

7 באוקטובר, 2010

תזכיר תנועת אומ"ץ
בנדון הצעת הרפורמה בחוקי התכנון והבנייה

1. פתיחה

תפישת העולם של תנועת אומ"ץ מאז הקמתה הנה מלחמה בשחיתות ובגורמים המאפשרים שחיתות זו ולכן רואה תנועת אומ"ץ את עצמה כחלק בלתי נפרד מן המערכת אשר מוצאת לקויים רבים ברפורמה המוצעת ומרגישה חובה להביע דעתה בנושא וברצונה להתמקד באותן הנקודות אשר לדעתה הן "מאפשרי שחיתות".

2. הפרדת חלק הרישוי

עיון מדוקדק בהצעת הרפורמה מאפשר לעשות הפרדה בין החלק העוסק ברישוי לבין החלק העוסק בתכנון של הצעת הרפורמה ולהסכים לחלק הרישוי.

חלק הרישוי מדבר על קידום וקיצור הליכים, על הקפדה ועל שמירה על נהלים ובינם נושאים שאנו שותפים להם, ולכן בעיקרון (פרט לנקודות משניות) אין לנו התנגדות למימוש הרפורמה בחלק הרישוי.

3. מבנה היררכי של מוסדות התכנון

לדעתנו יש לשמור על מבנה היררכי ברור של מוסדות התכנון, תוך קביעת הכפיפות הברורה בין מוסדות התכנון השונים והקפדה על מימוש ופיקוח.

3.1. מועצה ארצית

הגורם התכנוני העליון הנו המועצה הארצית לתכנון ובנייה אשר מתפקידה להכין תוכניות מתאר ארציות לשימושי הקרקעות בנושאים השונים.

הרכבה הסקטוריאלית והפרסונאלית של המועצה מן הראוי שיבטיח את האינטרסים הן של צרכני הקרקע והן של הציבור.

מודגש, כי בראש המועצה הארצית חייב לעמוד איש מקצוע בעל תואר אקדמי בתכנון ערים או אדריכלות אשר יהיה בעל ניסיון מעשי בתחום התכנון העירוני והאזורי של לפחות 4-5 שנים. יש להקפיד כי נציגי ארגונים מקצועיים וחברי הסגל האקדמי אשר במועצה יוצעו ע"י הארגונים מהם הם באים וייבחרו בעזרת וועדות בחירה של הגופים עצמם אשר מעוגנות בתקנון של הגופים ולא ע"י

3.2. ועדה מחוזית

כיום קיימות שש ועדות מחוזיות, אשר מתפקידן לפרט את התוכניות הארציות לרמה שתאפשר המשך תכנון מפורט. הרכב המועצה המחוזית הנו בעקרו מקצועי – נציגים של משרדי הממשלה השונים, כאשר כל נציג משרד מייצג את האינטרסים של התחום שעליו הוא מופקד וכן נציגי ציבור הבאים ממגזרים שונים אשר שייכים לנשא התכנון. יש לבדוק ולהתקין בתקנות כי אכן תהיה הקפדה על נוכחות הנציגים בישיבות הוועדה.

3.3. ועדה מקומית

מתפקידן של הוועדות המקומיות לפרט את התוכניות המחוזיות לרמה המאפשרת המשך התכנון המפורט. הוועדה המקומית מורכבת מנבחר הציבור, חברי מועצת העירייה ראש הוועדה הינו ראש הראשות או סגנו ואליהם מצטרפים פונקציות מקצועיות כגון מהנדס הוועדה, אדריכל, יועץ משפטי, גזבר, פונקציות מקצועיות אשר צריכות להאיר עיני הנבחרים לצורך גיבוש עמדה ראויה.

3.4. ועדות משנה מקומיות

תפקידן לפרט את תכניות המתאר המקומיות לרמה המאפשרת הקמת מבנים והוצאת היתרי בנייה למגרש בודד.

3.5. הרכב חברי הוועדה

סקר מפורט שנעשה באירופה (שבדיה, נורבגיה, דנמרק, בריטניה וכן בארה"ב) הראה בצורה חד משמעית כי חברי הוועדה במקומות אלו הינם נבחר ציבור בלבד.

יש לדעתנו לשקול דרך לתגמל את חברי הוועדה אשר באים מרצונם החופשי ובשעות לא מקובלות ואין כיום דרך המחייבת אותם להשתתף בישיבות.

4. פעילות הוועדות המקומיות

קיימות 116 ועדות מקומיות שמעליהן מבחינת הפיקוח וההיררכיה נמצאות רק 6 ועדות מחוזיות – שזהו לדעתנו מצב בלתי סביר לחלוטין ואשר נותן לוועדות המקומיות כמעט חופש בלתי מוגבל אשר מוביל בדרך זו או אחרת לאפשרות השחיתות הן באישור תוכניות שלא לפי המתאר המחוזי והן בשינויים מקומיים והן ייצור תוספות שאף לא מגיעות לוועדה המחוזית.

לדעתנו נדרשת רויזיה מוחלטת בדרך הפיקוח על פעילות הוועדה המקומית. בראש וראשונה יש לדרוש את השתתפותם של כל חברי הוועדה והיועצים המקצועיים בישיבות, העדר החברים אשר באים מרצונם החופשי ולא מחובת התייצבות מאפשרת מצב של דיונים בוועדה בפורומים של אפילו חבר אחד או שניים

בלבד דבר אשר אינו מקובל לחלוטין. יש למצוא דרך הוגנת של תגמול לחברי המועצה המתנדבים הבאים לישיבות הערב המאוחרות כדי לוודא נוכחות מלאה. יש לתת הכשרה מתאימה לחברי הוועדה (חברי המועצה החדשים) בנושאים שבהם הם דנים.

5. תקציב הוועדות המקומיות

לוועדות המקומיות בניגוד למועצה הארצית ולוועדות המחוזיות אין תקציב מעוגן ומפורט בתקציב פעילות העירייה (או המועצה). אין פרוט על המשתתפים החיצוניים המקצועיים החיוניים לוועדה ואשר בוודאי ללא תקציב מתאים לא יקפידו להשתתף בישיבות.

יש למצוא דרך לחייב את כל חברי הוועדה להשתתף בישיבות באופן פעיל ולתת עצות והדרכות מקצועית הוגנות ונכונות ללא משוא פנים ולהיות בלם כנגד רעיונות של גורמים שונים אשר ריח השחיתות נובע מהם.

6. שקיפות דיוני הוועדות

נושא ההקפדה על השקיפות בפעילות הוועדות הנו בעל משמעות רבה לצמצום אפשרות השחיתות. לכן, מן הראוי כי כנהוג במרבית ארצות אירופה וארה"ב דיוני הוועדות יהיו פומביים ופתוחים לציבור.

כמו כן, יש לבנות מנגנון אשר יבטיח כי לציבור תהיה אפשרות לקבל מידע על סדר היום של הדיונים לפני קיומם.

יש לוודא כי הפרסום על הפקדת תוכניות יעשה באופן שגם יראו וגם ישמעו. כיום הפרסום נעשה "לצאת ידי חובה" באותיות קטנות ובעיתונים לא רלבנטיים ואשר תפוצתם נמוכה.

יש לאפשר לתושבים אשר אינם בקיאים ברישום תוכניות לפי שיטת גושים וחלקות גם הגדרות יותר מדויקות ונגישות הנוגעות לתכניות כגון הוספת שמות שכונות, שמות רחובות מספרי בתים וכדומה.

יש לתת אפשרות לחברי הוועדה (חברי מועצת העיר) להביא הצעות לסדר היום (כיום זה נמנע מהם) וכן לאפשר ערעור על החלטה כיום ישנה התניה כי רק שני חברי ועדה יחד רשאים לערער.

יש לחייב פרסום הפרוטוקולים של ועדות הרישוי לכל חברי הוועדה לתכנון ובנייה בלוח זמנים קצר וסביר, אשר יאפשר הן עיון והן ערעור (במקרה הצורך) במועד.

יש לוודא כי היועץ המשפטי של הוועדה אכן יעמוד לשרותם של כל חברי הוועדה ייתן להם לפי דרישה תשובות והערות ולא לפי "ירצה ייתן, לא ירצה לא ייתן"

כנ"ל לגבי חברי הצוות המקצועי של הוועדה לתכנון. יש לחייב אותם לתת יעוץ ותשובות לחברי הוועדה כחובה ולא כ"טובה".

7. התנגדות לת.ב.ע. נקודתית

מאחר והחוק הקיים התיר כי תכנית מתאר מקומית יכולה לכלול הוראות של תכניות מפורטות פועל יוצא כי למעשה לא הייתה שום מגבלה על מתן זכויות בנייה במה שנקרא "תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת".

אישור תכניות אלו איפשר קידום אינטרסים זרים לתכנון, מנע מוועדות התכנון לראות בראיה כוללת את כל האזור ונוצרו, כפי שאנו רואים, מספר "מפלצות תכנוניות" (כגון הולילנד י-ם).

המצב יצר עובדה שבה הוועדות המחוזיות עסוקות רוב הזמן באישור תוכניות בהיקפים קטנים וכמובן נוצר תור אורך של ממתנים אשר מטבעו איפשר את עבודתם של מאכרים ומתווכים למיניהם אשר מזמן הפכו לחלק בלתי נפרד של תהליך התכנון.

יש לבנות מנגנון אשר יפריד בין טיפול בתוכניות אשר תואמות את התכנון המקורי המאושר לבין פניות של גורמים להקלות ושינויים. יש להבהיר כי קיים מסלול ירוק מהיר לאישור תוכניות תואמות ת.ב.ע. ויהיה מסלול אדום בעל טווח זמן ארוך אשר יידון בנפרד וייקח את הזמן הנדרש לא על חשבון תוכניות מסודרות. אין לאפשר מצב שבו טיפול בשינויים נקודתיים יעצור פעילות שוטפת של ועדות התכנון.

8. הקלה בחוק התכנון והבנייה

מוסכם על חברי הועדה כי יש למצוא דרך אשר תאפשר אישור מהיר וענייני על פניות הציבור לאישור נושאים קטנים כגון: סגירת מרפסות בניית פרגולה וכדומה אשר תיקון 72 לחוק מנסה לענות עליו. אולם יש לוודא כי אישורים אלו יקבלו את האישור של הגופים המוסמכים כגון ועדות משנה של הועדה המקומית.

9. קידום יישום תמ"א 38

אישור הכנסת בקריאה טרומית להגדלת התמריצים ליישום ת.מ.א. 38 הנה ברוכה. יחד עם זאת קיימים מספר מכשולים שאין להתעלם מהם ובראש וראשונה זהו הליך ממושך ומסורבל של קבלת היתר בנייה ותהליכי רישוי.

כמדומה שאין אדם במדינה שאינו ער לאפשרות שנושא רעידות אדמה הנו נושא אמיתי ומוחשי ויכול להתחולל כל רגע או כל תקופת זמן כלשהי, שנים או עשרות שנים אבל להתכונן לקראתו זוהי חובתנו ולכן מומלץ כי הממשלה תגבש צוות מקצועי שיבחן את כל האספקטים של החוק וימצא את הפתרונות הראויים.

10. מניעת ריכוז הקרקעות בידי יחידים

אחת הבעיות המטרידות כל הלומד את הצעת התיקון לחוק התכנון הנה מתן אפשרות ביתר קלות לריכוז רכש קרקעות ע"י יחידים וזאת בניגוד מוחלט לרעיון של פיזור הבעלות על הקרקעות לגורמים רבים וצמצום אפשרות לשחיתות הציבורית שנובעת מריכוז קרקעות בידי יחידים. על מנת להתגבר על תופעה זו מציעה המועצה ליצור התניה על רכש הקרקע לבנות תוך 24 חודש מיום הרכישה אחרת תחזור הקרקע למינהל תוך החזר תשלום של 90% מהסכום אשר שולם. התניה זו תמנע מבעלי הון לרכוש קרקעות ולחכות לזמן בלתי מוגדר אשר בו תמצא עבורם הזדמנות נאותה לבנייה או מכירה ברווחים מופלגים.
