

28/08/2007

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

**הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת 300/03/6 - מירשם**

**כללי**

בשנת 1998 נתקבלה ההחלטה להקים היאחזות נח"ל באזור המיועד היום לישוב מירשם במזרח חבל לכיש. מאוחר יותר, בשנת 2000, עם מתן תוקף לתכנית המתאר המחוזית למחוז דרום (תמ"מ/14/4), ניתן מענה תכנוני לאפשרות להקים ישוב במקום. במשך קרוב ל-20 שנה מאז שעלה הראיון להקים ישוב במקום לא נמצא צורך מעשי לממש את היוזמה.

ההחלטה לממש את נקודת הישוב מירשם בעיתוי הנוכחי נובעת מהרצון לספק פתרונות דיור לחלק מהתושבים שפנו מחבל עזה בשנת 2005 במסגרת תכנית ההתנתקות. באופן פרטני, ובהתאם לפרסומים שונים, מיועד הישוב החדש לאכלס את תושבי הישוב הלא חוקי תל קטיפא מגוש קטיף. ערב הפינוי בשנת 2005 מנתה אוכלוסיית תל קטיפא בין 20 ל-30 משפחות בלבד. אוכלוסיית כלל הישובים שפנו מרצועת עזה מנתה בשנת 2004 כ-8,200 תושבים בלבד<sup>1</sup>.

כאמור, נקודת היישוב המיועדת לטובת הישוב מירשם אושרה במסגרת תכנית המתאר המחוזית למחוז דרום תמ"מ/14/4 בשנת 2000, כישוב כפרי המאפשר הקמה של עד 500 יחידות דיור. תכנית המתאר המקומית ברמה מפורטת מס' 300/03/6 לישוב מירשם חלה על שטח בהיקף של כ-1,450 דונם, מתוכם כ-205 ד' מיועדים למגורים, לצורך הקמתן של 391 יחידות דיור.

עמותת **במקום - מתכננים למען זכויות תכנון**, מתנגדת להחלטה לממש כעת את נקודת הישוב הנדונה. במזרח חבל לכיש בפרט, ובמחוז דרום בכלל, קיימים פתרונות ישוב רבים לטובת האוכלוסייה המיועדת לישוב מירשם ולמיטב הבנתנו אין כל צורך תכנוני להקים ולפתח נקודת יישוב חדשה. עמותת **במקום** סבורה כי עדיף וראוי להפנות את המשאבים הנדרשים להקמתה של נקודת היישוב החדשה לטובת צרכים אחרים בחבל לכיש, כגון חיזוק היישובים שכבר קיימים שם. לחילופין, ניתן גם להפנות את אותם משאבים לטובת צרכים אחרים במחוז דרום, כגון חיזוק עיירות פיתוח או שיקום וטיפול שכונות מצוקה.

<sup>1</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, **יישובים בישראל** (קובץ לשנת 2004) [\[http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim\\_2004/XLS/bycode.xls\]](http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim_2004/XLS/bycode.xls)

## עיקרי הטענות

### 1. חוסר התאמה למדיניות תכנון ארצית ואזורית

מדיניות התכנון הארצית בכלל דוגלת בחיזוק ישובים קיימים על חשבון הקנתם של ישובים חדשים, תוך יישום העיקרון התכנוני של בנייה צמודת דופן<sup>2</sup>. זאת, בין יתר המטרות, כדי לחזק את היישובים הקיימים ולצמצם את השקעות הנדרשות להקמה ותחזוקה של מבני ציבור ולפריסה ותחזוקה של מערכות תשתיות שונות.

עקרון תכנוני זה ניתן ליישום גם בהקשר של ישובים חדשים, באמצעות יצירת גושי התיישבות מגובשים שיכולים לספק רמת שירותים נאותה לכלל תושביהם. הישוב החדש מירשם אינו עונה לאותו עקרון תכנוני. מדובר בנקודת יישוב חדשה, מרוחקת ומבודדת משאר היישובים במזרח חבל לכיש, על הדרך בין היישובים שקף ושומריה.

מבחינה מקומית, מדיניות התכנון התקפה עבור כל חבל לכיש באה לידי ביטוי בהגדרתו כחלק מ-"מרקם שמור משולב" רחב במסגרת תמ"א/35, תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור. ההגדרה של מרקם שמור משולב נועדה כדי לשמור על רצף של ערכי טבע, חקלאות ונוף וגם להבטיח פיתוח זהיר באזורי הפריפריה<sup>3</sup>, כמו מזרח חבל לכיש. יתרה מזו, עוד לפני אישורה של תמ"א/35 ולאחר בחינה מפורטת, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה קיבלה החלטה בתאריך 02/12/2003, בה אושרה להפקדה תכנית מתאר מחוזית חלקית (תמ"מ/4/14/41). מטרתה של תכנית זו הינה להקים ישוב חדש בשם חרוב בסמוך לשני היישובים הקיימים שקף ואמציה וליצור על ידי כך גוש התיישבות ממוקד. ההחלטה להקים את הישוב חרוב ביקשה להבטיח גם כי יתרת השטח במזרח חבל לכיש יישמר כחלק מרצף של שטחים פתוחים הנחוצים ליצירת שמורה ביוספרית, ולדחות שורה של יוזמות לפיתוח ובנייה במקום.

הקמתו של הישוב החדש מירשם תיצור מוקד לפיתוח התיישבות נוסף, אשר יתחרה במאמצים שנמשכים מזה שנים לאכלס ולפתח את היישובים הקיימים במזרח חבל לכיש (אמציה, שקף, שומריה), אשר כבר עלולים להיפגע עם הקמתו הצפויה של הישוב חרוב. על כן, אין צורך תכנוני לקדם את הקמתו של יישוב חדש נוסף במרחב זה, בניגוד לעקרונות של מדיניות התכנון האזורי שנבחנה בצורה פרטנית לפני שנים מעטות.

### 2. 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 בנספח א' 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.

<sup>2</sup> תמ"א/35, הוראות התכנית, סעיף 6.1.  
<sup>3</sup> תמ"א/35, הוראות התכנית, דברי הסבר.

בישובים הקיימים בחבל לכיש, אמציה, שקף ושומריה, ישנן עתודות קרקע זמינות לבנייתן כ-340 יחידות דיור. עוד כ-500 יחידות דיור ניתנות לבנייה לאחר שתאושרנה תכניות ההרחבה של הישובים אמציה ושקף והתכנית לישוב חרוב. כמו כן, כ-960 יחידות דיור נוספות ניתנות לבנייה ולאכלוס במסגרת הישובים גבעות בר, מרחב עם ובאר מילכה שברחבי הנגב. גרעיני המתיישבים של הישובים חרוב, גבעות בר, מרחב עם ובאר מילכה. גרעיני מתיישבים של ישובים אלה מונים רק עשרות בודדות של משפחות. במידה ולא יצליחו לקלוט משפחות נוספות ולהתבסס מבינה חברתית וכלכלית, עתידם של היישובים להיכשל ולהפוך לנטל למערכות השלטון המקומי.

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 לבניית עירוני של כמעט כל הישובים שנמצאים בתחומה, וביניהם אופקים, באר שבע, נתיבות, ירוחם, דימונה, ערד. גם התחום המיועד לבניית עירוני של קריית מלאכי ושל קריית גת הורחבו במסגרת תיקונים נקודתיים לתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/4/14/48 עבור קריית גת ו-תמ"מ/4/14/61 עבור קריית מלאכי) שאושרו לאחרונה למתן תוקף. הרחבות אלה נועדו בעיקר לאפשר לקלוט אוכלוסיה חדשה, כדוגמת התושבים שפנו 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"מ/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 שטח<sup>4</sup>.

אמנם, התכנית הנדונה איננה תיקון לתכנית מתאר מחוזית, אלא תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות, שמטרתה לממש נקודת יישוב מאושרת ברמה של תכנית מתאר מחוזית תקפה. יחד אם זאת, ראוי כי חברי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז דרום יפעילו את שיקול הדעת שניתן להם במסגרת תמ"מ/א/35 גם בהקשר הנוכחי ויפעלו להבטיח את מימוש עתודות הקרקע הזמינות לבנייה למגורים בטרם מאשרים הקמתה של נקודת יישוב 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. אחריותם הינה למצות את פוטנציאל הפיתוח למגורים הקיים בטרם מאשרים לממש נקודת יישוב חדשה במימון התקציב הציבורי.

### **3. אופן הקצעת משאבי תכנון ופיתוח**

משאבי התכנון והפיתוח המופנים לקידום הקמתו של הישוב מירשם יכולים להיות מכוונים לצרכים אחרים שקיימים באזור, כגון פיתוח ואכלוס היישובים הקיימים. בעקבות פינוי היישובים מחבל עזה נוצר

<sup>4</sup> תמ"מ/א/35, הוראות התכנית, סעיף 7.4.1.4.

ביקוש מיידית של קרקעות זמינות לפיתוח למגורים, בפרט במזרח חבל לכיש. הפניית ביקושים אלה לטובת פיתוח ועיבוי היישובים הקיימים באזור לא יפגע במאמצים לפתח ולחזק את חבל לכיש, אלא להיפך.

ריכוז המשאבים והמאמצים באכלוס היישובים הקיימים יביא ליצירתם של יישובים גדולים יותר מבחינת שטח ומספר תושבים. יישובים 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 ומרוחקים זה מזה, בהם עשרות בודדות של משפחות, הופכים לנטל כלכלי על השלטון המקומי שנדרש לפתח מערכת מפוזרת של שירותי ציבור, שכוללת בין היתר מערך הסעות לתלמידים, איסוף אשפה מנקודות ישוב רבות ומרוחקות, פיתוח ותחזוקה של תשתיות הנדסיות ארוכות כגון קווי מים וביוב ועוד. אין ספק כי ההשקעות הדרושות בנושאים אלה באות על חשבון רמת השירותים שניתן לספק לתושבים.

## סיכום

אישורה של תכנית 300/03/6, שמטרתה לממש נקודת יישוב בשם מירשם תהיה בניגוד למדיניות התכנון המוסכמת ברמה הארצית וברמה האזורית. קידומה של נקודת יישוב חדשה בעיתוי הנוכחי תהיה מבחינת חוסר איזון באופן הקצאת משאבים ציבוריים כגון תכנון, קרקעות, וזכויות פיתוח בין היישובים השונים במרחב.

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 של כ-1,800 יחידות דיור.

אכלוס מלא של היישובים הקיימים היום, ושל אלה הנמצאים בשלבי פיתוח ראשוניים, יביא להגשמת מטרות אלה באופן מושכל. הקמתה של נקודת יישוב חדשה מרוחקת שתאכלס משפחות בודדות לא תשיג זאת.

על כן, עמותת **במקום** מבקשת מהוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז דרום לדחות את התכנית המפורטת הנדונה. 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

## נספח א' - מלאי עתודות קרקע למגורים

### לוח 1 - מלאי קרקעות למגורים מאושרות לבנייה בישובים ותיקים בחבל לכיש

עבודות יחידות דיור <sup>7</sup>	אוכלוסיה בשנת 2005 <sup>6</sup>	קיבולת אוכלוסיה [תושבים] <sup>5</sup>	יחידות דיור מאושרות	שטח מגורים [ד']	שטח כולל בתכנית [ד']	מספר תכנית	ישוב
כ-100 יח"ד (כ-50 נחלות)	264	כ-700	כ-210 יח"ד (כ-105 נחלות)	כ-170	כ-875	222/03/6	שקף
כ-50 יח"ד	150	כ-300	כ-100 יח"ד	כ-92	כ-243	2/186/03/6	אמציה
כ-190 יח"ד	<sup>8</sup> (כ-450)	כ-1,090	כ-325 יח"ד	93	כ-740	א/239/03/6	שומריה
כ-340 יח"ד	<b>סה"כ יח"ד זמינות לבנייה בעתודות קרקע מאושרות לפיתוח</b>						

### לוח 2 - מלאי קרקעות למגורים בתכניות בהליכים בחבל לכיש

עבודות יחידות דיור	אוכלוסיה בשנת 2005 <sup>6</sup>	קיבולת אוכלוסיה [תושבים] <sup>5</sup>	יחידות דיור מוצעות	שטח מגורים [ד']	שטח כולל בתכנית [ד']	מספר תכנית	ישוב
כ-215 יח"ד	<sup>9</sup> 95	כ-840	כ-250 יח"ד	כ-125	כ-330	297/02/6	חרוב
כ-114 יח"ד	0	כ-380	כ-114 יח"ד		כ-925	3/222/03/6	שקף (הרחבה) <sup>10</sup>
כ-175 יח"ד	0	כ-590	כ-175 יח"ד		כ-723	3/186/03/6	אמציה (הרחבה) <sup>11</sup>
כ-504 יח"ד	<b>סה"כ פוטנציאל לבניית יח"ד בעתודות קרקע בתכניות שבהליכים</b>						

<sup>5</sup> בתנאי מימוש כל יח"ד בתכנית ולפי ממוצע של 3.35 נפשות למשק בית, בהתאם לנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, **מבחר נתונים דמוגרפים מתוך השנתון הסטטיסטי לישראל מס' 57**  
[\[http://www1.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa\\_template.html?hodaa=200601204\]](http://www1.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=200601204)

<sup>6</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, **יישובים בישראל** (קובץ לשנת 2005)  
[\[http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim\\_2005/XLS/bycode.xls\]](http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim_2005/XLS/bycode.xls)

<sup>7</sup> מתוך ניתוח התכניות ותצלומי אוויר.

<sup>8</sup> קיבוץ שומריה פונה מתושביו במסגרת יישום תכנית ההתנתקות כדי לאפשר ליישב במקומם את תושבי הישוב בני עצמון שפונה מגוש קטיף. בשנת 2004 התגוררו בישוב בני עצמון 646 תושבים [מתוך נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, **יישובים בישראל** (קובץ לשנת 2004) [\[http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim\\_2004/XLS/bycode.xls\]](http://gis.cbs.gov.il/website/yishuvim/yishuvim_2004/XLS/bycode.xls)]

מספר התושבים מתייחס באופן יחסי ל-65 משפחות מתוך 95 משפחות שהתגוררו בישוב בני עצמון, אשר החליטו להתיישב בישוב שומריה [מתוך פרסומים שונים].

<sup>9</sup> גרעין המתיישבים של הישוב חרוב מתגורר באתר זמני במושב שקף ומונה 36 משפחות [מתוך נתונים המתפרסמים באתר האינטרנט של הישוב המיועד חרוב] [\[http://www.haruv.org/netonim.html\]](http://www.haruv.org/netonim.html).

<sup>10</sup> לפי נתונים של משרד הפנים, בחודש אוקטובר 2005 הוחלט להפקיד את התכנית לעיון הציבור.

<sup>11</sup> לפי נתונים של משרד הפנים, בחודש פברואר 2007 הוחלט להפקיד את התכנית לעיון הציבור.

**לוח 3 - מלאי קרקעות למגורים מאושרות לבנייה בישובים שנמצאים בפיתוח בנגב**

יחידות דיור <sup>7</sup> עתודת	אוכלוסיה בשנת 2005 <sup>6</sup>	קיבולת אוכלוסיה [תושבים] <sup>5</sup>	יחידות דיור / נחלות מאושרות	שטח מגורים [ד']	שטח כולל [ד']	מספר תכנית	ישוב
כ-140 יח"ד	88	כ-600	153 יח"ד	כ-144	כ-628	31/305/02/7	גבעות בר
28 נחלות			28 נחלות	כ-32			
כ-700 יח"ד	144	כ-2,480	כ-740 יח"ד <sup>12</sup>	כ-570	כ-2,256	60/101/02/20	מרחב עם
כ-90 יח"ד	48 <sup>13</sup>	כ-330	99 יח"ד	כ-100	כ-925	53/101/02/20	באר מילכה
כ-958 יח"ד	<b>סה"כ יח"ד זמינות לבנייה בעתודות קרקע מאושרות לפיתוח</b>						

<sup>12</sup> בשלב פיתוח א' מאושרים כ-250 מגרשים לבתים חד משפחתיים. יתר יחידות הדיור ניתנות לבנייה לאחר הכנה ואישורה של תכנית מפורטת מתאימה.

<sup>13</sup> גרעין המתיישבים של הישוב באר מילכה מתגורר כעת באתר זמני בישוב במהין ומונה 11 משפחות [מתוך נתונים המתפרסמים באתר האינטרנט של תנועת אור למשימות לאומיות בארץ ישראל

[<http://negev-net.org.il/HTMLs/article.aspx?BSP=12606&C2004=12617>].