



מינהל התכנון

ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION

إدارة التخطيط

الكتاب السنوي

ANNUAL REPORT

שנתון
2025

מחוז מרכז

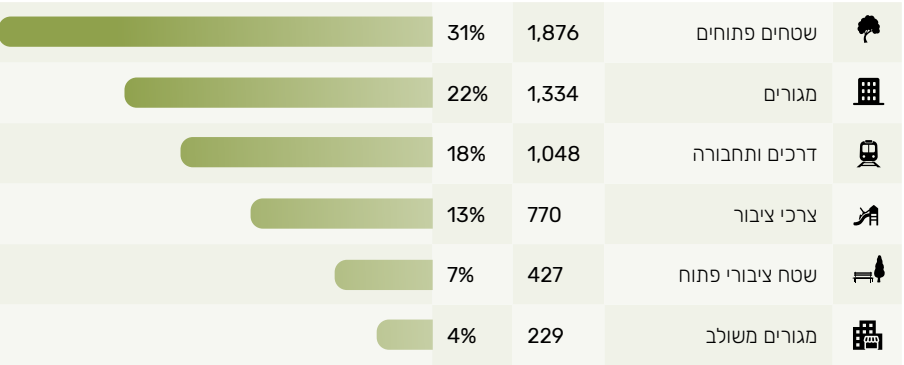
מחוז מרכז - תפוקות

תוכניות שאושרו

26,786 יחידות דיור אושרו

תוכנית מתאר כוללת אחת ליישוב אושרה - לבית דגן

התפלגות ייעודי הקרקע העיקריים בתוכניות (מפורטות) שאושרו [אחוזים ודונם]



הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכסית בדונם, קרי כיסוי הקרקע) ושיעורם מסך השטחים שאושרו בתוכניות מפורטות, בחלוקה לקבוצות מוכללות של ייעודי קרקע. יודגש שהיקפי שטחים אלו אינם שטחי הבנייה המאושרים (זכויות הבנייה) בכל ייעוד, כי אם התכסית בלבד. יצוין כי בחלק מהייעודים מתאפשר "עירוב שימושים".

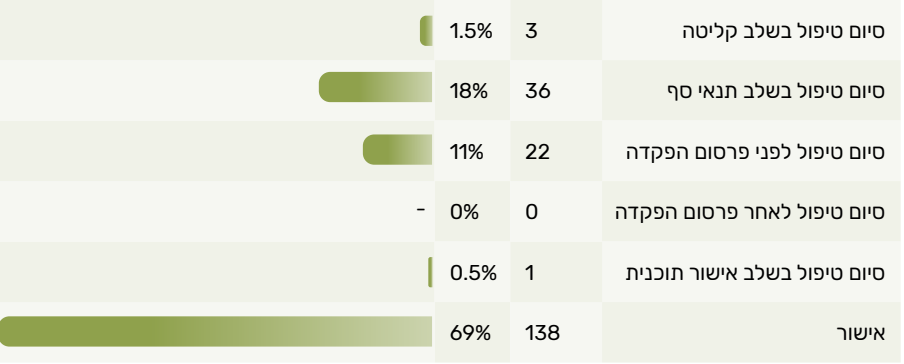
תוכניות - היקפים

200 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

448 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

69,939 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]



138

תוכניות אושרו



648

תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

מחוז מרכז



2,412,000

אוכלוסייה



1,864

צפיפות (נפש/קמ"ר)



1,294

שטח (קמ"ר)



36

מרחבי תכנון



52

רשויות מקומיות



242

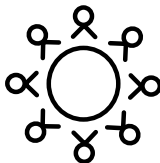
יישובים

תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)
[מספר תוכניות]



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז מרכז - דיונים, החלטות ונוכחות חברים



החלטות ונוכחות חברים

30 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, ו-**77** ימי דיון התקיימו בשתי ועדות משנה, בהן היקפי פעילות גבוהים (ועדת המשנה להתנגדויות, ועדת משנה נקודתית).

571 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]

נציגי שלטון מקומי ונציגים נוספים**

- 80%-100%**
 - נציג מתוך פנקס המהנדסים והאדריכלים
- 79%-60%**
 - נציג הגופים שעניינם שמירה על איכות הסביבה
- 0%-40%**
 - המועצה האזורית נחל שורק*
 - המועצה המקומית ראשון לציון*
 - מועצה אזורית חוף השרון*
 - המועצה המקומית נס ציונה*
 - עיריית גבעת שמואל*

נציגי ממשלה

- 80%-100%**
 - יו"ר מתכנן.ת המחוז
 - הגנת הסביבה
 - בריאות
 - תחבורה
 - רמ"י
 - תירות
- 79%-60%**
 - ביטחון
- 0%-40%**
 - בינוי ושיכון
 - גב גליל
 - והחוטן הלאומי*
 - חקלאות
 - משפטים

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

* מונה במהלך השנה, אחוז ההשתתפות בישיבות חושב ביחס למספר הישיבות שבהן נכח מיום המינוי

** לאור בחירות בשלטון המקומי מוצגת נוכחות חברי שלטון מקומי בהתאם למינויים שנעשו במהלך השנה.

מחוז מרכז - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון.

77% מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (23 קבצים)

20% מקובצי החלטות המליאה פורסמו עד 7 ימים (6 קבצים)

3% מקובצי החלטות המליאה פורסמו מעל 7 ימים (קובץ 1)

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ החלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר ימי הדיונים.

משך הזמן להכרעה בתוכנית

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף).

153 תוכניות הוכרעו השנה

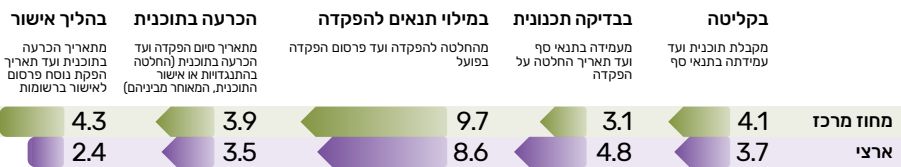
61% מה**תוכניות הוכרעו** תוך 18 חודשים או פחות (93 תוכניות)

כדי לחשב את העמידה במשכי הזמן הקבועים בחוק נלקחו בחשבון כל התוכניות שהוועדה הכריעה בהן ב-2025 (אושרו או נדחו) וגם תוכניות שנסגרו במשך השנה מסיבות אחרות. לא נכנסו לתחשיב (1) תוכניות כוללניות/ תוכניות מתאר כוללות (2) תוכניות שהופקדו בפועל או שהגיעו לשלבי קידום שלאחר הפקדה לפני הכניסה לתוקף של התיקון לחוק, (3) תוכניות שהתקבלו לפני 1.1.2011.

משך הזמן לאישור תוכנית

משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה במחוז ועד לפרסום אישורה ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה. החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבים נבחרים בתוכניות שאושרו [בחודשים]



הגרף מציג משכי זמן ממוצעים בתוכניות שהופק להן נוסח פרסום לאישור. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לבין פרסום בפועל ברשומות.

תוכנית אב לעיר העתיקה ברמלה

השנה אושרה תוכנית האב להתחדשות ושימור בעיר העתיקה של רמלה, במרקם היסטורי בן 800 שנה, המהווה עד היום הלב הפועם של רמלה ומספרה **415-1378298**. התוכנית מציעה פיתוח מרקם זה בשילוב עקרונות שימור, תוך התייחסות לחשיבותו לזהותו העירונית ולמיקומו האסטרטגי על דרך יפו-ירושלים ההיסטורית ובמרחב המטרו המתחדש. שטח התוכנית כ-394 דונם, והיא כוללת תוספת של כ-2,800 יח"ד לכ-540 יח"ד הקיימות, לצד כ-30,000 מ"ר עבור שטחי מסחר, מלאכה, תעסוקה ומלונאות. בנוסף, התוכנית מציעה את שימור המרקם החברתי בסביבת העיר העתיקה – מוסדות הדת והציבור, העסקים המקומיים והקהילות המגוונות המתגוררות בה. התוכנית מחלקת את מרחב העיר העתיקה לארבעה מתחמים עיקריים: בליבת העיר העתיקה ישנם מבנים לשימור כגון שוק רמלה והמסגד הגדול, וברובו תותר בנייה עד 4 קומות. בחלק המזרחי – מתחם שוק יום ד', המוגדר כאזור חיץ בין ליבת העיר לשוליה, וברובו תותר בנייה בגובה של עד 9 קומות. בשולי העיר העתיקה ישנם מתחמים המאפשרים גם בנייה מגדלית נקודתית, תוך שמירה על המבטים לעיר העתיקה ושמירה על אופי קומת הרחוב. תוכנית האב מתבססת על רשת הדרכים והסמטאות הקיימת באמצעות הנחיות לפיתוח קומת הרחוב והבינוי החדש ושמירה על אפשרות ההליכה הרגלית בה, תוך הכללת מערך גינות כיס וכיכרות קטנות, שטחים פוטנציאליים לפיתוח מוסדות ציבור קהילתיים. כמו כן, תוכנית האב תשמש כמסמך מדיניות לתכנון כולל במרחב המטרו, בהתאמה לעקרונות תמ"א 70 וביניהם: מתן דגש לשיפור הקישוריות לתחנת המטרו הסמוכה, תמהיל שימושים, הנחיות לבינוי, עקרונות להקצאת שטחי ציבור והנחיות לפיתוח מתחמי התחדשות עירונית. התוכנית לוותה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית של רמלה, וכללה הליך התייעצות נרחב עם הקהילות ועם המוסדות הדתיים הפועלים בעיר העתיקה.



מבט מדרום על תוכנית האב לעיר העתיקה, הדמיה: משרד 'ארי כהן-מיכאל וינד'

חניון לילה לאוטובוסים בפתח תקווה

התוכנית שמספרה **410-0878991** מציעה הקמת חניון לילה לאוטובוסים בשטח של כ-53 דונם. בנוסף, התוכנית כוללת גן לאומי (62 דונם) ושטחים פתוחים (כ-123 דונם). בחניון הלילה מתאפשרת חניית כ-250 אוטובוסים, רכבי שאטל ורכב חירום ובטחון ומתקנים הנדרשים לטיפול השוטף של המתחם. התוכנית מציעה 3,300 מ"ר שטח עיקרי למתקנים שונים. מדובר בפרוייקט ציבורי חשוב אשר נדרש לפי תכנית האב לתחבורה ציבורית של משרד התחבורה. התוכנית תשרת את כל המרחב לצורך המשך תפעול יעיל של מערך האוטובוסים.

בשנת 2025 רשם מחוז מרכז הישגים משמעותיים בהגדלת היצע המגורים, תוך דגש על התחדשות עירונית ועיבוי המרקם הקיים בהתאם לעקרונות תמ"א 35 (עיבוי וחיזוק המרקם העירוני) תוך קידום עדכונים לתוכנית מתאר המחוזית (תמ"מ 21/3) ולתוכניות כוללניות ומסמכי מדיניות שונים. דגש מיוחד ניתן להטמעת עקרונות תמ"א 70 (תכנון סביב קווי המטרו) כדי למקסם את פוטנציאל הבינוי והתעסוקה במוקדי ההשפעה של מערכת הסעת ההמונים, תוך יצירת עירוניות אינטנסיבית, תוססת ומוטת תחבורה ציבורית. המחוז קידם פרוייקטים של עירוב שימושים המשלבים תעסוקה ומסחר לצד מגורים, במטרה לצמצם יוממות ולחזק את החוסן הכלכלי המקומי. לצד זאת, הושקעו משאבי עתק בתשתיות אנרגיה, תקשורת, ניקוז וביוב המהווים בסיס לפיתוח המתוכנן.

להלן מספר דוגמאות לתוכניות שקודמו השנה במחוז זה:

תוכנית מטווח 24 דופן צפונית בראשון לציון

השנה אושרה תוכנית ראשונה לשטח מטווח 24 בשטחי בסיס צבאי הצפוי להתפנות בשנים הקרובות ומספרה **413-1275783**. התוכנית, שעיקרה מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים תהיה הראשונה מבין מספר תוכניות שישלימו את תכנון שטח הבסיס המתפנה ויאפשרו בנוסף לפיתוח שמירה על אלפי דונמים של שטחים פתוחים ופתיחה והנגשה של רצועת חוף נרחבת לציבור הרחב. שטח התוכנית כ-280 דונם והיא כוללת 3,664 יחידות דיור בתמהיל מגוון, הכולל יחידות דיור קטנות בשטחים של כ-50 מ"ר, כ-65 מ"ר, כ-90 מ"ר וכן יח"ד מעל 100 ומעל 140 מ"ר. בדירות הגדולות יתאפשרו דיוריות, שיאפשרו מגורים של מגוון אוכלוסיות בשלבי חיים שונים. מתוך יחידות אלו, 100 יהיו להשכרה לצמיתות. בנוסף כוללת התוכנית שטחי ציבור (34 דונם) ושטחים ציבוריים פתוחים (כ-42 דונם). התוכנית מציעה בינוי המשלב מגדלים של 20-35 קומות עם בינוי מרקמי של עד 9 קומות. רשת הרחובות המוצעת בתוכנית צפופה ומעודדת שימוש בתחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. **חשיבותה הרבה של התוכנית היא בתרומתה לפינוי שטח הבסיס הצבאי, "חיבור" העיר הקיימת אל הים והנגשת חוף הים והשטחים הפתוחים הסובבים אותו לציבור.**



קרדיט – טוטם הדמיות