



סיכום פעילות שנתי, 2021

הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שבט התשפ"ב
ינואר 2022

תוכן עניינים

א. הקדמה 3
ב. תיקון מס׳ 7 לחוק הוותמ״ל –סמכויות הוועדה 5
ג. תהליכי עבודה 5
ד. סיכום נתונים ומגמות 7
ד1. הכרזות 7
ד2. תכניות מאושרות ובטיפול הוועדה 8
ד3. תכניות שאושרו בסטייה מתמ״א ותמ״מ 10
ד4. פעילות הוועדה ממועד כניסת החוק החדש לתוקף 10
ה. מתכנון לביצוע 12
ה1. ישימות תכנונית וקידום לביצוע 12
ה2. נתונים - מימוש תכניות מועדפות לדיור 13
ה3. צוות מלווה 17
ו. זרקורים - תכניות 18
ו1. זרקור על פעילות הוועדה בתכניות להתחדשות עירונית 18
ו2. תכנית להרחבת היישוב פורדיס- תמל/ 1069 19
ו3. קרית עקרון צפון מזרח- תמל/ 1074 20
ז. נספחים 21
נספח א׳: רשימת תכניות מאושרות 21
נספח ב׳: רשימת תכניות שביצוען החל 24

א. הקדמה

הוותמ"ל פועלת מתוקף החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראות שעה), תשע"ד-2014. החוק נחקק כהוראת שעה המייצרת הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור במטרה לסייע בפתרון המשבר בשוק הדיור ע"י הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור המאושרות במדינת ישראל, יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ולהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

פעילות הוועדה מאפשרת את קידומן היעיל של תכניות בנייה למגורים במתחמים אשר הוכרזו כמתחמים מועדפים לדיור, תוך קיצור וייעול משך הזמן של קידום התכנון ותוך שמירה על איכות תוצרי התכנון ועל קיומו של הליך תכנוני תקין ונאות.

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית מהווה גורם מרכזי בהגשמת היעדים הלאומיים להגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל. תרומתה של הוותמ"ל כמוסד תכנון ארצי הממוקד בצרכים האסטרטגיים הוכיח את עצמו לאורך שנות פעילותיו מיום הקמתו וכמוסד אשר מיישם את החלטות הממשלה ומביא לידי מימוש את מדיניות התכנון הלאומית ומספק חלק משמעותי בעמידה בייעדי התכנית האסטרטגית של מינהל התכנון.

אופי פעילות הוועדה מגוון והשתנה לאורך השנים תוך התאמה למדיניות הלאומית ולצרכי הדיור במדינת ישראל. מאפיינים מרכזיים בעבודת הוועדה:

1. אישור **מהיר** של מתחמי דיור מורכבים תוך הקפדה על איכות תכנון;
2. מתן מענה **גדול ומגוון** של היצע דיור;
3. **סמכויות נרחבות** לשינוי מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות;
4. **תכנון איכותי** כנגזרת מתנאי שטח נתונים;
5. ראיה מתכללת- התכנית כחלק **מהמרחב** הסובב;
6. **שולחן אחד**- סנכרון אינטרסים בין תושבים, יזמים והרשות המקומית;
7. התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים;
8. הכללת **פתרון מלא** לכל הנדרש למימוש התכניות.

הוועדה מתמקדת בפתרונות מגורים למגוון קהלי אוכלוסיה ומקדמת תכניות מגורים רחבות היקף ביישובי חברה כללית, החברה החרדית וביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית. בנוסף, ומכח תיקוני החוק לאורך השנים, סמכויות הוועדה הורחבו גם לקידום תכניות בקרקע מרובת בעלים ובמתחמי פינוי בינוי.

חוק הוותמ"ל פקע ביוני 2020 וחודש בשנית באוגוסט 2021, מה שהוביל לכך שבמהלך רוב שנת 2021 התמקדה פעילות הוועדה בקידום תכניות שהוחלט על הפקדתן טרם פקיעת החוק.

הישג משמעותי לוותמ"ל במהלך 2021 הוא חידוש החוק ע"י הממשלה. החוק החדש שאושר באוגוסט האחרון כהוראת שעה, שם דגש על - קידום תכניות להתחדשות עירונית של מרקמים קיימים; המשך קידום תכניות עבור האוכלוסייה הערבית, דרוזית וצ'רקסית וכן עבור החברה החרדית. כמו כן, על פיתוח מוטה תחבורה עתירת נוסעים, בממשק לתכניות מתאר ארציות בעלות חשיבות לאומית ובפרט אזורים

המשולבים בהם מערכות הסעת המונים. הדבר בא לידי ביטוי בהוספת מטרה רביעית לחוק בדבר הצורך בייעול השימוש בקרקע והגברת השימוש בתחבורה הציבורית. כן, נוספו לארבעת מסלולי קידום התכנון הקיימים (תכניות רחבות היקף, תכניות ביישובי החברה הערבית הדרוזית והצ'רקסית, מסלול התחדשות עירונית ומסלול קרקע מרובת בעלים), שני מסלולי תכנון חדשים שהם מסלול ייחודי לחברה חרדית ומסלול לתכניות בסביבת תחנות המטרו.

שנת 2021 היתה שנה מאתגרת נוכח מגפת הקורונה, חילופי השלטון, פקיעת תוקף החוק וחזרתו לאחר למעלה משנה (יוני 2020-אוגוסט 2021), ולמרות זאת המשיכה הוותמ"ל בפעילותה ביתר שאת. מאמץ זה נשא פרי נוכח עשייה משמעותית המתבטאת בנתונים, בפרט ברבעון האחרון של השנה, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך הדו"ח. יתר על כן, נוסף לריכוז המאמץ לאישור תכניות הבנייה שהופקדו טרם פקיעת החוק, עסק הצוות המקצועי של הוותמ"ל במהלך שנת 2021 בהכנת הקרקע לקראת הבאות והתרכז בקידום נושאי רוחב מקצועיים, עדכון סדרי העבודה והטמעת כלים ומנגנונים שיבטיחו איכות תכנונית וקידום תכנון בתכניות שטרם הגיעו לשלב הסטטוטורי.

מאז תחילת פעילות הוועדה ועד סוף שנת 2021 אושרו בוותמ"ל **כ- 283 אלף יחידות דיור ב-94 תכניות מאושרות**.

הוותמ"ל ממשיכה בעבודתה לקידום **תכנון איכותי** בפרקי זמן מהירים וביעילות, תוך יצירת האיזון בין כלל הגורמים והאינטרסים במרחב, שימת דגש על **תכנון מוכוון ביצוע** וגיבוש סל פתרונות וכלים לתשתיות התומכות הנדרשות לצורך המימוש, והכל תוך עמידה ביעדי התכנית האסטרטגית להגדלת היצע יחידות הדיור המאושרות בחלוקה לחומשים.

מסמך זה מהווה סיכום לפעילות הוועדה בשנת 2021 ומציג סיכום נתונים ומגמות ממועד כניסת חוק הוותמ"ל לתוקף ועד לסוף השנה החולפת. הדו"ח מוגש לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהתאם לסעיף 35 לחוק.

ב. תיקון מס׳ 7 לחוק הוותמ״ל –סמכויות הוועדה

חוק הוותמ״ל פקע ביוני 2020 וחודש בתיקון מס׳ 7 לחוק שנכנס לתוקף באוגוסט 2021. בתקופה זו לא ניתן היה להכריז על מתחמים חדשים או להחליט על הפקדת תכניות שקידומן החל קודם לכן ובכך נכנסה פעילות הוועדה למעיין תקופת ״המתנה״ עד לאישור החוק. תיקון מס׳ 7 לחוק כלל שורה של שינויים ועדכונים בפעילות הוועדה. להלן פרוט ערכי הוותמ״ל במסגרת כניסת החוק החדש לתוקף:

- **מיקוד בפנים הערים**- קידום תכנון ופיתוח בקרקע סובבת תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרה להביא, בין השאר, לייעול השימוש בקרקע ולהגברת השימוש בתחבורה הציבורית. לפיכך, נוסף מסלול קידום חדש ייחודי לסביבת תחנות המטרו ועודכן מסלול קיים לקידום תכנון להתחדשות עירונית תוך שימת דגש על פינוי בינוי, הקטנת היקף יח״ד המינימלי במסלול ומתן אפשרות לקרקע משלימה.
- **התמחות באוכלוסיות ייחודיות** על רקע מחסור בדיור לקהלים אלה. במסגרת זו, המשך קידום תכנון ביישובי החברה הערבית, הדרוזית והצ׳רקסית, והרחבת סמכויות הוועדה לתכנון יישובים הכוללים רוב של אוכלוסייה חרדית. בנוסף, עודכנו היקפי יחידות הדיור המינימליים שניתן לכלול במתחמים חדשים המוכרזים כמועדפים לדיור במסלולים השונים.
- **הגבלת כמות התכניות שניתן לקדם על שטחי משבצת** של יישובים חקלאיים, מתוך הצורך לשמירה על איזון התכנון על שטחים לפיתוח ולבין התכנון על גבי שטחים פתוחים.
- **הליך תכנון משתף** הכולל הרחבת הייצוג בוועדה של משקיפים מטעם משרד הרווחה ומטעם המועצות האזוריות וכן חיזוק שיתוף הפעולה עם הרשויות המקומיות באמצעות שיתוף הרשות המקומית כבר משלב ההכרזה על מתחם כמועדף לדיור והעברת עמדתה לממשלה.
- **מיקוד בתכנון איכותי מוכוון ביצוע**- יצירת תכנון בר מימוש, השם דגש על סוגיות שונות, כגון: השפעה הדדית בין רשת התחבורה הציבורית לבין הבינוי, ישימות כלכלית בתכניות פינוי, קיבולת תשתיות עירוניות ואזוריות לקליטת תוספת יחידות הדיור ועוד.
- **גמישות בתכנון עתידי**- הרחבת סמכויות ועדה מחוזית או מקומית בנוגע לשינוי תכנית מועדפת לדיור לאחר אישורה.

ג. תהליכי עבודה

קידום תכנית מועדפת לדיור כולל שלושה שלבים עיקריים:

א. שלב ההכנה הטרום סטטוטורי- מתחיל עם ההכרזה על מתחם כמועדף לדיור ועוסק בגיבוש התכנית. בשלב זה מתקיים סיור וסדרה של ישיבות תיאום עם צוותי התכנון, הרשויות המקומיות וגופים שונים, במהלכן נקבעות אבני דרך לקידום התכנון ולוחות הזמנים. בשלב זה מתבצע הליך שיתוף של בעלי העניין, המאפשר התייחסות לתכנית בשלב התכנון המקדמי במטרה להגיע לשלב התכנון הסטטוטורי עם הסכמות רחבות ככל הניתן או לכל הפחות מחלוקות ברורות.

ב. השלב הסטטוטורי - כולל את תהליך קידומה הסטטוטורי של התכנית החל מהגשת התכנית למוסד התכנון, בדיקת תנאי סף המוודאת כי התכנית ראויה להגשה כדין וכי צורפו לה המידע

והמסמכים הבסיסיים הנדרשים לצורך הכנתה וקליטתה במערכת המקוונת, דיון בהפקדת התכנית, הפקדתה בפועל להתנגדויות הציבור ועד למתן תוקף בכפוף ללוח הזמנים הקבוע בחוק הוותמ"ל.

ג. השלב הפוסט-סטטוטורי- לאחר אישור התכנית, הכולל מעקב אחר מימושה לרבות הגשת תצ"ר/ תמ"ר / מתן היתר בניה ובמקרים מסויימים כינוס צוות מלווה בתכניות שנקבע כי נדרשות לכך.



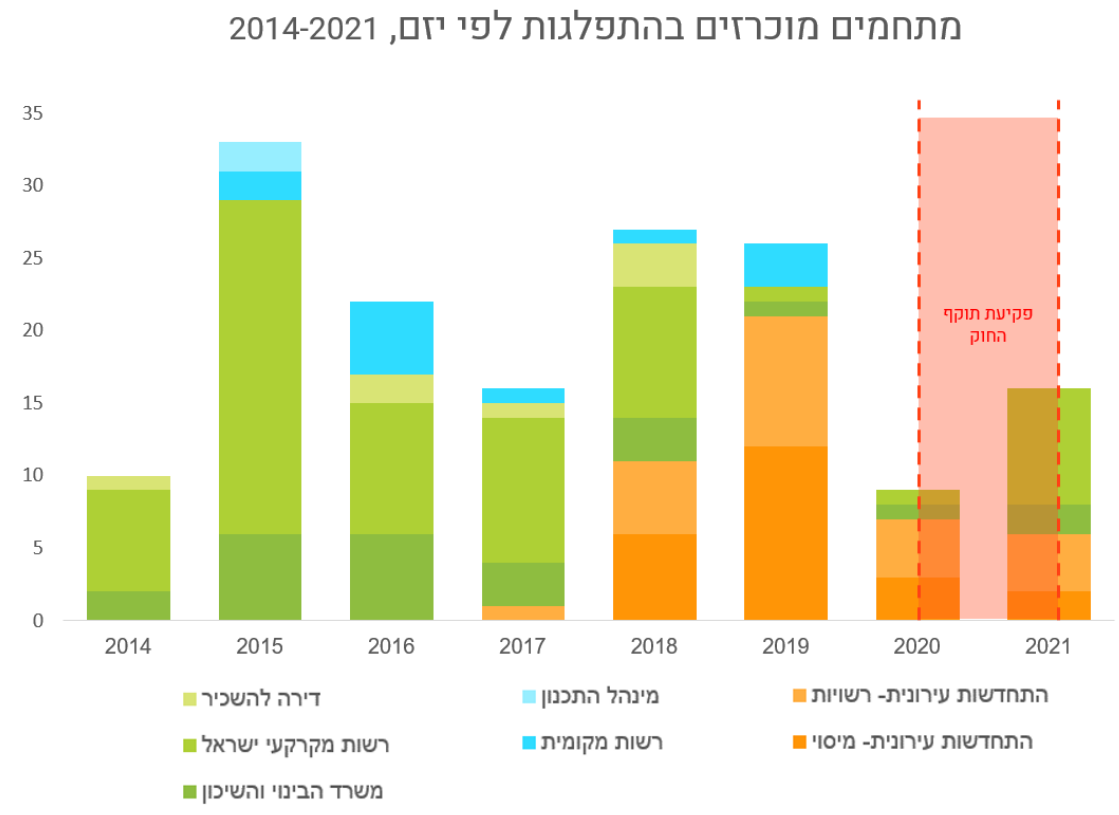
ד. סיכום נתונים ומגמות

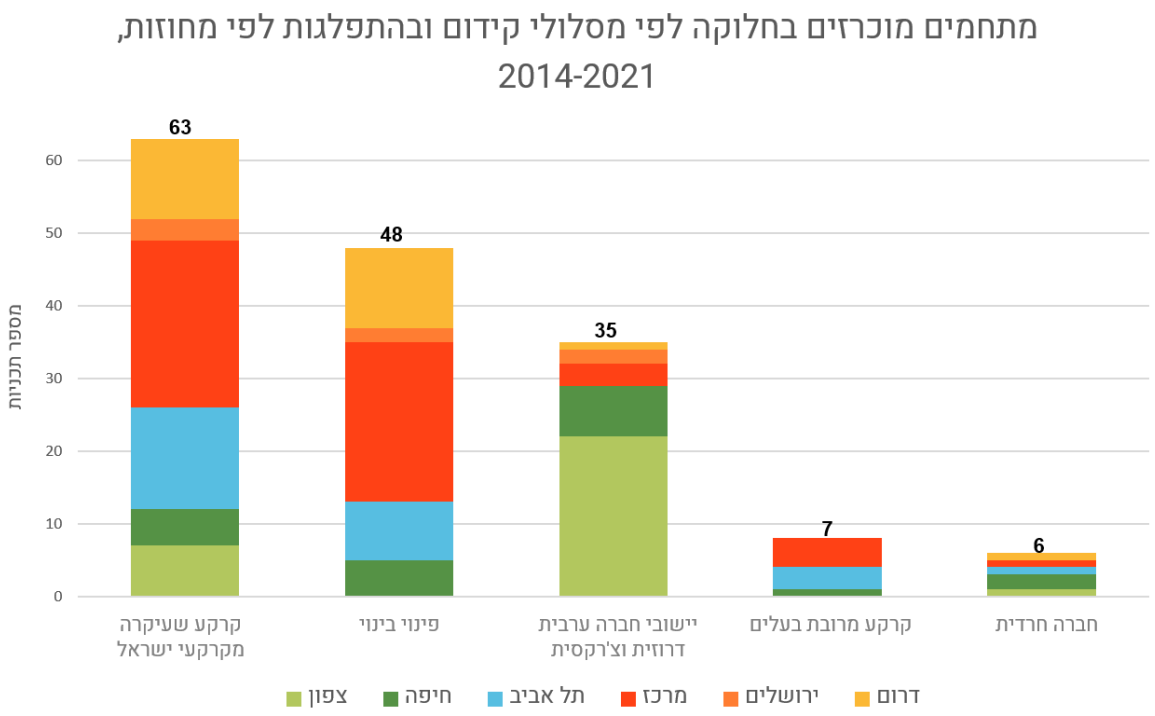
ד1. הכרזות

שלב מקדמי וייחודי לתהליך קידום תכניות בוותמ"ל הוא הכרזת וועדת השרים לענייני פנים, שירותים תכנון ושלטון מקומי על שטח מוגדר המיועד לתכנון כמתחם מועדף לדיור. ממועד כניסת החוק לתוקף בשנת 2014 ועד לסוף 2021 הוכרזו 159 מתחמים מועדפים לדיור, הכוללים 469,810 יח"ד.

בשנת 2021 הוכרזו 16 מתחמים חדשים כמתחמים מועדפים לדיור, אשר יאפשרו תכנון מפורט ל-28,525 יחידות דיור חדשות. מדובר בגידול משמעותי ביחס למספר המתחמים שהוכרזו בשנת 2020, שנה בה פקע תוקף החוק. מתוך כלל יחידות הדיור במתחמים החדשים שהוכרזו בשנת 2021, 16,870 יחידות דיור (מהן 12,750 יח"ד תוספתיות) יקודמו ב-8 תכניות במסלול התחדשות עירונית, 14,450 יחידות דיור יקודמו ב-7 תכניות במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, ו- 1,370 יחידות דיור יקודמו בתכנית במסלול קרקע מרובת בעלים. מחצית מהמתחמים שהוכרזו הוגשו ע"י רשות מקרקעי ישראל.

הגרף להלן מציג את היקף המתחמים שהוכרזו לאורך השנים בפילוח לפי יזם. ניכרת ירידה משמעותית בהיקף הפעילות באמצע שנת 2020, נוכח פקיעת תוקף חוק הוותמ"ל. במהלך תקופה זו ועד חידוש החוק הוועדה דנה אך ורק בתכניות שהוחלט להפקידן קודם לכן. בד בבד, הגרף משקף גם את תחילת חידוש פעילות הוועדה עם אישור החוק החדש באוגוסט האחרון. הגרף הנוסף מציג את כלל המתחמים שהוכרזו בחלוקה לפי מסלול הקידום ובהתפלגות לפי מחוז.





ד2. תכניות מאושרות ובטיפול הוועדה

משנת הקמתה ועד סוף שנת 2021 אישרה הוותמ"ל- 94 תכניות הכוללות 283,400 יחידות דיור[1].

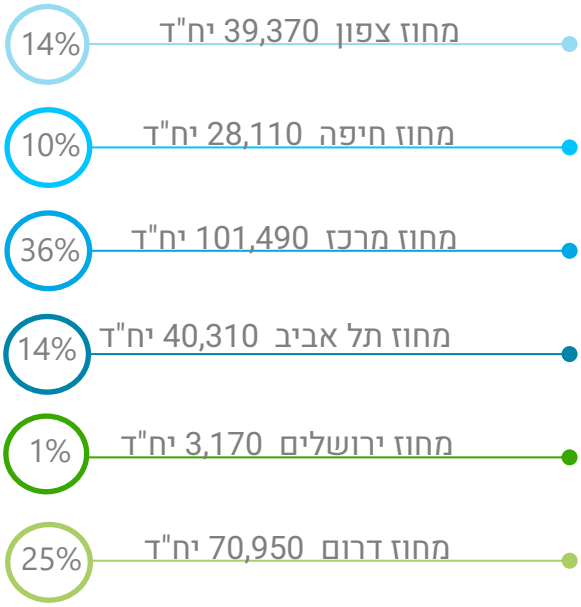
מתוך היקף יחידות הדיור שאושרו: 67 תכניות אושרו ביישובי **החברה הכללית** ובהן 233,760 יח"ד; 22 תכניות אושרו ביישובי ה**חברה הערבית הדרוזית והצ'רקסית** ובהן 36,830 יח"ד; 5 תכניות אושרו עבור **החברה החרדית** ובהן 12,810 יח"ד. עוד יצויין כי מבין כלל התכניות, אושרו 13 תכניות **פינוי ובינוי** הכוללות 23,000 יח"ד.

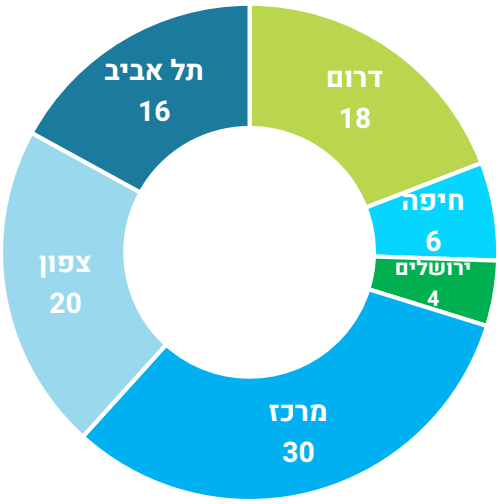
בשנת 2021 אושרו למתן תוקף 6 תכניות חדשות הכוללות 21,680 יח"ד ואישרור תכנית נוספת שחזרו בה על שלב ההתנגדויות ועל כן יחידות הדיור שבה לא נספרו שנית.

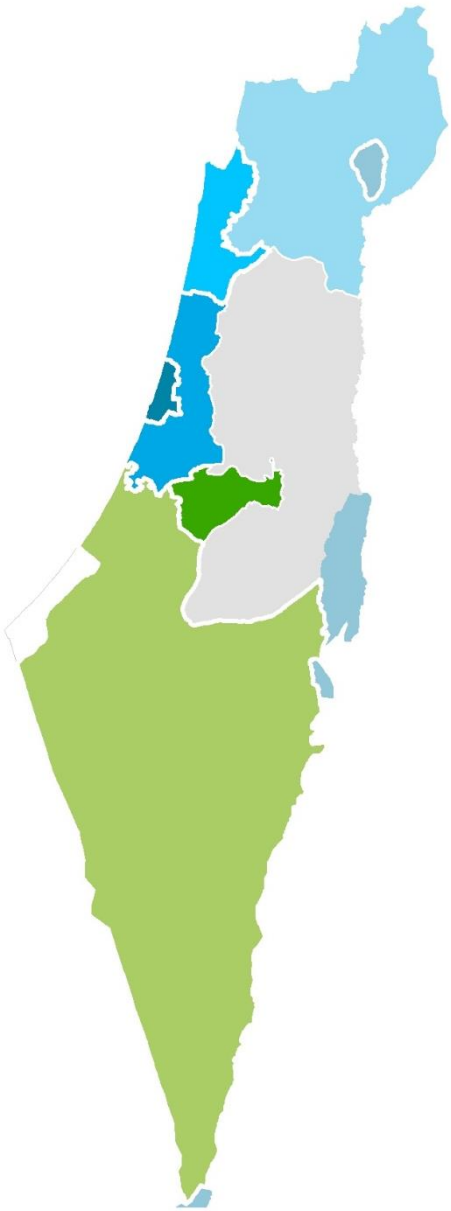
נכון לסוף שנת 2021, הוותמ"ל מטפלת ב- 60 תכניות הכוללות **כ- 141 אלף יחידות דיור בשלבי טיפול שונים**: 18 תכניות בהן 55,300 יח"ד נמצאות בהליך סטטוטורי ו- 42 תכניות הכוללות 85,680 יח"ד בשלבי טיפול שונים בהליך התכנוני. בגרף להלן ניתן לראות את היקף יחידות הדיור בחלוקה לפי שלב הטיפול בתכניות בו הן מצויות.

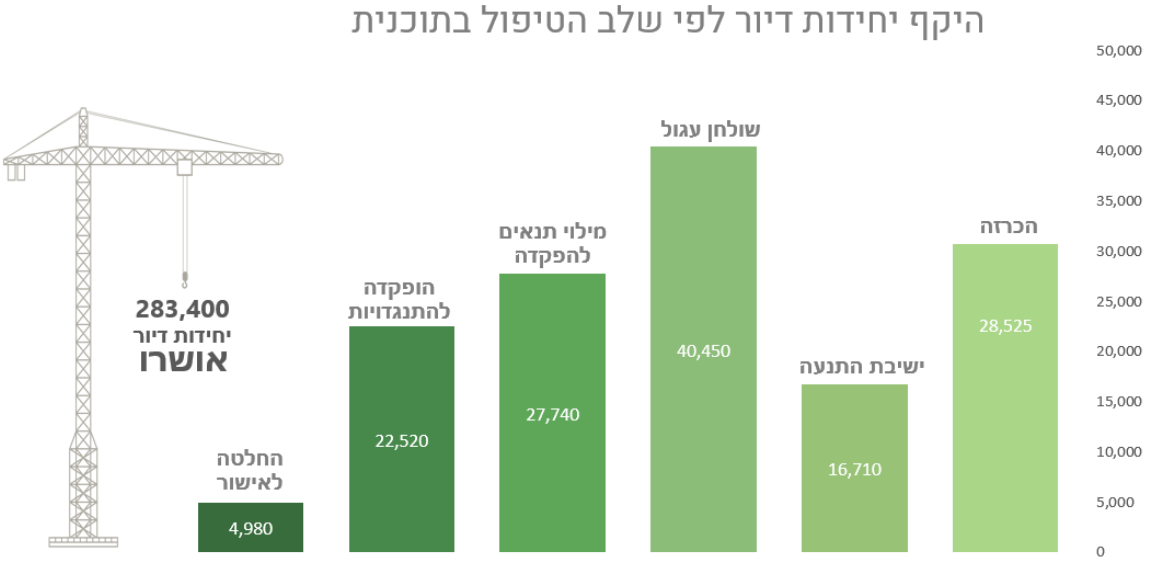
[1] נתון זה כולל 2 תכניות באפולוניה (תמל/1004 א ו-ב) שבוטלו בהוראת בית המשפט וצפויות להגיע לדיון מחדש במוסד התכנון המוסמך לכך.

היקף יחידות דיור בתכניות מאושרות, 2015-2021









ד3. תכניות שאושרו בסטייה מתמ"א ותמ"מ

הוותמ"ל מקדמת תכניות בשטחים שתמ"א/ 35 ייעדה לפיתוח עירוני ואינה חורגת ממדיניות הממשלה. מתוך כלל התכניות שאושרו בוותמ"ל בכל שנות פעילות, 10 תכניות כללו שינוי לתכניות מתאר ארציות (שאינן תמ"א 35 כאמור) ו- 18 תכניות כוללות שינוי לתכניות מתאר מחוזיות.

מבין התכניות שאושרו בשנת 2021, לא אושרה אף תכנית בסטייה מתכניות מיתאר ארציות ו- 3 תכניות כללו שינוי מתמ"מ (מעבר לתחום הגמישות הקבוע בתמ"מ): תמל/ 1061 מתחם דרומי בערערה, תמל/ 1072 יהוד מגשימים ותמל/ 1083 קרית המסלול בהרצליה. היקף השטח שאושר בשינוי מהתמ"מ עומד על 1,816 דונם- 1,246 דונם בתמל/1061 ו-570 דונם בתמל/1072. היקף השטח שאושר בשינוי תמ"מ מתוך כלל התכניות שאושרו במהלך שנת 2021 הוא 0.19% בלבד משטח התכניות.

ד4. פעילות הוועדה ממועד כניסת החוק החדש לתוקף

תקופת הביניים שבה המתינה הוותמ"ל לחידוש פעילותה, ואשר ארכה 15 חודשים, תמה באוגוסט 2021 עם אישור חידוש חוק הוותמ"ל. בתקופה זו נמנעה הוועדה מלדון בתכניות חדשות, אלא אם הוחלט להפקידן קודם לפקיעת החוק. להלן טבלה וסיכום המפרט את תוצרי פעילות הוועדה מאז אישור החוק ועד לסוף שנת 2021:

תכניות שהוכרזו מתוקף החוק הישן וקודמו במהלך תקופת ההמתנה לאישור החוק - ברבעון האחרון של שנת 2021, החליטה הוותמ"ל על הפקדת 12 תכניות בהיקף כולל של 23,230 יח"ד, מהן 21,250 יחידות דיור הן יחידות דיור חדשות המתווספות על המצב הקיים בטרם הגשת התכניות: 8 תכניות בהתחדשות עירונית (7,870 יחידות דיור תוספתיות וסה"כ 9,850 יח"ד), ו- 4 תכניות במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (13,380 יח"ד). מבין התכניות כאמור, 3 תכניות (9,180 יח"ד) הן ביישובי החברה הערבית, הדרוזית והצ'רקסית.

בפילוח לפי מחוזות: כ-50% מיחידות הדיור נמצאות במחוזות צפון וחיפה, 43% במחוז מרכז והיתר במחוזות דרום ותל אביב. 37% מיחידות הדיור נכללות בתכניות המקודמות במסלול של התחדשות עירונית, יתר יח"ד מופיעות במסלול יישובי החברה הערבית, דרוזית וצ'רקסית (3 תכניות) ותכנית אחת במסלול כללי.

בנוסף להחלטות הוועדה על הפקדת תכניות חדשות, התקיימו שלוש ישיבות של וועדת המשנה להתנגדויות אשר דנו בהתנגדויות שהוגשו לתכניות במהלך שנת 2021, ושלוש ישיבות של מליאת הוועדה במהלכן הוחלט על אישור שלוש תכניות (סה"כ 14,230 יח"ד).

תכניות שפורסמו למתן תוקף מאז אישור החוק החדש- 5 תכניות (סה"כ 16,830 יח"ד) מתוך 6 תכניות שפורסמו במהלך כל שנת 2021 ובנוסף 2 תכניות בהן בוצע תיקון 'טעות סופר'.

קידום תכניות שהמתינו לאישור החוק החדש- מאז כניסת החוק לתוקף התקיימו 6 'שולחנות עגולים' ב-6 תכניות הכוללות 9,127 יח"ד. מתוכן 3 תכניות במסלול התחדשות עירונית (סה"כ 3,050 יח"ד) במתחם הרותם פלדות באשדוד, מתחם מבוא בנימין בקרית גת ומתחם באשקלון.

סיכום דיוני הוותמ"ל החל ממועד אישור החוק מחדש

	תאריך	סוג דיון	מספר תכנית	שם	יחידות דיור
שולחן עגול	05.08.21	שולחן עגול	תמל/1104	כפר כנא	*1,800
	10.10.21	שולחן עגול	תמל/2026	קרית גת מבוא בנימין	*901
	11.10.21	שולחן עגול	תמל/1045א'	בני ברק צפון	*680
	17.10.21	שולחן עגול	תמל/2021	אשדוד הרותם פלדות	*1,178
	17.10.21	שולחן עגול	תמל/1088	כפר סבא צפון	*4,000
	30.12.21	שולחן עגול	תמל/2037	אשקלון מתחם בנימין	*968
התחדשות עירונית	06.10.21	מליאה	תמל/2032	רמלה הרצל	499
	06.10.21	מליאה	תמל/1105	גד'דה מכר	8,116
	13.10.21	מליאה	תמל/2033	רחובות שעריים	388
	19.10.21	מליאה	תמל/1098	ג'וליס	547
	03.11.21	מליאה	תמל/2015	חדרה מתחם אולגה	1,428
	10.11.21	מליאה	תמל/2038	אשקלון אהוד התחיה	1,030
	17.11.21	מליאה	תמל/2035	בת ים דליה	612
	17.11.21	מליאה	תמל/1080	ג'סר א זרקא	520
	24.11.21	מליאה	תמל/2013	לוד מתחם אילת	654
	24.11.21	מליאה	תמל/2016	יהוד קדו"מ ביאקובסקי, הרצל	658
	29.12.21	מליאה	תמל/2012	לוד שלמה המלך	2,711
	29.12.21	מליאה	תמל/1088	כפר סבא צפון	4,200
התחדשות עירונית	30.09.21	ועדת משנה	תמל/1043	עראבה	
	30.09.21	מליאה	תמל/1043	עראבה	4,983
	19.10.21	ועדת משנה	תמל/1072	יהוד מגשימים	
	19.10.21	מליאה	תמל/1072	יהוד מגשימים	3,566

	29.12.21	ועדת משנה	תמל/1030	אום אל פאחם ערערה אל שבאב	
	29.12.21	מליאה	תמל/1030	אום אל פאחם ערערה אל שבאב	5,678
צומת שוקבצ	08.08.21	תכניות מאושרות	תמל/1074	קרית עקרון מזרח	4,400
	08.08.21	תכניות מאושרות	תמל/1096	הרצליה בין ערים	^1,090
	11.08.21	תכניות מאושרות	תמל/1082	הרצליה קרית שחקים	^1,650
	03.10.21	תכניות מאושרות	תמל/1083	הרצליה קרית מסלול	2,290
	11.11.21	תכניות מאושרות	תמל/1061	מתחם דרומי ערערה	4,194
	11.11.21	תכניות מאושרות	תמל/1069	פורדיס	2,384
	22.11.21	תכניות מאושרות	תמל/1072	יהוד מגשימים	3,566

הערות לטבלה: * היקף יח"ד משוער; ^ אושרה בשנת 2020, תיקון טעות סופר בשנת 2021

ה. מתכנון לביצוע

ה1. ישימות תכנונית וקידום לביצוע

ייחודה של הוותמ"ל, בין היתר, הינו בליווי ומעקב אחר ביצוע התכניות לאחר אישורן וזאת בהתאם לסעיף 26 לחוק, הקובע את המועד לתחילת ביצוע של תכנית מועדפת לדיור והשלכות על אי ביצועה במועד. יצויין כי בהתאם להוראות השעה והמעבר שנקבעו (סעיף 34 לחוק), המעקב אחר תחילת ביצוע תכניות שאושרו קודם לחידוש החוק, חל בנוסחו הקודם טרם תיקון מס' 7 לחוק.

המעקב אחר ביצוע התכניות מתבצע באמצעות דיווח שוטף לגבי מידת מימוש התכניות המתקבל מגופי השיווק והפיתוח. בתכניות ייחודיות ומורכבות מתבצע מעקב ובקרה באמצעות צוות מלווה וזאת בהתאם להגדרה בהוראות התכנית המחייבת הקמתו.

כחלק מתפיסת העבודה של הוועדה, מושקע מאמץ רב בפתרון חסמי מימוש במסגרת שלב התכנון, תוך התייחסות להיבטים מוניציפליים, זיהוי ותקצוב תשתיות חיוניות, מתן מענה סטטוטורי מלא לתשתיות הנדרשות, הקצאת משאבים ורתימת הגופים הממשלתיים האחראיים על מימוש בפועל של התכניות והתשתיות הנגזרות ממנה. פעולות אלו נועדו לקצר את שלבי הטיפול הנדרש לאחר האישור הסטטוטורי ולקראת מתן היתר הבניה וביצוע בפועל.

אחד החסמים המרכזיים למימוש תכניות בנייה למגורים הינו הצורך בתכנון וביצוע של תשתיות אזוריות ועל אזוריות הנדרשות נוכח גידול האוכלוסייה הצפוי ובפרט תשתיות הנדסיות כדוגמת מתקנים לטיפול בשפכים, תשתיות תחבורתיות לרבות תחבורה ציבורית ועוד. תכנון וביצוע של תשתיות הינו מורכב ודורש תיאום הנדסי ומימון תקציבי ייעודי. עקרון יסוד בפעילות הוותמ"ל הינו לקיחת אחריות סטטוטורית על התשתיות הנדרשות, וזאת על מנת להבטיח מימוש מהיר ויעיל של כלל מרכיבי התכניות. בהתאם לכך, תשתיות המזוהות כחיוניות לפיתוח התכנית – כלומר הנדרשות כבר מיחידת דיור ראשונה או העלולות לגרום לעיכוב בשלבי המימוש, ושאינן מקודמות במסגרת

סטטוטורית אחרת, נכללות בתחום ה'קו הכחול' של התכנית וכך מובטח כי כבר עם אישור התכנית תהא תשתית תכנונית לביצוען.

עם זאת, לעיתים קיימים קשיים המעכבים את מימושן של תכניות מאושרות ובכלל זה קושי בשיווק הקרקע, קושי במימוש התכנית בקרקעות בבעלות פרטית, היעדר חתימה על הסכמי גג וחסמי ביצוע של תשתיות.

אתגרים במימוש ביישובי החברה הערבית, דרוזית וצ'רקסית: מנתוני משרד הבינוי והשיכון עולה כי האתגרים העיקריים במימוש תכניות ביישובים אלה, באים לידי ביטוי בראש ובראשונה בהרכב בעלויות הקרקע המתבטא בשיעור נרחב של קרקע בבעלות פרטית. האתגרים כוללים בנייה לא חוקית הפולשת לשטחים ציבוריים או דרכים ומעכבת את פיתוחם, וכן בנייה קיימת בפועל בתחומי מגרשים המיועדים למגורים וזאת בשימוש שאינו תואם את ייעוד המגורים (למשל בנייה חקלאית)- כל אלה יוצרים עיכוב במימוש התכניות ומגבירים את החשש של בעלי הקרקעות מהליך איחוד וחלוקה. בנוסף, היעדר מקור תקציבי תורם אף הוא לעיכוב הביצוע. החלטת ממשלה מס' 922 אשר התמקדה במתן תקציבים לתכנון סטטוטורי לא סיפקה את המענה הנדרש לשלב הביצוע. החלטת הממשלה מס' 550 מיום 24.10.2021, נותנת רוח גבית למימוש תכניות אלה ותסייע בתקצוב תכנון לביצוע ועבודות פיתוח בפועל בתנאים מסויימים למתחמים בקרקע פרטית.

התרת חסמים: במסגרת הירתמות ממשלת ישראל להגדלת היצע הדיור, החליטה הממשלה בהחלטה מס' 206 מיום 1 באוגוסט 2021 שעניינה "האצת עבודת הממשלה להגדלת היצע הדיור" על הקמת פורום חסמים בין משרדי בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, בהשתתפות כלל מנכ"לי המשרדים הרלוונטים לתחום הדיור. הפורום מרבה לעסוק בהתרת חסמים לביצוע, ובכלל זה, חסמים תחבורתיים, חסמי ניקוז וחסמי טיהור שפכים, וזאת, בין היתר, ע"י כינוס כלל הגופים המעורבים סביב שולחן דיונים אחד במטרה לטפל ולפתור את החסמים, תוך יצירת תכנית עבודה ומעקב אחר מימושה.

ה2. נתונים - מימוש תכניות מועדפות לדיור

בהתאם לסעיף 26 לחוק, צוות הוועדה אוסף ואוגם נתונים מגופי הפיתוח והשיווק השונים בנוגע למצב ביצוע התכניות. להלן סיכום הנתונים המתקבלים מתוך דיווח ייזום לגבי מידת הפיתוח ומימוש התכניות ומתוך מעקב המתבצע אחר מצב היתרי הבנייה בתכניות הוותמ"ל המאושרות במסלול פינוי בינוי, באמצעות מערכת רישוי זמין ובה נבדק האם הופק היתר בניה ראשון למגורים.

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור אישרה ממועד תחילת פעילותה בשנת 2014 ועד לדיון במועצה הארצית שהתקיים ביום 4.1.2022, 33 תכניות לגביהן חלפו 4 שנים מיום אישורן[2]. מהנתונים עולה כי מבין 33 התכניות הללו, ב- 22 תכניות (סה"כ 55,810 יח"ד), בוצע פיתוח בפועל של 25% או יותר מכלל עבודות התשתית או שניתן היתר בניה ראשון למגורים. מתוכן 17 הנן תכניות במסלול תכניות רחבות

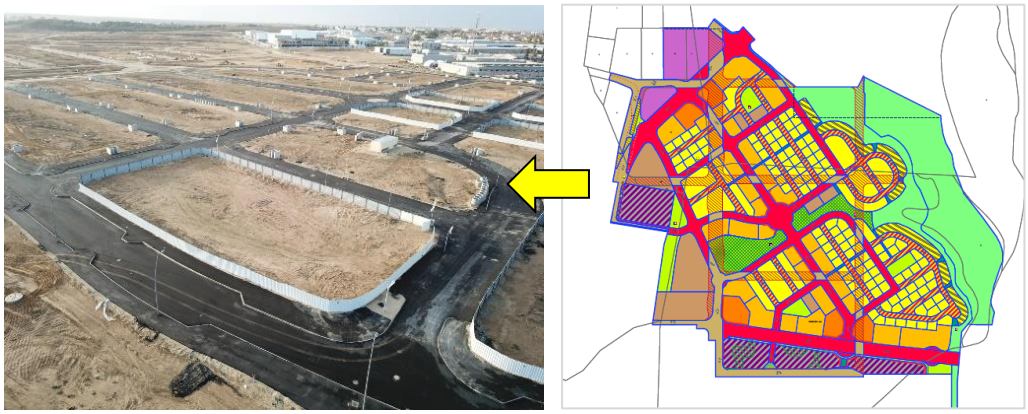
[2] תמל/1004/א באפולוניה הרצליה בוטלה ועל כן לא נכללה במניין זה.

היקף לחברה הכללית, תכנית אחת במסלול פינוי בינוי ו-4 תכניות ביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית.

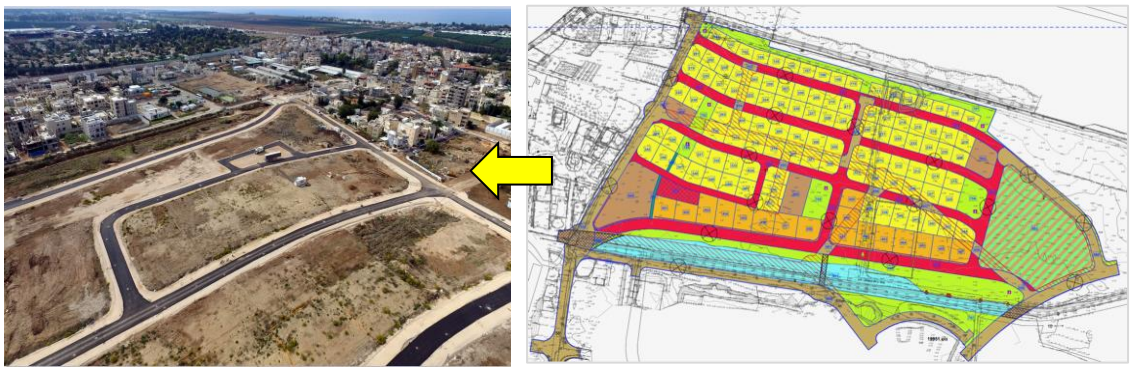
להלן תמונות נבחרות מביצוע בפועל של מבנים ועבודות תשתית מכח תכניות הוותמ"ל המאושרות:



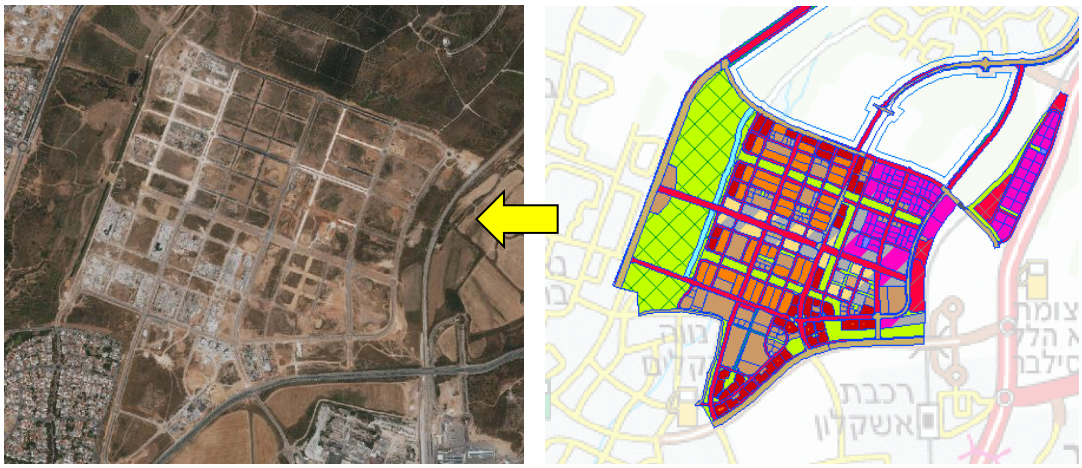
תמל/ 1007 רחוב חדש בשכונה כא בשוהם (מקור: צוות מקצועי, ותמ"ל)



תמל/ 1027 אופקים חורשת נוח (מקור: אגף הנדסה ופיתוח תשתיות, רשות מקרקעי ישראל)



תמל/ 1031 מזרעה (מקור: משרד הבינוי והשיכון)



תמל/ 1006 אשקלון מ-7 "עיר היין" (צילום אויר 2021, המרכז למיפוי ישראל)



מעביר מים בתמל/ 1064 לוד- בן שמן
(מקור: כלכלית לוד)



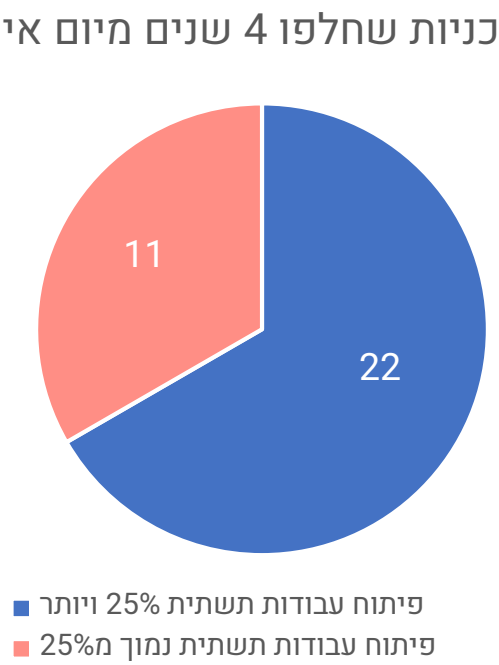
תמל/ 1040 רמות יורם נתיבות (מקור: אגף הנדסה ופיתוח תשתיות, רשות מקרקעי ישראל)

מבין 33 התכניות שצויינו לעיל, ב-11 תכניות (סה"כ 38,710 יח"ד), טרם בוצע פיתוח בהיקף האמור בסעיף 26 (א)(2) בחוק. מתוכן, 7 תכניות במסלול תכניות רחבות היקף לחברה הכללית ו-4 תכניות ביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית. 11 התכניות שחלפו 4 שנים וטרם הוחל בביצוען:

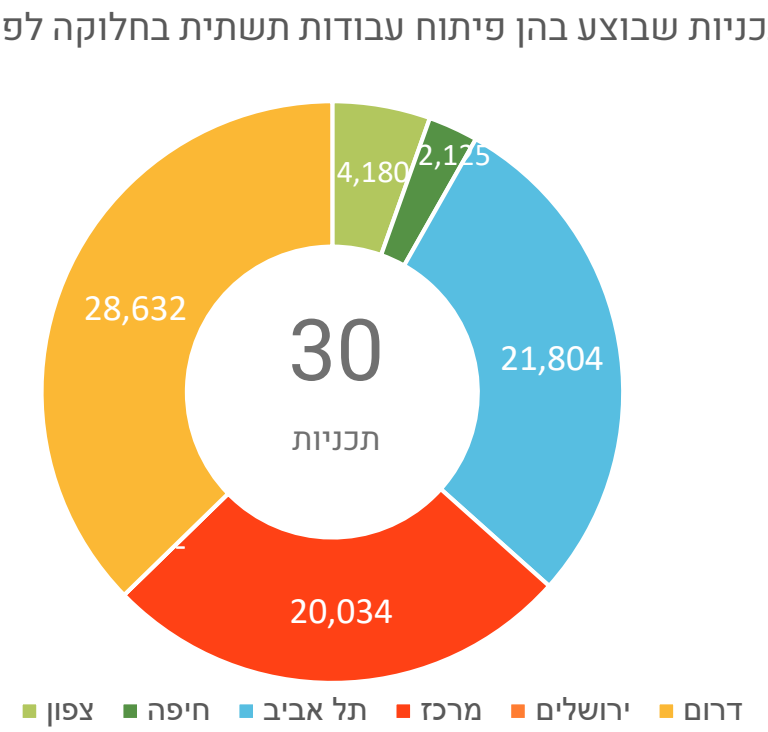
1. תמל/1011- קרית גת מערב
2. תמל/1016- באר שבע שכונת הרקפות
3. תמל/1020- ביר אל מכסור מתחם מגורים (שכונה מ')
4. תמל/1026- עילוט שכ' דרום מזרחית
5. תמל/1032- קצרין רובע 12
6. תמל/1035- קצרין רובע 13
7. תמל/1033- טמרה שכונה מזרחית
8. תמל/1039- מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6 (טייבה)
9. תמל/1047- אשקלון מ-6
10. תמל/1048- אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום
11. תמל/1065- אבו גוש רובע מערבי

המועצה הארצית דנה ביום 4.1.2022 ב- 10 תכניות מתוך 11 התכניות ברשימה לעיל, זאת בהתאם להוראת סעיף 26(ב) לחוק הוותמ"ל. אחת מהתכניות, תמל/ 1039, נמצאת בהליך משפטי נכון למועד הדיון במועצה הארצית, ועל כן הדיון בה נדחה למועד אחר.

הגרף להלן מציג את כמות התכניות שחלפו 4 שנים מיום אישורן בחלוקה לפי מצב אחוז פיתוח עבודות התשתית כנדרש בחוק.



בנוסף ל-22 התכניות שעמדו בהיקף הפיתוח הנדרש תוך 4 שנים, ישנן 8 תכניות נוספות, שעומדות אף הן בהיקף הנדרש לפיתוח עבודות התשתית וזאת על אף שטרם חלפו 4 שנים מיום אישורן. היקף יחידות הדיור בתכניות אלה עומד על 76,775 יח"ד. רשימת התכניות צורפה בנספח ב' למסמך זה והגרף להלן מציג סיכום של היקף יחידות הדיור שהחל בהן ביצוע בפועל של עבודות התשתית בהיקף של 25% ויותר ובהתפלגות לפי מחוז.



ה3. צוות מלווה

בתכניות בהן נקבע בהוראות התכנית כי נדרש מינוי, ליווי ומעקב של צוות מלווה בתום ההליך הסטטוטורי, ממשיך צוות מקצועי ללוות את שלבי הפיתוח ותהליכי הביצוע של התכניות וזאת כדי להבטיח את יישומן בהתאם לתכניות ולעקרונות שנקבעו על ידי הוועדה ובהתאם לנסיבות המשתנות. הצוות המלווה מוודא שאכן פיתוח התשתיות מתבצע בד בבד עם קידומן ובנייתן של יחידות הדיור בהתאם לתכנית המאושרת. שלב זה נדרש לרוב בתכניות בעלות מורכבות ביצוע גבוהה, המצריכות פיתוח תשתיות עירוניות ואזוריות משמעותיות (דוגמת פינוי מחנות צה"ל או שלביות פיתוח המותנת במספר רב של תשתיות), תוך תיאום בין מספר גורמים, כתנאי לפיתוח מגורים ואשר יבטיח יישום מיטבי והבטחת שמירה על האינטרס הציבורי לטובת תושבי המקום העתידיים.

הרכב הצוות המלווה נקבע באופן פרטני וכולל נציגים של הרשות המקומית האמונה על הוצאת היתרי הבנייה, משרדי הממשלה הרלוונטיים וזרועות הפיתוח, וזאת כדי להבטיח כי יינתן מענה מלא לצרכי הפיתוח ולחסמים שעולים תוך כדי מימוש התכניות.

צוותים מלווים שהוקמו בתכניות בשטחי מחנות צה"ל המיועדים לפינוי- בצריפין ובתל השומר, דנו ואישרו מסמכי שלביות המתייחסים לפיתוח השטח בהתאם לשלבי פינוי שטחי בסיסי הצבא, כוללים הנחיות אופרטיביות לביצוע בפועל ומפרטים את התשתיות האזוריות והמקומיות והצרכים הציבוריים המחוייבים לביצוע בד בבד עם הקמת המגורים החדשים, ובהם: ביצוע תשתית הולכת הביוב ופתרון הקצה לשפכים, קווי אספקת מי השתייה ובריכות המים, תשתית חשמל, ביצוע מפעל ניקוז, תשתית תחבורתית, פיתוח והקמה של פארק מטרופוליני, מוסדות החינוך ושטחים פתוחים ציבוריים הנדרשים למגורים החדשים בכל שלב ביצוע ועוד.

ו. זרקורים - תכניות

ו1. זרקור על פעילות הוועדה בתכניות להתחדשות עירונית

הצפי לגידול האוכלוסייה, עתודות הקרקע המוגבלות והצורך בשמירה על שטחים פתוחים מחייבים כי חלק משמעותי של התכנון והפיתוח ייעשה בפנים הערים, במרקמים הקיימים בהתחדשות עירונית. בהחלטת ממשלה 2457 הקובעת הייעדים לתכנון מפורט עד שנת 2040, נקבע כי 30% מכלל עתודות יחידות הדיור ל- 2040 תהיינה במרקמים הקיימים. מרכיב מרכזי להשגת יעד זה הינו הפניית הבינוי למרכזי הערים באמצעות התחדשות עירונית, ניצול משאבי קרקע ותשתיות קיימות תוך שדרוגן ועידוד העירוניות.

התחדשות עירונית מהווה הזדמנות לחידוש העיר, להחייאת מרכזי ערים ושכונות מגורים וותיקות, להעלאת צפיפות המגורים באופן המהווה בסיס ליצירת איכות חיים עירונית לתושבים, להרחבת היצע הדיור, לשיפור ושדרוג המרחבים הציבוריים, לטיפול בתשתיות, ומאפשרת טיפול ומיגון במבני המגורים הנמצאים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד ועוד.[3]

ע"פ חוק הוותמ"ל, הגופים הרשאים להגיש תכנית מועדפת לדיור הינם רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, משרד האוצר ביישובי מיעוטים, רשות מקומית או מי שקיבל הרשאה לכך על פי החוק. תיקון 4 לחוק שאושר באוגוסט 2017 איפשר הכרזה על מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית במסגרת פינוי-בינוי כעל מתחמים מועדפים לדיור. בתוך כך, ע"פ החוק רשאים להגיש מתחמי התחדשות עירונית, כל יזם לרבות יזמים פרטיים. השינוי שנעשה בתיקון 4 לחוק היטה למעשה את פעילות הותמ"ל מאז 2018 והעצים את פעילות הוועדה בתחום של התחדשות עירונית.

גם החוק החדש שנכנס לתוקף באוגוסט 2021 מאפשר את מיקוד פעילות הוועדה בפנים הערים וזאת, בין השאר, ע"י הפחתת היקף יח"ד המינימלי הנדרש לצורך הכרזה על מתחם במסלול התחדשות עירונית. עד סוף 2021 קודמו בוותמ"ל 44 תכניות במסלול התחדשות עירונית, 13 מהן (כ-23 אלף יח"ד) אושרו והשאר בשלבים שונים בהליך קידום התכניות. הגדולה שבהן נמצאת באור יהודה וכוללת 4,300 יח"ד.

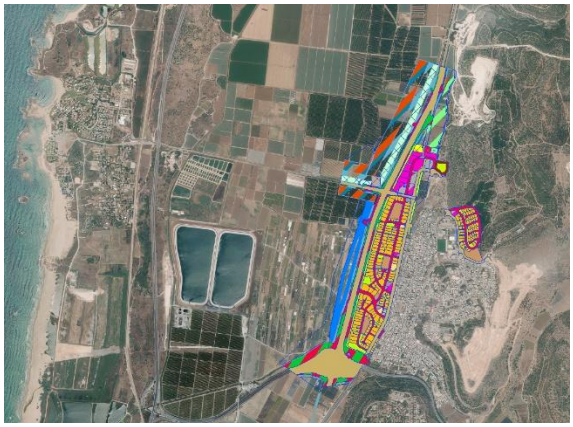


אלונים גורביץ אדריכלים

תכנית ההתחדשות העירונית הראשונה שאושרה ע"י הוותמ"ל ב- 2018 היא תמל/ 2001 הממוקמת בשכונת נורדאו בנתניה. התכנית מאפשרת הקמת 870 יחידות דיור חדשות ו-4,000 מ"ר לשטחי ציבור, וזאת במקום 208 יח"ד קיימות בצפיפות נמוכה ובבניני רכבת במצב פיזי ותחזוקתי ירוד. בשנת 2021 הופק מכח התכנית היתר הבניה הראשון למגורים.

[3] מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

2. תכנית להרחבת היישוב פורדיס- תמל/ 1069



פורדיס היא מועצה מקומית ערבית מוסלמית הממוקמת במורדות המערביים של רכס הכרמל. הוותמ"ל החליטה בשנת 2021 לאשר למתן תוקף את התכנית המפורטת "פורדיס מערב" שהינה נגזרת של תכנית המתאר הכוללנית המאושרת של היישוב וכוללת את עתודת הפיתוח העיקרית שלו.

התכנית התמודדה עם מורכבות תכנונית גבוהה נוכח הצורך בהסטת תשתיות ארציות לרבות רצועת גז, מים, חשמל ודלק, הסטת דרך מס' 4 העוברת בשטח התכנית וכן מורכבות קניינית ופתרון סוגיית הבעלויות על הקרקע שהתאפשרה לאחר תהליך עבודה ארוך עם התושבים, בהשתתפות ובהנחיית המועצה המקומית.

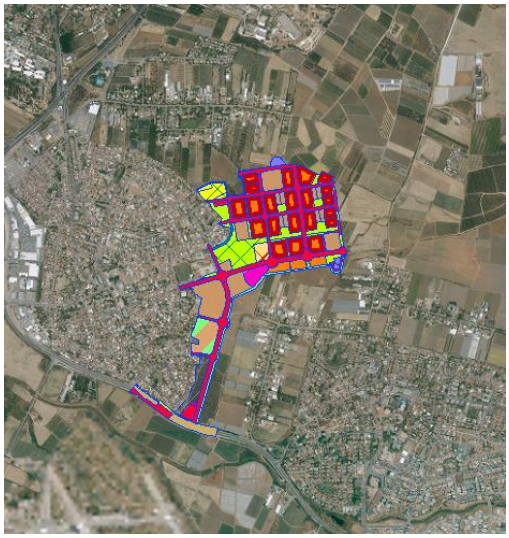
התכנון נעשה בטופוגרפיה הררית ובשים לב לדרכים ההיסטריות ביישוב והותאם לצרכים הייחודיים של האוכלוסייה תוך מתן דגש על חיבוריות בין המרקם החדש ויצירת לב עירוני רצוף. הבינוי תוכנן כהמשך למרקם הבנוי של היישוב תוך יצירת שדרה מרכזית הכוללת חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים. שטחי הציבור והשטחים הפתוחים שובצו במרחקי הליכה ורכיבה, תוכננה טיילת בשדרה נופית וכן ניתן מענה למחסור הקיים ביישוב. התכנית כוללת מתחם עיקרי ממערב לדרך מס' 4 ובו כ- 1,740 יח"ד, כ- 40 דונם למבנים ומוסדות ציבור, כ- 13 דונם לספורט ונופש לרבות פארק מרכזי חדש, אזור תעסוקה ומלאכה בצפון היישוב ושטח לבית עלמין. בתכנית מתחם משני נוסף הכולל כ- 400 יח"ד נוספות ושטח לבית ספר יסודי ועל יסודי.

מדובר בתכנית חשובה ליישוב פורדיס אשר מאפשרת את הרחבתו, תוך שמירה על תכנון איכותי ומתן מענה למצוקת הדיור ביישוב בהתאמה למדיניות הממשלה למתן פתרונות דיור למגזר זה.



גורדון אדריכלים

3ו. קרית עקרון צפון מזרח- תמל/ 1074



תמל/1074 מניחה את התשתית הסטטוטורית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון-מזרח קרית עקרון, בשטח המהווה את עתודת הקרקע האחרונה להתפתחות היישוב, ומכאן חשיבותה. התכנית קיבלה תוקף באוגוסט 2021 לאחר שאושרה בוותמ"ל, תוך שיתוף פעולה הדק עם הרשות המקומית.

התכנית כוללת 3,900 יחידות דיור הפרושות בבלוקים עירוניים בבינוי מגוון הכולל בין 6 ל-12 קומות, ובהן בין היתר יחידות דיור קטנות ו- 500 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים לרווחת התושבים החדשים ותושבי הישוב הקיים, הסובלים כיום ממחסור בשטחי ציבור מבונים ופתוחים. בנוסף, מציעה התכנית שטחי תעסוקה ומסחר שכונתיים בהיקף כולל של כ- 40,000 מ"ר. תכנון נשען על רשת רחובות איכותית וצפופה, מערך שבילים המעודד הליכה ורכיבה על אופניים וזאת תוך חיבור השכונה ליישוב הקיים.

במהלך הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, הוועדה קיבלה מספר החלטות דרמטיות ששיפרו את התכנון לאין ערוך, במטרה להטמיע צפיפות מגורים איכותית תוך בחינת כושר הנשיאה בשטח התכנית המוצעת, לייעל את השימוש במשאב הקרקע ולשפר את הממשק לסביבה הקרובה וליישובים החקלאיים הסמוכים לה. עוד החליטה הוועדה על גריעת 160 דונם משטח התכנית וייעול השימוש במבני הציבור. צמצום תחומי הרעש משדה התעופה הצבאי בתיאום עם משרד הבטחון, איפשרו חיזוק רציפות וחיבוריות ליישוב הוותיק ויצירת שדרה עירונית מרכזית הקושרת את השכונה לבינוי הקיים. שדרה זו מבוססת על דרך היסטורית ולאורכה שולבו פארק ליניארי ושימושי מסחר ותעסוקה.



רשות מקרקעי ישראל, ארמון אדריכלים

ז. נספחים

נספח א': רשימת תכניות מאושרות

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	יחידות דיור	תאריך נוסח פרסום מתן תוקף
1	תמל/ 1001	תל השומר מרכז	תל אביב	9,500	19/01/2016
2	תמל/ 1002	תל השומר צפון	תל אביב	2,000	19/01/2016
3	תמל/ 1003	גן יבנה צפון מערב	מרכז	1,546	07/07/2016
4	תמל/ 1004/ א[4]	אפולוניה א'	תל אביב	3,000	21/08/2016
5	תמל/ 1004/ ב[4]	אפולוניה ב'	תל אביב	924	03/07/2017
6	תמל/ 1005	פרדס בחסכון	תל אביב	2,350	19/01/2016
7	תמל/ 1006	אשקלון עיר היין	דרום	11,466	11/01/2016
8	תמל/ 1007	שוהם שכונה כא	מרכז	1,444	07/07/2016
9	תמל/ 1008	טורעאן	צפון	771	07/07/2016
10	תמל/ 1010	נתניה - עין התכלת	מרכז	964	15/05/2017
11	תמל/ 1011	קרית גת	דרום	9,356	08/11/2016
12	תמל/ 1013	נהריה - אינפילים עירוני	צפון	1,115	22/12/2016
13	תמל/ 1014	בסמת טבעון גבעת קושט	צפון	520	07/12/2016
14	תמל/ 1016	באר שבע -שכונת הרקפות	דרום	4,150	04/01/2017
15	תמל/ 1017	בת חפר	מרכז	1,230	15/11/2017
16	תמל/ 1018	מחנה צריפין - מתחם 1	מרכז	3,700	28/12/2016
17	תמל/ 1018/ א	מחנה צריפין - מתחם 1- תיקון	מרכז	1,094	18/11/2020
18	תמל/ 1019	מחנה צריפין - מתחם 2	מרכז	3,200	02/04/2017
19	תמל/ 1020	ביר אל מכסור שכונה מ'	צפון	703	08/11/2016
20	תמל/ 1021	עפולה צפון- מול העמק	צפון	797	07/12/2016
21	תמל/ 1022	אשקלון שכונת אגמים מזרח	דרום	5,185	28/12/2016
22	תמל/ 1023	רמת גן - תל השומר דרום	תל אביב	3,050	13/12/2017
23	תמל/ 1024	קרית אתא - רמת יוחנן (דרום)	חיפה	4,561	31/05/2018
24	תמל/ 1025	קרית אתא - מתחם צפון מערב	חיפה	12,352	24/11/2019
25	תמל/ 1026	עילוט שכונה דרום מזרחית	צפון	544	04/07/2017
26	תמל/ 1027	אופקים - שכונת נח	דרום	1,001	28/12/2016
27	תמל/ 1029	איכסאל - שכונה מערבית	צפון	888	14/05/2018
28	תמל/ 1031	מזרעה- שכונה צפונית	צפון	274	13/02/2017
29	תמל/ 1032	קצרין רובע 12	צפון	1,142	07/12/2016
30	תמל/ 1033	טמרה מזרח (מתחם 3)	צפון	1837	13/12/2017
31	תמל/ 1034	אופקים חדשים	דרום	7,368	20/03/2018

[4] התכנית בוטלה בהוראת בית המשפט וצפוייה להגיע לדיון מחדש במוסד התכנון המוסמך לכך.

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	יחידות דיור	תאריך נוסח פרסום מתן תוקף
32	תמל/ 1035	קצרין רובע 13	צפון	1,744	10/05/2017
33	תמל/ 1036	שפרעם שכונה מזרחית	צפון	1,625	17/05/2018
34	תמל/ 1037	באר יעקב מתחם יב	מרכז	916	06/09/2017
35	תמל/ 1038	רמת גן - גני אז"ר	תל אביב	2,270	09/10/2018
36	תמל/ 1039	טייבה - מתחם מערבי	מרכז	2,263	24/09/2017
37	תמל/ 1040	נתיבות - רמות יורם 13-14	דרום	5,462	02/10/2017
38	תמל/ 1040/ 1	נתיבות - רמות יורם 13-14 תיקון	דרום		05/03/2020
39	תמל/ 1041	יהוד- גני יהודה	מרכז	4,417	04/07/2018
40	תמל/ 1042	שערי עכו	צפון	8,363	09/01/2018
41	תמל/ 1044	רהט מתחם דרומי	דרום	4,515	13/06/2018
42	תמל/ 1045	בני ברק מתחם צפוני	תל אביב	2,100	28/06/2018
43	תמל/ 1046	אור יהודה - שכונת פארק איילון	תל אביב	2,262	03/05/2018
44	תמל/ 1047	אשקלון מתחם מ-6	דרום	4,740	02/10/2017
45	תמל/ 1048	אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	דרום	3,976	02/10/2017
46	תמל/ 1049	יבנה מזרח - שורק	מרכז	12,500	19/03/2019
47	תמל/ 1050	נתיבות - נווה שרון (10-12)	דרום	1,003	02/10/2017
48	תמל/ 1050/ 1	נתיבות - מע"ר - תיקון	דרום		19/07/2020
49	תמל/ 1051	נתיבות - מעלות נחל (15-16)	דרום	3,534	03/06/2019
50	תמל/ 1052	אבו גוש מתחם צפוני	ירושלים	634	20/01/2020
51	תמל/ 1054	מג'דל כרום	צפון	1,746	08/01/2021
52	תמל/ 1056	עפולה רובע גלבוע	צפון	7,785	20/09/2018
53	תמל/ 1057	מעלות צוריאל	צפון	2,292	02/10/2017
54	תמל/ 1060	טירה	מרכז	2,070	28/05/2019
55	תמל/ 1061	ערערה	חיפה	4,194	15/11/2021
56	תמל/ 1062	פארק לכיש - אשדוד	דרום	3,008	30/04/2019
57	תמל/ 1063	דיר אל אסד	צפון	554	06/01/2019
58	תמל/ 1064	לוד- בן שמן	מרכז	4,300	02/01/2019
59	תמל/ 1064/ א	לוד- בית הקשתות- תיקון	מרכז	479	01/11/2020
60	תמל/ 1065	אבו גוש - רובע מערבי	ירושלים	595	27/12/2017
61	תמל/ 1066	רכסים	חיפה	2,125	11/08/2019
62	תמל/ 1068	רמת השרון- מערב	תל אביב	1,675	20/09/2018
63	תמל/ 1069	פורייידיס	חיפה	2,384	15/11/2021
64	תמל/ 1071	נתניה- חבצלת	מרכז	3,649	31/12/2020
65	תמל/ 1072	יהוד- מגשימים	מרכז	3,566	24/11/2021
66	תמל/ 1074	קרית עקרון מזרח	מרכז	4,400	10/08/2021
67	תמל/ 1076	סירקין מערב	מרכז	8,808	23/12/2019

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	יחידות דיור	תאריך נוסח פרסום מתן תוקף
68	תמל/ 1078	כפר קאסם	מרכז	1,641	23/06/2019
69	תמל/ 1079	בני עי"ש	מרכז	5,739	09/12/2019
70	תמל/ 1081	אלעד	מרכז	4,280	12/08/2020
71	תמל/ 1082	הרצליה- קרית שחקים	תל אביב	1,650	02/01/2020
72	תמל/ 1083	הרצליה- קרית מסלול	תל אביב	2,290	06/10/2021
73	תמל/ 1084	רהט	דרום	2,407	26/12/2019
74	תמל/ 1086	רחובות- קריית משה (פינוי בינוי)	מרכז	8,352	15/12/2019
75	תמל/ 1087	לוד מתחם רובע מערבי (ניר צבי)	מרכז	11,373	24/12/2018
76	תמל/ 1089	שיבלי	צפון	627	25/07/2019
77	תמל/ 1090	נתיבות - מתחם 10 רמות מאיר	דרום	1,807	16/04/2019
78	תמל/ 1092	אעבלין	צפון	770	01/12/2020
79	תמל/ 1094	רכסים - צפון	חיפה	2,496	24/12/2020
80	תמל/ 1096	הרצליה- מתחם המט"ש המתפנה	תל אביב	1,230	24/11/2020
81	תמל/ 1101	טמרה דרום	צפון	5,270	27/12/2020
82	תמל/ 2001	נתניה - נורדוא -(שי עגנון)	מרכז	664	02/01/2018
83	תמל/ 2002/ א	לוד- לאה גולדברג	מרכז	904	12/08/2020
84	תמל/ 2002/ ב	לוד- הס	מרכז	2,436	23/11/2020
85	תמל/ 2004	יהוד - מתחם מוהליבר	מרכז	964	11/06/2020
86	תמל/ 2005	אור יהודה - כלנית	תל אביב	542	16/05/2019
87	תמל/ 2006	גבעת שמואל- מתחם גיורא	מרכז	1,220	01/11/2020
88	תמל/ 2007	לוד- העיר העתיקה	מרכז	3,027	15/12/2019
89	תמל/ 2008	בית שמש- רמת לחי	ירושלים	877	16/03/2020
90	תמל/ 2009	אור יהודה- סביון	תל אביב	624	06/07/2020
91	תמל/ 2010	קרית גת- מתחם שבטי ישראל	דרום	1,977	01/12/2019
92	תמל/ 2020	ירושלים- הנורית	ירושלים	1,060	23/12/2020
93	תמל/ 2025	נתניה- נורוק טהון	מרכז	348	01/11/2020
94	תמל/ 3001	מתחם אשכול- שדה דב	תל אביב	4,844	20/05/2021

נספח ב': רשימת תכניות שביצוען החל

להלן רשימת תכניות הוותמ"ל ש'ביצוען החל' בהתאם לסעיף 26 לחוק הוותמ"ל. לעניין זה, יראו ביצוע בפועל של 25% ויותר מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית כתחילת ביצועה של תכנית. לעניין תכנית במתחם פינוי ובינוי, יראו כתחילת ביצועה בקיום של רוב מיוחס מבין בעלי הדירות שהתקשר בעסקת פינוי ובינוי ושניתן היתר לבניית בניין אחד חדש למגורים, לפחות, בשטח התכנית.

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	יחידות דיור	מועד אישור התכנית
1	תמל/ 1001	תל השומר מרכז	תל אביב	9,500	19/01/2016
2	תמל/ 1002	תל השומר צפון	תל אביב	2,000	19/01/2016
3	תמל/ 1003	גן יבנה צפון מערב	מרכז	1,546	07/07/2016
4	תמל/ 1005	פרדס בחסכון	תל אביב	2,350	19/01/2016
5	תמל/ 1006	אשקלון עיר היין	דרום	11,466	11/01/2016
6	תמל/ 1007	שוהם שכונה כא	מרכז	1,444	07/07/2016
7	תמל/ 1008	טוראן	צפון	771	07/07/2016
8	תמל/ 1010	נתניה - עין התכלת	מרכז	964	15/05/2017
9	תמל/ 1013	נהריה - אינפילם עירוני	צפון	1,115	22/12/2016
10	תמל/ 1014	בסמת טבעון גבעת קושט	צפון	520	07/12/2016
11	תמל/ 1017	בת חפר	מרכז	1,230	15/11/2017
12	תמל/ 1018	מחנה צריפין - מתחם 1	מרכז	3,700	28/12/2016
13	תמל/ 1019	מחנה צריפין - מתחם 2	מרכז	3,200	02/04/2017
14	תמל/ 1020	ביר אל מכסור שכונה מ'	צפון	703	08/11/2016
15	תמל/ 1021	עפולה צפון- מול העמק	צפון	797	07/12/2016
16	תמל/ 1022	אשקלון שכונת אגמים מזרח	דרום	5,185	28/12/2016
17	תמל/ 1023	רמת גן - תל השומר דרום	תל אביב	3,050	25/02/2019
18	תמל/ 1027	אופקים - שכונת נח	דרום	1,001	28/12/2016
19	תמל/ 1031	מזרעה- שכונה צפונית	צפון	274	13/02/2017
20	תמל/ 1037	באר יעקב מתחם יב	מרכז	916	06/09/2017
21	תמל/ 1040	נתיבות - רמות יורם 13-14	דרום	5,462	02/10/2017
22	תמל/ 1044	רהט מתחם דרומי (9,10,12)	דרום	4,515	13/06/2018

23	תמל/ 1045	בני ברק מתחם צפוני	תל אביב	2,100	28/06/2018
24	תמל/ 1046	אור יהודה - שכונת פארק איילון	תל אביב	2,262	03/05/2018
25	תמל/ 1050	נתיבות - נווה שרון (10-12)	דרום	1,003	02/10/2017
26	תמל/ 1060	טירה מתחם 4	מרכז	2,070	28/05/2019
27	תמל/ 1064	לוד- בן שמן	מרכז	4,300	02/01/2019
28	תמל/ 1066	רכסים	חיפה	2,125	11/08/2019
29	תמל/ 2001	נתניה - נורדוא -פינוי בינוי	מרכז	664	02/01/2018
30	תמל/ 2005	אור יהודה - כלנית	תל אביב	542	16/05/2019