

**תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1127 - אופקים דרום מערב - אישור סטייה מתוכניות מתאר  
ארציות - תמ"א 37/א/1 ותמ"א 37/א/1/9**

**הצעה להחלטה**

מ ח ל י ט י ס, לאשר, על פי סעיף 8(ב)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת  
שעה), התשע"ד-2014, את הסטייה מתוכניות מתאר ארציות - תמ"א 37/א/1 ותמ"א 37/א/1/9  
כפי המוצע בתוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1127 – אופקים דרום מערב.

## דברי הסבר

### רקע כללי

בהתאם לסעיף 4(ו) לחוק לקידום 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 תכנית מועדפת בסטייה מתכנית מתאר ארצית, נדרש אישור הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה.

בתאריך 21/12/2023 החליטה הממשלה בהחלטה מס' 1158(פש/25) להכריז על מתחם "דרום מערב אופקים" כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל. המתחם ("**רובע התקומה**") מקודם במסגרת תמ"ל 1127 (להלן – **התכנית**). התכנית מציעה הקמת רובע מגורים חדש הכולל כ-10,000 יח"ד, וכן שטחי מסחר ותעסוקה כחלק מרובע המגורים וכן שטחים לתעסוקה, תעשייה ואחסנה בהרחבה לאזור התעשייה "שקד". כמו כן, התכנית מציעה רשת רחובות המעודדת הליכתיות לרבות רשת תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.

תחום אזור התעסוקה בתכנית חופף בחלקו לתוואי הולכת הגז המאושר מתוקף תמ"א 37/א/1 ותמ"א 37/א/9, שטרם בוצע בפועל, ולקווי מגבלות הבניה המוטלות בגין קווי הגז. בהתאם לכך התכנית מציעה הסטה של התוואי המאושר במרחקים משתנים של עד 600 מ'. בסעיף 21.4 בתמ"א 37/א/1 נקבע כי בתכנית בסמכות וועדה מחוזית ניתן להסיט את תוואי הקו בעד 250 מ', ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית. בתמ"א 37/א/1/9 לא נקבעה הוראה דומה. מכאן, שהשינוי בתוואי מהווה שינוי לשתי התמ"אות המחייב את אישור הממשלה.

בתאריך 09/07/2025 התקיים דיון בוועדה למתחמים מועדפים בהפקדת התכנית, שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל, והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר נקבע בהחלטה זו, כי מאחר שהתכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר הארצית, יידרש אישור הממשלה (או ועדת שרים שמונתה על ידי לעניין זה) לשינויים אלה, כתנאי למתן תוקף לתכנית. תוואי קו הגז החדש והוראות התכנית תואמו בטרם הפקדת התכנית עם משרד האנרגיה, רשות הגז, חברת נתיבי גז טבעי לישראל (נתג"ז) ועם חטיבת התשתיות במינהל התכנון. לתכנית הוגשו בסך הכל 6 התנגדויות. התנגדות חברת נתיבי גז טבעי לישראל (נתג"ז), הרלבנטית להחלטה זו,

כללה בקשות לשינויים במסמכי התכנית, כהשלמה לתיאום שנערך בנוגע להסטת התוואי. הנושאים שעלו בהתנגדות הם: סימון תחנת הגפה מאושרת בתשריט וסימון התוואי המבוטל בתשריט – ההתנגדות התקבלה; הוספת סעיפי גמישות לביצוע קו הגז – ההתנגדות התקבלה בחלקה, שכן סעיפי הגמישות הקבועים בתכניות המאושרות יוסיפו לחול ובמסגרתן נקבעה הגמישות כאמור; הוספת סעיפים המחייבים תיאום ביצוע של תשתיות אחרות עם תוואי הגז – ההתנגדות התקבלה בחלקה תוך שנקבע כי יחולו הסעיפים שנקבעו בתכנית המאושרת; הוספת סעיפים לשלביות שיאפשרו להקים את הקו בתוואי המבוטל – ההתנגדות התקבלה בחלקה תוך שנקבע כי לא יתאפשר להקים קו בתוואי המבוטל, אך כדי לאפשר את יישום הקו בתוואי החדש נקבע סעיף גמישות שיאפשר את הסטת הקו החדש בתכנית בסמכות ועדה מחוזית, בדומה לנוסח הקיים בתכניות עדכניות של מערכת הולכת הגז.

בתאריך 03/12/2025 התקיים דיון בוועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל, לשם גיבוש המלצתה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית. ועדת המשנה המליצה למליאת הותמ"ל על אישור התכנית בתנאים.

מליאת הותמ"ל אשר התכנסה ב-03/12/2025 החליטה לקבל, ברוב דעות, את המלצות ועדת המשנה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים.

בהתאם למוצע בתכנית, מתבקשת סטיה מתכנית מתאר ארצית מס' 37/א/1 וכן מתכנית מתאר ארצית 37/א/1/9 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.

**נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**  
לא רלוונטי

**תקציב**  
לא רלוונטי.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**  
לא רלוונטי.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**  
לא רלוונטי.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**  
החלטה מס' 1158 (פש/25) מיום 21/12/2023 להכריז על מתחם דרום מערב אופקים כמתחם מועדף לדיור.

**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 להיבטיה 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 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.

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 המשוקקות 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.

→ חת

<u>אפרת ברנד, עו"ד</u>	<u>היועצת המשפטית למינהל התכנון</u>	_____
שם	תפקיד	חתימה