



18.2.2019

עבור  
הגב ורדית איזק  
מנהלת אגף בקרת ועדות מקומיות

עבור  
הגב' דלית זילבר  
מנהלת מינהל התכנון

**הנדון: ביטול מנגנון ההקלות ומעבר לתוכנית נפחית**  
נייר עמדה של איגוד המתכננים בישראל  
מוגש למנהלת מינהל התכנון לקראת ישיבה ב- 19.2.19

להלן עמדת איגוד המתכננים כפי שנוסחה ע"י חברי ועד האיגוד לקראת דיון בנושא אצל מנהלת מינהל התכנון ביום 19.2.19:

**חישוב שטחים – מעבר לחישוב נפחי**

איגוד המתכננים תומך בביטול האבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות. אין משמעות תכנונית-יישובית לאבחנה זו. המרכיבים התכנוניים החשובים הם: הנפח הבנוי ביחס לרחוב ולמגרשים הסמוכים באופן ספציפי ולמרחב הסובב באופן כללי, סך שטחי הבניה (בהבחנה בין שטחים על ותת קרקעיים), כמו גם גובה המבנים, השימושים ורכיבי הבינוי. לצד העובדה שאיננו רואים תועלת תכנונית של ממש באבחנה בין שטחי שרות ושטחים עיקריים, לעיסוק באבחנה זו עלויות בכוח אדם ובזמן, ובהתדיינויות בין עורכי הבקשות ועובדי הוועדות, שאינן תורמות לאיכות המוצר התכנוני אך מעכבות את קידום ההיתרים. אנו סבורים שמן הראוי להגדיר בתכנית את סך שטחי הבניה (במ"ר או באחוזים משטח המגרש) בהבחנה בין שטחים על ותת קרקעיים. בנוסף, יש לקבוע בתכנית את מעטפת הבינוי, באופן שתאפשר גמישות עיצובית למימוש הזכויות בשלב היתר הבניה. לשם כך, יש לבדוק טרם אישור התכנית שמעטפת הבינוי יכולה להכיל את סך שטחי הבניה ולקבוע בהוראות, ככל הנדרש, מי גובר במקרה של סתירה בין שטחי הבניה והוראות הבינוי. אנו ממליצים להימנע, למעט במקרים מיוחדים, מקביעת שטחי הבניה כנגזרת של מעטפת נפחית. זאת ממספר טעמים: (1) השאיפה למיצוי מלוא הזכויות תביא לבינוי קובייתי מלא ואחיד ותצמצם את הגמישות העיצובית (2) שיטה זו מערבת הוראות בינוי והקניית שטחים – יש עדיפות לקבוע את אלה בנפרד בהתבסס על השיקולים הרלוונטיים לכל נושא ובאופן שיאפשר שינוי כל אחד מהם בנפרד, ככל שתהיה לכך הצדקה בעתיד (3) יש מקום להגדרה ברורה ושקופה בתכנית של היקף שטחי הבניה - הן לצורך תחשיבי פרוגרמה והן לקביעת ערך הקרקע.

**הקלות**

איגוד המתכננים מבקש לערוך אבחנה בין שני סוגי הקלות: הקלות כמותיות - שהיקפן התרחב מאוד בשנים האחרונות - והקלות מרחביות.

הקלות כמותיות בהיקף ניכר ראוי לאסור, מכיוון שהן פוגמות באיכות התכנונית, ואינן מביאות בחשבון השלכות רחביות על תשתית, תחבורה, תנועה, וחברה שתוכננו. בנוסף, הקלות אלה גורמות לעיכוב וסרבול בהליכי האישור, הטיפול בהתנגדויות, ובעיקר ביכולת לתת מענה תכנוני ראוי לצרכי התושבים הקלות מרחביות במידה מוגבלת חשובות, מכיוון שהן מאפשרות גמישות לוועדה המקומית לתת מענה עדכני ומותאם לנסיבות המקום והזמן, נושאים שלעיתים אין אפשרות לתת להם מענה מלא בעת עריכת

יו"ר משותף: תמי גבריאלי [tamigav@gmail.com](mailto:tamigav@gmail.com) רחל קטושבסקי [Krachel@bgu.ac.il](mailto:Krachel@bgu.ac.il)

מזכירות: מיכל שגב [igudm1@gmail.com](mailto:igudm1@gmail.com)

כתובת: איגוד המתכננים בישראל, ת.ד. 1191 כוכב יאיר 4486400

אתר האיגוד: [www.aepi.org.il](http://www.aepi.org.il)

איגוד המתכננים בישראל  
رابطة المخططين في اسرائيل  
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



התכנית, או שהמענה שניתן כבר אינו רלוונטי לעת מתן ההיתר. אנו ממליצים שלוועדות המקומיות תהיה מדיניות הקלות לנושאים ולאזורים שונים במרחב כך שההחלטות יתקבלו באופן עקבי, לגופו של עניין ובהתבסס על שיקול דעת מקצועי.

בברכה,

תמי גבריאלי

יור משותפת של איגוד המתכננים בישראל

**העתיקים:**

ד"ר רחל קטושבסקי, יור משותפת של איגוד המתכננים  
ד"ר מיכל מיטרני – חברת ועד האיגוד  
מתכנן גיא קב ונקי חבר האיגוד  
אדר' גידו סגל – חבר האיגוד  
מיכל שגב – מזכירת האיגוד  
ועד האיגוד