

## הקמת יישוב חדש – ניצנה

### הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 444 מיום 15.7.2001 בדבר "הקמת יישובים חדשים באזור חולות חלוצה בנגב", לאחר ביצוע עבודת מטה, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 07.08.2018 ולחוות דעת כלכלית של אגף תקציבים במשרד האוצר מיום 25.1.2022, כדלקמן:

1. להורות על הקמת יישוב קהילתי "ניצנה", אשר יכלול את המוסד החינוכי "ניצנה", במועצה האזורית רמת נגב.
2. להטיל על רשות מקרקעי ישראל, בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לפעול לקידום התהליכים הדרושים לתכנון, פיתוח ואכלוסו של היישוב, לרבות קידום בפני מוסדות התכנון המוסמכים של תכניות מקומיות ומפורטות ליישוב, כולל אזורים למגורים, מוסדות ציבור, דרכים, מערכות ומתקני תשתית הנדסית ושימושים נוספים. לצורך קידום העבודה התכנונית, עלויות התכנון ימומנו מתקציב רשות מקרקעי ישראל.
3. לשם קידום הקמת היישוב תפעל רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר.
4. פיתוח היישוב, יציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בה עלות תקציבית וכל פעולה אחרת שיש לה עלות שלא תוקצבה במסגרת החלטה זו, מותנים בקבלת החלטה ממשלה נוספת המצביעה על מקור תקציבי.

### דברי הסבר

היישוב המוצע ממוקם באגן ההתיישבות הדרום מערבי של המועצה האזורית רמת הנגב, פיתחת ניצנה, בסמוך למוסד החינוכי ניצנה, כ-70 ק"מ דרומית מערבית לבאר-שבע.

ביום 15.07.2001 התקבלה החלטת ממשלה מס' 444 בדבר "הקמת ישובים חדשים באזור חולות חלוצה בנגב" אשר ממנה נגזר, בין היתר, חיזוק ההתיישבות בפתחת ניצנה.

תכנית המתאר למחוז דרום (תמ"מ 14/4), שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23.01.2000, קובעת סמל לישוב כפרי קיים וסמל לשטח לתכנון בעתיד, (לצד הקהילה החינוכית התיישבותית ניצנה).

סקר התכנות שאושר בוועדת ההיגוי ליישובי חלוצה בתאריך 18.09.2003 מציע את הקמת הישוב ניצנה כחלק ממערך ישובים שיתרמו לחיזוק ופיתוח האזור.

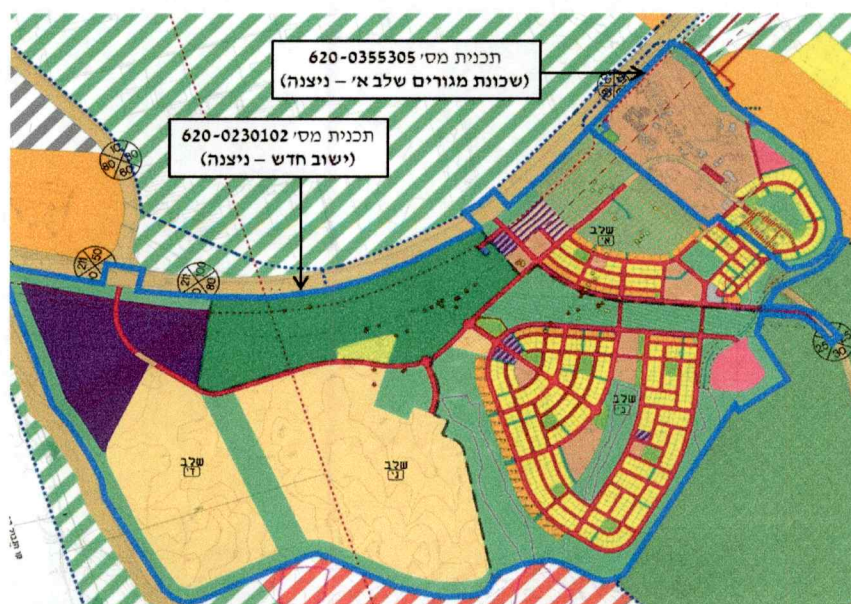
על פי תמ"א 35, קיים באזור זה סמל לישוב מיוחד "ניצנה".

החל משנת 2003 ועד היום קודם תכנון לישוב החדש על ידי רשות מקרקעי ישראל, נבחנו חלופות מיקום ופריסה, פרוגרמות שונות וכן המשמעויות הסביבתיות, הנופיות, הכלכליות והחברתיות. במסגרת זו הוכן תזכיר להקמת ישוב חדש אשר הומלץ לאישור על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום 01.12.2014.

בהמשך, לאחר עדכון החלטה של הועדה המחוזית בעניין התזכיר ביום 18.06.2018, החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה בישיבה ביום 07.08.2018, להמליץ לממשלה על הקמת הישוב.

כיום, במסגרת הישוב החדש ניצנה מקודם תכנון מפורט (סטטוטורי), באמצעות 2 תכניות מפורטות:

- תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת 620-0230102, ישוב חדש – "ניצנה" (שם קודם "ניצנית") – לכלל הישוב.
  - תכנית מפורטת 620-0355305, שכונת מגורים שלב א' – "ניצנה" המהווה חלק מהישוב כפי שמתוכנן בתכנית שלעיל וכוללת בתחומה את "הקהילה החינוכית התיישבותית ניצנה".
- התשריט שלהלן מצורף לשם ההמחשה בלבד ואינו גורע מכל סמכות הנתונה על פי דין למוסדות התכנון.





**תכנית 620-0230102, ישוב חדש – ניצנה (שם קודם: "ניצנית")**

הישוב המוצע, המרוחק מלב מטרופולין באר-שבע וסמוך לבינוי המאושר של הקהילה החינוכית התיישבותית ניצנה, מיועד לאכלס כ-2,200 משפחות בשלב הסופי ונועד לתרום לביסוס אגן ההתיישבות של פיתחת ניצנה כ"ישוב עוגן", אשר יאפשר את ספי הכניסה, אשר חסרים היום, למגוון רחב של שירותים עבור הישובים הכפריים הכלולים בו (באר-מילכה, קדש ברנע, כמהין ועוז). הישוב יהווה מוקד למגורים, שירותי חינוך, תעסוקה משלימה ומסחר ליישובי פתחת ניצנה, למתקנים הסמוכים ולמעבר הגבול ניצנה.

הישוב המוצע מתוכנן תוך התחשבות בצרכים הפיזיים והחינוכיים של הקהילה החינוכית התיישבותית ניצנה ומאפשר את גידולה העתידי.

התכנית כוללת תכנון מפורט עבור שלבים א' ו-ב' כאשר שלבים ג' ו-ד' מוצעים ברמה מתארת.

התכנית טעונה את אישור המועצה הארצית בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 35.

**תכנית 620-0355305, שכונת מגורים שלב א' – ניצנה**

תכנית זו משתרעת על חלק משטח התכנית המתארת המוזכרת לעיל. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בשלב א' בישוב החדש "ניצנה" הכוללת בתחומה גם את המוסד החינוכי ניצנה, במקביל למתן מענה לצרכים העכשוויים והעתידיים של המוסד החינוכי. הקהילה החינוכית התיישבותית ניצנה היא התפתחות של כפר הנוער ניצנה, אשר נוסד בשנת 1986 על-ידי אריה לובה אליאב (שעמד בראשו כ-20 שנה) בסיוע של הסוכנות היהודית ופועלת כמרכז הדרכה חינוכי ולצידו מוקד נופש מדברי, המפעיל מגוון רחב של יוזמות חינוכיות ייחודיות ופעולות של אקטיביזם חברתי למגזרים השונים המרכיבים את החברה הישראלית. בהתאם, נקבעו בתכנית הוראות וזכויות בניה למבנים ומוסדות לצורך הרחבת הפעילות החינוכית של הקהילה; ניתן בה מענה לצורך בהוספת יחידות דיור למתיישבים חדשים בקהילה וכגרעין התיישבות לכלל ישוב החדש והוסדרה בתכנית היוזמה התיירותית הקיימת בהתאם לאופי הייחודי של אזור פתחת ניצנה.

התכנית מסדירה אזור מגורים בחלקה הדרום-מזרחי של התכנית, התחום בתוך גבולות התכנית המאושרת למוסד החינוכי (תכנית מס' מס' 2/188/03/10), באזור אשר יועד למגורי סגל. התוכנית החדשה מוסיפה למגורי הסגל הבנויים והמתפקדים כיום בפועל במסגרת הקהילה החינוכית, ייעוד למגורים (שאינו מוגבל לסגל בלבד) הכולל הוספת 68 יחידות דיור צמודות קרקע חדשות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם ומבני ציבור ומסחר מקומי עבור תושבי השכונה, עובדי הקהילה ואורחיה.

שכונת המגורים המוצעת בתכנית תהווה את השלב הראשון של הישוב החדש.

הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 17.1.2021 החליטה על תנאים לאישורה של התכנית.

יובהר כי פעילות רשות מקרקעי ישראל בהתאם להחלטה זו תיעשה בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל והחלטות המועצה.

### תקציב

עלויות התכנון ימומנו מתקציב רשות מקרקעי ישראל.

### השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלבנטי.

### עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר - תומך

### החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת הממשלה מס' 444 מיום 15.07.2001.

### עמדת היועץ המשפטי במשרד יוזם ההצעה

אין מניעה משפטית.

### סיווגים

סיווג ראשי: 01 ביצועי;

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה;

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

ו' באדר ב' התשפ"ב  
09 במרץ 2022

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

### נושא הצעת ההחלטה:

הקמת יישוב חדש - ניצנה

### תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהמשך להחלטת ממשלה מספר 444 מיום 15.7.2001, לעבודת המטה שהתקיימה ולחוות דעת המועצה הארצית, מוצע בהחלטת ממשלה זו להורות על הקמת יישוב קהילתי חדש בנגב - "ניצנה", ולהטיל על רשות מקרקעי ישראל לפעול לקידום הקמתו, בתיאום עם משרדי הממשלה הנוגעים בדבר.

במסגרת הצעת ההחלטה מוצע להורות על הקמת היישוב הקהילתי "ניצנה" בתחום המועצה האזורית רמת-נגב, אשר יכלול את המוסד החינוכי "ניצנה".

כמו כן, מוצע להטיל על רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לפעול לקידום התהליכים הדרושים לתכנון, פיתוח ואכלוסו של היישוב, לרבות קידום תכניות מקומיות ומפורטות ליישוב, כולל אזורים למגורים, מוסדות ציבור, דרכים ומערכות ומתקני תשתית הנדסית ושימושים נוספים.

לפי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 1.1800, נוכח מורכבות ההחלטה בדבר הקמת יישובים חדשים, החלטת ממשלה בעניין צריכה להסתמך על עבודת מטה מקצועית, עבודת מטה כאמור, כוללת בין היתר התייחסות להיבטים תכנוניים וכן להיבטים כלכליים תקציביים. עוד מודגש כי ההחלטה אינה מחליפה את הליכי התכנון, ויידרש הליך תכנון מתארי ומפורט מול מוסדות התכנון המוסמכים.

בהתאם לכך, מובאת בפני הממשלה המלצת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 7.8.2018. כמו כן מובאת בפני הממשלה חוות דעת מטעם משרד האוצר מיום 25.1.2022 המתמקדת להיבטיה הכלכליים והתקציביים של ההחלטה.

חוות הדעת הכלכלית המצורפת של משרד האוצר, מתנגדת להקמת היישוב מטעמים תקציביים. עם זאת, ברי כי במסגרת ההחלטה על הקמת היישוב מובאים בחשבון מגוון רחב של שיקולים, מעבר לשיקול התקציבי גרידא. בהקשר זה יובהר, כאמור בחוות הדעת, כי בהתאם להוראות סעיף 440 לחוק יסודות התקציב, יש להצביע על מקור תקציבי למימון העלויות הכרוכות ביישום ההחלטה. בהקשר זה מציינת חוות הדעת כי ניתן יהיה להעמיס חלק מעלויות הפיתוח במסגרת שיווק הקרקע ובהתאם לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח ולכלליה.

בהתאם לכך, מוצע לקבוע בסעיף 2 כי לשם קידום התכנון, הוצאות התכנון ימומנו מתקציב רשות מקרקעי ישראל; כמו כן, מוצע לקבוע בסעיף 4 כי פיתוח היישוב או יציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בה עלות תקציבית וכן פעולות נוספות שלא תוקצבו במסגרת החלטה זו מותנות בקבלת החלטה ממשלה נוספת המצביעה על מקור תקציבי.

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

בשים לב לאמור לעיל, ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

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

היועץ המשפטי למשרד האוצר - אין מניעה משפטית

### עמדת היועצת המשפטית של רשות מקרקעי ישראל:

לאור כל האמור אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה. חוות הדעת המשפטית היא על דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים והיועצת המשפטית למשרד ראש הממשלה.

שם: מניה לייקין, תפקיד: היועצת המשפטית, רשות מקרקעי ישראל; חתימה:



#### 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"א 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"א 15/ב לשדה זמני, או עד להוצאת היתר בנייה למגורים בשטח השדה לפי המוקדם מבניהם.

חן ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

דלית זילבר

מ"מ יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

(מסמך מאור 2018-481)

## 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 השתכננה 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 ולרוחבו 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)

חן ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

זאב בילסקי

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



# **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 48ד (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 ודנה 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 פרפור. 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 הישוב עיר אובות, המרוחק מלב המטרופולין ומיישובים עירוניים וסמוך לבינוי מאושר יאפשר 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 הישוב 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 ליישובים 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 הולדת"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 שיהיו את רוב אוכלוסיית היישוב, וכן קביעת התנאים שיבטיחו זאת לאורך זמן - הכל תוך יצירת שותפות במרחב הציבורי, בפעילויות קהילתיות, בשירותים ובממשקים 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.**

**דיה - 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 הודעת 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

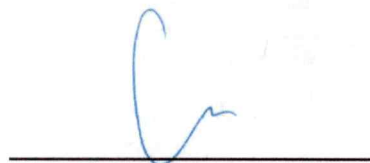
המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 620 מתאריך 7.8.2018

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:

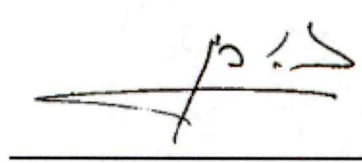
בפני המועצה הארצית הוצג הצורך במיגון יישובי הצפון על ידי נציגי פיקוד העורף. המועצה הארצית לאחר שקיימה דיון בנושא, החליטה כדלקמן:

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 הולנת"ע לדון בהערות ובהשגות ככל שיוגשו, או למנות חוקר לשם כך, ולהעביר את המלצותיה למועצה הארצית.



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

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.

### החלט:

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 ועדת 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.



חנ ויצמן

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



זאב בילסקי

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה





## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

25 בינואר 2022  
כ"ג בשבט, תשפ"ב

### חוות דעת כלכלית להקמת היישוב ניצנית

ביום 15 ביולי 2001 התקבלה החלטת ממשלה מס' 444 שעניינה הקמת יישובים חדשים באזור חולות חלוצה בנגב (להלן – החלטת הממשלה) אשר ממנה נגזרים, בין היתר, חיזוק ההתיישבות בפתחת ניצנה והקמת היישוב ניצנית. 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 התכנית שהועברו על ידי המתכננים במשרד השיכון על פיהם התכנן ביישוב החדש צפוי לכלול 958 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 אל כפר הנוער הקיים מאפשר שימוש יעיל יותר במשאבים, מבני ציבור ותשתיות אשר יוכלו לשמש את היישוב העתידי לחסוך מעלויות ההקמה כפי שיפורט בהמשך. יחד עם זאת, עלות ההקמה של היישוב החדש ניצנית הינה גבוהה, בהתאם למפורט בחוות הדעת, וכוללת מעבר לעלות פיתוח התשתיות הצמודות ליחידות הדיור שיוקמו עלויות מוערכות בכ-103.5 מיליון ש"ח עבור הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך ועלות תשתיות על של כ-334 מיליון 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 ניצנית הינן למעשה מענה חליפי ליחידות דיור שהיו יכולות ועתידות להיבנות ביישובים הסמוכים בפתחת ניצנה, הכוללים את באר מילכה, כמהין וניצני סיני (קדש ברנע). קיבולת יישובים אלו בהתאם לתמ"א 35 מגיעה ל-1,500 יחידות דיור, אך כיום קיימות ביישובים אלו סך הכל 117 יחידות דיור בלבד. קרי, ניתן להרחיב את היישובים הקיימים, כבר כעת, בכמות יחידות דיור המגיעה כמעט לסך של 1,400 יחידות דיור זאת מבלי להקים את היישוב החדש ניצנית המביא לעלויות עודפות. יתר על כן, בנוסף ליישובים המפורטים קיים מלאי תכנוני של למעלה מ-300 יחידות דיור ביישוב עזוז ובקהילה החינוכית ניצנה שאינם כלולים בתמ"א 35, מתוכו ממומשות כ-50 יחידות בלבד. הקמת היישוב החדש תבוא על חשבון התבססות היישובים הקיימים בפתחת ניצנה, 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 המשוקות מצביע על מצב יוצא דופן בו מבקשים להקים יישוב חדש באזור עם רמות ביקושים נמוכות יחסית ובו מלאי תכנוני משמעותי של מאות יחידות דיור ביישובים בהם עשרות משפחות בלבד. לטעמנו, ריכוז המענה לביקושים (המועטים יחסית) 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

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

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



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



## מדינת ישראל

### משרד האוצר - אגף תקציבים

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 958 יחידות דיור נעמדת כ-103.5 מל"ח. מתוך העלות הכוללת, כ-40 מל"ח הינה עלות עודפת אשר נובעת מהקמת היישוב המחייבת להקים מוסדות אשר ישרתו את תושבי היישוב בלבד. מוסדות ציבור וחינוך אלו כוללים שירותים הנדרשים ברמה המקומית ולא יכולים לקבל מענה ממוסדות דומים הנמצאים בפתחת ניצנה. מוסדות אלו כוללים בין היתר מעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת. התוספת הנדרשת במוסדות הציבור והחינוך הכוללים את מועדוני הנוער והקשישים, מתנ"ס ובית ספר יסודי נותנים שירות לכלל האזור של פתחת ניצנה ולכן אינם דורשים עלויות עודפות מכיוון שעלותם אינה משתנה בין אם יחידות הדיור היו מתווספות ליישובים הקיימים או ליישוב החדש.

לעניין עלויות הפיתוח, בחוות הדעת המצורפת עולה כי עלות הקמת התשתיות הנדרשת לפיתוח יחידות הדיור ביישוב החדש ניצנית עומדת על סך של כ-350 אלפי ש"ח ליחידת דיור. בהשוואה לעלויות פיתוח של יחידות דיור ביישובים הקיימים בפתחת ניצנה, עולה כי העלות העודפת להקמת התשתיות הנדרשות מגיעה לסך של 50 אלף ש"ח יותר ליחידת דיור מאשר הקמה של אותה יחידת הדיור באחד מהיישובים הקיימים. עלות זו מתווספת לעלות העודפת בגובה של כ-40 אלף ש"ח ליחידת דיור להקמת מוסדות הציבור והחינוך המפורטות מעלה. סך הכל, העלות העודפת להקמת היישוב החדש ניצנית מגיעה לסך של כ-90 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור. עבור 958 יחידות הדיור המתוכננות ביישוב, העלות העודפת להקמת היישוב החדש צפויה להגיע לסך של כ-86 מיליוני ש"ח.

לצד זאת, יודגש כי קליטת תושבים ביישוב חדש משיתה עלויות גבוהות יותר בשוטף על הרשות המקומית בה הוא מוקם 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 בהספקת 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 וחיוזק הערים והיישובים הקיימים בפרפריה והיכולת ליצירת

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

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



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





## מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

מטרופולונים משמעותיים גם מחוץ למרכז הארץ. משכך היא פוגעת בהתיישבות הקיימת, מקשה על פיתוח היישובים הקיימים וגוררת עלויות תקציביות עודפות, מעבר לאלו הנאמדות בעת בחינת יישוב בודד. לפיכך, הבחינה הכלכלית במקרה כזה איננה רק של הקמת היישוב הבדיד אלא של המהלך בכללותו. המשמעות הכלכלית של הקמת מספר יישובים גדולה מסכימת ההשפעה של כל אחד מהם באופן בדיד. היא משנה את המבנה הכלכלי-חברתי של הנגב באופן משמעותי, משפיעה לרעה על ערים הנתמכות מתקציבי מדינה, מרחיבה דרמטית השקעה בתשתיות עודפות ומייצרת מתן שירותים לא יעיל, וזאת מעבר להשלכות חיצוניות כלכליות שליליות כאמור לאורך חוות דעת זו. להבנתנו בהתאם לנוהל היועץ המשפטי לממשלה על הממשלה לדון במדיניות זו בכללותה ובמשמעויות הכלכליות הנובעות ממנה. חוות דעת כאמור טרם הושלמה על ידנו ונמצאת בעבודה. להבנתנו, בהינתן שיש מהלך כולל, נדרשת, בהתאם לנוהל היועץ, הצגת מלוא המשמעויות הכלכליות הפרטניות, יחד עם הצגת המשמעות הכלכליות הרחבות בעת קבלת ההחלטה.

**לסיכום, לאור העלות העודפת הקיימת להקמת היישוב ניצנית והשפעתה הכלכלית השלילית מוצע להתנגד להקמת היישוב החדש.** ככל ומחליטה הממשלה על הקמת היישוב ניצנית, 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 86 מיליוני ש"ח לצורך יציאה לביצוע שלב א' שהינה העלות העודפת להקמת היישוב, זאת בנוסף לעלות התכנון הנדרשת ליישוב החדש.