

פרוטוקול מס' 30

מישיבת הוועדה המשותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה התש"ע-2010

יום ראשון, י"ז בסיון התשע"א (19 ביוני 2011), שעה 9:30

סדר היום: פרק ג' לחלק ג' בהצעת חוק התכנון והבנייה (ס. 175 – 192) – התכניות המקומיות.

נכחו:

חברי הוועדה:

אמנון כהן (ש"ס)

אורי מקלב

מוזמנים:

ארז קמיניץ	- לשכה משפטית, משרד המשפטים
אשר כהנא	- חבר באיגוד, איגוד המתכננים בישראל
שמאי אסיף	- יועץ חיצוני משרד ראש הממשלה, משרד ראש הממשלה
יעל אלישר	- רכזת קואליציה הרי ירושלים, החברה להגנת הטבע
תמר מגדל	- חב' כביש חוצה ישראל, חברת כביש חוצה ישראל
אוהד דנוס	- יו"ר הלשכה, לשכת שמאי מקרקעין
יהודה זמרת	- יועץ משפטי, משרד הפנים
אפרת דון-יחיא	- לשכה משפטית, משרד הפנים
עינת פרידברג	- מ"מ ממונה ארצית לתכנון סטטוטורי, חברת מקורות
מאיה אשכנזי	- חברת מקורות
עינת גנון	- ס' מנהלת תכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון
שרית זוכובצקי-אור	- לשכה משפטית, משרד התחבורה
ערן ניצן	- סמנכ"ל ומנהל אגף יזמות ובניה, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל
נירית אהרון	- לשכה משפטית, רשות הטבע והגנים הלאומיים
אלי סבן	- מרכז השלטון המקומי

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה	
- אדם טבע ודין, אדם טבע ודין	אסף רוזנבלום
- המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי, מוזמנים שונים	איהאב סוויד
- מחלקת יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים	כרמית יוליס
- סמנכ"ל, המועצה לשימור אתרים	נחמה חומי נובנשטרן
- מרכז בכיר מיפוי ותכנון, משרד החינוך	רימון סאבא
- אגף תכנון תחבורתי, משרד התחבורה	רן שמל
- רכזת קשרי ממשל, התאחדות הסטודנטים	יעל אדיב
- חבר עמותה, עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל	דני מורן
- מהנדסת עיריית הרצליה, איגוד מהנדסי ערים	דניאלה פוסק

**ייעוץ משפטי:** אריס פרנקל-כהן

**מנהלת הוועדה:** יפה שפירא

**קצרנית פרלמנטרית:** יפעת שפרכר

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

פרק ג' לחלק ג' בהצעת חוק התכנון והבנייה (סעיפים 175-192) – התכניות המקומיות

היו"ר אמנון כהן:

בוקר טוב, אני פותח את הוועדה המשותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצעת חוק התכנון והבנייה התש"ע-2010. הגענו לחלק ג' בפרק ג' בהצעת חוק התכנון והבנייה. אנחנו נקריא חלק מהסעיפים, שזה המכלול של כל הנושא הזה. על-מנת שלא יהיה כבד נדון בחלקים ממנו, שאלה סעיפים 175-183. ההמשך שלו זה עד 192. כרגע נדון עד 183. אני מבקש מאיריס שתקריא את הסעיפים, אחר כך ניכנס לדיון על פי רשימה של אלה שביקשו להתייחס לסעיפים האלה.

איריס פרנקל-כהן:

"אתר לשימור". הדיון בהגדרה הזאת ייעשה במסגרת פרק ההוראות השונות. "אתר לשימור" – מקום או מבנה, לרבות בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שמוסד תכנון קבע כי הם וסביבתם הקרוב ראויים לשימור בשל חשיבותם ההיסטורית, הלאומית, החברתית, התרבותית, האדריכלית או הארכיאולוגית.

"בעל זכות לרכישה מחדש" – בעל זכות לרכישה מחדש כהגדרתו בסעיף 470, או בעל זכות לרכישה מחדש כהגדרתו בסעיף 14 לפקודת הקרקעות;

"בעל הקרקע" – מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים או מי שזכאי להירשם כבעלים כאמור ומחזיק כדין בקרקע, וכן חוכר לדורות;

"בעל זכות בקרקע" – בעל הקרקע, חוכר כמשמעותו בחוק המקרקעין, ודייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר;

"מגיש תכנית" – מי שרשאי להגיש תכנית למוסד תכנון על פי סעיף 177;

"מגרש" – יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או בתשריט חלוקה, והמיועדת להירשם כחלקה, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי המקרקעין, בין אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו;

"מרחב תכנון מקומי-מחוזי" – שטח בתחום מחוז כאמור בסעיף 95;

"צורכי ציבור" – שטח פתוח, למעט שטח חקלאי, אתר עתיקות או אתר לשימור שנקבעו בתכנית, בית עלמין, מבנה ציבור, אתר לסילוק ולטיפול בפסולת, מקום קדוש, שוק, שטח חנייה וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר השר לעניין חוק זה;

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

שימו לב להערת הייעוץ המשפטי לגבי הרחבת אתרי השימור שיש לשקול לגבי אתרים שנקבעו ברשימה, לא רק בתכנית. העניין הזה יידון במסגרת פרק ההוראות השונות.

"קו בניין" – מרחק לבנייה או לשימוש הנמדד מגבולות מגרש או ממיקומם של שימושים, בניינים או מתקנים אחרים;

"שטח כולל המותר לבנייה" – סך כל שטחי הבנייה המותרים על פי כל התכניות החלות על המקרקעין;

"שטח פתוח" – חוף הים, שמורת טבע, גן לאומי, יער, פארק, נחל, שטח ציבורי פתוח, שטחי נופש בחיק הטבע, שטח חקלאי או שטח פתוח אחר;

"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי חוק זה, לרבות שינויה או ביטולה;

"תכנית הכוללת הוראות מפורטות" – תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש ללא צורך באישורה של תכנית נוספת;

"תכנית לרישום שיכונים ציבוריים" – תכנית מקומית כאמור בסעיף 181.

"תכנית מתאר מחוזית" "תכנית מפורטת" – כמשמעותן בחוק הבטל;

"תכנית מקומית" – תכנית מקומית בסמכות הוועדה המחוזית או תכנית מקומית בסמכות הוועדה המקומית;

"תכנית מיקומית בסמכות ועדה מחוזית" – תכנית כאמור בסעיף 178.

"תכנית מקומית בסמכות ועדה מקומית" – תכנית כאמור בסעיף 184.

"תכנית מתאר מקומית-כוללנית" – תכנית מתאר כאמור בסעיף 168.

"תכנית מקומית למתקנים ביטחוניים" – תכנית כאמור בסעיף 179.

"תכנית מקומית לתשתיות" – תכנית כאמור בסעיף 180.

"תכנית בעלת חשיבות לאומית" – תכנית בעלת חשיבות לאומית כאמור בסעיף 178(א)(7).

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה  
 "תעסוקה" – תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה או משרדים;

חלק ג': תכניות פרק ג': תכנית מקומית. סימן א': תוכנה של תכנית מקומית.

175. תכנית מקומית תהיה אחת מאלה: (1) תכנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית; (2)  
 תכנית מקומית בסמכות ועדה מקומית; (3) תכנית מקומית- נוסח מאוחד. (ב) תכנית מקומית יכול  
 שתהיה תכנית הכוללת הוראות מפורטות או תכנית שאינה כוללת הוראות כאלו;

גם פה יש הערת ייעוץ על כך שראוי לקבוע בהוראות לעניין אופן עריכת התכנית כי אם  
 התכנית כוללת הוראות מפורטות, יצוין הדבר בכותרת.

תכנית מקומית 175 א (א) תכנית מקומית תכלול תכנון למרחב תכנון מקומי, כולו או חלקו,  
 ובין היתר הוראות בעניינים אלה, כולם או חלקם:

גם כאן אנחנו סבורים שהמושג "פיתוח בר קיימא" או כל מושג אחר שמדבר על איזון בין  
 פיתוח ואינטרסים אחרים תכנוניים צריך לבוא לידי ביטוי.

(1) ייעודי הקרקע בתחום התכנית והשימושים המותרים בכל אחד מייעודים אלה;

(2) שטחי הקרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולשטחים לצורכי ציבור, ובכלל זה צורכי  
 רווחה ושירותים חברתיים;

(3) שטחי הקרקע המיועדים לתשתיות, והמגבלות החלות בתחום התכנית בשל תשתיות  
 כאמור, ובשל בטיחות טיסה;

(4) חלוקה למגרשים;

(5) קווי הבניין במגרש או במתחם;

(6) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש או במתחם;

(7) מיקומם וגובהם של הבניינים במגרש או במתחם;

(8) מספר יחידות הדיור בכל בניין או בכל מגרש, גודלן וצפיפות הבנייה בהם;

(9) הוראות לעניין מספר מקומות החנייה הנדרש לכל שימוש;

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

(10) שימורם, שיקומם או פיתוחם של אתרים לשימור ושל שטחי עתיקות וכן לשמירה על שטחים פתוחים, ערכי טבע, נוף ומורשת;

(11) תנאים למתן היתרים, לאכלוס בניינים או לתחילת שימוש בקרקע או בבניין;

(12) בינוי ועיצוב הבניינים שיוקמו על פלי התכנית וסביבתם;

(13) הריסתם של בניינים בתחום התכנית כתנאי להוצאת היתרי בנייה על פיה או תחילת השימוש בקרקע או בבניין;

(14) זיקת הנאה למעבר כלי רכב או להולכי רגל, זיקת הנאה למעבר תשתיות או זיקת הנאה אחרת לטובת הציבור – בתחום התכנית;

(15) הוצאות עריכתה של התכנית ורישום החלוקה למגרשים על פיה בפנקסי המקרקעין;

(16) בתכנית הכוללת מתחם לפינוי ובינוי, אתר לשימור או מגרש שי שלבצע בו חיזוק מפני רעידות אדמה – הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש אינו כלול במתחם, באתר או במגרש כאמור, ככל שהדבר נדרש למימוש של התכנית.

גם כאן שימו לב להערת הייעוץ המשפטי, שנדמה לי שנתמכה על ידי חברי ועדה גם בישיבות קודמות, לעניין הצורך בהסדרה של דיור בהישג יד במסגרת תכנית מקומית.

היו"ר אמנון כהן:

בתמיכת ממשלה.

ארז קמיניץ:

כמובן.

איריס פרנקל-כהן:

(ב) תכנית מקומית תכלול הוראות לעניין הסטייה מהוראות התכנית שתוסמך רשות רישוי להתיר בכל הנוגע לקווי בניין; גובה בניים, הוראות בדבר בינוי ועיצוב והוראות לעניין צפיפות, כאמור בפסקות (5), (7), (8) ו-12 בסעיף קטן (א), אלא אם כן נקבע בתכנית שלא תותר סטייה כזו מחמת מאפייניה המיוחדים.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

11. הכנתה והגשה של תכנית מקומית (א) ועדה מקומית, רשות מקומית, ועד מקומי, כל אחד במרחב התכנון שלו או בתחומו, לפי העניין, משרד ממשלתי, רשות שהוקמה בחוק, חברה ממשלתית כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, וכן בעל עניין בקרקע רשאים להגיש תכנית מקומית.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), מי שיש לו רישיון על פי חוק לעניין תשתית הכולל אפשרות להקמתה של אותה תשתית, או מי שהוסמך לכך על ידי הממשלה לעניין תשתית, רשאי להגיש תכנית מקומית הכוללת הוראות לעניין אותה תשתית, וכן תכנית מקומית לתשתיות, ואלה בלבד.

(ג) לעניין סעיף קטן (א), "בעל עניין בקרקע – אחד מאלה:

(1) בעל זכויות בכל הקרקע הכלולה בתחום התכנית ביום הגשתה, לרבות בעל זכות במגרש תמורה כהגדרתו בסעיף 193, ולרבות מי שהוא בעל זכות כאמור במשותף, ומי שי שלו הרשאה מאחד מאלה להכין ולהגיש תכנית על הקרקע;

(2) בעל זכות כאמור בפסקה (1) ב-(80%) או יותר מהקרקע הכלולה בתכנית אך לא בכולה בלבד שהתכנית אינה פוגעת בקרקע של מי שהוא בעל הזכות בחלק אחר של הקרקע בתחום התכנית, אם בדרך של הקטנת השטח הכולל המותר לבנייה בה, אם בדרך של שינוי ייעודה הגורם לפגיעה בה ואם בדרך אחרת;

(3) בעל זכות לרכישה מחדש, ובלבד שחלפו שש שנים לפחות מיום פרסומה של הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 ביחד או הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות על הכוונה לקנות חזקה באותה קרקע;

(4) מי שיש לו זכויות לגבי קרקע שאינה רשומה בפנקסי המקרקעין, כפי שקבע שר המשפטים.

ההמלצה שלנו מתייחסת לאפשרות להכניס גם גוף ציבורי, שעניינו בשימור אתרים, כגוף שמוסמך להגיש תכניות בנסיבות מסוימות שמצוינות כאן בהערה.

סימן ב: תכנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית.

178(א) הוועדה המחוזית מוסמכת לדון ולאשר תכנית מקומית, שהוגשה לוועדה המחוזית בידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה בחוק, חברה ממשלתית ובתכנית מקומית לתשתיות, גם מי שיש לו רישיון על פי חוק הכולל אפשרות להקמתה של אותה תשתית או מי שהוסמך על ידי הממשלה לעניין אותה תשתית, והיא אחת מאלה:

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

(1) תכנית המייעדת שטח לצורכי ציבור;

(2)(א) תכנית המייעדת שטח למגורים ולשימושים נלווים למגורים, ובלבד שמתוכננות בו 400

יחידות דיור חדשות למגורים לפחות;

(ב) תכנית המייעדת שטח למלונאות ולשימושים נלווים למלונאות, ובלבד שמתוכננות בו 300

יחידות אירוח מלונאיות או 15,000 מר לייעוד מלונאי לפחות;

(3) תכנית מקומית למתקנים ביטחוניים;

(4) תכנית מקומית לתשתיות או תכנית המייעדת שטח לתשתיות;

(5) תכנית לרישום שיכונים ציבוריים;

(6) תכנית פינוי בינוי.

(7) תכנית שאינה מהתכניות המפורטות בסעיפים קטנים (א) עד (ה), שהשר בהתייעצות

עם המועצה הארצית אישר לגביה כי יש בה חשיבות לאומית או כלל מחוזית.

גם כאן יש הערה של הייעוץ המשפטי. אמנם הנוסח רוכך ביחס לנוסח המקורי, אבל עדיין לא השתכנענו שיש מקום לאפשרות נוספת להעביר תכנית לוועדה מחוזית מהשיקולים המצוינים בפסקה (7).

(ב) הוועדה המחוזית מוסמכת לדון ולאשר תכניות מקומיות במרחב התכנון של ועדה

מקומית באחד מהמקרים הבאים:

(1) התכנית חלה במרחב התכנון של ועדה מקומית שטרם הוסמכה, ואינה תכנית

כאמור בסעיף 185;

(2) התכנית חלה במרחב התכנון של ועדה מקומית שהוסמכה, בשטח עליו לא

חלה תכנית מתאר מקומית כוללנית, והיא אינה תכנית כאמור בסעיף 186.

סעיף 179 יידון בהמשך.

180(א) תכנית מקומית לתשתיות תכלול תכנון לאחד או יותר מסוגי התשתית, ולא לה בלבד.

(ב) תכנית מקומית לתשתיות תהי התכנית הכוללת הוראות מפורטות.



## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

(ג) תכנית מקומית לתשתיות תכלול את הקרקע המיועדת לתשתית ואת הקרקע שעליה מוטלות מגבלות בשל אותה תשתית, ויכול שתכלול גם קרקע המיועדת לשימושים נלווים, הנדרשים לתפעולה של אותה תשתית ולהקמתה לתקופה שתיקבע וכן קרקע המיועדת לצמצום ההשלכות הסביבתיות הצפויות מחמת קיומה של התשתית או למניעתן.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ג), בתכנית מקומית לתשתיות ניתן לייעד קרקע לשימושים שאינם שימושי תשתית, ככל ששימושים אלה הם שימושים נלווים לתשתית או שהם שימושים נוספים במגרש המיועד לתשתית ואשר אין בהם כדי לפגוע ביכולת השימוש במגרש לצורכי תשתית.

גם כאן יש הערה של הייעוץ המשפטי. סעיף (ד) הוא סעיף שנועד להגביר את היעילות של התכניות ולכלול בהן גם הוראות שלא דווקא קשורות לתשתית. אנחנו לא חולקים על ההיגיון שבזה, אבל יחד עם זה אנחנו לא חושבים שצריך ליצור מסלול ירוק לתכניות שבאופן הרגיל היו מקבלות הליכי תכנון, רישוי וערר שונים.

181. תכנית לרישום שיכונים ציבוריים. תכנית מקומית לרישום שיכונים ציבוריים תחול על שיכון ציבורי אחד או יותר, ותכלול הוראות שניתן לכלול בתכנית מקומית, ככל שהדבר דרוש על מנת לאפשר את רישום חלוקתה של הקרקע שבבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון ציבורי כאמור בפנקסי המקרקעין, ואת אלה בלבד.

182(א) תכנית מקומית נוסח מאוחד תכלול את הוראותיהן של כל תכניות המקומיות והתכניות המפורטות החלות בתחומה של תכנית המקומית – נוסח מאוחד שהיו תקפות במועד ההחלטה על הכנתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך, בין אם אושרו על ידי ועדה מחוזית ובין אם אושרו על ידי ועדה מקומית, והוראות אלה בלבד; תכנית מקומית נוסח מאוחד לא תכלול את הוראותיהן של תכניות מתאר מקומיות כוללניות החלות בתחומה;

(ב) תכנית מקומית נוסח מאוחד יכול שתחול על אחד מאלוה: על מרחב התכנון המקומי כולו או על חלק משמעותי ממנו, על שטח השיפוט של רשות מקומית כולו או על חלק משמעותי ממנו, או על כל שטחו של יישוב.

(ג) אושרה תכנית מקומית נוסח מאוחד, תבוא היא במקומן של כל תכניות המקומיות והתכניות המפורטות התקפות במועד ההחלטה על הכנתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין והחלות בשטחה של תכנית המקומית נוסח מאוחד, למעט תכנית מאתר מקומית כוללנית.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה  
 183. (א) ועדה מחוזית או ועדה מקומית שהוסמכה רשאיות להורות על הכנת תכנית מקומית  
 נוסח מאוחד; הוועדה אשר הורתה על הכנת התכנית רשאית לתת הנחיות לעריכתה, לדון בה  
 ולאשרה או לבטל ההוראה שניתנה על ידה כל עוד לא החלה לדון בתכנית.

(ב) הורתה ועדה מחוזית על הכנתה של תכנית מקומית נוסח מאוחד, לא תהיה עוד הוועדה  
 המקומית רשאית להוראות על הכנתה של תכנית כאמור, כל עוד לא קיבלה התכנית המקומית נוסח  
 מאוחד שהוועדה המחוזית הורתה על הכנתה כאמור תוקף, או כל עוד לא החליטה הוועדה המחוזית  
 לדחותה או ביטלה את ההוראה להכנתה.

(ג) החלטה על הכנת תכנית מקומית נוסח מאוחד אין בה כדי למנוע הכנתן, הגשתן ואישורן  
 של תכניות אחרות באותו שטח ובכלל זה תכניות שהוועדה המחוזית או הוועדה המקומית מוסמכות  
 לדון בהן ולאשרן .

היו"ר אמנון כהן:

בשלב הזה נפתח את הדיון בהתייחסויות ואולי הממשלה תחדד את הנקודות, תסביר את  
 הסעיפים בכך שהיא תתייחס להערות של הייעוץ המשפטי של הוועדה שהעיר את הערותיו. כמובן זה  
 יקל. חלק מהארגונים מעדיפים את הסעיפים שאנחנו מבקשים מהממשלה.

איריס פרנקל-כהן:

חלק בעד וחלק נגד.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו נעשה משהו טוב לחוק.

ארז קמיניץ

כאשר שמאי עשה את המצגת הוא הסביר את הדברים בצורה כללית. אני רק אחזור על  
 שניים, שלושה משפטים. אני חושב שההצגה של שמאי הייתה ממצה. אנחנו יורדים כאן רמה  
 מהתכניות הכוללניות עליהן דיברנו בפעם הקודמת. אנחנו מדברים על תכנית מתאר מקומית. בסימן  
 א' של הפרק מדובר בתוכן של התכנית. בסימנים אחרים מדובר על הסמכות, מי דן במה, איזו ועדה  
 דנה במה. ביחס לתוכן יש פה הוראות שמתייחסות לשורה שלמה של הנחיות לעריכת תכנון מקומי.  
 מן הסתם יהיה דיון ביחס לסוגי ההנחיות. בסך הכל אני חושב שהגענו לרמה סבירה בהתדיינות עם  
 הייעוץ המשפטי. אנחנו נשמע את ההערות. צריך להדגיש בהקשר הזה שתכנית מקומית יכול להיות  
 שתהיה ברמה של מתן היתר בנייה, היינו ברמה שיש בה הוראות מפורטות המאפשרות הוצאה של

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

היתר בנייה. יכול להיות שלא. יכול להיות שלשכונה או לרובע מסוים – חוץ מהכוללניות - יעשו שכבה של תכנית מתארית שלא יורדת לפרטים. יכול להיות שמיד אחרי הכוללנית תהיה ירידה לפרטים באופן שיאפשר הוצאת היתר בנייה ללא עריכת תכנית נוספת. שתי האופציות האלו אפשריות ביחס לתכנית מקומית. לפי הערת הייעוץ המשפטי שקיבלנו אנחנו מסכימים להוריד את המילה "מתאר" לפני המילה "מקומית". זה בהחלט מסביר שהתכנית הזאת יכולה להיות גם מתארית וגם בעלת הוראות מפורטות.

היועצת המשפטית קראה סימן אחד. בהמשך הפרק אנחנו דנים בסמכויות לדון בתכניות המקומיות. הסימן שנקרא מדבר בסמכותה של הוועדה המחוזית. הוא מחולק לשני מצבים שנכתבו פה על-מנת להבהיר את המצב המורכב בהיבט הפרוצדוראלי. סמכותה של הוועדה המחוזית לדון בתכניות מקומיות מסוגים שונים. מדובר בתכניות גדולות, תכניות שאנחנו מעריכים שהוועדות המקומיות לא ימצאו תמריצים לעשות אותן. מדובר בתכניות לצורכי ציבור, תכניות לתשתיות שלא מעניינות את הוועדה המקומית אלא את המחוז כולו, ותכניות שהן תכניות למתקנים ביטחוניים. בשלב של עד הסמכת הוועדות המקומיות ועד קיומה של תכנית מתאר כוללנית יהיו לוועדה המחוזית סמכויות לדון בתכניות מקומיות, כאשר יש אבחנה בין ועדה מוסמכת לוועדה לא מוסמכת. בוועדה לא מוסמכת הסמכויות - יחסית למצב היום - פחות או יותר דומות, עם קצת שינויים. הוועדה המקומית מקבלת יותר סמכויות ולוועדה המחוזית נשארות פחות סמכויות. כמובן שוועדה מוסמכת שיש בה גם תכנית כוללנית מקבלת את כל הסמכויות ולוועדה מחוזית נשאר רק מה שיש לה מכאן ועד עולם, זאת אומרת סמכויות שהן בתכניות גדולות וצורכי ציבור תשתיות. ביחס לתקופת הביניים אנחנו מדברים על סוגים מסוימים של סמכויות לוועדות המקומיות, שהן במדרג בין מי שהוסמכה ומי שלא הוסמכה, כאשר מה שלא במקומיות נשאר אצל המחוזיות לתקופת הביניים.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו נשמע את הגופים שנמצאים כאן. ההתייחסות תהיה לגבי סעיפים 175 עד 183.

אוהד דנוס:

אנחנו שוב חוזרים על העמדה שלנו. יש פה התייחסות ספציפית לסעיפים, אבל בעניין הכללי של בנייה ירוקה, שימור וכדומה הכל מחייב בדיקת ישימות כלכלית. על מנת שהתכניות האלו לא יהפכו לאות מתה חשוב וחיוני שנספח שמאי יצורף לתכניות. חשוב שהוועדה תיתן את דעתה לעניין הזה.

אני מפנה את הוועדה לסעיף 175(15) להצעת החוק. הוא קובע שהתכנית תכלול הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רכבים, תשתיות, או זיקת הנאה אחרת לטובת הציבור. רבותי, לזיקות הנאה האלו יש משמעות כלכלית על החלקה הכפופה, על החלקה הנהנית. בהחלט ניתן

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

לייצר זיקות הנאה שיפגעו פחות או ייצרו השבחות. חשוב שהדברים האלה יובאו בחשבון בנספח שמאי.

סעיף 175(17) הוא סעיף שעוסק במתחמי פינוי- בינוי, אתרים לשימור. כאן המשמעויות הכלכליות הרבה יותר כבדות. אנחנו יודעים שמפתח ההמרה בתכניות פינוי-בינוי יכול לייצר מצב שבו התכנית תצא או לא תצא לפועל. כנ"ל לגבי תכניות שימור. עלויות שימור זה נושא כבד. יש השבחה, יש הוצאות. כל הדברים האלה חייבים לבוא בחשבון. אנחנו שוב חוזרים על עמדתנו ואומרים שהנושא של נספח שמאי חשוב מאוד בהקשר לסעיפים האלה.

דני מורן:

נוכח רמת הפירוט הנדרשת בסעיף 175 ראוי שהחוק יחייב צירוף נספח בינוי לתכנית.

איריס פרנקל-כהן:

סעיף 247 מדבר על חובת צירוף נספח בינוי במקרים מסוימים. אתה אומר שצריך להרחיב את זה. ההערה צריכה להתייחס ל-247, למתי צריך להחיל חובת..

היו"ר אמנון כהן:

הוא מדבר על סעיף 175 שצריך להחיל.

איריס פרנקל-כהן:

כאן זאת הוראה כללית.

דני מורן:

לגבי הסעיף הזה הערה המרכזית שלנו היא בנושא של צירוף נספח בינוי. בעיה נוספת היא הבעיה של שטח כולל. מתייחסים פה כל הזמן לשטח כולל.

איריס פרנקל-כהן:

ברוטו או נטו?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

דני מורן:

יש ויכוח על הנושא של השטח הכולל. יש כל מיני ועדות. אני חושב שצריך להתייחס פה לשטח עיקרי, לא לשטח כולל. הבעיה הזאת לא נפתרה. לא ברור מה השטח הכולל ומה הוא לא השטח הכולל.

היו"ר אמנון כהן:

לאיזה סעיף אתה מפנה אותנו?

דני מורן:

גם ב-175. בכל מקום כתוב..

היו"ר אמנון כהן:

אתה אומר שאיפה שיש שטח כולל זה צריך להיות עיקרי.

דני מורן:

אני חושב שצריך להיות עיקרי.

בסעיף 183 כתוב שוועדה שלא הוסמכה מוסמכת לדון בתכניות שהופקדו לפני המועד הקובע. אני מבין שהמועד הקובע הוא כשהחוק נכנס.

ארז קמיניץ:

ממש לא. המועד הקובע הוא 5 שנים אחרי התחילה.

דניאלה פוסק:

אנחנו מעלים שאלה טכנית לסעיף 175(ב)(2). כאשר מגדירים שטחים לצורכי ציבור, למה להגדיר בנפרד צורכי רווחה ושירותים חברתיים? אנחנו חושבים שהסעיף של צורכי ציבור צריך להיות כולל, צריך לעבור את הרוויזיה עם ההגדרות הנכונות ואין מקום להוסיף אותו.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

היו"ר אמנון כהן:

למה להפריד את הרווחה?

איריס פרנקל-כהן:

רוצים לתת ביטוי לצורך הציבורי..

יהודה זמרת:

זה לא פוגע במהות.

דניאלה פוסק:

אני לא אומרת שזה פוגע במהות, אבל לפעמים ניתן לעשות דברים מיותרים. עדיף לדייק בסעיף ההגדרה של צורכי ציבור, לא לייתר את זה.

מכאן אני רוצה לעבור ברשותכם ישירות לסעיף 178. סעיף 178 הוא סעיף שלפחות לדעת איגוד מהנדסי ערים הוא מאוד בעייתי מכיוון שהוא מגדיר סמכות של הוועדה המחוזית לדון בתכניות שמן הראוי שיהיו נידונות, לפחות על פי הרפורמה ועל פי הצהרת הרפורמה, בוועדות המקומיות. אני אתחיל מהסעיף הראשון. כשאנחנו מסתכלים מה הן התכניות שהוועדה המחוזית מוסמכת לדון בהן אנחנו רואים שאלו תכניות שכוונת הרפורמה היא שהוועדה המקומית תדון בהן. כאשר אנחנו מדברים על תכנית שמיעדת שטח לצורכי ציבור, הרי ברור שעיקר השטחים לצורכי ציבור ברשות מקומית הם שטחים מקומיים, הם צרכים מקומיים. נדיר מאוד שיש שטחי ציבור שהם לא צרכים מקומיים. אם יש כאלה, מן הראוי שהתכנית הזאת מהרגע שהוועדה הוסמכה או לא הוסמכה, מהרגע שיש לה תכנית מתאר או תכנית מתאר חלקית.. המקום הנכון לדון בתכניות לצורכי ציבור הוא ברשות המקומיות ובוועדה המקומית.

איריס פרנקל-כהן:

גם הקמת כלא או בית עלמין?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

דניאלה פוסק:

גם הקמת כלא וודאי ובוודאי בית עלמין. אני מבינה לחלוטין למה אתם מתייחסים. הסעיף הזה הוא סמן נוסף של רוצים אבל פוחדים. לוקחים ועדה מחוזית שאומרים שאולי לא לגמרי צריך אותה, שאולי מן הראוי שהיא תעסוק בנושאים שהם מחוזיים, שאולי היא תהיה מתווך בין המדיניות הארצית למדיניות המקומית. מצד אחד רוצים לעשות ביזור סמכויות שנותן הרבה יותר סמכויות לוועדה המקומית, מצד שני נותנים את המדיניות הלאומית בידי מינהל התכנון ומשרד הפנים. זה בדיוק הסיפור של לרצות אבל לא להעיז ללכת עד הסוף. אני חושבת שמן הראוי שהוועדה, החוק והעוסקים בחקיקה ייקחו עמדה אמיצה של עושים או לא עושים. הסעיף הזה הוא פשוט דוגמה קלאסית לאיך לא נכון לעבוד.

הסעיף הבא מדבר על תכנית שמיעדת שטח למגורים ולשימושים נלווים למגורים, ובלבד שמתוכננות בו 400 יחידות דיור חדשות למגורים לפחות. חברים, אנחנו מדברים על שכונה בתוך רשות מקומית. למה ועדה מחוזית צריכה לדון בה אם אנחנו מדברים על הסמכה של ועדה מקומית? בערים מסוימות במדינת ישראל, כמו תל-אביב, 400 יחידות דיור זה 3 מגדלי מגורים. איזו סיבה יש לכך שוועדה מחוזית תדון בזה מרגע שוועדה מקומית הוסמכה?

ארז קמיניץ:

בהקשר הזה זאת סמכות מקבילה, זה לא חייב להידון.

דניאלה פוסק:

בדיוק נגד זה אני טוענת.

ארז קמיניץ:

זאת לא סמכות ייחודית של הוועדה המחוזית, זאת סמכות מקבילה. אם היזם ירצה לפנות לוועדה המחוזית הוא יפנה לוועדה המחוזית, אם הוא ירצה לפנות לוועדה המקומית הוא יפנה לוועדה המקומית.

איריס פרנקל-כהן:

זה מכוון לאותם מקרים שהוועדה המקומית לא תהיה מאוד מעוניינת בהקמת..

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

דניאלה פוסק:

זאת בדיוק הבעיה. אתם מחדדים את הבעיה שאני מנסה להצביע עליה. זה או שיש דמוקרטיה, יש רשות נבחרת, יש נבחר ציבור ויש ועדה שתפקידה לדון בתכניות בשלטונה, או שאנחנו מייצרים באמת מהלך עוקף ועדה מקומית ונותנים ליזם את אפשרות הבחירה לאן ברצונו ללכת. אני חושבת שהדבר הזה לא נכון כאשר אנחנו מדברים על רפורמה של חוק התכנון והבנייה. אם אנחנו מדברים על רפורמה שמדברת על כך שרשויות מקומיות הולכות להיות מוסמכות, אז בבקשה לתת להן את הסמכות ואת האחריות. כאן מייצרים בסעיף הזה מהלך עוקף שהוא לא נכון והוא אנטי דמוקרטי, בטח מבחינת סדרי השלטון של הרשות המקומית.

בהמשך לתכנית של 400 יחידות דיור יש את התכנית של 300 יחידות מלונאיות או 15 אלף מטר מרובע לייעוד מלונאי. במחוזותינו אנחנו מדברים על בית מלון אחד. על-מנת לקדם בית מלון אחד ההליך האפשרי הוא של ועדה מחוזית. אני חושבת שזה שגוי.

איריס פרנקל-כהן:

או של מקומית.

דניאלה פוסק:

לגבי מתקנים ביטחוניים אני כמובן מקבלת, אבל אם אנחנו ממשיכים לנושא של תשתיות..

היו"ר אמנון כהן:

תחזרי לנושא של המלונאות. לא הבנת.

דניאלה פוסק:

התכנית שמדברת על מלון ו-300 יחידות דיור חייבת להיות נדונה וחייבת להיות בסמכות ועדה מקומית. אני מבינה את הפחדים. יבוא משרד התיירות ויגיד שהרשות המקומית לא תיתן כי היא רוצה דיור ולא מלונאות. זה לא רציני. יש תיקון 1 בתמ"א 12, יש את הרשויות. אי אפשר לעשות את זה במהלכים עוקפי רשויות. זה גם לא נכון לעשות את זה.

הסעיף הבא הוא תת סעיף (4) בנוגע לתשתיות. ברור לנו שתשתיות הן נושא של רשות מקומית, הן באחריות רשות מקומית, הן מוקמות על ידי רשות מקומית ומתוחזקות על ידה. אם וככל



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה שמדובר על תשתיות ברמה לאומית, למשל תת"ל כזאת או אחרת שחצה שטח רשות, גם כאן מן הראוי שהתכנית תהיה נדונה בסמכות מקומית.

אני במקרה מהנדסת העיר של עיריית הרצלייה. אנחנו מתמודדים היום עם ההשלכות של תת"ל 15, שזה כביש חשוב מאוד שמקשר בין כביש 6 לנתיבי איילון ולכביש החוף, עם השלכות אדירות על הרשות המקומית. זה שיש תת"ל ויש מועצה ארצית ומקבלים שם את התכניות זה נהדר, אבל לא ניתן להפקיע את זה חזרה מהרשות המקומית ולעשות תהליך עוקף מחוזית בדרך. תת"ל, להזכירנו, זאת תשתית לאומית, מקומה בוועדות לתשתית לאומית. זה בסדר גמור. גם כאן אני טוענת שהמקום הנכון לדון הוא ברשות המקומית כי היא זאת שנושאת בנטל בהקמת התשתית, ואם לא, אז בטח לכל אורך חייה.

יהודה זמרת:

רובה של התשתית – אני מתכוון לתשתיות הגדולות האלו – הן על חשבון המדינה או בסבסוד מלא של המדינה. אם כבר מדברים אז זה לא שהיא נושאת בעלות.

דניאלה פוסק:

במקרה כזה הדבר צריך..

היו"ר אמנון כהן:

אם יש כביש שהמדינה רוצה לסלול והוא עובר במספר רשויות מקומיות אז יש היגיון במה שאתה אומר שהוועדה המחוזית תקבע, אבל היא טוענת שלכל רשות יש את הסמכות שלה.

יהודה זמרת:

יש לה את הסמכות המקבילה. מדובר פה שהמדינה רוצה להעביר כביש כי היא חושבת שצריך להעביר אותו. לעיתים האינטרס הוא שצריך להעביר את קטע הכביש המסוים. המדינה רואה את זה בראייה הכוללת של מערך התחבורה של גוש דן.

היו"ר אמנון כהן:

אתה חושש שאחת הרשויות תגיד שהיא לא רוצה בשטח השיפוט שלה שיעבור כביש והעניין ייתקע.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

זה לא חשש ערטילאי, זה קורה.

שמאי אסיף:

זה לא חשש עתידי. זה מה שקורה כל הזמן. הסמכות קיימת היום לוועדה מחוזית.

דניאלה פוסק:

לתת"ל.

יהודה זמרת:

ועדה מחוזית עושה היום תכנית דרך.

שמאי אסיף:

נציגת איגוד מהנדסי ערים צודקת בכך שהיא אומרת שמכריזים על ביזור, אומרים ביזור אבל לא הולכים עד הסוף, ויש דברים שלוקחים חזרה. צריך לומר שזה הרבה פחות מאשר מה שקיים היום. יש הרבה ביזור, אבל בנושאים האלה של תשתיות, פרויקטים גדולים, עם אינטרסים לאומיים כאלה ואחרים, אומרת המדינה שבעניין הזה כדי לממש את היעדים היא צריכה להחזיק בידה את הסמכויות האלו. טבעי לחלוטין שאיגוד מהנדסי ערים והרשויות המקומיות יבואו ויאמרו כאן שאם הולכים צריך ללכת עד הסוף, זאת אומרת אם רוצים תשתית לאומית צריך לבוא ולדון עם העירייה ולשכנע אותה. זה לא יקרה. זה הליך שבבסיסו הוא הליך נכון, הוא הליך טוב, אבל אני חושב שלגיטימי שהממשלה תבוא ותגיד שהיא רוצה את היעדים הלאומיים לקדם.

דניאלה פוסק:

כאשר מדברים על תכנית תשתית לאומית הסמכות היא בידי ות"ל. זאת ועדת התשתיות הלאומית. היא דנה, היא מרכזת את הנושא, בטח כאשר מדובר בדוגמאות כפי שמר זמרת ומר אסיף נתנו כאן. מה שחשוב להבין זה שהרשויות המקומיות, בין אם הן רוצות בתכניות האלו ובין אם לא, הן שותפות בל כורחן. הן אחראיות על שיפוי. אנחנו מתמודדים לפעמים עם הרשויות בתביעות פיצויים של מיליונים רבים מאוד. להגיד שהרשות לא רוצה ולהתייחס אליה כאילו היא ילד קטן וסורר זה לא רציני. הרשות נושאת באחריות לא רק בתוצאות הפיזיות של העברת תשתית לאומית אלא גם בתוצאות אחרות.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

אני עוברת לסעיף (5) – תכנית לרישום שיכונים ציבוריים. זאת תכנית שעבר זמנה לפני שנים רבות. מן הראוי שתכנית לשיכונים ציבוריים תהיה במסגרת תכנית בניין עיר. אנחנו לא מצליחים להתמודד הרבה פעמים עם תכניות כאלו משנות ה-50 וה-60, עם רמת דיוק 0 שכל קשר בין לבין מה שנבנה בפועל מקרי. אנחנו חושבים שצריך לבטל את המושג הזה ולקבוע שאם וככל שהוא מתקיים ימסדו אותו במסגרת תכנית בניין עיר.

תכניות פינוי ובינוי הן יותר מכל הסעיפים שהערת עד עכשיו יכולות להתקיים אך ורק דרך רשות מקומית. בפינוי-בינוי אנחנו מדברים על התושבים שבחרו את נבחר הציבור. הקשר כאן בין נבחר הציבור לוועדה הוא קשר ישיר. לא יעלה על הדעת לעקוף את הוועדה, לא יעלה על הדעת לקדם תכניות כאלו שהן בעלות השלכות מאוד מאוד נרחבות כלפי הסביבה. כאשר אתה עושה פינוי – בינוי בתוך מרקם עירוני יש את כל המרקם מסביב שצריך להבין אותו. צריך להבין את העמסה של התשתיות שנובעת מפינוי-בינוי. מדברים על העמסה של פי 3 ופי 4. העמסה הזאת נופלת אך ורק על כתפי הרשות מבחינת השירותים הציבוריים הנדרשים, מבחינת פרוגרמות של שטחים פתוחים ומבחינת תשתיות. לא יעלה על הדעת שפינוי-בינוי לא יהיה דרך ועדה מקומית.

היו"ר אמנון כהן:

גם בוועדה מקומית ומידי פעם בוועדה מחוזית.

דניאלה פוסק:

עמדנו ברורה. בסעיף (7) אתם אומרים שאם יעלה על דעתכם עוד כל מיני דברים אחרים תיקחו לעצמכם את הסמכות לקבוע גם אותם. זה לא נכון, זה לא שקוף. אני סבורה שזה לא דמוקרטי. שיקול הדעת כאן ניתן לשר, בהתייעצות עם המועצה הארצית. ניתנת סמכות חד-ערכית לאדם אחד. זה לא תואם את סדרי השלטון או את כוונת המחוקק בחוק הזה. זה לעניין 178.

בסעיף 180 אנחנו מתייחסים לתכנית מקומית לתשתיות. חשוב מבחינתנו לקבוע שתכנית מקומית לתשתיות תכלול את כל התשתיות הנדרשות למעבר במסדרון של תשתיות. אני אתן את הדוגמה של תת"ל 15. תת"ל 15 התייחסה לכך שמעבירים כביש, מעבירים רכבת, מעבירים קו מסוים של מקורות, לא מעבירים קו אחר, כן מעבירים קו חשמל, לא מעבירים קו אחר, לא מתייחסים לתשתיות מסוימות וכן מתייחסים לאחרות. כפי שהזכרתי קודם, תכנית מתאר או תכנית לתשתיות לאומיות נידונה בות"ל ונידונה בוועדות המחוזיות. עצם מעמד הוועדות המקומיות הוא מעמד של מתנגד. התנגדותם מתקבלת או לא מתקבלת. כאשר מגיעים לשלב התכנון המפורט אנחנו פתאום רואים שתשתיות מסוימות נשכחו, או החליטו מסיבות כלכליות כאלו ואחרות לא להכניס אותן לתוך התכנית. אז אנחנו מוצאים את עצמנו עם בעיות מאוד מאוד קשות, כי עדין מדובר בתשתיות לאומיות שלא ניתן להן פתרון. מה שמדברים עליו זה שהתכנית לתשתית מחויבת דרך רכבת כל תשתית, אבל

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה  
 ככל שמוכנת תכנית כזאת היא חייבת להתייחס לכל התשתיות בתחום מרחב התכנון אליו היא  
 מתייחסת. אם זאת תשתית לאומית היא צריכה להתייחס לתשתיות לאומיות.

איריס פרנקל-כהן:

אין אבחנה כזאת בחוק.

דניאלה פוסק:

צריך לעשות אותה. זה מה שאני מבקשת. אם יש לי קווים של קצ"א ושל תש"ן, שהם קווי  
 נפט ותשתית לאומית לכל דבר, עושים תת"ל 15. הקווים האלה נמצאים לאורך התוואי אבל לא  
 מועתקים אליו. הם, לצורך העניין, נמצאים בתוך גינות פרטיות של אנשים פרטיים. חוסר המחשבה  
 הזה יוצר מצב שהוא בלתי אפשרי. מן הראוי להתייחס לדבר הזה בקביעה שהתחולה של תכנית  
 מתאר לתשתיות תתייחס לכל התשתיות הרלוונטיות לרמת התכנון.

בסעיף 181 אני חוזרת לנושא של רישום שיכונים ציבוריים. הוא חייב להיעשות במסגרת  
 תכנית בניין עיר מסודרת.

סעיף 183. הסמכות להכין תכנית מקומית נוסח אחיד צריכה להיות של הוועדה המקומית.  
 מה זאת הסמכות המקומית נוסח אחיד? זאת תכנית שיודעת לקבל לתוכה את כל רמות התכנון, כולל  
 תכניות בסמכות מקומית. הידע הרלוונטי להכין תכנית כזאת נמצא אך ורק בידי הרשות המקומית  
 ובידי הוועדה המקומית.

איריס פרנקל-כהן:

מדובר על מתן הוראות לעריכה, לאו דווקא על עריכה על ידי הוועדה המחוזית.

חומי נובנשטרן:

פרק א': הגדרות, הגדרת אתר לשימור. ההגדרה כפי שמופיעה כאן מקובלת עלינו. אנחנו  
 בכל זאת חושבים שהנוסח שמופיע בתוספת הרביעית קצת יותר נהיר ובהיר, אבל ההגדרה פה  
 בהחלט מקובלת.

איריס פרנקל-כהן:

הדיון בהגדרה ייעשה במסגרת ההוראות.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

בפרק שדן בשימור.

חומי נובנשטרן:

פרק ג': תכנית מתאר מקומית, סימן א': תוכנה של תכנית מקומית. אנחנו חושבים שיהיה נכון יותר לנסח לשימור, שיקומם או פיתוחם של אתרים היסטוריים ואתרי מורשת של שטחי העתיקות וכן לשמירה על שטחים פתוחים, ערכי טבע ונוף.

ארז קמיניץ:

זה נראה לי בסדר.

יהודה זמרת:

אין אתרים למורשת, יש שמירה על מורשת.

שמאי אסיף:

יש הגדרה למורשת?

חומי נובנשטרן:

אין הגדרה למורשת.

ארז קמיניץ:

כדי שזה יסתדר בניסוח צריך להעביר את המורשת ליד שימור.

חומי נובנשטרן:

ההערה הנוספת שלנו היא שראוי להגדיר את האתרים אם הם ברשימה או בתכנית. לגבי סעיף 177(א) - הכנתה והגשתה של תכנית מתאר מקומית. הנוסח שהוצע על ידי הייעוץ המשפטי מקובל עלינו. אין טעם שאני ארחיב מה היה בעבר. מה שמופיע כאן כרגע מקובל עלינו.

ערן ניצן:

אנחנו מצטרפים להערות של מהנדסי הערים והשמאים. אנחנו יכולים לראות פה את הדינאמיקה הזאת שבה הממשלה מנסה אבל לא באמת מעיזה. ההוראות האלו שמתוארות כהוראות ביניים עד שהוועדות יוסמכו ועד שתהיינה תכניות כוללניות הפכו להיות עם הזמן אמצעים קבועים. לצערנו, ההתניות סביב הסמכת הוועדות וההתניות סביב יצירת תכניות כוללניות יכתיבו מציאות תכנונית שנצטרך לחיות לפיה. ההוראות האלו אומרות שתכניות מפורטות נעשות על ידי ועדות מחוזיות, משום שהוועדות לא תוסמכנה ומשום שתכניות כוללניות לא תסתיימנה בתוך תקופות הזמן המוגדרות.. חשוב מאוד לקיים את הדיון כמו שעושים כאן. אין להתייחס להוראות כהוראות זמניות. זאת המציאות. זו אולי הביקורת העיקרית שלנו סביב הרפורמה. הרפורמה תוביל אותנו בשנים הקרובות להתמודדות עם תקופות ביניים שמוגדרות כתקופות ביניים מורכבות ומסובכות הרבה יותר מהמציאות של היום. בתוצאה הסופית שלהן הן אפילו גוזלות חלק מהסמכויות של הוועדות המקומיות שקיימות היום. במובן הזה עיקרון הביזור שעליו הממשלה מדברת מתאדה. הביקורת שלנו סביב הסעיפים האלה היא קודם כל ליצור מנגנונים זמניים פשוטים יותר, מהירים יותר, לא כאלה שפוגעים בכל מקרה בסמכויות קיימות.

איריס פרנקל-כהן:

איזה סמכויות קיימות נגזלו?

ערן ניצן:

אותה ועדה שלא תהיה מוסמכת ואין בה תכנית כוללנית צריכה להישאר במצב הקיים היום. זה לא קורה.

ארז קמיניץ:

בחלק מהמקומות הרחבנו את הסמכויות. כשנגיע לשם נגיע.

יהודה זמרת:

אם אחרי 5 שנים היא לא מוסמכת מעבירים את הכל לוועדה למילוי תפקיד, שהיא ועדה מוסמכת.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

ערן ניצן:

הבעיה תהיה שאחרי 5 שנים היא לא תוסמך ולא תהיה כוללנית. מצבה הורע?

יהודה זמרת:

היא עוברת לוועדה למילוי תפקיד, שהיא ועדה מוסמכת.

ערן ניצן:

מה יצא לי מזה שהיא עוברת לוועדה למילוי תפקיד?

יהודה זמרת:

מבחינת צרכן השירות אין בעיה. צרכן השירות לא ניזוק.

ערן ניצן:

העובדה היא ששעון העצר יתחיל לעבוד, היא לא תוסמך, לא תהיה תכנית כוללנית והסמכויות שלה ייפגעו. נכון עד כאן?

ארז קמיניץ:

יש מישהו אחר..

ערן ניצן:

מה מעניין אותי שיש מישהו אחר?

יהודה זמרת:

מה שמעניין את צרכן השירות זה שיש מי שמספק לו את השירות.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ערן ניצן:

עיקרון ביזור סמכויות הוא עיקרון שלא באמת מתיישם במציאות הזאת כי הן לא תוסמכנה ולא תהיינה כוללניות.

בסעיף 175 כל הסמכויות שיהיו לוועדה המקומית מתמצות בקווי הבניין ובשטח הכולל. הן כולן נגזרות מהתכנית הכוללנית שיכולה לעסוק בצפיפות, יכולה לעסוק בגובה, יכולה גם לרדת לרמת המתחם. זה נכון אם המחוזית תרצה. אנחנו טוענים שהיא תרצה. אין להתרשם מהרשימה של הוועדה המקומית וצריך לחזור כל הזמן לוועדה הכוללנית, להגביל אותה שלא תיכנס לרמת המתחם. רק ככה תהיה בשורה אמיתית לתחום התכנון המקומי במידה ורוצים.

ארז קמיניץ:

זה סעיף שכבר דנו בו.

ערן ניצן:

הכל קשור. כשאני קורא את הרשימה הזאת אני מסרב להתרשם, כי בסוף היא נגזרת ממהותה של הכוללנית שיכולה לרדת עד רמת מתחם צפיפיות וגבהים. צריך לעצור את זה שם.

עוד נקודה זה פינוי-בינוי. יש פה אפשרות לוועדה לעשות מהפכה אמיתית בפינוי-בינוי. ראשית לקבוע שפינוי-בינוי זה רק בוועדה המקומית, לא לעשות את ההגבלה הזאת גם לוועדה המחוזית. זה רק יסבך את המצב. צריך להשאיר את זה. זה עניינה של הוועדה המקומית. בדיוק בשביל זה היא קיימת. זה לא צריך לעניין את הוועדה המחוזית הזאת. הוועדה המקומית צריכה לטפל ולאשר פינוי-בינוי.

בנושא של סעיף 177(ג) ישנן התניות מי יכול להגיש לתכנית מפורטת. יש דאגה שההתניות האלו יהרסו את תכניות פינוי-בינוי. במובן הזה שהרבה פעמים אתה צריך 80% מהחתימות כדי להגיש תכנית פינוי-בינוי.

ארז קמיניץ:

אנחנו אומרים שהרשות המקומית תגיש.



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ערן ניצן:

למה רק הרשות? שהוא יגיש תכנית ויעסוק בהפקדה שלה אחרי שהוא יקבל את החתימות.  
זה דבר שיכול מאוד לסייע לנושא של פרויקטים של פינוי-בינוי.

ארז קמיניץ:

כמה חתימות צריך לאסוף?

ערן ניצן:

אני לא יודע. אתה צריך להציג לדיירים ולהראות שאתה רציני. אם יש לך תכנית או הגשה של תכנית אלה דברים שמסייעים לקדם חתימות. כולנו רוצים פינוי-בינוי. אין פה כוונה להכשיל את הנושא.

הערה אחרונה היא לסעיף 178. אני חוזר להערה שנאמרה פה על יחידות הדיור. אנחנו לא מבינים מדוע לאפשר לוועדה המחוזית לעסוק ביחידות דיור של שניים, שלושה, ארבעה בניינים. זה בדיוק הרעיון הזה שבו הוועדות המחוזיות לא צריכות לדון. זה לא עוזר לאף אחד, זה רק יסבך את כולם, לכן ההצעה שלנו היא לבטל את ההתניות האלו של 400 יחידות דיור או בית מלון. בדיוק בשביל זה יש ועדה מקומית.

היו"ר אמנון כהן:

לא עדיף לכם כאיגוד, כהתאחדות שכל הדברים האלה יהיו במחוזי?

ערן ניצן:

ממש לא. תן לנו לטפל ברמה אחת עם ודאות אחת. מה שעשו לנו פה זה אמרו מקומית או מחוזית. הכי גרוע. אתה יודע מה, תרשום רק מחוזית מצדי.

ארז קמיניץ:

למה זה הכי גרוע?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ערן ניצן:

כי אנחנו צריכים לדעת למי לפנות.

יהודה זמרת:

לא ברור מה ההתנגדות.

היו"ר אמנון כהן:

לפי ההיגיון אם נתקעת במקומית תמיד יש לך את המחוזית.

ערן ניצן:

אני לא בטוח שההיגיון שהמשלה הולכת לפיו אומר שאם נתקעת באחד תלך לשני.

ארז קמיניץ:

זה ממש ההיגיון.

ערן ניצן:

אין שום דבר בחוק הכללי הזה שהוא תמיד טוב או תמיד רע. נוח מאוד ליזמים – אל תיקחו את זה לעולם של שחיתות, זה לא העולם הזה – לדבר עם המנהיגות הנבחרת ולקדם דרכה פרויקטים.

יהודה זמרת:

דיברת איתם, הכל בסדר, אף אחד לא עוצר אותך שם.

ערן ניצן:

ההתניות האלו והאפשרויות הכפולות האלו יכולות לסבך את כולם.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

למה?

ערן ניצן:

כי לא יהיה ברור מי הולך, מי מדבר, לאן מערערים.

ארז קמיניץ:

אני לא מבין למה אתה אומר את זה על יזמים.

היו"ר אמנון כהן:

תשכנע את הוועדה.

ערן ניצן:

תסביר לי מה הטעם לתת לוועדה המחוזית את האפשרות להקים בית מלון כאשר הרשות מקומית מתנגדת לו.

ארז קמיניץ:

יש טעם. אני לא מבין את העמדה של הקבלנים, של היזמים. ליזם נותנים עוד אופציה. אם הוא חושב שהוא יצליח להעביר את זה בוועדה המקומית טוב הדבר, אם הוא חושב שהוא לא יצליח כי הוא נכשל כבר בעבר בפרויקטים דומים הוא ילך ישר לוועדה המחוזית. מה הבעיה מבחינת היזמים? מבחינת מהנדסי הערים הבנתי את הבעיה. אני לא מצליח להבין מבחינת היזמים את הטיעון. אם הטיעון שלך הוא שאתה מסכים בהיבט של הוועדות המקומיות זה בסדר, אבל איזה טיעון עצמאי יש ליזמים שאומר שזה לא טוב שיש שתי אופציות?

ערן ניצן:

אנחנו לא מתרשמים מהאופציה הנוספת, כי במקום שהוועדה המקומית מתנגדת ודוחה את הבקשה שלך..

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

אתה יכול לבוא ולהגיד שזה לא יהיה ישים. אנחנו צריכים להבין את ההתנגדות של הקבלנים. היו דברים מעולם שבאו ואמרו לך שבגלל דרישות כאלו ואחרות שלא נראות התכנית לא מקודמת. בא משרד השיכון שחושב שיש צדק בטענה, שחושב שזה מקרה שהוועדה המחוזית תעשה.

ערן ניצן:

יש פה סתירה לאותה מנטרה שאנחנו מנסים לתבוע אותה - אני חושב שגם אתם שותפים לה - של תכנית אחת בוועדה אחת.

שמאי אסיף:

זה או או.

ערן ניצן:

אנחנו לא אומרים תודה על האו או הזה. אנחנו לא חושבים שאתם מגדילים לנו את דרגות החופש ככה.

שמאי אסיף:

לא ברור לנו מדוע יש אינטרס ליזמים שלא תהיה האופציה הזאת כאשר הניסיון העשיר שקיים בתיקון 43 איפשר את זה, איפשר הרבה מאוד מקרים שבהם התאפשרה עקיפה של הוועדה המקומית במצב שהוועדה המקומית לא תפקדה, לא קידמה, התנגדה וכו'. יש הרבה מאוד מקרים כאלה. לבוא היום ולהוריד את האופציה הזאת זה אולי אינטרס מוצדק, אולי יש בו גם היגיון של ניקוי העניין, אבל דווקא מכיוון היזמים קשה מאוד להבין מדוע זה מגיע.

היו"ר אמנון כהן:

נניח שהייתה איזו תכנית יפה, הרשות המקומית התנגדה לתכנית הזאת וזה הגיע למחוזי. המחוזית בדיוניה בדקה, חקרה ואמרה שזה טוב לאזור, שזה מצוין. האם הרשות המקומית חייבת לבצע למרות שהיא התנגדה?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

מה זה לבצע?

היו"ר אמנון כהן:

לתת אישור סופי.

ארז קמיניץ:

היא לא נותנת שום אישור.

היו"ר אמנון כהן:

זה נכנס לפועל?

ארז קמיניץ:

מתן היתרים נעשה על ידי ועדה מקומית. אם הוועדה המקומית לא תיתן את ההיתר מהיבטים שאינם סבירים יש ועדת ערער, יהפכו את החלטתה וכו'.

שמאי אסיף:

אני מכיר לא מעט מקרים שבהם ועדות מקומיות הגיעו אלינו, הגיעו לכל מיני מקומות ואמרו שנח להן, שהן רוצות, שהן מאוד בעד התכנית אבל יש בעיה פנימית. נניח ראש רשות, מהנדס רשות בא ואומר שיש לו בעיה פנימית בתוך הקואליציה והוא רוצה לעשות את זה. מישהו יכול להגיד שזה לא דמוקרטי וזה יהיה טיעון נכון, אבל יש פה איזה שהוא איזון מסוים - זאת מדינה קטנה עם הרבה מאוד צרכים - שצריך למצוא אותו.

ערן ניצן:

אנחנו מוכנים "להקריב" חלק מדרגות החופש כמו שאתם מתירים לנו בשביל הוודאות והפשטות. אנחנו צריכים לדעת מול מי לעבוד, לכן האו או הזה זה בעיקר מתכון להתכתשיות..

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

אנחנו מתחילים בסעיף 177. סעיף 177 מצמצם את היכולת ביחס למצב הקיים שהוכר בפסיקה של קבוצות תושבים ואזרחים להגיש תכניות אלטרנטיביות. דווקא כאן בירושלים היו שתי דוגמאות מעניינות לעניין הזה, שזה תכנית עמק הצבאים ותכנית שכונת עין כרם שהגיעה עד לבית המשפט העליון. שם הוכרה הזכות של התארגנות של תושבים להגיש תכניות בעצמם.

איריס פרנקל-כהן:

אני יודעת שנהוג להיאחז בפסק דין עין כרם, אבל עין כרם היה פסק דין בהסכמה. זאת לא הלכה שיצאה תחת ידו של בית המשפט העליון, שאמרה שקבוצת תושבים רשאית להגיש בקשה.

איריס האן:

בפועל הניסיון הזה חזר.

איריס פרנקל-כהן:

חזר בעמק הצבאים כיוון שלא הייתה התנגדות של גורמים אחרים.

איריס האן:

כך או כך אנחנו חושבים שהנוהג, בין אם בית המשפט העליון קבע את זה או לא, זאת סוגיה שכיום ברור שזאת אופציה שקיימת ונשללת באופן מפורש בהצעת החוק. כשניסינו להבין מה הסיבה הבנו שהחשש הוא שאנשים ירצו להתנכל לשכניהם ויגישו תכניות על קרקע שלא שייכת להם. זה חשש שהוא ברור ואין לנו עניין להיכנס למקום הזה. אנחנו חושבים שצריך להרחיב לגבי שימור מבנים ולגבי שמורות טבע את האפשרות להתארגנות של תושבים, שנועדה להגיש תכנית בעצמם. אנחנו הצענו איזה שהוא נוסח שמופיע אצלכם, שנועד למנוע מצבים שבהם שכנים מגישים אחד כנגד השני. הנוסח אומר כך: "גוף מאוגד שעניינו איכות הסביבה או חבר בני אדם הפועלים במסגרת מאורגנת למטרה ידועה של שימור ערכי טבע, נוף וסביבה בתחום קרקע מסוים, או מגיש תכנית שמטרתה העיקרית שמירת איכות הסביבה, טבע או הנוף".

ארז קמיניץ:

על קרקע של אנשים פרטיים.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

יכול להיות. אלה דברים שיצטרכו להיבחן. אם מגישים תכנית שאין שום זיקה קניינית, אז יש בעיה וועדות התכנון יכולות..

ארז קמיניץ:

לפי הניסוח שלך אין שום בעיה.

שמאי אסיף:

יש סמכות לוועדה המקומית. תשכנעו את הוועדה המקומית שתגיש.

קריאה:

הוועדה המקומית זה נציגים של התושבים, לא?

איריס האן:

לא תמיד.

היו"ר אמנון כהן:

איריס, ממה את חוששת?

איריס האן:

אנחנו חוששים שמוחמצת כאן הזדמנות לתופעה, שהיא תופעה חיובית והוכיחה את עצמה לא בהרבה מקרים. דווקא את מעט המקרים האלה של התארגנות של לתושבים, ועד תושבים, מינהל קהילתי, התארגנויות וולונטריות כאלו שירצו להגיש תכנית ולא יוכלו בגלל ההגדרה המצומצמת של בעל עניין בקרקע אנחנו חושבים שצריך לחזק.

ארז קמיניץ:

שכל הדיירים יחתמו.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

צריך לחשוב איך לא לגרום לפגיעה בבעלי קרקע פרטיים.

שמאי אסיף:

אם זה על דעת התושבים אין בעיה. בוודאי שהם בעלי עניין.

איריס האן:

אולי הם לא בעלי הקרקע. בעמק הצבאים הם לא היו בעלי הקרקע. כשזה מדינה זה יותר קל. אני לא אומרת שאין כאן קשיים משפטיים, אבל אנחנו חושבים שלמנוע את זה לגמרי זה לא הפתרון הנכון. אני בטוחה שאפשר למצוא פתרונות מידתיים לעניין הזה, כמו במקרה שהצעתם להרחיב לנושא של שימור אתרים. זאת הרחבה רצויה.

לגבי סעיף 178. נשמעו כאן שתי עמדות יותר עקרוניות לגבי הנוסח של הסעיף. גם לנו יש איתו קושי עקרוני. אני אנסה להסביר אותו. החוק היום יוצר איזה שהוא איזון בין הוועדות המקומיות לוועדות המחוזיות. זה איזון בין השלטון המקומי למרכזי. לפי העיקרון של תכנית אחת בוועדה אחת החוק המוצע שובר את כל האיזון הזה, זאת אומרת או ועדה מקומית או ועדה מחוזית. הסעיף הזה הוא דוגמה קיצונית. בעניין הזה אנחנו מצטרפים לעמדות שנשמעו כאן - אם כי מטעמים קצת אחרים והפתרונות שלנו קצת אחרים - על ידי איגוד הקבלנים ועל ידי איגוד מהנדסי הערים. נוצר פה מצב שהמדינה או רשויות מטעם המדינה יכולות לעקוף את הוועדה המקומית בשורה מאוד מאוד רחבה של תכניות - אנחנו חושבים שבמהות שלהן הן צריכות להיות בסמכות של ועדה מקומית - ולהגיע ישר לוועדה המחוזית.

ארז קמיניץ:

בצרכי ציבור שהם שטחים פתוחים זה רע לסביבה.

איריס האן:

צרכי ציבור זה לא רק שטחים פתוחים.

ארז קמיניץ:

זה גם.



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

נכון שזה גם שטחים פתוחים, אבל זה לא המקרים הנפוצים.

שמאי אסיף:

מה זה משנה נפוצים, תסתכלו קדימה.

איריס האן:

אנחנו מסתכלים קדימה. אנחנו רואים את ההגדרה של צורכי ציבור. היא כוללת דברים מפה

עד הודעה חדשה.

ארז קמיניץ:

לרבות שטחים פתוחים.

איריס האן:

לרבות שטחים פתוחים.

ארז קמיניץ:

מה יקרה בשטח פתוח?

איריס האן:

עזוב את השטח הפתוח.

ארז קמיניץ:

אני לא רוצה לעזוב. אני רוצה לעשות נופש מטרופוליני בתחומי העיר ירושלים בלבד, אבל

ועדה מקומית ירושלים לא רוצה את הנופש המטרופוליני. איזה פתרון יהיה לארגונים הסביבתיים?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

אם זאת המטרה של סעיף 178, אז זה חוזר לקושי שדיברנו עליו בלקדם תכניות כוללניות של שטחים פתוחים בחוק. בואו נדבר על זה ונראה איך אפשר לעשות את זה.

ארז קמיניץ:

נדבר עכשיו על הלחם והחמאה, שזה תכנית מקומית לשטחים פתוחים. הוועדה המקומית ירושלים דווקא כן מקדמת נפש מטרופוליני בשיא כוחה ובשיא מרצה, שלא יישמע אחרת. נניח יש מצב שבו ועדה מקומית לא מעוניינת בשטח הפתוח כי היא רוצה יותר מגורים.

דניאלה פוסק:

ומה קורה כשהמדינה רוצה מגורים והמקומית רוצה שטח פתוח?

ארז קמיניץ:

אני מדבר כרגע על הדוגמה הזאת. מה יהיה הפתרון של הארגונים הסביבתיים? למה את מתנגדת? את מתנגדת בגלל מהנדסי הערים? אני רוצה להבין למה האינטרס הירוק יוצא נפגע?

איריס האן:

האינטרס הירוק יוצא נפגע בגלל שהאינטרס הירוק נפגע בכל מקרה שבו אין איזון בתוך מערכת התכנון. המצב שבו אתה לוקח, מבזר, נותן סמכויות לזה ונותן סמכויות מקבילות גם לזה זה מצב שבו האיום על הסביבה גדול יותר. זה נכון שאולי בתוך סל המקרים..

יהודה זמרת:

את אומרת שלעייל את מערך התכנון זה דבר שנוגד את האינטרס הסביבתי, כי ייעול יאפשר תכנון מהיר.

איריס האן:

אני לא חושבת שזה ייעל. אני חושבת שהסעיף הזה יגרום לכאוס מוחלט. בעניין הזה דניאלה אמרה את הדברים. כל אחד שמגיש תכנית זה משהו שהוא בלתי נתפס מבחינה תכנונית. כי בניין אחד יהיה בוועדה מחוזית, בניין אחר יהיה בוועדה..

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

השנים האחרונות לימדו אותנו שלפעמים הממשלה היא אחד מהיזמים הגרועים ביותר מבחינה סביבתית. יש לא מעט מקרים כאלה. הסעיף הזה מטריד אותנו. אנחנו חושבים שהאיזון הנכון בין הוועדות המחוזיות והמקומיות צריך להיות כזה שיועברו סמכויות לוועדות המקומיות שתהיה להן תכנית כוללת. התכנית הכוללת שעל בסיסה ועדות מקומיות פועלות זה המצב שבו יש איזון נכון בין שני הצדדים, זה המצב שבו אם יש תכנית כוללנית או אין תכנית כוללנית אפשר להגיש ישירות תכניות בהיקף די רחב ובהרבה מאוד אופציות, לא רק לשטחים פתוחים שהם לחוצי גבולות. מצב שזה לא רק לוועדה המקומית זה מצב שהוא לא בריא. בסופו של דבר הוא יפגע גם בסביבה.

להגדרה של תשתיות, שהייעוץ המשפטי התייחס אליה, יש משמעות חמורה במיוחד. הדברים נאמרו כאן. כאשר המדינה רוצה לקדם תשתיות לאומיות - נאמר פה מסוף דותן, נאמר פה כבישים חוצי רשויות מקומיות - יש לה את הכלי של תכנית מתאר ארצית לתשתיות של התת"ל. כאן - אם קוראים את ההגדרה של תשתיות - המדינה, המשרד הממשלתי יכולים לקדם גם תכנית לתחנת דלק ישירות בסמכות ועדה מחוזית. למה? על מה? זאת הרחבה מאוד משמעותית לצרכים שהם לא ברורים. לצרכים הלאומיים יש היום כלי. אנחנו מוסיפים כאן משהו הרבה יותר רחב ששובר את האיזונים. צריך לזכור שתכניות לתשתיות יכולות לגבור על תכניות כוללניות ועל תכניות מחוזיות. יש כאן מנגנון שהוא מאוד דרסטי. אנחנו חושבים שמבחינה סביבתית, גם אם יש פה איזו הזדמנות שאפשר לנצל אותה, זה מצב שהוא חמור. על התכניות האלו אין ערר לאף אחד, לאף גורם. לא לבעל הקרקע, לא לרשות המקומית. אין סעיף כזה. אני חושבת שבסוף הפרק הזה - בוודאי אם הסעיפים האלה יישארו כמות שהם - חייב להיות מנגנון ערר.

איריס פרנקל-כהן:

את מאמצת את ההערה של הייעוץ המשפטי בעניין הזה.

איריס האן:

אני מצטרפת לזה.

איהאב סוויד:

בסעיף 175(א) אנחנו מבקשים להוסיף סעיף (18) שיגיד שהתכנית תתייחס ותיתן הוראות בעניין הקצאות קרקעות בבעלות מגוונת - פרטית ומדינה - וזאת במטרה לתת מענה לכלל האוכלוסייה. כל זאת בהתאם לאופי הבינוי הקיים, במיוחד במקרים בהם משטר הבעלות על הקרקעות אינו שונה כמו בישובים הערבים. רוב הקרקעות ביישובים הערבים הם בבעלות פרטית. זה בשונה משאר המדינה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס פרנקל-כהן:

למה אתה חושב שההוראות הקיימת לא יכולות לתת מענה לדרישה הזאת?

ארז קמיניץ:

אתה רוצה הוראות להקצאה שמית של אנשים?

איהאב סוויד:

לא. אני רוצה שהתכנית תיתן הוראות איך לטפל בסוגיות האלו. במגזר הערבי הבעלות היא בעלות פרטית, אופי הבנייה הוא יותר כפרי. אני רוצה שהתכנית תתייחס למקרים האלה ותיתן הוראות.

יהודה זמרת:

זה כמו שיש במגזר המושבי ובמגזר הקיבוצי. כל תכנית מתייחסת לתמהיל..

ארז קמיניץ:

אתה מדבר מבחינת צפיפות?

איהאב סוויד:

הסעיף הזה מדבר על תכנית מקומית. מן הראוי שתכנית מקומית תיתן הוראות בנושא הזה בהתאם ליישובים. ביישובים הערביים היא תיתן הוראות בעניין ההקצאה ובעניין מתן מענה לצרכים של אותה אוכלוסייה שמתגוררת באותו שטח.

אסף רוזנבלום:

נכון לציין אם תכנית כוללת הוראות מפורטות או לא. זה דבר מאוד חשוב. אנחנו חושבים שבנוסף כדאי להוסיף את שם המתכנן שמאשר שאכן התכנית כוללת הוראות מפורטות.

יהודה זמרת:

זה חלק מתנאי הסמכות הרגילים. יש כללים שצריכים להיות בתכניות. צריך לבדוק אותם. יש 620 סעיפים. אפשר להוסיף עוד 600. לא נראה לי שיש הצדקה לזה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

זה לא בהכרח המתכנן.

אסף רוזנבלום:

אני רוצה להתייחס לסעיף 175(2), שמדבר על שטחי הקרקע לשטחים פתוחים ושטחי ציבור. הקביעה הזאת היא לא סתמית ושרירותית. היא אמורה להתייחס להנחיות בעניינים האלה. אנחנו חושבים שצריך להכפיף את זה להנחיות. יש היום תדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור. לא חייבת להיות הפנייה דווקא לזה ספציפית, אבל הנחה כללית לגבי הנחיות התקפות באותה עת זה דבר שנכון להוסיף.

שמאי אסיף:

אתה מתכוון להכליל בחוק הנחיות להקצאת שטחי ציבור?

אסף רוזנבלום:

לא במפורש. לא להתייחס להנחיות הספציפיות שחלות היום, אלא באופן כללי לומר שההקצאה הזאת צריכה להיעשות בהתאם להנחיות התקפות באותה עת.

ארז קמיניץ:

בעולם הרגיל לא צריך? רשות מינהלית תפעל לפי הנחיות שניתנו לה על ידי..?

יהודה זמרת:

יש תכנית כוללנית שקובעת תמהיל. התמהיל הוא בעצם מטרה לעשות את הפרוגרמה שנותנת את הביטוי המיוחד. יש תקנות שיכולות לקבוע ולהכליל גם הוראות. להכפיף אותן להנחיות שלא עוברות הליך ולהפוך אותן למעמד סטטוטורי זה נראה בעייתי.

אסף רוזנבלום:

צריך לחשוב איפה ההנחיות האלו עומדות היום, ההתעלמות שתעמוד מהן היא בעייתית.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

אם יהיה כתוב בחקיקה שצריך לשמוע למה שרשות מינהלית גבוהה ממך אומרת, הן כן יקיימו את זה? אם הן לא מקיימות את זה, מה יקרה? אתה אומר שכשיש הנחיות מינהליות שהן דבר חקיקה גבוה ממך חייב לפעול על פיהן.

אסף רוזנבלום:

אתה אומר שכיום חייבים לפעול לפי תדריך הקצאת קרקע? זאת לא הגישה.

ארז קמיניץ:

תלוי מה כתוב. תלוי אם הרשות הרלוונטית כפופה לרשות שהוציאה את ההנחיות ובאיזו מידה היא כפופה. יש דיני משפט מינהל כלליים. אי אפשר את כל המשפט המינהלי להכניס לחוק תכנון ובנייה.

אסף רוזנבלום:

לא לזה אנחנו מכוונים. יש עניין ספציפי לגבי צרכי ציבור שאנחנו יודעים שהוא בעייתי. אנחנו מבינים שמבחינה תכנונית הדברים האלה לא יכולים להיות שרירותיים. בפועל זה קורה. צריך לשפר את המצב הזה. צריך לחשוב איך לקבוע את המעמד של ההנחיות האלו. אולי לא צריך סטטוטורי. כדאי שתחשבו על דרך לשלב את זה.

היו"ר אמנון כהן:

למה אתה מתכוון?

אסף רוזנבלום:

ישנו כיום תדריך שהוציא המשרד להגנת הסביבה ומשרד הפנים, שקובע כללים לגבי הקצאה של שטחי קרקע לצרכי ציבור לתכנון עירוני, זאת אומרת כמה מטר רבוע צריך להיות כשמתכננים שכונה. המסמך הזה לא מקבל את החשיבות הראויה היום.

19/06/2011

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

לדעתכם.

שמאי אסיף:

יש בהנחיות האלו סעיפים שמאפשרים את זה.

אסף רוזנבלום:

לא תמיד מתייחסים.

שמאי אסיף:

לפעמים תכנית יותר טובה היא כזאת שמקצה פחות. זה קורה.

ארז קמיניץ:

כשלא מתבססים כמו שצריך ובדרך הראויה אתם יודעים להגיד את זה כשאתם עותרים נגד התכניות.

אסף רוזנבלום:

אז אולי אפשר להוסיף לסעיף שלפחות יתייחסו לתדריך הזה.

ארז קמיניץ:

צריך להתייחס לעוד הרבה הנחיות מינהליות אחרות.

אסף רוזנבלום:

אני קצת מתפלא שאף אחד לא התייחס לסעיף 175 א (ב). מדובר בסוג של מהפיכה בכל הנושא של הגמישות. עד היום הכרנו את מוסד ההקלות שאחרי שמאשרים תכנית של רשות רישוי, הוועדה המקומית יכולה לאשר הקלות מהתכנית במגבלות שנקבעו בתקנות. אם אנחנו מבינים נכון, אז זה חיסול של מוסד ההקלות הקיים. במקומו נקבע שהגמישות האפשרית תקבע כבר בתכנית.. לכאורה יש בזה היגיון. זה בעייתי שמאשרים תכנית ואחר כך כשמוצאים תקלות עושים כל מיני

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה מעקפים . אין כאן התייחסות למגבלה של הגמישות הזאת. יש כאן גמישות טוטאלית. צריך להבין שכשמאשרים תכנית ואין על סעיף הגמישות מגבלה מרוקנים בעצם מתוכן את התכנון.

ארז קמיניץ:

מוסד התכנון שעשה את התכנית בעצמו ירצה לרוקן מתוכן את מה שהוא עשה?

אסף רוזנבלום:

בדיוק. ועדה מקומית היא בדיוק המוסד שתרצה את זה.

ארז קמיניץ:

רק לפני שנייה שמענו שהאינטרס הירוק יוצא נפגע מזה שיש סמכויות..

איריס האן:

אמרנו משהו אחר.

אסף רוזנבלום:

בסעיף הזה יש פגיעה בזכות ההתנגדות.

יהודה זמרת:

הוא יכול להתנגד לתכנית.

אסף רוזנבלום:

ודאי שהוא יכול להתנגד לתכנית, אבל אם התכנית היא לא קונקרטיה והוראת הגמישות היא לא קונקרטיה מה שיכול להיות..

יהודה זמרת:

אם ניתן להוסיף 20% היא מאוד קונקרטיה.



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

היו"ר אמנון כהן:

הוא רוצה שתהיה הגדרה ברורה עד איפה אפשר לתת את הגמישות.

אסף רוזנבלום:

השופט בין התייחס לזה בפרשת חוף הכרמל. כשאומרים שאפשר להקים בניין של 2 קומות או בניין של 4 קומות זאת גמישות קונקרטיית.

יהודה זמרת:

שם היה מדובר בהקלה. הדוגמה שאתה מביא ממש לא קשורה לפה. שם זה לא עבר הפקדה, התנגדויות והליך מסודר.

אסף רוזנבלום:

למה בסעיף הזה לא יכול להיות מצב של הוראת גמישות לא קונקרטיית? יכול להיות מצב כזה.

שמאי אסיף:

אסף עלה כאן על נקודה נכונה. אנחנו נצטרך לבחון האם באמצעות סעיף הגמישות הזה התכניות המקומיות לא יכולות לעוות את הכוונות של התכנית הכוללנית. את זה צריך לוודא. זה בעצם מה שהוא מבקש. אני חושב שהוא צודק בעניין הזה. צריך לבחון אם בסעיף הזה העניין הזה סגור.

ארז קמיניץ:

זה לא יכול לגבור..

יהודה זמרת:

לא יכול להיות מצב של 2000 יחידות דיור בכוללנית וההקלה תאפשר 20% מעבר ל-2000.

ארז קמיניץ:

אם את זה צריך להבהיר..

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

שמאי אסיף:

אנחנו נבחר את זה. אנחנו נבחן את זה.

אסף רוזנבלום:

לא רק לגבי הסתירה לתכנית ברמה גבוהה יותר, אלא בכלל. זה דבר שצריך לבדוק.

לעניין סעיף 177, האפשרות של התארגנות ציבורית להגיש תכנית. אני מבין את ההסתייגות מהנושא הזה. מה שהצענו זה בכל זאת להשאיר איזה שהוא פתח. אין חשש מהצפה גדולה של יוזמות כאלו. זה הוכר בעקיפין כבר כמה שנים. לא ראינו שזה קורם עור וגידים יותר מידי. מה שאנחנו מציעים זה שדבר כזה יועבר לוועדה המחוזית והיא תאשר שאכן..

איריס פרנקל-כהן:

על ידי מי?

אסף רוזנבלום:

מקובל עלינו מה שאיריס אמרה. צריכה להיות איזו שהיא בקרה. בנושא של חוף פלמ"חים עם כפר הנופש דובר על כפר נופש בשטח מועצה אזורית קטנה שהחוף שירת את כל האזור. עלה בזמנו רעיון, שלא התפתח, שתושבי ראשון, נס ציונה שיש להם עניין בחוף הזה יוכלו לבוא ולהגיש תכנית מתקנת.

ארז קמיניץ:

לשיטתכם הם צריכים להגיש את זה לוועדה מקומית.

אסף רוזנבלום:

לגבי סעיף 178 יש את סעיף 28 שמאפשר לוועדה המחוזית כאשר היא רואה שוועדה מקומית מועלת בתפקידיה, לא מתפקדת, עוברת על החוק, ליטול סמכות תכנונית, כולל סמכויות לגבי אישור תכניות, ולעשות את זה בעצמה. זה סעיף מאוד חשוב שעד היום הופעל במשורה. הוא לא הופעל הרבה פעמים. אנחנו מכירים בעובדה שזה שירת את האינטרס הציבורי. אני לא יודע אם הסעיף הזה מופיע במפורש בחוק. ביקשנו שהוא יהיה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס פרנקל-כהן:

.121

אסף רוזנבלום:

צריך לבדוק את הקשר בין הסעיף הזה הכללי ובין הסעיפים שעוסקים בסמכויות של הוועדה המחוזית. הסעיף מגדיר בצורה מאוד מפורשת איזה תכניות הוועדה המחוזית מוסמכת לאשר ואיזה לא. אני לא יודע מה הייתה הכוונה, אבל נכון להשאיר את זה כדי שלא תישלל האפשרות ליטול סמכויות במקרים מסוימים. אם אנחנו מבינים נכון את הסעיף, אז הוא קובע שבמקומות שחלה בהם תכנית כוללנית זה מוציא את הסמכות של הוועדה המחוזית לחלוטין. אנחנו חושבים שצריך לאפשר לוועדה המחוזית לעשות תכניות נקודתיות שדורשות ראייה מרחבית כוללת.

איריס פרנקל-כהן:

זאת בדיוק האבחנה בין מה שהיה במקור סעיפים 1,2,3. הראייה הכוללת מותרת לגבי אותם דברים על אזוריים. אותם דברים שקשורים לתכנית כוללנית אלה אותם סעיפים 1, 2, שאז הסמכות היא קצת יותר.

אסף רוזנבלום:

אנחנו חושבים שלא צריך לשלול את הסמכות. אם יש תכנית כוללנית צריך לאפשר שתהיה סמכות.

שמאי אסיף:

זה בדיוק מה שמוצע פה. אתה מתכוון שלא לשמוע את המלצותיהם של קודמך.

אסף רוזנבלום:

כן. בסעיף (3) יש התניה שרק גורמים ממשלתיים יוכלו להגיש תכנית לוועדה המחוזית. זה קצת בעייתי. אנחנו יודעים שבעתיד - אולי זה פחות נפוץ היום- יהיו תכניות של שילוב המגזר הפרטי והמגזר הממשלתי. השאלה אם זה יגביל. אנחנו לא חושבים שצריכה להיות הגבלה על זהות הגוף שמגיש את התכנית, אלא על סוג התכנית.

אנחנו חשבנו שסעיף (3)(ב) מגביל יותר מידי את הסמכויות של הוועדות המחוזיות. חשבנו שנכון יהיה להפחית בנוגע למגורים את המספרים ל-200 יחידות דיור בתחום עיר ול-50 יחידות דיור

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
 בכל ישוב אחר. לגבי שימוש מלונאי צריך לזכור שהשימושים האלה הם בדרך כלל במקומות בעלי  
 רגישות סביבתית גבוהה, כמו חופים וכו'. חשבנו שנכון יהיה להפחית ל-50 יחידות דיור מלונאי, או  
 לשטח של 2500 מ"ר של מלונאות שיהיה בסמכות הוועדה המחוזית.

ארז קמיניץ:

אתה רוצה שבמקום 300 יחידות דיור יהיה כתוב 50 במלונאות?

יהודה זמרת:

טענתם שאין מספיק ביזור.

שמאי אסיף:

זה לא הגיוני.

ארז קמיניץ:

יש חוסר הסכמה בטיעונים של הארגונים הירוקים.

אסף שמאי:

מה שחסר כאן זה התייחסות לשטחי תעסוקה. תכניות תעסוקה משפיעות מרחבית על  
 מרחבי התכנון הסמוכים. כלכלית, תחבורתית נכון שיהיה שם סמכות לגבי תכניות לתעסוקה. דיברנו  
 על אפשרות להגדיל מ-500 מ"ר והלאה לאישור הוועדה המחוזית.

יש כאן תכניות שמוגבלות בגודל. נכון לקבוע איזו שהיא הוראה שתמנע משחק מתכניות  
 צמודות, זאת אומרת לחלק תכניות קטנות.

בסעיף (7) יש סמכות שניתנת לשר הפנים לקחת תכניות מסמכות הוועדה המקומית. אנחנו  
 חושבים שהסעיף הזה לא נכון, הוא מסוכן, אין שם קריטריונים. זה יכול להיות ניצול לרעה,  
 פוליטיזציה וכו'. מה שאנחנו מציעים זה שהדבר הזה יתאפשר דרך הוועדה המחוזית. זה מתחבר  
 למה שאמרתי קודם, לגבי האפשרות שלה בתור גוף שמפקח על הוועדות המקומיות במחוז ולא  
 השר.

לגבי סעיפים שעוסקים בתכנית מתאר (נוסח מאוחד) זה רעיון טוב, אבל צריך להיזהר עם  
 זה. זה אמנם אמור להקל על משתמשים בתכניות, אבל צריך להבין שבמלאכת העריכה של התכניות

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה יכולות להיות טעויות, חוסר בהירויות שרק יסבכו את המצב. הבנו שזאת הכוונה. אנחנו חושבים שנכון לעגן את זה בסעיף כך שבמסגרת התכנית הזאת לא תהיה אפשרות להכניס שינויים בתכנון.

שמאי אסיף:

זה כתוב.

אסף רוזנבלום:

אנחנו חושבים שמי שאמור להיות אחראי לבדיקת התכניות האלו זאת הוועדה המחוזית. זה בגלל החשש של ניצול לרעה.

יהודה זמרת:

למה ניצול לרעה?

אסף רוזנבלום:

עושים עריכה של תכניות. אפשר לעשות כל מיני שינויים ולקוות שאף אחד לא ירגיש. אנחנו חושבים שכדאי להשאיר את זה אצל הוועדה המחוזית, במיוחד כשזה לא דבר שעושים אותו כל הזמן. אנחנו חושבים שתכנית כזאת צריכה לעבור הליך של הפקדה כדי לאפשר בקרה.

איריס פרנקל-כהן:

היא עוברת.

תמר מגדל:

בהגדרה של המונח "צורכי ציבור" הוצא המונח "תשתיות". אני מבינה שזה הוצא כדי לא ליצור כפילויות בסמכויות בין צורכי ציבור לתשתיות. החשש שלי הוא שבגלל החרג הזה, בגלל ההתייחסות הספציפית הזאת בנושא התכניות והסמכויות, תיווצר תקלה בהמשך, כמו למשל בנושא של הפקעות. אם אכן מוציאים את המונח "תשתיות" מצורכי ציבור צריך להקפיד לא רק בחקיקה הזאת אלא בכל החקיקה. כל פעם שיש הפניה בחוקים אחרים למונח "צורכי ציבור" בחוק התכנון והבנייה צריך יהיה לשקול אם להכניס את המונח "תשתיות" לתוך זה או להשאיר את זה בנפרד. בסעיף ההפקעות צריך יהיה לתקן את זה. צריך יהיה לבדוק את ההשלכות שיש לזה בפקודת הקרקעות על השינוי הזה בהגדרת החוק. אני לא יודעת באיזו עוד חקיקה עקיפה. צריך לשים לב אם

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה מוציאים את זה לצורכי החוק הזה שאחר כך לא נשכח את זה בחקיקה עקיפה אחרת. אני מודה שלא עשיתי חיפוש איפה מופיעה ההפניה של צורכי ציבור לחוק התכנון והבנייה.

בהתייחס להערת הייעוץ המשפטי לסעיף 180 (ד). הייעוץ המשפטי ממליץ שביחס לשימושים הנלווים תהיה זכות ערר רחבה. אנחנו סבורים שבדרך עקיפה היא תכניס את זכות הערר הרחבה לכל נושא התשתיות. אנחנו מדברים על שימושים נלווים. יש לנו דוגמאות למכביר, כמו דרישות של מוסדות התכנון להכניס שבילי אופניים, להכניס כל מיני שימושים נלווים שאגב תכנון הכביש רוצים להסדיר. במצב שבו על השימושים הנלווים בלבד תהיה זכות ערר, המשמעות היא..

איריס פרנקל-כהן:

אנחנו לא מדברים על השימושים הנלווים, אנחנו מדברים על שימושים נוספים. (ד) לא קשור לתשתיות. (ד) מתייחס לאותו מגדל מגורים או לאותו מרכז מסחרי שנבנה בנוסף לתשתית. אותם שבילי אופניים הם חלק בלתי נפרד מהם.

תמר מגדל:

180(ד) מתייחס לשימושים נלווים לתשתית.

ארז קמיניץ:

ב-(ג) יש לנו את השימושים הנלווים הנדרשים לתפעול ולהקמה. אם זה שימושים נלווים שנלווים לטיפול ולהקמה זה במסגרת של תכנית תשתית לעניין כוללני ולעניין ערר. אם זה שימושים נלווים שלא קשורים לזה – זה בעיקר שימושים אחרים ולא הנלווים - הם כפופים..

יהודה זמרת:

יכול להיות שצריך להבהיר ב-(ד) שהכוונה היא שלא תהיה חפיפה. (ג) עומד בפני עצמו. הוא מדבר על השימושים של תחנות תפעול, על השימושים של דברים שקשורים לדרך. הסעיף המיוחד הוא סעיף (ד). הכוונה הייתה לאפשר ריבוי שימושים.

תמר מגדל:

המקום שמדבר בשימוש שהוא לגמרי זר לתשתית והוא לא נדרש אגב התכנון של התשתית לא ברור מתוך הנוסח של סעיף (ד). אם הנוסח של סעיף (ד) נשאר כפי שהוא, יכול להיות שבדלת האחורית אנחנו נכניס זכות ערר על תשתיות.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס פרנקל-כהן:

זאת לא הייתה הכוונה.

היו"ר אמנון כהן:

נבהיר את זה.

תמר מגדל:

לפעמים צריך להעתיק דברים שנמצאים בתוך תוואי הכביש למקום אחר. זה שימוש שהוא לא קשור לתשתית, אבל בגלל שהוא נמצא בתוואי הדרך צריך להעתיק.

היו"ר אמנון כהן:

אני מבקש לבחון את הסוגיה ולהכניס שלא יהיה שימוש לרעה, או לומר שלא התכוונתם.

ארז קמיניץ:

אם נסרב לשימושים הנלווים לא תהיה לכם הערה לעניין הערר?

תמר מגדל:

הצעת הייעוץ המשפטי הייתה רק לגבי זכות ערר על סעיף (ד).

יהודה זמרת:

אם אנחנו מוחקים את השימושים הנלווים לתשתיות מ-(ד)..  
אשר כהנא:

אשר כהנא:

ההערה הראשונה היא לגבי סעיף 175(א), שזאת הרשימה של הדברים שיכולים להיות בתוך התכנית המקומית. כרגע הרשימה מתייחסת בעיקר באיך בונים או לא בונים, לשמר או לא לשמר. זה לא מתייחס כל כך לאיך מיישמים את התכנית ומה קורה גם אחרי התכנית. אנחנו חושבים שצריכים להוסיף את האפשרות, את הכלים למתכננים להכניס הוראות כבר בתכנית לגבי אופן היישום של התכנית, לגבי נושאים של עדכון של התכנית בעתיד. אפשר במסגרת התכנית לכתוב מתי צריך לעדכן אותה, מתי צריך לבדוק אותה עוד פעם, בקרה על התכנית, אם היא עבדה או לא עבדה,

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

אם היא השיגה את המטרה שלה, וגם מנגנונים ארגוניים וכלכליים. מקובל היום בהרבה סוגים של תכניות, כמו בתכניות של חידוש עירוני או בתכניות של אזורי תעסוקה משותפים, לקבוע ארגונים של מינהלת שתנהל את המקום כדי שמה שאנחנו רוצים שיקרה במקום באמת יקרה ולא רק שיכתבו 100 מטר, 200 מטר, 300 מטר. את זה כבר היום כותבים בתכניות. אני מכיר תכנית של אזורי תעסוקה משותפים שיש את הסעיפים שנוגעים למינהלת. זה לא מופיע היום בחוק. לכאורה זה נראה שזה איזה שהוא משהו שהפרזנו ויצאנו מהחוק.

שמאי אסיף:

החוק אוסר את זה?

אשר כהנא:

זאת שאלה משפטית שעולה הרבה פעמים. שואלות אותי רשויות מקומיות אם החוק נותן להן רשימה של דברים שהן יכולות לעשות ומכאן עולה המסקנה שמה שלא ברשימה הוא לא עניין. לזה אני לא מסכים. זה חלק מהתכנון. זה צריך להיות. נשאלתי מה החוק אומר על זה היום. אני חושב שאם כבר עושים חוק חדש כדאי שתהיה לזה התייחסות. שאלה אותי רשות מקומית שרוצה לקדם תכנית לפינוי – בינוי. בפינוי בינוי יש הרבה שיקולים. אחד השיקולים החברתיים הוא איך משאירים את האנשים שגרים במקום בבניינים החדשים כשאנחנו יודעים שאין ברירה, חייבים לבנות לגובה ועלות התחזוקה של בניינים גבוהים היא מאוד גבוהה ולא מתאימה לאוכלוסייה שכבר גרה במקום. אנחנו מוסיפים פה הרבה מאוד זכויות. גם היזם ירוויח, גם התושבים ירוויחו. כולם ירוויחו. אנחנו לא רוצים שזה יהיה slums בעוד 10,20 שנה. אנחנו רוצים לקבוע בתכנית הוראה שחלק מהיחידות למטה יהיו רכוש משותף וישמשו לתחזוקת הבניין. כך אנחנו יודעים שבעוד 20 שנה הבניין הזה ימשיך להיראות יפה ולא יהיה בסוף slums. אפשר לעשות את זה בתכנית?

יהודה זמרת:

למה בתכנית? תעשה את זה בהסכם קנייני בין הדיירים.

אשר כהנא:

לגבי סעיף 178 אנחנו מצטרפים להערות שנשמעו פה.

היו"ר אמנון כהן:

יש פה היגיון לגבי איך הוא ייראה אחרי שהוא עובר איזה שהוא תהליך. נניח שעשית פינוי – בינוי בעיר חלשה והרמת בניין יפה. כלכלית בהתחלה הכל בסדר. באחזקה השוטפת קשה מאוד.



שמאי אסיף:

אין ויכוח על הבעיה.

היו"ר אמנון כהן:

ברגע שעושים חוק כדאי אולי להכניס איזה שהוא אלמנט חשיבתי, הוראתי.

יהודה זמרת:

חוק התכנון והבנייה מטפל בשלב של הבנייה. אחר כך צריך לראות מה עושים. קוראים לזה שיפור חזיתות בתים. הבעיה של שימורים היא בכל הערים.

אשר כהנא:

אני לא מסכים שחוק התכנון והבנייה מתייחס לבנייה. זאת הבעיה. חוק התכנון והבנייה מתייחס לתכנון. זה נכון שיש בו בנייה, אבל זה לא הכל.

בהקשר לסעיף 178 אני מצטרף להערות שהושמעו פה לגבי הסמכות של ועדה מחוזית לאשר תכניות של 400 יחידות דיור, 300 יחידות אירוח. יש פה קואליציה מעניינת שנוצרה כאן. צריך לחשוב למה זה. אם הקבלנים, הירוקים, המתכננים והשלטון המקומי כולם חושבים באותו כיוון, אז זה כנראה לא בא מאיזה שהם אינטרסים צרים של כל אחד. אני חושב שהכוונה של החוק הייתה לעשות איזה משהו פשוט עם היררכיה מאוד ברורה, הגיונית ורציונאלית של התכנון, עם תכנון ארצי, עם תכנון כוללני ותכנון מקומי שתואם את הכוללני. הוא צריך להיות מתוכו, לנבוע מתוכו. הרעיון הוא שתהיה תכנית כוללנית עם ראייה רחבה שנותנת איזו שהיא מסגרת ושלא כל אחד יעשה מה שהוא רוצה בתכנון נקודתי. החוק מדבר גם על מצב שזה עוד לא קרה, עוד אין תכנית כוללנית, ואז בשלב הזה מושכים עוד במצב הקיים. לוועדה מחוזית יש את רוב הסמכויות. לוועדה מקומית יש סמכויות יחסית מעטות. כאשר אנחנו כבר הגענו לנחלה, יש לנו תכנית מתאר מקומית ונתנו את הזכויות לוועדה המקומית, לתת לוועדה המחוזית לתקוע מקל ולהגיד עוד 400 פה או 300 פה ולפרוץ את התכנון הכוללני זה נראה לנו בעיה. אנחנו נגיע לזה בסעיפים של סדרי העדיפויות. הרעיון הפשוט של סדרי עדיפויות כוללני, מקומי הוא לא כזה ברור בחוק. צריך להיות יותר מעו"ד ותיק בשביל להבין מה קורה פה. אני לא בטוח שזה טוב. יותר נכון להגיד שאני בטוח שזה לא טוב.

יעל אדיב:

אנחנו רוצים להודות על התמיכה של הייעוץ המשפטי של הוועדה בנושא של הכנסת סעיף בעניין דיור בהישג יד. אנחנו ציבור שכרגע נמצא במצב שבין לשכור דיור, שהוא גם כבר לא בהישג יד, למצב של לקנות אותו. אנחנו חושבים שזה נושא שחייב להופיע בחוק הזה. לא כל כך הבנתי את הנושא של הוראה כללית, האם הכוונה שההוראה הכללית בדבר הסדרתו של דיור בהישג יד תגיד שהתכנית מקומית צריכה לקבוע את זה. זה לא כל כך ברור.

איריס פרנקל-כהן:

זה יובהר.

היו"ר אמנון כהן:

הוועדה שמה דגש רציני ביותר לכך שיהיה פתרון לדיור בר השגה או לדיור בהישג יד. הוועדה תיתן את דעתה גם לנושא של דירות להשכרה לאנשים שרוצים בתקופה מסוימת למסד את הנישואים שלהם, או לאנשים שלא רוצים לקנות בכלל. צריך שיהיה את הפתרון הזה. גם בנושא של פינוי-בינוי אנחנו רוצים להעמיק, לתת את הפתרונות. הוועדה תיתן את דעתה. במקביל אנחנו מקדמים את החוק, לומדים את הסוגיות האלו כדי לראות אם האכסניה תהיה בחוק או תהיה ליד. זה לא משנה. אני מקווה שעד שיגיע החוק הזה לקראת הסוף נגבש פתרונות גם בנושאים האלה. זאת הבעיה של המדינה. המדינה צריכה ליזום. אם היא לא עושה אנחנו כוועדה צריכים להאיר את עיניה, אנחנו צריכים להמציא חלופות בנושאים האלה. אני בטוח שנמצא את הפתרונות, כי האינטרס של כולנו, כולל הממשלה, הוא לפתור את הבעיה.

ארז קמיניץ:

עלו טענות ביחס לצורך בנספח שמאי לעניין זיקות הנאה, פינוי-בינוי, אתרים לשימור והקושי השמאי העולה בתכניות האלו. אני לא חושב שצריך לדון בזה עכשיו. זה לא עולה כאן, אלא במסמכים שצריכים להגיש לתכניות. הוועדה המקומית והוועדה המחוזית יכולות וחייבות להעסיק יועץ שמאי. שם צריכות להישמר ההנחיות בעניין הזה.

עלתה השאלה לעניין השטח כולל אל מול השטח העיקרי ומה נכנס פנימה. אנחנו חייבים להכניס לתכנית מקומית את השטח הכולל המותר לבנייה. אני לא מבין איך אפשר אחרת.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

זאת גם ההוראה הקיימת היום.

ארז קמיניץ:

בוודאי לא תוכל להיות תכנית שניתן מכוחה להוציא היתר בנייה אם לא יהיה בה השטח הכולל המותר.

עלו מספר שאלות ביחס לתכניות בסמכות ועדה מחוזית. עלו פה טיעונים ביחס לסמכות הניתנת לוועדה המחוזית בעתיד. אנחנו מדברים אחרי שלב הביניים. את הכיוון של איגוד מהנדסי הערים אני בהחלט מבין. הטענות שלהם הן טענות לגיטימיות. אנחנו לא מסכימים להן, אבל אפשר להבין את המהות שלהן. אני לחלוטין לא מבין את הטענות של הקבלנים ולא את הטענות של הארגונים או חלק מהארגונים הירוקים. ועדה מחוזית אינה ועדה מוקצה, היא ועדה שאנחנו צריכים לסמוך עליה, אנחנו סומכים עליה היום ונצטרך לסמוך עליה בעתיד שהיא תעשה את מלאכתה נאמנה. כולנו מכירים בתיאוריה ובפרקטיקה את הקשיים שיש למוסד התכנון המקומי לקדם ולאשר תכניות. אנחנו נרצה שהוועדה המחוזית תצליח לקדם תכניות במקום שבו הוועדה המקומית לא מצליחה לעשות את זה מכל מיני סיבות.

איריס האן:

מה שאתה אומר לא נמצא בחוק. אתה אומר את זה בעל פה, אבל זה לא כתוב.

ארז קמיניץ:

זה נמצא. במקום שאיתרנו "כשלי שוק" נתנו סמכויות לוועדה המחוזית מכאן ועד עולם.

איריס האן:

מ-400 יחידות דיור יש כשל שוק?

ארז קמיניץ:

עלול להיות.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

אנחנו רוצים יחידות דיור קטנות. יש לנו התנגדות גדולה בלא מעט מהמקרים. אני מבין כי אני חי בשני העולמות - מוניציפאלי ותכנון - שיש שיקולים לפה ולפה. באה המדינה ומשרד השיכון ומחליטים שהנושא חשוב. ראש הרשות אומר שאצלו לא נכנסות דירות קטנות, אצל השכנים כן. ממשלת ישראל אחראית על הדיור. דיברו פה על דיור בר-השגה, על דיור לזוגות צעירים. צריך לפתור את הבעיה. אנחנו מחליטים במקרה הזה שמשרד השיכון לא עובר בוועדות המקומיות כי יש פה משהו מאוד חשוב. לא מדובר בעניין כזה או אחר של נושאים פרטניים, מדובר ב-400 יחידות דיור. עדיין לא בכולם זה רק במגדלים ש-100 נכנסים בכל מגדל. אנחנו מדברים עדיין על שכונה בחלק מהמקומות הקטנים. הנושא הזה הוא בשיקול דעת. בהתנגדויות אפשר להעלות את הנושא הזה, זה יידון אם זה סביר או לא סביר. מבחינת האינטרס הציבורי אני לא מבין את ההתנגדות לנושא.

איריס האן:

כל מה שאתה אומר נכון, רק אין לו ביטוי.

יהודה זמרת:

יש פה איזון בין אינטרסים.

ארז קמיניץ:

תיכף משרד השיכון ירחיב בשאלה העקרונית שעלתה כאן. הטיעונים שנשמעו פה מטעם האינטרס הירוק ומטעם האינטרס היזמי הם טיעונים שאני לא מצליח להבין אותם. אני לא מבין את הרציונאל בטיעונים האלה. באותם מקומות שבהם איתרנו את "כשלי השוק" אני חושב שהאופציה שתישאר ועדה מחוזית שתוכל לאשר את התכניות האלו אם יש צורך היא אופציה אקוטית. ביחס לתשתיות אנחנו בוודאי חושבים שיש צורך בדבר הזה, כמו למשל ברכבת קלה. אני קצת מתקשה להבין את הרצון הזה להתנגח בהצעה שהממשלה מעבירה או מניחה על שולחן הכנסת מכל כיוון.

אשר כהנא:

זה לא רצון להתנגח.

ארז קמיניץ:

ככה זה נשמע.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

אשר כהנא:

ככה זה מרגיש כשאתם עונים. אנחנו מנסים לשפר.

ארז קמיניץ:

לא דיברתי אליך. יש הערות שאני בהחלט מצליח להבין מאיפה הן נובעות, יש הערות שאני חש שהרצון הוא רק להתנגח. לא דיברתי אליך. אתה מופקד על אינטרס אחר, אבל יש מצבים שההערות הן סתם, הן לא אמיתיות, הן באות להתנגח. זאת התחושה שלי.

אני מבקש מעינת להתייחס, משום שנשמעו טענות הן ביחס לפינוי-בינוי והן ביחס לרישום שיכונים ציבוריים לעניין האופציה שזה יהיה בוועדה המחוזית.

עינת גנון:

אני רוצה להוסיף התייחסות לגבי תכניות למגורים בסמכות הוועדה המחוזית שמשדר ממשלתי רשאי להגיש. אנחנו נדרשים, אם זה בהחלטות ממשלה ואם זה בדיונים בכנסת, להעמיד במדינת ישראל אלפי יחידות דיור. צרך לתת את המענה הזה. זה ברור לכולם. אנחנו יכולים להיות בסיטואציה שיש תכנית מתאר כוללנית שהקצתה שטח שיועד למגורים. התחלנו להכין תכנית בשיתוף הרשות המקומית, אבל פתאום היו בחירות, התחלף ראש רשות ובא ראש רשות חדש שאמר שהוא רוצה להישאר ישוב קטן. לא מעניין אותו שום דבר. בסיטואציה כזאת שהתחלנו איזה שהוא מהלך, שיש תכנית מתאר שמקצה את השטח למגורים אי אפשר להתקדם. בסיטואציה כזאת אנחנו צריכים ללכת לוועדת המחוזית. המקום הראשון בעינינו לדין בתכניות האלו הוא בוועדה המקומית. יש מקרים יוצאי דופן, כמו למשל כשיש ויכוחים לגבי גודל הדירות או צפיפות הבנייה. במצבים האלה אנחנו נדרשים להגיע לוועדה המחוזית.

דניאלה פוסק:

זאת אומרת שאתם לא מתכוונים לוועדה מקומית או לוועדה מחוזית, אלא קודם ועדה מקומית ואם לא מסתייע.. זאת הנחת יסוד אחרת ממה שאתם מדברים עליה.

איריס האן:

הנוסח לא מבטא את מה שאתם אומרים.

עינת גנון:

לגבי תכניות לרישום שיכונים ציבוריים. התכניות לרישום שיכונים ציבוריים הן נפרדות מהתכניות המקומיות מאחר שהן באות לסייע בתהליך הרישום ונעשות לאחר הבנייה, כלומר הן באות להתאים את הרישום של המגרשים למצב הבנוי בפועל. זה נעשה בוועדה המחוזית. חוק התכנון והבנייה הקיים תוקן לפני מספר שנים. כאשר צריך לעשות דיוקים ברמת המגרשים לא כל ועדה מקומית יודעת לעשות את זה. יש פה איזו שהיא התמקצעות, לכן גם תוקם ועדת משנה שיש לה התמקצעות בעניין.

לגבי תכניות של פינוי – בינוי. אנחנו רואים את המקום הראשון לדיון בתכניות האלו בוועדה המקומית. אין על זה עוררין. באים אלינו תושבים שמתחננים ורוצים תכנית פינוי – בינוי והרשות המקומית מסיבותיה שלה דוחה אותם. צריך לתת לאותם דיירים פתח שיוכלו ליהנות מהחידוש של הבית שלהם, שיהיה להם בניין מגורים מודרני, חדש, עמיד בפני רעידות אדמה וכל מה שכרוך בזה. חשוב גם לגבי ההערות הנוספות שנשמעו פה לגבי פינוי-בינוי לומר שיש תכניות בגדלים שונים. דווקא הרוב הגדול של התכניות הן תכניות קטנות יותר. מי שבדרך כלל מושך את תשומת הלב הן התכניות הגדולות, אבל הן המעטות. יש תכניות לפינוי של 26 יחידות דיור שבמקומן מקימים 80 יחידות דיור. במצבים כאלה לא צריך איזו שהיא התארגנות גדולה שבוודאי אין מקום להטמיע אותה בחוק. אלה הסדרים שמקומם במשא ומתן. יכולות להיות הוראות שמוסיפים בוועדה המקומית. זה לא איזה שהוא נוסח גורף שצריך להופיע בחוק. יש הרבה פתרונות תומכים שאנחנו מסדירים במקומות אחרים. אני מקווה שבימים הקרובים שר הפנים יחתום על תקנות שמאפשרות לרשות המקומית לתת הנחות בארנונה לדיירים המתפנים שעוברים לדירה חדשה גדולה יותר. זאת דוגמה אחת. בחוק מיסוי מקרקעין יש אפשרות שהדיירים המתפנים יעברו לדירה לא בהכרח מאוד גדולה ואת יתרת הכסף יקבלו במזומן כך שזה יסייע להם בהוצאות התחזוקה. יש עוד מגוון של דרכים לתמוך ולסייע, שהן בוודאי לא באמצעות חוק התכנון והבנייה.

ארז קמיניץ:

עלתה טרזניה על כך שהוועדה המקומית נגרעות סמכויותיה אם היא אינה מוסמכת ועובר המועד הקובע בעניין הזה. אני חושב שענינו בעבר בעניין הזה. אנחנו בהחלט חושבים שעל הוועדה המקומית שלא הצליחה לעבור את תהליך ההסמכה במשך הזמן המוקצב צריכה להיות סנקציה. זה כל עניין התמריץ. אנחנו רוצים שהוועדות המקומיות ירצו להיות מוסמכות. היום הן יכולות להיות וחלקן לא רוצות. אחד התמריצים הוא לקחת סמכויות. זה לחלוטין לא פוגע בשירות לאזרח, בין היתר בשירות היזמים, משום שיש ועדה למילוי שהיא ועדה שמוסמכת. היזמים יוכלו ללכת לוועדה הזאת. אני חושב שהאינטרס של היזמים צריך להיות שכך יקרה. הם יוכלו ללכת לוועדה הזאת ולקדם שם את התכניות שלהם, לא בוועדה המקומית שלא מצליחה לתת את התוצרת התכנונית הראויה בתכניות מקומיות כאלו ואחרות. גם בהקשר הזה לא כל כך הבנתי את הטרזניה.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

שתי הערות שנוגעות לזכות הקניין של הפרט. אחת נוגעת להגשת תכניות על ידי התארגנות של תושבים, אחת נוגעת להכנתן של תכניות פינוי-בינוי על ידי יזם אם יש לו פחות מ-80%. סעיף 177 לחוק משנה מצב קיים. במצב הקיים אדם יכול להגיש תכנית רק אם יש לו זכויות בכל הקרקע. אנחנו שינינו את הנוסח כך שאדם שיש לו רק 80% מהזכויות יכול להגיש את התכנית, אפילו אם התכנית נמצאת על קרקע פרטית של אחר. אל ייקל הדבר בעיניכם, אבל יש פה בעיה לא פשוטה ביחס לזכות הקניין של אותם 20%, משום שאותו אחר, אותו פלוני שאינו המלכות, שאינו הרשות, שאינו המדינה, שאינו הוועדה המקומית מגיש תכנית על הקרקע שלו. זה גורר את אותו אדם עם 20% להליך תכנוני מורחב. הוא צריך להגיש התנגדות. מאוד יכול להיות שידחפו את שטחי הציבור הפחות ערכיים במובן הערך הכלכלי שלהם אליו. הוא יצטרך לעשות המון פעולות כדי שמצבו הקנייני והכלכלי לא ייפגע. זה חידוש מוחלט למצב שקיים היום ונדון בפסיקה כמה וכמה פעמים. בחידוש שאנחנו עושים יש הליכה ארוכה לכיוון הזה. צריך לשמור שלא פוגעים בזכות הקניין של המיעוט, לכן יש את ההערה שנוגעת לכך שאכן מתכנן מחוז בודק שלא פוגעים בזכותו. רוצים לומר שדווקא בתכניות פינוי-בינוי, שהן תכניות מורכבות שיש בהן קושי מאוד משמעותי בהיבט הקנייני, היזם יכול להגיש 70%, 60% שיש לו - לא הבנתי מההצעה - מהקרקע. לא נראה לי שהאיזון עם זכותם של ה-30% או ה-40% שנשארו הוא איזון ראוי. יש איזונים אחרים בחוק המקרקעין לדייר סרבן. אותו דבר גם ביחס להתארגנות של תושבים. עם כל הכבוד לעובדה שיש תושבים שרוצים להתארגן, יכול להיות שהתושבים האחרים שלא התארגנו, שלא הלכו איתם ביחד לא רוצים את התכנית הזאת. זה מאוד יפה שרוצים להגיד שהוועד המקומי תמיד חושב על הטבת השכונה, אבל יכול להיות שיש דיירים שלא רוצים את מה שהוועד המקומי חושב.

יהודה זמרת:

הוא לא נבחר בבחירות דמוקרטיות. זה לא גוף יציג.

איריס פרנקל-כהן:

לא כדאי להשתמש במונח "ועד מקומי".

ארז קמיניץ:

הכוונה להתארגנות מקומית. ועד מקומי הוא גוף סטטוטורי שלא ניתנה לו הסמכות הזאת. אם ההתארגנות המקומית הזאת חושבת שהתכנית ראויה, שההתארגנות המקומית תפנה לוועדה המקומית - אלה נבחרו הציבור שצריכים לשרת את השכונה הרלוונטית - תשכנע את הוועדה המקומית כדי שהיא תגיש תכנית ותהיה בחינה אמיתית של הצורך בתכנית, לא התארגנות של 50% מהתושבים, 51% או 60% שכופה את התכנית על אחרים. זה לא האיזון הקנייני הנכון.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
על תדריך הקצאה לצורכי ציבור השבנו. לגבי הגמישות בתכנית ששמאי השיב אנחנו באמת  
נחפש את הניסוח כך שזה לא כפוף לכוללנית. הגמישות הזאת קיימת בתוך התכנית. המשמעות היא  
שגם אם ההוראה כללית מידי אפשר להתנגד לה כבר בשלב ניסוחה של ההוראה הכללית. אני  
מתקשה להאמין שמוסד תכנון ינסח סעיף כללי שירוקן מתוכן את כל התכנית. אני מתקשה להאמין  
שזה יקרה, אבל אני גם יודע לומר שסעיף שמרוקן מתוכן את כל התכנית כולה הוא כשלעצמו בעייתי  
במובן המשפטי. אין ספק בדבר הזה.

איריס פרנקל-כהן:

צריך לחשוב על זה מול תכנית מתארית מקומית.

שמאי אסיף:

אנחנו מדברים על תכנית מתאר מקומית.

איריס פרנקל-כהן:

זאת הבעיה.

יהודה זמרת:

העניין הוא שבשלב מסוים אתה לא יכול להגדיר. אתה נותן 20% ביחס למה שהיה. יושבת  
ועדה מקומית שנתנו לה את הסמכות. יש לה את היכולת לתת את הגמישויות. אם היא תיתן יותר  
מידי זה כמו שהיא קובעת הוראה שהיא לא סבירה. אי אפשר לקחת את התכנית מהכפר, המושב  
והעיר ולהכניס את כולם לתוך סד של כמה קומות יותר וכמה קומות פחות. צריך לתת את הגמישות.

איריס פרנקל-כהן:

זאת לא הציפייה. צריכה להיות הבהרה מבחינת מדרג הסמכויות.

יהודה זמרת:

היא כפופה לכוללנית. נמצא את הדרך.

אשר כהנא:

מי שמאשר את ההקלה בסופו של דבר זה רשות הרישוי.



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

אין יותר הקלות.

אשר כהנא:

הגמישות.

יהודה זמרת:

היא נגזרת מתוך הוראות התכנית. היתר טעון תכנית.

אשר כהנא:

זה לא יכול להיות אף אחד חוץ מרשות הרישוי. ועדה מקומית לא יכולה.

יהודה זמרת:

אבל היא נתנה לה. היא קבעה לה שמותר להוסיף 10%.

ארז קמיניץ:

נשמעו גם טענות הפוכות ביחס לסמכות הוועדה המחוזית העקרונית לעניין תיירות. 50 יחידות דיור זה נמוך מידי. לעניין העובדה שמגיש התכנית לוועדה המחוזית צריך להיות כל גורם אנחנו לא מסכימים. תכנית בסמכות ועדה מחוזית זה באותם מצבים שבהם צריך לתת את הפתרון ל"כשלי השוק" שאמרתי קודם. זה צריך להיות על ידי גורם ממשלתי.

יהודה זמרת:

זה חלק מהבקרה שהשלטון צריך לבוא ולהשתכנע, לא שיתחילו לנסות לעשות שופינג מסוים ולרוץ מוועדה לוועדה. הכוונה להגיד שאם צריך היזם לשכנע את משרד השיכון - לפחות ברמה של המערכת הציבורית - רק אז..

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

ארז קמיניץ:

אולי זה מה שיעשה סדר, כי אני מבין שאחד מהטעונונים היה שהעובדה שיש סמכויות מקבילות אינה עושה סדר. הסדר הזה יצטרך לבוא דרך יזם התכנית, שהוא תמיד גוף ממלכתי.

לגבי השאלה לעניין נוסח מאוחד. כמו בתכניות הארציות נוסח מאוחד כך גם במקומיות נוסח מאוחד אין שינוי מהותי של התכנית, לכן זה גם לא עילה לפיצוי לפי סעיף 197. זה נאמר במפורש בתכניות. אנחנו חושבים שצריך לאפשר את זה גם לוועדה המקומית כפי שנאמר פה, שיש לה את הידע בעניין הזה, וגם לוועדה מחוזית אם זה נוגע למספר תכניות במחוז או אפילו באותו התחום.. צריך לזכור שהתכניות האלו הן קומפילציה של תכניות, אין להן משמעות סטטוטורית מעבר לדבר הזה.

קריאה:

אפשר להתנגד להן.

ארז קמיניץ:

אופי ההתנגדות יהיה שאתם חושבים שאתם עושים קומפילציה, אבל למעשה אתם משנים משהו מהותי. אני רוצה להראות לכם שאתם משנים משהו מהותי. אלו יהיו ההתנגדויות.

את הוצאת המונח "תשתיות" מצורכי ציבור אנחנו נבדוק, אבל כמו שנאמר יש תכניות לצורכי ציבור ותכניות תשתיות שזה מוזר להכניס ביחד. אני צריך לבדוק את השלכות הרחוב. זאת שאלה של טכניקה חקיקתית. אנחנו נעשה את זה.

את דרך אמון מבני דרך החלטנו להכניס לדרך. הקמת מינהלות באמצעות הוראה בתכנית. בנוגע לאמירה שנאמרה פה ביחס לבניינים שיהפכו ל-slums צריך לראות למה אנחנו יכולים להתייחס בחוק התכנון והבנייה ולמה קשה לנו להתייחס בתכניות בהקשר הזה. יש דינים מאוד מפורטים בחוק המקרקעין שעוסקים ביחסים בין הדיירים בבית משותף. ההתייחסות הזאת צריכה להספיק. יש דברים שאי אפשר להתייחס אליהם בחקיקה, הם צריכים להישאר לדיירים בעצמם או לגופים שמנהלים את המקום או חיים במקום. להגיד שבתכנית אני צריך לחייב חברה מנהלת זה נשמע אולי יפה כשעושים את התכנית, זה משקיט את הוועדה המחוזית או את הוועדה המקומית שתאשר במקום כזה או אחר מהחשש הלא בטוח והלא ברור ל-slums - אני לא יודע להגיד שמגדלי אקירוב יהיו slums..

קריאה:

מגדלי אקירוב זה לא פינוי-בינוי.

ארז קמיניץ:

האמירה הזאת בתכנית היא קשה, כי אחר כך אתה צריך לאכוף את האמירה הזאת. מה תעשה אחרי שהבניין גמור? תגיד שזה שאין חברה מנהלת זאת עבירת בנייה? תעמיד אנשים לדין או תהרוס את הבניין? יש דברים שחוק תכנון ובנייה לא יכול לפתור אותם, עם כל הרצון שלנו להעמיס על החוק הזה כמה שיותר. יש דברים שחוק המקרקעין צריך לעשות. יש דברים שיש למפקח על בתים משותפים איזו שהיא אמירה ברמה הערכית. אני חושב שבהקשר הזה לא צריך להכניס הוראות לתכנית. יש מקומות שבשוליים אפשר לדאוג למינהלות כאלו ואחרות בשלבי ההיתר, לא באופן ישיר להגיד שאלו הוראות שאפשר לכלול בתכניות.

היו"ר אמנון כהן:

אשר, אם יש לך הצעה קונקרטית בנושא אתה יכול לשלוח לוועדה. אולי אני אוכל למצוא דרך לשלב, לראות. הבעיה היא אמיתית. השאלה אם האכסניה פה או במקום אחר. אני מבין את זה כי אני חי את זה. מדובר בפינוי – בינוי. אנשים מצד אחד שודרגו, מצד שני העלות התפעולית או האחזקה השוטפת היא קשה. תוך כמה שנים אתה רואה פתאום התדרדרות במבנה, התדרדרות בכל התחומים. אני מבין את הנקודה.

אשר כהנא:

אין בעיה קניינית כי מדובר על זכויות בנייה שעוד לא קיימות. אנחנו מעניקים זכויות בנייה כדי לפתור את הבעיה. אין פה עדיין בית משותף.

שמאי אסיף:

לגבי החשש שתקופת הביניים תתמשך מעבר ולכן מצב הביניים אולי מורכב יותר, מסובך יותר ואולי עדיף לא לעשות את החוק הזה. אני לא בדעה הזאת. התלבטנו בעניין הזה די הרבה. חוכמת החקיקה היא לאפשר תקופת ביניים. אני חושב שזה נכון. אני חושב שלעשות מהפיכה כזאת בהינף אחד זה דבר שהוא בלתי סביר. מאידך, אני מסכים שאם תקופת הביניים לא תסתיים ותימשך לאורך זמן אנחנו עלולים להיות במצב שיצא שכרו בהפסדו. אם אנחנו ניגש בגישה פסימית אפשר לגנוז את כל החוק ולא לעשות אותו. אני אופטימי בעניין הזה. אני חושב שברור לחלוטין שהכלים שהחקיקה עצמה נותנת, דהיינו התמריצים לוועדות המקומיות להשתכלל ולקבל סמכויות, בסופו של

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

יגברו על הרצון של המערכת להישאר במצב הביניים לאורך זמן. אני חושב שגם הסנקציות שמוצגות כאן מסייעות לעניין הזה, כמו להעביר את הסמכויות האלו לידי הוועדה המחוזית. כמובן שיכולה להיות הערכה שכל מה שמוסדות התכנון רוצים זה סמכויות, שהם לא ירצו לבזר והם יעשו הכל כדי לא להסמיך על מנת שהסמכויות יישארו אצלם והדברים יחזרו אליהם. זאת דאגה שהיא לגיטימית. בשביל זה קיים מנגנון. בשביל זה הצגתי במצגת בצורה מפורטת שיישומו של החוק הוא לא פחות חשוב מחקיקתו. צריך כאן לסמוך על הממשלה עד כמה שאפשר שהיא באמת תעשה את מה שהיא צריכה לעשות בעניין הזה ותיישם את החוק הזה בצורה הטובה ביותר. אני חושב שיש אינדיקציות לא רעות לעניין הזה כרגע, אבל את זה כל אחד ישפוט בעצמו.

הייתה כאן הערה לגבי העניין של הצורך בנספח בינוי או הצורך בחיובו של נספח בינוי בתכנית מתאר מקומית, שהיא בדרך כלל תכנית מפורטת. לתפישתי, זאת בדרך כלל צריכה להיות תכנית מפורטת. האפשרות של ליצור עוד נדבך אחד, זאת אומרת ליצור גם תכנית מתאר מקומית שאיננה מפורטת וגם תכנית מתאר מפורטת היא אפשרות מאוד מאוד רחוקה. הייתי שמח אם היא לא תתקיים. כיוון שבכל זאת רוצים לתת מידות מסוימות של גמישות בעניין הזה, אז אפשר ליצור. אני מקווה שזה לא יקרה. אני חושב שלא צריך יותר מאשר מתחת לתכנית כוללת תכנית מקומית שניתן יהיה להוציא ממנה היתרי בנייה. האופציה הזאת קיימת, אני חושב שהיא לא תזיק בסופו של דבר.

הצורך בנספח בינוי. אני מתנגד להכרח לעשות נספח בינוי. אני חושב שזה לא נכון. אני חושב שאפשר לכתוב הרבה תכניות מצוינות שאין להן נספחי בינוי. אני חושב שנספחי הבינוי כפי שהתפתחו במשך השנים הם במקרים רבים עקב אכילס של התכניות. הם אלה שעשו יותר בעיות מאשר תועלת במשך השנים. אני ממליץ לעשות תכניות ללא נספחי בינוי. החקיקה הזאת מאפשרת להציע כאן שהיא תחייב זה לפי דעתי שגוי. אני מזכיר לכולם שלתכנית מפורטת נחמדה אחת טובה - תכנית מתאר מפורסמת, שהיא תכנית גדס - לא הייתה תכנית בינוי. היא מצוינת, כולם שמחו איתה והיא חיה ונלמדת היום ושוב ושוב כתכנית שהיא מצוינת.

דני מורן:

זה כמו לכתוב מוזיקה במילים.

שמאי אסיף:

אני מוכן לקיים על זה דיון נפרד כדי להסביר את עמדת המקצועית בעניין הזה. יש יתרון גדול לכתוב את זה במילים. לא ננגן את המוסיקה, אלא נכתוב אותה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה  
 לגבי הנושא של הרשימה אני לא רוצה לדון בזה כרגע או לענות כרגע, אבל צריך לומר  
 שצריך לשמור על מעמדו של כל מסמך במקומו, לא לנסות לשים אותו במקום הלא נכון. דון בזה  
 בפעם הבאה כשנגיע לשיבה.

אני רק רוצה להעיר הערה אחת בנושא של האפשרות לקחת חזרה סמכויות או לקחת  
 סמכויות מהוועדה המקומית. יש טענה שנשמעת טוב שאומרת לקחת עמדה אמיצה ולהגיד שמבזרים  
 עם כל המחיר שקיים בעניין הזה. זה נחמד, זה יפה, זה טוב, זה בסדר - על זה דובר הרבה, אני לא  
 אכזר מילים כי ארז השיב - אבל אני חושב שזה בהחלט מתפקידה של הממשלה ומתפקידה של  
 הכנסת לתת את האפשרות לממשלה כדי שבמקרים כאלה שבהם יש נטייה של רשות מקומית להדיר  
 שימושים מסוימים, להדיר פרויקטים מסוימים מתוכה.. לא הכל יכול להגיד שבדרך כלל באים הנה  
 נציגי איגוד מהנדסי ערים ומגיעים נציגים של רשויות מאוד חזקות. יש גם מקרים אחרים שאנחנו  
 רואים בראייה רחבה איך שהדברים קורים. לנקוט עמדה אמיצה שהייתי מוכן להתחבר אליה כביכול..  
 אני חושב שיש אומץ רב לומר את האמת ולומר שיש מקרים שבהם אין מנוס מאשר לגרום לעניין  
 הזה. אנחנו נמצאים היום בסיטואציה של כשל, של חסר, של בעיה אמיתית בשטח. אנחנו באים  
 ממקום של מצוקה גדולה שאנחנו רוצים לרפא בצורה כזאת או אחרת. אני חושב שכדאי לומר את זה.

הייתה כאן הצעה של "אדם טבע ודין" להוסיף בין התכניות שניתן לעשות בסמכות ממשלה  
 או בסמכות ועדה מחוזית גם תעסוקה ושטחים. אני חושב שזה מיותר. אנחנו עשינו את הכל כדי  
 לצמצם את זה למינימום, כדי להגדיל את מספר יחידות הדיור, כדי שלא כל תכנית קטנה תוכל  
 להיכנס לתוך המסגרת הזאת אלא רק תכניות באמת משמעותיות. בלהוסיף תעסוקה אין בעיה של  
 הדרה. להיפך. המצב הוא הפוך בדרך כלל. כל רשות מקומית רוצה. הייתה כאן הערה לגבי הצורך  
 לחייב שילוב של תשתיות או הכללת כל התשתיות באותה תכנית. זאת קביעה תכנונית מובהקת. היא  
 לא קביעה שנכון לשים אותה בחקיקה. יש מקומות שבהם זה נכון, יש מקרים שבהם זה לא בהכרח  
 נכון. זה בדיוק הנושא שבשבילו קיימות תכניות, כולל תכניות מתאר ארציות. יש תכניות מתאר  
 ארציות שקובעות שצריך לשקול את האפשרות של שילוב התשתיות. זה המקום שהוא לכל היותר  
 מבחינת ההיררכיה ברמה של תכנית מתאר ארצית, לא ברמת החקיקה. זה לא המקום שצריך.

#### היו"ר אמנון כהן:

אנחנו בסיכום של הסעיפים האלה. אני מבקש מהממשלה ומהייעוץ המשפטי של הוועדה,  
 לאחר ששמענו את המשלחות, את הגופים - אנחנו עוד נמשיך לעבד את הדברים על מנת שהחוק  
 יהיה ברור - לעשות דיון פנימי, למצוא את הדרך הנכונה ולחדד את הנקודות.

לגבי סעיף 175א(ב) אני מבקש להבהיר את המרווח בין הגמישות בתכניות. אנחנו רוצים  
 הבהרה. כנראה שהדברים לא ברורים מספיק. אנחנו רוצים להבהיר את הנקודה הזאת. צריך להכניס  
 הוראות לעניין דיור בר-השגה בתכניות מקומיות. אני רוצה שבכל תכנית יהיה המושג הזה שיבוא לידי

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה ביטוי. אני רוצה שגם בתכניות המקומיות בנושא של דיור בר-השגה יהיו הוראות. תמצאו את הנוסחה, את הניסוח. תשבו על זה, תעבדו ותראו איך אתם באים לידי הבנה.

לגבי סעיף 178(א)(7), כל הנושא של תכנית בעלת חשיבות לאומית. גם כאן אנחנו רוצים לברר את הצורך. גם פה עלתה הנקודה אם מבהירים או לא מבהירים.

יהודה זמרת:

היה לנו בבוסתן הגליל 40 יחידות להתנתקות. זה לא 400 יחידות דיור, אבל זאת סיטואציה מאוד מיוחדת שיכולה לקרות במדינת ישראל. העולם דינאמי. המדינה באה ואמרה שהיא מעבירה. היא לא רוצה לעמוד במצב שכשמגיע צורך ציבורי שלא נכנס לצורכי ציבור ממש היא מעבירה את זה לוועדה המחוזית ומקדמת את התכנית. זה לא רק בתכנית מתאר ארצית. זה היה נראה לנו יותר מידי.

איריס פרנקל-כהן:

יש לנו אפשרות לתת הוראות לפי 121, יש אפשרות להקים ועדה מיוחדת.

יהודה זמרת:

באנו ואמרנו התייעצות עם המועצה הארצית. סייגנו את הנושא הזה. זאת סמכות מקבילה. אני חושב שבתור ממשלת ישראל שבסוף עתידה לתת דין וחשבון לפני כולם האיזון הזה מספיק ראוי ונכון, לא צריך להגביל את השלטון המרכזי.

היו"ר אמנון כהן:

תבדוק עוד פעם. סעיף 180(ד) - הליכים ראויים בשימושים נוספים בתשתיות. תבחנו את זה עוד פעם.

בנושא של פינוי – בינוי תבחנו את הצורך בהסדר כולל במסגרת החוק. תבדקו את הנושא שהועלה על ידי אשר לגבי העניין שזה כולל אחזקת מבנה. אני לא יודע אם זה יהיה בהוראות או לא בהוראות. אני הבנתי את מה שאתם אומרים. יש בעייתיות לקבוע איך. אנחנו רוצים כמדינה לראות שלאחר 20 שנה עשינו דבר טוב. יכול להיות שבמשרד השיכון יש את הנושא של תרבות הדיור. אולי תחילו את ההוראות שם. אנחנו רוצים שיהיה פתרון. אנחנו דנים בחוק, במערכת, באופן ובראייה מערכתית. צריך לתת לזה את המענה. אנחנו יודעים שעשינו פינוי – בינוי, שאנשים שודרגו מבחינת דירות, מבחינת בתים, אבל האחזקה יקרה. לכן בא נספח כזה שבא לתת פתרון במקום אחר. אני

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
מבקש מהממשלה להיות קשובה לצורכי הציבור. אנחנו מבקשים בשלב הזה לעבור להקראת סעיפים  
184-192.

איריס פרנקל-כהן:

סימן ד': תכנית מקומית בסמכות ועדה מקומית. 184. תכנית מקומית בסמכות ועדה מקומית  
היא אחת מאלה (1) תכנית מקומית הכוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים בסעיף 185, אשר  
שטחה אינו כלול בתחומה של תכנית מתאר מקומית – כוללנית והוועדה המקומית שהחליטה על  
הפקדתה היא ועדה מקומית שלא הוסמכה, ובלבד שההחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע.

(2) תכנית מקומית אשר שטחה לא כלול בתחומה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית  
והמצויה במרחב תכנון מקומי שהוועדה שלו הוסמכה אשר כוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים  
בסעיף 186, ובלבד שההחלטה להפקידה התקבלה לפני היום הקובע;

(3) תכנית מקומית ששטחה כלול בתחומה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית והמצויה  
במרחב תכנון מקומי שהוועדה המקומית שלו הוסמכה;

שימו לב להערת הייעוץ המשפטי לפיה, לדעתנו, אין מקום להגביל את סמכויות הוועדה  
המקומית לתכניות שהוגשו לפני היום הקובע מאחר שעלולה להיות סיטואציה שבעצם נעדרת תכנית  
מתאר כוללנית כי הוועדה המחוזית לא אישרה את התכנית מסיבות כאלו ואחרות. העניין עובר  
לוועדת המשנה של המועצה הארצית. שם הוא נשאר לזמן שקשה לדעת מה הוא. יוצא מצב שיש מן  
שיתוק תכנוני של אותה ועדה.

185(א) ועדה מקומית שלא הוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מקומית הכוללת אחד או  
יותר מאלה, והם בלבד: (1) תכנית איחוד וחלוקה, בקרקע שחלה עליה תכנית קודמת הכוללת חלוקה  
למגרשים או שחלה עליה תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הקרקע  
המיועד לכל ייעוד כפי שנקבע בתכנית תקפה;

(2) הגדלת שטח הקרקע שיועד בתכנית תקפה לצורכי ציבור, ובלבד שאין בתכנית הקטנה  
של שטח קרקע אחר המיועד, על פי תכנית תקפה, לצורכי ציבור או לשטח פתוח; על אותו שטח  
קרקע נוסף לצורכי ציבור יחולו הוראות התכנית החלה על השטח הציבורי שהוגדל ערב אישורה של  
התכנית לפי סעיף זה; "צורכי ציבור" לענין סימן זה – לרבות דרך.

(3) קביעת קווי בניין או שינוי בקווי הבניין שנקבעו בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת;

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

(4) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות שנקבעו בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת בעניין גודלו של מגרש כאמור, ובלבד שאין שינוי בהיקף השטח הכולל המותר לבנייה בתחום התכנית;

(5) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין בתחום התכנית, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור שנקבעו בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבנייה;

(6) שינוי בהוראות בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת שעניין בנין או עיצוב אדריכלי, ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבנייה במגרש; לעניין זה, "בנין ועיצוב אדריכלי" – למעט הוראות בעניינים המפורטים בפסקאות (3) עד (5);

(7) הגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבנייה במגרש על פי תכנית מקומית או תכנית מפורטת, ללא הגדלת סך כל השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש כפי שנקבע בתכנית תקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(8) שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים כפי שנקבעו בתכנית אחת, שהיא תכנית מקומית או תכנית מפורטת, שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה בתחום התכנית התקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כאמור, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל ייעוד קרקע כפי שנקבע בתכנית התקפה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לא יגדל ביותר מ-50%, והשטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור בתחום התכנית לא יקטן; הוראת פסקה זו לא תחול על שטחים שהוגדלו לפי פסקאות (1) עד (5) בסעיף 186(א).

(9) הוספת שימוש למלונאות בקרקע המיועדת בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת למגורים, ובלבד שהתקיימו כל אלה: (א) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למלונאות לא יעלה על 50% מסך השטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית; (ב) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית.

(10) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה בהתאם לפרק ו' בחלק ה';

(11) שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, לחקלאות, לתעסוקה, לאחסנה או לחנייה, לקרקע המיועדת לתחנות תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע לפי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כאמור; תכנית על פי סעיף זה לא תתיר אלא את הקמתם של המתקנים והבניינים הדרושים במישרין לצורכי תחנת התדלוק, להפעלתה ושימושים מסחריים המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, ובלבד שהשטח הכולל שיותר לבנייה לשימושים מסחריים



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

כאמור לא יעלה על 60 מ"ר; אישור תכנית כאמור בקרקע המיועדת לחקלאות טעון אישורה של הוועדה המחוזית, אשר תקבל החלטתה תוך 30 ימים מיום שהועברה אליה על ידי הוועדה המקומית;

הערת הייעוץ המשפטי מחדדת בעצם את העובדה שהחוק מבהיר שלמרות הפסיקה שאומרת שתחנת תדלוק אינה כוללת שימושים נוספים, הרי שהוא מתיר שימושים נוספים, ובלבד שהם יהיו עד 60 מטר, עם מגבלה מסוימת לגבי קרקע חקלאית. נדמה לי שיש עוד צורך באיזו שהיא הבהרה מה קורה אם הוועדה המחוזית לא מעבירה את החלטתה תוך 30 יום. יכול להיות שיש מקום להעביר את זה ל-186, כלומר לאחר שכבר יש תכנית כוללנית.

(12) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית מקומית או בכנית מפורטת מגורים ושטח אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בניין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ושהוא נמצא ביישוב שמספר תושביו הרשומים במרשם האוכלוסין במועד הנקוב בסעיף 61(ב)(1) עולה על 5000. הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה; לעניין זה, "הרחבה" – כהגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין.

גם לגבי הרחבת דירה יש הבהרה של הייעוץ המשפטי. העניין של הגדלת שטח הדירה מופיע גם בפרק שמתייחס להיטל השבחה. יכול להיות שצריך להשתמש באותו מושג או להפנות לאותו מקום. אני לא משוכנעת שאותו מקום גם מועיל לענייננו. יכול להיות שצריך להוריד גם וגם. זאת בהחלט סוגיה שצריך יהיה לבדוק.

תכנית בסמכות ועדה מקומית מוסמכת. 186(א) ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מקומית החלה על שטח שאין עליו תכנית מאתר מקומית-כוללנית, אם היא כוללת אחד או יותר מהעניינים המפורטים בסעיף 185 ובסעיף זה להלן, ואלה בלבד:

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים על פי תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(ב) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 300% משטח המגרש;

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

(ג) הצפיפות במגרש לאחר הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר בו לא תעלה על 20 יחידות דיור לדונם;

(ד) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית;

(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה במגרש המיועד לתעסוקה על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה באותו מגרש לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(ב) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד לתעסוקה, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 400% משטח המגרש;

(ג) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית;

(3) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למלונאות במגרש המיועד למלונאות על פי תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וחלפו חמש שנים מיום תחילתה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למלונאות לא יגדל ביותר מ-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה על פי תכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית;

(ב) תחום התכנית כלול בשטח השיפוט של עירייה או של מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית;

הערת הייעוץ המשפטי מתייחסת לאופן הקביעה של צפיפות שניתן לקבוע במסגרת תכניות כאלו. לא ברור לי אם זה צריך להיות מספר יחידות דיור, כלומר תוספת של 20 יחידות דיור לדונם, או שזה צריך להיות באחוזים. לגבי סעיף 186(א)(2) הסמכות להרחיב שימושים בשיעור ניכר עד 50% היא בעייתית במיוחד לגבי תעסוקה. פה אני מנסה לחשוב על חלוקת העושר דווקא במרחב התכנון המחוזי.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
 (4) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור, ובלבד  
 שלא ישונה ייעודה של קרקע המיועדת לשטח פתוח;

(5) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי, ובלבד  
 שיש מחסור במקומות חנייה לצורכי שימושי המגורים הקיימים באזור;

(6) שינוי ייעודה של קרקע המיועדת בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת לצורך ציבורי אחד  
 או יותר לקרקע המיועדת לצורך ציבורי אחר או הוספת שימושים לצורכי ציבור בקרקע המיועדת  
 לצורכי ציבור, ובלבד שלא ישונה ייעודה של קרקע המיועדת לשטח פתוח ולא יתווספו בה שימושים  
 מותרים נוספים;

(7) שינוי ייעודה של קרקע המיועדת בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת לאחד  
 מהשימושים המותרים בקרקע המיועדת לתעסוקה, לקרקע המיועדת לשימושים אחרים המותרים  
 בשטח המיועד לתעסוקה, או הוספת שימושים אחרים המותרים בשטח המיועד לתעסוקה, או לקרקע  
 המיועדת למלונאות;

(8) הוראות מפורטות התואמות את הוראותיה של תכנית מקומית שאושרה על ידי הוועדה  
 המחוזית, החלה על תחום התכנית ואשר אינה כוללת הוראות מפורטות בשטח התכנית, כולו או  
 חלקו, ובלבד שבכל השטח שעליו לא חלות הוראות מפורטות מתקיימים כל אלה:

התכנית כלולה במלואה בתחום תכנית מקומית, המתנה הוצאת היתרים מכוחה באישורה  
 של תכנית מפורטת, וטרם חלפו 15 שנים מיום תחילתה של התכנית שאושרה על ידי הוועדה  
 המחוזית כאמור;

(א) התכנית המקומית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית כוללת לפחות את כל הפרטים  
 הנדרשים מתכנית מתאר מקומית-כוללנית;

(ב) תכנית כאמור בפסקה (ב) לא תתיר בנייה בקרקע המיועדת בתכנית המקומית לשטח  
 פתוח;

(9) ייעודה של קרקע לאתר לשימור וקביעת הוראות לשימור.

187. בתכנית מקומית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיפים 185 עד 186, ניתן לקבוע  
 הוראות לעניין התנאים להוצאת היתרי בנייה כאמור בסעיף 175(11), הוראות לעניין הריסתם של  
 בניינים כאמור בסעיף 175(14), הוראות בדבר זיקת הנאה כאמור בסעיף 175(15) והוראות בעניין  
 הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, ככל שהדבר נדרש לצורך מימושה של התכנית והבנייה על  
 פיה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

188. ועדה מקומית שהוסמכה מוסמכת לדון ולאשר תכנית מקומית בשטח שעליו חלה תכנית מתאר מקומית-כוללנית.

189 יידון בנושא מתקנים ביטחוניים.

190(א) ועדה מקומית לא תדון ולא תאשר תכנית שבסמכותה, אלא אם כן הונחו בפניה כל אלה:

(1) חוות דעתם בכתב של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית, הקובעים שהתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית על פי הוראות חוק זה;

(2) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 254(א), חוות דעת הצוות המקצועי הקובעת, בין היתר, שהקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתחומה של אותה תכנית נותנת מענה לצרכים הנובעים מהתכנית, ואם הקטינה התכנית את שטח הקרקע המיועד לצורכי ציבור או שינתה את ייעודה מצורך ציבורי אחד לצורך ציבורי אחר – שאין בתכנית כדי לגרום למחסור בקרקע המיועדת לצורכי ציבור או בקרקע המיועדת לצורך ציבורי מסוים בתחומה של הרשות המקומית; בתכנית המיועדת להגדיל שטח כולל לחניון ציבורי כאמור בסעיף 186(א)(5) תתייחס חוות הדעת הצוות המקצועי גם לקיומו של מחסור במקומות חנייה לשימוש המגורים הקיימים באזור.

סימן ה': ערר על תכנית בסמכות ועדה מקומית 191(א) על החלטתה של ועדה מקומית, למעט ועדה מקומית-מחוזית, לאשר תכנית, לדחותה או על התנאים לאישורה, רשאים לערור לוועדת הערר לתכניות כל אחד מאלה:

(1) הרשות המקומית שבשטח שיפוטה כלולה התכנית, אם התקבלה ההחלטה על ידי ועדה מרחבית או ועדה מרחבית הכוללת רשות גדולה;

(2) מגיש התכנית;

(3) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה, כולה או חלקה;

(4) שני משקפים באותה ועדה מקומית;

(5) חבר מקרב הציבור החבר באותה ועדה מקומית;

(6) שלישי מחברי אותה ועדה מקומית;

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה  
(7) נציג שר בוועדה המחוזית שהגיש חוות דעת כאמור בסעיף 254(ו).

(ב) על תנאים שקבעה ועדה מקומית להפקדתה של תכנית רשאי לערור לוועדת הערר לתכניות מגיש התכנית, ובלבד שניתנה רשות לכך בידי יושב ראש ועדת הערר, כאמור בסעיף 46(א)(2), אם ראה שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

הערת הייעוץ המשפטי אומרת כך: מוצע לקבוע זכות ערר כללית על תכנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית, שהינן תכניות בעלות השפעה רבה. לכן, מוצע: 1. למחוק מהכותרת את המילים – "בסמכות ועדה". 2. להקדים לסעיף 191 סעיף כדלקמן: "על החלטות ועדה מחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית שבסמכותה, לדחותה או לאשרה בתנאים, רשאים להגיש ערר: (1) הרשות המקומית בשטח שיפוטה כלולה התכנית, אם התקבלה ההחלטה על ידי ועדה מרחבית או ועדה הכוללת רשות גדולה. (2) מגיש התכנית; (3) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה, כולה או חלקה. (4) שלישי מחברי הוועדה המחוזית. 3. למחוק מסעיף 191 את המילים "למעט ועדה מחוזית – מקומית". (4) תוספת בסעיף (ב) הועברה לכאן מסעיף 46. גם היא מגבילה את זכות הערר בהתייחס לתנאים.

191א(א) על אף האמור בסעיף 191, על דחייתה של תכנית מחמת שלא התקיימו התנאים להפקדתה על פי סעיף 259, או מחמת שלא התקיימו התנאים לפרסומה על פי סעיף 281, לא ניתן לערור.

(ב) ערר לפי סעיף זה יוגש בתוך 21 ימים ממועד פרסומה של החלטת הוועדה המקומית באתר האינטרנט של הוועדה, או מיום מסירת ההחלטה לעורר, אם יש חובה על פי החוק למסרה, לפי המאוחר.

(ג) בקשת רשות להגיש ערר כאמור בסעיף קטן (ב) תוגש בתוך 15 ימים מהמועד האמור בסעיף קטן (ד).

192. הוגש ערר על ידי שלישי מחברי הוועדה המקומית, וחזר בו אחד מהעוררים מהערר, יחולו הוראות סעיף 174, בשינויים המחויבים.

היו"ר אמנון כהן:

שמאי, מה את אומר על הערר?

שמאי אסיף:

הניסיון לצמצם את כמות הדיונים על כל תכנית הוא ניסיון חשוב מאוד. יש הזדמנויות, יש התנגדויות. אמרתי שמי שהתנגדותו נדחתה ויכול לשוב ולהגיש את התנגדותו לאינסטנציה נוספת,

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

חזקה עליו שיעשה זאת. אנחנו מקיימים כפל של דיון באותו נושא. מי שחושב שעל ידי כפל דיונים אפשר להגיע לחקר האמת או לתכנון יותר טוב יכול להיות שבמקרים מסוימים זה נכון. אי אפשר לומר שאי אפשר לעשות טעויות בדברים האלה, אבל הטעות והמחיר שמשלמים בגלל כפל דיונים באותו נושא הוא מחיר כבד מאוד. זה המחיר העיקרי שאנחנו משלמים. צריך לקבוע את האיזון. הממשלה עסקה בעניין הזה רבות, עם דיונים בתוך הממשלה על כל סעיף וסעיף, עם שמיעת כל ההסתייגויות שהיו כבר קודם. אני חושב שהגענו לאיזון הנכון בעניין הזה.

ערן ניצן:

עיקר הביקורת שלנו כרגע היא סביב הסיטואציה שבה ישנה ועדה שהיא מוסמכת אבל עדיין אין לגביה תכנית כוללתית בתוקף. הטיעון המקצועי שלנו אומר שהוועדה הזאת שהוסמכה צריכה להגיע לסף הסמכויות שרוצים להעניק לה. הדברים האלה אינם תלויים בה, כי היא את שלה עשתה.

בסעיף 186 ישנן כל מיני הגבלות בסעיפים (א)(1) (2) ו-(3) כך שכל הסמכויות רלוונטיות רק לגבי תכניות שאושרו על ידי הוועדה המחוזית וחלפו 5 שנים מיום התחילה. לדעתנו זאת הגבלה מיותרת ואפשר לוותר עליה. היינו מתקנים את כל מה שאושר על ידי ועדה מחוזית לתכנית התקפה באותו מקום. זה רלוונטי לגבי הרבה מאוד סעיפים.

שמאי אסיף:

אתה מתכוון לבטל את ה-5 שנים מיום תחילתה?

ערן ניצן:

כן. אנחנו מציעים לעשות את זה לגבי תכניות תקפות. בסעיף 190 יש מספר תנאים שכוללים חוות דעת של יועצים ומהנדסים. היינו מבקשים לקבוע סד זמנים לחוות הדעת האלו כך שהן יינתנו תוך מספר ימים כדי שלא ייגרמו וייווצרו חסמים.

יהודה זמרת:

אתה מתנגד לחוות דעת מקצועיות?

ערן ניצן:

לא, רק שייקבע סד זמנים.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

בהוראות כתוב שהם צריכים להגיש את חוות הדעת 3 ימים לפני.

ערן ניצן:

ב-191 יש את זכות הערעור. יש את הנושא שבו נציג ציבור יכול לערור לבדו - אנחנו לא מבינים למה זה קורה – בעוד שבועדה המקומית נדרש לפחות שלישי. אנחנו לא מבינים את ההפרדה הזאת. שלישי מהוועדה המקומית אתה צריך כדי להעביר ערר.

יהודה זמרת:

191א לא מדבר על הנושא הזה.

ערן ניצן:

אני לא מבין למה יש אופציה שבו חבר אחד יכול לערור.

יהודה זמרת:

הכוונה הייתה ליצור מאסה מספיקה כדי שלא יהיה פתוח מידי.

ערן ניצן:

הערה אחרונה היא לסעיף 191א(א), שמבטל את אפשרות הערר על החלטות הוועדה המקומית אם החליטה כי לא התקיימו התנאים להפקדת התכנית. זה סעיף בלתי סביר שיכול להקשות מאוד על יזמים ויהיה צריך לעדן אותו. יש פה משהו שלפעמים חוסם בגלל דברים טכניים. הכוונה היא שיזם יוכל לערור על החלטות מהסוג הזה של הוועדה המקומית.

יהודה זמרת:

על תנאים שקבעה ועדה מקומית להפקדתה של תכנית רשאי לערור לוועדת ערר לתכניות מגיש התכנית, ובלבד שניתנה רשות לכך. באנו ואמרנו שצריך לראות על איזה תנאי. זה סוגיית במתן רשות.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

זה סעיף אחר. מדובר בסעיף 191א(א).

קריאה:

פה לא ניתן לערור.

ערן ניצן:

איסור הערעור הזה הוא מוגזם.

יהודה זמרת:

צריך באיזה שהוא שלב לבדוק את היחס ביניהם. לפי דעתי תוקן סעיף 191(ב) בתוספת יותר מאוחרת.

שמאי אסיף:

כל תכנית בוועדה אחרת.

ערן ניצן:

אם אתה בא ליזם ואומר שהוא לא קיים תנאים להפקדה..

יהודה זמרת:

לא רצינו שעל כל דבר יהיה ערר כפול.

ערן ניצן:

במקרה שהוועדה החליטה שלא התקיימו תנאים להפקדה ולא מולאו כל התנאים צריכה להיות ליזם אפשרות להסביר מדוע לדעתו מולאו התנאים, או לתקן את זה.



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

שמאי ערר:

הוא ייקח את זה לוועדה אחרת.

ערן ניצן:

למה שייקח את זה לוועדה אחרת? שתהיה לו זכות ערעור לוועדה הזאת.

שמאי אסיף:

זכות ערר היא לוועדה אחרת.

ערן ניצן:

יכול להיות שצריך לבנות פה מנגנון אחר. זו לא חוכמה לקחת..

יהודה זמרת:

בשלב הזה זה לא רק אתה, זה כל אחד אחר. גם אלה שמהצד שכנגד שרוצים לחסום אותך.

ערן ניצן:

צריך להיות מגיש התכנית.

יהודה זמרת:

הוא אומר לך שפותרים או סוגרים.

ערן ניצן:

ודאי שהבקשה שלנו היא רק למגיש התכנית.

יהודה זמרת:

זה בסדר, אבל אתה צריך להבין מה המשמעויות. יכולה לבוא עיר או כל אחד אחר שיגידו שגם הם רוצים. למה רק היזם יכול? נניח היא רוצה שיהיה תסקיר ואתה לא רוצה תסקיר. היא רוצה

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
להגיש ערר על ההחלטה למה לא צריך תסקיר. הרעיון הגדול הוא שכל דבר הוא דו-צדדי. פעם קצת יותר קשה פה, מנגד זה מייעל לך תהליכים במקומות אחרים.

אשר כהנא:

ממילא יש זכות ערר למגיש התכנית. למה כאשר הוא לא הצליח לעמוד בתנאים והוא רוצה לערור?..

יהודה זמרת:

יש פה אי תאימות שנוצרה בין תיקון שנעשה בסעיף 191(ב) לבין 191א(א). בתיקון שנעשה בשלב הראשון של הצעת החוק כפי שהיא הונחה אי אפשר היה לערור על תנאים להפקדה. לאחר מכן, בעקבות פניות שנעשו והערות שעלו במהלך הישיבות של משרדי הממשלה, ניתנה רשות לערור בהסכמה שניתנה מיושב-ראש ועדת הערר. בסעיף 191א(א) לא בוצעה ההתאמה הנדרשת מאותו סעיף. נבדוק את זה.

אורי מקלב:

בהצעות חוק יש מספרים מוחלטים. יש 300%, 400%, 5 שנים, 10 שנים. אנחנו לא מקבלים את ההסבר מה הביא להגדיר את זה. קפיצה של 5 שנים ו-7 שנים זה שום דבר? כל שנה היא מהותית בעניין הזה. אני מתייחס גם לחלק הזה של ההרחבות ב-185א(א). אני חושב שצריך לתת סמכות לוועדה המקומית שבמקרים מיוחדים יהיה פחות מכך. יכול להיות מצב שצריך 40 יחידות דיור לעשות באיזה שהוא מקום. נותנים אפשרות לממשלה על מקרים שיכולים להיות נדירים. כשזה מגיע לאזרח ומגיע לתכנית המקומית לא חושבים שיכולים להיות מקרים נדירים. לפעמים קורה שיש לקונות קטנות גם בתכנית כוללנית של 5 שנים אבל אנחנו לא נותנים את האפשרות בתוך ה-5 שנים לדון בהן. אני חושב שצריך למצוא מנגנון של מקרים מיוחדים כך שיהיה מנגנון מיוחד, שזה לא יהיה באופן שוטף. צריך לתת את האפשרויות. לפעמים יש נכים, יש מקרים של משפחות. צריך לתת את האפשרות לוועדה המקומית. אם אנחנו רוצים להתיר צרכים וללכת לרפורמה צריך לראות באיזה מקרה ועדה מקומית יכולה לעשות פחות מ-10 שנים, לעשות לפעמים מעל 140 מטר. לפעמים נותנים מלכתחילה קומה שנייה בגלל סיבות מסוימות. זה מה שמשנה את ההחלטה בין לעשות את ההרחבה ובין לא לעשות את ההרחבה. יש הרבה מקרים שהעירייה עצמה מעוניינת בשיקום באזור מסוים והיא רואה לנכון לעשות את זה. עכשיו אתה מגביל אותה. 10 שנים זה זמן לא קצר. צריך לתת את האפשרות במקרים מיוחדים גם פחות מכך. זה צריך להיות גם בתכנית כוללנית. כל 5 שנים זה פרק זמן ארוך.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

יש הוראת גמישות שמאפשרת. המהלך של מערך התכנון הוא מהלך מורכב. ברגע שמתחילים עם חריגים יש מחיר, כי אנחנו פותרים בעיה אחת אבל אנחנו מאותו רגע יוצרים עשרות בקשות. כל אחד רוצה להיות חריג. מה שקורה זה שעל אחד שירוויח משלמים 40 אחרים במערכת.

אורי מקלב:

תראה כמה עוגנים עשית לעצמך.

יהודה זמרת:

תמיד יש לוועדה המחוזית סמכות. אם היא מחליטה שהיא רוצה לקחת שכונה מסוימת ולהוסיף עד 160, עד 180 היא תמיד יכולה. אנחנו מדברים על ועדה מקומית בסמכות לפני כוללנית. אחרי כוללנית כל הבעיה של כמה תוספת וכל הנושאים האלה.. אנחנו מדברים על שלב ביניים.

אלי סבן:

אני רוצה להתחבר למה שנאמר פה עכשיו, לכך שמגבילים קצת יותר מידי ובצורה יותר מידי דווקנית את הסמכויות של הוועדה המקומית שלא הוסמכה. בנוגע לסעיף 185 אנחנו חושבים שיש לאפשר לתת סמכות לוועדה המקומית להרחיב זכות דרך ולהתוות אותה גם על חשבון שטח ציבורי אחר אם היא חושבת שזה ראוי. בנוסף, להגדיל שטח ציבורי אחד על חשבון משנהו. אנחנו חושבים שצריך להוסיף עוד שני סעיפים קטנים, האחד לאפשר תוספת של 20% על אחוזי הבנייה המותרים שוועדה מקומית תוכל לעשות את זה..

יהודה זמרת:

ועדה שאינה מוסמכת.

אלי סבן:

כן. צריך לתת לה מרחב גמישות. צריך לאפשר לה להוסיף זכויות בתת הקרקע לחיסכון בשטחי בנייה על-קרקעית. זה לא משהו דרסטי. אלה דברים ברמת הביצוע או ברמת היעול שאפשר לתת לה לעשות. זה בנוגע לסעיף 185.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה בנוגע ל-190(א). כדי לייעל ולמנוע מצב של עיכובים צריך לבטל את הצורך בחוות דעת הצוות המקצועי ולקבוע שחוות הדעת של מהנדס הוועדה תיערך לאחר התייעצות עם הצוות המקצועי. כך יהיה מצב של חוות דעת אחת שכוללת את שתי הפונקציות האלו ומונעת מצב שבמידה שאין צוות מקצועי או במצב שהוא לא מתפקד הדברים יתקדמו.

איריס פרנקל-כהן:

יש חוות דעת שבודקת את התכנית באופן כללי. יש שתי נקודות שצריך להתייחס אליהן.

קריאה:

זה קורה בשלב אחר.

יהודה זמרת:

הם דנים אם זה בסמכות. זאת לא סוגיה מבחינת המומחה הסביבתי. זה במסגרת שיקול דעתם. זאת שאלה טכנית.

אלי סבן:

אין היום הכרח בשתי חוות דעת לפי מה שאתה אומר.

יהודה זמרת:

לכל אחד יש מטרה אחרת. יש את חוות הדעת שאומרת gonogo. הוא בעצם אומר לך אם זה בסמכות או לא בסמכות, לא אם זה טוב ולא אם זה רע.

אלי סבן:

למה לא לרכז את זה?

יהודה זמרת:

כי אני לא חושב שהסוגיה אם זה בסמכותם או לא בסמכותם זו הסמכות של המומחה לאיכות סביבה או של שאר המומחים של הצוות המקצועי.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

אלי סבן:

השאלה אם אחד לא יעכב את השני.

יהודה זמרת:

קבעו לוחות זמנים.

אלי סבן:

ברור שחוות הדעת של מהנדס הוועדה היא חוות דעת מקצועית, מה זה הצוות המקצועי?

יהודה זמרת:

התנהלו פה דיונים למה צריך צוות מקצועי. זה כבר עבר. אנחנו דנים כרגע בסעיפים הטכניים. אתה חוזר חזרה להתנגדות המקורית?

אלי סבן:

אולי כן. כל עוד המטרה היא לייעל ולגרום לדברים לזוז ממצב שאתה צריך שתי חוות דעת והצוות המקצועי לא עובד.. אם אתה מרכז את זה בידי גורם אחד שנותן את הטון ובתוכו אתה משלב את שני הצרכים האלה זה ייצור ייעול, זה לא ייצור גוף שיעכב את השני.

יהודה זמרת:

המהנדס נמצא גם פה וגם פה.

היו"ר אמנון כהן:

בשביל מה צריך פעמיים?

יהודה זמרת:

המהנדס נמצא. בשלב מסוים הדיון שהתנהל פה היה על צוות מקצועי. הצוות לא כולל רק מתכננים, אדריכלים ואנשים שמתמחים באיכות הסביבה, הוא יותר רב גוני. דיברו על צוות. היה דיון אם צריך להיות צוות או רק אדם אחד, ומה המומחיות שלו. אין אדם שיודע את הכל. פה מדובר על

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
 שתי חוות דעת. לא אמרנו שידונו בסוגיה אם זה בסמכות או לא בסמכות. זאת שאלה טכנית. זאת לא  
 סוגיה שצריך את כל הצוות בשביל לתת את חוות הדעת הזאת. אחר כך יש עוד חוות דעת אם זה  
 טוב, אם זה רע, אם זה עונה על הצרכים, אם זה לא עונה על הצרכים. זאת חוות דעת הרבה יותר  
 פתוחה שצריכה להיות בגוף שמכיל הרבה יותר..

היו"ר אמנון כהן:

איפה יש לך בעיה עם זה?

אלי סבן:

מכיוון שאחד מדבר על משהו מאוד טכני - סמכות או לא סמכות - צריך לשלב..

יהודה זמרת:

ברור לכולם שתהיה אבחנה בין שתי חוות הדעת. חוות הדעת הראשונה זה gonogo. אם  
 חוות הדעת הראשונה אומרת שזה לא בסמכות אין טעם להכניס את הצוות המקצועי.

אלי סבן:

מכיוון שחוות הדעת הראשונה היא בעניין טכני של סמכות או העדר סמכות לעומת העניין  
 המקצועי, למה לא תשלב את חוות הדעת הטכנית..?

יהודה זמרת:

אם אתה חושב שזה לא בסמכות, אז מבחינתך להתחיל לדון על משהו שלא תידרש אליו..

אלי סבן:

בנוגע ל-191(א) אני מצטרף להערה שנשמעה פה קודם. לא ברור למה קיימת אבחנה בין  
 נציג שיכול לבדו לערור ובין שאר חברי הוועדה המקומית שצריכים שלישי מכלל החברים. אני הבנתי  
 שאחד זה שלישי. יש פה איזו אנומליה לא ברורה.

חומי נובנשטרן:

הערה אחת לסימן ד': תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית, סעיף 185(א). אנחנו  
 חושבים שגם ועדה שלא הוסמכה צריכה לדון בנושא של שימור אתרים היסטוריים כשהנושא עולה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס האן:

ההערות שלנו לסעיפים האלה של סמכות הוועדה המקומית מתבססות על עבודה שנעשתה על ידי החברה להגנת הטבע. היא נשלחה ונמצאת באתר. אני אציג את עיקרי הדברים. לגבי ועדה מקומית שלא הוסמכה היו לנו שתי הערות. האחת התקבלה. חשוב לי לומר שתפישת העולם שלנו, הגישה שלנו היא שהרחבת סמכויות הוועדות המקומיות צריכה להיות על רקע של תכנון כולל, על רקע של תכנית כוללנית. המצב הבעייתי ביותר הוא מצב שבו הוועדה מאשרת את הסמכויות המורחבות ללא תכנית כוללנית.

העירו כאן קודם לגבי סעיף 185(2), לגבי הגדלת שטח הקרקע בתכנית תקפה לצורכי ציבור. ההגדרה של צורכי ציבור היא הגדרה מאוד רחבה. היא כוללת גם תשתיות. אנחנו חושבים שזאת הגדרה רחבה מידי. אנחנו הצענו שלצורך הסעיף הזה כדאי לתקן את ההגדרה של צורכי ציבור. הייעוץ המשפטי הציע למחוק תשתיות ומתקנים ביטחוניים. אנחנו מקבלים את ההצעה. ככל שהיקף התחולה של הסעיף לא יצטמצם..

איריס פרנקל-כהן:

הסעיף תוקן במובן הזה שתשתיות ומתקנים ביטחוניים יצאו. ככל שיהיה צורך נתייחס לאותם אלמנטים במקומות הנכונים, אם זה הפקעות או כל מקום אחר.

איריס האן:

זה יהיה רק בהסכמה? לא הבנתי אם זה מוסכם או שזאת רק הערה.

איריס פרנקל-כהן:

כן.

איריס האן:

זה לגבי ועדה מקומית שלא הוסמכה. קיבלנו בשמחה את התוספת ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבנייה שמופיעה בסעיף (5). נשארנו עם הערה לגבי סעיף (9) לגבי הוספת שימוש למלונאות. אנחנו חושבים שלוועדה שלא הוסמכה, שהיא ממילא ועדה שאין לה תכנית כוללנית, לא נכון יהיה לאפשר את הרחבת הסמכויות, זאת אומרת תוספת הזכויות למלונאות. יש לנו כמובן הערה לגבי תחנת דלק.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

שמאי אסיף:

תסבירי למה. תשכנעו אותנו. למה להפוך ממגורים למלונאות זאת בעיה לפי דעתך?

איריס האן:

זה כולל תוספת של שטח. אם מדובר בשינוי ייעוד כנראה שלא הבנו נכון.

שמאי אסיף:

זה רק שינוי ייעוד ממגורים למלונאות.

איריס פרנקל-כהן:

ממילא, כנראה, לא רצים לעשות את זה.

איריס האן:

נשארנו עם הערה אחת לגבי תחנות דלק. תחנת הדלק מקבלות בסעיף (11) איזו שהיא בכורה. אני מדברת על סמכות של ועדה מקומית לאשר תחנות דלק בשטח שמיועד לחקלאות. במה שקשור בתעסוקה, באחסנה או בחניה אין לנו בעיה. יש כאן סמכות לוועדה המקומית לאשר תחנות דלק גם בקרקע חקלאית. זה המשך של המגמה הקיימת היום בעקבות תיקון חוק הנפט עוד מ-1998. צריך להבין שהחוק היום משנה הסדרים אחרים שקשורים לתחנות דלק. היום חלות על תחנות דלק הוראות תמ"א 18, תמ"א 35, יש את הכלל של פיתוח צמוד דופן ויש ועדה לשמירת קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. יש מארג שלם בתוך החוק הנוכחי שנותן הגנה מפני הקמה של תחנות דלק בשטחים פתוחים. זה די נבלם. אנחנו רואים היום שתחנות דלק מוגשות ומוקמות יותר בתכניות ישנות, אבל נכנסות יותר לשטחים שמיועדים לבנייה. כאן החוק מבטל את התכניות המחוזיות, מבטל את כל העניין של הרעיון של תכנית אחת בוועדה אחת. הוא לא מאפשר פיקוח של ועדה גבוהה יותר בהיררכיה על נושא של פיתוח צמוד דופן. את השינוי המסורתי שנתן את הסמכות הזאת לוועדות המקומיות לא נכון לתת בחוק הנוכחי, אלא אם כן יבוצעו תיקונים אחרים שביקשנו אותם במקומות אחרים. הנוסח הזה תוקן ביחס לנוסח הראשוני, הוסיפו איזה שהוא פיקוח של הוועדה המחוזית. עדיין הסמכות לאשר היא סמכות בעייתית. אנחנו רואים שלוועדה המחוזית יש כאן רק 30 יום לאשר.

לגבי ועדה מקומית שהוסמכה אנחנו חושבים שתנאי להסמכה צריך להיות תכנית כוללנית. סעיף 186 מאפשר הגדלה די נרחבת – יש כאלה שסברו שלא מספיק – על רקע העובדה שאין



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה  
תכנית כוללנית ליישוב. אנחנו חושבים שתנאי להסמכה צריך להיות קיומה של תכנית כוללנית.  
הדברים מגובים בעבודה ובבדיקה שנעשתה על ידי קהילת ירושלים.

בסעיף 186 הצענו להוסיף תנאי להסמכה, שזה במקום אחר תנאי להסמכה, לתכנית  
כוללנית, או לבטל את הסעיף, זאת אומרת לא לתת הגדלה של סמכויות כל עוד אין תכנית כוללנית.  
לגבי הערר אנחנו תומכים בשינוי המוצע.

מיה אשכנזי:

ההערה שלנו מתייחסת לסעיף 185(א)(2) לחוק. מאחר שההגדרה "צורכי ציבור" שונתה  
והוסרה ממנה המילה "תשתיות" התוצאה הייתה שוועדה מקומית שלא הוסמכה לא יכולה לאשר  
היום הגדלת שטח המיועד למתקנים כמו של מקורות, גם שלא על חשבון צרכים ציבוריים אחרים.  
אנחנו רוצים לתקן את זה. אנחנו חושבים שזה חשוב. עד שהוועדות יוסמכו ייקח איזה שהוא תהליך,  
במיוחד בפריפריה. יש היום צורך אדיר במתקני מים כחלק מההתגברות על משבר המים, לכן אנחנו  
מבקשים להוסיף, כפי שהוספה לגבי דרך, התייחסות גם לנושא של מתקני מים.

היו"ר אמנון כהן:

באיזה סעיף את מציעה שזה יבוא?

מיה אשכנזי:

185(א)(2).

היו"ר אמנון כהן:

אני רוצה לבחון את הסוגיה הזאת.

תמר מגדל:

לגבי סעיף 185(א)(2) נוצר לפעמים צורך להרחיב דרך קיימת, להוסיף לה איזה נתיב.  
לפעמים מדובר על כביש שהוא ארוך ובמסגרת הנתיב הזה קיים שטח ציבורי פתוח או משהו אחר  
למבני ציבור. אנחנו רוצים שאפשר יהיה להרחיב דרך על חשבון יעודים ציבוריים אחרים, ובלבד שסך  
כל היעודים הציבוריים לא יקטנו בתכנית. צריך להשאיר את שיקול הדעת לרשות המקומית לתכנן  
את צורכי הציבור שלה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס פרנקל-כהן:

נדמה לי שברגע שצורכי ציבור כוללים דרך, אז ממילא..

תמר מגדל:

אסור להגדיל על חשבון צורכי ציבור. אפשר לדרוס קניין פרטי, אבל אי אפשר..

יהודה זמרת:

צריך לזכור שזאת ועדה לא מוסמכת עם מערך שלם שנעשה פה לוועדות, לתשתיות ועם התנגדות רחבה מהכיוון השני שבאה ואומרת למה ועדה לתשתיות יכולה לחרוג מכל דבר. כשבנו מסלול שלם לבעיות תשתית בוועדה המחוזית..

תמר מגדל:

לפעמים אתה עושה משהו בתכנון מקומי שהוא מאוד קטן..

אסף רוזנבלום:

מה שאמרנו לגבי סעיף 178 כפוף לכל מיני הערות שיהיו לנו אחר כך על הפרוצדורה. לגבי סעיף 185 (א)(5) צריך להוסיף שהשינויים יהיו ללא שינוי בשטח הבנייה. בסעיפים (4) ו-(5) יש סמכויות שמאפשרות לעשות כל מיני מניפולציות, אם זה שינוי של גובה בניין וגודל מגרש. אנחנו חושבים שכשיהיה מדובר בשינוי משמעותי הוא ידרוש ועדה מחוזית.

יהודה זמרת:

אתם אומרים שאנחנו לא ביזרנו מספיק. זאת הטענה שלכם.

אסף רוזנבלום:

אנחנו מדברים על ועדה שלא הוסמכה ושאינן לה תכנית כוללנית. בסעיף (7) יש אפשרות להגדיל מספר יחידות דיור. צריך להבטיח שאם מגדילים את יחידות הדיור תהיה הגדלה מתאימה של שטחי הציבור.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

יהודה זמרת:

ישנה חוות דעת מקצועית.

אסף רוזנבלום:

לפי דעתנו צריך לחייב בסעיף הזה שתהיה הגדלה הולמת בהתאם, לא כפוף לחוות דעת של אנשי מקצוע. יכול להיות שיש לזה מענה אחר כך. צריך להבטיח שהמסמך יבדוק באופן מקצועי כמה שטחי ציבור נדרשים, כמה עומדים לרשות הדיירים.

בסעיף (8) מאפשרים לשנות חלוקת שטחי בנייה. יש כאן פוטנציאל שינוי ייעוד ויקטנו בפועל שטחי הציבור הקיימים. אם משנים מלונאות למגורים צריך עוד מוסדות חינוך וכו'. צריך לוודא שלא עובד שטח הציבור הזה. זה מבחינתנו צריך להיות כתוב בסעיף. בשינויים בעייתיים יותר, כמו הפיכת מבנה משק בישובים חקלאים למסחר שיש להם השפעה על ישובים אחרים, צריך להוסיף שזה יהיה באישור ועדה מחוזית.

את סעיף (11) צריך לבטל, לא להסתפק באישור של הוועדה המחוזית.

בסעיף 186 אנחנו מצטרפים לדברים של איריס. גם לדעתנו תנאי להסמכה צריך להיות אישור תכנית כוללנית. בעניין הזה צריך, לדעתנו, לבטל את סעיפים (1)-(3) שמאפשרים להוסיף שטחי בנייה בהיקפים ניכרים ברשויות עירוניות בלי תכנית כוללנית. זה יכול לפגוע בתושבים, בהתפתחות הראויה של הישוב בעתיד. אנחנו מודעים ללחצים ולאינטרסים שקיימים בשלטון המקומי. באו לאזן את הדברים האלה. בהעדרם נכון שהסעיפים האלה לא יהיו בתוקף.

סעיף (7) מאפשר שינוי בין סוגי תעסוקה שונים, למשל ממשרדים לתעשייה וכו'. יש לזה השלכות פוטנציאליות מאוד גדולות על הסביבה. לא תמיד ניתן לדעת מראש על מה מדובר. גם כאן נכון שהסמכות הזאת תותנה רק אחרי שיש תכנית כוללנית. צריך לבטל את הסעיף הזה.

בסעיף (9) יש התניה של התייחסות לתכנית מפורטת שטרם חלפו 15 שנים מיום תחילתה של התכנית. בעניין הזה יש תכניות מפורטות שמשנות והן מאוד בעייתיות, לכן אנחנו מציעים שזה ישונה ל-8 שנים. זה יאפשר מימוש של תכניות יותר עדכניות.

סעיף 190 הוא סעיף מצוין, הוא רק צריך שיפור קטן. צריך להוסיף תת סעיף. זה דבר שיש בו חסר גדול גם כיום כשדנים בעניינים תכנוניים ואין שום בדיקה או מסמך רציניים שמציגים את המצב בפועל. לא רק מצב תכנוני מאושר ומצב מוצע, אלא מצב בפועל, מה קורה בשטח. לפי דעתנו נכון להוסיף מסמך שסוקר את המצב הקיים בפועל, עם אבחנה בין שימושים חוקיים, לא חוקיים, חורגים, תקלות, כולל פירוט של צרכי הציבור שקיימים בפועל בשטח. זה דבר שלדעתנו מאוד חשוב.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

לגבי סעיף 191(א) אין שום סיבה שהוועדה המקומית או המחוזית יוחרגו מעררים. אין שום סיבה לזה. זה לא הגיוני.

לגבי תת סעיף (6). כדי להגיש ערר על ידי חברי ועדה מקומית נדרש שלישי. לפי דעתנו זה יותר מדי. לפעמים כל האופוזיציה ביחד יותר קטנה מזה וצריך להסתפק בשני חברים בלבד. כנ"ל לגבי מועד הגשת ערר. 21 יום זה קצר מידי. צריך לכל הפחות 30 ימים. לא זה מה שיקבע אם הליך התכנון יהיה יעיל, קצר או ארוך. זה מאוד חשוב כדי שאנשים יוכלו לממש את זכות הערר שלהם באופן ראוי.

דני מורן:

לפי דעתנו כל המידות הכמותיות שבאות פה, כמו האחוזים, הצפיפות, 20 יחידות או 400% זה עניין של מדיניות. מכיון שזה עניין של מדיניות זה לא צריך להיות בחוק, ראוי שזה יהיה בתקנות או בתכנית. הדברים האלה יכולים להשתנות לכל הכיוונים, לא רק לגדול אלא גם לקטון. זה לא צריך להיות בחוק. אתם רואים כמה זמן לוקח לתקן חוק, לשנות חוק.

היו"ר אמנון כהן:

זאת רפורמה, זה לא חוק.

דני מורן:

צריך לכתוב שזה יהיה בהתאם לתקנות שייקבעו.

לגבי לוח הזמנים שהתייחסו אליו פה וכמה שנים אפשר לתקן תכנית, או כמה זמן צריך לעבור מאז שהיא אושרה. אנחנו בעד יציבות. אני מסכים ש-5 שנים זה לא איזה שהוא מספר פלא. יכול להיות שזה 4 או 6, אבל צריכה להיות איזו שהיא יציבות. לא יכול להיות שבן אדם קונה דירה או נכס והוא עוד לא הספיק להסתכל ימינה ושמאלה וכבר שינו לו את הייעוד של הנכס או את הייעוד של מה שקורה לידו, אפילו אם זה לטובת הציבור.

היו"ר אמנון כהן:

מה אתה מציע?

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

דני מורן:

לפחות 5 שנים יציבות בתכניות. אני מסכים עם מה שנאמר פה לגבי זכויות בתת הקרקע. צריך לאפשר גם להוסיף זכויות בתת הקרקע בתכניות מקומיות לוועדה שלא הוסמכה. הרבה פעמים זה חוסך בנייה לגובה. יש בהחלט מבנים שיכולים לקבל זכויות בתת הקרקע עם פטיו ודברים מהסוג זה.

אני מוכרח לחזור לנושא של נספח בינוי. בתכניות שוועדה לא מוסמכת רשאית לאשר חשוב עוד יותר נספח בינוי. יש לי ויכוח עם פרופ' שמאי. התנאים מאז גדס השתנו. להערכתנו, כעמותת אדריכלים עצמאיים, אנחנו חושבים שצריכה להיות תכנית בינוי שתראה מה מתכוונים.

לגבי נציג ציבור. נציג ציבור אחד זה אחד מתוך שלושה. זה בדיוק שלישי. יש שלושה בוועדה. זה לא חבר ועדה, זה גם לא נציג נבחר בוועדה. כך אני מבין את הסעיף. זה אחד משלושת אנשי המקצוע.

איריס האן:

בהנחה שכולם ימונו.

דני מורן:

כשמשנים מגורים למלונאות מפחיתים צורכי ציבור. צריך לקחת בחשבון שיש גם הפחתה של צורכי ציבור בהרבה שינויים. מה שקורה אחר כך זה שנשארים מגרשים שלא מטפלים בהם כי לא צריך. יש צורך כשעושים שינוי ייעוד להתייחס לשטחים הציבוריים בסביבת התוכנית. יש לקבוע מה יהיה גורלם או מה יהיה ייעודם.

נירית אהרון:

יש לנו הערה לסעיף 185(א)(11). ההערה הזאת נאמרה על ידי איריס ועל ידי "אדם טבע ודין". הסעיף הזה מאפשר לוועדה המקומית שלא הוסמכה לשנות ייעוד של קרקע מקרקע חקלאית לקרקע לתחנת תדלוק. מדובר בנושא מאוד מאוד בעייתי שהגיע לבית המשפט חדשות לבקרים. גם בית המשפט העליון אמר את דברו בנושא הזה.

הי"ר אמנון כהן:

אנחנו מחוקקים בשביל לא להגיע לשם.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

נִרְיֵת אַהֲרוֹן:

אַנְחֲנוּ סְבוּרִים שְׁמֵדוּבֵר בְּנוֹשָׂא בְעִיֵּיתִי שְׁעֵלּוּל לַגְרוּם לַפְּגִיעָה בְּלֵתִי הַפִּיכָה בְּשִׁטְחִים הַפְּתוּחִים. אַנְחֲנוּ חוֹשְׁבִים שֶׁלֹּא צָרִיךְ לִתֵּת סִמְכוֹת כְּזֹאת לוֹעֵדָה מְקוּמֵית שֶׁלֹּא הוֹסֵמְכָה.

הַעֲרָה טְכְנִית לְסַעִיף 191 א(ג). אַתֶּם לֹא שִׁנִּיתֶם אֶת הַסַּעִיפִים. בְּסַעִיף (ג) כְּתוּב בְּקִשְׁת רִשׁוֹת לְהַגִּישׁ עֵרֶר כְּאִמּוֹר בְּסַעִיף (ב). לְפִי דַעֲתִי הַכוֹוֵנָה לְסַעִיף 190 (ב).

אִירִיס פְּרַנְקֵל-כֶּהֵן:

בְּשֵׁנִיהֶם צָרִיכִים לְהוֹסִיף 191.

נִרְיֵת אַהֲרוֹן:

בְּסַעִיף 190 אֵין סַעִיף (ד).

אַשֶׁר כֶּהֵנָא:

נִתְחִיל מְנוֹשָׂא שֶׁל טְכְנִית הַבִּינּוּי שְׁעֵלָה קוֹדֵם. אַנְחֲנוּ בְנוֹשָׂא הַזֶּה בְּעַמְדָה שֶׁל הַמְּמַשְׁלָה שֶׁהַצִּיג שְׁמֵאֵי אִסִּיף. אַנְחֲנוּ חוֹשְׁבִים שֶׁטְכְנִית בִּינּוּי זֶה בְּהַחֲלֵט כְּלִי חָשׁוּב לְהַרְבֵּה מְקָרִים. הוּא לֹא בְּהַכְרַח כְּלִי חִיּוּנִי, יַחֲדִידִי. הוּא לְפַעֲמִים גַּם מְזִיק. צָרִיךְ לְדַעֲת מֵתִי לְהַשְׁתַּמֵּשׁ בּוֹ וּמֵתִי לֹא. אַנְחֲנוּ לֹא חוֹשְׁבִים שֶׁצָרִיךְ לְהִיּוֹת מִשֶׁהוּ שְׁכּוּפָה אֶת זֶה.

לְגַבִּי סַעִיף 186. פֶּה יֵשׁ לָנוּ קוֹשֵׁי אִמִּיתִי. הַרְפוּרְמָה כְּפִי שֶׁהַתְּחִילָה בְּתִיקוֹן 90 דִּיבְרָה עַל מִשֶׁהוּ רְצִיּוֹנָאֵלִי, מְאֹד הַגִּיּוּנִי שֶׁאַנְחֲנוּ מְאֹד בְּעַדוֹ. אַנְחֲנוּ בְּעַד בִּיזוֹר, בְּעַד הַגְּדֵלֵת הַסַּמְכוּיּוֹת וּבְעַד תְּכַנּוֹן כּוֹלְלִנִי, רַק שֶׁזֶה צָרִיךְ לְהִיעָשׂוֹת בִּיחָד. צָרִיכִים לְהִיּוֹת תְּנָאִים לְהַעֲבֵרֵת הַסַּמְכוּיּוֹת. הַרְעִיּוֹן הַעִיקְרִי הִיָּה שִׁישׁ כְּמָה מְנַגְּנֹנִים שֶׁמּוֹדָאִים שֶׁהַעֲבֵרֵת הַסַּמְכוּיּוֹת תִּיעָשֶׂה בְּצוּרָה טוֹבָה וְלֹא יִהְיוּ נִזְקִים מִמֶּנָּה. אַחַד מֵהֶם זֹאת הַסַּמְכָה, הַשְּׁנִי זֶה טְכְנִית מֵתָאֵר כּוֹלְלִנִית.

אִירִיס פְּרַנְקֵל-כֶּהֵן:

כְּלוּמֵר אֶתְּהָ מְצַטְרֵף לְדַעֲתָה שֶׁל אִירִיס.

אשר כהנא:

כן. לגבי סעיף 186 אני חושב שיש בעיה קשה, כי בעצם הוא אומר לוועדה מקומית שהוסמכה שהכל פתוח, עדיף לה לא לעשות תכנית מתאר כוללנית. אני קורא את האחוזים. היום המצב הוא שלוועדה מקומית יש רק את תיקון 43, שזה סעיף 185, ואין לה כמעט שום סמכויות. פה הרפורמה, כפי שהייתה בתיקון 90, אומרת שיש לכם תכנית מתאר, אתם מקבלים הסמכה, אתם מקבלים סמכויות כל עוד זה בהתאם לתכנית מתאר כוללנית. זה סעיף 187. סעיף 186 אומר לוועדה המקומית למה למהר עם תכנית מתאר מקומית, היא יכולה 150 פה, 300 פה, 400 פה וכאשר היא תגיע לתכנית מתאר כוללנית אין יודע כבר מה יישאר לתכנן. אני חושב שזה אפילו תמריץ לוועדה המקומית.

בנושא של האחוזים והמספרים אני מסכים למה שנאמר על ידי עמותת האדריכלים. לא ברור לי מאיפה הם הגיעו, למה הם נקבעו ואם חשבו בכלל לאיפה זה מתייחס. יש אזורים הרריים, יש כפר ערבי, יש ירושלים, יש תל-אביב. 300% מתאים לכל מקום? ברגע שמקבעים אחוזים כאלה זה אולי מקסימום או מינימום, אבל ברגע שמקבעים מספרים כאלה שהם מנותקים לחלוטין מהמקום, מנותקים מהצרכים ומהתכנון אז אחר כך המספרים האלה נהפכים משהו שמווסת את התכנון. בזמנו היה 40% הפקעה לצורכי ציבור. אמרו שאם יש 40% בחינם זה אומר שצריך 40% צורכי ציבור. היום כבר כולם מבינים שזה לא נכון, צריך 50 ואולי 60 לפעמים. המספרים האלה גם בעייתיים.

הערה לגבי סעיף 190. ההערה היחידה לגבי חוות הדעת של היועץ המשפטי, מהנדס הוועדה המקומית והצוות המקצועי היא שלא הגורם המתאים נותן את חוות הדעת. מה פתאום מהנדס נותן חוות דעת על שאלה אם תכנית היא בסמכות או לא בסמכות? האם זה עניין של הנדסה? צריך את מתכנן הוועדה המקומית. השאלה האם יש מספיק צורכי ציבור זה עניין של אדריכלות, של עיצוב הבניין, או שזה עניין של תכנון.

צריך להיות שלחבר אחד מקרב הציבור של ועדה מקומית תהיה זכות ערר. שמעתי הערות שזה לא מספיק. אם חבר מקרב הציבור מגיש ערר - אני לא יודע מה המספרים של עררים פנימיים של חברים שמגישים עררים. אני לא חושב שאלה המספרים הכמותיים. זו לא המאסה של העררים שמעסיקים את ועדות הערר - אז כנראה זה משהו מספיק רציני שצריך לדון בו.

יעל אלישר:

אנחנו כתבנו את הדוח על ירושלים, שהיא גדולה. יש רשויות מקומיות קטנות יותר. אנחנו לא מתייחסים בדוח הזה לכלל העברת הסמכות, אלא להעברת הסמכות בסעיף 185, 186. שם מדובר כשוועדה לא הוסמכה וללא תכנית מתאר כוללנית. ראינו והראינו בדוח הזה שהאיזונים מאוד מאוד

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

חשובים, כפי שגם עלה כאן. ב-186 ניתנת אפשרות להפוך שטח באמצעות תת אפשרויות בסעיף שטח מסוים, כמו למשל במלחה שהוא שטח לתעסוקה, באמצעות הגדלת אחוזי הבנייה ולאחר מכן שינוי שלו למסחר לעוד קניון ליד קניון מלחה. זאת אפשרות שניתנת ב-186. אנחנו חושבים שברגע שאפשרויות כאלה תינתנה ללא תכנית מתאר כוללתית מדובר בעשיית פלסטר מהתכנון המקומי. אנחנו חושבים שזה ממש לא ראוי.

לא ברור לנו האם בכל ההגדלות מדובר בשטח עיקרי או ביותר מזה, למשל עם חניות. צריך לחדד את הדבר.

רציתי רק להוסיף דבר אחרון לגבי תכנית עמק הצבאים. דווקא שם אי אפשר היה לשכנע את הוועדה בעמדה מנוגדת. אני לא מסכימה עם הנקודה שאומרת למה לכפות. כמו שאפשר בהתנגדויות והיו התנגדויות בעמק הצבאים, כך מי שאיננו מסכים עם תכנית כזאת ניתן להגיש התנגדות. אני לא רואה שמדובר בתופעה שאי אפשר לעצור אותה. זאת תופעה שמאוד מאוד חשוב לשמר לפי מה שראינו.

אוהד דנוס:

שמענו התייחסות לנספח השמאי עליו אנחנו מדברים כבר מספר ישיבות. אני חייב לציין בסופוק שהייתה תמימות דעים של משרדי הפנים והמשפטים בדבר הצורך בליווי וייעוץ שמאי בשלבים של הכנת תכניות. אנחנו סבורים שלעיתים הדברים האלה ראוי שיבואו מהיזמים דווקא, לא דווקא מהייעוץ של הוועדה המקומית. לעיתים הוועדה חסרה במשאבים לצורך הדבר הזה. בהחלט יש מקום, ככל שיוחלט, על נספח שמאי.

יהודה זמרת:

כשדיברנו על נספח שמאי דיברנו שיש להם יועץ.

אוהד דנוס:

בהחלט כן. בעניין הזה נאמר לנו עוד שעד כאן לא עסקנו במסמכי תכנית. אני את הדבר הזה טרחת לציין לפני כל התייחסות שלי. עכשיו הגענו לסעיפים שבהם אנחנו כן יכולים לשלב את העניין הזה במידה והוועדה והממשלה יחליטו שהנושא הזה הוא חיוני וחשוב כפי ששמענו.

סעיף 187 עוסק בהוראות נוספות בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית. אנחנו סבורים שניתן ורצוי וראוי להוסיף בסיפה לסעיף את המילים "ובהתאם לנספח שמאי לתכנית".



ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

סעיף 190 הוא סעיף שעוסק בבדיקות, כמו שיהודה הגדיר אותן כ-gonogo. אנחנו בהחלט חושבים שבשלב הזה חשוב וראוי שהוועדה המקומית תדע בפני מה היא עומדת מבחינת הייתכנות של התכנית והאפשרויות הכלכליות שטמונות בה. אנחנו מציעים להוסיף סעיף (ג) שאומר "נספח כלכלי שמאי מפורט לעניין התועלת הכלכלית של התכנית, לרבות הפיצויים הצפויים להשתלם בגין פגיעות תכנוניות, הפקעות והיטל ההשבחה הצפוי להיגבות".

יהודה זמרת:

הרפורמה מושתתת על מספר עניינים בנושא של ביזור סמכויות הוועדות המקומיות. אחד זה נושא הוועדה המוסמכת שאומר שלוועדה מבחינה מקצועית יש את היכולת, את האמצעים ואת אנשי המקצוע. זה רגל אחת. הרגל השנייה שלה היא התכנית הכוללנית. בשלב מסוים, בתיקון 76, כל ביזור הסמכויות משלב אחוז הבנייה הנוסף היה מותנה בכך שיש תכנית כוללנית והסמכה. לאחר חשיבה שנעשתה כדי לעשות גם מקל וגם גזר - יש פה שילוב כדי לעודד, לקדם את הנושא ולהיכנס להסמכה גם לפני תכנית כוללנית. צריך לזכור שהליכי הכנת תוכנית כוללנית ייקחו שנה, שנתיים בכל ועדה, תלוי בגודלה ובמורכבות שלה - אמרו שיעשו ביזור לתקופה קצובה. צריך לזכור שאם לא תהיה תכנית כוללנית, אחרי 5 שנים הסמכויות יינטלו ויועברו לוועדה למילוי תפקיד. גם באותה תקופה, בלי שיש בכך כדי לפגוע בראיית התכנון הכולל, נתנו חלק מהסמכויות לוועדות שהוסמכו ויש להן יכולת לקבל. זה לא הכל, כי עדיין צריך את הראייה הכוללנית בתכנית. עדיין אפשר לתת סמכויות. זה היה הקו שהוביל את החלוקה בין סעיף 185 ל-186.

בסעיף 185 לקחנו והשארנו את הסמכויות שקיימות היום. אפשר אולי היה לצמצם. חלקן מתאימות לוועדות מסוימות, חלקן לא מתאימות. אנחנו נשארנו במערך הקיים שקיים בסעיף 62א לחוק, שזה תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה. השארנו את זה בפנים בשינויים כאלה ואחרים ובהתאמות שנדרשו. זה המצב שנוצר. אנחנו לא חושבים שאפשר להוסיף עליהן סמכויות. עלתה פה בקשה מהשלטון המקומי. הטיעונים הנגדיים עלו גם לגבי ועדה מוסמכת, אבל הם יכולים בוודאי להיות בוועדה שאינה מוסמכת. בשביל להוסיף שטחי בנייה כאשר אין לך ראייה תכנונית מה זה הולך לעשות במרקם העירוני, מה זה עושה במרחב התכנון צריך תכנית כוללנית. אין טעם ואין היגיון מבחינתנו להוסיף סמכויות בשלב הזה שהוועדה לא עברה שום הסמכה. אין לנו בעצם על מה להעביר. זה לגבי הטענות להוספת סמכויות בסעיף 185.

עלו פה מספר שאלות שקשורות למסמכים שאמורים להיות מוגשים עם התכנית. התכנית הזאת מדברת על הסמכויות בשלב הגשת המסמכים, הנספחים הסביבתיים, חוות הדעת. יש פה סעיפים. אני לא עם כל הטענות מסכים, אבל המקום שלהן והעלאה שלהן צריכה להיות בסעיפים שעוסקים בהליכי התכנון, שאלה סעיפים 250 שעוסקים באיך מגישים תכנית, איזה חוות דעת צריכות להיות מצורפות אליה. האבחנה בתכניות איחוד וחלוקה שכן צריכות התייחסות לבין תכניות אחרות שרק מייעדות האם צריך בהם גם נספח שמאי בחובה או שזה שיקול דעת של משרד התכנון להחליט מה הוא רוצה לבקש ומה הוא יקבל - בהנחה שיש לו יועץ שמאי קבוע שנמצא אצלו - זה איזון יותר

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה נכון. בכל מקרה זה לא הסעיף הזה. הסעיף הזה עוסק בסמכויות, הוא לא סעיף שעוסק במסמכי תכנון בשלב הבא.

לגבי מה שנקרא זכות ערר אני רק אעלה הערה. קבענו את האיזון בין היכולת לא להגיש ערר ובין היכולת להגיש אותו רק כאשר התקיימו נסיבות מסוימות. קבענו שליש מחברי הוועדה כדי לא לאפשר לכל חבר לשלוט על התכנון. במצב הקיים היום כל אחד יכול להגיש בקשה. הם מגישים את הבקשה, עוד חודש עד הדיון. כולנו מכירים את ההליכים. זה בעצם הופך מערכת שלמה שבה כל אחד מקבל את מעמדו. חשבנו ששליש מראה על אינטרס ציבורי מספיק ראוי כדי לעכב את התכנון.

מבחינת נציגי ציבור צריך לזכור שיש פה שלושה נציגי ציבור. שליש מהם הם בעצם הנציג ציבור. כאשר נציג ציבור רוצה להגיש ערר הוא בא ולוקח על עצמו את הפרויקט הזה. אנחנו חושבים שלנציג ציבור שאמור להיות שם כדי לשקף ראייה יותר רחבה צריך לאפשר גם במספר הזה, לא להביא את שלושת נציגי הציבור ביחד או שליש ואז אתם מבקש מהם לחבור בין הכוחות הפוליטיים לכוחות המקצועיים. אני חושב שזה דבר לא ראוי ולא נכון במעמד.

לגבי מה שנקרא החברה להגנת הטבע והוועדות המקומיות שלא הוסמו. גישה אחת ביקשה גם לפני הסמכה להרחיב סמכויות. זאת גישה אחת, הסברנו למה. שמאי יסביר אחר כך את המספרים. נעשתה חשיבה מאחוריהם למה נקבעו בוועדה מוסמכת התוספות כפי שהן. גישה אחת אומרת לתת סמכויות בלי הסמכה, גישה שנייה אומרת גם אם היא מוסמכת לא לעשות בלי כוללנית. אנחנו חושבים שבאיזון הנכון, בראייה הנכונה צריך על מנת לקדם לאפשר לוועדות המקומיות כבר בשלב הראשון להתחיל את העצמאות ואת הביזור. זה האיזון הנכון.

לגבי תחנות תדלוק. שמאי יסביר למה להוסיף אחוזי בנייה או לצופף יותר יחידות דיור בתוך רקמה אורבנית קיימת גם בלי תכנית כוללנית בוועדה מוסמכת זה דבר ראוי ונכון. את זה יסביר שמאי בראייה התכנונית.

יש לנו את מה שנקרא תחנות תדלוק. כבר היום ועדה מקומית שאינה מוסמכת מוסמכת לאשר תחנות תדלוק. בתור מנגוני הבקרה הנוספים היה צריך אישור של ועדה בשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. באנו ושאלנו מה אנחנו עושים בשלב הביניים. ביטלנו מנגון הגנה אחד. מדובר פה לפני שיש תכנית כוללנית גם בוועדה שאינה מוסמכת. נאמר שבמקום ועדה לשמירה על קרקע חקלאית נדרוש את אישורה של הוועדה המחוזית כדי לתת איזון נכון בין האינטרסים. חורגים מהכלל של תכנית אחת בוועדה אחת. אנחנו חורגים ממנו בנסיבות שנוצרו עד להכנת תכנית כוללנית ועד להסמכת הוועדה. אנחנו חושבים שזה האיזון הנכון שמאזן בין ההגנה על הצרכים של השטחים הפתוחים והמוכרים על ידנו לבין הצורך במידה מסוימת להמשיך במערך שבו ועדה מקומית מוסמכת לעשות תחנות תדלוק. צריך לזכור שיש פה אינטרס של קידום התחרות במשק הדלק, מתן שירות. הנושאים האלה הם לא נושאים שבעקבותיהם תוקן סעיף 62א. הם עדיין בעולם שבו אנחנו מבקשים לעודד תחרות שרירים וקיימים.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

לגבי נושא התשתיות. אנחנו בוועדה שאינה מוסמכת חושבים שאנחנו לא רוצים להגדיל. הבעייתיות הייתה בין שני הגופים. ברורה לכולם הבעייתיות. אנחנו לא חושבים שצריך להגדיל את הסמכויות מעבר לקיים היום. צריך לעודד את כולם. ועדה שמוסמכת תקבל את הסמכויות, היא תפתור את הבעיה של הדרכים ואת היכולת שלה להוסיף שטחי ציבור בציר מקורות, תפתור את בעיית מפעלי המים כבר ברמה המקומית אם היא מוסמכת. אז אני יודע שלא צורך ציבורי אחד יעלה על צורך ציבורי אחר. לא ראינו לנכון בשלב הזה להגדיל. צריך לזכור שוועדת התשתיות מקבלת בכל מקרה יכולת מאוד גדולה מבחינת ועדה לתשתיות. אם גופי התשתית יראו שיש להם בעיה, אז במקום ללכת לוועדה מקומית הם ילכו לוועדה המחוזית באותה תכנית במקום אחר, בהליכים מזורזים ויקבלו את הבקשה שלהם, מה שהיום יותר מורכב ולכן הם מנסים ללכת לוועדה המקומית. זה לפחות בתקופת הביניים. ועדות שהוסמכו יפתרו את הבעיה במקום אחר.

עינת פרידברג:

הבעיה שגם מקורות וגם נתיבי איילון הציגו היא בעיה של צורך במענה זריז, מזורז, אם זה למתקני מים או תשתיות אחרות. ועדה שאינה בסמכות לא יכולה לתת את הפתרון. אנחנו צריכים ללכת לוועדה המחוזית. התשובה המהירה שנדרשת בשנים האחרונות ממקורות למשק המים..

יהודה זמרת:

הבעיה היא לא התכנית. אם תלכי לוועדה מחוזית אחרי הרפורמה בהליכים שנעשו, במיוחד כשאת נכנסת לתשתיות ויש לך את ההליכים המהירים, את מקבלת מסלול הרבה יותר מהיר. זה שלמקורות יש השגה אם בכלל הם צריכים להיכנס לחוק התכנון והבניה לא לזה אנחנו נכנסים. כשבנינו מערך שנועד לתת מענה לתשתיות זה היה המענה הנכון, לא בהרחבת סמכויות לוועדה מקומית שלא הוסמכה.

שמאי אסיף:

קודם כל צריך להבין את העיקרון. יש כאן היררכיה שנקבעת. לפי הדברים שאני אומר אלה המבחנים שלפיהם צריך לבחון את הסעיפים כאן. נלך מלמעלה. מלמעלה זה אומר שמרגע שיש תכנית כוללנית הוועדה המקומית מוסמכת לאשר כל דבר במסגרת אותה ועדה. יש דיונים אחרים שהיינו בהם בימים, בשבועות האחרונים לגבי השאלה האם התכנית הכוללנית מאפשרת יותר מידי, מגבילה יותר מידי וכו'. על זה יש דיון. כרגע אנחנו מדברים על הרמה שמתחת לתכנית הכוללנית ובסמכותה של הוועדה המקומית. זו כרגע האפשרות הגמישה ביותר שקיימת. מלמטה צריך להקפיד על כך שהחקיקה הקיימת איננה פוגעת בסמכויות הקיימות היום של הוועדה המקומית, לא לבוא ולהגיד שאפרופו הסמכויות היום לוקחים לה סמכויות. זאת הייתה איזו שהיא מחויבות שאומרת שזאת לא כוונת המחוקק, שזאת לא כוונת הממשלה, שאנחנו לא רוצים לקחת סמכויות. מנסים לבנות

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

פה מחדש את הסעיפים שיוצרים את הסמכות החדשה של הוועדה המקומית שתהיה זהה ככל האפשר עם ההתאמות. זה בעצם המשמעות של סעיף 185 והמבחן שצריך לבחון כדי לא ליצור מצב שנטלים סמכויות מהוועדה המקומית. זה מביא אותנו לויכוח על תחנות תדלוק. יש כאלה שאוהבים את זה יותר, יש כאלה שאוהבים את זה פחות. גם לנו יש דעות כאלו ואחרות בעניין הזה. אם העיקרון הוא כזה צריך לשמור אותו.

איריס פרנקל-כהן:

אלא אם כן יש מקום לשפר אותו. זה שופר על ידי אישור ועדה מחוזית.

שמאי אסיף:

בלי לקחת סמכויות ובלי לחלק יותר סמכויות כדי ליצור דיס-אינסנטיב לפעול להסמכה או לפעול לאישורה של תכנית כוללנית.

עכשיו השאלה הגדולה, שהיא דילמה שעמדה בפנינו, היא אם לכרוך יחד את ההסמכה עם התכניות הכוללניות ולהגיד שזה הסף, שזאת המגבלה שמחייבת את העברת הסמכויות, או שניתן אולי טיפה פחות תמריץ לאישורה של תכנית כוללנית כדי להגיע להסמכה. זאת הייתה הדילמה. הגענו למסקנה אחרי הרבה מאוד התלבטות שלהסמכה יש משמעות מאוד כבדה, שזה אומר התמקצעותה של הוועדה המקומית, שזה אומר שהיא ראויה ומסוגלת ויודעת לעשות את מה שהיא עושה ואפשר להאציל לה סמכויות. השאלה אם בוועדה מקומית או בוועדה מחוזית בתכנית גדולה ומורכבת, כמו של ירושלים לדוגמה שבמקרה אנחנו מתקדמים ועדיין אין תכנית, בכל זאת לא הגענו לכך. הוועדה ראויה, עושה עבודה היטב. האם לא ניתן לה איזה שהן סמכויות נוספות על מה שניתנות היום כבנוס או כתמריץ כדי שהיא תעשה את העבודה, כדי להסמיך את עצמה? היום באים ושואלים למה לא יותר ועדות הוסמכו. זאת ביקורת שהייתה על מינהל התכנון. זה בגלל שאין תמריץ אמיתי. בלאו הכי כל ההטבות שקיימות היום בחקיקה מותנות בתכנית כוללנית, לכן אנחנו רוצים לתת תמריץ שהוא תמריץ ביניים לנושא הזה, מה גם שבגדול, בראייה של האצת התהליכים ושל אספקת יחידות דיור ושל גמישות יותר גדולה, זה עונה על השאלות. אנחנו כן בעד העניין הזה.

באותו שלב ביניים אם נותנים יותר סמכויות צריך להגביל אותן איפה שהוא. צריך לקבוע מספרים. אם אתם שואלים ברמה התיאורטית אם זה נכון לקבוע 300%, 50% וכו', אם זה תורה מסיני, אז אני מסכים שלא. זה יחסית שרירותי. זה נכון שדבר כזה עדיף שהיה נעשה בתקנות, למרות שתקנות הן לפעמים לא פחות קשיחות או לוקח לא פחות זמן לאשר אותן מאשר חקיקה, אבל אם אנחנו עושים חקיקה טוב שנעשה את זה. אם רוצים לבזר סמכויות, בואו לא נשאיר את זה לרמה של תקנות כי אז נשמע פה מסביב לשולחן הרבה מאוד אמירות שבזה שהשארנו את זה לתקנות נתנו סמכות לוועדה המקומית שהוסמכה באופן בלתי מוגבל ומי יודע מה שר הפנים יאשר בסופו של דבר כמגבלות בעניין הזה. הממשלה הגיע למסקנה. היום אנחנו יודעים להגיד את זה.

## ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

בואו ננתח ב-3 מילים את המספרים שקיימים כאן. אנחנו חושבים שתוספת של 50% על השטח הכולל המותר לבנייה זאת לא מהפיכה רבתית. בהרבה מאוד מקרים רוב התכניות שאנחנו עוסקים בהן מדברות בהרבה יותר. צריך לומר את האמת. תוספת של 50% זה לא הרבה. את זה אני אומר מניסיון של תוספת. אמנם מרחב כפרי לא כל כך בתוך העניין הזה, אבל בצמודי קרקע תוספת של 50% זה לא הרבה. אם מדובר בבנייה רוויה גם זה לא הרבה. כשמדברים על פינוי-בינוי אז נכנסים למכפלות של פי 4 ופי 5. בתל-אביב לא מדברים על פחות מ-300%. 50% זה עוד כאילו בדחילו ורחימו. אני לא רואה כל מיני אנשים שאמרו למה רק 50%, תנו יותר, למה להגביל את זה רק ל-50%, זה לא מספיק, זה לא יכלול מספיק גמישות בעניין הזה. המטרה שלנו היא לצופף, לאפשר יותר יחידות דיור, לאפשר יותר שטחים. בכל מקום אנחנו עושים את זה. עשינו מתמ"א 38, שזו תוספת. תגידו שתמ"א 38 שרירותי. בטח שזה שרירותי. יש מקומות שזה עוד קומה, יש מקומות שזה רע עוד קומה. יש מקומות שזה לא מספיק עוד קומה. אנחנו יודעים את זה. אין מה לעשות, צריך להגיד את זה. 50% לפי דעתי זאת מידה שהיא מידה ראויה וטובה. באנו ואמרנו שמדובר בבנייה רוויה וכבר יש תכנית של מאות אחוזים. מישהו בנה מגדל והוא זכה ב-500% כבר היום. מה זה אומר? 50% אומר שזה 750%? לא. אנחנו מדברים על הרקמות הוותיקות יותר, לכן אמרנו להגביל את זה ל-300%. זה מכסה מצוין. מניסיוני, בכל האזורים האלה שהם ותיקים זה ייתן את המענה. אני לא רוצה לתת לוועדה לא מוסמכת שבמקרה יש לה למעלה מ-150% - יש מעטות כאלו כבר היום - להגדיל את זה למעל 300%. זה חוסר אחריות לתת לוועדה מקומית לעשות את זה בלי תכנית כוללנית, בלי ראייה כוללת. לכן שמנו את המגבלה. זה מצטבר. זה 50%-ו-300%.

עכשיו באנו למספר יחידות הדיור. גם כאן יש בעיה. אנחנו לא רוצים להגיע למצב של יחידות דיור קטנטנות. להגיד שמצופפים בתוך מגרש הרבה מאוד יחידות דיור זה יותר מידי. זה עלול להיות נזק מאוד מאוד חמור. לפעמים יש לחצים כאלה גדולים על הוועדות המקומיות שהן לא עומדות בלחצים האלה. באנו עם הכלל הפשוט, שזה כלל מאוד חכם, של מספר יחידות לדונם נטו. יש גם הפיך. המכנה של זה זה 50 מטר מרובע לדירה במגרש. לפחות במגרש שלך יש לך חלק של 50 מטר מרובע מסך כל השטח. זה מה שזה אומר. אני אומר לא לעשות יותר מזה. 3 המגבלות האלה של א, ב וג' מבטיח לנו שנתנו הרבה גמישות לוועדה המקומית שהוסמכה בלי תכנית כוללנית, בלי לפגוע בראייה הכוללת. אל תשכחו שזאת ועדה שהוסמכה, זאת אומרת שאפשר לסמוך עליה שהיא עושה את זה באחריות. אני חושב שזה נותן את הפתרון.

אני רוצה להתייחס לסעיף 185(7), שאולי גם כאן נהיה אמיצים ונאמר שלא יותר מ-20 יחידות לדונם. גם כאן עלולים לעשות טעות בעניין הזה.

הערה נוספת להערות של יעל אלישר, סליחה, אי אפשר להסב למסחר, אפשר להסב רק לסוגים שונים של תעסוקה.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה

איריס פרנקל-כהן:

ההגדרה של תעסוקה אינה כוללת מסחר.

יעל אלישר:

לפי סעיף 186 לא היה שינוי בדרך. מראש אי אפשר היה להסב למסחר.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו רוצים שתמשיכו לדון עם הייעוץ המשפטי של הוועדה לגבי סעיף 185(13), האם להגמיש את הרחבת הדירות בגודל תוך פחות מ-5 שנים, מה שהועלה על ידי חבר הכנסת מקלב. אני רוצה שתשקלו את זה. תראו אם אפשר להגמיש את הרחבת הדירות.

שמאי אסיף:

אני לא השבתי על זה כיוון שהאחרים פה עשו את המלאכה. אני חושב שהיציבות בעניין הזה מאוד חשובה. זאת תהיה טעות גדולה.

היו"ר אמנון כהן:

תתנו את הדעת. הנושא השני שהועלה פה על ידי מקורות זה 185א(2), אם להוסיף את מתקני המים. יהודה ענה על זה, אבל אני חושב שאתם צריכים לעשות חשיבה אם בדרך הזאת אפשר יהיה לטפל.

אפרת דון-יחיא:

בוועדה מוסמכת יש את האפשרות.

עינת פרידברג:

הבעיה היא שברוב הוועדות הלא מוסמכות יש את התקנים.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

היו"ר אמנון כהן:

יש פה איזו שהיא בעיה מבחינה לאומית. אם אפשר לפתור אותה באכסניה אחרת אני מקבל. כרגע יש פה איזו שהיא בעיה. צריך לתת על זה את הדעת.

אפרת דון-יחיא:

יש שתי אכסניות. יש ועדה מקומית שהוסמכה וועדה מחוזית.

עינת פרידברג:

הבעיה היא שרוב מתקני המים, רוב הקידוחים החדשים..

כרמית יוליס:

החלופה היא במחוזי.

היו"ר אמנון כהן:

אני עוד לא ראיתי שיש כאן פתרון. אומרים פה שאין פתרון. אם תביאו לנו פתרון אנחנו נדבר, נעשה דיאלוג.

כרמית יוליס:

הפתרון בדרג המחוזי.

היו"ר אמנון כהן:

לגבי סעיף 186. האם ועדה ללא תכניות מתאר יכולה לקבל את כל הסמכויות שניתנו לה בסעיף 186?

שמאי אסיף:

על זה ענית.

ועדה משותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה

היו"ר אמנון כהן:

סעיף 191 הוא הסעיף האחרון שנשאר לנו לגבי הצורך בערר. צריך לשקול שוב באלה מקרים יעילות מול תכנון. ראוי בכל הדברים האלה לתת את הדעת מול הייעוץ המשפטי של הוועדה על-מנת שנדע ובסופו של תהליך יהיה תהליך מתאים וראוי שהחוק יצא כמו שצריך. על זה תשבו ואת זה תגבשו. אנחנו רוצים לעבור להבנות בין הוועדה לממשלה.

ביום ג' אנחנו עוברים להוראות לעניין תכניות איחוד וחלוקה, סעיפים 194 – 218. ביום א' הבא נדון בפרק הוראות שונות, מדרג תכניות, סעיפים 219-230, כאשר אנחנו רוצים לדון גם בנושא של דיור בר-השגה, שזה בפרק של ההוראות השונות. תכינו את עצמכם. תבואו עם איזה שהן אלטרנטיבות. אם לא, אנחנו נבוא עם אלטרנטיבות.

איריס פרנקל-כהן:

אנחנו נציע, אתם תתייחסו.

היו"ר אמנון כהן:

תודה רבה, הישיבה הזאת נעולה. תודה רבה על שיתוף הפעולה, תרמתם המון להצעת החוק.

הישיבה ננעלה בשעה 13:40