

שנתון
2018

מינהל התכנון
**ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION**
مديرية التخطيط

ANNUAL REPORT
الكتاب السنوي
מרץ 2019



שנתון 2018

מינהל התכנון



ANNUAL REPORT

2018

**ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION**
מינהל התכנון
مديرية التخطيط

שנתון התכנון
الكتاب السنوي
MARCH 2019



שנתון
2018

מינהל התכנון
**ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION**
مديرية التخطيط

ANNUAL REPORT
الكتاب السنوي
מרץ 2019



שנתון התכנון 2018

תאריך פרסום – מרץ 2019

מינהל התכנון – משרד האוצר

בית הדפוס 12, בית השנהב

גבעת שאול, ירושלים

9548315

מערכת השנתון

ליאור מסינג – עוזרת מקצועית למנכ"לית מינהל התכנון
אדר' צופיה סנטו – יועצת למינהל התכנון
שרי אלשקוני – אגף בכיר לתכנון אסטרטגי
ד"ר אורי שרון – יועץ מדעי סביבתי למנכ"לית מינהל התכנון
מאיה טופול – אגף בכיר לתכנון אסטרטגי

מידע ונתונים

נתנאל אלירז – אגף בכיר מערכות מידע
רחל אלקסלי – אגף בכיר מערכות מידע
מאיר פרידמן – אגף בכיר למערכות מידע

מיפוי

יונס זילבר – חטיבת ממ"ג – אגף בכיר מערכות מידע

עיצוב השנתון

מיכל שפירא – קונספט, עיצוב והפקה
אסף בן ארוש – איור
דרור גולדבאום – עיצוב, גרפים

תרגום

עלא המאר – לשכת התכנון מחוז ירושלים, מינהל התכנון

הדפסה

דפוס העיר העתיקה

שנתון התכנון ברשת



בהכנת המפות נעשה שימוש במידע של הפורום למידע גיאוגרפי

https://www.gov.il/BlobFolder/guide/shnaton/he/shnaton_18.pdf

דבר מנכ"לית מינהל התכנון

אני שמחה וגאה להציג דו"ח זה, המסכם את פעילות מוסדות התכנון בשנת 2018 ומביא לידי ביטוי את עבודתם המקיפה.

שנת 2018 הייתה שנת שיא בהגדלת היצע יחידות הדיוור. בשנה זו אושרו כ־150,000 יחידות דיוור, כ־125% מיעדי הממשלה ליחידות דיוור מאושרות. לצד הספקת יחידות דיוור, מינהל התכנון שם דגש בקידום תוכניות לתשתיות תחבורה, אנרגיה ומים ובביסוס מעמדם של השטחים הפתוחים ובהם חופי המדינה.

שנה זו גם עמדה בסימן של המשך ייעול עבודת מוסדות התכנון. משך הזמן הממוצע לאישור תוכניות בסמכות מחוזית המשיך לרדת, ומוסדות התכנון עומדים בדרישה לפרסם את החלטות הוועדות בתוך שלושה ימים בשיעורים גבוהים. כל אלו משקפים מגמות והליכים חשובים, שיש בהם כדי לתרום למשק כולו, כמו גם להגברת השקיפות של הליכי התכנון.

לצד פעולות אלה, המשכנו בקידום התוכנית האסטרטגית לשנת 2040, במטרה לאפשר פיתוח מושכל והוליסטי של מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות ושטחים פתוחים בעשורים הבאים. כמו כן, לאור ההכרה בחשיבות מערכת רישוי זמין ולטובת ייעול ניהול המערכת וקיצור הליכי הרישוי, הוחלט על העברת המערכת לתוך מינהל התכנון.

השנתון משקף את העשייה הענפה והמגוונת של מוסדות התכנון ברמה הארצית והמחוזית וגופי הסמך המקצועיים שלהם – מטה מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות.

לאור ההצלחות וההישגיהם, בטוחה אני שנמשיך להתקדם ולהתמודד עם האתגרים וההזדמנויות שנכוננו לנו גם בעתיד. על כך, ברצוני להודות לעובדי מינהל התכנון על עבודתם המסורה והמקצועית.

להמשך עשייה פורייה,

דלית זילבר

דלית זילבר

מנ"כלית מינהל התכנון

דבר מנכ"לית מינהל התכנון ... 3

עיקרי הדברים ... 6

מבוא

פרק א' – מערכת התכנון	11 ...
מערכת התכנון – תפקוד ומבנה	12 ...
מערכת התכנון – הרמה הארצית	14 ...
המערך הסטטוטורי	14 ...
המערך התכנוני־תפעולי – מטה מינהל התכנון	16 ...
מערכת התכנון – הרמה המחוזית	18 ...
המערך הסטטוטורי	18 ...
המערך התכנוני	20 ...
תקציב 2018	21 ...

פרק ב' – היקפי פעילות	25 ...
מבוא	26 ...
היקף פעילות	27 ...
תוכניות מתאר כוללות ליישוב	28 ...
פעילות בתחום הדיור	30 ...
פירוט הפעילות של מוסדות התכנון הארציים	33 ...
1. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה	33 ...
2. ועדות משנה לעררים של המועצה הארצית	42 ...
3. הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ)	48 ...
4. הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחוף)	51 ...
5. הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (ות"ל)	54 ...
6. הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)	62 ...
סיכום פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה	74 ...
פירוט פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה	80 ...
1. מחוז צפון	81 ...
2. מחוז חיפה	89 ...
3. מחוז מרכז	97 ...
4. מחוז תל אביב	105 ...
5. מחוז ירושלים	113 ...
6. מחוז דרום	121 ...

פרק ג' – זרקורים	129 ...
מבוא לזרקורים	130 ...
פעילות אגף רגולציה בעולם הרישוי	131 ...
התוכנית האסטרטגית לשנת 2040	133 ...
קווי הרכבת הקלה בגוש דן	135 ...
ציפוף בינוי לאורך צירי הרכבת הקלה	136 ...
תוכנית הרחבת מרכז עזריאלי בתל אביב	138 ...
אישור תוכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה	140 ...
תוכנית מתאר ארצית חלקית למרחב הכינרת וחופיה (תמ"א 13 / 13)	142 ...
מסמך תכנוני למרחב פארק הירקון בפתח תקווה	144 ...
מתחם התיירות בים המלח	146 ...

תרגום לערבית

עיקרי הדברים בערבית	150 ...
מערכת התכנון – תפקוד ומבנה בערבית	152 ...

תרגום לאנגלית

עיקרי הדברים באנגלית	175 ...
מערכת התכנון – תפקוד ומבנה באנגלית	173 ...

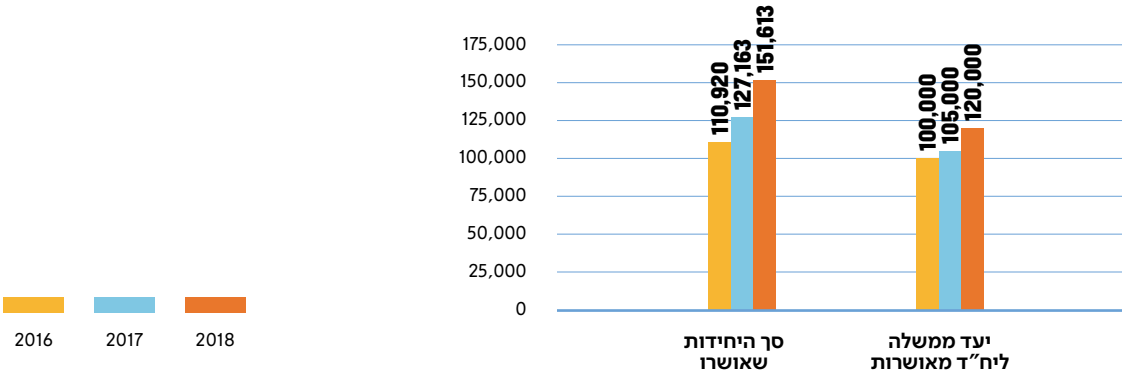
עיקרי הדברים

להלן נתונים עיקריים וסיכום פעילות מנהל התכנון בשנת 2018:

דיור

— בשנת 2018 אישרו הוועדות המחוזיות והוותמ"ל 151,613 יחידות דיור חדשות. מספר זה מהווה כ־125% מהיעד בתחום הדיור שקבעה הממשלה (120,000 יח"ד).

— כ־40% מיחידות הדיור אושרו במחוז תל אביב ובמחוז המרכז.



תוכניות והיתרים

בשנת 2018 טיפל מינהל התכנון (מוסדות ארציים ומחוזיים) בכ־6,100 תוכניות. 20% מהתוכניות אושרו והופק להן נוסח פרסום למתן תוקף.

— בין השאר, טופלו **122 תוכניות כוללות ליישוב**. 54 מתוכן הגיעו לשלב של טיפול סטטוטורי בוועדות המחוזיות בנוסף, אושרו 13 תוכניות.

— **המועצה הארצית** דנה ב־41 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות. אושרו 13 תוכניות מתאר ארציות (תמ"א) ו־4 תוכניות מתאר מחוזיות (תמ"מ). נושאי התכנון העיקריים במועצה היו **תשתיות תחבורה, אנרגיה ומים**. כמו כן, בלטה פעילות המועצה הארצית בתחום **החקיקה והתקנות**. הוועדות שלצד המועצה הארצית – **הוולקחש"פ והוולחוף**, קיבלו 113 החלטות בתוכניות שהופנו לטיפולן.

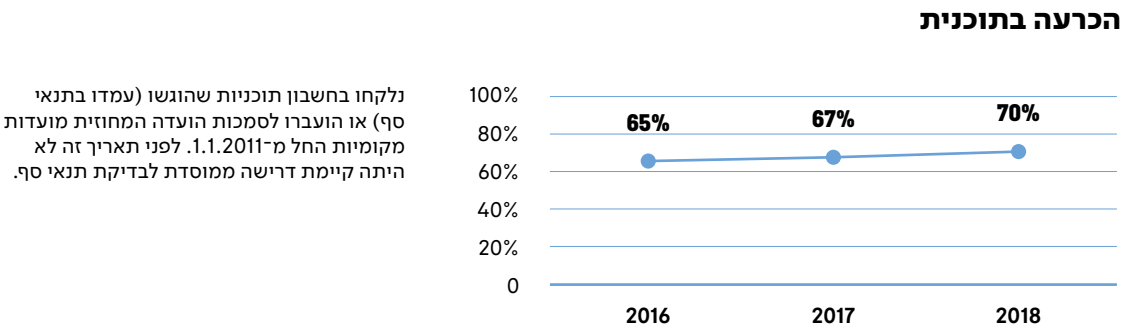
— **הות"ל** העבירה לאישור הממשלה 10 תוכניות: 6 בתחום של תחנות כוח ומתקני אנרגיה ו־4 בתחום של תחבורה (תחבורה מסילתית, כבישים ומתקני חנה וסע). בנוסף, נחתמו בות"ל 7 היתרים ו־5 תעודות גמר.

— **הוותמ"ל** טיפלה ב־34 תוכניות, מתוכן 15 הגיעו לידי אישור. בתוכניות הוותמ"ל לצד המגורים אושרו גם קרקעות לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור. בשנת 2018 בלט במיוחד היקף השטחים שאושרו למבני ציבור, כ־25% מסך שטחי הבנייה שאושרו.

— רוב התוכניות קודמו בוועדות המחוזיות. המחוזות טיפלו ב־5,978 תוכניות ואישרו כ־1,126 מהן.

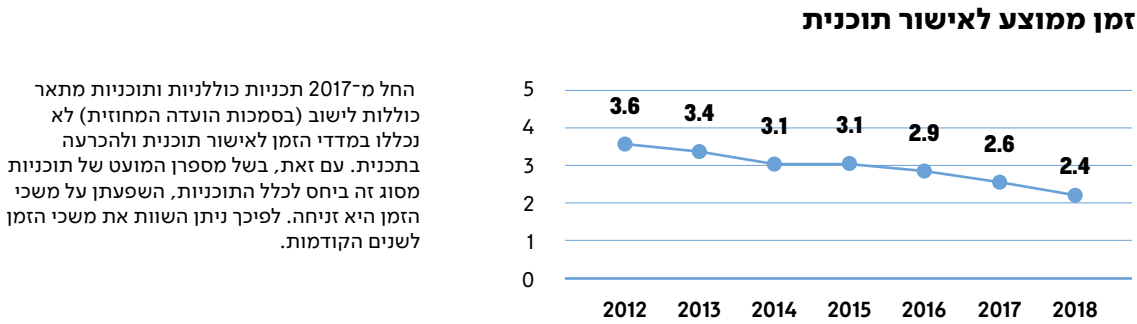
משכי זמן להכרעה בתוכנית ולאישור תוכנית

— **הכרעה בתוכנית** תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קבע שהכרעה בתוכנית בסמכות ועדה מחוזית תתקבל בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה. 70% מהתוכניות שהיתה בהן הכרעה ב־2018 עמדו בפרק זמן זה. ראוי לציון, שאחוז העמידה בהוראת החוק, עלה באופן עקבי מאז שהוא נמדד לראשונה בשנת 2016:



זמן ממוצע לאישור תוכנית

זמן ממוצע לאישור תוכנית בסמכות ועדה מחוזית היה 2.4 שנים. משך זמן זה משקף ירידה עקבית בזמן ממוצע לאישור תוכנית בשנים האחרונות, כמתואר בגרף הבא:



— יצייון, שהקיצור במשך הטיפול בתוכנית הושג למרות מהלך יזום של טיפול בתוכניות ישנות וסגירתן שהתנהל ב־2018 בשלושה מחוזות ולמרות המספר הרב יחסית של עיכובים בבתי משפט. כאשר בוחנים רק את משך זמן האישור בתוכניות שהוגשו לוועדות המחוזיות בשנים האחרונות (החל מ־2014), הזמן המתקבל הוא 1.8 שנים.

פרסום החלטות

כדי לשפר את השקיפות של הליכי תכנון, החוק דורש לפרסם את החלטות מוסדות התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. בהתאם לכך, נסקרה עמידתם של מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בדרישה זאת, ונמצאו אחוזי עמידה גבוהים שנעים בין 83% ל־100%.

עררים

למועצה הארצית מספר ועדות משנה לעררים. הרוב המוחלט של העררים הוא על החלטות של הוועדות המחוזיות. הניתוח המובא בשנתון מתייחס לעררים על ההחלטות של הוועדות המחוזיות והוולחוף.

— ב־2018 הוגשו 69 עררים ב־55 תכניות.

— ועדת המשנה לעררים הכריעה ב־58 עררים ו־11 עררים נסגרו ללא דיון ו/או החלטת ועדה. ב־74% (51 עררים) מכלל העררים שהוגשו ב־2018, הטיפול הסתיים במהלך אותה השנה.

— בכמחצית מ־58 העררים שהוכרעו (48%), ההכרעה הייתה תוך 4 חודשים ממועד הגשתם.

— ב־76% מההכרעות, ועדת המשנה לעררים דחתה את הערר בעיקרו.

מבוא

שנתון התכנון לשנת 2018 מסכם את פעילותם השנתית של מוסדות התכנון ברמה הארצית והמחוזית ושל גופי הסמך שלהם (מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות).

שנתון זה הוא השמיני במספר ומתמקד בתוכניות שאושרו, קודמו וטופלו בשנת 2018, וכולל גם נתונים השוואתיים לשנים קודמות בנושאים מסוימים. השנתון נועד להגביר את השקיפות של פעילות מינהל התכנון ומאפשר בחינה ודיון ציבורי פתוח. בהזדמנות זו אנו מודים לכל עובדי מינהל התכנון במטה ובמחוזות על שיתוף הפעולה ותרומתם להצלחת שנתון התכנון 2018. ללא שיתוף פעולה זה לא היה השנתון יוצא אל הפועל.

השנתון מחולק לשלושה חלקים:

פרק א' – מערכת התכנון כולל תיאור של מערכת התכנון, ובכלל זה תיאור המבנה הארגוני המעודכן של מינהל התכנון ושל לשכות התכנון המחוזיות.

פרק ב' – היקפי פעילות כולל פירוט וניתוח של המידע הכמותי של הפעילות התכנונית שבוצעה בשנת 2018 במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים (כגון מספר התוכניות שאושרו, ניתוח של ישיבות מוסדות התכנון ומשך זמן הטיפול בתוכניות). פרק זה ערוך במתכונת המהווה למעשה גם את דוחות הפעילות של מוסדות תכנון אלו, כנדרש על פי חוק התכנון והבנייה.

פרק ג' – זרקורים מכיל מספר פרויקטים ומהלכי תכנון אשר קודמו בשנת 2018.



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).

כיוון שכמעט על כל חלקת קרקע במדינה מתחרים צרכים ורצונות רבים ומגוונים (כלכליים, חברתיים, סביבתיים וכיו"ב) של בעלי עניין שונים, כרוכה פעילותה של מערכת התכנון בהכרעות מורכבות וקונפליקטואליות. הכרעות אלו מתקבלות תוך כדי שאיפה ליצור איזון בין הצרכים והשיקולים המגוונים והסותרים לעיתים, וכן בין צרכי ההווה לבין צרכי העתיד.

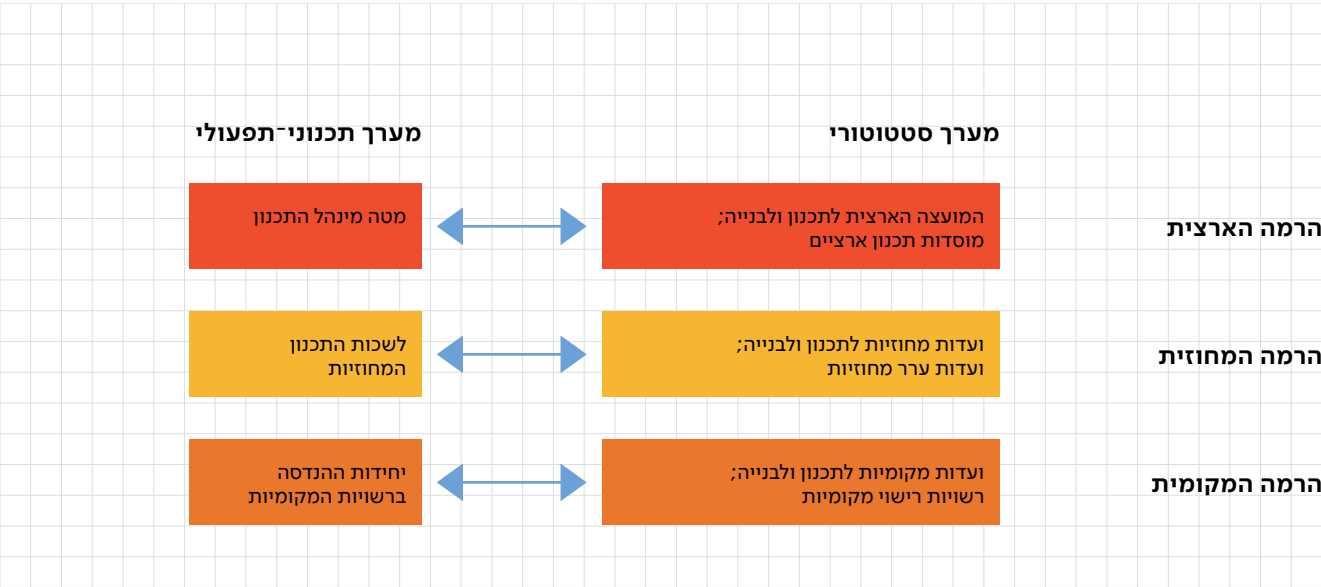
הבסיס לפעילות מערכת התכנון הוא חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965 על תיקונו. החוק מגדיר את מוסדות התכנון, את סוגי התוכניות השונות (תוכנית מתאר ארצית – תמ"א, תוכנית מתאר מחוזית – תמ"מ, תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת), את ההיררכיה ביניהן, ואת התהליכים והשלבים של הטיפול בתוכניות השונות לרבות אישורן – כולל 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 התכנון והבנייה. 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 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.



החל משנת 2015 פועל מינהל התכנון כיחידת סמך ממשלתית במשרד האוצר (מכוח החלטת ממשלה מס' 125 [דר/2] מיום 25.6.2015). במסגרת זו, כולל מינהל התכנון הן את מטה מינהל התכנון והן את לשכות התכנון המחוזיות. על בסיס כל אלה תתואר בתמצית מערכת התכנון ברמה הארצית והמחוזית, ובכללה המערך הסטטוטורי והמערך התכנוני־תפעולי כמפורט להלן.

מערכת התכנון – הרמה הארצית

המערך הסטטוטורי

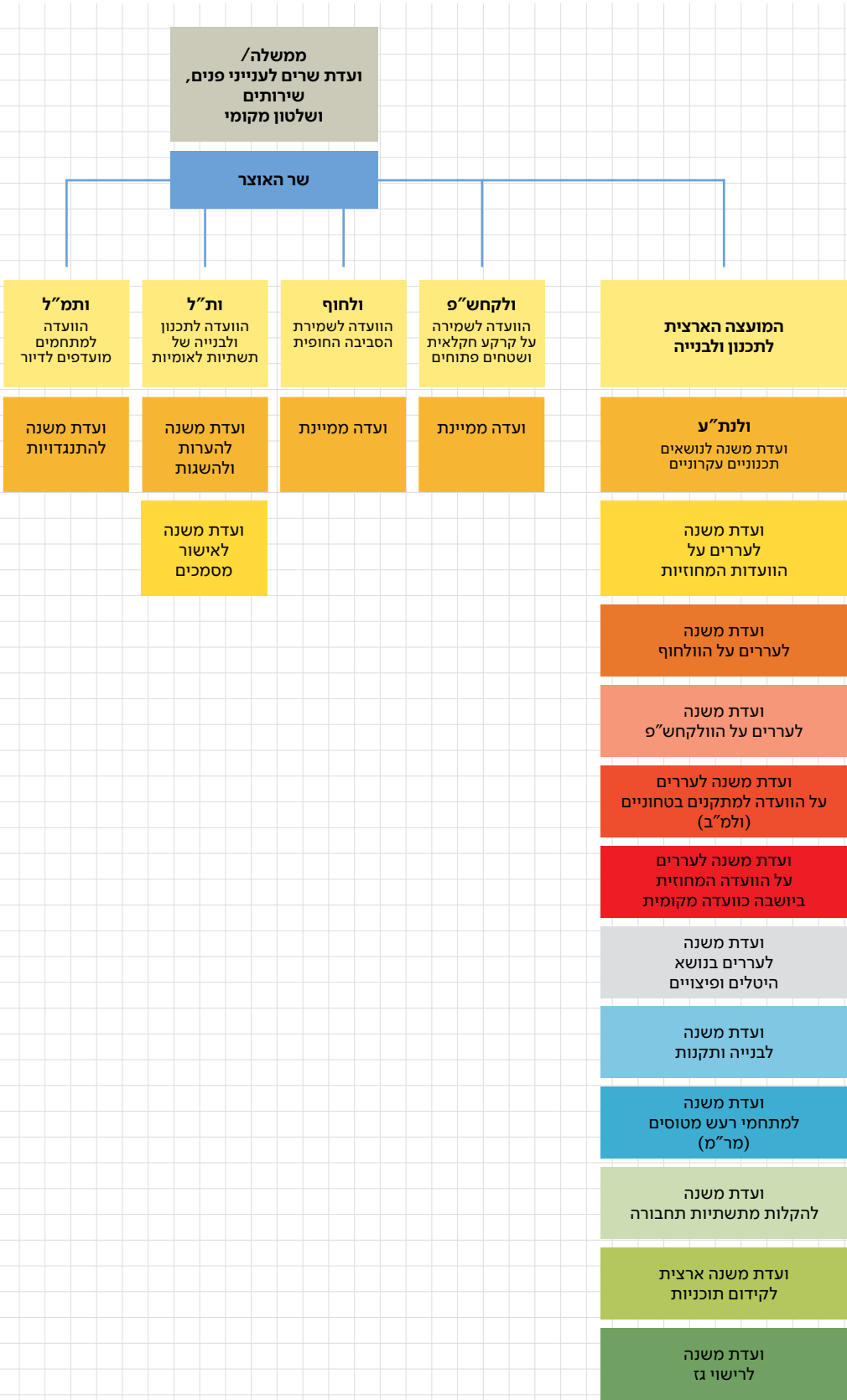
את מוסדות התכנון ברמה הארצית אפשר לחלק לשתי קבוצות עיקריות:

- 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.

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה עוסקת בגיבוש מדיניות התכנון בראייה כלל־ארצית, במימושה ובהטמעתה בתוכניות המתאר הארציות (המובאות עם סיום ההליך לאישור הממשלה). כמו כן, עוסקת המועצה הארצית בקידום תוכניות המתאר המחוזיות ובאישורן, במתן הקלות מתוכניות מתאר ארציות ומחוזיות לתוכניות שבסמכות הוועדה המחוזית והמקומית, בדיון ובהכרעה בעררים שהוגשו בנוגע לתוכניות שבסמכות הוועדה המחוזית וכן בגיבוש המלצות לשר האוצר, לצורך התקנת תקנות לתכנון ובנייה. לצורך כל אלה הסמיכה המועצה הארצית ועדות משנה מטעמה לטיפול בנושאים שונים.

- נוסף על כך, לצד המועצה הארצית וועדות המשנה מטעמה פועלים כמה מוסדות תכנון ארציים בעלי סמכויות ייעודיות בנושאים שונים כדלקמן (להרחבה על כל מוסד תכנון ראו בפרק ב' – דוח פעילות):
- הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (להלן: **"ות"ל"**).
 - הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (להלן: **"ולקחש"פ"**).
 - הוועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן: **"ולחוף"**).
 - הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: **"ותמ"ל"**).

להלן תרשים המפרט את מוסדות התכנון ברמה הארצית:



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.

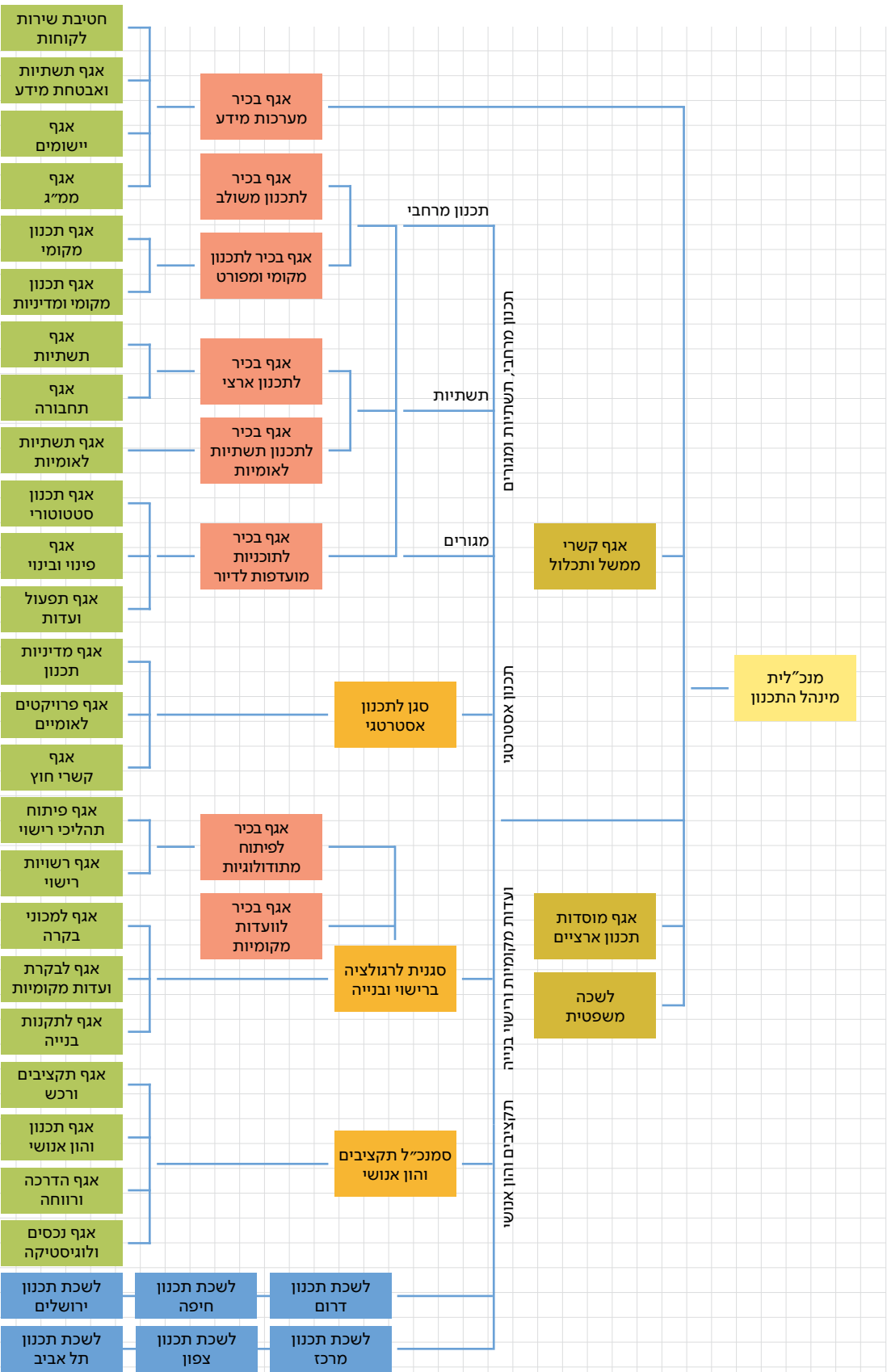
כמו כן, אחראי מטה מינהל התכנון לכלל היבטי התפעול של מוסדות התכנון ברמה הארצית והמחוזית בנושאי כוח אדם, תקצוב, תיאום ובקרה ועוד.

את מכלול הנושאים האלו אפשר לקבץ לכמה תחומי פעולה מרכזיים כדלקמן:

- תכנון אסטרטגי
- תכנון מרחבי, תשתיות, תחבורה, מגורים, שטחים פתוחים
- ועדות מקומיות ורישוי בנייה
- תקציבים והון אנושי
- מערכות מידע

בכל אחד מתחומי פעולה אלו הוגדרו אגף או כמה אגפים ייעודיים שאחראים לממש את מטרותיו של תחום פעולה זה.

תיאור המבנה הארגוני של מינהל התכנון מובא בתרשים דלקמן:



מערכת התכנון – הרמה המחוזית

ברמה המחוזית פועלת מערכת התכנון בחלוקה לשישה מחוזות (על-פי גבולות המחוזות של משרד הפנים). בכל אחד מהמחוזות פועלת ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה 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.

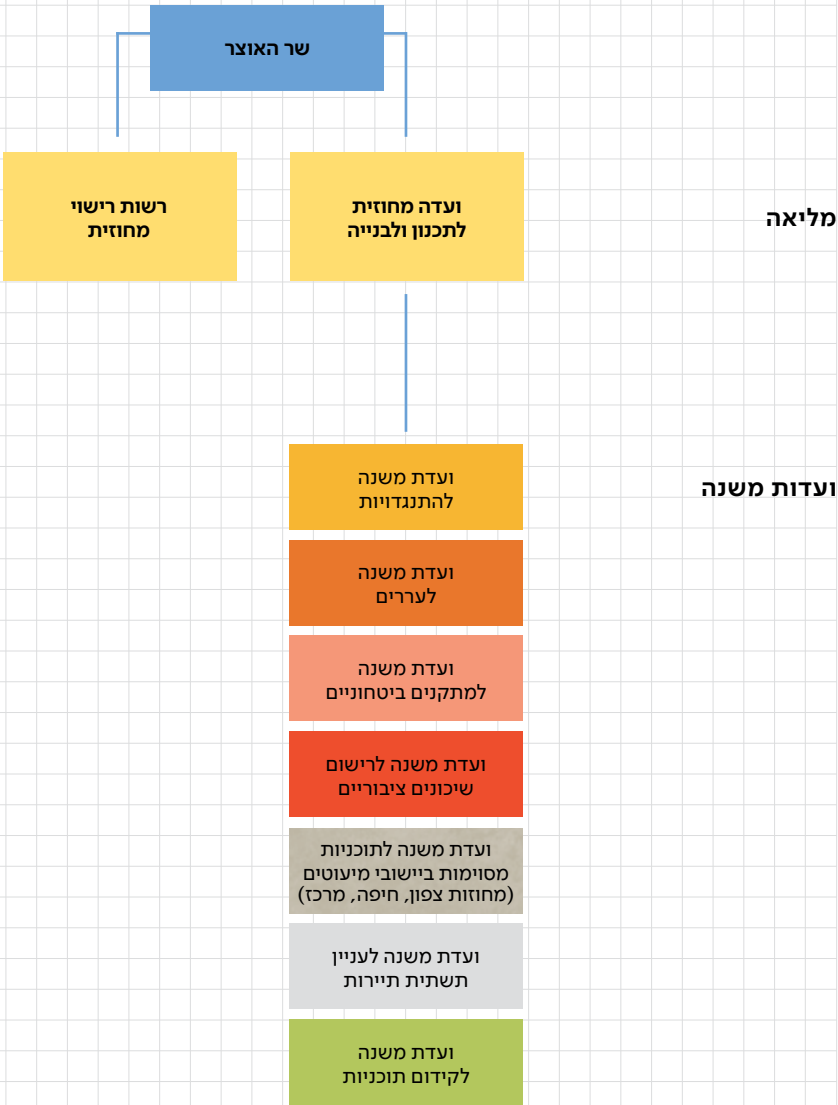
כל אלה מתבצעים בפועל על ידי הוועדה המחוזית עצמה או באמצעות ועדות משנה שלה שהוסמכו מטעמה לטיפול בנושאים שונים. רשימת ועדות המשנה, סמכויותיהן והרכבן משתנה ממחוז למחוז, בהתאם למדיניות ולצרכים הפרטניים של כל אחת מהוועדות המחוזיות.

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 לעניין תשתית תיירות (תיקון 107).
- ועדת משנה לקידום תוכניות (הוגדרה בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה).

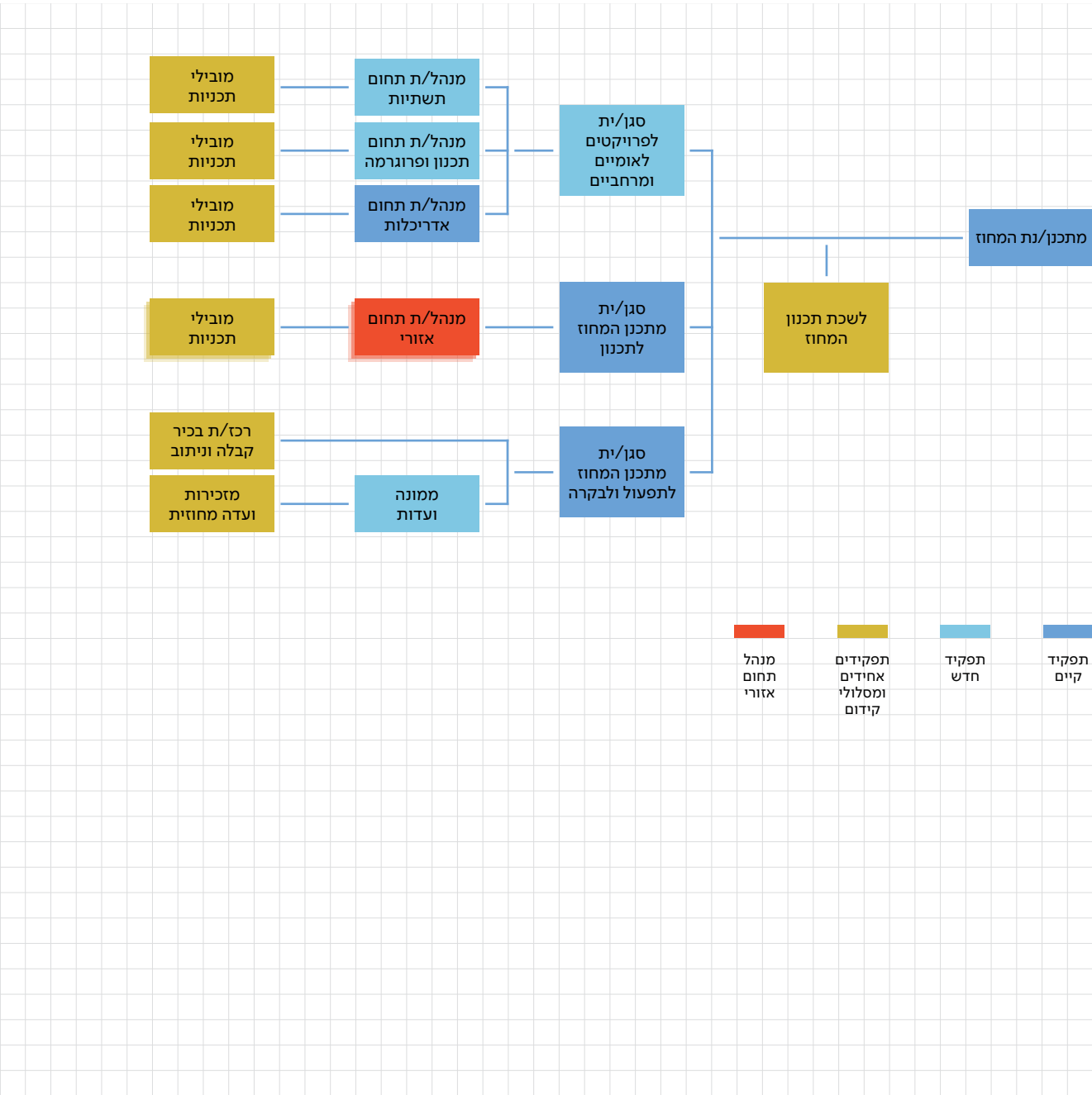
כמו כן, פועלת רשות רישוי מחוזית הפועלת בשטחים גליליים.

התרשים שלהלן מפרט את מוסדות התכנון ברמה המחוזית:



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 מהבחינה המקצועית והתפעולית בפעילות מוסדות התכנון המחוזיים. קיימים הבדלים מסוימים במבנה הארגוני הספציפי של כל אחת מלשכות התכנון המחוזיות, בהתאם להיקף ולאופי הפעילות בכל מחוז ומחוז. עם זאת, אפשר לתאר את המבנה הארגוני העיקרני של לשכת תכנון טיפוסית כמפורט בתרשים להלן:



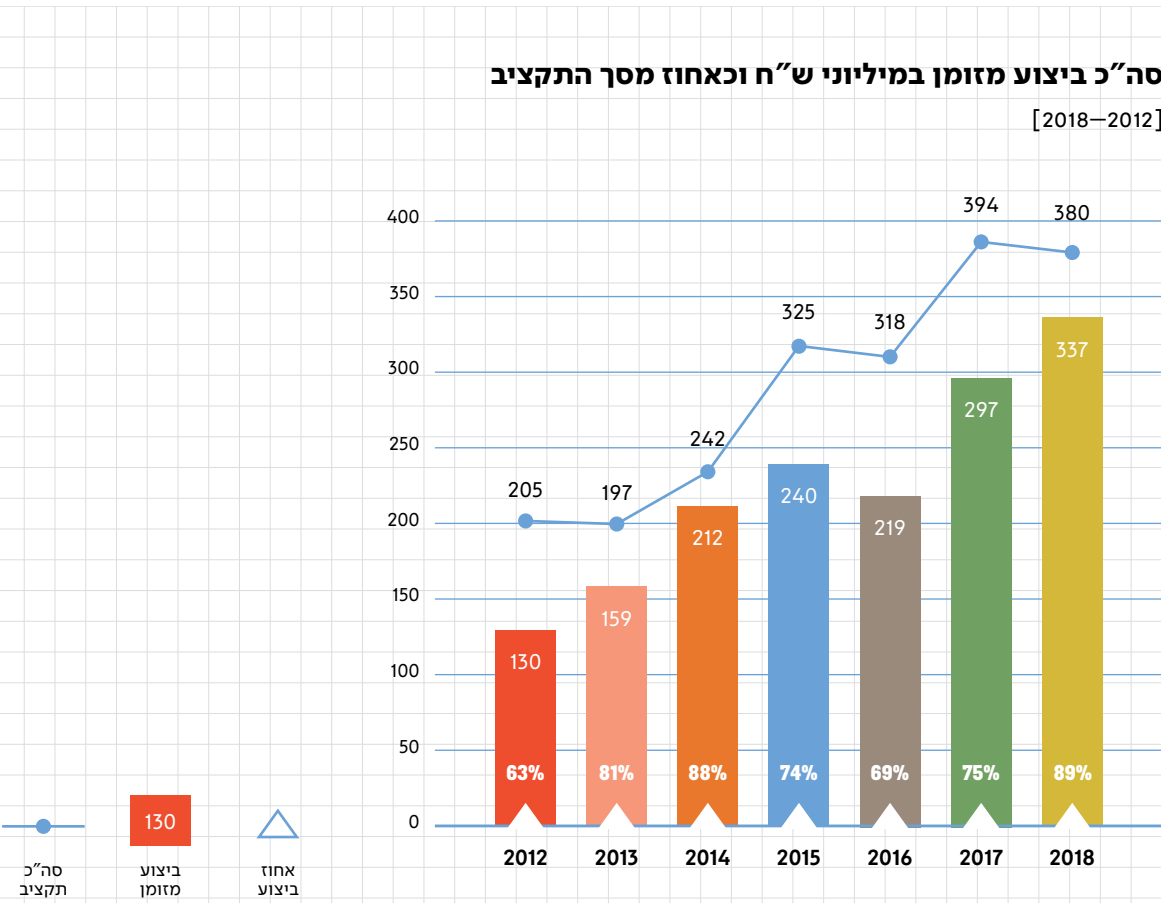
תקציב 2018

תקציב מינהל התכנון לשנת 2018 התחלק בין הוצאות עבור שכר והוצאות נלוות לבין הוצאות עבור הפעילות המקצועית.

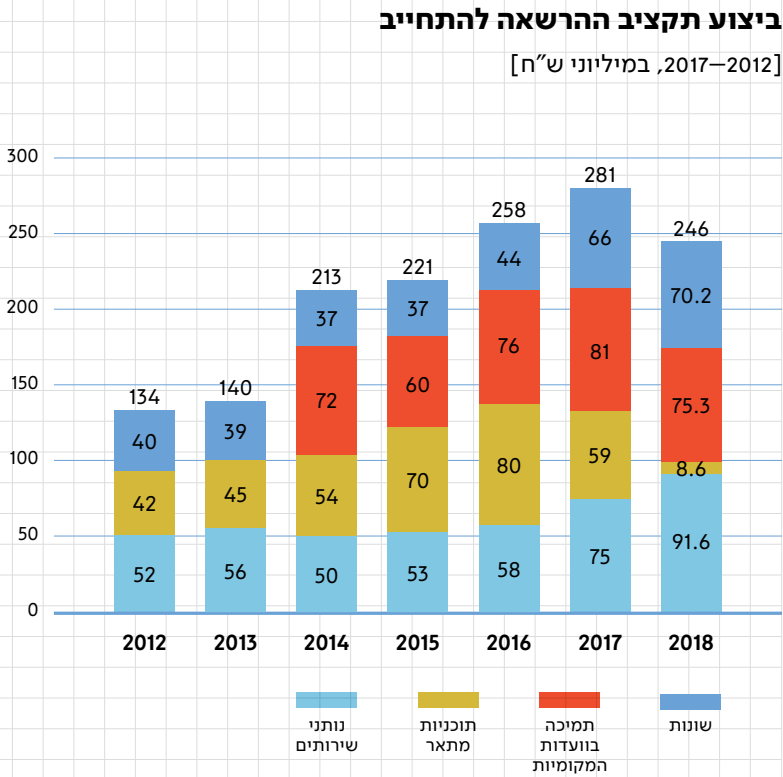
תקציב המזומן הכולל על שינויו עמד על כ־380 מיליון ש"ח. מתוכו ביצע מינהל התכנון תשלומים בהיקף של 337 מיליון ש"ח, שהם 89% מתקציב המזומן, לעומת 297 מיליון ש"ח בשנת 2017 (75%). העלייה נובעת מגידול בביצוע התשלומים לשירותי ייעוץ, בתחום המחשוב ובתמיכות בוועדות המקומיות לתכנון ובנייה.

כמו כן, בסיס התקציב של מינהל התכנון לשנת 2018 (ללא הוצאה מותנית בהכנסה וללא העודפים המחויבים) עמד על כ־292 מיליון ש"ח. מתוכו ביצע מינהל התכנון תשלומים בהיקף של 331 מיליון ש"ח (113%). התשלומים כוללים את העודפים המחויבים.

להלן פירוט ביצוע המזומן כאחוז מסך התקציב בשנים 2012–2018:



בגרף הבא מוצגת השוואה בין מרכיבי תקציב ההרשאה של מינהל התכנון (כולל ביצוע בדרך) בשנים 2012–2018:



ניתן להסביר את הירידה בביצוע הכולל בשנת 2018 בירידה במרכיב תוכניות המתאר בו לא בוצעה תכנית ע"ס 40 מיליון ש"ח לתמיכה במועצות אזוריות. למעט מרכיב זה, ניתן לראות כי קיים גידול בביצוע במרכיב נותני השירותים ובמרכיב המחשוב (44 מיליון ש"ח ב־2018 לעומת 31 מיליון ש"ח ב־2017).

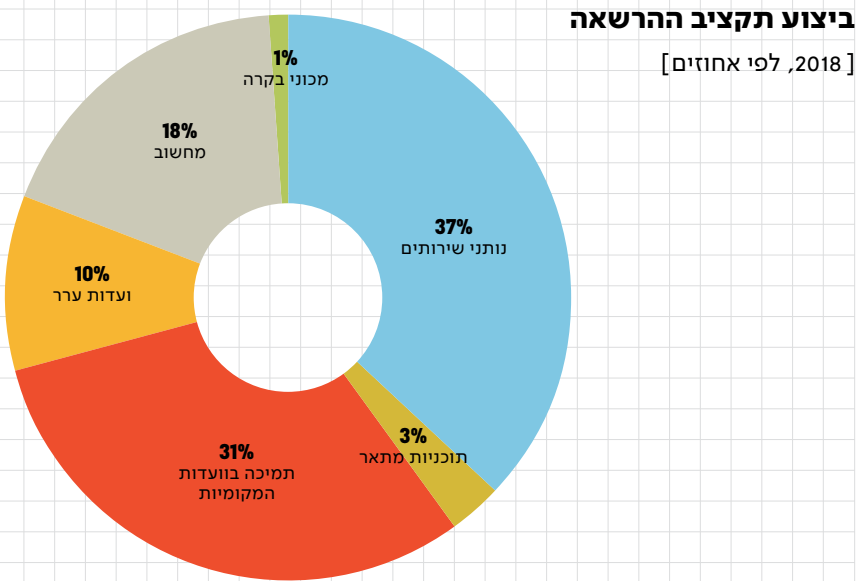
תקציב השכר וההוצאות הנלוות על שינויו היה כ־82 מיליון ש"ח (מתוכו שולמו כ־80 מיליון ש"ח, כ־97% וכלל תשלום משכורות והוצאות נלוות לעובדים במטה ובשלשכות התכנון המחוזיות, לעומת כ־86 מיליון ש"ח בשנת 2017 (מתוכו שולמו כ־74 מיליון ש"ח, כ־86%). נכון לסוף שנת 2018, במינהל התכנון ישנם 340.5 תקנים במטה ובמחוזות המינהל (לא כולל יו"ש, מאחר שהם מתוקצבים בנפרד).

תקציב הפעולות בהרשאה להתחייב לשנת 2018 עמד על כ־296 מיליון ש"ח. נתון זה מהווה ירידה של כ־25 מיליון ש"ח לעומת 2017 (321 מיליון ש"ח). מתוך תקציב הפעולות, התחייב מינהל התכנון מול ספקים שונים בהיקף של כ־246 מיליון ש"ח (83%).

הנתח המשמעותי ביישום תקציב ההרשאה להתחייב (37%), בסך של 92 מיליון ש"ח, יועד להעסקה של כ־280 נותני שירותים במטה מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות במגוון רחב של נושאים: שמאים, חוקרים, רישוי ובנייה, תשתיות, תחבורה, סביבה ונושאים נוספים. כמו כן, נתח של 31% מהתקציב, כ־75 מיליון ש"ח, יועד לתמיכה במועדות מקומיות ומרחביות לתכנון ובנייה. 62 מיליון ש"ח מסכום זה הוקצו לטובת מימון תכניות העבודה של הוועדות לשנים 2018–2020, לצורך סיוע בביצוע תוספת המטלות הנדרשות מהוועדות בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (ה"רפורמה").

תחום שבו חלה עלייה משמעותית ביישום תקציב הרשאה להתחייב יועד להוצאות מחשוב (נתח של 18% מהתקציב, כ־44 מיליון ש"ח, לעומת 11% וכ־31 מיליון ש"ח ב־2017). עלייה זו נובעת מהקמת יחידת מחשוב עצמאית במינהל התכנון אשר הגדילה משמעותית את היקפי הפעילות.

תחום שבו חלה ירידה משמעותית ביישום תקציב ההרשאה להתחייב (כ־9 מיליון ש"ח, 4% בלבד לעומת 59 מיליון ש"ח וכ־21% ב־2017) יועד להכנת תכניות מתאר ולתמיכה במועדות מקומיות, לצורך הכנה של תכניות מתאר עצמאיות. ניתן להסביר ירידה זו בתכניות לתמיכה במועצות אזוריות שלא יצאו לפועל. יתרת התקציב (כ־26 מיליון ש"ח, כ־11%) יועדה לפעולות של ועדות הערר המחוזיות, ולמימון התמיכה במכוני בקרה, על פי המפורט בתרשים:





היקפי פעילות

מבוא

פרק זה עוסק בפעילות של מוסדות התכנון ברמה הארצית וברמה המחוזית. הוא נועד, בין היתר, לממש את ההוראות הקבועות בחוק התכנון והבנייה שעניינן פרסום דו"ח שנתי של מוסד תכנון (סעיף 48 ו' לחוק).

בחלקו הראשון של הפרק יוצגו נתוני פעילות מסכמים בשני תחומים: תוכניות ויחידות דיור.

בחלקו השני של הפרק יוצגו נתוני פעילות של מוסדות התכנון הארציים.

בחלקו השלישי של הפרק יוצגו נתוני פעילות של מוסדות התכנון המחוזיים.

ככלל, פעילותו של כל מוסד תכנון מוצגת תוך התייחסות לשלושה תחומים מרכזיים:

— **תפוקות מוסד התכנון** — ניתוח כמותי של תוכניות ויחידות דיור, בשלבי טיפול שונים.

— **דיונים והחלטות** — היקף ומהות ההחלטות, וכן נוכחות חברי ועדה בדיוני המליאה של מוסד התכנון.

— **עמידה בלוחות זמנים** — התייחסות למועדי פרסום של החלטות, למשך הטיפול בתוכניות שאושרו ולמשך הטיפול בתוכניות עד למועד ההכרעה בהן, בהתאם למתחייב בחוק (סעיף 109 א').

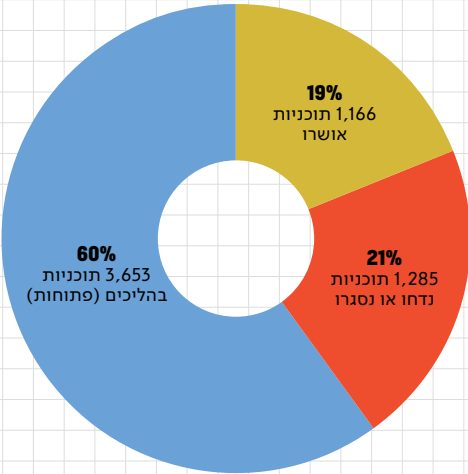
היקף פעילות

בשנת 2018 קודמו וטופלו במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים 6,104 תוכניות.

במספר זה נכללו תוכניות שהתקיימה בהן פעילות תכנון כלשהי במשך השנה, וגם תוכניות שהמתינו להמשך הפעילות בהן. נכללו בו גם תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב שהגיעו לידי טיפול סטטוטורי.

היקפי הפעילות בשנת 2018 גדולים מהיקפי הפעילות שדווחו בשנה הקודמת בכ־330 תוכניות.

תוכניות שקודמו ואושרו במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים
[מספר תוכניות ואחוזים]

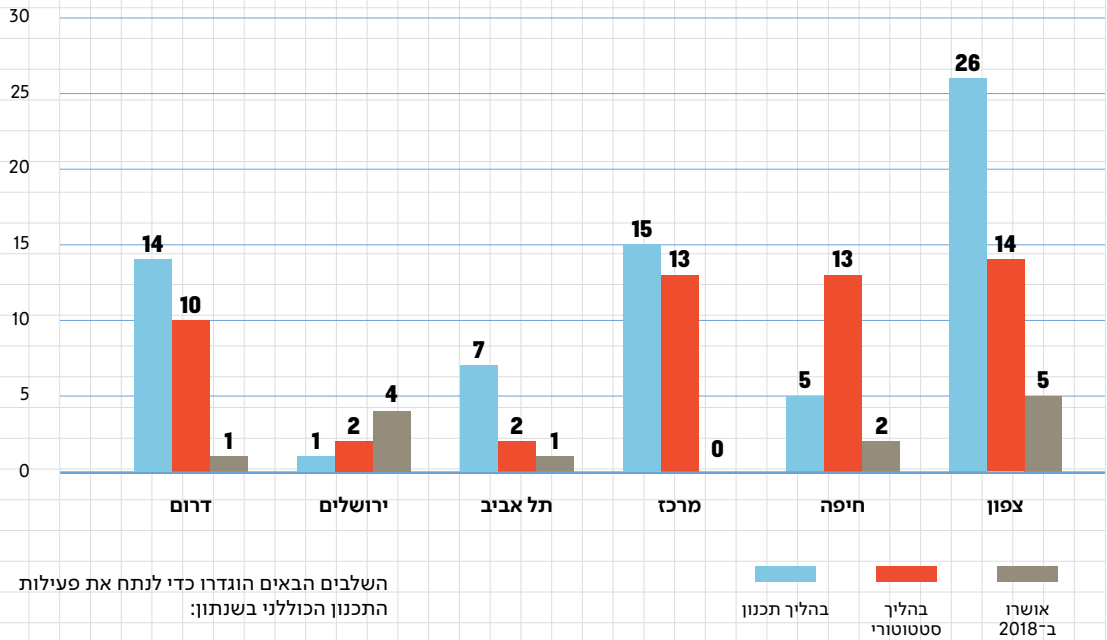


תוכניות מתאר כוללות ליישוב

מבין התוכניות שקודמו ואושרו ב־2018 נכללות גם תוכניות מתאר כוללות ליישוב. תוכניות אלה נועדו להוות מסגרת תכנונית ליישוב בראייה אסטרטגית ארוכת טווח, ולכוון בכך את המשך פיתוחו. חלק מתוכניות מתאר אלה הן תוכניות כוללניות כפי שהוגדרו בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה 2014. בעקבות אישורו של התיקון לחוק תוגבר מהלך הכנתן של תוכניות מתאר כוללניות ליישובים בכל רחבי הארץ, לרבות מהלך נרחב לקידום תוכניות כוללניות למועצות אזוריות. להלן מוצגת פעילות התכנון בתחום זה בשנת 2018:

תוכניות מתאר כוללות ליישוב שקודמו ואושרו בשנת 2018

[מספר תוכניות]



השליבים הבאים הוגדרו כדי לנתח את פעילות התכנון הכוללני בשנתון:

טרום תכנון – כולל את ההכנות הארגוניות והאדמיניסטרטיביות להכנת התוכנית, ובין השאר מכרזים לבחירת הצוות המתכנן, חתימת חוזים מתאימים והגדרת מסגרות עבודה. שלב זה מסתיים עם הפקת הזמנת עבודה ותחילת עבודת הצוות.

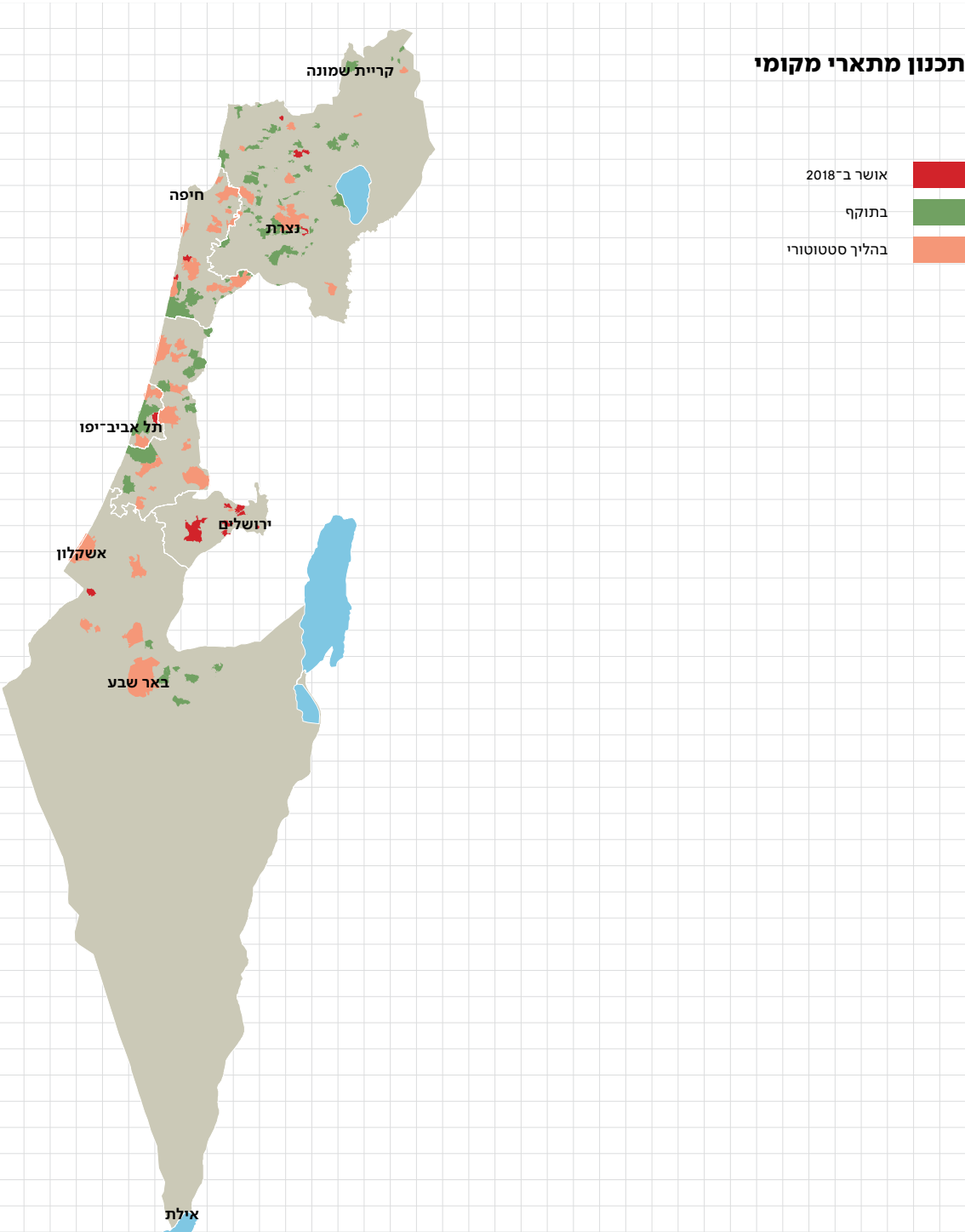
בהליך תכנון – הוגדר לצורכי השנתון כמשך הזמן שבין הזמנת העבודה ועד מסירת התוצר התכנוני הפורמלי (הוראות תוכנית, תשריט ונספחים) לטיפול הסטטוטורי של הוועדה המחוזית, שהיא מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מתאר כוללת ליישוב.

בהליך סטטוטורי – נמדד מתאריך קבלת התוכנית בלשכה המחוזית ועד להפקת נוסח הפרסום לאישורה. למטרות השנתון, תוכנית נחשבת למאושרת מתאריך הפקת נוסח פרסומה למתן תוקף.

בשנת 2018 קודמו **122 תוכניות מתאר כוללות ליישובים** – מתוכן 15 תוכניות כוללניות למועצות אזוריות – 68 תוכניות היו בשלבים שונים של הכנה ו־54 הגיעו לשלב של טיפול סטטוטורי בוועדות המחוזיות.

נוסף לכך, **אושרו 13 תכניות מתאר**.

במפה להלן מוצגות כל תוכניות המתאר המקודמות מאז שנת 2005 והכוללות את כל תחום היישוב, בחלוקה לפי מצבן התכנוני. סה"כ, קודמו כ־**230** תוכניות, 69% מתוכן באחריות מינהל התכנון. שאר התוכניות קודמו מטעם הרשות המקומיות, הועדה המקומית או גורם ממשלתי אחר – בעיקר רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.



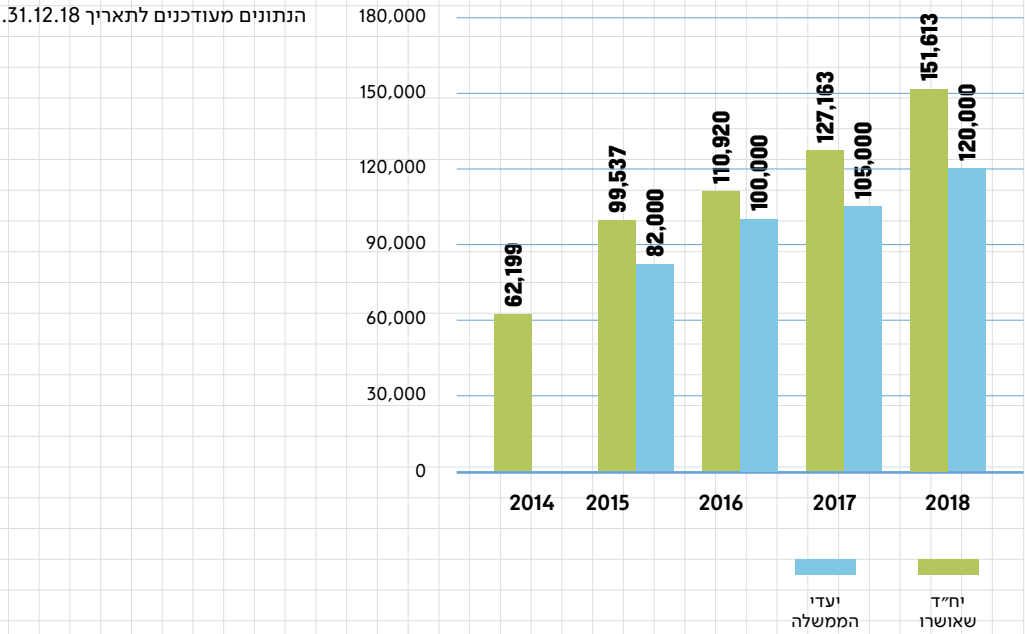
פעילות בתחום הדיור

מוסדות התכנון הארציים והוועדות המחוזיות יחד עם המטה והלשכות המחוזיות, המשיכו גם ב־2018 למקד מאמצים להגדלת המלאי התכנוני של יחידות דיור ושילובן בתכנון המרחב.

חלק זה של השנתון מציג את נתוני הפעילות הכוללים בתחום הדיור, פרי עבודתן של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה ושל הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

יעדי ממשלה ויחידות דיור שאושרו בוועדות המחוזיות ובוותמ"ל

[בשנים 2014–2018]

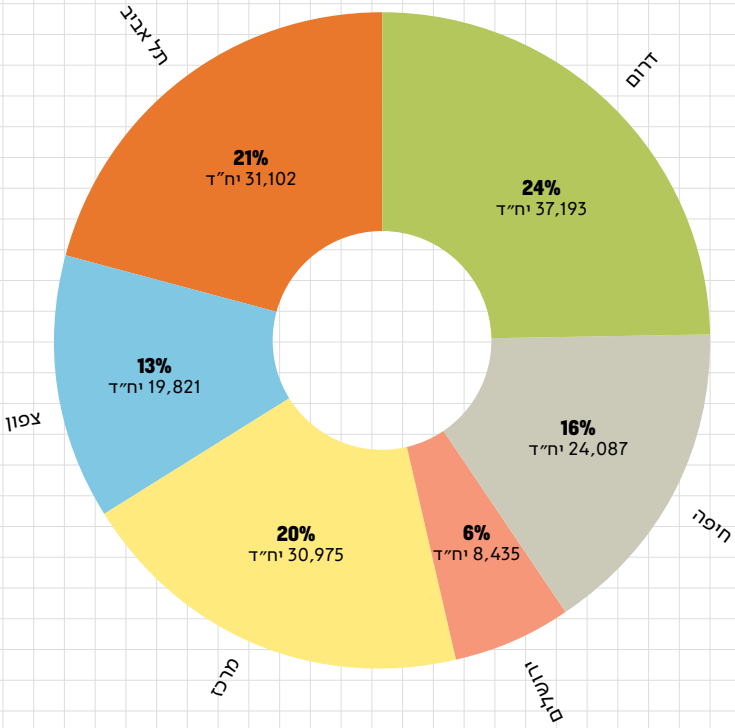


בשנת 2018, הממשלה קבעה יעד של 120,000 יחידות דיור ומוסדות התכנון אישרו 151,613 יחידות דיור.

נתוני חמש השנים המוצגים בגרף מעידים על מגמה עקבית של גידול מואץ במספר יחידות הדיור שאושרו במוסדות התכנון ועמידה עקבית ביעדי הממשלה, שגדלו אף הם כחלק מהמאמץ להגדיל את היצע הדיור.

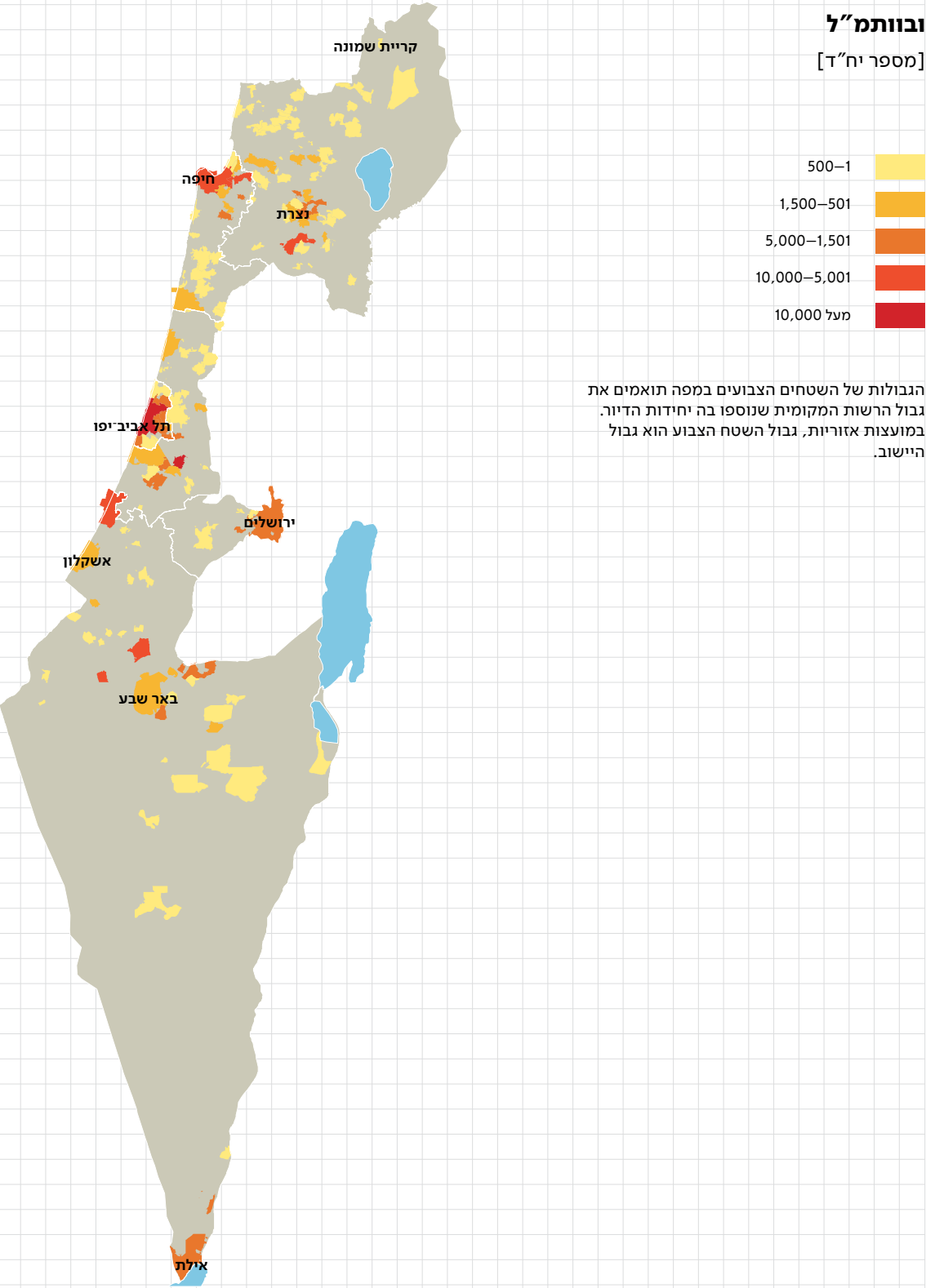
יחידות דיור שאושרו בשנת 2018 לפי מחוז

[יח"ד ואחוזים]



חלקו של מחוז תל אביב במספר יחידות דיור שאושרו עלה מ־11% ב־2017 ל־21% השנה. גם במחוז מרכז ניכרת עליה בהיקפן היחסי של יחידות הדיור המאושרות: מ־15% ב־2017 ל־20% ב־2018. לעומת זאת, ב־2018 ירד משקלם היחסי של המחוזות דרום וצפון: 37% לעומת 56% בשנת 2017. לסיכום, השנה בולטת העלייה במשקלן של יח"ד שאושרו באזורי המרכז.

יח"ד שאושרו בוועדות המחוזיות
ובותמ"ל
[מספר יח"ד]



פירוט הפעילות של מוסדות התכנון הארציים

בחלק זה תוצג הפעילות של כל אחד ממוסדות התכנון הארציים הבאים: המועצה הארצית לתכנון ולבנייה; ועדות המשנה הארציות לערים; הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ); הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחוף); הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (ות"ל); הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

פעילות מוסדות התכנון הארציים מוצגת במבנה דומה בכל אחד מן המוסדות, תוך הדגשת אפיונים ייחודיים.

1. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

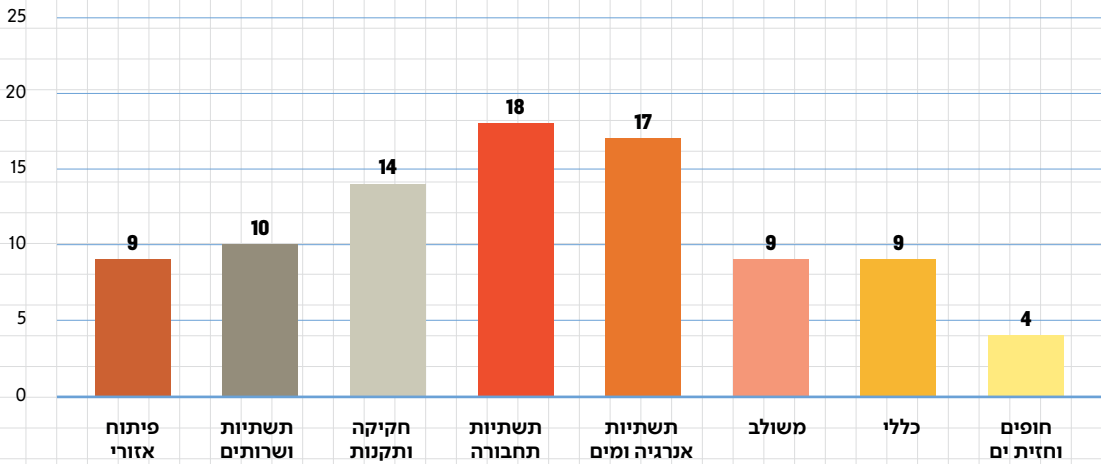
המועצה הארצית הוקמה מכוח חוק התכנון והבנייה. תפקידי המועצה הארצית המרכזיים הם: חקיקה ראשית ומשנית; ייעוץ לממשלה ולשר האוצר בכל הנוגע ליישום חוק התכנון והבנייה; ייזום ועריכת תוכניות מתאר ארציות (תמ"א) וקידומן עד לאישור הממשלה; קידום ואישור תוכניות מתאר מחוזיות (תמ"מ); המלצות לשר בשינוי מרחבי תכנון מקומיים; עדכון מפות ההכרזה על קרקע חקלאית.

ניתן להבחין בין פעילות המועצה הארצית, בתפקידה "היוזם" – קידום תוכניות מתאר מחוזיות ותוכניות מתאר ארציות, לבין פעילות המועצה הארצית, על ועדות המשנה שלה, בתפקידה "המסדיר" – אישור תוכניות בסמכות מחוזית ובסמכות מקומית. כמו כן, המועצה הארצית עוסקת גם בנושאים אחרים (כגון המלצה על התקנת תקנות). לפיכך, בחלק זה תיערך הבחנה בין שני הסוגים העקרוניים של פעילויות אלה.

וא. המועצה הארצית – תפוקות

בתפקידה ה"יוזם", המועצה הארצית – לרבות הוולתנ"ע – דנה השנה ב-41 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות וב-25 נושאים אחרים. בגרף שלהלן, מפולחים תחומי העיסוק של התוכניות והנושאים לפי קבוצות על. השנה בולטת במיוחד פעילות המועצה הארצית בתחומי תשתיות תחבורה, אנרגיה ומים.

תוכניות ונושאים בסמכות המועצה הארצית בחלוקה לפי תחומים



פיתוח אזורי – שינוי תמ"מ נקודתי, יישובים חדשים, אזורי נופש מטרופוליניים, הרחבת יישובים, תיירות אזורית.

תשתיות ושירותים – פסולת, מחצבות, בתי עלמין, בתי סוהר, מיגון.

חקיקה ותקנות – המלצה לשר על התקנת תקנות או צווים, המלצה לשר לשינוי מרחב תכנון.

תשתיות תחבורה – שדות תעופה, דרכים, מסילות, נמלים.

תשתיות אנרגיה ומים – חשמל, גפ"מ, גז טבעי נוזלי, ביוב.

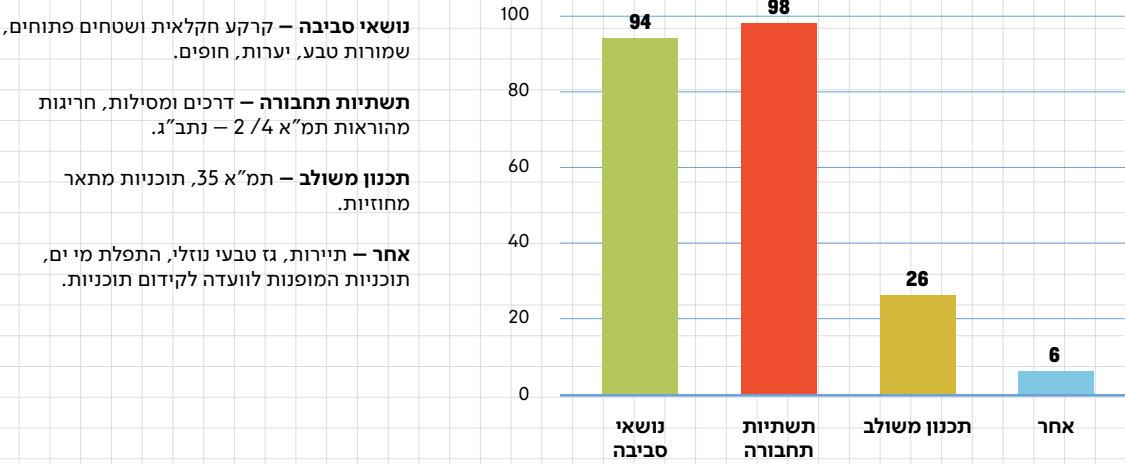
משולב – תמ"א 35, תמ"א 1, תמ"מ כללית.

כללי – דיון כללי, מינוי יועץ, מינוי חוקר, דיון חוזר לפי סעיף 6ב' לחוק.

חופים וחזית ים – תוכנית מתאר ארצית לחופי הים, טיפול במצוק החופי.

כאמור, בתפקידן ה"מסדיר", דנות המועצה הארצית וועדות המשנה שלה בתוכניות בסמכות מחוזית ובסמכות מקומית. הניתוח שבגרף מציג את נושאי תוכניות אלה. הניתוח כולל תוכניות שנדונו בוועדה לנושאי תכנון עקרוניים (ולנת"ע), ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה (ולקו), ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ) וועדת המשנה הארצית לקידום תוכניות. ניתוח זה אינו כולל תוכניות שנדונו בוועדות משנה לעררים. להלן פילוח מטרות הדיונים המסדירים (בתוכנית אחת ייתכנו מספר נושאים):

מטרות הדיונים המסדירים [מספר תוכניות/נושאים שנדונו]



נושאי סביבה – קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, שמורות טבע, יערות, חופים.

תשתיות תחבורה – דרכים ומסילות, חריגות מהוראות תמ"א 2 / 4 – נתב"ג.

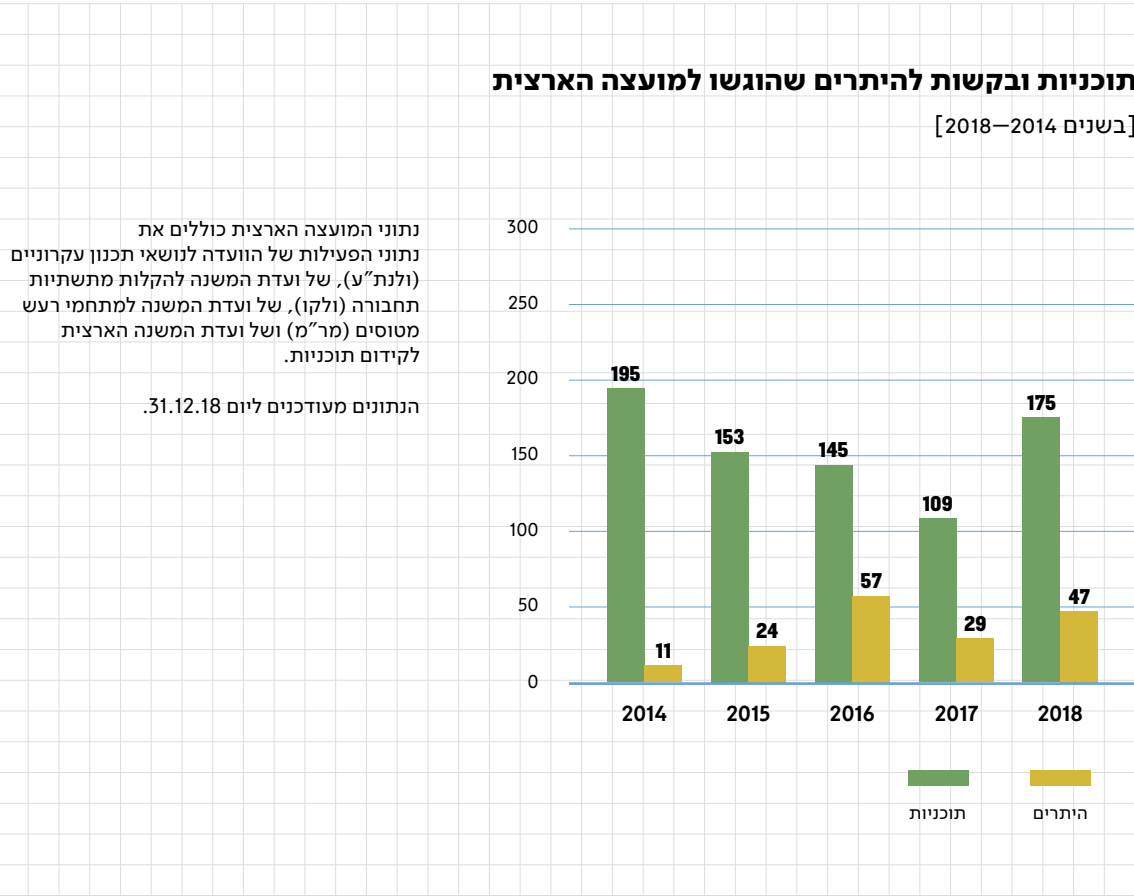
תכנון משולב – תמ"א 35, תוכניות מתאר מחוזיות.

אחר – תיירות, גז טבעי נוזלי, התפלת מי ים, תוכניות המופנות לוועדה לקידום תוכניות.

ניכר כי הדיונים בסוגיות סביבתיות ובנושאי תשתיות תחבורה, בתוכניות שבסמכות מחוזית ומקומית המופנות למוסדות התכנון הארציים, בולטים בהיקפם.

בחלק הבא יוצגו נתונים הנוגעים לתפקידה “המסדיר” של המועצה הארצית, קרי החלטות בתוכניות ובבקשות להיתרים שבסמכות מחוזית או מקומית.

להלן נתונים בדבר תוכניות ובקשות להיתרים שהוגשו למועצה הארצית ולוועדות המשנה שלה (ולנת”ע, ולקו, מר”מ, הוועדה לקידום תוכניות) בשנים 2014–2018. את ההפניה של התוכניות והבקשות להיתרים למועצה הארצית מבצעות ועדות התכנון המחוזיות והמקומיות והיא נעשית בהתאם להוראות החוק ו/או להוראות בתמ”א.



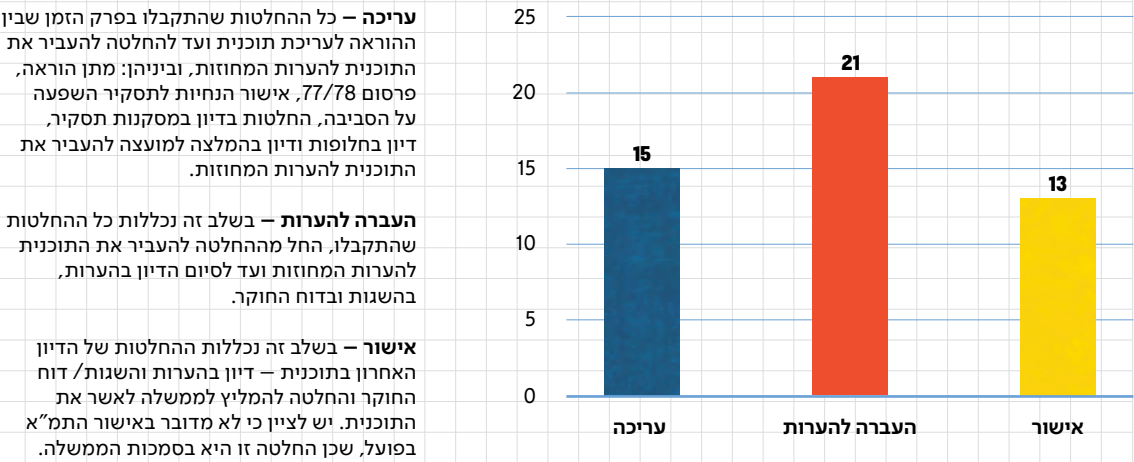
בשנת 2018 הוגשו למועצה הארצית 175 תוכניות (78% מכלל הפעילות המסדירה של המועצה) ו-47 בקשות להיתרים (22%).

עלייה ניכרת בכמות ההיתרים במהלך שנה זו, נובעת מהגשת בקשות רבות להקלה מתמ”א 39 – תוכנית מתאר ארצית חלקית למרחב ניצנים וצפון אשקלון, הכוללת הוראות ברמה מפורטת.

וב. המועצה הארצית – דיונים והחלטות

המועצה הארצית, בתפקידה “היוזם”, היא מוסד התכנון המקדם את תוכניות המתאר הארציות. המידע להלן מציג את מספר ההחלטות שקיבלה המועצה (לרבות החלטות שקיבלה הוולנת”ע) לפי השלבים הבאים:

החלטות בתמ”א



סה”כ התקבלו במשך השנה 49 החלטות ב־35 תוכניות מתאר ארציות.

בדיון שהתקיים בארבע תוכניות מתאר ארציות הוחלט על עריכתן ועל העברתן להערות באותו הדיון.

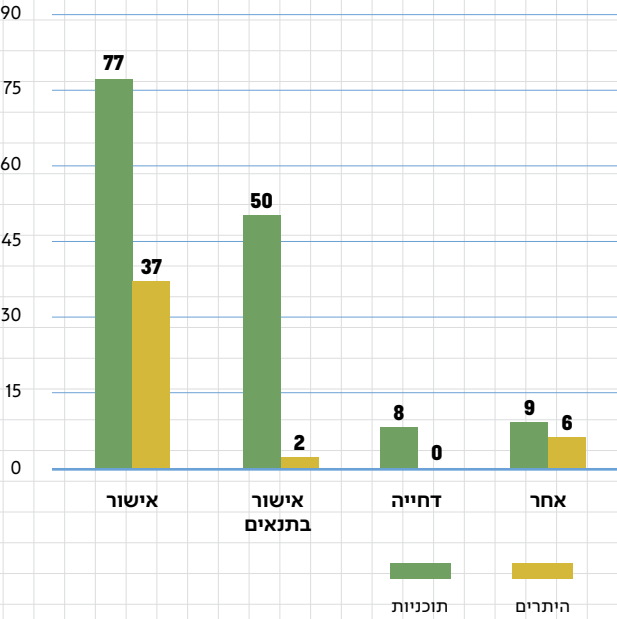
כמו כן, המועצה הארצית בתפקידה ה”יוזם”, היא גם מוסד התכנון המאשר את תוכניות המתאר המחוזיות.

בשנת 2018 דנה המועצה הארצית בשש תוכניות מתאר מחוזיות ומתוכן החליטה על אישורן של ארבע ועל הפקדתן של שתיים.

להלן התפלגות ההכרעות של המועצה הארצית בתוכניות ובבקשות להיתרים שהופנו אליה מהוועדות המחוזיות והמקומיות בשנת 2018:

החלטות בתוכניות ובבקשות להיתרים שבסמכות
הוועדות המחוזית והמקומית

מדובר בהחלטות בתוכניות ובבקשות להיתרים שבסמכות מחוזית או בסמכות מקומית שהתקבלו במועצה הארצית או בוועדות המשנה שלה, לאישור או הקלה, למעט ועדות משנה לעררים. העמודה "אחר" מציינת החלטות כגון "לא דרושה הקלה", "יש לשוב ולדון" או "להחזיר להחלטת הוועדה המחוזית".

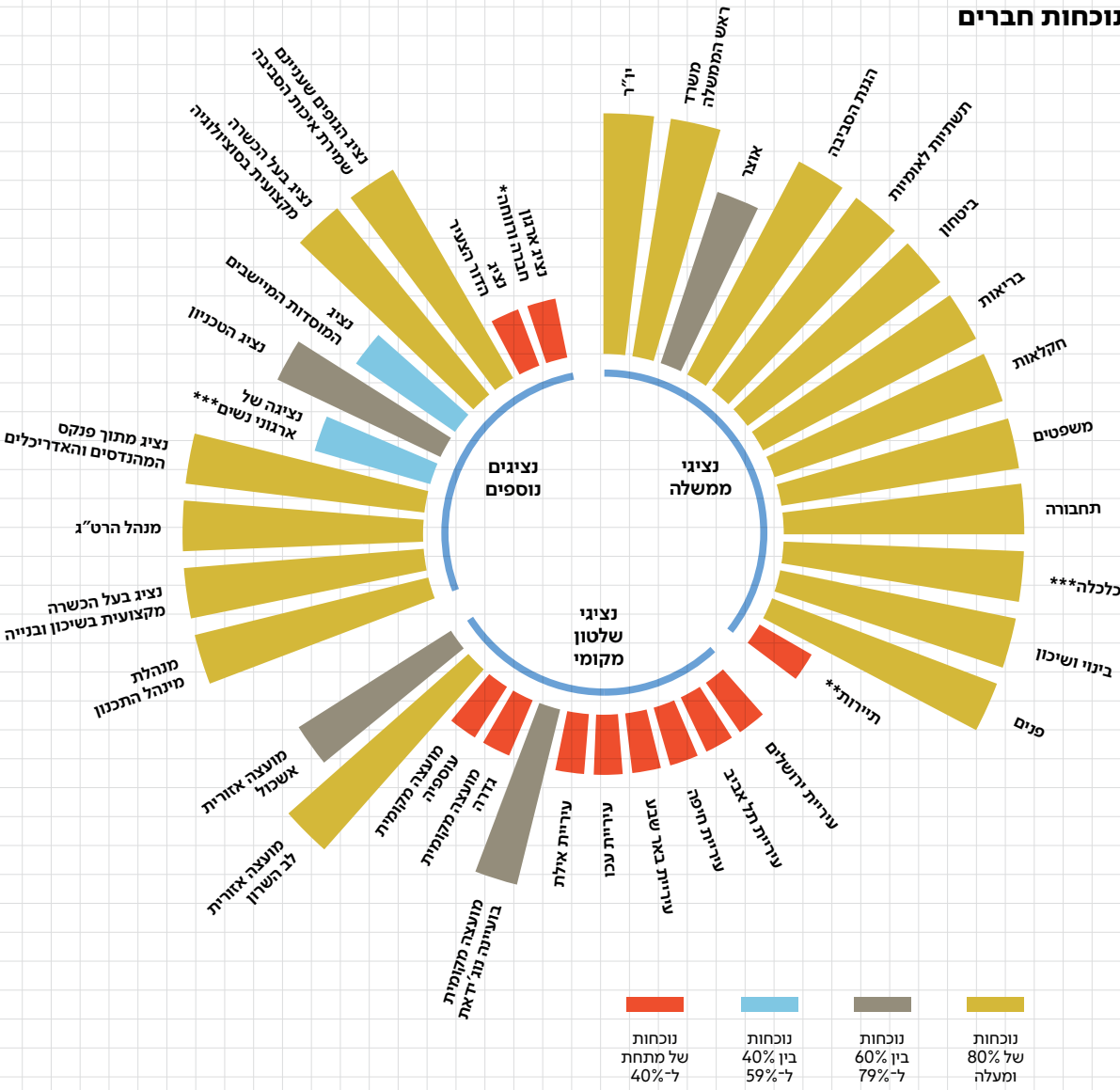


מתוך 144 החלטות שקיבלה המועצה הארצית – 88% אושרו או אושרו בתנאים, כל הבקשות להיתרים (39) אושרו.

ניכר כי שיעור התוכניות והבקשות להיתרים שדחתה המועצה הארצית בתפקידה "המסדיר" הינו נמוך.

הרכב נוכחות חברי המועצה הארצית בדיוניה – בהתאם לתיקון 103 לחוק התכנון והבנייה שנכנס לתוקף החל מאוגוסט 2015, הרכב המועצה הוא כדלקמן: יו"ר המועצה הארצית הוא שר האוצר או נציגו. נוסף ליו"ר, במועצה 35 חברים: 13 נציגי ממשלה, 11 נציגי שלטון מקומי ו-11 נציגים שאינם מהממשלה או מהשלטון המקומי.

נוכחות חברים



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר או ממלא מקום ביום הדיון.
*אין מינוי לנציג ארגון חברה ורווחה
** נציגת שר התיירות פרשה באוגוסט 2017 וטרם מונה/תה נציג/ה במקומה מטעם שר התיירות.

*** החל מיולי 2018 נציג רשות מקרקעי ישראל הפך להיות מ"מ נציג שר האוצר (במקום מ"מ נציג שר הכלכלה).
**** בחודש מאי מונתה נציגת ארגוני הנשים (מעת מינוייה נכחה בכל הישיבות למעט ישיבה אחת).

וג. המועצה הארצית – לוחות זמנים

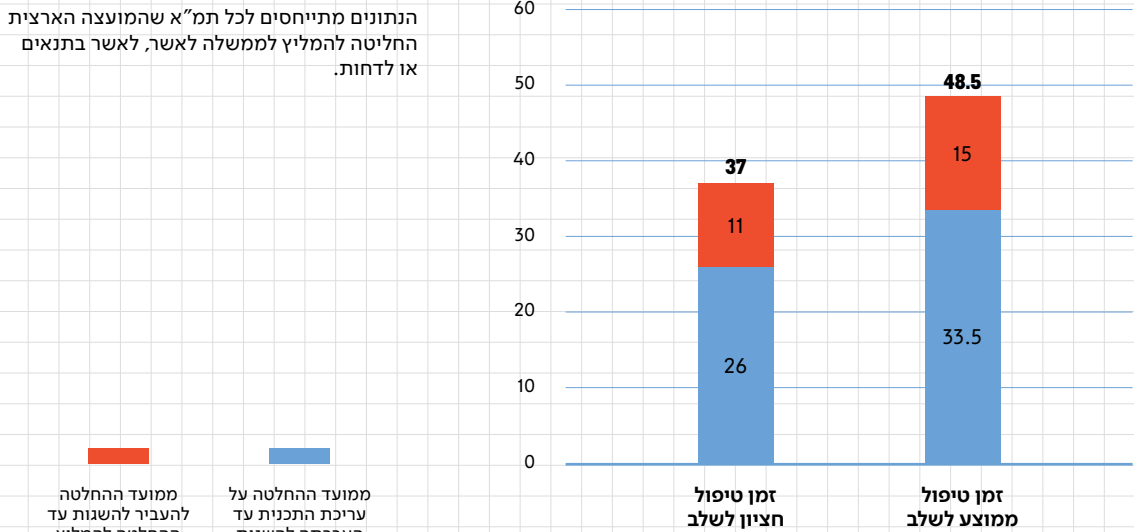
מועדי פרסום קובץ החלטות

החלטות המועצה מתפרסמות בקובץ ההחלטות. לשם הנגשה מהירה של החלטות מוסד התכנון לכל המעורבים ולציבור הרחב, אחרי כל דיון מופץ קובץ החלטות שכולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. עפ"י החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון.

במועצה הארצית פורסמו 100% מקובצי ההחלטות (11 קבצים) בתוך שלושה ימים מיום הדיון.

משכי טיפול בתמ"א

[זמן ממוצע בחודשים]



סה"כ אישרה המועצה הארצית 13 תוכניות מתאר ארציות.

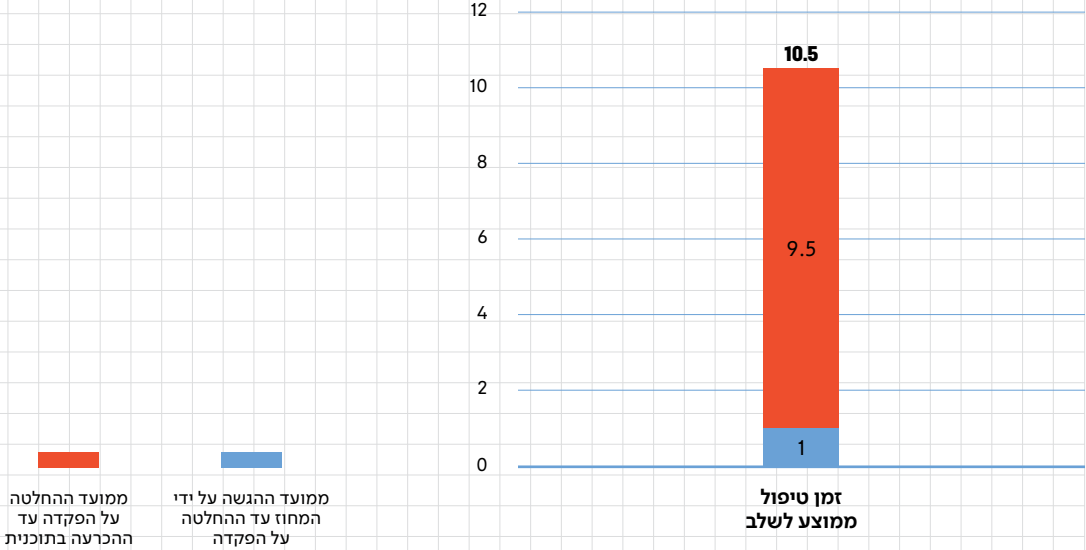
משך זמן ממוצע לכל ההליך: 48.5 חודשים. משך זמן חציוני לכל ההליך 37 חודשים.

בהתאם לתיקון 101 לחוק, משך הזמן מהמועד שבו החליטה המועצה הארצית על העברת התוכנית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור ועד להכרעה בתוכנית, הוא 12 חודשים.

בשנת 2018 במהלך קידומן של 2 מתוך 13 התוכניות שהומלצו לאישור (תמ"א 4 / 2 / א - 2 מחלף נתב"ג, תמ"א 10 / ג / א - רצועת קווי חשמל 400 ק"ו בקטע שבין דרך 6 לדרך 66) התגלו מורכבויות שהוסיפו להימשכות ההליכים. משום כך מוצג גם משך הזמן החציוני.

משכי טיפול בתמ"מ

[זמן ממוצע בחודשים]



סה"כ אושרו ארבע תוכניות מתאר מחוזיות. ממוצע לכל ההליך: 10.5 חודשים.

בהתאם לתיקון 101 לחוק, משך הזמן מהמועד שבו הגישה הוועדה המחוזית את התמ"מ למועצה הארצית ועד להכרעה בתמ"מ, הוא 12 חודשים. לפיכך, המועצה הארצית עומדת בלוחות הזמנים הקבועים בחוק.

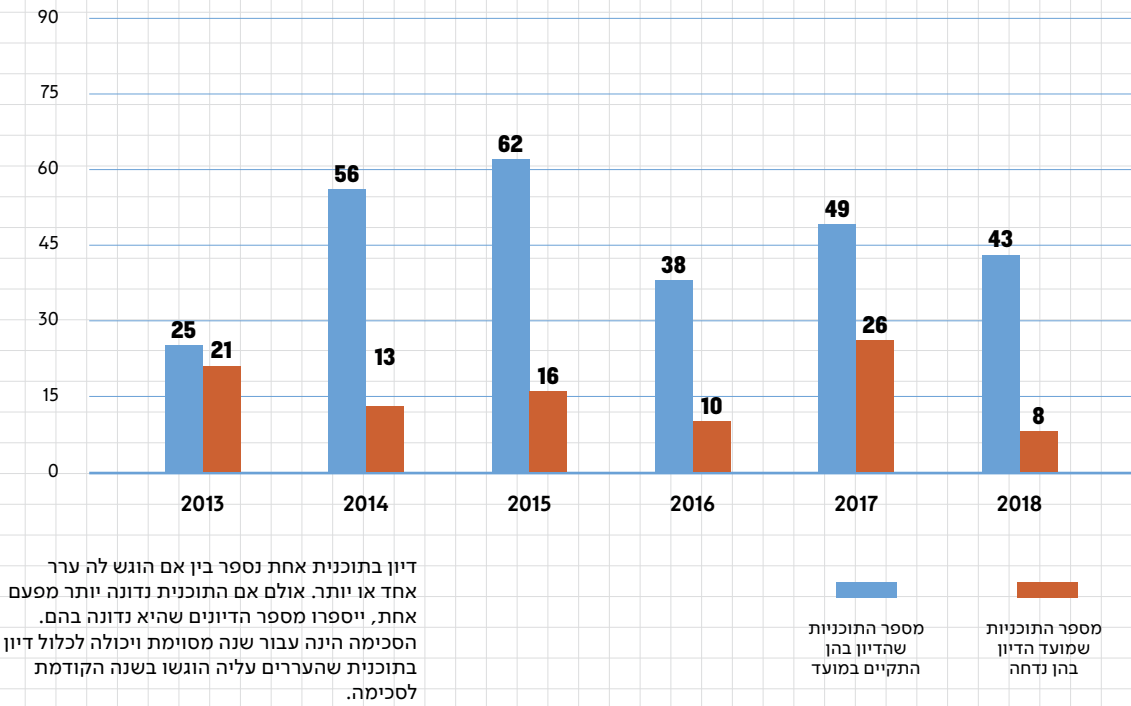
2. ועדות משנה לעררים של המועצה הארצית

למועצה הארצית מספר ועדות משנה לעררים: ועדת משנה לעררים על החלטות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה, עררים על החלטות הוועדות למתקנים ביטחוניים (ולמ"ב), עררים על החלטות הוולקחש"פ, עררים על החלטות הולחוף, עררים על החלטות ועדות מחוזיות ביושבן כוועדות מקומיות בשטחים מחוזיים-מקומיים, ועררים בנושא היטלים ופיצויים. הניתוח שלהלן עוסק בעררים על החלטות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בתוכניות שבסמכותן ועררים על החלטות הולחוף (ב-2018 לא היו עררים על החלטות הולקחש"פ).

2א. ועדות משנה לעררים – דיונים והחלטות

הגרף הבא מציג את מספר התוכניות שהדיון בהן התקיים במועד ומספר התוכניות שמועד הדיון בהן נדחה בוועדות המשנה לעררים של המועצה הארצית בשנת 2018 בהשוואה לשנים עברו.

תוכניות שנדונו במועד ותוכניות שמועד הדיונים בהן נדחה



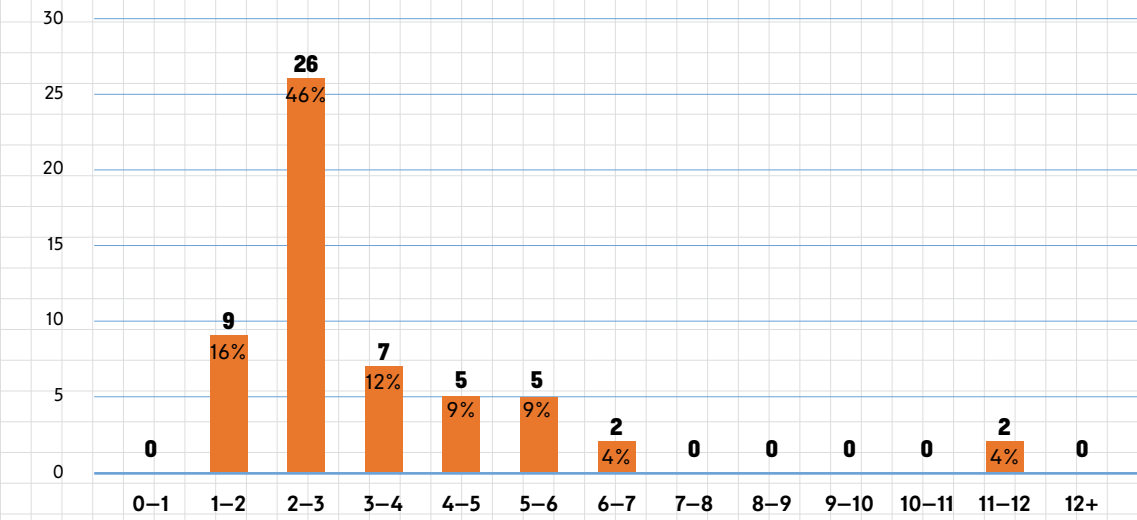
בשנת 2018 תואמו 51 דיונים, ב־15% מהם הדיון נדחה.

ניכרת ירידה בשיעור הדיונים שנדחו לעומת שנים קודמות. בשנת 2017, למשל, נדחו 35% מהדיונים.

2ב. ועדות משנה לעררים – לוחות זמנים

משכי המתנה לדיון בוועדות המשנה לעררים

[בחודשים; מספר העררים ואחוז ההתפלגות]



הגרף מציג תוכניות שניתנה בהן הכרעה השנה. חישוב משכי הזמן הוא ממועד הגשת הערר האחרון בתכנית מסוימת ועד למועד הדיון האחרון בו.

השנה הוגשו לוועדות המשנה לעררים 58 עררים על החלטות של הוועדות המחוזיות והולחוף.

בשני עררים הייתה הכרעה ללא דיון, וב־56 העררים הנותרים הייתה הכרעה. בשנת 2018 63% מהעררים שהוגשו שובצו לדיון בתוך שלושה חודשים בלבד מיום הגשתם, לעומת שנת 2017 שבה משך ההמתנה היה זהה עבור 34% מהעררים.

ג. ועדות משנה לעררים – בחינת מהות החלטות

חלק א' – ניתוח כלל ההחלטות בעררים

במסגרת ניתוח שבוצע באגף מוסדות תכנון ארציים במינהל התכנון, נבחנו ונותחו החלטות ועדת המשנה לעררים על החלטות הוועדות המחוזיות והוולחוף, בתוכניות אשר החלטה סופית בעניינן פורסמה בשנת 2018 (כולל עררים שהוגשו בשנים קודמות וההכרעה בהם ניתנה ב־2018).

הניתוח כלל 58 עררים פרטניים (כך ששני עררים או יותר שהוגשו על אותה תוכנית נבדקו ונספרו כל אחד בנפרד). יודגש כי בשנת 2018 הוגשו סה״כ 69 עררים, על 55 תוכניות. 40 עררים מתוך ה־69 הוגשו וגם הוכרעו בשנת 2018, ואילו על 18 עררים (מתוך ה־69), היו החלטות על עררים משנים קודמות (כאמור, סה״כ הוכרעו 58 עררים).

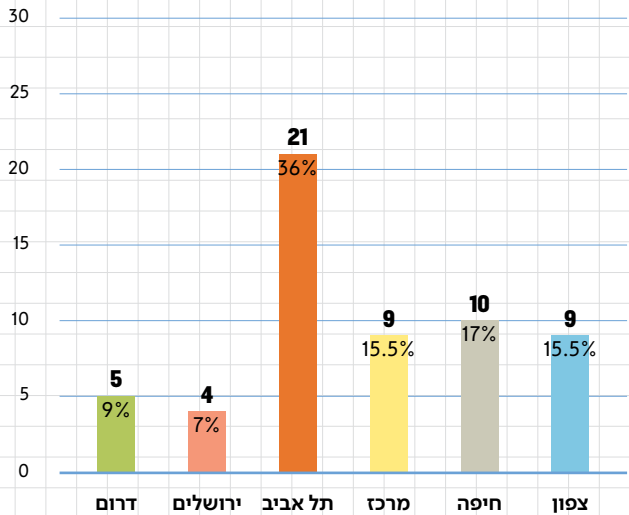
בנוסף ל־40 העררים המוזכרים, בשנת 2018 נסגרו 11 עררים ללא דיון ו/או החלטת ועדה, קרי, מתוך 69 עררים שהוגשו ב־2018, הסתיים הטיפול ב־51 עררים, המהווים 74% מכלל העררים שהוגשו באותה השנה.

להלן התפלגות העררים שהתקבלה בהם החלטה השנה, בחלוקה למחוזות:

מספר העררים שניתנה בהם החלטה בחלוקה למחוזות

[מספר עררים והאחוז מסך העררים]

האחוז מבטא את החלק היחסי של העררים על החלטות מחוז מסוים מכלל העררים שניתנה בהם החלטה.



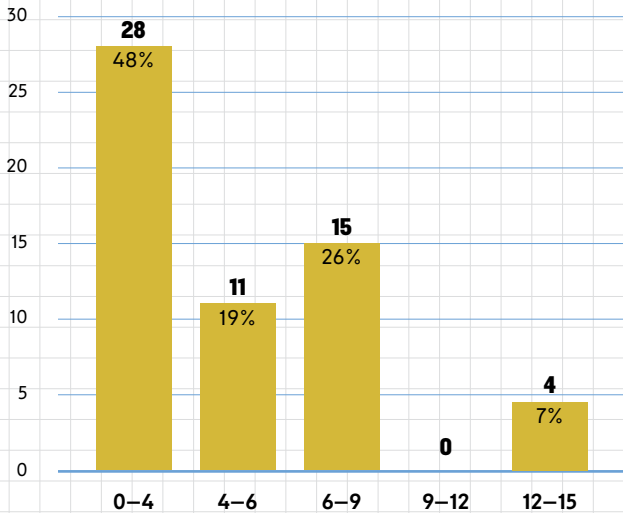
המספר הרב ביותר של עררים שבהם ועדת המשנה הכריעה ב־2018, הוגשו במחוז תל אביב (36%).

המספר הנמוך ביותר – במחוז ירושלים.

משכי טיפול בעררים בוועדות המשנה

[בחודשים; מספר העררים ואחוז ההתפלגות]

הגרף מציג את משך הטיפול הכולל בערר, מיום קבלתו ועד יום פרסום ההחלטה, בעררים שניתנה בהם החלטה בשנת 2018 (כולל עררים שהוגשו בשנים קודמות וההחלטה בהם ניתנה בשנת 2018 ולרבות עררים שבהם ההכרעה היתה ללא דיון). יצוין כי טווחי הדיווח (מרווחי חודשים) שונו ב־2018 לעומת שנתון 2017 על מנת להתאימם לתקנות.



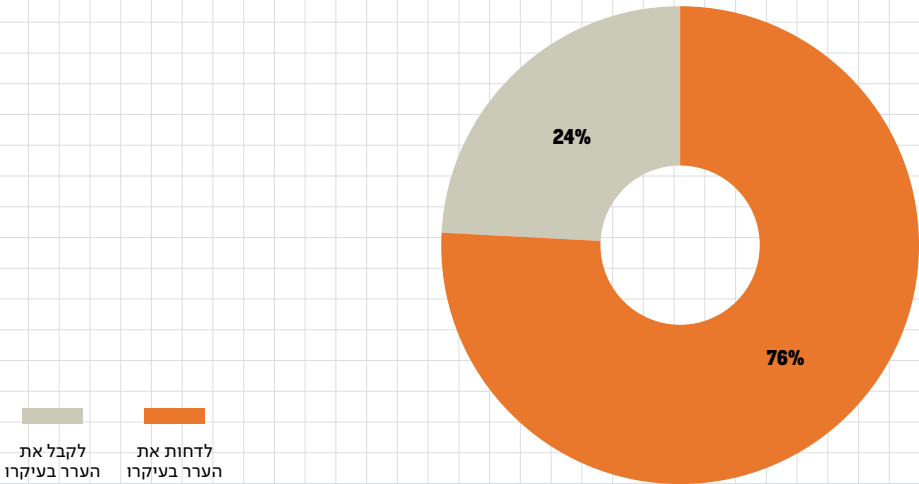
בשנת 2018 הוכרעו קרוב למחצית העררים תוך 4 חודשים.

בשנת 2017 רק כעשירית מהעררים (11%) הוכרעו תוך שלושה חודשים. ניתן לראות שיפור בתפוקות הוועדה.

החלטות ועדת המשנה לעררים מאגדות בתוכן כמה אמירות, קביעות והתייחסויות בנוגע לטענות העולות בערר או בעררים. הניתוח שבוצע בחן את מהות החלטת ועדת המשנה לעררים ביחס לכלל הטענות שהועלו בעררים. לאחר ניתוח כל העררים באופן פרטני, אוחדו התוצאות לשתי קטגוריות: "ההחלטה מקבלת את הערר בעיקרו" ו"ההחלטה דוחה את הערר בעיקרו"; התוצאות יובאו להלן. מובן כי קיבוץ לשתי קטגוריות מכליל מטיבו הבחנות ודקויות באשר לעררים השונים; כך לדוגמה, תחת הקבוצה "דוחה את הערר בעיקרו" ישכנו יחדיו ערר שנדחה לחלוטין, ערר שעיקרו נדחה אך נעשו שינויים קלים בתוכנית וערר שעיקרו נדחה אך הוחזר לדיון בוועדה המחוזית בנושא ספציפי. עם זאת, החלוקה לשתי קטגוריות מאפשרת הבנה ברורה יותר של המכלול.

ניתוח החלטות – מבט ארצי

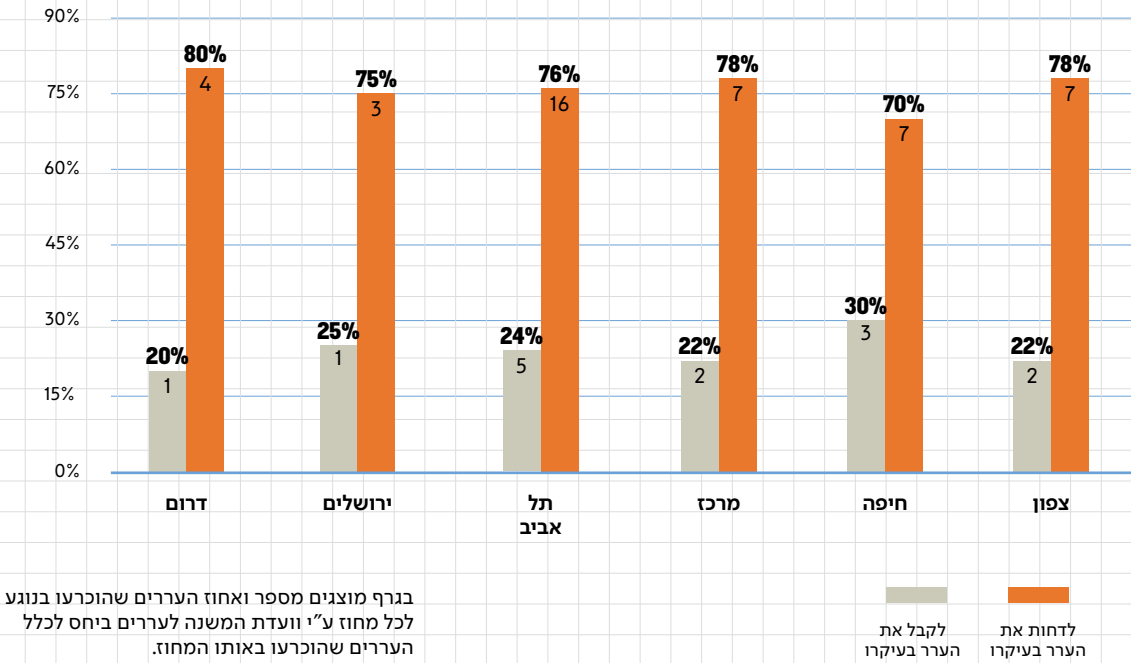
[אחוזים]



מתוך 58 עררים שהוכרעו, 24% (14 עררים) התקבלו בעיקרם ו-76% (44 עררים) נדחו בעיקרם.

ניתוח החלטות – פריסה מחוזית

[מספר עררים ואחוז מסך כל העררים]



ועדת המשנה לעררים החליטה לקבל את העררים בעיקרם בשיעור הגבוה ביותר במחוז חיפה – 30% (3 עררים) ובשיעור הנמוך ביותר במחוז דרום – 20% (ערר אחד). נתונים אלה נמדדים ביחס למספר העררים שהוכרעו עבור כל מחוז.

ניתן לראות כי קיים דמיון בין תוצאות ניתוח העררים לפי מחוז, לבין התפלגות ההחלטות בעררים במבט כלל-ארצי: מעל 70% נדחו ומעל 20% התקבלו.

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. במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, נקבעו השינויים הבאים בעבודת הוועדה:

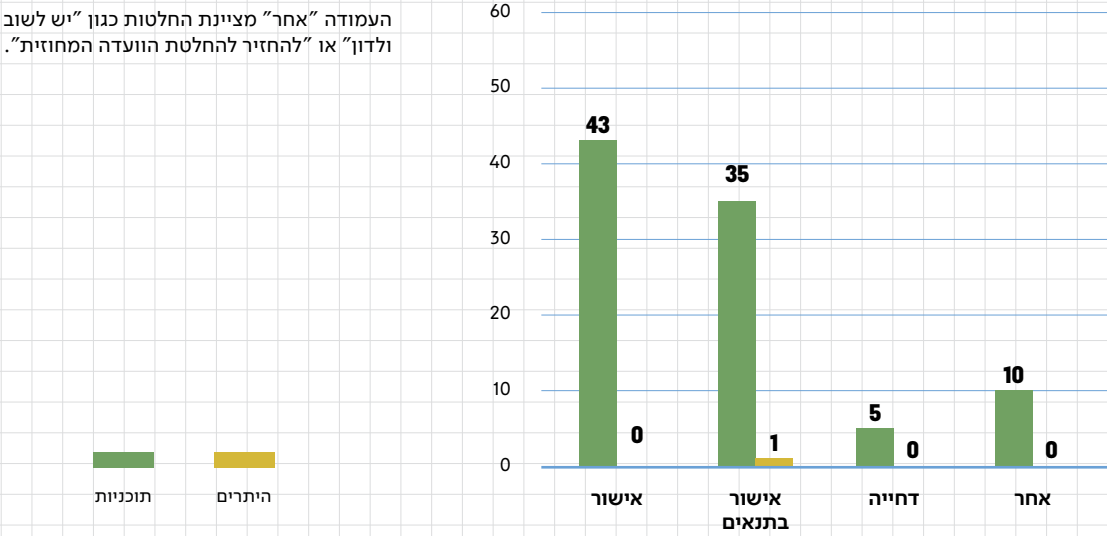
— הסמכות להכריז על קרקע חקלאית עברה למועצה הארצית, לאחר התייעצות עם הוועדה.

— לא נדרש אישור הוועדה בשטחים שכבר אושרו לפיתוח על ידי הוועדה או המועצה הארצית, או ועדת המשנה שלה.

— לאישור הוועדה יובאו רק מקרים בהם חלה בקשה לשימוש חורג בקרקע המיועדת למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים בתוכנית מתאר מחוזית.

ל"פ ולקחש"פ ועדה ממיינת, הקובעת אילו תוכניות טעונות את אישורה של המליאה.

החלטות בתוכניות ובבקשות להיתרים



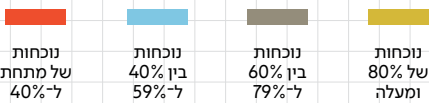
סה"כ התקבלו 93 החלטות בתוכניות והחלטה אחת בבקשות להיתרים.

[illegible]

הרכב הוולקחש"פ הוא על פי תיקון 103 לחוק התו"ב שנכנס לתוקף באוגוסט 2015.

*נציג המועצה הארצית בוולקחש"פ הוא נציג רשות הטבע והגנים.

****אין מינוי לנציג/ה המהנדסים והאדריכלים.**



33. ולקחש״פ – לוחות זמנים

החלטות הוולקחש״פ מתפרסמות בקובץ ההחלטות. לשם הנגשה מהירה של החלטות מוסד התכנון לכל המעורבים ולציבור הרחב, אחרי כל דיון מופץ קובץ החלטות הכולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. עפ״י החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון תוך שלושה ימים מיום הדיון.

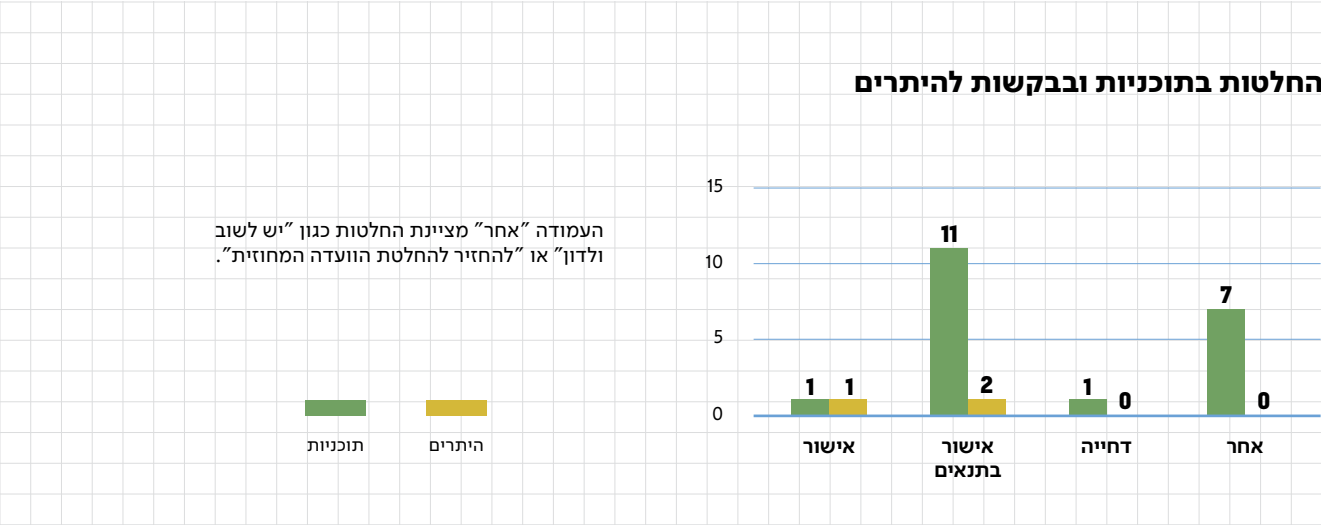
ב־2018 כל קובצי החלטות הוולקחש״פ (14 דיונים) פורסמו תוך שלושה ימים מיום הדיון.

4. 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 נדרשות לאישורה.

4א. ולחוף – דיונים והחלטות

בשנת 2018 דנה הוולחוף במגוון נושאים, בין היתר אישרה את עדכון מדיניות הפטור, הקובעת אלו נושאים יהיו פטורים מאישורה, דנה בניתוח של תאי שטח במסגרת תמ״א 9/13 א ואישרה פתרונות למיגון מצוקי הים התיכון. להלן הצגת החלטות הוולחוף לפי הנושאים שעלו בדיוניה.



סה״כ התקבלו 20 החלטות בתוכניות ושלוש החלטות בבקשות להיתרים.



4ב. ולחוף – לוחות זמנים

מועדי פרסום קובץ החלטות

החלטות מליאת הוולחוף מתפרסמות בקובץ החלטות. לשם הנגשה מהירה של החלטות מוסד התכנון לכל המעורבים ולציבור הרחב, אחרי כל דיון מופץ קובץ החלטות הכולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. עפ"י החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון תוך שלושה ימים מיום הדיון.

90% מהחלטות מליאת הוולחוף (9) פורסמו במועד, החלטה אחת פורסמה באיחור של עד שבעה ימים.

5. הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות [ות"ל]

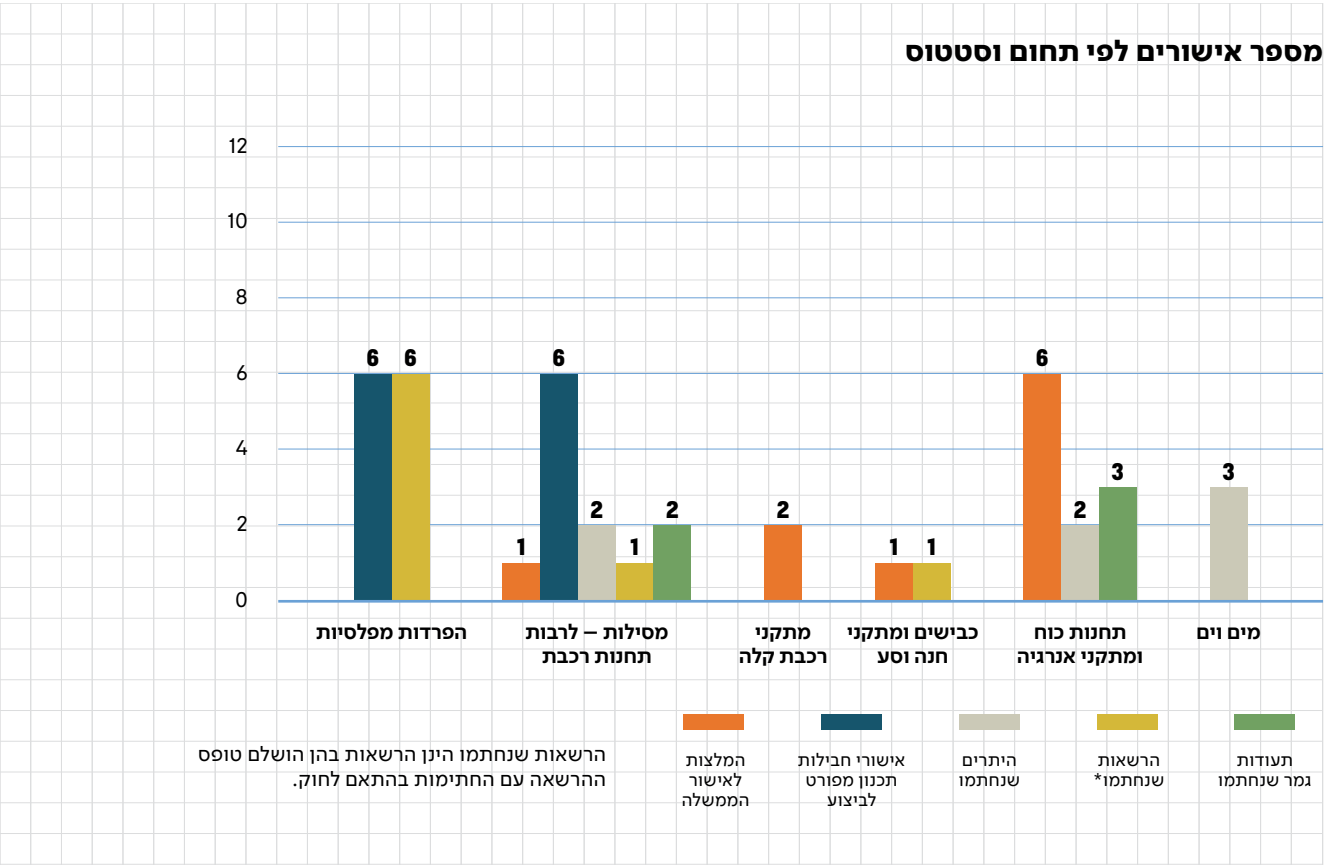
הוועדה לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות מלווה, מבקרת ודנה בתוכניות לתשתית לאומית (כגון דרכים, מסילות, תחנות כוח, שדות תעופה, מתקני התפלה ועוד), באישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע ובמתן היתרי בנייה למתקני תשתית מכוח תוכניות אלו.

בענייני תכנון ובנייה הנוגעים לתשתיות לאומיות, לוועדה כל הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית. הוות"ל רשאית להקים ועדות משנה ולהקנות להן חלק מתפקידיה.

בין מוסדות התכנון הארציים הוות"ל היא היחידה שמשמשת גם רשות רישוי, עבור תוכניות שאושרו בסמכותה בדומה לוועדות ו/או לרשויות הרישוי המקומיות. לפיכך מסלול הקידום של תוכנית בוות"ל הוא במתכונת של "תוכנית אחת בוועדה אחת".

בתיקון 107 לחוק התכנון והבניה התווספה "תשתית תיירות" לתשתיות לאומיות והוגדר הרכב מליאת הות"ל בהתאמה. במסגרת תיקון 114 לחוק התכנון והבנייה שאושר בשנת 2017, התווסף מתקן אחסון נפט להגדרת תשתית לאומית, וחברת קצא"א (קו צינור אילת-אשקלון) נוספה לרשימת הגופים הרשאים להכין תוכנית לתשתית לאומית.

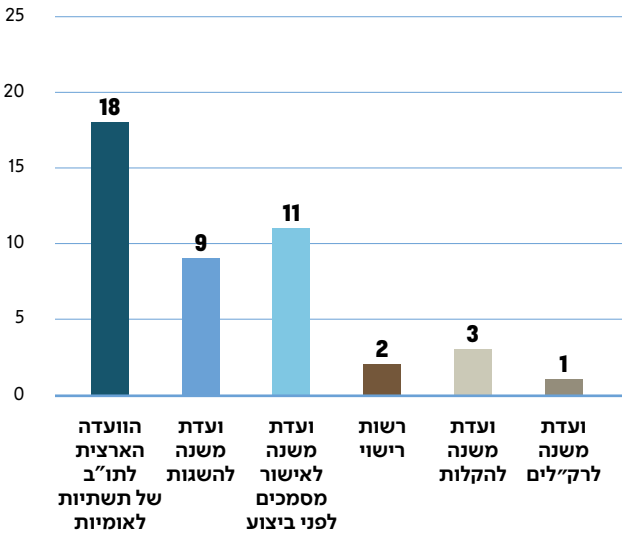
5א. ות"ל – תפוקות (תוכניות ואישורים)



בשנת 2018, הות"ל המליצה לממשלה לאשר 10 תוכניות.

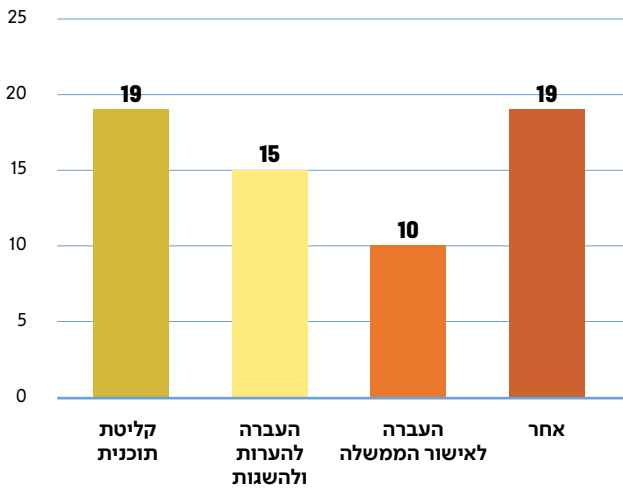
5ב. ות"ל – דיונים והחלטות

דיונים



לוות"ל שלוש ועדות משנה מרכזיות: רשות רישוי, ועדת משנה להערות ולהשגות ועדת משנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע. החל משנת 2018 החלו לפעול שתי ועדות משנה נוספות: ועדת משנה להקלות ועדת משנה לתוכניות רק"ל.

החלטות בתוכניות



הגרף מציג החלטות שהתקבלו במליאת הוות"ל.

קליטת תוכנית – החלטות שהתקבלו ממועד הצגת התוכנית לוועדה בדיון לפי סעיפים 77/78 ועד ההחלטה על העברה להערות והשגות (כולל).

העברה להערות ולהשגות – החלטות שהתקבלו בדיון במליאה להעברת התוכנית להערות והשגות.

העברה לאישור ממשלה – החלטות שהתקבלו במליאה לאחר הדיון בהערות ובהשגות והמלצה לממשלה לאשר את התוכנית.

אחר – דיונים בנושאים כלליים ובשינויים לתוכניות שאושר.

סה"כ התקבלו 63 החלטות.

מדובר בעלייה ביחס לדיווח בשנה שעברה (52 החלטות).

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים ב־2018 והומלצו לממשלה

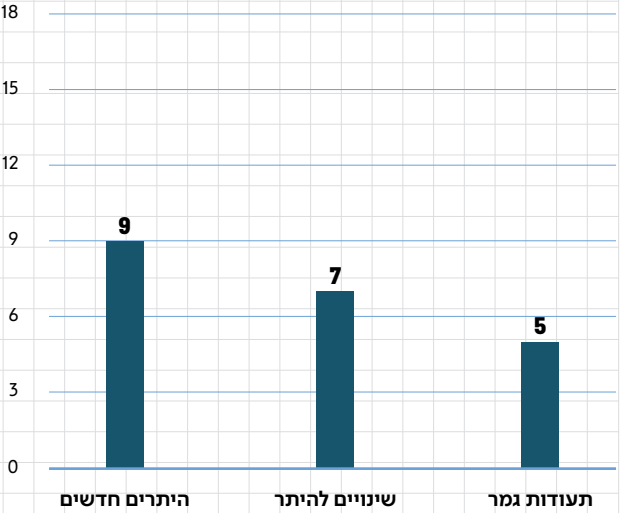
תחום	מהות הפרויקט	
תחנות כוח ומתקני אנרגיה	— חוות טורבינות רוח בתל פארס ברמת הגולן — מתקן פוטו וולטאי בתמנע — מתקן פוטו וולטאי בדימונה — קו 161 ק"ו בין החולה לצומת בראון — קו 161 ק"ו בין נצרת לאזור התעשייה ציפורית — קו 161 ק"ו בין אור יהודה לבארות יצחק (תכנית משלימה)	
דרכים ומסילות	מחלף בני ברית מסילה רביעית ברצועת האיילון	
רכבות קלות	קו סגול מזרחי קו חום מערבי	

פרויקטים המקודמים בוות"ל נכון לסוף 2018 (בתהליך)

תחום	מהות הפרויקט	נקלטו בשנת 2018
קווי מטר	— 3 קווי מטר במטרופולין תל אביב והמרכז	3
קווי חשמל	— קו 400 ק"ו עוקף ראש העין — קו 161 ק"ו מאלון תבור לנצרת	2
מסילות ברזל	מסילת נהר הירדן בין בית שאן לגשר שיח חוסין מסילה בירושלים	2
מתקנים תרמיים לטיפול בפסולת	מתקן תרמי באורון מתקן תרמי בנאות חובב	2
דלקים	הסדרת מתחמי וקווי קצא"א	1
תיירות	מלונות אסטרל באילת	1

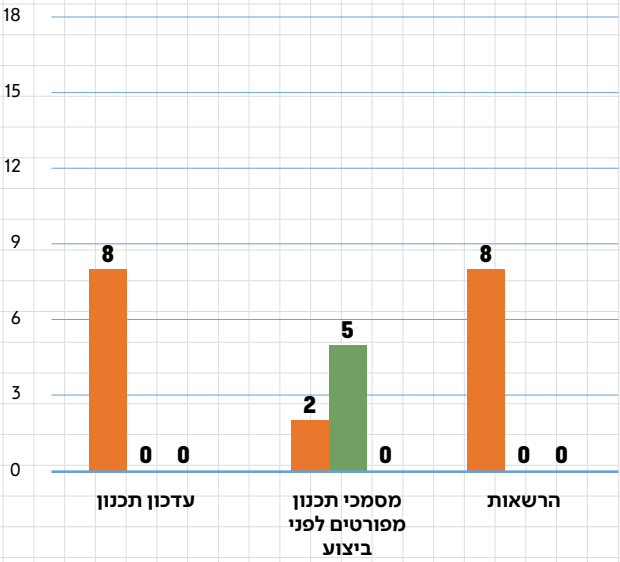
החלטות רשות הרישוי

ב"היתרים חדשים" נכללים גם היתרים שהופקו כתוצאה מבקשות לשינוי בהיתרים חתומים שנדרשו במהלך הביצוע. היתר מסוג זה הוא למעשה היתר חדש המחליף את ההיתר הישן. כמו כן נכללו 7 "שינויים להיתר" כגון הארכה של היתר, חידוש תוקפו, תוקף שינוי תנאי מסוים וכו'.



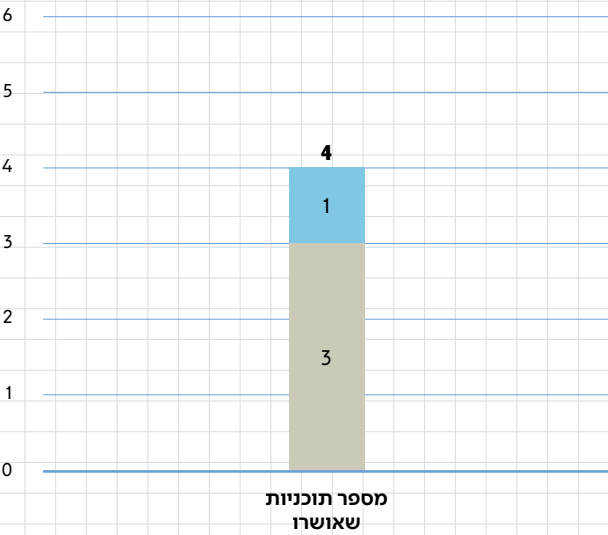
החלטות ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

אשר
נדחה
אשר בתנאים



החלטות ועדת משנה להקלות

אישור פרסום
הקלה
דיון באישור
ההקלה



			
נוכחות של מתחם ל-40%	נוכחות בין 40% ל-59%	נוכחות בין 60% ל-79%	נוכחות של 80% ומעלה

6. הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור [ותמ"ל]

הוותמ"ל, הוקמה מכוח חוק הוותמ"ל (הוראת שעה, אוגוסט 2014), שנועד להגדיל בפרק זמן קצר את היצע יחידות הדיור המאושרות במדינת ישראל ולייצר היקף משמעותי של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ולהשכרה במחיר מופחת. חוק הוותמ"ל הוא חלק ממגוון פעולות שנוקטת הממשלה בהתמודדות עם משבר הדיור.

טרם הגשת תוכנית מועדפת לדיור לוותמ"ל, נדרשת הממשלה או ועדת שרים שמונתה מטעמה (קבינט הדיור), להכריז על קרקע – מתחם מועדף לדיור. הכרזה זו ניתנת על פי החוק, לפי המלצת מנכ"לית מינהל התכנון ועפ"י המלצת צוות מייעץ בקרקע מרובת בעלים. הגופים הרשאים להגיש תוכנית מועדפת לדיור, הם רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, משרד האוצר ביישובי מיעוטים וכל מי שקיבל הרשאה לכך על פי החוק. באוגוסט 2017 נכנס לתוקפו תיקון 4 לחוק הוותמ"ל ובו נקבע כי ניתן להגיש לוועדה גם תוכניות לפינוי בינוי בקרקע מרובת בעלים.

תוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) היא תוכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל וכוללת לכל הפחות 750 יחידות דיור. תוכנית מועדפת לדיור ביישוב מיעוטים יכולה לחול גם על קרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 200 יחידות דיור. תוכנית מועדפת לדיור במתחם לפינוי בינוי היא בתחום יישוב עירוני, שמספר תושביו עולה על 10,000 נפש, והיא כוללת לפחות 500 יחידות דיור.

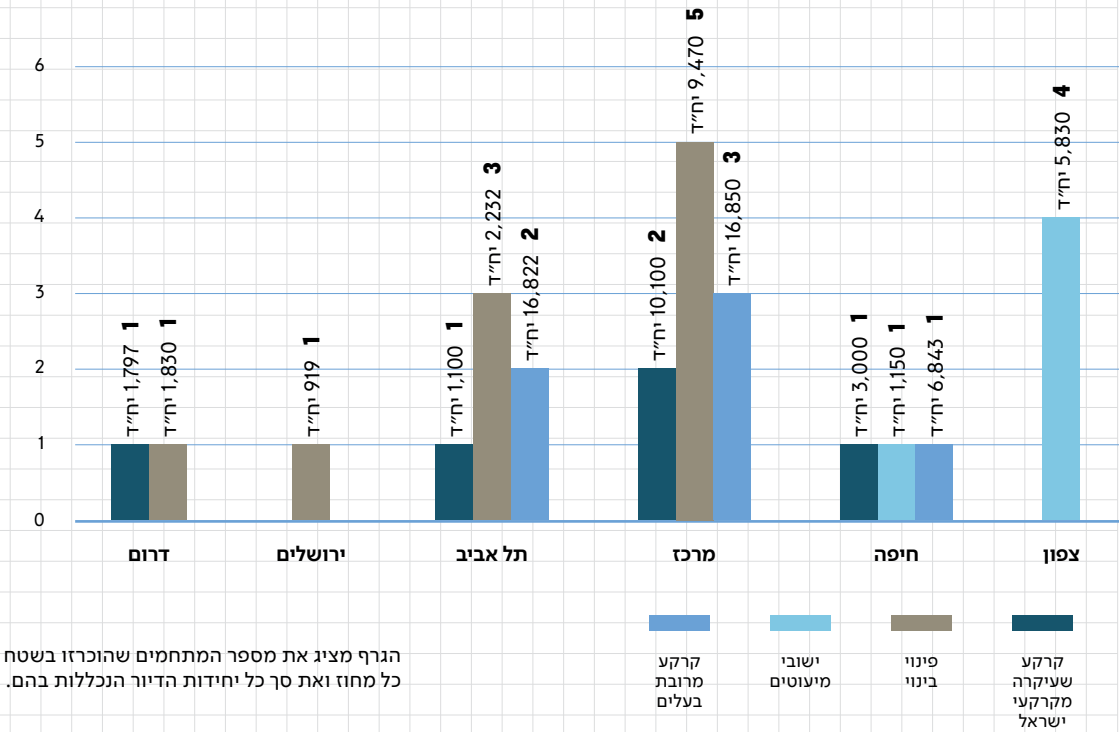
6א. ותמ"ל – תפוקות

הכרזות

סה"כ הוכרזו **26 מתחמים** ב־2018, **בהם כ־77,950 יחידות דיור**. מתוכם עשרה מתחמים הם מתחמי פינוי בינוי בשטחים עירוניים קיימים, ושישה מתחמים – בקרקע מרובת בעלים. קרי, מרבית המתחמים שהוכרזו בשנת 2018 משקפים את מדיניות התוכנית האסטרטגית לשנת 2040 לעידוד ציפוף וניצול מיטבי של שטחים בנויים. פרויקטים אלה הם בעלי מורכבות גבוהה, הן בתכנון והן במימוש.

הכרזת מתחמים לפי מחוזות ומסלולי הכרזה

[מספר מתחמים ומספר יח"ד]



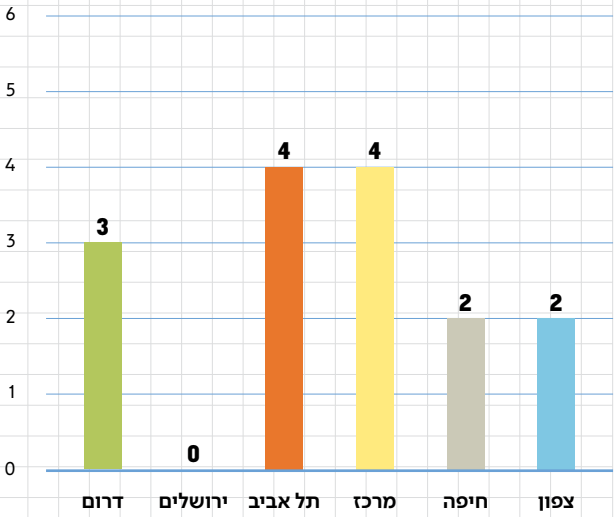
מכניסת חוק הוותמ"ל לתוקפו בשנת 2014 ועד לשנת 2018 (כולל) הכריזה הממשלה על **108 מתחמים**, הכוללים כ־**386,000 יח"ד**.

תוכניות

תוכניות שאושרו

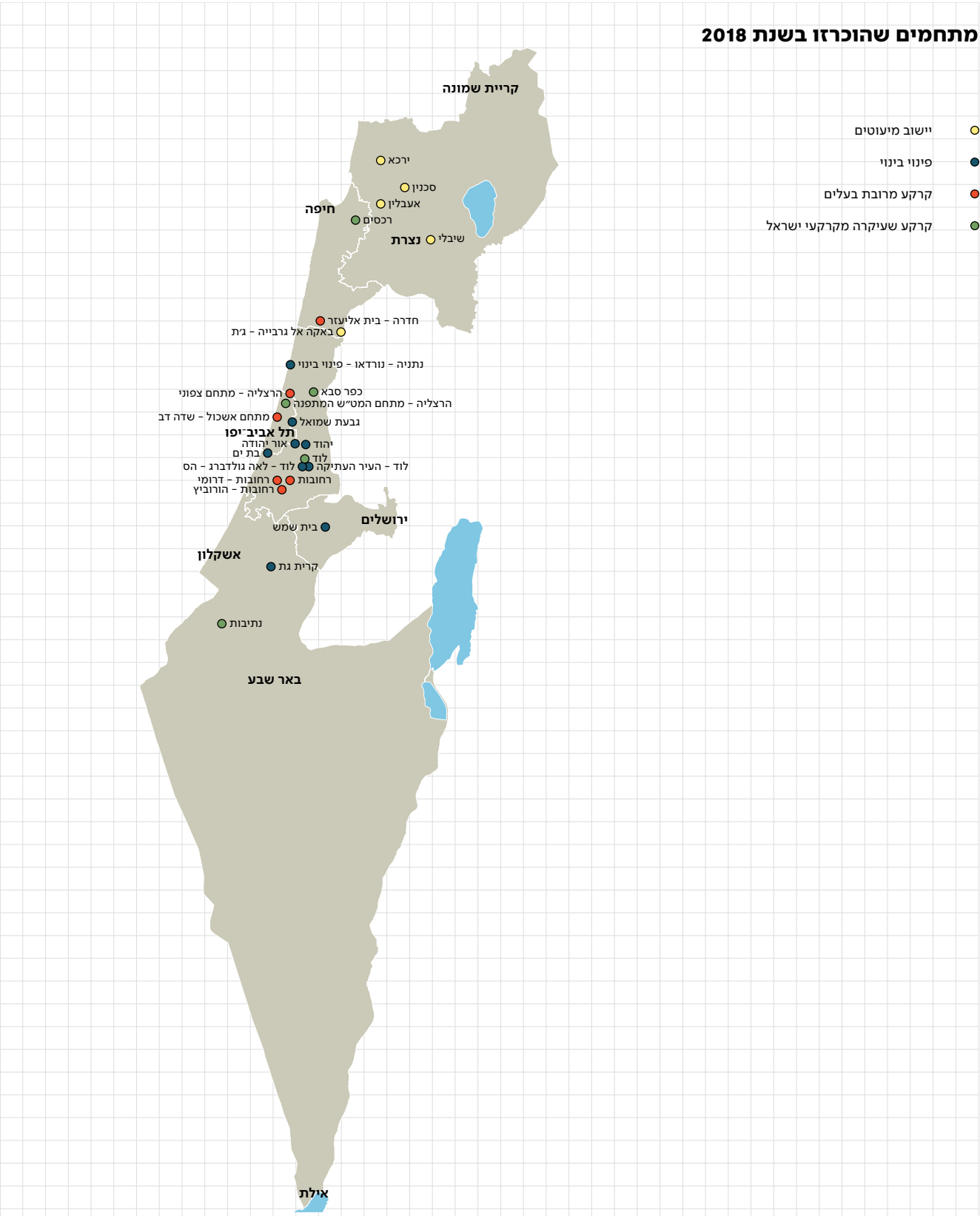
[מספר תוכניות]

למטרות השנתון, תוכנית מאושרת היא תוכנית שהופק נוסח לפרסום אישורה ברשומות.



סה"כ בשנה האחרונה אישרה הוותמ"ל 15 תוכניות.

מתחמים שהוכרזו בשנת 2018



תוכניות בהליכים ("פתוחות")

[מספר תוכניות]

בהליך אישור	ממתינות להכרעה בתוכנית	בהפקדה	במילוי תנאים להפקדה	בבדיקה תכנונית	בקליטה
3	3	4	7	1	1

תוכניות "פתוחות" הן תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים. התוכניות משובצות בעמודות לפי הסטטוס האחרון שלהן בשנת 2018 – כל תוכנית בהתאם לשלב האחרון שהגיעה אליו בעת הדיווח.

בקליטה – תוכניות שנקלטו בוותמ"ל אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – תוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – תוכניות שהוחלט להפקידן אבל לא היה עדיין פרסום של הפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – תוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – תוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישורן/ דחייתן.

בהליך אישור – תוכניות שאישרה הוועדה אך עדיין לא הופק להן נוסח לפרסום האישור ברשומות.

נכון לסוף שנת 2018 מקודמות בוותמ"ל 19 תוכניות בהליך סטטוטורי.

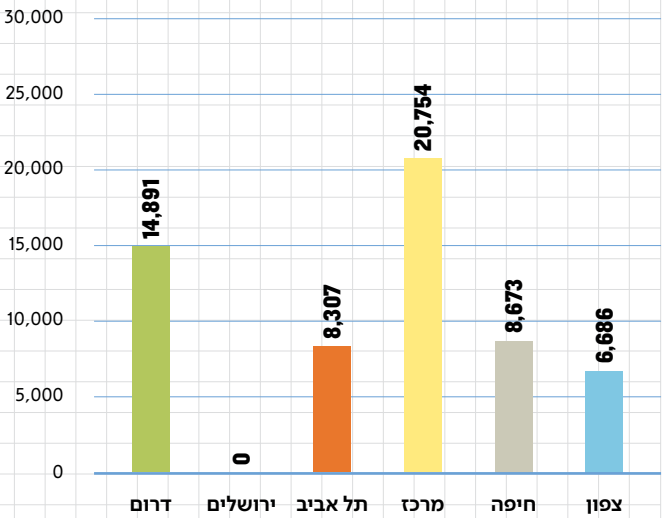
יחידות דיור

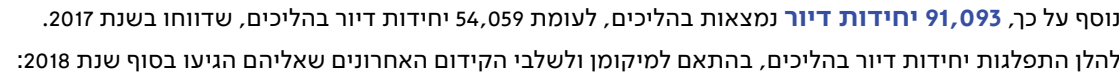
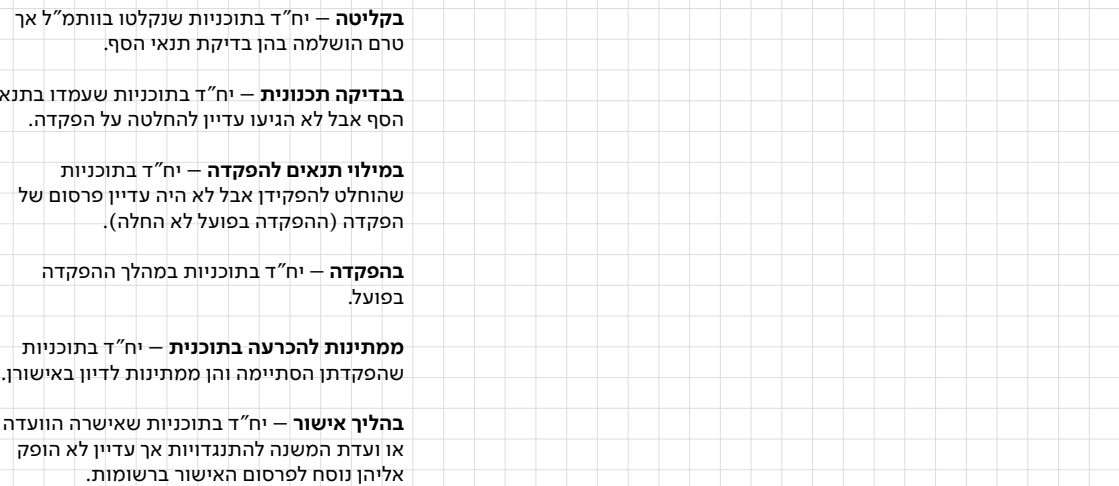
בשנת 2018 אישרה הוותמ"ל 59,311 יחידות דיור,

גידול לעומת שנת 2017 בה אישרה הוותמ"ל 41,802 יחידות דיור.

יחידות דיור שאושרו ע"י הוותמ"ל לפי מחוזות

[יח"ד]

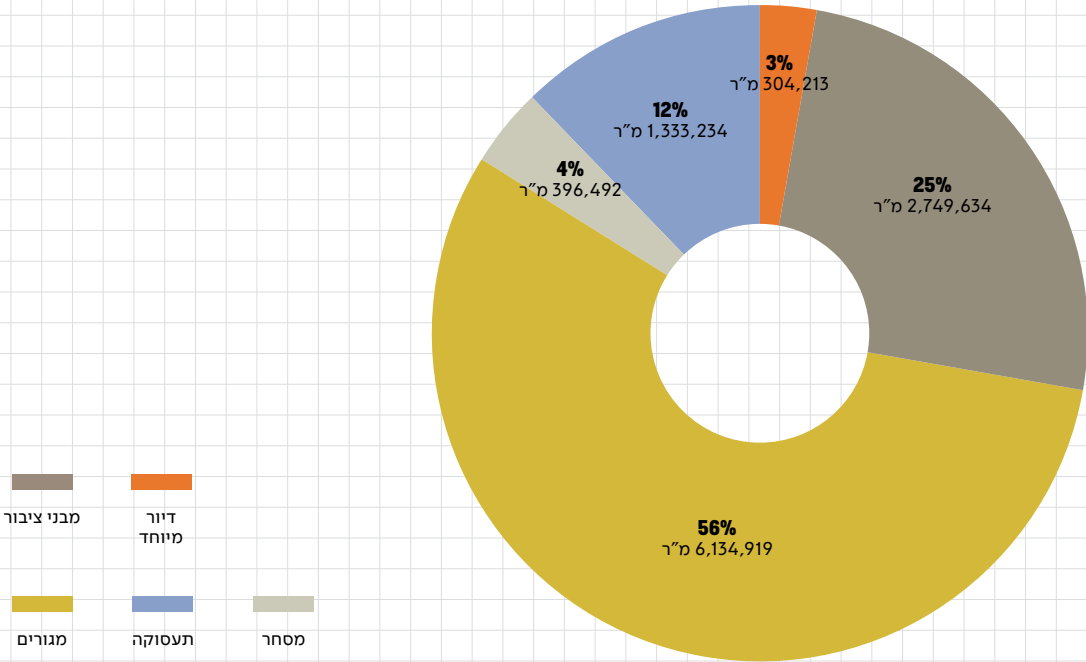




מערך שימושי הקרקע בתוכניות

כדי להבטיח פיתוח עירוני מאוזן, לצד המגורים בתוכניות המאושרות בוותמ"ל, מתוכננים ייעודי קרקע נוספים. בעיקר חשוב להדגיש את היקפי התכנון בייעודים של מבני ציבור ותעסוקה. כמו כן, לשם הבטחת ישימות התוכניות, מקפידה הוועדה לכלול בהן פתרונות תחבורה מערכתיים.

שימושי קרקע עיקריים בתוכניות שאושרו ב־2018
[מ"ר בנייה ואחוזים]



ב־2018 אישרה הוותמ"ל סך של 10,918,492 מ"ר של בנייה חדשה בכל שימושי הקרקע.

התפלגות שימושי הקרקע דומה לזו של שנת 2017 , עם ירידה קלה במשקלם היחסי של שטחי תעסוקה ועליה בשטחים המיועדים למבני ציבור.

6ב. ותמ"ל – דיונים והחלטות

החלטות בתוכניות

[מספר החלטות]

מספר החלטות				מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות בתוכנית	החלטות על אישור תוכנית	החלטות על הפקדת תוכנית בתנאים		
43	7	18	18	24	מליאת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור
20	7	13*		16	ועדת משנה להתנגדויות
18	18			18	ועדה למתחמים מועדפים לדיור – שולחן עגול

ב"החלטות אחרות" הכוונה להחלטות כגון "לקיים דיון נוסף", "להמליץ על אישור תוכנית" או תיקון החלטה.

מליאת הוועדה קיימה 24 דיונים, ועדת המשנה להתנגדויות קיימה 16 דיונים.

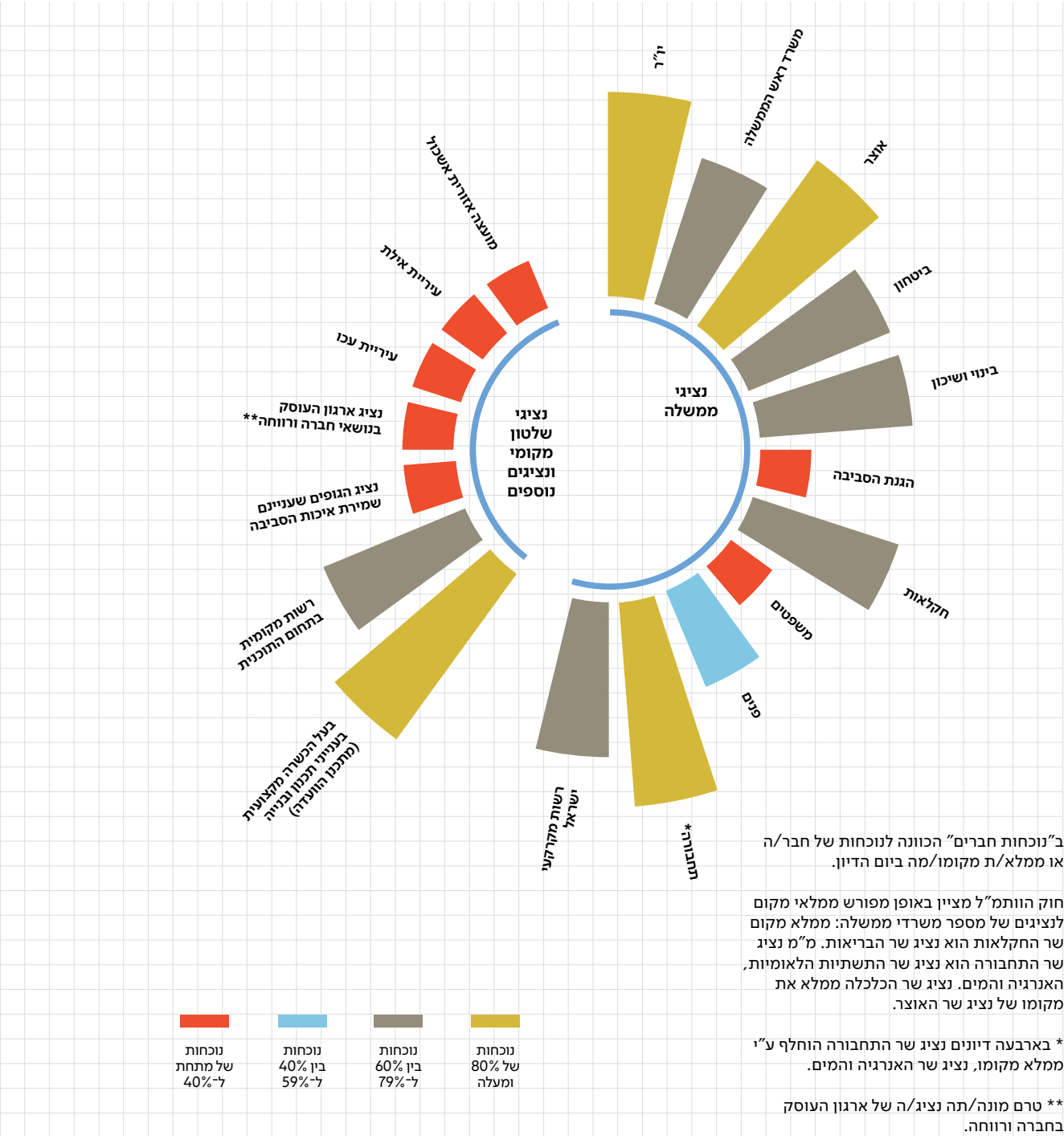
כחלק מעבודת הוועדה ולצורך מתן מענה למחלוקות השונות עוד לפני כניסת התוכנית למסלול הסטטוטורי, בכל תוכנית המקודמת בוותמ"ל, מתקיים דיון במתכונת של "שולחן עגול". בדיון זה משתתפים חברי הוועדה, נציגי הרשות המקומית, נציגים של לשכות התכנון המחוזיות, נציגי אגפים שונים במינהל התכנון, רשויות הסמוכות ליישוב שהתוכנית חלה בו וכן גופים ממשלתיים רלוונטיים אחרים.

בשנת 2018 התקיימו 18 דיוני שולחן עגול.

נוכחות חברים

הוותמ"ל פועלת במתכונת של "תוכנית אחת בוועדה אחת", והוקנו לה מרבית הסמכויות של המועצה הארצית.

להלן תרשים המציג את שעור נוכחות חברי הוותמ"ל בדיוניה.



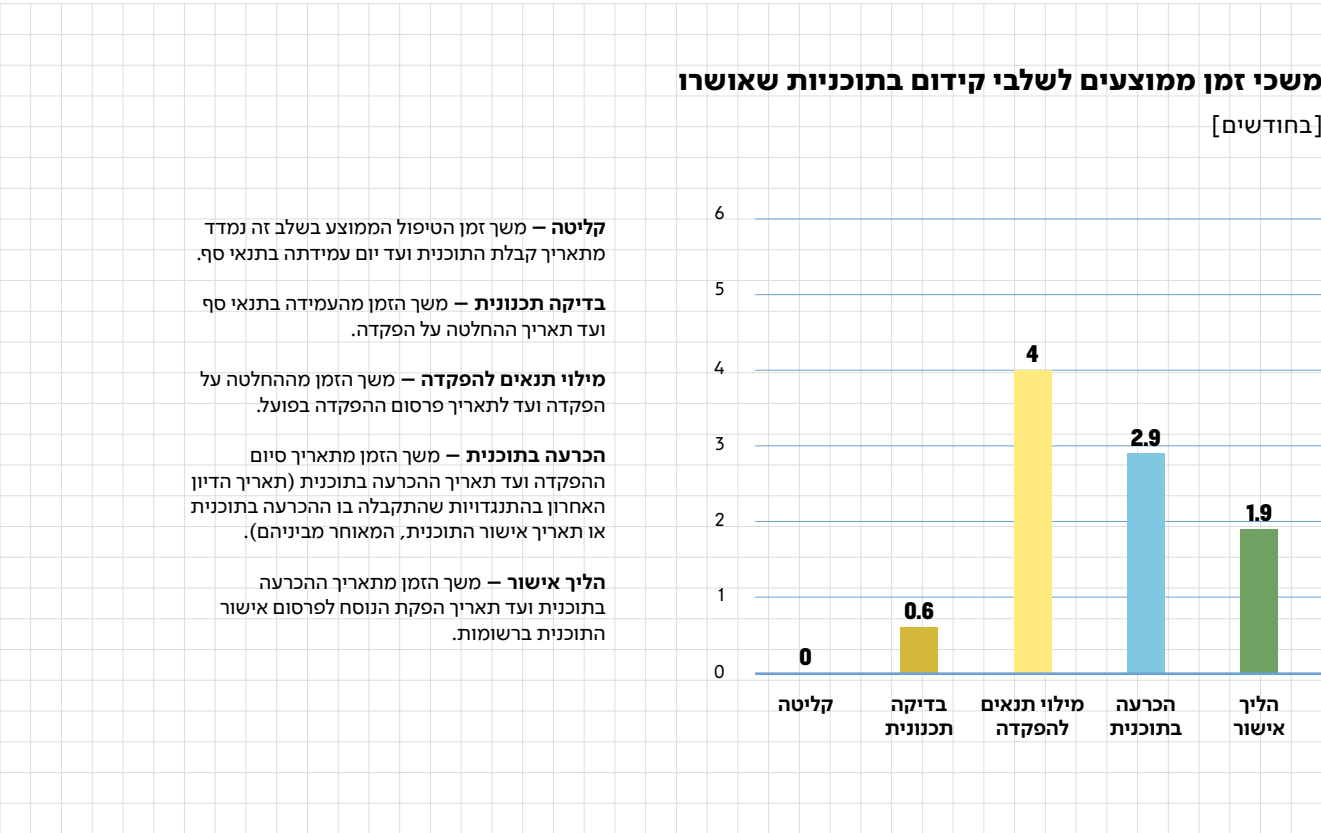
ג. ותמ"ל – לוחות זמנים

לאחר כל דיון במליאת הוותמ"ל מתפרסם קובץ, הכולל את כל החלטותיה בדיון זה (קובץ ההחלטות).

על פי חוק התכנון והבנייה יש לפרסם את קובץ ההחלטות תוך שלושה ימים מיום הדיון.

ב־2018 פורסמו 96% מקובצי ההחלטות של מליאת הוותמ"ל במועד (23 קבצים).

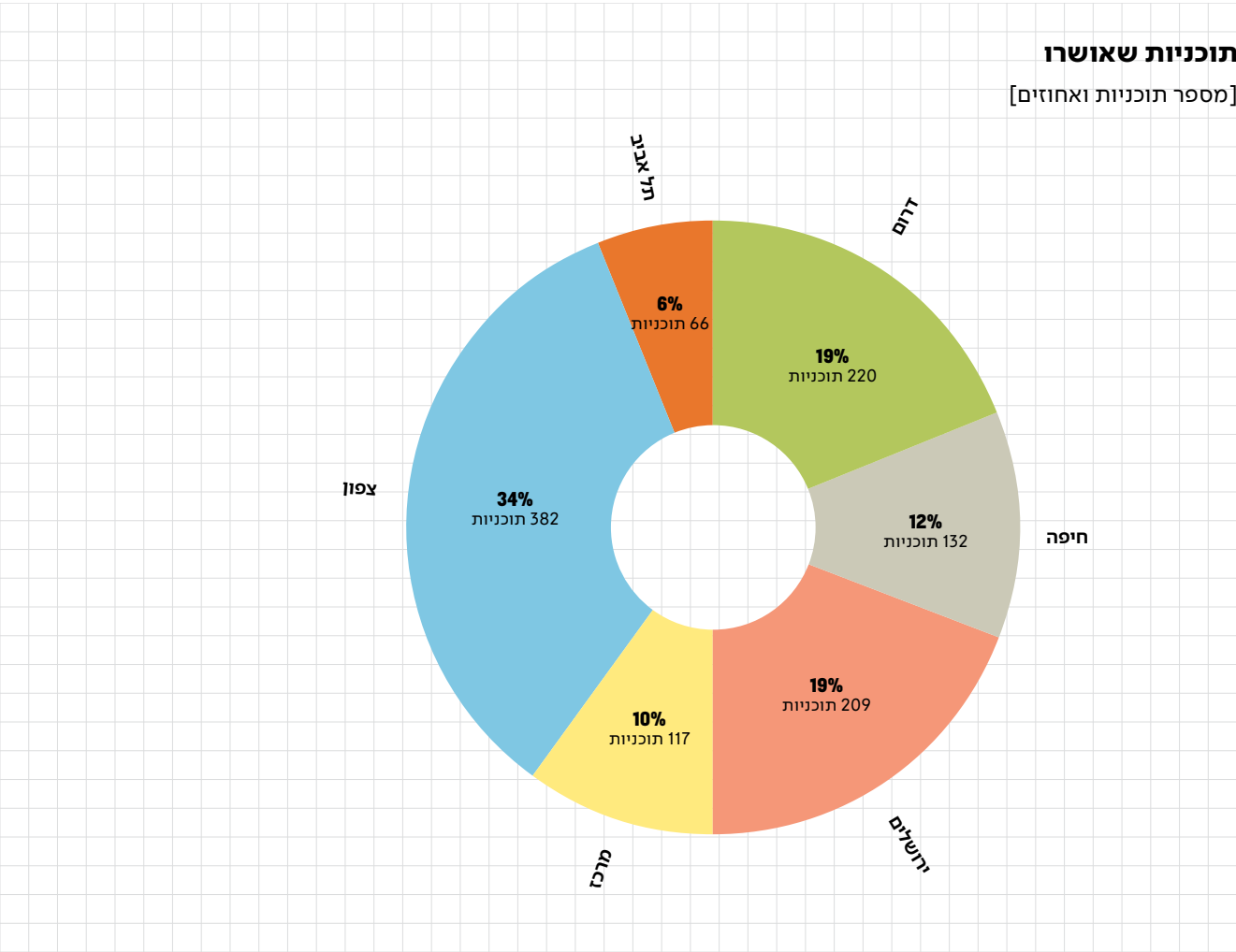
ו־4% (קובץ אחד) פורסם באיחור של עד שבעה ימים.



משך הזמן הממוצע לאישור תוכנית בוותמ"ל ב־2018, מיום קליטתה ועד לפרסומה ברשומות (לרבות תקופת ההפקדה), היה 11.5 חודשים.

תוכניות

בגרפים המוצגים בחלק זה נלקחה בחשבון כלל הפעילות בכל סוגי התוכניות, לרבות תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב (למעט הגרף המפרט משכי זמן טיפול בתוכניות שאושרו).



סה"כ אישרו הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה 1,126 תוכניות.

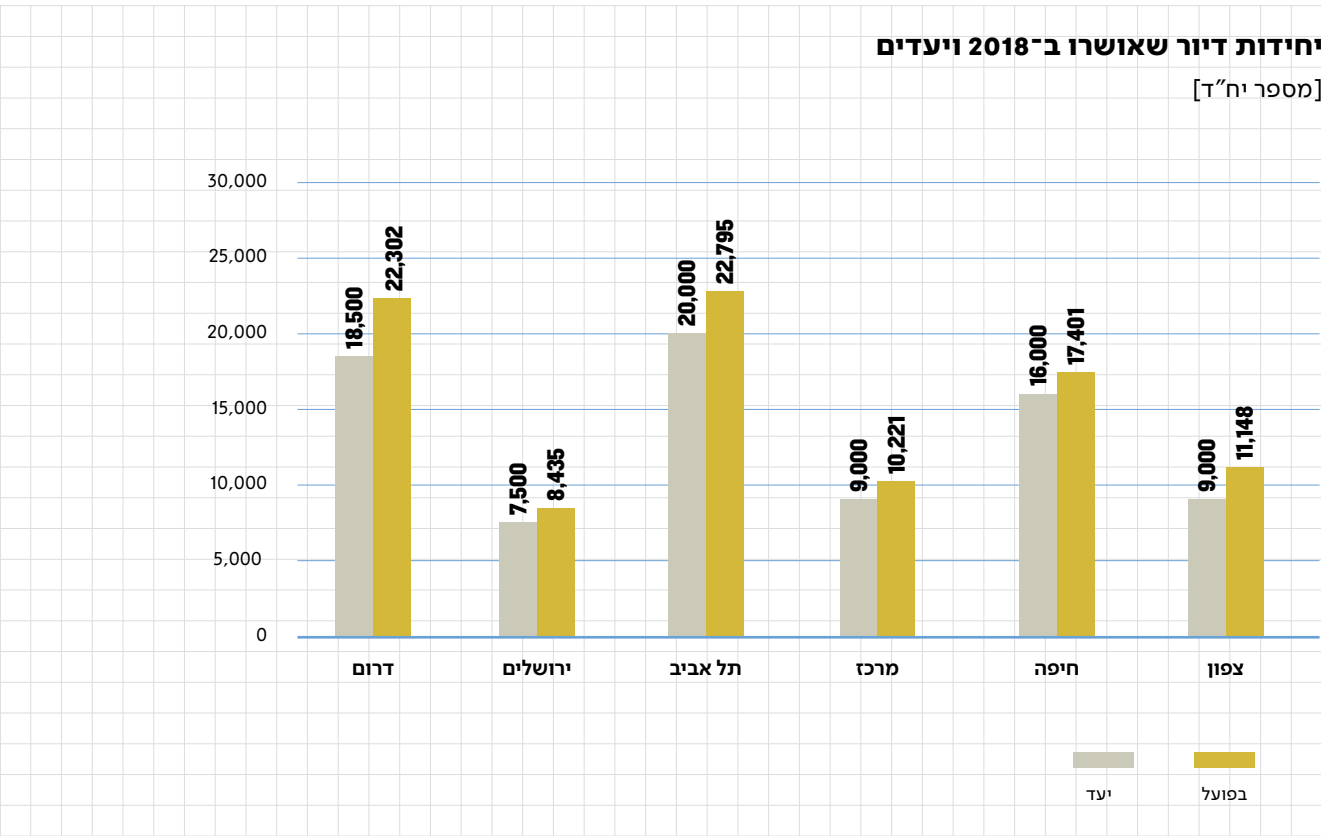
הוועדה המחוזית במחוז צפון אישרה מעל שליש מכל התוכניות שאושרו ב־2018. במחוזות דרום וירושלים אושרו תוכניות בשיעור נמוך במקצת מזה של 2017. יתר המחוזות שמרו על חלקם בהשוואה ל־2017.

סיכום פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה

יחידות דיור

בשנת 2018 אושרו בוועדות המחוזיות 92,301 יחידות דיור.

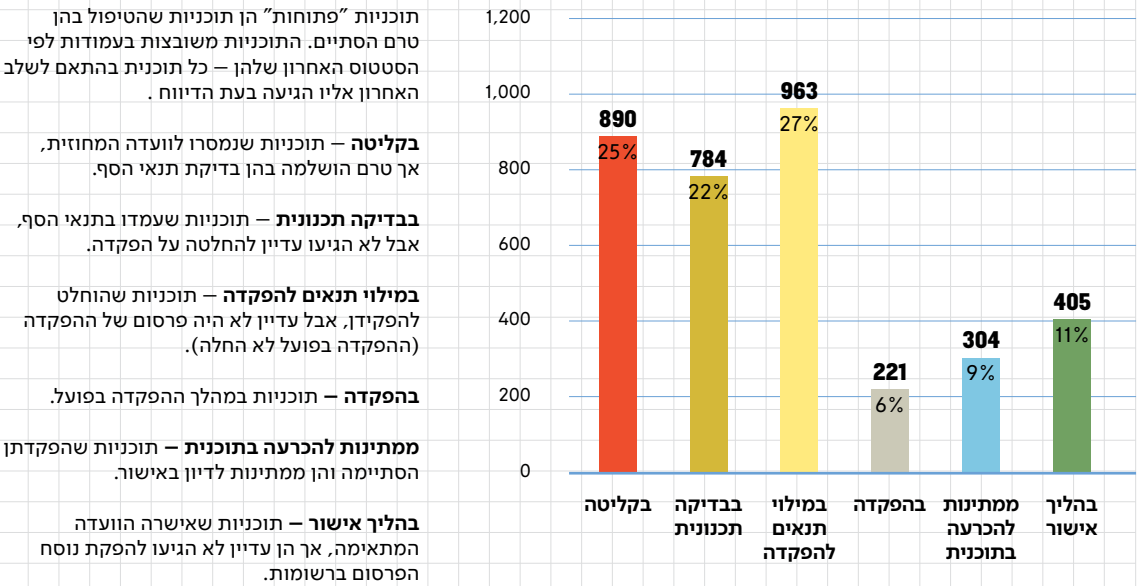
להלן תרשים המציג את יחידות הדיור שאושרו בשנת 2018 ע"י הוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה בהשוואה ליעדים שנקבעו בתוכנית העבודה.



מספר יחידות הדיור שאושרו בכל המחוזות עולה באופן ניכר על היעדים שנקבעו.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

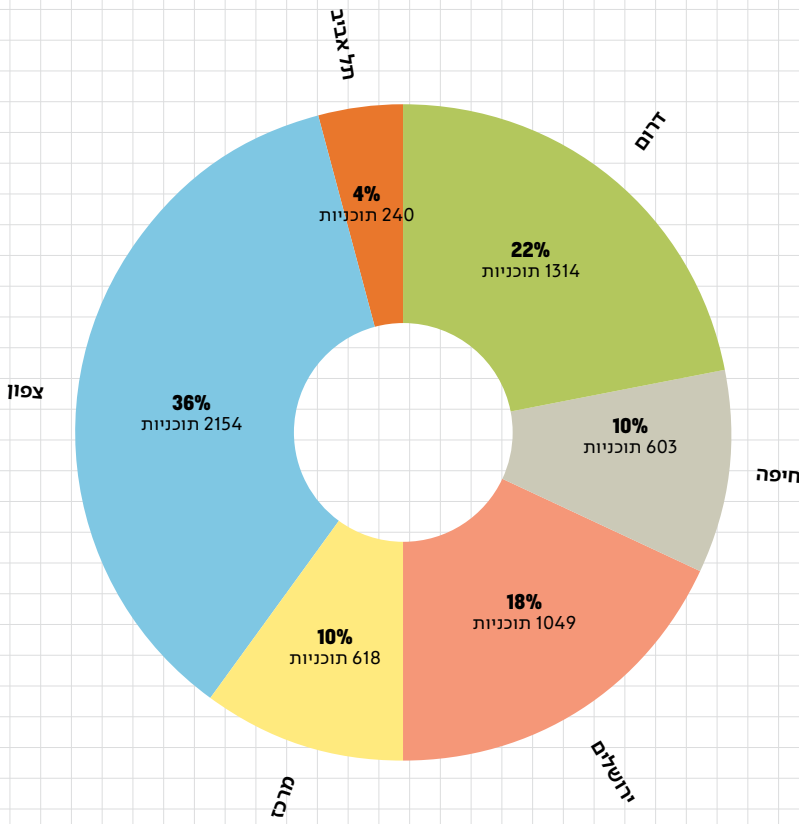
[מספר תוכניות ואחוזים]



סה"כ בשנת 2018 היו **3,567 תוכניות בהליכים**, יותר מרבע מהתוכניות בהליכים נמצאו בשלב של "מילוי תנאים להפקדה". שלב זה הוא משמעותי מאד בקידום של תוכנית, הן בהיקפו והן במשך הזמן הנדרש להשלמתו, בין השאר משום שבשלב זה משקל רב לפעילות מגיש התוכנית.

תוכניות שקודמו וטופלו

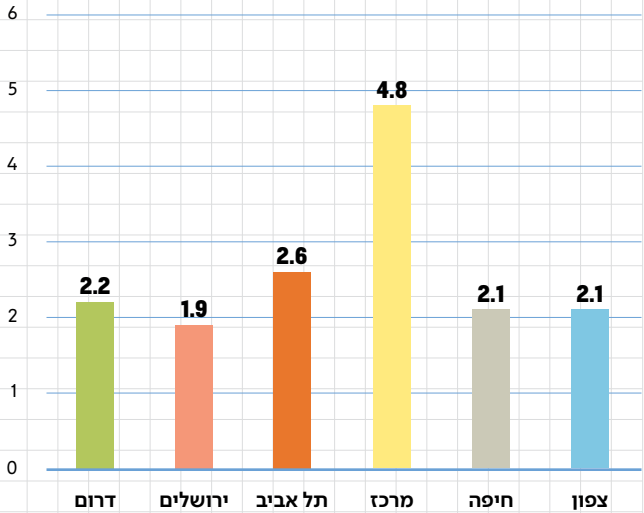
[מספר תוכניות]



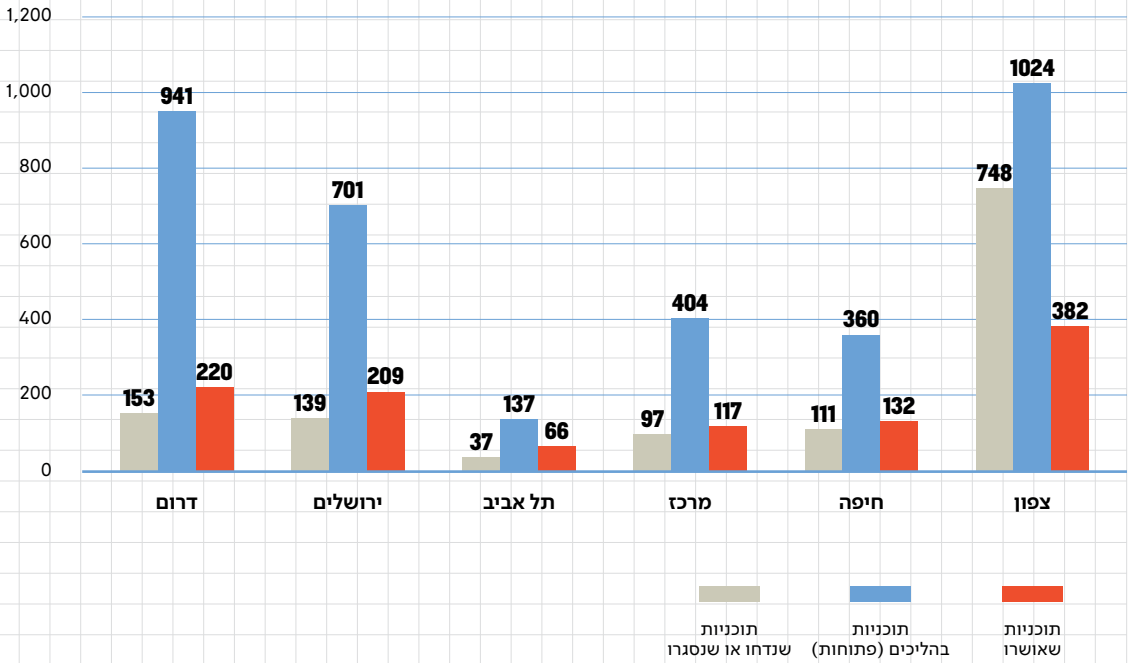
בשנת 2018 טיפלו הוועדות המחוזיות ב־**5,978 תוכניות**. מספר זה כולל תוכניות שאושרו, תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים ותוכניות שנדחו או נסגרו, והוא גדול בכ־9% ממספר התוכניות שקודמו וטופלו לפני שנה.

משך הטיפול בתוכניות שאושרו
[בשנים]

הגרף בוחן את כל התוכניות שאושרו בשנת 2018 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 שטופלו לפי מצב התוכנית ומחוז
[מספר תוכניות]



בדומה לשנה הקודמת, כ־60% מהתוכניות שקודמו וטופלו ב־2018 היו תוכניות "פתוחות" שהטיפול בהן עדיין לא הסתיים.

משכי זמן ממוצעים לאישור תוכניות

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

זמן ממוצע להכרעה בתכנית היה 1.7 שנים. זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות דווח ב־70% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב־2018.

ב־2018 זמן ממוצע ארצי כולל לאישור תוכנית היה 2.4 שנים.

זמן ממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה. ניתן לציין שיפור בממוצע הארצי בהשוואה לממצאים מקבילים בשנת 2017, שבה הממוצע היה 2.6 שנים.

פירוט פעילות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה

בחלק זה מוצגת הפעילות של כל אחת מהוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה, בשישה מחוזות: צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים ודרום.

כאמור, נתוני תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, מדווחים בנפרד מנתוני תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כלל יישוביות. ההפרדה נובעת מהצורך להכיר במטרות השונות, בהיקף, ברמת המורכבות ובמתווה הקידום של שני סוגים אלה של תוכניות.

חשוב לציין שנתוני תוכניות ויחידות דיור ב"הליכים" מציגים תמונת מצב הנכונה ל-31.12.18.

דיווח פעילות הוועדות המחוזיות נועד, בין השאר, לקיים את הוראות החוק בעניין פרסום דוח שנתי של מוסד תכנון. מבנה הצגת הנתונים של פעילות המחוזות הוא מבנה אחיד, אך מודגשים גם אפיונים ייחודיים. למשל, מתוארות ועדות המשנה של מליאת הוועדה המחוזית.

1. מחוז צפון

שטח המחוז (קמ"ר)

4,639

רשויות מקומיות

94

יישובים

421

מרחבי תכנון

35

אוכלוסייה (בנפשות)

1,422,916

צפיפות (נפש / קמ"ר)

307



וא. מחוז צפון – תפוקות

תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז צפון 2,135 תוכניות (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן **762 תוכניות חדשות**, שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה **הסתיים הטיפול ב־1,125 תוכניות**.

מספר זה כולל **377 תוכניות שאושרו, ו־748 תוכניות** שנדחו/ נסגרו מסיבות שונות (66% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים). ניכרת עליה בשיעור התוכניות שנדחו לעומת שנת 2017 (57%), כמו כן, בולט שיעורן הנמוך של התוכניות שאושרו (34%), ביחס לשיעור הגבוה של תוכניות שנדחו או נסגרו במהלך השנה (66%). פער זה נובע ממדיניות מינהל התכנון לסיום טיפול בתוכניות ישנות אשר אינן מקודמות.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

[מספר תוכניות]

תוכניות "פתוחות" הן תוכניות שהטיפול בהן טרם הסתיים. התוכניות משובצות בעמודות לפי הסטטוס האחרון שלהן – כל תוכנית בהתאם לשלב אליו הגיעה בסוף שנת 2018.

מניין התוכניות שבגרף כולל תוכניות דרך.

בקליטה – תוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

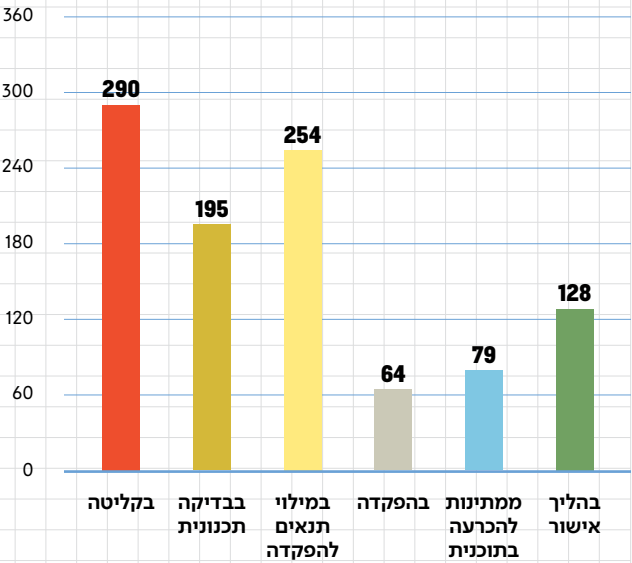
בבדיקה תכנונית – תוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – תוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – תוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – תוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

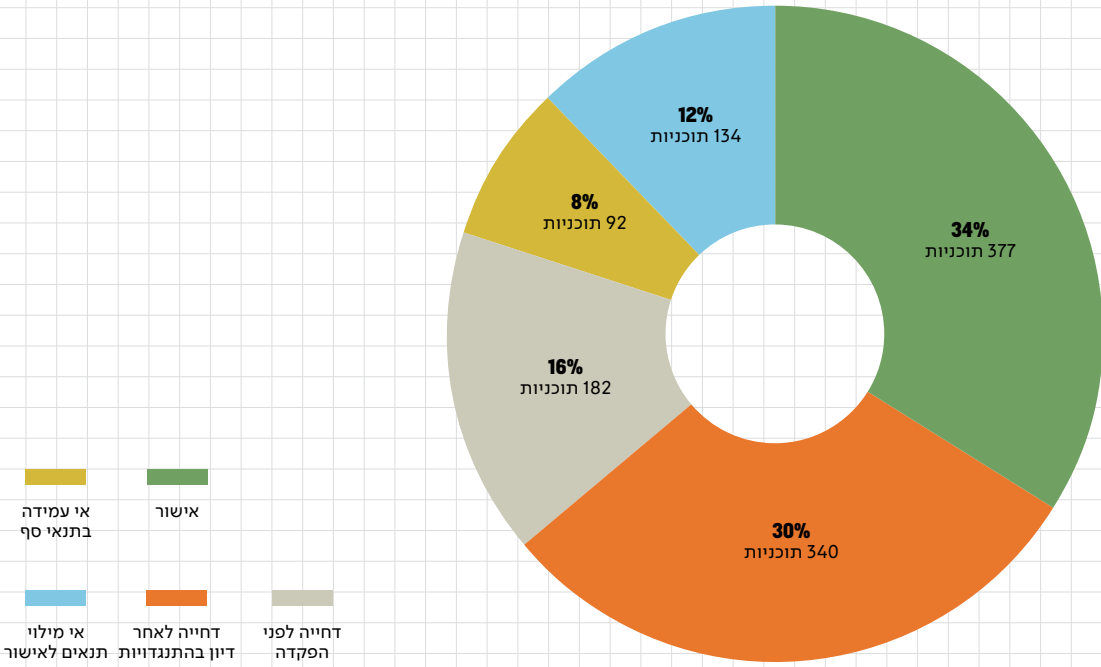
בהליך אישור – תוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.



בסוף שנת 2018 היו במחוז צפון 1,010 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



כמו כן, במחוז מקודמות **40 תוכניות כלל-יישוביות**, מהן 26 תוכניות בהליך תכנון (טרם מסירת התוכנית לוועדה המחוזית) ו־14 תוכניות בהליך סטטוטורי. בשנת 2018 **אושרו חמש תוכניות מתאר כוללות ליישוב**: נהריה, עין אל אסד, פסוטה, ראמה ושבלי-אום אל-גנם.

יחידות דיור

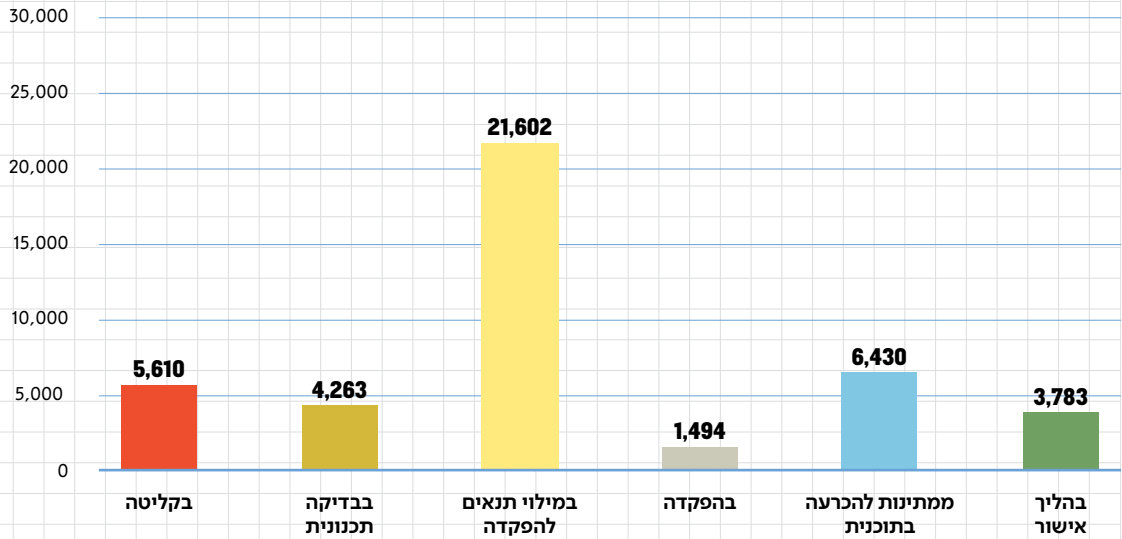
הוועדה המחוזית צפון אישרה השנה 11,148 יחידות דיור.

הגרף הבא מציג התפלגות יח"ד בתוכניות שבהליכים, בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.

סה"כ 43,182 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.

וב. מחוז צפון – דיונים והחלטות

מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות בתוכנית	החלטות אחרות*		
235	183	52	26	מליאת הוועדה המחוזית
168	136	32	22	ועדת משנה להתנגדויות
240	213	27	17	ועדת משנה לתוכניות מפורטות
123	104	19	13	ועדת משנה לנוף הגליל
481	463	18	20	ועדת משנה לתוכניות נקודתיות

ועדת המשנה לתוכניות מפורטות דנה בתוכניות בעלות היקף רחב יחסית: הרחבת יישובים של עד 10% משטח היישוב, שינויים משמעותיים בהתוויית דרכים, תוכניות שאינן צמודות דופן, תחנות תדלוק, תוכניות הכוללות תוספת של עד 200 יח"ד ושאינן להן השפעה כלל יישובית, וכן הגדלת אזורי תעסוקה עד 100 דונם.

ועדת משנה לתוכניות נקודתיות דנה בתוכניות בהיקף קטן יותר כגון שינוי, או צמצום תוואי דרכים מאושרות, שינויים בהקצאת שטחים לצורכי צבור, תוכניות המוסיפות עד 20 יח"ד או תכנון מחדש הכולל שינוי ביעודי קרקע עד 15 דונם.

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

במחוז צפון, נוסף למליאת הוועדה המחוזית ולוועדת המשנה להתנגדויות, קיימות שלוש ועדות משנה נוספות שבהן היקפי פעילות גבוהים.

ועדת משנה "נוף הגליל" דנה בנושאים שיש להם משמעות וחשיבות נופית – שטחים פתוחים, יערות ושמורות טבע, תוכניות באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה ודומיהם.

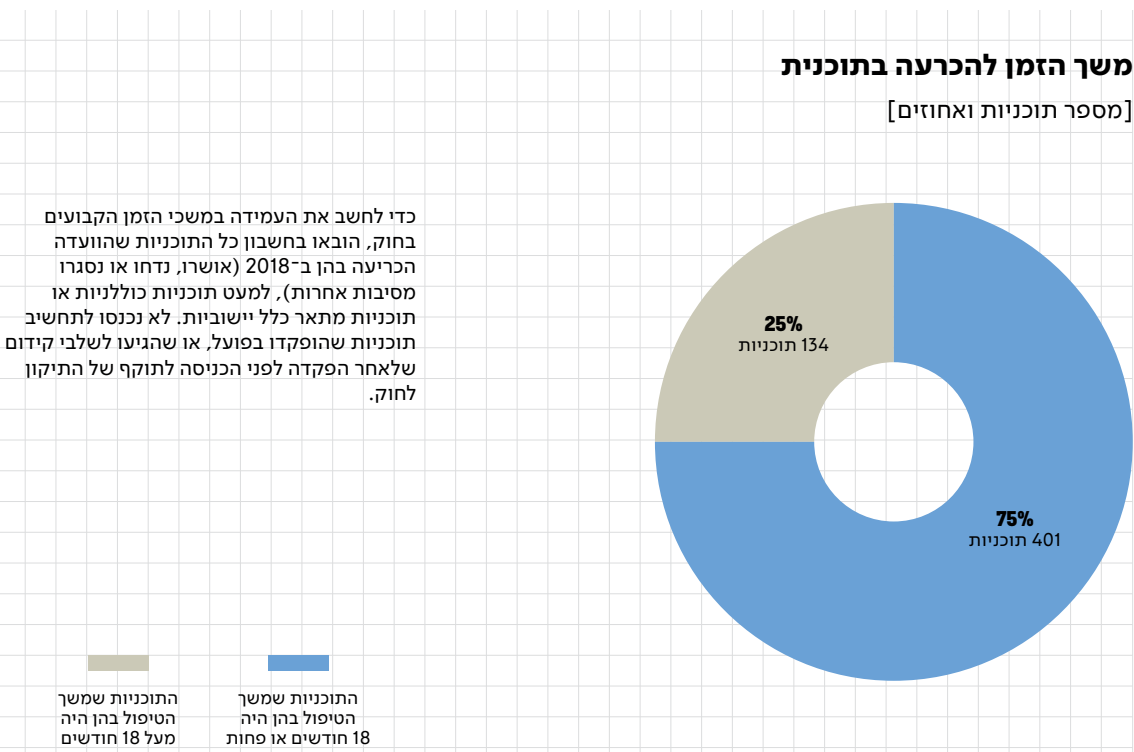


וג. מחוז צפון — לוחות זמנים

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ ההחלטות, ומספר קובצי ההחלטות כמספר הדיונים. קובץ ההחלטות של דיון כולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. **כל החלטות מליאת הוועדה המחוזית צפון פורסמו במועד (26 קבצים).**

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חדשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף). **זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז צפון היה 15.2 חודשים.** **זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות דווח ב־75% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב־2018.** קיים שיפור לעומת 69% שדווחו בשנת 2017.

בשנת 2018 במחוז צפון הייתה הכרעה ב־535 תוכניות.



2. מחוז חיפה

שטח המחוז (קמ"ר)

877

רשויות מקומיות

30

יישובים

94

מרחבי תכנון

15

אוכלוסייה (בנפשות)

1,013,406

צפיפות (נפש / קמ"ר)

1,156



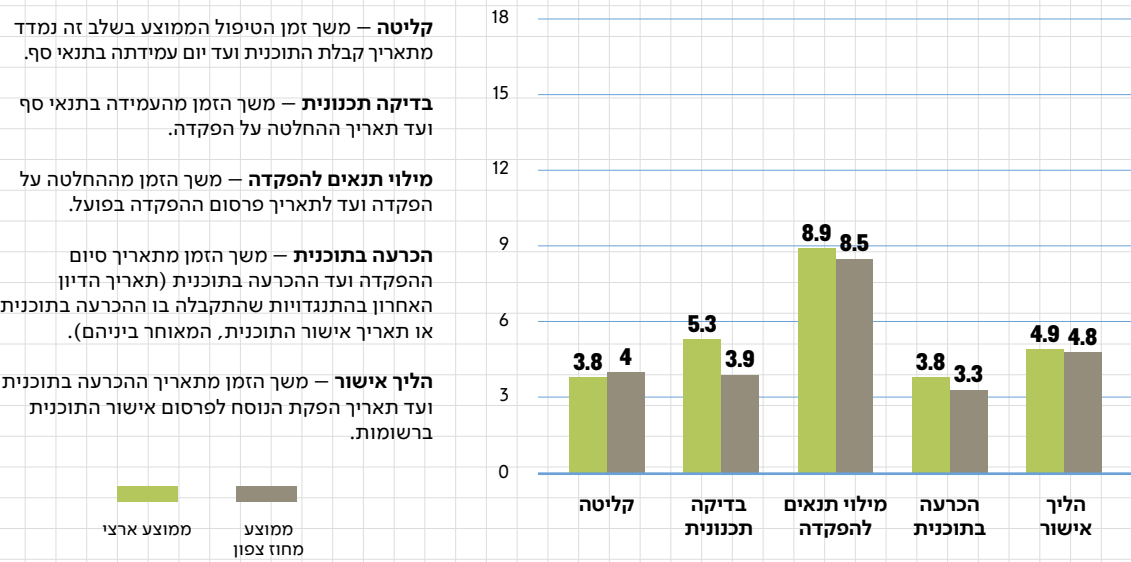
משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע כולל לאישור תוכנית במחוז צפון היה 25.8 חודשים (כ־2.1 שנים), נמוך מהזמן המקביל בשנת 2017 (30.9 חודשים) ומהממוצע הארצי שהוא 28.9 חודשים. זמן ממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה.

החישוב לא כולל תוכניות כוללניות, או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו

[בחודשים]



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לפרסום בפועל ברשומות.

2.א. מחוז חיפה – תפוקות

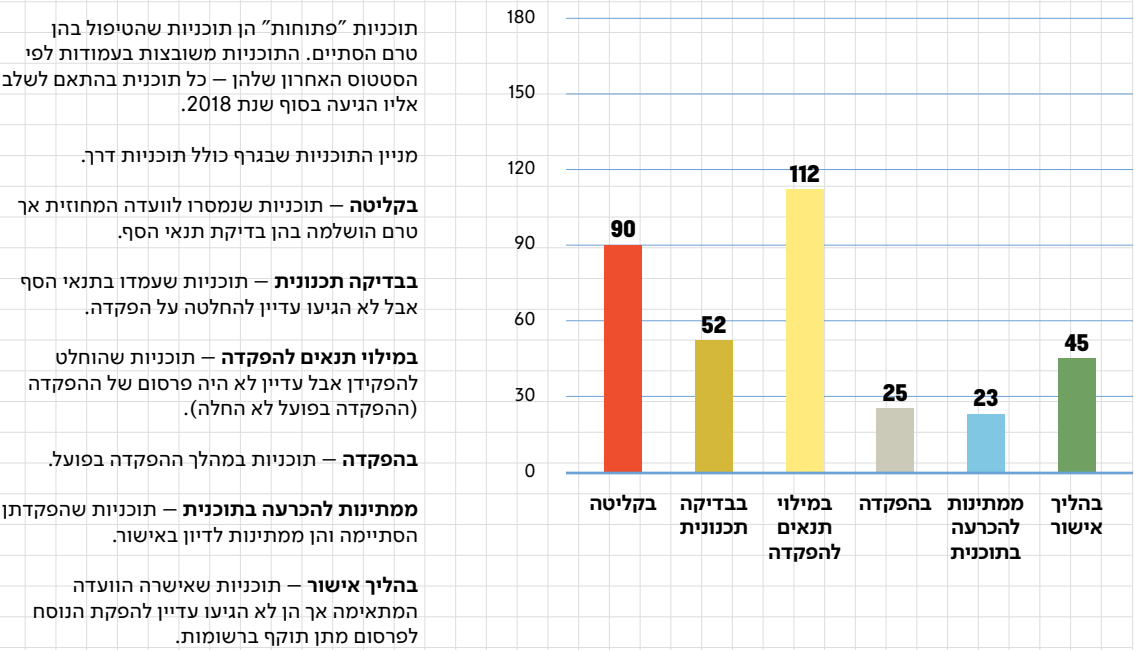
תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז חיפה **588 תוכניות** (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן **286 תוכניות** חדשות שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה **הסתיים הטיפול ב־241 תוכניות**. מספר זה כולל **130 תוכניות שאושרו, ו־111 תוכניות** שנדחו/ נסגרו מסיבות שונות (46% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים). רוב התוכניות שנדחו או נסגרו, לא עמדו בתנאים או בלוחות הזמנים של שלב אישור תנאי הסף.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

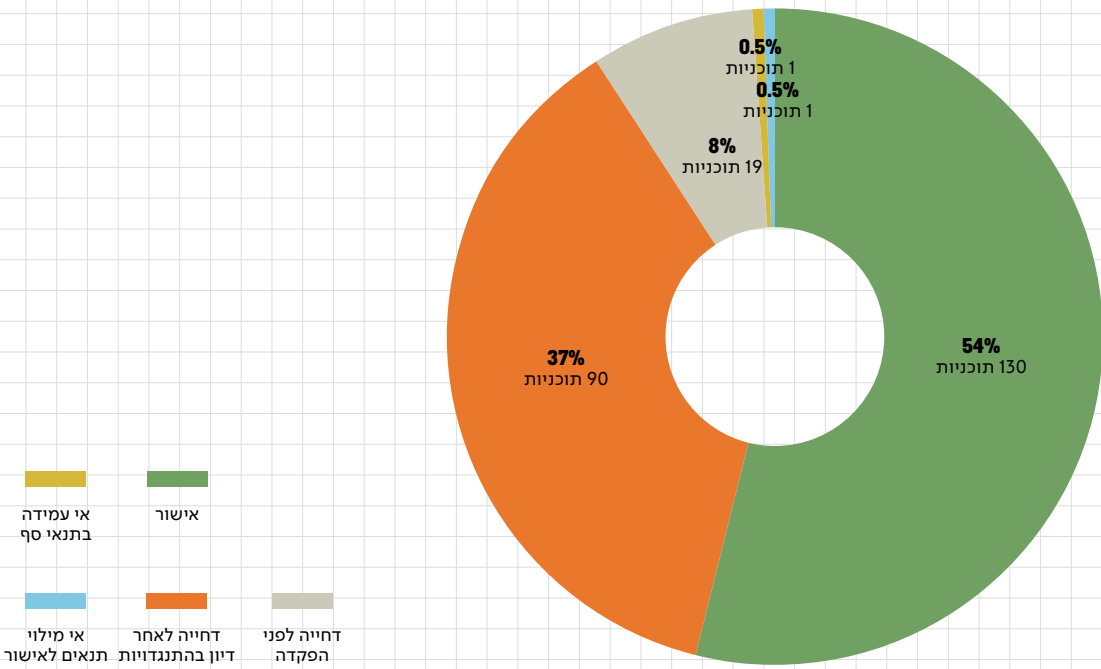
[מספר תוכניות]



בסוף שנת 2018 היו במחוז 347 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



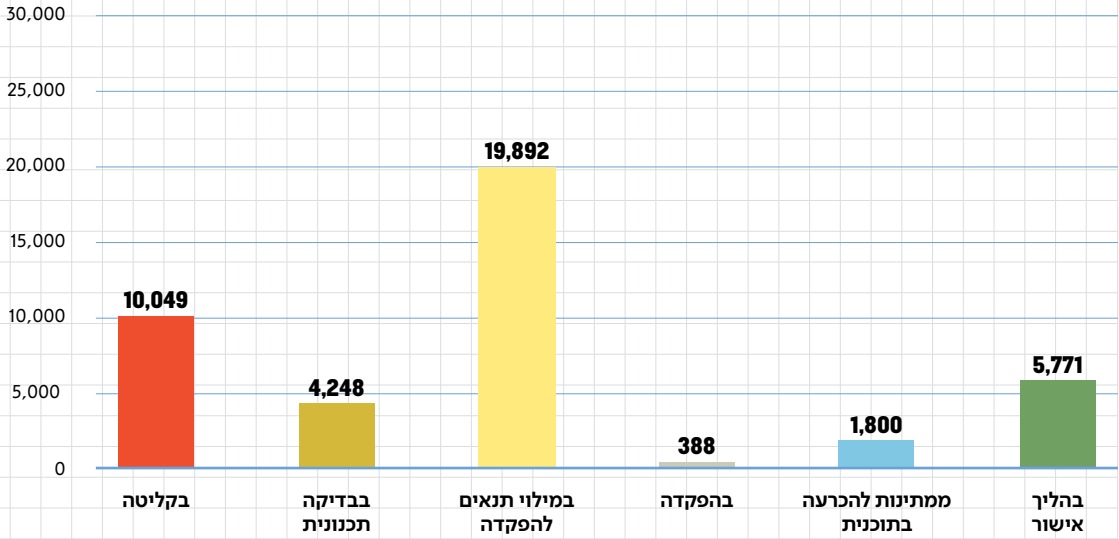
כמו כן, במחוז מקודמות **18 תוכניות כללי־ישוביות**, מהן חמש בהליך תכנון (טרם מסירת התוכנית לוועדה המחוזית), ו־13 תוכניות בהליך סטטוטורי. בשנת 2018 אושרו **שתי תוכניות מתאר כוללות ליישוב** – בפרדיס ובג'סר א־זרקא.

יחידות דיור

הוועדה המחוזית **חיפה אישרה השנה 17,401 יחידות דיור**.
הגרף הבא מציג התפלגות יח"ד בתוכניות שבהליכים בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.
סה"כ **42,148 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי**.
לשם השוואה יצויין שבסוף שנת 2017 היו במחוז כ־37,110 יח"ד בהליכים.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.

2ב. מחוז חיפה – דיונים והחלטות

מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות	החלטות בתוכנית		
148	71	77	20	מליאת הוועדה המחוזית
226	115	111	32	ועדת משנה להתנגדויות
376	177	199	24	ועדת משנה לתוכניות א'
176	115	61	11	ועדת משנה לתוכניות ג'

ועדת משנה לתוכניות א' – דנה בתוכניות בהיקפים משמעותיים של עד 500 יח"ד, בקשות להארכת תקופת ההתנגדות, תוכניות שנקבע כי אינן בסמכות מקומית, ועניינים אחרים לרבות בקשות לאישור שינוי בשלביות ביצוע התוכנית ושינוי בתנאים להיתרי בנייה.

ועדת משנה לתוכניות ג' – דנה בתוכניות נקודתיות, בתוכניות תשתית (למשל ביוב וניקוז), בהסדרת נחלים וכן בבקשות להיתרי בנייה ושימושים חורגים.

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

נוסף למליאת הוועדה המחוזית ולוועדת המשנה להתנגדויות, במחוז חיפה שתי ועדות משנה פעילות מאוד: ועדת משנה לתוכניות א' וועדת משנה לתוכניות ג'.

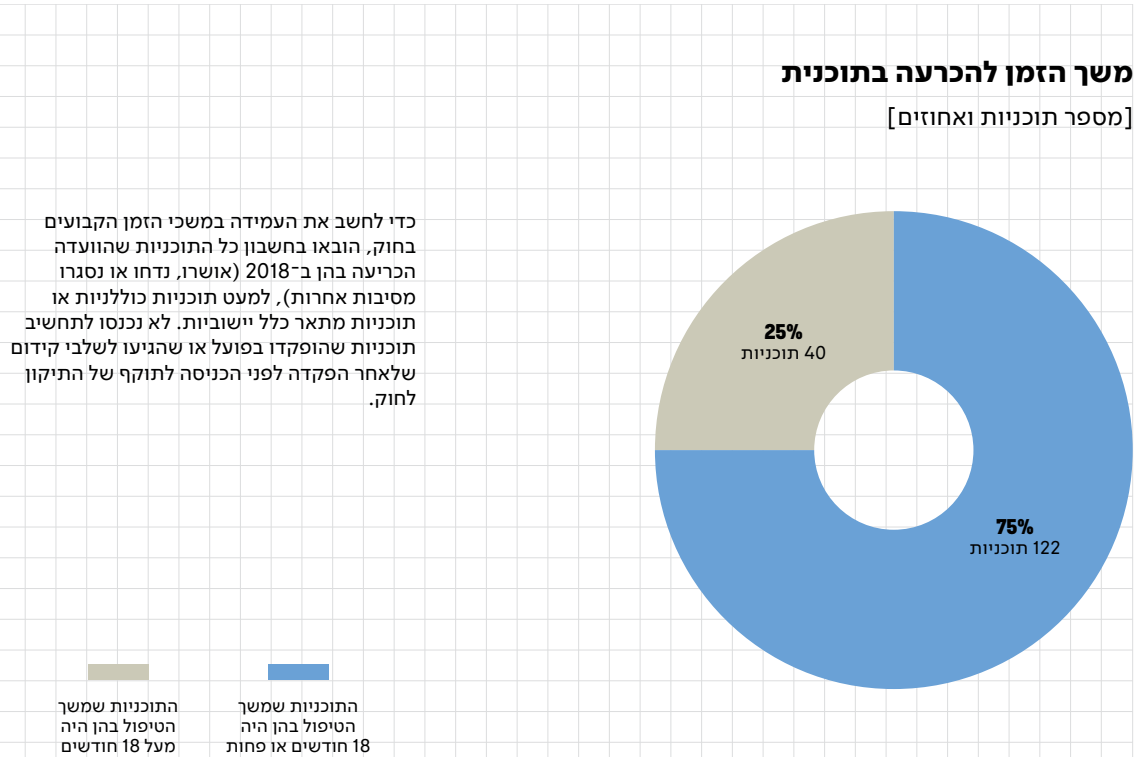


ג. מחוז חיפה — לוחות זמנים

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ ההחלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר הדיונים. קובץ ההחלטות של דיון כולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. **90% מהחלטות מליאת הוועדה המחוזית חיפה (18 קבצים) פורסמו במועד, 10% (2 קבצים) באיחור של עד שבעה ימים.**

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף). **זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז חיפה היה 13.7 חודשים. זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות דווח ב-75% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב-2018.** עליה משמעותית לעומת 69% בשנת 2017.

בשנת 2018 במחוז חיפה הייתה הכרעה ב-162 תוכניות.



3. מחוז מרכז

שטח המחוז (קמ"ר)

1,298

רשויות מקומיות

52

יישובים

242

מרחבי תכנון

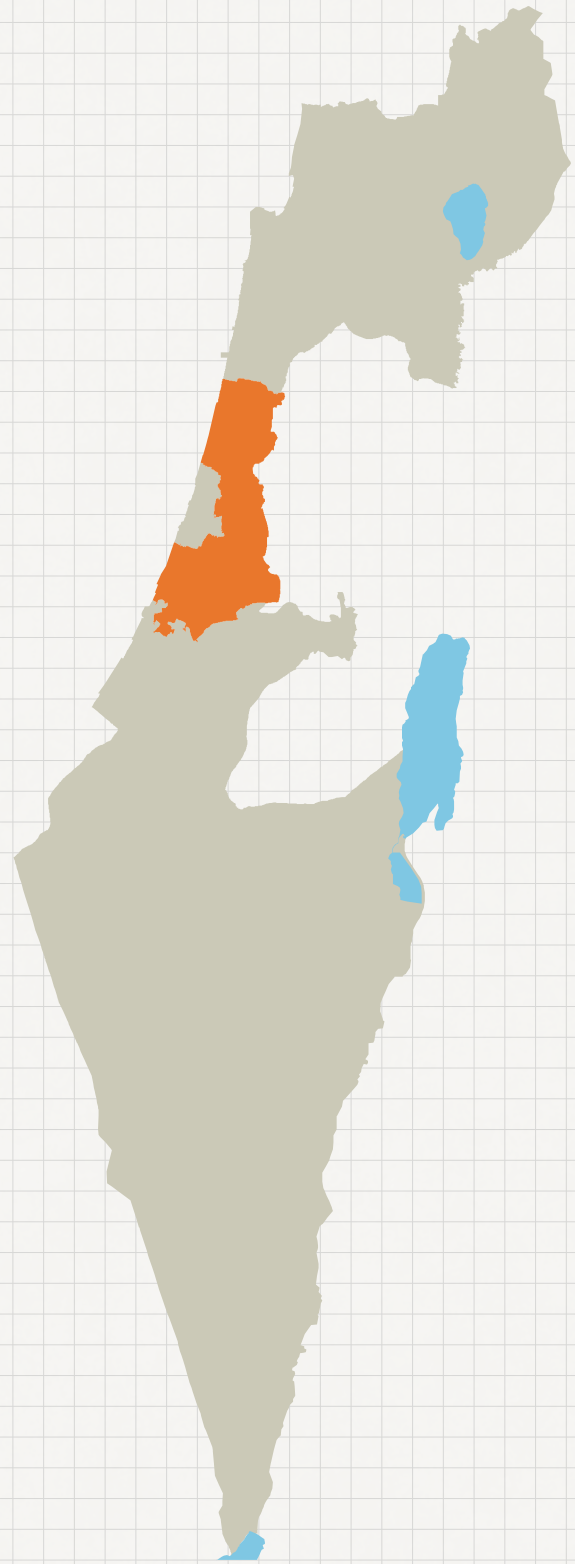
36

אוכלוסייה (בנפשות)

2,155,185

צפיפות (נפש / קמ"ר)

1,661



משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע כולל לאישור תוכנית במחוז חיפה היה 25.8 חודשים (כ־2.1 שנים), נמוך במקצת מהזמן המקביל בשנת 2017 (27 חודשים) ומהממוצע הארצי שהוא 28.9 חודשים. זמן ממוצע לאישור תוכנית, מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה.

החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו

[בחודשים]

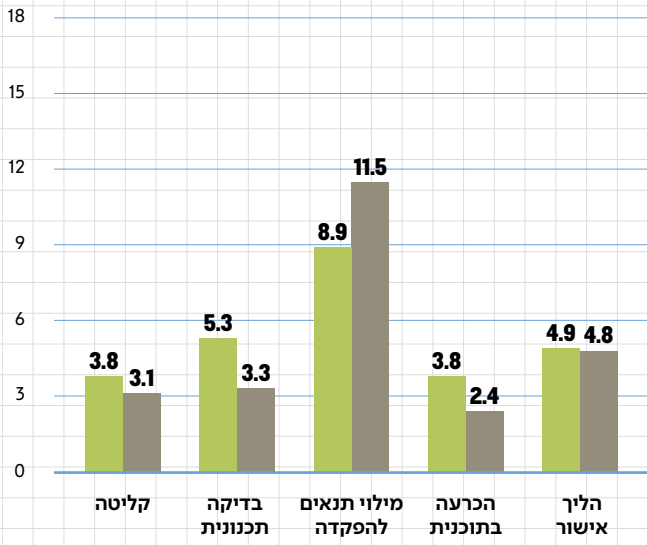
קליטה – משך זמן הטיפול הממוצע בשלב זה נמדד מתאריך קבלת התוכנית ועד יום עמידתה בתנאי סף.

בדיקה תכנונית – משך הזמן מהעמידה בתנאי סף ועד תאריך ההחלטה על הפקדה.

מילוי תנאים להפקדה – משך הזמן מההחלטה על הפקדה ועד לתאריך פרסום ההפקדה בפועל.

הכרעה בתוכנית – משך הזמן מתאריך סיום ההפקדה ועד ההכרעה בתוכנית (תאריך הדיון האחרון בהתנגדויות שהתקבלה בו ההכרעה בתוכנית או תאריך אישור התוכנית, המאוחר ביניהם).

הליך אישור – משך הזמן מתאריך ההכרעה בתוכנית ועד תאריך הפקת הנוסח לפרסום אישור התוכנית ברשומות.



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לפרסום בפועל ברשומות.

3א. מחוז מרכז – תפוקות

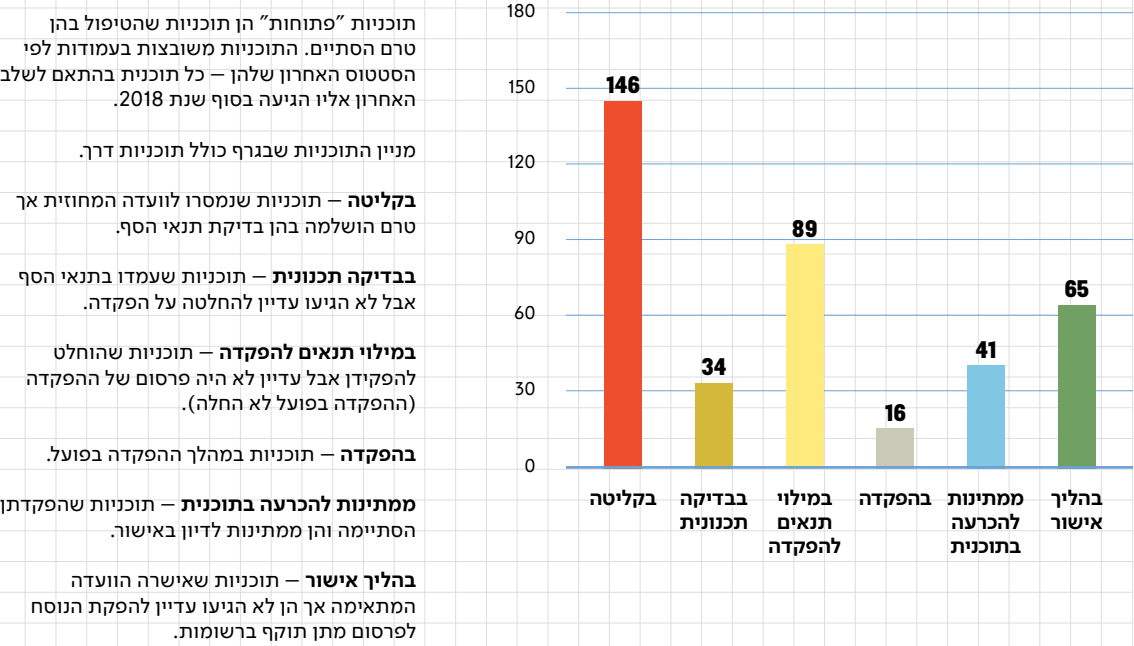
תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז מרכז **605 תוכניות** (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן **206 תוכניות חדשות** שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה **הסתיים הטיפול ב־214 תוכניות**. מספר זה **כולל 107 תוכניות שאושרו, ו־97 תוכניות** שנדחו/ נסגרו מסיבות שונות (45% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים).

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

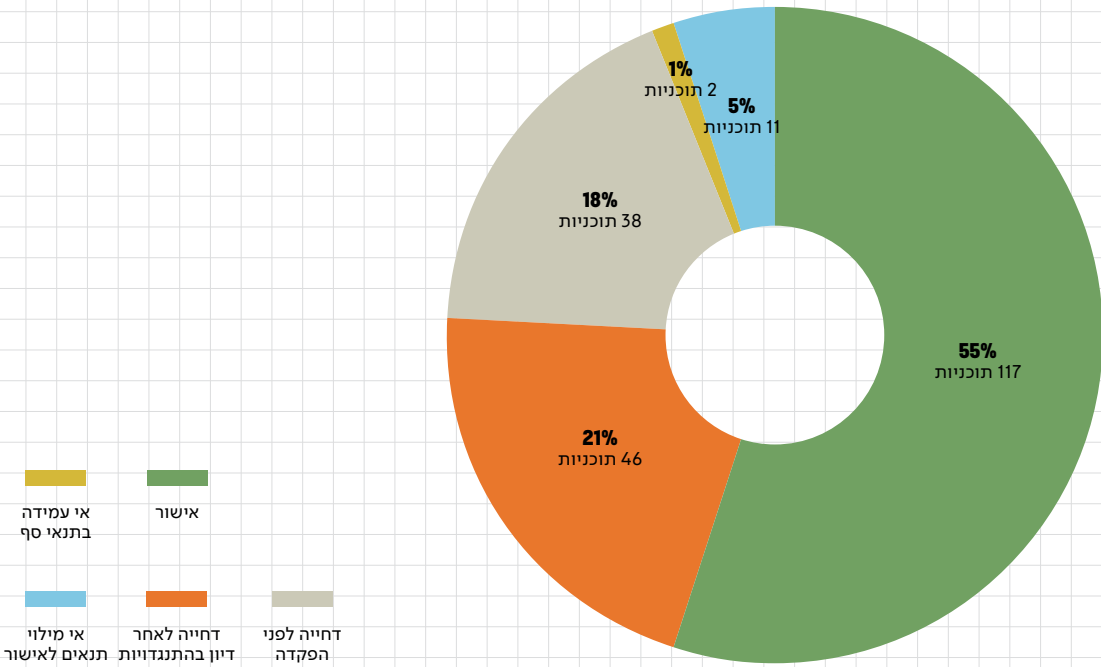
[מספר תוכניות]



בסוף שנת 2018 היו במחוז 391 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



כמו כן, במחוז מקודמות **28 תוכניות מתאר כלל יישוביות, מהן 13 בהליך סטטוטורי**.

יחידות דיור

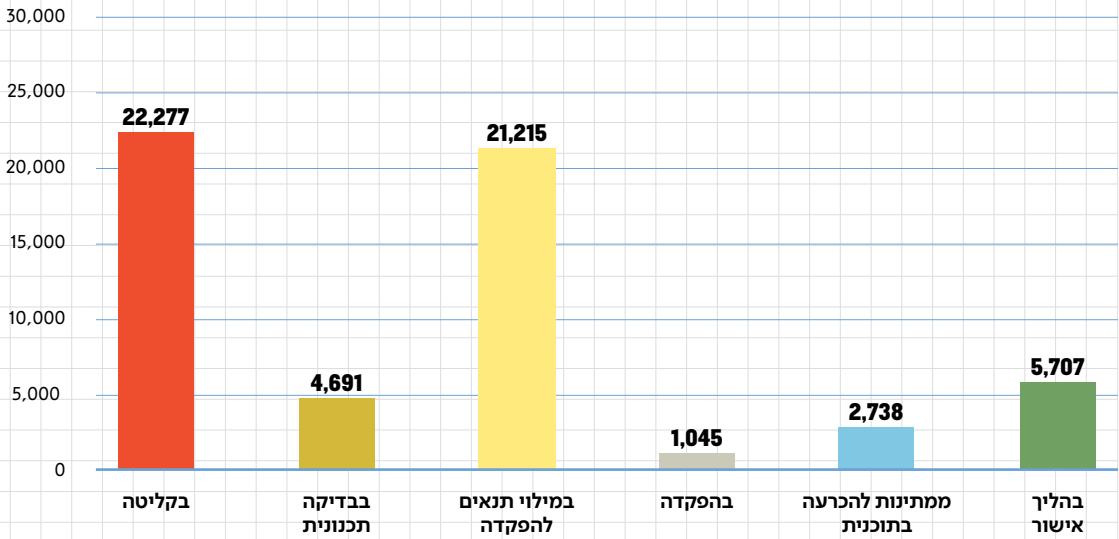
הוועדה המחוזית מרכז אישרה השנה 10,221 יחידות דיור.

הגרף הבא מציג התפלגות יח"ד בתוכניות שבהליכים בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.

סה"כ 57,673 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתיונות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתיונות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.

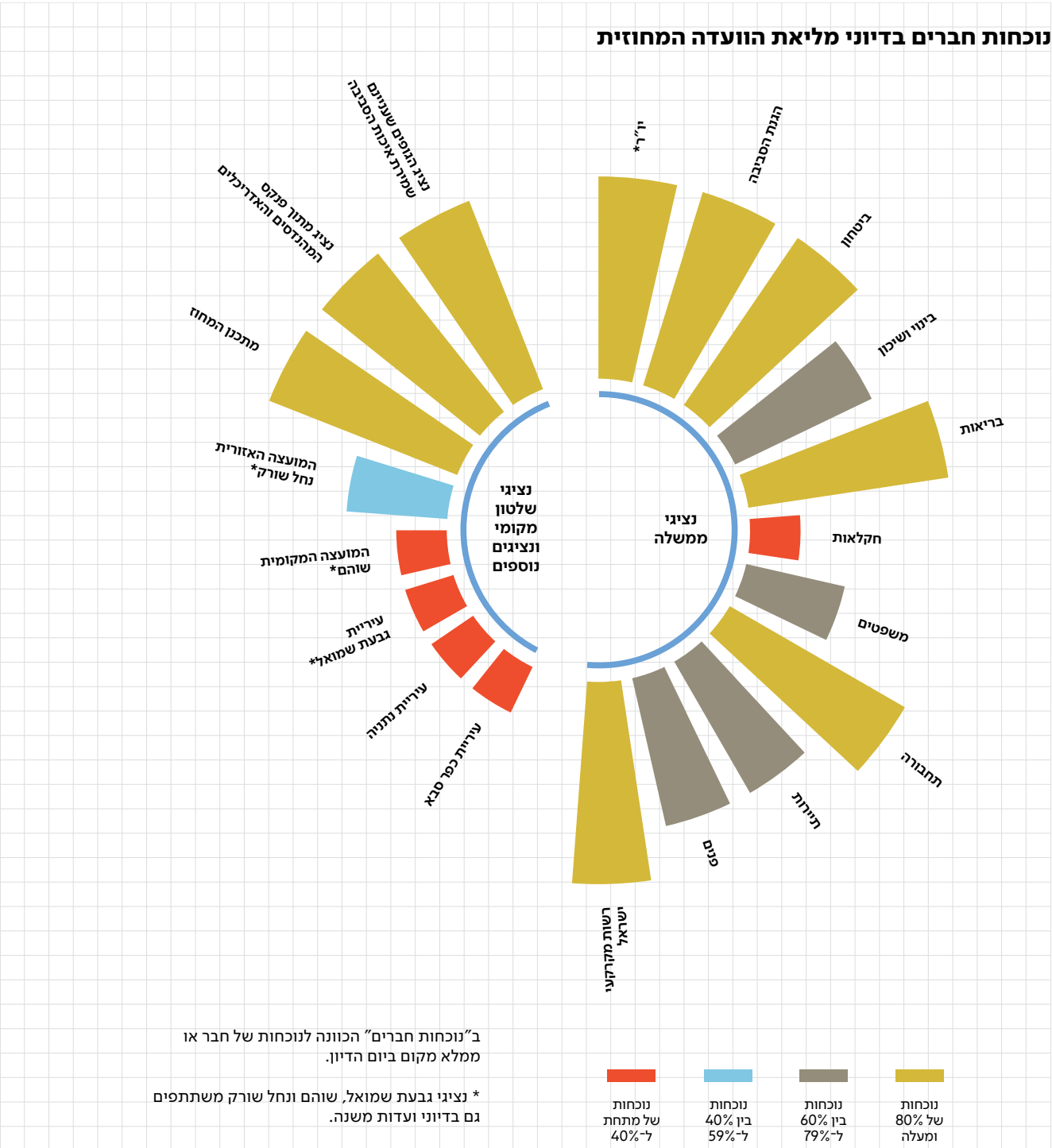
33. מחוז מרכז – דיונים והחלטות

מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות	החלטות בתוכנית		
154	27	127	23	מליאת הוועדה המחוזית
104		104	32	ועדת משנה להתנגדויות
108	15	93	15	ועדת משנה נקודתית

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

מלבד מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות, במחוז מרכז פועלת "ועדת משנה נקודתית".

ועדה זו עוסקת בתוכניות ששטחן עד 30 דונם אשר אין בהן שינוי מהותי לתמ"א או לתמ"מ, ואשר מציעות עד 200 יח"ד, ומטפלות בבינוי של עד 15 קומות ועד הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בתוכניות תעסוקה, ועדת המשנה הנקודתית עוסקת בתוכניות של עד 15,000 מ"ר בנייה. כמו כן, הוועדה עוסקת בתוכניות שינוי לשב"צ או שצ"פ של עד 10 דונם ובנושאים כגון ניקוז וביוב, שימושים חורגים, היתרי בנייה, תוכניות בינוי, ובמגזר הכפרי – פיצולי נחלות ומשקי עזר, הרחבות היישובים, תחנות תדלוק והרשאות בהתאם לתמ"א 4/א/23.

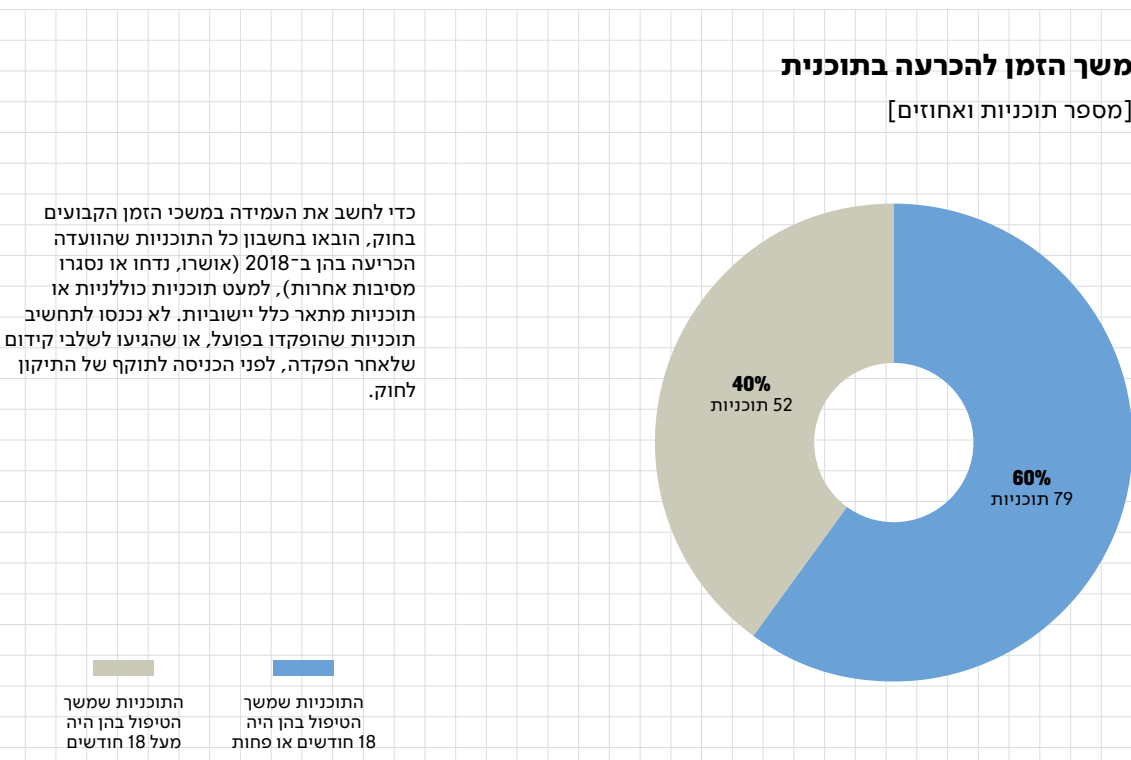


3.3. מחוז מרכז — לוחות זמנים

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ ההחלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר הדיונים. קובץ ההחלטות של דיון, כולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. **כל החלטות מליאת הוועדה המחוזית מרכז, פורסמו במועד (23 קבצים).**

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה, בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף). **זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז מרכז היה 17.1 חודשים. זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות, דווח ב־60% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב־2018.** אחוז יותר גבוה מהנתון המקביל בשנת 2017 (57%).

בשנת 2018 במחוז מרכז הייתה הכרעה ב־131 תוכניות.



משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע כולל לאישור תוכנית במחוז מרכז היה 58.2 חודשים (4.8 שנים). זמן ממוצע לאישור תוכנית, מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה.

החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו

[בחודשים]

קליטה – משך זמן הטיפול הממוצע בשלב זה נמדד מתאריך קבלת התוכנית ועד יום עמידתה בתנאי סף.

בדיקה תכנונית – משך הזמן מהעמידה בתנאי סף ועד תאריך ההחלטה על הפקדה.

מילוי תנאים להפקדה – משך הזמן מההחלטה על הפקדה ועד לתאריך פרסום ההפקדה בפועל.

הכרעה בתוכנית – משך הזמן מתאריך סיום ההפקדה ועד ההכרעה בתוכנית (תאריך הדיון האחרון בהתנגדויות שהתקבלה בו ההכרעה בתוכנית או תאריך אישור התוכנית, המאוחר ביניהם).

הליך אישור – משך הזמן מתאריך ההכרעה בתוכנית ועד תאריך הפקת הנוסח לפרסום אישור התוכנית ברשומות.



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום לפרסום בפועל ברשומות.

בדומה לנתוני השנתיים האחרונות, משכי הזמן הכולל לאישור תוכנית ומשכי זמן הטיפול בשלבי האישור, ארוכים במחוז מרכז מהממוצע הארצי. ממצא זה מוסבר בחלקו בתהליך נמשך של "סגירת" תוכניות ישנות ולא מקוונות, שלא הוכרעו בשל סיבות שונות, ביניהן הליכים משפטיים. נצוין שכ־20% מהתוכניות שאושרו ב־2018 התקבלו במחוז לפני שנת 2014.

4. מחוז תל אביב

שטח המחוז (קמ"ר)

176

רשויות מקומיות

12

יישובים

14

מרחבי תכנון

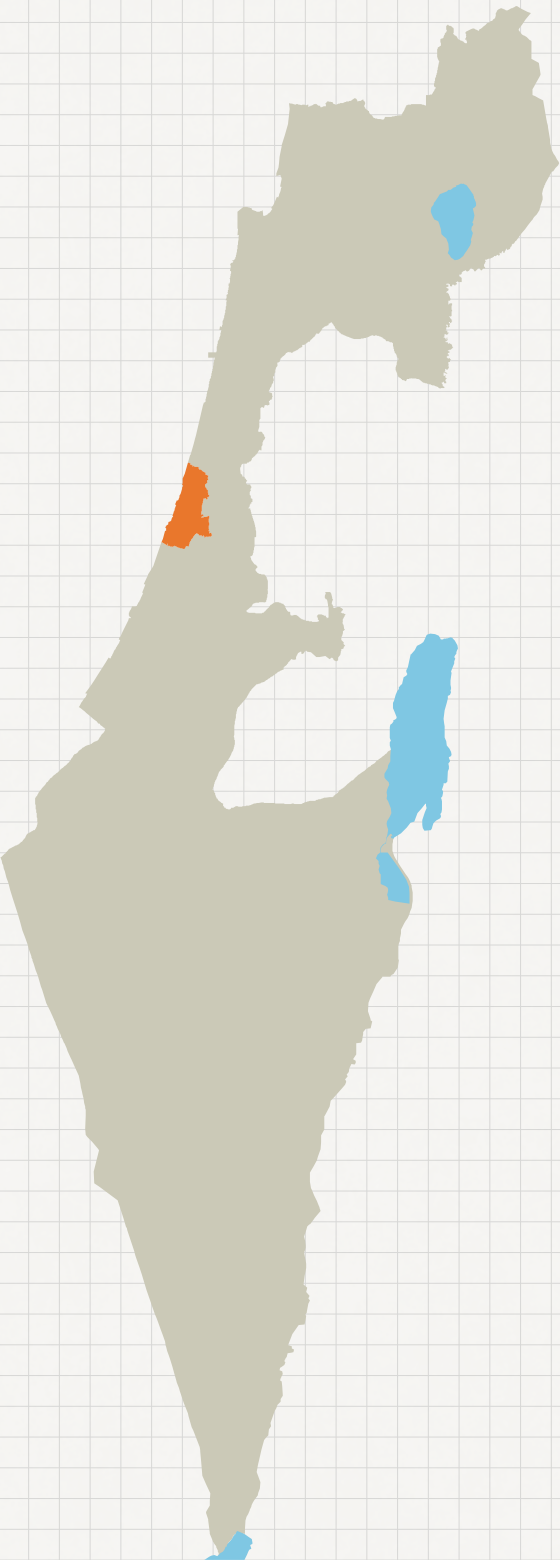
11

אוכלוסייה (בנפשות)

1,406,404

צפיפות (נפש / קמ"ר)

8,011



4א. מחוז תל אביב – תפוקות

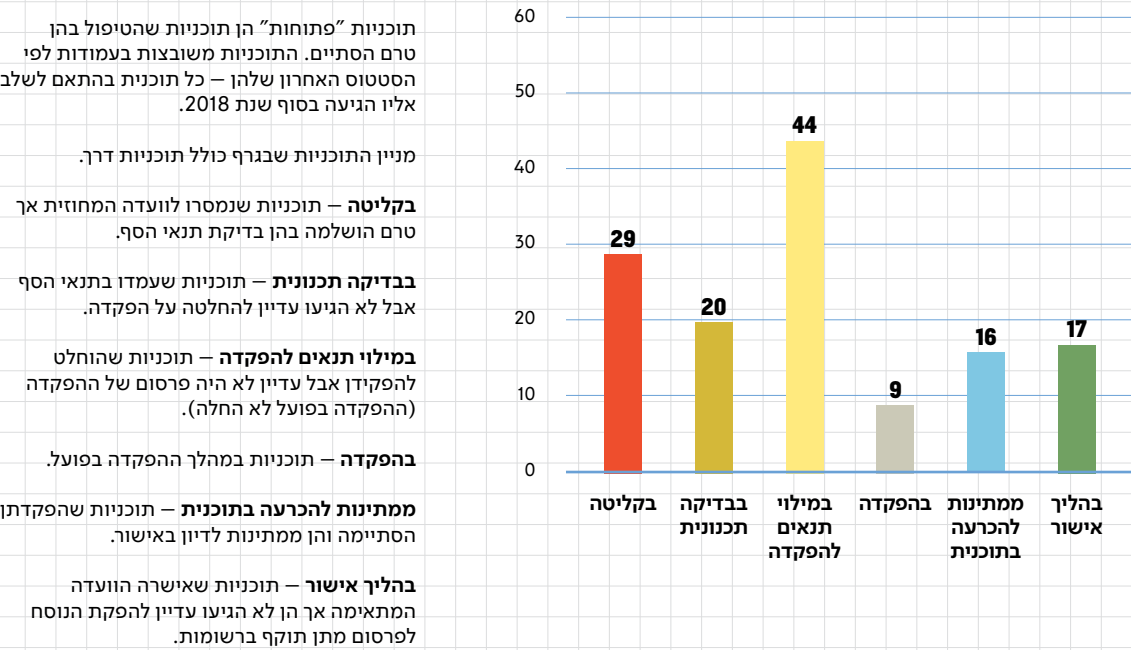
תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז תל אביב **237 תוכניות** (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן 94 תוכניות חדשות שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה הסתיים הטיפול ב־**102 תוכניות**. מספר זה כולל **65 תוכניות שאושרו, ו־37 תוכניות** שנדחו/ נסגרו מסיבות שונות (36% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים). כחמישית מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים לא עמדו בתנאי סף, או בלוחות הזמנים הנדרשים בשלב של בדיקת תנאי סף.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

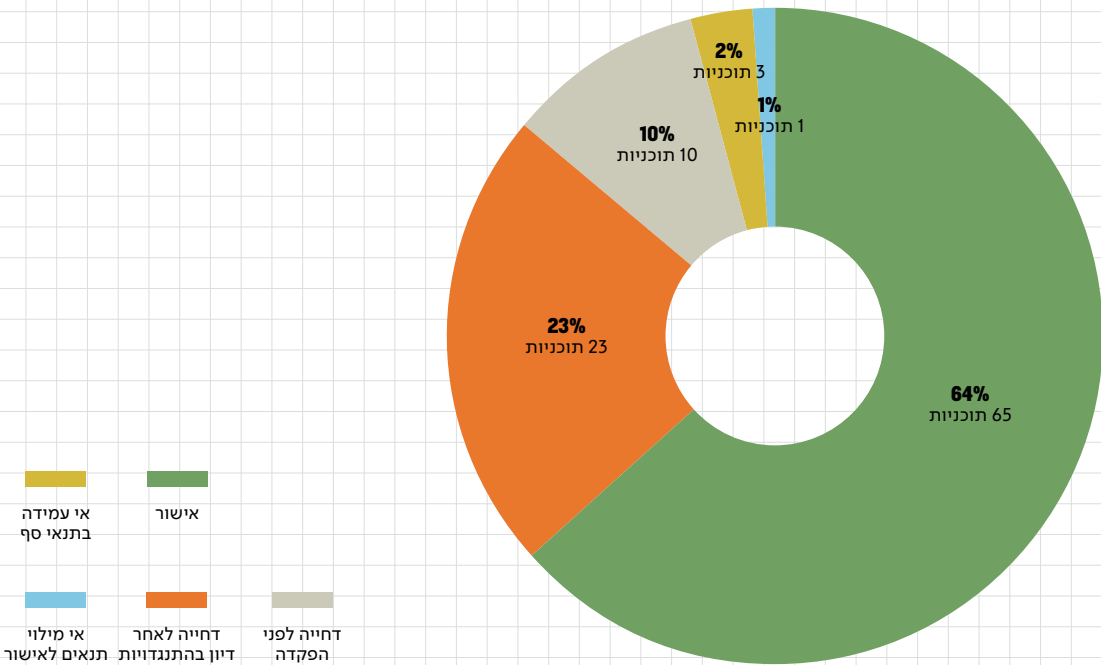
[מספר תוכניות]



בסוף שנת 2018 היו במחוז 135 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



כמו כן, במחוז מקודמות **תשע תוכניות מתאר כלל יישוביות**, מהן שתיים בהליך תכנון סטטוטורי. **במהלך 2018 אושרה תכנית כוללנית** לעיר בני ברק.

4ב. מחוז תל אביב – דיונים והחלטות

מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות*	החלטות בתוכנית		
160	20	140	13	מליאת הוועדה המחוזית
124	6	118	24	ועדת משנה להתנגדויות

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

יחידות דיור

הוועדה המחוזית ת"א אישרה השנה 22,795 יחידות דיור.

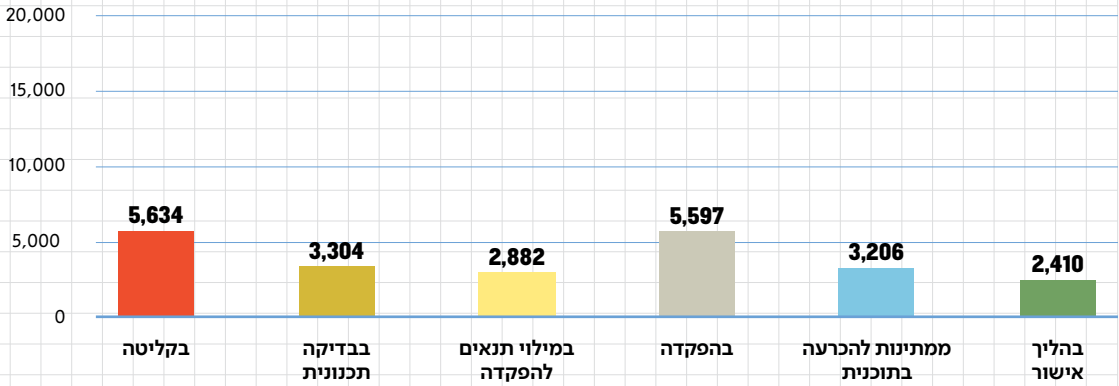
גידול משמעותי ביותר, מעל 100%, בהשוואה לשנת 2017.

הגרף הבא מציג התפלגות יח"ד שבהליכים, בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.

סה"כ 23,033 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.

נוכחות חברים בדיוני מליאת הוועדה המחוזית



ב"נוכחות חברים" הכוונה לנוכחות של חבר, או ממלא מקום ביום הדיון

* נציגת שר התיירות פרשה מתפקידה. טרם מונה/תה נציג/ה חדש

ג. מחוז תל אביב — לוחות זמנים

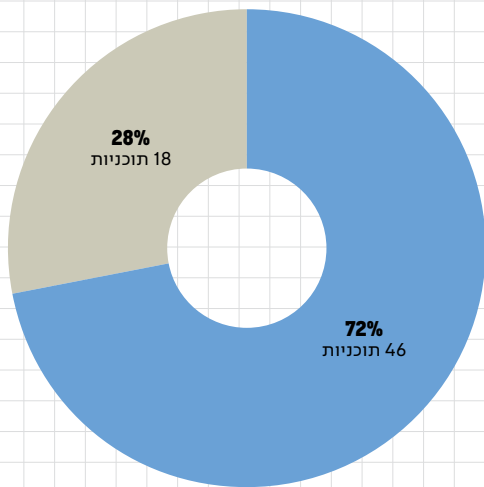
החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ ההחלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר הדיונים. קובץ ההחלטות של דיון, כולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. על פי החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. כל החלטות מליאת הוועדה המחוזית תל אביב פורסמו במועד (13 קבצים).

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי הסף). זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז היה 15.9 חודשים. זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות דווח ב-72% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב-2018. אחוז הגבוה משמעותית מהנתון המקביל בשנת 2017 (63%).

בשנת 2018 במחוז תל אביב הייתה הכרעה ב-64 תוכניות.

משך הזמן להכרעה בתוכנית

[מספר תוכניות ואחוזים]



כדי לחשב את העמידה במשך הזמן הקבועים בחוק, הובאו בחשבון כל התוכניות שהוועדה הכריעה בהן ב-2018 (אושרו, נדחו או נסגרו מסיבות אחרות). למעט תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות. לא נכנסו לתחשיב תוכניות שהופקדו בפועל, או שהגיעו לשלבי קידום שלאחר הפקדה לפני הכניסה לתוקף של התיקון לחוק.

התוכניות שמשך הטיפול בהן היה מעל 18 חודשים

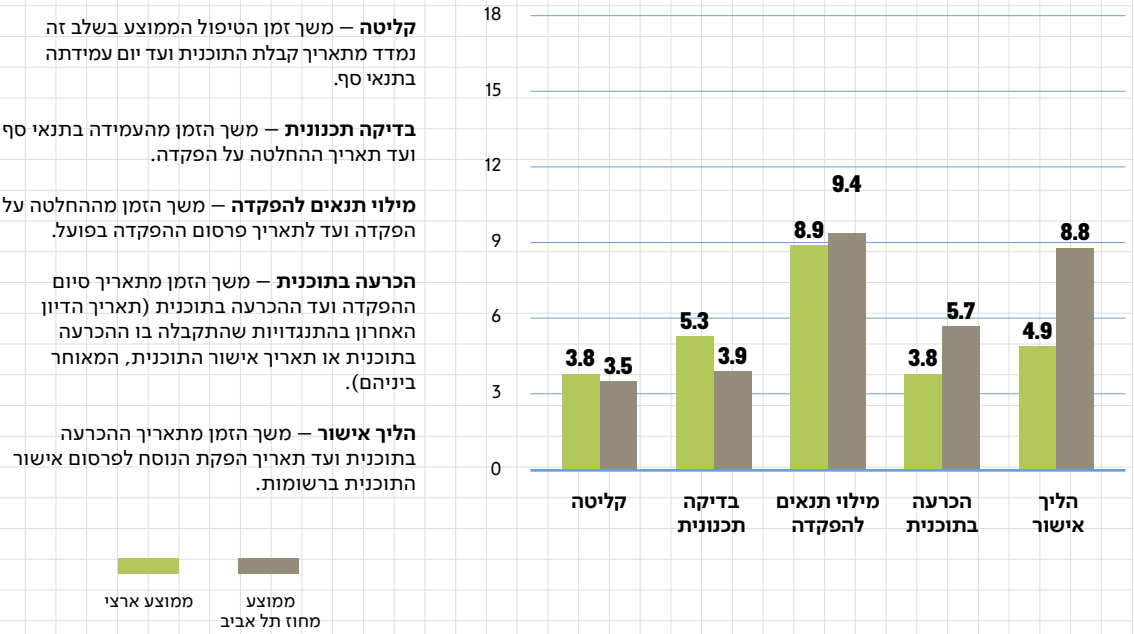
התוכניות שמשך הטיפול בהן היה מעל 18 חודשים

משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע לאישור תוכנית במחוז תל אביב היה **31.7 חודשים** (2.6 שנים), גבוה מהזמן המקביל בשנת 2017 (24.4 חודשים). השינוי בזמן ממוצע לאישור תוכנית, נובע ברובו מהעובדה שב־2018 אושרו במחוז תל אביב ארבע תוכניות אשר עוכבו בבתי משפט בין 6 ל־12 שנה.

החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו [בחודשים]



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית, שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה, שמישכו קבוע בחוק (חודשיים), ואת השלב שבין הפקת נוסח פרסום, לפרסום בפועל ברשומות.

5. מחוז ירושלים

שטח המחוז (קמ"ר)

652

רשויות מקומיות

6

יישובים

68

מרחבי תכנון

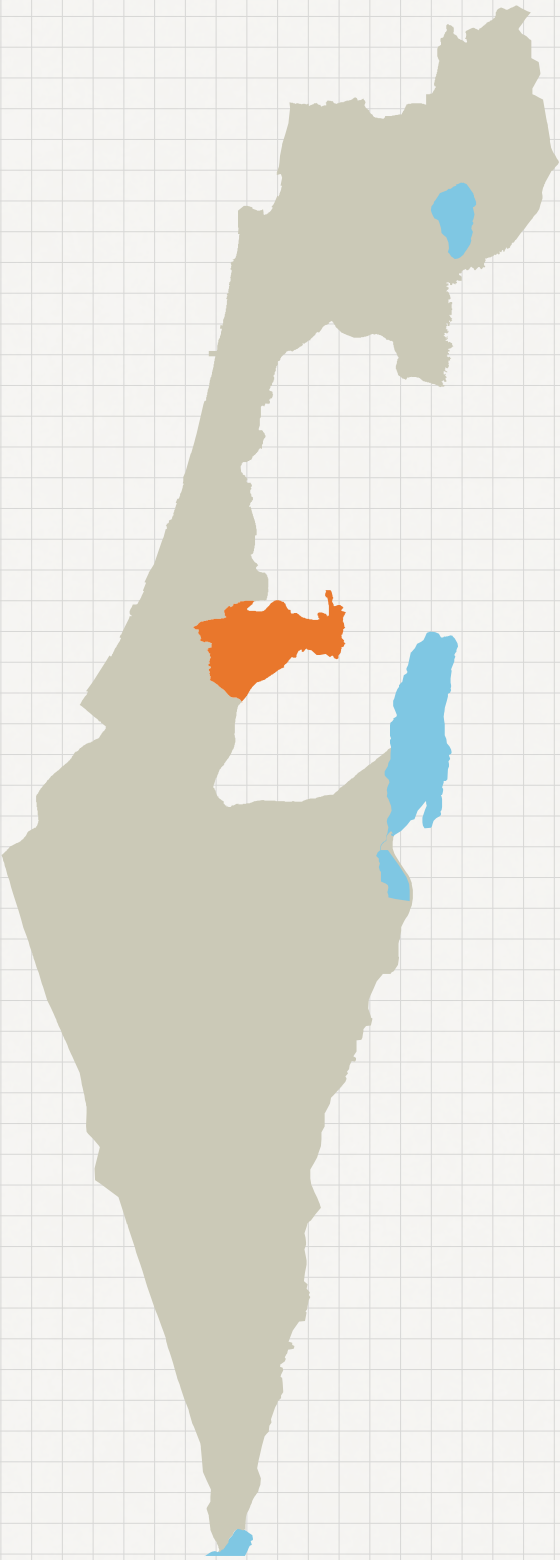
4

אוכלוסייה (בנפשות)

1,108,672

צפיפות (נפש/קמ"ר)

1,700



5א. מחוז ירושלים – תפוקות

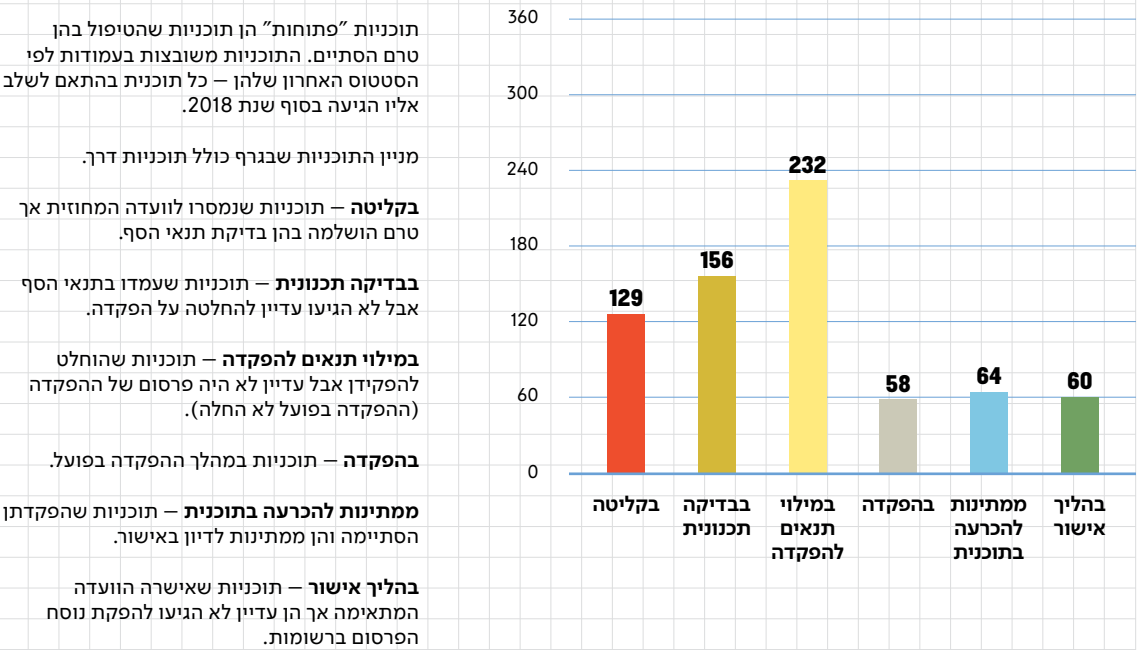
תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז ירושלים **1,043 תוכניות** (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן **490 תוכניות חדשות** שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה **הסתיים הטיפול ב־344 תוכניות. מספר זה כולל 205 תוכניות שאושרו, ו־139 תוכניות שנדחו/ נסגרו** מסיבות שונות (40% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים). בדומה לשנים קודמות, כשני שלישים מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים הן תוכניות שאושרו.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

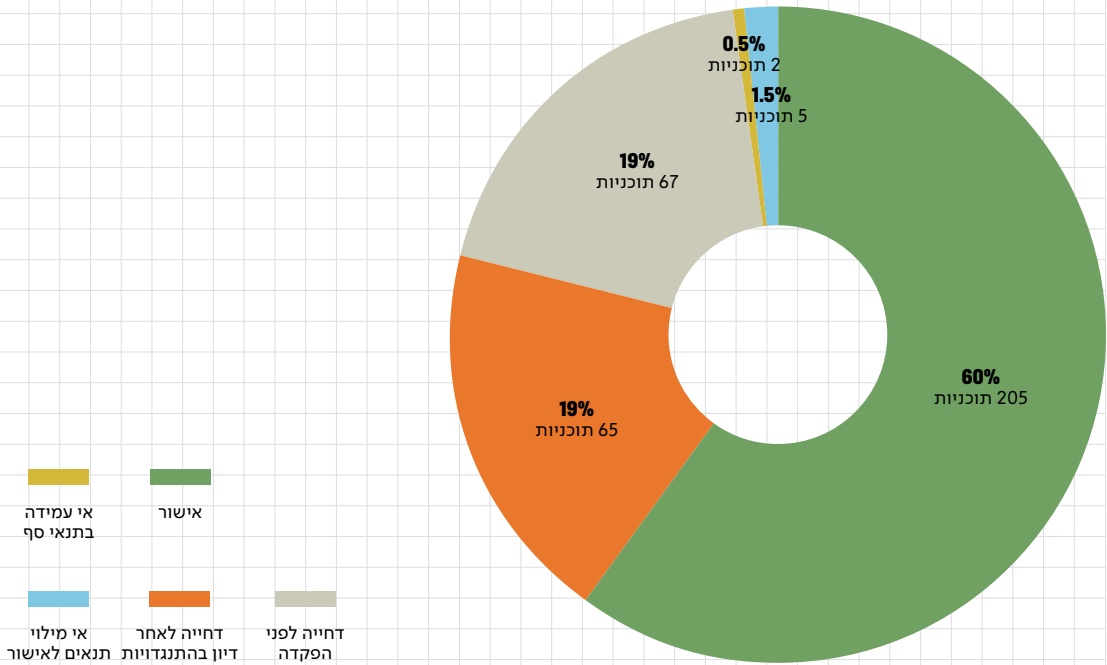
[מספר תוכניות]



בסוף שנת 2018 היו במחוז 699 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



כמו כן, במחוז מקודמות **3 תוכניות מתאר כוללות ליישוב**, מהן אחת בהליך תכנון (טרם מסירת התוכנית לוועדה המחוזית) ושתי תוכניות בהליך סטטורי. **בשנת 2018 אושרו ארבע תוכניות כוללניות וקיבלו תוקף:** מטה יהודה, צור הדסה, מבשרת ציון ואבו גוש.

יחידות דיור

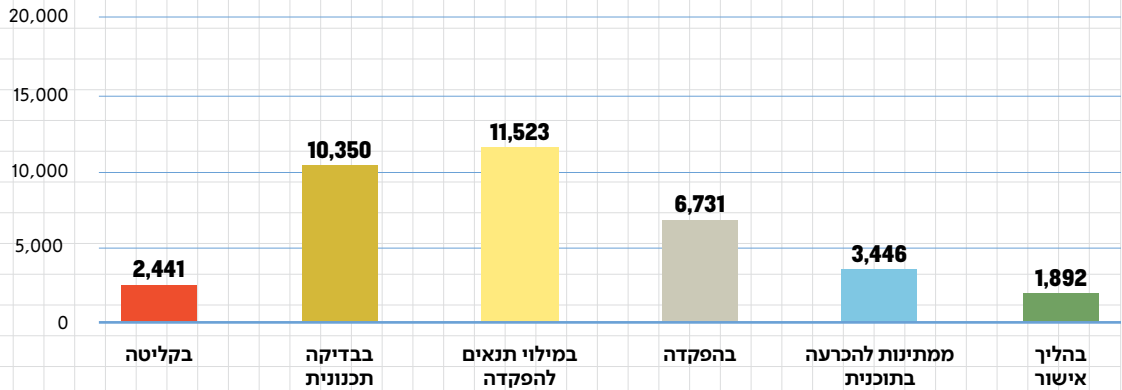
הוועדה המחוזית ירושלים אישרה השנה 8,435 יחידות דיור.

הגרף הבא מציג התפלגות יח"ד בתוכניות שבהליכים בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.

סה"כ 36,383 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי. כ-8,000 יח"ד יותר מאשר ב־2017.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה אך הן לא הגיעו עדיין להפקת הנוסח לפרסום מתן תוקף ברשומות.

ב. מחוז ירושלים – דיונים והחלטות

מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות	החלטות בתוכנית		
164	37	127	23	מליאת הוועדה המחוזית
240	14	226	68	ועדת משנה להתנגדויות
515	3	512	18	ועדת משנה נקודתית
3	2	1	4	ועדת משנה למים וביוב

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

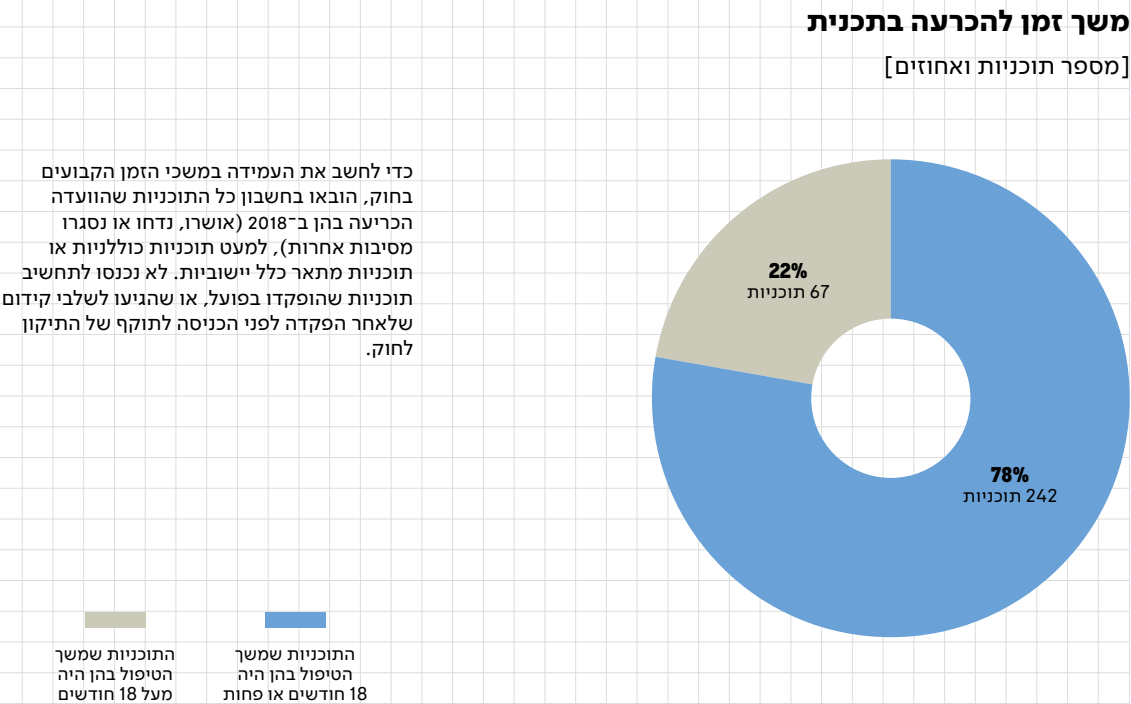
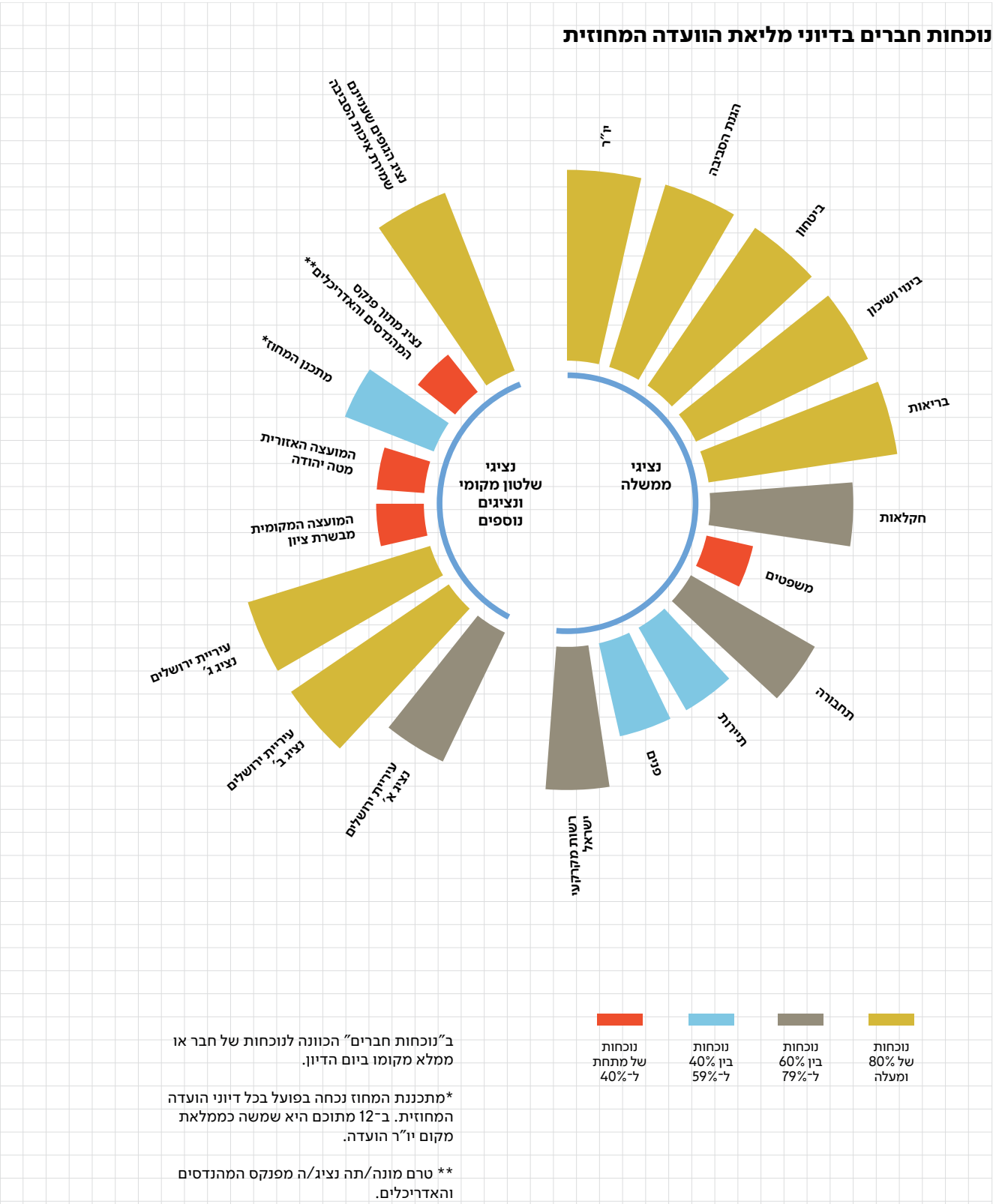
במחוז ירושלים, נוסף למליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות, קיימות ועדות משנה נוספות שבהן היקפי פעילות גבוהים. פעילות רבה במיוחד דווחה בוועדת משנה נקודתית הדנה בתוכניות שהיקפן קטן: עד 5 דונם ועד 100 יח"ד.

ג. מחוז ירושלים – לוחות זמנים

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ ההחלטות ומספר קובצי ההחלטות כמספר הדיונים. קובץ ההחלטות של דיון כולל את כל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה. עפ"י החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. **96% מקובצי ההחלטות של מליאת הועדה פורסמו במועד הקבוע בחוק (24 קבצים), 4% (קובץ אחד) פורסם באיחור של עד שבעה ימים.**

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף). **זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז ירושלים היה 14.8 חודשים.** זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות דווח ב־78% מהתוכניות שהייתה בהן הכרעה ב־2018.

בשנת 2018 במחוז ירושלים הייתה הכרעה ב־309 תוכניות.

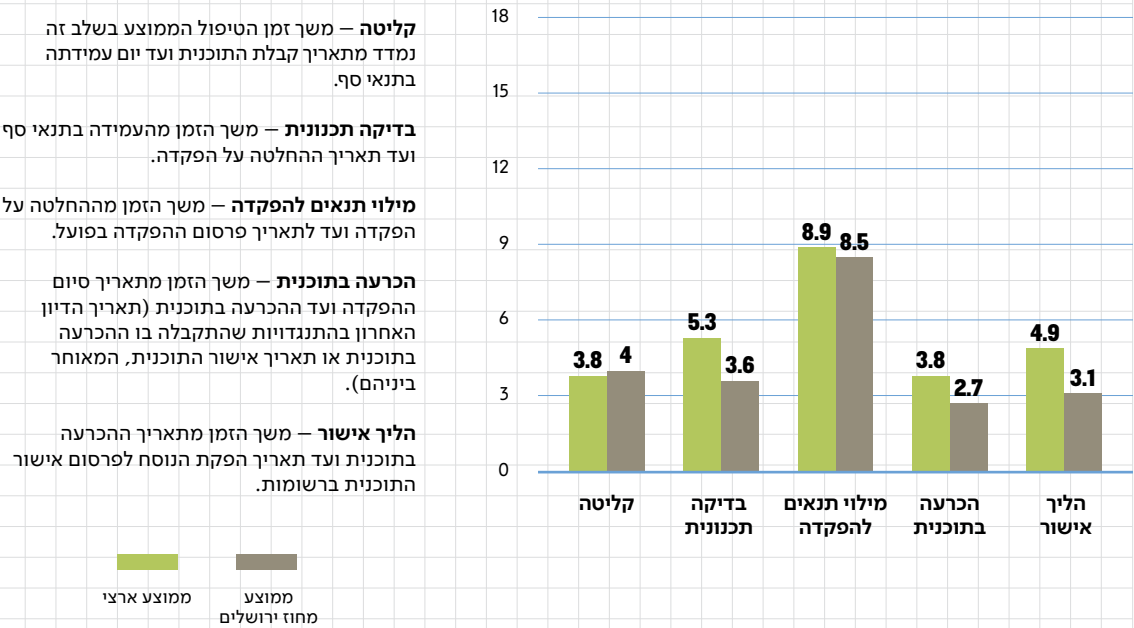


משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע לאישור תוכנית במחוז ירושלים היה 23.3 חודשים (פחות משנתיים), נמוך מהזמן המקביל בשנת 2017 (27.6 חודשים) ומהממוצע הארצי שהוא 28.9 חודשים. זמן ממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה.

החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו [בחודשים]



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית, שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת הנוסח לפרסום בפועל ברשומות.

6. מחוז דרום

שטח המחוז (קמ"ר)

14,458

רשויות מקומיות

40

יישובים

259

מרחבי תכנון

31

אוכלוסייה (בנפשות)

1,206,130

צפיפות (נפש/קמ"ר)

83



6א. מחוז דרום – תפוקות

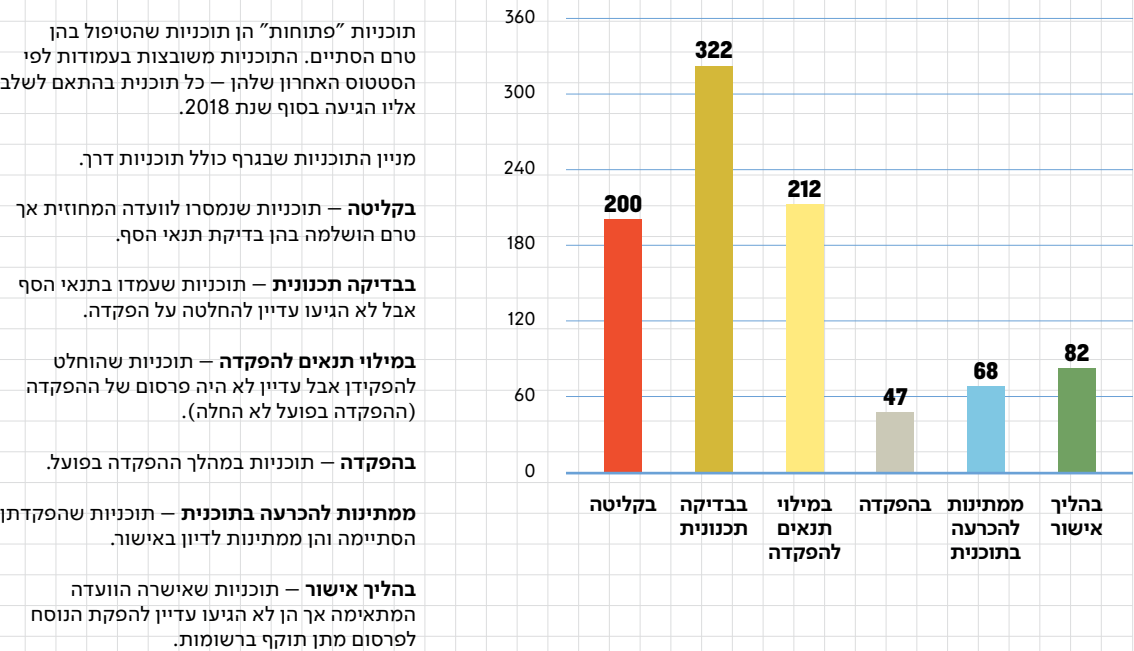
תוכניות

בשנת 2018 טופלו וקודמו במחוז דרום 1,302 תוכניות (לא כולל תוכניות כוללניות ותוכניות מתאר כוללות ליישוב), מהן **430 תוכניות חדשות** שהתקבלו במחוז בשנה זו.

מתוך סה"כ התוכניות המקודמות, במהלך השנה **הסתיים הטיפול ב־371 תוכניות**. מספר זה כולל **218 תוכניות שאושרו, ו־153 תוכניות** שנדחו/נסגרו מסיבות שונות (41% מהתוכניות שהטיפול בהן הסתיים). ניכרת עליה בשיעור התוכניות שנידחו לעומת שנת 2017 (24%), זאת בשל מדיניות מינהל התכנון לסיים טיפול בתוכניות ישנות אשר אינן מקודמות.

תוכניות בהליכים ("פתוחות")

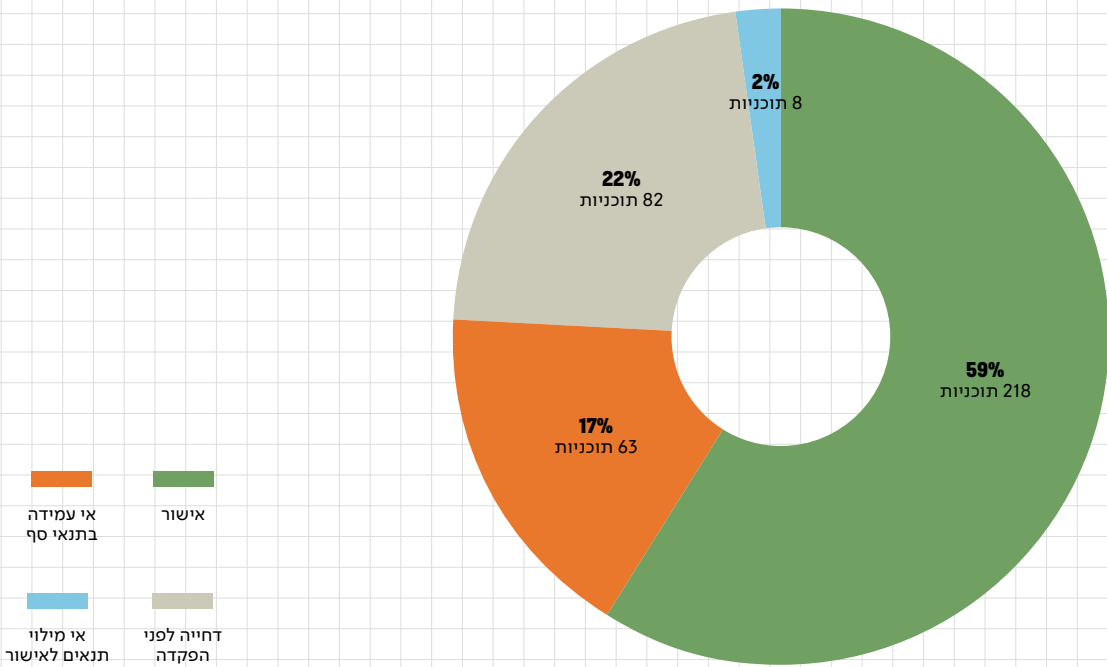
[מספר תוכניות]



בסוף שנת 2018 היו במחוז 931 תוכניות בהליכים.

תוכניות שהטיפול בהן הסתיים

[מספר תוכניות ואחוזים]



כמו כן, במחוז מקודמות **24 תוכניות מתאר כלל־יישוביות, מהן 10 בהליך סטטורי**.

בשנת 2018 אושרה **תוכנית מתאר אחת כוללת** לעיר שדרות, תוכנית מתאר זז מורכבת משתי תוכניות סטטוריות.

יחידות דיור

הוועדה המחוזית דרום אישרה השנה 22,302 יחידות דיור.

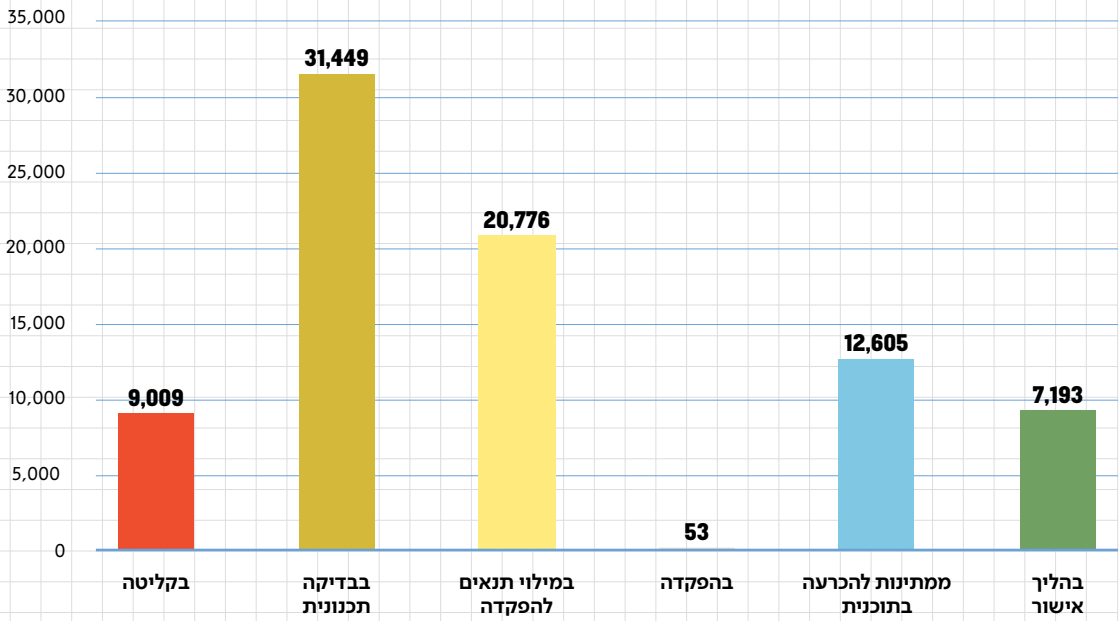
הגרף הבא מציג את התפלגות יח"ד בתוכניות שבהליכים, בהתאם לשלבים השונים של ההליך התכנוני.

סה"כ, 81,085 יחידות דיור היו בסוף שנת 2018 בהליכי תכנון סטטוטורי.

נתון זה מצביע על המשך במגמת הגידול בתכנון יחידות הדיור הניכרת במחוז: ב־ 2016 קודמו כ־ 57,900 יח"ד, וב־2017 כ־ 73,626 יח"ד.

יחידות דיור בהליכים

[מספר יח"ד]



בקליטה – יח"ד בתוכניות שנמסרו לוועדה המחוזית אך טרם הושלמה בהן בדיקת תנאי הסף.

בבדיקה תכנונית – יח"ד בתוכניות שעמדו בתנאי הסף אבל לא הגיעו עדיין להחלטה על הפקדה.

במילוי תנאים להפקדה – יח"ד בתוכניות שהוחלט להפקידן אבל עדיין לא היה פרסום של ההפקדה (ההפקדה בפועל לא החלה).

בהפקדה – יח"ד בתוכניות במהלך ההפקדה בפועל.

ממתינות להכרעה בתוכנית – יח"ד בתוכניות שהפקדתן הסתיימה והן ממתינות לדיון באישור.

בהליך אישור – יח"ד בתוכניות שאישרה הוועדה המתאימה, אך הן עדיין לא הגיעו להפקת נוסח הפרסום ברשומות.

6.ב. מחוז דרום – דיונים והחלטות

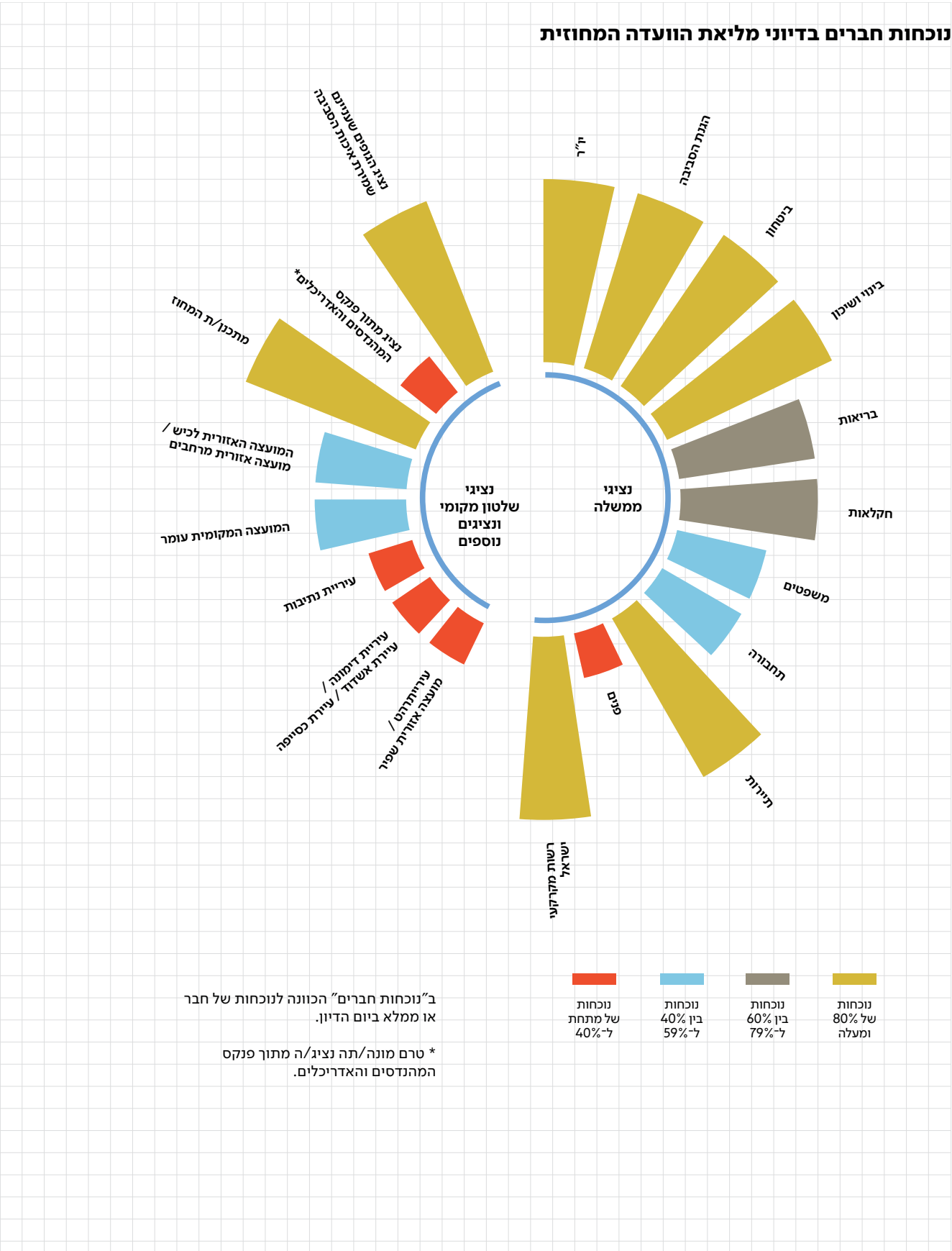
מספר החלטות			מספר דיונים	ועדה/ ועדת משנה
סה"כ	החלטות אחרות	החלטות בתוכנית		
355	55	300	22	מליאת הוועדה המחוזית
132	18	114	27	ועדת משנה להתנגדויות
231	15	216	11	ועדת משנה נפתית
163	6	157	6	ועדת משנה סטטוטורית

בעמודה "החלטות אחרות" הוצגו כל ההחלטות שאינן נוגעות לתוכניות ספציפיות, למשל החלטות בסוגיות עקרוניות או במסמכי מדיניות.

הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לוועדות המשנה הפעילות ביותר במחוז דרום. להלן מתוארות שתי הוועדות הייחודיות למחוז:

ועדת משנה סטטוטורית – הוועדה דנה בתוכניות מפורטות נקודתיות ומצומצמות בהיקפן, שאין להן על פי רוב השלכות משמעותיות על המרחב העירוני או המחוזי.

ועדת משנה נפתית – הוועדה דנה בתוכניות, בבקשות לשימושים חורגים בקרקע חקלאית, באישור הנחיות להכנת תסקירי השפעה על הסביבה ובאישור טעויות סופר בתוכניות ובהסכמי מקרקעין.

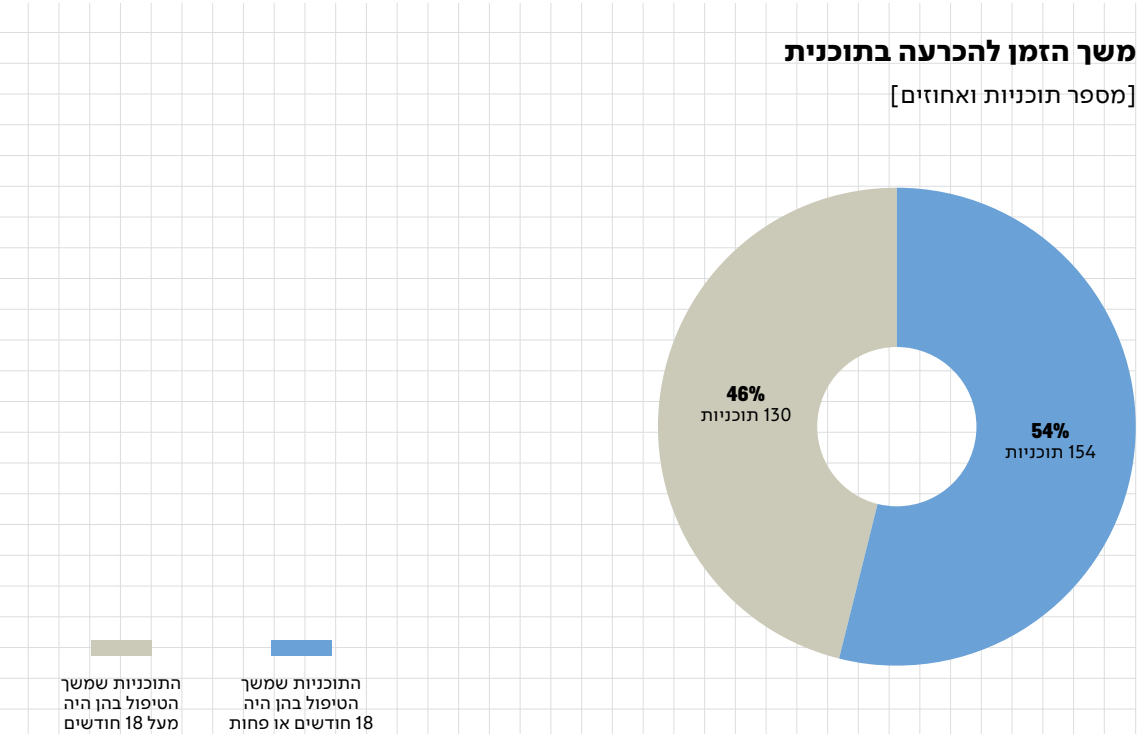


ג. מחוז דרום — לוחות זמנים

החלטות הוועדה מתפרסמות בקובץ החלטות, ומספר קבצי החלטות כמספר הדיונים. קובץ החלטות של דיון כולל את כל החלטות שהתקבלו בדיון זה. עפ"י החוק יש לפרסם את החלטות מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מיום הדיון. **כל החלטות מליאת הוועדה המחוזית דרום פורסמו במועד (22 קבצים).**

על פי הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון 101), על הוועדה המחוזית להחליט בתוכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה (עמידת התוכנית בתנאי סף). **זמן ממוצע להכרעה בתוכנית במחוז דרום היה 27.5 חודשים.** **זמן ממוצע של 18 חודשים או פחות, דווח ב-54% מהתוכניות, שהייתה בהן הכרעה ב-2018.** הירידה בשיעור התוכניות שהיתה בהן הכרעה תוך 18 חודשים או פחות, לעומת שנת 2017 (54% לעומת 59% בהתאמה), נובעת ממדיניות מינהל התכנון לסגירת תוכניות אשר הוגשו לפני שנים והן אינן מקודמות. תהליך זה, הביא לסגירתן של תוכניות ישנות רבות, מלפני 2014, המהוות כשליש (28%) מסך התוכניות שהייתה בהן הכרעה.

בשנת 2018 במחוז דרום הייתה הכרעה ב-284 תוכניות.

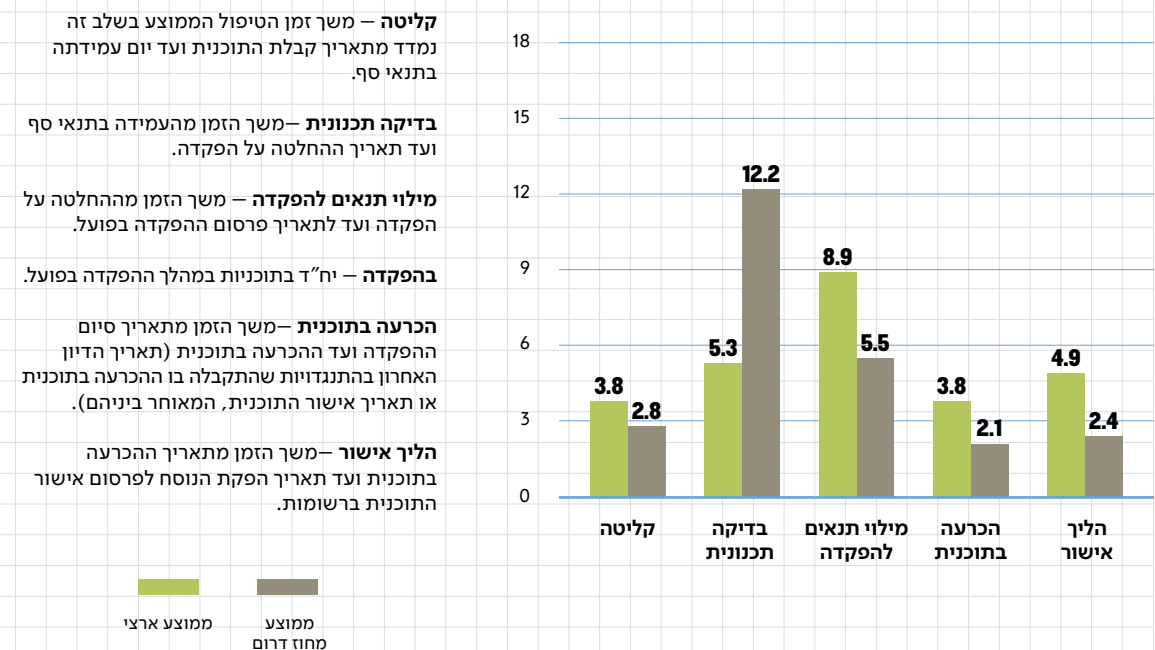


משך הזמן הכולל לאישור תוכנית

ב־2018, זמן ממוצע כולל לאישור תוכנית במחוז דרום היה 26 חודשים (2.2 שנים), נמוך מזמן הממוצע הכולל בשנת 2017 (29.1 חודשים), ומהממוצע הארצי שהוא 28.9 חודשים. זמן ממוצע לאישור תוכנית מחושב מתאריך קבלתה ועד הפרסום למתן תוקף ברשומות, כולל משך הזמן להפקדה. החישוב לא כולל תוכניות כוללניות או תוכניות מתאר כלל יישוביות.

משכי זמן ממוצעים לשלבי קידום בתוכניות שאושרו

[בחודשים]



הגרף שלעיל מציג מבט נוסף על משכי זמן ממוצעים בתוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהופק להן נוסח פרסום למתן תוקף ב־2018. הגרף מציג את השלבים המהותיים של עבודת המחוזות. הגרף אינו מציג את שלב ההפקדה שמשכו קבוע בחוק (חודשיים) ואת השלב שבין הפקת נוסח לפרסום לפרסום בפועל ברשומות.

זרקורים



מבוא לזרקורים

בפרק זה מוצגים פרויקטים הממחישים את הפעילות המגוונת של מינהל התכנון במטה ובמחוזות. הם נבחרו על מנת לספק הצצה לסוגיות ולנושאים השונים שעל סדר יומו של מינהל התכנון, כדוגמת דיור, ציפוף, הסעת המונים, חקלאות, תיירות שיקום נופי וטיוב הליכי הרישוי. הפרויקטים מוצגים באופן תמציתי; המקטעים מתוך המסמכים הסטטוטוריים, המפות, ההדמיות וההמחשות הכלולים בפרק נועדו להמחשה והתרשמות בלבד. למידע המלא והמפורט יש לפנות למסמכים הפורמליים הרלוונטיים.

פעילות אגף רגולציה בעולם הרישוי

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה (2014) אפשר הענקת סמכויות תכנון רחבות יותר לוועדות מקומיות שמתפקדות בצורה מקצועית ועומדות בדרישות החוק, בנוסף התיקון שינה משמעותית את הליך הרישוי במדינת ישראל. הרציונל שבתיקון היה לייעל ולשפר את תהליכי הרישוי, והוא לווה בשינוי תהליכי הרישוי ובהפיכת התהליך למקוון.

רישוי זמין: העברת פיתוח המערכת למינהל תכנון

מערכת "רישוי זמין" היא המערכת באמצעותה מתקיים הליך הרישוי במדינת ישראל. היא כוללת את מסלולי הרישוי העיקריים ונפח פעילותה משמעותי: בשנת 2018 הוגשו במערכת כ־30,000 בקשות להיתרי בנייה וכ־36,000 בקשות למידע. המערכת משרתת כ־10,000 משתמשים, ביניהם כ־7,200 עורכי בקשה להיתר. במהלך שנת 2018 התקיים במינהל התכנון תהליך בחינה אסטרטגי לגבי ניהול מערכת רישוי זמין. הוחלט על כמה שינויים, כאשר המשמעותי מביניהם הוא העברת גוף הפיתוח של המערכת מיחידת ממשל זמין, רשות התקשוב הממשלתית שפיתחה את המערכת, לתוך מינהל התכנון. זאת, לאור ההכרה בחשיבות המערכת כפעילות ליבה של מינהל התכנון ולטובת ניהול טוב יותר ומסונכרן של התכולות שלה. בשנת 2019 מתוכננות, בין היתר, התממשקות לוועדות בשלב המידע; הכנסת מסלול של שינויים בסמכות מהנדס; תחילת התממשקות בשלב ההיתר; התממשקות לרובוט חישוב שטחים; ועוד.

הטמעה של תהליך המידע בוועדה המקומית

אחד השינויים המשמעותיים בחוק הוא הפיכת שלב המידע להיתר לשלב מרכזי ומשמעותי בתהליך. הרציונאל של שלב המידע הוא לייצר ודאות גדולה יותר ליזמים בשלבים מוקדמים של התהליך ולאפשר תהליך רישוי סדור ומובנה. בשלב זה מרכזת הוועדה לעורך הבקשה את מלוא המידע הרלוונטי, הן מגורמי פנים (בתוך הוועדה או הרשות המקומית) והן מגורמי חוץ (גורמים ומשרדי ממשלה ארציים מחוץ לוועדה). כמו כן, בשנת 2018 משך שלב המידע להיתר התקצר בחזרה ל־30 ימים – אחרי שהוארך ל־45 ימים. השנה התמקדו הרפרנטים מטעם אגף רגולציה, המלווים את הוועדות, בטיוב תהליך המידע בדגש על שיפור איכות תיקי המידע שנמסרים. לצורך כך, התקיימו 45 סדנאות מידע בוועדות מקומיות לטיוב תיקי המידע שהופקו ברישוי זמין ולשיפור רמת הוודאות של בקשות להיתר המוגשות באופן מקוון.



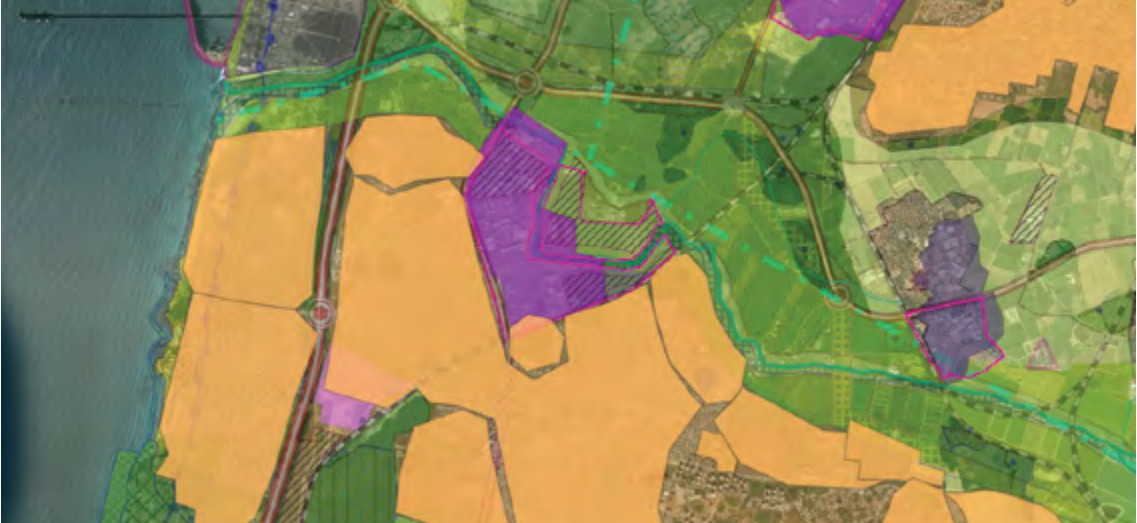
בנוסף, התקיימו שלושה כנסים לנציגי ועדות מרחביות ומהנדסי רשויות מקומיות, במטרה לשפר את שיתוף הפעולה בין הרשויות לבין נציגי הוועדות, לטובת קידום מסירת המידע (בדגש על מידע בנושא תשתיות) בוועדות המרחביות.

הטמעה של הרפורמה בקרב גורמים מוסרי מידע

גורמים מוסרי מידע הינם משמעותיים בתהליך קבלת המידע להיתר. קיימים יותר מ־30 גורמים כאלה, שנדרשים למסור את המידע הרלוונטי לבקשה תוך 15 ימים בשלב זה. במידה וגורמים אלו אינם יכולים למסור את המידע הדרוש לבקשה, ביכולתם להפנות את מגיש הבקשה לשלב של מידע מפורט שאורך עד 30 ימים נוספים. במהלך השנה בוצעה הדרכה והטמעה של הרפורמה בקרב גורמים מוסרי מידע, כגון רשות הטבע והגנים, קק"ל רשות העתיקות וחברת החשמל.

פיתוח ממשקים

אחד הכלים המקודמים על ידי אגף רגולציה מבחינת טיוב המידע הוא פיתוח ממשק ממוחשב בשיתוף עם מפ"י, המאפשר קבלת מידע לגבי פגיעה בשכבות עניין של גורמים מוסרי מידע ובהתאם לכך מפנה להמשך טיפול מול הגורם הרלוונטי. הממשק, שפותח על ידי רישוי זמין ומפ"י, נפתח בשנת 2018 כפיילוט לחמש ועדות: הראל, כרמיאל, נצרת עילית, נגב מערבי ואשדוד. בשנת 2019 מתוכננת הרחבת הטמעת הממשק הממוחשב ב־60 ועדות מקומיות נוספות. בנוסף, מינהל התכנון פיתח רכיב אוטומטי לחישוב שטחים לשירות מגישי הבקשות להיתר בנייה. הרכיב מחשב את שטחי הבקשה להיתר על בסיס ההגדרות של עורך הבקשה, צובע את השטחים שחושבו בהתאם, ועורך את טבלת השטחים. עורך הבקשה יכול לצפות ולהוריד את תוצרי המערכת עם סיום עיבוד הבקשה, ולשלוח את התוכנית הראשית לבקרה מרחבית בוועדה באמצעות מערכת רישוי זמין. רכיב חישוב השטחים מקצר משמעותית את זמני בדיקת הבקשה להיתר בעת הבקרה המרחבית. בשנים 2017-18 רכיב זה הוטמע כפיילוט בחמש ועדות (אשדוד, אילת, להבים, קרית מלאכי וערבה תיכונה). במהלך שנת 2019 מתוכננת הרחבת הפיילוט לעוד כ־10 ועדות.



התוכנית האסטרטגית לשנת 2040

מינהל התכנון מקדם את התוכנית האסטרטגית לשנת 2040, כנגזרת של החלטת הממשלה מס' 2457, דר/131, מיום 02.03.2017. התוכנית כוללת חמישה נושאים: דיור, תעסוקה, תשתיות, תחבורה ושטחים פתוחים, כאשר עיקרון התכנון הראשי והמשותף העומד בבסיסה הינו ייעול השימוש בקרקע והגברת הצפיפות.

בהתאם להחלטת הממשלה, התוכנית האסטרטגית נועדה להבטיח את תכנונו של מלאי יחידות הדיור הנדרש לשנת 2040 ואת כל התשתיות המשלימות, וזאת בהתאמה למדיניות התכנון הארצית.

התוכנית מקודמת בתהליך מובנה, המלווה על ידי ועדות היגוי וועדות עבודה, ונערך בשיתוף פעולה רחב של מינהל התכנון עם משרדי הממשלה השונים.

בשליה המתקדמים, ייגזרו מתוך התוכנית האסטרטגית קווי פעולה מתאימים בכל נושא, לדוגמה: סוגיית התשתיות והתחבורה עשויה להגדיר מקבץ של תוכניות מפורטות לתשתיות, שינויים בתחום הדיור יתורגמו לעדכון לתוכניות מתאר כוללניות ותוכניות אב למדיניות התחדשות עירונית, היבט התעסוקה יטפל בין היתר באשכולות תעסוקתיים ועוד, ככל שיעלה מתוך ההמלצות.

דיור

זרוע הדיור בתוכנית האסטרטגית מגדירה ומוציאה לפועל תוכנית עבודה לתכנון יחידות דיור בהלימה ליעדי הממשלה; לפיהם, נדרשות 1.5 מיליון יחידות דיור ממומשות עד שנת 2040. בהתחשב בפחת בין התכנון למימוש, נדרשים תכנון ואישור של 2.6 מיליון יחידות דיור עד לשנת יעד זו, בחלוקה למחוזות, אוכלוסיות ואופי תכנון (התחדשות עירונית או בנייה חדשה). תוכנית העבודה נשענת בעיקרה על ראייה מחוזית, במבט כלל-ארצי, על מנת לאזן, באופן יחסי, את פריסת האוכלוסייה על פני המדינה, בהתאם לתנאי המקום. במקביל, עוסקת התוכנית בבחינה, הגדרה ותעדוף של מתחמי הפיתוח למגורים, וזאת כפועל יוצא של תפיסה תכנונית הדוגלת בעידוד העירוניות, חיזוק מרקמי החיים הקיימים וצמידות דופן לפיתוח קיים, ומתוך ראיית הצרכים השונים של הקהילות, ככל שהוגדרו במסגרתה.

שטחים פתוחים

זרוע השטחים הפתוחים של התוכנית האסטרטגית לשנת 2040 עוסקת בעיגון השטחים הפתוחים כתשתית המשאבים היצרניים של ישראל וכמקור למגוון תפקודים, ייעודים ושימושים, למען האדם והטבע. התוכנית האסטרטגית לשטחים פתוחים שמה בעדיפות ראשונה את הניהול בר הקיימא של משאבי הטבע, המים והתרבות בשטחים הפתוחים של

מדינת ישראל. זאת בשל השלכותיהם על הרווחה, הבריאות, התרבות, והחוסן הכלכלי של החברה בישראל. חשיבותה של התוכנית האסטרטגית לשטחים פתוחים נובעת מהעובדה שלשטחים הפתוחים תפקודים רבים: אקולוגיים, תרבותיים, חברתיים ונופיים, המלמדים על הצורך הרב שיש בשמירה על שטחים אלו כחלק מתכנון המרחב כולו. התוכנית מאתרת וקובעת מרחבים פתוחים משולבי תפקודים, יוצרת רצפים של שטחים פתוחים, שומרת על משאבי מים וחקלאות, מבססת נכסי נוף וקובעת הנחיות לקווי מגע בין השטחים הייעודיים והשימושים.

תעסוקה

זרוע התעסוקה של התוכנית האסטרטגית לשנת 2040 עוסקת בגיבוש מדיניות תכנון ארוכת טווח לשטחי התעסוקה, תוך מתן מענה לצרכים עתידיים. מדיניות התכנון מבקשת לייצר שילוב מיטבי בין שלושה גורמים: מענה תעסוקתי הולם לאוכלוסייה, יצירת בסיס לחוסן מוניציפאלי של הרשויות המקומיות ופיתוח התעסוקה בראייה לאומית. בנוסף, התוכנית מתייחסת לצרכים, ליכולות ולמגוון ההזדמנויות בכל מחוז, תוך שמירה על שיווי המשקל הבין־מטרופוליני וקידום ראייה כלל ארצית וארוכת טווח. התוכנית מתמקדת בניתוח והגדרת צרכי התעסוקה בחלוקה לענפי תעסוקה שונים, וזאת מול ההיצע הרחב הנובע בין היתר, מאישור שטחי תעסוקה מתוך רצון לחזק את החוסן הכלכלי של רשויות.

תשתיות ותחבורה

זרוע התשתיות והתחבורה של התוכנית האסטרטגית לשנת 2040 עוסקת בגיבוש מדיניות תכנון ארוכת טווח לתשתיות ותחבורה. מטרת התוכנית היא להביא לפיתוח מושכל, מאוזן ובעל יתירות של התשתיות והתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית, וזאת כחלק מההיערכות לתחזית הכפלת האוכלוסייה בתחום המדינה. עקרונות התכנון הם:

— **קיימות, חדשנות ויעילות**: תכנון מקיים ואקטיבי צופה פני העתיד, המבוסס על הגדרת מדדי יעילות בניצול משאבי הקרקע.

— **תשתיות בנות קיימא**: תפיסת מתקני תשתית כמשאב ולא מטרד, בדגש על השתלבות במרחב על מאפייניו השונים – שמירה על השטחים הפתוחים לצד שילוב במרקמים העירוניים.

— **ראיה מתכללת ואינטגרטיבית**: תשתיות ותחבורה כמכלול משולב.

— **האדם במרכז התכנון**: תשתית כאלמנט תומך בצרכי האדם והקהילה המעודד שוויון הזדמנויות.

— **שינוי בהרגלי התניידות**: צמצום השימוש ברכב פרטי לצורך הרחבת כושר ההתניידות במרחב.

התשתיות הנכללות בתוכנית האסטרטגית הן דרכים ותחבורה, חשמל, גז, מים, שפכים, נגר עילי, פסולת, דלק ומאגרי מים לחקלאות. זרוע התשתיות והתחבורה תקודם בחלוקה למטרופולינים: מטרופולין תל אביב הכולל את מחוזות תל אביב ומרכז, מטרופולין הצפון הכולל את מחוזות חיפה וצפון, והמטרופולין הדרומי הכולל את מחוז דרום ומחוז ירושלים.



קווי הרכבת הקלה בגוש דן

בשנים האחרונות התחדדה בקרב מקבלי ההחלטות ההבנה כי חייבים לממש את פיתוח מערכות הסעת ההמונים, במיוחד במרכזי הערים, על מנת להתגבר על גודש התנועה ההולך ומחריף, על כל השלכותיו הכלכליות והסביבתיות. הרכבת הקלה, הנוסעת לרוב במפלס הרחוב, היא ידידותית למשתמש, מאפשרת הסעת נוסעים רבים ביום ותורמת לשיפור איכות האוויר בעיר. ביצועה מהווה מנוף להתחדשות עירונית כוללת לאורך הצירים בהם היא תעבור, ושיפור חווית הנוסעים והולכי הרגל כאחד.

קווי הרכבת הקלה (רק"ל) מתוכננים כחלק מרשת מטרופולינית, שמתממשקת עם קווי אוטובוסים, קווי רכבת כבדה ובעתיד גם עם מערכת המטרו.

בשנת 2018 חלה התקדמות של ממש בכל הקשור לקידום שלושת קווי הרק"ל בוועדה לתשתיות לאומיות : הקו הסגול (יהוד – רמת גן – תל אביב), הקו הירוק (חולון – בת ים – תל אביב) והקו החום (לוד – רמלה – ראשון לציון), הן בשלב הסטטוטורי והן בשלב התכנון המפורט והביצוע.

תת"ל 70ב' לקו הסגול המזרחי ותת"ל 72א' לקו החום המערבי אושרו, תת"ל 70ג' לדיפו של הקו הסגול המזרחי הועברה להערות והשגות ותת"ל 72ב' לקו החום המזרחי אושרה להעברה להערות והשגות. תוכניות אלה מצטרפות לקו הסגול המערבי ולשלוש התוכניות של הקו הירוק (תת"לים 71 א'–ג') שאושרו עוד קודם לכן. כמו כן, אושר התכנון המפורט של המקטע הראשון של הקו הסגול המערבי (מכח תת"ל 70א') ברחוב ארלוזורוב בתל אביב, בין הרחובות דרך נמיר לוייצמן, והעבודות המוקדמות בו החלו בחודש דצמבר 2018. במקביל, במהלך השנה נערכו בות"ל ישיבות עבודה אינטנסיביות עם צוותי התכנון של נת"ע, אשר יימשכו במהלך 2019 ו־2020 לאישור כל מקטעי התכנון המפורט לפני ביצוע של הקווים הסגול והירוק.

ביצועם של קווים אלו יביא להשלמת רשת קווי הרק"ל במטרופולין תל אביב, שיתרמו לשיפור משמעותי בתחום הסעת ההמונים ויקלו על הגודש הקיים היום. הקו הסגול המזרחי עתיד לתמוך בפיתוח העתידי של המגורים והתעסוקה באור יהודה ויהוד־מונסון. הקו החום יביא לשיפור בטבעת החיצונית של המטרופולין ויתמוך בפיתוח העתידי של ראשון לציון, לוד, רמלה ובאר יעקב, לרבות מחנה צריפין המתפנה.

כיכר מוגרבי תל אביב. מתוך אתר חברת נת"ע



ציפוף בינוי לאורך צירי הרכבת הקלה

לאור הגידול בהשקעות במערכות תחבורה ציבוריות רבות קיבולת, המתוכננות בהיקף שטרם בוצע בישראל, עולה הצורך לסוכרן באופן מיטבי בין פיתוח התשתיות לבין הבינוי המתוכנן בקרבתן, וזאת על מנת לנצל באופן מיטבי את התשתית לצרכים כלכליים, חברתיים ותחבורתיים. תחבורה ציבורית רבת קיבולת מאפשרת ייעול וניצול מיטבי של הקרקע כיוון שהיא מייצרת פתרונות תחבורתיים להסעת המונים בסמיכות ובצמידות לאזורי המגורים והתעסוקה בערים ומאפשרת פיתוח משולב של שניהם.

תוספת תשתית הרכבת הקלה מייצרת פוטנציאל להתחדשות עירונית במתחמים רבים לאורך צירי קווי הרק"ל תוך יצירת בינוי אורבני אינטנסיבי ומרחב ציבורי איכותי, ויצירת פוטנציאל להתבססות של שימושים מעורבים. כך, מעבר לנגישות התחבורתית המטרופולינית שמייצרת הרק"ל, פיתוח שימושי מסחר ותעסוקה יסייע לחיזוק איתנותן הכלכלית של רשויות מקומיות ויאפשר ליותר משקי בית לשלב הליכה ברגל, רכיבה על אופניים ושימוש ברק"ל לשם הגעה ליעדים מגוונים.

בהתאם, מינהל התכנון מקדם מסמכי מדיניות בהם תוגדר מדיניות הבינוי ועירוב השימושים המומלצת לאורך צירי הרק"ל.

בלשכת התכנון מחוז ירושלים עוסקים רבות בעיבוי שימושי הקרקע סביב צירי הרכבת הקלה, זאת במסגרת מדיניות הוועדה המחוזית מיולי 2016 להעלאת אחוזי הבנייה לאורך צירי הרק"ל, תוך יצירת חזית עירונית פעילה ושימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, דיור מוגן ומלונאות. הוועדה המחוזית קבעה כי תשתית הרק"ל היא השלד המאפשר את תוספת השטחים, תוך יצירת מתווה למרחב ציבורי עירוני אינטנסיבי, וכי הציפוף המוצע חשוב וחיוני ליצירת עיר טובה יותר בעלת מרחב ציבורי ראוי.

במהלך שנת 2018 פעלה לשכת התכנון בשיתוף עם אגף מהנדס העיר בעיריית ירושלים, לעדכון המדיניות עבור מגרשי מגורים הקטנים מגודל 1.5 דונם ולמעבר למדיניות בינוי נפחית במגרשים אלו. מטרת העדכון היא לאפשר תמריצים גדולים יותר למגרשים, לצורך הגדלת ישימות המדיניות לעידוד ציפוף מרקמי לאורך הצירים. בחודש פברואר 2019 ערכה לשכת התכנון "שיח עמיתים" פתוח לציבור, בנושא המדיניות, ונרשמה בו נוכחות ערה ופעילה של מגוון שחקנים בזירת התכנון העירונית.

תכנית "שער דרום", דרך חברון, אדריכל אמציה אהרונסון

בהתאם למדיניות לעידוד ציפוף מרקמי לאורך הצירים, מקדמת בימים אלו לשכת התכנון במחוז ירושלים פרויקטים לעיבוי שימושי הקרקע סביב צירי הרכבת הקלה, בין הפרויקטים המקודמים:

— **פרויקט לתעסוקה ומגורים** על ציר רק"ל בשכונת קריית יובל ירושלים (מתחם בזק).

— **פרויקט לתעסוקה, מסחר ומגורים** על ציר רק"ל בשכונת פסגת זאב, ירושלים (צרפתי פסגת זאב).

— **שתי תוכניות בדרך חברון** — תוכנית שיזמה רשות מקרקעי ישראל להקמת 450 יחידות דיור בשישה מבנים בני 10-30 קומות, שיכללו מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע. שישה דונם משטח התוכנית יוקצו עבור שטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בתחום התוכנית מצויים שרידי אמת מים עתיקה המיועדת לשימור ומשתלבת בשטחים הפתוחים בתוכנית. תוכנית נוספת שנערכה על ידי אמציה אהרונסון אדריכלים ל־250 יחידות דיור, שייבנו בשני מגדלים בני 30 קומות, ולמבנה משרדים בן 18 קומות. שלושת המבנים חולקים קומת קרקע משותפת וכוללים שטחי מסחר בחזית מסחרית לרחוב דרך חברון ולרחוב דרך בית לחם, שטח ציבורי פתוח ושטחים ציבוריים עבור גני ילדים, מעונות ובית כנסת המשולבים במבנה המגורים.

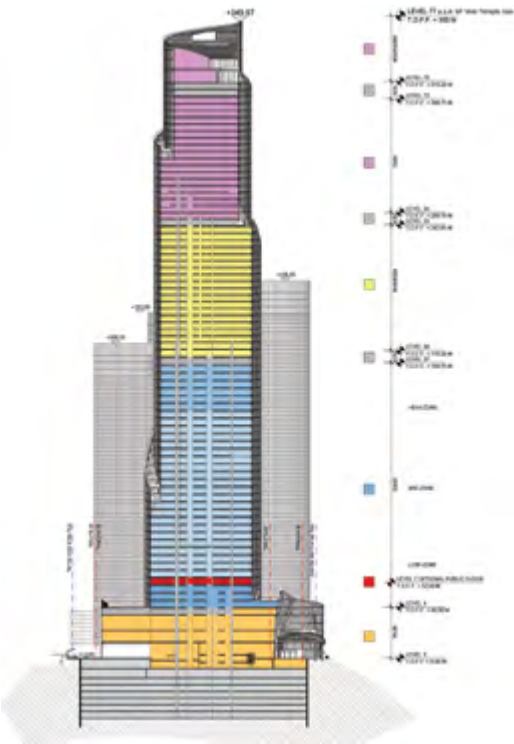
— **בניין המשביר הישן בירושלים** — הוועדה המחוזית אישרה תוכנית שערכו במשרד קולקר־קולקר־אפשטיין אדריכלים, להקמת מתחם המגורים השיתופיים (CO-LIVING) הראשון בישראל. התוכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לבניין המשביר, שבו השוכרת העיקרית כיום היא WE WORK. במסגרת התוכנית יוגבה המבנה מארבע לעשר קומות ויתווספו לו 2,200 מ"ר של שטחי תעסוקה ומשרדים, 4,300 מ"ר שטחי מסחר ו־98 יחידות דיור.



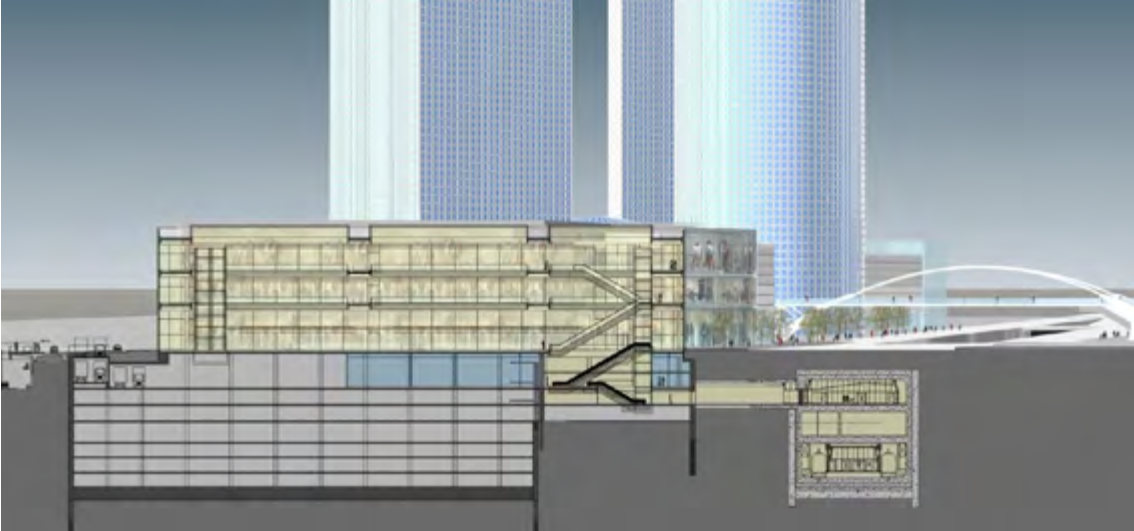
בניין המשביר הישן



דרך חברון. הדמיית הפרוייקט



הרחבת מרכז עזריאלי. הדמיות משה צור אדריכלים וקבוצת עזריאלי



תוכנית הרחבת מרכז עזריאלי בתל אביב

בשנת 2018 אישרה הוועדה המחוזית תל אביב תוכנית מפורטת להרחבת מרכז עזריאלי בעיר תל אביב. התוכנית ממוקמת בלב אזור הביקושים של המטרופולין לתעסוקה, מסחר ושימושים נוספים. מיקום המתחם, בין נתיבי איילון לדרך מנחם בגין, בצמוד לתחנת רכבת "השלום" מאפשר העצמת זכויות, היות שהוא נסמך על נגישות למערכות הסעת המונים בין המשמעותיות הקיימות היום במטרופולין, ומשום כך מדובר באחד האזורים הצפופים והאינטנסיביים במדינה.

התוכנית מוסיפה לשלושת המגדלים במתחם הקיים מגדל נוסף בן 90 קומות, הצפוי להיות מהגבוהים ביותר בישראל וכן חלוץ בתפיסת עירוב השימושים המתוכננים בו. המגדל יכלול שטחים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, מגורים, דיור מוגן ומלונאות, כניסה לתחנת ה"קו האדום" של הרכבת הקלה ואזור מעבר של נוסעים ממנה אל תחנת רכבת "השלום" הסמוכה. עירוב שימושים כה מגוון, שישרת סקטורים שונים בו זמנית, עתיד לחזק את המרחב העירוני של המע"ר ולייצר מקום תוסס ואינטנסיבי בליבו של מטרופולין תל אביב.

התוכנית צפויה לחולל שינוי ניכר באופן שבו מתחם עזריאלי נושק לרחובות הסובבים אותו, תגדיל את רוחב המדרכות ותשפר את המעברים להולכי הרגל, את הקישוריות בין המוקדים השונים, ואת החיבור העתידי לקירווי האיילון ולשטחי הציבור שיווצרו באמצעותו.

התוכנית מכילה את מתחם עזריאלי במלואו על מנת לטפל בפיתוח מפלס הרחוב, שמאופיין כיום במדרכות צרות, גדרות, נתקים ורחבות חנייה תפעולית – תוצר של הקמת המרכז המסחרי בשנות ה־90 באופן ששם את כלי הרכב ושטחי התפעול ב"ליבה של קומת הקרקע" ובכל היקף המגרש. לאור זאת, משנה התוכנית את אופי המרחב באמצעות הגדלת המדרכות לרוחב של כ־6-8 מטרים, יצירת שביל אופניים לרכיבה מהירה ב"טיילת האיילון", פתיחת חזיתות המבנים בדפנות הפרויקט לצורך הוספת בתי קפה ושימושים תומכי עירוניות, פיתוח המדרכות והוספת נטיעות שיהפכו את סביבת הפרויקט מכביש ראשי לרחוב עירוני, שמעודד הליכה ברגל ושימוש בתחבורה ציבורית.

התוכנית מצליחה לגשר על פערי תכנון העבר ולייצר מרחב ציבורי ראוי ואיכותי המשתלב עם התפיסה התכנונית הכוללת של עיריית תל אביב, מחוז תל אביב ומשרד התחבורה, ליצירת רחובות עירוניים התומכים בהולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית רבת הקיבולת, תוך שיפור חווית ההליכה בעיר.



אישור תוכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה

בדצמבר 2018 אושרה תוכנית מתאר כוללנית למועצה האזורית מטה יהודה. חזון התוכנית הוא "מיצוב מרחב מטה יהודה על מפת התיירות של ישראל כ'לב הירוק' – מוקד תיירות, נופש ופנאי של המרחב הבין־מטרופוליני ירושלים – תל אביב". התוכנית עוסקת בפיתוח המועצה בתחומי התיירות והתעסוקה, וכן מאפשרת תוספת משמעותית של יחידות דיור ביישוביה. התוכנית מציעה תוספת של 4,059 יח"ד (הוספת יחידה שלישית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א/ 35). כמו כן היא מייצרת תשתית סטטוטורית גמישה ומאפשרת פיתוח של תיירות כפרית ותוצרת חקלאית, ביסוס וחיזוק היישובים הכפריים על ידי משיכת אוכלוסייה ופיתוח מקורות תעסוקה ופרנסה, פיתוח התיירות הכפרית והחקלאות תוך שמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות.

שטח השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, שהיקפו כ־480,000 דונם, משתרע מירושלים במזרח ועד לשפלת החוף במערב וכולל את אזור הרי יהודה, עמק האלה, חבל עדולם ושפלת יהודה. אזור זה מהווה את ליבת השטח הפתוח שבמרכז הארץ ומאופיין בערכי טבע ונוף יוצאי דופן: שטחי יער, אתרי מורשת, ארכיאולוגיה, שמורות טבע, אזורים הרריים בעלי ביתרונות ונחלים ושטחי חקלאות נרחבים שביניהם כרמים מניבים. מדובר במרחב גיאוגרפי ייחודי וחשוב ברמה הארצית והבינלאומית מבחינת תפקודו במערכת האזורית של השטחים הפתוחים. בנוסף לערכי האקולוגיה והטבע המייחדים מרחב זה, גם מיקומו בתווך שבין המרכזים המטרופוליניים של ירושלים ותל־אביב מקנה לו חשיבות מרכזית, כשטח הפתוח המשרת את צרכי הפנאי והנופש של חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל.

לתוכנית המאושרת שלושה נדבכים מרכזיים:

— יצירת תשתית סטטוטורית עבור תיירות כפרית, עסקים ומקצועות תומכי תיירות ביישובי המועצה.

— קביעת הנחיות לתוספת יחידות דיור בשטח הנחלות החקלאיות במושבי המועצה.

— קביעת תנאים להקמת מבנים חקלאיים והגדת השימושים והיקפי בינוי עבור מבנים אלו.

ההליך התכנוני כלל בחינות סביבתיות רבות שנערכו במסגרת גיבוש מסמכי התוכנית; במסגרתן בחן צוות מיוחד, שכלל נציגים מן הוועדה המחוזית, צוות התכנון והוועדה המקומית, עשרות מתחמים ובוצע ניתוח מקיף שלהם.



מטה יהודה. צילום עודד עובדיה

מטה יהודה. צילום עודד עובדיה



תוכנית מתאר ארצית חלקית למרחב הכנרת וחופיה (תמ"א/13/13)

תוכנית המתאר הארצית לכנרת (תמ"א 13), אושרה בשנות 1981. מאז אישורה לפני 37 שנים, חלו שינויים בתפיסת החוף, באופיו, ובממשקים בין החוף, הטבע והמרחב הסובב את הכנרת. שינויים אלו עמדו מאחורי החלטת המועצה הארצית בהוראתה על ביצוע עדכון לתוכנית.

התוכנית החדשה קובעת את מדיניות השימור והפיתוח של הכנרת וחופיה באופן המביא למיצוי פוטנציאל הפיתוח התיירותי, התרבותי וההתיישבותי תוך שמירה ומתן דגש על ערכי הטבע והסביבה. הקו הכחול של התוכנית נבחן מחדש והתוכנית כוללת בתוכה רק אזורים בעלי זיקה ישירה לכנרת. כלומר רק את השטחים המרכיבים את האגן החזותי של הכנרת, על מאפייניו הייחודיים מבחינת התכסית, הנוף ושימושי הקרקע, המעניקים למרחב הכנרת את דמותה הנופית והערכית.

התוכנית מדגישה את האזורים הייחודים לכנרת באמצעות קביעת אזורי תכנון וייעודי קרקע:

— **נוף כנרת:** אזור הכולל ברובו שטחים פתוחים ערכיים ויחודיים בסביבת הכנרת.

— **אזור מוטה תרבות ומורשת:** אזורים הכוללים את האתרים ההיסטוריים הייחודיים ברמה ארצית ועולמית, כגון אתרי הטבילה והכנסיות, אזורי התיישבות ראשונים ואתרים ארכאולוגיים.

— **רצועת תנודות המפלס:** רצועות החוף הנוצרות בעת שינויים במפלס המים. רצועות אלה הן בעלות רגישות סביבתית גבוהה, הן לאקולוגיה המקומית והן למשק המים, ולכן מוגבל הפיתוח בהן.

— **האגם:** התוכנית נותנת בפעם הראשונה הוראות לגבי האגם עצמו, קובעת את כמות מתקני השייט, הגבלות שייט ושטחים ימיים מוגנים.

— בנוסף קובעת התוכנית שטחים לפנאי ונופש חופי ושטחים המיועדים לתיירות כפרית.

כלי נוסף ומשמעותי בהשגת מטרות התוכנית הוא חלוקת קו החוף של הכנרת בהתאם לשימושים והרגישות הסביבתית. התוכנית קובעת ארבעה סוגים וקובעת לגביהם רצועה של 50 מטרים, בה יחולו מגבלות בנייה בהתאם לסוג החוף:

— **קו חוף טבעי/שמור:** אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה שנועד לטיפולח ושיקום המצב הטבעי של השטח. אורך קו החוף הטבעי/שמור הוא כ־31 ק"מ והוא מהווה 46% מאורך החופים.

— **קו חוף פנאי ונופש:** אזור המיועד לפיתוח חופי רחצה, לפעילות פנאי ולקמפינג. אורך קו חוף נופש ופנאי הוא כ־27 ק"מ והוא מהווה כ־40% מאורך החופים.

— **קו חוף בחזית ים כפרית:** אזורים הנושקים ליישובים הקיימים לאורך הכנרת אשר גם בהם מותרת פעילות פנאי ונופש. אורך קו חוף נופש ופנאי הוא כחמישה ק"מ והוא מהווה כ־8% מאורך החופים.

— **קו חוף בחזית ים עירונית:** התוכנית מגדירה את אזור החוף העירוני של טבריה וקובעת כי התכנון בו ייעשה באמצעות תוכניות מקומיות. אורך קו חוף בחזית ים עירונית הוא כארבעה ק"מ והוא מהווה כ־6% מאורך החופים.



רצועת תנודות המפלס. צילום עמית שפירא



מתקני שיט בכנרת. צילום זאב עמית



מסמך תכנוני למרחב פארק הירקון בפתח־תקווה פורסם לאישור 2018

ביולי 2007 אושרה במועצה הארצית תוכנית המתאר המחוזית למרחב הירקון במחוז המרכז (תמ"מ 10/3), שהגדירה כאחת ממשימותיה את השיקום וההגנה של המערכת האקולוגית והנופית של נחל הירקון ויובליו. כחלק מיישום התכנית, הוכן לאחרונה מסמך תכנוני למרחב פארק הירקון בפתח תקווה, שפורסם לאישור בוועדה המחוזית מרכז ושמציע כלים תכנוניים ליישום מטרה זו. בהכנת המסמך, האתגרים המרכזיים שעמדו בפני הוועדה היו שמירה על ריאה ירוקה לאורך הירקון, יצירת שטחי נופש נרחבים לאזור מהצפופים במדינה, וכן יצירת רצועת חיץ ירוקה שתמנע רצף בנייה בין מרחב הערונ הצפוני למרחב הערון הדרומי. המסמך מתייחס לשטחים בחלק הצפוני של העיר פתח־תקווה, בהיקף של כ־10,000 דונם, לקטע נחל שאורכו כ־15 ק"מ (מתוך כ־28 ק"מ), על פיתוליו ונופיו המיוחדים, וכן לשניים מיובליו: נחל שילה ונחל מזור.

המסמך יוצר מסגרת תכנונית כוללת, תוך שילוב צרכיה וחזונה של העיר פתח־תקווה למרחב הירקון. הוא כולל בתוכו את הפריסה, ההיקפים והשימושים של ייעודי הקרקע השונים, הנחיות תכנוניות, הנחיות לתכנון מקומי מפורט ושלביות ביצוע ליישום, תוך התייחסות לנושאים הבאים:

— שיקום המערכת הטבעית ובעיקר "שדרת" המרחב – נחל הירקון ויובליו – והנגשתם לציבור הרחב.

— הקמת פארק עירוני רחב ידיים המשלב פעילויות בילוי, נופש, חינוך ותרבות, בשטח של כ־2,500 דונם, שייתן מענה למחסור בשטחים פתוחים בפתח־תקווה והסביבה.

— יצירת מערכת קשרים בין העיר לפארק, באמצעות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומסלולי טיול.

— שימור ושיחזור אתרי המורשת במרחב הפארק ובדרך אליו ממרכז העיר ההיסטורי.

המסמך מגדיר את האמצעים התכנוניים, הכלכליים, המינהליים והמשפטיים הנחוצים והאפשריים להגשמת "התכליות הירוקות", כגון מנגנוני איחוד וחלוקה, "שאיבת" זכויות, הפקעות, חילופי שטחים והקמת קרן להקמה ולתפעול השטחים הפתוחים ועוד, לרבות מתן זכויות לפיתוח.

המסמך מפרט שלבי ביצוע ליישום ה"תכליות הירוקות" תוך תיעדופן. העיקרון המנחה הוא שהוצאת ההיתרים בכל שלב תהיה מותנית בהעברת הבעלות על השטחים המיועדים ל"תכליות הירוקות" ובהקמת הפארק העירוני לטובת הציבור. יישומו המלא של המסמך יאפשר לשמר שטחים פתוחים איכותיים בהיקף נרחב ולפתחם, הן כנוף טבעי וחקלאי והן כשטחי נופש לתושבי פתח־תקווה ולמטרופולין כולו, לשנים הקרובות ולמען הדורות הבאים, תוך שדרוג האזור כולו.



מתחם התיירות בים המלח

בשנת 2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית למתחם התיירות בים המלח (תוכנית מס' 656-0254458). התכנית, שקודמה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז דרום, מתווה את העתיד התיירותי לכל מתחם התיירות לחופי ים המלח לעשורים הקרובים ומאפשרת פיתוח תשתיות תיירות לטובת כלל המבקרים.

מתחם התיירות בדרום ים המלח נבנה לאורך השנים בשני מוקדים עיקריים המנותקים אחד מהשני: עין בוקק בצפון וחמי זוהר בדרום. תוכנית זו נועדה לחזק את הקשר בין שני המתחמים, תוך הגדלה משמעותית של קיבולת החדרים, בבתי מלון מסוגים שונים, ותוך פיתוח מתחם עשיר בפעילויות תיירותיות, המותאם לסביבתו הייחודית ומהווה מוקד משיכה אטרקטיבי לתיירות נכנסת ולתיירות פנים.

אישור התוכנית הינו חלק ממהלך כולל לשדרוג התיירות בים המלח בכלל, והמתחם בפרט, שהחל לפני כמה שנים ביוזמת משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח. עד כה, שודרגו מרבית חופי הרחצה לרמה הגבוהה ביותר, נפתחו לציבור והונגשו לבעלי מוגבלויות, וכן נפתחה טיילת רציפה, איכותית ומוארת. הכביש הקיים בין מוקדי התיירות מוסט בימים אלה למעלה המדרון כדי לאפשר הקמת טיילת בסמוך למים, עם מלונות לצדה. כמו כן, הוחלפו התשתיות, פותח הרחוב הראשי, נסללו שבילי אופניים, הוסדרו התאורה והשילוט, והמרחב הציבורי זוכה לשדרוג המתאים ברמתו למתחם תיירות בינלאומי.

כיום, מאושרים באזור מלונות ים המלח 4,912 חדרים, מתוכם בנויים 3,865 חדרים ב־15 בתי מלון. התוכנית החדשה למתחם התיירות מציעה קיבולת כוללת של כ־8,300 חדרי מלון, עם אפשרות לתוספת של עד 10% בבתי המלון החדשים במסגרת תמריץ לבנייה ירוקה, וכתוספת בחלק מבתי המלון הקיימים בתנאי קידום מטרות ציבוריות. כלומר, לאחר התוספת, הקיבולת הכוללת מגיעה למעל 9,000 חדרים, ב־33 מלונות.

תפיסת התכנון גובשה על בסיס פרוגרמה תיירותית־כלכלית המכוונת לתיירות אקולוגית ולתיירות ספא. עיקרי הפרוגרמה הם: שדרוג החלקים התיירותיים הקיימים במתחם אחד; פיתוח תואם מדבר בשילוב בנייה ירוקה; השתלבות מרבית הבנייה החדשה בטופוגרפיה, בנוף וביחס לדרך מספר 90; שמירת מבטים פתוחים אל המים ואל המצוק; שילוב אמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם; שימור הנחלים וטיפוחם; יצירת רצועת חוף ציבורית רציפה, רחבה, נגישה, פעילה, הכוללת טיילת לכל אורכה, במטרה ליצור קשר למים ועיצוב קו חוף ייחודי הכולל הארכת קו המגע בין הבינוי למים.

המלונות החדשים, בין עין בוקק לחמי זוהר, יבנו ברובם בבינוי מדורג בצפיפות נמוכה יחסית, באופן המנצל את המדרון הקיים ומבטיח תצפית נפלאה מכל החדרים. הם ייבנו בהתאם לסטנדרטים של מלונות מובילים בעולם, כדי ליצור תמהיל מגוון ולמשוך מגוון תיירים. במתחם יפותחו גם פעילויות פנאי, נופש ומסחר תיירותי מחוץ למלונות, יחד עם פיתוח המרחב הציבורי. בחלק מהמלונות הקיימים והחדשים יתווספו שטחי מסחר בקומת הקרקע לאורך הטיילת, במטרה ליצור טיילת פעילה המשולבת בתי קפה ומסעדות לאורכה.

התוכנית הוכנה ביוזמת החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ. בראש הצוות עמד אדר' עמוס ברנדייס שניהל וערך את המסמכים הסטטוטוריים. צוות התכנון כלל יועצים מ־27 תחומים שונים. תחום האדריכלות והבינוי רוכז על ידי משרד משה ספדיה אדריכלים, הפרוגרמה נעשתה על ידי חברת דלויט (לונדון).



מודל של המלונאות החדשה. אדר' עמוס ברנדייס ואדר' משה ספדיה



מודל המלונאות החדשה בים המלח. אדר' עמוס ברנדייס ואדר' משה ספדיה

وزارة المالية – إدارة التخطيط

في ما يلي معطيات أساسية وتلخيص لفعاليات إدارة التخطيط لعام ٢٠١٨:

الإسكان

— عفي عام ٢٠١٨ وافقت اللجان اللوائية وللجنة القطرية للتخطيط والبناء ذات الاولوية للمناطق السكنية ١٥١,٦١٣ وحدة سكنية جديدة. هذا الرقم هو بمثابة ١٢٥% من الهدف في مجال الإسكان الذي حددته الحكومة (١٢٠,٠٠٠ وحدة سكنية).

— نحو 40% من الوحدات السكنية تمت الموافقة عليها في لواء تل أبيب وفي لواء المركز.

خطط ورخص بناء

وفي ٢٠١٨ قامت إدارة التخطيط (الجان القطرية واللوائية) نحو ٦١٠٠ مخطط . ٢٠٪ من المخططات تم المصادقة عليهم واصدر بحقهم اعلان بالمصادقة.

— ومن ضمن الأمور الأخرى، تم البت بـ ١٣٢ خطة شاملة للقرى والضواحي، من بينها ٥٤ مخطط وصلت لمراحل متقدمة باللجان اللوائية و١٣ مخطط تم المصادقة عليه .

— المجلس القطري، ناقش ٤١ مخططاً تفصيلياً قطرياً ولوائياً. وتمت الموافقة على ١٣ مخططات تفصيلية قطرية و٤ مخططات تفصيلية لوائية. المواضيع البارزة في المخططات التي تمت مناقشتها في المجلس هي البنية التحتية، المواصلات، الطاقة والمياه. برز إلى جانب ذلك، نشاط المجلس القطري في مجال التشريع واللوائح. لجنة حماية الأراضي الزراعية والمناطق المفتوحة، ولجنة حماية البيئة الساحلية اتخذت ١١٣ قراراً في المخططات التي تم تقديمها للجان القطرية

— لجنة البنية التحتية الوطنية قدمت لموافقة الحكومة ١٠ مخططات، ٦ مخططات في مجال محطات قوة ومنشآت طاقة و٤ مخططات في مجال المواصلات الحديدية، الطرق ومنشآت المخصصة لوقوف السيارات والسفر بالمواصلات العامة. . بالإضافة إلى ذلك، تم التوقيع بلجنة البنية التحتية الوطنية على ٧ رخص، و ٥ وشهادات نهائية للتنفيذ البناء

— وقد ناقشت اللجنة القطرية للتخطيط والبناء ذات الاولوية للمناطق السكنية ٣٤ مخطط، من بينها ١٥ مخطط تم المصادقة عليه. إلى جانب السكن تمت الموافقة أيضا على أراضٍ للصناعات ، للتجارة، المبانى العامة والفنادق. في عام ٢٠١٨ برز بشكل خاص نطاق أراضي العمل، والذي وصل إلى نحو ٢٥% من مجموع أراضي البناء التي تمت الموافقة عليها.

معظم المخططات تمت تقديمها في اللجان اللوائية. ناقشت اللجان اللوائية نحو ٥,٩٧٨ مخطط ووافقت على نحو ١٢٦ منها.

مدد الموافقة على المخططات

— تعديل ١٠١ لقانون التخطيط والبناء قرّر بأنّ القرار بشأن خطة في سلطة لجنة لوائية سيتم اتخاذه خلال ١٨ شهرا من موعد تقديمها. ٧٠٪ من الخطط التي اتُّخذ فيها قرار في ٢٠١٨ التزمت بهذه المدة.

— متوسط مدة الموافقة على المخططات التفصيلية باللجنة اللوائية هي ٢,٤ سنوات. هذه المدة تعكس تحسّنا مستمرا تم تحقيقه في السنوات الأخيرة في المصادقة على المخططات التفصيلية.

— جدير بالذكر بأن تقليص المدة الزمنية تم تحقيقه بالرغم من المخططات القديمة وإغلاقها في عام ٢٠١٨ في ثلاث الوية وعلى الرغم من العدد الكبير نسبيًا من التأخيرات بسبب المحاكم.

— عند فحص المدة الزمنية للموافقة على المخططات المقدمة إلى اللجان اللوائية في السنوات الأخيرة (بداية من عام ٢٠١٤) ، فإن معدل الوقت للمصادقة على المشاريع التفصيلية هو ١,٨ سنة.

إعلان القرارات

من أجل تحسين شفافية إجراءات التخطيط، فإن القانون ينص بالإعلان عن قرارات مؤسسات التخطيط خلال ثلاثة أيام من مناقشتها. وفقا لذلك، تم استطلاع الترام لجان التخطيط القطرية واللوائية بهذا المتطلب، ووجدت نسب الترام عالية تتراوح بين ٨٣% إلى ١٠٠%.

استثنافات

يوجد لدى المجلس القطري ستة لجان فرعية للاستئنافات. الغالبية العظمى للاستئنافات هي على قرارات اللجان اللوائية والتحليل المعروف في المجلد السنوي يتعلق باللجنة اللوائية ولجنة حماية البيئة الساحلية .

— في ٢٠١٨ تم تقديم ٦٩ استئنافا جديدا على ٥٥ خطة.

— لجنة الاستئناف بنت ب ٥٨ مخطط , وتم اغلاق ١١ استئناف بلا قرار . ٧٤٪ (٥١ استئناف) تم مناقشتهم وانهاء الرد عليهم

بغضون عام ٢٠١٨.

— ما يقارب نصف من الاستئنافات (٥٨ استئناف) التي بتت بها لجان الاستئناف (ما يعادل ٤٨٪) كانت خلال فترة زمنية لم تتعدى ٤ أشهر من تلقّي الاستئناف وحتى إعلان القرار بشأنه .

— تم رفض ما يقارب ٧٦٪ من الاستئنافات المقدمة.

جهاز التخطيط – وظيفه وهيكـل

يهدف جهاز التخطيط في إسرائيل بالأخص إلى تنظيم استخدامات الأرض في الدولة. يتم هذا التنظيم على مجموعة متنوعة وواسعة من المواضيع والمقاييس، ابتداء من المستوى العام – القطري (مثل، إنشاء بنى تحتية قطرية ولوائية على أنواعها المختلفة وما شابه) وحتى المستوى المحلي – الفردي (مثل حجم وارتفاع بناية في قطعة ارض معينة).

بسبب تنافس احتياجات ورغبات عديدة ومتنوعة (اقتصادية، اجتماعية، بيئية وما شابه) لدوي مصالح مختلفة على جميع قطع الأراضي في الدولة تقريبا، نشاطات جهاز التخطيط منوطة بقرارات معقدة ومتنازعة. يتم اتخاذ هذه القرارات مع السعي إلى خلق توازن بين الاحتياجات والاعتبارات المتنوعة والمتناقضة أحيانا، وكذلك بين الاحتياجات الحالية والاحتياجات المستقبلية.

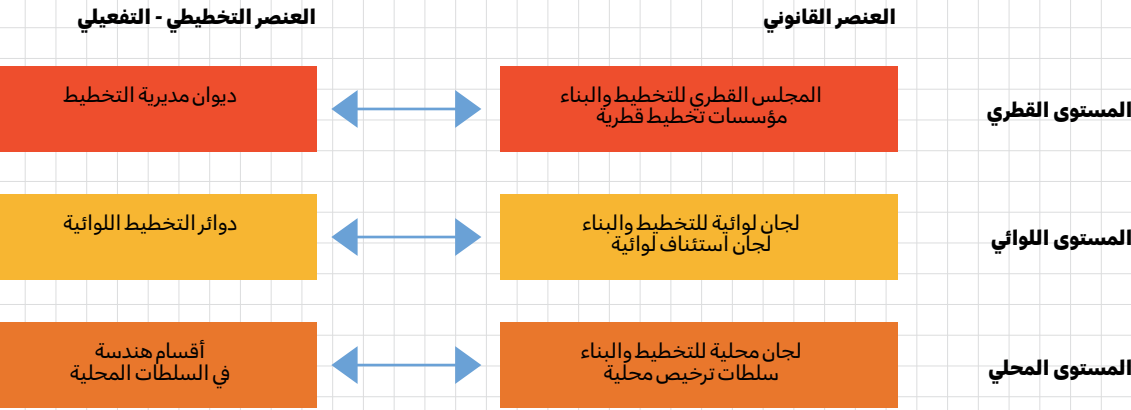
تستند نشاطات جهاز التخطيط على قانون التخطيط والبناء، لسنة – ١٩٦٥ على تعديلاته، يعرّف القانون مؤسسات التخطيط، أنواع المخططات المختلفة (خارطة هيكلية قطرية – تم"أ، خارطة هيكلية لوائية – تم"م، خارطة هيكلية محلية خارطة مفصلة)، التسلسل الهرمي بينهم، إجراءات ومراحل المعالجة والمصادقة على المخططات المختلفة، يشمل تحديد مواعيد زمنية. إضافة إلى التشريع الرئيسي هنالك ايضا التشريع الثانوي الواسع (أنظمة التخطيط والبناء) والذي ينظم مواضيع عديدة في مجال التخطيط والبناء بشكل مفصّل أكثر مما هو متواجد في القانون. إلى جانب التشريع تتواجد أيضا توجيهات إدارية التي تفصل هي أيضا نواحي عديدة في مجال التخطيط والبناء. جميعها معا تشكل "دستور التخطيط والبناء"، الذي يعمل بموجبه جهاز التخطيط والبناء في دولة إسرائيل.

بموجب قانون التخطيط والبناء، حكومة إسرائيل هي مؤسسة التخطيط العليا في الدولة، ومن ضمن صلاحيتها المصادقة على الخرائط الهيكلية القطرية، والموصى بها أمامها من قبل المجلس القطري.

من تحتها يتواجد جهاز التخطيط. المبنى العام لجهاز التخطيط يتركز على مبدأين مركزيين:

— تنظيم نشاطات الجهاز على ثلاث مستويات تنظيمية: قطرية، لوائية ومحلية.

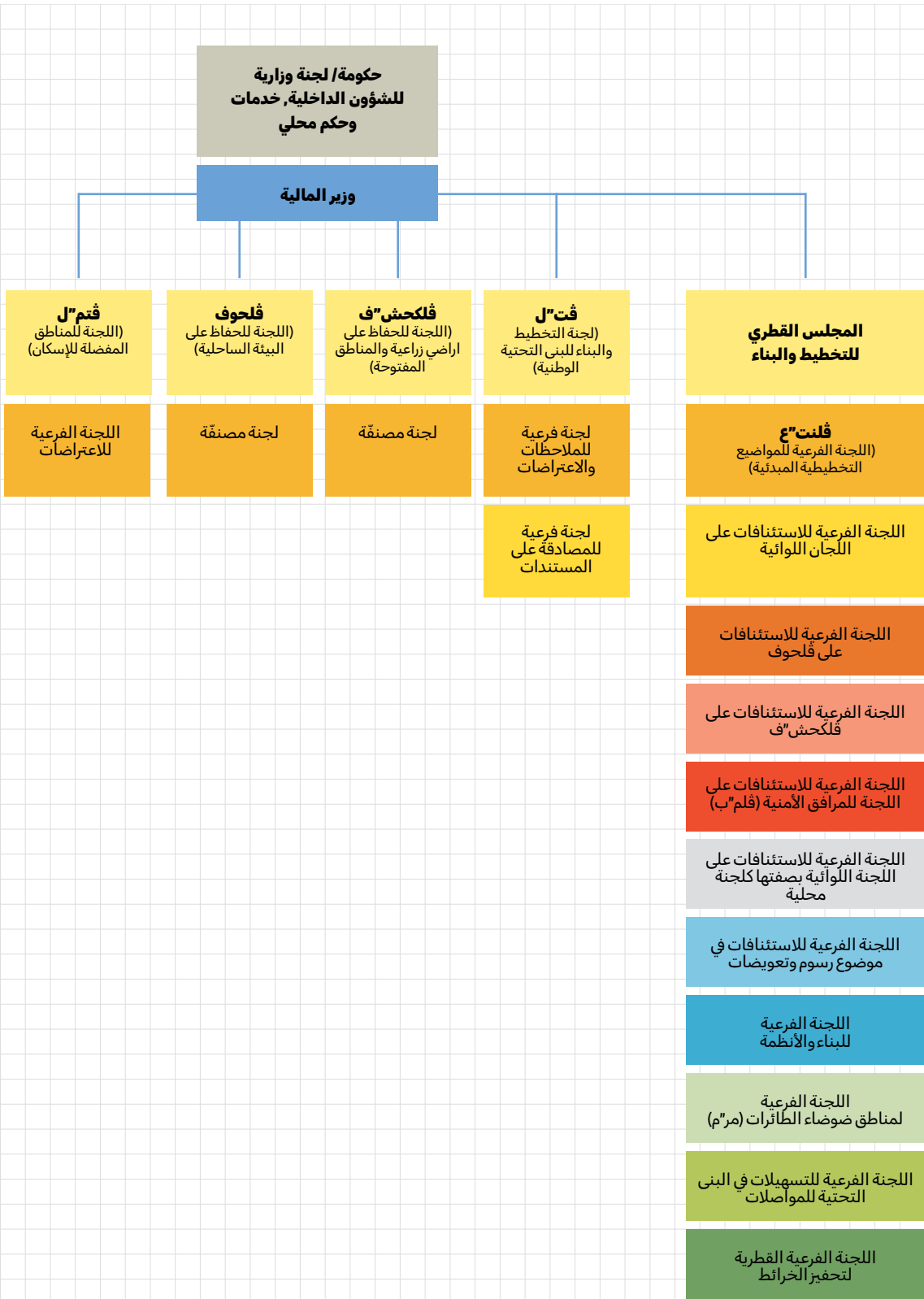
— تواجد عنصرين: عنصر تشريعي وعنصر تخطيطي – تفصيلي.



تعمل مديرية التخطيط منذ سنة ٢٠١٥ كقسم متفرع حكومي في وزارة المالية (بموجب قرار حكومة رقم ١٢٥ (در/٢) من تاريخ ٢٥,٦,٢٠١٥).

في هذا الإطار، تشمل دائرة التخطيط ديوان مديرية التخطيط وكذلك دوائر التخطيط اللوائية.

استنادا لجميع ذلك فيما يلي وصف مختصر جهاز التخطيط على المستوى القطري واللوائي، بما في ذلك العنصر التشريعي و العنصر التخطيطي – تفصيلي كما هو مفصل فيما يلي.



جهاز التخطيط – المستوى القطري

العنصر القانوني

يمكن تقسيم مؤسسات التخطيط على المستوى القطري إلى مجموعتين أساسيتين: المجلس القطري للتخطيط والبناء واللجان الفرعية المنبثقة عنه، الخاضعة له والتي تتعين من بين أعضائه. مؤسسات تخطيط إضافية، التي تعمل بشكل مستقل بالتوازي مع المجلس القطري، والتي تهدف إلى معالجة بموضوع محدد كما سيفصل فيما يلي.

يعمل المجلس القطري للتخطيط والبناء على بلورة سياسة التخطيط من منظور عام – قطري، وتطبيقها وشمّلها في الخرائط الهيكلية القطرية (والتي تعرض على الحكومة بعد انتهاء الإجراء من أجل المصادقة عليها). كذلك يعمل المجلس القطري على دعم الخرائط الهيكلية واللوائية والمصادقة عليها، تقديم تسهيلات من خرائط هيكلية قطرية ولوائية لخرائط التي هي ضمن صلاحية اللجنة اللوائية والمحلية، بالبت واتخاذ قرارات في الاستئنافات المقدمة المتعلقة بخرائط المتواجدة ضمن صلاحية اللجنة اللوائية وكذلك ببلورة توصيات لوزير المالية، ومن أجل تشريع انظمة للتخطيط والبناء. من أجل ذلك خول المجلس القطري لجان فرعية منبثقة عنها لمعالجة مواضيع مختلفة (لتفاصيل بموضوع اللجان الفرعية انظروا إلى فصل ب – تقرير نشاطات)

اضافة إلى ذلك، تعمل بالتوازي مع المجلس القطري ولجانه الفرعية عدة مؤسسات تخطيط قطرية ذات صلاحيات محددة في مواضيع مختلفة كالآتي (للتوسع في كل مؤسسة تخطيط انظروا إلى فصل ب – تقرير نشاطات):

- اللجنة لتخطيط وبناء البنى التحتية الوطنية (فيما يلي: "قّت"ل")
- اللجنة للحفاظ على اراضي زراعية ومناطق مفتوحة (فيما يلي "قّلكحش"ف")
- اللجنة للحفاظ على البيئة الساحلية (فيما يلي: "قّلحوف")
- اللجنة للمناطق المفضلة للإسكان (فيما يلي: "قّتم"ل").

فيما يلي رسم تخطيطي الذي يفصل مؤسسات التخطيط على المستوى القطري:

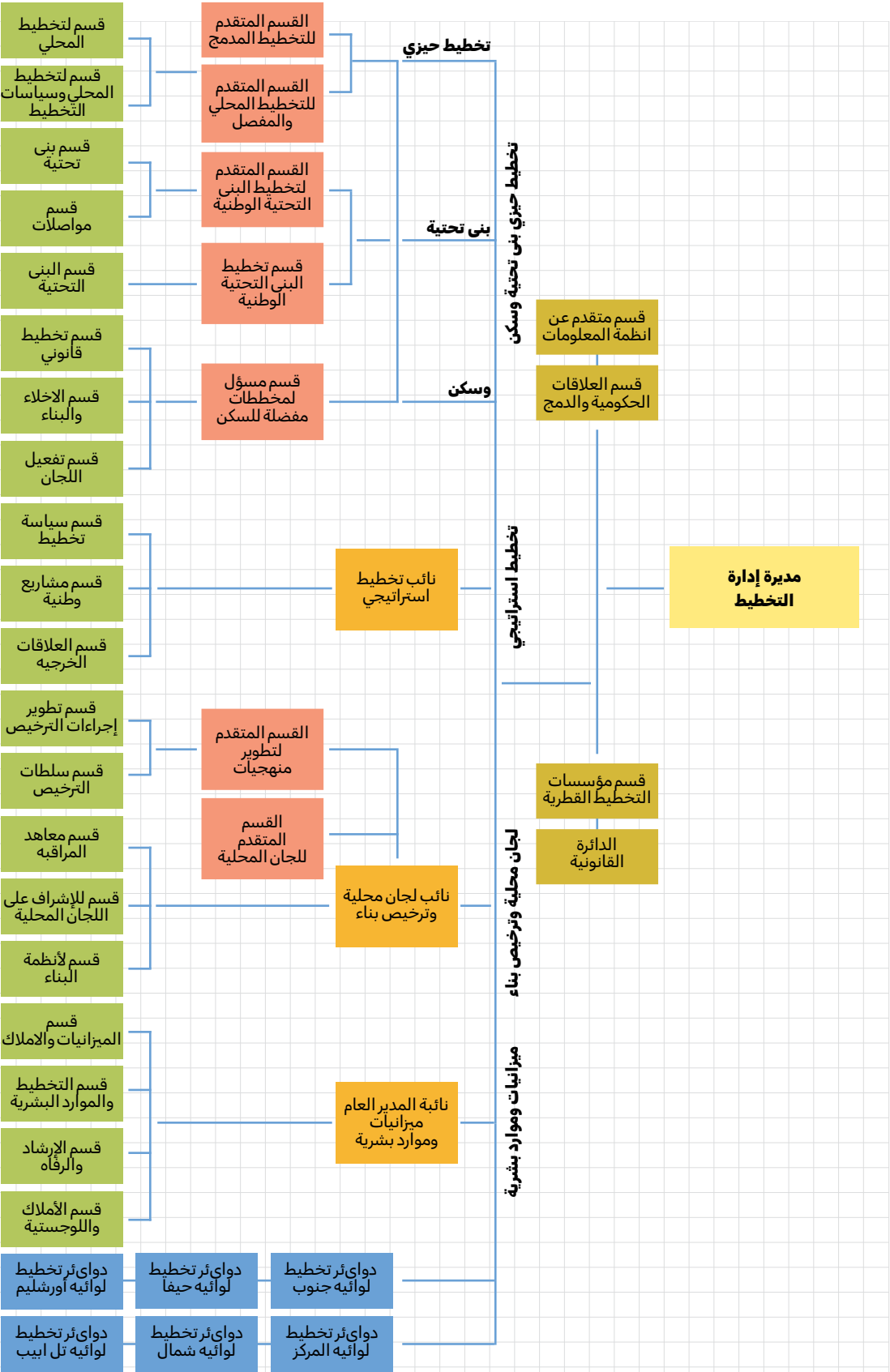
العنصر التخطيطي – التشغيلي: ديوان مديرية التخطيط

لديوان دائرة التخطيط عدة وظائف مما يحوله إلى عامل رئيسي في جهاز التخطيط: أن يكون العامل المسؤول في دولة إسرائيل عن بلورة سياسة تخطيط قطرية في مواضيع مختلفة، المبادرة والتحفيز لخرائط هيكلية قطرية، لوائية ومحلية، تفعيل مؤسسات التخطيط اللوائية، معالجة خرائط مفصلة، تحضير وتحفيز أنظمة بموجب قانون التخطيط والبناء، إرشاد مهني لمخططي الألوية وعمال دوائر التخطيط اللوائية والمزيد.
كذلك، دائرة التخطيط مسؤولة عن مجمل النواحي التفعيلية لمؤسسات التخطيط على المستوى القطري واللوائي في مواضيع القوى العاملة، الميزانية، الملائمة والإشراف والمزيد.

يمكن تصنيف مجموعة المواضيع هذه إلى عدة مجالات عمل مركزية كما يلي:

- تخطيط حيزي، بني تحتية وسكن ؛
- تخطيط استراتيجي ؛
- لجان محلية ورخص بناء ؛
- ميزانية وموارد بشرية ؛
- أنظمة معلومات ؛

تم تعريف قسم أو عدة أقسام مخصصة لأهداف في كل واحد من مجالات العمل هذه والمسؤولة عن تحقيق أهداف مجال العمل المحدد.
وصف المبنى التنظيمي لمديرية التخطيط موضح في الرسم التخطيطي الآتي:



جهاز التخطيط – المستوى اللوائي

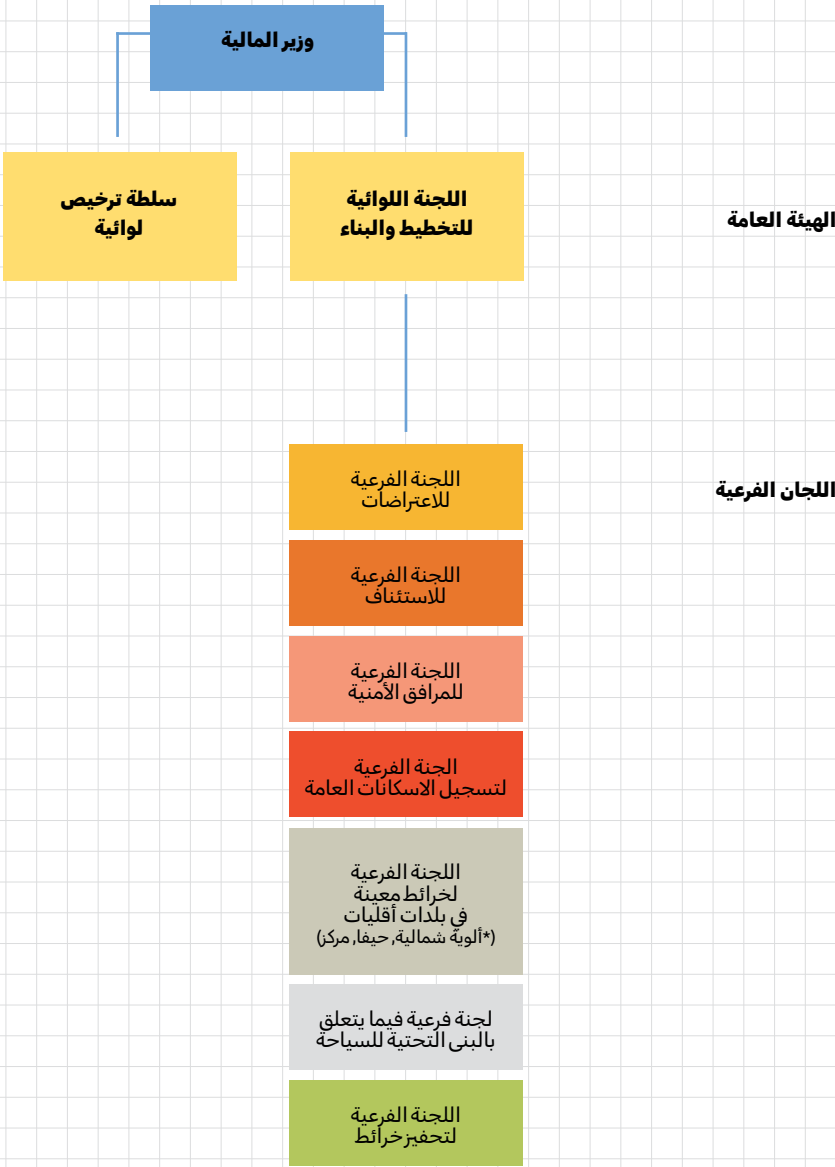
على المستوى اللوائي يعمل جهاز التخطيط الموزع على ستة ألوية (حسب حدود الألوية في وزارة الداخلية). تعمل في كل واحدة من الألوية لجنة لوائية للتخطيط والبناء والى جانبها دائرة تخطيط لوائية. فيما يلي وصف ملخص للجهات المتواجدة في كل واحد من بين العنصرين على المستوى اللوائي:

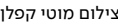
العنصر القانوني

تعمل اللجنة اللوائية للبناء والتخطيط في نشاطات تخطيطية متنوعة وواسعة, بما في ذلك مبادرة, تحفيز وتعديل خرائط هيكلية لوائية, تحفيز خرائط هيكلية محلية والمصادقة عليها, تحفيز خرائط مفصلة والمصادقة عليها, مراقبة تخطيطية على الخرائط المتواجدة ضمن صلاحية اللجان المحلية في مجال اللواء, بلورة توصيات للمجلس القطري في مواضيع في مجال اللواء, اصدار تراخيص في المناطق الذي يعمل بها اللواء كلجنة محلية (مناطق جليلية), مراقبة على نشاطات اللجان المحلية, وغيرها. يتم جميع ذلك بالفعل من قبل اللجنة اللوائية نفسها أو بواسطة لجانها الفرعية المخولة من قبلها لمعالجة مواضيع مختلفة, تختلف قائمة اللجان الفرعية, صلاحيتها وتركيبها من لواء إلى آخر, وذلك حسب السياسة والاحتياجات الفردية لكل واحدة من اللجان اللوائية. بالإضافة لجميع ما ذكر عرّف القانون عدة مؤسسات تخطيطية لوائية ذات صلاحيات تحديدية في مواضيع مختلفة كالآتي:

- اللجنة الفرعية للاعتراضات,
- اللجنة الفرعية للاستئنافات – ووظيفتها الحسم في الاستئناف المقدم على قرار اللجنة الاستئنافية اللوائية,
- اللجنة الفرعية للمنشئات الأمنية (فيما يلي: "ف ل م"ب"),اللجنة الفرعية لتسجيل الاسكانات العامة,
- اللجنة الفرعية لخرائط معينة في بلدات الأقليات, في ألوية الشمال, حيفا والمركز (تعديل ١٠٤),
- اللجنة الفرعية في موضوع البنى التحتية السياحية (تعديل ١٠٧),
- اللجنة الفرعية لتحفيز خرائط (عرّفت في إطار تعديل ١٠١ لقانون التخطيط والبناء).

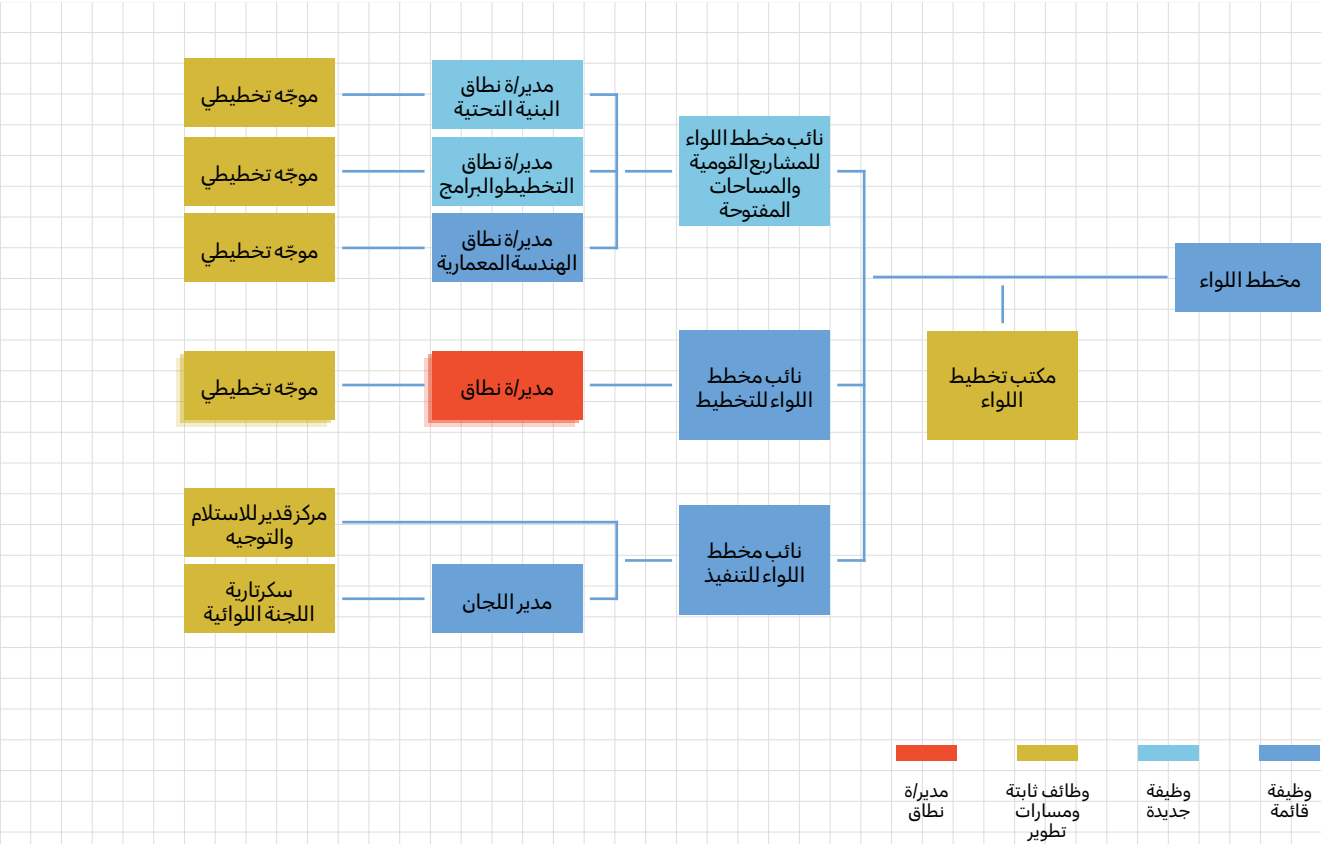
كذلك, تعمل سلطة الترخيص اللوائية والخاضعة لوزير المالية. الرسم التخطيطي الآتي يفصل مؤسسات التخطيط على المستوى اللوائي :





تعمل إلى جانب كل واحدة من الست اللجان اللوائية، دائرة لوائية يرأسها مخطط/ة اللواء

هناك فوراق معينة في المبنى التنظيمي المحدد لكل واحدة من بين دوائر التخطيط اللوائية، وذلك وفقا لحجم وماهية النشاطات في كل لواء ولواء. بالرغم من ذلك، يمكن وصف المبنى التنظيمي المبدئي لدائرة تخطيط نموذجية كما هو مفصل في الرسم التخطيطي الآتي:



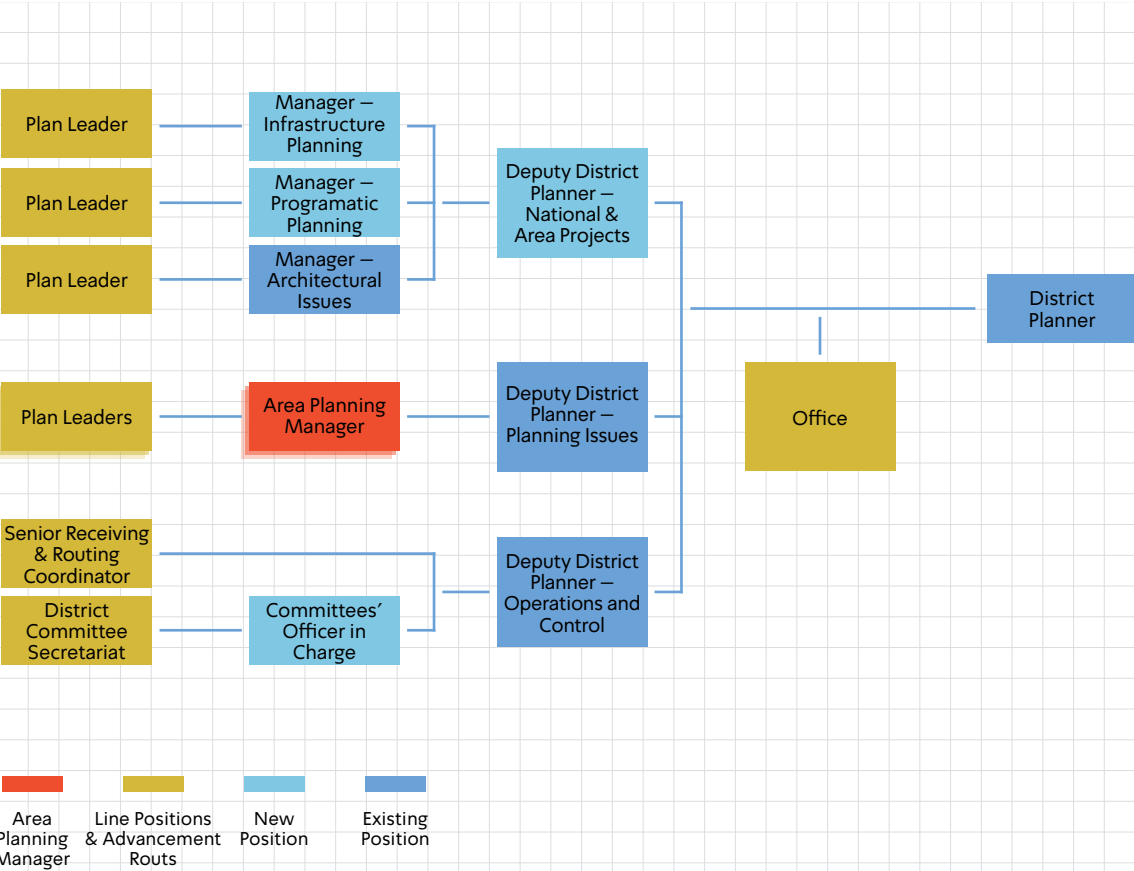


צילום מוטי קפלן

THE PLANNING LAYER

Along with each of the six district committees, there is a district planning bureau, headed by the district planner. The Planning Bureau is the professional body in the field of planning and building in the district, and has the responsibility to process the plans under its authority, to implement national and regional planning policy and to support the professional and operational aspects of the activities of the district planning institutions.

There are some differences in the specific organizational structure of each district planning bureau, in accordance with the scope and nature of the activity in each district. However, it is possible to describe the organizational structure of a typical planning bureau as detailed in the following chart:



צילום מוטי קפלן

THE PLANNING SYSTEM – DISTRICT LEVEL

In the district level, the planning system is divided into six districts (based on the regional boundaries set by the Ministry of the Interior). In each district operates a District Planning and Building Committee and a district planning bureau.

The following is a brief description of the existing bodies in each of the two layers at the district level:

STATUTORY LAYER

The District Planning and Building Committee handles a variety of planning activities, including initiation, promotion and updating of district master plans; promotion and approval of local master plans; promotion and approval of detailed plans; oversight of plans under the authority of the local committees within the region; formulation of recommendations to the National Planning and Building Board on subjects within the region; issuance of permits in areas where the District Committee serves as local committee (“Galilee territories” in); supervision over the activities of the local committees, etc.

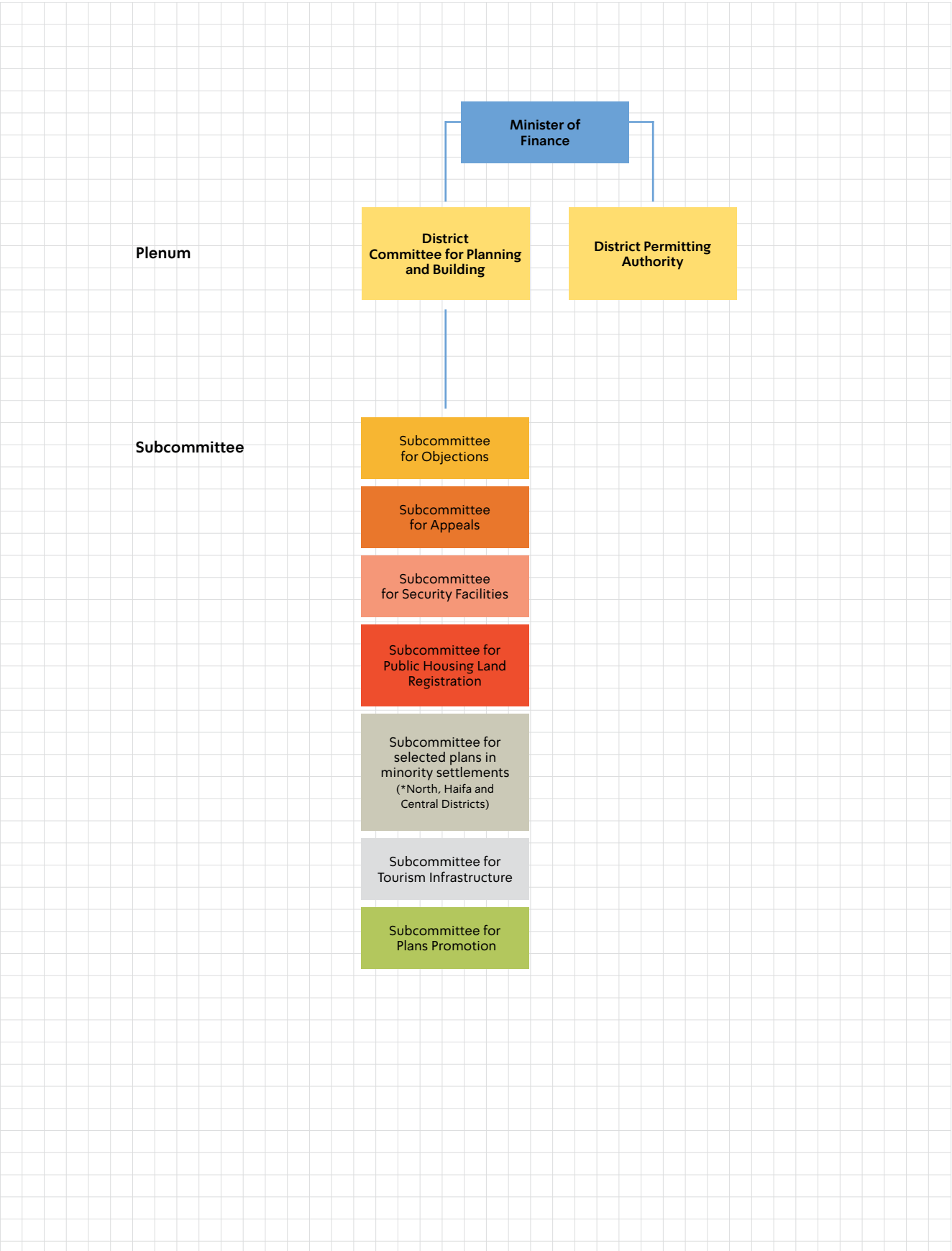
All these activities are carried out by the district committee itself or through its subcommittees which have been authorized on its behalf to deal with various matters. The list of the subcommittees, their areas of responsibility and their composition varies, depending on the specific needs and policy of each district committee.

The law defined several district subcommittees to deal with specific issues as follows:

- Subcommittee for Objections
- Subcommittee for Appeals – its role is to decide on appeals from the decisions of the District Committee for Appeals
- Subcommittee for Security Facilities (hereinafter: “VALMAB”)
- Subcommittee for Public Housing Land Registration
- Subcommittee for selected plans in minority settlements in the North District, Haifa District and Central District (Amendment 104)
- Subcommittee for Tourism Infrastructure (Amendment 107)
- Subcommittee for plans promotion (defined under Amendment 101 of the Planning and Building Law).

In addition, there is a District Permit Authority, responsible for the issuance of building permits in areas where no local authority exists (areas directly under district committee’s jurisdiction).

The diagram below details the planning institutions in the regional level:



PLANNING-OPERATIONAL LAYER:
PLANNING ADMINISTRATION HEADQUARTERS

The Planning Administration Headquarters has several roles, which make it a key factor in the planning system: To serve as the designated agent in Israel for the formation of national planning policy on various issues; to initiate and promote national, district and local master plans; to serve and support the national planning institutions activity; to handle detailed plans; to prepare and promote regulations under the Planning and Building Law; to provide professional guidance to district planners and employees in the district planning bureaus, etc.

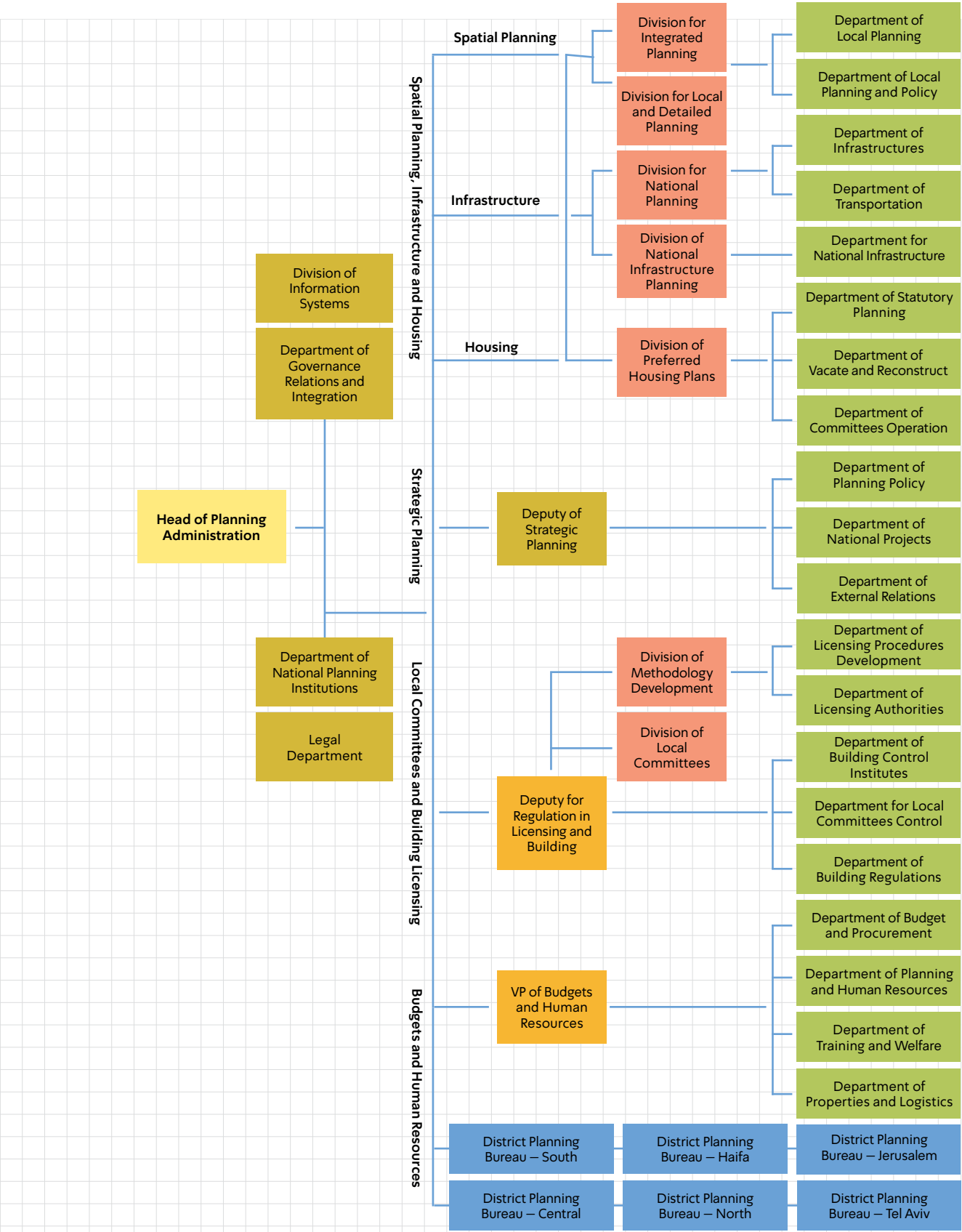
In addition, the Planning Administration Headquarters is responsible for all operational aspects of the planning institutions on national and district level in matters such as human resources, budget, or coordination and control.

All these issues can be grouped into several main areas of activity as follows:

- Spatial planning, infrastructure and housing
- Strategic planning
- Local committees and building licensing
- Budgets and human resources
- Information systems

There are one or more designated departments responsible for realizing the objectives of each one of those above-mentioned activities mentioned.

The following chart details the organizational structure of the Planning Administration:



PLANNING SYSTEM – NATIONAL LEVEL

STATUTORY LAYER

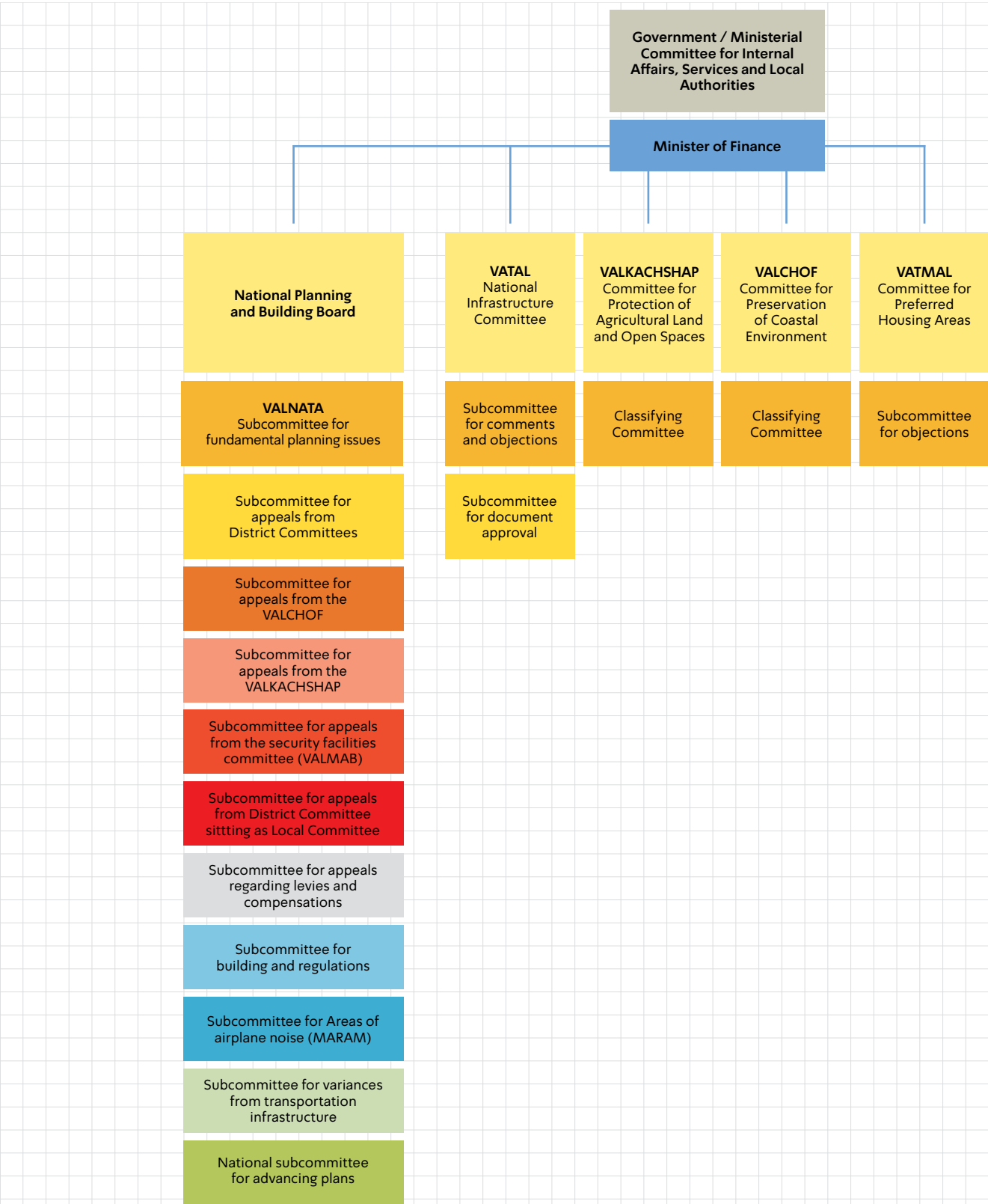
The planning institutes at the national level can be divided into two main groups:

- The National Planning and Building Board and its subcommittees, which are subordinate to it and are manned by its members.
- Additional planning institutes that operate independently, side by side with the National Planning and Building Board, and are designated to deal with specific issues, as explained below.

The National Planning and Building Board formulates planning policy in a nationwide perspective, and implement it through the National Master Plans (which at the end of the process are brought to the government for ratification). Likewise, the National Planning and Building Board deals with the promotion and approval of District Master Plans, the provision of variances for lower level plans from National and District Master Plans, ruling on appeals regarding plans under the jurisdiction of district committees and recommendations to the Minister of Finance, regarding planning and building regulations. For this purpose, the National Board has authorized subcommittees to deal with various issues on its behalf. Additionally, side by side with the National Board and its subcommittees, there are several institutions of national planning with specific authority on various subjects such as:

- The National Infrastructure Committee (hereinafter: “VATAL”)
- The Committee for Protection of Agricultural Land and Open Spaces (hereinafter: “VALKACHSHAP”)
- The Committee for Preservation of Coastal Environment (hereinafter: “VALCHOF”)
- The Committee for Preferred Housing Areas (hereinafter: “VATMAL”)

The following chart details the planning institutes on national level:



THE PLANNING SYSTEM – FUNCTION AND STRUCTURE

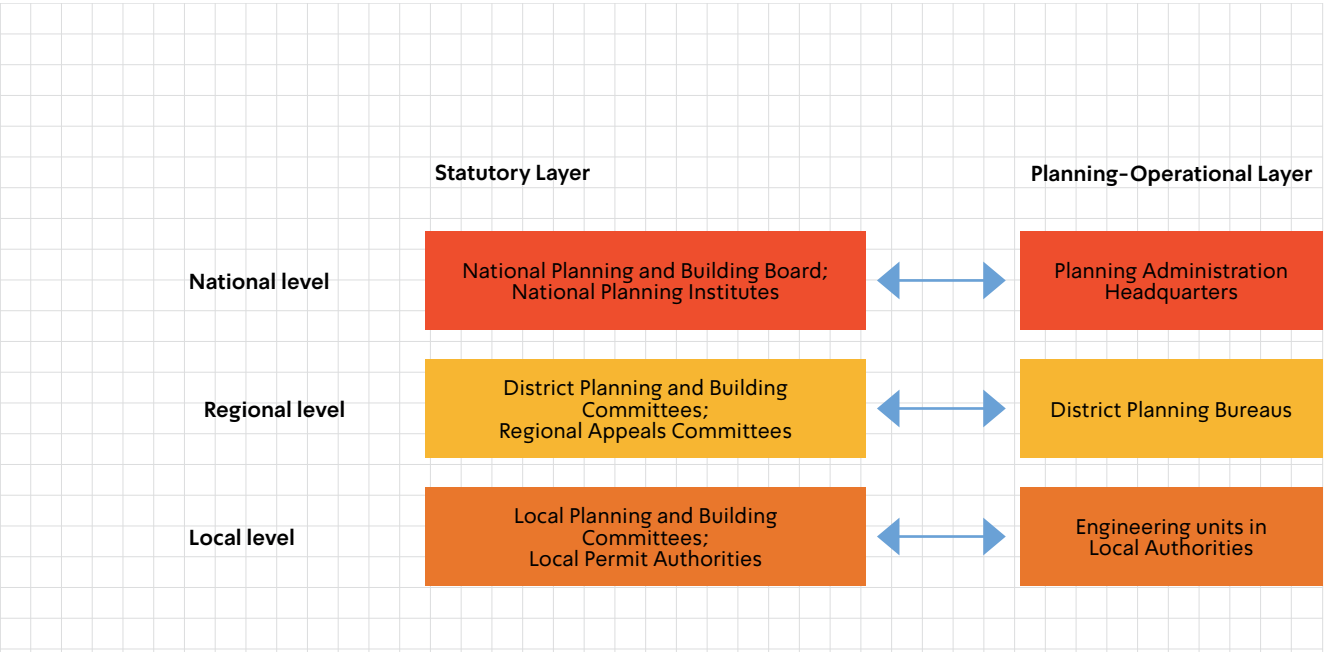
The planning system in Israel is designated primarily **to regulate the land uses** in the country. This regulation is executed in a wide range of issues and frames, beginning from the national level (such as building of national and regional infrastructure of all types), and up to the local specific level (such as building setbacks and height of a building on a specific plot).

Since for almost every plot of land in the country there are many and varied competing needs and desires (economic, social, environmental etc.) of various interested parties and stakeholders, the planning system deals with **complex planning resolutions**. Decisions are made so as to attain a balance between the varied needs and considerations that are at times contradictory, as well as between present and future needs.

The basis for the activity of the planning system is the **Planning and Building Law, 5725-1965** along with its amendments. The Law defines the planning institutions, the types of plans (National Master Plan – NMP [TAMA], Disrtrict Master Plan – DMP [TAMAM], Local Master Plan and detailed plan) and the hierarchy between them; the processes and stages of the handling of plans, the authority of approval, time schedules and more. In addition to the primary legislation, there is also significant secondary legislation (**Planning and Building Regulations**) which regulates several issues in the field of planning and building in a level much more detailed than that in the Law. Further to legislation, there are also **Administrative Directives**, specifying many aspects in the field of planning and building. All these constitute the “Planning and Building Codex”, based on which the entire planning and building system is operating in Israel. According to the Planning and Building Law, the government of Israel is the highest planning institution in the country, and it has the authority to ratify the National Master Plans, after they are recommended to it by the National Planning and Building Board.

The planning system operates under the government. The general structure of the planning system is based on two main principles:

- It is organized in **three hierarchy levels**: national, regional and local.
- It consists of **two layers**: (1) Statutory and (2) Planning-Operational.



Since 2015, the Planning Administration operates as an independent governmental unit in the Ministry of Finance (according to Government Resolution No. 125 (DR/2) dated from 26.6.2015).

The following section is a concise description of the planning system at the national and district levels, including the statutory layer and the planning-operational layer.

2018 ISRAEL PLANNING ADMINISTRATION (IPA) ACTIVITY HIGHLIGHTS

This part of the report presents the 2018 activity highlights of various planning institutions within the Israeli Planning Administration (IPA).

HOUSING

- In 2018, 151,613 dwelling units were approved by the **District Planning Committees and the Committee for Preferred Housing Areas (VATMAL)**, constituting about 125% of the annual target set by the government (120,000 units).
- Approximately 40% of the dwelling units were approved in the Tel Aviv and Central districts.

PLANS AND PERMITS

- In 2018, IPA institutions (both state-wide and district) processed approximately 6,100 plans. 20% of all plans (1,166) reached approval.
- Among the rest, the IPA handled 122 comprehensive/municipality-wide master plans. 54 of those reached the statutory stage. 13 comprehensive plans were approved.
- **The National Planning Board** (including the Subcommittee for Fundamental Planning Issues – the VALNATA) deliberated 41 state and regional master plans. 13 state master plans and 4 regional master plans reached approval. The most predominant plan subject was transportation, energy and water-related infrastructure. Considerable part of the Board’s activity was devoted to topics regarding planning legislation and regulation.
- **The Committee for Protection of Agricultural Land and open Spaces (VALKACHSHAP) and the Committee for Preservation of Coastal Environment (VALCHOF)**, the two agencies operating along the Council, made determinations in 113 plan-related issues referred to them for action.
- **The National Infrastructure Committee (VATAL)** submitted 10 plans to the government for approval: 6 plans relating to power plants and other energy facilities and 4 plans dealing with rail, road and park-and-ride facilities. In addition, 7 building permits and 5 certificates of completion were signed.
- The **VATMAL** processed 34 plans. 15 plans were approved. The VATMAL, although specifically set up to deal with residential issues, promoted a comprehensive planning approach. Therefore, side by side with residential land use, areas for employment, commercial and public uses were approved in VATMAL plans. Most noteworthy in 2018 was the amount of development rights designated for public facilities which reached 25% of all development rights approved by the VATMAL.
- The majority of plans were processed in the **District Planning Committees**. The district committees handled 5,978 plans. 1,126 plans reached approval.

DURATION OF PLAN APPROVAL

As previously stated, most plans were dealt with at the district level.

- Amendment 101 to the Israeli Planning Law (August, 2014) requires the district planning committee to reach a decision regarding a plan within 18 months of its formal submittal. This time requirement was met by 70% of all plans which reached planning committee’s decision in 2018. There is a consistent improvement in reaching the 18 months goal. The relevant data were first calculated in 2016, at which time only 65% met the 18 months deadline and in 2017 the corresponding number was 67%.
- In 2018, the average time required for district committee’s plan approval was 2.4 years as opposed to 2.6 years in 2017. In general, the statistics indicate a consistent improvement in approval time over the last seven years.

PUBLICATION OF THE DECISIONS OF PLANNING INSTITUTIONS

- To assure that planning processes are accessible to all interested parties and the general public, the Israeli Planning Law requires all planning institutions’ decisions to be published within 3 days of the appropriate meeting date. In 2018, a high rate of all decisions, 83%-100%, met the 3 day time limit with the majority of planning agencies fully meeting the requirement.

APPEALS

- Appeals from planning decisions are processed by several specialized subcommittees of the National Planning Board. Most appeals are from the decisions of the regional planning committees. This annual report presents the activity data for the appeals from regional planning committees’ decisions and those of the VALCHOF.
- In 2018, 69 new appeals were submitted regarding 55 plans. The committee ruled in 58 cases and additional 11 appeals were closed for different reasons with no committee involvement. In 74% of appeals submitted in 2018 a decision was reached within the same year.
 - In 48% of appeals the time between formal acceptance of the appeal and the final ruling was 4 months or less.
 - Cases in which the principal claims of the appeal were rejected by the committee constituted 76% of the 58 committee’s rulings.

ANNUAL REPORT

2018

**ISRAEL PLANNING
ADMINISTRATION**

**מינהל התכנון
مديرية التخطيط**

שנתון התכנון הכתב السنوي

MARCH 2019