

אישור תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1095 א' - לוד צפון א' בסטייה מהוראות תוכניות

מתאר ארציות

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 תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1095 א' - לוד צפון א' בסטייה מתוכנית מתאר ארצית – 47 / ד / 1, מתוכנית לתשתית לאומית 22, מתוכנית לתשתית לאומית 33 ומתוכנית לתשתית לאומית 72/ב.

דברי הסבר

רקע כללי

בהתאם 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. יחד עם זאת, נקבע בסעיף 8(ב)(1) לחוק שעל מנת לאשר תכניות העומדות בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או וועדת שרים שמינתה לעניין זה.

בתאריך 30/08/2018 החליטה הממשלה בהחלטה מס' 4140 להכריז על מתחם לוד צפון כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.
בתאריך 12/06/2019 התקיים דיון בהפקדת תמ"ל 1095 שהוגשה על ידי עיריית לוד והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 30/06/2022 החליטה הותמ"ל על פיצול תמ"ל 1095 ל- 2 תכניות: תמ"ל 1095 א' ו- תמ"ל 1095 ב', זאת בשל גודלה המשמעותי, מורכבותה וההתנגדויות שהוגשו. בהמשך להחלטה כאמור, החליטה הותמ"ל על אישורה של תמ"ל 1095 א' בכפוף למספר תיקונים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: תמ"א 47/ ד/ 1, תת"ל 22, תת"ל 33 ותת"ל 72/ב.

התכנית מבקשת לסטות מתכנית מתאר ארציות כמפורט להלן:

1. תמ"א 47/ ד/ 1- דרך 200 אושרה במסגרת תמ"א 47/ ד/ 1. התמ"א קובעת את רוחב זכות הדרך וכן את המגבלות החלות לצד הדרך.
השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 47/ ד/ 1:
תמ"ל 1095 א' מצרה את רוחב דרך 200 במספר מקומות, זאת על בסיס תכנון מפורט לביצוע שנערך ואשר נמצא בהליכים מתקדמים לקראת מימוש.

1. תת"ל 22 - תכנית למסילת הרכבת המזרחית העוברת בתחום העיר לוד וחוצה אותה.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתת"ל 22:

תמ"ל 1095 א' משנה את התת"ל בכך שקובעת: יצירת מעברים להולכי רגל מותאמים לתכנון העירוני וליעודים המשיקים, שינוי והתאמה של המתרס האקוסטי לצרכים מעודכנים, הצרת רוחב המסילה למינימום הנדרש. כל אלו בכדי לצמצם את מידת השפעתה של המסילה כחיץ בתוך העיר. השינויים המתבקשים נובעים מצרכים שכונתיים ורובעיים של מגורים ותעסוקה בתחום התכנית, לצד מסילת הברזל, ומוצעים מתוך ראייה עירונית כוללת. יעודים ומעברים אלו אינם נכללים בהוראות ובתשריט של תת"ל 22 ועל כן נדרש השינוי.

2. תת"ל 33 - תוכנית המרחיבה ומשנה בחלקה את תוואי מסילת הרכבת המערבית המובילה מלוד למרכז גוש דן. המסילה המערבית מהווה חיץ בין מערב העיר ורובע המגורים והתעסוקה החדש.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתת"ל 33:

תמ"ל 1095 א' מאפשרת בשטח המסילה המתוכננת בשינוי מתת"ל 33 שימושי ביניים - וזאת ע"י שינוי יעוד ממסילה למסילה ו/או טיפול נופי. בנוסף קובעת תמ"ל 1095 א'

את תוואי המסילה הקיים ליעוד ציבורי (מבני ציבור ושטח פתוח ציבורי) המאפשר בעתיד, עם מימוש תוואי המסילה המוסט עפ"י תת"ל 33 לצורך ניצול שטח לצרכים עירוניים של העיר וצמצום החיץ בין השכונות השונות. כמו גם, שינוי וצמצום רוחב המסילה אשר לא יפגע בתפקודה אבל יביא לניצול יותר מיטבי. בנוסף, תמ"ל 1095 א' מוסיפה מפגש של דרך עם מסילה, מציעה שינויים במפגשי דרך עם מסילה מאושרים בתת"ל ומעברים עיליים וכן מרכז תחבורה, במקום בו תת"ל 33 קבעה ייעוד של מסילה, כל זאת מתוך ראייה עירונית כוללת של השכונה, העיר והתכנון החדש.

3. תת"ל 72/ב - תכנית לקו החום של מערכת הסעת המונים (ART) במטרופולין תל-אביב אשר במקטע המזרחי שלה מגיעה ללוד ועוברת בתחום התכנית.
השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתת"ל 72/ב :
תמ"ל 1095 א' מציעה שינוי ודיוק של תוואי הקו החום של ה-ART על פני הקרקע, על מנת להתאימו לתכנון העירוני הפרטני הכלול בתחומה.

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' 4140 (דר/226) מיום 30/08/18 להכריז על מתחם לוד צפון כמתחם מועדף לדיר.
החלטה מס' 4274 (דר/233) מיום 15/11/18 לתקן ולהרחיב את גבולות מתחם לוד צפון.
החלטה מס' 4590 (דר/256) מיום 30/05/19 לתקן התניה בהתייחס לשכונות ס"א ו- ס"ח.

עמדת היועמ"ש של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת.

סיווגים

סיווג ראשי: 11 אחר.

תחום פעולה עיקרי: 05 תשתיות וסביבה

מגיש: ממלא מקום שר הפנים

ט"ו באדר התשפ"ג

08 במרץ 2023

(נוסח)

דברי הסבר/נלווים להצעת החלטה לממשלה בדבר תמל 1095 א

בתאריך 30/08/2018 החליטה הממשלה להכריז על מתחם לוד צפון כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

בתאריך 12/06/2019 התקיים דיון בהפקדת תמ"ל 1095 שהוגשה על ידי עיריית לוד והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 30/06/2022 החליטה הותמ"ל על פיצול תמ"ל 1095 לשתי תכניות: תמ"ל 1095 א' ו- תמ"ל 1095 ב', זאת בשל גודלה המשמעותי, מורכבותה וההתנגדויות שהוגשו. בהמשך להחלטה כאמור, החליטה הותמ"ל על אישורה של תמ"ל 1095 א' בכפוף למספר תיקונים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: תמ"א 47/ד/1, תת"ל 22, תת"ל 33 ו- תת"ל 72/ב.

להלן התייחסות לתמ"א אות שמתבקשת סטייה מהן:

1. תמ"א 47/ד/1 - דרך מס' 200 אושרה במסגרת תמ"א 47/ד/1. התמ"א קובעת את רוחב זכות הדרך וכן את המגבלות החלות לצד הדרך.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 47/ד/1:

תמ"ל 1095 א' מצרה את רוחב דרך מס' 200 במספר מקומות, זאת על בסיס תכנון מפורט לביצוע שנערך ואשר נמצא בהליכים מתקדמים לקראת מימוש.

2. תת"ל 22 - תכנית למסילת הרכבת המזרחית העוברת בתחום העיר לוד וחוצה אותה ליצירת עורק תחבורה עיקרי לסחורות ולנוסעים במרחב המזרחי.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתת"ל 22:

תמ"ל 1095 א' משנה את התת"ל בכך שקובעת יצירת מעברים להולכי רגל מותאמים לתכנון העירוני וליעודים המשיקים, שינוי והתאמה של המתרס האקוסטי לצרכים מעודכנים, הצרת רוחב המסילה למינימום הנדרש. כל אלו בכדי לצמצם את מידת השפעתה של המסילה כחיץ בתוך העיר. השינויים המתבקשים נובעים מצרכים שכונתיים ורובעים של מגורים ותעסוקה בתחום התכנית, לצד מסילת הברזל, ומוצעים מתוך ראייה עירונית כוללת. יעודים ומעברים אלו אינם נכללים בהוראות ובתשריט של תת"ל 22 ועל כן נדרש השינוי.

3. תת"ל 33- 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, חוצה את הרצף העירוני והמרקמים לפיתוח.
השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתת"ל 33 :

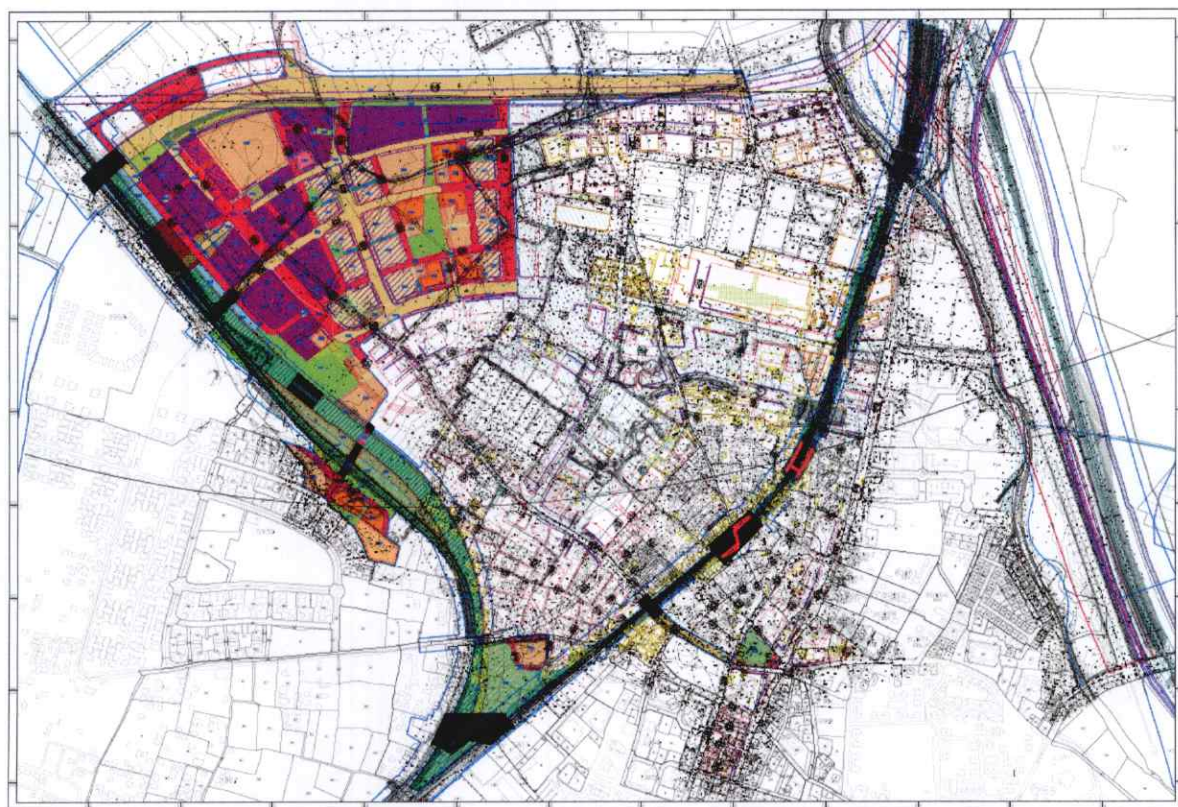
תמ"ל 1095 א' מאפשרת בשטח המסילה המתוכננת בשינוי מתת"ל 33 שימושי ביניים - וזאת ע"י שינוי יעוד ממסילה למסילה ו/או טיפול נופי. בנוסף קובעת תמ"ל 1095 א' את תוואי המסילה הקיים ליעוד ציבורי (מבני ציבור ושטח פתוח ציבורי) המאפשר בעתיד, עם מימוש תוואי המסילה המוסט עפ"י תת"ל 33 לצורך ניצול שטח לצרכים עירוניים של העיר וצמצום החץ בין השכונות השונות. כמו גם, שינוי וצמצום רוחב המסילה אשר לא יפגע בתפקודה אבל יביא לניצול יותר מיטבי. בנוסף, תמ"ל 1095 א' מוסיפה מפגש של דרך עם מסילה, מציעה שינויים במפגשי דרך עם מסילה מאושרים בתת"ל ומעברים עיליים וכן מרכז תחבורה, במקום בו תת"ל 33 קבעה ייעוד של מסילה, כל זאת מתוך ראייה עירונית כוללת של השכונה, העיר והתכנון החדש.

4. תת"ל 72/ב- תכנית לקו החום של מערכת הסעת המונים (ART) במטרופולין תל-אביב אשר במקטע המזרחי שלה מגיעה ללוד ועוברת בתחום התכנית.
השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתת"ל 72/ב :

תמ"ל 1095 א מציעה שינוי ודיוק של תוואי הקו החום של ה-ART על פני הקרקע, על מנת להתאימו לתכנון העירוני הפרטני הכלול בתחומה.

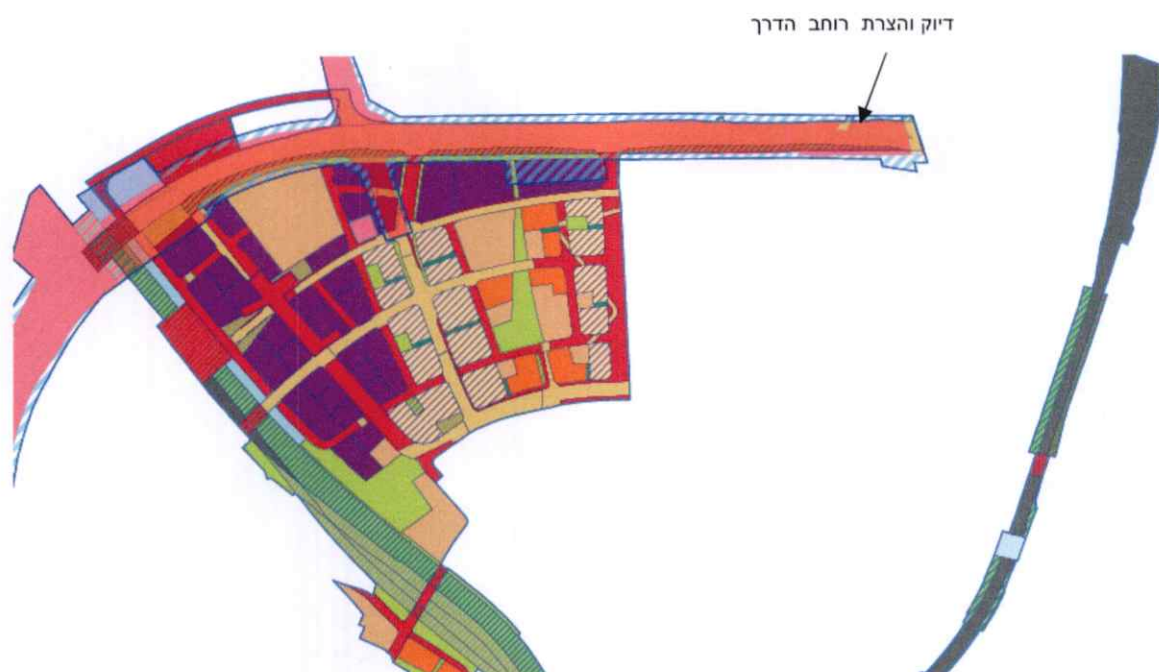
בהתאם לסעיף 4 (ו) לחוק, כוחה של תכנית מועדפת לדיור יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין למעט תמ"א 35. יחד עם זאת, נקבע בסעיף 8(ב)1 לחוק שעל מנת לאשר תכניות העומדות בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או וועדת שרים שמינתה לעניין זה. על כן מתבקש אישור של תמ"ל 1095 א' לוד צפון, בסטייה מהוראות תמ"א 47/ד 1, תת"ל 22, תת"ל 33 ו- תת"ל 72/ב וזאת בהתאם לסעיף 8(ב)1 לחוק.

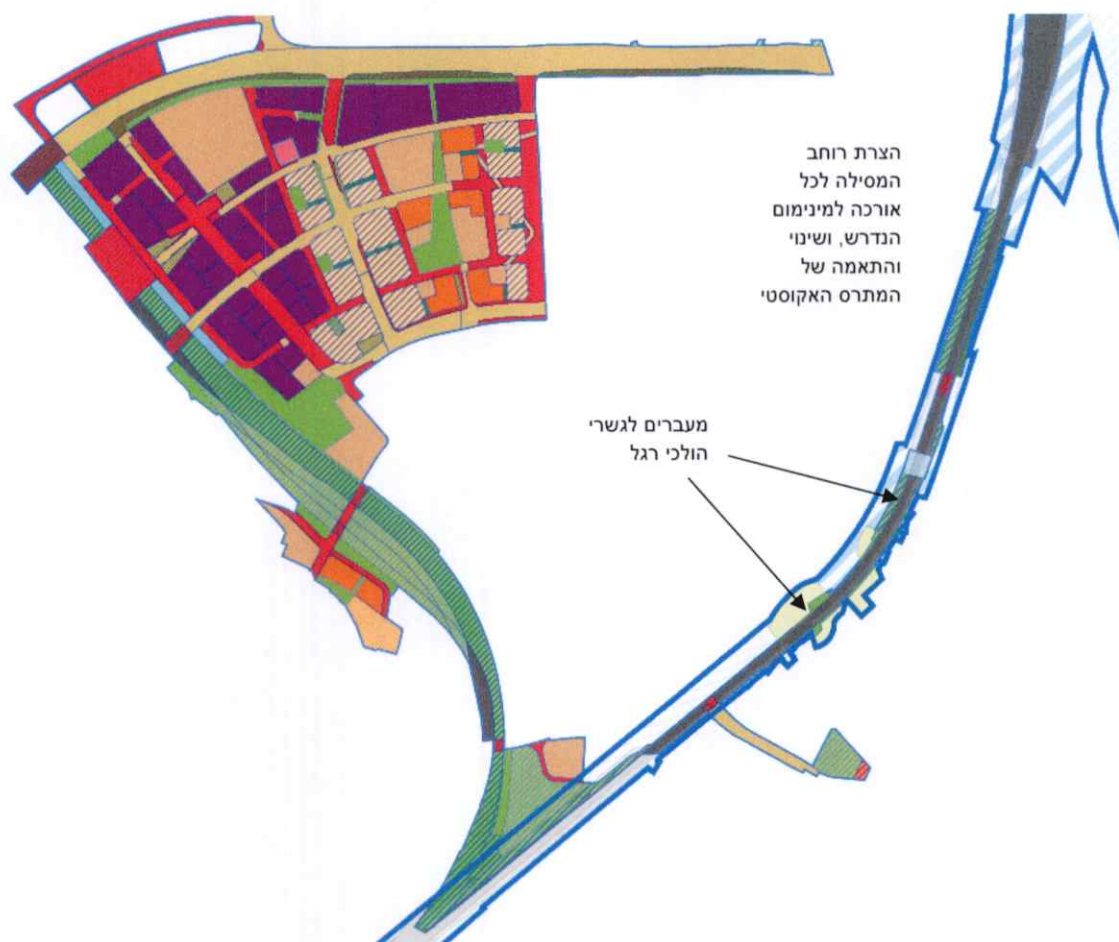
תשריט מצב מוצע - תמ"ל 1095 א' - לוד צפון

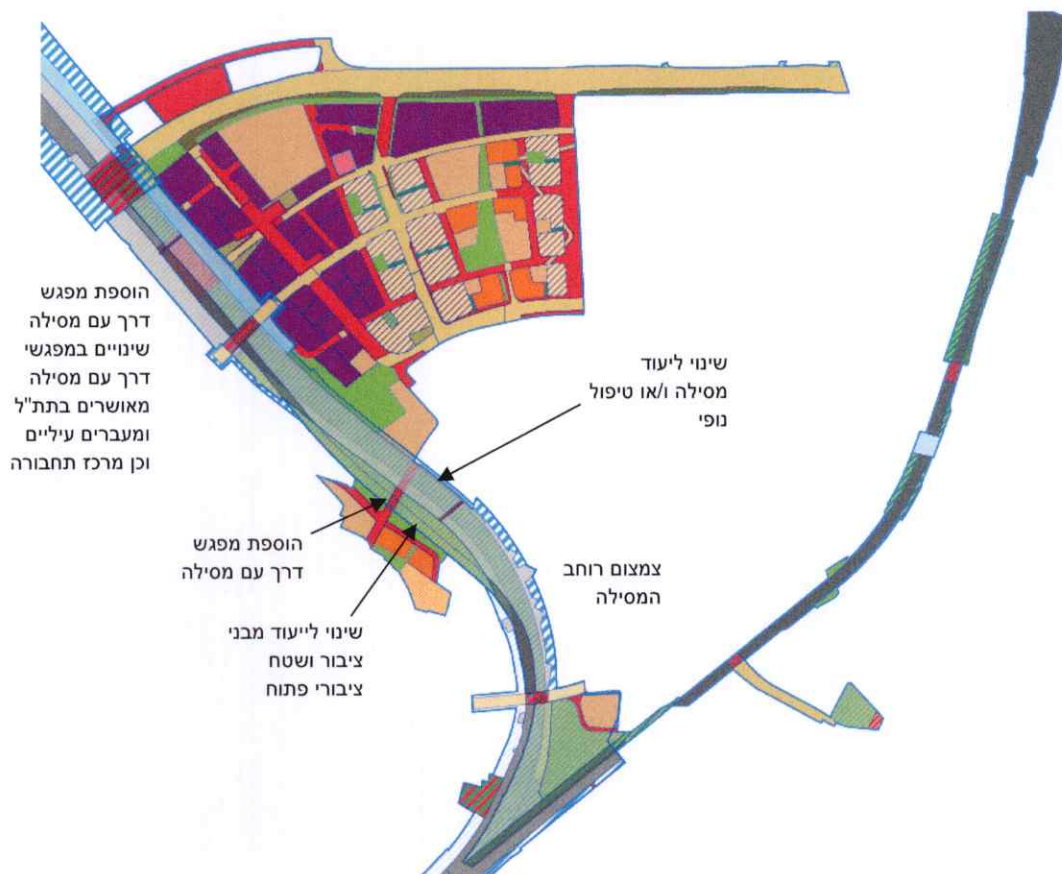


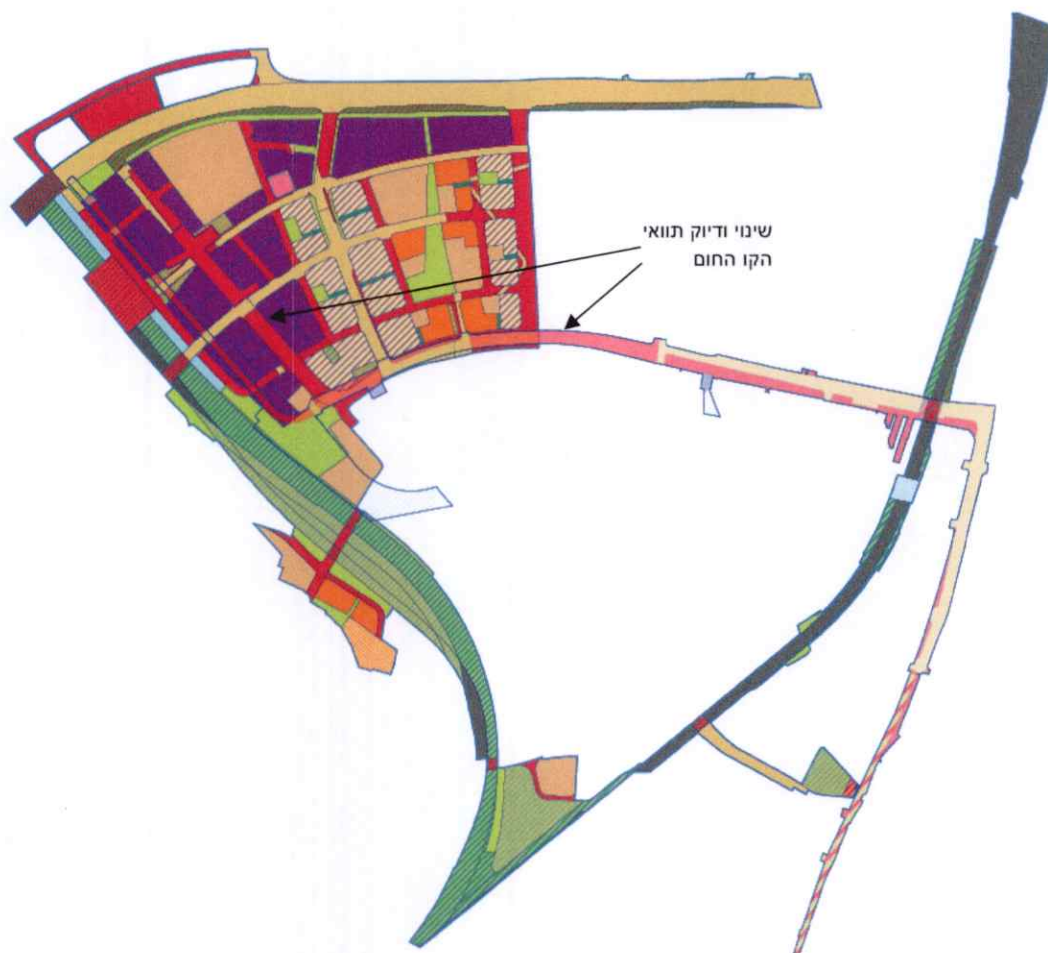
תשריט מצב מוצע ביחס לתכניות המתאר הארציות מהן מבוקשת סטייה -

סטייה מתמ"א 1/ד/47









חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה :

אישור תמ"ל 1095 א' בסטייה מתכניות מתאר ארציות ומתכניות לתשתיות לאומיות.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים :

בהתאם לסעיף 4 (ו) לחוק, 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 תכניות העומדות בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או וועדת שרים שמינתה לעניין זה.

מתבקש אישור של תמ"ל 1095 א' לוד צפון, בסטייה מהוראות תמ"א 47/ד' 1, תת"ל 22, תת"ל 33 ו- תת"ל 72/ב וזאת בהתאם לסעיף 8(ב)(1) לחוק.

בתאריך 30/08/2018 החליטה הממשלה להכריז על מתחם לוד צפון כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

בתאריך 12/06/2019 התקיים דיון בהפקדת תמ"ל 1095 שהוגשה על ידי עיריית לוד והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 30/06/2022 החליטה הותמ"ל על פיצול תמ"ל 1095 לשתי תכניות: תמ"ל 1095 א' ו- תמ"ל 1095 ב', זאת בשל גודלה המשמעותי, מורכבותה וההתנגדויות שהוגשו. בהמשך להחלטה כאמור, החליטה הותמ"ל על אישורה של תמ"ל 1095 א' בכפוף למספר תיקונים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: תמ"א 47/ד' 1, תת"ל 22, תת"ל 33 ו- תת"ל 72/ב.

להלן התייחסות לתמ"אות שמתבקשת סטייה מהן :

1. תמ"א 47/ד' 1- דרך מס' 200 אושרה במסגרת תמ"א 47/ד' 1. התמ"א קובעת את רוחב זכות הדרך וכן את המגבלות החלות לצד הדרך.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 47/ד' 1 :

תמ"ל 1095 א' מצרה את רוחב דרך מס' 200 במספר מקומות, זאת על בסיס תכנון מפורט לביצוע שנערך ואשר נמצא בהליכים מתקדמים לקראת מימוש.

2. תת"ל 22 - תכנית למסילת הרכבת המזרחית העוברת בתחום העיר לוד וחוצה אותה ליצירת עורק תחבורה עיקרי לסחורות ולנוסעים במרחב המזרחי.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתת"ל 22 :

תמ"ל 1095א' משנה את התת"ל בכך שקובעת יצירת מעברים להולכי רגל מותאמים לתכנון העירוני וליעודים המשיקים, שינוי והתאמה של המתרס האקוסטי לצרכים מעודכנים, הצרת רוחב המסילה למינימום הנדרש. כל אלו בכדי לצמצם את מידת השפעתה של המסילה כחיץ בתוך העיר. השינויים המתבקשים נובעים מצרכים שכונתיים ורובעים של מגורים ותעסוקה בתחום התכנית, לצד מסילת הברזל, ומוצעים מתוך ראייה עירונית כוללת. יעודים ומעברים אלו אינם נכללים בהוראות ובתשריט של תת"ל 22 ועל כן נדרש השינוי.

3. תת"ל 33 - תכנית המרחיבה ומשנה בחלקה את תוואי מסילת הרכבת המערבית המובילה מלוד למרכז גוש דן. המסילה המערבית מהווה חיץ בין מערב העיר ורובע המגורים והתעסוקה החדש, חוצה את הרצף העירוני והמרקמים לפיתוח.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתת"ל 33 :

תמ"ל 1095א' מאפשרת בשטח המסילה המתוכננת בשינוי מתת"ל 33 שימושי ביניים - וזאת ע"י שינוי יעוד ממסילה למסילה ו/או טיפול נופי. בנוסף קובעת תמ"ל 1095א' את תוואי המסילה הקיים ליעוד ציבורי (מבני ציבור ושטח פתוח ציבורי) המאפשר בעתיד, עם מימוש תוואי המסילה המוסט עפ"י תת"ל 33 לצורך ניצול שטח לצרכים עירוניים של העיר וצמצום החיץ בין השכונות השונות. כמו גם, שינוי וצמצום רוחב המסילה אשר לא יפגע בתפקודה אבל יביא לניצול יותר מיטבי. בנוסף, תמ"ל 1095א' מוסיפה מפגש של דרך עם מסילה, מציעה שינויים במפגשי דרך עם מסילה מאושרים בתת"ל ומעברים עיליים וכן מרכז תחבורה, במקום בו תת"ל 33 קבעה ייעוד של מסילה, כל זאת מתוך ראייה עירונית כוללת של השכונה, העיר והתכנון החדש.

4. תת"ל 72/ב - תכנית לקו החום של מערכת הסעת המונים (ART) במטרופולין תל-אביב אשר במקטע המזרחי שלה מגיעה ללוד ועוברת בתחום התכנית.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתת"ל 72/ב :

תמ"ל 1095א מציעה שינוי ודיוק של תוואי הקו החום של ה-ART על פני הקרקע, על מנת להתאימו לתכנון העירוני הפרטני הכלול בתחומה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

לאחר בחינת ובדיקת הנושא על ידי הלשכה המשפטית במינהל התכנון, ובשים לב לסמכות הממשלה לאשר סטייה כאמור, לא נמצא כי קיימים קשיים משפטיים על קבלת ההחלטה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

לא רלבנטי

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית על אישור ההחלטה.



חתימה

היועץ המשפטי

תפקיד

יהודה זמרת

שם