



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

26 ביולי 2021

לכבוד
משרד האוצר, האגף לפניות הציבור
PniotZibur@mof.gov.il
א.ג.נ.

הנדון: התייחסות התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל לטיטת חוק ההסדרים

התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל היא הגוף המקצועי היציג של אדריכלי ישראל. היא קיימת מזה 25 שנה והיא מספקת שירותים מקצועיים לכלל האדריכלים הפעילים בישראל, כ-6,000 במספר. ההתאחדות חברה בלשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל ומייצגת במסגרת הלשכה את מקצוע האדריכלות. התאחדות האדריכלים מייצגת מגוון רחב מאוד של אדריכלים, היא כוללת חברים מהמגזר הפרטי, הציבורי והאקדמי, צעירים וותיקים, מהפריפריה והמרכז.

להלן התייחסות התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל לטיטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022:

1. "עידוד הליכי התחדשות עירונית"

ההתאחדות תומכת ומברכת על הדגש שניתן בחוק ההסדרים לנושא זה. כפי שצינו בעבר, יש לתת עדיפות על עידוד מיצוי אפשרויות הבניה למגורים ובכלל בתוך אזורי הליבה של הערים על חשבון התפשטות לשכונות פריפריאליות, שצמחו בגין הסכמי הגג והותמ"ל. לנושא זה יש משמעויות מכל בחינה, החל מהכלכליות, האקלים, ההליכתיות, התחבורה ועוד. עידוד התחדשות עירונית ישפר את סוגיית המיגון והעמידות בפני רעידות אדמה.

יחד עם זאת- ההצעה לוקה ביסודה, היות והיא מתייחסת לכלל אזורי המדינה כמקשה אחת. אין בתקציב כל התייחסות לאי הכלכליות של הפריפריה בנוגע להתחדשות עירונית. ע"מ שתהיה באמת מהפכה בתחום, יש לייצר מנגנוני פיצוי בחשיבה לאומית ע"מ לתת פיצוי בנוסח קרקע משלימה, סבסוד משלים או בכל דרך אחרת שתאפשר התאמת ההתחדשות לתכניות המתאר הכוללניות ולמדיניות התכנון הארצית והאזורית.

2. "האצה והפחתת רגולציה בענף הבנייה"

רישוי עצמי:

רישוי עצמי לא יוכל להתקיים ללא התגייסות של ציבור האדריכלים, אשר אמור לממש אותו. במהלך זה האדריכלים הם אלו שנדרשים לקחת על עצמם אחריות נוספת, מעבר לזו שקיימת כיום.

החקיקה חייבת לגלם בתוכה הליך פשוט שאיננו מרובה בבירוקרטיה, אחרת יש סכנה ממשית שהתיקון יוותר "אות מתה", כפי שכבר היה בעבר בנושא זה.



סעיף 1. יח':

"לתקן את חוק המהנדסים והאדריכלים בהתאם לעקרונות אלה להעניק לרשם, כהגדרתו לפי חוק המהנדסים והאדריכלים (להלן – הרשם) את הסמכות להנפיק תעודת מורשה להיתר לאדריכל העומד בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר (להלן - הסמכת מורשה להיתר)(א): בעשר השנים שקדמו להגשת בקשה להסמכה הגיש כאדריכל רישוי לפחות 5 בקשות להיתר בניה בישראל וניתן בגין היתר. (ב) הוא אינו נמצא בניגוד עניינים בין תפקידו כמורשה להיתר עצמי לבין עיסוקיו האחרים וענייניו האישיים. (2) לקבוע כי בהתאם לסעיף 16 לחוק המהנדסים והאדריכלים, ועדת האתיקה תהיה מוסמכת לחקור תלונות כנגד מורשה להיתר ולהביא להתליית רישונו או על ביטולו."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

אדריכלים, ואדריכלים רשויים בפרט, עוברים לימודים והסמכה מפרכת, שגם בהשוואה למדינות אחרות יש שיטענו כי מדובר בהסמכה מפרכת מידי, אולם יש בהסמכה זו די כדי להכשיר אותם גם לביצוע רישוי עצמי. בנוסף, המחוקק סבר כי אדריכל רשאי להיות אדריכל מאמן אם יש לו ניסיון של 8 שנים ולכן אין הגיון בהוספת שנים נוספות.

חשוב להדגיש, ע"מ שרישוי עצמי יצליח, הוא חייב להיות הליך פשוט, אם ההליך יהיה מלווה ברגולציה נוספת ומרובה, איזו הצדקה יש לתיקון החוק המוצע? והליך רישוי עצמי המוצע עלול לא לפתור דבר, וכן מעטים האדריכלים שיבחרו במסלול זה.

לפיכך, יש לשנות את הדרישה ל"אדריכל רשוי למשך לפחות 8 שנים אשר הגיש ב-8 השנים לפחות 5 בקשות להיתר בניה, שניתן בגין היתר ולגמר בניין, בתחומים בהם החוק/התקנות יאפשרו לו להגיש תיק בניה כמורשה היתר בין אם הוא ערך אותם כעורך ראשי - ובין אם הוא ערך אותם במסגרת עבודתו תחת פיקוחו של אדריכל רישוי החתום עליהם שהוא עומד בקריטריונים של מורשה היתר כאמור. תצהיר לכשירותו זו יועבר עם המסמכים כחלק מהליך ההיתר."

סעיף 1. ב':

"מורשה להיתר רשאי לפנות לרשות הרישוי, לקבלת הבהרות להנחיות והוראות שנכללו בתיק המידע טרם הכנת ההיתר, ורשות הרישוי תהיה מחויבת למתן מענה לפניה."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

יש להכיל את הליך "דיאלוג מקדמי לרישוי" (פרה רולינג) באופן גורף ומסודר. יש לשקול הכללתו לפני תיק המידע ע"מ שההחלטות שיתקבלו במהלכו יהיו חלק מהמידע המחייב ו/או להכילו בתיק המידע כתוספת, לאחר קיומו. ההתאחדות הפיצה מסמך מסודר בנושא לאחר עבודה יסודית שנערכה תוך הדברות עם המגזר הפרטי והציבורי בנושא. יש להסדיר את הזמנים לקבלת הבהרות (פרה רולינג) ולקבלת תשובות מרשות הרישוי. כמו כן חשוב להדגיש שרשות הרישוי לא יכולה לשנות את ההבהרות בהמשך לפי סעיף ז, אחרת יהפוך נושא זה למחסום בהגשת תיקי בניה ולא לכך אנו שואפים.

סעיף 1. ג':

"מורשה להיתר יהיה רשאי לחתום על היתר בהליך של רישוי עצמי בהתקיים כל אלה (1): העבודה המבוקשת היא הקמת מבנה או תוספת למבנה שעיקרו למגורים. (2) העבודה המבוקשת אינה מצריכה אישור הקלה או שימוש חורג (3). ניתנה הסמכה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין (להלן – בעלי הזכויות) להוצאת ההיתר המבוקש. היו המקרקעין מקרקעי ישראל יצורף אישורה של רשות מקרקעי ישראל. (4) לא נקבע בתכנית כי הנכס או המקרקעין מיועדים לשימור. (5) שולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים שמבקש ההיתר היה חייב בהם לצורך הוצאת היתר כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, כמפורט בהחלטה זו."



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

התייחסות התאחדות האדריכלים:

אנו סבורים שרישוי עצמי אכן יכול לייעל את הליך הרישוי ולקצר את הזמן להיתרי בניה, ובעיקר לייצר איזונים במערכת לא מאוזנת ובכך גם לסייע גם בהתמודדות עם מחסור הדיור בישראל. יחד עם זאת אין סיבה להגביל את מסלול הרישוי העצמי למגורים בלבד, חוסר היעילות שהמשק סובל ממנו מתקיים גם בתחומים נוספים.

לפיכך, יש לשנות ל"העבודה המבוקשת הינה עבור מגורים ו/או תעסוקה ו/או מבני ציבור ו/או מעורב."

הקלות- ככל שהחוק יאפשר הקלות (שכן יש בכוננת מנהל התכנון לשנות זאת) יש לאפשר מסלול רישוי עצמי גם עם הקלות.

ניתן לסכם נושא זה באופן עקרוני, על תנאיו במהלך הפרה רולינג, או לחילופין, לנהוג כפי שנהוג היום ולהמשיך עם קידום ההיתר תהליך של פרסום ודיון בהתנגדויות.

הסכמת כל הבעלים- יש לפעול בהתאם לסעיף 36 לתקנת הרישוי ויש לאפשר היתר ללא הסכמת כל הבעלים. אחרת תוספות בניה ובניה במגרשים גדולים לא יתמשו. חשוב לציין שניתן להוציא היתר בניה רק על זכויות ששייכות למבקש בזכות בלבד.

כיום, בקשות להיתר של פרויקטים מכוח תמ"א 38 והתחדשות עירונית ניתן לקבל היתר גם כאשר רק 80% מבעלי הזכויות חותמים על הבקשה להיתר.

מכוני בקרה- יש להסדיר נושא מכוני בקרה. כיום מכוני הבקרה לא מתפקדים במלואם ממס' טעמים, הם לא מהווים one stop shop ובעיקר מהסיבה שאין מספיק מכוני להכיל את האתגרים.

אישור של כלל הגורמים הנדרשים- חשוב להגדיר את האישורים הנדרשים ורק את אלה.

סעיף 1.ו': חישוב סכומים לתשלום

התייחסות התאחדות האדריכלים:

יש לקצר דרמטית את הזמנים המצוינים בסעיף. ההמתנה לשוב לתשלום לא יכולה להתמשך 45 יום, ואנו סבורים שדי ב 15 יום.

בנוסף, אין לעכב את הוצאת היתר הבניה ל 6 חודשים. ראוי שההיתר יהיה בתוקף מידיית לאחר ביצוע התשלומים על פי תחשיב הרשות או העורך הבקשה או על פי הנוהל הקיים היום במקרים של אי הסכמה בין הרשות למבקש ההיתר, תוך ביצוע תשלום חלקי של ההיטלים וההשבחה ומתן ערבות לטובת הרשות.

אין ברישוי עצמי כל הצדקה לשינוי הנוהל הקיים היום בקשר לתשלום ההשבחה. ובוודאי שאין כול הצדקה לחוקק חוק שאמור לקצר את לוחות הזמנים לקבלת ההיתר על ידי הוספת סעיף המאריך את זמן קבלת ההיתר ב 6 חודשים. הסנקציה של אי מתן צו אכלוס ביחד עם ערבות נותנת מספיק הגנה לרשות שהתשלומים יועברו כחוק.

סעיף 1.ז':

"לאחר קבלת היתר חתום על ידי מורשה להיתר והעברת המסמכים, רשאית רשות הרישוי תוך 30 ימים מיום קבלת ההיתר החתום, להעביר למורשה להיתר ולמבקש ההיתר דרישה מנומקת בכתב לביצוע תיקונים להיתר (להלן- דרישה לתיקונים), במידה וסברה כי ההיתר סותר את הוראות הדין או את המידע להיתר או כל הוראה בתכניות או בהנחיות המרחביות החלות על השטח שלגביו ניתן ההיתר. הועברה דרישה לתיקונים – לא ייכנס ההיתר לתוקף."



התייחסות התאחדות האדריכלים:

אין צורך להעביר לרשות את הבקשה להיתר להתייחסותה כלל. הרי כל האחריות מוטלת על עורכי הבקשה. יש לשקול את ביטול הסעיף אשר מרוקן מתוכן את החוק. בתור הרע במיעוטו אפשר לאפשר לרשות לבדוק את הבקשה להיתר לפני העברתה למכון הרישוי. במועד זה הבקשה להיתר כבר עומדת בכל הדרישות המרחביות ולכן ניתנת לבדיקה. את הבדיקה יש לבצע על ידי הרשות תוך 15 יום, במקביל לעבודתו של מכון הרישוי ושל בדיקות התכן.

האחריות הנה של עורכי הבקשה ושל מבקש ההיתר ולא של הרשות. בדיקת התוכניות על ידי אין סוף פקידים במשך שנים לא רק שאיננה מבטיחה שיפור באיכות הבניינים אלא רק ההיפך וגורמת לירידה באיכות התכנון.

סעיף 1. ח':

"לא הועברה דרישה לתיקונים, ייכנס ההיתר לתוקף לאחר העברת אישור מכון הבקרה בדבר בקרת התכן."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

למי מעבירים את אישור מכון הבקרה? שהרי את האישור כבר מעבירים לפי סעיף ד. אין צורך בכפילות של גוף שבדק את האישורים.

סעיף 1. ט':

"הועברה דרישה לתיקונים, וסבר מבקש ההיתר כי הדרישה לתיקונים אינה מוצדקת רשאי מבקש ההיתר להגיש ערר לוועדת ערר בעניין הדרישה לתיקונים."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

הערר צריך להיות של הרשות. רשות הרישוי היא זו שתצטרך לערער על התיקונים. כלומר בניסוח המוצע- "העביר מורשה להיתר את התיקונים שראה לנכון שעומדים בתיק המידע והחוק להערות לפי סעיף ז', ורשות הרישוי חושבת שההיתר אינו עומד בחוק, ראשית היא לערר תוך 10 ימים לוועדת ערר, וזו תדון בבקשה בתוך 30 ימים, ותיתן תשובה עד 45 ימים אחרי הדין."

סעיף 1. י':

"הועברה דרישה לתיקונים ובוצעו התיקונים כנדרש על ידי המבקש, ישלח המורשה להיתר לרשות הרישוי היתר מתוקן. ההיתר ייכנס לתוקף לאחר העברת אישור מכון הבקרה בדבר בקרת התכן."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

התמשכותם של היתרי בניה נובעת, בין היתר, מ"פינג פונג" אין סופי בין הרשות לעורך הבקשה. אם רוצים שרישוי עצמי יביא להתייעלות כלשהי, יש למחוק סעיף זה.

סעיף 1. יא':

"סברה רשות הרישוי כי לא בוצעו התיקונים כנדרש, רשאית היא לערער לוועדת ערר בתוך 30 ימים." התייחסות התאחדות האדריכלים: ראו הערה קודמת בנושא.

סעיף 1. יב':

"מורשה להיתר יאשר את תחילת העבודות על פי היתר שאישר וקיבל תוקף בהליך של רישוי עצמי, לאחר שימסור הודעה לרשות הרישוי על כוונתו לתת אישור לתחילת עבודות וכן הודעה על מכון הבקרה המיועד לבצע את בקרת הביצוע."



התייחסות התאחדות האדריכלים:

תחילת עבודות יתואמו בהתאם לדרישות שנכתבו בתיק המידע (יש חשיבות גדולה בתיאום מול העיריות השונות את תחילת עבודות בעירים מגוונות ומשתנות תמידית).

סעיף 1. יג':

"מורשה להיתר יאשר את תעודת הגמר להיתר שנתן בהליך רישוי עצמי וזאת לאחר שבדק כי הבניה או העבודות נעשו בהתאם להיתר, כמפורט בהוראות סעיף 95(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, בשינויים המחויבים, וכן לאחר קבלת אישור מכון בקרה כי תוצאות בקרת הביצוע תקינות".

התייחסות התאחדות האדריכלים:

אישור תקינות הבניין לצורך קבלת תעודת גמר חייבת להתבצע על ידי מפקח צמוד אשר יעסק על ידי מבקש ההיתר ולא על ידי עורך הבקשה. רק מפקח צמוד יכול לדעת אם כול הרכיבים של המבנה מבוצעים בדיוק על פי ההיתר והתוכניות לביצוע. לעורכי הבקשה, אשר מוכשרים לבצע רק פיקוח עליון, אין להם כל אפשרות לבדוק כול פרט ופרט ולכן לא יכולים להיות אחראיים לאישור הביצוע. לפיכך, האישורים והחתימות שמורשה ההיתר יחתום לקראת גמר יהיו כפי שנהוג היום- לצורך העניין תתווסף רובריקה של אישור מורשה היתר וכו'. אבל האחריות הפיקוחית היא של הרשות. אנו סבורים שסעיף מסוג זה יביא את החוק להיות "אות מתה", היות וימצאו מעט מאד אדריכלים שייקחו על עצמם אחריות על פיקוח על הביצוע מעבר לפיקוח עליון כאמור.

סעיף 1. טו':

"אשרה תעודת גמר, יעביר המורשה להיתר לרשות הרישוי העתק מתעודת הגמר ויצרף לה את כלל המסמכים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016".

התייחסות התאחדות האדריכלים:

רישוי עצמי לא צריך לשנות את מערכת היחסים וחלוקת האחריות בין עורך הבקשה שבמקרה זה הוא גם מורשה להיתר לבין מגיש הבקשה או היזם- כפי שבהיתר רגיל אין הרשות אוספת את כל האישורים כך גם יהיה במסלול מורשה היתר. האחריות של המגיש והרשות.

סעיף 1. טז':

"ועדה מקומית רשאית לקבוע כי רישוי עצמי לא יחול בשטחה או בשטחים ספציפיים בתחומה".

התייחסות התאחדות האדריכלים:

יש לבטל את הסעיף. עלול לייתר את החוק לחלוטין. אם וכאשר תינתן אפשרות זו יהיה זאת רק ע"י הליך שניתן להתנגד לו או בכלל לא (לדוגמא – סעיף 77-78).

בנוסף לאמור בטיטא נבקש להוסיף את הנושאים הבאים:

- **כפי שמתקיים במדינות אחרות בעולם, לא תהיה היתכנות למימוש החוק ללא אבטחת הכלת ביטוח פרויקטלי.** אם לא יוגדר בחוק – על מי חלה האחריות וכי הסכם עם חברת ביטוח יהווה חלק ממסמכי ההיתר, הנושא יוותר כסוגייה לא פתורה וציבור האדריכלים לא יוכל לקחת על עצמו את האחריות, כמו גם התאחדות האדריכלים לא תוכל לתמוך ולעודד את מימוש החוק.
- יש להבטיח עמלת מורשה להיתר תשולם מתוך אגרות והיטלים שמשולמים בעת הוצאת היתר בניה, אשר חלקם ממוענים לתגמול הרשות המקומית על הטיפול בהיתר. אנו סבורים כי שמידה ומורשה ההיתר לא יתוגמל על עבודתו ו/או יצטרך לשאת ולתת עם היזם- יפתח פתח לעוד חסם בנושא.

3. צמצום מנגנון ההקלות

"לבצע את תיקוני החקיקה הנדרשים בחוק התכנון והבניה במטרה להביא לצמצום מנגנון ההקלות באופן הבא:
הוספת שטחי בניה או שינוי במספר יחידות דיור לעומת הקבוע בתכנית ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, ועל כן לא ניתן יהיה לאשר אותם בהליך של הקלה".

התייחסות התאחדות האדריכלים:

ככלל ביטול ההקלות, כאמצעי להגדלת הודאות התכנונית, בצד הכלת הקלות לא משמעותיות במסגרת שיקול דעת מהנדסה העיר- מבורך. יחד עם זאת, יש לשים לב לכך שסעיף זה עומד בסתירה לסעיף "הוספת אלפי יחידות דיור" (עמ' 102) המאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים בשיעור לא מבוטל. הפרורוגטיבה שניתן לוועדה המקומית לאפשר זאת/או לא (גם אם ידרש אישור וועדה מחוזית לסירוב) – תשיב את מצב חוסר הודאות התכנוני.

4. "קידום תשתיות דיור - הוספת אלפי יחידות דיור בטווח הקצר על ידי ייעול השימוש בשטחי תעסוקה"

סעיף 1 ב':

"ב. במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה..."

התייחסות התאחדות האדריכלים:

החרגה של מגרש שמותר בו גם שימושי תעשייה או מלאכה אינה סבירה. יוצא שמגרש שיש בו עירוב שימושים של תעסוקה/משרדים + תעשייה או מלאכה לא יזכה להוסיף מגורים לסטודנטים ודיור מוגן.
מוצע לשנות כדלקמן: "למעט מגרש שמותרים בו רק שימושים לתעשייה או מלאכה ללא שימושי תעסוקה..."

חוק רישוי עצמי והקטנת השימוש בהקלות הם תוספות ושינויים מבורכים. אך על מנת שיגשימו את מטרותיהם אסור להוסיף להם משקלות ברגלים אשר ימנעו ממנו ללכת.

לאור כשלונות הרפורמות השונות שנעשו בתחום התכנון והבניה בשנים האחרונות, רפורמות שחוקקו ללא התייעצות עם גורמי המקצוע, ונוצר מצב שלעיתים באו לברך אך יצאו מקללים, אנו סבורים שיש חשיבות מכרעת לשילוב של אנשי המקצוע בפורומים הרלוונטיים, בדגש על ציבור האדריכלים שכן הם, כעורכי בקשה ראשיים, נמצאים בחזית העשייה, וזאת ע"מ שנהיה מסוגלים לרתום את ציבור האדריכלים ולסייע בגיבוש פתרון יעיל שאין בו פגיעה באיכות התכנון.

בכבוד רב,



רם מרש, יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל