

## הקמת חבל התיישבות במרחב הנגב הצפוני – יישובי מבואות ערד

### הצעה להחלטה

מחליטים, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 3782 מיום 30 באוקטובר 2014, לאחר ביצוע עבודת מטה, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 1 ביולי 2014 ולחוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 23 בפברואר 2022, בדבר הקמת יישובים חדשים באזור מבואות ערד:

1. להקים חמישה יישובים כפריים קהילתיים בחלקו הדרום מזרחי של חבל מבואות ערד, בהתאם להמלצת המועצה הארצית, ובתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, כמפורט להלן: מבואות ערד 1, מבואות ערד 2, מבואות ערד 3, מבואות ערד 5, מבואות ערד 6 - שמות זמניים (להלן: "יישובי מבואות ערד").

2. להטיל על משרד הבינוי והשיכון ומשרד ההתיישבות שיפעל באמצעות החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית ובתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לפעול לקידום תכנונם, פיתוחם ואכלוסם של יישובי מבואות ערד, ובכלל זה:

2.1. לסייע בקידום השינויים התכנוניים הנדרשים בתוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 23/14/4 שיאפשר את התכנון המקומי והמפורט להקמת יישובי מבואות ערד.

2.2. עריכה וקידום בפני מוסדות התכנון המוסמכים של תכניות מתאר מקומיות ברמה המפורטת לכל אחד מיישובי מבואות ערד, ובכלל זה, למגורים, בנייני ציבור, דרכים ומערכות ומתקני תשתית הנדסית ושימושים נוספים. תכניות המתאר המקומיות יוכנו בסיוע הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב.

2.3. עריכה וקידום בפני מוסדות התכנון המוסמכים של תכניות מפורטות לביצוע פיתוח יישובי מבואות ערד ואכלוסם, לרבות קידום התכנון לביצוע דרכים ותשתיות לראש השטח של היישובים.

3. אישור התוכניות להקמת יישובי מבואות ערד וגבולותיהם המדויקים ייקבעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

4. לצורך קידום התכנון, יקצה משרד הבינוי והשיכון מתקציב הפיתוח שלו סך של 5 מיליון ש"ח בשנת 2022.

5. בהתאם להמלצת המועצה הארצית, אחד מיישובי מבואות ערד יוקם עבור האוכלוסייה הבדואית.

6. משרד ההתיישבות באמצעות החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית, יפעל לאיתור וגיבוש גרעיני אוכלוסייה להתיישבות ביישובים, ובכלל זה, הקמת שתי שכונות

זמניות בכפוף לכל דין לגיבוש הקהילתי הנדרש. לצורך ביצוע סעיף זה, יוקצו 18 מיליון ש"ח בחלוקה כדלהלן:

- 6.1. משרד ההתיישבות יקצה מתקציבו סכום של 7 מיליון ש"ח בשנת 2022.
- 6.2. משרד הפנים יקצה מתקציבו סכום של 6 מיליון ש"ח בשנת 2022.
- 6.3. משרד ראש הממשלה יקצה מתקציבו סכום של 5 מיליון ש"ח בשנת 2022.
7. 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.
8. פיתוח היישובים ויציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בהם עלות תקציבית, וכל פעולה אחרת שיש לה עלות תקציבית שלא תוקצבה במסגרת החלטה זו, מתנים בקיומו של תקציב מתאים לכך ובקבלת החלטת ממשלה נוספת בעניין.

## דברי הסבר

### רקע כללי

במסגרת חזון הפרחת הנגב, ובהתאם למדיניות הממשלה לפיתוח, קידום, משיכת אוכלוסייה והגדלת היצע הדיור בפריפריה ובמטרה להגדיל את היצע הדיור לקדם את פיתוח האזורי כמכלול, אגב העתקת מחנות צה"ל לנגב, החליטה הממשלה ביום 30 באוקטובר 2011 את החלטה מס' 3782 שעניינה "הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד" (להלן: "**החלטה 3782**"), ליזום הקמתו של חבל ארץ התיישבותי בעל אופי כפרי קהילתי באזור בקעת ערד הנמצא במחוז הדרום, בגזרה הצפון מזרחית של מטרופולין באר שבע בין גבול שיפוט דימונה מדרום, המועצה דרום הר חברון מצפון, גבול שיפוט העיר ערד, המועצה האזורית תמר, מזרח ותוואי כביש 6 ממערב (להלן: "**אזור מבואות ערד**"). האזור משתרע בשטח הגלילי בתחום הכלול בגזרה המזרחית של מטרופולין באר שבע הנמצא. בהמשך לכך, משרד ראש הממשלה ריכז ביצוע עבודת מטה לבחינת הקמת חבל התיישבות האמור שיסתייע לשם כך בחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית וביום 1 ביולי 2014 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה להמליץ לממשלה לאשר הקמתם של חמישה יישובים בחלקו הדרום מזרחי של חבל מבואות ערד, אחד מהם עבור האוכלוסייה הבדואית.

לאור חשיבות ההתיישבות באזור הצפון מזרחי של מטרופולין באר שבע, ועל מנת לחזק את ההתיישבות המוסדרת הקיימת והרצף ההתיישבותי במרחב שבין מיתר לערד, מוצע להטיל על משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לתאם, לרכז ולנהל את קידום תכנונו ופיתוחו של אזור מבואות ערד.

אזור מבואות ערד, נמצא בגזרה הצפון מזרחית של הטבעת התיכונה של אזור מטרופולין באר שבע, והקמת היישובים בהם לפי החלטה זו, מהווה חלק ממערך ההתיישבותי הכולל את הישוב חירן בשלוחת הר חירן והישוב יתיר הנמצא מזרחית למיתר ודרומית לעיר יתיר, את קיבוץ הר עמשה הממוקם מדרום לקו התפר בצפון מזרח האזור והישוב העירוני המוצע כסיף הממוקם בצומת תל ערד בהצטלבות כביש 31 עם כביש מספר 80.

צפון לאזור המוצע להתיישבות חדשה נמצאים היישובים הקהילתיים – כפריים היהודיים של המועצה האזורית דרום הר חברון וגדר ההפרדה, ואוכלוסייה פלשתינאית גדולה. בדרומו לאורך כביש 31, גובל האזור באוכלוסייה בדואית הכוללת את העיירה כסייפה, ואת היישובים הבדואים בהסדרה: אוס-בטין אל סייד ומולדה מדרום לכביש 31, והיישובים דריג'את ומכחול מצפון לכביש. ריכוזים קטנים של אוכלוסייה בדואית לא מוסדרת, נמצאים על אדמות מדינה בקעת ערד במזרח אזור מבואות ערד ובחבל מיתרים במערבו. אזור בקעת ערד – מיתרים, בגבולותיו ריק כמעט מהתיישבות יהודית, למעט הקיבוץ הקטן הר עמשה, והישוב הקהילתי שני-ליבנה הממוקם משני עברי קו התפר בצפון האזור. התוכנית המוצעת תתחבר לארגון מערכתי כולל שיחבר ויאחד בין התוכניות הקיימות והנמצאות בהליכי תכנון שונים בשטח המוגדר.

התוכנית להקמת יישובים כפריים קהילתיים באזור מבואות ערד, מהווה מענה למגוון ביקושים להתיישבות באזור מטרופולין באר שבע, ומבוססת על מימוש ביקושים קיימים של אוכלוסייה

ממרכז הארץ, המעוניינת במגורים בנגב, ביישובים כפריים – קהילתיים חדשים ויציעו למתיישבים סגנון חיים של ההתיישבות קהילתית וחקלאית באזור.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

בצד המלצת המועצה הארצית להקמת היישוב, 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.

לעמדת משרד האוצר, הקמת יישובים חדשים גוררת 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. בנוסף, הקמת יישובים חדשים מנוגדת למדיניות הממשלה לפיתוח וחיזוק הערים והיישובים הקיימים בפריפריה ויצירת מטרופוליטניים משמעותיים גם מחוץ למרכז הארץ. משכך הקמה כזו פוגעת בהתיישבות הקיימת, מקשה על פיתוח היישובים הקיימים וגוררת עמה פגיעה בשטחים הפתוחים.

כמו כן לעמדת משרד האוצר, הקמת היישובים תבוא על חשבון המשך הרחבת העיר ערד, וזאת בשל רמת הביקושים באזור ויכולתה המלאה של הממשלה לתת מענה בשיווקי קרקע לכלל ביקושים אלו ביישובים הקיימים. העיר ערד מדורגת בדירוג 4 בדירוג הכלכלי חברתי של הלמ"ס, בעוד היישובים החדשים צפויים להיות בעלי דירוג גבוה בהרבה, בדומה ליישובים חדשים אחרים בדרום הארץ, ובהתאם הם צפויים למשוך אליהם את האוכלוסייה החזקה מהעיר ערד ומהסביבה. מדיניות זו תהווה המשך לבעיה קיימת ומוכרת בנגב של יציאת אוכלוסיות מבוססות מהערים לטובת יישובים אקסקלוסיביים והחלשת ערי הנגב.

מנגד, נכון לציין כי עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה כי למרות משמעויות תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת היישובים, בשים לב למדיניות הממשלה לקידום פיתוח הפריפריה וחיזוק וביסוס ההתיישבות בנגב. על רקע הצורך ליצור עוגן משיכה התיישבותי משמעותי לעיבוי האוכלוסייה באזור זה, בהמשך למדיניות הממשלה ליישוב הנגב ולמשיכת אוכלוסייה ממרכז הארץ.

עמדה זאת נתמכת בהמלצת המועצה הארצית שהבהירה בהחלטתה מיום 1 ליולי 2014 כי כפי שהובהר בהחלטת הולנת"ע, ככלל קיימת העדפה להרחבתם וחיזוקם של יישובים קיימים, אך יחד עם זאת, ישנם אזורים ברחבי המדינה בהם נכון להקים יישובים חדשים, כגון במקרה זה, נוכח מיקום היישובים המוצעים. כמו כן, לעמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון עלות הקמת היישובים אינה גבוהה ביחס לעלות הסטנדרטית לפיתוח יחידות דיור במרחב הכפרי.

### גורם אחראי למעקב

שר הבינוי והשיכון

## **תקציב**

לצורך קידום התכנון, יקצה משרד הבינוי והשיכון מתקציב הפיתוח שלו סך של 5 מיליון ש"ח בשנת 2022.

לצורך הקמת שתי שכונות זמניות לגיבוש הקהילתי הנדרש, יוקצו 18 מלש"ח בחלוקה על ידי המשרדים הבאים: משרד ההתיישבות יקצה מתקציבו סכום של 7 מיליון ש"ח בשנת 2022, משרד הפנים יקצה מתקציבו סכום של 6 מיליון ש"ח, בשנת 2022 ומשרד ראש הממשלה יקצה מתקציבו סכום של 5 מיליון ש"ח בשנת 2022.

## **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין.

## **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

שר האוצר – טרם התקבלה תגבותו.

שר ההתיישבות – תומך.

## **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת ממשלה מס' 3782 מיום 30 באוקטובר 2014 שעניינה "הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד".

## **עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס 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' באדר ב' התשפ"ב

23 במרץ 2022

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

### **נושא הצעת ההחלטה:**

הקמת חבל התיישבות במרחב הנגב הצפוני – יישובי מבואות ערד.

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

בהמשך להחלטת ממשלה מס' 3782 מיום 30 באוקטובר 2014 שעניינה "הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד", לאחר ביצוע עבודת מטה, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 1 ביולי 2014 ולחוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר מיום 23 בפברואר 2022, בדבר הקמת יישובים חדשים באזור מבואות ערד, מוצע להקים חמישה יישובים כפריים קהילתיים בחלקו הדרום מזרחי של חבל מבואות ערד, בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, כמפורט להלן: מבואות ערד 1, מבואות ערד 2, מבואות ערד 3, מבואות ערד 5, מבואות ערד 6 (להלן: "יישובי מבואות ערד").

### **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 מבוססת על עבודת מטה מקצועית בשיתוף כל הגורמים הנוגעים בדבר. בנוסף, התבצעה על ידי המועצה הארצית בחינה של ההיבטים התכנוניים והיבטים נוספים הכרוכים בהם והמועצה הארצית המליצה לממשלה על אישור הקמת היישוב.

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 היישובים. עמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון הינה, כי למרות משמעות תקציביות אלו, נכון לפעול להקמת היישוב, בשם לב למדיניות הממשלה לקידום פיתוח הפריפריה וחזקת וביסוס ההתיישבות בנגב, ובמטרה להגדיל את היצע הדיור. כמו כן, לעמדת גורמי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון עלות הקמת היישוב המוצע אינה גבוהה ביחס לעלות הסטנדרטית לפיתוח יחידות דיור במרחב הכפרי.

כאמור בהנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, בוצעה עבודת מטה, התקבלה המלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה וניתנה חוות דעת כלכלית 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 החלטה.

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

לפיכך, עולה כי התקיימו התנאים הנדרשים לצורך הבאת הנושא להכרעת הממשלה, בהתאם להנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מיום 6 בדצמבר 2004 בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת ישובים חדשים

**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 למשרד ההתיישבות – אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.

**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 הביטוי והשיכון  
תפקיד

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד  
שם



## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

23 בפברואר 2022  
כ"ב באדר א, תשפ"ב

### חוות דעת כלכלית להקמת היישובים החדשים בחבל התיישבות מבואות ערד

ביום 30 באוקטובר 2011 התקבלה החלטת ממשלה מס' 3782 שעניינה הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד (להלן – החלטת הממשלה). במסגרת ההחלטה הוטל על משרד האוצר להגיש לממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בהקמת היישובים בחבל וזאת בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה 1.1800. שעניינה נוהל קבלת החלטות בנושא הקמת יישובים חדשים. בהתאם לטיוטת החלטת הממשלה, הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד תכלול הקמה של חמישה יישובים חדשים אשר יהיו מפורזים לאורך החבל.

להקמת יישובים חדשים ישנה עלות תקציבית עורפת ביחס להמשך פיתוח יישובים קיימים באזור הנובעת הן מהשקעה עורפת בתשתיות ובמוסדות ציבור עבור הישוב החדש וכן מעלויות שוטפות של מתן שירותים בצורה לא מיטבית. מעבר לעלות פיתוח התשתיות הצמודות המגיעות לסך של כ-185 מיליוני ש"ח בהתאם למפורט בחוות הדעת הכלכלית המצורפת, עולה מאותה חוות דעת שלהקמת היישובים החדשים ישנן עלויות מוערכות בסך העולה על 64 מיליוני ש"ח עבור הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך ועלות תשתיות בסך של כ-150 מיליוני ש"ח. יש לציין כי המחירים המפורטים נכונים לשנת 2017, ועל למנח לעדכן אותם למועד זה יש להגדיל אותם בשיעור של כ-9.4% בהתאם לגידול במדד תשומות הבנייה בשנים אלו.

העלות התקציבית העורפת להקמת היישובים החדשים למול הקמה של יחידות דיור ביישובים קיימים מתעצמת באופן משמעותי לאור הפיזור החריג שנובע מהקמה של חמשה יישובים קטנים לאורך חבל מבואות ערד. כל אחד מהיישובים ידרוש משאבים רבים בפרט, על אף שמדובר על מספר יחידות דיור מצומצם בכל אחד מהם. בתוך כך לדוגמה, הקמת יחידות הדיור בפיזור כה גדול דורשת שטח של כ-350 דונמים נטו עבור 500 יחידות דיור בלבד. במידה ויחידות דיור אלה היו מוקמות בעיר ערד, היה נדרש שטח של מתחם מגורים אחד המגיע לשטח נטו של כ-40 דונמים בלבד. פער זה מתעצם באופן משמעותי בחישוב השטח הנדרש ברוטו, הכולל שטחים ציבוריים, לאור פיזור יחידות הדיור ביישובים הקטנים אשר ידרוש שבילים, כבישים ומוסדות ציבור לכל אחד מהיישובים. מנגד, יחידות הדיור בעיר ערד היו נדרשות לתוספת זניחה של מוסדות ציבור ותשתיות, ולכן גם לא היו נדרשות לשטח נרחב נוסף מעבר לשטח נטו שדורשות יחידות הדיור עצמן. דוגמה זו ממחישה את הניצול הלא יעיל של משאב הקרקע במקרה של הקמת יחידות דיור ביישובים קטנים על פני הקמת אותם יחידות דיור בעיר קיימת, קל וחומר כאשר מדובר על פיזור חריג של מעט יחידות דיור על פני מספר יישובים.

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 העורפת של הקמת יישוב חדש. בשל הקרבה הגאוגרפית, יחידות הדיור שיבנו ביישובים החדשים במבואות ערד הינן למעשה מענה חליפי ליחידות דיור שהיו יכולות ועתידות להיבנות בעיר הסמוכה, ערד. קרי, הקמת היישוב החדש תבוא על חשבון המשך הרחבת העיר ערד, וזאת בשל רמת הביקושים באזור ויכולתה המלאה של הממשלה לתת מענה בשיווקי קרקע לכלל ביקושים אלו ביישובים הקיימים.

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

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

gov

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





## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

ערד מדורגת בדירוג 4 במדד החברתי-כלכלי של הלמ"ס, בעוד צפוי כי היישובים החדשים במבואות ערד יהיו בעלי דירוג גבוה בהרבה, בדומה לישובים חדשים אחרים בדרום הארץ, ובהתאם הם צפויים למשוך אליהם את האוכלוסייה החזקה מהעיר ערד ומהסביבה. מדיניות זו תהווה המשך לבעיה קיימת ומוכרת בנגב של יציאת אוכלוסיות מבוססות מהערים לטובת יישובים אקסקלוסיביים והחלשת ערי הנגב בשל מגמה זו.

בנוסף, קליטת תושבים ביישובים חדשים משיתה עלויות גבוהות יותר על הרשות המקומית בתוכה הם מוקמים מאשר קליטה של אותם התושבים בשכונה, כחלק מעיר. עלותם של שירותים מוניציפליים שניתנים לכל תושב, כגון שירותי רווחה, ניקיון, הסעות, או פינוי פסולת, גבוהה יותר ביישובים קטנים וחדשים מאשר כחלק מערים קיימות. עיר היא מודל כלכלי יעיל יותר, הנותן מענה טוב יותר בגלל יתרונות רבים לגודל, שביניהם קרבה לשירותים קיימים; הישענות על מערכים עירוניים מתפקדים זה מכבר; והסתמכות על המגוון שעיר מספקת – כך לדוגמה, בתחומי חינוך, רווחה, תרבות ועוד.

נוסף ליתרונות לגודל שעיר מספקת, גם לצפיפות שהעיר מציעה יש יתרונות רבים בתחום השירותים – צפיפות מקטינה את העלויות הנדרשות פו תושב למגוון של שירותים, דוגמת פינוי אשפה, הקמת מוסדות חינוך חדשים, הקמת ותפעול של מוסדות בריאות בקהילה, ועוד. צפיפות תושבים מייצרת יתרונות שחורגים מעבר לממשלה אל השוק הפרטי, ולכן ניתן להניח שהקמה של שכונה חדשה בערד תביא לפתיחה של מגוון עסקים גדול ורחב יותר, שמשפרים גם את אפשרויות הצריכה לתושבים, וגם את אפשרויות התעסוקה. לבסוף, ערים שומרות על תמהיל מגוון של תושבים לעומת יישובים – שזה כשלעצמו בעל ערך כלכלי, כיוון שעל-פי מחקרים כלכליים רבים, קרבה בין תושבים שונים ומגוונים מביאה לעלייה בפרודוקטיביות העובדים ולעלייה בהישגי התלמידים שחולקים את ספסל הלימודים.

לפיכך, בעניין הקמת היישובים החדשים על-פני שכונה חדשה בערד – העלות העודפת בהקמת יישובים חדשים במקום שכונה חדשה תביא להכבדה משמעותית על המועצה האזורית ומשכך תביא לפגיעה ביכולת המועצה לספק שירותי חינוך, רווחה ושירותים מוניציפליים נוספים לכלל תושביה – זאת בעוד שעלות קליטתם בשכונה חדשה בערד תהיה שולית; השירותים שיקבלו התושבים כחלק מיישוב חדש יהיו יקרים יותר, ומשכך מצומצמים יותר; והיתרונות הכלכליים יהיו מצומצמים יותר – כגון אפשרויות התעסוקה שיצמחו פחות מאשר בחלופה בה תוקם שכונה בערד.

לעניין ההיבט התקציבי, בחוות הדעת הכלכלית המצורפת עולה כי סך העלות להקמת היישובים במבואות ערד מגיעה לסך של 401.5 מיליוני ש"ח נכון לשנת 2017, המשקפים סך של 803 אלפי ש"ח עבור 500 יחידות הדירור הצפויות ביישובים אלו. מבחינה עולה כי העלות העודפת להקמה של כלל התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשות ליחידות הדירור ביישובים החדשים מבואות ערד מגיעה לסך של כ-640 אלפי ש"ח מעבר לעלות של הקמת התשתיות הנדרשות עבור אותה יחידת דירור בעיר ערד. עבור 500 יחידות הדירור ביישובים, העלות העודפת צפויה להגיע לסך של כ-320 מיליוני ש"ח נכון לשנת 2017, המגלת עלות של כ-350 אלפי ש"ח התאם לגידול במדר תשומות הבנייה.

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. לפיכך, הקמת יישובים חדשים מוגדת למדיניות הממשלה לפיתוח וחזוק הערים והיישובים הקיימים

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

gov

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

בפריפריה והיכולת ליצירת מטופולונים 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. 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 לרון 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 היישובים, יש להצביע על מקורות תקציביים בהיקף של כ-350 מיליוני ש"ח לצורך יציאה לביצוע שלב א' שהינה העלות העודפת להקמת היישובים, זאת בנוסף לעלות התכנון הנדרשת ליישוב החדש.

לסיכום, לאור ההשפעות הכלכליות השליליות של הקמת יישובים חדשים מוצע להתנגד להקמת היישובים החדשים בתבל מבואות ערד. יש להמתין לבחינה כלכלית של המהלך בכללותו והשפעתו על תקציב המדינה ועל היישובים הקיימים במרחב, בדגש על הנגב.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

# המועצה הארצית לתכנון ולבניה

## פרוטוקול

ישיבה מספר 571

מיום ג' תמוז תשע"ד, 1.7.14

-----

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

סדר יום ותוכן הפרוטוקול

- (1) אישור פרוטוקול
- (2) רח'מה - הצעה להקמת ישוב חדש לפזורה הבדואית
- (3) מבואות ערד - הצעה להקמת ישובים חדשים
- (4) תמ"מ 7/6 - שטחים שגורפו ממחוז צפון למחוז חיפה
- (5) תמ"א 35

## חברי המועצה שנכחו בישיבה

1. שר הפנים או נציגו - יו"ר:
  - ✓ שוקי אמרני - יו"ר המועצה הארצית
2. אחד עשר חברי ממשלה או נציגיהם:
  - א. שר האוצר:
    - ✓ ערן ניצן- נציג השר
    - ✓ אמיר רשף- מ"מ
    - ✓ יאיר פינט- מ"מ
    - ✓ אשר דולב- מ"מ
  - ב. שר להגנת הסביבה:
    - ✓ דוד לפר- נציג השר
    - ✓ מנחם זלוצקי- מ"מ
    - ✓ שרד סולר- מ"מ
    - ✓ יואב צליקר- מ"מ
    - ✓ רם אלמוג- מ"מ
    - ✓ אילה גלדמן- מ"מ
    - ✓ אריס האן- מ"מ
  - ג. שר התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים:
    - ✓ דורית הוכנר- נציגת השר
    - ✓ איגור סטפנסקו- מ"מ
    - ✓ יוסי וירצבורג- מ"מ
    - ✓ שירלי לוי- מ"מ
    - ✓ אלה צדוק- מ"מ
  - ד. שר הביטחון:
    - ✓ עדנה פרו- נציגת השר
    - ✓ רנטה גומורוב בן מיכאל- מ"מ
  - ה. שרת הבריאות:
    - ✓ דוד ויינברג- נציג השר
    - ✓ שלום גולדברג- מ"מ
    - ✓ נגורני רודשטיין- מ"מ
    - ✓ עירית חן- מ"מ
    - ✓ עמיר יצחקי- מ"מ
  - ו. ראש הממשלה:
    - ✓ גבי גול- נציג ראש הממשלה
    - ✓ אמיר וייס- מ"מ
    - ✓ אבנר סעדון- מ"מ
    - ✓ האשם חוסיין- מ"מ
    - ✓ זועבי איברהים- מ"מ
    - ✓ אריס פרנקל כהן- מ"מ
  - ז. שר החקלאות:
    - ✓ רות פרום אריכא- נציגת השר
    - ✓ רען אמויאל- מ"מ
    - ✓ חגית ברנר- מ"מ
    - ✓ נטע פיינשטיין- מ"מ
    - ✓ ציפורה בורשטיין- מ"מ
  - ח. שרת המשפטים:
    - ✓ ---- נציג השר
    - ✓ שלומי היילר- מ"מ
    - ✓ מיכל ברדשטיין- מ"מ
    - ✓ אורית קוטב- מ"מ
    - ✓ ארז קמיניץ- מ"מ
    - ✓ סילביה רביד- מ"מ
    - ✓ משה גול- מ"מ
  - ט. משרד התחבורה:
    - ✓ אורנה לחמן- נציגת השר
    - ✓ פנחס ברנר- מ"מ
    - ✓ עירית שפרבר- מ"מ
    - ✓ ינאל מאור- מ"מ
    - ✓ ירון שוורץ- מ"מ
    - ✓ אורית נבון- מ"מ
3. משרד הכלכלה:
  - ✓ אריק לייבוזיץ- נציג השר
  - ✓ כרמית פיץ- מ"מ (מטעם משרד התיירות)
  - ✓ ירון ארגו- מ"מ (מטעם משרד התיירות)
  - ✓ רפי אלמליח- מ"מ (מטעם רשות מקרקעי ישראל)
4. משרד הבינוי והשיכון:
  - ✓ שלמה בן אליהו- נציג השר
  - ✓ איילת קראוס- מ"מ
  - ✓ טלי הירש- שרמן- מ"מ
  - ✓ אילן טייכמן- מ"מ
  - ✓ ליאורה זיידמן- מ"מ
  - ✓ שולמית גרטל- מ"מ
5. מנהל מינהל התכנון - מ"מ היר"ר:
  - ✓ בינת שוורץ- חבר
  - ✓ תמר כפיר- מ"מ
  - ✓ רונית מזר- מ"מ
  - ✓ אחוד יוסטמן- מ"מ
  - ✓ דוד פילור- מ"מ
  - ✓ דורון דרוקמן- מ"מ
  - ✓ ירון טוראל- מ"מ
  - ✓ שירה ברנד- מ"מ
6. בעל הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה:
  - ✓ עינת גנן- חבר
  - ✓ איילת קראוס- מ"מ
  - ✓ טלי הירש- שרמן- מ"מ
  - ✓ אילן טייכמן- מ"מ
  - ✓ ליאורה זיידמן- מ"מ
  - ✓ שולמית גרטל- מ"מ
7. 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
8. ראשי העיריות ירושלים, תל אביב - יפו וחיפה:
  - א. ירושלים:
    - ✓ ניר ברקת- חבר
    - ✓ קובי כחלון- מ"מ
  - ב. תל אביב - יפו:
    - ✓ חן חולדאי- חבר
    - ✓ חורון ספיר- מ"מ
    - ✓ אסף זמיר- מ"מ
    - ✓ נתן אלנתן- מ"מ
  - ג. חיפה:
    - ✓ יונה יהב- חבר
    - ✓ דודור אלמוג- מ"מ
9. מנהל ארגוני הנשים:
  - ✓ ציפי רון- חבר
10. נציג סכנין:
  - ✓ אמנון פרנקל- חבר
  - ✓ עדנה שביב- מ"מ
  - ✓ ארזה צירצמן- מ"מ
11. נציג המוסדות המיישבים:
  - ✓ אברהם צבי דובדבני- חבר
12. בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה:
  - ✓ לימור סמימאן דרש- חבר
13. ארגון הגג של התומכים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה:
  - ✓ איתמר בן דוד- מ"מ
  - ✓ אלי בן ארי- מ"מ
  - ✓ ניר מפאי- מ"מ
  - ✓ ענת הורוביץ הראל- מ"מ
14. נציג הדור הצעיר:
  - ✓ רועי רבר מונקה- חבר
15. משתתפים קבועים נוספים:
  - ✓ טל רשף- מזכיר המועצה הארצית
  - ✓ ערן אבני- מזכירות המועצה הארצית
  - ✓ הילה לוי גדיש- מזכירות המועצה הארצית
  - ✓ אפרת דון יחיאל- לשכה משפטית, משי הפנים
  - ✓ אור לוי- יועץ מטעם שמאות ממשלתית
  - ✓ מו פרובינור- יועץ מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב
  - ✓ אורלי זיו- יועצת מטעם הרשות הממשלתית למים ולביוב
  - ✓ יקותיאל צבע- יועץ מטעם משרד הרווחה
7. ראשי שתי עיריות אחרות, שלוש מועצות מקומיות ושתי מועצות אזוריות:
  - א. עיר 1:
    - ✓ שמעון לנקרי (עכו)- חבר
    - ✓ אריה טל (טירת הכרמל)- מ"מ
    - ✓ משה פדלון (הרצליה)- מ"מ
  - ב. עיר 2:
    - ✓ מאיר יצחק הלוי (אילת)- חבר
    - ✓ יוסף שבו (נס ציונה)- מ"מ
    - ✓ בנימין ביטון (דימונה)- מ"מ
  - ג. מועצה מקומית 1:
    - ✓ סאלח סולימאן (בעיינה נוגידא)- חבר
    - ✓ עאמר אבו מעמר (שגב שלום)- מ"מ
    - ✓ דוד אריאלי (קרית טבעון)- מ"מ
  - ד. מועצה מקומית 2:
    - ✓ יואל גמליאל (גדרה)- חבר
    - ✓ שמעון סויה (חצור הגלילית)- מ"מ
    - ✓ אחרון דרור (נן יבנה)- מ"מ
  - ה. מועצה מקומית 3:
    - ✓ וגה כיוף (עוספיה)- חבר
    - ✓ מטאו אבו עראר (ערעה כנגב)- מ"מ
    - ✓ גיאבר חמוד (סאגור)- מ"מ
  - ו. מועצה אזורית 1:
    - ✓ עמיר ריטוב (לב השרון)- חבר
    - ✓ סופר עמית (מדרס הגליל)- מ"מ
    - ✓ אשר אברגיל (שפיר)- מ"מ
  - ז. מועצה אזורית 2:
    - ✓ חיים לילן (אשכול)- חבר
    - ✓ אליהו מלכה (גולף)- מ"מ
    - ✓ שלמה אלימלך (גן רוזה)- מ"מ
  - 8. מהנדסים ואדריכלים:
    - ✓ ----



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

1

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

**1. אישור פרוטוקול**

מטרת הדיון: אישור פרוטוקול המועצה הארצית מס' 570 מיום 10.6.14.

**חברי מועצה נוכחים:**

ד"ר שוקי אמרני, יו"ר – נציג שר הפנים  
גב' בינת שורץ, מנהלת מינהל התכנון  
מר אמיר רשף, מ"מ נציג שר האוצר  
גב' איריס האן, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' דורית הוכנר, נציגת שר התשתיות הלאומיות  
גב' עדנה פרדו, נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שרת הבריאות  
גב' איריס מרנקל כחן, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' רות מרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר ארז קמיניץ, מ"מ נציג שרת המשפטים  
גב' אורנה להמן, גב' אורית נבון, נציגת שר התחבורה  
גב' שולמית גרסל, מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
מר ניר אנגרס, מ"מ נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר סאלח סולימאן, ראש מועצה מקומית בועיינה  
נוגידאט  
מר עמיר ריטוב, ראש מועצה אזורית לב השרון  
מר שלמה אלימלך, ראש מועצה אזורית גן רווה  
גב' ארזה צ'רצ'מן, מ"מ נציג טכניון  
מר איתמר בן-דוד, גב' ענת הורביץ הראל, נציג יארגון  
הגני

**נוכחים נוספים:**

אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית  
ערן אבני, חילה לוי גדיש, מזכירות המועצה הארצית

**נציג מזכירות המועצה הארצית:**

1. נושא מס' 2 – תמ"א 1/32 (תכנית מתאר ארצית לאתרי גפ"מ):  
התקבלו הערות נציגת שר הביטחון בנוגע להבהרת דבריה ביחס לאתרים בג'למה ובאשדוד והבהרת החלטת המועצה ביחס לאתר יבור מערב.
  2. נושא מס' 3 – תמ"א 10/א/2 (הקמת יחידות ייצור חדשות באתר רדינג)  
התקבלה הערת נציג שרת הבריאות לגבי דבריו בדיון.
  3. לעניין נושא מס' 5 – תמ"א 37/ח (קבלה וטיפול בגז הטבעי מתגליות):  
- התקבלו הערות נציג שרת הבריאות ונציג רשות הטבע והגנים לגבי דבריהם במהלך הדיון.  
- ראש המועצה האזורית לב השרון ביקש להבהיר את סעיף ג' בהחלטה בדבר אי שימוש בשטח היבשתי לכל מטרה אחרת. סוכם כי בסוף הסעיף יירשם "זולת הנדרש לטיפול בגז מהתגליות בים".
- בנוסף ביקש לתקן את ניסוח סעיף א' בהחלטה כך שיירשם "לתת עדיפות לטיפול מלא בים"; לתקן את ניסוח סעיף י"א כך שיירשם כי המועצה הארצית רשאית לצמצם שטחים המסומנים בתשריט "לאחר כניסת שני מפעילים". נציג מינהל התכנון הבהיר כי הנוסח שהוקרא והתקבל ע"י המועצה הארצית הוא זה שנשלח לחברים, ואין מקום לשנותו לעניין זה.



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

2

- **נציגות שר התשתיות הלאומיות** העירה לגבי ניסוח סעיפים ד' 4 ו-6 בהחלטה בדבר זהות הגורם הבוחן את החלוקה בין שני מפעילים והגורם עימו מתאמים תכנית לשינוי מיקום מתקני אסדות הטיפול בים. סוכם כי בשני המקרים יירשם "הגורם המוסמך במשרד התשתיות הלאומיות לפי חוק".

- **נציגות שר התחבורה** ביקשה לדייק את נוסח סעיף 11 בהחלטה הנוגע לתיאום עם הגורם המוסמך לעניין מחלף הדרכים 581 ו-444. יו"ר **המועצה הארצית** הינחה את מינהל התכנון לתאם את נוסח הסעיף בהוראות התכנית לעניין זה עם משרד התחבורה.

**הוחלט:**

המועצה הארצית מאשרת את פרוטוקול ישיבתה מס' 570 מיום 10.6.14, בכפוף לתיקונים שהוזכרו לעיל.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

3

4. רח'מה- הצעה להקמת ישוב חדש לפזורה  
מטרת הדיון: דיון בהמלצה לממשלה ע"פ נוהל ישובים חדשים.

חברי מועצה נוכחים:

ד"ר שוקי אמרני, יו"ר – נציג שר הפנים  
גב' בינת שוורץ, מנהלת מינהל התכנון  
מר אמיר רשף, מ"מ נציג שר האוצר  
גב' איריס האן, מ"מ נציג שר להגנת הסביבה  
גב' דורית הוכנר, נציגת שר התשתיות הלאומיות  
גב' עדנה פרדו, נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שרת הבריאות  
גב' איריס פרנקל כהן, מ"מ נציג ראש הממשלה  
גב' רות פרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר ארז קמיניץ, מ"מ נציג שרת המשפטים  
גב' אורנה להמן, גב' אורית נבון, נציגת שר התחבורה  
מר רפי אלמליח, מ"מ נציג משרד הכלכלה  
גב' שולמית גרטל, מ"מ נציג שר הביטחון והשיכון  
מר ניר אנגרט, מ"מ נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר נתן אל-נתן, סגן ראש עיריית תל-אביב יפו  
גב' חדוה אלמוג, סגנית ראש עיריית חיפה  
מר אריה טל, ראש מועצה אזורית טירת הכרמל  
מר סאלח סולימאן, ראש מועצה מקומית בועיינה נוג'ידאת  
מר דוד אריאלי, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר וגה כיוף, ראש מועצה מקומית עוספיה  
מר עמיר ריטוב, ראש מועצה אזורית לב השרון  
מר שלמה אלימלך, ראש מועצה אזורית גן רווה  
גב' ארזה צירצ'מן, מ"מ נציג טכניון  
מר אברהם צבי דובדבני, נציג המוסדות המיישבים  
מר איתמר בן-דוד, גב' ענת חורבץ הראל, נציג יארגון הג'י  
מר רועי רבר מונקה, נציג הדור הצעיר

נוכחים נוספים:

אמי מלמור, מנכ"לית משרד המשפטים  
עמיר חרן, יועץ מנכ"לית משרד המשפטים  
אייל אליעזר, יועץ מנכ"ל משרד הפנים  
לירית סרפוס, מטה היישוב, משרד החקלאות  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
דודו כהן, מועצה אזורית נווה מדבר  
גאנס מאזן, ראש מ.מ. סחנין  
עודה זנון, ראש הוועד רחמה  
אבי הלר, הממונה על מחוז הדרום, משרד הפנים  
אליסיה סיבר, מתכנתת מחוז דרום, משרד הפנים  
טל מודיס, לשכת תכנון מחוז דרום  
שיגא רייזנר, זאב סמקין, נטע אב-דור, תיק פרויקטים  
הברה מתכנתת  
יואב שרפי, גלעד אסקס, אייל חיון, הרשות להסדרת  
ההתיישבות הבדואית בנגב  
יסמין עופר, החטיבה לחתישבות  
ראויה אבורביעה, האגודה לזכויות האזרח  
נילי ברוך, עמותת "במקום"  
אור הרפז, התאחדות הסטודנטים בישראל  
נחום דונסקי, גבריאל בן עזרא, עורך התוכנית  
יעל סלומון, צילה ליטבק, רעות יהודית עמית, עינב רינגלר,  
אפרת אורבך, מינהל התכנון  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית  
ערן אבני, הילה לוי-גדיש, מזכירות המועצה הארצית

רקע:

הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב, בחנה את הצורך בהקמת ישוב בדואי חדש לאוכלוסיית הפזורות שבאזור ירוחם וכן ביצעה עבודת מטה בנושא והעבירה את התזכיר לדיון במועצה הארצית לפי נוהל ישובים חדשים.

על פי התזכיר עולה כי אוכלוסיית פזורת ירוחם מונה כיום כ- 850 נפש עבורם מוצע ישוב כפרי חדש צפונית מזרחית לירוחם (ממערב לדרך מס' 204, כ-3 ק"מ מצומת ירוחם).

הוועדה המחוזית בשיבתה מיום 16.6.2014, והולנת"ע בשיבתה מיום 17.6.2014, המליצו שתיהן על הקמת ישוב קבע לאוכלוסייה הבדואית בסמוך למועצה המקומית ירוחם. הולנת"ע ביקשה מהוועדה המחוזית לפעול בהקדם לתכנונו של הישוב ולדווח תוך 3 חודשים בכל הנוגע לקידום ההליך ולשיתוף הציבור.

מהלך הדיון:

נציגת מינהל התכנון הציגה את הרקע לדיון.

עורך התזכיר הציג את התזכיר להקמת היישוב באמצעות מצגת. להלן עיקרי הדברים:

ישיבת המועצה הארצית מס' 571 מיום 1.7.14 אכסניית בית וגן – ירושלים (2014-44590)  
הפרוטוקול אשר בישיבת המועצה הארצית מס' 572 בתאריך 12.8.14



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

4

- מאפייני האוכלוסייה – קיימים מספר ריכוזים סביב ירוחם, התושבים עוסקים בחקלאות אקסטנסיבית, מקבלים חלק מהשירותים מירוחם ונמצאים בקשר טוב עם המועצה המקומית.
- בחינת חלופות מיקום – נבחנו והוצגו החלופות, בכללן אלו שבמרחב ירוחם וכן הקריטריונים לבחירת החלופה המועדפת לפיתוח היישוב.
- שטח האתר לתכנון – הוגדר שטח בן כ-1,500 דונם הנמצא בתחום השיפוט של ירוחם ורמת נגב ונבחנו שטחי הקרקע הדרושים לאתר ביעודים שונים. המועצה המקומית ירוחם והמועצה האזורית רמת נגב תומכות בהקמת היישוב.

**חברי המועצה והמשתתפים דיון קיימו דיון בנושא. להלן עיקריו:**

- **ראש ועד רח'מה ציין כי אוכלוסיית פזורת ירוחם נמצאת ביחסים טובים עם היישוב ירוחם, אך לא מעוניינת לגור בתוכו, עקב הבדלי מנטליות ומסורת. כמו כן, ציין כי התושבים משרתים את המדינה, אך המדינה לא דאגה להם עד היום לשירותים בסיסיים, ולכן הם מעוניינים בהסדרה המוצעת במסגרת יישוב קבע.** הדגיש כי הוא מוביל את הנושא בהסכמת תושבי הפזורה.
- **לשאלות חברי המועצה בנוגע להליך שיתוף הציבור והתאמה לצרכי ומאפייני האוכלוסייה הבדואית נמסר כי התקיים הליך שיתוף ציבור שכלל מפגשים עם התושבים ומונה יועץ חברתי בתיאום עם התושבים, שילווה את ההליך כולו. כמו כן, הוזכר שחשיבות הנושא באה לידי ביטוי בהחלטות הוועדה המחוזית והולנת"ע.**
- **לשאלות חברי המועצה בדבר תביעות בעלות והקשר לתכנית פראוור להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב, צויין כי על השטח המוצע ליישוב לא קיימות תביעות בעלות וכי תכנית פראוור עסקה בשטחים עליהם קיימות תביעות בעלות, ולכן אינה רלבנטית להצעה זו.**
- **נציגת שר הביטחון ציינה כי ההצעה להקמת היישוב גובשה בתיאום עם מערכת הביטחון שהסכימה לגרוע שטחי אש להקמת היישוב, בתנאי שיפנו שטחים אחרים בשטח אש בהם מצויים מקבצי פזורה המיועדים להתאכלס ביישוב.**
- **נציג הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב ציין כי להקמת ישוב מוסדר ישנם יתרונות סביבתיים וחברתיים מובהקים באמצעות יצירת פתרון תשתיתי מוסדר ומתן אפשרות למתן שירותי בריאות וחינוך לתושבים.**
- **נציגת שר החקלאות ציינה כי נושא הסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב עבר לאחריות משרד החקלאות ומתווה כולל להסדרה נמצא כיום בדיונים. יש מקום לקדם את היישוב רח'מה בנפרד בשל מאפייניו היחודיים כיישוב המנותק מריכוזים בדואיים אחרים. ציינה כי ההכרזה על הקמת היישוב בתא השטח שהומלץ צריכה להיות השלב הראשון בהליך ההקמה, וניתן להשלים בהמשך במסגרת התכנון המפורט נושאים כמו שלביות ואיזון בין צרכים שונים, לרבות חקלאות.**





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

5

- **הממונה על מחוז דרום במשרד הפנים** ציין כי הפזורה הבדואית כוללת כ-1,200 ריכוזים הכוללים כ-70,000 מבנים לא-חוקיים והסדרתה היא משימה לאומית כדי לאפשר מתן מענה ברמה ממלכתית לשירותים הנדרשים לאוכלוסייה זו. ציין כי רעיון הקמת היישוב רחימה קודם במשך מספר שנים בשיתוף פעולה בין משרדי הממשלה, הרשויות המקומיות והתושבים ויש לברך עליו.
- **מספר חברי מועצה** ביקשו שיוצג המתווה התכנוני הכולל של הסדרת התיישבות הבדואים בנגב, לרבות הקריטריונים התכנוניים והסביבתיים להקמת יישובים וההתאמה לתמ"מ 4/14/23, טרם קבלת החלטות במקרה נקודתי זה.
- **נציג רשות מקרקעי ישראל** הביע חשש כי הקמת היישוב תאושר, אך הפזורות הבדואיות לא יסכימו לעבור לתחומן. הציע כי תובטח שלביות ביצוע בהקמת היישוב, בהתאם להסכמת התושבים לעבור לתוכו.
- **יו"ר המועצה הארצית** ציין את החשיבות בהסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב ובמתן מענה לצרכי התושבים הבדואים ככל הניתן. נשקול כיצד להציג את התכנון הכולל של הסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב בפני חברי המועצה.

**לאחר מכן הצביעו חברי המועצה בשתי הצעות החלטה כלליות:**

**הצעת היו"ר:**

1. המועצה הארצית, לאחר שהוצגו בפניה התזכיר שהוגש ע"י הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב, המלצת הוועדה המחוזית וכן המלצת הולנת"ע השתכנעה בצורך בהקמתו של היישוב אשר יאפשר את איחוד פזורת ירוחם באתר יישובי אחד מוסדר באזור ירוחם.
2. הוועדה השתכנעה כי חלופה זו הינה החלופה המיטבית העולה בקנה אחד עם המדיניות התכנונית, שכן היא כוללת את היקף האוכלוסייה הרב ביותר, נמצאת בשטח המאופיין בתנאים נוחים לפיתוח אשר אינו כולל ערכי טבע. בנוסף קיימת עדיפות לאיתור זה נוכח סמיכותו וזיקתו לירוחם ולמערכת הדרכים הארצית ונוכח הצמידות לתשתיות הנדסיות הקיימות לאורך כביש 204.
3. לאור האמור, המועצה הארצית ממליצה לממשלה על הקמת ישוב חדש רחימה, זאת בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה.
4. המועצה פונה לוועדה המחוזית לפעול בהקדם האפשרי לתכנון ולהעביר למועצה הארצית דיווח בנושא תוך 3-6 חודשים בכל הנוגע לקידום ההליך, לשיתוף הציבור, לקביעת קריטריונים לתכנון המפורט ולשלביות האכלוס.



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

6

**הצעת נציגות שר הבינוי והשיכון ונציג רשות מקרקעי ישראל:**  
המועצה הארצית לא ממליצה בשלב זה על הקמת היישוב רח'מה, מהטעם שמדובר בקידום ישוב נקודתי ללא ראייה כוללת וללא תכנית ברורה לאכיפת ההסדרה ההתיישבותית. כל פעולה לקידום היישוב המוצע תוצע רק במסגרת ראייה כוללת של הסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב.

**בעד הצעת היו"ר: 22**

**בעד הצעת נציגות שר הבינוי והשיכון ונציג רשות מקרקעי ישראל: 2**  
**התקבלה הצעת היו"ר.**



משרד הפנים  
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

7

5. מבואות ערד - הצעה להקמת ישובים חדשים  
מטרת הדיון: דיון בהמלצה לממשלה ע"פ נוהל ישובים חדשים.

חברי מועצה נוכחים:

ד"ר שוקי אמרני, יו"ר - נציג שר הפנים  
גבי בינת שוחרץ, גבי תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
מר ערן ניצן/אמיר רשף, נציג שר האוצר  
מר דוד לפלר, גבי איריס האן, נציג שר להגנת הסביבה  
גבי דורית הוכנר, נציגת שר התשתיות הלאומיות  
גבי עדנה פרדו, נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שרת הבריאות  
מר גבי גולן, גבי איריס פרנקל כהן, נציג משרד ראש הממשלה  
גבי רות פרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר ארז קמיניץ, מ"מ נציג שרת המשפטים  
גבי אורנה להמן, גבי אורית נבון, נציגת שר התחבורה  
מר נטן אלמליח, מ"מ נציג משרד הכלכלה  
גבי שולמית גרסל, נציגת שר הבינוי והשיכון  
גבי עינת גנון, גבי איילת קראוס, נציגת בעלת הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר ניר אנגרט, מ"מ נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
מר נטן אלנזן, סגן ראש עיריית תל-אביב יפו  
גבי חדווה אלמוג, סגנית ראש עיריית חיפה  
מר שמעון לנקרי, ראש עיריית עכו  
מר יוסף שבו, ראש עיריית נס ציונה  
מר סאלח סולימאן, ראש מועצה מקומית בועיינה נוג'ידאת/  
מר דוד אריאלי, ראש מועצה מקומית קריית טבעון  
מר וגה כיוף, ראש מועצה מקומית עוספיה/ מר גיאבר חמוד, ראש מועצה מקומית סאג'ור  
מר עמיר ריטוב, ראש מועצה אזורית לב השרון/ מר אשר אברגיל, ראש מועצה אזורית שפיר  
מר שלמה אלימלך, ראש מועצה אזורית גן רוזה  
גבי ארזה צירצמן, מ"מ נציג טכניון  
מר אברהם צבי זיבדבני, נציג המוסדות המיישבים  
מר איתמר בן-דוד, נציג ענת הורביץ הראל/ מר אלי בן ארי, נציג יארגון הגב'  
מר רועי רבר מונקה, נציג הדור הצעיר  
לא נכח בהצבעה

נוכחים נוספים:

אמיר פלמור, מנכ"לית משרד המשפטים  
עמיר הרן, יועץ מנכ"לית משרד המשפטים  
גבי קדוש, יועץ רה"מ להתיישבות  
ולרשטיין פנחס, משרד לפיתוח הנגב והגליל  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
דודו כהן, ועדה מקומית אבו בסמה  
רוני פלמר, מנכ"ל תנועת אור משימות לאומיות  
רותם דשא, אייל חיון, יואב שרפי, הרשות להסדרה  
ההתיישבות הבדואית בנגב  
יואל ריבלין, איציק בר, ירון שיינין, איציק עופר, החטיבה  
להתיישבות  
איציק בר, מנהל מרחב דרום חטיבה להתיישבות  
עמית נצר, מנהל אזור גליל בחטיבה להתיישבות  
אבי חלר, אליסיה סיבר, טל מרזיס, לשכת התכנון מחוז דרום  
גילה שניידר, נדב שדה, צוות תכנון, סביבה  
משה לוי, צוות תכנון כלכלה, תעסוקה ותיירות  
רות רז שמולביץ, לשכת תכנון מחוזית תל אביב  
רון סגל, סגן מתכנת מחוז צפון  
צביקה מינץ, צוות תכנון חברתי ופרוגרמה  
דוד דשן דויטש, רשות מקרקעי ישראל  
גלי שלד-שבתאי, עו"ד ב"כ תנועת המושבים  
עמית יפרח, אגף קרקעות תנועת המושבים  
ראויה אבורביעה, האגודה לזכויות האזרח  
נילי ברוך, עמותת "במקום"  
דפני קרן-למידות, שתיל  
יפרח יונתן, החברה להגנת הטבע  
שמעון מרהנג, המר לאור, חברת לנדיו  
ארז שעני, צילה ליטבק, רמה קדמי חיים, רעות יהודיה  
ימית, אור אבני, שמעון בר שמעון, מינהל התכנון  
חילה לוי גדיש, ערן אבני, מזכירות המועצה הארצית  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית

נציגת מינהל התכנון הציגה את הרקע לדיון:

בישיבת הממשלה מיום 30.10.2011, הוחלט על הקמת חבל התיישבות בעל אופי כפרי קהילתי בצפון מזרח מטרופולין באר שבע, באזור מבואות ערד. בנוסף, הטילה הממשלה על מנכ"ל משרד ראש הממשלה לרכז את ביצוע עבודת המטה וקבעה כי עבודת המטה תובא בפני המועצה הארצית לגיבוש המלצתה בנושא והגשתה לממשלה, זאת ע"פ סעיף 2 לחוק התכנון והבנייה.  
בהמשך להחלטה זו, יזמה החטיבה להתיישבות בהובלת משרד ראש הממשלה ובשיתוף משרד הבינוי והשיכון, בדיקת היתכנות תכנונית באזור קו התפר הדרומי. התזכיר הוגש לדיון במועצה הארצית בהתאם לנוהל להקמת ישובים חדשים והוא כולל: סימון 11 ישובים במרחב מבואות ערד על אדמות מדינה בשני גושי התיישבות, כאשר 7 מתוכם הינם ישובים כפריים/קהילתיים חדשים המתוכננים לקיבולת של 300 יח"ד בכל אחד והם מוקד דיון זה.



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

8

בתזכיר מסומנים 7 יישובים בגוש המזרחי, לאורך דרך מס' 80 - הישוב הר עמשא הקיים ו- 6 יישובים כפריים קהילתיים חדשים (מהם ישוב אחד חדש לאוכלוסייה הבדואית). בגוש המערבי מסומנים 4 יישובים, מתוכם ישוב כפר/ קהילתי חדש ממזרח למיתר ו- 3 יישובים קיימים/ מאושרים: שני (לבנה), יתיר וחירן.

בישיבתה מיום 17.6.2014 המליצה הולנטי'ע למועצה הארצית על הקמתם של חמישה יישובים חדשים בחלקו הדרום מזרחי של מרחב מבואות ערד, שאחד מהם מיועד לאוכלוסייה הבדואית, כפי שהוצעו בתזכיר. האיתור המדויק של היישובים יקבע בהליכי התכנון המפורטים ולא בשלב הנוכחי.

**מהלך הדיון:**

**צוות התכנון הציג באמצעות מצגת את עיקרי התזכיר:**

- המטרה הינה הקמת חבל ההתיישבות, כלומר הקמת מספר יישובים בעלי אופי כפרי שיאפשרו הגדלת מגוון אפשרויות ההתיישבות במטרופולין באר שבע ויביאו לחיזוק קו התפר באזור זה.
- מדובר על שטח בהיקף של כ- 180 אלף דונם שיהווה מערך התיישבות קיים ומתוכנן לאוכלוסייה היהודית והבדואית. שטח התכנון מחולק לשני מתחמי תכנון, שהינם בין היתר תוצאה של המאפיינים הטופוגרפיים. החיבור ביניהם מתאפשר באמצעות כביש 31. במסגרת איתור השטחים להקמת היישובים נבחנו שטחים שאין לגביהם תביעות בעלות.
- במסמכי המדיניות של תמ"א 35 נקבעו הצורך בחיזוק הפריפריה ובחיזוק קו התפר. תכנית האב למטרופולין באר שבע, המהווה את הבסיס להכנת תמ"מ 4 / 14 / 23, מתייחסת לצורך בחיזוק היישובים שמסביב לעיר באר שבע (הפריפריה של המטרופולין) ולמגוון אוכלוסיות במטרופולין.
- בהשוואה לגליל, אין בנגב היצע מגוון ומספק של אפשרויות למגורים. יש ביקוש להקמת יישובים באזור של אוכלוסייה צעירה ויזמית, המעוניינת בהקמת יישובים קהילתיים ייחודיים. הגדלת המגוון ההתיישבותי באזור, תביא לפיתוח השטח ולהעצמת העיר ערד, גם בהיבט המוניציפלי.
- עקרונות תכנון חבל ההתיישבות כוללים: קיבולת של 3,600 יחיד לכ- 15,000 נפש; יעוד לשטחים חקלאיים לתעסוקת התושבים; תכנון שיאפשר שימושי תירות כפרית לאור הסמיכות לאתרים ארכיאולוגיים, שמורות טבע ועיר יתיר שהינם בעלי פוטנציאל לפיתוח תירות; חלק ממערך השירותים יינתן בתחומי היישובים וחלקם בהתאם לספי הכניסה יינתנו בערד; מערך הדרכים יפותח כמערך דרכים אזוריות ודרכי גישה ליישובים; ניתן להתבסס על תשתיות המים והביוב הקיימות באזור.

**חברי המועצה והמחזמנים דנו בהצעה. להלן עיקרי הדברים:**

- **נציג המוסדות המיישבים:** סבור שמדובר במהלך מבורך ובמימוש החזון הציוני והחלטות ממשלה. חלק מחברי המועצה סברו כי מימוש החזון הציוני כיום הוא לא דווקא הקמת יישובים חדשים אלא חיזוק היישובים הקיימים ופיתוח בר קיימא.



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

9

- **נציגת משרד הבינוי והשיכון** הדגישה כי מדובר במהלך חיוני שיביא לחיזוק הגזרה הצפון מזרחית של מטרופולין באר שבע.
- **חלק מחברי המועצה** סברו כי לב הדיון הוא בחינת ההשלכות הכלכליות, חברתיות וסביבתיות של הקמת היישובים החדשים על רקע ההיצע הקיים של מגורים לרבות צמודי קרקע ביישובים במטרופולין. הוזכר כי לפי חוויית של משרד האוצר ההצעה להקמת 7 יישובים חדשים גבוהה ב- 300 מליון שקל מההצעה להקמת שני יישובים חדשים ועיבוי יישובים קיימים. **נציג שר האוצר** הסביר כי חיזוק נגב נעשה גם באמצעים אחרים כגון מעבר צה"ל וחיזוק יישובים.
- **נציג שרת המשפטים** סבר כי יש לבחון את ההתיישבות באזור בראייה הכוללת את כלל ההתיישבות במרחב – של האוכלוסייה היהודית ושל האוכלוסייה הבדואית. ציין כי ברקע נעשית עבודה נוספת בנוגע להקמת יישובים יהודיים לאורך כביש 25. הציע בשלב זה להחליט על הקמת 2-3 יישובים שמתוכם יישב לאוכלוסייה הבדואית באזור.
- **חלק מחברי הוועדה** סברו כי יש משקל רב לתמיכת עיריית ערד בנוגע להקמת חבל ההתיישבות.
- **נציגת שתי"ל** ציינה את התנגדות תושבים בנגב להקמת היישובים החדשים ואת התנגדות אדריכלית העיר באר שבע.
- **לדברי נציג תנועת אור** יש ביקוש לפיתוח התיישבות באזור. מדובר באזור שומם מהתיישבות ביחס לאזורים אחרים בארץ.
- **אדריכל החטיבה להתיישבות** ציין כי בדיון בתכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע נושא הקמת חבל ההתיישבות במבואות ערד היה על הפרק. הדגיש את הצורך ביצירת רצף התיישבותי בין ערד לבאר שבע.
- **נציג המשרד לפיתוח הנגב והגליל** ציין את תמיכת המשרד במהלך וחשיבותו לפיתוח האזור.
- **נציגת עמותת "במקום"** ציינה כי משמעות פיתוח חבל התיישבות שברובו יהודי באזור היא פגיעה בכפרים הלא מוכרים בשטח התכנון (עתיר אום אל חירן ותל ערד). ציינה את ההתנגדות שהוגשה במסגרת תכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע ואת המלצת החוקרת שבסופו של דבר נדחתה.
- **נציגי הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית** הבהירו כי נערכות באזור בדיקות היתכנות להקמת יישוב לאוכלוסייה הבדואית במרחב, כאשר יש לחלק גדול מהפזורה באזור נכונות להשתלב במהלך. בנוסף הם פועלים עם המשפחות באזור.
- **נציגת האגודה לזכויות האזרח** ציינה כי התזכיר המוצע מפלה את האוכלוסייה הבדואית באזור המונה כ- 8,000 נפש. ציינה כי חלקם לא תומכים בפתרונות של הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית.
- **הממונה על מחוז הדרום** הדגיש את חשיבות קידום היישובים תוך הישענות על רשת הדרכים הקיימת.



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

10

- בזכות הקמת חבל ההתיישבות לפי המלצת הולנת"ע - צוינו תמיכת עיריית ערד, ערכי ההתיישבות באזור, החלטת הממשלה שלא נשקלת רק בראייה כלכלית והאפשרות שבעוד כמה שנים יהיו עובדות אחרות בשטח.
- כנגד הקמת היישובים, או לחילופין בעד הקמת 2-3 יישובים - צוינו אי התאמה למדיניות התכנון המחוזית שאושרה אך לאחרונה, החשש מפגיעה בהכרות תל ערד כאתר מורשת של אונסק"ו, צורך בראייה כוללת ביחס להתיישבות הבדואית והיהודית במרחב.
- הובהר כי החלטת הממשלה מתייחסת להקמת חבל התיישבות אולם היא לא מעקרת את סמכות המועצה הארצית להמליץ על הקמת מספר יישובים, כפי שהיא רואה לנכון.

**בסוף הדיון, קיימה הוועדה הצבעה בשתי הצעות ההחלטה שלהלן:**  
**הצעת היו"ר:**

1. המועצה, לאחר שהוצג בפניה התזכיר שהוגש, המציע הקמת חבל התיישבות באזור מבואות ערד הכולל 7 יישובים חדשים: 6 במזרח ו-1 במערב ולאחר שהוצגה בפניה החלטת הולנת"ע, ממליצה לממשלה לאשר הקמתם של 5 יישובים בחלקו הדרום-מזרחי של חבל מבואות ערד, אחד מהם עבור האוכלוסייה הבדואית, מהנימוקים שהועלו ע"י מגישי הבקשה ובכללם:
  - א. הקמת היישובים עשויה להביא לתוספת אוכלוסייה חזקה במרחב מטרופולין באר-שבע, ולסייע בחיזוק העיר ערד, בתחומה יינתן מענה לשירותים האזרחיים הנדרשים לאוכלוסיית היישובים.
  - ב. היישובים מוצעים באזור המאופיין בשטחים בערכיות בינונית, בשטחים חקלאיים או בסמיכות להם.
  - ג. סמיכותם של היישובים לדרך מס' 80 מאפשרת נגישות אליהם מרשת הדרכים הארצית.
  - ד. התאמה למדיניות הממשלה לפיתוח, קידום, משיכת אוכלוסייה והגדלת היצע הדיור בפריפריה.
  - ה. עדיפות לפיתוח וחיזוק אזור קו התפר הדרומי הנמצא במצב של תת פיתוח.
  - ו. תרומה לחיזוק המגזר הכפרי קהילתי במטרופולין באר שבע ומתן מענה למגוון ביקושים להתיישבות באזור המטרופולין.
2. המועצה הארצית מנחה את הוועדה המחוזית דרום כי לאחר קבלת החלטה בממשלה על הקמת היישובים, תיזום את השינויים התכנוניים הנדרשים שיאפשרו את הקמת היישובים, לאחר שתבחן ותחליט על המיקומים הראויים להקמתם, בחלקו הדרום-מזרחי של מרחב מבואות ערד.
3. בתוך כחצי שנה יוצג ויידון במועצה הארצית תכנון כולל להסדרת התיישבות הבדואים במרחב מטרופולין באר שבע.



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

11

**הצעת נציגת השר להגנת הסביבה ונציג שר האוצר:**

המועצה ממליצה לממשלה לקדם את הקמת שני יישובים: אחד לאוכלוסייה היהודית ואחד לאוכלוסייה הבדואית. זאת במסגרת תכנון כולל של היישובים במרחב מטרופוליטן באר שבע, על התשתיות הנלוות הנדרשות להם, החקלאות והשטחים הפתוחים, ולאור בחינת הערכים הסביבתיים ובאופן שיבטיח את רצף השטחים הפתוחים מצפון לתל ערד. זאת מהטעמים הבאים:

1. הקמת חבל התיישבות המיועד לאוכלוסייה חזקה והומוגנית תביא להחלשת הערים הסמוכות המשוועות לחיזוק ולסיוע. בעניין זה הובאה בפני המועצה הארצית פנייתו של ראש עיריית באר שבע.
2. הצעת החטיבה להתיישבות מנוגדת לעקרונות התכנון הארציים והמחוזיים לפיהם יש להעדיף פיתוח, חיזוק ועיבוי יישובים קיימים על פני הקמת יישובים חדשים ולמנוע את תופעת הפרבור עימו מנסה תמ"א 35 להתמודד.
3. הקמת חבל התיישבות חדש כרוכה בהשקעות תקציביות ומשקיות גבוהות מאוד שיופנו למספר קטן של תושבים ביישובים קטנים ונבדלים, במקום השקעה ביישובים הקיימים המשוועים לחיזוק ולהתחדשות.
4. התכנית תוביל להעמקת אי השוויון והפערים באיכות השירותים הציבוריים בין היישובים החדשים ליישובים הקיימים ותאיץ תהליכי הקיטוב וההבדלות המרחבית.
5. הקמת יישובים חדשים על התשתיות הנלוות תוביל לפגיעה נופית וסביבתית אקולוגית.

**בעד הצעת היו"ר: 17**

**בעד הצעת נציגת השר להגנת הסביבה ונציג שר האוצר: 8**

**נמועים: 1**

**הצעת היו"ר התקבלה.**



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

12

6. תמ"א 7/6 – שטחים שתועברו ממחוז צפון למחוז חיפה  
מטרת הדיון: דיון בהסמכת הולת"ע לדון בתכנית.

**חברי מועצה נוכחים:**

**נוכחים נוספים:**  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
שמעון בר שמעון, אורי גדרון, מינהל התכנון  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית  
ערן אבני, הילה לוי-גדיש, מזכירות המועצה הארצית

ד"ר שוקי אמרני, יו"ר – נציג שר הפנים  
גב' בינת שורץ, גב' תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
מר ערן ניצן/אמיר רשף, נציג שר האוצר  
מר דוד לפלר, גב' איריס האן, נציג שר להגנת הסביבה  
גב' דורית הוכנר, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' עדנה פרדו, נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שרת הבריאות  
מר גבי גולן, גב' איריס פרנקל כהן, נציג משרד ראש  
הממשלה  
גב' רות פרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר ארז קמיניץ, מ"מ נציג שרת המשפטים  
גב' אורנה להמן, גב' אורית נבון, נציגת שר התחבורה  
מר רפי אלמליח, מ"מ נציג משרד הכלכלה  
גב' שולמית גרסטל, מ"מ נציג משרד הביטוי והשיכון  
גב' עינת גנון, גב' איילת קראוס, נציגת בעלת הכשרה  
מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר ניר אנגרט, מ"מ נציג מנהל רשות הטבע והגנים  
גב' חדווה אלמוג, סגנית ראש עיריית חיפה  
מר שמעון לנקרי, ראש עיריית עכו  
מר יוסף שבו, ראש עיריית נס ציונה  
מר סאלח סולימאן, ראש מועצה מקומית בועיינה נוג'ידאת  
מר ונה כיוף, ראש מועצה מקומית עספיה  
מר ג'אבר חמוד, ראש מועצה מקומית סאג'ור  
מר עמיר ריטוב, ראש מועצה אזורית לב השרון  
מר אשר אברגיל, ראש מועצה אזורית שפיר  
מר שלמה אלימלך, ראש מועצה אזורית גן רוזה  
גב' ארזה צ'רצ'מן, מ"מ נציג טכניון  
מר אברהם צבי דובדבני, נציג המוסדות המיישבים  
מר איתמר בן-דוד, גב' ענת חורבין הראל, מר אלי בן ארי,  
נציג 'ארגון הגג'

**רקע:**

תמ"מ 6 פורסמה להפקדה בתאריך 29.1.04 וכללה את כל השטחים שבתחום מחוז חיפה לעת הפקדתה.  
בשנת 2005 תוקנו גבולות השיפוט של מספר רשויות מקומיות במחוזות חיפה והצפון, בעקבות שינויים  
אלה השתנה הגבול בין המחוזות. בתאריך 13.5.13 פורסמה תמ"מ 6 לתוקף.  
תכנית המתאר המחוזית החדשה של מחוז הצפון – תמ"מ 9/2 פורסמה לתוקף בתאריך 30.7.07,  
וביטלה את תמ"מ 2 בתחומי מחוז הצפון המעודכנים, אולם על השטחים שהתווספו למחוז חיפה  
ממחוז הצפון ממשיכה לחול תכנית המתאר המחוזית הישנה של מחוז הצפון – תמ"מ 2, לפיה מיועדים  
שטחים אלה לשטח חקלאי וליער.  
על מנת לעדכן את המצב הסטטוטורי של שטחים אלה יזמה לשכת התכנון המחוזית חיפה מהלך של  
הכנת תכנית מתאר מחוזית חלקית – תמ"מ 7/6 – החלה על השטחים שנוספו למחוז חיפה.





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

13

בתאריך 24.7.12 החליטה הועדה המחוזית חיפה להמליץ למועצה הארצית להפקיד את תכנית המתאר המחוזית החלקית – תמ"מ 7/6, שמטרתה הן:

1. קביעת ייעודי קרקע בשטחים שנוספו למחוז חיפה.
2. יעוד שטחים לפיתוח כפרי-עירוני להרחבת ישובים קיימים.
3. סיווג השטחים החקלאיים והפתוחים עפ"י ערכיותם ותפקודם.
4. קביעת הוראות לתכנון מקומיות והיתרי בנייה.

**מהלך הדיון:**

נציג מינהל התכנון הציג את הרקע התכנוני.

**הוחלט:**

המועצה הארצית מסמיכה את הולנת"ע לדון בהפקדת התכנית, לדון בהתנגדויות לתכנית, ככל שתוגשנה, למנות חוקר ככל שיירש, להחליט בהתנגדויות ולהחליט בתכנית.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



משרד הפנים  
מינהל התכנון  
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

14

7. תמ"א 35

מטרות הדיון: דיון בהמלצות לעדכון התמ"א, מתן הוראה לעריכת שינוי לתמ"א, דיון בהעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות.

**חברי מועצה נוכחים:**

ד"ר שוקי אמרני, יו"ר - נציג שר הפנים  
גב' בינת שורץ/ גב' תמר כפיר, מנהלת מינהל התכנון  
מר ערן ניצן/אמיר רשף, נציג שר האוצר  
מר דוד למלר/ גב' מנחם זלוצקי/ גב' איריס האן, נציג שר  
להגנת הסביבה  
גב' דורית חוכני, נציגת שר האנרגיה והמים  
גב' עדנה מרדכי, נציגת שר הביטחון  
מר דוד ויינברג, נציג שרת הבריאות  
מר גבי גולן/ גב' איריס פרנקל כהן, נציג משרד ראש  
הממשלה  
גב' רות פרום אריכא, נציגת שר החקלאות  
מר ארז קמיניץ, מ"מ נציג שרת המשפטים  
גב' אורנה להמן/ גב' אורית נבון, נציגת שר התחבורה  
מר רמי אלמליח, מ"מ נציג משרד הכלכלה  
מר שלמה בן אליהו/ גב' שולמית גרטל, נציג משרד הבינוי  
והשיכון  
גב' עינת גנון/ גב' איילת קראוס, נציגה בעלת הכשרה  
מקצועית בענייני שיכון ובניה  
מר הלל זוסמן/ מר ניר אנגרט, מ"מ נציג מנהל רשות הטבע  
והגנים  
מר נתן אל חנון, סגן ראש עיריית תל-אביב יפו  
גב' חדווה אלמוג, סגנית ראש עיריית חיפה  
מר שמעון לנקרי, ראש עיריית עכו  
מר יוסף שבו, ראש עיריית נס ציונה  
מר סאלח סולימאן, ראש מועצה מקומית בועיינה נוג'ידאת  
מר וגה כיוף, ראש מועצה מקומית עוספיה/ מר ג'אבר  
חמוד, ראש מועצה מקומית סאג'ור  
מר עמיר ריטוב, ראש מועצה אזורית לב השרון/ מר אשר  
אברגיל, ראש מועצה אזורית שפיר  
מר שלמה אלימלך, ראש מועצה אזורית גן רוזה  
גב' ארזה צירצ'מן, מ"מ נציג טכניון  
מר אברהם צבי דובדבני, נציג המוסדות המיישבים  
מר איתמר בן-דוד/ גב' ענת הורביץ הוראל/ מר אלי בן ארי,  
נציג 'ארגון הגן

**נוכחים נוספים:**

בנצי ליברמן, מנהל רשות מקרקעי ישראל  
אפרת דון יחיאל, לשכה משפטית, משרד הפנים  
סומיה אלדור, מייצגת את משרד הבינוי והשיכון  
יוסי שטיינברג, אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון  
דוד דשן, רשות מקרקעי ישראל  
רחמים מלול, ראש עיריית רחובות  
דלית הראל, מהנדסת עיריית רחובות  
סלמאן טאמר, ראש מועצה מקומית ג'וליס  
חביש ווהיב, ראש מועצה מקומית ירכא  
טאורס טאזי, ראש מועצה מקומית פקיעין  
סלמאן דאהר, מועצה מקומית בית ג'אן  
עמאד סלאח, סגן ראש מועצה בית ג'אן  
אדרי איתן, עוזר ראש מועצה ג'וליס  
חמד חני, מהנדס מועצה מקומית ג'וליס  
משה פרלמוטר, החברה להגנת הטבע  
תמר שמיר, חברת אביב AMCG  
גלי מלך-שבתאי, עו"ד ב"כ תנועת המושבים  
עמית ימרה, עו"ד מחלקת קרקעות תנועת המושבים  
אורי ריטוב, תנועת המושבים  
אמיר הלר, תמיר שאבי, התאחדות בוני הארץ  
מיקי זיידה, ממון תכנון אסטרטגי, מייצג את רשות המים  
רוזן סגל, סגן מתכנת מחוז חיפה  
עדיה קרמר, לשכת התכנון מחוז מרכז  
אליסיה סיבר, מתכנתת מחוז הדרום, משרד הפנים  
טל מודיס, לשכת התכנון מחוז דרום  
יעל דראל, עיתונאית "כלכליסט"  
שלומית צור, עיתונאית "גלובס"  
רות רז שמואל, לשכת התכנון מחוז תל אביב  
רן דרסלר, נעמה דינגל, צוות מעקב ועדכון תמ"א 35  
ארי כהן, מוטי קמלן, צוות התכנון  
ערן פייטלסון, יועץ למרכז שלטון מקומי ופורום ה-15  
צביקה מינץ, יועץ לשלטון מקומי ופורום ה-15  
טל רשף, מזכיר המועצה הארצית  
ערן אבני, חילת לוי-גדיש, מזכירות המועצה הארצית

יו"ר המועצה הארצית פותח את הדיון. מבהיר שהן הדיון הפומבי והן הפנימי ייערכו בשני חלקים. בחלק ראשון ידונו כל ההמלצות למעט לעניין לוח 2, המתייחס לישובים הכפריים בתמ"א 35. בחלק השני ידונו ההמלצות לעניין לוח 2 ומנהלת מינהל התכנון לא תהיה נוכחת בו, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

נציגת מינהל התכנון מציגה את הרקע לעריכת העדכון לתמ"א 35, את תכנית העבודה ואת אבני הדרך בחליך העדכון עד לדיון הנוכחי.



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

15

**צוות התכנון, מר ארי כהן:**

- מציג את מטרות התמ"א העיקריות – העדכון אינו משנה את המטרות.
- מתייחס לממצאי עבודת המעקב אחר יישום התמ"א בהתייחס לעקרונותיה, בדגש על "מפיוזר לריכוז".
- מציג: ממצאי בדיקה דמוגרפית בחלוקה לנפות ומחוזות; ממצאי בדיקת פערים חברתיים כלכליים והצורך במניעת העצמתם; תחזיות גידול אוכלוסייה, הרכבה ופריסתה; יעדיה הנורמטיביים של תמ"א 35 לפיוזר אוכלוסייה והצעה לעדכון במסגרת עדכון התמ"א; גזירת יעדי תכנון מן היעדים הנורמטיביים.
- מציין כי עבודת הצוות התייחסה גם לנושאי מדיניות, בנושאי מרכז – פריפריה, מטרופולין חיפה, התייחסות למגזרים ייחודיים ועוד.
- האתגר של התמ"א הוא חלוקה העירוניות והפחתת הפרבור ע"י פיתוח בתחום השטח הבנוי, הצטופפות ובמידה מסויימת גם יציאה החוצה. מדגיש כי צמצום ההיצע הקרקעי באזורי הביקוש לא הביא לשינוי מהותי בדפוסי ההתנהגות והביקושים.
- מפרט את אופן בחינת צרכי הפיתוח בהתייחס למודל הביקושים ולבחינת יעדי התכנון והמלאי התכנוני למגורים.
- מציג את המלצות הצוות לעניין המרקמים העירוניים: תיקון נקודתי ומוגבל של מספר מרקמים (תיקונים טכניים), גמישות באיתור שטח פתוח מיוחד, אפשרות לחריגה לתחום מרקם כפרי גובל, אפשרות לחריגה ממרקם ע"פ הגמישות בתמ"מ במחוזות צפון ודרום, מתן אפשרות להרחבת ישוב עירוני בשטח מופר בו קיים מתקן ביטחוני וכן ביעוד של תעשייה/ תעסוקה ע"פ התמ"מ.
- מציג את המלצות הצוות לעניין הצפיפויות (לוח 1): העלאת צפיפות במחוזות מרכז ותל אביב, האפשרות להפחתה מסויימת של הצפיפות במחוז צפון, נפת באר שבע ועוטף עזה.

**צוות התכנון, מר מוטי קפלן:**

- מציג: שיטות ורציונאל לקביעת מערך שטחים פתוחים בתכנון; הצעה לעדכון מכלולי הנוף תוך הבחנה בין מעטפת המכלול לשטח המכלול. המעטפת תיצור זיהוי של אזור בעל סיפור מסגרת של מורשת או דת או אחר. בשטח המכלול לא ייכללו ישובים וכן שמורות טבע וגנים לאומיים, אשר להם חגנה סטטוטורית אחרת. שטח המכלול בעיקרו ייתן מענה למערך השטחים החקלאיים שאין לו מסגרת אחרת. מפרט את היקפי השטחים שנגרעו והוספו למכלולי הנוף ואת סיווג מכלולי הנוף לקבוצות.
- מציג את המסדרונות האקולוגיים. סימון זה של קו ללא שטח מטרתו להסב את תשומת הלב של המתכננים למסדרון אקולוגי שהקו מסמן ולחשיבות של שמירת רציפות השטחים הפתוחים.
- מפרט על חשיבות החקלאות, שבאה לידי ביטוי במכלולי הנוף, לחברה, לסביבה ולכלכלה.



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

16

**מנהלת מינהל התכנון:**

- מציינת כי הליך העדכון מלווה בחילוקי דעות ואלו מפריס אותו. חילוקי הדעות אינם על מטרות ויעדי התמ"א, אשר מוסכמים על כל הגורמים.
- מציגה ניתוח צרכי יחידות דיור מול פוטנציאל תכנוני ברמת מאקרו. מן הניתוח עולה כי עד שנת היעד (2030) יש צורך לאשר מיליון יחידות דיור מתוכננות בתכניות מפורטות כאשר המלאי התכנוני הפוטנציאלי נכון להיום הינו 800,000 יחידות דיור. לפיכך נדרשת גלישה תכנונית מחוץ לשטחי המרקמים העירוניים כמענה להפרש זה. מפרטת את אופן חישוב הנתונים, מקורות המידע ומדגישה כי הנחות הבסיס שמרניות מאוד, לוקחות בחשבון מיצוי גבוה יחסית של התכנון ומתייחסות לבניה רוויה במיוחד של 20 יחידות לדונם.
- מציגה את המלצות הולנטיי והמלצות מינהל התכנון לעדכון התמ"א, למעט לעניין לוח 2 (כפי שהובהר בתחילת הישיבה). ברקע ובבסיס ההמלצות עומדים קווים מנחים שמציגים את המצב הרצוי, שיקולים נדרשים כאשר נבחנת חריגה מהקו המנחה והיקף החריגה המותרת. עוד ברקע עומדים הנתונים הבאים: 9% משטח התמ"א הינו מרקם עירוני (ומהם 11% שטחים פתוחים לסוגיהם) בתוך אותו שטח מתרכז כמעט 90% מאוכלוסיית המדינה.
- מבהירה כי הולנטיי העבירה המלצתה למועצה הארצית בנוגע לעדכון התמ"א, למעט בכל הנוגע למרקמים העירוניים, למכלולים הנופיים ולמגזר הכפרי.
- עיקרי ההמלצות:
  - מרקמים עירוניים: תיקון נקודתי של מרקמים עירוניים; אפשרות חריגה ממרקמים לפי גמישות בתכנית מתאר מחוזית; אפשרות גמישות של 2% בגודל כל מרקם; אפשרות פיתוח למגורים בשטחים ביטחוניים שפזרו ובשטחי תעסוקה; אפשרות צמצום שטח פתוח מיוחד הנדרש בכל שינוי תמ"מ לתוספת פיתוח. כל אלו לפי תנאים ושיקולים שפורטו.
  - שטחים פתוחים: הוספת סימון סכמתי של מסדרונות אקולוגיים; תיקון מכלולי הנוף כפי שהוצג; אפשרות להקמת מתקני תשתית ומבנים חקלאיים במכלולים; ביטול חובת דיון במועצה הארצית בהרחבת ישוב או בהקמת מבנים חקלאיים במכלול נופי.
  - צפיפויות: העלאת צפיפות מינימום ביישובים עירוניים; אפשרות להפחתת צפיפות בעת תכנון מפורט משיקולי טופוגרפיה, מצב סוציו-אקונומי, גודל משק בית; אפשרויות להפחתת צפיפות בעוטף עזה לפי נפת באר שבע; קביעה כי עדכון הלוחות והנספחים יהיה בסמכות המועצה הארצית מעת לעת.
  - אישור המועצה הארצית בתכניות שאינן בסמכותה: הסרת דרישת אישור המועצה במצב של אי צמידות דופן עבור מתקני תשתית ומבנים חקלאיים וכן בגנים לאומיים ושמורות טבע שאינם בתמ"א 8 או בתמ"מ.



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

17

- נספחים ומסמכי מדיניות: קביעת נספחים מנחים להוראות תמ"א 35 לעניין שיקולים בתכנון עירוני, סיפורי מכלולי הנוף, הנחיות לנספח נופי סביבתי; בנוסף - הוספת מסמכי מדיניות שאינם סטטוטוריים.
- ישובים קהילתיים ומיוחדים (לוח 3): עדכון הלוח באופן פרטני; הוספת מועצות מקומיות ללוח באופן שייתן גמישות תכנונית; בישובים שגודלם מחושב בנוסחה - הותרת הנוסחה, אך הוספת אפשרות להרחבה במצבים מסויימים.
- בהתאם להנחיית הולנטי"ע מציגה את כל ההצעות לשינויי גבולות במכלולי הנוף תוך ציון עובדת ההסכמה או אי ההסכמה בכל אחד. בבסיס ההצעות עומד ניסיון למנוע קונפליקטים תכנוניים בין מכלולי נוף להיבטים אחרים, בכללם צרכי פיתוח עתידיים או פוטנציאל לתשתיות דוגמת טורבינות רוח.

**נציג שר האוצר:**

אנו בעיצומו של הליך ממשלתי רחב שמטרתו לתת מענה למצוקת מחירי הדיור. מאז אישור התמ"א עלו מחירי הדיור ב- 90% והתמ"א יושמה בכ- 20%. סבור שהמועצה הארצית חייבת לפעול לשינוי המצב. העדכון שהציע מינהל התכנון מחויב המציאות ואנו תומכים בו.

**נציג 'ארגון הגג':**

מציג דו"ח שערכה החברה להגנת הטבע בדבר עתודות קרקע והמלצות מדיניות במחוזות תל אביב והמרכז. מן הדו"ח עולה כי ישנו מלאי תכנוני של כ- 660,000 יחידות דיור עד לשנת היעד (2030) במחוזות תל אביב ומרכז יחדיו. מפרט את אופן חישוב הנתונים והנחות הבסיס. המסקנה מן הנתונים הינה שאין צורך בגלישה מגבולות המרקמים העירוניים הקיימים.

מציין כי קיים מלאי נוסף של יחידות דיור המתאפשרות מתהליכים של פינוי בינוי, יישום תמ"א 38, הגדלת היקף יחידות הדיור לפי תקנות שבס והקמה של אזורי נופש מטרופוליניים ש- 15% משטחם מיועד לבניה למגורים. מתייחס גם לעבודה שנערכה ע"י מינהל התכנון במסגרתה נקבע כי קיים מלאי תכנוני של יחידות דיור בהיקף ניכר.

**מספר חברי מועצה העירו כי הנתונים שהוצגו ע"י נציג 'ארגון הגג' אינם מדויקים ואינם מציאותיים ומבוססים על מידע חלקי ולא על נתונים רשמיים.**

**מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון:**

להגנת השטחים הפתוחים לסוגיהם יש תכניות ארציות אחרות, תמ"א 35 נועדה ליצור זמינות לפיתוח למגורים ונכשלה במבחן התוצאה. הן התמ"א המאושרת והן העדכון המוצע הפרו את האיוון בין



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

18

שמירה על שטחים פתוחים לבין בניה למגורים. התמ"א לא יצרה שינוי בביקושים ולא ניתן לומר לציבור היכן לעבוד ולחיות. לכולנו יש אשם תורם במצב הנוכחי וכולנו נדרשים לעשות כל שביכולתנו לתת לו מענה.

סבור שהצעות מינהל התכנון אינן מספיקות כלל וכלל. נדרשת גמישות בגבולות מרקמים עירוניים של בין 5% ל- 10% כדי לאפשר מדיניות ניהול קרקעות למגורים. יש לתת מרחב תכנוני גדול הרבה יותר ולא לנסות לחייב סד הנחיות בלתי אפשרי.

מתנגד להצעה לסמן מסדרונות אקולוגיים ו"קווי סיפור" למכלולי הנוף. היום אומרים לנו שאלו רק מנחים את הראיה התכנונית ומחר ימנעו מאיתנו לפתח בגללם. סבור שעריכת התמ"א צריכה לתת יחס לצרכי האוכלוסייה ביהודה ושומרון.

מזהיר כי אם המועצה הארצית לא תאפשר פיתוח למגורים אזי הגופים המפתחים ימצאו פתרונות באמצעי חקיקה.

**מספר חברי מועצה העירו כי הצגת התמ"א ומטרותיה ע"י מנכ"ל משרד השיכון אינה מדויקת.**

**נציגות שר ומשרד הבינוי והשיכון:**

מטרת התכנית במקור הייתה תכנון למגורים ובהליך התכנון הוכנסו בה, בשם האיזון, היבטים סביבתיים. בפועל תמ"א 8, תמ"א 22, תמ"א 13 וגם תמ"א 35 הן תכניות סביבתיות שמונעות פיתוח. מציגה שורת תנאים הקבועים בתמ"א 35 שמגבילים פיתוח בתחום שטח הפיתוח עצמו.

נתוני והצעות מינהל התכנון אינם מספיקים. יישום של 60% אינו ראלי, 20 יחידות דיור לדונם יש רק ברמת גן ותל אביב – החלטת צפיפות זו כבסיס לחישוב על כל הארץ תלושה מן המציאות. על מינהל התכנון להיות גורם אובייקטיבי, שמתבסס על ממוצעים, מגמות אפשרויות יישום ולא לקבוע אמות מידה נורמטיביות, מגבילות שמשמרות את הכשלים בשוק הדיור.

מציגה ניתוח של משרד השיכון על הצעת מינהל התכנון לגמישות של 2%. גמישות זו תאפשר יישום של 80,000 יחידות דיור ולא 300,000 כפי שהציג מינהל התכנון. מניתוח משרד השיכון מתוך סך עתודות הקרקע שאושרו ב- 1995 נבנו רק 20%. מכאן ששטחים שיקבעו בעדכון התמ"א הנוכחי בשנת 2015 יבנו הרבה אחרי שנת היעד 2030 ולכן יש להתאים את שנת היעד ואת חישובי צרכי האוכלוסייה.

לאור כל אלו יש להגדיל את הגמישות במרקמים.

**מנהל רשות מקרקעי ישראל:**

אין היום באזורי הביקוש שטחים בבעלות מדינה שהרשות אינה מתכננת או מכוונת לשיווק. אין קרקע שלא בפעילות. המנהל משחרר לשוק קרקעות בעלות מינימאלית. המדינה משקיעה מליארדים של שקלים בפתרונות לחסמים, בחסמים, בפדיון קרקע. המועצה הארצית צריכה להצטרף ולא להתנגד.



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

19

ההנחות שהציג מינהל התכנון לא ראליות, תנו לנו יותר מרחב תכנוני, תנו לנו מאה אלף יחידות דיור מתוכננות מעל הצרכים כדי שנוכל לנהל את הקרקעות.

מצטרף לעמדת משרד השיכון לעניין הגדלת אחוז הגמישות ולהתנגדותם לקווי הסיפור שיהפכו בעתיד לשטח מגביל.

**נציג רשות מקרקעי ישראל:**

ממחיש את מגבלות הפיתוח במרקמים עירוניים קיימים באמצעות מספר דוגמאות. חוזר ומדגיש כי גם בשטחים שמיועדים לפיתוח בתמ"א ובתמ"מ יש קשיים מגבלות וחסמים רבים רובם סביבתיים.

**מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה:**

גופי הפיתוח עושים לעצמם עבודה קלה בהפניית אצבע מאשימה לגופי הסביבה ומוסדות התכנון. יש חסמים רבים בשוק הדיור ועיקרם בשלבי הביצוע ולא התכנון. לעניין השינויים המוצעים, סבור שהדרך לתת מענה לצרכים הינו באמצעות בחינה נקודתית של כל מרקם. ההצעה לתת גמישות כללית של 2% הינה כוללת מדי. יתכן שיש מרקמים שניתן להגדיל יותר או פחות, יש מרקמים שלא ניתן להגדיל ויש מרקמים שניתן לצמצם בשל אי ישימות לבנייה.

**ראש עיריית רחובות:**

הקשיים הכלכליים שגורמים לרשויות מסוימות להתנגד לבנייה למגורים לא משכנעים אותי. רחובות מעוניינת בבניית עשרות אלפי יחידות דיור אך נתקלת בחסמים תכנוניים בלתי עבירים (מציג מספר דוגמאות, כגון הקפאת בנייה עד לאישור הקמת מחלף).

שטחים פתוחים וירוקים זו אידיאולוגיה. הקמת יחידות דיור במחיר שפוי היא אידיאולוגיה והיא הציונות. השטח ממזרח לרחובות שמינהל התכנון הציעה לסמנו כמרקם עירוני הינו שטח של קוצים ודדרים, של פסולת בניין והזנחה. פיתוחו למגורים יאפשר גם פיתוח לשטחים פתוחים. לאור המידע שהציג משרד השיכון בדבר יישום השטחים נראה כי ההצעה של מינהל התכנון עצמו איננה מספיקה.

**ראש עיריית סאג'ור, סגן יו"ר מרכז השלטון המקומי:**

מדבר כנציג של עשרות רשויות דרוזיות, ערביות ואחרות. יש לשים דגש רב יותר על הצרכים שלנו ולאפשר פיתוח. תמ"א 35 משמשת גדר הפרדה ללא בטון שמתעלמת מטופוגרפיה, מונעת את פיתוח הרשויות הערביות ויוצרת צפיפות בלתי מתקבלת על הדעת. הרחבת מרקם עירוני של ישובים קטנים בשני אחוזים ואף בחמישה אחוזים לא תאפשר פיתוח משמעותי ולא תיתן מענה לצרכינו. כדי לאפשר לנו חיים והתפתחות יש לפרוץ את גבולות המרקמים העירוניים.



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

20

**ראש מועצה מקומית ירכא:**

מבקש להרחיב את גבולות המרקם העירוני. קביעת הגבול בתמ"א מנעה אישור של שכונה לחיילים משוחררים.

**נציג מטעם התאחדות בוני הארץ:**

התמ"א חייבת לתת מענה לטווחי זמן ארוכים יותר תוך הכרה במשכי התכנון והביצוע שיבואו לאחר אישור תכנית ארצית. תחזיות האוכלוסייה התייחסו לשיעורי פריון נמוכים מידי. צריך להחליט על פינוי בינוי של ישובים קטנים צמודי קרקע ולהקים בהם בניה רוויה למגורים.

**מרופ' ערן פייטלסון:**

הבהיר שמשמש כיועץ למרכז השלטון המקומי. בתשובה לשאלות הבהיר שהינו חתום גם הדו"ח של החברה להגנת הטבע לאחר שקיבל את אישור מרכז השלטון המקומי לכך. **מספר חברי מועצה** שהינם **ראשי רשויות מקומיות** ציינו כי הם נבחרו בבחירות דמוקרטיות ומונו לשמש נציגות השלטון המקומי במועצה הארצית והדובר אינו מייצג אותם.

עיקרי הערותיו לתמ"א: אין צורך בגמישות בת 2% במרקמים העירוניים, הבעיות הן במימוש הבניה ויש צורך במיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הקיים וצמצום הפחת התכנוני. ההצעה לגמישות זו תגדיל פערים בין מרכז לפריפריה. ישנם נושאים שהוראות התמ"א מאפשרות למועצה להכריע באמצעות ועדות משנה אבל יש דברים שחייבים לדון במליאת המועצה. בכלל זה על מליאת המועצה להכריע פרטנית בגבולות המרקמים העירוניים ומכלולי הנוף. אין לאפשר חריגה מעקרונות צמידות הדופן. לא מקובלת הצעת מינהל התכנון לאפשר הפקדת תכנית מתאר מחוזית ללא שטח פתוח מיוחד משלים.

**ראש מועצה מקומית עוספיה:**

מרגיש שמייצג פה את ישראל השניה שלא בין חדרה לגדרה. מה שהוצע ע"י מינהל התכנון לא נותן לנו כלום. יש ישובים רבים מחוץ למרקמים העירוניים שלא ניתנה להם התייחסות. לא אוכל להתנגד להצעה לגמישות והרחבת המרקמים אך סבור ש 2% לחלוטין אינם מספיקים.

**סגנית ראש עיריית חיפה:**

אנו חלוקים במעט על הראיה הכוללת. התכנון לא נגמר ומתחיל באזורי הביקוש ויש חשיבות לאומית בחיזוק המטרופוליניים האחרים, דבר שלא בא לידי ביטוי במסמכים שהועברו. על קובעי המדיניות לדאוג לפיתוח לא רק באזור המרכז, עליהם לדאוג להעברת אמצעי יצור ושירותים לצפון ולדרום כך שהתושבים הקיימים בפריפריה יישארו והאחרים יבואו לגור שם. לכן יש למנוע גלישה לשטחים פתוחים באזורי הביקוש.





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

21

בהמשך להערוותיה הופנתה למסמכי המדיניות שהופצו לחברי המועצה, ובהם התייחסות גם למטרופולין חיפה.

**נציג מטעם החברה להגנת הטבע** הציג נתונים על צרכי הדיור ברחובות ופוטנציאל הפיתוח, השונים מאלו שהציג **ראש העיר רחובות** קודם לכן. סבור שבאמצעות פתרון לבעיות רעש והחלפת שטחים בין מגורים לתעשייה ותעסוקה ניתן לתת מענה לצרכי העיר לתוספת יחידות דיור גם ללא הרחבתה. ציין כי במסגרת תפקידו בוועדה המחוזית מרכז יכול להעיד שבכל תכניות המתאר המקודמות כיום לא נדרשת חריגה מהמרקמים העירוניים.

**יו"ר המועצה הארצית:**

הסוגיות שלפנינו הן בעלות משמעות לאומית וההכרעות הללו ישפיעו על דמותה של ישראל למשך שנים רבות בעתיד. בפנינו עומדים קונפליקטים בין ערכים ראויים ומתנגשים ואין לנו בסיס נתונים יציב דיו כדי להכריע לכאן או לכאן. לכן מציע שהמועצה לא תקבל הכרעה היום. הערכת נתוני הבסיס והמסקנות ייבחנו, נשקול את הנושאים תוך שמירת האינטרס הציבורי ונכריע בנושא בישיבה הבאה. לשאלות חברי המועצה משיב כי בישיבה הבאה נעסוק גם בלוח 2 שלא נדון היום, ותינתן לחברים האפשרות להעלות גם היבטים נוספים בהוראות ומסמכי התמ"א, לפי הצורך.

**הוחלט:**

במהלך ישיבת המועצה הארצית התקיים דיון מעמיק בהמלצות הולנטיי ומינהל התכנון לעניין עדכון תמ"א 35. בדיון עלו שאלות וסוגיות המחייבות הבאת מידע ונתונים נוספים בפני חברי המועצה טרם ההחלטה. זאת, בין השאר לאור דו"ח שנערך לאחרונה ע"י צוות מקצועי בין משרדי אשר מציג ניתוח של נתונים לגבי עתודות הקרקע לבניה ומספר יחיד שניתן לאשר לפיהן בשנים הקרובות. בנוסף, לאור פניית משרד הבינוי והשיכון לדחות את המשך הדיון, מחליטה המועצה הארצית לדחות את ההכרעה לישיבה הבאה.

**ההחלטה התקבלה בהסתייגות מנהלת מינהל התכנון**, מטעמים אלו: המועצה והולנטיי דנו בשנים האחרונות פעמים רבות בתמ"א 35 והתכנית בשלה להכרעה. יש הטוענים שהנתונים והתחזיות נמוכים ושמרניים ויש הטוענים שהם גבוהים מידי. הנתונים משמשים כלי תומך אך אינם מחווים את הבסיס להצעת הגמישות שהיא ביטוי לתפיסת עולם תכנונית.

טל רשף  
מזכיר המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

ד"ר שוקי אמרני  
יושב ראש המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה