

עמוד: 8  
תאריך: 24/07/2025

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
שיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

11. סעיף 3 ב' ס"ק 3:

- א. הוועדה מציינת כי מיקום מגורי עובדים זרים בחקלאות בשטחים המנותקים מרצף חלקות המגורים הסמוכות או היישובים החקלאיים, יכול להביא ליצירת מוקדי מגורים בפועל, אשר עלולים לשמש למגורים עבור מי שאינם העובדים הזרים בחקלאות על-פי ההגדרות. בנוסף, מתחמי המגורים יכולים להיות מושכרים לצד ג', תוך יצירת קושי משמעותי באכיפה. משכך, הוועדה ממליצה לקבוע כי מתחמי המגורים יופעלו ישירות ע"י בעלי הרישיון להעסקת עובדים זרים בחקלאות בלבד ובהתאמה מלאה לתנאי הרישיון, כך שהמתחמים ישמשו למגורי עובדים זרים בלבד וכל שימוש למגורים של גורמים אחרים יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- ב. הוועדה ממליצה להוסיף הוראה בדבר "שקילת מרחקי ההפרדה משימושים גובלים", על-מנת שלא לפגוע במימוש שימושים מאושרים לתעסוקה, ולמנוע סכנה בריאותית או בטיחותית לעובדים הזרים.
- ג. ס"ק 3 א' קובע כי "שוכנע מוסד התכנון שלא ניתן למקם שימוש זה באחד המיקומים כמפורט בס"ק 1(א) לעיל לאחר שהוצגה בפניו סקירה הכוללת, בין היתר, התייחסות ליישוב הסמוך ובכלל זה למבנה היישוב, היקף האוכלוסייה ..." הוועדה ממליצה להבהיר כי חובת התייחסות ליישוב הסמוך תהיה לשיקול דעת מוסד התכנון, בהתאם לנסיבות המקרה ומידת הרלוונטיות של היישוב למקבץ המגורים המוצע. הוועדה סבורה כי חובת התייחסות ליישוב סמוך – כנדרש בס"ק 3(א) – צריכה להיקבע לפי שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאם לרלוונטיות למקרה. בחלק מהמקרים, בעיקר במחוז דרום, מקבצי מגורים מצויים בשטחים פתוחים ומנותקים מיישובים, ללא זיקה תפעולית ליישוב סמוך. הוועדה ממליצה להוסיף להוראות סעיף הקובע כי נדרשת התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ד.

## ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי הוועדה שנכחו בדיון: טל פודים, מיכל מריל, חגי סלע, יוני יריחמוביץ, סאוסן אבו זרד מיעארי, איציק סלובו, חני שלו, רם סלהוב, עומר צור, אלון אורון, יאיר מעיין.

5. מספר תוכנית – תמ"מ/4/14/93/1 שם התכנית: הרחבת קרית גת לצפייה במסמכי הישות: לחץ כאן

### נכחו:

נתי לרנר – ראש המועצה האזורית יואב  
מוטי לבאן - מהנדס המועצה האזורית יואב  
יערה עוקבי – עיריית קריית גת  
טניה קורנפלד – עיריית קריית גת  
ליאור רגב – יועץ למועצה האזורית יואב, חברת אורבניקס  
ניר דישון – לשכת התכנון המחוזית

### רקע:

לפיתוח המרקם העירוני של העיר קריית גת יש פוטנציאל למתן מענה בהיקף משמעותי אשר יביא להגדלת מלאי יחידות הדיור בנפת אשקלון עבור האוכלוסייה הכללית והאוכלוסייה החרדית.

עמוד: 9  
תאריך: 24/07/2025

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
שיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

ב-23.11.2022 פורסמה למתן תוקף תמ"מ 93/14/4 אשר כללה הרחבה של העיר קריית גת, בהתאם לתכנית המתאר הכוללת של העיר מס' 606-0670539 (פורסמה להפקדה ב-24.01.2025) לצפי אוכלוסייה של 250,000 נפש. בשנים האחרונות מקודמות יוזמות נוספות במרחב העיר קריית גת ובהן "רובע פלוגות" (קריית גת מערב-מערב) של משרד הבינוי והשיכון עבור אוכלוסייה של כ-200,000 נפש והיא נמצאת מחוץ לאזור הבינוי העירוני של קריית גת. ב-21.12.2023 אושרה בממשלה תמ"א 6/35 אשר כוללת הרחבה של המרקם העירוני לכיוון מערב, את החלק הדרומי של יער פלוגות המצוי מצפון לעיר, את ההרחבה עבור מפעל אינטל בדרום מזרח העיר וחלק המצוי ממזרח לשכונת כרמי גת ולמסילת הברזל ומצפון לדרך מס' 35. תכנית זו מציעה שינוי נוסף לתכנית המתאר המחוזית כך שתתאפשר הרחבה של האזור המיועד לפיתוח של קריית גת לכיוון מערב, הרחבה של מפעל אינטל וכן "שטח פתוח מיוחד" ביער פלוגות, פוליון בשטח החקלאי שממערב לקיבוץ גת ובשטחים ערכיים ממערב לכביש 6.

ב-03.07.2023 וב-04.09.2023, הוועדה המחוזית קיימה דיונים בתמ"א 6/35 והיא התייחסה לשינויים שנכללו בה: הרחבה לכיוון מערב (מתחם פלוגות): מדובר ביוזמה המתבססת על השטחים שאותרו בתכנית האסטרטגית לדיון 2040. יחד עם זאת, על-פי מידע שהוצג על-ידי המשרד להגנת הסביבה, מדובר בשטח בעל ערכיות אקולוגית גבוהה המשמש בפועל כמסדרון אקולוגי למעבר בעלי חיים בכיוון דרום-צפון ומחבר בין שטחים ערכיים מדרום לקריית גת ליער פלוגות. הוועדה סבורה שיש לתת על-כך את הדעת במסגרת התכנון המפורט של מתחם זה. שטח זה מסומן בתמ"מ המוצעת כאזור בינוי עירוני. הרחבה לכיוון צפון-מערב-יער פלוגות: הוועדה לא התנגדה להוספת שטח זה למרקם העירוני של קריית גת, באופן שיאפשר לשמור על ערכיותו ולקבוע בהמשך הליכי התכנון כי הוא יסומן כ"שטח פתוח מיוחד". שטח זה מסומן בתמ"מ המוצעת ביעוד יער.

הרחבה לכיוון דרום-מערב-מדרום למסילת חלץ: הוועדה סברה כי יש להשאיר את תא שטח זה בתחום המרקם העירוני שהוצע. יחד עם זאת, הוועדה ציינה כי לעיר קריית גת יש שטחי תעסוקה בהיקף משמעותי ולא יהיה נכון לקדם אזור תעשייה נוסף שיתחרה באזור התעשייה י.ש. גת. יש לבחון את הצורך בהוספה של אזור התעסוקה, ככל ובעתיד תקודם ישות מוניציפאלית נפרדת ממערב לעיר קריית גת. שטח זה סומן בתמ"מ המוצעת כאזור לבינוי עירוני, המאפשר ליעד אותו בתכנית מקומית בין היתר, למסחר, תעסוקה ומשרדים, מלאכה ותעשייה.

הרחבה לכיוון מזרח (מדרום לדרך מס' 35): הוועדה התייחסה לכך שההרחבה נדרשת עבור מפעל אינטל לכיוון דרום וכן הרחבה של אזור התעשייה לאורך דרך מס' 35 שלא נכללה בתמ"א 3/35. יחד עם זאת, בחלק המזרחי של המרקם העירוני יש שטח בערכיות נופית סביבתית גבוהה לרבות שטחי "מעטפת מכלול צפית קמה" (חקלאות וראשית ההתיישבות) בתשריט המרקמים של תמ"א 35. לכן הוועדה סברה שראוי ששטח מעטפת המכלול ישמר כ"שטח פתוח מיוחד". שטח זה סומן בתכנית המוצעת כ"שטח פתוח מיוחד" ביעוד יער (בשטחים אשר סומנו כיער בתמ"א 1) וכן כקרקע חקלאית.

הרחבה לכיוון מזרח (ממזרח לשכונת כרמי גת ומסילת הברזל, מצפון לדרך מס' 35): הוועדה לא התנגדה להרחבת המרקם העירוני לכיוון מזרח ואולם היא ציינה כי המשך הליכי התכנון באזור זה צריכים להיבחן באופן פרטני בשים לב לכך לקיבוץ גת הנמצא שם ומתפרנס מהחקלאות במקום. בנוסף, הוועדה סברה כי יש לבחון את ההתכנות לקידום שימוש למגורים באזור זה שאינו ברצף לשכונת כרמי גת ומסילת הברזל מפרידה ביניהם.

כמו-כן, ההרחבה הוצעה מתחת למספר קווי חשמל: מתח עליון 161 ק"ו ועל-עליון 400 ק"ו ועל-כן, הוועדה סברה כי ראוי שגבול המרקם העירוני המוצע יורחק מערבה יותר מקיבוץ גת.

עמוד: 10  
תאריך: 24/07/2025

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
שיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

עוד ציינה הוועדה בהחלטתה כי ככל והפיתוח יהיה על חשבון שטחי החקלאות ומאגר הקולחים, יש לתת את הדעת לצורך בהרחבת מערך הטיפול בשפכים וכן לאיתור שטחים חדשים לאגירה ולסילוק הקולחים במקומם.  
ב-04.09.2023, הוועדה המחוזית קיימה דיון נוסף בתכנית לאחר שקיבלה הערות מהוועדות המקומיות יואב וקריית גת. הוועדה ציינה בהחלטתה כי לאור מכלול הנסיבות ומגמות הפיתוח של העיר קריית גת ובשים לב לעמדת הוועדה המקומית קריית גת שהוצגה בדיון, השטח הנמצא ממזרח למסילת הברזל לכיוון קיבוץ גת, מתאים להיות שטח פתוח מיוחד (בדגש על עיבוד חקלאי) וישנם קשיים רבים בהתאמתו לפיתוח עירוני. לכן, הוועדה קראה למועצה הארצית לאזן בין השטחים המוצעים לפיתוח אל מול קביעת "שטח פתוח מיוחד" בהתאם להמלצתה.  
על-כן, שטח זה נשאר ביעוד קרקע חקלאית וסומן כ"שטח פתוח מיוחד".

תחום שינוי הייעודים בתכנית הוא כ-25,000 דונם. מהם, כ-18,000 דונם בייעוד בינוי עירוני, וכ-7,000 דונם שטחים פתוחים.  
ב-03.12.2024 המועצה הארצית דנה בתכנית והחליטה להפקידה בכפוף לתיקונים ובהם הרחבת האזור לבינוי השטח ממזרח לכרמי גת עד לכ-250 מטרים צפונית לשטח המוגן שמצפון לנחל לכיש.  
המועצה הארצית בישיבתה מ-3.12.2025 החליטה לגרוע את אתרים 452 ו-453 לכריית חרסית מתמ"א 15/1 פרק כרייה וחיבה.

התכנית פורסמה להפקדה ב-11.04.2025 והוגשו לה 5 התנגדויות על ידי: חברת החשמל, חברת נגה, המועצה האזורית יואב, המועצה האזורית לכיש וחברת נתיבי ישראל.

## החלטה:

הוועדה, לאחר שקיימה דיון בהתאם לסעיף 106 (א) (1) לחוק בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ממליצה למועצה הארצית על אישורה בהתאם לר"מ:

## התנגדות חברת החשמל:

- להתנגדות לפיה יש לדייק את גבולות יעוד הקרקע "אזור לבינוי עירוני" ולתקנם כך שלא יהיה בחפיפה לאתר תשתית "איתן" הכולל תחנת משנה ואתר טורבינות גז, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי מדובר בשטח של כ-2 דונם וניתן לראות בכך סטייה מקנה מידה.
- להתנגדות לפיה חלק מאתר "איתן" יעבור מתחום שיפוט ומרחב תכנון "שפיר" לתחום שיפוט ומרחב תכנון מקומי "קריית גת" ויש חשיבות בכך שכלל השטח שבו נמצאים מתקני התשתית יותר בתחום שיפוט ומרחב תכנון אחד,

עמוד: 11  
תאריך: 24/07/2025

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
ישיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

הוועדה מציינת כי שינויים בתחום השיפוט ובמרחב התכנון נעשים על-ידי המלצה של הוועדה הגיאוגרפית ובאישור שר הפנים ולא במסגרת התמ"מ.

#### התנגדות חברת נגה:

1. להתנגדות לפיה יש לסמן בתשריט "מצב מוצע" ובנספח "תשריט מערכות תשתית הנדסית" את מסדרונות התשתיות המאושרות מתוקף תמ"א 8/ג/10, תמ"א 1/ג/10 ותת"ל 55/א' בסימון שטח למעבר קווי חשמל, **הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות** ולהוסיף סימון של שטח למעבר קווי חשמל, הנמצאים בחפיפה לתחום שינוי הייעודים.
2. להתנגדות לפיה קו המתח העליון בתחום האזור לבינוי עירוני ממזרח לכרמי גת מיועד לביטול מכוחה של תכנית מס' 632-1203421 "קו מתח עליון 161 ק"ו- צפית איתן" בתוקף מ-15.12.2024, **הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות** ולסמן קו זה לביטול.
3. להתנגדות לפיה יש להביא לידי ביטוי את תת"ל 196 הנמצאת בהכנה וקובעת הסטה של מסדרון התשתיות שחוצה את השטח ביעוד אזור בינוי עירוני לכיוון מזרח, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי לתת"ל 196 אין עדיין מעמד סטטוטורי מחייב, התמ"מ אינה מונעת את קידום התת"ל שממילא עם אישורה תגבר עליה.
4. להתנגדות לפיה אזור הפיתוח של שכונת כרמי גת ממזרח מחייב הוספת יכולת השנאה ויש להוסיף סמל של תחמ"ש מוצעת באזור זה, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. בשלב זה לא ידוע היכן תוקם תחנת המשנה. לעת התכנון המפורט, ניתן להוסיף תחמ"ש, גם אם היא אינה מסומנת בתמ"מ.
5. להתנגדות לפיה יש לדייק את גבולות יעוד הקרקע של "אזור לבינוי עירוני" כך שלא יחדור אל שטח מתקן התשתית תחמ"ש איתן, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות** ומפנה למענה בסעיף 1 להתנגדות של חברת החשמל.
6. להתנגדות לפיה יש לאפשר בהוראות התכנית מעבר ראשי לקווי חשמל בתחום ייעודי הקרקע החופפים להם, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. על-פי סעיף 9 להוראות תמ"מ 64/14/4 א' (בתוקף מ-22.05.2008), בסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית הוספה, ביטול או שינוי של קו מתח עליון 161 ק"ו מבלי שהדבר יהווה שינוי לתמ"מ 14/4.

#### התנגדות חברת נתיבי ישראל:

1. להתנגדות לפיה התכנית מוסיפה סמל של מחלף בחיבור בין דרכים 40 ו-355 (תוואי חדש) ומיקומו אינו תואם לתמ"א 42 (מבקשים הבהרה והתייחסות לאי התאמה), **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי המחלף סומן בהתאם למיקום שאושר בתכנית מס' 631-0891663 קריית גת רובע דרום, בתוקף מ-26.12.2022. הולנת"ע בישיבתה מ-03.05.2022 אישרה את ההתחברות לדרך מס' 40 וזאת לאחר שהוצג בפניה סיכום ישיבה עם חברת נתיבי ישראל לפיו קיים הצדק תחבורתי לחיבור זה.
2. להתנגדות לפיה התכנית מציגה בינוי סביב דרך מס' 355 ונדרש לתאם זאת עם חברת נתיבי ישראל, **הוועדה מציינת כי** במסגרת התכנון המקומי של מתחם פלוגות נערכת בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת), בתיאום עם משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל, לרבות לעניין מחלף "עוזה". בנוסף, ב-09.07.2025 התקיימה ישיבת תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

עמוד: 12  
תאריך: 24/07/2025

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
שיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

3. להתנגדות לפיה יש להוסיף הוראות להכנת תכנית מפורטת לפיהן תידרש התייחסות לנושא תנועה, נגישות ודרכי התחברות וכן תיאום עם רשות התמרור האחראית, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי תכנית המתאר המחוזית אינה מחליפה את התכנון בתכניות המתאר המקומיות והמפורטות, במסגרתן יבחנו היבטי התנועה והתחבורה.

### התנגדות המועצה האזורית לכיש:

1. להתנגדות לפיה התכנון המוצע יביא לפגיעה בלתי סבירה ולא מידתית ולגריעה של למעלה מ-7,000 דונם מתחום השיפוט של המועצה האזורית לכיש אשר רובם שטחי חקלאות מניבים. אישור התכנית יביא לביתור של שטחי המועצה האזורית ולפגיעה באורח החיים של התושבים ולהפרת האיזון בין שטחי בנייה למגורים לשטחי חקלאות, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. ההרחבה של המרקם העירוני של קריית גת לכיוון מערב נכללה בתמ"א 6/35 (אושרה בממשלה ב-21.12.2023). הרחבה זו התבססה על השטחים שאותרו בתכנית האסטרטגית לדיור 2040 כחלק מהמגמה להכוונה של עיקר הפיתוח במרקמים העירוניים ויצירת מלאי תכנוני של יחידות דיור בישובים העירוניים.
2. להתנגדות לפיה התכנית אינה לוקחת בחשבון את כלל הצרכים התכנוניים של הסביבה המקיפה את המועצה האזורית לכיש ויישוביה ומהווה חסם להתפתחות עתידית שלה. יש בכך למחוק מושבים שלמים ממפת ההתיישבות החקלאית, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ומפנה למענה בסעיף 1 לעיל.
3. להתנגדות לפיה התכנית מצמצמת באופן משמעותי את סה"כ השטחים הפתוחים במועצה האזורית לכיש באופן שיביא לפגיעה בתושבי המועצה ובצביון הכפרי שלה, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי התכנית כוללת סימון שטח של כ-2,300 דונם כ"שטח פתוח מיוחד" בתחום המועצה האזורית לכיש כך שיבטיח את תפקודו כשטח פתוח לאורך זמן. שטח פתוח זה מיועד לפנאי ונופש של תושבי האזור ומתוכו שטח של כ-1,250 דונם יסומנו בקרקע חקלאית.
4. לטענה לפיה התכנית קודמה בקצב מהיר במיוחד, באופן דורסני וללא היוועצות ראויה עם המועצה האזורית לכיש, אשר פנתה למוסדות התכנון עם חילופי הגברי בראשות המועצה להציג את עמדתה, אך היא נדחתה, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. הוועדה המחוזית קיימה דיונים בתכנית בתאריכים: 29.01.2024 ו- 24.06.2024 על-פי סעיף 57 לחוק. קידום התכנית התבסס, כאמור על תמ"א 6/35 אשר הדיונים בעניינה התקיימו במהלך שנת 2023. יצוין כי בדיון שקיימה הוועדה המחוזית ב-04.09.2023 בתמ"א 6/35 הוצגה החלטת הוועדה המקומית לכיש מיום 03.07.2023 לפיה היא ממליצה לאשר את התכנית.
5. לטענות לפיהן התכנית מעקרת מתוכן את מהות קיומם של יישובי המועצה החקלאיים, תוך התעלמות מהצורך באיזון ראוי ובר קיימא בין שטחי בנייה לשטחים חקלאיים. קידום התכנית ירחיב באופן משמעותי את השטח העירוני לכיוון מערב אל עבר המושבים הסמוכים: שחר, ניר ח"ן וזוהר תוך גריעה לא מידתית של שטחי חקלאות מעובדים וצמצום של שטחי משבצת ותוך פגיעה כלכלית במי שעוסק בעיבוד חקלאי. בנוסף, התכנית תביא לפגיעה בביטחון המזון במדינת ישראל בשל גריעת שטחים חקלאיים המעובדים באופן אינטנסיבי וזאת בניגוד למגמה לגוון ולפתח את מקורות המזון במדינת ישראל, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי בתכנית נקבעו כ-1,250 דונם קרקע חקלאית הנמצאים במרחב התכנון המקומי לכיש, סומנו כ"שטח פתוח מיוחד", באופן אשר יבטיח את תפקודו גם כשטח

עמוד: 13  
תאריך: 24/07/2025

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
ישיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

חקלאי לאורך זמן. הוועדה מציינת, כי מבחינה קניינית, ישנו מנגנון פיצוי עבור קרקע חקלאית שנגרעת עבור שימושים סחירים והוא נעשה ברשות מקרקעי ישראל.

5. לטענה לפיה התכנית תפגע בחקלאות גם עקב קרבתו של האזור לבינוי עירוני לדרך מס' 352 ממערב, תוך פגיעה בציר תנועה זה המשמש לתנועה של מאות כלים חקלאיים מדי יום ומדובר גם בסכנה בטיחותית, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. התכנית אינה מבטלת ו/או משנה את תוואי דרך מס' 352. התכנון המפורט של "רובע פלוגות" יעשה במסגרת התכנית המקומית אשר נמצאת בהכנה ובמסגרתה יבדקו ההיבטים התחבורתיים במרחב.

#### התנגדות המועצה האזורית יואב:

1. להתנגדות לפיה סימון השטח שממזרח לשכונת כרמי גת כאזור בינוי עירוני היא בניגוד להחלטת הוועדה המחוזית מ-24.06.2024 אשר המליצה להפקיד את התכנית כך שהשטח שממזרח לכרמי גת יסומן כ"שטח פתוח מיוחד" עם עיבוד חקלאי וכי יש מלאי גדול מאוד של יח"ד ולא יהיה נכון לקדם בשלב זה רובע מגורים נוסף בשטח זה. בנוסף, המשרד להגנת הסביבה העיר בדיון זה כי לאור התכניות הרבות לתוספת יח"ד במרחב, יש לערוך בחינה כוללת של ההשלכות הצפויות על המרחב ובכלל זה לערוך בחינת חלופות ושמירה על עקרונות התכנון, **הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הוועדה מציינת כי המלצתה מ-24.06.2024 אכן הייתה לקבוע את המרחב הזה כ"שטח פתוח מיוחד, אולם המועצה הארצית בישיבתה מיום 03.12.2024, החליטה לצמצמו באופן משמעותי ולייעד את השטח שמצפון לנחל לכיש כשטח לפיתוח אשר מהווה פוטנציאל להרחבת העיר קריית גת בסמיכות לתחנת רכבת מתוכננת. שטח זה סומן בתמ"מ כאזור לבינוי עירוני ומקודמת בו תמ"ל 1130 המציעה כ-12,000 יח"ד. הוועדה מציינת כי יש יתרון לכך שתוספת יחידות הדיור הן בתחום המרקם העירוני ובסמוך ככל הניתן לבינוי הקיים והמתוכנן, תוך ניצול התשתיות הקיימות במרחב. יחד עם זאת, הוועדה ממליצה להרחיב את אזור החיץ משטח המחנה של קיבוץ גת כך שיתאפשר המשך העיבוד החקלאי במקום. השטח שיצומצם מהאזור לבינוי עירוני, יסומן ביעוד קרקע חקלאית.
2. לטענה לפיה סימון השטח שממזרח לשכונת כרמי גת כאזור לבינוי עירוני באופן שיאפשר פיתוח של רובע מגורים חדש באזור מנוגד להחלטת ממשלה דר/131 מ-02.03.2017 שקבעה הגבלות להיקפי אוכלוסייה בנפת אשקלון ובעיר קריית גת, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי תמ"א 6/35 להרחבת המרקם העירוני של קריית גת אושרה בממשלה ב-21.12.2023 והוא מאפשר פיתוח עירוני במקום. המועצה הארצית בישיבתה מיום 03.12.2024 החליטה להפקיד את התמ"מ כך שהיא תכלול שטח לבינוי עירוני ממזרח למסילת הברזל. המועצה הארצית סברה כי מדובר בפוטנציאל משמעותי להרחבת העיר. בהמשך, הממשלה החליטה לקדם את תמ"ל 1130 הנמצאת בהכנה וכוללת כ-12,000 יח"ד במרחב זה. יחד עם זאת, הוועדה ממליצה לצמצם את האזור לבינוי עירוני ממזרח לכרמי גת ולמסילת הברזל, כאמור בסעיף 1 לעיל.
3. לטענה לפיה צפויות להתווסף לעיר קריית גת כ-38,000 יח"ד, חלקן בתכניות מאושרות וחלקן בהליכי תכנון ובכלל זאת תמ"ל 1011א', תמ"ל 1115, שכונת כרמי גת ועוד. תוספת של עשרות אלפי יח"ד נוספות מנוגדת לתכנית האב לנפת אשקלון שהוכנה על-ידי משרד הבינוי והשיכון בשנת 2021 ולפיה העיר קריית גת נמצאת בעודף תכנוני משמעותי ביחס לנדרש בעוד רשויות מקומיות אחרות במרחב נמצאות בחוסר והדבר עלול ליצור מרחב שאינו מתפקד כלכלית וחברתית.

**מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה**

עמוד: 14  
תאריך: 24/07/2025

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
ישיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

- כמו-כן, בעקבות תוספת יחידות הדיור המשמעותית במרחב, תכנית המתאר הכוללנית לעיר קריית גת מס' 606-0670539 הגדירה בחזונה את הצורך לחבר את חלקיה השונים של העיר. פיתוח רובע גדול וחדש אשר מנותק מהרצף העירוני הקיים יקשה על ניהול ותפעול העיר. בנוסף, הקמת כל אחד מהרובעים בפרק זמן קצר תגרום ליצירת מספר ערים קטנות וחלשות בפאתי העיר, מנותקות ממרכז עירוני מתפקד וצפוי גודש תחבורתי שיפגע באיכות החיים של תושבי העיר והמרחב הכפרי סביבה, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות** ומפנה למענה בסעיף 1 לעיל.
4. להתנגדות לפיה עיריית קריית גת התנגדה להוספת השטח שממזרח לרובע כרמי גת לתמ"א 6/35 במכתב משותף של ראש העיר קריית גת וראש המועצה האזורית יואב מ-24.07.2023, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. במכתבה של מהנדסת העיר מיום 20.03.2024, נכתב לעניין ההרחבה והפיתוח של המתחם שממזרח לרובע כרמי גת, היא שחטיבת קרקע זו חשובה מאוד ואסטרטגית להמשך התפתחותה וחיזוק חוסנה של העיר. עמדה זו הוצגה על-ידי גם בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ב-24.06.2024. בנוסף, הוועדה המקומית קריית גת המליצה ב-17.04.2024 כי האזור שממזרח לכרמי גת ייכלל באזור לבינוי עירוני של העיר קריית גת. התמ"מ פורסמה להפקדה ועיריית קריית גת לא הגישה לה התנגדות ובנוסף, הממשלה החליטה להכריז על אזור זה כמתחם מועדף לדיור ובעת מקודמת במקום תמ"ל 1130 בותמ"ל. יחד עם זאת, הוועדה מפנה למענה בסעיף 1 לעיל לפיו היא ממליצה לצמצם את האזור לבינוי עירוני ויאפשר את המשך העיבוד החקלאי במקום.
5. להתנגדות לפיה ההרחבה של האזור לבינוי עירוני לתחום המועצה האזורית יואב ושטחי קיבוץ גת תביא לאיבוד כ-1,700 דונם שטחי חקלאות מעובדים וחיוניים שהם כ-23% משטחי המשבצת של קיבוץ גת ובכך תפגע בפרנסה שלהם וכן לפגיעה בשטחים פתוחים שהם גם בעלי ערכיות של נוף ומורשת, הוועדה מפנה למענה בסעיף 1 לעיל.
6. להתנגדות לפיה בשטח שממזרח לרובע כרמי גת יש תשתיות חשמל ארציות של קו מתח עליון וכן מאגר מי קולחים אשר לא יוכלו להתקיים ככל ותקודם בנייה למגורים בסמוך אליהם וצפויה השפעה סביבתית אפשרית בהיבטים של ריח, נוף ותחבורה, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי קווי החשמל יועתקו במסגרת תת"ל 196. התכנון המפורט של המתחם יהיה במסגרת תמ"ל 1130 ובו יבחנו ההיבטים השונים לרבות בנושאי סביבה ותחבורה.
7. להתנגדות לפיה משרד הבריאות הצביע בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ב-24.06.2024 על העדר פתרונות למאגרי קולחים במרחב קריית גת וכי תוספת של אזור לבינוי עירוני תגדיל את נפח המים העיליים הנדרש לניהול באגן ההיקוות ותידרש למציאת פתרונות ניהול נגר שאינם קיימים. קיומו של מאגר הקולחים יטיל מגבלה נוספת על המגבלות הרבות הקיימות בפיתוח של העיר ויוסיף עלויות לתהליך הבניה, **הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת, כי הנושא נמצא על שולחנה של הותמ"ל, אשר תיזרש לכך במסגרת קידום תמ"ל 1130 הנמצאת בהכנה. מוצע כי לעת התכנון המפורט יעשה תיאום עם משרדי הבריאות, החקלאות וביטחון המזון ועם רשות המים, לגבי מאגר הקולחים ולעניין המענה לעודפי הקולחים.

בתאריך 15.07.2025 התקבל דוא"ל מצוות התכנון של "רובע פלוגות" בו הם מבקשים לוודא שיתאפשר להעתיק את דרך מס' 355, כדרך אזורית מדרום למסילת הברזל (מסילת חלץ). כמו-כן, הם מבקשים לאפשר שינוי סיווג מדרך אזורית לדרך עירונית. הוועדה מציינת כי הפנייה הנ"ל הועברה לאגף לתכנון מרחבי במנהל התכנון אשר ישקול כיצד להתייחס לכך בישיבת הולנת"ע אשר תדון בהתנגדויות ובתכנית.

עמוד: 15  
תאריך: 24/07/2025

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום  
שיבה מספר: 2025015 תאריך הישיבה: 21/07/2025

מ"מ נציגת שר הבריאות מתנגד לקידום התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. העדר פתרון ביוב - מט"ש קריית גת אינו יכול לקבל תוספת שפכים נוספת מאחר והוא בקיבולת מלאה. בנוסף, פרויקט הרחבת המט"ש "תקוע" ולא מתקדם.
2. העדר תכנית אב לביוב – לעיר קריית גת אין תכנית אב לביוב עדכנית. נדרש להביא לאישור תכנית אב עדכנית לביוב בוועדה המקצועית למים ולביוב.
3. קצב קידום התוכניות בעיר קריית גת ובמרחב הסובב אותה גדול באופן ניכר מקצב פיתוח התשתיות (למשל הרחבת מט"ש קריית גת).

מ"מ נציג שר התחבורה מסתייגת מן ההחלטה לגבי הצורך בתיאום של התכנית עם חברת נתיבי ישראל. למיטב ידיעתה התיאום לא הושלם ונדרש להשלימו.

מ"מ נציג השרה להגנת הסביבה מסתייג מההפחתה המשמעותית של "שטח פתוח מיוחד" שנעשתה בתכנית נשוא הדיון, ביחס לתמ"מ שהוועדה המחוזית המליצה על הפקדתה למועצה הארצית.

## ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

חברי הוועדה שנכחו בדיון: טל פודים, מיכל מריל, ענת ישראל, סאוסן אבו זרד מיעארי, איציק סלובו, חני שלו, רם סלהוב, עומר צור, יאיר מעיין, עמית שרעבי.

## 6. מספר תוכנית - תמא/1/25 שם התכנית: חטיבת תיירות - פרק מלונאות לצפייה במסמכי הישות: לחץ כאן

### בכחו:

ירדן כהן - אגף בכיר לתכנון ארצי, מנהל התכנון  
תומר סאלם - חברת גדיש, מייצג את המועצה האזורית רמת הנגב  
מיכל רטנר - אדריכלית מרחב דרום ברשות העתיקות  
יעקב קרייזלר - לשכת התכנון המחוזית

### רקע:

פרק המלונאות בא להחליף את תמ"א 1/12 – תיירות, על שינויה. הפרק מתווה את מדיניות התכנון לפיתוח המלונאות בישראל, תוך שימת דגש על פיתוח באזורים השונים של הארץ, בהתאם למדיניות התכנון הארצית הקבועה בתמ"א 35. מטרת הפרק היא לקדם את תחום האכסון המלונאי כמנוף עיקרי וכתנאי למימוש הפוטנציאל התיירותי של ישראל, תוך חיזוק התיירות הנשענת על העושר התרבותי, הדתי, ההיסטורי והנופי של המדינה, וכן על ערכי הטבע המהווים מרכיבים מרכזיים