

משרד האוצר מקדם: אדריכלים פרטיים יוכלו להנפיק היתרי בנייה

■ התאחדות האדריכלים: ההצעה תקצר את זמני הפקת ההיתרים משנתיים - לכמה חודשים בלבד ■ מומחים: שום אדריכל לא ייקח על עצמו את האחריות לאשר תוכנית לבד ולאחר מכן להיתבע במקרה של נזקים במבנה עקב כשלים בתוכנית

מביעים הסתייגות מהתוכנית השאפתנית. עו"ד מרים דונין-שוב, העוסקת בנדל"ן ושלאחרונה התמזג משרדה עם משרד המבורגר עברון ושות': "לטעמי אין זה ראוי לתת לאדריכל לאשר את עצמו, הדבר משול לתת לחתול לשמור על השמנת.

"להבנתי אדריכלים יחתמו על היתרי בנייה בהנחה שהבקשה להיתר מוגשת ללא בקשות להקלות אלא שמעטות הבקשות שתואמות תב"ע וכמעט תמיד היוזמים מבקשים הקלות - תוספת יחידות, תוספת קומות, קווי בניין וכיו"ב.

לדבריה, "אם אתה הולך 'לפי הספר' הרי ממילא אתה הולך במסלול הירוק ולכן איני מבינה מה הולכים להשיג. ככל מקרה לקחת בקשה להיתרי בנייה ולהפריטה זה לא פתרון. צריך להאיץ הליכים ולקדם תכניות בניין עיר. תגביר כוח אדם, תדאג שהרגולציה עובדת.

"בכל אופן, אם רוצים לטפל טיפול עומק בנדל"ן - אז קיימות בעיות אחרות מהותיות עליהן יש לתת את הדעת. כך, למשל, חברות ביצוע שלא מרוויחות בגלל עלויות כוח העבודה ולא משך הזמן לקבלת ההיתרים", מסכמת עו"ד דונין-שוב.

עו"ד עפר טויסטר בעל משרד העוסק בתכנון ובנייה סבור אף הוא כי המהלך לא צפוי לייצר תוכניות שמאפשרות במהירות. "לא סתם ההליך כשל בעבר שכן כדי שאדריכל יוציא היתר צריך פשטות וודאות והיום ברוב המקרים אין לא את זה ולא את זה", מסביר טויסטר. "במקרים שבהם אתה מוציא תיק מידע וזה מפנה אותך ל-15 תכניות החלות על הנכס בו זמנית, הנחיות מרחיבות ומסמכי מדיניות, אז ספק אם יימצאו אדריכלים רבים שירצו לקחת על עצמם אחריות שקבלת פרשנות מוחלטת מה מותר ומה אסור. וודאי שהנטל כבד מנשוא וסביר שהם יירתעו מלקיחת אחריות כבדה כל כך.

"כשעיריית תל אביב למשל מכינה הנחיות מרחיבות - מסמך המונה מאות סעיפים המתפרש ים על פני עשרות רבות של עמודים והמסמך בא כרוכב נוסף לתכניות רבות ולמסמכי מדיניות, אז לא פלא שהכנתו של כל היתר ארוכה ויקרה.

"לטעמי יש במהלך הזה משום חיפוש הטמבע מתחת לפנס, כי חלק מהבעיה זה לא גורמי הרישוי בוועדות המקומיות אלא התסבוכת והמארג הבלתי אפשרי של תכניות, מסמכי מדיניות וכיו"ב, שמהם צריך לגזור את ההיתר בסופו של דבר. לכן לדעתי הדרך הנכונה לתיקון המציאות היא על ידי פישוט התכנית והמדיניות".



ועמימות במתן ההיתרים, וגם מאקלים ציבורי לא יציב. מדובר במהלך שמקובל בכל העולם, ויוכל לתת פתרון לחסמים רבים. תוכל להיות לכך משמעות מיידית לתוכניות בנייה שניתן לממש ללא תוספות, חריגות או הקלות", ואומר פייגלין לעיתון "דה מרקר".

תומך מרכזי נוסף של המהלך הוא עודד גבולי, מהנדס העיר תל אביב-יפו ויו"ר מהנדסי הערים של פורום ה-15, שטוען כי אין סיבה שהרשות המקומית תכלה את זמנה על בדיקת תוכניות פרטיות. "זה שנים משקיעים מיליוני שקלים בפיתוח המערכת ובהקמת מכונים הבקרה, שמכבידים על ההליך, במקום לתת לאנשי המקצוע מהשוק הפרטי לקחת אחריות מקצועית ולעשות את מה שמוטל עליהם", הוא אומר ל"דה מרקר".

לבריו, "הבודקים ברשות המקומית לא צריכים להתעסק בזוטר כמו מספר הספרינקלרים או גובה מעקה הבטיחות. הרשות צריכה לדאוג לשטחים הציבוריים, לקביעת השימושים והתמדה יל ולשמירה על קווי הבניין - אבל לא להיכנס לקרביים של הבניין. זה בזבוז משווע של משאבים".

"לתת לחתול לשמור על השמנת"

ואולם מומחים אתם שוחח "יתד נאמן"

90, עם העלייה הגדולה ממדינות חבר העמים, אז נדרשו העוסקים בתחום התכנון והבנייה בארץ להגדיל את תפוקתם כדי לעמוד בביקושים שגדלו באחת. במסגרת המהלך שבוצע אז, תוקנה הוראת שעה שקבעה כי אדריכלים מנוסים ובעלי ותק יוכלו לשמש כ"מאשרי תוכניות", ואולם בפועל - האדריכלים לא לקחו את המושכות לידיים. הסיבה לכך הייתה נעוצה בפרמיה גבוהה מאוד שביקשו חברות הביטוח, שנדרשו לכסות את האדריכלים במקרה של נזקים במבנה עקב כשלים בתוכנית.

עתה סבורים באוצר כי צו השעה יגרום לאדריכלים להיות מוכנים לשאת בעלות פרמיות גבוהה, שכן המהלך ייתמך על ידי הקבלנים והאוצר. לפי בדיקות שעשו בהתאחדות בנוי הארץ ובאוצר, חלק מהקבלנים אף יהיו מוכנים לשאת חלק מעלות הפרמיה ועדיין תישמר עבורם הכדאיות הכלכלית, שכן זמני הנפקת ההיתר יתקצרו.

חיים פייגלין, טגן נשיא התאחדות בנוי הארץ ויו"ר אגף יזומות ובנייה, מעריך כי המהלך יסייע להורדת עלויות הבנייה. לדבריו, העיכובים במתן היתרי בנייה מייקרים את עלויות הפרויקט עבור הקבלן - שמגלגל אותן לצרכן.

"יישום היוזמה יאפשר לאוצר להוביל שינוי משמעותי בשוק הנדל"ן, בתקופה שבה רוכשים רבים יושבים על הגדר והקבלנים סובלים מחוסר הוודאות - שנגרמת גם בגלל שינוי חקיקה

משרד האוצר מקדם בימים אלו הצעת חוק ייחודית, שתעניק לאדריכלים מוסמכים רשות להנפיק היתרי בנייה במקום בודקי התוכניות ברשות המקומית. היוזמה צפויה להגיע לאישור הכנסת בחודשים הקרובים. אם בשטח תאומץ היוזמה, פרויקטי בנייה שייקחו חלק בהליך המקוצר יוכלו לצמצם משמעותית את משך הפרויקט.

הצעת החוק החדשה, שגובשה כשיתוף התאחדות בנוי הארץ (לשעבר התאחדות הקבלני-ים) והתאחדות האדריכלים, והונחה באחרונה על שולחן הכנסת, מגיעה כמה שבועות אחרי הפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), שלפיו קצב הנפקת היתרי הבנייה על ידי ועדות התכנון המקומיות ירד לרמתו הנמוכה ביותר מאז המחצית הראשונה של 2014.

כיום אישורי הבנייה מונפקים ע"י "מערכת רישוי זמין". זוהי מערכת ממוחשבת שהושקה לפני כשנה ומאפשרת ניהול מעקב מתקדם אחר בקשות להיתר בנייה. המערכת מרכזת את כל הבקשות והאישורים הניתנים לתוכנית על ידי כל הגורמים הרלוונטיים, ובהם חברת החשמל, כיבוי אש ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י). מטרתה המקורית של המערכת הייתה קיצור תקופות הרישוי והבנייה ויצירת לוחות זמנים מוגדרים ומחייבים, לצד שקיפות והנגשת המידע, בין השאר כדי לצמצם את פעילותם של מאכערים ומתווכים שונים בהליכי הרישוי.

ואולם, לפני כמה חודשים הוצג בוועדת הפנים של הכנסת דו"ח של מינהל התכנון ונציגי הרשויות המקומיות, שחשף כי מחסור קריטי בכוח אדם מיומן מקשה על מערכת רישוי זמין להשיג את יעדיה. למעשה, המערכת הממוחשבת יצרה עיכובים וקשיים ליוזמים, משום שמידע רב עדיין לא הוטמע בה.

"מסלול יוק"

הצעת החוק החדשה מהווה מסלול אלטרנטיבי למערכת החדשה, ונתפשת על ידי גורמים בענף כמעין "מסלול ירוק", שיוכל להאיץ את הליכי הרישוי. לפי ההצעה החדשה, אדריכל שיעמוד בקריטריונים יוכל להוציא אישור והיתרים לתוכנית, לאחר שיצהיר כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים המוקדמים של חוקי התכנון והבנייה. האדריכל יגיש את התוכנית החתומה לאחר שייקח על עצמו את מלוא האחריות לבדיקת הבקשה להיתר.

הדבר דומה למהלך שנעשה בראשית שנות ה-