



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

18 אוגוסט 2021

לכבוד
משרד המשפטים

הנדון: התייחסות התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל לתזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021 פרק ' : רישוי באמצעות מורשה להיתר

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 לתזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021 פרק ' : רישוי באמצעות מורשה להיתר (להלן 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.

לצערנו בתזכיר החוק שפורסם אין כל בשורה, וניכר שיש פער גדול למדי בין דברי ההסבר לתזכיר שלכאורה מציעים הליך של רישוי עצמי פשוט וישים, לבין סעיפי החוק שמציעים מודל מורכב, בירוקרטי ולא ישים. ההליך המוצע מבקש פשוט להחליף בירוקרטיה אחת באחרת, ולכן הוא חסר טעם וכל משמעות.

מי רשאי להיות מורשה להיתר:

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. מדוע יש צורך בהסמכה נוספת ע"י רשם האדריכלים, מלבד הרישיון שהוא מעניק? גם כיום ניכר קושי גדול בהליך הבירוקרטי לקבלת רישיון מול רשם האדריכלים. יצירת הליך הסמכה או אפילו הלך רישום נוסף ע"י אותו הגוף היא לא פחות מאיוולת, עניין שמעיד על ניתוק מוחלט של מקבלי החלטות מהנעשה בשטח.

יש לשנות את הדרישה ל"אדריכל רשוי למשך לפחות 8 שנים אשר הגיש ב-8 השנים לפחות 5 בקשות להיתר בניה, שניתן בגיבן 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."

התנאים למתן היתר:

אנו סבורים שרישוי עצמי אכן יכול ליעל את הליך הרישוי ולקצר את הזמן להיתר 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."

התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל

טל. 03-5188234 פקס. 03-5188235 דוא"ל. office@isra-arch.org.il המגדלור 15, יפו ת.ד. 8201 יפו מיקוד 61082



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

הקלות - ככל שהחוק יאפשר הקלות (שכן יש בכוונת 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 - מדוע יש צורך בכך? **יש לפעול בהתאם לסעיף 36 לתקנת הרישוי** ויש לאפשר היתר ללא הסכמת כל הבעלים. אחרת תוספות בניה ובניה במגרשים גדולים לא יתממשו. 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.

בקשה למידע:

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.

חישוב סכומים לתשלום

יש לקצר דרמטית את הזמנים המצוינים בסעיף. ההמתנה לשובר 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 מידית 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.

הגשת הבקשה להיתר, קבלת ליקויים, תיקונים ועוד:

לשיטתנו אין צורך להעביר לרשות את הבקשה להיתר להתייחסותה כלל. הרי כל האחריות מוטלת על עורכי הבקשה. **כל המטרה ברישוי העצמי הוא להספיק או לפחות להפחית את הפינג פונג האין סופי שמתקיים היום מול הרשויות, פינג פונג שהציבור בישראל משלם עליו ועל ההימשכות הלא הגיונית של קבלת היתר בישראל. ההצעה כיום מאפשרת את הימשכותו ולמעשה מיתרת את הפתרון המוצע כולו.**

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.

תעודת הגמר:

אישור תקינות הבניין לצורך קבלת תעודת גמר חיבת 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.



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

לפיכך, האישרים 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 ומצאו מעט מאד אדריכלים שייקחו על עצמם אחריות על פיקוח על הביצוע מעבר לפיקוח עליון כאמור.

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 האישרים כך גם יהיה במסלול מורשה היתר. האחריות של המגיש והרשות.

וולנטריות הרישוי העצמי:

"ועדה מקומית רשאית לקבוע כי רישוי עצמי לא יחול בשטחה או בשטחים ספציפיים בתחומה."
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 בתזכיר יש להוסיף את הסעיף הבא:

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 יותר כסוגייה לא פתורה וציבור האדריכלים לא יוכל לקחת על עצמו את האחריות, כמו גם התאחדות האדריכלים לא תוכל לתמוך ולעודד את מימוש החוק.

לאור כשלונות הרפורמות השונות שנעשו בתחום התכנון והבנייה 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.

אין לנו ספק שהתזכיר החוק שפורסם הוא מנותק, לא מחובר לעבודה בשטח ולצערנו צפוי להיות כ"אות מתה" בספר החוקים.

בכבוד רב,

רם מרש, יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל

העתקים:

שרת הפנים, איילת שקד
סגן השר חה"כ אביר קארה
יו"ר המטה לתכנון לאומי, עו"ד שלומי הייזלר
ראש מינהל התכנון, דלית זילבר