

תאריך 26/5/2011	1
כ"ב באייר תשע"א	2
מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור	

פרוטוקול ישיבת מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור שלא מן המניין	4
ביום ה' תאריך 26/5/11 כ"ב באייר תשע"א	5

6

נכח:

מר חיים געש, ראש המועצה	
עו"צ אלדד בר כוכבא, סגן ראש המועצה	
מר תן וגלר, מזכיר וגזבר המועצה	
עו"צ ג'ובראן ג'ובראן, היועץ המשפטי למועצה	
גב' יעל אשר, מבקרת המועצה	
חברת המועצה: מר אלי אטיאס, מר עמוס כחלון, ד"ר נורית השמשוני, מר יוסי זריהן,	
גב' חיה בן צבי, מר נחמיה מנצור, מר אבי כאכון, גב' רינה רונן,	14
מר עמנואל מצליח, מר יואב קעטבי	15
	16
	17
-פרוטוקול-	18

מר ת. געש:	
אני שמח לפתוח את הישיבה שלא מן המניין בעניין ביקורת של	
המבקרת בנושא היטלי השבחה בוועדה בזכרון. הביקורת בוועדה	20
נעשתה ביוזמתי, בינתיים קרו שני דברים, מהותיים, אחד, שהחוק	21
לעניין היטלי השבחה השתנה והשיטה הקודמת של שמאי שני, שמאי	22
שלישי נעלמה מן העולם, באה שיטה אחרת, חלק מההערות של	23
המבקרת בעצם לא ישימות, דבר שני שהוא משמעותי ששמאי הוועדה	24
הודיע על התפטרותו בעקבות שני פרסומים שהיו בעיתונות על עסקאות	25
מקרקעין שהוא היה, אחת שהוא היה מעורב בה בפרדס חנה ועסקה	26
אחרת שהוא היה שותף לזים נדל"ן בפרדס חנה.	27

ד"ר 28 השמשוני: מי התפטר?

מר ת. געש:	
שמאי הוועדה ופורסם מכרז חדש. על פי חוק התכנון והבנייה מבקר	
הרשות הגדולה ביותר בוועדה המרחבית הוא מבקר הוועדה ועד שזה	30
לא יתגלגל ויתחלף יו"ר, יתחלף מהנדס לא היה, לא היה עם מי לדבר	31

- 1 בוועדה על הדו"ח. היו"ר החדש עשה דיון על הדו"ח והוקמה שמה ועדת
- 2 שלושה לישום ההמלצות הנוגעות לוועדה, תכף נשמע את המבקרת,
- 3 היועץ המשפטי של הוועדה, כי גם ליועץ המשפטי פורסם מכרז ליועץ
- 4 משפטי חדש בוועדה, ראש מועצת זכרון ואנוכי. אנחנו צריכים לבדוק
- 5 את המבנה, המתווה הארגוני שבו הוועדה מטפלת בנושא היטלי
- 6 השבחה כי מה שהעלתה המבקרת זה רק חלק מהדברים שישנם שם, זה
- 7 פחות או יותר העדכונים.

- גב' אשל:**
- 9 אז קודם כל ביקורת בוועדה, במסגרת הסמכות שמבקר מועצה יכול
 - 10 לבדוק כל גוף שהמועצה מעורבת בתקציבו או במינוי... או עומד בשני
 - 11 הקריטריונים, כאשר בעצם בתקופה זאתי הוועדה בעצם לא עשו בה
 - 12 ביקורות בגדול מלבד זה, היה, יש מבקר משרד הפנים שעושה ביקורת
 - 13 יותר כספית וקצת ניהולית ואני בעצם לקחתי חלק קטן מאוד מפעילות
 - 14 הוועדה שזה נושא היטלי ההשבחה, ישנם עוד שורה של נושאים שרצוי
 - 15 היה שבהמשך נבדוק גם אותם. מה שבעצם עשיתי זה, ופירטתי את זה
 - 16 פה בדו"ח, נתתי נתונים כלליים, אז נעבור לסעיף 5. בדקתי בעצם
 - 17 בדיקת שלמות כאשר המטרה של הבדסיקה, של החלק הזה של
 - 18 הבדיקה לבדוק האם הוועדה בכלל יודעת בכמה מקרים היא הייתה
 - 19 צריכה להטיל היטלי השבחה, אני לא יודעת בכלל על הסכומים, יש לנו
 - 20 נניח אלף בקשות להיתרים או למכירה בשנה ואיזשהו אחוז מהם,
 - 21 אנחנו לא יודעים כמה, צריך להיות מחויב בהיטל השבחה, לא כולם
 - 22 כמובן, חלק מהתיקים לא חלה השבחה מאז שהנכס הזה נרכש ולכן לא
 - 23 מטילים היטל השבחה ובחלק מהתיקים יש היטל השבחה. איך אנחנו
 - 24 יודעים שהוועדה הקיפה את כל התיקים? לא יודעים, זאת אומרת
 - אנחנו לא יודעים

מר ישריהן: כאכון, למה אתה מאחר?

גב' אשל: תיכנסו גם אתם.

מר ישריהן: חבר'ה, מה קורה?

מר אכאכון: אנשים עסוקים.

	גב' ין אשל:
אנחנו בעצם רוצים לדעת שהוגשו ככה וככה תיקים לבקשות להיתר,	
נניח אלף תיקים לשם הדוגמה ושבדקנו את כל האלף תיקים האלה ו-	2
500 נתנו אישור שאין פה עילה להיטל השבחה ואת ה-500 האחרים הנה	3
הם, פה עשינו ככה, פה זה, זה מה שהייתי רוצה לראות, זה נקרא	4
שלמות, ויש לנו, זה הבקשות. פה אין שום, לא הייתה שום דרך לוודא	5
את השלמות הזאת. זה מתחיל בזה שבעצם יש איזושהי, אין לנו רשימה	6
של כל מי שביקש היתרים, בכלל אין לנו רשימה של האלף האלה, אין	7
לנו את הנתון הזה, אנחנו לא יודעים אם הגישו אלף, שמונה מאות,	8
חמש מאות, כמה ביקשו, זה אחד. אנחנו לא יודעים כמה מאלה שהגישו	9
השמאי הוועדה בדק אותם ואמר אלה אין עליהם היטל השבחה, כי גם	10
תיק שהשמאי אומר אין היטל השבחה אני הייתי רוצה לדעת את זה,	11
אולי אני אבדוק את התיק, אולי זה בכלל לא נכון, אולי כן יש בתיק	12
הזה היטל השבחה והשמאי סתם כתב את זה, לדוגמה, אין לי בכלל	13
רשימה כזאת של אלה שהוא בדק ופטר אותם, אין לי שום אינדיקציה	14
על זה, אין לי אישור שהוא פטר אותנו בתיק, לי יש את התיקים שהוטלו	15
היטלי השבחה, זה הדבר היחיד. יש במועצה רשימה, הרשימה מפנה	16
לוועדה המקומית וכל הבקשות להיתר, הבקשות למכירה, כל	17
הסיטואציות האלה שעשויות לחול עליהם היטלי השבחה, יש במועצה	18
רשימה ידנית של כל מי שהפנו אותם לוועדה, אז ניסיתי להשוות בין	19
הרשימות האלה לאיזה שהן רשימות של הוועדה, למה אני אומרת איזה	20
שהן? כי הוועדה לא ניהלה, כמו שאמרתי לא ניהלה בו דו"ח שהיה בו	21
אלף בקשות להיתרים ואנחנו יודעים מיהם, מפורטות, אלא ניתן היה	22
לדעת מי ביקש או מי חל עליו היטל השבחה רק מתוך איזושהו דו"ח של	23
השמאי בירנבוים בזמנו, איזה דו"ח אקסל ששם היו רשומים רק חלק	24
מהתיקים, אני לא יודעת כמה, לא יודעת אם מלא, שעליהם עשו	25
שומות, זאת אומרת אין פה שום בסיס נתונים ולכן לא ניתן אי לדעת	26
האם היו תיקים שבהם היה צריך לבדוק לעניין היטל השבחה ולא	27
נבדק, האם היה תיקים שבדקו לעניין היטל השבחה ונתנו פטור סתם,	28

- 1 לא יודעת, וזה סיכון מבחינתנו מאוד מאוד גדול לעניין של מעילות
- 2 והונאות ואני לא אומרת שהיו ואני לא מאשימה שהיו אבל אנחנו
- 3 מחפשים האם יכולות להיות. אם יש בפרדס חנה, סתם לדוגמה, אלף
- 4 תיקים ובמאה לא בדקו לעניין היטל השבחה וכל אחד מהמאה האלה
- 5 שילם למישהו כסף על זה ואני לא אומרת שזה היה, אני אומרת
- 6 תיאורטית, אין סיכוי שנדע, בסיטואציה הזאת אין שום סיכוי שנוכל
- 7 לבדוק ולגלות את המאה, אין על זה שום רישום, אז לכן כל העניין של
- 8 בדיקת שלמות, ניהול נתונים בעניין הזה הוא רע ביותר, גרוע ביותר.
- 9 עכשיו יותר מזה, גם מתוך התיקים שזה נושא אחר שהוא גם נושא
- 10 שחייב לעשות שם רביזיה רצינית, גם מתוך התיקים לא ניתן בעצם
- 11 ללמוד כי בתיקים, אין תיק לנכס מסוים אלא יש תיק לתב"ע מסוימת,
- 12 נגיד חלקה זאת וזאת, מספר זה וזה ובתוך הקלסר הזה מתויקים
- 13 בשקיות כל מיני מסמכים של כל מיני חלקות שעליהן עשו שומות וזה
- 14 לאו דווקא כל המסמכים של אותה החלקה אלא בתקופה מסוימת
- 15 וברגע שהקלסר מתמלא שמים אותו בצד, אני לא יודעת איזה חלקות
- 16 נמצאות בקלסר, עד שאני לא אעניין בו אני לא יודעת איזה מסמכים
- 17 נמצאים בכל חלקה ואני לא יודעת אם זה מלא או לא מלא, לא כתוב
- 18 בשום מקום מה יש בכל תיק, אי אפשר בכלל זה, אז גם בעניין הזה אין
- 19 מצב, אני חיפשתי מסמכים שם בתיקים, זה פשוט, זאת אומרת אי
- 20 אפשר לבוא ולהגיד אני רוצה את כל המסמכים של חלקה זאת וזאת,
- 21 אין לך, פשוט כשניסיתי לעשות את זה, אני תמיד עושה משני הכיוונים,
- 22 אחד אני בודקת בוא נראה בתוך התיק, הנה, מצאתי חלקה אחת,
- 23 חלקה שניה, חלקה שלישית ודבר שני ומה יש ומה אין בה ודבר שני אני
- 24 הולכת הפוך, בואו נראה, אני מביאה לכם את המספרי חלקות, בואו
- 25 תראו לי את המסמכים, אין מצב, אף אחד לא יודע, לא יכול למצוא
- 26 מספר חלקה בתוך תיק ואת כל המסמכים שלה, אין דבר כזה, את
- 27 יכולה רק לחטט בתיק, לראות חלקה שבמקרה יש בה הרבה מסמכים
- 28 ואז לבדוק אותה, לא הפוך, זאת אומרת ספציפית את לא יכולה להגדיר

- 1 מראש שאת רוצה את מגרשים 1, 2, 3 בחלקה הזאת, אין סיכוי,
- 2 ותיקים בארכיון, בקיצור זה, זה העניין הזה של התיק, שמירת נתונים
- 3 וכל זה זה בעיה קשה, אני כתבתי ככה בפרק הזה: "לא נעשות כל
- 4 בדיקות על מנת לוודא כי כל הפונים" זה עמוד 6 למטה, "למחלקת
- 5 הנדסה בנושא היעדר חובות אומנם מטופלים על ידי הוועדה המרחבית.
- 6 בין 25 ל-28 אחוז שמופנים לוועדה ע"י המועצה נכללים ברשימות
- 7 הוועדה לעניין היטלי השבחה" ויכול להיות שזה בסדר ויכול להיות
- 8 שלא, אני לא יודעת. "שוב הביקורת מדגישה כי כמובן שלא כל מי
- 9 שבונה או מעביר בעלות בנכס יחויב בסופו של דבר בהיטל השבחה, עם
- 10 זאת לנוכח השיעור הנכון של התושבים עליהם הוטל ההיטל בסופו של
- 11 דבר כמו גם לנוכח החוסר בבדיקות שלמות נוספות עולה החשש כי
- 12 הנתונים על פיהם נעשה החיוב לא שלמים". אני המשכתי בפרק הבא
- 13 שגם עוסק בנושא של שלמות נתונים ואומר ככה, "לוועדה אין נתונים
- 14 מלאים" עמ' 7, "על כל המטופלים על ידה לנושא היטלי השבחה,
- 15 הנתונים המלאים הם על תיקים שעליהם שולם היטל", יש לנו, אם בן
- 16 אדם שילם היטל יש לנו נתון, אם בן אדם לא שילם לפעמים יש לנו
- 17 ולפעמים אין לנו נתון ואם הוא שילם בתשלומים אז יהיה לנו רק חלק
- 18 מהתשלומים במערכת כי רק מה שכבר שולם, אין לנו את התמונה
- 19 המלאה של כל מה שהוא הולך לשלם, אני לא יכולה להוציא דו"ח של
- 20 כל היטלי הזה שנמצאים בהסדר, רק מה ששולם נמצא. "הוועדה לא
- 21 יכולה לקבל תמונה מלאה על כמות התיקים המטופלים, לא ניתן לדעת
- 22 כי כל המקרים של היטל השבחה אומנם טופלו ולוודא שלמות הנתונים,
- 23 לא ניתן לאתר תיקים שלא טופלו או שלא גבו את ההיטל או שבהם חלו
- 24 טעויות בהטלת ההיטל. היקף היטלי השבחה בפרדס חנה – כרכור
- 25 בלבד הוא מיליוני שקלים בשנה", נע בין 5.9 מיליון ל-7 מיליון בתקופה
- 26 שבדקתי, "הביקורת סבורה כי חוסר הנתונים עשוי לגרום לכך שתיקים
- 27 בהם אמור לחול היטל השבחה ולא טופלו כנדרש מכל מיני סיבות כלל
- 28 לא יאותרו" וזה סיכון כמובן מבחינת האפשרות למעילות והונאות.

- מר י1 זריהן:** מי ש... פה זה הוועדה?
- מר ת1 געש:** סליחה?
- מר י3 זריהן:** עשרה אחוז בוועדה?
- גב' 4 אשל:** כן, "הביקורת סבורה כי יש לעדכן את המערכת הממוחשבת כך שניתן יהיה להוציא דוחות הכוללים בין השאר במקרים הבאים, כל המקרים שפנו לוועדה בהם נמצא כי אין חבות בהיטל", מי שלא חייב, "תיקים שבהם נעשתה שומת היטל השבחה אך השומה טרם שולמה, כולל פרטים על סכום השומה שנקבע ומועד השומה. תיקים שבהם נעשתה שומה והתושב נמצא בהסדר תשלום, סך הכל הסכום שנקבע, הסכום ששולם עד מועד הוצאת הדו"ח. הביקורת ממליצה כי המערכת הממוחשבת תותקן כך שניתן יהיה לערוך הצלבת נתונים בין דוחות היטלי השבחה שנגבו לבין תיקים שבהם ניתן היתר בנייה, תוכניות משליכות לבין נכסים שנמכרו הכלולים בתוכנית המשליכה, חריגות בנייה והיטליה השבחה", זאת אומרת שנעשה דוחות כדי לגלות את הכל. הדבר הנוסף שעשיתי בעניין של שלמות הנתונים זה בדקתי את כל הנושא של טיפול בהפרשים, הפרשים של גודל. אנחנו במועצה בעצם עשינו סקר נכסים מקיף באותה תקופה או לפני התקופה הזאת ומצאנו בעצם סדרה של נכסים שיותר גדולים ממה שרשום אצלנו. אם זה מה שקורה אז כמובן יש את כל הטיפול לעניין ארנונה אבל זה לא עוצר בזה, יש לנו טיפול כמובן בנושא של היטלים והכל ויש לנו טיפול בעניין של היטל השבחה כי אם אדם יש לו, אצלנו רשום 130 מטר והוא בנה עוד 30 מטר שהוא לא ביקש עליהם היטל אז צריך להטיל עליו על ה-30 מטר כן היטל השבחה, או.קי., אם צריך... אם אין לו, אם
- מר י4 זריהן:** מה קורה כשאינן לו אחוזי בנייה ויש לו חריגות בנייה?
- גב' 5 אשל:** ההיטל השבחה חל גם אם זה לא חוקי.
- מר י6 זריהן:** אז צריך לשלם השבחה?
- מר ת2 געש:** לא, היטל השבחה אתה משלם, מממש תוכנית, אם נמצא בסקר נכסים שהאיש חרג מאחוזי הבנייה שלו אז קודם כל אי אפשר לתת לו היתר,

- 1 ארנונה הוא משלם אם זה חוקי או לא חוקי.
- מר י2 זריהן:** אי אפשר לעשות לו גם לגליזציה במקרה הזה... רק מה שמותר.
- מר ת. געש:** הלגליזציה צריכה לבוא
- מר י4 זריהן:** רק על מה שמותר.
- מר ת. געש:** עם תב"ע נקודתית.
- מר י6 זריהן:** עם תב"ע נקודתית.
- מר ת. געש:** בוודאי
- מר י8 זריהן:** אם הוא חורג.
- מר ת. געש:** אנחנו מדברים על, השאלה שלך הייתה אם מישהו עבר את הזכויות שלו, אם מישהו עבר את הזכויות אתה לא יכול לתת לו היטל גבייה, אתה יכול לחייב אותו בארנונה, אתה יכול ל... אגרות והיטלים כי הוא מתחבר למים וביוב הוא מחובר, אבל השבחה אתה יכול לעשות, לגליזציה אתה יכול לעשות רק אם הוא עושה תב"ע נקודתית שמוסיפה זכויות ואז על התוספת זכויות הוא חייב בהשבחה.
- גב' יאשיל:** רגע, לאו דווקא, אם יש מצב שבן אדם, נגיד אדם קנה בשנת 80 נכס 100 מטר, בשנת 85 חלה תוכנית שמאפשרת 150 מטר, הוא לא משלם היטל השבחה, הוא לא מכר את הנכס.
- מר ת. געש:** זה מצב אחר, יוסי שאל על משהו אחר, את אומרת, יוסי דיבר על מצב שאין אחוזי בנייה ואין הקלות ואין כלום, את מדברת על משהו אחר, את מדברת שהבן אדם בנה את הבית, לאחר בניית הבית חלה תב"ע חדשה שמאפשרת לו זכויות ואז אין בעיה לעשות לו לגליזציה ואז הוא חייב על התוספת מטרז' את ההשבחה בגין התוכנית החדשה.
- גב' יאשיל:** ויש גם פרשנויות שאומרות שעצם העובדה שהוא בנה בנכס הזה, כאילו מימש זכויות אפילו שלא קיימות הוא צריך לשלם על זה.
- מר ת. געש:** אי אפשר לחייב אותו בהשבחה אם אין לו זכויות.
- גב' יאשיל:** כי לא הגיוני שאדם, המערכת בדרך כלל, החוק אומר שזה לא הגיוני שבן אדם יעשה משהו שלא כחוק וכתוצאה מזה יצא נשכר שהוא גם לא עשה כחוק וגם עכשיו לא גובים ממנו השבחה.

עו"ז 4א. בר כוכבא: הדעה שלך היא בפסיקה, זה נכון, יש ... שגובים למרות שהוא לא עשה

2 כחוק ו...

מר יצ זריהן: אתה מדבר הרבה? אנחנו רוצים לצאת, גמרת?

עו"ז 4א. בר כוכבא: לא, אני לא גמרת, תצאו.

מר יצ זריהן: בוא החוצה, בוא עד ש... כשיגמור לדבר ... אנחנו לא שומעים.

מר יצ קעטבי: בוא, בוא, עמוס, גם אתה יכול ל...

מר יצ זריהן: לא יכול לשמוע את האיש הזה.

מר יצ געש: כן, בקיצור הסוגיה, מה שאת מעלה פה זה עלה גם בנושאים אחרים, יש

9 צורך בריביזיה מלאה בעבודת המנהלה של הוועדה. שנדרשת לקום

10 ועדה פה ותקום במוקדם או במאוחר ... הדרך של משרד הפנים להקמת

11 ועדה חדשה יהיו הנחיות איך להכין תיקי נכסים.

גב' אשאל: אתם חוזרים?

דובר 1: נעשה הפסקה?

מר אגועש: לא נעשה הפסקה, בבקשה תמשיכי.

גב' אשאל: אז בעניין של שוב הפרשי גודל אז למעשה בגלל שהייתה פה סיטואציה

16 שאנחנו בדקנו ומצאנו חריגות בנייה אז הלכתי ולקחתי לדוגמה שורה

17 של חריגות בנייה שבהם היו חריגות בנייה לא של שני מטר או חמישה

18 מטר אלא גדול יותר, מעל עשרים מטר ובדקתי האם בדקו אותם לעניין

19 של הטלת היטל השבחה, קודם כל בדקו אם עשו שמאות או לא אז

20 מצאתי שרק חלק קטן מהמקרים, רק 5 מקרים מתוך 101 מקרים

21 בעצם נבדק לעניין היטל השבחה וגם ה-5 מקרים האלה לא נבדקו בגלל

22 שנמצאה חריגה אלא בגלל שאותו בן אדם פשוט מכר את הנכס או

23 מימש את הנכס, תכל'ס לא השתמשו, אנחנו עשינו פה עבודה בתור

24 מועצה לצרכינו לארנונה והוועדה בכלל לא השתמשה בנתון הזה, היה

25 יכול להיות לה נתון של חריגות בנייה.

מר יצ קעטבי: כמה זה מקרים, 5 מתוך 10?

גב' אשאל: 5 מתוך 100, וגם ה-5 האלה מתוך 100 וזה לא שלקחו את הרשימה

28 שלנו ואמרו אלה חרגו בבנייה, בוא נבדוק אותם, זה היו 5 מקרים

- 1 שבמקרה מכרו את הבית, או מימשו זכויות, הם נבדקו בגלל זה, לא
- 2 בגלל, אני אומרת, אנחנו בתור מועצה עשינו לצורך עצמנו, לא לצורך
- 3 הוועדה, עשינו עבודה, חסכנו לכם עבודה, גילינו חריגות בנייה, א', אתם
- 4 צריכים לטפל בהם לעניין הלגליזציה או היתרים או צו הריסה או מה
- 5 שצריך לעשות בקטע שלעם ודבר שני אתם צריכים לטפל אם יש היטל
- 6 השבחה ולקחת את כל הרשימה הזאת ולבדוק אחד אחד אם צריך
- 7 להטיל או לא צריך להטיל היטל השבחה. גם אם החלטתם שהנכסים
- 8 האלה לא נמצאים אצלכם בעדיפות לעניין של טיפול בצווי הריסה או
- 9 בלגליזציה או בכדומה עדיין אתם כבר יודעים את הנתון, אתם כבר
- 10 יודעים שהנכס חרג, אתם יודעים כמה הוא חרג, טפלו בו בהיטל
- 11 השבחה, יש לכם כבר את הנתונים, יש לכם הכל מול העיניים, אתם לא
- 12 צריכים לבקר, לא צריכים כלום, צריכים לבדוק את התיק, להטיל
- 13 היטל השבחה, גמרנו. בעניין הזה תשתמשו ותעשו ופה אני אומרת
- 14 מבחינת המערכת, המערכת לא מסונכרנת בצורה כזאת שבאים,
- 15 אומרים או.קי., בפרדס חנה כרכור עשו פה סקר נכסים, בוא ניקח, בוא
- 16 נעשה, אז ... עכשיו אני אוסיף גם ואגיד בעניין הזה של החריגות, פה גם
- 17 הייתה הפסיקה והפסיקה בעצם אומרת שהרשות לא יכולה ולבוא
- 18 לאזרח בפינה, היא לא יכולה לחכות לו שהוא ירצה למכור את הנכס
- 19 ואז תגיד לו אני תופסת אותך בזה, עכשיו אתה רוצה למכור, עכשיו אני
- 20 תופסת אותך, עכשיו יש לך חוב, עכשיו בוא נסדיר, לא, הרשות צריכה
- 21 לגבות בזמן אמת, ככה אומר בית משפט, היא לא צריכה לחכות לבן
- 22 אדם בפינה כשהוא נמצא בלחץ, כשהוא רוצה למכור, כשהוא עשה
- 23 עסקת מכר ואז היא תוקעת אותו, ככה זה לא עובד, אז הבית משפט
- 24 אומר העיקר שתפעל הרשות בזמן אמת לגביית המגיע לה ותפנה
- 25 לערכאים שיפוטיים ולא תגבה חובותיה בדרך עקלתון את נזקה כי
- 26 האזרח לשירותיה, זה לא הדרך, אתם יודעים שהוא חרג, אנחנו כבר
- 27 יודעים שהוא חרג, עשינו את הבדיקה, הרשות לא יכולה להגיד לא
- 28 ידעתי, היא יודעת, תעשי ותגבי ותפעלי עכשיו ולא כשהוא ימכור, ולכן

- 1 אנחנו מאבדים לאט לאט את הגושפנקא שלנו או את הבסיס המשפטי
- 2 שלנו ללכת לגבות את זה אחר כך בצורה שבית משפט אמר לא לעשות
- 3 וצריך לעשות. הפרקים הבאים, אני מבינה שמהזה אני אעבור עליהם
- 4 בקצרה כי מה-
- מר יצקעטבי :** זה הייתה פסיקה?
- גב' אשל :** כן, בטח, ציטטתי מתוך פסק דין, יש שמה הלכה שקבע בית משפט
- 7 עליון בעניין הזה, הלכת לרום קוראים להם, והיא מצוטטת פה גם בתוך
- 8 הדו"ח אם תסתכל בעמוד 10. (קטיעה) הפרק הבא בעצם עוסק בנושא
- 9 השמאי, אני אעבור על זה בקצרה כי לאור מה שאמר חיים שבעצם
- 10 השמאי התחלף אז אני רואה את זה כאילו קיבלו את ההמלצות בלי
- 11 קשר אם זה נעשה בגללי או בגלל הפרסום בעיתון, בכל מקרה חלק
- 12 מההמלצות תואם לעובדה שהיה שמאי בודד לוועדה, הן לעובדה שלא
- 13 נערך מכרז לשמאי ועדה, לא נעשתה שום בדיקה, זאת אומרת מכרז זה
- 14 הליך מכרזי, זה לא חייב להיות מכרז שבו, זה לא חייב להיות מכרז כוח
- 15 אדם כמובן, זאת אומרת שנבחר בן אדם כעובד, זה לא חייב להיות
- 16 מכרז שמבוסס על מחיר שהציע, זה יכול להיות איזשהו הליך מכרזי
- 17 שבו יבחן יכולים להיקבע קריטריונים סף ובסופו של דבר יגידו כל מי
- 18 שעמד בקריטריון סף עכשיו אנחנו בוחרים אותו לפי המחיר שלו או
- 19 לעשות את זה לפי שיטה כזאת שעושים דירוג גם לפי מחיר וגם לפי
- 20 איכויות, כל מיני ... יש כל מיני שיטות, והיה מקובל להגיד לעשות את
- 21 המכרזים האלה גם במקרים של יועצים כאלה ואחרים כמו יועץ
- 22 משפטי, כמו שמאי ועדה וכדומה, לעשות איזשהו הליך מכרזי לבחירה,
- 23 כמובן שבמכרזי כוח אדם אין לזה שום שאלה. פה לא נעשה הליך
- 24 מכרזי במשך הרבה מאוד שנים, היה למעשה שמאי הוועדה שהוא
- 25 בעצם שלט בנושא הזה של היטל השבחה, אני לא יודעת אם זה עדיין
- 26 קורה, איך זה עובד עם השמאי החדש, בעצם בן אדם חיצוני שהוא
- 27 למעשה היחיד שידע, התבססו על הדוחות שלו בשביל לדעת איזה
- 28 תיקים נבדקו וכמה הם חייבים, הוא היה קובע את השומות, הוא היה

- 1 מחליט איזה תיקים לבדוק ואיזה לא, הוא היה מנהל מו"מ עם הבעלים
- 2 או עם נציג הבעלים, מקבל את השומות הנגדיות, מכריע בשומות
- 3 המכריעות, עושה הכל ובעצם הוועדה לא, ויכול להיות שהוא עשה
- 4 מעולה, אני לא יודעת, אבל הוועדה לא פיקחה על זה, לא בדקה את זה,
- 5 לא, לא עשתה שום דבר ממה שהיא כן צריכה לעשות כי ברור שאני לא
- 6 אתערב בחוות דעת שמאי, לא אני ולא פקידת הוועדה, שמאי זה שמאי
- 7 אבל אנחנו צריכים לפקח על עבודת השמאי. לשם דוגמה, נניח ששמאי
- 8 נתן חוות דעת מסוימת והוא הגיע למסקנה שהמחיר היטל השבחה
- 9 צריך, או ההשבחה צריכה לעמוד על 400 אלף שקל, והייתה חוות דעת
- 10 נגדית ובסופו של דבר הייתה שומה מוסכמת שאומרת שצריך,
- 11 שהשבחה היא 200 אלף שקל, יש לנו פה 50 אחוז, אני לא מבינה
- 12 בשומה ואני לא אטיל עליו, לא אגיד מה צריך לשים בשומה אבל
- 13 בהחלט הייתי רוצה שהוועדה תבוא ותשאל אותו איך השומה ירדה ב-
- 14 50 אחוז, אני הייתי רוצה שהוועדה יהיה לה את כל התיקים שירדו,
- 15 שהשומה ירדה בהם מעל 20 אחוז, 25 אחוז, 30 אחוז והיא יש לה
- 16 הסברים טובים מדוע זה ירד בכל כך הרבה אחוזים. הוועדה בעצם,
- 17 נראה את זה בדברים הבאים שבעצם הוועדה לא ממש ידעה, לא עשתה
- 18 את זה בכלל, לא בדקה את זה, אותו דבר אגב בסכומים, אם יש לנו
- 19 סכומים משמעותיים, אם סכום ההשבחה פחת ב-20 אלף שקל גם אם
- 20 ה-20 אלף שקל הזה זה רק 15 אחוז הייתי רוצה לראות, הייתי רוצה
- 21 לקבל הסבר לזה, יכול להיות שזה בסדר גמור אבל הייתי רוצה שמישהו
- 22 יבחן כל תיק שהוא מעל 30 אחוז או מעל 20 אלף שקל או 30 אלף שקל,
- 23 לא חשוב, מה שיחליט. עכשיו מה שקורה, לוועדה יש מערכת מחשב
- 24 שהיא פועלת גם בוועדות אחרות, היא לא מיוחדת ובה בעצם מזינים
- 25 את השומה הראשונית שנעשתה מידי שמאי הוועדה, במידה ונעשתה
- 26 שומה נגדית מזינים את השומה הנגדית במקום אחר ובמידה ונעשתה
- 27 שומה מוסכמת או במקרים אחרים שומה מכרעת אז מזינים גם אותה
- 28 במקום אחר ואז אפשר להוציא דו"ח של כל אלה, של כל הנכסים שיש

- 1 בהם הפרש מעל 20 אחוז בין השומה, שומת הוועדה לשומה המוסכמת
- 2 או בין השומה המוסכמת לשומה הנגדית או כל דבר שרוצים או מעל
- 3 ככה וככה כסף. מה שקרה פיזית בוועדה הזו שבעצם כשהייתה השומה,
- 4 שומת הוועדה הקלידו אותה, ברגע שהייתה שומה נגדית או מוסכמת
- 5 הקלידו אותה על גבי שומת הוועדה ואז בעצם לא היה שום נתון של
- 6 ההפרש ושום כלום, לא היה אפשר לעשות זה כי היה בדיוק אותו
- 7 מספר, מספר אחד שנמצא בתיק. השומה שבסוף הגיעו אליה הייתה
- 8 נמצאת שם ולא היה ניתן בכלל לדעת אם עשו שומה, אם בכלל הייתה
- 9 שומה מכרעת כאמור אלא בלהתבונן בתיק הפיזי, בקלסר שדיברנו עליו
- 10 קודם, זו הייתה הדרך היחידה לדעת שהייתה שומה מכרעת וגם אז, או
- 11 שומה נגדית, וגם אז ברוב המקרים השומה הנגדית בכלל לא הייתה
- 12 בתיק ובחלק מהמקרים גם בכלל לא הייתה שומה נגדית, זאת אומרת
- 13 בכלל הבעלים לא הביא שומה מטעמו אלא הוא אמר בעל פה או בכתב,
- 14 טען שהשומה של השמאי לא נכונה, יש עם השמאי, הגיע להסכמה על
- 15 השומה ואז כתוב הגענו להסכמה שהשומה היא ככה בלי נימוקים, בלי
- 16 הסברים, למה הגעתם למסקנה הזאת, למה הצליח לשכנע האדון אותך
- 17 לשנות את השומה הראשונית שלך ולהגיע, לא יודעים, אז כמובן כל
- 18 הדבר הזה הוא לא טוב, הוא לא מאפשר שום בדיקה, שום ביקורת,
- 19 לראות שבאמת השיקולים נכונים, שנעשו השיקולים, שנבדקו וכדומה.
- 20 עכשיו היום כמו שחיים אמר כל ה, והיום הזה כבר היה בסוף הביקורת
- 21 שלי, השיטה שבה נעשות שומות השתנתה באופן שבעצם היום צריך
- 22 לעשות, יש שומת הוועדה ומי שלא מסכים לשומת הוועדה הוא הולך
- 23 לשמאי

מר תגועש: שמאי מכריע שנקבע על ידי המדינה.

גב' פאטל: שזה שמאים חיצוניים שיש רשימה כזאתי של לא הרבה שמאים שזה
רק מה שהם עושים, הם לא שמאים פרטיים, הם

מר תגועש: 10 שמאים בכל הארץ.

גב' פאטל: בדיוק, ויש אליהם תור, נכון? מפה עד אמריקה.

דרך אגב בירנבוים נבחר ככשיר מס' 1 בשמאים האלה.	מר ת. געש:
והוא נמצא? והוא עושה את זה?	גב' ז. אשל:
לא	מר ת. געש:
מעניין, והשמאים האלה הם היחידים שמכריעים ואז הם מכריעים, זה	גב' ז. אשל:
לא בידי איזשהו שמאי, אבל ההסדר הזה הוא נכון רק לשומות שבהן	5
ההשבחה היא מעל 50 אלף שקל, בכל השמאיות שבהם ההשבחה היא	6
מעל 50 אלף שקל אז כל ההסדר שהיה לנו קודם הוא נכון ותקף וקורה	7
ולכן בחלק מהשומות גם המצב הזה הוא, זאת אומרת הדו"ח שלי	8
בעניין הזה הוא גם כן אקטואלי. אני ככה מדלגת בזה, עשיתי את כל	9
הנושא של שומות מוסכמות, אז אמרנו, בעצם אני בעמוד 16, אין בקרה	10
ומעקב אחרי החלטות שמאי הוועדה בנוגע לקביעת היטל השבחה	11
ולפשרה עם הבעלים באמצעות שומה מוסכמת, לא זו אף זו בכל	12
התיקים שנבדקו כלל לא נשמרה השומה הנגדית שהיא כביכול זו	13
שהביאה לשינוי השומה ובשומות המוסכמות לא פורטו המניעים	14
להפחתת השומה. הביקורת מצאה כי הפחתת שומה באמצעות שומה	15
מוסכמת מתבצעת כדבר שבשגרה, מופחתים באמצעותה אחוזים	16
ניכרים מהחוב, יש 12 מקרים שאותם בדקתי פרטנית, הופחת סכום של	17
כ-900 אלף שקלים, וכמובן אני מעריכה את כל מה שהופחת בפרדס	18
חנה כרכור בלבד במיליוני ₪, הליך של שומה מוסכמת הפך להליך	19
כמעט אוטומטי לדעתי ולנוכח המשמעות הכספית האדירה של הפרשי	20
השומות ולנוכח תיקון החוק יש לשנות מהותית את הטיפול בנושא הזה	21
ובראש ובראשונה להגדיל משמעותית את הפיקוח ושוב יש לקבוע כי	22
לאחר הוצאת שמאי הוועדה ניתן יהיה לשנות את הוועדה באופן מהותי	23
רק לאחר שהנושא יובא לאישור ועדה שתמונה לכך, אפשר לקבוע שכל	24
הפחתה מעל 10 אחוז, 20 אחוז, לא חשוב, תידרש לה איזשהו אישור	25
וכמובן ממליצה לתעד באופן מלא את כל המסמכים הקשורים לתיק	26
ובכלל זה שומת ועדה, שומה נגדית, שומה מוסכמת וממליצה לשקול	27
סריקת מסמכים ממוחשבת לתיק. זאת אומרת לקחת, כל תיק יהיה	28

- 1 במחשב, תיק מסוים, חלקה מסוימת תהיה, יהיו סרוקים בו כל
- 2 המסמכים, נוכל להיכנס לתיק מסוים, אם אדם מסוים בא, אומר זה
- 3 התיק שלי, מה קרה פה, מה נהיה פה, פותחים את המסמכים, כי אתם
- 4 צריכים להבין, חלק מהדברים האלה יהיו רלוונטיים גם לאדם הבא
- 5 שאולי יקנה את הנכס או גם במימוש הבא כי בחלק מהשומות אומרים
- 6 או.קי.ץ, אנחנו מסכימים להפחית את השומה כי אותו אדם לא ניצל
- 7 את אחוזי הבנייה, כי אותו אדם, אני לא יודעת, מסיבות שונות ואז
- 8 יכול להיות מצב שבפעם הבאה יצטרכו למסות אותו ולא ידעו את זה,
- 9 לא ידעו, כי מסמכים כאלה שרשמו אותם לפני 20 שנה אף אחד לא ידע.
- 10 הביקורת ממליצה שכל שומה מוסכמת תכלול הסבר לגבי סיבת שינוי
- 11 השומה וכן כי הוועדה תערוך כדבר שבשגרה בדיקה מדגמית של שומות
- 12 על מנת לוודא תקינות הליך מתן השומה וקביעת שומה מוסכמת.
- 13 בהמשך עמ' שמונה עשרה, שוב, לא נעשה כמעט שימוש במערכת
- 14 הממוחשבת לצורך ניהול היטלי השבחה ושוב אני ממליצה שיקלידו את
- 15 כל הנתונים, יוציאו דוחות, אחת לתקופה שתיקבע יוציאו דוחות של כל
- 16 השומות שיש פער של מעל 20 אחוז, שיש פער מעל 10,000 שקל, כלל
- 17 האישורים שניתנו על פטור מהיטל השבחה, ובהתבסס על הדוחות
- 18 האלה יערכו בדיקות בקרה שונות, למשל כל האישורים שניתנו בתב"ע
- 19 מסוימת ולבדוק שלא ניתנו פטורים מהיטל השבחה. לגבי חלק
- 20 מהנכסים בתב"ע לבדוק ... בין שומה מקורית לשומה מוסכמת ולקבל
- 21 הסברים וכדומה. הפרק הבא עוסק בכל הנושא של תיוק ושמירת
- 22 מסמכים, אני לא אלאה אתכם אבל בגדול המלצתי פה לעשות סריקה
- 23 ממוחשבת, להכניס למערכת הממוחשבת כל הנתונים של התיק לפי
- 24 תיקים ולא לפי איזשהו תיוק אקראי בקלסר, וכמובן לתיק שם את כל
- 25 המסמכים שנוגעים לתיק, שומה מוסכמת, שומה נגדית, מכתבים, כל
- 26 דבר שיכול לנגוע בתיק ואז גם נוכל לראות בבת אחת את כל המסמכים
- 27 שנמצאים בתיק, נוכל לדעת מה יש ו, טוב. הדבר הבא שבעצם עשיתי זה
- 28 בדקתי ספציפית שורה של שומות, שורה של תיקים שבעצם הלכתי

- 1 בהם שוב, אמרתי לכם, היה מאוד מאוד קשה לנתח איזה ניתוח כללי
- 2 ולהגיד בממוצע מופחתים ככה וככה אחוזים כי לא היה את הנתונים
- 3 האלה ולכן בעצם לקחתי איזושהי שורה של מגרשים שבגדול לקחתי
- 4 אותם באופן אקראי וחלק מהם כמובן השתנו מהרשימה שעשיתי
- 5 בהתחלה כי פשוט לא היה את הנתונים של חלק מהנכסים שבהם
- 6 בחרתי באופן אקראי ואז שיניתי אותם לנכסים אחרים באותו גוש
- 7 חלקה שכן היה מסמכים בתיק ובעצם בדקתי ומצאתי שבגדול יש פה
- 8 שורה של מקרים שהפחיתו בהם היטלי השבחה, אחד בשלושים
- 9 וחמישה אחוז, אחד בחמישים אחוז, אחד של ארבעים אחוז, אנחנו
- 10 מדברים פה על סכומים שהיה פה סכום של מאה ארבעים ושש אלף
- 11 שקל שירד משום מה, היה פה עוד סכומים שמפורטים ואז למעשה
- 12 אמרתי כך, אמרתי, זה עמ' 22 אנחנו, "המקרים שתוארו להלן מציגים
- 13 את הקלות הבלתי נסבלת לדעת הביקורת של הפחתת שומות הוועדה
- 14 והגעה לשומה מוסכמת. עיקרי הליקויים שמאי הוועדה המורשה להגיע
- 15 לשומה מוסכמת ללא הגבלה, הופחתו במאות אלפי שקלים ובאחוזים
- 16 ניכרים של עד 50 אחוז ולא...". שום בדיקה על סיבת השינוי ושוב,
- 17 המלצתי להגביל את היכולת להפחית את זה. חלק מהשומות ללא שומה
- 18 נגדית, חלק ללא נימוק וכדומה, ושוב

מר עובד כחלון: יעל, 50 אחוז מההיטל ולא מנומק למה?

גב' אששל: לא מנומק, בכל השומות שמה

מר עובד כחלון: כי העו"ד של אותו ב"כ

גב' אששל: כתוב הגענו זה משהו, ניסוח כזה

מר תגועש: הגענו לשומה מוסכמת.

גב' אששל: כן, לאחר, היה פה, לא זוכרת את זה אבל כתבנו, הגענו לשומה

מוסכמת, הנה, לנכס, הנה, זה פה בעמ' 21, "לנכס הנדון נערכה שומת

היטל השבחה ומספר 911806. 2, לאחר שקיימנו דיונים מקצועיים

הגענו לכלל דעה כי יש להעמיד את סכום היטל השבחה כשומה

מוסכמת כדלקמן", ומופיע פירוט הסכום, החלקות והסכומים על כל

אחד, זהו.	1
ואין נימוק למה הם הגיעו...	מר ע כחלון:
, THIS IS IT, אני לא סתם ציטטתי, אני ציטטתי בגלל ש-THIS IS IT,	גב' י אשל:
זה מה שפורט, דנו והחלטנו. למה, מסיבה, איפה טעינו בראשונה, למה	4
החלטנו, מאיזה נימוקים, לא, אין.	5
בהסכמה זה עלה או ירד?	מר י קעטבי:
ירד ב-50 אחוז. רק יורד, מה.	מר ע כחלון:
בהסכמה ...	מר י קעטבי:
בדרך כלל כי השמאי של הוועדה... השמאי של בעל הנכס אומר לו לא	מר ת געש:
מתאים לי ומה שקרה בשיטה הקודמת אם שניהם לא הסכימו הם היו	10
הולכים לשמאי שלישי שזו השומה המכרעת.	11
אבל יש נימוקים למה לא מתאים לי, יכול להיות.	מר ע כחלון:
לא, לא, לא, ל	גב' י אשל:
מה שעולה פה מכל מה שיעל אומרת אפשר להמשיך לקרוא את זה,	מר ת געש:
שנדרשת רביזיה עמוקה ומקיפה בניהול הוועדה על כל נכס, זה הרבה	15
מעבר למה שיעל אומרת, זה היה צריך להיות מנוהל בהיררכיה,	16
מאושרת תב"ע, על תב"ע אתה משלם היטל השבחה רק בעת מימוש, יש	17
מקרים מיוחדים שרוצים להקטין, לא יודע מכל מיני סיבות, צריך	18
להיות תיק לתב"ע עם כל ההיסטוריה של התב"ע, עם כל הדיונים ואז	19
יש לך את התמונה כולה. מתחילה להתממש תב"ע, צריך להתחיל	20
להכניס לתוכה את כל החלקות, מגרשים לפי החלוקה לפי המימוש,	21
בכל תיק נכס כזה בינתיים העירייה ... בצורה כמו שאני אומר,	22
היררכיות זה עיריית חיפה ששמה הכל סרוק, זאת אומרת אתה יכול	23
לקבל היום, הם בנו לעצמם תוכנה נפרדת, אני לא בטוח שהיא טובה	24
לכולם, אתה יכול לקבל היום את ההיסטוריה של התב"ע מיום	25
הולדתה, את מערך השמאות שלה מהרגע שהתחילו לממש אותה, ועל	26
כל מבנה בתוך התב"ע יש לך סקירה מלאה על כל ההיסטוריה. הוסיפו,	27
בנו, שינו, ואם הייתה תב"ע מתקנת כמו עכשיו התב"ע הכללית של	28

- 1 המחוז או של המרחב, אני יודע? עשו תב"ע מתקנת למרתפים או תב"ע
- 2 מתקנת לבריכות שחיה זה לכל תיק תב"ע יש את הדבר הזה כדי שזה
- 3 לא ירוץ. המידע הזה היום לא קיים, יש פה עוד דברים שלא מפורטים,
- 4 זה עלה תוך כדי עכשיו, עם הפעילות... עם שתי העסקאות בפרדס חנה,
- 5 עם העסקאות לכאורה, אחת לכאורה ואחת הוא הודיע בבית משפט
- 6 שהייתה עסקה, שגם הניהול כספים צריך לעשות שם הפרדה בין מי
- 7 ששולח את ההודעת בנייה לבין זה שמקבל, היו שם דברים אחרים כי
- 8 שלחו לך הודעה, שלחו לך תלוש דואר לשלם, במקרה אחד לפחות
- 9 לכאורה זויפה החותמת של הדואר ונתנו לו העברה בטאבו כשלא ראו
- 10 שהכסף נכנס לחשבון. אז יש, עכשיו, אנחנו במסגרת ההכנות לקבלת
- 11 ועדה להנה יש מורה דרך של משרד הפנים שמגדיר בדיוק איך הדבר
- 12 הזה צריך להיות ברירה, לא תהיה ברירה בוועדה בזכרון אם אנחנו
- 13 נשארים יותר, נשארים פחות, חייבים לעשות את הרביזיה, אי אפשר
- 14 להמשיך לעשות את זה, זה הרבה מעבר לזה, אם אני רוצה לדעת היום
- 15 מה הזמן הממוצע למתן היתרי בנייה בפרדס חנה בסך הכל אף אחד לא
- 16 יכול להגיע, אני יכול לקבל רק אם אני מבקש נכס נכס, מה שלא צריך,
- 17 לא הגיוני כי יש לך מערכת מחשוב שהשקיעו בה כל כך הרבה כסף,
- 18 היית צריך להגיע גושים, חלקות, מגוש כזה עד גוש כזה היית צריך
- 19 לקבל מלא, אז גם פה חיפה מקדימה את שאר הארץ, היא בנתה כבר
- 20 תוכנה שיכולה להגיד ליזם אם הוא תוקע את התהליך או הוועדה
- 21 תוקעת את התהליך, זאת אומרת

מר ישריהן: אם חסר לו מסמכים או לא.

- מר תגועש:** אם חסר לו מסמכים או לא חסר לו ואין קבלת קהל בהנדסה בחיפה, בוועדה אין קבלת קהל, הכל באינטרנט. הם סרקו את כל התיקים של
- 24 כל ההיסטוריה של חיפה, בנו תיק כמו שאמרתי לכם, היררכיה של
 - 25 תב"ע תרשיצים שהם תרשימים לצורכי רישום, איחוד וחלוקה ובתוך
 - 26 זה המגרשים. 27

מר ישריהן: עד להיתר?

- מר ת. געש :** עד להיתר ועד לשינוי ועד להכל, מדהים, אתה יכול להיכנס באינטרנט
- ד"ר 2. השמשוני :** וכמה זמן מחכים לקבלת היתר?
- מר ת. געש :** בחיפה? הם טוענים למשהו כמו 90 יום להיתר בנייה, נכון? נדמה לי אם
- 4 אני זוכר נכון.
- עו"צג. ג'ובראן :** אבל זה לא יעיל כמו ש-
- דוברת :** כמו שהחוק.
- מר ת. געש :** הם אספו אותנו, הציגו את זה, אני הלכתי לראות את זה לבד כי אני
- 8 במסגרת הלימודים עכשיו לראות מה כדאי כי זו תוכנה יחידה, אין
- 9 כזאת בארץ.
- עו"צג. ג'ובראן :** אבל הבעיה שהעובדים תוקעים את ה...
- מר ת. געש :** יכול להיות כי לוקח תהליך, נכון לעכשיו אין קבלת קהל בהנדסה.
- מר י2קעטבי :** מאיזה סיבה תוקעים, מה זה תוקעים?
- עו"צג. ג'ובראן :** ... עד שמזינים את התיקים ומעבירים אותו ממקום למקום, כוח האדם
- 14 הוא זה ...
- מר ת. געש :** אבל הם הציגו לי ירידה דרמטית של משכי הזמן של טיפול בבקשות.
- עו"צג. ג'ובראן :** זה יותר טוב ממה שהיה, זה אין ספק כי יש גם את הבקרה שזה רואים
- 17 ויש להם
- גב' א'אשל :** אפשר לראות כמה זמן לוקח לך ואם מישוהו בא ואומר לקח לך ככה
- מר ת. געש :** זה ממוחשב ומבוקר, צריך לזכור, מאגר ... בחיפה הוא עצום, בכל אופן
- 20 אין ספק שהוועדה בזכרון בין אם אנחנו נשארים, בין אם אנחנו יוצאים
- 21 חייבת לעבור רביזיה עמוקה ומשמעותית בניהול המידע.
- מר י2קעטבי :** בידי מי הסמכות?
- מר ת. געש :** היו"ר והמהנדס, אלה בעלי זכות חתימה, אנחנו המליאה.
- מר י2קעטבי :** למה שהם יעשו את הרביזיה הזו?
- מר ת. געש :** כי זה ייעל להם את העבודה, זה ייעל להם את העבודה, זה יחסוך מהם
- 26 טרחה כי היום מה קורה? כולם מטיחים בהם אתם לא יעילים, אתם
- 27 לא שווים, לא כלום, זה שהיזם תקוע עכשיו עם בדיקות קרקע של
- 28 המשרד להגנת הסביבה ולא הביא להם את האישור הוא לא מספר, הוא

- 1 צועק רק הוועדה לא שווה כלום, עכשיו כדי לדעת מאחר וזה לא
- 2 ממוחשב, לדעת מה קרה בתיק, אם אני נגיד בא לתושב... תושב או יזם
- 3 אני בא לוועדה, אני צריך לבקש את התיק מהארכיון, לוקח יומיים –
- 4 שלושה להביא אותו מהארכיון החיצוני, ואז... אומרים לי התיק הגיע,
- 5 אנחנו ... היה תיק כזה פה של כחלון, נכון?
- מר ע מצליח:** זה במקרה הם לא ידעו עליו.
- מר ת. געש:** זה אני כבר לא מדבר, ואז אתה יושב ומנסה לעבור לבד, כי כשאתה
- 8 מקבל היתר בנייה יש לך איזה 60 תנאים מובנים, עכשיו אתה מתחיל
- 9 לעבור על התיקים.
- מר ע1 כחלון:** איך ניתן יהיה לכפות עליהם לעשות את הרביזיה הזאתי, עד היום הם
- 11 עבדו כך, הכוח היה בידיהם.
- מר ת. געש:** היום הוא מנסה למצוא חן בעיני
- מר ע1 כחלון:** הם שיחקו במי שהם רצו.
- מר ת. געש:** היום הם מנסים למצוא חן בעינינו ולהראות כמה, אחת הטענות של
- 15 פרדס חנה זה שהשירותיות, רמת השירות לתושב מאוד ירודה והולכת
- 16 ומתדרדרת, גם
- מר י7 זריהן:** אתה חושב שפה במועצה נוכל לתת שירות יותר טוב?
- מר ת. געש:** כן, בטוח. אני אתן לך דוגמה אחת, היום הוועדה מקבלת
- מר י9 זריהן:** ימים יגידו.
- מר ת. געש:** הוועדה היום מטפלת בשישה ישובים, נכון? יש מהנדס ועדה אחד, אם
- 21 הוא רוצה לעשות ישיבת עבודה עם כל מהנדס רשות משך הזמן שלוקח
- 22 למהנדס רשות לקבוע ישיבת עבודה עם מהנדס הוועדה זה בין 10 ימים
- 23 לשבועיים. הוא צריך להתחלק לשישה, הוא צריך לעשות דיוני עבודה
- 24 עם כולם. אנחנו מהווים, תלוי באיזה שנה, בין 40 ל-50 אחוז מהעומס
- 25 של הוועדה, יש לי בודקת תוכניות אחת, אני מקבל שישית מהשירות.
- מר י6 זריהן:** לא, אתה מקבל שירות מלא לאותה אחת לפרדס חנה – כרכור...
- מר ת. געש:** כן, אבל היא צריכה לתת, תקשיב
- מר י8 זריהן:** אתה בשביל לקבל שירות יותר אתה צריך עוד 4 פקידים פה.

- מר ת. געש:** לא, לא, לא
- מר י2 זריהן:** היו צריכים לתת לפרדס חנה לפי האחוזים, אנחנו 50 אחוז היינו צריכים לקבל 4 פקידים, לא אחד.
- מר א. געש:** אנחנו מסכימים, אבל אנחנו... זאת אחת הטענות, הוכחנו במספרים שאנחנו יכולים לעשות את זה יותר זול וברמת שירות יותר גבוהה.
- 5
- 6 לקחו רואה חשבון חיצוני, משרד הפנים לקח רואה חשבון חיצוני, בדק את המספרים, אמר פרדס חנה צודקת במספרים. אז עכשיו הם מעלים טענות ארגוניות, אז לוקחים עכשיו בודק שיבדוק ארגונית למרות שיש החלטה לעשות את המעבר, חד משמעית אפשר לעשות את זה אחרת כי אם אתה נערך עכשיו לקבל את הוועדה פה ואתה נערך מראש למערכת ממוחשבת כי בתהליך ההעברה של הוועדה בזכרון אנחנו מעבירים בסריקה את התב"עות, תרש"צים, איחוד וחלוקה – היתרים.
- 12
- מר י3 זריהן:** צריך שנה בשביל זה.
- מר א. געש:** מה פתאום שנה, שישה חודשים אתה גומר את הכל. שישה חודשים
- מר י5 זריהן:** אז למה לא העברת את הוועדה לפני 10 שנים?
- מר א. געש:** ביקשתי, אם תראה
- מר י7 זריהן:** לא ביקשת.
- מר א. געש:** אתה טועה, כבר בקדנציה
- מר י9 זריהן:** אתה מבקש, ביקשת רק עכשיו.
- מר א. געש:** לא
- מר י1 זריהן:** לפני שנה, שנתיים.
- מר א. געש:** מה פתאום.
- מר א. גלר:** גם עכשיו זה לפני 4 שנים.
- מר א. געש:** גם עכשיו זה כבר לפני 4 שנים וביקשנו
- מר י5 זריהן:** אני יודע שלא רצית את הוועדה.
- מר א. געש:** לא נכון, מה פתאום.
- מר י7 קעטבי:** מתי אושרה ההחלטה?
- מר א. געש:** מתי ההחלטה אושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון? ביולי 2009.

- 1 לפני שנתיים אושרה ההחלטה, היה דיון התנעה אצל הממונה על
 - 2 המחוז, מתי? הדיון הראשון אצל הממונה על המחוז היה דיון התנעה,
 - 3 בחודש אוקטובר? ביולי 2009 המועצה הארצית אישרה לשר הפנים
 - 4 להקים 4 ועדות חדשות, אחת מהן פרדס חנה, שמעונים לפרק, גבעת
 - 5 שמואל מתפרקת, יזרעלים מתפרקת ופרדס חנה לבד, זה היה ביולי
 - 6 2009 וביולי 2010, באוקטובר 2010 ניתן אור ירוק על ידי הממונה על
 - 7 המחוז, משרד הפנים לקח חברה שתלווה את הפירוק של כל הארבע
 - 8 ועדות, הם הכינו מורי דרך, לא אנחנו, הם עשו את הבדיקות המספריות
 - 9 ומאז זה מתגלגל עם רגליים אחוריות כאלה ואחרות, היו"ר הקודם של
 - 10 הוועדה לא רצה להתעסק עם זה, אמר אני הולך, לא מתאים לי,
 - 11 המהנדסת הקודמת אמרה אני הולכת, אני לא יכולה, אין לי זמן, עכשיו
 - 12 אנחנו בתהליכי בדיקה, ככה נכנסה הבדיקה של הרואה חשבון, הביאו
 - 13 איזה ד"ר שבדק את המספרים שלהם, בדק את המספרים שלנו, היה
 - 14 דיון סוער, מנהל המחוז אמר המספרים של פרדס חנה נכונים.
- מר יצריהן:** יו"ר הוועדה זה אתה? היא באה לפה?
- מר חגועש:** היא באה לפה, ברמה העקרונית אני יו"ר הוועדה ומקימים ועדת משנה
- 17 של 7 חברים. אני, לצורך השירות, אפילו העליה לזכרון, תראו, העליה
- 18 לזכרון למי שאין לו אוטו
- מר יצריהן:** זה היה צריך להיות מזמן, מה, עם נושא הבנייה בפרדס חנה זה ...
- 20 הבירוקרטיה שם הרגה את כולם... 10 שנים, 20 שנה אחורה.
- מר חגועש:** אבל כל זמן שיושב, עד 1993 יו"ר הוועדה בזכרון היה ראש המועצה של
- 22 פרדס חנה, עד 93 יו"ר הוועדה היה
- מר יצריהן:** זה מועצה גדולה.
- מר חגועש:** אז הוא לא, לא היה מעוניין לעזוב.
- מר יצריהן:** בכל מקרה היה טוב לעזוב, לא משנה אם ראש המועצה יו"ר, אתה לא
- 26 עזרת שמה ולא ניהלת את המערכת שהשירות של פרדס חנה יהיה יותר
- 27 טוב ממה שהוא היה.
- מר חגועש:** אני מסכים אתך.

- מר י1 זריהן:** אם היית יו"ר שם והיית יכול ליעל את המערכת אז זה היה נראה אחרת. 2
- מר ת. געש:** אין לי ספק שהייתי יכול ליעל את המערכת, אני אומר לך עוד יותר מזה. 4
- מר י5 זריהן:** למה לא יעלת?
- מר ת. געש:** תקשיב, אם אני יו"ר
- מר י7 זריהן:** (לא ברור)
- מר ת. געש:** אם אני יו"ר המערכת עובדת אחרת.
- מר י9 זריהן:** אם אתה היו"ר פה.
- מר ח1 געש:** גם שם.
- מר י1 זריהן:** שם גם לא, זה לא ...
- מר ת. געש:** לא היה, כי ב-93 שינו את החוק. אני אגיד לך יותר מזה, אם בעוד שנה לפני 93 זה גם היה טוב.
- מר ח1 געש:** אני לא יודע להגיד לך כי לא עסקתי בתחום הזה אז אני לא יודע. אבל מ-93 זה יושב ראש בחצי משרה, אני אגיד לך יותר מזה, אם לא תיגמר המלחמה בתוך שנה, שנה וחצי פרדס חנה כרכור 35 אלף תושבים, המבנה של הוועדה בזכרון משתנה, ההרכב משתנה מ-7 חברים ל-17, הרשות הגדולה יש לה את חלק גדול מהחברים, לא יודע אם רוב ויו"ר הרשות הגדולה הוא יו"ר הוועדה והמליאה הופכת לוועדת משנה. 19
- מר י10 זריהן:** תשכח מזכרון, זה יעבור לפה.
- גב' ינאש:** זה 35 אלף תושבים?
- מר ת. געש:** כן, זה משתנה הסעיף של הוועדה לתכנון ובנייה. בכל אופן ההמלצה שלי לאמץ את הדו"ח ולעשות הרבה יותר חריף ולכן הקימו את ועדת שלושה שם עם נחליאלי, עם אבוטבול ואיתי לעשות את הרביזיה. 23
- 24 חייבים לעשות שם רביזיה עמוקה בתחום ניהול המידע, אמרתי, זה לא רק בהיטל השבחה, זה גם בניהול תיקים. 25
- מר י7 זריהן:** היטלי השבחה זה קטסטרופה.
- מר ת. געש:** זה לא רק בזה.

גב' ינ אשל:	אני בדקתי רק את זה אבל זה ברור שזה ...
מר ת. געש:	הפעילות שבגינה אני הוצאתי את המכתבים על הפעילות של בירנבוים,
3	שתי פעילויות, אחת הייתה לו פה קרקע שלאורך השנים הוא אמר
4	שהוא לא עוסק בה ודרך בית משפט התברר וגם משפט הגירושין
5	התברר שהוא ניהל את המו"מ עם (מלה לא ברור) ודבר שני
מר י6 זריהן:	מיכאל תורג'מן.
מר ת. געש:	כן, ו... שניה לגמרי, בעניין אחר לגמרי שהתברר שהוא שותף של היזם
8	שם מנווה פרדסים בחברה בורסאית ברומניה, פסיפיקה. אז הוצאתי
9	שני מכתבים ואנחנו עכשיו הולכים לעשות בדיקה של
מר י0 זריהן:	הכתבה שהייתה בעיתון לגבי הפקח ולגבי מזכיר הוועדה והפקח
מר ת. געש:	שניהם
מר י2 זריהן:	הם באמת קנו קרקעות שם?
מר ת. געש:	כן
מר י4 זריהן:	אה, כן?
מר ת. געש:	שניהם עברו שימוע.
מר י6 זריהן:	איפה?
מר ת. געש:	על ידי היועץ המשפטי של הוועדה ואני מחכה לתוצאות של השימוע.
מר י8 זריהן:	מה אתה אומר?
מר ת. געש:	כן, לא הייתה בעיה אם היו אומרים קנינו ולא אמרו.
מר י0 זריהן:	אה, הכחישו כאילו?
מר ת. געש:	לא הכחישו, הם לא באו ואמרו, לא דיווחו, אמרו עכשיו, אחד הפקחים
22	הוא גם הפקח שעשה שם את הטופסי ארבע, אם הוא היה בא ואומר על
23	השולחן קניתי
מר י4 זריהן:	אני בניגוד עניינים, אני לא יכול
מר ת. געש:	לא יכול
מר י6 זריהן:	נקודה, צודק.
מר ת. געש:	אז זה לא התגלה, אז זה הסתבר בכלל מסיפור אחר לגמרי, אז גם על
28	הוצאתי מכתב ועשו החלפות.

- מר י1 זריהן:** טוב
- מר ת1 געש:** דרך אגב, המורה דרך שהחברה שמשרד הפנים לקח לפירוק של הארבע ועדות, לפחות ברמה של ניהול המידע וניהול הידע של הוועדה נותן מענה לכל הדברים שעלו פה.
- גב' י5 אשל:** קלענו לדעת גדולים.
- מר ת1 געש:** עוד מישהו רוצה להוסיף משהו?
- מר י7 זריהן:** חבל שהדו"ח הזה אנחנו דנים בו רק אחרי שנתיים וחצי כי אם אנחנו, היום עוד בירנבוים הלך והדברים השתנו אבל אם היינו דנים בזה לפני שנה אפשר היה לבדוק את המצב אם שיפרו משהו, היום ...
- מר ת1 געש:** אי אפשר לצערי היה כי לא הייתה שום נכונות לעשות שום דיון כולל התנגדות של חלק מחברי הוועדה שראו בעניין הזה חלק מהניגוח שלי וההסבר שלי למה אני, הם בכלל היו בטוחים שעשיתי את הביקורת כדי להראות (לא ברור) תודה רבה.
- מר י4 זריהן:** נעשה הצבעה?
- מר ת1 געש:** אני מציע א' לאמץ את ההמלצות וב' הרבה יותר חריף, להודיע לוועדה בזכרון שלא משנה אם אנחנו הולכים או לא, אנחנו דורשים לקיים רביזיה עמוקה בכל נושא ניהול הידע והמידע.
- גב' י8 אשל:** אני אגיד עוד משהו, הממונה על המחוז ביקש לקבל את הדו"ח אחרי שמאשרים אותו במליאה, אני אמסור לו בביקור את ה-
- מר ת1 געש:** הוא כבר יודע על הדו"ח דרך המכתבים שלי.
- גב' י9 אשל:** הוא יודע, הוא לא קרא אותו.
- מר ת1 געש:** לא, תודה רבה.
- ישיבה נעולה-**

23

24