



כ"ט בשבט, התשפ"ד
08 בפברואר, 2024
סימוכין : 04635824

לכבוד
מבקרת העירייה

הנדון: מענה לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא היטלי השבחה

להלן התייחסות אגף מחשוב ומערכות מידע לטיוטת הממצאים שבנדון:

כללי

1. מערכת היטל השבחה הקיימת הינה מערכת מיושנת שהוקמה ב 2007. במהלך השנים עברה המערכת מספר רב של שינויים בהתאם לשינויי חוק, החלטות משפטיות או שינוי נהלי עבודה.
2. אושר ותוקצב פיתוח מחדש של המערכת במסגרת פתרון טכנולוגי לאגף הכנסות מבניה, בוצע מיפוי תהליכים ובחינה של השינויים הנדרשים.
3. כל ההערות/חוסרים המצוינים בדוח כבר עלו במסגרת אפיון העל ומתוכננים לביצוע במערכת החדשה.
4. דוחות המערכת הוגדרו בהתאם לדרישות האגף. יבוצע מיפוי צרכים מחדש במערכת החדשה.
5. בקורות במערכת הוגדרו בהתאם לדרישות האגף. במערכת החדשה מתוכנן פתרון רוחבי לבקורות באגף.
6. הביקורת מתבססת על דוחות וקבצים שקיבלה הביקורת מגורמים שונים. לא מצורפים הקבצים או הדו"חות שקיבלה הביקורת. לא ברור לפי איזה פרמטרים או תאריכים התקבלו הנתונים ועל סמך מה בוצעה ההשוואה (עמוד 4 סעי' 8).
7. במערכת החדשה מתוכנן לתת מענה רחב באמצעות **מערכות BI** לביצוע דו"חות ניהוליים ולוחות בקרה.

מערכות מידע

התייחסות	סעיף	עמוד
יטופל במערכת החדשה – מתוכנן ביצוע בקשה מקוונת מלאה, כולל העלאת מסמכים, הוספה/החלפה וגישה למצב הטיפול בבקשה	28	8
הדוח מחשב נתונים בהתאם להגדרות שהתקבלו מהמחלקה. ימים מחושבים לפי ימי עבודה המוגדרים באגף רו"פ. נדרשת בחינה מחדש לניהול ימי עבודה. טרם התקבלו הגדרות מהמחלקה לכללי ניהול ימי עבודה.	31,33	9



התייחסות	סעיף	עמוד
יטופל במערכת החדשה – מתוכנן ביצוע בקשה מקוונת מלאה , כולל העלאת מסמכים , הוספה/החלפה וגישה למצב הטיפול בבקשה	70 ,69	21
הדוח מחשב נתונים בהתאם להגדרות שהתקבלו מהמחלקה. ימים מחושבים לפי ימי עבודה המוגדרים באגף רו"פ . נדרשת בחינה מחדש לניהול ימי עבודה. טרם התקבלו הגדרות מהמחלקה לכללי ניהול ימי עבודה.	73 ,72	21
מערכת sap אינה חלק מהתהליך. קיים ממשק דו כיווני מקוון בין מערכת היטל השבחה ורישוי בניה.	89	28
לא ברורה המסקנה. אין שום סיבה להיכנס למערכת הרישוי. הבקשות הרלוונטיות מועברות בממשק ממערכת רישוי בניה (היום נתי"ב) למערכת השבחה. קיימים כל הכלים במערכת השבחה לאיתור בקשות רישוי לטיפול, כולל תיעודף מסלולי רישוי , סטטוס בקשה ועוד ... בקשות לשינויים תוך כדי ביצוע (לפי הגדרות של רישוי בניה) לא מטופלות בממשק האוטומטי. קיימת אפשרות במערכת נתי"ב להעביר את הבקשה באופן יזום להיטל השבחה במקרים המחייבים בדיקת חבות. התהליך נמצא בשלבי בחינת דרישות מחדש.	90	28
לא ברור איזה קבצים או דוחות קיבלה הביקורת ולפי איזה פרמטרים או האם הייתה התייחסות להיסטוריה של סטטוסים ותאריכים. קיים ממשק דו כיווני בין המערכות בהתאם להגדרות שהתקבלו מרישוי בניה והשבחה.	90-97	28-30
במסגרת מערכת נתי"ב שימוש חורג בעסקים מנוהל בדומה לכל היתר לשימוש חורג, וכפועל יוצא הממשקים להיטל השבחה יהיו זהים. עם סיום הפיתוח של המערכת התפעולית של רע"ס, יופעל התהליך בנתי"ב.	102-109	31
במערכת החדשה תיכלל אפשרות שליחת שומות במייל עם אישור קריאה. אגף הטכנולוגיות בוחן את האפשרות לבצע את השיפור כבר במערכת הקיימת	131-132	38
הוגדר ליישום במערכת החדשה.	138	40
הוגדר ליישום במערכת החדשה	145	46
מערכת sap אינה חלק מהתהליך.	164 ,161	48

התייחסות	סעיף	עמוד
לא קיים ממשק בין המערכת שבשימוש המחלקה המשפטית לבין מערכת השבחה – המערכת שבשימוש המחלקה הפלילית היא תוכנת מדף חיצונית שלא מאפשרת ממשק כזה.		
לפי דרישת המחלקה המערכת חוסמת הפקת שובר החזר למספר גורמים (כמו שניתן בשוברים אחרים). יבחן מחדש באפיון המערכת החדשה.	181	50
במהלך השנים נוספו במערכת מספר רב של דוחות בהתאם לדרישות המחלקה. חלק מהאפשרויות קיימות במסכי איתור/בקרה במערכת עם אפשרות לייצא את התוצאה לאקסל. (מצורף נספח דוחות)	202	60
לא ברור על איזה דו"ח מדובר ולכן לא ניתן להתייחס להערות הביקורת. ככלל, ניתן לקבל מהמערכת מידע על סגירת תיקים בחתכים שונים.	202 ב'	60
קיים במערכת דו"ח המאפשר לקבל את זמני הטיפול, ללא סימון חריגים. המחלקה לא הגדירה מהו חריג בזמן טיפול. ניתן לייצא את הדו"ח לאקסל ולבצע סינונים.	202 ג'	60
אכן לא קיים דו"ח כזה. לא התבקש ע"י הלקוח	202 ד'	60
אכן לא קיים דו"ח כזה. לא התבקש ע"י הלקוח	202 ה'	60
הדו"ח פותח בהתאם להגדרת מחלקת היטלי השבחה. נדרש לבדוק מול המחלקה. אם יתקבלו דרישות שונות מהמחלקה, הדו"ח ישונה בהתאם.	203	60
קיים חלקית (סימון בצבעים שונים, שאליות מוגדרות מראש ועוד). מתוכנן במערכת החדשה לבנות שולחן עבודה אישי בהתאם למשימות והעדפת ביצוע.	204	60
במערכת לא קיים מנגנון סגירה אוטומטית. בהתאם לדרישת הנהלת האגף, אין סגירה אוטומטית. קיימים כפתורים המציפים רשימות של תיקים לסגירה / בדיקה / מעקב. הומלץ במערכת החדשה לשקול נהלי עבודה אחרים ולהגדיר מצבים בהם תבוצע סגירה אוטומטית ומצבים בהם תבצע בקרה וסגירה ידנית.	205 (א, ב, ג, ד')	61
לא קיים במערכת הקיימת. יבחן במערכת החדשה, לא ניתן להשתמש בשטחים מארנונה (חוקיות שונה בחישוב)	205 ה'	61

התייחסות	סעיף	עמוד
המערכת תומכת בהרשאות אפליקטיביות. אכן קיים פער בהרשאות בתהליכים במערכת(לדוגמא שומה). במסגרת אפיון המערכת החדשה יבוצע מיפוי מחדש של ההרשאות הנדרשות ויבנה מנגנון הרשאות בהתאם.	206-207	61

מכותבים :
סמנכל לתכנון ארגון ומערכות מידע
סגן מנהל אגף לקשרי טכנולוגיה עסקיים
מנהלת קשרי לקוח כספים ויחידות עצמאיות

בכבוד רב,

מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע

• רצ"ב נספח דוחות פעילים במערכת

נספח דו"חות פעילים במערכת

הסבר קצר	דוח
מדדים כמותיים ואיכותיים בתקופה.	שכר עידוד
רשימת תיקים בהם יצאה הזמנת עבודה מסוג מסוים בטווח תאריכים.	מעקב הזמנות לשמאי
רשימת תיקים שנפתחו בטווח תאריכים ובהם יצאה הזמנת עבודה. מחושב זמן עבודה של מחלקת היטל השבחה על סמך תאריך קבלת שומה ותאריך משלוח הודעה ראשונה לאזרח.	משך טיפול להוצאת שומה
רשימת תיקים שנפתחו בטווח תאריכים בהם יצאה הזמנת עבודה ועדה לשמאי אך שומה עדיין לא התקבלה ועבר הזמן המוגדר לקבלת שומה משמאי.	פיגור בהחזרת שומות
רשימת פניות דואר שנפתחו בטווח תאריכים. קיים סינון לפניות פתוחות, סגורות, מטופלות ע"י מטפל מסויים.	דוח דואר נכנס
רשימת תיקים שנפתחו על סמך בקשות טאבו בטווח תאריכים.	משך טיפול בבקשות טאבו
רשימת תיקי פיצויים פתוחים שנפתחו בטווח תאריכים ו/או סגורים שנסגרו בטווח תאריכים.	דוח תיקי פיצויים
רשימת תיקי טאבו עם תשובה לטאבו שניתנה בטווח תאריכים.	דוח מצב תיקי טאבו
רשימת תיקים בהם מופיעה פעילות מסוימת בטווח תאריכים.	דוח תיקים עם מופע פעילות בטווח תאריכים
דוח תקציב שנתי מרוכז המפרט את כל סעיפי התקציב, את סכומי ההקצאה, השריון והניצול.	דוח תקציב - שנתי מרוכז
דוח המרכז תיקי הזמנות שומה כאשר הזמנות שומת ועדה, מוסכמת ומכרעת יצאו בטווח תאריכים. קיים קיבוץ וסינון לפי סוג פנייה ושמאי ועדה.	דוח מרוכז לתיקי הזמנות שומה (היטל השבחה)
דוח תקציב שנתי מרוכז לפי שמאי / סוג שומה עם פירוט ההזמנות המשוריינות והמשולמות לפי שמאי / סוג שומה.	דוח תקציב - שנתי מרוכז לפי שמאי / סוג שומה
רשימת מכתבי תשובה שיצאו לנישומים בטווח תאריכים.	דוח מכתבי תשובה (היטל השבחה)
פילוג תיקים בהם יצאה הזמנת עבודה בטווח תאריכים. קיבוץ תיקים לטווחי סכום שומת ועדה.	פילוג שומות
רשימת תיקים במסלול מסויים שנסגרו בטווח תאריכים. קיימת אפשרות לסינון לפי סיבת סגירה ותבע.	דוח תיקים סגורים
רשימת תיקים לפי תיקון 84 לפי תאריך מסירת שובר ראשוני עם פירוט היטל נדרש (ועדה), היטל סופי (מכריע) וההפחתה. הדוח מתייחס לרמת שובר ורמת התב"עות בכל תיק. קיים סיכום לפי שמאי ועדה ושמאים מכריעים.	ניתוח שומות מכרעות לפי תיקון 84
רשימת תיקי טאבו בהם השובר שולם בטווח תאריכים. מצב בקשת טאבו שונה מ-"לא חייב".	דוח תיקי טאבו משולמים אך לא משוחררים
רשימת תיקים לא משולמים בהם יצאה שומת ועדה לפני יותר מ-60 יום, לא הוגשה השגה ואין שומה סופית. טווח תאריכים של תאריך פתיחת תיק.	שומות ועדה ללא תשלום, ללא השגה וללא שומה סופית
רשימת תיקים לא משולמים בהם יצאה שומת ועדה, הוגשה השגה ואין שומה סופית. טווח תאריכים של תאריך פתיחת תיק.	שומות ועדה ללא תשלום, עם השגה וללא שומה סופית
רשימת תיקים שהגיעו לשומה סופית אך נותרו ללא תשלום. טווח תאריכים של תאריך פתיחת תיק.	שומות סופיות ללא תשלום



הסבר קצר	דוח
רשימת מכתבים שנשלחו בדואר רשום ועבורם מעודכנת מסירה. טווח תאריכים לפי תאריך הפקת מכתב.	דוח דואר רשום לפי סיבת מסירה
רשימת תיקים בהם יצאה הזמנת שומה לשמאי מכריע, התשלום לשמאי כבר אושר אך עדיין לא התקבלה שומה מהשמאי. טווח תאריכים בדוח לפי תאריך הזמנת שומה לשמאי מכריע.	דוח תיקים עם הזמנות לשמאי מכריע עם אישור תשלום אך ללא שומה
רשימת תיקים שנפתחו בטווח תאריכים עם פירוט של שובר ועדה ושובר סופי.	דוח חיובים - שומות ועדה מול שומות סופיות
רשימת תיקים בהם יצא שובר ועדה ראשון בטווח תאריכים ובו קיים חיוב עבור סוג השבחה/תב"ע שנבחרו ע"י המשתמש. בדוח מתבצעת השוואה בין סכום ועדה וסכום מכריע לסוג השבחה/תב"ע שנבחרו.	דוח חיובים בגין השבחה/תוכנית
רשימת מכתבים שנשלחו בדואר רשום ועבורם לא מעודכנת מסירה. טווח תאריכים לפי תאריך הפקת מכתב.	דוח דואר רשום שנשלח ואין עדכון מסירה
רשימת תיקי טאבו בסטטוס "חייב" ובהם עדיין לא יצאה הזמנת שומה.	דוח תיקי טאבו בסטטוס חייב ללא הזמנת שומה
רשימת תיקים בהם קיים בעל עניין אחד לפחות עם תצהיר בנייה עצמית.	דוח תיקים בהם ניתנו תצהירי בנייה עצמית
רשימת הערכות שומה שנכנסו למדגם בטווח תאריכים. אם נבחרת תב"ע כפרמטר לדוח, הערכות לתיקים בהם מופיעה שורת שומה על התב"ע לא מופיעות בדוח הערכות.	דוח הערכת שומות
רשימת הערכות שמאים שנכנסו למדגם בטווח תאריכים.	דוח הערכת שמאים
רשימת תיקים בגוש/חלקה ו/או תב"ע מסוימת בהם שובר ועדה הופק ו/או שולם בטווח תאריכים של הדוח.	דוח עסקאות ששולמו לפי גוש/חלקה ו/או תב"ע
רשימת תיקים בטווח תאריכים בהם קיים בעל עניין אחד לפחות עם כתב התחייבות או שהתיק נסגר עם סיבה "ניתנה התחייבות". ניתן לסנן את התיקים לפי קיום תב"ע מסוימת בתיק.	דוח התחייבויות
רשימת תיקים בהם מופיע סטטוס מסוים (נוכחי או היסטורי) בטווח תאריכים. ניתן לאתר קיום / אי קיום סטטוס נוסף בתיק.	דוח תיקים עם מופע סטטוס בטווח תאריכים
דוח סיכום תקציב (הקצאה, ניצול, כמות הזמנות) שנתי החל משנה המוגדרת כפרמטר לדוח ותחזית לסיום שנת תקציב נוכחית.	דוח תקציב - תחזית וסיכום שנתי
רשימת תיקים פתוחים שנפתחו בטווח תאריכים בהם סכום השובר האחרון גבוה מהסכום שנקבע כפרמטר לדוח.	צפי השבחה - תיקים פתוחים - לפי שובר אחרון
רשימת תיקים שטרם שולמו כולל פרטי שובר אחרון לתשלום	דוח תיקים ללא תשלום
רשימת תיקים לפי בקשות רישוי - תיקון 101	דוח תיקי רישוי - תיקון 101
סיכום פעילות למטפלים.	דוח פעילויות לעובד
רשימת תיקים שנפתחו במחלקה בטווח תאריכים הכוללת חישוב ימי עבודה בטיפול בתיק, ימי טיפול שמאי וכו	דוח טיפול מחלקה

כ"ד באדר א', התשפ"ד
04 במרץ, 2024
סימוכין: 07095024

אל: - מנהל תכנון כלכלי ובקרה

מאת: מנהלת אגף הכנסות מבנייה

הנדון: מענה לטיטות ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה

להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה ומחלקת שומה והשבחה לטיטות ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא:

סעיף 1 – מחלקת שומה והשבחה.

סעיף 2 – סעיף ה- הפעילות לא קיימת במחלקה.

סעיף 25 – א- הטופס אינו מקוון באופן מלא. ניתן למלא אותו אך עדיין נדרש להדפיס ולשלוח למחלקה.

סעיף 28 – קיימת בעיה של שמירת קבצים גדולים.

סעיף 33+31+30+29 – הדו"ח לא בשימוש המחלקה היות ואינו תקין. האגף מנסה לקדם פתרון באמצעות BI עד להקמת המערכת החדשה.

סעיף 32 – הטבלה לא משקפת את זמן הטיפול הנכון. זמני טיפול של המחלקה להוצאת מכתב מידע בזמן של 30 יום הינם החל מתשלום שובר הבקשה למידע ולא לפני.

סעיף 34 – מדובר בתיק עם סוגיה משפטית מורכבת בעלת השלכות רחב (1200 אזור לתכנון בעתיד) ועל כן מכתב תשובה ראשון בוטל לאחר מכן נעשו התייעצויות נוספות עם השירות המשפטי, אגף תכנון העיר ואגף רישוי בניה שארכו זמן רב והופר מכתב חדש.

סעיף 35 –

- בעבר סווגו במערכת מכתבי מידע והזמנת שומה כ"מכתבי מידע" כללי. במהלך התקופה בקשנו להפריד בין מכתבי המידע להזמנות שומה לפני עסקה וכך נעשה. מדובר בתיק לפני השינוי.
- בהמשך לתיקון בסעיף קודם שונו הנוסחים - כיום מתוקן.
- סעיפים ג-ה מקבלים הערת הביקורת. האגף מקדם דוחות BI לטיפול בנושא בקורות לפי זמנים/פעילויות/מטפלים וכו'.

סעיף 36 –

ב. שונה נוסח ההודעה + בתיק הופק שובר ראשון לתשלום אגרה ונשלח למבקש ב 28/7/21. השובר לא שולם והופק נוסף מאוחר לו.

סעיף 38 – סעיף ד' – המבקש שילם את שובר הבקשה למידע רק ב 24/10/21 ולא 11/10/21 כפי שנרשם בדו"ח ביקורת. לאור זאת המחלקה עמדה בזמנים.

סעיף 39 – היות ובמהלך בדיקת הנסחים כחלק ממענה לבקשה התברר כי לנכס קיימים הסכמי חכירה היסטוריים הנוגעים לשימושים בנכס שיש בהם כדי להשפיע על ההשבחה והמענה, נערכה התייעצות עם מחלקת מידע תכנוני והמחלקה המשפטית ודרשנו מהלקוח את הסכמי החכירה, ולאחר שאלה הוצגו ונעשתה התייעצות עם המשפטית ניתנה תשובה סופית.

סעיף 42 – סעיף ד – שובר ראשון - טעות במספר השובר 366530 . הלקוח לא שילם את השובר ולאחר מספר חודשים פנה בבקשה להפקת שובר מידע חדש שהופק לו. השובר החדש שולם ביום 28.2.23 ומכתב המידע נשלח 23.3.23. מענה ניתן בזמן.

סעיף 43 – לנכס נפתחה בקשה קודמת למידע שבה ניתן מענה.

סעיף 44 – במסגרת טיפול בפניה של שמאי המחלקה העונה על מכתבי המידע עבור תת חלקה 13 הלקוחה ביקשה להתייחס לתת חלקה נוספת 10 . כחלק מהשירות של השמאי - שלחה הלקוחה לשמאי בקשה במייל ולא דרך האתר. השמאי שלח לבוחנת לפתוח בקשה במערכת . מדובר במהלך שירותי על מנת לא לטרטר את הלקוחה (כאמור בקשות מקוונות לא קיימות באתר).

סעיף 45 – סעיף א- לבניין שתי כתובות .

סעיף 47 – הפונה הגיש שתי בקשות על אותו הנכס הדואר טופל בהתאם לזמנים. אין במערכת אפשרות ליצור קישור בין תיקים – הנושא הועלה בדרישות במערכת החדשה.

סעיף 48 – טעות של הנישום.

סעיף ט

263770 - מדובר במידע על אישור תשלום להתקזזות מול מס שבח. היות ולא נמצא תשלום שבוצע בנכס ניתנה תשובה בע"פ. ניתנה הנחייה לצוות על הוצאת מענה בכתב גם במקרים אלה.

269055 – יידרש במסגרת המערכת החדשה שלעת משלוח תשובה תסגר הפניה באופן אוטומטי. נכון להיום תינתן הנחיה לצוות לסגירת דברי הדואר הפתוחים שבהם ניתן מענה.

269667 - מבנה לשימור , מקרה ייחודי נדרש תיאום מול המשפטית ומחלקת שימור בעירייה.

332979 - נפתחו שתי בקשות על ידי המבקש. בקשה אחת נענתה והשנייה בוטלה.

סעיף 49 – כיום במערכת אין מודולים של בקרות מדגמיות. נושא הבקרות מאופיין במערכת החדשה.

סעיף 57 – מענה לבקשה לטאבו – לא חייב (במקום פטורה מתשלום) או חייב.

סעיף 59 – תיקים בסטטוס "לא חייב" נפתחים ונסגרים אוטומטית.

סעיף 65 – היטל השבחה נקבע בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב. הליך ההשגה בהתאם לתיקון 84. במקרה בו לא מבוצע מימוש כמו עסקת מכר והוזמנה שומה לפני עסקה, החיוב יקום במערכת אך אין אפשרות לגבות אותו עד למימוש.

סעיף 66 – נושא הטפסים עלה לפני מספר שנים – קיימת בעיה בטפסים שהם למעשה לא מקוונים ואכן פוגמים בשירות ויעילות העבודה.

סעיף 77 – מדובר בתיק עם הזמנת שומה לפני עסקה על דירה במתחם לפינוי בינוי מורכב.

סעיף 78 -

א. הבקשה הוגשה בתאריך 23.5.2021 ולא כפי שצוין (תאריך קבלת הפקס ולא התאריך שמצוין על גבי הטופס שהוגש).

ד. העברת הדואר מבוחנת היטל השבחה לשמאי נעשתה ע"י סטטוס העברה למטפל. היות והיה סטטוס דומה נעשתה טעות בעברה. לאחר שהתבררה הטעות המיחשובית בוטל הסטטוס הכפול והבעיה תוקנה.

ה. נעשתה פניה טלפונית לאיש הקשר שלא השלים את המסמכים ולכן הדואר נסגר.

סעיף 79 – חודדו זמני העבודה והוגדרו תחנות העבודה.

סעיף 80 –

א. הבקשה הוגשה למחלקה ב 11/7/21 ולא בתאריך שצוין.
 ב. עפ"י התוספת השלישית הזמנת שומה לפני עסקה הינה ללא עלות. ככל ועפ"י בדיקה שלנו אין חבות בהיטל השבחה, נעשית פניה ללקוח שככל ורוצה מידע בכתב אז יש לשלם אגרת מכתב מידע. הפנייה תעשה טלפונית וככל שרוצים כתוב ינתן המידע כמכתב מידע.

סעיפים 81-83 חודדו זמני מענה.

סעיף 84 – כנ"ל סעיף קודם לגבי זמנים + סעיף 78 (סטטוס כפול- תוקן מיחשובית).

סעיף 85+86

קליטת דואר טכנית נעשית ע"י בוחנת היטל השבחה. תשונה נוסח ההודעה הראשונה.
סעיף 89 – בקשות רישוי מוזנות למערכת רישוי ולא סאפ.

סעיף 94 – נושא מחשובי – על האגף לקבל את כל הבקשות לטיפול ומענה. קיימים פערי עיתוי בין פתיחת התיק במחלק שומה והשבחה לבין הרישוי. הרישוי פותח בקשה בזמן מסוים ורק בשלבי הסיום ולאחר בדיקה סופית של מהנדסי הרישוי היתה נפתחת תחנה בחישוב אגרות. בעבר נעשתה פתיחה ייזומה של תיקים לאחר בדיקה סופית, כיום התיקים נפתחים במערכת היטל השבחה באופן אוטומטי בשלב מוקדם אך הטיפול בהם נעשה רק לאחר סיום הבדיקה הסופית.

סעיף 95 –

20171318 – הבקשה נפתחה ברישוי ב 2017 והועברה לסטטוס חישוב אגרות ב 2020.
 20180213 – הבקשה נפתחה ברישוי ב 2018 והועברה לסטטוס חישוב אגרות והיטלים ב 19/3/20.
 20180594 – הבקשה נפתחה ברישוי ב- 2018 והועברה לחישוב אגרות והיטלים ב- 8/6/20.
 2021-0523 שינויים בסמכות מה"ע – ללא תוספת שטח. הבקשות לא מועברות לבדיקת האגף. נציין כי במקרים בהם מבקשים לבטל בנייה שאושרה ושולם בגינה בעבר – העירייה חשופה לתשלומי ריבית או לחילופין, במידה וקיים חוב על הנכס במכר אנחנו חשופים לטענות התיישנות. המחלקה יודעת רק בדיעבד ורק לפי פניות יזומות של הלקוחות.
 20210777 – הארכת תוקף משנת 2021 בבקשת הרישוי "נכנסה" אוטומטית לאותו התיק המקורי שנפתח ב- 2019 ונעשתה פעילות סיום טיפול 2/8/2021.
 20211630 תיק נפתח בהשבחה ב 2020 והבקשה טופלה. ב- 2021 נכנסה אוטומטית הבקשה לשינויים שינוי שם/שינוי תנאי באותו התיק – ניתן היתר ללא התייחסות האגף.

5	14/12/2021	14/12/2021	053-2509449 03-7247300		חתימת מהנדס העיר
30	20/12/2021	14/12/2021			המתנה לפני תשלום - על פי דרישות החוק
0	03/01/2022	15/12/2021			חישוב היטל השבחה לאחר סיום חישוב אגרות
0	03/01/2022	15/12/2021			חישוב היטל השבחה
30	05/01/2022	20/12/2021			חישוב אגרות
5	05/01/2022	03/01/2022	39151		העברת היתר לחתימות

20211768 הבקשה המקורית משנת 2020 טופלה וחויבה כולל הליך שמאי מכריע. הבקשה משנת 2022 מופיעה בתיק בשדות בקשות לבנייה יחד עם הבקשה המקורית. הבקשה לא חויבה בהשבחה היות ומדובר בשינוי שם מתכנן השלד.
 20220058 – כנ"ל- בקשה משנת 2022 להארכת תוקף בקשה מקורית משנת 2016. הבקשה מופיעה בבקשה המקורית.
 20220158 – כנ"ל
 20220240 – כנ"ל

סעיף 96 – על המערכת להעביר את כל הבקשות לבחינת המחלקה.

סעיף 97 – מבקשים להיות חלק מהתחנות היות וקיימת בעיתיות לשינויים בזמן שהמחלקה נמצאת בהליכי השגה ויש שינוי בתכניות שלא עודכנו בהם.

סעיף 102-108 – אין ממשק מחשובי בין האגפים. אגף הרישוי מחליט מה ומתי לשלוח למחלקה ומחלקת שומה והשבחה עובדת על תיקים שמועברים אליה **במייל** מאגף רישוי עסקים.

סעיף 109 – המחלקה מקבלת את התיקים לבחינה מאגף רישוי עסקים. המחלקה צריכה לקבל את כל הבקשות של שימוש חורג לבחינה.

סעיף 111 – יש לבדוק מול רישוי עסקים את הסיבות לאי העברת הבקשות לטיפול השבחה. ככל והבקשות לא מועברות למחלקה המחלקה לא יודעת עליהן ולא מתחילה לעבוד. היטל השבחה מחויב מיום החלטת הועדה המקומית שאישרה את השימוש החורג ועד תום התקופה שאושרה. ככל ויש פעילות עסק לפני – אין יכולת לחייב ולגבות.

מספר בקשה	הערות מחלקת היטל השבחה.
67601	לא הועבר
67694	לא הועבר
53532	פניה עברה ב-2023 - החלטת וועדה הייתה בשנת 2023.
60177	פניה עברה ב-2023 - החלטת וועדה הייתה בשנת 2023
64112	לא הועבר
64792	לא הועבר
65039	לא הועבר
65555	לא הועבר
66160	לא הועבר
66198	הפניה עברה ב- 5/9/2023
67994	לא הועבר
60406	לא הועבר

סעיף 113 – 18 משרדי שמאים חיצוניים

סעיף 119 – נעשית הערכת שומות ושמאים כל שנה.

סעיף 122

לשמאי א.ג. יצאו הזמנות עבודה.

הערכת שומות למדגם נעשית באופן אוטומטי אחת ל-7 שומות לכל שמאי. כמו כן נעשית הערכת שמאים שנעשית ע"י שמאי המחלקה (עובדי עירייה) לכל השמאים ברשימה.

סעיף 128 – שמאי המחלקה עורך ביקורת מקיפה על השומה והשובר.

סעיף 131 – המחלקה מצאה פתרון מחשובי חיצוני בדומה למשלוח בדואר רשום. ממתנינים לאגף המחשוב לביצוע הפרויקט.

סעיף 134

תצהירים לבניה עצמית - בעבר נעשו ע"י מחלקת שומה והשבחה "מבצע" בדיקה של תצהירים לבניה עצמית. החל מאמצע שנת 2022 הבקרה והבדיקות של התצהירים הועברו למחלקת גביה בשת"פ עם מחלקת שומה והשבחה.

סעיף 138 – אין ממשק בין המערכות המתריע על חילופי מחזיקים בזמן אמת. קיים דו"ח שמצליב בין חילופי מחזיקים בארנונה לבין הנישומים שחתמו על תצהירים. הדו"ח מייבא אוכלוסייה של חילופי מחזיקים לפי ת"ז המופיעים אצלנו במערכת היטל השבחה. הדו"ח מציף נתונים לפי ת"ז וללא הצלבה של פרטי הנכס שבו ניתן התצהיר.

סעיף 140

2019-00355 – הופק שובר 5/12/23 ונשלח למפר התצהיר.

- 2019-03192 – הדירות בבניין נרשמו כאתרי צריכה נפרדים בשנת 2022 ותעודת גמר נחתמה ב-29.8.2022. חוזה השכירות מיום 1.6.22 ולא מיום 31.10.19. הופר תצהיר – ייצא חיוב.
- 2019-01453 – הבקשה לתצהיר נדחתה על ידי הבקשה. הדוח שנבדק כלל את כל אוכלוסיית התצהירים שהוגשו ללא הבחנה אם אושרו או לא אושרו ע"י המחלקה.
- 2019-01689 – קיימת הערה בתיק עם פירוט שטח הדירה שהינו קטן מ-140 מ"ר, נתוני הארנונה כוללים גם שטחים משותפים קומתיים מעבר לשטח הדירה כגון חדרי מדרגות וכו'.
- 2019-02979 – קיים הבדל בין שטח הדירה לחישוב הפטור לבין שטח הדירה הרשום בארנונה היות ושטח הארנונה כולל שטחים משותפים קומתיים.
- 2019-04201 – התיק חויב- התצהיר שהוגש לא אושר והמבקש לא קיבל פטור.
- 2020-08907 – הכתובת שמופיעה על גבי התצהיר היא נכונה- פינתית, יס 8 פינת צ ח 13.
- 2021-04714 – מדובר במגרש ריק שניתן היתר בניה רק ביום 20.3.22, טרם הסתיימה הבניה. ייבדק מסיוס הבניה.
- 2021-09197 – עסקת מכר מ-3/11/2019 והחלטת ועדת רישוי 11/12/2019 שהגיעה לטיפול המחלקה ב-28/7/2021 (בעת החלטת ועדת רישוי המוכר היה רשום בנכס). יש להוציא ביטול פטור או המחאת הפטור לקונה.
- 2021-15998 – בניין פינתי עם 2 כתובות – פ מ 6 ו 8
- 2022-01882 – נמסר היתר ב-24.3.22 ומתגורר בנכס מה-28.2.22 עד היום.
- 2022-03591 – עדיין אין גמר בנייה.
- 2022-05820 – חתם על התצהיר שקרובו יתגורר בדירה. הרחבת דירה – טרם נמסר היתר.
- סעיף 141** - מחלקת שומה והשבחה ביצעה בדיקות יזומות מעת לעת והוצאו אף חיובים בשל הפרות תצהיר. כיום מחלקת גביה מבצעת את בדיקות יזומות באופן שוטף בשת"פ עם מחלקת שומה והשבחה.
- סעיף 142** – בדיקת זכאות לפטור הינה בהתאם לבקשות רישוי ולא ארנונה. ניתן זיכוי עד 140 מ"ר ועל היתר מחויב. 2019-00355 שניהם חויבו על ההפרש מעל 140 מ"ר כפי שצריך.
- 2019-01148 – בהתאם לבקשה להיתר – שטח הדירה לצורך חישוב הפטור פחות מ-140 מ"ר. מדובר בדירת גג וככל הנראה קיימת מרפסת גג ו/או שטחים משותפים אחרים שנכנסו לחישוב שטחי הדירה בארנונה בשונה מהיטל השבחה. 2019-02313 כני"ל. בית פרטי.
- 2019-02979 – כני"ל – בית צמוד קרקע טורי.
- סעיף 145** – שטח לחישוב הפטור נבדק מול הבקשה להיתר לעת בדיקתה במחלקה כשהיא מועברת מרישוי בניה. בדיקת שטח הדירה מתבצע ע"י מדידת שטח הדירה בתכנית ההיתר ללא שטחים משותפים.
- סעיף 147** - מניין 45 יום הינו מיום אישור מסירה. דואר רשום או מסירה ידנית בכפוף לייפוי כוח.
- סעיף 149** – התחום כולל מנהל תחום + 3 שמאים, ו- 3 בוחנות תומכות בפעילות זאת, בין היתר.
- סעיף 151** – שומת הועדה נשלחת ע"י הועדה ולא שמאי הועדה. הודעה על בקשה למינוי שמאי מכריע נשלחת למחלקה.
- סעיף 152** - בסיפא של הסעיף במקום "הובאה השומה לידיעתו" יש לרשום "מיום קבלת השומה אצל הנישום". יש לציין כי השומה מועברת היום במסריה ידנית (בכפוף לייפוי כוח) או בדואר רשום.
- סעיף 154** עם קבלת השומה המכרעת בוחנת היטל השבחה קולטת בפעילות + עדכון הסכומים במקום הייעודי לכך. לאחר מכן מפיקה שובר: החזר או חיוב - אוטומטי מהמערכת בהתאם לנתונים בתיק (ככל והיו תשלומים בדרך). הבוחנת בודקת שסכום החיוב במערכת זהה לסכום החיוב בשומה המכרעת שנשלחה ע"י השמאי המכריע.
- סעיף 157** - בחינת השומה המכרעת נערכת מול מנהל תחום השגות ועררים (לא תחום טאבו והיתרים). כל שומה מכרעת שמתקבלת נבדקת בכל הנושאים: שמאית, משפטית, תכנונית, רישוי וכו'. אין קשר בין שיעור ההפחתה לבין הבדיקה – כל מקרה לגופו.
- לאחר בדיקת המכרעת במידה והוחלט להגיש ערעור ע"י המחלקה מועברת השומה המכרעת למחלקה המשפטית עם המלצה לבחינה הגשת ערעור על הכרעת השמאי המכריע.
- נוספת פעילות ייעודית לבקשה להגשת ערר על שומה מכרעת כולל צירוף אסמכתא ובקרה שהתיק נותב וטופל ע"י המחלקה המשפטית.

סעיף 159 –

קיים ניהול ידע מקומי אך לא "ממוחשב": המידע עובר במיילים, סיכומי ישיבות מחלקה וחומר שנשמר בתיקייה משותפת לעובדי המחלקה בלי יכולת לחיפושים "חכמים" וכו'.

סעיף 160 – וועדת ערר מעבירה את פניית הנישום למחלקה המשפטית. המחלקה המשפטית שולחת מייל למחלקה שומה והשבחה על קבלת הערר ונפתחת פעילות ייעודית "הוגש ערר ע"י נישום".

סעיף 162 – הגשת תגובה לערר הינה בתחום פעילות השירות המשפטי בשת"פ עם המחלקה.

סעיף 163 –

בוחנות היטל השבחה קולטות את ההחלטה בפעילות "התקבלה החלטת ועדת ערר" (פעילות טכנית). שמאי מחלקה מתחום השגות ועררים בודק את ההחלטה ומעדכן את המערכת בהתאם – מוזן סכום לחיוב. לאחר מכן מופק שובר – החזר או חיוב- באופן אוטומטי.

סעיף 170 –

היטל ההשבחה הינו עבור תכנית, הקלה, שימוש חורג נכון למועד הקובע דהיינו מועד אישורן. בתיק יכול להיות מועד קובע אחד או מספר מועדים למשל מספר תכניות, הקלות וכו' עם מועדים שונים. בנוסף קיים מועד מימוש שהינו מכר/היתר (המוקדם מביניהם), מועד דיווח תאריכים שמשפיעים על החיוב ומועד הפקת השובר. כל תיק הינו עם הנתונים הספציפיים שלו. הבסיס להשוואה הינו הגורם המשביח למועד הקובע - הערך הריאלי לנקודת זמן ספציפית תלוי מימוש ספציפי בתיק ונתונים ספציפיים בתיק.

סעיף 176

עם קבלת שומת הועדה הנישום יכול לשלם בהתאם לשומת הועדה (חלקי/מלא). במקרה של אי תשלום/תשלום חלקי של שומת הועדה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להליך עד קבלת שומה חלוטה. סוף הפסקה לא קשור לסעיף.

סעיף 177 – תנאי הינו כמובן תשלום שומת הועדה.

סעיף 179 – עם קבלת שומה מכרעת/ועדת ערר מתעדכן סכום בסיס לחיוב. המערכת מחשבת שובר לחיוב/זיכוי בהתאם לנתוני המערכת. ככל ומדובר בשובר החזר עובר השובר ביקורת של מנהלת התחום, מנהל מחלקה, לאחר מכן למחלקת גביה, מנהלת האגף ואגף חשבות.

סעיף 180 – מחלקת שומה והשבחה (ולא גביה) בודקת את השובר טרם העברתו למחלקת גביה לחתימת מנהלת האגף והמשך טיפול מול החשבות.

סעיף 181 – סכום שובר החזר הינו נגזרת של שובר הועדה בנושא הבעלות והחלקים לפיכך לא ניתן לפצל את השובר.

סעיף 184 – דו"ח נשלח.

סעיף 190 – להחזר זה קיים תיעוד במערכת היטל השבחה לבקשה להצגת מסמכים שלא נענתה. בעבר החומר היה נשמר בקלסרים פיזית ובשנים האחרונות ניתנה הנחיה לשמור במערכת.

סעיף 193 – אי המצאת המסמכים הנדרשים ע"י הנישום.

סעיף 194 –

- שומת הועדה התקבלה ב 7/5/19
- שומה מכרעת התקבלה ב – 3/6/20
- שובר החזר הופק והוחזר ב 2/7/20 .
- הוגשה בקשה לשינוי היתר ברישוי במסגרת רישוי מקוצר אשר "מתמזגת" בתיק השבחה עם הבקשה המקורית שנבדקה .

- סכום ההחזר בהתאם לשובר 656235 כלל הפרשי הצמדה בלבד.

סעיף 196 –

- שובר שולם 7/8/2014 (ולא 2015).
- בעבר – היה נהוג להחזיר בגביה שוברים פגי תוקף. על מנת לחסום אפשרות זאת היה צורך בביטול שובר. כיום ההנחיה הינה להחזיר רק שוברים בתוקף. ככל ואין תוקף לשובר נדרש להפיק חדש.
- הנישום לא העביר מסמכים בזמן – קיים תיעוד במערכת.

סעיף 197 – בעבר יצירת הקשר נעשתה במיילים אישיים ונשמרה בקלסרים. כיום ההנחיה להוציא מיילים דרך תיבת המיילים המחלקתית והקפדה על תיעוד בפעילות של השובר (סריקת מסמכים לשובר בקופה). בהחזר זה נעשתה פנייה ללקוח טלפונית.

סעיף 198 –

- בתאריך 21.1.20 התקבלה שומת ועדה (ולא 21/2/20).
- סעיף יג – תושבי חוץ

סעיף 199 –

סעיף יב- בתאריך 14/9/22 לא 14/9/20. שובר החזר הופק עקב ביטול הקלה למתקן חניה כפי שהועבר מהרישוי.

סעיף 203 סכום בסיס למועד הקובע של התכנית חייב להיות נכון. היות והדוחות הוגדרו על בסיס שוברים ראשוניים יש פערים.

סעיף 205 –

- המערכת פותחת וסוגרת תיקים באופן אוטומטי רק במקרים של אישורים לטאבו בהם נענתה בקשה במחוג בסטטוס "לא חייב" (לאחר שנבדקו האם יש חובות או חבות). בשאר המקרים אין סגירה אוטומטית של תיקים היות וקיימת מורכבות באופן החיוב אשר מצריכה בדיקה מקיפה.
- כאמור, בשל מורכבות החיוב העדר קישורים בין תיקים והצורך בבדיקת רציפות החיוב של הנכס – בהגדרה, אין סגירה אוטומטית של התיק, **כפי שצריך**.
- חישוב 140 מ"ר לצורך הפטור נעשה בהתבסס על בקשה להיתר.

סעיף 206 –

הרשאות לטיפול בשוברים ניתנו בהתאם לתפקיד וצורכי העבודה ולא לכל העובדים.

בכבוד רב,

מנהלת אגף להכנסות מבנייה

העתקים:

מנהל מחלקת שומה והשבחה
מנהלת תחום בכירה שומה והשבחה
סגן מנהל אגף לתכנון בקרה ושירות

תאריך: 5 בפברואר 2025
בשבת התשפ"ה

אל:
מבקרת העירייה
סגן מבקרת העירייה

הנדון: דו"ח ביקורת בנושא "היטלי השבחה"

בהמשך לטיוטת הממצאים בעניין שבנדון, כפי שהועברה אל השירות המשפטי באמצעות מייל ביום 21.1.25 ולשיחתנו הטלפונית מיום 4.2.25, נבקש להוסיף ולהתייחס כדלהלן:

1. בפתח הדברים ייאמר, כי העירייה הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין בעמ"ן 18996-10-21 אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח' נ הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן – "פסק הדין"). בית המשפט העליון הורה על קבלת עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיות מושא פסק הדין, החלטה המעידה כי מצא טעם בערעור העירייה והשלכות הרחב שהוצפו על ידה (נתבקשו מספר הארכות מועד על ידי היועצת להגשת עמדתה, אחרונה ליום 23.3.25).

2. בשים לב לכך ולעובדה כי מדובר בהליך תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון, אנו סבורים כי כל ביקורת בנושא מקדימה את זמנה ואף עלולה לפגוע בטיעוני העירייה בתיק המשפטי.

בסעיף 31 לממצאי הביקורת נכתב, כי "השירות המשפטי לא התייחס לסוגיות העולות מפסק הדין...". ואולם הדבר אינו נכון. ראשית, התייחסות השירות המשפטי ניתנה באמצעות הגשת הערעור הני"ל; שנית, בכל הנוגע לתקופת השימוש החורג יועמ"ש הועדה המקומית הנחתה לאשר השימוש החורג ממועד הגשת הבקשה להיתר (ולא ממועד ביצוע השימוש בפועל כפי שנעשה במקרה נשוא פסק הדין) וכך הועדה המקומית פועלת. למותר לציין, שהנחיה זו תיבחן מחדש לאחר קבלת תוצאות ההליך בביהמ"ש העליון.

3. נזכיר, כי עמדת העירייה היא שלוועדה המקומית סמכות להתיר שימוש חורג בדיעבד ממועד השימוש שבוצע בפועל במקרקעין ולפני קבלת החלטת הוועדה המקומית ובהתאם לכך קמה לוועדה המקומית סמכות לחייב בהיטל השבחה בגין התרת השימוש החורג בדיעבד.

4. עמדת העירייה נסמכת על לשון חוק התכנון והבניה ופסיקות ועדות הערר המתוזזות לתכנון ובנייה שקבעו שמקום בו נעשה שימוש חורג בנכס תקופה ארוכה ללא היתר ועתה מבוקש היתר לשימוש חורג נכון וראוי לאשר את השימוש החורג באופן רטרואקטיבי ממועד התרת השימוש החורג כך שמבקש ההיתר ישלם את היטל השבחה המגיע בגין כל תקופת השימוש החורג בפועל.



5. היה ותתקבל עמדת העירייה בבית המשפט העליון, הרי שדו"ח הביקורת, ככל שהוא עוסק בפסק הדין והשלכותיו על החיוב בהיטל השבחה, מתייתר.
6. מכל מקום, עריכת חשיבה עירונית מחודשת אודות מדיניות האכיפה העירונית הקיימת (אכיפה של עסקים טעוני רישוי בכלים של רישוי עסקים ולא תו"ב), כבר בשלב זה ועוד בטרם הוכרע התיק, כמוצע בביקורת, עלולה להחליש את עמדת העירייה ואינה עולה בקנה אחד עם הטיעונים שהוצגו בערעור. פרקטיקה זו אינה מקובלת ומעולם לא נהגנו בה מקום שהעמידה העירייה את טענותיה למבחן משפטי, באמונה מלאה כי הן ראויות ויש לקבלן.
7. מעבר לכך, לא מובן במה תתרום חשיבה עקרונית שכזו, לפחות בשלב זה. מעבר לעובדה, כי מדובר במהלך מורכב שיישמו כרוך בהשלכות רבות שיש לקחת מראש בחשבון (התאמת מערכות, סדרי עדיפות באכיפה, כוח אדם נהלי עבודה ועוד), הרי שבמצב המשפטי הקיים ספק רב האם ניתן להוציאו לפועל. ונסביר במה דברים אמורים.
8. בהתאם לתיקון 116 לחוק התכנון והבניה, הועדה המקומית לתו"ב בעיר תל אביב-יפו היא ועדה עצמאית מיוחדת, אשר מחויבת לפעול לאכיפת העבירות של עבודה אסורה ושימוש אסור על פי חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו-1985 (להלן - "חוק העבירות המנהליות"), זאת החל מיום 25.12.2018.
9. משמעות הדבר היא, כי נקבעה סנקציה בלעדית של קנס מנהלי קצוב בנסיבות אלה, כאשר לא ניתן במסגרת זו לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש אסור אילו היה ניתן החיתר.
10. חיוב בהיטל השבחה על פי סעיף 254 לחוק התכנון והבניה, אפשרי רק במסגרת גזר דין שניתן בהליך פלילי, כאשר לצורך כך יש להגיש כתב אישום. כאשר מדובר בעבירה מנהלית כנייל, ניתן להגיש כתב אישום רק אם ביקש הנקנס להישפט או לפי סעיף 15 לחוק העבירות המנהליות.
11. כאן המקום להדגיש, כי לשיטת העירייה, כפי שגם הוצגה בטיעוניה לבית המשפט העליון, נפלה טעות בפסק הדין בפרשנות שניתנה בו לסעיף 15 לחוק העבירות המנהליות, לעניין האפשרות להגיש כתב אישום חלף השימוש בדרך המלך שהנה הטלת קנס מנהלי. העירייה טוענת לעניין זה, כי הנסיבות המצדיקות שימוש בסמכות התובע בהתאם לסעיף הנ"ל, הינן נסיבות הקשורות לעבירה ספציפית או לעברין ספציפי ולא לנסיבות כלליות, המתקיימות ביחס לכל עבירה לפי חוקי התכנון והבניה אשר הוכרזה כעבירה מנהלית.
12. במילים אחרות, היעדר אפשרות לגבות היטל השבחה במסגרת הליכים לפי חוק העבירות המנהליות, חל ביחס לכל העבירות על חוק זה אשר הוכרזו כעבירות מנהליות ונובע מעצם הכרזתן ככאלה. לא מדובר בנסיבות יוצאות דופן, המצדיקות הגשת כתב אישום תחת הטלת קנס מנהלי, כמפורט בסעיף 30 לממצאי הביקורת.

13. בשים לב לעמדה זו, אשר הנה חלק מטיעוני העירייה בבית המשפט העליון כאמור, לא מובן במה יכולה לתרום, לפחות בשלב זה, חשיבה מערכתית עקרונית אודות שינוי מדיניות האכיפה.
14. לאמור לעיל נוסף, כי מדיניות התביעה נקבעת על ידי הרשויות המופקדות על פי דין על אכיפת החוק, בהתאם להנחיות היועמ"ש לממשלה. החלטה האם להגיש כתב אישום במקרה זו או אחר, מתקבלת על ידי באי כוח היועמ"ש לממשלה בגופים השנים (במקרה זה- התביעה העירונית), לפי שיקול דעתם המקצועי ומדיניות התביעה הנקבעת. עצמאות התביעה מעוגנת בהנחיית היועמ"ש (הנחייה מספר 8.1100) ונראה כי בהתאם לכך הביקורת גם אינה מכוונת לעסוק בנקודה זו.
15. ככל שערעור העירייה יידחה ואף נדע את עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיות שעל הפרק, תעשה חשיבה מחודשת באשר לחיוב בהיטל השבחה, על כל ההיבטים הנלווים לכך.
16. לאור האמור, אנו סבורות כי אין מקום לכלול בדו"ח הביקורת מחקר במקרה המסוים של פסק דין אפריקה ישראל.
17. ככל שתמצאי צורך וכפי שדובר טלפונית, נשמח להגיע לפגישה במשרדך ביום 13.2.25.

בכבוד רב ובתודה,

משנה ליועמ"ש פלילית

משנה ליועמ"ש תכנון ובניה

תאריך: 17.2.25

אל:

מבקרת העירייה
סגן מבקרת העירייה

הנדון: דו"ח ביקורת בנושא "היטלי השבחה"

בהמשך לפגישתנו מיום 13.2.25 ולטיוטת המסקנות המתוקנת שהועברה אלינו אתמול, נשיב כך :

1. לצערנו, סעיף 1 לטיוטה המתוקנת עדיין אינו משקף את עמדת השירות המשפטי, כפי שפורטה בהרחבה במכתבנו אליכם מיום 5.2.25.
2. נחזור ונאמר בצורה ברורה : לא נכון לנהל ביקורת שעניינה הליך תלוי ועומד בבית המשפט. כל ביקורת שכזו עלולה למצוא דרכה לצד שכנגד ולהגיע לבית המשפט. אף אם לכאורה לא מדובר בראיה שניתן להגיש לתיק המשפטי, הרי שהיא עלולה להשפיע.
3. נוסף, כי כלל גורמי העירייה הרלבנטיים מכירים את הסוגיה שעל הפרק. ניתוח והסקת מסקנות פעולה, יכול שיעשו לאחר שתתברר התמונה המשפטית המחייבת.
4. האמירה מפי השירות המשפטי כי: "טרם שונתה מדיניות האכיפה עד לקבלת החלטת בית המשפט העליון בסוגיה", אינה מדויקת. כאמור, בחינה של הדברים נכון שתעשה לכשיתברר המצב המשפטי המחייב.
5. בנוסף, באשר להגדרת ההשלכה הכספית של פסק הדין על העירייה כ"משמעותית", נעיר כי התיק מושא פסק הדין חריג מבחינה זו.
6. באשר להמלצה בסעיף 2, לבחון מיקוד פעילות פיקוח על עסקים שהיתר השימוש החורג שלהם פג וטרם הגישו בקשה לחידוש, הרי שיש לקבל את עמדת כלל הגורמים העירוניים הרלבנטיים.

בכבוד רב ובברכה,

משנה ליועמ"ש פלילית

משנה ליועמ"ש תכנון ובניה

ד' בניסן, התשפ"ה
02 באפריל, 2025
סימוכין : 08781125

לכבוד
מבקרת העירייה

הנדון: התייחסות אגף טכנולוגיות להמלצות טיוטת דוח ביקורת בנושא היטל השבחה

להלן התייחסות אגף טכנולוגיות ומערכות מידע להמלצות טיוטת דוח הביקורת לעיל:

התייחסות	עמוד בקובץ	סעיף
קיים תקציב באגף. יבוצע עם סיום פיתוח מערכת חדשה.	3	1
המגבלה בפתרון בטפסים הישנים היא – קבצים עד 10 מגה. יבוצע עם פיתוח המערכת החדשה בארכיטקטורה מתקדמת.	3	2
הדוח מחשב נתונים בהתאם להגדרות שהתקבלו מהמחלקה. ימים מחושבים לפי ימי עבודה - המוגדרים באגף רו"פ. נדרשת בחינה מחדש לניהול ימי עבודה. טרם התקבלו הגדרות מהמחלקה לכללי ניהול ימי עבודה.	4	3
ההמלצה מקובלת	4	5
ההמלצה מקובלת	4	6
ההמלצה מקובלת	6	17
בימים אלו מתחיל אגף רישוי עסקים להשתמש במערכת נתיב לניהול הליך שימוש חורג. במערכת נתיב קיים ממשק להיטל השבחה.	7	25
יבוצע במסגרת פיתוח המערכת החדשה.	7-8	28
אין צורך בממשק כיוון שהמערכת החדשה תפותח על תשתיות סאפ עירוניות שידועות לשתף מידע.	8	31
יבוצע במסגרת פיתוח המערכת החדשה.	9	34
ההמלצה מקובלת	10	41
מקובל – עם בניית המערכת ובהתאם לתעדוף מכלול הדרישות.	11	42
ההמלצה מקובלת	104	274
ההמלצה מקובלת	105	280
ההמלצה מקובלת	105	281
בימים אלו מתחיל אגף רישוי עסקים להשתמש במערכת נתיב לניהול הליך שימוש חורג. במערכת נתיב קיים ממשק להיטל השבחה.	105	284
יבוצע במסגרת פיתוח המערכת החדשה.	106	285
מדובר באותה תשתית. לא נדרש ממק בין המערכות.	106	286
יבוצע במסגרת פיתוח המערכת החדשה.	106	288
ההמלצה מקובלת.	107	290
מקובל – עם בניית המערכת ובהתאם לתעדוף מכלול הדרישות.	107	291

בכבוד רב,
מנהל אגף טכנולוגיות ומערכות מידע

כ"ג בניסן, התשפ"ה
21 באפריל, 2025
סימוכין: 09997625

אל: סגן מבקרת העירייה
מאת: מנהלת אגף להכנסות מבנה

הנדון: טיוטת דוח ביקורת בנושא היטל השבחה 2025

מצ"ב תגובת אגף הכנסות עיקרי הממצאים ועיקרי ההמלצות של טיוטת דו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה.

בקשות לקבלת מידע

274. מקבלים את ההמלצה. נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה.

275. נרשם במסמכי דרישות האב ויפורט באפיון הפונקציונלי. עד לפיתוח ועלייה של המערכת החדשה הוגדר במחלקה בשיתוף יחידת הבקרה באגף הליך לניהול לוחות הזמנים ותבוצע בקרה חודשית.

276. במערכת החדשה במסגרת מסמכי דרישות האב לבקרה ושירות של כלל האגף, הוגדרו דוחות בקרה על עמידה בלוחות זמנים (איתור חריגות מזמני תקן שידוייקו בשלב האפיון המפורט) תוך הבחנה בין בקשות פשוטות למורכבות.

בקשות ואישורים לטאב

277. במערכת הקיימת לא ניתן כיום לעשות שינויים ברמה כזאת, הוגדר כדרישה כחלק ממסמכי דרישות האב ויפורט באפיון הפונקציונלי.

278. המערכת הנוכחית אינה תומכת בביצוע בקרה מסוג זה, נרשם במסמכי דרישות האב ויפורט באפיון הפונקציונלי, בנוסף, לביצוע הפעולה תידרש בחינה של תוספת כ"א. עד לפיתוח מערכת חדשה יוגדר הליך בקרה מדגמי על בקשות שהוגדרו כ"לא חייבות" טרם שחרורן למענה לטאבו, בשים לב למגבלות המערכת (התיק נפתח יום אחרי) וללוח זמנים ונושא השירות.

279. מקבלים את ההמלצה. עד לפיתוח מערכת חדשה תבוצע בדיקה בהתאם להמלצת הביקורת.

הזמנת שומה לפני עסקה

280. מקבלים את ההמלצה. נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה.

281. מקבלים את ההמלצה, נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה ויפורט באפיון הפונקציונלי.

282. במערכת הקיימת לא קיים דו"ח חריגים בהתאם לתחנות הטיפול, נרשמה דרישה במערכת החדשה לבקרה זו כולל מנגנון התראות אשר יפורטו באפיון הפונקציונלי.

עד לפיתוח המערכת, המחלקה בשיתוף יחידת הבקרה באגף, יבצעו בקרה על זמני טיפול בבקשות והתראות במידת הצורך.

בקשות להיתר

283. מקבלים את ההמלצה להעברת כל הבקשות לאגף הכנסות. אגף הרישוי נמצא באחריות מהנדס העיר.

בקשות לשימוש חורג- רישוי עסקים

284. העברת בקשות רישוי עסקים לטיפול מחלקת האגף הינה באחריות אגף רישוי עסקים בלבד, אשר נמצא באחריות מה"ע.

בחינת השומה שהתקבלה ומשלוח השומה לחיב

285. מקבלים את ההמלצה. נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה בשים לב להתאמות נדרשות להליך המחשובי שייקבע.

פטור מתשלום היטל השבחה- תצהירים לבנייה לשימוש עצמי

286. מקבלים את ההמלצה. נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה

287. בקרות אלו מבוצעות ע"י מחלקת הגביה בשיתוף עם מחלקת שומה והשבחה. הנושא הוגדר במסמכי דרישות האב למערכת החדשה כולל התראות לחילופי מחזיקים בזמן אמת, דרישות אשר יפורטו באפיון הפונקציונלי.

שומה מכרעת / ועדת ערר

288. מקבלים את ההמלצה, נרשם במסמכי דרישות האב למערכת החדשה ופורט באפיון הפונקציונלי.

החזרים בעקבות ערעור על השומה

289. מבוצע כיום וכן הוגדר במסמכי דרישות האב למערכת החדשה.

מערכת המידע

290/1. אגף הכנסות מבניה יחד עם מטה מנהל הכספים ואגף המחשוב נמצא בתהליך של החלפת מערכת הליבה של האגף. נכון לכתבת שורות אלו נמצא האגף בסיום הגדרת דרישות אב של המערכת התפעולית החדשה, הנושא נמצא בראש סדר העדיפויות של האגף תוך מאמץ לקדמו במהירות המרבית.

במסגרת אפיון המערכת החדשה הוגדרו דוחות בקרה מובנים וכן הוגדרה דרישה למחולל דוחות שיאפשר בניית דוחות בהתאם לצרכים משתנים.

הדרישות שהוגדרו יאפשרו פיקוח ובקרה על תהליכי החיוב, הגביה וההחזרים כולל מעקב אחר חריגות מזמני התקן באופן רחבי לכל מחלקות האגף.

באפיון הוגדרו ממשקים מול מערכות שונות בין היתר במטרה לעדכן באופן אוטומטי, במקומות האפשריים, סיום טיפול, התקדמות לשלב הבא וכו'.

המערכת החדשה תיושם על פלטפורמת SAP בה מנוהלות ההרשאות באופן קפדני. בנוסף כחלק מטיוב המידע במערכת הישנה מבוצעות גם בחינה וטיוב של ההרשאות הקיימות.

מחקר מקרה

292/293. המחלקה מהווה תחנה בתהליך רשיון העסק ומקבלת את התיקים לעבודה ממחלקות העירייה השונות: טאבו, רישוי בניה, רישוי עסקים. המחלקה והאגף יפעלו בהתאם לכל החלטה שתתקבל מהמחלקות המעבירות את התיקים לבחינה בשים לב להנחיות השירות המשפטי בעירייה.

בברכה,

מנהלת האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח

העתקים:

גזבר העיריה

מנהל מחלקת שומה והשבחה

סגן מנהלת אגף לתכנון בקרה ושירות

מנהלת מחלקת גבייה

מנהל תכנון כלכלי ובקרה

From: מנהלת אגף רישוי עסקים
Sent: Wednesday, May 7, 2025 3:46 PM
Subject: RE: דוח בנושא היטל השבחה
Importance: High

שלום,

תודה על העבודה החשובה.

בדקנו את הקובץ של 116 התיקים שהעברת - מבדיקה זו, לא זוהו פערים בנושא היטל השבחה.

בבדיקה נמצא כי בכל התיקים שנמצאים בסטטוס אישור קיימים לגביהם אסמכתאות, מטעם מחלקת היטל השבחה, בתיק הרישוי – 'החוב שולם או שאינם חייבים בהיטל השבחה'. ישנם מספר תיקים שנמצאים עדיין בסטטוס טיפול, אשר לגביהם טרם התקבלה שומה, ומספר תיקים בסירוב עקב אי תשלום היטל השבחה.

כך שלא יצא רישיון עסק ללא קבלת אישור היטל השבחה.

יחד עם זאת, אגף רישוי עסקים החל מתאריך 1.4.25 חובר למערכת נתיב (מערכת היתרי בנייה ושימוש חורג).

המערכת המשמשת את אגף רישוי ופיקוח על הבנייה. כך שהחל מ 1.4.25 קיים ממשק אוטומטי עם מחלקת היטל השבחה בגין התיקים החדשים שהתקבלו החל ממועד זה.

במקביל, ועד שכלל התיקים והבקשות יטופלו במסגרת מערכת נתיב, נפעל לשליחת דוח חודשי למחלקת היטל השבחה כדי לוודא שאכן כל המידע בידיהם.

תודה רבה,



מנהלת אגף רישוי עסקים
מינהל הנדסה
אגף רישוי עסקים



נחזיר את החטופים וביחד נתחזק