

י"ג תשרי תשפ"ה
15 אוקטובר 2024
סימוכין: 355584

לכבוד
ח"כ משה ארבל
שר הפנים
מר בצלאל סמוטריץ'
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: התייחסות מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 לסעיף 22 בפרק "מיקוד מאמץ בשוק הנדל"ן" בטיטת המחליטים של חוק ההסדרים לשנת 2025 – שעניינו בהרחבת סמכותה של רשות הרישוי הארצית ורשות הרישוי של הות"ל

בפרק "מיקוד מאמץ בשוק הנדל"ן שבטיטת חוברת הצעות המחליטים שפורסמה ביום 22 בספטמבר, 2024, לקראת חוק ההסדרים הקרוב, עולה נושא "רשות הרישוי הארצית" וסמכות רשות הרישוי של הות"ל (מספר החלטות המרוכזות בסעיף 22 לטיטת החוברת), שכל כולו עוסק בפגיעה ברשויות המקומיות וביכולתן לוודא בניה והקמת מתקנים, לרבות מתקני תשתית משמעותיים ביותר, בתחומיהן (בכובען כרשויות רישוי במרחב התכנון).

אנו מתנגדים נחרצות להחלטות שבנושא זה, ודורשים הסרתן מהנושאים שיכללו בחוק ההסדרים, ונבהיר עמדתנו להלן:

הרחבת סמכויות רשות הרישוי הארצית (סעיף 22(ב), (ג) ו-(ה) לטיטת הצעת המחליטים)

במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2023-2024, בוצע תיקון בחוק התכנון והבנייה, שקבע כי רשות רישוי ארצית תפעל בסמכות מקבילה לרשות הרישוי המקומית ולוועדה המקומית, לפי העניין, ביחס לבקשות להיתר, הכוללות בניה של לפחות 80 יח"ד, לבקשתו של מגיש הבקשה (היזם), אם חלף פרק זמן של 8 חודשים, ממועד הגשת הבקשה, ככל שהיא לא הוכרעה ברשות הרישוי המקומית או בוועדה המקומית, לפי העניין.

כעת, פחות מארבעה חודשים לאחר שהסדר זה נכנס לתוקף, מבוקש לקצר את פרק הזמן שיאפשר העברת בקשות לרשות הרישוי הארצית, מ-8 חודשים ל-6 חודשים.

וכעת, פרק זמן קצר מאוד לאחר החלת הסדר זה, כבר מבקשים להפכו לאף יותר דרקוני, ולהרחיב עוד יותר את היקף הבקשות שיופקעו מידי הרמה המקומית ושיועמסו על רשות הרישוי הארצית. במיוחד חמור העניין, שהצעה זו מקודמת ללא שהייתה הזדמנות לבחון את השפעתו של ההסדר המקורי בימי שגרה, אלא הוא חל רק בתקופה של מצב חירום, ועל בקשות להיתר אשר חלקן הוגשו בתקופת הבחירות מקומיות, במהלכה הוטלו מגבלות על פעילותן של הועדות המקומיות לתכנון ובנייה.

זאת ועוד, מוצע כי רשות הרישוי הארצית גם תהיה זו שתיתן את אישור תחילת העבודות עבור ההיתרים שיאושרו על-ידה.

כמו כן, מוצע להסמיך את רשות הרישוי של הות"ל לדון ולאשר בקשות להיתר לעניין מתן הרשאה לפי תכנית מתאר ארצית לעניין תשתיות חשמל ומתקנים נלווים ולפי תכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאושרה בוועדה המחוזית, אם חלפו שישה חודשים מהמועד בו הוגשה

הבקשה ברשות הרישוי המקומית.

אנו מתנגדים בתוקף להפקעת סמכויות רשות הרישוי המקומית במתן היתרים והרשאות, ואף התרענו על כך בעת קידומו של ההסדר המקורי במסגרת דיוני חוק ההסדרים.

מנגנון זה מבוסס על חוסר הבנה כולל של אופן עבודתה והתמחותה הייחודית של הרשות המקומית בכלל ורשות הרישוי בפרט. בשלב הרישוי יש חשיבות רבה להכרה מדוקדקת של השטח, ואת זאת אי אפשר לעשות במשקפיים ארציים. בשלב זה נבחנים ונקבעים בין היתר הסדרי התנועה והבטיחות, תיאום עם גופי תשתית (לרבות תשתיות מקומיות), בקרה מרחבית, בחינת העמידה בהוראות התכנית, ההנחיות המרחביות ומדיניות ועדה מקומית, וכן נושאים שונים, לפי מאפייני התכנית – לרבות בחינת היבטי נגר, היבטי מיקרו-אקלים ועוד. מדובר בהיבטים שבמהותם מקומיים ודורשים היכרות מקומית מעמיקה.

הצעה זו מבקשת למעשה למסד מצב בו מתקיימות זו לצד זו שתי מערכות רישוי מקבילות, מצב שיוביל באופן ברור לנזקים במרחב העירוני ואף לעיכוב הליכי הבנייה. הסמכת רשות הרישוי הארצית או רשות הרישוי של הות"ל לעסוק בהליכי רישוי בלב המרקם העירוני היא בבחינת הפקעה של סמכויות ויכולות הרישוי המקומי במתחמים העירוניים ביותר! דווקא רישוי מסוג זה צריך להתבצע בהסתכלות עירונית, שמתייחסת למורכבות ולאתגרים שבמרקם הצפוף, לרבות הסדרי תנועה, הבטחת נגישות, בחינת היבטים עיצוביים. איך תוכל רשות הרישוי הארצית או רשות הרישוי של הות"ל לעסוק בתיאום תשתיות עירוניות? בקביעת הסדרי תנועה ברחובות עירוניים קטנים? ההסדר המוצע מתעלם במובהק ממהותו של תהליך הרישוי ומקל בו ראש, ומתעלם מההתמקצעות וההיכרות המעמיקה עם השטח של מוסדות התכנון והבנייה המקומיים. ההסדר המוצע ייצור קרוב לוודאי כאוס ושעטנו במארג הרישוני, שיהדהד עוד שנים קדימה, ובמקום לייעל הליכי רישוי – רק יהפוך אותך למורכבים וארוכים יותר ומסודרים ואיכותיים פחות!

יתר על כן, רישוי ופיקוח הם שני הצדדים של אותה מטבע; מי יפקח בשטח, על היתרים שיוצאו ע"י רשות רישוי ארצית? הרי היא לא תוכל לפקח על מה שיקרה בשטח. זו הצעה שקוראת לבניה שלא תתאם לרישוי. היא עלולה להביא לבניה נרחבת, שלא תתאם להיתרים, בשל העדר אכיפה ראויה.

הועדה המקומית ורשות הרישוי המקומית הן הגורם האמון על ייצוג האינטרס הציבורי. לא יעלה על הדעת שסמכות הועדה המקומית תוקנה לגורם ארצי, בהתאם לרצותו של גורם פרטי, בעל אינטרס מובהק בעניין. לא יעלה על הדעת שיזם פרטי יקנה לעצמו סמכויות עקיפה של הועדה המקומית/רשות הרישוי.

הרחבת סמכויות רשות הרישוי של הות"ל (סעיף 22(א) ו-ד) לטיוטת הצעת המחליטים

בנוסף לאמור לעיל, מוצע להסמיך את רשות הרישוי של הות"ל לדון ולאשר בקשות להיתר מכוח תכנית מפורטת לתשתית לאומית אשר אינן כוללות תשריט.

הצעה זו חמורה שבעתיים, שכן במקרה זה מתאפשר לעקוף את סמכות רשות הרישוי המקומית כבר מהיום הראשון, לרבות ביחס להיתרים שנוגעים לתכניות בלב המרקם העירוני הבנוי והצפוף ברשויות המקומיות

ככלל, אנו מתנגדים לכל הוצאת סמכות מתן היתרים ואו הרשאות מידי הועדות המקומיות ואו רשויות הרישוי המקומיות. לשיטתנו, היתרים והרשאות צריכים להיעשות ע"י גורמים מקומיים ובכלים ובמשקפיים מקומיים.

בפרט, אנו מתנגדים להחלת ההסדר המוצע על תכניות שאינן כוללות תשריט. התשריט הוא כלי משלים חשוב של הוראות התכנית, ודרוש להבנתה לעמקם של המשמעויות וההשפעות המרחביות של התכנית, וביתר שאת הוא קריטי בשלב ההיתר. גם רשות רישוי מקומית זקוקה לתשריט על מנת להבין את ההשפעות המרחביות לעמקן ולייצר הסדרים נאותים הנדרשים לשם ביצוע העבודה. קל וחומר שגוף ארצי שאינו מצוי בפרטי המרחב בו מבוקשת העבודה ובמרחב העירוני הסובב המושפע מביצוע העבודה, לא יוכל להפיק היתרים והרשאות טובים על יסוד תכנית ללא תשריט. דחיפות הצורך בהקמת התשתית, בכל הכבוד, אינו יכול לגרוע מחשיבות הצורך שבהגשת תשריטים ברורים ומפורטים ובבחינת העבודה המתוכננת וההסדרים הנלווים המוצעים במשקפיים מקומיים.

לשיטתנו, אין מקום לשנות מההסדרים הרגילים של מתן היתר או הרשאה. אנו מתנגדים לכל העברת סמכות מתן הרשאות והיתרים בלב המרקם העירוני הבנוי והמצטופף, מידי הועדות המקומיות ו/או רשויות הרישוי המקומיות.

אנו מתנגדים מכל וכל להכנסתה של הצעה זו לחוק ההסדרים, מהנימוקים כמפורט לעיל. במקום לקדם את הצעת החוק הזו, שבבירור אינה מותאמת להליכי הרישוי הסדורים, **וכל כולה הלאמת סמכויות של השלטון המקומי** וריכוזיות בידיים ארציות, יש מקום לבחון כיצד מחזקים מחלקות רישוי, הן מקצועית והן מבחינת תקנים.

למען הסר ספק, יובהר כי אין בהתייחסות זו לגרוע מהתייחסויות נוספות לטיטת המחליטים ו/או להצעות מחליטים אחרות שיועלו בעת הכנת חוק ההסדרים ו/או חוק התקציב לשנת 2025.



מר חיים ביבס
 ראש עיריית מודיעין מכבים רעות
 ויו"ר מרכז השלטון המקומי

בברכה,



רון חולדאי
 ראש עיריית תל אביב-יפו
 ויו"ר פורום ה-15

העתקים:

עו"ד שלומי הייזלר, מנכ"ל משרד האוצר
 עו"ד רונן פרץ, מנכ"ל משרד הפנים
 גב' לירון דורון לוי, מנכ"לית, מרכז השלטון המקומי
 עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15
 מר נתן אלנתן, ראש מטה התכנון הלאומי ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה
 מר יוגב גרדוס, הממונה על התקציבים, משרד האוצר
 מר כפיר מצוינים, סמנכ"ל רגולציה, מרכז השלטון המקומי
 עו"ד מירה סלומון, ראש מינהל משפט וכנסת, מרכז השלטון המקומי
 עו"ד עוזי סלמן, יועמ"ש עיריית תל אביב יפו ויו"ר איחוד היועמ"שים ברשויות המקומיות
 אדר' גיא דוננפלד, מהנדס עיריית בית שמש ומנכ"ל איגוד מהנדסי ואדריכלי הרשויות המקומיות
 גב' מאיה קרבטרי, מנהלת מחלקת סביבה, אקלים ותכנון, פורום ה-15