

ט' חשון, תשפ"ג  
3 נובמבר, 2022

## הנדון: אישור הצעת החלטה לביטול מסלול מורשה להיתר בתחום

### העיר בית-שאן

רקע:

חוק ההסדרים אושר בנובמבר 2021 וקבע, בין היתר, מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר.  
בתאריך 23.8.2022 פורסם קובץ התקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 4), התשפ"ב – 2022.  
תקנות אלו מגדירות את תהליך הרישוי העצמי והן יחולו חודשיים מיום פרסומן, 23.10.2022.  
לאחר כניסת התקנות לתוקף, ההליך יחול בכל הארץ. אולם, נקבע בחוק כי ההליך יהיה וולונטרי וועדות מקומיות יוכלו להחליט שבתחומן לא יצאו היתרים בהליך של היתר באמצעות מורשה להיתר. (פרק י"ד, ס. 158 נו לחוק)

על פי העיקרון המוצע, מורשה להיתר נכנס למעשה בנעליה של רשות הרישוי החל מהכשת הבקשה להיתר, עבור בהנפקת גובה האגרות וההיטלים, הנפקת היתרי הבניה ואישורי תחילת העבודות ודברים נוספים וכלה במתן תעודת גמר. מדובר בתקנות אשר משנות באופן מהותי את חוק התכנון והבניה ותקנותיו סדרי עבודה, מתן מידע, מהות הבקשה, תשלומים, התארגנות האתר, תחילת העבודות, גמר העבודות והאכלוס.

בתהליך מורשה להיתר יש קושי משמעותי:

1. מורשה להיתר (רישוי עצמי) מוצע כחלופה להיתרים "פשוטים" שאינם כוללים הקלות או בניה של רבי קומות. **מכאן שלחלק הארי של היתרי הבניה למגורים מסלול זה אינו רלוונטי כלל.**
2. תיק מידע עבור מורשה להיתר: הינו מורכב יותר ויצריך **תוספת תשומות כ"א נוספות** לצורך הטמעת הנחיות שכיום ניתנות ב" פרה רולינג" שנעשה טרם קליטת הבקשה.
3. חוסר סנכרון של הרישוי המקוון ושולחן העבודה של הוועדה המקומיות (מערכת קטמפלוט): כיום מצריך תשומות עבודה של הוועדה המקומית יגולגל ברישוי העצמי למורשה להיתר.
4. אישור תחילת עבודות: אתרי הבניה כיום מתאפיינים במורכבות הנדסית, והבניה נעשית בסמוך לאתרי בניה אחרים (תוך צורך בסנכרון בין מיקום וזוויות העגורנים, כניסות ויציאות מאתרי בניה וכד'), בסמיכות למרחבים ציבוריים (גני ילדים, שצ"פים) ועוד. תכניות התארגנות האתר מלוות כיום באישורים של גורמים כגון: מהנדס מבנים, אגף התשתיות, יועץ הבטיחות חברות לפיתוח, משטרה, כיבוי אש ועוד. **ל"מורשה ההיתר" הכרות מוגבלת וחוסר ידע בנושאים אלו ומכאן שעולה חשש כי יפלו פגמים מהותיים בהליכי התיאום אשר עשויים להביא לסכנה בטיחותית ממשית באתרי הבנייה.**  
בנוסף קיימת סקנה, שיקולים הקשורים ברווחת הציבור וכן רווחת התושבים בבית המשותף אינם מהווים שיקולים בעלי משמעות מספקת.

5. מתן האחריות ל"מורשה ההיתר" להכרזה על תחילת העבודות, על מהלך הביצוע ועל תעודת הגמר אינה סבירה ומותירה את המבנים ללא פיקוח מקצועי. מפקחי הבניה עוברים הליכי הכשרה ממושכים והינם אנשים בעלי ניסיון וידע. מותר לציין כי טרם מתן תעודת הגמר מופעל שיקול דעת מקצועי נרחב. **בהליך המוצע עולה חשש, כי שיקולים זרים ואינטרס יזמי יהיו אלו שיקבעו את עיתוי אכלוס המבנים ולא מוכנותם.**
6. פיקוח הרשות המקומית: **הצורך בפיקוח מוגבר של הרשות המקומית בפרויקטים של מורשה להיתר, תצריך תשומות כ"א ומשאבים משמעותיים.**
7. חשיפת עורכי הבקשות: **הרישוי העצמי צפוי לחשוף את ערכי הבקשות לסכנה משמעותית לאחריותם המקצועית-** מחד לחץ יזמי למתן היתר/ תחילת עבודות/ תעודת גמר במהירות, ומאידך חוסר הכרות מספק עם הסביבה התכנונית ו/ או עם החוק ותקנותיו. כך למשל ככל ויגיש עורך הבקשה את הבקשה באופן שיצריך פרסום הקלה, לחץ עשוי לגרום לאותו עורך בקשה " לעגל פינה" ולא לבצע פרסום כנדרש. אירוע זה עשוי להביא להליכי אכיפה, תביעות נזיקין כנגד המורשה להיתר, סכנה ליצירת פילים לבנים ( אתרים שבהם יופסקו העבודות לפרקי זמן משמעותיים) ועיכובים בסיום הפרויקט.
8. ניגוד עניינים : **מסלול המורשה להיתר כולל ניגוד עניינים מובנה – העברת הסמכות לרישוי לגורם פרטי אשר מקבל את שכרו ממבקש ההיתר. ניגוד עניינים אשר עשוי להביא בסופו של יום, לסיכון שלום הציבור.**
9. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית-שאן מעורה היטב בהליכי רישוי. הוועדה המקומית הוכיחה כי הליכי הרישוי והפיקוח על עבודות הבניה מבוצעים באופן יעיל ומסוכרן ובקשות שמוגשות באופן מלא ומקצועי מקבלות מענה מהיר ומגיעות במהירות לכדי מימוש. בית-שאן מקיימת באופן רציף וועדות תכנון. על כן מסלול זה, אינו רלוונטי לוועדה לתכנון ובניה בית-שאן.

### **הצעת החלטה לביטול מסלול מורשה להיתר בתחום בעיר בית-שאן:**

הרשות המקומית בית-שאן, מחליטה מהטעמים והנימוקים שפורטו לעיל, כי לא יתאפשר מסלול מורשה להיתר בתחומי העיר, זאת בהתאם להוראות סעיף 158 נו (א) – (ב) לחוק.

