

28 נובמבר 2020

לכבוד מר מדכי כהן- מנכל משרד הפנים ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה
גב' דלת זילבר מנכ"לית מינהל התכנון

שלום רב,

הנדון: התייחסות התאחדות האדריכלים ובוני הערים לתזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 128) התשפ"א-2020

מצ"ב תגובתה של התאחדות האדריכלים, לתזכיר חוק התכנון והבניה (תיקון 128).

המסמך הוכן על ידי צוות של אדריכלים מומחים בתחומים מגוונים, לרבות בכירים לשעבר ברשויות מקומיות ומשרדי ממשלה, בעל משרדים ותיקים וצעירים, מהמרכז והפריפריה כאחד. המענה כולל התייחסות כללית לאתגר הנובע מריבוי התוספות והתיקונים כתלאים לחוק שחוקק בראשית המדינה, במקום חוק חדש פשוט וברור, בהשראת ועדת זיילר לאחר אסון וורסאי, לצד מענה פרטני לחמישה נושאים מרכזיים: הרחבת סמכויות הועדות המקומית לאשר תכניות להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים, ביטול הקלות, קביעת ייעוד ציבורי בחלק ממבנה, חישובי שטחים והנחיות מרחביות.

המענה המוצע, הינה קריאה לשותפות ודיאלוג בשלבי ההיגוי וההתנעה של אסדרות וכללים ציבוריים בנושאי תכנון ובניה, ולא רק בשלב שהחקיקה כבר עוצבה וגובשה כלל, כגוף המייצג אדריכלים הן במגזר הפרטי והן במגזר הציבורי כאחד.

כללי:

ראשית ברצוננו לברך את משרד הפנים ומנהל התכנון על קידום שיפורים בחוק התכנון והבניה, לאור המציאות המשתנה ולטובת הסדרת וודאות במדיניות התכנון בישראל. יחד עם זאת, אנו סבורים שמורכבות ותדירות התיקונים (כ- 30 תיקונים בששת השנים האחרונות), מחייבת חשיבה דחופה על מבנה החקיקה בתכנון ובניה המשפיעה על כלל הציבור, כך שהיא תהייה גמישה, בחרה ונהירה לציבור הרחב, מתכננים, ורשויות כאחד, במטרה לשפר את המוצר התכנוני לצד צמצום פרקי הזמן למימוש. אנו סבורים שאחת הסיבות לכך שישנם כל כך הרבה תיקונים ועדכונים, נובע מההחלטה ב2010, עת מנהל התכנון עמל יחד עם משרד המשפטים על הרפורמה בתכנון ובניה, באמצעות הוספת עוד "שכבות צבע" על חוק התכנון והבניה משנת התשכ"ה 1965 (המהווה תעתיק ועדכון לפקודת תכנון עיר וכפר המנדטורית משנת 1921) במקום להכין חוק חדש, ובכך במקום שהתיקון יענה על מאמרו של השופט זיילר בדו"ח על שמו, **"שעולם הבניה לוט בערפל סמיך של נורמות ושל מנגנוני פיקוח שלטוניים"**, החוק נעשה מסובך יותר, מורכב יותר ורגיש יותר לתקלות.

לאור זאת, אנו ממלצים על חתירה לפישוט ההליכים להוצאת היתר בניה ולהפיכתה לברורה ופשוטה, באמצעות: (א) יצירת שושרת חקיקה חדשה שתשאיר בחקיקה הראשית רק פרוצדורות כלליות וארגוניות בלבד (לרבות פרק הזמן המינימלי ומקסימלי לרביזיה בין שינוי אסדרה) והפניית המהות לתקנות ובעיקר בהנחיות מנהל מנהל התכנון (בדומה ל Policy papers הבריטיים), כך שהתוכן יהיה פחות משפטי ויותר ברור ומקצועי; או לחלפין:

(ב) יצירת כללים תפקודיים בחקיקה והסדרת מנגנון להעברת מרבית האחריות לאדריכל המתכנן (נושאים מרחביים בתחום השטח לתכנון) ולגורמי בקרה (נושאי תכן הבניה) באמצעות רגולציה תפקודית וחכמה, כפי שמוביל ארגון ה OECD בתחומים שונים ומגוונים, וקביעת אחריות הרשויות המקומיות בנושאי הבניה לבדיקת "אישור התאמה על היות" הגיאומטריה" והיעוד של תכניתו תואמים את התכנון האזור" (ציטוט מדו"ח זיילר 2001). מהלכים אלו המושפעים מהאמירות הנחרצות של השופט זילר, לא רק שיגבירו את הוודאות התכנונית, ויקצרו את הזמנים ליצירת מלאי מגורים ובינוי נדרש, אלא גם יאפשרו לעדות המקומיות להשקיע מאמצי זמן וכ"א בהשלכות של פרויקטים מחוץ לגבולות השטח המתוכנן ולפרויקטים המורכבים והרגישים יותר (כיום מעל למחצית מהדיונים על היתרי הבניה מוקדשים להסדרת שינויים ו/או רישוי צמודי קרקע והרחבות דיור ולא לתכניות המכילות מספר מהותי של יחידות דיור ו/או מסחר ותעסוקה).

התאחדות האדריכלים מאמינה ששינוי יוכל להתבצע רק באמצעות שיתוף פעולה, ובאמצעות דיאלוג רציף בין כלל השחקנים העוסקים בייזום ויישום מדיניות התכנון והבניה.

לאור זאת אנו שואפים וחותרים להפוך את האדריכל לשותף בכיר לעיצוב מדיניות תכן הבניה, תוך בניית אמון בין הרשויות, האדריכלים והציבור בכל הנוגע להבטחת המראה, התפעול, הקיימות ואיכות השימוש של המרחב הבנוי לאורך זמן.

מתוך האמור לעיל, הערותינו בהמשך מסמך זה, משקפות את רצוננו לקדם מקצוענות ואיזון בין איכות, יעילות, עלות וגמישות של מבנים והמרחבים סביבם, במטרה להבטיח איכות, קיימות ווודאות במרחב הבנוי במאה ה-21.

ההערות הפרטניות מתחלקות לשישה נושאים מרכזיים:

- א. הרחבת סמכויות הועדות המקומית לאשר תכניות להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים
- ב. ביטול הקלות
- ג. קביעת ייעוד ציבורי בחלק ממבנה
- ד. חישובי שטחים וזכויות בניה נפחיות
- ה. הנחיות מרחביות

א. הרחבות סמכויות הועדה המקומית לאישור תכניות לחזוק מבנים:

1. כפל הליכים:

התאחדות האדריכלים רואה לחיוב את הרצון להסדיר את תחום תמ"א 38, יחד עם זאת חשוב לציין שמהלך זה יאריך ויסרבל את הפעולות לקידום התחדשות עירונית ואף עלול להביא לעצירתו ברשויות רבות מאחר ובשלב זה יידרשו, במקום בקשת היתר עם הקלות, הליך כפול הכולל הכנת תכנית ואישורה, והוצאת היתר בניה כדון. אמנם הוצגה לפנינו יוזמה מהפכנית וחשובה של מנהל התכנון לקידום "תכנית-היתר" שבה ההליכים ישולבו זה עם זה, אולם, הפרטים בנוגע לתכנית מעין זו טרם סוכמו, כך שלא הוגדרו לחות זמנים, ביטול כפילויות אפשריות בין ההליכים, פרסום והתנגדויות ותוקף תכנית מעין זו. כך שיכול להיות ששכרנו יצא בהפסדנו.

לאור זאת, מצע שכבר בשלב זה ובמסגרת התיקון יוסדר הליך של תכנית-היתר או "תכנית קטנה" בתחומים כפי שיאשר השר, שיאפשר הליך משולב לרבות:

א. בדיקת תנאי סף פעם אחת (ולא פעם בשלב התכנית ופעם בשלב ההיתר).

ב. מסירת מידע – פעם אחת בתחילת התהליך (ללא אפשרות להוסיף מידע שלא פורטו במפורש ומראש, לרבות הנחיות מרחביות).

ג. פרה-רולינג/שולחן עגול מקדמי שיכלול סוגיות מרחביות, תכנוניות ועיצוביות ברמת נפחים ותכסית בלבד בשלב מוקדם. – פרה רולינג זה יאפשר הוספת מידע לתכנית ולהיתר.

ד. פרסום והתנגדות בשלב מוקדם בלבד (התנגדות תכנונית ולא עיצובית).

ה. קביעת ל"ז ואחראי לליווי התהליך מטעם הרשות/ועדה כך שלא יהיה כפול בירוקרטיה בתוך הרשות.

ו. קביעת תוקף התכנית גם במידה וההיתר לא אושר עד לפקע זמן שיקבע, לאור העדר וודאות בביצוע פרויקט מורכב מעין זה.

2. מוטיבציה של הרשויות לקדם תכנית כוללת להתחדשות עירונית

כאמור בסעיף 62א, סעיף קטן 21 (י'), נדרשת הרשות המקומית להכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית תוך 3 שנים ממועד אישור התיקון לחוק, לא יחול הכללים האמורים. קרי, בהעדר הכנת תכנית על כלל או חלק מהעיר, לא יתאפשר חיזוק מבנים בהתאם לקיים היום. העדר הכנת תכנית עלולה לבוע מסדרי עדיפויות של הרשות, העדר תקציב או כח אדם, ו/או העדר אישור של הועדה המחוזית לתכנית, ובכך לצמצם את הפוטנציאל להתחדשות והוספת יחידות דיור בתוך המרקם הקיים בערים אל- בעיקר רשויות קטנות ובינוניות.

לאור זאת אנו מצע לאפשר הליכים גמישים יותר להסדרה התכנונית באמצעות החלפות הבאות:

א. הגשת מסמך מדיניות מצמצם של הרשות הכולל סימון קו כחול של האזורים המיועדים להתחדשות, וכללים ודגשים מרחביים מרכזיים בלבד. מסמך זה יידרש לעבור את אישור מועצת העיר (במקום מסמך תכנוני מלא)

ב. מתן אפשרות ליזמים/נציגי תושבים להגיש תכנית על מרחב של רחוב/מתחם

3. העדר התאמה של התכנית ואל שקדמו לה לפריפריה הלאומית

כידוע תמ"א 38 התקשתה להתרומם בפריפריה הלאומית, לאור העדר כדאיות כלכלית. בעוד שהמסלול הקיים נמנע מלהתמודד עם סוגיות של בדיקת כדאיות כלכלית לאור המסלול הזהה בכלל חלקי הארץ העדר התאמה לפריפריה:

תיקון זה לחוק אמנם קובע תוספת אחוזי בניה בהתאמה להריסה ובניה מחדש ולתוספת בניה, אולם לא לקח בחשבון את השונות בין המרכז לפריפריה. בהעדר מנגנון שיקח בחשבון את הפערים הנ"ל, תתקיים כדאיות באזור המרכז ובאזורי ביקוש מוגבלים בפריפריה, ושאר הפריפריה תזנח (לרבות החובה לממן הכנת מדיניות בתחום) לאור זאת מוצע לאמץ שונות בסוגיה זו, במטרה ליצר מדרג של זכויות המתייחסות באופן שונה למחוזות צפון ודרום (לחגמא בסעיף 62א (א) 17) באופן שיקבע אחוזי בניה גבוהים יותר - מעבר ל%350 או 200% בהתאמה.

4. קביעות כמותיות בחקיקה ראשית- במקום בתקנות

על אף שישנו היגיון בקביעות כמותיות לזכויות הבניה, תוך תרגום המשמעויות של הנורמות והכללים הקיימים, יחד עם זאת, הניסיון עשוי להוכיח שישנן מקרים שבהם הזכויות הנ"ל (350 או 200%) אינן מספיקות לאור הצורך להסדיר מצב מרחבי ועירוני לקוי - הן בתכניות לבניה והריסה ובוודאי בתכניות לחיזוק ותופסת קומות. בדומה גם הגבלת תוספת שימושים לצרכי ציבור ל%15 או 10% מגבילה וישנם סיכויים רבים שאל לא יספיקו - במיוחד ברשויות פריפריאליות ובשכונות מצוקה שבהם כמות מבני ציבור ביחד לכמות יחידות הדיור אינו תואם במקרים רבים לפרוגרמות שקבע המחוקק.

זאת ועוד, קביעת "עונש" של 10% תוספת בלבד לחיזוק בלבד (ללא הריסה ובניה) עשויה להיות ענישה נוספת במקומות שבהן אין כדאיות כלכלית לבניה והריסה (לאור כמות יח"ד גבוהה בבינוי הקיים ו/או בפריפריה שבה אין ביקוש ליחידות דיור חדשות) אך יש צורך משמעותי בשטחים ציבוריים (או מסחריים - ראה בסעיף 5 להלן) לאור זאת מוצע להעביר את היעדים הכמותיים בכל הנגע לאחוזי הבניה (וככל האפשר - בכללסעיפי החוק) לתקנות התכנון והבניה, על מנת לאפשר תיקוף, ו/או עדכון ככל שיוכח שהכמויות שצינו אינן תואמת את הצרכים - בסמכות השר בלבד - ללא צורך להוסיף עוד תיקון לחוק.

5. הגבלות לעניין בנין רב קומות ותוספת ייעודים במגרשים להתחדשות

עורכי השינוי לחוק לא מסבירים מדוע ישנה ההגבלה הנ"ל, אשר פוגעת, שוב, באפשרות ההתחדשות בישובים שהכלכליות של חיזוק מבנים נמוכה ו/או במגרשים מורכבים לבניה. לדוגמא: במגרש שבו יש מספר מבנים, ניתן יהיה להגדיל את הכדאיות לזם באמצעות ריכוז הזכויות למבנה אחד, תוך הגדלת שטחים פתוחים זמינים לדיירים. התיקון מאפשר חספת שימושים נוספים לצרכי ציבור (לרבות חניות) אך אינו מאפשר להוסיף שימושים סחירים שעשויים להגדיל את הכדאיות של ההתחדשות לצד השלמת שימושים סחירים נדרשים במרחב לאור הגדלת כמות יחידות הדיור.

לאור זאת מוצע להסיר את הסעיף האוסר על הקמת מבנה רב קומות וכן להתיר שימושים סחירים הנדרשים לצרכי הציבור במבנה ובמרחב ההתחדשות, וזאת על מנת להביא לשפור איכות החיים של התושבים, לצד שיפור הכלכליות של מיזמים ההתחדשות במקומות עם כדאיות נמוכה יותר לביצוע

ב. ביטול הקלות:

התאחדות האדריכלים מברכת על היוזמה לבטל את ההקלות המהוות אמנם מנגנון נח ויעיל להתאמת התכנון לקיים, אשר במקרים רבים, שונה מהמתוכנן בתב"ע. יחד עם זאת, לאור העובדה שהקלות הפכו להלך שהאריך וסירבל את עבודת הוועדה והאריך את משך הזמן להיתר, מובן הצורך לביטולם. יחד עם זאת, הסיבה לעובדה שמרבית היתרי הבניה (35% מסך היתרי הבניה ו-80% מסך ההיתרים שכלל יותר מ-20 יח"ד במהלך 2019) קלל בקשה להקלות, נובעת לרוב מהעדר התאמה של התכניות לדרישות התכנוניות ו/או לכולת ליצר מוצר בניה נאות. לאור זאת, ישנו חשש שבהעדר התאמות תכנוניות נדרשות יהיו מבנים רבים שיהיה קושי ביישומם לאור פערים שעד כה טופלו באמצעות הלך ההקלות. לאור זאת, מוצע לשלב את התיקונים הבאים על מנת שלא "לשפוך את התינוק עם המים":

1. מוצע לשלב פתחן בנוגע לתכניות קיימות ותקפות, שהקלות באו לאפשר בניה הולמת ואיכותית, לרבות באמצעות:
 - א. חיוב רשויות להכנת "תכנית מתארת מתקנת" – חיוב רשויות מקומיות לבצע תכנית מתארת שתתקן טעויות, לקויים ופגמים בתכניות קיימות שבהם נדרשות הקלות, לאור דרישות בתקנות התכנון והבניה והנחיות מחייבות רשויות ציבוריות שונות שלא היו קיימות במועד הכנה ואישור התכנית, לאור שונות בין מגרשים גודלן וצורתן למצב בשטח העשוי למנוע יישום תכנון הולם כפי שהגה עורך התכנית, וכמובן לאור מקרים של התחדשות עירונית שבהם נדרשות הקלות כמותיות ו/או מרחביות שונות על מנת לאפשר את השתלבות המבנה (וכמות יחידות הדירור התוספתיות).
 - ב. קביעת תקופת מעבר ביחס לתכנית קיימות- שלגביהם ניתן יהיה להמשיך לבקש הקלות (לתקופה של חמש שנים ו/או עד שיוכנו תכניות מתאריות מתקנות על ידי הרשויות המקומיות).

2. מוצע לקבוע חריגות בתקנות ו/או בחוק- ללא פרשנות ו/או שיקול דעת מהנדס הוועדה התיקון אמנם מציע אפשרות לאישור חריגות וסטיות בנושאים שהשפעתן מעטה וזניחה ללא צורך לבקש הקלה, אולם נושאים אלו דורשים את אישור השר בתקנות (שטרם פורטו), לפי פרשנות "מעט" ו"זניח" שמהוות הגדרות סובייקטיביות ולא ברורות, ואישור בכתב של מהנדס הוועדה.

מצב זה מעמיד את עורך הבקשה ובעל ההיתר במצב של אי וודאות, גדול מהמצב הקיים היום, תוך פגיעה אפשרית משמעותית בזכויות הקניין של בעל הקרקע, במיוחד ביחס למצבים שבהם בטרם החלת החוק מגרשים סמוכים קיבל את מבוקשם בהקלת- לאור צורך מהותי שהתגלה.

לאור זאת מוצע לקבוע החרגות לקביעה בסעיף 145 לפי ההצעה הבאה:

- א.** קביעת רשימה בחרה של נושאים "זניחים" שניתן לאשרם אוטומטית גם ללא אישור בכתב של מהנדס הועדה. עורך הבקשה יוסיף את הנושאים הנ"ל לביטאור העבודת המסגרת הבקשה להיתר, וזאת במטרה ליצר וודאות לצד הסרת צוואר הבקבוק הצפוי (והצורך בדיון רשמי לטובת אישור זה).
- ב.** לקבוע שההקלות המקובלות בתוכניות מלפני שנת 1989 יהוו הקלות מוקנות – קרי יאושרו כחלק מהזכויות המוקנות בתכנית - ללא צורך באישורו של מהנדס הועדה או נציגי השר.
- ג.** מוצע לקדם מנגנון של תכניות מתארות מפורטות גמישות הצופות פני עתיד - לאור העובדה שתכניות רבות הופכות להיות בלתי עדכניות זמן קצר לאחר אישורן, לאור משך הזמן מהכנתן, הדינמיות הרבה של המרחב הבנוי והקפת לקחים מהיתרים קודמים שנערכו לאור התכנית המתארית. לאור זאת יש ליצר מנגנון חדש של תכניות מתאריות מקומיות מפורטות שיאפשר עדכון וולדציה מהירה של תכולתו ביחס לקיים.
- תכנית מעין אל יכלול מנגנון עדכון מובנה - שיאפשרו לעדכן מרכיבים בתכנית, בהתאם למסגרת שתקבע בתכנית – (לדוגמא: שינוי שאינו כולל תוספת יח"ד או שימושים, שינויים שנדרשים לאחר X זמן ממועד אישור התכנית וכדומה) ללא צורך בהכנת תכנית חדשה, אלא רק בדיון תכנוני והלך פרסום ושמיעת התנגדויות ככל שיהיו. מנגנון זה יאפשר לתקן סוגיות באמצעות תיקון ותיקוף התכנית במידה ואל לא משפיעים על תשתיות ומערכות ציבוריות, ועל איכות החיים של הדירים במרחב, אולם שנדרשים לאור לקחי התכנית - ללא צורך בזמן הארוך להכנת תכנית חדשה (ראה תכנית שינויים – לעיל) ובכך ליתר חלק ניכר מההקלות כיום.

ג. הקניית חלק ציבורי בחלק ממבנה בתכנית

קביעת האפשרות לשילוב ועירוב שימושים ציבוריים במבנים ובמתחמים בנויים, בדגש על מרחבים שבהם יש חסר במבני ציבור ומבנים המשמשים את הציבור, הינה חיובית ונחוצה, כל עוד היא נעשת אגב הגשת תכנית המגדילה זכויות מוקנות, אולם נדמה שהאופן בו זה מוצע, עשוי להוות נטל רב מידי, כדלקמן:

1. התיקון אינו מגביל את השטח שיעבור כקומה ציבורית - גם במבנה גדול מאוד (למרות שהתכנית המשביחה יכולה להיות בשטח קטן מאוד) - ללא הגבלה על השטח האמור.

2. התיקון אינו כולל חובת התאמה של השימושים ציבוריים לבינוי והשימושים הקיימים, באופן שלא ימנע את הפעלתו, כך למשל שימוש ציבורי הדורש הגנה על שלום המשתמשים דוגמת גן ילדים, עשוי לפגוע בשימושים בבינוי הקיים (לדוגמה מבנה בשימוש לתעשייה ו/או המשמש לפעילות רועשת).

3. התיקון למעשה סותר את הרצון של הרשויות והמדינה לעודד עירוב שימושים בבינוי עירוני, בכך שבכל בקשה של יזם להוסיף שימושים הוא עשוי ל"הענש" באבדן שטחים לטובת מטלת ציבוריות.

לאור זאת מוצע:

- א. להגביל את הסעיף במבנים בשימוש למגורים ו/או משרדים.
- ב. להגביל את אחוז השטח שאותו יוכל השר לקבוע.
- ג. לאפשר לבעל היתר להתנגד לבקשה זו באמצעות ועדת ערר לאור פגיעה אפשרית בשימושים הקיימים והעתידים

ד. הנחיות מרחביות-

הנחיות מרחביות במקור, נועדו לאפשר מתן הנחיות משלמות הנוגעות להשתלבות המבנה בסביבתו, קרוב ככל שניתן לעת הוצאת ההיתר, בניגוד לתכניות עיצוב ובינוי פרטניות שהוכנו לעיתים רבות שנים לפני מועד הוצאת ההיתר. ההנחיות נועדו כאמור לספק לרשויות הזדמנות להביע את דעתם על עיצוב והעמדת המבנים מתוך ראיית המרחב, תוך ביטול ההתערבות של הרשויות המקומיות בתהליכי העיצוב והתכנון הפרטניים של אדריכלים שלא לצורך, ולכן קבע המחוקק מנגנון שכולל תכולת הנחיות ואופן האישור וההטמעה שלהן, בנוסף לכללים שנקבעו בתכנית המתארית והמפורטת.

יחד עם זאת, הניסיון המצטבר ממועד אישור תיקון 101 ועד היום, הראה שאופן הביצוע של היה כושל (ולעניין זה התייחסו גם ועדות ערר), ואי הבהירות לגבי תכולת הנחיות וגבולות ההנחיות גדלה, כאשר חלק ניכר מההנחיות היו גנריות, ולעיתים אף סתרו הנחיות בתכניות מתאר ובתקנות התכנון והבניה. המודלים המקובלים ברחבי העולם לעריכת הנחיות מרחביות, כונו למקרים בודדים יחסית (מגרשים או אזורים מיוחדים) ו/או לקביעת כללים תפקודיים ולא הוראות מרשמיות פרטניות. מודל זה לצערנו לא יושם ובמקומו נוצרו רשימות ארוכות וקשיחות הסותרת לעיתים רבות הגיון תכנוני מותאם למקום ולפרוגרמה. אמנם התיקון הנוכחי בא לתקן מעט מן המעוות, בכך שהוא מחדד את מגבלות ההנחיות ומקנה לשר אפשרות לקבוע סייגים להנחיות האמורות, לצד מתן גמישות לעורך הבקשה להחליט לגבי מועד חלת הנחיות מרחביות בהקשר להיתר שביקש לגביו מידע טרם אושרו ההנחיות, אולם כאמור תיקון זה לא מבטיח עדיין את מלא התיקון הנדרש בהוראה זו, ככל שההנחיות לא יבוטל כלל, לאור זאת מוצע:

1. התוספת "רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות, תנאים וסייגים לעניין הנחיות מרחביות" מעודד, אולם כל עוד לא נקבעו תנאים וסייגים לעניין זה, לא ניתן לבחון האם ישנם די סייגים למנוע את המשך הנורמות הקיימות בנושא. לאור זאת מוצע לקבוע כבר כעת את המגבלות האמורות כחלק מהחקיקה תוך הטמעת הביקורת של אדריכלים מתכננים.

2. התיקון אמנם מחייב את מהנדס הועדה להוכיח את ההצדקה להנחיות ("ועדה מקומית בבואה לקבוע הנחיות מרחביות, תיתן דעתה על מידת השפעתן על הבנייה והאם יש בה הכבדה של ממש") אולם אין בכך בכדי להגביל את היקף ההנחיות. מאחר והמבוקר הינו גם המבקר. ולכן מוצע שההנחיות יועברו לבחינתו של גורם נוסף בלתי תלוי, כגון נציגי ציבור ו/או האדריכלים בוועדה המקומית.

3. בהמשך לאמור לעיל, אין חולק על העובדה שרשות מקומית רשאית לקבוע הנחיות לעניין התאמת המבנה לסביבתו אולם ההנחיות מהוות לעיתים, בבואה של סגנון עיצובי או תכנוני מוכר, שלעיתים רבות לא רלבנטיות למקומות שונים בעיר או לאתגרים תכנוניים או תפקודיים של מבנה אדריכל זה או אחר. לכן מוצע לחייב את הרשויות לקבוע הנחיות תפקודיות בלבד ולהעביר את האחריות על עורך הבקשה להסביר איך המבנה עומד בהנחיות האמורות ולא לקבוע הנחיות מרשמיות מחייבות.

4. החוק לקח בחשבון שעורכי בקשה פעילים באופן רציף וקבוע בוועדות מקומיות מסוימות, ולכן מגביל את הסעד החוק ל-30 יום ממועד פרסום ההנחיות (145 ד סעיף קטן ז'). המשמעות היא שעורך בקשה ו/או יזם שזו הפעם הראשונה שהוא מגיש בקשה להיתר ומגלה שההנחיות פוגעות בזכות הקניין ו/או אינן ברות ביצוע ביחס למגרש האמור, אינו יכול לערוך על ההנחיות.

לכן מוצע לאפשר לערוך על ההנחיות בכל עת, גם לאחר 30 היום ממועד הפרסום של ההנחיות.

ה. חישובי שטחים וזכויות בניה נפחיות:


התאחדות האדריכלים מברכת על הרצון של מנהל התכנון לבחון את האפשרות לביטול ההפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות ובכך לראות במבנה נפח הכולל תכסית וגובה במטרה לראות את השפעתו על המרחב. שימוש בשיטת חישוב זו, המקובלת במקומות רבים ברחבי העולם, תגדיל את הגמישות התכנונית ותבטל חלק מהבקשות להקלות הכמותיות שקיימות היום. ואולם, מדברי ההסבר לתיקון מובן ש: "כי ככל ויתוקנו התקנות ותבטול בהן החובה לאבחנה בין שטח שירות ושטח עיקרי, לא יהיה בכך כדי לשנות מהוראות שנקבעו בתכניות תקפו".

אנו מאמינים שדווקא במידה והאבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים תחולגם על היתרים שיוצאו מתוקף תכניות קיימות יהיה ניתן לצמצם את האתגרים של ביטול מוסד ההקלת כפי שאתם מבקשים לקדם. לאור זאת, מצע לאפשר לתשויות ו/או לעורכי בקשה לבקש שגם בתכניות קיימות יאחדו בין השטחים כאמור, תוך הדגשת הבקשה הנ"ל בפרטי הבקשה להיתר ותכולת העבודה. הרשות תהיה רשאית לסרב לכך במידה ולשינוי האמור תהיה השפעה מרחבית המשפיע על סביבתו.

כאמור לעיל, אנו מברכים על העבודה המקיפה שנעשית במנהל התכנון לטובת איכות התכנון. יחד עם זאת, אנו רואים בהתאחדות האדריכלים זכות וחובה ליצג את ציבור האדריכלים, "המשתמשים" העיקריים של חוק, תוך שילוב של קיצור הלכים לצד שמירה על איכות הבניה. ברוח אמירות אלו והנכתב במסמך זה, נשמח להיפגש ולקיים דיאלוג רציף בעניין זה ובעניין אסדרות נוספות לטובת קדום משותף של איכות הבניה במדינת ישראל.

בברכה,

אדריכל רם מרש



מ"מ יו"ר התאחדות האדריכלים

אדריכל רפי רייש



יו"ר וועדת רגולציה, רישוי ואיכות הבניה