

הקמת יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי - "תלה" (שם זמני)

הצעה להחלטה

מחליטים, בהמשך להחלטת הממשלה מס' 1360 מיום 10 באפריל 2022, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 4 ביולי 2023, בדבר הקמת יישוב חדש בעל צביון חרדי – "תלה" (שם זמני), בתחום המועצה האזורית בני שמעון במרחב המצוי צפונית ללהבים ולאחר שניתנה חוות דעת כלכלית של אגף תקציבים במשרד האוצר מיום 9 ביוני 2024:

1. להקים יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – "תלה" (שם זמני), בתחום המועצה האזורית בני שמעון במרחב המצוי צפונית ללהבים (להלן: "היישוב").
2. להטיל על רשות מקרקעי ישראל לקדם את התכנון הדרוש לשם הקמת הישוב ולהגישו למוסדות התכנון המוסמכים. קידום התכניות הסטטוטוריות להקמת היישוב "תלה" (שם זמני) וגבולותיו המדויקים, יקבעו בהתאם לדיני התכנון והבנייה.
3. להנחות את מטה התכנון הלאומי ומינהל התכנון לקדם שינויים תכנוניים נוספים, ככל שאלה נדרשים לשם הקמת הישוב, והבאתם בפני מוסדות התכנון המוסמכים בהתאם לדיני התכנון והבנייה.
4. לצורך יישום סעיף 2 ביחס לעבודה התכנונית על ידי רשות מקרקעי ישראל, היא תקצה סך של 7.5 מיליון ש"ח מתקציב התכנון השוטף שלה עבור עלויות התכנון.
5. פיתוח היישוב ויציאה לשיווק שלב א' שכרוכה בהם עלות תקציבית וכל פעולה אחרת שיש לה עלות תקציבית שלא תוקצבה במסגרת החלטה זו, מותנים בקיומו של תקציב מתאים לכך ובקבלת החלטת ממשלה נוספת בעניין.
6. אין בהחלטה זו כדי לפגוע בשקול דעת מוסדות התכנון על פי דין.

דברי הסבר

רקע כללי

בהתאם להחלטה מס' 1360 מיום 10 באפריל 2022, נערכה עבודת מטה מקצועית לבחינת הקמה של יישוב עירוני בתחום המועצה האזורית בני שמעון במרחב המצוי צפונית ללהבים – "תלה" (שם זמני) (להלן: "היישוב" או "העיר"). בהמשך לכך, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה ביום 4 ביולי 2023 להמליץ לממשלה על הקמת היישוב כעיר ייעודית לאוכלוסייה החרדית וזאת כחלק מהמענים המקודמים לאוכלוסייה החרדית, ולאור יתרונות המיקום במרחב ובין היתר סמיכות למערכת הסעת המונים, המועצה סברה כי תכנון העיר באופן המותאם לאוכלוסייה החרדית יצמצם את אפשרות הפגיעה והתחרות לערים הקיימות במרחב ובראשן באר-שבע. לאחר מכן, ביום 9 ביוני 2024 ניתנה חוות דעת כלכלית מטעם משרד האוצר בדבר ההיבטים הכלכליים של הקמת היישוב.

בהמשך לכל אלה, מוצע כעת כי הממשלה תכריז על הקמת יישוב עירוני חדש בתחום המועצה האזורית בני שמעון, בשטח המצוי מצפון ליישוב להבים, המיועד לאכלוס על ידי אוכלוסייה בעלת צביון חרדי.

בשנים האחרונות פורסמו מספר אומדנים לצורכי הדיור של המגזר החרדי בעשורים הקרובים. התכנית האסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית שפרסם משרד הבינוי והשיכון בשנת 2016, בשיתוף פעולה עם המכון החרדי למחקרי מדיניות, הציגה צורך משוער של כ-200,000 יח"ד עד שנת 2040. לפי הערכה עדכנית יותר של המועצה הלאומית לכלכלה משנת 2019, בין 2017 ל-2040 יתווספו כ-300,000 משקי בית חרדים למעגל צרכני הדיור. בסיכום משותף בין משרד הבינוי והשיכון, המועצה הלאומית לכלכלה ומינהל התכנון מ-2019, בהתאם לסעיף 4 להחלטה מס' 2457 ("תכנית אסטרטגית לדיור") מיום 2 במרץ 2017, נקבע כי יאושר יעד תכנון בגובה של לפחות 50% מהצורך, מתוך הנחה ששאר משקי הבית ימצאו מענה במסגרת מלאי הדיור הקיים. תוך התחשבות בפחת התכנוני הצפוי, עולה כי יעדי התכנון עומדים על כ-215,000 יח"ד לתקופת השנים 2017-2040 וכ-79,000 בעשור הנוכחי (2021-2030). לאור היקף התכנון הנוכחי של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל והצורך לעמוד ביעדים לעניין תכנון למגזר החרדי, קיים צורך בקידום תכניות בנייה נוספות. הקמת העיר, בה יתוכננו עשרות אלפי יחידות דיור, תסייע באופן משמעותי לעמידה ביעדים אלו.

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

העיר צפויה לאכלס במימושה המלא היקף של עשרות אלפי נפשות, במרחב מגורים המשלב במסגרתו מערכת הולמת של מוסדות ושטחי ציבור המותאם לצרכי הקהילות החרדיות, ומתוכננים ומוקמים במחשבה תחילה. מערך תעסוקתי שיאפשר להן מרחב הזדמנויות ראוי

להשתלבות בשוק התעסוקה. הקמת היישוב מצריכה השלמת הליכי תכנון סטטוטוריים המקודמים ברמות השונות, והיערכות עם תכנון לביצוע הפיתוח העירוני הכולל, על כל הכרוך בו. הבאת קהילות חדשות לאזור צפון הנגב, תתרום משמעותית להשגת ספי כניסה לשירותים ותעסוקה עבור כל המרחב במגוון תחומים ותגדיל את ניצול התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב.

הקמת העיר תקדם, בין היתר את מדיניות הממשלה בנושאים הבאים: עידוד התיישבות בפריפריה – מאזן אוכלוסייה בנגב הצפוני; מתן פתרונות דיור נוספים לאוכלוסייה החרדית בישראל; יצירת מרכז עירוני חרדי נפרד בנגב הצפוני שיתפקד כעוגן מקשר ליישובים חרדים במרחב הדרומי; הגירת אוכלוסייה חרדית מהמרכז לנגב.

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

שר הבינוי והשיכון

תקציב

לצורך קידום התכנון, תקצה רשות מקרקעי ישראל סך של 7.5 מיליון ₪.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר – תומך

שר הפנים - תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 1360 מיום 10.4.22 שעניינה "בחינת הקמת יישוב עירוני חדש במועצה האזורית בני שמעון ("תלה" שם זמני)".

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת חוות דעתה של היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון.

סיווגים

סיווג ראשי : 01 ביצועי ;

תחום פעולה עיקרי : 02 חברה וכלכלה ;

מגיש : שר הבינוי והשיכון

כ"א בסיון התשפ"ד
27 ביוני 2024

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

הקמת יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – "תלה" (שם זמני).

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 1360 מיום 10 באפריל 2022, לאחר ביצוע עבודת מטה, בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה הארצית") מיום 4 ביולי 2023 בדבר הקמת יישוב חדש בעל צביון חרדי – "תלה" (שם זמני), ולאחר שניתנה חוות דעת כלכלית של אגף תקציבים במשרד האוצר מיום 9 ביוני 2024, מוצע להקים יישוב עירוני חדש כאמור, בתחום המועצה האזורית בני שמעון במרחב המצוי צפונית ללהבים.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:

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

כאמור בהנחיה מס' 1.1800 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, בוצעה עבודת מטה, התקבלה המלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה וניתנה חוות הדעת הכלכלית של משרד האוצר.

בין השאר, מוצע כי היישוב שיוקם יהיה בעל צביון חרדי, במטרה לעמוד ביעדים לעניין תכנון למגזר החרדי. במסגרת האמור, תכנון היישוב יביא בחשבון את הצרכים הפרוגרמטיים של המגזר החרדי, כדי שיהיה בתכנית כדי לאפשר לאוכלוסייה חרדית לקיים חיי חברה וקהילה, תוך מתן מענה לצרכיה השונים של אוכלוסיה זו.

לצורך יישום האמור, בכוונת המדינה לפרסם מכרז לשיווק יחידות דיור בעיר החדשה העתידית, בכפוף לאמור בהחלטה. במסגרת המכרז תינתן הצהרה פומבית מצד הגורם המשווק לפיה מאפייני התכנון האזוריים כפי שנקבע בהחלטת הממשלה יכולים להתאים פרוגרמטית לאורח חייה של האוכלוסייה החרדית. לצד זאת, יובהר כי המכרז יהיה פתוח ללא אפליה לכל גורם המעוניין להשתתף בו הן כיום והן כרוכש יחידת דיור או כל גורם אחר.

במוקד סוגיה זו מצוי האיזון שבין שתי זכויות אדם הניצבות זו כנגד זו, הזכות לקהילתיות והזכות לשוויון. **הזכות לקהילתיות** – יסודה בתפיסה לפיה דיור נפרד לקבוצות אוכלוסייה בעלות מאפיינים מיוחדים, על פי צרכיהן ושאיפותיהן, הכרה בזכותן של קהילות לשמר על ייחודיותן, מהווים הכרה בזכות של היחיד למימוש האוטונומיה האישית שלו לגיבוש זהותו. אל מול זכות זו ניצב **עיקרון**

השוויון – ממנו נגזרת חובת הרשות הציבורית לנהוג בהגינות ובשוויון כלפי כל אזרח בחלוקת מקרקעין שהם רכוש הציבור, ללא הבדל דת, גזע, מין, שפה, ולאום.

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

ניתן לראות כי תכנון אשר מאפשר מתן מענה פרוגרמטי לצרכי המגזר החרדי, הותר בפסיקת בתי המשפט (ראו למשל עת"מ 11475-07-11 חריש הירוקה אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ ואח' נ' ועדת העררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח'). עמדה זו מבוססת על הכרה בזכות הפרט לממש את השתייכותו לקהילה, לתרבותה ולאורח חייה, על פי הבנתו והשקפתו. מפסקי הדין של בתי המשפט עולה, כי בית המשפט שוכנע בדבר היותה של הקהילה החרדית הומוגנית מובהקת, בעלת מאפיינים שיש בהם כדי להצדיק את בידולה מהחברה הכללית, כתנאי לביסוסה ולהמשך שמירה על אורחות חייה ועל צביונה.

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

הצעת ההחלטה מבטאת תפיסה משפטית המשקפת את האיזון הראוי בין הרצון לקדם מדיניות תכנון ושיווק לאומית מושכלת, אשר תבטיח מתן מענה הולם לצרכי הדיור של קבוצות שונות המרכיבות את החברה הישראלית, ובין הרצון להימנע מיצירת חומות משפטיות בין קבוצות אלה, מעבר לנדרש.

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

לפיכך, עולה כי התקיימו התנאים הנדרשים לצורך הבאת הנושא לאישור הממשלה ואין מניעה משפטית בקבלת הצעת ההחלטה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

עמדת היועץ המשפטי למשרד הפנים – אין מניעה משפטית

עמדת היועץ המשפטי למשרד האוצר – בנוסף לכל האמור, בכל הקשור ליישום הצעת ההחלטה ולכוונת המדינה לפרסם מכרז לשיווק יחידות דיור בעיר החדשה שבמסגרתו תינתן הצהרה פומבית מצד הגורם המשווק שלפיה מאפייני התכנון האזוריים מאפשרים את אורח חייה של האוכלוסייה החרדית, ולכך שמכרז כאמור יהיה פתוח ללא אפליה לכל גורם המעוניין להשתתף בו הן כזים והן כרוכש יחידת דיור, יש להבהיר כי הגורם המשווק והזים לא יהיו רשאים לבחון את אורח חייו של הרוכש.

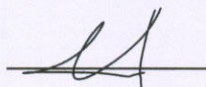
לצד האמור עד כה, יוער כי בכל הקשור למכרזי מחיר למשתכן ומחיר מטרה שייערכו בעיר החדשה, ככל שייערכו, יהיה צורך לבחון את היחס בין הקצאת הקרקעות במכרזים כאמור לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי לבין ההקצאה במכרזים אחרים למחיר למשתכן ומחיר מטרה, כך שהקצאת הסבסוד הממשלתי לא תפגע בשוויון. לעניין זה ראו למשל האמור בבג"ץ 4906/98 - **עמותת "עם חופשי" נ' משרד הבינוי והשיכון (פורסם בנבו)**:

"מכל מקום, על פני הדברים ניכר כי מספר יחידות הדיור הנמכרות בתנאים מועדפים שהוקצו למגזר אחד מקרב האוכלוסייה באזור המרכז עולה על מספר יחידות הדיור שהוקצו בתנאים האמורים לכלל האוכלוסייה (לרבות האוכלוסייה הדתית) באופן שאינו נראה על-פניו פרופורציוני, וזאת ללא בדיקת הצרכים של קבוצה זו ביחס לצורכי כלל האוכלוסייה. בכך באה לידי ביטוי העדפה שלא על-פי אמות מידה שוויוניות למגזר אחד בלבד. מתן הטבות לדיור למגזר אחד של האוכלוסייה מבלי שנבחנו ונשקלו צרכי כלל האוכלוסייה במחוז המרכז, הוא בבחינת שימוש בלתי נאות במשאבי הציבור לטובתו של ציבור מסוים."

בכפוף לכל האמור, אין מניעה משפטית באישור הצעת ההחלטה.

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

לאור האמור, אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.



חתימה

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

תפקיד

שם



מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

09 ביוני 2024
ג' בסיוון, תשפ"ד

חוות דעת כלכלית להקמת היישוב תלה

ביום 10 במרץ 2022 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1360 שעניינה בחינת הקמת יישוב עירוני חדש במועצה האזורית בני שמעון – "תלה" (שם זמני). במסגרת ההחלטה הוטל על משרד האוצר להגיש לממשלה התייחסות בהיבט הכלכלי-תקציבי הכרוך בהקמת היישוב וזאת בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה 1.1800 שעניינה נוהל קבלת החלטות בנושא הקמת יישובים חדשים. על פי המלצת הולנת"ע הוחלט על הקמת יישוב המיועד לאוכלוסייה החרדית, בעל מאפיינים ייחודיים הן ברמת הצפיפות והן בכמות מוסדות החינוך בעיר.

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

לצורך הבחינה הכלכלית יש לבחור חלופת אפס אשר ביחס אליה תאמד העלות העודפת של הקמת יישוב חדש. יחידות הדיור שיבנו ביישוב החדש תלה הינן למעשה מענה חליפי ליחידות דיור שהיו יכולות ועתידות להיבנות בערי הנגב הסמוכות, או בערים נוספות בעלות פוטנציאל התרחבות. ייתכן כי הקמת היישוב החדש תבוא על חשבון המשך הרחבת הערים הקיימות, וזאת בשל רמת הביקושים באזור ויכולתה המלאה של הממשלה לתת מענה בשיווקי קרקע לכלל ביקושים אלו ביישובים הקיימים. לצורך הבחינה, ומתוך הבנה כי יש לבצע את הבדיקה בפוטנציאל בנייה בעל מאפיינים דומים ככל הניתן, הוחלט לבדוק את השכונות המערביות בעיר קריית גת אשר מיועדות על פי התכנון לאוכלוסייה החרדית, וכן לבדוק את התכנית להקמת העיר החרדית כסיף עליה הוחלט במסגרת החלטת ממשלה מספר 1281 מיום 14 למרץ 2022.

כפי שעולה מבחינת החלופות, בכל הנוגע לעלות התשתיות הצמודות נראה כי לא קיים הבדל משמעותי בעלות הנובעת מהחלופות השונות. בנוגע לתשתיות העל.

עלות הפיתוח הכוללת הנדרשת להקמת היישוב תלה, אשר עתיד להכיל סך של 50,000 יח"ד, מגיע לסך של כ- 6.4 מיליארד ש"ח, בהתאם למפורט בחוות הדעת המצורפת.

בנוגע להיבטים התעסוקתיים, יש לציין בחיוב את מיקומה של תלה אשר מאופייין בקרבה לעורקי תחבורה משמעותיים – כביש 6 וקו הרכבת המהירה וכן בקרבה לאזורי תעסוקה, ובייחוד אזור עידן הנגב, דבר שיכול להקל על אתגרי התעסוקה בעיר חדשה.

חשוב להדגיש כי העיר תלה צפויה לחוות קשיים במתן שירותים ברמה סבירה לתושביה. בבחינת ההכנסות של רשויות חרדיות ניתן לראות כי ההכנסות העצמיות לתושב נמוכות ומגיעות לסך של 1,366 ש"ח בעיר מודיעין עלית ו-1,481 ש"ח בעיר אלעד, למול הממוצע הארצי שעומד על סך של 4,558 ש"ח הכנסות עצמיות לתושב. בנוסף, גם ערי הפריפריה בנגב המיועדות לאוכלוסייה הכללית מאופיינות בהכנסות עצמיות פר תושב נמוכות ביחס לממוצע הארצי. כמו כן, רשויות מקומיות חרדיות מאופיינות בשיעור ילדים גבוה מהממוצע, מה שצפוי להכביד על הוצאת הרשות המקומית ביחס להכנסות ממשקי הבית. משכך, תלה צפויה להתמודד עם קשיים לספק

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

שער הממשלה: www.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il



מדינת ישראל משרד האוצר - אגף תקציבים

שירותים בסיסיים לתושביה ותקציבה צפוי להיות תלוי באופן שוטף בתקציב המדינה (בדומה לרשויות החרדיות המקבילות ששליש מהכנסותיהן מבוסס על הכנסה עצמית בעוד שהמוצע הארצי עומד על כ-60%).

כמו כן, השוואות בינלאומיות שנעשו, מעידות על כך שכמות הרשויות המקומיות בישראל גדולה משמעותית ממדינות מקבילות, ומספר עבודות כלכליות שנעשו בשנים האחרונות מחזקות את העמדה כי יש צורך בצמצום מספר הרשויות המקומיות ולא בהגדלתם, נראה כי הפתרון הטוב ביותר הוא שילובם של שכונות חרדיות בתוך הערים הקיימות. הדבר יאפשר לרשויות להתמודד בצורה טובה יותר עם הפגיעה בהכנסותיהן מארנונה וכן יקל על היבטי התעסוקה של החברה החרדית בעיר. כמו כן, רמת השירות לתושב תעלה באופן משמעותי.

ככלל, להקמת יישובים חדשים חסרונות רבים, הן בהיבטים תקציביים והן בהיבטים חברתיים כלכליים ובייחוד בהיבטים תעסוקתיים. עמדת אגף התקציבים היא כי יש להמשיך לפעול לחיזוק הערים הקיימות. יחד עם זאת מבחינה של החלופה המוצעת להקמת העיר תלה, ובהתייחס לגודלה, הצפיפות המתוכננת והצרכים הדמוגרפיים, נראה כי בעיר תלה אין חסרון ייחודי על פני האפשרויות האחרות. יתר על כן, מבחינה כלכלית ובפרט בהתייחס לנגישות התחבורתית ותעסוקתית בעיר, נראה כי היא עדיפה על פני הקמת העיר כסיף.

מסמך החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

ישיבה מס' 689

מתאריך ט"ו בתמוז התשפ"ג, 4.7.2023

הישיבה נערכה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ובאולם ערבה, בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים.

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 48 (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. תמ"מ 2 / 9 / 38 – פוריה
2. תמ"א 13 / ב / 1 / 2 / ב / 2 – דרך גישה צפונית לנמל אשדוד.
3. תמ"א 76 / ה - מסוף מטענים קריית שמונה.
4. תמ"א 13 / ג / 10 - כבל חשמל ימי.
5. תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016-העברת סמכות אישור תחילת עבודות.
6. תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016- פטור מאישור תחילת עבודות למרחב מוגן המוקם ע"י המדינה.
7. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר), תשנ"ו-1996 .
8. תקנות התכנון והבניה - שינוי שימוש למטרת עסק- התשפ"ג- 2023.
9. הצגת הדיווח של חברת החשמל, תקנות הפטור- תחנת משנה חשמל,
10. התאמת מרחב תכנון מחוז מרכז
11. התאמת מרחב תכנון תמר- מיתר- ערד
12. תלה: הקמת יישוב חדש תלה.
13. תמ"מ 4 / 14 / 23 / 16 - ישוב כפרי דניאל.
14. תמ"מ 3 / 21 / 37 - אנ"מ גבעת הכורכר.
15. תמ"מ 3 / 21 / 37 / א - אנ"מ גבעות הכורכר- שטח חליפי.
16. תמ"א 31 / א / 9 / 1 - קטע 9 כביש 6.
17. תמ"א 1 / 8 – שינוי פרק המים.

1. תמ"מ/2/9/38 – פוריה
מטרת הדיון: דיון פנימי – הסמכת הולנת"ע

הוחלט:

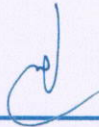
בפני המועצה הארצית הוצג שינוי תמ"מ 2/9/38 – פורייה, אשר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון המליצה להפקידו ביום 21.12.22 (להלן: "התכנית" ו"הוועדה המחוזית" בהתאמה). מטרת התכנית לאפשר הרחבה של המרכז הרפואי פורייה כמוצע בתכנית מס' 214-0976936 אשר הוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה.

בדיון הוסבר כי התכנית נדרשת לשינוי תמ"מ נקודתי כיוון שהרחבת המוסד המוצעת חורגת משיעור הגמישות האפשרי בתמ"מ 2/9. עוד הוצג כי בתמ"מים עדכניים קיימת גמישות רחבה יותר במסגרת התכנון המקומי בתנאים, ללא צורך בשינויי תמ"מ נקודתיים. הוצע כי במקום שינוי תמ"מ נקודתי, ייערך שינוי תמ"מ הוראתי, וכן הוצגו העקרונות הכלליים לעריכת שינוי התמ"מ כאמור.

המועצה סבורה כי יש לערוך שינוי הוראתי בתמ"מ 2/9. המועצה פונה למנהל התכנון בבקשה לערוך את ההוראות לעניין מוסד בתמ"מ 2/9 כך שתאפשרנה גמישות רבה יותר במסגרת התכניות המקומיות ללא צורך בשינויי תמ"מ נקודתיים. ההוראות יכללו בין היתר התייחסות לעקרונות הבאים:

1. להוראות העוסקות ב"מוסד" תתווסף גמישות לוועדה המחוזית, בנושאים הבאים:
 - א. גמישות (צמצום או הרחבה) ביחס לשטח פיתוח הגובל בשטח "מוסד" באישור ועדה מחוזית, לאחר בחינה כי קיים מענה לצרכי ציבור הנדרשים.
 - ב. גמישות להרחבת שטחי מוסד לשטחים פתוחים בתנאים. בכלל זה, לאחר שהוכח הצורך בשטחי מוסד, נערכה בחינת ייעול שימוש הקרקע בשטחי המוסד הקיימים ובחינת היבטי טבע, נוף ורציפות שטחים פתוחים.
2. ההוראות המוצעות יועלו לאתר האינטרנט לקראת הדיון בוולנת"ע.
3. המועצה הארצית מחליטה להסמיך את ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) לדון בהפקדת התכנית, להאריך את תקופת ההתנגדויות ואת המועד להגשת חוות דעת הוועדה המחוזית, ככל שיתבקש. לדון בהתנגדויות ככל שתוגשנה, למנות חוקר לצורך שמיעת ההתנגדויות, במידת הצורך, ולהחליט בהתנגדויות ובתכנית.


אלון אלרט
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

2. תמ"א/13/ב/2/1/ב/2 – דרך גישה צפונית לנמל אשדוד

מטרת הדיון: דיון בהעברת התכנית להערות והשגות

הוחלט:

המועצה הארצית לתכנון ובניה, לאחר שהוצגה בפניה תמ"א/13/ב/2/1/ב/2 (להלן - התכנית), ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה, המלצת הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית על נימוקיה לעניין מסמכי התכנית והחלופה המוצעת על ידה, ולאחר ששמעה את המוזמנים וקיימה דיון בנושא, מחליטה להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לתקופה של חודשיים, בתיקונים הבאים:

1. לסעיף 6.1 בהוראות יתווסף ס"ק 2, לפיו תנאי למתן הרשאה למבני דרך בשטחים ביטחוניים הינו אישור נציג שר הביטחון במועצה הארצית.
 2. הסיפא של סעיף 7.1 לאחר המילים "על אף האמור" תתוקן, כך שכלל ויוחלט לבחון אפשרות להקמת/סלילת הדרך הצפונית טרם פתיחתה לתנועה של דרך הרוחב הדרומית, יידרש אישור נציג שר הביטחון במועצה הארצית.
 3. לסעיף 4.7.2 בהוראות יתווסף ס"ק ה' לפיו תנאי למתן היתר הבניה לתחנת התדלוק יהיה אישור נציג שר הביטחון במועצה הארצית.
 4. לסעיף 6.2 ס"ק ג' בהוראות יתווספו גם "קווי הולכת מיס".
 5. לסעיף 6.2 ס"ק ט' ו- י' בהוראות תתווסף היוועצות גם עם משרד האנרגיה.
 6. לסעיף 6.2 בהוראות יתווסף תת סעיף לעניין היוועצות עם חברת החשמל לגבי העתקת עמודי חשמל המצויים בקרבה למתקן ההתפלה.
 7. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.
- המועד האחרון להגשת הערות וההשגות ירשם בנוסח ההודעה שתפורסם.
- תנאי לאישור התכנית יהיה הפקדת כתב שיפוי חתום על ידי משרד התחבורה, המשפה ב -70% מסכום הפיצויים, בדומה להסדר הקבוע בסעיף 119ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- המועצה הארצית רושמת לפנייה את הודעת חב' נמלי ישראל ומשרד הביטחון כי מסמכי התכנית יועברו אל מינהל התכנון לשם פרסום להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור לאחר חתימה על ההסכם ביניהם.
- המועצה הארצית מסמיכה את הוועדה לנושאים טכנוניים עקרוניים לדון בהערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור ולהמליץ בפניה בעניין ובתכנית.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

3. תמ"א/76/ה – מסוף מטענים קריית שמונה
מטרת הדיון: דיון במתן הוראה לעריכת התמ"א

הוחלט:

המועצה, לאחר שהובאה בפנייה הבקשה לבחון גם את אזור תעשייה צ.ח.ר, מחליטה לעלות נושא זה בפני הוולנטיע לבחינת האתר המועדף במרחב הגליל הצפוני, בין השאר מבחינת ביקושים, וסוגיות הנדסיות ותפעוליות.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצג הרקע לבקשת משרד האנרגיה לקידום רצועת כבלי חשמל בים, אשר תאפשר הולכה של האנרגיה מאזור הדרום אל מרכזי הביקוש באזור גוש דן וסביבתו, ועד לאזור חיפה, תוך שיפור באמינות אספקת החשמל בכך שתאפשר הגדלה משמעותית של היקף הולכת החשמל ושתהווה רצועה נפרדת ונוספת למערכת הקיימת ביבשה.

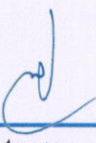
בהתאם לכך מורה המועצה הארצית, בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, על הכנת תמ"א 13/ג/10 - רצועה להולכת חשמל מאשקלון לחיפה.

המועצה הארצית, בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות אלו לעריכת התכנית:

- א. התכנית תייעד שטח עבור רצועה לקווי הולכת חשמל והתשתיות הנלוות, מאזור אשקלון ועד לחיפה, וכן שטח לצורך המתקנים הנדרשים לחיבור לרשת החשמל. ייבחן גם שילוב תשתיות נוספות שיוגדרו ברצועה.
- ב. התכנית תאפשר הולכת חשמל בהתאם להיקפים הנדרשים בטווחי הזמן השונים, לרבות יתירות.
- ג. ניתן יהיה לאשר את התכנית בחלקים.
- ד. התכנית תבחן את ההיבטים הביטחוניים הכרוכים בקידומה.
- ה. לתכנית יערך תסקיר השפעה על הסביבה אשר יבחן, בין היתר, את ההשפעות הסביבתיות של קווי החשמל בהתייחס לשיטות ההנחה או ההטמנה השונות.
- ו. התכנית תערך על ידי ועדת עורכי תמ"א 10 בצירוף נציג משרד הביטחון במועצה ויוזמנו אליה גורמים רלוונטיים, לרבות אקולוג ימי.
- ז. בפני ועדת העורכים, כאמור בס"ק ו', יוצגו היקפי ההולכה הנדרשים ובהתאם ייבחנו על ידה אפשרויות למתן מענה להיקפים אלה בים או ביבשה בהתייחס להיבטים תכנוניים, סביבתיים וחשמליים. המלצת ועדת העורכים תוצג למועצה הארצית.
- ח. הוולנת"ע תשמש כוועדת ההיגוי לתכנית זו.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

5. תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016 – העברת סמכות אישור תחילת עבודות מרשות רישוי למהנדס הוועדה המקומית.

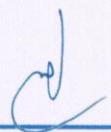
מטרת הדיון: דיון בהמלצה לשר הפנים על התקנת התקנות.

הוחלט:

המועצה הארצית ממליצה לשר הפנים על התקנת התקנות בנוסח שהוצג בפניה.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

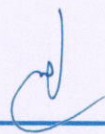
6. תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו – 2016 – פטור מאישור תחילת עבודות למרחב מוגן המוקם ע"י המדינה מטרת הדיון: דיון בהמלצה לשר הפנים על התקנת התקנות

הוחלט:

המועצה הארצית ממליצה לשר הפנים על התקנת התקנות בנוסח שהוצג בפניה


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

7. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר), תשנ"ו - 1996
מטרת הדין: דיון בהמלצה לשר הפנים על התקנת התקנות

הוחלט:

המועצה הארצית ממליצה לשר הפנים לתת הסכמתו לשר המשפטים על התקנת התקנות בנוסח שהוצג בפניה,

בשינוי המפורט להלן.

בנוסח שהומלץ על ידי המועצה הארצית בישיבתה מיום 7.6.2022 נכללה הוראה הנוגעת לערר על היתר שנתן מורשה להיתר שהוא מסוג העררים שיש בהם התלייה אוטומטית של ההיתר. לפי ההוראה, הוצע כי מורשה להיתר יהיה רשאי להגיש בקשה לביטול התליית ההיתר בתוך 7 ימים מיום שהומצא לו הערר.

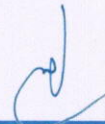
מוצע כי במקום ההוראה האמורה תבוא ההוראה הבאה:

לגבי ערר שהוגש על היתר שנתן מורשה להיתר שהוא מסוג העררים **שאינ בהם** התלייה אוטומטית של ההיתר ולפי החוק ועדת הערר נדרשת להחליט לגבי התליית ההיתר בתוך 14 ימים, המורשה להיתר יהיה רשאי להגיש את התייחסותו לעניין התליית ההיתר בתוך 7 ימים מיום שהומצא לו הערר.



אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

8. תקנות התכנון והבניה – שינוי שימוש למטרת עסק – התשפ"ג - 2023
מטרת הדיון: דיון בהמלצה לשר הפנים על התקנת התקנות

הוחלט:

המועצה הארצית לאחר ששמעה את המוזמנים לרבות נציגי הגורמים המאשרים, נציגי ארגוני עסקים ונציגי השלטון המקומי, ולאחר שקיימה דיון פנימי, ממליצה לשר הפנים על התקנת התקנות בהתאם לנוסח שהומלץ ע"י ועדת המשנה, בכפוף לשינויים הבאים:

א- יתווספו לעמודת רשות הכבאות בטבלה שבתוספת העסקים הבאים: עסק המשמש ללינה של יותר מעשרים וחמישה אנשים, עסק שמצוי בו חומר מסוכן.

ב- במקרה שהשימוש המבוקש הוא מקום להתקהלות והתפוסה המתוכננת בו גדולה מהתפוסה לפי השימוש הקיים – תוגש תכנית אדריכלית הכוללת פירוט של מרכיבי דרך המוצא.

ג- הנוסח יתוקן כך שלגבי עסקים טעוני רישיון עסק, לא תידרש עמדת גורם מאשר שהוא גם נותן אישור לצורך מתן רישיון העסק ויימחקו ההוראות הנוגעות לעמדת גורם מאשר שהוא גם נותן אישור לפי חוק רישוי עסקים.

ד- הנוסח יתוקן כך שלגבי עסקים טעוני רישיון עסק, לא תהיה חובה להגיש את הבקשה על ידי עורך בקשה, מבלי לגרוע מהדרישה כי מסמכים שיש לצרף לבקשה ייערכו על ידי בעל המקצוע הרלוונטי.

ה- תיקון התקנות שעניינן אופן הגשת בקשה וניהולה ותיקון הוראת התחילה והמעבר באופן הבא:

1. בקשה לשינוי שימוש לעסק שהוא עסק טעון רישיון עסק תוגש באופן דיגיטלי. אופן ההגשה הדיגיטלי יפורסם על ידי הרשות המקומית באתר האינטרנט שלה.

2. בקשה לשינוי שימוש לעסק שאינו עסק טעון רישיון עסק תוגש באמצעות מערכת רישוי זמין.

3. ההוראות שהוצעו כהוראת מעבר עד לתחילת פעילות מערכת רישוי זמין, שעניינן פנייה לגורם מאשר, מניין הימים לבדיקת הבקשה ובקשה לקבלת הסכמת רמ"י, יהיו הוראה קבועה בתקנות לגבי עסק טעון רישיון עסק.

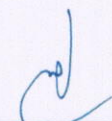
ו- סוגי העסקים שלגביהם נדרשת התייחסות של פקע"ר ידויקו על ידי מינהל התכנון בהתייעצות עם פקע"ר.

במקביל לפרסום טיוטת התקנות להערות הציבור, מינהל התכנון יקיים דיאלוג עם הגורמים המאשרים לצורך יישום החלטה.

המועצה הארצית קוראת למשרד הפנים ולשלטון המקומי לפעול לכך שיינתן חיווי לגורמים נותני אישור בשלב רישוי העסק, כי העסק הינו במסלול שינוי שימוש למטרת עסק לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלרט

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

9. הצגת הדיווח של חברת החשמל, תקנות הפטור – תחנת משנה חשמל
מטרת הדיון: ע"פ החלטת המועצה הארצית מתאריך 6.4.21 " אחת לשנה חברת החשמל תדווח למועצה הארצית על
הקמת המתקנים לפי סעיף זה."

אין החלטה


אלון אלרט
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

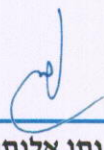
10. התאמת מרחב תכנון מחוז מרכז
מטרת הדיון: מרחב תכנון מכח סעיפים 13(א) ו- 16(א)

הוחלט:

המועצה הארצית, לאחר ששמעה את עמדות הצדדים וקיימה דיון, ממליצה לשר הפנים על שינוי מרחבי התכנון גבעת שמואל, גני תקווה, דרום השרון, חבל מודיעין, חוף השרון, טייבה, טירה, יבנה, יהוד-מונסון, לב השרון, לוד, מזרח השרון, מצפה אפק, נס ציונה, עמק חפר, פתח תקווה, קסם, רחובות, שדרות, שורקות, ראש העין ושרונים כפי שאלו הוצגו.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

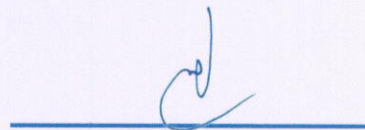
11. התאמת מרחב תכנון תמר – מיתר-ערד
מטרת הדיון: מרחב תכנון מכח סעיפים 13(א) ו-16(א)

הוחלט:

המועצה הארצית, לאחר ששמעה את עמדות הצדדים וקיימה דיון, ממליצה לשר הפנים על שינוי מרחבי התכנון תמר, מיתר וערד כפי שהוצגו בפניה.



אלון אלרט
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה



נתן אלנתן
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

12. תלה – הקמת ישוב חדש תלה

מטרת הדיון: דיון לפי נוהל יישובים חדשים. דיון המשך לדיון במועצה הארצית מיום 28/3/2023.

הוחלט:

ביום 28.3.2023 הוצג בפני המועצה תזכיר שנערך לצורך בחינת הקמתו של יישוב חדש "תלה" (שם זמני), בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1360 מיום 10/04/2022 בה החליטה לבחון הקמת יישוב בתחום המועצה האזורית בני שמעון במרחב המצוי צפונית ללהבים. בהמשך להחלטת המועצה מיום 28.3.2023, הוצגה בפניה סקירה ארצית של צרכי הדיור לאוכלוסייה החרדית והמענים התכנוניים המקודמים לה, עוד הוצגו השלמות לתזכיר שהוכנו בהתייחס להקמת עיר ייעודית לאוכלוסייה החרדית, כפי שיפורטו להלן.

במסגרת הדיונים במועצה הארצית הוצג כי מדובר בהצעה להקמת יישוב עירוני שמיועד לתת מענה לאוכלוסייה חרדית, עבור היקף מוערך של כ-80,000 נפש עד 100,000 נפש ואף למעלה מכך. עוד הוצגו היחס לתמ"א 35, לתמ"א 1, ולתמ"מ 4/14/23, ובחינת חלופות פריסה שנערכה במסגרת התזכיר. בנוסף, הוצגו המטרות והנימוקים להקמת היישוב על פי התזכיר, בהם הרצון למשוך אוכלוסייה מגוונת לנגב, הגדלת היצע המגורים במדינה, ניצול מושכל של קירבה לתשתיות תחבורה, וחיזוק המרחב העוטף את באר שבע. בנוסף, הוצגה החלטת הוועדה המחוזית מיום 6/2/2023, שלא להמליץ על הקמת עיר לציבור הכללי, מחשש שתהווה תחרות לבאר שבע ולערי הנגב, אלא להשקיע משאבים בצמיחת העיר באר שבע. עם זאת, לאור היקף הביקוש והמחסור בפתרונות דיור לציבור החרדי, המליצה הוועדה המחוזית לבחון הקמת עיר במיקום המוצע עבור אוכלוסייה חרדית, בין היתר בשל הקרבה לדרכים ראשיות, מסילת ברזל והפוטנציאל להישענות על תשתיות תחבורה ציבורית.

עוד הוצגה החלטת הולנת"ע מיום 21/3/2023, אשר המליצה למועצה הארצית להמליץ לממשלה על הקמת היישוב בתנאי שיוגדר כיישוב עירוני לאוכלוסייה חרדית. במסגרת המלצתה, סברה הולנת"ע כי לאור ממצאי התזכיר המצביעים על פגיעה אפשרית בעיר באר שבע ובערים נוספות במרחב והמתייחסים לעתודות תכנוניות משמעותיות הקיימות במרחב, לא הוכחו הצורך וההצדקה בהקמתה של עיר חדשה לאוכלוסייה כללית מעורבת במיקום מרכזי זה מצפון לבאר שבע, וכי הקמתו של יישוב חדש כפי שמוצע תלווה בהשפעות חברתיות, סביבתיות וכלכליות כבדות. עם זאת, המליצה הולנת"ע לקדם במיקום זה הקמה של עיר לאוכלוסייה חרדית, אשר עבורה נדרש גם מענה תכנוני ייעודי.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 28.3.2023 הוצגו צורכי הדיור של האוכלוסייה החרדית בהמשך להחלטת ממשלה 1823 ולעבודת הצוות הבין משרדי לקידום התכנון בחברה החרדית, הקובעים יעדי תכנון ייעודיים לאוכלוסייה החרדית של 215,000 יח"ד לשנת 2040. יעד זה אמור לקבל מענה במגוון פתרונות דיור – שילוב בשכונות חדשות וערים מעורבות, עיבוי יישובים ייעודיים וכן ע"י הקמת יישובים חדשים ייעודיים. הוצגו המענים המקודמים לאוכלוסייה החרדית ברמה הארצית וכן הפתרונות המוצעים במרחב, בין היתר ביישוב כסיף אשר אושר בתמ"מ 4/14/23 (פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.2022). בנוסף, הוצגו ההשלמות לתזכיר שהוכנו ביחס להקמת עיר ייעודית לאוכלוסייה החרדית, ובין היתר הוצגו מאפייני האוכלוסייה, פרוגרמה ראשונית, פריסה של קהילות נוספות במרחב והמלצות לתכנון לעיר ייעודית לאוכלוסייה החרדית.

המועצה הארצית שמעה את המוזמנים ודנה בבקשה ובכלל זה בחינת הצורך וההצדקה להקמת היישוב, מיקומו המוצע ביחס לשיקולי השמירה על השטחים הפתוחים ורציפותם, השפעת הקמתו על ערי המרחב, והתאמת היוזמה למדיניות התכנון הארצית.

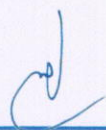
המועצה מציינת, כפי שהובהר גם בהחלטת הולנת"ע, כי ככלל, קיימת העדפה להרחבה וחיזוק של יישובים קיימים והימנעות מהקמת יישובים חדשים, בהתאמה למטרות תמ"א 35, בהן שמירה על השטחים הפתוחים, ייעול השימוש במשאב הקרקע, ריכוז הפיתוח במרקמים העירוניים, מניעת פרבור, וחיזוק העירוניות.

עם זאת, סבורה המועצה כי ראוי להוסיף מענה ייעודי לאוכלוסייה חרדית, כחלק מהמענים המקודמים לאוכלוסייה זו, וכי יש ביוזמה זו כדי לתת מענה להיקף משמעותי של יחידות דיור לאוכלוסייה החרדית. עוד סבורה המועצה כי קיים יתרון להקמת היישוב במרחב זה לאור התשתיות הקיימות במרחב, בדגש על תשתיות של תחבורה ציבורית. לאור מיקומו המוצע של היישוב בתחום נפת באר שבע, בצמידות למרקם העירוני, במרחב התחום בין דרכים ובסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית בשולי מסדרון אקולוגי, נכון למקם את היישוב במרחב המוצע. המועצה סבורה כי תכנון היישוב באופן המותאם לאוכלוסייה חרדית יצמצם את אפשרות הפגיעה והתחרות של העיר החדשה בערים הקיימות במרחב ובראשן באר שבע, וכי היישוב המוצע יחד עם המתחמים האחרים המקודמים לאוכלוסייה זו מאפשר קישוריות טובה בין המוקדים השונים של אוכלוסייה זו תוך יצירת היצע של מגוון פתרונות דיור.

עוד סבורה המועצה כי לעת תכנון היישוב, יש לשקול את היקף השטח ליישוב כך שיתאפשר ניצול יעיל של הקרקע, תוך קביעת צפיפות ראויה, היקף ותמהיל יח"ד שיבטיחו איכות חיים עירונית ראויה ביישוב. בנוסף, ממליצה המועצה בהמשך להמלצת הולנת"ע, כי לעת תכנון היישוב תבחן שינוי פריסה של המרקם העירוני כך ששטח היישוב ייכלל בו. בהתאם לאמור, מחליטה המועצה הארצית להמליץ לממשלה על הקמת היישוב כעיר ייעודית לאוכלוסייה החרדית.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

13. תמ"מ/ 4 / 14 / 23 / 16 – ישוב כפרי דניאל

מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהמלצות הולנת"ע ומתן תוקף.

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצגו עיקרי תמ"מ/ 4 / 14 / 23 / 16 – ישוב כפרי דניאל, שמטרתה הוספת סמל לישוב כפרי חדש בהיקף של 500 יח"ד, בסמוך לכפר השיקומי "עדי נגב" ("עלה נגב" לשעבר) המיועד לתת מענה לאוכלוסייה עם מוגבלויות ולבעלי זיקה לכפר השיקומי "עדי נגב" בשילוב עם אוכלוסייה כללית. כמו כן, הוצגו למועצה עיקרי הדיון שהתקייםם בולנת"ע ביום 30.5.2023 (במסגרתו הוצגו עיקרי התכנית המקומית המפורטת לישוב דניאל ומתווה קנייני-חברתי לישוב) והוצגו המלצות הולנת"ע בנוגע לעדכון סעיף השלביות בהוראות התכנית, באופן שיבטיח את שילוב האוכלוסייה עם מוגבלויות בישוב אך ללא צורך באישור הוועדה המחוזית.

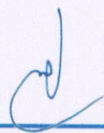
המועצה לאחר שדנה בתכנית ובהמלצות הולנת"ע, מברכת על קידום התכנית, הנותנת מענה לאוכלוסייה עם מוגבלויות ולבעלי זיקה לכפר השיקומי "עדי נגב" ותורמת למרקם החברתי קהילתי של כלל האוכלוסייה במרחב.

עוד סבורה המועצה, כי מדובר במקרה ייחודי המצדיק חריגה נקודתית ממדיניותה הכללית לעניין הימנעות מהקמת ישובים חדשים, כפי שגם צוין בהרחבה בהחלטותיה מיום 7.8.2018 בה המליצה לממשלה על הקמת הישוב ומיום 3.3.2020 בה החליטה המועצה על הפקדת התכנית.

לפיכך, מחליטה המועצה לאשר את התכנית בהתאם להמלצות הולנת"ע.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

14. תמ"מ/3/21/37 – אנ"מ גבעות הכורכר
מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהמלצות הולנת"ע ומתן תוקף
15. תמ"מ/3/21/37א – אנ"מ גבעות הכורכר – שטח חליפי
מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהמלצות הולנת"ע ומתן תוקף

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצגו עיקרי שתי התכניות: שינוי מס' 37 לתכנית מתאר מחוזית מחוז תמ"מ 21/3, המפרט את תכנון אזור הנופש המטרופוליני גבעות הכורכר שסומן בתמ"מ 21/3 בתחום השיפוט של הרשויות נס ציונה, רחובות ומועצה אזורית גן רווה, במטרה לייצר מקום של אנתחתא לתושבי האזור וחיץ בין שימושים אורבניים אינטנסיביים במרחב זה, ושינוי מס' 37 א לתמ"מ 21/3 - אנ"מ גבעות הכורכר שטח חליפי, המהווה שינוי לפריסתו של אזור נופש מטרופוליני שסומן בתמ"מ 21/3 (כולל גריעת שטח מהאנ"מ ממערב לכפר גבירול וייעודו לפיתוח עירוני ותוספת שטח חליפי לאנ"מ מדרום לבית החולים הפסיכיאטרי בנס ציונה ויעודו לפארק נופש), תוך שמירה על היקפו של האנ"מ כפי שמתאפשר על פי הוראות תמ"מ א/35 וזאת כחלק מקידומו של שינוי מס' 37 לתמ"מ 21/3.

בהתאם להנחיית המועצה הארצית מיום 01.02.2022 שני ההליכים (פרסום תמ"מ 37/21/3 לפי סעיף 106(ב) לחוק והפקדת תמ"מ 37/21/3 א) קודמו במקביל, במטרה לאפשר שקיפות לציבור ביחס לכלל השינויים התכנוניים המוצעים והן על מנת לאפשר לחוקר לבחון את כלל ההתנגדויות שיוגשו במסגרת שני ההליכים כמכלול אחד ולהגיש את המלצותיו בהתאם. ביום 6.6.2023 הוגש דו"ח החוקר בהתנגדויות ובטענות שהושמעו במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק והמלצותיו לשתי התכניות.

ביום 13.06.2023 דנה הוולנת"ע בדו"ח החוקר בהתנגדויות שהוגשו לתמ"מ 37/21/3 - אנ"מ גבעות הכורכר שפורסמה לפי סעיף 106(ב) לחוק ולתמ"מ 37/21/3 א - אנ"מ גבעות הכורכר - שטח חליפי שהופקדה והמליצה למועצה הארצית לאשר את התכניות בהתאם להמלצות החוקר ובשינויים כפי שפורטו בהחלטתה. עוד המליצה הוולנת"ע להטמיע את תמ"מ 37/21/3 א במסגרת תמ"מ 37/21/3.

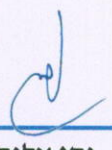
המועצה הארצית, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי המלצות דו"ח החוקר והמלצות הוולנת"ע ולאחר שקיימה בהן דיון, מברכת על קידום התכניות המהוות חולייה נוספת בשרשרת התכניות לאזורי נופש מטרופוליניים במחוז המרכז. המועצה רואה חשיבות רבה במתן מענה לשטחי פנאי ונופש בדרום המטרופולין, בייחוד לאור היקפי הפיתוח המקודמים וגידול האוכלוסייה הצפוי באזור. המועצה הארצית סבורה כי התכניות, בשינויים המוצעים בדו"ח החוקר ובכפוף לשינויים שהומלצו על ידי הוולנת"ע, מאפשרות מתן מענה ראוי לצרכים האמורים, לצד הגנה על השטחים הפתוחים הערכיים בתחום האנ"מ. עוד סבורה המועצה כי, התכניות מאפשרות מתן מענה לתוספת יח"ד משמעותית בלב אזור הביקוש במרכז הארץ ברצף לשטחי פיתוח קיימים ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובדגש על תחבורה ציבורית ועל תוואי המטרו העתידי.

לפיכך מחליטה המועצה הארצית לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת, כמוצע על ידי הוולנת"ע, ולאשר את התכנית בהתאם להמלצות הוולנת"ע.

המועצה מודה לחוקר על עבודתו המקצועית והיסודית.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

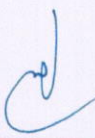
16. תמ"א/31/א/9-1 – קטע 9 כביש 6
 מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהמלצות הולנת"ע ובהעברת התכנית לאישור הממשלה.

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצגה המלצת הולנת"ע מישיבתה ביום 13.6.2023 אשר אימצה את עמדת מינהל התכנון בדבר ההערות וההשגות אשר הוגשו לתכנית. המועצה הארצית מברכת על קידומה של תכנית חשובה זו המאפשרת את החיבור התחבורתי של הפריפריה אל מרכז הארץ ולהפך באמצעות פרוזדור תחבורתי המשלב דרך מהירה ומסילת ברזל (מתארית). המועצה, לאחר שדנה בתכנית ושמעה את עיקרי הערות הוועדה המחוזית צפון ועיקרי השגות הציבור, מחליטה להמליץ בפני הממשלה על אישור תמ"א/31/א/9-1 - דרך מס' 6 בקטע שבין מחלף מאכר (6/85) למחלף בית העמק, בכפוף לאימוץ המלצות הולנת"ע כמפורט בטבלה המצורפת להחלטה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובהתאם לתיקונים טכניים ככל שיידרשו על ידי מינהל התכנון.


 אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


 נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

17. תמ"א/8/1 – שינוי פרק המים

מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהמלצות הולנת"ע ובהעברת התכנית לאישור הממשלה.

שינוי מס' 8 לפרק המים בתמ"א 1, עיקרו בעדכון של סעיף 7.1 "ניהול וניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום" ובעדכון נספח ב'4 לתמ"א 1 "הנחיות להכנת מסמך ניהול נגר", ובעדכונים נוספים בפרק המים (להלן - "שינוי מס' 8" ו- "התכנית").

ביום 6.4.21, החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לאמץ את מסמך המדיניות לניהול נגר עירוני, להורות על עריכת שינוי מס' 8 לתמ"א המטמיע את עיקרי המדיניות, ולהעביר את הוראות התכנית להערות הוועדות המחוזיות ואת סעיף 6.6.4.2 להשגות הציבור.

הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן - "הוולנת"ע") בישיבותיה מיום 7.12.21 ו- 28.12.21, דנה בהערות הוועדות המחוזיות ובהשגות הציבור והמליצה למועצה הארצית לאשר את שינוי מס' 8 בתיקונים שקבעה.

ביום 8.11.22 דנה המועצה הארצית בהמלצות הוולנת"ע ביחס להערות הוועדות המחוזיות. המועצה החליטה לאמץ את המלצות הוולנת"ע בכפוף לשינויים נוספים שפורטו בהחלטתה.

עוד החליטה המועצה להעביר את סעיף 7.1.2.6 וסעיף 7.1.3 להערות הוועדות המחוזיות לתקופה של 30 יום, בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק. הסעיפים הועברו להערות הוועדות המחוזיות בתאריך 14.12.22.

בהמשך למתואר, התקבלו הערות מטעם הוועדות המחוזיות ת"א, מרכז, חיפה, צפון ודרום. ההערות נדונו בוולנת"ע ביום 13.6.23 וזו החליטה לאמץ את המלצות מינהל התכנון בדבר מענה להערות הוועדות המחוזיות ולהמליץ בפני המועצה הארצית על אישור שינוי מס' 8 לתמ"א 1, בתיקונים שקבעה.

הוחלט:

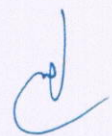
המועצה הארצית, בהמשך להחלטתה מיום 8.11.22, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי המלצות הוולנת"ע ולאחר שקיימה דיון בנושאים שהוצגו לפניה, מחליטה לאמץ את המלצות הוולנת"ע מיום 13.6.23 ולהמליץ לממשלה על אישור תמ"א 8/1, בכפוף לתיקונים הבאים:

א. לאור הערת משרד הביטחון בדיון בפני הוולנת"ע ביום 13.06.23 והתייעצות שהתקיימה בנושא, יוסף סעיף לתמ"א לפיו: "תכנית מפורטת, הכוללת אמצעי לניהול נגר בשטח פתוח, באמצעות איגום או השעייה פתוחים, בשטח העולה על 5 דונמים לפרק זמן העולה על 7 ימים, תועבר להיוועצות עם נציג משרד הביטחון".

ב. תיקונים טכניים ככל ויידרשו, על ידי מינהל התכנון.


אלון אלרט

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה