב-34 מתוך 60 התיקים, המהווים 56.66% מסה"כ התיקים במדגם, אחד התנאים שנקבעו למתן ההיתר הוא הגשת תוכנית חלוקה. הביקורת תעיר כי אכן מבדיקה כוללת עולה כי הבעלים השותפים בחלקה נשוא הבקשה למתן היתר בנו מבנים בחלקה, אף חלק מהמבנים נבנו בהעדר היתר בניה או שלא בהתאם להיתר הבניה שניתן, וכי לעיתים נותרו חלקים או מגרשים באותה חלקה שלא נבנו עליהם מבנים, אולם אין בקביעת עובדות אלו, כדי לבטל את החובה בהגשת ובאישור תכנית חלוקה בין הבעלים השותפים באותה חלקה ואת הצורך ברישומה בלשכת רישום המקרקעין. משכך בהעדר הסכמתם וחתימותיהם של כל הבעלים בחלקה/החלקות לגביה/ן הוגשה תכנית האיחוד והחלוקה, קל וחומר כשמדובר בתכנית חלוקה שהינה בסטיה מהוראות תוכנית בנין עיר שחלה על האזור ומחייבת פרסום לפי סעיף 149 לחוק, לא הוכח כי התוכנית או תשריט האיחוד והחלוקה הומצא/ה לכל הבעלים ולכל מוטיבי הערות האזהרה הרשומות בחלקה/ות בגינה/ן הוגשה תוכנית או התשריט. ראה הרחבה בדו"ח.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לבחון האם נערכה תוכנית החלוקה ואת תשריט האיחוד והחלוקה כקבוע בהוראות הדין. כמו- כן, הביקורת ממליצה בפני מהנדס הוועדה לבדוק את התאמת תשריט החלוקה לתנאים שהוועדה קבעה ולתוכנית המאושרת, בהתאם לבדיקה זו – לאשר את התשריט בחתימתו וחתימתו. הביקורת ממליצה לפעול לרישום או להאיץ את המבקשים / הבעלים לרשום את תוכניות חלוקה / פרצלציות שהוגשו לוועדה ואושרו בלשכת רישום המקרקעין. הביקורת ממליצה לנהל מאגר מידע ממוחשב לענין תוכניות החלוקה והפרצלציות. בשל שתי בעיות נפוצות במרחב התכנון של הועדה – הראשונה, בעיית אי-רישום קנייניות זכויות בלשכת רישום מקרקעין, והשנייה, אי- רישום פרצלציות בקרקעות, ראוי לבחון דרכי התמודדות וטיפול בשתי בעיות רחבות היקף אלו.	80. בהמשך לאמור דלעיל, , הבדיקה העלתה כי ב- 12 מתוך 25 התיקים שנכללו במדגם ובהם הוגש תשריט איחוד וחלוקה, המהווים כ-48% מעשרים וחמשת התיקים, טבלת ההקצאה (של החלקות והמגרשים במתחם האיחוד והחלוקה של התוכנית המוגשת) אינה ערוכה על-פי הוראות הדין, ולא התקיימו התנאים שקבעה הוועדה שיש להכליל או לרשום אותם בתוכנית / תשריט החלוקה. בנוסף הבדיקה העלתה כי תשריט האיחוד והחלוקה שהוגש לא נבדק על-ידי מהנדס הוועדה, אינו נושא את חתימת וחתימת מהנדס הוועדה, אשר מאשרת כי התנאים שקבעה הוועדה התמלאו וכי התשריט שהוגש מאושר מחד גיסא, ומאידך גיסא הועדה המקומית לא פעלה לקידום רישום תשריט החלוקה או האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, שנעשה על-פי בקשת בעל הקרקע ובאישור הועדה המקומית. הסבר מהנדס הועדה כי התוכניות לא עסקו בשינוי קווי בנין ותוואי כביש אלא רק סדר בחלוקה. הביקורת תעיר, לאור הסבר המהנדס, אף שמדובר בסדר בחלוקה הפנימית של החלקה, ראוי שכל הבעלים והמחזיקים ומוטיבי הערת האזהרה יסכימו לחלוקה במפורש, וחלוקה פנימית בקרקע /פרצלציה זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
	הביקורת ממליצה לחייב את האחראים על ביצוע הבניה להגיש הודעות על מועד תחילת הבניה/ההריסה ועל מועדי יציאות הרצפה, תכנית קונסטרוקציה ותוכנית כלונסאות, תשריט מדידה עדכני תואם למיקום המבנה כפי שאושר בהיתר, ולנהל מעקב שיטתי ונוקב בענין קבלת ההודעות והפרטים השונים, ומעקב אחר קיום תנאי ההיתר וביצוע הבניה כפי שאושר בהיתר.	81. הבדיקה העלתה כי ב- 38 מתוך 60 התיקים במדגם (26 תיקים במדגם האקראי), המהווים כ- 63% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם, לא נמסרה הודעה לוועדה המקומית על מועד תחילת הבניה / ההריסה ועל מועדי יציאות הרצפה, בין היתר, לא הוגשה תוכנית כלונסאות ולא הוגש תשריט מדידה עדכני המראה על מיקום הבית לאחר היציאה של הרצפה, או לא הוסדר נושא חילופי מתכננים המטפלים באותה בקשה להיתר (במידה והיו) כמתחייב בהוראות הדין. ממצא זה מצביע כי האחראים על הבניה לא קיימו את חובתם לענין מסירת הודעות ופרטים לוועדה בדבר הבניה שבוצעה בפועל לאחר קבלת ההיתר מחד גיסא, ומאידך גיסא הוועדה לא נקטה בצעדים כלשהם לקבלת הפרטים וההודעות ולא ניהלה מעקב שיטתי ונוקב לענין זה; למעשה, הוועדה סיימה את "תפקידה" במועד מתן ההיתר. ראוי להבהיר, בכל התיקים שנבדקו שעוסקים בבקשה לבניה חדשה או תוספת בניה, עלה כי הועדה לא פעלה לאכיפת הוראות התקנות לענין ביצוע ביקורת במקום הבניה, כגון : הודעה על תחילת הבניה, ביקורת ודיווח על ביצוע העבודה וכיו"ב. כ"כ, בתיקים אחרים שעניינם הוא בבניה קיימת והבקשה להיתר בניה נועדה להכשירם בדעבד, הועדה לא ביצעה בדיקות לאימות נכונות הפרטים והנתונים ביחס לבניה הקיימת, פריטה ואיכותה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
		82. (א) הבדיקה העלתה כי ב- 10 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, המהווים כ- 16.6% מסה"כ התיקים במדגם, לא הוכיחו/ המבקש/ים בעלות על המגרש/ים / החלקה/ות בגינו/ן מוגשת הבקשה להיתר בניה, למרות שזה אחד התנאים שנקבעו למתן היתר בניה!! (ב) הבדיקה העלתה כי ב- 13 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, המהווים כ- 21.6% מסה"כ התיקים במדגם, שטח המגרש שבבעלות המבקש/ים הינו קטן משטח המגרש הנקוב בתוכנית המאושרת להיתר ו/או תשריט החלוקה בחלקה בגינה הוגשה הבקשה להיתר, כלומר לא הוכיחו/ המבקש/ים בעלות על כל השטח הנקוב בבקשה להיתר בניה! (ג) בבדיקה נתגלה כי ב- 4 מתוך 13 התיקים הנ"ל ו- 5 תיקים נוספים מתוך 60 התיקים, התוכנית להיתר שהוגשה כללה מגרש לפי תב"ע ולא לפי תוכנית איחוד וחלוקה למרות שהדבר נקבע כאחד התנאים למתן ההיתר, וזאת בהעדר הוכחת בעלות על כל שטח המגרש לפי תב"ע לרבות שטח ומיקום חלקו/ם היחסי של המבקש/ים במגרש זה, אפילו ללא חתימת הבעלים השותף/ים במגרש על הבקשה להיתר הבניה. (ד) הבדיקה העלתה כי ב- 6 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, המהווים כ- 10% מסה"כ התיקים במדגם, לא נמצא נסח רישום מקרקעין (טאבו) או נסח טאבו עדכני (מאחר והטיפול בתיק נמשך שנים, החל ממועד ההגשה ועד מועד הנפקת היתר הבניה; או בשל חידוש היתר) לשם תיאור מצב הבעלות בחלקה/ות לגביה/ן הוגשה הבקשה להיתר. (ה) לא נמצאו בארבעת התיקים שתוארו בדו"ח בהרחבה חוות דעת משפטיות או תיעוד לבדיקת היועץ המשפטי למסמכים הנ"ל ולמידת הוכחת הבעלות על המגרש בגינו הוגשה הבקשה להיתר בניה באמצעות מסמכים אלה. (ו) הבדיקה העלתה כי ב- 26 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, המהווים כ- 43.33% מסה"כ התיקים במדגם, לא הוגשה הסכמת כל הבעלים, החוכרים, המחזיקים משלמי המסים במבנים בחלקה ומוטיבי הערות האזהרה שרשומות באותה חלקה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין (הטאבו). לחילופין, לא הוכח כי הבקשה להיתר על כל מצרפיה הומצאה להם כקבוע בתקנה 22 לתקנות התכנון והבניה (לבקשה להיתר, תנאיו ואגרות). (ז) ברוב התיקים שנבדקו, נתגלה כי לא חתמו הבעלים השותפים בחלקה/ות בגינה/ן הוגשה הבקשה להיתר על הבקשה אלא חתם/ו המבקש/ים ובעל/י זכות בנכס (לרוב ההורה או המוכר) בלבד. יחד עם זאת, הוועדה הסתפקה בהצהרה שלכאורה חתומה על- ידי "הבעלים הרשומים בטאבו" ומאושרת ע"י עורך-דין כי הם מסכימים למתן היתר בניה; אף לעיתים נתקבל גם תצהיר שיפוי מאת המבקש/ים. הדבר הוסבר כי חוזק באמצעות תצהיר שיפוי מהמבקש.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקיים את הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה בנוגע לטיפול בבקשה להיתר כולל הוכחת הבעלות על הקרקע והסכמת הבעלים כקבוע בתקנות התכנון והבניה. הביקורת ממליצה לפעול על-פי הוראות הדין בענין עריכת הבקשה, חתימת המבקשים על הבקשה, הוספת שם מבקש.	המשך 82 : (ח) הבדיקה העלתה כי למרות שהבעלים הרשומים לא חתמו על הבקשה להיתר ומשלא הוכח ולא נטען כי הבקשה הומצאה לכל בעלי זכות באותו נכס, גם על ההצהרה הנ"ל לא חתמו כל הבעלים, החוכרים ויורשיהם (במידה והבעלים המנוח עדיין רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעלים בחלקה), המחזיקים החייבים במס ומטיבי הערות האזהרה הרשומות בחלקה ! (ט) יתרה מזו, הבדיקה העלתה כי לא קיימת הוכחה לענין מעמדם של "הבעלים" או "יורשיהם" או "המחזיקים" שאינם רשומים אך הם חתמו על ההצהרה האמורה, לדוגמה : צו ירושה/צו קיום צוואה, הסכם חלוקת עיזבון, הסכם רכישה זכות במקרקעין ויפוי כח בלתי חוזר או חוזה חכירה. (י) באחד התיקים מבין 26 התיקים הנ"ל, הוסף לאחד התצהירים, בכתב יד שונה, הסכמה לתוכנית חלוקה ע"ש ---, כאשר החשש הוא כי הוספה זו נעשתה ללא ידיעת הבעלים החתומים על ההצהרה וללא הסכמתם, ובוודאי בהעדר אישור עו"ד המאשר על-יד ההערה שנוספה ! (יא) הבדיקה העלתה כי ב- 4 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, המהווים כ- 6.66% מסה"כ התיקים במדגם, לא היתה הוכחת בעלות על החלקה הנוספת עליה נופל המבנה נשוא הבקשה להיתר בניה ; גם הצהרת "הבעלים הרשומים בטאבו" שנמצאת בתיק מתייחסת לבעלים בחלקה אחת בלבד. (יב) הבדיקה העלתה כי ב- 4 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגמי הרישוי, לא הושלמו חתימותיהם של כל המבקשים על הבקשה להיתר הבניה והתוכנית המאושרת להיתר. בנוסף בחמשה תיקים נוספים הוסף שם בת הזוג של המבקש במועד שלאחר מתן ההיתר וההחלטה לאשר את הבקשה, וזאת בהעדר החלטה מתאימה במסגרת דיון נוסף. (יג) הבדיקה העלתה כי לא נחתמו כל הבקשות להיתר ע"י כל הבעלים ומטיבי הערות אזהרה הרשומות בחלקה/ות בגינה/ן הוגשה בקשה להיתר, וכן ע"י המחזיקים במבנים משלמי המסים שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין, כקבוע בתקנה 2א לתקנות התכנון והבניה ; וכי לא הומצא העתק מהבקשה כאמור בתקנה 2ב, אך למרות זאת נדונה הבקשה וניתן היתר בניה בניגוד לקבוע בתקנה 2ג!!

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה למספר את המסמכים השונים בתיק הבנין, לבנות אינדקס המתאר את תוכן תיק הבנין ולתייג את המסמכים לפי סדר הופעתם בתיק. במקביל, מומלץ לסרוק את המסמכים ולנהל תיק בנין ממוחשב.	83. הבדיקה העלתה כי 12 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגם, המהווים כ- 20% מסה"כ התיקים במדגם, לא נמצאו או לא תויקו מסמכים מהותיים דבר שמנע בדיקת עומק באותם תיקים, כגון : תכנית מאושרת להיתר, היתר בניה, מפה מצבית, תכנית חלוקה מאושרת בתיק ועוד.
	הביקורת ממליצה לציין באופן מדויק ומלא בהיתר את הבניה שהותרה על פי התכנית המאושרת להיתר לרבות תיאור קומת עמודים (סוג, שטח וגובה) או מרתף תת-קרקעי או מסד וכיו"ב.	84. הבדיקה העלתה כי ב-12 מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 20% מסה"כ התיקים במדגם למרות שהתכנית המאושרת להיתר כללה קומת עמודים, לא צוין כי הבניה המותרת כוללת קומת עמודים בהיתר – שטח וגובה; וכי ב- 5 מתוך 60 התיקים, המהווים 8.33% מסה"כ התיקים במדגם, צוין בהיתר כי מותר הקמת קומת עמודים אך לא צוין שטח וגובה, דבר אשר עשוי לשרת את הוועדה במעקב אחר קיום תנאי ההיתר.
	הביקורת ממליצה לקיים פיקוח על המבנים שנבנו בשיטת הפל-קל, ולערוך את הבדיקות הנדרשות על-פי הנחיות היחידה לפיקוח על הבניה בשיטת הפל-קל במשרד הפנים.	85. הברור מול מהנדס הוועדה דאז בשנת 2004, העלתה כי לוועדה לתכנון ולבניה אין מידע ולא ניהלה רישום אודות המבנים שנבנו בשיטת הפל – קל במרחב התכנון, בעיקר בדלית אל כרמל. הרשימה שנכללה בדו"ח מבקר המדינה לשנת 2006 כוללת שני מבני ציבורי!
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב שיטתי אחר התקדמות תוכניות מפורטות שהוגשו, ולהשלים את התנאים להמשך דיון ו/או לאישור התוכנית בוועדה המחוזית עד לפרסומה. הביקורת ממליצה לקבוע פונקציה כשירה לכך, דוגמת אדריכל מטעם הוועדה.	86. לא העסיקה הוועדה אדריכל, או לחילופין לא התקשרה עם אדריכל, שתפקידו הוא לבדוק את התוכניות המוגשות לוועדה לשינוי ייעוד, להכין תוכניות מפורטות בשם הוועדה, ולקיים מעקב שיטתי אחר התקדמותן מול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וגופי תכנון נוספים. בדיקת הביקורת לתוכניות המאושרות שנערכה בחודש פברואר 2005, העלתה כי תוכניות המתאר לשתי המועצות המקומיות ישנות, וכי הליכי התכנון עד לאישור תוכניות מפורטות התארכו שנים. בבדיקה נוספת מול נציג הוועדה המחוזית בוועדה שנערכה במועד עריכת דו"ח זה, עלה כי ישנן מספר תוכניות מפורטות מופקדות אשר טרם אושרו, שיש לקדם את הטיפול בהן מול הוועדה המחוזית באמצעות השלמת מסמכים, מדידה מחדש, וכיו"ב. לדוגמה, תוכנית עד/242ג' (בית העם); עד/193 (שכונה מערבית עוספיא).

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקיים את הוראות הדין. על הוועדה לתכנון ולבניה לפעול בשקידה לקדם הליך הפקעת מקרקעין אשר ייעודם הוא ציבורי, ולא להשתהות או להזניח את הליך הפקעה כאמור. מוצע למפות את המקרקעין שיועדו לצורכי ציבור ולבחון את קידום הליך ההפקעה בשיתוף היועץ המשפטי של הוועדה לתכנון ולבניה.	87. הוועדה לתכנון ולבניה לא קידמה הליכי הפקעות מקרקעין בתוכניות מאושרות שיועדו לצורכי ציבור, ולא הקנתה אותם לכל אחת מהמועצות המקומיות במרחב התכנון, שבתחומה נמצאים המקרקעין. הבירור מול מהנדס הוועדה הקודם העלה כי קיימת בניה בלתי חוקית במקרקעין שיועדו לצורכי ציבור ובפרט שמירת מרווחים וקווי בנין מדרכים כקבוע בתוכנית המאושרת אשר חלה על האזור. בהמשך, בדיקת הביקורת שנערכה ברבעון האחרון לשנת 2006 והרבעון הראשון לשנת 2007 העלתה מספר מקרים כאמור. במקביל, המועצות המקומיות / העיריה לא יזמו הליכי הפקעות מקרקעין בתוכניות מאושרות שיועדו לצורכי ציבור.
	הביקורת ממליצה לפעול על-פי הוראות החוק ותקנותיו ועל-פי כללי המינהל התקין, לשמור על הוראות החוק ולאכוף אותן. בהתייחס לבקשות שהוגשו ולגביה הלא- חוקית שבוצעה תחתיהן, מוצע לרכז את הנתונים, ולהעביר אותם לבדיקת ולהנחיות היועץ המשפטי.	88. הבדיקה העלתה כי עד לשנת 2006 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עודדה" הגשת בקשות להיתרי בניה, הן בשטחים שהם מחוץ לתחום תוכנית והן בשטחים שייעודם הוא למבנה ציבור או בתוואי כביש מתוכנן או חקלאי או פארק בתחום תוכנית, ככל הנראה למתן טופס 2 להספקת חשמל. הועדה גבתה 80% מאגרת הבניה !! למרות שבקשות אלו למתן היתר לא אושרו, בהיותן בסטיה מהוראות תוכנית או מחוץ לתחום תוכנית, לא השיבה הועדה את האגרה שנגבתה כשלא כדין ; אף התעלמה הוועדה מחוות דעת משפטית שניתנה בחודש פברואר 2007, דבר המהווה חוסר תום לב !!!! לכל הדעות, הועדה פעלה בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו שהיא ממונה על אכיפתו ושמירה על הוראותיו, וכי התנהלותה פסולה נוגדת כללי המינהל התקין ; למרבה האירוניה, הוועדה עודדה עבריינות בניה, במקום לפעול מול הרגולאטור לקידום הכנת תוכניות ולקידום חקיקה או הסדר חוקי מתאים, אפילו זמני.
	במעמד ההחלטה, לא לאשר הנחות כאמור שהן נוגדות הוראות הדין ובהעדר סמכות. לבטל את ההחלטה שנתקבלה ולהפסיק את הגביה על-פיה.	89. לאחר סיום בדיקת הביקורת ובמהלך עריכת דו"ח זה בשנת 2007, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתיאום עם הממונה על מחוז חיפה במשרד הפנים דאז, קידמה פרויקט לגאליזציה המעודד את האוכלוסייה להגשת בקשות להיתרי בניה או תוכנית שינויים להכשרה בדיעבד של בניה בלתי חוקית וחריגות בניה. במסגרת פרויקט זה נתקבלה החלטה למתן הנחה בשיעור 30% באגרת הבניה שנקבעה בחוק והנחה בשיעור 50% משומת ההשבחה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
		הפיקוח על הבניה:
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לתכנון ולבניה לפעול לצמצום היקף הבניה הבלתי חוקית, לקיים פיקוח פעיל ושיטתי על הבניה ועל השימוש במקרקעין במרחב התכנון, ולאכוף את הוראות החוק ביחס לעבירות הבניה, באמצעות התביעה המשפטית ורשויות האכיפה.	90. בדיקת הביקורת העלתה כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל (י"רכס הכרמל") לא קיימה את המוטל עליה בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו - לא קיימה פיקוח פעיל על הבניה בכל שלבי הבניה, לא אכפה את הוראות החוק באופן שיטתי והזניחה את האכיפה, אפשרה עבריינות בניה והכשירה בדיעבד את עבירות הבניה.
דווח כי בוצע סקר מפורט לכל הבניה.	הביקורת ממליצה לבנות בסיס מידע עדכני משקף את הבניה והשימושים הנעשים במקרקעין במרחב התכנון, על סוגיהם השונים, ולטפל בהם כמתחייב בדיון. הביקורת ממליצה לקיים פיקוח על עבירות בניה שנעברו במרחב התכנון ועל חריגות בניה, ולהגיש דו"חות על עבירות בניה ושימושים חורגים, התואם את המציאות.	91. במועד הביקורת, לא היה לוועדה לתכנון ולבניה בסיס מידע עדכני ואין ברשות הוועדה לתכנון ולבניה מידע מדויח על כל עבירות הבניה שנעברו במרחב התכנון, בין אם מדובר בעבירות בתחום תוכנית מתאר ובין אם מדובר בעבירות מחוץ לתחום תוכנית מתאר, בין אם מדובר בבניה בסטיה מהיתר ובין אם מדובר בניה בסטיה מהוראות תוכנית ולבין אם מדובר בשימוש לא חוקי במקרקעין בסטיה מהוראות תוכנית.
	הביקורת ממליצה לקיים פיקוח פעיל ושיטתי על הבניה, בשלבי הבניה השונים עד לאכלוס המבנה, תוך שיתוף פעולה עם המתכנן האחראי על ביצוע השלד, שהוא מחויב להגיש הודעה לוועדה לתכנון ולבניה על תחילת הבניה/ מועד הבניה הצפוי. נוסף על כך, הביקורת ממליצה לייעל את עבודת הפיקוח בוועדה, בין היתר, על-פי תוכנית עבודה מובנית בתחום הפיקוח על הבניה, על כל סוגי הפיקוח השונים ובכל שלבי הבניה ועבודות חיבור המבנה לתשתיות הציבוריות. הביקורת ממליצה לקיים בקרה חודשית על יישום תוכנית העבודה זו, ולהנחות את המפקחים לנהל תיעוד מלא ועדכני על-פי פיקוח תקופתי שיופעל.	92. הביקורת העלתה כי הוועדה אינה מקיימת בקרה יזומה על השימוש במקרקעין על-פי תוכנית עבודה מובנית ואינה מקיימת פיקוח פעיל על הבניה שבמרחב התכנון בשלביה השונים. מעורבות הפיקוח על הבניה היא בעיקר במסגרת הליך הרישוי ובשלב מתן טופס 4 (החל משנת 2007 ועד בכלל). בהשוואה בין נתוני מאגרי מידע אחרים ברשות העיריה לעומת נתוני הוועדה, מספר בתי האב ומהות השימוש שלהם המדווחים במערכת הגביה העירונית אינו תואם למספר הנכסים שנבנו על-פי היתר ולשימוש שהותר. נוסף על כך, נתוני סקר הנכסים שטופלו למועד עריכת דו"ח הביקורת מצביעים לכאורה על חריגות בניה ועבירות בניה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה בפני הועדה לתכנון ולבניה להפעיל פיקוח יזום, מובנה ומקיף שאינו סלקטיבי על עבירות הבניה והשימוש הלא חוקי במקרקעין, ולאכוף את הוראות החוק בהתאמה לסוג העבירה, היקפה והתמשכותה, במטרה למלא את המוטל עליה ולפעול בשוויוניות כלפי האוכלוסייה בדרך שאינה מפלה. הביקורת ממליצה לקבוע מדיניות שאינה מעודדת לעבריינות, מדיניות שוויונית וסבירה, ברוח הוראות החוק והנחיות היועץ המשפטי לממשלה. בד בבד, הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקדם את הכנת ואישור תוכניות מפורטות.	93. בדיקת הביקורת העלתה כי בדרך כלל פעולות הפיקוח אינן יזומות בהתאם לתוכנית עבודה, אלא לרוב הן ננקטות עקב מידע ותלונות שמתקבלות בוועדה בדבר חשש שנעברה עבירה. בד בבד, מתבצעת בניה בתחום תוכנית מתאר ללא היתר כשלא מדווח הפיקוח לוועדה על קיומה, ולא מתנהל מעקב לענין התמשכות העבירה, בעיקר שימוש במקרקעין שלא כחוק. יוצא אפוא, לכאורה לא ננקטו פעולות פיקוח ואכיפה של כל העבירות שנעברו במרחב תוכנית המתאר ללא היתר, פעולות הועדה אינן שוויוניות אלא מפלות.
	הביקורת ממליצה לקיים פיקוח שיטתי ונוקב על שימוש שנעשה במקרקעין, על-פי תוכנית עבודה מובנית רב-שנתית שמתייחסת לסוגי השימושים השונים ולפעולות השונות שהן בסטיה מהוראות תוכנית, ולקיים מעקב תקופתי אחר התמשכות העבירה. על הפיקוח להגיש דו"חות מפורטים על עבירות הבניה שנעברו והשימושים החורגים ובדבר התמשכות העבירות. נוסף על כך, הביקורת ממליצה כי במסגרת תוכנית העבודה הרב-שנתית לעגן את בדיקת פיקוח לשימוש החורג שהתירה הועדה, הן לשימוש שנעשה בפועל והן לתוקף השימוש שהותר.	94. בדיקת הביקורת העלתה כי הפיקוח בוועדה אינו מדווח על כל עבירות שנעברו במקרקעין בתחום תוכנית מתאר שהם בסטיה מהוראות תוכנית. אחת הפעולות המובהקות במקרקעין שהם בסטיה להוראות תוכנית היא הפעילות העסקית הענפה במרחב התכנון ללא היתר מתאים, בין במבנים שנבנו ללא היתר, ובין במבנים שנבנו על-פי היתר שמתיר שימוש למגורים או שימוש למסחר ולמשרדים, אך אינו תואם את השימוש המתקיים בפועל. לשם השוואה, בין נתוני מאגר המידע של רישוי עסקים בעיריה לעומת נתוני הועדה לענין הרישוי והדיווח על העבירות, מצביעים כי עשרות עסקים פועלים ללא היתר כדין או ללא היתר שתואם את שימוש בפועל, וכי לא הוגשו ולא קיימים דו"חות הפיקוח על עבירות בניה ועל השימושים החורגים. שימוש לא מבוקר זה, בסביבה מאוכלסת, עלול לסכן את חיי האדם ולגרום נזק לתשתיות. לדוגמה: בריכות שחיה עסקיות, שיווק דלקים ואחסון בלוני גז וכיו"ב. נוסף על כך, לא קיים דיווח מלא אודות השימוש שנעשה במקרקעין בסטיה מהוראות תוכנית – בניה שנבנתה בקרקע שייעודה הוא לצורכי ציבור, בניה בקרקע שייעודה למבני ציבור, בניה בשטח חקלאי, שימוש במקרקעין של מנהל מקרקעי ישראל ללא רשות, פלישה לשטחים בבעלות הרשות המקומית וכיו"ב. וזאת ועוד, הבדיקה העלתה כי הפיקוח אינו מקיים מעקב שיטתי, במסגרת תוכנית עבודה, אחר השימוש החורג שהותר בהיתר – השימוש שנעשה בפועל; התמשכות השימוש למרות פקיעת תוקף ההיתר.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקיים פיקוח שיטתי ונוקב, במסגרת תוכנית עבודה, על עבירות בניה ושימוש במקרקעין מחוץ לתחום תוכנית, ולקיים מעקב אחר התמשכות העבירה.	95. הבדיקה העלתה כי לא מתקיים פיקוח פעיל ונוקב שמטרתו היא גילוי עבירות בניה מחוץ לתחום תוכנית. ככל הנראה, באופן כללי פעולות הפיקוח מושפעות מהמדיניות לא לאכוף והיחס הסלחני בשל תכנון מאושר שאינו מדביק את קצב הפיתוח. בתקופה שהיו מוגשות בקשות לאישור בניה מחוץ לתחום תוכנית ושולמה תחתן אגרת בניה בשיעור 80%, בדרך כלל נמנע הפיקוח מלהגיש דו"חות על עבירות בניה. למעשה היה העדר פיקוח על עבירות בניה מחוץ לתחום התוכנית.
	הביקורת ממליצה לערוך דו"חות פיקוח המתארים את העבירה בהתאמה להגדרה בחוק; מיקומה; פרטים אודות הבעלים/ המחזיק, הקבלן המבצע, אחראי על השלד, המתכנן; העדים לעבירה; תיאור הבניה/הפעולה שלא כדין באופן מפורט והאלמנטים של הבניה הקיימת. הביקורת ממליצה לתעד את העבירה בצילום פוטוגרפי משקף, לתעד את דו"חות הפיקוח והטיפול שנעשה על-ידי מדור הפיקוח במערכת קומפלוט, ולתייק את כל המסמכים והאסמכתאות שנאספו בתיקי הפיקוח על העבירות.	96. הבדיקה העלתה כי קיימים דו"חות הפיקוח, בהיקף שאינו סביר, אשר לא כללו מידע מלא אודות העבירה שלכאורה נעברה, ולא כללו תיעוד נאות לפעולות שהפיקוח ערך לשם טיפול בעבירה שנתגלתה, חלק מהן לא תועדו במערכת קומפלוט. ראה הרחבה בדו"ח – מדגם מס' 2.
	הביקורת ממליצה לתעד באופן נאות את דרך מסירת צו הפסקה מינהלי וכל צו אחר, את שם המוסר, את שם המקבל ופרטיו – מומלץ בחתימת ידו, את מועד מסירת הצו, שמות העדים לכך, ואת המקום בו נתלה (במידה ונתלה), לשמור העתק מן הצו, וכיו"ב. רצוי למסור את הצו באמצעים שונים בו-זמנית ולשמור את האסמכתאות המעידות על מסירת הצו.	97. התיעוד לענין אופן מסירת הצו המינהלי להפסקת עבודות בניה אינו נאות. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב שיטתי ומתועד של הפיקוח על הבניה אחר העבירות שלכאורה נעברו – לבדוק האם הופסקה או נמשכה הבניה או הפעולות שאינן כדין במקרקעין; האם קיימת חריגה נוספת או בניה נוספת שלא כדין, הן לאחר מתן הצו המינהלי והן לאחר הגשת בקשה לצו הפסקה שיפוטי והן לאחר הגשת כתב אישום; וכיו"ב. בד בבד, בהתאם למעקב שיתקיים, הביקורת ממליצה לנקוט בצעדים המינהליים שבסמכות מדור הפיקוח על הבניה, לדוגמה: הגשת תלונה במשטרה בגין הפרת צו הפסקה מינהלי של העבודה/הפעולות במקרקעין, ולדווח לתובע הועדה כאמור באופן שוטף, אחת לתקופה שתקבע, להמשך אכיפה משפטית.	98. הפיקוח אינו מקיים מעקב שיטתי אינטנסיבי אחר התמשכות עבירות הבניה והשימוש במקרקעין, אלא במסגרת ההליך המשפטי שמתנהל, שגם הוא נעשה לשם ההליך המשפטי ולא כשיטת עבודה. ראה הרחבה בדו"ח. נוסף על כך, הפיקוח אינו מקיים מעקב שיטתי מובנה לאחר הנפקת צו הפסקה מינהלי, בפרק זמן עד 30 יום ממועד ביצוע העבירה, בין היתר, אינו מדווח על המשך הפרת הצו המינהלי ועל תוספת הבניה שנעשת בלי היתר, חרף צו ההפסקה המינהלי שניתן (אשר לא בוטל) לגורמי האכיפה המוסמכים בדין לרבות משטרת ישראל. לא זו אף זו, בדיקת הביקורת להליכים הפליליים שנפתחו (המדגם כלל 15 תיקים), העלתה כי הפיקוח על הבניה לא ניהל ולא קיים מעקב מובנה ומעמיק בשטח, בין היתר, האם נמשכה הבניה ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתוכנית, הן לאחר מתן צו ההפסקה המינהלי והן לאחר מכן ממועד הגשת כתב האישום בבית המשפט. הבדיקה העלתה כי ככל הנראה לא ערך הפיקוח ביקורים חוזרים באתרי העבודה!

ס. תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה למסור לתובע של הוועדה לתכנון ולבניה דיווח על העבירות שנעברו, מייד עם תום הטיפול, באופן מרוכז ושוטף. מוצע למסור את הדיווח כאמור על גבי טופס סטנדרטי בצירוף אסמכתאות מלאות ומתאימות אודות העבירה שנערכה. הביקורת תעיר כי על גורמי הפיקוח והאכיפה בוועדה לתכנון ולבניה לעבוד בתיאום ובשיתוף פעולה ביניהם.	99. הפיקוח לא נהג למסור דיווח שוטף ומלא לתובע של הוועדה! הפיקוח אינו מעביר את צו הפסקה מינהלי שניתן, אשר לרוב אינו מבוצע, להמשך טיפול משפטי של התובע. ראה הרחבה בדו"ח ונספחים. הפיקוח אינו מעביר את תיקי החקירה שהטיפול או החקירה בהם הסתיימה, ואת צווי ההפסקה המינהלים שניתנו, למרות שחלק מהם לכאורה מופר, להמשך טיפול משפטי של התובע מטעם הוועדה לתכנון ולבניה, וזאת תוך 30 יום ממועד ביצוע העבירה. תובע הוועדה הוא הגורם המוסמך לבדוק ולבחון את המשך האכיפה, ולא הפיקוח.
	הביקורת ממליצה לקיים פיקוח לאחר מתן ההיתר, בכל השלבים, החל משלב יציקת הכלונסאות וכן הלאה, ולנהל תיעוד מלא על הפיקוח שנערך. במידה ומתגלה עבירה, הביקורת ממליצה לערוך דו"ח על העבירה והחריגה מההיתר. לשם השגת יעילות בעבודת הפיקוח, חשוב לחייב את המתכנן ואחראי על השלד להגיש הודעה על תחילת עבודות הבניה, ותוכנית מצבית בגמר הבניה.	100. קיים העדר פיקוח לאחר מתן ההיתר, אלא בשלב שהוגשה בקשה לקבלת טופס 4. דבר שיש בו לסייע בידי הוועדה באכיפת החוק ובגילוי סטיות מהיתר בשלבים מוקדמים שניתן לתקן, ועשוי להרתיע מביצוע עבירות בסטיה מהיתר. יתרה מזו, קיים חוסר מעש של הפיקוח ביחס לעבירות בניה שנעברו בקרקעות שייעודן הוא חקלאי או פארק, למרות זאת הנפיקה הוועדה לתכנון ולבניה טופס 2 או 4 בעבור מבנים אלה שנבנו שלא כדין. ראה הרחבה בדו"ח ונספחים.
	הביקורת ממליצה לאכוף ביצוע צווים שבית המשפט מטיל, בין היתר, צווי הריסה. מוצע לרכז מידע זה ולהעמידו לעיון התובע.	101. הפיקוח יחד עם התובע לא קיים מעקב אחר ביצוע צווי הריסה שנקבעו במסגרת גזר-הדין. למעשה הצווים השיפוטיים לא מבוצעים. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת תעיר בחומרה כי לא ניתן לנהוג באופן מפלה בטיפול בעבירות הבניה. הביקורת ממליצה לקבוע נוהל עבודה שוויוני וברור בנושא שיטת ואופן טיפול הפיקוח על הבניה בוועדה בעבירות הבניה אשר מתגלות ו/או יתגלו. הביקורת ממליצה להפעיל פיקוח שיטתי – מובנה ולקיים מעקב שיטתי ומתועד באופן נאות אחר השימושים שנעשים במקרקעין והעבירות שלכאורה נעברו. הביקורת ממליצה להיוועץ ביועץ המשפטי לענין המשך טיפול בעבירות הבניה שנכללו במדגמים שהביקורת דגמה ובתיקים המוגדרים כפעילים, ולפעול על-פי הנחיותיו.	102. דרך הטיפול הפיקוח בעבירות שגילה אינה אחידה ולכאורה אינה שוויונית, ואינה על-פי נוהל עבודה שוויוני, ברור ואחיד. ראה הרחבה בדו"ח ונספחים. חלק מעבירות הבניה המדווחות טופלו בדרך של הנפקת צו הפסקה מינהלי, משלוח התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים והגשת כתב אישום. חלק אחר מעבירות הבניה טופלו על-ידי הנפקת צו הפסקה מינהלי ו/או התראה לפני נקיטת הליך פלילי. חלק נוסף מעבירות הבניה טופלו על-ידי עריכת שימוע בלבד או עריכת שימוע ולאחר מכן הנפקת צו הפסקה מינהלי. חלק אחר נוסף לא טופל; בעיקר דו"חות שלא זוהה שם מבצע העבירה, אך לא נעשה מאמץ לאיתורו ואיתור הבעלים! גם המשך הפיקוח על הבניה והאכיפה בגין עבירות הבניה שלכאורה נעברו, שהן זהות במישור של מהות העבירה ומיקום העבירה, לא היה אחיד ושוויוני. כך שבנוגע לחלק מהעבירות שדווחו, עצם פתיחת הליך רישוי המבנה "עצר" את המשך האכיפה והפיקוח על הבניה. בנוגע לחלק מעבירות הבניה נערך ביקור חוזר בשטח ו/או דו"ח פיקוח נוסף, אך בנוגע לחלק האחר מעבירות הבניה לא נערכה בדיקה נוספת בשטח. נוסף על כך, זמן טיפול הפיקוח על הבניה בעבירת הבניה עד להגשת כתב אישום (במקרים בהן הוגשו כתבי אישום) היה ארוך, אינו סביר ואינו מידתי. לדוגמה, בתיק אחד הוגש כתב אישום בחלוף 9 חודשים ממועד פתיחת תיק הפיקוח. אולם, בתיק אחר הוגש כתב אישום בחלוף 26 חודשים ממועד פתיחת תיק הפיקוח.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
		אכיפה :
	הביקורת ממליצה בפני התובע לפעול על-פי סדרי הדין המחייבים ולהנחות את הגורמים הרלבנטיים בוועדה לתכנון ולבניה בהתאם. הביקורת תעיר כי לא ניתן לנהל הליך משפטי למראית עין. הביקורת ממליצה לאכוף את הוראות החוק וליצור הרתעה מפני ביצוע עבירות בניה ושימושים חורגים במקרקעין שלא כדין. בד בבד, הביקורת ממליצה לפעול לצמצום היקף הבניה הבלתי-חוקית במרחב התכנון כולל קידום תכנון מפורט רחב. הביקורת מציעה לקבוע מדיניות אכיפה תוך התייחסות לסוגי העבירות השונות כולל עבירות בגין שימוש שלא כדין, קיום התחייבויות שניתנו והתנאים שנקבעו, לערוך סריקה כוללת על מצב הבניה והשימוש הנעשים במקרקעין בתחום השיפוט, ולהביא את הנתונים לתובע לאכיפת הוראות הדין בהתאמה לסוג העבירה.	103. מדיניות הוועדה התאפיינה באי-נקיטת פעולות אכיפה משפטיות ביחס לעבירות הבניה שנעברו במרחב התכנון. וזאת גם שנודע לוועדה לתכנון ולבניה על ביצוע עבירות בניה ושימושים חורגים במקרקעין שלא כדין ו/או על התמשכות/ם, כפי צוין בדו"ח לעיל! למיותר לציין כי ישנן עבירות בניה שנכנסו תחת מחסום ההתיישנות. למעשה הוועדה לתכנון ולבניה פועלת להכשיר את הבניה בדיעבד. לא זו אף זו, הוועדה אינה אוכפת את חריגות הבניה המבוצעות על-ידי כלל "עברייני הבניה". כך במידה והוגש כתב אישום בשל עבירת בניה – לרוב מתנהל הליך רישוי למבנה בדיעבד במקביל להליך הפלילי שמתנהל. מוגשות בקשות נשנות לדחיית דיונים שקבע בית-המשפט, דבר אשר גורם להתמשכות ההליך המשפטי! נוסף על כך, בשני מקרים שנכללו במדגם היה עיכוב בזימון הנאשם שלא מוסבר, פועל יוצא מכך התמשכות ההליך המשפטי.
	הביקורת ממליצה בפני מדור הפיקוח על הבניה בוועדה להעביר לתובע העירוני דיווח מלא ומפורט על העבירות שנתגלו אשר הסתיים הטיפול בבירורן וחקירתן, באופן שוטף, לצורך המשך האכיפה על-ידו.	104. בתקופת האיחוד הוגשו כ-80 כתבי אישום בלבד לעומת דו"חות הפיקוח על עבירות הבניה שדווחו לוועדה לתכנון ולבניה. התובע טען לחוסר שיתוף פעולה מטעם הפיקוח שאינם מעבירים לו דיווח שוטף (כשמונים תיקים נכון לסוף 8/08) ולא העבירו לו את דו"חות הפיקוח הישנים למתן החלטה להמשך טיפול.
	הביקורת תעיר כי הוועדה מחויבת לבצע פעולות אכיפה זהות כלפי מקרים דומים, ולנהוג על-פי עקרונות צדק וההגינות, ואסור לה לנהוג ביחס מפלה ובאיפה ואיפה הן בנוגע להגשת כתב אישום והן בנוגע לניהול ההליך הפלילי.	105. מדיניות הוועדה לתכנון ולבניה של אכיפה מינהלית ומשפטית מינימאלית אשר מתבטאת בהיקף מצומצם של פעולות אכיפה במישור הפלילי מחד גיסא, ומאידך גיסא התנהלות גורמי הוועדה מול התובע לענין המשך אכיפה ואופן ניהול התביעה כפי שיפורט להלן, מצביעות על אכיפה סלקטיבית שיש בה אפליה ופגיעה בשוויון ובצדק. במדגם תיקים פליליים עולה כי אופן הטיפול במקרים דומים היה שונה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב על הבניה והשימוש שנעשה במקרקעין שבגינה/ו נוהל הליך משפטי וניתן גזר-דין, במטרה לוודא כי העבירה המדווחת אינה נמשכת או לא נעשו עבירות בניה או שימוש נוספות; בל יוצר מצב כי העבירה "משתלמת" בשל הענישה "המקלה", ובשל חוסר הרצון או העדר כוונה אמיתית לאכוף את הצווים השיפוטיים, לעומת הרווח והתועלת הכלכלית שצומחת לנשפט מהבניה או השימוש הנעשה. הביקורת ממליצה לבחון כל מקרה לגופו; מוצע ליצור ענישה מחמירה בעבירות שבמהותן הן קשות ורחבות היקף או מתמשכות או חוזרות ונשנות. רצוי לטעון לעונש מחמיר במידה ותימשך העבירה, ובמידה ולא יקיים הנאשם את התחייבויותיו שנתן במסגרת ההליך הפלילי שהתנהל נגדו. כמובן יש לפעול על-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה והיחידה לאכיפת דיני מקרקעין במשרד המשפטים.	106. הוועדה לתכנון ולבניה באמצעות מדור הפיקוח והאכיפה לא ניהלה ואינה מנהלת מעקב על הבניה והשימושים שנעשו/הנעשים במקרקעין לאחר מתן גזר-הדין, קל וחומר במקרים בהם לא ניתן היתר בניה לאחר כן. בד בבד, הוועדה לא ניהלה ואינה מנהלת מעקב אחר יישום התחייבויות הנשפט בגזר-הדין, ולא נקטה נגד הנשפט בצעדים המשפטיים המתאימים בשל התמשכות העבירה ואי - הכשרת הבניה או השימוש שנעשה במקרקעין שלא כדין. לדוגמה: ביצוע צו הריסה שהיה מעוכב; חיוב הנשפט בכפל אגרה. 8 מתוך 10 גזרי-דין שנכללו במדגם תיקים פליליים, המהווים 80% מכלל גזרי- הדין שבמדגם, לא ניהלה הוועדה לתכנון ולבניה מעקב אחר יישום ההתחייבויות וההתניות בגזר-הדין, חרף העובדה כי לא ניתן היתר בניה. חוסר המעקב של גורמי הוועדה והעדר האכיפה של החלטות בית-המשפט מצביעות על מדיניות של "לצאת ידי חובה", כשאין כוונה להפסיק את העבירה ולמנוע את התמשכותה. הביקורת תעיר כי הוועדה לתכנון ולבניה מחויבת למלא את יעודה ולפעול על-פי הוראות הדין וליישם את החלטות בתי-המשפט.
	הביקורת ממליצה להימנע מלהתערב בשיקולי התובע בניהול התביעה. הביקורת ממליצה ליישם את ההנחיות שבחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/07 וכל הנחיות והוראות שמחייבות את הוועדה והתובע לפעול על-פיהן. הביקורת רואה בחומרה הטעיית התובע, ומעירה כי על עובדי הוועדה לשתף פעולה עם התובע באופן מלא ולמסור לו מידע מהימן, מדויק ומשקף.	107. הבדיקה העלתה כי במספר תיקים שהועברו לטיפול התובע, היתה התערבות מצד גורמים שונים בוועדה לתכנון ולבניה בשיקול דעתו של תובע בניהול התביעה !! ההתערבות באה לידי ביטוי בהנחיות לבקש דחית דיון, חזרה מכתב אישום / ביטול כתב אישום, טיעון לעונש – גובה הקנס וכיו"ב. התערבות זו הינה פסולה ואסורה, והיא נוגדת את ההנחיות בחוזר מנכ"ל משרד הפנים לחודש ינואר 2007 לענין חשיבות ניהול תביעה עצמאית ואובייקטיבית, שאיננה מושפעת משיקולים פוליטיים כלשהם.
	הביקורת תעיר כי הוועדה לתכנון ולבניה מחויבת לשמור את שלטון החוק, לאכוף את קיום הצווים השיפוטיים, ואסור לה להתעלם מהם או להזניח או להשתוות במעקב אחר ביצועם. הוועדה לתכנון ולבניה אינה יכולה לטמון ראשה בחול. הביקורת ממליצה לאכוף את קיום הצווים השיפוטיים שבית המשפט הורה עליהם בגזרי-הדין, בין היתר, צווי הריסה. מוצע לרכז את מידע זה ולהעמידו לרשות התובע, אשר ישקול את נקיטת הליכים משפטיים כנגד הנשפטים שלא קיימו את הצווים השיפוטיים ולא השלימו את הליכי הרישוי. הביקורת ממליצה לקדם רישום הערת אזהרה לקיומו של צו הריסה שיפוטי בלשכת רישום המקרקעין.	108. הוועדה באמצעות התובע לא אכפה את הצווים השיפוטיים שניתנו, כשלא ניהלה מעקב ולא פתחה בהליכים משפטיים לחייב את הנשפטים לבצעם, או לבצע אותם במקומם, במידה והדבר ניתן לביצוע.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	להעביר את הנתונים ליועץ המשפטי ולתובע בוועדה, לבדיקתם ולהנחיותיו.	109. מבדיקה עלה כי קיימים נבחרי ציבור הממונים על אכיפת החוק והתקנותיו, עובדים בוועדה לתכנון ולבניה ועובדים בכירים בעיריה, שכביכול, ביצעו עבירות בניה בסטיה מהוראות תוכנית או בחריגות מהיתרי בניה.
		הנפקת טופס 4 -
	הביקורת ממליצה לתת טופס 4 בהתאם להוראות החוק ומשהתמלאו כל התנאים והדרישות לכך.	110. התנהלות הוועדה לתכנון ולבניה בענין הנפקת טפסי 2 ו-4 היתה שונה בנקודות זמן שונות : עובר לאיחוד ; במהלך האיחוד. אפילו במהלך האיחוד, אופן התנהלות הוועדה וטיפול בהנפקת טפסי 2 ו-4 היה שונה, הן בתקופה לפני מועד תחילת בדיקת הביקורת, הן במועד בדיקת הביקורת, והן במועד עריכת הביקורת. בכל המועדים הרלבנטיים לביקורת, בדיקת הביקורת העלתה כי הוועדה לתכנון ולבניה לא פעלה על-פי הוראות החוק המחייבות ולא מילאה את ייעודה ואת תפקידיה כנדרש בדיון. ראה הרחבה בדו"ח ובנספחים.
	הביקורת ממליצה כי במסגרת הבקשה לאישור טופס 4, יש לערוך דו"ח פיקוח מפורט ומתועד בצילומים ובאסמכתאות מלאות כמתחייב בדיון. הביקורת ממליצה לבנות נוהל עבודה וטפסולוגיה מתאימה. הביקורת ממליצה על אישור בקשה לטופס 4 בהתאם להוראות החוק ותקנותיו, בלבד כשהתמלאו כל התנאים והדרישות לכך. הביקורת ממליצה לבצע בדיקה יסודית נתמכת באסמכתאות הנדרשות בתקנות לפני אישור או אי-אישור הבקשה למתן טופס 4, בין היתר, חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית, חיבור תקין למערכת המים העירונית והמצאת מפה מצבית עדכנית. כמו כן, הביקורת מדגישה את חשיבות מתן אישור מהנדס הוועדה לבקשה ולתעד את בדיקתו. במידה ומדובר במבנה ראוי לשימוש אולם לא הושלמו כל תנאי ההיתר, כשלא נשקפת סכנה לבריאותם ולשלומם של המשתמשים במבנה והנכנסים אליו, מומלץ לקבל ערבות בנקאית מתאימה להבטחת השלמת תנאי ההיתר ולבצע בדיקת מעקב לאחר שנה ממועד אישור הבקשה לטופס 4.	111. בדיקת הביקורת העלתה כי ניתנו טפסי 4 לחיבור מבנים במרחב התכנון לתשתיות החשמל, המים והטלפון, בניגוד להוראות החוק המחייבות. ראה מדגם פיקוח 5 לעיל. אופן טיפול הוועדה לתכנון ולבניה באמצעות מדור פיקוח ומדור רישוי מבנים מאופיין ב"לצאת ידי חובה" ואינו תואם את הנדרש בדיון, כולל קיום חובת התייעוד המלא וקבלת כל האישורים והמסמכים שנקבעו בתקנות.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת תעיר כי אסור לנהוג באישור בקשה לטופס 4 באופן שונה במקרים דומים, כלומר באופן מפלה בין מבקש אחד לאחר. הביקורת ממליצה בפני הוועדה לפעול בהנפקת טופס 4 על-פי נוהל עבודה ברור, סביר ושוויוני שעולה בקנה מידה אחד עם הוראות הדין, לרבות המסמכים שנדרש להגיש אותם. הביקורת ממליצה לנהוג על פי עקרונות השוויון וטוהר מידות בין המבקשים השונים.	112. בדיקת הביקורת העלתה כי לא היתה מדיניות ברורה ואחידה בוועדה לתכנון ולבניה לענין טיפול בבקשות למתן טופס 2 ו טופס 4, ולא פעלה הוועדה על-פי נוהל עבודה ברור ושוויוני התואם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה הרלבנטיות. נמצאו מקרים בהם נהגה הוועדה לתכנון ולבניה "לקולא", ניתנו טופסי 4 למרות שלא קיימו את תנאי ההיתר והוראות החוק המחייבות במצב זה. לעומת זאת, נמצאו מקרים דומים, שלא קיימו את תנאי ההיתר, אולם הוועדה לא הסכימה למתן טופס 4. לדוגמה, ישנן בקשות לאישור טופס 4 שנדחו ולא אושרו בשל העדר ממ"ד לדוגמה; וישנן בקשות אחרות לאישור טופס 4 שאושרו למרות העדר ממ"ד. במספר מקרים, הוועדה הסתפקה בהתחייבות לבניית ממ"ד; לעומת זאת, במקרים אחרים, לא הסתפקה הוועדה בהתחייבות כאמור.
דווח כי חל שיפור.	הביקורת המליצה בפני מהנדס הוועדה לערוך בדיקה יסודית מול חברת החשמל אל נתוני הוועדה, להורות על ביטול אישורים שנמצאו כי אינם נכונים ואינם מאושרים על-ידו (טופס 5), ולהגיש תלונה במשטרה לחקירת הנושא. במקביל, הביקורת ממליצה לקיים בקרה שיטתית אחר הפעולות והאישורים שהוועדה נותנת.	113. הבדיקה העלתה ועל-פי דיווחי מהנדס העיר/הוועדה לתכנון ולבניה כי ניתנו טופסי 4 ו- 2 ללא ידיעת מהנדס הוועדה ומעורבותו !!! הביקורת מתריעה מפני עקיפת סמכויות מהנדס הוועדה. ראה בנוסף תיק מספר 13 במדגם. בתיק זה ניתן טופס 4 לכאורה בהעדר אישור מפורש של מהנדס העיר אשר לא אישר את הבקשה, דבר זה מצביע על <u>כשל בתהליך הבקרה בתוך הוועדה</u>. בנוסף, על-פי מידע שהגיע לביקורת במחצית השניה לשנת 2008 והבדיקה שנערכה, עלה חשש כי ישנם מבנים חדשים שחוברו למערכת החשמל, לכאורה בהתבסס על טפסי 4 שאינם נכונים ואינם מאושרים על-ידי מהנדס העיר ששימש מהנדס הוועדה !! בעיקר מאחר ומדובר במספר מבנים שלכאורה נבנו שלא על-פי היתר בניה או בסטיה מהיתר בניה !!!
דווח כי חל שיפור	הביקורת ממליצה לאשר מתן טופס 4 למבנה שנבנה בהתאם להיתר שניתן, או על-פי תוכנית מעודכנת ומאושרת, בהתבסס על דו"ח פיקוח מלא ומתועד בצילומים ואסמכתאות אשר מתייחס למידת התאמת המבנה לאמור בתקנה 2.	114. הבדיקה העלתה כי ניתנו טופסי 4 למרות שהמבנה לא נבנה כמוצע בהיתר, בעיקר ממ"ד, הועדה הסתפקה בהתחייבות לבניית ממ"ד. במספר תיקים שבמדגם, ניתן טופס 4 למרות שלא צורפה מפה מצבית המראה את מיקום הבית. במספר תיקים, המבנה לא חובר למערכת הביוב הציבורית. לדו"חות הפיקוח לא צורפו אסמכתאות מתאימות למה שצוין בדו"ח. דו"חות הפיקוח לא התייחסו לענין התאמת המבנה לאמור בתקנה 2 – אין התייחסות כי המבנה נסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם, לרבות מערכות החשמל, המים והביוב בו והכנת חיבור המערכות האמורות לרשתות החשמל, המים והביוב השכונתיות ואזוריות. לחילופין, אין התייחסות לעבודות שמפורטות בתקנה 2 שטרם הושלמו ובלבד שאי השלמתן אינו מסכן את בריאותם או שלומם של המשתמשים במבנה, הנכסים אליו והיוצאים ממנו, וניתן להשתמש בו למטרה לשמה נבנה כראוי. העבודות הן: עבודות עפר, קירות תומכים, ניקוז, מערכת השקיה, תאורה, גינון, גדרות, ריצוף, חניה.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לקיים מעקב תקופתי אחר השלמת תנאי ההיתר; לנקוט בהליכים המתחייבים לצורך הבטחת השלמת התנאים להיתר הבניה והיותו של המבנה ראוי לשימוש לענין סעיף 157א(ה1) לחוק. לחילופין, להורות על הפסקת מתן השירות לנכס משלא הושלמו תנאי ההיתר. באשר לטופס 4 – לא יאוחר משנה מיום קבלת אישור טופס 4.	115. הבדיקה העלתה כי ברוב בקשות לאישור טופס 4 לא נמצא אישור מהנדס הוועדה ותייעוד לבדיקתו ולתוצאותיה, כולל הבטחת השלמת העבודות על-פי ההיתר (במידה וישנן כאלו), במיוחד בבקשות שהן בסטיה מהיתר או כשלא הושלמו בהן כל תנאי ההיתר שניתן. למרות זאת, הוועדה או מי מטעמה לא נקטה הליכים כלשהם לבדיקת השלמת תנאי היתר הבניה בהתאם להיתר והתוכניות להיתר שאושרו, מלבד בדיקות הפיקוח למתן טופס 4, וכן לא ננקטו הליכים לצורך הבטחת השלמת תנאי היתר הבניה והיותו של המבנה ראוי לשימוש לענין סעיף 157 א(ה1) לחוק התכנון והבניה. לחילופין, לא ניתנה הוראה להפסקת שירות לפי סעיף 157 א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א – 1981, דהיינו טופס 5, כי האישור למתן שירות לנכס הנ"ל מיום -- בטל.
		סוגיות ניהוליות ברישוי מבנים:
	הביקורת ממליצה לבצע בדיקה ולקבל אישורים מגורמי פיקוח חיצוניים לוועדה בענין החישובים הסטטיים, חוזק מבנים ומדידות הבניה. כמו כן, מומלץ לקבל את אישורי המעבדות למלאכות ולחומרים שנצרכו לרבות דליקתם.	116. הבדיקה העלתה כי ב- 60 התיקים שנכללו במדגם, לא בוצעה בדיקה כלשהי לחישובים הסטטיים שהוגשו באמצעות גורמים מורשים. באופן דומה, הבדיקה העלתה כי ב- 60 התיקים שנכללו במדגם, לא נתקבלו תוצאות הבדיקות המתחייבות בתקנות המעידות על חוזק המבנה, סוגי החומרים והמלאכות שנצרכו בבניה ועל טיבם ודליקתם, וכי הועדה לא דרשה מהמבקשים אישורי מעבדות מורשות אלא הסתפקה בעריכת התקשרות חוזית בין המבקש לבין מעבדה מאושרת בלבד.
	הביקורת ממליצה לבצע בדיקת מדידות ומידת התאמת התשריט שהוגש באמצעות מודד מורשה, ולו מדגמית.	117. הבדיקה העלתה כי ב- 60 התיקים שנכללו במדגם, לא בוצעה בדיקת מדידות של מודד מוסמך / מכון מדידה מורשה מטעם הוועדה והתאמתם לתשריט המדידה שהוגש.
	הביקורת ממליצה שהחישוב האגרה ייבדק ויאושר על-ידי הנדסאי בנין שבודק את התכניות והבקשות, שיעלה על נייר עבודה, הן עובר למועד הזנת הנתונים למחשב לצורך חישוב האגרה והן לאחר הזנת הנתונים.	118. הבדיקה העלתה ליקויים רבים במישור החיוב הכספי באגרות ובהיטלי השבחה שנגזרים מהתכנית שאושרה להיתר, דבר שמתבטא לרוב בהפסד כספי לקופת הוועדה. ככל הנראה, הסיבות העיקריות להיקף הרחב של ליקויים אלה הן: א. חוסר בקרה ומעקב אחר שינוי או תיקון או עדכון התוכנית להיתר בטרם תאושר, בהתאמה להערות הבודקים הטכניים ולתנאים שהוועדה קבעה, לכן החישוב מבוצע על בסיס נתונים לא מעודכנים או לא מתוקנים. ב. הגורם המבצע את חישוב האגרה אינו בעל כישורים מתאימים בקריאת תוכניות בנין, אשר היה מן הראוי להזין את נתוני הבקשה למערכת קומפלוט בהתבסס על נייר עבודה של מנהל/רכז מדור רישוי מבנים או מי מטעמו.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה כי התכנית המעודכנת להיתר שעל-פיה יושמו כל התנאים שהוועדה התנתה ובוצעו כל התיקונים או העדכונים או השינויים שהוועדה קבעה, היא זאת ורק היא בלבד, משמשת את הוועדה ואת עובדיה לחישוב האגרה, הערכת שומת ההשבחה ומתן ההיתר.	119. בדיקת הביקורת העלתה כי 51 מתוך 60 התיקים שנכללו במדגם, המהווים כ- 85% מסה"כ התיקים במדגם, חישוב האגרה אינו נכון ואינו משקף את התכנית המאושרת להיתר. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה בפני הוועדה לקיים את הוראות הדין בנוגע לתוקפם של החלטות למתן היתר, ההיתר והחלטות לחידוש ההיתר. לשם כך, מומלץ לקיים מעקב מתועד אחר התקדמות הטיפול בבקשה להיתר בניה ואחר ביצוע העבודות על-פי ההיתר שניתן וזאת עד השלמתם, ובהתאם לחייב את המבקש בתשלום האגרות המתחייבות לפי נסיבות הענין. במסגרת הטיפול בבקשות להיתר ובהיתרים - על הוועדה לנהוג באופן שוויוני, בין היתר, חיוב באגרות ותשלומן, ועל הוועדה לבצע את עבודתה ביסודיות ובמקצועיות לרבות חישוב האגרה, כדי לגבות תשלומי חובה כדין – לא לגרום הפסד או אובדן הכנסות לקופת הוועדה הציבורית או לא להתעשר שלא כדין על-חשבון המבקשים.	120. בנוסף, הבדיקה העלתה כי ב-15 מתוך 60 התיקים לא נגבה בגין פיקדון מחדש, למרות תום שנה או יותר ממועד ההודעה למבקש על אישור בקשתו, או לא נגבתה אגרת חידוש היתר בתיק אחד. כמו כן, בשני תיקים לא נגבתה אגרת דיון חוזר. ב-9 מתוך 15 התיקים (בהם לא נגבה פיקדון מחדש), כשלא ניתן לבקשה מספר חדש ולא בוטל מספר הבקשה הקודם, אף לא נרשמו הטעמים המיוחדים להארכת תוקף ההחלטה. נהפוך הוא, הוועדה המשיכה לטפל בבקשה הקודמת וקיזזה את סכום הפיקדון ששולם במעמד פתיחת התיק במסגרת חישוב האגרה, וזאת בניגוד להוראות הדין ולא כפי שנהגה ביחס למספר בקשות אחרות שנכללו במדגם. אף בשני תיקים מתוך 9, הטיפול בבקשה התמשך ללא תשלום פיקדון מחדש כאמור, למרות הודעת מדור רישוי בוועדה למבקש, בין היתר, לשלם פיקדון מחדש. על פי מדור רישוי מבנים בוועדה, המשכנו כל הזמן הטיפול בבקשה הקודמת שהוגשה. ב-4 מתוך 60 התיקים נגבתה אגרת דיון חוזר במקום אגרת פיקדון מחדש, למרות שעברה שנה על <u>ההחלטה</u> . על פי מדור רישוי מבנים בוועדה, במקרים מסוימים, במטרה להנפיק את היתר הבניה מהר. הביקורת תעיר כי זו לעילה להפרת התקנות ואין בכל כדי לעכב.
	הביקורת ממליצה לקיים את הוראות בדין המתייחסות לאופן הטיפול בתשלומי חובה שמגיעים לוועדה.	121. הבדיקה העלתה כי ב-17 מתוך 60 התיקים, המהווים כ- 28.33% מסה"כ התיקים שנכללו במדגם, שולמה האגרה או היטל השבחה או שניהם, באמצעות המחאות דחיות או בתשלומים, הסכום בו חויב המבקש לא נשא הפרשי הצמדה וריבית. נוסף על כך, לא הופקדה ערבות בנקאית להבטחת פירעון כל המחאות הדחיות עד להמחאה האחרונה. ב-7 מתוך 17 התיקים הנ"ל, שולמה האגרה באמצעות המחאות דחיות שזמן פירעון חל לאחר מועד מתן ההיתר! אף באחד התיקים (מתוך 7 התיקים) – זמן פירעון של כל אחת מהמחאות שניתנו לוועדה בגין החיוב באגרה חל בפרק הזמן העולה על שנה, אך הנו פחות משנתיים ממועד מתן ההיתר !!

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	לחשב הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי חובה ; לגבי הסכום שטרם שולם ונדחה בפירעונו - לקבל ערבות בנקאית כתנאי למתן היתר ; פירעון דחוי עד 6 המחאות דחיות. פירעון אגרה דחוי – לקבל התחייבות אישית להסדרת התשלום תוך 3 חודשים וערבות בנקאית ; או לעכב את מתן ההיתר עד פירעון תשלומי החובה.	המשך 121 : בתיק אחד מתוך 17 התיקים הנ"ל, נכון למועד עריכת בדיקת הביקורת, לא נגבה מלוא הסכום המתחייב לצורך הנפקת היתר בניה. יתרת סכום החוב הוסדרה לקראת סיום הביקורת בחודש 3/07, אך ללא גביית הפרשי הצמדה וריבית, וזאת עקב פניית הוועדה למבקש. בתיק אחר מתוך 60 התיקים שנכללו במדגם, תשלום האגרה בוצע באמצעות פעולת קיזוז כנגד חוב הוועדה למבקש, שהוא אחד הספקים. המבקש זכה להעלאה בעלות השירות שהוא סיפק לוועדה, מבלי שהוסדר הדבר בחוזה מאושר וחתום כדין, וזאת עד מועד סיום הביקורת. למעשה מספר המחאות דחיות של מספר מבקשים לא כובדו. אף לא הוסדר התשלום בנוגע לחלק מההמחאות אלו, וזאת עד מועד סיום הביקורת. הבדיקה העלתה כי ב- 15 מתוך 17 הנ"ל, המהווים 25% מסה"כ התיקים במדגם, שולם בעבור היטל ההשבחה באמצעות המחאות דחיות, כשהסכום לא נשא הפרשי הצמדה וריבית ולא הופקדה ערבות בנקאית להבטחת פירעון כל ההמחאות שניתנו. ב- 10 מתוך 15 התיקים הנ"ל, שולם היטל ההשבחה באמצעות המחאות דחיות שמספרן עלה על 6. נמצאו רק שני תיקים מתוך 15 התיקים הנ"ל, שזמן פירעון חלק מההמחאות או כל אחת מההמחאות שנמסרו לוועדה בגין היטל השבחה, חל לפני מועד מתן היתר הבניה ; השאר לאחר מועד מתן ההיתר. בתיק אחד מבין 17 התיקים, הונפק היתר בניה מס' 2 מבלי שהוסדר מלוא התשלום בעבור היטל ההשבחה. הביקורת סבורה כי קיים חשש לכך כי תושבים שבנו כבר, לא יזדרזו להסדיר את תשלום תחת הבקשה להיתר, וזאת במצב הנתון של העדר אכיפה משפטית ושל העדר פיקוח אינטנסיבי אחר הבניה והשלמתה. הביקורת תעיר כי הוועדה לא פעלה כמתחייב מהוראות הדין להבטחת תשלום האגרה והיטל ההשבחה עת שאפשרה את דחיית תשלומים ; בד בבד לא חישבה את הפרשי ההצמדה והריבית על תשלומי חובה, לא קיבלה ערבות בנקאית לגבי הסכום שטרם שולם ונדחה תשלומו, אפשרה את דחיית תשלום היטל ההשבחה וקיבלה המחאות דחיות שמספרן עולה על 6, אפשרה תשלום האגרה באמצעות המחאות דחיות ללא התחייבות וערבות בנקאית להסדרת התשלום תוך 3 חודשים, או לחילופין לא עיכבה את מתן ההיתר עד פירעון תשלומי החובה המתחייבים.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
		היטלי השבחה - שמאות :
	הביקורת ממליצה לערוך הליך מעין מכרזי המזמין שמאיים להציע הצעות על-פי צרכי הועדה, שיכלול חוזה התקשרות מוצע, בדיקה והסדר מניעת ניגוד עניינים, תנאי הסף שייקבעו. הועדה תנהל מאגר שמאיים שהומלץ עליהם בהליך האמור, אליהם תפנה במחזוריות מסוימת שמוסדר בנוהל עבודה שתאמץ הוועדה.	122. הבדיקה העלתה כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה כמעט העסיקה שמאי מקומי אחד בלבד, אליו הופנו תיקים להערכת שומות ההשבחה, דבר שיש בו טעם לפגם. הוועדה לא התקשרה עם מספר שמאיים אליהם יופנו תיקים לעריכת שומות השבחה, כפי נהגה עד לתחילת תקופת האיחוד, בחלוקה מסוימת לפני מחזוריות המבטיחה שוויון הזדמנויות ביניהם ועל-פי נוהל עבודה שתאמץ.
לפעול עפ"י הרפורמה החדשה.	הביקורת ממליצה לפעול על-פי הוראות הדין. אין לערוך שומה סופית משלא הוגשה שומה נגדית לשומה המקורית.	123. נמצאו מקרים בהם הוועדה לתכנון ולבניה ערכה שומה "מוסכמת" סופית, אף גם כשלא נערכה שומה נגדית לשומה המקורית; בעיקר כשהמבקש "ערער" על הערכת שומת ההשבחה המקורית שלא באמצעות הגשת שומה נגדית מטעמו!! פעולה זו נוגדת את הוראות הדין. ברוב המקרים, שומה סופית זו לא היתה מנומקת. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה לטפל בעריכת שומות השבחה על-פי הוראות הדין. הביקורת מתריעה כי ראש העיר אינו מוסמך לתת הנחה על הערכת שומה והדבר מהווה התערבות פסולה בסדרי מינהל תקין.	124. נמצאו מקרים בהם נתן ראש העיר הנחה על סכום היטל ההשבחה, אשר נקבע בשומה שהגיש שמאי מטעם הוועדה, בהעדר סמכות, בניגוד להוראות הדין! מלבד שמתן ההנחה אינו חוקי ואינו בסמכות, פעולה זו מפלה בין "הלקוחות" של הוועדה. ברוב המקרים, המבקש לא הגיש שומה נגדית לשומה המקורית, ולכאורה הדבר נעשה ללא מעורבות שמאי הוועדה. יתרה מזו מדובר בהפסד הכנסות לקופת הוועדה הציבורית. ראה הרחבה בדו"ח.
	הביקורת ממליצה למסור לשמאי מטעם הועדה העתק תוכנית להיתר שנבדקה והיא תואמת את הערות הבודק הטכני בוועדה, אליה יצורף המידע התכנוני הנוגע לבקשה ויפורטו המסמכים שנמסרו לשמאי. הביקורת ממליצה לבצע בקרה באמצעות איש הקשר בוועדה לשטח שנלקח בחשבון בהערכת שומת ההשבחה ולמידע התכנוני שבשומה.	125. הבדיקה העלתה כי נערכו שומות השבחה בהתבסס על העתק תוכנית להיתר (משרדי) שאינו תואם נוסח התוכנית המתוקנת, וכי לא פורטו המסמכים שנמסרו לשמאי והמידע התכנוני שנמסר לשמאי מטעם הועדה. למעשה, השטח שנלקח בחשבון בחישוב הערכת השומה, אינו תואם לשטח שהותר לאחר תיקון. מלבד העובדה כי הערכות השמאיות היו מוטעות ואינן נכונות, הדבר גרם להפסד הכנסות לקופת הועדה לתכנון ולבניה. בתגובה מסר השמאי , ששימש השמאי העיקרי בוועדה בתקופת האיחוד, כי על הוועדה לבדוק את חישוב השטח לפי העתק מתוקן, ולוודא כי אכן השטח שנרשם בשומת ההשבחה הינו נכון ותואם לבקשה המאושרת. ראה הרחבה בדו"ח.

סטאטוס תיקון	המלצות הביקורת	ממצאי הביקורת 2007/2008
	הביקורת ממליצה לציין את הפרטים המהותיים שנלקחו בחשבון לצורך חישוב שומת ההשבחה, ואת הפרטים שלא נלקחו בחשבון וראויים להתייחסות עתידית. הביקורת ממליצה לנהל מאגר מידע ממוחשב בוועדה לענין מימוש זכויות בחלקה, סכומי ההשבחה ששולמו והפטורים שניתנו בחלקה וכיו"ב.	126. במספר שומות השבחה לא נלקחה בחשבון קומת עמודים, למרות שהיה ניתן לחשב את שטחה. אף במקרים מסוימים, לפי גובה הקומה, היה נכון לכלול את שטחה בחישוב שומת ההשבחה. במקרה זה, היה נכון לרשום הערה שיש לערוך שומה חדשה במידה וקומת העמודים תיסגר.