

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) במלאת שנתיים לאישור חוק הוותמ"ל



דוח מס' 2

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)

במלאת שנתיים לאישור חוק הוותמ"ל

כתיבה ועריכה: אסף זנזורי, איתמר בן דוד

מערכת: יעל אלישר, דרור בוימל, דב גרינבלט, ענת הורוביץ-הראל, גיתית הרש, שי טחנאי, יעל לביא-אפרת, דנה מרגליות, עידן עמית, עידן פיליפס, ניר פפאי, משה פרלמוטר, טל צפירי, לירון שפירא, אברהם שקד.

מיפוי: דקלה זיידמן, יחידת הממ"ג החברה להגנת הטבע.

תמונת שער, קרדיט: דב גרינבלט

ספטמבר 2016

דוח מסי 2

תקציר מנהלים

הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן [חוק הוותמ"ל](#)), אשר אושר באוגוסט 2014, הורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור. צעד זה מהווה המשך לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), (להלן חוק הווד"לים).

מטרת חוק למתחמים מועדפים לדיור (חוק הוותמ"ל) הייתה קידום יעיל ומהיר של תוכניות בניה לדיור ביחס למתחמי קרקע, שהוכרו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור, זאת במסגרת הליך תכנוני מיוחד הנותן עדיפות ברורה לפיתוח באדמות מדינה. לוועדה ניתנו מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, כמו גם סמכות לקבוע תוכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות אחרות, למעט תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבינוי, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35). טרם הגשת תוכנית מועדפת לדיור לותמ"ל, נדרשת הממשלה או ועדת שרים שמינתה (ובעניין זה קבינט הדיור הוא ועדת שרים) להכריז על קרקע כעל מתחם מועדף לדיור. הכרזה זו תינתן על פי החוק, לפי המלצת מנהלת מנהל התכנון.

תוכנית מועדפת לדיור הינה תוכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. תוכנית מועדפת לדיור ביישובי המגזר הערבי יכולה לחול גם על קרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 500 יח"ד.

בשנה שעברה, בתום שנה לחקיקתו של חוק הוותמ"ל פרסמה החברה להגנת הטבע דוח שבחן את עבודתה של הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור.

בדוח זה אנו ממשיכים ובוחנים את הפעולות של הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור לאחר שנתיים. זאת, מתוך מטרה לבחון האם עלה בידה למלא את מטרותיה מתוך פרספקטיבה רחבה ונקודת המבט של החברה האזרחית בישראל.

הפרק הראשון כולל סקירה של השתלשלות האירועים אשר הובילו להקמת הוותמ"ל. כמו כן, נציג את חוק הוותמ"ל, נפרט את הסוגיות השונות העולות בחוק וכן נציג את מבנה הוועדה, התנהלותה וכדומה.

הפרק השני כולל ניתוח ממצאים כעבור שנתיים לפעילות הוועדה על פי קצב התקדמות התכניות והסוגיות השונות שעולות בקידום תכניות אלה.

הפרק המסכם ממקד ומציג את הסוגיות המרכזיות העולות מהדוח הנספחים מציגים תרשים זרימה של תוכנית ותמ"ל וניתוח של חוק הוותמ"ל.

עיקרי הממצאים במספרים

- סה"כ מספר יחידות הדיור שאושרו בשנת 2015 (לפי השנתון של מינהל התכנון לשנת 2015) עומדת על כ- 99,514 יח"ד, בחלוקה הבאה: 74,198 יח"ד על ידי הוועדות המחוזיות (75% מכלל יחידות הדיור) 25,316 יח"ד בותמ"ל (25% מכלל יחידות הדיור) ([ר' שנתון מינהל התכנון 2015, סיכום פעילות 2014-2016 הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור \(הוותמ"ל\) מינהל התכנון משרד האוצר](#)) התוכניות שמרכיבות את 25,316 יח"ד של הוותמ"ל :
- תמל/1001 תל השומר מרכז (10,000 יח"ד),
- תמל/1002 תל השומר צפון (2,087 יח"ד),
- תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה (2,445 יח"ד)
- תמל/1006 אשקלון מתחם מ-7 (11,000 יח"ד)
- לפי השנתון של מינהל התכנון לשנת 2015 מספר התוכניות שאושרו בוועדות המחוזיות (במסלול הרגיל) בשנת 2015 עומד על כ-1,121 תוכניות ([ר' שנתון מינהל התכנון 2015](#)), ואילו מספר התוכניות שאושרו בותמ"ל עומד על כ-4 תוכניות בלבד (פחות מאחוז).
- בתקופה שבין יולי 2015 ליולי 2016 סה"כ מספר התוכניות החדשות שהתחילו את תהליך שולחן עגול בותמ"ל הינו 25, כאשר מתוכן 11 תוכניות עברו שולחן עגול וטרם הגיעו לדיון להפקדה (כמעט מחצית מהתוכניות), 8 תוכניות עברו את שלב דיון להפקדה, 5 תוכניות הופקדו להתנגדויות ותוכנית אחת נגנזה. כלומר, בפועל אין תוכנית אחת שהתחילה את המסלול הוותמ"לי ואושרה במהלך שנה אחת.
- סה"כ מספר התוכניות המקודמות במסלול הוותמ"ל בפועל הינו 60. ניתן לראות כי מתוך 60 התוכניות שהוכרוזו בקבינט הדיור 24 תוכניות טרם הגיעו לפתחה של הוותמ"ל (כמעט מחצית מהתוכניות עדיין לא עברו שולחן עגול). מתוך 36 התוכניות שהגיעו לשולחן עגול, 9 לפני דיון להפקדה, 6 אחרי דיון להפקדה (לפני הפקדה בפועל, לפני הפקדה להתנגדויות הציבור), 11 תוכניות הופקדה להתנגדויות, 8 אושרו ושתיים נגנזו. מכלל התוכניות שאושרו, **עד כה לא ניתן היתר בניה, לא נבנתה יחידת דיור בודדת.**
- התוכניות החדשות המקודמות בותמ"ל מתעלמות מהחובה לייעד להשכרה 30% מהדירות, בטענה כי אין לכך ישימות כלכלית. בתחילת הדרך של הליכי הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור בכהונת הממשלה הקודמת אחוזי השכירות בתוכניות הוותמ"ל עמדו על 30%. בהמשך הדרך בממשלה הנוכחית החריג הפך לכלל וכיום עומד אחוזי השכירות בתוכניות הוותמ"ל על פחות מ-20% ([ר' פרק 2.3.3 היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה בתוכניות הוותמ"ל](#)). במידה והיו עומדים במטרת החוק ללא הפחתה באחוזי השכירות היו מתווספים כ-13,934 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בתוכניות הוותמ"ל.
- בנוסף, בכהונת הממשלה הנוכחית הוכרוזו כ- 34 תוכניות בקבינט הדיור (מבלי לכלול את 17 ההכרזות ביישובי המגזר הערבי שבהם חוק הוותמ"ל לא מחייב דיור להשכרה). מתוך 34 התוכניות המוכרזות, כ-16 (כ-50% לערך)

תכניות הפחיתו, או שהסירו כליל את אחוזי הדיור להשכרה (ר' [2.3.3 היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה בתוכניות הוותמ"ל](#)).

כאשר בודקים את כלל התוכניות שהוכרזו עד כה בקבינט הדיור ניתן לראות שתוכניות אלה מתפרשות על שטח של 80,805 דונם, כאשר על פי מסמכי התוכניות שטח זה אמור לכלול כ- 203,961 יחידות דיור בצפיפות של 2.5 יח"ד ברוטו.

תוכן עניינים

7	רקע.....	1.
7	1.1 הוועדות לבנייה למגורים (הול"לים)	
8	1.2 הוועדה לדיור לאומי (הווד"לים)	
10	1.3 הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)	
14	1.4 השוואה בין מוסדות התכנון לתכנון מזורז של מתחמי מגורים : ותמ"ל, וד"ל, ול"לים	
19	1.5 שינויי חקיקה מאז חוק הוותמ"ל.....	
21	עיקרי הממצאים	2.
21	2.1 נתונים כמותיים- ותמ"ל 2014-2016	
26	מפת פריסה מרחבית של תוכניות הוותמ"ל	
27	2.2 תוכניות המקודמות במסלול הוותמ"ל 2014-2016	
27	2.2.1 נתונים לשנת 2015	
29	2.2.2 נתונים לשנת 2016	
34	2.3 ניתוח פעולות הוותמ"ל בשנה השניה 2015-2016	
34	2.3.1 קידום מתחמים שאינם זמינים והעברת סמכויות תכנון מהותיות בותמ"ל להכרעת צוות מלווה ממשלתי	
37	2.3.2 פגיעה מתמשכת בזכויות הציבור בתכנון בפעילות הוותמ"ל	
42	פריסה מרחבית של קבוצות הפעולה המתנגדות לתוכניות הוותמ"ל	
47	2.3.3 היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה בתוכניות הוותמ"ל	
50	מפת השוואה בין דירות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל ממשלה קודמת/ממשלה נוכחית	
51	2.3.4 פגיעה בחוסן הערים ועידוד פיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי הערים בותמ"ל	
57	2.3.5 טיפול שגוי בחסמים מעכבי פיתוח בתוכניות הוותמ"ל	
61	2.3.6 אחריות היזמים להפניית תוכניות לא בשלות לותמ"ל	
63	2.3.7 הכפפת-יתר של הוותמ"ל לאינטרסים ממשלתיים בניגוד לכוונת המחוקק	
65	סיכום ומסקנות.....	3.
68	ביבליוגרפיה	4.
70	נספחים.....	5.

1. רקע

חוקים המשנים את חוק התכנון והבנייה כחלק מהכלים של ממשלת ישראל להאצת הבנייה למגורים דוגמת חוק הוד"לים וחוק הוותמ"ל הם חיקויים של מנגנון שיושם באופן זמני בשנות התשעים, הוד"לים (וועדות לבנייה למגורים), שהוקמו בעקבות הצורך לספק באופן מיידי מלאי גדול של יחידות דיור לקליטת גלי העלייה.

ועדות אלו העוסקות בהאצת התכנון וקיצור הזמנים כערך עליון הביאו בעבר, וככל הנראה יביאו גם בעתיד לטעויות תכנוניות קשות הכוללות בין השאר זיהום אקוויפרים, הזזת תשתיות במיליוני שקלים וניצול ציני של קיצור תהליכים לבניית שכונות לשכבות האוכלוסייה המבוססות.

בעוד שבזמן הוד"לים התמודדה מערכת התכנון בישראל עם גלי העלייה הגדולים מברה"מ לשעבר, ועם משבר עתודות קרקע אמיתי אשר העלה צורך לייצר יש מאין יחידות דיור רבות, הרי שהנתונים בדבר מערכת התכנון כיום מצביעים על מצב שונה בתכלית: דוחות מקצועיים רבים, הן מטעם הממשלה והן מטעם מכוני מחקר אקדמיים וארגוני חברה אזרחית מראים שקיימות עתודות עצומות של יחידות דיור מאושרות שמימושן מתעכב מסיבות שונות. גם עבודת המעקב והבקרה של תמ"א 35, תוכנית המתאר הארצית לבנייה, לפיתוח ולשימור, הצביעה על קיומן של עתודות רבות זמינות לפיתוח בתחומי תכניות המתאר המחוזיות המאושרות.

נתונים אלו מלמדים כי ראוי להתמקד במימוש המלאי הקיים. לעמדתנו, יש לחתור למימוש תכניות מאושרות לבנייה ולתכנון מפורט לשטחים שכבר מיועדים לבנייה במקום לעודד הפשרה של שטחים חדשים לפיתוח, כפי שמעודד חוק הוותמ"ל.

בפרק זה נציג את השתלשלות האירועים אשר הובילו להקמת הוותמ"ל. כמו כן, נציג את חוק הוותמ"ל, נפרט את הסוגיות השונות העולות בחוק וכן נציג את מבנה הוועדה, התנהלותה וכדומה.

1.1 הוועדות לבנייה למגורים (הוד"לים)



בשנות התשעים של המאה העשרים הוקמו על ידי אריאל שרון, שר השיכון דאז, ועדות דומות לותמ"ל באמצעות [חוק הוד"לים](#) (וועדות לבנייה למגורים). מטרתן העיקרית היתה אישור מהיר של יחידות דיור שהיו נחוצות לקליטת העלייה ההמונית ממדינות חבר העמים ואתיופיה. עקב הליכי התכנון והבנייה המזורזים התעוררו בעיות רבות ובהן: איכות

בנייה נמוכה, פיתוח פרברי, מחסור בתשתיות, בנייה רחבה של דירות מגורים קטנות, אי-התאמה לצרכי הדיירים העתידיים והתושבים הוותיקים וכד'.

מתוך ההבנה שפתרונות דיור אינם מסתכמים בבניית יחידות דיור גרידא, אלא בשלל אלמנטים נוספים (תעסוקה, חינוך תשתיות, תחבורה וכד') עלתה אז ביקורת ציבורית על הוול"לים. מצד אחד, הוול"לים הגדילו את ההיצע של יחידות הדיור בזמן קצר, אך מצד שני, בנייה חפוזת שכזו גרמה להאצת תהליכי פרבור ולפגיעה באיכות הסביבה ובאיכות החיים של אזרחי ישראל.

1.2 הוועדה לדיור לאומי (הוול"לים)



בשלהי המחאה החברתית בקיץ 2011 קודם על ידי כנסת ישראל [חוק הוול"לים](#). תכליתו הייתה קיצור הליכי התכנון בקידום תוכניות דיור. במסגרת החוק הוקמו 6 וד"לים מחוזיים (ועדות דיור מחוזיות) ווד"ל ארצי (ועדת דיור לאומית). בעקבות המחאה החברתית, הוכנסו בחוק סעיפים מחייבים לדיור בהישג יד. פתרון זה היווה את תוכנית הדגל של הממשלה בתחום הדיור ואף קיבל את הכינוי "סופרטנקר נדל"ני".

על פי נתוני [מינהל התכנון לשנת 2014](#), פעילות הוול"ל בשנה זו כללה אישור של 7 תוכניות דיור בלבד, המהוות 1% בלבד מכלל התוכניות שאושרו בשנה זו, אל מול 817 תוכניות שאושרו במסלול הרגיל. במבט לאחור, נראה כי מהלך הקמת ועדות תכנון ייחודיות אלו באמצעות חוק הוול"לים נחל כישלון חרוץ (ר' איור מספר התוכניות שאושרו בוד"ל). בנוסף, ניתן לראות כי גם התיקון של חוק הוול"לים בדצמבר 2013, המאפשר הגשה של תוכניות פינוי-בינוי למסלול הוד"לים, לא הוביל לתוצאה הרצויה ועד כה כמעט ולא קודמו פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול זה.

[בדו"ח מבקר המדינה](#) משנת 2015 שעסק במשבר הדיור עלה כי הוול"לים לא נתנו מענה לבעיות הדיור. עוד נקבע כי לוחות הזמנים להשגת יעדי הממשלה העוסקים בתכנון ובשיווק של קרקע לבנייה למגורים התבררו כלא ריאליים, זאת מכיוון שקביעתם לא התחשבה בחסמי התכנון מתחום התשתיות (ביוב, תחבורה וכד') הקיימים בדרך למימוש יעדים אלו. בנוסף קובע הדו"ח, כי גם בתוכניות שקודמו בפועל מספר היחידות לדיור בר השגה שאושר היה קטן ביותר (6.5%) ואין בהן די כדי לספק פתרונות לדיור בר השגה. בין מסקנות דו"ח המבקר יוצא, אפוא, שמסלול הוול"לים אינו מתאים לקידום תכניות מורכבות, גם במקרים שתכניות אלו נמצאו בשלות לקידום מהיר. הוול"לים כשלו בהבאת פתרון למשבר.

הניסיון שנצבר מתקופת הפעלת הווד"לים מוכיח את מה שמתנגדיהן טענו זה מכבר: בתכנון אין קיצורי דרך, והדרך הקצרה היא הדרך הארוכה (ר' דו"ח מעקב תקופתי פעילות הוועדה הארצית לדיור לאומי (וד"ל) במלאת ארבע שנים לאישור חוק הווד"ל. לוועדות לדיור לאומי). מגיעות בעיקר תכניות שכבר נדונו ותואמו ברמות השונות (תכניות "מבושלות"), בכדי לעמוד בתנאים ובלוחות הזמנים שקבע החוק. אישורן המהיר יחסית של תכניות אלו מתאפשר בעיקר כתוצאה מהקמתה של ועדה ייעודית – הדבר מצביע על כך כי גורם המפתח המאפשר קידום מהיר של תכניות, הוא תוספת כח אדם מקצועי בוועדות. משך הזמן שחלף מאישור החוק והפעלתו לא מאפשר עדיין לנתח השלכות נוספות, כגון בדבר השפעת הקמת הוועדות על אישורן של תכניות אחרות שאינן במסלול הווד"ל, וביטול זכות הערר.

המסקנה היא שהתייעלות מערכת התכנון יכולה להתקיים בהצלחה, במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת (ועדות מחוזיות) במקום לנקוט בצעדים שעיקרם בזבוז משאבים וביזור סמכויות על ידי הקמה של ועדות "מיוחדות" כדוגמת הווד"לים והוותמ"ל.

1.3 הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)



בישיבה שהתקיימה בתאריך 22.5.13, הטיל "קבינט הדיור"- ועדת שרים לענייני דיור, על צוות שכונה "צוות 90 הימים" להגיש המלצות- בתוך שלושה חודשים לשר האוצר ויו"ר קבינט הדיור דאז, שר האוצר יאיר לפיד. המלצות אלו כללו גיבוש הצעת חוק ("חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור"). הוותמ"ל קודמה על אף [הסתייגותם של רוב חברי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה](#), של [גורמים מקצועיים](#) וכן, [ארגוני סביבה וחברה](#) וגופי השלטון המקומי.

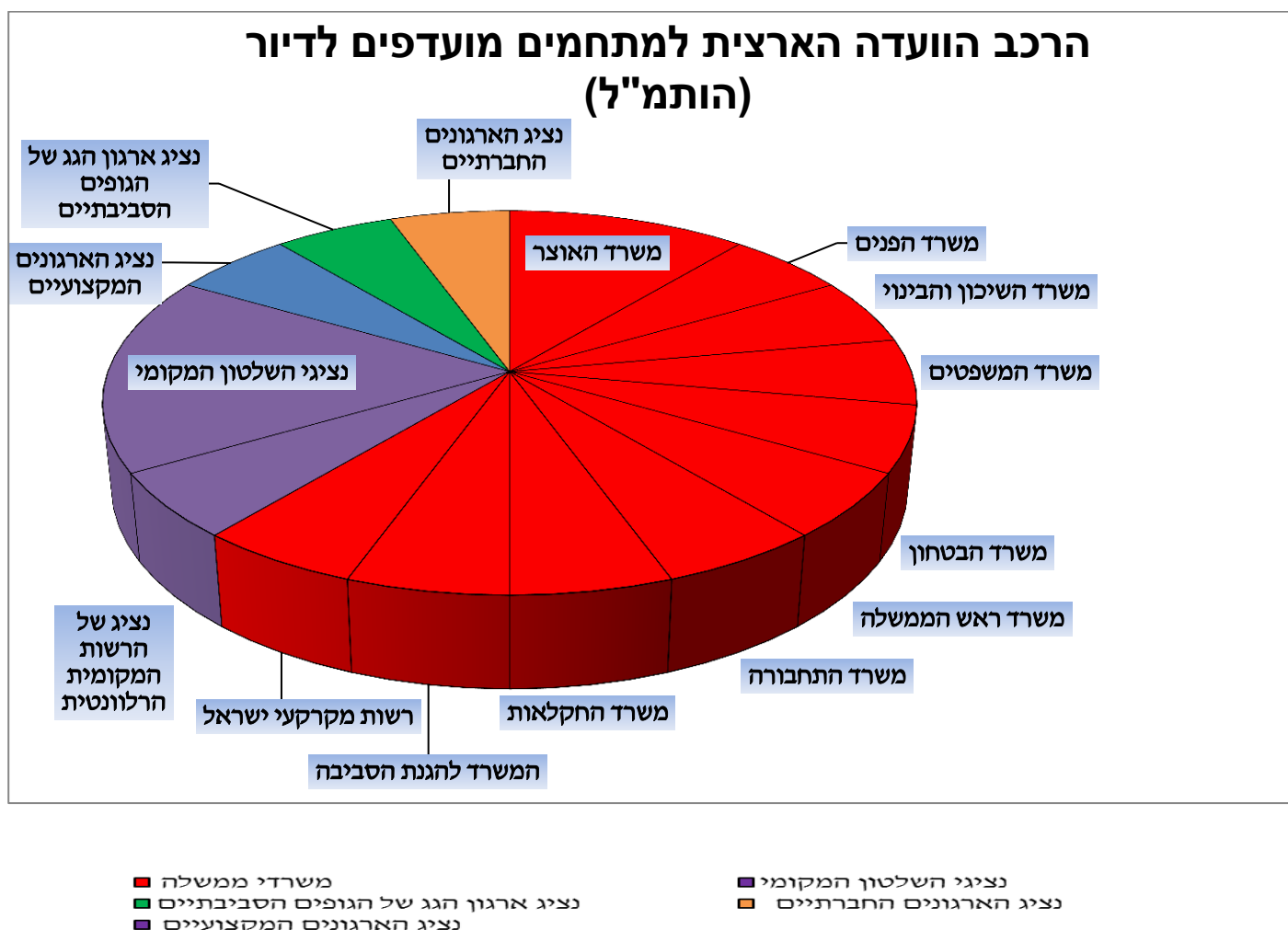
החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן [חוק הוותמ"ל](#)), אשר אושר באוגוסט 2014, הורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור. צעד זה היווה המשך ישיר לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), (להלן חוק הווד"לים).

מטרת חוק למתחמים מועדפים לדיור (חוק הוותמ"ל) הייתה קידום יעיל ומהיר של תוכניות בנייה לדיור ביחס למתחמי קרקע, שהוכרו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור, במסגרת הליך תכנוני מיוחד הנותן עדיפות ברורה לפיתוח באדמות מדינה. לוועדה ניתנו מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, כמו גם סמכות לקבוע תוכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות אחרות, למעט תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבנין, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35). טרם הגשת תוכנית מועדפת לדיור לותמ"ל, נדרשת הממשלה או ועדת שרים (ובעניין זה קבינט הדיור הוא ועדת שרים) שמינתה להכריז על קרקע כעל מתחם מועדף לדיור. הכרזה זו תינתן על פי החוק, לפי המלצת מנהלת מנהל התכנון.

תוכנית מועדפת לדיור הינה תוכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. תוכנית מועדפת לדיור בישובי המגזר הערבי יכולה לחול גם על קרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 500 יח"ד.

הגופים הרשאים להגיש תוכנית מועדפת לדיור הינם הרשות למקרקעי ישראל (או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך), משרד השיכון והבינוי (או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך), החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ביישוב המגזר הערבי, גם משרד האוצר או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך. הרשאה כאמור תינתן לאלה בלבד: (1) משרד ממשלתי; (2) ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום המחוז; (3) ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה; (4) רשות מקומית – לגבי תכניות בתחומה.

הרכב הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) כולל¹: 11 נציגי משרדי ממשלה, מרביתם ממשרדים מוטי פיתוח (משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל וכד'). נציגים נוספים הינם, שלושה נציגי השלטון המקומי מקרב חברי מליאת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, נציג הארגונים המקצועיים, נציג של הרשות המקומית הרלוונטית, נציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים ונציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה (ר' איור הרכב ועדת הוותמ"ל). כפי שניתן לראות באיור, הוועדה הינה ריכוזית, נשלטת על ידי משרדי הממשלה ובעלת ייצוג דל של נציגות ציבורית (חוץ ממשלתי) ונציגי השלטון המקומי בנוסף ראוי לציין כי שנתיים לאחר הקמת הוועדה, אין מינוי לנציג הארגונים המקצועיים וכן לנציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה. למליאת הוועדה הוקמה ועדת משנה להתנגדויות, שתפקידה לדון בהתנגדויות. ועדת המשנה כוללת חמישה חברי ועדה (נציג אוצר-היושב ראש, נציג שר המשפטים, מתכנן הוועדה, ראש רשות מקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התוכנית הנדונה וחבר נוסף שתבחר הוועדה מבין חבריה). בתאריך 21.7.15, על פי הצעת היו"ר, נבחר נציג משרד ראש הממשלה להיות החבר הנוסף- זאת מכיוון שעל פי דעת היו"ר הוא "נציג עמדה מתכללת ושקולה", ואילו המשרד להגנת הסביבה נקבע כממלא מקומו. המחוקק קבע כי ועדה זו לא תשמע את ההתנגדויות בעצמה, ולא תקיים כל שיח ושיג עם המתנגדים לתוכנית. בנוסף, בניגוד לוועדות במערכת התכנון הרגילה - על החלטות הוותמ"ל לא ניתן יהיה לערור לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, אלא רק למליאת הממשלה על ידי אחד השרים.



¹ ההרכב עודכן בתיקון מס' 2 לחוק הוותמ"ל, בתאריך ה-3.8.15, אשר קבע כי יו"ר הוועדה יהיה נציג שר האוצר במקום נציג שר הפנים, כן התווסף נציג לשר הפנים ונקבע כי יצורף נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה, אשר טרם מונה.

להלן טבלת הסבר על הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) :

	הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)
מספר הוועדות	ועדה אחת- הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל).
הרכב הוועדה	11 נציגי משרדי ממשלה : משרד האוצר-2, משרד הפנים-1, משרד השיכון והבינוי-1, משרד המשפטים-1, משרד הבטחון-1, רשות מקרקעי ישראל-1, משרד ראש הממשלה-1, משרד התחבורה-1, משרד החקלאות-1, המשרד להגנת הסביבה-1, נציגים נוספים הינם, שלושה נציגי השלטון המקומי מקרב חברי מליאת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, נציג הארגונים המקצועיים (עדין אין מינוי), נציג של הרשות המקומית הרלוונטית ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים. ישנה תוספת של נציג הארגונים החברתיים (עדין אין מינוי).
רשאים להכין תוכנית ולהגישה לוועדה	רשות מקרקעי ישראל, או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך, משרד הבינוי והשיכון, או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ביישובי המגזר הערבי - גם משרד האוצר, או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך. הרשאה כאמור תינתן לאלה בלבד : משרד ממשלתי, ועדה מחוזית - לגבי תכניות בתחום המחוז, ועדה מקומית - לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה, רשות מקומית - לגבי תכניות בתחומה.
דרישות כלליות	תוכנית מועדפת לדיור הינה תוכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל לפחות 80%, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד למעט תוכנית ביישובי המגזר הערבי שבה יכולה לחול גם תוכנית על קרקע שאינה מקרקעי ישראל ואפשר לכל הפחות 500 יח"ד.
הכרזה על מתחם מועדף לדיור	הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה (קבינט הדיור) רשאיות להכריז בצו (לפי המלצת מנהל מינהל התכנון) על קרקע מועדף לדיור שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב המגזר הערבי, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש.
סמכויות	מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, כמו גם סמכות לקבוע תוכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות אחרות, למעט תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבנינוי, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35).
מטרות חברתיות	תוכנית מועדפת לדיור, למעט ביישוב המגזר הערבי, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיור שנקבעו תוכנית האמורה יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כך ש-15% מיחידות הדיור שנקבעו בתוכנית יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ו15% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

חריגה ממטרות חברתיות	הממשלה רשאית, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה שיעורים אחרים מהקבוע שיחולו על התוכנית המועדפת לדיור בכל הנוגע לדיור להשכרה. הממשלה לא תחליט על שיעורים נמוכים מהאמור אלא אם קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה, מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התוכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור, נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התוכנית, אין הצדקה לקביעת השיעורים כאמור. <u>בתיקון לחוק הוותמ"ל תזכיר חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 3), התשע"ו-2016</u> מוצע להרחיב את סמכותה של הממשלה, לקבוע שיעור נמוך לדיור להשכרה מהשיעור שנקבע בסעיף 4 אף במקרים שאינם חריגים וכל שהתוכנית חלה במחוזות הצפון והדרום, זאת לאור ערכי הקרקע הנמוכים במחוזות אלה.
התנגדויות	לוועדה למתחמים מועדפים לדיור תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתוכנית מועדפת לדיור; ועדת המשנה תהיה בת חמישה חברים מבין חברי הוועדה. התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התוכנית. החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות.
ערר	על החלטות הוותמ"ל לא ניתן יהיה לערר לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, אלא רק למליאת הממשלה באמצעות שר בממשלה.
מועד ביצועה של תוכנית לאחר שאושרה	חוק הוותמ"ל (סעיף 26 (א)) קובע כי ביצועה של תוכנית מועדפת לדיור יחל תוך ארבע שנים מיום אישורה (סעיף זה יראו ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח). במידה ולא החל ביצוע התוכנית בתוך התקופה הנ"ל, התוכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית לתכנון ובנייה, אשר תיכנס בנעלי הוותמ"ל.
יועצים	על פי חוק הוותמ"ל סעיף 7: יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; לותמ"ל שורת יועצים שאינם עובדי מדינה: יועץ סביבתי, יועץ תחבורה ועוד.
רישוי	על פי סעיף 28 לחוק: (א) על אף האמור בסעיף 152 לחוק התכנון, החליטה ועדת הערר לקבל ערר כאמור באותו סעיף כך שיינתן למגיש הערר היתר, תורה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לתת את ההיתר בתוך תקופה שתקבע. (ב) הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור בסעיף קטן (א), והוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין, לא נתנה את ההיתר בתוך התקופה שקבעה ועדת הערר, רשאי מגיש הערר לפנות אל הוועדה בבקשה לקבלת היתר ממנה. (ג) הוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור בקשה כאמור בסעיף קטן (ב), תהיה הוועדה מוסמכת לתת את ההיתר בעצמה, ולעניין זה יהיו נתונות ליושב ראש הוועדה ולמתכנן הוועדה כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי חוק התכנון; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מתפקידי הוועדה המקומית ומסמכויותיה לפי פרק י' לחוק התכנון.

1.4 השוואה בין מוסדות התכנון לתכנון מזורז של מתחמי מגורים : ותמ"ל, וד"ל, ול"לים

להלן טבלת השוואה בין מוסדות התכנון לתכנון מזורז של מתחמי מגורים : ותמ"ל, וד"ל, ול"לים :

שנות פעילות	הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל)	הוועדה הארצית לדיור לאומי (וד"ל)	הוועדות לבנייה למגורים (הוול"לים)
2014- ואילך	2011-2015	1990-1995	
מטרות החוק	לקבוע הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, לרבות לשם השגת מטרות אלה : (1) הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור ; (2) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ; (3) יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.	אישור תכניות בנייה למגורים, שיאפשרו מתן פתרון לצורכי הדיור באמצעות היצע דירות מגורים בגדלים שונים ומסוגים שונים, לרבות באמצעות ייעוד קרקע לדיור להשכרה או דיור בהישג יד להשכרה.	לקבוע הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה, זאת בשביל לתת פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה-קליטת עליה, זוגות צעירים, ומחוסרי דיור ותעסוקה.
מספר הוועדות	ועדה אחת- הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל).	6 וד"לים מחוזיים (ועדות דיור מחוזיות) ווד"ל ארצי אחת (ועדת דיור לאומית).	6 ול"לים מחוזיים.
הרכב הוועדה	אחד עשר נציגים משרדי ממשלה : (משרד האוצר-2, משרד הפנים-1, משרד השיכון ובינוי-1, משרד המשפטים-1, משרד הבטחון-1, רשות מקרקעי ישראל-1, משרד ראש הממשלה-1, משרד התחבורה-1, משרד חקלאות-1, משרד הגנת הסביבה-1, שלושה נציגי השלטון המקומי מקרב חברי מליאת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, 1-נציג הארגונים המקצועיים, 1-נציג של הרשות המקומית הרלוונטית, 1-נציג הארגונים החברתיים 1-ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים.	שישה נציגים משרדי ממשלה : 2- משרד האוצר, 1- משרד השיכון ובינוי, 1-משרד הגנת הסביבה, 1- משרד המשפטים, 1- משרד ראש ממשלה, 1- המוסדות המיישבים, 2- השלטון המקומי ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים.	עשרה נציגים : 1-יושב ראש הוועדה המחוזית, 1- נציג של הרשות המקומית הרלוונטית, 1- מתכנן המחוז, 1-משרד השיכון והבינוי, 1-משרד המשפטים, 1משרד התחבורה, 1-חבר מועצת הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התוכנית, 1-מהנדס הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התוכנית, 1- יושב ראש הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, 1-המשרד לאיכות הסביבה. במקרה והתוכנית יעוד שטח לתעשייה היה גם נציג שר התעשייה והמסחר.
רשאים להכין תוכנית ולהגיש לועדה	הגופים הרשאים להגיש תוכנית מועדפת לדיור הינם : • הרשות למקרקעי ישראל (או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך). • משרד השיכון והבינוי (או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך). • החברה הממשלתית לדיור להשכרה. • ביישוב המגזר הערבי, גם משרד האוצר או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך. • הרשאה כאמור תינתן לאלה בלבד : (1) משרד ממשלתי ; (2) ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום המחוז ; (3) ועדה מקומית –	הגופים הרשאים להגיש תוכנית מועדפת לדיור הינם : • משרד ממשלתי. • רשות מקרקעי ישראל. • ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה. • ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה. • רשות מקומית – לגבי תכניות בתחום שיפוטה. • בעלי זכויות במקרקעין.	הגופים הרשאים להגיש תוכנית מועדפת לדיור הינם : • משרד ממשלתי. • רשות מקרקעי ישראל. • ועדה מחוזית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה. • ועדה מקומית – לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה. • רשות מקומית – לגבי תכניות בתחום שיפוטה. • בעלי זכויות במקרקעין.

	לגבי תכניות בתחום מרחב התכנון שלה; (4) רשות מקומית - לגבי תכניות בתחומה.	המחזיקים ב-80% לפחות מהקרקע שאינה מקרקעי ישראל.	
דרישות כלליות	- תוכנית מועדפת לדיור הינה תוכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל לפחות 80%, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. - ביישובי המגזר הערבי יכולה לחול גם תוכנית על קרקע שאינה מקרקעי ישראל ואפשר לכל הפחות 500 יח"ד.	- תוכניות למגורים בהיקף של יותר מ-200 יחידות דיור בקרקע שלפחות 80% ממנה בבעלות המדינה. - לאחר התיקון לחוק ב-2013 הוד"ל יוכל לאשר גם תוכניות של פינוי-בינוי בהיקף של 100 יחידות דיור לפחות. - בנוסף, הן יוכלו לקדם תוכניות בקרקעות שרק 40% נמצא בבעלות המדינה.	- תכניות למגורים בהיקף של יותר מ-200 יחידות דיור. בתחומים של עיריות ומועצות מקומיות. - ובהיקף של יותר מ-100 יחידות דיור בתחומים של מועצות אזוריות.
הכרזה על מתחם מועדף לדיור	- יש צורך בהכרזה. - הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה (קבינט הדיור) (רשאות להכריז בצו (לפי המלצת מנהל מינהל התכנון) על קרקע מועדף לדיור שעיקרה מקרקעי ישראל או על קרקע ביישוב המגזר הערבי, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש.	- אין צורך בהכרזה. - יבדוק מתכנן המחוז בתוך 14 ימי עבודה אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם היא מקיימת את דרישות הוועדה והדרישות לפי חוק התכנון ולפי חוק זה.	- אין צורך בהכרזה. - תחילה יבדוק צוות מייעץ את התוכנית ויחווה את דעתו לוועדה (תוך 10 ימים מיום שהתוכנית הוגשה לבדיקתו). - הצוות כולל – מתכנן המחוז, מהנדס הרשות המקומית שלתחומה מיועדת התוכנית הנדונה, נציג משרד התעשייה והמסחר ונציג המשרד לאיכות הסביבה.
סמכויות	- מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה. - סמכות לקבוע תוכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות אחרות, למעט תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבנינוי, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35).	- הוועדה מוסמכת לדון ולהחליט במקום כל מוסד תכנון אחר, למעט המועצה הארצית, הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והוועדה לשמירת הסביבה החופית. - כוחן של תוכניות לדיור לאומי יפה מכל תוכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תוכנית מתאר ארצית. - ישנה ועדת משנה לדיור לאומי של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, שמוסמכת לאשר את התוכניות לדיור לאומי שטעונות אישור המועצה הארצית.	- הוועדה מוסמכת לדון ולהחליט במקום כל מוסד תכנון אחר ברמה מחוזית לרבות הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית. - כוחן של תוכניות יפה מכל תוכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תוכנית מתאר ארצית. - חבר הוועדה רשאי, בתוך 10 ימים ממועד הוועדה להפקיד את התוכנית לדרוש הבאת התוכנית לאישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

מטרות חברתיות	תוכנית מועדפת לדיוור, למעט ביישוב המגזר הערבי, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיוור שנקבעו בתוכנית האמורה יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כך ש- 15% מיחידות הדיוור שנקבעו בתוכנית יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ו- 15% מיחידות הדיוור יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.	• ייעוד בשיעור של 25% לפחות מיחידות הדיוור בתוכנית, לאחד או יותר מאלה, במצטבר: דירות קטנות, דיוור המיועד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים או דיוור בהישג יד להשכרה; • בתוכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי יהיה השיעור האמור 10% מיחידות הדיוור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התוכנית לפני אישורה.	אין.
יועצים	יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; לותמ"ל שורת יועצים שאינם עובדי מדינה: יועץ סביבתי, יועץ תחבורה ועוד.	יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; לוד"ל שורת יועצים שאינם עובדי מדינה: יועץ סביבתי, יועץ תחבורה ועוד.	הוועדה רשאית להיעזר ביועצים מקצועיים, ככל שתמצא לנכון.
חריגה ממטרות חברתיות	הממשלה רשאית, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה שיעורים אחרים מהקבוע שיחולו על התוכנית המועדפת לדיוור בכל הנוגע לדיוור להשכרה. הממשלה לא תחליט על שיעורים נמוכים מהאמור אלא אם קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה, מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התוכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור, נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התוכנית, אין הצדקה לקביעת השיעורים כאמור.	הוועדה רשאית לקבוע כי במקרים חריגים אם השתכנעה כי נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות הקטנות ברשות המקומית אין הצדקה להכללת הוראות כאמור; ייעוד בשיעור של 25% לפחות מיחידות הדיוור בתוכנית לדיוור בר השגה.	אין.
התנגדויות	• לועדה למתחמים מועדפים לדיוור תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתוכנית מועדפת לדיוור; ועדת המשנה תהיה בת חמישה חברים מבין חברי הוועדה. • התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התוכנית. • החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות. • מעמד החוקר הינו בגדר ממליץ.	• התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התוכנית. • הוועדה תשמע את ההתנגדויות לתוכנית לדיוור לאומי בעצמה או באמצעות חוקר, בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות.	• התנגדות תוגש לוועדה בתוך 30 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התוכנית. • הוועדה יכולה להאריך את המועד להגשת התנגדויות בעוד 10 ימים. • הוועדה תשמע את ההתנגדויות לתוכנית בעצמה או באמצעות חוקר.
ערר	על החלטות הוותמ"ל לא ניתן יהיה לערור לערכאה גבוהה יותר בוועדות	• במידה ותוכנית למגורים עומדת בסתירה לתוכנית	• במידה ותוכנית למגורים עומדת בסתירה לתוכנית

מתאר ארצית לא תאשר אלא אם כן אושרה בידי המועצה הארצית. • המועצה הארצית תיתן החלטה בתוך שלושים ימים מיום שהוגשה התוכנית לאישורה.	מתאר מחוזית, רשאים שני חברי הו"ל המחוזי לדרוש קיום דיון נוסף בתוכנית, בוד"ל הארצי. • הסמכות לדון ולהכריע בעררים על החלטות של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ושל הוועדה לשמירת הסביבה החופית, בנוגע לתוכנית לדיור לאומי, יהיו נתונות לוועדת המשנה לדיור לאומי, ולה בלב. • תוכנית לדיור לאומי הטענה אישור של המועצה הארצית לפי כל דין, יהיו כל סמכויות המועצה הארצית לעניין אישור כאמור, נתונות אך ורק לוועדת המשנה לדיור לאומי.	התכנון, אלא רק למליאת הממשלה באמצעות שר בממשלה.	
• חוק הליכי תכנון ובנייה (סעיף 6 (א)) קובע כי ביצועה של תוכנית יחל תוך שלוש וחצי שנים או עד 30.4.1995 (לפי התאריך המאוחר יותר) מיום אישורה. • סעיף זה יראו כתחילת ביצוע של התוכנית היה יציקת יסודות של כ-20 אחוז מכלל יחידות הדיור. • בתוכנית שהגישו משרדי הממשלה יראו כתחילת ביצוע של התוכנית כ- 20 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח. • לא החל בביצוע תוכנית בתוך התקופה האמורה, לא יפקע תוקפה, ואולם הוועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התוכנית, להיתלותה או לבטלה.	• על פי חוק הו"ל, מועד ביצועה של תוכנית שאושרה במסלול זה, יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה ביצוע של תוכנית לדיור לאומי- ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות סעיף 27 (א) . • לא החל בביצוע תוכנית בתוך התקופה האמורה, לא יפקע תוקפה, ואולם הוועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התוכנית, להיתלותה או לבטלה.	• חוק הוותמ"ל (סעיף 26 (א)) קובע כי ביצועה של תוכנית מועדפת לדיור יחל תוך ארבע שנים מיום אישורה (סעיף זה יראו ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח). • במידה ולא החל ביצוע התוכנית בתוך התקופה הנ"ל, התוכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית לתכנון ובנייה, אשר תיכנס בנעלי הוותמ"ל.	מועד ביצועה של תוכנית לאחר שאושרה

טבלה זו למעשה מציגה את התדרדרות של מערכת התכנון בישראל. הווד"ל, הוול"לים והוותמ"ל נועדו לעסוק בפן אחד של תכנון: הגדלת המלאי התכנוני של יחידות דיור, ללא הסתכלות על אלמנטים נוספים בתחום הדיור והשיכון.

הטבלה מראה שיש עליה בריכוזיות של סמכויות התכנון בוועדות החדשות: מהליך תכנון רגיל המבוסס על עקרונות דמוקרטיים, שקיפות שלטונית ושיתוף ציבור (בדמות וועדות מחוזיות) אל הקמת ועדות שמטרתן הגדלת היצע יחידות הדיור, תוך פגיעה בהליך תכנון תקין המתכלל את הצרכים ושם דגש על צרכי הציבור, כדוגמת הווד"ל. הווד"ל מהווה גורם פוגעני להליך התכנון התקין, גם אם עדיין קיימים בה אלמנטים המקיימים תהליך תכנון שכזה (אפשרות הגשת ערר, חלוקה למחוזות וכדומה).

לבסוף, בהמשך לוד"ל הוקמה הוותמ"ל אשר במהותה מהווה פגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל. בוועדה זו אין אפשרות לערור לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, בכוחה לסתור את מירב ההוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות וכן, היא מסירה מעליה את "עול" קידום המטרות החברתיות בדמות דיור בר השגה.

בסופו של דבר, בשונה מהוול"לים והווד"לים שפעלו על פי חלוקה למחוזות, הוותמ"ל משמשת כגוף תכנון יחידני ברמה הארצית. בכך הוותמ"ל מציגה רף חדש בתחום התכנון; תכנון ריכוזי, עוקף שלטון מקומי, ללא חיבור לרמה המקומית והמחוזית. מצב זה עלול להיות הרסני לערים, במיוחד כאשר בשונה מהוול"לים והווד"לים, לא מדובר בכמה מאות של יחידות דיור בכל תוכנית, אלא באלפי ואף עשרות אלפי יחידות דיור בעיר אחת. נדגיש, כי בתוכניות הוותמ"ל מתקיים סף כניסה של כ- 750 יחידות דיור, דבר אשר מכתוב מראש את סדר גודל התכניות. ועל כן אין זה ברור כיצד תכניות אלה יוכלו להיטמע בשוק הדיור המקומי, בקהילה העירונית הקיימת ובשירותים החברתיים המקומיים.

1.5 שינויי חקיקה מאז חוק הוותמ"ל

עקב הקשיים בהם נתקלת הוותמ"ל במהלך עבודתה, גם היא נאלצת בדומה לוד"ל, לבצע תיקונים לחוק במטרה להקטין "חסמים" ולהעניק לה סמכויות נוספות. עד כה שנתיים לאחר הקמת הוותמ"ל, קודמו שני תיקונים לחוק. האחד אושר בכנסת והשני טרם אושר. להלן עיקריהם:

פרק ההשבה בחוק הוותמ"ל - [תיקון מס. 3 התשע"ו-2016](#) (אושר)

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה) תיקון מס. 3 התשע"ו-2016 אושר בכנסת במרץ 2016. מרחיב את 'חוק הוותמ"ל' בחלק אשר היה בחוק המקורי ופוצל ממנו בשל התנגדות ציבורית בכנסת הקודמת. חלק זה עוסק בהשבת הקרקע למדינה. משרד האוצר יזם את החקיקה בכדי לתמרץ הליכי פדיון קרקע נדרשת לפיתוח מחוברים חקלאיים.

החוק, שהוגש לשולחנה של הכנסת עסק רק בקרקעות שהוכרזו כ"מתחם מועדף לדיר". בסופו של דבר החוק חל על כל הקרקעות שכוללות עתודות פיתוח, ולא רק הנכללות בתוכניות הוותמ"ל. רשות מקרקעי ישראל הוסמכה על פי החוק להגדיל את הפיצויים והתמריצים לחקלאים תמורת השבת הקרקע למדינה במועדים בה היא נדרשת.

החוק עוסק גם בסנקציות ככלי לטיפול ממוקד במקרים של סירוב להשבת הקרקע על ידי חוכרים חקלאיים דוגמת הפחתת גובה הפיצויים והוא מצייד את רשויות המדינה ובראשם רשות מקרקעי ישראל בכלים מנהליים לתפיסת חזקה בקרקעות אלו הנחוצות לפיתוח.

חקיקת החוק לוותה במאבק ציבורי אשר הובילו ארגוני מגזר כפרי וחקלאי בהצעת החוק. כמה קואליציה בהובלת מרכז המועצות האזוריות וארגוני ההתיישבות ובראשם תנועת "האיחוד החקלאי" וכן שורה של יישובים כפריים אשר הפיתוח המואץ מאיים לחסל את עתודות הקרקע החקלאית המעובדת על ידם לאורך עשרות שנים. המחאה היתה כנגד החוק וכנגד אופן קידומו החד- צדדי ללא כל הדברות ותיאום עם החוכרים החקלאיים.

לסיכום, מדובר בחוק מיותר שאין בו תרומה אמיתית לפתרון מצוקת הדיר, ולעומת זאת יש בו כדי לפגוע בזכות הקניין, בחקלאים, בקיום החקלאות בשולי הערים בישראל ובריאות הירוקות של מדינת ישראל.

שינוי משמעותי של חוק הוותמ"ל - [תיקון מס 3 ו 4 התשע"ו-2016](#) (טרם אושר)

על פי הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה) (תיקון מס 3 ו 4), התשע"ו-2016 מוצע לתקן את סעיף 2 לחוק המקורי: בהגדרה "מתחם מועדף לדיר", ובכל מקום שנוצר בחוק הצורך בהכרזה בצו על מתחם מועדף לדיר, מוצע לבטל את הצורך בהכרזה בצו.

בנוסף, על מנת לשפר את ההליך הבירוקרטי הכרוך בהחלטת הממשלה על מתחמים אלו, מוצע לייתר את הצורך בהוצאת צו שמהווה למעשה חקיקת משנה שטעון פרסום ברשומות. תיקון זה לחוק הוותמ"ל מבקש למעשה לבטל את החובה לפרסם פומבית ברשומות את ההכרזות של קבינת הדיר על מתחמים מועדפים לדיר, לרבות תחומם הגיאוגרפי. בכך מבטלים את האפשרות היחידה (מוגבלת ככל שתהיה) של הציבור לדעת על תוכניות אלו בשלב מוקדם לפני הליך התכנון בוועדה.

בנוסף מציע החוק להרחיב את תחולת החוק ולאפשר לותמ"ל לראשונה מאז הקמתה לטפל במתחמים של 'פינוי-בינוי'. ישנן מספר בעיות העולות מרעיון העברת מתחמי פינוי בינוי למסלול הוותמ"ל: הוותמ"ל עובדת בפורמט של הליכי

תכנון קצרים, ללא שיתוף ציבור. מצב זה מוביל לבעיות והתנגדויות מצד הציבור בתוכניות חדשות ואף מתגבר כאשר מדובר בתוכניות פינוי-בינוי שבתחומן מתגוררים תושבים ולגביהן אין על הציבור כל השפעה. דבר נוסף, הוותמ"ל מסתכלת בראיה מצומצמת ביותר (רק בגבול הקו הכחול של התוכנית); היא איננה מכירה את השטח כמו הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, ולכן לא יכולה לתכלל את הצרכים הרבים של העיר. תיקון זה אף מציע שבמיזמי פינוי-בינוי יש לוותר על הדרישה להקצות 30% מהדירות להשכרה. על פי החוק כיום, 30% מיחידות הדירור במיזמים שנבנים על קרקעות מדינה ומאושרות בוותמ"ל צריכות להיות מיועדות להשכרה, כאשר מחציתן מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת לזכאים ואילו המחצית השנייה מיועדת להשכרה לטווח ארוך במחיר השוק. התיקון לחוק מציע להימנע מהדרישה הזו במיזמי פינוי-בינוי, זאת מכיוון שעל פי משרד האוצר היא פוגעת באופן ניכר בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

עדות נוספת לרצון של משרד האוצר בממשלה הנוכחית להתנער מהמטרות החברתיות בחוק הוותמ"ל ניתן לראות [בהצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור \(הוראת שעה\) \(תיקון מס' 4\)](#), התשע"ו אשר מציע להרחיב את סמכות הממשלה בקביעת שיעור נמוך יותר של יחידות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל מהשיעור שנקבע בסעיף 4 לחוק אף במקרים שאינם חריגים.

שינוי זה מתייחס לתוכניות אשר נמצאות במחוז דרום וצפון. זאת, עקב הטענה של היזמים כי דירור להשכרה פוגע ביעילות הכלכלית של התוכנית. מהלך שכזה אינו מובן, שכן בין מטרות החוק משתלבים שיקולים חברתיים אשר נועדו לסייע לציבור רחב. בפועל, בכך שמשרד האוצר מקדם שינוי לרעה במטרות אלה הוא סותר את רוח החוק ואת מטרותיו. כמו כן, שינוי נוסף המוצע הינו שבתוכנית למתחם מועדף לדירור בקרקע מרובת בעלים יהיו 15% מסך יחידות הדירור מיועדות להשכרה לטווח ארוך בשונה מההוראה בחוק הקיים, על פיה 30% מסך יחידות הדירור שנקבעו בתוכנית יהיו יחידות דירור להשכרה לטווח ארוך. בנוסף, מוצע כי לגבי מתחמים אלו, יוכל שר האוצר לקבוע הוראות לעניין שכירות לטווח ארוך במחיר מופחת, לרבות הוראות לעניין אופן השכירות והפיקוח עליה.

שינויים אלה בחוק חוטאים לתכליתו החברתית כפי שהוצהרה בעת הקמתה ואף מותירה אותו ריק מתוכן חברתי. נראה שמקדמי חוק הוותמ"ל אשר הוצג לציבור כצעד משלים ליוזמה לעידוד לדירור לאומי להשכרה, בחרו להתעלם מהציבור ולהסיר ממנו את ה"נטל" של מטרות חברתיות. יתרה מכך, חוק הוותמ"ל לא רק שאינו מציע פתרון ממשי למצוקת הדירור, הוא גם עלול לשמש ככלי להרחבת הפערים החברתיים (בשל היותו מעודד בנייה פרברית המבוססת על כלי רכב פרטיים, פגיעה בהתחדשות עירונית וכד').

2. עיקרי הממצאים

2.1 נתונים כמותיים- ותמ"ל 2014-2016

בין ממצאי הדו"ח, נראה כי גם התוכניות שקודמו ואף הופקדו לאחרונה בערוץ הוותמ"ל, הינן תוכניות שהבשילו זמן רב לפני קידומן בותמ"ל, בנוסף ניתן לראות כי בעיות בקידום התוכניות בהן נתקלות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה (כדוגמת בעיית תשתיות, זיהום קרקע וכדומה), עולות גם הוותמ"ל.

ועדה זו מקדמת תוכניות בלי הבחנה ומציגה בכך מצג שווא של הליך תכנון מהיר. בכך היא מעבירה את השלב שבו תוכנית נתקלת בקשיי מימוש, משלב התכנון לשלב הביצוע.

בפרק זה נציג את התוכניות שמקודמות בותמ"ל על פי חלוקה לחמישה דרגות התקדמות בוועדה (ר' איור מספר יחידות לפי מחוז ואיור סטאטוס התוכניות בותמ"ל):

- לפני שולחן עגול
- אחרי שולחן עגול לפני דיון להפקדה להתנגדויות
- אחרי דיון להפקדה להתנגדויות
- הופקדה בפועל להתנגדויות
- אושרה

טבלת כלל התוכניות שהוכרזו בקבינט הדיור כמתחמים מועדפים לדיור

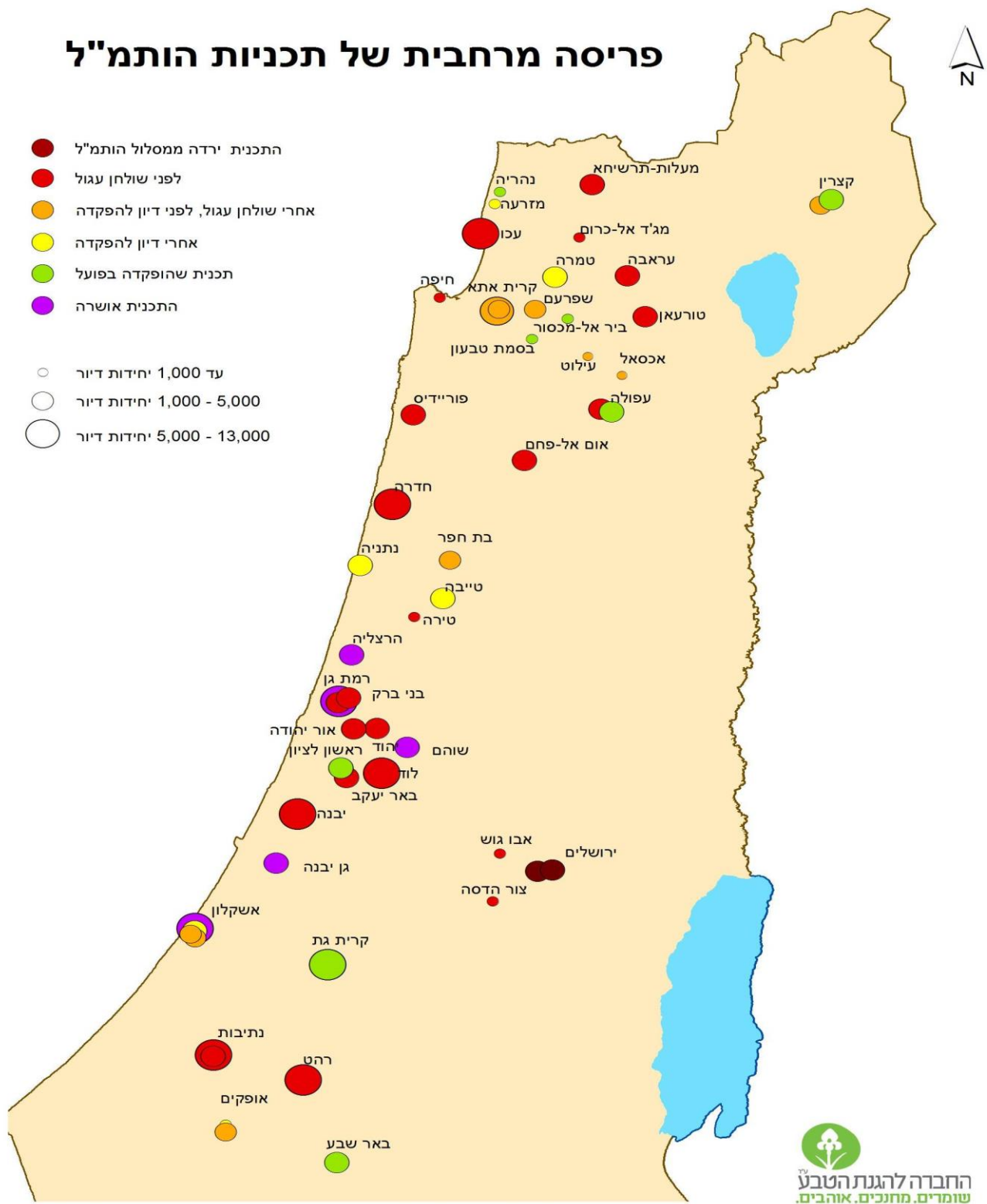
שם התוכנית	שטח התוכנית (בדונם)	מספר יחידות דיור	מחוז	רשות מקומית	סטטוס התוכנית
תמל/1001 תל השומר מרכז	1,351	10,000	תל אביב	אור-יהודה, רמת גן, קריית אונו	אושרה
תמל/1002 תל השומר צפון	226	2,087	תל אביב	רמת גן	אושרה
תמל/1003 גן יבנה מערב	458	1,610	מרכז	גן יבנה	אושרה
תמל/1004 א' אפולוניה	973	3,000	תל אביב	הרצליה, חוף השרון	אושרה
תמל/1005 פרדס בחסכון	339	2,445	תל אביב	אור יהודה, אזור, קריית אונו	אושרה
תמל/1006 אשקלון- מתחם מ-7	4,331	11,000	דרום	אשקלון, חוף אשקלון	אושרה
תמל/1007 שוהם שכונה כ"א	450	1,610	מרכז	שוהם	אושרה
תמל/1008 טורעאן	365	769	צפון	טורעאן	אושרה
תמל/1009 רכס לבן	870	4,500	ירושלים	ירושלים מטה יהודה	ירדה ממסלול הוותמ"ל
תמל/1010 נתניה עין התכלת	85	1,163	מרכז	נתניה	עברה דיון להפקדה
תמל/1011 קריית גת מערב	4,425	9,360	דרום	קריית גת	הופקדה להתנגדויות
תמל/1012 ירושלים מורדות רמות	420	1,675	ירושלים	ירושלים	התוכנית הועברה לטיפול הוועדה המחוזית
תמל/1013 נהריה אינפילים מתחם ב'	154	824	צפון	נהריה	הופקדה להתנגדויות
תמל/1014 בסמת טבעון - מעלה בסמת	256	520	צפון	בסמת טבעון	הופקדה להתנגדויות
תמל/1015 חיפה בת גלים	200	1,000	חיפה	חיפה	לפני שולחן עגול
תמל/1016 רובע מנחם באר שבע	4,500	4,150	דרום	באר שבע	הופקדה להתנגדויות
תמל/1017 בת חפר הרחבה	657	1,200	מרכז	בת חפר	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה

תמל/1018 צריפין מתחם 1	500	3,700	מרכז	באר יעקב	הופקדה להתנגדויות
תמל/1019 צריפין מתחם 2	400	3,500	מרכז	באר יעקב	הופקדה להתנגדויות
תמל/1020 ביר אל מכסור-שכונה מ'	410	587	צפון	ביר אל מכסור	הופקדה להתנגדויות
תמל/1021 עפולה צפון	501	1,600	צפון	עפולה	הופקדה להתנגדויות
תמל/1022 אשקלון אגמים מזרח	1,340	5,000	דרום	אשקלון	הופקדה להתנגדויות
תמל/1023 רמת גן תל השומר דרום	580	3,000	תל אביב	רמת גן	לפני שולחן עגול
תמל/1024 קריית אתא דרום	1,645	4,000	חיפה	קריית אתא	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1025 קריית אתא צפון	3,415	13,000	חיפה	קריית אתא	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1026 עילוט שכונה דרום מזרחית	160	570	צפון	עילוט	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1027 אופקים שכונת חורשת נח	431	1,000	דרום	אופקים	הופקדה להתנגדויות
תמל/1028 טמרה דרום	1,200	4,000	צפון	טמרה	עברה דיון להפקדה
תמל/1029 איכסאל שכונה מערבית	370	860	צפון	איכסאל	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1030 אום אל פחם-מדרון עראק אלשבאב	1,400	4,500	חיפה	אום אל פחם	לפני שולחן עגול
תמל/1031 מזרעה שכונה צפונית	236	672	צפון	מזרעה	עברה דיון להפקדה
תמל/1032 קצרין רובע 12	750	1,800	צפון	קצרין	הופקדה להתנגדויות
תמל/1033 טמרה מתחם 3	446	1,500	צפון	טמרה	עברה דיון להפקדה
תמל/1034 אופקים חדשים	13,000	9,300	דרום	אופקים	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1035 קצרין רובע 13	900	1,640	צפון	קצרין	עברה דיון להפקדה
תמל/1036 שפרעם שכונה מזרחית	1,632	1,500	צפון	שפרעם	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה

תמל/1037 באר יעקב-מתחם י"ב	110	1,100	מרכז	באר יעקב	לפני שולחן עגול
תמל/1038 רמת גן גני אז"ר	370	2,200	תל אביב	רמת גן	לפני שולחן עגול
תמל/1039 טייבה	571	2,300	מרכז	טייבה	עברה דיון להפקדה
תמל/1040 נתיבות פארק בוחו (רמות יורם 13-14)	1,738	5,009	דרום	נתיבות	לפני שולחן עגול
תמל/1041 יהוד גני יהודה	900	3,700	מרכז	יהוד	לפני שולחן עגול
תמל/1042 שערי עכו	2,200	8,100	צפון	עכו	לפני שולחן עגול
תמל/1043 עראבה מתחם צפוני	1,800	2,500	צפון	עראבה	לפני שולחן עגול
תמל/1044 רהט מתחם דרומי	3,800	7,500	דרום	רהט	לפני שולחן עגול
תמל/1045 בני ברק מתחם צפוני	420	2,000	תל אביב	בני ברק	לפני שולחן עגול
תמל/1046 אור יהודה שכונת פארק איילון	1,800	1,500	תל אביב	אור יהודה	לפני שולחן עגול
תמל/1047 אשקלון מתחם מ-6	2,000	4,100	דרום	אשקלון	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1048 אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	720	3,648	דרום	אשקלון	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1049 יבנה מזרח- שורק	3,000	9,000	מרכז	יבנה	לפני שולחן עגול
תמל/1050 נתיבות נווה שרון (-10) (12)	552	1,022	דרום	נתיבות	לפני שולחן עגול
תמל/1051 מעלות הנחל (15-16) (מתחמים)	2,032	3,340	דרום	נתיבות	לפני שולחן עגול
תמל/1052 אבו גוש מתחם צפוני	250	600	ירושלים	אבו-גוש	לפני שולחן עגול
צור הדסה סנסן ב	538	1,000	ירושלים	צור הדסה	לפני שולחן עגול
טורעאן מתחם דרומי	1,100	1,400	צפון	טורעאן	לפני שולחן עגול
פורידיס שכונה מערבית	1,000	1,700	חיפה	פורידיס	לפני שולחן עגול
תמל/1053 לוד מתחם ניר צבי	1,300	7,800	מרכז	לוד	לפני שולחן עגול
תמל/1054 מגידל כרום מתחם מערבי	680	1,000	צפון	מגידל כרום	לפני שולחן עגול

תמל/1055 חדרה בית אליעזר	2,000	6,000	חיפה	חדרה	לפני שולחן עגול
תמל/1056 עפולה ביי"ס חקלאי ניר העמק	1,800	7,000	צפון	עפולה	לפני שולחן עגול
תמל/1057 מעלות צוריאל	748	1,800	צפון	מעלות תרשיחא	לפני שולחן עגול
סה"כ	80,805 דונם	203,961 יחידות דיור			

טבלה זו מעודכנת נכון לספטמבר 2016.



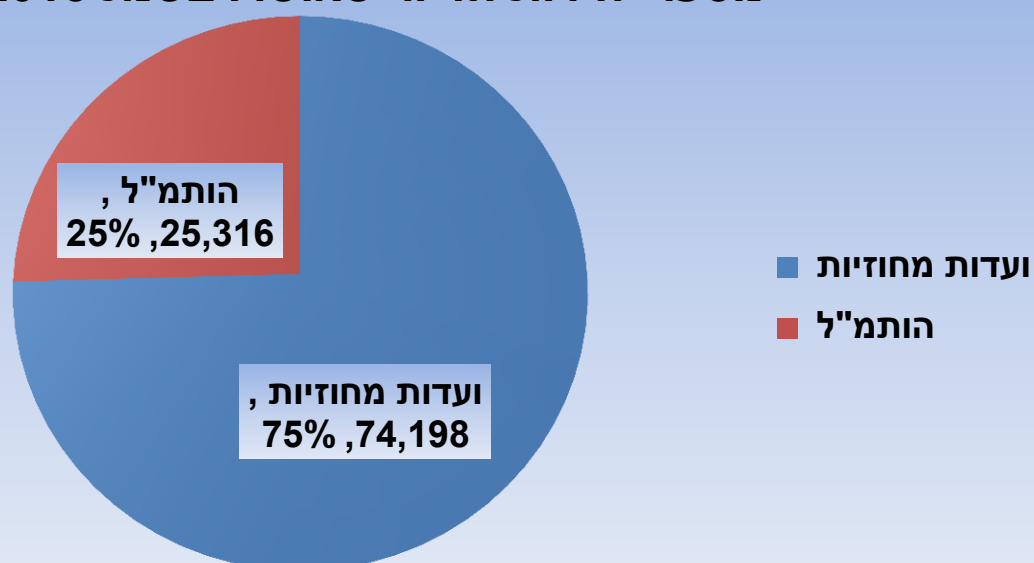
ר' קישור ל מפה אינטראקטיבית. מפה זו מעודכנת נכון לספטמבר 2016.

2.2 תוכניות המקודמות במסלול הוותמ"ל 2014-2016

2.2.1 נתונים לשנת 2015

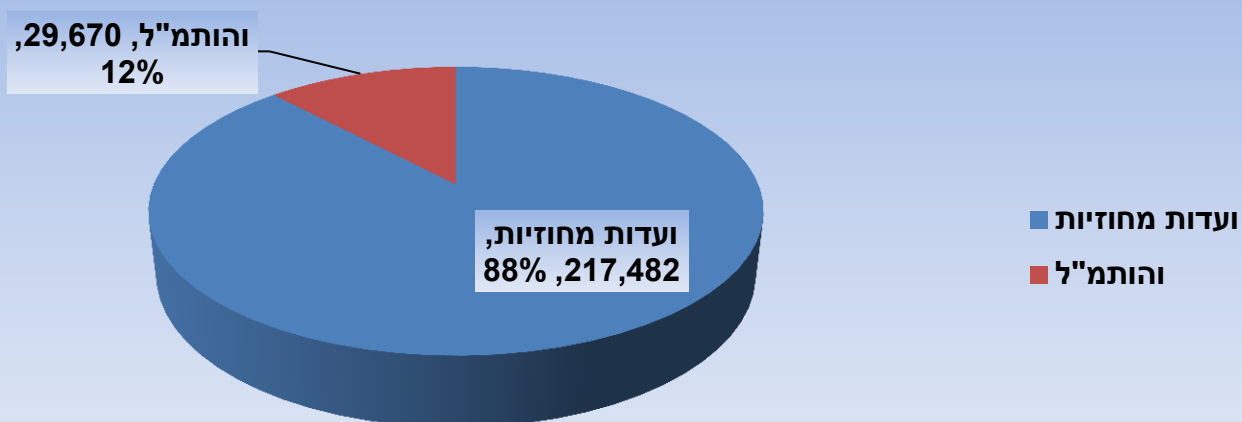
על פי השנתון של מינהל התכנון לשנת 2015 מספר יחידות הדיור שאושרו בשנה זו עומד על כ- 99,514 יח"ד בחלוקה של: 74,198 יח"ד על ידי הוועדות המחוזיות ו- 25,316 יח"ד בותמ"ל ([ר' שנתון מינהל התכנון 2015](#)). התוכניות שמרכיבות את 25,316 יח"ד של הוותמ"ל: תמל/1001 תל השומר מרכז (10,000 יח"ד), תמל/1002 תל השומר צפון (2,087 יח"ד), תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה (2,445 יח"ד) ותמל/1006 אשקלון מתחם מ-7 (11,000 יח"ד) (סה"כ 4 תוכניות) ([ר' סיכום פעילות 2014-2016 הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור \(הוותמ"ל\) מינהל התכנון משרד האוצר](#)).

מספר יחידות הדיור שאושרו בשנת 2015



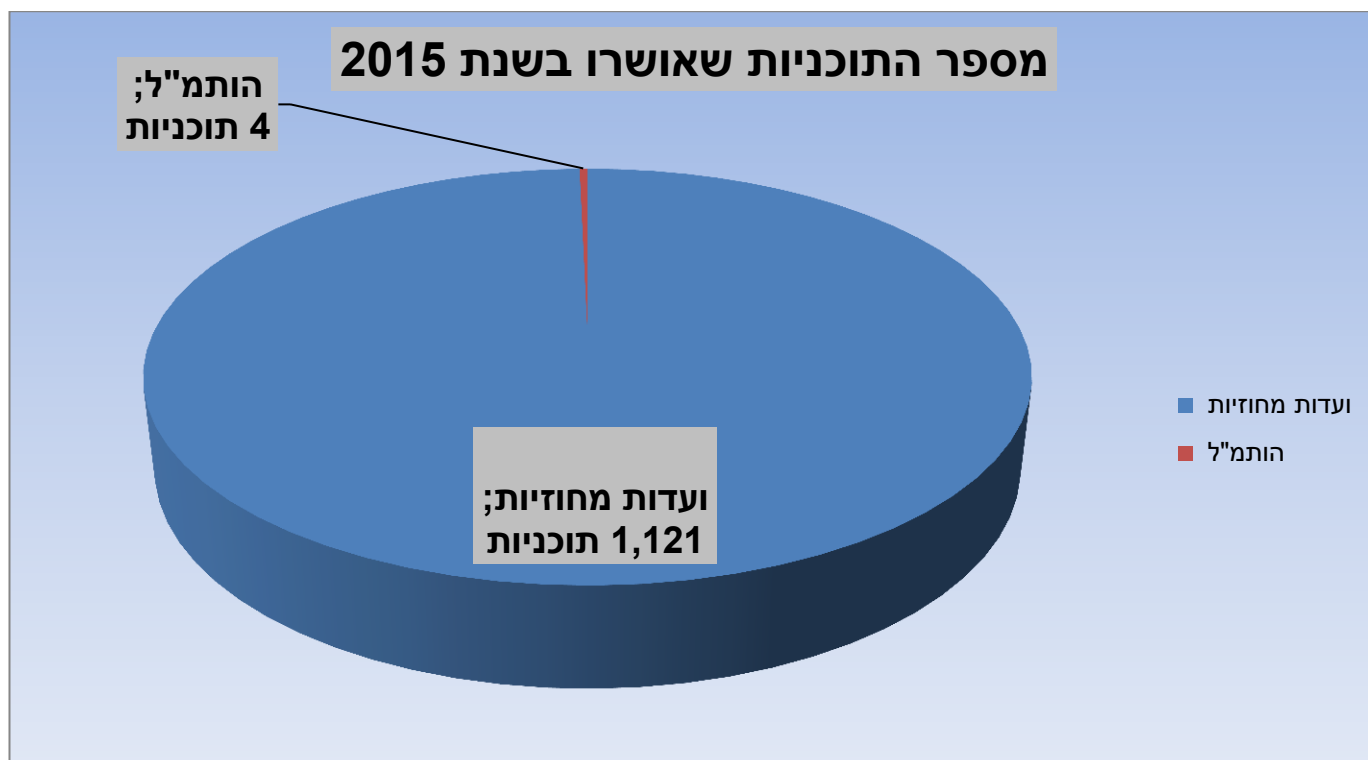
בנוסף, יח"ד רבות קודמו בשנת 2015 בתוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים (בהליך):

מספר יחידות הדיור שקודמו בשנת 2015 והטיפול בהן טרם הסתיים



במבט לעתיד, מספר יחידות הדיור שמקודמות בממוצע בכל ועדה מחוזית גבוה יותר (בממוצע 36,247 יח"ד) ממספר יחידות הדיור שמקודמות בותמ"ל. בנוסף, נראה כי גם התוכניות שקודמו ואף הופקדו לאחרונה (סה"כ 4 תוכניות), הינן תוכניות שהבשילו זמן רב בוועדות המחוזיות לפני קידומן בותמ"ל.

על פי השנתון של מינהל התכנון לשנת 2015 מספר התוכניות שאושרו בוועדות המחוזיות (במסלול הרגיל) בשנה זו עומד על כ-1,121 תוכניות ([ר' שנתון מינהל התכנון 2015](#)), ואילו מספר התוכניות שאושרו בותמ"ל עומד על כ-4 תוכניות בלבד (פחות מאחוז).



2.2.2 נתונים לשנת 2016

2.2.2.1 יעדי הוותמ"ל לשנת 2016

על פי יעדי התכנון [שהציג שר האוצר משה כחלון](#) הצפי של הוותמ"ל לשנת 2016 הינו 38,000 יח"ד מאושרות. לפיכך, בשנת 2016 מוסדות התכנון יידרשו להביא לאישור תכניות מפורטות למגורים בהיקף הבא :

מחוז	יעד הוותמ"ל	יעד ועדה מחוזית	סה"כ
צפון	5,500	8,000	13,500
חיפה	0	12,000	12,000
מרכז	9,500	12,500	22,000
תל אביב	3,000	11,000	14,000
ירושלים	1,500	8,500	10,000
דרום	18,500	10,000	28,500
סה"כ	38,000	62,000	100,000

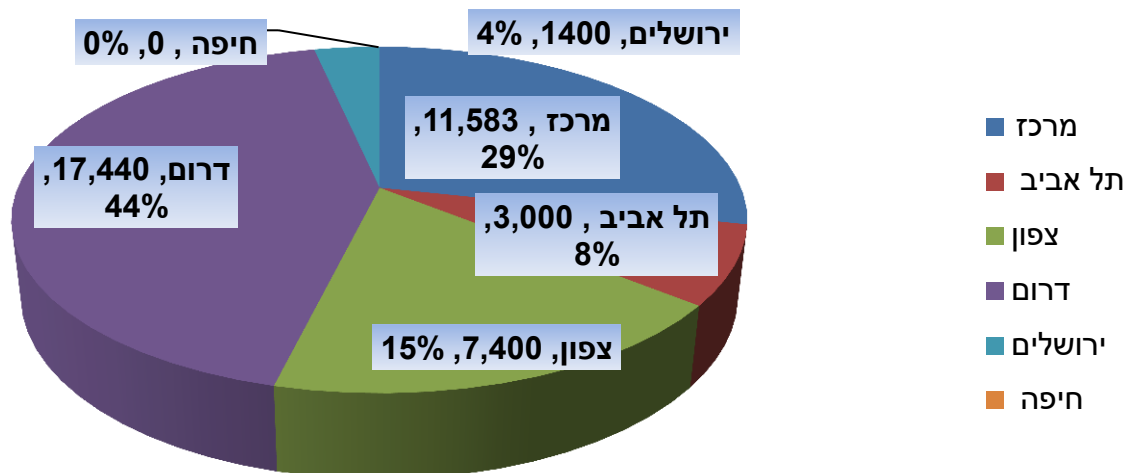
כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, הוותמ"ל שמה לה למטרה לאשר 38,000 יח"ד, אשר עפ"י ניתוח הנתונים שלנו, מספר זה מורכב מהתכניות הבאות: ר' פרוט התוכניות בטבלה.

הצפי של תוכניות הוותמ"ל לשנת 2016 :

תוכנית	יחידות דיוור	שטח בדונם	מחוז	צפיפות נטו	סטטוס התוכנית
תמל/1003 גן יבנה מערב	1,610	458	מרכז	9.8 יח"ד	אושרה בתאריך 7.7.2016
תמל/1004 / א' אפולוניה	3,000	973	תל אביב	22 יח"ד	אושרה בתאריך 19.8.2016
תמל/1007 שוהם שכונה כ"א	1,610	450	מרכז	11 יח"ד	אושרה בתאריך 6.7.2016
תמל/1008 שכונת רכס טורעאן	769	365	צפון	6 יח"ד	אושרה בתאריך 1.7.2016
תמל/1010 עין התכלת נתניה	1,163	81	מרכז	28 יח"ד	עברה דיון להפקדה 10.3.2016
תמל/1011 קרית גת מערב,	8,320	4,425	דרום	12.7 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 27.4.2016
תמל/1012 מורדות רמות	1,675	420	ירושלים	13.5 יח"ד	התוכנית הועברה לוועדה המחוזית 1.6.2016
תמל/1013 נהריה, מתחם ב'	824	154	צפון	18 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 5.6.2016
תמל/1014 בסמת טבעון מעלה בסמת	520	256	צפון	6 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 5.6.2016
תמל/1016 רובע מנחם באר שבע	4,120	4,275	דרום	3.2 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 5.7.2016
תמל/1018 צריפין, מתחם 1	3,700	500	מרכז	22 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 5.6.2016
תמל/1019 מתחם 2 צריפין	3,500	400	מרכז	24 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 21.4.2016
תמל/1020 ביר אל מכסור	587	410	צפון	6 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 9.5.2016
תמל/1021 עפולה צפון	1,600	501	צפון	7 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 19.7.2016
תמל/1022 אשקלון אגמים מזרח	5,000	1,100	דרום	7 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 26.7.2016
תמל/1032 קצרין רובע 12	1,618	637	צפון	5.1 יח"ד	הופקדה להתנגדיות 11.7.2016

תמל/1035 קצרין רובע 13	1,640	880	צפון	4 יח"ד	עברה דיון להפקדה 4.8.2016
סה"כ	41,038 יחידות דיור	16,294 דונם			

צפי של יחידות דיור מאושרות בותמ"ל לפי מחוזות בשנת 2016



2.2.2.2 נתוני השנה השניה לפעילות הוותמ"ל (יולי 2015 - יולי 2016)

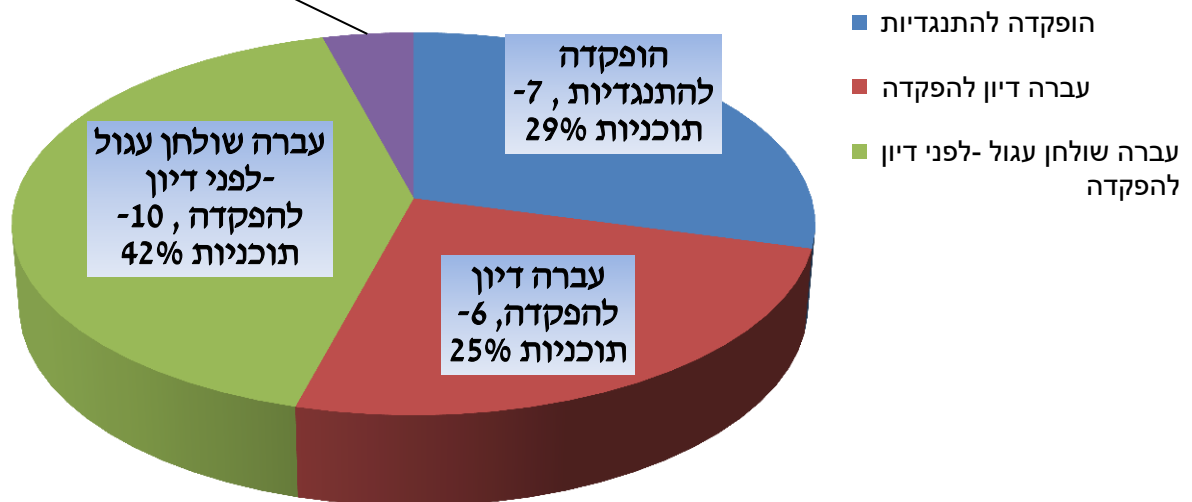
- להלן כלל התוכניות שנדונו בוועדה בשנה השנייה (התחילו שולחן עגול) בין יולי 2015 ליולי 2016 :

תוכנות הוותמ"ל	שטח התוכנית	מספר יחידות דיור	מחוז	שולחן עגול	סטטוס התוכניות
תמל/1010 נתניה עין התכלת	85	1,163	מרכז	שולחן עגול 14.10.15	עברה דיון להפקדה 10.3.2016
תמל/1011 קריית גת מערב	4,425	9,360	דרום	שולחן עגול 19.8.15	הופקדה להתנגדיות 27.4.2016
תמל/1012 ירושלים מורדות רמות	420	1,675	ירושלים	שולחן עגול 5.8.15	התוכנית הועברה לוועדה המחוזית 1.6.2016
תמל/1013 נהריה אינפילים מתחם ב'	154	824	צפון	שולחן עגול 11.11.15	הופקדה להתנגדיות 5.6.2016
תמל/1014 בסמת טבעון מעלה בסמת	256	520	צפון	שולחן עגול 17.11.15	הופקדה להתנגדיות 5.6.2016
תמל/1016 רובע מנחם באר שבע	4,500	4,150	דרום	שולחן עגול 14.10.15	הופקדה להתנגדיות 5.7.2016
תמל/1017 בת חפר הרחבה	657	1,200	מרכז	שולחן עגול 6.7.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה

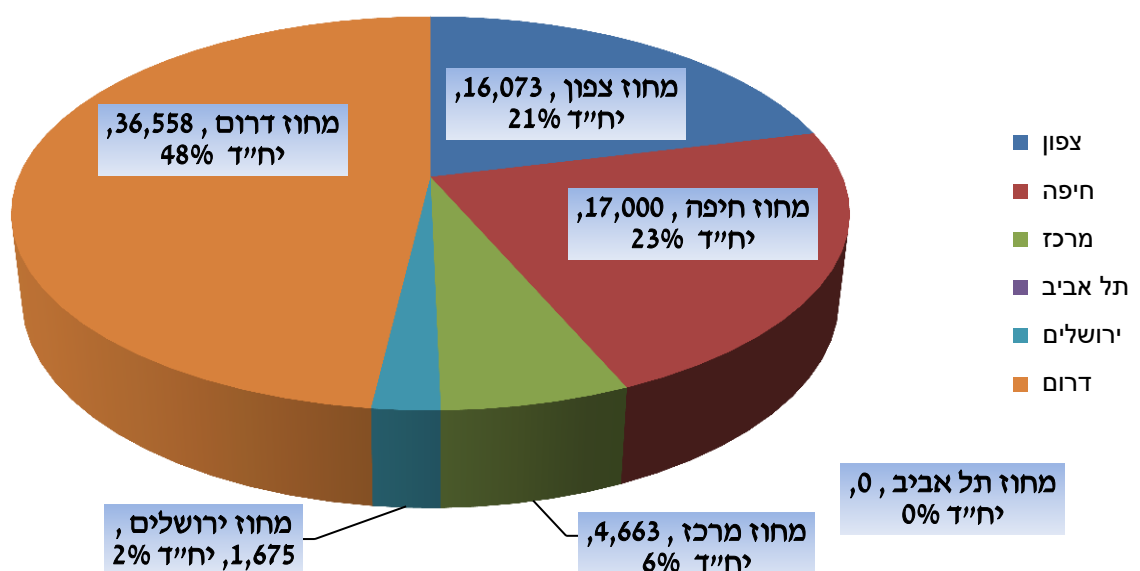
תמל/1020 ביר אל מכסור שכונה מ'	410	587	צפון	שולחן עגול 21.10.15	הופקדה להתנגדיות 9.5.2016
תמל/1021 עפולה צפון	501	1,600	צפון	שולחן עגול 21.10.15	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1022 אשקלון אגמים מזרח	1,340	5,000	דרום	שולחן עגול 9.12.15	הופקדה להתנגדיות 26.7.2016
תמל/1024 קריית אתא דרום	1,645	4,000	חיפה	שולחן עגול 16.12.15	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1025 קריית אתא צפון	3,415	13,000	חיפה	שולחן עגול 16.12.15	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1026 עילוט שכונה דרום מזרחית	160	570	צפון	שולחן עגול 13.1.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1027 אופקים שכונת חורשת נח	431	1,000	דרום	שולחן עגול 13.1.16	הופקדה להתנגדיות 19.7.2016
תמל/1028 טמרה דרום	1,200	4,000	צפון	שולחן עגול 19.4.16	עברה דיון להפקדה 13.7.2016
תמל/1029 איכסאל שכונה מערבית	370	860	צפון	שולחן עגול 4.5.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1031 מזרעה שכונה צפונית	236	672	צפון	שולחן עגול 23.3.16	עברה דיון להפקדה 13.7.2016
תמל/1032 קצרין רובע 12	750	1,800	צפון	שולחן עגול 10.2.16	הופקדה להתנגדיות 11.7.2016
תמל/1033 טמרה מתחם 3	446	1,500	צפון	שולחן עגול 13.1.16	עברה דיון להפקדה 13.7.2016
תמל/1034 אופקים חדשים	13,000	9,300	דרום	שולחן עגול 29.6.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1035 קצרין רובע 13	900	1,640	צפון	שולחן עגול 10.2.16	עברה דיון להפקדה 4.8.2016
תמל/1036 שפרעם- שכונה מזרחית	1,632	1,500	צפון	שולחן עגול 23.3.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1039 טייבה	571	2,300	מרכז	שולחן עגול 16.12.15	עברה דיון להפקדה 15.5.2016
תמל/1047 אשקלון - מתחם מ-6	2,000	4,100	דרום	שולחן עגול 22.6.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה
תמל/1048 אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	720	3,648	דרום	שולחן עגול 22.6.16	עברה שולחן עגול - לפני דיון להפקדה

התוכנית
נגזרה, -1
תכנית 4%

התפלגות התוכניות שנדונו בוועדה בשנה השנייה



מספר יחידות הדיור שנדונו בותמ"ל בשנה השנייה



- בתתי-הפרקים הבאים נציג את הבעיות השונות שעולות מתוכניות הוותמ"ל בשנה השנייה לפעילותה, בשילוב דוגמאות מהשטח.

2.3 ניתוח פעולות הוותמ"ל בשנה השניה 2015-2016

2.3.1 קידום מתחמים שאינם זמינים והעברת סמכויות תכנון מהותיות בותמ"ל להכרעת צוות מלווה

ממשלתי

המטרה העיקרית של חוק הוותמ"ל הינה הרצון לקדם מתחמי דיור באופן מהיר, ולהגדיל את היצע יחידות הדיור. הוותמ"ל מקדמת תכניות בלי הבחנה ומציגה בכך מצג שווא של הליך תכנון מהיר. בכך, היא מחליפה את השלב שבו תוכנית תתקל בקשיי מימוש, משלב התכנון לשלב הביצוע.

הוותמ"ל, מתוקף חוק, אמורה לדון בתוכניות בדיון אחד בלבד. כאשר הוותמ"ל נתקלת במכשולים מורכבים בלוי"ז הקצר שלה (סביבה, תשתיות תחבורה וכד'), היא מטילה את האחריות לטיפול בהם על צוות מלווה ממשלתי. פעילות צוות זה מתחילה לאחר אישור התוכנית. זאת, במקום לפתור כמקובל את הסוגיות בהליך התכנון ולפרט בתוך הוראות התוכנית את התנאים לביצוע שלבי התוכנית, אל מול החסמים השונים. המעבר של פתרון בעיות תכנוניות לצוות מלווה ממשלתי מדגיש ביתר שאת את הבעייתיות של הליך זה, שכן הוא אינו מסוגל להשלים ולפתור סוגיות תכנוניות עקרוניות. רבים מהפרטים המהותיים הנדרשים להיות מפורטים בתכניות נותרו באחריות חברי הצוות המלווה. במקרים רבים חברי הוותמ"ל אינם מעורים בפרטי הפרטים שייקבעו ובשינויים שיערכו להיבטים תכנוניים מרכזיים, דבר אשר מכשיל את הוועדה מלמלא את תפקידה נאמנה ולעמוד באחריות המוטלת עליה לטובת הציבור ([ר' עתירה מנהלית של אדם טבע ודין בנושא](#)).

לדוגמא, לכל 4 התוכניות שמרכיבות את 25,316 יח"ד שאושרו בותמ"ל בשנת 2015, הוקם צוות מלווה:

תמל/1001 תל השומר מרכז.

תמל/1002 תל השומר צפון.

תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה.

תמל/1006 אשקלון מתחם מ-7 (סה"כ 4 תוכניות).

לדוגמא, בתוכנית תמל/1006 אשקלון מתחם מ-7 הצוות מורכב מהגורמים הבאים: נציגי העיריה, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האוצר ומתכנתת הוועדה (יו"ר). לעומת זאת, בתוכניות תל השומר הרכב הצוות הינו רמ"י (יו"ר), משרד הפנים, משרד האוצר, משרד הבטחון, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה ומשרד האנרגיה.

סמכויותיו של הצוות המלווה אינן קבועות בחוק. הסמכויות אשר ניתנו לו הינן סמכויות תכנוניות הנוגעות להיבטים מהותיים בתוכנית שרק חברי הוועדה מוסמכים להחליט לגביהם.

טבלת צוות מלווה בתוכניות הוותמ"ל

תוכנית	סטטוס התוכנית
תמל/1001 תל השומר מרכז	אושרה
תמל/1002 תל השומר צפון	אושרה
תמל/1004 א' אפולוניה	אושרה
תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה.	אושרה
תמל/1006 אשקלון מתחם מ-7	אושרה
תמל/1018 צריפין מתחם 1	הופקדה בפועל להתנגדיות הציבור
תמל/1019 מתחם 2 צריפין	הופקדה בפועל להתנגדיות הציבור

כאשר בודקים לעומק את האתגרים שמותירה הוותמ"ל לטיפול של הצוות המלווה ניתן לראות בעיות מתחום חסמי סביבה ותחבורה:

תמל/1001 ותמל/1002 תוכניות תל השומר

מתחמים אלה מצויים בשטחים ששימשו, ועדיין משמשים, את צה"ל במשך שנים ארוכות על פי ממצאים מצטברים קיימים מוקדי זיהום קרקע ומים כבדים ונרחבים בתחומם. [מחוות דעת מקצועית](#) שהוגשה לוועדה עולה כי הליכי סקירת השטח, לא כל שכן טיהור, אורכים שנים רבות ומעורבים בהם מספר רב של גורמים ורשויות. קיים חשש לזיהום רחב היקף, הן בקרקע והן במי התהום שמתחתיו ([ר' פרק 2.3.5.2 חסמי סביבה](#)).

בתוכניות תל השומר מתגלה חוסר ההלימה על ציר הזמן בין ביצוען של התוכניות לבין ביסוסן של מערכת תחבורה ציבוריות חיוניות. הקו הסגול של הרכבת הקלה מוצג כפתרון המרכזי שעליו מתבססות התוכניות. מועד ביצועו אינו תואם את לוח הזמנים להקמת השכונה כנדרש בחוק; מחד לפיו הקמת חלק משמעותי מתשתיות השכונה צריך להיעשות בתוך ארבע שנים מיום אישור התוכניות (סעיף 26 (א)). מאידך, פינוי של מחנה צבאי פעיל, כדוגמת תל השומר, הינו תהליך שלוקח זמן רב. במקרה הנדון, [החלטת ממשלה 2392](#) מתאריך 4.1.15 קבעה, כי המחנה יפונה בשני שלבים, בשנת 2022 ובשנת 2023.

תמל/1004/א' אפולוניה

בתוכנית זאת שכן בעבר מפעל תע"ש נוף ים אשר התפנה מהמקום בשנת 1996. המפעל ופעילותו הותירו במקום תשתיות הרוסות וקרקע מזוהמת. [מחוות דעת מקצועית](#) שהוגשה לוועדה, עולה כי עקב זיהום הקרקע והמים ייתכנו השלכות על התכנון, היות ובשטחים מזוהמים לא תתאפשר בנייה למשך מספר שנים. כמו כן, יש צורך בטיפול בשטחים אלה על ידי הקמת מתקנים במיקומים שיכולים לסתור את התכנון לבנייה וקיימת אפשרות ששטחים מזוהמים ישפיעו על שטחים נוספים שכבר טוהרו.

תשריט התוכנית תמל/1004/א' אפולוניה על גבי אורתופוטו



תמל/1015 חיפה בת גלים

תוכנית הנכללת בסביבה חופית, במרקם עירוני מרובה בעלי עניין, כאשר הבסיס הצבאי באזור אינו צפוי להתפנות בעתיד הנראה לעין.

התנאים ליישום התוכנית הם פינוי המחנה הצבאי הקיים והשתתפות במימון שיקוע קו הרכבת בחזית הים העירונית. לוח הזמנים לפינוי של המחנה הצבאי הקיים במתחם זה, או לשיקועו של קו הרכבת בחזית הים העירונית, לא הוצג בפני "קבינט הדיור" אולם, למיטב ידיעתנו, פינוי של המחנה הצבאי הוא אירוע שלא עתיד להתרחש בשנים הקרובות, ודאי לא בטווח הזמן הקבוע בחוק. העברת התוכנית למסלול ותמ"ל, אינה עומדת במטרות הוועדה וקידומה נועד ליצור מצג-שווא של פתרונות למשבר הדיור. בדומה לתוכניות תל השומר, תוכנית זו יכולה להתפתח בחליך תכנוני רגיל.

2.3.2 פגיעה מתמשכת בזכויות הציבור בתכנון בפעילות הוותמ"ל

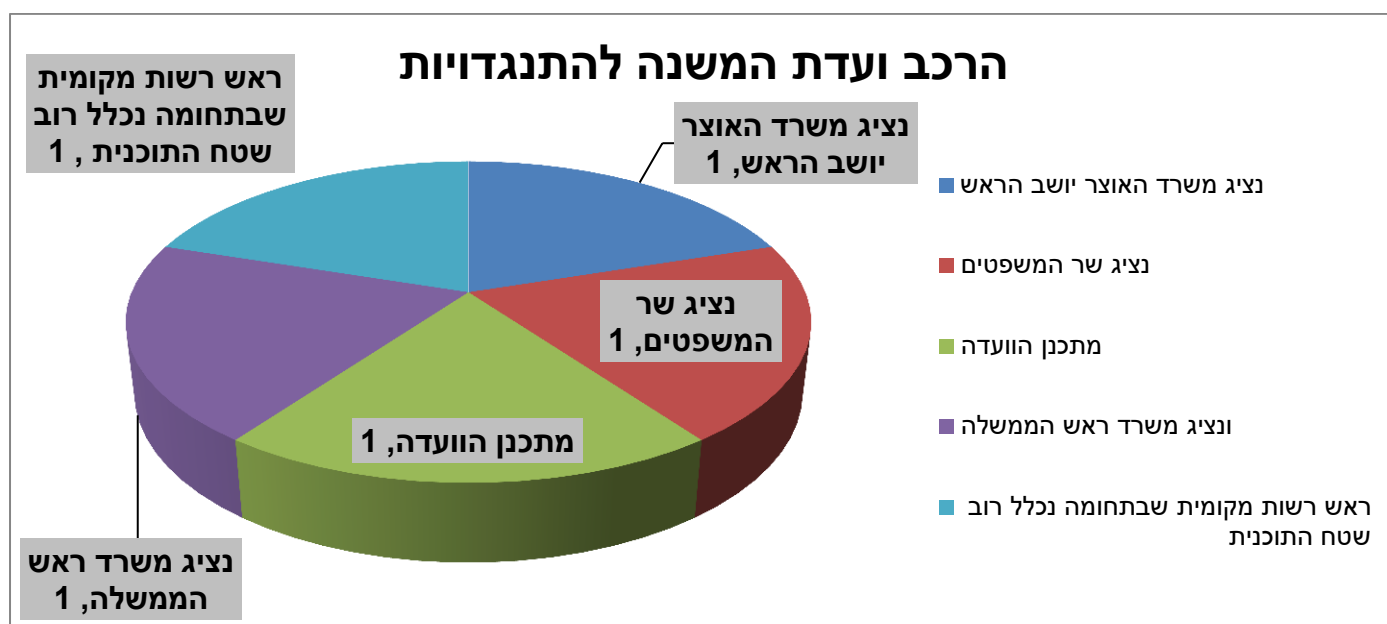
2.3.2.1 העדר שיתוף ציבור ושקיפות ציבורית

הוועדה מונעת שיתוף ציבור ושקיפות ציבורית בהיבטים שונים:

- ניתן לראות באופן בולט בדיונים המקדימים שנעשים במסגרת "שולחן עגול" וכן בדיונים להפקדה להתנגדויות בהם משתתף בחלק הפומבי של הדיון ציבור, שיזמי התוכניות ובראשם רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון אינם טורחים לבצע הליך שיתוף ציבור מקדים לתוכנית עם בעלי עניין השונים, ובייחוד עם תושבי האזור בו חלה התוכנית. דבר זה מוביל לניכור משמעותי של הציבור להליך התכנוני בידיעתו שמדובר בהליכי תכנון מזורזים בהם זכויותיו הבסיסיות פחותות לעומת הליך התכנון הרגיל.
- הוותמ"ל מטפלת בתוכניות מקומיות ברמה מפורטת מכל רחבי הארץ, אך דיוניה נערכים בירושלים. התנהלות ריכוזית זו גורמת לה להתנתק מהשטח וגם מקשה על רשויות שונות, תושבים וגורמים מהציבור הרחב להגיע לדיונים ולהשפיע על ההליך התכנוני, זאת בניגוד לדיונים בוועדות המחוזיות הנמצאות בסמוך למתחמי התוכניות בהן הן עוסקות.
- בחינת עבודת הוועדה מעלה כי במסגרתה אין מדובר כלל בשיתוף ציבור, כי אם, במקרה הטוב, על יידוע הציבור- על ידי פרסום "הליך ההכרזה" של מתחמים מועדפים לדיון ברשומות (תיקון חוק הוותמ"ל², מבקש לבטל אף את הליך זה). הדיון העיקרי שפתוח לציבור נעשה בהליך "שולחן עגול" (אשר אינו בעל מעמד סטטוטורי) ולמעשה מוזמנים אליו רק בעלי העניין שיזם התוכנית וצוות הוותמ"ל סבור שצריך להיות נוכח בדיון. לעיתים אף גורמי שלטון מקומי ורשויות סטטוטוריות אינם מוזמנים כלל, או מקבלים הודעה על הדיון זמן קצר לפני מועדו (דבר אשר אינו מאפשר להם הכנה ראויה לדיון).
- כאשר אנו בוחנים את הדיונים להפקדה בתוכניות הוותמ"ל (המפגש הסטטוטורי הראשון של הציבור עם התוכנית) ניתן לראות בהם נוכחות דלה של ציבור.
- כאשר מתקיים הליך של התנגדויות (הפעם היחידה בהליך התכנון בו הציבור רשאי להביע את השגותיו), הוא אינו מתבצע בנוכחות חברי הוועדה (כפי שמתקיים במסלול התכנון הרגיל), אלא מול חוקר אשר מגיש את המלצתו לוועדה (כאשר מדובר בהמלצה בלבד ולא בהחלטה מחייבת). לאחר מכן, מתכנסת ועדה מצומצמת יותר, "ועדת משנה להתנגדויות", לדון בהמלצות החוקר. עד כה, למרות שהמחוקק הגדיר מועד של "עד שבעה ימים" ממועד ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות לדיון במליאה בהמלצות דוח החוקר והחלטת ועדת המשנה, היא תמיד מתקיימת באותו היום עם ישיבת מליאת הוועדה ברצף דיונים. בפועל רק בתחילת הדיון של מליאת הוועדה, ולעיתים אף במהלכה מגיעה המלצתה של ועדת המשנה להתנגדויות. כך למעשה בפועל, אין לחברי מליאת הוועדה שאינם חברי ועדת המשנה להתנגדויות אפשרות לבצע את משימתם בשל הקושי להתמודד עם המידע הרב בזמן קצר.

² תזכיר חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיון (הוראת שעה) (תיקון מס' 3), התשע"ו-2016

- ועדת המשנה להתנגדויות מורכבת מחמישה חברים (נציג משרד האוצר יושב הראש, נציג שר המשפטים, מתכנן הוועדה ממשרד האוצר, ראש רשות מקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התוכנית ונציג משרד ראש הממשלה). כך שגם את ההחלטה האם לקבל את המלצת החוקר לא מקבלים כלל נציגי הוועדה אלא קבוצת מיעוט מחברי מליאת הוועדה, אשר מייצגת בעיקר את השלטון המרכזי. מכיוון שהליך התכנון מזוורז ובכדי להתגבר על צמידות הדיונים בין ועדת המשנה לדיון במליאה, מספר חברי ועדה ביקשו להשתתף בדיונים של ועדת המשנה להתנגדויות כמשקיפים. התשובה של הייעוץ המשפטי לותמ"ל הייתה כי מדובר על ועדה משנה שהיא ועדה סטוטורית שההרכב שלה קבוע בחוק ומי שאינם חברי הרכב וועדת המשנה לא יכולים להשתתף. ניתן לראות שוועדה זו מעדיפה לפעול עד כה במחשכים.
- בועדת המשנה להתנגדויות נציג המשרד להגנת הסביבה הוא ממלא מקומו של משרד ראש הממשלה. גם כאשר נדונות בועדת המשנה תוכניות להן הוגשו התנגדויות בעלות אופי סביבתי בולט, המשרד להגנת הסביבה אינו מיוצג בה. דבר זה מביא להחלטות בעייתיות, מכיוון שאין מבין חברי ועדת משנה חבר בעל מומחיות והבנת הנושא. דבר זה מהווה יתרון גדול עבור יזמי התוכניות בועדה.
- לתוכנית תמל/1012 מורדות רמות בירושלים הוגשו כ-10,000 התנגדויות. מצב זה העלה את שאלה בעלת חשיבות ציבורית גדולה: האם החוקר אכן יכול לשמש כמכריע ומתווך להשגות הציבור בסוגיה ציבורית רחבה שכזו. בבקשה שהוגשה על ידי עמותת 'תנו לחיות לחיות' לקראת דיון בפני החוקר נטען כי יש להציג את ההתנגדויות במליאת הוועדה; "נבקש להישמע בעל פה, בעניין ההתנגדות, בפני מליאת הוועדה. נבקש שהוועדה לא תסתפק לעניין זה בתיווכו של חוקר". מדברים אלה עולה, כי הצגת ההתנגדויות בצורה של תיווך על ידי חוקר לא תעניק שימוע הוגן, ואף לא תעניק לחברי הוועדה כלים הולמים לקבלת החלטה מושכלת ביחס לתוכנית. הבקשה של עמותת 'תנו לחיות לחיות' [נדחתה על ידי מזכירות הוותמ"ל](#) בטענה כי חוק הוותמ"ל קובע: שיושב ראש הוועדה ימנה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שיוגשו לתוכנית מועדפת לדיור.



- בניגוד לוועדות המחוזיות והמועצה הארצית לתכנון ולבנייה במערכת התכנון הרגילה, על החלטות הוותמ"ל לא ניתן לערור לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, אלא רק להגיש ערר באמצעות אחד ממשרדי הממשלה למליאת הממשלה. הליכי התכנון בועדה מותירים למעשה לציבור מלבד הליך ההתנגדויות רק אפשרות של התנגדות באמצעות פנייה לערכאות משפטיות או למאבק ציבורי הכולל גם שימוש בכלי התקשורת, בתקווה כי קולם יישמע וזכויותהם ישמרו.

בתאריך 12.9.16 פורסם האוגדן לעבודה עם הוותמ"ל. [האוגדן כולל את סדרי העבודה מול צוות הוותמ"ל](#) לאורך תחנות קידומה השונות של התוכנית, ותנאי סף חדשים ומעודכנים. תוספת מהותית שהצטרפה לשני מסמכים אלו הינה שיתוף הציבור. כחלק מהצגת התכניות בשלבים השונים וכן במסגרת תנאי הסף, נדרשים מעתה מגישי התכניות לפרט את הליך שיתוף הציבור שבוצע עם קידום התוכנית. כעת, יש צורך לבחון כיצד הליך זה יתבצע במסגרת לוח הזמנים הקצר של הוותמ"ל. יש לקוות כי הליך זה לא יהווה מעין "חותמת גומי" אשר במקרה הטוב, ישמש כידוע הציבור ולא כשיתוף ציבור אמיתי.

2.3.2.2 התנגדויות ציבוריות גוברות לתוכניות ותמ"ל וניצני הצלחות למאבקים ציבוריים

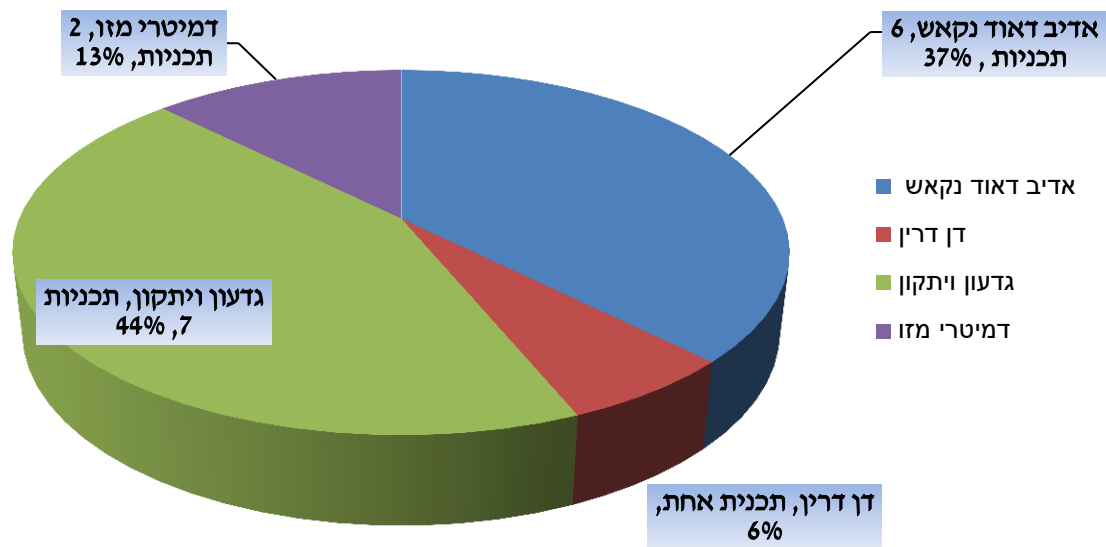
מאז תחילת פעילותה של הוותמ"ל ניתן לראות התעוררות של גורמי מקצוע, גורמים מהציבור הרחב, ארגוני חברה אזרחית, רשויות מקומיות ואף של משרדי ממשלה לנוכח הפגיעה המתמשכת בקשת רחבה של נושאים.

להלן טבלה המציגה את מכלול קשת ההתנגדויות בתכניות הוותמ"ל אשר הגיעו לשלב התנגדויות והשגות הציבור :

תוכנית בותמ"ל	מגישי ההתנגדויות
תמל/1001 תל השומר מרכז	נתיבי ישראל, דיור ממשלתי - משרד האוצר, רשות המים, משרד התחבורה, אדם טבע ודין, עיריית קריית אונו, עיריית אור יהודה, עיריית רמת גן ותושבים.
תמל/1002 תל השומר צפון	נתיבי ישראל, רשות שדות התעופה, רשות המים, משרד התחבורה, אדם טבע ודין, עיריית קריית אונו, עיריית אור יהודה, עיריית רמת גן, מתכנת מחוז תל אביב ותושבים.
תמל/1003 גן יבנה מערב	החברה להגנת הטבע, בני דרום, הוועדה המקומית שורקות, גן דרום, דור אלון וארגון של תושבים בשם "תושבי גן יבנה עוצרים את הבנייה לגובה".
תמל/1004 א' אפולוניה	מהנדס עיריית הרצליה, הוועדה המקומית הרצליה, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב, אדם טבע ודין, ארגון 15 דקות, אקולוגים ואנשי מקצוע, מועצה אזורית חוף השרון, מי הרצליה, רשפון, נתיבי ישראל, עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל, האוניברסיטה העברית, רשות הטבע והגנים, רשות המים, תנו לחיות לחיות, תושבים מארסוף וארגון של תושבים בשם "מגינים על סביבת אפולוניה".

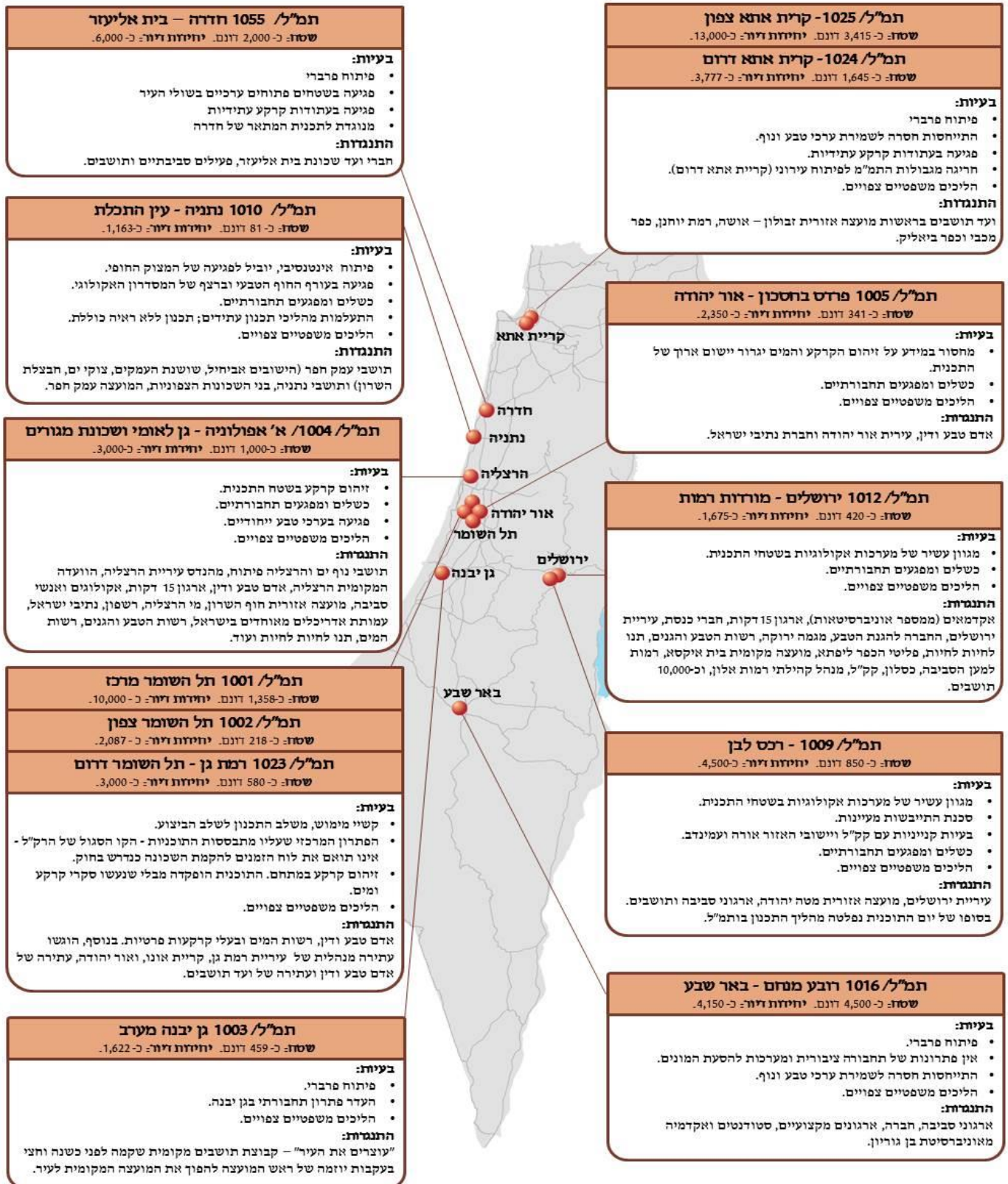
תמל/1005 פרדס בחסכון אור יהודה	נתיבי ישראל, אדם טבע ודין ועירית אור יהודה.
תמל/1006 אשקלון מתחם מ-7	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, רכבת ישראל, החברה להגנת הטבע, עיריית אשקלון, משרד התחבורה, נתיבי ישראל ותושבים.
תמל/1007 דרום שוהם	המועצה המקומית שוהם, החברה להגנת הטבע, חברת מקורות, נתיבי ישראל, רשות המים, רשות שדות התעופה, ארגון 15 דקות ותושבים.
תמל/1008 טורעאן	המועצה המקומית טורעאן, משרד הבריאות וחברת החציבה אבן וסיד.
תמל/1011 קריית גת מערב	ארגון 15 דקות, החברה להגנת הטבע, חברת חשמל, קק"ל, תש"ן, משרד החקלאות, רמ"י, מושב עוזה, עו"ד בועז עמיר בשם פרטיים ומושב אמציה.
תמל/1012 מורדות רמות	אקדמאים, ארגון 15 דקות, ח"כ נחמן שי, ח"כ יעל פארן כהן, ח"כ דב חנין, ח"כ מיקי לוי, ח"כ תמר זנדברג, עיריית ירושלים, החברה להגנת הטבע, מגמה ירוקה, רשות הטבע והגנים, תנו לחיות לחיות, פליטי הכפר ליפתא, מועצה מקומית בית איכסא, רמות למען הסביבה, כסלון, קק"ל, מנהל קהילתי רמות אלון, וכ-10,000 תושבים מירושלים.
תמל/1013 נהריה מתחם ב'	כפר שיתופי להתיישבות שיתופית, נתיבי ישראל וחברת חשמל.
תמל/1014 בסמת טבעון מעלה בסמת	רשות מקומית בסמת טבעון, מקורות ותושבי בסמת טבעון.
תמל/1016 רובע מנחם באר שבע	החברה להגנת הטבע, קק"ל, תושבים, סטודנטים ואקדמיה
תמל/1018 צריפין מתחם 1	עיריית ראשון לציון, החברה להגנת הטבע, ש.י.ר נדל"ן מיוצגים ע"י עו"ד אלי וילצ'יק וארגון 15 דקות.
תמל/1019 צריפין מתחם 2	מועצה מקומית באר יעקב, עיריית ראשון לציון, החברה להגנת הטבע, אגודה חקלאית תלמי מנשה מיוצגים ע"י עו"ד אלי וילצ'יק, ש.י.ר נדל"ן מיוצגים ע"י עו"ד אלי וילצ'יק וארגון 15 דקות.

התפלגות החוקרים הדנים בהתנגדויות



חוקר	תוכנית
גדעון ויתקון	תמל/1001 תל השומר מרכז
גדעון ויתקון	תמל/1002 תל השומר צפון
אדיב דאוד נקאש	תמל/1003 גן יבנה מערב
גדעון ויתקון	תמל/1004 א'-אפולוניה הרצליה
גדעון ויתקון	תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה
דן דרין	תמל/1006 מתחם-מ-7 אשקלון
אדיב דאוד נקאש	תמל/1007 שוהם שכונה כ"א
אדיב דאוד נקאש	תמל/1008 טורעאן, שכונת רכס טורעאן
אדיב דאוד נקאש	תמל/1011 קרית גת מערב
גדעון ויתקון	תמל/1012 מורדות רמות
גדעון ויתקון	תמל/1013 נהריה, מתחם ב'
דמיטרי מזו	תמל/1014 בסמת טבעון מעלה בסמת
דמיטרי מזו	תמל/1016 רובע מנחם באר שבע
אדיב דאוד נקאש	תמל/1018 צריפין, מתחם 1
אדיב דאוד נקאש	תמל/1019 צריפין מתחם 2
גדעון ויתקון	תמל/1032 קצרין רובע 12

פריסה מרחבית של קבוצות הפעולה המתגדות לתוכניות הוותמ"ל



ישנן תוכניות רבות אשר מעוררות התנגדות חריפה של הציבור הרחב, ואף של משרדי ממשלה. להלן מספר דוגמאות :

תמל/1006 מתחם מ-7 אשקלון

תוכנית אשר אושרה לאחרונה ומתפרשת על פני שטח נרחב של כ- 4,331 דונם בצפון מזרח העיר. על פי הפרוגרמה היא צפויה לכלול כ-38,500 תושבים בכ-11,000 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של 17 יח"ד לדונם בשטחי המגורים, ומשולבים בה מוסדות ציבור ומסחר. השכונה המתוכננת תהווה פרבר צפוני חדש, לצד העיר הוותיקה ודווקא במקרים מסוג זה נדרשת תחבורה ציבורית איכותית שתחבר בין חלקי העיר כדי למנוע פיתוח עירוני מקביל שיוביל להזנחה והתדרדרות של העיר הוותיקה. התוכנית משמשת דוגמא טובה להיעדר התייחסות לתשתיות התחבורה הציבורית הקיימות, ותכניות הפיתוח של חברות תשתיות התחבורה ומשרד התחבורה.

החשש מהשלכות מרחיקות לכת מהיעדרם של פתרונות תחבורה ציבורית בא לידי ביטוי בהתנגדויות השונות לתוכנית, כדוגמת זו של נתיבי ישראל: "יע"פ נפחי התנועה החזויים לשנת 2035 מעגלי התנועה במחלף אינם מסוגלים לתפקד ברמת שרות סבירה בשעות שיא בוקר – לנ"ל השלכות בטיחותיות ופגיעה בזרימת התנועה ובתח"צ".³

בהתנגדות של משרד התחבורה צוין כי "בהתאם לתקנון התוכנית אין שלבי ביצוע מחייבים וניתן להוציא היתרי בנייה ולבנות ללא ביצוע פרויקטים תחבורתיים...", זאת בניגוד לתשתיות של חשמל, ביוב ואחרים, והוסיפו כי "נראה שע"פ התוכנית היציאה מהשכונה תהיה רק דרך מערכת הביוב כי כנראה לא יהיו כבישים".⁴ עוד נקבע, כי אין תכנון עקרוני של מתחם התחבורה הציבורית בתוכנית ואף כי "העתקת תחנת הרכבת של אשקלון לתחום התוכנית לא נבדקה, לא תוכננה ולא תואמה עם רכבת ישראל ולא ברור מהי משמעותה הכספית והתחבורתית".

בהתנגדות של רכבת ישראל נאמר כי, התחנה במיקומה המוצע בתוכנית נמצאת במרחק של כ-600 מ' מתחנת רכבת קיימת הממוקמת במרכז תחבורה מתוכנן ומאושר. על אף שנציגי הרכבת הצביעו בפני עורך התוכנית על הבעייתיות והקושי הקיימים עקב הקירבה בין תחנת הרכבת המוצעת לקיימת, הן מבחינה גיאוגרפית ובעיקר מבחינה תפעולית, ההערות לא הוטמעו במסמכי התוכנית. זאת ועוד, "חשוב לציין כי במידה ואין ישימות לתחנת הרכבת המוצעת בתוכנית מרכז התחבורה גם הוא מוטל בספק".⁵ התוכנית לשכונה זו, היא דוגמא לכך שגם במקרים בהם מוצעות תשתיות תחבורה ציבורית במסגרת התוכנית, הן לעתים אינן תואמות את תשתיות רכבת ישראל וסותרות את תכניות משרד התחבורה. יצוין כי הייתה התעלמות מוחלטת מהטענות והתוכנית קודמה על אף שהיתכנות ההקמה של תשתיות אלה מוטלת בספק.

³ התנגדות נתיבי ישראל לתוכנית תמל/1006 למתחם מ-7 אשקלון, 13.10.2015.

⁴ התנגדות משרד התחבורה לתוכנית תמל/1006 למתחם מ-7 אשקלון, 13.10.2015.

⁵ התנגדות רכבת ישראל לתוכנית תמל/1006 למתחם מ-7 אשקלון, 13.10.2015.

תמל/1004/א' אפולוניה הרצליה

לתוכנית זאת הוגשו מספר רב של התנגדויות (כ-47 גורמים שונים). ארגון של תושבים בשם "מגינים על סביבת אפולוניה" ואף עיריית הרצליה הגישו עתירה על התוכנית. הנושא אף הגיע לפתחה של הכנסת כאשר ח"כ יעל כהן פארן הגישה הצעה דחופה בעניין לסדר היום של הכנסת. [ח"כ יעל כהן-פארן בהצעה דחופה לסדר היום של הכנסת.](#)

צילום משטח תוכנית תמל/1004/א' אפולוניה הרצליה



קרדיט : קבוצת "מגינים על סביבת אפולוניה" שמנהלים מאבק על תמל/1004/א' אפולוניה. הקליקו [לסרטון](#) שנוצר על ידי מטה המאבק של "מגינים על סביבת אפולוניה".

תמל/1009 רכס לבן ירושלים

תוכנית תמל/1009 רכס לבן, נפרשת על שטח של כ-850 דונם במערב ירושלים, נכללת בחלקה בתחום השיפוט של העיר ירושלים ובחלקה בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה. רכס לבן הוא הרכס שנמשך מאוכף צומת אורה ועד יד קנדי. התכונה הסביבתית החשובה ביותר שלו, מלבד ערכי הטבע בשטחי יער ובתה שקיימים בו, הם רצף המעיינות שסביבו: עין לבן ועין אל בלד בדרום ועין שריג, עינות עוזי ועין חנדק בצפון, הם המפורסמים שבהם (הנובעים כתוצאה מתנאים גיאולוגיים ייחודיים).

התוכנית בוטלה (נמשכה ממסלול הוותמ"ל) עקב הבעיות הרבות, הכשלים הכרוכים בה, כמו גם קשת ההתנגדויות הרחבה כלפיה, שכללה אנשי אקדמיה, ארגונים מקצועיים, ארגונים סביבתיים ואף התנגדות של ראש עיריית ירושלים, ניר ברקת.

במכתב דחוף ששיגר ברקת לשר האוצר, משה כחלון, ציין כי "רשות מקרקעי ישראל בחרה ברגל גסה לצפצף על מדיניות העירייה שמייצגת את האינטרס של תושבי ירושלים, זאת במקום לפעול בשיתוף פעולה עם נבחרי הציבור, הדרג המקצועי בעירייה ומוסדות התכנון". יש לציין כי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה דחתה בשנת 2007 תוכנית מתאר מחוזית למערב ירושלים (מס' תממ/1/37) שהציעה, בין השאר, גם בנייה למגורים ברכס לבן.

התוכנית אותה יזם רמ"י מציעה כ- 1,435 יחידות דיור וכ- 240 יחידות לדיור מוגן על שטח של 420 דונם. שטח התוכנית נכלל באתר הטבע הייחודי והחשוב ביותר בירושלים הנקרא על שם גבעת מצפה נפתוח. אזור זה מקיים מגוון עשיר של מערכות אקולוגיות לרבות בתות עשבוניות, בתות בני-שיח, שיחיות, חורש משתקם, יערות, מטעים, טראסות חקלאיות, מסלעות וגלי אבנים. כל אלו תומכים בעושר רב של מיני צמחים ובעלי-חיים ובראשם הצבי הישראלי, שהעדר הגדול ביותר שלו באזור ירושלים נמצא במצפה נפתוח.

כבר בשלב הדיון להכרזת האתר בקבינט הדיור, התריעו ארגוני סביבה ותושבים המתנגדים לתוכנית, ביניהם קק"ל, החברה להגנת הטבע ועמותת "רמות למען הסביבה", כי המידע שנמסר לקבינט ע"י מנהלת מנהל התכנון שגוי ומסולף, כי התוכנית ממוקמת בתוך אתר טבע עירוני המיוחד והחשוב ביותר בירושלים, והיא מפקיעה למעלה ממחצית משטחו, תוך גרימת נזק סביבתי קשה ובלתי הפיך לאתר ולערכי הטבע שבו.

התרעות דומות ומידע נוסף לגבי ערכיותו של האתר, מהות פגיעתה של התוכנית המוצעת בערכיו הסביבתיים ובמיוחד בעדר הצבאים הגדול שמצא באתר מקלט מהשפעות הפיתוח הנרחב של תשתיות תחבורה וחקלאות בעמק הארזים, וחשיבותו הגדולה במערך השטחים הפתוחים מסביב לירושלים, הועלו גם בישיבות הוותמ"ל כ"שולחן עגול" ולדיון להפקדה, מבלי שזכו להתייחסות ראויה מיועצי היזמים, יועצי הוותמ"ל וחברי הוועדה. בנוסף התעלמה הוועדה מהתנגדותו הנחרצת של ראש העירייה לקידום התוכנית בותמ"ל ולגופה של התוכנית באתר שהעירייה תומכת בהפיכתו לפארק טבע וחלק מהפארק המטרופוליני עמק הארזים.

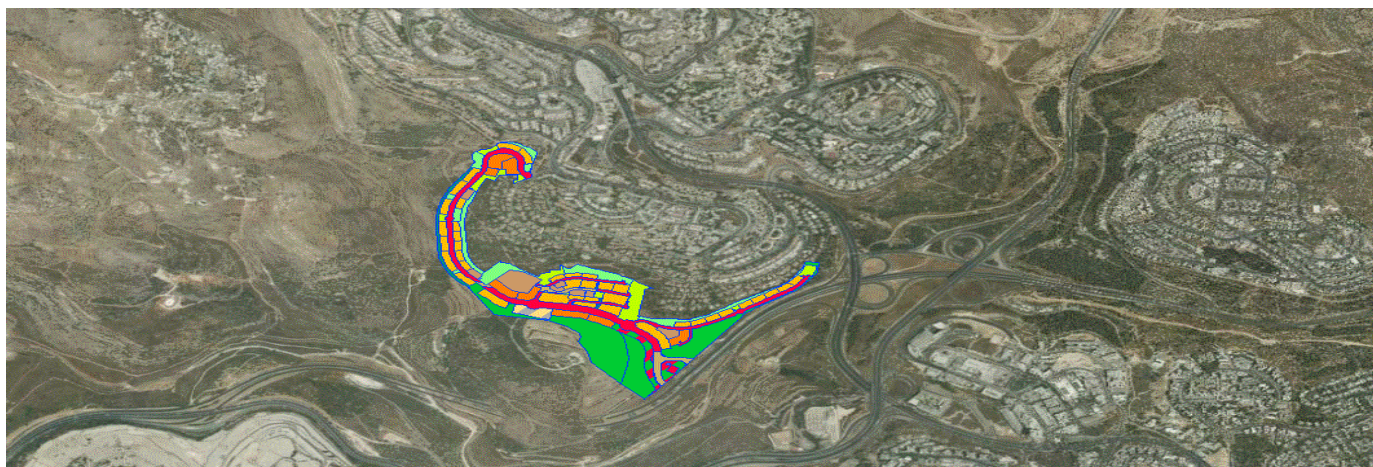
התוכנית הובילה להתנגדות חריפה של גורמים רבים בהובלת עמותת תושבים מקומית "רמות למען הסביבה" ואף של עיריית ירושלים, אשר שלחה מכתב לותמ"ל (ר') [מכתב של העירייה למשרדי הוותמ"ל בבקשה להורדת את התוכנית](#) [\(מסדר היום\)](#). המאבק בתוכנית זו מתחבר למאבק רחב על שמירת הרי ירושלים אשר מתנהל על ידי [הברית לחינוך ירושלים](#) [ושמירה על ההרים סביב לה](#) הכוללת את המועצה המקומית מבשרת ציון, המועצה האזורית מטה יהודה, ארגונים ארציים וועדי פעולה רבים. המאבק נגד הבנייה במצפה נפתוח התנהל בשנתיים האחרונות בותמ"ל ובהליך ההתנגדויות הוגשו של יותר מ- 10,000 התנגדויות ובהן התנגדויות של ראש עיריית ירושלים, ארגוני סביבה, תושבים, אנשי אקדמיה מתחומי תכנון, כלכלה, אקולוגיה וארכיאולוגיה, בעלי קרקע בתחום התוכנית, חברי כנסת ואנשי ציבור, ומספר רב של תושבי העיר ואזרחי המדינה. בהתנגדויות הוצגו חסרים משמעותיים במידע התכנוני והסביבתי שעמד לפני הוועדה כבסיס לקידום התוכנית ולקבלת החלטתה על הפקדתה, וכשלים חמורים בהליכי הדיון בתוכנית.

ביום השימוע הראשון לפני חוקר התנגדויות מטעם הוותמ"ל, ניסו באי כוחה של רמ"י להדוף את כל טענות המתנגדים בנושאים השונים. עם זאת, בעקבות טענתה של החלה"ט בהתנגדותה כי "ככל שהדברים נוגעים לבחינת השפעתה האקולוגית של התוכנית, חוות הדעת הסביבתית היא מסמך חסר ערך, המתבסס על סקר טבע חלקי ומוגבל, בגבולות שטח מאולצים, שבנתוניו וממצאיו נעשתה מניפולציה כדי ליצור מראית עין של התייחסות מלומדת לנושא...", וקביעתה, על בסיס מידע מעודכן שנאסף על ידי אנשיה, כי התוכנית "...עתידה להביא לפגיעה חמורה בערכי הטבע באתר כולו. ככל שמדובר בעדרי הצבאים באתר ובמרחב הסובב, היא תגרום בוודאות למותם של פרטים רבים ועלולה להביא כליה על אוכלוסיית הצבאים במרחב כולו...", הודיעו נציגי רמ"י כי המידע שנכלל בהתנגדות זו אכן לא עמד לפנייהם ולפני הוועדה בעת הכנת התוכנית והפקדתה, והם נכונים, לו יינתן להם, להמשיך ולבצע השלמות למסמך הסביבתי. כתוצאה מכך החליטה הוותמ"ל להעביר את התוכנית המוצעת לטיפול של הוועדה המחוזית, בגלל אי התאמת הנדרש ללוחות הזמנים הדחוקים של הוועדה.

יש לציין כי המאבק הציבורי העז כנגד תוכנית זו הסתיים עד כה בהצלחה והתוכנית נפלטה מהמנגנון הוותמ"לי והועברה לטיפול של הוועדה המחוזית מחוז ירושלים ([ר' החלטת הוותמ"ל מתאריך 1.6.16](#)).



צילום: דב גרינבלט



תשריט התוכנית תמל/1012 מורדות רמות ירושלים על גבי אורתופוטו

2.3.3 היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה בתוכניות הוותמ"ל

לחוק הוותמ"ל שלוש מטרות:

1. הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור.
2. יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך.
3. יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

בכל הנוגע לדיור להשכרה, המטרה שחוק הוותמ"ל הציב הינה: "יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך" (סעיף 1 (2,3) לחוק). היות ותנאי זה הינו מרכיב מהותי בחוק, נדרשת הוראה בתוכנית הקובעת כי בכל שלב של מתן היתרים, כ- 30% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור להשכרה ארוכת טווח, כפי שקובע החוק. במקרים חריגים, מתיר החוק לממשלה, לחרוג מהוראה זו במסגרת צו ההכרזה. ראוי לציין כי בדיונים בוועדת הפנים והגנת הסביבה בעת אישור החוק, חברי הכנסת עמדו על הקפדה על אחוזים אלה.

את ההתנערות מהחובה להקצות דירות להשכרה ארוכת טווח בתכניות שמקודמות בותמ"ל, ניתן לראות בתוכניות רבות גם כאלה שאושרו לאחרונה על ידי קבינט הדיור. כאשר מטרות הדיור להשכרה נותרו מחוץ לשיקולים קידום התוכנית. כך לדוגמא⁶:

- **תוכנית תמל/1011 מערב קריית גת**- הוחלט שיוקצו רק 10% ממספר יחידות הדיור (כ-9,360 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ-1,872 יחידות דיור להשכרה**. "היות שקביעת שיעורים גבוהים יותר תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה".
- **תוכנית תמל/1016 רובע מנחם באר שבע**- הוחלט שיוקצו רק 20% מסך הבנייה הרוויה אך בפועל מדובר על 4% ממספר יחידות הדיור בתוכנית (כ-4,150 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ-1,400 יחידות דיור להשכרה**. "היות שקביעת שיעורים גבוהים יותר תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה".
- **תוכניות צריפין תמל/1018 וצריפין מתחם 1 ותמל/1019 צריפין מתחם 2**- הוחלט שיוקצו רק 10% ממספר יחידות הדיור (כ-7,200 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ-1,440 יחידות דיור להשכרה**. "היות שההכנסות משיווק המתחם משועבדות במלואן למימון פינוי מחנה צה"ל מהמתחם".
- **תוכניות קריית אתא תמל/1024 וקריית אתא דרום ותמל/1025 קריית אתא צפון**- הוחלט שיוקצו רק 0% ממספר יחידות הדיור (כ-17,000 יחידות דיור) כלומר, אין יחידות דיור להשכרה בתוכניות אלה, **אובדן של כ-5,100 יחידות דיור להשכרה** כיוון שמדובר "בשטחי השבה במסגרת הסדר הקיבוצים".

⁶ מתוך אתר ראש הממשלה החלטה של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור")

- **תוכנית תמל/1017 בת חפר הרחבה**- הוחלט שיוקצו רק 0% ממספר יחידות הדיור (כ-1,200 יחידות דיור) מספר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יעמוד על 0% כלומר, **אובדן של כ- 360 יחידות דיור להשכרה** כיוון שמדובר "בשטחי השבה במסגרת הסדר הקיבוצים".
- **תוכנית תמל/1027 אופקים שכונת חורשת נח**- הוחלט שיוקצו רק 10% ממספר יחידות הדיור (כ-1,000 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 200 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1034 אופקים-חדשים**- הוחלט שיוקצו רק 15% ממספר יחידות הדיור (כ-9,300 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 1,395 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1013 נהריה אינפילים מתחם ב'**- הוחלט שיוקצו רק 10% ממספר יחידות הדיור (כ-824 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 164 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1015 חיפה בת גלים**- הוחלט שיוקצו רק 0% ממספר יחידות הדיור (כ-1,000 יחידות דיור) מספר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יעמוד על 0% כלומר, **אובדן של כ- 300 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1022-אשקלון אגמים מזרח**- הוחלט שיוקצו רק 20% ממספר יחידות הדיור (כ-5,000 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 500 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1032 קצרין- רובע 12**- הוחלט שיוקצו רק 10% ממספר יחידות הדיור (כ-1,800 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 360 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1035 קצרין- רובע 13**- הוחלט שיוקצו רק 15% ממספר יחידות הדיור (כ-1,648 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 247 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1042 שערי עכו**- הוחלט שיוקצו רק 22% ממספר יחידות הדיור (כ-8,100 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר **אובדן של כ- 648 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".
- **תוכנית תמל/1057 מעלות צוריאל**- הוחלט שיוקצו רק 15% ממספר יחידות הדיור (כ-1,800 יחידות דיור) להשכרה לטווח ארוך כלומר, **אובדן של כ- 270 יחידות דיור להשכרה**, זאת כיוון "שקביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית".

כפי שניתן לראות מהנתונים שהוצגו לעיל, מרבית הטענות להפחתה של האחוז המוקצה לדיור להשכרה מבוסס על טענה של משרד האוצר כי "קביעת שיעור גבוה יותר של דירות להשכרה לטווח ארוך תוביל לכך שהתוכנית לא תהיה ישימה כלכלית" (ר' עתירה בנושא של האגודה לזכויות האזרח בישראל ובמקום - מתכננים למען זכויות תכנון).

דברים אלה של משרד האוצר מדגישים את הבעייתיות של הוותמ"ל, אשר מנסה לקדם תוכניות באופן מהיר, ללא התחשבות בהיבטים חברתיים. לא ברור מדוע נבחרו תוכניות אלה לקידום בותמ"ל אם מראש רובן לא מתאימות למסלול דיור להשכרה בחיקף של 30%.

ניתן לראות בבירור כי במידה וחיו עומדים במטרת החוק ללא שימוש בחריג היו מתווספים כ- 13,934 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בתוכניות הוותמ"ל.

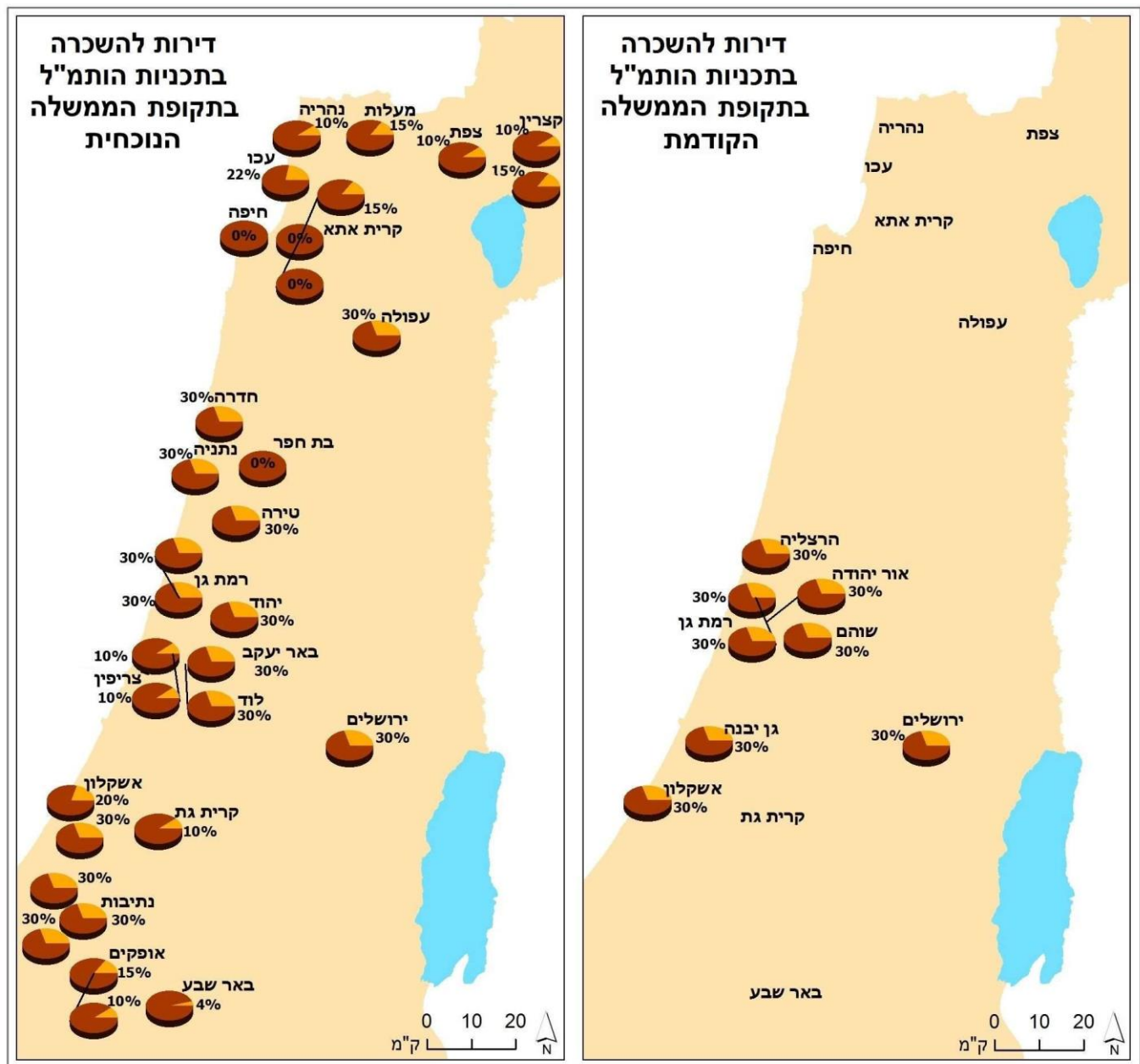
בנוסף, בכהונת הממשלה הנוכחית הוכרזו כ- 34 תוכניות בקבינט הדיור (מבלי לכלול את 17 ההכרזות ביישובי המגזר הערבי שבהם חוק הוותמ"ל לא מחייב דיור להשכרה). מתוך 34 התוכניות המוכרזות, מ-16 (כ-50% לערך) תוכניות הפחיתו, או שהסירו כליל את אחוזי הדיור להשכרה.

רובד נוסף להתעלמות הוותמ"ל מהחובה להקצות דירות להשכרה ארוכת טווח בתוכניות, ניתן לראות גם בתוכניות אשר הופקדו בפועל. תוכניות אלה לא כללו הוראה בתוכנית הקובעת כי בכל שלב של מתן היתרים, כ- 30% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור להשכרה ארוכת טווח, כפי שקובע החוק. כלומר, הוסר לחלוטין האזכור לגבי דיור להשכרה ונקבע שהוא ייקבע בשלב הביצוע. כלומר, התוכניות אינן מציינות כיצד ישולבו בהן "יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך" ו"יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת" כמתחייב וכנדרש ממטרות החוק המסמך והוראותיו (חוק הוותמ"ל, סעיף 4(ב)(1), סעיף 30).

צוות הוותמ"ל ונציגי היזם הממשלתי חברת "דירה להשכיר" טוענים כי הוראה זו מגיעה ממנהלת מנהל התכנון ושאינן אפשרות להוציא בכל שלב של מתן היתרים, כ- 30% מיחידות הדיור להשכרה שכן אין רצון לערבב בין השוכרים לבעלי הדירות "הרגילים" (כלומר: ישכנו את השוכרים בבניינים נפרדים) כאשר מטרות הדיור להשכרה נותרו מחוץ לשיקולי קידום התוכנית. עולה כי התוכניות מתעלמות מהחובה לייעד להשכרה 30% מהדירות. כך שבפועל הוותמ"ל מתעלמת כמעט לחלוטין מהמטרה שחוק הוותמ"ל מציב: "יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך".

את רוח ההתעלמות מהחובה במתן דירות להשכרה ארוכת טווח בתוכניות שמקודמות בותמ"ל, ניתן לראות ככל שמתקדמים בציר הזמן. עולה כי התוכניות מתעלמות מהחובה לייעד להשכרה 30% מהדירות, בטענה כי אין לכך ישימות כלכלית. בעוד שבתחילת הדרך של הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור (בכהונת הממשלה הקודמת) עמדו אחוזי השכירות בתוכניות הוותמ"ל על 30%. בממשלה הנוכחית, החריג הפך לכלל וכיום עומדים אחוזי השכירות בתוכניות הוותמ"ל על פחות מ- 20% (ר' מפת השווה בין דירות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל).

מפת השוואה בין דירות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל ממשלה קודמת/ממשלה נוכחית



עדות נוספת לרצון של משרד האוצר בממשלה הנוכחית להתנער מהמטרות החברתיות בחוק הוותמ"ל ניתן לראות בהצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדור (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ו אשר מציע להרחיב את סמכות הממשלה בקביעת שיעור נמוך יותר של יחידות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל מהשיעור שנקבע בסעיף 4 לחוק אף במקרים שאינם חריגים (ר' פרק 1.5 שינויי חקיקה מאז חוק הוותמ"ל).

2.3.4 פגיעה בחוסן הערים ועידוד פיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי הערים בותמ"ל

הוותמ"ל מקדמת תכניות שונות, הכוללות לעיתים בנייה של אלפי יחידות דיור. במקרים מסוימים, אף מקדמת הוותמ"ל מספר תכניות נפרדות בעלות היקף גבוה של יחידות דיור באותה העיר. לעירוניות ולבנייה רוויה חשיבות רבה באיכות החיים של התושבים. הדבר משפיע על התנהלות השכונה, העיר, לעיתים אף ניכרת השפעה ברמה הארצית. נראה, כי הוותמ"ל מקדמת תכניות שהצפיפות שלהן נמוכה מהמקובל. מצב זה סותר את המטרה העיקרית של חוק הוותמ"ל (קידום מספר רב של יחידות דיור בזמן קצר) ואינו עומד בהלימה עם הגדלת ההיצע כחלק מפתרון משבר הדיור.

כאשר בודקים את כלל התוכניות שהוכרו עד כה בקבינט הדיור ניתן לראות שתוכניות אלה מתפרשות על שטח של 80,805 דונם, כאשר על פי מסמכי התוכניות שטח זה כ- 203,961 יחידות דיור בצפיפות של 2.5 יח"ד ברוטו.

2.3.4.1 פגיעה בחוסן הערים

להלן מספר דוגמאות:

• תמל/1006 מתחם מ-7 אשקלון

בעיר אשקלון מקודמות במקביל ארבע תכניות ותמ"ל שונות, הכוללות יותר מ-20,000 יחידות דיור. העיר אשקלון מהווה דוגמא טובה לכך, שכן בתכניות הוותמ"ל המתייחסות לעיר, כדוגמת תוכנית תמל/1006 מתחם מ-7, מדובר על תוספת של 11,000 יחידות דיור. עולה חשש שעוגנים עירוניים ינדדו מדרום העיר ומרכז אל עבר המתחם הפרברי הצפוני החדש. **ההשלכות החברתיות** לגישת הפיתוח הזו (כפי שנתחו במסמכי תוכנית המתאר הכוללנית החדשה לעיר - 'אשקלון 2035') אינן רצויות מנקודת המבט העירונית. פיתוח פרברי זה מגדיל את אי השוויון בין חלקי העיר ומחליש את הקשר שבין חלקי העיר. הדבר יוביל לפגיעה במגמות החיוביות התחדשות העירונית ופיתוח העיר הוותיקה ובסופו של דבר, לפגיעה באיכות החיים של תושבי העיר.

• תמל/1011 קרית גת מערב

תוכנית תמל/1011 קרית גת מערב- מבקשת להכין מסגרת תכנונית לפיתוח חטיבת קרקע בשטח של כ-4,400 דונם המחולק ל 2 חלקים:

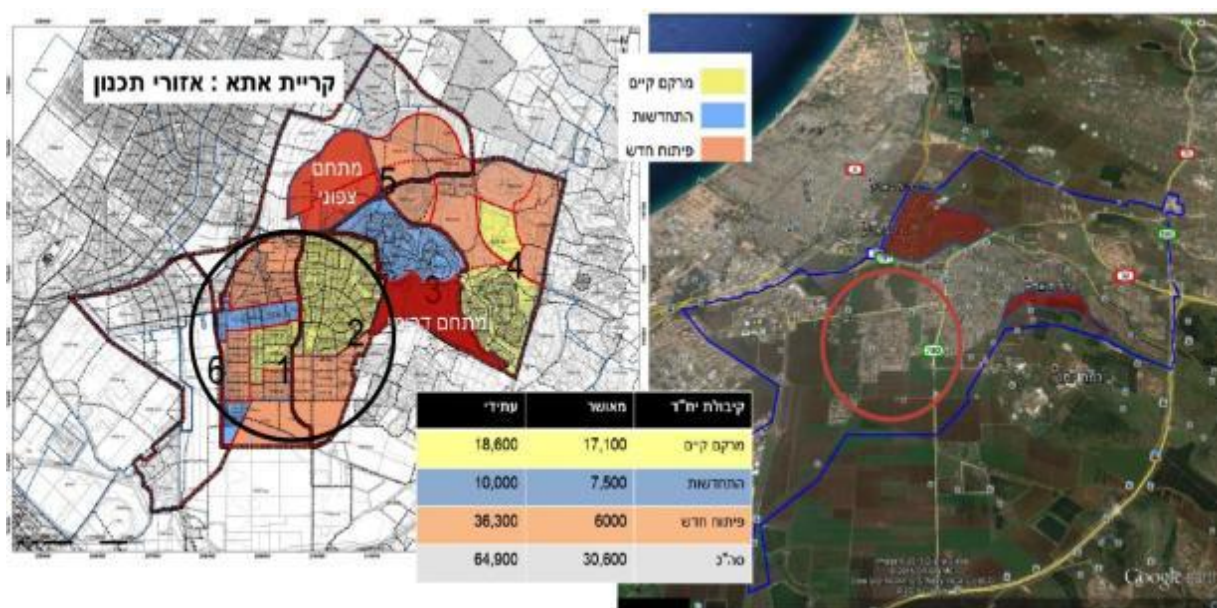
- אזור המיועד למגורים כ- 2,000 דונם שבהם כ- 9,360 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 14 יח"ד לדונם נטו וצפיפות ברוטו של 4.25.

- תוכנית מתארית לתעסוקה ואזור לוגיסטי המשרת את הרכבת: כ- 2,400 דונם בדרום התוכנית. הבינוי המוצע בתוכנית הוא בינוי צמוד קרקע ועד מבנים בני 14 קומות.

כיום ישנן כ-15,000 יח"ד קיימות מאושרות בעיר קריית גת כאשר במקביל, העיר מתמודדת עם צמיחה מואצת במספר מוקדים (כדוגמת שכונת כרמי גת וכדומה). על ידי קידום מהיר של תוכנית כדוגמת תמל/1011 קריית גת מערב, מתווסף מספר רב של יחידות דיור בפיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי העיר, דבר העלול לנצל את תשומות הבנייה ואת כלל המשאבים של העיר לטובת אזור הפיתוח החדש. הדבר יוביל לפגיעה בהתחדשות העירונית ופיתוח העיר הוותיקה ובסופו של דבר, לפגיעה באיכות החיים של תושבי העיר.

• תמל/1024, 1025 קריית אתא (צפון דרום).

במסגרת הוותמ"ל מקודמות שני תוכניות בקריית אתא: תמל/1024, 1025 קריית אתא (צפון דרום). התכניות מציעות הסבת שטח שכיום בשימוש חקלאי לטובת שכונת מגורים. התוכניות מתפרשות על שטח של כ-5,000 דונם ועל פי המסמכים העדכניים מוצעת במסגרתה בנייה של כ-17,000 יחידות דיור. ניתן לראות בתשריט משמאל ובטבלה (מתוך מצגת של ועדת היגוי לתוכנית מתאר קריית אתא) את ההיקפים העצומים של יחידות הדיור שניתן להשיג בהתחדשות עירונית ובמתחמי פיתוח חדשים מתכניות שכבר אושרו.



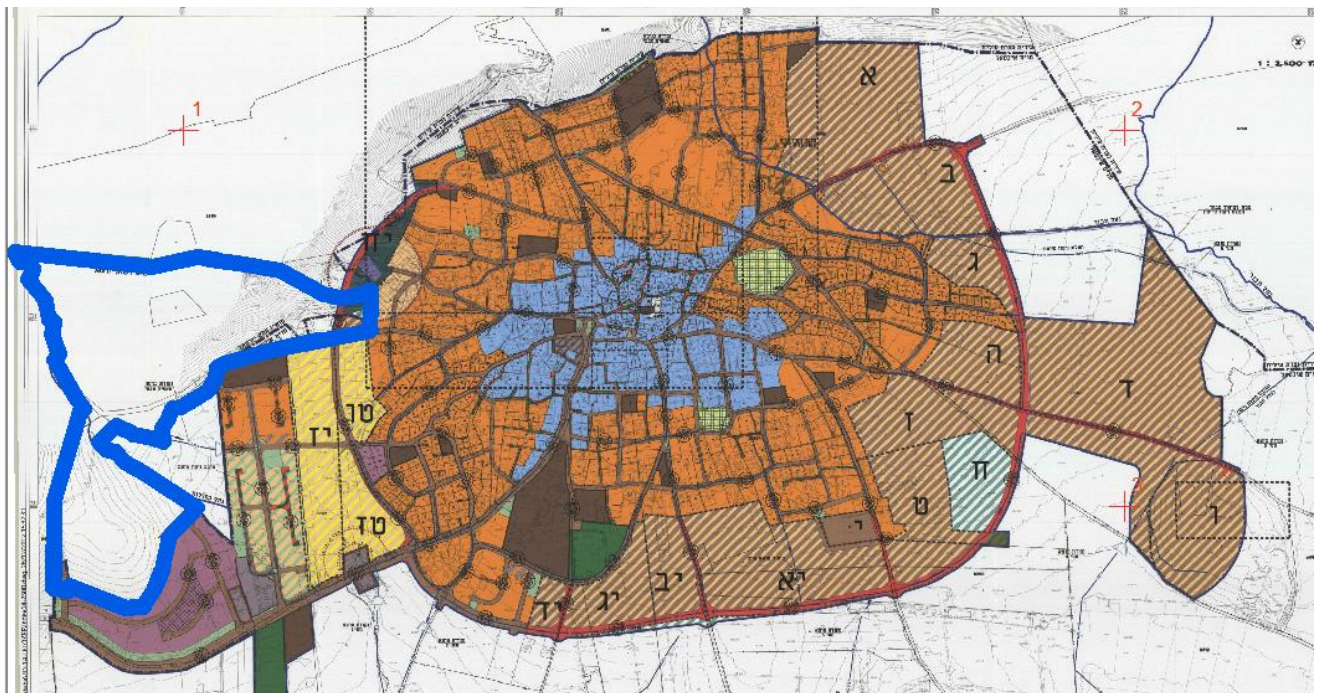
על פי הנתונים שנאספו במסגרת הכנת תוכנית המתאר, רק באזור מס' 1-רובע מערבי, ההיצע התכנוני יאפשר הקמת 13,550 יח"ד (כשמתוכנן 8,900 יח"ד בתכניות מאושרות) ובאזור 2-רובע המרכז, ניתן להגיע ל-18,040 יח"ד, דהיינו תוספת של 9,500 יח"ד על אלו הקיימות באזור זה.

לאור נתונים אלו, ספק אם בכלל הביקוש למגורים בקריית אתא מצדיק את הפיתוח הפרברי החדש בשני מתחמי הוותמ"ל, המתווספים להיצע התכנוני העצום הקיים ביתר חלקי העיר (הן בתכניות מאושרות שטרם מומשו והן בתכניות שבשלבי תכנון מתקדמים). תכנון ופיתוח במתחמים אלו יפגע באופן טבעי בסיכויי המימוש של הקמת יחידות דיור במתחמים שיאפשרו את השלמת הרצף הבנוי של העיר-אזורים בהם התרומה האורבאנית והתפקודית לקריית אתא מיטבית.

• תמל/1029 אכסאל שכונת מערבית

תוכנית תמל/1029 אכסאל שכונת מערבית מתפרשת על שטח של כ - 367 דונם ומוצעת במסגרתה בנייה של כ-860 יח"ד בצפיפות של כ- 7.8 יחידות דיור לדונם נטו. התוכנית חורגת מגבולות הקו הכחול של תוכנית המתאר המאושרת משנת 2013 ואף מנוגדת למדיניותה (ר' תשריט לתוכנית המתאר ליישוב איכסאל). תוכנית זו מתעלמת מהעבודה של צוות מקצועי רחב בתחומים שונים שעסק בה (כלכלה, איכות סביבה, חברה וקהילה, תחבורה, תשתיות, נוף ושטחים פתוחים). תוכנית תמל/1029 אכסאל שכונת מערבית לא מבשרת על מענה תכנוני לצרכים הללו. יתרה מכך, היא כופה (בפועל) על אכסאל פיתוח בשטחים רגישים, אשר קשים לפיתוח ומייתרת תהליך עבודה מקיף ומנומק במסגרת תוכנית מתאר הכוללנית.

קו כחול של תמל/1029 אכסאל שכונת מערבית על רקע תשריט תוכנית המתאר ליישוב איכסאל



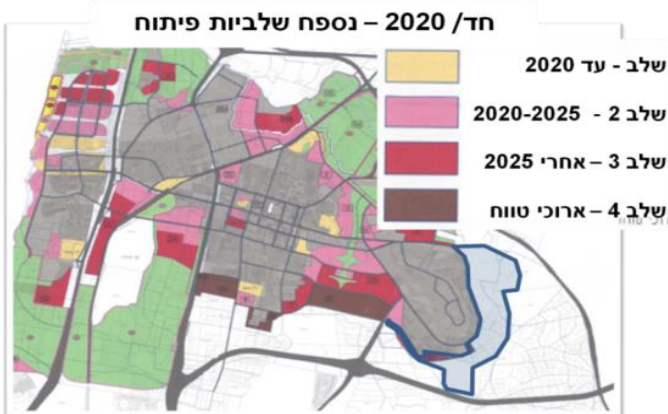
• תמל/1055 חדרה בית אליעזר

התוכנית מתפרשת על שטח של כ - 2,000 דונם ועל פי מסמכי התוכנית מוצעת בנייה של 6,000 יח"ד בצפיפות של כ - 3 יחידות דיור לדונם ברוטו. התוכנית, שאושרה על ידי קבינט הדיור ב-23.5.16 מתפרשת על שטח חקלאי של כ-2,000 דונם ומוצעת בנייה של כ- 6,000 יח"ד. תוכנית זו כוללת בנוסף ליחידות הדיור גם שטחי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, בשטח המוניציפלי של עיריית חדרה והמועצה האזורית מנשה.

כבר כיום סובלת שכונת בית אליעזר מעצם היותה מובלעת מזרחית וכמעט מנותקת מהמכלול העירוני, מקושי בקבלת שירותים ותחזוקה בעייתית. הרחבה משמעותית של השטח הבנוי מזרחה, תחריף את הבעיה ותטיל עומס כלכלי על העיריה והקופה הציבורית וכן תחליש את חוסנו הכלכלי-חברתי של מרכז העיר.

תוכנית הוותמ"ל עומדת בניגוד לתוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 ולתוכנית המתאר של חדרה, חד/2020 אשר אושרה בשנת 2014 וכוללת עתודות פיתוח בשטחים עירוניים קיימים, אשר מספיקות להכפלתה של העיר וליעד אוכלוסייה של למעלה מ-185,000 נפש. תכניות אלה גם קובעות את השטח המדובר ממזרח לבית אליעזר, כחקלאי ומוגן.

תוכנית המתאר של חדרה (חד/2020) אשר אושרה לפני שנתיים קבעה את כיוון ההתפתחות של חדרה סביב מרכז העיר (ומערב לכביש החוף) באופן שיאפשר חיבור מרקם עירוני רציף בין החלק הוותיק של העיר חדרה לשכונת בית אליעזר. על אף שטחי הפיתוח הנרחבים שמאפשרת תוכנית מתאר חדרה, התוכנית מציעה להשתמש דווקא בחטיבת הקרקע שיועדה להישמר לשימושי חקלאות כרצועת חיץ הירוקה התוחמת את שולי המרחב העירוני. מתחם הוותמ"ל אף מתעלם מהשלביות שקבעה תוכנית המתאר, אשר מטרתה לאפשר פיתוח הדרגתי ומיצוי עתודות של כל שלב טרם התקדמות למתחם פיתוח נוסף.



2.3.4.2 עידוד פיתוח בצפיפות נמוכה

להלן מספר דוגמאות :

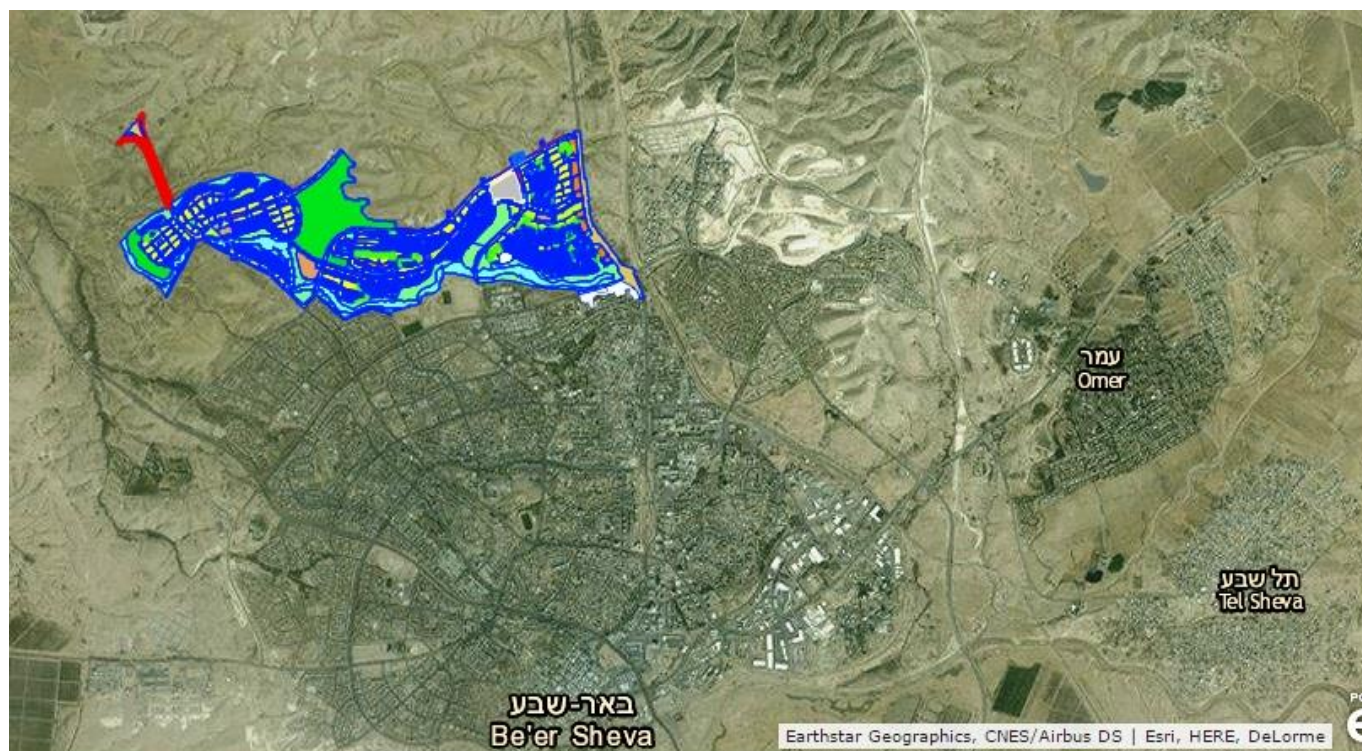
• תמל/1016 רובע מנחם באר שבע

התוכנית תמל/1016 רובע מנחם באר שבע מציעה שימוש לא יעיל ואף בזבזני בקרקע חיונית הנמצאת בתחומי העיר באר שבע: תמ"א 35, המבטאת את מדיניות התכנון הארצית, קובעת צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדגמי יישוב שונים (תוכנית מועדפת לדיור גוברת על כל תוכנית אחרת, למעט תמ"א 35). עבור העיר באר שבע, המשתייכת לדגם יישוב 1, נקבעה צפיפות מינימום של 8 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות המינימלית המוצעת בתמל/1016 רובע מנחם באר שבע היא **2.8 יח"ד/דונם נטו ו-0.9 יח"ד לדונם ברוטו**. צפיפות זו רחוקה משמעותית מהצפיפות שקבעה תמ"א 35 ולכן סותרת את מדיניות התכנון הארצית.

בנוסף, תוכנית זו גורעת אלפי יחידות דיור מתוכנית קיימת מאושרת למתחם, שקודמה ואושרה בוועדה המחוזית. במסגרת הוותמ"ל נערך למתחם זה תכנון מחודש אשר מציע הפחתה ניכרת במספר יחידות הדיור: מ-13,500 יח"ד ל-4,150 יח"ד, רובן צמודות קרקע (גריעה של יותר מ-9,000 יחידות דיור מהיצע יחידות דיור ארצי). זאת, בניגוד למהות הקמת הוותמ"ל שנועד ליצור הליך מזורז לאישור תוכניות למגורים בהיקפים גדולים במיוחד. השימוש במנגנון זה

לצמצום מספר יחידות דיור חוטא למטרות החוק ומהווה סתירה לרציונל התכנוני שמאחוריו. מיותר לציין שצמצום יחידות הדיור יעלה את מחירן של יחידות הדיור הנוותרות ובכך בוודאי שלא יועיל לפתרון מצוקת הדיור.

תשריט התוכנית תמל/1016 רובע מנחם באר שבע על גבי אורתופוטו



• תמל/1003 גן יבנה מערב

התוכנית תמל/1003 גן יבנה מערב מתפרשת על שטח של כ- 459 דונם במערב העיר וכוללת כ- 1,610 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 9.8 יח"ד לדונם נטו ו-3.5 יח"ד לדונם ברוטו. הבינוי המוצע בתוכנית הוא בינוי צמוד קרקע בחלקי התוכנית הסמוכים לבינוי הקיים. בחלקים שאינם צמודים לבינוי הקיים מוצעת בנייה מרקמית בגובה של 4 קומות. **חזות מ"ל** מקדם תוכניות בזבזניות במשאב הקרקע שהצפיפות שלהן נמוכה מהמקובל במרכז הארץ. מצב זה לא מובן, שכן מטרת הוועדה הינה להגדיל את היצע יחידות הדיור בזמן קצר. תוכנית זו היא חלק מתהליך מואץ של פרבור, המבוסס ברובו על בבנייה צמודת קרקע. תהליך הפירבור גורם להרס של שטחים פתוחים בשולי הערים ומקשה על פיתוח תחבורה ציבורית.

• **תמל/1007 שוהם שכונה כ"א**

התוכנית תמל/1007 שוהם שכונה כ"א מתפרשת על שטח של כ- 537 דונם בכניסה הדרומית של העיר. התוכנית כוללת כ- 1,610 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 11 יח"ד לדונם נטו ו-3 יח"ד לדונם ברוטו. הבינוי המוצע בתוכנית הוא בינוי צמוד קרקע ועד מבנים בני 7 קומות.

• **תמל/1017 בת חפר הרחבת**

התוכנית תמל/1017 בת חפר להרחבת הישוב הקהילתי מתפרשת על שטח של כ- 789 דונם בצפיפות נטו של 5.3 וצפיפות ברוטו של 1.5 וכוללת 1000 יח"ד, 200 יח"ד מוגן ואזור תעסוקה של 60 דונם. שכונות של צמודי קרקע ובנייה של עד ארבע קומות, כפי שמוצע בתוכנית, אינן מאפשרות פיתוח עירוני מושכל ובר קיימא.

• **תמל/1035 קצרין רובע 13**

התוכנית תמל/1035 קצרין רובע 13 מוגשת על ידי רשות מקרקעי ישראל למגורים, תיירות, תעסוקה ומסחר, מתפרשת על שטח של כ- 880 דונם. על פי מסמכי התוכנית מתוכננת בנייה של סה"כ 1,640 יח"ד בצפיפות של 4 יח"ד נטו. מלבד האובדן של יחידות דיור רבות בימים של משבר דיור חמור בישראל, הבנייה המתוכננת של יחידות צמודות קרקע פוגעת בסף הכניסה ובכדאיות של תחבורה ציבורית. כך עלולות להיווצר בעיות תחבורתיות אשר ישליכו על כלל האוכלוסייה בעיר ויפגעו בשירות שיינתן בעיר לאוכלוסיות שונות שאין ידן משגת רכב פרטי ואין בפניהם ברירה אלא לעשות שימוש בתחבורה ציבורית.

• **תמל/1040 פארק בוהו, תמל/1050 נווה שרון, תמל/1051 מעלות הנחל נתיבות**

בנתיבות מתוכננות שלוש תוכניות ותמ"ל תמל/1040 פארק בוהו, תמל/1050 נווה שרון, תמל/1051 מעלות הנחל (עדין לפני שלב של שולחן עגול), המתפרשות על שטח של כ- 4,322 דונם וכוללות כ- 9,371 יחידות דיור בציפות של כ- 2.65 יח"ד לדונם ברוטו. התוכניות מכפילות את שיטחה של העיר ואת מספר התושבים בה.

לבנייה פרברית המבוססת על בנייה נמוכה ושכונות של צמודי קרקע יש השפעות שליליות הידועות בעולם מבחינה חברתית, אורבנית, סביבתית וכלכלית; קל וחומר במדינה קטנה וצפופה כישראל. בנייה צמודת קרקע מתקיימת על חשבון שטחים פתוחים, מייקרת את מחירי הדיור ויוצרת קיטוב חברתי בין שכבות שונות באוכלוסייה.

אנו סבורים כי דפוס מגורים זה אינו מתאים בשכונות עירוניות ובפרט שלא בתוכנית המקודמת במסלול המיועד למתחמים מועדפים לדיור. קידום תכניות בצפיפות כפי שמפורט לעיל, אינן מאפשרות פיתוח עירוני מושכל ובר קיימא.

צפיפות הינו אחד הפרמטרים המשפיעים ביותר על היכולת לספק ביעילות תחבורה ציבורית איכותית, שכן, ככל וצפיפות התושבים במרחב גבוהה יותר כך אפשריים הגדלת תדירויות קווים, הוספת יעדים, פריסת תחנות צפופה יותר וכדומה.

2.3.5 טיפול שגוי בחסמים מעכבי פיתוח בתוכניות הוותמ"ל

יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; לותמ"ל ישנה שורת יועצים שאינם עובדי מדינה ומעמדם גובר על עמדות אנשי המקצוע כדוגמת אלה המייצגים את משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה. מדובר למעשה באימוץ והרחבה של דגם העבודה של הוועדה לתשתיות לאומיות (הוות"ל). הדבר פוגע בעצמאות שיקול הדעת של משרדי ממשלה מקצועיים ואף כובל את ידיהם. יש לזכור, כי ברוב מוסדות התכנון היועצים מייצגים את משרדי הממשלה ואין כל הצדקה להחליפם ביועצים פרטיים.

חלק משמעותי מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל מתמודדות עם בעיות תחבורתיות ובעיות סביבתיות אשר מהוות חסם עיקרי בתוכניות. כפי שעולה בדו"ח זה, הוותמ"ל, שמטרתו העיקרית לאשר תוכנית לבנייה אינו מהווה פתרון לחסמים האמתיים המונעים את יישום הבנייה כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים.

2.3.5.1 חסמי תחבורה

תחום התחבורה הציבורית בישראל מפגר ביחס לכלכלות מערביות. הדבר בא לידי ביטוי בפרמטרים רבים, כגון: היקף ההשקעה המצטברת לתושב, טכנולוגיות התחבורה בהן נעשה שימוש, אורך זכות דרך בלעדית לתחבורה ציבורית לתושב, המהירות הממוצעת של כלי התחבורה הציבורית ועוד. אלו מובילים לפיצול נסועה נמוך בתחבורה הציבורית ובמספר נסיעות ממוצע נמוך ביותר לתושב. התוצאה המידית היא גודש רב במרכזי המטרופולינים ובכניסות אליהם. החשש, כך לפי [התוכנית האסטרטגית לתחום התחבורה הציבורית](#) שהוכנה על ידי משרד התחבורה ומשרד האוצר, הוא כי המשך המגמה תוביל לכשל כללי של הכבישים העורקיים בישראל בשעות הבוקר, תוך בזבז 60 דקות נוספות מדי יום לכל נהג ביחס להיום, אשר יסתכמו ב-850 מיליון שעות אדם בשנה. העלות למשק תגיע לכדי 25 מיליארד שקלים בשנה.⁷ כמו בוועדות התכנון המחוזיות גם, הוותמ"ל נתקל בבעיות תחבורה שדורשות פתרונות חוצי גבולות ובעלי ראיה מערכתית. להלן מספר דוגמאות:

• תמל/1003 גן יבנה מערב

הישוב גן יבנה סובל מבעיות תחבורתיות בשל חיבור יחיד לכביש 4, דבר היוצר עומסי תנועה כבדים לחיבור זה. הוספה של כ-1,600 יחידות דיור לאזור עם בעיה תחבורתית קיימת מחייב פתרון תחבורתי. המצב הקיים וההבנה שגן יבנה עומד לגדול ללא פתרון תחבורתי הובילה למחלוקת עם רשות מקומית גובלת (מועצה אזורית "גדרות") ולמחאת ציבור מקומי (ר' פרק התנגדויות ציבוריות גוברות לתוכניות ותמ"ל וניצני הצלחות למאבקים ציבוריים).

לאור ממצאי בחינת ההשלכות התחבורתיות, נמצא כי יש הכרח בפתרון תחבורה נוסף לישוב בכלל, ובפרט לאור תוספת יחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו ([ר' חוות דעת מתכנן הוועדה](#)). יש לכלול בתוכנית את הכביש המוצע המחבר את הישוב צפונה, אל כביש 42 וממנו לכביש 4, על מנת להבטיח כי פיתוח יחידות הדיור לא יהיה תלוי באישור תוכנית נפרדת עבור הכביש. חיבור גן יבנה על כביש 42 דורש תיאום עם המועצה האזורית גדרות (היות שחיבור זה עובר בשטחים של המועצה) ופוגע בשטחים החקלאיים של הישוב הכפרי גן הדרום.

⁷ משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ומשרד האוצר, "פיתוח התחבורה הציבורית- תוכנית אסטרטגית", דצמבר 2012.

- תמל/1006 מתחם מ-7 אשקלון

תוכנית זו מהווה דוגמא להיעדר התייחסות לתשתיות התחבורה הציבורית הקיימות ולתכניות הפיתוח של חברות תשתיות התחבורה ומשרד התחבורה. התוכנית לשכונה המדוברת מציגה ביתר שאת את הבעייתיות שבתכנון במסגרת המסלול הוותמ"ל אשר חסר ראיה תכנונית רחבה וכוללת. נציין, כי גם במקרים בהם מוצעות תשתיות תחבורה ציבורית במסגרת התוכנית הוותמ"לית, הן לעתים אינן תואמות את תשתיות רכבת ישראל ואף סותרות את תכניות משרד התחבורה ([ר' פרק 2.3.2.2 התנגדויות ציבוריות גוברות לתוכניות ותמ"ל וניצני הצלחות למאבקים ציבוריים](#)).

- תמל/1004/ א' הרצליה אפולוניה

בתחזיות התנועה בתוכנית תמל/1004/ א' הרצליה אפולוניה, מסתמן כי בחלקם המערבי של כביש 2 וכביש 20, צפוי גודש ורמות שרות נמוכות בשעות השיא, עקב הביקושים הגבוהים החזויים באזור. בשל כך, על התוכנית ליצר פתרון תחבורתי טרם קידומה של הבנייה באזור. כלומר, יש צורך בביצוע בחינה של השפעת הפתרון התחבורתי הנדרש כתנאי למימוש התוכנית, בין אם מדובר במחלף המתוכנן על כביש מס' 2 ובין אם מדובר בפתרון אחר.

- תמל/1010 נתניה עין התכלת

אזור התוכנית, מקושר כיום לכביש 2, ממחלף חבצלת, בדרך מקומית (המהווה את החיבור העיקרי הקיים לעיר) כיום, מקודם תכנון לדרך חדשה, ממחלף חבצלת לשטח התוכנית העתידית. על פי חוות הדעת של מתכנן התחבורה של הוותמ"ל "חיבורי הדרכים הקיימות ללב העיר, מוגבל עקב אילוצים וצווארי בקבוק לאורכן, המהווה מגבלה לרמת השרות לרכב הפרטי ולתחבורה הציבורית, שתתקיים". על מנת שנוכל להבטיח כי פיתוח הכביש היה בהלימה עם פיתוח יחידות הדיור יש לכלול בתוכנית את הכביש המוצע, על מנת להבטיח כי פיתוח יחידות הדיור לא יהיה תלוי באישור תוכנית נפרדת עבור הכביש. לכול הפחות יש להוסיף להוראות התוכנית כי פיתוח הכביש וסלילתו תהווה תנאי לקידום ופיתוח של יחידות הדיור בתוכנית.

- תמל/1001 תל השומר מרכז, תמל/1002 תל השומר צפון ותמל/1023 תל השומר דרום

תוכניות אלו אשר אושרו לאחרונה וכוללות למעלה מ-15,000 יחידות דיור הן דוגמא לתוכניות בהן חסרה הלימה עתית בין ביצוען לבין ביצוע מערכות התחבורה הציבורית החיוניות ([ר' פרק 2.3.2.2 התנגדויות ציבוריות גוברות לתוכניות ותמ"ל וניצני הצלחות למאבקים ציבוריים](#)).

- תמל/1017 בת חפר הרחבה

תוכנית זו מתבססת על בנייה פרברית צמודת קרקע בצפיפות. במסגרת התוכנית מוצעת הקמה של 1,200 יחידות דיור בצמוד ליישוב הקיים המונה כ-1,300 יחידות דיור. הכניסה והיציאה מהיישוב, מתבססות על כביש אחד (5714), המספק רמת שירות נמוכה שבאה לידי ביטוי בעומסי תנועה רבים. הכפלת מספר יחידות הדיור ביישוב תוביל לעומסי תנועה כבדים ובשל הצפיפות הנמוכה יהיה קושי רב לספק פתרונות באמצעות תחבורה ציבורית.

חלק מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל מתמודדות עם אתגרים סביבתיים, כדוגמת זיהום קרקע, אויר ומים. מצב זה דורש פתרון ארוך טווח, שכן ההחלטה על המשך קידום או אף הפקדה בפועל של תוכנית בהליך מהיר במסגרת ועדת הוותמ"ל מעלה פגמים מהותיים בעבודתה של ועדה זו.

להלן מספר דוגמאות :

• **תמל/1001 תל השומר מרכז, תמל/1002 תל השומר צפון ותמל/1023 תל השומר דרום**

תוכניות אלו מתמודדות עם זיהום בשטחן. בסיס תל השומר נמצא במיקום זה מעל 80 שנה. מדובר בשטחים שעודם משמשים את צה"ל, ובשל השימושים שנעשו בשטחים אלה במהלך השנים, ישנם ממצאים מצטברים בדבר זיהומי קרקע ומים כבדים ונרחבים בתחומם. בבדיקה של חלק מהשטח, נמצאו 65 אתרים החשודים בזיהום קרקע.

היקפו ומורכבותו של הזיהום טרם נבחנו לעומק ולכן התשתית העובדתית לצורך עריכת תכניות במתחמים אלה, לא כל שכן אישורן, במסגרת ההליך המקוצר והמהיר של הוותמ"ל, עלולה להוביל לפגיעה חמורה בבריאות הציבור. יתרה מכך, על מנת להבטיח את בריאות הציבור, יש להבטיח בראש ובראשונה כי לא תותר בנייה בשטח התוכנית, טרם סקירה וטיהור של הקרקע והמים בשטחה, ובמתכונתה הנוכחית התוכנית אינה מבטיחה תוצאה זו.

בנוסף לכך, עולה מחוות דעת מקצועית שהוגשה לוועדה, כי הליכי סקירת השטח, לא כל שכן טיהורו, אורכים שנים רבות ומערבים בהם מספר רב של גורמים ורשויות. על אחת כמה וכמה במקרה הנדון, בו מדובר על מתחם רחב מאוד וחשש לזיהום רחב היקף הן בקרקע והן במי התהום שמתחתיו.

לפיכך, תוכניות תל השומר אינן עומדות בהלימה עם מטרות הוותמ"ל, לרבות גידול מהיר של היצע הדירות בישראל ויצירת היצע של דירות להשכרה לטווח ארוך, בין היתר, במחיר מופחת. בנוסף, ההליך התכנוני המוגבל בזמן, אינו מאפשר הקצאת זמן מספיק להשלמת תשתית מידע נאותה לצורך קבלת החלטות, והדבר עלול להוביל למחדלים בריאותיים ומפגעים סביבתיים. לפיכך, יש להמתין לסיום סקר הסיכונים ולתקן את הוראות התוכנית המוצעת בהתאם לממצאיו. רק לאחר מכן ניתן יהיה להפקיד את התוכנית, כאשר מיקום והיקף הזיהום יהיה ידוע וכך גם השלכותיו של הזיהום על הוראות התוכנית ואפשרויות הפיתוח של המתחם.

תמל/1008 טורעאן

קיימת בתוכנית חפיפה בין תחום השפעה של מחצבת גולני לחלק מתוכנית המגורים המוצעת בתוכנית. המחצבה הינה בעלת חשיבות רבה לאזור, והרחבת הישוב תכנס לתחום ההשפעה של המחצבה ותוביל למפגעים של רעש וזיהום אוויר (ר' איור תחום השפעת המחצבה מתוך מסמכי הוותמ"ל). על פי חוות דעת יועץ הסביבה לוועדה, לא ניתן לתת תמונת מצב מדויקת של איכות האוויר באתר וחלק זה חסר בדוח שהוגש.

בדיון על התוכנית הודגשה החשיבות של שמירת העתודות של המחצבה על פי הפרוגרמה של תמ"א 14 ב'.



• תמל/1012 מורדות רמות ירושלים

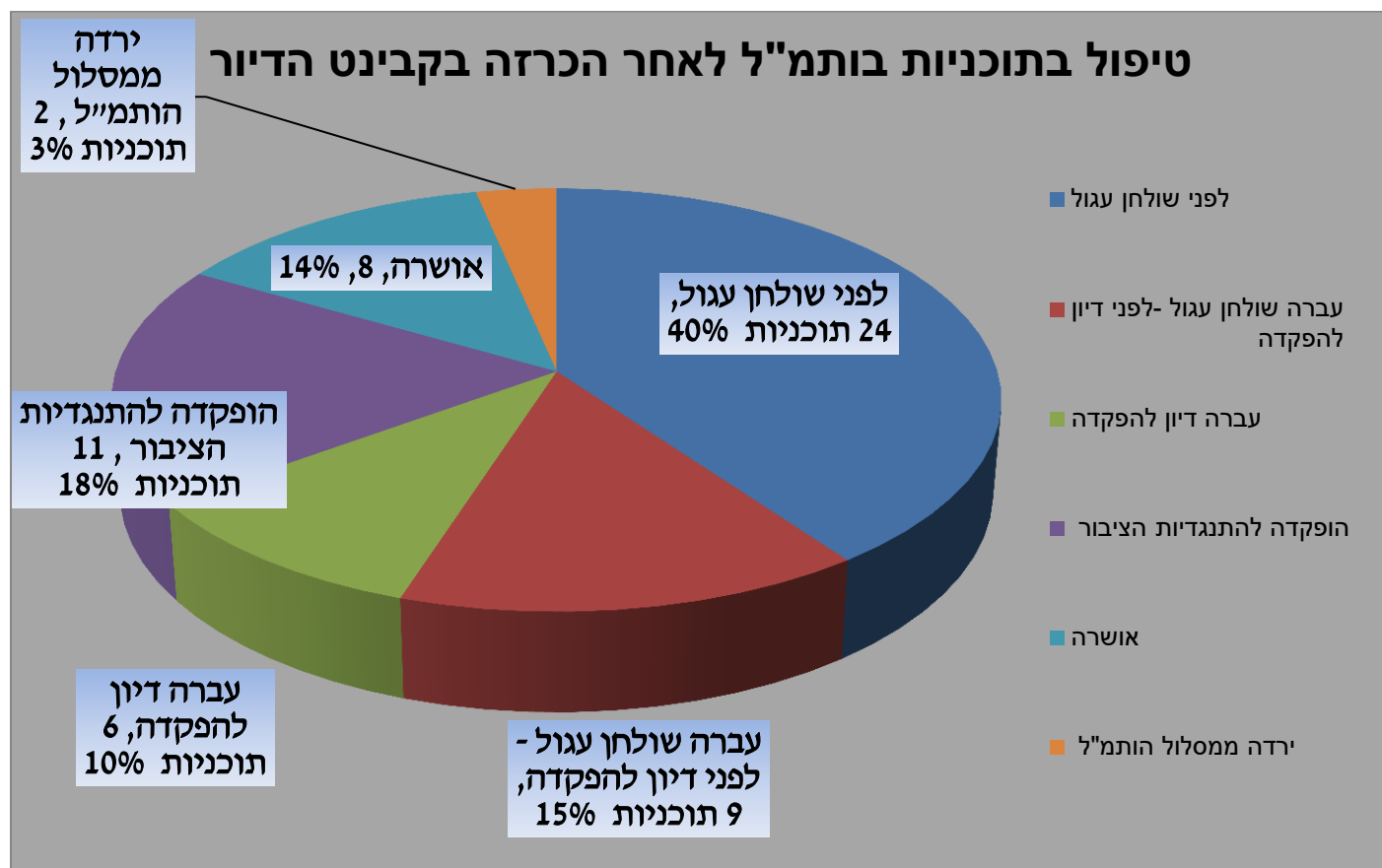
התוכנית דורשת את אתר הטבע האיכותי והחשוב ביותר בירושלים, עתידה להביא כליה על צבאים רבים שנחלותיהם במקום ומאיימת על המערכת האקולוגית במרחב כולו (ר' [פרק 2.3.2.2 התנגדויות ציבוריות גוברות לתוכנית ותמ"ל וניצני הצלחות למאבקים ציבוריים](#)). כאמור, התוכנית בשל מורכבותה הוסטה בחזרה לדיון בוועדה המחוזית ירושלים.

• תמל/1004 א' הרצליה אפולוניה

לשמירה על המרחב הפתוח בשטח התוכנית יש חשיבות הן ברמה הארצית, של שימור בית גידול נכחד, והן ברמה המקומית, כאחד השטחים הפתוחים האחרונים במרחב. תוכנית הבנייה באפולוניה לא תאפשר המשך קיום של חברת בעלי החיים במקום כפי שהיא כיום, ובוודאי לא את קיומו של עדר הצבאים כולו (ר' [פרק 2.3.1 קידום מתחמים שאינם זמינים והעברת סמכויות תכנון מהותיות בותמ"ל להכרעת צוות מלווה ממשלתי](#)).

2.3.6 אחריות היזמים להפניית תוכניות לא בשלות לותמ"ל

הוותמ"ל נתקלת בקשיים לעמוד בפרץ ההכרזות של קבינט הדיור. ניתן לראות כי מתוך 60 התוכניות שהוכרזו בקבינט הדיור 24 תוכניות טרם הגיעו לפתחה של הוותמ"ל וכמעט מחצית מהתוכניות עדיין לא עברו שולחן עגול. מתוך 36 התוכניות שהגיעו לשולחן עגול, 9 לפני דיון להפקדה, 6 אחרי דיון להפקדה (לפני הפקדה בפועל, לפני הפקדה להתנגדויות הציבור), 11 תוכניות הופקדה להתנגדויות, 8 אושרו ושתיים נגזרו.



למעלה ממחצית תוכניות שאושרו בקבינט הדיור עדיין לא הגיעו לדיון בוועדה לשם הפקדתן להתנגדויות. נתון זה מצביע על לחץ של היזמים, בראשם רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון להפנות לותמ"ל תוכניות שאינן בשלות. בגלל הצורך להשלים את מסמכי התוכניות ובדיקות מקצועיות התוכניות מעוכבות ויוצרות פקק בטיפול הוועדה בתוכניות.

בנוסף, עקב הקשיים הרבים שעולים בתוכניות הוותמ"ל במספר תוכניות אף נאלצה הוועדה להורות על עריכת תיקון לתחום ההכרזה (הכולל צורך לחזור להליך הרשמי כנדרש בחוק ולתקן את תחום המתחמים: (ר' [תיקון ההכרזות על המתחמים המועדפים לדיור](#)):

להלן מספר דוגמאות:

א. תמל/1004/ א' אפולוניה הרצליה - למתחם המקורי נוסף שטח בצפון מזרח המתחם לטובת הקמת מחלפון המחבר את השכונה לכביש 2, וכן יתווסף שטח בדרום המתחם לצורך טיפול בתשתיות. לאחר התוספת גודל המתחם יהיה כ- 1,000 דונם. לוועדה למתחמים מועדפים לדיור יוענקו סמכויות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לדון בסטייה

מהוראות תמ"א 35 בהתאם לסעיף 8ב(2) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014.

ב. תמל/1007 שוהם שכונה כ"א - למתחם המקורי נוסף שטח בצפון מזרח המתחם שיאפשר חיבור בין השכונה המתוכננת לכביש 444 וכן מוקד פיתוח ביער שוהם לטובת תושבי השכונה והעיר. לאחר התוספת גודל המתחם יהיה כ-540 דונם. לוועדה למתחמים מועדפים לדיור יוענקו סמכויות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לדון בסטייה מהוראות תמ"א 35 בהתאם לסעיף 8ב(2) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014.

ג. תמל/1003 גן יבנה מערב - למתחם המקורי נוסף שטח לטובת כביש גישה וחיבור השכונה לכביש 42. לאחר התוספת גודל המתחם יהיה כ-640 דונם.

ד. תמל/1029 איכסאל שכונה מערבית - למתחם המקורי נוסף שטח עבור אזור תעסוקה. לאחר התוספת גודל המתחם יהיה כ-380 דונם.

ה. תמל/1020 ביר אל מכסור-שכונה מ' - למתחם המקורי נוסף שטח מצפון עבור אזור תעסוקה. לאחר התוספת גודל המתחם יהיה כ-600 דונם.

מצב זה הוא חלק מהסיבות לבקשה הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 3 ו-4), התשע"ו-2016 ([ר' פרק 1 שינויי חקיקה מאז חוק הוותמ"ל](#)).

2.3.7 הכפפת-יתר של הוותמ"ל לאינטרסים ממשלתיים, בניגוד לכוונת המחוקק

הוותמ"ל היא ועדה בעלת ייצוג יתר מובהק של משרדי ממשלה העוסקים בפיתוח, בדגש על אלו העוסקים בפיתוח מגורים. נוסף על כך שריבוי חבריה הופך אותה לממשלתית-ריכוזית מטבעה, גם חברי הוועדה אשר אינם נציגי ממשלה חסרים בפועל בדיוניה ואף מתקשים ליטול בה חלק באופן רציף ופעיל. התוצאה בפועל היא שבעלי עניין חשובים חסרים כנציגי הציבור ונציגי השלטון המקומי לעת קבלת החלטות, דבר אשר מטה משמעותית את תוצריה.

עדות לכך ניתן לראות שגם כיום, שנתיים מתחילת עבודת הוועדה:

- מינויו של נציג הארגונים המקצועיים חסר.

- מינויו של נציג ארגונים העוסקים ברווחה וחברה חסר.

בנוסף, בדיוני הוועדה אין בפועל נוכחות של נציגי השלטון המקומי.

הסיבה לכך שהנציגים של השלטון המקומי לא מופיעים בדיוני הוועדה נעוצה בבחירת הנציגים; כאשר מינתה המועצה הארצית מקרב חברי מליאתה את שלושת נציגי השלטון המקומי, נבחרו נציגים שהם ראשי רשויות מקומיות בפריפריה, כך שככל הנראה אינם יכולים לבצע את תפקידם בשל הריחוק הגיאוגרפי ממקום התכנסות הוועדה. למשל: ראש עיריית אילת, ראש עיריית עכו, וראש מועצה אזורית אשכול.

להלן תרשים של נוכחות הנציגים השונים בותמ"ל (הנותנים כפי שהם מופעים בפרוטקולים של בדיונים בותמ"ל):

ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקומו ביום הדיון.

נוכחות של 80% ומעלה מהדיונים
נוכחות של 60% עד 80% מהדיונים
נוכחות של מתחת ל- 20% מהדיונים

נציגי ממשלה

יו"ר הוועדה	בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה (מתכנן הוועדה)	משרד האוצר	רשות מקרקעי ישראל	משרד הפנים	משרד השיכון והבינוי	משרד התחבורה	משרד ראש הממשלה	משרד חקלאות	משרד הגנת הסביבה	משרד הביטחון

נציגי שלטון מקומי ונציגי הציבור

נציג של הרשות המקומית (מועצה אזורית אשכול)	נציג של הרשות המקומית (עיריית אילת)	נציג של הרשות המקומית (עיריית עכו)	רשות מקומית בתחום התוכנית	נציג הגופים שעניינם שמירת איכות הסביבה	נציג הארגונים החברתיים

3. סיכום ומסקנות

חוק הוותמ"ל הוצג לציבור כצעד משלים ליוזמה לדיור לאומי להשכרה, אשר יכלול גם דיור בר השגה. למרבה הצער, לדיור בר השגה אין זכר בחוק, ואף נעדרת בו התייחסות למטרות חברתיות. בנוסף, החיוב בחוק שהתוכניות בותמ"ל יחויבו בהקצאה של 30% מיחידות הדיור לטובת השכרה לטווח ארוך איננו מתקיים בפועל. חוק הוותמ"ל לא רק שאינו מציע פתרון ממשי למצוקת הדיור, הוא גם עלול לגרום לנזקים בהמשך הדרך. אחד הכשלים המרכזיים של החוק הינו שהוא מתמקד רק בקיצור הליך התכנון כפתרון למשבר הדיור, ונמנע מטיפול בחסמים העיקריים של תחום הבנייה והדיור דוגמת פתרונות תחבורתיים, תשתיות ביוב ומים וכד'.

עד כה, בשום תוכנית ותמ"לית, לא ניתן ולו היתר בניה אחד, ובוודאי שלא נבנתה יחידת דיור בודדת...

בנוסף, בעבודה שנערכה על ידי צוות המעקב והבקרה של תמ"א 35, ושהוצגה במועצה הארצית לתכנון ובנייה, נמצא כי בתכניות המתאר המחוזיות קיים מלאי תכנוני מאושר לבנייה (סה"כ 985,500 דונם), בהיקף גדול יותר מהיקף השטח הבנוי בפועל כיום בישראל אין ספק כי המימוש המידי והמהיר ביותר, שהוא גם זה שפגיעתו הסביבתית היא הפחותה ביותר, ושעלויותיו הן הנמוכות ביותר – הוא מימוש של מלאי יחידות דיור מאושרות, אשר מימושו מתעכב בשל חסמים שונים, וכן של מלאי יחידות דיור המאושרות ברמה המתארית המחוזית. זאת, על בסיס חיזוק משאביהן של ועדות התכנון הקיימות ובראשן הוועדות המחוזיות. גם [על פי דוח עתודות מגורים במחוזות ת"א והמרכז](#) (שנכתב מטעם החברה להגנת הטבע, האוניברסיטה העברית, מכון דש"א ופורום התכנון), "קיים מלאי תכנוני מוסכם של עתודות בינוי במטרופולין תל אביב בטווח המידי, הקצר והבינוני עבודה זו מראה כי במחוזות תל אביב והמרכז קיים מלאי תכנוני מוסכם הניתן למימוש בטווח המידי, וכן מלאי תכנוני מוסכם הניתן למימוש בטווח הקצר והבינוני. מלאי זה, הכולל מאות אלפי יחידות דיור, מעלה סימן שאלה גדול ביחס להנחה הרווחת לפיה מחסור במלאי תכנוני בטווח המידי והקצר הוא הגורם המרכזי לעליית מחירי הדיור".

הפתרון הרצוי למצוקת הדיור, הוא מימוש של מלאי יחידות דיור מאושרות. זאת, על בסיס חיזוק משאביהן של ועדות התכנון הקיימות ועידוד הליכי התחדשות עירונית. הוותמ"ל מרוקן מתוכן את גופי התכנון הקיימים, שכן מדובר למעשה בהקמת מערכת תכנון חלופית, המציבה בראש סדרי העדיפויות את יוזמות הממשלה ותאגידי הבנייה הגדולים בישראל, על חשבון השלטון המקומי וכלל הציבור. הוותמ"ל מהווה היום את אחד האיומים המשמעותיים ביותר על השטחים הפתוחים בישראל ודמותה של הארץ, לדור הנוכחי ולדורות הבאים.

- הוותמ"ל נתקלת במכשולים אשר אינם פתירים בל"ז הקצר שהחוק מציב לה במסגרת הליכי תכנון מזורזים (סביבה, תשתיות תחבורה וכד'), היא מטילה את האחריות לטיפול והתמודדות במכשולים אלה על צוות מלווה ממשלתי. זאת, במקום לפתור את הסוגיות במסגרת הליך התכנון ולפרט בתוך הוראות התוכנית, כמקובל, את התנאים לביצוע שלבי התוכנית, אל מול החסמים השונים. המעבר של פתרון בעיות תכנוניות לצוות מלווה ממשלתי מדגיש ביתר שאת את הבעייתיות של הליך זה, שכן הוא אינו מסוגל להשלים ולפתור סוגיות תכנוניות עקרוניות בכוחות עצמו.

- ניכר כי ועדה זו מוציאה תחת ידיה תוצרי תכנון החסרים רכיבים רבים. רכיבים אלה, כך נקבע ביחס לחלק מהתכנון, יטופלו לאחר אישור התוכנית יאושרו על ידי צוות מלווה ממשלתי, על אף שלעיתים מדובר בסוגיות תכנוניות שהחלטות ביחס אליהן נתונות אך ורק לחברי ועדת התכנון ולא בידי צוות שסמכויותיו אינן קבועות בחוק. חמור לא פחות הוא, שהחלטות אלה תתקבלנה הרחק מעיני הציבור, ולא תהיה לו כל יכולתו להשפיע עליהן.
- חלק משמעותי מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל מתמודדות עם בעיות תחבורתיות ובעיות סביבתיות, אשר מהוות חסם עיקרי בתוכניות בהליך תכנון במסלול הרגיל. כפי שעולה בדו"ח זה, הוותמ"ל, שמטרתו העיקרית לאשר תוכנית לבנייה אינו מהווה פתרון לחסמים האמיתיים המונעים את יישום הבנייה כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים. ביחס לאמירתו של אביגדור יצחקי, יו"ר מטה הדיר, בוועדת הרפורמות בכנסת מיום ה-21.12.2015 כי "אני מעדיף שיהיה להם [לאנשים] איפה לגור, ולא יהיה להם איפה לנסוע",⁸ יש לומר ולענות כי לאנשים מגיע גם מקום מגורים איכותי, וגם אפשרויות תחבורה מתקדמות, יעילות ובנות-קיימא.
- בסיס נתונים שגוי למקבלי ההחלטות. בסיס חומר הרקע והמידע המובא בפני "קבינט הדיר" שבעזרתו חבריו אמורים להכריז על "מתחמים מועדפים לדיר" אינו כולל מידע חיוני (כמו היבטי סביבה, מדיניות תכנונית וחלופות שונות) הנחוץ לקבלת החלטה מסוג זה. מצב זה, לעיתים חמור אף יותר, מכיוון שלעיתים החומרים שמנחים את חברי הקבינט רצופים טעויות של ממש ([ר' עתירה מינהלית שהוגשה בנושא על ידי הפורום לדמוקרטיה בתכנון וגופים נוספים](#)).
- הוותמ"ל מקדמת תוכניות אשר חלק גדול מהן לא מתאימות למסלול דיר להשכרה בהיקף של 30%, דבר המעיד על התנערות מהמטרות החברתיות בחוק. עדות נוספת לרצון להתנער מהמטרות החברתיות בחוק הוותמ"ל ניתן לראות בהצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ו אשר מציע להרחיב את סמכות הממשלה בקביעת שיעור נמוך יותר של יחידות להשכרה בתוכניות הוותמ"ל אף במקרים שאינם חריגים.
- פגיעה בחוסן הערים ועידוד פיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי הערים בותמ"ל. וועדה זו מקדמת תוכניות שונות, הכוללות לעיתים בנייה של אלפי יחידות דיר. במקרים מסוימים, אף מקדמת הוותמ"ל מספר תוכניות נפרדות בעלות היקף גבוה של יחידות דיר באותה העיר. ישנן תוכניות המקדמות הקמתן של אלפי יחידות דיר, המנוגדות לעקרונות התכנון של תוכניות מתאר כוללניות קיימות או בשלבי הכנה.
- הוותמ"ל מקדמת תוכניות שהצפיפות שלהן נמוכה מהמקובל. מצב זה סותר את המטרה העיקרית של חוק הוותמ"ל (קידום מספר רב של יחידות דיר בזמן קצר) ואינו עומד בהלימה עם הגדלת ההיצע כחלק מפתרון

⁸ אביגדור יצחקי בדיון בוועדת הרפורמות בכנסת, ה-21.12.2015. [ראה קישור לסרטון](#); דקה 3:40.

משבר הדיור. הוועדה תומכת במגמות של זחילה עירונית ופרבור המגורים לשולי העיר תוך זניחת המרקם הבנוי הוותיק ללא אמצעים להתחדשות עירונית.

- עולה חשש כי התוכניות שנדונו עד כה בותמ"ל שימשו מעין "תוכניות הרצה", ואילו עתיד הוותמ"ל הינו קידום תוכניות פרבריות צמודות קרקע.
- ריבוי התנגדויות מצד תושבים ורשויות מקומיות באזורים בהם התוכניות מקודמות. מאז תחילת פעילותה של הוותמ"ל ניתן לראות התעוררות של גורמי מקצוע, ציבור, רשויות מקומיות ואף של משרדי ממשלה לנוכח הפגיעה המתמשכת בקשת רחבה של גורמים. ועדה זו, בשונה מוועדות תכנון רגילות, אינה פתוחה לרחשי הציבור ואין ערכאה תכנונית גבוהה יותר לערור על החלטותיה. בחינת דוחות החוקרים הדנים בהתנגדויות הציבור לתוכניות הוותמ"ל השונות מעלה כי מרבית התנגדויות הציבור נדחות על ידי החוקרים ואילו המעטות אשר מתקבלות נדחות על ידי ועדת המשנה להתנגדויות. בסיכומי דבר, מתקבלות התנגדויות שוליות בלבד, אשר להן אין השפעה מהותית על התכניות.

גם בהינתן הצורך לקצר את הליכי התכנון, אין לעשות זאת על חשבון איכות התכנון והתוצר התכנוני. **צריך לחזק ולשפר את מוסדות התכנון הקיימים** - ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות - שכורעות תחת העומס בשל מחסור בכוח אדם ותקציבים בלתי מספקים, ולא לבסס ועדה חדשה שיוצרת ביורוקרטיה, סרבול וכפילות נוספים במערכת התכנון.

במקום לנצל את משבר הדיור לשם עלייה ברמת התכנון וכהזדמנות להתחדשות עירונית ופיתוח תחבורה בת קיימא, תוך הפניית המשאבים הנדרשים לוועדות התכנון הקיימות וחיזוקן, מופנה המאמץ להקמת ועדות תכנון חדשות שמקדמות תכנון מהיר וירוד של שכונות פרבריות מבוססות רכב פרטי. תכנון זה פוגע ומצמצם את רווחת הדור הנוכחי ותחריף משמעותית את המשבר התחבורתי והסביבתי לדורות הבאים.

יש לשמור על מערכת תכנון יעילה ודמוקרטית שאינה מבוזרת. תכנון כולל הוא אמצעי הכרחי להבטחת ניהול יעיל של משאב הקרקע ושמירת איכות החיים ואיכות הסביבה בישראל.

4. ביבליוגרפיה

- [האוגדן כולל את סדרי העבודה מול צוות הוותמ"ל](#)
- [דוח בחינת הצורך וההשפעות של הצעת הרפורמה בתכנון \(נובמבר 2010\).](#)
- [דוח הוועדה הציבורית לבחינת חסמים ניהוליים וארגוניים בתחום התכנון והבנייה \(דוח ועדת ברנע מדצמבר 2011\).](#)
- [דוח סקר היסטורי מחנה תל השומר מרכז נובמבר 2014.](#)
- [דוח עתודות מגורים במחוזות ת"א והמרכז אפריל 2014](#)
- [דיונים בוועדת הפנים והגנת הסביבה 16.7.14.](#)
- [הערות פורום התכנון לתזכיר חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר 27.1.2014.](#)
- [הערות השלטון המקומי-תזכיר הצעת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר \(הוראת שעה\), 2014.](#)
- [החלטת ממשלה 2392 מתאריך 4.1.15 על פינוי בסיס תל השומר.](#)
- [הכרזה-על-מתחמים-מועדפים-לדיר 3.6.2015.](#)
- [וועדת חקירה לגבולות עיריית קריית אונו, אור יהודה, המועצה המקומית סביון ושטח חסר מעמד מוניציפאלי חשוון תשע"ד נובמבר 2013.](#)
- [חוות דעת יועץ הסביבה - הוועדה למתחמים מועדפים לדיר-תמל/ 1008 -טורעאן.](#)
- [חוות הדעת של מתכנן הוועדה למתחמים מועדפים לדיר- גן יבנה מערב.](#)
- [חוות הדעת של מתכנן הוועדה למתחמים מועדפים לדיר- פרדס בחיסכון- אור יהודה.](#)
- [חוק הליכי תכנון ובנייה \(הוראת שעה\) התש"ן-1990.](#)
- [חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים \(הוראת שעה\), תשע"א-2011.](#)
- [חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר \(הוראת שעה\), התשע"ד- 2014.](#)
- [ישיבת המועצה הארצית מס' 565 מיום 7.1.2014.](#)
- [סיכום פעילות 2014- 2016 הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיר \(הוותמ"ל\) מינהל התכנון משרד האוצר](#)
- [מדריך לעבודה עם הוותמ"ל, תנאי סף מעודכנים](#)
- [מדריך לעבודה עם הוותמ"ל, תבנית להוראות תוכנית ותמלית](#)
- [מינהל התכנון-שנתון התכנון 2014](#)
- [מכתב של ארגון הגג של הגופים שעניינם איכות הסביבה, צפיפויות הבינוי- אור יהודה פרדס בחסכון 19.1.2015](#)
- [משבר הדיר דוח ביקורת מיוחדת התשע"ה- 2015.](#)

מתחמים מועדפים לדיור - חוות דעת מנהלת מינהל התכנון 3.6.15

עתירה לביטול תוכנית בנייה במתחם תל השומר-אדם טבע ודין 26.1.15

תזכיר הצעת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), 2014 נייר עמדה החברה להגנת הטבע

תסקיר השפעה על הסביבה- תמל/1004/ א' אפולוניה- גו לאומי ושכונת מגורים, דצמבר 2014



ניתוח חליץ העבודה של הוותמ"ל

על פי סעיף 10 לחוק:

הוגשה תוכנית מועדפת לדיור לוועדה, יבדוק מתכנן הוועדה **בתוך 14 ימי עבודה** אם היא ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק התכנון ואם היא מקיימת את הדרישות לפי חוק התכנון ולפי חוק זה. מצא מתכנן הוועדה כי מתקיימים בתוכנית מועדפת לדיור התנאים תיקלט התוכנית בוועדה, ומזכיר הוועדה ישלח הודעה על כך בצירוף מסמכי התוכנית, **בתוך שלושה ימי עבודה**.

על פי תת סעיף

בסעיף 10 לחוק:

תוכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, בצירוף נספחיה, **בתוך שבעה ימי עבודה** ממועד קליטתה.

על פי סעיף 11 לחוק:

היועצים המקצועיים של הוועדה יגישו למתכנן הוועדה **בתוך 21 ימי עבודה** מיום קבלת ההודעה על קליטתה של התוכנית, חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התוכנית שבתחום מומחיותם;

על פי סעיף 12 לחוק:

מתכנן הוועדה יגיש לחברי הוועדה חוות דעת תכנונית, **לא יאוחר מחמישה ימי עבודה** לפני מועד הדיון בתוכנית.

על פי תת סעיף

בסעיף 11 לחוק:

הוועדה רשאי להאריך את המועד להגשת חוות דעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, **בשבעה ימים נוספים**.

על פי סעיף 13 לחוק:

הוועדה תקיים דיון בתוכנית מועדפת לדיור **בתוך 45 ימי עבודה** מיום משלוח ההודעה על קליטתה כאמור בסעיף 10(ב). בתום הדיון תחליט הוועדה להפקיד את התוכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה. אף האמור, הוועדה רשאית בנסיבות מיוחדות שיירשמו להחליט להמשיך את הדיון בתוכנית מועדפת לדיור בישיבה נוספת.

על פי תת סעיף

בסעיף 13 לחוק:

הוועדה להמשיך את הדיון בתוכנית מועדפת לדיור, תקיים בה דיון נוסף בתוך **14 ימי עבודה** ממועד הדיון הראשון בה; בדיון תחליט הוועדה אחד מאלה: להפקידה, להפקידה בתנאים שתקבע, לדחותה או להעבירה לדיון בוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטח התוכנית; הועברה תוכנית לוועדה המחוזית, יחולו עליה הוראות חוק התכנון בלבד.

על פי סעיף 14 לחוק:

הורתה הוועדה על הכנסת שינויים במסמכי התוכנית שהוגשה, כתנאי להפקדתה, יתקן מגיש התוכנית את מסמכי התוכנית ויגיש למתכנן הוועדה כשהיא מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה, בצירוף דוח המפרט את כל השינויים שנערכו במסמכי התוכנית. הוגשו לוועדה מסמכים מתוקנים כאמור בסעיף קטן (א), יבדוק אותם מתכנן הוועדה; קבע מתכנן הוועדה שהמסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התוכנית ויצרף את נוסח ההודעה על הפקדת התוכנית שיש לפרסם לפי חוק זה.

על פי סעיף 15 לחוק:

הודעה על הפקדת תוכנית מועדפת לדיור תפורסם בתוך **עשרה ימים** מיום שקיבל מגיש התוכנית את הודעת מתכנן הוועדה על הפקדה.

על פי תת סעיף

בסעיף 14 לחוק:

מתכנן הוועדה שהמסמכים לא תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, יודיע על כך למגיש התוכנית בתוך **שבעה ימי עבודה** מיום שהוגשו לו המסמכים ויפרט את התיקונים הנדרשים בהם.

על פי סעיף 17 לחוק:

בלי לגרוע מהוראות סעיף 96א לחוק התכנון, כל מסמכי תוכנית מועדפת לדיור שהוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה להפקידה וכן חוות דעת היועצים המקצועיים של הוועדה וחוות דעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיפים 11 ו-12, יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה ובמשרדי הוועדה המקומית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטח התוכנית;

המסמכים וחוות הדעת כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים, **בתוך שבעה ימי עבודה** ממועד ההפקדה כאמור בסעיף 13, ובאתר האינטרנט של מגיש התוכנית.

על פי סעיף 18 לחוק:

התנגדות תוגש לוועדה **בתוך 60 ימים** מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התוכנית.

על פי סעיף 19 לחוק:

יושב ראש הוועדה ימנה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שיוגשו לתוכנית מועדפת לדיור. החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו **בתוך 30 ימי עבודה** מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב); מתכנן הוועדה רשאי להגיש את עמדתו בקשר להמלצות החוקר עד למועד הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות אלה.

הוגשו לוועדת המשנה להתנגדויות המלצות החוקר, תחליט ועדת המשנה, **בתוך 30 ימי עבודה** ממועד הגשת המלצות החוקר, לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן. המלצות החוקר ועמדת מתכנן הוועדה, אם הוגשה, יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים **בתוך שבעה ימי עבודה** ממועד. החלטת הוועדה.

על פי תת סעיף

בסעיף 19 לחוק: בתוך שבעה ימי עבודה

ימי עבודה מיום החלטת ועדת המשנה להתנגדויות כאמור בסעיף קטן (ג), תחליט הוועדה למתחמים מועדפים לדיור לאשר את התוכנית, עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע, או לדחותה. הופקדה תוכנית מועדפת לדיור ולא הוגשו התנגדויות עד המועד האחרון להגשת התנגדויות לפי סעיף 18(ב), יראו את התוכנית כאילו הוועדה אישרה אותה בתום **30 ימים** מהמועד האמור, זולת אם החליטה הוועדה אחרת במהלך 30 הימים האמורים.

על פי סעיף 21 לחוק:

החליטה הוועדה לאשר תוכנית מועדפת לדיור וקבע מתכנן הוועדה כי מולאו התנאים שנקבעו לאישורה לפי סעיף 19(ד), אם נקבעו כאלה, יודיע למגיש התוכנית על אישור התוכנית ויצרף את נוסח ההודעה על האישור שיש לפרסם לפי חוק זה. הודעה על אישור תוכנית מועדפת לדיור תפורסם על ידי מגיש התוכנית, על חשבון, בעיתון **בתוך עשרה ימים** מיום שנמסרה לו ההודעה על ידי מתכנן הוועדה.

הודעה על אישור תוכנית מועדפת לדיור תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים **בתוך עשרה ימים** מיום אישורה.

על פי סעיף 23 לחוק:

נדחתה תוכנית מועדפת לדיור, יפרסם מזכיר הוועדה דחייתה בעיתון כאמור ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, **בתוך 21 ימים** מיום שנדחתה.

על פי סעיף 24 לחוק:

הוועדה תחליט לאשר תוכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה הטיפול בתוכנית או לדחותה, **בתוך 24 חודשים** ממועד הגשתה.

על פי סעיף 25 לחוק:

בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תוכנית מועדפת לדיור, יגיש מגיש התוכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום. מתכנן הוועדה יאשר את התשריט לצורכי רישום שהוגש לו **בתוך 21 ימי עבודה** ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התוכנית המועדפת לדיור. ראה מתכנן הוועדה כי תשריט לצורכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התוכנית המועדפת לדיור, יביא את התשריט לדיון בוועדה, **בתוך שבעה ימי עבודה** ממועד הגשתו. הוועדה תחליט בדבר אישור התשריט או דחייתו **בתוך 14 ימי עבודה** מהמועד שהובא לפניה, ורשאית היא להחליט על עריכת תוכנית לשינוי תוכנית מועדפת לדיור; החליטה הוועדה על עריכת תוכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התוכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות חוק זה.

על פי סעיף 26 לחוק:

ביצועה של תוכנית מועדפת לדיור יחל **בתוך ארבע שנים** מיום אישורה; לעניין סעיף זה יראו ביצוע בפועל של 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התוכנית כתחילת ביצועה של תוכנית; שר הפנים ושר הבינוי והשיכון רשאים לקבוע כללים בדבר אופן החישוב של שיעור עבודות התשתית כאמור. חלף המועד האמור, ימסור מתכנן הוועדה, ובהעדרו - מנהל מינהל התכנון, הודעה על מצב ביצוע התוכנית למועצה הארצית. לא הוחל בביצוע תוכנית בתוך התקופה האמורה לא יפקע תוקפה, ואולם התוכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית, ויהיו נתונות לה לעניין זה סמכויות הוועדה.

טבלה של הצוותים שעובדים על התוכניות הוותמ"ל

שם התוכנית	עורך ראשי	אדריכל נוף	יועץ סביבתי	חוקר
תמל/1001 תל השומר מרכז	עופר קולקר	ליאור לוינגר	אורי אמית	גדעון ויתקון
תמל/1002 תל השומר צפון	יוסי פרחי	גיל מהר-גל	רון לשם	גדעון ויתקון
תמל/1003 גן יבנה מערב	ברכה אור אורטרגר	יורם מילר	מוקי שפר	אדיב דאוד נקאש
תמל/1004/א'-אפולוניה הרצליה	יאיר אביגדור	שלומי זאבי	רון לשם	גדעון ויתקון
תמל/1005 פרדס בחסכון-אור יהודה	יוסי פרחי	אסיף ברמן	מוקי שפר	גדעון ויתקון
תמל/1006 מתחם-מ-7 אשקלון	אליעזר ארמון	ברברה אהרונסון	מנחם אדר, שמואל בדולח	דן דרין
תמל/1007 שוהם שכונה כ"א	גו אבקסיס	רז מטלון	ניר מעוז	אדיב דאוד נקאש
תמל/1008 טורעאן, שכונת רכס טורעאן	יחיאל קורין	זק רייכר	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	אדיב דאוד נקאש
תמל/1009 רכס לבן	רנדי אפשטיין	רחל וינר	ניר מעוז, רון לשם	
תמל/1010 נתניה עין התכלת	יוסי פרחי	ליאור לוינגר	רון לשם	
תמל/1011 קרית גת מערב	יעקב יער	מתניה ז"ק	סיון זיו	אדיב דאוד נקאש
תמל/1012 מורדות רמות	ארי כהן	ורדית צורנמל	רון לשם	גדעון ויתקון
תמל/1013 נהריה, מתחם ב'	יחיאל קורין	אמיר בלוס	לא מופיע בהוראות התוכנית	גדעון ויתקון
תמל/1014 בסמת טבעון מעלה בסמת	נעמן בלקינד	קרן אורקין	דרומית שקד	דמיטרי מזו

תמל/1016 רובע מנחם באר שבע	נעמה מלייס	מתניה ז"ק	רון לשם	דמיטרי מזו
תמל/1018 צריפין, מתחם 1	אלי פירשט	איתן עדן	לא מופיע בהוראות התוכנית	אדיב דאוד נקאש
תמל/1019 מתחם 2 צריפין	עופר קולקר	שלומי זאבי	אורית ניר	אדיב דאוד נקאש
תמל/1020 ביר אל מכסור	אילה רונאל	לא מופיע בהוראות התוכנית	עזר פישלר	
תמל/1021 עפולה צפון	אבישי טאוב	אמיר בלום	אסנת ארנון	
תמל/1022 אשקלון אגמים מזרח	עמי שנער	ברברה אהרונסון	רון לשם	
תמל 1024/קריית אתא דרום	מאיר בוכמן	אמיר בלום	לא מופיע בהוראות התוכנית	
תמל 1025/קריית אתא צפון	דב קורן	אמיר בלום	לא מופיע בהוראות התוכנית	
תמל 1026/ עילוט	דני לזר	לא מופיע בהוראות התוכנית	לא מופיע בהוראות התוכנית	
תמל/1027 אופקים שכונת חורשת נח	אילנה אלרוד	אילנה אופיר	דויד מנינגר	
תמל/1028-טמרה דרום	אבירם מרדכי	תמי וינר סרגוסי	רון לשם	
תמל/1029 איכסאל שכונה מערבית	ברוך דניאל לזר	איתן עדן	עליזה רפפורט	
תמל/1031 מזרעה	אלישע מור	אסף ברמן	לא מופיע בהוראות התוכנית	
תמל/1032 קצרין רובע 12	יחאל קורין	ברברה אהרונסון	אתוס	גדעון ויתקון
תמל/1033 טמרה מזרח	דני לזר	לא מופיע בהוראות התוכנית	לא מופיע בהוראות התוכנית	

	דרומית שקד	קרן אורקין	גל בן יוסף ורותי רוהטין	תמל/1035 קצרין רובע 13
	דרומית שקד	קרן אורקין וטלי טוך	נעמן בלקינד ודורית שפינט	תמל/ 1036 שפרעם שכונה מזרחית
	רון לשם	נחמיה ארי	ישראל רוזין	תמל/1037 באר יעקב מתחם י"ב
	מודר שיד יוסף	מודר שיד יוסף	חג' - יחיא אימן	תמל/ 1039 טייבה