

תופסים מרובה: שחרור קרקעות מרובות בעלים מהפקק באמצעות הוותמ"ל



סיגי בארי

מתכנתת הוותמ"ל, מינהל התכנון

הועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

תופסים מרובה

שחרור מפקק קרקעות מרובות בעלים
באמצעות הותמ"ל





**קרקע חקלאית
להשקעה**
אדמה פרטית 500 מ"ר
החל - 654,321 ש"ח
טל 04-777-9999

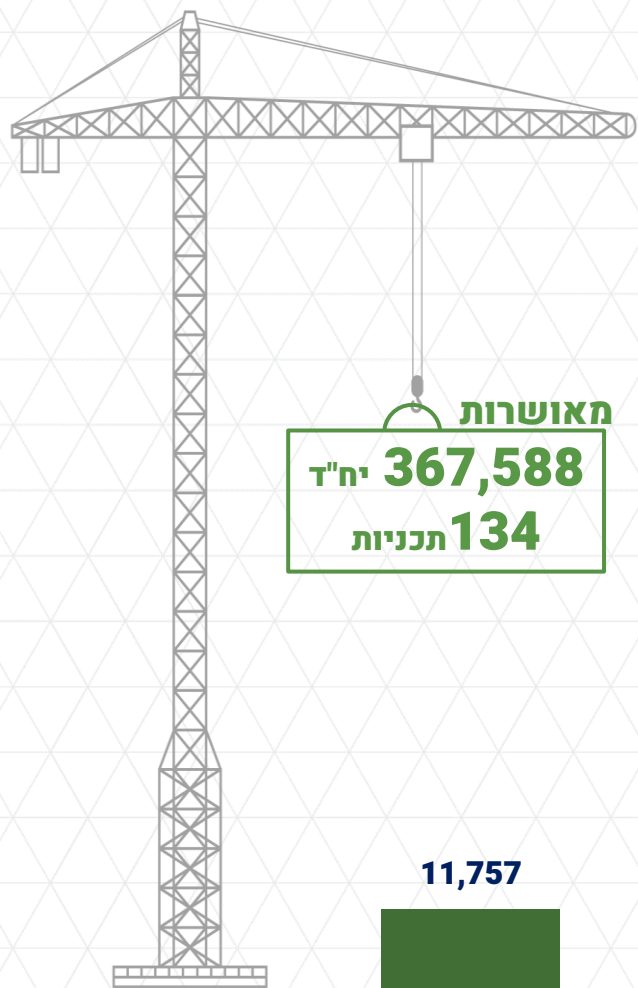
על ההזדמנות הזאת כדאי לקפוץ
רק 123,456 ₪
מגרש *# מ"ר להשקעה
טאבו פרטי
03-999-9899



11 יועצים נושאים

33 עובדים

7 צוותים



מאשרות
367,588 יח"ד
134 תכניות

367,588

134

56,150

57,340

66,100

46,200

11,757

בהתנגדויות

אחרי דיון להפקדה

לקראת תנאי סף

שולחן עגול

התנעה

64
תכניות

223,000 יח"ד



70
בקשות
חדשות

□ תכנית אחת **בוועדה אחת**

- **סמכות** לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

- הכללת **פתרון מלא לכל הנדרש** למימוש התכנית

□ **התגייסות כלל ממשלתית** להקצאת משאבים ופתרון חסמים

□ **מומחיות תוכן** בתחומי עיסוק אסטרטגיים

□ **קצבי עבודה גבוהים** תוך הקפדה על **איכות תכנון**



תמל/ 3007 דרום גלילות 1,700 דונם 18,500 יח"ד 1.1 אלף מ"ר תעסוקה

□ תכנית אחת בוועדה אחת

- סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

- הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש התכנית

□ התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים

□ מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

□ קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון

תשתיות רכבת, קו 161, קו גז, סוגית נגר, תחמ"ש, מחנה צה"ל

תתל 101/103 מטרו קווי M3 MI

תמ"א 65 שימור ערכי טבע ופיתוח מוטה תח"צ, מתח"ם מטרו
תמ"א 37 קו דלק
תמ"א 47/ נ - נגר



תמל/ 1095 א+ב לוד צפון 4,469 דונם, 7,261 יח"ד 3,311 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה

□ תכנית אחת בוועדה אחת

- סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

- הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש התכנית

□ התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים

□ מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

□ קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון

שינוי ל תמא 47/ ד/ 1 כביש 200 שינויים לצמצום תשתית בהתאמה למרחב עירוני. והתאמה לשלב המימוש.

התאמה לתכנון סביבת מטרופוליט [תתל 101] שינוי ל-רקל [תתל 72 ב] שינוי לרכבת [תתל 22/33], שינוי לתממ 3/21 והוספת שטח פתוח מיוחד

איחוד וחלוקה בהסכמה/ לא בהסכמה, התחדשות מגורים, תכנון מחודש של אזור תעשייה לתעסוקה, הסדרה, הרחבת מט"ש, הארכת דרך אזורית [כביש 200]



תמל/ 1105 ג'דידה מכר 6,700 דונם 10,700 יח"ד 146,411 מ"ר מסחר ותעשיה

□ תכנית אחת בוועדה אחת

- סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

- הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש התכנית

□ התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים

□ מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

□ קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון



תמל/ 2030 אור יהודה 600 דונם, 5,320 יח"ד, 250 אלף מ"ר תעסוקה

□ תכנית אחת בוועדה אחת

- סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

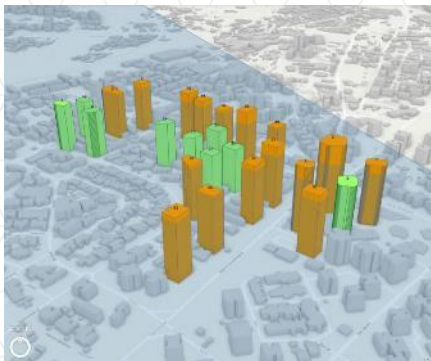
- הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש התכנית

□ התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים.

□ מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

□ קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון

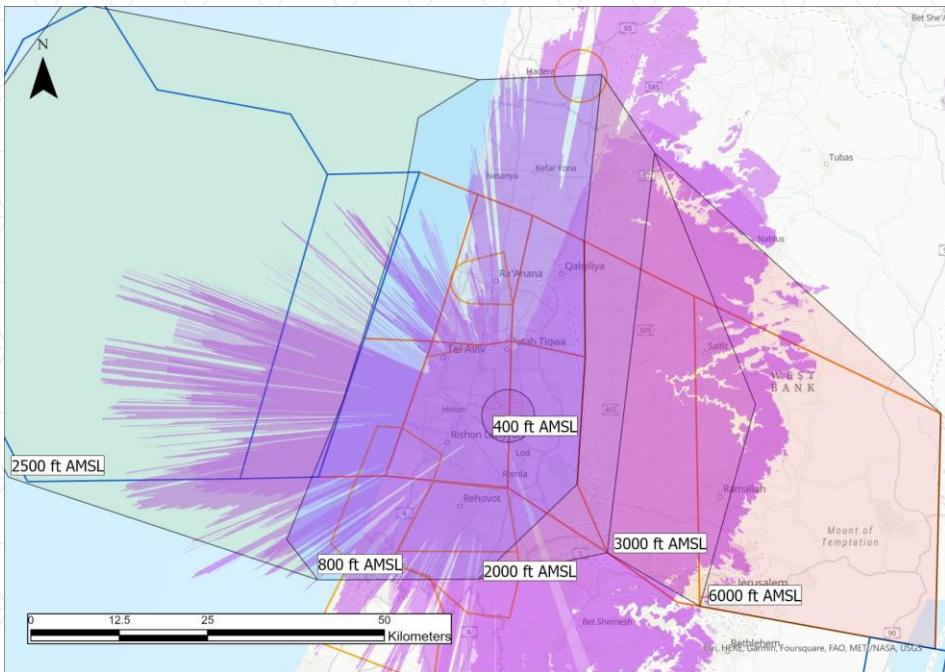
עבודת הותמ"ל - מאפיינים מרכזיים



בינוי הפוגע בפעילות המכ"מ
בדיקה עבור תמ"ל / 2015
לוד שלמה המלך

Conflict
No Conflict

ניסוי מכ"מ



תכנית אחת בוועדה אחת

סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות
הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש

התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים

מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון

עבודת הותמ"ל - מאפיינים מרכזיים

☐ תכנית אחת **בוועדה אחת**

- **סמכות** לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות

- הכללת **פתרון מלא לכל הנדרש** למימוש

☐ **התגייסות כלל ממשלתית** להקצאת משאבים ופתרון חסמים

☐ **מומחיות תוכן** בתחומי עיסוק אסטרטגיים

☐ **קצבי עבודה גבוהים** תוך הקפדה על **איכות תכנון**

מיקוד צפיפות
בתוכניות מפורטות

טיפול במי נגר

שיתוף
ציבור
מותאם
מימוש

רישום
תלת מימד

תכנון תנועה
בת קיימא

דיוריות

נוחות
אקלימית

גיוון
נפחי

תכנון מותאם
מגזר

טיפול
בפסולת
ושפכים

דיור מכליל

יתרונות הותמ"ל

עבודת הותמ"ל - מאפיינים מרכזיים



☒ תכנית אחת בוועדה אחת

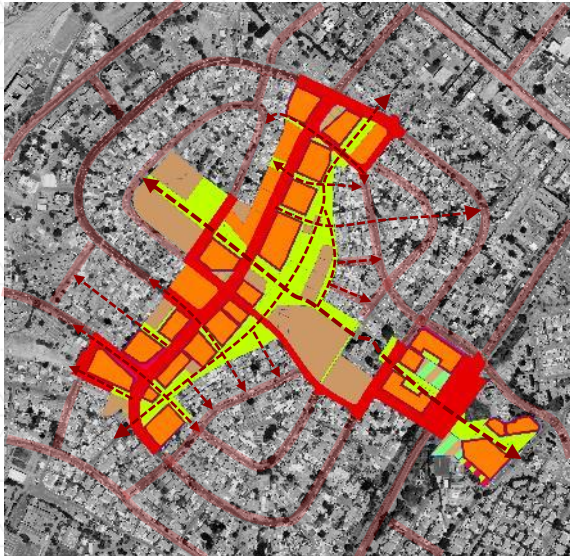
☒ סמכות לאשר תכניות בסטייה מתכניות מחוזיות וארציות
הכללת פתרון מלא לכל הנדרש למימוש

☒ התגייסות כלל ממשלתית להקצאת משאבים ופתרון חסמים

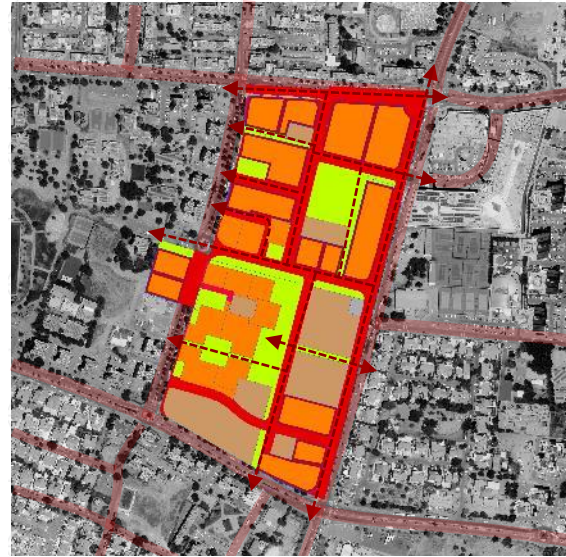
☒ מומחיות תוכן בתחומי עיסוק אסטרטגיים

☒ קצבי עבודה גבוהים תוך הקפדה על איכות תכנון

תכנון איכות בזמן קצר | מאפייני הותמ"ל



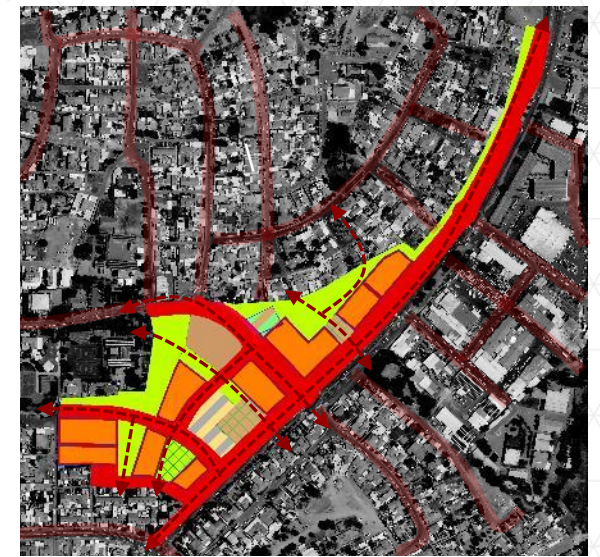
תמל/ לוד שלמה המלך



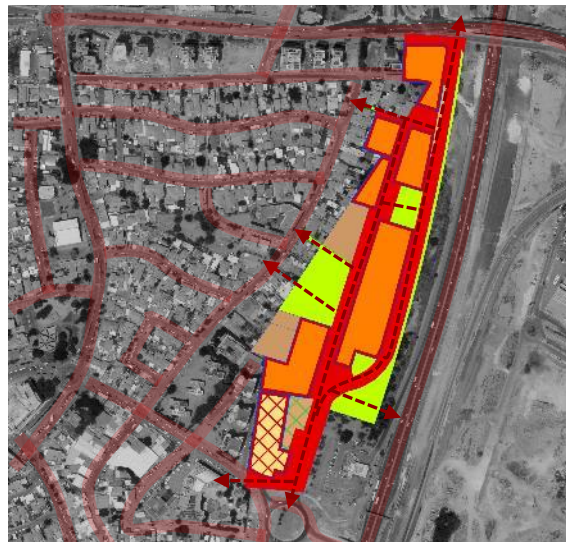
תמל/ רמלה בן גוריון



תמל/ רחובות שערנים



תמל/ 0238 אשקלון אהוד התחיה



תמל/ 2015 חדרה אולגה

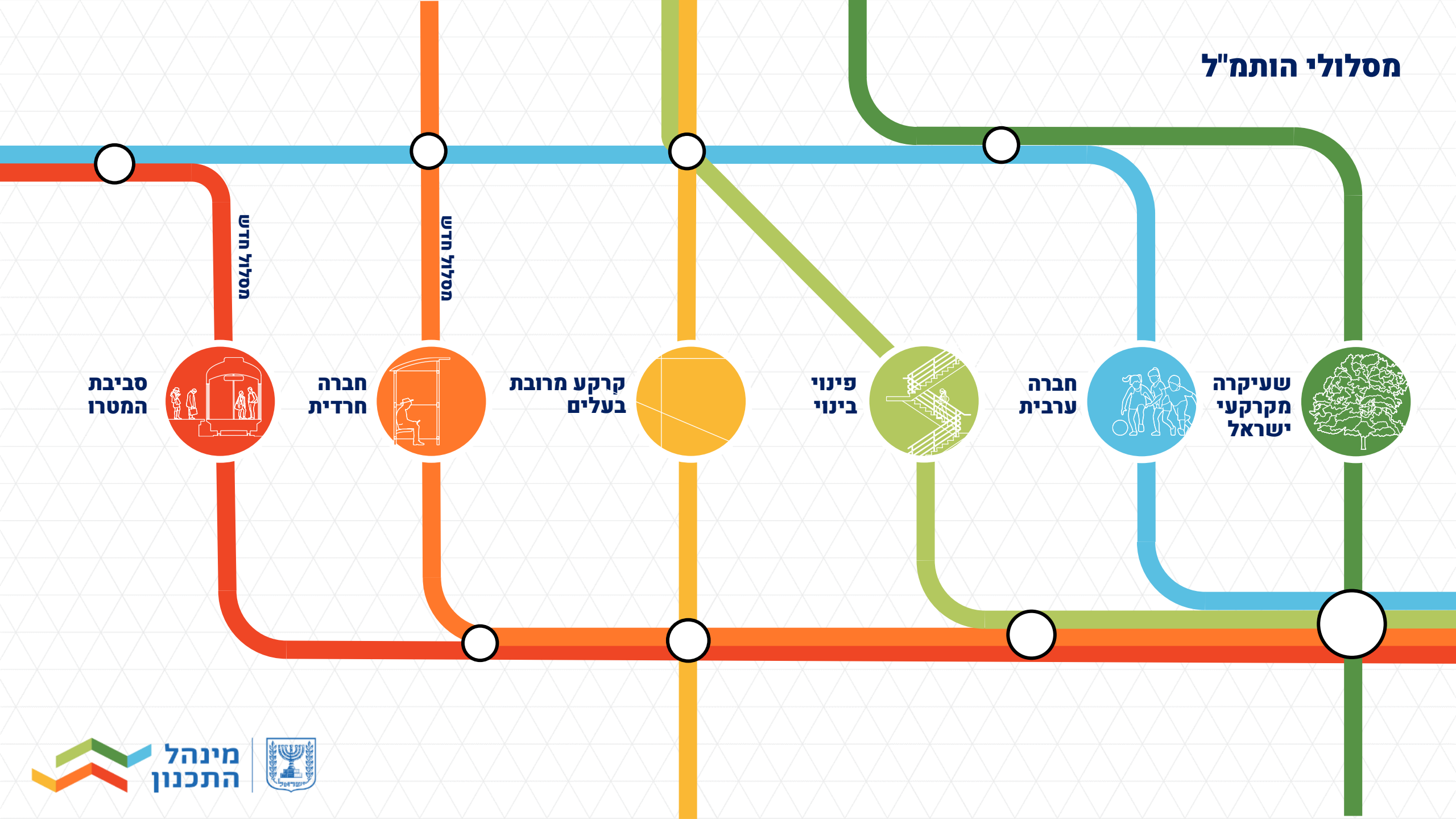


תמל/ 2013 לוד אילת

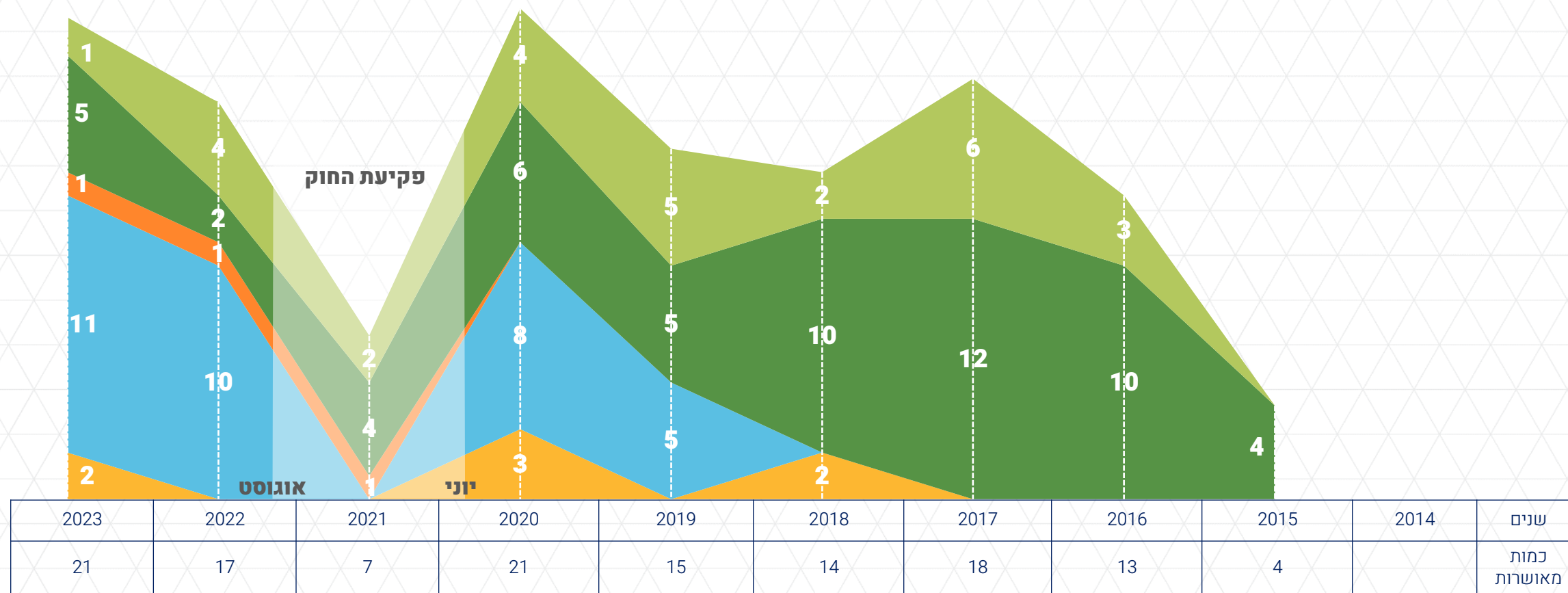


תמל/ 2035 בת ים דליה

מסלולי הותמ"ל



תכניות מאושרות על פי מסלול



פקיעת החוק

אוגוסט

יוני

מיעוטים - שעיקרה מקרקעי ישראל

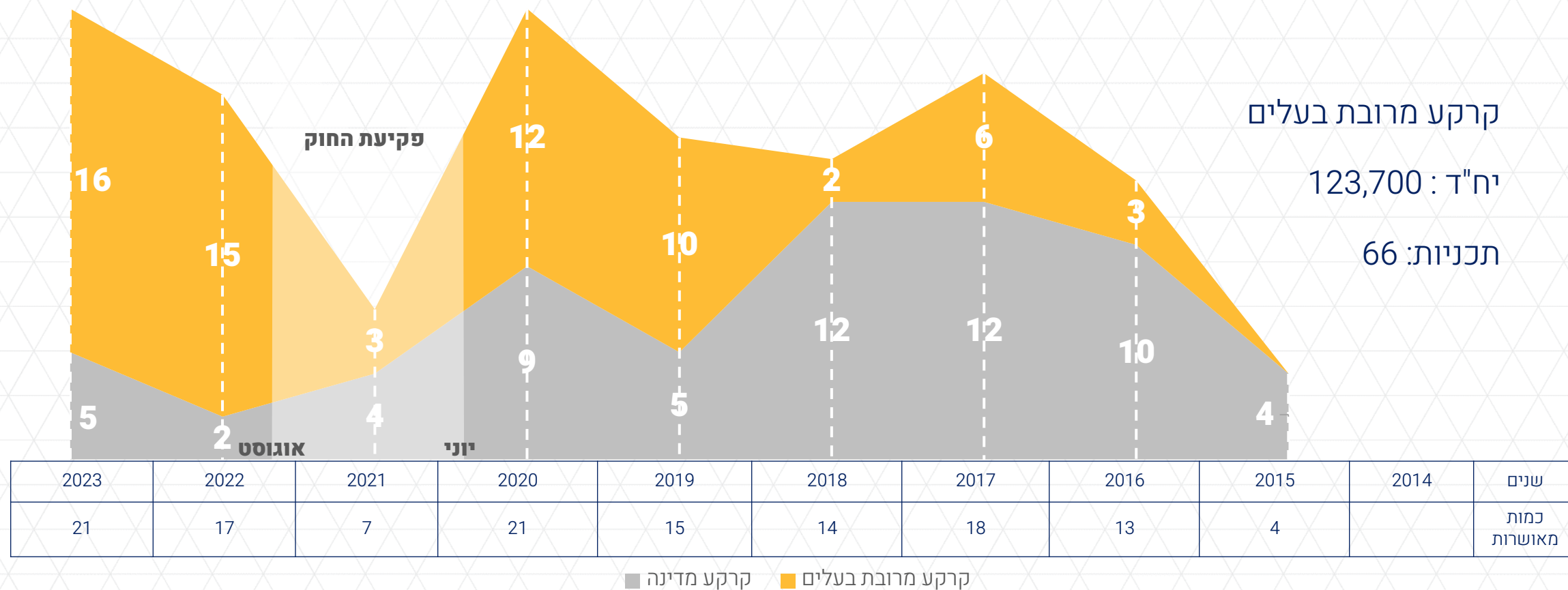
כללי - שעיקרה מקרקעי ישראל

כללי - קרקע מרובת בעלים

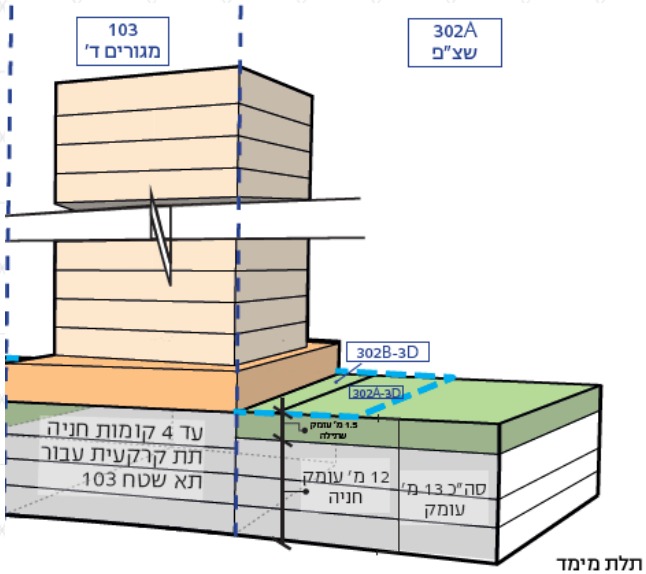
כללי - פינוי בינוי

חרדי - שעיקרה מקרקעי ישראל

תכניות מאושרות על פי מסלול



מסלול פינוי בינוי | אשקלון תמל/ 2041 מתח בין קרקע צמודה לבין בית משותף קרקעות מדינה



מצב יוצא				
יעוד	שטח	אחוז	שטח כולל	אחוז יחסי
מגורים ד' מסחר	15,484	35.48%	15,664	36%
	180	0.41%		
מבנים ומוסדות ציבור	13,804	31.63%	27,975	64%
שטח ציבורי פתוח	6,935	15.89%		
דרך מוצעת	6,096	13.97%		
שביל	1,140	2.61%		
סה"כ	43,639	100.00%	43638.6	100.00%

מצב נכנס				
יעוד	שטח	אחוז	שטח כולל	אחוז יחסי
מגורים ג	11,519	26.63%	15,721	36%
מסחר	2,974	6.82%		
חניון	1,228	2.74%		
בנייני ציבור	14,074	44.78%	27,918	64%
שטח ציבורי פתוח	10,919	12.34%		
דרך קיימת	911	2.09%		
שביל	2,014	4.60%		
סה"כ	43,639	100.00%	43,639	100.00%

מסלול יישובי החברה הערבית

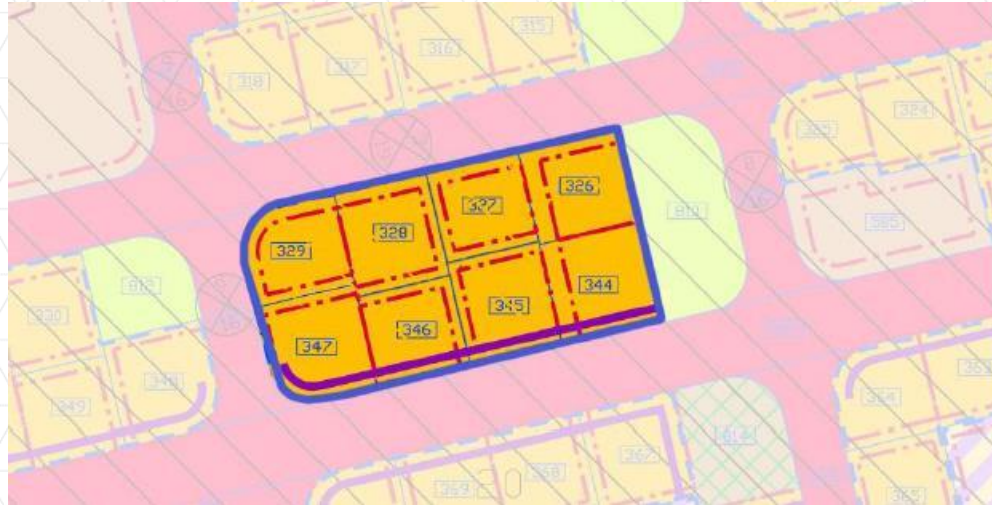
המטרה: צימצום הפער בין מצב הבעלויות הרשום לבעלויות לא פורמליות.

הדרך: ימי הסברה ורישום, שיתוף ציבור ואיסוף נתונים

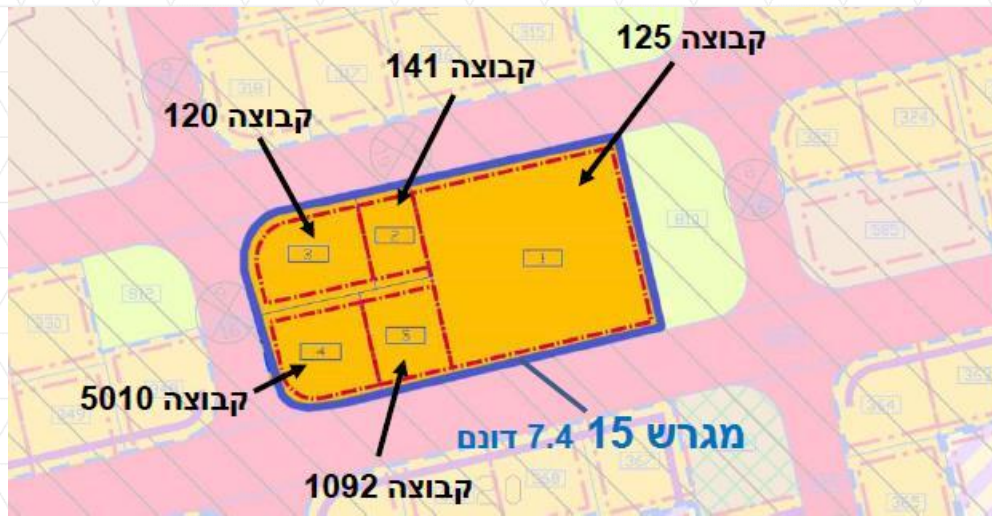
התוצר: תכנית מותאמת וברת מימוש



הנחיות להקצאת מגרשים | עדכון התשריט לאחר התמורה לבעלויות



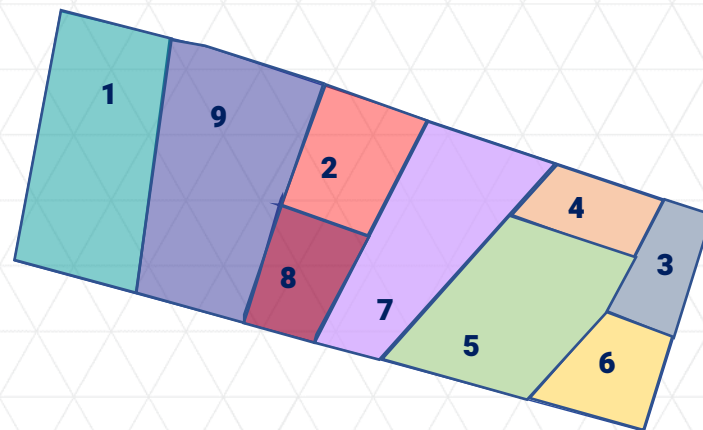
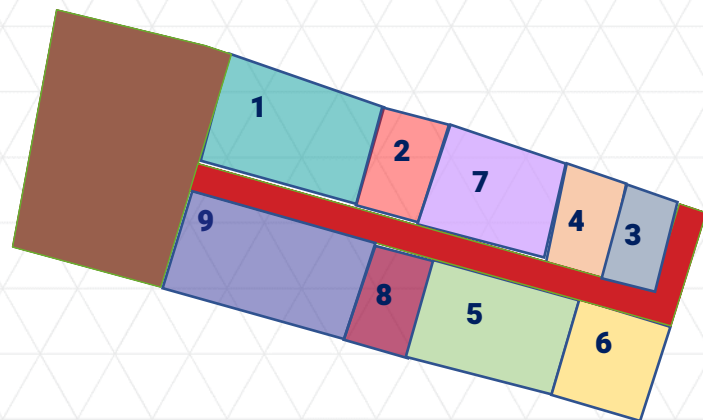
תכנית ללא תאום



תכנית מוצעת

- **ייעודי הקרקע במצב מאושר** יהיו חלק מהשיקולים בקביעת איזורי איחוד וחלוקה.
- יאותרו הנושאים שמשפיעים על **שווי במצב נכנס** למשל קרבה לכביש ראשי/ חלקה בהר/ חלקה במישור. במצב יוצא ניתן לצמצם את השפעת המקדם אם מגרשי התמורה ניתנים בשטח בעל אותם מאפיינים.

הנחיות להקצאת מגרשים | פירוק מושע כשמתקבל תשריט חלוקה מוסכם על הבעלים



הכלל: תמיד יעשה פירוק מושע במצבים שבהם ניתן להקצות מגרש נפרד לפי גודל מגרש מינימלי. מיקום מגרש התמורה יעשה ככל הניתן בהתאם למיקום בתשריט החלוקה

מצב נכנס	מצב יוצא
חלקה אחת בייעוד חקלאי	9 מגרשים למגורים בגודל משתנה, לאחר שנעשתה הפרשה לצורכי ציבור כגון רחובות ומבנה ציבור
שטח החלקה 10.0 דונם	6 דונם למגורים מחולקים באופן שונה לפי החלק היחסי של כל אחד בטאבו
בנסח טאבו 9 הבעלים במושע לכל אחד יש חלק יחסי שונה	בטבלאות הקצאה - לכל אחד יהיה מגרש נפרד רשום בבעלותו

מסלול ריבוי בעלים באר יעקב תמל/ 3008



אמות מידה ברורות

צפיפויות, פריסת יעודים, עוצמות בינוי

ההליך של שיתוף ציבור כולל **פירוק מושע לפי התאגדויות**

תאמת המגרש לקשרים וההתאגדויות

Miloslavsky
ARCHITECTS

באר יעקב - מתחם 5



אחוד ותיק | עמק איילון
ויוזם תשתיות ופרייקטים בע"מ



רשות מקרקעי ישראל



תופסים מרובה ✓ שיתוף ציבור בשלב ראשוני ✓ אמות מידה ברורות ✓ התאמת התכנית

