

## הקמת יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – כסיף

### הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטות הממשלה מס' 1578 מיום 15 באפריל 2007 ומס' 877 מיום 10 בנובמבר 2013 ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 2 במרץ 2010, בדבר הקמת ישוב חדש בעל צביון דתי – כסיף, באזור צומת תל ערד שבנגב, בהצטלבות דרך מספר 31 עם דרך מספר 80, ולחוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 23 בפברואר 2022, ובהמשך להחלטת ממשלה מס' 1823 מיום 11 באוגוסט 2016:

1. להקים יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – כסיף, באזור צומת תל ערד שבנגב, ברביע הצפון מערבי של הצטלבות כביש מספר 31 עם כביש מספר 80, בשטח של כ-7,000 דונם.
2. להנחות את שרת הפנים לקדם הקמת ועדה מיוחדת כמשמעה בסעיף 32 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לצורך הקמת היישוב.
3. להנחות את יו"ר המועצה הארצית לקיים דיון במועצה הארצית בתוך 90 ימים בעניין התכנית המחוזית תמ"מ 3/23/14/4 ליישוב עירוני כסיף בצומת תל ערד, לאור החלטת המועצה הארצית מיום 1 באפריל 2014, בדבר הפקדת התכנית והחלטת ועדת המשנה של המועצה הארצית לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום 13 בינואר 2015.
4. אישור התכניות הסטטוטוריות להקמת היישוב כסיף וגבולותיו המדויקים, יקבעו בהתאם לדיני התכנון והבניה.
5. פיתוח היישוב ויציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בהם עלות תקציבית, וכל פעולה אחרת שיש לה עלות תקציבית שלא תוקצבה במסגרת החלטות קודמות, מותנים בקיומו של תקציב מתאים לכך ובקבלת החלטת ממשלה נוספת בעניין.

## דברי הסבר

### רקע כללי

בשנים 2007-2009 נערכה, בהובלת משרד הבינוי והשיכון, עבודת מטה מקצועית לבחינת הקמה של יישוב עירוני בעל צביון חרדי כסיף בצומת תל ערד, וזאת בהתאם להחלטה מס' 1578 מיום 15 באפריל 2007, שעניינה "צוות לביצוע עבודת מטה לגיבוש תכנית להקמת יישוב חדש בנגב לאוכלוסייה בעלת צביון דתי". בהמשך לכך, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ביום 2 במרץ 2010 להמליץ לממשלה על הקמת עיר חרדית בצומת תל ערד שבנגב, וביום 10 בנובמבר 2013 התקבלה החלטה מס' 877, שעניינה "קידום הליכי הקמת יישוב חדש בנגב – כסיף". לאחר מכן, במהלך חודש מרץ 2014 ניתנה חוות דעת כלכלית מטעם משרד האוצר בדבר ההיבטים הכלכליים של הקמת היישוב.

בהמשך לכל אלה, ובהמשך להחלטה מס' 1823 מיום 11 באוגוסט 2016, שעניינה "תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית", מוצע כעת כי הממשלה תכריז על הקמת יישוב עירוני חדש בשטח המצוי בצומת תל ערד ברביע הצפון מערבי של הצטלבות דרך מספר 31 עם דרך מספר 80, בשטח של כ-7,000 דונם, באזור המוגדר ברובו כמרחב שיפוט גלילי במחוז הדרום, המיועד לאכלוס על ידי אוכלוסייה בעלת צביון חרדי.

בשנים האחרונות פורסמו מספר אומדנים לצורכי הדיור של המגזר החרדי בעשורים הקרובים. התכנית האסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית שפרסם משרד הבינוי והשיכון בשנת 2016, בשיתוף פעולה עם המכון החרדי למחקרי מדיניות, הציגה צורך משוער של כ-200,000 יח"ד עד שנת 2040. לפי הערכה עדכנית יותר של המועצה הלאומית לכלכלה משנת 2019, בין 2017 ל-2040 יתווספו כ-300,000 משקי בית חרדים למעגל צרכני הדיור. בסיכום משותף בין משרד הבינוי והשיכון, המועצה הלאומית לכלכלה ומינהל התכנון מ-2019, בהתאם לסעיף 4 להחלטת מס' 2457 ("תכנית אסטרטגית לדיור") מיום 2 במרץ 2017, נקבע כי יאושר יעד תכנון בגובה של לפחות 50% מהצורך, מתוך הנחה ששאר משקי הבית ימצאו מענה במסגרת מלאי הדיור הקיים. תוך התחשבות בפחת התכנוני הצפוי, עולה כי יעדי התכנון עומדים על כ-215,000 יח"ד לתקופת השנים 2017-2040 וכ-79,000 בעשור הקרוב (2021-2030). בשנים הקרובות, לפי נתוני משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, מקודם ביוזמת מדינה תכנון של כ-47,000 יח"ד, ללא העיר כסיף. עולה מכאן, כי לצורך עמידה ביעדי תכנון לדיור למגזר החרדי, כפי שהוגדרו על ידי ממשלת ישראל, יש צורך בקידום תכניות בנייה נוספות. הקמת העיר כסיף, המתוכננת כך שתכלול מעל 20,000 יח"ד, יכולה לסייע באופן משמעותי לעמידה ביעדים אלו.

היישוב העירוני החרדי המתוכנן כסיף מפגיש בין הצורך האקוטי בהגדלה משמעותית של היצע הדיור עבור אוכלוסייה זו לבין המדיניות הלאומית של פיתוח הנגב. העיר החרדית תספק מגוון פתרונות דיור ומענה משמעותי לביקושים של זוגות צעירים ומשפחות חרדיות מהאזור ומרחבי הארץ, בהתאמה למאפיינים הנובעים מאורח חייהם. מימוש התכנית להקמת העיר צפוי לתת פתרון זמין למצוקות הדיור הקשות מהן סובל מגזר זה, כמענה חלקי ליעדים המרחביים והכמותיים, וכחלק מסל הפתרונות המקודם על פי תכניות דיור ממשלתיות עבור המגזר החרדי.

העיר כסיף צפויה לאכלס במימושה המלא כ-125,000-100,000 נפש, במרחב מגורים המשורת על ידי מערכת הולמת של מוסדות ושטחי ציבור המותאמים לצרכי הקהילות החרדיות, ומתוכננים ומוקמים במחשבה תחילה. מערך תעסוקתי ישרת את תושבי העיר ובמידת מה גם אוכלוסיות חרדיות באזור מטרופולין באר שבע, ויאפשר להן מרחב הזדמנויות ראוי להשתלבות בשוק התעסוקה. הקמת היישוב מצריכה השלמת הליכי התכנון הסטטוטוריים המקודמים ברמות השונות, והיערכות עם תכנון לביצוע הפיתוח העירוני הכולל, ובכלל זה: חיבור לתשתיות-על; יצירת נגישות נאותה ליישוב באמצעות חיבור יעיל למערכת הדרכים הארצית; מערכת הסעה ציבורית-עירונית ובין עירונית; פיתוח תשתיות תוך עירוניות, ובכלל זה הקמת מוסדות ציבור, בד בבד עם אכלוס; ופיתוח של תשתיות התעשייה והתעסוקה באזורים המיועדים לכך במע"ר וברחבי העיר.

הבאת קהילות חדשות לנגב תתרום משמעותית להשגת ספי כניסה לשירותים ותעסוקה עבור כל המרחב במגוון תחומים ותגדיל את ניצול התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב.

### **הקמת העיר תקדם, בין היתר, את מדיניות הממשלה בנושאים המפורטים להלן:**

#### **1. עידוד ההתיישבות בפריפריה - מאזן אוכלוסייה בנגב הצפוני באזור שוקת-ערד-**

במסגרת הליך ליווי, מעקב ועדכון לתמ"א 35 (דו"ח שלב ג', 2010) צוין כי יש להגדיל את אחוז ההתיישבות בנגב מ-7.0% מאוכלוסיית המדינה ב-1995 ל-11.2% בשנת 2030. מדובר במאזן הגירה חיובי לאזור של כ-8,000 נפש בממוצע לשנה לאורך זמן בנוסף לריבוי הטבעי. תמ"א 35 קובעת לנגב יחס של פי חמישה ויותר בין ההיצע הקרקעי לביקוש המיועד – פי שנים ויותר מאשר באזורי הארץ האחרים. בנוסף, התכנית מציעה להגדיל את מלאי הון התשתיות הפיזיות והאנושית בדרום הארץ. הבאת קהילות חדשות תתרום משמעותית להשגת ספי כניסה לשירותים ותעסוקה עבור כל המרחב ובמגוון תחומים.

#### **2. הצורך בפתרונות דיור נוספים לאוכלוסייה החרדית בישראל-**

כמוסבר לעיל, ממחקר שבוצע על ידי משרד הבינוי והשיכון עלה, כי צריכת הדיור עבור המגזר החרדי עד לשנת 2035 עומדת על תוספת של מעל 200,000 יחידות דיור ייעודיים. הקמת העיר כסיף הינה חלק מהפתרונות אשר יביאו להגשמת יעד ממשלתי זה.

#### **3. יצירת מרכז עירוני חרדי נפרד בנגב-**

יצירת מרכז חרדי נבדל גדול יחסית בפריפריה הדרומית, תאפשר הקמת יחידה מוניציפלית עצמאית שתספק את כלל השירותים הייחודיים הדרושים למגזר בתחומי החינוך, הדת, הבריאות, החב והרווחה, השירותים המוניציפאליים, היצור, המלאכה והמסחר והתעסוקה.

מתן פתרונות תעסוקה התואמים את אופי אוכלוסיית היעד, אשר יפותחו במסגרת הקמת היישוב ויתווספו לאופציות השתלבותו של כוח העבודה החדש בהיצע התעסוקה המטרופוליני, יחזקו את כושר ההשתכרות של תושבי היישוב ויביאו תועלת כלכלית לאזור כולו.

הקמת מרכז חרדי נבדל בנגב תאפשר היצע גדול מאוד של מגורים ברי השגה בעלויות מופחתות של מחירי הקרקע, ובעלויות מופחתות לפיתוח (יתרון לגודל).

#### 4. הגירת אוכלוסייה חרדית מהמרכז לנגב-

האוכלוסייה החרדית כיום, מהווה מעל ל-11% מאוכלוסיית מדינת ישראל, ותהווה קרוב ל-20% מהאוכלוסייה עד לשנת 2040. האוכלוסייה החרדית, שהיא אוכלוסייה צעירה, הינה חלק משמעותי מאוכלוסייה הזמינה לניידות לפריפריה, מאידך חלקה כיום באוכלוסיית הדרום עדיין זניח ביחס למשקלה באוכלוסיית המדינה.

מגבלת הקרקע הזמינה לפיתוח במרכז הארץ משתקפת בין היתר במחירי קרקע גבוהים שאינם מאפשרים בניית דיור בר השגה לאוכלוסייה החרדית.

#### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לעמדת משרד האוצר, הקמת ישובים חדשים גוררת עלות תקציבית עודפת ביחס להמשך פיתוח יישובים קיימים הנובעת הן מהשקעה עודפת בתשתיות ובמוסדות ציבור עבור הישוב החדש וכן מעלויות שוטפות של מתן שירותים בצורה לא מיטבית. בנוסף, הקמת יישובים חדשים מנוגדת למדיניות הממשלה לפיתוח וחיזוק הערים והיישובים הקיימים בפריפריה ויצירת מטרופולינים משמעותיים גם מחוץ למרכז הארץ. משכן הקמה כזו פוגעת בהתיישבות הקיימת, מקשה על פיתוח היישובים הקיימים וגוררת עימה פגיעה בשטחים הפתוחים.

כמו כן לעמדת משרד האוצר, הקמת היישוב תדרוש עלות תקציבית עודפת של כ-1.6 מיליארד ש"ח מאשר פיזור האוכלוסייה החרדית בערים קיימות סמוכות, וכן להקשות על המאמצים להגדיל את שיעור התעסוקה במגזר החרדי, בשל שיעורי התעסוקה הנמוכים במגזר החרדי והמרחק ממקומות תעסוקה קיימים.

מנגד, נכון לציין כי עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה כי למרות משמעותיות תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת הישוב, בשים לב למדיניות הממשלה לקידום פתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית ולחיזוק וביסוס ההתיישבות בנגב. כמו כן, להקמת עיר נוספת בנגב בהמשך למדיניות הממשלה ליישוב הנגב ולמשיכת אוכלוסייה ממרכז הארץ. כמו כן, דווקא תוספת אוכלוסייה בהיקף כה גדול, כפי שמוצע בתכנית, עשויה להוביל להשקעות מסיביות מצד הממשלה בתשתיות אשר עשויה לתרום לכלל האוכלוסייה במרחב ולחזק את התיישבות באזור.

בנוסף, לאור ההחלטה של הולנת"ע מיום 13 בינואר 2015, הקמת יישוב חדש תוכל לתת פתרון דיור משמעותי שיתרום תרומה נוספת להשגת יעד האוכלוסייה של מטרופולין באר שבע תוך מתן פתרונות דיור למגזר החרדי. להחלטה זו משנה חשיבות בעקבות מצוקתו המשמעותית של הציבור החרדי. יצוין כי ישנה חשיבות לפתרון משמעותי למצוקה זו, תוך שמירה על איזון כלכלי-חברתי בתוך הערים הקיימות במטרופולין באר שבע.

בנוגע לטענה על היעדר תעסוקה, לאור דיונים שהתקיימו במועצה הארצית נמצא כי תוספת האוכלוסייה במרחב תחזק את המטרופולין באר שבע, תתרום לעיבוי ההתיישבות ולהעלאת רמת השירותים לאוכלוסייה כולה. על פי התזכיר שנדון במועצה הארצית, תושבי המקום יתבססו במידה רבה על מקורות תעסוקה מקומיים המאופיינים לערים חרדיות כגון משרות בתחום החינוך, שירותי דת, רווחה ומסחר. היישוב ממוקם בנגישות תחבורתית טובה ברמה הארצית כך שהתושבים יוכלו להגיע גם למקומות תעסוקה קיימים באזור.

**גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)**

שר הבינוי והשיכון

**תקציב**

פיתוח היישובים ויציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בהם עלות תקציבית, וכל פעולה אחרת שיש לה עלות תקציבית שלא תוקצבה במסגרת החלטות קודמות, מותנים בקיומו של תקציב מתאים לכך ובקבלת החלטת ממשלה נוספת בעניין.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

שר האוצר – תומך.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת ממשלה מס' 1578 מיום 15 באפריל 2007 שעניינה "צוות לביצוע עבודת מטה לגיבוש תוכנית להקמת יישוב חדש בנגב לאוכלוסייה בעלת צביון דתי".

החלטת ממשלה מס' 877 מיום 10 בנובמבר 2013 שעניינה "קידום הליכי הקמת יישוב חדש בנגב – כסיף".

החלטת ממשלה מס' 1823 מיום 11 באוגוסט 2016 שעניינה "קידום הליכי הקמת יישוב חדש בנגב – כסיף".

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

חוות דעת היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעה זו.

**סיווגים**

סיווג ראשי: 01 ביצועי

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה

מוגש על ידי ראש הממשלה  
ועל ידי שר הבינוי והשיכון  
ועל ידי שרת הפנים

ו' באדר ב' התשפ"ב  
09 במרץ 2022

## **חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים**

### **נושא הצעת ההחלטה:**

הקמת יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – כסיף.

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:**

מוצע להקים יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – כסיף, באזור צומת תל ערד שבנגב, ברביע הצפון מערבי של הצטלבות כביש מספר 31 עם כביש מספר 80, בהמשך להחלטות ממשלה קודמות בענין ולחוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 23 בפברואר 2022.

בנוסף, מוצע להטיל על יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן – **המועצה הארצית**) לקיים דיון במועצה הארצית לאישור התכנית המחוזית תמ"מ/23/14/4 (שינוי 3) ליישוב עירוני כסיף בצומת תל ערד (להלן – **התכנית**), זאת, לאור החלטת המועצה הארצית מיום 1 באפריל 2014, בדבר הפקדת התכנית, וההחלטה בדבר דחיית ההתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה של המועצה הארצית לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן – **הולנת"ע**) מיום 13 בינואר 2015.

אישור התכניות הסטטוטוריות להקמת הישוב וגבולותיו המדויקים יקבעו בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

### **קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

ההחלטה בדבר הקמת היישוב הינה בהתאם להנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מיום 6 בדצמבר 2004, שעניינה קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים. ההצעה מוגשת לאחר שניתנה המלצת המועצה הארצית לתכנון ובניה, ונמסרה חוות דעת בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בנושא.

בצד המלצת המועצה הארצית, הונחה בפני הממשלה גם התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי מטעם משרד האוצר מיום 23 בפברואר 2022, לפיה יש להתנגד להצעת ההחלטה לאור השפעות כלכליות שליליות של הקמת היישוב. עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה, כי למרות משמעותות תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת היישוב, בשים לב למדיניות הממשלה לקידום פיתוח הפריפריה וחיזוק וביסוס ההתיישבות בנגב ובמטרה להגדיל את היצע הדיור.

כאמור בהנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, בוצעה עבודת מטה, התקבלה המלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה וניתנה חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר. כל אלה מובאים בפני הממשלה בבואה לשקול ולהחליט בדבר הקמת היישובים. אין בעובדה כי חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר כוללת התנגדות להצעת ההחלטה כדי למנוע הבאת ההצעה לאישור הקמת היישובים בפני הממשלה, אשר תשקול את כלל ההיבטים ותקבל את החלטתה.

הצעת ההחלטה באה להבטיח קידום פתרון לתכנון ולשווק יחידות דיור לאוכלוסייה החרדית, במטרה לאפשר לאוכלוסייה זו את היכולת לקיים חיי קהילה, בעיר המותאמת לצרכיה המיוחדים,

תוך שמירה על ייחודה כקבוצת מיעוט בחברה. לצד זאת, המכרז יהיה פתוח ללא אפליה לכל גורם המעוניין להשתתף בו הן כיזם והן כרוכש יחידת דיור.

במוקד סוגיה זו מצוי האיזון שבין שתי זכויות אדם הניצבות זו כנגד זו- הזכות לקהילתיות והזכות לשוויון. **הזכות לקהילתיות**- יסודה בתפיסה לפיה דיור נפרד לקבוצות אוכלוסייה בעלות מאפיינים מיוחדים, על פי צרכיהן ושאפיותיהן, הכרה בזכותן של קהילות מיעוט לשמר על ייחודיותן, וכן הכרה בזכות של היחיד למימוש האוטונומיה האישית שלו לגיבוש זהותו. אל מול זכות זו ניצב **עיקרון השוויון** – ממנו נגזרת חובת הרשות הציבורית לנהוג בהגינות ובשוויון כלפי כל אזרח בחלוקת מקרקעין שהם רכוש הציבור, ללא הבדל דת, גזע, מין, שפה, ולאום.

יש לבצע הבחנה בין שני סוגים של הקצאות קרקע לקבוצה מוגדרת. הסוג הראשון עניינו במצבים בהם המדינה מבקשת להקצות קרקע באופן השולל מקבוצות מיעוט את היכולת לגור בה. הסוג השני, עניינו במצבים בהם המדינה מבקשת להקצות קרקע באופן השולל מקבוצת הרוב את היכולת לגור בה זאת, במטרה **לאפשר לקבוצות מיעוט לקיים חיי קהילה, בשכונות ובערים המותאמות לצרכיהן המיוחדים, ובכך לשמור על ייחודן כקבוצות מיעוט בחברה.**

ניתן לראות כי תכנון ושיווק ייעודי למגזר החרדי – שהינו מהסוג השני של הקצאות קרקע לקבוצה מוגדרת, זכו להכרה נרחבת ועקבית בפסיקת בתי המשפט. עמדה זו מבוססת על הכרה בזכות הפרט לממש את השתייכותו לקהילה, לתרבותה ולאורח חייה, על פי הבנתו והשקפתו. מפסקי הדין של בתי המשפט עולה, כי בית המשפט שוכנע בדבר היותה של הקהילה החרדית הומוגנית מובהקת, בעלת מאפיינים המחייבים את בידולה מהחברה הכללית, כתנאי לביסוסה ולהמשך שמירה על אורחות חייה ועל צביונה.

הצעת ההחלטה שומרת על איזון בין שני העקרונות הללו. המודל הנבחר הינו מכרז אשר מצהיר על כוונתה של הממשלה לייעד את המקום לציבור החרדי, אשר יתוכנן על פי מאפייני תכנון המותאמים לצרכי ולאורח החיים של אוכלוסייה זו. מעבר להצהרה זו, המכרז לא יכלול כל הוראה שיש בה כדי לבטא הדרה של ציבור כלשהו, והמכרז עצמו יהיה פתוח לכל מציע. בנוסף, יובהר, כי כל אדם יהיה זכאי לרכוש דירה במקרקעין שימכרו במסגרת המכרז האמור. הנחת העבודה היא שציבור אשר אורח החיים החרדי זר לו- לא יבחר לגור במקום, ואולם הזכות לגור במקום לא תשלל מאדם מכוח כלל משפטי והבחירה תהיה בידי כל אדם, על פי ראות עיניו.

על יסוד כל האמור, עמדתי הינה כי אין מניעה משפטית בקבלת הצעת ההחלטה כמוצע. יתרה מזאת, אני סבורה כי הצעת ההחלטה מבטאת תפיסה משפטית המשקפת את האיזון הראוי בין הרצון לקדם מדיניות תכנון ושיווק לאומית מושכלת, אשר תבטיח מתן מענה הולם לצרכי הדיור של קבוצות שונות המרכיבות את החברה הישראלית, ובין הרצון להימנע מיצירת חומות משפטיות בין קבוצות אלה, מעבר לנדרש.

#### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

עמדת היועץ המשפטי למשרד האוצר – אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.

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

אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה. חוות הדעת המשפטית היא על דעת היועצת המשפטית למשרד ראש הממשלה והיועץ המשפטי למשרד הפנים.



חתימה

היועצת המשפטית (בפועל), משרד הבינוי והשיכון  
תפקיד

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד  
שם



מטרת הדיון: דיון בנושא הקמת ישוב חדש, בהמשך להמלצות הולנת"ע מיום 17/11/09 ו-19/1/10.

#### הגב' יעל סלומון, מציגה את הרקע לדיון:

הדיון היום הנו על פי נוהל הקמת ישובים חדשים שאושר על ידי המועצה הארצית בעקבות הנחיית היועץ המשפטי משנת 2004.

בנוהל, הוגדרו הדרישות במקרים בהם המועצה הארצית נדרשת ליעץ לממשלה בכל הנוגע להקמת ישובים חדשים.

על פי הנוהל, כל בקשה תלווה בתזכיר המפרט את הנימוקים להקמת הישוב, את החלופות, את אופי הישוב, צפי האוכלוסיה ועוד. לבקשה יש לצרף תשריטים אשר יראו את מיקומו של הישוב במרחב על רקע תכניות מתאר מחוזיות וארציות מאושרות. הבקשה שלפנינו הוגשה על ידי משב"ש באמצעות המתכנן, מר נחום דונסקי. התזכיר שהוגש עונה על הדרישות המבוקשות על פי נוהל הקמת ישובים חדשים.

הולנת"ע דנה בבקשה בישיבתה מיום 19/1/10 והמליצה למועצה הארצית להמליץ לממשלה על הקמת הישוב החדש כסיף.

אדרי' שמאי אסיף, בפני הולנת"ע הועלו שתי הצעות החלטה, הצעת היו"ר והצעת איריס האן שנדחתה. מציג בפני חברי המועצה הארצית את החלטת הולנת"ע מיום 19.1.10:

"בפני הולנת"ע הוצגו ע"י צוות התכנון ההשלמות הנדרשות בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 8.12.09 ולהחלטת הולנת"ע מיום 17.11.09, לרבות חלופות לאוכלוסיה חרדית במרחב וביניהם בערים קיימות ובישוב המאושר כרמית, התייחסות לקרבת העיר המוצעת לתל ערד והתייחסות להגדלת הקיבולת והצפיפות בישוב.

הועדה, לאחר שהוצגו בפניה השלמות אלו, לאחר ששמעה את עמדת המוזמנים ולאחר שקיימה דיון בנושאים שהוצגו בפניה, ממליצה למועצה הארצית כדלקמן:

1. להמליץ לממשלה בדומה להחלטתה מיום 17.11.09, על הקמת עיר חרדית חדשה כסיף, בצומת תל ערד שבנגב, שכן הקמת הישוב עולה בקנה אחד עם מדיניות הממשלה לחיזוק הפריפריה, וכי המיקום המוצע יתרום לחיזוק ההתיישבות באזור, תוך מתן פתרון דיור משמעותי לאוכלוסיה החרדית.

2. קביעת הנחיות להמשך התכנון:

- א. תכנונה של העיר כסיף יתייחס לתל ערד תוך קביעת אזור חיץ סביבו, הגדרת הממשק התכנוני ביניהם והעצמת חשיבותו של התל.
- ב. יש לבחון את האפשרות של שיתוף באזורי תעסוקה קיימים, כמו ערד, ליצירת סינרגיה בין הישובים."

#### הגב' סופיה אלדור, ציינה את הדברים הבאים:

משרד הבינוי והשיכון הגיש את הבקשה להקמת הישוב כסיף בפני הממשלה והוא תומך בהקמת הישוב במיקום המוצע.

על פי בדיקות שנעשו במשרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2025 יהיה צורך בבניית כ- 100,000 יחידות דיור חדשות במגזר החרדי, מתוכן כ- 30,000 כבר מקודמות בתכניות שונות במוסדות התכנון. במסגרת התכנון של הישוב המוצע כסיף, פנינו לכ- 20 ראשי רשויות מקומיות כדי לבדוק האם ניתן יהיה לקלוט את האוכלוסייה בשכונות שונות בערים. כל הרשויות, למעט אחת, סירבו לקלוט את האוכלוסייה המיועדת לערים ומכאן הגענו למסקנה שיש להציע הקמת ישוב חדש. הישוב כסיף נותן מענה לצרכי האוכלוסייה המיועדת להתגורר בו. מבקשת מחברי המועצה הארצית לשקול בחיוב את הקמת הישוב החדש כסיף.

#### חברי המועצה הארצית העלו מספר נקודות:

1. הצגת הישוב והקרקעות באזור, לרבות חכירה ושימוש ע"י אוכלוסיית המגזר הבדואי.
2. הצגת חלופות באזור קרית גת, בשטחי המרקם העירוני של באר שבע ובישוב המאושר כרמית.
3. האם נעשה הליך של ציבור שיתוף.
4. בקשת החברה להגנת הטבע לזמן את פרופ' שלהב, לדיון של המועצה הארצית היות ונראה שהיוזמה להקמת ישוב נפרד לחרדים לא מתאימה לצרכי האוכלוסייה החרדית.
5. האם נבחנו ההשלכות הבריאותיות בשל כריית פוספטים באזור. האם נבחנו מרבצי הפוספטים לרבות העתודות הקיימות בשטח התכנית ?
6. האם נבחנו כמות יחידות דיור פוטנציאליות בשטחים המיועדים לפיתוח תמ"מ/ 4 / 14 המאושרת.
7. מבוקש להציג בפני חברי המועצה מסמך המציג את סקר ראשי הערים שנערך על ידי משב"ש.

#### מר נחום דונסקי, הציג בקצרה את מיקומו של הישוב המוצע במרחב:

- במרחב הישוב כסיף שטחים נרחבים אשר מוכתרים ליושבי דרום הר חברון בחכירה חד שנתיים. שטחים נוספים מוכתרים לתושבים בדואים לצרכי מרעה ועיבוד עונתי.
- לגבי בדיקת החלופות – אנו פעלנו על פי החלטת ממשלה, לבחון חלופות להקמת ישוב עירוני חדש במרחב נתון זה.
- לגבי כריית הפוספטים, בכל מרחב העיר ערד ישנן כמויות של פוספטים. דיון זה הנו דיון עקרוני בעניין הקמת הישוב, בדיקות פרטניות במגוון נושאים יערכו בהמשך התהליך.
- לגבי תמ"מ/ 4 / 14, כל השטחים שנבחנו מהווים תוספת לערים קיימות. החלופה שנבחרה על דינו נתמכת בהתאם לכך שיישוב המיועד לאוכלוסייה החרדית במיקום רחוק מהמרכזים החרדיים (ירושלים ובני ברק) צריך להיות ישוב נפרד בהיקף מינימאלי של 50,000 נפש.

**הגב' סופיה אלדור**, הוסיפה כי נבחנו חלופות במרחב קרית גת, אך הן נפסלו עקב שימושי הקרקע הרגישים של האזור.

לעניין סקר ראשי הערים, ציינה כי יועצת מטעם משב"ש עסקה בנושא הסקר מול ראשי הרשויות המקומיות. היא פנתה, הן בכתב והן באופן אישי, לכל ראשי הרשויות. כפי שנאמר קודם, כל הרשויות למעט אחת, סרבו לקלוט את האוכלוסייה.

**מר אבנר בן גרא**, ראש המועצה המקומית מיתר, ציין כי הישוב כרמית, שהוזכר על ידי אחד מחברי המועצה, מתוכנן ומקודם כישוב קהילתי. ישנה כבר קבוצת עולים שמעוניינים לעלות לארץ ולהתגורר בישוב, וכן משפחות של אנשי קבע באזור, הסיבה היחידה לכך שהמגרשים בכרמית טרם שווקו הינה על מנת לא להתחרות עם שיווק המגרשים המתקיים בימים אלה במיתר.

**מר גדעון בר לב**, ראש עיריית ערד, מבקש מגב' בתיה רודד להציג מספר נקודות טרם דבריו.

**גב' בתיה רודד**, מטעם עיריית ערד :

- תמ"א/35 בהוראותיה באה לחזק את הנגב תוך העברת אוכלוסיה חזקה אליו.
- האוכלוסיה המיועדת להתגורר בישוב המוצע, הנה אוכלוסיה חלשה מבחינה כלכלית.
- האוכלוסיה המיועדת להתגורר בכסיף לא יוצרת תהליך נדל"י ולא מושכת אליה אוכלוסיה אטרקטיבית.
- על פי דו"ח מבקר המדינה (55 ב'), כמעט כל היוזמות להקמת ישובים חדשים אינן עולות בקנה אחד עם התכנון הלאומי.
- לגבי המסה הקריטית הנדרשת על מנת להקים את הישוב החדש, היא תעמס על התשתיות הקיימות באזור. לא נערך תזכיר חברתי כלכלי ולא נבחנו ההשלכות בנושא תחבורה, בריאות, תשתיות ועוד.

**מר גדעון בר לב**, ראש עיריית ערד :

- לגבי כריית פוספטים באזור – הישוב המוצע ממוקם באזור עשיר מאוד בפוספטים. מהווה חלופה לכריית פוספטים לאתר שדה בריר.
- אחת ממטרותיה של תמ"א/35, היא לחזק את הנגב, על ידי הבאת אוכלוסיה חזקה ממרכז הארץ. האוכלוסיה המיועדת לישוב כסיף אינה אוכלוסיה חזקה שאנו מעוניינים להביא לנגב, על מנת לפתח אותו, לייצר פיתוח של תעשייה ותעסוקה לתושבים.
- מעבר לכך, תמ"א/35 דוגלת ביצירת ישובים עירוניים גדולים תוך ניצול מרבי של משאב הקרקע במרקמים עירוניים.
- הישוב יפגע בעיר ערד, יש ליעד את המשאבים לנגב הצפון מזרחי לעיר ערד, לבניית שכונות חדשות, בעיקר למשפחות של אנשי קבע אשר משרתים באזור.
- הקמת הישוב תהיה על חשבון פיתוח העיר ערד והקמת אזורי תעסוקה ותעשייה בעיר.
- באזור המוצע להקמת הישוב החדש, מקימה חח"י חוות טורבינות לניצול אנרגית הרוח ליצירת חשמל.
- אתר תל ערד, שהנו אתר לאומי ממדרגה ראשונה, נמצא בסמיכות לעיר המתוכננת.
- הקמת ישוב בצמידות דופן לאתר תל ערד תפגע במעמדו כאתר מורשת לאומי.
- הקמת ישובים הומוגניים הנה טעות חמורה של מוסדות התכנון. הישובים בארץ צריכים להיות הטרוגניים שיכללו אוכלוסיה מכל הזרמים והעדויות.

- יש לפזר את האוכלוסיה על פני כל הארץ, באופן מידתי ולא ליצור גטאות נפרדים לאוכלוסיות שונות.

#### **מר יצחק קריסטל, מייצג את הקהילה החרדית:**

- בהמשך לדבריה של גבי סופיה אלדור, במסגרת הניסיונות של הקהילה להקים שכונות מגורים קיימות, פנינו לראש עיריית באר שבע לפני מספר חודשים על מנת שיקצה לנו שטח להקמת שכונה, על פי תכנית מאושרת לכ – 1100 יחידות דיור בסמוך לבית הספר הטכני של חיל האוויר. ראש העיר התנגד לרעיון זה. גם ראש עיריית בית שמש סרב לקדם שכונות חדשות בעיר. אנו עוסקים כרגע באכלוס בעיר לוד (3000 יחידות דיור). נעשו ניסיונות לאכלס תושבים גם בקרית גת ובאשקלון.
- מבחינת צרכי הקהילה – הן הקמת ערים חדשות והן הקמת שכונות נפרדות יכולות לפתור לנו את המצוקה הקיימת. עיקר הסוגיה היא התאמת צרכי האוכלוסיה לצורת החיים שלה ולאופייה.
- קיים חוסר גדול מאוד ביחידות דיור לאוכלוסיה החרדית. נושא התעסוקה תופס תאוצה בקהילה והקמת הישוב החדש תתרום רבות בנושא זה.

#### **מר איציק לוי, נציג תנועת אור:**

בפני הולנת"ע נכח הרב מוטי אייכלר אשר הקים עמותה שמובילה את הנושא התעסוקתי, כך שלפחות אחד מבני הזוג יצטרף למעגל העבודה. ישנן כבר הסכמות עם יזמים להקמת פארק תעסוקה/ תעשייה בכסיף.

#### **מר טל מדיס, נציג לשכת התכנון המחוזית, מחוז דרום:**

הועדה המחוזית קיימה מספר דיונים בנושא הקמת הישוב כסיף. במסגרת הערות שהתקבלו, ציין ראש עיריית באר שבע כי הוא מתנגד להקמת הישוב אשר לעמדתו ישפיע (לרעה) על פיתוח המטרופולין ועל העיר באר שבע בפרט.

#### **אדר שמאי אסיף:**

השיב כי פרופ' שלהב הוא יועץ בצוות המעקב והעדכון של תמ"א/ 35. במסגרת בדיקות שונות שעורך הצוות, העלה פרופ' שלהב (בדו"ח פנימי שערך עבור צוות התכנון) את השאלה הלגיטימית האם נכון להקים ערים נפרדות לקהילות נפרדות או האם נכון לפעול לשילוב האוכלוסיה בישובים קיימים. הנושא טרם גובש בצוות התכנון וטרם הובא לדיון בולנת"ע. קיימות בנושא זה מגוון דעות אשר יבחנו לכשנגיע לכלל דיון בנושא לעת קבלת החלטות בתמ"א/ 35.

**בתום הצגת הדברים, ולאחר שנשמעו עמדות המוזמנים, קיימה המועצה הארצית דיון פנימי בו הועלו הנושאים הבאים:**

**התומכים בהקמת הישוב המוצע כסיף סברו כי:**

- יש מקום לעיר חרדית חדשה בנגב עבור האוכלוסייה החרדית לנוכח הגידול המשמעותי, בצורכי האוכלוסייה למגורים ושירותים ואי הסכמתם של קהילות קיימות בערים לקלוט כמות גדולה של תושבים חרדים בתחומי הערים.
- עפ"י נתוני משב"ש, נמצא כי ישנו צורך במתן פתרון עבור 80,000 יח"ד חדשות לאוכלוסייה החרדית. בישובים קיימים ובישוב המוצע חריש ייתן מענה לכ- 35,000 – 50,000 יח"ד כך שיש מחסור של בין 30,000 – 45,000 יח"ד חדשות.
- עיר חרדית איננה מונעת קליטה של אוכלוסייה חרדית גם בערים הקיימות בנגב. יש מקום להערכה שעוגן חרדי המספק שירותים ייחודיים לאוכלוסייה זו דווקא יאפשר קליטתם של קהילות חרדיות גם בערים קיימות. קהילות כאלה נמנעות מלהגיע לערי הנגב בגלל המרחק לעוגני השירותים הקיימים בירושלים ובבני ברק.
- גם תמ"א 35 ראתה צורך לאפשר בידול חברתי, של אוכלוסיות מיוחדות. בידול חברתי כזה יסייע גם לשיתוף כלכלי על ידי השתלבות במערכי התעסוקה המטרופוליניים שיהיו ממגוון רחב של אוכלוסיות שיצטרפו בהדרגה למעגלי התעסוקה.
- לעניין הספק בדבר התהוות של המסה הקריטית של תושבים, דווקא האוכלוסייה החרדית שיש בה מצוקת דיור קשה תוכל לגייס מתוכה היקף אוכלוסייה שיבוא להתגורר ביישוב (שלא כמו במגזרים אחרים, בהם האכלוס מתבצע באופן פרטני ובמנות קטנות).
- החשש מקונפליקט עם ישובים סמוכים איננו מבוסס. קיימים כבר עתה מספר ישובים חרדיים מבודלים אשר חיים בסינרגיה טובה מאוד עם הערים השכנות, כגון: אלעד עם ראש העין, מודיעין עלית עם מודיעין.
- הקמת הישוב החדש כסיף תסייע לאכלס את הנגב. שלילת פתרון זה בנימוק שמדובר באוכלוסייה חלשה איננה מקובלת. האוכלוסייה החרדית משתלבת עם הזמן במעגל התעסוקה. תוספת האוכלוסייה תחזק את מטרופולין באר שבע ואת רמת השירותים לאוכלוסייה כולה באמצעות יצירת עוגן, מסה קריטית ומגוון. כוחו של המטרופולין הוא גם בפלורליזם שלו.

**המתנגדים להקמת הישוב המוצע כסיף, סברו כי:**

- מיקומו המוצע אינו מתאים, עקב המרחק הרב מהמרכזים החרדיים (ירושלים, בני ברק). יהיה קושי לספק לאוכלוסייה את כל השירותים הנדרשים לה.
- מדובר בהקמת ישוב הומוגני שמידת היכולת לתצלחת התהליך הנה נמוכה. לא הוצגו ההיבטים הכלכליים הקשורים לנושא.
- יש לבחון את האומדן הכלכלי והחברתי בהקמת הישוב החדש.
- יש לבחון חלופות נוספות להקמת היישוב.

- הליך של הקמת מוקד פיתוח חדש פוגע ברצף השטחים הפתוחים ונוגד את עקרונות תמ"א/ 35 בדבר שילוב בערים קיימות.
- מבחינה סביבתית, מדובר במרחב מיוחד ובעל איכויות סביבתיות.
- לא הוצגה בפני המועצה הארצית ההשקעה הממשלתית הדרושה למטרה זו.
- לטווח הרחוק, פתרון זה הנו לרעת האוכלוסייה החרדית, המאופיינת ברמה סוציו-אקונומית נמוכה ומנוגדת למגמות העכשוויות של השתלבות הולכת וגוברת של הציבור החרדי במערכות החברה והכלכלה בישראל.
- תכנית המתאר המחוזית למטרופולין ב"ש טרם נדונה, לאחר שמיעת ההתנגדויות ע"י החוקרת, גם לגבי ייעוד הקרקע בו עתיד לקום הישוב. ראוי שחברי המועצה הארצית ישימו לב לכך שכאשר יתקיים דיון בהמלצות החוקרת, יישמעו טענות מקרב האוכלוסייה הבדואית בדבר ייחוד קהילתי ותרבותי המצדיק התבדלות והכרה ביישוב חדש נפרד. בכל האמור לפיתוח הנגב, ראוי להעדיף מדיניות תכנון של שילוב וחיבור על פני ניכור והפרדה.
- במרחב הנגב עוד יוזמות רבות להתיישבות חדשה, מעבר לאוכלוסיית המגזר הבדואי. רק השנה הוצגה בפני גורמים במתחם דרום, יוזמה חדשה של החטיבה להתיישבות להקים עוד 10 ישובים יהודיים חדשים במרחב מטרופולין ב"ש.

#### בתום הדיון הפנימי הועלו להצבעה 2 הצעות החלטה:

##### **1. הצעת היו"ר, אדר' שמאי אסיף:**

בפני המועצה הארצית הוצג הצורך בהקמת ישוב חדש לאוכלוסייה החרדית, חלופות המיקום במרחב וביניהם בערים קיימות ובישוב המאושר כרמית, התייחסות לסוגיה של השתלבות האוכלוסייה החרדית בישובים קיימים לעומת הקמת ישובים מתבדלים, התייחסות לסמיכות של תל ערד והתייחסות להגדלת הקיבולת והצפיפות בישוב.

המועצה, לאחר ששמעה את עמדת המוזמנים ולאחר שקיימה דיון בנושאים ובנימוקים שהוצגו בפניה, מחליטה לאמץ את החלטת הולדת"ע ולהמליץ לממשלה על הקמת עיר חרדית כסיף, בצומת תל ערד שבנגב. המועצה הארצית סבורה כי הקמת הישוב עולה בקנה אחד עם מדיניות הממשלה לחיזוק הפריפריה, שכן מדובר בתוספת אוכלוסייה משמעותית לאזור שתביא עמה תנופת פיתוח נוספת ותתרום למגוון החברתי של צפון הנגב, תוך מתן פתרון דיור משמעותי לאוכלוסייה החרדית.

המועצה הארצית ממליצה לבחון כי ההיתכנות לשימוש במרבצי הפוספטים, ככל שקיימים, תיבחן בהמשך, טרם או בשילוב עם פיתוח העיר.

המועצה הארצית ממליצה לבחון את האפשרויות של שיתוף בנושא התעסוקה בד בבד עם בחינת ביסוס נושא התעסוקה והשירותים הנדרשים לצרכי אוכלוסיית העיר וכחלק מהתכנון שיגובש בהמשך.

## 2. הצעת מר איתמר בן דוד:

המועצה הארצית, לאחר ששמעה את משרד השיכון, יזם התכנית, מתכנן התכנית ונציגי הישובים מיתר ערד וגורמים נוספים לא השתכנעה כי על בסיס הנתונים שהוצגו בפניה ניתן להמליץ לממשלה כעת על הקמת עיר חדשה בנגב.

במהלך הדיון עלתה השאלה החברתית קהילתית העקרונית, האם לאור מחסור בשטחים פתוחים ולחצי פיתוח מואצים נכון להקים עיר חדשה, נפרדת ומתבדלת או לשלב את היוזמה להקמתה במסגרת מערך עירוני קיים או בצידו או בשטחים המיועדים לבינוי או לפיתוח תוך מתן עצמאות מוניציפאלית. שאלה בסיסית זו לא נבחנה במהלך שני הדיונים בולטת לעומק ולא נבחנה על ידי יועצים ומומחים מתחומים אלו. הנחת המתכננים מתבססת על הצבת הייחוד התרבותי של אוכלוסיית היעד באופן אשר גובר על שיקולים כלכליים, חברתיים וסביבתיים כבדי משקל. כך נפסלו מראש חלופות ראויות בשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח עירוני במחוז דרום.

המועצה הארצית לא השתכנעה כי הוצג ניתוח ממשי מספק של משמעות הקמת העיר החדשה על יד תל ערד והשטחים הפתוחים הסובבים אותו, כמו גם שאלות חברתיות וכלכליות. כמו כן, המועצה לא קיימה דיון ביחס ליוזמת הקמת העיר החדשה אל מול תכנית כוללת למטרופולין באר שבע, זאת על אף שנשמעו ההתנגדויות בפני החוקרת, כולל ביחס לאפשרויות הרבות שמאפשרת להקמת ישובים חדשים, נושא בעל השלכות משמעותיות על מדיניות התכנון במחוז דרום ובכלל ישראל. המועצה קוראת לממשלת ישראל לכוון את יוזמת הפיתוח לאחד מהמרקמים העירוניים בנגב, המסומנים בתמ"א/35.

בעד הצעת היו"ר הצביעו: 14 חברים.

בעד הצעת איתמר בן דוד הצביעו: 8 חברים.

נמנעו: 0 חברים.

## התקבלה הצעת היו"ר.

### בעת הדיון נכחו:

שמאי אסיף(יו"ר)/ רונית מזר, מנחם זלוצקי/ שחר סולר/ גליה בן שוהם, ירדנה פלאוט, עדנה פרדו, עינת גנון, סופיה אלדור/ שולמית גרטל/ נחום פלד, דוד ויינברג, אבנר סעדון/ אמיר וייס, רות פרום/ חגית ברנר, אורנה להמן, רפי אלמליח, ניר אנגרט/ יובל פלד/ הלל זוסמן, נעמי צור, דורון ספיר, שמעון לנקרי, חנן ארז, ציפי רוק/ רחל אלתרמן, אמנון פרנקל, פנחס כהנא, ארזה צ'רצ'מן, איריס האן/ איתמר בן דוד.

תמי בולר  
מזכירת המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

מימון גבריאל, רו"ח  
יושב ראש המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

## ישיבת ולנת"ע מס' 547 מיום 13.1.2015

### הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.



## רשימת הנושאים

1. אישור פרוטוקול
2. תמ"א 14/ ב: תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה
3. תכנית מס' חד/ 1504/ א: תוספת שטחי בניה בתחנת דלק במערב חדרה
4. תכנית מס' מח/ 310: יער אילנות
5. תכנית מס' ג/ 21044: קידוח שימרון 8
6. תמ"מ 4/ 14/ 23/ 3: ישוב עירוני כסיף בצומת תל ערד



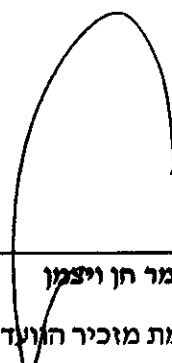
**1. אישור פרוטוקול**

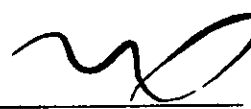
**מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 13.1.2015:**

**הובא לאישור פרוטוקול ישיבת ולנת"ע מס' 545, סעיפים 1-4 ו- 6-7 מיום ח- 16.12.14:**

**לא התקבלו הערות לפרוטוקול**

**הוחלט לאשר את סעיפי הפרוטוקול**

  
מר חנן ויצמן  
חתימת מזכיר הוועדה

  
גב' בינת שורץ-מילנר  
חתימת יו"ר הוועדה

**העתק: חברי הולנת"ע**




**2. תמ"א 14/ ב: תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה**

לא התקבלה החלטה.

יו"ר הולנת"ע הודיעה כי מינהל התכנון יבחן את מגוון הסוגיות שעלו בפני הוועדה ויגבש הצעת החלטה בתוך כשבועיים.

הולנת"ע תתכנס לדיון פנימי לקבלת החלטה.



מר חן ויצמן  
חתימת מזכיר הוועדה



גב' בינת שורץ-מילנר  
חתימת יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע



**3. תכנית מס' חד/1504/א: תוספת שטחי בניה בתחנות דלק במערב חדרה**

**מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 13.1.2015:**

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 35 ולקרקע חקלאית ושטחים פתוחים ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית מבהירה כי התכנית תואמת את השימושים המתאפשרים על פי התכנית המאושרת בתחומה (חד/1029) ואף תואמת את התכליות המתאפשרות בתחום מכלול נופי. כמו כן, יצוין כי במסגרת התיקון לתמ"א 35 אשר טרם אושר ומצוי עדיין בדיונים, החליטה הולנת"ע להמליץ על צמצום המכלול הנופי באזור זה.

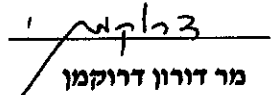
בנוסף, התכנית מציעה תוספת בינוי בשטח המיועד לבינוי הנמצא בכניסה לפארק השרון ומשכך סברה הוועדה המחוזית כי יש מקום להפעיל בשטח מתחם לשירותי תיירות לשירות המבקרים באזור.

בהתייחס לתוספת הראשונה לחוק, התכנית ממלאת אחר התנאים שנקבעו על ידי הולקחש"פ בעבר בבקשה לשימוש חורג במקום. התכנית משנה מתחום התכנית המאושרת רק ביעוד שטח פרטי פתוח על יעוד שטח פתוח/ חקלאי מוגן בתמ"מ 6.

לאור כל זאת החליטה הוועדה כדלקמן:

1. לאשר בינוי העולה על 500 מ"ר במכלול נופי בהתאם לסעיף 9.1.5 בהוראות תמ"א 35.
2. לאשר את התכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה לחוק.
3. הוועדה מפנה תשומת לב הוועדה המחוזית לחשש שעלה מהפעלה בפועל של מתחם זה כגן אירועים בניגוד לתכנית שתאושר.

  
מר חן ארזי  
חתימת מזכיר הוועדה


  
מר דורון דרוקמן  
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

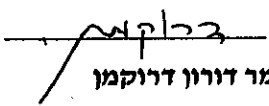
**העתק: חברי הולנת"ע**

**4. תכנית מס' מח/310: יער אילנות**

**מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 13.1.15:**

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 8 ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית החליטה לאשר שינוי יעוד בתחום שמורת טבע 'אילנות' (ש/13/41) לייעוד נטע אדם קיים, בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות תמ"א 8.

  
מר חן ויצמן  
חתימת מזכיר הוועדה

  
מר דורון דרוקמן  
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

**העתק: חברי הולנת"ע**

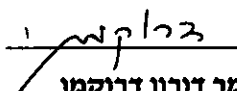
5. תכנית מס' ג/ 21044: קידוח שימרון 8

מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 13.1.2015:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 35 ולקרקע חקלאית ושטחים פתוחים ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית ולאחר שהוצג בפניה כי מדובר במתקן קיים המתוכנן לשינוי והגדלה, השתכנעה כי מטרת הקידוח הינה מתן מענה לביקוש הגדל באזור למים שפירים, לפיכך החליטה כדלקמן:

1. לאשר בינוי שאינו צמוד דופן לפי סעיף 6.1.3 בהוראות תמ"א 35 ובתנאי שיתווסף סעיף להוראות התכנית לפיו "שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת".
2. לאשר את התכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה לחוק.
3. הוועדה מציינת כי יש לתת את הדעת לתנאים שיבטיחו מימוש בפועל של השיקום והטיפול הנופי הנדרש במקום זה, לאור העובדה שהבינוי קיים כבר בפועל וההיתר שיוצא יהווה צעד של לגליזציה.

  
מר חן ויצמן  
חתימת מזכיר הוועדה

  
מר זיוון זרוקמן  
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

**6. תמ"מ 4/14/23/3: ישוב עירוני כסיף בצומת תל ערד**

**מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 13.1.2015:**

בפני הולנת"ע הוצגו ההשגות שהוגשו לתכנית וכן המלצת הוועדה המחוזית דרום. הוועדה לאתר שקיימה דיון בכל אלה, מחליטה כדלקמן:

**ההנגדות אדם טבע ודין:**

1. התכנית סותרת את עקרונות מדיניות התכנון הארצי בדבר חיזוק יישובים קיימים, פיתוח במרקם כפרי ועצירת הפרבור.
- הישוב המוצע הינו ישוב פרברי חדש, קוטע את רצף השטחים הפתוחים של בקעת ערד, פוגע בערכי המורשת של גן לאומי תל ערד כאתר מורשת עולמי.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

ככלל, מדיניות התכנון רואה חשיבות בעיכוי והרחבה של יישובים קיימים על פני הקמת יישובים חדשים. אולם, במקרה זה השתכנעה הוועדה כי ייתכן פתרון דיור משמעותי שיתרום תרומה נוספת להשגת יעד האוכלוסייה של מטרופולין באר שבע תוך מתן פתרונות דיור למגזר החרדי, זאת לאחר ששקלה את החלופות שהוצגו בפניה ובכלל זה הרחבת יישובים קיימים.

לעניין הפגיעה וקטיעת רצף השטחים הפתוחים – הישוב המוצע ממוקם ברביע הצפון מערבי של צומת תל ערד, בהצטלבות כבישים ארציים 80 ו-31. מדרום לישוב מיועדים לפיתוח שטחים לישוב כסיפה ואזור תעשייה קידמת נגב וממערב מרעית רבתי כך שאין בהוספת הישוב משום פגיעה ברציפות שטחים פתוחים. בנוסף, השטח עליו עתיד לקום הישוב כסיף הוא בעל טופוגרפיה מישורית יחסית ואין בתחומו ערכי טבע ונוף ייחודיים. על-פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, השטח אינו מוגדר כאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.

השטח המיועד לישוב נמצא במרחק של למעלה מקילומטר מדרום לגן הלאומי תל ערד ובנוסף, נקבע בהוראות התכנית כי תכנית מקומית תתייחס לממשק שבין העיר לשטחי הגן הלאומי.

2. התכנית אינה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 13 בתמ"א 35, ההצדקות להקמת הישוב החדש אינן מבוססות:

- ישנן עתודות למעל 35 אלף יחידות דיור מאושרות במטרופולין באר שבע, יש למצות פוטנציאל קיים.
- לא נערך סקר בקרב אוכלוסיית היעד לבדיקת הביקוש למגורים באזור מרוחק זה.
- התכנית אינה תואמת את אופי המרקם הכפרי. מרקם זה אינו מאפשר פיתוח עירוני.
- סביב הישוב ישנם אזורים רגישים, תל ערד יפגע וכן ערכי טבע ונוף צפויים להשתנות.
- התכנית לא כוללת צפי אוכלוסייה.

- צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם היא נמוכה מאוד ואינה תואמת לדרישת הולנטי"ע לצפיפות של 8-9 יחידות דיור לדונם נטו.
- הוראות בדבר תכנית להרחבה ניכרת לא יושמו, חסרים נספחים וכן הוראות לשלכיות והתניות פיתוח.

#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

מיקומו של הישוב והתכנית נבחנו על ידי הוועדה המחוזית דרום, הולנטי"ע והמועצה הארצית בדיונים שנערכו על פי נוהל המועצה הארצית לעניין הקמת ישובים ובדיונים בהפקדת התכנית. הדיונים במוסדות התכנון התקיימו ביחס להוראות תמ"א 35, ולאחר שנבחנו כל הפרמטרים הקבועים בהוראות סעיף 13 הוחלט כי קיימות תועלות משמעותיות בהקמתו של הישוב החדש, אשר יספק פתרונות דיור למגזר החרדי ויעצים את מטרופולין באר שבע. בהחלטתה קבעה המועצה כי הקמתה של עיר חרדית חדשה תומכת במדיניות הממשלה לחיזוק הפריפריה תוך מתן מענה למצוקת הדיור במגזר החרדי.

#### בהתייחס לטיעונים המפורטים בהתנגדות:

- עתודות בישובים קיימים- נושא זה נבחן לעומק בישיבות הולנטי"ע והמועצה. יחידות הדיור המאושרות במרחב יוכלו לספק חלק מן הצרכים של המגזר החרדי. הוועדה שוכנעה כי במקביל לתוספת יחידות דיור בישובים קיימים יש מקום להקמת ישוב עירוני חדש.
- נספחים נדרשים והוראות לשלכיות – הוראות תכנית זו משתלבות בקבוע בתמ"מ 4/14/23 המתמייחסת להיבטים אלו בשלב התכנון המקומי כקבוע בסעיף 5.1.1.2. ובחוראות נוספות הקבועות בה. נושא השלכיות קיבל מענה בסעיף 9 להוראות התכנית.
- התאמה לאופי המרקם- הישוב ממוקם בתחום מרקם כפרי על פי תשריט תמ"א 35, מרקם מוטת פיתוח אשר נמצא בעדיפות גבוהה יותר להקמת ישוב חדש לעומת מרקמים אחרים לפי סעיף 13.1.2. מרקם כפרי כולל בתחומו הן יישובים כפריים והן יישובים עירוניים (מיוחדים). על פי דברי החסר לתמ"א 35 מרקם כפרי יאליו יכוון פיתוח יישובים כפריים ופיתוחם של היישובים המיוחדים...." כך שהתכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 35.
- צפיפות- המועצה הארצית בישיבתה מיום 1.4.2014 החליטה לשנות את הצפיפות הממוצעת עליה המליצה הולנטי"ע מ- 6-8 יחידות דיור לדונם ל- 6 יחידות דיור לדונם, שכן לאור גודל משק הבית של אוכלוסיית היעד מתקבלת צפיפות אפקטיבית גבוהה יותר.
- צפי האוכלוסייה- התכנית אשר נדונה להפקדה נועדה לתת מענה לאוכלוסייה של 16,000 יחידות דיור לשנת היעד 2035 כפי שגם קבוע בדברי החסר.
- פגיעה בשטחים פתוחים- ראה התייחסות לסעיף 1 לעיל.

3. התכנית אינה תואמת לעקרונות שנקבעו בתמ"מ 4/14/23 שאושרה לאחרונה בה הושם דגש על פתרונות למגזר הבדואי ואין אזכור לאוכלוסייה מיוחדת אחרת, כמו אין התאמה למדיניות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"מ זו בסעיף 4.1.



#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

התכנית עולה בקנה אחד עם העקרונות המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תמ"מ 4/14/23, אך מהווה שינוי לה מאחר והיא יוזמה תכנונית מאוחרת לתכנית מטרופולין באר שבע.

תכנית למטרופולין באר שבע נועדה לתת מענה התיישבותי למגוון אוכלוסיות ובכללם לאוכלוסייה הבדואית.

#### 4. בסיס עובדתי חסר באספקטים סביבתיים כלכליים וחברתיים:

- לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה כפי שראוי היה להיערך לתכנית בסדר גודל זה.
- התכנית לישוב עירוני אינה עומדת בקנה אחד עם התכנית לכריית פוספטים בשדה בריר.
- ההחלטה אינה מבוססת על בחינה כלכלית-תקציבית. אין התייחסות לשאלת הקמת ישוב חדש למול הרחבת ישובים קיימים, שאלת היתכנותו של ישוב חרדי והשפעת הקמתו על מצבה הכלכלי של העיר ערד.

#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

- נושא הכנתו של תסקיר השפעה על הסביבה נבחן על ידי המועצה הארצית. לעניין זה דחתה המועצה הארצית את ההצעה לערוך תסקיר השפעה על הסביבה מן הנימוק כי נעשתה בחינת חלופות מאקרו בשלב הכנת התזכיר להקמת הישוב. יובהר כי בדיון במועצה הוצגו השיקולים לקביעת הפוליון ומהצגתו שוכנעה המועצה כי אין יתרון להליך בחינת חלופות לצורך קביעת גבולות הפוליון בתסקיר, וכי אין בשלב של תמ"מ יכולת לבחון היבטים סביבתיים ברמה הנדרשת בפרקים ג-ה' לתסקיר. ההיבטים הסביבתיים ישקלו לעת אישור התכנית המקומית כפי שנקבע בהוראות סעיף 9.1.
- לעניין כריית הפוספטים בשדה בריר- כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית, הגבול הצפוני של התכנית לכריית הפוספטים נמצא במרחק של 3.5 ק"מ מהישוב כסיף וכי ממסקנות התסקיר שנערך עולה כי לא תהיה השפעה מעבר לתחום "מגבלות סביבתיות" ברדיוס של 1 ק"מ מהכרייה.
- בנוסף, נקבע בהחלטת המועצה הארצית כי תנאי לאישורה של התכנית יהיה הצגת עמדת משרד הבריאות ביחס להשלכות שדה בריר בפני המועצה הארצית, כך שנושא זה יישקל בעת הדיון במועצה.
- לעניין בחינה כלכלית-תקציבית- על פי חנחיית היועץ המשפטי לממשלה, החלטת ממשלה על הקמת ישוב חדש מתקבלת לאחר קבלת חוות דעת תכנונית מהמועצה הארצית וחוות דעת כלכלית ממשרד האוצר. חוות הדעת הכלכלית תוגש לממשלה בהליך מקביל כפי שנדרש.

#### 5. הישוב החדש יגרום לפגיעה בפיתוח הנגב וחיזוק: ישוב חרדי עני יוריד את אטרקטיביות האזור.

#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

הצורך בחיזוק מטרופולין באר שבע הינו יעד הנמצא על שולחן הממשלה הפועלת להגשמתו באמצעים מגוונים ומהווה חלק ממדיניות התכנון הארצית הקבועה בתמ"א 35 לרבות במסגרת אמצעי המדיניות הנלווים לה.

החלטה על הקמת ישוב במרחב זה נבחנה במסגרת הדיונים ונמצא כי תוספת האוכלוסייה במרחב תחזק את מטרופולין באר שבע, תתרום לעיבוי ההתיישבות ולהעלאת רמת השירותים לאוכלוסייה כולה. זאת ועוד, כל המהלך של ירידת צה"ל לנגב יגרום למעבר מגוון אוכלוסיות למרחב, לא ניתן לבדל את אוכלוסיית הישוב כשבוחנים את המרחב כולו.

6. הליך התכנון הושפע משיקולים פוליטיים. הקמת הישוב מבטאת מדיניות מפלה ביחס לישובים הבדואים באזור אשר אינם מקבלים מענה תכנוני.

#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

מיקומו של הישוב אינו פוגע בישובים הבדואים הסמוכים לו ואין מניעה לקדם תכנון של מגוון ישובים במקביל.

הסדרת התיישבות הבדואים נעשית באמצעות קידום להרחבת ישובים ולהקמת ישובים חדשים לבדואים. לעניין זה, רק לאחרונה המליצה המועצה הארצית לממשלה על קידומו של יישוב בדואי חדש מצפון לכסיף, במסגרת הדיון על יישובי מבואות ערד.

עוד יש להדגיש כי צורכי הפיתוח צריכים לספק מענה למגוון אוכלוסיות ללא אפליה של אוכלוסייה ובכללה האוכלוסייה הבדואית או החרדית.

7. התכנית מעודדת היבדלות של חרדים – מיקום הישוב אינו תואם לצורכי הציבור החרדי. יש להקים את העיר המתוכננת בקרבה לעיר גדולה אשר תהיה מסוגלת לספק את צרכי האוכלוסייה (הוצע להקים ישות מוניציפלית נפרדת בצמידות לבאר שבע).

#### הוחלט לדחות את ההתנגדות:

שילוב של אוכלוסייה חרדית גדולה במטרופולין באר-שבע יתקיים הן בישובים קיימים והן באמצעות הקמת יישוב נפרד.

כפי שעלה בדיונים במוסדות התכנון, ראשי הערים במטרופולין באר-שבע הביעו הסתייגות מקליטה מסיבית של אוכלוסייה חרדית בעריהם מסיבות שונות ובהן הגברת פערים כלכליים וחברתיים ושינוי באופי הישוב.

ראשי הקהילות החרדיות ותציבור החרדי מעוניינים בריכוז של האוכלוסייה בישובים חרדים הומוגניים מהסיבות הבאות: חברתיות- בתי כנסת, מקוואות, כוללים, מוסדות חינוך, לבוש, כשרות וכד'. כלכליות- מחירי דיור נמוכים המתבססים על ערכי קרקע נמוכים. ניהול עצמי העונה על הצרכים שלהם במסגרת עצמאות מוניציפאלית.

8. לא ניתן מענה מספק לשאלת התעסוקה עבור תושבי הישוב החדש.

#### **הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

על פי התזכיר שנדון במועצה הארצית תושבי המקום יתבססו במידה רבה על מקורות תעסוקה מקומיים האופייניים לערים חרדיות כגון משרות בתחום החינוך, שירותי דת, רווחה ומסחר. אין מניעה ליעד שטח לתעסוקה בתחומי הישוב, ככל שיעלה הצורך. יחד עם זאת, עולה ספק באם יש בכל אלה כדי לתת את המענה המספק לצורכי אוכלוסייה זו, וזאת לאור מאפייני התעסוקה הייחודיים של המגזר החרדי, לפתרונות תעסוקה המצויים במרחב התכנית ולצורך הלאומי בשילוב מגזר זה באופן נרחב ומשמעותי יותר במעגל התעסוקה. על רקע כל אלה, מחליטה הועדה כי במסגרת הדיון הצפוי לאישורו של הישוב במועצה הארצית, יבחן היבט זה, בין היתר, בהתייחס לעמדת משרד הכלכלה בכל הנוגע לאפשרויות תעסוקה לתושבי הישוב המיועד.

#### **התנגדות ד"ר בתיה רוזד, גאוגרפית תושבת ערד:**

##### **1. התנגדות בהיבט תכנוני:**

הקמת ישובים חדשים מנוגדת למדיניות התכנון הארצית. הקמת עיר לאוכלוסייה חרדית לא תשפר את אטרקטיביות הנגב וערד ולא תעודד משיכת אוכלוסיה חזקה לעיר שכבר כיום אחוז האוכלוסייה החרדית עומד על 20%. החלטת הממשלה התקבלה עם המלצת מיקום ללא שנעשתה בדיקת חלופות למיקום. לא נערכו בדיקות היתכנות חברתית וכלכלית, ולא ניתנו פתרונות תעסוקה לאלפי התושבים הצפויים להתגורר בעיר.

הוחלט לדחות את ההתנגדות בנימוקים המפורטים בסעיפים 1, 5, 4, 8 בהתנגדות אדם טבע ודין.

##### **2. התנגדות בהיבט כלכלי:**

תוספת של אוכלוסייה ברמה חברתית כלכלית נמוכה תעצים את המוחלשות של האזור. התכנית אינה כוללת פתרונות תעסוקתיים. שיתוף אזור התעסוקה של ערד איננו מציאותי מכיוון שאזור זה ריק למחצה ואין דורש להקמת מפעלים חדשים. מיתוג התיירותי של ערד עלול להיפגע לאור האופי החרדי שיקבל האזור.

#### **הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

לעניין הטענות על החלשות המרחב וחוסר בפתרונות תעסוקתיים – לדחות בנימוקים המפורטים בסעיפים 5 ו-8 בהתנגדות אדם טבע ודין. להיבט התיירותי- התיירות בעיר ערד נשענת על משאבי הטבע, הנוף ואיכות החיים במרחב ומשכך לא ברורה הטענה לעניין פגיעה במיתוג התיירותי.

##### **3. התנגדות בהיבט התשתיות:**

תוספת אוכלוסייה חרדית לא תחווה מסה קריטית לשיפור מערכת החינוך והתחבורה שכן הם משתמשים במערכות נפרדות.

תוספת האוכלוסייה החדשה תחייב השקעה גדולה של שדרוג מערכת הביוב.  
יצירת לחץ נוסף על בית החולים שגם כך סובל מאפליה תקציבית.

#### **הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

דווקא תוספת אוכלוסייה בהיקף כה גדול, כפי שמוצע בתכנית, עשויה להוביל להשקעות מסיביות מצד הממשלה בתשתיות ובמערכת הבריאות אשר עשויה לתרום לכלל האוכלוסייה במרחב.

#### **4. התנגדות בהיבט הפוליטי:**

התכנית דוחקת אוכלוסייה חלשה אל שולי המדינה ומרחיקה אותה מהתושבים המבוססים של המרכז. הצעה של עיר יהודית על אדמות מדינה בעוד שעדיין לא הוסדר נושא הבדואים תגדיל את הקונפליקט במרחב.

הוחלט לדחות את ההתנגדות: בנימוקים המפורטים בסעיפים 6 ו-7 בהתנגדות אדם טבע ודין.

#### **5. התנגדות בהיבט הסביבתי:**

העיר החדשה תפגע ברצף השטח הפתוח של בקעת ערד.

הוחלט לדחות את ההתנגדות בנימוקים המפורטים בסעיף 1 בהתנגדות אדם טבע ודין.

#### **6. תהיבט החרדי:**

הקהילה החרדית סובלת מהדרה ובעלת צורך בקשר הדוק עם המרכזים הרוחניים שלה (בני ברק וירושלים), לא קוימה התייעצות עם הציבור החרדי. יש חשש שעיר חדשה תמנע את השתלבותם בחברה.

#### **הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

ראה נימוקים מפורטים בסעיף 7 בהתנגדות אדם טבע ודין. בנוסף, יש לציין כי הישוב ממוקם בנגישות תחבורתית טובה ברמה הארצית ובאזור המאופיין במחירי קרקע נמוכים יחסית כך שיתן מענה למחסור ביחידות דיור עבור האוכלוסייה החרדית.  
בדיונים שהתקיימו בנושא נשמעו נציגי הציבור החרדי אשר עודדו ותמכו בתכנית.

### **ההתנגדות עו"ד רוו רוגין בשם המושבים השיתופיים בדרום הר חברון:**

1. הקמת הישוב החדש אינה תואמת לתמ"א 35 ולהנחיות היועץ המשפטי לממשלה בנוגע להקמת ישוב חדש: יש להימנע, למעט במקרים מיוחדים וחריגים מחקמת ישובים חדשים ויש העדפה מובהקת לחיזוק ישובים קיימים.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות בנימוקים המפורטים בסעיף 1 בהתנגדות אדם טבע ודין.**

2. כ- 3,500 דונם מהשטח המיועד לפיתוח בתכנית הם אדמות חקלאיות מעובדות. אישור התכנית יגרום להרס אחד מעמודי התווך של הישובים החקלאיים וכן הרס של השטחים הפתוחים. בדיונים לא ניתנה התייחסות להשלכה על התעסוקה בישובים.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

החלטת מוסד תכנון נשענת על מגוון רחב של שיקולים, בכללם צורכי הפיתוח אל מול צרכים אחרים. עניין החכרתו של השטח ליישובי הר חברון לצורך עיבוד חקלאי, נכלל בתזכיר שהוצג ונדון במוסדות התכנון. ההמלצה לממשלה על הקמת הישוב וכן ההחלטה על הפקדת התכנית נתקבלו לאחר שמידע זה עמד בפניהם.

זאת ועוד, כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית, למושבי דרום הר חברון ישנן משבצות קבע שסומנו בשיתוף עימם לאחרונה, ובגינם נחתמו הסכמי משבצת מתחדשים במקומות אחרים והם מחזיקים קרקעות בשכירות עונתית בהיקפים נרחבים במספר איתורים נוספים ברחבי הנגב, פרט לשטחים העונתיים בצומת תל ערד.

3. אישור התכנית נעשה בחריגה מסמכות: הקמת עיר גדולה אינו תואם את אופי המרקם הכפרי ואינו מתאפשר בתחום מרקם זה, התכנית אינה צמודת דופן ואינה כוללת נספחים הנדרשים לתכנית להרחבה ניכרת, כמו כן לא ניתן למצוא את התזכיר להקמת הישוב. בנוסף, לא ניתן לקדם תכנית לישוב חדש במסגרת שינוי לתמ"מ אלא במסגרת תכנית מתאר ארצית כפי שנעשה בתמ"א 44.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

ראה נימוקים המפורטים בסעיף 2 בהתנגדות אדם טבע ודין. התזכיר להקמתו של הישוב הוגש לדיוני הולנת"ע והמועצה הארצית כפי שנדרש על פי נוהל המועצה הארצית לעניין הקמת ישובים חדשים וסעיף 13. התזכיר מצוי באתר האינטרנט של משרד הפנים. ניתן לקדם את הקמתו של ישוב חדש במסגרת שינוי לתכנית המתאר המחוזית, הוראות תמ"א 35 קובעות את התנאים הנדרשים לכך.

4. היבט סביבתי - השטח אינו מופר כפי שנטען בדיוני הולנת"ע.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות בנימוקים המפורטים בסעיף 1 בהתנגדות אדם טבע ודין.**

5. אין הצדקה להקמת עיר חדשה: ניתן לעבות את העיר באר שבע, האוכלוסייה המיועדת לישוב לא תתרום לחיזוק הפריפריה, עלויות הקמת הישוב הן גבוהות ולא נערכה בדיקה כלכלית, התכנית אינה מציעה פתרונות תעסוקתיים.

**הוחלט לדחות את ההתנגדות בנימוקים המפורטים בסעיפים 4 ו-8 בהתנגדות אדם טבע ודין.**


6. אישור התכנית מנוגד לחוק בדבר ועדות קבלה.

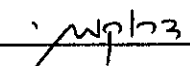
**הוחלט לדחות את ההתנגדות:**

טענה זו לא הועלתה בכתב ההתנגדות ולא הועלו נימוקים מיוחדים להשמעתה. יחד עם זאת, התכנית אינה מנוגדת לחוק שאינו רלוונטי למקרה זה כלל. התכנית עניינה בישוב עירוני ולא קהילתי. מכל מקום התכנית אינה קובעת הוראה כלשהי בדבר השיווק באמצעות ועדת קבלה או לאוכלוסיית היעד, ואין מניעה משפטית כי תכנון יתחשב באוכלוסיית היעד.

**לאור האמור לעיל, הולנת"ע, לאחר ששמעה את המתנגדים ולאחר שדנה בהתנגדויות ובתכנית מחליטה כדלקמן:**

1. לדחות את ההתנגדויות בנימוקים שפורטו לעיל.
2. להמליץ למועצה הארצית כי בטרם אישור התכנית תדון בהיבט התעסוקה, לאחר שתוצג בפניה, בין היתר, עמדת משרד הכלכלה בכל הנוגע לאפשרויות תעסוקה לתושבי הישוב המיועד, במטרה לשלבם בשוק העבודה.

  
מר חן יצמן  
חתימת מזכיר הוועדה

  
מר דורון דרוקמן  
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

**העתק: חברי הולנת"ע**

## המועצה הארצית לתכנון ולבניה

### פרוטוקול

**ישיבה מספר 568**

**מיום א' ניסן תשע"ד, 1.4.14**

-----

**הישיבה התקיימה ב"אכסניית בית וגן" רח' הפסגה 8, ירושלים**

#### סדר יום ותוכן הפרוטוקול

- (1) אישור פרוטוקול
- (2) נושא כללי
- (3) חריש / 2 - השלמת תכנית מתאר מקומית חריש
- (4) תמ"מ 4 / 14 / 23 / 3 - ישוב עירוני כסיף
- (5) תמ"א 1
- (6) תמ"א 26 / 23 - עדכון רצועות למסילות ברזל.
- (7) תקנות התכנון והבניה - קוד הבניה: איטום מבנים, מידות וכמויות, אצירת אשפה (תקנות / 01 / 3002, תקנות / 01 / 3010, תקנות / 01 / 3011).
- (8) תמ"א / 10 / ב / 11 - תמ"א לאיתור מתחמים לתחנות כוח
- (9) תמ"א / 10 / ד / 12 - טורבינות רוח

## חברי המועצה שנכחו בישיבה

- א. שר הפנים או נציגו- יו"ר:**
- ☐ שוקי אמרני - יו"ר המועצה הארצית
- ☒ דודן דרוקמן- מ"מ
- ב. אחד עשר חברי ממשלה או נציגיהם:**
- (1) שר האוצר:**
- ☐ ערן ניצן- נציג השר
- ☐ אמיר רשף- מ"מ
- ☒ יאיר פינס- מ"מ
- ☐ אשר דולב- מ"מ
- (2) שר להגנת הסביבה:**
- ☐ דוד לפלר- נציג השר
- ☐ מנחם זלוצקי- מ"מ
- ☐ שחר סולר- מ"מ
- ☒ יואב צליק- מ"מ
- ☐ רס אלמגור- מ"מ
- ☐ אילה גלדמן- מ"מ
- ☒ איריס האן- מ"מ
- (3) שר האנרגיה והמים:**
- ☒ דורית הוכנר- נציגת השר
- ☒ איגור סטפנסקי- מ"מ
- ☐ יוסי וירצבורגר- מ"מ
- ☒ שירלי לוי- מ"מ
- ☐ אלה צדוק- מ"מ
- (4) שר הביטחון:**
- ☒ עדנה פרודו- נציגת השר
- ☒ רנטה גומרוב בן מיכאל- מ"מ
- (5) שר הבריאות:**
- ☒ דוד ויינברג- נציג השר
- ☐ שלום גולדברג- מ"מ
- ☐ גרגורי רודשטיין- מ"מ
- ☐ עירית חן- מ"מ
- ☐ עמיר יצחקי- מ"מ
- (6) ראש הממשלה:**
- ☐ גבי גולן- נציג ראש הממשלה
- ☒ אמיר וייס- מ"מ
- ☐ אבנר סעדון- מ"מ
- ☐ האשם חוסיין- מ"מ
- ☐ זועבי איברהים- מ"מ
- ☐ איריס פרנקל כהן- מ"מ
- (7) שר החקלאות:**
- ☒ רות פרום אריכא- נציגת השר
- ☐ רענן אמויאל- מ"מ
- ☐ חגית ברנר- מ"מ
- ☐ נטע פיינשטיין- מ"מ
- ☐ ציפורה בורשטיין- מ"מ
- (8) משרד המשפטים:**
- ☐ נציג השר
- ☐ שלומי היזלר- מ"מ
- ☐ מיכל ברדנשטיין- מ"מ
- ☒ אורית קוטב- מ"מ
- ☒ ארז קמיניץ- מ"מ
- ☐ סילביה רביד- מ"מ
- ☒ משה גולן- מ"מ
- (9) משרד התחבורה:**
- ☐ אורנה להמן- נציגת השר
- ☐ פנחס ברגר- מ"מ
- ☒ עירית שפרבר- מ"מ
- ☐ יגאל מאור- מ"מ
- ☐ ירון שוורץ- מ"מ
- ☐ אורית נבון- מ"מ
- (10) משרד הכלכלה:**
- ☒ אריק לייבוזקי- נציג השר
- ☒ כרמית פינץ - מ"מ (מטעם משרד התיירות)
- ☐ ירון ארגו- מ"מ (מטעם משרד התיירות)
- ☒ רפי אלמליח- מ"מ (מטעם רשות מקרקעי ישראל)
- (11) משרד הבינוי והשיכון:**
- ☒ שלמה בן אליהו- נציג השר
- ☐ איילת קראוס- מ"מ
- ☒ נחום זאב פלד- מ"מ
- ☐ טלי הירש- שרמן- מ"מ
- ☒ אילן טייכמן- מ"מ
- ☐ ליאורה זידמן- מ"מ
- ☒ שולמית גרטל- מ"מ
- ☐ ראיסה- רחל אברמוביץ- מ"מ
- ג. מנהל מינהל התכנון - מ"מ היו"ר:**
- ☒ בינת שוורץ- חבר
- ☒ תמר כפיר- מ"מ
- ☐ רותית מזר- מ"מ
- ☐ אהוד יוסטמן- מ"מ
- ☐ דוד פילור- מ"מ
- ☐ דורון דרוקמן- מ"מ
- ☐ ירון טוראל - מ"מ
- ☒ שירה ברנד- מ"מ
- ד. בעל הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה:**
- ☒ עינת גנון- חבר
- ☐ איילת קראוס- מ"מ
- ☐ טלי הירש- שרמן- מ"מ
- ☐ אילן טייכמן- מ"מ
- ☐ ליאורה זידמן- מ"מ
- ☐ שולמית גרטל- מ"מ
- ☐ ראיסה-רחל אברמוביץ- מ"מ
- ה. מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים:**
- ☐ שאול גולדשטיין- חבר
- ☐ מודי אורון- מ"מ
- ☐ ענת יציב- מ"מ
- ☐ יובל פלד- מ"מ
- ☐ הלל זוסמן- מ"מ
- ☒ ניר אנגרט- מ"מ
- ו. ראשי העיריות ירושלים, תל אביב - יפו וחיפה:**
- 1. ירושלים:**
- ☐ ניר ברקת- חבר
- ☐ קובי כחלון- מ"מ
- 2. תל אביב - יפו:**
- ☐ רון חולדאי- חבר
- ☐ דורון ספיר- מ"מ
- ☐ אסף זמיר- מ"מ
- ☐ נפתלי לוברט- מ"מ
- ☒ נתן אלטן- מ"מ
- 3. חיפה:**
- ☐ יונה יתב- חבר
- ☐ חדווה אלמגור- מ"מ
- ז. ראשי שתי עיריות אחרות, שלוש מועצות מקומיות ושתי מועצות אזוריות:**
- 1. עיר 1:**
- ☐ שמעון לנקרי (עכו)- חבר
- ☐ אריה טל (טירת הכרמל)- מ"מ
- ☐ משה פלדון (הרצליה)- מ"מ
- 2. עיר 2:**
- ☐ מאיר יצחק הלוי (אילת)- חבר
- ☒ יוסף שבו (נס ציונה)- מ"מ
- ☐ בנימין ביטון (דימונה)- מ"מ
- 3. מועצה מקומית 1:**
- ☐ סאלח סולימאן (בועיינה נגיידאת)- חבר
- ☐ עאמר אבו מעמר (שגב שלום)- מ"מ
- ☒ דוד אריאלי (קרית טבעון)- מ"מ
- 4. מועצה מקומית 2:**
- ☐ יואל גמליאל (גדרה)- חבר
- ☐ שמעון סויסה (חצור הגלילית)- מ"מ
- ☐ אהרון דרור (גן יבנה)- מ"מ
- 5. מועצה מקומית 3:**
- ☒ וגה כיוף (עוספיה)- חבר
- ☐ מטאוע אבו עראר (ערעה בנגב)- מ"מ
- ☐ גיאבר חמוד (סאג'יר)- מ"מ
- 6. מועצה אזורית 1:**
- ☒ עמיר ריטוב (לב השרון)- חבר
- ☐ סופר עמית (מרום הגליל)- מ"מ
- ☒ אשר אברגיל (שפיר)- מ"מ
- 7. מועצה אזורית 2:**
- ☐ חיים ילין (אשכול)- חבר
- ☐ אליהו מלכה (גולן)- מ"מ
- ☐ שלמה אלימלך (גן רווח)- מ"מ
- ח. מהנדסים ואדריכלים:**
- ☐
- ט. נציגת ארגוני הנשים:**
- ☒ ציפי רון- חבר
- י. נציג טכניון:**
- ☐ אמנון פרנקל- חבר
- ☐ עדנה שביב- מ"מ
- ☒ ארזה צ'רצ'מן- מ"מ
- יא. נציג המוסדות המיישבים:**
- ☒ אברהם צבי דובדבני- חבר
- יב. בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה:**
- ☐
- יג. ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה:**
- ☒ איתמר בן דוד- חבר
- ☒ אלי בן ארי- מ"מ
- יד. נציג הדור הצעיר:**
- ☐
- משותפים קבועים נוספים:**
- ☒ טל רשף- מזכיר המועצה הארצית
- ☒ ערן אבני- מזכירות המועצה הארצית
- ☒ אפרת דון יחיאל- לשכה משפטית, משי הפנים
- ☐ אור לוי- יועץ מטעם שמאות ממשלתית
- ☒ מו פרוביזור- יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב
- ☒ אורלי זיו- יועצת מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב
- ☐ יקותיאל צבע- יועץ מטעם משרד הרווחה





משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

1

**הישיבה נפתחה במניין חוקי לפתיחת הישיבה עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה**

**א. אישור פרוטוקול**

מטרת הדיון: אישור פרוטוקול המועצה הארצית מס' 567 מיום 4.3.14.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**, מנהלת מינהל התכנון  
גב' **איריס האן**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **שירלי לוי**, מ"מ נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **עדנה פרדו**, גב' רנטה גומרוב בן מיכאל, נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
מר **אמיר וייס**, מ"מ נציג ראש הממשלה  
מר **משה גולן**, מ"מ נציג משרד המשפטים  
מר **רפי אלמליח**, מ"מ נציג שר הכלכלה מטעם רשות מקרקעי ישראל  
מר **נחום זאב פלד**, מר אילן טייכמן, גב' שולמית גרטל, מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
גב' **עינת גנון**, נציגת בעלת הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר **נתן אלנתן**, נציג ראש עיריית תל אביב-יפו  
מר **יוסף שבו**, ראש עיריית נס ציונה  
מר **וגייה כיוף**, ראש מועצה מקומית עוספיה  
מר **דוד אריאלי**, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר **עמיר ריטוב**, ראש מועצה אזורית לב השרון  
גב' **ציפי רון**, נציגת ארגוני הנשים  
גב' **ארה צ'רצ'מן**, נציג הטכניון

**נוכחים נוספים:**

נעה **אוזן**, מתמחה משרד המשפטים  
חנן **ארז**, מועצה אזורית מגידו  
פנחס **כהנא**, קרן קיימת לישראל  
אורית **נבון**, משרד התחבורה  
אפרת **אורבך**, דוברת משרד הפנים  
יוסף **אפלברג**, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
אפרת **דון יחיאל**, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן **אבני**, מזכירות המועצה הארצית  
טל **רשף**, מזכיר המועצה הארצית

**מזכירות המועצה הארצית:** התקבלה הערת נוסח מאת נציג שרת הבריאות לדבריו שלו בנושא תמ"א 14/4/1.

**הוחלט:** המועצה הארצית מאשרת את פרוטוקול ישיבתה מס' 567 מיום 4.3.14 בכפוף להטמעת הערת נציג שרת הבריאות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

2

**ב. נושא כללי**

מטרת הדיון: פרידה מחברי מועצה עוזבים, קבלת חברי מועצה נכנסים, ברכות לחבר מועצה שנבחר ליקיר התכנון

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**/ גב' תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
גב' **איריס האן**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **שירלי לוי**, מ"מ נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **עדנה פרדו**/ גב' רנטה גומרוב בן מיכאל, נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
מר **אמיר וייס**, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר התקלאות  
מר **משה גולן**/ מר ארז קמיניץ/ גב' אורית קוטב, מ"מ נציג משרד המשפטים  
מר **אריק לייבוויץ**/ מר רפי אלמליח, נציג שר הכלכלה  
מר **שלמה בן אליהו**/ מר נחום זאב פלד/ מר אילן טייכמן/ גב' שולמית גרטל, נציג שר הבינוי והשיכון  
גב' **עינת גנון**, נציגת בעלת הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר **נתן אלנתן**, נציג ראש עיריית תל אביב-יפו  
מר **יוסף שבו**, ראש עיריית נס ציונה  
מר **דוד אריאלי**, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר **וג'יה כיוף**, ראש מועצה מקומית עוספיה  
מר **עמיר ריטוב**/ מר אשר אברג'יל, ראש מועצה אזורית לב השרון/ שפיר  
גב' **ציפי רון**, נציגת ארגוני הנשים  
גב' **ארזה צ'רצ'מן**, נציג הטכניון  
מר **אברהם צבי דובדבני**, נציג מוסדות המיישבים  
מר **איתמר בן דוד**, נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

נעה אוזן, מתמחה משרד המשפטים  
חנן ארז, מועצה אזורית מגידו  
פנחס כהנא, קרן קיימת לישראל  
אורית נבון, משרד התחבורה  
אפרת אורבך, דוברת משרד הפנים  
יוסף אפפלברג, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

**מזכיר המועצה הארצית** הציג בפני המועצה הארצית את השינויים הבאים בהרכב המועצה:

**1. חברי מועצה נכנסים:**

משה גולן, מיכל פליגלר (משרד המשפטים) – ישמשו יו"ר ועדת משנה לעררים  
ערן ניצן, אשר דולב (משרד האוצר)

**משה גולן** הציג את תפקידו במשרד המשפטים הנושאים בהם הוא עוסק והביע תקווה להצלחה בכהונתו כחבר המועצה.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

3

**2. שינויים בהרכב נציגות השלטון המקומי במועצה הארצית:**

בשבוע שעבר חתם שר הפנים על כתב מינוי הקובע את הרשויות המקומיות שראשיהן יכהנו במועצה הארצית לתכנון ולבניה. להלן רשימת הרשויות המקומיות שראשיהן סיימו את תפקידם במועצה, הרשויות שראשיהן מונו למועצה והרשויות שראשיהן נותרו במועצה:

- א. **רשויות שראשיהן סיימו את תפקידם במועצה:** יבנה, כסרא סמיע, בני שמעון (חברים); נתיבות, קריית מוצקין, מטולה, תל מונד, דרום השרון, שער הנגב, מגידו, מטה אשר (ממלאי מקום).
- ב. **רשויות שראשיהן מונו למועצה:** אילת, עוספיה, אשכול (חברים); נס ציונה, דימונה, טירת כרמל, הרצליה, חצור הגלילית, גן יבנה, ערעה בנגב, סאג'ור, גולן, גן רוה (ממלאי מקום).
- ג. **רשויות שראשיהן נותרו במועצה:** עכו, גדרה, בועינה נוגידאת, לב השרון (חברים); שגב שלום, שפיר, קריית טבעון, מרום גליל (ממלאי מקום).

**וג'יה כיוף, ראש המועצה המקומית עוספיה,** הודה על האפשרות שניתנה לו לשמש כחבר המועצה הארצית וציין כי התכנון צריך להיות כרוך בהכרת הקהילה והתבררה אליהן הוא מתייחס.

**3. חברי מועצה פורשים:**

נחום פלד (משרד הבינוי והשיכון)  
חנן ארז (לשעבר ראש מוא"ז מגידו)

**עמיר ריטוב, ראש המועצה האזורית לב השרון,** בירך את נחום פלד וציין כי יש לו חלק משמעותי בבנייה של הארץ; בירך את חנן ארז בשם מרכז המועצות האזוריות וציין כי בזכות עבודתו להכנת תכנית למרחב הביוספרי במגידו החלו המועצות האזוריות לקבל אחריות על השטחים הפתוחים בתחומן.

**עינת גנון, נציגת שר הבינוי והשיכון,** בירכה את נחום פלד וצינה כי יש לו ידע עצום בתחומי התכנון והבניה, בין השאר בשל הרצון להרחיב, לבדוק ולהעמיק את הנושאים והתחומים בהם עסק. נחום הוא איש אשכולות שמאוד יחסר במשרד השיכון.

**נחום פלד** הודה לכל המברכים ונשא דברי סיכום ופרידה מהמועצה הארצית: במשך 15 השנים האחרונות, מתוך 41 שנות שירות, הייתי חבר במוסד התכנון העליון – המועצה הארצית לתכנון ולבניה וועדות המשנה שלה. מרבית זמני הוקדש לפעילות המעניינת בנושאים ברומו של עולם התכנון.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

4

העיסוק במגוון רחב של נושאים תחת מטריית ה"תכנון" – הן במועצה ארצית והן בות"ל – פתחו בפניי עולם של תוכן מעבר לתחום השיכון והבנייה אותו אני מקווה שהצלחתי לייצג כפי שציפו ממני.

מלאכת התכנון לא מסתיימת כאן אף פעם, גם אם יועברו סמכויות למוסדות תכנון מחוזיים ומקומיים. מצפה להשלמת התיקון לחוק התכנון והבנייה, לאישור תמ"א 1, עדכון תמ"א 35 והתקנת תמ"א 42.

אשמח להמשיך ולפגוש אתכם, במידה ותרצו, אם תאושר בקשתי להיכלל במאגר היועצים של מינהל התכנון.

מצטט מספרה של ג'ואן אנדרסון "טיול על שפת הים": אני מניח שעכשיו, משהשתחררתי מכל ההתחייבויות והמחויבויות של חיי הקודמים, אני מרגיש חופשי, אפילו משוטח. אבל לרוע המזל אני גם מרגיש אבוד בים, ללא משוטים או כל רעיון באשר לכיוון שאחיו אני אמור לחתור. לתחושה של אובדן צות יש תיקון בהמשך: "חיים שופעי חיוניות תלויים בעשייה ובמגע".

**חנן ארז** הודה למברכים; הודה לגופים השונים שהיו שותפים בהכנת תכנית המרחב הביוספרי של מגידו וציין כי תכנית זו עודדה את מינהל התכנון לקדם הכנת תכניות דומות באזורים אחרים בארץ; ציין כי הכהונה במועצה הארצית שימשה עבורו כסדנת למידה בלתי פוסקת על תהליכי התכנון והקונפליקטים בין פיתוח לשימור. המועצה נתברכה בדמויות שידעו לנהל את הדיונים בצורה רצינית וראויה. בירך את ראש המועצה המקומית עוספיה המשמש כשותף בשימור המרחב באזור.

#### 4. **ברכות לפנחס כהנא שזכה בתואר יקיר התכנון:**

**מזכיר המועצה הארצית** עידכן כי איגוד המתכננים בישראל העניק את פרס יקיר התכנון לחברינו **פנחס כהנא** – מנהל מחלקת תכנון מתארי בק"ל. פנחס שימש תקופה ארוכה חבר במועצה ארצית ולאחרונה אף היה זקן חברי המועצה.

#### מתוך נימוקי ועדת הפרס:

פנחס כהנא ראוי לתואר הזה על פי כל אמות המידה של הפרס. מאז שנת 2000, כחלק מעבודתו בקק"ל, הוא אחראי להגן על יערות ישראל וקידם מדיניות רב תכליתית המשלבת מגמות שונות אך משלימות הכוללות שיקום וחידוש יערות, נטיעת עצים בגדות נחלים והכרה בתפקיד היער בטבע ובחיי הציבור הרחב. פנחס קידם חינוך סביבתי שהגביר את המודעות למרחבים הפתוחים כמוקד בילוי עבור כל המגזרים של הציבור.

פנחס מצטרף לזוכים קודמים מתוך חברי המועצה הארצית שקיבלו את הפרס: אדם מזור, עמרם קלעג'י, רחל אלתרמן, יואב שגיא, ארזה צירצ'מן, יהונתן גולני, שמאי אסיף, סופיה אלדור ואחרים.



משרד הפנים      מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

5

**עמיר ריטוב, ראש המועצה האזורית לב השרון** ברך את פנחס כהנא על שנים רבות של עשיה תכנונית וציין חלק מפעולותיו, בהן תכנון שביל אופניים לאורך המוביל הארצי.

**פנחס כהנא** בירך את חברי המועצה הפורשים; ציין כי הוא עוסק בעשייה תכנונית כ-40 שנים שהיוו עבורו הנאה רצופה של תכנון וביצוע, בין השאר ברשות לתכנון ובקק"ל, ופניו למשימות רבות בהמשך. מודה על פרגון כן ואמיתי שקיבל מגופים רבים עם קבלת אות יקיר התכנון.

**בינת שוורץ, מנהלת מינהל התכנון** מסרה בשם יו"ר המועצה הארצית הצלחה לחברי המועצה הארצית הנכנסים ותודות לנחום פלד – על הגינטלמניות והחתיירה להבנה מעמיקה, לחץ ארז – על קידום תהליך שיתוף הציבור ויצירת האיוון בין פיתוח לשימור, לפנחס כהנא – על התרומה לתרבות הפנאי הישראלית.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבניה**

6

ג. **חריש/ 2 – השלמת תכנית מתאר מקומית חריש**  
מטרת הדיון: היוועצות במועצה הארצית לפי סעיף 72 לחוק התכנון והבניה- דיון פנימי.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**/ גב' תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
מר **דורון דרוקמן**, מ"מ נציג שר הפנים  
גב' **איריס האן**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **שירלי לוי**, מ"מ נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **עדנה פרדו**/ גב' רנטה גומרוב בן מיכאל, נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
מר **אמיר וייס**, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
מר **ארו קמיניץ**/ גב' אורית קוטב, מ"מ נציג משרד המשפטים  
מר **אריק לייבוויץ**/ מר רפי אלמליח, נציג שר הכלכלה  
מר **שלמה בן אליהו**/ מר נחום זאב פלד/ מר אילן טייכמן/ גב' שולמית גרטל, נציג שר הבינוי והשיכון  
גב' **ענת גנון**, נציגת בעלת הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר **נתן אלנתן**, נציג ראש עיריית תל אביב- יפו  
מר **דוד אריאלי**, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר **וגייה כיוף**, ראש מועצה מקומית עוספיה  
מר **עמיר דיטוב**/ מר אשר אברג'יל, ראש מועצה אזורית לב השרון/ שפיר  
גב' **ציפי רון**, נציגת ארגוני הנשים  
גב' **ארה צ'רצ'מן**, נציג הטכניון  
מר **אברהם צבי דובדבני**, נציג מוסדות המיישבים  
מר **איתמר בן דוד**, נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

נעה אוזן, מתמחה משרד המשפטים  
אפרת אורבך, דוברת משרד הפנים  
אורית נבון, משרד התחבורה  
טל מודים, לשכת התכנון מחוז דרום  
חן ויצמן, אור אבני, **צילה לטביק**, מינהל התכנון  
**יוסף אמפלברג**, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
מו פרוביזור, יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

**רקע:**

מטרת הדיון היא היוועצות במועצה הארצית ביחס לתכנית חריש/ 2 לפי סעיף 72 לחוק התכנון והבניה הקובע כי תכנית מתאר שהוכנה ע"י ועדה מיוחדת שהוגשה עליה התנגדות נדרשת לאישור שר הפנים לאחר היוועצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה.  
תכנית חריש/ 2 מהווה השלמה לתכנית המתאר המאושרת חריש/ 1. התכנית הופקדה באוגוסט 2012. הוועדה המיוחדת חריש דנה בהתנגדויות בדצמבר 2012 והחליטה לאשר את התכנית בתנאים. על החלטה זו הוגשו 3 עררים לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, וזו פרסמה את החלטתה לאשר את התכנית במספר תיקונים בתאריך 17.2.14.

**מהלך הדיון:**

נציג שר הבינוי והשיכון הציג את התכנית ואת הראייה העתידית לעיר חריש:



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

7

תכנית המתאר חריש/ 2 חלה על שטח של כ-1,000 דונם ומציעה תוספת של כ-1,500 יחידות דיור לעיר חריש בצפיפות של 8.5 יח"ד לדונם. התכנית קובעת ייעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. התכנית כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות והנחיות לפיתוח, ביניהן יצירת כניסה נוספת לעיר כתנאי לתכנית מפורטת שתעבור את רף 10,000 יחידות הדיור בעיר. כמו כן, כוללת התכנית התייחסות לממשק עם נחל נרבתה הנמצא ממזרח לעיר.

בעיר חריש שווקו עד עתה כ-4,800 יח"ד, מהן הוצאו היתרי בנייה למעל 2,000 יח"ד. כל בקשות ההיתרים כללו תוספת יח"ד בהתאם ליתקנות שבס', ואם ימשיך מצב זה ייבנו בעיר כ-12,000 יח"ד. בהתאם לשיווקים שכבר נעשו, ניתן לחזות כי אוכלוסיית העיר תהיה הטרוגנית, וכ-20-25% מהתושבים יהיו חרדים.

**נציגת שרת המשפטים**, ששימשה כיו"ר ועדת המשנה לעררים בתכנית זו, הציגה את הסוגיות העיקריות שעלו בעררים שהוגשו על התכנית והחלטות ועדת הערר בעניין:

- בעררים נטענו שתי טענות סף בעניין שיהיו בהפקדה בפועל של התכנית ואי התאמה להחלטת ולקחש"פ בתכנית, שנדחו ע"י ועדת הערר.
- נטען כי יש להכין תכנית חדשה שתתאים לאוכלוסייה כללית לאור הצפי כי בעיר תתגורר אוכלוסייה הטרוגנית. הוועדה קבעה כי הוראות התכנית לא ימנעו יצירת חלופות תכנון שיתאימו לסוגי אוכלוסייה שונים ויימחקו התייחסויות המכוונות לאוכלוסייה מסויימת.
- העוררים טענו כי יש לאפשר ציפוף של הבניה והגבהת המבנים מעבר לקבוע בתכנית. הוועדה החליטה כי הצפיפות של 8.5 יח"ד לדונם תיקבע כצפיפות מינימלית והתכנית לא תגביל את גובה המבנים שייקבע לעת התכנון מפורט. הוועדה סברה כי היקף שטחי הציבור המוצע בתכנית ייתן מענה גם לתוספת יחידות הדיור הצפויה עקב הגדלת הצפיפות ואפשרות הגבהת המבנים.
- נטען כי היה צורך להכין תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית. הוועדה סברה כי החלטת הוועדה המיוחדת שלא לערוך תסקיר לתכנית סבירה, כיוון שמדובר במרקם עירוני בתמ"א 35 שאינו מצוי בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. כמו כן, קבעה הוועדה כי במסגרת התכנון המפורט תהיה חובה לתת את הדעת להיבטים סביבתיים.
- נציגי תושבי הכפר אום אל קוטוף טענו כי התכנית סותרת את תמ"מ 6 לעניין פיתוח בשטחים פתוחים והקרבה בין העיר חריש לשטחי הכפר תפע בו. הוועדה סברה כי התכנית תואמת למדיניות התכנון של תמ"מ 6 והורתה כי שטח המגורים הסמוך לכפר יסומן כ"הנחיות מיוחדות" ובעת התכנון המפורט ייבחן הממשק בין שטח זה לבינוי בכפר.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

8

**היועצת המשפטית למועצה הארצית** ציינה כי התכנית מובאת להיוועצות עם המועצה הארצית בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק, אשר קובעות כי התכנית טעונה אישור שר הפנים בהמלצת שר הבינוי והשיכון, וזאת לאחר התייעצות עם המועצה הארצית.

**לאחר הצגת הדברים, נערך דיון בקרב חברי המועצה. להלן עיקרי הדברים:**

**נציגי שר הבינוי והשיכון** התייחסו לשאלות ולהערות שונות שהעלו חברי המועצה:

- צויין כי דרך הכניסה הנוספת לחריש מכיוון דרך מס' 6 אמורה להיות בדרום מערב שטח העיר, אך טרם הוכן לה תכנון מפורט.
- צויין כי השימוש בתקנות 'שבס' הביא לתוספת של 400 יח"ד על 2,000 יח"ד מקוריות שניתנו להן היתרים. לאחר השימוש בתקנות אלו, גודל הדירה הממוצע הוא כ-84 מ"ר.
- צויין כי בית הקברות שייתן מענה מידי לתושבי העיר חריש הוא 'שער מנשה' הנמצא במרחק של 3-4 ק"מ מהעיר. במקביל נערכת בחינה לאיתור שטח לבית קברות אזורי שישרת גם את תושבי העיר.
- במענה לשאלה בדבר אי התייחסות בתכנית לנושא שימוש ב'מים אפורים', השיבו כי משרד הבריאות התנגד לכך.
- הובהר כי המרה משטחי מגורים לתעסוקה מתאפשרת במקרים מסויימים וע"פ מגבלות שנקבעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- הובהר כי כל קבלן רשאי להתמודד במכרזים לשיווק יחידות הדיוור בעיר, וכל אדם רשאי לקנות דירה בעיר.
- **נציגת השר להגנת הסביבה** ביקשה לדעת כיצד יובטח פיקוח ראוי על הבניה בשטח העיר חריש. **נציג שר הבינוי והשיכון** השיב כי נעשתה פנייה למשרד הפנים כדי לתגבר את אמצעי הפיקוח של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- **נציגת הסכנין** טענה כי יש לבחון שוב האם נכון לקבוע צפיפות מגורים מינימלית של 8.5 יח"ד לדונם, כיוון שגודל משק הבית הממוצע הצפוי בעיר הוא גבוה ובפועל תיווצר צפיפות גבוהה. **נציג שר הבינוי והשיכון** ציין כי משרדו סבר כי נכון לקבוע ממוצע של 8.5 יח"ד לדונם, אך ועדת הערר קבעה שערך זה יהיה המינימום הנדרש. כמו כן, ציין כי השימוש בתקנות 'שבס' מעלה את צפיפות המגורים לכ-10 יח"ד לדונם.
- **נציגי 'ארגון הגג' ור"ג** טענו כי יש להרחיב את הרצועה הפתוחה סביב נחל נרבתה או לחילופין להוציא את שטח מדרון נחל נרבתה מתחום התכנית בשל ערכיותו. במענה לכך,





משרד הפנים מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

9

צויין כי התכנית קבעה מרחק ממוצע של 100 מטר בין גבול התכנית לציר נחל נרביתה ונעשה מאמץ גדול לשמירת הנחל.

**נציג רט"ג** טען כי כיום, לאחר השינוי באופי אוכלוסיית העיר הצפויה, מתברר כי לא נכון היה לאשר את הקמת היישוב מצפה אילן בצמוד לעיר.

**נציגת שר הביטחון** ציינה כי בשל ביטול מגבלות גובה הבניה ע"י ועדת הערר, יש להעביר כל תכנית מפורטת שגובה הבינוי בה עולה על 23 מטרים להתייחסות משרד הביטחון.

**בשלב זה יצאו נציגי שר הבינוי והשיכון מהאולם.**

**הוחלט:**

1. תכנית חריש/ 2 הועברה להתייעצות עם המועצה הארצית בהתאם להוראת סעיף 72 לחוק התכנון והבניה. טרם הדיון הועברה לחברי המועצה המלצת שר הבינוי והשיכון לשר הפנים על אישור התכנית – גם היא על פי סעיף 72 לחוק. נציג משרד השיכון הציג בפני המועצה את התכנית ואת הראייה הנוכחית לעניין עתידה של חריש. יו"ר ועדת המשנה לעררים סקרה בפני המועצה את הסוגיות העיקריות שעלו בערר, את החלטות הוועדה בהן והנימוקים להן.
2. המועצה הארצית, לאחר שקיימה דיון בכל אלו, החליטה להמליץ לשר הפנים על אישור תכנית חריש/ 2 בכפוף לשינויים שהורתה עליהם ועדת המשנה לעררים.
3. יובהר בהוראות התכנית כי תכנית מפורטת שגובה הבינוי בה עולה על 23 מטרים תועבר להתייחסות משרד הביטחון.

**נציג 'ארגון הגג' הסתייג מההחלטה בשל התנגדותו לשימוש בכלי של ועדה מיוחדת לקידום התכניות בעיר חריש.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

10

ד. תמ"מ 4/14/23 - 3 - ישוב עירוני כסיף  
מטרת הדיון: דיון לפי סעיף 13 בתמ"מ 35. דיון בהפקדת התכנית.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**/ גב' תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
מר **דורון דרוקמן**, מ"מ נציג שר הפנים  
מר **יאיר פינס**, מ"מ נציג שר האוצר  
גב' **איריס האן**, נציגת שר להגנת הסביבה  
גב' **שירלי לוי**, מר איגור סטפנסקיי, מ"מ נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **עדנה פרדו**/ גב' רנטה גומרו בן מיכאל, נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
מר **אמיר וייס**, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
מר **ארז קמיניץ**, מ"מ נציג משרד המשפטים  
מר **אריק לייבוויץ**/ גב' כרמית פינקס, מר רפי אלמליח, נציג שר הכלכלה  
מר **שלמה בן אליהו**, גב' שולמית גרטל, נציג שר הבינוי והשיכון  
גב' **ענת גנון**, נציגת בעלת הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר **נתן אלנתן**, נציג ראש עיריית תל אביב-יפו  
מר **דוד אריאלי**, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר **וגיה כיוף**, ראש מועצה מקומית עוספיה  
מר **עמיר ריטוב**, מר אשר אברגיל, ראש מועצה אזורית לב השרון/ שפיר  
גב' **ציפי רון**, נציגת ארגוני הנשים  
גב' **ארזה צ'רצ'מן**, נציגת הטכניון  
מר **אברהם צבי דובדבני**, נציג מוסדות המיישבים  
מר **איתמר בן דוד**, נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

נחום **דונסקי**, עורך התכנית  
ריטה **דונסקי פורשטיין**, עורכת התכנית  
ג'וס **הלרמן**, צוות תכנון  
דדעון **בר און**, מנהל פרויקט כסיף  
ברנבל **ויקטוריה**, מהנדסת עיריית ערד  
אסף **כהן**, תנועת "אור" להתיישבות בנגב ובגליל  
משה **לירופיץ**, תנועת "אור" להתיישבות בנגב ובגליל  
מנדי **שקד**, מרכז המועצות האזוריות  
צביה **שיף**, מרכז פרום הדיור החרדי  
יעל **אלימלך**, מנהלת הרשות עמותת תמך- קידום תעסוקת נשים חרדיות  
יעקב **פסקוס**  
יונתן **יפריח**, החברה להגנת הטבע  
אורית **נבון**, משרד התחבורה  
אפרת **אורבך**, דוברת משרד הפנים  
אורנית **מורגנשטרן**, לשכת התכנון מחוז ת"א  
טל **פודיס**, לשכת התכנון מחוז דרום  
דוד **רוטר**, מנחם ארסלן, הילה לוי גדיש, אור אבני, צילה ליטבק, יעל סלומון, יבגני גולומשטוק, אילן שם טוב, אופיר  
גבאי, **נואמי ליברמן**, מינהל התכנון  
מו **פרוביזור**, אורלי זיו, יועצים מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
אפרת **ברנד**, יעל **אדורם**, לשכה משפטית  
אפרת **דון יחייא**, יועמ"ש המועצה הארצית  
יוסף **אפפלברג**, מתמחה מזכירות המועצה הארצית  
ערן **אבני**, מזכירות המועצה הארצית  
טל **רשף**, מזכיר המועצה הארצית



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

11

**נציג מינהל התכנון מציג את הרקע לדיון:**

- ב- **15.4.2007** – הממשלה מחליטה על עבודת מטה לגיבוש תכנית לישוב חדש על צומת דרכים 80 ו-31 (צומת תל ערד) שייועד לאוכלוסייה בעלת צביון דתי. ב- **2.3.2010** – המועצה הארצית ממליצה לממשלה על הקמת ישוב עירוני בצומת תל ערד. ההחלטה התקבלה לפי נוהל ישובים חדשים של המועצה הארצית ולאחר שהתקיים דיון בולנת"ע. ב- **10.11.2013** – הממשלה מטילה על משרדי הבינוי והשיכון והפנים לפעול לתכנון, פיתוח והקמת הישוב כסיף. ב- **3.2.2014** – הוועדה המחוזית דרום ממליצה על הפקדת שינוי לתוכנית המתאר המחוזית שיאפשר את הקמת הישוב כסיף באמצעות הוספת פולגון של אזור פיתוח עירוני בהיקף של כ- 7000 דונם. ב- **25.2.2014** – הולנת"ע דנה בשינוי התמ"מ לפי סעיף 13.1.7 לתמ"א 35 והמליצה למועצה הארצית על הפקדתו בתנאים.
- בדיון הנוכחי נדרשת המועצה הארצית להחליט על הפקדת שינוי התמ"מ ועל הקמת הישוב לפי סעיף 13.1 לתמ"א 35.
- מציג את אזור התכנית, את התשריט שהומלץ ע"י הוועדה המחוזית ותשריט עליו ממליץ מינהל התכנון שתוקן כדי להתאימו לקנה המידה של התכנית העיקרית.

**נציג הוועדה המחוזית דרום מציג את החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת השינוי לתמ"מ.**

**עורך התכנית הציג את עיקריה, תמצית בחינת החלופות שנעשתה, מאפייני התכנון והפרוגרמה הדמוגרפית.**

**חברי המועצה הארצית והמוזמנים דנו בנושא ובתכנית. להלן עיקרי הסוגיות שנדונו:**

- **סוגיית צביון הישוב ומענה לאוכלוסייה דתית - חרדית:** התקיים דיון בדבר האפשרות לקבוע בתכנית את אוכלוסיית היעד ומהי המשמעות של קביעה כזו. הוזכרה העיר חריש שתוכננה להיות בצביון חרדי אך כתוצאה מתוצאות המכרזים לא תהיה כזו ברובה. חלק מן החברים סברו שיש להחמיר ולרשום שצביון האוכלוסייה המיועד הינו חרדי וחלק סברו כי אין להתייחס לכך במסמכי התכנית. **'נציג ארגון הגג' סבר שיש לחזור ולבחון את הנכונות של ראשי הערים סביב לקלוט אוכלוסייה חרדית, כמו כן הציע לפתח בשולי באר שבע אזור עירוני חרדי ולתת לו הגדרה מוניציפאלית נפרדת מבאר שבע. נציג שרת המשפטים ציין שאין מניעה שהחלטת ממשלה או מועצה תכוון לאופי האוכלוסייה המיועד אולם עדיף שלא לקבוע זאת בהוראות התכנית. נציגי משרד השיכון הבהירו כי נלמדו לקחים מהמקרה בחריש והסבירו כי הבאת אוכלוסייה חרדית לאזור זה תעודד את פיתוחו. לשאלת ראש המועצה המקומית עוספיה הובהר כי כל מי שיתמודד ויזכה במכרז יוכל להתגורר בישוב.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

12

- **סוגיית צפיפות יחידות הדיור:** הולנת"ע בישיבתה מיום 25.2.14 קבעה כי הצפיפות תהיה בין 6 ל- 8 יחידות דיור לדונם וזאת בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית לצופף את הבינוי ככל הניתן. חלק מחברי המועצה סברו כי מדובר בצפיפות גבוהה בהינתן גודל המשפחה הממוצע של אוכלוסיית היעד. מגד, היו שסברו שיש להותיר את החלטת הולנת"ע כיוון שצפיפות נמוכה יותר אינה מתאימה לתכנון עירוני כאשר הקרקע הינה מוצר מתכלה ובמחסור.
- **סוגיית תסקיר השפעה על הסביבה: נציגת השר להגנת הסביבה** וחלק מחברי הוועדה טענו כי בחינת חלופות בתזכיר להקמת היישוב אינה מהווה תחליף לעריכת פרקים א'-ב' בתסקיר השפעה על הסביבה, שכן הוא אינו כולל בחינה סביבתית של החלופות השונות, וכי נכון היה לערוך את פרקים א' ו- ב' לתסקיר השפעה על הסביבה טרם שנקבע הפולגון בתמ"מ. חלק סברו כי מרגע שנקבע הפולגון עוקר הליך עריכת תסקיר השפעה שאמור היה לבחון חלופות מיקום. **מנהלת מינהל התכנון** ציינה כי המועצה הארצית המליצה לממשלה על מיקום היישוב בצומת תל ערד במסגרת הדיון על פי נוהל ישובים חדשים וזאת לאחר שדנה בחלופות מיקום שנבחנו בתזכיר להקמת היישוב החדש. השטח הנוכחי אותר בהתאמה לתכנון סביב, בין השאר בהיותו מישורי. בשלב זה אין יתרון לעריכת תסקיר על הפולגון.
- **סוגיית שדה בריר:** צוין כי היישוב מרוחק כ- 4-5 ק"מ משדה בריר ונדונה המשמעות של כך. **נציג הוועדה המחוזית דרום** ציין כי לשדה בריר נערך תסקיר ובו נקבע מרחק בטיחות של קילומטר אחד ומכאן שאין השפעות הדדיות בין התכנית לשדה. **נציג שרת הבריאות** ציין כי יש למשרד השגות על קביעה זו, המשרד עורך מחדש את עמדתו לעניין שדה בריר ולמעשה היישוב מהווה סיבה נוספת שלא לאשר את הכרייה. **מנגד נציג שר הכלכלה** הדגיש את החשיבות של הכרייה בשדה בריר וציין כי אם היישוב יהווה עילה כנגד הכרייה ישקלו מחדש את תמיכתם בהקמתו.
- **סוגיות נוספות:**
  - **נציג משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל** הזכירו כי גם המועצה וגם הממשלה כבר הכריעו בשאלת הצורך בהקמת היישוב וביקשו שלא לפתוח שאלה זו פעם נוספת.
  - צוין כי טרם אישור התכנית נדרשת החלטה סופית של הממשלה על הקמת היישוב כסיף לאחר שתתקבל גם עמדת משרד האוצר בעניין. לעניין זה ציין **נציג שר האוצר** כי בימים הקרובים תועבר לממשלה חוות דעת חיובית בדבר הקמת היישוב.
  - צוין כי כבר כעת החלו פעולות להבטחת התעסוקה של התושבים, ככל הנראה במלונאות ובאזור תעשייה שמאפייניו יותאמו לאוכלוסייה המיועדת.
  - הוצע להחיל על השינוי לתמ"מ את הוראות התוכנית העיקרית המאפשרות גמישות בשטח הפולגון לאזור פיתוח עירוני.
  - הוצע לוודא כריית מחצבים ככל שישנם באזור היישוב טרם תחילת עבודות ההקמה בהתאם למדיניות תמ"א 14.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

13

- **נציג ארגון הגג** טען שיש להתנגד להקמת ישוב חדש ככלל וישוב זה כפרט. הדבר נוגד את מדיניות התכנון, דורש הסטת תקציבים, מונע שילוב אוכלוסיות. סבור כי הממשלה משקיעה ומקדמת במהירות תכניות וישובים חדשים לאוכלוסייה היהודית בלבד ואילו התכניות לאוכלוסייה הבדואית לא מגיעות לכלל הכרעה וסיום. **מנהלת מינהל התכנון, נציגי משרד הבינוי והשיכון ונציג ראש הממשלה** השיבו כולם כי הממשלה משקיעה כספים ומשאבים רבים בתכנון ומתן מענה מוסדר לאוכלוסייה הבדואית.
- **מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון** הדגיש שיש חשיבות בהבאת אוכלוסייה, גם חרדית, לאזור. הדגיש את חשיבות התכנית לפיתוח הנגב, ביקש מן המועצה הארצית לאשר את הישוב ואת התכנית.

**הוחלט:**

בפני המועצה הארצית הוצגה התכנית להקמת ישוב עירוני חדש בצומת תל ערד שבנגב עבור האוכלוסייה החרדית, הוצגו החלטות מוסדות התכנון בעניין הקמת הישוב והמלצת הולנת"ע מיום 25.2.2014 להפקדת תכנית המתאר המחוזית בתנאים. המועצה, לאחר ששמעה את המוזמנים ולאחר שקיימה דיון בנושא הצביעה בשתי הצעות החלטה שלהלן:

**הצעת היו"ר:**

1. המועצה שוכנעה כי הקמתה של העיר תומכת במדיניות הממשלה לחיזוק הפריפריה תוך מתן פתרון משמעותי למצוקת הדיור הקיימת במגזר בחרדי. עם זאת, מאחר ומדובר בתכנון כללי ברמה של תכנית מתאר מחוזית, ההכוונה לאוכלוסייה בעלת צביון דתי תקבל ביטוי בדברי ההסבר של התכנית ולא בהוראותיה, כך שאם המציאות תשתנה – לא יהיה צורך בשינוי התכנית.
2. המועצה דנה בהצעה לערוך תסקיר השפעה על הסביבה שהעלו מספר חברים. המועצה דוחה את ההצעה מן הנימוקים הבאים:

- א. בחינת חלופות: נעשתה בחינת חלופות מאקרו במרחב בשלב הכנת התזכיר להקמת הישוב, לפי נוהל ישובים חדשים. מסמך זה נדון ואומץ ע"י המועצה הארצית.
- ב. חלופות לגבולות הפולגון: עורך התכנית הציג את השיקולים לקביעת גבולות הפולגון ומהצגתו שוכנעה המועצה שאין יתרון להליך בחינת חלופות לגבולות הפולגון בתסקיר, בשל אופיו המישורי של השטח ובשל המגבלות השונות שהתוו את גבולותיו, בכללם כביש 31 והמסילה, כביש 80, קרקעות חקלאיות וחיץ סביב גן לאומי תל ערד.
- ג. היבטים סביבתיים נוספים: אין בשלב של תכנית מתאר מחוזית יכולת לבחון היבטים סביבתיים ברמה הנדרשת בפרקים ג'-ה' לתסקיר. בהמשך להחלטת הולנת"ע, את ההיבטים הסביבתיים הללו ישקול מוסד התכנון לעת אישור התכנית המפורטות.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

14

3. לאור האמור מחליטה המועצה הארצית כלהלן:
  - א. לאשר את הפקדת התכנית עפ"י סעיף 13.1 בתמ"א 35.
  - ב. לאמץ את סעיפים 2-3 להחלטת הולנת"ע מיום 25.2.14 ולהפקיד את השינוי לתמ"מ בתנאים הבאים:
    - (1) מהוראות התכנית ומכותרתה ימחקו המילים "צביון דתי" ויועברו לדברי ההסבר.
    - (2) תשריט התכנית יתוקן כך שגבול הישוב יסומן באופן סכמטי, לפי התשריט המוצע שחוצג בישיבה.
    - (3) להוסיף את כסיף לרשימת הישובים עליהם חל סעיף הגמישות בתמ"מ/ 4 /14/ 23, המאפשר את הרחבתו של שטח לפיתוח עירוני (סעיף 5.1.2.4).
    - (4) לקבוע צפיפות ממוצעת של 6 יחידות דיור לדונם ולהעביר לדברי ההסבר את צפי התכנון של 16,000 יחידות דיור.
    - (5) תיקונים טכניים של מינהל התכנון.
  - ג. להסמיק את הולנת"ע לשמוע את ההתנגדויות לתכנית או למנות חוקר לשמיעתן, הכל ככל שיידרש, ולהמליץ בהן בפני המועצה הארצית.
  - ד. תנאי לאישור התכנית יהיה הצגת עמדת משרד הבריאות ביחס להשלכות שדה בריר על המרחב בפני המועצה הארצית תוך שלושה חודשים.

**הצעת נציג 'ארגון הגג':**

1. המועצה סבורה כי יש להימנע כיום מהקמת העיר החדשה מסיבות כלכליות בשל עלויות הפיתוח הגבוהות, מסיבות חברתיות בשל משיכתו הפוטנציאלית לאוכלוסייה על חשבון הישובים הקיימים ומסיבות סביבתיות כצמצום של כמות השטחים הפתוחים בבינוי חדש, חלק גדול ממנו בבינוי צמוד קרקע בצפיפות נמוכה.
2. על אף שמדובר בתכנית בעלת השפעה ניכרת על הסביבה, ובאירוע תכנוני חריג לכל הדעות של הקמת עיר חדשה, לתכנית לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה וזאת בניגוד לעמדת המשרד להגנת הסביבה. לתכנית בסדר גודל כזה ראוי שיערך תסקיר השפעה על הסביבה, שיכלול בין היתר בחינת חלופות, וזאת כדי להציב בסיס מידע סביבתי לקבלת החלטות. מאחר ומדובר בשלב המתארי, ניתן בשלב זה לבצע פרקים א' וב' לתסקיר, ובשלב התכנון המפורט להשלים את הפרקים הבאים. התזכיר שנערך לשוב חדש אינו מהווה חלופה לבחינת החלופות בתסקיר, שכן אינו כולל בחינה סביבתית של החלופות השונות.
3. מרכיב מרכזי בהחלטה היא השאלה החברתית, האם נכונה גישת הבידול הבאה לידי ביטוי בהקמת עיר חדשה למגזר החרדי, או גישה של ניצול שטחים המיועדים כבר לבינוי, תוך מתן עצמאות מוניציפאלית – גישה שחלק מיתרונותיה עלו גם במהלך הדיון. שאלה זו לא נבחנה לעומק בדיון.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

15

ההנחה כי יש לתכנן יישוב חדש ומנותק, הביאה לפסילה מראש של חלופות ראויות בתחומי שטחים מיועדים לבינוי במחוז הדרום. בפועל, לא הוצגו חלופות רלוונטיות עם ניתוח אמיתי של צרכי המגזר החרדי.

4. שני דוחות חשובים שפורסמו לאחרונה (של המשרד להגנת הסביבה ושל מרכז המחקר של הכנסת) מציגים נתונים מטרידים לגבי ההשפעות הכלכליות, החברתיות והסביבתיות של יישובים חדשים. בנוסף, ספק אם העיר המוצעת במיקום זה תענה על צרכי הציבור החרדי, אשר עובר שינויים ותמורות באורחות חייו בעת האחרונה וזקוק לנגישות גבוהה למוקדי הפעילות המרכזיים שלו אשר נמצאים בערים הקיימות בישראל.

5. לאור האמור לעיל ומכיוון שקיים מלאי תכנוני מאושר למגורים בשטחים המיועדים לפיתוח בסמיכות לערים הקיימות במטרופולין באר שבע, המועצה השתכנעה כי התוכנית אינה תואמת את עקרונות מדיניות התכנון הארצית.

6. המועצה שותפה לרצון לחזק את ההתיישבות בנגב. ראוי להשיג יעד זה בראש ובראשונה על ידי עיבוי וחיזוק היישובים הקיימים באזור מטרופולין באר שבע. המועצה מוטרדת מכך שעל אף הכוונות להסדיר את סוגיית התיישבות האוכלוסייה הבדואית בסדרה של החלטות ממשלה לא מוצגות בפניה תוכניות לעניין זה, ותחת זאת מוצעים יישובים חדשים לאוכלוסייה יהודית מחוץ לאזור. על התכנון בישראל להתבצע תוך שמירה על עקרונות של צדק בסיסי והוגנות. על כן מחליטה המועצה שלא לאשר שינוי לתמ"מ 23/14/4 למטרופולין ב"ש ולא לאשר את התוכנית לפי סעיף 13 להוראות תמא 35.

**בעד הצעת היו"ר: 17**

**בעד הצעת נציג ארגון הגג: 4**

**נמנעים: 0**

**התקבל הצעת היו"ר.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

16

ה. **תמ"א 1**

מטרת הדיון: הצגת התשריט הדיגיטאלי, הצגת תשריט חטיבת המים.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**/ גב' תמר כפיר/ גב' שירה ברנד, מנהלת מינהל התכנון  
מר **דורון דרוקמן**, מ"מ נציג שר הפנים  
מר **יאיר פינס**, מ"מ נציג שר האוצר  
מר **יואב צלניקר**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **דורית הוכנר**/ גב' שירלי לוי/ מר איגור סטפנסקי, נציגת שר האגרוניה והמים  
גב' **עדנה פרדו**/ גב' רנטה גומרוכ בן מיכאל, נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
מר **אמיר וייס**, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
מר **אריק לייבוויץ**/ גב' כרמית פינץ, נציג שר הכלכלה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר **נתן אלנתן**, נציג ראש עיריית תל אביב-יפו  
מר **עמיר ריטוב**, ראש מועצה אזורית לב השרון  
גב' **אדזה צ'רצ'מן**, נציגת הטכניון  
מר **אלי בן ארי**, מ"מ נציג 'ארגון הגב'

**נוכחים נוספים:**

מוטי קפלן,  
נעמה רינגל,  
אפרת אורבך, דוברת משרד הפנים  
אפרת ברנד, יעל אדורם, לשכה משפטית  
טל פודיס, לשכת התכנון מחוז דרום  
איילת צור, אגף בניה מינהל התכנון  
אורנית מורגנשטרן, לשכת התכנון מחוז ת"א  
אורית נבון, משרד התחבורה  
דוד רוטר, מגי ברטון, רחולסקי, יעל סלומון, הילה לוי גדיש, ליאת דופור דרור, יבגני גולומשטוק, אופיר גבאי, אור  
אבני, מנחם ארסלן, נואמי ליברמן, מינהל התכנון  
יוסף אפפלברג, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
מו פרוביזור, אורלי זיו, יועצים מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

**רקע:**

תמ"א 1 נועדה להיות כלי תכנוני פשוט, יעיל ונוח שיקבץ, יפשט ובמידת הצורך גם יעדכן את ההוראות שבתמ"אות המתאריות, למסמך סטטוטורי אחד. תמ"א 1 תורכב מחמש חטיבות – מים, אנרגיה, קרקע ושירותים, תחבורה יבשתית ושטחים פתוחים. חטיבת המים נדונה בישיבת המועצה הארצית מיום 4.2.14, והוחלט לאשר את נוסח הוראותיה במספר תיקונים. בישיבה זו יוצגו עקרונות תשריט חטיבת המים והתשריט הכולל של תמ"א 1 בפני חברי המועצה וכן יוצג התשריט הדיגיטלי של תמ"א 1.





משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

17

**מהלך הדיון:**

**א. הצגת התשריט הדיגיטלי**

**נציגי מינהל התכנון** הציגו את נושא התשריט הדיגיטלי של תמ"א 1 באמצעות מצגת והדגמה על המערכת שפותחה. המערכת מאפשרת הצגת שכבות התכנית ברמות פירוט שונות תוך קישור למסמכים נוספים. צויין כי התשריט הדיגיטלי יהווה כלי עזר ואמצעי ראשון במעלה לחשיפת התכנון הארצי לציבור הרחב.

**נציגת הטכניון** הציעה לערוך בדיקה של אפשרויות הנגשת מידע זה לציבור מגוון, כגון מי שאינו קורא עברית, מי שאינו מתמצא בנושא המיחשוב ובעלי מוגבלויות.

**נציג משרד הכלכלה** ביקש לדעת אילו שכבות ייכללו בתשריט הדיגיטלי וכיצד יוכלו משרדי הממשלה להסתייע בו. **נציג מינהל התכנון** השיב כי רשימת השכבות שייכללו בתשריט תוגדר בהמשך. התשריט הדיגיטלי של תמ"א 1 אינו מהווה תחליף למערכת מידע גיאוגרפי למשרדי הממשלה. לשם כך, יכולים משרדי הממשלה להשתמש בשרת המפות הממשלתי (Govmap).

**ב. תשריט חטיבת המים**

**נציגי מינהל התכנון** הציגו באמצעות מצגת את נושא תשריט חטיבת המים במסגרת העקרונות הכלליים של תשריט תמ"א 1. הוצגו השינויים המהותיים במרכיבי חטיבת המים והשתלבותם בתשריט הראשי, התשריט המפורט והנספח.

**חברי המועצה הארצית התייחסו לנושא:**

מספר חברי מועצה הביעו תרעומת על נהלי העבודה ביחס לתכנית, במסגרתם לא נערכו הצבעות ולא נדונו הפרטים השונים בישיבות הפורומים השונים ובישיבת הולנת"ע, והחומר הנלווה נשלח רק ברגע האחרון לקראת ישיבה זו; תמהו על שינויים ותוספות שנעשו במסגרת התמ"א, לעומת האמירה שנאמרה בעבר על פיה מטרתה היא רק פישוט וצמצום של התמ"אות הקיימות; ביקשו כי יינתן זמן נוסף לבחינת התשריטים באופן מעמיק, וכי יוכן תשריט שיציג באופן ברור את השינויים השונים שנעשו.

**נציג שרת הבריאות** טען כי קיימות הערות רבות לעניין תשריט חטיבת המים, בין השאר לעניין סימון קווי קולחין, אך לא ניתן זמן מספק להעברתן באופן מסודר; ציין כי ככלל, משרדו לא שותף בהליך באופן מספק.

**נציגת שר הביטחון** ביקשה לדעת האם ישנה השפעה לתוספת פוליגונים של אזורי רגישות להחדרת מי גר עילי על תכניות קיימות באזורים אלו.

**נציגת שר התשתיות הלאומיות** ציינה כי יש לבחון את התיאום בין מתקני וקווי התשתית השונים במסגרת תמ"א 1, לרבות התכניות לתשתית לאומית.



משרד הפנים מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

18

**נציג רט"ג** ציין כי הועברו הערות רבות במהלך דיון הולנטי"ע ב-25.3.14, אך לא ניתנה להן התייחסות. ביקש התייחסות לשאלות ולהערות הבאות:

- מדוע לא הוכנסו תכניות לתשתית לאומית לתשריטי התמ"א?
  - האם נבחנו ההשפעות ההדדיות בין רצועות התשתית השונות?
  - כיצד יסומן מעבר תשתיות בתוך שמורות הטבע?
  - ציון 'הוראות מיוחדות' בתוך התשריט עלול לגרום להתעלמות מהן.
  - קיים חוסר אחידות בסימון מתקני ההתפלה בתשריט.
- נציגת שר החקלאות** טענה כי לא התקבלה התייחסות להערות משרד החקלאות להוראות חטיבת המים.
- נציגת הטכניון** הציעה לשכור מומחה לנושאי כרטוגרפיה שיעץ למינהל התכנון בנושא תשריטי תמ"א 1.

**נציגת רשות המים** ציינה כי קווי המים המסומנים בתמ"א 1 אינם מהווים ייעוד קרקע בפני עצמו, ולשם הנחתם תידרש הכנת תכנית מפורטת או הוצאת היתר, בהתאם לגודלם.

**נציגת מינהל התכנון** התייחסה להערות ושאלות חברי המועצה:

- אנו נמצאים בתחילת ההליך של הכנת מסמכי תמ"א 1. המסמכים ישתנו בהמשך הדרך, והערות חברי המועצה יוטמעו בהם, ככל הנדרש.
- תמ"א 34 כוללת הוראה לעדכון התשריטים, ולכן נערך כיום מהלך של עדכון תשריטים וטיוב הנתונים במסגרת תמ"א 1.
- תמ"א 34 / ב' / 2 / 2 לאתרי התפלה נתנה הוראות כלליות וכן 'הוראות מיוחדות' לאתרים מסויימים. תמ"א 1 אינה כוללת הוראות פרטניות, ולכן הוצמדו ההוראות המיוחדות לתשריט הרלבנטי בתמ"א 1. הוראות בעלות אופי כללי הוטמעו בתוך הוראות תמ"א 1.
- השינוי בפוליגונים של אזורי רגישות להחדרת מי תהום לא ישפיע על תכניות מאושרות.
- התכניות המפורטות לתשתית לאומית לא יבוטלו במסגרת תמ"א 1. מיקום המתקנים שאושרו במסגרת התכניות המפורטות יסומן בתשריט התמ"א בסימבול. לעומת זאת, תמ"א 34 / ב' / 2 / 2 תוטמע בתוך תמ"א 1.
- תיאום בין מתקני התשתית השונים ייעשה עם התקדמות העבודה, לאחר הכנת תשריטי כל החטיבות העוסקות בתשתיות.
- ההערות להוראות חטיבת המים, אשר צוינו בפרוטוקול המועצה הארצית כהערות מקובלות, הוטמעו בנוסח ההוראות.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

19

**מנהלת מינהל התכנון:** הכנת תמ"א 1 היא הליך מורכב ומסובך. עלינו להכיר בכך שלא נקבל תוצר מושלם גם בסוף ההליך, אך הוא יהיה נוח ומעודכן הרבה יותר מהמצב הקיים כיום.

**הוחלט:**

מינהל התכנון יכין ויפיץ בהקדם תשריט המציין את השינויים שנערכו בתשריט חטיבת המים. הערות והתייחסויות חברי המועצה לתשריט יועברו למינהל התכנון עד סוף חודש אפריל 2014. ככל שיהיו אי הסכמות, הן יועברו להכרעת המועצה הארצית.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

20

1. **תמ"א 26/23 – עדכון רצועות למסילות ברזל**  
מטרת הדיון: דיון בהעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**, מנהלת מינהל התכנון  
מר **יואב צליקר**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **דורית הוכנר**, גב' **שירלי לוי**, מר **איגור סטפנסקי**, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **רנטה גומרוב בן מיכאל**, מ"מ נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
גב' **עירית שפרבר**, מ"מ נציגת שר התחבורה  
מר **אריק לייבווין**, גב' **כרמית פינץ**, נציג שר הכלכלה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
גב' **ארזה צ'רצ'מן**, נציגת הטכניון  
מר **אלי בן ארי**, מ"מ נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

**תמי גנון**, רכבת ישראל  
**בני פירסט**, משרד הגנת הסביבה  
**איילת צור**, אגף בניה מינהל התכנון  
**אפרת אורבך**, דוברת משרד הפנים  
**אורית נבון**, משרד התחבורה  
**אילנה שפרן**, **פיני שטרן**, **אור אבני**, **ליאת דומור דרור**, **נועה נאור**, **נואמי ליברמן**, מינהל התכנון  
**יוסף אפפלברג**, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
**מו פרוביזור**, יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
**אפרת דון יחיאל**, לשכה משפטית, משרד הפנים  
**ערן אבני**, מזכירות המועצה הארצית  
**טל רשף**, מזכיר המועצה הארצית

**נציגת מינהל התכנון:** עניינו של שינוי 26 בהוראות תמ"א 23 הוא חידוש סעיף 7.10 הקוצב זמן לשמירה על רצועות לתכנון מסילות. בישיבת המועצה הארצית מס' 557 מיום 7.5.13, הוחלט להעביר את השינוי המוצע להערות הוועדות המחוזיות ולהאריך את תקופת השמירה על הרצועות לתכנון מסילה לשנתיים מיום אישור התכנית, למעט 4 רצועות שנמצאו ע"י רכבת ישראל כמתאימות לביטול.

המועצה הארצית ביקשה כי הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית תיתן דעתה על מסילות בתת הקרקע (כגון בירושלים ובעירון) לעניין היקף המגבלות של מסילות למינהור.

**במהלך הדיון** התגלעה מחלוקת בין מינהל התכנון למשרד התחבורה באשר להמלצה על הוראות המתייחסות למגבלות בניה וכן לגבי הצעה נוספת של מינהל התכנון לאפשרות למתן הקלות עבור שטח או יעוד קרקע באופן גורף ושאינו תלוי תכנית.

**הוחלט:** הנושא יובא בפני המועצה הארצית לאחר דיון נוסף בוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

21

2. **תקנות התכנון והבניה – קוד הבניה: איטום מבנים, מידות וכמויות, אצירת אשפה (תקנות/ 01/ 3002, תקנות/ 01/ 3010, תקנות/ 01/ 3011)**  
מטרת הדיון: דיון בהמלצה לשר הפנים על התקנת התקנות.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שורץ**/ גב' **שירה ברנד**, מנהלת מינהל התכנון  
מר **יואב צלניקר**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **דורית הוכנר**/ גב' **שירלי לוי**, מר **איגור סטפנסקי**, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **רנטה גומרוב בן מיכאל**, מ"מ נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
גב' **עירית שפרבר**, מ"מ נציגת שר התחבורה  
מר **אריק לייבוויץ**/ גב' **כרמית פינץ**, נציג שר הכלכלה  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
גב' **ארזה צ'רצ'מן**, נציגת הטכניון  
מר **אלי בן ארי**, מ"מ נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

שמואל **וסלי**, מומחה בנושא איטום  
חגית **אוגניסחוף**, חברת מרטון הנדסת איטום  
תמי **גנון**, רכבת ישראל  
אורית **נבון**, משרד התחבורה  
ירוחם **איש גור**, משרד הבינוי והשיכון  
אפרת **אורבך**, דוברת משרד הפנים  
איילת **צור**, אגף בניה מינהל התכנון  
אילנה **שפרן**, אור **אבני**, **ליאת דופור דרור**, **נועה נאור**, **פיני שטרן**, **נואמי ליברמן**, מינהל התכנון  
יוסף **אפפלברג**, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
אפרת **דון יחיאל**, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן **אבני**, מזכירות המועצה הארצית  
טל **רשף**, מזכיר המועצה הארצית

**נציגת מינהל התכנון מציגה את התקנות המוצעות והרקע לעריכתן:**

בישיבתה מיום 4.2.14, המליצה המועצה הארצית לשר הפנים על התקנת פרקי הליבה של תקנות התכנון והבניה (תכן הבניין), התשע"ד – 2014, בנושאים: שלד הבניין, בטיחות אש ובטיחות המשתמש. זאת כחלק ראשון של תקנות תכן הבניה. החל משנת 2007, פועל משרד השיכון באמצעות צוותי עבודה נושאיים וועדת היגוי מרכזית לעריכת קוד הבניה המהווה את הבסיס לתקנות המוצעות. עם פרסומם ברשומות, יחליפו החלקים שיפורסמו את ההוראות הקיימות כיום בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.

בישיבה זו מובאים פרקי ההמשך לתקנות אלו: מידות וכמויות, הגנה מפני רטיבות ולחות ואצירת אשפה. נוסח התקנות הומלץ ע"י וועדת המשנה לבניה ולתקנות והועבר לחברי הוועדה טרם הדיון. תמצית המטרה של התקנות:

- תקנות מידות וכמויות בבניין: נועדו להבטיח מידות מזעריות בחללים בבניין ובדירה לצורך הפעילות היעודית שלהם ולהבטיח כמות מינימאלית של קבועות תברואיות.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

22

- תקנות הגנה מפני רטיבות ולחות: נועדו להגן על המבנה, חלקיו ובריאות משתמשיו מפני נזקי מים וקובעת דרישות מינימאליות למזעור תופעות רטיבות.
- תקנות אצירת אשפה: עוסקות במערכות ומתקנים בבניינים, נועדו להסדיר נושא איסוף, פינוי והפרדת אשפה, מזעור סיכוני פגיעה בבריאות ובביטחון, מזעור מטרדים סביבתיים והתקנת מתקנים נגישים ובטיחותיים לאצירת פסולת.

**מהלך הדיון:**

**נציגת הטכניון** סבורה כי יש להגדיל את מספר חדרי השירותים המינימלי במבני ציבור. התקנות בגירסה הנוכחית קובעות דרישות מינימום נמוכות מידי ככלל וביחוד עבור נשים וילדים במוסדות חינוך. **נציגת מינהל התכנון** הסבירה כי מדובר במספרים מינימליים שנקבעו בהיוועצות ותאום עם משרד השיכון, מומחי תברואה ומשרד החינוך.

**נציג שרת הבריאות** סבור כי יש להחריג את התקנות לעניין הגדרת מטבח ואצירת אשפה ביחס לעסקים ובתי מזון. שואל מדוע לא הוסדרו תקנות למים צוננים במסגרת מתקני תברואה? **נציגת מינהל התכנון** הבהירה כי עסקים ובתי מזון אכן הוחרגו בהיבטים אלו אך לא מהיבטים אחרים, ולכן נוסח ההחרגה שונה מזה שביקש משרד הבריאות אולם הוא תואם לאופן כתיבת התקנות ולרציונאל העומד בבסיס הדרישה. עוד ציינה כי מתקני מים צוננים הוסדרו בתקנות אחרות שאף הן בסמכות שר הפנים (תקנות בנינים ציבוריים (מיתקן שתיה למים צוננים) (פטור מחובת התקנה), תשמ"ח-1988). בקשת משרד הבריאות הינה בסתירה לתקנות הללו ולכן גם לא התקבלה ע"י ועדת המשנה. ככל שיש למשרד הבריאות הערות לתקנות העוסקות בפטור מהתקנת מתקני שתיה יש לפנות ולהציע תיקון בעניין.

**הוחלט:**

המועצה הארצית ממליצה בפני שר הפנים על התקנת תקנות קוד הבניה שהוצגו בפניה. **ההחלטה התקבלה בהסתייגות נציגת הטכניון לעניין מספר חדרי השירותים במבני ציבור ובהסתייגות נציג שרת הבריאות לעניין אופן הניסוח של החרגת בתי עסק ומזון, ולעניין מתקני מים צוננים.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

23

ח. תמ"א/10/ב/11 – תמ"א לאיתור מתחמים לתחנות כוח  
מטרת הדיון: דיון במתן הוראה לעריכת תכנית מתאר ארצית.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' בינת שורץ, מנהלת מינהל התכנון  
מר יואב צליק, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' דורית הוכנר/ גב' שירלי לוי, מר איגור סטפנסקי, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' רנטה גומרוב בן מיכאל, מ"מ נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שר הבריאות  
גב' רות פרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר אריק לייבוויץ/ גב' כרמית פינץ, נציג שר הכלכלה  
מר ניר אנגרט, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
גב' ארזה צ'רצ'מן, נציגת הטכניון  
מר אלי בן ארי, מ"מ נציג 'ארגון הגג'

**נוכחים נוספים:**

זהר לביא, חברת חשמל  
אורי ליבנה, חברת תה"ל  
תלמה דוכן, חוקרת תמ"א 12/ד/10  
בני פירסט, משרד להגנת סביבה  
אפרת אורבך, דוברת משרד הפנים  
נועה נאור, אור אבני, אריאל פרינץ, רן דרסלר, מינהל התכנון  
יוסף אפפלברג, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
מו פרוביזור, יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

**נציגת משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים מציגה:**

כחלק מההיערכות לביקוש הצפוי לחשמל בעשורים הבאים במדינת ישראל, ובהתאם להוראות ראש הממשלה נדרש קידום תכנונם של מספר מתחמים לתחנות כוח. הצורך בדבר עולה גם מתוכנית האב למשק האנרגיה שבשלבי עריכה. התחנות שיוקמו יאפשרו חיזוק הביטחון האנרגטי והגברת אמינות מערך ייצור החשמל. מבוקש כי המועצה תתן הוראה לעריכת תכנית מתאר ארצית לאיתור מתחמים לתחנות כוח. אנו מעריכים כי ידרשו כ- 3 מתחמים שיפיקו כ- 1500 מגה-וואט בכל אתר.

**מהלך הדיון:**

- נציגי שרת הבריאות, שר הכלכלה ו'ארגון הגג' ביקשו להיות מוזמנים לוועדת העורכים.
- הובהר כי איתור המתחמים יאפשר ניתוק הזיקה בין בעלות על קרקע ובין השטח המוצע להקמת תחנת כוח. עם זאת הובהר כי איתור המתחמים לא ימנע הגשת תכניות לתחנות כוח נוספות.
- הובהר כי התמ"א תתייחס ותתכלל את כל התשתיות הנדרשות לתחנות הכוח לרבות קווי הולכה לחשמל ולגז טבעי.
- התקיים דיון על נוסח ההוראה המוצע.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

24

**הוחלט:**

לאחר דברים אלו הצביעה המועצה הארצית בשתי הצעות החלטה כלהלן:

**הצעת היו"ר:**

המועצה הארצית, לאחר שהוצגו בפניה הרקע והנחיצות לעריכת התכנית, השתכנעה בצורך לאיתור מתחמים להקמת תחנות כוח בהתאם לצורכי משק החשמל החזויים לשנים 2020-2030. המועצה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, מורה על הכנת תמ"א 10/ ב' / 11 לאיתור מתחמים ולהקמת תחנות כוח, בהתאם לנוסח ההוראה המצ"ב:

1. התכנית תאטר מתחמים ותייעד שטחים להקמת תחנות כוח שיופעלו בגו טבעי כדלק עיקרי.
2. התכנית תתייחס לצורכי משק החשמל החזויים לשנים 2020-2030.
3. הוראות להכנת התכנית:
  - א. במסגרת הכנת התכנית ייבחנו חלופות למיקום המתחמים, אשר יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:
    - (1) צרכי משק החשמל.
    - (2) הפריסה הארצית של אתרי ייצור החשמל הקיימים והמתוכננים.
    - (3) ביזור אתרי ייצור החשמל, תוך בחינת קירבה למקורות ייצור וצריכה של החשמל.
    - (4) תשתיות נלוות הנחוצות למתחמים.
    - (5) צמצום קונפליקטים תכנוניים.
  - ב. התכנית תתייחס לסדרי עדיפות לתכנון המתחמים ולשלביות ההקמה.
  - ג. התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת ו/או הוראות להכנת תכנית מפורטת.
  - ד. התכנית תכלול מנגנוני גמישות להקמה והפעלה של המתחמים, ככל הנדרש.
  - ה. ניתן יהיה להגיש את התכנית בחלקים.
  - ו. התכנית תכלול רצועות ומתקנים להוצאת האנרגיה לרשת הולכת החשמל וחיבור תשתיות הגז הטבעי, הדלק ושאר התשתיות הנדרשות.
  - ז. התכנית תכלול אמצעים למניעת מפגעים.
  - ח. התכנית תתבסס על עקרונות תכנית האב למשק האנרגיה של משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ותיערך תוך תאום מלא עם תמ"א 41.
4. התכנית תלווה על ידי ועדת עורכי תמ"א 10.
5. מיקום המתחמים יבוסס על דו"ח בחינת חלופות שיאושר על ידי המועצה הארצית.





משרד הפנים      מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

25

6. נציגי משרד הבריאות, הכלכלה והמסחר ונציגי ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות החיים והסביבה יוזמנו לישיבות ועדת העורכים לעניין תכנית זאת.
7. קידום התמ"א לא ימנע קידומן של תחנות כוח נוספות, בכפוף לבחינתן על ידי ועדת עורכי תמ"א.
- 10.

**הצעת נציג 'ארגון הגג':**

כהצעת היו"ר למעט לעניין סעיף א.1. ס"ק 5 שיקבע כלהלן: "צמצום קונפליקטים תכנוניים, חברתיים, בריאותיים וסביבתיים, ע"י קביעת מיקום האתרים והתווית הקו הכחול תוך התייחסות לערכי טבע, נוף ומורשת, וכן צרכי ורגישות האוכלוסיות שצפויות להיות מושפעות מהקמת תחנה במקום."

**בעד הצעת היו"ר: 8**

**בעד הצעת נציג ארגון הגג: 2**

**נמנעים: 0**

**התקבלה הצעת היו"ר.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

26

ט. **תמ"א 10/ד/12 – טורבינות רוח**

מטרת הדיון: דיון בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 4.2.14 – דיון פנימי.

**חברי מועצה נוכחים:**

גב' **בינת שוורץ**, מנהלת מינהל התכנון  
מר **יואב צלניקר**, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' **דורית הוכנר**, מר איגור סטפנסקי/ גב' שירלי לוי, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' **רננה גומרום בן מיכאל**, מ"מ נציגת שר הביטחון  
מר **דוד ויינברג**, נציג שר הבריאות  
גב' **רות פרום אריכא**, נציגת שר החקלאות  
גב' **כרמית פינץ**, מ"מ נציג שר הכלכלה מטעם משרד התיירות  
מר **ניר אנגרט**, נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
גב' **ארזה צ'רצ'מן**, נציגת הטכניון  
מר **אלי בן ארי**, מ"מ נציג 'ארגון הגני'

**נוכחים נוספים:**

תלמה דוכן, תוקרת תמ"א 10/ד/12  
בני פירסט, משרד להגנת סביבה  
אפרת אורבך, דוברת משרד הפנים  
נועה נאור, אור אבני, אריאל פרינץ, רן דרסלר, נואמי ליברמן, מינהל התכנון  
יוסף אפפלברג, מתמחה מוסדות תכנון ארציים  
מו פרוביזור, יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

**מהלך הדיון:**

**נציגת מינהל התכנון** ציינה כי בישיבת המועצה הארצית בנושא תמ"א 10/ד/12 מיום 4.2.14 הוחלט לקבל את הערת נציגת משרד התשתיות הלאומיות ולאפשר הוצאת היתר לתורן זמני למדידת רוח גם בשטחי תמ"א 22, זאת בכפוף לבדיקה של הלשכה המשפטית במינהל התכנון. לאחר בדיקה כאמור, עולה כי מתן האפשרות להקמת תורן מדידה זמני בשטחי יער מחייב פרסום של השינוי, מכיוון שמדובר בהוספת אפשרות להוציא היתר בניה מכוח התמ"א, במקום שלפי הנוסח הקודם לא ניתן היה להוציאו. לפיכך, נדרש הליך בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.

לאור האמור, מינהל התכנון יפרסם בתקופה הקרובה את השינויים המוצעים בהוראות התכנית למשך 14 יום ותינתן הזדמנות למי שעלול להיפגע משינויים אלו להעביר את השגותיו בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק. ככל שלא יתקבלו השגות לשינויים, תועבר התכנית לאישור הממשלה.

**נציגת מינהל התכנון** ציינה עוד כי בישיבת המועצה מיום 4.2.14 הוחלט כי האפשרויות להקמת טורבינות רוח בהיתרים מכוח התמ"א, בכל הנוגע לגובה הטורבינות, ולעניין שטחים חקלאיים בהם נקבעו זכויות בניה, יובאו לדיון נוסף בפני חברי המועצה הארצית.



משרד הפנים מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

27

לעניין זה התקבלה חוות דעת משפטית, המצמצמת את האפשרויות להקמת טורבינות רוח בהיתרים. פירטה את התיקונים הנדרשים בהוראות התכנית בעקבות חוות הדעת.

**היועצת המשפטית למועצה הארצית הציגה את עיקרי חוות הדעת המשפטית:**

- עיקרון יסוד בהליכי התכנון הוא שהוצאת היתרי בניה אפשרית רק מכוח תכנון מפורט. הדבר נועד להבטיח אפשרות אמיתית לשיתוף הציבור בהליך התכנון. לעומת זאת, ככל שהאפשרות להוצאת היתרי בניה היא מכוח תכנית שאינה ברמת פירוט סבירה, נמנעת בפועל האפשרות מהציבור להתייחס ולהתנגד לכך.
- תיקון 100 לחוק התכנון והבניה שתוקן במקביל להליכי קידום התמ"א, והדיון שנשב סביב תיקונו בכנסת, חידד את ההבחנות הנדרשות בעניין. במסגרת תיקון 100 עוגנה האפשרות לאשר במקרים ובנסיבות מיוחדים הוצאת היתרי בניה גם מתמ"א שאינה מפורטת. תיקון 100 הוא הבסיס החוקי להקמת תרני מדידה מכוח התמ"א הנוכחית. לעומת זאת, ביחס ליתר המתקנים שמבקשים להקים מכוח התמ"א, יש לעמוד ברמת פירוט כנדרש על פי סעיף 145(ז) לחוק והפסיקה, באופן שיהיה בה להבטיח קיומו של עיקרון שיתוף הציבור. דהיינו, יש לפרט קווי בניין, גבולות מגרשים, מיקום, זכויות בניה, גובה ועוד.
- יובהר כי אישורו של תיקון 100 לחוק לא ביטל את האפשרות להוציא היתרים מכוח תכניות שאינן מלוות בתשריט המפרט מיקום מדויק של המתקן - תכניות תקנוניות, המוסיפות ומשנות הוראות של תכניות מפורטות קיימות, בבחינת 'התלבשות' על אותן תכניות. ברור, שעל מנת שניתן יהיה להכיר בתכנית תקנונית ככזו 'המתלבשת' על תכנית מפורטת אחרת, צריך הדבר להיעשות בסבירות ובמידתיות, זאת בין השאר על רקע עיקרון היסוד של שיתוף הציבור בהליכי תכנון. דהיינו, יש לוודא שאכן המדובר בהוראות שנלוות להוראות התכנית המפורטת הקיימות במקום, וככאלו מקיימות את רמת הפירוט הנדרשת בתכניות שמכוחן ניתן להוציא היתר כאמור. בנוסף, על מנת להבטיח את שיתוף הציבור, ושהחלטות מוסד התכנון יינתנו בהתייחס למקרה המסויים שבא בפניהם, הוחלה בתכנית הדרישה לידוע הציבור (סעיף 8.6 הקובע הוראות לדרכי ידוע הציבור בטרם מתן היתר בניה), והודגש שיקול הדעת של הוועדה המקומית ביחס לכל היתר (סעיף 8.1.1).
- בהינתן האמור לעיל, נערכה בחינה אילו מהמתקנים ובאילו מגבלות, ניתן להקים מכוח התמ"א הנוכחית, וניתן יהיה לראות בהוראות בעניינם בגדר 'התלבשות' על תכנית מפורטת קיימת. בחינה זו נעשתה בהתחשב במאפייניהם, השפעתם, חזותם והשתלבותם של המתקנים, ובהתייחס לאפשרות להקמתם בייעודי הקרקע בתכניות המפורטות הקיימות, שבהם מוצע להקים.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

28

- מסקנתנו הייתה שביחס לכלל ייעודי הקרקע המוצעים יוגבל גובה המתקן כך שלא יעלה על כפל הגובה המותר לבניה על פי התכנית המפורטת החלה במקום (עליה 'מתלבשת' התמ"א), בעוד שבאזורים המיועדים לתעשייה, אחסנה או מתקנים הנדסיים לא תיקבע מגבלת כפל הגובה, לאור מאפייניהם של המתקנים אל מול ייעודי קרקע אלו.
- במענה לשאלת נציג משרד התשתיות הלאומיות, ציינה היועצת המשפטית כי מגבלת כפל הגובה נקבעה כיוון שהצוות המקצועי במינהל התכנון קבע כי שיעור נמוך יותר לא יאפשר הקמת טורבינות כלל, בעוד הייעוץ המשפטי סבר בתחילה כי יש צורך לקבוע גובה נמוך יותר.
- במענה לשאלה מדוע לא יחול כלל זהה לזה החל באזורי תעשייה גם ביחס ליעוד של 'מבני משק', השיבה כי אופיו של האחרון שונה באופן ברור מאזורי תעשייה, על אף שלעיתים יש דמיון ביניהם.

**יועץ מינהל התכנון** ציין כי חוות הדעת המשפטית יצרה אילוץ שמצמצם את מסלולי ההיתר להקמת טורבינות רוח. הצוות המקצועי סבור כי אין להסתמך על קריטריון הגובה בעת בחינת הקבילות המשפטית לאישור היתרים מכוח התמ"א, אלא על ייעודי הקרקע, ובהתאם לכך להימנע מליצור הגבלה של כפל הגובה.

**נציגת משרד התשתיות הלאומיות** התייחסה להצעות לשינוי הוראות התכנית:

- התכנית עברה הליך ארוך ומורכב, והצעת תיקונים מהותיים בשלב זה מרוקנת מתוכן את ההליך שבוצע.
- מסלול הוצאת היתרי בנייה מכוח תמ"א קיים כבר במספר תמ"אות. המנגנון שהוצע בנוסח שהועבר להערות והשגות היה מאוזן ומתאים מאוד לטורבינות הקטנות והבינוניות כיוון שאין להן מימד נפחי והן דומות לאנטנות או עמודי חשמל, שאף להם לא נדרשת תכנית.
- מבקשת כי אפשרות הקמת טורבינות רוח בשטח שייעודו למבני משק תושווה לאפשרות בשטחים שייעודם לתעשייה, אחסנה או מתקנים הנדסיים.
- קביעת מגבלת כמות של הקמת טורבינות רוח אחת בכל 10 דונם, המוצעת ע"י מינהל התכנון, צריכה להיות יחסית לגובה הטורבינה, באופן שעבור טורבינה בגובה 40 מטר תחול מגבלה של 10 דונם, והיא תצטמצם באופן יחסי בטורבינות נמוכות יותר.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

29

**נציגת משרד החקלאות** ביקשה ליצור הבחנה בין האפשרות להקמת טורבינות רוח זעירות וקטנות בשטחי מבני משק בתחום היישובים, שצריכה להיות רחבה, לבין הקמתן בשטחי מבני משק הממוקמים בשטחים הפתוחים. הקמת טורבינות בתחום היישובים לא תפגע בעיבוד החקלאי מחד, ובאזורי המגורים מאידך.

**נציגת הטכניון** ציינה כי הוראות התכנית צריכות לכלול גם בחינה של פגיעה אפשרית בבני אדם, ולא רק בבעלי כנף.

**נציג 'ארגון הגג'** ציין כי כבר לפני שנים טענו ארגוני הסביבה כי עדיף ליצור מסלול רגיל ומהיר של תכניות על פני יצירת מסלולים של היתרים. טען כי בהתאם לסעיף 145 (ז) לחוק, יש צורך בתכנית המפרטת גובה ומיקום מדויקים לשם הוצאת היתר. הקלה בגובה אפשרית רק בתוספת קומות למבנה, וזהו לא המקרה הנדון. ההצעה לחרוג מהגובה המאושר פי 2 חסרת בסיס, ומוצע להיצמד לגובה הקיים בתכניות המאושרות או לאפשר הקלה בגובה בדומה למנגנון הקיים בתוספת קומות למבנים.

**לאחר מכן הצביעה המועצה הארצית בשתי הצעות החלטה כלהלן:**

**הצעת היו"ר:**

בהמשך להחלטתה להפקיד את התכנית מיום ה-4.2.14 ובהתייחס לאפשרויות להקמת טורבינות רוח בהיתרים מכוח התמ"א לרבות בשטחים חקלאיים בהם נקבעו זכויות בניה, הוצגה בפני המועצה הארצית חוות דעת משפטית לפיה נדרשת התכנית להיות יותר ספציפית לעניין ההיתרים, לרבות התייחסות להיבטים שונים של התכנית שבתוקף באותו מגרש. לפיכך מחליטה המועצה הארצית לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:

1. לעניין טורבינות רוח זעירות (בשטחים חקלאיים): לצמצם את האפשרות להקים טורבינות רוח זעירות מכל שטח שבו ניתן להקים מבנים כפי שנקבע בנוסח שהועבר להערות ולהשגות, לכל מגרש בו מותרת בניה.
2. לעניין הקמת טורבינות רוח קטנות: לצמצם את האפשרות להקים טורבינות רוח קטנות מכל שטח שבו ניתן להקים מבנים בנוסח שהועבר להערות ולהשגות, לכל מגרש בו מותרת בניה ובלבד שגובה הטורבינות לא יעלה על כפל הגובה המותר לבניה במגרש. מגבלת הגובה לא תחול על מגרש המיועד לתעשייה, לאחסנה, או למתקנים הנדסיים.
3. לעניין טורבינות רוח בינוניות:
  - א. לצמצם את האפשרות להקים טורבינות רוח בינוניות מכל שטח שבו ניתן להקים מבנים למעט מגורים, מבני ציבור או שימושים מעורבים בנוסח שהועבר להערות ולהשגות, ולקבוע שהקמתן תותר במגרש בו מותרת בניה בייעודים הבאים:



משרד הפנים מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**

30

- מתקנים הנדסיים, תעשייה או אחסנה, ובלבד שמותרת בניה בגובה של שתי קומות לפחות או שווה ערך לכך.
- תעשייה עתירת ידע, משרדים או מבני משק, ובלבד שגובה הטורבינות לא יעלה על כפל הגובה המותר לבניה במגרש.
- ב. בכל השטחים המותרים להקמת טורבינות רוח בינוניות בהליך של היתר שצוינו לעיל, תותר הקמת טורבינת רוח אחת בכל 10 דונם, בהתייחס לטורבינה בגובה 40 מטר. אמת מידה זאת תשתנה באופן יחסי לגובה הטורבינה.

**הצעת נציג 'ארגון הגג':**

סעיף 145(ז) לחוק דורש שכדי שניתן יהיה לתת היתר מכוח תכנית צריך שיפורטו בה מספר נתונים, ביניהם מיקום מדויק של הבניה והגובה שלה.

בתקנות המגדירות מהי סטייה ניכרת לצורך הקלה, ישנן אפשרויות מסוימות לחריגה בגובה, כשהחריגה מבוטאת בקומות, כלומר שהכוונה היא לבניינים סטנדרטיים. אין בתקנות אפשרות לתת הקלה למשהו אחר, מה שיכול להתפרש כמניעת האפשרות לתת זאת.

במסגרת תמ"א 12/ד/10 מוצע לאפשר הקמת טורבינות חדשות מכוח התמ"א, כאשר גובהן אמור לחרוג ממה שמותרות התכניות החלות באותו מקום. התיקון שמוצע כיום קובע שההיתר יוכל להינתן רק במגרש בו חלה תכנית מפורטת המאפשרת בניה, וכן מוגבל בו באופן חלקי הגובה המותר. אך עדיין, גם מה שמוצע לאחר התיקון חורג בהרבה ממה שמותר על פי החוק והתקנות. הדבר יוצר פגיעה פוטנציאלית קשה בזכות ההתנגדות, כך שבמקרים מסוימים – אולי אף רבים – הקמת טורבינה חדשה במסלול של רישוי בלבד יכולה לפגוע בתושבים מקומיים ולגרום מטרדים ומפגעי נוי.

לאור האמור לעיל, לא נראה שניתן במסגרת התמ"א לאפשר הגבהת טורבינות מעבר למותר באותו אזור, אלא אם ההגבהה אינה חורגת ממה שמאפשר יישום תקנות הסטייה הניכרת בנוגע להקלה בגובה המותרת בבניינים.

לכן יש לתקן את התמ"א בהתאם, כך שיובהר שלא ניתן לחרוג בשום מקרה ממה שמאפשרות תקנות הסטייה הניכרת ביחס לגובה הטורבינה, ואם מעוניינים בכך בכל זאת – יש צורך באישור תכנית חדשה.

**בעד הצעת היו"ר: 8**

**בעד הצעת נציג 'ארגון הגג': 1**

**התקבלה הצעת היו"ר.**



משרד הפנים מינהל התכנון  
**המועצה הארצית לתכנון ולבניה**

31

**לאחר מכן, התקיימה הצבעה נוספת ביחס לשינוי להצעת היו"ר שהוצע ע"י נציגת שר התשתיות הלאומיות כלהלן:**

- בסעיף 2 לעניין טורבינות רוח קטנות, לא תחול מגבלת הגובה גם על מגרש המיועד למבני משק.
- בסעיף 3 א' לעניין טורבינות רוח בינוניות:
- א. לא תחול כל מגבלת גובה על הקמת טורבינות רוח בינוניות בייעוד של מתקנים הנדסיים.
- ב. ייעוד מבני משק יתווסף לרשימת הייעודים בהם ניתן להקים טורבינות רוח בינוניות, ובלבד שמותרת בהם בניה בגובה של שתי קומות לפחות או שווה ערך לכך.

**בעד הצעת נציגת שר התשתיות הלאומיות: 2**

**נגד הצעת נציגת שר התשתיות הלאומיות: 6**

**נמנעים: 1**

**הצעת היו"ר התקבלה ללא שינויים.**

---

טל רשף  
 מזכיר המועצה הארצית  
 לתכנון ולבניה

---

ד"ר שוקי אמרני  
 יושב ראש המועצה הארצית  
 לתכנון ולבניה



## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

23 בפברואר 2022  
כב' באדר א', תשפ"ב

### חוות דעת כלכלית להקמת היישוב כסיף

ביום 10 בנובמבר 2013 התקבלה החלטת ממשלה מס' 877 שעניינה קידום הליכי הקמת יישוב חדש בנגב – כסיף, בה הוחלט על המשך הליכי להקמת היישוב חדש בעל צביון דתי כסיף באזור צומת תל ערד שבנגב (להלן – החלטת הממשלה). במסגרת ההחלטה הוטל על משרד האוצר להגיש לממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בהקמת היישוב וזאת בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה 1.1800 שעניינה נוהל קבלת החלטות בנושא הקמת יישובים חדשים.

עלות הפיתוח הכוללת הנדרשת להקמת היישוב כסיף, אשר עתיד להכיל סך של 25,000 יח"ד, מגיע לסך של כ- 5.9 מיליארד ש"ח, בהתאם למפורט בחוות הדעת המצורפת. מאותה חוות הדעת עולה כי מתוך העלות הכוללת להקמת היישוב כ-3.4 מיליארד ש"ח מיועדים עבור הקמה של מוסדות ציבור ומוסדות חינוך, וסך של 500 מיליוני ש"ח עבור פיתוח תשתיות על.

יובהר, כי לא קיים מקור תקציבי למימון עלויות אלו, וככל שהממשלה תקבל החלטה על הקמת היישוב, ובהתאם להוראות סעיף 40 א לחוק יסודות התקציב, יש להצביע על מקור תקציבי למימון העלויות האמורות. ניתן יהיה להעמיס חלק מעלויות הפיתוח המפורטות במסמך הרקע במסגרת שיווק הקרקע ובהתאם לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח ולכלליה.

להקמת יישובים חדשים ישנה עלות תקציבית עודפת ביחס להמשך פיתוח יישובים קיימים הנובעת הן מהשקעה עודפת בתשתיות ובמוסדות ציבור עבור היישוב החדש וכן מעלויות שוטפות של מתן שירותים בצורה לא מיטבית. לעניין הקמה של כסיף כעיר חדשה ישנה עלות עודפת פחותה בהשוואה להקמת יישובים קטנים אחרים, לאור היותה עיר המאופיינת בבנייה צפופה ובניצול טוב יותר של קרקע, של התשתיות ושל השירותים המוניציפליים. יחד עם זאת, פיתוח יחידות הדיור בעיר חדשה באות על חשבון יחידות דיור שהיו יכולות להבנות בערים קיימות ובכך לחסוך בעלות העודפת.

לצורך הבחינה הכלכלית יש לבחור חלופת אפס אשר ביחס אליה תאמד העלות העודפת של הקמת יישוב חדש. יחידות הדיור שיבנו ביישוב החדש כסיף הינן למעשה מענה חליפי ליחידות דיור שהיו יכולות ועתידות להיבנות בערי הנגב הסמוכות, או בערים נוספות בעלות פוטנציאל התרחבות. קרי, הקמת היישוב החדש תבוא על חשבון המשך הרחבת הערים הקיימות, וזאת בשל רמת הביקושים באזור ויכולתה המלאה של הממשלה לתת מענה בשיווקי קרקע לכלל ביקושים אלו ביישובים הקיימים.

עבור חלופת אפס אשר ביחס אליה תאמד העלות העודפת של הקמת היישוב החדש כסיף, נלקחה הנחה לפיזור יחידות הדיור באופן הבא:

יישוב	שיעור יחידות הדיור	סך יחידות ביישוב
באר שבע	30%	7,500
קריית גת	20%	5,000
נתיבות	15%	3,750

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338

שער הממשלה : [www.gov.il](http://www.gov.il)



אוצר ברשת : [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)





## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

דימונה	15%	3,750
ערד	10%	2,500
ירוחם	10%	2,500
סה"כ	100%	25,000

בהתאם לחוות הדעת המצורפת, הקמתן של 25,000 יחידות דיור בערים הקיימות בהתאם לפיזור המפורט בטבלה יגיע לסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח, שהינם סך של כ-171 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור. בהתאם למפורט מעלה, במידה ופיתוח 25,000 יחידות הדיור יבנו ביישוב החדש כסיף על חשבון פיתוח של אותן יחידות הדיור בערים הקיימות, עלות ההקמה תעמוד על סך של 5.9 מיליארד ש"ח שהינם סך של כ-236 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור. בהתאם, העלות העודפת להקמת היישוב כסיף עומדת על סך של כ-65 אלף ש"ח עבור כל יחידת דיור, אשר סך הכל העלות העודפת הינה כ-1.6 מיליארד ש"ח.

בנוסף לעלות התקציבית העודפת להקמת העיר החדשה כסיף והגדרתה כעיר המיועדת למגור החרדי, צפויה להביא להשפעה שלילית על רמת התעסוקה של התושבים וכתוצאה מכך על הרמה החברתית-כלכלית שלהם. היישוב כסיף מיועד לחברה החרדית המתאפיינת בשיעור תעסוקה נמוך ביחס לאוכלוסייה הכללית. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור התעסוקה של האוכלוסייה החרדית בגילאי העבודה עומד על שיעור של 63.8% נכון לרבעון האחרון של שנת 2021. שיעור זה נמוך בכ-14 נקודות האחוז משיעור התעסוקה בכלל האוכלוסייה אשר עומד על שיעור של 77.9%. מהתסכלות נקודתית על גברים בקרב האוכלוסייה החרדית שיעור התעסוקה עומד על כ-46%, קרי פחות מאחד מתוך 2 גברים חרדים משתלב כיום בשוק התעסוקה וזאת בהשוואה ללמעלה מ-81.2% בקרב המגזר הכללי. גם בעניין רמות הפריור, ההכנסה החציונית מעבודה של חרדי שכיר הגיעה בשנת 2018 לסך של 6,222 ש"ח ברוטו לחודש, הכנסות מעבודה המגיעות לשיעור של כ-61.8% מההכנסה החציונית לאוכלוסייה היהודית שאינה חרדית שעומד על הכנסות מעבודה בגובה של 9,096 ש"ח. הפער בהכנסות קיים הן אצל הנשים והן אצל הגברים, כאשר השכר הממוצע באזור בו ממוקמת כסיף נמוך ביחס לשכר בארץ בכ-31%<sup>1</sup> ולכן פערי השכר צפויים להתרify.

על אף הגידול שנרשם בשנים האחרונות בתעסוקה של נשים חרדיות, קיים אתגר משמעותי במשק להגדלת שיעורי התעסוקה של גברים חרדים. בשנים האחרונות נרשמה אף ירידה בשיעורי התעסוקה של פלח אוכלוסייה זה. שילוב החרדים בכוח העבודה חשוב במיוחד לאור הגידול המהיר של האוכלוסייה החרדית בהשוואה לגידול של יתר האוכלוסייה. לפי התחזית הדמוגרפית של הלמ"ס, שיעור האוכלוסייה החרדית בגילאי העבודה צפוי כמעט לשלש את עצמו בארבעת העשורים הקרובים. אם כיום שיעור החרדים בגילאי העבודה עומד על 8.7%, הרי שבשנת 2040 הוא צפוי לעמוד על 14.3% ובשנת 2060 על 23.4%. קידום התעסוקה בקרב האוכלוסייה החרדית מהווה יעד לאומי משמעותי, שעוגן במספר החלטות ממשלה, אשר צפוי להשפיע על כלל המשק.

<sup>1</sup> השכר הממוצע בערד בשנת 2018 עמד על סך של 7,962 ש"ח בעוד הממוצע הארצי באותה השנה עמד על 10,474 ש"ח



## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

על פי נתוני התכנון, העיר כסיף צפויה להכיל היקף אוכלוסייה שנאמד בכ-100 אלף איש. לפי הערכות הדמוגרפיות 37.5% מהאוכלוסייה צפויים להיות בגילאי העבודה (25-64), שהינם כ-37.5 אלף איש. על מנת להגיע ליעדי התעסוקה עבור שנת 2030 שנקבעו בהחלטת ממשלה 198 מיום 01.08.2021 העומדים על שיעור של 70% בקרב גברים חרדים ושיעור של 81% בקרב נשים חרדיות, נדרשים למעלה מ-26 אלף מקומות תעסוקה. על מנת למלא דרישה זו, נדרשים 240,000 מ"ר של תעסוקה ומסחר המיועדים לתושבי כסיף. יעד זה הינו שאפתני ביותר לאור העובדה כי בישראל קיים כבר כיום מלאי תכנוני חריג של שטחי תעסוקה ומסחר המגיע למעלה מ-200 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר. לאור העודף הקיים בשטחי תעסוקה ומסחר, ספק כי ניתן יהיה לעמוד ביעדים לשטחי התעסוקה והמסחר בעיר כסיף, קל וחומר ביצירת אפשרויות תעסוקה מגוונות. חשש זה מתחזק לאור הסיכון הקיים ליזמים בהקמה של מרכזי תעסוקה במיקום המרוחק המתבסס על אוכלוסייה חרדית בלבד המאופיינת באחוז תעסוקה נמוך. בנוסף, לפי המכון החרדי למחקרי מדיניות, במקרי בוחן דומים של הגירה של ציבור חרדי ליישובי פריפריה מרוחקים שאינם קרובים למרכזי תעסוקה, יש ירידה משמעותית ברמות התעסוקה והשכר של אותם התושבים. לכן, הקמת כסיף צפויה להקשות על המאמצים להגדיל את שיעור התעסוקה במגזר החרדי ואף להתריפו ובכך הינה מנוגדת למדיניות הממשלה ששמה לה למטרה את הגדלת שיעור התעסוקה של גברים חרדים.

בנוסף, העיר כסיף צפויה לחוות קשיים במתן שירותים ברמה סבירה לתושביה. בבחינת ההכנסות של רשויות חרדיות ניתן לראות כי ההכנסות העצמיות לתושב נמוכות ומגיעות לסך של 1,366 ש"ח בעיר מודיעין עלית ו-1,481 ש"ח בעיר אלעד, למול הממוצע הארצי שעומד על סך של 4,558 ש"ח הכנסות עצמיות לתושב. בנוסף, גם ערי הפריפריה בנגב המיועדות לאוכלוסייה הכללית מאופיינות בהכנסות עצמיות פר תושב נמוכות ביחס לממוצע הארצי ומגיעות לסך של 3,613 בערד וסך של 3,489 בירוחם. להערכתנו, מחירי הדירות הנמוכים הצפויים בעיר כסיף ויעודה לאוכלוסייה החרדית צפויים למשוך אוכלוסייה המאופיינת בהכנסות נמוכות וברמה חברתית-כלכלית נמוכה. ההנחות בתשלומי הארנונה הצפויות למשפחות בעלי הכנסות נמוכות, הקושי ביצירת מרכזי תעסוקה ומסחר והקמה של מגגונים מוניציפליים חדשים לחלוטין צפויים להביא להכנסות עצמיות נמוכות בהרבה מאלו הנרשמות בערים החרדיות ובערי הפריפריה המפורטות. כמו כן, רשויות מקומיות חרדיות מאופיינות בשיעור ילדים גבוה מהממוצע, מה שצפוי להכביד על הרצאת הרשות המקומית ביחס להכנסות ממשקי הבית. משכך, כסיף צפויה להתמודד עם קשיים לספק שירותים בסיסיים לתושביה ותקציבה צפוי להיות תלוי באופן שוטף בתקציב המדינה (ברומה לרשויות החרדיות המקבילות ששליש מהכנסותיהן מבוסס על הכנסה עצמית בעוד שהממוצע הארצי עומד על כ-60%). רמת השירותים הנמוכה שהרשות המקומית צפויה להעניק לתושביה צפויה להחליש את האוכלוסייה פעם נוספת ולהרחיב את הפערים בהזדמנויות התעסוקה וההשכלה של החברה החרדית שצפויה להתגורר שם.

בנוסף לכל האמור, לאור עבודת המטה המתבצעת כעת בממשלה להקמתם של למעלה מ-20 יישובים חדשים (רובם בנגב), מדיניות שלא הייתה לה אח ורע בשנים האחרונות חוות דעת זו לא יכולה להיות שלמה. מצב בו יש זרם שוטף של הקמת יישובים מצריך התייחסות כוללת הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט התכנוני כמקשה אחת. לתפיסתנו, הקמת יישובים חדשים מנוגדת למדיניות הממשלה לפיתוח ותיווק הערים והיישובים הקיימים בפריפריה והיכולת ליצירת מטרופולונים משמעותיים גם מחוץ למרכז הארץ. משכך היא פוגעת בהתיישבות הקיימת, מקשה על פיתוח היישובים הקיימים וגוררת עלויות תקציביות עודפות, מעבר לאלו הנאמדות בעת בחינת יישוב בודד. לפיכך, הבחינה הכלכלית במקרה כזה איננה רק של הקמת היישוב הבדיד אלא של המהלך בכללותו.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338



## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

המשמעות הכלכלית של הקמת מספר יישובים גדולה מסכימת ההשפעה של כל אחד מהם באופן בדיד. היא משנה את המבנה הכלכלי-חברתי של הנגב באופן משמעותי, משפיעה לרעה על ערים הנתמכות מתקציבי מדינה, מרחיבה דרמטית השקעה בתשתיות עודפות ומייצרת מתן שירותים לא יעיל, וזאת מעבר להשלכות חיצוניות כלכליות שליליות כאמור לאורך חוות דעת זו. להבנתנו בהתאם לנוהל היועץ המשפטי לממשלה על הממשלה לדון במדיניות זו בכללותה ובמשמעויות הכלכליות הנובעות ממנה. חוות דעת כאמור טרם הושלמה על ידנו ונמצאת בעבודה. להבנתנו, בהינתן שיש מהלך כולל נדרשת, בהתאם לנוהל היועץ, הצגת מלוא המשמעויות הכלכליות הפרטניות, יחד עם הצגת המשמעויות הכלכליות הרחבות בעת קבלת ההחלטה.

ככל ומחליטה הממשלה על הקמת היישוב, לצורך יציאה לביצוע שלב א' של רובע ראשונים הכולל כ-5,000 יחידות דיור נדרשת הצבעה על מקורות תקציביים לעלות העודפת להקמת היישוב בהיקף של 65 אלף ש"ח ליחידת הדיור, שהינם 325 מיליוני ש"ח. זאת בנוסף לעלות התכנון הנדרשת ליישוב החדש.

לסיכום, לאור ההשפעות הכלכליות השליליות של הקמת היישוב החדש כסיף והפגיעה שלה במדיניות הממשלתית להגדלת שיעור התעסוקה במגזר החרדי מוצע להתנגד להקמת היישוב החדש כסיף. יש להמתין לבחינה כלכלית של המהלך בכללותו והשפעתו על תקציב המדינה ועל היישובים הקיימים במרחב, בדגש על הנגב.