



המלצות הוועדה לבחינת הליך רישוי הבניה

ירושלים, אדר התשע"ח, פברואר 2018

תוכן עניינים

2	תוכן עניינים
3	דבר שר האוצר
4	דבר ראש מטה הדיור
5	דבר מנהלת מנהל התכנון
6	דבר יו"ר הוועדה לבחינת הליך רישוי הבניה
7	תמצית מנהלים
10	רקע
11	תמצית המפגש הראשון של הוועדה
12	תמצית המפגש של הוועדה בנושא הטעמת הרפורמה
13	המלצות הוועדה בנושא הטמעת הרפורמה
18	תמצית המפגש של הוועדה בנושא כוח האדם
19	המלצות הוועדה בנושא כוח האדם
21	תמצית המפגש של הוועדה בנושא הליך ההקלות
21	המלצות הוועדה בנושא ההקלות
24	תמצית המפגש של הוועדה בנושא חברות מפתחות
24	המלצות הוועדה בנושא החברות המפתחות
26	חתימות חברי הצוות
	<u>נספחים:</u>
27	נספח מספר 1 – כתב המינוי
28	נספח מספר 2 – סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה הראשונה
33	נספח מספר 3 – המצגת שהוצגה בפגישת הוועדה הראשונה
41	נספח מספר 4 – סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה השנייה
52	נספח מספר 5 – סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה השלישית
60	נספח מספר 6 – המצגת שהוצגה בפגישת הוועדה השלישית
66	נספח מספר 7 – סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה הרביעית
73	נספח מספר 8 – סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה החמישית



שר האוצר

ג' באדר התשע"ח
18 בפברואר 2018
שר. 2018-1644

שלום לכולם,

עם כניסתי לתפקיד שר האוצר, במהלך שנת 2015, חרטתי על דגלי לפעול ללא ליאות לפתרון המשבר, והובלתי צעדים ומהלכים משמעותיים ובראשם הקמת מטה הדיור הלאומי במשרד האוצר. שלב הוצאת היתרי הבנייה הינו שלב קריטי בשרשרת ייצור הדירה וכל פעולה לייעול התהליך תתרום להגדלת היצע הדירות בישראל. אני מברך על הקמת הצוות המשותף בהובלת מטה הדיור ומינהל התכנון, ומודה על שבחן בכובד ראש את הנושא. כולי תקווה כי שלב הוצאת המסקנות מן הכוח אל הפועל, תאריך במהירות האפשרית ותהווה נדבך משמעותי נוסף בצעדי הממשלה לפתרון המשבר.

בכבוד רב,


משה כחלון
שר האוצר



מטה הדיור הלאומי

כ"ז בשבט התשע"ח
12 בפברואר 2018
שר. 2018-1480

הנדון: המלצות הוועדה לבחינת הליך רישוי הבניה

משבר הדיור שפקד את מדינת ישראל בעשור האחרון הוביל לשורה של מהלכים וצעדים בהם נקטה הממשלה הנוכחית. השינוי המרכזי הינו יצירת "ארגז כלים" ייחודי בראשות מטה הדיור במשרד האוצר ואיגוס יחידות ומשאבים תחת פעילות מסונכרת בראשות המטה תחת שר האוצר.

רבות דובר על המחדלים, הליקויים והבעיות המבניות אשר הובילו למשבר זה וכתוצאה מכך להאמרת מחירי הדיור בשנים האחרונות.

אחת מנקודות המפתח לפתרון המשבר נעוץ בפישוט וייעול תהליך הנפקת היתרי הבניה בישראל, מדובר בנקודת ממשק ייחודית בה מעורבים הגורמים הבאים: השלטון המרכזי, השלטון המוניציפאלי והמגזר העסקי/יזמי. כתוצאה מאינטרסים שונים כל אחד מצלעות המשולש פועל לעיתים ממניעים שונים ואף מנוגדים והדבר מוביל לעיכוב וסירבול בהליך – דבר שממנו בסופו של דבר כל הצדדים נפגעים.

לאור הוראתו של שר האוצר, בחודשים האחרונים פעלה וועדה בראשות מטה הדיור ומנהל התכנון אשר בחנה את הליך הרישוי, איתרה כשלים וחסמים בתהליך, נפגשה עם גורמי מקצוע שונים, הן מהמגזר הפרטי והן מהמגזר הציבורי וזאת על מנת למצוא דרכים לייצל ולקצר את הליך הרישוי.

כאמור, הליך הרישוי הינו הליך בירוקרטי ומסורבל הגורם לעיכובים בהוצאת ההיתרים, לעלויות מיותרות למשק ולהאטה בהתחלות הבניה. על כן, ייעול וקיצור התהליך הינו הכרחי היות ומדובר בנדבך משמעותי במאבק במצוקת הדיור.

המלצות הוועדה נוגעות במספר נושאים הנוגעים בהליך הרישוי ומצביעות על הצורך בייעול ההליך עצמו, בתגבור כוח האדם בוועדות ובהתאמת הכשרתו, בהטמעת הרפורמה שנעשתה בתחום ובהתאמת הליך הרישוי לחברות המנהלות ומפתחות מתחמים גדולים.

המלצות אלו נושאות עמן בשורה. יישום המלצות אלו יאפשר לוועדות לעמוד בהיקפי הבניה הקיימים כיום בלוחות זמנים קצרים יותר. בנוסף, ההמלצות מאפשרות גמישות רבה יותר לוועדות המקומיות ומתן אפשרות לקצר או לבטל הליכים מיותרים.

כולי תקווה כי המלצות אלו יאומצו במהרה על ידי כל הגורמים הנוגעים בדבר, על כתפנו הוטלה המשימה הלאומית החשובה לפעול לפתרון משבר הדיור וזהו צעד אחד נוסף ומשמעותי בכיוון זה.

בכבוד רב,

אביגדור יצחקי

ראש מטה הדיור הלאומי

דבר מנהלת מנהל התכנון- דלית זילבר

בשנת 2014 אושר תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (רפורמה בחוק התכנון והבנייה) אותו יזם וקידם מנהל התכנון. מדובר בתיקון משמעותי אשר בבסיסו עומדת התפיסה כי על גופי התכנון בישראל ובראשם מנהל התכנון, לחזק את השלטון המקומי ולשפר את איכות התכנון והבניה במדינת ישראל.

במסגרת הרפורמה הוקמה מערכת 'רישוי זמין' במטרה לשפר ולייעל את תהליכי הרישוי והבנייה. מערכת 'רישוי זמין'- הינה מערכת מקוונת ארצית המנהלת את כל הליכי הרישוי והבנייה במקום אחד, ומחברת בין כלל הגורמים הלוקחים חלק בהליכים אלה.

הקמת מערכת ארצית בסדר גודל כזה היא ראשונית וייחודית. כמו כל מערכת חדשנית ופורצת דרך, קיימים גם חבלי לידה ואתגרים ליישום והטמעת המערכת, אשר חשוב לנטרם על מנת להבטיח יישום מיטבי.

לשם כך הוקמה הועדה לבחינת הליך הרישוי אשר גיבשה מסמך המלצות זה.

אני מברכת על יוזמה זו, וסמוכה שמסמך זה שנערך במקצועיות ישמש ככלי עזר לזיהוי חסמים וכנדבך במתן מענה להם ובכך יתרום לסלילת הדרך לפישוט וקיצור הליך הרישוי, תוך הקלה על האזרחים.

בכבוד רב,


דלית זילבר
מנהלת מנהל התכנון

לכבוד,
מר משה כחלון
שר האוצר

הנדון: המלצות הוועדה לבחינת הליך רישוי הבניה

בתאריך כ"ב באב התשע"ז, ה-14.08.2017 מוניתי על ידך ליו"ר הוועדה לבחינת הליך רישוי הבניה כדי לבחון כיצד ניתן ליעל ולקצר את הליך הרישוי שהינו הליך בירוקרטי וסבוכ, אשר עבר לאחרונה רפורמה מקיפה.

במסגרת עבודת הוועדה נפגשו חברי הצוות עם מגוון אנשי מקצוע. ביניהם ניתן למנות את נציגי השלטון המרכזי, השלטון המקומי, הוועדות המקומיות והמרחביות, אדריכלים, מהנדסים, יזמים וקבלנים. נציגים אלו הציגו בפני חברי הצוות את טענותיהם והמלצותיהם לגבי הליך הרישוי החדש, כמו כן, את הכשלים והחסמים שהם מזהים בתהליך והמליצו על דרכים ליעולו.

המלצות הוועדה מתמקדות בארבעה תחומים מרכזיים אשר זוהו כנקודות מפתח בתהליך :

1. שיפור הטמעת הרפורמה בתחום הרישוי
2. הכשרת והתאמת כוח האדם בוועדות המקומיות
3. ייעול הליך הרישוי
4. התאמת התהליך לחברות המנהלות והמפתחות את הקרקע

חברי הוועדה ואני מתכבדים להציג את המלצות הוועדה. אנו סבורים כי בהמלצות הוועדה יש בכדי לשפר את הליך הוצאת ההיתרים, ובכך לתרום לקיצור לוחות הזמנים על מנת להביא להגדלה משמעותית של היצע יחידות הדיור.

ברצוני להודות לחברי הצוות על השקעתם הרבה, כמו גם לכלל הגורמים שנפגשו עם חברי הצוות ותרמו לגיבוש ההמלצות.

בברכה,



שירה ברנד

יו"ר הוועדה לבחינת הליך
רישוי הבניה

תמצית מנהלים

הלך הרישוי והוצאת היתרי הבניה הינו הליך מסורבל ובירוקרטי, המוביל פעמים רבות לבזבוז משאבים ולהפסדים כספיים למשק, ליזמים ולאזרחים. ההליך הארוך והמסורבל מעכב את התחלות הבניה אשר עשויות להביא להגדלת היצע הדיור להוביל לפתרון משבר הדיור. בשל כך, נעשו באחרונה מספר צעדים אשר מטרתם היתה לייעל, לפשט ולקצר את הליך הרישוי בישראל.

במלאת שנה לכניסתם לתוקף של הוראות החוק העוסקות ברישוי במסגרת תיקון מספר 101 לחוק התכנון והבניה, מינה שר האוצר צוות לבחינת הליך הרישוי להוצאת היתרי בניה. מטרת הצוות היתה לבחון את ההליך והגורמים המעורבים בו, לאתר ולהצביע על כשלים, ככל שישנם ולהמליץ על דרכים לייעול ושיפור התהליך, לרבות תמריצים, לו"ז וחלופות למקרים של אי עמידה בלו"ז.

הוועדה מונתה בתאריך כ"ב באב התשע"ז, ה-14.08.2017. מאז קיימה הוועדה חמישה דיונים, אליהם הוזמנו בעלי עניין ממשרדי הממשלה, השלטון המקומי, האקדמיה, היזמים, הקבלנים, החברות המפתחות, האדריכלים, המתכננים ועוד.

הוועדה התמקדה בארבעה נושאים עיקריים:

1. שיפור הטמעת הרפורמה – בעקבות שינוי הוראות החוק העוסקות ברישוי המסגרת תיקון מספר 101 לחוק התכנון והבניה, דפוסי הפעולה להוצאת ההיתרים השתנו הן בוועדות הנדרשות להוצאת היתרים והן בקרב בעלי המקצוע מן השוק החופשי. בעוד שנעשו פעולות רבות להטמעת הרפורמה בקרב הוועדות המקומיות, גילתה הוועדה פער בהטמעת הרפורמה בקרב השוק החופשי (היזמים, האדריכלים והמתכננים), הצד המגיש את הבקשות להיתר. על כן ממליצה הוועדה על מספר דרכים שיובילו להגברת שיתוף הפעולה בין השוק החופשי וגורמי הממשל, לשיפור ולייעול התהליך. בנוסף, ממליצה הוועדה על מספר צעדים להעמקת הטמעת הרפורמה בקרב הוועדות המקומיות.

עיקרי המלצות:

- א. בחינת מדדי התוצאה של עמידת הוועדות בלו"ז שנקבע בחוק, ופרסומן.
 - ב. תימרוץ רשויות רישוי מצטיינות.
 - ג. הוצאת הנחיות מעודכנות בנושאי הנחיות מרחביות.
 - ד. עריכת ישיבות עבודה מקדימות (פרה-רולינג).
 - ה. הרחבת הנגישות למערכת רישוי זמין לבעלי מקצוע נוספים מלבד עורך הבקשה.
 - ו. הקצאת תקציבים לשדרוג השרתים ולסנכרון מערכות שונות לניהול ועדה.
 - ז. יצירת מערך הסברה לאנשי המקצוע השונים הרלוונטיים להליך הרישוי.
2. כוח האדם בוועדות המקומיות – בפני הוועדה הוצג קושי לגייס כוח אדם מקצועי לשורות הוועדות המקומיות, ופערים באיוש התקנים המיועדים לבעלי תפקידים אלו. הפער בכמות כוח האדם הינו קריטי ומשפיע על יכולת הוועדות המקומיות לעמוד בלוחות הזמנים המוגדרים לטיפול בבקשות להיתר. פערים אלו, לצד תנופת הבנייה המשמעותית שמתרחשת בשנתיים האחרונות ממחיש את הצורך האקוטי בטיפול בבעיית כוח האדם המקצועי בוועדות המקומיות. לצד הפערים בכמות כוח אדם, הוצג בפני הוועדה גם פער

באיכות הכשרת כוח האדם לתפקידים המקצועיים בוועדה. הרפורמה בתחום הרישוי והבניה, הטילה סמכויות נוספות על בעלי התפקידים המקצועיים בוועדות, אולם אלו נתקלים בנושא הרישוי לראשונה בעת מילוי תפקידים בוועדות. על כן הוועדה ממליצה על מספר אפשרויות להגדלת היצע כוח האדם בוועדות, לצד השפעה על תכניות הלימודים השונות, הרלוונטיות לבעלי המקצועות הרשאים לאייש את התפקידים המקצועיים בוועדות.

עיקרי ההמלצות :

- א. הקמת צוות משנה בראשות מטה הדיור ליישום החלטות הוועדה בנושא כוח האדם.
- ב. בניית מתווה יישומי להכשרת הנדסאים בעבודה בוועדות המקומיות (אפשרות למתן מלגת לימודים בתמורה להתחייבות לעבודה בוועדה לתקופת זמן מוגדרת).
- ג. מיצוי פוטנציאל ההנדסאים שלא מחזיקים בדיפלומה לעסוק בתחום.
- ד. בניית מודל לשילוב אזרחים וותיקים בתפקידים המקצועיים בוועדות המקומיות.
- ה. בניית מודל לשילוב אוכלוסיות מגזריות בתפקידים המקצועיים בוועדות המקומיות.
- ו. שיתוף פעולה עם המוסדות האקדמיים להכשרת אדריכלים, מהנדסים והנדסאים והטמעת הליך הרישוי כחלק מתכנית הלימודים.

3. ייעול הליך ההקלות - בשנים האחרונות לאור הציפוף ותכנית הבניה המואצת, ניכר כי השימוש בהליך ההקלות הפך שכיח ובהכרח ארוך יותר. הן נציגי הוועדות והן נציגי השוק החופשי העלו בפני חברי הצוות טענות כי עבור מרבית הבקשות להיתר המקודמות כיום מוגשות בקשות להקלות. כמו כן, נציגי השוק החופשי הציגו את חוסר הוודאות בתהליך ההקלות, כגורם בעייתי המוביל פעמים רבות לבזבוז זמן ומשאבים יקרים. המלצות הוועדה בנושא נוגעות ביצירת וודאות בכל הנוגע למדיניות בנושא ההקלות, ובנוסף בקיצור הליך ההקלות.

עיקרי ההמלצות בנושא :

- א. יצירת וודאות גבוהה יותר בתהליך ההקלות באמצעות מתן אפשרות לוועדה לפרסום מדיניות כוללת בנוגע להקלות.
- ב. יש לאפשר למהנדס הוועדה שיקול דעת לתת פטור מצורך במידע להיתר. עוד מומלץ, שכל רשות רישוי תקבע לעצמה קריטריונים למתן פטור כאמור.
- ג. הקלות שלא הוגשה להן התנגדות והן תואמות את מדיניות ההקלות (כפי שתגובש ע"י הוועדה המקומית), או הקלות שאינן בעלות חשיבות משמעותית מרחבית ידונו ברשות הרישוי ולא במליאת הוועדה.
- ד. קיצור לוחות זמנים לפרסום סדר יום של רשות הרישוי ל-48 שעות.

4. התאמת תהליך הרישוי אל מול החברות המנהלות והמפתחות – בפרויקטים גדולים למגורים מבוצעות עבודות פיתוח נרחבות ע"י חברות מפתחות מטעם המדינה או הרשות המקומית. החברות המפתחות נדרשות להוציא היתרים לביצוע עבודות פיתוח ולהנחת התשתיות במתחמים גדולים. על כן המלצות הוועדה בנושא זה מתמקדות בהתאמת הליך

הרישוי עבורן, בייעולו ובקיצורו. כמו כן, בפני הוועדה הוצגה הנכונות של החברות המפתחות לקחת אחריות על העברת המידע הרלוונטי אשר ברשותן, אותו קיבלו מגורמי חוץ (לדוגמת חברת החשמל או מקורות וכו'), לוועדות המקומיות ובכך יובילו לקיצור לוחות הזמנים למסירת מידע לעת הגשת בקשות להיתר למבני המגורים.

עיקרי ההמלצות:

- א. להטיל על החברות המפתחות, העובדות מטעם גופי המדינה והרשויות המקומיות, את האחריות במסירת המידע שברשותן למידען בוועדה המקומית.
- ב. הרחבה של סעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה כך שהסעיף יכלול אפשרויות פיתוח נוספות של תשתית ציבורית ללא צורך היתר בניה אם הן מבוצעות ע"י המדינה או גוף הפועל מטעם המדינה או הרשות המקומית.
- ג. הוצאת שיווקים עם נספח בינוי לפיתוח בקני"מ - 1:500 הכולל את רוב המידע הרלוונטי והנדרש הן מבחינת התשתיות הציבוריות בכללותן והן מבחינת הממשק למגרשים הפרטיים (מפלסים, גישות וכו').

הוועדה לבחינת הליך הרישוי להוצאת היתרי בניה

חברי הוועדה:

1. גבי שירה ברנד, יו"ר וועדה מחוזית מרכז, יו"ר הוועדה;
 2. גבי אסנת אלרואי, סגנית יושב ראש מטה הדיור הלאומי;
 3. מר דוב צור, ראש העיר ראשון לציון;
 4. גבי רות שוורץ חנוך, יו"ר הוועדה המרחבית הראל;
 5. מר דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד;
 6. מר רמי לוטן, נציג המהנדסים והאדריכלים.
- מרכז הוועדה: מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור;

רקע:

במלאת שנה לכניסתם לתוקף של הוראות החוק העוסקות ברישוי במסגרת תיקון מספר 101 לחוק התכנון והבניה, מינה שר האוצר צוות לבחינת הליך הרישוי להוצאת היתרי בניה¹. מטרת הצוות הייתה לבחון את הליך הרישוי והגורמים המעורבים בו, לאתר ולהצביע על כשלים, ככל שישנם ולהמליץ על דרכים לייעול ושיפור התהליך, לרבות תמריצים, לויז וחלופות למקרים של אי עמידה בלויז.

הוועדה מונתה בתאריך כ"ב באב התשע"ז, ה-14.08.2017. מאז קיימה הוועדה חמישה דיונים, אליהם הוזמנו בעלי עניין ממשרדי הממשלה, השלטון המקומי, האקדמיה, היזמים, הקבלנים, החברות המפתחות, האדריכלים, המתכננים ועוד.

הצוות עסק בשיפור התהליך וקיצור לוחות הזמנים, ובחן לעומק את הנושאים הבאים:

1. הטמעת הרפורמה
2. פערי כוח האדם בוועדות
3. תהליך ההקלות
4. התאמת התהליך לחברות המפתחות

במסמך זה יפורטו המלצות הוועדה לשר האוצר, אשר לדעת חברי הצוות עשויות לייעל את הליך הרישוי להוצאת היתרי הבניה. המלצות הוועדה עוסקות בנושאים הבאים:

1. קיצור לוחות הזמנים של תהליך הרישוי וההקלות
2. תיאום מוגבר בין השלטון המקומי והמרכזי
3. הרחבת הנגישות והשקיפות של מערכת רישוי זמין
4. הגדלת היצע כוח אדם מקצועי ומיומן לסיוע לוועדות המקומיות
5. העמקת הטמעת הרפורמה

¹ ראה נספח מס' 1 בעמוד 21

תמצית ישיבת הוועדה הראשונה

משתתפים:

1. גבי שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר
2. גבי אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור
3. מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון
4. גבי רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל
5. מר דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד
6. גבי יעל קרמה, מנהלת אגף רשויות רישוי, מנהל תכנון
7. מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור

עיקרי הדברים:

נערכה פגישה התנעה לוועדה. בפגישה הוצגה לחברי הצוות מטרת הוועדה². לאחר מכן, העלו חברי הוועדה הצעות לנושאים המרכזיים שלדעתם בהם הוועדה צריכה להתמקד³.

להלן הנושאים לדיון שנקבעו לדיון על ידי הוועדה:

1. **איך עוזרים לשוק להבין את הרפורמה?** כיצד משנים את התודעה ומשווקים את התהליך החדש, הן בקרב עובדי הוועדות המקומיות והן בקרב היזמים וגורמי המקצוע מטעמם.
2. **המחסור בכוח האדם המקצועי בוועדות.** בחינת מצב השוק בתחום המהנדסים, אדריכלים והנדסאים גם בוועדות וגם בשוק הפרטי. בחינת הסטטוס של תכניות הלימוד הרלוונטיות באקדמיה. בחינת תכניות ממשלתיות בתחום – מה"ט.
3. **בחינת מסלול ההקלות.** הצגת נתונים על משכי זמן של התהליכים, ובחינת שיעור הבקשות להקלות מכלל הבקשות, והמשמעות לגבי משך הזמן הכולל של הליכי הרישוי
4. **האם לאפשר סמכויות רישוי לוועדות ערר?** בחינת היתרונות והחסרונות של מתן סמכויות רישוי לוועדות הערר במכלול ההיבטים⁴.

² המצגת שהוצגה בפני חברי הוועדה בנספח מס' 3.

³ סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה בנספח מס' 2.

⁴ בהמשך, החליטה הוועדה להתמקד יותר בשיפור התהליך עבור מתחמים גדולים בהם פועלות חברות מפתחות. ראה להלן סיכום ישיבת הוועדה השניה בעמוד 35.

תמצית ישיבת הוועדה בנושא הטמעת הרפורמה

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הירא; מר דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור; **גורמי ממשל:** גב' דלית זילבר, מנהלת מנהל תכנון; גב' יעל קרמה, גב' אסנת רוזן קרמר – מנהל תכנון;

נציגי הקבלנים והאדריכלים: נציגי עמותת האדריכלים – גב' אורית ארנט, מר גלעד כהנא; נציגי התאחדות בוני הארץ – מר עופר ברקת, גב' דנה פריד; נציג פורום האדריכלים הצעירים – מר אסף אשרוב;

עיקרי הדברים:

בפגישה נשאלו הגורמים השונים כיצד ניתן להטמיע את הרפורמות שנעשו בצורה מיטבית הן בוועדות המקומיות והן בקרב השוק החופשי⁵. הנציגים הציגו את השפעת הרפורמה על הקבלנים והאדריכלים, העלו מספר נקודות בהן עבודתם נפגעה בעקבות הרפורמה והציעו הצעות שונות לייעול התהליך ושיפור הטמעתו. נדון נושא ההנחיות המרחביות אשר לעיתים הן מורכבות ומסובכות, וקשה להתמצא בהן. עוד נטען, כי לנוכח המחשוב חסרה מאוד התקשורת והמפגש האישי עם מהנדס הוועדה. הועלו הצעות אשר נוגעות לתפקוד מערכת רישוי זמין לשינויים הנדרשים במערכת, ולנגישות אליה. הצעות נוספות נגעו לפער בכוח האדם אשר מטפל בבקשות למידע והיתר בוועדות השונות. בנוסף, עלו הצעות הנוגעות למדיניות שהשתנתה בעקבות הסתת מרכז הכובד של התהליך לשלב המידע. כמו כן, העלו הגורמים השונים הצעות לייעול שיתוף הפעולה בין משרדי הממשלה, הוועדות המקומיות והגורמים המקצועיים בשוק הפרטי.

מנהלת מנהל התכנון בקשה מהוועדה להתמקד גם בבחינת שיפור התהליך עבור פרויקטים גדולים ומתחמים בהם פועלות חברות מפתחות מטעם המדינה

עיקרי הצעות המוזמנים:

1. לבחון את נושא השרתים של הרשויות – איזה מהלך ניתן לעשות כדי לאפשר את קליטת הקבצים הגדולים על ידי הוועדות.
2. נגישות למערכת – הועלתה בקשה לאפשר ליותר אנשים להיות נגישים למערכת – ולא רק למתכננים. יש עוד יועצים בחברות הפרטיות שצריכים לעדכן מידע. נגישות לעוד אנשים יכולה לאפשר קיצור זמנים, ותאפשר פיקוח הדוק יותר של היזמים על עבודות המתכננים והיועצים.
3. הועלתה הצעה למסמך המעיד על הגשת בקשה להיתר, שיונפק על ידי הרשות ויהיה מקובל על גורמי חוץ, לדוגמת הג"א וכיבוי אש. כך היזמים יוכלו לעבוד על אישורים, עוד לפני שניתנה החלטת וועדה.
4. פרה-רולינג – הועלתה בקשה לאפשר ליזמים והמתכננים, לקבל מידע ראשוני עוד לפני שלב תיק המידע. מבחינת היזמים במקרים רבים המידע הזה מכריע לגבי כדאיות

⁵ סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה בנספח מס' 4.

הפרויקט. לטענתם, הרשויות כיום נשענות בעיקר על תיק המידע ונמנעות ממסירת מידע מקדים.

5. סוגיית כוח האדם בוועדות – הפער הכמותי והאיכותי של אנשי המקצוע בוועדות למתן מידע והיתרים לאור הרפורמה.

6. הועלתה טענה כי בשל הקדמת מרכז הכובד בתהליך לשלב המידע, היזמים צריכים לשכור שירותים של יועצים כבר בשלב מוקדם בתהליך, עוד לפני שהם יודעים אם הפרויקט יהיה כדאי להם ואם אכן ייקרה בפועל.

7. הועלתה הצעה לייצר שיתוף פעולה רחב יותר עם עמותות האדריכלים השונות לגבי שינויים ועדכונים בתהליך הרישוי, וכך לאפשר הטמעה טובה יותר של התהליך וגם לקבל פידבקים רלוונטיים יותר מהשטח.

הטמעת הרפורמה – המלצות הוועדה

מדיניות:

1. הנחיות מרחביות:

סטטוס: הנחיות מרחביות הן כלי תכנוני חדש שהוכנס בעקבות הרפורמה בחוק, ומהווה שכבת מידע נוספת, בעלת משמעויות מרחביות בין רובד התכנית לבין רובד ההיתר. המטרה העיקרית של ההנחיות המרחביות היא ליצור וודאות תכנונית מבחינת דרישות הוועדה המקומיות ברמה המרחבית. כפי שעלה בדיונים ע"י אדריכלים שונים, כתיבה נהירה וברורה של ההנחיות ללא חזרות מיותרות מהווה יתרון ומקלה על תהליך ההבנה וההפנמה של ההנחיות.

המלצה: מנהל התכנון יכתוב הנחיה לוועדות המקומיות לגבי ההנחיות המרחביות, כך שההנחיות יכתבו בצורה ברורה ותמציתית ככל הניתן, ויתמקדו בנושאים אלה בלבד, ללא הוספת נושאים נוספים שאינם נכללים תחת הגדרת "הנחיות מרחביות".

יישום: הפצת הנוהל לוועדות, הנחיית הוועדות לפעול על פיו ובקרה של ההנחיות המרחביות.

אחריות: מנהל התכנון.

2. ישיבות עבודה ו/ או פרה רולינג:

סטטוס: במהלך הדיונים גורמי מקצוע רבים הציפו את החשיבות של ישיבות עבודה או פרה רולינג מול אנשי המקצוע בוועדה המקומית, לרבות מהנדס הוועדה. הבקשה של האדריכלים היא לאפשר ליזמים ולמתכננים, לבחון את היתכנות הבקשה עוד לפני שלב תיק המידע. השיח המקצועי בין יזמים ואדריכלים לבין גורמי המקצוע בוועדה הוא חשוב וחיוני.

המלצה: לאור אי הבהירות בנושא, וללא קשר לרפורמה, מנהל התכנון יוציא הבהרה מקצועית למהנדסי הוועדות המקומיות, לפיה יש לקיים על פי דרישה, פגישות פרה-רולינג, במיוחד בפרויקטים מורכבים וגדולים. במסגרת ההנחיה יש להבהיר ולחדד את ההבדל במחויבות בין המידע להיתר שנמסר, לבין ההיוועצות הכללית של פרה רולינג שאיננה מחייבת משפטית. בנוסף, יש להמליץ כי פגישות עבודה או פרה רולינג יעשו בנוכחות עורך הבקשה להיתר.

יישום: הוצאת הנחיה על ידי מנהל התכנון לוועדות.

אחריות: מנהל התכנון.

ממשל זמין:

1. הרחבת הנגישות של אנשי מקצוע ושל יזמים למערכת הרישוי הזמין.

סטטוס: מערכת הרישוי הזמין נגישה לעורכי בקשות (אדריכלים/הנדסאים) בלבד. הטענה שעלתה בדיונים היא כי העדר נגישות של בעלי מקצוע אחרים ומנהלי פרויקטים מטעם היזמים מעכב את התהליך.

היות וטעינת המסמכים במערכת הרישוי הזמין נעשית ע"י עורך הבקשה בלבד, אין אפשרות לשום גורם חיצוני לבקר או לנהל את התהליך. כיום נמסרות הודעות בדבר סטטוס הבקשה באמצעות מייל והודעות סמס ליזם ולמבקש הבקשה, אך עדיין אין בידם לצפות במערכת.

המלצה: יש להנגיש את המערכת לבעלי מקצועות שונים הקשורים להליך הרישוי. תתאפשר גישה לעורכי בקשה משניים (מהנדסי מים וביוב, מהנדסי חשמל וכו') ואפשרות לצפייה ליזם ולמנהלי הפרויקט על מנת לקצר תהליכים ולהוביל לשקיפות התהליך.

יישום: על מנת לבצע המלצה זו נדרשת עבודה מול ממשל זמין. הועדה סבורה כי יש לתעדף את הפיתוח הנדרש על פי ההמלצה אל מול ממשל זמין.

אחריות: אגף מערכות מחשוב, מנהל התכנון.

2. תקצוב פתרונות מחשוב הקשורים ליעול תהליך הרישוי:

סטטוס: תהליך הרישוי נעשה במערכת מקוונת. כניסתה של המערכת יצרה אתגרים מחשוביים שונים אל מול עבודת הועדה המקומית. הועדה זיהתה שני אתגרים משמעותיים:

- א. אתגרים הקשורים למהירות גלישת האינטרנט ולהיקף האחסון בשרתים שבועדות המקומיות. למרות שמערכת רישוי זמין יכולה לטפל בקבצים גדולים (עד 100 מגה במצטבר), הדבר דורש אפשרות טיפול מקבילה בוועדות המקומיות (רוחב פס אינטרנט מספק ונפח שרתים מתאימים)
 - ב. אתגרים הקשורים בסנכרון בין מערכת רישוי הזמין לבין מערכת ניהול הועדה. הועדה המקומית נדרשת לעבוד בתהליך הרישוי על שתי מערכות מקבילות, מערכת הרישוי הזמין ומערכת לניהול הועדה. מנהל התכנון ומערכת ממשל זמין מקדמים פתרון של ממשק בין שתי המערכות על מנת להקל ולייעל את התהליך. הממשק בין המערכות נדרש לפיתוח מודול סנכרון, לעבודות סנכרון ותחזוקה משמעותיות, בעלויות כספיות שבסופו של דבר יגולגלו לפתחן של הועדות.
- המלצה:** לקבוע קריטריונים לתקצוב הוועדות לטובת שדרוג השרתים וסנכרון האתרים, תוך מתן עדיפות לרשויות בדירוג סוציו-אקונומי נמוך.
- יישום:** אומדן ראשוני גס לעלויות אלה מדבר על כ- 50,000 ₪ לשנה ראשונה עבור סנכרון בין האתרים ועוד כ- 30,000 ₪ עבור שדרוג שרתים. יש לבצע אומדן מעמיק וחישוב העלות הכוללת.
- אחריות:** אגף מערכות מחשוב, מנהל התכנון, ואג"ת.

הרחבת שיתופי הפעולה:

1. הרחבת שיתופי הפעולה:

- יש לייצר שיתופי פעולה נרחבים יותר בנוגע לתהליך הרישוי עם גופים שונים וזאת על מנת להמשיך להטמיע את התהליך, ועל מנת לייצר דיאלוג ואפשרות להיזון חוזר, אשר יכול שיעמיק את המחויבויות של הגופים השונים לתהליך.
- להלן מספר הצעות להרחבת שיתופי הפעולה:
- א. כנסים וימי עיון בנושא תכנון ורישוי, המאורגנים ע"י מנהל התכנון, עבור גורמי התכנון והבנייה (לדוגמת מהנדסי וועדות, יו"ר וועדות, נציגי שר האוצר בוועדות ואחרים), יכללו הרצאות בנושא הרישוי.
 - ב. יש להעמיק את שיתופי פעולה מול השלטון המקומי ונציגי פורום מהנדסי הערים, פורום האדריכלים, התאחדות הקבלנים וכו'.
 - ג. יש לקיים מפגשים שוטפים עם מהנדסי וועדות/ אדריכלים/ קבלנים לקבלת היזון חוזר.

יישום: יש ליצור קשר עם הארגונים השונים ולקיים פגישות עבודה בנושא. כמו כן, יש לברר את גאנט האירועים השנתי של ארגונים אלו ולוודא כי מתקיימות בו הדרכות של מנהל התכנון בנוגע לרפורמה.

אחריות: מנהל התכנון.

2. מערך הסברה והמחשה לאנשי מקצוע:

- על מנת להמשיך להטמיע את מערכת הרישוי הזמין, מוצע להכין סרטון הסברה או אמצעי המחשה אחר, בנוגע לעקרונות התהליך והשימוש במערכת הרישוי הזמין שיוכלו להיות נגישים באתרי האינטרנט השונים (של מנהל התכנון או של הוועדות המקומיות).
- יישום:** יש להקצות תקציב לטובת מערך ההסברה. כמו כן, יש ליצור התקשרות עם גוף המומחה ליצירת סרטוני תוכן / אמצעי המחשה אחרים.
- אחריות:** מנהל התכנון ואגף התקציבים.

3. המשך פעילות הטמעה והסברה בוועדות המקומיות:

- יש להעמיק את מערכת ההטמעה וההדרכה בוועדות המקומיות ולהשתמש בוועדות המקומיות כפלטפורמה לשרשור ההטמעה אל אדריכלים העובדים עמן. יש להמשיך את מערך ההסברה וההטמעה בוועדות המקומיות, באמצעים הקיימים ובאמצעים חדשים.
- להלן מספר רעיונות:
- א. מומלץ להתמקד בפונקציה החדשה "מידען", ולייצר לכלל המידענים ברמה הארצית, הדרכות מצומצמות אשר יכללו בכל פעם מידענים ממספר ועדות מצומצם.
 - ב. בחינת עידוד וועדות מקומיות לקיום ימי עיון והסברה, לאדריכלים ומתכננים שעובדים מולם.
 - ג. מומלץ לקבוע פגישות עבודה של מטמיעי הרפורמה עם אנשי המקצוע בוועדות, בתדירות של אחת לרבעון לפחות.

ד. מומלץ לערוך סקר בנוגע לתהליך הרישוי לתפוצה של משתמשי המערכת. ניתן בסקר לאתר את הבעיות והאתגרים הנפוצים ביותר. עם ניתוח הסקר מוצע לפרסם את הפתרונות המוצעים.

ה. מומלץ להרחיב את פעילות הסדנא במסגרתה בודק צוות רישוי של ועדה אחת, בקשה להיתר של ועדה שניה, ולהיפך. בסדנאות אלה לומדים צוותי הרישוי מטעויות ותהליכים טובים אחד של השני, והפקת הלקחים משולבת עם עבודה מעשית ולא רק תיאורטית. יש לתעדף את הוועדות אשר לא עברו סדנא דומה בעבר, בסדר עדיפות ראשון, ולייצר גאנט סדנאות לשנת העבודה 2018.

אחריות: מנהל התכנון

4. מערכת רישוי זמין ככלי ניהולי:

א. **בחינת מדדי תוצאה של הוועדות ופרסומן**⁶:

מנהל התכנון ינתח את הסטטיסטיקה החצי שנתית והשנתית של רשויות רישוי, וישלח לוועדות המקומיות נתונים בדבר ממוצע לוייז רישוי ארצי ומיקום הועדה בהיבט הארצי. יש לציין את האפשרות להשתלמות משלימה לוועדות אשר אינן מצליחות להגיע לממוצע. הצעות לקריטריונים: הטמעת הרפורמה, זמן הוצאת ההיתרים ברישוי הזמין, קיום ימי הסברה ועיון לאדריכלים.

יישום: יש להקים ועדה אשר תקבע את הקריטריונים למדידה ואת דרך איסוף הנתונים לבחינת הנתונים. כמו כן, יש לשפר את מערכת רישוי זמין כך שתאפשר את שליפת הנתונים בצורה קלה ופשוטה. בנוסף, יש להעלות את ההמלצה להחלטת קבינט הדיור.

אחריות: מנהל התכנון ומטה הדיור.

ב. תמרוץ רשויות רישוי מצטיינות:

מוצע לתמרץ מספר רשויות רישוי מצטיינות על פי קריטריונים שיקבעו ע"י מנהל התכנון באמצעות אות הצטיינות לשנה או פרס כספי.

יישום: יש לקבוע את הקריטריונים למדידת הוועדות, ולאסוף לאורם את הנתונים אחת לשנה.

אחריות: מנהל התכנון.

5. גורמי חוץ:

סטטוס: במהלך הדיונים נשמעו טענות שונות בדבר עבודתם של גורמי החוץ בתהליך⁷, כגון: העדר עמידה בלוחות זמנים עת מוגשות בקשות להיתר לבחינה בשלבים הראשוניים המצויים מחוץ לתהליך הרישוי של הועדה, קושי במתן מענה, התעלמות, עיכובים משמעותיים במתן אישורים הנדרשים כתנאי להגשת בקשה להיתר, מתן מידע מצומצם ומינימאלי, סירוב לבחון פרויקט טרם קבלת החלטת ועדה מקומית ועוד. הועדה מזהה כי גורמי החוץ השונים, שהם שותפים חשובים

⁶ פרוטוקול הישיבה בנספח מס' 7

⁷ פרוטוקול הישיבה בנספח מס' 8

ומשמעותיים לתהליך הרישוי בהתאם לרפורמה, הם צוואר בקבוק שמעכב את התהליך הרישוי. לאור חשיבות הנושא ולאור העובדה כי גורמי חוץ אלה לא נשמעו בפני הועדה, יש לבחון את הנושא בצורה מעמיקה יותר ולגבש בו המלצות, בעיקר ביחס לעמידה בל"ז ומתן שירות בזמינות גבוהה יותר.

המלצה: הועדה ממליצה למנהל התכנון לבחון את הנושא לעומק ולהביא המלצות לפעולה בפני מנהלת מנהל התכנון תוך חודש. על הצוות לזמן את נציגי כלל גורמי החוץ הרלוונטיים ולבחון חיוב בעמידה בלוחות זמנים, הטלת סנקציה כלכלית או פיצוי כלכלי במקרה של פיגור בלוחות הזמנים, מתן מידע מלא ומפורט, אפשרות לפרה-רולינג אצל גורמים מאשרים במכון בקרה.

אחריות: מנהל התכנון

תמצית ישיבת הוועדה בנושא כוח האדם

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; אדר' רמי לוטן.

גורמי ממשל: גב' חנה חרמש, מהנדסת הוועדה המקומית אופקים; גב' יעל קרמה, גב' אסנת רוזן קרמר – מנהל תכנון; גב' רחלה ינאי, יועצת למנהל התכנון.

נציגי המוסדות להכשרת הנדסאים: מר שמעון דוד, נציג מה"ט, משרד העבודה והרווחה; מר יואב עמרני, יועץ מה"ט; מר ז'ן זהרנו, יועץ מה"ט; מר ירון ליבוביץ, ב"יס ארצי להנדסאים, טכניון.

נציגי אדריכלים: אדר' תלמה ורדי.

עיקרי הדברים:

מטרת הפגישה היתה לדון במחסור בכוח האדם בתפקידים המקצועיים בוועדות המקומיות, ובקושי של הוועדות לאייש את התפקידים הללו. במהלך הפגישה⁸, כמו בפגישות קודמות עלה המחסור האקוטי באנשי מקצוע מוסמכים היכולים לאייש את התפקידים הללו, דבר המוביל לעיכוב בלוחות הזמנים של עבודת הוועדה המקומית. כמו כן, עלה הפער באיכות אנשי המקצוע ביחס לדרישות מהם לאור הרפורמות בתחום התכנון, הרישוי והבניה. הפער המוצג לגבי הקושי בגיוס כוח אדם לתפקידים המקצועיים עלה, הן בפגישת הוועדה הראשונה בה נקבעו הנושאים הדחופים ביותר לדיון, והן על ידי נציגי השוק הפרטי (הקבלנים והאדריכלים) אשר חיזקו את הצורך למצוא פתרון מקיף וכולל לסוגיה. בפגישה, הציגו אנשי מה"ט את הכשרות ההנדסאים השונות והתכנים הנלמדים בהם, את מספר הסטודנטים והמסיימים את תכניות הלימוד השונות והציעו מספר אפשרויות לשיתוף פעולה.

עיקרי הצעות:

1. שיתוף פעולה עם מוסדות להשכלה גבוהה - להטמיע במוסדות הלימוד את העבודה במערכת רישוי זמין כחלק מתכנית הלימוד.
2. יש להעמיק את הבדיקה מול המוסדות להכשרת הנדסאים ואגף התקציבים באוצר, על מנת שניתן יהיה להציע מתווה יישומי להכשרת הנדסאים לעבודה בוועדות המקומיות (מלגות/מימון שכר ותיאום תכנית הלימוד).
3. בשלב הביניים לייצר קורסי השלמה ממוקדים לעיין מערכת רישוי זמין והתהליך החדש.
4. בחינת אופציה של שילוב אוכלוסיות מגזריות בתפקידים המקצועיים בוועדות – אזרחים וותיקים, בדואים, חרדים וכו'.
5. לפנות למרכז השלטון המקומי על מנת שיאפשר לכלל בעלי התפקידים המקצועיים העוסקים בתהליך הרישוי לקבל שכר עידוד גם אם אינם עובדי אגף ההנדסה לאפשר בהוראת שעה לוועדה לגייס כוח אדם במיקור חוץ

⁸ סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה בנספח מס' 5.

כוח האדם בוועדות – המלצות הוועדה

1. **הקמת צוות משנה בראשות מטה הדיור, מנהל התכנון, ואגף תקציבים ונציגי אקדמיה ליישום המלצות הוועדה בנוגע לסוגיית כוח האדם.**

2. **שיתוף פעולה עם מוסדות להשכלה גבוהה והמוסדות להכשרת הנדסאים:**

סטטוס: בתכנית הלימודים השונות באקדמיה, המכשירות את בעלי התפקידים הרלוונטיים לאיוש התפקידים המקצועיים בוועדות, אין הטמעה של נושא הרישוי. העובדים המוסמכים לעבוד בתפקידים המקצועיים בוועדות, לרוב לנושא הרישוי רק כאשר הם מתחילים את עבודתם בוועדות או בשוק החופשי.

המלצה: הוועדה סבורה כי יש להשפיע על התכנים במוסדות להשכלה גבוהה במסלולים המתאימים, באמצעות כתיבת קורסים בנושא הרישוי והטמעתם במוסדות הלימוד השונים. זאת בכדי ללמד את הסטודנטים, שחלקם יכנס לעבודה במגזר הציבורי את הרציונל ואת העקרונות של תהליך הרישוי וכן את הנושא של הרישוי הזמין.

יישום: כתיבת קורס אקדמי, ושילובו בתכניות הלימודים האקדמיות באוניברסיטאות לאדריכלים, מהנדסי בניין, ובתכניות להנדסאים במכללות הטכנולוגיות.

אחריות: מנהל התכנון

3. **קושי בגיוס כוח אדם לתפקידים מקצועיים בוועדות מקומיות:**

סטטוס: במהלך הדיונים עלתה הסוגיה בדבר קושי משמעותי של ועדות מקומיות לגייס עובדים מקצועיים לתפקידי הרישוי, לדוג' בנושא המידענות ובדיקת ההיתרים. הקושי לגייס עובדים מקצועיים לוועדות בא לידי ביטוי בכלל הארץ, בפריפריה ובמרכז גם יחד.

המלצות:

א. **מתווה יישומי להכשרת הנדסאים בעבודה בוועדות המקומיות:**

יש להעמיק את הבדיקה מול המוסדות להכשרת הנדסאים ואגף התקציבים באוצר, על מנת שניתן יהיה להציע מתווה יישומי להכשרת הנדסאים לעבודה בוועדות המקומיות (מלגות/מימון שכר ותיאום תכנית הלימוד).

יישום: יש לבחון אפשרות למתן מלגה ללימודי הנדסאי אדריכלות או הנדסאי בניין, בתמורה להתחייבות לעבודה בוועדות המקומיות לתקופה של שלוש שנים. לשם כך יש לבדוק את מקורות המימון למלגות.

אחריות: מטה הדיור, מנהל התכנון ואגף התקציבים, בתיאום עם מה"ט

ב. **עידוד ושילוב אוכלוסיות מגזריות בתפקידים המקצועיים בוועדות:**

יש לעודד אוכלוסיות מגזריות להשתלב בעבודה מקצועית בוועדות המקומיות. הנושא חשוב גם מבחינה חברתית, וגם בשל הקושי בגייס עובדים.

אחריות: מטה הדיור, מנהל תכנון ואג"ת

ג. **שילוב אזרחים וותיקים בתפקידים המקצועיים בוועדות:**

יישום: יש לבחון את פוטנציאל האזרחים הוותיקים הרשאים לעסוק בתפקידים הנדרשים. בנוסף, יש לבחון את מודל ההעסקה האפשרי עבור אוכלוסייה זו. כמו כן,

מומלץ לייצר קמפיין פרסומי לעורר את המודעות בדבר האפשרות של האזרחים הוותיקים להשתלב בתכנית זו.

אחריות : מטה הדיור ומנהל התכנון ובתיאום עם אגף השכר והסכמי העבודה

ד. **איתור הנדסאים שלא קיבלו דיפלומה והסבה שלהם לתעסוקה בוועדות המקומיות :**

ישנו אחוז גבוה של מסיימי לימודי הנדסאות בתחומי הבניין והאדריכלות שאינם מקבלים דיפלומה, ועל כן אינם רשאים לעסוק במקצועות הרישוי.

יישום : יש לאתר את הסטודנטים שלא קיבלו דיפלומה ולבחון את האפשרות מול מה"ט ומנהל התכנון לשלב אותם בוועדות לאחר תכנית הכשרה משלימה או קורס קצר.

אחריות : מטה הדיור ומנהל התכנון ובתיאום עם מה"ט

תמצית ישיבת הוועדה בנושא הקלות

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; אדר' רמי לוטן; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור.

גורמי ממשל: רון מוסקוביץ, יו"ר וועדות מרחביות זמורה ושרונים; מר אבנר אקרמן, מהנדס עיריית נתניה ויו"ר פורום מהנדסי הערים; ויקטור אבקסיס, סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח, עיריית נתניה; גב' יעל קרמה, מנהל תכנון;

נציגי ההתאחדות בוני הארץ: מר אייל ממו, יועץ לענייני התאחדות ובנייה, משרד אגמון ושות'; מר קובי פלקסר, יועץ משפטי, התאחדות בוני הארץ.

עיקרי הדברים:

מטרת הפגישה היתה להציג את תהליך ההקלות ולבחון את האפשרות לייעל ולקצר את התהליך⁹. בשנים האחרונות לאור הציפוף ותכנית הבניה המואצת, ניכר כי השימוש בהליך ההקלות הפך שכיח ובהכרח ארוך יותר, על כן במהלך הפגישה הועלו הצעות לקיצור וייעול התהליך.

עיקרי ההצעות:

1. לקבוע רשימה של הקלות בהן אפשר לדון ברשות רישוי ולא בוועדה – לדוגמה בהקלות שאין להם התנגדויות, או הקלות שעוסקות בשינויים קטנים.
2. לקבוע רשימה של הקלות בהן לא צריך פרסום.
3. לנסות לפטור חלק מן ההקלות, הניתנות כדבר שבשגרה, בתכנית כוללת ובכך למנוע הליכי מיותרים.
4. מתן מידע ושליחת נוסח פרסום במקביל.
5. קיצור לוחות הזמנים לפרסום סדר יום של הוועדה לשלושה ימים.
6. בחינת האפשרות לתת שיקול דעת למהנדס הוועדה לפטור ממידע.

הליך ההקלות – המלצות הוועדה

תיקוני חקיקה:

1. **שיקול דעת למהנדס הוועדה לפטור ממסירת מידע תכנוני:**

סטטוס: במהלך הדיונים עלתה הסוגיה של האפשרות לתת פטור ממידע תכנוני. בהתאם לסעיף 145 (א) לחוק התכנון והבניה כל בקשה להיתר נדרשת למידע תכנוני ואילו שר האוצר רשאי לקבוע סוגי בקשות להיתר שלגביהן לא יהיה המבקש חייב להגיש בקשה לקבלת מידע. הרציונל בחקיקה הוא כי יתכנו מקרים שבהם ניתן לאפשר פטור ממידע תכנוני. כפי שנמסר לוועדה, מנהל התכנון התבקש לאפיין את המקרים בהם ניתן לשקול מתן פטור ממידע להיתר, והגיע למסקנה כי קיים קושי בהגדרה כללית של סוגי בקשות בתקנות, לאור השונות הרבה בין הבקשות להיתר ולנוכח הבדלי גישות בועדות המקומיות. לדוג' אם במגרש מסוים ניתן לפטור ממידע תכנוני

⁹ סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה בנספח מס' 7.

בבקשה להיתר חפירה (למשל כי כל המידע אודות התשתיות בקרקע מצוי בפני מהנדס הועדה וידוע לו שאין סכנה לפגיעה), הרי שבמגרש אחר עולה חשש לקיומן של תשתיות או עתירות ולא ניתן לתת פטור ממידע.

המלצה: יש לאפשר למהנדס הועדה שיקול דעת לתת פטור מצורך במידע להיתר. עוד מומלץ, שכל רשות רישוי תקבע לעצמה קריטריונים למתן פטור כאמור.

יישום: על מנת ליישם המלצה זו יש צורך בשינוי חקיקה של חוק התכנון והבניה - סעיף 145 (א1).
אחריות: מנהל התכנון.

2. מוסד ההקלות - קיצור הליכים:

סטטוס: בהתאם לסעיף 149 (א') לחוק, תהליך הקלות נדרש לדיון בועדה המקומית. היות והדיונים של מליאת הועדה המקומית או ועדת המשנה מתקיימים בתדירות נמוכה יחסית (בין אחת לשבוע לאחת לחודש), לוחות הזמנים בטיפול של בקשות עם הקלות מתארך.

המלצה: הקלות שלא הוגשה להן התנגדות והן תואמות את מדיניות ההקלות (כפי שתגובש ע"י הועדה המקומית), או הקלות שאינן בעלות חשיבות משמעותית מרחבית (לדוג' ניוד של שטחים ללא שינוי בנפח הבניין) ידונו ברשות הרישוי ולא במליאת הועדה.

יישום: המלצה זו טעונה שינוי חקיקה באמצעות תיקון סעיף 149 לחוק, וכן קביעת רשימת ההקלות שיכנסו לקטגוריה זו באמצעות התקנת תקנות.

אחריות: יעוץ משפטי, מנהל תכנון, אג"ת

3. קיצור לוחות זמנים לפרסום סדר יום של רשות רישוי ל-48 שעות:

סטטוס: סעיף 44 (ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי סדר היום של מוסד התכנון ישלח שבעה ימים לפחות לפני מועד הישיבה, כאשר יו"ר מוסד התכנון רשאי להורות מנימוקים מיוחדים שירשמו כי סדר היום או שינויים בו יישלחו במועד קצר יותר בשל דחיפות העניין. דרישה זו אינה מאפשרת גמישות מספקת לשיבוצים לסדר היום, דבר המוביל לעיכוב בלוחות הזמנים.

המלצות:

- א. יש להקביל את ההפצה של סדר יום של רשות הרישוי או ועדת המשנה, להפצה של סדר יום של מליאת המועצה המקומית. בהתאם לתוספת השניה לפקודת העיריות, סדר יום של מליאת המועצה יופץ ארבעים ושמונה שעות לפחות לפני ישיבת מליאת המועצה המקומית ובהסכמת החברים ניתן אף לקבוע מועד קצר יותר (למעט לנושא תקציב שאז נדרשת לשלוח הזמנה לישיבה 10 ימים לפחות לפני הישיבה).
- ב. כאשר סדר היום כולל את הצורך לשמוע מתנגדים, תישאר החובה לשלוח הזמנות למתנגדים שבעה ימים לפחות לפני מועד הדיון.

יישום: המלצה זו טעונה שינוי של חוק התכנון והבניה, בסעיף 44 (ב).

אחריות: ייעוץ משפטי, מנהל התכנון, אג"ת

4. יצירת וודאות גבוהה יותר בתהליך ההקלות באמצעות אישור של מדיניות כוללת:

סטטוס: בהתאם לסעיף 149 (א') לחוק, הקלה מתכנית אפשרית (בתנאים הקבועים בחוק ובתקנות) אך היא נתונה לשיקול דעתו של מוסד התכנון, והוא אינו מחויב לאשר אותה לאור העובדה כי במוסד ההקלות יש אלמנט תכנוני.

בתהליך הרישוי הכולל את מוסד ההקלה, יש קושי אינהרנטי וזאת לאור העובדה כי מבחינת רציונל התהליך ע"פ הרפורמה, הפרויקט התכנוני נדרש לתכנון כמעט מלא ולאישורים בתחילת הליך הרישוי. אם הפרויקט כולל גם הקלות והועדה המקומית אינה מאשרת את ההקלות, הרי שיש לחזור לתכנון את הפרויקט ואולי אף לקבל אישורים חדשים בהתאם.

המלצה: על מנת לקצר את לוחות הזמנים ולצמצם את אי הוודאות בנוגע להקלות, ועל מנת לעודד את הועדות המקומיות לבחון את ההקלות מתוך ראייה תכנונית ובמסגרת כוללת ורחבה (ולא רק במסגרת מצומצמת של מגרש), מומלץ לאפשר לוועדות לקבוע מדיניות לגבי הקלות ברמה הכוללת באמצעות כלים תכנוניים שונים. ניתן לחשוב על סל כלים תכנוניים שמאפשר את קביעת המדיניות הכוללת, כגון הכנת תכנית כוללת לשכונה / למרחב בהתאם לחוק התכנון והבניה, הכנת מסמך מדיניות / תכנית בינוי לשכונה והכנת הנחיות מרחביות.

מומלץ כמובן לפעול במסלול של תכנית המסדירה במתחם מסוים, אחת ולתמיד, את אותן ההקלות "השגרתיות" הניתנות במרבית המגרשים, במקרים שימצאו מתאימים לכך תכנונית. לעניין הקלות אחרות, מומלץ לפרסם מדיניות המעוגנת בבחינה של מתחמים אך מבלי לגרוע משיקול דעתה של הועדה בכל מקרה ומקרה. יודגש כי ראוי שמדיניות זו תתייחס אך ורק לתכניות ישנות. בד"כ לא ראוי לאפשר הקלות מתכניות שזה עתה אושרו. יחד עם זאת, במקרים מיוחדים, ותוך מתן נימוקים מתאימים, ניתן לבחון מתן הקלה גם ביחס לתכנית חדשה יחסית.

יישום: הוצאת הנחייה ממנהל התכנון לוועדות המקומיות

אחריות: מנהל התכנון

תמצית ישיבת הוועדה בנושא חברות הפיתוח

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; אדר' רמי לוטן; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור.

גורמי ממשל: יעל קרמה, מנהל התכנון; אריה גלברג, מהנדס העיר ראש העין; משה אלתרמן, מנהל אגף רישוי, ראש העין; רמה מינדלין, סגנית מהנדס העיר באר-שבע לרישוי ופיקוח;

נציגי החברות המפתחות: עזרא ימין, מנכ"ל חברת ערים; צחי זית, מנהל פרויקטים, פרו-שיא; אלכס קצף, מנהל פרויקטים – חברת CPM;

עיקרי הדברים: בפרויקטים גדולים למגורים מבוצעות עבודות פיתוח נרחבות ע"י חברות מפתחות מטעם המדינה או הרשות המקומית. מטרת הפגישה היתה לדון בחברות המפתחות אשר נדרשות להוציא היתרים לתשתיות במתחמים גדולים, ולדון במקומות בהן נדרשת התייעלות בתהליך מולן¹⁰. כמו כן הועלתה האפשרות שחברות הפיתוח יספקו את המידע אשר ברשותן, אותו קיבלו מגורמי חוץ (לדוגמת חברת החשמל או מקורות וכו'), לוועדות המקומיות ובכך יובילו לקיצור לוחות הזמנים. במהלך הפגישה עלתה הנכונות של החברות המפתחות לקחת אחריות על העברת המידע הרלוונטי.

עיקרי ההצעות:

1. הטלת אחריות על חברות הפיתוח בכל הנוגע למסירת מידע ליזמים הבונים בתחום הפרויקט, תחת הטלת מגבלת זמן לאחריות חבורת הפיתוח.
2. הרחבה של סעיף 261 ד' – הרחבת הפטור מהיתר גם לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פים ושב"צים – לגבש רשימה של מקרים בהם ניתן להרחיב את ההקלות.
3. הוצאת שיווקים לאחר אישור נספח בינוי לפיתוח בקנ"מ 1: 500 ולא להסתפק בתכנית המאושרת בלבד.
4. לוודא שכבר בנספח בינוי בקנ"מ 1: 500 יופיע כל המידע הרלוונטי לוועדה במקומית. לחייב וועדות מקומיות לכתוב הנחיות מרחביות על בסיס קנ"מ 1: 500.

החברות המנהלות והחברות המפתחות – המלצות הוועדה

1. מסירת המידע על ידי החברות המנהלות והחברות המפתחות

סטטוס: בדיון שקיימה הוועדה עם חברות הפיתוח, נכחה הוועדה כי החברות המנהלות והמפתחות הן גורם משמעותי המרכז מידע רב ביחס למתחם הבנייה.

המלצה: ניתן להטיל על החברות המנהלות והמפתחות, העובדות מטעם גופי המדינה והרשויות המקומיות, את האחריות במסירת מידע למידען בוועדה המקומית. יש לאפשר

¹⁰ סיכום ופרוטוקול ישיבת הוועדה בנספח מס' 8.

קבלת מידע שכבר נאסף על ידי חברות הפיתוח מהגופים השונים (חברת חשמל, מקורות וכו'). המועצה הארצית המליצה לשר האוצר על התקנת תקנות בנושא אולם יש לתקן את הנוסח המוצע באופן המרחיב את הנושאים בהם יימסר המידע ע"י הגורם המפתח וכן לאפשר שמידע זה יימסר למידען בוועדה המקומית.

יישום: התקנת תקנות

אחריות: ייעוץ משפטי, מנהל התכנון, אג"ת

2. הרחבה של סעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה:

סטטוס: סעיף 261 ד' לחוק התכנון והבניה קובע ככלל כי דרכים ותשתיות תת קרקעיות, למעט מערכת הולכת גז טבעי, אינן מחויבות בהיתר אם הן מתבצעות ע"פ התנאים הקבועים בחוק. מבין התנאים שקבע המחוקק: העבודה תבוצע ע"י המדינה או גוף הפועל מטעם המדינה או הרשות המקומית, העבודה תבוצע בהתאם לתכנית מפורטת. המלצה: יש לבחון את הרחבת סעיף 261 ד' כך שהסעיף יכלול מכלול אפשרויות פיתוח נוספות למטרה של תשתית ציבורית ללא היתר בניה (לדוג' עבודות עפר וקירות תמך בשצ"פ) אם הן מבוצעות ע"י המדינה או גוף הפועל מטעם המדינה או הרשות המקומית, וככל שעבודות אלו הן כחלק מפרויקט ספציפי.

יישום: המלצה זו טעונה תיקון והרחבה של סעיף 261 ד' בחוק התכנון והבניה.

אחריות: ייעוץ משפטי מנהל התכנון, אג"ת.

3. הוצאת שיווקים עם נספח בינוי לפיתוח ב- 1:500 :

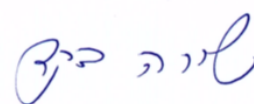
סטטוס: תכניות רבות מאושרות ללא נספח בינוי שאושר על ידי הוועדה המקומית, מה שמעכב כיום את הוצאת תיקי המידע ואת התקדמות הליך הרישוי

המלצה: על מנת לזרז את לו"ז היתרי הבניה, רצוי שהמכרזים יפורסמו יחד עם נספח בינוי בקנ"מ 1:500 שאושר ע"י הוועדה המקומית. נספח בינוי מפורט מציג בפני הקבלן הזוכה את רוב המידע הרלוונטי והנדרש הן מבחינת התשתיות הציבוריות בכללותן והן מבחינת הממשק למגרשים הפרטיים (מפלסים, גישות וכו). נספח בינוי כאמור יקצר את זמני התכנון והיתרי הבניה של המגרשים הפרטיים. יש לבחון האם המהלך יוביל לעיכוב בשיווקים.

אחריות: מטה הדיור ומנהל התכנון, בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

חתימות חברי הצוות

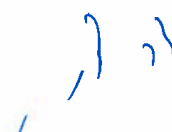
הגב' שירה ברנד – יו"ר הוועדה

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "שירה ברנד".

הגב' אסנת אלרואי

Handwritten signature in black ink, appearing to read "אסנת אלרואי".

מר דוב צור

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "דוב צור".

הגב' רות שוורץ חנוך

Handwritten signature in black ink, appearing to read "רות שוורץ חנוך".

מר דורון חזן

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "דורון חזן".

מר רמי לוטן

Handwritten signature in black ink, appearing to read "רמי לוטן".

נספחים

נספח מספר 1 – כתב המינוי



שר האוצר

כ"ב באב התשע"ז
14 באוגוסט 2017
ימ. 6010-2017

לכבוד
גב' שירה ברנד
גב' אסנת אלרואי
מר דוב צור
גב' רות שורץ חנוך
מר דורון חזן
מר רמי לוטן

הנדון: הוועדה לבחינת הליך הרישוי להוצאת היתר בניה

במסגרת הרפורמה בתחום התכנון, הרישוי והבניה שהחלה בשנת 2014 לאחר תיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכחלק מתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, הואצלו סמכויות רבות לוועדות מקומיות שונות והליך הוצאת ההיתרים הפך להיות מקוון. מטרת שינויים אלו הייתה לייעל ולפשט את התהליך ובהתאם לכך לקצר את לוחות הזמנים במתן היתרי הבניה. בהתאם לכך, ובהתאם לתנופת הבניה והתכנון, יש מקום לבחון האם תוצאות המהלכים השונים אכן הצליחו לייעל ולקצר את התהליכים השונים, או שמא נדרשות התאמות לתהליכי השינוי.

על כן, אבקש למנותכם לוועדה לבחינת הליך הרישוי להוצאת היתר בניה.

על הוועדה לבחון את הליך הרישוי והגורמים המעורבים בו, לאתר ולהצביע על כשלים, ככל שישנם, ולהמליץ על דרכים לייעול ושיפור התהליך, לרבות תמריצים, לוחות זמנים וחלופות למקרים של אי-עמידה בלוחות הזמנים.

הוועדה תקבע את סדרי עבודתה, ותזמן את הגורמים הרלוונטיים להצגת עמדתם.

גב' שירה ברנד תשמש כיו"ר הוועדה. מר אביאל פנסאפורקאר ממטה הדיור הלאומי במשרד האוצר ישמש כמרכז הוועדה.

אבקש שהוועדה תגיש את המלצותיה עד ליום 15 באוקטובר 2017.

בברכה,
משה כהן
שר האוצר

משתתפים:

8. גבי שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר
9. גבי אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור
10. מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון
11. גבי רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל
12. מר דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד
13. גבי יעל קרמה, מנהלת אגף רשויות רישוי, מנהל תכנון
14. מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור

מהלך המפגש:

חלק ראשון – הצגה של הצורך בהקמת הוועדה

שירה: התכנסו כאן בכדי לבחון האם תוצאות הרפורמה בתחום התכנון, הרישוי והבניה שהחלה בשנת 2014 והרפורמה של הרישוי המקוון ב-2016, אכן הצליחו לייעל ולקצר את התהליכים השונים, או שמא נדרשות התאמות.

אמנם עברה רק שנה מאז החלה הרפורמה ברישוי הזמין, ועדיין לא נסתיימה ההטמעה של דפוס ההתנהלות החדש, אך כדאי כבר כעת לבחון האם אפשר לבצע שינויים שייטיבו עם המהלכים השונים.

(בנקודה זו, שירה, יו"ר הוועדה הציגה את המצגת המצורפת לסיכום זה המתארת את תמצית הרפורמה ואת ההליכים הנהוגים כיום בתחום רישוי הבניה).

דב: מדוע אנו ניגשים לבחון את הנושא טרם הסתיימה השלמת הרפורמה, ולא ממתינים עד לאחר השלמת ההטמעה?

אסנת: מצאנו לנכון, שנה מרגע שהחלה הרפורמה, לבחון היכן הדברים עומדים. אנו רוצים כבר עכשיו לבחון אם יש בעיות או כשלים ולשנות תוך כדי תנועה, ולא לתת לדברים להתקבע בצורה לא נכונה.

חלק שני – דיון לגבי סוגיות אפשריות לבחינה על ידי הוועדה

שירה: נשמח לשמוע את הנושאים שלאור ניסיונכם והיכרותכם עם התהליך, לדעתכם צריכה הוועדה לבחון?

דב: האם יהיה ניתן לקבל נתונים על משך התהליך להוצאת היתרים?

אסנת: יש בידנו נתונים לגבי מחיר למשתכן ומשך הוצאת ההיתרים בפרויקט בכל רחבי הארץ.

שירה: נדאג להביא לפגישות הבאות נתונים על משך הוצאת ההיתרים.

רות: אני רוצה לציין שאני תומכת מאוד ברפורמה. אני רוצה לשאול האם באמת בדקו מבחינה טכנולוגית שהמערכת עובדת כמו שצריך? יש תחושה שהיא מסורבלת, שהטפסים לא מתאימים למערכת, המערכת כבדה ושם רוצים ניתן לעקוף אותה.

שירה: אנו יודעים שהמערכת לא מספיק טובה. GOV-IL פיתחו את המערכת והם מתקדמים בקצב איטי. אחנו עושים מאמץ להעביר את הפיתוח לידי מנהל התכנון, אבל עד שהם יסיימו עם המכרז ועד שתזכה חברת פיתוח חדשה שתדע לעבוד בקצב מהיר תעבור עוד שנה, ורק אז יחל פיתוח של מערכת חדשה. אשתף אתכם בהתלבטות האם לשדרג את המערכת הנוכחית או להתקדם עם תהליכים אחרים. כרגע ההחלטה היא שאין מה להשקיע "בקורקינט" ועדיף לחכות למערכת חדשה. אנחנו צריכים להכניס את ההרגלים כבר היום, והמערכת החדשה תצטרף בהמשך.

דורון: גם אנחנו בעירייה מאמינים מאוד גדולים ברפורמה. היא באה בדיוק בזמן. קשה להזיז אנשים שעובדים במערכת 30 שנה. קשה לשנות להם את דרכי העבודה. הרפורמה עשתה טוב כי היא הצריכה את כולם להבין שתוך 14 יום צריך לתת תשובה.

דב: רק בתוך הבית אפשר להביא תשובה בתוך 14 יום, כשפונים לגורמי חוץ זה לא קורה.

דורון: אני מזהה שהבעיה היא אצל המתכננים והאדריכלים. שיווקית לא פניתם לקהל הנכון ולא אמרתם להם "תקשיבו יש מהפכה" ולא אמרתם להם מה הם צריכים לעשות. אם היזם בעצמו לא יודע שהוא צריך להביא תוך 45 יום את האישורים הנדרשים - הוא לא יקבל את ההיתר בזמן. התודעה היא הבעייתית. מבחינת תודעה יש לנו בעיה מאוד גדולה.

המידע הוא הדבר הכי חשוב בתהליך אבל בפועל זה לא כך. יש תקן למידענים וצריכים להיות לפחות חמישה עד שבעה אנשים לעירייה בסדר גודל של אשדוד. כיום יש לי ארבעה מידענים, מנהלת ושלוש בודקות רישוי ששלחתי אותן לקורס מידענים כדי שאם תהיה בעיה אוכל להיעזר בהן. עבדתי גם בירושלים וזמורה ובת-ים. בכל המקומות האלו המידע התכנוני הוא על הדרך. הייתכן שבעיר כל כך צפופה במרכז הארץ - יהיה רק איש אחד וחצי שעובד על המידע? הם תמיד לא עומדים בלוחות זמנים, בקביעות.

שירה: נכון שאפשר להתקדם בהליך הרישוי גם בלי מידע, אבל העונש הוא ליזם, הוא גם לא יקבל מידע וגם יקבל הערות.

דורון: כשהעירייה לא עומדת בתנאים - היזם לא יכול להתקדם והבעיה היא של העירייה. אי אפשר להשאיר את המצב כמו שהוא מבחינה תכנונית.

בנוסף, קשה לי שאין לי משהו מעכשיו לעכשיו - דרך מהירה לחתום על היתר. כל מה שלא בסמכות שינויים - לדוגמה - תוספת של חדר אשפה, אני לא יכול לאשר.

שירה: מהנדסי הערים לא הסכימו להכניס את זה ברישוי המקוצר.

דורון: זה מהלך שצריך לבוא מעל. חייבים למצוא את הגמישות לאפשר למהנדס העיר לתת היתרים לנושאים קטנים בצורה מהירה יותר.

שירה: רצינו לאפשר למהנדס הועדה לפטור משלב המידע. במשרד המשפטים לא אפשרו את זה. צריך תיקון לחוק. נקבע כי השר רשאי לקבוע תנאים בהם אפשר יהיה לתת פטור ממידע, כלומר שהשר לא יכול להחליט להעביר את הסמכות למהנדס הועדות ולכן צריך לפרט רשימה סגורה בתקנות. התחלנו לכתוב כל מיני תנאים, אבל ברור שאי אפשר לחשוב על הכל. ייתכן ואפשר להעביר את זה כך שהמהנדס יהיה רשאי לפטור.

דורון: לנו יש בעיות עם רמ"י.

דב: אצלנו אין. החוויה אצלנו שונה מאוד.

שירה: במסגרת המידע, המחשב שולח את הבקשה לרמ"י. ב-25 אחוז מהבקשות זה חוזר ואומר שאינך נדרש לאישור ממנו. כבר במידע אתה מבין שאתה פטור מרמ"י.

דורון: אם מבקשים הקלות, לא מקבלים את זה. ברוב הבקשות יש הקלות.

אסנת: ההקלות זה נושא חשוב לדבר עליו. צריך לה

דורון: ברוב הארץ מפרסמים את המידע לפני הדיון. היזם צריך את המתכנן כבר בהתחלה בשביל להגיש את הבקשה. היזמים לא מבינים את זה. הם צריכים לשכור את השירות של המתכנן כבר בתחילת התהליך.

דב: למה הם לא מבינים? או שאין להם סיבה לעשות את זה?

דורון: הם לא רוצים לממן את המתכננים כבר בשלבים ראשונים של התהליך. רוצים להגיש קודם בקשה כללית ובשלב מאוחר יותר לשכור מתכננים.

דב: אנחנו היינו מסוגלים להוציא מידע תוך שלושה שבועות ועכשיו זה לוקח יומיים. כל הגורמים מבינים שאם נתנו להם חודשיים זה ייקח חודשיים. הגורמים החיצוניים לא עומדים בתנאים. אנחנו מחכים לכיבוי אש עד שיסיימו עם הבדיקות. מכוני הבקרה מיייתרים את התפקיד של הכבאות ולכן אין להם אינטרס לשתף איתנו פעולה.

שירה: הטענות של הכבאות הפוכות. בגלל שהם לא רוצים את מכוני הבקרה, הם עובדים ממש קשה כדי להוכיח שהם מצליחים להוציא אישורים, גם פחות מ-30 יום. גם טופס 4 וגם היתר. רק בשביל להוכיח שלא צריך את מכוני הבקרה.

דב: אין להם סיבה לשתף פעולה. כי אחרת אין להם עבודה. בתחושה האינטואיטיבית – הגורמים הללו לא משתפים פעולה עם החוק. אני יכול לנגוש בעובדים שלי אבל מהרגע שזה בחוץ זה לא תלוי בי. למה לא אומרים מה התאריך? – אומרים 45 יום – לא ברור אם זה ימי עבודה, ימים רגילים. זה יכול להיות חודשיים.

רות: 45 יום זה זמני לשנתיים.

שירה: אתה צודק שכאשר נלך למכוני הבקרה זה יהיה 30 ימים והיום אין שליטה. יש לוחות זמנים אבל אין סנקציה עליהם.

דב: אומרים לי שהיום אנחנו מוסרים מידע תוך 60 יום.

שירה: ברגע שהבקשה נקלטת – הספירה מתחילה. דווקא לכבאות ולפיקוד העורף אין מה להגיד. לא חייב לחכות לתשובה שלהם בשלב המידע. אם הם לא מסרו זה בעיה שלהם. הבעיה הרבה פעמים היא בתוך הרשות – שפ"ע, תנועה.

דב: מה קורה אחרי ה-15 יום?

יעל: אפשר ליעל את ה-15 ימים הראשונים בתוך הוועדה. בתוך הבית. שולחים לשפ"ע ושאר המחלקות.

רות: ברשויות הקטנות זה מאוד קשה – הרבה פעמים המידע כלל לא קיים אצל הפקידים באגפי התחבורה, שפ"ע, פקיד יערות וכו'. זה אחד המעכבים הראשיים.

שירה: בד"כ ברשויות המחלקות השונות לא מדברות ביחד מה שמייצר בעיה למידען שצריך להחזיר להם את הפניה שוב ושוב. ככל שהרשות גדולה יותר יש יותר גורמים ואז צריך לתאם בין יותר אנשים.

רות: ברשויות קטנות הבעיה היא שאין את המידע הרבה פעמים. יש פחות תקציב ודווקא שם יש בעיה עם הוצאת המידע. לדוגמה אחת הרשויות – אין לה GIS, אין לה מיפוי, ניקוז. למשל, תקן חנייה, מאיפה הכניסה לחנייה? התרבות הארגונית היתה שקודם כל מאשרים את הבקשה ורק אח"כ מדירים את שאר הדברים. זה מה שהרפורמה באה לפתור.

אסנת: לא רק ברשויות קטנות, אלא גם ברשויות שהתרבות הארגונית פחות מסודרת ממקומות אחרים. גם שם חסר המידע והתהליך עדיין לא מספיק מחודד ולא ברור שדברים התשנו.

דורון: זה ידוע שיש בעיה למהנדסים ברשויות קטנות שנמצאים תחת וועדות מרחביות.

רות: הרשויות הקטנות לא מבינות את החשיבות של המידע. גם אם יבינו לא ברור כמה הם יוכלו לעשות עם כוח האדם הקיים.

דורון: אין מידע תכנוני בוועדה מקומית, אלא המרחבית. בגדרה למשל אין מידען, אלא רק בוועדה המרחבית.

שירה: בואו נדבר גם על וועדות הערר והאם צריך לתת להן סמכויות.

דב: לא צריך להתערב לרשויות.

אסנת: לא כל הרשויות זה ראשון לציון. בחלק מהמקומות, לאור הניסיון שלנו הרשות היתה שמחה אם היתה אפשרות להעביר את האחריות במקרים מסוימים. צריך לחשוב על כל סוגי הרשויות.

רות: גם בוועדות הערר יש עומס.

דב: צריך להביא דוגמאות של רשויות מכל הכיוונים ולראות איך בוחנים את זה. אפשר אולי לבחון במתכונת של החרגה של וועדות מוסמכות.

אסנת: יש גם בעיה גם עם כוח האדם, אין מספיק אנשי מקצוע שמתעסקים בנושא בכדי שהרפורמה תתרחש. אני נתקלת בזה בכל הארץ בפרויקטים של מחיר למשתכן. יש בעיה מאוד חמורה גם בפריפריה, אבל לא רק.

דב: אין מספיק. אנחנו יותר גדולים מאשדוד ויש לנו רק שלושה מידענים. אחת בהריון ואחד נבחר לתפקיד אחר. זה לא שאין כסף אנחנו לא מצליחים לגייס. אין בשוק עובדים.

כשנכנסה הרפורמה הודענו על כך שיש מחסור בבעלי התפקידים, הבנו שהשוק הולך להיות בעייתי. באנו להסתדרות ולאוצר – הוספנו שכר. התוספת לא מהותית היום, כי גם בשוק השכר עלה.

אני מוכן לתת את הכסף למדינה בשביל להעסיק יותר עובדות. אין רשות חזקה שלא היתה מוכנה להביא את הכסף למדינה בשביל עוד עובדים.

צריך לבחון האם ניתן בהוראת שעה להעביר חוזה מיוחד למתכננים לחמש שנים או פרק זמן אחר. כמו שעשו עם הכלכלנים, כך אפשר יהיה להעסיק מספיק כוח אדם לאור הצורך שעולה.

דב: אנחנו צריכים להביא לפה שניים שלושה דגמים של מהנדסי ערים, וועדות – אחד שעובד טוב, אחד רע - ככל הנראה החוויות שונות. יש חוסר אחידות בין איך שעובדים בין הרשויות השונות. יש פערים בין הרשויות – צריך ליישב את כולם במקום שעובד טוב וללמד את כולם איך אפשר לייעל.

חלק שלישי – סיכום הנושאים בהם הוועדה תדון

שירה: אם נסכם את הדברים שעלו היום, נראה שאלו הסוגיות בהן תדון הוועדה:

פגישה מספר 1 - איך עוזרים לשוק להבין את הרפורמה? כיצד משנים את התודעה ומשווקים את התהליך החדש, הן בקרב עובדי הוועדות המקומיות והן בקרב היזמים וגורמי המקצוע מטעמם.

פגישה מספר 2- המחסור בכוח האדם המקצועי בוועדות. בחינת מצב השוק בתחום המהנדסים, אדריכלים והנדסאים גם בוועדות וגם בשוק הפרטי. בחינת הסטטוס של התכניות הרלוונטיות באקדמיה. בחינת תכניות ממשלתיות בתחום – מה"ט

פגישה מספר 3 - בחינת מסלול ההקלות. הצגת נתונים על משכי זמן של התהליכים, ובחינת שיעור הבקשות להקלות מכלל הבקשות, והמשמעות לגבי משך הזמן הכולל של הליכי הרישוי

פגישה מספר 4 - האם לאפשר סמכויות לוועדות ערר? בחינת היתרונות והחסרונות של מתן סמכויות רישוי לוועדות הערר במכלול ההיבטים.

פגישה מספר 5 – סיכום והמלצות

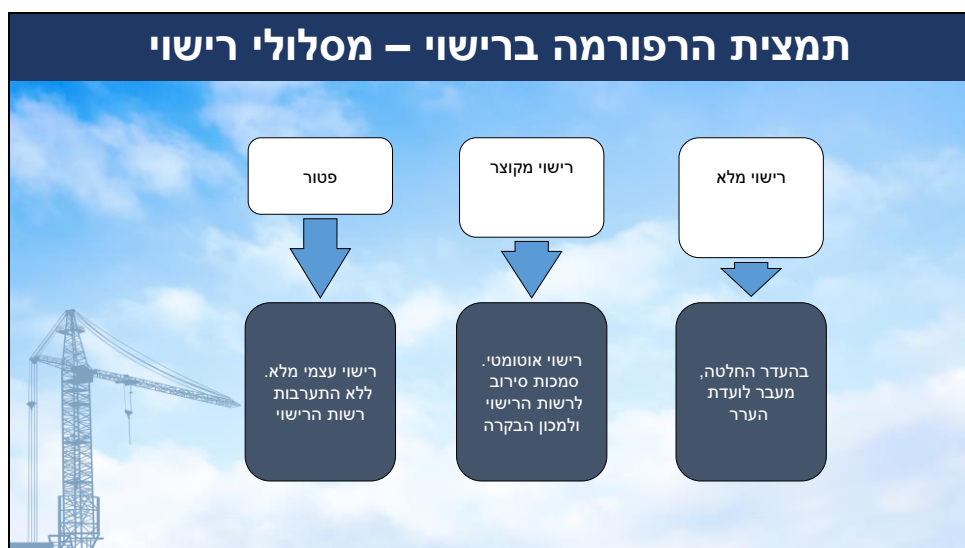
לכל פגישה יוזמנו בעלי העניין הרלוונטיים ויוצגו נתוני רקע על מנת לסייע לצוות בגיבוש המלצותיו.

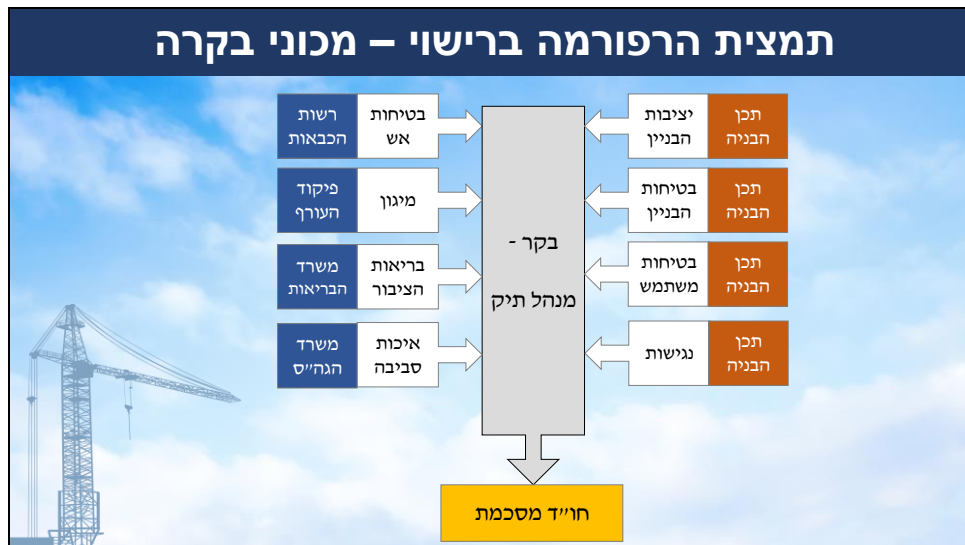
שקופית 1



שקופית 2







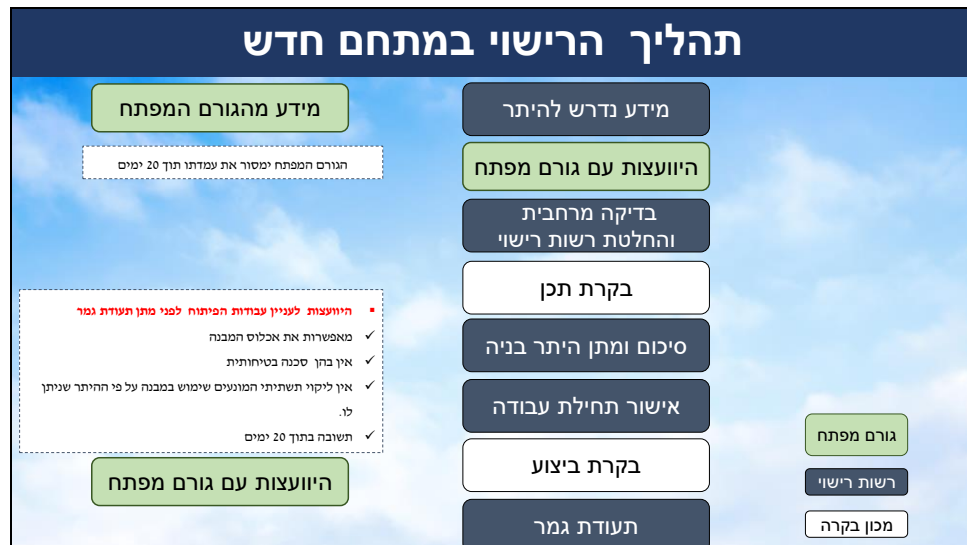
בשנים האחרונות נעשים ברחבי העולם מאמצים שונים ליישום בדיקה אוטומטית של התאמת התכן של בנינים לתקנות

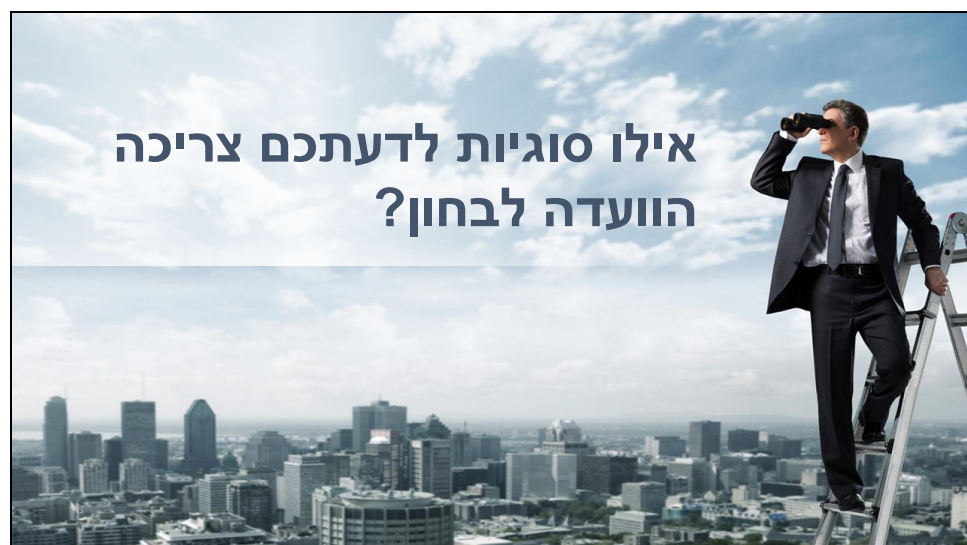
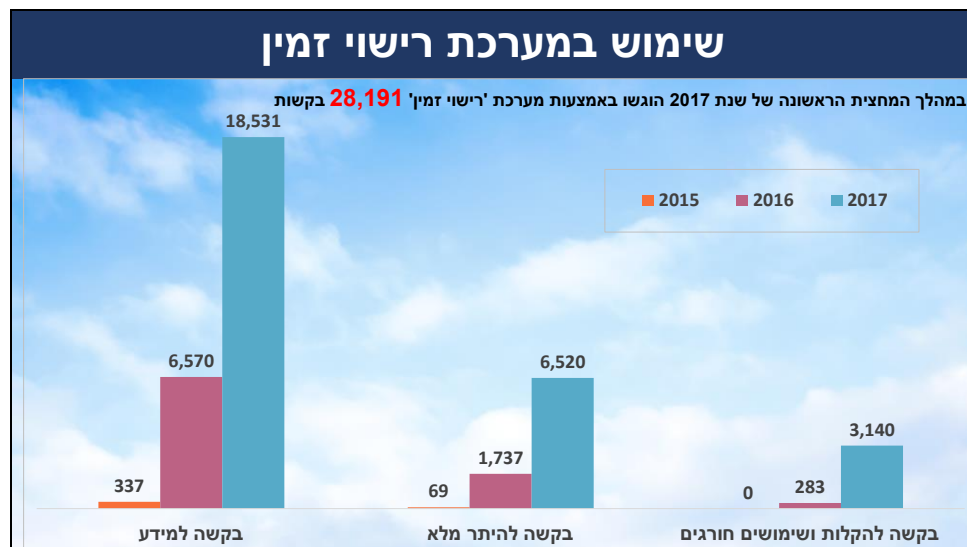
- CORENET – פרויקט שמטרתו להנדס מחדש תהליכים עסקיים בענף הבנייה ולקצר את זמן התהליך
- כמעט 100% מבקשות התכנון מוגשות דרך מערכת ה- e-Submission של CORENET
- 89% מצהירים כי חוו חסכון בזמן ובעלויות

בשנים האחרונות נעשים ברחבי העולם מאמצים שונים ליישום בדיקה אוטומטית של התאמת התכן של בנינים לתקנות

- קיצור משך הבדיקה והמעקב בכ - 40%
- גידול במספר הרשויות המקבלות בקשות להיתר באמצעות האינטרנט
- מעקב אחר התכניות
- מעקב על ידי עובדי הרשות וצרכנים
- סטאטוס עדכני
- בדיקה קלה של התאמה לרגולציה
- אחסון אלקטרוני של מסמכי ההיתר









משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; מר דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור; **גורמי ממשל:** גב' דלית זילבר, מנהלת מנהל תכנון; גב' יעל קרמה, גב' אסנת רוזן קרמר – מנהל תכנון;

נציגי הקבלנים והאדריכלים: נציגי עמותת האדריכלים – גב' אורית ארנת, מר גלעד כהנא; נציגי התאחדות בוני הארץ – מר עופר ברקת, גב' דנה פריד; נציג פורום האדריכלים הצעירים – מר אסף אשרוב;

עיקרי הדברים:

8. בפגישה הבאה, תוקצה שעה נוספת לטובת הצגת תהליך הרישוי ובחינה של היכן ניתן לאפשר עבודה במקביל ולא בצורה טורית. בפגישה נטען מספר פעמים שיש בדיקות היכולות להתרחש במקביל ולא לעכב את מתן המידע או ההיתר.
9. בפגישה הבאה, יוצגו לחברי הוועדה הזמנים לשלבים השונים בתהליך. לאור העולה משתי הפגישות האחרונות – התהליך בפועל אורך יותר זמן בצורה משמעותית מהנדרש.
10. בפגישה הבאה יש להתכנס למסקנות ביניים ולא לחכות עד לסיום עבודת הוועדה.
11. לזמן לאחת הפגישות את הגורמים המפתחים – גם הם נתקלים בבעיות אל מול רשויות הרישוי.
12. לבחון את נושא השרתים של הרשויות – איזה מהלך ניתן לעשות כדי לאפשר את קליטת הקבצים על ידי הוועדות.
13. נגישות למערכת – הועלתה בקשה לאפשר ליותר אנשים להיות נגישים למערכת – ולא רק למתכננים. יש עוד יועצים בחברות הפרטיות שצריכים לעדכן מידע. נגישות לעוד אנשים יכולה לאפשר קיצור זמנים. כמו כן, היזמים רוצים לפקח על עבודות המתכננים והיועצים.
14. הועלתה הצעה למסמך המעיד על תוקף של הגשת בקשה להיתר, שיופק על ידי הרשות ויהיה מקובל על גורמי חוץ – לדוגמת הג"א וכיבוי אש. כך היזמים יוכלו לעבוד על אישורים, עוד לפני שניתנה החלטת וועדה.
15. פרה-רולינג – הועלתה בקשה לאפשר ליזמים והמתכננים, מידע עוד לפני שלב תיק המידע. מבחינתם הרבה פעמים המידע הזה מכריע מבחינת האם יהיה פרויקט או לא ולכן כדאי שתהיה אפשרות לקבלת מידע מקדים. לטענתם – הרשויות כיום נשענות בעיקר על תיק המידע.
16. סוגיית כוח האדם בוועדות – גם בפגישה זו עולה הפער הכמותי והאיכותי של אנשי המקצוע בוועדות למתן מידע והיתרים, לאור הרפורמה.
17. הועלתה טענה כי בשל הקדמת מרכז הכובד בתהליך לשלב המידע – הדבר מצריך מהיזמים לשכור שירותים של יועצים כבר בשלב מוקדם בתהליך – עוד לפני שהם יודעים אם יהיה פרויקט בפועל או לא.

18. הועלתה הצעה לייצר שיתוף פעולה רחב יותר עם עמותות האדריכלים השונות לגבי שינויים ועדכונים בתהליך, וכך לאפשר הטמעה טובה יותר של התהליך וגם לקבל פידבקים רלוונטיים יותר מהשטח.

פרוטוקול הישיבה:

שירה: את הישיבות הבאות אנו ממקדים הנושאים שקבענו בפגישה בראשונה. היום אנחנו רוצים לדבר על האם השוק הפרטי, האדריכלים, המהנדסים, היזמים וכו' – ערוכים, מכירים מבינים מספיק טוב את התיקון לחוק ואת התהליך החדש?

עולה איזשהו פער בין התהליך שנקבע בתקנות לבין איך שהוא נתפס בחוץ. רצינו לשמוע את נציגי השוק החופשי כדי לשמוע מה דעתכם על הנושא.

דב: הבעיה הרבה פעמים עולה אצל היזמים. כשאני בודק למה יזמים שהגישו אצלנו בקשות לא קיבלו היתר - אני מוצא הרבה פעמים שהבעיה אצל היזם, שהוא לא הגיש את הדברים כמו שצריך, שהוא לא השלים את הדרישות. אני פונה לאיגוד הקבלנים – תמיד הקבלנים אומרים זה לא עובד, ורוצים לחזור לעבוד בניירות. הם לא מבינים את התהליך כמו שצריך.

שירה: העולם הממוחשב זה החלק היותר קל. רואים שהיקף השימוש במערכת עולה. אנחנו נמצאים שנה מהכניסה של התקנות לתוקף – יש לנו 30 אלף בקשות. זה שימוש מאסיבי. הצעירים כבר יודעים לעבוד עם זה ולאט לאט ידעו יותר. הבעיה היא לא המחשוב, אלא הבעיה היא בתהליך. הסטנו את מרכז הכובד מלאשר בתנאים, לשלב התחלת התהליך. למידע.

גלעד: אני רוצה לעצור אותך ולברך על המהלך. זה היה צעד נכון. צריך לבדוק איפה יש כשלים? איפה לשפר ואיך לשפר? לשאלה האם הגופים הפרטיים מכירים - חלק יודעים יותר וחלק פחות. צריך למסור לבוני הארץ שבתהליך החדש - היזם צריך את כל היועצים כבר בהתחלה. כבר בהתחלה צריך לקחת אדריכל – כבר לבקשת המידע. בשלב הזה צריך ללמד את המודד לקראת ההנחיות של מפ"י.

אסף: יש סתירה פנימית בין מה שאנחנו קוראים לו תיק מידע למה שקורה בפועל. אנחנו האדריכלים אלו שלוקחים את הבקשה ומתכננים אמורים בשלב תיק המידע צריכים לדעת מה אנחנו רוצים לתכנן.

אסנת רוזן: זה לא נכון. אתה צריך לדעת מה אתה רוצה לשאול?

גלעד: המערכת בשטח. עמותת האדריכלים עושים הדרכות. אני מאמין שגם בוני הארץ, זה יתחיל מלמעלה. אני לא חושב שהמערכת היא הבעיה.

המערכת בנויה ממידע זמין. השלב השני זה השלמות (אתם קוראים לזה תיק מידע), לאחר מכן מגישים את הבקשה ואז מקבלים היתר. הבעיה שלנו הוא במידע הזמין – בשלב ההתחלתי. הוא מורכב מתב"ע והנחיות מרחביות ועדכונים. מה זה העדכונים? החלטות וועדה עדכניות ושינויי מדיניות. אני רוצה להרחיב על משהו שהוא אצלכם בחצר – הקצב של הוועדות עובדות הנושא של וועדות הערר. החלטות הוועדה לא זמינות, לא נגישות. אם אני מחפש מידע מסוים על החלטת וועדה, אני צריך לדעת מה אני מחפש כדי למצוא אותה.

שירה: למה אתה צריך?

גלעד : יש לי הנחיות ותב"עות כדי לדעת כמה קומות אני צריך לדעת מה מותר ומה אסור. מה הזכויות. לדוגמה רחוב הגיבורים ברמת גן. כמה קומות מותר לי לבנות? אין לי מידע.

דב : אתה לא יכול לבקש שאתה רוצה לבנות בניין בן 4-8 קומות? לעירייה יש החלטה שלכל רחוב יש מידע שאומר את זכויות הבנייה.

גלעד : אם אני אגיד לקבלן אני אבנה בין 4-8 קומות. הוא לא יבוא אליי יותר לשכור את השירות שלי.

שירה : במידע שאתה מבקש, המידע הזה לא מופיע?

גלעד : אני לא יכול להרשות לעצמי לחכות לתיק מידע, ובמקביל להגיד לקבלן לשכור מודד.

שירה : מותר לך לבקש מידע תכנוני בלי הגבלה.

אסף : רוב התכניות מבוססות על תב"עות מנדטוריות. רמת גן, חיפה, ראשון לציון. ברבות מהתב"עות אנחנו נדרשים להקלות. הדיון בהקלות תלוי וועדה המקומית. עם השנים נוצר שיח שרק מי שנמצא בתוך התהליך מכיר אותו. כשאנחנו בשלב התיק מידע אנחנו צריכים לדעת איזה הקלות אנחנו מבקשים. אם נבקש בשב התיק מידע- יחזירו אותנו אחורה כי הוועדה המקומית לא מאשרת.

דב : למה בשלב תיק מהידע אתה צריך לקחת את כל היועצים?

עופר : אתה לא צריך.

אסנת אלרואי : הקבלן צריך לשכור את היועצים בשלב תיק המידע. זה בעצם מה שאתם אומרים?

גלעד : למה אני צריך מפת מדידה מפורטת אם אני רוצה לדעת כמה קומות? אם בכתובת X התכנון שלי הוא בין 4-8 ובסוף זה יהיה 4 – לא יהיה בניין. אני צריך לדעת את זה מראש.

אסף : אני צריך לדעת כמה הקלה אני צריך לבקש? 10 אחוז או 30 אחוז?

דב : איך ידעו להגיד לך כמה אתה צריך?

דורון : כי אתה לוקח בחשבון מראש שאתה צריך הקלות.

גלעד : בפעול רוב התב"עות ישנות וצריך הקלות.

אסנת רוזן : אתה צריך לדעת איזה מידע לבקש.

דורון : גם לפני הרפורמה היית צריך לדעת לתכנן.

גלעד : היום קיים תיק מידע ורשות לא יכולה להגיד משהו אחר ממה שכתוב בו. כתוצאה מזה רוב הרשויות אומרות הרבה יותר "לא", או שהן לא משחררות את המידע בזמן.

רות : אחרי 45 יום אתה לא מקבל מידע?

אסנת אלרואי : רואים מהשיח פה שיש חוסר וודאות וחוסר הבנה בסיסית של התהליך. צריך לשים לכך לב, לשמוע את מה שיש ליזמים ולאדריכלים להגיד על התהליך. אשמח אח"כ גם לשמוע באילו רשויות זה לא עובד.

אורית : אני רואה 4 נקודות עיקריות שדרושות התייחסות בתהליך החדש :

נקודה ראשונה - התהליך הפך להיות ממוחשב – כולנו רואים בזה ברכה. נכון שיש זמן עד שהתהליך הזה יהיה ניתן לעיכול. כנראה שהתהליך הזה נכנס קצת מהר מדי. בכל מקרה עובדתית קשה מאוד לעכל אותו בצד של המתכננים. לא יותר קל בצד של העיריות. אני משוכנעת מצד שני שזה רק עניין של זמן עד שזה ייפטר ובסופו של התהליך נגיע למטה המבוקשת. כך היה גם עם התב"עות שהיה קשה. אולי שם בגלל שזה היה מדורג, זה היה קל יותר. גם לנקודה הזו יש לי הערה שצריך לקחת בחשבון – מפות – אני מייצגת מודדים ולא רק אדריכלים. אבל אם הם עובדים טוב גם העבודה של האדריכלים תהיה טובה יותר. מהמודדים דורשים היום לקרוא את ההנחיות של מפי"י. הם לומדים את זה כי אין להם ברירה. אבל בתהליך הזה לא לוקחים בחשבון שחלק מהדרישות מהם לא ניתנות ליישום וצריך לחשוב איך לפתור את הבעיה הזו. צריך אמצעים טכנולוגיים להשלים את המידע. לדוגמה – שכרנו מודד שהכין שלוש פעמים את המפה, מדד את כל השוחות והשקיע את זמנו – כשבאנו להעמיד את הבניין מסתבר שהיה שוחה של 100 מטר ואי אפשר היה לראות אותה.

עפר : גם עם הטכנולוגיות היו פותרים את הבעיה באותו האופן, אז זה לא משנה.

אורית : נקודה שניה - כל מה שקשור לתיק המידע – כולנו צריכים בשביל לשאול את השאלות הנכונות לתיק המידע, צריכים מידע תכנוני מקדים. עם פחות מזה לא ניתן לבקש תיק מידע שבאמת יעזור בתהליך – כבר עוד לפני שאנחנו מבקשים את התיק מידע. צריך להחזיר את התהליך שהיה קודם – פרה-רולינג.

שירה : פרה-רולינג מעולם לא היה בחוק או בתקנות, אך הנוהל נשאר.

עפר : נוח לוועדות להסתתר מאחורי התקנות. אתם צריכים לדרוש מהוועדות לתת את המידע לפני.

דורון : פרה-רולינג זה אם כל החטאת. מי מקדם את זה? אותם מאכערים שיודעים לבוא ולדרוש את הפגישות. עבדתי בעיריית ירושלים – לא הבנתי איך כל הזמן יש פרצופים מוכרים שמסתובבים בעירייה. הוא קובע פגישות.

אורית : פרה רולינג לא צריך לשנות את התב"עות והנחיות מרחביות. אבל יש כן נושאים שטוב יהיה אן ינוהל עליהם דיון מקדים.

דורון : אפשר גם היום להגיע לדיון מוקדם. אני מאפשר דיון מוקדם.

אורית : רוב העירית הבינו כי החוק לא כתוב במפורש, אז הן לא מקיימות את זה. זה לא חייב להיות בחוק – אלא הנחיה שהפרה-רולינג לא מת אלא חי וקיים. מי שלא רוצה לא חייב אבל שתינתן לו האפשרות לא דרך פרוטקציה או דרך מאעכר. לאפשר לו פרה-רולינג לפני התיק מידע ולפני הגשת הבקשה. אם זה לא כתוב כהנחיה, חלק מהעיריות מקלות על עצמן. זה מאוד חשוב. זה לא מדע מדויק. כל תב"ע ניתנת לפירושים שונים. לכל עירייה יש את הזכות לראות את הדברים באור כזה או אחר.

נקודה שלישית - יש בעיה בשלב תיק המידע – שיכולה להיפטר בשלב הפרה-רולינג. על מנת לפתוח תיק בקשה להיתר – אנחנו חייבים להכין תכניות לביצוע. אבל לאחרונה אני נתקעת מול הרבה רשויות – נתקלנו בדרישות – שעל מנת לפתוח בקשה להיתר נצטרך לפרסם את הקירות במגרש. זו בקשה של סוף תכנית העבודה. אנו עוד לא יודעים אם הפרויקט יתקבל או לא. חייבים

שחלק מהדרישות שבאות לפני ההנחיות המרחביות, לא נאלץ לעשות את זה בשלב מוקדם. בגלל זה אנחנו מגישים תיק אחרי חצי שנה- שנה במקום חודשיים. משתמשים בכל צוות היועצים וצריכים לשלם לכולם. הרבה פעמים הכסף הזה הולך לפח.

שירה: למה הכסף הולך לפח?

אורית: אני לא מתכוונת על כך שאתכן ואח"כ אצטרך לעשות משהו אחר. לפני הגשת הבקשה – אין צורך לתכנן ברמת פירוט כ"כ גבוהה. לדוגמה – חישוב שטחים לפי שלב בקשת בקשה למידע.

שירה: למה לא להגיש קירות מגרש בשלב בקשה להיתר? הרי יש תכנון.

אורית: ברגע שפותחים את התיק – יש עומס של דרישות. אם בפתחת המידע היה כתוב שבשביל לקבל היתר צריך תכנון קירות – מעולה. אבל למה כתנאי להגשת בקשה להיתר. זה לא טוב לעירייה למדינה, ליזמים.

שירה: זה השינוי בתהליך. אנחנו לא רוצים לאשר בתנאי ואח"כ יהיו עוד המון שלבים כמו גדרות. אנחנו רוצים שבשלב המידע יהיה את הכל ואת תוכלי להגיש את הבקשה בצורה תואמת.

גלעד: בשלב הזה שאני מגיש בקשה למידע אני צריך גם את הייעוץ אלומיניום. צריך לדעת איזה חיפוי אני עושה. שבביל זה אני צריך את היועץ שיהיה איתי.

דורון: אתה לא צריך את היועץ בשלב הזה.

אסף: יש התנגשות פה בין אינטרסים. יש פער בין מה שאתם רוצים לבין מה שקורה בפועל. מה שאתם מבקשים מאיתנו מוריד מאיתנו את האחריות על התכנון. אנחנו מוצאים את עצמנו שואלים אותנו? מה תפקיד שלנו? אם אתם אוצרים שאתם נותנים לנו את כל המידע? מה התפקיד שלנו? בחלק לא מבוטל לא נשאר לנו השפעה על הפרויקט. אם אנחנו עורכי הבקשה – אין לנו אחריות. חברת חשמל אומרים לי מה לעשות, כולם אומרים לי מה לעשות.

שירה: אם אני מבינה נכון, אתה אומר שנגמרה לך היצירתיות, האינפוט שלך לא קיים, הכל אומרים לך מראש ואתה רק צריך להיות רובוט וצריך לבנות בניין.

אסף: יש מכון בקרה, רשות רישוי, הם חותמים על הבקשה ואח"כ מאשרים. לי אין אחריות.

שירה: זה לא נכון. קודם הרפורמה היית צריך לתכנן בניין בתיאום עם מהנדס הוועדה או אדריכל העיר והיה צריך לנהל משא ומתן.

אסף: האם אתם רוצים שהחיים של כולנו ינוהלו מתוך נקודת מבט אחת?

דורון: האם אתם רוצים לדבר עכשיו שלהנחיות מרחביות?

שירה: זה הפער שאנחנו מדברים עליו בין המדינה, לוועדה המקומית, לשוק הפרטי.

אורית: השבוע היתה לי פגישה בעירייה מאוד טובה שבאה לקראת היזמים. שם יש פרה-רולינג. הגשתי תכנון שהיה מדהים בעיני והייתי מאוד מרוצה, וקיבלתי מחמאות. אבל אמרו לי שלא לקחתי בחשבון שהעירייה לא מוכנה לאשר שחלק מהבניין יהיה מעל המדרכה, למרות שהקרבתני חלק מהשטח שלי. העירייה לא אמרה לי את זה מראש. איך אני צריכה לדעת את זה? שבביל לתכנן אני צריכה לקבל את המידע הזה לפני שגמרתי שנה של עבודה. אני רוצה לקבל את זה בהתחלה. לא יכולתי לשאול את זה מראש, איך יכולתי לחשוב על זה. אני חשבתי שאני עושה

טובה למסחר שלי אבל גם לעיר. מדיניות עירונית מעולם לא תיכנס להנחיות המרחביות באופן ברור. לכן צריך פרה-רולינג.

שירה: גם אם לא עשית פרה-רולינג – בשלב המידע הגשת מפת מדידה. את יכולה לשאול את המדידה – האם תאפשרו לי לבנות בניה כזו?

גלעד: לא צריך תהליך שלם של פרה-רולינג. אלא אפשרות לשאלות נקודות ספציפיות. הנגישות לזמינות המידע הוא קריטי. אני חושב שהתהליך הוא נכון. אבל הזמינות היא קריטית. זה מתחיל ממנהל התכנון ומגופי הממשלה. אם יבינו שהשלב הראשון הוא לא 2 אחוז מכל הפרויקט, אלא הוא השלב הכבד. מבחינתנו זה השלב הקריטי. אם אאסוף נכון את המידע – 50 אחוז מהשאלות ירדו. השאר יהיה תוך כדי התהליך. לא משנה איך נקרא לזה – פרה רולינג, או שאלה באימייל.

דורון: מה החיפוש שאתה עושה שאתה מחפש את החלטות?

שירה: אתה מעלה החלטות פרוטוקול PDF וזהו. הוא רוצה לחפש מידע ספציפי.

דורון: אתה מחפש החלטה מסוימת? לפי מגרש? לפי חלקה?

גלעד: אני מחפש החלטות מדיניות של וועדה.

דב: זה צריך להיות במידע שאתה צריך לקבל. הוועדה צריכה להביא לך. אתה לא צריך לחפש את זה. אתה תגיד ליזם שאתה תביא לו את המידע בהמשך. אתה לא יכול לתת מידע שאין אותו.

גלעד: לא מדובר במקרה ספציפי.

דורון: אתה מדבר על כך שיש וועדות שלא לוקחות החלטות והופכות למדיניות.

גלעד: זה משהו שאנחנו לא יודעים? שלוקח חצי שנה לקבל מועד להחלטות וועדה. הנושא של הנחיות מרחביות – ההוראות שנכתבות בכל מיני מקומות – תוציאו הנחיות לעשות את המסמכים קצרים ויעילים. אני קורא החלטות מרחביות, הייתי שם את זה בטכניון. הנחיות מרחביות לנושא – חדר עצירת אשפה – אל תכתבו לי את כל הנחיות המרחביות. תרשמו הנחיות מקומיות רלוונטיות כמו כל כמה זמן הרשות אוספת אשפה. באמצעות המידע הזה אני אדע לאיזה נפח לתכנן. גם בתב"עות צמצמו את מספר ההנחיות. אל תרשמו דברים שכבר הוגדרו. כל הנתונים נתונים לפרשנות, ברגע שזה נתון לפרשנות – אני צריך לדבר עם מי שכתב אותו.

אורית: הנחיות מרחביות הן או מתאימות לכל העיר ואז לא מתאימות לאף אזור ספציפי או שהן מתאימות לרחוב אחד – ואז לא רלוונטיות לכל השאר. צריך הנחיות מרחביות לכל אזור.

עפר: גם אנחנו מסכימים גם התהליך. לא צריך היות יותר ניירות. מסכימים שהיה צריך לייעל, אבל אני רוצה להיות יותר קונקרטי. לא רוצה להתייחס להנחיות המרחביות.

אני רוצה לדבר על הנקודות שאני פוגש בעבודה אל מול הוועדה. לפני הרפורמה לקח לי שנה להוציא היתר ועכשיו לוקח לי שנה וחצי. אני רוצה שתתייחסו לכמה דברים:

1. החזירו אותי שש פעמים למידע – בגלל סוגיות טכנוקרטיות – שהיה החסר איזושהי הערה. תנו את הדברים שצריך להתייחס אליהם מראש. לקח לי בפועל חצי שנה עד שקיבלנו תיק מידע.
2. התיק מידע – לקחו את כל התקנות וההנחיות + הערת מגורמים בעירייה שרשמו "אין לי מה להוסיף" – בשביל זה לקחת 45 יום? לא צריך 45 יום כדי לקבל שלושה מיילים.

דב : אתם אמרתם לי שצריך לקחת 15 יום. קיריל מהנדס העיר שלי שלך לנו את הנוסח שאתם פרסמתם – פרסמתם תהליך טורי. קודם גורמי חוץ, אח"כ גורמי פנים. למה לא במקביל? צריך להוציא הבהרה על זה.

עפר : לא צריך לזה 45 ימים

שירה : זה אמור להיות 30 יום – 45 יום זה והקלה שניתנה לתקופה הקרובה.

דב : האם זה נכון שחמישה עשר הימים של הטיפול בוועדה לא צריכים להיות אחרי חמישה עשר הימים של גורמי חוץ? צריך להבהיר שזה יכול להתרחש במקביל.

עפר :

3. אני רוצה שליטה בתהליך. אני אוהב לדעת מה האדריכלים שלי עושים. אני רוצה שאפשר יהיה להכניס מכמה כרטיסים – למה שמהנדס האינסטלציה יצטרך להעביר למהנדס אני רוצה שעוד אנשים חוץ מעורך הבקשה יוכל להיכנס למערכת. אם האדריכלית שלי חולה – אני תקוע לעוד שבוע.

4. קליטת הבקשה : הרבה פעמים חברת החשמל לא זמינים – ברור שלא אבנה בניין בלי טלפון, חשמל, גז. למה לעכב בשלב הראשוני של הגשת הבקשה. אפשר לעבוד על זה תוך כדי. אני הולך לחברת החשמל עם הבקשה. אין לי עוד מה להראות להם. אני צריך לשלם להם מקדמה ולחכות אח"כ חצי שנה. אלו דברים שלא נדרשים. מה שכן נדרש – הג"א. שם אומרים לי תן לי החלטת וועדה. אני מציע – כי ברגע שאני בשלב הגשת הבקשה – תנו לי מסמך שאומר שנקלטה בקשה להיתר – ואת המסמך הזה אני מפנה להג"א, חברת חשמל וכו'. בנתיים אני אעבוד על השאר במקביל.

אסנת אלרואי : אני חברת צוות, ואני חווה את הדברים שמועלים פה ביום-יום שלי בעבודה על מחיר למשתכן.

שירה : בתהליך הישן יצא שכל גורם ראה בניין אחר. זה מצב שרצינו למנוע.

עופר : בשלב הגשת הבקשה אני עוד לא יודע בדיוק את התשובות להכל. תבינו שהאדריכלים צודקים, התהליך הוא דינאמי. בשנה הזו אפשר לשנות. אני לוקח כאם את הסיכון עליי ואני עובד במקביל. אם אין לי הקלות ואין לי סיבה שיידחו משהו – אני יכול לעבוד במקביל. רק על שלב הגשת הבקשה אני נלחם חודשיים-שלוש.

בנוסף, חייבים לתגבר את הוועדות. כוח האדם צריך להיות יותר מקצועי. לפעמים דורשים בדיקות חוזר בלי שום סיבה. לדוגמה אם צריך להגדיל את הגדלת פיר המעלית – לא צריך אישור הג"א חוזר. הם לא בודקים מיילים, הם לא חוזרים. אין מספיק כוח אדם בוועדות.

אסף : בשכר גבוה אם ניתן אחרת מגיעים אנשים לא מקצועיים.

גלעד : עד אשר לא תשפרו את המערכת – היזמים יצטרכו לשכור את היועצים מההתחלה.

עופר : כדי לתכנן בניין – אני צריך אדריכל, אח"כ קונסטרוקטור. אתם מבקשים פריסת קירות מגרש – אני צריך יועץ שאני צריך לשכור מבלי יודע מה יקרה.

שירה : אתה רוצה לחזור אחורה – ולקבל החלטה לאשר בתנאי – ככה חוזרים לתהליך המקורי. אתה חוזר אחורה.

עופר : אתם עשיתם מספר מהלכים. אבל בגלל שכל לוקח את הזמן שהוא לוקח היום בעצם לא עשיתם כלום. תנו לי מכתב ללא החלטת וועדה שיהיה מקובל, שהבקשה התקבלה. הגופים החיצוניים לא מטפלים עד שאין להם החלטת וועדה. פתח תקווה למשל, מצפה אפק.

דב צור : כיבוי אש לא מטפלים בלי החלטת וועדה.

שירה : אתה לא אמור להביא כיבוי אש כתנאי לפתיחת תיק.

עופר : אני רוצה בחודשיים שאני נאבק במערכת, לעבוד במקביל על שאר האישורים.

שירה : אני איתך. במקביל. אבל האם דורשים את זה ממך בפתיחת תיק? זה טעות של הוועדה.

עופר : זה טעות של כיבוי אש. התיק נפתח – אני עובר לוועדה והיא דורשת כיבוי אש – היא מביאה לי החלטת וועדה שאותה אני לוקח לכיבוי אש. אני רוצה מסמך מראש עוד לפני ההחלטות וועדה ואני אלך להשיג את אישור.

דב : זה צריך להיות מסמך מאושר על הגופים החיצוניים. כב"א, הג"א וכל השאר.

שירה : כל הגופים האחרים – מוסרים את המידע בתיק מידע. כיבוי אש הג"א צריכים אחרי הבקשה לכיבוי אש.

עופר : חוץ מזה המערכת לא קולטת קבצים גדולים. אני נותן שתיים שלוש גרמושקות לוועדה. הקובץ גדול, בסוף אני צריך להביא גם נייר. אני לא מבין איך הם מסתכלים על המידע הזה.

שירה : מה הגודל של הקבצים שאנחנו קולטים?

יעל : פתחנו את זה ל-100 מגה לקובץ, אבל הרשויות והוועדות צריכות להכין את השרתים לקלוט את המידע.

גלעד : בוועדה בושמרונים – ביקשו הג"א בשלב הבקשה להיתר.

דב : (פונה לעופר) אתה נשמע לי כיום גם בעצמך. מה שמטריד אותי הוא שאתם מסתמכים על עורכי הבקשות. השאלה היא כמה אתם, היזמים והקבלנים מכירים את התהליך של רישוי זמין?

עופר : לא מכירים.

אסף : אתם קובעים זמנים – ימי עסקים – אין מגבלה אמיתית של זמנים. 90 ימי עבודה. בדקתי את החוק בתחילת הדרך – ספרתי 152 ימי עבודה. זה כמעט שנה.

שירה : אם הקלה או בלי הקלה?

אסף : אין כמעט בקשות בלי הקלות.

שירה : הוא צודק זה תשעים ימי עבודה רגילים ותשעים נוספים כשיש הקלות.

אסף : גם למידע זה יותר מ-45 ימים. מבקשים מאיתנו הרבה אינפורמציה, מבקשים פירוטים והסברים מה שגורם לחמישה ימים להיות ארוכים יותר. הרבה יותר. בוועדות המרכזיות – שיש הרבה תכניות – זה לוקח ארבעה חודשים. פעם זה היה שלושים ימים.

אסף : תנסו להיכנס לראש שלנו בתור אדריכלים. הוועדה המקומית מייצרת מצב כמעט בלתי אפשרי. היא מורכבת בעיקרה לא מאנשי מקצוע. מהנדס העיר אין לו תפקיד אלא הוא רק

משקיף. מהנדס העיר הוא רק ממליץ. מי שמאשר הוא הלשכה המשפטית. אתם מייצרים מצב של משפטיזציה בוועדות המקומיות.

דורון : זה נכון. הוועדה מורכבת מפוליטיקאים. בגלל זה חילקו את החלטת מהנדס העיר בנפרד. פעם לא היה את זה. פעם לא היתה את התחושה שמהנדס העיר נשמע קולו. היום מהנדס העיר מעביר את החו"ד לפני הדיון. הפוליטיקאים יכולים להחליט אחרת. זו זכותם.

שירה : מה הטענה?

אסף : אני מנסה שתיכנסו לראש של עורכי הבקשות ושל המתכננים. האינפורמציה הפכה להיות כזו שהיא מחייבת. לאחר מכן אנחנו מגישים בקשה לוועדה המקומית. לאחר מכן הוועדה המקומית נותנת את הפרשנות שלה. אנחנו כמו נהגים שכל הזמן אומרים להם מה לעשות. ההנחיות המרחביות, מכוני הבקרה. לא סומכים על האדריכלים.

גלעד : אף פעם לא מסכו על האדריכלים – תמד היתה בקרה.

עופר : אנחנו סומכים על האדריכלים שלנו.

שירה : האדריכלים הוותיקים יותר – תיקנו את זה בחוק. פעם היה בחוק נתנו לעשר שנים אישור לאדריכל האחראי שייקח אחריות לתת היתר. רק שניים הסכימו לקחת על עצמם את האחריות.

אסף : בגלל חברות הביטוח. שום חברת ביטוח לא רצתה לקחת את זה.

שירה : כי מגישים לפי המידע. לא לפי האחריות.

אסנת אלרואי : אנחנו גולשים מהנושא. הנושא של השיחה הטמעת התהליך של הרישוי.

אסף : אתם מגישים בקשות באיכות מאוד נמוכה. שינויים בתוך התהליך – צריך להגדיר הגדרה פוזיטיבית – מה מכוני הבקרה בדקים. כל השאר באחריות האדריכל.

דורון : באתי לכאן למשהו ספציפי – יש רפורמה. אמרתם שהיא טובה. אמרתם שאתם רוצים לייעל. אני שואל שאלה אחת. אנחנו רוצים לדעת איך לתקשר את הרפורמה לאדריכלים, למהנדסים, לאזרחים? אני רוצה לצאת מפה – עם תשובה קונקרטית – איך לקדם את הרפורמה? מה לא עובד? רשמנו איפה העיריות לא עובדות. יש ביקורת מול מנהל תכנון, מול הרשויות. גם אנחנו נמדדים על יחידות דיור. בסופו של יום אני רוצה לקדם את התהליך לקדם. איפה אני צריך לשפר/לשדרג את התהליך אל מול הגורמים החיצוניים?

אסף : צריך להוסיף עוד מסלול. אדריכל מורשה להיתר. זה יוריד עומס משמעותי מהוועדות.

שירה : אף אחד לא יכיר את זה.

עופר : אף אחד לא יבין מה לעשות, זה רק יבלבל.

אורית : פרה-רולינג בשני שלבים.

שירה : יש פערים בתהליך, בין איך שהחוק רואה אותו, לבין איך שאתם רואים אותו. מה יעזור לכם להפנים את זה טוב יותר?

אסף : אין גוף לאדריכלים שדרכו תוכלו לפנות אל כלל האדריכלים. ישנם כ- 1200 אדריכלים בעמותת אדריכלים צעירים, ובעמותת האדריכלים יש כ- 800 איש.

גלעד : עמותת האדריכלים התערבה – עשינו כנס. אנחנו רוצים להקים בתוך העמותה וועדה או גוף שינתר ויעקוב אחרי התהליך הזה. מהתחושה שלנו, מנהל התכנון מוריד את ההנחיות למרחבים לוועדות ולאדריכלים. אבל צריך להיות שיח משמעותי יורת עם הוועדה – יש ביקורת. בעקבות זאת נוצר מצב של האדריכלים כנגד הרשויות ומנהל התכנון. העמותה במשא ומתן עם הצעירים והזקנים בשביל להיות הגוף המייצג. אנחנו מנסים לעשות מוניטורינג של התהליך ולעזור לאדריכלים להבין את התהליך. האדריכלים צריכים לעשות שיח משותף עם איגוד הקבלנים – ולא רק שיח פרטני של קבלנים עם האדריכלים שהם שוכרים. צריך להיות שיח קבוע בין האדריכלים – לבין מנהל תכנון, הדרכות, מפגשים קבועים. אדריכלים צעירים, עמותת אדריכלים, איגוד המהנדסים – כל מי שמתעסק ברישוי.

עופר : הפנו אותי לרפרנטית והיא עוזרת לי. שיהיה לי שיח עם הרפרנטית. שאוכל לשבת על הבקשה גם עם הרשות אבל גם עם הרפרנטית של מנהל תכנון. אם אני לא בקיא בתהליך וגם בוועדה לא בקיאים בתהליך. חשוב שיהיה דו-שיח ולא רק את הוועדה.

שירה : אולי נפרסם לאדריכלים את הרפרנטים.

גלעד : אני חושש מזה. אנחנו רוצים לעשות סינון. אי אפשר להעמיס על הרפרנטית, כי אז היא לא תוכל לפטור בעיות.

אסנת אלרואי : אני מעוניינת לשאול אתכם בכל זאת לשאול במשפט – מה בעינכם הדבר הכי אקוטי שהצוות הזה לדעתכם צריכים לפתור? אנ ירוצה דברים פרקטיים שהוועדה הזו תוכל לממש. דיברתם על בעיית כוח האדם בוועדות. דיברתם גם על היועצים - באיזה שלב היזם צריך לשכור את השירות שלהם? דיברתם על לוחות הזמנים, גדלי הקבצים, בעיות מול כב"א והג"א, הנחיות לוועדות המקומיות – איך להוציא הנחיות מרחביות ופרה רולינג – מה הכי דחוף? אשמח במשפט או שניים שתגידו מה הכי בעייתי?

דנה : מאז התקנות שעלו יש מחסום בשיח שהיה עם הרושת בעבר ועכשיו לא קיים בגלל הרפורמה. לפעמים השינוי לא עושה את הכל מההתחלה, וצריך להשאיר גמישות.

דב : לדוגמה לתת חופש למהנדס העיר להחליט במקומות שבהם יש בעיה. דיברנו על זה גם בשבוע שעבר.

אורית : פרה-רולינג בשני שלבים, ופתיחת תיק ללא צורך בהשלמת אלמנטים תכניים ברמה של הוראות לביצוע.

גלעד : לקיים את דו- השיח דרך העמותה. לעזור לעמותה לשמש פילטר. היא יכולה לעזור למנהל התכנון בכך שיתנו דגשים פנימה והדגשים שיעלו אליכם דרך העמותה יהיו הרלוונטיים ביותר.

אסף : אפשר לתמרץ את הוועדה המקומית לתת היתרים בדרך הבאה - אם אחרי תשעים ימים הוועדה לא סיימה עם הבדיקה להיתר – יש היתר.

רות : צריך להוסיף על הנקודות שאסנת הוסיפה – את העבודה במקביל. צריך לנתח את התהליך – ולהמליץ איפה אפשר לעבוד במקביל. בהחלט ניתן לנתח ולמצוא איפה אפשר לעשות דברים במקביל.

אסנת אלרואי : את צודקת. גם במקומות שברור שאפשר לעבוד במקביל, צריך להוציא הבהרה. כי מה שברור לנו לא ברור בוועדות, לאדריכלים וליזמים.

עופר : זה מבחינת זה נהנה ולזה לא חסר.

רות : מה דעתכם על התדמית שנוצרה לרפורמה? ואיך אפשר לשנות את התדמית?

אורית : השאלה היא לא הנכונה. השאלה היא אם הרפורמה עושה מה שהיא צריכה לעשות? חד משמעית לא. לא רק בגלל כוח אדם והמחשוב אלא שהבסיס צריך להיות מתוקן.

אסף : ככל שתשלטו יותר במערכת ותנסו להגיד מה צריך לעשות, כך התהליך יהיה יותר ארוך. כל אחד לוקח את הימים שמותר לו וזהו.

אורית : התהליך החמיר והפך ארוך יותר. חד משמעית.

פרוטוקול החלק הפנימי של הישיבה

דלית : חברות מפתחות – הן גם מוציאות היתרים לתשתיות גדולות. צריך לזמן גם אותן לאחת הפגישות

אסנת : מנכ"ל חברת ערים, יהל, פרו-שיא. מנכ"ל חכ"ל ראשון PCM.

שירה : לנסות להוסיף לפגישה הבאה עוד שעה. מה בתהליך עובד בטור ומה במקביל.

דב : נצא הנחיות ביניים ולא לחכות לסוף.

אסנת אלרואי : נתונים על כמה ימים לוקח ברשויות לתת מידע – כל הוועדות המוסמכות – לצאת מראש עם מרכז השלטון המקומי – תוך 30 יום.

שירה : הבעיה בגדולות מאוד ובקטנות מאוד.

אסנת : האם פורום 15 ומרכז שלטון מקומי – יוצאו נוהל פנימי, איך נכון לפרסם את ההנחיות המרחביות, את החלטות המדיניות.

דב : מה זה משנה אם קוראים לה מסמך מדינות או הנחיות מרחביות. אני רוצה להציג אותה לציבור.

שירה : אין לנו איך לכפות את ההנחיות המרחביות, אלא שהרשות רוצה לתת את שיקול הדעת שלה לעיר שלה.

שירה : השרתים בוועדות המקומיות – מי שפונה אלינו עם בעיית שרת, אפשר לבקש עבורו תקציב להגדלת השרתים. זה בנושא מחשוב. התקציב להיבטי מחשוב כלל מסכמם וסריקה. אם נשאר עודף – מי שביקש הגדלת שרתים קיבל. הרשויות הגדולות לא מתקצבות על ידינו. הקטנות, כשאנו מזהים בעיה כזו אנו מתקצבים.

דלית : צריך לבחון את היקף הצרכים לשרתים. אם צריך נביא כסף לזה. זו נשמעת בעיה פרוזאית.

דב : ממה שאני מבין מערכות ההגנה מעכבות מאוד את התהליך.

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; אדר' רמי לוטן.

גורמי ממשל: גב' חנה חרמש, מהנדסת הוועדה המקומית אופקים; גב' יעל קרמה, גב' אסנת רוזן קרמר – מנהל תכנון; גב' רחלה ינאי, יועצת למנהל התכנון.

נציגי המוסדות להכשרת הנדסאים: מר שמעון דוד, נציג מה"ט משרד העבודה והרווחה; מר יואב עמרני, יועץ מה"ט; מר ז'ן זהרנו, יועץ מה"ט; מר ירון ליבוביץ, ב"יס ארצי להנדסאים, טכניון.

נציגי אדריכלים: אדר' תלמה ורדי.

עיקרי הדברים:

נציגי המוסדות להכשרת הנדסאים פרטו בפני הוועדה את תכנית הלימודים ומסלולי ההכשרה.

פרוטוקול הישיבה:

שירה: אחד הנושאים המרכזיים שעלו בפנינו הוא המחסור בכ"א בוועדות המקומיות. הזמנו היום את נציגי המוסדות להכשרת הנדסאים על מנת לשמוע על תכנית הלימודים ועל היכולת לשלב בה לימוד של מערכת רישוי זמין ותהליך הרישוי העדכני, וכן לשמוע את עמדתם לעניין ההצעה לשילוב הסטודנטים בעבודת הוועדה המקומית עוד לפני השלמת ההכשרה.

שמעון: מגמת הנדסה אזרחית במה"ט היא הגדולה ביותר. לומדים בה כ- 7,000 – 6,500 סטודנטים, באדריכלות לומדים עוד כ- 3,000. כלומר כל שנה יוצאים כ- 2,500 סטודנטים. חלקם לומדים גם קורס נוסף ויכולים לעסוק ברישוי בניה.

אסנת: מבקשת להתמקד גם בנושא הפיזור הגיאוגרפי כי אנחנו שומעים על קושי בגיוס עובדים בפריפריה.

שמעון: למעלה מ- 20% מהסטודנטים הם בני מיעוטים. יש מכללות בצפון (סחי'נין, אל קאסם) ובבאר שבע. בשנים האחרונות אנחנו רואים גם גברים ונשים מהמגזר החרדי. זו אוכלוסייה איכותית ברמת הכישורים. המספרים של גברים חרדים הולכים וגדלים. ההשתלבות דומה לצרכים של השוק ולכן הם פונים למגמות האלה. הנשים החרדיות נמצאות יותר במגמות הנדסת תוכנה ואדריכלות. הנדסאים לומדים כדי לעבוד ולהתפרנס. יש לנו מסלול שמאפשר שילוב של עבודה ולימודים. הלימודים מאוד אינטנסיביים. יש בחינות ממלכתיות שחייבים לעמוד בהן, ויש פרויקט גמר שדורש הרבה עבודה והכנה. לכן השעות שהם יכולים להרשות לעצמם להשתלב במקום עבודה מוגבלות מאוד, כי אנחנו רוצים שהם יצליחו ויסיימו עם תעודה. מאחר ועולם העבודה צריך אותם, ולא מחכה שהסטודנט יקבל את התעודה, היו מקרים רבים בהם הסטודנט לא משלים את לימודיו ומקבל דיפלומה, וחבל. התעודה חשובה ומשמעותית.

רמי: יש לכם מעקב אחרי הבוגרים? פילוח?

זין: יש מלי"ג שמטפל במוסדות אקדמיה ויש את מה"ט שמטפל בהנדסאים, קובע את תכנית הלימודים ואת הבחינות וגם מתקצב, ויש גם בוגרים כיתות יג' – יד' שמתגייסים לצבא ובמסגרת הזו הם עושים בעיקר ליווי פרויקטים. מעטים בתכנון וליווי תכנון. הבוגרים שלומדים במה"ט הם בגילאי 20-60. היה סקר שבדק מה קורה עם מסיימי שנת 2014. במגמת אדריכלות 78.8% עובדים במקצוע, ורובם מרוצים למרות שהשכר של הנדסאי בנין הרבה יותר גבוה. נותני העבודה השיבו שהם מרוצים מהרמה ומהיכולות. הרבה עובדים גם במגזר הציבורי, בוועדות המקומיות, אפילו כבודקי תכנית, למרות שאנחנו לא מכשירים לכך. אנחנו עכשיו רוצים לשלב גם את נושא הבקרים. יש בעיה עם תעסוקת הסטודנטים. בגלל שמדובר באנשים בוגרים, לוקח להם הרבה זמן להגיש את פרויקט הגמר.

דב: כמה זמן לוקח פרויקט כזה?

יואב: זה "מתומחר" על סמסטר, ותוך שנתיים הוא מחויב להשלים. הבנוס אומר שאם אתה מצליח להשלים תוך חצי שנה, מחזירים לך 50% מהעלות של הפרויקט. מעבר לזה – העלות עליך.

זין: ללא פרויקט גמר אין תעודה, אין שכר הולם ואין אפשרות לעמוד בתנאי מכרזים ולעבוד במגזר הציבורי.

רחלה: האם יש לכם פילוח של מקומות העבודה בין המגזר הפרטי/ציבורי או צפון/דרום? יש ביקוש בצפון?

זין: יש ביקוש בצפון. אפשר לקבל נתונים מהסקר של שנת 2014.

דב: פרויקט הגמר טעון אישור שלכם?

זין: יש בוחנים חיצוניים לא מסגל המרצים או המנחים. הסטודנט צריך לתכנן מבנה לפחות בן 2 קומות, לרבות פיתוח שטח שנכנס לאחרונה כיד ללמוד שילוב עם תשתיות.

דב: האם הסטודנט יכול לבחור את קורסי הלימוד או שזו תכנית חובה? האם לומדים את נושא הרישוי?

יואב: יש שלושה סוגי הכשרות. הנדסאי אדריכלות, והנדסאי בנין שנחלקים בין רישוי לתכנון קונסטרוקציה וניהול פרויקטים.

דב: כלומר אף אחד לא לומד להיות הנדסאי בתחום הרישוי ותהליכי הרישוי.

זין: אכן לא מלמדים את המקצוע כמקצוע של בודק רישוי.

רמי: צריך להבין את פערי השכר בין השוק הפרטי והציבורי, ועד שזה לא יטופל תישאר הבעיה.

שירי: פעלנו רבות לאחרונה בנושא השכר של עובדי הודעות המקומיות. על פי ההסכם שנחתם בין ההסתדרות, הממונה על השכר והשלטון המקומי, קיבלו העובדים תוספת של 2,000 ₪ לחודש. ועכשיו משלימים גם תוספת נוספת של כ- 1,000 ₪ לחודש שתינתן על בסיס מצוינות ועמידה ביעדים ולו"ז.

ירון: אני 32 שנה בתחום. אחת הבעיות הכי גדולות שהיתה זה השלמת פרויקט הגמר. תלמידים הגיעו עד השלב הזה ולא סיימו. היו שני מנופים: מקום עבודה שאומר שללא תעודה לא ימשיכו

לעבוד, והתגמולים. בטכניון היו 10% של מסיימים, והשינוי הגדול של 4 השנים האחרונות הביא ל- 70% מסיימים. יש חשש מאוד גדול לאפשר לסטודנטים לעבוד ללא דיפלומה. בתחום הבניין אני נתקל בתלמידים שלומדים לימודים משולבים (3 ימים ערב + יום שישל) ועובדים בימים האחרים. זה מאוד נוח בעבודה בוועדות. הם מתאימים לפיקוח כי מדובר בהנדסאי בנין. הם פחות מתאימים לרישוי. אני מנסה להכניס נושא של הנדסאי תשתיות. אנחנו הכרחנו אותם להוסיף קומת מרתף לפרויקט כדי להראות התמודדות עם תשתיות. קשה גם למצוא מודדים.

יואב: הרפורמה שהתחילה לפני שנה יצרה מהפיכה גם אצל היזמים. היום לוקח לנו להיכנס לוועדה שנה, ופעם היינו עושים את זה תוך 3 חדשים. בת"א הלו"ז שונה וארוך עוד יותר. ב- 2010 לקח לנו בת"א שנה וחצי. בשנת 2014 התחלנו, ועד היום אין לנו היתר.

יעל: מדובר בבקשות שהוגשו עוד הרבה לפני הרפורמה.

יואב: השוק הפרטי יכול לתרום בכך שלא יעמיס תכניות לא טובות על הוועדות המקומיות. מי שיותר מוכשר לנושא הרישוי זה הנדסאי אדריכלות. אפשר להוסיף מקצוע של רישוי, מידען וכו' עם הכשרה ספציפית. השוק הפרטי מעמיס את המערכת הציבורית בשל חוסר קומוניקציה, והפער בין מה שנדרש לבין מה שהשוק נותן.

רחלה: אפשר להוסיף תכנים לקורסים הקיימים?

זין: אפשר. אבל אני לא משוכנע שהבעיה היא חוסר בכ"א.

אסנת: בדקנו, וידוע שיש חוסר בכ"א. במסגרת פרויקט מחיר למשתכן אנחנו עובדים עם 60 ועדות, עשרות ומאות פרויקטים וקבלנים. אנחנו יודעים בוודאות שחסרים מודדים, מידענים ובודקי רישוי.

דב: אם הרגולטור יחליט- זה אפשרי שאתם תקבעו שנדרשים 50 שעות חובה בנושא מסוים?

זין: יש לי פרויקט של תוספת 16.5 מ"ר ליחיד במבנה של עמידר. כבר 15 חדשים אני מחכה. עכשיו דרשו אישור חח"י. הסברתי שמדובר בבניין קיים ואין שום צורך, אז נאמר לי שזו החלטת הוועדה. הבעיה היא בשיקול הדעת.

חנה: יש קושי גדול לגייס עובדים לוועדות המקומיות. הרפורמה נוגעת לכל ההיבטים ולא רק לרישוי. צריך לחשוב גם על נושאים אחרים ולא רק הנדסאים. צריך לחשוב על תכנון עיר ואדריכלות. כבר יש הרחבה של היריעה לגבי גיאוגרפים, ויש מגוון גדול יותר של מקצועות שאפשר להרחיב, וזאת תוספת. תכנון עיר ותשתיות זה מאוד משמעותי וחשוב לתת על זה את הדגש. היום קשה מאוד לגייס. הדרך היחידה זה לקבל אנשים חסרי ניסיון. עושים את זה. אין דרך אחרת, אבל יש לזה מחיר של לימוד. אני נכוויתי בעניין סטודנטים. לוקח חודשים עד שהם אפקטיביים, ועד שכבר "צללו" לעומק, הם הולכים למקום אחר. יצא שהסטודנט עבד פחות משנה וזהו. נושא השכר הוא מאוד משמעותי ואנחנו עסוקים מאוד בעבודת שימור כ"א. אפילו הגיאוגרפים שנקלטים מעדיפים לצאת לשוק הפרטי.

אסנת: האם מדובר בעובדים שגרים באופקים?

חנה: כן. באופקים או במושבים הסמוכים. הצלחתי לשמר את הגיאוגרף בזכות שעות נוספות. תוספת השכר מוברכת ומהווה תקדים מצוין, אבל זה לא מספיק. בהסכם הגג קיבלנו תקציבים

לכ"א ומשרד הפנים לא מאשר לנו את המשרות האלה. צריך להרחיב את ההשכלה, להרחיב את החיבור עם האישורים הנדרשים ממשרד הפנים, ועדין יש עבודה בנושא השכר.

שמעון : האם ניסית לפנות למגזר הבדואי?

חנה : לא הגיעו דרך המכרזים.

שמעון : המגזר הבדואי היה יכול להסתפק בפחות שכר וכך גם החרדים. לגבי הבדואים, כבר 5-6 שנים אנחנו מממנים להם שכר מלא + מלגת קיום בתקופת הלימודים.

שירה : כמה כאלה יש?

שמעון : הם לומדים בבאר שבע ובספיר, וקבוצה קטנה באשקלון שלומדת הנדסה רפואית. יש יחידת השמה לגבי הבדואים.

חנה : מוכנים לשלם את המחיר של חוסר הניסיון אבל במכרזים דורשים ניסיון, והיכולת "לשאוב" אותם בשלב הזה לא קיימת. כדאי לאפשר קבלה לעבודה ואז השלמת הפרויקט תוך כדי, כי כך נקלוט אותם מיד.

אסנת : איך עושים השמה?

שמעון : לגבי הבדואים יש עמותה שעוסקת בגיוס, ליווי והשמה. אפשר לפנות דרך מנהלי המכללות.

תלמה : אני בעלת משרד כבר 23 שנה. אתם בוחנים כרגע את נושא כ"א בשלטון המקומי בתחום הרישוי והבניה. עלה פה נושא של עיקר וטפל. אנחנו נתקלים בבעיית כ"א בכלל בשוק. בשלטון המקומי עוד אפשר להוסיף תקנים. בשוק הפרטי זה יותר קשה. מה שאני חווה כמשתמשת זה שהרבה פעמים אני נמצאת מול אנשים זוטרים שרק סיימו לימודים ומטרטרים אותי על שטויות. מבזבזים הרבה זמן על משימות מיותרות, וחבל. בסוף כולנו סביב אותו שולחן ורוצים את אותה מטרה. פוגשים אנשים בלי מספיק ניסיון, ללא ראייה מערכתית. זה דו צדדי כי גם הרשויות מקבלות תכניות גרועות ולא מקצועיות. גם חוסר הניסיון של עובד הועדה מאוד מכביד. בשלב הלימודים זה יכול להיות מוקדם מידי. כשאתה משקיע בלימוד לסטודנט אז זה גם מבזבז זמן של בעל המקצוע והוותק. גם לי וגם לוועדה המקומית. החוסר בכ"א הוא אצל כולנו. חסרים אדריכלים, מהנדסים והנדסאים. אני עובדת עם מהנדסי בנין וב-20 השנים האחרונות עבדנו עם עולים מרוסיה. הם הולכים ומתמעטים וחסרים אנשי מקצוע באותה רמה שימלאו את השורות. גם באדריכלות יש בעיה. מי שבודק את התכניות צריך להיות אדריכל או הנדסאי אדריכלות ולא הנדסאי בנין. גייסתי הנדסאית חרדית שהיא מאוד מקצועית. הניסיון שלי בהעסקת הנדסאים הוא ניסיון טוב, אבל צריך שתהיה ליבה של אדריכלים. הנדסאים יכולים להצטרף לצוות אך חייבים גם אדריכלים. החוסר בשוק הוא גם במרכז הארץ. לימודי אדריכלות הם 5 שנים, ואני מרגישה שיש בשלות שאדריכל צריך להגיע אליה. זה תחום שהוא כל כך רחב בדיסציפלינות שצריך להכיר וללמוד, שאפילו אדריכל בן 40 הוא צעיר. במסגרת לימוד אדריכלות "עולים לגבהים" ולא עוסקים מספיק בפרקטיקה. אני למדתי בבצלאל והיו מאוד מעשיים. אני מרגישה שהבוגרים היום רוצים לעסוק בניהול פרויקטים ולא בתכנון בניינים. צריך גם לקחת בחשבון שמדובר בדור ה-Y, ויש להם ציפיות אחרות.

רמי : המקצוע מאוד לא מתגמל.

תלמה : שני אדריכלים שעשו אצלי התמחות יצאו לעבוד בשלטון המקומי. בסופו של דבר שילמו להם שם יותר, וגם היכולת לנהל יותר גדולה שם. אני מתכננת פרויקטים של מחר למשתכן ומכרו את הפרויקט כשעוד לא היה אפילו קו על הנייר. אנחנו מתעכבים כי אני לא משיגה כ"א למשרד. המדינה רוצה להריץ דברים אבל עדין חסרים אנשים גם אצלנו, בחלק היצרני. כשאני באה מול יזם לתכנן פרויקט, לוקחים בחשבון תעריף מסוים. אם אני אבקש יותר כדי לתגמל את העובדים שלי, לא אקבל את הפרויקט. צריך להבין איך משנים את המצב הזה.

יואב : אני לקחתי פרויקט במודיעין ותמחרתי כך שיהיה לי רווח. כדי להתגבר על השינוי בחוק, אחרת הייתי היום בבעיה. לפני 9 שנים העברתי את הבית הפרטי שלי בתוך חודש וקיבלתי היתר. היום להביא היתר לשכונה במודיעין לוקח לי המון זמן. תוך חצי שנה מהגשת התכנית ושיבה עם מהנדס העיר היה תיק מידע. כשכבר היתה החלטה, מילאת את התנאים תוך 4 חדשים ואז התחלתי לקבל שוב הערות. מסתבר שהועדה שינתה את צוות היועצים ולכן שינו לי את התנאים לעומת תיק המידע וההחלטה. פניתי למהנדס הועדה והצגתי את הדברים. כעבור שבועיים מהנדס העיר החליט להסיר את התנאים החדשים ולחזור להחלטה המקורית. מרגע זה לקח לי עוד 3 חדשים והגענו לתשלום האגרה. היה עיכוב של חודשים בשל תחלופת כ"א בוועדה. ומה קורה עם עוד אלפי יח"ד שהיו באותה צרה? בנושא ההכשרה, צריך לגעת ספציפית בנושאים הרלוונטיים ושיהיה ניהול טוב בוועדה כי שום הכשרה לא תחליף את זה.

רחלה : אי אפשר לצפות ממידען או בודק היתרים שהכל יהיה מוטל עליו. יש החלטות של מדיניות ולא כל דבר קשור לתהליך או למחשוב.

דב : יש לי מקרים שאני עיכבתי כהחלטת מדיניות כי היה צריך להשלים מבני ציבור כתנאי מקדים. האם הרגת שהתהליך החדש קידם אותך? האם המידע לא קידם אותך?

יואב : בפרויקטים אחרים בצפון לקח לי 5 חדשים לקבל תיק מידע וזה כולל הרבה שיחות ופגישות עם צוות מנהל התכנון כי אספנו ביחד איתם את המידע. בהתחלה לא ראיתי הבדל מבחינת האיכות. בראיה של שנה אחרי אני מרגיש שיש שיפור. זה חלחל מטה, מרמה של מהנדס עיר וראשי מחלקות. הם יודעים מי חזק יותר בדברים כאלה. צריך לתת לאותו עובד להמשיך ולתת מידע באותו אזור וכך לא יצטרך ללמוד מחדש. עכשיו זה הרבה יותר יעיל. זה ברמת ניהול המשאבים.

שירה : האם יש מקום להוסיף את נושא הרישוי המקוון לתכנית הלימודים?

שמעון : מצד אחד אנחנו רגולטור וזה בהחלט אפשרי. מצד שני זה תהליך שלוקח זמן ושינוי כזה מצריך גם שינוי בבחינות, ולכן המטרה היא שההנדסאים יוכלו להשתלב בצורה המיטבית במשק, אבל זה לא יוכל לקרות מחר בבוקר.

אסנת : כיום ברור שזה כלי הכרחי למקצוע. איך זה לא חלק מתכנית הלימודים?

ירון : אנחנו יכולים להמליץ, ואז המערכת של הרגולטור בוחנת ומשנה את התכנית הלימודים.

חנה : כשאני סיימתי ללמוד לא היה שום דבר ממוחשב, זה היה בתפר, והיה ברור לי שצריך ללמוד אוטוקאד. אפשר היום לתת קורס לבוגרים וזה לא חייב להיות בסילבוס, ועד שהתהליך יכנס לתוך תכנית הלימודים אפשר לתת את זה מבחוץ.

זין : היה לנו מקרה דומה עם הבניה הירוקה, ועשינו השתלמות להנדסאים בנושא הזה (20 שעות). אפשר לעשות כך גם כאן. אפשר להתחיל פיילוט בבאר שבע ולקדם זאת עם המגזר הבדואי. זאת תכנית מאוד זמינה. נשלב כוחות ויהיה לי רפרנט שמכיר את הנושא ויוכל לתת הרצאות משלימות, וזה יוכל להיכנס ל- 35 שעות הבחירה או בנוסף להן.

אסנת : המגזרים האלה מחפשים עבודה קרוב לבית. צריך לסנכרן בין הצורך לבין השיבוצים שלכם. הייתי רוצה להגיע לשם. אנחנו צריכים לחשוב על תכנית, אולי מלגות וכיוצ"ב. אתם בקשר עם בוגרים? מחפשי עבודה פונים אליכם?

זין : למכללות יש מרכזי השמה ואפשר לעשות את החיבור.

רמי : אם נחייב את מקבל המלגה לעבוד בשירות הציבורי 3 שנים נוכל למצוא אנשים שיהיו מחויבים.

דב : צריך לחייב את כל מי שכבר עכשיו בשנה ג' להשלים קורס ולאפשר להם לצאת לשוק.

תלמה : דיברתם על נושא של גמלאים וותיקים. קשה ללמד אנשים צעירים את המקצוע. צריך פה ניסיון ולכן וותיקים זה יכול להיות פתרון חלופי. אפשר לעשות גיוס של גמלאים באמצעות שכר ולהחזיר אנשים למקצוע. אני מקבלית אנשים עם 2-3 שנות ניסיון. איפה אלה עם 10 שנות ניסיון?

שמעון : המאפיין של בנות חרדיות זה נאמנות למקום עבודה והן לא מתפתות לעזוב כל כך מהר.

חנה : במקום להעלות את איכות אנשי המקצוע באמצעו העלאת השכר, אתם מתמקדים בהורדה: חרדים, בדואים, גמלאים.

אסנת : זה פתרון זמני כדי לתת מענה למשבר עכשיו.

חנה : זה עלול לקבע את הסטטוס להרבה שנים.

ירון : אני בשל בעיה של ביטוח לא ניגש לפרויקטים. צריך אנשי מקצוע טובים. הביטוח עלה כי אנשים לא מקצועיים מספיק. אני רוצה להוסיף שלמרות שאנחנו באזור הצפון, רוב הבוגרים עובדים בדרום כי שם משלמים יותר ויש יותר עבודה. בצפון זה לרוב חברות משפחתיות. הנושא של מכוני הבקרה אמור לפתור את הבעיה. אנחנו מגישים תכניות קונסטרוקציה וחשובים סטטיים אבל בוועדה אין אף אחד שיכול לבדוק את זה. רק אם חלילה יקרה משהו- יבדקו. הנדסאים היום יכולים לתכנן מבנה פשוט ואין שום סיבה שלא יוכלו לבדוק את זה גם בוועדה המקומי. כדאי להתחיל כבר היום, עוד לפני שיקומו מכוני הבקרה.

דיון פנימי

רמי : אני לא הייתי בישיבות הקודמות ולכן רוצה להתחיל בבעיות שאני מזהה בתהליך. עשיתי שימוש במסלול המורשה להיתר והייתי חבר בוועדת היישום של דו"ח זיילר. הוצאת בת"א את ההיתר הראשון במערכת המקוונת, ואף הגשתי ערר על ההנחיות המרחביות בת"א. אני רוצה להעיר מס' הערות חשובות:

- המערכת עדיין לא מתממשקת עם מערכות הניהול של הועדות. יש יתרון למערכת של ת"א שיש דו שיח ויש מעקב. ברחובות למשל, מבקשים תכנית PDF מחוץ למערכת.

- אני רוצה להבהיר את הצורך במידענים איכותיים. אני מגיש בקשה להיתר למכולה ברחובות. במידע מודיעים לי שחייבים להראות שהמסילה נמצאת במרחק של יותר מ-100 מ', ואחרי זה מוסרים מידע שבכלל אסור לשים מכולה.
- ברישוי עצמי יכולתי לאתר לבד את כל המידע. אפשר להוסיף שברישוי עצמי עורך הבקשה לוקח אחריות ולפטור ממידע. רק ההנחיות המרחביות בת"א הן חוברות של מאות עמודים.
- יש עודף רגולציה. כל יומיים תיקון חדש לחוק וקשה מאוד ללמוד אותם.
- מהירות ואיכות לא הולכים ביחד. האיכות האדריכלית נפגעת. צריך לתת זמן מעבר. תנו לוועדה אפשרות לבקש ארכה כי חסר לה זמן.

דב : את זה בהליכים של שינוי אסור לעשות. אנחנו החלטנו על מערכת מקוונת בגזברות היה קשה במשך 3 חדשים אבל היום אנחנו עובדים נכון. כשברור שזה שינוי מתבקש אתה חייב להיות החלטי. אני אמרתי בדיון הראשון שאני לא יודע על מה הועדה כי שנה זה לא מספיק כדי לבחון את הדברים. יכול להיות שאנחנו בוחנים מוקדם מידי.

רמי : הלו"ז היום צפוף כי גם את נושא התכן צריך לבדוק בוועדה המקומית. צריך להגיש תכנית מאד סגורה. יש מקומות שחייבים את השיח מול מהנדס הועדה לגבי הבנת התכנית החלה (למשל ת"א) במקרים כאלה הדרישות מבחינת הלו"ז מאוד בעייתיות. כיום מחכים הרבה מאוד זמן לחח"י, לכבאות וכו'.

דב : חסרים סנקציות על הגורמים החיצוניים שלא עומדים בלו"ז.

רמי : צריך זמן הטמעה הרבה יותר ארוך, עם הוראות מעבר שיאפשרו לשוק להתרגל, להאריך את לוחות הזמנים ולתת אפשרות לפרה-רולינג.

שירה : מחזירה אתכם לנושא הישיבה היום : אפשר לנסות לתפוס את ההנדסאים בשנה ג' ולתת כבר עכשיו העשרה, ובמקביל לפעול לשינוי הכללים.

אסנת : האם יש למנהל התכנון אנשים שיכולים ללמד את הנושא?

שירה : כן. אנחנו מכשירים את עובדי הועדות המקומיות ואפשר להכין קורס כזה גם להנדסאים.

דב : צריך תמריץ. למשל נאפשר מלגה שתממן את ההשלמה של השעות הנוספות הנדרשות ללימוד הרישוי, ונחייב את אותו הסטודנט להחזיר את זה בעבודה בוועדה המקומית.

אסנת : זה חשוב מאוד. מדובר בכסף שמביא כסף.

שירה : בדיון בקודם סוכם שנציג נתונים ואת המקומות שבהם אפשר לייעל את התהליך ולעשות פעולות במקביל. מציגה מצגת הכוללת נתונים לגבי החציון הראשון של שנת 2017 וכן תהליך מקבילי. (מצורפת לסיכום).

אסנת : האם הועדות המקומיות יודעות את המיקום שלהם ביחס לכלל הועדות?

שירה : חלק מהנתונים הופיעו בדו"ח המסכם של יחידת הבקרה. העניין הוא שהדו"ח מתייחס לשנת 2015. עכשיו יוציאו את הדו"ח של 2016.

דב : מציע להוציא דו"ח עדכני לכל הועדות בו יוכלו לראות את המיקום שלהם

רות : זה כלי ניהולי מצוין.

אסנת : צריך להוסיף שאם נדרשת השתלמות לחזרה על התהליך אז מנהל התכנון ייתן.

דב : צריך לבדוק כמה זמן עובר מקבלת המידע עד להגשת הבקשה להיתר.

רמי : זה הזמן שאני צריך בשביל התכנון הפורט. הזמן הזה לא אומר כלום. כמה שאני אשקיע בתכנון הנכון, כך אני אעביר אותו יותר מהר בוועדה.

דב : זה חשוב כי יש לוי' שמעכב אצל הגורמים החיצוניים וצריך לטפל גם בזה. אם לא נביא את הכבאות, חח"י והג"א להבנת התהליך אנחנו בבעיה.

אסנת : צריך לשלוח מכתבים גם לשרים הממונים על הגורמים האלה עם הנתונים העצובים שהצגתם. אפשר גם לשלוח את הבקשה למידע לגורמים האלה בלי מידע תכנוני ראשוני.

שירה : זה עלול להיות מאוד בעייתי ולעכב עוד יותר את התהליך. מבחינת המידען זאת עבודה מאוד פשוטה להוציא את המידע התכנוני הבסיסי. בדר"כ זה בלחיצת כפתור. אם נדרוש מכל גורם למצוא את המידע הזה בעצמו נעכב את התהליך.

דב : אם כן, אז למה לא לקצר את משך הזמן של הפקת המידע הבסיסי?

יעל : יכול להיות שבאת אפשר לשנות את זה. בהתחלה היתה בקשה של מהנדסי הערים לחלק את זמן הוועדה למסירת מידע באופן שווה לפני ואחרי הגורמים המאשרים.

דב : למה שלא נכין שאלון ונבחן את משך הזמן הנשרד לעבודה כזו?

יעל : יש רשויות שלקחו מהנדס תעשייה וניהול שינהל את כל התהליך בעירייה.

דב : צריך לחייב במסמכי מדיניות. מי שהכין תכנית מתאר מחויב במסמך מדיניות. מי שעוד לא נמצא אפילו בשלב שיש לו תכנית מתאר גם אין לו חובה למסמך מדיניות. זה לא סביר.

סיכום :

19. מוצע שמנהל התכנון ישלח מכתבים לכל הוועדות ובהם נתוני הרישוי העדכניים שניתן להפיק מהמערכת. יש לפרט את "מיקום" הוועדה בהיבט הארצי ולציין את האפשרות להשתלמות משלימה לכל הוועדות שאינן מצליחות לעמוד בנורמה.

20. יש להעמיק את הבדיקה מול המוסדות להכשרת הנדסאים ואגף התקציבים באוצר, על מנת שניתן יהיה להציע מתווה יישומי להכשרת הנדסאים לעבודה בוועדות המקומיות.

21. בפגישה הבאה נעסוק בנושא ההקלות.

שקופית 1

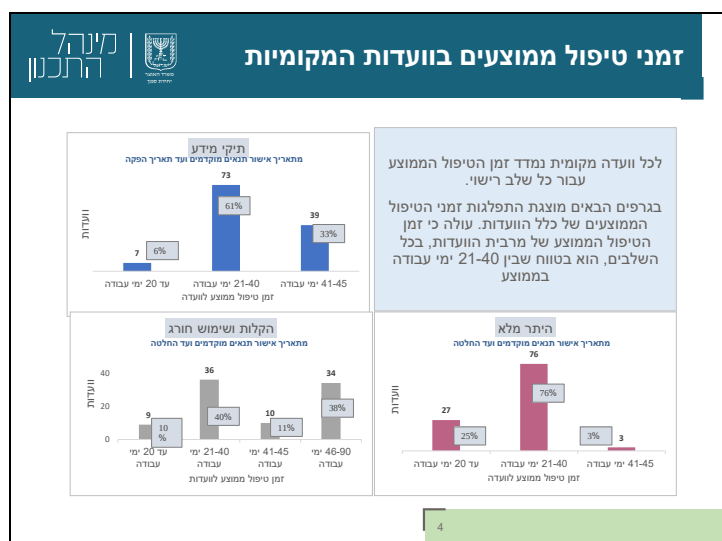


שקופית 2

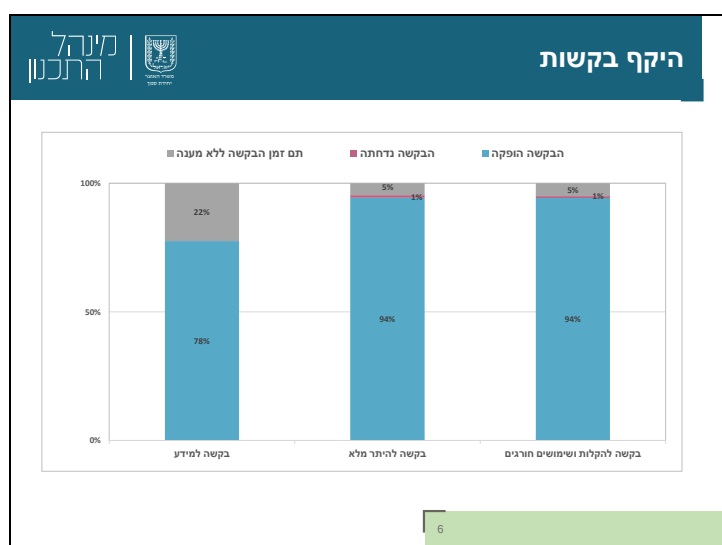
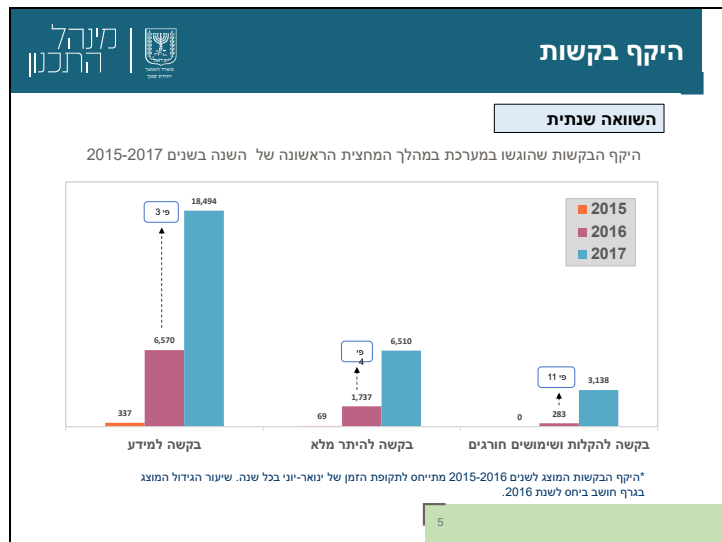
מינהל התכנון זמני טיפול ממוצעים בוועדות המקומיות	
החל מספטמבר 2016, מועד כניסת תקנות הרישוי לתוקף, ישנה עלייה מגמתית ויציבה בהיקף הבקשות המוגשות במערכת מדי חודש	תנועת בקשות במערכת
במהלך המחצית הראשונה של 2017 הוגשו באמצעות מערכת 'רישוי זמן' 28,142 בקשות ו-124 וועדות קיבלו בקשות דרך המערכת	
במחצית הראשונה של 2017 הופקו 12,628 תיקי מידע מקוונים ב-119 וועדות, לעומת 4,037 תיקי מידע שהופקו ב-2016 ב-100 וועדות	עבודות הוועדות המקומיות
הופקו 1,065 היתרים מקוונים ב-83 וועדות, לעומת 2016 שהופקו 253 היתרים מקוונים ב-38 וועדות	
תיק מידע: משך הזמן הממוצע לטיפול בבקשה הוא 34 ימי עבודה (מתאריך אישור תנאים מוקדמים ועד תאריך הפקד), כמעט 50% מהתיקים הופקו בטווח שבין 41 ל-45 ימי עבודה	לוחות זמנים
היתר מלא: משך הזמן הממוצע לטיפול בבקשה הוא 25 ימי עבודה (מתאריך אישור תנאים מוקדמים ועד החלטה בבקשה), כמעט 60% מההחלטות הופקו עד 30 ימי עבודה	
הקלות ושימוש חורג: משך הזמן הממוצע לטיפול בבקשה הוא 42 ימי עבודה (מתאריך אישור תנאים מוקדמים ועד תאריך החלטה בבקשה), כמעט 60% מההחלטות הופקו עד 45 ימי עבודה	

מינהל התכנון זמני טיפול ממוצעים בוועדות המקומיות	
במחצית הראשונה של שנת 207 הוגשו במסלול מחיר למשתכן 261 בקשות למידע ו-105 בקשות להיתר. תיק מידע: משך הזמן הממוצע לטיפול בבקשה למידע במסלול מחיר למשתכן הוא 35 ימי עבודה. כ- 75% מתיקי המידע הופקו בטווח שבין 31-45 ימי עבודה היתר: משך הזמן הממוצע למתן החלטה בבקשה להיתר במסלול מחיר למשתכן הוא 25 ימי עבודה	מחיר למשתכן
במהלך המחצית הראשונה של 2017 הועברו 40,786 פניות לקבלת מידע באמצעות המערכת מגורמים מוסרי מידע חיצוניים, מתוכם 19,525 בקשות שנמסרו בהן מידע. זמן מסירת המידע הממוצע בקרב גורמים מוסרי מידע עומד על 8 ימי עבודה. קצא"א וכביש חוצה ישראל משיבים בזמן הקצר ביותר. רשות העתיקות וחברת חשמל הם הגורמים עם ההיקף הגבוה ביותר של בקשות בהן ניתן מענה	גורמים מוסרי מידע

3



4



שקופית 7



מנהל
התכנון

הליך הרישוי – הליכים מקבילים, התייעלות

ועדה מקומית

- הכנת תיקי מידע תכנוניים והכנת תכניות בינוי מראש
- פניות לגורמים פנימיים וחיצוניים באותו זמן
- הכנת שלד סיכום המידע לפני קבלת המידע מהגורמים
- הכנת צ'ק ליסטים מובנים לדרשות לפי סוגי בקשות: צמודי מסחר, קרקע, מסחר

עורך בקשה

- לבוא מוכן להגשת הבקשה למידע
- איסוף מכלי כללי
- סגירת פרוגרמה
- הכנת בקשה תכנונית ושאלות ממוקדות לוועדה

מסירת מידע להיתר

- קביעת מדיניות לגבי הקלות
- הכשרת הערות, ביטולת הערות, הבקשה
- סבב אחד וממצא של הערות
- דחיית הגשת מסמכים ותאומים לשלב אישור תחילת עבודות
- ריכוז העבודה מול גורמים פנימיים
- הפעלת שמאי הוועדה מיד לאחר קבלת החלטה

השלמת עבודת היועצים המקצועיים

- פניה לגורמים המאשרים וקבלת התייחסות מוקדמת
- תיקון מהיר ומדויק של הערות
- הגשה מרוכזת של המסמכים/האישורים הנדרשים

הגשת הבקשה להיתר

בקרה מרחבית והחלטה רשות רישוי

בקרת תכן

הפקת היתר בנייה

אישור תחילת עבודה

תעודת גמר

שקופית 8

[illegible]

שקופית 9

מינהל
התכנון



המלצות לוועדות בכנסים קודמים

הלכה למעשה – ההתארגנות ממשיכה, **כתיבת נהלים**, כנסי עורכי בקשות – שקיפות

תהליכים מקבילים – פרסום/חתימת שכנים, שימוש במיילים, תנאים ודרישות לשלבי הרישוי מוכנים ועוד....

הטמעת תהליכים vs רישוי זמין, רישוי זמין זה הכלי – הבנת תהליך כדי להשתמש בכליו

שיקול דעת!!!! vs חוסר גמישות בעקבות הרפורמה

9

שקופית 10





משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; אדר' רמי לוטן; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור.

גורמי ממשל: רון מוסקוביץ, יו"ר וועדות מרחביות זמורה ושרונים; מר אבנר אקרמן, מהנדס עיריית נתניה ויו"ר פורום מהנדסי הערים; ויקטור אבקסיס, סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח, עיריית נתניה; גב' יעל קרמה, מנהל תכנון;

נציגי ההתאחדות בוני הארץ: מר אייל ממו, יועץ לענייני התאחדות ובנייה, משרד אגמון ושות'; מר קובי פלקסר, יועץ משפטי, התאחדות בוני הארץ.

מהלך המפגש:

שירה: אחד הנושאים שהחלטנו לדון בו הוא מסלול ההקלות. בפרויקטים חדשים שמגבירים בהם את הצפיפות – אנחנו רואים את מסלול ההקלה שכיח יותר ויותר. מה שמחייב הליך ארוך יותר בהכרח.

אבנר: ראשית אני רוצה לומר שפורום מהנדסי הערים הוא מי שפוגש בקצה בסופו של דבר את תהליכים. חשוב לי שמהנדסי הערים יציפו את הבעיות. אל תתעלמו מפורום המהנדסים. אלו האנשים שנפגשים עם הדברים בשטח אני מרגיש שאנחנו צריכים להידחף. קיבלנו את הזימון מאוחר ובדרך אגב. כדאי גם לכם שהאנשים שמתעסקים בנושא ביום-יום ישתתפו אתכם בדיונים.

אסנת: אני מתנצלת באופן רשמי. המינוי נקבע על ידי השר בהתייעצות עם מנהלת תכנון ואתנו. זו היתה טעות, שלא לזמן אתכם כפורום.

אבנר: אנחנו פה לטובת העניין.

שירה: חשוב לנו שישבו פה מהנדסי ערים. אין פה מישהו שחשוד כפועל על דעת עצמו וללא היוועצות. חשוב לנו לשמוע את דעתכם. כן פנינו למהנדסי ערים. חלק השתתפו אתנו בדיונים. אבל הרבה לא הסכימו להגיע. אבל בהחלט פנינו למהנדסים שיגיעו וישמיעו את קולם בוועדה.

אבנר: אני מניח שמכאן והלאה הפורום ישתתף בצורה מלאה. אני לא נעלב. רק רוצה להשמיע את קול המהנדסים. יש לנו מה להוסיף לדיונים הללו.

הצגת תהליך ההקלות ע"י יעל קרמה – המצגת מצורפת.

שירה: בחוק קצבו 90 ימים עד להחלטה שזה המון זמן. ניסינו לקצר ל-45 ימים. יש כאן זמנים מקסימליים לטיפול הוועדה המקומית והם לפי החוק. אפשר לקצר אותם.

איל : כמעט תמיד יש הקלות. זה נובע מתכניות ישנות ומשינוי צרכים. למשל הרעיון של ציפוף, או מחיר למשתכן. בלי הקלות לא ניתן להגיע למחיר למשתכן. צריך לראות את לוחות הזמנים הללו ככל פרויקט רגיל. לכן הדבר חשוב.

שירה : בוועדות המרחביות – באזור 78-80 אחוז הם בהקלות.

איל : הזמן ארוך יותר בפועל ממה שכתוב. רמ"י הם קוץ מאוד גדול. בתקנות רשום שאם רמ"י לא מגיבים – ממשיכים עם זה כאילו יש אישור. אז צריך לקחת את זה כ-90 יום מראש. כי הם לא מצליחים לענות. המצב שם קטסטרופאלי. רוב הוועדות יכולות לעמוד בלוחות זמנים הללו ואפשר לקצר בחצי. רוב הוועדות עובדות ביעילות. צריך לטפל ברמ"י.

דבר נוסף שצריך לטפל בו – זה התהליך של וועדת הערר. בהקלות יש מתנגדים וסחטנים שבאים ומקשים. מהרגע שהגשת לוועדת ערר – יש לוחות זמנים ארוכים מאוד. בוועדת ערר בגלל תוספות הרכבים ואנשים – לוקח שנה וחצי. יש בודדים שנותנים את ההחלטה בזמן לגיטימי. אבל יש וועדות שבהן התיקים יושבים שנה וחצי.

זכיתי להיות בערר הראשון בעיריית ת"א – יש הרכב מורחב לוועדות ערר לתכניות בסמכות וועדה עצמאית. הוועדה לא ידעה והיו צריכים להתכנס שוב.

למה העברנו סמכויות למקומיות? אם הייתי ידוע שזה יהיה לוח הזמנים, הייתי מעדיף ללכת לוועדה המחוזית.

איל : מספיק שיבוא איזה שכן וזה נגרר בוועדות ערר המון זמן. יכול להיות שצריך להיות אגרה, לחייב בהוצאות את מי שמגיש התנגדות סרק. צריך לצמצם את העררים. מה קורה אם לא עומדים בלוחות זמנים? או שהם עמוסים ולא מצליחים, או שהם לא רוצים.

דב : מי הבוס של וועדת הערר? מי אומר לו מתי היא עובדת ומתי לא? באוגוסט וועדת ערר מרכז לא עבדה כי היו בפגרה. חודשיים היא לא התכנסה ולא טיפלה בבעיות.

שירה : יש להם מחויבות ל-180 שעות בחודש. לפי זה מועבר התשלום. יש טענה אפילו שהם עובדים יותר וצריך לשלם להם יותר.

איל : המשפטיזציה של התהליך מעכבת את הזמנים. אם אני מגיש ערר אני עוצר את הקבלן לשנה. יש צו מניעה חינו. אם רוצים תכנית כלכלית, ושתהיה משתלמת – אי אפשר בלי הקלות. צריך לחסום את הפתח לעררים.

שירה : צריך אולי לחשוב על פתרון אחיד בתור יושבי הוועדה. למה לא לעשות פעם אחת, תכנית כללית ולפתור את הבעיה? למשל, לתת תוספת של 6 אחוז בכל מקום.

דורון : במחיר למשתכן יש באמת הרבה הקלות?

אסנת : התב"עות של מחיר למשתכן אינן מותאמות לתכנית – חלקן עתירות זכויות בניה. בכדי לעמוד בתנאי שלנו ובדרישות שלנו מהקבלנים, ברוב המקרים הם נדרשים להקלות. זאת בשל גודל יחידת דיור.

איל : צריך לבקש את זה לא כהקלה, אלא כהליך שגרתי. שהחוק יגדיר את זה.

אבנר : לחלק מההקלות – אסור להגיש התנגדויות צריך לצמצם את זה.

איל : בשביל עשרים אחוז תוספת לא צריך לבקש הקלה. אפשר לכתוב שתוספת של עד 20 אחוז לא מחייבת פרסום ובאמצעות כך למנוע התנגדויות.

דב : אתה רוצה להגביה את רף הכניסה? אפשר, אבל אי אפשר למנוע מלהגיש התנגדויות באופן גורף.

שירה : זה שכולם יודעים שיש הקלה, עוזר לתמרץ לבקש הקלה. גם אם לא באמת צריך. עבדתי עם המפונים מגוש קטיף. אנשים ביקשו הקלות קטנות שערכו אותם בחצי שנה. לא תמיד צריך הקלה. אבל יש מקומות שחייב. לדוגמה – מחיר למשתכן. אתה מחויב לעמוד בתנאי מכרז ואז חייבים שינויים כדי לעמוד בתנאים. בגלל זה יש את מסלול ההקלה. במקרים האלה צריך לייעל את ההליך.

בחנו בעבר את נושא האגרות – זה לא קל פוליטית, אבל זה גם לא משנה את ההתנהגות. הבדיקה הסטטיסטית מראה שזה לא משנה את כמות הגשות הערר.

מה שניתן לעשות – זה העלאת הוצאות על בקשות ערר קנטרניות.

רון : צריך להקפיד על נימוקים להקלה.

רות : צריך בן אדם שהוא בודק את ההקלות. יכול להיות שזה יעיל את התהליכים. האם יש שמאי או אדריכל בוועדות ערר? צריך לבחון אם זה יקצר את התהליך.

אבנר : קפצתם לוועדות ערר. אבל קיצור לוחות הזמנים זה הנושא שאנחנו דנים בו - כל הרפורמה ולוחות הזמנים שנכפים על הוועדות מייצרים פער גדול. הבדיקה שנעשתה לפני חמש שנים, אין לה קשר למה שקורה היום. שינו את התהליך. שינו את לוחות הזמנים. כל מה שהיה כדי לפתור את הבעיה של לפני חמש שנים אחורה. זה לא רלוונטי להיום. יש בעיה חמורה בכוח האדם.

אסנת : תוכל להגיד איזה תקנים היית מוסיף? כנציג של עיר גדולה? מה חסר אצלך?

אבנר : יש פער של 30-50 אחוז ממצבת כוח האדם כדי לעמוד בתנאים של הרפורמה החדשה. זה נובע מחוסר של תקנים. אני מתקצב בשישה בודקים ויש לי שבעה. אני בעודף. יצרנו תקן חדש כדי לעבוד בקשר עם הקבלנים.

דב : זה לא נכון. אתה מגיש דוח ומשרד הפנים לא בודק אותך אם אתה מאוזן.

אבנר : אני יודע שיש רשויות שלא רוצות להוציא יותר שכר. אבל חסרים לי לפחות עוד שלושה תקנים. השנה אני מוציא 1400 היתרים. שנים קודמות 1500-1600.

דב : לפי דוחות הלמ"ס אתה לא מגיע למספרים האלה.

אבנר : לא כל היתר זה יחידות דיור.

דורון : איפה בעיקר הבעיה בכוח האדם?

אבנר : מידע. התהליך מתסכל. חסר אנשים. זה הוראת שעה. בקרוב זה עומד לחזור 30 יום. אז תהיה קטסטרופה.

דב : אני מבין שניתן לקצר את 15 הימים הראשונים. לתת את המידע הראשוני בפרק זמן קצר יותר. תוך יום-יומיים.

אבנר : אפשר לקצר. השאלה כמה? זה לא מחייב. יש הרבה יועצים משפטיים שרוצים לחתום על זה.

שירה : עוד לפני שהמידע מגיע למשתמשי הקצה אתה יכול לקצר את הזמן ולהפיץ לגורמים בתוך העירייה.

אבנר : זה דבר שאפשרי.

רון : אפשר לרדת ל-10-7 ימים. אבל יש בעיה של מידענים. לקחתי מיקור חוץ.

אבנר : אנחנו מפרסמים משרות למהנדסים בכל מיני תחומים ואנחנו לא מצליחים לגייס. אנשים ששומעים את השכר עושים פניית פרסה. אני יודע שדנתם בזה. אבל כאשר דנים בהקלות צריכים אנשים מנוסים. כששמים שם מישהו לא מנוסה – זה מאט את העבודה של המערכת.

צריך לאפשר מודל גמיש בהעסקה. יש הנחיות משרד הפנים שלא מאפשרות גמישות. צריך לאפשר לאנשים לעבוד ב-80 אחוז משרה בוועדה, ולקחת עוד פרויקטים כפרויקטור במשרד פרטי.

שירה : דנו כבר במצוקת כוח האדם. בואו ננסה להתקדם. כולנו יודעים שהמידע יקוצר ל-30 יום. אבל האם גם את 90 הימים למתן היתר אפשר לקצר. ואם כן, לכמה?

ויקטור : הרבה פעמים זה תלוי בעורך הבקשה. הרבה פעמים מחכים לדיון – לתיקונים של עורך הבקשה. יש כאלו שמסיימים תוך שבועיים ויש כאלה שמחכים עד הרגע האחרון.

רמי : בבקשות שאני מגיש בת"א. אין תיק אחד שלא סוחב את החלטת הוועדה לעד שנה.

שירה : עד שנה למה? עד להבאה לדיון? אומרים לך לתקן סעיפים וזה לוקח זמן?

רמי : במקום שבודקי התכניות יבדקו את התכניות – הם הפכו להיות מתווכים.

שירה : הוא נהיה פרויקטור. הוא לוקח אחריות התהליך.

דורון : אצלנו יש מישהו אחד שזה התפקדי שלו. לתווך, להביא את הגורמים.

דב : בעצם לקחת מישהו אחד מהבודקים שיהיה מתווך, במקום שיבדוק הוא מתווך וכל השאר מתפנים לבדוק.

דורון : לכולם ברור שהרפורמה האטה. אני חושב שצריך לדבר על התהליך ולבדוק איפה אפשר לקצר.

רמי : חברת חשמל, תאגידי מים. כיבוי אש.

שירה : אנחנו חייבנו חוות דעת מהנדס בהקלה תוך 45 יום. אין שום סיבה לא להביא את זה לדיון בוועדה. הרוב מקבלים החלטה ב-45 ימים האלו. אם נתקן את החוק ונקצר ל-45 ימים, לרוב זה לא משנה בעבודתך הרבה. זה משנה למי שלא נתן עד עכשיו בפתות מפרק הזמן הזה.

ויקטור : ה-45 ימים האלה זה יוצא 'בתכלס' פעם בחודש או אחת לשבועיים. 10 ימים מתוך 45 הימים זה רק פרוצדורות. צריך לצבור גם מספר דברים לוועדה. 15-20 יום הבקשות באמת היו אצל הבודקות. חצי מהזמן זה פרוצדורות שאין ברירה, אלא שיהיו. פרוטוקול, סדר דיון. אם זה פעם בחודש זה בעיה. כשזה פעם בשבועיים המצב טוב יותר.

דורון : זה נכון. אם זה פעם בחודש - אם תוך עשרים יום סיימתי בקשה – רק בעוד חודש תהיה וועדה – זה הופך להיות 50 יום. אם זה פעם בשבועיים המצב טוב יותר.

אבנר : זה שם אותי במקום שאני צריך להמליץ לוועדה לסרב לבקשה. זה יעשה כאלה גלים עד שזה יגיע לשר האוצר והוא יבטל את הרפורמה. יהיה סירוב. 50% מההערות שאנחנו נותנים אלו הערות מהותיות.

רון : יש אפשרות לדון על האם ניתן לבטל שטחים עיקריים ושטחי שירות.

שירה : יש לנו תכניות לקדם את הנושא הזה. לדעתי יש גבול לכמה דברים אפשר לשנות בפרק זמן קצר.

אבנר : אם תלכו על הסעיף הזה – תמצאו הסכמה של כל מהנדסי הוועדה.

שירה : אין מדינה אחת שיש בה שטח עיקרי ושטח שירות. מה שאנחנו מנסים לעשות זה לייצר רובוט שיחשב אוטומטי יש רשויות שעושות את זה. זה ברשימת הנושאים שצריך לטפל בהם.

ויקטור : אני מציע לקצר את הזמן של הפרסום. לא צריך שבעה ימים. זה זמן מת. צריך לקצר ליומיים-שלושה לכל היותר. זה זמן מת שבמהלכו לא עובדים.

דב : אצלי במועצת עיר לוקח 48 שעות. תכניות קטנות לא צריכות עשרה ימים. מעל 200 יח"ד שיהיה עשרה ימים, אבל בקטנות יותר אין צורך.

אבנר : זה שבעה ימים לפי חוק. שלושה ימי פרוטוקול – אפשר לקצר.

שירה : בואו נחשוב איך מקצרים מהצד השני – וועדה מקומית שנותנת הקלות – אם עושים תכנית אחת חוסכים המון בקשות שגרתיות.

אבנר : לא בכל מקום נדרש לתת הקלה.

רון : אם 80 אחוז מבקשים הקלה ומקבלים. למה לא לעשות פתרון אחד שעושה סדר?

יעל : לקבוע מדיניות הקלות – להעביר סוג מסוים של הקלות לוועדות רישוי ולא לוועדה מקומית. כשיש הנחיות לגבי רחוב ספציפי – זה לא תכנית. צריך אולי להכניס את זה כחלק מהנחיה מרחבית. יש הקלות שבאמת, אין בהן שום פגיעה בגובלים – בהקלות האלה או להחליט שלא מגיבים, או ללכת לרשות רישוי.

איל : הקלות שאין בהן התנגדויות – להעביר לרשות רישוי אוטומטית.

שירה : עלתה הצעה שהקלות מסוימות – יהיו בפורמט מדין. האם זה אפשרי?

אבנר : אפשר לחשוב על רשימה מצומצמת, זה דבר שיקל מאוד. גם בתכנית של מחיר למשתכן, לא צריך לקיים דיון על הקלות. זה צריך לעבור באוטומט. צריך לערוך רשימה של מקרים בהם תהיה הסכמה וזה לא יהיה בהקלה.

רות : בהמשך למה שאבנר אמר. מספר נושאים שבהן אפשר לפתור בהקלה בלי פרסום. זה משהו שיקצר את לוחות הזמנים. זה יחזיר את זה לרשות רישוי.

אבנר : גם הקלות שאין בהן התנגדויות – גם כן רשות רישוי.

דב : הרבה מההקלות זה דברים של בתים פרטיים. צריך להבחין בין עיקר לתפל. תוספת של 20 אחוז יח"ד זה משהו אחד. אבל תוספת קטנה, לא צריך.

אבנר : לתת אפשרות לתת פטור ממידע במקרים ספציפיים.

שירה : השיקול דעת באמת צריך להיות אצל המהנדס. בעת התקנת התקנות עלתה טענה משפטית לפיה החוק אומר שהשר יקבע מתי ניתן לתת פטור ממידע. נתבקשנו לציין בתקנות רשימה סגורה של מקרים, וזו רשימה בלתי אפשרית ולכן בסופו של דבר נשארנו כך.

רמי : צריך להעביר את זה בהוראת שעה.

שירה : זה לא משנה איך, אם אין סמכות אז אין סמכות.

דיון פנימי:

רות : אני מאוד בעד את הרעיון של הקלות ללא התנגדויות לרשות רישוי

דב : צריך להעביר את זה במושב הזה. האווירה היום היא לזרז, לקדם כמה שאפשר. האווירה היא לא חוסמת. צריך לקדם את זה עכשיו.

שירה : הרעיון של אבנר הוא טוב – לתת למהנדס אפשרות לתת פטור ממידע.

דב : צריך לקבוע רשימה של מקרים בהם המהנדס רשאי לתת פטור.

שירה : קשה לקבוע רשימה כזו. אין הסכמה מצד מהנדסי הערים.

יעל : צריך לתת אפשרות למהנדס לקבל את הבקשה למידע, אבל להחליט שהוא לא צריך לתת מידע.

שירה : צריך לאפשר הגשת בקשה למידע ופרסום בקשה להיתר במקביל.

ברשימה של הקלות שלא מצריכה פרסום, צריך להכניס למשל שמשחק בתוך השטח הכולל לא מצריך פרסום.

דורון : בהקשר של הנגישות – אצלנו עשינו היתר כוללני – חניות, שירותים נכים, רמפות. אפשר למצוא תכנית כוללת להרבה הקלות. זה רעיון מעולה. אבל הרעיון של אם אין מתנגדים להעביר ישר לרשות רישוי הוא מעולה.

שירה : קיצור לוחות זמנים – לשלושה ימים לפרסום סדר יום.

רות : צריך לבטל את חובת הפרסום לרשות רישוי.

שירה : רוצים לבדוק תהליך קצר יותר שחוסכים בו מתן מידע מהרשות במקרים בהן החברות המפתחות כבר קיבלו מידע. במילא החברה המפתחת, רמ"י או שיכון או החברה המפתחת – המידע קיים אצלם. את זה היזם יכול לקחת מהם.

דב : למה שהם ירצו את זה? זה מוסיף להם עבודה

אסנת: הם כבר עברו בחברת חשמל, בגורמים בעירייה, במקורות, רשות העתיקות – זה יעצים אותם, זה יחזק אותם, ימנע מהן טעויות ותיקונים שלפעמים הם נדרשים לעשות אח"כ. הם ישמחו לקבל את זה.

דב: אם ככה שווה להעלות את זה כנושא בפגישה עם החברות המפתחות. לברר את זה איתם.

אסנת: הנושא של וועדות הערר עלה פה המון פעמים היום.

שירה: זה גם אחד הנושאים שקבענו להעלות בוועדה. בגלל שהנושא לפני שינוי משמעותי, זה בעייתי לדון בזה עכשיו.

אסנת: זה נכון. בעייתי מאוד עכשיו.

שירה: צריך לתת הערה – מכיוון שאנחנו ערב השינוי בוועדות הערר, עלו המון טענות בנוגע לוועדות הערר. צריך לבחון בעתיד את הנושא לאחר הטעמת השינויים בתחום.

הצעות שהועלו:

7. לקבוע רשימה של הקלות בהן אפשר לדון ברשות רישוי ולא בוועדה – לדוגמה בהקלות שאין להם התנגדויות, שינויים קטנים.
8. לקבוע רשימה של הקלות בהן לא צריך פרסום.
9. לנסות לפטור חלק מן ההקלות בתכנית כוללת ולמנוע דיון מיותר.
10. מתן למידע ונוסח פרסום במקביל.
11. לאפשר ליזמים לקבל מידע מחברות הפיתוח שכבר אספו מידע מהרשות ומהגופים השונים (חברת חשמל, מקורות וכו').
12. קיצור לוחות הזמנים לפרסום סדר יום של הוועדה לשלושה ימים.
13. בחינת האפשרות לתת שיקול דעת למהנדס הוועדה לפטור ממידע.

משתתפים:

חברי הוועדה: גב' שירה ברנד, סגנית מנהלת מנהל תכנון (רגולציה) – יו"ר; גב' אסנת אלרואי, סגנית יו"ר מטה הדיור; מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון; גב' רותי שוורץ, יו"ר וועדה מרחבית הראל; דורון חזן, מהנדס עיריית אשדוד; אדר' רמי לוטן; מר אביאל פנסאפורקאר, מטה הדיור.

גורמי ממשל: יעל קרמה, מנהל התכנון; אריה גלברג, מהנדס העיר ראש העין; משה אלטרמון, מנהל אגף רישוי, ראש העין; רמה מינדלין, סגנית מהנדס העיר באר-שבע לרישוי ופיקוח;

נציגי החברות המפתחות: עזרא ימין, מנכ"ל חברת ערים; צחי זית, מנהל פרויקטים, פרו-שיא; אלכס קצף, מנהל פרויקטים – חברת CPM;

פרוטוקול הדיון:

רמה: אצלנו, החלטנו שבתיקי מידע מספקת אותנו המדידה שעשתה חברת הבקרה. אנחנו לא דורשים מפת מדידה של כל יום בנפרד. מפות המדידה היו איכותיות – וזה היה מספק.

שירה: זה אומר שהחברה מפתחת לוקחת אחריות על מפת המדידה. איפה שמסומן קו ביוב או חשמל, זה באחריות החברה המפתחת.

רמה: זה בדיוק מה שסגרנו עם CPM אצלנו.

אלכס: זה יכול להיות רק בסוף הביצוע של התשתיות. זה החלק הנכון ביותר. המדויק.

יעל: לוח הזמנים הוא באמת חשוב. השיווקיים מתחילים לפני ה-250:1. לפעמים כשיש רק תב"ע ואין עדיין תכנון מפורט.

אלכס: יש הבדל בין רמ"י שעובדים על תב"ע ובין משרד הבינוי והשיכון שעובדים על נספח בינוי בקנ"מ 1:500. בעיניי 1:500 מאפשר תכנון מפורט לפיתוח. צריך לחייב גם את רמ"י לעשות 1:500.

רות: למה לדעתך צריך לחייב?

שירה: כי אחרת התהליך מתעכב עוד פעם אצל הרשות, נדרש לה זמן להכנת נספח הבינוי בקנ"מ 1:500.

דורון: אם הם היו עושים 1:500 במקביל, זה היה חוסך שנה של עבודה.

אלכס: אני אתן דוגמה של בית שמש: היו שיווקים בלי תכנון מפורט, בסוף גילינו בעיות מול רשות העתיקות, מה שיוצר עיכובים.

אריה: גם אצלנו היה כנסיות ביזנטיות.

אלכס: זה נכון גם לקצרין. בקצה השכונה אותר אתר ארכיאולוגי. האתר אמור להיות משווק ב-2018. גם בשכונה דרום מזרחית בבית שאן המצב דומה וגם שם אנחנו בשלב של שיווק. זה מעכב את הפיתוח. אנחנו בשלב של שיווק ואין לי בכלל אומדן לפיתוח ושום דבר אחר. אין הערכה. יש

טעויות ועלולות להיות טעויות הנדסיות מהותיות. זה לא רק עניין של כסף, אלא יכולה להיות טעות הנדסית חמורה.

שירה : האם אחרי שביצעת את הפיתוח צריך לשלוח את המודד של הקבלן גם כן לבדוק איפה הביוב, איפה החשמל?

אלכס : אין צורך. אני מביא לו.

עזרא : אני מביא ליזם את המידע: איפה החשמל, איפה הביוב, איפה הכניסות. אנחנו אחראים על זה.

דורון : אצלנו (באשדוד) כבר בשלב הראשוני מביאים את מקורות, חברת חשמל, גז ואת מתכנני הפרויקט כדי שתהיה מפה אחת. אפשר לחכות עד שהתכניות יגיעו לביצוע – ואז יהיה את העיכוב. אבל אנחנו רוצים להביא את זה כבר בשלב של התב"ע. כבר בשלב ההתחלתי אפשר לגלות איפה הולך לעבור קו ביוב, איפה יכול להיות התנגשויות, חבל לחכות עד לשלב מאוחר בתהליך.

רות : אתה מתאר מצב אוטופי, אבל איך זה נפגש עם הליך הרישוי?

דורון : ככל שנאשר דברים בתב"ע, לא נצטרך לבחון אותם בשלב ההיתר.

רמי : תב"ע צריכה להיות תקפה ל-15 שנה לפחות. בשל כך היא צריכה להיות גמישה. השאלה אם מחליטים להזיז קו ביוב – אני צריך לשנות תב"ע בשביל זה? זה ייצר עיכובים גם כן.

שירה : מה שעולה כאן זה שאם אנו יודעים כבר בתב"ע איפה הקווי חשמל הולכים לעבור וכו' זה מאפשר קיצור משמעותי בלו"ז.

צחי : לקחנו שכונה בשלבי התב"ע והלכנו על תכנון מפורט. תכנון לחוד ומציאות לחוד. יש המון גופים בירוקרטיים שלא מוכנים לאשר שום דבר אם אין תכנית מאושרת. מקורות, קצ"א, חברת חשמל. גופים מאוד מאוד בירוקרטיים. אי אפשר אפילו להוציא אומדן לביצוע. גם אם מנסים לעשות אותם בשלבי התב"ע זה מאוד קשה. ניסינו לעשות את מה שאתם מציעים – אבל אין שיתוף פעולה מאותם גופים.

עזרא : אני רוצה לדבר על סעיף 261 (ד) – פעם היה לנו נוח עם ההיתרים כי זה הסיר מאתנו אחריות. בשלוש השנים האחרונות שיניתי את דעתי. הרעיון הוא ללכת עם המהלך שאתם מציעים יותר חזק. החיים מורכבים. יש פרויקטים בהם כמה רשויות אחראיות על השטח, ולפעמים צריך לתאם מול כולם. אני מעדיף שאנחנו נעשה את זה כי זה יאפשר לקדם את הפרויקט עם פחות טעויות. ההצעה שלנו היא להרחיב את סעיף 261 (ד) לא רק לכבישים, למה לא גם שצ"פים? – צריך לאפשר לנו לעשות שכונה במלואה. במילא אנחנו בונים את השכונה יחד עם הרשות המקומית – אז למה שאני לא אוכל לעשות את כל השכונה.

שירה : מה עוד משצ"פים וכבישים?

צחי : מתקני שצ"פים, מילוי מגרשים פרטיים.

עזרא : יש כביש בירושלים שאני אחראי עליו, יש עצים בדרך שכדי להעתיק את המיקום שלהם, אני צריך לפרסם את זה להתנגדויות של הציבור. מתוך 1000 עצים התירו לנו לכרות 400 + עצים. יש תב"ע שבה מסומן הכביש. למה אני צריך לקבל אישור לכרות עצים?

דב: זה נשמע כמו נוהל ספציפי של ירושלים.

שירה: זה נוהל של פקיד היעירות.

עזרא: הרעיון של דורון הוא אחלה, אבל הוא בלתי אפשרי. זה יחסוך את הזמן להיתר, אבל יאריך את התב"ע. חלק לא מבוטל מהפיתוח הוא לא בידי הרשות המפתחת, ולא הרשויות המקומיות. חלק גדול בכלל נמצא אצל גופים כמו חברת חשמל רכבת ישראל, מקורות. אנחנו לא יכולים להתקדם בלעדיהם. יש לי שלושה פרויקטים של מחיר למשתכן – ירושלים, מבשרת, עכו. בלי שהם יגידו לי מה האומדן, אני לא יכול להתקדם. זה בלי לדבר על הביצוע, רק על האומדן. אני יודע להעתיק קו מקורות בעצמי, אני לא צריך אותם.

צחי: זו סוגיה מאוד מורכבת. אין אפשרות לדעת מה האומדן שהם יציעו. אין איך לבדוק את זה.

שירה: היזם שרוצה להוציא את ההיתר שלו, אחרי שאתה סיימת את התיאומים של חברת הפיתוח, נדרש שוב לעשות את התיאומים אל מול הגורמים הללו. למשל אם עובר אצלו קו מקורות. אנחנו דורשים את אותה אינפורמציה מיזם שעובד על מגרש נקי, כמו על מגרש שחברת פיתוח כבר פיתחה ויש לה את המידע. במתחם שרק יסיימו את הפיתוח או שעובדים עכשיו על הפיתוח – ניתן שהחברה המפתחת תמסור את המידע ליזם.

עזרא: היזם מגיש את הבקשה שלו על בסיס מידע שאני מגיש לו. הוא מקבל ממני מפת מדידה בזמן מסירת המגרש. הוא אמור לגשת עם זה לוועדה. אבל בגלל שהרבה פעמים עובר זמן – הם צריכים לעשות מדידה מחדש.

רמה: יש הבדלים בין מגרשים ותיקים, לכאלה שעכשיו שווקו. במגרשים חדשים נדרש רק עדכון של היזם. מדידה שמתקפת את העניין. במגרשים של תב"ע ישנה – אז כן צריך את המדידה מחדש.

שירה: היום בשלב המידע, כל בקשה למידע מופנית לגורמי חוץ מוסרי מידע: חברת חשמל, עתיקות וכו'.

רמה: זה מטעמים אחרים. למשל אם אני מקימה 250 יח"ד האם אני צריכה חדר טרפו מחברת חשמל?

שירה: חדרי טרפו זה מקרה פרטני, אבל למה גז? למה מקורות?

רות: את מכוונת שהמידע יימסר על ידי החברה המפתחת לוועדה.

רמה: יש החרגות. למשל רשות העתיקות. הם לדוגמה יכולים לאשר מגרש אחד ואת השני לא.

עזרא: גם את זה אנחנו עושים. אנחנו יודעים איפה יש בעיה של עתיקות.

שירה: אנחנו לא צריכים שרשות העתיקות ייעשו שוב בדיקות. שיסמנו מראש איזה במגרש קיים אתר עתיקות, ובאיזה לא.

עזרא: אנחנו יכולים להגיד ליזם אם זה אזור מוכרז או לא.

שירה: השאלה היא האם אתם מוכנים לקחת על עצמכם את האחריות במקום כל הגופים הללו? אם נצא עם המלצה שבמקומות שבה יש חברה מפתחת, במתחם גדול, החברה המפתחת תמסור את המידע לגבי כל מה שצריך להיות מול מקורות, חשמל וכו'.

עזרא : אנחנו מסמנים במפה בכל מקרה. אם יש קבר במגרש, אני מסמן לזים.

אלכס : שוב, זה רק אם יש תכנון מפורט. הרבה פעמים השווקים הם כבר בשלב התב"ע. היזם כבר זכה במכרז ונתן מחיר. כשיזם מקבל את השטח הוא מקבל את כל הנתונים. כשאת מפילה את זה על חברה מפתחת, היא יכולה לסיים שכונה ועד שהיזמים ייכנסו לשטח היא כבר לא תהיה שם. ישווקו את המרשים כמה שנים אחרי שהעבודות יסתיימו. המידע כבר לא יהיה עדכני. נגיד וחברת פרטנר, תעביר קו, מי יעקוב אחרי זה ויידע שהמידע שהיה לפני כמה זמן עדיין תקף? החברה כבר לא יכולה להיות אחראית. העירייה נתנה אישור, החברה מפתחת כבר עזבה.

דורון : גם אם זה ישן, הכביש נשאר כביש, המדרכה נשארה מדרכה. סט התכניות של הפיתוח קיים אצלי, כל מגרש שרוצה לדעת מה החיבור והיכן החיבור – זה קיים.

אלכס : אם חברת חשמל עשו תיקון, האחריות עוברת לעירייה בחזרה. אני אתן לגם דוגמה - אני עושה פיתוח ברשות הבדואים. אני עושה את הפיתוח היום וישווקו את הקרקע בעוד כמה שנים. איך אני יכול להיות אחראי?

שירה : צריך להגביל את זה בזמן.

דב : אנחנו צריכים להתמקד. הכתיבו לוח זמנים, אך לא הכתיבו את זה לאף אחד מהגופים. חברת חשמל, מקורות. אין לנו שום דרך להכריח אותם להגיב ללוחות הזמנים. כל הגופים הללו צריכים לעמוד באמנת שירות. צריך לצאת מפה משהו מחייב.

עזרא : זה נכון. אנחנו חתומים על לוחות זמנים, כשחצי מלוחות הזמנים בכלל לא בידי.

רמי : המטרה שלנו היא לקצר את ההליכים. הוועדה המקומית יודעת לייצר תכנית בינוי טובה יותר מהמחוזית.

רמה : כל רשות תרצה את הבקשות לתכנית בינוי. כל רשות תראה את זה אחרת. אבל יש דברים חוצי רשויות - הגדרות 00, כניסות לחניות, פילרים – זה חובה. זה מאסט בכל רשות.

יעל : צריך להבין את הנושא. בדקתי עם משרד הבינוי והשיכון האם 1:500 יכול להספיק אם לא היו שינויים. הם אמרו שזה בסדר גמור. שניתן להשתמש בזה כתכנית בינוי.

אריה : חייב לעשות תכנית בינוי על כל המגרש.

עזרא : אני רוצה להעלות את צו תחילת העבודה. כחברה מפתחת אני צריך להחתים את ראש הרשות, להחתים את הקבלן. למה אני צריך את זה?

רמה : לי חשוב צו תחילת עבודות בגלל פינוי פסולת. בצו תחילת עבודות אנחנו דורשים את אגף איכות הסביבה אחרת יש קטסטרופה.

רות : אנחנו ביקשנו צו תחילת עבודה לפי הרפורמה.

שירה : האם יש מקום לפתור את זה מחברות פיתוח?

רות : השאלה מתי אתה מביא את הקבלן?

עזרא : ביקשתי צו תחילת עבודה לפני שהקבלן עלה על הקרקע. בזמן היתרי חפירה.

רות : על בדיקת קבלן רשום לא נכון לוותר, אבל זה יכול להיות חלק מההיתר. לא בשלב המקדים.

אסנת : אתם רואים הדל בין יו"ר וועדה מחוזית למקומית?

עזרא : לא. אין הבדל. זה רק שאלה אם הצוות הוא פרו בנייה, או שהוא מהאו"ם.

רמה : יש הרבה מאוד הליכים שאפשר לייעל. אצלנו נכנסו לטירוף של 1200 היתרים. ניסינו לייעל את הטיפול בהיתרים בכך שהוצאנו פניה של רשימה סגורה של מגרשים שיש איתם בעיות כדי שאת מה שאפשר נריץ, ונפנה רק את מי שצריך. חשבנו שאם נתייחס צורה דיפרנציאלית – הדברים ייעברו בצורה מהירה יותר. אנחנו מדברים על להעביר את האחריות לחברות הפיתוח. צריך להוציא המלצה לוועדות לתת הקלות לחברות המפתחות בתנאים מסוימים. אם זה ייצא ממנהל התכנון – כל וועדה תיקח את זה בצורה יותר רצינית.

דיון פנימי :

שירה : בואו נסכם את מה ששמענו היום ואח"כ נעבור לדיון לקראת הפגישה המסכמת בשבוע הבא.

רות : קודם כל שמענו כאן היום שחברות מפתחות יכולות לקחת אחריות על המידע.

שירה : בעבר כשהלכנו לרפורמה רצינו להעביר את האחריות לחברות הפיתוח והם היו מאוד מסויגים מהאחריות שזה מעביר אליהם. הם גם הם ביקשו המון זמן לתהליך. נראה שהיום הם עברו איזשהו שינוי. צריך לסייג ולהגיד שבעבר ישבנו עם רמ"י ושיכון והיום ישבנו עם החברות עצמן. השאלה שנשאלת היא מי זה הגורם המפתח? רמ"י ושיכון או החברות המפתחות עצמן. נראה שגם הם רוצים להיות שותפים.

דב : החוק קבע אגרה למבקש המידע? אם ניתן להם תשלום, אגרות זה יעודד אותן למסור את המידע. פגשנו רק חברות ממשלתיות – יש גם חברות עירוניות.

שירה : האם תוותר על האגרה של המידע? אם החברות המפתחות – יתנו 50 אחוז מהמידע?

דב : יכול מאוד להיות שכן.

יעל : יש מודל כלכלי שבדק את זה, וזה הפסד כלכלי לא גדול.

שירה : לא עברנו את השרים כל פעם שניסנו לטפל בנושא של אגרות.

אסנת : זה מורכב. אין מה להיכנס לזה.

רות : עלה גם הנושא של הרחבה של 261 (ד) – לא רק לתשתיות, אלא שגם שצ"פים לא יצטרכו היתר. שייעשו תיאום מול המהנדס.

רות : אבל לא בכל דבר אפשר לפטור. למשל בחדר טרפו אי אפשר לתת פטור.

דב : אז חדר טרפו לא ניתן. חשוב שזה יישאר רק על חברות הפיתוח.

דב : אני רוצה להעלות נקודה שדיברנו עליה בדיונים קודמים וגם היום. קציבת לוחות זמנים לגופים (חברות חשמל, מקורות וכו').

שירה: כשהעברנו את הרפורמה הבנו שאם נקים עלינו בדיונים של החקיקה גם את הגופים הגדולים לא נצליח להתקדם. יכול להיות שעכשיו נצליח לקדם. המדינה מסתכלת על הדברים אחרת ויחסי הכוחות אחרים.

דב: זה משהו שצריך להתאמץ לעשות.

שירה: רואים היום שגם אם רשום "בידיעת" או "בתיאום" – כאשר נותנים עד 30 יום, הגופים מנצלים את זה עד תום. צריך להתקדם. צריך להפעיל את זה היום.

דורון: חלק מהמקומות דווקא נבהלו והתחילו לעבוד יפה. לדוגמה משרד הבריאות, שנכנסו לעניין בצורה היסטורית – פתאום הפכו להיות יעילים.

אסנת: אני עדיין לא רואה את זה.

שירה: פיקוד העורף למשל עובדים יפה.

אסנת: אתה מתאר מצב של רשות שאצלה הכל מתפקד יופי אבל ב-90 אחוז מהמקומות שאני עובדת מולם אני לא רואה את היעילות של הגורמים. קשה להיתפס למקרים פרטניים כמו אשדוד.

שירה: יש גורמים חוץ מוסרי מידע שנבהלו ושיפרו תהליכים, אבל יש מקומות שבהן בלי חוק וסנקציות זה לא יעבוד.

דב: למשל במשרד התחבורה במחוז מרכז הם לא מסוגלים לתת התייחסות. הם לא מצליחים להגיב. הצעתי פעם שהרשות תממן עובד נוסף. טענו שאם אנחנו נממן את מי שעובדת מולנו, היא תהיה מחויבת לנו ושה בעייתי, אבל צריך לאפשר לחתום חוזים לתקופה של שלוש שנים.

דורון: יש בעיה מאוד קשה גם עם התגמול לגורמי פנים שנותנים חוות דעת לרישוי זמין. יש לי יועצת תנועה בעירייה שעומדת בלוחות הזמנים אבל היא לא מקבלת את התגמול על זה.

שירה: ההסכם של הפרמיות הוא בין הממונה על השכר, לשלטון המקומי וההסתדרות. מנהל תכנון הוא רק המתווך. כל השותפים בהליך הרישוי הם חלק מהעניין. מהשלטון המקומי חשבו שמדובר בכמות מסוימת של תפקידים וגילו שיש יותר.

יעל: צריך להיסגר מה זה הכלי של תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ומה זה 1:250 ולנהל מתי מבקשים מה. כיום זה נתון לשיקול דעת של הוועדה. זה מייצר בלבול. יש פה שני כלים לא מוגדרים.

דב: למה זה קשור לתהליך הרישוי?

רמי: במתחמים גדולים 1:500 זה קנה מידה מספיק מפורט כדי לקבל את האינפורמציה. קנ"מ של 1:250 זה יותר מדי.

יעל: 1:500 יכול את רוב האינפורמציה לוועדה המקומית.

דורון: האם להיתר אצטרך עוד פעם ללכת? עוד פעם תכנית בינוי? אם לא, אז טוב. צריך להדגיש.

יעל: אם וועדות מקומיות ב-1:500 יכתבו הנחיות מרחביות – זה יצמצם את לוחות הזמנים.

רמי: לא צריך להכניס להנחיות מרחביות מה שכתוב בתב"ע. אם זה כתוב בתב"ע לא צריך לכתוב את זה שוב פעם.

דורון: הרעיון הוא לא לרשום בתב"ע מה שיכול להיכנס בהנחיה מרחבית. לא להכניס דברים כפול.

אין שום מניעה משפטית להתחיל את התכנון לביצוע, ללא דיון.

דורון: דיברנו הרבה על המידענים. זה התחום הכי קריטי. גם בנושא של החברות המפתחות המידען הוא הצומת.

שירה: בפגישה הראשונה דיברנו על מה הנושאים שמעניינים אותנו. על מה נדון בוועדה. הנושא הראשון היה איך עוזרים לשוק להבין את הרפורמה. הפער בין התקנות והחקיקה לפועל. לא היתה מספיק הטמעה של התהליך. השקענו במחשוב, אבל התהליך השתנה והשוק לא הפנים אותו.

רות: עלה הצורך להדגיש את השלב של הפרה-רולינג – מחליף את השלב של התיאום עם המהנדס לפני ההיתר.

שירה: אנחנו צריכים לראות איך אנחנו מפיצים את הבשורה לוועדות ולשוק

דב: צריכים לעשות מהלך הדרכה, פנימה והחוצה, גם לוועדות וגם ליזמים.

רמי: צריך למקד את מי שאמור לייצג זה האדריכלים. ימי עיון. צריך להגיע לקהל המקצועי.

דורון: אולי אפשר להוציא סרטון תדמית.

אסנת: מעניין מה הציבור חושב על הרפורמה. אם הציבור לא יכיר את הרפורמה, אז גם מי שצריך להכיר ייתן לזה את הדעת. צריך לצאת לקמפיין כולל תקשורת. תכנית הטמעה של הדרכות בכל הארץ, גם לשוק הפרטי. ראינו שלאדריכלים אין מושג. אולי גם לעשות ימי עיון יחד עם בתי ספר מקצועיים. צריך לצאת לקמפיין גם בטלוויזיה וברדיו.

רמי: לדעתי תצריך להתמקד. דיברנו על איכות המידען. תנו חלק מהכסף רק למידענים.

דב: הוא צודק, יש לנו קבוצה מאוד ממוקדת. צריך למקד את המשאבים לשם. לאפשר לשר האוצר להגדיר תקופת חירום בתחום הגיוס, ולגייס באמצעות מיקור חוץ! במכוני הבקרה יש מיקור חוץ לתפקידים שפעם היו בתוך העירייה. תנו לי לקחת מיקור חוץ לתפקידים שאני לא מצליח לאייש.

שירה: דיברנו גם על שיתוף פעולה עם מוסדות השכלה גבוהה. אפשר כבר עכשיו למנף שיתוף פעולה מסודר.

אסנת: שיתוף הפעולה עם המוסדות להשכלה גבוהה להכרת הנדסאים למסלולים, לשלב את הרישוי הזמין בתכניות לימוד, לייצר השתלמויות, לחייב דברים בתכניות הלימוד, זה לשנת הלימודים הבאה. צריך לחשוב גם על הטווח הקרוב: השתלמויות ברשויות מקומיות למי שלמד במוסדות להנדסאים. מממנים את התואר, ובתמורה הם מחויבים לחמש שנים, בשכר. צריך לבדוק גם א את האופציה גם לשילוב גמלאים.

רות: להוציא הנחיה לוועדות לתעדף פרויקטים גדולים, לא למצות את ה-30 ימים.

דורון: לאפשר שתיק מסוים לא ייכנס לרישוי זמין אם יש עניין קריטי למהנדס העיר, לראש העיר.

שירה: אולי נכון יותר לארגן מסלול ללא מידע. צריך למצוא הגדרה של מקרים מיוחדים.

דב: אני חוזר לגורמים החיצוניים. לא מוכנים לזוז עד שאין החלטת וועדה. אצלי ארגנתי צוות בעירייה לגבי כל מי שנוגע לכיבוי אש. ככה יושבים כולם באותו מקום ופותרים את הבעיות. צריך להוציא מכתב של מהנדסי העיר – להפעיל את המנגנון של הבדיקה עוד לפני החלטת הוועדה. זה מנגנון שיגרום להם להתחיל לעבוד מוקדם יותר, להתייחס לפניית.

המלצות:

5. הטלת אחריות על חברות הפיתוח בכל הנוגע למסירת מידע ליזמים בתחום אחריותם – תחת הטלת מגבלת זמן לאחריות.
6. הרחבה של סעיף 261 ד' – פטירת הצורך בהיתר בתיאום עם הרשות והוועדה – גם לשצ"פים – לגבש רשימה של מקרים בהם ניתן להרחיב את ההקלות.
7. הוצאת שווקים עם בינוי 1: 500 ולא רק תב"ע
8. לבחון שכבר ב-1: 500 יופיע כל המידע הרלוונטי לוועדה במקומית – לחייב וועדות מקומיות לכתוב הנחיות מרחביות על בסיס 1: 500