



# ביקורת בנושא

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

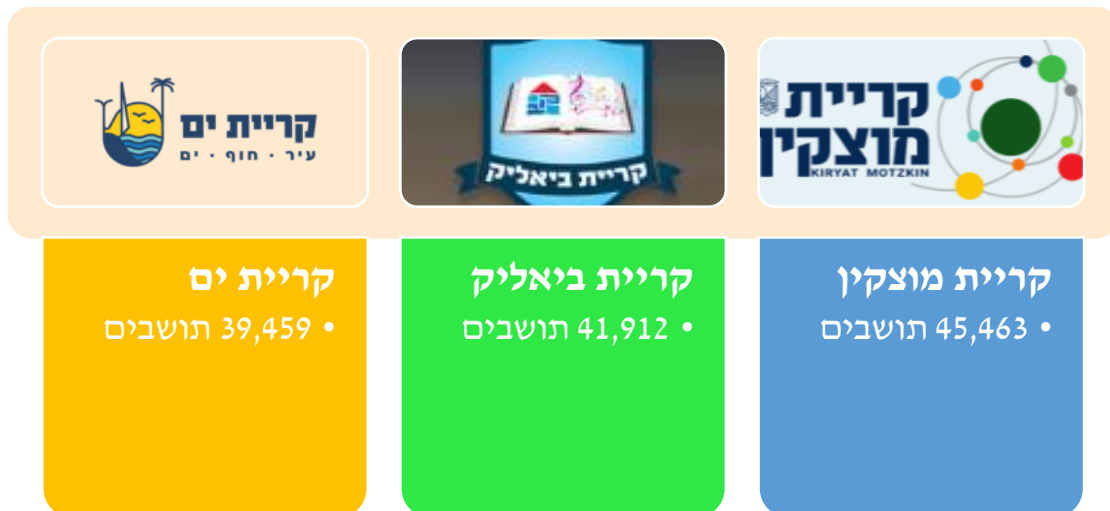
# מבוא

## כללי

1. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1956 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), מעניק לשר הפנים סמכות להכריז בצו על שטח כמרחב תכנון מקומי וקובע כי לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ובנייה.
2. במרחב תכנון מקומי שבתחומו מספר רשויות מקומיות נקראת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "וועדה מרחבית".
3. ועדה מרחבית הינה ועדה מקומית לכל דבר וחלות עליה הוראות החוק הנוגעות לוועדה מקומית, מלבד מקרים בהם חלות עליה הוראות מיוחדות, דוגמת הרכב הוועדה והתקציב.
4. סמכויותיה של הוועדה, כוללות, בין היתר, סמכויות בתחום התכנון, רישוי הבניה, רישוי מקרקעין ואכיפה.

			
<b>סמכויות בתחום האכיפה</b>	<b>סמכויות בתחום רישוי מקרקעין</b>	<b>סמכויות בתחום רישוי הבניה</b>	<b>סמכויות בתחום התכנון</b>
מינוי מפקחים והוצאת צווים מנהליים בסמכות היו"ר או המהנדס	תצ"רים - תכנית לצרכי רישום, תשריטי חלוקה ואישורים לרשם המקרקעין	הקלות ושימושים חורגים	הכרעה בנוגע לאישור תכניות העוסקות רק בנושאים המפורטים בסעיף 62א(א)
- גיבוש מדיניות אכיפה - איתור עבירות בנייה ואכיפה	- גביית אגרות והיטלים - החלטות בנושאי תוכניות חלוקת קרקעות.	- בדיקת בקשות להיתרים - החלטות על פטור מתשלומי אגרת בנייה והיטלי השבחה	- ייזום תוכניות מפורטות - המלצות על תוכניות במסכות מחוזית - החלטות על הנחיות מרחביות

5. הוועדה המקומית הינה ישות משפטית נפרדת מהרשויות המקומיות במרחב התכנון, דבר המאפשר לוועדה לתפקד באופן עצמאי מבחינה מקצועית.
6. לוועדה סמכויות בדומה לוועדה מקומית, בנוסף להנחיות בנוגע לניהול תקציב, התחשבות עם הרשויות בתחום המרחב והרכב הוועדה.
7. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריות כוללת 3 רשויות מקומיות: קריית מוצקין, קריית ביאליק וקריית ים:



8. דוח ביקורת זה נערך בשיתוף עם מבקרי שתי הרשויות הנוספות החברות בוועדה, קריית מוצקין וקריית ביאליק. הדוח נערך בהובלת מבקר קריית מוצקין, המשמש מתוקף היותו מבקר הרשות הגדולה החברה בוועדה, גם כמבקר הפנימי של הוועדה ובשל כך הוביל את דוח הביקורת.

## מטרת והיקף הביקורת

9. בחינת עמידה בהוראות חוק התכנון והבניה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התו"ב");
10. בחינת עמידה בהוראות תכנית בניין עיר (להלן: "תב"ע") רלוונטית;
11. בחינה כי הקלות שניתנו על ידי הוועדה, נעשו בהתאם להוראות חוק התו"ב ובהתאם להוראות התב"ע;
12. בחינה כי הופק היתר בניה בהתאם להקלות הוועדה;
13. בחינת אופן חיוב היטלי השבחה על ידי הוועדה, לרבות קיום שומת מקרקעין וחיוב בהתאם

לנקבע בשומה כאמור, הצמדה למדדים הנקובים בחוק וכיו"ב;

14. בחינת ההתחשבות בין הוועדה לבין עיריית קריית מוצקין, עיריית קריית ביאליק ועיריית קריית ים (להלן: "העיריות") בהתאם לחלק היחסי של כל עירייה.

## מתודולוגיה

15. סקירת הוראות החוק הרלוונטיות;

16. סקירת מדגם של 38 תיקי בניין לשנים 2020-2022;

17. בחינה כי לכל תיק קיים היתר בניה, שומת מקרקעין, אישור תשלום מהנישום וכיו"ב;

18. בחינה כי הקלות בניה שניתנו על ידי הוועדה נעשו בהתאם להוראות הרגולציה;

19. סקירת נתוני הנהלת החשבונות ובכלל זה, כרטסות הנהלת החשבונות, מדגם חשבונות חיוב שהתקבלו וכו';

20. קיום שיחות ו/או מפגשים עם בעלי התפקידים בחברה כלהלן:

- מר אלכס קופר, מהנדס הוועדה;
- גבי יולי אסוס, גזברית הוועדה.

## המסגרת הנורמטיבית

21. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן- "חוק התו"ב");

סעיף 145 "עבודות טעונות היתר" קובע, בין היתר, כי: (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו רשות הרישוי המקומית היתר...

1. סעיף 148 "שימוש חורג והקלה בתנאים" קובע, בין היתר, כי היתר לשימוש חורג מתוכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש;

2. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי:

(א) הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה:

(1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה

להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

3. סעיף 151(א) "סטייה ניכרת" קובע, בין היתר, כי: ...

(4)א ועדת מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים תנאים אלה:

(1) הסטייה כאמור נדרשת, לדעת הוועדה המקומית, לצורך התוספת;

(2) התוכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014)...

(5) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו אם התבקש היתר לפי הוראות תכנית המתאר

הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

סעיף 151(ב) קובע, בין היתר, כי לא תינתן הקלה אלא בנושאים ששר הפנים... יקבע בתקנות ואין בהם סטייה ניכרת מתוכנית; ואולם, נושאים כאמור **לא יכללו** הוספת שטחי בנייה, הוספת יחידות דיור או הוספת קומות. סעיף 196א לחוק התו"ב קובע, כי ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה;

4. הוראות התוספת השלישית

א. סעיף 2 "חובות בהיטל השבחה" קובע, בין היתר, כי: (א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו;

ב. סעיף 3 "שיעור ההיטל" קובע כי שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה;

ג. סעיף 4 "שומת השבחה" קובע, בין היתר, כי: (1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התוכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הוועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה;

ד. סעיף 9 "הצמדה" קובע, בין היתר, כי: עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התוכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העלייה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים;

## ממצאי הביקורת

### 1. סקירת מדגם תיקי בניין

22. הביקורת סקרה מדגם בן 38 תיקי בניין ; להלן נתוני התיקים שנסקרו :

#	מספר השבחה	מספר תיק בניין	בעלים	מהות השבחה	רשות מקומית
1.	1777	93259	ה.ב.ב.ב.	מימוש זכויות	קרית מוצקין
2.	1455	3588	ב.ש.א.	מכירת נכס	קרית ביאליק
3.	979	162017	נ.ס.ח.ל.ב.	הקלה	קרית ביאליק
4.	1654	472019	א.נ.פ.נ.ב.	הקלה	קרית ים
5.	1511	102019	ח.ה.י.ב.ב.	הקלה	קרית מוצקין
6.	1839	62020	ח.נ.ו.ב.	הקלה ואישור תב"ע	קרית מוצקין
7.	1775	72020	פ.ב.	הקלה ואישור תב"ע	קרית מוצקין
8.	1685	422019	פ.ה.מ.ב.	הקלה	קרית ביאליק
9.	1437	342018	ש.ב.פ.ב.	אישור תב"ע	קרית ים
10	1936	3661	א.י.	אישור תב"ע	קרית מוצקין
11	1830	714335	א.י.ב.	מכירת נכס	קרית מוצקין

#	מספר השבחה	מספר תיק בניין	בעלים	מהות ההשבחה	רשות מקומית
12	1595	5754	.ד.ש.	מכירת נכס	קרית ביאליק
13	1859	292007	.ג.ל.ב.	מכירת נכס	קרית מוצקין
14	1651	492019	.ר.ק.	הקלה	קרית ביאליק
15	1637	34/2015	.נ.ג.ב.	הקלה	קרית ביאליק
16	1692	29/2020	.י.א.ח.ב.	הקלה	קרית ביאליק
17	1691	14/2020	.י.א.ח.ל.	הקלה	קרית ביאליק
18	1491	3670	.א.צ.	מכירת נכס	קרית מוצקין
19	1754	112021	.ד.ר.	מכירת נכס	קרית מוצקין
20	1730	50664	.ה.א.	מכירת נכס	קרית ביאליק
21	1734	49256	.ש.נ.	מכירת נכס	קרית ביאליק
22	1649	48/2019	.א.נ.פ.נ.ב.	הקלה	קרית ים
23	1572	102020	.צ.ב.א.ה.ב.	הקלה	קרית ביאליק
24	1934	93359	.א.ב.	אישור תב"ע	קרית ביאליק
25	1705	31872	.י.ש.	אישור תב"ע	קרית ביאליק

#	מספר השבחה	מספר תיק בניין	בעלים	מהות ההשבחה	רשות מקומית
26	1770	152020	א.ס.ב.ב.	הקלה	קרית ביאליק
27	1785	162020	ח.ה.ל.ב.	הקלה	קרית ים
28	1817	172018	י.ד.ב.ו.ב.	הקלה	קרית ביאליק
29	1736	542019	א.כ.א.ו.ב.	בקשה להיתר	קרית ים
30	1982	67265	פ.ס.	הקלה ואישור תב"ע	קרית ביאליק
31	1735 1729	15562	ד.א.	הקלה	קרית מוצקין
32	---	482013	מ.ח.ל.ב.ב.	מכירת נכס	קרית מוצקין
33	1829	8779	צ.ח.ק.ל.ו.ב.	מכירת נכס	קרית ביאליק
34	1818	502001	א.ה.ב.	הקלה	קרית ים
35	1889	63485	א.ר.	הקלה	קרית ים
36	1747	25055	ה.ה.ל.ה.ב.	שימוש חורג	קרית ביאליק
37	1949	6661	ח.ה.א.ב.	בקשה להיתר	קרית ביאליק
38	1438	332018	ש.ב.פ.ב.	אישור תב"ע	קרית ים



## 2. טבלת ריכוז ממצאים שעלו במסגרת הביקורת

#	השבה	תיק בניין	בעלים	פרסום הבקשה להקלות באתר הוועדה	מתן הקלה על ידי הוועדה בהתאם לסמכויותיה בחוק	מתן היתר בנייה כנדרש	שומת מקרקעין להשבתה	הצמדת היטל השבתה כנדרש	תשלום היטל השבתה כנדרש
1.	1777	93259	ה.ב.ב.ב.	---	---	---	✓	✓	✓
2.	1455	3588	ב.ש.א.	---	---	---	✓	✓	✓
3.	979	16201 7	נ.ס.ח.ל.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.	1654	47201 9	א.נ.פ.ב.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.	1511	10201 9	ח.ה.י.ב.ב.	✗	✓	✓	✓	✓	✓
6.	1839	62020	ח.נ.ו.ב.	✗	✓	✓	✓	✗	✗
7.	1775	72020	פ.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✗
8.	1685	42201 9	פ.ה.מ.ב.	✗	✓	✓	✓	✓	✓
9.	1437	34201 8	ש.ב.פ.ב.	---	---	✓	✓	✓	✓
10.	1936	3661	א.י.	---	---	---	✓	✓	---
11.	1830	71433 5	א.י.ב.	---	---	---	✓	✗	✓

#	השבה	תיק בניין	בעלים	פרסום הבקשה להקלות באתר הוועדה	מתן הקלה על ידי הוועדה בהתאם לסמכויות	מתן היתר בניה כנדרש	שומת מקרקעין להשבה	הצמדת היטל השבה כנדרש	תשלום היטל השבה כנדרש
.12	1595	5754	ד.ש.	---	---	---	✓	✓	✓
.13	1859	292007	ג.י.ל.ב.	---	---	---	✓	✓	✓
.14	1651	492019	ר.ק.	✓	✓	✓	✓	✗	✓
.15	1637	34/2015	נ.ג.ב.	✓	✓	✓	✓	✗	✓
.16	1692	29/2020	י.א.ח.ל.	✓	✓	✓	✓	✗	✓
.17	1691	14/2020	י.א.ח.ל.	✓	✓	✓	✓	✗	✓
.18	1491	3670	א.צ.	---	---	---	✗	✗	✗
.19	1754	112021	ד.ר.	---	---	---	✗	✗	✗
.20	1730	50664	ה.א.	---	---	---	✗	✗	✗
.21	1734	49256	ש.נ.	---	---	---	✗	✗	✗
.22	1649	48/2019	א.נ.פ.נ.ב.	✓	✓	✓	✓	✗	✗
.23	1572	102020	צ.ב.א.ה.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✓

#	השבה	תיק בניין	בעלים	פרסום הבקשה להקלות באתר הוועדה	מתן הקלה על ידי הוועדה בהתאם לסמכויות	מתן היתר בנייה כנדרש	שומת מקרקעין להשבה	הצמדת היטל השבה כנדרש	תשלום היטל השבה כנדרש
.24	1934	93359	.א.ב.	---	---	---	✓	✓	✓
.25	1705	31872	.י.ש.	---	---	---	✓	✓	✓
.26	1770	15202 0	.א.ס.ב.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
.27	1785	16202 0	.ח.ה.ל.ב.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
.28	1817	17201 8	.י.ד.ב.ו.ב.	x	✓	✓	✓	✓	✓
.29	1736	54201 9	.א.כ.א.ו.ב.	---	---	✓	✓	✓	✓
.30	1982	67265	.פ.ס.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
.31	1735 1729	15562	.ד.א.	✓	✓	---	✓	✓	✓
.32	---	48201 3	.מ.ח.ל.ב.ב.	---	---	---	✓	x	x
.33	1829	8779	.צ.ח.ק.ל.ב. .ב.	---	---	---	x	x	✓
.34	1818	50200 1	.א.ה.ב.	✓	✓	---	✓	✓	---
.35	1889	63485	.א.ר.	✓	✓	---	✓	✓	---

תשלום היטל ההשבחה כנדרש	הצמדת היטל ההשבחה כנדרש	שומת מקרקעין להשבחה	מתן היתר בניה כנדרש	מתן הקלה על ידי הוועדה בהתאם לסמכויות	פרסום הבקשה להקלות באתר הוועדה	בעלים	תיק בניין	השבחה	#
---	✓	✓	---	✓	✓	ה.ה.ל.ה.ב.	25055	1747	.36
✓	✓	✓	---	---	---	ח.ה.א.ב.	6661	1949	.37
✓	✓	✓	---	---	---	ש.ב.פ.ב.	332018	1438	.38

### 3. פירוט תיקי הבניין שנבדקו

#### 3.1. תיק בניין מספר 93259 - ה.ב.ב.ב.

##### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

23. מימוש זכויות קיימות בהיתרי בניה משנות ה-60, בתב"ע ק/306/ו/2 מיום 11/07/2012 ובתב"ע ק/306 מיום 12/12/1991; ההשבחה נקבעה כתחשיב להפרש בין שווי המ"ר למימוש זכויות בעבר, לבין שווי המ"ר במימוש הזכויות כיום קרי, הזכויות לא השתנו על ידי הקלה כלשהי אולם השווי למ"ר השתנה במהלך השנים;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר ר תיק בניין</u>	<u>תב"ע</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1777	932	ק/306/2/1	קריית מוצקין	ז'בוטינסק י 61	104 28	438 +	2001	מגורים ד'1+ מסחר
	59	ק/306					2002	

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

##### ממצאי הביקורת

א. שומת המקרקעין להשבחה (להלן- "שומת ההשבחה")

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37176 מיום 14/04/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך מימוש זכויות חלקי, בהתאם להוראות התב"ע;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u> ₪	<u>תב"ע</u>
28/07/2021	26/07/2012	188,410	376,821	ק/306/ר/2
28/07/2021	27/12/1991	176,450	352,901	ק/306

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

24. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u> ₪	<u>היטל השבחה בפועל</u> ₪	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u> ₪	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪
-1	195,609	195,608	217,678	195,608	28/07/2021	26/07/2012	188,410
-1	466,919	466,918	574,583	466,918	28/07/2021	27/12/1991	176,450

25. נמצא תקין.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

26. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 59044 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

27. נמצא תקין.

### 3.2. תיק בניין מספר 3588 – ב.ש.א.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

28. מדובר בחיוב היטל השבחה כתוצאה ממכירת נכס; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/316/א מיום 18/06/1993 ואישור תכנית 352-0400960 מיום 25/11/2019 לתוספת בניה על הגג;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>ייעוד</u>	<u>חלק ה</u>	<u>גוש</u>	<u>כתובת</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>תב"ע</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מספר השבחה ה</u>
תוספת בנייה על הגג	60	1155 7	האשל 13	קריית ביאליק	ק/316/א	3588	1455
					352- 0400960		

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 34845 מיום 01/03/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי נשוא השומה מהווה זכויות לבניית שטח ומרפסת על הגג ליחידת דיור, כחלק ממבנה של קוטגים טוריים;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תב"ע</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
ק/316/א	3,564	1,782	18/06/1993	03/03/2020
352-0400960	12,800	6,400	25/11/2019	03/03/2020

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

29. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>הפרש</u>
1,782	18/06/1993	03/03/2020	4,014	4,962	4,014	4,016	-2
6,400	25/11/2019	03/03/2020	6,343	6,422	6,343	6,349	-6

30. נמצא תקין.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

31. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 51843 על ידי הנישום בסכום הנדרש;





### 3.3. תיק בניין מספר 162017 – נ.ס.ח.ל.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

33. מדובר במתחם קרקע מישורי ועליו מוצעת הקמת 6 מבנים בני 3 קומות (סה"כ 26 יח"ד) בשכונת אפק, על ידי נ.ס.ח.ל.ב. (להלן – "היזום"); שטח המתחם הינו 7,757 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלה שניתנה ליום על ידי הוועדה, להוראות תב"ע ק/425;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>תב"ע</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
979	1620 17	הקלות	ק/42 5	קריית ביאליק	שכונת אפק	1016 0	9+1 0	29	מגורים א'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע ק/425

34. בתב"ע ק/425 (מגורים א') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 7,020 מ"ר מתוך שטח של 7,757 מ"ר במגרש 29;

2. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 160 מ"ר;

3. מספר הקומות המקסימלי למבנה הינו 3 קומות;

4. גובה מקסימלי למבנה הינו 11 מ';

5. מספר יח"ד מקסימלי הינו 26 יח"ד;

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### **ממצאי הביקורת**

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
35. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 03/04/2017 להקלה;
36. נמצא תקיין.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 2017008 מיום 22/10/2017 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות לזים מעבר לקבוע בתב"ע ק/425 ובכלל זה:

א. הקלה של 8 יח"ד (34 יח"ד במקום 26 יח"ד);

ב. הקלה של 0.6 מ' בגובה הבניין (11.6 מ' במקום 11 מ');

ג. הקלה בשטח ממוצע לדירה של 122 מ"ר במקום 160 מ"ר;

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של 8 יח"ד (וכתוצאה מכך הקטנת יתר יח"ד) ושינוי גובה, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

37. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20200710 שניתן לזים, אשר תואם בקירוב להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>מהות ההיתר</u>
38	5,452	5,414	הקמת 6 מבנים בני 3 קומות- 34 יח"ד

38. נמצא תקין.

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 31031 מיום 26/11/2017 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>שווי השבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
12/01/2021	22/10/2017	418,176	836,352	הקלות

ה. הצמדת היטל השבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

39. תחשיב הביקורת להצמדת היטל השבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u> ₪	<u>השבחה</u> <u>בפועל</u> ₪	<u>השבחה</u> <u>מוצמד</u> <u>נדרש</u> ₪	<u>הצמדה</u> <u>לפי מדד</u> <u>תשומות</u> <u>הבניה</u> ₪	<u>הצמדה</u> <u>לפי מדד</u> <u>המחירים</u> <u>לצרכן</u> ₪	<u>תאריך</u> <u>הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל</u> <u>השבחה</u> <u>נדרש</u> <u>במועד</u> <u>הקובע</u> <u>(50%)</u> ₪
-0	421,937	421,937	433,692	421,937	12/01/2021	22/10/2017	418,176

40. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

41. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 53369 על ידי הנישום בסכום הנדרש; **נמצא תקין**.

### 3.4. תיק בניין מספר 472019 - א.נ.פ.נ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

42. מדובר במתחם קרקע מישורי ברכוב לכיש בקריית ים; על השטח כאמור מוצעת הקמה של 4 מבנים על ידי א.נ.פ.נ.ב. (להלן- "היזם") ובכלל זה, 2 מבנים בני 8 קומות הכוללים 49 יח"ד ו-2 מבנים בני 17 קומות הכוללים 148 יח"ד; שטח המגרש הינו 7,703 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלה שניתנה לזים על ידי הוועדה, להוראות תב"ע 352-0427252;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר</u> <u>השבח</u> <u>ה</u>	<u>מספר</u> <u>תיק</u> <u>בניין</u>	<u>מהות</u> <u>ההשב</u> <u>חה</u>	<u>רשות</u> <u>מקומי</u> <u>ת</u>	<u>כתוב</u> <u>ת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש</u> <u>תמור</u> <u>ה</u>	<u>ייעוד</u>
1654	4720 19	הקלות	קריית ים	לכיש	10421+104 24	197-200,203- 204,38,41,55, 57	101	מגורים ד'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע 352-0427252

43. בתב"ע 352-0427252 (מגורים ד') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 30,519 מ"ר שטח עיקרי מתוך שטח של 7,703 מ"ר במגרש 101 (בנייה לגובה);
2. גובה מקסימלי למבנה הינו 60 מ';
3. מספר קומות המקסימלי הינו 7 קומות ב-2 בניינים ו-15 קומות ב-2 הבניינים הנוספים;
4. מספר יח"ד מקסימלי הינו 164 יח"ד;

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### **ממצאי הביקורת**

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

44. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 11/10/2020 להקלה; **נמצא תקין**.

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוי וועדה מס' 20200010 מיום 24/11/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליום מעבר לקבוע בתב"ע 352-0427252 ובכלל זה:

א. הקלה של 33 יח"ד (197 יח"ד במקום 164 יח"ד);

ב. תוספת שטח של 160 מ"ר (0.9% מעל המותר);

ג. תוספת קומה ב-2 מבנים (8 קומות במקום 7) ותוספת 2 קומות ב-2 בניינים (17 קומות במקום 15);

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של 33 יח"ד ותוספת קומות, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

45. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

46. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022062 שניתן ליום, אשר תואם בקירוב להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>מהות ההיתר</u>
---	22,502	22,502	הקמת 2 בניינים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36323 מיום 22/12/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי השבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
13/03/2022	21/11/2020	325,265	650,529	הקלות

ה. הצמדת היטל השבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

47. תחשיב הביקורת להצמדת היטל השבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u> ₪	<u>היטל השבחה בפועל</u> ₪	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u> ₪	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪
0	334,039	334,039	347,687	334,039	13/03/2022	21/11/2020	325,265

48. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

49. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלות מספר 56772, 56773 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.5. תיק בניין מספר 102019 ח.ה.י.ב.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

50. הקמת מבנה בן 6 קומות, 26 יח"ד על ידי ח.ה.י.ב.ב. (להלן - "היזם"); שטח הקרקע הינו 1,950 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלה שניתנה ליזם על ידי הוועדה, להוראות תב"ע ק/408;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>תב"ע</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1511	102019	הקלות	ק/408	קריית מוצקין	נעמי שמר 6	10426	621	404	מגורים ג'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע ק/408

51. בתב"ע ק/408 (מגורים ג') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 2,600 מ"ר שטח מתוך שטח של 1,950 מ"ר במגרשים 401-418 (בניה לגובה);
2. גובה מקסימלי למבנה הינו 15 מ';
3. מספר קומות המקסימלי הינו 6 קומות;
4. מספר יח"ד מקסימלי הינו 22 יח"ד (לא יותר מ-4 דירות בקומה);

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

52. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי לא פורסמה הודעה להקלה; **לא תקין**.

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 20200005 מיום 15/06/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/408 ובכלל זה:

א. הקלה של 4 יח"ד (26 יח"ד במקום 22 יח"ד);





							<b>(50%)</b>
							<b>₪</b>
-0	310,437	310,437	311,096	310,437	09/07/2020	15/06/2020	311,367

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

57. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלות מספר 53599 על ידי הנישום בסכום הנדרש; **נמצא תקין**.

58. יש להקפיד לפרסם את הבקשה להקלות, בהתאם להוראות חוק התנו"ב.

### 3.6. תיק בניין מספר 62020 ח.נ.ו.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

59. מדובר בחלקת קרקע בשטח של 665 מ"ר ועליה מבנה וותיק הכולל 3 תתי חלקה; המבנה הוותיק מיועד להריסה והקמת פרויקט במקומו במבנה בן 5 קומות, הכולל 10 יח"ד ובניה על הגג; הקמת המבנה תבצע על ידי ח.נ.ו.ב. (להלן - "היזום");

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר פרטיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1839	620	בניה על הגג	קרית מוצקין	שדי גושן משה 41	115	74	74_115_63	הגדלת חדר על הגג
	20	הקלות			63			מגורים ג'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע ק/130/ב

60. בתב"ע ק/130/ב (מגורים ג') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 120% באזור מגורים ג';

2. מספר קומות המקסימלי הינו 4 קומות;

3. מספר יח"ד מקסימלי הינו 11 יח"ד לדונם;

ה. הוראות תב"ע 352-0400960

61. התוכנית קובעת, בין היתר, כי ניתן להוסיף חדרי מגורים בגג; השטח המירבי המותר לבניית חדרים על הגג הינו 40 מ"ר כולל מדרגות הגישה אליהן (32 מ"ר חדר + 8 מ"ר מדרגות);

ו. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

62. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי לא פורסמה הודעה להקלה; **לא תקין.**

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 20200009 מיום 25/10/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליום מעבר לקבוע בתב"ע ק/130/ב ובכלל זה:

א. הקלה של 3 יח"ד (30%);

ב. תוספת שטח של 128 מ"ר (16% מעל המותר);

ג. תוספת של קומה מעל המותר;

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ותוספת קומות, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

63. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

64. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022012 שניתן ליזם, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>מהות ההיתר</u>
---	1,665	1,665	הקמת מבנה בן 5 קומות, 10 יח"ד תוך הריסת מבנה קיים

65. נמצא תקין.

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37706 מיום 18/10/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>שווי השבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
חסר	25/11/2019	17,280	34,560	352-0400960
חסר	25/10/2020	282,046	564,092	הקלות

66. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

67. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל;

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

68. לביקורת לא הוצג אישור תשלום על ידי הנישום בסכום הנדרש; לפיכך, לא היה באפשרותנו לוודא כי היטל ההשבחה שולם בפועל;

69. יש להקפיד לפרסם את הבקשה להקלות, בהתאם להוראות חוק התו"ב;

70. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

71. יש להקפיד לתעד את אישורי התשלום של הנישומים להיטלי ההשבחה החלים עליהם;

### 3.7. תיק בניין מספר 7020 פ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

72. הקמת מבנה מגורים בן 11 קומות, 38 יח"ד על ידי פ.ב. (להלן- "היזם"); שטח הקרקע הינו 3,630 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תב"ע 352-0709766 ומהקלה שניתנה ליום על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר ר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1718	72020	אישור תכנית	קרית מוצקין	משכנות האמנים	10423	141	208	מגורים ג'
1718	72020	הקלות	קרית מוצקין	משכנות האמנים	10423	141	208	מגורים ג'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע 352-0709766

73. בתב"ע 352-0709766 נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 7,941 מ"ר שטח מתוך שטח של 3,630 מ"ר במגרש 208 (בנייה לגובה);

2. גובה מקסימלי למבנה הינו 30 מ';

3. מספר קומות המקסימלי הינו 9 קומות;

4. מספר יח"ד מקסימלי הינו 32 יח"ד;

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
74. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 15/09/2020 להקלה; **נמצא תקין**.
- ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב
  1. סקירת פרוטוי וועדה מס' 20210002 מיום 24/02/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליוזם מעבר לקבוע בתב"ע 352-0709766 ובכלל זה:
    - א. הקלה של 6 יח"ד (38 יח"ד במקום 32 יח"ד);
    - ב. תוספת 2 קומות מעל המותר (11 קומות במקום 9);
    - ג. הקלה בגובה המבנה של 1.98 מ' (31.98 במקום 30.00 מ');
  2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ותוספת קומות וגובה, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
75. נמצא תקין.
  - ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

76. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20201586 שניתן ליום, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הקמת מבנה בן 11 קומות, 38 יח"ד	5,928	5,928	---

77. נמצא תקין.

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36794 מיום 08/04/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>מהות ההשבחה</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u> ₪	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע</u> ₪ (50%)	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
352-0709766	209,835	104,918	10/10/2019	24/04/2021
הקלות	335,722	167,861	24/02/2021	24/04/2021

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

78. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה: נמצא תקין.

<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u> ₪	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u> ₪	<u>היטל השבחה בפועל</u> ₪	<u>הפרש</u> ₪
104,918	10/10/2019	24/04/2021	104,816	106,936	104,816	104,816	-0
167,861	24/02/2021	24/04/2021	169,376	169,021	169,021	169,021	-0

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

79. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בסך 169,021 ₪ בקבלה מספר 54871 על ידי הנישום בסכום הנדרש, לביקורת לא הוצג אישור תשלום לשבחה בסכום 104,816 ₪; לא תקין.



80. יש להקפיד לפרסם את הבקשה להקלות, בהתאם להוראות חוק התו"ב;

81. יש להקפיד לתעד קבלות בגין תשלומי הנישומים וכן לוודא כי התשלומים מבוצעים בשלמותם;

### 3.8. תיק בניין מספר 422019 פ.ה.מ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

82. הריסת מבנה ישן והקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, 5 יח"ד על ידי פ.ה.מ.ב. (להלן - "היזום"); שטח הקרקע הינו 608 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלה שניתנה ליזום על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר השבחה	מספר תיק בניין	מהות ההשבחה	תב"ע	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלקה	מגרש תמורה	ייעוד
1685	422019	352-0377051	קרית ביאליק	האורנים 9	11555	111	-	מגורים	352-0377051

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע 352-0377051

83. בתב"ע 352-0377051 לא נמצאו נתונים בדבר שטחים מותרים לבניה, מספר יח"ד, מספר קומות מקסימלי, תכנית שטח, גובה מבנה וכיו"ב (לא תקין); לפיכך הנתונים נלקחו מתוך ישיבת הוועדה לאישור ההקלה (נתוני השטח בטרם ניתנה ההקלה);

1. שטח הבניה העיקרי הינו 972 מ"ר שטח מתוך שטח של 608 מ"ר בתא השטח (בנייה לגובה);

2. שטחי שירות 497 מ"ר;

3. גזוזטראות 108 מ"ר ;

4. מרפסות גג 245 מ"ר ;

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי :

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב ;

2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב ;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה ;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה ;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק ;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה ;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

84. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי לא פורסמה הודעה להקלה ; **לא תקין.**

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוי וועדה מס' 20200002 מיום 02/02/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם על יד הועדה ובכלל זה :

א. הקלה של 1 יח"ד (25%) ;

ב. תוספת של 115.4 מ"ר מעבר למותר (20%) ;

ג. תוספת של 30.4 מ"ר מעבר למותר במסגרת 5% נגישות ;

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ותוספת תכסית שטח, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב ;

85. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

86. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20193447 שניתן לזום, אשר תואם בקירוב להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה: **נמצא תקין**.

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 4 קומות, 5 יח"ד	1,589	1,578	-11

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 34834 מיום 21/02/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>מהות ההשבחה</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
הקלות	430,478	215,239	06/12/2020	21/02/2021

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

87. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה: **נמצא תקין**.

<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>הפרש</u>
215,239	06/12/2020	21/02/2021	214,380	217,493	214,380	214,380	-0

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

88. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בסך בקבלה מספר 53580 על ידי הנישום בסכום הנדרש; **נמצא תקין**.

- א. יש להקפיד לכלול בתב"ע את נתוני הבניה המותרים ובכלל זה, שטחים מותרים לבניה, מספר יח"ד, מספר קומות מקסימלי, תכסית שטח, גובה מבנה וכיו"ב ;
- ב. יש להקפיד לפרסם את הבקשה להקלות, בהתאם להוראות חוק התו"ב ;

### 3.9. תיק בניין מספר 342018 ש.ב.פ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

89. הקמת 2 מבני מגורים, בניין אחד בן 10 קומות ובניין שני בן 25 קומות, סה"כ 167 יח"ד על ידי ש.ב.פ.ב. (להלן - "היזם"); שטח הקרקע הינו 6,266 מ"ר ; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תב"ע 352-0655324 ;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס :

מספר השבחה	מספר תיק בניין	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלק ה	מגרש תמורה	ייעוד
1437	342018	אישור תכנית	קרית ים	מתחם האצטדיון	10425	257	105	מגורים

ג. הוראות תב"ע 352-0655324

90. בתב"ע 352-0655324 נקבע, בין היתר, כי :

1. שטח הבניה הינו 31,270 מ"ר שטח מתוך שטח של 6,181 מ"ר במגרש 105 (בניה לגובה) ;

2. גובה מקסימלי למבנה הינו 82 מ' ;

3. מספר קומות המקסימלי הינו 25 קומות ;

4. מספר יח"ד מקסימלי הינו 170 יח"ד ;

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי :

1. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להוראות התב"ע ;

2. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה ;

3. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק ;

4. הנישום שילם את ההשבחה במלואה ;

**ממצאי הביקורת**

א. קיום היתר בניה

91. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022041 שניתן ליום, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה (נמצא תקין):

הפרש מ"ר	שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר	שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר	מהות ההיתר
---	605	605	תוכנית שינויים להיתר מס' 20182201

ב. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 34787 מיום 10/02/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה ;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה ; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה :

תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪	שווי השבחה למועד הקובע ₪	מהות ההשבחה
02/06/2022	21/09/2019	201,250	402,500	352-0655324

ג. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

92. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה :

הפרש ₪	היטל השבחה בפועל ₪	היטל השבחה מוצמד נדרש ₪	הצמדה לפי מדד תשומות הבניה ₪	הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן ₪	תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪
0	209,648	209,648	220,970	209,648	02/06/2022	21/09/2019	201,250

93. נמצא תקין.

ד. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

94. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 57864 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.10. תיק בניין מספר 3661 א.י.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

95. הוספת שימוש מסחרי לקומת הקרקע במבנה מגורים ותוספת ממ"ד בגין מימוש תב"ע-352-0700054 על ידי א.י. (להלן - "היזם");

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר השבחה	מספר ר תיק בניין	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלק ה	מגרש תמורה ה	ייעוד
1936	3661	אישור תכנית	קריית מוצקין	שד' גושן משה 29	1156 3	145	186	מגורים

ג. הוראות תב"ע 352-0700054

96. בתב"ע 352-0700054 נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה לשטחי מסחר הינו 117 מ"ר מתוך שטח של 3,777 מ"ר במגרש;

2. תתאפשר בניית מרפסת וממ"ד לכל אחת מהקומות;

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להוראות התב"ע;

2. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

3. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

4. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. קיום היתר בניה

97. לביקורת לא הוצג היתר בניה התואם לתב"ע; לביקורת נמסר ממהנדס הוועדה, כי ההיתר טרם הוצא;

ב. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37667 מיום 09/02/2022 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה; ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪	שווי ההשבחה למועד הקובע ₪	מהות ההשבחה
17/02/2022	25/07/2020	196,930	393,860	352-0700054

ג. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

98. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה: **נמצא תקין**.

הפרש ₪	היטל השבחה בפועל ₪	היטל השבחה מוצמד נדרש ₪	הצמדה לפי מדד תשומות הבניה ₪	הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן ₪	תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪
0	203,051	203,051	210,322	203,051	17/02/2022	25/07/2020	196,930

ד. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

99. לביקורת לא הוצג אישור תשלום להשבחה על ידי הנישום; מבירור הנושא אל מול מהנדס הוועדה, לביקורת נמסר כי כיוון שטרם הוצא היתר בניה, ההשבחה לא שולמה;

### 3.11. תיק בניין מספר 714335 א.י.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

100. מדובר בחיוב היטל השבחה כתוצאה ממכירת נכס על ידי א.י.ב. (להלן - "הנישום"); ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/316/א מיום 18/06/1993, אישור תוכנית ק/130 ב' מיום 30/01/2005 ואישור תוכנית 352-0400960 מיום 25/11/2019;





							(50%) נת
13	31,839	31,852	38,530	31,852	24/10/2021	18/06/1993	13,824
-911	152,660	151,749	184,232	151,749	24/10/2021	30/01/2005	119,922
-	13,238	13,238	13,741	13,238	24/10/2021	25/11/2019	13,056

102. נמצאה אי התאמה לא מהותית בין סכום ההשבחה המוצמד ביחס לתב"ע ק/130/ב; ההפרש נובע מאי התאמה בין המועד הקובע להצמדה בהערכת השמאי (30/01/2005), לבין המועד הקובע לפיו חישבה הוועדה את היטל ההשבחה (02/03/2005); **לא תקין.**

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

103. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 55724 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

104. נמצא תקין.

105. יש להקפיד לחייב את היטל ההשבחה בהתאם להערכת השמאי;

### 3.12. תיק בניין מספר 5754 ד.ש.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

106. מדובר בחיוב היטל השבחה כתוצאה ממכירת נכס על ידי ד.ש.; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/316/א מיום 18/06/1993 ואישור תוכנית 352-0400960 מיום 25/11/2019;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

ייעוד	חלק ה	גוש	כתובת	רשות מקומית	תב"ע	מספר תיק בניין	מספר השבח ה
תוספת בנייה על הגג	39	1159 0	קישון 15	קרית ביאליק	ק/316 א/	5754	1595
תוספת בנייה על הגג	39	1159 0	קישון 15	קרית ביאליק	352- 04009 60	5754	1595

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

## ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36002 מיום 08/11/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>תב"ע</u>
08/11/2020	18/06/1993	4,228	8,456	ק/316/א
08/11/2020	25/11/2019	12,288	24,576	352-0400960

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

107. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
9	9,514	9,523	11,774	9,523	08/11/2020	18/06/1993	4,228
-19	12,173	12,154	12,331	12,154	09/11/2020	25/11/2019	12,288

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

108. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 53159 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

109. נמצא תקין.

### **3.13. תיק בניין מספר 292007 חברת ג.י.ל.ב.**

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

110. מדובר בחיוב היטל השבחה כתוצאה ממכירת נכס על ידי חברת ג.י.ל.ב.; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/408 מיום 17/08/2005;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>ייעוד</u>	<u>חלק ה</u>	<u>גוש</u>	<u>כתובת</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>תב"ע</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מספר השבחה ה</u>
אזור תעשייה	353	1042 1	שד' ירושלים	קריית מוצקין	40/ק 8	29200 7	1859

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37719 מיום 23/11/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תב"ע</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
408/ק	275,600	137,800	17/08/2005	21/12/2021

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

111. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>הפרש</u>
137,800	17/08/2005	21/12/2021	171,642	203,087	171,642	171,642	-

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

112. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 56273 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

113. נמצא תקין.

### 3.14. תיק בניין מספר 492019 ר.ק.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

114. הקמת בניין חדש בן 4 קומות ו-5 יח"ד והריסת מבנה קיים על ידי ר.ק. (להלן- "היזום");  
ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר ר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1651	4920 19	הקלות	קרית ביאליק	חנה סנש 30	104 45	31	31_104 45	מגורי ס ג'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר שימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

115. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 20/02/2020 להקלה; **תקין**.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20200006 מיום 22/07/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/425 ובכלל זה:

א. הקלה של 1 יח"ד (20%);

ב. תוספת שטח של 99.8 מ"ר (20%);

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ושינוי תכנית, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

116. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה

117. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20193744 שניתן ליזם, אשר תואם להקלות שניתנו על ידי הוועדה ובכלל זה **(נמצא תקין)**:

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>מהות ההיתר</u>
2	956	954	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות- 5 יח"ד

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 35673 מיום 16/08/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה :

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
03/01/2021	22/07/2020	178,624	357,247	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

118. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה :

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
17,409	161,572	178,981	181,926	178,981	03/01/2021	22/07/2020	178,624

119. סקירת טופס השבחה מספר 5000001651 מיום 03/01/2021 מעלה, בין היתר, כי הוועדה חייבה את היזם בסך של 161,572, על אף שנקבע בשומת ההשבחה כי היטל ההשבחה הינו 178,624 ; סקירת הטופס כאמור מעלה, בין היתר, כי בוצע תיקון שומה להשבחה של היזם ; על אף בקשות חוזרות ונשנות של הביקורת לקבל את שומת ההשבחה המתוקנת, לביקורת לא הוצגה השומה כאמור ; **לא תקין**.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

120. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 53379 על ידי הנישום בסכום הנדרש ; **נמצא תקין**.

121. יש להקפיד לתעד את שומות ההשבחה המתוקנות ;

### 3.15. תיק בניין מספר 342015 נ.ג.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

122. הקמת בניין חדש בן 5 קומות ו-6 יח"ד, כולל חדרים על הגג והריסת מבנה קיים, על ידי נ.ג.ב. (להלן - "היזם") ; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה ;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס :

מספר השבחה	מספר תיק בניין	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלקה	ייעוד
1637	342015	הקלות	קרית ביאליק	הנרייטה סולד 3	11538	51	מגורים ב'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

123. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 20/07/2020 להקלה; **תקין**.

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20200010 מיום 24/11/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/130 ובכלל זה:

א. הקלה של 1 יח"ד (20%);

ב. תוספת שטח של 413.93 מ"ר (17%);

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ושינוי תכנית, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

124. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה

125. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20193448 שניתן ליזם, אשר תואם להקלות שניתנו על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>מהות ההיתר</u>
-	1,205	1,205	הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות כולל בניה על הגג, 6 יח"ד

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36281 מיום 15/12/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
חסר	24/11/2020	161,418	322,835	הקלות

126. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

127. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל;



ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

128. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 53484 על ידי הנישום בסכום של 160,935, אולם לא היה באפשרותנו לאמת את הסכום המדויק, כיוון שלא היו בידינו מועדי ההצמדה כאמור בממצאים לעיל; עם זאת, ניתן לראות כי סכום החיוב סביר וקרוב לסכום ההשבחה שנקבע על ידי השמאי;

129. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

### 3.16. תיק בניין מספר 292020 י.א.ח.ל.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

130. הקמת בניין מגורים בן 20 קומות ו-93 יח"ד, על ידי י.א.ח.ל.ב. (להלן - "היזם"); ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>ייעוד</u>
1692	292020	הקלות	קרית ביאליק	יצחק שמיר	10236	203	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4) (א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
131. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 22/11/2020 להקלה;
- ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב
  1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20210001 מיום 14/01/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע 352-0414656 ובכלל זה הקלה של 6 יח"ד (7%);
  2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
132. נמצא תקין.
  - ג. קיום היתר בניה
133. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20202600 שניתן ליזם, אשר תואם להקלות שניתנו על ידי הועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>מהות ההיתר</u>
-	23,208	23,208	הקמת מבנה בן 20 קומות כולל בניה על הגג, 93 יח"ד

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36582 מיום 14/02/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪	שווי ההשבחה למועד הקובע ₪	מהות ההשבחה
חסר	14/01/2021	105,410	210,819	הקלות

134. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

135. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל;

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

136. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 54509 על ידי הנישום בסכום של 105,199, אולם לא היה באפשרותנו לאמת את הסכום המדויק, כיוון שלא היו בידינו מועדי ההצמדה כאמור בממצאים לעיל; עם זאת, ניתן לראות כי סכום החיוב סביר וקרוב לסכום ההשבחה שנקבע על ידי השמאי;

137. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

### 3.17. תיק בניין מספר 142020 י.א.ח.ל.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

138. הקמת בניין מגורים בן 20 קומות ו-94 יח"ד, על ידי י.א.ח.ל.ב. (להלן - "היזם"); ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>
1691	142020	הקלות	קרית ביאליק	יצחק שמיר	10236	202	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

139. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה ביום 14/12/2020 להקלה;

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20210001 מיום 14/01/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע 352-0414656 ובכלל זה הקלה של 7 יח"ד (8%);

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

140. נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה

141. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20203613 שניתן ליזם, אשר תואם להקלות שניתנו על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הקמת מבנה בן 20 קומות כולל בניה על הגג, 94 יח"ד	13,894	13,894	-

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36577 מיום 14/02/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>מהות ההשבחה</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
הקלות	243,630	121,815	14/01/2021	חסר

142. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

143. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות הצמדה בפועל;

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

144. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 55355 על ידי הנישום בסכום של 124,497, אולם לא היה באפשרותנו לאמת את הסכום המדויק, כיוון שלא היו בידינו מועדי ההצמדה כאמור בממצאים לעיל; עם זאת, ניתן לראות כי סכום החיוב סביר וקרוב לסכום ההשבחה שנקבע על ידי השמאי;

145. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

### 3.18. תיק בניין מספר 3670 א.צ.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

146. השבחה שנובעת ממכירת נכס על ידי א.צ.;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מגרש	חלק ה	גוש	כתובת	רשות מקומית	מהות ההשבחה	מספר תיק בניין	מספר השבח ה
2028_104 28	296	1042 8	דרך עכו 83	קרית מוצקין	ק/316/א	3670	1491
2028_104 28	296	1042 8	דרך עכו 83	קרית מוצקין	352- 0400960	3670	1491
2028_104 28	296	1042 8	דרך עכו 83	קרית מוצקין	ק/342	3670	1491

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. שומת ההשבחה

147. לביקורת לא הוצגה שומת השבחה שניתנה על ידי שמאי הוועדה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לאמוד את שווי ההשבחה בהתאם לתבי"ע הרלוונטיות לנכס; **לא תקין.**

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

148. כאמור, לביקורת לא הוצגה שומת השבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל השבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל (השמאי מציין בשומת השבחה את סכום השבחה הכולל, סכום ההיטל ואת המועד הקובע); **לא תקין**.

ג. אישור לתשלום היטל השבחה על ידי הנישום

149. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 53384 ובקבלה 53385 על ידי הנישום בסכום של 91,999 ו-32,550 בהתאמה; השוואה שנערכה בין הודעת החיוב של הוועדה לבין הקבלות שהוצגו לביקורת העלתה התאמה מלאה; אולם לא היה באפשרותנו לאמת את סכום החיוב, כיוון שלא היו בידינו נתוני השבחה כאמור בממצאים לעיל; **לא תקין**.

150. יש להקפיד לתעד את שומות השבחה;

### 3.19. תיק בניין מספר 112021 ד.ר.

#### רקע כללי

א. תיאור השבחה

151. השבחה שנובעת ממכירת נכס על ידי ד.ר.;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מגרש	חלק ה	גוש	כתובת	רשות מקומית	מהות השבחה	מספר תיק בניין	מספר השבח ה
308_104 28	308	1042 8	סמ' אתרוג 2	קרית מוצקין	ק/342	112021	1754
308_104 28	308	1042 8	סמ' אתרוג 2	קרית מוצקין	ק/316 א	112021	1754
308_104 28	308	1042 8	סמ' אתרוג 2	קרית מוצקין	352- 0400960	112021	1754

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. השבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום השבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את השבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

152. לביקורת לא הוצגה שומת השבחה שניתנה על ידי שמאי הוועדה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לאמוד את שווי ההשבחה בהתאם לתב"ע הרלוונטיות לנכס; **לא תקין**.

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

153. כאמור, לביקורת לא הוצגה שומת השבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל (השמאי מציין בשומת ההשבחה את סכום ההשבחה הכולל, סכום ההיטל ואת המועד הקובע); **לא תקין**.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

154. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 53382 ובקבלה 53383 על ידי הנישום בסכום של 57,000 ו-57,250 בהתאמה; השוואה שנערכה בין הודעת החיוב של הוועדה לבין הקבלות שהוצגו לביקורת העלתה אי התאמה כמפורט:

<u>הפרש ₪</u>	<u>סכום ששולם בהתאם לקבלות ₪</u>	<u>סכום להשבחה בהודעת חיוב של הוועדה ₪</u>
32,437	114,250	81,813

155. בנוסף, לא היה באפשרותנו לאמת את סכום החיוב, כיוון שלא היו בידינו נתוני ההשבחה כאמור בממצאים לעיל; **לא תקין**.

156. יש להקפיד לתעד את שומות ההשבחה;

157. יש להקפיד לבצע גבייה מהנישום בהתאם להודעות החיוב של הוועדה;

### 3.20. תיק בניין מספר 50664 ה.א.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

158. השבחה שנובעת ממכירת נכס על ידי ה.א.;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבח ה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>
1730	50664	352-0400960	קרית ביאליק	דרך עכו 44	1153 8	17
1730	50664	ק/316 א	קרית ביאליק	דרך עכו 44	1153 8	17

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:



1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. שומת ההשבחה

159. לביקורת לא הוצגה שומת השבחה שניתנה על ידי שמאי הוועדה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לאמוד את שווי ההשבחה בהתאם לתב"ע הרלוונטיות לנכס; **לא תקין**.

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

160. כאמור, לביקורת לא הוצגה שומת השבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל (השמאי מציין בשומת ההשבחה את סכום ההשבחה הכולל, סכום ההיטל ואת המועד הקובע); **לא תקין**.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

161. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 56574 על ידי הנישום בסכום של 91,130; השוואה שנערכה בין הודעת החיוב של הוועדה לבין הקבלות שהוצגו לביקורת העלתה אי התאמה כמפורט:

<u>הפרש ₪</u>	<u>סכום ששולם בהתאם לקבלות ₪</u>	<u>סכום להשבחה בהודעת חיוב של הוועדה ₪</u>
29,530	91,130	61,600

162. בנוסף, לא היה באפשרותנו לאמת את סכום החיוב, כיוון שלא היו בידינו נתוני ההשבחה כאמור בממצאים לעיל; **לא תקין**.

163. יש להקפיד לתעד את שומות ההשבחה;

164. יש להקפיד לבצע גבייה מהנישום בהתאם להודעות החיוב של הוועדה;

### 3.21. תיק בניין מספר 42956 ש.נ.ז.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

165. השבחה שנובעת ממכירת נכס על ידי ש.נ.ז.;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>
1734	42956	ק/316/א	קרית ביאליק	שושנים 4	1042 2	15
1734	42956	ק/130/ב	קרית ביאליק	שושנים 4	1042 2	15
1734	42956	352-0400960	קרית ביאליק	שושנים 4	1042 2	15

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. שומת ההשבחה

166. לביקורת לא הוצגה שומת השבחה שניתנה על ידי שמאי הוועדה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לאמוד את שווי ההשבחה בהתאם לתב"ע הרלוונטיות לנכס; **לא תקין**.

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

167. כאמור, לביקורת לא הוצגה שומת השבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות הצמדה בפועל (השמאי מציין בשומת ההשבחה את סכום ההשבחה הכולל, סכום ההיטל ואת המועד הקובע); **לא תקין**.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

168. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 54980 על ידי הנישום בסכום של 85,393; השוואה שנערכה בין הודעת החיוב של הוועדה לבין הקבלות שהוצגו לביקורת העלתה התאמה מלאה כמפורט:

הפרש ₪	סכום ששולם בהתאם לקבלות ₪	סכום להשבחה בהודעת חיוב של הוועדה ₪
---	85,393	85,393

169. לסכום כאמור הוגש ערר מס' 8534/0621 בהתאם לשומה מוסכמת מיום 27/06/2022 להחזר של 19,420 ₪ ששולמו ביתר; לביקורת לא הוצג הערר וכן השומה המתוקנת; לביקורת לא הוצגה אסמכתא להחזר הכספי;

170. בנוסף, לא היה באפשרותנו לאמת את סכום החיוב, כיוון שלא היו בידינו נתוני ההשבחה כאמור בממצאים לעיל; לא תקין.

171. יש להקפיד לתעד את שומות ההשבחה מתוקנת;

### 3.22. תיק בניין מספר 482019 א.נ.פ.נ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

172. הקמת מבנה בן 18 קומות, 77 יח"ד, על ידי א.נ.פ.נ.ב. (להלן - "היזם"); ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר תיק בניין	מספר השבחה	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד
482019	1649	הקלות	קרית ים	לכיש	10421+10424	197-200, 203-204, 38,41,55,57	100	מגורים ד'

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר שימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "4(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדירור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
173. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 12/10/2020;
174. נמצא תקין.
- ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב
1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20200010 מיום 24/11/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/130 ובכלל זה:
  - א. הקלה של 15 יח"ד (20%);
  - ב. תוספת שטח של 55.3 מ"ר (0.7%);
  - ג. תוספת של 3 קומות (18 קומות במקום 15);
2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד, קומות ושינוי תכסית, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
175. נמצא תקין.
- ג. קיום היתר בניה

176. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022061 שניתן ליוזם, אשר תואם להקלות שניתנו על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הקמת מבנה בן 18 קומות כולל בניה על הגג, 77 יח"ד	11,885	11,885	-

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36324 מיום 22/12/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>מהות ההשבחה</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
הקלות	317,593	158,797	24/11/2020	חסר

177. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

178. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות הצמדה בפועל;

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

179. לביקורת לא הוצג אישור תשלום להשבחה על ידי הנישום; לפיכך, לא היה באפשרותנו לוודא כי היטל ההשבחה אכן שולם;

180. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

181. יש להקפיד לתעד קבלות בגין תשלום היטלי השבחה;

### 3.23. תיק בניין מספר 102020 צ.ב.א.ה.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

182. הקמת מבנה חדש בן 5 קומות, 4 יח"ד והריסת מבנה קיים על ידי צ.ב.א.ה.ב. (להלן- "היזום"); שטח הקרקע הינו 602 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1572	102020	הקלות	קרית ביאליק	חנה סנש 10	10445	109	109_10445	מגוריים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

183. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 25/05/2020; **נמצא תקין**.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20200007 מיום 20/08/2020 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/130 ובכלל זה:

א. הקלה של 1 יח"ד (20%);

ב. תוספת שטח של 101 מ"ר שטח עיקרי ו-12 מ"ר שטחי שירות (20%);

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של יח"ד ושינוי תכנית, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ה. קיום היתר בניה

184. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20201367 שניתן ליזם, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה **(נמצא תקין)**:

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>מהות ההיתר</u>
-	944	944	הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, 5 יח"ד

ו. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 35836 מיום 21/09/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
10/02/2021	20/08/2020	185,413	370,826	הקלות

ז. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

185. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-0	185,228	185,228	186,060	185,228	10/02/2021	20/08/2020	185,413

186. נמצא תקין.

ח. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

187. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 53444 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.24. תיק בניין מספר 93359 א.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

188. מדובר בחיוב היטל השבחה כתוצאה ממכירת נכס על ידי א.ב.; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/316/א מיום 18/06/1993 ואישור תוכנית 352-0400960 מיום 25/11/2019;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבח ה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>תב"ע</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>ייעוד</u>
1934	93359	ק/316/א	קרית ביאליק	הגפן 15	1155 5	49	תוספת בנייה על הגג
1934	93359	352-0400960	קרית ביאליק	הגפן 15	1155 5	49	תוספת בנייה על הגג

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:



1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 38345 מיום 13/02/2022 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תב"ע</u>	<u>שוי ההשבחה למועד הקובע</u> ₪	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>
א/316/ק	4,228	2,114	18/06/1993	13/02/2022
352-0400960	3,456	1,728	25/11/2019	13/02/2022

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

189. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u> ₪	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u> ₪	<u>היטל השבחה בפועל</u> ₪	<u>הפרש</u> ₪
2,114	18/06/1993	13/02/2022	4,885	6,236	4,885	4,883	2
1,728	25/11/2019	13/02/2022	1,757	1,836	1,757	1,757	-

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

190. לביקורת הוצג אישור תשלום באישור מספר 10654 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

191. נמצא תקין.

3.25. תיק בניין מספר 31873 י.ש.

### רקע כללי



			<u>הבניה</u> ₪				<u>הקובע</u> (50%) ₪
-	4,709	4,709	5,703	4,709	04/04/2021	20/11/1992	1,947
-385	21,378	20,993	27,250	20,993	04/04/2021	07/08/1998	14,696

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

194. לביקורת הוצג אישור תשלום באישור מספר 53978 על ידי הנישום בסכום הנדרש ;

195. נמצא תקין.

### 3.26. תיק בניין מספר 152020 א.ס.ב.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

196. הקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות על ידי א.ס.ב.ב. (להלן - "היזם"); שטח הקרקע הינו 4,043 מ"ר ; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה ;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס :

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1770	152020	הקלות	קרית ביאליק	יגאל בשן	10160	84	301	מסחרי

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי :

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב ;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

197. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 18/02/2021; **נמצא תקין**.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 2021003 מיום 06/06/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע 352-0716399 ובכלל זה הקלה בדבר גינון משטח גג החניון התת קרקעי

2. הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ג. קיום היתר בניה

198. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20210610 שניתן ליזם, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה **(נמצא תקין)**:

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות	12,961	12,961	-

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37257 מיום 05/07/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
21/11/2021	06/06/2021	15,120	30,240	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

199. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-1	15,345	15,344	15,820	15,344	21/11/2021	06/06/2021	15,120

200. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

201. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלות מספר 55735+55736 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.27. תיק בניין מספר 162020 ח.ה.ל.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

202. הקמת מבנה משרדים בן 4 קומות ומבנה אחסנה ותפעול בן 3 קומות על ידי ח.ה.ל.ב. (להלן- "היזם"); שטח הקרקע הינו 11,764 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1785	162020	הקלות	קרית ים	לכיש	10424	44	-	מלאכה

### ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

### ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

203. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 09/05/2021; **נמצא תקין**.

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20210003 מיום 04/076/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות לזים מעבר לקבוע בתב"ע ק/125 ובכלל זה:

א. תוספת קומה מעבר למותר (4 קומות במקום 3);

ב. הקלה בגובה המבנה (19.7 מ' במקום 15 מ');;

2. כיוון שמדובר בתוספת קומה ובהקלה בגובה, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; נמצא תקין.

ג. קיום היתר בניה

204. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022124 שניתן לזים, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה (נמצא תקין):

<u>מהות ההיתר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>הפרש מ"ר</u>
הקמת מבנה משרדים בן 4 קומות ומבנה אחסנה ותפעול בן 3 קומות	11,059	11,059	-

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37365 מיום 26/07/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
25/08/2021	04/07/2021	48,609	97,217	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

205. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-	48,849	48,849	49,379	48,849	25/08/2021	04/07/2021	48,609

206. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

207. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 55207 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.28. תיק בניין מספר 172018 י.ד.ב.ו.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

208. הקמת 6 בנייני מגורים ובכלל זה, 4 בניינים בני 7 קומות הכוללים 25 יח"ד כ"א ו-2 בניינים בני 25 קומות הכוללים 115 יח"ד כ"א (סה"כ 330 יח"ד) על ידי י.ד.ב.ו.ב. (להלן- "היזם"); שטח הקרקע הינו 15,602 מ"ר; ההשבחה נובעת כתוצאה מהקלות שניתנו על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבח</u> <u>ה</u>	<u>מספר תיק בניין</u> <u>ה</u>	<u>מהות ההשבחה</u> <u>ה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק</u> <u>ה</u>	<u>מגרש תמורה</u> <u>ה</u>	<u>ייעוד</u>
1817	172018	הקלות	קרית ביאליק	שכונת אפק	10160	51,52	3,4	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;



2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

209. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי לא פורסמה הודעה להקלה; **לא תקין.**

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 2021005 מיום 08/08/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ק/425 ובכלל זה:

א. תוספת 2 קומות למבנים הגבוהים (25 קומות במקום 23);

ב. הקלה של 22 יח"ד (330 במקום 308);

ג. הקלה בגובה המבנה (83.2 מ' במקום 78 מ');

2. כיוון שמדובר בתוספת קומה, תוספת יח"ד ובהקלה בגובה, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין.**

ג. קיום היתר בניה

210. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022046 שניתן ליזם, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה **(נמצא תקין)**:

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר</u>	<u>מהות ההיתר</u>
-	58,483	58,483	הקמת 6 בנייני מגורים ובכלל זה, 4 בניינים בני 7 קומות הכוללים 25 יח"ד כ"א ו-2 בניינים בני 25 קומות הכוללים 115 יח"ד כ"א (סה"כ 330 יח"ד)

א. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37547 מיום 29/09/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
02/02/2022	08/08/2021	464,875	929,750	הקלות

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

211. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-	470,376	470,376	479,048	470,376	02/02/2022	08/08/2021	464,875

212. נמצא תקין.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

213. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 56443 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

214. יש להקפיד לפרסם הודעות לציבור בדבר הקלות המתבקשות;

### 3.29. תיק בניין מספר 542019 א.כ.א.ו.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

215. הקמת 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 64 יח"ד על ידי א.כ.א.ו.ב. (להלן- "היזם"); ההשבחה נובעת כתוצאה ממימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בתב"ע 352-0830604 (בקשה להיתר בניה ללא הקלות מהוראות התב"ע);

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר השבחה	מספר תיק בניין	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלקה	מגרש תמורה	ייעוד
1736	542019	52-0830604	קרית ים	אילנות 2	10421	164	127	מגורים

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

- ניתן היתר בניה לבעלים, התואם לתב"ע ולאישור בקשה להיתר שניתן על ידי הוועדה;
- ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;
- סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;
- הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. קיום היתר בניה

216. כחלק מתב"ע 352-0830604, הוצאו ליזם היתרי בניה כמפורט להלן:

מספר היתר	תאריך	מהות ההיתר
20193791	15/07/2020	הקמת 4 מבני מגורים בני 4 קומות, סה"כ 64 יח"ד
20201344	27/05/2020	חפירה ויסודות עבור בניין חדש
20201131	31/08/2020	תוספת קומה אחת בכל אחד מ-4 מבני המגורים

217. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 20201131 שניתן ליזם, אשר תואם לתב"ע ובכלל זה (נמצא תקין):

הפרש מ"ר	שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר	שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר	מהות ההיתר
-	2,859	2,859	תוספת קומה אחת בכל אחד מ-4 מבני המגורים, 16 יח"ד

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 36820 מיום 05/04/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;
2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;
3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)	שווי ההשבחה למועד הקובע	מהות ההשבחה
27/05/2021	19/01/2021	112,136	224,272	352-0830604

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

218. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

הפרש	היטל השבחה בפועל	היטל השבחה מוצמד נדרש	הצמדה לפי מדד תשומות הבניה	הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן	תאריך הצמדה	מועד קובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)
-	113,371	113,371	114,474	113,371	27/05/2021	19/01/2021	112,136

219. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

220. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 54155 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.30. תיק בניין מספר 67265 פ.ס.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

221. מדובר בחלקת קרקע עליה בנוי מבנה רב קומתי, אשר מוצעת לו תוספת בניה של קומה, הכוללת בין היתר יח"ד, בניה על הגג, גזוזטרה ומעלית; ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית ק/130/ב, תכנית 352-0400960 ומהקלה שניתנה על ידי הוועדה, להוראות התוכנית;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה ה</u>	<u>מספר ר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>ייעוד</u>
1982	6726 5	352- 0400960	קרית ביאליק	חרמון 9	1158 9	29	הגדלת חדר על הגג
		הקלות					

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הוראות תב"ע ק/130/ב

222. בתב"ע ק/130/ב (מגורים ג') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 120% באזור מגורים ג';

2. מספר קומות המקסימלי הינו 4 קומות;

3. מספר יח"ד מקסימלי הינו 11 יח"ד לדונם;

ה. הוראות תב"ע 352-0400960

223. התוכנית קובעת, בין היתר, כי ניתן להוסיף חדרי מגורים בגג; השטח המירבי המותר לבניית חדרים על הגג הינו 40 מ"ר כולל מדרגות הגישה אליהן (32 מ"ר חדר + 8 מ"ר מדרגות);

ו. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב ;
2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב ;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה ;
4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה ;
5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק ;
6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה ;

### ממצאי הביקורת

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
224. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 26/10/2020 ; **תקין**.
- ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב
  1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 2021002 מיום 02/05/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות לנישום מעבר לקבוע בתב"ע ובכלל זה :
    - א. הקלה לחריגה של 1.95 מ' מקו בנין צדי עבור מעלית ;
    - ב. הקלה לחריגה של 1.10 מ' מקו בניין קדמי עבור גוזזטרה ;
    - ג. תוספת של קומה מעל המותר ;
  2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של שינוי קווי בניין ותוספת קומות, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב ; **נמצא תקין**.
  - ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה
225. לביקורת הוצג היתר בניה מספר 2022149 שניתן ליום, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה ובכלל זה :

<u>הפרש מ"ר</u>	<u>שטח שאושר בהיתר בניה מ"ר</u>	<u>שטח בנייה שאושר בישיבת וועדה מ"ר (ההקלה)</u>	<u>מהות ההיתר</u>
---	293	293	תוספת קומה הכוללת יח"ד ובניה על הגג, גזוזטרה ומעלית

226. נמצא תקין.

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37074 מיום 09/06/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע ₪</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
12/05/2022	25/11/2019	11,520	23,040	352-0400960
12/05/2022	02/05/2021	26,496	52,992	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

227. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש ₪</u>	<u>היטל השבחה בפועל ₪</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש ₪</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה ₪</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן ₪</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%) ₪</u>
-1	11,886	11,885	12,527	11,885	12/05/2022	25/11/2019	11,520
-	27,418	27,418	28,245	27,418	12/05/2022	02/05/2021	26,496

228. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 57353 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.31. תיק בניין מספר 15562 ד.א.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

229. מדובר במבנה מסחרי, חד קומתי, המורכב מ-3 חלקות משנה; למבנה מוצעת תוספת בניה של מחסן, ממ"ד ומצללה; בתאריך 29/04/2021 בוצעה שומה לבחינת ההשבחה בגין אישור הקלות שניתנו על ידי הוועדה; במסגרת השומה נבחנו הקלה באחוזי הבניה; בתאריך 12/05/2021 הוגש ערעור על ידי בא כוח הבעלים, לפיו אין מדובר בהקלה בזכויות בניה, אלא בתכסית לצורך ניצול זכויות בניה בהתאם לתב"ע; הוועדה אישרה את טענת בא כוחו של הבעלים כאמור ולכן בוצע תיקון שומה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>מגרש תמורה</u>	<u>ייעוד</u>
1729	15562	הקלות	קרית מוצקין	שפרינצק 6	10428	347	2025	מסחר י
1735	15562	הקלות	קרית מוצקין	שפרינצק 6	10428	347	2025	מסחר י

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג...;
2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;
2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;
3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;



4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

230. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 01/10/2020; **תקין**.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מספר 20210002 מיום 24/02/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם מעבר לקבוע בתב"ע ובכלל זה:

א. חריגה מקו בנין צדי כולו עבור ממ"ד;

ב. חריגה מקו בנין צדי וקדמי עבור מצללה;

ג. הקלה מהערות התוכנית המתבטאות בחריגה של אחוזי בניה בשיעור של 2%;

231. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי "בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 18/05/2021 פרסום מספר 3 בהחלטת הוועדה לעיל מתייחס להקלה בתכסית בלבד ולא בהקלה בזכויות בנייה"; לביקורת לא הוצגה הישיבה כאמור, כמו כן לא אותרה באתר האינטרנט של הוועדה;

2. בהנחה כי אכן מדובר בהקלה בתכסית וחריגה מקווי בניין, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ב. קיום היתר בניה

232. לביקורת לא הוצג היתר בניה להקלה כאמור; לדברי מהנדס הוועדה, שולמה ההשבחה בגין ההקלה אבל טרם הוצא היתר בניה;

ג. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 367861 מיום 20/05/2021 שתוקנה על ידי שמאי הוועדה לשומת ההשבחה מיום 29/04/2021 ;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה ;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה :

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u> ₪	<u>מהות ההשבחה</u>
23/05/2021	24/02/2021	12,906	25,811	הקלות

ד. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

233. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה :

<u>הפרש</u> ₪	<u>היטל השבחה בפועל</u> ₪	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u> ₪	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u> ₪	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u> ₪
-	13,061	13,061	13,905	13,061	23/05/2021	24/02/2021	12,906

234. נמצא תקין.

ה. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

235. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 54106 על ידי הנישום בסכום הנדרש ; נמצא תקין.

### 3.32. תיק בניין מספר 482013 מ.ח.ל.ב.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

236. מדובר זכויות לבניית תוספת של חדר על הגג ליח"ד בבית מגורים משותף ; ההשבחה נובעת מזכויות שנוצרו לבעלים כתוצאה מאישור תב"ע ק/130/ב ו- תב"ע 352-0400960 ; חיוב היטל ההשבחה נובע כתוצאה ממכירת נכס ;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס :

<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>
48201 3	352- 0400960	קרית מוצקין	מיכאל חזני 2	1042 6	243	הגדלת חדר על הגג

ג. הוראות תב"ע ק/130/ב

237. בתב"ע ק/130/ב (מגורים ג') נקבע, בין היתר, כי:

1. שטח הבניה הינו 120% באזור מגורים ג';

2. מספר קומות המקסימלי הינו 4 קומות;

3. מספר יח"ד מקסימלי הינו 11 יח"ד לדונם;

ד. הוראות תב"ע 352-0400960

238. התוכנית קובעת, בין היתר, כי ניתן להוסיף חדרי מגורים בגג; השטח המירבי המותר לבניית חדרים על הגג הינו 40 מ"ר כולל מדרגות הגישה אליהן (32 מ"ר חדר + 8 מ"ר מדרגות);

ה. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37728 מיום 24/10/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
חסר	25/11/2019	4,864	9,728	352-0400960

239. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה;

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

240. לביקורת לא הוצגה הודעת החיוב של הוועדה להיטל ההשבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל;

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

241. לביקורת הוצג אישור תשלום על ידי הנישום, אך לא היה באפשרותנו לאמת את סכום החיוב;

242. יש להקפיד לתעד את הודעות החיוב של הוועדה לנישומים, בדבר היטל ההשבחה החל עליהם;

### 3.33. תיק בניין מספר 8779 צ.ח.ק.ל.ו.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

243. השבחה שנובעת ממימוש זכויות בגין אישור תב"ע ק/349 ו- ק/מק/394; חיוב ההשבחה בוצע בגין מכירת הנכס;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר השבחה	מספר תיק בניין	מהות ההשבחה	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלק ה
1829	8779	ק/349	קרית ביאליק	חרושת 62	1258 3	47
1829	8779	ק/מק/349	קרית ביאליק	חרושת 62	1258 3	47

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. שומת ההשבחה

244. לביקורת לא הוצגה שומת השבחה שניתנה על ידי שמאי הוועדה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לאמוד את שווי ההשבחה בהתאם לתב"ע הרלוונטיות לנכס; **לא תקין**.

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

245. כאמור, לביקורת לא הוצגה שומת השבחה; לפיכך, לא היה באפשרותנו לבדוק את מועד הצמדת היטל ההשבחה, לרבות נכונות ההצמדה בפועל (השמאי מציין בשומת ההשבחה את סכום ההשבחה הכולל, סכום ההיטל ואת המועד הקובע); **לא תקין**.

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

246. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 55484 על ידי הנישום בסכום של 32,575; הסכום כאמור תואם להודעת החיוב של הוועדה;

247. נמצא תקין.

248. יש להקפיד לתעד את שומות ההשבחה;

### 3.34. תיק בניין מספר 502001 א.ה.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

250. מדובר בחלקת קרקע עליה מוצעת חיזוק של בנין מגורים, בין היתר בהתאם לתמ"א 38 על ידי א.ה.ב. (להלן - "היזם") ובכלל זה, הוספת 3 קומות, 10 יח"ד, ממ"דים, מעלית וגזוזטראות במבנה בן 4 קומות, 16 יח"ד; ההשבחה נובעת מהקלה שניתנה על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>
1818	502001	הקלות	קרית ים	הקוממיות 8	10444	1904	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

## ממצאי הביקורת

- א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב
251. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 23/12/2019; **תקין**.
- ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב
1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 2021006 מיום 05/09/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות לזים ובכלל זה:
- א. תוספת של 10 יח"ד;
- ב. תוספת שטח של 1,061 מ"ר;
- ג. הקלה לחריגה של 2 מ' מקו בניין קדמי עבור גזוזטראות;
- ד. תוספת של 3 קומות;
2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של שינוי קווי בניין, תוספת יח"ד ותוספת קומות, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.
- ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה
252. לביקורת לא הוצג היתר הבניה שניתן לזים, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה; לדברי הנדס הוועדה, לא שולמה ההשבחה ולכן לא הוצא היתר בניה;
- ד. שומת ההשבחה
1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37620 מיום 03/10/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;
2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;
3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
06/10/2021	05/09/2021	7,849	15,698	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

253. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-	7,872	7,872	7,895	7,872	06/10/2021	05/09/2021	7,849

254. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

לביקורת לא הוצג אישור תשלום להשבחה בסכום הנדרש; לדברי מהנדס הוועדה, טרם שולם היטל ההשבחה;

### 3.35. תיק בניין מספר 63485 א.ר.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

255. תוספת בניה לבית צמוד קרקע, הכוללת בין היתר בריכה; שטח החלקה 522 מ"ר; ההשבחה נובעת מהקלה שניתנה על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>
1889	63485	הקלות	קרית ים	כלנית 7	10425	108	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות



הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "...(4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכסית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

### ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

256. סקירת אתר האינטרנט של הועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 14/06/2021; **תקין**.

ב. סמכות הועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 2021006 מיום 05/09/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליום ובכלל זה הקלה לחריגה של 5.75 מ' מקו בניין קדמי עבור הקמת בריכה;

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של שינוי קווי בניין, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הועדה

257. לביקורת לא הוצג היתר הבניה שניתן ליזם, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה; לדברי הנדס הוועדה, לא שולמה ההשבחה ולכן לא הוצא היתר בניה;

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 38067 מיום 15/12/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
16/12/2021	07/11/2021	8,479	16,957	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

258. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u>	<u>היטל השבחה בפועל</u>	<u>היטל השבחה מוצמד נדרש</u>	<u>הצמדה לפי מדד תשומות הבניה</u>	<u>הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>
-	8,479	8,479	8,542	8,479	16/12/2021	07/11/2021	8,479

259. נמצא תקין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

לביקורת לא הוצג אישור תשלום להשבחה בסכום הנדרש; לדברי מהנדס הוועדה, טרם שולם היטל ההשבחה;

### 3.36. תיק בניין מספר 25055 ה.ה.ל.ה.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

260. בקשה לשימוש חורג במבנה מגורים לצורך הפעלת גן ילדים; השטח לשימוש חורג הינו 66 מ"ר; ההשבחה נובעת מהקלה שניתנה על ידי הוועדה;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה</u>	<u>מספר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>
1747	25055	הקלות	קרית ביאליק	ורד 1	11554	124	מגורים

ג. הוראות חוק התו"ב

1. סעיף 149 "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות" קובע, בין היתר, כי... הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה... אלא לאחר שנתמלאו אלה... פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית...;

2. סעיף 151(א) לחוק התו"ב קובע, בין היתר, כי "... (4)(א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תוכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו, תכנית הבניין או קווי הבניין, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראות התוכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת...";

ד. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. פורסמה הודעה בדבר מתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב;

2. ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה, בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב;

3. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

4. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

5. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

6. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

## ממצאי הביקורת

א. פרסום הבקשה למתן ההקלות באתר האינטרנט של הוועדה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

261. סקירת אתר האינטרנט של הוועדה מעלה, בין היתר, כי פורסמה הודעה להקלה ביום 06/12/2020; **תקין**.

ב. סמכות הוועדה למתן ההקלה לפי סעיף 151(א) לחוק התו"ב

1. סקירת פרוטוקול וועדה מס' 2021002 מיום 02/05/2021 מעלה, בין היתר, כי ניתנו הקלות ליזם ובכלל זה הקלה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים;

2. כיוון שמהות ההקלה כאמור מתייחסת לתוספת של שינוי ייעוד, הביקורת הניחה דעתה כי ההקלה שניתנה על ידי הוועדה הינה בתחום סמכותה בהתאם להוראות סעיף 151(א) לחוק התו"ב; **נמצא תקין**.

ג. קיום היתר בניה להקלה שניתנה על ידי הוועדה

262. לביקורת לא הוצג היתר הבניה שניתן ליזם, אשר תואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה; לדברי הנדס הוועדה, לא שולמה ההשבחה ולכן לא הוצא היתר בניה;

ד. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 37077 מיום 23/05/2021 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור ההקלה שניתנה על ידי הוועדה;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)</u>	<u>שווי ההשבחה למועד הקובע</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
30/05/2021	02/05/2021	11,363	22,725	הקלות

ה. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

263. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>היטל השבחה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>תאריך הצמדה</u>	<u>הצמדה לפי מדד</u>	<u>הצמדה לפי מדד</u>	<u>היטל השבחה</u>	<u>הפרש</u>

	<u>בפועל</u> ₪	<u>מוצמד</u> <u>נדרש</u> ₪	<u>תשומות</u> <u>הבניה</u> ₪	<u>המחירים</u> <u>לצרכן</u> ₪			<u>נדרש</u> <u>במועד</u> <u>הקובע</u> <u>(50%)</u> ₪
-	11,396	11,396	11,450	11,396	30/05/2021	02/05/2021	11,363

264. נמצא תקיין.

ו. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

לביקורת לא הוצג אישור תשלום להשבחה בסכום הנדרש; לדברי מהנדס הוועדה, טרם שולם היטל ההשבחה;

### 3.37. תיק בניין מספר 6661 ח.ה.א.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

265. חלקת קרקע בשטח של 7,505 מ"ר; הבקשה מתייחסת לגליוצייה ל-5 סככות ו-6 חניות עבור מוסך לבדיקת רכב; ההשבחה נובעת מאישור תב"ע ק/מק/394;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

<u>מספר השבחה ה</u>	<u>מספר ר תיק בניין</u>	<u>מהות ההשבחה</u>	<u>רשות מקומית</u>	<u>כתובת</u>	<u>גוש</u>	<u>חלק ה</u>	<u>מגרש תמור ה</u>	<u>ייעוד</u>
1949	6661	ק/מק/34/9	קרית ביאליק	יוסף לוי 25	1258 2	39	800	תחנת דלק

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ניתן היתר בניה לבעלים, התואם להקלה שניתנה על ידי הוועדה;

2. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

3. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

4. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. קיום היתר בניה

266. לביקורת לא הוצג היתר בניה לבקשה כאמור; לדברי מהנדס הוועדה, שולמה ההשבחה בגין ההקלה אבל טרם הוצא היתר בניה, כיוון שלא שולמה אגרת היתר;

ב. שומת ההשבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 38520 מיום 14/03/2022 על ידי שמאי הוועדה;

2. סקירת שומת ההשבחה מעלה, בין היתר, כי ההשבחה נבחנה לצורך אישור תב"ע ק/מק/394;

3. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

<u>תאריך הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל השבחה נדרש</u>	<u>שווי ההשבחה</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
--------------------	------------------	------------------------	--------------------	--------------------

		<u>במועד הקובע (50%)</u>	<u>למועד הקובע</u>	
		<u>₪</u>	<u>₪</u>	
20/03/2022	07/08/1998	8,474	16,947	ק/מק/349

ג. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

267. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

<u>הפרש</u> <u>₪</u>	<u>היטל</u> <u>השבחה</u> <u>בפועל</u> <u>₪</u>	<u>היטל</u> <u>השבחה</u> <u>מוצמד</u> <u>נדרש</u> <u>₪</u>	<u>הצמדה</u> <u>לפי מדד</u> <u>תשומות</u> <u>הבניה</u> <u>₪</u>	<u>הצמדה</u> <u>לפי מדד</u> <u>המחירים</u> <u>לצרכן</u> <u>₪</u>	<u>תאריך</u> <u>הצמדה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>היטל</u> <u>השבחה</u> <u>נדרש</u> <u>במועד</u> <u>הקובע</u> <u>(50%)</u> <u>₪</u>
-	12,528	12,528	13,568	12,528	20/03/2022	07/08/1998	8,474

268. נמצא תקין.

ד. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

269. לביקורת הוצג אישור תשלום להשבחה בקבלה מספר 56967 על ידי הנישום בסכום הנדרש; נמצא תקין.

### 3.38. תיק בניין מספר 332018 ש.ב.פ.ב.

#### רקע כללי

א. תיאור ההשבחה

270. הקמת 2 בנייני מגורים; בניין אחד בן 10 קומות ובניין אחד בן 25 קומות, סה"כ 167 יח"ד על ידי ש.ב.פ.ב. (להלן - "היזם"); ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור תכנית 352-0655324;

ב. להלן פרטי תיק הבניין של הנכס:

מספר השבחה	מספר תיק בניין	תב"ע	רשות מקומית	כתובת	גוש	חלקה	ייעוד
1438	332018	352-0655324	קרית ים	-	10425	257	מגורים

ג. הביקורת ביקשה לוודא, כי:

1. ההשבחה חויבה בהתאם לשומת המקרקעין להשבחה;

2. סכום ההשבחה הוצמד למדדים הנקובים בחוק;

3. הנישום שילם את ההשבחה במלואה;

#### ממצאי הביקורת

א. שומת השבחה

1. לביקורת הוצגה שומת השבחה מספר 34489 מיום 20/02/2020 שניתנה על ידי שמאי הוועדה;

2. ההשבחה נקבעה על ידי השמאי ובכלל זה:

תב"ע	שווי ההשבחה למועד הקובע	היטל השבחה נדרש במועד הקובע (50%)	מועד קובע	תאריך הצמדה
352-0655324	373,681 ₪	186,841 ₪	12/09/2019	25/05/2020

ב. הצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק התו"ב

271. תחשיב הביקורת להצמדת היטל ההשבחה למדדים הנקובים בחוק מעלה, בין היתר, התאמה לתחשיב ההצמדה שבוצע על ידי הוועדה ובכלל זה:

היטל השבחה נדרש	מועד קובע	תאריך הצמדה	הצמדה לפי מדד	הצמדה לפי מדד תשומות	היטל השבחה	הפרש
						₪



	<u>בפועל</u> ₪	<u>מוצמד</u> <u>נדרש</u> ₪	<u>הבניה</u> ₪	<u>המחירים</u> <u>לצרכן</u> ₪			<u>במועד</u> <u>הקובע</u> <u>(50%)</u> ₪	
	369	185,731	186,100	187,658	186,100	25/05/2020	12/09/2019	186,841

272. נמצאה אי התאמה לא מהותית בין סכום ההשבחה הנדרש להצמדה לבין הסכום המוצמד בפועל; ההפרש נובע מאי התאמה בין המועד הקובע להצמדה בהערכת השמאי (12/09/2019), לבין המועד הקובע לפיו חישבה הוועדה את היטל ההשבחה (21/09/2019);

ג. אישור לתשלום היטל ההשבחה על ידי הנישום

273. לביקורת הוצג אישור תשלום בקבלה מספר 57865 על ידי הנישום בסכום הנדרש;

274. נמצא תקין.

#### 4. שלמות הכנסות

276. רקע כללי

א. הכנסות הוועדה המרחבית על פי דוחות מבוקרים לשנת 2020/2021 הינן כמפורט:

2020	2021	סעיף
4,653,156	3,405,495	השתתפות רשות החברות
4,395,881	5,581,560	הכנסות אחרות
<b>9,049,037</b>	<b>8,987,055</b>	<b>סה"כ</b>
4,025,573	4,216,066	הנהלה וכלליות
1,748,800	1,694,433	פיקוח על הבניה
1,807,773	1,812,202	תכנון והנדסה
1,466,891	1,264,354	הוצאות שונות
<b>9,049,037</b>	<b>8,987,055</b>	<b>סה"כ</b>

ב. להלן פירוט נתוני הכנסות הרשויות השונות בגין תשלומי אגרות והיטלים לשנים 2021/2022:

רשות	סעיף	מספר כרטיס	סכום (₪) 2021	סכום (₪) 2022
קריית מוצקין	רישוי אג'	8233101	59,567	135,983
קריית מוצקין	רישוי אג' חברות	8233111	1,055,310	2,758,439
קריית מוצקין	היטלי השבחה	8130001	2,657,958	8,673,616
			<b>3,772,835</b>	<b>11,568,038</b>
קריית ביאליק	רישוי אג'	8233102	229,541	211,749
קריית ביאליק	רישוי אג' חברות	8233112	3,463,215	2,742,515
קריית ביאליק	היטלי השבחה	8130002	15,531,132	2,968,223
			<b>19,223,888</b>	<b>5,922,487</b>
קריית ים	רישוי אג'	8233103	359,216	87,330
קריית ים	רישוי אג' חברות	8233113	1,066,655	2,500,973
קריית ים	היטלי השבחה	8130003	11,435,768	2,187,138
			<b>12,861,639</b>	<b>4,775,441</b>

277. ממצאים

278. במסגרת ביקורת שבצענו על פעילות הוועדה המרחבית, בקשנו לבצע בחינה של שלמות ההכנסות,

279. באמצעות 2 פרמטרים :

א. בחינת מדגם הוצאות מכרססת הנהחש וקבלת תיעוד תומך.

ב. בחינת התאמת הנתונים בין המערכת התפעולית למערכת הפיננסית

להלן פירוט ממצאי בדיקתנו :

א. מדגם הוצאות-

280. בוצע מדגם הוצאות מכרססת הנהחש של הוועדה, התבקשו אסמכתאות בגין הוצאות שהוצאו ונמצא תקין. נדגמו ההוצאות הבאות :

מספר כרססת	שם כרססת	הוצאה בכרססת	הוצאה על פי חשבונית	תאריך	מהות	תקין/ לא תקין
601-7319601	הוצ' תוכנית בנין עיר- אדריכל, תכנון והעתקות מוצקין	117,457	117,457	28.02.2022	ג.א. ק.מוצקין תוכנית	תקין
601-7319612	הוצאות תוכניות- שמאות מוצקין	29,087	29,087	20.04.2022	ד.ד. שכט בגין הערכות היטל השבחה	תקין
602-7319602	הוצ' תוכניות בנין עיר- אדריכל, תכנון והעתקות- ביאליק	37,440	37,440	28.02.2022	י.ק.א.-החלטה למתן תוקף- מקווה עצמאות, הגשה לוועדה מחוזית חניון ערמונים	תקין
603-7319632	הוצאות תוכניות- שמאות-ים	8,892	8,892	10.01.2022	ד.ד.א.ג.- היטל הערכות השבחה	תקין
603-7319632	הוצאות תוכניות- שמאות-ים	11,805	11,806	10.02.2022	ד.ד.א.ג.- היטל הערכות השבחה	תקין

ב. שלמות הכנסות-

281. בוצע מבחן שלמות הכנסות בגין היטלי השבחה ומכסות באמצעות השוואת נתוני הכנסות שהוזנו במערכת ההנדסית בר, בהשוואה לנתוני כרטות פיננסיות לחתך תקופה זהה

282. (01.01.2022-30.06.2022) במסגרת הבדיקה הופק ממערכת ההנדסית בר נתוני תקבולים לכל אחת מהרשויות: קריית מוצקין, קריית, ביאליק וקריית ים כדלקמן:

❖ אגרות היתר

❖ פיקדונות

❖ היטל השבחה

283. במסגרת הבדיקה נבדק כי כל התקבולים כפי שמופיעים במערכת הבר נרשמו בכרטות הפיננסיות הבאות:

שם כרטות	מספר כרטות
8130001	היטל השבחה מוצקין
8130002	היטל השבחה ביאליק
8130003	היטל השבחה ק.ים
8233101	אגרות רישוי ורישיון מוצקין
8233111	רישוי ואגרות רישיון חברות-מוצקין
8233102	אגרות רישוי ק.ביאליק
8233112	רישוי ואגרות ורישיון חברות-ק.ביאליק
8233103	אגרות רישוי ק.ים
8233113	רישוי ואגרות ורישיון חברות-ק.ים

284. נמצאו כי כלל התקבולים שהוזנו למערכת ההנדסית "בר" לתקופה שנבדקה, הופיעו במערכת הנהח"ש.

285. תקין.

## 5. סיכום כללי

- ❖ הביקורת מתרשמת כי באופן כללי הוועדה עובדת לפי סדרי מנהל תקין ;
- ❖ נדרשת תשומת לב בעיקר לנושאים הקשורים לתיעוד מסמכים ביחס להפקת שומות השבחה לרבות שומות מתוקנות וקבלות תשלום ;