

ועד מקומי ואדי אל נעם
האגודה לזכויות האזרח
עמותת במקום- מתכננים למען זכויות תכנון

**חלופות למיקומו ואופיו
של היישוב המיועד לתושבי ואדי אל נעם
על בסיס עקרונות תכנון כלליים ליישוב**

אוגוסט 2015



ועד מקומי ואדי אל נעם
האגודה לזכויות האזרח
עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון

חלופות למיקומו ואופיו של היישוב המיועד לתושבי ואדי אל נעם על בסיס עקרונות תכנון כלליים ליישוב

כתיבה ותחקיר נילי ברוך

מיפוי נאווה שיר

עריכת לשון ניר שלו

קראו והעירו סנא אבן ברי, עאוני בנא,

גיל גן מור, שרון כהן-קרני

אוגוסט 2015

תוכן עניינים

פרק ראשון: רקע

מבוא

מטרת המסמך

החזון

הרקע התכנוני לעריכת מסמך

רקע היסטורי התיישבותי

מצב חברתי-כלכלי

ניהול עצמי

נתוני אוכלוסייה

פרק שני: עקרונות מנחים לתכנון היישוב ואופיו

פרק שלישי: חלופות מיקום

חלופה א': אזור הכפר כיום

חלופה ב': אשכול של שלושה יישובים חדשים

סיכום

רשימת מפות

נספחים

פרק ראשון: רקע

מבוא

מזה עשרות שנים נאבקים תושבי הכפר הלא מוכר ואדי אל נעם להסדרה תכנונית ומקיימים מגעים עם רשויות המדינה לשם הקמה של יישוב כפרי-חקלאי עבורם, המתאים לצרכיהם, מסורתם ואורח חייהם. פניות התושבים לא הובילו לפתרון וכל שהוצע להם היה סיפוח לעיירה שגב שלום, כך שהכפר יהפוך לחלק מיישוב עירוני, וזאת למרות הסתייגותם העקבית של התושבים מהצעה זו שאינה עונה על צרכיהם.

לאורך כל אותן השנים התקיימו פגישות בין גופי המדינה לבין התושבים, אשר הוצגו על ידי המדינה כמשא ומתן. אולם הסיפוח לשגב שלום נבחר מראש כפתרון יחיד, והמשא ומתן היה למראית עין בלבד. נחישותם של מוסדות המדינה לכפות פתרון זה וההליכים הביורוקרטיים הממושכים, חסרי התוחלת, שנוצרו כדי לשרת אותן, העמיקו את התסכול ויצרו משבר אמון עמוק בקרב התושבים לבין המדינה וגופיה השונים.

מסמך זה שבא להציג חלופות למיקום ראוי של יישוב, הוכן במסגרת עתירת תושבי ואדי אל נעם נגד ההחלטה לאשר את תמ"מ 2/23/14/4 המייעדת עבור התיישבותם את השטח מדרום לשגב שלום, בג"צ 1705/14 אבו-עפאש נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן - העתירה). המסמך נערך בהתאם להמלצת בית המשפט מיום 19.4.2015, שלפיה ב"כ העותרים יגישו הצעה לחלופות להסדרה התכנונית של יישוב לתושבי ואדי אל נעם.

למסמך שלושה חלקים: החלק הראשון כולל את מטרת המסמך, הרקע התכנוני ורקע היסטורי התיישבותי של הכפר ואדי אל נעם, מאפיינים דמוגרפיים ומצב חברתי כלכלי; החלק השני של המסמך מציג העקרונות התכנון הכלליים ליישוב קבע עבור תושבי ואדי אל נעם; והחלק השלישי דן בחלופות למיקום היישוב וכולל ניתוח תכנוני לשתי חלופות מיקום שיוצגו.

מטרת המסמך

אנו רואים במסמך זה כמסמך המייצר הזדמנות ופותר פתח לדיאלוג אמיתי בין המדינה לבין האזרחים תושבי הכפר ואדי אל נעם. מסמך זה מבטא את הרצון המשותף של תושבי ואדי אל נעם להביא לשינוי מהותי בתנאי חייהם הקשים הנוכחיים והסכמה רחבה ביחס למעבר ליישוב קבע לצורך זה - כל עוד שינוי זה יעשה בשיתוף עימם, ימלא את מטרתו ויביא לשיפור משמעותי במצבם ולביטול "הזמניות הקבועה" המאפיינת את חייהם במקום מושבם הנוכחי מזה עשרות שנים.

ברמה המעשית ביותר נועד מסמך זה להציע תשתית תכנונית לפתרון התיישבותי הולם ומוסכם על תושבי הכפר ואדי אל נעם ועבורם, אשר מצדם מוכנים למהלך שכרוך במעבר של הקהילה כולה או חלקה ממקום מושבה הנוכחי. בה בעת, המסמך מבקש להציע פתרון יישובי שאישורו כרוך גם בנכונות לגמישות מצד המדינה ומוסדות התכנון.

המסמך מציג פתרון תכנוני ליישוב כפרי-חקלאי עבור תושבי ואדי אל נעם, במיקומו הנוכחי, או בצביר של יישובים כפריים, שינוהלו על ידי התושבים באמצעות נציגות נבחרת. היישוב או היישובים ישתלבו בדרך הולמת במטרופולין באר שבע, תוך יצירת תשתית לפיתוח בר קיימא של היישוב.

החזון

מתן מענה תכנוני התיישבותי בר קיימא לאחת מן הקהילות המופלות והמוחלשות ביותר במדינת ישראל והנפגעות באופן ישיר מהמדיניות הרשמית ומהתכנון הממסדי;

הצעת פתרון תכנוני, במיקום מוסכם, שיהלום את צרכיהם החברתיים והתרבותיים של תושבי ואדי אל נעם, וייתן מענה לפוטנציאל התעסוקתי שלהם;

המיקום, התכנון והפיתוח של היישוב או היישובים יעשה בשיתוף מלא ואמיתי עם הקהילה ונציגיה, יותאם לצרכיה התכנוניים ויכיר במאפייניה כקהילה בעלת אפיון ייחודי, מסורת ואורח חיים מובחן, בד בבד עם עקרונות השוויון והצדק;

התכנון, הקצאת הקרקע ופיתוח היישוב או היישובים יהיו בהתאם לקריטריונים שוויוניים ביחס לאוכלוסייה היהודית שחיה ביישובים כפריים סמוכים;

עד ליישום פתרון מוסכם, ומאחר שתהליכי התכנון והפיתוח נוטים להימשך זמן רב, יש למצוא דרך להבטיח כי יוסר איום הריסת בתים ותובטח האפשרות לבניית מבנים חדשים בכפר.

הרקע התכנוני לעריכת מסמך

להלן סקירה מקוצרת של ההליכים שהתקיימו עד כה ועומדים ברקע החלופות המוצעות במסמך זה (**ר' מפה מס' 1 המציגה את המצב התכנוני**).

1 עם הקמת מדינת ישראל, רבים משבטי מטה אל-עזאזמה גורשו או יצאו מעבר לגבול, בעוד המשפחות אשר נותרו הועברו ורוכזו בשנות ה-50 של המאה ה-20 בידי הצבא והממשלה באזור שנקרא ה"סייג", תוך הצהרות כי מדובר במעבר זמני. במשך למעלה מ-60 שנים, מאז הועברו למקום מושבם הנוכחי בידי הממשל הצבאי, מתגוררים תושבי ואדי אלנעם באזור זה באופן "זמני" ביישוב בלתי מוסדר מבחינה תכנונית או מוניציפלית, חשופים לתביעות פינוי ולצווי הריסה.

2 בסוף שנות ה-70 של המאה הקודמת החלה המדינה לגבש מדיניות תכנון עבור האוכלוסייה הבדואית בנגב, שבבסיסה ציפוף וריכוז האוכלוסייה על פי עקרונות שבטיים כלליים, כחלק ממהלך כללי של עיור מואץ. בשנים אלה הוקמה העיירה שגב שלום במטרה לרכז בה שבטים ממטה אל-עזאזמה, וכ-2,000 מבני השבט עברו להתגורר בה. עם הקמתה הוצע לתושבי ואדי אל נעם לעבור לשגב שלום, שהתנגדו לכך נחרצות באותה העת וכך גם בהמשך.

3 שנות ה-80 וה-90 של המאה הקודמת התאפיינו בקידום תכניות ופיתוח של המרחב בהתעלם מקיומו של הכפר ואדי אל נעם. כך הוקמו בלב הכפר או בסמיכות לו אתר רמת חובב, מתקני חברת החשמל והדלק, אתר רמת בקע וכביש 6 שהתוואי שלו חוצה את הכפר (נמצא בשלבי סלילה באזור צומת שוקת).

4 בשנת 2000, ביוזמת המינהלה לקידום הבדואים בנגב (להלן: המינהלת) התקבלה החלטת ממשלה (מס' ערב/43) וקודמה תכנית מתאר מחוזית חלקית לשכונות מגורים עבור תושבי ואדי אל נעם דרומית לעיירה שגב שלום (תמ"מ/49/14/4).

5 בשנת 2004 בדיון בהפקדת תכנית זו, נפסלה התכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז דרום (להלן: "הוועדה"), בין היתר בשל קרבתה לאתר רמת חובב. להלן עיקרי החלטת הוועדה:

- לא להמליץ בפני המועצה הארצית על הפקדתה של ת/מ/מ/49/14/4, ואדי אל נעם (שם זמני) מדרום לשגב שלום.
- לפנות לממשלה, באמצעות המנהלה לקידום הבדואים בנגב שבמינהל מקרקעי ישראל - לשינוי החלטתה מספר ערב/43, לענייני המגזר הערבי מיום 21.8.2000, במסגרת שינוי/עדכון ההחלטה מומלץ להטיל על המנהלה לקידום הבדואים בנגב, לאתר חלופות למיקום אחר עבור המשפחות משבט אל עזזמה המוזכרות בהחלטת הממשלה.
- הועדה קבעה שיש לגבש את החלופות בשיתוף עם האוכלוסייה, וכי חלופות אלה יבחנו על ידי מוסדות התכנון ויקודמו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6 משנת 2004 מלוות האגודה לזכויות האזרח ועמותת במקום (להלן: "הארגונים") את תושבי הכפר ואדי אל נעם בערוצים שונים במטרה ליישם את החלטת הוועדה המחוזית שלעיל, שמאז ועד היום טרם מומשה.¹

7 בין השנים 2007 ו-2008 נערך משא ומתן על איתור נקודת יישוב עצמאי לתושבי הכפר. בעקבות פניית הארגונים לשר להגנת הסביבה דאז, גדעון עזרא (ז"ל), ולבקשתו, נרתם מר עמרם קלעג'י, יו"ר המועצה האזורית אבו בסמה דאז, לקידום המשא ומתן, בעזרת צוות התכנון של המועצה האזורית אבו בסמה ובהשתתפות מר אילן ישורון, יו"ר המינהלה לקידום הבדואים. להלן עיקרי התהליכים וההסכמות שהתקבלו במסגרת המשא ומתן:

- במאי 2007 סוכם על הקמת יישוב עצמאי והתושבים התבקשו להציע חלופות למיקומו. בסיוע עמותת במקום, נערך סקר היתכנות ראשוני לשלוש חלופות למיקום היישוב,² שנבחרו יחד עם הוועד המקומי של הכפר, והוצגו בפני צוות המו"מ, אך נדחו.
- ביום 9.9.2007 התקיים סיור בשטח ובמהלכו סימן נציג המינהלה לקידום הבדואים בנגב מר משה משה נקודת ציון מוצעת כמיקום חלופי ליישוב בנ"צ 186384/562921לצורך בחינת היבטים תכנוניים, סביבתיים, בריאותיים ובטיחותיים של המיקום, בטרם תינתן הסכמה סופית של הצדדים. בעקבות הסיור הביעו המינהלת והמועצה האזורית אבו בסמה תמיכה עקרונית במקום זה.
- בינואר 2008 התחיל אל נעם מטעם מועצת אבו בסמה תהליך תכנון היישוב ואדי אל נעם במיקום המוסכם. סוכם כי מועצת אבו בסמה ומינהלת הבדואים ימשיכו לקדם את התכנון במיקום המוצע מול משרדי הממשלה הרלוונטיים ובחינתו, ומועצת אבו בסמה תפעל לשינוי ייעוד הקרקע במסגרת תכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע (תמ"מ 23/14/4) שהיתה אז בשלבי הפקדה.
- התושבים נתנו את הסכמתם לנקודת הציון שלעיל והמרחב שמסביבה, ובלבד שהקרקע שבתחום התכנית תהיה בלי תביעות בעלות של בדואים אחרים ושגבול ההתפתחות הצפוני של היישוב שיוקם יהיה בית הקברות הקיים. בנוסף, בתהליך התכנון של היישוב נבחנה האפשרות להקים מרכז שירותים באזור הנ"צ שלעיל, כחלק אינטגרלי מההסדרה התכנונית של הכפר. ואכן, בשנת 2009, בהסכמת התושבים והמועצה האזורית אבו בסמה, הוקם באזור הנ"צ שלעיל בית הספר היסודי אל עזאזמה ג'.³

^[1] הממשלה החליטה ביום 19.02.2015, 11 שנים לאחר החלטת הועדה המחוזית, "לבחון הקמתו של יישוב חדש, מדרום ליישוב שגב שלום ... לפזורת ואדי אל נעם, במרחב הסמוך למקום הימצאם, מוחץ למגבלות נאות חובב, על בסיס חלופות שייבחנו". החלטה זו היא חלק מהמהלך להעברת התושבים לאזור שדרומית לשגב שלום

^[2] ערכנו ניתוח ראשוני של שלושה אתרים אפשריים ליישוב עבור משפחות ואדי אל נעם ובחנו את שימושי הקרקע ויעודי הקרקע שלהם ואת התאמתם להקמת ישוב בעל אופי כפרי-חקלאי, עבור כל תושבי הכפר. האתרים הם: מרטבה (דרום מערבית לבאר שבע, מערבית לכביש 40 וצפונית לרמת חובב); אלג'והרה (מערבית לבאר שבע ודרומית למושב חצרים); ח'לצה (מערבית למושב רתמים ולנחל הבשור, צפון מערבית ליישוב ביר הדאג').

^[3] בית הספר עזאזמה ג' שהוקם לפני כשש שנים מיועד לפינוי בשל הימצאותו בתחום איסור בנייה של רמת בקע

8 במהלך 2009 הופסק המשא ומתן, מבלי שניתנה כל הודעה רשמית על כך לנציגי התושבים או לארגונים. הטיפול הועבר לידי הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב⁴ (להלן: "הרשות") שהתברר כי אינה מעוניינת להמשיך בהליך המשא ומתן.

9 במהלך שנת 2010 החלה הרשות לקדם פעם נוספת תכניות להעברת תושבי ואדי אל נעם לשכונות חדשות, ובהמשך ליישוב חדש, מדרום לשגב שלום, זאת חרף התנגדותם. אלה המהלכים והתכניות שקודמו לצורך העברת תושבי ואדי אל נעם לאזור שמדרום לשגב שלום:

1 תמ"מ 2/40/14/4 ב' מתן תוקף 2011

תכנית להקמת מבנים יבילים לשירותים חיוניים, אושרה למתן תוקף באוקטובר 2011 על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה. התכנית יועדה להעברת שלושת בתי הספר הקיימים בכפר לאזור שמדרום לשגב שלום. התושבים לא הגישו לתכנית התנגדות פורמלית, בשל אי ידיעת דבר הפקדתה, אך השתתפו בדיון בהתנגדויות והביעו לה התנגדות שנדחתה.

2 תמ"מ 2/23/14/4 מתן תוקף בנוב' 2013

זוהי התכנית נשוא העתירה שבמסגרתה מוגש מסמך זה. התכנית יועדה להעביר את תושבי שלושת הכפרים הלא מוכרים שלאורך כביש 40 ולרכזם בעיירה שגב שלום,⁵ על ידי הרחבת העיירה. לצורך כך שונה ייעוד הקרקע שבתכנית הראשית (תמ"מ 23/14/4) מאזור "נוף מדבר" ל"נוף כפרי חקלאי משולב"; צומצמו באופן משמעותי המגבלות הסביבתיות מרמת חובב (עד מ- 5 ק"מ ל- 2.7 ק"מ מהגבול הצפוני של ייעוד הקרקע של נאות חובב) וגבול השטח הביטחוני. בנוסף שטח התכנית חל בתחום מגבלות בנייה מרמת בקע וכדי לקדמה נדרש תיאום עם משרד הביטחון.

התנגדות התושבים מואדי אל נעם לתכנית נדחתה והתכנית אושרה על ידי הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) בנובמבר 2013.⁶ משנדחתה התנגדות התושבים, הוגשה במרץ 2014 עתירה אשר מבקשת לבטל את תמ"מ 2/23/14/4 ולהורות למדינה לשוב ולדון **בחלופות מוסכמות** לכפר ולתכנון יישוב כפרי-חקלאי, או מספר יישובים כפריים, עבורם.

לבקשת הוועדה המחוזית, נערך בחודש מאי 2014 נערך בולנת"ע דיון נוסף בתכנית, ובו הוחלט כי בהתאם לתכנית המתאר הארצית תמ"א 35 ניתן לבחון הקמת יישוב עצמאי מדרום לשגב שלום במקום הרחבה והקמת שכונה חדשה של שגב שלום. אולם שינוי זה לא שינה את מהות התכנית ואת מיקומה, שנותר מדרום לשגב שלום - מיקום שאינו מאפשר להקים יישוב עצמאי בעל אופי כפרי-חקלאי. בנוסף אישרה הולנת"ע את בקשת רשות הבדואים ומטה היישוב ומשרד החינוך, לקדם תכנית להקמת מבני קבע לצורכי ציבור, במקום מבנים יבילים, עוד בטרם אישור התכנית ליישוב, וזאת למרות התנגדות התושבים העקרונית למיקום.⁷

רקע היסטורי התיישבותי

בזמן הגירת מטה אל עזאזמה לנגב בשנות ה-30 של המאה ה-19 נתחמו אזורי המחייה של 12 השבטים ממטה אל עזאזמה ופלגיהם בתוך שטח המטה, המשתרע מבאר שבע ודרומה עד למצפה רמון באזור הר הנגב (**ר' מפה מס' 2**). כאמור, עם הקמת מדינת ישראל, רבים משבטי מטה אל עזאזמה גורשו או יצאו מעבר לגבול, ובשנות ה-50 של המאה הקודמת רוכזו בידי הצבא והממשלה באזור הסייג.

3 תכנית מס' 277/02/11 המלצה על הקמת יישוב נוב' 2014

במקביל לקידומה של תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 2/23/14/4) קידמה הרשות תכנית מתאר מקומית לשכונות הדרומיות לשגב שלום. מאוחר יותר, בעקבות החלטת הולנת"ע על הקמת יישוב חדש באותו מיקום, דנה הוועדה המחוזית בתזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, ואדי אל נעם, מדרום לעיירה שגב שלום והמליצה למועצה הארצית לאשר את הקמתו במיקום זה. התושבים שהשתתפו בשני הדיונים בעניין זה שהתקיימו בוועדה המחוזית שבו והביעו התנגדות למיקום הישוב בצמידות דופן לשגב שלום והן לאופיו העירוני. התושבים קבלו על כך שלא נערך דיון אמיתי בחלופות למיקום היישוב.⁸

4 החלטת ממשלה פברואר 2015

על מנת להשלים את המהלך של העברת תושבי ואדי אל נעם לאזור הדרומי של שגב שלום קודמה החלטת ממשלה להקמת יישוב חדש עבורם. ביום 19.02.2015 קיבלה הממשלה החלטה מספר 2452 (בד/ו), לפיה יש "לבחון הקמתו של יישוב חדש, מדרום ליישוב שגב שלום ... לפזורת ואדי אל נעם, במרחב הסמוך למקום הימצאם, מחוץ למגבלות נאות חובב, על בסיס חלופות שייבחנו".

5 תכנית מס' 699-0210757 מתן תוקף מאי 2015

ביולי 2014, על רקע ההליכים בעתירה, הופקדה תכנית מפורטת להקמת מרכז שירותים בוואדי אלנעם, מדרום לשגב שלום, אשר מטרתה לאפשר הקמת מבני קבע במקום המבנים היבילים. בהתנגדות שהגשנו לתכנית ציינו כי התכנית עוקפת את ההליך התכנוני התקין שכן מטרתה לסכל את דרישות התושבים להכרה בכפרם כיישוב כפרי-חקלאי במיקומם הנוכחי או במיקום מוסכם אחר. למעשה, התכנית מחזקת את קו המדיניות היחיד אשר היה נהוג עד כה והוא קידום פתרון אחד ויחיד לתושבי ואדי אל נעם - מעבר לאזור הדרומי של שגב שלום, וזאת למרות שההליך המשפטי בדבר הפתרון היישובי הראוי לתושבי ואדי אל נעם עדיין לא הסתיים.

6 כביש גישה

בימים אלה החלו עבודות לסלילת כביש גישה למרכז השירותים, וזאת למרות שטרם מוצו הליכי התכנון וההליכים המשפטיים ביחס לעתידו של היישוב ואדי אלנעם. למרות שהכביש, כפי שהוא מתוכנן, אינו משתלב עם מיקום הבתים הקיימים בכפר ואף עלול לגרום מפגע בטיחותי חמור בשל סמיכותו אליהם, לא ניתן פתרון חלופי לבתי המגורים שיהרסו עקב פריצת הכביש.

^[1] בישיבה בוועדה המחוזית דרום ביום 18.4.2010 הודיע מנכ"ל הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית מר יהודה בכר כי "הטיפול בהסדרת ההתיישבות של פזורת אלעזמה עוברת מהמועצה האזורית אבו בסמה לטיפול הרשות".

^[2] הכפרים ואדי אל נעם, אל סר וואדי אל-משאש, המונים כ-14,000 תושבים. השטח הדרומי יועד לתושבי ואדי אל נעם.

^[3] גם לאחר אישור התכנית הסכימו התושבים להמשיך ולנהל מו"מ עם הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנוגע לעתיד הכפר. בישיבה שנערכה ביום 7.1.14 הבהיר סמנכ"ל הרשות, כי הפתרון של ואדי אל נעם הוא בשגב שלום וכי הרשות מוכנה לערוך הליך של שיתוף ציבור לתכנון השכונות המיועדות להם בהרחבה של העיירה שגם שלום אך אינה מוכנה לדון בחלופות נוספות.

^[4] גם ועדת וועדת השרים לענייני ההתיישבות ופיתוח כלכלי-חברתי של הבדואים נרתמה למהלך ההעברה, ואישרה ביולי 2014 מסמך עיקרי מדיניות ובמסגרתו הוחלט כי "שגב שלום יהווה יישוב לטיפול חבתי - כלכלי, לאור הצורך בקליטה מאסיבית של למעלה מ- 2,000 משפחות פזורה חיצונית הנדרשת לפתרון (ואדי אל נעם) ביישוב זה."

תושבי הכפר ואדי אלנעם, הנמנים ברובם על פלג מסעודין של מטה אל עזאזמה, הועברו מאדמותיהם ההיסטוריות, בעיקר מאזור חלוצה ומהמרחב הנמצא מערבית לכביש 40,9 לשטח שבו נמצא הכפר כיום. מיעוטם הם תושביו המקוריים של הכפר, אשר נולדו בשטח הכפר לפני הקמת מדינת ישראל.¹⁰

במהלך השנים התהווה מרחב הכפר ונוצרה מערכת יישובית מתפקדת שהלכה והתפתחה עם הגידול הטבעי של תושביה. היישוב התפתח באוריינטציה למרכיבים הטופוגרפיים של השטח, לפעילות החקלאית ולחלוקה המשפחתית. מקבצים קיימים התרחבו והתעבו, ובנוסף התפתחו מקבצים חדשים. הארגון המרחבי של מקבצי המגורים הוא ביטוי ליחסי השכנות ולקרבה המשפחתית. מקבצי המגורים משותפים למספר משפחות, כאשר אל אח שהתחתן והתרחק ממתחם המשפחה הצטרפו משפחות נוספות, לאו דווקא מאותה משפחה מורחבת. גורם נוסף שהשפיע על הפריסה המרחבית ועל צפיפות הבנייה הוא הריסות הבתים שביצעה המדינה.

החקלאות גם היא השפיעה על המבנה המרחבי של הכפר, ורבים מהשטחים ששימשו לחקלאות לפני כ-30 שנים נותרו חקלאיים. עד היום השטחים החקלאיים מרוכזים ברובם בוואדיות, המתאפיינים בקרקע פורייה ומתאימה יותר לעיבוד חקלאי, ואילו הבנייה למגורים ממוקמת במקומות הגבוהים יותר. מגמת הפיתוח בחלק המערבי של הכפר לאורך כביש 40 הלכה והתחזקה לאורך השנים, בעיקר בשל הקרבה לכביש ובשל תנאי השטח הטופוגרפיים הנוחים יותר. באזור המזרחי, שגבולו נתחם בנחל נוקדים, הבנייה דלילה יותר, בשל תנאי השטח והטופוגרפיה התלולה.

מרחב הכפר שהיה כפרי וחקלאי בעיקרו הופר עם הקמתם של מתקני תשתית חשמל ודלק (בשנות ה-80 של המאה הקודמת) שפגעה במערכת הדרכים שיצרו תושבי הכפר ובשטחים החקלאיים שלהם. (**ר' מפה מס' 3**).

כיום כולל הכפר אזורי מגורים ושטחים חקלאיים. הוא מקיף כ-30,000 דונם הגובלים ממערב בכביש 40, ממזרח בנחל נוקדים, מדרום ביער רמת בקע ומצפון במקבץ המגורים של משפחות אבו עאיש, אבו רועי, אבו דיה ואחרים. בהערכה גסה ניתן לומר שכ-50 אחוז משטח זה בנוי וכ-50 אחוז הוא שטח פתוח, המשמש לצורכי חקלאות, דרכים וכיוצ"ב.

מצב חברתי-כלכלי

בכפר ואדי אל נעם מתגוררים כיום כ-10,000 תושבים, ומעל מחצית צעירים/ות מתחת לגיל 18. תושבי הכפר נמנים ברובם על 13 משפחות מורחבות (תתי פלגים), ומספר דומה של משפחות קטנות יותר לפי החלוקה שלהלן: חמאמדה (ועליהם נמנות משפחות טמטאוי ואבו זעבוט, חלקם רשום בת"ז כעזאמה או כמסעודין); אבו עפאש (ועליהם נמנות משפחות אבן חמוד, אבן פראג' ואבו-דיה); אבן נסיר (שחלקם רשום בת"ז כעזאמה או כמסעודין); אלדוג'י (חלקם מכונים אלקליב ועליהם נמנות משפחות אבו נוירה ואלחוס'י); אלע'דיפי (אל-גדיפאת, ועליהם נמנות משפחות אלולידי, ואבן עביסאן); אבו סוילם (הכוללים את משפחת אלע'פיר, שבניה רשומים כריאטי בת"ז); ג'רג'אוי (ועליהם נמנות משפחות קטנות כמו ענבור); עמאראת (אבן עמראן וכן בני משפחת אלעתאיקה); אבן עאיש (הכוללים את משפחות אבו לגימה ואבו זר); אבו בנייה, זנון (ושעליהם נמנות גם משפחות אבן זיאד, אלוריד, אבו-חבאכ, אלאחיטע וזניד); דנפירי, ואלמג'ירה.

בשל שיבושים בעת הרישום במרשם האוכלוסין, שמות המשפחה בתעודות הזהות לא משקפים תמיד את ההשתייכות המשפחתית האמיתית של נושאיהן. כך, רבים מתושבי הכפר רשומים בשמות עזאמה או מסעודין,

גם כאשר אינם נמנים על המשפחות הללו. בה בעת, לעתים קרובי משפחה רשומים בתעודות הזהות כבעלי שמות משפחה שונים.

בין תושבי הכפר קשרי משפחה ויחסי שכנות חזקים שהתפתחו והשתמרו לאורך שנים של חיים במרחב משותף. כך ניתן למצוא בני משפחה אחת גרים במקבצי מגורים יחד עם משפחות אחרות, כמו באזור בתי הספר עזאמה א- ו-ב', שם מתגוררות במקבץ אחד כמה משפחות. מקבצי המגורים כוללים מספר משתנה של מתחמים של מספר משפחות מורחבות. דרכים ושטחים חקלאיים מפרידים בין מתחמי המשפחות המורחבות בתוך המקבץ ובין המקבצים השונים. משפחות העזאמה ידועות בסובלנותן ובסבלנותן, ולכן בכפר אין כמעט סכסוכי משפחות. על אף שכיום עדיין אין קשרי נישואין בין כל המשפחות, חלים שינויים בתחום זה והמגבלות על נישואין בין המשפחות השונות הולכות ומצטמצמות.

הפעילות הכלכלית של תושבי היישוב מתבססת בעיקר על חקלאות ומקנה, שבהם עוסקים כ-80% מתושבי הכפר. מתוך סך כל העוסקים בחקלאות, 60% מגדלים בעלי חיים. ביישוב יש כ-30,000 ראשי צאן, בקר וגמלים. שאר התושבים שמתפרנסים מחקלאות (20% מתושבי הכפר) עוסקים בגידולי בעל שנתיים של שעורה וחיטה, בגידול עצי זית וכן גידולים לצורכי משק הבית. פעילות חקלאית זו מהווה חלק אינטגרלי מאורחות חייה החברתיים של האוכלוסייה, שהתהוו במהלך תקופת התיישבותה בהר הנגב.

יש בכפר משפחות שעובדות בשטחים החקלאיים של הקיבוצים והמושבים הסמוכים, ואילו תושבים אחרים חוברים שטחי חקלאות מהמושבים והקיבוצים הסמוכים ומעבדים אותם. חלק מתושבי המקום מוצאים את פרנסתם במפעלי התעשייה של נאות חובב וחלקם בבאר שבע. בהעדרם של שירותים בתחומי הכפר התחזק הקשר עם עיר המטרופולין באר שבע, אליה מתחבר היישוב באמצעות כביש ראשי מס' 40. רבים מהתושבים בואדי אל נעם מתקיימים מתשלומי הבטחת הכנסה מהביטוח הלאומי.

בשל איומי ההריסות וגם בשל המצוקה הכלכלית של תושבי הכפר, הרוב המוחלט של מבני המגורים בו הם צריפי פח ארעיים. פקחי הרשות וגופי האכיפה השונים מסתובבים בשטח כל העת, מצלמים ומתעדים כל בנייה חדשה. במצב זה, מצוקת הדיור ביישוב קשה מאוד ואינה מאפשרת תנאים סניטריים בסיסיים והתגוננות מפגעי מזג האוויר באקלים המדברי.

ניהול עצמי

לכפר ועד מקומי נבחר המונה כ-11 נציגים של המשפחות המורחבות והמייצג את רוב תושבי הכפר. בראשו עומד כיום לבאד אבו עפאש. בסיוע ארגונים שונים ניהל הוועד המקומי מאבקים משפטיים וציבוריים רבים למימוש זכויות יסוד ולקבלת שירותים בסיסיים לטובת תושבי הכפר, שבעקבותיהם הוקמו בכפר שלושת בתי הספר, המרפאה וטיפת חלב. בצד המאבק להכרה בכפר, ניהל הוועד, יחד עם ארגוני סביבה וזכויות אדם, מאבק נגד הסכנות הנשקפות לבריאות התושבים בשל הקרבה לאתר התעשייתי רמת חובב. ואכן, בשנים האחרונות פחתו באופן משמעותי מפגעי ריח וזיהום אוויר מנאות חובב. למרות זאת, ואף שהוועד המקומי צמח מתוך הקהילה, רשויות המדינה אינן רואות בו כתובת להידברות בנושאי זכויות קולקטיביות-קהילתיות הנוגעות לכלל תושבי הכפר.

⁹ אזור מרטבה ואלג'והרה.

¹⁰ משפחות חמאמדה ואחרים.

נתוני אוכלוסייה

מטרת הצגתם של נתוני האוכלוסייה היא לתת **אומדן כללי** להיקף האוכלוסייה ומספר המשפחות, על מנת להעריך באופן גס את היקף השטח הנדרש למגורים. נדגיש כי מסמך זה איננו כולל פרוגרמה מפורטת לאוכלוסיית ואדי אל נעם, שתיגזר מכלל הפרמטרים התכנוניים הרלוונטיים לאופי היישוב הרצוי, צורכיה התכנוניים של הקהילה ואורח חייה, צורכי ציבור, תעסוקה וכיוצ"ב, ושתבסס על סקר משפחות מפורט ועדכני, הכולל את מספר בתי האם בכפר.

הערכת היקף אוכלוסיית ואדי אל נעם כיום ומספר המשפחות בכפר, מבוססת על סקר משפחות שנערך בשנת 2007 על ידי תושבי הכפר. " לפי סקר זה בשנת 2007 חיו בכפר כ-1,200 משפחות וכ-7,500 נפשות."

נכון לשנת 2015 חיות בכפר כ-1,800 משפחות וכ-10,700 תושבים.¹¹ בשנת 2030 תמנה האוכלוסייה כ-18,000 נפשות."

הנתון הרלוונטי, לשלב זה של בחינת חלופות, הוא מספר המשפחות הקיימות כיום בכפר ואדי אל נעם. כאמור, כיום מתגוררות בכפר כ-1,800 משפחות וכ-10,700 תושבים. הפרמטר לפיו חישבנו את היקף השטח הנדרש ליישוב הוא 5 דונם לצרכי המגורים של המשפחה. בהתאם לכך, נדרשת עתודת קרקע של כ-9,000 דונם למגורים בלבד. לנתון זה יש להוסיף שטחים נדרשים לצורכי ציבור וליתר השימושים הנדרשים בתכנון יישוב. בהתאם לכך אותרו חטיבות קרקע בהיקף של כ-12,000-15,000 דונם.

פרק שני: עקרונות מנחים לתכנון היישוב ואופיו

עקרונות התכנון המובאים להלן הינם עקרונות כלליים המשקפים את צרכיהם התכנוניים של תושבי ואדי אל נעם ומשפיעים על בחירת האתרים האפשריים למיקום היישוב. הצגת החלופות בפרק הבא תלווה בהתייחסות תכנונית רלוונטית הנובעת ממיקומן של כל אחת מחלופות האיתור ומתנאי השטח השונים שלהן.

תושבי הכפר מעוניינים בפתרון יישובי שייתן מענה לכל קבוצות האוכלוסייה המרכיבות את ואדי אל נעם כיום. הכפר אל נעם הינו קהילה שנוצרה במשך שנים של חיים משותפים, ותושביו מעוניינים להמשיך ולתפקד במתכונת יישובית זאת. היישוב המתוכנן יהיה מיועד לתושבים הנוכחיים של הכפר, המאורגנים כבר כקהילה מגובשת, ויספק היצע של קרקעות לדורות הבאים. הפתרון היישובי המוצע לא ייכפה על משפחות המבקשות למצוא פתרון עצמאי בכל יישוב אחר.

הפתרון היישובי יתוכנן כיישוב כפרי-חקלאי שיותאם למסורת הבדואית. היישוב ישמר את אופי החיים הכפרי-חקלאי הנוכחי של תושבי המקום. הכוונה אינה לקבוע כי כל התושבים יתפרנסו אך ורק מחקלאות, אלא רק שלעיסוק בחקלאות יש השלכות על כל שאר תחומי החיים, על אורח החיים והתרבות. לכן על התכנון לאפשר הן את המשך העיסוק בחקלאות כמקור פרנסה ראשי והן את המשך קיומם של משקי בית חקלאיים בקנה מידה מצומצם לשם צריכה ביתית של התושבים. היישוב ייתן מענה לתעסוקות אפשריות נוספות אחרות, מעבר לחקלאות. כמובן, המשמעות של יישוב כפרי היא רמת צפיפות בינוי נמוכה יחסית, כמקובל ביישובים יהודיים כפריים סמוכים.

התחשבות באורח החיים הנוכחי. הפריסה המרחבית של הכפר מבטאת את יחסי השכנות החזקים ואת הקשרים החברתיים והמשפחתיים בין תושבי הכפר. לכן, עיקרון מרכזי בתכנון יהיה שמירה על אופי הפריסה המרחבית הקיימת, הכוללת מקבצי מגורים שאותם חולקים כמה משפחות מורחבות. התכנון יתבסס על הפריסה והארגון של המגורים בואדי אל נעם כיום, מתוך תפיסה כי אלה צריכים להוות את נקודת המוצא לכל תכנון עתידי של יישוב עבור תושבי כפר זה. יחד עם זאת, העיקרון המנחה יהיה מצד אחד מרחב השומר על המרחקים המפרידים בין מקבצי המגורים, ומצד שני מרחב קומפקטי המכוון להתפתחות פנימה, לעיבוי מקבצים וליצירת שכונות מגורים.

שכונות מגורים חדשות. בצד העיסוק בחקלאות (עדרים, פלחה וחממות) יש בואדי אל נעם גם תעשיות ומלאכות קלות (נגרייה, מוסך) ובעלי מקצועות חופשיים. אולם החקלאות היא העיסוק העיקרי, ובתכנון היישוב יש לתת לו מענה ולסייע במיצוי הפוטנציאל הכלכלי הטמון בו. כך לדוגמה תתוכנן שכונת מגורים עונתית לרועי הצאן בשולי היישוב ויתאפשר לשכן את העדרים במכלאות שימוקמו בשולי השכונה; השטחים החקלאיים יוצמדו לשכונת מעבדי האדמות; תוקם שכונה קהילתית לבעלי המקצועות החופשיים.

מתחם המשפחה המורחבת. כביתר הקהילה הבדואית, היחידה העקרונית לתכנון ולהקצאת קרקע ביישוב תהיה מתחם המשפחה המורחבת הכוללת בדרך כלל את אבי המשפחה, אשתו או נשותיו,¹⁵ את בניו הנשואים ושאינם נשואים, את משפחותיהם, ולעתים גם בני ובנות משפחה נוספים שלא נישאו או שהצטרפו למשפחה המורחבת מסיבות שונות.

כל מתחם משפחה מורחבת יהיה מיועד למגורים של מספר משפחות גרעיניות של אב המשפחה, בניו ונכדיו, נשותיהם ומשפחותיהם.

מתחם המשפחה המורחבת יוגדר כאזור מגורים, אשר ניתן לקיים בו גם גידולים חקלאיים וגידול צאן, לצריכה ביתית.

11 סקר זה יועבר בהתאם לדרישה.

12 ממוצע נפשות למשפחה בשנת 2008: 6.24

13 ממוצע נפשות למשפחה בשנת 2013: 5.95. שיעור הריבוי הטבעי לאוכלוסייה הבדואית בנגב בשנת 2010: 5.3%.

14 החישוב נעשה לפי שיעור ריבוי טבעי של 5.3%. אם שיעור זה אכן יצטמצם לכדי 3.46% כפי שצופים, גודל האוכלוסייה יהיה 16,000 נפשות בשנת 2030.

15 תיאור המבנה המשפחתי נועד לתאר את מציאות חברתית, אשר יש לתת עליה את הדעת במישור התכנוני ולהתייחס לצרכים התכנוניים של בתי האם בכפר. אין הדבר אומר שהארגונים החתומים על מסמך זה מקבלים או תומכים בדרך כלשהי בפוליגימיא.

השטח שיוקצה למתחם המשפחה המורחבת ייקבע על פי מפתח של 5 דונם בממוצע לכל משפחה גרעינית שבמתחם, אשר ישמש למגורים ולחקלאות לשימוש הביתי ומיועד גם לבנייה עתידית של דור הילדים הנוכחי.

שטחים לפיתוח עתידי: יוקצה ביישוב שטח למגורים לבנייה עתידית של הדורות הבאים שלא יימצא להם מקום במסגרת המתחמים המשפחתיים ("שכונת הרחבה").

פעילות חקלאית. הגבלת שטחי הרעייה וסירוב להקצות מכסות מים מגבילים מאוד את מיצוי פוטנציאל ההכנסה מחקלאות ביישוב. לכן -

בנוסף להקצאת שטחי חקלאות קטנים בתחום אזור המגורים לשימוש ביתי, יוקצה שטח חקלאי מחוץ לאזור המגורים ובצמוד ליישוב עבור בעלי העדרים הגדולים, כולל אפשרות למגורים עונתיים של הרועה. שטחי רעייה מחוץ ליישוב יוקצו לשימוש התושבים.

גם עבור גידולי שדה יוקצו ויוסדרו שטחים מחוץ לאזור המגורים, שיחולקו בצורה שוויונית בין המשפחות, וככל האפשר בצמידות למגרש המגורים.

על מנת לממש את הפוטנציאל לפעילות החקלאית כמוצע, יש עדיפות לאיתור שטחי חקלאות בקרבת השטח הבנוי של היישוב ובטופוגרפיה מישורית, וזאת בצד חקלאות בוואדיות.

השתתפות התושבים בתכנון היישוב. השתתפות אפקטיבית של התושבים והוועד בכל שלבי איתור המיקום, תכנון היישוב ופיתוחו היא תנאי הכרחי לתכנון ישים שיוכל להתממש בפועל.

גמישות ומגוון פתרונות. אוכלוסיית היישוב מגוונת ואין להניח כי צורכי כל התושבים זהים. לכן על התכנון לכלול פתרונות מגוונים שייתנו מענה לצרכים השונים. יש בכפר תושבים המעוניינים לשמר את אורח החיים המסורתי ואת ההתארגנות המרחבית והחברתית הקיימת. תושבים אחרים מעוניינים בשינוי. התכנון צריך להיות גמיש ולאפשר את שני הכיוונים הללו.

הסדרים מוניציפליים. תושבי הכפר מעוניינים להמשיך ולנהל את ענייניו השוטפים באמצעות נציגות של כלל המשפחות המרכיבות אותו. גם מבחינת היקף אוכלוסיית הכפר, אין מניעה שהמבנה המוניציפלי ליישוב יהיה עצמאי. במידה שיוקם יותר מיישוב אחד, אלה ינוהלו כאגד יישובים. כלומר, מדובר ביישוב עצמאי או באשכול יישובים שינוהלו באופן עצמאי במסגרת מועצה כפרית/אזורית חדשה שתוקם.

השתלבות במרחב. ברמה המרחבית, הפתרון היישובי יתבסס על התשתית התחבורתית והכלכלית של החלק הדרומי של מטרופולין באר שבע, בזיקה לעיר באר שבע ומדרום לה באזור כביש 40. באזור זה מספר עוגנים כלכליים/מרכזי תעסוקה קיימים וחדשים, ובהם אזור התעשייה נאות חובב, עיר הבה"דים והמרחב התיירותי המתהווה במקום.

פרק שלישי: חלופות מיקום

מוצעות להלן שתי חלופות למיקום היישוב לתושבי ואדי אלנעם אשר גובשו יחד עם תושבי הכפר אל נעם ונציגיו על בסיס העקרונות שתיארנו לעיל. חלופה אחת היא אזור הכפר כיום, וחלופה שנייה היא אגד של שלושה יישובים באזור צומת הנגב (**ר' מפה מס' 4**). שתי חלופות אלה מתווספות לשלוש חלופות נוספות שהועלו על ידי התושבים בשנת 2007, במסגרת המו"מ שנערך בחסות המועצה האזורית אבו בסמה, ונדחו על ידי המדינה בלא שנערך בהן דיון מעמיק.¹⁶ התושבים עדיין רואים בשלוש חלופות אלה אפשרויות רלוונטיות לבחינה של יישוב עבורם (**ר' מפה מס' 11 ונספח מס' 1** המציג את כל החלופות שהוצעו בעבר). נחזור ונדגיש כי מעבר לאתרים המוצעים להלן, תושבי ואדי אל נעם ישקלו בחיוב כל מיקום חלופי אחר שיענה על צרכיהם, כמפורט במסמך זה.

מספר קריטריונים הנחו אותנו בבחירת שתי החלופות ליישוב ואדי אל נעם. קריטריונים אלה שילבו בין צרכיהם התכנוניים של תושבי הכפר, כפי שהוצגו בחלק הקודם, ובהם אופי היישוב הרצוי, היקף השטח הנדרש לפיתוח ולחקלאות, לבין פוטנציאל הפיתוח של המרחב, כפי שעולה מניתוח התכניות הסטטוטוריות, שימושי הקרקע והתנאים הפיזיים של השטח, כמו גם, הגישה לתשתיות, לתחבורה, לתעסוקה ולשירותים.

בהיבט של תנאי השטח והגישה לתשתיות תחבורה, תעסוקה ושירותים, שתי החלופות משתלבות היטב עם הקיים והמתוכנן בשני האיתורים המוצעים. הקושי המרכזי מצוי בהיבט התכנוני הסטטוטורי, ובמיוחד בתכנית המתאר המחוזית החלקית למטרופולין באר שבע, תמ"מ 23/14/4 על תיקוניה. לפי תכנית זו, לא קיימות עתודות קרקע להקמת יישוב חדש לטובת האוכלוסייה הבדואית, מעבר לשטחים המסומנים בה בייעוד "נוף כפרי חקלאי משולב". שטחים אלה רובם ככולם אינם פנויים כלל, ומהווים את שטחי הכפרים הלא מוכרים, ובהם אוכלוסייה בדואית היושבת על אדמותיה, שהבעלות עליהן במחלוקת בינה לבין המדינה.¹⁷

מציאות תכנונית זו לא מנעה את פיתוח המרחב ושינוי ייעוד הקרקע מהקבוע בתכנית מטרופולין באר שבע. כך אושרה לאחרונה התכנית נשוא העתירה (תמ"מ 2/23/14/4) המהווה שינוי מספר 2 לתכנית מטרופולין באר שבע, באופן המרחיב את פוטנציאל השטח לפיתוח ולהקמת יישוב חדש, ואושרו חמשת היישובים החדשים במבואות ערד, היישוב כסיף, שיזף ועיר הבה"דים.

מכשול נוסף שעלה במהלך בחינת החלופות למיקום היישוב ואדי אל נעם הוא צורכי הצבא באזור והממשק בינם לבין הצרכים האזרחיים של המרחב. כמחצית משטח מטרופולין באר שבע, כ-1.5 מיליון דונם, נמצא תחת מגבלות של שטחים ביטחוניים, חלקם מתקנים ביטחוניים ומרביתם שטחי אש, המרוכזים ברובם בדרום המטרופולין. שתי החלופות המוצעות ממוקמות באתרים של שטחי אש או מגבלות הנובעות ממתקן ביטחוני. בהקשר זה נציין כי לאורך השנים העדיפו מוסדות התכנון במובהק את צורכי הצבא, עובדה שבאה לידי ביטוי בתכנית מטרופולין באר שבע, אשר הרחיבה את השטחים המיועדים למערכת הביטחון לעומת הקבוע בתמ"א 35 (כ-1.3 מיליון דונם) ובתמ"מ 14/4 (פחות ממיליון דונם).

יחד עם זאת, לאורך השנים, ובמיוחד אחרי מלחמת יום כיפורים, בוטלו שטחי אימונים נרחבים לטובת פיתוח יישובי בכל הארץ, וכך גם באזור באר שבע ובמרחב שמדרום לה. הדבר נעשה בעיקר לטובת פיתוחה של באר

^[16] מרטבה; אלג'והרה; ח'לצה

^[17] ביולי 2010, פרסמה החוקרת תלמה דוכן דו"ח המפרט את המלצותיה לעניין ההתנגדות שהוגשה בספטמבר 2007 על ידי תושבי ואדי אל נעם לתמ"מ 23/14/4. לפיו, הומלץ לאפשר תכנונו והסדרתו של היישוב ואדי אל נעם באתר חדש הנמצא בנ.צ. 187500/564500, אתר נחל נוקדים שייעוד לשלושה כפרים: ואדי א-נעם, א-סר וואדי אל משאש. אתר זה הוגדר בתכנית המטרופולין בייעוד הקרקע נוף כפרי חקלאי משולב, אך נדחה כחלופה אפשרית בשל "זיקה לקרקע של משפחת חממדה, ובשל העובדה שאזור זה מאופיין בטופוגרפיה ובשיפועים חדים כך שעלות הקמת תשתיות ואחזקתן תהיה גבוהה" (מתוך תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, ואדי אל נעם, שנערך על ידי 'תיק פרויקטים' והוגש לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הדרום). נציין, שגם בדיקה שלנו העלתה כי אתר זה בעייתי לפיתוח

שבע, אך גם להקמת יישובים חדשים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות (כבישים, נפט, גז טבעי, קווי מקורות, כבלי תקשורת וכו'), אתרי כרייה וחציבה, עיבוד חקלאי ומרעה. משקלן של הדרישות לפינוי עוד ועוד שטחי אימונים לפיתוח אזרחי הולך וגדל. בעקבות זאת נגרעים יותר יותר שטחי אימונים לטובת פיתוח אזרחי.¹⁸

היקף השטח המוצע על ידינו לגריעה לטובת יישוב קבע לתושבי ואדי אל נעם הוא מינורי ביחס להיקף העצום של השטח המצוי בידי מערכת הביטחון במרחב המטרופולין (הכולל כאמור גם שטחי אימונים וגם שטחי מתקנים). סך כל השטח המוצע במסמך זה לגריעה הוא כ-15,000 דונם לכל היותר. מדובר על שטח המהווה כאחוז אחד בלבד מהשטחים המיועדים למערכת הביטחון במטרופולין באר שבע, לפי תמ"מ 23/14/4. נוסף על כך, השטחים המוצעים לגריעה אינם נמצאים בלב שטחי אש או המתקן הביטחוני, באופן שעשוי לסכל את השימוש הביטחוני. מדובר על גריעת שטח שנמצא בשולי שטח אש ובצמידות לתשתיות אזרחיות קיימות כמו כביש 40, שממילא מטיל מגבלות ברורות על השימושים הביטחוניים ביחס אליו.

להלן ניתוח שימושי הקרקע, תנאי השטח והתכניות הסטטוטוריות הרלוונטיות לכל חלופה. שתי החלופות המוצעות מוצגות על גבי תצלום אוויר, מפה טופוגרפית הכוללת את תחומי השיפוט של הרשויות המקומיות במרחב, תשריטי תמ"א 35 (תשריט מרקמים ותשריט הנחיות סביבתיות), התשריט של תמ"מ 23/14/4 (תשריט ייעודי קרקע) ותכניות נוספות הרלוונטיות לכל אתר. כן מצורפים סעיפי הוראות התכניות הרלוונטיות לניתוח החלופות.

חלופה א': אזור הכפר כיום

ואדי אל נעם הוא יישוב קיים ומתפקד מזה כ-60 שנים, והחלופה הראשונה המוצעת מבקשת להכיר בו ולתכנן אותו באזור מושבו הנוכחי. חלופה זו הינה החלופה המועדפת על תושבי הכפר הרואים בו את ביתם היחיד ורוצים להמשיך ולקיים יחד חיי קהילה עצמאיים בכפרם באיתור הקיים. לתכנון הכפר במקום מושבו יתרונות רבים, כשבמרכזם עומד חיסכון - המחיר הכלכלי, הרגשי והחברתי הכרוך בהעתקת קהילות בכלל, וקהילת ואדי אל נעם בפרט, כבד.¹⁹ גם מבחינת היקף השטח, חלופה זו היא המתאימה ביותר בכל הנוגע להמצאותו של שטח נרחב הניתן לפיתוח ולשימושים חקלאיים.

חלופה זו כוללת שני תאי שטח עיקריים: האזור הצפוני מיועד למגורים ולשימושים נלווים, והאזור הדרומי מיועד לפעילות חקלאית ולמקנה, כאשר תחנת הכוח רמת חובב משמשת כחיץ בין שני האזורים. גבולות אלה עונים על מספר קריטריונים: (א) התאמה להיגיון המרחבי של הכפר שנוצר במשך למעלה מ-60 שנה; (ב) התחשבות בטופוגרפיה ובשימושי הקרקע הקיימים, תוך מענה לכללים התכנוניים המקובלים ופריסת תשתיות יעילה; (ג) התחשבות במגבלות התכנוניות הקיימות מייעודי הקרקע הגובלים (נאות חובב, ורמת בקע, כביש 6, תחנת הכוח רמת חובב); (ד) התאמה לאופי היישוב הרצוי; (ה) התאמה להיקף השטח הנדרש לפיתוח היישוב; (ו) יישוב עצמאי פיזית ותפקודית המרוחק משגב שלום; (ז) קרבה לתשתיות, לדרכים ולעיר באר שבע.

תא השטח המוצע

חטיבת הקרקע הצפונית, המיועדת כאמור למגורים ולשימושים הנלווים, מקיפה כ-12,000 דונם. גבולותיה הם: מצפון - בתי משפחת אבו עאיש, אבו דיה ואחרים במערב - אזור בית העלמין הקיים, מדרום - תוואי כביש 6 וממערב - כביש 40. חטיבת הקרקע הדרומית, המיועדת בעיקרה לחקלאות בוואדיות ולמרעה משתרעת לאורך כביש 40 ועד למחלף הדרכים 6/40 מדרום, ממערב גובלת חטיבת הקרקע ברמת בקע ומצפון ביישוב המתוכנן, וכוללת שטח של כ-18,000 דונם.

להלן בחינה מפורטת של החלופה הראשונה, לפי הקריטריונים שתוארו לעיל.

מאפייני השטח ושימושי קרקע קיימים (ר' מפה מס' 5)

אזור הכפר ואדי אל נעם הינו שטח בנוי ומופר מבחינה פיזית ונופית על ידי שימושי קרקע שונים: מגורים, חקלאות בוואדיות, מכלאות לעדרים, דרכים מקומיות, מבני ציבור ומכולות קטנות בכניסה ליישוב, המשמשות לממכר מוצרי מזון.

מגורים וחקלאות: ביישוב קיימים מעל 2,500 מבני מגורים מסוגים שונים (צריפים, אוהלים ומעט מאוד בנייה קשיחה), המאופיינים בפריסה מרוכזת ביחס לגודל המשפחה המורחבת, ומעל 500 מבנים המשמשים לפעילות חקלאית (מכלאות צאן ולולים). שטח הכפר מחולק למרחבים תפקודיים שכל אחד מהם משותף לכמה משפחות מואדי אל נעם, ומופרד מהמרחבים התפקודיים של המשפחות האחרות על ידי שטחים המשמשים לפעילות חקלאית (בעיקר לאורך הוואדיות) ועל ידי מערך הדרכים המקומיות. אל בתי המגורים צמודים משקי עזר לגידול עדרים. באזורי הוואדיות יש שטחי עיבוד חקלאות בעל, גידולים שנתיים של שעורה וחטיה, עצי זית ובוסתנים של עצי פרי.

¹⁹ הניסיון בתכנון עבור הקהילה הבדואית בנגב, וגם בקרב תושבי גוש קטיף, מלמד על המחיר החברתי והכלכלי הכבד הכרוך בהעתקה של קהילות ממקום מושבן.

¹⁸ עמירם אורן, רפי רגב, ארץ בחאקי, קרקע וביטחון בישראל, עמ' 385, 407-406.

שטחי ציבור: בכפר שלושה בתי ספר יסודיים וחטיבת ביניים. בתי הספר עזאזמה א' וב' ממוקמים באזור הצפוני של הכפר. הם נמצאים במתחם משותף ומפורדים זה מזה על ידי קיר וכניסות נפרדות. לפני כחמש שנים הוקם בית ספר יסודי נוסף, עזאזמה ג', בשוליו הדרום-מזרחיים של הכפר. ביישוב פועלת מרפאה, שהוקמה בינואר 2006, הממוקמת במרחק של קילומטר מזרחית למתחם בתי הספר, ובצדה גם תחנה לבריאות המשפחה. בכפר יש כ- 11 מסגדים ומכולות קטנות לשירות המשפחות. אלה פזורים במקבצי המגורים, ליד בתי הספר ובכניסות לכפר. בשוליו הדרומיים של הכפר קיים בית עלמין, המשמש את תושביו וגם ואת תושבי שגב שלום; דרך גישה מובילה אליו משגב שלום.

שטח הכפר כיום: כיום היישוב פרוס על כ- 30,000 דונם, אך לא כל השטח מבונה, ובין אזורי המגורים יש שטחים פנויים, שחלקם משמשים לצרכים חקלאיים. בהערכה גסה ניתן לומר שכ-50% מהשטח בנוי וכ-50% פנוי.

המבנה הטופוגרפי של הכפר: האזור הצפוני של הכפר, שם נמצא תא השטח המוצע למגורים, מאופיין בטופוגרפיה מתונה יחסית ובו שטחים מישוריים נרחבים בצד גבעות נמוכות יחסית. האזור הדרומי של הכפר, אותו ייעדנו לפעילות חקלאית, מאופיין בגבעות בגובה של עד 380 מטרים מעל פני הים ובערוצי נחלים.

שימושי קרקע גובלים

רמת חובב: בשנות ה-70 של המאה ה-20 הוקמו ממערב לכפר ולכביש 40 מפעלי רמת חובב. אזור התעשייה נאות חובב (רמת חובב) הוא אזור התעשייה הגדול ביותר בארץ לטיפול בפסולת ובשפכים; המפעלים ממוקמים ברובם בשטח המזרחי של נאות חובב, ובשולי השטח המערבי ממוקמת בריכה לטיפול בשפכים;

תחנת כוח רמת חובב: בלב הכפר הוקם בשנת 1986 אתר חברת החשמל, בשטח שאליו מתחבר צינור גז. מעל בתי הכפר בסמיכות לכביש 40 עוברת רצועת מעבר לקווי חשמל עיליים. תחנת הכוח מחוברת אל כביש 40 בדרך גישה, המשמשת גם ככביש הגישה לכפר;

רמת בקע: מדרום-מזרח לואדי אל נעם נמצא אזור לתעשייה צבאית רמת בקע המקיף כ-51,000 דונם. רק חלק קטן מהשטח מפותח. בתי הכפר צמודים לתחום ייעוד הקרקע של רמת בקע. סביב האתר הביטחוני קיימות מגבלות בנייה, ורבים מבתי הכפר נמצאים בתחום המגבלות הללו;

כביש 40: מהווה את הגבול המערבי של הכפר. לאורכו הוקמו רבים מבתי הכפר ודרכי הגישה אליו; מתקני דלק (מסוף אפרת), מאגרי מים, ואתר לעודפי חפירה הוקמו בלב הכפר.

מגבלות תכנוניות סטטוטוריות (ר' מפה מס' 6)

הכפר ואדי אל נעם היה קיים במיקומו הנוכחי כבר לפני שהוחלו על השטח תכניות ומגבלות תכנוניות שונות. לאורך השנים, מוסדות התכנון העדיפו בצורה ברורה את הצרכים בתכניות של הצבא, התעשייה וחברת החשמל, והתעלמו לחלוטין מצורכי התושבים החיים במקום. התכניות לשימושי קרקע אלה לא רק מנעו הכרה תכנונית בכפר, אלא גם יצרו מפגע ביטחוני, סביבתי או בריאותי בסמוך ובצמוד לו.

תכנית אלה ותכניות נוספות, ובהן תמ"א 35 לשימור ופיתוח, תמ"מ 23/14/4, תמ"מ 2/23/14/4, תמ"א 21/4/א/31, תמ"א 22 ליערות, תמ"א 10 לחשמל על שינוייה ותמ"א 23 למסילת ברזל לעיר הבהד"ים קובעות מגבלות תכנוניות סטטוטוריות לחלק מהשטח המיועד ליישוב בחלופה הראשונה. חלקן משתלבות עם השימושים המוצעים לטובת הכפר במיקומו החדש, ובעיקר לשימוש החקלאי, ובחלקן יידרשו שינויים כדי לאפשר את

פיתוח היישוב. יודגש שוב כי שינויים בחלק מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות אלה כבר אושרו בעבר, בעיקר כדי לאפשר הקמה של יישובים יהודיים חדשים וכן יישובים בדואים.²⁰

גישתנו המקצועית היא שראוי וניתן לבחון מחדש את צורכי ואדי אלנעם אל מול ייעודי הקרקע והשימושים הגובלים, ולראשונה להתאים את המצב התכנוני בקרקעות הגובלות לצרכיה התכנוניים של אוכלוסיית ואדי אל נעם. אנו מציעים כי גישה זו תבוא במקום הגישה הקיימת כיום, הדורשת מהכפר להתאים את עצמו למגבלות התכנון שנקבעו מסביבו.

להלן תכניות המתאר העיקריות החלות באזור ומשמעותן ביחס לחלופה הראשונה לכפר ואדי אלנעם:

- תכנית מתאר ארצית לבנייה, לפיתוח ולשימור תמ"א 35 מתן תוקף 2005**

לפי תמ"א 35, תחום היישוב המוצע ואדי אל נעם בחלופה הראשונה נמצא בחלקו בייעוד קרקע 'מרקם כפרי' ובחלקו ב'מרקם שמור ארצי'. תנאי להקמת יישוב במרקם הכפרי הינו השתלבות באופי החקלאי של האזור, ואכן הכפר ואדי אל נעם הינו יישוב כפרי-חקלאי. לפי הוראות התמ"א, בייעוד הקרקע "מרקם שמור ארצי" יש לשמור על רצף השטחים הפתוחים. רצף זה כאמור אינו קיים בפועל ממילא, ולא רק בשל הימצאותו של הכפר ואדי אל נעם במקום, אלא בשל שימושי קרקע סמוכים אחרים, כגון אזור התעשייה הצבאית רמת בקע הנמצא בלב המרקם השמור הארצי. יובהר כי בשטח המסומן בתמ"א 35 כ"מרקם שמור ארצי", תושבי הכפר מבקשים לאפשר פעילות חקלאית ומקנה, ולא מגורים. לפי תשריט הנחיות סביבתיות המצורף לתמ"א 35, בתא שטח זה אין רגישות סביבתית והוא גם אינו מוגדר כשטח ביטחוני.

- תכנית המתאר המחוזית החלקית למטרופולין באר שבע (תמ"מ 23/14/4) 21 מתן תוקף 2012**

"נוף מדבר": בתשריט ייעודי הקרקע בתכנית מטרופולין באר שבע מוגדר שטח הכפר בחלופה הראשונה כ"נוף מדבר", בו השימושים המותרים הם חקלאות, שטחים פתוחים ומתקני נופש תיירות.²² זאת למרות שאזור זה לא מתפקד כשטח פתוח כבר עשרות שנים. **כדי לאפשר הסדרה תכנונית של החלק הצפוני של הכפר (אזורי המגורים והשימושים הנלווים) בחלופה הראשונה, יש לתקן את תמ"מ 23/14/4 ולהרחיב לכיוון דרום ומערב את השטח המסומן בה בייעוד "נוף כפרי חקלאי משולב" - ייעוד קרקע המתיר את השימושים הקיימים בפועל, כך שיתאפשר פיתוח לטובת יישוב כפרי.** האזור הדרומי של הכפר, המיועד בתכנון המוצע לחקלאות, תואם את השימושים המותרים בייעוד הקרקע "נוף מדבר" ואת הוראותיה של תמ"מ 23/14/4 בגרסתה הנוכחית.

רמת בקע: בחלופה הראשונה, תא השטח ליישוב וואדי אלנעם נמצא כולו בתחום המגבלות מאזור התעשייה הצבאית רמת בקע.²³ מרבית שטח הכפר המוצע נמצא ב"תחום מגבלות בנייה בתיאום עם משרד הביטחון" ורק חלקו המזרחי המוצע נמצא בצמידות לרמת בקע ומוגדר בהגדרה מחמירה יותר של "תחום מגבלות איסור בנייה". אולם מגבלות אלה אינן מכשול בלתי עביר: על פי הוראות תכנית מטרופולין באר שבע תממ"מ 23/14/4,

^[1] 20 לצורך אישור תמ"מ 23/14/4 נדרש היה לערוך שינוי לתכנית המתאר המחוזית החלקית תמ"מ 23/14/4, ובכלל זה נערך שינוי ייעוד נוף מדבר לנוף כפרי חקלאי משולב, תוך צמצום משמעותי של רדיוס הבטיחות מרמת חובב

^[2] 21 בתכניות שקדמו לתכנית המתאר המחוזית החלקית למטרופולין באר שבע, ובהן תמ"מ 4 (אושרה בשנת 1981) והתכנית המאוחרת יותר תמ"מ 14/4 (אושרה בשנת 2002), תכנון הכפר ואדי אל נעם במקום מושבו השתלב עם עקרונות התכנון וייעודי הקרקע שהותוו בהן. כך לדוגמא, גבולות רמת בקע כללו אך ורק את שטח ייעוד הקרקע ללא תחום מגבלות בנייה ומגבלות איסור בנייה; תוואי כביש 6 עבר בשוליו המזרחיים של הכפר ואדי אל נעם ולא בתוואי שאושר המוסט לתחומי הכפר; גם ייעוד הקרקע שנקבע בשתי התכניות הקודמות אפשר את תכנון הכפר במקום מושבו (בתמ"מ 4/שטח הכפר נקבע כקרקע חקלאית לתכנון בעתיד; ובתמ"מ 14/4 הוא נקבע כשטח בעל חשיבות למטרופולין).

^[3] 22 ר' ס' 5.5.5 בתכנית מטרופולין באר שבע

^[4] 23 תכנית מטרופולין באר שבע שילשה את היקף שטחי רמת בקע לעומת תכניות המתאר המחוזיות הקודמות (תמ"מ 4 ותמ"מ 14/4). בהתאם לתכנית מטרופולין באר שבע היקף ייעוד הקרקע ('נטו') כולל שטח של 51,000 דונם, ובנוסף להם שטח מגבלות הבנייה כולל שטח של 191,000 דונם. סה"כ מדובר על שטח של כ- 242,000 דונם (פעמיים תחום השיפוט של העיר ירושלים!).

ניתן לשנות או לצמצם א תחומי המגבלות,²⁴ וכך כבר נעשה באזור הגובל עם רמת בקע ממזרח והמשיק ליישובים אבו קרינאת, וקסר א-סר.

נציין עוד כי תחומי המגבלות הגובלים באזור הכפר ואדי אל נעם רחבים בהרבה בהיקפם מאשר תחומי המגבלות בצדדים האחרים הגובלים ברמת בקע, וזאת ללא הסבר מתקבל על הדעת. כך, תחום מגבלות 'איסור הבנייה' באזור הצפוני של רמת בקע, הגובל בכפר ואדי אל נעם, הינו ברוחב של כ-3 ק"מ; באזור המערבי של רמת בקע, הגובל גם הוא בכפר, רוחבו כקילומטר אחד בלבד; באזור המזרחי של רמת בקע, הגובל ביישוב אבו קרינאת, רוחבו כ-600 מטר בלבד. נוסף על כך, כ-6 ק"מ של תוואי כביש 6, בו עתידה לעבור תנועה אזרחית וצבאית יומיומית, נמצאים בתחום מגבלות איסור בנייה. **לפיכך, אין כל מניעה לצמצם את תחום השטח המוגדר "תחום מגבלות איסור בנייה" לכדי 600 מטר מגבול הייעוד של רמת בקע, באזור הצפון-מערבי של רמת בקע הגובל בכפר ואדי אל נעם, ולתכנן את השטח שיתפנה ממגבלות הצבא לטובת תושבי הכפר ואדי אל נעם.**

נאות חובב: השטח המיועד לאזור התעשייה נאות חובב מקיף כ-21,000 דונם. אבל בפועל, אזור התעשייה משתרע על פני כ-3,700 דונם בלבד, המרוכזים בחלק המזרחי של השטח המיועד לו. עתודת הקרקע המשמעותית של נאות חובב נמצאות בצד המערבי, המרוחק 6-5 ק"מ מהכפר ואדי אל נעם. תחום ההשפעה של המפעלים צפוי להצטמצם לאור שיפורים טכנולוגיים בצד הגברת האכיפה הסביבתית.²⁵ בנוסף, הסכם גישור בין המשרד להגנת הסביבה לבין המפעלים בנושא השפכים הביא להשקעה ניכרת בתחום הסביבתי ולצמצום ההשפעה השלילית של הפעילות התעשייתית.

בהתאם למגמה זו, צומצם באופן הדרגתי ולאורך השנים רדיוס המגבלות הסביבתיות מרמת חובב, מ-10 ק"מ, לשבעה ק"מ, לחמישה ק"מ ועד ל-2.7 ק"מ כיום.²⁶ בעקבות זאת אושרה הקמתה של עיר הבה"דים במרחק תשעה ק"מ מנאות חובב. **מבלי להקל ראש במפגעים ובסיכונים הסביבתיים והבריאותיים מנאות חובב, אנו סבורים כי צמצום רדיוס המגבלות הסביבתיות ל-2.5 ק"מ מצומת הכניסה לאזור התעשייה ועד לתחום היישוב המוצע ואדי אל נעם אין בו שינוי משמעותי ביחס למצב המאושר בתמ"מ 2/23/14/4** (ר' מפה מס' 6), אך ירחיב מאוד את אפשרויות הפיתוח לכפר בחלופה הראשונה. במקביל על הממשלה והרשויות הרלוונטיות לפעול להמשך הטיפול בסוגיות הסביבתיות, הבריאותיות הבטיחותיות של נאות חובב.

- תמ"א 21/4/א/31 תוואי כביש 6 מתן תוקף 2010**

מדובר בקטע של דרך 6 ממושב נבטים ועד לצומת הנגב. למקטע זה תכנון מפורט מאושר בתמ"א 21/4/א/31. כביש 6 חוצה את הכפר ואדי אל נעם בחלקו הדרומי, ובשל קווי הבניין הגדולים הקבועים בו, מטיל מגבלת פיתוח על הכפר. לכן מוצע שאזור הפיתוח למגורים ייקבע עד כביש 6 ומצפון לו, ומדרום לכביש 6 ועד לגבול מגבלות איסור בנייה מרמת בקע (שיצומצם כאמור לעיל) יוגדר השטח כמיועד לחקלאות. הגישה לשטחים החקלאיים של הכפר ואדי אל נעם תיעשה באמצעות מעבר חקלאי (תחתי או עילי), כדוגמת אלה שקיימים במקומות רבים אחרים לאורך תוואי כביש 6.

- תכנית מתאר ארצית ליער ולייעור תמ"א 22 מתן תוקף 1995**

השטח המיועד ליערות בתחום הכפר המוצע הוא 1,900 דונם של יער נטע אדם מוצע, שאינו קיים בשטח. רוב שטחי היער (כ-1,700 דונם) נמצאים בשוליים הדרומיים של ואדי אל נעם, באזור שאנו מציעים לייעד לפעילות חקלאית. חלק מהשטחים המסומנים בתמ"א 22 ליער נגרעו כדי לאפשר את סלילת כביש 6 וביצוע המחלף

המתוכנן עם כביש 40. מיעוטם של שטחי היער המסומנים בתמ"א 22, כ-200 דונם בסך הכל, נמצאים בתחום השטח שאנו מציעים לייעד לאזור המגורים של הכפר. ראוי לציין כי שטח זה כולל כבר כיום בתי מגורים קיימים והוא מופר בחלקו. ביחס לשטח מצומצם זה, ראוי לבחון גריעה של שטחי היער, ועבור יתר שטחי היער שנמצאים באזור הצפוני של הכפר והמסומנים בתמ"א 22, מוצע לבחון לשלבם בתחום השטח המתוכנן ליישוב לטובת האוכלוסייה.

- תכניות לתשתיות**

בצומת הנגב, מדרום לשטח היישוב הקיים, חלה תכנית לכביש 80 אשר קיבלה תוקף בשנת 1981. אולם מקטע זה של הכביש לא בוצע בפועל. תכנית למסילת הברזל לעיר הבה"דים, שקיבלה תוקף בשנת 2012, עוברת בסמוך לתוואי כביש 40, בתחום השטח המוצע בחלופה הראשונה לחקלאות. באזור הכפר קיימים ומתוכננים מתקני תשתית ובהם, תחנת כוח, מתקן דלק, תעלת הימים וקו גז לאורך תוואי כביש 40. מתקנים אלה ממוקמים בשטח שאנחנו מציעים לייעד לחקלאות, ולפיכך אין סתירה בין תכניות אלו לתשתיות לבין שימושי הקרקע המוצעים במסגרת חלופה א' לכפר ואדי אל נעם.

עקרונות התכנון ליישוב לפי חלופה א'

עתודת הקרקע המוצעת ליישוב ואדי אלנעם מתייחסת למרחב ששטחו המדויק ייקבע בעת הכנת התכנון המתארי ליישוב, שתיעשה בשיתוף מלא עם תושבי הכפר. מעבר לתפיסה הערכית של חשיבות שיתוף התושבים בתכנון שנועד להם, שיתוף אפקטיבי ותכנון על בסיס הסכמות הוא הדרך היחידה ליצירת תכנית ישימה שניתן יהיה לממשה בפועל ואשר תביא לשינוי אמיתי בחיי התושבים.

תכנון החלופה הראשונה יתבצע על העקרונות הבאים :

הפרדה בין שימושים: בשל המגבלות הנובעות מנאות חובב, רמת בקע, תוואי כביש 6 ותחנת הכוח, השטחים החקלאיים יתפרסו באזור הדרומי של הכפר, ממתקן תחנת כוח רמת חובב ודרומה, עד לאזור מחלף כביש 6/40. שטחי המגורים ויתר השימושים הנלווים יהיו באזור הצפוני והמזרחי של הכפר, המרוחק מנאות חובב. באופן זה תתקיים הפרדה בין השטחים המיועדים למגורים וליתר השימושים הנלווים לבין אלה המיועדים לחקלאות. יחד עם זאת, תותר פעילות חקלאית מוגבלת גם בתחומי השטח הבנוי של היישוב.

מרכזי שירותים: מרכזי השירותים יתבססו על הקיים, כאשר אזור בתי הספר הקיימים, עזאזמה א' ועזאזמה ב' יהווה את מרכז הכפר ומרכז השירותים הראשי, ואזור בית הספר עזאזמה ג' יהיה מרכז שירותים משני.

תכנון מחדש והסדרה: תכנון היישוב בגבולות המוצעים משמעותו מצד אחד הסדרה של הבנייה הקיימת ומצד שני איתור שטחי פיתוח לטובת התושבים שיצטרכו להתפנות ממקומם, במיוחד אלה היושבים בשטח הדרומי של הכפר.

התבססות על הפריסה הקיימת: בכפר קיימים מעל 30 מקבצי מגורים בגדלים שונים. מרבית המקבצים מתפקדים כשכונות שלמות, ואין סיבה לפרקם ולהזיזם; מוצע להסדיר את הבנייה הקיימת ולפתח בצמוד לה שכונת מגורים נוספת, שתיועד הן לצורכי המקבץ והן לצרכים של קבוצות אחרות המעוניינות לעבור למקום או שידרשו לעבור אליו. שטח פנוי בתוך השכונות ימולא הן על ידי ציפוף הבנייה והן בשימושים לחקלאות.

תכנון השטח הפנוי: קיימים שטחי קרקע פנויים נרחבים בתחום תא השטח הצפוני וכ-50 אחוז ממנו פנויים. קיים שטח פנוי בין מקבצי המגורים ובשולי היישוב, שבחלקו הוא שטח מישורי (במיוחד באזור בתי הספר). ניתן לפתח את השטחים הפנויים בין מקבצי המגורים לטובת האוכלוסייה שתתפנה מתא השטח הדרומי או ממקבצים קטנים שתושביהם יעדיפו לעבור לשכונה החדשה.

^[1] 24 סעיפים 5.3.3 סעיף קטן 3 א' ו- ב' (עמ' 20) "שינוי או צמצום תחום המגבלות שלעיל לא יהווה שינוי לתכנית זו

^[2] 25 ראו לדוגמא: ישיבת ועדת הפנים ואיכות הסביבה, דוח המציאות הסביבתית במרחב רמת-חובב, פרוטוקול מס' 424, 18.5.05

^[3] 26 לצורך אישורה של תמ"מ/2/23/14/4 צומצם רדיוס המגבלות הסביבתיות מנאות חובב לכדי 5 ק"מ בלבד מצומת הכניסה של נאות חובב, אך למעשה, הוא צומצם, עד ל-2.7 ק"מ מגבול ייעוד הקרקע של רמת חובב

שלביות פינוי: בעת הכנת התכנון המתארי ליישוב יש לקבוע שלביות פיתוח. מוצע שהתושבים באזור הדרומי יישארו במקום מושבם עד לפיתוח הדרגתי של שטחי החקלאות במקום ולהקמת שכונת המגורים החדשה בתא השטח הצפוני, שאליה יוכלו לעבור. יש לזכור שפינוי תושבים איננו עניין של מה בכך, והנכונות להתפנות לטובת התכנון הראוי של הכפר מבטאת את רצון התושבים לשפר את מצבם ולהסיר את איומי ההריסות גם במחיר פשרה משמעותית.

יחסים חברתיים: התושבים הדגישו את רצונם להמשיך ולחיות אלה בצד אלה, גם במקרה שיעברו לאזור מגורים אחר. בקהילה כפרית ענייה, יחסי שכנות ומשפחה טובים מהווים רשת תמיכה חברתית משמעותית, והתחשבות בשיקולים של יחסים בין-משפחתיים בבחירת המיקום החדש שייבחר לאזורי המגורים של התושבים שייאלצו להתפנות מתא השטח הדרומי היא אינטרס משותף לכל הגורמים.

מרווחים בין המקבצים: יש להדגיש כי אף שהפיזור הקיים בין המקבצים ישתנה ולאורך הזמן יתממש בו הליך של ציפוף, עדיין יישמר בין מקבצי המגורים מרחב פתוח. שמירה על אזורים פתוחים בין מקבצי המגורים מעוגנת בערכי יסוד בחברה הבדואית המסורתית (כמו שמירה על פרטיות), ויש לקדם תכנון גמיש שמאפשר שינויים, אך אינו כופה אותם.

חקלאות: החקלאות תותאם למבנה הטופוגרפי של השטח ותתמקד בעיקר בערוצי הוואדיות. תתאפשר חקלאות מצומצמת יותר בתחום השטח הבנוי של היישוב ומשקי עזר במתחמי המשפחה המורחבת.

גישה לדרכים ולתשתיות

הכפר ואדי אל נעם נמצא בסמיכות למערכת הדרכים הארצית: הוא יושב על ציר התנועה הראשי כביש 40. בגבולו הדרומי-מזרחי עתיד לעבור כביש 6 ולהתחבר בחלקו הדרומי של הכפר לכביש 40. מצומת הנגב לכיוון צפון-מזרח עובר תוואי כביש 80, ובנוסף מתוכננת במקום מסילת רכבת לעיר הבה"דים הנמצאת מדרום לכפר. מערך דרכים זה מרשת היטב את הכפר ואדי אל נעם ומאפשר ממנו נגישות לבאר שבע ולכל מרחב המטרופולין. מערכת הדרכים מאפשרת פריסה יעילה וקלה של תשתיות קוויות (מים, חשמל, תקשורת וכו'). זהו יתרון משמעותי נוסף של החלופה הראשונה.

היתכנות סביבתית

אזור הכפר הקיים הוא שטח מופר. הסדרה תכנונית של הכפר במיקומו הנוכחי, כולל מערכת הדרכים המקומיות ובתי המגורים, ומתן פתרונות תכנוניים ואחרים לפינוי פסולת, ישפרו לא רק את תנאי המחיה לתושבים, אלא יתרמו גם לאיכות הסביבה של האזור הסובב את הכפר.

השתלבות במרחב

במקום מושבו הנוכחי, הישוב ואדי אל נעם מהווה שער למרחב הדרומי של מטרופולין באר שבע. הקרבה למרכז התעסוקה והשירותים בבאר שבע חיונית להתפתחות הכפר ולביסוסו. בעתיד היישוב ישתלב במערך הכפרי והחקלאי של המרחב הדרומי של המטרופולין, הכולל תיירות ומקורות תעסוקה קיימים, כמו נאות חובב, ופוטנציאלים חדשים, כמו עיר הבה"דים.

מבנה מוניציפלי

כל מרחב הכפר נמצא בשטח גלילי הנמצא באחריות הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז דרום. מוצע כי היישוב ואדי אל נעם יהיה יישוב עצמאי, שינוהל על ידי מועצה מקומית כפרית עצמאית.

השינויים הסטטוטוריים הנדרשים

בנוסף לאישור המועצה הארצית בהתאם לס' 13.1 לתמ"א 35, השינוי הסטטוטורי הנדרש הוא עריכת שינוי לתמ"מ 23/14/4 ובכלל זה:

1 עבור האזור הצפוני של היישוב המוצע, נדרש להרחיב לכיוון דרום ומערב את שטח הקרקע בייעוד "נוף כפרי חקלאי משולב".

2 לצמצם את תחום השטח שעליו חלות "מגבלות איסור בנייה" לכדי 600 מטר מגבול אזור התעשייה הצבאית רמת בקע, וזאת באזור הצפון-מערבי של רמת בקע הגובל בכפר ואדי אל נעם.

3 לצמצם את רדיוס המגבלות הסביבתיות מאזור התעשייה נאות חובב ל-2.5 ק"מ, מצומת הכניסה לנאות חובב ועד תחום היישוב המוצע ואדי אל נעם.

בתמ"א 22, יש לצמצם את שטחו של ייעוד הקרקע "יער נטע אדם מוצע".

יש לבחון שינוי נקודתי לתמ"א 31 א' לצורך תכנון מעברים תת קרקעיים או עליים בכביש 6.

חלופה ב': אשכול של שלושה יישובים חדשים

החלופה השנייה המוצעת כוללת אשכול יישובים: שלושה יישובים כפריים חקלאיים ו/או יישובי תיירות בשלושה אתרים סמוכים זה לזה, שייתנו מענה לצורכיה התכנוניים הקיימים והעתידיים של הקהילה.

שלושת היישובים ימוקמו במרחב צומת הנגב בואכה צומת רביבים. האתר הצפוני ביותר נמצא מדרום לרמת בקע ובצמוד לנחל סכר; האתר השני נמצא דרומית לו, לאורך כביש 40 ונחל שחר; והאתר השלישי נמצא מערבית לצומת ביר עסלוג', לאורך כביש 222, וגובל מצפון בנחל אטדים. שלושת האתרים סמוכים זה לזה ונמצאים במרחק מקסימלי של כ-שלושה ק"מ האחד מן השני. שטחו של כל אחד משלושת האתרים המוצעים הוא כ- 5,000 דונם, וכולם נמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית רמת נגב.

פיצול הקהילה הקיימת של ואדי אל נעם לשלושה יישובים נפרדים, כמוצע בחלופה זו, איננו עניין של מה בכך עבור התושבים. הצעה זאת באה בשל הקושי לאתר חטיבת קרקע מתאימה במיקום ובהיקף הנדרשים לצורכיה של הקהילה, במקום חלופה א' שהוצגה לעיל. על מנת למזער את הפגיעה במרקם הקהילתי הקיים, מוצע כי שלושת היישובים ינוהלו כרשות מקומית עצמאית אחת, והתושבים יוכלו לבחור לאיזה מן היישובים לעבור.

כל שלושת האתרים המוצעים נמצאים בשטח פנוי מאוכלוסייה ומתביעות בעלות. כל שלושת האתרים מאופיינים בטופוגרפיה מתונה ובשטח מישורי, המתאים הן לפיתוח יישובי והן לפעילות חקלאית. האתרים כולם סמוכים לתוואי דרכים ראשיות וליישובים הכפריים של מועצה אזורית רמת נגב (יישובי משאבים). יישובים 2 ו-3 נמצאים בתחום שטח אימונים. אין בידינו מידע אם מדובר בשטחי אש פעילים או לא.

בהיבט התכנוני סטטוטורי, כל שלושת האתרים אינם מיועדים לפיתוח יישובי אלא מוגדרים כשטחי מערכת הביטחון. יחד עם זאת, אין מדובר על פיתוח מרחב התיישבותי חדש, אלא על הרחבתו של אזור התיישבות קיים (יישובי משאבים). המגבלה המשמעותית ביותר חלה על אתר מס' 1, הנמצא בתחום איסור בנייה מאזור התעשייה הצבאית רמת בקע, אך אתרים מס' 2 ו-3 נמצאים בשולי המרקם הכפרי (לפי תמ"א 35) וניתן לראותם כחלק ממנו והמשך רציף למרחב הכפרי הקיים. לפי תכנית מאוחרת יותר, תמ"מ 42/14/4, אתר 3 הוא חלק מציר תיירות וחקלאות.

להלן ניתוח שימושי הקרקע, תנאי השטח והתכנויות הסטטוטוריות העיקריות הרלוונטיות לאתרים המוצעים לשלושת היישובים.

מיקום האתרים ושימושי הקרקע (ר' מפה מס' 7)

אתר ליישוב מס' 1 נחל סכר: אתר היישוב הראשון נמצא כאמור מדרום לאזור התעשייה הצבאית רמת בקע, בנ"צ 187,695-553,398, ושטחו כ-6,000 דונמים. נחל סכר הוא הגבול הצפוני של האתר, שגובל במערב בכביש 40 עד צומת הנגב ובדרום בכביש 224. בלב תא השטח, שהינו מישורי באופיו, מתנשאת שלוחה של הר צבוע. חטיבת קרקע זו פנויה בפועל, למעט שטחים בשוליו הצפוניים של האתר, המעובדים ככל הנראה על ידי מדרשת בן גוריון.

אתר ליישוב מס' 2 נחל שחר: האתר ליישוב השני נמצא לאורך כביש 40, בין צומת הנגב לצומת משאבים, בנ"צ 181,292-550,077, וגודלו כ-4,700 דונמים. הגבול הצפון-מערבי של תא השטח הוא כביש 40. השטח מישורי באופיו וגבעי באזור הצפון-מערבי. הוא פנוי לחלוטין. עם זאת, הוא מסומן בתכנויות התקפות כשטח אימונים, למרות שאין בידינו מידע האם מדובר בשטח אימונים פעיל.

אתר ליישוב מס' 3 נווה תמרים: האתר ליישוב השלישי נמצא מצפון ולאורך כביש 222 ובצמידות לשטחים החקלאיים של קיבוץ של רביבים, בנ"צ 175,524-551,400. הוא מקיף כ-4,400 דונם. מדובר בשטח מישורי

הנמצא בסמוך ליישוב החדש נווה תמרים, אשר למיטב ידיעתנו טרם הוכנה עבורו תכנית מתאר מקומית וטרם נקבעו וגבולותיו הסופיים.

שימושי קרקע סמוכים

במרחב שלושת האתרים מגוון שימושי קרקע. ממצפון וממזרח לאתר מס' 1 נמצאים בתי הכפר הלא מוכר ואדי אל משאש, וגבולותיו בדרום ובמזרח הינם שטחי אימונים. כל שלושת האתרים המוצעים נמצאים בסמיכות לתוואי דרכים 40, 224, 222. בסמוך, בחלק הדרומי של צומת הנגב, נמצאת בשלבי פיתוח אחרונים עיר הבה"דים. במרחב שממערב לאתרים המוצעים נמצא אזור ההתיישבות משאבים, הכולל את הקיבוצים משאבי שדה, רביבים, טללים, את שני היישובים הקהילתיים אשלים ורתמים, את הקהילה הטיפולית שיקומית רוח מדבר ואת היישוב ביר הדאג'. במרחב שממזרח לאתרים המוצעים נמצאים היישוב קאסר א-סר והערים דימונה וירוחם. ממערב לאתרים המוצעים נמצאת שמורת הטבע חולות ביר משאש.

תכנויות סטטוטוריות וייעודי קרקע (ר' מפות מס' 8, 9, 10)

- תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור תמ"א 35 מתן תוקף 2005**

שלושת האתרים המוצעים נמצאים בתחום "מרקם שמור ארצי". אתרים 2 ו-3 נמצאים בצמידות דופן לגבול המרקם הכפרי הכולל את יישובי משאבים. לפי תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 35, שלושת האתרים המוצעים נמצאים בשטח המאופיין ב"רגישות נופית סביבתית גבוהה". אתר מס' 3 נמצא בתחום שטח ביטחוני, שטחי אש ושטחים סגורים. שוליו הצפוניים של אתר מס' 1 גובלים בתוואי מתארי של כביש 80 (בתכנית המפורטת לכביש 80 תוואי זה נמצא מדרום לתוואי בתמ"א 35).

הוראות תמ"א 35 מטילות מגבלות פיתוחי² על כל שלושת האתרים. לפי התמ"א, העדיפות האחרונה להקמת יישוב חדש היא בתחום מרקם שמור ארצי. יחד עם זאת, התמ"א אינה אוסרת על הקמת יישוב חדש במרקם זה, כשם שלא מנעה את הקמתם של חוות הבודדים, פיתוחה של עיר הבה"דים וקידומו של יישוב חדש באתר רמת ציפורים בתחום מרקם שמור ארצי. נוסף על כך, בראייה תפקודית, האתרים המוצעים יספקו מענה תכנוני ליישובים בעלי אופי כפרי חקלאי עם פיתוח מוגבל המשתלב בסביבה הכפרית.²⁸

- תמ"א 3/ב/34 תכנית מתאר ארצית למשק המים: נחלים וניקוז מתן תוקף 2006**

התכנית מגדירה צועות מגן שמיועדות לשמור על אפיקי הנחלים. בגבולו הצפוני של אתר מס' 1 ה נמצא נחל סכר, המסומן בתמ"א כעורק ניקוז ראשי, ויובלו הוא נחל מנגר, המסומן התכנית כעורק ניקוז משני. נחל אטדים עובר בסמיכות לאתרים מס' 2 ו-3 ומוגדר כעורק ניקוז משני.

הוראות תמ"א 3/ב/34 קובעות כי כל עוד לא הוגדר בצורה פרטנית בתכנית אחרת, רוחב עורק הנחל יוגדר על פי המרחק שבין נקודות המדידה²⁹ שלאורך אפיקו. בנוסף לכך, עבור עורק ניקוז ראשי, כמו נחל סכר, יש להתייחס

^[1] סעיף 13.1 להוראות תמ"א/35

^[2] בהתאם לסעיף 7.3.1 ס' קטן 1. בהוראות תמ"א/35.

^[3] בהתאם לסעיף 6 "גבולות ותחומים" שעל פי תמ"א/34/ב.3. סעיף 4 "הגדרות, פרשנות וסמכויות", קובע כי נקודת המדידה היא נקודת המפגש של המדרון הטבעי או המוסדר של עורק הנחל עם גובה פני הקרקע שבצד העורק.

לרצועת השפעה של 100 מ' מכל צד של ציר העורק, ועבור עורק ניקוז משני, כמו הנחלים מנגר ואטדים, יש להתייחס לרצועת השפעה של 50 מ' מכל צד של ציר העורק.³⁰

בתחום עורק הנחל ניתן לבצע עבודות שמטרתן להבטיח את תפקודו התקין של הנחל וכן להתיר עיבודים חקלאיים והסדרת תוואי למעבר הולכי רגל, בתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקודו התקין של הנחל כעורק ניקוז.³¹ הוראות תמ"א 3/ב/34 אינן מונעות קידום תכניות שבתחומן עורקי נחל, רצועות המגן, רצועות ההשפעה שלו או פשט ההצפה שלו. במסגרת תכניות שחלות על שטחים אלה יש להבטיח כי יישמרו סביבת הנחל, פיתולי העורק וכן היבטים של נוף ואקולוגיה.³² בנוסף, התמ"א קובעת כי עורקי נחלים שייכללו בתחום של תכניות לבנייה "ישולבו במערך השטחים הציבוריים הפתוחים של התכנית, תוך הבטחת המשך תפקודם כעורקי ניקוז".³³ לפיכך, תמ"א 3/ב/34 לא מונעת פיתוח יישובים כפריים בשלושת האתרים המוצעים.

• תכנית מטרופולין באר שבע (תמ"מ 23/14/4) מתן תוקף 2012

בתשריט ייעודי הקרקע בתכנית מטרופולין באר שבע, אתרים מס' 1 ו-2 נמצאים בייעוד הקרקע "נוף מדבר",³⁴ ואילו אתר מס' 3 נמצא בתחום ייעוד הקרקע "ציר תיירות",³⁵ המאפשר הקמתן של חוות חקלאיות תיירותיות (לפי תכנית שאושרה ב-2006 - תמ"מ 42/14/4), ובסמיכות לסימבול היישוב נווה תמרים (שאושר בתמ"מ 28/14/4 בשנת 2003).

אתרים מס' 2 ו-3 נמצאים בתחום "שטח ביטחוני". אין בידינו מידע האם מדובר בשטחי אש פעילים. כדי להקים את שני היישובים באיתורים המוצעים, יש לגרוע שטחי אש בהיקף של כ-10,000 דונם, המהווים פחות מאחוז אחד משטחי הצבא במטרופולין באר שבע. אתר מס' 1 נמצא ב"תחום מגבלות איסור בנייה" מאזור התעשייה הצבאית רמת בקע. תמ"מ 23/14/4 עצמה מתירה לצמצם את תחום מגבלות איסור הבנייה,³⁶ ובהתאם לכך מוצע לצמצמו עד לערוץ נחל סכר, שיהווה את הגבול בין תחום המגבלות מרמת בקע והיישוב החדש.

ייעודי קרקע נוספים המשפיעים על האתרים המוצעים: לאורך נחל סכר, כביש 40 וכביש 222 מוצע בתמ"מ 23/14/4 שטח למעבר קווי חשמל, ובגבול המזרחי והמערבי של אתר מס' 1 מוצעות בה שתי תחנות משנה. כל אלה ממוקמים בשולי שלושת היישובים המוצעים, באופן שאינו מגביל באופן משמעותי את ההיתכנות לפיתוחם. בשולי אתרים מס' 2 ו-3 מסמנת התמ"מ יער טבעי לשימור, באופן שנראה שיוכל להשתלב עם היישובים שיפותחו בהם לפי המוצע. יחד עם זאת, תמ"מ 23/14/4 מאפשרת לאשר בתכנית מתאר מקומית לשנות את ייעוד היער.³⁷

• דרכים ומסילת ברזל

האזור מרושת במערכת דרכים סטטוטוריות חדשות ומתוכננות. מדרום לאתר מס' 1 עובר תוואי כביש 80 בתכנית שקיבלה תוקף בשנת 1981 ומספרה 136/03/11 (כביש מעלה אדומים-צומת הנגב), ומחלף כבישים 80, 40, 6, ו-224, בצומת הנגב. תכנית ד/266/03/11 - מסילת ברזל לעיר הבה"דים שקיבלה תוקף השנת 2012; ותוואי כביש 6 שמתחבר לכביש 40 מצפון לצומת הנגב.

עקרונות תכנון ליישובים לפי חלופה ב'

תכנון החלופה השנייה יתבסס על עקרונות התכנון הכלליים המפורטים בפרק השני של מסמך זה, תוך שימת דגש על מספר נושאים הרלוונטיים לתכנון היישובים החדשים.

עתודת הקרקע המוצעת לשלושת היישובים מקיפה כ-15,000 דונם. שטח זה ייתן מענה לצרכים הנוכחיים של הקהילה כמו גם לצורכיה העתידיים, בעיקר מגורים ושימושים נלווים.

מוצע לאתר שטחי קרקע נוספים אשר יאפשרו לתושבים לפתח שטחים לצורכי חקלאות ורעייה, ככל האפשר בסמיכות לאתרי היישובים.

הגבולות המדויקים של היישובים ייקבעו בשלב הכנת התכנון המתארי, שייעשה בשיתוף מלא עם תושביהם ונציגיהם.

אופי היישובים: כל יישוב יתוכנן עבור אוכלוסיית היעד שלו בהתאם להסכמות בין התושבים ולאופי היישוב הרצוי לתושבים: יישוב כפרי בעל אופי קהילתי, חקלאי או תיירותי. ניתן גם לשלב בין מאפייני יישובים שונים.

חקלאות: המבנה הטופוגרפי המישורי בשלושת האתרים המוצעים ינוצל לפעילות חקלאית בתחומי היישובי. שטחי החקלאות יאותרו בין מקבצי המגורים או בשולי השטח הבנוי המוצע. תתאפשר חקלאות מצומצמת לצריכה עצמית גם במתחמי המשפחה המורחבת.

שירותים: לכל יישוב יתוכנן מרכז שירותים עצמאי, תוך שמירה על יחסי גומלין בין יישוביים, ובכלל זה הישענות על שירותים שיינתנו ביישובים השונים. כך, ככל שאחד היישובים יתוכנן בצפיפות גבוהה יחסית וייעד עבור אוכלוסייה בעלת אורח חיים קהילתי, ניתן יהיה למקם בו שירותים בספי כניסה גבוהים (למשל, בית ספר תיכון), שייתנו מענה גם לתושבים בשני היישובים האחרים.

שלביות פינוי: בעת הכנת התכנון המתארי ליישוב יש לקבוע שלביות פיתוח. מוצע שהתושבים יישארו במקום מושבם הנוכחי עד לפיתוח הדרגתי של כל יישוב, כולל אפשרות לבנייה זמנית בתחום הכפר הקיים כיום על להשלמת פיתוחו של יישוב הקבע. יש לזכור שפינוי תושבים איננו עניין של מה בכך. על כן מוצע שהליך הפינוי יעשה באופן הדרגתי בד בבד עם השלמת פיתוח ישוב הקבע.

יחסים חברתיים: התושבים הדגישו את רצונם להמשיך ולחיות אלה בצד אלה, גם במקרה שיעברו לאזור מגורים חדש. התחשבות בשיקולים של יחסים בין-משפחתיים בבחירת המיקום החדש למגוריהם של תושבי הכפר הקיימים הכרחית כדי להבטיח את הצלחתם של היישובים החדשים.

גישה לדרכים ולתשתיות

שלושת האתרים המוצעים סמוכים לצירי תנועה ראשיים (כבישים 40, 224, 222) ומאופיינים בנגישות טובה לבאר שבע ולמרחב של דרום המטרופולין. אליהם יתווספו בקרוב צירי תנועה מתוכננים חדשים - כביש 6, כביש 80 ומסילת הברזל לעיר הבה"דים. מערך דרכים זה ישפר את אפשרויות התנועה עבור כל היישובים במרחב. בנוסף לכך תשתיות קוויות קיימות לאורך כביש 40, הכוללות קו מים של מקורות, קו מתח עליון וכו', יקלו על חיבור היישובים החדשים לתשתיות חיוניות.

^[1] 30 בהתאם לסעיף 6 "גבולות ותחומים" שעל פי תמ"א 3/ב/34

^[2] 31 בהתאם לסעיף 7 "שימושים בעורק, ברצועות המגן ובפשטי ההצפה" שעל פי תמ"א 3/ב/34

^[3] 32 בהתאם לסעיף 8.5 שעל פי תמ"א 3/ב/34

^[4] 33 בהתאם לסעיף 8.6 שעל פי תמ"א 3/ב/34

^[5] 34 סעיף 5.5.5 להוראות תממ"מ 23/14/4, השימושים המותרים בנוף מדבר הם: חקלאות, שטחים פתוחים ומתקני נופש תיירות

^[6] 35 סעיף 5.8.2 להוראות תמ"מ 23/14/4. בהתאם לתמ"מ 42/14/4 השטח מיועד לשימושים תיירותיים, חקלאיים, ונופים וכן לחוות תיירותיות

^[7] 36 סעיף 5.3.3 ס' קטן 3. ג

^[8] 37 סעיף 5.7 לתמ"מ 23/14/4

היתכנות סביבתית

שלושת היישובים המוצעים יתוכננו תוך שימת דגש מיוחדת על שמירת הנוף והסביבה המדברית ושמירה על אורח החיים הבדואי המסורתי, המשתלב היטב בתנאי החיים במדבר. זאת, בין היתר, על ידי בניית בתי מגורים בני קומה אחת, התבססות על חומרי בנייה מקומיים ושמירה על שטחים פתוחים וחקלאיים נרחבים בתחומי המרחב הבנוי של היישוב.

השתלבות במרחב

שלושת האתרים המוצעים משתלבים במרחב, הן מבחינת המארג היישובי הסובב אותם והן בהיבט התעסוקתי הקיים, הכולל חקלאות בצד תיירות ושירותים. אתרים מס' 2 ו-3 גובלים במרחב הכפרי של אזור ההתיישבות משאבים, הכולל יישובים כפריים, המתבססים על חקלאות ותיירות. הקרבה לבאר שבע ולאזור התעשייה נאות חובב מאפשרת הסתמכות על מקורות התעסוקה המשמשים גם כיום חלק מתושבי ואדי אל נעם. עיר הבה"דים, הנמצאת בסמיכות גבוהה לאתרים, מהווה פוטנציאל תעסוקתי משמעותי ביותר בתחום השירותים, וכך גם עשרות אתרי התיירות שבתחום המועצה האזורית רמת נגב.

מבנה מוניציפלי

שלושת האתרים נמצאים כיום בתחום השיפוט של המועצה האזורית רמת נגב, ששטחה כ-4,155,800 דונם. מוצע כי מבחינה מוניציפלית, שלושת היישובים החדשים ינהלו על ידי מועצה מקומית או אזורית עצמאית. תיבחן האפשרות שלא רק תחומי היישובים יעברו לאחריות המוניציפלית של המועצה המקומית או האזורית החדשה, אלא גם המרחב שביניהם.

השינויים הסטטוטוריים הנדרשים

על מנת לאפשר את הקמת שלושת היישובים באתרים המוצעים יידרשו, בנוסף לאישור המועצה הארצית בהתאם לס' 13.1 לתמ"א 35, שינויים שונים בתמ"מ 23/14/4 כמפורט להלן:

1 יש לשנות את ייעוד הקרקע מ"נוף מדבר" (אתרים מס' 1 ו-2) וציר תיירות (אתר מס' 3) ל"נוף כפרי חקלאי משולב"; לחלופין או בנוסף, יש להוסיף בתשריט התמ"מ סימבול יישוב בכל אחד משלושת האתרים.

2 עבור אתר מס' 1 יש לצמצם את מגבלות תחום איסור הבנייה מאזור התעשייה הצבאית רמת בקע עד לערוץ נחל סכר.

3 עבור אתר מס' 2 יש לגרוע כ-5,000 דונם משטחי האימונים.

4 עבור אתר מס' 3 יש לגרוע כ-5,000 דונם משטחי האימונים ולבחון את השתלבותו של היישוב החדש המוצע עם היישוב המתוכנן נווה תמרים.

סיכום

אחרי שנים של ניסיונות להסדיר את התיישבותם, שנעשתה מלכתחילה במיקום שקבעה המדינה, תושבי הכפר ואדי אל נעם שבים ומציעים חלופות נוספות ליישוב קבע עבורם. שתי החלופות המוצעות במסמך זה הן בנוסף לשלוש החלופות שהוצעו על ידי התושבים בשנת 2007.

כפי שהראנו, לשתי החלופות המוצעות, תכנון הכפר באזור מושבו ואגד שלושת היישובים החדשים, יתרונות וחסרונות, אך שתיהן אפשריות.

כל אחת מהן תחייב עריכת שינויים בתכנון הסטטוטורי התקף. אולם כאמור, מוסדות התכנון כבר ביצעו פעמים רבות שינויים בתכניות מתאר ארציות ובתכנית המתאר המחוזית מטרופולין באר שבע לצורך קידום התיישבות יהודית חדשה בנגב. בין השינויים הנדרשים, צמצום שטחי מערכת הביטחון בהיקף מינורי ביחס להיקף השטח המיועד לה בתכניות התקפות.

שתי החלופות המוצעות ידרשו מאמץ לא מבוטל גם מתושבי הכפר, שיסכימו לעבור ממקום מושבם - משימה מורכבת בפני עצמה - ולהתכנס למרחב מצומצם יותר מהמרחב בו הם חיים כיום. התושבים מסכימים לעשות זאת מתוך הבנה שהדבר הכרחי להשגת תנאי חיים בסיסיים ולהסרת איום הריסות הבתים.

מעבר למחיר החברתי והרגשי, הסדרת ההתיישבות כמו גם מעבר למקום יישוב אחר כרוך גם בעלויות כספיות לא מבוטלות, שספק אם בידי התושבים האפשרות לעמוד בהן כיום. גם בהיבט זה תידרש תמיכה והשתתפות משמעותית יותר של המדינה ממה שניתן כיום.

רשימת מפות

מפה מס' 1: רקע תכנוני

מפה מס' 2: אזור מחיה העזאזמה ואזור הסייג

מפה מס' 3: תצלום אוויר שנת 1978 ושנת 2014

מפה מס' 4: חלופות מיקום

מפה מס' 5: הכפר ואדי אל נעם שימושי קרקע

מפה מס' 6: חלופה א' מיקום אזור הכפר היום. מיקום היישוב המוצע ומצב תכנוני

מפה מס' 7: חלופה ב' אשכול 3 יישובים חדשים. מיקום האתרים ושימושי קרקע

מפה מס' 8: אתר מס' 1: נחל סכר. אתר היישוב ומצב תכנוני

מפה מס' 9: אתר מס' 2: נחל שחר. אתר היישוב ומצב תכנוני

מפה מס' 10: אתר מס' 3: נווה תמרים. אתר היישוב ומצב תכנוני

מפה מס' 11: ריכוז חלופות שהוצעו

נספחים

נספח מס' 1: ריכוז החלופות שהוצעו לאורך השנים כולל החלופות המוצעות במסמך זה

חלופה	שנה	הוצע על ידי	סטטוס
דרומית לשגב שלום	2015, 2000	מנהלת הבדואים/הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	התושבים מתנגדים
מרטבה	2007	תושבים	נדחה - שטח אש ומגבלות נאות חובב (לפי תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, משרד החקאות, הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, חברה מתכנתת, תיק פרויקטים)
חלצ'ה	2007	תושבים	נדחה - שטח אש ומרוחק (לפי תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, משרד החקאות, הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, חברה מתכנתת, תיק פרויקטים)
אלג'הרה	2007	תושבים	נדחה - אין היתכנות תכנונית (לפי תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, משרד החקאות, הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, חברה מתכנתת, תיק פרויקטים)
דרומית לבית העלמין	2008	תושבים, אבו בסמה, מנהלת הבדואים	נדחה - קרבה לכביש 6 ובתחום איסור בנייה רמת בקע (לפי תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, משרד החקאות, הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, חברה מתכנתת, תיק פרויקטים)
אתר נחל נוקדים	2010	המלצת החוקרת בהתנגדויות לתכנית מטרופולין באר שבע	נדחה - טופוגרפיה ותביעות בעלות (לפי תזכיר להקמת יישוב בדואי חדש, משרד החקאות, הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, חברה מתכנתת, תיק פרויקטים)
חלופה א' אזור הכפר כיום	2015	תושבים	
חלופה ב' שלושה יישובים חדשים במרחב שבין צומת הנגב לצומת רביבים	2015	תושבים	

