



יום שני 19 אפריל 2021

בס"ד

לכבוד

הגב' טל אוחנה

ראש המועצה

גברת נכבדה,

הנדון: דו"ח מבקר המועצה לשנת 2020

הריני מתכבד להגיש לך דו"ח מבקר המועצה לשנת 2020 ע"פ סעיף 145 ו' (א) לצו המועצות המקומיות(א).

הביקורת ברשות המקומית מהווה חלק חשוב במערך הביקורת הציבורית. תכליתה לספק הערכה בלתי תלויה על התנהגות הגופים המבוקרים ואינה מתמקדת רק בחשיפת ליקויים.

אפקטיביות הביקורת מושגת בביצוע תיקונים ובדרכים למניעת הישנותם ויש לראות בה כלי ליעול המערכות ואיכות השירות.

דו"ח הביקורת בצירוף תגובת המבוקרים, מועבר אלייך לצורך קבלת הערות.

הריני להפנות להוראות סעיף 145 ו' (ו) לצו המועצות המקומיות, כי הדו"ח מכיל ממצאי ביקורת, אשר פרסומם בשלב זה אסור ע"פ סעיף זה.

בכבוד רב

ינסי כהן, ר"ח

מבקר המועצה

העתקים:

גב' נילי אהרון-יו"ר וועדת ביקורת

מר שלומי פרץ-חבר וועדת ביקורת



בס"ד

דוח מבקר המועצה

המקומית ירוחם

לשנת 2020

יוסי כהן, רו"ח

מבקר המועצה

וממונה על תלונות הציבור



מועצה מקומית ירוחם



דוח מבקר המועצה המקומית ירוחם

לשנת 2020

יוסי כהן, רו"ח

מבקר המועצה

וממונה על תלונות הציבור

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

1. מבוא

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם (להלן: "הוועדה המקומית" או "הוועדה") הוקמה מכח סעיף 18 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן- חוק התכנון והבניה או החוק), החל על מרחב תכנון מקומי הכולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד. בסעיף 18(א) לחוק נקבע כי במרחב תכנון מקומי הכולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, תשמש מועצת הרשות המקומית כוועדה מקומית.

במועד הביקורת מנתה מועצת הרשות המקומית 11 חברים שהינם גם חברי הוועדה. שטח מרחב התכנון של הוועדה הוא כ-58,000 דונם ומספר התושבים בתחומה בפברואר 2021 היה כ-11,000 תושבים.

ראש המועצה, גברת טל אוחנה משמשת גם יו"ר הוועדה. בהתאם לסעיף 18(ה) הקימה הוועדה בשנת 2019, וועדת משנה לתכנון ובניה שחברים בה חמישה מחברי מועצת הרשות.

ראש המועצה משמשת גם כיו"ר וועדת המשנה. מהנדסת המועצה גב' אולגה גולדשמידט משמשת גם בתפקיד מהנדסת הוועדה מכח סעיף 20(א) לחוק.

היועצת המשפטית של המועצה עו"ד כרמית אמונה משמשת גם בתפקיד היועצת המשפטית של הוועדה, וזאת מכוח סעיף 20(ב) לחוק. הוועדה המקומית פועלת מכוח הסמכויות שניתנו לה בחוק התכנון והבנייה ובתקנות שהותקנו על פיו.

עם תפקידיה נמנים תכנון המרחב שלה באמצעות תכנון מתארי כולל או תכנון מפורט; דיון בבקשות הבנייה המוגשות לה ואישורן; הנפקת היתרי בנייה בגין בקשות הבנייה שאישרה; פיקוח על הבנייה; אכיפת החוק.

החוק קובע כי מתן היתר או אישור אחר שלא כדין הוא עבירה פלילית, וכל המבצע עבודה אסורה במקרקעין כמפורט בחוק, או העושה שימוש אסור בהם עובר עבירה פלילית וצפוי לעונש. לצורך זירוז ופישוט תהליכי הרישוי, הועברו מקצת הסמכויות הוועדות לגוף מצומצם יותר הנקרא- "רשות הרישוי".

יו"ר הוועדה המקומית או יו"ר וועדת המשנה של הוועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית, יחדיו, יהיו רשות רישוי מקומית.

סמכותה של רשות הרישוי לתת היתרי בנייה התואמים את התוכניות החלות על המקום המבוקש בבקשות להיתר שאין עמן בקשה להקלות או שימוש חורג וכן לסרב בקשה.

2. מטרת הביקורת והיקפה

מטרת הביקורת הינה לבחון היבטים שונים בהתנהלות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה- ועמידתה בהוראות החוק והתקנות.
נוסף על כך, להצביע על ליקויים ולהמליץ על דרכים לפתרון על מנת למנוע הישנות מקרים דומים בעתיד.
תקופת הביקורת התייחסה לשנים 2018-2019.

במסגרת האמצעים בהם נקטה הביקורת בוצעו הפעולות הבאות:

- עיון בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 ותקנותיו.
- עיון בפרסומי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באתר האינטרנט של המועצה.
- סקירת סדרי יום ופרוטוקולים של מוסדות התכנון השונים (וועדה מקומית, וועדת משנה ורשות הרישוי).
- בדיקת מדגמית של תיקי בנייה
- עיון בדו"חות שנשלחו ליחידה הארצית לאכיפה.
- עיון במסמך התקשורת עם משרד עו"ד הנותן שירות משפטי לוועדה בכל הנוגע להיטלי השבתה.
- פגישות עבודה עם מהנדסת המועצה ועובדי אגף ההנדסה.

3. עיקרי הממצאים

- 3.1 ועדת משנה לתכנון הוקמה רק בשנת 2019.
- 3.2 נציגי המשטרה ומשרד התחבורה לא מוזמנים לדיוני הוועדה המקומית ולדיוני וועדת המשנה.
- 3.3 פרסום סדרי יום של הוועדה המקומית, וועדת המשנה ורשות הרישוי באתר האינטרנט של המועצה אינם נעשים תוך פרק זמן סביר לפני הדיון, וחלקם מתפרסמים אחרי קיום הוועדה.
- 3.4 פרוטוקולי הוועדה המקומית וועדת המשנה מועברים לחברי הוועדות אחרי 30 יום ממועד הישיבה בניגוד לנדרש תוך 30 יום.
- 3.5 בשנת 2019 התקיימו 11 ישיבות של הוועדה המקומית (כולל ישיבות של וועדת המשנה שהחליפו ישיבות של הוועדה המקומית) בניגוד לנדרש- 12 ישיבות בשנה.
- 3.6 הוועדה המקומית עשתה בעיקר שימוש בצווים מנהליים, נמנעה כליל מהוצאות צווי הריסה שיפוטיים. כמו כן, עשתה שימוש מועט ביותר בצווי שיפוטיים ונמנעה כמעט מלהגיש כתבי אישום.
- 3.7 הוועדה המקומית איננה מדווחת לרשם המקרקעין על החלטות וצווים שניתנו על ידי בית המשפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין.
- 3.8 עד כה טרם נעשה סקר עבירות בנייה, למרות שהיה צריך להיעשות עד אפריל 2019.
- 3.9 אין מדיניות אחידה וקריטריונים ברורים להנפקת טופס 4 תוך התחייבות להשלמת פרטים.
- 3.10 בעלי היתר שאושר להם טופס 4 (תקנה 5) תוך התחייבות להשלמה, נתנו ערבות בשיק אישי שלהם ולא ערבות בנקאית כנדרש.
- 3.11 אין מעקב ופיקוח כי בעל ההיתר השלים את כל ההתחייבות בפרק הזמן שנקבע מראש.
- 3.12 שיקים שנמסרו לוועדה המקומית כערובה להשלמת הנדרש, הוחזקו בקלסר ולא בכספת נעולה.
- 3.13 אין מדיניות אחידה באשר לגובה השיק שנמסר כערובה.
- 3.14 ההתקשרות עם משרד עו"ד שמטפל בהיטלי השבחה בוועדה המקומית נעשתה ללא קיום הליך תחרותי.
- 3.15 תקופת ההתקשרות עם משרד עו"ד הנ"ל הינה רצופה וארוכה מידי.
- 3.16 ההתקשרות עם משרד עורכי הדין, נעשתה על בסיס הצעה שנוסחה על ידו ללא הכללת תנאים שיבטיחו את האינטרסים של המועצה במספר נושאים.

4. ממצאי הביקורת

4.1 הקמת וועדת משנה

סעיף 18(ה) קובע כי "וועדה מקומית תקים וועדת משנה לתכנון ובנייה וזה הרכבה :

(1) ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה לכך.

(2) במועצת רשות מקומית שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד- לא יותר משישה חברי מועצה

ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד- לא יותר מעשרה חברי מועצה".

זוהי וועדת חובה.

ממצאי הביקורת העלו כי וועדת משנה הוקמה רק בשנת 2019 בניגוד לסעיף האמור.

4.2 מוזמנים לוועדה המקומית ולוועדת משנה

סעיף 18(ב) לחוק התכנון והבנייה קובע כי "לדיוני הוועדה המקומית ולדיוני וועדת המשנה יוזמנו

דרך קבע נציגי המשרדים והגופים הבאים שתהא להם דעה מייעצת :

(1) נציג שר הפנים, השר לאיכות הסביבה, שר הבינוי והשיכון, שר הבריאות, שר המשטרה ושר התחבורה.

(2) נציג רשות מקרקעי ישראל."

הביקורת סקרה את המוזמנים לשיבות הוועדה המקומית ולוועדת המשנה לשנת 2019 ובחנה האם כל הנציגים הנ"ל הוזמנו לשיבות.

להלן הממצאים :

שם המשרד	ממצאי הביקורת
הפנים	✓
איכות הסביבה	✓
בינוי ושיכון	✓
הבריאות	✓
המשטרה	X
התחבורה	X
רשות מקרקעי ישראל	✓

הביקורת מעידה כי אי הזמנת נציגי שר המשטרה ושר התחבורה באופן קבוע לשיבות הוועדות

מהווה הפרה של סעיף 18 (ב) הנ"ל.

4.3 שקיפות הפעולות של הוועדה המקומית, וועדת המשנה ורשות הרישוי

שקיפות הליכי התכנון מחייבת להביא הליכים אלה לידיעת הציבור, הן כדי לשתפו בכלל הליכי התכנון והן כדי לאפשר למי שעשוי להיפגע מהליכים אלה לכלכל את צעדיו בעוד מועד. על פי בג"ץ, "השקיפות מבטיחה ביקורת מתמדת וצמודה על פעילותם של המחזיקים בסמכות, וממילא מהווה היא מעין ערובה להתנהגות ראויה ונורמטיבית של בעלי סמכות... עקרון השקיפות נגזר אף מן ההכרה שבעלי-סמכות בשלטון מחזיקים בכוחות ובסמכויות שניתנו להם כנאמניו של הציבור... וכשם שנאמן חייב בחובת דיווח לנהנים... כך הן רשויות התכנון שחייבות הן לדווח לציבור על מהלכי תכנון".

חוק התכנון והבנייה קובע כללים לגבי פרסום של מידע תכנוני רלוונטי, זאת כדי להביא לחשיפה מרבית של מידע זה.

4.3.1 פרסום באתרי האינטרנט

פרסום הליכי התכנון באתרי האינטרנט של מוסדות התכנון הוא אמצעי חשוב להבאת הליכי התכנון לידיעת הציבור. בתיקון מס' 86 לחוק התכנון והבנייה משנת 2008, נקבע כי חובה לפרסם הליכי תכנון לא רק בעיתון, אלא גם באתר אינטרנט, במדור מיוחד שיישא את הכותרת "הודעת בענייני תכנון ובנייה".

בדברי ההסבר להצעת החוק נכתב כי "נושאי תכנון ובנייה נוגעים לכלל הציבור, משפיעים על חיינו וסביבתו של כל פרט בו, ויש להם השלכות כלכליות וחברתיות ארוכות טווח. בנושאים אלו מתחדדת חשיבותו של עקרון השקיפות וגובר הצורך במידע אמין שיעמוד לרשות הציבור באופן נגיש וברור ובזמן אמת".

בתחילת אפריל 2014 פורסם תיקון מספר 101 לחוק התכנון והבנייה, שאחת ממטרותיו הייתה להגביר את השקיפות בעבודת מוסדות התכנון. חוק התכנון והבנייה קובע כי על מוסדות התכנון לפרסם באתר האינטרנט מסמכי תכניות, סדרי יום של ישיבות, החלטות, פרוטוקולים וחוות דעת שהוגשו לגבי תכנית על פי חוק. ביולי 2014 פרסם מינהל התכנון אוגדן שכותרתו "דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובנייה" (להלן - אוגדן דגשים לרפורמה), במטרה לסייע לעוסקים בנושא זה.

באתר האינטרנט של הוועדה המקומית (להלן - אתר הוועדה) מפורסם מידע בנוגע להליכי התכנון והרישוי המתקיימים בוועדה וכן בנושאי תכנון ובנייה שהוועדה עוסקת בהם.

4.3.1.1 פרסום סדר היום של ישיבות הוועדה המקומית, וועדת המשנה ורשות הרישוי

בסעיף 44 (ד) לחוק התכנון והבנייה נקבע כי סדר היום של מוסד התכנון יפורסם באתר האינטרנט שלו זמן סביר לפני הדיון.

פרסום סדר היום של הישיבות זמן סביר מראש חשוב הן כדי שהמשתתפים בהן ידעו מראש מהם הנושאים של להתכונן לגביהם, והן כדי לאפשר לציבור להיות נוכח בישיבות.

הביקורת בדקה את פרסום סדר היום לגופי הרישוי השונים (וועדה מקומית, וועדת משנה ורשות הרישוי) באתר האינטרנט של המועצה לשנים 2018-2019.

הביקורת העלתה את הממצאים הבאים:

4.3.1.2 פרסום סדר היום של הוועדה המקומית

מס"ד	מספר הישיבה	תאריך הישיבה	תאריך הפרסום באתר	הערת הביקורת
1	20180001	4.2.18	1.2.18	תקין
2	20180002	4.3.18	26.2.18	תקין
3	20180003	8.4.18	4.4.18	תקין
4	20180004	22.5.18	17.5.18	תקין
5	20180005	10.6.18	7.6.18	תקין
6	20180006	1.7.18	2.7.18	לא תקין- אחרי הישיבה
7	20180007	7.8.18	2.7.18	תקין
8	20180008	5.9.18	4.9.18	לא תקין- יום לפני הישיבה
9	20180009	7.10.18	18.10.18	לא תקין- אחרי הישיבה
10	20180010	28.10.18	24.10.18	תקין
11	20180011	2.12.18	27.11.18	תקין
12	20180012	23.12.18	19.12.18	תקין
13	20190001	13.1.19	9.1.19	תקין
14	20190002	10.2.19	7.2.19	תקין
15	20190003	3.3.19	25.2.19	תקין
16	20190004	5.5.19	28.4.19	תקין
17	20190005	30.6.19	24.6.19	תקין
18	20190006	1.9.19	27.8.19	תקין
19	20190007	27.10.19	2.10.19	תקין
20	20190009	15.12.19	18.12.19	תקין

הערת הביקורת: לגבי 3 מתוך 20 (כ-15%) הישיבות שנבדקו, נמצא כי לא היה פרסום של סדר

היום שלהן בזמן סביר לפני מועד קיומן:

פרסום סדר היום של שתי ישיבות היה אחרי קיום הישיבה, ופרסום סדר היום של ישיבה אחת

היה יום לפני הישיבה.

4.3.1.3 פרסום סדר היום של וועדת משנה

מס"ד	מספר הישיבה	תאריך הישיבה	תאריך הפרסום באתר	הערת הביקורת
1	20190001	10.3.19	7.4.19	לא תקין- אחרי הישיבה
2	20190002	7.4.19	7.4.19	לא תקין- ביום הישיבה
3	20190003	5.5.19	28.4.19	תקין
4	20190004	30.6.19	23.6.19	תקין
5	20190005	4.8.19	28.7.19	תקין
6	20190006	1.9.19	27.8.19	תקין
7	20190007	27.10.19	2.10.19	תקין
8	20190008	24.11.19	17.11.19	תקין
9	20190009	15.12.19	8.12.19	תקין

הערת הביקורת: פרסום סדר יום של ועדת משנה החל רק בשנת 2019.

(ראה גם סעיף 4.1 לעיל).

לגבי 2 מתוך 9 (כ-23%) הישיבות שנבדקו נמצא כי לא היה פרסום של סדר היום שלהן זמן סביר לפני קיומן:

פרסום סדר יום של ישיבה אחת היה אחרי קיום הישיבה ופרסום סדר היום של ישיבה נוספת היה יום לפני הישיבה.

4.3.1.4 פרסום סדר היום של רשות הרישוי

מס"ד	מספר ישיבה	תאריך הישיבה	תאריך הפרסום באתר	הערת הביקורת
1	20180001	17.1.2018	7.2.2018	לא תקין- פרסום אחרי קיום הישיבה
2	20180002	29.1.18	7.2.18	לא תקין- פרסום אחרי קיום הישיבה
3	20180003	20.2.18	19.2.18	לא תקין- פרסום אחרי קיום הישיבה
4	20180004	6.3.18	6.3.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
5	20180005	27.3.18	27.3.18	לא תקין- פרסום ביום ישיבה
6	20180006	10.4.18	10.4.18	לא תקין-פרסום ביום הישיבה
7	20180007	24.4.18	24.4.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
8	20180008	9.5.18	9.5.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
9	20180009	22.5.18	21.5.18	לא תקין-פרסום יום לפני הישיבה
10	20180010	5.6.18	11.6.18	לא תקין- פרסום אחרי הישיבה
11	20180011	25.6.18	25.6.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
12	20180012	23.7.18	23.7.18	לא תקין-פרסום ביום הישיבה
13	20180013	7.8.18	7.8.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
14	20180014	22.8.18	22.8.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
15	20180015	4.9.18	5.9.18	לא תקין- פרסום אחרי קיום הישיבה
16	20180016	29.10.18	28.10.18	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
17	20180017	6.11.18	7.11.18	לא תקין- פרסום אחרי הישיבה
18	20180018	27.12.18	27.12.18	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
19	20190001	27.1.19	27.1.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
20	20190002	19.2.19	18.2.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
21	20190003	7.3.19	6.3.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
22	20190004	24.3.19	24.3.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
23	20190005	7.4.19	8.4.19	לא תקין- פרסום אחרי הישיבה

מס'ד	מספר ישיבה	תאריך הישיבה	תאריך הפרסום באתר	הערת הביקורת
24	20190006	12.5.19	12.5.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
25	20190007	28.5.19	27.5.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
26	20190008	19.6.19	18.6.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
27	20190009	1.7.19	1.7.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
28	20190010	9.7.19	8.7.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
29	20190011	28.7.19	26.7.19	תקין
30	20190012	12.8.19	8.8.19	תקין
31	20190013	18.8.19	14.8.19	תקין
32	20190014	23.9.19	23.9.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
33	20190015	11.11.19	11.11.19	לא תקין- פרסום ביום הישיבה
34	20190016	27.11.19	26.11.19	לא תקין- פרסום יום לפני הישיבה
35	20190017	15.12.19	12.12.19	תקין

הערת הביקורת:

לגבי 31 מתוך 35 ישיבות (כ-89%) שנבדקו, נמצא כי לא היה פרסום של סדר היום שלהן זמן סביר

לפני מועד קיומן:

פרסום של 7 ישיבות היה אחרי קיום הישיבה.

פרסום של 17 ישיבות היה ביום הישיבה.

פרסום של 7 ישיבות היה יום לפני הישיבה.

4.3.2 פרסום פרוטוקול

סעיף 348 לחוק התכנון והבנייה קובע ש"בכל ישיבה של מוסד תכנון יירשם ויוקלט פרוטוקול וכי הפרוטוקול יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון".

(החוק אינו מחייב לפרסם את קובצי ההקלטה של הדיונים ואת התמלילים שלהם באינטרנט).

יצוין כי סעיף 348 נוסף לחוק התכנון והבנייה בתיקון מספר 80 משנת 2007.

בדברי ההסבר להצעת התיקון לחוק צוין שהעמדת פרוטוקולים והקלטות של ישיבות לרשות הציבור ופרסום פרוטוקולים באינטרנט הם "נדבך חשוב במימוש הזכות לחופש הביטוי ועולים בקנה אחד עם עקרון חופש המידע".

הביקורת סקרה את פרסום הפרוטוקולים של מוסדות התכנון השונים באתר האינטרנט של המועצה ועמידתם בהוראות סעיף 348.

להלן הממצאים:

מס"ד	מוסד התכנון	ממצאים	הערת הביקורת
1	רשות רישוי	פרסום פרוטוקולים ברצף החל משנת 2018	תקין
2	וועדת משנה	הוועדה הוקמה רק בשנת 2019, החל מ-2019 פרסום ברצף	לא תקין
3	וועדה מקומית	פרסום ברצף החל משנת 2018	תקין

4.4 פרוטוקולים מוסדות תכנון

סעיף 348 ד(ג)(ב) קובע כי "פרוטוקול ישיבה יועבר לחברי מוסד התכנון לא יאוחר משלושים יום ממועד הישיבה".

הביקורת סקרה את תאריכי החתימה על פרוטוקולי מוסדות התכנון והניחה שכבר ביום החתימה על הפרוטוקול, הפרוטוקול נשלח לחבר מוסד התכנון. יש לציין כי הנחה זו מהווה הקלה מבחינה ספירת 30 הימים.

להלן ממצאי הביקורת:

4.4.1 פרוטוקולי וועדה מקומית

מספר ישיבה	תאריך הישיבה	תאריך החתימה על הפרוטוקול	הערת הביקורת
20190002	10.2.19	5.3.19	תקין
20190003	3.3.19	5.3.19	תקין
20190004	5.5.19	9.7.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190005	30.6.19	2.9.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190006	1.9.19	17.12.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190007	27.10.19	17.12.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190008	24.11.19	27.11.19	תקין
20190009	15.12.19	7.1.20	תקין

*חסר פרוטוקול 20190001.

4.4.2 פרוטוקולי וועדת המשנה

מספר ישיבה	תאריך הישיבה	תאריך החתימה על הפרוטוקול	הערת הביקורת
20190001	10.3.19	11.4.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190002	7.4.19	12.5.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190003	5.5.19	12.5.19	תקין
20190004	30.6.19	5.8.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190005	4.8.19	2.9.19	תקין
20190006	1.9.19	27.10.19	לא תקין- מעל 30 יום
20190007	27.10.19	27.11.19	תקין
20190008	24.11.19	17.12.19	תקין

4.4.3 פרוטוקול רשות הרישוי

מספר ישיבה	תאריך הישיבה	תאריך החתימה על הפרוטוקול	הערות הביקורת
20190001	27.1.19	3.2.19	תקין
20190002	19.2.19	20.2.19	תקין
20190003	7.3.19	11.3.19	תקין
20190004	24.3.19	26.3.19	תקין
20190005	7.4.19	8.4.19	תקין
20190006	12.5.19	16.5.19	תקין
20190007	28.5.19	29.5.19	תקין
20190008	19.6.19	20.6.19	תקין
20190009	1.7.19	לא מצוין תאריך החתימה על הפרוטוקול	לא תקין
20190010	9.7.19	לא מצוין תאריך החתימה על הפרוטוקול	לא תקין
20190011	28.7.19	28.7.19	תקין
20190012	12.8.19	12.8.19	תקין
20190013	18.8.19	20.8.19	תקין
20190014	23.9.19	24.9.19	תקין
20190015	11.11.19	12.11.19	תקין
20190016	27.11.19	28.11.19	תקין
20190017	15.12.19	17.12.19	תקין

4.5 תדירות קיום הישיבות

סעיף 5(א) לתקנות התכנון והבנייה (תדירות דיוני מוסד תכנון) תשס"ג 2003 קובע כי "וועדה מקומית תקיים ישיבה מן המניין אחת לחודש לפחות, אך רשאית היא להחליט שלא לקיימה בחודש אחד בשנה ובלבד שמניין ישיבותיה בשנה לא יפחתו מ-12".

סעיף 5(ב) קובע כי "יראו בישיבה של וועדת משנה לתכנון ובניין כישיבה של הוועדה המקומית".

להלן חודשי כינוס הוועדה המקומית וועדת המשנה בשנת 2019 :

חודש	וועדה מקומית	וועדת משנה
1	✓	X
2	✓	X
3	✓	✓
4	X	✓
5	✓	✓
6	✓	✓
7	X	X
8	X	✓
9	✓	✓
10	✓	✓
11	X	✓
12	✓	✓
סה"כ ישיבות	8	9

שילוב של שני הסעיפים 5(א) ו-5(ב) מביא למסקנה שבכל חודש צריכה להתקיים או ישיבה אחת של וועדה מקומית או של וועדת המשנה וסה"כ הישיבות של שניהם לא פחות מ-12.

בחודשים אפריל, אוגוסט, נובמבר ואומנם לא התקיימה וועדה מקומית אולם היה כינוס של וועדת משנה, על פי הוראות הסעיפים הנ"ל - תקין.

אולם בחודש יולי, לא התקיימה ישיבה לא בוועדה המקומית ולא בוועדת המשנה ולכן סה"כ ישיבות הוועדת המקומית (בצירוף ישיבות וועדת המשנה בחודשים שלא התקיימה וועדה מקומית) היה אחד עשר ישיבות, בניגוד לנאמר בסעיף 5(א) שמספר הישיבות לא יפחת מ-12 ישיבות בשנה.

4.6 פיקוח ואכיפה

בנייה בלתי חוקית היא בנייה בלא היתר בנייה או בחריגה מהתנאים שנקבעו בהיתר. לבנייה בלתי חוקית השפעה שלילית על פיתוח מרחב התכנון של הוועדה המקומית והיא פוגעת בשלטון החוק ובאיכות החיים והסביבה. בכוחן של פעולות פיקוח יעילות לאכוף את החוק ולמנוע מעברייני הבנייה לקבוע עובדות מוגמרות בשטח.

עבירה על חוק התכנון והבנייה הן מן העבירות הנפוצות ביותר בישראל. זה שנים רבות שבים וקובעים בתי המשפט כי זוהי "מכת מדינה" שיש להילחם בה ולמגר אותה. גורמים רבים מקשים את אכיפתו של חוק התכנון והבנייה, ובהם אי העמדה לדין של עברייני בנייה, הימשכות ההליכים, ענישה מקלה, היעדר אכיפה של צווי הריסה והטיפול הממושך בהוצאתם לפועל. קשיי האכיפה הללו פוגעים קשות בגורם ההרתעה ופוגעים באמון הציבור בשלטון החוק.

בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/04 מינואר 2004 נאמר כי עבריינות בנייה היא תופעה חמורה המחייבת התייחסות מחמירה מצד גורמי השלטון ויש להקפיד על ענישה חמורה ומרתיעה, גם אם בינתיים הוכשרה העבירה.

בהתאם לסעיף 27 לחוק התכנון והבנייה, תפקידה של הוועדה המקומית להבטיח את קיום הוראות החוק והתקנות שהותקנו לפיו ולפקח על הבנייה, לרבות איכותה והתאמה לדרישות החוק. בחוק ובתקנות יש הוראו למניעתן ולהפסקתן של חריגות בנייה ולהעמדתם לדין של מפרי החוק.

בפרק י' לחוק הוקנו לוועדות המקומיות סמכויות אכיפה שכדי ליישמן על הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות לקיים פיקוח, ובאמצעותו לאתר בנייה ושימוש בלתי חוקיים. בפרק י' לחוק התכנון והבנייה מפורטים אמצעי אכיפה כנגד בנייה בלתי חוקית.

סוגי האכיפה

אמצעי האכיפה מתחלקים לשלושה סוגים:

1. אכיפה מנהלית
2. אכיפה שיפוטית
3. אכיפה פלילית

אכיפה מנהלית

האכיפה המנהלית הינה הדרך המהירה והיעילה להתמודד עם עבירות בניה ולמנוע "עובדה מוגמרת".

ההליך המנהלי נשלט על ידי הוועדה ואינו תלוי בארגונים חיצוניים ומגדיל את הסיכוי להריסה עצמית ולהשבת המצב לקדמותו.

אכיפה זו כוללת:

- א. צו מנהלי להפסקת עבודה (סעיף 216 לחוק).
- ב. צו ארעי להפסקת עבודה (סעיפים 216 (ג) ו- (ד) לחוק).
- ג. צו להריסת תוספת בניה לאחר שהופר צו להפסקת עבודה (סעיף 217 לחוק).
- ד. צו מנהלי להפסקת שימוש (סעיף 219 לחוק).
- ה. צו לסגירת מקום לאחר שהופרדו להפסקת שימוש (סעיף 220 לחוק).
- ו. צו הריסה מנהלי (סעיף 221 לחוק).

אכיפה שיפוטית

כאשר לא ניתן להסתפק בסמכויות המנהליות ישנה סנקציה נוספת כנגד מפרי החוק והינה האכיפה השיפוטית.

אכיפה זו כוללת:

- א. צו שיפוטי למניעת פעולות (סעיף 234 לחוק).
- ב. צו הפסקה שיפוטי (סעיף 236 לחוק).
- ג. צו הריסה ללא הליף פלילי (סעיף 239 לחוק).
- ד. צו להריסת עבודות או הפסקת שימוש בניגוד לצו שיפוטי (סעיפים 235 ו- 237 לחוק).

אכיפה פלילית

- אכיפת חוק התכנון והבנייה במסגרת הליך פלילי נחלקת לשלושה חלקים עיקריים:
- שלב הפיקוח והחקירה שבו מאותרות, מתועדות ונחקרות עבירות לכאורה על החוק.
 - שלב התביעה שבו מגובשת החלטה באשר לנקיטת הליכים משפטיים בהתאם לממצאי דוחות הפיקוח והחקירה.
 - שלב שיפוטי שבו מגישה הוועדה המקומית באמצעות תובע מטעמה כתב אישום לבית המשפט בגין העבירות לכאורה.

הביקורת סקרה את אמצעי האכיפה שנקטו במהלך השנים 2017-2019.
להלן הנתונים כפי שדווחו למשרד הפנים בשנים 2018-2019:

2019	2018	
62	31	מספר תיקי פיקוח שנפתחו
6	7	מספר צווי הפסקה מנהלית
0	0	מספר צווי הפסקה שיפוטיים
6	2	מספר צווי הריסה מנהליים
0	0	מספר צווי הריסה שיפוטיים
3	0	מספר כתבי אישום שהוגשו
38	15	מכתבי התראה
9	7	ללא טיפול כלל
62	31	סה"כ

מניתוח הנתונים עולה כדלקמן:

- הוועדה עשתה שימוש בעיקר בצווים המנהליים (הפסקה והריסה) - 21 במצטבר.
 - הוועדה נמנעה מלהשתמש כליל בצווים שיפוטיים למעט ארבעה במצטבר.
 - הוועדה לא פעלה כלל להוצאת צווי הריסה שיפוטיים.
 - הוועדה נמנעת מלהגיש כתבי אישום למעט שלושה במצטבר.
 - אחוז גבוה מעבירות הבנייה נותר ללא טיפול כלל (%23 בשנת 2018, %15 בשנת 2019).
 - הוועדה מרבה להשתמש במכתבי התראה כסנקציה סופית ולא כתחילת טיפול בעבירה (%48 בשנת 2018, %61 בשנת 2019).
- השימוש במכתבי התראה אמור להיות כסנקציה התחלתית כנגד עבריין הבנייה בתחילת הטיפול. אם מכתבי ההתראה לא פועלים כמצופה, יש לעבור לסנקציות אפקטיביות יותר (מנהלי/ שיפוטי).
- בפועל הוועדה מסתפקת במשלוח מכתבי התראה ובזה מסתיים הטיפול בתיק. הוועדה איננה מנהלת מעקב ופיקוח שיטתי האם מכתבי ההתראה השיג את יעדו. כך לדוגמא, מכתבי התראה שנשלחו בשנים 2018-2019 נותרו ללא המשך פיקוח ומעקב וללא הפעלת סנקציות נוספות כנגד עבריני הבנייה, למרות שהחוק מעניק לוועדה אמצעים טיפוליים נוספים אפקטיביים יותר.

4.7 העברת דיווחים לרשם המקרקעין

בהתאם לפרק ט' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הוקמה במשרד המשפטים הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן- רשם המקרקעין) ומונו הממונה על המרשם, סגנו ורשמי לשכות מקרקעין הפרוסים ברחבי הארץ.

על פי סעיף 123(ב)(2) לחוק זה בפנקסי המקרקעין שיתנהלו ברשות ירשמו פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית המשפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין והוגשו לרשם. לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, על פי בקשת מוסד תכנון, ירשום הרשם הערה בדבר אי התאמת בנין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון והבנייה.

חשיבות הרישום בפנקסי מקרקעין היא במתן מידע לציבור על אודות העבירה שנעברה במקרקעין אלה ועל אודות חובת הריסת הבניין, מגבלות על שימוש וכיוצא באלה, וכך יש לו היבט מרתיע באשר יש בו להשפיע על הערך הכלכלי של הנכס.

הביקורת העלתה כי הוועדה המקומית לא העבירה דיווחים כנדרש לרשם המקרקעין, לפי תקנה 29, כאמור לעיל.

4.8 סקר עבירות בנייה

סעיף 254 ט"ז(א) לחוק התכנון והבנייה קובע:

"וועדה מקומית ורשות מקומית המוסמכת לאכיפה יבצעו בתחומן סקר עבירות בנייה תוך 18 חודשים מיום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון 116), התשע"ז-2017 ויעדכנו את הסקר מדי חמש שנים".

על פי החוק, היה על הוועדה המקומית להשלים את ביצוע הסקר עד אפריל 2019.

הביקורת העלתה כי עד כה, נכון לתום שנת 2020- טרם בוצע הסקר הנדרש.

4.9 השלמת פרטים וערובה

סעיף 99 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 קובע כדלקמן:

(א) רשות הרישוי רשאית לתת תעודת גמר אף אם לא הושלמו כל תנאי ההיתר במועד הגשת הבקשה, ובלבד שהפרטים והתנאים שלא הושלמו הם אחד או יותר מן המפורטים להלן, והמבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמתם. רשות הרישוי תתייחס להמלצת מכון הבקרה בעניין זה, ככל שניתנה:

(1) תנאים אשר נקבע לגביהם במידע להיתר שניתן לבצעם, כולם או חלקם לאחר קבלת תעודת גמר.

(2) עבודות המפורטות בהיתר וביצוען מותנה בעבודות אחרות, המבוצעות על ידי גורם תשתיות שאינו באחריות בעל ההיתר.

(3) עבודות משלימות להיתר למבנה תעסוקה או מסחר שלא צוין בו השימוש המדויק במבנה או בחלקו אלא ייעודו בלבד או שלא פורטו בהיתר כל המרכיבים בתוך הבניין הנדרשים לתפעולו בשימוש שייקבע.

(4) נטיעות וזריעה- רק עד לעונת השתילה הקרובה.

(5) עבודות נוספות שקבע המהנדס ושאינו פוגעות ביציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמש.

(ב) בתעודת גמר לפי תקנה זו ייקבע המועד להשלמת הפרטים והתנאים הטעונים השלמה כאמור.

ערבות להשלמת ביצוע העבודות

סעיף 100 לתקנות האמורות קובע כדלקמן :

(א) להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר, ימציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסכום ולמשך התקופה שיוורה לו המהנדס בהתאם לתוקף הפרטים והתנאים הטעונים השלמה.

במהלך הביקורת נבדקו מדגמית מספר תיקי בניה.

באחד מתיקי הבניה שנבדקו ניתן טופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבנייה (אישורם למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981, תחת התחייבות בעל התיק להשלמת מספר פרטים, ככל הנראה בהסתמך על תקנה 99 הנ"ל. הביקורת פנתה לאגף ההנדסה כדי לקבל מידע לגבי היקף התיקים שהונפקו להם טופס 4 תחת התחייבות להשלמת פרטים.

לאגף ההנדסה לא היה מידע לגבי היקף התיקים הנ"ל אולם נמסרו לביקורת מספר תיקים שקיבלו טופס 4 תחת תנאים.

הביקורת בחנה את התיקים הנ"ל ובחנה עמידה בסעיפים 99 ו-100 לתקנות האמורות.

להלן ריכוז הממצאים :

מס"ד	מספר ההיתר	תאריך הנפקת טופס 4	תאריך חתימה על כתב התחייבות	הפרטים החסרים	ערבות שנמסרה	פרק זמן להשלמה
1	2014071	19.8.18	14.8.18	1. התקנת שער לחניית 2. דלתות גומחה לפחי אשפה 3. דלת לגומחה למד מים 4. בניית "ח" של חנייה	שיק על סך 5,000 ₪ ללא ז"פ.	תוך שנה מיום קבלת טופס 5 ולא יאוחר מחצי שנה מגמר עבודות פיתוח הרחוב.
2	20170077	8.8.19	16.2.19	1. השלמת שער חנייה+ שער כניסה. 2. דלתות לגומחה למד מים 3. גומחה לפחי אשפה	שיק על סך 10,000 ₪ ללא ז"פ.	תוך שנה מיום קבלת טופס 4 ולא יאוחר מחצי שנה מגמר עבודות פיתוח הרחוב.
3	20120166	2.8.17	אין כתב התחייבות	1. ללא חומה בחזית אחורית 2. פלישה לשטח ציבורי	-	-
4	20150106	20.12.18	17.12.18	1. ביטול חלון בחזית אחורית. 2. חניה אחת במקום שתיים. 3. התקנת שערים ושער חניה	-	שנה מיום קבלת טופס 4 ולא יאוחר מחצי שנה מגמר עבודת פיתוח הרחוב
5	20160008	13.11.19	אין כתב התחייבות	1. לא קיים מרתף 2. סככה במקום פרגולה 3. שער לחנייה 4. שער למד מים	-	-
6	20150073	14.11.18	14.11.18	1. פרגולה אחת במקום שתיים. 2. חנייה אחת במקום שתיים. 3. התקנת שערים	-	שנה מיום קבלת טופס ולא יאוחר מחצי שנה מגמר עבודת פיתוח הרחוב.

מס"ד	מספר ההיתר	תאריך הנפקת טופס 4	תאריך חתימה על כתב התחייבות	הפרטים החסרים	ערבות שנמסרה	פרק זמן להשלמה
7	20140137	24.7.17	8.6.17 - כתב ההתחייבות נוסח ונכתב על ידי בעל ההיתר.	1. חלונות וחזיתות לא בהתאם לתוכנית. 2. פרגולה נוספת. 3. חניה אחת במקום שתיים. 4. חזית אחורה לא בנויה. 5. שער לרכב ושער כניסה וגדרות בחזית לא הותקנו. 6. פיתוח חיצוני לא תואם לתוכנית.	-	-

ממצאי הביקורת העלו כדלקמן:

1. אין מדיניות אחידה וקריטריונים אחידים להנפקת טופס 4 תוך התחייבות להשלמת פרטים.
 2. במספר מקרים ניתן טופס 4 ללא קבלת כתב התחייבות מצד בעל ההיתר.
 3. על פי סעיף 100 לתקנות התכנון והבנייה הערבות הנדרשת הינה ערבות בנקאית ולא שיק של בעל ההיתר.
 4. אין מעקב ופיקוח כי בעל ההיתר אכן השלים את התחייבויותיו כנדרש בפרק הזמן שנקבע מראש.
 5. אין קריטריונים ברורים ואחידים באשר לגובה השיק שנמסר כערבות (1000/5000).
 6. שיקים שנמסרו לאגף ההנדסה מוחזקים בקלסר, ולא בכספת נעולה.
 7. שיקים שנמסרו על ידי בעלי ההיתר עדיין מוחזקים באגף בניגוד לנדרש.
- אם בעל ההיתר קיים את ההתחייבויות והשלים את הנדרש, הרי שהשיק אמור לחזור אליו. לחילופין, אם לא תיקן את הליקויים וכבר חלפה שנה ממועד ההתחייבויות, הרי שהשיקים היו צריכים להיפרע לטובת המועצה.

4.10 התקשרות עם עו"ד לטיפול בהיטל השבחה

ב 15.1.12 התקשרה המועצה עם משרד עו"ד (נ.י) לטיפול וייעוץ משפטי בדבר חיוב בהיטל השבחה לנישומים עסקיים במרחב התכנון של הוועדה המקומית. ההתקשרות עמו נעשתה על סמך הצעת מחיר שנכתבה על ידו ב 19.12.11 והוגשה למועצה. המועצה חתמה באמצעות מורשי החתימה על מסמך זה ב 15.1.12 ובכך הפכה את ההצעה למסמך מחייב בין הצדדים. על פי מסמך זה, הייעוץ יכלול משימות ומטלות שונות בנושא היטל השבחה. עלות ההעסקה הינה על בסיס הצלחה בגביית היטל השבחה. במסמך הנ"ל אין שום התייחסות למשך ההתקשרות. בפועל משרד עורכי הדין הנ"ל מועסק כאמור מ 15.1.12 ועד היום (שנת 2021), כלומר במשך כ-10 שנים רצופות. היקף שכר הטרחה במהלך השנים הסתכם ב-484,755 ₪.

הביקורת מציינת כי בהתקשרות עם משרד עו"ד נפלו מספר פגמים כדלקמן :

4.10.1 אי קיום הליך תחרותי

הביקורת מציינת כי קבלת ההצעה הנ"ל נעשתה ללא קיום הליך תחרותי כלשהוא. אין מקום להסתמך במקרה זה על תקנה 3(8) "הוראות בדבר מכרזים וקבלת הצעות", שלפיו החוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחד או יחסי אמון מיוחדים כגון עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות וייעוץ ועבודות כיוצא באלה פטור ממכרז. זאת מאחר ובית המשפט העליון בשבתו בבג"ץ 6145/12 (עיריית נצרת נגד הרטמן) קבע כי תקנות המפרטות את סוגי החוזים שבהם רשות מקומית רשאית להתקשר ללא מכרז הן חריג לכלל שעל פיו התקשרות תיעשה בעקבות קיום מכרז פומבי וככל חריג- יש לפרשן על דרך הצמצום. פסיקת בית המשפט הנ"ל יפה לעניינו, על המועצה המקומית היה לקיים תהליך תחרותי כלשהוא, ולו לפחות בדרך של הצעות מחיר נוספות. הביקורת ממליצה לקיים הליך תחרותי לבחירת משרד עו"ד לטיפול בהיטל השבחה.

4.10.2 התקשרות לתקופה ארוכה מידי

היועץ ממשיך לתת שירותים למועצה גם כיום לאורך תקופה רצופה של כ 10 שנים. משרד מבקר המדינה בדוחות הביקורת בשלטון המקומי 2018, העיר למועצות המקומיות חורפיש, יסוד המעלה ופקיעין "כי העסקת רואה חשבון במשך תקופות ממושכות ללא כל הליך תחרותי אינה עולה בקנה אחד עם כללי מינהל תקין. התקשרות לקבלת שירותים חשבונאיים במשך תקופה ממושכת פוגע בעיקרון השוויון, יוצרת יחסי תלות ועלולה להשפיע על טיבם ואיכותם של השירותים החשבונאיים שמקבלות המועצות".

דבריו של מבקר המדינה למועצות הנ"ל יפים גם למועצה המקומית ירוחם בדבר העסקתו של משרד עו"ד בטיפול בהיטלי השבחה במשך תקופה רצופה וארוכה כל כך.

4.10.3 חוזה העסקה

כאמור ההתקשרות עם משרד עורכי הדין על בסיס הצעת מחיר ותנאים נלווים שנוסחו על ידי היועץ עצמו.

הביקורת מעירה כי על המועצה המקומית היה לנסח חוזה העסקה מטעמה, שיכלול רכיבים שלא נכללו במסמך הנ"ל כגון: קיום ביטוח אחריות מקצועית מטעמו, הסעדים שיעמדו לרשות המקומית אם יתגלעו מחלוקות עם היועץ, אי החלת יחסי עובד מעביד וסעיפים נוספים שיתנו הגנה לרשות בעתיד.

5. סיכום והמלצות

- 5.1 יש לזמן את נציגי המשטרה ומשרד התחבורה לכל דיוני הוועדה המקומית ולדיוני וועדת המשנה.
- 5.2 על מוסדות התכנון לפרסם זמן סביר לפני קיום הישיבה את סדר היום שלהם באתר האינטרנט של המועצה.
- 5.3 את פרוטוקולי וועדה מקומית וועדת המשנה כי להעביר לחברי הוועדות תוך 30 יום ממועד הישיבה.
- 5.4 יש להקפיד כי יתקיימו בשנה 12 ישיבות של הוועדה המקומית.
- 5.5 יש להגביר את אמצעי האכיפה כנגד עברייני בנייה לרבות שימוש בצווים שיפוטיים והגשת כתבי אישום.
- 5.6 יש לדווח לרשם המקרקעין כנדרש לתקנה 29 לתקנות המקרקעין (נוהל רישום) התשע"ב-2011 על כל אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון והבנייה.
- 5.7 יש לבצע סקר עבירות בנייה בהקדם.
- 5.8 הביקורת ממליצה לבטל כליל את הנוהג של הנפקת טופס 4 (תקנה 5) תוך התחייבות להשלמת הנדרש.
- 5.9 לחילופין, אם הנוהג ימשיך יש לקבוע מדיניות אחידה באילו מקרים יונפק אישור כאמור, גובה הערבות וכו'.
- יש לדרוש מבעל היתר שקיבל טופס 4 (תקנה 5) תוך התחייבות להשלים את הנדרש ערבות בנקאית ולא שיק אישי.
- 5.10 יש לנהל מעקב ופיקוח צמוד אחרי היתרים שניתנו, תוך התחייבות להשלמה, תוך שימת דגש על פרק הזמן שיחלוף.
- 5.11 אם יתברר שחלף פרק הזמן הנדרש ולא הושלמו כל ההתחייבויות, יש לחלט את הערבות הבנקאית.
- 5.12 על הוועדה המקומית לקיים הליך תחרותי לבחירת משרד עו"ד שיטפל בהיטלי השבחה. עם עורך הדין שייבחר בהליך התחרותי, ייחתם הסכם שינוסח על ידי המועצה ובו ישולבו סעיפים שונים שיבטיחו את האינטרסים של המועצה.

להלן תגובת גבי' אולגה גולדשמידט, סגנית מהנדסת

בהמשך לעיון בדוח להלן התייחסותי:

- סעיף 3 הממצאים

3.1 ועדת משנה הוקמה רק בשנת 2019

עד למועד הקמת ועדת משנה כל דיוני הוועדה היתקיימו בוועדת מליאה מתוך רצון הנהלת העיר להליכים שקופים וידועים לכל.

3.2 נציגי המשטרה ומשרד התחבורה לא מוזמנים לדיוני הוועדה המקומית

הערה מקובלת, החל מוועדת משנה שנקבעה לתאריך 02.05.2021 יוזמנו לדיונים נציג משרד התחבורה מר ישי טלאור, ונציג המשטרה מר דודו סויסה

3.3 פרסום סדרי יום של הוועדה המקומית, וועדת משנה ורשות הרישוי באתר האינטרנט של המועצה אינם נעשים תוך פרק זמן סביר לפני דיון, וחלקם מתפרסמים אחרי קיום הוועדה.

הפרסום מתבצע באמצעות מערכת ניהול ועדה "קומפלוט", סדר היום מוקם

ע"י מזכירות הוועדה וממועד נעילת סדר היום מתבצע הליך אוטומטי של

המערכת המעלה את סדר היום לאתר האינטרנט של המועצה. יאמר כי הערה

זו נכונה לעינן הבקרה של מזכירות הוועדה על תפקודה התקין של מערכת הקומפלוט, הערה זו נלקחה לתשומת לה מזכירות הוועדה ונכרך ריענון נהלים

בנושא.

בשנת 2019 התקיימו 9 ישיבות וועדת מליאה, סדרי יום פורסמו במועדן, 7

ימים כנדרש בחוק. בוועדה מס' 20190002 פורסמה בתאריך 05.02.2019

ומועד הדיון חל בתאריך 02.2019. 10 שהם 5 ימים.

בשנת 2019 התקיימו 9 ישיבות ועדות משנה, כל סדרי יום פורסמו במועדן

מלבד ועדה משנה מספר 20190002 שבשל תקלה טכנית במערכת ניהול וועדה

קומפלוט פורסמה ביום הדיון, עם זאת סדר יום העובר לחברי הועדה במייל

במועד הנדרש בחוק.

בשנת 2019 התקיימו 17 ישיבות ועדה רשות רישוי. כל סדרי יום פורסמו או

לפני או במועד הדיון. הועדה מתקיימת בהשתתפות יו"ר הועדה ומהנדסת

המועצה, הבקשות המובאות לדיון תואמות את התוכנית החלה במגרש.

בכדי לאפשר טיפול מיטבי, גמישות והתרת חסמים רשאי יו"ר הוועדה לקבוע

כי סדר היום ישלח במועד קצר יותר.

עם זאת, בימים אלו אנו למדים את נהלי הוועדה בוועדות אחרות בכדי לגבש

נוהל אשר יאפשר ע"י כל הגורמים המוסמכים ויפורסם לידיעת הציבור

3.4 פרוטוקלי הוועדה המקומית וועדת משנה מועברים לחברי הוועדות אחרי

30 יום ממועד הישיבה בניגוד לנדרש תוך 30 יום.

קובץ החלטות של כל הוועדות מתפרסם תוך 3 ימים ממועד הדיון כנדרש, למעט שני קבצי החלטות של ישיבת ועדת מליאה 20190001 ו-20190002 וכן פרוטוקול ועדת רשות רישוי 20190001 שפורסמו באיחור. פרסום פרוטוקול דיון עולה לאתר רק לאחר אישור ועדת משנה או מליאה שמתקיימות אחת לחודש, לעיתים המועדים שנקבעו הם יותר מ 30 יום. הקובץ שעולה לאחר מאושר בחתימה ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה. לידיעתך, במועד שליחת סדר היום של כל ועדה נשלחים הפרוטוקולים של המועד הקודם לעיון ואישור חברי הוועדה.

3.5 בשנת 2019 התקיימו 11 ישיבות של ועדה מקומית(כולל ישיבות של ועדת המשנה שהחליפו ישיבות של הוועדה המקומית) בניגוד לנדרש -12 ישיבות בשנה.

בשנת 2019 התקיימו 10 ישיבות מליאה ו 9 ישיבות של ועדת משנה, חודשים ינואר, מרס, ומאי בוטלו הישיבות מכוון שלא היו נושאים לדיון. בשנה זו התקיימו 17 וועדות רשות רישוי.

בכל תחילת שנה מזכירות הוועדה קובעת מועדים בפריסה שנתית ובכל חודש נקבע מועד לדיון וועדת משנה המוצמד לדיון מליאת המועצה.

3.6 הוועדה במקומית עשתה בעיקר שימוש בצווים מנהליים, נמנעה כליל מהוצאות צווי הריסה שיפוטיים. כמו כן, עשתה שימוש מועט ביותר בצווי שיפוטיים ונמנעה כמעט מלהגיש כתבי אישום.

בשנת 2019 נקלטה מפקחת אכיפה חדשה לאחר תקופה ארוכה בה לא מונה מפקח אכיפה בוועדה.

המפקחת נקלטה לעבודה בחודש מרץ ורק בתאריך 01.01.2020 קיבלה הסמכה לפעול כמפקחת על פי חוק. במקביל במהלך כל התקופה הוועדה קיבלה סיוע מהיחידה הארצית לדיני תכנון ובניה אך רק בצווים ונושאים מנהלים.

מדיניות האכיפה העירונית אשר אושרה בוועדה המקומית קבעה סדרי עדיפות לטיפול בעברות בניה בשכונות החדשות לפיכך רוב הצווים שהוצאו הינם צווי הפסקת עבודה ומכתבי התראה לבניה בפועל.

יחד עם זאת, הוועדה עדיין סובלת ממחסור בכוח אדם על פי תקן אמורים להיות 2 מפקחים אכיפה, אך קיים קושי רב בגיוס כוח אדם מקצועי באזורנו.

הוועדה שורדת הרבה שנים עם צוות קטן ולכן סדרי העדיפות הם מנת חלקנו בכל יום, כיום עם תיקון 116 וגיבוש מדינות האכיפה סדר היום של מפקח אכיפה הכולל פיקוח יזום למען שמירה על נוכחות המפקח בקצב מוגבר בשכונות מתקיים, ככול ונצליח לצרף מפקח נוסף נוכל לעמוד ביעדים שקבענו.

3.7 הוועדה המקומית איננה מדווחת לרשם המקרקעין על החלטות וצווים שניתנו על ידי בית המשפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין.

הערה מקובלת, יועבר למהנדסת המועצה שנבחרה לטיפול בקידום הנושא.

3.8 עד כה טרם נעשה סקר עבירות בנייה, למרות שהיה צריך להיעשות עד אפריל 2019.

סקר עברות בניה נועד בכדי לקבוע מדיניות אכיפה ברורה לעבודת הוועדה. הוועדה לתכנון ובניה ירוחם פועלת לביצוע סקר עבירות בניה יחד עם חברת אופק שנבחרה ממועד שהתקבלה ההנחיה ע"י היח' הארצית ובפיקוחה. ההליך זה הינו מורכב וכולל בחינה של פרטים רבים בכל מגרש. במסגרת הסקר התגלו אי סדרים בין הרישומים בכלל אגפי העיריה אשר דרשו הסדרה יסודית לפני העברת הנתונים לחברת אופק. הסקר נמצא בשלבים סופיים, חלקים נכרים ממנו כבר גובשו, לקראת אמצע שנת 2021 נסיים את ההליך ונחל בכתובת מדיניות האכיפה החדשה.

3.9 אין מדיניות אחידה וקריטריונים ברורים להנפקת טופס 4 תוך התחייבות להשלמת פרטים.

- בוועדה קיים טופס דרישות מפורטות להנפקת טופס 4 (טופס 5 לאכלוס). אשר מפורסם באתר העיריה וזמין לכל דורש, בשל קשיים לקבלת ערבות בנקאית להבטחת מילוי והשלמת תנאים במועד מסירת טופס 4, תעודת גמר אנו מחייבים השלמת כל התנאים טרם מתן האישור. בימים אלו אנו מגבשים נהלי עבודה המותאם לתקנות החדשות.

3.10 בעלי היתר שאושר להם טופס 4 (תקנה 5) תוך התחייבות להשלמה, נתנו ערבות בשיק אישי שלהם ולא ערבות בנקאית כנדרש.

הערה מקובלת, כיום אנו לא מקבלים צ'קים אישיים.

3.11 אין מעקב ופיקוח כי בעל ההיתר השלים את כל ההתחייבות בפרק הזמן שנקבע מראש.

- היתר בניה ניתן ל 3 שנים ונתין להאריכו בשלוש שנים נוספות, ככול ובעל ההיתר יבקש הארכה, יטופל ע"י הוועדה. אין בישוב מבנים אשר בניתם נמשכת מעל תוקף ההיתר למעט מספר קטן של מבנים המתועדים ונמצאים במעקב הוועדה.

3.12 שיקים שנמסרו לוועדה המקומית כערובה להשלמת הנדרש, הוחזקו בקלסר ולא בכספת נעולה.

במשרדי הוועדה קיימת כספת, הצ'קים נשמרים בקלסר הנמצא בכספת. 3.13 אין מדיניות אחידה באשר לגובה השיק שנמסר כערובה.

המדיניות הנהוגה כיום היא צ'ק אישי בגובה 5000 ₪.
3.14 ההתקשרות עם משרד עו"ד שמטפל בהיטלי השבחה בוועדה המקומית
נעשתה ללא קיום הליך תחרות.

המועצה בחרה שמאי אשר לעיתים הוועדה שולחת את הבקשות להיתר
לבחינתו והכנת שומה במידת הצורך, לאור הבניה החדשה בישוב ועליה במספר
הבקשות הכוללות הקלות או שימושים חורגים עלה הצורך בשמאי וועדה,
בימים אלו מקודם מכרז לבחירת שמאי וועדה.

3.15 תקופת ההתקשרות עם משרד עורכי הדין, נעשתה על בסיס הצעה שנוסחה
על ידו ללא הכללת תנאים שיבטיחו האינטרסים של המועצה במספר נושאים.
נדרשת הבהרה לשאלתך לכאורה האם הליך זה הינו באחריות הוועדה? אין
לוועדה יועץ משפטי אחר מיועמ"ש הוועדה הגב' כרמית אמונה אהרון.

בכבוד רב,

אולגה גולדשמידט, סגנית מהנדסת
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם