



ביקורת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל 2007-2009
סיכום עיקר ממצאי הביקורת

להלן ארכז את עיקר הממצאים לפי תחומים (ראה הרחבה בדו"ח המפורט ובמסמך ריכוז ממצאים והמלצות):

הנתיב המנהלי :

מינהל כללי:

הועדה לתכנון ולבניה לא קבעה מערכת נוהלי עבודה כתובים בכל תחומי הפעילות שלה, בד בבד לא הוגדרו תפקידיהם של עובדי הועדה. לצד כך, לא קיימה בקרה שיטתית על הפעולות השוטפות של עובדי הועדה לרבות תיאום ביניהם, גם לא הסתייעו עובדי הועדה ביועץ המשפטי של הועדה באופן שוטף.

לא הועמדו לרשות עובדי הועדה שירותי יועצים ומומחים לתקופות זמן מסוימות, אשר בהתקשרות עמם לא קיים חשש להיקלע למצב של ניגוד עניינים.

לא הועמדה לרשות עובדי הועדה לתכנון ולבניה מערכת ממוחשבת משודרגת תוך כדי נקיטת סדרי אבטחת מידע נאותים, ולא הועמדו מאגרי מידע מלאים ועדכניים, כמו-כן לא הופעלה תוכנית השתלמויות והכשרות מקצועיות לעובדים הועדה.

לא התכנסו ולא נוהלו ישיבות הועדות כקבוע בהוראות הדין.

התנהלות פיננסית, חשבונאות ודיווחים כספיים

הועדה לתכנון ולבניה לא הכינה אומדן הכנסות והוצאות / תקציב ריאלי שנתי נפרד מתקציב העיריה (שהיה מבוסס על נתוני ביצוע במאזן לא מבוקר) ולא קיימה בקרה תקציבית נאותה. נתקבלו החלטות תקציביות ובוצעו תשלומים שאינם מתבססים על האומדן שנכלל בתקציב העיריה.

למעשה הועדה לא עמדה בכל התחייבויותיה, בין היתר, העברת ניכויים לרשויות המס ולקרנות הסוציאליות. אף נוצרו התחייבויות בשם הועדה ללא מעורבות וללא ידיעת עובדי ואורגני הועדה הרלבנטיים, חלקן אינו משרת את מטרות הועדה המקומית במשירין.

הועדה לא ערכה דיווחים כספיים רבעוניים ודיווחים כספיים שנתיים מבוקרים ולא הציגה אותם בפני חברי הועדה מדי שנה, ולא השלימה את ההתאמות בין רישומי מערכת קומפלוט לבין רישומי מערכת הנהלת חשבונות ואת התאמות מול הבנקים והמוסדות בשוטף ובסוף שנת כספים.

הועדה לא ניהלה רישום לטובין, לא שמרה את המסמכים הכספיים בכספת ולא ניהלה את רכישותיה כמתחייב בהוראות הדין. הועדה לא ניהלה מעקב אחר סטאטוס הטיפול בגביית חובות, בפרט תחת שיקים חוזרים, ולא עדכנה את ספריה בהתאם.

המועצה המקומית דלית אלכרמל
المجلس المحلي دالية الكرمل
Daliat El Carmel Local Municipality



הועדה אפשרה תשלום היטלי השבחה ואגרות באמצעות המחאות דחיות וללא הצגת ערובה להבטחת פירעון החוב. הועדה לא גבתה הפרשי הצמדה על תשלומים הדחויים כחוק.

הנתיב התכנוני:

רישוי מבנים וקבלת החלטות תכנוניות :

הממצאים הם משני סוגים : פרוצדוראליים והנדסיים - מהותיים.

במישור הפרוצדוראלי, ניתנו היתרי בניה למרות שלא התקיימו התנאים בהם התלתה הועדה לתכנון ולבניה את מתן ההיתר. נתקבלו ההחלטות בבקשות שאינן ערוכות כדין או כשלא הוגשו כל השינויים, ההשלמות והתיקונים שנדרשו במסגרת בדיקת תוכנית ההיתר.

נתקבלו החלטות שאינן תואמות למהות הבקשה המאושרת ולהיתר שניתן, כאשר היקף הטעויות או הפרטים החסרים הינו רחב ואינו סביר.

בתיקים מסוימים, התארכו הליכי הרישוי לתקופה העולה על שנה ממועד קבלת הבקשה להיתר. יחד עם זאת, מלבד לפרקי זמן קצרים, לא נהגה הוועדה לתכנון ולבניה לנהל מעקב אחר התקדמות הטיפול בבקשות להיתרי בניה לרבות השלמת התנאים שנקבעו, ולא נקטה בצעדים משפטיים ומנהליים נגד המבקש והצוות המקצועי המוגדר בבקשה להיתר שבנו ללא היתר.

לצד כך, מחד האחראים על הבניה לא קיימו את חובותיהם לענין מסירת פרטים והודעות לוועדה על הבניה שבוצעה בפועל לאחר קבלת ההיתר, ומאידך לא נקטה הוועדה בצעדים כלשהם לקבלת פרטים והודעות כאמור.

בתיקים שעניינם הוא ליגאליזציה, הועדה לא ביצעה בדיקות לאימות נכונות הנתונים והפרטים.

נמצאו תיקים בהם ניתנו היתרים או אושרו תוכניות חלוקה למרות שלא היתה הוכחת בעלות בין על כל שטח המגרש/ים נשוא ההיתר ובין בכלל. בתיקים רבים לא הוצגה הסכמת כל הבעלים, החוכרים והמחזיקים בחלקה, או לא הוכח כי הבקשה על כל מצרפיה הומצאה להם כקבוע בתקנות.

במישור המהותי – ההנדסי, נתקבלו מספר החלטות בניגוד להוראות תוכנית החלה על האזור זו נמצא הנכס, בסטיה ניכרת מהתוכנית ובהעדר היתר להקלה או לשימוש חורג כדין.

נתקבלו החלטות שברובן אינן מנומקות ומפורטות, ולאחר מכן ניתנו היתרים לשימוש חורג או להקלה או תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית, מבלי התקיימו כל התנאים המוקדמים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

ניתנו היתרים בהם "נשמרו" כל המרווחים על-ידי סימון להריסה, כשלא נבדקה מידת יישומיות ההריסה ולא קיים פיקוח על ביצוע ההריסה. ניתנו היתרים כשלא הוצמדו מקומות חניה כנדרש בתוכנית ובדין.

ניתנו היתרים בהם מסתמנת שיטת הרישוי בשלבים בסדרה עוקבת של תוכניות שינויים. במקרים מסוימים עלה חשש להטעיית הועדה לתכנון ולבניה.

המועצה המקומית דלית אלכרמל
المجلس المحلي دالية الكرمل
Daliat El Carmel Local Municipality



הפיקוח על הבניה:

הועדה לתכנון ולבניה נהגה במדיניות מקלה שאינה מרתיעה, אף מאופיינת בעצימת עיניים לסטיות מהוראות תוכנית או מהוראות היתר (כל מקרה לגופו) ובהכשרה בדיעבד של עבירות הבניה. הפיקוח על הבניה לא היה פעיל בכל שלבי הבניה.

לוועדה לא היה בסיס מידע עדכני ומלא על כל עבירות הבניה שנעברו בתחום התוכניות המאושרות ומחוץ לתחום תוכניות מאושרות, ועל התמשכותן.

הועדה לא קיימה בקרה יזומה על השימוש במקרקעין במסגרת תוכנית עבודה שיטתית; לא דווח על כל עבירות שנעברו במקרקעין בתחום תוכנית מתאר שהם בסטיה מתכנית, כגון: הפעילות העסקית.

דו"חות הפיקוח לא כללו מידע מלא על העבירה ותיעוד נאות לאופן מסירת הצו. אופן הטיפול בדו"חות הפיקוח לא היה אחיד וברור על-פי נוהל עבודה שיויוני וברור.

הפיקוח לא נהג למסור דיווח שוטף ומלא לתובע של הוועדה לתכנון ולבניה שכיהן דאז.

אכיפה:

מדיניות הועדה התאפיינה בהעדר פעולות אכיפה על עבירות בניה, התמשכות ההליך המשפטי בדחיות נישנות ומדיניות מקלה שאינה מרתיעה בטיעון לעונש. היתה התערבות בשיקול דעתו של התובע.

נבחרו ציבור, עובדים בכירים בעיריה ובוועדה המקומית לתכנון ולבניה ביצעו לכאורה עבירות בניה בסטיה מהוראות תכנית או בחריגה מהיתר בניה.

הנפקת טופס 4:

הועדה הנפיקה טופס 4 לחיבורי תשתיות (הספקת מים, טלפון וחשמל) בניגוד להוראות החוק.

ניתנו טופסי 4 כשלא התמלאו כל התנאים והדרישות, כגון: בניית ממ"ד, התחברות למערכת הביוב העירונית. ניתנו טופסי 2 ו-4 ללא ידיעת ומעורבות מהנדס הוועדה.

טיפול הועדה בהנפקת טופסי 2 ו-4 לא היה אחיד ושוויוני.

סוגיות ניהוליות ברישוי מבנים:

הועדה לא הסתייעה במומחים מורשים לבצוע בדיקות לחישובים הסטטיים שהוגשו לה; בדיקת לתשריט המדידה שהוגש (אפילו מדגמית).

המועצה המקומית דלית אלכרמל
المجلس المحلي دالية الكرمل
Daliat El Carmel Local Municipality



חיוב כספי באגרות ובהיטלי השבחה שנגזרים מהתכנית שאושרה להיתר לא היה נכון ולא שיקף את נתוני התכנית המאושרת להיתר, דבר שמתבטא בהפסד הכנסות לקופת הועדה, בעיקר בשל העדר בקרה אפקטיבית.

במספר תיקים בהם עברה שנה או יותר על מועד מסירת ההודעה למבקש בדבר אישור בקשתו לא נגבה פיקדון מחדש או אגרת דיון חוזר או שניהם.

בתיקים שעניינם הוא בניה מחוץ לתחום השיפוט או בניה בשטחים שאינם מיועדים למגורים שולמה אגרה בשיעור 80% ולא הושבה עם דחיית בקשותיהם. ברוב תיקים אלה המבקשים קיבלו טופס 2.

היטל השבחה:

בתקופה שנבדקה הועדה לתכנון ולבניה העסיקה שמאי מקומי אחד לעריכת שומות השבחה ברוב התיקים. הועדה לא התקשרה עם מספר שמאיים לעריכת שומות כפי עשתה לפני איחוד המועצות, וזאת בחלוקה מסוימת לפי מחזוריות המבטיחה שוויון הזדמנויות ביניהם ועל-פי נוהל עבודה.

נמצאו תיקים בהם נערכה שומה "מוסכמת" סופית כשלא נערכה שומה נגדית לשומה המקורית במסגרת הערעור שהגיש המבקש. ברוב המקרים, שומה סופית זו לא היתה מנומקת.

נמצאו מקרים בהם ראש העיר, יו"ר הועדה, נתן הנחה על היטל ההשבחה שנקבע בשומה שהגיש השמאי מטעם הועדה. ברוב המקרים הדבר נעשה ללא מעורבות השמאי מטעם הועדה.

נערכו שומות השבחה בהתבסס על תוכנית להיתר שאינה תואמת לנוסח התוכנית להיתר שתוקנה; לא היה פירוט של המסמכים שנמסרו לשמאי ולא היה פירוט של המידע התכנוני שנמסר לשמאי מטעם הועדה. פועל יוצא מכך הערכות שומות ההשבחה לא היו נכונות, דבר שגרם להפסד הכנסות לקופת הועדה.

בכבוד רב,

סועאד זהראלדין חסון, עו"ד
מבקרת המועצה
(מבקרת עיריית כרמל דאז)