



מינהל התכנון

ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION

إدارة التخطيط

الكتاب السنوي

ANNUAL REPORT

שנתון
2025





מינהל התכנון

ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION

إدارة التخطيط

שנתון
2025

דבר מנכ"ל מינהל התכנון



השנתון שלפניכם משקף שנה של פריצת דרך, שבה הוכחנו כי ניתן לשלב בין מימוש תכנון אסטרטגי ארוך טווח לבין מתן מענה מהיר, יעיל ואיכותי לצורכי הפיתוח הלאומיים של מדינת ישראל.

מהאסטרטגיה הארצית לראייה מרחבית-אזורית: השנה הובלנו מהלך דרמטי של מעבר מתכנון כלל-ארצי לראייה מרחבית-אזורית ממוקדת. באמצעות תוכניות לפי מרחבי תכנון, אנו יוצרים 'מערכות חיים' אזוריות המאפשרות לנו להדגיש ולמצות את היתרונות היחסיים של כל מרחב. גישה זו מבטיחה תכנון המחובר למאפיינים הייחודיים של השטח, מחזקת את הזהות המקומית ויוצרת חוסן כלכלי וחברתי המותאם לצרכים המרחביים המשתנים.

שבירת שיאים והתחדשות עירונית: אני גאה לבשר כי בשנה החולפת שברנו שיא נוסף בתכנון יחידות דיור, כאשר הנתח המרכזי והמשמעותי שייך למיזמי התחדשות עירונית. מינהל התכנון רואה בציפוף המרקם העירוני ובהחייאת מרכזי הערים הוותיקים יעד לאומי ראשון במעלה. זהו תכנון חכם המנצל את משאב הקרקע המצומצם, תוך חידוש תשתיות והענקת ביטחון ואיכות חיים בלב הערים. מעבר לתוספת הדיור, ההתחדשות העירונית השנה היוותה כלי מרכזי למתן מענה הכרחי לצרכי מיגון ויציבות מבנים, תוך חיזוק החוסן הפיזי של התושבים אל מול איומים ביטחוניים וסיכונים סיסמיים.

תכנון תשתיות מונחה צרכים לצד תנופת המגורים: הצבנו השנה דגש חסר תקדים על תכנון תשתיות לאומיות מונחה צרכים. אנו פועלים מתוך תפיסה אינטגרטיבית של פיתוח מונחה תשתיות תומכות. השקענו משאבים אדירים בתכנון מערכות הסעת המונים, מתקני אנרגיה מתחדשת, תשתיות מים וניקוז, תוך סנכרון מלא עם קצב גידול האוכלוסייה. זהו תכנון המבטיח כי השכונות החדשות והמתחדשות יהיו נגישות, מתפקדות וערוכות לאתגרי האקלים והמשק של העשור הבא.

מהפכת הרישוי מהתוכנית אל השטח: על מנת שהשיאים התכנוניים יהפכו למציאות פיזית, העמקנו את מהפכת הרישוי והסרת החסמים הבירוקרטיים תוך מימוש הכלים העומדים לרשותנו ליעול ההליכים:

הרחבת פעילות רשות הרישוי הארצית: כנדבר מרכזי ביעול המערכת, הרחבנו את פעילותה של רשות הרישוי הארצית המהווה 'מסלול ירוק' ומהיר לפרוייקטים בעלי חשיבות לאומית. הרשות מאפשרת ריכוז סמכויות, קיצור משמעותי של הליכי הבירוקרטיה ומציבה סטנדרט של מקצועיות ויעילות בטיפול במיזמים אסטרטגיים, תוך הבטחת ודאות תכנונית וביצועית גבוהה.

מסלול 'מורשה להיתר': הענקת סמכויות לאדריכלים מוסמכים לקיצור דרמטי של לוחות הזמנים והגברת האחריות המקצועית. הגדלת סמכויות מכוני הבקרה: ביסוס מכוני הבקרה כגורם מקצועי המייעל את בקרת התכן ומבטיח סטנדרט בנייה גבוה.

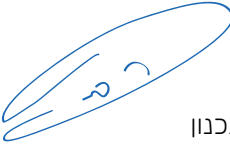
הטמעת 'תב"ע נפחית': מעבר לתכנון בשטח כולל ללא הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

לצד תנופת הפיתוח והבינוי, הצבנו השנה **יעד אסטרטגי לשמירה על רציפות השטחים הפתוחים וערכי הטבע של ישראל**. באמצעות קידום שינוי 26 לתמ"א 1, מינהל התכנון פועל לעיגון חשיבותם של המסדרונות האקולוגיים כמרכיב קריטי בתכנון הלאומי. אנו מבינים כי פיתוח בר-קיימא מחייב הגנה על המגוון הביולוגי ויצירת רצף שטחים המאפשר לטבע לשגשג לצד תנופת הפיתוח. מהלך זה מבטיח כי גם בעידן של ציפוף ובינוי אינטנסיבי, נשמור על ה'ריאות הירוקות' ועל המערכות האקולוגיות החיוניות לבריאות הציבור ורווחתו.

המשימה שלנו היא להמשיך ולהוביל בנחישות, תוך איזון בין פיתוח מואץ לבין שמירה על השטחים הפתוחים וערכי הטבע עבור הדורות הבאים. אנו מחויבים להבטחת איכות התכנון בכל רבדיו, תוך אימוץ תפיסות תכנוניות חדשניות וכלים טכנולוגיים מתקדמים המעצבים מציאות עירונית טובה יותר.

הישגי השנה הם פרי עבודתם של אנשי המקצוע המסורים במינהל התכנון, ובשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון.

קריאה פורייה,
בברכה,
רפאל אלמליח
מנכ"ל מינהל התכנון



שנתון 2025



תאריך פרסום	אפריל 2026		
מערכת השנתון	הלל קירשנבום ראש מטה מנכ"ל מינהל התכנון	רמה קדמי-חיים אגף בכיר לתכנון אסטרטגי	
מידע ונתונים	נוי שפיגל אגף בכיר לתכנון אסטרטגי	רוני גרינפלד אגף בכיר לתכנון אסטרטגי	
מיפוי	דוד צרפתי אגף ממ"ג, אגף בכיר לתכנון אסטרטגי	יונס זילבר אגף ממ"ג, אגף בכיר לתכנון אסטרטגי	
עיצוב השנתון	נילי בויס אגף בכיר טכנולוגיות דיגיטליות ומידע		
הדפסה	קונס בע"מ		

בהכנת המפות
נעשה שימוש
במידע של הפורום
למידע גיאוגרפי



תוכן עניינים

38	מבוא - פעולות חטיבות ואגפים במטה
39	תשתיות
46	מגורים ועירוניות
51	הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)
57	תכנון מרחבי
62	תכנון אסטרטגי
66	רישוי ורגולציה
74	ניהול תהליכי תכנון ומקרקעין
76	טכנולוגיות דיגיטליות ומידע
77	רישוי ארצי

פרק ג - ועדות מחוזיות: תחומי והיקפי פעילות 81

82	מבוא - פעילות הוועדות המחוזיות
83	הוועדות המחוזיות
86	1. מחוז צפון
92	2. מחוז חיפה
98	3. מחוז מרכז
104	4. מחוז תל אביב
110	5. מחוז ירושלים
116	6. מחוז דרום

עיקרי הדברים באנגלית 123 ANNUAL PLANNING ACTIVITIES SUMMARY

3	דבר מנכ"ל מינהל התכנון
6	עיקרי הדברים
10	מבוא

פרק א - מערכת התכנון 11

12	מערכת התכנון - תפקוד ומבנה
13	מערכת התכנון - הרמה הארצית
17	מערכת התכנון - הרמה המחוזית
18	תקציב 2025

פרק ב - חטיבות ואגפים: תחומי והיקפי פעילות 21

22	מבוא - פירוט הפעילות של מוסדות התכנון הארציים
23	המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
27	ועדות משנה ארציות לעררים של המועצה הארצית
30	הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ)
32	הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחוף)
34	הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (ות"ל)

עיקרי הדברים

שנת 2025 התאפיינה בפעילות נרחבת ומגוונת, לצד המשך התמודדות עם אתגרי מלחמת 'חרבות ברזל'. בשנה החולפת הוביל מינהל התכנון מהלכים משמעותיים במגוון תחומים. בין התחומים המרכזיים שקודמו השנה ומפורטים בשנתון נכללים דיוור, עירוניות והתחדשות עירונית, תשתיות, שטחים פתוחים, רישוי ורגולציה, וכן מענה ייעודי לצרכים שהתעוררו בעקבות המלחמה.

צעדים ופעולות מרכזיים שקודמו השנה

התוכניות האזוריות

בעקבות אישור התוכנית האסטרטגית המרחבית, ניתן דגש השנה לקידום תוכניות אזוריות מכוחה. תוכניות אלו מהוות שינוי נקודת המבט לפיתוח העיתידי של מדינת ישראל וגישור בין רמת התכנון הארצית לרמה המקומית. כמענה לתכנון אזורי חולקה המדינה ל-28 אזורי תפקוד על בסיס גישה תפקודית המתמקדת בתושב ובחיי היום יום שלו, כדי לייצר סביבת חיים מיטיבה, לצמצם פערים בין אזורים ובתוכם, לשפר ביקושים ולייצר אטרקטיביות אזורית. קנה המידה האזורי מאפשר לזהות ולמנף חוזקות, נכסים ויתרונות יחסיים, ולבחון מענים לאתגרים במרחב, כך שהפיתוח שנעשה ייערך מתוך תמונה כוללת. תוכניות אלו מנחות לכיווני פיתוח, מוקדי תעסוקה, שירותים, השלמת תשתיות נדרשות, שטחים פתוחים, קישוריות, חיבוריות, ונגישות, מתוך מטרה לארגן בצורה מתואמת את הנושאים האלו, כך שיתפקדו כמערכת אחת לטובת התושבים. מתוכניות אלה יגזרו מהלכי יישום שונים.

התחדשות עירונית

לתהליכי התחדשות עירונית יש יתרונות רבים, ביניהם הזדמנות לחידוש הסביבה העירונית על היבטיה השונים תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע, וצמצום הפגיעה בשטחים פתוחים מחוץ לערים. מהלך ההתחדשות נועד בראש ובראשונה לחדש מבני מגורים ותיקים, ולצד זה להביא לשיפור ושדרוג המרחב הציבורי, להוסיף שימושים ולהעלות את הצפיפות והנגישות לשימושים. התחדשות עירונית ממשיכה להוות נדבך משמעותי בפעילות מינהל התכנון, כאשר בשנה זו אושר היקף חסר תקדים של יח"ד במסגרת תוכניות התחדשות עירונית. **כ-50% מכלל יחידות הדיור שאושרו נכללו במסגרת התחדשות עירונית, בדגש על פיתוח וחידוש המרקם העירוני הקיים.**

תחבורה ציבורית והסעת המונים

השנה אושר המקטע האחרון ברשת קווי המטרו (1M צפון), הכולל כ-26.5 ק"מ. כן אושרו 32 תוכניות תחבורה ו-190 ק"מ מסילות ברזל אשר משלימות את רשת הרכבות לקרית שמונה ולבאר שבע. התוכניות יתנו מענה לביקוש צפוי של 300 מיליון נוסעים בשנת 2040 - בהלימה לתוכנית האסטרטגית למגורים, תעסוקה ושטחים פתוחים. בנוסף, אושרו 3,700 דונם למסופי אוטובוסים. עם אישורה של תמ"א 70 - תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, החל הליך הטמעתה במוסדות התכנון השונים, במקביל להכנת מדריך לבתי ספר קומפקטיים יותר לשם התייעלות בהקצאת קרקע למוסדות ציבור. נושא זה עלה כצורך במקביל להעצמת הבנייה במרחב תחנות המטרו.

רשות רישוי ארצית

בשנת 2025 פעלה רשות הרישוי הארצית בהיקף נרחב להאצת ביצוע פרויקטים לאומיים בתחומי התשתיות והמגורים מכח הרחבת סמכויותיה בתיקון 160 לחוק התכנון והבנייה. במהלך השנה אישרה הרשות 64 חבילות של מסמכי תכנון לביצוע והרשאות והוציאה 24 היתרי בנייה לפרוייקטים לאומיים ובהם תחנות כח, מתקני התפלה, רכבות, תשתיות תחבורה ואנרגיה.

רישוי ורגולציה

השנה קודמו מספר מהלכים בתחום זה וביניהם תקנות חדשות המטייבות את הליך הרישוי במסגרת רפורמת הליך רישוי בשטח כולל. התקנות מאפשרות קיצור לוחות זמנים והתאמה מיטבית בין שלבי התכנון השונים - משלב הרעיון ועד שלב ההיתר. בנוסף, בשיתוף אגף אסטרטגי, הושלם מחקר השוואתי שבחן את הליכי הרישוי בישראל מול מודלים נבחרים בעולם, לצורך גיבוש כיווני פעולה עתידיים. במהלך השנה הושקה פלטפורמה דיגיטלית ייעודית להנחיית הוועדות המקומיות. האתר מהווה תשתית ידע אחידה ונגישה עבור עובדי הוועדות המקומיות ותורם להעמקת המקצועיות והאחידות במערכת התכנון כולה.

אנרגיה מתחדשת

מינהל התכנון מוביל מהלכים סטטוטוריים שתכליתם הגדלת ייצור באנרגיות מתחדשות, כחלק מהפיכת מערכת החשמל בישראל לירוקה ונקייה יותר. השנה ניתן דגש על קידום יכולת ייצור האנרגיות המתחדשות בדו-שימוש, מתוך הבנה כי יש לייצל את השימוש בקרקע בצורה מיטבית.

בשנת 2025 אושרו 100 תוכניות מפורטות לתשתיות מתוכן 40 תוכניות אנרגיה. השנה **ניתן לראות היפוך מגמה - מעבר מקידום תוכניות פוטו-וולטאיות קרקעיות לתוכניות אגרו-וולטאיות**, שמאפשרות דו-שימוש, מתוך מטרה לשמור על הפעילות החקלאית ובטחון המזון. השנה אושרו 3,000 דונם של תוכניות אגרו וולטאיות (1,519 בשנת 2024) בנוסף ל-1,800 דונם של תוכניות פוטו-וולטאיות קרקעיות (3,600 דונם בשנת 2024). מהלכים אלו בשילוב קידום תקנות בתחום האנרגיה מובילים את מדינת ישראל ליעד של 30% אנרגיה מתחדשת בשנת 2030.

תמ"א 7/1 - תמ"א למיתון שטפונות ומתן פתרונות לניהול נגר בראיה אגנית

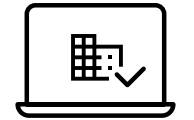
השנה אושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה תוכנית זו לטיפול בשטפונות, שיזמו משרד החקלאות ובטחון המזון ומינהל התכנון. התוכנית מגדירה לראשונה בישראל מדיניות לשמירה על תשתית הידרולוגית לאומית. התוכנית קובעת הגנה על מרחבי נחלים ושטחים לאתרי יסות נגר, במטרה לצמצם הצפות ונזקי שטפונות בשטחי פיתוח ובינוי. התוכנית תשמש כלי תכנוני מרכזי להתמודדות עם שינויי האקלים ולחיזוק החוסן הסביבתי והעירוני של מדינת ישראל.

סביבה ואקלים

בשנה החולפת אושרו **3 שמורות טבע וגנים לאומיים בהיקף כולל של כ-1,265 דונם**. לצד זאת הוטמעו עקרונות של היערכות לשינוי אקלים, תכנון תואם חום ושיפור איכות החיים במרחב הבנוי. תוכנית המתאר הארצית למסדרונות אקולוגיים תמא 26/1 מחוז דרום, המהווה שני שליש משטח המדינה, הועברה להערות והשגות הוועדות המחוזיות.



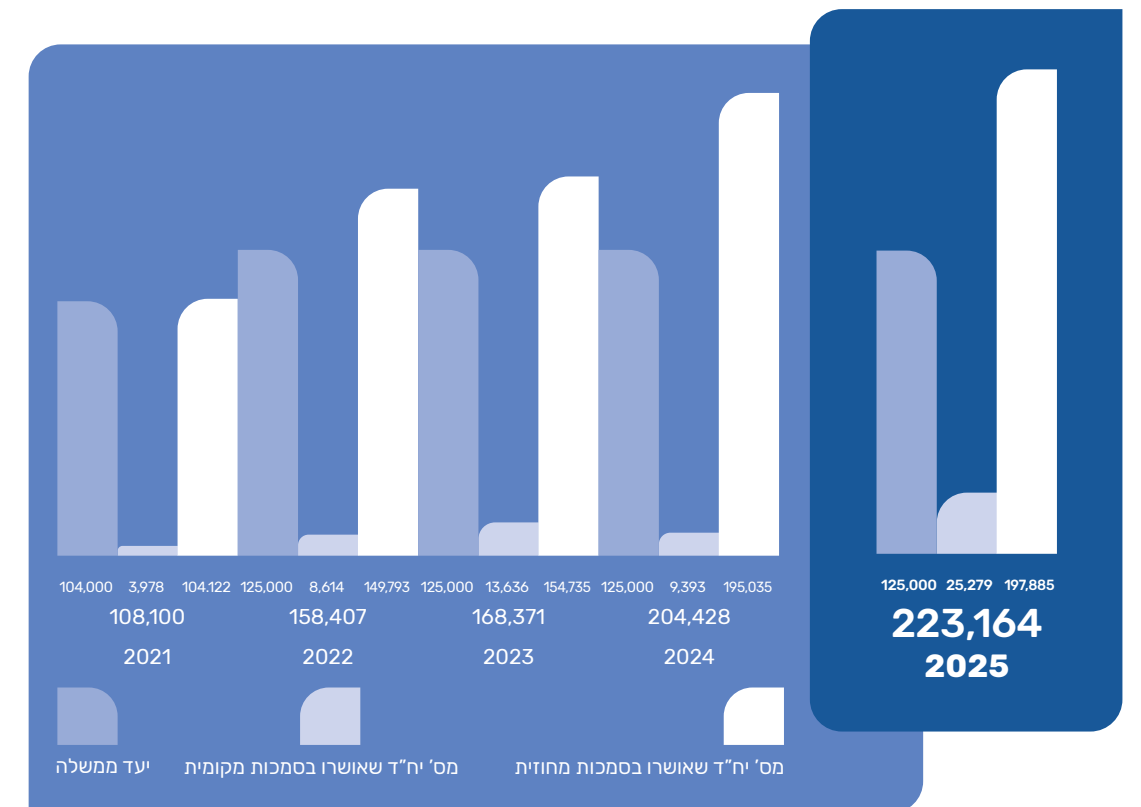
להלן נתונים עיקריים מפעילות מוסדות מינהל התכנון



223,164
יחידות דיור
אושרו
בשנת 2025

בשנת 2025, בזכות עבודה מאומצת, ניתן להצביע על עשייה משמעותית, מגוונת ורחבת היקף. בשנה זו מוסדות התכנון הארציים והוועדות המחוזיות יחד עם המטה והלשכות המחוזיות המשיכו למקד מאמצים להגדלת המלאי התכנוני של יחידות דיור ושילובן בתכנון המרחב. יעד התכנון, כפי שנקבע לשנת 2025 עמד על 125,000 יחידות דיור. השנה אושרו **223,164** יחידות דיור, **שהן 180% מעבר ליעד התכנון**. מתוכן 197,885 יחידות דיור אושרו במוסדות התכנון המחוזיים והארציים, ו-25,279 יחידות דיור אושרו במוסדות התכנון המקומיים, יחידות דיור אשר אישורן התאפשר הודות לתוכניות המתאר הכוללניות שאושרו בוועדות המחוזיות בשנים קודמות. מתוך סך יחידות הדיור שאושרו במוסדות התכנון המחוזיים והארציים אושרו כ-**104,494** יחידות דיור בהתחדשות עירונית. מתוך כלל יחידות הדיור כ-11,000 דירות להשכרה וכ-8,770 מהן מקודמות בתוכניות בותמ"ל.

יעדי ממשלה ויחידות דיור שאושרו בשנים 2021-2025 (ותמ"ל + ועדה מחוזית)



יחידות דיור שאושרו במסמכות מחוזית וארצית הוגדרו למטרות השנתון כיחידות דיור בתוכניות שבשנת 2025 הופק להן נוסח פרסום לאישור או פורסם דבר אישורן ברשומות (המוקדם מביניהם). הנתונים בדבר יחידות דיור במסמכות מקומית מקורם בוועדות המקומיות.

פירוט נוסף של פעילות מוסדות התכנון בתחום הדיור מופיע בפרק ב' בתיאור תפוקות הוותמ"ל והוועדות המחוזיות. בשנת 2025 טיפל מינהל התכנון (מוסדות ארציים ומחוזיים) ב-**5,434 תוכניות, 22% מהתוכניות אושרו**.

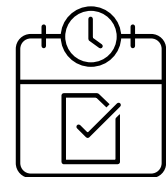
בין היתר, אושרו **10 תוכניות כוללניות** לישובים שונים, מתוכן תוכנית כוללנית אחת למועצה אזורית. המועצה הארצית דנה ב-**72 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות**. הומלצו לאישור הממשלה **18 תוכניות מתאר ארציות** (תמ"א) **ואושרו 7 תוכניות מתאר מחוזיות** (תמ"מ). נושאי התכנון העיקריים במועצה הארצית היו חקיקה ותקנות, תשתיות תחבורה, תשתיות אנרגיה ומים ופיתוח אזורי. במליאות של הוועדות שלצד המועצה הארצית - הולקחש"פ והולחוף, נדונו **51 תוכניות** שהופנו לטיפול.

הוות"ל המליצה לאישור הממשלה על **13 תוכניות**, ביניהן: **4** בתחום הסעת המונים ותחבורה ציבורית, **3** בתחום אנרגיה מתחדשת וייצור חשמל בגז טבעי.

ברשות הרישוי הארצית נחתמו **32 היתרים**, **66** הרשאות ואושרו **43** חבילות תכנון מפורט לביצוע. הוותמ"ל טיפלה ב-**41 תוכניות** (הכרזות, בהליך, אושרו), מתוכן אושרו **18 תוכניות הכוללות 63,427 יחידות דיור**. רוב התוכניות קודמו בוועדות המחוזיות, אשר טיפלו ב-**5,362 תוכניות ומתוכן אישרו 1,123 תוכניות**.

משכי זמן להכרעה בתוכנית ולאישור תוכנית

הכרעה בתוכנית: תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קבע שהכרעה בתוכנית בסמכות ועדה מחוזית תתקבל בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה.



18.3
חודשים
הזמן הממוצע
להכרעה בתוכנית
בוועדה מחוזית

אחוז התוכניות שהוכרעו תוך 18 חודשים (62% בשנת 2025)



נלקחו בחשבון תוכניות שהוגשו (עמדו בתנאי סף) או הועברו לסמכות הוועדה המחוזית מוועדות מקומיות החל מ-1.1.2011.

מבוא

שנתון מינהל התכנון לשנת 2025 מסכם את פעילותו השנתית של מינהל התכנון (מטה ולשכות התכנון המחוזיות) ושל מוסדות התכנון ברמה הארצית וברמה המחוזית. שנתון זה הוא הארבעה עשר במספר. השנתון נועד להגביר את השקיפות של פעילות מינהל התכנון ומאפשר בחינה ודיון ציבורי. בזכות עבודה מקצועית ומאומצת של עובדי מינהל התכנון, ניתן להצביע על עשייה משמעותית, מגוונת ורחבת היקף. בהזדמנות זו אנו מודים לכל עובדי מינהל התכנון, במטה ובמחוזות על שיתוף הפעולה ותרומתם לפרסום השנתון. ובמחוזות על שיתוף הפעולה ותרומתם לפרסום השנתון.

השנתון מחולק לשלושה חלקים:

פרק א' מערכת התכנון

הפרק כולל תיאור של מערכת התכנון, ובכלל זה תיאור המבנה הארגוני המעודכן של מינהל התכנון ותקציב מינהל התכנון.

פרק ב' חטיבות ואגפים: תחומי והיקפי פעילות

הפרק מציג את הפעילות המגוונת והענפה של מינהל התכנון, ומאפשר הצצה לסוגיות ולתחומים השונים שעל סדר יומו של מינהל התכנון בחלוקה בהתאם לחטיבות שבמשרד: **מוסדות תכנון ארציים** – מועצה ארצית, ועדת המשנה לערים, ולחוף, ולקחש"פ, ות"ל. **חטיבות** – תשתיות, מגורים ועירוניות והותמ"ל, תכנון מרחבי, תכנון אסטרטגי וחטיבת גולציה, תהליכי תכנון ומקרקעין, מיחשוב ורשות רישוי ארצית. הפרוייקטים בפרק זה מוצגים באופן תמציתי. המקטעים מתוך המסמכים הסטטוטוריים, המפות, ההדמיות וההמחשות הכלולים בפרק נועדו להתרשמות בלבד. למידע המלא והמפורט יש לפנות למסמכים הפורמליים הרלוונטיים.

פרק ג' ועדות מחוזיות: תחומי והיקפי פעילות

ועדות מחוזיות – היקפי ותחומי פעילות.

בחלק זה מוצג סיכום כלל פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה, וכן, הפעילות של כל אחת מהוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בשישה מחוזות: צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים ודרום.

ארגון מערכת התכנון

מערכת התכנון – תפקוד ומבנה

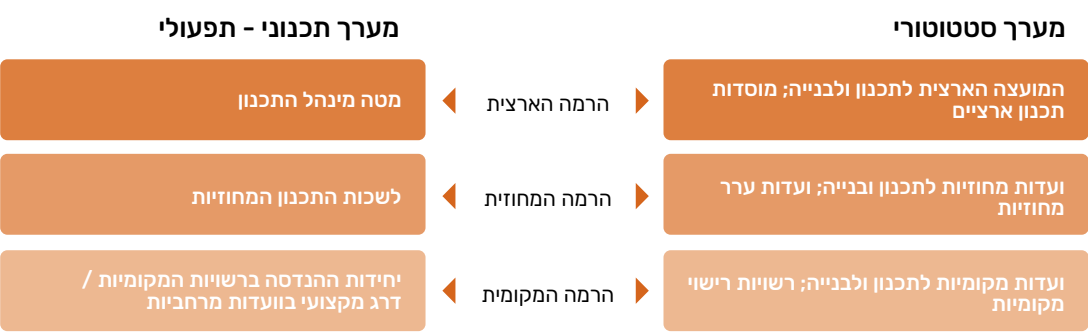
מערכת התכנון בישראל נועדה בעיקרה **להסדיר את שימושי הקרקע** במדינה. הסדרה זו מתבצעת במנעד רחב ומגוון של נושאים וקני מידה, החל מהרמה הכלל-ארצית (דוגמת הקמת תשתיות ארציות ואזוריות לסוגיהן) ועד לרמה המקומית-פרטנית (דוגמת היקף זכויות הבנייה וגובה של בניין במגרש מסוים).

הבסיס לפעילות מערכת התכנון הוא **חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965** על תיקוניו. החוק מגדיר את מוסדות התכנון, את סוגי התוכניות השונות (תוכנית מתאר ארצית – תמ"א, תוכנית מתאר מחוזית – תמ"מ, תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת), את ההיררכיה ביניהן, ואת התהליכים והשלבים של הטיפול בתוכניות השונות לרבות אישורן – כולל קציבת לוחות זמנים. נוסף לחקיקה הראשית, קיימת גם חקיקת משנה ענפה **(תקנות התכנון והבנייה)**. המסדירה נושאים רבים בתחום התכנון והבנייה ברמת פירוט גבוהה מזו שבחוק. לצד החקיקה קיימות גם **הנחיות מנהליות**, המפרטות אף הן היבטים רבים בתחום זה. כל אלה יחד מהווים את "קודקס התכנון והבנייה", על פיו פועל מערך התכנון והבנייה במדינת ישראל.

על-פי חוק התכנון והבנייה, ממשלת ישראל היא מוסד התכנון העליון במדינה, ובסמכותה לאשר את תוכניות המתאר הארציות, עליהן ממליצה בפניה המועצה הארצית.

מתחת לממשלה נמצאת מערכת התכנון. המבנה הכללי של מערכת התכנון מושתת על שני עקרונות מרכזיים:

- הבניית פעילותה של המערכת **בשלוש רמות ארגוניות**: ארצית, מחוזית ומקומית.
- קיומם של **שני מערכים**: מערך סטטוטורי ומערך תכנוני-תפעולי.



מערכת התכנון – הרמה הארצית

המערך הסטטוטורי

את מוסדות התכנון ברמה הארצית אפשר לחלק לשתי קבוצות עיקריות:

- **המועצה הארצית לתכנון ולבנייה וועדות המשנה הפועלות מטעמה**, שכפופות אליה ומתמנות מקרב חבריה.
- **מוסדות תכנון נוספים**, הפועלים עצמאית במקביל למועצה הארצית, ונועדו לטפל בנושאים ייעודיים כפי שיפורט להלן.

להלן פירוט מוסדות התכנון ברמה הארצית:

ממשלה/ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי				
שר הפנים				
המועצה הארצית לתכנון ובנייה	ולקחש"פ הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	ולחוף הוועדה לשמירת הסביבה החופית	ות"ל הוועדה לתשתיות לאומיות	ותמ"ל הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור
ולנת"ע (ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים)	ועדה ממיינת	ועדה ממיינת	ועדת משנה להערות והשגות	ועדת משנה להתנגדויות
ועדות משנה לעררים על הוועדות המחוזיות			ועדת משנה לאישור מסמכים	
ועדות משנה לעררים על הולחוף				
ועדות משנה לעררים על הולקחש"פ				
ועדות משנה לעררים על הוועדה למתקנים בטחוניים (ולמ"ב)				
ועדות משנה לעררים על הוועדה המחוזית ביושבה כוועדה מקומית				
ועדות משנה לעררים בנושא היטלים ופיצויים				
ועדת משנה לבנייה ותקנות				
ועדת משנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ)				
ועדת משנה להקלות מתשתיות תחבורה				
ועדת משנה ארצית לקידום תוכניות				
ועדת משנה לרישוי גז				
ועדת משנה לחוכניות מפורטות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים				
רשות רישוי ארצית				

המערך התכנוני־תפעולי: מטה מינהל התכנון

למטה מינהל התכנון כמה תפקידים, אשר הופכים אותו לגורם מפתח במערכת התכנון: לשמש הגורם האחראי במדינת ישראל לגיבוש מדיניות תכנון ארצית בנושאים שונים; ליזום ולקדם תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות; להפעיל את מוסדות התכנון הארציים; לטפל בתוכניות מפורטות; להכין ולקדם תקנות מתוקף חוק התכנון והבנייה; לשמש מנחה מקצועי של מתכנני המחוזות ועובדי לשכות התכנון המחוזיות ועוד. כמו כן, אחראי מטה מינהל התכנון לכלל היבטי התפעול של מוסדות התכנון ברמה הארצית והמחוזית בנושאי כוח אדם, תקצוב, תיאום ובקרה ועוד.

מערכת התכנון – הרמה המחוזית

ברמה המחוזית פועלת מערכת התכנון בחלוקה לששה מחוזות (על פי גבולות המחוזות של משרד הפנים). בכל אחד מהמחוזות פועלת ועדה מחוזית לתכנון ובנייה ולצידה לשכת תכנון מחוזית.

להלן תיאור תמציתי של הגופים הקיימים בכל אחד משני המערכים ברמה המחוזית:

המערך הסטטוטורי

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה עוסקת במגוון רחב של פעילות תכנונית, ובכללה ייזום, קידום ועדכון של תוכניות המתאר המחוזיות; קידום תוכניות המתאר המקומיות ואישורן; קידום תוכניות מפורטות ואישורן; בקרה תכנונית על התוכניות שבסמכות הוועדות המקומיות שבתחום המחוז; גיבוש המלצות למועצה הארצית בנושאים שבתחום המחוז; מתן היתרים בשטחים שבהם המחוז משמש כוועדה מקומית (שטחים גליליים); בקרה על פעילותן של הוועדות המקומיות ועוד.

כל אלה מתבצעים בפועל על ידי הוועדה המחוזית עצמה או באמצעות ועדות משנה שלה שהוסמכו מטעמה לטיפול בנושאים שונים. רשימת ועדות המשנה, סמכויותיהן והרכבן משתנה ממחוז למחוז, בהתאם למדיניות, חקיקה ולצרכים הפרטניים של כל אחת מהוועדות המחוזיות.

נוסף לכל אלה הוגדרו בחוק כמה מוסדות תכנון מחוזיים בעלי סמכויות ייעודיות בנושאים שונים כדלקמן:

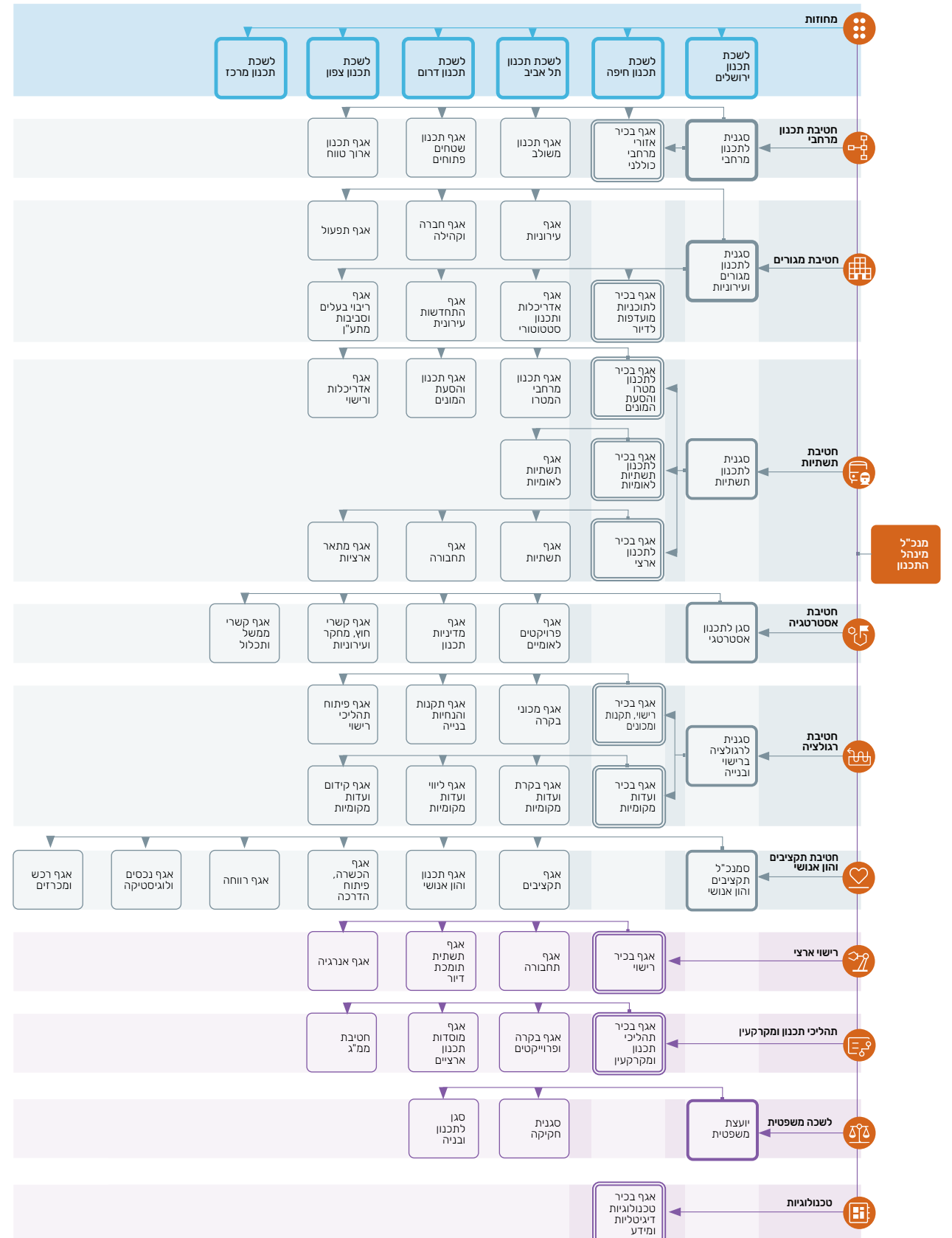
- ועדת משנה להתנגדויות.
- ועדת משנה לעררים – תפקידה להכריע בערר המוגש על החלטת ועדת הערר המחוזית.
- ועדת משנה למתקנים ביטחוניים (להלן: ולמ"ב).
- ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים.
- ועדת משנה לתוכניות מסוימות ביישובי מיעוטים במחוזות צפון, חיפה ומרכז (תיקון 104).
- ועדת משנה לקידום תוכניות (הוגדרה בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה).
- ועדת משנה להתחדשות עירונית.
- ועדת משנה לשמיעת טענות לעניין בקשה להרשאה.

כמו כן, פועלת רשות רישוי מחוזית הפועלת בשטחים הגליליים.

המערך התכנוני

לצד כל אחת משש הוועדות המחוזיות, פועלת לשכת תכנון מחוזית בראשות מתכנן. ת. המחוז.

לשכת התכנון היא הגורם המקצועי בתחום התכנון והבנייה במחוז ובאחריותה לדאוג לקידום התוכניות שבסמכותה, ליישם את מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ולתמוך מקצועית ותפעולית בפעילות מוסדות התכנון המחוזיים.



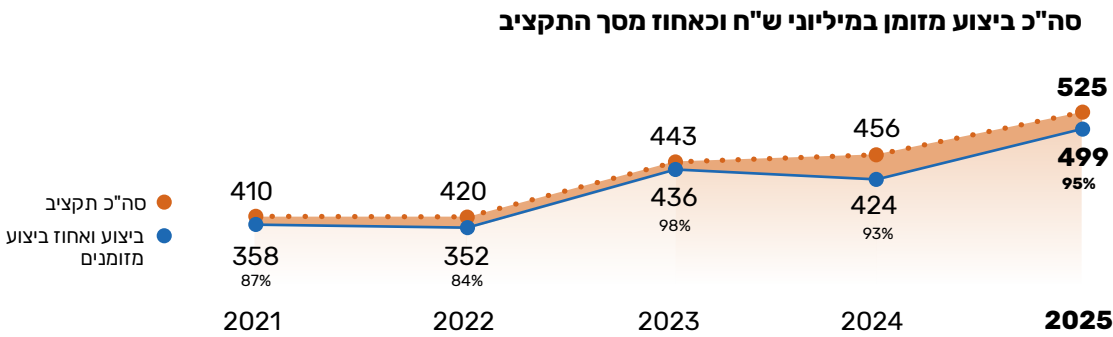
תקציב 2025

תקציב מינהל התכנון לשנת 2025 התחלק בין הוצאות עבור שכר ונלוות לבין הוצאות עבור הפעילות המקצועית.

תקציב המזומן הכולל על שינויי עמד על כ-525 מיליון ₪. מתוכו ביצע המינהל תשלומים בהיקף של כ-499 מיליון ₪ המהווים כ-95.04% מתקציב המזומן.

כמו כן, בסיס התקציב של מינהל התכנון (ללא הוצאה מותנית בהכנסה, ללא העודפים המחויבים וללא מקורות תקציב חיצוניים) לשנת 2025 עמד על כ-345 מיליון ₪. מתוכו ביצע המינהל תשלומים בהיקף של כ-499 מיליון ₪ (145%). אחוז הביצוע גבוה מ-100% בעקבות תוספות תקציביות שהתקבלו במהלך השנה. התשלומים כוללים את העודפים המחויבים.

להלן פירוט ביצוע המזומן כאחוז מסך התקציב בשנים 2021-2025:



תקציב השכר והנלוות על שינויי היה כ-104 מיליון ₪ (מתוכו שולמו כ-96 מיליון ₪, המהווים כ-92.2%). ביצוע תקציב השכר כלל תשלום משכורות והוצאות נלוות לעובדים במטה ובלשכות התכנון המחוזיות. נכון לסוף שנת 2025, במינהל התכנון ישנם 322.5 תקנים במטה ובמחוזות המינהל (לא כולל לשכת התכנון יו"ש מאחר והם מתוקצבים בנפרד).

תקציב הפעולות בהרשאה להתחייב לשנת 2025 עמד על כ-446.6 מיליון ₪.

להלן פילוח ביצוע תקציב הרשאה להתחייב באחוזים לפי נושאים בשנת 2025:

- הנתח המשמעותי כ-40%, סך של כ-179 מיליון ₪, יועד להעסקה של כ-350 נותני שירותים מקצועיים במטה מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות במגוון רחב של נושאים: שמאים, חוקרים, רישוי ובנייה, תשתיות, תחבורה, סביבה ונושאים נוספים. בשנת 2025 הסכום גדל משמעותית בשל תוספות תקציביות מכח החלטות ממשלה, ותוספות חד פעמיות שונות.
- נתח של כ-21% מהתקציב, כ-93 מיליון ₪, יועד להוצאות מחשוב.
- נתח של כ-12% מהתקציב, כ-54 מיליון ₪, יועד לתכנון מתארי. השנה חל גידול משמעותי בסעיף זה בעקבות הקצאת תקציב ייעודי לתוכניות מרחביות.
- נתח של כ-2% מהתקציב, כ-10 מיליון ₪, יועד לייזום תכנון מפורט.
- נתח של כ-11% מהתקציב, כ-51 מיליון ₪, יועד לתמיכה בוועדות מקומיות מכוח החלטת ממשלה 550, ולתמיכה במחלקות ההנדסה מכח החלטות ממשלה 2857+2856, וכן לתמיכות שונות בקידום תכנון.
- נתח של כ-8% מהתקציב, כ-38 מיליון ₪, יועד עבור פעולות של ועדות הערר המחוזיות.

להלן פילוח ביצוע תקציב הרשאה להתחייב באחוזים לפי נושאים לשנת 2025:

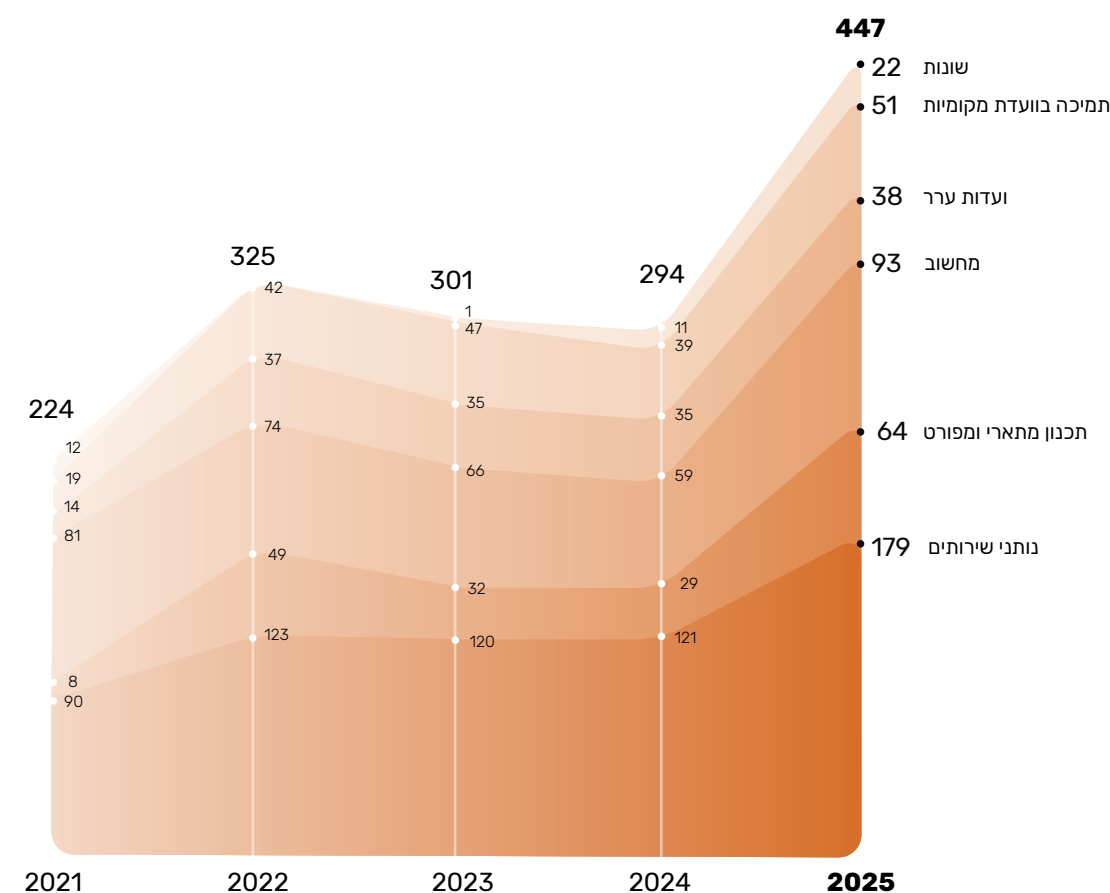
ביצוע תקציב הרשאה לפי אחוזים - 2025

יועצים	40%
מחשוב	21%
תכנון מתארי ומפורט	14%
תמיכה בוועדות מקומיות ותמיכות שונות	11%
ועדות ערר	8%
שונות	5%

פרק א' **אבג**

חטיבות ואגפים: תחומי והיקפי פעילות

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב במיליוני ש"ח 2025-2021



המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

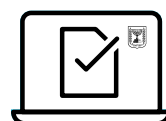
המועצה הארצית הוקמה מכוח חוק התכנון והבנייה. תפקידיה המרכזיים הם: חקיקה ראשית ומשנית; ייעוץ לממשלה ולשר הפנים בכל הנוגע ליישום חוק התכנון והבנייה; ייזום ועריכת תוכניות מתאר ארציות (תמ"א) וקידום עד לאישור הממשלה; קידום ואישור תוכניות מתאר מחוזיות (תמ"מ).

ניתן להבחין בין פעילות המועצה הארצית, בתפקידה "היזום" – כמקדמת תוכניות מתאר מחוזיות ותוכניות מתאר ארציות, לבין פעילות המועצה הארצית, על ועדות המשנה שלה, בתפקידה "המסדיר" – כמאשרת תוכניות בסמכות מחוזית ובסמכות מקומית. כמו כן, המועצה הארצית עוסקת גם בנושאים אחרים (כגון המלצה על התקנת תקנות).

המועצה הארצית - תפוקות

תוכניות שאושרו / הומלצו לאישור הממשלה

18 תוכניות מתאר ארציות הומלצו לאישור הממשלה
7 תוכניות מתאר מחוזיות אושרו



25

תוכניות אושרו/
הומלצו

תוכניות - היקפים

72 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות נדונו במועצה הארצית בתפקידה "היזום"
42 נושאים אחרים נדונו בתפקידה "היזום"



114

תוכניות
ונושאים
אחרים נדונו

ככל שהתקיים דיון בתוכנית/נושא אחר מספר פעמים, כל תוכנית/נושא נספר/ה פעם אחת בלבד.

פירוט הפעילות של מוסדות התכנון הארציים

בחלק זה תוצג הפעילות של כל אחד ממוסדות
התכנון הארציים הבאים:

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה; ועדות המשנה
הארציות לעררים; הוועדה לשמירה על קרקע
חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ); הוועדה
לשמירת הסביבה החופית (ולחוף); הוועדה לתכנון
ולבנייה של תשתיות לאומיות (ות"ל).

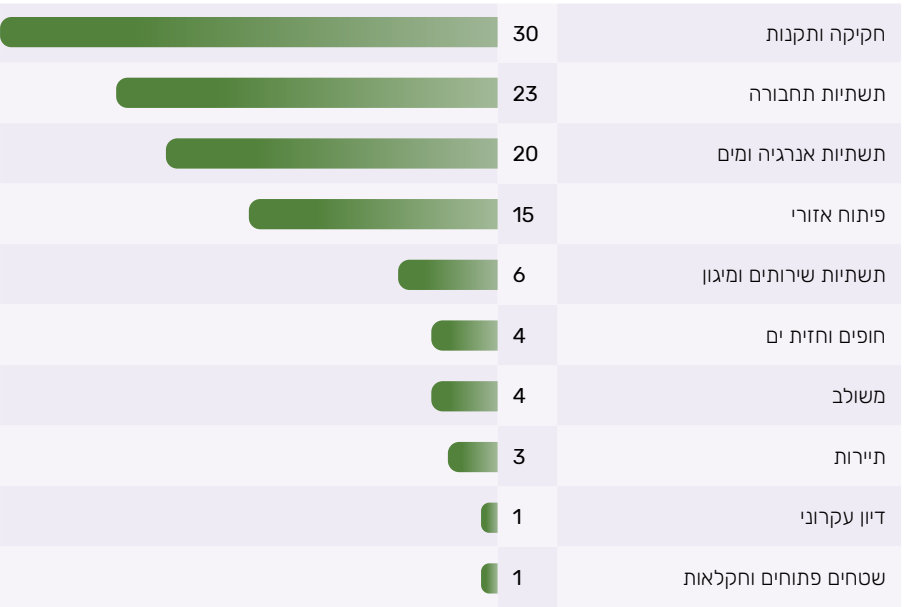




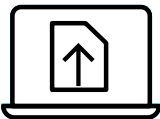
108
סה"כ
תוכניות
ונושאים

תוכניות ונושאים במסגרת תפקיד "היוזם"

(מספר תוכניות/ נושאים שנדונו)



גרף זה מציג את שכיחות התחומים שנדונו. ככל שהתקיים דיון בתוכניות מסוימות מספר פעמים, כל דיון נספר בנפרד וסווג לתחום הדיון הספציפי.



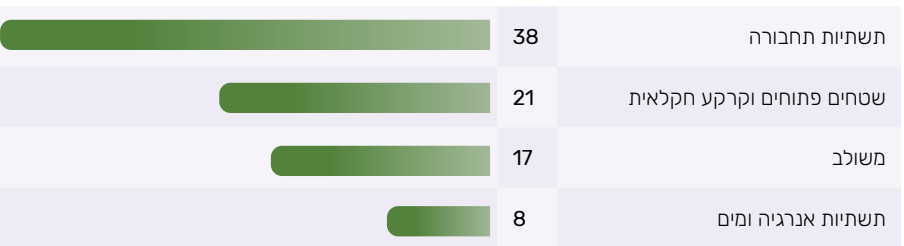
106
תוכניות הוגשו

תוכניות ונושאים במסגרת תפקיד "המסדיר"

94% מהתוכניות שנדונו הוחלט לאשר או לאשר בתנאים במועצה הארצית בתפקידה "המסדיר".

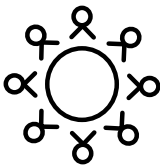
5 בקשות להיתר נדונו במועצה הארצית בתפקידה "המסדיר".

מטרות הדיונים המסדירים בחלוקה לתחומים (מספר תוכניות/ תחומים שנדונו)



94
תוכניות
נדונו

הניתוח כולל תוכניות שנדונו בוועדה לנושאי תכנון עקרוניים (ולנת"ע), ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה (ולק"י), ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ) וועדת המשנה הארצית לקידום תוכניות. הגרף מציג את שכיחות התחומים שנדונו. ככל שבדיון בתוכנית נדונו מספר תחומים, הם נספרו בנפרד. את ההפנייה של התוכניות והבקשות להיתר מבצעות ועדות התכנון המחוזיות והמקומיות והיא נעשית בהתאם להוראות החוק ו/או הוראות בתמ"א.



החלטות ונוכחות חברים

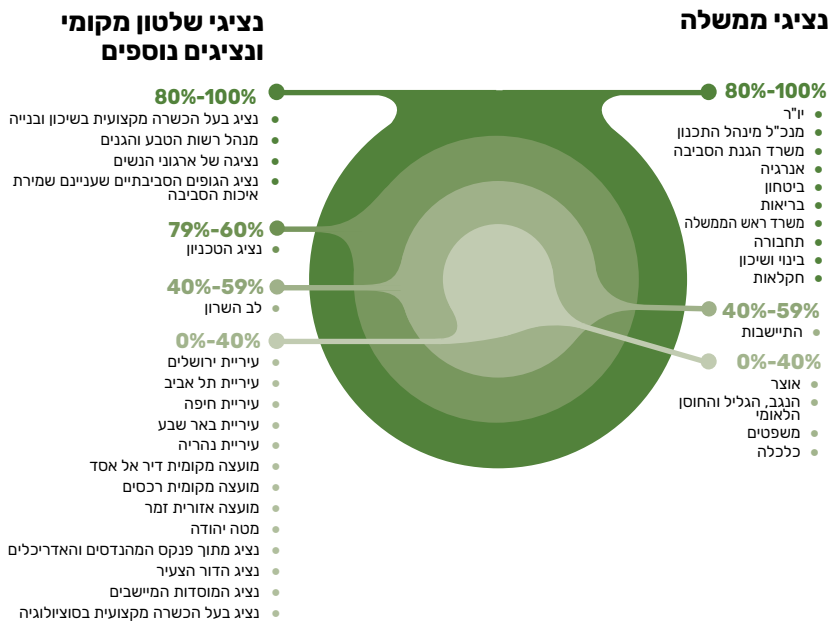
53 החלטות התקבלו בשלבים סטטוטוריים נבחרים, ב-**36** תוכניות מתאר ארציות.

13 תוכניות הוחלט על עריכתן, **22** תוכניות הועברו להערות והשגות, **18** תוכניות הומלצו לאישור הממשלה.

12 החלטות התקבלו בשלבים סטטוטוריים נבחרים, ב-**12** תוכניות מתאר מחוזיות.

7 תוכניות הוחלט לאשרן ו-**5** תוכניות הופקדו.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



- הרכב המועצה הארצית הוא על פי תיקון 103 לחוק שנכנס לתוקף באוגוסט 2015.
- ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא ביום הדיון.

ועדות משנה לעררים של המועצה הארצית

למועצה הארצית מספר ועדות משנה לעררים: ועדות המשנה לעררים על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, עררים על החלטת הוולקחש"פ, עררים על החלטת הוולחוף, עררים על החלטות ועדות מחוזיות ביושבן כוועדה מקומית בשטחים גליליים (מחוזיים-מקומיים להלן: הוועדה).

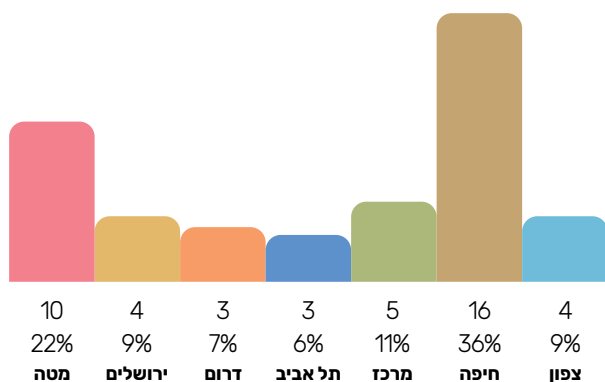
תפוקות, דיונים והחלטות

54 עררים הוגשו (על 39 תוכניות)

25 דיונים בתוכניות התקיימו (דיון בתוכנית אחת נספר פעם אחת בין אם הוגש לה ערר אחד או יותר. אולם אם התוכנית נדונה יותר מפעם אחת, כל דיון נוסף ייספר. הסכימה הינה עבור שנה מסוימת ויכולה לכלול דיון בתוכנית שעררים עליה הוגשו בשנה קודמת לשנת הסכימה).

45 עררים שהחלטת וועדה בעניינם פורסמה

מספר העררים שניתנה בהם החלטה בחלוקה למחוזות וארצי (מטה)



סה"כ 45 עררים אשר החלטת וועדה סופית בעניינם פורסמה בשנת 2025 (כולל עררים שהוגשו בין השנים 2021-2024, אך ההכרעה בהם ניתנה בשנת 2025).

האחוז מבטא את החלק היחסי של העררים על החלטות בתוכניות שחלות בתחום מחוז/מטה מסוים מכלל העררים שניתנה בהם החלטה.

מרבית העררים הינם עררים על עררים שהוגשו כנגד החלטות של הוועדות המחוזיות בתוכניות שבתחומן. עררים בודדים הינם על החלטות מוסדות אחרים (כגון החלטות של הוולחוף או הולקחש"פ) בתוכניות שחלות בתחום המחוז.

המועצה הארצית - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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

מקובצי החלטות המועצה הארצית פורסמו במועד (20 קבצים)

100%

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

משך הזמן לטיפול בתוכנית

בהתאם לתיקון 101 לחוק, משך הזמן מהמועד שבו החליטה המועצה הארצית על העברת תוכנית מתאר ארצית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור ועד להמלצה לממשלה (הכרעה) בתוכנית הוא 12 חודשים.

(המספרים בגרפים מציינים חודשים)

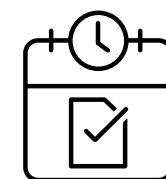


בהתאם לתיקון 101 לחוק, משך הזמן מהמועד שבו הגישה הוועדה המחוזית את תוכנית המתאר המחוזית למועצה הארצית ועד להכרעה בתוכנית המתאר המחוזית הוא 12 חודשים.

(המספרים בגרפים מציינים חודשים)



בהתייחס לתמ"א, החישוב מתייחס לכל תמ"א שהמועצה הארצית החליטה להמליץ לממשלה לאשר, לאשר בתנאים או לדחות. בהתייחס לתמ"מ, החישוב מתייחס לכל תמ"מ שהוחלט לאשר, לאשר בתנאים או לדחות.



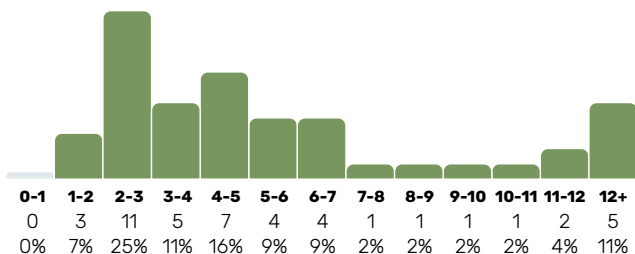
20.1 חודשים משך הזמן הכולל לטיפול עד המלצה על תמ"א

22.4 חודשים משך הזמן הכולל הממוצע לטיפול עד הכרעה בתמ"מ

ועדות משנה ארציות לעררים - משכי זמן

משך זמן ההמתנה לדיון

משכי המתנה לדיון ב-45 עררים בועדת המשנה לעררים (חודשים)



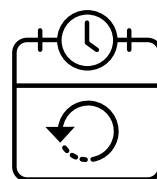
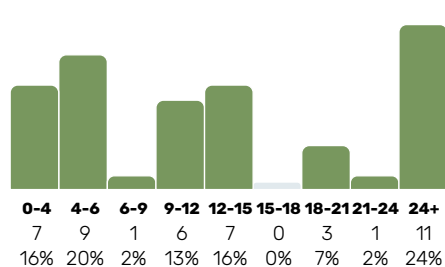
59%

מהעררים
(26 עררים)
נדונו תוך
חמישה
חודשים

משך המתנה לדיון הינו מספר החודשים שחלף ממועד קבלת הערר האחרון בתוכנית ועד למועד הדיון האחרון בו. גרף זה כולל את כל העררים שהחלטה סופית בעניינם ניתנה בשנת 2025.

משך זמן הטיפול הכולל בערר

משכי זמן טיפול כוללים בועדת המשנה ל-45 עררים (חודשים)

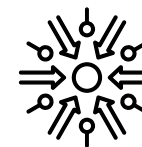


35%

מהעררים
(16 עררים)
הוכרעו תוך
שישה חודשים

הגרף מציג את משך זמן הטיפול הכולל בערר, מיום הגשתו ועד ההכרעה בו (מתן החלטה סופית לפרסום), בעררים שהתקבלה בהם החלטה בשנת 2025 (כולל עררים שהתקבלו בשנים קודמות 2021-2024 וההחלטה בהם ניתנה בהם בשנת 2025). טווחי הדיווח (מרווחי החודשים) הותאמו לתקנות.

מהות ההחלטות

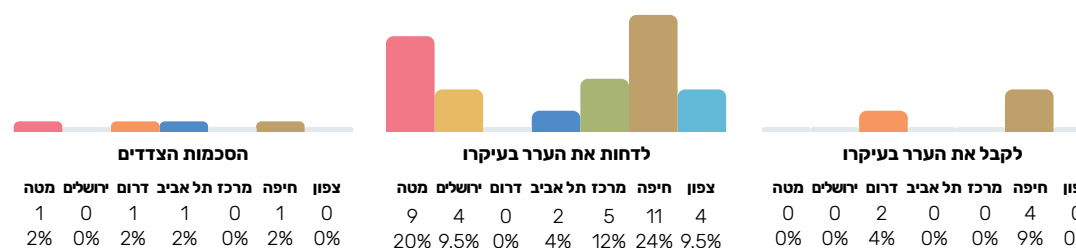


45

עררים
שהחלטה
סופית בעניינם
פורסמה

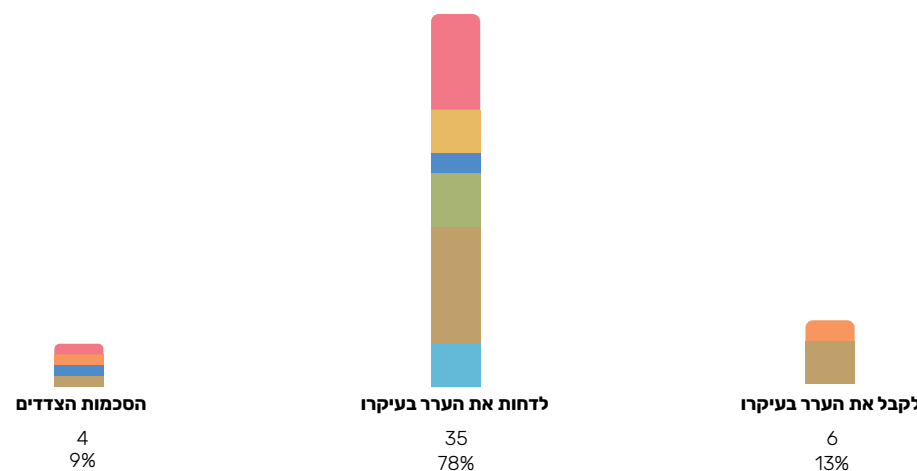
ניתוח מהות ההחלטות כולל עררים בתוכניות שהחלטת ועדה סופית בעניינן פורסמה בשנת 2025 (כולל עררים שהוגשו בשנים קודמות). תוצאות הניתוח אוחדו לשלוש קטגוריות: החלטה "לקבל את הערר בעיקרו" והחלטה "לדחות את הערר בעיקרו" וכן החלטה שהתקבלה לאחר "הסכמות הצדדים". קיבוץ לשלוש קטגוריות מכליל מטיבו אך החלוקה הזו מאפשרת הבנה של המכלול.

ניתוח החלטות במבט מחוזי וארצי (מספר עררים ואחוזים)



בגרף מוצגים מספר ואחוז העררים שהוכרעו ע"י וועדת המשנה לעררים בהתייחס לתוכניות שחלות במחוז ביחס לכלל העררים שהוכרעו בהחלטת ועדה.

ניתוח החלטות במבט ארצי ולפי מחוזות (מספר עררים ואחוזים)



הגרף מוצג בהתם לצבעי הגרף מעל. שני עררים או יותר אשר הוגשו על אותה תוכנית נספרו ונותחו כל אחד בנפרד.

הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ)

הוולקחש"פ הוקמה מכוח חוק התכנון והבנייה. הוועדה דנה ומאשרת תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות מפורטות, היתרים ושימושים חורגים החלים בקרקע חקלאית מוכרזת ובשטחים פתוחים לסוגיהם לפי תוכניות המתאר המחוזיות. לוולקחש"פ ועדה ממיינת – הקובעת אילו תוכניות טעונות את אישורה של המליאה.

ולקחש"פ - תפוקות



42

תוכניות נדונו במליאה

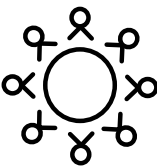
תוכניות שנדונו

תוכניות שנדונו במליאה בחלוקה לתחומים (מספר תוכניות ואחוזים)

מתקנים פוטו-וולטאיים בשטחים פתוחים	15	36%
מתקני תשתית / מאגר מים / מחצבות	8	19%
תוכניות כוללניות ליישובים / מפורטת ליישוב	6	15%
תוספת מגורים ליישוב / הרחבה	4	10%
מבנים חקלאיים	3	7%
בתי עלמין	2	5%
מוסד חינוכי	1	2%
אזורי תעסוקה / פארק תעשייה	1	2%
תוואי דרך	1	2%
פארקים ושטחים פתוחים	1	2%

גרף זה מציג את שכיחות מטרות התוכניות, שנדונו במליאת הוולקחש"פ, בחלוקה לתחומים מרכזיים. במידה ותוכנית נדונה מספר פעמים, היא נספרה פעם אחת.

ולקחש"פ - דיונים והחלטות

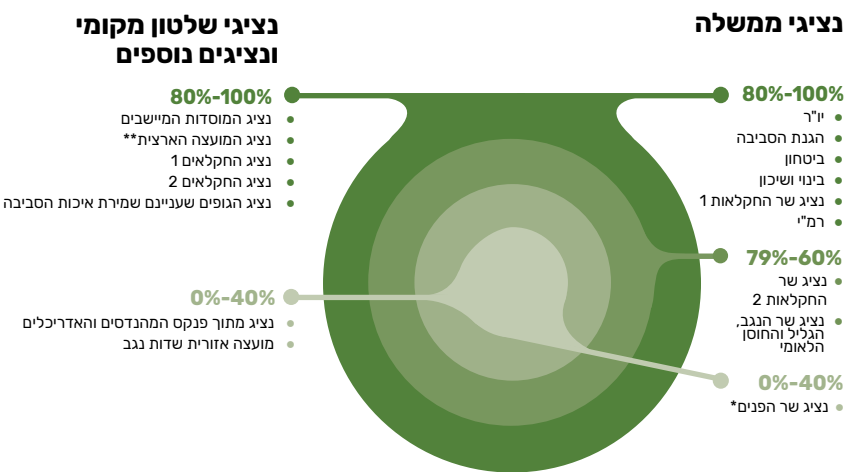


החלטות ונוכחות חברים

42 תוכניות נדונו במליאת הוולקחש"פ. ב-83% מהתוכניות ההחלטה הייתה לאשר או לאשר בתנאים.

108 תוכניות וארבע בקשות נדונו בוועדה הממיינת.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקומו ביום הדיון.
* טרם מונה ** נציג המועצה הארצית בוועדה הוא נציג רשות הטבע והגנים

ולקחש"פ - לוחות זמנים



מועד פרסום החלטות

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

מקובצי החלטות המליאה הוולקחש"פ (12 קבצים) פורסמו תוך שלושה ימים מיום הדיון

100%

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

ולחוף - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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

מקובצי החלטות המליאה הוולחוף (12 קבצים) פורסמו תוך שלושה ימים מיום הדיון

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

100%



הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחוף)

הוולחוף הוקמה מתוקף חוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד-2004, ופועלת בהתאם לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה. הוועדה אמונה על שמירה ואיזון בין שיקולי התכנון לבין שמירת הסביבה החופית, בהתאם לעקרונות, לתנאים ולסייגים שנקבעו בחוק. הוועדה דנה בתוכניות ובבקשות להיתרים החלים בתחום הסביבה החופית (ככלל, 300 מטרים מקו המים).

לוולחוף ועדה ממיינת, הקובעת אילו תוכניות טעונות את אישורה של המליאה.

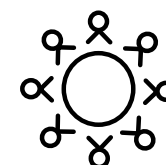
ולחוף - דיונים והחלטות

דיונים, החלטות ונוכחות חברים

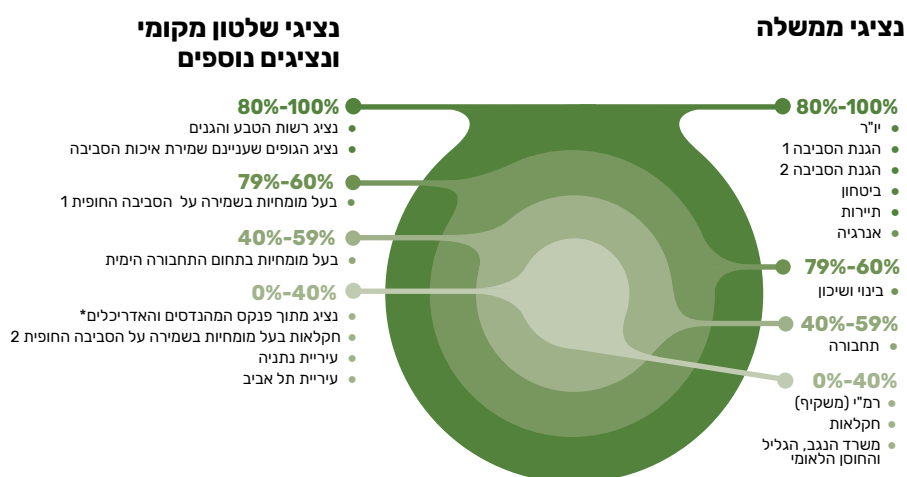
במליאת הולחוף נדונו **11** תוכניות מפורטות. ב-**90%** מהתוכניות ההחלטה היתה לאשר או לאשר בתנאים.

כמו כן נדונו **שש** תוכניות מתאר ארציות, תוכנית **אחת** לתשתית לאומית, תוכנית ותמ"ל אחת וחמש בקשות.

15 תוכניות מפורטות, **חמש** תוכניות מתאר ארציות, שני תמ"מים, תוכנית ותמ"ל **אחת**, ו-**שמונה** בקשות נדונו בוועדה הממיינת.



נוכחות חברים במליאת הולחוף [אחוזים]



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקומו ביום הדיון
* טרם מונה נציג המהנדסים והאדריכלים

הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (ות"ל)

הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות מתמחה בקידום תוכניות מפורטות לתשתיות בעלות חשיבות לאומית כגון דרכים, מסילות, תחנות כוח, שדות תעופה, מתקני התפלה ועוד.

ות"ל - תפוקות



173

תוכניות
ואישורים
נוספים

אישורים לפי תחום וסטטוס מספר אישורים לפי תחום וסטטוס

תחום	תוכניות שהומלצו לאישור הממשלה	אישורי חבילות תכנון מפורט לביצוע
 הסעת המונים - תיפעול תחבורה ציבורית	4	43
 דרכים ומסילות - לרבות תחנות רכבת והפרדות מפלסיות	1	17
 אנרגיה מתחדשת וייצור חשמל בגז טבעי	3	-
 ניהול מי נגר	2	-
 מים וים, נמלים	1	-
סה"כ	11	60



11

תוכניות
הומלצו
לאישור
הממשלה



42

תוכניות
ופרויקטים
בהליך

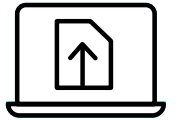
תחום	מהות הפרויקט	מספר תוכניות
 הסעת המונים - תחבורה ציבורית	תתל/71/ד - רכבת קלה במטרופולין ת"א - חדרי נהגים בקו הירוק תתל/151 - מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באזור גבעת שאול ירושלים תתל/152 - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים תתל/153 - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים	4
 מתקני אגירת אנרגיה	תתל/85/א - מתקן אגירה תמנע תתל/148 - מתקן אגירת אנרגיה מגן תתל/147 - מתקן אגירת אנרגיה בית ניר	3
 ניהול מי נגר	תתל/122 - אתרי השהיית נגר באגן נחל חדרה תתל/33/ב - תוכנית לניהול נגר באגן נחל איילון - נטוף-נאות קדומים 1 ואיילון 2	2
 דרכים ומסילות - כבישים, מסילות ומבני דרך	תתל/31/א - דרך מס' 2 - מחלף זכרון יעקב	1
 מים וים, נמלים	תתל/119 - מסוף מכולות ותיק ופינוי נמל הדלק בנמל חיפה	1

היקפים

 אנרגיה	13
 תחבורה יבשתית ומסופי מטענים	11
 מים - התפלה וניהול נגר, מכוני טיהור שפכים	6
 רכבת קלה ומטרו	6
 פסולת	3
 שדה תעופה	1
 מרכז רפואי	1
 נמל ימי	1

כמו כן, מקודמות **51 תוכניות** נוספות הנמצאות בשלבי תכנון מוקדמים.

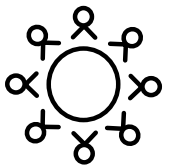
כלל התוכניות והפרויקטים בטיפול הוועדה - תוכניות בהליך סטטוטורי (מקליטה ועד אישור).



25
תוכניות
נקלטו

9	תחבורה יבשתית ומסופי מטענים	
7	אנרגיה	
4	מים - התפלה וניהול נגר, מכוני טיהור שפכים	
3	רכבת קלה ומטרו	
2	פסולת	

ות"ל - החלטות ונוכחות חברים



161
החלטות
בתוכניות
ובנושאים
נוספים

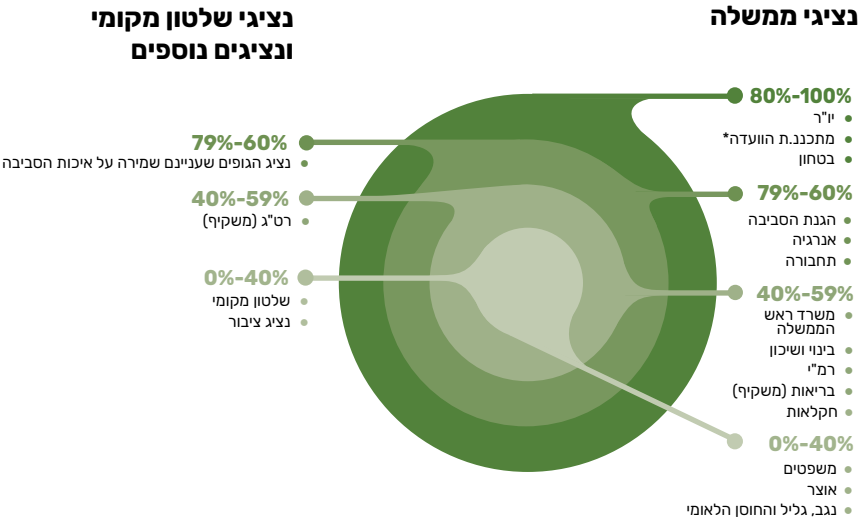
החלטות

קליטה	21	החלטות שהתקבלו מתחילת גיבוש התכנון ועד מועד העברת התוכנית להערות והשגות (כולל). דוגמה להחלטה בתקופה זו - פטור מתסקיר השפעה על הסביבה.
העברה להערות והשגות	39	החלטות שהתקבלו ממועד העברה להערות ולהשגות ועד לדיון בוועדת משנה להערות והשגות.
העברה לאישור הממשלה	9	החלטות שהתקבלו ממועד הדיון בהערות ובהשגות במליאה ועד להעברת התוכנית לאישור הממשלה (לא כולל אישור הממשלה).
שינויים לתוכניות שאושרו	11	החלטות לפרסום ולאישור הקלות, גמישויות, שינוי שלביות וכו'.
אישור חבילות ביצוע של מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע	65	מספר החבילות שהוחלט לאשרן ברשות רישוי ארצית.
אחר	16	דיונים בנושאים כללים, הארכת תוקף פרסום, לשוב ולדון אחרי השלמות, "ברכת הדרך", תיקוני החלטה, תיקון טעויות סופר וכו'.

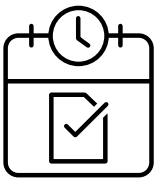
הגרף מציג החלטות שהתקבלו במליאת הוות"ל ובוועדות המשנה שלה ובהן: ועדת המשנה להערות והשגות ועדת משנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע, ועדת משנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע של קווי הרכבת הקלה, ועדת משנה להקלות

נוכחות חברים

נוכחות חברים במליאת ות"ל [אחוזים]



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקומו ביום הדיון
* מתכננת הוועדה משמשת לעיתים כיו"ר הוועדה, ולכן יש דיונים שהיא נוכחת בהם אך משמשת כיו"ר הוועדה.



22.68

משך הזמן לטיפול בתוכנית

הזמן הכולל הממוצע להמלצה לממשלה על תוכנית מחושב משלב קליטת התוכנית ועד להמלצה לממשלה על אישורה (כולל תקופת פרסום התוכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור).

זמן ממוצע בהליך התכנוני [בחודשים]



הגרף מציג משכי זמן ממוצעים בתוכניות שהוות"ל החליטה להמליץ לממשלה לאשר, לאשר בתנאים או לדחות. לעיתים שלבים מסוימים נעשים במקביל ולכן תיתכן חפיפה בזמנים.

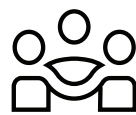
תשתיות



תכנון מושכל של מערך התשתיות והתחבורה עתיד לאפשר פיתוח יעיל ומקיים אשר הינו תנאי מפתח למתן מענה לצרכי התושבים תוך הבטחת איכות חייהם. מתוך הבנה זו הוקמה חטיבת תשתיות במינהל התכנון. חטיבת התשתיות מתכללת את כלל הפרויקטים המקודמים בתכנון לתשתיות ועורכת ניהול מעקב ובקרה אחר התוכניות לתשתיות בהתאם לצורך, מהרמה האסטרטגית, לתכנון המתארי ועד לתכנון המפורט.

כיעדים מרכזיים מובילה חטיבת התשתיות קידום נהלים, ריכוז פורום מעקב בין משרדי, קידום חשיבה משולבת של התשתיות, קידום תכנון חושב רישוי, קידום תשתיות מחשבויות, גיבוש מסמכי מדיניות וקידום ויזום תוכניות לתשתיות.

פורום תוכנית עבודה לתשתיות



במהלך השנה מינהל התכנון קיים פורום בין משרדי לתשתיות, לתיאום תוכנית העבודה התלת שנתית לקידום תכנון לתשתיות. במסגרת זו נערכו ישיבות שוטפות לתיאום ומעקב בין-משרדי במטרה לקדם את התכנון ולזהות חסמים בשלב מוקדם. הפורום קיים מספר מפגשים במטה ובמחוזות מינהל התכנון, במפגשים אלו נערכה סקירה רחבה של תוכניות התשתית המקודמות ברחבי המחוז ובחסמים המונעים קידומם. המפגשים נוהלו ע"י חטיבת התשתיות, והשתתפו בהם נציגי משרדי הממשלה השונים המעורבים בקידום התוכניות.

היערכות ארוכת טווח לתשתיות



מינהל התכנון מקדם תוכניות להיערכות ארוכת טווח לתשתיות בשאיפה לקידום תכנון מושכל של מערך התשתיות בהלימה לתחזיות הפיתוח ותוך מתן עדיפות לייעול השימוש בקרקע, קידום תשתיות בנות קיימא ושילוב תשתיות. פעילות זו עתידה לאפשר פיתוח מושכל, מאוזן ובעל יתירות של התשתיות כמענה לגידול הצפוי. מתווה הטיפול בתוכניות נעשה ברמה דו מחוזית, תוך הגדרת שלושה מרחבים: מטרופולין תל אביב (מחוזות תל אביב ומרכז), מחוזות חיפה וצפון ומחוזות דרום וירושלים. השנה המשיך קידום התוכניות האסטרטגיות הדו מחוזיות, למחוזות ירושלים-דרום וחיפה-צפון. התוכניות משקפות ראייה מתכללת לשנים קדימה, ומגדירה קווי מדיניות, כלי יישום, דרכי פעולה ותוכנית עבודה לקידום תכנון מפורט. התוכנית מקודמת על רקע משבר האקלים, התחבורה והקרקע וכחלק מכך היא מציעה שינוי גישה ופרמטרים איכותניים לצד מתן מענה כמותי. בסוף השנה שתי התוכניות השלימו את שלב הצגת החלופות, התוכניות מכוונות בעיקרן למתן העדפה ברורה לאיחוד תשתיות וייעול השימוש בקרקע, וזאת משיקולים של צורך בהתייעלות, צמצום מגבלות ושיפור השירות לתושב.

פעילות חטיבות ואגפים במטה מינהל התכנון

בפרק זה מוצגת פעילותן של החטיבות והיחידות המקצועיות במינהל התכנון, אשר מובילות את קידום מדיניות התכנון והפיתוח במדינת ישראל. פעילות יחידות אלו משקפת את מכלול ההיבטים של מערכת התכנון – החל מתכנון תשתיות ומגורים, דרך גיבוש מדיניות תכנון מרחבית ואסטרטגית, ועד להסדרת התהליכים הרגולטוריים, מערכות המידע ותהליכי הרישוי.

הפרק סוקר את פעילותן של החטיבות והאגפים הבאים:



הצגת פעילות יחידות אלו מאפשרת לקבל תמונה רחבה של עבודת מינהל התכנון ביחס לקידום תוכניות, גיבוש מדיניות תכנונית ויישום הליכי תכנון ורישוי ברמה הארצית.

תשתיות - תפוקות



104
תוכניות אושרו

תוכניות לתשתיות שאושרו - מטה ומחוזות

[מספר תוכניות ואחוזים]

אנרגיה	42	40%	3,000 דונם מתקנים אגרו וולטאיים 1,930 מ"ו תחנות כוח בגז טבעי 1,800 דונם מתקנים פוטו וולטאיים 670 דונם אגירה
תחבורה	33	32%	3,700 דונם למסופי אוטובוסים 190 ק"מ מסילות 29 ק"מ מטר
מים, ניקוז ונגר	14	13%	642,000 מ"ק ניהול מי נגר 30 ק"מ רצועת הולכת מים
ביוב וקולחים	5	5%	
כריה וחציבה	4	4%	
פסולת	4	4%	648,000 מ"ר הטמנה 1,127 דונם הטמנה 547 דונם טיפול
מבני ציבור	2	2%	

תחבורה ותכנון מוטה תחבורה ציבורית

מערכת תחבורה עתירת נוסעים ותנועה בת קיימא



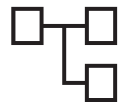
למערכת התכנון תפקיד מכריע בצמצום התלות ברכב הפרטי ובמעבר למרחב המציע נגישות מרבית ואפשרות להתניידות יעילה במרחב. מימוש יעדים אלו מחייב עידוד שימוש במערכות תחבורה ציבורית עתירות נוסעים, לצד קידום הליכתיות ורכיבה על אופניים. קיים מתאם הדוק בין דפוסי התנועה לבין תכנון המרחב הפיזי; על כן, התכנון נדרש לכלול תמהיל של שימושי קרקע מעורבים, הגדלת צפיפות המגורים והתעסוקה, ופיתוח רשת רחובות רציפה ובטוחה להליכה ולרכיבה באמצעים זעירים.

בליבת תפיסה זו עומדת יצירת רשת תחבורה ציבורית, מהירה ועצמאית, המהווה מנוע לחידוש עירוני ולחיבור בין מוקדי תעסוקה, מגורים ושירותים. יישום עקרונות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית (TOD) במרחבי ההשפעה של המערכת כולל את העצמת זכויות הבנייה, שדרוג המרחב הציבורי וצמצום משמעותי של תקני החנייה. שילוב צעדים אלו נועד להפחית את הגודש בכבישים, לייעל את השימוש במשאב הקרקע ולעצב סביבת חיים עירונית שוקקת, נגישה וברת-קיימא.

במהלך השנה מינהל התכנון קידם מספר מהלכים בהקשר זה:

מערכת המטר

קו מטר M1 (תת"ל 101/ג ותתל 101/ד)



קו זה קודם במקור כתת"ל 101/ ב שפוצל לשני מקטעים כאשר המקטע המרכזי אושר בממשלה בשנת 2022 והמקטע הצפוני (תת"ל 101/ג ותתל 101/ד) אושרו בשנת 2025. מדובר על קו רדיאלי צפון-דרום שאורכו כ-26.5 ק"מ והוא כולל 20 תחנות תת קרקעיות. תחילתו במחלף גלילות צפונה בשתי זרועות, האחת לכיוון כפר סבא דרך רמת השרון והוד השרון והשנייה לכיוון רעננה דרך הרצליה. הקו משרת מוקדי עניין משמעותיים כגון המרכז הבינתחומי, מתחמי פיתוח בתע"ש השרון, בית חולים מאיר בכפר סבא, אזורי תעסוקה רעננה וכפר סבא וכן מתחמי התחדשות עירונית בכל הרשויות. השנה אושרו התוכניות ובכך הושלמו הליכי התכנון העיקריים של שלושת קווי המטר במטרופולין גוש דן.

תמ"א 70 - תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטר במטרופולין תל אביב



במגמות שנצפו בעולם, נראה כי **המטר מהווה מנוע צמיחה והתחדשות** ומסוגל להשפיע על התפקוד האורבני של סביבת התחנות הרבה מעבר לפונקציה התחבורתית שהוא ממלא. מערכת המטר מאפשרת העברה מהירה ויעלה של היקף משמעותי של אוכלוסייה בין מוקדי מגורים/תעסוקה ומסחר, חינוך ותרבות, מוקדי בריאות ועוד. **תחנת המטר מהווה למעשה מוקד עירוני ומנוע להתפתחות אורבנית וכלכלית**. לאור החשיבות בראיה מתכללת של שילוב מערכות תחבורה ציבורית עם התכנון האורבני, והצורך ביצירת מרחב עירוני המנצל



אמצעים משלימים לתמ"א 70

הטמעה במוסדות התכנון ובקרב גורמי מקצוע

עם אישורה של תוכנית תמ"א 70 בתחילת שנת 2025, החל הליך הטמעה של התוכנית בלשכות התכנון המחוזיות וברשויות המקומיות שכללו סדנאות והתנסות במקרי בוחן. בנוסף לכך נערכו הרצאות וירטואליות לגורמי התכנון השונים והועלו חומרי הדרכה לאתר האינטרנט של מינהל התכנון.

מדריך לבתי ספר קומפקטיים

תמ"א 70 גיבשה כללים לתכנון אורבני סביב תחנות המטרו המתוכננות. בד בבד עם העצמת הבנייה במרחב התחנה, קבעה התוכנית עקרונות להתייעלות בהקצאת קרקע למוסדות ציבור, בין היתר, על ידי עירוב שימושים והנחיה לשימוש במודלים של מגרשים קומפקטיים יותר עבור בתי ספר. תוכנית זו הציפה את הצורך בעדכון פרק בתי הספר במדריך הארצי לצורכי ציבור. זאת, על מנת לתת מענה תכנוני ברור לתכנון דגמים חדשניים של בתי ספר במגרשים קומפקטיים יותר, לצד בחינת ההיבטים הפדגוגיים הנדרשים על ידי משרד החינוך.

המדריך הארצי הנוכחי, שגובש לאחר החלטת הממשלה ב-2013, שימש כבסיס לתכנון מוסדות ציבור בהתאם לתמורות הדמוגרפיות והצפיפות הגוברת. כיום, לנוכח התחדשות עירונית מואצת והציפוף האורבני שהולך וגדל בדגש על אזורים הסמוכים למערכות הסעת המונים מתוך תפיסה של תכנון יעיל ומוטה תחבורה ציבורית, הצורך בהקצאת שטחים לצרכי חינוך הופך משמעותי מאי פעם. לכן, הדבר מחייב התייעלות תכנונית המתחשבת במגבלות הקרקע, תוך שמירה על ערכים פדגוגיים מתקדמים.

מגמות מרכזיות בעדכון המוצע של פרק בתי הספר במדריך הארצי:

- 1. התאמה לצפיפות עירונית גבוהה:** פיתוח מודלים ייעודיים עבור אזורים עירוניים בצפיפות גבוהה בערים ובסמוך למערכות הסעת המונים, בדגש על מרחבי תחנות המטרו במטרופולין גוש דן בתחום תמ"א 70.
- 2. תכנון חצרות רבודות:** יצירת חצרות פעילות על גגות ומרפסות כתחליף לחלק משטחי החצר המסורתיים על הקרקע, לשימור מרחבים חינוכיים איכותיים במגרשים קטנים.
- 3. איזון בין בנייה חדשה להתחדשות עירונית:** קביעת דגמים ייחודיים לשטחים בבנייה חדשה ובאזורים המיועדים להתחדשות עירונית.
- 4. עירוב שימושים:** בדגש על איגום שימושים ציבוריים שונים במגרשים המיועדים לבית הספר על מנת לייעל את השימוש בקרקע ולאפשר מגוון שימושים לאורך שעות היום השונות באותו מגרש.



מסילות ברזל

בשנת 2025 אושרו שתי תוכניות המרכיבות את המקטע הדרומי של הרשת הארצית למסילות מהירות. המסילות החדשות בתוכניות אלה, באורך כולל של 136 ק"מ, יחברו בין באר שבע ומטרופולין תל אביב וירושלים ברשת מסילתית מהירה ומחושמלת במהירות תכן של עד 250 קמ"ש. התוכניות יתנו מענה לביקוש צפוי של 300 מיליון נוסעים בשנת 2040 - בהלימה לתוכנית האסטרטגית למגורים, תעסוקה ושטחים פתוחים.

בעיר באר שבע תת"ל 111 מאפשרת שדרוג משמעותי לתחנת הרכבת 'האוניברסיטה' הקיימת, ותאגד בתוכה את כל אמצעי התחבורה הציבורית, כולל רכבת קלה עתידית, ושירות אוטובוסים עירוניים ובינעירוניים.

תת"ל 79 כוללת מסילות חדשות ומשמעותיות לרכבות מטענים ולרכבות נוסעים פרבריות עד 160 קמ"ש וכן הקמת תחנת רכבת חדשה בגדרה ושדרוג התחנה בבני דרום. הדבר יאפשר חיבור של המסילות המהירות לכיוון ירושלים דרך מסילת 431 המוקמת ותחנת נוסעים בתחום המועצה האזורית גזר וכן חיבור לגוש דן דרך קו ירושלים-ת"א הקיים באזור נמל התעופה בן גוריון.

אנרגיה



אנרגיה מתחדשת

כבשנים קודמות פועל מינהל התכנון לקדם הליכים סטטוטוריים שתכליתם הגדלת ייצור באנרגיות מתחדשות, כחלק מהפיכת מערכת החשמל בישראל לירוקה ונקייה יותר. במקביל לקידום ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות, ומתוך אחריות להבטחת אספקת החשמל לצרכנים, פועל מינהל התכנון גם לאישורם של קווי הולכת חשמל. המהלכים המרכזיים שקודמו השנה: בשנת 2025 אושרו 14 תוכניות למתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים, ההיקף הקרקעי הכולל של התוכניות הוא כ-877 דונם: 9 תוכניות אושרו במחוז דרום ו-4 תוכניות אושרו במחוז צפון ותוכנית אחת במחוז ירושלים. כמו כן אושרו 9 תוכניות למתקנים אגרו וולטאיים: 3 תוכניות במחוז צפון ו-6 תוכניות במחוז דרום, שהיקפן הקרקעי הכולל הוא כ-3000 דונם. בנוסף, אושרו 13 תוכניות למתקני אגירת אנרגיה: 8 תוכניות במחוז דרום ו-5 תוכניות במחוז צפון.

תמ"א 75/ב/1 - תוכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לאתר יבור לאחסון גפ"מ

תוכנית זו מהווה תוכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת להרחבת אתר 'יבור' לאחסון וניפוק גז פחמימני מעובה (גפ"מ).

התוכנית קודמה **כחלק מפעולות היערכות משק האנרגיה להפסקת הפעילות של התעשייה הפטרוכימית במפרץ חיפה, ותכנון מרחבי חדש למפרץ**, כפי שנקבע בהחלטת הממשלה 1231, מיום 06.03.2022, אשר קובעת בין היתר את התנאים להבטחת הרציפות התפקודית של משק האנרגיה בעת הפסקת פעילות התעשייה הפטרוכימית, לרבות היקפי אחסון גפ"מ הנדרשים באזורים שונים. **התוכנית מסדירה תשתית תכנונית לאחסון אסטרטגי של הגפ"מ בצפון הארץ בהיקף של 10,000 טון, זאת בנוסף לאחסון האופרטיבי (תפעולי שוטף) של 10,000 טון המאפשר במסגרת תמ"א 1/32/א. בנוסף לתוספת שטחים עבור האחסון האסטרטגי (לצרכי חרום), התוכנית מארגנת' מחדש את השטחים המאושרים**

ניהול מי נגר



פתרונות לניהול מי נגר והתמודדות עם הצפות

בישראל, על אף תדמיתה כמדינה יבשה אקלימית, נגרמים מידי שנה נזקים כבדים לרכוש ואף לנפש מאירועי הצפות ושיטפונות. במציאות של משבר האקלים, אירועי מזג אוויר קיצוניים ובפרט שיטפונות הופכים להיות חלק משגרת חיינו. הפיתוח הקיים והעתידי בכל המדינה מציב אתגר משמעותי בכל הקשור לניהול הנגר העילי.

תוספת הפיתוח ושינויי האקלים, צפויים להחריף את תופעת ההצפות ולהוות חסם משמעותי להמשך הפיתוח העתידי. כיום, ישנן מאות אלפי יחידות דיור ותשתיות בעלי חשיבות לאומית, אשר אינן מקודמות או מיושמות בשל חסמי ניקוז וסכנה מפני שיטפונות. יעדי הדיור האסטרטגיים של מדינת ישראל והתשתיות הנדרשות לשרת את יחידות דיור הקיימות והעתידות, מעצימים את הצורך בקידום הנושא בראייה לאומית רחבה וארוכת טווח.

תמ"א למיתון שטפונות ומתן פתרונות לניהול נגר בראיה אגנית

תמ"א 7/1 היא תוכנית מתאר ארצית חדשה המגדירה לראשונה את התשתית ההידרולוגית של ישראל במטרה לצמצם הצפות ושיטפונות בשטחי פיתוח. התוכנית שומרת על אתרי יסות נגר ומרחבי נחלים כמענה למשבר האקלים ואירועי מזג אוויר קיצוניים הגורמים לנזקי רכוש ונפש. הצורך בתוכנית עלה כדי לפצות על פיתוח עירוני שנעשה בעבר על חשבון שטחים מחלחים, וכדי לאפשר קידום של מאות אלפי יחידות דיור החסומות כיום בשל סכנות ניקוז. מעבר לניהול הנגר, המרחבים המוגנים יסייעו בשיקום מערכות אקולוגיות, קירור הסביבה האורבנית ופיתוח מוקדי טיילות ופנאי. התוכנית גובשה במשך כשלוש שנים בשיתוף פעולה בין משרד החקלאות, מינהל התכנון וגורמים ממשלתיים וסביבתיים רבים. בסוף השנה החליטה המועצה הארצית על אישור התוכנית, המהווה נדבך נוסף במאמצי מינהל התכנון למתן נזקי שיטפונות. מהלך זה מצטרף לתוכניות משלימות שאושרו לאחרונה, בהן תמ"א 8/1 לניהול נגר ותמ"א 47/ב' הממוקדת באגני איילון וירקון.



הדמיית אתר יסות נגר באירוע קיצון ובאירוע שטפון בהיקף מצומצם: אילן איילון אדריכלים

תת"ל 122 – תוכנית לאתרי ניהול נגר באגן נחל חדרה

תוכנית זו תאפשר הקמת אתרים לניהול נגר בשטחים הפתוחים כדי להשהות לכמה שעות את מי השטפונות ולהזרימם במורד הנחל לאחר שוך הסערה. לאורך נחל חדרה ויובליו במעלה מתרחשות כיום הצפות הגורמות לנזקים חמורים לתשתיות ולמבנים בשטחים מבונוים, בעיר חדרה ובאזורים החקלאיים בכל תחום אגן הניקוז של הנחל. כמו ברבים מהנחלים, המצב צפוי להחמיר בשנים הקרובות כתוצאה מבינוי ופיתוח המצמצמים את שטחי החלחול וכן עקב אירועי קיצון של שטפונות הנגרמים משינויי האקלים. כושר ההולכה של אפיק נחל חדרה במורד, באירוע הסתברותי של אחד למאה שנה הוא כ-530 מליון קוב שנייה, בעוד שכושר ההולכה של הנחל הוא כ-285 מ"ק לשנייה בלבד. על מנת לגשר על הפער, קידמה רשות ניקוז ונחלים שרון



צילומים: רשות ניקוז שרון

תוכנית זו, שתאפשר הקמת אתרים לניהול הנגר בשטחים פתוחים במעלה אגן הניקוז, מבלי לשנות את ייעודם. התוכנית מאפשרת גמישות להקמת חלק מהאתרים או כולם בשלבים. תוכנית זו נחוצה לנוכח מגמות הפיתוח בארץ ומשבר האקלים. הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (הות"ל) החליטה השנה על אישור התוכנית והמליצה לממשלה על אישורה.

תמ"א מפורטת לאתרי יסות ומתן פתרונות לניהול נגר באגני איילון-ירקון-תמ"א 74/ב

התוכנית תיתן, בין היתר, הגנה על מתחמי הפיתוח המתוכננים לכ-60,000 יחידות דיור ברמת השרון, הרצליה, תל אביב, רמת גן, פתח תקוה, הוד השרון, ראש העין וכן תשמש גם כחלק מההגנה הנדרשת על מסילות הרכבת בנתיבי איילון. התוכנית כוללת, בשלב הנוכחי, 11 תוכניות מפורטות אשר מקודמות במועצה הארצית בימים אלה בשלבים שונים. לגבי שתיים מהן החליטה השנה המועצה הארצית לאשרן והמליצה לממשלה על אישורן (תמא/47/ב/שרון/3 – אתר הכפר הירוק ותמ"א 47/ב/שרון/1 – אתרי הרצליה).

תוכנית לניהול נגר באגן איילון עבור הוספת המסילה הרביעית באיילון-תת"ל 33/ב

התוכנית מבטיחה איגום באמצעות פתרונות השהייה במעלה האגן, באופן שתאפשר את הצרת תעלת איילון לטובת הקמת המסילה הרביעית. הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (הות"ל) החליטה השנה על אישור התוכנית והמליצה לממשלה על אישורה.



מגורים ועירוניות

חטיבת מגורים ועירוניות נוסדה בשנת 2025 כחלק משינוי תפיסתי שמוביל מנכ"ל מינהל התכנון, המתמקד במינוף מנועי צמיחה, בשיפור תהליכי התכנון ובניהול חטיבות מקצועיות המרכזות תחומי אחריות וידע. במסגרת תפיסה זו הוקמה החטיבה במטרה להוביל את תכנון סביבות המגורים, בדגש על איכות, קידמה ומענה לצרכים מגוונים, לשם הבטחת איכות חיים ראוייה. החטיבה רואה באתגרי המאה ה-21 הזדמנות ליצירת מרחבי חיים בריאים ובני־קיימא, ופועלת לשיפור מתמיד של התהליך התכנוני. בבסיס עבודתה עומד חיזוק איכות התכנון, קידום העירוניות וההתחדשות העירונית כנדבך מרכזי לחוסן חברתי־כלכלי. זאת, לצד האצת תכנון איכותי באזורים בתעדוף לאומי – מתוך ראייה הוליסטית ואינטגרטיבית. החטיבה מורכבת משתי ועדות תכנון ושלוש זרועות תוכן מקצועיות:

הותמ"ל – פועלת מתוקף חוק הותמ"ל (הוראות שעה), תשע"ד-2014, במטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור המאושרות בישראל ולייצר היקף משמעותי של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח והשכרה במחיר מופחת. הוועדה מתמקדת בפתרונות מגורים למגוון אוכלוסיות באמצעות קידום תוכניות רחבות היקף במספר מסלולים שונים: קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, פינוי בינוי, קרקע מרובת בעלים, מסלולים ייעודיים לאוכלוסייה הערבית (לרבות הדרוזית והצ'רקסית) והחרדית, וכמו כן מסלול בקרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

הותמ"ג – ועדת משנה זמנית של המועצה הארצית, הפועלת מכוח סעיף 6ה' לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה, תיקון 132), תשפ"ב-2021, לקידום תוכניות מפורטות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים. הוועדה מקדמת הוספת שימושי מגורים בשטחי תעסוקה או הסבתם למגורים, נוכח היקף שטחי התעסוקה שאינם מתממשים, ובמטרה לאפשר את מימושם ולייצר סביבות עירוניות איכותיות בעירוב שימושים בערים.

זרועות התוכן המקצועיות, מאפשרות יישום של ראייה אינטגרטיבית המחברת בין מדיניות, תכנון ויישום. זרוע התכנון העירוני מובילה את העיסוק בסוגיות רחב בתכנון, ובהן התחדשות עירונית, יחסי הגומלין בין תעסוקה למגורים וקרקע מרובת בעלים, כבסיס לעירוניות איכותית ובת־קיימא. זרוע חברה וקהילה מבטיחה התאמה של התכנון למאפייני אוכלוסיות וצרכים מגוונים, לרבות החברה החרדית והחברה הערבית, הדרוזית והצ'רקסית, באמצעות פיתוח והתאמה פרוגרמות ייעודיות למגזרים וסביבות מגורים שונות, לצד קידום מודלים חדשניים לדיור מכליל. זרוע התכנון המשולב והיישום מחברת בין התכנון הסטטוטורי למימוש בפועל, באמצעות קידום תוכניות למגורים ולשימושים כלליים, ליווי ובקרת איכות במימוש תוכניות, וכן עיסוק במחקר, פיתוח וחדשנות.

זרוע תכנון עירוני

צוות חשיבה לקיצור לוחות זמנים בתוכניות התחדשות עירונית



פורום בינמשרדי שהוקם כחלק מלקחי מבצע 'עם כלביא', אשר העלה על סדר היום את הצורך ביצירת מנגנון סטטוטורי לקידום מהיר ויעיל של תוכניות התחדשות עירונית בשגרה ובחירום. מטרות הצוות הן בחינת התייעלות וקיצור לוחות זמנים תוך שמירה על איכות התוכניות

להתחדשות עירונית; איתור ופתרון חסמים בקידום תוכניות ויצירת סטנדרטים בנושאי רוחב, כולל דיוק מסמכי התוכנית. הצוות הוקם כיוזמה של מינהל התכנון והרשות להתחדשות עירונית. חברים בו נציגים ממינהל התכנון, הרשות להתחדשות עירונית, משרד האוצר, משרד המשפטים ומהנדסי רשויות מקומיות. הצוות יגבש המלצותיו עד לסוף שנת 2026.

התחדשות עירונית



לתהליכי התחדשות עירונית יש יתרונות רבים, ביניהם הזדמנות לחידוש הסביבה העירונית על היבטיה השונים תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע, וצמצום הפגיעה בשטחים פתוחים מחוץ לערים. מהלך ההתחדשות נועד בראש ובראשונה לחדש מבני מגורים ותיקים, ולצד זה להביא לשיפור ושדרוג המרחב הציבורי, להוסיף שימושים ולהעלות את הצפיפות והנגישות לשימושים. התחדשות עירונית ממשיכה להוות נדבך משמעותי בפעילות מינהל התכנון, כאשר **בשנה זו אושר היקף חסר תקדים של כ-28,000 יח"ד בתוכניות התחדשות עירונית ותכנון בפנים הערים במסגרת הותמ"ל**.

בנוסף, מהלך ההתחדשות העירונית השנה מהווה גם הישג ארצי משמעותי: כ-50% מכלל יחידות הדיור שאושרו נכללו במסגרת התחדשות עירונית, בדגש על פיתוח וחיידוש המרקם העירוני הקיים.

מינהל התכנון פועל לקידום התחדשות עירונית איכותית באמצעות ייזום מסמכי מדיניות ותוכניות מפורטות בפריסה ארצית. מהלך זה נוצר מתוך מטרה לסייע בעמידה ביעדי התכנון שהוגדרו ע"י הממשלה ולהגדיל את המלאי התכנוני של יחידות הדיור. כמו כן, המהלך לייזום וליווי התוכניות מהווה עבור מינהל התכנון פלטפורמה לזיהוי ופתרון חסמים ושיפור התכנון להתחדשות עירונית. ליווי התוכניות בידי מינהל התכנון מסייע בקידום התחדשות עירונית באזורים בעלי מורכבות תכנונית וכן בקיצור לוחות זמנים של קידום ואישור תוכניות. בשנה זו אושרו שלושה מסמכי מדיניות וקודמו שישה עשר מתחמים בתכנון מפורט בהם מוצעת תוספת של כ-25,000 יח"ד.

ייזום תכנון בהתחדשות עירונית

בשנת 2025 אומצו שלושה מסמכי מדיניות:

מסמך מדיניות להתחדשות מרכז העיר פתח תקווה, חל על שטח של כ-1.25 קמ"ר, וכולל את לב המושבה ההיסטורי וכן את אזורי המגורים המקיפים אותו. מטרת המסמך היא עצירת מגמת ההתיישנות של מרכז העיר והפיכתו למרכז עיר הומה ופעיל, מרחב חיים חיוני וחלק בלתי נפרד מחיי היום יום של תושביו, והמבקרים בעיר. זאת באמצעות שימור ושיקום ערכי המורשת לצד חידוש, בינוי ופיתוח נוסף, לצורך קליטת תוספת האוכלוסייה הצפויה למרכז העיר והגידול המבוקש בהיקפי המסחר והתעסוקה. מסמך המדיניות יוצר מתווה לתכנון כ-25,500 יח"ד (תוספת של כ-7,500 יח"ד); כ-335,000 מ"ר שטחי מסחר (תוספת של כ-252,000 מ"ר); כ-470,000 מ"ר לתעסוקה (תוספת של כ-434,000 מ"ר); וכ-87,500 מ"ר מבני חינוך וציבור, חלקם לשימוש שכונתי וחלקם לשימוש עירוני (תוספת של 64,300 מ"ר).

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בכרמיאל, מציע כלים לחידוש האזור הוותיק, הכולל כ-5,700 יח"ד טעונות חיזוק ומציע אפשרות מימוש לכ-36,000 יח"ד במסלולים שונים הכוללים את התחדשות הרקמה הקיימת, התחדשות המע"ר ואזורים שאינם בנויים בתוך המרקם הוותיק. המסמך מציע עקרונות ודגשים לתוכניות מפורטות עתידיות בנושאים השונים,

הסיפור של יקנעם - מהלך עירוני משלים של התחדשות ופיתוח על קרקע פנויה במסגרת הותמ"ל



התחדשות במרקם הוותיק לצד פיתוח שכונות חדשות מייצר מהלך עירוני משלים, המחזק את הרצף העירוני ואת מגוון אפשרויות הדיוור, במטרה לשפר את איכות החיים של התושבים ולקדם צמיחה עירונית שתטיב ותדאג לדור העתיד.

תמל/2052 יקנעם נוף לכרמל

- התוכנית קודמה ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית יקנעם עילית, וממוקמת בשכונת נוף כרמל הותיקה בעיר על



הדמייה: מזור - פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

שטח של כ-110 דונם. התוכנית כוללת פינוי של 453 יחידות דיור במצב הקיים, והקמתן של כ-2,146 יחידות דיור בבינוי מגוון המשתלב בסביבה ההררית ובנוף הנצפה אל השכונה, עם דגש על דיור מגוון הכולל דירות קטנות ודיור מיוחד לצד שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים. התוכנית מהווה נדבך מרכזי בתהליכי ההתחדשות העירונית בעיר וביישום תוכנית המתאר והמדיניות העירונית למתחם, תוך שמירה על הציר המרכזי שנקבע בתוכנית המתאר של יקנעם, שיפור הקישוריות הפנימית בשכונה ויצירת חיבורים חדשים וקריטיים למערך התנועה העירוני, לצד שמירה על האיכויות הנופיות והסביבתיות של המרחב. במסגרת התוכנית זוהו ערכים תכנוניים ואדריכליים ייחודיים בבנייני השיכונים, התורמים ליצירת מרחבים ציבוריים איכותיים. בבניינים שבהם השתמרו אלמנטים אדריכליים, ובמיקומם סמוך לעירייה, נקבע יעוד שימוש ציבורי אפשרי ושימור בתנאים, כך שמורשת השכונות וסיפור העלייה של יקנעם על מרכיביהם המוחשיים יישמרו גם במסגרת פרויקט ההתחדשות.

תמל/1123 - יקנעם מבואות מערביים

התוכנית קודמה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ועיריית יקנעם, על שטח כולל של כ-660 דונם, ומהווה השלמה חשובה לתהליכי הפיתוח ביקנעם ולחיזוק ההתחדשות העירונית. התוכנית כוללת 2,650 יחידות דיור בבינוי של 4-7 קומות לצד שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, כאשר יח"ד



הדמייה: ארי כהן מיכאל וינד - אדריכלות ובינוי ערים

שאושרו מתוך התוכנית, נוספו על מנת לתמוך בהתחדשות העירונית במסגרת הסכם חוץ תכנוני בין המדינה לעיר. במסגרת התוכנית תוקם שדרה עירונית שתתפרס לאורך ציר

לרבות עוצמות ואופי הבינוי, חיזוק השלד העירוני, הנופי והתחבורתי. מסמך המדיניות מציע עיצוב עירוני הכולל חזיתות פעילות לשם יצירת עירוניות, חיזוק כושר הנשיאה הפוטנציאלי של צירי התנועה, בדגש על תח"צ ועידוד הליכתיות וכן ניצול ושימור המשאב הנופי הקיים וחיבורו לכלל אזורי העיר.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בטירת הכרמל שיתמקד בחלקה הצפוני והמרכזי של העיר הקיימת (מתחמים 7 ו-8 כפי שהוגדר בתוכנית המתאר הכוללנית), על שטח של כ-753 דונם לאורך צירי תנועה ראשיים ובסמיכות לציר המטרונית המתוכנן. מסמך המדיניות מפרט את עיקרי ההמלצות בנושא ההתחדשות העירונית של תוכנית המתאר הכוללנית, ואשר מכוונים לחיזוק ועיבוי השלד העירוני סביב מערכת התחבורה עתירת הנוסעים (מתע"ן) המתוכננת, וליצירת מרחב עירוני איכותי ומשמעותי. זאת תוך התחשבות בכושר הנשיאה העירוני להתחדשות במתחמים אלה. המסמך מאפשר הוספתם של 4,200 יח"ד למרקם הקיים בו בנויות כ-2,800 יח"ד ועוד 1,100 יח"ד בתנאי של הקמת מוסדות חינוך מחוץ לשטח התוכנית וזאת באמצעות מספר מסלולי התחדשות עירונית.

במהלך 2025:

- אושרה תוכנית במתחם מודעי בירושלים בשטח של כ-10 דונם המיועדת להשלמת הרקמה הבנויה לאורך ציר הרכבת הקלה, בסמיכות לפארק הטכנולוגי ולקניון מלחה בדרום מערב ירושלים. התוכנית מציעה דופן מסחרית כלפי תחנת הרכבת הקלה (הקו הסגול), מגורים בהיקף של כ-470 יח"ד ושטחי ציבור, כל זאת תוך חיבור לבינוי הקיים במורדות מלחה.
- הופקדה תוכנית במתחם דב יוסף בירושלים הכוללת השלמת הרקמה הבנויה לאורך ציר הרכבת הקלה, בסמיכות לארנה, לאצטדיון טדי ולקניון מלחה. התוכנית בשטח של כ-12 דונם ומציעה יצירת דופן בנויה לאורך הרחובות דב יוסף ובנבנישתי, הכוללת מגורים בהיקף של כ-460 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
- הוחלט על הפקדתה של תוכנית תחנת המטרו נגה בגבעתיים, המציעה מתחם להתחדשות עירונית, סביב תחנת מטרו מאושרת בשטח של כ-140 דונם, לאורך רחוב כצנלסון, בין הרחובות קק"ל וסירקין. התכנון המוצע כולל העצמת שימושי המגורים הכולל תוספת של 2,290 יח"ד, לצד מסחר, שימושי תעסוקה ושטחי ציבור משמעותיים, תוך מתן דגש על בינוי מגוון ועל איכות המרחב הציבורי.

בין התוכניות המקודמות, תוכניות הנותנות דגש על קידום מתחמים במרחבי טבעות ההשפעה של תחנות המטרו שנקבעו במסגרת תמ"א 70, ובתוך כך תחנת המטרו נגה גבעתיים, ומתחם 'שער צפון' ברמלה. מקודמות גם תוכניות שמטרתן חידוש אזורי תעסוקה במרחבים צמודי דופן למרקמי מגורים, במטרה לייצר שטחים עירוניים מעורבי שימושים איכותיים הפעילים לאורך רוב שעות היממה.

בין התוכניות הבולטות המקודמות בימים אלה היא מתחם 'שער צפון' ברמלה, הנמצא בלב תחנת מטרו עתידית והמאופיין כיום במבני תעשייה ומסחר ומיועד להפוך למתחם אינטנסיבי ומעורב שימושים, כולל מגורים בהיקף של כ-2,100 יח"ד, מסחר, תעסוקה ומרחבים לצרכי ציבור. תוכנית נוספת היא תוכנית מע"ר הרובע הדרומי בבאר שבע המתוכננת על שטח של 180 דונם בלב העיר באזור המשמש כיום למלאכה ולתעשייה קלה. המתחם מצוי בסמיכות למתע"ן ומיועד לעירוב שימושי מגורים בהיקף של 1,500 יח"ד, תעסוקה ובילוי, תוך חיזוק שלד הרחובות.

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

הוועדה לתמ"ל פועלת מתוקף חוק הותמ"ל (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (אשר חודש בשנת 2021), במטרה להגדיל בפרק זמן קצר את היצע יחידות הדיור המאושרות במדינת ישראל ולייצר היקף משמעותי של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח והשכרה במחיר מופחת. הוועדה מתמקדת בפתרונות מגורים למגוון קהלי אוכלוסייה ומקדמת תוכניות רחבות היקף במספר מסלולים: מסלול בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, פינוי בינוי, קרקע מרובת בעלים, מסלול לאוכלוסייה הערבית לרבות הדרוזית והצ'רקסית, מסלול מותאם לאוכלוסייה החרדית, וכמו גם מסלול בקרקע סובבת תחנת מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

ותמ"ל - תפוקות



הכרזות מתחמים לפי מחוזות ומסלולי הכרזה (מספר מתחמים ומספר יחידות דיור)

מחוז	סוג יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר מתחמים
צפון	קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל	3,300	1
	פינוי בינוי	1,000	1
מרכז	קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל	2,570	1
	פינוי בינוי	6,080	1
	חברה ערבית	250	1
	מוטה תחבורה	630	1
דרום	חברה ערבית	26,000	2
	פינוי בינוי	15,300	2

הגרף מציג את מספר המתחמים שהוכרזו בשטח כל מחוז ואת סך כל יחידות הדיור הנכללות בהם.

צפון-דרום, ותהווה מוקד מרכזי בשכונה. לאורך השדרה מוצע רחוב שוקק חיים בעירוב שימושים, רשת שבילים ורחובות נגישים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שיאפשרו תנועה נוחה וקלה בתוך השכונה ומחוצה לה בחיבור מיטבי למרקם הוותיק. ייחודה של השכונה החדשה הוא שילוב של מגורים, מסחר ותעסוקה תוך שמירה על ערכי טבע משמעותיים בתחומה ופיתוח פארק טבע 'נחל השניים', המשרת הן את תושבי העיר והן את תושבי המרחב הכפרי. הבינוי נקבע מתוך ההנחיות לשמירה על שטחי הגינון שנועדו ליצירת הנוחות האקלימית שמושגת באמצעות הנחיות פיתוח הן במגרשי המגורים והן בשטחים הציבוריים השונים.

זרוע חברה וקהילה

קידום תכנון ופתרונות דיור לחברה החרדית

כחלק מפעילות זרוע חברה וקהילה, ובמטרה לחזק את המענה התכנוני לאוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים, הוקם בשנת 2025 אגף תכנון ייעודי לחברה החרדית. האגף מתמחה בגיבוש מדיניות תכנונית המותאמת למאפייני האוכלוסייה החרדית, ובניהול מעקב שוטף אחר התוכניות המיועדות לה. הקמת האגף נועדה לתת מענה לצרכי הדיור של החברה החרדית, לצד קידום תכנון איכותי הנשען על הבנה מעמיקה של הצרכים, המגמות והאתגרים הייחודיים לאוכלוסייה זו. במסגרת פעילותו השוטפת, האגף עוסק בפתרון חסמים תכנוניים ובשיפור התכנון בתוכניות, וכן בליווי ובהנחיה מקצועיים של סוגיות תכנוניות ייעודיות, ובהן התאמת הפרוגרמה התכנונית למאפייני החברה החרדית והתאמה להוראות תמ"א 35. בשנה זו, נרשם הישג משמעותי עם אישורן של כ-14,900 יחידות דיור המיועדות לחברה החרדית. חטיבת המגורים והאגף לתכנון חברה חרדית ימשיכו לפעול במשותף לשם עמידה ביעדי התכנון שהוגדרו על ידי הממשלה, ולהגדלת המלאי התכנוני של יחידות דיור עבור החברה החרדית. זאת, בין היתר, באמצעות קידום מסמך מדיניות ייעודי לשיפור איכות התכנון לחברה החרדית, המצוי בימים אלה בשלבי הכנה.

זרוע התכנון המשולב והיישום

קידום 'דיוריות' כמענה אסטרטגי לגיוון היצע הדיור וייעול השימוש בקרקע

בשנה החולפת הוביל מינהל התכנון מהלך משמעותי לטיוב והטמעת 'נוהל הדיוריות', מתוך תפיסה הוליסטית המבקשת לצמצם את הפער המבני בשוק הדיור בישראל. הדיוריות, המוגדרת כיחידה עצמאית בתוך שטח הדירה (25-50 מ"ר), מהווה כלי ל'תכנון לאורך מעגל החיים'; היא מאפשרת למגורים להשתנות בהתאם לצרכי המשפחה - מיחידת עבודה או מגורי דור המשך ועד למגורי הורים מבוגרים או השכרה - ובכך מייצרת מלאי זמין של יחידות קטנות וברות-השגה ללא הרחבת מעטפת הבינוי ותוך שימור משאב הקרקע. במישור היישומי, המהלך עוגן בתיקון מקיף לנוהל (מיוני 2024) ובגיבוש מתודולוגיה חדשנית לדייווח ובקרה בטבלאות התוכנית (טבלה 2.3). המתודה החדשה מבוססת על 'הנחת מימוש' ריאלית של 30% מהפוטנציאל, המאפשרת למוסדות התכנון לאזן בין הגמישות הנדרשת בשלב הרישוי לבין תכנון מושכל ומקצועי של תשתיות, פרוגרמה ומבני ציבור. הטמעת כלי זה מבטיחה כי המענה התכנוני יהיה לא רק גמיש ומודרני, אלא גם אחראי ומגובה בנתונים, תוך יצירת שפה אחידה וברורה בין המחוזות, הוועדות המקומיות והציבור הרחב.

קרית שמונה - מתחם רזיאל

כאבול - דהר אלעין

חיפה

צפון

מרכז

טירה - רמת עמל

מע"ר רעננה

פתח תקוה - קרית אריה מגורים ומטרו

תל אביב

ירושלים

קרית מלאכי - רובע האלה

נתיבות - התחדשות העיר הוותיקה

באר שבע - בן גוריון

ערד - שער מערב

דרום

- קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל ומטרו פינוי בינוי
- חברה ערבית
- קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל

18
תוכניות אושר

מספר	שם	מספר
4	חיפה	25,534
6	דרום	14,938
3	מרכז	13,433
4	צפון	7,917
1	תל-אביב	1,605

3,874	24%	דרכים ותחבורה 🚆
3,365	21%	מגורים 🏠
2,593	16%	שטחים פתוחים 🌳
1,664	10%	שטח ציבורי פתוח 🌳
1,532	10%	תעסוקה, תעשייה ומסחר 🏢
1,286	8%	צרכי ציבור ✈️

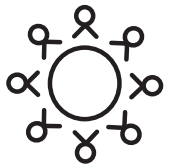


13
תוכניות
בהליך

בהליך אישור	לאחר הפקדה/ טיפול בהתנגדויות	בהפקדה	במילוי נתנים להפקדה	בבדיקה תכנונית	בקליטה
מהחלטת לאישור וטרם הפקת נוסח פרסום לאישור ברשומות	תוכנית שהפקדתו הסתיימה וממתינת לדיון לאישור/דחייה	במהלך הפקדה בפועל	מהחלטת הפקדה ועד פרסום הפקדה (כלל הפקדה בפועל)	מעמידה בתנאי סף בטרם החלטה על הפקדה	ממסירה ליועדה המחוזית וטרם השלמת בדיקת תנאי סף
0	3	3	5	1	1
0 יח"ד	17,838 יח"ד	23,444 יח"ד	12,074 יח"ד	2,081 יח"ד	834 יח"ד

כמו כן, טופלו 23 תוכניות שהוכרזו אך טרם עברו הליך סטטוטורי ובהן נכללות כ-81,690 יח"ד.

ותמ"ל - דיונים והחלטות

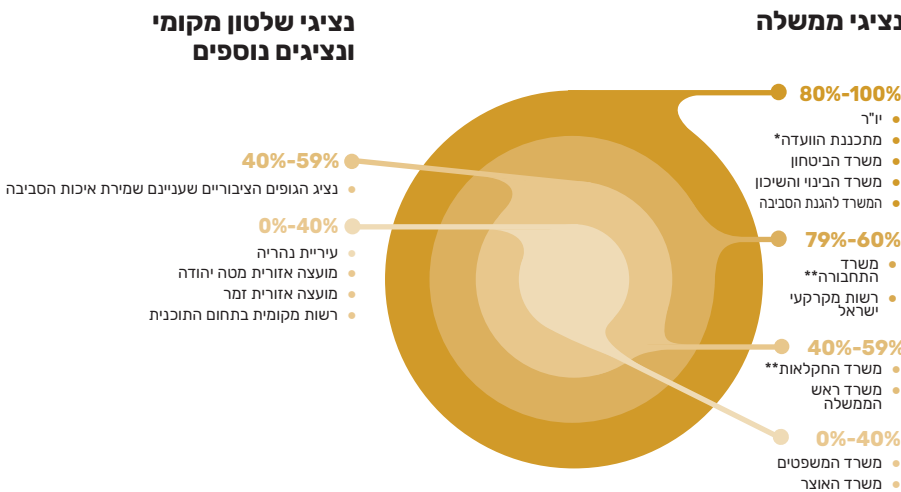


דיונים, החלטות ונוכחות חברים

31 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה, ו-**24** דיונים התקיימו בוועדת המשנה להתנגדויות. **93** החלטות התקבלו בדיונים אלה.

20 דיוני שולחן עגול התקיימו (דיונים בהשתתפות חברי הוועדה, נציגי הרשות המקומית, נציגים של לשכות התכנון המחוזיות, נציגי מינהל התכנון, רשויות הסמוכות ליישוב שהתוכנית חלה בו וכן גופים ממשלתיים רלוונטיים אחרים וגורמים אשר יש להם נגיעה ועניין בתחום התוכניות, פרה הדיון הסטטוטורי).

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



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

* מתכננת הוועדה נכחה בכל דיוני הוועדה, בחלק מהם שימשה כממלאת מקום יו"ר הוועדה.

** חוק הותמ"ל מצוין באופן מפורש ממלאי מקום לנציגים של מספר משרדי ממשלה: ממלא מקום שר החקלאות הוא נציג שר הבריאות. ממלא מקום נציג שר התחבורה הוא נציג שר האנרגיה והמים. נציג שר הכלכלה ממלא את מקומו של נציג שר האוצר. במספר דיונים נציג שר הבריאות השתתף בדיון לצד נציג שר החקלאות.

ותמ"ל - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (30 קבצים)

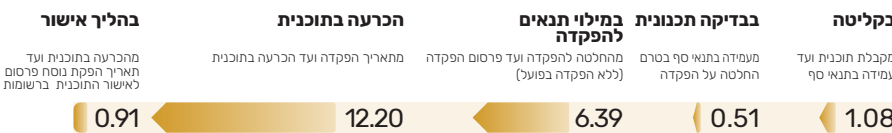
החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ החלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר ימי הדיונים.

100%

משך הזמן לטיפול בתוכנית

הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה בוותמ"ל ועד לפרסום אישורה ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה.

זמן ממוצע בהליך התכנוני [בחודשים]*



הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לפרסום בפועל ברשומות. * משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית אינו כולל תוכנית אחת שלא קודמה בזמן שחוק הותמ"ל לא היה בתוקף וקידומה נמשך לאחר מכן.



13.92

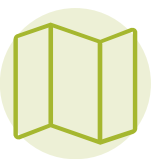
חודשים משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית

תוכניות שאושרו בוותמ"ל בשנת 2025



- תוספת יח"ד בוותמ"ל לפי סוג תוכנית**
- חברה ערבית**
- 1 - 1,000
 - 1,001 - 5,000
 - 5,001 - 10,000
 - מעל 10,000
- פינוי בינוי**
- 1 - 1,000
 - 1,001 - 5,000
 - 5,001 - 10,000
 - מעל 10,000
- קרקע מרובת בעלים**
- 1 - 1,000
 - 1,001 - 5,000
 - 5,001 - 10,000
 - מעל 10,000
- קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל**
- 1 - 1,000
 - 1,001 - 5,000
 - 5,001 - 10,000
 - מעל 10,000

תכנון מרחבי



חטיבה זו מובילה מדיניות ותהליכים ברמה ארצית, אזורית, מחוזית ומקומית בראייה ארוכת טווח, תוך איזון בין פיתוח יישובים לשימור שטחים פתוחים. פעילותה מתבצעת באמצעות ארבעה אגפים: אגף תכנון משולב האחראי על תמ"א 35 ותוכניות מחוזיות, אגף שטחים פתוחים המקדם הגנה על נחלים, מסדרונות אקולוגיים ושמורות טבע ועל דיוני הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, אגף אזורי וכוללני שהוקם השנה ופועל ליצירת שיתופי פעולה בין-רשותיים ב-28 אזורי תפקוד ומגבש מתווה עדכני לתוכניות כוללניות ומדיניות עירונית. במקביל, צוות בדיקת תוכניות (הפועל על פי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה) בוחן את התאמת התוכניות למדיניות הארצית, בדגש נוכחי על הטמעת 'תכנון חושב רישוי'.

עבודת החטיבה נועדה להבטיח מענה תכנוני איכותי ומאוחד לדורות הבאים בכל רחבי המדינה.

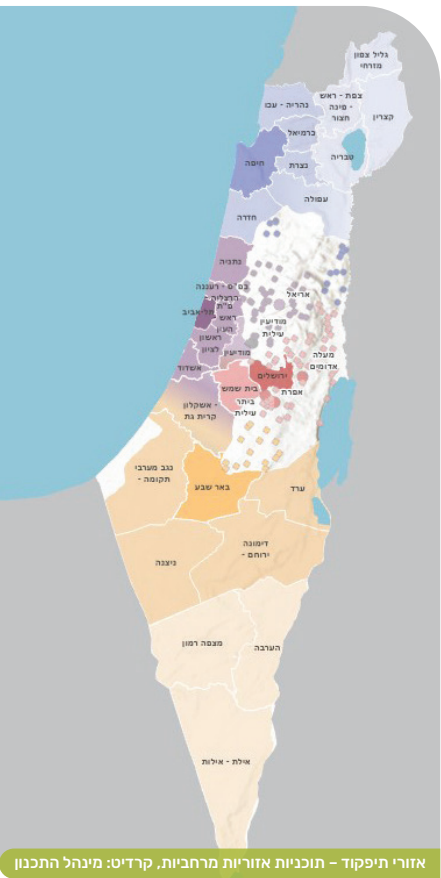
תוכניות אזוריות

תכנון אזורי מרחבי - מבט קדימה



התוכניות האזוריות הן שינוי נקודת המבט לפיתוח העתידי של מדינת ישראל וגישור בין רמת התכנון הארצית לרמה המקומית. כמענה לתכנון אזורי חולקה המדינה ל-28 אזורי תפקוד על בסיס גישה תפקודית המתמקדת בתושב ובחיי היום יום שלו, כדי לייצר סביבת חיים מיטיבה, לצמצם פערים בין אזורים ובתוכם, לשפר ביקושים ולייצר אטרקטיביות אזורית. קנה המידה האזורי מאפשר לזהות ולמנף חוזקות, נכסים ויתרונות יחסיים, ולבחון מענים לאתגרים במרחב, כך שהפיתוח שנעשה ייערך מתוך תמונה כוללת ולא בפסיפס מקומי.

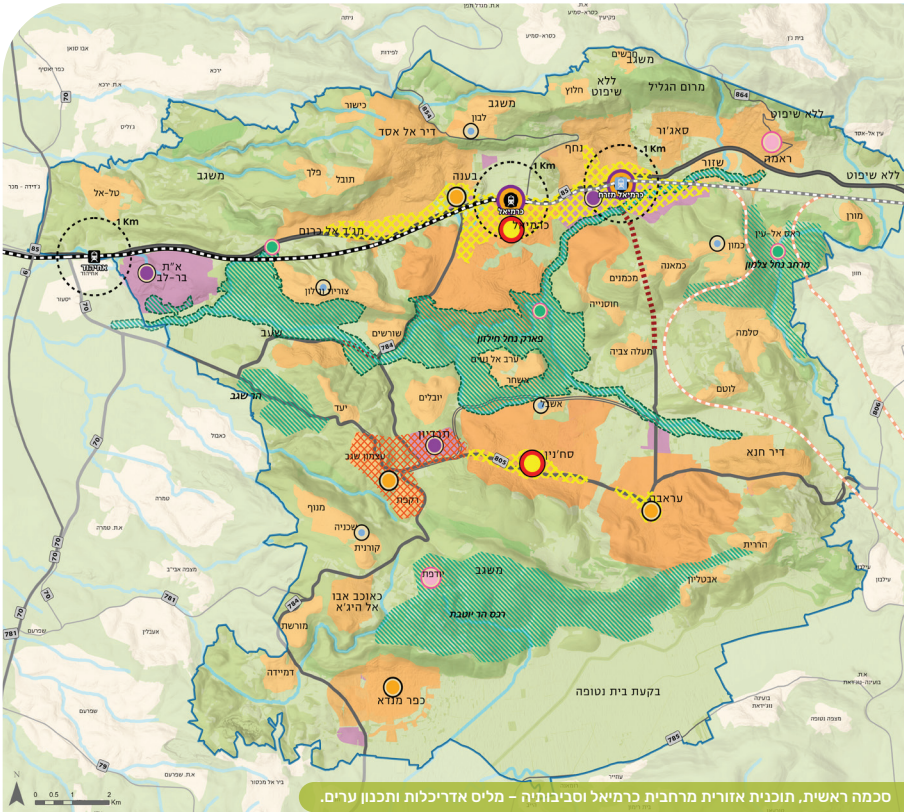
תוכניות אלה המנוהלות על ידי האגף, נערכות על ידי שלושה גופי תכנון (מינהל התכנון, משב"ש ורמ"י) משמשות מצפן לפיתוח ארוך טווח, מנחות לכיווני פיתוח, מוקדי תעסוקה, שירותים, השלמת תשתיות נדרשות, שטחים פתוחים, קישוריות, חיבוריות וגישות, מתוך מטרה לארגן בצורה מתואמת את נושאים אלו, כך שיתפקדו כמערכת אחת לטובת התושבים. מתוכניות אלה יגזרו מהלכי יישום שונים. בלב העשייה מתקיימים שיתופי פעולה בין אשכולות, רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, גופים נוספים ואלו חלק ממנוע הצמיחה האזורי. במהלך השנה קודמו תוכניות אזוריות מרחביות עבור מספר אזורי תיפקוד בדגש על צפון ודרום הארץ. נגב מערבי ביוזמת רמ"י הנמצאת בשלב אימוץ בוועדה המחוזית. נגב מזרחי, כנרת עמקים ביוזמת משב"ש, כרמיאל וסביבותיה ביוזמת מינהל התכנון וגליל מזרחי ביוזמת רמ"י - נמצאות בשלב גיבוש מסמכים. תוכניות לאזורי באר שבע ונהריה ביוזמת מינהל התכנון נמצאות בשלב חזון וגיבוש אסטרטגיה. לצד אלו מותנעות בימים אלו תוכניות אזוריות מרחביות נוספות.



אזורי תיפקוד - תוכניות אזוריות מרחביות, קרדיט: מינהל התכנון

תוכניות אזוריות המקודמות על ידי מינהל התכנון

כרמיאל וסביבותיה – תוכנית אזורית מרחבית זו נמצאת בשלב גיבוש טיוטת מסמכים. במסגרת העבודה על התוכנית גובש חזון לתוכנית המתווה כיווני הפיתוח האזורי בראייה מתכללת של צרכי כלל הרשויות והשטחים הפתוחים, וגובשו הצעות ופרויקטים לקידום המרחב המאפשר איכות חיים גבוהה, הזדמנויות תעסוקה, שמירת הנוף הגלילי ומאפייני המקום. כל אלו תוך עידוד שיתופי פעולה והפקת רווחים הדדיים בכל תחומי החיים. תוכנית זו מגדירה עקרונות תכנון לפיתוח אסטרטגי, זיהתה הזדמנויות ואתגרים במרחב זה ומציעה סל פרויקטים בכלי יישום שונים.



גליל מערבי – תוכנית אזורית מרחבית זו הינה בשלב גיבוש אסטרטגיה. הגליל המערבי ייחודי במיקומו האסטרטגי, פוטנציאל הפיתוח הייחודי שלו והצורך הלאומי בחיזוקו. האזור מאופיין במגוון קבוצות דתיות ותרבותיות החיות במרחב משותף, ונדרש תכנון מותאם שיחזק את אופיו וייתן מענה לאתגרי האינטגרציה בין האוכלוסיות השונות. מטרת תוכנית זו לחזק את הגליל המערבי כאזור מתפקד, מבוסס ובעל חוסן, תוך חיזוק הפריפריה הצפונית וקידום פיתוח מאוזן ומקיים ולקדם פיתוח וצמיחה אזורית. התוכנית מתייחסת גם לשינויים במרחב בעקבות מלחמת 'חרבות ברזל'.

תכנון כוללני



באר שבע – תוכנית אזורית מרחבית זו הינה בשלב גיבוש חזון ומטרות. מרחב זה הינו אחד מארבעת אזורי ליבות המטרופולין והיא מהווה את מרכז המטרופולין לדרום כולו והינו אחד ממוקדי המשיכה. התוכנית תציע את חיזוק את גלעין המטרופולין וכן גיבוש מרחב מטרופוליני איכותי, כאשר העיר באר-שבע היא ליבו המנהלי, השירותי, המסחרי והתרבותי. זאת, תוך שמירה על מעמד העיר באר-שבע כגלעין המטרופולין ומוקד הפיתוח המרכזי בו ותוך איזון מתמיד ושמירה על הזיקה בין העיר באר-שבע לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.

האגף ממשיך בקידום תכנון כוללני עבור רשויות עירוניות וכן עבור מועצות אזוריות וכן מסמכי מדיניות שונים.

להלן פירוט תוכנית שקודמו באגף ואושרו בשנת 2025:

תוכנית כוללנית למועצה אזורית שדות נגב

תוכנית המתאר הכוללנית של שדות נגב מציבה חזון ארוך טווח לפיתוח של המועצה חיזוק הישובים הקיימים והרחבתם תוך שמירה על הזהות הכפרית שלהם, שמירה על השטחים הפתוחים, ופיתוח תעשייתי הממנף את יתרונותיה היחסיים של המועצה ומקנה לה איתנות כלכלי. התוכנית, שמספרה 651-0754374 מאפשרת צמיחה איכותית של ישובי המועצה לצד חיזוק החוסן הקהילתי והאזורי. קיבולת האוכלוסייה מתוכננת להיקף של 24,000 תושבים.

תוכנית כוללנית עפולה

תוכנית המתאר של עפולה מכוונת לפיתוחה של העיר כעיר מרכזית במרחב, בדגש על פיתוח וחיזוק המאפיינים העירוניים של העיר ומספרה 215-0898114. החשיבה התכנונית משלבת בין שלד אורבני, נופי ותחבורתי. הפיתוח העירוני שם דגש על התחדשות עירונית ומימוש שטחי פיתוח צמודי דופן לעיר הוותיקה תוך התייחסות לנוף הכפרי הסובב אותה. קיבולת האוכלוסייה מתוכננת להיקף של 233,000 תושבים.

תוכנית כוללנית למועצה אזורית מגידו

התוכנית הכוללנית למועצה האזורית מגידו היא יוזמה משותפת של מינהל התכנון והמועצה האזורית והיא הוגדרה כ'פיילוט', לתכנון כוללני למרחב התיישבות של מועצה אזורית, כחלק מתיקון 101 לחוק בתכנון והבנייה והליך הסמכת הוועדות המקומיות ומספרה 254-0739110. את הכנת התוכנית ליוותה ועדת היגוי בינמשרדית, בה השתתפו משרדי ממשלה, ארגוני סביבה ועוד. מטרת התוכנית לכוון את תהליכי התכנון והפיתוח העתידיים במרחב המועצה וביישוביה, שהיום מתגוררים בה כ- 12,000 נפש, עד להיקף אוכלוסייה של כ-25,000 תושבים, תוך ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע. התוכנית עוסקת בכל מרחב המועצה, בסוגיות ברמה היישובית, הבין יישובית והכלל מועצתית, במוקדים אזוריים, בהגדרת גבולות הישובים ומוקדי הפיתוח ובייעודי ושימושי הקרקע המותרים בהם. במקביל עוסקת התוכנית בחקלאות ובשטחים הפתוחים, לרבות המרחב הביוספרי הייחודי של מגידו, והכללים לשימורו. התוכנית קובעת מסגרת תכנונית כוללת למועצה האזורית וליישוביה, ומהווה בסיס להכנה ולאישור של תוכניות מפורטות התואמות אותה.



שטחים פתוחים

לשטחים הפתוחים חשיבות ותפקידים רבים בחיינו – אקולוגיים, נופיים, חברתיים, תרבותיים וכלכליים. חשיבותם של השטחים הפתוחים מתעצמת לנוכח הגידול הדמוגרפי ותהליכי הציפוף העירוני הצפויים. מתוך הבנה זו מקדם מינהל התכנון שורה של מהלכים על מנת להבטיח את תפקודם, מיקומם ושילובם של השטחים הפתוחים כמרכיב משמעותי בתכנון ובאיכות החיים.



הכרזות על שמורות טבע וגנים לאומיים

בשנת 2025 הוכרזו ע"י שר הפנים, בהמלצת מינהל התכנון, ופורסמו ברשומות **שלוש שמורות טבע חדשות במחוזות צפון ודרום. היקף השטחים שהוכרזו בשנה זו עומד על כ-1,265 דונם.** השטחים שהוכרזו בשנת 2025 כוללים את שמורת טבע חולות סמר

הרחבה הממוקמת בערבה הדרומית וכן שמורות הטבע נחל גמל הרחבה והר גמל הרחבה הממוקמות בתחום מועצה אזורית משגב, לפי המפורט להלן:

שמורת טבע חולות סמר הרחבה
ממוקמת בערבה הדרומית בהמשך ישיר לשמורת טבע חולות סמר ונושקת ממערב לגבול עם ירדן. חולות סמר הם סביבה יוצאת דופן מבחינה אקולוגית ומבחינה נופית במדבר הקיצוני של הערבה הדרומית. דיונות חול אלה הן מהאחרונות שנותרו טבעיות בערבה

הדרומית בשטחה של ישראל. בעלי החיים המצויים כאן עברו שינויים אבולוציוניים והתאימו עצמם לחיים באקלים הצחיח הקיצוני. ישנה חשיבות רבה בשימור שטח זה הודות להיותו אבן שואבת לחוקרים ולמטיילים רבים מהארץ ומהעולם.

שמורה זו מהווה חלק מרצף משמעותי של השטחים הפתוחים בערבה התיכונה וחלק מהתוכנית הארצית למסדרונות אקולוגיים שמקדם מינהל התכנון לצורך שמירת הרציפות של כלל השטחים הפתוחים מצפון ועד דרום. שטח השמורה להכרזה כ-640 דונם.



צילום – רשות הטבע והגנים

שמורות הטבע נחל גמל הרחבה והר גמל הרחבה

נמצאות בתחום המועצה האזורית משגב, מערבית לכרמיאל, מצפון ומדרום לכביש 85 (עכו-כרמיאל). מצפון לכביש 85, שמורת הר גמל הרחבה כוללת הרחבה של כ-320 דונם לשמורת טבע הר גמל. מדרום לכביש 85, שמורת נחל גמל הרחבה מרחיבה את השמורה הצרה של נחל גמל המוכרזת, בכ-300 דונם. שתי השמורות נמצאות בתחום מסדרון אקולוגי חשוב המקשר בין הגליל העליון לגליל התחתון. לשמורת הר גמל מבנה נופי מיוחד בהופעתו ובמיקומו של טרשים, ממנה תצפית נרחבת על עמק עכו, מפרץ חיפה, כרמל גליל תחתון ובקעת בית הכרם. בשמורה חורש ים תיכוני באזורים הרריים, המתאפיין בחברת צומח

של אלון מצוי וחרוב מצוי, שמתחבר צפונה לחורש דומה באזור נחל יצהר ודרומה לשמורת נחל גמל. נחל גמל (קניון שגור), הוא יובל של נחל חילזון המנקז את בקעת בית הכרם בצורת קניון עמוק וצר המתחתר במסלע הגירני. בשמורה מגוון בתי גידול, ביניהם חורש, בתת סירה קוצנית ויער מחטני – אשר יוצרים פסיפס מעניין במרחב הפתוח.

תמ"א 26/1 – מסדרונות אקולוגיים

מטרתה של תוכנית זו היא הבטחת רצף שטחים פתוחים ברמה הארצית לטובת המשך תפקודם האקולוגי.

במסגרת תמ"א 26/1 נקבע שלד ארצי יציב המורכב ממסדרון אקולוגי ברוחב של כ-1 ק"מ המחבר בין השטחים המוגנים בתמ"א 1 וכן תוספות שטחים מוגנים ההכרחיים לתפקוד המסדרון הארצי. לתוכנית זו חשיבות רבה בקביעת מדיניות ארצית אחידה בנושא יוצירת ודאות תכנונית ומיתון קונפליקטים בשלב התכנון אל מול הפיתוח והתשתיות. מסמכי התוכנית במחוז דרום הועברו בנובמבר 2025 להערות הוועדות המחוזיות.

בשאר אזורי הארץ עובד צוות התכנון על מיפוי המסדרונות האקולוגיים והתוכנית נדונה במסגרת ועדת העורכים של התמ"א.



קרדיט: AI, מצגת הצגה של מסדרונות אקולוגיים על ידי מינהל התכנון.



סעיף 109 לחוק

במסגרת סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה נבדקות מדי שנה למעלה מ-1,000 תוכניות שהופקדו בששת לשכות התכנון המחוזיות. הבדיקה כוללת את התאמת התוכניות האמורות לתכנון הארצי והמחוזי, לתשתיות לאומיות ולתוכניות מועדפות לדירור (תמ"לים) וכן למדיניות מינהל התכנון ולהנחיות מנכ"ל שמופצות מעת לעת. התוכניות נבדקות ונשלחות הערות למחוזות לפי העניין ובמידה שקיימת סתירה מהותית לתכנון ארצי או מחוזי, התוכנית נקבעת טעונה אישור השר. השנה הוקדש זמן להיזון חוזר לעבודה של הצוות עם המחוזות ולבחינת הצורך בעדכון המסמכים שנבדקים על ידי הצוות. כן ניתן דגש מיוחד להטמעת 'תכנון חושב רישיון' בתוכניות השונות לשם הקלה וצמצום לוחות הזמנים בשלב הרישוי. בשנת 2025 התקבלו לבדיקה כ-1,130 תוכניות, מתוכן נבדקו כ-90% מהתוכניות. מתוך התוכניות שנבדקו כ-1% נקבעו טעונות אישור השר.



תכנון אסטרטגי

החטיבה לתכנון אסטרטגי מובילה מהלכים ונושאים בראייה ארוכת טווח, רוחבית ומרובת שחקנים. זאת, תוך חיבור עבודת הארגון למגמות ולמודלים חדשניים מהארץ ומהעולם ועל פיתוח של רעיון קונספטואלי לכדי תוצרים ברי יישום. החטיבה מורכבת מחמישה אגפים: אגף פרויקטים לאומיים; אגף עירוניות, מחקר וקשרי חוץ; אגף מדיניות תכנון, אגף קשרי ממשל ואגף מערכות מידע גיאוגרפיות (ממ"ג). בשנים האחרונות, החטיבה גיבשה יחד עם גורמים נוספים את התוכנית האסטרטגית המרחבית, שמתווה חזון ומפת דרכים להמשך הפיתוח של מדינת ישראל בשבעה צירים מרכזיים וביניהם: עירוניות ואזוריות, ישראל במרחב העל-אזורי, שינוי אקלים והיערכות למצבי חירום. לצד זאת, החטיבה מקדמת נושאי רוחב מגוונים כמו שיתוף ציבור, תכנון ארוך טווח, היבטי תכנון בשיקום לאחר אסון, תכנון לשינוי אקלים ועירוניות. במישור הארגוני, החטיבה עובדת בשיתוף כלל יחידות מינהל התכנון, באמצעות פיתוח וליווי של תהליכי שיתוף ציבור, עריכת מחקרים משווים וסקירות בינלאומיות, גיבוש כלים. זאת בנוסף לעבודת אגף קשרי ממשל ותכלול שעוסק בתכלול התייחסויות לפניות של גורמים שונים ביניהם ממשלה, כנסת ומשרד מבקר המדינה וכן גיבוש השנתון הארגוני.

פרסום מתווה לגיבוש תוכניות אזוריות

החטיבה ממשיכה לפתח את התורה המקצועית לתכנון אזורי בישראל כפרקטיקה חדשה בשדה התכנון המקומי. מכיוון שמדובר בתחום ידע ופרקטיקה חדשים בשדה זה, הם מחייבים העמקה, לימוד והטמעה במקביל לקידום התוכניות האזוריות-מרחביות. בשנת 2025 פורסם מתווה מעודכן לגיבוש תוכניות אזוריות הכולל ארבעה חלקים ובהם התייחסות להגדרות סטטוטוריות, תכולת התוכנית, דגשים לתהליכי עבודה ומתווה לשיתוף ציבור בהתאמה לשלבי התכנון. בנוסף, עוסקת החטיבה בהרחבת הידע המקצועי סביב תכנון אזורי, בנושאים כמו פיתוח כלכלי, היערכות לשינוי אקלים ומדדים אזוריים.

סדנאות תכנון לחום

במטרה לשפר את ההתאמה של תוכניות לשינוי האקלים, במהלך שנת 2025 ביצעה החטיבה סדנאות בנושא מיתון חום עירוני בלשכות התכנון המחוזיות. בסדנאות הוצג המדריך למיתון חום עירוני ו-11 העקרונות שנכללים בו. לאחר מכן, בעבודה מעשית בקבוצות, נותחו תוכניות שנמצאות בשלבי קידום שונים. הסדנאות איפשרו לבחון איך אפשר לשלב התייחסות לנוחות אקלימית בתוכניות, למשל באמצעות כיוונויות הרחובות, פריסת השצ"פים, נפחי הבינו והוראות בינוי ופיתוח. בנוסף לסדנאות בלשכות התכנון המחוזיות, החטיבה העבירה סדנאות לרשויות מקומיות וכן הציגה את הנושא בכנסים יומי עיון רבים, לרבות הצגת המדריך בוויבר לרשויות מקומיות בדרום גרמניה.

שיקום הצפון

בשנת 2025 מינהל התכנון המשיך לרכז מאמצים בקידום מהלכים מידיים וארוכי טווח לשיקום ומינוף הצפון. החטיבה האסטרטגית אמונה על תכלול, קידום וליווי כלל היבטי התכנון בשיקום הצפון. מהלכים אלו משלבים בין מענה מידי לצרכים שעולים מהשטח לבין קידום תכנון ארוך



כלי מרחבי לאיתור נספחי תוכניות

טווח כמנוף לצמיחה אזורית. במסגרת זו הואצה **פעילות המיגון** באמצעות פתרונות רישוי מהירים להקמת ממ"דים, לרבות תוספת שטח לממ"ד וקידום תוכנית משלימה המאפשרת חריגות תכנוניות לצורך ממ"דים מוגדלים, כמוזכר בפרק של חטיבת רגולציה. בתחום ה**בריאות**, הושלמו מהלכים תכנוניים מרכזיים, ובהם אישור להפקדה של תוכנית להרחבת בית החולים פוריה. במקביל קודמו בשנת 2025 מהלכי **תכנון אזוריים אסטרטגיים**, בדגש על קידום מנועי צמיחה כגון רכבת לקריית שמונה וסביבתה, קידום תכנון מסילת הגליל וקידום התכנון למעגנה בנהריה. דגש מיוחד הושם על **פיתוח מוקדי הצמיחה בערים הראשיות**, באמצעות תוספת יחידות דיור, תעסוקה ומסחר, התחדשות עירונית וכלים משלימים לפיתוח העיר הקיימת, לצד חיזוק יישובים כפריים. בנוסף הוביל מינהל התכנון מהלך ייעודי לחידוש והשבחת בתים בקריית שמונה ובשולומי, הכולל השבחת יחידות מגורים בפיצולן במטרה לעודד חזרת תושבים ומשיכת אוכלוסייה צעירה. בהשלמה לצעדים אלו מקודמות תוכניות אזוריות תפקודיות באזור הצפון להנעת כלל הפעולות הנדרשות לקידום האזור מתוך ראייה אזורית שעתידיה להוביל לצמיחה ומינוף. כמוזכר בפרק של חטיבת תכנון מרחבי. במקביל למאמצי השיקום באזורים שנפגעו בשנתיים האחרונות בכל רחבי הארץ. קיים מינהל התכנון מפגש מקצועי בנושא 'שיקום לאחר אסון', לצורך שיפור ההיערכות למצבי חירום וחידוד המענה התכנוני בעת משבר. מטרת המפגש היתה להחליף ידע בין גופים שונים שמעורבים בתהליכי שיקום, לשמר ידע שנצבר מאז ה-7 באוקטובר ולגבש תובנות תכנוניות לצורך שיפור ההיערכות והמענה בהווה ובעתיד. המפגש התקיים בנובמבר 2025 וכלל כ-50 משתתפים ממינהל התכנון, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, אקדמיה, ארגוני חברה אזרחית, לצד נציגי הקהילות שנפגעו במלחמה. במסגרת המפגש נערכו שולחנות עגולים, בהם נידוני סוגיות כמו הקשר בין שיקום אזורי לתכנון אזורי, המודלים השונים למגורי ביניים והצעדים שניתן לקדם כבר היום כדי לשפר את ההיערכות לאירועים עתידיים.

על מנת לשפר את איכות התכנון, להנגיש מידע רב לציבור וליעל את תהליכי העבודה של צוותי תכנון עתידיים, מינהל התכנון בנה בשנת 2025 כלי אינטרנטי מרחבי המאפשר לאנשי מקצוע ולציבור הרחב לאתר נספחי תוכניות באופן קל ונגיש. באמצעות הכלי ניתן לבצע חיתוכים נושאים או מרחביים ולשפר את ההבנה בנוגע לתכולת התוכנית, למרחב הסמוך ולתכנון העתידי. נספח לתוכנית הוא מסמך נלווה לתוכנית. מחד אין לו מעמד מחייב ומאידך הוא כולל פרטים ומידע נוספים הקשורים לתוכנית. הנספח משמש להרחבה, פירוט ויצירת התאמה של התוכנית לדרישות החוק. הנגשת המידע המצוי בנספחים באופן מרחבי מעשירה מאד את הידע וההבנה בנוגע למתרחש ולצפוי במרחב בהיבטים פיזיים, חברתיים, כלכליים, סביבתיים ועוד הן בתחום התוכנית והן בסביבתה.

הכלי מאפשר איתור מסמכי תוכניות והצגת תוכניות מקוונות להן הוגשו נספחים ו/או מסמכים נלווים במספר תחומים נבחרים וביניהם: תשתיות, בינוי ופיתוח, מים ביו ובניקוז, סביבה, סקרים ותסקירים, תיעוד ושימור.

למידע נוסף



הרחובות הטובים

מינהל התכנון יצא בתהליך שיתוף ציבור נרחב שמטרתו לשמוע את קולות הציבור ולהבין את העדפות התושבים בנוגע לרחובות מועדפים ואהובים. התהליך התבסס על שאלון מקוון, בו התבקשו המשתתפים לסמן במפה את הרחובות האהובים עליהם ולהסביר את בחירתם. למעלה מ-2,800 משתתפים מערים ויישובים שונים לקחו חלק בתהליך, והצביעו על מגוון רחובות ברחבי הארץ. כל אחד מהרחובות המובילים הציג שילוב מאפיינים מועדפים, כמו הצללה טבעית מעצים בוגרים, תחבורה ציבורית וחיבוריות, עירוב שימושים ושירותים, שקט ובטחון, קנה מידה אנושי ועוד. התהליך נתן במה לקולו של הציבור והתובנות שעלו ממנו יספקו בסיס להמשך פיתוח התורה המקצועית ולשיפור המרחב הציבורי בישראל.

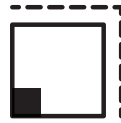
למידע נוסף



טבע עירוני בתכנון כוללני ומפורט

בפברואר 2025 פורסם מסמך בנושא 'טבע עירוני בתכנון כוללני ומפורט'. מטרתו לסייע לשילוב שטחי טבע בתוכניות רלוונטיות בסביבה העירונית. הוא מספק שיטת עבודה עקרונית להערכה של אתרי טבע עירוני ולסימונם בתוכניות כוללניות ומפורטות. שני דגשים חשובים עולים במסמך: הראשון נוגע למגוון הטבע העירוני: אתרי הטבע העירוני יכולים להיות מאוד מגוונים בגודלם, במאפייניהם, בערכיותם האקולוגית, במיקומם, במידת השימור או הפיתוח הנדרשים או מתאפשרים בהם, ובתפקידם במרחב העירוני. לכן, ההתייחסות לטבע העירוני צריכה להיבחן ולהתגבש בכל מקרה לגופו, בהתאם לתנאים המקומיים. השני נוגע לזיהוי אתרי טבע עירוני לא רק לפי הערכיות הקיימת בהם – אלא גם לפי הפוטנציאל שלהם: המסמך מפרט שיטת עבודה לקביעת אתרי טבע עירוני. לפיה, אתרים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה יסומנו כאתרי טבע עירוני, אולם בנוסף אליהם ניתן גם לסמן אתרים אחרים בהם יש פוטנציאל לפיתוח או שחזור ערכי טבע. בשני המקרים הסימון הוא אחיד – כאתר טבע עירוני.

למידע נוסף



גודל ומגוון מגרשים

בשנה החולפת פרסמה החטיבה את העבודה בנושא 'גודל ומגוון מגרשים', שנועדה לשים את הנושא על סדר היום התכנוני בישראל. המסמך מזהה את המגמה הרווחת בעשורים האחרונים של גידול בשטחי המגרשים, ומנתחת את מכלול הגורמים הכלכליים, האדריכליים והרגולטוריים שהובילו לדומיננטיות של מגרשים גדולים. המסמך מציף את היתרונות של יצירת תמהיל מגרשים מגוון הכולל מגרשים קטנים, ובהם: קנה מידה אנושי המעודד הליכה ועירוב שימושים, גמישות להתאמות ולשינויים עתידיים, הפחתת מורכבות התחזוקה של המבנים והרחבת שוק הנדל"ן גם ליזמים קטנים ובינוניים. ברמה היישומית, העבודה כוללת בדיקות היתכנות מפורטות לנושאי צפיפות ומערכות טכניות, המראות כי ניתן להגיע לצפיפות ברטו גבוהה גם במגרשים קטנים ומציעה פתרונות לאיגום תשתיות וחניה כדי להתגבר על אילוצי השטח. מסמך זה מהווה את שלב א' של העבודה. השלב הבא יכלול פיתוח המלצות בהתבסס על התייעצות עם בעלי עניין שונים.

למידע נוסף



ייעול שימוש בגגות

בישראל, הסובלת ממחסור בקרקע ומעויר מואץ, גגות מועילים יכולים לתת מענה לאתגרים מרכזיים, ביניהם: ייעול השימוש בקרקע, הגדלת מניין השטחים הירוקים בעיר והגנה על המגוון הביולוגי, ניהול מי נגר והפחתת הצפות, ייצור אנרגיה מתחדשת וחיזוק החוסן האנרגטי והיערכות לשינויים טכנולוגיים עתידיים. מסמך הסקירה, שפורסם במהלך שנת 2025, נועד לסייע בקידום השימוש המועיל בגגות בישראל באמצעות ביסוס שפה משותפת וטרמינולוגיה אחידה, סיווג סוגי השימושים השונים בגגות וסקירת התועלות שלהם.

המסמך נכתב על ידי האגף לתכנון אסטרטגי במינהל התכנון בשיתוף פורום ה-15, במטרה לקדם יישום מושכל של גגות מועילים ברחבי הארץ. המסמך מציג שישה סוגי גגות מועילים עיקריים:

- **גגות ירוקים** - מערכות צמחייה התורמות להגברת המגוון הביולוגי, בידוד תרמי, ניהול מי נגר וייצור מזון בעיר.
- **גגות כחולים** - מערכות לניהול והשהיית מי נגר המפחיתות הצפות עירוניות.
- **גגות צהובים (סולאריים)** - מערכות ייצור אנרגיה מתחדשת באמצעות פאנלים פוטו-וולטאיים.
- **גגות פעילים** - מרחבים קהילתיים לפעילות חברתית ותרבותית.
- **גגות לבנים** - להפחתת צריכת אנרגיה לקירור.
- **גגות לוגיסטיים** - שימושים טכניים ולוגיסטיים מתקדמים, כמו מנחתי רחפנים.

עבור כל סוג גג, המסמך מציג 'תעודת זהות' מפורטת הכוללת תיאור, תועלות עיקריות, אתגרים ומגבלות ודוגמאות מהארץ והעולם, ומדגיש את הפוטנציאל הטמון בשילובים בין סוגי גגות שונים, כמו גגות ירוקים-צהובים (ביו-סולאריים) המשפרים את יעילות הפאנלים תוך מתן תועלות אקולוגיות. בנוסף, לשם העמקת הידע המקצועי בנושא הגגות, נערכו סדנאות לגורמי מקצוע בשלטון המקומי בשיתוף פורום ה-15.



רישוי ורגולציה

פיתוח וייעול תהליך הרישוי



סקירה בינלאומית של תהליכי רישוי בנייה

במסגרת עבודת מטה לטובת קידום אסטרטגיית רישוי חדשה לישראל, ביצע מינהל התכנון סקירה בינלאומית מקיפה של תהליכי רישוי בנייה במדינות מתקדמות בעולם. הסקירה בחנה מערכות רישוי מגוונות במטרה לזהות עקרונות פעולה, כלים טכנולוגיים ומבנים תפעוליים המאפשרים רישוי יעיל, מהיר ושקוף. הסקירה מהווה שלב ראשון במהלך רחב היקף שנועד להתמודד עם אתגרי הרישוי בישראל. שלב זה התבסס על סקירת ספרות מקצועית, ראיונות עם גורמים בינלאומיים, ניתוח פרקטיקות טכנוניות וממשקי עבודה בין גופים רגולטוריים. הסקירה מהווה את השלב הראשון בהתנעת הליך שיתוף ציבור רחב לטובת גיבוש אסטרטגיית רישוי חדשה לישראל.



הרחבת סמכויות מורשה להיתר

תיקון 143 לחוק התכנון והבנייה מאפשר למורשה להיתר, לאחר מסירת מידע להיתר, להפעיל סמכויות הנתונות לוועדה המקומית או למהנדס הוועדה לשם הגשת בקשה להיתר בנייה. מינהל התכנון קידם תקנות המרחיבות סמכויות אלו ומסדירות את אופן העברתן. השנה התקנות אושרו בוועדת המשנה לבנייה ותקנות ובמועצה הארצית לתכנון ובנייה והועברו לחתימת שר הפנים. במקביל, האגף פועל להנגשת ההליך והטמעתו באמצעות ליווי מקצועי צמוד, הדרכות לוועדות המקומיות וקיום הכשרות לעורכי בקשות ואדריכלים.

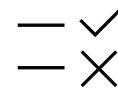
לצפייה >>>



הארכת תוקף היתר ותוקף החלטה

ביום 19.11.2025 נכנס לתוקף תיקון לתקנות רישוי הבנייה תקנות התכנון והבנייה התשפ"ו, 2025, המייצר וודאות ומפחית בירוקרטיה. התיקון קובע כי תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר יעמוד על 3 שנים מראש ותוקף היתר בנייה ייקבע ל-6 שנים מראש ועד 9 שנים במקרים מיוחדים. הפרטים המלאים מפורטים בנוסח התקנות.

לצפייה >>>



פטור מאישור תחילת עבודות

תיקון חדש לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו, 2026 – שנכנס לתוקף ביום 19.11.2025 צפוי להקל על שלב אישור תחילת עבודות. התיקון מעניק פטור מהצורך באישור מהנדס הוועדה המקומית כאשר גובה הבניין אינו עולה על 42 מטרים, לפחות 80% משטחו מיועדים למגורים, ועורך הבקשה רשום בפנקס המורשים להיתר. יובהר כי הבקשה נבחנת על ידי רשות רישוי/ועדה מקומית, כשההליך מיועד לבקשות שנערכו על ידי מורשה להיתר. *הפרטים המלאים מפורטים בנוסח התקנות.

לצפייה >>

חירום



תובנות צוות חירום 'עם כלביא'

צוות מקצועי ייעודי הוקם השנה לשם בחינת תובנות מבצע 'עם כלביא', תוך התמקדות בהיבטי תכנון והנדסה ובחינת היבטים שונים וביניהם הערכות ארגונית, טכנולוגית, מבצעית ולוגיסטית. מטרות הצוות כללו זיהוי הפעולות הנדרשות לטווח הבינוני בתהליך השיקום ובחינת תפקיד מוסרות התכנון במצבי חירום. במסגרת זו נבחנה הנגשת אפשרויות סטטוטוריות, סיוע בכח אדם, ניהול סיכונים וסיוע בתהליכי חשיבה ותקצוב להיערכות עתידית. במסגרת זו גם בוצע הליך היוועצות עם רשויות מקומיות ובעלי תפקידים נוספים.



מיגון

במהלך השנה הוארך תוקף של כמה הוראות שעה, במקביל לקידום תוכניות מתאר ארציות ופעולות נוספות כמפורט לעיל:

- הארכת תוקף הוראת השעה לפטור מהיתר להקמת מרחב מוגן במבנה ציבור בשנה נוספת ועד ליום 13.12.2026 והוספת האפשרות להקמת מרחבים מוגנים כאמור גם בפנימיות.

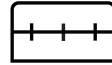
למידע נוסף >>>

- הארכת תוקף הוראת השעה לפטור מהיתר להקמת מרחבים מוגנים בפטור מהיתר ליחידות דיור צמודות קרקע/בבנייה נמוכה בשנה נוספת ועד ליום 25.10.2026.

למידע נוסף >>>

- קידום תמ"א 40 ד' להצבת מיגוניות וקידום תקנות פטור מהיתר להצבת מיגונית - התמ"א קובעת הסדרים טכנוניים והנחיות בינוי (נושאים מרחביים) לענין הצבת מיגוניות וכן קובעת את רשימת השימושים והייעודים בהם ניתן יהיה להציב מיגוניות.

למידע נוסף >>>



חיזוק

כחלק מהיערכות לרעידות אדמה, קודם מתווה משולב להסרת חסמים לצורך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ללא תוספת זכויות בנייה. ברמה התכנונית אושרה בשנת 2024 תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים, תמ"א/40 ג, שמטרתה להתגבר על הוראות של תוכניות מפורטות מאושרות לצורך עבודות חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בתחום התוכנית. במהלך משלים, ברמת הליך הרישוי – אושרו השנה תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת) (תיקון), התשפ"ה-2025, הקובעות כי בקשה להיתר לעבודות חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, תוגש במסלול רישוי בדרך מקוצרת ובהתקיים התנאים הקבועים בתקנות.

למידע נוסף

מערכת רישוי זמין

במהלך שנת 2025 הוטמעו שלוש גרסאות מרכזיות במערכת רישוי זמין, שכללו התאמות רגולטוריות, שדרוגי תשתית, שיפורים תפעוליים וחויית משתמש.

במאי 2025 בוצעו שינויים בכל מסלולי הרישוי וביניהם: פתיחת בקשה בדרך מקוצרת עם אפשרות לפטור מתיק מידע להיתר, אפשרות לבקשת סטייה מתוכנית, שינוי בניהול הבקרה המרחבית, פיתוח ממשק למסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, טיוב הודעות הדוא"ל שמתקבלות מהמערכת, שיפור ממשק רמ"י ותיקונים רוחביים לטובת שיפור חויית המשתמש.

ביוני 2025 נערכו התאמות לרגולציה ולתשתיות וביניהן: עדכון תוקף החלטות ועדה, הרחבת ממשק רמ"י להעברת היתרי בנייה במקרקעי המדינה, הוספת טופס הסכמות בעלי זכויות לכלל המסלולים, הרחבת סוגי העבודות במסלול רישוי בדרך מקוצרת, הקמת תשתית לממשק מפ"י במסלול מידע להיתר, שליחת היתרים למכוני הבקרה, ניתוב בקשות מאזורים גליליים לרשות רישוי ארצית ותיקונים רוחביים לשיפור חויית המשתמש.

בדצמבר 2025 הוטמע מסלול לשינוי שימוש למטרת עסק ובוצע עיצוב מחודש של טפסים ודף הבית לניהול מיטבי של לוחות זמנים ושיפור חויית המשתמש.

הקשר בין תכנון לרישוי

מינהל התכנון פועל לחיזוק הזיקה בין התכנון הסטטוטורי לרישוי הבנייה לצמצום חסמים במעבר לביצוע. בין הפרויקטים המרכזיים המקודמים ניתן למצוא את 'תכנון חושב רישוי', ביטול ההבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות, מעבר לחישוב שטח כולל בתוכניות, ומדריך להכנת תוכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500. מהלכים אלו נועדו להגביר את הוודאות התכנונית והיזמית ולקצר את הזמן הנדרש להתחלת הרישוי, לרווחת כל בעלי העניין וביניהם מוסדות התכנון, הרשויות המקומיות, היזמים וכלל הציבור.

• הרחבת תמ"א 40/א/1 בעקבות תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה (תוספת שטח לממ"ד) - בתאריך 22.07.2025 פורסם תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבנייה, במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות המאפשרות תוספת 'שטח נוסף' למרחב מוגן דירתי בכל רחבי הארץ, כזכות מוקנית מכוח החוק, מעבר לשטחי השירות הנדרשים לשם בניית מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (נוסף ל-9 מ"ר נטו). התמ"א קובעת הסדרים תכנוניים המקלים על הוספת מרחב מוגן הכולל 'שטח נוסף' בסטייה מהוראות התוכניות החלות על מגרש, וזאת על ידי הרחבת תחולת תמ"א 40/א/1 גם על מרחב מוגן הכולל 'שטח נוסף', בכפוף לסייגים המפורטים בתוכנית. התמ"א הומלצה לאישור ע"י המועצה הארצית ואושרה על ידי הממשלה בסוף 2025.

• **אכלוס מבנים ממוגנים - תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התשפ"ה, 2025 - תעודת גמר למבנה מגורים חדש**

על רקע מצב המלחמה ששרר במדינת ישראל במסגרת מבצע 'עם כלביא', קודמה הוראת שעה ל-120 ימים אשר קבעה כי רשות הרישוי תפעיל את סמכותה לפי חוק כדי לתת תעודת גמר למבני מגורים חדשים, אף אם לא הושלמו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר. זאת, במקרים מסויימים המפורטים בתקנות. מטרתה של הוראת השעה היא להקל על מתן תעודת גמר ולעודד אכלוס של מבני מגורים חדשים הכוללים מיגון תקני, וזאת על מנת לצמצם פערי מיגון ופגיעה בחיי אדם, נוכח המצב הביטחוני.

מכוני בקרה

מכוני הבקרה מהווים נדבך מרכזי ברפורמות שהובילה מדינת ישראל בעשור האחרון לשיפור איכות הבנייה ובטיחות המשתמשים במבנה. תפקידם לבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע כחלק בלתי נפרד מהליך הרישוי – משלב בקשת ההיתר ועד מתן תעודת גמר. המלצת מכון בקרה למתן היתר, לאישור תחילת עבודה ולתעודת גמר מהווה תנאי הכרחי בהליכי הרישוי לסוגי מבנים שנקבעו בחוק. במכונים מועסקים בקרים ובקרים מורשים מטעם פיקוד העורף, רשות הכבאות ומשרד הבריאות, המוסמכים לספק את כלל האישורים הנדרשים במקום פנייה נפרדת לגורמים אלה. בכך תורמים המכונים לייעול ההליכים, לקיצור לוחות זמנים ולהפחתת עומסים במערכת הרישוי. נכון לסוף 2025 פועלים בישראל שמונה מכוני בקרה, הפרוסים ברחבי הארץ. כל מכון רשאי לתת שירות לכלל המבקשים ללא מגבלה מרחבית, ומאפשר זמינות ויכולת בחירה. המכונים הם גופים פרטיים הפועלים ברישיון שר הפנים ולאחר הסמכה של הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, תחת פיקוח רגולטורי שוטף.

הרחבת סמכויות מכוני הבקרה

מכוני הבקרה החלו לפעול בשנת 2018, עם החלת חובת הבקרה על סוגי מבנים מוגדרים. מאז הורחבה סמכותם בהדרגה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות מכוחן, במטרה לאפשר היערכות של כלל הגורמים במערכת הרישוי. ההרחבה בוצעה בשלבים וכללה הוספת סוגי מבנים ושימושים נוספים, עד להחלה כמעט מלאה של חובת העבודה באמצעות מכוני בקרה על כלל ההיתרים, לבנייה חדשה ולתוספות בנייה. חובה זו אינה כוללת חריגים מסויימים, הקבועים בדין, וביניהם מבנים ותשתיות, שלגביהן נקבע שהם פטורים מחובת מכון בקרה.

היערכות מערכתית והטמעת תהליכים

מינהל התכנון ביצע היערכות מערכתית הכוללת התאמת תפיסת הפיקוח על המכונים, פיתוח מערכות מידע וגיבוש נהלים לחיזוק השקיפות. השנה פורסם מדריך מקצועי מקיף המלווה את הליך הרישוי ובוצעו פעולות לאיתור חסמים וחיזוק הממשקים מול הוועדות המקומיות והיזמים. שנה זו סימנה שלב משמעותי בהטמעת מודל מכוני הבקרה ובהיערכות להרחבת התחולה המלאה, תוך חיזוק התשתית המקצועית, הארגונית והטכנולוגית לשיפור איכות הבנייה בישראל.

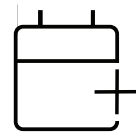
ועדות מקומיות

ליווי ועדות



במהלך השנה המשיך אגף ליווי ועדות לפעול לטיוב תהליכי העבודה, שיטות עבודה והידע המקצועי בוועדות המקומיות. במסגרת זו הוקם והופעל מערך ארצי של 14 פררנטים מקצועיים המעניק ליווי שוטף לכלל 132 הוועדות המקומיות והמרחביות, לצורך מתן תמיכה מקצועית שוטפת, חידוד יישום התקנות ושיפור רציפות התהליכים בין מינהל התכנון לבין הוועדות המקומיות. כמו כן הושק השנה אתר 'האקדמיה לוועדות לתכנון ובנייה', הכולל לומדות מקצועיות, סרטוני הדרכה, חומרי עזר, ולומדות ייעודיות לעובדי הוועדות. בתוך שבועיים בלבד מהשקתו, נמדדו 1,375 כניסות לאתר, המעידות על ביקוש משמעותי ועל אימוץ מהיר של הכלי החדש בשטח. בנוסף נפתחו שלושה קורסים מקצועיים המשמשים מסלולי הכשרה לעובדי ועדות שכבר משמשים בתפקידם: קורס מידענים, קורס בודקי תוכניות וקורס בודקי היתרים. כמו כן נפתחה ההרשמה לקורס מפקחי רישוי בנייה. כמו כן, חודש השנה הכנס השנתי למהנדסי ואדריכלי הוועדות, ששימש פלטפורמה משמעותית להעמקת הידע, לחיזוק הקשר בין הגופים המקצועיים ולשיתוף מידע רגולטורי עדכני. בכנס השתתפו מעל 200 גורמים מקצועיים. בנוסף, אגף ליווי ועדות ממשיך לתת מענה שוטף לפניות המתקבלות ממבקשי היתרים, מעובדי הוועדות ומבעלי עניין שונים. מהלכים אלה מהווים נדבך מרכזי בשיפור איכות התכנון והרישוי ברמה המקומית, בהנגשת ידע מקצועי ובהבטחת עמידת הוועדות בסטנדרטים מקצועיים ורגולטוריים מתקדמים.

הקמת ועדות מיוחדות



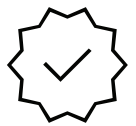
במסגרת קידום החלטות ממשלה 864 ו-128 (מהשנים 2021 ו-2022 בהתאמה) פעל מינהל התכנון להקמת ועדות מיוחדות לתכנון ובנייה למרחב הגולן ולכסיף. ועדה מיוחדת הינה מוסד תכנוני, המוקם ומופעל מכוח סעיפים 36-32 לחוק התכנון והבנייה, שנועד לצורך הקמת ישוב חדש. לוועדה המיוחדת סמכויות הן של ועדה מקומית והן של ועדה מחוזית, במטרה ליצור כלים מנהליים מיטביים שיאפשרו קידום מהיר של תוכניות במקרים ייחודיים. במהלך השנה הוקמו הוועדות גולן, בה החלה העבודה בקידום תוכניות והנפקת היתרי בנייה וכסיף – בה החל קידום תוכניות.

החלטת ממשלה 550 - התוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית עד לשנת 2026



השנה המשיכה פעילות תיקצוב ותיגבור כוח האדם המקצועי בוועדות וברשויות הכלולות בהחלטה. בנוסף, מינהל התכנון החל בפרוייקט אסדרה בתקציב כולל של 180 מיליון ש"ח במסגרת מימוש סעיף 14 בהחלטה.

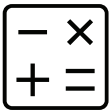
הסמכת ועדות מקומיות



השנה הוארכה הסמכתן של 13 ועדות מקומיות: דרום השרון, באר שבע, נתיבות, ראשון לציון, אשדוד, חיפה, קרית טבעון, הוד השרון, תל אביב-יפו, נתניה, מודיעין, יבנה, קצרין. בסוף השנה יהיו מוסמכות 23 ועדות מקומיות לתכנון ובנייה.

תקנות

היתרים בשטח כולל



לאחר עבודת מטה מאומצת, אשר כללה היוועצויות עם גורמים שונים, בסוף השנה נכנסו לתוקף **תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשפ"ו-2025**, בנושא שטח כולל. התיקון נותן מענה הן לגבי היתרים מכח תוכניות שכבר אושרו והן לגבי היתרים מכח תוכניות חדשות. לצורך כך נקבעו בתקנות התניות אשר נועדו לשמור על כוונת התכנון המקורית, ולא לשנותה במעבר לשטח כולל. שינוי זה יביא בשורה אמיתית לעולם התכנון, יבטיח וודאות ויאפשר גמישות תכנונית, תוך פישוט תהליכים וקיצור זמני טיפול לעורכי הבקשות להיתר ולעובדים בוועדות המקומיות. לצורך הטמעת הנושא נערכות הדרכות פרונטליות למידענים ולמנהלי מחלקות רישוי בוועדות המקומיות. התקנות אושרו במועצה הארצית בתאריך 04.02.2025.

מתקן אגירה קטן



השנה אושר במועצה הארצית ופורסם ברשומות **תיקון לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשפ"ה-2025** עבור מתקן אגירה קטן. התקנות קובעות את התנאים להקמת המתקן, ההליך, המסמכים הנדרשים ואופן הדיווח לוועדה המקומית. כך מתאפשר פתרון 'רוק' לאגירת חשמל ביתית בהליך פשוט וקצר.

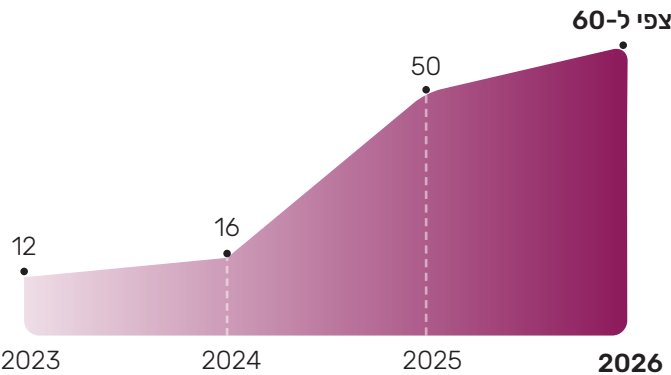
בקרת ועדות מקומיות

בקורות עומק



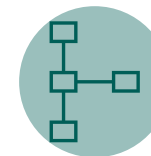
נערך שינוי תפיסה במנגנון הבקרה על הוועדות המקומיות בדגש על הרחבת מיקוד ועריכת בקרה בכל הוועדות המקומיות בתוך שנתיים ומעבר לכלי ניהולי שיטתי. במהלך השנה בוצעו בקורות עומק ב-50 ועדות מקומיות מכוח סעיף 31ג לחוק התכנון והבנייה. הבקורות בחנו את התנהלות הוועדה המקומית במגוון תחומים כגון: תכנון, רישוי, ניהול ועדה, ליווי בנייה חדשה בשלבי הביצוע ושקיפות הוועדה באתר האינטרנט שלה. לצורך ביצוע הבקורות נבחנו באופן מעמיק נושאים כגון: תוכניות בסמכות מקומית, מידעים להיתר שנמסרו ע"י הועדה, בקשות להיתר בכל מסלולי הרישוי, פרוטוקולים והחלטות הועדה ורשות הרישוי שלה, אתר האינטרנט, מסמכים ונהלים של הועדה. בהמשך קיימו צוותי הבקרה מפגש בקרה מרוכז בכל ועדה. בעקבות תהליך בקרה מורכב זה, ניתנה חוות דעת מסכמת לכל וועדה, ובהתאם לכך ניתנו המלצות להסמכה.

קפיצת מדרגה בהיקף בקורות העומק



בנוסף, הוגש דוח שנתי לשר בהתאם לסעיף 48 ו' לחוק התכנון והבנייה, וזאת על פי דיווחי הוועדות המקומיות.

קישור לדו"ח >>>



ניהול תהליכי תכנון ומקרקעין

האגף מהווה את מנוע הצמיחה והבקרה המרכזי של מינהל התכנון. האגף, שהתגבש בשנה האחרונה, אמון על סנכרון וטיוב עבודת המטה באמצעות חמש זרועות משלימות: הובלת מערך הבקרה על יעדי המנכ"ל, ניהול אחוד ומקצועי של המוסדות הארציים ומתן מעטפת מקצועית בתחומי השמאות והמקרקעין. לצד אלו, האגף מוביל את המהפכה הדיגיטלית של המנהל דרך ניהול מערכות המידע הגיאוגרפיות (GIS) והטמעת טכנולוגיות ליבה ובינה מלאכותית (AI). פעילות האגף מבטיחה תהליכי תכנון יעילים, מבוססי נתונים ואחידים, המציעים את מוסדות התכנון לעידן טכנולוגי חדש.

פרוייקט הגשה אקטיבית - טרנספורמציה בתהליכי התכנון



במהלך השנה האחרונה, הטמיע האגף את מערכת **ההגשה האקטיבית** המהווה שינוי תפיסתי ומבני עמוק בעבודת מינהל התכנון. הפרוייקט נועד להעניק לעורכי התוכניות **אוטונומיה מקצועית, אחריות ושליטה מלאה על תהליך ההגשה**, תוך מעבר למודל עבודה מבוסס אמון ושקיפות. המערכת החדשה מאפשרת לעורכי התוכנית לבחור באופן עצמאי ובהחלטה עצמאית בין הגשה ישירה לבדיקת תנאי סף לבין מסלול 'פרה-רולינג', תוך צמצום כפילויות וייעול משמעותי של לוחות הזמנים. באמצעות מתן כלים טכנולוגיים מתקדמים והכוונה מקצועית, מציב מינהל התכנון את המגישים במרכז התהליך, במטרה לקדם תכנון איכותי, אחראי ואפקטיבי למען עתיד התכנון בישראל.

הטמעת מערכת MONDAY לניהול משימות אינטגרטיבי - מודל לחדשנות ובקרה



כחלק ממהלך אסטרטגי לייעול תהליכים פנים-ארגוניים, הוביל האגף השנה את הטמעת מערכת Monday ככלי הניהולי המרכזי בכלל אגפי מינהל התכנון. המעבר לפלטפורמה זו מאפשר ניהול משימות הוליסטי במודל 'מרוץ שליחים', המייצר סנכרון מלא ורציפות תפעולית בממשקים שבין האגפים השונים. מעבר לניהול השוטף, המערכת מהווה כלי עוצמתי **לבקרה ודיווח להנהלה** המאפשר שיקוף נתונים בזמן אמת, זיהוי חסמים וקבלת החלטות מבוססת דאטה. תיעודן הקפדני של המשימות והגדרת לוחות זמנים ברורים הובילו **לקיצור משמעותי של לוחות הזמנים, ייעול תהליכים ולחיסכון ניכר במשאבי כח אדם וזמן**. זאת, תוך הבטחת סטנדרט גבוה של שקיפות ואחריות מירבית. מינהל התכנון גאה להיות מחלוצי משרדי הממשלה המאמצים טכנולוגיה זו. ובכך מבסס תרבות ארגונית של חדשנות ומצוינות ניהולית בשרות הציבורי.



פורום תוכניות עבודה למגורים - שבירת שיאי תכנון וקידום מענים לאומיים

במהלך השנה האחרונה, הוביל האגף את פעילותו של **פורום תוכניות עבודה למגורים** המהווה פלטפורמה אסטרטגית לסנכרון בין-משרדי ופתרון חסמים תכנוניים. הפורום קיים כשישה מפגשים רחבים בשיתוף משרדי הממשלה הרלוונטיים ומחוזות מינהל התכנון, במטרה להבטיח רציפות תכנונית ולגשר על פערים המעכבים את קידומן של תוכניות למגורים. בזכות תהליך עומק של מעקב הדוק, בקרה רציפה ומתן פתרונות נקודתיים לחסמים מורכבים, רשם מינהל התכנון השנה הישג עם שבירת שיא באישור יחידות דיור הכולל למעלה מ-223,000 יח"ד. הצלחה זו הינה תולדה של עבודה משותפת ומחויבות בלתי מתפשרת להגדלת היצע המגורים ומתן מענה איכותי ומהיר לצרכי המשק והחברה בישראל.

קידום תכנון יוזם - מנגנוני מעקב ובקרה להאצת תוכניות אסטרטגיות



כחלק מחזונו של מינהל התכנון כגוף יוזם ומוביל מדיניות, פעל השנה האגף לקידום אינטנסיבי של תוכניות ביוזמתו. במסגרת זו, הוקם מערך של **ישיבות מעקב ובקרה דו-חודשיות** המוקדשות לשישה צירי תכנון מרכזיים: **התחדשות עירונית, תכנון עירוני יוזם, תכנון בחברה הערבית, תכנון בחברה החרדית, ותוכניות כוללניות ואזוריות**. קיום מעקב הדוק ושיטתי אחר התקדמות התוכניות אל מול צוותי התכנון ומוסדות התכנון הרלוונטיים, מאפשר זיהוי מוקדם של חסמים ומתן מענה תפעולי ומקצועי מהיר. סנכרון זה מייצר אופטימיזציה של תהליכי התכנון, מבטיח עמידה בלוחות הזמנים ומבסס את יכולתו של מינהל התכנון להוביל מהלכים לאומיים רחבי היקף ביעילות ובמקצועיות.



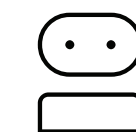
טכנולוגיות דיגיטליות ומידע

הנגשת מידע ושיפור השירות



מערכת רישוי זמין

במסגרת תמיכה ברפורמה המאפשרת סטייה מתוכנית (גמישויות) בתהליך היתר הבנייה המלא ובתהליך הקלות ושימושים חורגים בוצעו ההתאמות הנדרשות במערכת בתהליכי הטיפול בהגשת היתר הבנייה. בנוסף, פותחה תמיכה במערכת בהארכת תוקף החלטת ועדה לאישור היתר בנייה לשלוש שנים, וכן לתמיכה בתהליך שינוי שימוש למטרת עסק.



רובוט חישוב שטחים

במסגרת תמיכה ברפורמת ביטול ההפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, פותח רובוט חישוב שטחים חדש עבור חישוב בשטח כולל. בנוסף, לצורך שיפור כלי העבודה לוועדות המקומיות - בוצעו שיפורים בסידור הכרונולוגי של המבנים בטבלת חישוב השטחים, וכן התווספה תצוגה תלת מימדית של המבנה.



השקת אתר אישורים מקוונים של בעלי מקצוע

במסגרת תהליך הטרנספורמציה הדיגיטלית לתהליכי התכנון - הושק אתר חדש המאפשר אישור תצהירים של בעלי מקצוע הנדרשים לצורך הגשת תוכניות למוסדות התכנון, באופן מקוון, מיידית ומאובטח.



אתר מבא"ת

במסגרת שיפור השירות ליזמים ולמגישי תוכניות בוצע שינוי באופן הגשת תוכנית למוסד התכנון. השינוי מאפשר לעורך התוכנית לבחור את מסלול ההגשה המתאים ביותר עבורו - הגשה ל"פרה-רולינג" או הגשה לבדיקת תנאי סף.



רישוי ארצי

אגף בכיר רישוי ובנייה ארצית הוקם באמצע שנת 2023 על מנת לאפשר הנפקת היתרי בנייה והרשאות במסגרת מוסדות תכנון ארציים בתחומים של תשתיות ומגורים.



תשתיות

בעקבות שינוי בחוק התכנון והבנייה מאפריל 2025 (תיקון 160), הורחבו סמכויותיה של רשות הרישוי וכיום היא פועלת בשני מסלולים עיקריים לקידום תשתיות:

- **במסלול הראשון (סמכות מקבילה)** - הרשות מוסמכת להנפיק היתרי בנייה מכ תוכניות שונות לתשתיות לאומיות, ביניהן גם תוכניות שאושרו בותמ"ל או בוועדה המחוזית וכן מכ תמ"א מפורטת לתשתית לאומית ומכ תמא/36 ותמ"א/70. כמו כן, קיימת סמכות למתן הרשאה לשינויים בקווי מתח עליון קיימים (161 ק"ו) גם ללא תשריט, ונוסף עליהם סמכות עבור עד 10 הרשאות בשנה לעבודות ומתקנים הדרושים להולכה של חשמל ועד שמונה בקשות להיתר לביצוע ולהקמה של קווי תשתית תת קרקעיים של מים או ביוב העוברים ביותר ממרחב תכנון אחד.
- **במסלול השני (סמכות שניונית)** - החוק הורחב כך שרשות הרישוי הארצי יכולה לדון אם חלפו בין שלושה לתשעה חודשים, תלוי בפרוייקט, מבלי שניתנה החלטה בוועדה המקומית. בנוסף, ניתן להגיש בקשות מכ תמ"א מפורטת לתשתית לאומית ללא תשריט (תמ"א 1 על פרקיה השונים), לקווי תשתית (בהתאם להגדרתם בחוק לקידום תשתיות מכ תוכנית מפורטת לתשתיות לאומיות שאישרה ועדה מחוזית) והרשאה לקווי חשמל במתח עליון (161 ק"ו).



מגורים

תיקון 160 לחוק, מאפשר למגיש בקשה להיתר של 80 יח"ד ומעלה, לבקש להעביר את הטיפול בה לרשות הרישוי הארצית. אפשרות זו קיימת במידה וחלפו שישה חודשים מהגשת הבקשה וטרם התקבלה החלטה מצד רשות הרישוי המקומית בנוגע למתן ההיתר או אם התקבלה החלטה לסרב לה.

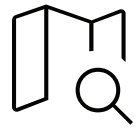
הרחבת כביש 6



הרחבת כביש 6, צילום: מתוך הרשתות החברתיות

פרוייקט הרחבת כביש 6 עמד במרכז הפעילות של רשות הרישוי הארצית במהלך שנת 2025, מתוך הבנה כי מדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית מרכזי למערך התחבורה בישראל. הצורך בהרחבה נובע מהגידול המשמעותי בנפחי התנועה בעשור האחרון, שהפכו את הכביש לעורק תחבורה עמוס במיוחד הדורש פתרון דחוף. הרשות הובילה מהלכים מקצועיים ורגולטוריים נרחבים כדי להבטיח שהעבודות יתקדמו בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו, תוך שימת דגש על הסרת חסמים תכנוניים. במסגרת עבודתה, השקיעה הרשות משאבים רבים בייעול הליכי הרישוי ובתיאום הדוק בין משרדי הממשלה, הרשויות המקומיות והגופים המבצעים בשטח. המטרה הסופית של ההשקעה הלאומית הזו היא הגדלת קיבולת הכביש ושיפור זרימת התנועה, דבר שיוביל לקיצור זמני הנסיעה ולהפחתת העומסים עבור הנהגים. לצד שיפור הנוחות, הפרוייקט נועד לשמור על רמת בטיחות גבוהה ולהעניק שירות יעיל למשתמשי הדרך. רשות הרישוי הארצית רואה בפרוייקט זה נדבך מרכזי בפיתוח תשתיות התחבורה של ישראל, ותמשיך לפעול בנחישות ובמקצועיות ובשיתוף פעולה מלא עם כלל הגורמים, עד להשלמת הביצוע המלא שלו.

רישוי שטחים גליליים



כל סמכויות הרישוי במרחבי התכנון המחוזיים (השטחים הגליליים) אשר עד למועד התיקון החדש לחוק היו באחריות הוועדות המחוזיות, עברו לאחרונה הבלעדית של רשות הרישוי הארצית. בנוסף, האגף פועל לפישוט והאחדה של הליכי רישוי ולקידום חקיקה שתאפשר רישוי ארצי מהיר, יעיל, ואיכותי של פרוייקטים למגורים, תשתיות, ותשתיות תומכות מגורים. הגישה המנחה את האגף היא שירותית ויוזמת, במטרה ליצור ודאות עבור היזמים ולעמוד בלוחות זמנים ברורים מרגע כניסתם להליך הרישוי. זאת ועוד, האגף מקדם אישורי עבודות בשני הליכי רישוי נוספים:

חבילות תכנון מפורט

הליך המאשר מסמכי ביצוע לתשתיות מכח תוכניות ארציות שונות (שאושרו בות"ל), הפטורות מהליך רישוי להיתר בנייה והוגדר לאשרם בוועדה במסגרת תקנות חוק התכנון הבנייה.

הרשאות

הליך רישוי מקל ביחס להיתר בנייה לגוף המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה עבור מבני דרך כדוגמת חניונים, גשרים, תחנות רכבת ועוד.

המהפכה האנרגטית של ישראל



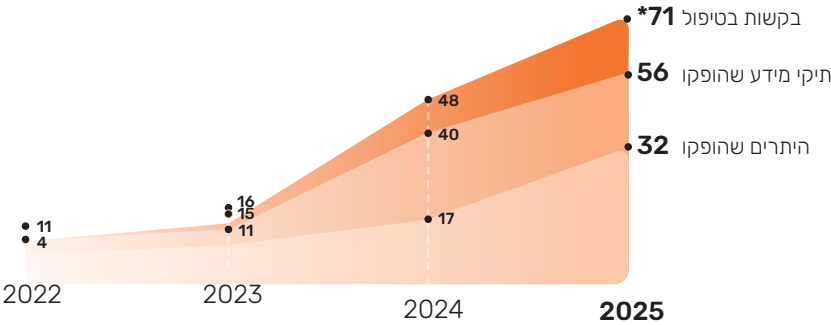
תחנת הכח קסם, הדמייה: קסם אנרגיה

הצורך הגובר של משק החשמל הישראלי באנרגיה זמינה, אמינה, ובת קיימא עומד בראש סדר העדיפויות הלאומי, ומונע משני מנועי ביקוש מרכזיים: המעבר ההולך וגובר לתחבורה מבוססת חשמל מחד, ותכנון של חוות שרתים (Data Centers) מאידך. כמענה לאתגרים אלו, **רשות הרישוי הארצית ממלאת תפקיד קריטי** בקידום מקביל של שבע תחנות כוח חדשות המונעות **בגז טבעי** והן: 'קסם' (תתל/98),

'שורק' (תמא/10/ב/11/ד), 'דוראד' (תתל/11/ב), 'OPC חדרה' (תתל/20/ב), 'דליה צפית 2' (תתל/29/ב), 'אשכול' (תתל/142), 'ריינדיר' (תתל/91). השימוש בגז טבעי נחשב לידידותי יותר לסביבה בהשוואה לדלקים מסורתיים. מעבר להבטחת כושר ייצור החשמל החיוני למדינה, פעילות הרשות בקידום תחנות אלו מהווה צעד אסטרטגי להגברת התחרות במשק החשמל. כניסתם של יצרנים פרטיים נוספים לשוק יוצרת לחץ להורדת עלויות הייצור, דבר שצפוי להוביל במישרין להוזלת תעריפי החשמל לצרכן הסופי ולהפחתת יוקר המחייה בישראל. בכך, מהלכים אלו תורמים בו-זמנית ליציבות המשק הלאומי, לשיפור איכות הסביבה והאוויר ולרווחת הציבור. התקדמות נוספת נרשמה בסוף שנת 2025, כשבסוף חודש נובמבר הופק היתר בנייה לקידום זמינות עבור תחנת הכח 'אשכול'. בתחילת חודש דצמבר הופקו כלל היתרי הבנייה עבור תחנת הכח 'קסם'. במקביל אישרה רשות הרישוי הארצית את מסמכי הבקשה להיתר עבור תחנת הכח 'דוראד'.

להלן הנתונים משנת 2025

43 חבילות תכנון מפורט לביצוע אושרו ו-66 הרשאות נחתמו.
במקביל נמצאות בהליך בדיקה 77 חבילות תכנון מפורט לביצוע ו-80 הרשאות.



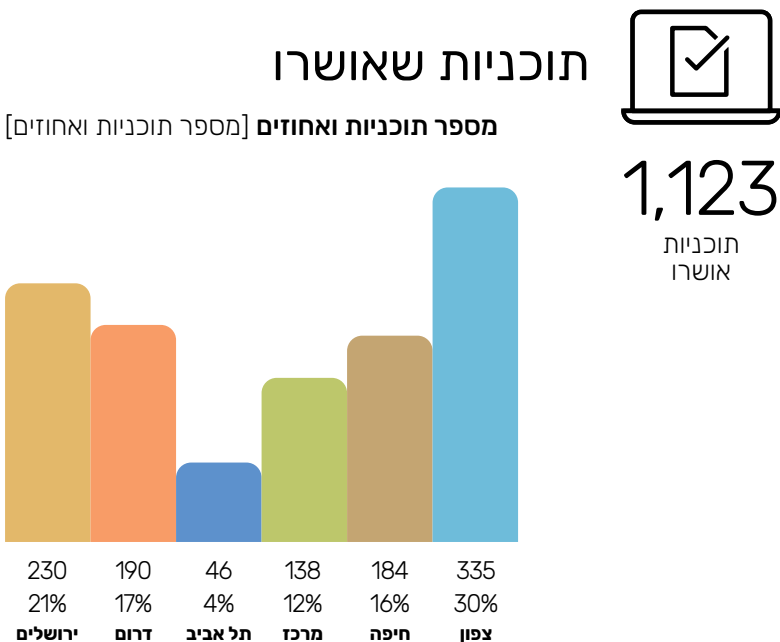
* 36 מתוכם לפי תיקון 160 לתשתיות ומגורים

פרק

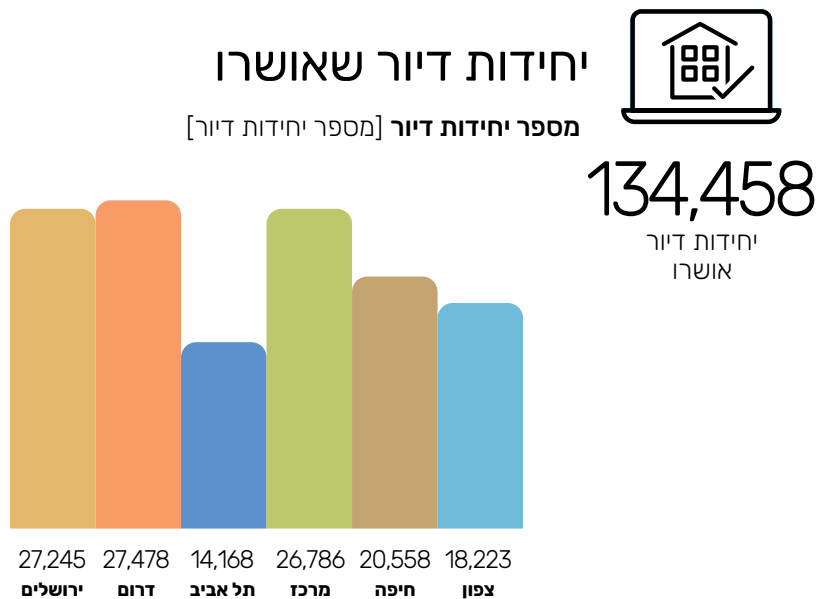
ג

מחוזות:
תחומי והיקפי
פעילות

כלל הוועדות המחוזיות - תפוקות



למטרות השנתון, תוכנית שאושרה הוגדרה כתוכנית שבשנת 2025 הופק לה נוסח פרסום לאישור או פורסם אישורה ברשומות (המוקדם מביניהם).
חלק מהתוכניות שנספרו לעיל כוללות יחידות דיור וחלקן לא כוללות יחידות דיור.



פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה



בחלק זה מוצג סיכום כלל פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה, וכן, הפעילות של כל אחת מהוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בשישה מחוזות: צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים ודרום.

דיווח פעילות הוועדות המחוזיות נועד, בין השאר, לקיים את הוראות החוק בעניין פרסום דוח שנתי של מוסד תכנון.

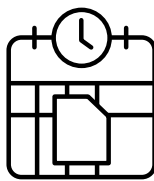
הנתונים מציגים תמונת מצב הנכונה ל-31.12.25. הנתונים בחלק זה מציגים את כלל הפעילות של הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה, לרבות תוכניות מפורטות ומתארי, תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב.

חישובי משכי הזמן לא כוללים תוכניות מתאר כוללניות ותוכניות מתאר כוללות, בשל רמת המורכבות של תוכניות אלה.

לוחות זמנים - כלל הוועדות המחוזיות

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).



18.3
חודשים
(1.5 שנים)
משך הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

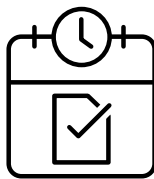
1,383 תוכניות הוכרעו

62% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (855 תוכניות)

כדי לחשב את העמידה במשך 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.

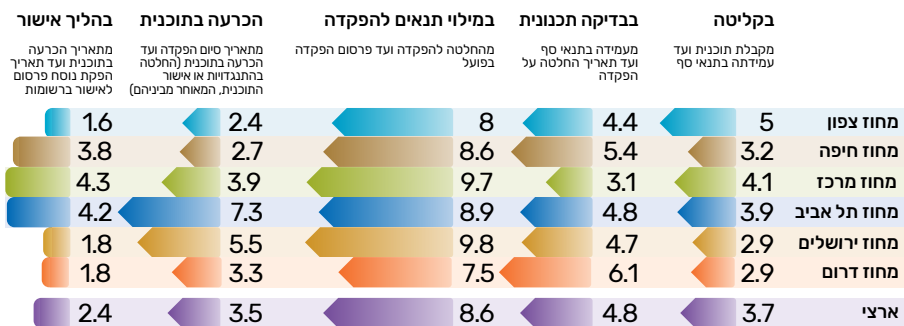
משך הזמן לאישור תוכנית

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.



24.6
חודשים
משך הזמן
הכולל
הממוצע
לאישור תוכנית

משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית בחלוקה למחוזות (חודשים)



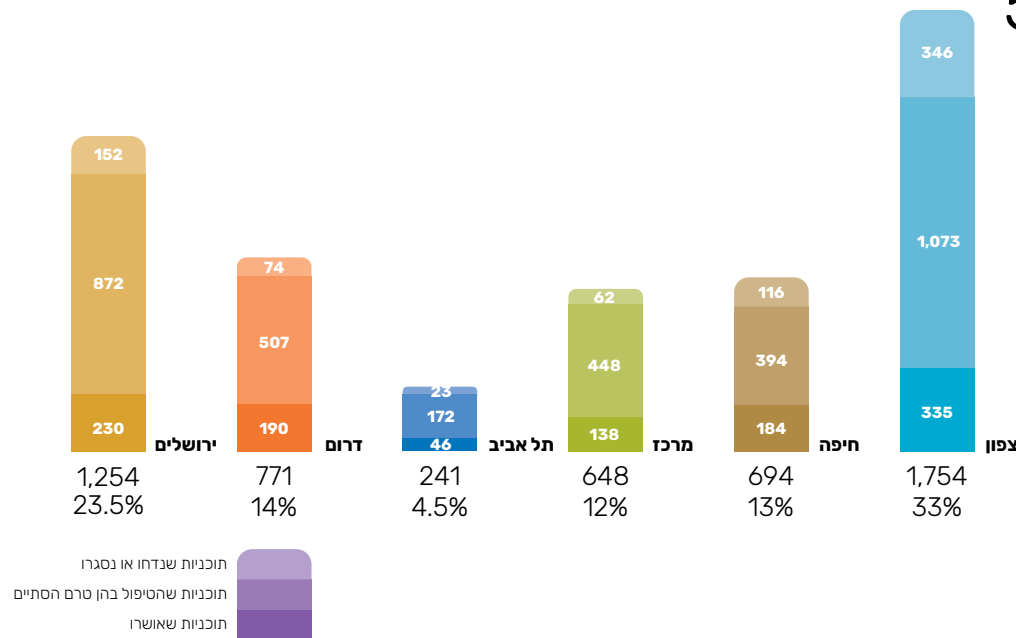
הגרף בוחן את כל התוכניות שאושרו בשנת 2025 ומציג את משך הזמן הממוצע שנדרש לאישור תוכנית משלב קבלתה במוסד התכנון (כולל משך ההפקדה) ועד לפרסום אישורה ברשומות. נתוני הגרף אינם כוללים תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כלל יישוביות.



תוכניות - היקפים

תוכניות שאושרו, תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים ותוכניות שנדחו או נסגרו.
[מספר תוכניות אחוזים]

5,326
תוכניות
אושרו, קודמו
וטופלו



תוכניות שנדחו או נסגרו
תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים
תוכניות שאושרו

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



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז צפון



1,584,300
אוכלוסייה



354
צפיפות (נפש/קמ"ר)



4,473
שטח (קמ"ר)



35
מרחבי תכנון



94
רשויות מקומיות



422
יישובים



מחוז צפון - תפוקות

תוכניות שאושרו

18,223 יחידות דיור אושרו

ארבע תוכניות מתאר כוללות ליישובים אושרו - עפולה, אבו-סנאן, עין-מאהל, נחף

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



335
תוכניות אושרו

שטחים פתוחים	15,025	41%
דרכים ותחבורה	9,934	27%
מגורים	4,358	12%
תשתיות	2,359	6%
תעסוקה, תעשייה ומסחר	1,752	5%
שטח ציבורי פתוח	1,507	4%

הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכנית 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 התכנית בלבד. יצוין כי בחלק מהייעודים מתאפשר "עירוב שימושים".

תוכניות - היקפים

681 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

1,073 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

85,059 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)



1,754

תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]

סיום טיפול בשלב קליטה	1	0.1%
סיום טיפול בשלב תנאי סף	208	31%
סיום טיפול לפני פרסום הפקדה	132	19%
סיום טיפול לאחר פרסום הפקדה	3	0.6%
סיום טיפול בשלב אישור תוכנית	2	0.3%
אישור	335	49%

מחוז צפון - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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

- 83% מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (34 קבצים)
- 12% מקובצי החלטות המליאה פורסמו עד 7 ימים (5 קבצים)
- 5% מקובצי החלטות המליאה פורסמו מעל 7 ימים (2 קבצים)



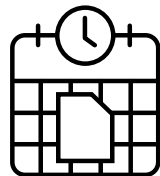
החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ החלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר ימי הדיונים.

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).

468 תוכניות הוכרעו השנה

73% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (342 תוכניות)



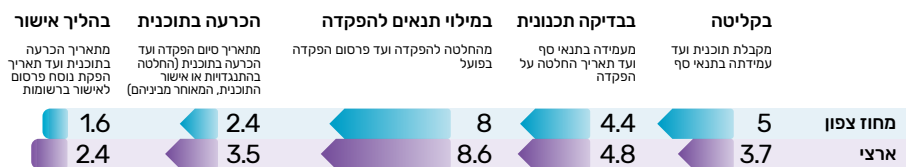
15.7
חודשים
הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

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 לחישוב (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.

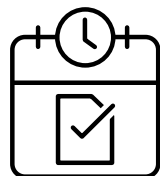
משך הזמן לאישור תוכנית

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.



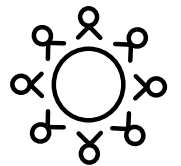
23.2
חודשים
הזמן הממוצע
לאישור
תוכנית

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



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז צפון - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

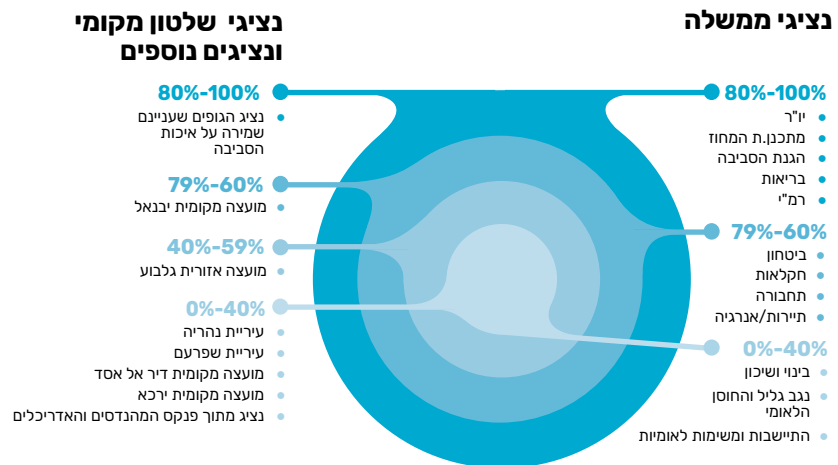


החלטות ונוכחות חברים

41 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, ו-**70** ימי דיון התקיימו במספר ועדות המשנה, בהן היקפי פעילות גבוהים (ועדת משנה להתנגדויות, ועדת משנה נקודתית).

920 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



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

והיא ממוקמת בין נחל עורבים בצפון, ממזרח לקיבוץ גונן ועד לנחל ג'ילבון בדרום. התוכנית תאפשר גישה לכ-350,000 למבקרים בשנה בשני מוקדי פיתוח באמצעות מבואות כניסה המהווים שער כניסה לתחומי השמורה. כמו כן, התוכנית כוללת חניוני יום בג'ילבון ועין תינה, ופיתוח חניון לילה בעין תינה לאור הביקוש לאתרי לינה במרחב. בתחום השמורה מס' נקודות עניין לטיילות – מסלולי הליכה, מעיינות, מצפורים, תצפיות ושבילי אופניים באתרים כגון עין תינה, נחל ג'ילבון, עין דרבשייה, ציר המוצבים, עין גונן, עין מימון, כפר דבורה ועוד.

מגדל העמק אזור תעסוקה - רמת גבריא

תוכנית מורכבת הכוללת הסדרה של אזור התעסוקה הקיים וכן תוספת שטחים מעל 100 דונם, כולל מערכת דרכים ומתחם תחבורה ומספרה הוא **221-0983510**. הרחבת אזור התעסוקה תאפשר כניסת מפעלי היי-טק נוספים ובכך אזור התעסוקה רמת גבריא יגדל מאוד ויאפשר תעסוקה לתושבים בסביבת מגדל העמק. התוכנית בנוסף מסדירה שטחים המאושרים לתעסוקה בה פועלים מפעלים כמו נילית וקמטק ואחרים וכן תשתיות גז אחרות. התוכנית קודמה תוך שיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית.

התחדשות מתחם ירושלים הבירה - בית שאן

התוכנית מציעה מתחם מגורים ראשון בבית שאן המיועד להתחדשות עירונית ומספרה **203-1060045**. בה נכללים מגורים משולבים עם מסחר, תיירות, הקמת כיכר עירונית עם דופן בנוייה. שטח התוכנית כ-18 דונם ובשטחה קיימים חמישה מבני מגורים ובהם 40 יח"ד ומבני מסחר שבאחד מהם קיים שימוש תיירותי. התוכנית מציעה את הריסת היח"ד הקיימות והקמת כ-200 יח"ד במקומן. זאת, תוך הקמת קומת מסחר המשכית המייצרת דופן בנויה כלפי רח' ירושלים וכיכר עירונית הכוללת מסחר ותיירות המחזקות את הכניסה לעיר ואת המע"ר העתידי.



הדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

בשנה זו קודמו במחוז צפון תוכניות מגוונות הכוללות תוספת יחידות דיור במתחמים חדשים ובהתחדשות עירונית, תעסוקה, מלונאות וכדומה. לצד זה קודמו תוכניות תשתית תומכות מגורים ופיתוח, אושרו תוכניות לתשתיות של אנרגיה חלופית ותשתיות גז ותוכניות מתאר כוללניות ליישובים שונים.

להלן מספר דוגמאות לתוכניות אשר אושרו השנה במחוז זה:

המושבה ב' טבריה

שכונת 'המושבה ב' מתוכננת על רכס פוריה, בין שכונת 'המושבה א' לבין מחצבת כנרת ובין יער שוויץ לכביש 768 ומספרה **207-0703876**. התוכנית מהווה את השלמת הפירוט למתחם 12 - הזרועים, ע"פ תוכנית המתאר לעיר (ג/18071), אשר החלה עם תוכנית 'המושבה א' (תוכנית מס. 207-0351742). התוכנית כוללת שטחי מגורים, מלונאות, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

בתוכנית כ-3,900 יח"ד למגורים, המוצעות במבנים המורכבים מטיפוסי הבינוי הבאים: בניינים רבי קומות של עד 18 קומות, בניינים גבוהים של עד 9 קומות, ובנייה מרקמית של 4 עד 6 קומות.

התוכנית מציעה בנוסף כ-710 יחידות מלונאיות בארבעה תאי שטח עיקריים, כ-60,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה בשלושה תאי שטח לאורך כביש 1 וכ-24 אלף מ"ר עיקרי למסחר הפזורים ברחבי התוכנית, בעיקר ברחובות מסחריים. היקף חדרי המלון מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/18071 אשר הגדירה 300 חדרי מלון בלבד. הרחבת היצע המלונאות נובעת מקשיי מימוש המלונאות המאושרת על פי תוכנית המתאר במתחמים אחרים בעיר. התוכנית שמה דגש על נגישות הליכתית גבוהה בתוך השכונה, ושמירה על שטחים פתוחים נרחבים לאורך הרכס.

מע'אר - שכונה מערבית (חלת אל שריף)

מטרת התוכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה בחלק הדרום מערבי של היישוב מע'אר שבגליל התחתון ומספרה **251-0683383**. התוכנית כוללת בחלקה המזרחי לאורך הכביש האזורי 806 - שטח לשימוש מעורב "מגורים מסחר ותעסוקה" ושטחים ציבוריים - דרכים, שבילים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, לרווחת תושבי השכונה. התוכנית חלה על שטח של כ-170 דונם וכוללת כ-720 יח"ד: מתוכן 623 יח"ד בייעוד מגורים ב' ע"פ צפיפות של 8 יח"ד לדונם ו-95 יח"ד בייעוד עירוני מעורב ע"פ צפיפות של 4 יח"ד לדונם עם הוראות גמישות להגדלה בשיעור של עד 30% ובסה"כ 123 יח"ד. כן כוללת התוכנית מוסדות ציבור עבור מעונות יום וגני ילדים. מתוך שטח התוכנית, כ-158 דונם הינו שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה ומטרתה לפרק בעלויות משותפות ככל הניתן. התוכנית גובשה תוך שיתוף ציבור בעלי הקרקע והמועצה המקומית והוועדה המקומית גליל מזרחי.

תוכנית שמורת טבע "מורדות הגולן"

מטרת התוכנית הינה חיזוק ההגנה הסטטוטורית על שטח טבעי גדול ורציף בין ערוצי הנחלים של מערב רמת הגולן ועמק החולה ומספרה **219-0947226**. בנוסף, התוכנית כוללת הסדרת מוקדי קליטת הקהל המותאמים לתחום השמורה, בהם מבואות כניסה וחניוני יום ולילה בעין תינה ומוקד קליטת קהל וחניון יום בנחל הג'ילבון. מוקדים אלו עתידים לתת מענה משמעותי לביקוש הרב של פעילות מסוג זה במרחב. שטח השמורה כ-1,000 דונם

מחוז חיפה



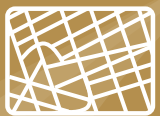
1,160,200
אוכלוסייה



1,340
צפיפות (בפש/קמ"ר)



866
שטח (קמ"ר)



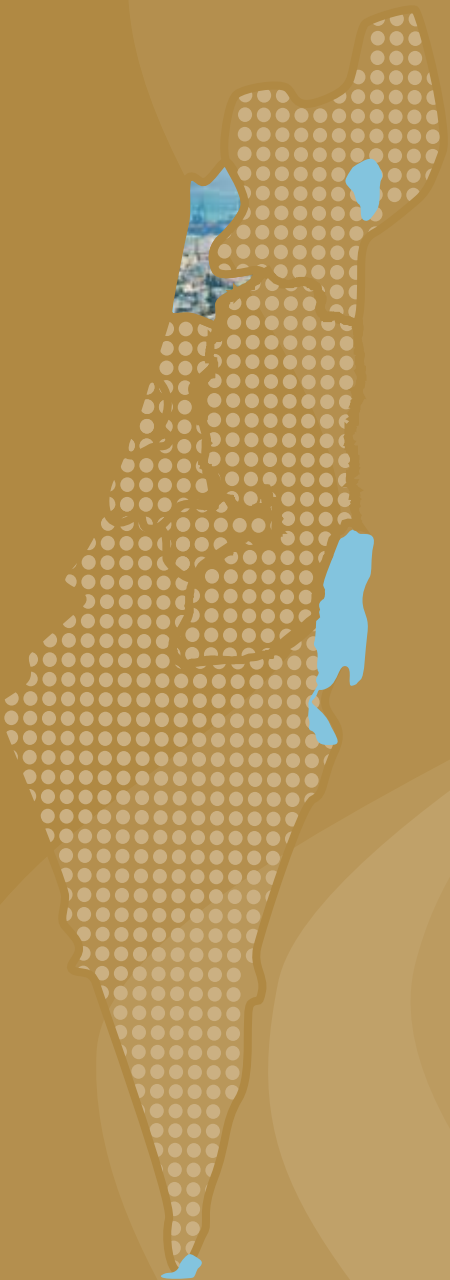
15
מרחבי תכנון



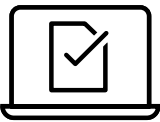
30
רשויות מקומיות



94
יישובים



מחוז חיפה - תפוקות



תוכניות שאושרו

20,558 יחידות דיור אושרו

שלוש תוכניות מתאר כוללות ליישובים אושרו - אל עריאן, עארה-ערערה, כפר קרע
התפלגות ייעודי הקרקע העיקריים בתוכניות (מפורטות) שאושרו [אחוזים ודונם]

184

תוכניות אושרו

שטחים פתוחים	77%	12,302
מגורים	8%	1,316
דרכים ותחבורה	7%	1,036
שטח ציבורי פתוח	2%	374
תעסוקה, תעשייה ומסחר	2%	351
צרכי ציבור	2%	327

הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכנית 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 התכנית בלבד. יצוין כי בחלק מהייעודים מתאפשר "עירוב שימושים".

תוכניות - היקפים



300 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

394 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

97,390 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

694

תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]

סיום טיפול בשלב קליטה	0%	0
סיום טיפול בשלב תנאי סף	30%	90
סיום טיפול לפני פרסום הפקדה	6%	19
סיום טיפול לאחר פרסום הפקדה	1%	3
סיום טיפול בשלב אישור תוכנית	1%	4
אישור	61%	184

מחוז חיפה - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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

96% מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (23 קבצים)

4% מקובצי החלטות המליאה פורסמו עד 7 ימים (קובץ 1)

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



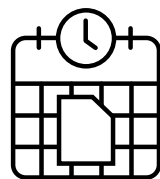
משך הזמן להכרעה בתוכנית

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

197 תוכניות הוכרעו השנה

62% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (123 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.



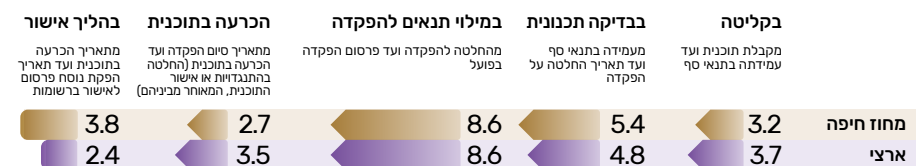
17.8

חודשים
הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

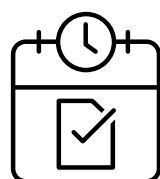
משך הזמן לאישור תוכנית

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]



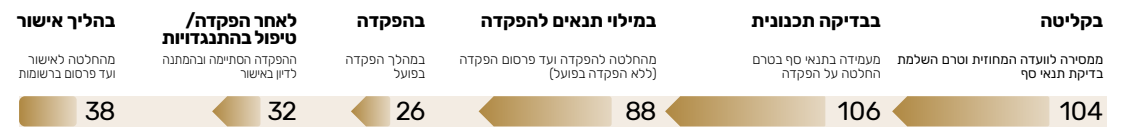
הגרף מציג משכי זמן ממוצעים בתוכניות שהופק להן נוסח פרסום לאישור. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לבין פרסום בפועל ברשומות.



24.8

חודשים
הזמן הממוצע
לאישור
תוכנית

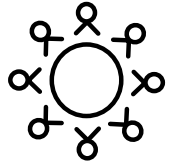
תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים) [מספר תוכניות]



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז חיפה - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

החלטות ונוכחות חברים

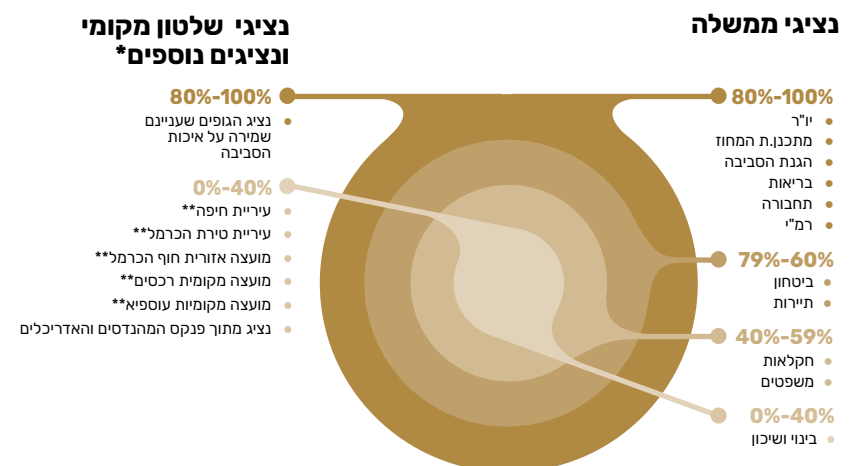


*24 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, 76 ימי דיון התקיימו במספר וועדות משנה, בהן היקפי פעילות גבוהים (ועדת משנה להתנגדויות, ועדת משנה לתוכניות א', ועדת משנה לתוכניות ג')

801 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

* בישיבה אחת התקיים סיור

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



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

* לאור בחירות בשלטון המקומי מוצגות נוכחות חברי שלטון מקומי בהתאם למינויים שנעשו במהלך השנה.
** מונה במהלך השנה, אחוז ההשתתפות בישיבות חושב ביחס למספר הישיבות שבהן נכח מיום המינוי

שכונת מגורים חדשה 'הפרפרים' חדרה

התוכנית, שהיא ביוזמת רמ"י וחב' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חלה על שטח של כ-1,070 דונם בצפון חדרה, והיא תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומספרה **302-0853804**. התוכנית נמצאת מדרום לנחל חדרה, ממערב לכביש מס' 4 וממזרח לכביש מס' 2, באזור מתחם חפציבה בצפון חדרה. התוכנית הינה בהתאם לתוכנית הכוללנית של חדרה חד/2020, ולפי תוכנית שלד מאושרת שהוכנה לכל מתחם 21 בתוכנית הכוללנית. התוכנית מציעה שכונה בת כ-3,000 יח"ד ו-250 יח' לדיור מיוחד, ומציעה מגוון טיפוסי מבנים - להתאמה לאוכלוסייה מגוונת רב גילאית, ומגוון שטחי ציבור. עוד כוללת התוכנית היקף נרחב של שטחים פתוחים ייחודיים, בעלי ערכי טבע ונוף בהם מתקיימת חברה של הפרפר הנדיר והמגן כחליל הגליל. התוכנית מסדירה את מעמד השטחים הפתוחים הבאים ומיעדת אותם לשטחים פתוחים לשימור: פארק נחל חדרה, רכס הכורכר, בית גידול פרפר כחליל הגליל, חורשות אקליפטוסים ומקבצי האלונים. התוכנית מציעה חיבורים תחבורתיים לשכונות קיימות במרחב וגם שני חיבורים לשכונת רובע הים המתוכננת ממערב לכביש מס' 2, כמו גם חיבור בצומת לכביש 4 במזרח ולדרך השלום בדרום. התוכנית לוותה בתסקיר השפעה על הסביבה, ובדיקות ייחודיות לאור הקירבה לתחנת הכוח 'אורות רבין' ורגישות השטחים הפתוחים הסובבים.

שמורת טבע גבעות אלונים

התוכנית חלה על שטח של כ-10,600 דונם בין קרית טבעון ממזרח, כביש 70 ממערב, מדרום מערב לשמורה נחל הקישון וכביש 75 ומצפון נחל ציפורי ואושה העתיקה ומספרה **301-0690669**. השמורה היא חלק מרצף שטחים פתוחים ערכיים המיועדים לשימור ברמה המחוזית והארצית, ומהווה פירוט לתמ"א 1 (ולפניה לתמ"א 8), תמ"א 35 ותמ"מ 6, בהם מוגדר השטח ברובו בייעוד לשמורת טבע וגן לאומי, ובחלקו בייעוד יער. השטח מהווה מסדרון אקולוגי חשוב המחבר את הכרמל צפונה לגליל. מסיבה זו נכללו בתוכנית גם שטחי החקלאות באזור נחל הקישון, מתוך מטרה לשמר את החקלאות המהווה חלק מרצף השטחים הפתוחים, המאפשרים תנועת אורגניזמים וחיבוריות בין שטחים טבעיים. חשיבות התוכנית, בשמירה על מורשת האדם באזור בתקופות התיישבות השונות אשר תרמה כל אחת את חלקה ליצירת אוצר הטבע בשמורה. בנוסף, העיסוק במרעה, תורם רבות להגדלת המגוון הביולוגי בשטח ומסייע במניעת שריפות. התוכנית פורסמה השנה לתוקף.

מפעל ניקוז ויסות נחל נרבתא מקטע מצר מדרום לחריש

מטרת התוכנית הינה הסדרת נחל נרבתא מדרום לחריש, באורך של כ-5 ק"מ, בין כביש 611 מזרחית לחריש עד כביש 547. התוכנית נערכה בראייה אגנית וכוללת, ובהתאם הנחל תוכנן בגישה האקו-הידרולוגית ומספרה **351-1358639**. בתוכנית נעשה ניסיון לאזן בין שיקולי הניקוז לבין שיקולים האקולוגיים/נופיים/סביבתיים לבין שיקולים חקלאיים. חשיבות התוכנית בכך שתאפשר אופטימיזציה של ניהול הנגר וצמצום משמעותי של אירועי הצפה במורד, עד העיר חדרה ובכבישים במרחב. התוכנית כוללת מספר קטעי תכנון (מקטע חריש, מקטע מצר, מקטע מייסר, מקטע מענית, מקטע כפין), ומוצעת סדרה של סוללות ויסות ועבודות הנדסיות להגדלת כושר ההולכה של הנחל להסתברות 5% ו-10% ועבודות שיקום אקולוגי. התוכנית אושרה בנובמבר 2025 בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 23 (א) לחוק הניקוז והגנה מפני שיטפונות, תשי"ח-1957.

מחוז חיפה הוא מחוז מורכב ומגוון גאוגרפית, הכולל מגוון צורות וסוגי ישובים ומגזרים חברתיים מכל הסוגים, ולצד שטחים עירוניים נרחבים ישנם גם שטחים פתוחים רבים.

המחוז התאפיין ב-2025 בריבוי תוכניות להתחדשות עירונית, בערים הגדולות וגם בישובים עירוניים מתפתחים. להלן מספר דוגמאות לתוכניות שאושרו או פורסמו השנה לתוקף במחוז זה:

התחדשות עירונית מתחם סטרומה שכונת שפרינצק - חיפה

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית מתחמית מסוג פינוי בינוי ומספרה **304-1034636**. שטחה הוא כ-65 דונם והיא ממוקמת מצפון לדרך צרפת, מדרום לרחוב ז'ורס, וממזרח ליציאת אירופה, ונסמכת על פארק אלי כהן. על המתחם, שבו כ-500 יח"ד קיימות, חלות כיום מגוון תוכניות משנות ה-70. התוכנית החדשה מציעה תוספת של כ-1,800 יח"ד לכדי הקמה של שכונת מגורים הכוללת סה"כ כ-2,350 יח"ד בבניה מגוונת בגבהים שונים בין 10 ל-35 קומות. זאת, תוך הבטחת מגרשים לטובת שימושים ציבוריים בהתייחס לשכונה ולסביבה הגובלת, ויצירת המשכיות נופית המקשרת מצפון לדרום וכן שיפור המערך התנועתי תוך שמירה על המרחב הציבורי ואיכותו. התוכנית מחזקת את ציר ז'ורס על ידי יצירת חזית מסחרית פעילה המשפרת משמעותית את רמת הקישוריות וההליכיות מחוץ ואל תוך השכונה. זאת, תוך שמירה על ערכי הנוף והטבע ושילובם במערך התכנוני המוצע בתוכנית זו. התוכנית היא ביוזמת בעלים פרטיים.



קרדיט: עורכת התוכנית אלה ארז

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



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]

138
תוכניות אושרו

שטחים פתוחים	1,876	31%
מגורים	1,334	22%
דרכים ותחבורה	1,048	18%
צרכי ציבור	770	13%
שטח ציבורי פתוח	427	7%
מגורים משולב	229	4%

הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכנית 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 התכנית 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)

648
תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]

סיום טיפול בשלב קליטה	3	1.5%
סיום טיפול בשלב תנאי סף	36	18%
סיום טיפול לפני פרסום הפקדה	22	11%
סיום טיפול לאחר פרסום הפקדה	0	0%
סיום טיפול בשלב אישור תוכנית	1	0.5%
אישור	138	69%

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.

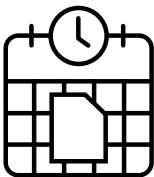


משך הזמן להכרעה בתוכנית

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% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (93 תוכניות)



17.3

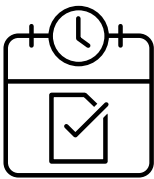
חודשים
הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

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

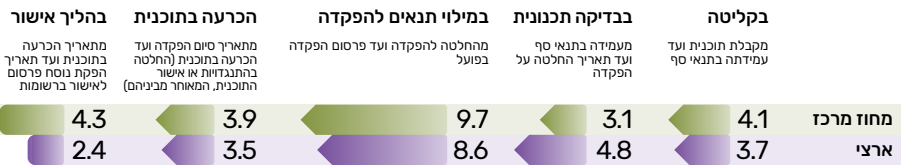
משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה במחוז ועד לפרסום אישורה ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה. החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבים נבחרים בתוכניות שאושרו [בחודשים]



26.4

חודשים
הזמן הממוצע
לאישור
תוכנית



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.

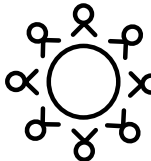
תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)
[מספר תוכניות]



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז מרכז - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

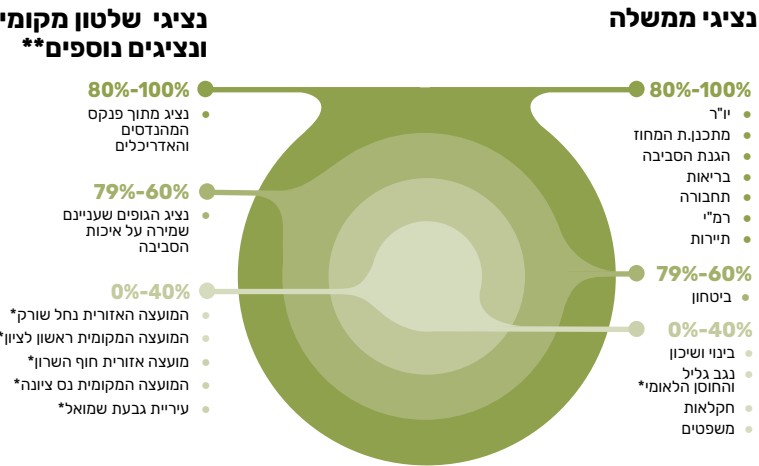
החלטות ונוכחות חברים



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]



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.

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, תמחיל 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.



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 בפרויקט 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 פרויקטים 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.**



מחוז תל אביב - תפוקות

תוכניות שאושרו

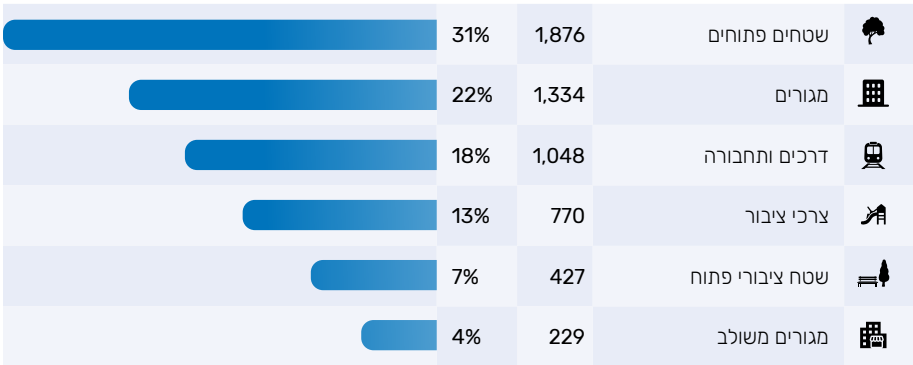
14,168 יחידות דיור אושרו



46

תוכניות אושרו

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



הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכסית בדונם, קרי כסוי 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

69 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

172 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

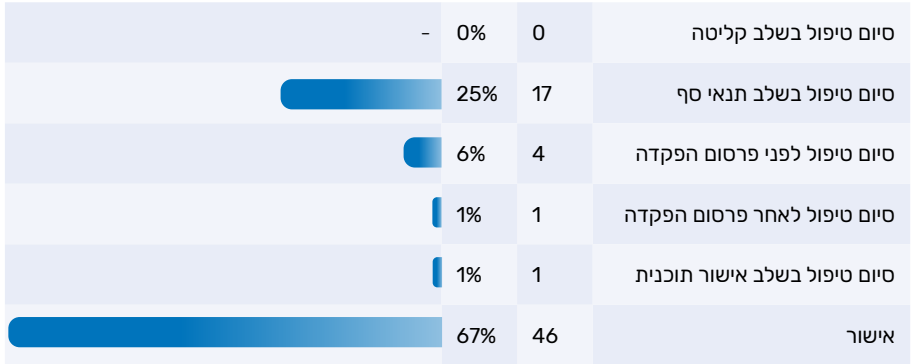
56,553 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)



241

תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]



מחוז תל אביב



1,539,100

אוכלוסייה



8,948

צפיפות (נפש/קמ"ר)



172

שטח (קמ"ר)



11

מרחבי תכנון



12

רשויות מקומיות



14

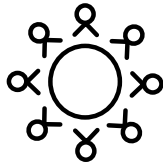
יישובים

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



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז תל אביב - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

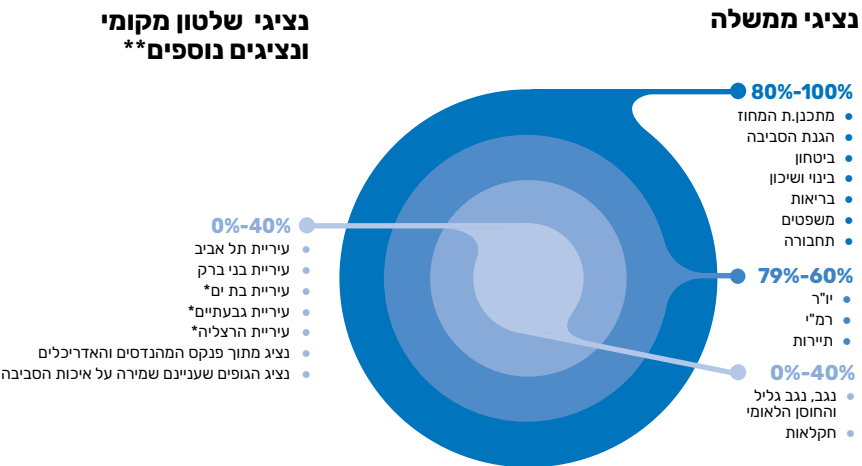


החלטות ונוכחות חברים

12 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, ו-15 ימי דיון התקיימו בוועדת המשנה להתנגדויות, בה היקפי פעילות גבוהים.

183 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקומו ביום הדיון.
* נכח מיולי עת התחלפו נציגי השלטון המקומי בהתאם למינוי של שר הפנים
** נוכחות נציגי השלטון המקומי חושבה בהתאם לנוכחות היחסית שלהם במהלך השנה

מחוז תל אביב - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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

מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (12 קבצים)

100%

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).

60 תוכניות הוכרעו השנה

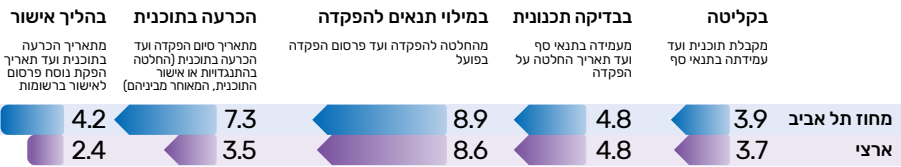
55% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (33 תוכניות)

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.

בשנה זו קודמו במחוז תל אביב תוכניות מגוונות להתחדשות עירונית, תוך מתן דגש לעירוב שימושים והעצמת זכויות בנייה לאורך צירי המטרו וקווי הרכבת הקלה. לצד זה קודמו תוכניות תשתית תומכות מגורים ופיתוח. להלן מספר דוגמאות לתוכניות שאושרו השנה במחוז זה:

התחדשות עירונית רצועת בן גוריון

תוכנית מקיפה להתחדשות עירונית במזרח העיר גבעתיים, בציר רחוב בן גוריון המשמש עורק מרכזי המחבר בין מספר ערים ומספרה **503-0854406**. התוכנית משתרעת על כ-200 דונם ובתחומה כיום כ-970 יחידות דיור. התוכנית תוסיף כ-1,630 יחידות דיור במגוון טיפוסי בניה, בהן 700 דירות



הדמייה: בר לוי אדריכלים

קטנות. התוכנית מעצימה את הזכויות והשימושים ברחוב בן גוריון, לאורכו עתיד לעבור הקו הצהוב, ובמרכז מתוכננת תחנת המטרו כצנלסון-בן גוריון, שאושרה זה מכבר. בד בבד, התוכנית מייצרת דופן פנימית הכוללת בינוי מרקמי, שטחי ציבור ומערכת שבילים ירוקים, המאפשרת הליכתיות בשכונה. בתוכנית שני מסלולי התחדשות משלימים: התחדשות מתחמית לאורך רחוב בן גוריון, שמייצרת שטחי ציבור נרחבים ומגדלים רבי קומות (עד 30 קומות) למגורים, מסחר ותעסוקה; והתחדשות מגרשית בפנים השכונות, ששומרת על המרקם השכונתי הנמוך (עד 8 קומות), ומאפשרת התחדשות הדרגתית ומאוזנת.

התחדשות עירונית מתחם המתמיד - ארלוזורוב

התוכנית ששטחה כ-20 דונם בשכונת הראשונים ברמת גן, על גבול גבעתיים ומספרה **506-0939314**. כיום בשטח 345 יחידות דיור ב-16 מבנים. על פי התוכנית יוקמו במתחם שלושה מגדלי מגורים בעלי חזית מסחרית. האחד, מגדל בן 60 קומות ברחוב שפירא שיכלול 362



הדמייה: משרד משה צור אדריכלים בני ערים

יחידות דיור, השני, מגדל בן 60 קומות בפינת ארלוזורוב והמתמיד הכולל 350 יחידות דיור ומגדל שלישי בן 55 קומות ברחוב המתמיד בסמוך למתחם בית ספר עתידי, ובו 338 יחידות דיור. מתוך כלל יחידות הדיור, כ-420 יוקצו לטובת דירות קטנות וכ-105 יוקצו לטובת דיור להשכרה לצמיתות וב-50 יחידות יתאפשרו דיוריות.

בנוסף, התוכנית כוללת שימור שני מבנים ברחוב ארלוזורוב 79 ו-81, וכן כיכר עירונית לאורך רחוב ארלוזורוב, שצ"פ ושטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כחמישה דונם.

מסמך מדיניות דיור להשכרה

מחוז תל אביב שם למטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור לשכירות לסוגיו, כאלטרנטיבה לבעלות על דירה באזורי הביקוש. דיור לשכירות כולל, דיור בהישג יד (לפי התוספת השישית בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965), דיור בהישג יד בקרקע ביעוד ציבורי וכן דיור בשכירות בבעלות אחודה.



מפה: מינהל התכנון

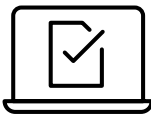
מסמך המדיניות שאושר השנה בוועדה המחוזית, ממפה אזורי חיפוש למתחמים מועצמים לדיור בשכירות ומפרט קריטריונים לבחינת איתורים נוספים, בהם קרבה לקווי מתע", למוסדות השכלה ובתי חולים, אזורי תעסוקה מתחדשים ובקרבת מתחמי התחדשות עירונית שנדרשים עבורם פתרונות דיור להשכרה בתקופת ההקמה. כל זאת במטרה לייצר שקיפות וודאות ליזמים, בעלי קרקע ורשויות במחוז.

לדיור להשכרה תועלות רבות, כגון: הזדמנות למשיכת אוכלוסייה שהמחירים הגבוהים במחוז אינם מאפשרים לה לרכוש דירה באזורי ביקוש, הזדמנות למשיכת בעלי מקצועות במחסור שתורמים להגברת החוסן החברתי, אבטחת איכות בנייה ושמירה על רמת תחזוקה גבוהה במבנים, שמירה על איכות החיים לשוכר בעזרת גמישות למעברים בהתאם לצרכים משתנים, והגברת הוודאות בהתאם לצרכי המשכיר.

מחוז ירושלים - תפוקות

תוכניות שאושרו

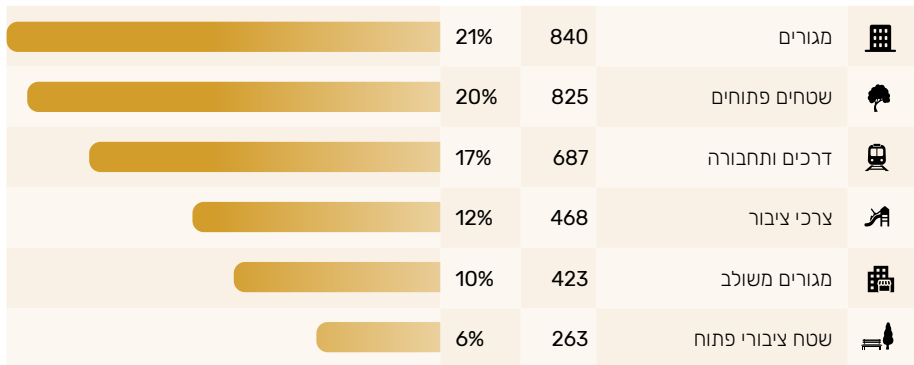
27,245 יחידות דיור אושרו



230

תוכניות אושרו

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

382 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

872 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

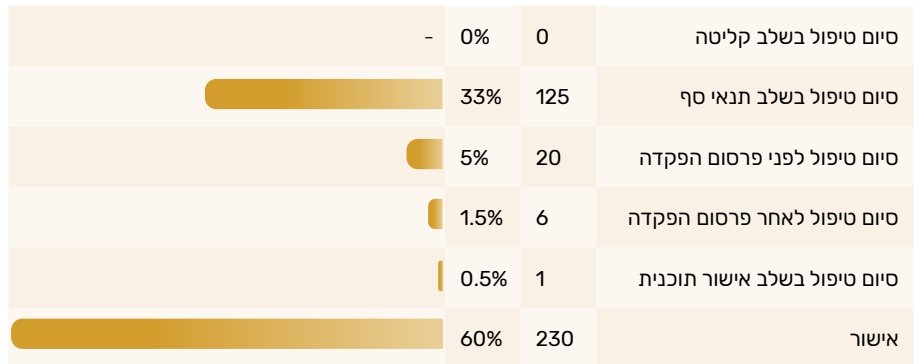
135,153 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)



1,254

תוכניות אושרו, קודמו וטופלו

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]



מחוז ירושלים



1,331,600

אוכלוסייה



2,039

צפיפות (נפש/קמ"ר)



653

שטח (קמ"ר)



4

מרחבי תכנון



7

רשויות מקומיות



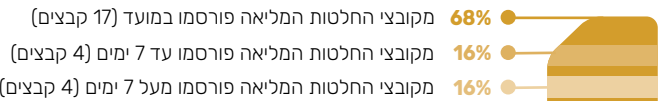
70

יישובים

מחוז ירושלים - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

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



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



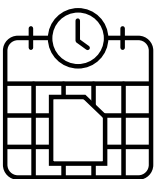
משך הזמן להכרעה בתוכנית

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

277 תוכניות הוכרעו השנה

43% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (120 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.



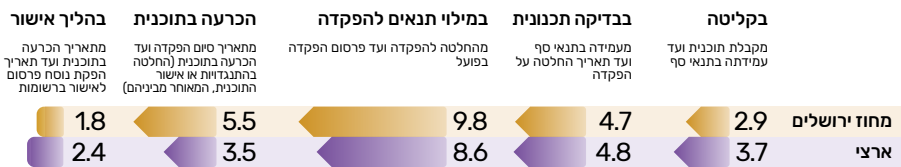
23.1

חודשים
הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

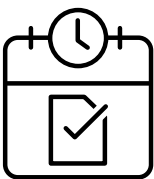
משך הזמן לאישור תוכנית

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.



25.9

חודשים
הזמן הממוצע
לאישור
תוכנית

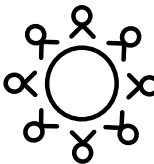
תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)
[מספר תוכניות]



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז ירושלים - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

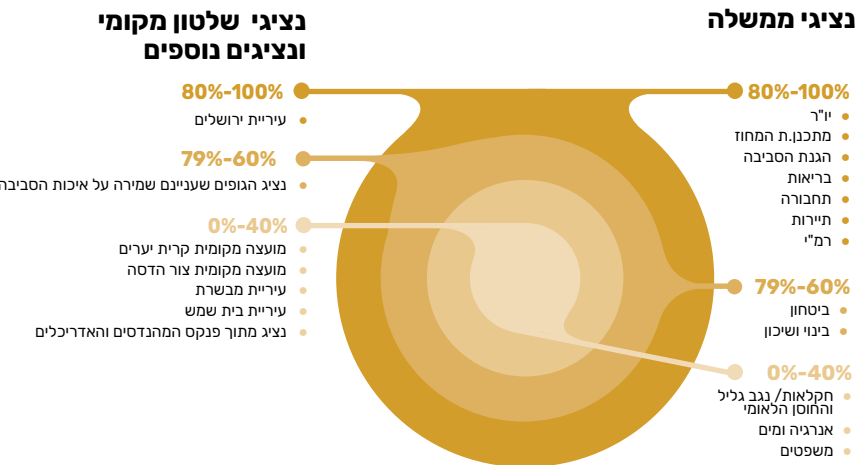
החלטות ונוכחות חברים



25 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, ו-95 ימי דיון התקיימו במספר ועדות משנה, בהן היקפי פעילות גבוהים (ועדת משנה להתנגדויות, ועדת משנה נקודתית).

926 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]



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

התחדשות עירונית במתחם הנרקיס בבית שמש

מטרת התוכנית שמספרה **102-1372283**, הינה התחדשות עירונית בבית שמש, בשטח של כ-152 דונם. זאת, באמצעות פינוי של 32 מבני שיכונים ובהם 468 יח"ד קיימות. במקומן ייבנו שבעה בלוקים למגורים המשלבים טיפוסים בינוי מגדלי ובינוי עד 12 קומות ובהם מוצעות 3,467 יח"ד. שינוי מערך ייעודי הקרקע בתוכנית היווה בסיס לתכנון אורבני עכשווי, ע"י ביטול שטחים לדרך וריכוז הבינוי לאורך שני הרחובות הראשיים, המהלך איפשר יצירת דופן אורבנית וחזית פעילה מחד ויצירת חצרות בין הבינוי לכדי יצירת שצ"פ לינארי רציף לאורך המתחם. התוכנית כוללת בית ספר יסודי כחלק מרצף הבינוי וכן מערך שבילים לחיזוק רשת ההליכה. המתחם הצפוני כולל שטח למוסדות חינוך וכן מגרש פנוי שיאפשר את מימוש מתחם המגורים הראשון וכך ויצירת מהלך בינוי פינוי בהמשך.

בית חולים בית שמש

מטרת התוכנית שמספרה **102-0921544** הינה הקמת בית חולים חדש ומודרני כמרכז רפואי בדרום העיר בית שמש בשטח של כ-990 דונם. הצורך בהקמת המרכז הרפואי נובע, ברמת המאקרו, כתוצאה ממגמות גידול האוכלוסייה בישראל ולצורך הגובר בתשתיות עבור היקפי האוכלוסייה הולכים וגדלים וכן עבור התפתחות העיר בית שמש וסביבותיה והצפי לגידול משמעותי של האוכלוסייה במרחב. גידול זה יחייב השקעה עצומה בתשתיות בכלל ובשירותי הרפואה בפרט. בהתאם לכך, אושרה תוכנית זו השנה, הכוללת כ-770 מיטות אישפוז וסה"כ שטחי בניה של כ-261,000 מ"ר. התוכנית מציעה מבנה לבית החולים, הכולל מנחתי מסוקים, מחלקות אשפוז, בית חולים חירום, שירותי רפואה ושירותי תמך נלווים (כגון: חדר אוכל, מטבח, אחסנה, חדרי טכניים, משרדים, אולמות כנסים והרצאות, מרפאות ומכונים רפואיים, מעבדות, מבנים למעבדות ומחקר רפואי וכדומה). בנוסף, התוכנית מציעה הקמת מבנים להכשרה מקצועית, לרבות מבנים להשכלה גבוהה, מסחר לבאי בית החולים, מלונות, מיתקנים ושירותים נלווים ללינת מבקרים ולשימוש באי המלונות וחניון תת-קרקעי.

בשנה זו אושרו במחוז ירושלים תוכניות מגוונות להתחדשות עירונית (כ-35 תוכניות פינוי בינוי בהיקף של 15,000 יח"ד), תוך מתן דגש על עירוב שימושים והעצמת זכויות בנייה לאורך צירי הרכבת הקלה. כן אושרה הקמת שכונה חדשה ביישוב אבו גוש ("רובע דרומי") בהיקף של 2,000 יח"ד כמו גם מתחם ביוזמת הוועדה המחוזית הראשון מסוגו בארץ "מתחם מודעי" בהיקף של 600 יח"ד. לצד זה קודמו תוכניות תשתיות תומכות מגורים ופיתוח. בנוסף, ניתן השנה דגש לאישור מוסדות בריאות וביניהם בית חולים חדש בעיר בית שמש וכן הרחבת מוסד "בית הלוחם" בירושלים והקמת מבנה ליחידות אירוח וטיפול אשר נועדה לתת מענה לצורך ציבורי של תמיכה וטיפול בנכי צה"ל. עוד אושרה תוכנית להקמת "מגדל המשפט" - בניין המיועד לפרקליטות מחוז ירושלים, המתוכנן כחלק המשכי לפרויקט היכל המשפט ותוכנית להרחבת מרכז הקונגרסים והתערוכות של בנייני האומה כמרכז בינלאומי לקונגרסים.

להלן פירוט של מספר תוכניות שאושרו השנה במחוז זה:

מתחם קוקיא - מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה ברחוב יפו בירושלים

התוכנית עוסקת בפיתוח אינטנסיבי ומעורב שימושים במתחם כ-5 דונם בלב המער"ר הירושלמי, בצומת קווי הרק"ל האדום והכחול ובסמוך לתחנת רכבת כבדה ומספרה **101-1245778**. המיקום ממצב את המתחם כמוקד תחבורתי מרכזי וכשער עירוני משמעותי. הבינוי כולל מסד מרקמי בן כ-5 קומות לאורך רחוב



הדמייה: אדר' איאן באדר

יפו ושני מגדלים מדורגים מעליו. התכנון שומר על קנה מידה עירוני היסטורי לצד מיצוי זכויות וציפוף לאורך צירי הרק"ל בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית. מוצע עירוב שימושים מלא: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושימושים ציבוריים בהתאמה למער"ר הירושלמי, התורם לחיזוק הכלכלי, החברתי התפקודי. התוכנית כוללת מעבר ציבורי רחב בין רחוב יפו לגן אנה טיכו עם חזית מסחרית וחיזוק הקישוריות העירונית. בנוסף מוקצים שטחים ציבוריים מבונים לתרבות, קהילה ובריאות, בנגישות מלאה ובחיבור לצורכי האזור.

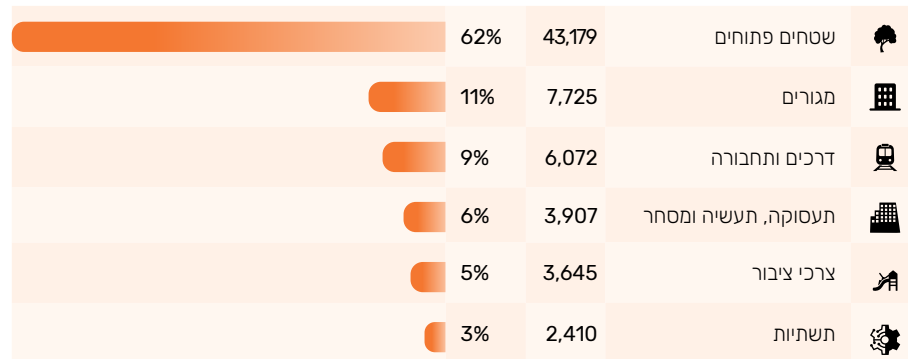
מחוז דרום - תפוקות

תוכניות שאושרו

27,478 יחידות דיור אושרו

שתי תוכניות מתאר כוללות ליישובים אושרו - קריית גת, שדות נגב

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



הגרף מציג את סך השטחים בממוצע של ייעודי הקרקע העיקריים (תכנית 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 התכנית בלבד. יצוין כי בחלק מהייעודים מתאפשר "עירוב שימושים".

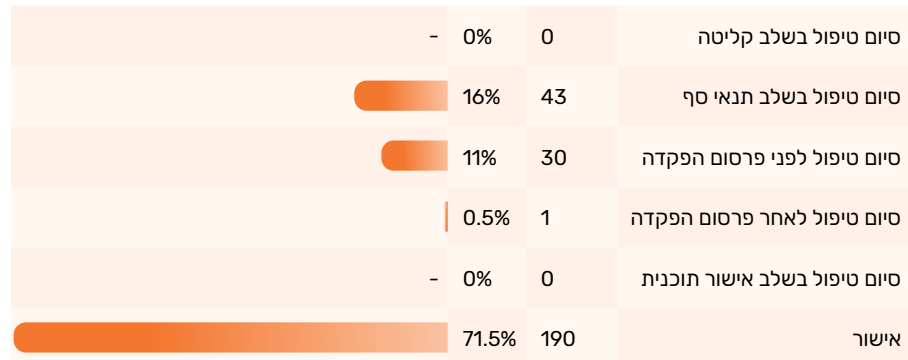
תוכניות - היקפים

264 תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

507 תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

68,324 יחידות דיור בתוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים [מספר תוכניות ואחוזים]



מחוז דרום



1,522,600
אוכלוסייה



107
צפיפות (נפש/קמ"ר)



14,185
שטח (קמ"ר)



32
מרחבי תכנון



40
רשויות מקומיות



260
יישובים

מחוז דרום - לוחות זמנים

מועד פרסום החלטות

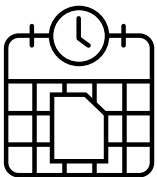
על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון.
מקובצי החלטות המליאה פורסמו במועד (24 קבצים) **100%**



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).



19

חודשים
הזמן
הממוצע
להכרעה
בתוכנית

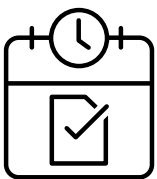
226 תוכניות הוכרעו השנה

64% מהתוכניות הוכרעו תוך 18 חודשים או פחות (145 תוכניות)

כדי לחשב את העמידה במשכי הזמן הקבועים בחוק נלקחו בחשבון כל התוכניות שהוועדה הכריעה בהן ב-2025 (אפשרו 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

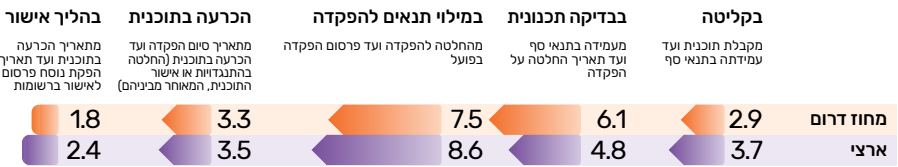
משך הזמן הכולל הממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה במחוז ועד לפרסום אישורה ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה. החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.



22.9

חודשים
הזמן הממוצע
לאישור
תוכנית

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.

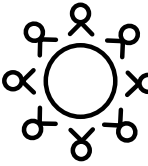
תוכניות בהליך (תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים)
[מספר תוכניות]



התוכניות מופיעות בהתאם לסטטוס האחרון אליו הגיעו בעת הדיווח.

מחוז דרום - דיונים, החלטות ונוכחות חברים

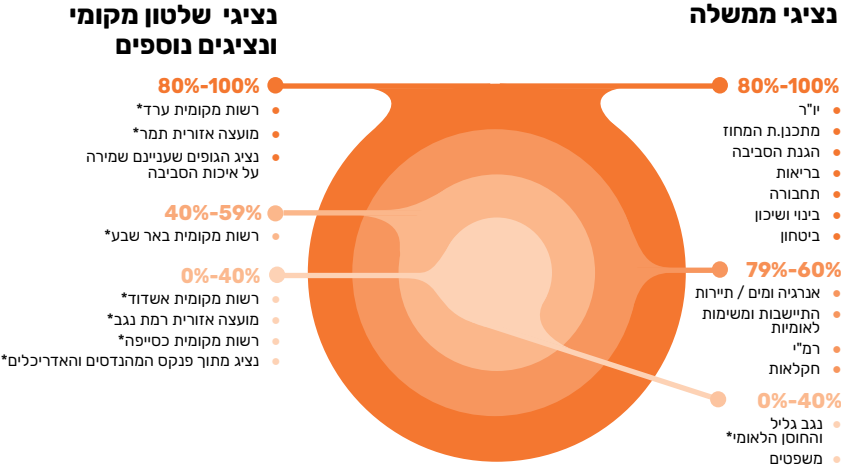
החלטות ונוכחות חברים



24 ימי דיון התקיימו במליאת הוועדה המחוזית, ו-**47** ימי דיון התקיימו במספר ועדות משנה, בהן היקפי פעילות גבוהים (ועדת משנה להתנגדויות, ועדת משנה לאנגריה מתחדשת, ועדת משנה נפתית וועדת משנה סטטוטורית).

757 החלטות התקבלו בוועדות אלה.

נוכחות חברים במליאה [אחוזים]
נציגי ממשלה



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
** טרם מונה נציג מפנקס המהנדסים והאדריכלים
*** לאור בחירות בשלטון המקומי מוצגת נוכחות חברי שלטון מקומי בהתאם למינויים שנעשו במהלך השנה.

שמורת טבע ויער נחל הבשור

המטרת התוכנית שמספרה **651-0599209** היא יצירת רצף הגנה סטטוטורי על המסדרון האקולוגי של הנחל, בד בבד עם הסדרת מוקדי קליטת קהל איכותיים. התוכנית מוצעת לאורך המקטע המרכזי של ערוץ נחל הבשור וגדותיו. שטח התוכנית הוא כ-25,000 דונם והיא מסדירה את המרחב באמצעות חלוקה ליעודים המשמרים את ערכי הטבע והנוף לצד פעילות פנאי: כ-20,000 דונם לשמורת טבע, 1,500 דונם ליער פארק, 1,600 דונם ליער נטע אדם וכ-1,650 דונם לשטח חקלאי פתוח. התוכנית מציעה פיתוח של 'מבואות כניסה', כדוגמת המוקד באזור מחצבת צאלים וגשר החבלים, אשר יהוו שער כניסה למרחב. מוקדים אלו נועדו לווסת את תנועת המטיילים ולתת מענה לביקוש הגובר לפעילות נופש, לרבות הסדרת חניוני יום ולילה (כגון האפשרות להקמת חניון לילה מדרום לנחל ובסמוך למוקדי העניין). בתחום השמורה והיער יוסדרו מוקדי עניין לטיילות הכוללים את 'דרך הבשור', מסלולי הליכה, הגשר התלוי (גשר החבלים), מצפורים ונקודות תצפית על גדות הנחל, תוך הנגשת ערכי הטבע, הנוף והמורשת לציבור הרחב.



צילום - רשות הטבע והגנים וקרן קיימת לישראל

אתר מחזור וסילוק פסולת "זוהר" - ערד

אתר הפסולת 'זהר' (ערד) נמצא מדרום לאזור התעשייה של העיר ערד וקולט כיום פסולת מעורבת בעיקר מהעיר ערד וכן מרשויות סמוכות נוספות. האתר פועל מתוקף תוכנית מפורטת משנת 1966 והוא נמצא לקראת מיצוי נפח ההטמנה הזמין. קצב גידול האוכלוסייה בישראל לצד השיפור באיכות החיים, גורמים לעלייה בכמות הפסולת המיוצרת. לצד זאת, משק הפסולת נמצא במשבר גדול בשל מחסור במתקני מיון, מחזור, טיפול ובנפח הטמנה זמין ברחבי הארץ. התוכנית שמספרה **610-0788125** מהווה חלק מ'סל הפתרונות' המקודמים על-מנת לתת מענה תכנוני למשבר במשק הפסולת. התוכנית מציעה שדרוג והרחבה של האתר הקיים, ה

קמה של מתקני מיון וטיפול, הטמנה של פסולת לאחר שעברה מיון וכן שיקום תאי שטח שבהם הסתיימה ההטמנה. באתר תתאפשר קליטה של עד 1,000 טון פסולת ביום ונפח ההטמנה הזמין בתחום התוכנית הוא כ-6 מיליון מ"ק. בנוסף, התוכנית מייעדת שטחים להקמה של מפעל מיון ומחזור וכן עבור מתקן טיפול בפסולת אורגנית שיצמצם את כמות הפסולת שתוטמן ויאפשר לנצל את גזי החממה שנפלטים ממנה עבור הפקת אנרגיה.

הפעילות במחוז דרום מבוססת על יישום מדיניות התכנון הארצית והמחוזית, תוך אימוץ ראייה אסטרטגית ארוכת טווח לפיתוח המרחב. במהלך השנה ניתן דגש לקידום תוכניות אסטרטגיות מרחביות, כדוגמת התוכנית האסטרטגית לנגב המערבי וחבל התקומה, שנדונה בוועדה והופצה להתייחסויות. תוכנית זו מציעה מסגרת כוללת לחיזוק ההתיישבות, לשדרוג תשתיות התחבורה ולפיתוח מנועי צמיחה כלכליים וחקלאיים. בנוסף, המחוז פעל לקידום שיתופי פעולה אזוריים ולצמצום פערים, במטרה לחזק את האזור כמרחב משגשג ובעל איכות חיים גבוהה. במקביל מקודמות תוכניות נוספות בשלבים מתקדמים והחלו הליכי תכנון במרחבים נוספים כדוגמת תוכנית אסטרטגית למרחב נגב מזרחי ולמטרופולין באר שבע. עבודת המטה כוללת שיתוף פעולה הדוק עם הרשויות המקומיות ובעלי העניין, בדגש על פיתוח תחבורה אזורית הנשענת על מערכות הסעת המונים והפחתת הנסועה הפרטית. לצד זאת מקודמת עשייה נרחבת בתחום ההתחדשות העירונית ובתחומי האנרגיה המתחדשת ואישור כ-8,000 יח"ד לחברה הבדואית. כן אושרו כ-2,485 יח"ד ב-20 ישובים שונים. 11 מישובים אלו מצויים בחבל התקומה, נתון המבטא את מחויבות המחוז לחיזוק ושיקום יישובי עוטף עזה.

להלן מספר דוגמאות לתוכניות שאושרו השנה במחוז זה:

תוכנית לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע

מדובר בתוכנית רחבת היקף המשתרעת על פני כ-760 דונם, שנועדה להפוך את המרחב ההיסטורי למוקד עירוני שוקק חיים, המשלב מגורים, תרבות, תיירות ומסחר ומספרה הוא **612-0837633**. התוכנית מחזקת את המרקם הייחודי של העיר, המבוסס על 'הגריד' ההיסטורי (60/60), ומעניקה לו פרשנות עכשווית



הדמיה - משרד דני לזר

המייצרת רציפות אורבנית וחיבוריות למרכז האזרחי החדש. התוכנית מאפשרת תוספת של כ-5,000 יחידות דיור (מתוכן כ-3,000 בתכנון מפורט) בצפיפות של כ-26 יחידות דיור לדונם. התוכנית יוצרת עירוב שימושים אינטנסיבי הכולל קומות קרקע פעילות למסחר, תעסוקה וגלריות, לצד בנייה מרקמית המותאמת לאקלים ול'רוח המקום' ולקנה המידה האנושי. זאת באמצעות הנחיות בינוי המייצרות חצרות פנימיות והצללה ותוך שילוב 'מתחם הפיקוד' כעוגן תיירותי ותרבותי מרכזי. בלב התוכנית עומד מנגנון לשימור כ-850 מבנים היסטוריים, מתוכם עשרות מבנים בדרגת שימור מחמירה (א'). כדי להתמודד עם אתגר הכדאיות הכלכלית בבנכסים אלו, התוכנית מציעה 'ארגז כלים' הכולל תמריצי שימור בדמות תוספת זכויות בנייה (עד 300%) ומנגנון נידוד זכויות למגרשים אחרים ('מגרש קולט' מול 'מגרש מוסר').

Annual Planning Activities Summary

Over the past year, the Israel Planning Administration (IPA) led significant initiatives across varied fields. Among the central areas of work promoted this year are infrastructure, housing, spatial planning, strategic planning, licensing and regulation, as well as tailored responses to challenges posed by the “Swords of Iron” war.

2025 KEY INITIATIVES AND ACTIONS:

Regional Plans

Following the approval of Israel’s National Spatial Strategic Plan, emphasis this year was placed on advancing regional plans derived from it. These plans represent a shift in the perspective of Israel’s future development and serve as a bridge between national-level planning and the local level. As part of the regional planning approach, the country was divided into 28 functional areas based on a perspective that focuses on residents and their daily lives, with the aim of creating a high-quality living environment, reducing disparities between and within regions, improving demand patterns and strengthening regional attractiveness. Planning at the regional scale makes it possible to identify and leverage strengths, assets and comparative advantages, while addressing spatial challenges through a comprehensive perspective. These regional plans guide development directions, employment centers, services, infrastructure, open spaces, connectivity and accessibility, with the goal of organizing these elements in a coordinated manner so that they function as an integrated system for the benefit of residents. Implementation actions will be derived from these plans.

Urban Regeneration

Urban regeneration processes offer many advantages, including the opportunity to renew the urban environment while making efficient use of land and reducing pressure on open spaces outside cities. Regeneration processes are primarily intended to renew aging residential buildings while also improving and upgrading the public realm, adding land uses and increasing density and accessibility. Urban regeneration continues to be a significant pillar of the IPA’s activity, and this year an unprecedented number of housing units were approved within urban regeneration plans: **approximately 50% of approved housing units were included within urban regeneration plans, with an emphasis on strengthening and renewing the existing urban fabric.**

Public Transportation and Mass Transit

This year the final section of the metro network (M1 North) was approved, comprising approximately 26.5 kilometers. In addition, 32 transportation plans and 190 kilometers of railway lines were approved, completing the national railway network to Kiryat Shmona in the north and Be’er Sheva in the south. These plans are expected to meet a projected demand of 300 million passengers by 2040, in alignment with the strategic plan for housing, employment and open spaces. Finally, 3,700 dunams were approved for bus terminals. With the approval of National Outline Plan (NOP) #70 for the Metro System’s Environment in the Tel Aviv Metropolitan Area, the process of implementing the plan in the various planning institutions began. As well as the preparation of guidelines for compact school facilities aimed at improving the efficiency of land allocation for public institutions. This issue emerged as a planning need in parallel with the need for intensified development in metro station areas.

National Licensing Authority

In 2025, following the expansion of the National Licensing Authority (under Amendment 160 to the Planning and Building Law), the Authority operated extensively to accelerate the implementation of national projects in the fields of infrastructure and housing. The Authority approved 64 detailed design plans (based on which permits can be issued) and issued 24 construction permits for national projects, including power stations, desalination facilities, railways and transportation and energy infrastructure.

Licensing and Regulation

Several initiatives were advanced this year in the licensing and regulation fields, including new regulations designed to improve the licensing process (within the broader framework of the comprehensive licensing reform). These regulations enable the timeline reduction and better alignment between the various stages of planning – from the conceptual stage to the building permit stage. In addition, in cooperation with the Strategic Planning Division, a comparative study was completed examining licensing processes in Israel in relation to selected international models, in order to formulate future policy directions. Finally, a dedicated digital platform for guiding local planning committees was launched. The platform serves as a unified and accessible knowledge source for local committee staff, and it contributes to strengthening professionalism and consistency throughout the planning system.

Renewable Energy

The IPA is leading statutory processes aimed at increasing renewable energy production as part of the transition to a greener and cleaner electricity system in Israel. This year’s focus was placed on promoting renewable energy generation through dual-use land applications, based on the understanding that land resources must be utilized as efficiently as possible.

In 2025, 100 detailed infrastructure plans were approved, including 40 energy-related plans. This year reflects a shift in trend – moving from the promotion of ground-based photovoltaic plans to agrivoltaics plans that allow dual land use, with the aim of preserving agricultural activity and ensuring food security. 3,000 dunams of agrivoltaics plans were approved in 2025 (compared to 1,519 dunams in 2024), in addition to 1,800 dunams of ground-based photovoltaic plans (compared to 3,600 dunams in 2024). These actions, combined with regulatory measures in the energy sector, are advancing Israel toward its target of generating 30% of its electricity from renewable sources by 2030.

National Outline Plan 1/7 – Flood Mitigation and Watershed-Based Stormwater Management

Initiated by the Ministry of Agriculture and Food Security together with the IPA, the National Council for Planning and Building approved NOP #1/7 for Flood risk Management. The Plan defines, for the first time in Israel, a national policy for protecting hydrological infrastructure. It establishes protection of river corridors and areas designated for stormwater regulation, with the aim of reducing flooding and flood-related damage in developed areas. The Plan will serve as a central planning tool for addressing climate change and strengthening Israel’s environmental and urban resilience.

Environment and Climate

During the past year, **three natural reserves and national parks were approved, covering a total area of approximately 1,265 dunams.** At the same time, principles for climate change adaptation, heat-compatible planning and improving quality of life in the built environment were incorporated into planning processes. In addition, the NOP # 1/26 in the Southern District, covering approximately two-thirds of the country’s area, was submitted for comments and objections by the District Planning Committee.

Below are 2025 activity highlights and selected data for the various planning institutions operating within the IPA:

The national planning institutions and the district planning committees, together with the headquarter, continued to focus efforts on increasing the planning inventory of housing units and integrating them into spatial planning throughout 2025.

The planning target set for 2025 stood at **170,000 housing units.** During the year **223,164 housing units** were approved, which is **180% above the planning target.** Of these, **197,885 housing units** were approved by the district and national planning institutions, and **25,279 housing units** were approved by local planning institutions – approvals that became possible thanks to comprehensive master plans approved in District Committees in previous years.

Out of the total housing units approved by the district and national planning institutions, approximately **104,490 housing units** were approved within **urban regeneration plans.** Out of the total housing units, approximately **11,000 units** are designated for rental housing, of which approximately **8,770** were advanced by the Committee for Preferred Housing Areas (VATMAL).

Further details on the activities of the planning institutions in the housing sector appear in **Chapter B,** in the description of the outputs of **VATMAL and the District Committees.**

In 2025, the IPA (national and district institutions) handled **5,434 plans,** of which **22% were approved.**

10 Comprehensive Master Plans for various localities were approved, including **one Comprehensive Master Plan for a Regional Council.**

The **National Council** deliberated **72 National and District Outline Plans.**

18 National Outline Plans were recommended for government’s approval and **7 District Outline Plans** were approved.

The main planning topics discussed in the National Council were legislation and regulations, transportation infrastructure, energy and water infrastructure, and regional development.

In the plenary sessions of the committees operating alongside the National Council – The Committee for Protection of Agricultural Land and open Spaces (VALKACHSHAP) and the Committee for Preservation of Coastal Environment (VALCHOF), **51 plans** were deliberated.

The National Infrastructure Committee (VATAL) recommended **13** plans to the government for approval, including:

4 in the field of mass transit and public transportation, and **3** in the field of renewable energy and electricity generation from natural gas.

At the National Licensing Authority, **32** permits were signed, **66** authorizations were issued and **43** detailed planning documents for implementation were approved.

VATMAL handled **41 plans** (declarations, in process and approved), of which **18 plans were approved,** including **63,427 housing units.**

Most plans were advanced in the District Committees which handled **4,585 plans, 1,123** of which approved.

DURATION OF PLAN DECISION AND PLAN APPROVAL

Decision on a plan: Amendment 101 to the Planning and Building Law established that a decision on a plan under the authority of a District Committee must be made within **18 months** from the date of submission. The average time for a decision on a plan in the District Committee in **2025 was 18.3 months (1.5 years).** **62% of the plans** for which a decision was made in 2025 met this timeframe.

Average overall time for plan approval: The average total duration for plan approval under the authority of a District Committee was **24.6 months (2.5 years).**