

10/04/2008

לכבוד
 מר דוד (דודו) כהן
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום
 משרד הפנים
 באר שבע
 באמצעות פקסי 08-6263751

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת 306/02/6 - גבעות חזן

כללי

ההחלטה להקים נקודת ישוב כפרית חדשה בשם "גבעות חזן" נובעת מהרצון לספק פתרונות דיור ייחודיים לחלק מהתושבים שפוננו מחבל עזה בשנת 2005 במסגרת ההתנתקות. באופן פרטני, ובהתאם לנאמר בדברי ההסבר לתכנית נשוא ההתנגדות, מיועד הישוב גבעות חזן לאכלס "חלק ממפוני הישוב נווה דקלים ואוכלוסייה נוספת המבקשת להצטרף". אוכלוסיית הישוב נווה דקלים מנתה בסוף שנת 2004 קרוב ל-2,650 תושבים¹ שהם כ-330 משקי בית². לטענת יזמי התכנית, ההחלטה להקים את הישוב "גבעות חזן" קיבלה גיבוי בהחלטות ממשלה שונות, שהאחרונה מביניהן מתאריך 11/02/2007³. תכנית מפורטת מס' 306/02/6, אשר מכוחה ניתן לקבל היתרי בנייה, חלה על שטח בהיקף של כ-1,370 דונם לצורך הקמתם של 500 יחידות דיור.

עמותת **במקום - מתכננים למען זכויות תכנון**, מתנגדת להקמתה של נקודת הישוב הנדונה. בחבל לכיש בפרט, ובמחוז דרום בכלל, קיימים פתרונות ישוב רבים לטובת האוכלוסייה שהתגוררה ברצועת עזה ערב ההתנתקות ולמיטב הבנתנו אין כל צורך תכנוני להקים נקודת יישוב חדשה באזור. עמותת **במקום** סבורה כי עדיף וראוי להפנות את המשאבים הנדרשים להקמת היישוב החדש לטובת צרכים אחרים בחבל לכיש, כגון חיזוק היישובים שכבר קיימים ואשר המשוועים לאוכלוסייה חדשה או לטובת צרכים אחרים במחוז דרום כמו חיזוק עיירות פיתוח או שיקום וטיפול שכונות מצוקה.

¹ בהתאם לנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [יישובים בישראל (קובץ לשנת 2004), היישובים שפוננו מרצועת עזה מנתה בשנת 2004 כ-8,200 תושבים. http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim_2004/XLS/bycode.xls. לפי אותו פרסום, אוכלוסיית כלל לפי הישוב של 8 נפשות ממוצע למשק בית, מספר הנפשות למשק בית הינו בהתאם להנחיות שניתנו בהחלטת ועדת המשנה סטטוטורית מתאריך 10/09/2007. לפי אותו הישוב, כלל האוכלוסייה שפונתה מרצועת עזה מנתה כ-1,030 משקי בית.
³ תזכיר תכנוני לצורך תיקון מס' 67 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/14/07.

עיקרי הטענות

1. העדר תשתית תכנונית וסטטוטורית תקפה

מבלי לגרוע מהטענות העקרוניות נגד הקמתו של הישוב גבעות חזן כפי שתפורטנה בהמשך, הפקדתה של התכנית הנדונה לקתה בהעדר תשתית חוקית ותכנונית מתאימה. תכנית מפורטת 306/02/6 (גבעות חזן), מתבססת מבחינה תכנונית על תיקון מס' 67 לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ/14/4.

תכנית 306/02/6 הופקדה בסוף חודש ינואר 2008, ואילו הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתיקון מס' 67 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/14/4, הגוברת במדרג התכנוני ומניחה עבודה את התשתית התכנונית והסטטוטורית הנדרשת, התקיים בפני הולנת"ע רק בתאריך 12/02/2008, כשבועיים לאחר תחילת תקופת ההפקדה של התכנית המפורטת. עמותת **במקום**, כמו גם ארגונים ואנשים פרטים נוספים, הגישה את התנגדותה לתיקון 67 הנ"ל. בין היתר, וכפי שיפורט בהמשך, העלנו את הטענה כי באזור חבל לכיש בפרט ובנגב בכלל, קיים מלאי מספק של יחידות דיור זמינות לפיתוח, ועל כן אין כל צורך תכנוני בהקמת נקודת ישוב חדשה. עד למועד כתיבת התנגדות זאת לא התקבלה על ידי עמותת **במקום** הודעה בעניין החלטה בדיון בהתנגדויות שהוגשו לתיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית. לא רק שהתכנית המפורטת הנוכחית הופקדה בטרם התקיים הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר שמשדירה את התשתית התכנונית המחוזית עבודה, אלא שתקופת ההפקדה של התכנית המפורטת הסתיימה בטרם נמסרה החלטה בדבר תכנית המתאר המחוזית. כתוצאה מדברים אלה אין אפשרות לבחון באופן רשמי ומוסמך את התשתית התכנונית בסיסית לאור החלטותיהם של מוסדות התכנון.

אמנם, בתאריך 10/09/2007 דנה וועדת המשנה הסטטוטורית של הוועדה המחוזית בהפקדתה של התכנית המפורטת ובתנאים הדרושים לכך. בין השאר הוחלט כי מספיקה רק הפקדתה של תיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית בכדי להפקיד את תכנית מפורטת הנדונה כעת. למיטב הבנתנו החלטה זאת אינה חוקית לאור הוראות סעיפים 55 ו-57 לחוק התכנון והבנייה ביחס למטרות והוראות של תכניות מתאר מחוזיות:

55. מטרות התכנית

המטרות של תכנית מתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מתאר מקומית ...

...

57. הוראות התכנית

הוועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות בוועדות המקומיות שבמחוז, לקבוע בתכנית מתאר מחוזית הוראות בכל עניין שיכול להיות נושא לתכנית מתאר מקומית, ובין השאר

(1) שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי;

(2) שטחים חקלאיים;

...

כלומר, דרושה תכנית מתאר מחוזית תקפה בכדי שאפשר יהיה להכין, לדון ולאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. לכן, לדעתנו, כל עוד הוראותיה של תכנית המתאר המחוזית לא מאפשרות זאת, לא ניתן היה להפקיד תכנית מתאר מפורטת שמנוגדת לתכנית המתאר המחוזית

התקפה. לאור דברים אלה, ספק אם החלטת וועדת המשנה הסטטוטורית מתאריך 10/09/2007 הינה חוקית.

ברצוננו גם להדגיש כי כל ההליך התכנוני שמטרתו לקדם את הקמתו של הישוב "גבעות חזן" ברמה המתארית וברמה המפורטת, התנהל תוך חפיפה בדיונים הקשורים בשתי רמות התכנון. בשתי הזדמנויות אף התקיימו דיונים בשתי רמות התכנון באותו מועד:

א. בתאריך 21/01/2008 מליאת הוועדה המחוזית דנה בתגובתה להתנגדויות שהוגשו לתיקון 67 לתכנית המתאר התקפה תמ"מ/4/14 ואישרה אותה. עוד טרם לכן, דנה ואישרה אותה וועדה הקלות בהליך קבלת האישורים הנדרשים לתכנית המפורטת שהוכנה במטרה ליישם את תיקון 67 לתכנית המתאר מחוזית;

ב. בתאריך 12/02/2008 דנה הולנת"ע בהתנגדויות שהוגשו לתיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית, ומיד לאחר מכן קיימה הולנת"ע דיון בהתאם לסעיף 13 בהוראות תמ"מ/א/35 בעניין התכנית המפורטת לישוב גבעות חזן (תכנית מס' 306/02/6).⁴

אמנם, במוסדות התכנון השונים מתקיים נוהל המאפשר "לזרז" הליכים תכנוניים בכך שניתן לקדם את הכנתה של תכנית מתאר מקומית או מפורטת בטרם אושרה סופית תכנית המתאר אשר קובעת את המסגרת התכנונית הכוללת עבורה. כפי שתואר לעיל, במקרה הנוכחי נעשה תהליך הדיון ואפילו ההפקדה ודיון בהתנגדויות של שתי התכניות כמעט במקביל, מבלי לאפשר מרווחי זמן סבירים לקבל החלטות תכנוניות שקולות וענייניות ומתן תשובות מסודרות לגבי התכנית הגוברת במדרג. דברים אלה מצביעים לדעתנו על חוסר שקיפות בהליך התכנוני ועל העדר התייחסות לנוהל תקין אשר פוגעים באמונו של הציבור במוסדות התכנון.

יתרה מזאת, קיים חשש כי ישנה בכך חזרה למצב הלא תקין אשר שרר עד לפני שנים ספורות ביחס לקידום יוזמות להקמת ישובים חדשים. כזכור, מצב זה הביא לביקורת קשה מצד משרד מבקר המדינה⁵, אשר בעקבותיה קבע היועץ המשפטי לממשלה הנחיות ביחס ליוזמות ממשלתיות להקמת ישובים חדשים. הנחיות אלה, אשר הוטמעו בסופו של דבר במסגרת סעיף 13 בהוראות תמ"מ/א/35, מסדירות את החשיבה התכנונית בהקשר זה ומנחות את מקבלי החלטות התכנוניות לפעול בהתאם לשיקולים תכנוניים מאוזנים תוך הבחנה בין לחצי הפיתוח לבין הצורך לשמור על משאב הקרקע בהתאם לראיה התכנונית הכוללת שמקבלת ביטוי במרקמי התכנון שנקבעו בתמ"מ/א/35.

ההפקדה כמעט במקביל של התיקון לתכנית המתאר המחוזית ושל התכנית המקומית שבעקבותיה, וכמו-כן, החפיפה בין הדיונים של מוסדות התכנון כאילו אין קשר בין שתי התכניות, יוצרים מצג שווא לגבי התשתית התכנונית הנכונה. ניהול הליך תכנוני תחת צילו של מצג שווא אינו מאפשר לשפוט כל תכנית בצורה ראויה ושקולה בעת קבלת החלטות.

היות והליך אישורה של תיקון 67 לתמ"מ/4/14 טרם הסתיים, ורק מכוחה ניתן לקדם את תכנית מפורטת מס' 306/02/6 (גבעות חזן), אנחנו טוענים כי הפקדתה של תכנית מפורטת מס' 306/02/6

⁴ בהתאם למערכת מעקב תכניות שאתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁵ מבקר המדינה (2005) **דוח שנתי 2005 לשנת 2004 ולחשבונית שנת הכספים 2003** אשר בדק את נושא "תכנון והקמה של ישובים חדשים". הדו"ח הצביע על אי סדרים חמורים בנהלי התכנון וההקמה של ישובים חדשים ובכלל זה איתור ישובים אשר לא נבע מתכנון אזורי כולל או אשר סתר את התכנון האזורי הקיים.

נעשתה ללא בסיס חוקי תכנוני ראוי ועל כן יש להפקידה מחדש אם וכאשר יאושר תיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית למחוז דרום.

2. החלטת הממשלה מותנית באישור מוסדות התכנון

החלטת הממשלה מס' 1172 מתאריך 11/02/2007 שמוזכרת על ידי יזמי התכנית כבסיס להקמת הישוב "גבעות חזן" דנה אמנם בצורך להכין תכנית פיתוח כוללת שמטרתה לחזק את ההתיישבות במזרח חבל לכיש, אשר תכלול שבעה ישובים: אמציה (קיים), חרוב (מתוכנן), שקף (קיים), חזן (נושא התנגדות זו), מרשם (טרם נתקבלה החלטה בעניין ההתנגדויות שהוגשו נגדו), שומריה (קיים), כרמית (מתוכנן) והכביש האזורי 358 שיחבר ביניהם⁶. יחד עם זאת, מסייגת החלטת הממשלה את אופן יישומה של תכנית הפיתוח הכוללת באומרה במפורש בסעיף ג.:

"הליכי קידום ואישור היישוב "חזן" יתבצעו בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים."

כאמור לעיל, החלטת הממשלה מתייחסת להוראות היועץ המשפטי בדבר קבלת החלטה בנושא הקמת יישובים חדשים מתאריך 06/12/2004 אשר נועדו להסדיר את נהלי העבודה ביוזמות שונות של רשויות המדינה להקמת יישובים חדשים. בשלב מאוחר יותר הוטמעו הוראות היועץ המשפטי לממשלה במסגרת הוראות תמ"א/35 והן אלה המנחות אותנו היום.

הן הוראות היועץ המשפטי, והן הוראות תמ"א/35, מגדירות את יחסי הגומלין בין החלטות הממשלה בעניין הקמתם של יישובים חדשים לבין סמכויותיהם של מוסדות התכנון בדבר אישור התכניות להקמתם. מהוראות היועץ המשפטי ומהנחיות תמ"א/35 עולה מסקנה ברורה לפיה ההחלטה הקובעת האם להקים ישוב חדש צריכה להתבסס על עבודת מטה תכנונית מקצועית ומסודרת בשיתוף כל הגורמים הנוגעים בדבר. עבודת מטה זו צריכה לכלול התייחסות למדיניות התכנון הכוללת, לחלופות האפשריות ולמגוון ההיבטים הכרוכים בהקמת יישוב. בחינה כזו של כלל ההיבטים התכנוניים, צריכה להיות בסיס להחלטה שתתקבל בנושא על ידי מוסדות התכנון הדנים ומחליטים באופן מוסמך בעניין הקמת יישובים חדשים.

לפיכך, יש להתייחס להחלטת הממשלה בעניין הקמתו של הישוב "גבעות חזן" בראיה התכנונית רחבה ולא למהר ולקבל החלטה על הקמתו של הישוב בטרם נבחנו כלל ההיבטים התכנוניים המקומיים והאזוריים הקשורים בו.

3. חוסר התאמה למדיניות תכנון ארצית ואזורית

מדיניות התכנון הארצית דוגלת בחיזוק יישובים קיימים על חשבון הקמתם של יישובים חדשים, תוך יישום העיקרון התכנוני של בנייה צמודת דופן⁷. זאת, בין היתר, כדי לחזק את היישובים הקיימים

⁶ לפי סעיף א. בהחלטת ממשלה מס' 1172.

⁷ תמ"א/35, הוראות התכנית, סעיף 6.1.

ולצמצם את השקעות הנדרשות להקמה ותחזוקה של מבני ציבור ולפריסה ותחזוקה של מערכות תשתיות שונות.

מדיניות התכנון המקומית באה לידי ביטוי בהגדרתו של האזור כחלק מ-"מרקם שמור משולב" רחב במסגרת תמ"א/35, תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור. ההגדרה כחלק ממרקם שמור משולב נועדה כדי לשמור על רצף של ערכי טבע, חקלאות ונוף וגם להבטיח פיתוח זהיר באזורי הפריפריה⁸, כמו מזרח חבל לכיש. הרצון לשמור על האזור מלחצי הפיתוח בא לידי ביטוי בהחלטתה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מתאריך 02/12/2003 לאפשר את הפקדת התכנית לשוב "חרוב" כדי להבטיח שיתרת השטח במזרח חבל לכיש יישמר כחלק מרצף של שטחים פתוחים הנחוצים ליצירת שמורה ביוספרית⁹.

בימים אלה אף נערכת תכנית מתאר מקומית 305/02/6 לשימור ופיתוח ביוספרי מזרח לכיש במטרה ליצור את המעטפת התכנונית הדרושה כדי לשמור על רציפות השטחים הפתוחים הקיימים באזור. תכנית זאת מהווה למעשה מסגרת רחבה שמסדירה את הראיה התכנונית האזורית לאורה ניתן לקבל החלטות האם ואיכן להקים ישובים חדשים. גם הליך התכנון האזורי הזה טרם הסתיים וקיים חשש כי אישור התכנית להקמת הישוב "גבעות חזן" יקבע עובדות שלא ניתן להפוך אותן בשלב מאוחר יותר.

על רקע דברים אלה תמוהה תגובתה של הוועדה המחוזית ביחס להתנגדויות שהוגשו לתיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/14/4) שמאפשר את הקמתו של הישוב הנדון ברמה המחוזית:

"במסגרת הדין בתכנית 'מזרח לכיש' נבחן כושר הנשיאה הביוספרי של תחום התכנית ונקבע שהוא עומד על כ-2,700 יח"ד"¹⁰

מכאן עולות שאלות רבות שחשוב להשיב עליהן בטרם מאשרים את התכנית המפורטת הנדונה:

- א. על סמך איזה פרמטרים נקבע כושר נשיאה של 2,700 יח"ד למרחב הביוספרי?
- ב. מה הגבולות אליהם מתייחס אותו כושר נשיאה?
- ג. האם מדובר ב-2,700 יח"ד נוספות לאלה הקיימות כבר היום באותו מרחב?
- ד. האם הובאו בחשבון גם ההרחבות המאושרות לחלק מהישובים הקיימים?

גם כאשר כושר הנשיאה אכן מחושב בצורה נכונה, חשוב לכוון את שלבי הפיתוח בצורה מושכלת ולקדם תחילה את הקמתן של אותן יח"ד שכבר מאושרות וזמינות לפיתוח מיידי. הקמתו של הישוב החדש "גבעות חזן" בשלב זה תהווה מוקד פיתוח התיישבות נוסף, אשר יתחרה במאמצים שנמשכים מזה שנים כדי לאכלס ולפתח את הישובים הקיימים במזרח חבל לכיש (אמציה, שקף, שומריה), אשר כבר עלולים להיפגע עקב הקמתו הצפויה של הישוב "חרוב".

לכן, אין צורך תכנוני להמשיך לקדם את הקמתו של יישוב חדש נוסף בעיתוי הנוכחי.

⁸ תמ"א/35, הוראות התכנית, דברי הסבר.

⁹ מתוך ההחלטה להפקיד את תכנית מתאר מחוזית חלקית מס' תמ"מ/41/14/4 - ישוב כפרי חרוב.

¹⁰ דיון מליאת הוועדה המחוזית למחוז דרום מתאריך 21/01/2008 וכן תשובה שנמסרה למתנגדים לתיקון 67 לתכנית תמ"מ/14/4.

4. מלאי קיים של קרקעות זמינות לפיתוח למגורים

בחבל לכיש בפרט, ובנגב בכלל, קיימים פתרונות דיור נאותים ובהיקף נרחב שמאפשרים הקמת יחידות דיור בתחומיהם של יישובים ותיקים ושל יישובים חדשים שהוחל בפיתוחם בשנים האחרונות. הנתונים המפורטים בלוחות א' ו-ב' להלן מלמדים כי ישנו מלאי משמעותי של עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים, רובו מאושר ברמה של תכניות מפורטות. מדובר בעתודות קרקע ביישובים כפרים וקהילתיים קיימים בחבל לכיש, וביישובים כפרים וקהילתיים חדשים שפיתוחם כבר החל במקומות אחרים בנגב.

לוח א' - מלאי קרקעות למגורים מאושרות לבנייה ביישובים בחבל לכיש

עבודת יחידות דיור	יח"ד זמינות / לפיתוח / איכלוס	יחידות דיור קיימות ¹²	יחידות דיור מאושרות / מתוכננות	מספר תכנית (סטטוס)	קיבולת כוללת של יח"ד ¹¹	ישוב
114 יח"ד	כ-150 יח"ד	כ-60	207 ¹³	222/03/6 (מאושרת)	300	שקף
	--	--	114	3/222/03/6 (מופקדת)		
250 יח"ד	כ-50 יח"ד	כ-50	100	2/186/03/6 (מאושרת)	350	אמציה
	--	--	175	3/186/03/6 (מופקדת)		
	כ-225 יח"ד	כ-100 יח"ד	כ-325	א/239/03/6 (מאושרת)	350	שומריה
	כ-25	--	350	1/439/03/7 (החלטה על הפקדה)		
307 יח"ד	243 יח"ד	--	243 יח"ד	297/02/6 (מאושרת)	550 ¹⁴	חרוב
	693 יח"ד	סה"כ יח"ד זמינות לבנייה בעתודות קרקע מאושרות לפיתוח				
671 יח"ד	סה"כ יח"ד בעתודות פיתוח ברמה מתארית					

ביישובים הקיימים בחבל לכיש, אמציה, שקף ושומריה וביישוב חרוב שעל הקמתו הוחלט לאחרונה ישנן עתודות קרקע זמינות לבנייתן כ-690 יחידות דיור. עוד כ-670 יחידות דיור ניתנות לבנייה לאחר שתאושרנה תכניות ההרחבה של היישובים אמציה ושקף ותוכן תכנית להרחבתו של היישוב חרוב

¹¹ לפי תמ"א/35 אלא אם צוין אחרת.

¹² לפי ניתוח תצלומי אוויר לעומת התכניות המאושרות ומספר התושבים בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בחלוקה ל-3.35 נפש למשק בית.

¹³ התכנית מאפשרת לבנות 3 יח"ד בכל אחת מ-99 הנחלות במושב ועוד 9 יח"ד נוספות ללא נחלה.

¹⁴ בעקבות ההתנגדות שהגישה החברה להגנת הטבע לתכנית מס' 297/02/6 ליישוב חרוב, המליצה ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז דרום בתאריך 03/09/2007 להרחיב את שטח היישוב כך שיכלול עד 550 יח"ד.

בהתאם להחלטתה של הוועדה המחוזית מתאריך 03/09/2007. כמו כן, כ-970 יחידות דיור נוספות ניתנות לבנייה ולאכלוס במסגרת הישובים גבעות בר, מרחב עם ובאר מילכה שברחבי הנגב. גרעיני המתיישבים של ישובים אלה מונים עשרות בודדות של משפחות ובמידה ולא יצליחו לקלוט משפחות נוספות ולהתבסס מבינה חברתית וכלכלית, עתידים להיכשל כיישוב ולהפוך לנטל למערכות השלטון המקומי. אין ספק כי ניתן לתת מענה סביר ומיידי לאכלוס 330 המשפחות שפוננו בשנת 2005 מהישוב נווה דקלים בתחומיהם של הישובים הקיימים והמאושרים בחבל לכיש, כמו גם בישובים האחרים במקומות אחרים בנגב.

לוח ב' - מלאי קרקעות למגורים מאושרות לבנייה בישובים אחרים בנגב

עבודת יחידות דיור	יח"ד זמינות לפיתוח / איכלוס	יחידות דיור קיימות ¹⁴	יחידות דיור מאושרות / מתוכננות	מספר תכנית	קיבולת כוללת של יח"ד ¹⁵	ישוב
	כ-186	כ-25	211 ¹⁶	31/305/02/7		גבעות בר
490	כ-210	כ-40	כ-740	60/101/02/20	כ-740 ¹⁷	מרחב עם
	כ-84	כ-15	99 יח"ד	53/101/02/20		באר מילכה
	כ-480	סה"כ יח"ד זמינות לבנייה בעתודות קרקע מאושרות לפיתוח				
490	סה"כ יח"ד בעתודות פיתוח ברמה מתארית					

כל אלה מבלי להזכיר עתודות קרקע קיימות ומוצעות ביישובים בעלי אופי עירוני. תכנית המתאר המחוזית החלקית למטרופולין באר שבע המופקדת מציעה להרחיב את התחום המיועד לבניוי עירוני של כמעט כל הישובים שנמצאים בתחומה, וביניהם אופקים, באר שבע, נתיבות, ירוחם, דימונה, ערד. גם התחום המיועד לבניוי עירוני של קריית מלאכי וקריית גת הורחבו במסגרת תיקונים נקודתיים לתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/48/14/4 ו-תמ"מ/61/14/4 בהתאמה) שאושרו לאחרונה למתן תוקף. הרחבות אלה נועדו כדי לקלוט אוכלוסיה חדשה, דוגמת התושבים שפוננו מרצועת עזה, בישובים השונים.

הבטחת ניצול הפוטנציאל הקיים של קרקעות לצורך בניית יחידות דיור חדשות בטרם מתקבלת החלטה לממש נקודת יישוב חדשה, עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון הארצית אשר שמה את הדגש על ניצול מושכל של משאב הקרקע. הוראות תמ"א/35 קובעות מספר תנאים להפקדתה של תכנית מתאר מחוזית שמציעה תוספת שטח לפיתוח למגורים בתחום "מרקם שמור משולב". בין היתר, מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית נדרש לבחון את מיצוי עתודות הקרקע באזור התכנית, ולהשתכנע בכך שקיים צורך תכנוני באותה תוספת שטח¹⁸.

¹⁵ לפי תמ"א/35 אלא אם צוין אחרת.

¹⁶ התכנית מאפשרת לבנות 155 יח"ד במגרשים חד-משפחתיים ועוד 2 יח"ד בכל אחת מ-28 הנחלות המתוכננות בישוב.

¹⁷ בשלב פיתוח א' מאושרים כ-250 מגרשים לבתים חד משפחתיים. יתר יחידות הדיור ניתנות לבנייה לאחר הכנה ואישורה של תכנית מפורטת מתאימה.

¹⁸ תמ"א/35, הוראות התכנית, סעיף 7.4.1.4.

אמנם, כעת מדובר בשלב של תכנון מקומי שמטרתו לממש נקודת ישוב מאושרת כביכול ברמה המחוזית¹⁹. יחד אם זאת, ראוי כי חברי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז דרום יפעילו את שיקול הדעת שניתן להם במסגרת תמ"א/35 גם בהקשר הנוכחי ויפעלו להבטחת מימוש עתודות הקרקע הזמינות לבנייה למגורים בטרם מאשרים הקמתה של נקודת ישוב חדשה.

שיקול הדעת של החברים במוסדות התכנון צריך להיות רחב דיו, מעבר לבחינה המצומצמת של מידת התאמתה של התכנית העומדת לדיון לתכניות שגבוהות ממנה במדרג התכנוני. במקרה הנוכחי, בידיהם של חברי הוועדה המחוזית ניתנת ההזדמנות לכוון ולמקד את מאמצי הפיתוח של המחוז. באחריותם למצות את פוטנציאל הפיתוח למגורים הקיים בטרם מאשרים את מימושה של נקודת ישוב חדשה.

5. אופן הקצעת משאבי תכנון ופיתוח

משאבי התכנון והפיתוח המופנים לקידום הקמתו של הישוב גבעות חזן יכולים להיות מכוונים לצרכים אחרים שקיימים באזור, כגון פיתוח ואכלוס הישובים הקיימים. בעקבות פינוי הישובים מחבל עזה נוצר ביקוש מיידי של קרקעות זמינות לפיתוח למגורים, בפרט במזרח חבל לכיש. הפניית ביקושים אלה לטובת פיתוח ועיבוי היישובים הקיימים באזור תתרום בצורה ראויה יותר למאמצים לפתח ולחזק את חבל לכיש.

ריכוז המשאבים והמאמצים באכלוס היישובים הקיימים יביא ליצירתם של ישובים גדולים יותר מבחינת שטח ומספר תושבים. ישובים גדולים ומבוססים יכולים לפתח מערכות שירותים ענפות שנשענות על ספי כניסה גבוהים לטובת תושביהם, דבר אשר ישפר את איכות חייהם. בנוסף, יישובים גדולים וחזקים מבחינה חברתית תורמים לתחושת הביטחון הכוללת של תושביהם. כל אלה יקלו על קליטתם של תושבים חדשים בעתיד.

מנגד, יישובים קטנים בהם עשרות בודדות של משפחות, הופכים לנטל כלכלי על השלטון המקומי שנדרש להקים מערכת מפוזרת של שירותי ציבור וגם לפתח ולתחזק מערכות תשתית מסועפות. השקעות הדרושות בנושאים אלה באות על חשבון רמת השירותים עצמה שניתן לספק לתושבים.

סיכום

הליך קידומה של תכנית מפורטת 306/02/6 רצוף פגמים אשר מטילים צל על הבסיס התכנוני והחוקי שלה. ראוי כי התכנית תופקד מחדש לאחר שתתקבלנה ההחלטות המתאימות לגבי תכניות שגבוהות ממנה במדרג התכנוני.

ניתן להביא לחיזוקו של חבל לכיש בפרט, ושל הנגב בכלל, על ידי כך שמבטיחים את מימוש הפוטנציאל הקיים לבנייה למגורים בעתודות קרקע זמינות לפיתוח, בהיקף כולל של כ-2,330 יחידות

¹⁹ כאמור, עד למועד כתיבת התנגדות זאת לא התקבלה על ידי עמותת **במקום** הודעה עם החלטת הולנת"ע בדבר תוצאות הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתיקון 67 לתכנית המתאר המחוזית.

דיור. אכלוס מלא של הישובים הקיימים היום, ושל אלה הנמצאים בשלבי פיתוח ראשוניים, יביא להגשמת מטרות אלה באופן מושכל. הקמתה של נקודת יישוב חדשה לא תשיג זאת.

קידומה ואישורה בעיתוי הנוכחי של תכנית 306/02/6, שמטרתה לממש נקודת יישוב חדשה תהיה מבחינת חוסר איזון באופן הקצאת משאבים ציבוריים כמו תכנון, קרקעות, או זכויות פיתוח בין הישובים השונים במרחב.

לאר דברים אלה, עמותת **במקום** מבקשת לדחות את התכנית מפורטת מס' 306/02/6 (גבעות חזן). נכון יהיה אם הוועדה תמליץ בפני הגורמים האחראים על מציאת פתרונות דיור עבור המפונים מרצועת עזה בהתבסס על נקודות יישוב קיימות.

עמותת **במקום** שומרת לעצמה את הזכות לעלות נושאים נוספים בעת הדיון.

בכבוד רב,

סזאר יהודקין, מתכנן ערים
עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון