

אישור תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1011 א' - קריית גת מערב בסטייה מהוראות
תוכניות מתאר ארציות

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, לאשר, על פי סעיף 8(ב)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת
שעה), תשע"ד – 2014, את תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1011 א' - קריית גת מערב בסטייה
מהוראות תוכנית מתאר ארצית 37/א/1/6 ותוכנית מתאר ארצית 10/ג/8.

דברי הסבר

רקע כללי

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) שעל מנת לאשר תכניות העומדות בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה. בתאריך 25/06/2015 החליטה הממשלה להכריז על מתחם קרית גת מערב כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

ביום 08/11/2016 אושרה תמ"ל 1011, כאשר בדרום התכנית נקבע שטח שיועד לתכנון בעתיד. רשות מקרקעי ישראל הגישה לותמ"ל את תמ"ל 1011 א', הכוללת תכנון מפורט של השטח שהוגדר לתכנון בעתיד בדרום התכנית המאושרת כאמור.

ביום 23/02/2022 החליטה הותמ"ל על הפקדתה של תמ"ל 1011 א', בכפוף למספר תנאים. בתאריך 19/05/2022 החליטה הממשלה על הרחבת גבולות המתחם על מנת לאפשר הוספת שטחים הכוללים: הסטת קווי חשמל במתח עליון, הסטת קו גז טבעי, וכן שדרוג והרחבת מט"ש קרית גת.

ביום 6/10/2022 דנה הותמ"ל בהתנגדויות לתכנית. הוועדה החליטה לגבי מרבית הנושאים שבהתנגדויות ולגבי חלק מההתנגדויות, החליטה על פרסום השינויים שהוצעו על ידה בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.

בתאריך 14/12/2022 דנה הותמ"ל בתכנית והחליטה על אישורה בתנאים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: 37/א/6 ו-תמ"א 10/ג/8 התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים בת 7,525 יח"ד, כ-50,000 מ"ר למסחר ותעסוקה והרחבת מט"ש קרית גת על מנת לתת מענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ובסביבתה.

התכנית מבקשת לסטות משתי תכניות מתאר ארציות כמפורט להלן:

1. תמ"א 37/א/6 - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לגז טבעי - חיבור מערכת ההולכה הארצית לאזור התעשייה קריית גת. מתוקפה של התכנית הוקם קו גז עבור מפעלי אזור התעשייה. קו הגז המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל במקביל למסילת הרכבת בקו חלץ.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 37/א/6
התכנית מציעה הסטה של תוואי קו הגז המאושר בתמ"א לתוואי חדש, דרומית לשכונת המגורים המוצעת. קו הגז מטיל מגבלות בניה על סביבתו ולכן שינוי התוואי מאפשר את פיתוח השכונה כמוצע. הסטת קו הגז נדרשת גם לשם קידום שטח שהוצע בתכנית לשימוש עתידי כמרכז רפואי. על התוואי החדש יחולו הוראות תמ"א 37/א/6/1.

2. תמ"א 10/ג/8 - תכנית לרצועת קווי חשמל ראשיים להוצאת אנרגיה מדרום אשקלון
אל קו 400 ק"ו קיים צפית-רמת חובב. התכנית כוללת תוואי לקו חשמל במתח על עליון (400 ק"ו), שהוא חלק מרשת הולכת החשמל הארצית. קו החשמל המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל, בלבו של השטח המיועד למגורים ומטיל בו מגבלות בניה ושהיה.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 10/ג/8

התכנית מציעה הסטה של מקטע מתוואי קו החשמל המאושר בתמ"א, דרומית לקו המאושר, בצמוד לתשתיות נוספות, באופן המייעל את השימוש בקרקע ותוך חפיפה מירבית בין שטחי מגבלות בניה. שינוי התוואי נדרש לשם אישור יחידות דיור הכלולות בתכנית. בהוראות התכנית נקבעו ההוראות הנדרשות לשם הקמת הקו ושמירת מרחקי בטיחות בינו ובין תשתיות ושימושים אחרים.

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' 126 (דר/3) מיום 25/06/15 להכריז על מתחם מתחם קרית גת מערב כמתחם מועדף לדיור.

החלטה מס' 1469 (פש/36) מיום 19/05/22 לתקן ולהרחיב את גבולות במתחם קרית גת מערב.

עמדת היועמ"ש של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים 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

דברי הסבר נלווים להצעת ההחלטה לממשלה בדבר תמל 1011 א

בתאריך 25/06/2015 החליטה הממשלה להכריז על מתחם קרית גת מערב כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

ביום 08/11/2016 אושרה תמ"ל 1011, כאשר בדרום התכנית אושר שטח לתכנון בעתיד.

רשות מקרקעי ישראל הגישה לותמ"ל תכנית- תמ"ל 1011 א', הכוללת תכנון מפורט של השטח שהוגדר לתכנון בעתיד בדרום התכנית המאושרת כאמור.

ביום 23/02/2022 החליטה הותמ"ל על הפקדתה של תמ"ל 1011 א', בכפוף למספר תנאים.

בתאריך 19/05/2022 החליטה הממשלה על הרחבת גבולות המתחם על מנת לאפשר הוספת שטחים הכוללים: הסטת קווי חשמל במתח עליון, הסטת קו גז טבעי, וכן שדרוג והרחבת מס"ש קרית גת.

ביום 6/10/2022 דנה הותמ"ל בהתנגדויות לתכנית. הוועדה החליטה לגבי מרבית הנושאים שבהתנגדויות ולגבי חלק מההתנגדויות, החליטה על פרסום השינויים שהוצעו על ידה בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.

בתאריך 14/12/2022 דנה הותמ"ל בתכנית והחליטה על אישורה בתנאים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: 37/ א' / 1 / 6 ו-תמ"א 10/ ג' / 8.

להלן התייחסות לתמ"אות שמתבקשת סטייה מהן:

1. תמ"א 37/ א' / 1 / 6 - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לגז טבעי – חיבור מערכת ההולכה הארצית לאזור התעשייה קריית גת. מתוקפה של התכנית הוקם קו גז עבור מפעלי אזור התעשייה. קו הגז המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל במקביל למסילת הרכבת בקו חלץ.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 37/ א' / 1 / 6:

התכנית מציעה הסטה של תוואי קו הגז המאושר בתמ"א לתוואי חדש, דרומית לשכונת המגורים המוצעת. קו הגז מטיל מגבלות בניה על סביבתו ולכן שינוי התוואי מאפשר את פיתוח השכונה כמוצע. הסטת קו הגז נדרשת גם לשם קידום שטח שהוצע בתכנית לשימוש עתידי כמרכז רפואי. על התוואי החדש יחולו הוראות תמ"א 37/ א' / 1 / 6.

2. תמ"א 10/ ג' / 8 - תכנית לרצועת קווי חשמל ראשיים להוצאת אנרגיה מדרום אשקלון אל קו 400 ק"ו קיים צפית-רמת חובב. התכנית כוללת תוואי לקו חשמל במתח על עליון (400 ק"ו), שהוא חלק מרשת הולכת החשמל הארצית. קו החשמל המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל, בלבד של השטח המיועד למגורים ומטיל בו מגבלות בניה ושהיה.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 10/ ג' / 8:

התכנית מציעה הסטה של מקטע מתוואי קו החשמל המאושר בתמ"א, דרומית לקו המאושר, בצמוד לתשתיות נוספות, באופן המייעל את השימוש בקרקע ותוך חפיפה מירבית בין שטחי מגבלות בניה. שינוי התוואי נדרש לשם אישור יחידות דיור הכלולות בתכנית. בהוראות התכנית

נקבעו ההוראות הנדרשות לשם הקמת הקו ושמירת מרחקי בטיחות בינו ובין תשתיות ושימושים אחרים.

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 1011 א' קרית גת מערב, בסטייה מהוראות תמ"א 37 / א' / 1 / 6 ו-תמ"א 10 / ג' / 8 וזאת בהתאם לסעיף 8(ב)(1) לחוק.

להלן תשריט מצב מוצע - תמ"ל 1011 א' - קרית גת מערב, עם סימון הקווים המוצעים החדשים, ועם סימון גבול התכנית של תמ"א 37 / א' / 1 / 6 וגבול תכנית תמ"א 10 / ג' / 8



חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

אישור תמ"ל 1011 א' בסטייה מתכנית מתאר ארציות.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי 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 1011 א' קרית גת מערב, בסטייה מהוראות תמ"א 37 / א' / 1 / 6 ו-תמ"א 10 / ג' / 8 זאת בהתאם לסעיף 8(ב)(1) לחוק.

בתאריך 25/06/2015 החליטה הממשלה להכריז על מתחם קרית גת מערב כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

ביום 08/11/2016 אושרה תמ"ל 1011, כאשר בדרום התכנית אושר שטח לתכנון בעתיד.

רשות מקרקעי ישראל הגישה לותמ"ל תכנית- תמ"ל 1011 א', הכוללת תכנון מפורט של השטח שהוגדר לתכנון בעתיד בדרום התכנית המאושרת כאמור.

ביום 23/02/2022 החליטה הותמ"ל על הפקדתה של תמ"ל 1011 א', בכפוף למספר תנאים.

בתאריך 19/05/2022 החליטה הממשלה על הרחבת גבולות המתחם על מנת לאפשר הוספת שטחים הכוללים: הסטת קווי חשמל במתח עליון, הסטת קו גז טבעי, וכן שדרוג והרחבת מטי"ש קרית גת.

ביום 6/10/2022 דנה הותמ"ל בהתנגדויות לתכנית. הוועדה החליטה לגבי מרבית הנושאים שבהתנגדויות ולגבי חלק מההתנגדויות, החליטה על פרסום השינויים שהוצעו על ידה בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

בתאריך 14/12/2022 דנה הותמ"ל בתכנית והחליטה על אישורה בתנאים ובין היתר בכפוף לאישור הממשלה לעניין סטייה מהתכניות כדלקמן: 37 / א' / 1 / 6 ו-תמ"א 10 / ג' / 8.

להלן התייחסות לתמ"אות שמתבקשת סטייה מהן:

1. תמ"א 37 / א' / 1 - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לגז טבעי - חיבור מערכת ההולכה הארצית לאזור התעשייה קריית גת. מתוקפה של התכנית חוקם קו גז עבור מפעלי אזור התעשייה. קו הגז המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל במקביל למסילת הרכבת בקו חלץ.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטייה מתמ"א 37 / א' / 1 / 6:

התכנית מציעה הסטה של תוואי קו הגז המאושר בתמ"א לתוואי חדש, דרומית לשכונת המגורים המוצעת. קו הגז מטיל מגבלות בניה על סביבתו ולכן שינוי התוואי מאפשר את פיתוח

השכונה כמוצע. הסטת קו הגז נדרשת גם לשם קידום שטח שהוצע בתכנית לשימוש עתידי כמרכז רפואי. על התוואי החדש יחולו הוראות תמ"א 37/א/1/6.

2. תמ"א/10/ג/8 - תכנית לרצועת קווי חשמל ראשיים להוצאת אנרגיה מדרום אשקלון אל קו 400 ק"ו קיים צפית-רמת חובב. התכנית כוללת תוואי לקו חשמל במתח על עליון (400 ק"ו), שהוא חלק מרשת הולכת החשמל הארצית. קו החשמל המאושר מתוקף התכנית עובר בשטח התמ"ל, בלבו של השטח המיועד למגורים ומטיל בו מגבלות בניה ושהיה.

השינוי המוצע בתכנית המהווה סטיה מתמ"א/10/ג/8:

התכנית מציעה הסטה של מקטע מתוואי קו החשמל המאושר בתמ"א, דרומית לקו המאושר, בצמוד לתשתיות נוספות, באופן המייעל את השימוש בקרקע ותוך חפיפה מירבית בין שטחי מגבלות בניה. שינוי התוואי נדרש לשם אישור יחידות דיור הכלולות בתכנית. בהוראות התכנית נקבעו ההוראות הנדרשות לשם הקמת הקו ושמירת מרחקי בטיחות בינו ובין תשתיות ושימושים אחרים.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:

לאחר בחינת ובדיקת הנושא ע"י 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, עו"ד
שם