



**לכבוד
עו"ד יהודה זמרת.
היועץ המשפטי – משרד הפנים.**

הנדון: רפורמה לחוק התכנון והבניה – התייחסות ראשונית של עמותת האדריכלים.

1. **מטרת הרפורמה:**
המטרה העיקרית, המוצהרת, לעריכת הרפורמה הינה שיפור וייעול הליכי חוק התכנון והבניה, מטרה זו מבורכת ע"י עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל ומתקבלת בחום.

תהליך ייצור מלאי קרקע זמינה לבניה, הינו חשוב ביותר לקידום פיתוח אזורי תעסוקה, דיור, חינוך ותרבות ולטובת חיזוק מארג צירי הגעה לערי הפריפריה, תגבור רשת הדרכים והמסילות ועידוד מערכי תחבורה להסעת המונים, קיצור זמני נסיעה, כמו גם המצאות קרקע זמינה לבניה יסייעו למיתון ואף הורדת מחירי הנדל"ן, המזנקים לרמות לא הגיוניות, זאת כתוצאה התחרות בין היזמים, עקב העדר היצע קרקע זמינה, זירוז הליכי הרישוי יהווה נדבך נוסף בהשגת מטרה זו, וגם על כך מברכת עמותת האדריכלים.

2. **עקרונות הרפורמה:**
באופן כללי, החוק בא לצמצם הליכים ולקצר לוחות זמנים.
החוק, עפ"י ההצעה, מחזק את מוסדות התכנון הארציים – המועצה הארצית, מחזק מאוד את מוסדות התכנון המקומיים – הוועדות המקומיות, מאידך, מצטמצם תפקידן של הוועדות המחוזיות.

3. **תכנון מטרופוליני:**
לאור צמצום תפקידן של הוועדות המחוזיות וביטול תכניות מתאר מחוזיות, אנו רואים צורך בחיזוק התיאום לתכנון במרחבים המטרופוליניים – תכנית מתאר מקומית כוללת חשובה בעינינו, עובדת ריבוי רשויות מקומיות במארג אורבני צפוף ושזור ללא גבולות ברורים בגושי המטרופולין, בעיקר מטרופוליני תל אביב וחיפה, מחייבת תכנון כוללני, בעיקר בתחומי תשתיות לעורקי תחבורה, מדיניות שטחים פתוחים, קביעת פארקים מטרופוליניים, איתור וקביעת פארקים לתעסוקה, איתור שטחים למוסדות השכלה גבוהה וכן בעבור תשתיות פיזיות לקווי חיים – מים, ביוב וניקוז. נושאים אלה מחייבים תאום הדוק ותכנון ברמה מתארית מטרופולינית.
עפ"י התרשמותנו מקריאת הצעת הרפורמה, הליכים אלה יהא ניתן לבצע בתכנית מתאר מקומית כוללת ובתכנית שאישורה בוועדה לתשתיות.
מאחר ותכניות למערכות אלה קשורות במספר ועדות מקומיות וטיפולן נוגע ומשליך ליעודי קרקע שונים, גם מעבר לתשתיות, הרי שיש לחזק, בחוק, ולהגדיר את ההליכים לשיתוף מטרופוליני לעריכת תכנית מתאר מקומית הנוגעת למספר ועדות מקומיות. כמו כן, יש לפעול לייחוד רשויות, כך שהגבולות בין הרשויות יהיו תכנוניים וכמות הרשויות תפחת.

.../2



ע מ ו ת ת
א ד ר י כ ל י מ
מ א ו ח ד י מ
ב י ש ר א ל

-2-

4. יושרה מקצועית:
נושא היושרה המקצועית צריך להיות בבסיס הענקת הסמכות וההסמכה לוועדות המקומיות. משאב הקרקע ומצבה הסטטוטורי מהווים גורם כלכלי בעל פוטנציאל עצום ומכאן חשיבות רבה להסמכה ולבקרה על הליכי הסמכה של ועדות מקומיות.
יש להיזהר מניגוח שגוי על ידי מנגנוני הבקרה להחלטות הוועדות המקומיות המוסמכות, על כן **אנו מציעים יצירת גוף יעיל, זריז, לפרשנות, להטמעה ולסיוע לקביעה מחייבת בפרשנות החוק והתקנות.**
הסנקציה של ביטול הסמכת ועדה מקומית חייבת להיות ברורה לכל, כענישה מרתיעה.
יש לדאוג, בתנאי הכשירות, כי המקצוענות והיעילות של גופי הבקרה, תהא גבוהה ולא תגרום להתמשכות ההליכים הנוגדת את מטרת העל. כחלק מזאת, נראה שיש לבצע רענון ידע שנתי, לחברי ועדות מקומיות, לגופי הבקרה ולאדריכלים, עורכי התכניות.
5. הרכבי ועדות התכנון:
הוועדות השונות, בעיקר המקומיות, תוגברו בנציגים מקצועיים מתחום האדריכלות, התכנון וההנדסה וכן בנציגים מתחום ארגוני הסביבה.
על מנת שכוחם של נציגי הארגונים המקצועיים בוועדות המקומיות ישפיע, מוצע לפעול גם לדילול מספרם של חברי מועצת הרשות המקומית, אשר כולם נכנסים לוועדה.
6. ניגוד עניינים:
ההוראות הנוקשות בדבר מניעת ניגוד עניינים מנטרלות, למעשה, את היתרון בצרוף נציגי האדריכלים, המתכננים והמהנדסים, לוועדות השונות, שכן עפ"י סעיף 142 (א) (3), להצעת החוק, ניתן לראות את הנציג "במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו במוסד תכנון לבין תפקיד אחר שלו".
הרי המטרה היא לתגבר את הועדה באנשי מקצוע מיומנים, כאשר נושא ניגוד העניינים ימנע ניצול המנוסים, שיתקלו בבעיות באישורם.
כאן גם נציין כי כמפורט בסעיף 149, אדריכל רשוי או מהנדס רשוי, בעלי ותק של 5 שנים בלבד, אינם כשירים מספיק להימנות על חברי מוסד תכנון, מה גם שהקריטריון העיקרי הוא ותק – פז"ם ולא יכולת ויושרה.
סעיף 143, מספק מנגנון התגברות של בעיות נקודתיות של ניגוד עניינים, אנו מוצאים לנכון חיזוק הליך זה, שיוביל לניצול ניסיונם של נציגי הציבור המקצועי, האדריכלים.
7. חברות אדריכלים בוועדות:
עמותת האדריכלים, כמייצגת ציבור אדריכלי ישראל, תומכת כי יש לחזק את מוסדות התכנון השונים בחברים בעלי יכולת מוכחת מקרב האדריכלים. העמותה נכללת בתואר "ארגונים מקצועיים", מעצם אופי התכנון ועריכת תכניות הנושא הוא מעניינים של אדריכלים, **ואנו סבורים שאין לכלול ארגונים אחרים בסעיף זה. עוד אנו סבורים, שאין צורך באישור השר לנציגים המקצועיים.**

.../3



ע מ ו ת ת
א ד ר י כ ל י מ
מ א ו ח ד י מ
ב י ש ר א ל

-3-

8. נספח בינוי מנחה:

הצעת הרפורמה לחוק מתייחסת לשני מושגים:

א. תשריט בינוי.

ב. תנאים מרחביים.

אנו משוכנעים שתכניות מפורטות צריכות לכלול "נספח בינוי מנחה", **ערוך ע"י אדריכל**. תפישת המרחב הנפחי הבנוי צריכה להיות במרכז המוטיב העיצובי של החלל, רק תכניות כוללניות יכולות להסתכם בתשריטי כתמים בלבד. עצם עריכת נספחי בינוי מנחה מקדמת בחינת אריות הנפח הבנוי במרחב וצריכה לבחון מענה לסידור שטחי השרות המתחייבים מייעוד הקרקע והשימוש במבנים. **סעיף 300, בהצעת החוק, מהווה הליך מקביל לנספח בינוי מנחה, אך אינו מחייב, עפ"י סעיף 300 (ד') ניתן לקבוע למגרשים מסוימים, תנאים מרחביים בדיעבד, לאחר הגשת תכנית בקשה להיתר בניה, זו גזירה קשה, מטלה כלכלית לאדריכלים, תגרום הוצאות מיותרות, תגרום שחיקת האדריכלים ותביא להתמשכות זמן התכנון – אסור לאפשר הליך כזה.**

9. זכויות בניה:

סעיף 297 – קובעת הצעת החוק שלא ניתן יהיה להוציא היתר בתכנית שאושרה לאחר 1.1.1996. שלא מצויין בה השטח הכולל המותר לבניה. יש הרבה מאוד תכניות שאין בהן שטח כולל. יש תכניות מאותה העת שכל נושא שטחי השירות לא נכתב בהן כהלכה, יש תכניות שהשטח הכולל כולל שטחים מתכניות אחרות, בחלק מהן נושא זה מוזכר ובחלק גדול אף לא מוזכר. גם תכניות מהתקופה האחרונה חלות עליהן תכניות מתאר כלליות עירוניות בנושאי בניה על הגג ומרתפים וכיו"ב.

כמו כן, בחוק עצמו מאפשרות תקנות חישוב שטחים להוסיף שטחים כתוצאה משינויים עתידיים בדרישות מכח תקנות שונות, כפי שהיה לאחרונה בנושא ממ"דים. ובכלל מעטות התכניות שאנו מכירים בהן מפורט "השטח הכולל", ואם מוזכר אזי, לעניות דעתנו, לפחות במצב שהיה עד היום, זו היתה תכנית לא טובה ובעייתית.

אי לכך יש לבטל את הדרישה הזאת או לחליפין לקבוע מהו השטח הכולל בתכניות שאין בהן הגדרה מסוג זה, ראוי שתבוא כתקנה שעל שר הפנים לתקנה, ולנצל הזדמנות חגיגית זו כדי לקבוע שטח מינימלי לשטחי שירות (בתקנה שתגבר על הכתוב בתכניות) בהתאם לסוג המבנה (מבנה שאינו גבוה, מבנה גבוה, מבנה רב קומות ומגדל לנושאי מגורים ובאופן דומה למבנים ביעודים אחרים).

באופן זה נתגבר אולי על כל אותן תכניות, ויש הרבה כאלה, שלא קבעו שטחי שירות כהלכה או שקבעו שטחים שאינם מאפשרים לנצל את השטח העיקרי מפאת מחסור כרוני בשטחי שירות.

.../4



ע מ ו ת ת
א ד ר י כ ל י מ
מ א ו ח ד י מ
ב י ש ר א ל

-4-

10. מכוני בקרה:
אנו, בעמותת האדריכלים, סבורים שמכוני הבקרה צריכים להביא לייעול וקיצור הליכי הרישוי. המונח "תכן הבניין" אינו מוגדר כהלכה, כל תפקיד מכוני הבקרה צריך להתמקד בבחינת ההתאמה לחוק ולתקנות ולא להוות צנזור לתכנון ולעיצוב המבנים, ולכן לא מקובלת עלינו הצעת החוק, על פיה תיגנז בקשה להיתר כאשר מכוני הבקרה לא מגיב להצעה.

11. תעודת גמר
בהצעת החוק, סעיף 364, מדובר כי "אישור לחיבור הבית לתשתיות חשמל ומים יינתן לאחר קבלת תעודת הגמר", לצורך קבלת תעודת גמר נדרש סיום מלא של כל המבנה, לרבות פיתוח השטח בתחום גבולות הנכס.
יש שחלקים במבנה, שטרם שוקו או הושכרו, נשארים בחזקת מעטפת מבנה, עבודות הגמר נעשות לאחר שימצא גוף מאכלס לחלק המבנה.
אשר על כן, יש לאפשר קבלת תעודת אכלוס, כאשר כתנאי לקבלתה יהיה קיום והשלמת מערכות הבניין, ובהן השלד וכל האלמנטים הקשורים בביטחון ובטיחות ולהסדיר בטוחה כדוגמת ערבות בנקאית, לתקופה של עד קבלת "תעודת גמר".

12. תביעות ועונשים:
בסעיף 502 (א) (2), יש להבהיר, כי מי שמוטלת עליו חובה להשיג היתר כאמור מכוח חוק זה או תקנה על פיו הוא בעל ההיתר.
עפ"י חוזה ההתקשרות לתכנון בין בעל ההיתר לאדריכל, הכנת ההיתר והטיפול בפן הטכני, נעשית על ידי עורך הבקשה הראשי, האדריכל, ועורכי המשנה, היועצים השונים, מחויבות עורכי הבקשה לסטייה, אם תהא, צריכה להתברר טרם הגשת כתבי אישום, ולא אישום גורף ללא בדיקת מהות ומחולל הסטייה.
נוסף על כך, מומלץ לקבוע בחוק תשלום פיצויים, במידה ויתברר כי מי מהנתבעים אינו קשור לעבירה.

13. ארגונים מקצועיים מוגדרים:
בתוספת הראשונה, סעיף 1, מצוינים 5 ארגונים המוגדרים כארגונים מקצועיים, יש לציין במקום הראשון את לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל, כשבה נכללים:
א. עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל.
ב. איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות.
ג. איגוד מהנדסי ערים בישראל.

עריכת תכניות, תכנון מבנים ועריכת בקשות להיתרי בניה, הינן בראש וראשונה מתחום ייחוד הפעולות של האדריכלים.

.../5



ע מ ו ת ת
א ד ר י כ ל י מ
מ א ו ח ד י מ
ב י ש ר א ל

-5-

14. רישוי למתקנים ביטחוניים:
ועדות מיוחדות לאישור מתקנים ביטחוניים תופסות חלק נכבד ברפורמה, לא נראה כי היקפי הבניה למערכת הביטחון כה גדולים.
לעומת זאת, אנו בטוחים כי על מבני מערכת הביטחון לעמוד בהוראות, בחוקי ותקנות התכנון והבניה, גם כאשר לא מתחייב היתר בניה, כמשמעותו במגזר האזרחי והציבורי, ובנוסף כמובן התחשבות בהשתלבות בסביבה.

15. "שקיפות" – זמן תגובה:
הצעת הרפורמה מדברת על שקיפות, כחלק מהסמכת ועדות מקומיות.
הבהילות והזמן הקצר, של כשבועיים וחצי, מיום משלוח הצעת החוק, לצורך מתן תגובה, 10.2.2010, (כאשר זו נתקבלה כעבור כ- 4 ימים אצל המגיבים), ועד היום, 3.3.2010, אינה סבירה לקריאה, לימוד ומתן תגובה סדורה להיקף הגדול של החומר, אשר על כן אנו שומרים לעצמנו הזכות להמשיך ללמוד את ההצעה, לדון בה בצוותי החקיקה שלנו ולתרום בהערות, בהבנה ובגישה חיובית, לשיפור הליכי התכנון. בנוסף, נבקש להיות שותפים בקידום החקיקה בועדת הפנים.

בברכה,

אדריכל אורי זרובבל.
יו"ר ועדת החקיקה – עמותת האדריכלים

אדריכלית אנדה בר
יו"ר עמותת האדריכלים.

העתק:

אדרי שמאי אסיף – מנהל מינהל התכנון – משרד הפנים.

אדרי דני מורן
אדרי אריה שילה

בתודה על התגובות הזריזות לסיוע עריכת התגובה.