

## מועצה מקומית קצרין – מבקרת המועצה

### דוח ביקורת מספר 3 לשנת 2017

### מתן היתרי בנייה ברובע בתרא

#### 1. כללי

- 1.1. מתן היתרי בנייה נעשה מכוחו של חוק התכנון והבנייה והתקנות השונות הנובעות ממנו.
- 1.2. בסוף שנת 2016, קיבלה הביקורת תלונה, על פיה, בפרויקט בנייה מסוים, חלק מהתושבים גילו כי אין היתר בנייה לקומה א של ביתם. הדבר נתגלה בעת שהתושבים רצו לבנות תוספת לביתם או בעת שרצו למכור את הבית. על פי התלונה – הבעיה קיימת במספר בתים, בכולם מדובר בתושבים שקנו את הבית כולל קומה א' ולא בנו בעצמם תוספות לבניין לאחר רכישתו.
- 1.3. הביקורת מצאה, כי בתחילת שנות האלפיים, ניהל היזם "דקל אחר" פרויקט בנייה ברובע בתרא. מדובר בפרויקט של בתים פרטיים שחלקם בעלי קומה אחת וחלקם בעלי שתי קומות. היתרי הבנייה בפרויקט התקבלו ברובם בשנים 2001-2002.
- 1.4. לנוכח חומרתה של התלונה מצד אחד ומורכבותה מצד שני וכן לנוכח חשיבות ניתוח הנושא לצורך שיפור התנהלות המועצה בעתיד – החליטה הביקורת, יחד עם וועדת הביקורת, להכליל נושא זה במסגרת תוכנית הביקורת לשנת 2017.

#### 2. אופן הביקורת והיקפה

##### 2.1. כללי

- 2.1.1. הביקורת התבססה על החוק, על התקנות ועל עדכונים היוצאים מעת לעת בנושא זה.

##### 2.2. הנושאים שנבדקו

- 2.2.1. ליקויים במתן היתרי הבניה בפרויקט והיקפם
- 2.2.2. משמעות בתחומי אגרות בנייה ותשלומים אחרים
- 2.2.3. תיקון הליקויים בהיתרי הפרויקט.

##### 2.3. אופן הביקורת – אמצעי הביקורת שננקטו

- 2.3.1. פגישות, שיחות והתכתבויות עם ממלאי תפקידים במועצה המקומית
- 2.3.1.1. מהנדס המועצה מר מנחם אריה וצוות מחלקת הנדסה

2.3.1.2 מחלקת הגבייה

2.3.1.3 יועמ"ש המועצה - עו"ד אייל נון

2.3.2 בדיקת מסמכים הנוגעים להיתרים

2.3.2.1 בדיקת בקשות להיתר, מכתבים, מפות ושרטוטים הנוגעים לתיקי הרישוי הנ"ל.

2.3.2.2 בדיקת רשימות ומידע ממוחשב

2.3.2.3 בדיקת חיובי הגבייה על אגרות בנייה והיטלים שונים.

### **3. ליקויים במתן היתרים**

#### **ממצאי הביקורת**

- 3.1 הביקורת מצאה כי, בסה"כ ישנם 12 בתים פרטיים שבהם נמכר בית עם שתי קומות (קומת קרקע+ קומה א') ולא היה היתר לקומה א'.
- 3.2 נמצא, כי כבר באוגוסט שנת 2001 נשלח לחברת דקל אחר מכתב מפקח הבנייה של המועצה. במכתב, שכותרתו "פרויקט סביוני קצרין" רושם מפקח הבנייה של המועצה כי לאחר פגישה ובדיקה בשטח סוכם: "היות שההיתרים שניתנו הינם לקומה אחת ובפועל נבנו שתי קומות, תגיש חברת דקל אחר בע"מ אל משרדי אגף הנדסה במועצה המקומית קצרין תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם תוך 14 יום" המכתב אינו מפרט את הכתובות או מספרי ההיתרים שבהם מדובר.
- 3.3 למרות זאת, המועצה לא פעלה על מנת לוודא כי הקבלן הוציא היתרי בנייה חדשים הכוללים את קומה א'.
- 3.4 כתוצאה מכך, כאמור, חלק מהבתים נמכרו עם קומה א' בנוייה, ועם טופס 4 למבנה כולל קומה א', כאשר לקומה זו כלל לא היה היתר.
- 3.5 הביקורת מצאה, כי לא נערך רישום של הבנייה ללא היתר שנמצאה (כאמור בסעיף 3.2) כהערה בתיק הנכס.

#### **מסקנות והמלצות**

- 3.6 הביקורת רואה בחומרה את העובדה שניתנו היתרי בנייה, לכלל הבתים, אף שלחלקם לא היה היתר לקומה א'.
- 3.7 בתוצאה מכך, נוצר מצב בו רוכשים תמימים שקנו בית כולל קומה א', ולא הוסיפו בנייה מיוזמתם מאז נרכש הנכס, מצאו את עצמם גרים בנכס עם חריגות בנייה וללא היתר מתאים.
- 3.8 הביקורת ממליצה, כי הוועדה תקפיד על מתן היתר בנייה וטופס 4, רק לאחר שוודאה שהבנייה בנכס התבצעה בדיוק על פי ההיתר הסופי שהוצא.

- 3.9. בכל מקרה של בנייה ללא היתר, על הוועדה המקומית לנקוט בצעדים הבאים :
- 3.9.1. לרשום את החריגה שנמצאה על ידי פקחי הבנייה בתיק הנכס.
- 3.9.2. להימנע ממתן היתר כאשר יש ליקוי בנכס. במידה והליקוי הוסר (תוקן ההיתר, חלק מהבנייה פורק וכדומה) ירשם בתיק כיצד הוסר הליקוי ומתי.
- 3.9.3. אחת לחצי שנה, תוציא הוועדה רשימה של הנכסים שבהם נמצאו ליקויים כאמור ותעקוב אחר הטיפול בהם.

#### **4. פעולות המועצה להסדרת הבניה ללא היתר בנכסים**

##### **ממצאי הביקורת**

- 4.1. כאמור, הביקורת מצאה כי, בפרויקט שנבדק, קיימים 12 בתים פרטיים שבהם נמכר בית עם שתי קומות (קומת קרקע+ קומה א') ולא היה היתר לקומה א'.
- 4.2. עם היוודע לוועדה על כך שבחלק מהנכסים היתרי הבנייה אינם תואמים את הבנייה שבוצעה, פנתה הוועדה לבעלי הנכסים על מנת שיסדירו את הנ"ל באמצעות הגשת בקשה להיתר עבור קומה א'.
- 4.3. הוועדה חייבה את המבקשים לשלם סכום אגרת מינימום
- 4.4. לאחר מכן, אישרה הוועדה את הבקשות באמצעות דיון ב"וועדת שניים" ההחלטות התקבלו בשתי ישיבות – אחת ב 10/15 והשנייה ב 12.16.
- 4.5. הוועדה ניהלה רשימת מעקב כדי לוודא כי כל הנכסים מטופלים.
- 4.6. המועצה ניהלה קובץ למעקב אחר קבלת היתרים לקומה א'. בקובץ פורטו כתובות הנכסים ומספר מגרש, שם המבקש, מספר ההיתר של קומת הקרקע, פרטי היתר לקומה א' באם הוצא, ואגרות ששולמו.

##### **מסקנות והמלצות**

- 4.7. הביקורת סבורה, כי משמצאה המועצה את הליקויים במתן היתרי בנייה בפרויקט, היא פעלה היטב על מנת להסדיר את היתרי הבנייה על פי חוק ולמנוע פגיעה בתושבים. בין השאר ניהלה המועצה טופס מעקב אחר התקדמות הטיפול במתן היתרים לקומה א', מה שאפשר לוועדה לעקוב אחר הטיפול ולפעול לקידום הטיפול בהיתרים אלו.

## 5. אגרות בנייה

### ממצאי הביקורת

- 5.1. הביקורת ביקשה לבדוק האם שולמו אגרות בנייה מלאות עבור הנכסים האמורים.
- 5.2. הביקורת מצאה, כי עבור בניית מבנה ללא קומה א' שולמו בסה"כ אגרות + היטלים בסכום של כ 12-14 אלפי ₪ לכל מבנה. עבור בניית מבנה כולל קומה א' שולם בסה"כ כ 20-23 אלפי ₪ עבור אגרות בנייה ליחידה.
- 5.3. כאמור, הביקורת מצאה כי בפרויקט הנבדק ישנם 12 בתים פרטיים שבהם נמכר בית עם שתי קומות ולא היה היתר לקומה א'.
- 5.4. עבור היתרי הבנייה המעודכנים לשתי קומות גבתה המועצה אגרת מינימום של 300 ₪ לבית. בחלק מהמקרים, אגרה זו לא נגבתה.

### מסקנות והמלצות

- 5.5. הביקורת מצאה, כי בתים עם היתר בנייה לקומה א' שילמו בעת הבנייה המקורית כעשרת אלפים ₪ יותר מבתים ללא קומה א'.
- 5.6. בעת הוצאת היתרים מתוקנים כולל קומה א' לאחרונה, גבתה המועצה אגרת מינימום של 300 ₪ בלבד לבית. יוצא מכך כי המועצה הפסידה מהבנייה שבוצעה ללא היתר סך של כ 120 אלפי ₪ במחירי שנת 2001-2002.
- 5.7. הביקורת מביעה את דעתה, כי התוצאה לפיה קבלן בנה בתים בניגוד להיתר ובסופו של יצא כשהוא נשכר מכך במאות אלפי ₪, היא תוצאה לא ראויה. על המועצה לשקול האפשרות לגבות את הכספים מהקבלן. בהקשר לכך, הביקורת ממליצה כי המועצה תקבל חוות דעת משפטית מהיועץ המשפטי שלה בנידון.