



החברה להגנת הטבע
אגף שימור סביבה וטבע

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הוועדה הארצית לדיור לאומי (וד"ל)

במלאת ארבע שנים לאישור חוק הוד"ל



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

דו"ח מעקב תקופתי

פעילות הועדה הארצית לדיור לאומי (וד"ל)

**במלאת ארבע שנים לאישור חוק הוד"ל- חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה
למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011.**

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 צפריר, לירון שפירא, אברהם שקד.

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

ספטמבר 2015

תקציר מנהלים

מערכת התכנון אחראית על תחום בעל השלכות מרחיקות לכת על כל תחומי החיים והסביבה. חשיבותה של מערכת התכנון גוברת שבעתיים במדינת ישראל, שהיא מבין הצפופות במדינות המערב, והנדרשת לתת מענה לצרכים רבים ודחופים של אוכלוסייה מגוונת.

חוק הווד"לים, (חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א–2011), שהתקבל בכנסת באוגוסט 2011, קבע כללים המסננים את התכניות שאפשר לקדם במסלול הווד"ל. כלומר, קידום ואישור של תוכנית במסלול זה אפשרי רק במסגרת פרקי הזמן הקצרים שנקבעו בו, וללא כל התניות וחסמים מהותיים. לפי דברים אלה, אפשר להבין שניתן לקדם במסלול הווד"לים רק תוכניות שיוכלו להתקדם באופן מהיר בהליך התכנון הרגיל, כך שהליך זה לא נועד להתמודד עם תוכניות מורכבות ולא מציע פתרונות לחסמי תכנון, כפי שנטען בשעה שנחקק.

אחד הכשלים המרכזיים של יישום 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'. **ועדות כדוגמת הווד"לים והותמ"ל (הועדה למתחמי דיור מועדפים שהוקמה בשנת 2014) מפרידות את התכנון מהביצוע והרישוי, דבר שמוביל לחסמים בשלב הביצוע. כך למעשה, מוצג מצג-שווא של פתרונות קסם המגלגל את הבעיות בקידום היצע הדירות משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע.**

בעיות מרכזיות שעולות בדוח זה:

- המחוקק הקים את הווד"לים באופן שבו הן חסרות את הכלים להתמודד עם תוכניות מורכבות ולכן התוכניות שמגיעות לפתחן הינן רק תוכניות מפורטות, המתאימות מלכתחילה לקידום מהיר.
- חלק מהתכניות שאושרו במסלול זה אינן זמינות למימוש בטווח הקצר, ולכן אין בהן כדי לסייע להגדלת ההיצע בשוק הדיור בזמן הקרוב, זאת בניגוד למטרות החוק ולהצהרות שניתנו תוך כדי חקיקתו.
- מלכתחילה מוגשות לווד"לים תוכניות מועטות, ואך ורק כאלו שמעריכים שניתן יהיה לקדם במסלול המהיר. כך נראה, כי באזורים מורכבים כמו במחוז תל אביב ומחוז מרכז, הווד"ל אינו נותן מענה הולם.
- לאחר חיקוק החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן [חוק הותמ"ל](#)), אשר אושר באוגוסט 2014, ואשר הורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, הווד"לים איבדו את משמעותן והוחלפו בדגם ועדות תכנון שונה ודרסטי הרבה יותר.
- הווד"לים לעיתים אף חוטאות למטרת קיומן שהינו **הגדלת היצע יחידות הדיור**, על ידי הפיכת תוכניות של בנייה רוויה עם תמהיל יחידות דיור לתוכניות של בנייה צמודת קרקע, ובכך מפחיתות בצורה משמעותית את היצע יחידות הדיור, דבר אשר אינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור.
- כ-10 תוכניות שאושרו בוד"לים עברו את סף השנתיים וחצי מיום אישורן (על פי חוק הווד"לים, מועד ביצועה של תכנית שאושרה במסלול זה, יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה ביצוע של תכנית לדיור לאומי-ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות סעיף 27 (א) וניתן לראות כי כיום, ארבע שנים לאחר הקמת הווד"לים, אין ולו תוכנית אחת שעמדה בתנאים של החוק ובמטרות הממשלה, על אף מספרן הרב של ועדות אלה (6 וועדות מחוזיות וועדה ארצית אחת).

- בחוק הוד"לים ניתנה לוועדות לדיור לאומי השונות סמכות מפורשת לקבוע בהוראות התכנית התייחסות לתנאי ההשכרה, המחיר והזכאים. בכך הביעה הכנסת את אמונה ביכולתן של הוועדות לדיור לאומי לקדם את הנושא של דיור להשכרה ודיור בהישג יד. **הוד"לים לא עמדו ביעד שהוצב להן עם חקיקת החוק – קידום דיור בהישג יד. ישנן מספר תוכניות שהוגשו עתירות לערכה משפטית ובהם בית המשפט חייב את הוועדה לדיור לאומי לדון מחדש בתוכניות, ולהפעיל את סמכותה ליעד קרקע לדיור בר השגה.**

- בסופו של יום הוד"לים לא מילאו את המצופה מהן ולא תרמו להגדלת היצע הדירות ולהורדת מחירי הדיור; לא בתחילת דרכן ולא לאחר הרחבת הסמכויות שלהן בשנת 2013 (בארבע השנים האחרונות אנו עדים לעלייה במחירי הדיור). מסקנה זו נתמכת בנתונים שעולים בדוח זה, ומהעובדה שבתאריך 11.8.2015 תוקף חוק הוד"לים פקע ולא קיבל הארכה נוספת.

התייעלות מערכת התכנון יכולה להתקיים בקלות רבה במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת (ועדות מחוזיות) במקום בזבוז משאבים וביזור סמכויות על ידי הקמה של ועדות "מיוחדות" כדוגמת הוד"לים והותמ"ל.

הממשלה הקימה את הוד"לים כאמצעי לפתרון משבר הדיור, תוך קידום מטרות חברתיות כמו דיור בר השגה. כשהדבר נכשל, הממשלה הקימה את הותמ"ל כאמצעי לפתרון משבר הדיור, תוך ביטול המטרות החברתיות כמו דיור בר השגה. **עצם העובדה שלא האריכו את ועדות הוד"לים וכיום משקיעים את מירב המאמצים בקידום תכניות ותמ"ל, שאינה מחויבת לדיור בר-השגה, מדגיש את הפער הגדול בין הצהרות הממשלה לקידום פתרונות חברתיים, לבין המצב בפועל.**

עיקרי הממצאים במספרים:

- על פי נתוני מינהל התכנון במשרד הפנים (שנתון [2012](#), [2013](#), [2014](#)), מספר התוכניות שאושרו הינו 2,611 מתוכם פעילות הוד"ל כללה אישור של 36 תוכניות דיור בלבד (כ-1% מכלל התוכניות), ואילו מספר תוכניות שאושרו במסלול הרגיל כללה אישור של 2,575 תוכניות.
- [על פי נתוני מינהל התכנון במשרד הפנים \(שנתון 2012, 2013, 2014\) ודוחות הוד"לים התקופתיים עד חודש אפריל 2015](#). מספר יחידות הדיור שאושרו הינו 244,814 מתוכם הוד"לים כללו אישור של 29,474 המהווים כ-12%, ואילו מספר יחידות הדיור שאושרו במסלול הרגיל כללו אישור של 212,922 המהווים כ-88%.
- במחוזות המרכז ותל אביב, שבהם ישנו צורך ניכר של יחידות דיור, אושרו רק כ-3,304 יח"ד, כ-12% מסך יחידות הדיור שאושרו בווד"לים בכל המחוזות.
- ישנה מגמת ירידה דרסטית במספר יחידות הדיור שמאושרות בוד"לים כך שמספר יחידות הדיור שאושרו בשנת 2103 עמד על כ-13,595 יחידות דיור ואילו בשנת 2014 מספר יחידות הדיור שאושרו עמד על כ-4,687 יחידות דיור (כמעט כשליש משנת 2013).
- כל וד"ל מטפלת במספר מצומצם עד מאוד של תוכניות, כ-3% מכלל התוכניות שבטיפול במסלול הרגיל זאת בעוד שלרשותה עומד מערך כח אדם ויועצים רחב לטיפול בתוכניות.

תוכן עניינים

1.	רקע.....	6
	חוק הווד"לים.....	6
	חוק הוד"לים בעייתי מכמה בחינות, להלן פירוט קצר של העיקריות שבהן:	7
	הרכב הווד"ל.....	8
	תרשים הגשת תוכנית למסלול הוד"ל.....	10
2.	עיקר הממצאים.....	11
	מספר תוכניות ויחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"לים בין השנים 2012-2014.....	12
	סה"כ יחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"לים, חלוקה לפי מחוזות 2012-2015.....	14
	אישור תוכניות במסלול הוד"לים.....	17
	ביצוע של תכנית שאושרה במסלול הוד"לים.....	17
	החסמים בביצוע של תכנית שאושרה במסלול הוד"לים.....	18
	השוואה בין הוד"ל לוותמ"ל.....	22
	טבלת השוואה בין הותמ"ל לוד"ל.....	22
3.	סיכום ומסקנות.....	25
4.	ביבליוגרפיה.....	27
5.	נספחים.....	28

1. רקע

במהלך 2011 יזמה הממשלה מספר צעדים לבלימת המשך עליית מחירי הדיור. בין החלטות המשלה ובהמשך [להחלטת הממשלה מס' 1980](#) מתאריך 15.7.2010, ששמה למטרה להגדיל את היצע הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים, תוך מתן דגש על דירות לצעירים הרוכשים את דירתם הראשונה, התקבלה בתאריך 13.3.2011 [החלטת ממשלה מס' 2982](#). החלטה זוקבעת הסדרים מיוחדים לאישור מהיר של סדרת תכניות בניה (תכניות לה"ב). מהלך זה שם לו למטרה ליצור רשימת תכניות לבנייה למגורים, אשר יקבלו סימון המייחד אותן מתכניות אחרות. עוד נקבע כי בכל עת, יהיו ברשימת התכניות כ- 50,000 יחידות דיור לאישור מהיר. בנוסף נקבעו קריטריונים לבחירת התוכנית: נקבע כי על תכניות לה"ב לקדם תוכניות הכוללת יותר מ-200 יחידות דיור, בעלות יכולת למימוש מהיר, שכבר הבשילו בהליכי התכנון וכן, שתתרום להגדלת היצע הדיור באזור הביקוש.

בעקבות קבלת ההחלטה ליישום תכניות לה"ב, בחודש מאי 2011, הופצה [רשימת תכניות לה"ב](#), שתוכננה על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר. סך יחידות הדיור שנכללו ברשימה היה 71,549 יחידות דיור, על פי סדרי העדיפויות שקבעה הממשלה לעניין התכנון של שכונות מגורים באזור המרכז. לנוכח הצורך להגדיל את היצע הדירות לפי אזורי הביקוש, נקבע כי 50% מיחידות הדיור יוקמו במחוזות המרכז ותל אביב (אזורי הביקוש הגבוהים), כ-20% במחוזות הצפון והדרום, והשאר במחוזות חיפה וירושלים. בהחלטה של תכניות לה"ב נקבע כי יש להסדיר את נושא האישור המהיר של תכניות למגורים בחוק (חוק הוד"לים).

חוק הוד"לים

במהלך חודשי המחאה החברתית בקיץ 2011 קודם על ידי כנסת ישראל "חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011", להלן-[חוק הוד"לים](#). החוק נחקק כהוראת שעה בשנת 2011, למשך 18 חודשים ובמסגרתו הוקמו 6 וד"לים מחוזיים (ועדות דיור מחוזיות) ווד"ל ארצי (ועדת דיור לאומית). מטרתו הייתה קיצור הליכי התכנון בקידום תוכניות דיור. על פי הצהרות הממשלה דאז, הקמת הוד"לים תקטין את הבירוקרטיה בהליכי התכנון ותגדיל את היצע הדירות בישראל, ובכך, תסייע בפתרון משבר הדיור. פתרון זה היווה את תוכנית הדגל של הממשלה בתחום הדיור ואף קיבל את הכינוי "סופרטנקר" נדל"ני.

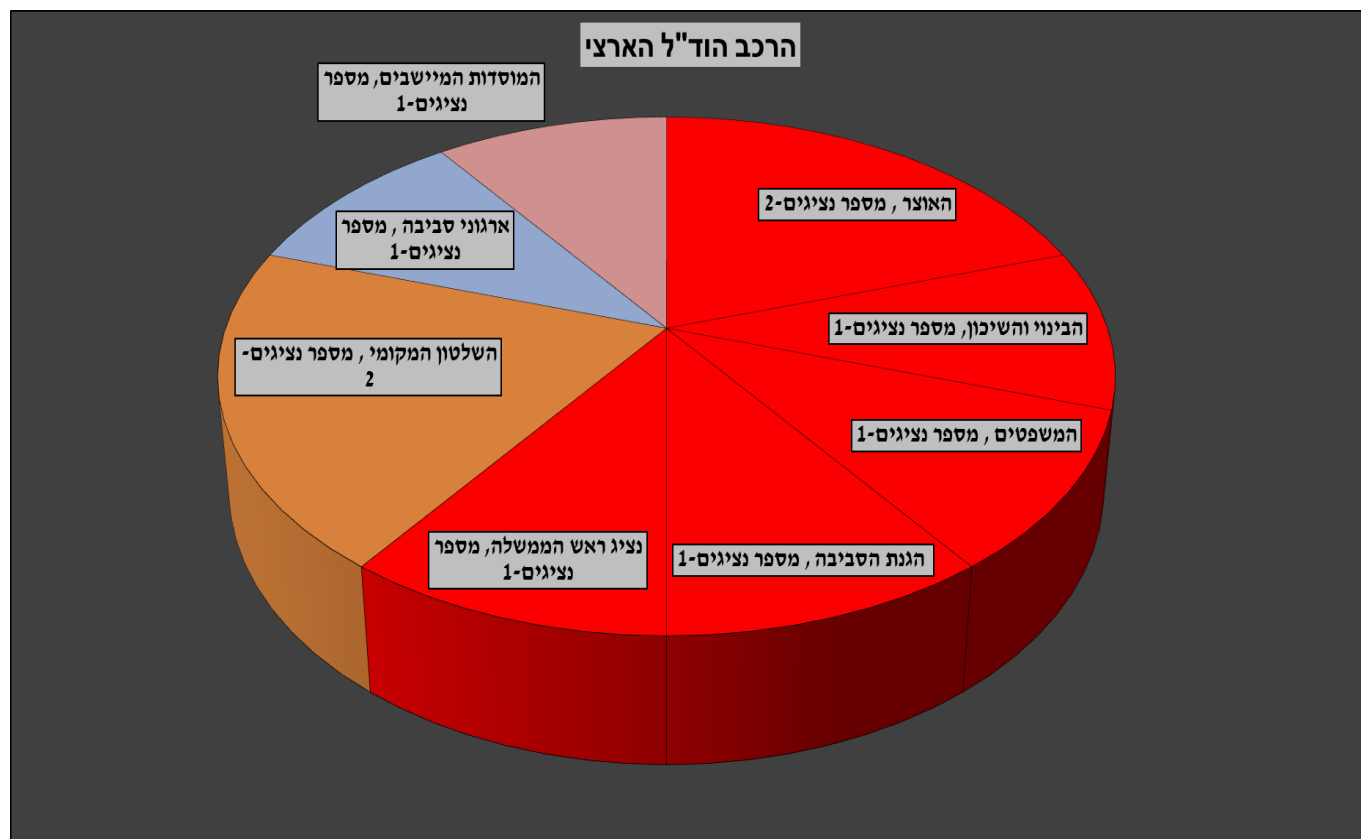
בדברי ההסבר [להצעת חוק הוד"לים](#) נכתב שמוצע כי לוועדה לדיור לאומי יהיו מגוון יועצים אשר אינם עובדי המדינה. הסיבה לכך הינה כי "הניסיון מלמד כי בתחומים שונים תלויים מוסדות התכנון בעמדות נציגי משרדי הממשלה השונים, עובדה היוצרת עיכובים בעבודת מוסדות התכנון". לכן, יועצי הוועדה הינם יועצים פרטיים; יועץ סביבתי, יועץ תחבורה וכד'. 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.

בתאריך 25.12.13 התקבלה בכנסת ההצעה הממשלתית להארכת חוק הוד"ל לשנה וחצי נוספות עד לתאריך 11.8.15 וכן להרחבת סמכויות הוד"ל. בין היתר נקבע כי ועדות אלו יוכלו לאשר גם תוכניות של פינוי-בינוי בהיקף של 100 יחידות דיור לפחות. בנוסף הן יוכלו לקדם תוכניות בקרקעות שרק 40% מהן נמצאים בבעלות רשות המקרקעין-המדינה, זאת לעומת החוק המקורי, בו בסמכותן של הוד"לים לאשר תוכניות בקרקע שלפחות 80% ממנה בבעלות המדינה.

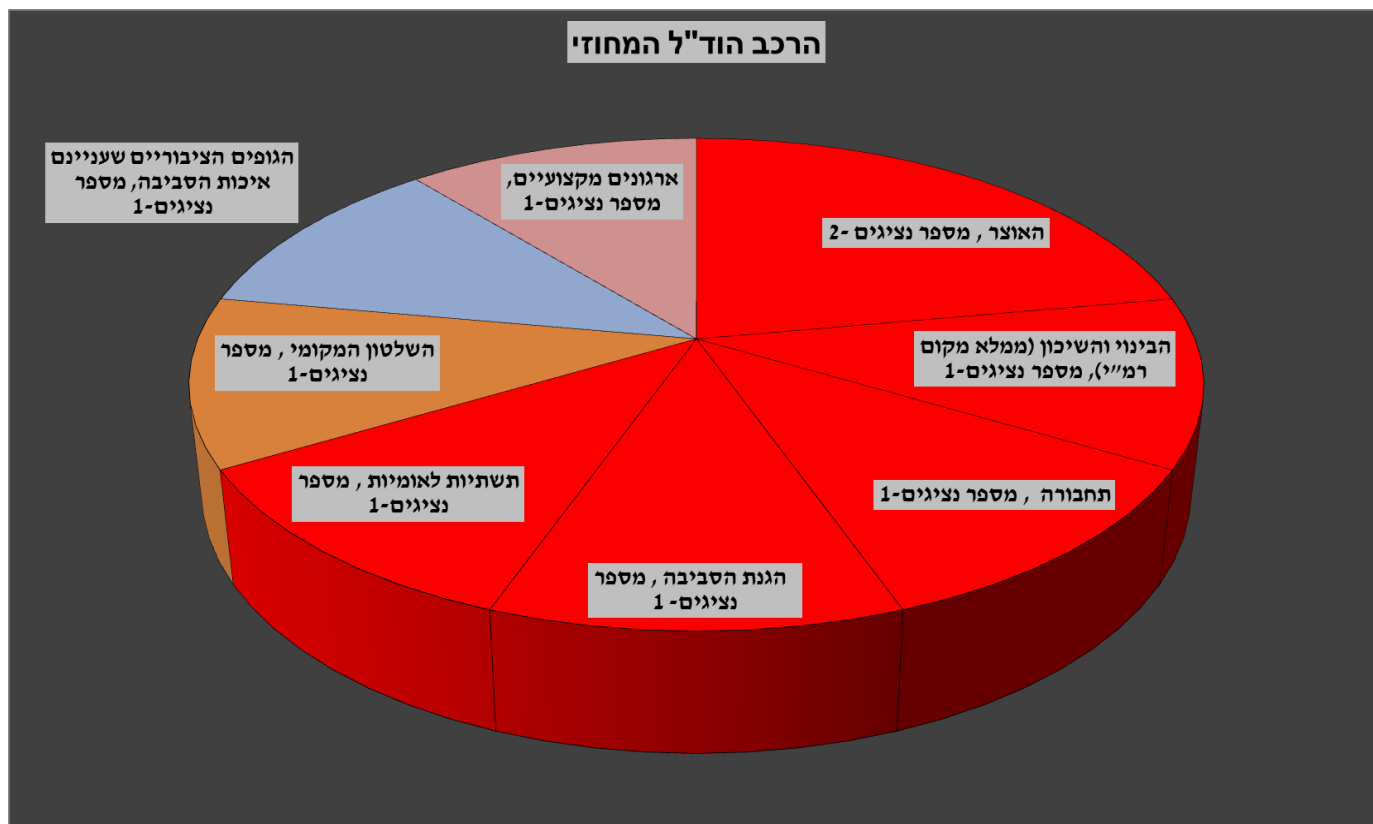
חוק הוד"לים בעייתי מכמה בחינות, להלן פירוט קצר של העיקריות שבהן:

- באמצעות החוק ניתן לקדם תכניות גם אם הן מנוגדות לתכניות המחוזיות, ללא בקרה תכנונית ראויה, וללא האיוון הנדרש.
- החוק קוצב לוחות זמנים קצרים מאוד לאישורן של תכניות לדיור לאומי, ובין היתר מחייב את הוועדה לדון ולהכריע בתכניות בדיון אחד בלבד (למעט במקרים חריגים).
- וועדת הוד"ל הינה ריכוזית, נשלטת על ידי משרדי הממשלה, ובעלת ייצוג דל של נציגות ציבורית ושלטון מקומי.
- חוק הוד"לים קובע כי היועצים של הוועדה, ובכלל זה היועץ הסביבתי, יהיו יועצים שאינם עובדי מדינה. בין היתר, הדבר פוגע בעצמאות שיקול הדעת של משרדי ממשלה מקצועיים, כמשרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה ופותח פתח לניגודי עניינים בעייתיים.
- על אף שהחוק נועד לספק פתרונות דחופים בתחום הדיור, אין מנגנון פקיעה לתכניות המקודמות מכוחו. כלומר, תכניות שאושרו במסלול מזורז יוכלו להישאר בתוקף לאורך שנים ארוכות, גם לאחר שתמה ההצדקה הנטענת לאישורן החפוז.
- כתוצאה מהקמתן של ועדות "מיוחדות" כדוגמת הוד"לים והותמ"ל מתקיימת פגיעה בקידום תוכניות במסלול הרגיל. הדבר נובע מכך שוועדות אלה מובילות לביזור סמכויות ובזבוז משאבים של מערכת התכנון. התייעלות מערכת התכנון יכולה להתקיים בקלות רבה במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת (ועדות מחוזיות).
- הניסיון שהצטבר מתקופת הפעלת הוד"לים מוכיח את מה שמתנגדיהן טענו זה מכבר: בתכנון אין קיצורי דרך, והדרך הקצרה היא הדרך הארוכה. לוועדות לדיור לאומי מגיעות בעיקר תכניות שכבר נדונו ותואמו ברמות השונות (תכניות "מבושלות"), בכדי לעמוד בתנאים ובלוחות הזמנים שקבע החוק.

הרכב הוועדה של הווד"ל הארצי: כולל בסך הכל שישה נציגי משרדי ממשלה וכן נציגים נוספים כגון נציג המוסדות המיישבים, שני נציגי השלטון המקומי ונציג ארגון הגג של הגופים הירוקים (ר' איור הרכב ועדת הווד"ל הארצי).

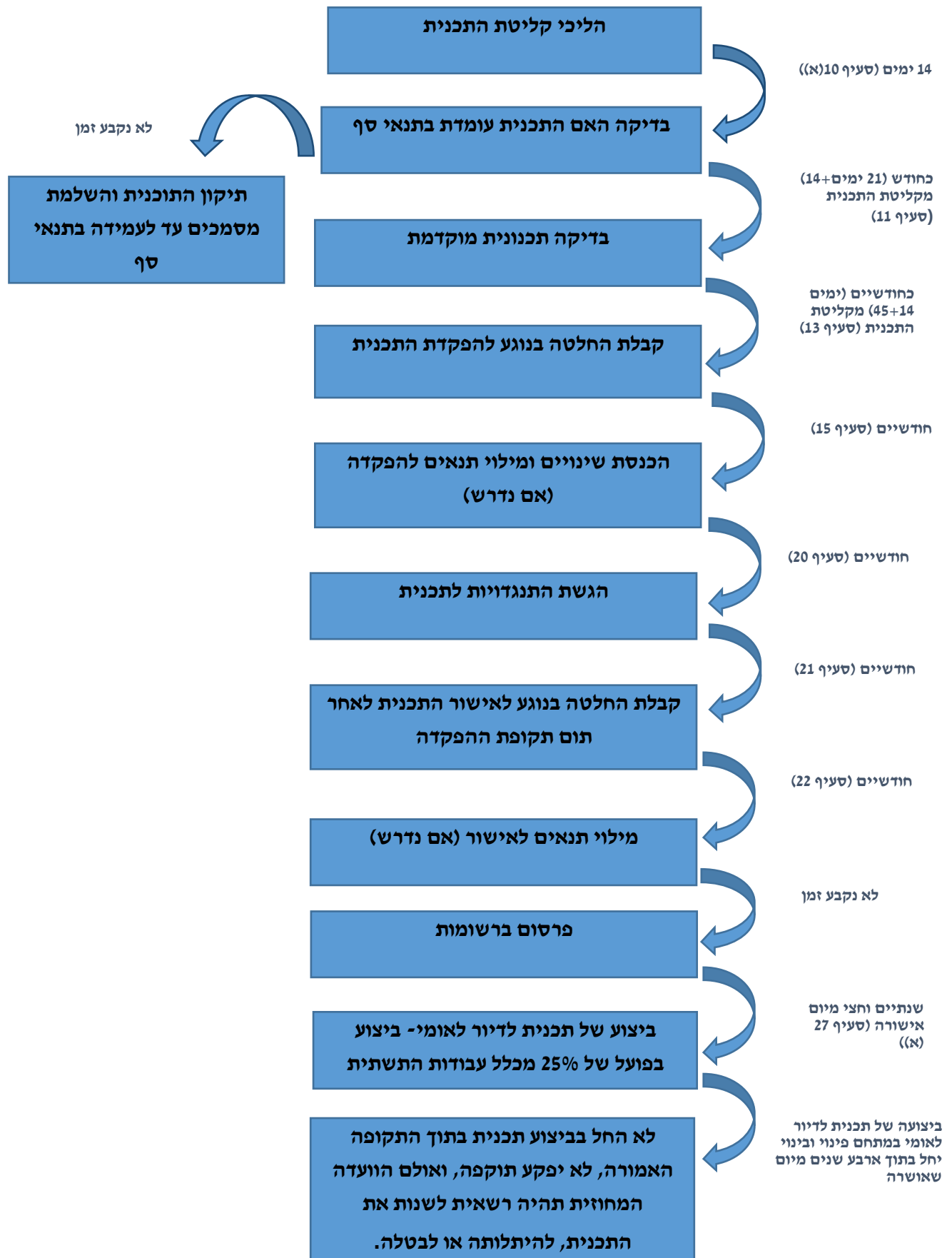


הרכב הוועדה של הוד"ל המחוזי: כולל בסך הכל שישה נציגי משרדי ממשלה, נציגים נוספים הינם, נציג הארגונים המקצועיים, נציג השלטון המקומי ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים.



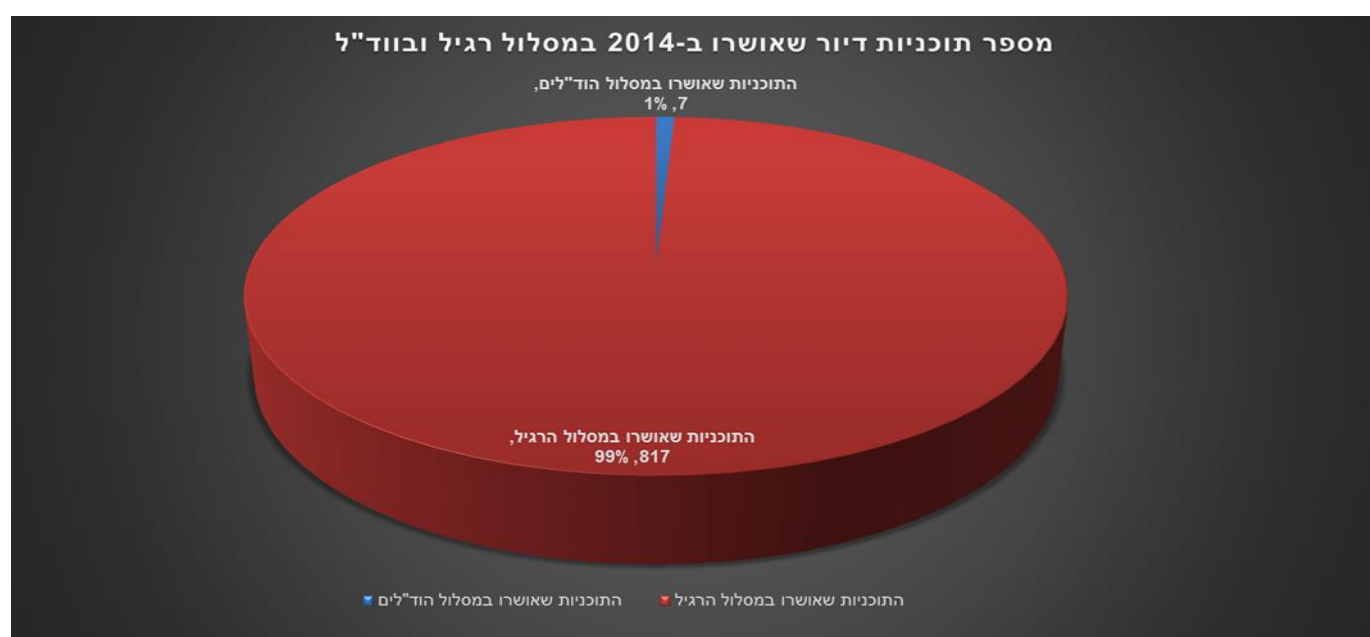
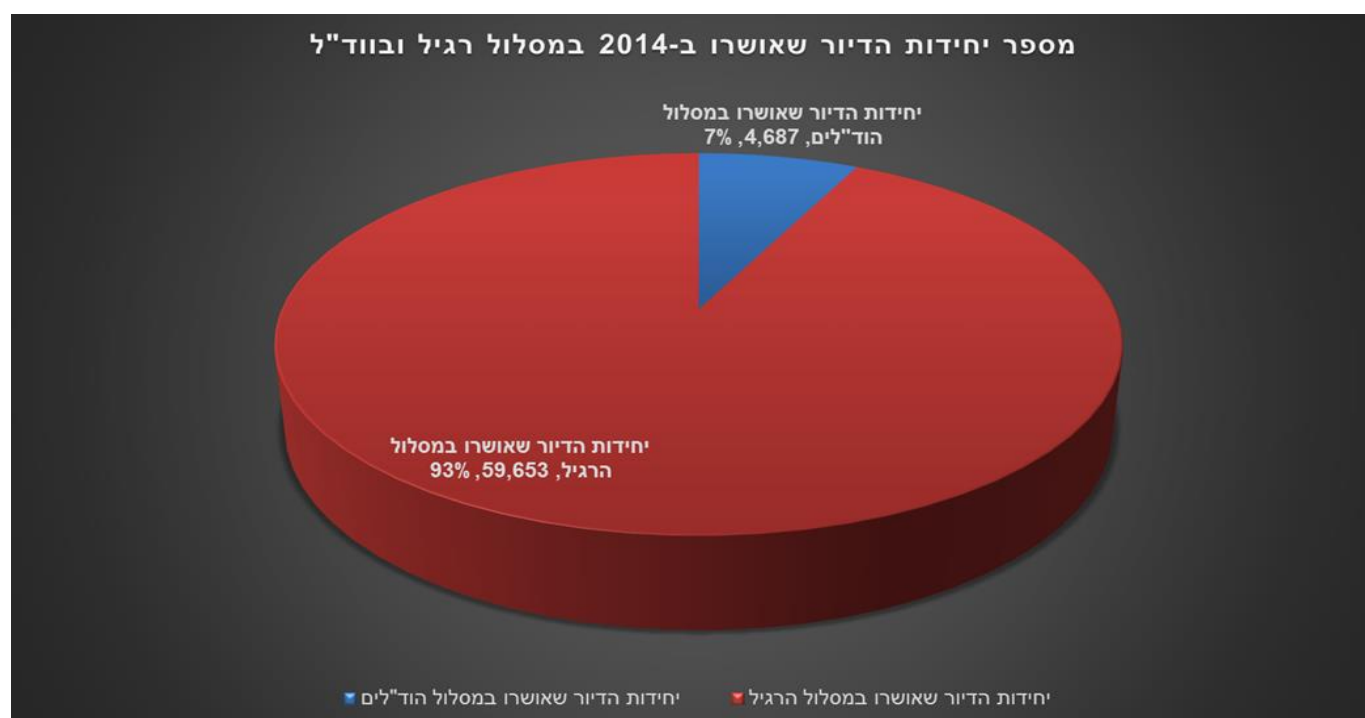
כפי שניתן לראות באיור, הוועדה הינה ריכוזית, נשלטת על ידי משרדי הממשלה, שמרביתם מוטי פיתוח, ובעלת ייצוג דל של נציגות ציבורית ושלטון מקומי.

תרשים הגשת תוכנית למסלול הוד"ל



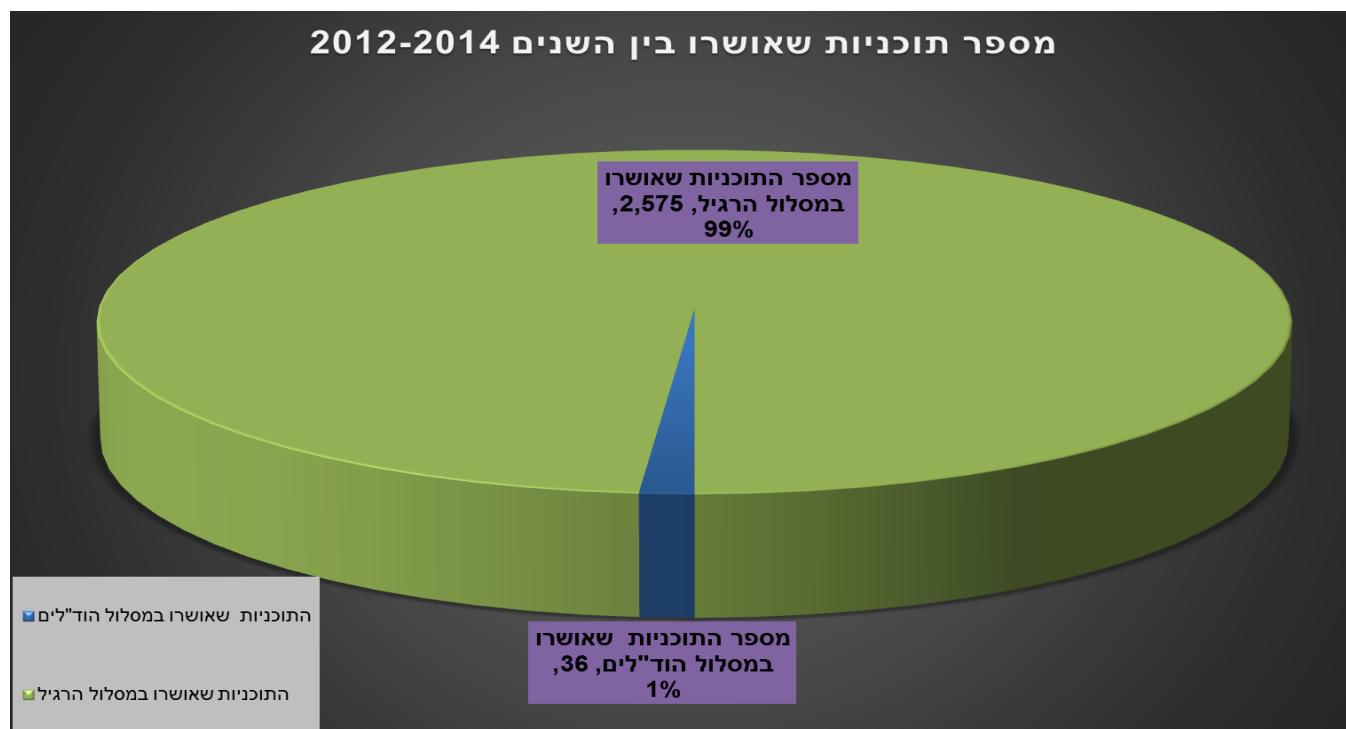
2. עיקר הממצאים

בניתוח פעילות הוד"ל לאורך ארבע שנות יישום חוק הוד"לים, עולה כי מהלך הקמת ועדות תכנון ייחודיות אלו נחל כישלון. 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. על פי דוח של מינהל התכנון שנתון 2014, שלל התכניות שקודמו במסלול הוד"ל בשנת 2014: "בשנת 2014 אושרו 64,340 יח"ד. מתוכן 4,687 אושרו במסלול וד"ל, שהן כ-7% מכלל יחידות הדיור שאושרו השנה, וזאת ב-7 תכניות". 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.

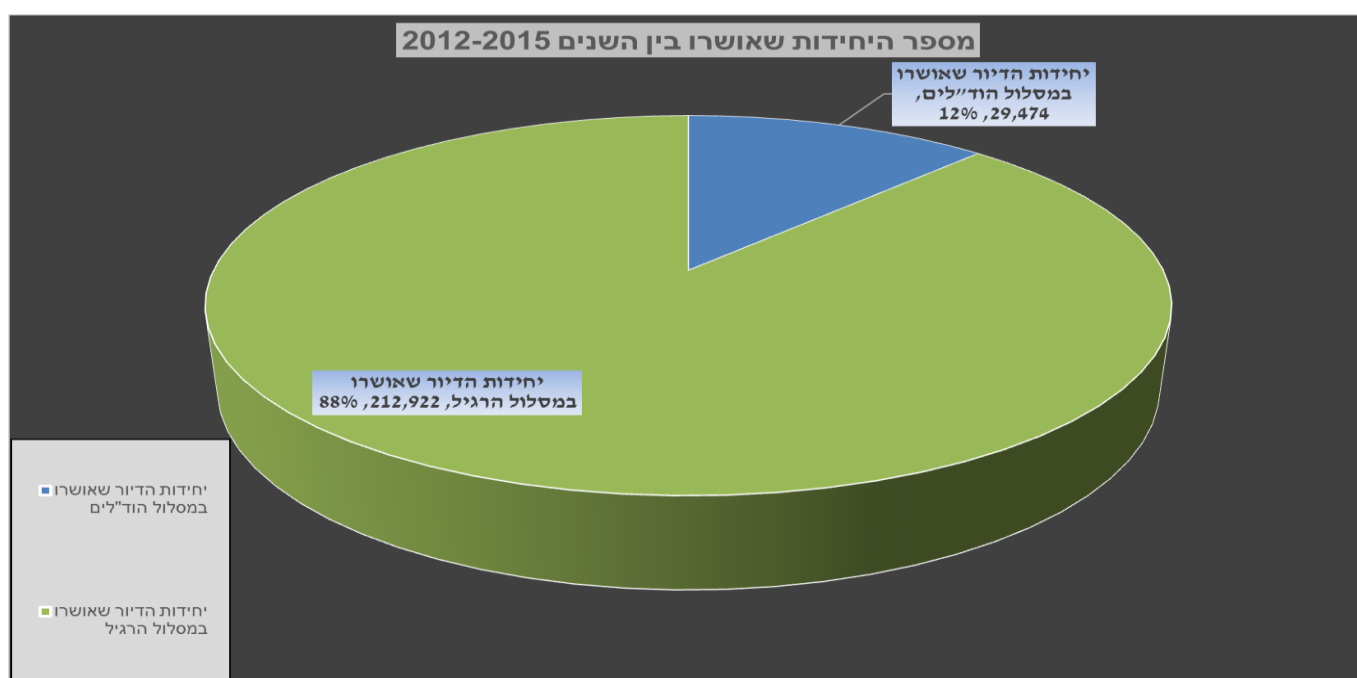


מספר תוכניות ויחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"לים בין השנים 2012-2014

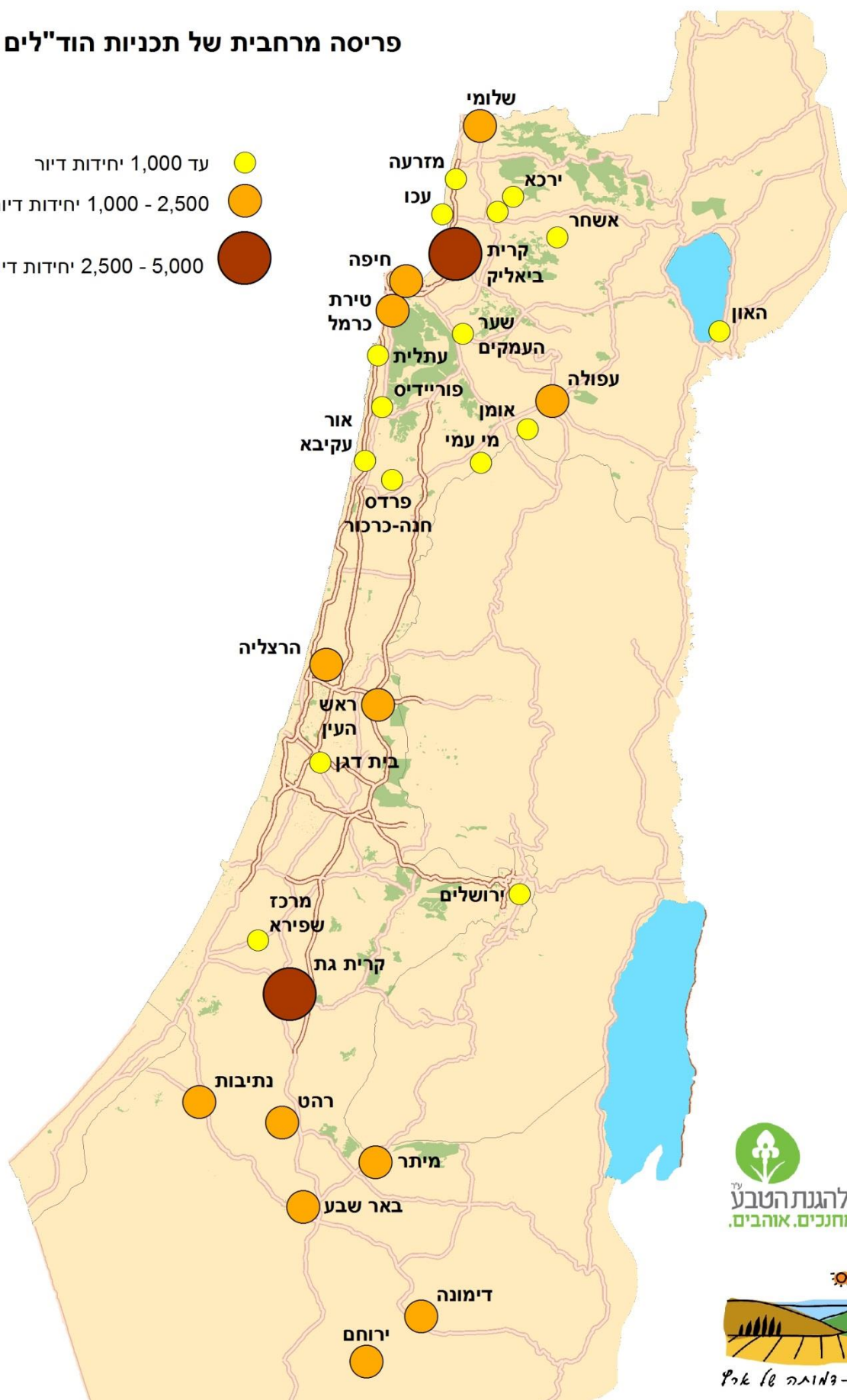
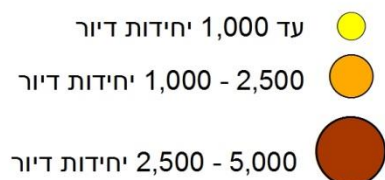
על פי נתוני מינהל התכנון במשרד הפנים (שנתון 2012, 2013, 2014), מספר התוכניות שאושרו הינו 2,611 מתוכם פעילות הוד"ל כללה אישור של 36 תוכניות דיור בלבד (כ-1% מכלל התוכניות), ואילו מספר תוכניות שאושרו במסלול הרגיל כללה אישור של 2,575 תוכניות.



על פי נתוני מינהל התכנון במשרד הפנים (שנתון 2012, 2013, 2014) (ודוחות הוד"לים התקופתיים עד חודש אפריל 2015) מספר יחידות הדיור שאושרו הינו 244,814 מתוכם הוד"ל כללה אישור של 29,474 המהווים כ-12%, ואילו מספר יחידות הדיור שאושרו במסלול הרגיל כללה אישור של 212,922 המהווים כ-88%.



פריסה מרחבית של תכניות הוד"לים



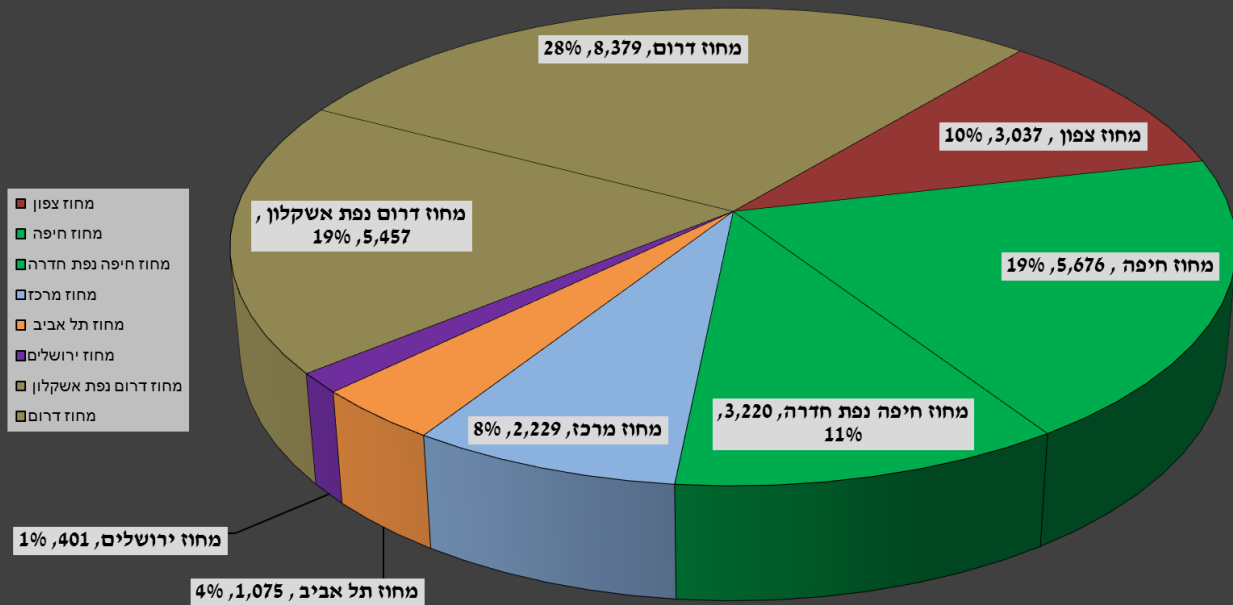
החברה להגנת הטבע
שומרים. מחנכים. אוהבים.



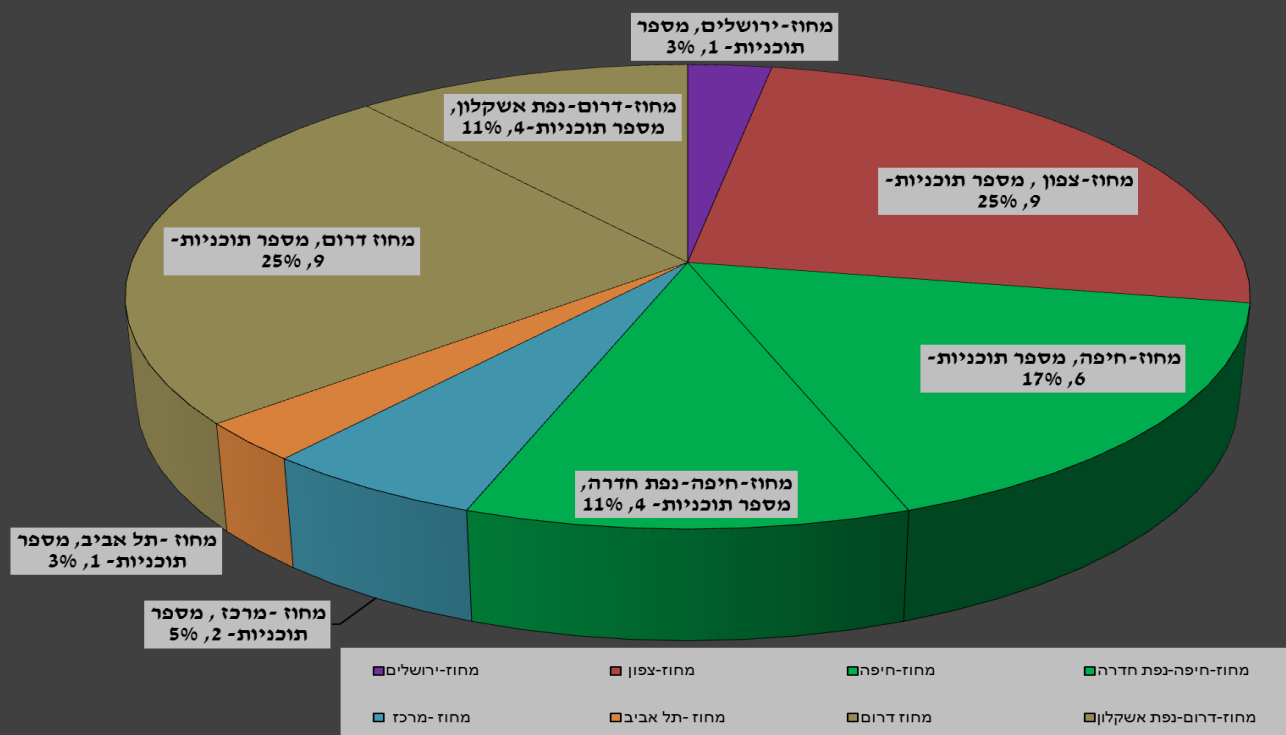
מכון דג'א-דמונה על איץ

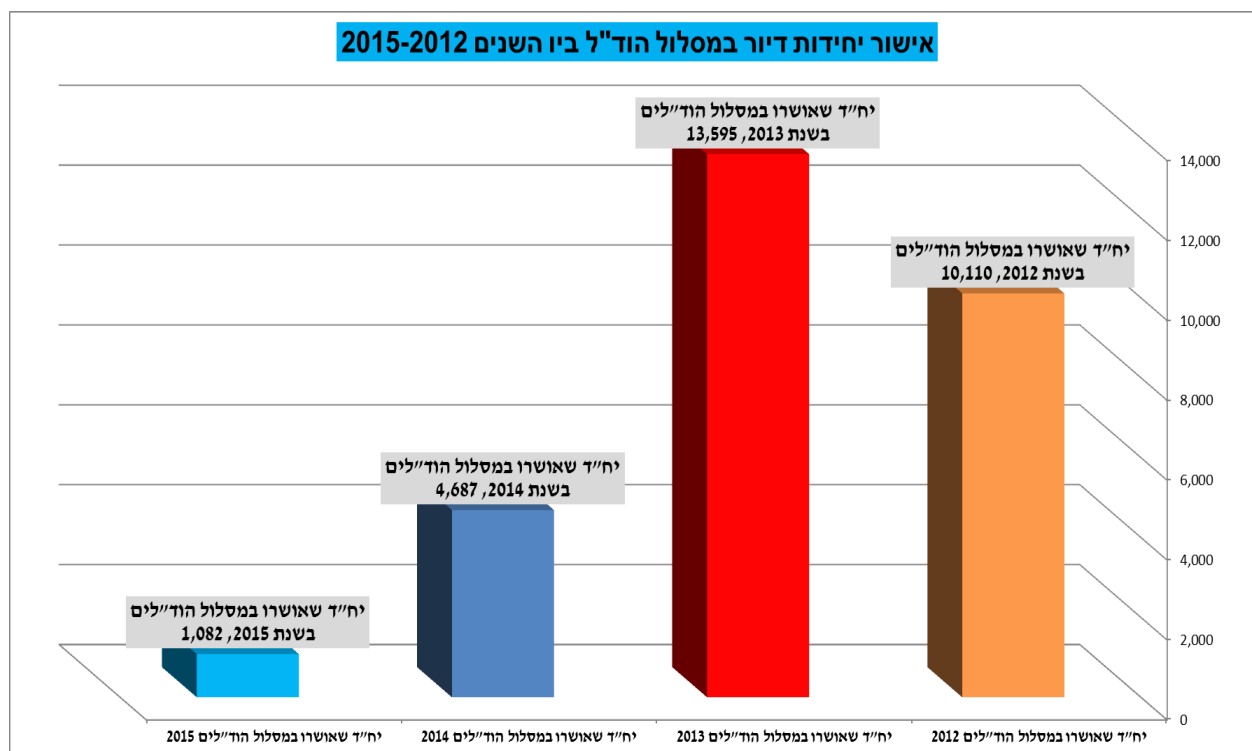
סה"כ יחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"לים, חלוקה לפי מחוזות 2012-2015

סה"כ יחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"לים לפי מחוזות 2012-2015



מספר תוכניות שאושרו במסלול הוד"לים בשנים 2012-2015 לפי מחוזות





בגרף זה ניתן לראות את מספר יחידות הדיור שאושרו בין השנים 2012-2015 (עד חודש אפריל 2015). ישנה מגמת עלייה בין שנת התחלת הפעילות של הוד"ל, 2012, לשנת 2013, אך ישנה ירידה דרסטית במספר יחידות הדיור בשנים 2014-2015.

ישנן מספר סיבות למצב זה:

- בתחילת דרכה של הוד"ל קודמו במסלול זה התוכניות הפשוטות ביותר ותכניות אשר הבשילו מבעוד מועד וקודמו במסלולי התכנון הרגילים עד לשלב מתקדם יחסית. בנוסף, לאחר חיקוק החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (להלן [חוק הותמ"ל](#)) אשר אושר באוגוסט 2014, והורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, הוד"ל איבד את משמעותו והוחלף בדגם דרסטי יותר. דוגמה לכך, הינה התוכנית דרום שוהם תמל 1007 שמתפרסת על פני 450 דונם ומתוכננת בה כ- 1,600 יחידות דיור. טרם הפנייתה של תכנית זו למסלול הותמ"ל, היא קודמה במסלול הוד"ל במחוז מרכז. מצב זה מדגים את החלפת הוד"ל בותמ"ל, בעוד שהמדינה מחליפה ומייצרת ועדות כל מספר שנים בכדי לייצל ולהגדיל את היצע הדיור. בפועל הדבר יוצר סחבת תכנונית ומעכב את קידום התכנית.
- מהנתונים עולה כי מרבית יחידות הדיור שאושרו במסלול הוד"ל ממוקמות במחוזות הדרום וחיפה (אם כי חלק ניכר מהן ממוקם בנפת חדרה ונפת אשקלון). עוד עולה כי במחוזות המרכז ותל אביב שבהם ישנו צורך ניכר של יחידות דיור, אושרו רק כ- 3,304 יח"ד שהן כ-12% מסך יחידות הדיור שאושרו בווד"ל בכל המחוזות.

- בחינה של התקדמות תוכניות הוד"ל, מעלה כי כעבור ארבע שנים מתחילת העבודה ואף לאחר הרחבת סמכויותיהן בשנת 2013, מסלול זה לא סיפק את מטרותיו להגדלה משמעותית של היצע הדיור. תרומתה לקידום תוכניות ביחס למסלול התכנון הרגיל בוועדות המחוזיות שולית ביותר (כ- 1% מכלל התוכניות). בנוסף, מספר יחידות הדיור שאושרו במסגרתו אינו מהווה חלק משמעותי מקידום כלל יחידות הדיור במסלול הרגיל (כ-12% מכלל יחידות הדיור).
 - עוד עולה מהנתונים כי חוק הוד"ל אינו מספק את הכלים להתמודד עם תוכניות מורכבות ועל כן, התוכניות שמגיעות לפתחן הינן תכניות מפורטות המתאימות מלכתחילה לקידום מהיר.
 - הוד"לים לעיתים אף חוטאות למטרת קיומן שהינו הגדלת היצע יחידות הדיור תוך מתן צורך לתת מענה לדיור בהישג יד (ר' פרק דיור בהישג יד). כך לדוגמה, תוכניות של הוד"ל בבאר-שבע שהועברו למסלול זה בדמות שתי תוכניות מאושרות, נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 1 ונווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 2, היו בבנייה רוויה עם תמהיל יחידות דיור. הן שונות באמצעות המנגנון הוד"לי, לתוכניות בבינוי דליל צמוד קרקע, דבר אשר גרע יותר ממחצית ממצאי יחידות הדיור. בכך הוד"ל מוותרת על מימושן של יחידות דיור רבות בתוכניות מאושרות, דבר אשר אינו עומד בהלימה עם פתרון משבר הדיור באמצעות הכלי המוביל שבחירה הממשלה – הגדלת ההיצע.
 - על פי חוק הוד"ל, תכניות המגיעות לפתחן של הוועדות אינן יכולות להישאר במישור התכנוני מבלי שתתקבל בענייני הכרעה. לכן, מלכתחילה מוגשות לווד"לים תכניות מועטות ואך ורק כאלו שמעריכים שניתן יהיה לקדם במסלול המהיר. קרי, תוכנית שידוע מראש שיש בהן מורכבות שתדרוש הבשלה במישור התכנוני לא יקודמו במסלול זה. באזורים מורכבים כמו במחוז תל אביב ומחוז מרכז, הוד"ל אינו נותן מענה.
- המסקנה המתבקשת היא שבכוחו של מסלול זה לקדם רק תוכניות בשלות, שהיו מקודמות בקלות רבה גם במסלול הרגיל. לא ברור מהי התרומה של ועדות אלה, מלבד הצגת פתרון בדמות מצג-שווא של פתרונות קסם לציבור, כדוגמת הותמ"ל. יש לציין כי מאז הקמת הוד"ל קיימת מגמה ברורה של עליה בקידום התוכניות בוועדות המחוזיות, מצב אשר מהווה חלק מההתייעלות של מערכת התכנון, שהחלה עוד טרם הקמת הווד"לים וכן, מתוך הרצון של ועדות התכנון המחוזיות להתפתח ולהתייעל לאור התחרות עם מוסדות תכנון אחרים ולאור היעדים שהציבו מספר החלטות ממשלה וכן לאור תמריצים ומשאבים שהחלו להיות מופנים לוועדות המחוזיות. מצב זה, יכול להישמר ואף להשתפר במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת. במקום להקים עוד ועוד, מוסדות והליכי תכנון חדשים, יש להוסיף משאבים לגופים הקיימים ולייעל את עבודתם.**

בדו"ח מבקר המדינה משנת 2015 עולה כי הוד"לים לא נתנו מענה לבעיות הדיור וכי מרבית התכניות המקודמות במרכז הארץ, שבו יש ביקושים גדולים, לא התאימו לקידום במסלול זה. כמו כן לוחות הזמנים להשגת יעדי הממשלה העוסקים בתכנון ובשיווק של קרקע לבנייה למגורים התבררו כלא ריאליים, היות שקביעתם לא התחשבה בחסמי התכנון מתחום התשתיות (ביוב, תחבורה וכד') הקיימים בדרך למימוש יעדים אלו. בנוסף קובע הדוח, כי גם בתוכניות שקודמו בפועל, מספר היחידות לדיור בר השגה שאושר היה קטן ביותר (6.5%) ואין בהן די כדי לספק פתרונות הולמים לנושא חשוב זה. בין מסקנות דוח המבקר עולה אפוא, כי מסלול הוד"לים אינו מתאים לקידום תכניות מורכבות, גם במקרים שתכניות אלו נמצאו בשלות לקידום מהיר. יתר על כן, חלק מהתכניות שאושרו במסלול זה אינן זמינות למימוש בטווח הקצר, ועל כן, אין בהן כדי לסייע להגדלת ההיצע בשוק הדיור בזמן הקרוב.

במסלול הוד"לים אושרו 36 תכניות שכללו כ-29,464 יחידות דיור. בביקורת של דוח מבקר המדינה (שבדקה 21 תוכניות וכ-21,000 יחידות דיור) נמצא כי אמנם ישנו קיצור בזמני אישור התוכניות אך "רוב התכניות הוגשו למוסדות התכנון לפני הקמת הוד"לים ועד העברתן לווד"לים הן קודמו במסלול הרגיל; כחצי מהתכניות שאושרו בווד"לים התקבלו לפני 2011 (שנת הקמת הוד"לים) וכרבע מהן התקבלו לפני 2009". בנוסף עולה, כי ישנן מספר סיבות לקיצור זמן אישור התוכניות הממוצע של הוד"לים. לוועדות אלה הגיעו מראש אך ורק תוכניות שקידומן מהיר, קרי, תוכניות שלא עמדו בקריטריון זה, לא נכללו במסלול ואף נפלטו ממנו. כל וד"ל מטפלת במספר מצומצם עד מאוד של תוכניות, כ-3% מכלל התוכניות שבטיפול במסלול הרגיל ולרשותם עומד מערך יועצים לטיפול בתוכניות. **המסקנה היא שהתייעלות מערכת התכנון יכולה להתקיים בקלות רבה, במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת (ועדות מחוזיות) במקום לנקוט בצעדים שעיקרם בזבוז משאבים וביזור סמכויות על ידי הקמה של ועדות "מיוחדות" כדוגמת הוד"לים והותמ"ל.**

ביצוע של תכנית שאושרה במסלול הוד"לים

על פי חוק הוד"לים מועד ביצועה של תכנית שאושרה במסלול זה, יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה (ביצוע של תכנית לדיור לאומי- ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות סעיף 27 (א)). בדברי ההסבר לחוק הוד"לים צוין כי לנוכח ההליכים המיוחדים הקבועים בו, וכדי לוודא את השגתם של יעדי הממשלה שעניינם הגדלת היצע הדירות למגורים, יש לדאוג שהתכניות האלו ימומשו, והבנייה תחל מיד עם אישורן. **בבדיקה שנערכה על ידנו, כ-10 תכניות שאושרו בווד"ל עברו את סף השנתיים וחצי מיום אישורן. ניתן לראות כי כיום, ארבע שנים לאחר הקמת הוד"לים, אין ולו תוכנית אחת שעמדה בתנאים של החוק ובמטרות הממשלה, על אף מספרן הרב של ועדות אלה.**

החסמים בביצוע של תכנית שאושרה במסלול הווד"לים

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'. בישיבת הוועדה המשותפת של [ועדת הפנים והגנת הסביבה וועדת הכלכלה](#) שהתקיימה בתאריך 29 באפריל 2013 שמטרתו הייתה הארכת תוקף חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011. מציין ד"ר שוקי אמרני (דאז משנה למנכ"ל, משרד הפנים) כי "בשאלה כמה מתוך ההיקף הגדול של יחידות דיור אפשר לממש בפועל – נכון הדבר שלגבי חלק מיחידות הדיור אין אפשרות מימוש בגלל חסמים כאלה ואחרים בתחום התחבורה, בתחום המט"ש, מתקנים לטיהור שפכים וכולי, אבל בתפיסה הכללית של מאבק המדינה בתחום הדיור ידוע לכולנו שמלאי גדול של יחידות דיור מאושרות עדיף על מלאי יחידות דיור לא מאושרות, שנמצאות במגירה, בגלל שיחידות דיור מאושרות על-פי דין ניתן להפעיל בכל נקודת זמן ברגע שהחסמים יפתרו".

קיימת בעייתיות רבה בתפיסה שמפרידה את התכנון מהביצוע והרישוי. הדבר מוביל לחסמים בשלב הביצוע ובכך, מציג מצג-שווא של פתרונות ומגלגל את הבעיות בקידום היצע הדירות משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע. בעייתיות זו משתקפת היטב בתשובתו של חבר הכנסת דב חנין לדברי ד"ר שוקי אמרני: "במבחן התוצאה, שנתיים של ווד"לים הן שנתיים של עליית מחירי דירות. אבל הווד"לים לא תרמו רק לעליית מחירי דירות הן עשו עוד הרבה דברים אחרים. הווד"לים הן פגיעה קשה בנורמות הבסיסיות ביותר של מערכת תכנונית. במקום שמדינת ישראל, שהיא מדינה קטנה, צפופה, עם הרבה אילוצים, הרבה צרכים, והרבה דרישות תכנוניות – במקום שנתכנן את הדברים בצורה ראויה, שיטתית ומסודרת, ניתן כאן הכשר להתפרעות תכנונית מופקרת, מופקרת ומסוכנת. מילא אם זה היה מוריד את מחירי הדירות, הייתי אומר, הפקרות, אבל בסדר, לפחות הרווחנו משהו. אבל לא הרווחנו שום דבר. הווד"לים הן לייצר תכנון בלי תכנון. זו המצאה ישראלית, לייצר תכנון שאיננו כולל את הנורמות הבסיסיות של התכנון.

איפה הבעיה הקונספטואלית בחוק הווד"לים? – והתרענו על הדבר הזה עוד בדיונים שהיו בכנסת. אמרנו אז, ולצערי הגדול, הוכח שמה שאמרנו היה נכון – חיפשו את המטבע במקום הלא נכון במקום לחפש אותו במקום הנכון. מרכז המחקר והמידע אומר לנו, אין שיווק, יש צוואר בקבוק בתחום השיווק, לא משווקים קרקעות, לא משווקים דירות. זו לא הבעיה היחידה, ישנה בעיה של תשתיות, יש הרבה מאוד תוכניות שמאושרות לבנייה ושאי-אפשר לבצע אותן בגלל מחסור בתשתיות. אז צריך לבצע תשתיות".

דברים אלה שמעלה חבר הכנסת דב חנין מתחברים לדוחות כדוגמת [דוח ועדת ברנע](#) מדצמבר 2011, בו 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 לוקח בחשבון גם אספקטים חברתיים וסביבתיים. עוד סברה הוועדה, כי פתרונות קלים לכאורה אינם בהכרח פתרונות אופטימאליים 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 מימושו של המלאי התכנוני המאושר. חסמים אלו כוללים, בין היתר, העדר פתרונות תחבורתיים וכן, 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, **הווד"לים, שמטרתן העיקרית לאשר תוכנית לבניה אינן מהוות פתרון לחסמים האמיתיים המונעים את יישום הבנייה.**

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 הוד"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.

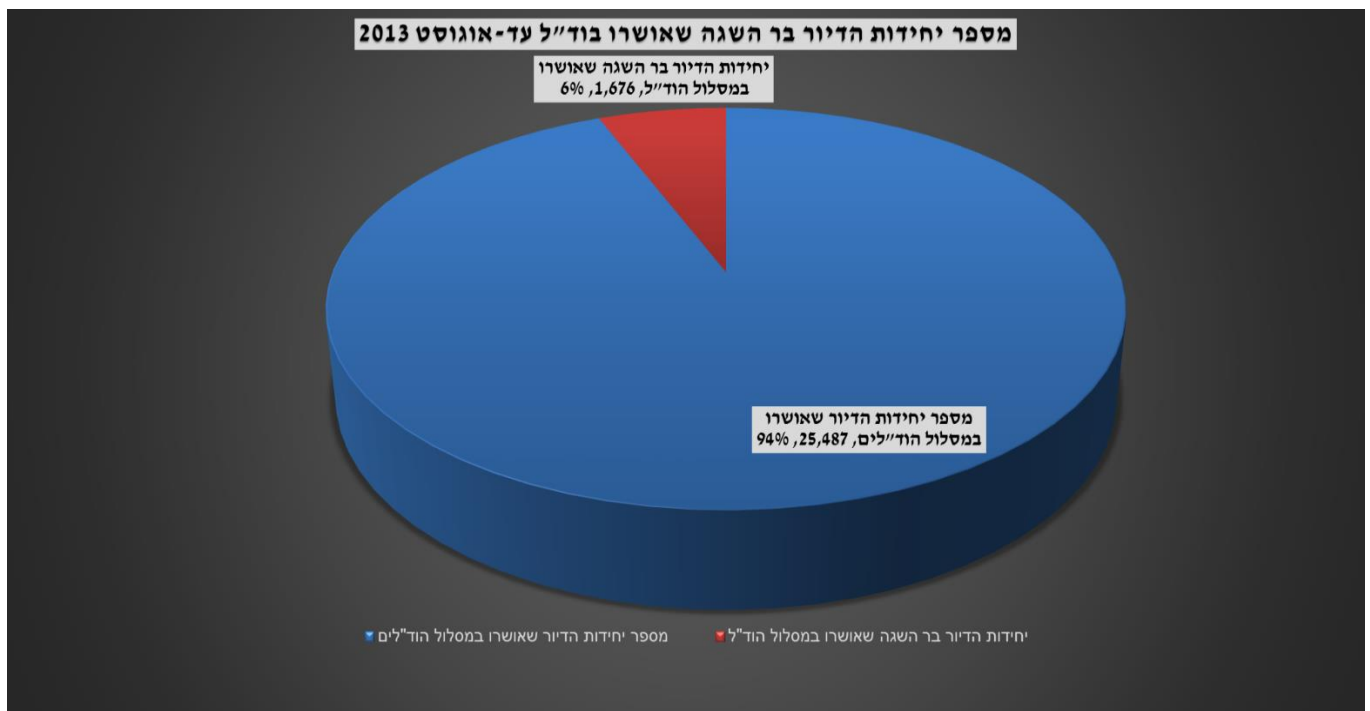
בנוסף, בעבודה שנערכה על ידי צוות המעקב והבקרה של תמ"א 35, ושהוצגה במועצה הארצית לתכנון ובנייה, נמצא כי בתכניות המתאר המחוזיות קיים מלאי תכנוני מאושר לבנייה (סה"כ 985,500 דונם), בהיקף גדול יותר מהיקף השטח הבנוי בפועל כיום בישראל. אין ספק כי מימוש המידי והמהיר ביותר, שהוא גם זה שפגיעתו הסביבתית היא הפחותה 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. ועדות כדוגמת הוד"לים והוותמ"ל מרוקנות 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.

דיוור בהישג יד בתוכניות הוד"ל

מוסד התכנון מאשר תוכניות בנייה בהתחשב בצרכי הציבור ובצורך לספק שירותים חברתיים לתושבים בהתאם לתוכניות המתאר הארציות. החלטות אלה קובעות את תמהיל האוכלוסייה בתכנית באזור. כך לדוגמה, בנייה של דירות גדולות בלבד או בתים צמודי קרקע עלולה למשוך אליה אוכלוסייה הומוגנית ואמידה, דבר היוצר הדרה חברתית. דיוור בהישג יד הינו נושא תכנוני חשוב אשר מקבל התייחסות בתוכנית המתאר הארצית הכוללת לבניה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35).

בעקבות המחאה החברתית בקיץ שנת 2011, הוכנסו בחוק הוד"ל סעיפים מחייבים לדיוור בהישג יד¹ (סעיפים אלה הוכנסו תוך כדי דיונים בוועדה ולא היוו חלק מהצעת החוק המקורית). על ידי שימוש בחוק זה, ביקשו חברי הכנסת לספק פתרונות לסוגיות החברתיות השונות שעלו במחאה, על ידי יצירה של דיוור בר השגה בפרויקטים המקודמים במסלול הוד"ל. חוק הוד"ל קובע, כי תכנית לדיוור לאומי תכלול, בין היתר, הוראות לעניין שטחן של יחידות הדיוור והיחס בין יחידות קטנות לגדולות בתכנית. עוד קובעות ההוראות, כי ניתן יהיה לקבוע שבניין, כולו או חלקו, ייועד להשכרה כאשר תקופת ההשכרה לא תפחת מעשר שנים. אמנם, הצורך בדיוור בר השגה בתוכניות הוד"ל נכנס ללשון החוק, אך על פי הנתונים שנמסרו [לועדת הפנים והגנת הסביבה באוקטובר 2013](#), ועל פי [דו"ח מבקר המדינה](#) משנת 2015, מתוך 25,487 יחידות דיוור שאושרו בתוכניות הוד"ל רק 1,676 יחידות דיוור הן דירות קטנות (6.5%) ואילו רק כ- 433 מהוות יחידות דיוור להשכרה (פחות מ-2%). כמו כן, אין כלל דירות שאושרו לדיוור בהישג יד להשכרה. בנוסף, עקב העובדה שתוכניות שמקודמות בוד"ל נמצאות בחלקן הגדול על קרקעות המדינה, אשר הינן נחלת הכלל ומיועדות לשרת את כלל הציבור, ישנה מחויבות יתרה להשגת מטרות אלה. אולם ניתן לראות כי ועדות אלה אינן מגשימות את רוח החוק ומתעלמות מסוגיות החברתיות. כמו כן, עצם העובדה שלא האריכו את ועדות הוד"ל לים וכיום משקיעים את מירב המאמצים בקידום תכניות לעבר ועדת הותמ"ל שאינה מחויבת לדיוור בר-השגה, מדגיש את הפער הגדול בין הצהרות הממשלה לקידום פתרונות דיוור חברתיים, לבין המצב בפועל.



¹ "ייעוד בשיעור של 25% לפחות מיחידות הדיוור בתכנית, לאחד או יותר מאלה, במצטבר: דירות קטנות, דיוור המיועד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים או דיוור בהישג יד להשכרה".

בדוח "[דרכים לשילוב דיור בר השגה בתכניות לדיור לאומי](#)" שנכתב בשנת 2012 על ידי הקואליציה לדיור בר השגה, מצוין כי "בחוק הוד"לים ניתנה לוועדות לדיור לאומי השונות סמכות מפורשת לקבוע בהוראות התכנית התייחסות לתנאי ההשכרה, המחיר והזכאים. בכך הביעה הכנסת את אמונה ביכולתן של הוועדות לדיור לאומי לקדם את הנושא". אולם נראה כי אף ועדה לא קבעה קריטריונים כאלה.

קריטריונים לדיור בר השגה מוצגים [במכתב פנייה של הקואליציה לדיור בר השגה](#) משנת 2011 לעניין כללים לקביעת קריטריונים לדיור בר השגה בחוק הוד"לים. במכתב זה צוין כי "קריטריונים לחלוקת משאב ציבורי מוגבל צריכים לעמוד בחובת השוויון ולכן האבחנה בין פלוני לאלמוני חייבת להיות לתכלית ראויה, הרגישה לזכויות האדם". התכליות על פי הקואליציה של דיור בר השגה הם:

- הפחתת נטל עלות הדיור.
- תמחיל חברתי ומניעת הדרה וקיטוב.
- הבטחת סביבה עירונית טובה ובת קיימא.
- שמירה על השוויון.
- צדק חלוקתי.

במאי 2012 הוגשה עתירה של [הקואליציה לדיור בר השגה](#) לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים נגד הוועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים. [עתירה זו](#) הוגשה בנוגע לשתי תוכניות לדיור לאומי, האחת בשכונת מלחה שכללה הקמה של 397 יחידות דיור ([תוכנית מס' 12736](#) – מורדות מלחה) והשנייה, בשכונת משואה בירושלים, שכללה הקמת 460 יחידות דיור ([תוכנית מס' 12032](#) – מורדות משואה). בעתירות התבקש בית המשפט לחייב את הוועדה לדון מחדש בכל אחת מהתוכניות, ולהפעיל את סמכותה לייעד קרקע לדיור בר השגה. העותרים ביקשו מבית המשפט באופן תקדימי, לבחון את האופן בו מפרשות ומיישמות הוועדות לדיור לאומי ברחבי הארץ את הוראות החוק בדבר דיור בר השגה. זאת לאור התעלמותן הגורפת של הוועדות עד כה מסמכותן לייעד קרקע לדיור בהישג יד להשכרה.

בתאריך 24 בנובמבר 2014 התקבלו העתירות של הקואליציה לדיור בר השגה, והשופט ארנון דראל קבע כי על הוועדה לדיור לאומי לשוב ולדון בתכניות. בית המשפט התייחס בין היתר, לנימוקי הוועדה שלא לקיים את ייעוד הדיור בר השגה וקבע כי הם לא היו מבוססים על תשתית עובדתית משכנעת, אלא על הנחות חסרות ביסוס של חברי הוועדה, וכי בכך חטאו חברי הוועדה לתכלית החוק שהיא לא רק האצת התכנון אלא גם קידום בניה של דיור המותאם למשפחות מעוטות הכנסה וזוגות צעירים. כמו כן, נקבע כי על הוראות בנוגע לדיור בהישג יד להיכלל בהוראות התכנית, וכי לא ניתן לתקן את הפגם באמצעות הוראות שיוכנסו בשלב השיווק, כפי שהציעה המדינה.

השוואה בין הוד"ל לוותמ"ל

הוד"לים כשלו בהבאת פתרון למשבר הדיור או להגדלת היצע דיור בהישג יד. בדומה להם גם לוותמ"ל יש את הפוטנציאל לגרום לנזק כפול; גם לקדם תוכניות שעלולות לגרום נזקים רבים בהמשך הדרך ולהתברר כ"בכיה לדורות" וגם לפגוע בהליך התכנון הרגיל ובכך להכשיל את הגדלת היצע הדיור. מטרתה של טבלה זו הינה להציג את האלמנטים הדומים והשונים השוררים בין שני החוקים.

טבלת השוואה בין הותמ"ל לווד"ל

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל)	הוועדה הארצית לדיור לאומי (וד"ל)	
מספר הועדות	ועדה אחת- הוועדה הארצית לתכנון ולבניה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל)	6 וד"לים מחוזיים (ועדות דיור מחוזיות) ווד"ל ארצי אחת (ועדת דיור לאומית).
הרכב הועדה	10 נציגי משרדי ממשלה, האוצר-1, פנים-1, הבינוי-1, משפטים-1, בטחון-1, רשות מקרקעי ישראל-1, ראש הממשלה-1, תחבורה-1, חקלאות-1, הגנת הסביבה, נציגים נוספים הינם, שלושה נציגי השלטון המקומי, נציג הארגונים המקצועיים, נציג של הרשות המקומית הרלוונטית ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים.	כולל שישה נציגי משרדי ממשלה 2-אוצר, 1- בינוי, 1-הגנת הסביבה, 1-משפטים, 1- ראש ממשלה, 1- המוסדות המיישבים, שני נציגי השלטון המקומי ונציג ארגון הגג של הגופים הסביבתיים
רשאים להכין תכנית ולהגיש לועדה	רשות מקרקעי ישראל, או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך, משרד הבינוי והשיכון, או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ביישובי מיעוטים - גם משרד הפנים, 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.	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 שיפוטתה. גם בעלי הקרקע שאינה מקרקעי ישראל יהיו רשאים להגיש תכנית לווד"ל. לעניין זה מוצע לקבוע, כתנאי להגשת תכנית כאמור, שבעלי הקרקע המחזיקים ב-80% לפחות מהקרקע שאינה מקרקעי ישראל.
דרישות כלליות	תכנית מועדפת לדיור הינה תכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל לפחות 80%, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד למעט מתוכנית ביישובי מיעוטים שבה יכולה לחול גם תוכנית על קרקע שאינה מקרקעי ישראל ואפשר לכל הפחות 500 יח"ד.	תכניות 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.
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 מיעוטים, 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.

סמכויות	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 לבנין, 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 לדיוור לאומי יפה מכל תוכנית אחרת שאושרה לפי חוק התכנון, למעט תוכנית מתאר ארצית. ישנה ועדת משנה לדיוור לאומי של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, שמוסמכת לאשר את התוכניות לדיוור לאומי שטעונות אישור המועצה הארצית.
מטרות חברתיות	תכנית מועדפת לדיוור, למעט ביישוב מיעוטים, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיוור שנקבעו בתכנית האמורה יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כך ש-15% מיחידות הדיוור שנקבעו בתכנית 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 בתכנית, לאחד או יותר מאלה, במצטבר: דירות קטנות, דיוור המיועד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים או דיוור בהישג יד להשכרה; בתכנית לדיוור לאומי במתחם פינוי ובינוי יהיה השיעור האמור 10% מיחידות הדיוור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה.
חריגה ממטרות חברתיות	הממשלה רשאית, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה שיעורים אחרים מהקבוע שיחולו על התכנית המועדפת לדיוור בכל הנוגע לדיוור להשכרה. הממשלה לא תחליט על שיעורים נמוכים מהאמור אלא אם קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתכנית לא תהיה ישימה, מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור, נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התכנית, 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 בתכנית לדיוור בר השגה.
התנגדויות	לוועדה למתחמים מועדפים לדיוור תהיה ועדת משנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מועדפת לדיוור; ועדת המשנה תהיה בת חמישה חברים מבין חברי הוועדה. התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית. החוקר ישמע את ההתנגדויות ויגיש לוועדת המשנה להתנגדויות את המלצותיו בתוך 30 ימי עבודה מתום המועד האחרון להגשת התנגדויות.	התנגדות תוגש לוועדה בתוך 60 ימים מהמועד שבו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית. הוועדה תשמע את ההתנגדויות לתכנית לדיוור לאומי בעצמה או באמצעות חוקר, בתוך 30 ימי עבודה מהמועד האחרון להגשת התנגדויות.

ערר	על החלטות הותמ"ל לא ניתן יהיה לערער לערכאה גבוהה יותר בוועדות התכנון, אלא רק למליאת הממשלה.	במידה ותכנית למגורים עומדת בסתירה לתכנית מתאר מחוזית, רשאים שני חברי הוד"ל המחוזי לדרוש קיום דיון נוסף בתכנית, בוד"ל הארצי. הסמכות לדון ולהכריע בעררים על החלטות של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ושל הוועדה לשמירת הסביבה החופית, בנוגע לתכנית לדיוור לאומי, יהיו נתונות לוועדת המשנה לדיוור לאומי, ולה בלב. תכנית לדיוור לאומי הטעונה אישור של המועצה הארצית לפי כל דין, יהיו כל סמכויות המועצה הארצית לעניין אישור כאמור, נתונות אך ורק לוועדת המשנה לדיוור לאומי
מועד ביצועה של תכנית לאחר שאושרה	חוק הותמ"ל (סעיף 26 (א)) קובע כי ביצועה של תכנית מועדפת לדיוור יחל תוך ארבע שנים מיום אישורה (סעיף זה יראו ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח) ובמידה ולא החל ביצוע התכנית בתוך התקופה הנ"ל, התכנית תובא לדיון חוזר במועצה הארצית לתכנון ובניה, אשר תיכנס בנעלי הותמ"ל.	על פי חוק הוד"לים, מועד ביצועה של תכנית שאושרה במסלול זה, יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה ביצוע של תכנית לדיוור לאומי- ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות סעיף 27 (א) . לא החל בביצוע תכנית בתוך התקופה האמורה, לא יפקע תוקפה, ואולם הוועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית, להיתלותה או לבטלה.

כפי שניתן לראות טבלה זו מציגה את התדרדרות של מערכת התכנון בישראל. הוד"ל והותמ"ל נועדו לעסוק בפן אחד של תכנון : הגדלת המלאי התכנוני של יחידות דיור, ללא הסתכלות על אלמנטים נוספים בתחום הדיוור 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 הדיוור, תוך פגיעה בהליך תכנון תקין המתכלל את כלל הצרכים ושם דגש על צרכי הציבור, כדוגמת הוד"ל. הוד"ל מהווה גורם פוגעני להליך התכנון התקין, גם אם עדיין קיימים בה אלמנטים המקיימים תהליך תכנון שכזה (אפשרות הגשת ערר, חלוקה למחוזות וכדומה). לבסוף, במקביל לוד"ל הוקמה הותמ"ל אשר במהותה מהווה פגיעה קשה במערכת התכנון ובמערך האיזונים והבלמים באופן קבלת ההחלטות התכנוניות בישראל. בוועדה זו אין אפשרות לערער 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.

3. סיכום ומסקנות

[חוק הווד"לים](#) הוצג לציבור במהלך המחאה החברתית בקיץ 2011. מטרתו הייתה קיצור הליכי התכנון בקידום תוכניות דיור. הממשלה טענה שבצעד זה היא תקטין את הבירוקרטיה בהליכי התכנון ותגדיל את היצע הדירות בישראל, דבר שיסייע בפתרון משבר הדיור. פתרון זה היווה את תוכנית הדגל של הממשלה בתחום הדיור ואף קיבל את הכינוי "סופרטנקר" נדל"ני.

חוק זה כולל גם מטרה חברתית בדמות "דיור בר השגה". בפועל, המציאות מלמדת כי להקמת הוד"ל כמעט ולא הייתה השפעה על הגדלת היצע תכנוני בדיור (1% ! מכלל התוכניות שקודמו בשנים בה היא פועלת), והשפעה אפסית על הקמת יחידות דיור בפועל. כמו כן ההקצאה של 25% מיחידות הדיור לטובת דיור בר השגה מתקיימת באופן שולי ביותר.

הסיבה לכך נעוצה בעיקרה בכך שוועדות אלה מתייחסות להליך התכנון, שהינו הליך מורכב שמעורבים בו משתנים רבים, באופן פשטני. למרות שלוועדות אלה הגיעו מראש אך ורק תוכניות שקידומן מהיר, כל וד"ל מטפלת במספר מצומצם ביותר של תכניות וכן לרשותן עומד מערך יועצים ייעודי לטיפול בתכניות אלה, עדיין הן לא סיפקו את המצופה מהן. הקריטריונים המוזכרים לעיל לכאורה אמורים לאפשר קידום קל יותר של תכניות. בפועל הדבר לא כך, זאת מכיוון שאחד הכשלים המרכזיים של החוק הינו שהוא מתמקד רק בקיצור הליך התכנון כפתרון למשבר הדיור, ונמנע מטיפול בחסמים העיקריים של תחום הבנייה והדיור כדוגמת פתרונות תחבורתיים, תשתיות ביוב ומים וכד'.

- הממשלה הקימה את הווד"לים כפתרון למשבר הדיור, כאשר פתרון זה היווה את תוכנית הדגל של הממשלה בתחום. על אף הסמכויות הרבות שקיבלו וועדות הוד"לים, ועל אף הבחירה רק בתוכניות בשלות שאין בהן בעיות וחסמים מורכבים, וועדות אלה נכשלו בהגדלה של מספר התוכניות (כ- 1% בלבד מכלל התוכניות בארבע שנים) ואף לא נתנו פתרון במספר יחידות הדיור, לעומת המסלול הרגיל (כ- 12% מכלל יחידות הדיור).
- על פי חוק הוד"ל, תכניות המגיעות לפתחן של הוועדות אינן יכולות להישאר במישור התכנוני מבלי שתתקבל בעניין הכרעה. לכן, מלכתחילה מוגשות לווד"לים תכניות מועטות ואך ורק כאלו שמעריכים שניתן יהיה לקדם במסלול המהיר. קרי, תוכנית שידוע מראש שיש בהן מורכבות שתדרוש הבשלה במישור התכנוני לא יקודמו במסלול זה.
- 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 שלא קודמו פרויקטים עד כה של התחדשות עירונית במסלול זה.
- לאחר חיקוק החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור ([חוק הותמ"ל](#)) אשר אושר באוגוסט 2014, והורה על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, הוד"ל איבד את משמעותו והוחלף בדגם דורסני יותר (הותמ"ל).

- על פי דו"ח מבקר המדינה משנת 2015, עלה כי הוד"לים לא נתנו מענה לבעיות הדיור וכי מרבית התכניות המקודמות במרכז הארץ, בו הביקושים הגדולים ביותר, ולא התאימו לקידום במסלול זה. 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.
- על פי חוק הוד"לים מועד ביצועה של תכנית שאושרה במסלול הוד"לים, תחל את הביצוע בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה. **ניתן לראות כי כיום, ארבע שנים לאחר הקמת הוד"לים, אין תוכניות אחת שעמדה בתנאים של החוק ובמטרות הממשלה על אף מספר הרב של הוד"לים.**
- כאשר תכנית מקודמת במסלול הוד"ל, ישנו חיוב בחוק להשגת יעדים חברתיים, כגון יצירת היצע למגורים בהישג יד עבור אוכלוסיות שונות. בנוסף, בשל העובדה שתוכניות שמקודמות בוד"ל נמצאות בחלקן הגדול על קרקעות המדינה, אשר מיועדות לשרת את כלל הציבור, ישנה מחויבות יתרה להשגת מטרות אלה. **אולם ניתן לראות כי ועדות אלה, אינן מגשימות את רוח החוק ומתעלמות מהסוגיות החברתיות שלו.**
- התייעלות מערכת התכנון יכולה להתקיים בקלות רבה במידה ויוקצו משאבים למערכת התכנון הקיימת (ועדות מחוזיות), במקום בזבוז משאבים וביזור סמכויות על ידי הקמה של ועדות "מיוחדות" כדוגמת הוד"לים והותמ"ל.
- **ב-11.8.15 פג תוקפה של הוראת השעה של חוק הוד"ל. בכך שהממשלה לא האריכה את תוקפו של חוק זה, היא הכירה בכישלונה לייצר פתרונות מהירים על ידי ועדות בזק שחורגות ממסלול התכנון התקין והרגיל. בנוסף, על מנת להתחמק מההתחייבויות החברתיות שכלולות בחוק הוד"ל לא הוארך חוק זה והוקמו תחתיו ועדות הותמ"ל אשר אינן מחויבות לדיור בר-השגה ולפתרונות חברתיים.**

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 הוד"לים, בה יש רוב לנציגות ממשלתית). הוועדות מאשרות תוכניות בנייה בהתחשב בצרכי הציבור ובצורך לספק שירותים חברתיים לתושבים בהתאם לתוכניות המתאר הארציות. החלטות הוועדה עומדות לביקורת והסתייגות הציבור הרחב לתקופות של מספר חודשים, בהתאם לסוגיות שעסקו בהן. בכך ייצגו הוועדות פן של קבלת החלטות בחברה דמוקרטית. 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. 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.

4. ביבליוגרפיה

[דוח הוועדה הציבורית לבחינת חסמים ניהוליים וארגוניים בתחום התכנון והבנייה \(דוח ועדת ברנע מדצמבר 2011\).](#)

[דוחות הוד"לים התקופתיים.](#)

[דו"ח מבקר המדינה משנת 2015](#)

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

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

[החלטת הממשלה מס' 1980 מתאריך 15.7.2010](#)

[החלטת ממשלה מס' 2982 מתאריך 13.3.2011](#)

[האן, א., בן דוד, א. \(2010\). בחינת הצורך וההשפעות של הצעת הרפורמה בתכנון.](#)

[הצעת חוק הוד"לים מתאריך 27.6.2011](#)

[ועדת הפנים והגנת הסביבה וועדת הכלכלה מתאריך-29 באפריל 2013](#)

[יוסף, ח., קרוניש, ש. \(2012\). דוח "דרכים לשילוב דיור בר השגה בתכנון לדיור לאומי.](#)

[מינהל התכנון שנתון התכנון 2011](#)

[מינהל התכנון שנתון התכנון 2012](#)

[מינהל התכנון שנתון התכנון 2013](#)

[מינהל התכנון-שנתון התכנון 2014](#)

[עתירה של הקואליציה לדיור בר השגה הוגשה במאי 2012 לבית המשפט המחוזי בירושלים.](#)

[פייטלסון, א., בן דוד, א., הראל, ע. \(2014\). דוח עתודות מגורים במחוזות ת"א והמרכז.](#)

[תוכנית המתאר הארצית הכוללת לבינוי, לפיתוח ולשימור \(תמ"א 35\).](#)

[תכנית חירום להאצת הבניה למגורים דו"ח סטאטוס מס' 1 מתאריך 3.7.2011](#)

5. נספחים

נספח תוכניות שאושרו 2012-2015 (חודש אפריל) - הנתונים נלקחו מאתר משרד הפנים

מחוז	תוכנית	מספר יחידות	שטח בדונם	תאריך אישור	מחוז
ירושלים	מורדות משואה 12032	*493	171	28/11/2013	ביטול
ירושלים	הרחבת שכונת מלחה 12736	*397	156	24/07/2013	ביטול
ירושלים	החוצבים"-תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים	401	117	24/04/2014	
סה"כ מחוז ירושלים					
צפון	ג/ 20279 מרכז אומן - הרחבה חבל תענך	532	2841	30/12/2012	1
צפון	ג/ 20237 - ירכא שכונה מערבית	296	157	28/08/2014	
צפון	ג/ 19923-הגדלת אחוזה בניה בצפון הכרם ג' - עכו	239	29	11/07/2013	
צפון	ג/ 17000-כביש עוקף 65 - עפולה	1296	810	07/03/2013	
צפון	ג/ 20348-שכונה מזרחית - מזרעה	379	175.4	06/06/2013	
צפון	ג/ 19794-שכונות מגורים אדמית, שלומי	1175	948.6	30/12/2012	
צפון	ג/ 16368-קיבוץ האון- התחדשות	248	627.7	24/04/2014	
צפון	ג/ 20686-הרחבה דרומית,אשחר	500	751	24/12/2013	
צפון	ג/ 21290-טל אל - תכנית מפורטת ליישוב	207	1310.9	06/11/2014	
סה"כ מחוז צפון					
חיפה	ק/ 425-שכונת מגורים אפק - הרחבת קרית ביאליק	4573	1127	27/02/2013	9
חיפה	ק/ 364 / ה/ זב/ 212 / א/ 3-השלמת גבעת הרקפות - קרית ביאליק	430	60.37	24/04/2012	
חיפה-נפת חדרה	חכ/ 17 / ה/ א-שכונות מגורים דרום עתלית ובשטחי עין כרמל	370	212.88	22/07/2012	
חיפה	מ/ 310-מי עמי - הרחבת הישוב	274	901.22	01/11/2013	
חיפה-נפת חדרה	ש/ 1384 / חכ/ 156 / ט-שכונות מזרחיות - פרדיס	811	615	07/03/2012	
חיפה-נפת חדרה	מכ/ 582 / חכ/ 20 / ד/ א-מתחם החותרים - טירת הכרמל	2153	781.94	06/08/2013	
חיפה	חפ/ 2096 / א-המבואות הדרומיים	1418	228.27	09/02/2012	
חיפה-נפת חדרה	ש/ 1453-מבני מגורים צפוני באור עקיבא	240	34.17	27/02/2013	
חיפה	טב/ 267 זב/ 179א - שער טבעון - מתחם מגורים באדמות שער העמקים	522	306.17	20/03/2014	
חיפה	פרדס חנה - כרכור, שכונת הטריז	668	236.98	11/05/2014	
סה"כ מחוז חיפה					
מרכז	ממ/ 2050-הרחבת בית דגן	511	92.1	17/04/2012	10
מרכז	רמ/ 275 / א-ראש העין, שכונה D הקמת שכונת מגורים.	1718	304.9	07/01/2013	
סה"כ מחוז מרכז					
תל אביב	הר/ 1985 / א-מתחם הכוכבים-הרצליה	1075	470	17/07/2014	2
סה"כ מחוז תל אביב					
דרום	שערי העיר- 22 / 03 / 135-נתיבות	1676	680	01/11/2012	1
דרום	הרחבת שכונה 2 - רהט-03 / 17 / 389 / 9	134	63	14/11/2012	
דרום	רהט דרום - מתחם 6	1355	652	01/11/2012	
דרום	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 1-באר שבע	632	850.4	14/11/2012	
דרום	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 2-באר שבע	651	715.4	26/11/2012	
דרום-נפת אשקלון	קרית גת צפון - מתחם 07	938	500	30/12/2012	
דרום-נפת אשקלון	הרחבת מרכז שפירא	201	787.7	30/06/2014	
דרום-נפת אשקלון	קרית גת צפון - מתחם 04, 03	2550	667	20/03/2013	
דרום-נפת אשקלון	מתחם 02 - שכונות צפוניות קרית גת	1300	235.7	30/04/2013	
דרום	שכונה דרומית ירוחם	1018	732.9	30/04/2013	
דרום	שכונה 113 (דרום מערבית) ירוחם	677	746.5	07/10/2013	
דרום	שכונה צפון מזרחית דימונה	1241	991.4	10/05/2015	
דרום	חירן - שכונות צפוניות-מיתר	1800	2037.87	25/12/2014	
סה"כ מחוז דרום					
14173					
13					
36					

נספח תוכניות לדיור לאומי - הנתונים נלקחו מאתר משרד הפנים - מנהל התכנון

שרד הפנים
מנהל התכנון

כניס/ישויות שאושרו בשנה האחרונה

איתור תכנית וישות תכנונית

סה"כ אותרו 49 ישויות
ישות תכנונית: תוכנית סוג ישות: תכנית לדיור לאומי

ש"מ תכנית	מחוז	ישוב/רשות מקומית/מרחב תכנון	ישות תכנונית	מספר	שם	אישור רשומות / עיתונים
ירושלים	ירושלים	ירושלים	תוכנית	12032	שכונת מגורים חדשה, מורדות משואה	ר 28/11/2013
ירושלים	ירושלים	ירושלים	תוכנית	12736	הרחבת שכונת מלחה על ידי תוספת של 397 יח"ד, ממערב לרח' אגודת ספורט הפועל	ר 24/07/2013
דרום	מיתר	ירושלים	תוכנית	15 /101 /02 /15	שכונות דרומיות מיתר	
ירושלים	ירושלים, מבשרת ציון	ירושלים	תוכנית	152-0103655	"החוצבים"-תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים	ר 24/04/2014
דרום	רהט	רהט	תוכנית	9 /389 /03 /17	הרחבת שכונה 2 - רהט	ר 14/11/2012
דרום	רהט	רהט	תוכנית	426 /03 /17	רהט דרום - מתחם 6	ר 01/11/2012
דרום	נתיבות	נתיבות	תוכנית	135 /03 /22	שערי העיר	ר 01/11/2012
דרום	ירוחם	ירוחם	תוכנית	127 /03 /26	שכונה דרומית ירוחם	ר 30/04/2013
דרום	ירוחם	ירוחם	תוכנית	129 /03 /26	שכונה 113 (דרום מערבית) ירוחם	ר 07/10/2013
חיפה	זבולון, קרית טבעון	זבולון, קרית טבעון	תוכנית	301-0063719	טב/זב 179א - שער טבעון - מתחם מגורים באדמות שער העמקים	ר 20/03/2014
חיפה	זבולון, קרית, קרית ביאליק	זבולון, קרית, קרית ביאליק	תוכנית	301-0186817	הרחבת גבעת הרקפות - קרית ביאליק	
חיפה	פרדס חנה-כרכור	פרדס חנה-כרכור	תוכנית	308-0127860	פרדס חנה כרכור, מחנה 80	ר 28/05/2015
חיפה	זבולון, חיפה, קרית, קרית אתא, קרית ביאליק	זבולון, חיפה, קרית, קרית אתא, קרית ביאליק	תוכנית	352-0094631	שכונת מגורים בדרום קרית ביאליק	
חיפה	פרדס חנה-כרכור	פרדס חנה - כרכור, שכונת הטריז	תוכנית	353-0121889	פרדס חנה - כרכור, שכונת הטריז	ר 11/05/2014
דרום	באר שבע	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 1	תוכנית	222 /03 /5	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 1	ר 14/11/2012
דרום	באר שבע	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 2	תוכנית	223 /03 /5	נווה מנחם ב' (נחל עשן) פלח 2	ר 26/11/2012
דרום	אשקלון	מתחם המתנחלים, אשקלון	תוכנית	604-0168252	מתחם המתנחלים, אשקלון	
דרום	קרית גת	התחדשות עירונית - מתחם היסמין	תוכנית	606-0232397	התחדשות עירונית - מתחם היסמין	ר 21/04/2015
דרום	דימונה	שכונה צפון מזרחית דימונה	תוכנית	607-0166876	שכונה צפון מזרחית דימונה	ר 10/05/2015
דרום	נתיבות	נתיבות	תוכנית	609-0148007	נתיבות מערב ב'	ר 04/01/2015
דרום	ירוחם	ירוחם	תוכנית	612-0239418	ירוחם - שכונה משולבת	
דרום	מיתר	מיתר	תוכנית	615-0191494	כרמית הרחבה	
דרום	מיתר	מיתר	תוכנית	615-0225235	חירן - שכונות צפוניות	ר 25/12/2014
דרום	אבו בסמה, אום בטין, אל קסום, בני שמעון	אבו בסמה, אום בטין, אל קסום, בני שמעון	תוכנית	624-0221374	השכונה הצפונית, אום בטין	
דרום	בני שמעון, נגב מזרח, תל שבע	בני שמעון, נגב מזרח, תל שבע	תוכנית	652-0173807	תל שבע - שכונה מזרחית	
דרום	בני שמעון, לקיה, נגב מזרח	בני שמעון, לקיה, נגב מזרח	תוכנית	652-0183277	הרחבת שכונה 6 - לקיה	
דרום	מבועים, מרחבים, נגב מערב	מבועים, מרחבים, נגב מערב	תוכנית	18 /192 /03 /7	הרחבת מושב מבועים	
דרום	קרית גת	קרית גת	תוכנית	2 /140 /02 /9	קרית גת צפון - מתחם 07	ר 30/12/2012
דרום	קרית גת	קרית גת	תוכנית	3 /140 /03 /9	קרית גת צפון - מתחם 03, 04	ר 20/03/2013
דרום	קרית גת	קרית גת	תוכנית	4 /140 /03 /9	מתחם 02 - שכונות צפוניות קרית גת	ר 30/04/2013
צפון	אומן, הגילבוע, הגלבוע	אומן, הגילבוע, הגלבוע	תוכנית	14971 /ג	מרכז אומן-הרחבה	
צפון	האון, עמק הירדן	האון, עמק הירדן	תוכנית	16368 /ג	קיבוץ האון- התחדשות	ר 24/04/2014
צפון	עפולה	עפולה	תוכנית	17000 /ג	כביש עוקף 65 - 1296 יח"ד, עפולה	ר 07/03/2013
צפון	מעלה הגליל, שלומי	מעלה הגליל, שלומי	תוכנית	19794 /ג	שכונת מגורים אדמית, שלומי	ר 30/12/2012
צפון	אומן, הגילבוע, הגלבוע	אומן, הגילבוע, הגלבוע	תוכנית	20279 /ג	מרכז אומן - הרחבה חבל תענך	ר 30/12/2012
צפון	מזרעה, מטה אשר	מזרעה, מטה אשר	תוכנית	20348 /ג	שכונה מזרחית - מזרעה	ר 06/06/2013
צפון	אשחר, משגב	אשחר, משגב	תוכנית	20686 /ג	הרחבת דרומית, אשחר	ר 24/12/2013
צפון	טל-אל, משגב	טל-אל, משגב	תוכנית	21290 /ג	טל אל - תכנית מפורטת ליישוב	ר 06/11/2014
מרכז	הוד השרון	הוד השרון	תוכנית	הנ/ 50 /19 /1000	הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה הכנת ת. מתאר"המרכז העירוני-הוד השרון"	
מרכז	הוד השרון	הוד השרון	תוכנית	הנ/ 50 /19 /1000	הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה הכנת ת. מתאר"המרכז העירוני-הוד השרון"	
תל-אביב	הרצליה	הרצליה	תוכנית	הנ/ 1985 /א	מתחם הנוכבים	ר 17/07/2014
חיפה	חוף הכרמל, עין כרמל, עתלית	חוף הכרמל, עין כרמל, עתלית	תוכנית	חכ/ 17 /ה /א	שכונת מגורים דרום עתלית ובשטחי עין כרמל	ר 22/07/2012
חיפה	חיפה	חיפה	תוכנית	חפ/ 2096 /א	המבואות הדרומיים	ר 09/02/2012
מרכז	באר יעקב, מצפה אפק	באר יעקב, מצפה אפק	תוכנית	ממ/ 2 /1538 /א	בית אבות דיור מגון - מוה דורון	ר 17/04/2012
מרכז	בית דגן, מצפה אפק	בית דגן, מצפה אפק	תוכנית	2050 /ממ	הרחבת בית דגן	ר 24/04/2012
חיפה	זבולון, קרית, קרית ביאליק	זבולון, קרית, קרית ביאליק	תוכנית	ק/ 3 /364 /ה /זב /212 /א /3	השלמת גבעת הרקפות - קרית ביאליק	ר 27/02/2013
חיפה	קרית, קרית ביאליק	קרית, קרית ביאליק	תוכנית	ק/ 426	שכונת מגורים אפק - הרחבת קרית ביאליק	ר 07/01/2013
מרכז	ראש העין	ראש העין	תוכנית	רז/ 275 /א	שכונה D הקמת שכונת מגורים	ר 07/03/2012
חיפה	חוף הכרמל, פוריידים, שומרון	חוף הכרמל, פוריידים, שומרון	תוכנית	ש/ 1384 /חכ /156 /ט	שכונות מזרחיות - פרדיס	ר 27/02/2013
חיפה	אור עקיבא, שומרון	אור עקיבא, שומרון	תוכנית	ש/ 1453	מבן מגורים צפוני באור עקיבא	