

## קידום הליכי הקמת יישוב חדש בנגב - כסיף

### הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1578 מיום 15.04.07 ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 02.03.2010 בדבר הקמת יישוב חדש בעל צביון דתי – כסיף, באזור צומת תל ערד שבנגב, בהצטלבות כביש מספר 31 עם כביש מספר 80 ;

1. להמשיך בהליכים להקמת יישוב חדש בנגב – כסיף.
2. להטיל על משרד האוצר להגיש לממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בנושא, בתוך חודשיים.
3. להטיל על משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עם משרד הפנים ובתאום עם יתר משרדי הממשלה הרלבנטיים, לאחר השלמת ההליכים לאישור הקמת היישוב, לפעול לתכנון (לרבות תכנית מתאר, תכניות מפורטות, תשתיות ושטחים ומוסדות ציבור), לפיתוח, לשיווק, להקמה, ולאכלוס היישוב.
4. אישור התכניות להקמת היישוב וגבולותיו המדויקים יקבעו על ידי מוסדות התכנון ובהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

## דברי הסבר

### רקע כללי

היישוב המוצע כסיף, המצוי על צומת דרכים בין כביש מספר 80 וכביש מספר 31, באזור המוגדר כמרחב שיפוט גלילי במחוז הדרום, מיועד לאכלוס ע"י אוכלוסייה בעלת צביון דתי חרדי כפתרון חלקי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובל מגזר זה.

קידום היישוב מחייב זירוז של הליכי התכנון ברמות השונות; הבטחת תכנון לביצוע הפיתוח העירוני הכולל ובכלל זה חיבור לתשתיות על ויצירת נגישות נאותה ליישוב באמצעות חיבור יעיל של היישוב למערכת הדרכים הארצית; מערכת הסעה ציבורית-עירונית; קו רכבת סמוך ליישוב עם תחנת רכבת בקרבה מיידית; פיתוח תשתיות תוך עירוניות, ובכלל זה הקמת מוסדות ציבור, בד בבד עם אכלוס; קידום מערכי תעסוקה עירוניים ואזוריים, שיאפשרו לתושבי כסיף מרחב הזדמנויות ראוי להשתלבות בשוק התעסוקה.

מוצע להטיל על משרד האוצר להגיש לממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בנושא, בתוך חודשיים וכן להטיל על משרד הבינוי והשיכון לקדם את התכנון והפיתוח של היישוב כסיף לאחר השלמת ההליכים לאישור הקמת הישוב.

### נתונים תומכי החלטה ומידע מחקרי

בשנים 2007-2009 נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון עבודת מטה מקצועית (תזכיר) להקמת ישוב עירוני חרדי כסיף בצומת תל ערד. התזכיר נערך על פי החלטת ממשלה מס' 1578 של הממשלה מיום 15.04.2007, והוא עמד בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה בעת הדיון בנושא הקמת היישוב. המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה ביום 02.03.10 להמליץ לממשלה על הקמת עיר חרדית בצומת תל ערד שבנגב. בתזכיר נבדקו חלופות מיקום והוגדרו קיבולת היישוב ומיקומו הגיאוגרפי המועדף.

בין השאר נבדקו קריטריונים להקמת היישוב בשטח ולהשתלבותו המרחבית כדלהלן:

- גודל שטח מספיק לפיתוח ישוב עירוני חרדי ריכוזי גדול בנגב.
- מיקום אסטרטגי ונגיש בקצה מרחב ההתיישבות הבדואי שמצפון לכביש 31.
- מיקום במרחב שיפוט ותכנון גלילי- כל השטח בבעלות מדינה בחכירה ושימוש חקלאי עונתי.
- נגישות טובה מהאתר למערכת דרכים ומס"ב עתידות לכל חלקי הארץ ומטרופולין באר שבע.
- אתר צמוד למסדרון תשתיות ארצי ראשי של מים חשמל ותקשורת.
- לתנאי הקרקע יתרון לפיתוח בכל קטגוריה הנדסית על האתרים האחרים, שנבדקו.
- ייעודי הקרקע באתר – בתכניות ארציות ומחוזיות – הם בדרגת רגישות סביבתית נמוכה בהשוואה לאתרים האחרים, ומכאן ברמת עדיפות גבוהה לשינוי היעוד.
- אין מגבלות סביבתיות בשטח האתר (נושא הנצפות מתל ערד יקבל התייחסות בתכנון היישוב).

לפי התזכיר מטרות ההקמה העיקריות של הישוב הן אלה:

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

מדיניות פיתוח הנגב משתקפת במסגרת עמידה ביעדים לאומיים של תמ"א 35 ותמ"מ 23/14/4.

ע"פ תמ"א 35, סעיף 7.3, יש להגדיל את משקלו היחסי של הנגב מ-7.0% מאוכלוסיית המדינה ב-1995 ל-10.8% בשנת 2020. מדובר במאזן הגירה חיובי לאזור של כ-8,000 נפש בממוצע לשנה לאורך זמן בנוסף לריבוי הטבעי. תמ"א 35 קובעת לנגב יחס של פי חמישה ויותר בין ההיצע הקרקעי לביקוש המיועד – פי שנים ויותר מאשר באזורי הארץ האחרים. התכנית גם מסירה את מרבית מגבלות הפיתוח בנגב ומאפשרת הקמת יישובים חדשים מסוגים שונים. בנוסף, התכנית מציעה להגדיל את מלאי הון התשתיות הפיזיות והאנושית בדרום הארץ.

**2. הנחיצות של הגירת אוכלוסייה חרדית מהמרכז לנגב.**

– האוכלוסייה החרדית מהווה מעל ל-10% מאוכלוסייתה של מדינת ישראל של היום, ותהווה קרוב ל-20% מהאוכלוסייה עד שנת 2020. האוכלוסייה החרדית, שהיא אוכלוסייה צעירה, הינה חלק משמעותי מאוכלוסייה הזמינה לניידות לפריפריה, מאידך חלקה כיום באוכלוסיית הדרום עדיין זניח ביחס למשקלה באוכלוסיית המדינה.

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

**3. הצורך בפתרונות דיור נוספים לאוכלוסייה החרדית בישראל.**

בדיקה מקדימה לתזכיר, שנערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון, וחקרה את צורכי המגור החרדי בשנים 2005-2007, כללה ניתוח דמוגרפי לצד איתור פתרונות דיור מתוכננים זמינים ברמות שונות עבור המגור החרדי. הוברר כי עד לשנת 2025 יש לאתר עבור המגור החרדי עוד כ-80 אלף יחידות דיור חדשות, שהן מעבר ליחידות הדיור הפוטנציאליות המתוכננות למגור זה. במסגרת איתור יחידות דיור נוספות עבור המגור החרדי אותר הישוב חריש כפתרון חלקי בלבד, כאשר כסיף מהווה פתרון הכרחי נוסף למצוקת הדיור של המגור.

**4. עדיפות ליצירת מרכז עירוני נפרד בנגב.**

– פיתוח הישוב כסיף יאפשר מתן מענה למגמת הריכוז החרדי עקב אורח החיים המיוחד של מגור זה. אורח החיים החרדי מצריך פיתוח שירותים ייחודיים מקומיים, במקום זיקה למרכזים החרדיים ההיסטוריים.

– יצירת מרכז חרדי נבדל גדול יחסית בפריפריה הדרומית, תאפשר הקמת יחידה נושאת לשירותים הייחודיים הדרושים למגור (מינימום 10,000 יח"ד ו-50,000 נפש) בתחומי החינוך, הדת, החברה והמסחר והתעסוקה, ותאפשר קליטה נוספת מסוימת של אוכלוסייה חרדית בערי הנגב הקיימות, שתשען בקבלת

השירותים הייחודיים הדרושים לה על הישוב החדש.

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

#### **נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה**

להתייחסות משרד האוצר במסגרת בדיקה כלכלית-תקציבית בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 1.1800

#### **תקציב**

לא רלוונטי

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

לא רלוונטי

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

ההצעה תואמה עם כל משרדי הממשלה הרלבנטיים.

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטה מס. 1578 של הממשלה מיום 15.04.2007 בנושא "צוות לביצוע עבודת מטה לגיבוש תכנית להקמת יישוב חדש בנגב לאוכלוסייה בעלת צביון דתי".

#### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

מצורפת חוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון.

#### **סיווגים**

סיווג ראשי: 01ביצועי;

תחום פעולה עיקרי: 02חברה וכלכלה;

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

ד' בכסלו התשע"ד  
07 בנובמבר 2013

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה: הקמת ישוב חדש בנגב - כסיף

### תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

לאשר הקמת יישוב חדש בעל צביון דתי – כסיף, באזור צומת תל ערד שבנגב, בהמשך להחלטה מס' 1578 מתאריך 15.04.07 ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 02/03/2010.

להטיל על משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עם משרד הפנים ובתאום עם יתר משרדי הממשלה, לפעול לתכנון (לרבות תכנית מתאר, תכניות מפורטות, תשתיות ושטחים ומוסדות ציבור), לפיתוח, לשיווק, להקמה, ולאכלוס היישוב.

אישור התכניות להקמת הישוב וגבולותיו המדויקים יקבעו ע"י מוסדות התכנון ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

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

הקמת יישוב חדש מחייבת הליכים על פי חוק, לרבות לפי חוק התכנון והבנייה. על פי הנחית היועץ המשפטי לממשלה מס' 1.1800 מיום 6.12.04 בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים, החלטת ממשלה בדבר הקמת ישוב חדש חייבת להתבסס על עבודת מטה מקצועית בשיתוף כל הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר. כמו כן, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה תגיש לממשלה את המלצתה בנושא זה.

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, משרדי הממשלה ערכו עבודת מטה לבחינת הקמת הישוב החדש, בהמשך להחלטת הממשלה מס' 1578 מיום 15.4.07 וכן ניתנה המלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בנושא זה.

כאמור בהחלטה, אישור התכניות להקמת הישוב וגבולותיו המדויקים יקבעו ע"י מוסדות התכנון ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

משרד המשפטים – טרם התקבלה עמדה.

משרד האוצר – אין מניעה משפטית להגשת ההצעה.

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

אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

אשר קמחי

חתימה

היועץ המשפטי

אלעזר במברגר

משרד הבינוי והשיכון





## מזכירות הממשלה

החלטה מספר 1578 של הממשלה מיום 15.04.2007.

1578. צוות לביצוע עבודת מטה לגיבוש תוכנית להקמת יישוב חדש בנגב לאוכלוסייה בעלת צביון דתי

מ ח ל י ט י ם :

להטיל על משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עם משרד הפנים ומשרד המשנה לראש הממשלה, לבצע עבודת מטה מקצועית, בשיתוף של כל הגורמים המקצועיים הנוגעים ברבר, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס. 1.1800 מיום 6.12.2004, בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים, וזאת לצורך גיבוש תוכנית להקמת יישוב חדש עבור אוכלוסייה בעלת צביון דתי על צומת דרכים כביש מספר 80 וכביש מספר 31.