



החברה להגנת הטבע
אגף שימור סביבה וטבע

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל)

במלאת שנה לאישור חוק הותמ"ל

דוח מס' 1



החברה להגנת הטבע
אגף שימור סביבה וטבע

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל)

במלאת שנה לאישור חוק הותמ"ל

כתיבה ועריכה: אסף זנזורי, איתמר בן דוד

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

מיפוי: דקלה זיידמן - אגף g.i.s מכון דש"א

יולי 2015

דוח מס' 1

תקציר מנהלים

חוק הותמ"ל הוצג לציבור כצעד משלים ליוזמה לעידוד דיור לאומי להשכרה, אך נעדרת בו התייחסות למטרות חברתיות. כמו כן, החיוב בחוק להקצאה של 30% מיחידות הדיור לטובת השכרה לטווח ארוך וקצר, פעמים רבות לוקה בחסר בתוכניות המקודמות במסלול הותמ"ל.

יתרה מכך, חוק הותמ"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; פתרונות תחבורתיים, תשתיות ביוב ומים וכד'.

בעיות מרכזיות שעולות בדוח זה:

- על אף הבעיות הרבות שעולות בתכניות הנידונות במסגרת הוועדה, היא בוחרת להתעלם מהן ולהמשיך לקדם את תכניותיה, דבר שיוביל לחסמים בשלב הביצוע. בכך, היא מציגה מצג-שווא של פתרונות ומגלגלת את הבעיות בקידום היצע הדירות משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע.
- בכך שהותמ"ל מאשרת את התכניות כפי שהוגשו לה, בהמלצת מנהלת מנהל התכנון, ומבלי לטרוח להתעמק במצב התכנוני הקיים ובפוטנציאל המימוש המהיר של פתרונות דיור, היא מוותרת על מימושן של יחידות דיור רבות, דבר אשר אינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור.
- הותמ"ל, שמטרתה העיקרית לאשר תוכנית לבניה אינה מהווה פתרון לחסמים האמיתיים המונעים את יישום הבנייה, כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים, תשתיות ביוב ומים וכד'. למעשה, אין לוועדה זו יתרון על מסלול התכנון הרגיל בוועדות המחוזיות ובמועצה הארצית לתכנון ולבנייה.
- הותמ"ל מקדמת תוכניות, אשר על אף שחלקן כבר הופקדו בפועל להתנגדויות ציבור, יחידות דיור אלה לא ייכנסו להיצע יחידות הדיור בשנים הקרובות. תוכניות אלה אינן עומדות בהלימה עם מטרות הותמ"ל, לרבות גידול מהיר של היצע הדירות בישראל ופתרון משבר הדיור.
- הותמ"ל מקדמת תוכניות בזבזניות המתבטאות בצפיפות נמוכה מהמקובל במרכז הארץ.
- הותמ"ל מקדמת תוכניות אשר רובן לא מתאימות למסלול דיור להשכרה בהיקף של 30%, דבר המעיד על כך שהותמ"ל בוחרת מראש לקדם תוכניות אשר חורגות מהנדרש בחוק.
- חלק ניכר מתוכניות הותמ"ל גוררות התנגדויות מצד תושבים ורשויות מקומיות באזורים בהם התכניות מקודמות. בשל יכולתם המועטה של התושבים להביע את רחשי לבם ביחס לתכנית, הם עשויים לפנות לאפיקי פעילות מקובלים של פעילות ציבורית ופעילות מקצועית תכנונית-משפטית והדבר עלול לעכב את הליכי האישור והביצוע של התכניות בשנים רבות.

נוסף על כך, ישנה סכנה מוחשית שהליך התכנון המיוחד בחוק הותמ"ל יפגע בחוסן של הערים בישראל, כמו גם בשטחים הפתוחים ובעקרונות הדמוקרטיים של הליך תכנון תקין, המבוסס על שיתוף ציבור. ההליך מהווה פגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל.

עיקרי הממצאים במספרים

- סה"כ מספר היחידות המקודמות במסלול הותמ"ל בפועל הינו : 99,557 יחידות דיור, מתוכן 64,356 יחידות, כ- 65%, טרם הגיעו לפתחה של הותמ"ל ונמצאות בשלב ראשוני, לאחר שנידונו בקבינט הדיור. 4,200 יחידות דיור, כ- 4% נמצאות בשלב של דיון בשולחן העגול. כ- 18,914 יחידות דיור, 19% קיבלו אישור להפקדה ואילו רק 12,087 יחידות דיור כ- 12%, הופקדו בפועל.
- סה"כ מספר התכניות המקודמות במסלול הותמ"ל בפועל הינו 37, כאשר כ- 28 תוכניות מתוכן, המהוות כ- 76% טרם הגיעו לפתחה של הותמ"ל ונמצאים בשלב ראשוני, לאחר שנידונו בקבינט הדיור. תוכנית אחת המהווה כ- 3% נידונה בשולחן העגול, 6 תוכניות, המהוות כ- 16% קיבלו אישור להפקדה ואילו רק 2 תוכניות, כ- 5%, הופקדו בפועל.
- את רוח ההתעלמות מהחובה במתן דירות להשכרה ארוכת טווח בתכניות שמקודמות בותמ"ל, ניתן לראות גם בתוכניות שאושרו לאחרונה על ידי קבינט הדיור, כאשר מטרות הדיור להשכרה נותרו מחוץ לשיקולי קידום התוכנית. עולה כי התוכניות החדשות מתעלמות מהחובה ליעד להשכרה 30% מהדירות, בטענה כי אין לכך ישימות כלכלית.
- בבדיקה של התוכניות בשלבים שונים של הליך התכנון בותמ"ל (**הנתונים מתייחסים רק לתוכניות שכבר נדונו בשולחן העגול**) ניתן לראות כי מתוך 35,201 יחידות הדיור, כ- 50% מהן, כ- 17,532, מקודמות במחוז תל אביב. רובן המכריע של התכניות, מקודמות באזורי הביקוש (מחוזות- תל אביב, מרכז, ירושלים, ונפת אשקלון במחוז דרום) מהוות כ- 98% מכמות יחידות הדיור אשר מקודמות בתכניות הותמ"ל.
- בבדיקת תוכניות הותמ"ל, ניתן לראות **שמתוך תשע מהן שנדונו בשולחן העגול, שש תכניות (כשני שליש), נתקלו בבעיות תחבורתיות**. הללו מהווים חסם עיקרי בתוכניות המשויכות להליך תכנון במסלול הרגיל. הותמ"ל, שמטרתו העיקרית לאשר תוכנית לבניה אינו מהווה פתרון לחסמים האמיתיים המונעים את יישום הבנייה, כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים.
- בבדיקת תוכניות הותמ"ל ניתן לראות שמתוך תשע התוכניות שנדונו בשולחן העגול, **שש מהן (כשני שליש), נתקלו בבעיות של זיהום, שבחלקן יידרש זמן רב לטיפול**. עוד עולה, כי בניה בשטח התכנית טרם סקירה וטיהור של הקרקע, עלולה להוביל למפגעים בריאותיים וסביבתיים. לפיכך, תוכניות אלה אינן עומדות בהלימה עם מטרות הותמ"ל, לרבות גידול מהיר של היצע הדירות בישראל ופתרון משבר הדיור.

תוכן עניינים

1.	רקע.....	6
	הועדות לבנייה למגורים (הול"לים).....	6
	חוק הווד"לים.....	6
	הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל).....	8
	תרשים הגשת תוכנית לותמ"ל.....	10
	טבלת תוכניות הותמ"ל שלב א'.....	12
	השפעת הותמ"ל על הליך התכנון.....	13
	טבלת כלל התוכניות שאושרו בקבינט הדיור כמתחמים מועדפים לדיור.....	14
2.	עיקרי הממצאים.....	17
2.1	קידום תוכניות באזורי הביקוש במרכז הארץ.....	20
2.2	היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה.....	22
2.3	עירוניות ובניה רוויה.....	23
2.4	זמינות השטח לקידום התוכניות.....	24
2.5	חסמי תחבורה בתוכניות הותמ"ל.....	25
2.6	סכסוכי גבולות מוניציפאליים וסוגיות קניין מקרקעין.....	28
2.7	אתגרים סביבתיים.....	29
2.8	השפעת התוכנית על העיר הקיימת ומגמות תכנון קימות.....	31
2.9	התנגדויות ציבורית לתוכניות הותמ"ל.....	32
3.	סיכום ומסקנות.....	34
4.	ביבליוגרפיה.....	38

1. רקע

הועדות לבנייה למגורים (הול"לים)

בשנות התשעים הוקמו על ידי אריאל שרון, שר השיכון דאז, ועדות דומות לותמ"ל באמצעות [חוק הול"לים](#) (ועדות לבנייה למגורים) שמטרתן אישור מהיר של יחידות דיור שהיו נחוצות לקליטת העלייה ההמונית ממדינות חבר העמים. בעיות נוספות שצצו עקב הליכי התכנון והבניה המזורזים הינם איכות בנייה נמוכה, 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') עולה ביקורתנו על הול"לים. מצד אחד, הול"לים הגדילו את ההיצע של יחידות הדיור בזמן קצר, אך מצד שני, בניה חפזה שכזו גרמה לפגיעה באיכות החיים של אזרחי ישראל.

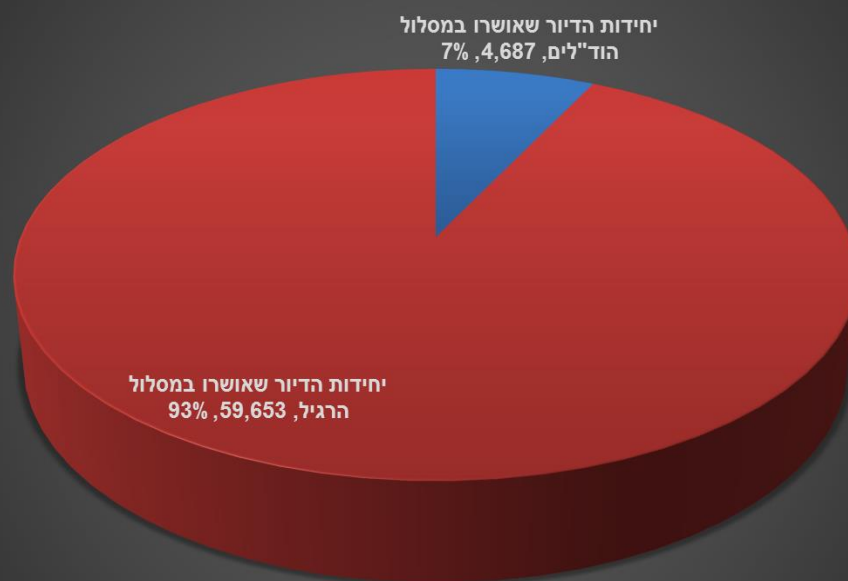
חוק הוד"לים

בשלהי המחאה החברתית בקיץ 2011 קודם על ידי כנסת ישראל [חוק הוד"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 במשרד הפנים לשנת 2014](#), פעילות הוד"ל בשנה זו כללה אישור של 7 תוכניות דיור בלבד, מתוך 817 תוכניות שאושרו במסלול הרגיל. בהסתכלות על התקדמות חוק הוד"לים, עלה כי מהלך הקמת ועדות תכנון ייחודיות אלו נחל כישלון חרוץ. מדובר ב-1% בלבד מכלל התוכניות (ר' איור מספר התוכניות שאושרו בוד"ל). בנוסף, ניתן לראות כי על אף התיקון של חוק הוד"לים בדצמבר 2013, המאפשר הגשה של תוכניות פינוי-בינוי למסלול של וד"לים, התיקון לא הוביל לתוצאה הרצויה וכמעט לא קודמו פרויקטים עד כה של התחדשות עירונית במסלול זה.

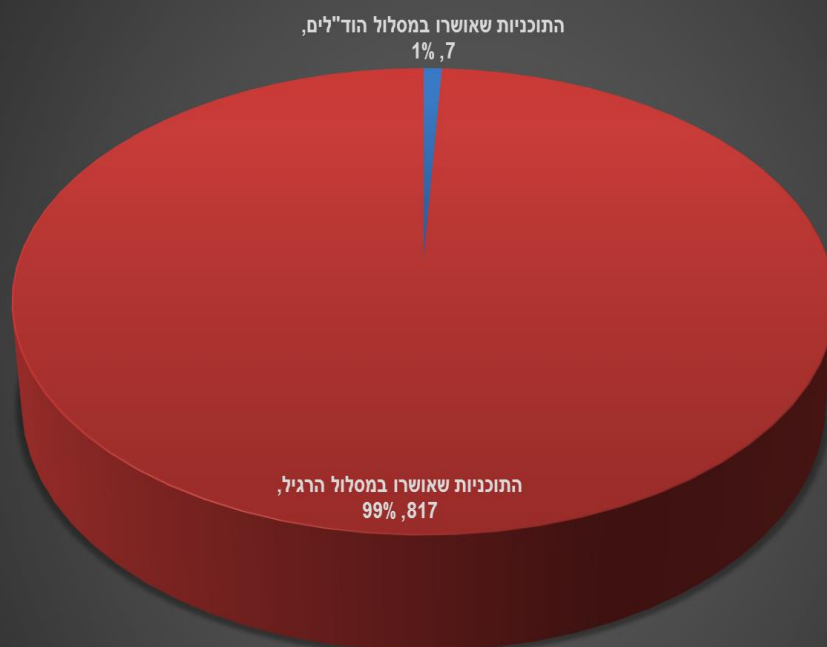
[בדו"ח מבקר המדינה](#) משנת 2015 שעסק במשבר הדיור עלה כי הוד"לים, לא נתנו מענה לבעיות הדיור. עוד עלה, כי לוחות הזמנים להשגת יעדי הממשלה העוסקים בתכנון ובשיווק של קרקע לבנייה למגורים התבררו כלא ריאליים. זאת מכיוון שקביעתם לא התחשבה בחסמי התכנון מתחום התשתיות (ביוב, תחבורה וכד') הקיימים בדרך למימוש יעדים 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 הוד"לים אינו מתאים לקידום תוכניות מורכבות, גם במקרים שתוכניות אלו נמצאו בשלות לקידום מהיר. הוד"לים כשלו בהבאת פתרון למשבר הדיור או להגדלת היצע דיור בהישג יד. כמוהם, לותמ"ל יש את הפוטנציאל לגרום לנזק כפול; גם לקדם תוכניות שעולות לגרום נזקים רבים בהמשך הדרך ולהתברר כ"בכיה לדורות" וגם לפגוע בהליך התכנון הרגיל ובכך להכשיל את הגדלת היצע הדיור.

מספר יחידות הדיור שאושרו ב-2014 במסלול רגיל ובווד"ל



יחידות הדיור שאושרו במסלול הרגיל יחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"ל

מספר תוכניות דיור שאושרו ב-2014 במסלול רגיל ובווד"ל



התוכניות שאושרו במסלול הרגיל התוכניות שאושרו במסלול הוד"ל

הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"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, יאיר לפיד. המלצות אלו כללו גיבוש הצעת חוק ("חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור").

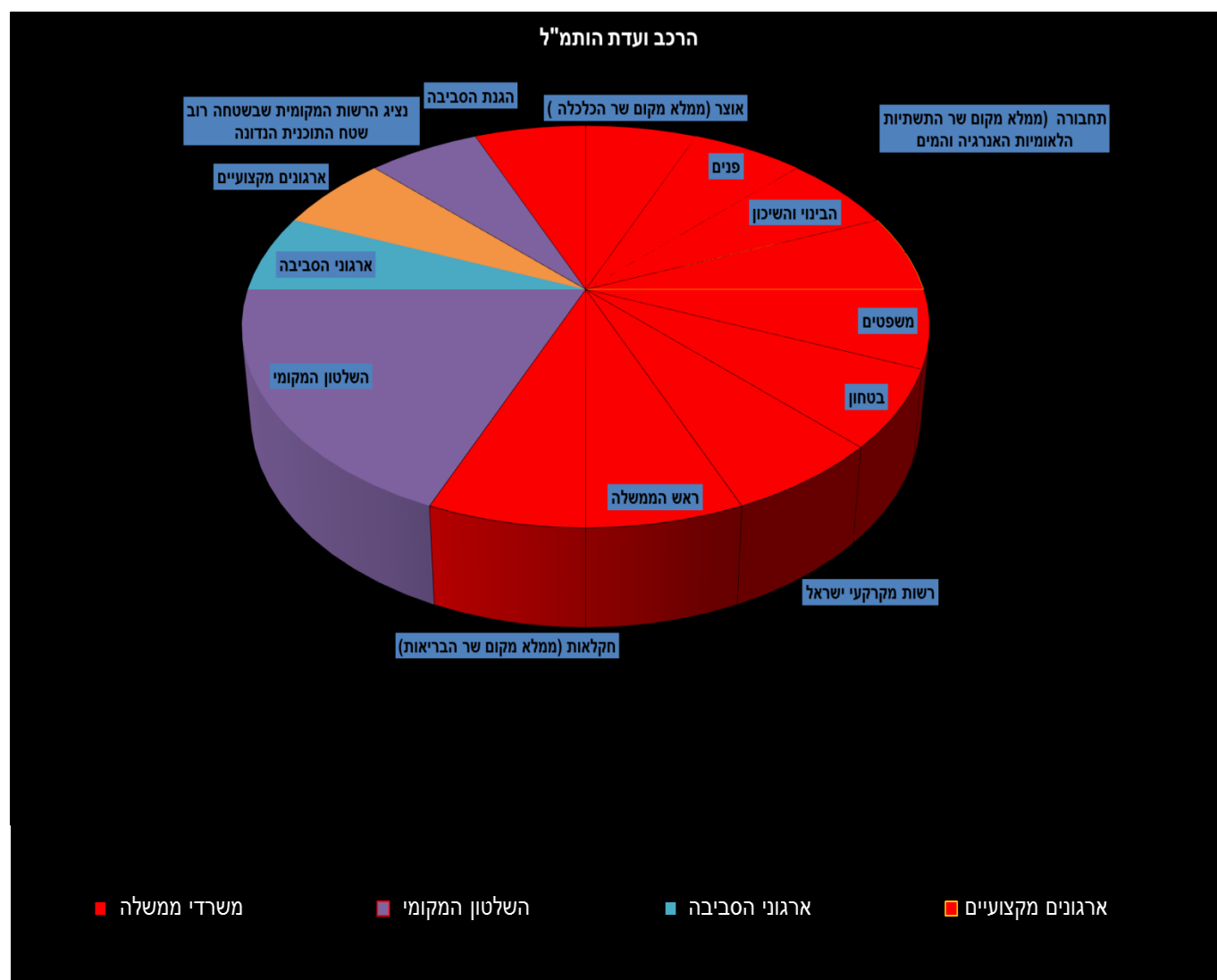
החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן [חוק הותמ"ל](#)), אשר אושר באוגוסט 2014, הורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור. צעד זה מהווה המשך לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), (להלן [חוק הווד"לים](#)).

מטרת חוק למתחמים מועדפים לדיור ([חוק הותמ"ל](#)) הייתה קידום יעיל ומהיר של תוכניות בניה לדיור ביחס למתחמי קרקע, שהוכרזו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור, 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 תכנית תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבינוי, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35). טרם הגשת תכנית 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.

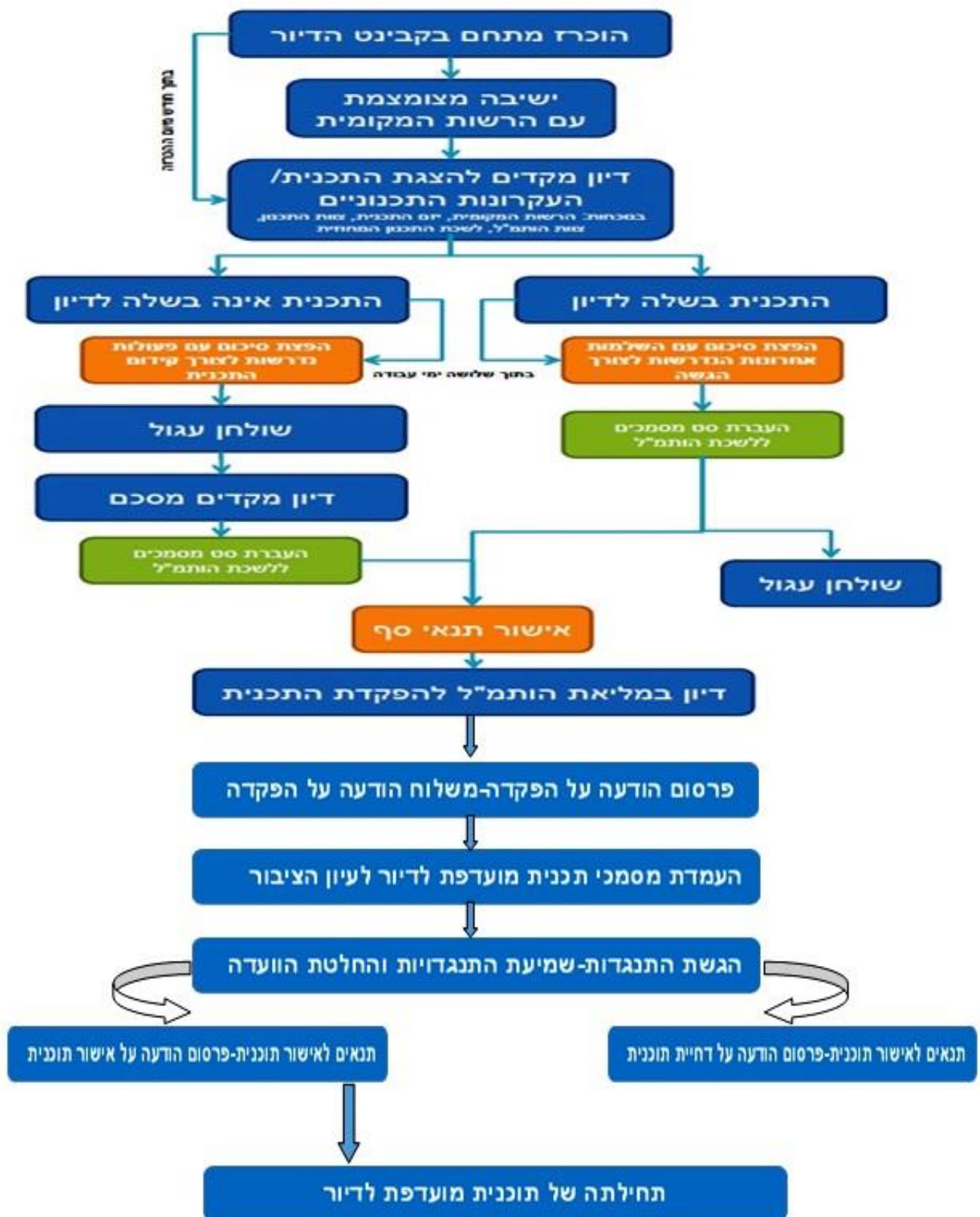
תכנית מועדפת לדיור הינה תכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. תכנית מועדפת לדיור בישובי מיעוטים יכולה לחול גם על קרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 500 יח"ד.

הגופים הרשאים להגיש תכנית מועדפת לדיור הינם הרשות למקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, משרד הפנים ביישובי מיעוטים או מי שקיבל הרשאה לכך על פי החוק.

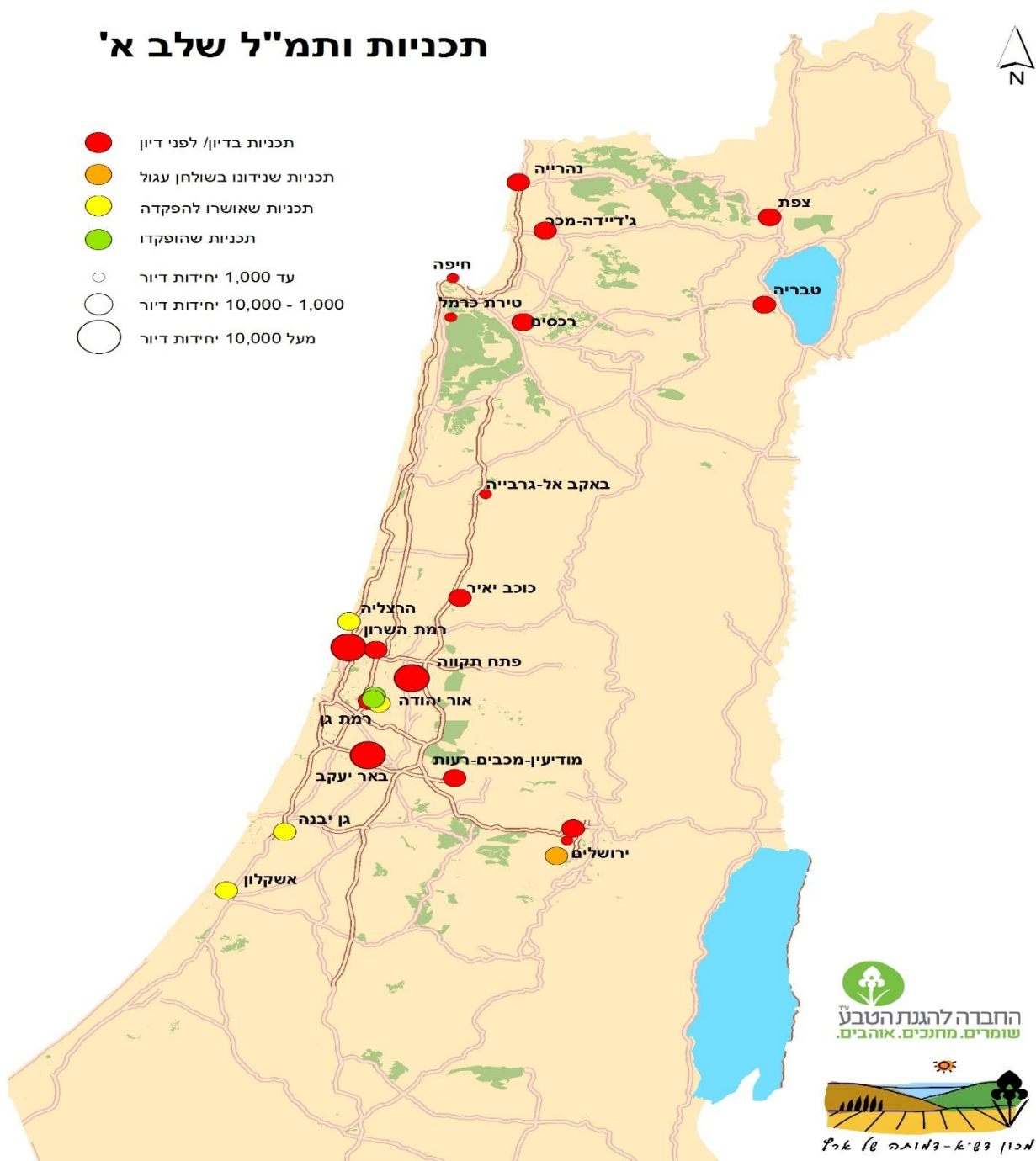
הרכב הוועדה כולל: 10 נציגי משרדי ממשלה, מרביתם ממשרדים מוטי פיתוח (משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל וכד') כולל המשרדים היזמים. נציגים נוספים הינם, שלושה נציגי השלטון המקומי, נציג הארגונים המקצועיים, נציג של הרשות המקומית הרלוונטית ונציג ארגון הגג של הגופים הירוקים (ר' איור הרכב ועדת הותמ"ל). כפי שניתן לראות באיור, הוועדה הינה ריכוזית, נשלטת על ידי משרדי הממשלה ובעלת ייצוג דל של נציגות ציבורית ושלטון מקומי. בנוסף, אין כיום, שנה לאחר הקמת הוועדה, מינוי לנציג הארגונים המקצועיים. עוד אמורה לכלול הוועדה, ועדת משנה להתנגדויות, שתפקידה לדון בהתנגדויות שלה עצמה. ועדת המשנה תכלול **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. ניתן לראות כי ועדה זו לא תשמע את ההתנגדויות בעצמה, ולא תקיים כל שיח ושיג עם המתנגדים לתכנית; זוהי הדרה נוספת של הציבור מתהליכי תכנון משמעותיים המשפיעים עליו. בנוסף, בניגוד לוועדות במערכת התכנון הרגילה - על החלטות הותמ"ל לא ניתן יהיה לערער לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, אלא רק למליאת הממשלה.



תרשים הגשת תוכנית לותמ"ל



מלבד ההצגה של התוכניות הקיימות כיום על שולחן הותמ"ל, נציג בדו"ח זה את הפריסה המרחבית והתכנונית של התוכניות העתידיות שהותמ"ל מעוניין לקדם, המבוססת על הצהרת היזמים במשרד האוצר ובמשרד הפנים, בעת הקמתה של וועדת הותמ"ל (ר' מפה תוכניות ותמ"ל שלב א'). במפה זו ניתן לראות את התחזית התכנונית של הותמ"ל מהשלב הראשון, כאשר חלק מהתוכניות בשלבי תכנון שונים וחלקן עוד ממתונות לצאת לפועל (ר' פרוט של התוכנית טבלת תוכניות הותמ"ל שלב א').



טבלה זו מתבססת על הצהרת היזמים במשרד האוצר ובמשרד הפנים, בעת הקמתה של וועדת הותמ"ל לפני כשנה, ויש בה פוטנציאל של כ- 120,000 יחידות דיור. מצב פוטנציאלי זה נבחן אל מול המצב בפועל, שכן חלק מהתוכניות שמופיעות בטבלה זו לא קודמו ומאידך, תוכניות שלא הופיעו בטבלת תוכניות שלב א' קודמו כתוכניות ותמ"ל.

טבלת תוכניות הותמ"ל שלב א'

ישוב	שם הפרויקט	גוף מתכנן	מספר יחידות דיור
אור יהודה	פרדס בחסכון	רמ"י	2,436
אשקלון	מתחמים מ-7א, מ-7ב	רמ"י	9,000
באקה אל גרביה	שכונה צפונית	משהב"ש	600
באר יעקב	מחנה צריפין - מתחמי 1,2,3	רמ"י	10,000
באר יעקב	מתחם יב + מתחם הרצל	רמ"י	3,350
באר יעקב	תלמים	רמ"י	872
ג' דידה מכר	גבעת טנטור מפורטת	משהב"ש	5,000
גן יבנה	צפון מערב	רמ"י	1,400
הרצליה	אפולוניה - נוף ים	רמ"י	4,000
חיפה	מתחם בת גלים	רמ"י	1,000
טבריה	שטח הזורעים	משהב"ש	1,800
טירת כרמל	מורדות דרום מזרחיים	משהב"ש	750
ירושלים	מצפה נפתוח	רמ"י	2,150
ירושלים	פי גלילות	רמ"י	950
ירושלים	רכס לבן	משהב"ש	3,500
כוכב יאיר	כוכבי יאיר- צור נתן מערב	משהב"ש	3,500
מודיעין	מודיעין מתחם P, L	רמ"י	9,938
נהריה	מתחם סער	משהב"ש	1,700
נהריה	אינפילים עירוני-מתחם ב'	רמ"י	880
פתח תקווה	סירקין	רמ"י	12,000
צפת	רמת רזים דרום	משהב"ש	2,000
רכסים	רכסים הפרסה	משהב"ש	1,600
רמת גן	תל השמור מרכז	רמ"י	10,000
רמת גן	תל השמור דרום	רמ"י	4,000
רמת גן	תל השומר צפון	רמ"י	2,048
רמת גן	גני אז"ר	רמ"י	1,600
רמת השרון	מתחם תע"ש אליהו א.ב.	רמ"י	10,000
רמת השרון	דרום גלילות-מתחם מרכזי	רמ"י	5,600
רמת השרון	דרום גלילות-מתחם דרומי	רמ"י	4,200
רמת השרון	דרום גלילות-מתחם צפוני	רמ"י	2,200
			118,074

השפעת הותמ"ל על הליך התכנון

להליך התכנון השלכות מרחיקות לכת על הסביבה בה אנו חיים. הוא קובע, במידה לא מבוטלת, את איכות חיינו. על כן, קיימת סכנה ממשית לפגיעה באיכות החיים שלנו על ידי ועדת תכנון כמו הותמ"ל, שכן הצעדים הנובעים ממנה עשויים לגרום לפגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל. זאת, בשל העובדה שהיא עוקפת את מוסדות התכנון הקיימים ואת התכנון המקומי.

- ועדה זו תוכל גם לדון בהתנגדויות שיוגשו לתוכניות שתדון בהן, ללא צורך באישור הוועדה לקרקע חקלאית ושטחים פתוחים וללא אישור הוועדה לסביבה החופית וכן ולא ניתן יהיה לערער על החלטותיה למועצה הארצית לתכנון ולבנייה.
- אין על הותמ"ל כל מגבלה, למעט, לכאורה, עקרונית של תמ"א 35. אלא שאפילו "עול" זה יכולה הותמ"ל לפרוק מעליה בעצמה בכל עת, על ידי הסמכות שניתנה לה לתת במקום המועצה הארצית לתכנון ולבניה כל אישור שנדרש לפי תמ"א 35, מבלי שתהיה בכך סתירה לתמ"א. כך למשל תוכל הותמ"ל לאשר בעצמה תכנית לבנייה שאינה צמודת דופן, ולא יידרש לשם כך, אישורה של המועצה הארצית. מדובר בכרסום בעקרונית ובתפיסת היסוד של תמ"א 35.
- הוועדה מגבילה את מעורבות הציבור בתכנון בכך שהיא אינה נגישה לרחשו בהתייחס להתנגדויות לתכניות שהיא מקדמת (כמו בהליך תכנון תקין). כלומר, הציבור, אשר למענו מתקיימת הותמ"ל, מודר מההליך וקולו אינו נשמע. הליכי תכנון שכאלה עלולים לפגוע בחוסן של הערים בישראל, להרס ובניה שלא לצורך בשטחים הפתוחים וקידום בניה באזורים שאינם ראויים למחיה (עקב זיהום קרקע, מחסור בתשתיות או בניה לקויה). זאת, על מנת להציג תוצאות שווא של התקדמות בפתרון משבר הדיר.
- הותמ"ל הינה מערכת תכנון, העוקפת את מערכת התכנון הרגילה. הותמ"ל קודמה על אף [הסתייגותם של רוב חברי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה](#), של [גורמים מקצועיים](#) וכן, [ארגוני סביבה וחברה](#) [וגופי השלטון המקומי](#). ריבוי הגופים המתכננים והכפילות ביניהם יוצרים בלבול בקרב הציבור. הותמ"ל למעשה מגביר את הברוקרטיה, מצמצם את זכויות האזרח הבסיסיות המגולמות במערכת איזונים ובלמים במערכת התכנון הקיימת, ומרוקן מתוכן את גופי התכנון הקיימים, שכן מדובר למעשה במערכת תכנון חלופית המציבה בראש סדרי העדיפויות את יוזמות הממשלה, על חשבון השלטון המקומי והציבור.
- יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; לותמ"ל שורת יועצים שאינם עובדי מדינה: יועץ סביבתי, יועץ תחבורה וכיו"ב. זהו למעשה אימוץ והרחבה של דגם העבודה של הוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל). בין היתר, הדבר פוגע בעצמאות שיקול הדעת של משרדי ממשלה מקצועיים כמשרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה ופותח פתח לניגודי עניינים בעייתיים, שכן מדובר ביועצים הפועלים עיקר זמנם בשוק הפרטי. יש לזכור, כי ברוב מוסדות התכנון היועץ הסביבתי הוא המשרד להגנת הסביבה, ואין כל הצדקה להחליפו ביועצים פרטיים.

בדוח זה ננתח את התוכניות שנמצאות על שולחן ועדת הותמ"ל ונבחן את התקדמותה של הוועדה שנה לאחר הקמתה.

טבלת כלל התוכניות שאושרו בקבינט הדיור כמתחמים מועדפים לדיור

שם התוכנית	שטח התוכנית	מספר יחידות דיור	צפיפות נטו	צפיפות ברוטו	מחוז	רשות מקומית	מגיש התוכנית	בדיקה של וקליטה של התוכנית	החלטה בדיון בהפקדה
תמל/ 1001- תל השומר מרכז	1,351	10,000	25 יח"ד	7.4 יח"ד	תל אביב	אור- יהודה, רמת גן, קריית אונו	רשות מקרקעי ישראל	1.12.14	31.12.14 10.6.15 הופקדה
תמל/ 1002- תל השומר צפון	226	2,087	22 יח"ד	6 יח"ד	תל אביב	רמת גן	רשות מקרקעי ישראל	29.11.14	9.12.14 4.6.15 הופקדה
תמל/1003 גן יבנה - מערב	458	1,610	9.8 יח"ד	3.5 יח"ד	מרכז	גן יבנה, זמורה	רשות מקרקעי ישראל	1.12.14	9.12.14
תמל/ 1004/ א אפולוניה	973	3,000	22 יח"ד	3.1 יח"ד	תל אביב, מרכז	הרצליה, חוף השרון	רשות מקרקעי ישראל	20.12.14	20.1.15
תמל/ 1005 פרדס בחסכון	339	2,445	24 יח"ד	7.2 יח"ד	תל אביב	אור יהודה, אזור, קריית אונו	רשות מקרקעי ישראל	26.1.15	17.2.15
תמל/ 1006 אשקלון- מתחם מ-7	4,331	11,000	17 יח"ד	2.6 יח"ד	דרום	אשקלון, חוף אשקלון	רשות מקרקעי ישראל	12.4.15	21.4.15
תמל/ 1007 דרום שוהם	450	1,610	11 יח"ד	2.2 יח"ד	מרכז	שוהם	רשות מקרקעי ישראל	13.5.15	21.7.15
תמל/ 1008 טורעאן	365	769	6.15 יח"ד	2.1 יח"ד	צפון	טורעאן מועצה מקומית	רשות מקרקעי ישראל	18.5.15	21.7.15
תמל/ 1009 רכס לבן	870	4,200	15 יח"ד	5 יח"ד	ירושלים	ירושלים ומועצה אזורית מטה יהודה	משרד הבינוי	18.5.15	
ירושלים- מורדות רמות	417	1400	10 יח"ד		ירושלים	ירושלים			

			קריית גת	דרום			8,050	4,425	קריית גת מערב
			חיפה	חיפה			1,000	184	חיפה בת גלים
			באר שבע	דרום			4,600	4,275	באר שבע מרת"ח
			בסמת טבעון	צפון			520	250	בסמת טבעון גבעת קושט
			נהריה	צפון		15 יח"ד	1,012	154	נהריה אינפילים מתחם ב'
			נתניה	מרכז		10 יח"ד	800	85	נתניה עין התכלת
			טמרה	צפון			1,500	446	טמרה מתחם 3
			בת חפר	צפון			1,344	657	בת חפר הרחבה
			אבו-גוש	ירושלים			600	250	אבו-גוש
			טורעאן	צפון			1,400	1,100	טורעאן-מתחם דרומי
			פורידיס	חיפה			1,700	1,000	פורידיס-שכונה מערבית
			טייבה	מרכז			2,500	520	טייבה-מתחם מערבי
			אשקלון	דרום			5000	1300	שכונת האגמים מזרח
			קצרין	צפון			1800	750	רובע 12
			מעלות	צפון			1800	750	גבעת צוריאל
			אופקים	דרום			1200	500	שכונת הפארק

			מזרעה	צפון			600	600	שכונה צפונית
			טמרה	צפון			4000	1200	טמרה
			באר יעקב	מרכז			3700	500	צרפין מתחם 1
			באר יעקב	מרכז			3500	400	צרפין מתחם 2
			ביר אל מכסור	צפון			1200	410	ביר אל מכסור- 'שכונה מ
			עילוט	צפון			570	160	עילוט- שכונה דקום מזרחית
			איכסאל	צפון			560	270	איכסאל- שכונה מערבית
			קריית אתא	חיפה			5500	1400	מתחם דרומי (רמת יוחנן)
			עפולה	צפון			1600	500	עפולה צפון
			טירת הכרמל	חיפה			2400	550	תע"ש טירת הכרמל
			אום אל פחם	חיפה			4500	1400	מדרון עראק אלשבאב
							99,557 יחידות דיוור		סה"כ יחידות הדיוור המקודמות במסלול הותמ"ל

2. עיקרי הממצאים

בין ממצאי הדו"ח, נראה כי גם התוכניות שקודמו ואף הופקדו לאחרונה, הינן תוכניות שהבשילו זמן רב לפני קידומן בותמ"ל, עוד ניתן לראות שתוכנית אלה קודמו באופן כמעט מוחלט באיזור הביקוש (מחוזות- תל אביב, מרכז, ירושלים ונפת אשקלון) ולא באזור הפריפריה (מחוז צפון ומחוז דרום- באר שבע והסביבה). בנוסף, נראה כי אותן בעיות בהן נתקלות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה (כדוגמת בעיית תשתיות, זיהום קרקע וכדומה), עלולות גם בוועדות הותמ"ל, קרי, אין חדש תחת השמש.

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

- נידון בשולחן העגול
- קיבלה אישור להפקדה להתנגדויות ציבור
- הופקדה בפועל להתנגדויות ציבור

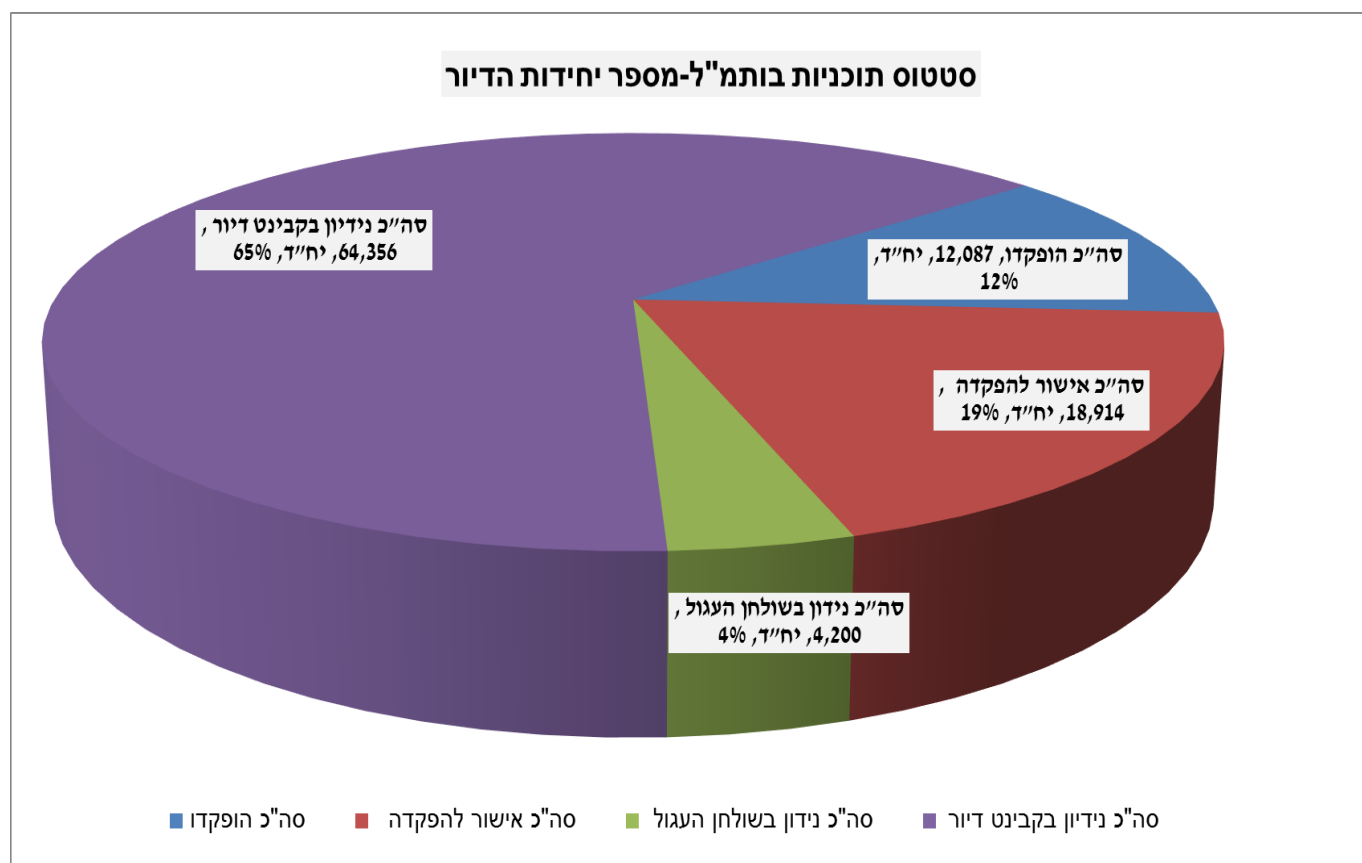
תוכניות אלו מהוות את ההליך התכנוני בפועל, קרי, רק מה שהובא לפתחה של הוועדה (ר' מפה פריסת מרחבית של תוכניות הותמ"ל).



טבלת סה"כ התוכניות המקודמות במסלול הותמ"ל בפעול

ישוב	שם הפרויקט	מחוז	סטטוס	מספר יחידות דיור
קריית גת	קריית גת מערב	דרום	נידיון בקבינט דיור	8,050
באר שבע	רובע מנחם (מרת"ח)	דרום	נידיון בקבינט דיור	4,600
אשקלון	שכונת האגמים מזרח	דרום-נפת אשקלון	נידיון בקבינט דיור	5000
אופקים	שכונת הפארק	דרום	נידיון בקבינט דיור	1200
אשקלון	מתחם מ-7	דרום-נפת אשקלון	אישור להפקדה	9,500
חיפה	מתחם בת גלים	חיפה	נידיון בקבינט דיור	1,000
קריית אתא	מתחם דרומי (רמת יוחנן)	חיפה	נידיון בקבינט דיור	5500
טירת הכרמל	תע"ש טירת הכרמל	חיפה	נידיון בקבינט דיור	2400
אום אל פחם	מדרון עראק אלשבאב	חיפה	נידיון בקבינט דיור	4500
פרידיס	שכונה מערבית	חיפה	נידיון בקבינט דיור	1700
ירושלים	מורדות רמות	ירושלים	נידיון בקבינט דיור	1,400
ירושלים	רכס לבן	ירושלים	נדון בשולחן העגול	4,200
אבו גוש	אבו גוש צפון	ירושלים	נידיון בקבינט דיור	600
נתניה	עין התכלת	מרכז	נידיון בקבינט דיור	800
בת חפר	הרחבה	מרכז	נידיון בקבינט דיור	1,344
באר יעקב	צרפין מתחם 1	מרכז	נידיון בקבינט דיור	3700
באר יעקב	צרפין מתחם 2	מרכז	נידיון בקבינט דיור	3500
גן יבנה	גן יבנה - מערב	מרכז	אישור להפקדה	1,600
שוהם	דרום שוהם	מרכז	אישור להפקדה	1,600
טייבה	מתחם מערבי	מרכז	נידיון בקבינט דיור	2,500
בסמת טבעון	גבעת קושט	צפון	נידיון בקבינט דיור	520
נהריה	אינפילים עירוני-מתחם ב'	צפון	נידיון בקבינט דיור	1,012
טמרה	מתחם 3	צפון	נידיון בקבינט דיור	1,500
קצרין	רובע 12	צפון	נידיון בקבינט דיור	1800
מעלות	גבעת צוריאל	צפון	נידיון בקבינט דיור	1800
מזרעה	שכונה צפונית	צפון	נידיון בקבינט דיור	600
טמרה	טמרה	צפון	נידיון בקבינט דיור	4000
ביר אל מכסור	ביר אל מכסור-שכונה מ'	צפון	נידיון בקבינט דיור	1200
עילוט	עילוט- שכונה דקום מזרחית	צפון	נידיון בקבינט דיור	570
איכסאל	איכסאל-שכונה מערבית	צפון	נידיון בקבינט דיור	560
עפולה	עפולה צפון	צפון	נידיון בקבינט דיור	1600
טורעאן	מתחם דרומי	צפון	נידיון בקבינט דיור	1400
טורעאן	טורעאן	צפון	אישור להפקדה	769
רמת גן	תל השומר מרכז	תל אביב	הופקדה	10,000
רמת גן	תל השומר צפון	תל אביב	הופקדה	2,087
הרצליה	אפולוניה	תל אביב	אישור להפקדה	3,000
אור יהודה	פרדס בחסכון	תל אביב	אישור להפקדה	2,445
סה"כ יחידות הדיור המקודמות במסלול הותמ"ל				99,557

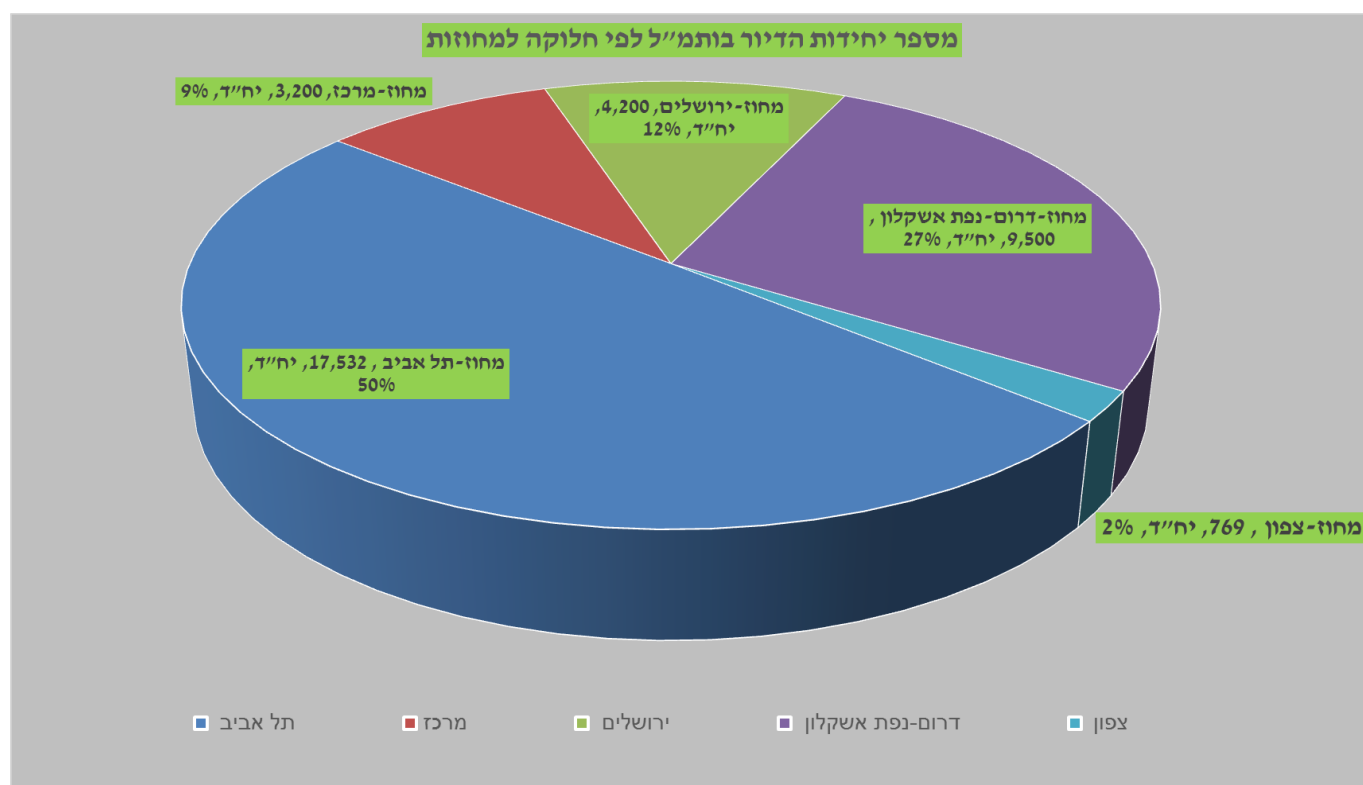
סה"כ התוכניות המקודמות במסלול הותמ"ל בפעול.



מספר יחידות הדיור	סטטוס תוכניות
12,087	סה"כ הופקדו
18,914	סה"כ אישור להפקדה
4,200	סה"כ נידון בשולחן העגול
64,356	סה"כ נידיון בקבינט דיור
99,557	סה"כ יחידות הדיור המקודמות במסלול הותמ"ל

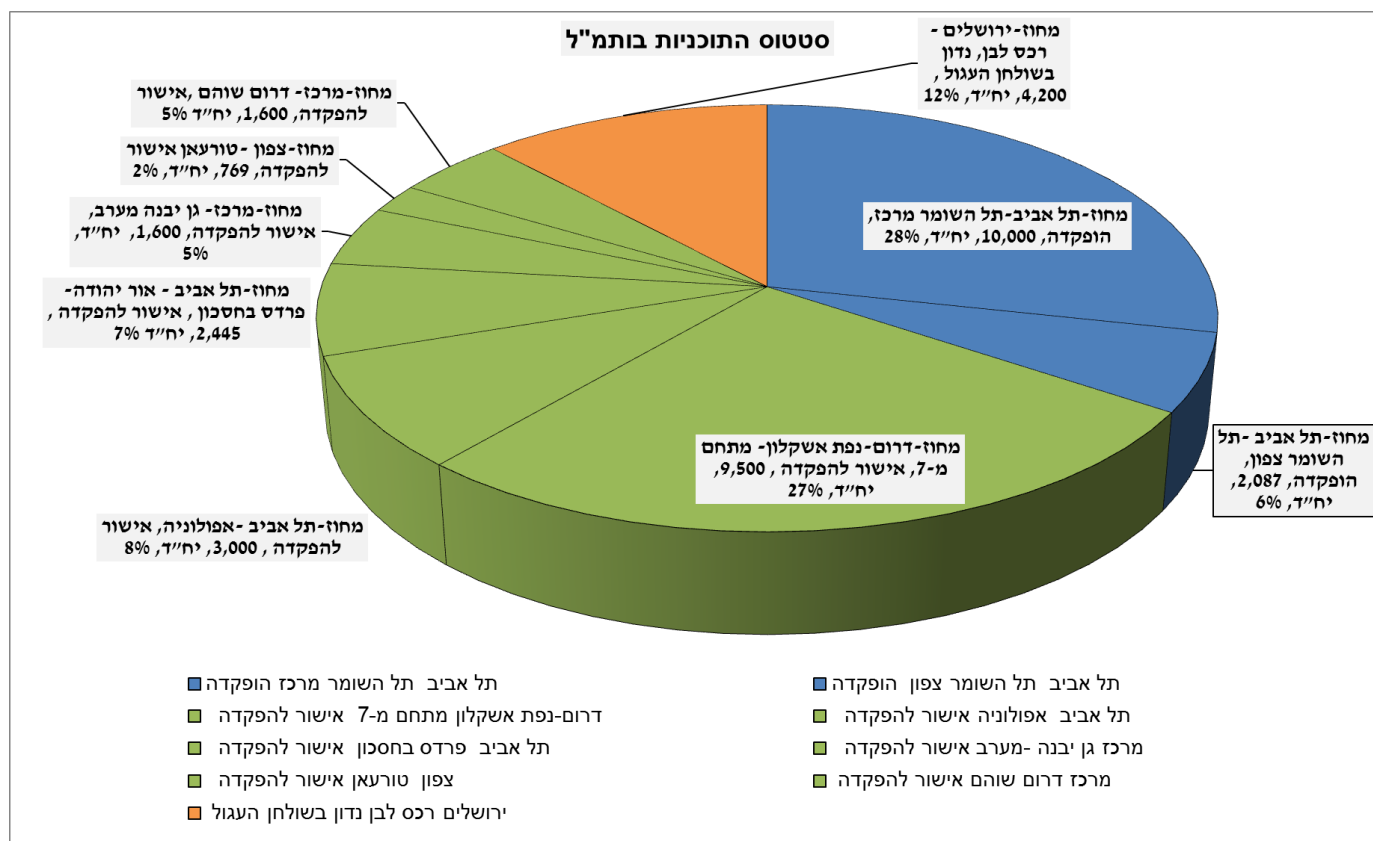
2.1 קידום תוכניות באזורי הביקוש במרכז הארץ

כפי שניתן לראות באיור (מספר יחידות הדיור בותמ"ל) רוב התוכניות שהותמ"ל מקדם ממוקמות באזורי הביקוש (מחוזות- תל אביב, מרכז, ירושלים, חיפה ונפת אשקלון במחוז דרום) ומיעוטן באזורי הפריפריה (מחוז צפון ונפת באר שבע במחוז דרום). אזורי הביקוש מהווים כ-98% מכמות יחידות הדיור אשר מקודמות בתוכניות הותמ"ל. בנוסף, תוכניות שנמצאות במחוז דרום, ממוקמות בנפת אשקלון ולא בפריפריה של אזור הדרום (נפת באר שבע). כמו כן, למחוז צפון יש ייצוג דל ביותר; כ-2% מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל ואילו במחוז חיפה, לא מקודמות כלל תוכניות. מתוך הנתונים ניתן לראות כי הותמ"ל בוחר לקדם את התוכניות שלו באופן מובהק באזור מרכז הארץ ובכך משמש ככלי מדיניות תכנון המתעדף את גידול המרכז על חשבון הפריפריה, זאת בניגוד למדיניות התכנון הארצית.



מחוז	מספר יחידות דיור
תל אביב	17,532
מרכז	3,200
ירושלים	4,200
דרום-נפת אשקלון	9,500
צפון	769
סה"כ	35,201

* הנתונים מתייחסים רק לתוכניות שכבר נדונו בשולחן העגול.



מחוז	שם הפרויקט	סטטוס	מספר יחידות דיור
תל אביב	תל השומר מרכז	הופקדה	10,000
תל אביב	תל השומר צפון	הופקדה	2,087
דרום-נפת אשקלון	מתחם מ-7	אישור להפקדה	9,500
תל אביב	אפולוניה	אישור להפקדה	3,000
תל אביב	פרדס בחסכון	אישור להפקדה	2,445
מרכז	גן יבנה - מערב	אישור להפקדה	1,600
צפון	טורעאן	אישור להפקדה	769
מרכז	דרום שוהם	אישור להפקדה	1,600
ירושלים	רכס לבן	נדון בשולחן העגול	4,200
סה"כ			35,201

* הנתונים מתייחסים רק לתוכניות שכבר נדונו בשולחן העגול.

כפי שניתן לראות באיור 'סטטוס התוכניות בותמ"ל', רוב יחידות הדיור שמקודמות על ידה ממקומות באזורי הביקוש בדגש על מחוזות תל אביב ומרכז במרכז הארץ. בנוסף, התוכניות הראשונות שנבחרו להיכנס להליך של הפקדה בפועל (תל השומר - תמל1001 תמל1002), ממקומות במחוז תל אביב זאת, למרות החסמים הרבים (ר' פרק חסמים בתוכניות הותמ"ל) של תוכניות אלו.

כפי שיוצג בהמשך הדוח, הבחירה בקידום תוכניות תל השומר כתכנית הדגל לפתרון משבר הדיור, מתעלמת מקידום הפיתוח של הפריפריה ויוצרת תחושת כוזבת של התקדמות לפתרון משבר הדיור. זאת, למרות שתוכניות תל השומר לא יוכלו להתחיל בפיתוח בשמונה השנים הקרובות (ר' פרק חסמים בתוכניות הותמ"ל). בנוסף, כפי שניתן לראות, [על אף הצהרות ד"ר שוקי אמרני](#), מנכ"ל משרד הפנים בכנס השנתי לתכנון ובנייה של משרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' ומרכז "הלכה למעשה" על כך ש"בשלושה חודשים האחרונים הותמ"ל אישרה כמעט 30 אלף יחידות דיור", רוב

התוכניות נמצאות בשלבי תכנון ראשוניים ביותר, ובפועל, רק תוכניות תל השומר הופקדו על אף שיחידות הדיור המתוכננות לא ייכנסו למחזור הדיור בשנים הקרובות. יש לציין שהותמ"ל קיבלה את מירב סמכויות התכנון, כך שאין שום גורם חיצוני שמפריע לוועדה זו מלקדם את תוכניותיה. על אף זאת, היא נתקלת בקשיים חוזרים ונשנים בכל תכנית ותכנית שהיא דנה בה, מה שמעלה ספק בנוגע לכך שהבעיה של משבר הדיור נוצרה עקב כשלים בתהליכי התכנון הרגילים ונותן תוקף לטענה, כי הכשלים מקורם בחסמי התכנון מתחום התשתיות (ביוב, תחבורה וכד') (ר' פרק חסמים בתכניות הותמ"ל).

יש לציין כי, על אף הבעיות הרבות שעולות בתכניות הנידונות בוועדה, היא בוחרת להתעלם מהן ולהמשיך לקדם את תכניותיה, דבר שיובייל לחסמים בשלב הביצוע. בכך, היא מציגה מצג-שווא של פתרונות ומגלגלת את הבעיות בקידום היצע הדירות משלב התכנון לשלב הביצוע.

2.2 היצע נמוך של יחידות דיור להשכרה

ועדת התכנון של הותמ"ל מתעלמת כמעט לחלוטין מהמטרה שחוק הותמ"ל מציב: "יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך". היות ותנאי זה הינו מרכיב מהותי בחוק, נדרשת הוראה בתכנית הקובעת כי בכל שלב של מתן היתרים, כ- 30% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור להשכרה ארוכת טווח, כפי שקובע החוק. התוכניות שנדונות בותמ"ל חייבות לכלול דיור להשכרה בשיעור מינימאלי של 30%, אם זאת, במקרים חריגים, מתיר החוק לממשלה, לחרוג מהוראה זו במסגרת צו ההכרזה. יש לציין כי [בדיונים בוועדת הפנים והגנת הסביבה](#) בחוק, חברי הכנסת עמדו על אחוזים אלה. בתוכניות תל השומר אין בנוסח הקיים שאושר להפקדה אזכור לכך. בנוסף, בתחום התוכנית דרום שוהם תמלל 1007 לא ברור כיצד התוכנית מקדמת היצע של יחידות דיור להשכרה. החשש שבדומה לתכנית תל השומר שבעת אישורה הוסר לחלוטין האזכור לגבי דיור להשכרה ונקבע שהוא ייקבע בשלב הביצוע, גם תכניות נוספות עלולות להגיע למצב דומה ולהסיר את ההתחייבות לדיור להשכרה בשלבי התכנון.

את רוח ההתעלמות מהחובה ממתן דירות להשכרה ארוכת טווח בתכניות שמקודמות בותמ"ל, ניתן לראות גם בתוכניות [שאושרו לאחרונה על ידי קבינט הדיור](#) כאשר מטרות הדיור להשכרה נותרו מחוץ לשיקולים קידום התוכנית. כך לדוגמה, הוחלט שתוכנית קריית גת מערב תעמיד רק 10% ממספר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך ותוכנית באר שבע, שמתוך 4,600 יחידות דיור מספר יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 20% מסך הבנייה הרוויה אך בפועל מדובר על 4% מיחידות הדיור בתוכנית. [במסמך ההחלטה על הכרזה של מתחמים מועדפים לדיור](#) שהתפרסם בתאריך 3.6.15 עולה כי התוכניות החדשות מתעלמות מהחובה ליעד להשכרה 30% מהדירות מתוך כ-20 אלף יחידות הדיור המתוכננות שבהן דן קבינט הדיור פחות מ-10% מיועדות להשכרה לטווח הארוך. מצב זה מהווה פחות משליש מהקבוע בחוק (דבר המעיד, ככל הנראה, שהותמ"ל בוחר מראש לקדם לרוב תוכניות אשר חורגות מהנדרש בחוק). [באוצר טוענים](#) כי אין לכך ישימות כלכלית. דברים אלה של משרד האוצר מדגישים את הבעייתיות של הותמ"ל אשר מנסה לקדם תוכניות באופן מהיר, ללא התחשבות בהיבטים חברתיים, מבלי כוונה ורצון למצוא פתרונות לבעיות שצצות בתוכניות ואף מבלי לעמוד בהתחייבויות שמפורטות בחוק. לא ברור מדוע נבחרו תוכניות אלה לקידום בותמ"ל אם מראש רובן לא מתאימות למסלול דיור להשכרה בהיקף של 30%.

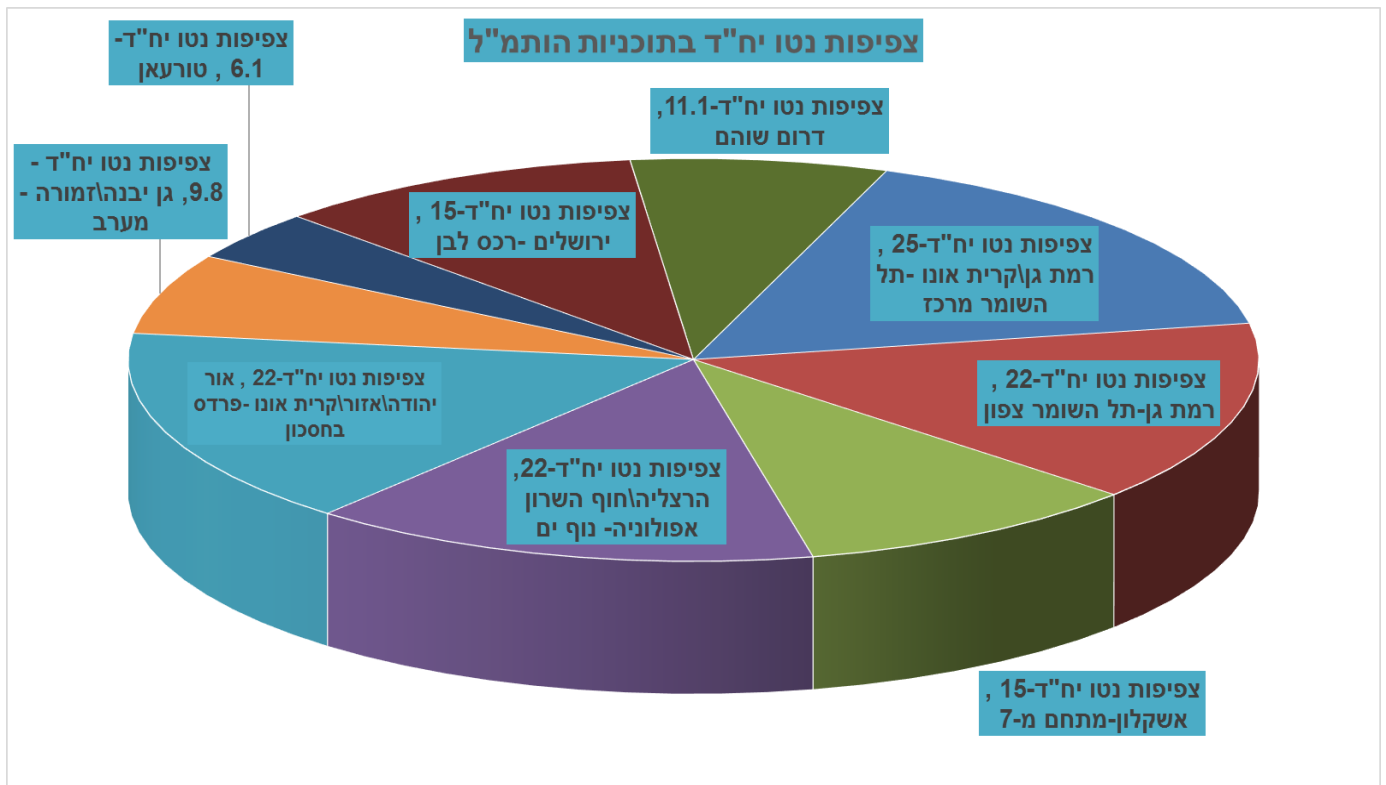
עקב פרסום הפרטים על המתחמים החדשים בקבינט הדיור, נשלח מכתב פניה של האגודה לזכויות האזרח בישראל ועמותת "במקום" לשר האוצר, משה כחלון. במכתב צוין כי הוועדה מתבקשת לאשר חריגה לא פרופורציונלית מהכלל שנקבע בחוק, ומצביעה על אי סבירות קיצוני ביישום החוק.

2.3 עירוניות ובניה רוויה

הותמ"ל מקדם תוכניות שהצפיפות שלהן נמוכה מהמקובל במרכז הארץ, מצב זה סותר את המטרה העיקרית של חוק הותמ"ל (קידום מספר רב של יחידות דיור בזמן קצר) ואינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור. דוגמה לכך, הינה התוכנית דרום שוהם תמל 1007 שמתפרסת על פני 450 דונם ומתוכננת בה כ- 1,600 יחידות דיור בצפיפות נטו של 11.1 יח"ד (ר' איור צפיפות נטו). טרם הפנייתה לותמ"ל, התוכנית קודמה במסלול הוד"ל במחוז מרכז ולא הובהר מדוע הוסטה ממסלול זה (דבר שיוצר סחבת תכנונית ומעכב את קידום התכנית). בשולחן העגול אשר דן בתכנית, אנשי רשות מקרקעי ישראל טענו כי הם הורידו 200 יח"ד מהתוכנית, ל 1,600 יחידות סה"כ מכיוון שהרשות המקומית התנגדה לצפיפויות גבוהות יותר. מועצה מקומית שוהם, טענו כי "מדובר בחטיבת הקרקע של שוהם ויש לנו סיכום עם רמ"י שיהיו פה 900 יח"ד בלבד, וקיבלנו 1,600, ראוי שיעמדו בסיכומים". על ידי בחינת התוכנית ניתן לראות כי ישנן הפרשות יתר לצרכי ציבור, לכן ראוי לשקול לבטל מגורים צמודי קרקע, להוסיף יחידות דיור ולגדיל את הצפיפות שכן, יש מספיק שטחים לצורכי ציבור לתמוך בכך ללא פגיעה באיכות החיים. בדיון להפקדה של התוכנית שנערך בתאריך 21.7.15 הוצגה תוכנית שצמצמה את השטח המיועד למגורים ובכך הגדילה את הצפיפות נטו ל-13.3 יח"ד. לדעתנו, אין להקטין את השטח המיועד לבניה לצורכי מגורים ויש להעלות את הצפיפות ל-14 יח"ד נטו ולהשאיר את גודלו המקורי של השטח למגורים על 144 דונם.

בתמל 1003 גן יבנה מערב ישנה צפיפות של 9.8 יח"ד נטו. צפיפות זו הינה נמוכה ביותר לישוב עירוני במרכז הארץ ולאור משבר הדיור לא מובן כיצד הותמ"ל, שהמנדט שלה הינו לקדם במהירות מספר רב של יחידות דיור, לא מעלה את היצע יחידות הדיור בתוכניות מסוג זה.

בתמל 1005 פרדס בחסכון אור יהודה הצפיפות במגרשים השונים נעה בין 16 יח"ד לדונם ל-32 יח"ד לדונם, כאשר ב-7 מגרשים מדובר בצפיפות של 20 יח"ד/דונם ומטה. [אנו סבורים](#) כי ניתן להגדיל את הצפיפות בבנייה זו, תוך שמירה על איכות החיים לצד כמות מספקת של שטחים פתוחים ומבני ציבור. זאת, במיוחד באזור מרכזי בו יש ביקוש גבוה.



בין התוכניות שאושרו בימים אלה בקבינט הדיור נמצא מתחם בצפון באר שבע אשר מהווה חלק מתכנית מתאר לצפון העיר (תכנית המרת"ח – רובע מנחם) שאושרה לפני מספר שנים. על פי העמדה של מנהל התכנון, עריית באר שבע המתחם לא מומש על פי התכנית המאושרת בשל אופי הבניה וצפיפותה, ועל כן נדרש לתכנון מחדש בהתאמה למגמות הפיתוח של העיר. התכנון המחודש כולל, בין השאר, גם הפחתה משמעותית במספרן של יחידות הדיור (אשר אושרו) מכ-14,000 לכ-4,600 (גריעה של כ-9,400 יחידות דיור מהיצע יחידות דיור ארצי).

"קבינט הדיור" המבקש להתמודד עם משבר דיור באמצעות הוספת המהירה של יחידות דיור חדשות, חייב היה לדעת, כי משמעות התכנון הותמ"ל המוצע כאן היא ויתור על אלפי יחידות דיור מאושרות. **בכך שהותמ"ל מאשרת את התכניות כפי שהוגשו לה, בהמלצת מנהלת מנהל התכנון, ומבלי לטרוח להתעמק במצב התכנוני הקיים ובפוטנציאל לדיור האמיתי, היא מוותרת על מספר רב של יחידות דיור והדבר אינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור.**

2.4 זמינות השטח לקידום התוכניות

המטרה העיקרית של חוק הותמ"ל הינה הרצון לקדם מתחמי דיור באופן מהיר, ולהגדיל את היצע יחידות הדיור בשוק. אולם, ניתן לראות כי בסופו של יום, הותמ"ל מקדמת תכניות בלי הבחנה ומציגה בכך מצג שווא של הליך תכנון מהיר. בכך, היא מחליפה את השלב שבו תכנית תתקל בקשיי מימוש, משלב התכנון לשלב הביצוע. דוגמא לניסיון הקידום של תכניות שאינן יכולות להיכנס למחזור היצע הדיור בשנים הקרובות, הינה תכניות כדוגמת תל השומר. הבחירה במחנה תל השומר (תמל/1001-1002) כפתרון לבעיה אינה ברורה שכן, 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. כך, שהבחירה בתוכנית זו אינה עומדת בהלימה עם המטרות העיקריות של החוק. חוק הותמ"ל (סעיף 26 (א)) קובע כי ביצועה של תכנית מועדפת לדיור יחל תוך ארבע שנים מיום אישורה, ובמידה ולא החל ביצוע

התכנית בתוך התקופה הנ"ל, התכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית לתכנון ובניה, אשר תיכנס בנעלי הותמ"ל. על כן, אין זה נכון להפקיד תוכנית אשר ברור שלא תעמוד בתנאי החוק. **מצב זה מעיד כי לתוכנית של תל השומר יש את האפשרות והזמן להשלים הליך תכנון במסלול הרגיל שעומד בסטנדרטים מחמירים יותר, ללא צורך בקידום "מהיר" שיעילותו מוטלת בספק.**

דוגמא נוספת לבעיית הזמינות של הקרקע, ניתן לראות בתוכנית מתחם בת גלים בחיפה. מדובר בתוכנית הנכללת בסביבה חופית, במרקם עירוני מורכב, כאשר הבסיס הצבאי באזור אינו מתכוון 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, לפחות, הוא אירוע שלא יתרחש בשנים הקרובות; ודאי לא בטווח הזמן הקבוע בחוק. **כך שהעברת 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 בהליך תכנוני רגיל.**

2.5 חסמי תחבורה בתוכניות הותמ"ל

כמו בוועדות התכנון המחוזיות, הותמ"ל נתקל בבעיות תחבורה שדורשות פתרונות חוצי גבולות ובעלי ראייה מערכתית. כך לדוגמה, תמל/1003- גן יבנה מערב, סובלת 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 עומדת לגדול ללא פתרון תחבורתי הובילה למחלוקת עם רשות מקומית גובלת (מועצה אזורית "גדרות") ולמחאות מקומיות (ר' פרק התנגדויות ציבורית לתוכניות הותמ"ל). לאור ממצאי בחינת ההשלכות התחבורתיות, נמצא כי, ישנו הכרח בפתרון תחבורה נוסף לשוב בכלל, ובפרט לאור תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו (ר' [חוות דעת מתכנן הוועדה](#)). יש לכלול בתכנית את הכביש המוצע המחבר את הישוב צפונה, אל כביש 42 וממנו לכביש 4, על מנת להבטיח כי פיתוח יחידות הדיור לא יהיה תלוי באישור תכנית 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.

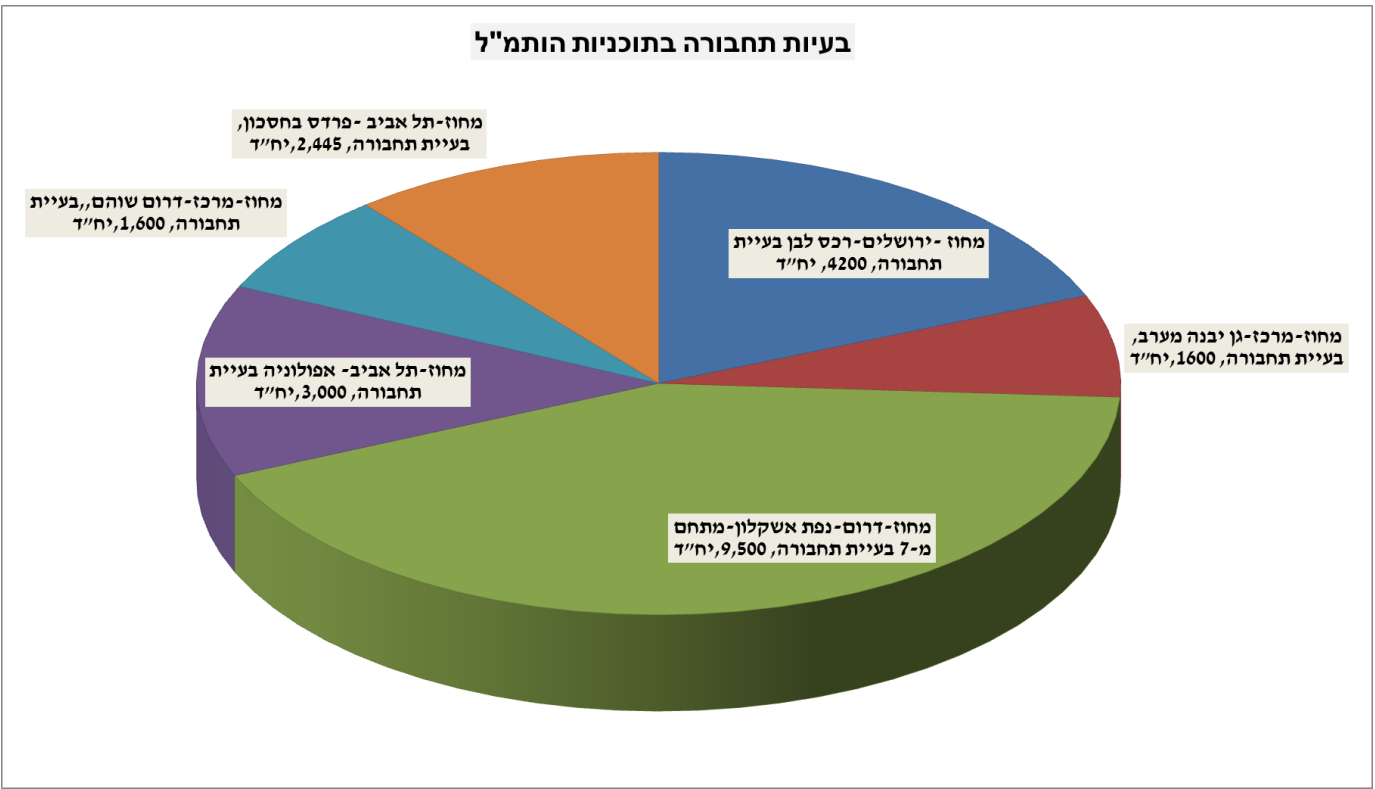
בתחזיות התנועה בתוכנית תמל/1004 הרצליה-אפולוניה, מסתמן כי כביש 2 וכביש 20, בחלקם המערבי, יהיו מצויים בגודש ורמות שרות נמוכות בשעות השיא, עקב הביקושים הגבוהים החזויים באזור. תוכנית זו צריכה ליצר פתרון תחבורתי לפני שיוכלו לקדם את הבניה באזור. **יש לציין, שהחסם התחבורתי הינו אחד החסמים המרכזיים שעומדים בפני ועדות התכנון המחוזיות ובעיה זו אינה פוסחת גם על ועדת הותמ"ל.**

דוגמה נוספת ניתן למצוא בתוכנית תמל/1005 פרדס בחיסכון- אור יהודה. תכנית זו מייעדת שטח בן כ-339 דונם לפיתוח והקמת שכונת מגורים חדשה באזור שבין מחנה תל השומר מצפון וכביש 461 מדרום, בתחום שיפוט העיר אור יהודה. המתחם ממוקם ליד כביש 461, המהווה את העורק התחבורתי העיקרי המחבר את המבן לעיר ולאזור גוש דן וכד'. כבר

כיום, בשל שימושו העיקרי של כביש 461 ישנם עומסי תנועה כבדים ולכן, מסתמן כי לאחר שיתוספו 2,445 יחידות דיור, האזור עתיד להתאפיין בגודש וברמות שרות נמוכות עקב הביקושים הגבוהים החזויים בציר זה, אשר עתיד לשרת את המשתמשים הקיימים לצד משתמשים חדשים שיתוספו עם יחידות הדיור של הפרויקט ([ר' חוות דעת מתכנן הוועדה](#)).

תכנית תמ"ל 1006 במתחם מ-7 אשקלון מבקשת להכין מסגרת תכנונית לפיתוח חטיבת הקרקע (4331 ד') בצפון מזרח העיר (כיום, שטח חקלאי פתוח). התכנית עתידה להכיל 9500 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 15 יח"ד לדונם. בין הבעיות שעולות בתוכנית הינן כי נדרשת העתקתה של תחנת רכבת. בדיון על התכנית בשולחן העגול נציג משרד התחבורה הביע פליאה וטען כי הדבר לא תואם עם משרדו. יש לציין, כי התכנון המוצע בתכנית תמל 1006 התקבלה חרף התנגדות נציגי עיריית אשקלון ומשרד התחבורה.

תוכנית תמל 1009 -רכס לבן ירושלים פרצה את גבולות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 1/30, שאושרה רק בשנת 2013 אשר מתווה את הפיתוח ברמה המחוזית. השטח המוצע לבינוי אושר בתמ"מ 1/30 לפארק מטרופוליני. זאת, רק לפני כשנתיים. שינויו של ייעוד קרקע למגורים צריך להתבצע רק לאחר בחינת עתודות הקרקע למגורים בירושלים ובמרחב, לעשרים השנים הקרובות לכל הפחות. כמו כן, יש לערוך בדיקת היתכנות תחבורתית המציגה את כל התרחישים, לכל החלופות וכן, יש לבדוק את המשמעויות התחבורתיות של בניה במורדות הדסה (1,200 יח"ד), במורדות אורה (1,200 יח"ד), אזור תעסוקה משמעותי בשיפולים הצפוניים של הדסה עין כרם ואזור תעסוקה בצומת אורה. בהתחשב בהיקף התכניות באזור, בשילוב של מגורים ומסחר, יחד עם העובדה שמדובר בסיכון לפגיעה בנגישות להדסה עין כרם, יש לבצע בדיקת התכנות תחבורתית כוללת, הלוקחת בחשבון את כל הפרויקטים, תוך התייחסות לתחזיות תנועה ועוד. ישנן השלכות מרחיקות לכת לבחינה זו, היות ועלול להיווצר מצב שאישור תכנית רכס לבן (ככל שהיקף יחידות הדיור יהיה גבוה יותר), יצריך את אישור כביש הטבעת המערבי, כדי לפתור את בעיות הנגישות והתחבורה שעלולות להיווצר. יש לבחון האם כל הפיתוח המוצע ברכס לבן אכן יכול להישען על הכניסות המתוכננות, המתבססות על יציאה לאותו הכביש.



באיור 'בעיות תחבורה בתוכניות הותמ"ל' ניתן לראות שמתוך תשע התוכניות המתקדמות של הותמ"ל שנדונו בשולחן העגול, שש מהן (כשני שליש), נתקלו בבעיות תחבורתיות, שמהוות חסם עיקרי בתוכניות בהליך תכנון במסלול הרגיל. מצב זה מתחבר לדוח ועדת ברנע [מדצמבר 2011](#) שבו נקבע כי הגורם המרכזי לחסר בתחום היצע הדיור אינו נחלת מערכת התכנון בלבד והוא אינו האחראי המרכזי לחסר בתחום היצע הדיור. הוועדה הדגישה את תפקידו וחשיבותו של תכנון איכותי ומקצועי, הנעשה בראייה ארוכת טווח ואשר לוקחת בחשבון גם אספקטים חברתיים וסביבתיים. עוד סברה הוועדה, כי פתרונות קלים לכאורה אינם בהכרח פתרונות אופטימליים גם בטווח הקצר, בוודאי טרם מיצוי אפשרויות פיתוח וציפוף בשטחים הבנויים. מכך עולה שהבעיה אינה המלאי התכנוני המאושר של יחידות דיור אלא וכי ישנם [חסמים אחרים](#) המונעים את מימוש של המלאי התכנוני המאושר. חסמים אלו כוללים, בין היתר, העדר פתרונות תחבורתיים, העדר תשתיות חיוניות למימוש המלאי התכנוני כגון תשתיות ביוב; עיכובים על ידי היזם; רצון לבחינת התכנית מחדש על ידי הרשות המקומית; העדרן של תשתיות עירוניות וארציות ביישובים בעלי קצב צמיחה גבוה במיוחד וכד'. כפי שעולה בדו"ח זה, הותמ"ל, שמטרתו העיקרית לאשר תוכנית לבניה אינו מהווה פתרון לחסמים האמתיים המונעים את יישום הבנייה כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים.

2.6 סכסוכי גבולות מוניציפאליים וסוגיות קניין מקרקעין

בין תכניות שמקודמות בותמ"ל ישנן תכניות אשר ממוקמות בין מספר רשויות מוניציפאליות. מצב זה דורש תיאום והגעה להסכמים בין הרשויות השונות באשר לחלוקת השטח וזכויות הבינוי באזור וכן, מדובר בהליך אשר עלול להיות מורכב וארוך. דוגמא לכך, ניתן לראות בשטח התוכנית תל השומר. שטח זה, ממוקם בין שלוש רשויות מוניציפאליות - אור יהודה, קריית אונו ורמת גן. התוכנית חלה על שטחים המוגדרים כיום כ"שטחים גליליים", קרי, שאינם שייכים מוניציפאלית לאף רשות מקומית. לכן, יש להגיע להסכם כיצד יחולקו השטחים בין הרשויות, זאת, על ידי הקמה של ועדה לחקירת גבולות. בפברואר 2010 מונתה [ועדה לחקירת גבולות](#) בין הרשויות שבראשה עומד ממאי 2011 מר פנחס ולרשטיין. בוועדה נתגלו חילוקי דעות והיא פוזרה. כיום, עומד בראש הוועדה פרופ' ערן רזין, והיא טרם גיבשה את המלצותיה. כמו כן, נכון להיום, הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר מתנגדות לאישור התכנית טרם הכרעת נושא גבולות השיפוט.

בתכנית תמ"ל 1006 מתחם מ-7- אשקלון ישנה קרקע בבעלות פרטית ובדיון בתכנית, אנשי רשות מקרקעי ישראל ציינו שהם ייכנסו עם בעלי הקרקעות הפרטיות למו"מ בקרוב. במקביל לכך, מנהלת מנהל תכנון, בינת שוורץ, הציעה להתקדם עם התכנון גם ללא הסדרת חלקות הקרקע בבעלות הפרטית ולהשאיר אותן בינתיים מחוץ לתוכנית. מצב זה מראה כי לותמ"ל אין פתרונות קסם; הוא ממשיך לקדם את התוכנית על אף הבעיות שצצות בדרך רק בשביל להציג מצג שווא של אישור יחידות דיור, זאת על אף שידוע מראש שהתכנית תתעכב בהמשך הדרך.

עוד ניתן לראות בתוכנית, כי המועצה המקומית חוף אשקלון גובלת בשטחים הכלולים בתכנית. יישובים מסוימים במועצה שוכנים סמוך לכבישים העתידיים ולכן יש למצוא פתרון אקוסטי עבורם. בנוסף, ראש המועצה של חוף אשקלון ציין כי כבר במצב הקיים מערכת הניקוז של אשקלון גולשת וגורמת נזקים בתחומי המועצה, דבר שעשוי להחמיר, במיוחד לאור הוספה של מספר רב של יחידות דיור.

גם בתוכנית תמל 1009 רכס לבן -ירושלים ישנו שטח בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה והוא מהווה חלק משמעותי משטח התוכנית. יתירה מכך, המתחם אינו גובל בתחומה הבנוי של ירושלים, אלא מצוי בהמשך ישיר דווקא ל-2 יישובים של המועצה האזורית מטה יהודה – המושבים אורה ועמינדב. מצב זה דורש תיאום והגעה להסכמים בין הרשויות השונות באשר (הליך אשר עלול להיות מורכב וארוך). יש לציין כי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה דחתה בשנת 2007 תכנית מתאר מחוזית למערב ירושלים (מס' תממ/37/1) שהציעה, בין השאר, גם בנייה למגורים ברכס לבן.

גם חיבור על כביש 42 בתמל-1003 גן יבנה דורש תיאום עם המועצה האזורית גדרות (היות שחיבור זה עובר בשטחים של המועצה) ופוגע בשטחים החקלאיים (ר' סעיף 5 חסמי תחבורה בתוכניות הותמ"ל).

בנוסף, גם בתוכנית כדוגמת תמל 1008- טורעאן- שמקודמת על שטח של 365 דונם, ישנם 55 דונם בבעלות פרטית אשר צפויים להיות מקודמים בתוכנית המתארית של היישוב. כלומר, בשטח זה מסומן ייעוד קרקע למגורים בתכנית הותמ"ל, אך למעשה, אין אישור לבנייה בפועל.

2.7 אתגרים סביבתיים

חלק מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל מתמודדות עם אתגרים סביבתיים, כדוגמת זיהום קרקע, אוויר ומים. מצב זה, דורש פתרון ארוך טווח שכן ההחלטה על המשך קידום או אף הפקדה בפועל של תכנית בהליך מהיר במסגרת ועדת הותמ"ל, מעלה פגמים מהותיים בוועדה זו. כך לדוגמה בתחום התוכנית תמל\1004 הרצלייה-אפולוניה שכן בעבר מפעל תע"ש נוף ים והתפנה מהמקום בשנת 1996. המפעל ופעילותו הותירו במקום תשתיות הרוסות וקרקע מזוהמת. [מחנות](#) [דעת מקצועית](#) שהוגשה לוועדה, עולה כי עקב זיהום הקרקע והמים ייתכנו השלכות על התכנון; בשטחים מזוהמים לא תתאפשר בניה למשך מספר שנים וכן, יש צורך בטיפול בשטחים אלה על ידי הקמת מתקנים במיקומים שיכולים לסתור את התכנון לבניה. עוד עולה, כי ישנה האפשרות ששטחים שכבר מזוהמים ישפיעו על שטחים נוספים שכבר טוהרו.

תוכנית נוספת שמתמודדת עם זיהום בשטח המתוכנן הינה תוכנית תל השומר (תמל\1001 ותמל\1002). 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 הותמ"ל, עלולה להוביל לפגיעה חמורה בבריאות הציבור. יתרה מכך, על מנת להבטיח את בריאות הציבור, יש להבטיח בראש ובראשונה כי לא תותר בניה בשטח התכנית, טרם סקירה וטיהור של הקרקע והמים בשטח, ובמתכונתה הנוכחית התכנית אינה מבטיחה תוצאה זו.

בנוסף לכך, עולה [מחנות דעת מקצועית](#) שהוגשה לוועדה, כי הליכי סקירת השטח, לא כל שכן טיהורו, אורכים שנים רבות ומעורבים 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 הותמ"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 התכנית המוצעת בהתאם לממצאיו. רק לאחר מכן ניתן יהיה להפקיד את התכנית, כאשר מיקום והיקף הזיהום יהיה ידוע וכך גם השלכותיו של הזיהום על הוראות התכנית ואפשרויות הפיתוח של המתחם.

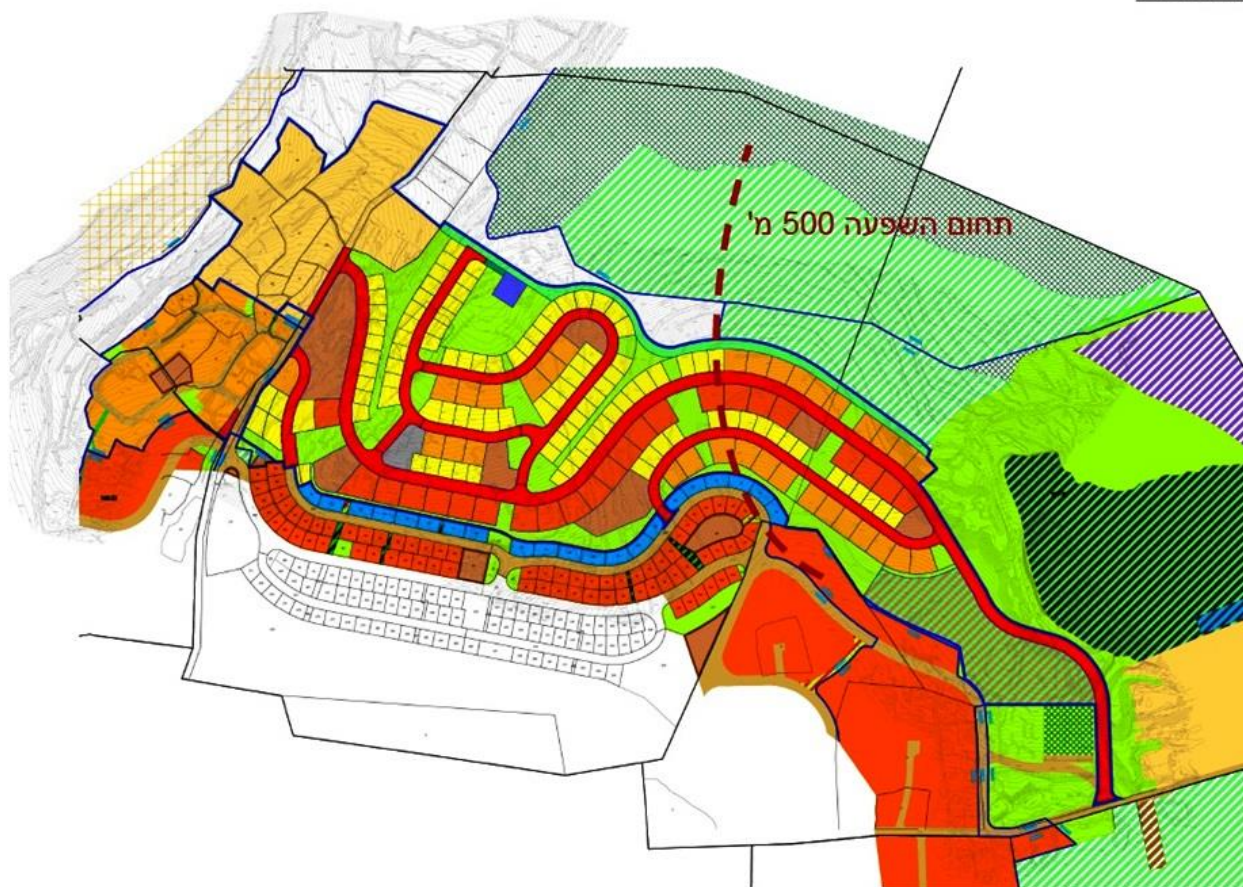
בתחום התוכנית דרום שוהם תמל\1007 ישנו קידוח מים. התב"ע מבטלת את רדיוס המגן ומגבילה את השימוש בו. בשולחן העגול מקורות הציגו כוונה לקידוח חלופי בדרום יער שוהם.

בלב המחלוקות בתוכנית תמל\1008 בטורעאן עומדת החפיפה בין תחום השפעה של מחצבת גולני לחלק מתוכנית המגורים המוצעים 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 ממסמכי הותמ"ל). על פי [חוות דעת יועץ הסביבה](#) - הועדה למתחמים מועדפים לדיור לא ניתן לתת תמונת מצב מדויקת של איכות האוויר באתר וחלק זה חסר בדוח המוגש. בנוסף, על פי חוות הדעת "ישנו צורך הערכת רעש ורעידות מפעילות המחצבה, נדרשים נתוני הציוד

ומדידות בשטח המחצבה. על מנת למדוד את השפעת הפיצוצים נדרש תאום עם המחצבה עקב סירוב אבן וסיד לתאום עם עורכי התוכנית, תיזרש הערכה של רעש ורעידות על סמך מודלים. חלק זה חסר בדו"ח המוגש". בדיון על התוכנית הודגשה החשיבות של שמירת העתודות של מחצבת גולני על פי הפרוגרמה של תמ"א 14 ב'. בנוסף, צוין כי אנחנו על סף משבר חומרי גלם לבניה ולסלילה, דבר שמעלה את חשיבות המחצבה באזור.

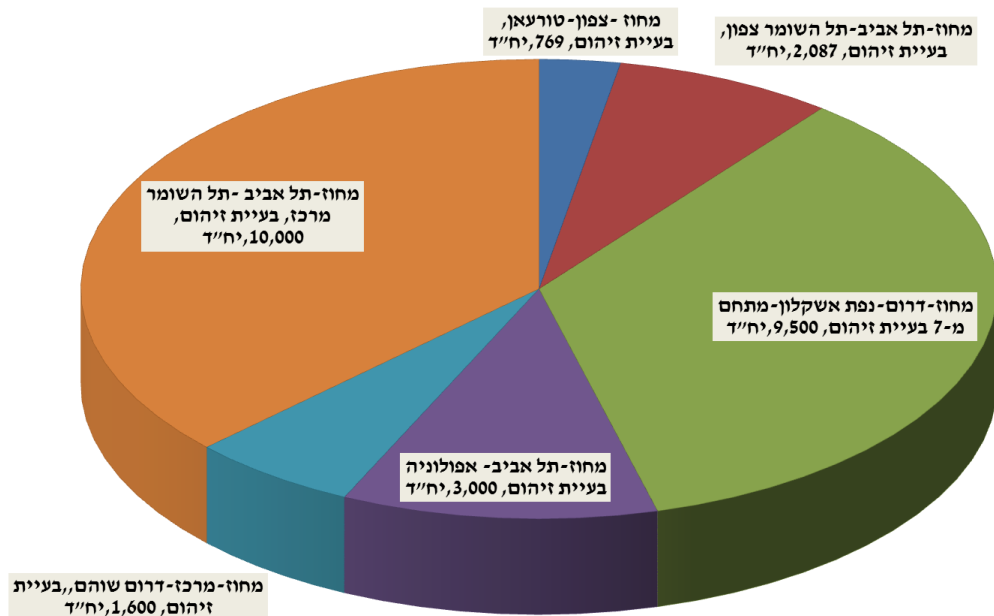
התכנית המוצעת

כ-249 יח' בתחום ההשפעה של המחצבה



בתכנית תמ"ל/1006 במתחם מ-7 אשקלון ישנו אתר פסולת לא מוסדר המצוי בתחום התכנית. יש צורך בתיאום עם המשרד להגני"ס בכל הקשור לחומרים מסוכנים בתחום התכנית. בנוסף, עולה כי מט"ש אשקלון הגיע למלוא הקיבולת שלו ויש צורך להגדילו, במיוחד לאור הגידול המצופה של העיר.

בעיות זיהום בתוכניות הותמ"ל



באיור 'זיהום בתוכניות הותמ"ל' ניתן לראות שמתוך תשע התוכניות שנדונו בשולחן העגול, שש מהן (כשני שליש), נתקלו בבעיות של זיהום שבחלקן יידרש זמן רב לטיפול. עוד עולה, כי בניה בשטח התכנית טרם סקירה וטיהור של הקרקע, עלולה להוביל למפגעים בריאותיים וסביבתיים. לפיכך, תוכניות אלה אינן עומדות בהלימה עם מטרות הותמ"ל, לרבות גידול מהיר של היצע הדירות בישראל ופתרון משבר הדיור.

2.8 השפעת התוכנית על העיר הקיימת ומגמות תכנון קימות

ישנן תוכניות, שעל ידי קידום מהיר שלהן ותוספת של מספר רב של יחידות דיור בפיתוח פרברי בשטחים פתוחים בשולי העיר, עלולות לנצל את תשומות הבניה ואת כלל המשאבים של העיר לטובת אזור הפיתוח החדש. הדבר מוביל לפגיעה בהתחדשות העירונית ופיתוח העיר הוותיקה ובסופו של דבר, להתדרדרות הכללית של העיר. דוגמה לכך, ניתן לראות בתכנון של תכנית תמל1006 אשר מחזק מגמה קיימת בעיר אשקלון, מגמה בה ציר מרכזי (בן גוריון) חוצה את העיר בהיבטים רבים. הבעיה שעולה במצב זה, הינה שעוגנים עירוניים ינדדו מדרום העיר ומרכז אל המתחם החדש. לתפיסתנו, **ההשלכות החברתיות** לגישת הפיתוח הזו (כפי שנותחו במסמכי תכנית המתאר הכוללנית החדשה לעיר 'אשקלון 2035') אינן רצויות מנקודת המבט העירונית; היא מגבירה את אי השוויון בין חלקי העיר, מחלישה את הקשר שבין חלקי העיר ומותחת אותה בצורה שאינה בת קיימא. תוספת של 9,500 יחידות דיור שאמורות לשמש יותר מ-30,000 תושבים ייקח את תשומות הבניה ואת כלל המשאבים של העירייה לטובת האזור החדש. דבר זה יוביל להזנחה של העיר הוותיקה.

דבר נוסף שעולה מהתוכנית, הוא הניתוק של הפרויקט החדש מהעיר הוותיקה; למעשה, אין חיבור בין שני חלקי העיר ובכך, העיר תפוצל לשתי ערים שונות.

התכנית מציעה פיתוח עירוני יוצא דופן בנפחו, אך **איננה מציגה שלביות פיתוח** המאפשרת למרכז העיר (המע"ר הוותיק) ולשכונות הוותיקות 'לצמצם פערים עירוניים ואפשרויות מעשיות להתחדשות עירונית ולשיקום עירוני'. לאורך זמן, הפניית מאמצי הפיתוח והתשומות התכנוניות לפיתוח הרובע החדש יגביר את החשש מנטישת מרכז העיר ויוסיף לדעיכתם של חלקי העיר הדרומיים.

מבחינה תכנונית, אין זה סביר לתכנן מתחם כזה ללא הלימה והישענות על תכנית המתאר החדשה של אשקלון. זאת על אף שהיא עדיין אינה מאושרת. תהליך שיתוף הציבור, עבודת הוועדות והחלופות שנבחנו, הצביעו על מערך צרכים ורצונות די מובחנים. תכנית תמל"1006 לא מבשרת על מענה תכנוני לצרכים הללו. יתרה מכך, היא כופה (בפועל) על אשקלון תכנית מתאר חדשה ומייתרת תהליך עבודה ארוך ומנומק במסגרת תכנית מתאר כוללת חדשה לעיר.

2.9 התנגדויות ציבוריות לתוכניות הותמ"ל

על אף הזמן הקצר שבו מתקיימת ועדת הותמ"ל היא מצליחה לעורר התנגדויות עזות בקרב הציבור והרשויות המקומיות (ר' מפה פריסה מרחבית של התנגדויות לתוכניות הותמ"ל), להלן מספר דוגמאות:

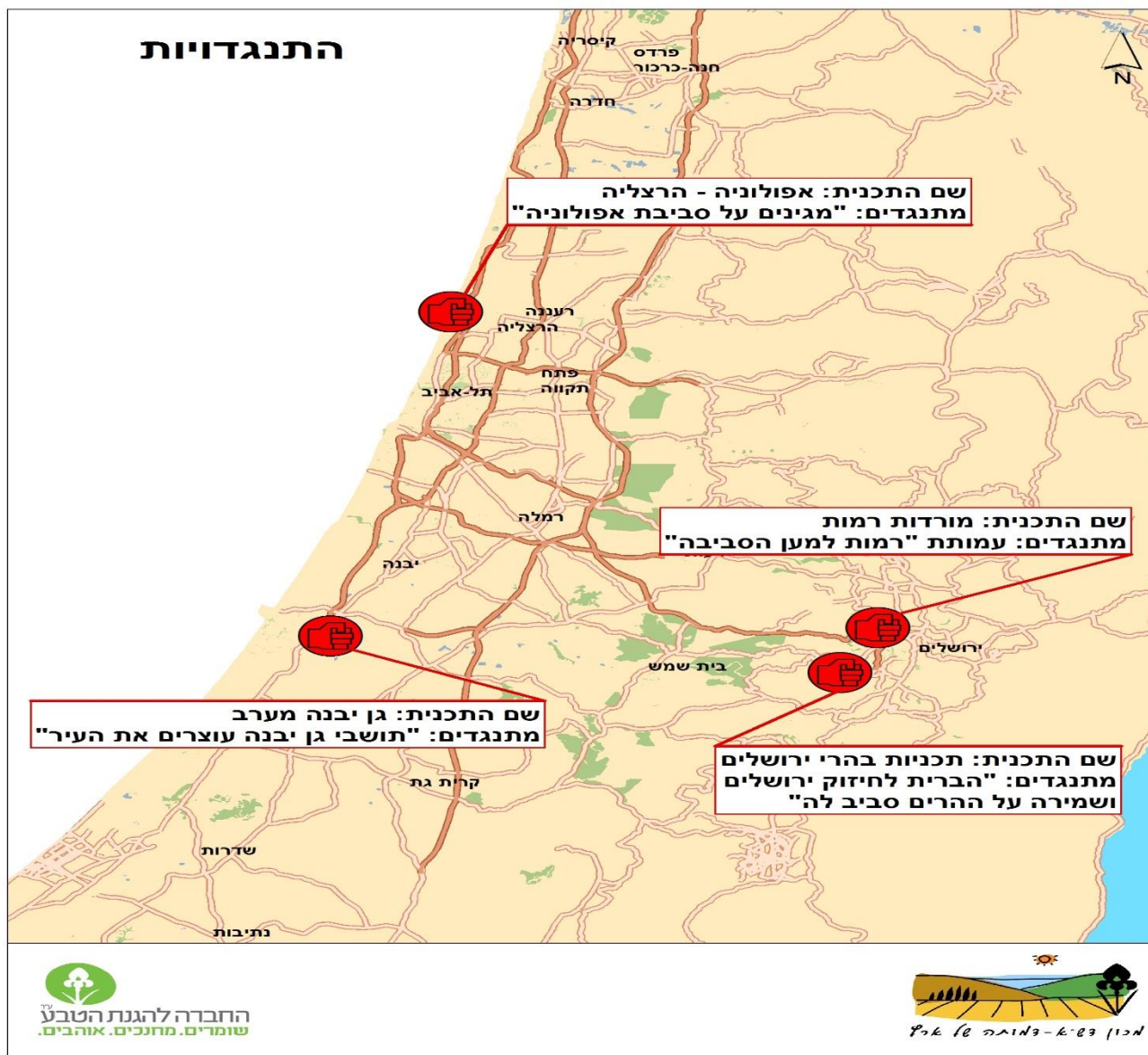
- קבינט הדיור אישר את תוכנית 'מורדות רמות' כתוכנית שתקודם בותמ"ל. מתחם זה, הכולל את השטח שנקרא מצפה נפתוח, נחשב לייחודי ויש בו את הריכוז הגדול ביותר של צבאים באזור הרי ירושלים. האישור גרר תגובות מתנגדות רבות; אחת התגובות נשמעה [מעמותה 'רמות למען הסביבה'](#) אשר הינה עמותה פלורליסטית ירושלמית שדוגלת להצלת המגוון הביולוגי סביב שכונת 'רמות-אלון'. בנוסף, ראש עיריית ירושלים, ניר ברקת, פנה במכתב דחוף לשר האוצר משה כחלון בכדי לעצור את המהלך. ברקת 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".
- ישנו מאבק על שמירת הרי ירושלים, באמצעות ביטול תכניות בנייה הרסניות המתוכננות לאזור זה. המאבק מתנהל על ידי [הברית לחיזוק ירושלים ושמירה על ההרים סביב לה](#), המועצה המקומית מבשרת ציון והמועצה האזורית מטה יהודה. זאת, על מנת לשמור על ההרים סביבה. הבניה המתוכננת בהרי ירושלים תיפגע בעיר, בשכונותיה, ובהרי ירושלים – מנכסי צאן הברזל של העיר.
- בתאריך ה- 26.1.15 אדם טבע ודין (להלן אט"ד) עתרו לבית המשפט לעניינים מנהליים בבקשה לבטל את החלטת הממשלה להכריז על בנייה במתחם תל-השומר כתוכניות ותמ"ל, ולהעביר תוכניות אלה לטיפול מערכת התכנון הרגילה בהתאם לחוק התכנון והבנייה. לטענת אט"ד, התהליך המורכב וארוך-הטווח הנדרש לשם איתור וטיפול בזיהומי הקרקע והמים המצויים במתחם תל-השומר אינו מאפשר את השגת מטרת חוק הותמ"ל, שהינה הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור והדיור להשכרה במדינה.

עוד נכתב [בעתירה](#) של אט"ד, כי "שתי התוכניות, בהן עוסקת העתירה, הן התוכניות הראשונות שהוחלט להפקיד במסגרת הותמ"ל. על פניו, מדובר במיקום מתאים לתוכניות למגורים, ואולם, למרבה הצער, נראה כי עוצמת הסמכויות

החדשות גרמה למקבלי ההחלטות לעלות על נתיב של התנהלות פגומה ובעייתית, שאם לא תיעצר ותתוקן בעקבות הליך זה היא צפויה לפגוע פגיעה קשה בזכויות הציבור, בסביבה ובבריאות".

- גם בתכנית תמלל 1003 גן יבנה מערב נראתה התנגדות תושבים; המצב הקיים, לצד ההבנה שגן-יבנה עומדת לגדול הובילה למחאות מקומיות לדוגמת ["מרב רכבים לא רואים את הכביש"- בעיית התשתית בגן יבנה](#). התושבים קידמו אף [עצומה](#) המתנגדת לתוכנית וישנו גם [סרטון](#) הסברה בנושא.
- בתחום התוכנית תמלל 1004 הרצליה-אפולוניה, ישנה [התנגדות של תושבים](#); [מגינים על סביבת אפולוניה](#) התושבים פועלים לשינוי התכנית להקמת השכונה החדשה. התושבים מעוניינים לשמר את האזור כשטח פתוח מיוחד במינו, שלטענם, מהווה את אחת הריאות הירוקות האחרונות באזור כולו. ההתנגדות הוקמה בהתנדבות וע"י תושבים מהאזור. **למרות שישנן התנגדויות ציבוריות לתוכניות ותמ"ליות שונות, אין להן הליך מתאים להישמע, מלבד הליך ה"שולחן העגול" המתנהל עוד בטרם הפקדת התוכנית, ועל התושבים והעמותות השונות לפנות לבתי המשפט על מנת להשמיע את קולן, דבר שיגרום בהכרח לעיכוב בהליך התכנוני.**

פריסה מרחבית של התנגדויות לתוכניות הותמ"ל



3. סיכום ומסקנות

חוק הותמ"ל הוצג לציבור כצעד משלים ליוזמה לדיור לאומי להשכרה, אשר יכלול גם דיור בר השגה, למרבה הצער, לדיור בר השגה אין זכר בחוק. ונעדרת בו התייחסות למטרות חברתיות. בנוסף, הרעיון שהתוכניות בותמ"ל יחויבו בהקצאה של 30% מיחידות הדיור לטובת השכרה לטווח ארוך איננו מתקיים בפועל. חוק הותמ"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'.

נוסף על כך, ישנה סכנה מוחשית שהליך התכנון המיוחד בחוק הותמ"ל יפגע בחוסן של הערים בישראל, כמו גם בשטחים הפתוחים ובעקרונות הדמוקרטיים של הליך תכנון תקין, המבוסס על שקיפות שלטונית ושיתוף ציבור. החוק מהווה פגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל.

משרד מבקר המדינה מעיר כי "הותמ"ל נועדה לעסוק בפן אחד של שוק הדיור - המלאי התכנוני; אולם לשוק הדיור היבטים נוספים שיש להם השלכות על שרשרת הייצור של יח"ד, למשל היבטי מימון ומיסוי, שגם הם עשויים להיות חלק מ"ארגז הכלים" להתמודדות עם שינויים חדים בשוק הדיור".

גם אם רוצים לקצר את הליכי התכנון, ניתן וצריך לחזק ולשפר את מוסדות התכנון הקיימים - ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות - אשר כורעות תחת העומס שנובע מחוסר בכוח אדם ומתקציבים בלתי מספקים, ולא להקים ועדה חדשה שרק תיצור עוד בירוקרטיה, סרבול וכפילות במערכת התכנון.

הוועדות המקומיות והמחוזיות, שפועלות כיום מתוקף חוק התכנון והבנייה משנת 1965, הן חלק מרכזי במערכת התכנון בישראל. בוועדות הללו יש נציגים מן הממשלה, הרשויות המקומיות ונציגי ציבור. לאף אחד מן הגופים האלה אין רוב של יותר מ- 50% (שלא כמו ועדת הותמ"ל, בה יש רוב לנציגות ממשלתית). הוועדות מאשרות תוכניות בנייה בהתחשב בצרכי הציבור ובצורך לספק שירותים חברתיים לתושבים בהתאם לתוכניות המתאר הארציות. כלומר, הבטחת איכות החיים של התושבים. החלטות הוועדה עומדות לביקורת והסתייגות הציבור הרחב לתקופות של מספר חודשים, בהתאם לסוגיות שעסקו בהן. בכך ייצגו הוועדות פן של קבלת החלטות בחברה דמוקרטית.

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 מימוש 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. **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, אשר מעוכבות בשל חסמים שונים. זאת, על בסיס חיזוק משאביהן של ועדות התכנון הקיימות ועידוד הליכי התחדשות עירונית. הותמ"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. הותמ"ל מהווה היום את אחד האיומים המשמעותיים ביותר על השטחים הפתוחים בישראל ודמותה של הארץ, לדור הנוכחי ולדורות הבאים.

- **חלק משמעותי מהתוכניות שמקודמות בותמ"ל מתמודדות עם בעיות של זיהום קרקע.** מצב זה, דורש פתרון ארוך טווח שכן ההחלטה על המשך קידום או אף הפקדת התכנית במסגרת הותמ"ל מעלה פגמים מהותיים

בוועדה זו. בדו"ח זה עולה כי עקב זיהום הקרקע והמים ייתכנו השלכות על התכנון; בשטחים מזהמים לא תתאפשר בניה למשך מספר שנים. מצב זה מטיל בספק את תרומתן של תוכניות כדוגמת אפולוניה- הרצליה ותל השומר לפתרון משבר הדיור שכן, יקח עוד שנים רבות עד שתוכניות אלה יוכלו לקדם בניה בשטחן.

- ניתן לראות שמתוך תשע התוכניות המתקדמות של הותמ"ל שנדונו בשולחן העגול שש מהן נתקלו בבעיות תחבורתיות, שמהוות חסם עיקרי בתוכניות בהליך תכנון במסלול הרגיל. לפי דו"ח זה, ניתן להסיק כי הגורם המרכזי לחסר בתחום היצע הדיור אינו נחלת מערכת התכנון בלבד והוא אינו האחראי המרכזי לחסר בתחום היצע הדיור. כפי שעולה בדו"ח זה, הותמ"ל, שמטרתו העיקרית לאשר תוכנית לבניה אינו מהווה פתרון לחסמים האמיתיים המונעים את יישום הבנייה כדוגמת העדר פתרונות תחבורתיים. **אין לוועדה יתרון על מסלול התכנון הרגיל בוועדות המחוזיות.**

- המטרה העיקרית של חוק הותמ"ל הינה הרצון לקדם מתחמי דיור באופן מהיר ולהגדיל את היצע יחידות הדיור בשוק. לכן, הבחירה לדוגמה במחנה תל השומר אינה ברורה, שכן 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. כך, שהבחירה בתוכנית זו אינה עומדת בהלימה עם המטרות העיקריות של החוק. בסופו של דבר, הותמ"ל מקדמת תוכניות מבלי לפתור את הבעיות שצצות בהן ובכך, היא מחליפה את השלב שבו תכנית תתקל בקשיי מימוש, משלב התכנון לשלב הביצוע.

- הועדה תומכת במגמות של זחילה עירונית ופרבור המגורים לשולי העיר תוך זניחת המרקם הבנוי הוותיק ללא אמצעים להתחדשות עירונית. ישנן תוכניות, כדוגמת תכנית מ7א באשקלון שעל ידי קידום מהיר שלה ותוספת של 9,500 יחידות דיור, המהוות תוספת פוטנציאלית של יותר מ-30,000 תושבים תנצל את תשומות הבניה ואת כלל המשאבים של העירייה לטובת האזור החדש, על חשבון העיר הוותיקה. לאורך זמן, הפניית מאמצי הפיתוח והתשומות התכנוניות לפיתוח הרובע החדש יגביר את החשש מנטישת מרכז העיר ויוסיף לדעיכתן של חלקי העיר הדרומיים. בנוסף, התוכנית הינה מתואמת עם תכנית המתאר החדשה של אשקלון במצב זה אין קשר בין פיתוח ישן לפיתוח חדש, עיקרון הקיים בתמ"א 35 ומכוון לקידום של הליכי התחדשות עירונית בערי ישראל.

- הותמ"ל מקדם תוכניות בזוזניות במשאב הקרקע שהצפיפות שלהן נמוכה מהמקובל במרכז הארץ, כדוגמת התוכנית דרום שוהם אשר במסגרתה מתוכננות כ-1,600 יחידות דיור בצפיפות נטו של 11.1 יח"ד נטו. כמו כן, בתוכנית גן יבנה מערב ישנה צפיפות של 9.8 יח"ד נטו- צפיפות נמוכה ביותר לעיר במרכז הארץ (ר' איור צפיפות נטו). מצב זה לא מובן שכן מטרת הועדה הינה לספק מקסימום יחידות דיור במינימום של זמן. בדו"ח זה אנו רואים תוכניות שכבר נמצאות בהליך תכנוני מתקדם שמאפשר גידול במספר יחידות הדיור, זאת מבלי לתכנן תכנית חדשה באזור שונה. בכך שהותמ"ל מתירה את התכניות כפי שהן, היא מוותרת על מספר רב של יחידות דיור והדבר אינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור.

- בעיה נוספת שעמה על הותמ"ל להתמודד, הינה **ריבוי התנגדויות מצד תושבים ורשויות מקומיות** באזורים בהם התכניות מקודמות. ועדה זו, בשונה מוועדות תכנון רגילות, אינה פתוחה לרחשי הציבור ואין ערכאה תכנונית גבוהה יותר לערער על החלטותיה. הללו, מותירים לציבור אפשרות של התנגדות באמצעות פנייה לכלי התקשורת, בתקווה כי קולם יישמע או לערכאות משפטיות, אשר יעכבו בהכרח את קידום ההליך התכנוני והוצאת יחידות הדיור לפועל.
- עולה חשש כי התוכניות שנדונו עד כה בותמ"ל שימשו מעין "תוכניות הרצה", ואילו עתיד הותמ"ל הינו קידום תוכניות פרבריות צמודות קרקע ואף שימוש במנגנון הותמ"ל לצורך הרחבת ישובים כפריים. ניצנים לכך ניתן לראות בתוכניות שהוגשו לאחרונה ל"קבינט הדיור" כדוגמת תוכנית בת חפר. מצב זה מתחיל מכך שמסמכי הרקע המובאים בפני "קבינט הדיור" לוקים בחסר ואינם מציגים באופן סביר היבטים כמו סביבה, מדיניות תכנונית וחלופות. המידע שיש בהם הוא כללי ביותר ולא מאפשר ל"מקבלי ההחלטות" לראות את התמונה הכללית. כך, לדוגמה, בהתייחס למתחם "בת חפר שבו הוחלט על הקמה של כ- 1,300 יחידות דיור חדשות, בהמשך ובצמוד ליישוב הקיים בו כ-1,300 יחידות דיור; עובדה שאינה נזכרת בדברי ההסבר. הבנייה המוצעת במתחם היא ביחידות דיור צמודות-קרקע בצפיפות נמוכה יחסית.
- ישנן תכניות אשר ממוקמות בין מספר רשויות מוניציפאליות. מצב זה דורש תיאום והגעה להסכמים בין הרשויות השונות באשר לחלוקת השטח וזכויות הבינוי באזור וכן, מדובר בהליך אשר עלול להיות מורכב וארוך.
- בעיה נוספת שעולה בוועדות אלה הינה **המעורבות הנמוכה בדיונים של תוכניות הותמ"ל, הן של לשכות התכנון המחוזיות והן של נציגי הרשויות המקומיות**. דוגמה לכך, ניתן לראות בתוכנית רכס לבן שהתקיים דיון ב"שולחן עגול" על התוכנית ללא נוכחות נציגי העירייה.
- את ההתייחסות לפתרון של משבר הדיור על ידי תוכניות כמו תל השומר ניתן לראות בדבריו של מנכ"ל משרד הפנים, ד"ר שוקי אמרני, שנאמרו [בכנס התכנון והבנייה](#) השנתי של מרכז הלכה ומעשה. "מאז 2012, אנחנו עדים לגידול דרמטי באישור תוכניות, בשלושה חודשים האחרונים הותמ"ל אישרה כמעט 30 אלף יחידות דיור. הבעיה במימוש שלהם שמחייב פתרונות... צריך לטפל בהסרת חסמים עם כל המשמעויות התקציביות, אני ממליץ לא לזלזל באותם פתרונות משום שאף אחד לא רוצה לחיות במקום בו לדוגמה מערכת הביוב קורסת". דברים אלה מעידים מחד על **התפארות במספר רב של יחידות דיור שלמעשה לא ייכנסו לשוק הדירות בשנים הקרובות ומאידך, על הבנה שישנן בעיות משמעותיות שיש לטפל בהן בתכנון דיור בקנה מידה שכזה. כמו כן, עולה שאין לותמל יתרון על המסלול התכנון הרגיל בוועדות המחוזיות**.
- **בסיס נתונים שגוי למקבלי ההחלטות**. בסיס חומר הרקע והמידע המובא בפני "קבינט הדיור" שבעזרתו חבריו אמורים להכריז על "מתחמים מועדפים לדיור" 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. כך לדוגמה, ניתן לראות במסמכי הרקע שהובאו בפני "קבינט הדיור" בתאריך 3.6.15 אשר כללו את [מכתבה של מנהלת מינהל התכנון](#) לשר בו היא ממליצה על מתחמים מועדפים לדיור. בהמלצה זו, היה חסר מידע חיוני בהתייחס למתחם "מנחם א' – באר שבע" המיועד. כפי שצויין בדברי ההסבר להצעה, המתחם מצוי בצפון באר שבע ומהווה חלק מתכנית מתאר לצפון העיר

(תכנית המרת"ח – רובע מנחם) שאושרה לפני מספר שנים. המתחם לא מומש על פי התכנית המאושרת בשל אופי הבניה וצפיפותה, ועל כן נדרש לתכנון מחדש בהתאמה למגמות הפיתוח של העיר. אלא שאין למצוא בדברי ההסבר זכר לעובדה שהתכנון המחודש כולל, בין השאר, גם הפחתה משמעותית במספרן של יחידות הדיור (המאושרות כבר) מכ-14,000 לכ-4,600 (שהיא אובדן למשק הלאומי של כ-9,400 יחידות דיור). אכן, "קבינט הדיור" המבקש להתמודד עם משבר הדיור באמצעות הוספתן המהירה של יחידות דיור חדשות, חייב היה לדעת, כי משמעות התכנון הותמ"לי המוצע כאן היא ויתור על אלפי יחידות דיור מאושרות. בכך שמידע זה לא הוצג בפניו, נפל פגם יסודי בהחלטה.

- יש לשמור על מערכת תכנון יעילה ודמוקרטית שאינה מבוזרת - במקום להקים עוד ועוד מוסדות והליכי תכנון חדשים, יש להוסיף משאבים לגופים הקיימים ולייעל את עבודתם. תכנון כולל הוא אמצעי הכרחי להבטחת ניהול יעיל של משאב הקרקע ושמירת איכות החיים ואיכות הסביבה בישראל.

4. ביבליוגרפיה

[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 לדיור 27.1.2014.](#)

[הערות השלטון המקומי-תזכיר הצעת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור \(הוראת שעה\), 2014.](#)

[החלטת ממשלה 2392 מתאריך 4.1.15 על פינוי בסיס תל השומר.](#)

[הכרזה-על-מתחמים-מועדפים-לדיור 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 - הועדה למתחמים מועדפים לדיור-תמל\ 1008 -טורעאן.](#)

[חוות הדעת של מתכנן הועדה למתחמים מועדפים לדיור- גן יבנה מערב.](#)

[חוות הדעת של מתכנן הועדה למתחמים מועדפים לדיור- פרדס בחיסכון- אור יהודה.](#)

[חוק הליכי תכנון ובניה \(הוראת שעה\) התש"ן-1990.](#)

[חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים \(הוראת שעה\), תשע"א-2011.](#)

[חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור \(הוראת שעה\), התשע"ד- 2014.](#)

[ישיבת המועצה הארצית מס' 565 מיום 7.1.2014.](#)

[מינהל התכנון-שנתון התכנון 2014](#)

[מכתב של ארגון הגג של הגופים שעניינם איכות הסביבה, צפיפויות הבינוי- אור יהודה פרדס בחסכון 19.1.2015](#)

[משבר הדיור דוח ביקורת מיוחדת התשע"ה- 2015.](#)

[מתחמים מועדפים לדיור - חוות דעת מנהלת מינהל התכנון 3.6.15](#)

[עתירה לביטול תוכנית בניה 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-אפולוניה- גן לאומי ושכונת מגורים, דצמבר 2014](#)

תמל\1001- תל השומר מרכז

תמל\1002- תל השומר צפון

תמל\1003- גן יבנה מערב

תמל\1004\א- אפולוניה - גן לאומי ושכונת מגורים

תמל\1005- פרדס בחסכון

תמל\1006- מתחם מ-7 אשקלון

תמל\1007- דרום שוהם

תמל\1008- טורעאן

תמל\1009- רכס לבן