






2017

דו"ח פעילות שנתי
הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור





תוכן עיניים

2 עיקרי הדברים	
4 מבוא	
5 נתונים על פעילות הוועדה	
22 יוזמות חדשניות	
30 שינויים בחוק הוותמ"ל	



עיקרי הדברים



לוועדה למתחמים מועדפים לדיור תפקיד מרכזי בהגשמת היעדים הלאומיים ובהגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל. הוועדה עומדת בהצלחה במטרות שהוגדרו עבורה בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור והיא מהווה כלי חיוני למימוש החלטות הממשלה לעניין היקף הגדלת היצע יחידות הדיור ויצירת מענה למגוון אוכלוסיות.

בשנת 2017 אישרה הוועדה 18 תכניות הכוללות 41,800 יחידות דיור ומאז תחילת פעילותה אישרה הוועדה כ- 105,000 יח"ד, המהוות כשליש מיחידות הדיור שאושרו במוסדות התכנון השונים. בשל עבודת הכנה ממוקדת בהליך הקדם סטטוטורי, פרק הזמן לאישור תכנית בוועדה עומד על פחות משנה, ובשנת 2017 משך הזמן לאישור תכנית בוועדה עמד על כ- 9 חודשים - מדובר על קיצור משמעותי של תהליך שרשרת הבניה בישראל. מתוך סך התכניות שאושרו, החל שיווקן של כ- 19,000 יח"ד, ב-7 תכניות החלו עבודות עפר ופיתוח תשתיות ובמהלך השנה צפויה התחלת בניית יחידות הדיור בהן.

בעבודת הותמ"ל ניתן דגש לפתרונות דיור לאוכלוסיות שונות. המתחמים שהוכרזו על ידי הממשלה כוללים -50,000 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח. כ- 20,500 יח"ד המיועדות להשכרה כבר אושרו במסגרת תכניות שאישרה הוועדה. כמו כן אישרה הוועדה 14,300 יחידות דיור קטנות ו-3800 יחידות דיור המיועדות לדיור מיוחד לקשישים או לסטודנטים. בשנת 2017 שווקו כ-750 יח"ד לצורך שכירות ארוכת טווח על ידי חברת דירה להשכיר.

החלוקה הגיאוגרפית של מתחמי הותמ"ל תואמת למדיניות הממשלה, לפיה לצד מתן המענה הנדרש להיקף יח"ד באזורי הביקוש במרכז הארץ קיימת חשיבות גם לפיתוח ולחיזוק היישובים במחוז צפון ובמחוז דרום, כך שעל-פני הזמן יגדל שיעורם של משקי הבית המתגוררים בפריפריה בהדרגה. נוסף לכך, חלק מהתכניות בותמ"ל נותנות מענה של יח"ד למגוון אוכלוסיות, כגון חרדים והמגזר הערבי.

התכניות המקודמות בוועדה תואמות למדיניות התכנון הארצית ותמ"א 35, וכלל התכניות שאושרו בשנת 2017 לא מהוות שינוי להוראות תכניות המתאר המחוזיות.

פעילות הותמ"ל מאופיינת בהקפדה מקצועית חסרת פשרות על תהליכי תכנון איכותיים, שיאפשרו סביבת חיים ראויה ובת קיימא, דיור בהישג יד, ושילוב מגורים עם מסחר ותעסוקה. במהלך קידום התכניות בותמ"ל ניתן מענה לאתגרים הנוגעים



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

להיבטי תשתית ובמקרים רבים ניתנת אף התייחסות לפתרונות מרחביים כוללים, החורגים מתחום שטח התכניות המקודמות בוועדה. מרבית התכניות המקודמות בותמ"ל זוכות לתמיכה רחבה של ראשי הרשויות המקומיות עבורן נערכו התכניות.

בתיקון האחרון לחוק הותמ"ל שאושר ביולי 2017 נקבע כי הוועדה רשאית לתכנן גם מתחמים להתחדשות עירונית ובקרקע מרובת בעלים, העומדים בתנאים שנקבעו בחוק. נושא זה צפוי להוות נדבך מרכזי בפעילות הוועדה בשנה הבאה ולצורך כך הוקם אגף נוסף בוועדה שיעסוק בנושא.



מבוא



החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (חוק הותמ"ל), שנכנס לתוקפו במחצית השנייה של שנת 2014, נועד להגדיל בפרק זמן קצר את היצע יחידות הדיור המאושרות במדינת ישראל, ולייצר היקף משמעותי של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח והשכרה במחיר מופחת. ואכן, מאז כניסת החוק לתוקף מהווה הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור גורם מרכזי בהגשמת היעדים הלאומיים להגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל, ובשלוש השנים האחרונות אישרה הוועדה כ-33% מכלל יחידות הדיור שאושרו במוסדות התכנון השונים.

לצד הוועדה פועל צוות מקצועי (צוות הותמ"ל) האמון על קידום היעדים שמוגדרים על ידי הממשלה לותמ"ל. כנגזרת מיעדים אלו מבוצעים פרויקטים ופעולות שונות שהוגדרו כמשימות מרכזיות, ואשר אושרו בתכנית העבודה של האגף.

דו"ח זה מציג נתונים המסכמים את הליכי התכנון שקודמו בוועדה ממועד כניסת חוק הותמ"ל לתוקף ועד לסוף 2017, תוך התמקדות בפעילות ובפרויקטים ותכניות שקודמו בשנה החולפת. החלק הראשון של הדו"ח מרכז נתונים על הפעילות השוטפת בעבודת הוועדה בשנת 2017.

החלק השני של הדו"ח מתמקד במספר פרויקטים המייצגים את עבודת הותמ"ל, תוך מתן דגש לתכנון בראיה מרחבית וכן לטיפול בתשתיות תחבורה וניקוז.

החלק השלישי של הדו"ח מציג את עיקרי השינויים שנערכו בחוק הותמ"ל, אשר עודכן במחצית השנייה של 2017, ובגרסתו המעודכנת מאפשר קידום מתחמים מועדפים לדיור גם במתחמי פינוי-בינוי ובמתחמים הכוללים קרקע פרטית מרובת בעלים.



נתונים על פעילות הוועדה



לותמ"ל תפקיד מרכזי בהגשמת היעדים הלאומיים ובהגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל. הוועדה עומדת בהצלחה במטרות שהוגדרו עבורה בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור והיא מהווה כלי חיוני למימוש החלטות הממשלה בנושא הדיור.

שלב מקדמי לתהליך קידום התכניות בותמ"ל הוא הכרזת ועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) על שטח מוגדר המיועד לתכנון כמתחם מועדף לדיור. ממועד כניסת החוק לקידום מתחמים מועדפים לדיור לתוקף ועד לסוף 2017 הוכרזו 183 מתחמים מועדפים לדיור, הכוללים כ-303,000 יח"ד, אשר מתוכן כ-50,000 יח"ד מיועדות להשכרה.

מאז תחילת פעילותה אישרה הותמ"ל 37 תכניות, הכוללות כ-105,000 יח"ד, מתוכן כ-41,800 יח"ד אושרו השנה. מתוך סך היחידות שאישרה הוועדה - 20,500 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

פעילות הותמ"ל מביאה לידי יישום את המדיניות הממשלתית באופן החלוקה המרחבית של המתחמים המועדפים לדיור, זו תואמת לעקרונות התכנית האסטרטגית לדיור, שאושרה בממשלה בשנה החולפת², לפיה הפיזור הגיאוגרפי העתידי של יח"ד בישראל צריך להיערך תוך איזון בין הצורך להבטיח את פיתוח הפריפריה לבין היתרונות הטמונים בציפוף אזורי הביקוש. כך לדוגמה, במחוזות תל אביב, מרכז, חיפה וירושלים³, הכוללים אזורים המוגדרים כאזורי ביקוש, קודמו 50 תכניות במתחמים מועדפים לדיור, הכוללות במסגרתן כ-57% מסך יח"ד המטופלות בותמ"ל. במקביל מקדמת הוועדה תהליכי תכנון ב-37 תכניות במחוז צפון ודרום, הכוללות כ-43% מסך יח"ד שהוכרזו כמתחמים מועדפים לדיור.

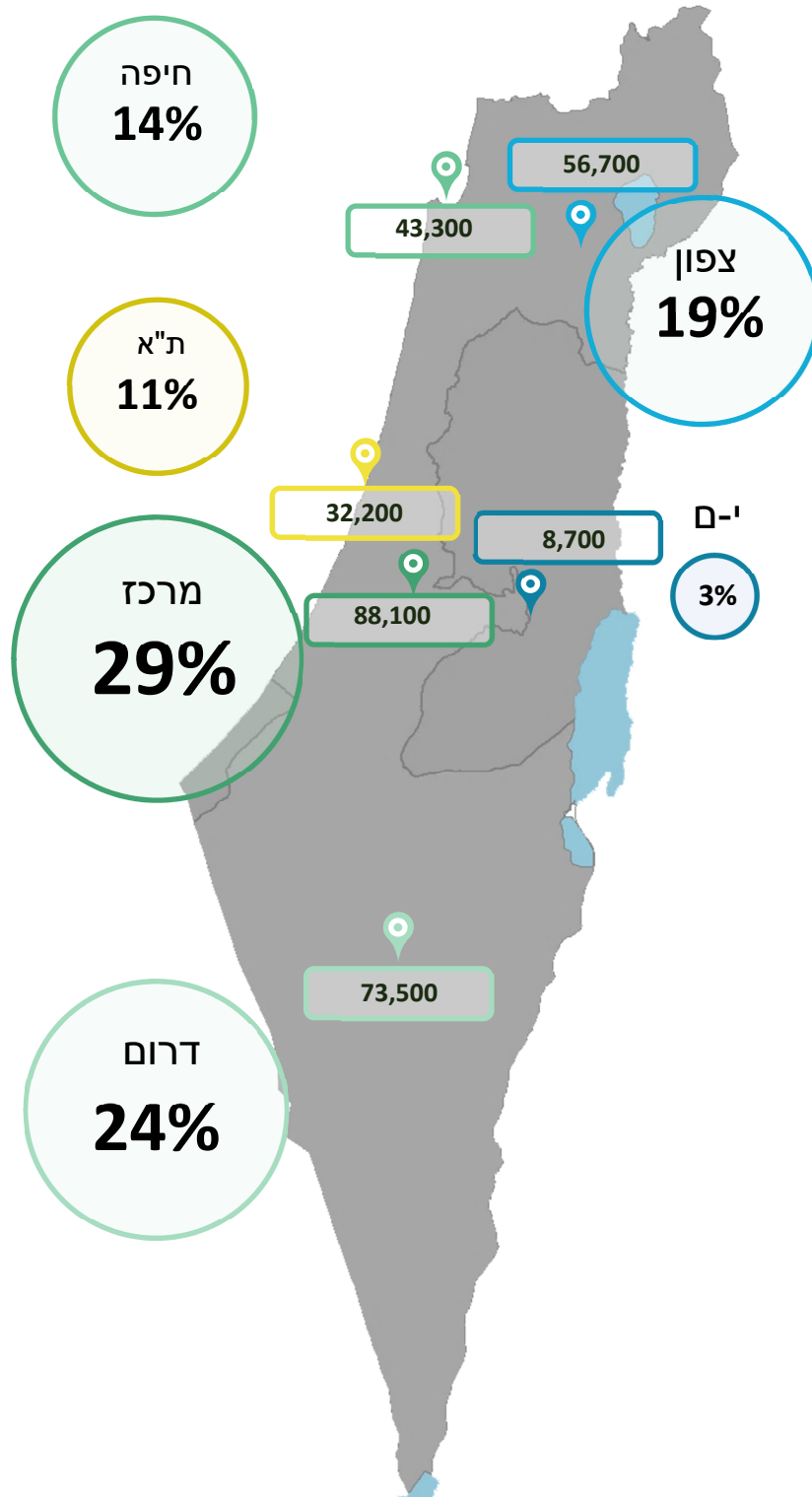
¹ 4 מתחמים פוצלו לשתי תכניות נפרדות כך שסה"כ מקודמות בוועדה 87 תכניות.

² החלטה מס' דר/131 של קבינט הדיור מיום 13.2.17.

³ במחוז ירושלים מקודמות בותמ"ל 1,203 יח"ד בשתי תכניות בישוב אבו גוש. יתר המתחמים שהוכרזו במחוז ירושלים מטופלים באמצעות הוועדה המחוזית.



פריסה ארצית של יח"ד במתחמים מוכרזים 2014-2017





מתחמים מועדפים לדיור שהוכרזו בשנים 2014-2017

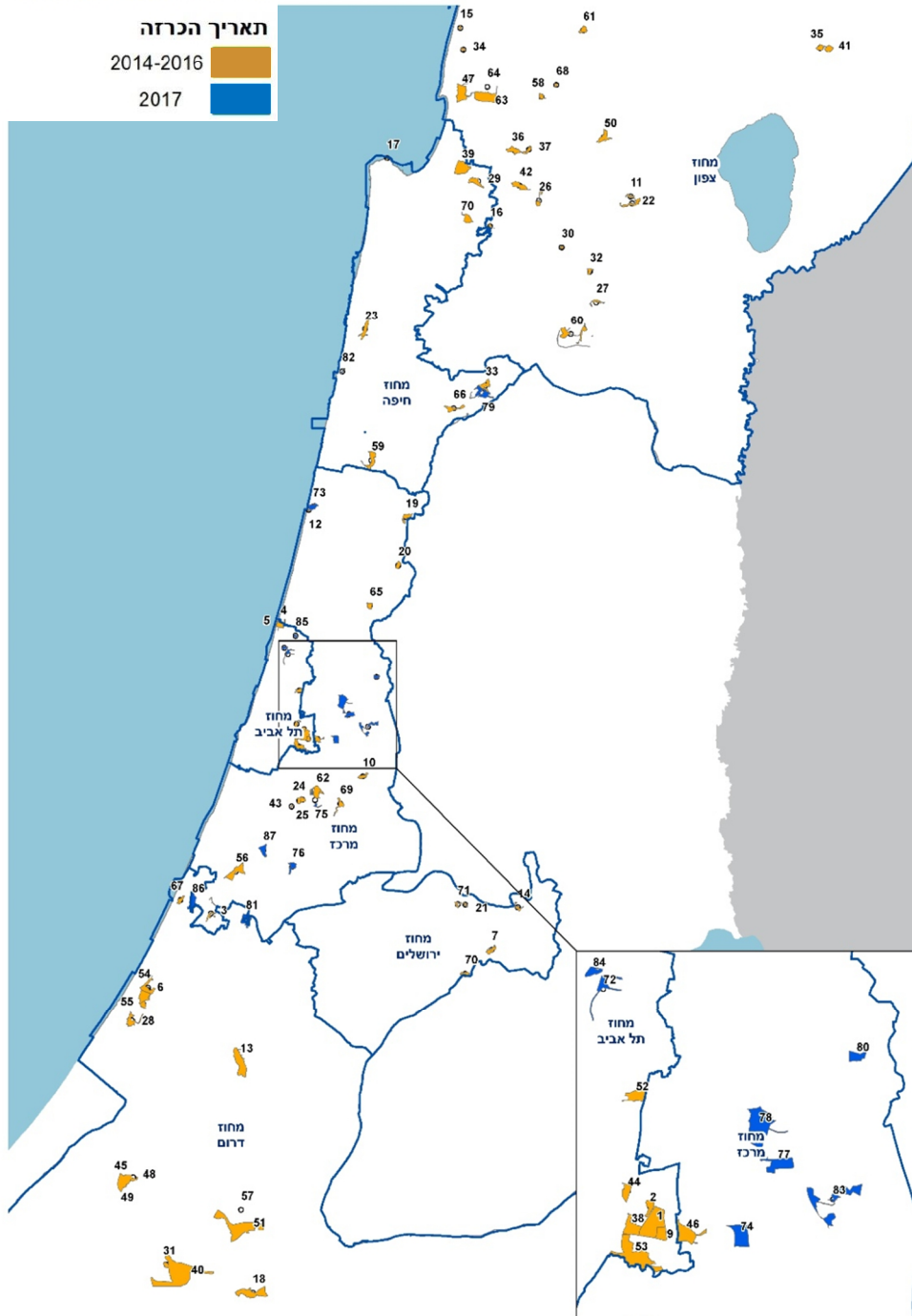
הכרזות ותמ"ל לפי שנה

ותמ"ל מתחמים מוכרזים

תאריך הכרזה

2014-2016 

2017 



* פירוט המתחמים מצורף בסוף הדו"ח⁴.

⁴ ניתן לראות את מפת המתחמים באתר מנהל התכנון <http://www.iplan.gov.il>, בהכנת המפה נעשה שימוש במידע של הפורום למידע גיאוגרפי, משרד החוץ והמרכז למיפוי ישראל.



1. פעילות הממשלה בשנת 2017

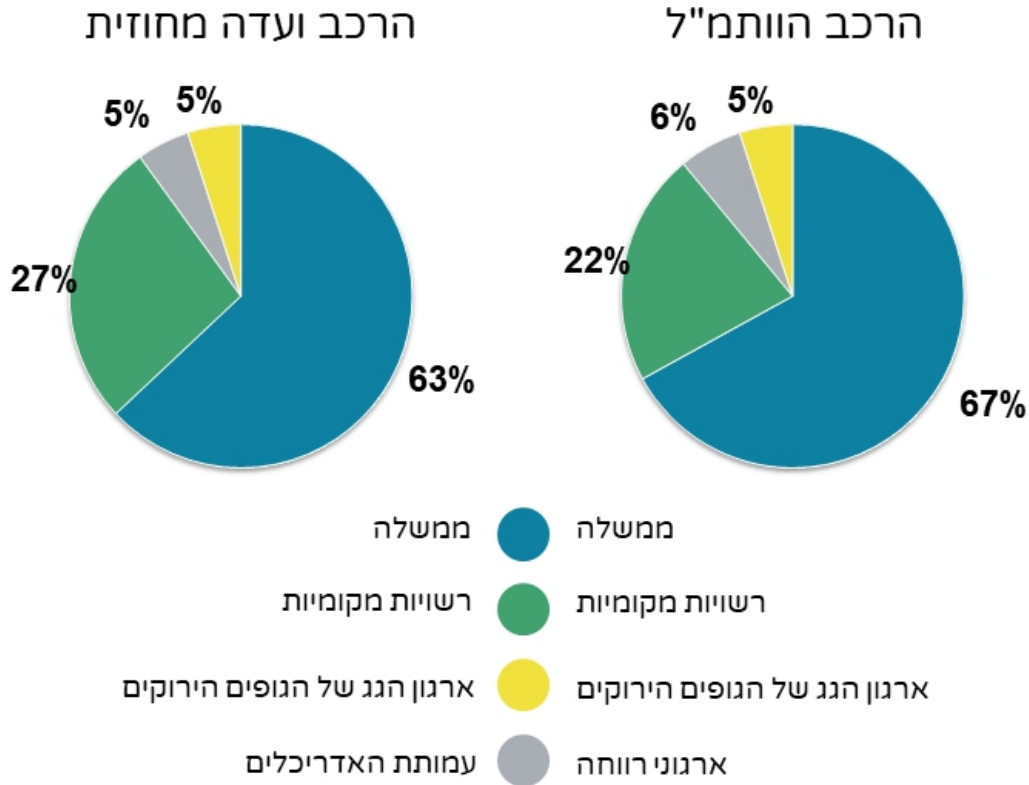
במהלך 2017 התקיימו 5 ישיבות של ועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) במסגרתן הוכרזו 16 מתחמים מועדפים לדיור הכוללים כ-58,000 יח"ד. ניתן לראות כי חלקן המכריע של התכניות שהועברו לטיפול הוועדה בשנה זו מצוי באזורים המוגדרים כאזורי ביקוש.

יח"ד	תאריך הכרזה	שם המתחם	מחוז
4,800	20.11.2017	קריית חרוצים – אשדוד	דרום
7,000	5.6.2017	מתחם מערבי - אום אל פאחם	חיפה
450	13.8.2017	מתחם צפוני -ג'סר אל זרקא	חיפה
4,500	13.2.2017	מתחם חבצלת – נתניה	מרכז
4,000	5.6.2017	מתחם כפר סירקין – פתח תקווה	מרכז
3,000	5.6.2017	מתחם מזרחי - קריית עקרון	מרכז
3,500	5.6.2017	מתחם מערבי - בני עי"ש	מרכז
2,500	13.8.2017	מתחם מערבי – אלעד	מרכז
8,000	5.6.2017	מתחם סירקין מערב – פתח תקווה	מרכז
1,300	5.6.2017	מתחם צפוני - כפר קאסם	מרכז
9,500	20.11.2017	קריית משה – רחובות	מרכז
1,000	5.6.2017	שער מערבי - לוד	מרכז
3,500	13.2.2017	מתחם מגשימים – יהוד	תל אביב
1,800	9.1.2017	מתחם מערבי - רמת השרון	תל אביב
1,700	13.8.2017	קריית מסלול - הרצליה	תל אביב
1,500	13.8.2017	קריית שחקים - הרצליה	תל אביב

2. ישיבות הוועדה ופעילותה בשנת 2017

א. הרכב הוועדה:

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור מורכבת מ- 18 נציגים. 12 מתוכם הם נציגים של משרדי ממשלה שונים, 4 נציגים הם ראשי רשויות, מתוכם ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה, נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה ונציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה. לשם השוואה ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מורכבת מ- 19 חברים, מתוכם 12 הם נציגי משרדי ממשלה שונים, 5 נציגי הרשויות המקומיות (על פי מינוי שר הפנים, ללא מינוי ייחודי של ראש רשות בתחומו מצויה התכנית), נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירה על איכות הסביבה ונציג עמותת האדריכלים.



ב. ישיבות הוועדה

במהלך 2017 קיימה מליאת הוועדה 24 ישיבות שבמסגרתן הוחלט על הפקדתן של 23 תכניות ועל אישורן של 18 תכניות. בנוסף, התקיימו 13 דיונים של ועדת המשנה להתנגדויות.

ג. סדרי עבודה

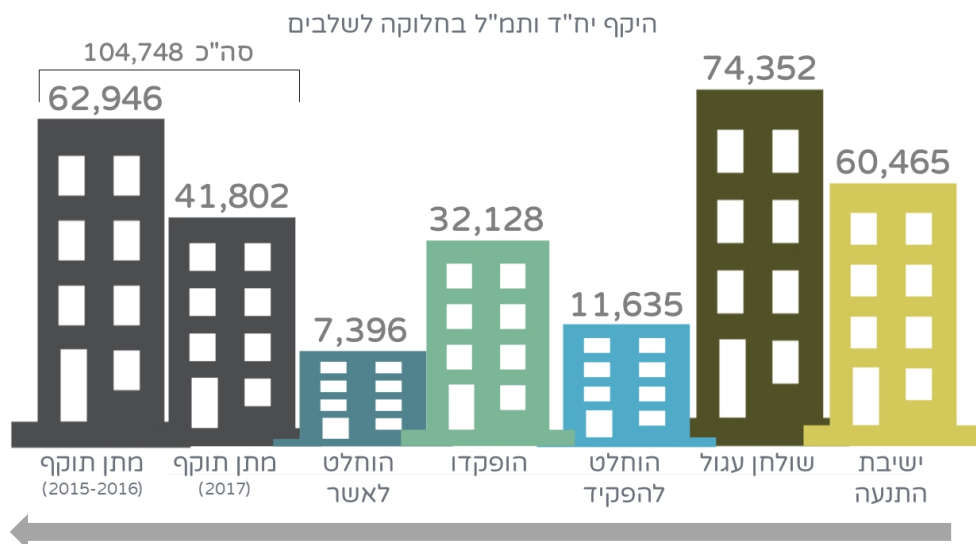
מרגע ההכרזה על המתחם ועד לאישור תכנית בתחומו על ידי הוועדה, מתחלקת העבודה לשני שלבים. בשלב הראשון, הקרוי השלב הקדם סטטוטורי, מתבצעת סדרה של ישיבות תיאום ורצף של פגישות עבודה מול צוותי התכנון, שבמהלכן עורך צוות הוותמ"ל ליווי ובקרה לתהליכי התכנון. הליך זה נדרש על מנת להכין את התכנית ולקדמה עם הגופים השונים, ולאתר חסמים הדורשים טיפול. לאחר סיום שלב זה, מוגשת התכנית אל הוועדה לצורך דיון בה ונבדקת אל מול תנאי הסף להגשת תכנית.



מעת שתכנית עמדה בתנאי הסף להגשתה, היא נקלטת ונכנסת אל התהליך הסטטוטורי הקבוע בחוק⁵.



התרשים להלן מפרט את מצבם של כלל המתחמים שהוכרזו על ידי הממשלה ומקודמים על ידי הותמ"ל, נכון לסוף שנת 2017, אל מול אבני הדרך השונות⁶.



⁵ סדרי העבודה נגישים לציבור באתר מנהל התכנון בכתובת:

<http://www.iplan.gov.il>

⁶ בנוסף, כ- 8540 יח"ד הוכרזו כמתחמים מועדפים לדיור בותמ"ל והתכניות מטופלות באמצעות הוועדות המחוזיות.



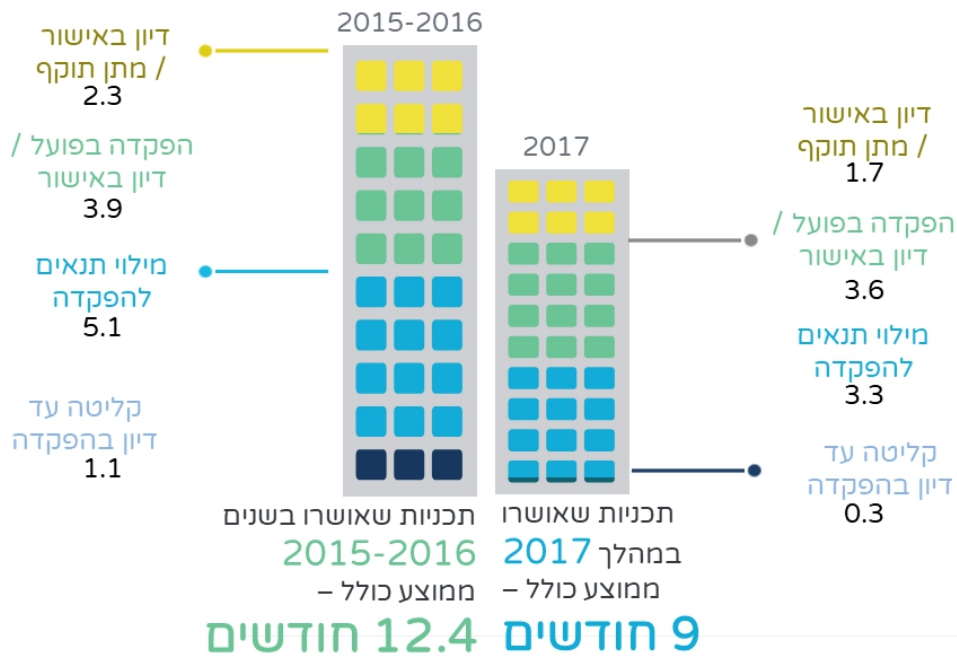
בחינת כלל המתחמים שהוכרזו אל מול אבני הדרך המפורטות בתרשים מלמדת כי בסה"כ אושרו למתן תוקף בשנה החולפת 18 תכניות, הכוללות כ-41,800 יח"ד. מאז תחילת פעילות הוועדה ועד סוף 2017 אושרו בותמ"ל 37 תכניות⁷, הכוללות כ-105,000 יח"ד.

נכון לסוף 2017 מטפלת הותמ"ל ב-46 תכניות, בשלבי תכנון שונים, הכוללות כ-186,000 יח"ד דיור. 14 תכניות מתוכן, הכוללות כ-51,000 יח"ד, מצויות בהליך סטטוטורי והיתר מצויות בשלבי תכנון שונים וטרם הוגשו לוועדה.

ד. לוחות זמנים

ההשקעה הרבה ומיקוד המאמצים התכנוניים בהליך הקדם סטטוטורי כמפורט לעיל, מובילים לקיצור זמנים בתהליך הסטטוטורי. כך, בתכניות שאישרה הותמ"ל במהלך שנת 2017, ממוצע הזמנים מרגע קליטתן במערכת המקוונת ועד לאישורן, עומד על כ-9 חודשים. לשם השוואה בשנים 2015-2016 עמד הזמן הממוצע לאישור בותמ"ל על 12.4 חודשים.

זמן ממוצע לאישור תכנית (שלבים\חודשים)



⁷ תמל/1004 א, אפולוניה בוטלה בהוראות בית משפט מחוזי, על החלטה זו הוגש ערר לבג"צ ע"י המדינה, טרם התקבל פס"ד.



ניתוח משך הזמן לקידום השלבים השונים בהליך הסטטוטורי מלמד כי משך הזמן הממוצע לטיפול בתכנית התקצר בכל אחד מהשלבים וכי החלק בו חל השינוי המשמעותי ביותר הינו משך הזמן הנדרש לצוותי התכנון לצורך מילוי התנאים להפקדה, בו ממוצע הזמנים התקצר בכמעט חודשיים בהשוואה לשנים קודמות. מניתוח התכניות המאושרות עולה כי ההליך הקדם סטטוטורי אורך בממוצע 10.5 חודשים. מכאן, שמשך הזמן הממוצע לקידום תכנון בותמ"ל ממועד הכרזתו בקבינט הדיור ועד לסיום ההליך הסטטוטורי ומתן תוקף לתכנית הינו כ-20 חודשים בממוצע.

3. שיתוף הציבור בתכנון

א. שולחן עגול

על אף שהדבר אינו קבוע בחוק, בחרה הותמ"ל לקיים כדבר שבשגרה דיון במתכונת של "שולחן עגול" עבור כל תכנית טרם הגשתה להליך הסטטוטורי. בדיון משתתפים חברי הותמ"ל, נציגי הרשות המקומית, לשכות התכנון המחוזיות, אנפים שונים במנהל התכנון, רשויות הסמוכות ליישוב בו חלה התכנית, פורום נרחב של גופים ממשלתיים וסמי ממשלתיים וכן גורמים נוספים המושפעים מהתכנון. בישיבה זו מוצג התכנון בפני הרשויות והגופים הרלוונטיים ומתקיים דיון במסגרתו נשמעות דעות שונות ביחס אליו. ישיבה זו הינה הליך "טרם סטטוטורי", אשר אינו מעוגן בחוק, המאפשר להיחשף לעקרונות התכנון העיקריים, ליצור שיח, לשאול לשאלות, להביע דעה ולגבש עמדה. נוסף לכך, חשיבות ישיבות השולחן העגול הינה בהגברת השקיפות הציבורית בכל הנוגע להליך התכנוני לקראת הדיון הסטטוטורי במליאת הוועדה.

בשנת 2017 התקיימו 12 ישיבות מסוג זה, בהן השתתפו חברי הוועדה, נציגי משרדי ממשלה ונציגי גופים שונים. יש לציין כי בחלק מהישיבות השתתפו גם תושבים אשר הגיעו על מנת להביע את עמדתם בפורום זה.

ב. שיתוף ציבור

על פי נוהל העבודה של הותמ"ל, חלק מהתכניות נדרשות לקיים הליך של שיתוף ציבור טרם הגשתן לוועדה. מדובר בתכניות שלא כללו הליך של שיתוף ציבור בעת הכנת תכנית קודמת אשר הגדירה את השטח כמיועד לפיתוח (דוגמת תכנית כוללת ליישוב), וסמוכות לשכונות מגורים קיימות. הליך זה מצוי באחריות יזם התכנית, בתיאום ובשיתוף עם הרשות המקומית. בשנת 2017 נערך שיתוף ציבור ב-



10 תכניות המקודמות בותמ"ל, דוגמת פארק לכיש באשדוד, עפולה, רהט, כפר קאסם, טורעאן, רחובות ותכניות שונות בלוד.

ג. התנגדויות

תכניות שהוחלט על הפקדתן בותמ"ל, מופקדות לעיון הציבור למשך 60 יום. באופן ייחודי מגדיר חוק הותמ"ל כי כל אדם רשאי להגיש התנגדות לתכנית שבטיפול הוועדה⁸. בהתאם לחוק ובדומה לעבודת הות"ל, יו"ר הוועדה ממנה חוקר אשר שומע את כל ההתנגדויות שמוגשות לותמ"ל, ובוחן לעומק כל התנגדות לגופה ומגיש לוועדה את המלצותיו תוך 30 יום. בפני חברי הוועדה מוצגות ההתנגדויות שהושמעו בפני החוקר והמלצותיו, הוועדה דנה בכל הטענות לגופן ומקבלת החלטות אשר מפורסמות בפרוטוקול לעיני הציבור.

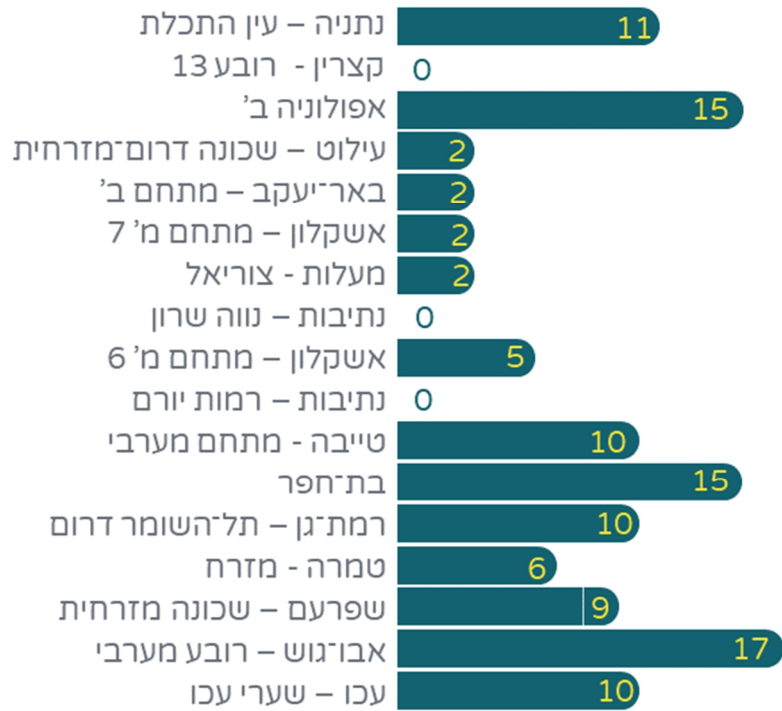
מבדיקת ההתנגדויות שהוגשו לתכניות שאושרו במהלך 2017 עולה כי המספר המרבי של ההתנגדויות היה בתכנית בישוב אבו גוש, אליה הוגשו 17 התנגדויות, חלק ניכר מהן בנושא איחוד וחלוקה. בשלוש תכניות לא הוגשו כלל התנגדויות ובממוצע הוגשו בשנת 2017 כ-6 התנגדויות לתכנית. 51% מההתנגדויות הוגשו על ידי גורמים פרטיים, מחציתן בנושא איחוד וחלוקה, 30% מההתנגדויות הוגשו על ידי גופים ציבוריים או משרדי ממשלה, רק 19% מההתנגדויות הוגשו על ידי רשויות מקומיות או ישובים סמוכים ונגעו כמעט כולן לבקשות לתיקונים או שינויים בתכנית ולא התנגדות לתכנית במהותה. כפי שניתן ללמוד מקריאת הפרוטוקולים של ישיבות הוועדה, רובן המכריע של הרשויות המקומיות תומכות בקידום התכניות בותמ"ל ומברכות על הליך התכנון המשותף.

ניתוח ההתנגדויות מלמד כי בשנת 2017 לא ניכרת מגמת עלייה בהתנגדויות המוגשות לתכניות שבטיפול הוועדה.

⁸ להבדיל מתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת, בהן נקבע בסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה מי הם הגורמים הרשאים להגיש התנגדות.



מספר התנגדויות לתכנית



מימוש תכניות

חוק הותמ"ל קובע כי ביצוען של תכניות אשר אושרו בוועדה יחל בתוך ארבע שנים. החוק מגדיר כי תחילת ביצוע הינו מימוש של 25% מהתשתיות בתכנית.



הליך הקמת שכונת מגורים בישראל מורכב משלבים רבים ומתחיל באישור תכנית מפורטת ממנה ניתן להגיש היתרי בניה (כדוגמת התכניות המאושרות בותמ"ל).

לאחר סיום השלב התכנוני, מתקיימות פעולות רבות הנדרשות לצורך הקמת השכונה, כגון שיווק הקרקע במכרז לקבלנים



ויזמים, הכנת תכנית בינוי, ביצוע עבודות עפר, פיתוח תשתיות והקמת תשתיות על, במידה ונדרש. לאחר מכן מאשרת הוועדה המקומית היתרי בנייה למבנים שבתכנית לצורך הקמת מבני המגורים ומבני הציבור ואכלוס השכונה, כמפורט בתרשים.

מבין התכניות שאושרו בוועדה, החל הליך שיווקי ב-16 תכניות באמצעות מכרזים ל-18,998 יח"ד. מרבית יחידות הדיור שווקו במסלול "מחיר למשתכן" וכ-750 יח"ד שווקו על ידי דירה להשכיר לצורך שכירות ארוכת טווח. יחידות הדיור המשווקות מלוות בהסכמי גג ופתרונות לתשתיות שיפותחו במקביל. בתכניות הותמ"ל שאושרו בישובים אור יהודה, אשקלון, באר יעקב, נתניה, שוהם, עפולה, וגן יבנה כבר החלו עבודות עפר ופיתוח תשתיות וחלקן הגדול של יחידות הדיור צפוי להתחיל להיבנות בשנה הקרובה.

בתכניות בהן שלבי הביצוע הינם מורכבים, צוות הותמ"ל ממשיך בליווי התכנית גם לאחר אישורה. לצורך כך, הוקם "צוות מלווה" הכולל נציגי ממשלה ונציגים של הרשות המקומית בתחום התכנית. תפקיד הצוות המלווה לעקוב אחר שלביות פיתוח התשתיות, והקמת שטחי הציבור, באופן שיותאם לתהליך הקמת יחידות הדיור.



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

תכניות ותמ"ל ומספר יחידות הדיור בהליך שיווק:				
מחוז	שם התכנית	מספר תכנית	יח"ד בשיווק (רמ"י משב"ט)	שיווקיים דירה להשכיר
דרום	אשקלון - עיר היין	תמל/ 1006	3,826	
דרום	אשקלון - שכונת אגמים מזרח	תמל/ 1022	2,500	
דרום	אשקלון מתחם מ'6-	תמל/ 1047	1,191	
דרום	אופקים - שכונת נח	תמל/ 1027	493	
מרכז	אור יהודה - פרדס בחסכון	תמל/ 1005	1,292	284
מרכז	גן יבנה צפון מערב	תמל/ 1003	970	
מרכז	שוהם - שכונה כ"א	תמל/ 1007	711	234
מרכז	באר יעקב - מתחם י"ב	תמל/ 1037	530	234
מרכז	נתניה - עין התכלת	תמל/ 1010	394	
מרכז	מחנה צריפין - באר יעקב	תמל/ 1018	2,000	
צפון	שערי עכו	תמל/ 1042	1,974	
צפון	עפולה - מול העמק	תמל/ 1021	768	
צפון	טורעאן	תמל/ 1008	364	
צפון	מזרעה	תמל/ 1031	296	
צפון	בסמת טבעון	תמל/ 1014	234	
צפון	קצרין רובע 12	תמל/ 1032	388	
*הנתונים התקבלו מרשות מקרקעי ישראל / דירה להשכיר/ משרד הבינוי				

4. התאמה למדיניות תכנון ארצית ומחוזית

א. התאמה לתכנון ארצי ומחוזי

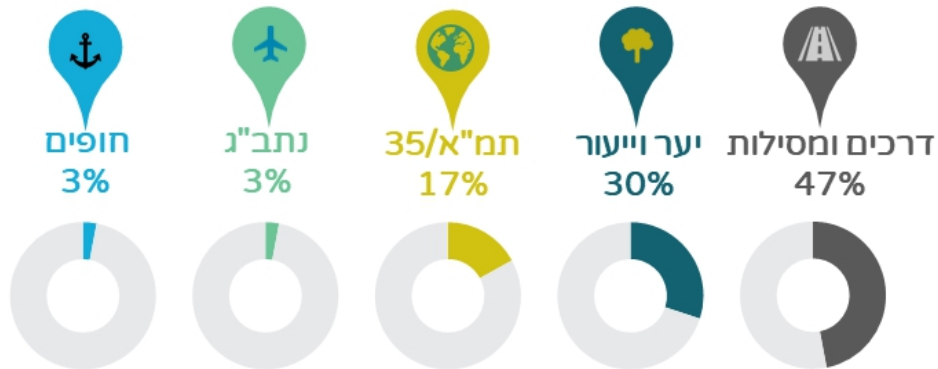
בחוק נקבע כי לותמ"ל נתונות סמכויות של ועדות התכנון המחוזיות והמועצה הארצית, בין היתר בנוגע למתן אישור לתכנית בשונה מהקבוע בתכניות המתאר התקפות. יחד עם זאת, ועל אף הסמכויות הנרחבות של הוועדה, רוב התכניות מתאימות לתכנון הארצי והמחוזי שאושר בעבר.

כך לדוגמה, מאז הקמת הותמ"ל ומתוך 37 התכניות שאושרו, רק 3 תכניות מהוות שינוי לתכנית מתאר ארצית (תמל/ 1014 בסמת-טבעון, תמל/ 1005 פרדס בחסכון, לעניין תמ"א 3, ותמל/ 1019 בצריפין, לעניין תמ"א 23). בשנת 2017 לא אושרו בותמ"ל תכניות אשר כוללות שינוי לתכנית מתאר ארצית.



נוסף לאמור לעיל, נתונות לותמ"ל סמכויות המועצה הארצית לאשר תכניות בהתאם לגמישויות⁹ הנקבעות בתכניות. רוב הגמישויות שאושרו בוועדה התייחסו ברובן לרשת הדרכים והמסילות הארצית (תמ"א 3 ו-23), חלקן התייחסו לשטחי יער וייעור (תמ"א 22) וחלקן התייחסו לגמישות האפשרית במסגרת תמ"א 35. חלקן המועט של הגמישויות התייחס לתכנית מתאר ארצית לחופים (תמ"א 13) ולתכנית מתאר ארצית לשדה תעופה בן גוריון (תמ"א/4/2).

ניצול גמישות ביחס לתכניות ארציות



יחס דומה למרחב הגמישויות שתואר לעיל ניתן למצוא גם בעבודת המועצה הארצית לתכנון ובניה וועדות המשנה שלה, אשר מרבית הדיונים בהן עוסקים בנושא ההתאמות לתכניות מתאר ארציות, ומתייחסים לגמישויות הנדרשות מהתכנית הארצית לרשת הדרכים.

בהתייחס להתאמה לתכנון ברמה המחוזית והמקומית, רוב התכניות המקודמות בוועדה תואמות למגמות הפיתוח הקבועות בתכניות המתאר המחוזיות. כך לדוגמה, מתוך 37 תכניות אשר אושרו בוועדה עד היום, לא אושרה אף תכנית אשר משנה תכנית מתאר מחוזית. ומתוך כלל המתחמים המקודמים בוועדה רק מתחמים ספורים אינם תואמים לתכנית המתאר המחוזית החלה.

ב. קרקעות חקלאיות

שטח המשבצות החקלאיות בישראל עומד על 3,790,448 דונם. מתוכם גורעות תכניות הותמ"ל 39,859 דונם, המהווים **1% בלבד** מסך המשבצות החקלאיות בישראל. הפיצוי לחקלאים הינו על פי הכללים הנהוגים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

⁹ גמישויות הינן הקלות מהוראות התכנית שבסמכות מוסד התכנון לאשר, ובלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית.



5. דיור בר השגה

חלק ממטרות חוק הותמ"ל הינו יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. ואכן במרבית מתכניות הותמ"ל נקבעת כמות יחידות להשכרה בשיעור שנע בין 10%-30% מסך יחידות הדיור בתכנית.

עד היום, בכלל המתחמים שהוכרזו על ידי הממשלה מיועדות כ-50,000 יחידות להשכרה ארוכת טווח, כאשר 20,500 יחידות מתוכן זמינות לבנייה ומאושרות במסגרת התכניות שאישרה הוועדה. מדובר על כ-20% מסך יחידות הדיור שאישרה הוועדה.

הגוף האמון על שיווק והקמת יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח הוא חברת "דירה להשכיר"¹⁰, המשווקת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח בהיקף של אלפי יחידות בשנה. מודל השיווק להשכרה ארוכת הטווח מבוסס על תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתחמי מגורים שלמים, כאשר כל פרויקט מושכר לתקופה של 20 שנה. מחצית מיחידות המיועדות להשכרה ארוכת טווח הן במחיר מופחת ומפוקח, בהנחה של לפחות 20% ממחיר השוק.

בשנת 2017 שווקו פרויקטים במסגרת תכניות הותמ"ל באור יהודה, שוהם ובאר יעקב וסה"כ למעלה מ-750 יחידות.

על פי לוחות הזמנים המתוכננים בשנת 2018 מיועדים לשיווק מתחמים נוספים שתוכננו במסגרת הותמ"ל ובכלל זה בישובים באר יעקב, נהריה, אשקלון, גן יבנה, מעלות ועכו.

תכנון למגוון אוכלוסיות

פעילות הותמ"ל מביאה לידי מימוש את מדיניות התכנון הלאומית ואת החלטות הממשלה, לפיהן על מערכות התכנון לתת מענה למגוון אוכלוסיות כגון זוגות צעירים, סטודנטים, קשישים ולהגדיל את היצע המגורים ביישובי המיעוטים וביישובי המגזר החרדי¹¹.

¹⁰ חברה הממשלתית שהוקמה מכוח החלטת ממשלה מס' 770, באוקטובר 2013.
¹¹ החלטה מס' 82/דר "תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית" מיום 25.7.16, והחלטה מס' דר/131 של קבינט הדיור מיום 13.2.17 התייחסה בין היתר גם לתכנון במגזר המיעוטים.



א. קידום תכנון לאוכלוסייה חרדית:

כיום מקודמות בותמ"ל 3 תכניות - בישובים בני ברק, אלעד ורכסים, הכוללות במסגרתן כ- 8,000 יח"ד.

במהלך תהליכי התכנון ביישובים החרדיים מתמודדת הוועדה עם מגוון אתגרים תכנוניים, שנובעים מהצורך לאפשר תוספת בהיקף נרחב של יח"ד אשר תותאם למאפיינים הייחודיים של האוכלוסייה, תוך שימוש יעיל במשאב הקרקע המצוי במחסור ובהתייחס למרחב הציבורי, לגודל משקי בית והיקף מבני הציבור הנדרש.

כך לדוגמה, בתכנית לשכונת המגורים בצפון בני ברק (תמל/ 1045), תכנון מבני הציבור נעשה במפלס בינוי המצוי מעל לשטח מסילת הרכבת, תוך ניצול יעיל של שטח התכנית. כך שלצד יחידות הדיור מתוכננים גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור. כמו כן, מתוכננים בתכנית שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-150,000 מ"ר, אשר צפויים לתרום לאיתנות הכלכלית של העיר.

ב. קידום תכנון ביישובי מיעוטים:

עד סוף 2017 הכריז קבינט הדיור על 27 מתחמים מועדפים לדיור ביישובי מיעוטים, הכוללים כ-63,700 יח"ד, סה"כ אושרו 9 תכניות (בשנים 2016-2017) אשר כוללות 9,132 יח"ד.

בשנת 2017 הוכרזו 3 מתחמים ביישובי מיעוטים: אום אל פחם, כפר קאסם וג'סר אל זרקא, הכוללים במסגרתם כ-8,750 יח"ד. בשנה החולפת אושרו 7 תכניות מועדפות לדיור בישובים הערביים, הכוללות במסגרתן כ-7,850 יח"ד, כמפורט בטבלה להלן:

שם התכנית	מס' תכנית	יח"ד	יזם
טייבה - מתחם מערבי	תמל/ 1039	2,263	רשות מקומית
ביר אל מכסור שכונה מ'	תמל/ 1020	703	רמ"י
עילוט שכונה דרום מזרחית	תמל/ 1026	544	רמ"י
מזרעה - שכונה צפונית	תמל/ 1031	274	משרד הבינוי
טמרה מזרח (מתחם 3)	תמל/ 1033	1,837	רמ"י
שפרעם - שכונה מזרחית	תמל/ 1039	1,625	רמ"י
אבו גוש - רובע מערבי	תמל/ 1065	595	משרד הבינוי



פעילות הותמ"ל לקידום תכניות ביישובים ערבים נערכת מתוך מגמה לחזק יישובים אלו באמצעות תוספת של שטחים למתחמי תעסוקה ומסחר לצד שטחים למגורים אשר מטרתם חיזוק האיתנות הכלכלית של היישוב ואספקת מקומות עבודה לאוכלוסייה המקומית. תכניות אלו מקודמות בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית אשר שותפה לתכנון באופן מלא. הוועדה רואה לנכון לנצל את שטחי התכנון ביישובים אלו באופן מיטבי ולכן צפיפויות הבנייה למגורים בתכניות הותמ"ל גבוהות מאלו הקיימות כיום ביישובים ובערים במגזר הערבי. עם זאת, קיימת הקפדה על התאמת הבנייה למאפייני האוכלוסייה ולכן התכנון המוצע ביישובים אלו כולל סוגים שונים של מבני מגורים, בגבהים שונים ובצפיפויות שונות, המאפשרים התאמה מרבית לצרכי התושבים ולאורך החיים.



טייבה מערב, תמל/ 1039 הדמיה (רוטמן אדריכלות ובינוי ערים)

כך למשל כוללת התכנית שאושרה בטייבה (תמל/ 1039) מרכז מסחרי ראשון מסוגו בעיר, אשר יהווה מוקד לתעסוקה, מסחר ובילוי. כמו כן מציעה התכנית גישה חדשה לפיתוח עירוני במגזר

הערבי ומאפשרת לעיר טייבה מעבר ממתכונת פיתוח כפרי לפיתוח עירוני מודרני. זאת בין היתר, באמצעות יצירת מרחבים עירוניים המשלבים מגדלי מגורים בני 18 קומות, לצד בניה בדפוסי בינוי בגבהים של 3-5 קומות, הסדרת שדרות עירוניות ופיתוח שטחים ציבוריים.

ג. תמהיל יחידות דיור מגוון:

התכניות המקודמות בותמ"ל כוללות היצע דירות בגדלים שונים, הכולל גם דירות קטנות, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. זאת, לצורך יצירת שכונות מגורים הכוללות תמהיל מגוון של דירות המתאימות למשקי בית בגדלים שונים.



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

עד היום, מתוך כלל התכניות שאישרה הותמ"ל, 14,300 דירות הינן דירות קטנות, המוגדרות כדירות ששטחן הכולל אינו עולה על 80 מ"ר. דירות אלו עשויות להתאים לסוגי אוכלוסייה שונים וביניהם זוגות צעירים. בנוסף, כ-3800 יח"ד מתוך כלל היחידות שאישרה הוועדה מיועדות לדיור מיוחד כגון בתי אבות, דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

כך למשל כוללת התכנית שאושרה השנה בעכו (תמל/1042) שילוב של טיפוסי בנייה שונים, 1000 יח"ד קטנות, ו-300 יח"ד של דיור מיוחד.



תמל/1042, שערי עכו, רחוב מרכזי, שטחי ציבור ובנייה מגוונת, הדמיה (קורין אדריכלים)



יוזמות חדשניות



מדדי איכות לתכנון - לצד תוספת יח"ד פועל צוות הותמ"ל לשילוב עקרונות איכות תכנוניים בתהליך ההכנה, הבקרה והליווי של התכניות. במסגרת זו קיים הצוות סדרה של סדנאות עם גופים שונים, דוגמת האגודה הישראלית לבניה ירוקה ועמותת 'מרחב', על מנת ללמוד מנקודות מבט שונות על המגמות הרווחות היום בעולם התכנון. מתוך כך התגבשה בוועדה תפיסה ערכית הגורסת כי על מנת לייצר שכונות מגורים איכותיות, יש לשים דגש על מספר רב של פרמטרים וביניהם: צפיפות המגורים, רשת הרחובות, תחבורה ציבורית, עירוב שימושים ועוד.

על מנת למנף את נושא איכות התכנון, פותח על ידי צוות הותמ"ל ואגף המחשוב במנהל התכנון כלי טכנולוגי, המבוסס על פיתוח מערכת מידע גיאוגרפית (ממ"ג), שנועד לסייע בבחינת מגוון מדדים לאיכות התכנון בתכניות. פיתוח זה יוביל ליישום התפיסה הערכית, המורכבת ממדדים מגוונים, לבדיקת איכות התוכניות, תוך היזון חוזר מהיר, קל ומדויק בשלבים ראשוניים של התוכנית אל מול צוותי התכנון, ובמטרה לייצר רף וסטנדרט אחיד בכל מנהל התכנון.

להלן דוגמאות לתהליכי התכנון בוועדה שנערכו תוך בחינת מדדי איכות לתכנון הכוללים, בין היתר, את המרכיבים הבאים:

א. אינטנסיביות בנייה לאורך השדרות המרכזיות ועירוב שימושים

בנייה אינטנסיבית לאורך רחובות ראשים ויצירת עניין באמצעות עירוב שימושים הכולל שילוב חזיתות מסחריות, מאפשרות מרחב עירוני מגוון ובעל יתרונות רבים, בהם: ניצול מיטבי של הקרקע באמצעות שילוב אנכי של שימושים זה מעל זה, במקום זה לצד זה. יתרונות תחבורתיים באמצעות צמצום מרחקי ההליכה ברגל ומניעת מצב בו נפחי התנועה נעים במקביל לאותו הכיוון.

תפקודו של הרחוב המסחרי הראשי נקבע, בין השאר, באמצעות כמות המשתמשים הצפויה בו. על כן, נקבע מדד אשר הנחת הבסיס שלו היא שככל שקיימת אוכלוסייה גדולה יותר (מתגוררת, עובדת, נופשת) לאורך רחובות מסחריים - המסחר ברחובות אלה יצליח יותר, יהיה יותר איכותי ומגוון וכתוצאה מכך ימשוך אליו יותר קונים והרחובות יהיו פעילים, נעימים ובטוחים יותר.

כלי המדידה שפותח מאפשר לבצע באופן אוטומטי את הצלבת הנתונים הכמותיים המופיעים במסמכי התכניות. תוך אינדיקציה מהירה לפוטנציאל איכות הרחובות המסחריים המוצעים בתוכנית.



בדוגמה המצורפת ניתן לראות חתך רחוב ראשי הכולל בינוי אינטנסיבי ועירוב שימושים:



תמל/ 1046 אור יהודה – רחוב ראשי הכולל חזית מסחרית, ומגורים ומשרדים (אדר' אילן איזן).

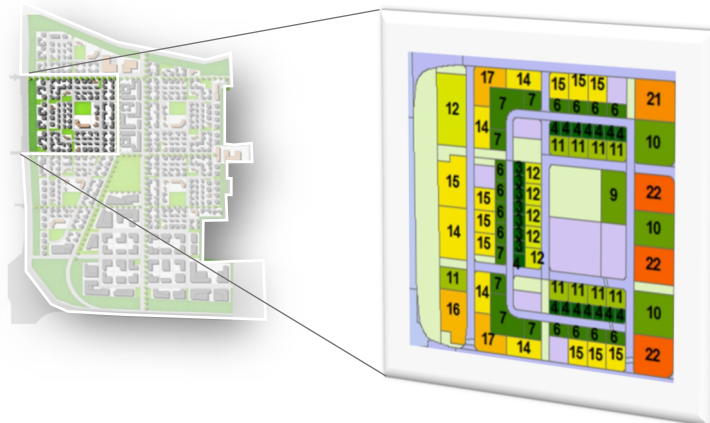
ב. צפיפות מגורים

תכנון הכולל עוצמות בנייה גבוהות באזורים האורבניים מאפשר לאוכלוסייה ליהנות ממגוון שירותים שונים, ששילובם מותנה בכמות משתמשים גבוהה, תדירות גבוהה של תחבורה ציבורית, פעילות מסחרית ומוסדות ציבור ותרבות.

צפיפות המגורים בתכניות השונות המקודמות בותמ"ל נקבעת תוך בחינת האיזון המתאים בין ציפוף הבניינים והרחבת היצע המגורים ובין תכנון המותאם למאפייני סביבת התכנית, דפוסי הבינוי במרחב וצרכי אוכלוסיות היעד.

כלי המדידה שפותח מאפשר למתכנן בלחיצת כפתור לבחון את צפיפות הנטו והברוטו של השכונה ובהתאם לנתונים לקבוע היכן יש לשקול העלאת או הפחתת צפיפות.

בדוגמה המצורפת ניתן לראות את חישוב הצפיפות בקטע מסוים מתכנית עכו מזרח, תמל/ 1042 שקודמה בוועדה.

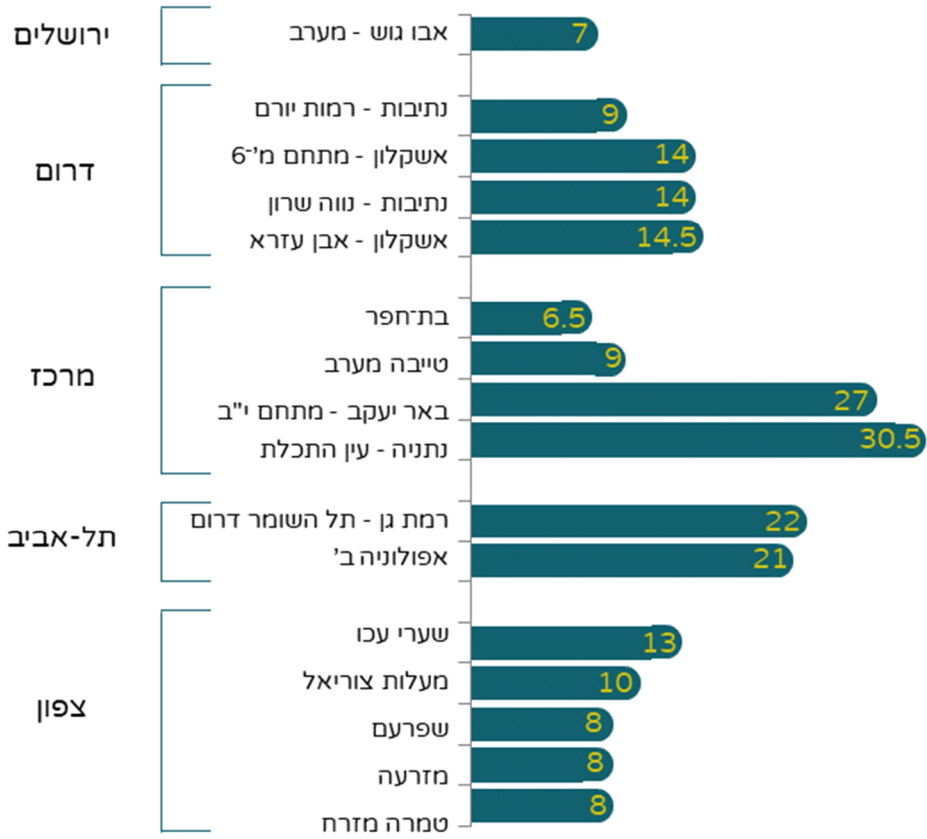


תמל/ 1042, שערי עכו, (קורין אדריכלים)



צפיפות מגורים ממוצעת בתכניות שאושרו במהלך 2017 בחלוקה למחוזות

(יחיד' לדונם נטו)



ג. רשת רחובות

ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שרשת רחובות צפופה, בה המרחקים בין הצמתים קטנים יחסית, מעודדת הליכה ברגל ושהייה במרחב הציבורי ולכן תורמת תרומה רבה לרמת הפעילות ברחובות העיר. כלי המדידה שפותח מאפשר בדיקה מהירה של המדד ואיתור גרפי בולט של המקומות בהם נדרש לבצע שינוי ברשת הרחובות על מנת לשפרה.



בדוגמה המצורפת
אותרו המקומות בהם
המרחק בין הצמתים עולה על 120 מ':

תמל/ 1024 קריית אתא מתחם דרומי (אדר' מאיר בוכמן)



ד. נגישות לשירותים המצויים במרחק הליכה ממבני המגורים

נגישות למגוון שירותים במרחק הליכה ממגרשי המגורים מאפשרת להפחית את השימוש ברכב פרטי, דבר המוביל לחסכון בהוצאות משקי הבית, ומעודד כלכלה מקומית.

כלי המדידה שפותח מאפשר את בדיקת מרחק הליכה של מיקום המגרשים ביחס לייעודים שונים (שטחי ציבור, שטחים פתוחים, תעסוקה ועוד) במטרה לבחון את נגישותם למתגוררים בשכונה.



2. תכנון בראיה מרחבית

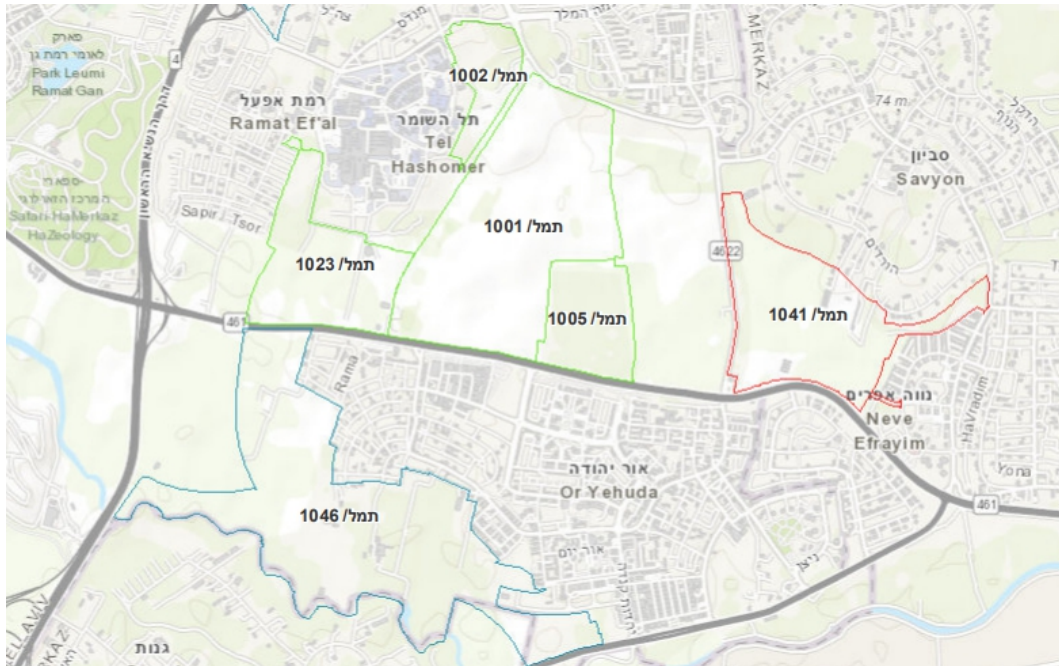
הותמ"ל פועלת מתוך הבנה כי תוספת יחידות דיור בהיקפים גדולים דורשת מתן מענה במקביל גם לצרכי הציבור ולתשתיות, ובכלל זה תשתיות על. תכנון זה דורש בדיקה וראיה מרחבית, הלוקחת בחשבון את היקפי הפיתוח הצפויים באזור ואת המענה הנדרש להם. לאור זאת התגבשה תפיסה כי לצד אישור שכונות המגורים יש לאשר ולהניח את המצע הסטטוטורי לכלל תשתיות הציבור והתשתיות הנדרשות להן, כך שבעת המימוש יוכלו אלו ואלו להתממש יחדיו.

על כן, מעבר לפיתוח מתחמי המגורים, כוללים תהליכי התכנון המקודמים בותמ"ל את מרכיבי התשתית הנדרשים לצורך מימוש התכנית. להלן מספר דוגמאות בהן נכלל תכנון התשתיות עם תכנון שכונת המגורים.

א. שילוב תחבורה ציבורית בתכניות

לאופן תכנונו של אזור מגורים יש השפעה ניכרת על יעילותה של התחבורה הציבורית. בהתאם לכך נערכות התכניות באופן המאפשר התוויית דרכים המותאמת לתחבורה ציבורית, ונקבע במסגרתן מיקום תחנות הסעה. שילוב מרכיבים אלו בתכניות, בד בבד עם שילוב עוצמות בינוי גבוהות, ריכוז שימושים עירוניים לאורך צירי מערכות הסעת המונים ותכנון מערכת משלימה של שבילים נוחים להולכי רגל אל תחנות הסעה, יוצרים מצע תכנוני מתאים לפעילות מערכת עירונית יעילה הנותנת העדפה לתחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי.

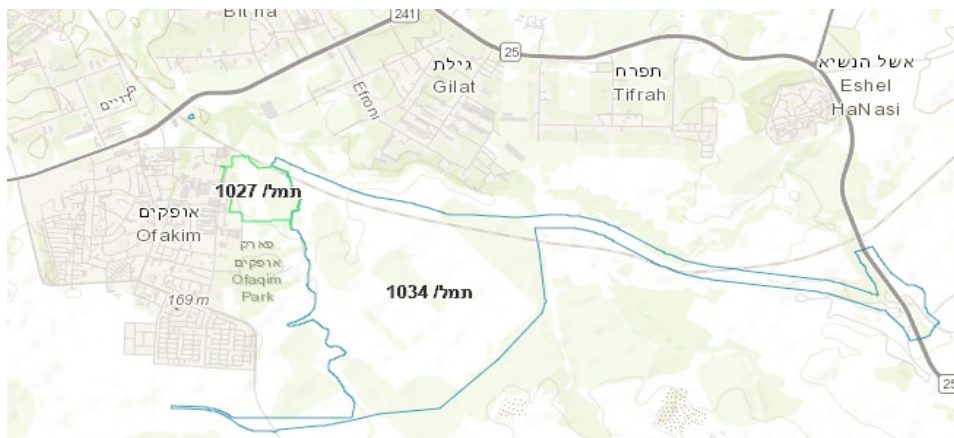
תהליכי התכנון המקודמים בוועדה נערכים בהתאם לעקרונות אלו וביטוי לכך ניתן למשל ב-5 תכניות ותמ"ל המצויות בבקעת אונו לאורך כביש מס' 461, אשר צפוי לשמש כציר מערכת הסעת המונים מרכזי במרחב זה, עם הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה הנמצא היום בתכנון בות"ל.



תכניות ותמ"ל לאורך דרך 461

ב. תשתיות תחבורה אזוריות

- תכנית עכו מזרח (תמל/ 1042), כוללת לצד פיתוח מתחם המגורים, תוספת של תשתיות בעלות משמעות כלל אזורית. התכנית כוללת מתחם לתחנת רכבת על בסיס קו הרכבת הפעיל בין כרמיאל לחיפה, תכנון מחלף בין כביש 4 לכביש 85 ומרכז תחבורה עירוני.
- תכנית אופקים חדשים (תמל/ 1034) כוללת התוויה של דרך שדה תימן המתחברת לדרך מס' 25 ובכך מקשרת את רובע המגורים המוצע ואת העיר הקיימת למערך הדרכים הארצי. הוספת קטע הדרך והמחלף המוצע על כביש 25 יסייעו לשיפור משמעותי בנגישות התחבורתית מאופקים לבאר שבע.



תמל/ 1034, אופקים, הארכת הדרך לצורך חיבור לכביש 25



ג. ביוב

תכנית לשכונת המגורים מ-6, בצפון אשקלון (תמל/ 1047), אשר אושרה השנה, כוללת בתחומה את מתקן טיהור השפכים הקיים באשקלון ומאפשרת את הרחבתו לצורך מתן פתרון קצה לספיקות הביוב הצפויות מיחידות המגורים הכלולות בתכנית וכן מהשכונות הנוספות המתוכננות בעיר.

ד. ניקוז

תהליכי הפיתוח הנרחבים המקודמים כיום במרחב בקעת אוננו צפויים להשפיע ישירות על מערכת הניקוז הקיימת כיום באור יהודה, הממוקמת דרומית לכביש 461. בחלקה הדרומי של העיר הופקדה בשנה החולפת תכנית פארק איילון, (תמל/ 1046), בחלקה הדרומי זורם נחל איילון המהווה כיום את בסיס הניקוז האזורי בעל כושר הולכה מוגבל לעודפי נגר.

לאור זאת כוללת תכנית פארק איילון פתרונות ניקוז המסייעים למתן מענה מרחבי כולל לסוגיית הניקוז. פתרונות אלו כוללים, בין היתר, שילוב אגן ריסון המתוכנן על ידי



אפיק נחל איילון ושטחי הפארק המוצעים בחלקה הדרומי של תכנית הותמ"ל באור יהודה, תמל/ 1046, (איזון אדריכלים).



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

רשות הניקוז בחלקה המרכזי של התכנית. בנוסף ישמשו מרבית שטחי פארק איילון בדרום התכנית כמתקן השהייה וויסות של מי איילון, באופן המשלב בין הצרכים הטכניים של הניקוז וההיבטים נופיים – סביבתיים של הפארק.

דוגמה נוספת לפתרון ניקוז מערכתי ניתן לראות בתמל/ 1047, אשקלון מ'6-6, שאושרה השנה, בה תוכנן פתרון ניקוז מערכתי בתיאום עם רשות הניקוז והחברה להגנת הטבע.



שינויים בחוק הותמ"ל



לאור החשיבות הגדולה שרואה הממשלה בתהליכי התחדשות עירונית, הן בשל תרומתם להגדלת היצע יחידות הדיור והן כאמצעי למתן מענים חברתיים לאוכלוסיות שונות, אושרה הצעת חוק אשר הרחיבה את סמכויותיה של הותמ"ל כך שהיא תוכל לטפל גם בתכניות פינוי בינוי ובתכניות הכוללות קרקע פרטית מרובת בעלים. כפי שמפורט בדברי ההסבר של הצעת החוק, הרחבה זו מתבקשת בשל תרומתה החיובית של הוועדה למתחמים מועדפים לדיור להגדלת היצע התכנוני של יחידות הדיור תוך קיצור הליכי התכנון באופן משמעותי.

1. פינוי – בינוי

תהליכי ההתחדשות העירונית מביאים לתוספות בנייה באזורים מבונים ובכך מייעלים את השימוש במשאב הקרקע המצוי במחסור. מעבר לכך מאפשרים תהליכי ההתחדשות שיפור ושדרוג המרחב הפרטי והציבורי, תוך התאמתו לצרכי האוכלוסייה וזאת באמצעות השלמת שימושי קרקע הנדרשים במרחב הבנוי וניצול יעיל יותר של התשתיות ומוסדות הציבור הקיימים. לאור זאת קבעה התכנית האסטרטגית לדיור¹² כי "הגברה משמעותית של פעילות ההתחדשות העירונית והבינוי במסגרתה על השטחים הבנויים, במקום על השטחים הפתוחים, היא צורך ראשון במעלה של מערכת התכנון".

התנאים המרכזיים הנדרשים על פי התיקון לחוק הותמ"ל לצורך הכרזה על מתחמי פינוי - בינוי כמועדפים לדיור כוללים בין היתר את הסעיפים הבאים:

א. המתחם כולל במסגרתו לפחות 500 יחידות דיור.

ג. המלצת מנהלת מנהל התכנון, לאחר שקיימה התייעצות עם יו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית.

ד. התכנית תוגש לותמ"ל בהסכמת הרשות המקומית בה היא חלה.

¹² אשר התקבלה כהחלטת מס' דר/ 131 של קבינט הדיור מיום 13.2.17.



התחדשות עירונית בקריית משה, רחובות (תמל/ 1086), הדמיה (בר-לוי אדריכלים)

במהלך שנת 2017 הוכרז מתחם קריית משה ברחובות, הכולל כ-9,500 יח"ד, כמתחם מועדף לדיור ראשון במסלול פינוי - בינוי. התכנון המוצע למתחם זה כולל תהליך התחדשות עירונית לשכונת מגורים בחלקה הדרומי של רחובות, תוך שילוב והסתמכות על קרקע משלימה. הסתמכות זו מאפשרת תכנון מאוזן ובינוי בצפיפויות משתנות תוך שמירה על כדאיות כלכלית של כל אחד מ-32 תתי המתחמים שבתכנית. תכנית זו צפויה להשתלב בתהליך הסטטוטורי בוועדה במהלך שנת 2018.

בשנת 2018 עיסוק הוועדה בנושא ההתחדשות העירונית צפוי לגבור, ויחד עם הרצון לקדם תכניות פינוי בינוי בצורה יעילה, הוכשר צוות הותמ"ל לצורך קידום תכנון איכותי תוך התייחסות מעמיקה להיבטים חברתיים, כלכליים וביצועיים בתכניות.

2. קרקע מרובת בעלים

כחלק מסל הפתרונות של ממשלת ישראל להגדלת היצע יחידות הדיור במרכז הארץ, הוחלט בתיקון מס' 4 לחוק לאפשר קידום תכניות בותמ"ל גם לקרקעות מרובות בעלים, בהן הרכב הבעלויות המורכב מקשה על עבודת התכנון. יחד עם זאת הוחלט על מנגנון אשר יבחן באופן שוויוני את בקשות בעלי הקרקע להיכלל במסלול ייחודי זה.

הליך ההכרזה בקרקע מרובת בעלים שונה מהליך הכרזה רגיל וכולל בחינת כל בקשה להכרזה על מתחם ע"י צוות מייעץ, זאת ביחס לאמות מידה שוויוניות. הצוות המייעץ מורכב מ-4 נציגי ממשלה, מנהלת מנהל התכנון, נציג שר המשפטים, נציג שר האוצר, נציג שר הבינוי והשיכון וכן נציג הרשויות המקומיות. באוקטובר 2017



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

קבע שר האוצר תקנות בנוגע למי רשאי להגיש בקשה להכרזה, ואיזה מידע יש לכלול בבקשה.

התנאים המרכזים הנדרשים ע"פ התיקון להגשת בקשה להכרזה על מתחם מועדף לדיור בקרקע מרובת בעלים כוללים בין היתר את הסעיפים הבאים:

א. מינימום של 750 יח"ד ומעלה.

ב. מספר הבעלים הוא 10 ומעלה, כאשר חלקו היחסי של כל אחד אינו עולה על 20% (ובמתחם בו גם מקרקעי ישראל, מספר הבעלים 5 ומעלה).

לצורך יישום החוק פורסם בסוף שנת 2017 קול קורא בעיתונות הארצית להגשת בקשה להכרזה על מתחמים, וכל החומר הרלוונטי פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון¹³.

על מנת לייצר מבחן משווה בין כל המתחמים המוגשים למזכירות הוועדה, קבע החוק כי אלו יבחנו בהתאם לאמות מידה שוויוניות. אמות המידה ומשקלן בציון הכולל של כל מתחם פורסמו באתר האינטרנט והן כוללות התייחסות לנושאים כגון מספר יחידות הדיור הצפוי במתחם, קרבה לאזורי ביקוש, שיעור יח"ד המוצעות בשכירות, התאמה לתכניות מתאר מחוזיות ומקומיות ועוד.

מתחם שיומלץ להכרזה ע"י הצוות המייעץ יועבר להחלטת קבינט הדיור בצרוף המלצת הצוות.

¹³ נוהל הגשת בקשה להכרזה על קרקע מרובת בעלים כמתחם מועדף לדיור ואמות המידה להמלצת הצוות המייעץ מפורסמים באתר מנהל התכנון בכתובת <http://www.iplan.gov.il>



נספח 1 – המתחמים שהוכרזו על ידי קבינט הדיור 2014-2017

רשימת מתחמים מוכרזים				
שלב	תאריך הכרזה	מספר תכנית	שם מתחם	
תכנית מאושרת	22/09/2014	תמל/ 1001	תל השומר מרכז	1
תכנית מאושרת	22/09/2014	תמל/ 1002	תל השומר צפון	2
תכנית מאושרת	22/09/2014	תמל/ 1003	גן יבנה צפון מערב	3
תכנית מאושרת *	22/09/2014	תמל/ 1004 / א	אפולוניה א'	4
תכנית מאושרת	22/09/2014	תמל/ 1004 / ב	אפולוניה ב'	5
תכנית מאושרת	22/09/2014	תמל/ 1006	אשקלון עיר היין	6
בטיפול מחוז ירושלים	22/09/2014	תמל/ 1009	רכס לבן	7
בטיפול מחוז ירושלים	03/11/2014		צור הדסה סנסן ב	8
תכנית מאושרת	03/11/2014	תמל/ 1005	פרדס בחסכון	9
תכנית מאושרת	03/11/2014	תמל/ 1007	שוהם שכונה כ"א	10
תכנית מאושרת	03/11/2014	תמל/ 1008	טורעאן	11
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1010	נתניה - עין התכלת	12
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1011	קרית גת	13
בטיפול מחוז ירושלים	08/06/2015	תמל/ 1012	מורדות רמות	14
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1013	נהריה - אינפילם עירוני	15
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1014	בסמת טבעון גבעת קושט	16
בטיפול מחוז חיפה	08/06/2015	תמל/ 1015	חיפה בת גלים	17
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1016	באר שבע - שכונת הרקפות	18
תכנית מאושרת	08/06/2015	תמל/ 1017	בת חפר	19
תכנית מאושרת	22/06/2015	תמל/ 1039	טייבה - מתחם מערבי	20
שולחן עגול	22/06/2015	תמל/ 1052	אבו גוש מתחם צפוני	21
שולחן עגול	22/06/2015	תמל/ 1067	טורעאן - מתחם דרומי	22
ישיבת התנעה	22/06/2015	תמל/ 1069	פורידיס	23
תכנית מאושרת	13/07/2015	תמל/ 1018	מחנה צריפין - מתחם 1	24
תכנית מאושרת	13/07/2015	תמל/ 1019	מחנה צריפין - מתחם 2	25
תכנית מאושרת	13/07/2015	תמל/ 1020	ביר אל מכסור שכונה מ'	26
תכנית מאושרת	13/07/2015	תמל/ 1021	עפולה צפון- מול העמק	27
תכנית מאושרת	13/07/2015	תמל/ 1022	אשקלון שכונת אגמים מזרח	28



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

29	קרית אתא – מתחם דרומי	תמל/ 1024	13/07/2015	הפקדה להתנגדויות
30	עילוט שכונה דרום מזרחית	תמל/ 1026	13/07/2015	תכנית מאושרת
31	אופקים - שכונת נח	תמל/ 1027	13/07/2015	תכנית מאושרת
32	איכסאל - שכונה מערבית	תמל/ 1029	13/07/2015	הפקדה להתנגדויות
33	אום אל פאחם - עארק אל שבאב	תמל/ 1030	13/07/2015	שולחן עגול
34	מזרעה - שכונה צפונית	תמל/ 1031	13/07/2015	תכנית מאושרת
35	קצרין רובע 12	תמל/ 1032	13/07/2015	תכנית מאושרת
36	טמרה דרום	תמל/ 1070	13/07/2015	מילוי תנאים להפקדה
37	טמרה מזרח (מתחם 3)	תמל/ 1033	06/08/2015	תכנית מאושרת
38	רמת גן - תל השומר דרום	תמל/ 1023	26/10/2015	תכנית מאושרת
39	קריית אתא - מתחם צפון מערב	תמל/ 1025	26/10/2015	שולחן עגול
40	אופקים חדשים	תמל/ 1034	26/10/2015	החלטה לאישור
41	קצרין רובע 13	תמל/ 1035	26/10/2015	תכנית מאושרת
42	שפרעם שכונה מזרחית	תמל/ 1036	26/10/2015	תכנית מאושרת
43	באר יעקב מתחם י"ב	תמל/ 1037	26/10/2015	תכנית מאושרת
44	רמת גן - גני אד"ר	תמל/ 1038	26/10/2015	הפקדה להתנגדויות
45	נתיבות - רמות יורם 13-14	תמל/ 1040	04/01/2016	תכנית מאושרת
46	יהוד - גני יהודה	תמל/ 1041	04/01/2016	הופקדה להתנגדויות
47	שערי עכו	תמל/ 1042	04/01/2016	תכנית מאושרת
48	נתיבות - נווה שרון (10-12)	תמל/ 1050	04/01/2016	תכנית מאושרת
49	נתיבות - מעלות נחל (15-16)	תמל/ 1051	04/01/2016	שולחן עגול
50	עראבה מתחם צפוני	תמל/ 1043	07/03/2016	שולחן עגול
51	רהט מתחם דרומי	תמל/ 1044	07/03/2016	הפקדה להתנגדויות
52	בני ברק מתחם צפוני	תמל/ 1045	07/03/2016	הופקדה להתנגדויות
53	אור יהודה - שכונת פארק איילון	תמל/ 1046	07/03/2016	הפקדה להתנגדויות
54	אשקלון מתחם מ-6	תמל/ 1047	07/03/2016	תכנית מאושרת
55	אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7	תמל/ 1048	07/03/2016	תכנית מאושרת
56	יבנה מזרח - שורק	תמל/ 1049	07/03/2016	שולחן עגול
57	רהט	תמל/ 1084	07/03/2016	שולחן עגול
58	מג'דל כרום	תמל/ 1054	23/05/2016	ישיבת התנעה
59	חדרה בית אליעזר	תמל/ 1055	23/05/2016	ישיבת התנעה



הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור | דו"ח שנתי 2017

60	עפולה רובע גלבוע	תמל/ 1056	23/05/2016	הפקדה להתנגדויות
61	מעלות צוריאל	תמל/ 1057	23/05/2016	תכנית מאושרת
62	לוד מתחם רובע מערבי (ניר צבי)	תמל/ 1087	23/05/2016	ישיבת התנעה
63	ג'דידה - מכר מזרח	תמל/ 1058	19/09/2016	שולחן עגול
64	ג'דידה - מכר מערב	תמל/ 1059	19/09/2016	שולחן עגול
65	טירה	תמל/ 1060	19/09/2016	שולחן עגול
66	ערערה	תמל/ 1061	19/09/2016	התנעה
67	פארק לכיש - אשדוד	תמל/ 1062	19/09/2016	הפקדה להתנגדויות
68	דיר אל אסד	תמל/ 1063	19/09/2016	מילוי תנאים להפקדה
69	לוד- בן שמן	תמל/ 1064	19/09/2016	מילוי תנאים להפקדה
70	רכסים	תמל/ 1066	19/09/2016	שולחן עגול
71	אבו גוש - רובע מערבי	תמל/ 1065	05/12/2016	תכנית מאושרת
72	רמת השרון- מערב רמת השרון	תמל/ 1068	09/01/2017	מילוי תנאים להפקדה
73	חבצלת	תמל/ 1071	13/02/2017	ישיבת התנעה
74	מנשימים	תמל/ 1072	13/02/2017	ישיבת התנעה
75	לוד שער מערבי	תמל/ 1073	05/06/2017	ישיבת התנעה
76	קרית עקרון מזרח	תמל/ 1074	05/06/2017	שולחן עגול
77	כפר סירקין דרום מזרח	תמל/ 1075	05/06/2017	התנעה
78	סירקין מערב	תמל/ 1076	05/06/2017	התנעה
79	אום אל פאחם	תמל/ 1077	05/06/2017	התנעה
80	כפר קאסם	תמל/ 1078	05/06/2017	שולחן עגול
81	בני עי"ש	תמל/ 1079	15/06/2017	שולחן עגול
82	ג'סר אל זרקא	תמל/ 1080	13/08/2017	ישיבת התנעה
83	אלעד	תמל/ 1081	13/08/2017	ישיבת התנעה
84	הרצליה- קריית שחקים	תמל/ 1082	13/08/2017	ישיבת התנעה
85	הרצליה- קריית מסלול	תמל/ 1083	13/08/2017	ישיבת התנעה
86	אשדוד- קריית חלוצים	תמל/ 1085	20/11/2017	התנעה
87	רחובות- קריית משה (פינוי בינוי)	תמל/ 1086	20/11/2017	שולחן עגול

*תמל/ 1004/א, אפולוניה בוטלה בהוראות בית משפט מחוזי, על החלטה זו הוגש ערר לבג"צ ע"י המדינה, טרם התקבל פס"ד.