

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, לאשר, על פי סעיף 8(ב)(1) לחוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014, את הסטייה מתוכנית לתשתית לאומית - תת"ל 33 כפי שמוצע בתמ"ל 2053 - לוד דרום.

דברי הסבר

רקע כללי

לסעיף 4(ו) לחוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן – **החוק**), כוחה של תכנית מועדפת לדיור יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין למעט תמ"א 35. לצד האמור, נקבע בסעיף 8(ב)(1) לחוק שעל מנת לאשר תכניות העומדות בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה.

בתאריך 7.7.2022 החליטה הממשלה בהחלטה מס' 1769(פש/61) להכריז על מתחם לוד דרום ב' כעל מתחם מועדף לדיור במסלול פיננסי בינוי. תמ"ל 2053 כוללת תשתית תכנונית להתחדשות עירונית בדרום העיר לוד, במרחב שמשלב מגורים בהיקף של כ-6000 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ותעסוקה, בסמיכות לתחנת מטרו ורק"ל, לצירי העדפה מתוכננים לתחבורה ציבורית ולתחנת רכבת כבדה. כמו כן התכנית שמה דגש מיוחד בתכנון על התחדשות דרום העיר והפחתת המפגעים לשכונות הסמוכות שנובעים ממסילות הרכבת וממרכז התחזוקה של הרכבת בלוד ע"י קביעת הוראות תכנון ובינוי אלו: 1) יצירת בינוי למבני תעסוקה שמהווה חייץ בין שכונות המגורים לבין מתחם התחזוקה 2) המשך השצ"פ הלינארי בדופן הדרומית למסילות. שצ"פ זה מרחיק את הבינוי מתחום מגבלות הסביבה שמייצר מערך החישמול ומסילות הברזל 3) שילוב המעברים מעל ומתחת למסילות הברזל ברשת הרחובות החדשה.

בתחום תמ"ל 2053 חלה תת"ל 33, שהיא תכנית המרחיבה ומשנה בחלקה את תוואי מסילת הרכבת המערבית המובילה מלוד למרכז גוש דן. המסילה המערבית מהווה חץ בין מערב העיר ורובע המגורים והתעסוקה החדש.

השינוי המוצע בתמ"ל 2053 המהווה סטייה מתת"ל 33: שינוי ייעוד מיעוד של "מסילה מוצעת" לייעוד של "מסילה ו/או טיפול נופי" בסמוך לשכונת הרכבת. השימושים שיתורו בייעוד זה הם כל השימושים המותרים בייעוד "מסילת ברזל" לפי התת"ל וכן שימושים של פארק, גינה ציבורית, טיילת, מבנים תפעוליים כמו מחסנים ושירותים ציבוריים, אשר לא התאפשרו ע"פ התת"ל. שינוי זה יאפשר ניצול יעיל של הקרקע, בין לפני מימוש ייעוד המסילה ובין לאחר מימוש (ככל שיתאפשר), והכל בכפוף לתיאום שיעשה בין רכבת ישראל לבין עיריית לוד (כפי הקבוע בתכנית), לרבות בהסדרים חוץ-תכנוניים.

בתאריך 6.3.2024 התקיים דיון בוועדה למתחמים מועדפים בהפקדת תמ"ל 2053 (להלן – **התכנית**) שהוגשה על ידי עיריית לוד והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. לתכנית הוגשו התנגדויות, בין היתר על ידי רכבת ישראל ונתיבי איילון בנוגע לייעודי הקרקע שהתכנית הציעה בתחומי תת"ל 33. ביחס לסוגיית שינוי הייעוד ל"מסילה ו/או טיפול נופי" מיקדה רכבת ישראל טענותיה בכך שהרשות המקומית נדרשת לערוך הסכם עמה ביחס לשטחים מושא ייעוד זה, בדומה למקרי עבר ותכניות קודמות שקודמו בסביבת העיר לוד.

ההתנגדויות לתכנית נשמעו בפני חוקרת. בתאריך 23.4.2025 הוגשו המלצות החוקרת בהתנגדויות לוועדת המשנה של הותמ"ל. ועדת המשנה החליטה לשקול לקבל חלק מהמלצות החוקרת בכפוף לקיומו של הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה על מנת לשמוע את מי שעלול להיפגע מהשינויים המוצעים. ההתנגדויות שהוגשו בהליך השימוע המשני נשמעו לפני ועדת המשנה בימים 30.11.2025 ו-1.12.2025.

התנגדויות חברות התשתית נדחו בחלקן והתקבלו בחלקן (תחילת בהמלצות החוקרת, ובהמשך בהמלצות ועדת המשנה), כאשר דחייתן הושתתה על כך שתכנון המרחב העירוני סביב צירי התחבורה והמתע"ן חייב שינויים והתאמות בחתכי הרחובות ובייעודי הקרקע. בתאריך 10.12.2025 החליטה מליאת הותמ"ל, בעקבות המלצת ועדת המשנה מיום 9.12.2025, לאשר את תמ"ל 2053 תוך שקיבלה את מרבית המלצות החוקרת, ובכפוף למספר תיקונים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מתת"ל 33, לאור שינוי הייעוד ותוספת השימושים. מבוקש לאשר את תמ"ל 2053 בסטייה מתכנית לתשתית לאומית מס' 33 כמפורט להלן:

שינוי ייעוד מייעוד של "מסילה מוצעת" לייעוד של "מסילה ו/או טיפול נופי" בסמוך לשכונת הרכבת. העיר לוד נחצית על ידי מערך של מסילות ברזל, והשינוי המבוקש יניח תשתית תכנונית לאיחוי הרקמה העירונית. הוראות התכנית מבטיחות שלעת ביצוע עבודות בתחום הייעוד "מסילה ו/או טיפול נופי" ייערך תיאום עם רכבת ישראל. הסטייה המבוקשת מתת"ל 33 אינה פוגעת במהות התת"ל, אלא רק מאפשרת שימושים מקבילים או נוספים בתחום ייעוד זה, והיא תאפשר את מימושה בד בבד עם התפתחות המרחב העירוני סביבה.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה
לא רלוונטי

תקציב
לא רלבנטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם
לא רלבנטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם
לא רלבנטי

החלטות קודמות של הממשלה בנושא
החלטה מס' 1769 (פש/61) מיום 7.7.2022 להכריז על מתחם לוד דרום כמתחם מועדף לדזור.

עמדת היועמ"ש של מינהל התכנון

מצורפת

סיווגים
סיווג ראשי: 11 אחר.
תחום פעולה עיקרי: 05 תשתיות וסביבה

מוגש על ידי ראש הממשלה

כ"ו בכסלו התשפ"ו
16 בדצמבר 2025

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעות ההחלטה : אישור תכניות מועדפות לדיור בסטיה מתכניות מתאר ארציות ומתכנית לתשתית לאומית.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטי:

בהתאם לסעיף 4(ו) לחוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן- חוק הותמ"ל), כוחה של תכנית מועדפת לדיור יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין למעט תמ"א 35. לצד האמור, נקבע בסעיף 8(ב)(1) לחוק שעל מנת לאשר תכניות העומדות בסטיה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה.

בהתאם לקבוע בסעיף 8(ב)(1) לחוק הותמ"ל כאמור, מבוקש:

1. לאשר את הסטיה מתמ"א 37/א/1 ומתמ"א 37/א/9 כפי המוצע בתמ"ל 1127 – אופקים דרום מערב.
2. לאשר את הסטיה מתמ"ל 33 כפי שמוצע בתמ"ל 2053- לוד דרום.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:
לא רלבנטי

עמדת היועצת המשפטית למינהל התכנון:

בהתאם לסעיף 4(ו) לחוק הותמ"ל, כוחה של תכנית מועדפת לדיור יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין למעט תמ"א 35. יחד עם זאת, נקבע בסעיף 8(ב)(1) לחוק שעל מנת לאשר תכנית מועדפת בסטיה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה.

בכל הנוגע לתמל 2053- לוד דרום-

מבוקש לאשר את תמ"ל 2053 בסטיה מתכנית לתשתית לאומית מס' 33 כמפורט להלן:

שינוי ייעוד מייעוד של "מסילה מוצעת", כפי המאושר בתמ"ל 33, לייעוד של "מסילה ו/או טיפול נופי" בסמוך לשכונת הרכבת. השימושים שיוותרו בייעוד זה הם כל השימושים המותרים בייעוד "מסילת ברזל" לפי התת"ל וכן שימושים של פארק, גינה ציבורית, טיילת, מבנים תפעוליים כמו מחסנים ושירותים ציבוריים, אשר לא התאפשרו ע"פ התת"ל.

העיר לוד נחצית על ידי מערך של מסילות ברזל, והשינוי המבוקש יניח תשתית תכנונית לאיחוי הרקמה העירונית. הוראות התכנית מבטיחות שלעת ביצוע עבודות בתחום הייעוד "מסילה ו/או טיפול נופי" ייערך תיאום עם רכבת ישראל. הסטיה המבוקשת מתמ"ל 33 אינה פוגעת במהות התת"ל, אלא רק מאפשרת שימושים מקבילים או נוספים בתחום ייעוד זה, והיא תאפשר את מימושה בד בבד עם התפתחות המרחב העירוני סביבה.

בכל הנוגע לתמל 1127-אופקים דרום מערב - בהתאם למוצע בתכנית, מתבקשת סטיה מתכנית מתאר ארצית מס' 37/א/1 וכן מתכנית מתאר ארצית 37/א/9 כמפורט להלן:

הסטת תוואי מערכת ההולכה של הגז הטבעי שנקבע בתמא/ 37 /א/ 1 ובתמא 37 /א/ 1, 9, במקטע החופף לתחום התכנית, שאורכו כ-3 ק"מ, במרחקים שונים של עד 600 מ' מהתוואי המאושר בתמ"אות אלה והסטת קווי מגבלות הבניה המוטלות בגין קווי הגז בהתאם לכך. יתר הוראות התכניות הארציות ממשיכות לחול.

היות ואין שר פנים המכהן בתפקיד, הצעות המחליטים הוגשו על ידי ראש הממשלה. יצוין כי בהתאם לתקנון עבודת הממשלה כל חבר ממשלה רשאי להציע להעלות נושא לסדר היום של ישיבת הממשלה. אמנם, נדרש על פי התקנון תיאום עם השר הנוגע בדבר, בענייננו – שר הפנים – אולם בהיעדרו, התקיים תיאום אל מול גורמי המקצוע במשרד הפנים, ואלה יציגו עמדתם גם במסגרת ישיבת הממשלה בעניין.

יצוין כי הצעות המחליטים מובאות לאישור הממשלה בהתאם להוראות חוק הותמ"ל ולאור החלטות הועדה למתחמים מועדפים שהתקבלו בתמ"ל 2053 ובתמ"ל 1127.

בכל הנוגע לחשיבות ולדחיפות בהבאת הצעות המחליטים לאישור הממשלה :

תמ"ל 1127 – כפי שנמסר על ידי גורמי המקצוע במינהל התכנון, באופקים ובנגב המערבי קיים ביקוש גדול ורב לשיווק יחידות דיור המשווקות על ידי המדינה, ואישורה של התכנית נדרש בטווח הזמן המיידית כדי לספק ביקוש זה.

כפי שנמסר למינהל התכנון, בכוונת רמ"י לפעול לפיתוח מיידית של השטח ולשיווק מהיר של יחידות הדיור בתכנית, בהמשך לתכנית "אפיקי נחל" תמל/ 1034 /1 שאושרה בסוף 2024 וכבר נמצאת בהליכי שיווק ופיתוח על ידי רמ"י.

התכנית כלולה בהסכם הגג החדש והנוסף עם אופקים אשר נחתם בפברואר 2025, לטובת האצת שיווק יחידות הדיור ופיתוח התשתיות בעיר.

יצוין כי התכנית זמינה לשיווק ולפיתוח מיידית, כיוון שאין בה חסמי פיתוח כלשהם, היא כוללת בתחומה את כלל התשתיות הנדרשות לצורך אכלוס יחידות הדיור, ובנוסף תשתיות העל האזוריות (ביוב, דרכים, חשמל ועוד) ערוכות למתן מענה ליחידות הדיור החדשות ואין מהוות חסם מפני פיתוח.

מעבר לכך, מתן תוקף לתכנית ותחילת הפיתוח באיזור זה, אשר ספג מהלומה באירועי השביעי לאוקטובר, יתנו מענה לתנופה ולתקומת האיזור.

תמ"ל/2053 – התכנית קובעת הוראות להתחדשות עירונית בדרום לוד. העיר מצויה בתנופת התחדשות ופיתוח בשנים האחרונות הנובעת מתוספת של אלפי יחידות דיור.

כפי שנמסר על ידי גורמי המקצוע, המבנים בתחום התכנית, הטעונים התחדשות, במצב רעוע וחלקם הגדול נדרש לתוספת מיגון זמין ונגיש וכן להריסה ובניה מחדש לצורך התמודדות עם חשש מפני רעידות אדמה.

בחודש נובמבר 2025 חתמה העיר על הסכם גג חדש ונוסף, להמשך פיתוחה והרחבת היצע מוסדות הציבור, מבני החינוך והרווחה, תשתיות חשמל ומים, מרחבים ציבוריים וכן תוספת משמעותית של

יחידות דיור – לצורך השגת היעדים הממשלתיים בדבר יצירת פתרונות דיור רבים ומגוונים. התכנית כלולה בהסכם זה. התכנית כוללת תשתיות שתומכות ביחידות הדיור הכלולות בתכנית, אבל גם בחלקים נוספים בעיר, למשל – מרכז תחבורה משולב, גשר, פתרונות אקוסטיים. התכנית מהווה את המשך הפיתוח סביב מסילות הברזל שחוצות את העיר, והיא משלימה את הפיתוח העירוני סביב ההפרדות המפלסיות המתוכננות.

העיר לוד הייתה מושא להחלטות ממשלה 2230 (משנת 2010), 3567 (משנת 2011) ו-4814 (משנת 2012) שעניינן "שיקום העיר לוד – טיפול נקודתי בתחום החינוך" והחלטת ממשלה 2371 (משנת 2010) שעניינה "העצמה ופיתוח של העיר לוד". מתן תוקף לתכנית – שנמצאה ראויה על ידי מוסד התכנון המוסמך – תאפשר להוציא לפועל את תהליכי ההתחדשות במרחב דרום העיר, בסביבת תחנת הרכבת העירונית, לרווחת תושבי העיר המשוועים להתחדשות.

אם כן, על מנת להבטיח את המשך רציפותו התפקודית של המשרד בתחום זה, יש צורך בהבאת ההצעות הנדונות לאישור הממשלה, על מנת שניתן יהיה להמשיך בהליך לאישור התכנית, כנדרש על פי דין.

בהינתן כל האמור לעיל לא קיימת מניעה משפטית מאישור הצעות המחליטים.

חתימה

חתימה

היועצת המשפטית למינהל התכנון
תפקיד

אפרת ברנד, עו"ד
שם