

הקמת ישוב קהילתי בערבה מדרום לצומת עין חצבה – עיר אובות

הצעה להחלטה

מחליטים, בהמשך להחלטה מס' 902 (הת/56) של הממשלה מיום 30 ביוני 1978 שעניינה מתן הכרה ומעמד לעיר אובות הממוקמת צפונית לחצבה כישוב לכל דבר, ובהמשך להחלטת ועדת המשנה של המועצה הארצית לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום 22 במאי 2018, לאחר ביצוע עבודת מטה, בהמשך להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 7 באוגוסט 2018 ועל אף חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 21 במרץ 2022, בדבר הקמת ישוב כפרי קהילתי חדש מדרום לצומת עין חצבה:

1. להקים יישוב כפרי קהילתי חדש – עיר אובות (שם זמני), מדרום לצומת עין חצבה שבמועצה אזורית ערבה התיכונה (להלן: "עיר אובות"), בהתאם להמלצת המועצה הארצית, בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, ובהתאם לסימבול מאושר בתמ"מ 14/4.
2. להטיל על משרד הבינוי והשיכון ומשרד ההתיישבות שיפעל באמצעות החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית, ובתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לפעול לקידום תכנונו, פיתוחו ואכלוסו של עיר אובות, ובכלל זה, עריכה וקידום בפני מוסדות התכנון המוסמכים של תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ליישוב עיר אובות, בין היתר, למגורים, בנייני ציבור, דרכים ומערכות ומתקני תשתית הנדסית ושימושים נוספים, לרבות קידום התכנון לביצוע דרכים ותשתיות לראש השטח של היישוב. תכנית המתאר המקומית תקודם בהתאם לעקרונות המפורטים בהחלטת המועצה הארצית.
3. אישור התכניות להקמת היישוב עיר אובות וגבולותיו המדויקים יקבעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.
4. לצורך ביצוע התכנון המפורט בסעיף 2 לעיל, יקצה משרד הבינוי והשיכון מתקציב הפיתוח שלו סך של 3 מיליון ש"ח בשנת 2022.
5. בהחלטה זו, בפעילות משרד ההתיישבות באמצעות החטיבה להתיישבות יפעל משרד ההתיישבות בהתאם לכלל ההליכים הנדרשים לפי החלטת הממשלה מס' 1998 מיום 9 באוקטובר 2016 בנושא אצילת סמכויות הממשלה בתחום ההתיישבות והסדרת מערכת היחסים שבין ממשלת ישראל לבין החטיבה להתיישבות.
6. פיתוח היישוב וציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בהם עלות תקציבית, וכל פעולה אחרת שיש לה עלות תקציבית שלא תוקצבה במסגרת החלטה זו, מותנים בקיומו של תקציב מתאים לכך ובקבלת החלטת ממשלה נוספת בעניין.

דברי הסבר

רקע כללי

בהמשך להחלטת הממשלה מס' הת/56 מיום 30 ביוני 1978 שעניינה "הכרה בעיר אובות כישוב לכל דבר", החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 7 באוגוסט 2018 להמליץ לממשלה לאשר את הקמת היישוב עיר אובות בחלקה הצפוני של המועצה האזורית ערבה תיכונה, המרוחק מלב המטרופולין ומיישובים עירוניים וסמוך לבינוי מאושר. עוד המליצה המועצה הארצית, כי במסגרת התכנון יבחן מתן מענה גם לאוכלוסייה הבדואית הנמצאת בסמיכות, תמנע פגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים שממערב ותינתן התייחסות לשימושים הקיימים באותו אזור.

חבל הערבה, מהווה את אחד מרצף המרחבים והעמקים החקלאיים שלאורך השבר הסורי האפריקאי. עקב ריחוקו וניתוקו הגיאוגרפי, פותח מרחב זה על בסיס פריסה מרחבית של ישובים כפריים חקלאיים, שהיוו את המסדר ההתיישבותי של הדופן המזרחית של מדינת ישראל, ממטולה ועד מפרץ אילת.

במרחב האזורי הכולל של כל בקעת הערבה (דרום ים המלח ועד אילת), קיימים 7 מושבים, 10 קיבוצים, 3 ישובים קהילתיים (ספיר, צוקים, אליפז). הקמתם של ישובים קהילתיים שאינם חקלאיים, במרחב כפרי, נותנת מענה לצורך במודל קליטה וארגון התיישבותי אחר ונוסף ובעל משמעות קריטית במערך ההתיישבות האזורי כפרי חקלאי של המוא"ז.

המיקום המוצע של עיר אובות מהווה עוגן קהילתי נוסף (שאינו קיבוץ או מושב) בצפון המוא"ז, ויוצר מרווח נכון בפריסת עוגנים קהילתיים, ביחס לטווח אורך המוא"ז. מודל הישוב המוצע באתר עיר אובות יהיה כדוגמת מודל ישוב צוקים המתאפיין כמודל ישוב קהילתי.

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. עלויות הפיתוח המוערכות על ידי משרד האוצר כוללת סך של 15.5 מיליוני ש"ח עבור הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך, פיתוח תשתיות על בעלות של כ-27 מיליוני ש"ח ופיתוח תשתיות צמודות בעלות של כ-141.5 מיליוני ש"ח.

מנגד, נכון לציין כי עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה כי למרות משמעויות תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת הישוב, וזאת בהמשך להחלטת הממשלה מס' הת/56 מיום 30 ביוני 1978 שהכירה בעיר אובות כישוב לכל דבר, ולהחלטת המועצה הארצית מה-7 באוגוסט 2018 להמליץ על הקמת הישוב עיר אובות על מנת לתת לבחון מתן מענה גם לאוכלוסייה הבדואית הנמצאת בסמיכות. בנוסף, הקמת היישוב תמנע פגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים שממערב ותינתן התייחסות לשימושים הקיימים באותו אזור.

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

שר הבינוי והשיכון

תקציב

לצורך קידום התכנון, יקצה משרד הבינוי והשיכון מתקציב הפיתוח שלו סך של 3 מיליון ש"ח בשנת 2022.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר – טרם נמסרה עמדתו.

שר ההתיישבות – תומך.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת הממשלה מס' 902 (הת/56) מיום 7.08.1978

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

כ"א באדר ב' התשפ"ב

24 במרץ 2022

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

הקמת יישוב כפרי חדש במועצה האזורית הערבה – עיר אובות (שם זמני).

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

בהמשך להחלטה מס' הת/56 מיום 30 ביוני 1978 שעניינה מתן הכרה ומעמד לעיר אובות הממוקמת צפונית לחצבה כישוב לכל דבר, ובהמשך להחלטות ועדת המשנה של המועצה הארצית לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום 22 במאי 2018, לאחר ביצוע עבודת מטה, בהמשך להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 7 באוגוסט 2018 ועל אף חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 21 במרץ 2022, מוצע להקים יישוב כפרי קהילתי חדש בצומת חצבה בהתאם לסימבול מאושר בתמ"מ 23/14/4.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

בהתאם להנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מיום 6 בדצמבר 2004 בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים, הצעת ההחלטה צריכה להיות מבוססת על עבודת מטה מקצועית בשיתוף כל הגורמים הנוגעים בדבר. בנוסף, על המועצה הארצית לבחון את ההיבטים התכנוניים והיבטים נוספים הכרוכים בהם והמועצה הארצית ולתת את המלצתה בנושא לממשלה. כן, יש להניח בפני הממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי תקציבי.

בסעיף 6 להנחיית היועץ האמורה, מצוין כי החלטת ממשלה שעניינה יוזמה ראשונית להקמת יישוב או יישובים באזור מסוים, תכלול הוראה לביצוע הבדיקה מקצועית, בטרם קבלת החלטה סופית. בענייננו, לא התקבלה החלטה ראשונית של הממשלה בטרם ביצוע העבודה המקצועית. עם זאת, בנסיבות המקרה לפיהם התקבלה כבר החלטת הממשלה מס' הת/56 מיום 30 ביוני 1978 שהכירה בעיר אובות כישוב לכל דבר, מצאו גורמי המקצוע הרלוונטיים לנכון לבצע הפעולות המקדמיות, קרי – עבודת מטה, בדיקה כלכלית והחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה ללא גיבוש החלטת הממשלה כאמור, כך שמבחינה מהותית כל התנאים להחלטה על הקמת יישוב חדש התקיימו.

כאמור בהנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, בוצעה עבודת מטה, התקבלה המלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ובוצעה חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר. לאור האמור, ולמען הסדר הטוב מוצע להביא בפני הממשלה החלטה חדשה להכרה ביישוב עיר אובות, וזאת בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה האמורה. 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 החלטתה.

יצוין כי לפי ההתייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי שהונחה בפני הממשלה מטעם משרד האוצר מיום 21 במרץ 2022, יש להתנגד להצעת ההחלטה בשל השפעות כלכליות שליליות של הקמת היישובים. מנגד, נכון לציין כי עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה כי למרות משמעויות

תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת הישוב, וזאת בהמשך להחלטת הממשלה מס' הת/56 מיום 30 ביוני 1978 שהכירה בעיר אובות כישוב לכל דבר, ולהחלטת המועצה הארצית מיום 7 באוגוסט 2018 להמליץ על הקמת היישוב עיר אובות וכי במסגרת התכנון יבחן מתן מענה גם לאוכלוסיה הבדואית הנמצאת בסמיכות, תמנע פגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים שממערב ותינתן התייחסות לשימושים הקיימים באותו אזור.

יצוין כי בשנת 2018, הוגש בג"צ 315/18 מחמד סלאמה עי לסעידין נ' מדינת ישראל, שענינו, בין היתר, להורות למדינה לבוא וליתן טעם מדוע לא תקיים את החלטת הממשלה המקורית ותקדם באופן ובקצב סביר את הפתרון בעיר אובות, ובכלל זה קידום תכנית עיר. בהתאם להחלטת בג"צ, המדינה מעדכנת מידי מספר חודשים את בית המשפט בקידום עבודת המטה התכנונית והבירוקרטית להסדרת היישוב.

דיונים והחלטות בתכניות הסטטוטוריות להקמת הישוב וגבולותיו המדויקים יעשו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

לפיכך, עולה כי התקיימו התנאים הנדרשים לצורך הבאת הנושא לאישור הממשלה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

עמדת היועץ המשפטי למשרד האוצר – אין מניעה משפטית.

עמדת היועצת המשפטית למשרד ההתיישבות – אין מניעה משפטית.

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

לאור האמור, 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

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 620

מתאריך כ"ו באב התשע"ח, 7.8.18

הבהרה:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 148 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא 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. ישובים חדשים: עיר אובות, דניאל, אשל הנשיא, נווה גוריון, דיה, ניצנית
2. תמ"מ 2 / 9 / 10: כפר כנא
3. שדה תעופה זמני בהרצליה
4. תמ"א 40 / א / 1: מיגון הצפון
5. תכנית 451-0495028: שינוי יעוד בין שצ"פ בשטח מגורים בכפר קאסם

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

1. ישובים חדשים: עיר אובות, דניאל, אשל הנשיא, נווה גוריון, דיה וניצנית מטרת הדיון: דיון לפי נוהל הקמת ישובים חדשים

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצגו התזכירים להקמת 6 יישובים חדשים במחוז הדרום, בכללם עיר אובות, ניצנית, דניאל, נווה גוריון, אשל הנשיא ודיה.

המועצה שמעה את המוזמנים וזנה בכל הבקשות, תוך בחינת ההשלכות המרחביות של פריסת היישובים החדשים במטרופולין באר שבע, ובהתייחס לחלופות ולנימוקים שהוצגו להקמת כל אחד מהיישובים, בכלל זה מיקומם, הצידוק והצורך בהקמתם, הימנעות מפגיעה בשטחים הפתוחים וברציפותם והתאמתם למדיניות התכנון הארצית.

המועצה מדגישה כפי שהובהר בולנת"ע, כי מדיניות התכנון על פיה היא פועלת מבקשת להימנע ככל הניתן מהקמת יישובים חדשים ומדגישה כי ריבוי יישובים חדשים נוגד את עקרונות תמ"א 35, ובעיקר נוגדת את תפיסת התכנון של ריכוז הפיתוח במרקמים העירוניים ומניעת פרבור. הוועדה סבורה כי הקמת יישובים כפריים חדשים בסמוך ליישובים עירוניים המציעים מלאי תכנוני נרחב של יחידות דיור המוקדמות על ידי המדינה, עלולה לפגוע בהשגת יעדי הממשלה ובחיזוק הערים. זאת ועוד, הוועדה גם לא השתכנעה בצורך בהוספת יישובים חדשים נוכח פוטנציאל של אלפי יחידות דיור הקיים בתכנון המחוזי והארצי במרחבים אלו.

המועצה סבורה כי ככלל, ככל שנדרשת תוספת יחידות דיור במרחב זה, על אף המלאי הנרחב הקיים, קיימת עדיפות לעיבוי יישובים קיימים על פני הקמת יישובים חדשים, בדגש על חיזוק הערים, שכן הקמת יישובים קהילתיים חדשים בסמיכות לערים גורמת למעבר של אוכלוסייה מהעיר ובכך מחלישה עוד יותר את ערי הפריפריה, הנפגעות פעמיים - ריחוקן ממרכז הארץ והתחרות עם היישובים הכפריים/קהילתיים הסמוכים להן.

לאור האמור ממליצה המועצה הארצית לממשלה:

- **עיר אובות** - היישוב מוצע בחלקה הצפוני של המועצה האזורית ערבה תיכונה. המועצה השתכנעה כי היישוב עיר אובות, המרוחק מלב המטרופולין ומיישובים עירוניים וסמוך לבינוי מאושר ואפשר פתרון קבע לאוכלוסייה הבדואית החיה במקום ולפיכך ממליצה על הקמת היישוב הקהילתי החדש "עיר אובות" שבמסגרת תכנונו יבחן מתן המענה הראוי להסדרה תכנונית של האוכלוסייה הבדואית הנמצאת בסמיכות, תמנע הפגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים שממערב ותינתן התייחסות לשימושים הקיימים באותו אזור.

- **ניצנית** - היישוב מוצע באגן ההתיישבות הדרום מערבי של מועצה אזורית רמת נגב, פיתחת ניצנה, בסמוך למוסד החינוכי ניצנה. המועצה השתכנעה כי היישוב ניצנית, המרוחק מלב המטרופולין וסמוך לבינוי המאושר של כפר הנוער ניצנה, נועד לתרום לביסוס אגן ההתיישבות של פיתחת ניצנה כעוגן,

אשר יאפשר ספי כניסה למגוון רחב של שירותים לישובים הכפריים הכלולים בו, ולפיכך ממליצה על הקמתו.

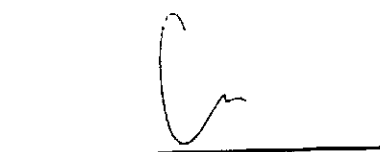
דניאל - היישוב מוצע ממערב לאופקים, בסמוך למוסד 'עלה נגב'. לאור סמיכותו למוסד ולאור התייחסות מגישי הבקשה, על פיה יינתן במסגרת היישוב מענה לאנשים עם צרכים מיוחדים, ממליצה המועצה על הקמתו. תכנונו של היישוב יהיה בדומה להחלטת הולנת"ע והמועצה הארצית ביוזמה להקמת ישוב חדש שיבולת מיום 27.1.2015 ומיום 12.7.15 (בהתאמה), בכלל זה קביעת היקף של תושבים עם צרכים מיוחדים מתוך כלל דיירי היישוב, קביעת היקף יחידות דיור המיועדות לאוכלוסייה עם קשר ל'עלה נגב' (לרבות אנשים עם צרכים מיוחדים) במטרה שיהוו את רוב אוכלוסיית היישוב, וכן קביעת התנאים שיבטיחו זאת לאורך זמן - הכל תוך יצירת שותפות במרחב הציבורי, בפעילויות קהילתיות, בשירותים ובמשקיים נוספים בין היישוב ל'עלה נגב' (קהילה תומכת מוסד).

אשל הנשיא - מדובר בבית ספר חקלאי פעיל הנמצא בסמיכות לעיר באר שבע (גובל ברשת הדרכים הארצית, מצפון מערב לעיר) ולעיר אופקים. המועצה מתנגדת להקמתו של היישוב, העלול לפגוע בתפקודו הראוי של המוסד החקלאי וכן בערים הסמוכות.

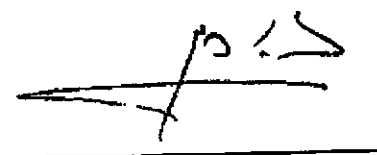
זיה - היישוב מוצע מזרחית לדרך 80, המחברת בין ערד לדימונה, בשטח הפתוח ובסמיכות למגבלות סביבתיות רבות ובכללן שדה תעופה נבטים, אתרי כרייה וחציבה, לרבות שדה בריר הנמצא צפונית לאתר. מיקומו של היישוב הוא מדרום לצומת ערד, אזור שבסמיכות לו הומלצו מספר רב של יישובים חדשים, בכללם העיר כסיף ויישובי מבואות ערד. לאור האמור מתנגדת המועצה להקמת היישוב.

נווה גוריון - היישוב מוצע במרחב הסמוך ליישובים רתמים (יישוב קהילתי), רביבים (קיבוץ) וביר הדאג' (יישוב בדואי), מדרום לדרך 222. אגן יישובי זה כולל בנוסף שני יישובים חדשים: נווה תמרים, מצפון לדרך 222, שהומלץ בעבר, ושיזף, בצומת טללים (מפגש דרכים 40/222), שהקמתו אושרה על ידי הממשלה. המועצה סבורה כי לאור היות המרחב בתחום מרקם כפרי על פי תמ"א 35, ניתן לקדם תכנית להרחבה משותפת של רתמים ורביבים מבלי להקים יישוב חדש. לאור האמור מתנגדת המועצה להקמת היישוב.

יובהר כי התזכיר של היישוב שלח לא נדון בישיבה זאת לאור חודעת מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון כי הוא מבטל את הבקשה להקמת היישוב שלח.



חן ויצמן
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



זאב בילסקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

2. תמ"מ 2/9/10: כפר כנא
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התמ"מ.

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצג שינוי תמ"מ 2/9/10 – כפר כנא, שנועד להרחיב את השטח המיועד לפיתוח של כפר כנא, כדי לאפשר קידומן של תכניות משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל, וכן לאפשר את קידומה של תכנית המתאר הכוללנית, בהתאם להוראות הגמישות של תמ"מ 2/9. לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית השתכנונה המועצה הארצית, כי נדרש לתת מענה לצורכי הפיתוח של היישוב לטווח הארוך ובכלל זה על קרקעות מדינה. יחד עם זאת המועצה רואה קושי בשינוי ייעודם בהיקף נרחב של שטחי יער נטועים ואיכותיים המשמשים את תושבי כפר כנא וסביבתה לפעילויות פנאי ונופש, וסבורה כי שינוי ייעודם של שטחים כאמור ראוי כי יהיה לפי צרכי הטווח הרחוק, לאחר בחינה מעמיקה במסגרת התכנון המקומי ולפיכך מחליטה המועצה הארצית כדלקמן:

א) להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

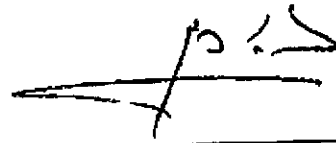
1. שטח יער נטע אדם קיים לפי תמ"מ 22, בשטח שהוצע לשטח יישוב עירוני, יסומן כיער נטע אדם קיים ועל גביו סימון נוסף. בהוראות התכנית יקבע כי ניתן יהיה לאשר תכניות מקומיות לבינוי בשטח זה. תכניות אלה לא יבואו במניין אחוזי הגמישות הקבועים בתמ"מ 2/9. כן יקבע בהוראות, כי על מוסדות התכנון בבואם לדון בתכניות מקומיות בשטח זה לבחון את האפשרות לצמצם, ככל הניתן, את היקף שטחי הגריעה מהיער, בהתייחס לאיכותו, לרציפותו ולרחבתו של המסדרון האקולוגי תוך מתן דגש לניצול יעיל של הקרקע לבינוי בצפיפות עירונית ראויה, בפרט בשטחים בבעלות המדינה. בנוסף יקבעו בתכנית הוראות אשר יבטיחו שלביות פיתוח בנוגע לשטח זה על מנת שהבינוי בו, ככל שיידרש, יהיה הדרגתי ובהתייחס גם לצרכים עתידיים. הוראה זו תבוא במקום ההוראה שנקבעה בתכנית לעניין יערות הקשת הגדולה. לאור האמור לעיל היקף השטח לפיתוח שיסומן כשטח יישוב עירוני תואם להיקף השטח הפתוח המיוחד שהוצע בתכנית וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 7.1.1 ס"ק 1 ב. בהוראות תמ"מ 35.
2. לגבי שטח יער נטע אדם מוצע - המועצה מאשרת שינוי יעוד של כ- 75 דונם יער נטע אדם מוצע ליישוב עירוני בתחום יער 1482 (בית קשת), בהתאם לסעיף 9' בתמ"מ 22.
3. בהתאם לקבוע בסעיף 11.4 (ב) בתמ"מ 35 נספח נופי סביבתי יצורף לתכנית הכוללנית שתערך על פי תמ"מ 2/9/10.
4. במקום סעיף מערכת הבטחון שנקבע בתכנית יחול סעיף מערכת הבטחון הקבוע בתמ"מ 2/9.
5. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.

ב) להסמיך את הולנת"ע לדון בהתנגדויות לתכנית, ככל שתוגשנה, למנות חוקר ככל שיידרש ולהחליט בתכנית.

(מסמך מאור 481-2018)



חנ ויצמן
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



זאב בילסקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

3. שדה תעופה זמני בהרצליה
מטרת הדיון: דיון בהארכת פעילות שדה התעופה לפי סעיף 8.3 בתמ"מ 5.

הוחלט:

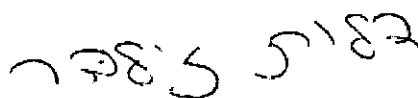
המועצה הארצית שמעה את הנימוקים בעד הארכת תוקף פעילות שדה התעופה הרצליה, והודגשה בפניה חשיבותו של השדה לענף התעופה הכללית, אשר יעמוד בפני משבר בסגירת השדה ללא העמדת תחליף ראוי. הובהר כי נמשך קידומה של תמ"מ 15/ ב, שהיא תכנית מתאר ארצית לשדה זמני ואישורה צפוי עד לסוף השנה הקרובה, ועם אישורה, פעילות השדה תעשה מכוחה. כמו כן, הוצגו בפני המועצה המאמצים שנעשים למציאת פתרון חלופי לשדה, בהם קידום תת"ל 74 לאתר חלופי לשדה וחתימת הסכם להכשרת שדה תעופה חיפה לשימוש זמני חלופי. נוסף לכך הוצגו בפני המועצה מצבן של התכניות המפורטות למגורים המקודמות לשטח השדה המתפנה והזמן המשוער לאישור היתרי בנייה שיוצאו מכוחן.

לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לסגור את השדה ללא תחליף ראוי, ולאחר שהבינה את מצבן של התכניות המפורטות למגורים מחד והפתרונות החלופיים לשדה מאידך, מחליטה המועצה הארצית להאריך את הפעילות של שדה התעופה בהרצליה ב- 3 שנים נוספות וזאת עד למתן מענה חלופי לפעילות השדה, או עד להוצאת היתר לפי תמ"מ 15/ ב לשדה זמני, או עד להוצאת היתר בנייה למגורים בשטח השדה לפי המוקדם מבניהם.



חנ ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



דלית זילבר

מ"מ יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

(מסמך מאור 481-2018)

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

4. תמ"א 40/א/1: מיגון הצפון

מטרת הדיון: דיון במתן הוראה על עריכת התמ"א. דיון בהעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצג הצורך במיגון יישובי הצפון על ידי נציגי פיקוד העורף. המועצה הארצית לאחר שקיימה דיון בנושא, החליטה כדלקמן:

1. לתת הוראה על עריכת תמ"א למיגון הצפון וזאת מתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה.

2. התמ"א תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:

א. יחס לתכניות אחרות.

ב. קווי בנין.

ג. תכנית.

ד. מרחק בין בניינים.

ה. גובה בנין.

ו. שיקול דעת מוסד התכנון.

3. העברת התכנית, כפי שהוצגה במהלך הדיון, להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לתקופה של 60 יום (בנוסף להודעה יצוין המועד האחרון להגשת הערות והשגות לתכנית), ובכפוף למפורט להלן:

א. סעיף 10ה' בהוראות התכנית ימחק.

ב. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.

4. התכנית תחול על התחום של עד 9 ק"מ מקו הגבול הצפוני. היה וקו ה 9 ק"מ חוצה את תחומו של ישוב – ייכלל השטח הבנוי של הישוב בתוך תחום התכנית.

5. המועצה הארצית מסמיכה את הולנטי"ע לדון בהערות ובהשגות ככל שיוגשו, או למנות חוקר לשם כך, ולהעביר את המלצותיה למועצה הארצית.

חנן ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

זאב בילסקי

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

5. תכנית 451-0495028: שינוי ייעוד בין שצ"פ בשטח מגורים בכפר קאסם
מטרת הדיון: דיון חוזר בהחלטת וועדת המשנה לעררים מיום 25.1.18.

הוחלט:

1. ביום 1.5.2018 החליטה המועצה הארצית לקבל את בקשת מ"מ נציגת שרת המשפטים ולקיים דיון חוזר בהחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בערר 40/17, בעניין תכנית מס' 451-0495028: שינוי ייעוד בין שצ"פ בשטח מגורים בכפר קאסם.
2. בהמשך להחלטה כאמור התקבל מכתב מטעם ראש עיריית כפר קאסם, מר עאדל בדיר, ובו צוין כי החלטת הוועדה המחוזית מרכז מיום 15.5.17 בתכנית, שעליה הגישה עיריית כפר קאסם ערר - מקובלת.
3. לאור עמדתו זו של ראש העיר מחליטה המועצה הארצית לבטל את החלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 25.1.18 ולאמץ את החלטת הוועדה המחוזית מרכז מיום 15.5.17, זאת, בכפוף לכך שעמדת ראש העיר כפי שהוגשה למועצה במכתבו, תתקבל במסגרת החלטת מועצת העיר כפר קאסם. ככל שלא תתקבל החלטת מועצת העיר בתוך שלושה חודשים מיום החלטה זו, תשוב המועצה הארצית ותדון בנושא.



חנן ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



זאב בילסקי

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף תקציבים

21 במרץ 2022
י"ח באדר ב, תשפ"ב

חוות דעת כלכלית להקמת היישוב עיר אובות

ביום 30 ביוני 1978 התקבלה החלטת ממשלה שעניינה "הכרה בעיר אובות כיישוב לכל דבר" (להלן – החלטת הממשלה) אשר בעקבותיה המליצה המועצה הארצית ביום 7.8.2018 על הקמת היישוב הקהילתי החדש עיר אובות בחלקה הצפוני של המועצה האזורית ערבה תיכונה. בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה 1.1800 שעניינה נוהל קבלת החלטות בנושא הקמת יישובים חדשים, להלן התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בהקמת היישוב. חוות דעת כלכלית זו מתבססת על מסמכי התכנון הראשוניים שהועברו על ידי המתכננים במשרד השיכון על פיהם התכנון ביישוב החדש צפוי לכלול 450 יחידות דיור.

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. סמיכותו של המיקום המוצע ליישוב החדש לכביש 90 מאפשר שימוש יעיל בתשתית התחבורה הקיימת באזור, ובכך יוכל להביא לחסוך מעלויות ההקמה. יחד עם זאת, עלות ההקמה של היישוב החדש עיר אובות הינה גבוהה, בהתאם למפורט בחוות הדעת ההנדסית-כלכלית המצורפת לחווד דעת זו. עלויות הפיתוח המוערכות כוללות סך של כ-15.5 מיליוני ש"ח עבור הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך, פיתוח תשתיות על בעלות של כ-27 מיליוני ש"ח ופיתוח תשתיות צמודות בעלות של כ-141.5 מיליוני ש"ח.

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.

לצורך הבחינה הכלכלית יש לבחור חלופת אפס אשר ביחס אליה תאמד העלות העודפת של הקמת יישוב חדש. בשל הקרבה הגאוגרפית, יחידות הדיור שיבנו ביישוב החדש עיר אובות הינן למעשה מענה חליפי ליחידות דיור שהיו יכולות ועתידות להיבנות ביישובים במועצה האזורית ערבה תיכונה, בהתאם לפירוט הבא:

יישוב	מספר יחידות דיור מאושרות בתמ"א 35	מספר משפחות קיים (כולל תוספת משפחות בשנה הקרובה)	יתרה לבניית יחידות דיור חדשות במסגרת תמ"א 35
עידן	500	90	410
חצבה	500	212	288
עין יהב	500	225	275
ספיר	817	149	668
צופר	500	104	396
צוקים	310	100	210

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

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף תקציבים

פארן	500	124	376
סה"כ	3,627	1,005	2,622

בהתאם למפורט בטבלה, קיבולת היישובים הקיימת במועצה האזורית בהתאם לתמ"א 35 מגיעה ל-3,627 יחידות דיור, אך כיום קיימות במועצה סך הכל 1,005 יחידות דיור בלבד. קרי, פוטנציאל הרחבת היישובים הקיימים, כבר כעת, עומד על למעלה מ-260% מיחידות הדיור הקיימות כיום שהינן סך של 2,622 יחידות דיור. זאת בהתבסס על היישובים הקיימים ומבלי להקים את היישוב החדש עיר אובות המביא לעלויות עודפות. הקמת היישוב החדש תבוא על חשבון התבססות היישובים הקיימים במועצה האזורית ערבה תיכונה, וזאת בשל רמת הביקושים באזור ויכולתה המלאה של הממשלה לתת מענה בשיווקי קרקע לכלל ביקושים אלו ביישובים הקיימים. ניתוח היקפי המימוש של יח"ד המתוכננות ביחס ליח"ד המשווקות מצביע על מצב בו מבקשים להקים יישוב חדש באזור עם רמות ביקושים נמוכות יחסית ובו מלאי תכנוני משמעותי של אלפי יחידות דיור ביישובים בהם מאות משפחות בלבד. לטעמנו, ריכוז המענה לביקושים הקיימים באזור למגורים ביישובים הקיימים תוך חיזוקם, נכון יותר מבחינה כלכלית - הן בהשקעה בתשתיות והן במתן שירותים על ידי המועצה האזורית. על כלל הגופים הנוגעים בדבר הכוללים בין היתר את רמ"י, משרד החקלאות, משרד השיכון, רשם האגודות השיתופיות והמועצה האזורית, למצוא פתרון לשיווק יחידות הדיור ביישובים הקיימים. ברמה הכלכלית, לא סביר כי חוסר היכולת להגיע עם ועדי היישובים להסכמות על שיווק יחידות דיור תענה בהקמת יישוב חדש בעלויות עודפות של עשרות מיליוני שקלים, תוך החלשת יישובים אחרים באזור.

כפי שצוין מעלה, להקמת היישוב ישנה עלות עודפת להקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך. זאת לאור פיזור האוכלוסייה בין היישובים אשר מביאה לשימוש שאינו יעיל במוסדות הציבור והחינוך ודורשת הקמה של מוסדות ביתר על מנת לספק לתושבים המפוזרים את השירותים הנדרשים. לפי חוות הדעת הכלכלית המצורפת, סך הכל עלות מוסדות ציבור עבור 450 יחידות דיור נעמדת בכ-15,376 אלפי ש"ח, שהינם סך של 34 אלפי ש"ח עבור כל יחידת דיור. מרבית עלות זו הינה עלות עודפת אשר נובעת מהקמת היישוב החדש באזור מבודד יחסית, לאור הצורך להקים מוסדות המיועדים לתושבי היישוב בלבד בתוך היישוב עצמו. מוסדות ציבור וחינוך אלו כוללים שירותים הנדרשים ברמה המקומית ולא יכולים לקבל מענה ממוסדות דומים הנמצאים במועצה האזורית. מוסדות אלו כוללים בין היתר מעונות יום, גני ילדים, מועדון נוער, שירותי בריאות ובתי כנסת. ככל ויחידות הדיור היו מפותחות במסגרת הרחבה של היישובים הקיימים בהתאם לתמ"א 35, היה ניתן לספק לתושבים החדשים כמעט את כלל השירותים המפורטים בהתבסס על מוסדות הציבור והחינוך הקיימים.

לעניין עלויות הפיתוח, בחוות הדעת המצורפת עולה כי עלות הקמת התשתיות הנדרשת לפיתוח יחידות הדיור ביישוב החדש עיר אובות, ללא מוסדות ציבור וחינוך, עומדת על סך של כ-375 אלפי ש"ח ליחידת דיור. על מנת לבצע השוואה לעלויות פיתוח של יחידות דיור ביישובים הקיימים במועצה האזורית ערבה תיכונה, נלקחה בחשבון עלות הפיתוח של היישוב ספיר הקרוב במאפייניו ליישוב החדש עיר אובות מכיוון שאינו יישוב חקלאי. בהתאם לאתר משרד השיכון, עלות הפיתוח ביישוב ספיר אשר עומדת על סך של כ-171 אלפי ש"ח ליחידת דיור. בהתאם לכך העלות העודפת להקמת התשתיות הנדרשות לפיתוח יחידת דיור ביישוב החדש עיר אובות מגיעה לסך של כ-204 אלפי ש"ח יותר ליחידת דיור מאשר הקמה של אותה יחידת הדיור באחד מהיישובים הקיימים.



מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

במועצה האזורית. עלות זו מתווספת לעלות העודפת בגובה של כ-34 אלפי ש"ח ליחידת דיור להקמת מוסדות הציבור והחינוך המפורטות מעלה. סך הכל, העלות העודפת להקמת היישוב החדש עיר אובות מגיעה לסך של כ-238 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור. עבור 450 יחידות הדיור המתוכננות ביישוב, העלות העודפת להקמת היישוב החדש צפויה להגיע לסך של כ-107 מיליוני ש"ח.

לצד זאת, יודגש כי קליטת תושבים ביישוב חדש משיתה עלויות גבוהות יותר בשוטף על המועצה האזורית ערבה תיכונה לעומת קליטה של אותם התושבים ביישוב קיים. עלותם של שירותים מוניציפליים שניתנים לכל תושב, כגון שירותי רווחה, ניקיון, הסעות, או פינוי פסולת, גבוהה יותר ביישובים קטנים ומפוזרים מאשר כחלק מיישוב קיים. פיזור האוכלוסייה ליישוב נוסף מקשה על ניצול היתרונות לגודל באספקת השירותים לתושבים ומביא לפגיעה ביכולת של המועצה לספק שירותי חינוך, רווחה ושירותים מוניציפליים נוספים לכלל תושביה. מנגד, ככל ומרחיבים את היישובים הקיימים במקום להקים יישוב חדש, ניתן להפחית את העלויות הנדרשות פר תושב למגוון של שירותים ולשפר את השירות לתושב. בנוסף, פיזור האוכלוסייה מקשה על מתן שירותים של המדינה לתושביה, בדגש על שירותי בריאות ותחבורה. בתוך כך, פיזור האוכלוסייה מקשה על מתן פתרונות ראויים בתחבורה ציבורית ומחייבת לדוגמה את האוטובוסים לעבור ביישובים רבים ובכך מאריכה את זמן הנסיעה ופוגעת באיכות השירות.

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. אומנם היישוב המדובר מרוחק באופן משמעותי מהערים הקיימות בנגב אך עדיין הוא חלק מזרם שוטף של הקמת יישובים המצריך התייחסות כוללת הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט התכנוני כמקשה אחת. לתפיסתנו, **הקמת יישובים חדשים מנוגדת למדיניות הממשלה לפיתוח וחיוך 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 הבודד אלא של המהלך בכללותו. 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. להבנתנו בהתאם לנוהל היועץ המשפטי לממשלה על הממשלה לדון במדיניות זו בכללותה ובמשמעותיות הכלכליות הנובעות ממנה. חוות דעת כאמור טרם הושלמה על ידנו וגומצאת בעבודה. להבנתנו, בהינתן שיש מהלך כולל, נדרשת, בהתאם לנוהל היועץ, הצגת מלוא המשמעות הכלכליות הפרטניות, יחד עם הצגת המשמעות הכלכליות הרחבות בעת קבלת ההחלטה.

לסיכום, לאור העלות העודפת הקיימת להקמת היישוב עיר אובות והשפעתה הכלכלית השלילית מוצע להתנגד להקמת היישוב החדש. ככל ומחליטה הממשלה על הקמת היישוב עיר אובות, מוצע להתנות את תחילת התכנון המפורט במיצוי המלאי התכנוני הקיים באזור ולהתנות את תחילת פיתוח בהקמה של 75%-80 מהמלאי האפשרי לפי תמ"א 35 לכל הפחות. בנוסף, נדרשת הצבעה על מקורות תקציביים בהיקף של 107 מיליוני ש"ח לצורך יציאה לביצוע שלב א' שהינה העלות העודפת להקמת היישוב, זאת בנוסף לעלות התכנון הנדרשת ליישוב החדש.