



מרכז השלטון האזורי בישראל

למריק אף כבית

22 במאי, 2025  
כ"ה באייר, תשפ"ה  
סימוכין: 000983

לכבוד

ועדת השרים לענייני חקיקה

עמדת ראשי המועצות האזוריות - לחוק הועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) -  
התשפ"ה, 2025

1. בסדר היום של ועדת השרים ביום ראשון הקרוב, כ"ז באייר, תעמוד לאישורכם הצעת חוק הותמ"ל, התשפ"ה – זוהי הצעת חוק דורסנית שהשפעותיה על מדינת ישראל ועל החקלאות תהיינה לדראון עולם ונפרט:
2. **השלכות הותמ"ל על דמותה של ארץ** – הקרקע בישראל היא משאב במחסור, אך פעילות הותמ"ל בעשור האחרון הביאה לפגיעה חמורה בשטחים החקלאיים והפתוחים בהיקף שלא היה כדוגמתו במדינת ישראל, וגרמה לזילות מעמד הקרקע בכלל והקרקע חקלאית בפרט. על פי מכתבו של שר החקלאות לשר הפנים, מיום ב' בניסן, התשפ"ה – בעשור האחרון אנו חווים בפגיעה של כ- 30 אלף דונם שטחים חקלאיים מדי שנה בעקבות הליכי פיתוח ובניה.
3. **הרס החקלאות** - עד שנת 2024 פגעו תכניות הותמ"ל בכ-150 אלף דונם חקלאות ברוטו. שווה ערך לפגיעה ב-370 אלף דונם טון ירקות ופירות, המהווים כ 17% מסך התוצרת החקלאית לשוק המקומי בישראל. המשך פעילותה של הותמ"ל יגרום לפגיעה מתמשכת של למעלה מ-10% משטחי החקלאות של המדינה בתוך פחות מעשור (כ-400 אלף דונם בהערכה שמרנית) ובשטחים הפתוחים.
4. **פגיעה בבטחון המזון** - המשך פגיעה בקרקעות חקלאיות יגרום לנוק בלתי הפיך לישראל ופגיעה ביכולת עצמאית לייצור מזון. זוהי פגיעה בביטחון ובחוסן הלאומי בהיות ישראל מדינת אי.
5. **המשבר אינו תכנוני** – קיים מלאי של למעלה 1,205,000 יחידות דיור מאושרות שאינן ממומשות<sup>1</sup>. זהו מלאי המספיק ל-17 שנים בקצב בניוי של 70 אלף יחיד בשנה. לאורך העשור האחרון לא בוצעה אפילו פעם אחת בדיקה ליעילות החוק ומימוש מטרותיה לתרומת הותמל להיצע של יחידות הדיור בפועל, ומה החסמים לפתרון משבר הדיור והורדת המחירים.
6. **החוק לא השיג את מטרותיו** - למרות פעילות הותמ"ל למעלה מעשור, מטרות החוק שהן – הגדלת היצע הדיור, הורדת מחירים ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח – לא הושגו!

<sup>1</sup> פרופ' פייטלסון, ינואר 2025, המלאי לא כולל יח"ד שנוספו ברמה מקומית (הקלות וכד'), המלאי לא כולל את התוספת של 2024,

7. **פגיעה בדמוקרטיה תכנונית** – הועדה מורכבת מרוב מובהק של נציגי ממשלה וללא זכות ערר. הועדה מדירה את הציבור הרחב והשלטון המקומי מקבלת ההחלטות ולאורך שנות פעילותה הועדה נדחו למעלה מ-90% מההתנגדויות. בחוק החדש מבוקש אף לבטל את **חובת ההיוועצות עם ראש הרשות** שהוא הגורם השילטוני בתחום השטח המוכרז, הבקי היטב במרחב וצרכיו.
8. **פגיעה בתכנון הארצי והאסטרטגי** – לוועדה סמכויות קיצוניות ונרחבות. היא גוברת על תכניות מתאר מחוזיות וארציות ותכניותיה מייצרות מציאות תכנונית ללא איזונים ובלמים. לעיתים תכניות הותמ"ל סותרות ומשנות תכניות מפורטות לתשתיות לאומיות ובכך גורמת לנזק כפול ומכופל. עתה מבוקש לקבע אותה 'כוועדת על' ליד המועצה הארצית והוועדות המחוזיות.
9. **הפיכת הועדה לקבועה/ ביטול בלמים ואיזונים** – עקב היות החוק חיצוני לחוק התכנון והבנייה והכלים הדרקונים שניתנו לותמ"ל, חוקק החוק כהוראת שעה בכדי לאזן מעט את השלכותיה. כעת מוצע להפוך את הועדה לקבועה לצד המועצה הארצית. **יש להתנגד בתוקף להצעת החוק המבקשת לקבע את הועדה כחלק ממערכת התכנון.**
10. **התמקדות בהסרת חסמי הבנייה** - על המדינה להתמקד בהסרת חסמי הבנייה כמו - פיתוח תשתיות תומכות, פתרון משבר הבנייה, הקפאת עליית הריבית ומחירי הקרקעות, חלף תכנון למלאי שבעת מימושו יהיה לא רלוונטי לדורות הבאים. דו"ח של משרד הבינוי והשיכון ממאי 2025 מציג כשל חמור בביצוע של מאות אלפי יחידות דיור בתכניות עקב חסמי תשתית כמו מטיישים ותחבורה וקורא לפעול לקידום הסרת החסמים.
11. **העדר בדיקת יעילות החוק להשגת מטרותיו** – מנהל התכנון הותמ"ל כמענה לבקשת מרכז השלטון האזורי לפי חוק חופש המידע טוען כי הוא אינו אחראי להוצאת היתרי בניה – אלא לתכנון. בבדיקה שערכנו לאחרונה עולה כי בתכניות ותיקות של הותמ"ל שחלפו למעלה מ-4 שנים ממועד אישורן, ישנו אחוז ביצוע נמוך מאד של יחידות דיור- קרי התכניות לא ממומשות!!
12. **יש להחזיר את התכנון למערכת התכנון ההיררכית** - השוקלת מגוון רחב של היבטים למען יצירת ערים ברורות קיימא ואיכות חיים ולשמירה על עתודות החקלאות והשטחים הפתוחים למען תושבי הארץ כולה.

**אנו החתומים מטה, ראשי המועצות האזוריות, מתנגדים להצעת חוק הותמ"ל המבקש להפוך את הותמל לוועדה קבועה לצד המועצה הארצית, וקוראים לכם להסיר את הצעת חוק הותמ"ל מסדר היום. לחילופין, להתנגד להפיכתה לקבועה ולהגביל את סמכויות הועדה להתחדשות עירונית ומתחמי תחבורה. חשוב לקדם את ביטול הותמ"ל ויפה שעה אחת קודם.**

**בברכה,**

**שי חג'ג', יו"ר מרכז השלטון האזורי וראש המועצה האזורית מרחבים**

**אושרת גני גונן, ראשת מועצה אזורית דרום השרון**

**אילן שדה, ראש מועצה אזורית מנשה**



מרכז השלטון האזורי בישראל

למחירי 17 כבית

אדיר נעמן, ראש מועצה אזורית שפיר  
אבי פוקס, ראש מועצה אזורית חבל יבנה  
אבישי כהן, ראש מועצה אזורית מטה יהודה  
אורי אפשטיין, ראש מועצה אזורית שער הנגב  
אורי קלנר, ראש מועצה אזורית גולן  
אחמד זועבי, ראש מועצה אזורית בוסתן אל מרג'  
איתמר מטיאש, ראש מועצה אזורית עמק המעינות  
איתמר רביבו, ראש מועצה אזורית חוף אשקלון  
אלי ברכה, ראש מועצה אזורית חוף השרון  
אליהו אטון, ראש מועצה אזורית לב השרון  
אלירם אזולאי, ראש מועצה אזורית הר חברון  
אסיף איזק, מועצה אזורית חוף הכרמל  
אסף לנגלבן, ראש מועצה אזורית הגליל העליון  
אריה כהן, ראש מועצה אזורית מגילות ים המלח  
אריה שרון, ראש מועצה אזורית אלונה  
בועז שלמה, ראש מועצה אזורית לכיש  
בן כהן, ראש מועצה אזורית באר טוביה  
בני בן מובחר, ראש מועצה אזורית מבואות החרמון  
ג'בר אבו כף, ראש מועצה אזורית אל קסום  
גיל לין, ראש מועצה אזורית מגידו  
גלית שאול, ראשת מועצה אזורית עמק חפר  
דוד אלחייני, ראש מועצה אזורית בקעת הירדן  
דוד יפוח, ראש מועצה אזורית שדות דן  
דורון שידלוב, ראש מועצה אזורית ברנר  
דני עברי, ראש מועצה אזורית משגב  
דני עטר, ראש מועצה אזורית הגלבוע  
חנן גינת, ראש מועצה אזורית חבל אילות  
ירון רוזנטל, ראש מועצה אזורית גוש עציון  
ישראל גנץ, ראש מועצה אזורית מטה בנימין  
מאיר צור, ראש מועצה אזורית הערבה התיכונה  
מיכל עוזיהו, ראש מועצה אזורית אשכול  
מירה בן ארי, ראשת מועצה אזורית גן רווה  
משה דוידוביץ', ראש מועצה אזורית מטה אשר  
ניצן פלג, ראש מועצה אזורית גליל תחתון



מרכז השלטון האזורי בישראל

למחירי 14 כבית

ניר ונגר, ראש מועצה אזורית תמר  
ניר זמיר, ראש מועצה אזורית בני שמעון  
נתי לרנר, ראש מועצה אזורית יואב  
עידן גרינבאום, ראש מועצה אזורית עמק הירדן  
עמוס נצר, ראש מועצה אזורית זבולון  
ערן גלזר, ראש מועצה אזורית גדרות  
ערן דורון, ראש מועצה אזורית רמת נגב  
רותם ידלין, ראשת מועצה אזורית גזר  
שלומית שיחור רייכמן, ראשת מועצה אזורית עמק יזרעאל  
שמעון גואטה, ראש מועצה אזורית מעלה יוסף  
שמעון סוסן, ראש מועצה אזורית חבל מודיעין  
תמיר עידאן, ראש מועצה אזורית שדות נגב

העתק:

ח"כ יעקב אשר, יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה, כנסת ישראל  
רונן פרץ, מנכ"ל משרד הפנים  
יהודה מורגנשטרן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
איציק אשכנזי, מנכ"ל מרכז השלטון האזורי בישראל  
נתן אלנתן, יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה וראש מטה התכנון הלאומי  
רפי אלמליח, מנכ"ל מינהל התכנון, משרד הפנים  
מילכה כרמל, מנהלת אגף תכנון וקרקעות, מרכז השלטון האזורי