

משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



שינוי מעמד מוניציפאלי

מועצה מקומית באר יעקב

דו"ח ועדה מסכם

מוגש למנכ"ל משרד הפנים

מר מרדכי כהן

ירושלים

אפריל 2021

ניסן תשפ"א



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

תוכן עניינים

עמוד

4.....	1.1	המסגרת החוקית	1
4.....	1.1	כתב מינוי הוועדה	1.1
4.....	1.2	הרכב הוועדה על פי כתב המינוי	1.2
4.....	1.3	פרסום אודות הוועדה	1.3
4.....	1.4	מועדי ישיבות הוועדה	1.4
5.....	2	רקע למינוי הוועדה	2
5.....	2.1	הרקע להגשת הבקשה	2.1
6.....	2.2	רקע על באר יעקב	2.2
7.....	3	סקירת תכנון	3
7.....	3.1	תכנון ארצי	3.1
7.....	3.1.1	תמ"א 1/35	3.1.1
8.....	3.1.2	תמ"א 1	3.1.2
8.....	3.1.3	תשתיות ארציות	3.1.3
9.....	3.2	תכנון מחוזי	3.2
9.....	3.2.1	תמ"מ 21/3	3.2.1
10.....	3.3	תכנון מקומי	3.3
10.....	3.3.1	התכנית הכוללנית 455-0557835	3.3.1
11.....	3.3.2	תכנית השלד לצריפין	3.3.2
11.....	3.3.3	תכניות פיתוח גדולות למגורים	3.3.3
12.....	3.3.4	תכנית למרכז הרפואי שמיר 455-0631754	3.3.4
13.....	3.4	משבצות חקלאיות, גידולים חקלאיים, בעלויות קרקע	3.4
16.....	3.5	הסכם גג לבאר יעקב	3.5
16.....	3.6	הערכות מימוש לחומש ועשור	3.6
17.....	3.7	סיכום סקירת התכנון	3.7
19.....	4	נימוקים להמלצת הוועדה	4
	4.1	התייחסות בחקיקה ובהנחיות לגבי תזמון ותנאים נדרשים לשינוי מעמד מוניציפאלי	4.1
19.....	4.2	מגמות דמוגרפיות ופיתוח	4.2
22.....	4.2.1	הסכם הגג של באר יעקב	4.2.1
23.....	4.3	התנהלות כלכלית לאורך השנים	4.3
23.....	4.3.1	תכנית הבראה	4.3.1
23.....	4.3.2	התנהלות כלכלית	4.3.2
25.....	4.4	מצבה הכלכלי של באר יעקב כיום וצפי לעתיד	4.4



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

25.....	המצב הנוכחי.....	4.4.1
27.....	מודל חוזה פני עתיד.....	4.4.2
28.....	השלכות שינוי המעמד על באר יעקב.....	4.5
28.....	ממועצה מקומית לעירייה – משמעויות נגזרות.....	4.5.1
29.....	ועדות חובה לפי מעמד מוניציפאלי.....	4.5.2
31.....	חובות בתחום הניהול הפיננסי.....	4.5.3
31.....	מכרזים והעסקת עובדים.....	4.5.4
32.....	תנאי שכר.....	4.5.5
33.....	רובע עירוני.....	4.5.6
33.....	הבדלים בפסיקה.....	4.5.7
34.....	השלכות רוחב לשינוי מעמד מוניציפאלי.....	4.5.8
35.....	סיכום הנימוקים.....	4.6
35.....	מהלך עבודה הוועדה.....	5
35.....	תמצית עמדות הצדדים.....	5.1
35.....	מועצה מקומית באר יעקב.....	5.1.1
36.....	מחוז מרכז משרד הפנים.....	5.1.2
37.....	מסקנות הוועדה.....	6
38.....	המלצות הוועדה.....	7
40.....	נספחים.....	8

נספח 1 : כתב מינוי הוועדה הגאוגרפית מרכז מיום 9 במאי 2017

נספח 2 : פרסום כתב מינוי הוועדה

נספח 3 : הרחבת כתב מינוי הוועדה הגאוגרפית מרכז מיום 22.12.2020

נספח 4 : פרסום אודות הרחבת כתב המינוי מיום 25.2.2021

נספח 5 : רשימת המשתתפים בישיבות הוועדה

נספח 6 : מודל חוזה פני עתיד



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

1. המסגרת החוקית

1.1 כתב מינוי הוועדה

בתאריך 9 במאי 2017 מינה מנכ"ל משרד הפנים מר מרדכי כהן ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור המרכז. בכתב המינוי מצוינות הרשויות המקומיות הכלולות בתחום בו תדון הוועדה, וכן תכנית העבודה של ועדת החקירה לשנים 2018-2017, במהלכן תבחן הוועדה ותמליץ בדבר הנושאים המפורטים בכתב המינוי.

ביום 22 בדצמבר 2020, הורחב מנדט הוועדה לבחינת שינוי מעמד מוניציפאלי של המועצה המקומית באר יעקב (להלן: באר יעקב).

בדו"ח זה תסוכם עבודת הוועדה, יוצגו עמדות הצדדים, וכן יוצגו המלצות הוועדה.

1.2 הרכב הוועדה על פי כתב המינוי

יו"ר הוועדה: מר גבריאל מימון

חברת ועדה: גב' צביה אפרתי

חברת ועדה: ד"ר גל טלית

חבר ועדה: מר נשאת כיוף

חבר ועדה: מר יהודה וולמן

את עבודת הוועדה ניהלה הגב' אילנית ואהל.

סייעה בכתיבת הדו"ח גב' שלי שיינברג, רכזת הוועדה.

רכז GIS: מר נפתלי גרוסמן.

יועצת הוועדה לענייני תכנון: גב' נעמה רינגל.

יועצי הוועדה לענייני כלכלה מוניציפאלית: מר בועז סגל ומר עודד סטקלוב.

1.3 פרסום אודות הוועדה

פרסום אודות הקמת הוועדה הופיע בשפה העברית בעיתונים: "ישראל היום" ביום 9 במאי 2017, "ידיעות השרון - הרצליה" ביום 12 במאי 2017, "ידיעות השרון - כפר סבא" ביום 12 במאי 2017, ובשפה הערבית בעיתון "פנורמה" ביום 12 במאי 2017. פרסום אודות הרחבת כתב המינוי מיום 22 בדצמבר 2020 הופיע בעיתונים "הארץ" ביום 25 בפברואר 2021 ובשפה הערבית בעיתון "כל אלערב" ביום 26 בפברואר 2021.

1.4 מועדי ישיבות הוועדה

- דיון פומבי - 16.2.21 - ג' באדר, תשפ"א
- דיון פנימי - 16.2.21 - ג' באדר, תשפ"א
- סיור פומבי - 23.2.21 - יא' באדר, תשפ"א



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

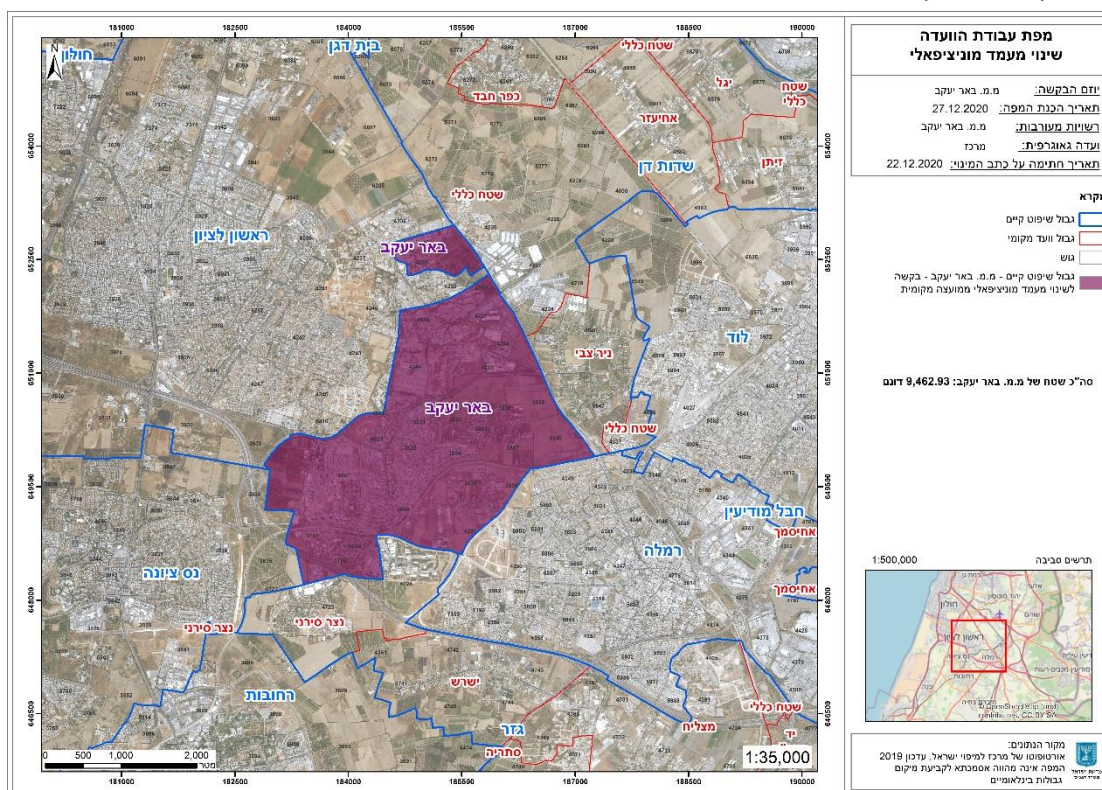
2. הרקע למינוי הוועדה

2.1. הרקע להגשת הבקשה

בבסיס הפנייה למשרד הפנים עומדת בקשת באר יעקב לשינוי מעמדה המוניציפאלי ממועצה מקומית למעמד של עירייה. בקשת באר יעקב לשינוי מעמד מוניציפאלי נבדקה במשרד הפנים, והועברה לבחינה בוועדה הגאוגרפית מרכז.

בחודש ינואר 2021 החלה הוועדה הגאוגרפית מרכז (להלן: הוועדה) את דיוניה בנושא. במהלך הדיונים הוצגו בפני הוועדה עמדות הרשות המקומית ומחוז מרכז במשרד הפנים.

מפת עבודת הוועדה:



מפה מס' 1: מפה לעבודת הוועדה לבחינת שינוי מעמד מוניציפאלי של המועצה המקומית באר יעקב



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

2.2. רקע על באר יעקב

הקמתה של באר יעקב שזורה בשלהי העלייה הראשונה ובתחילת המאה העשרים. בשנת 1907 עלו על הקרקע ראשוני המתישבים אשר מרביתם רכשו אותה בכספים פרטיים. המושבה נקראה 'באר יעקב' על שם הרב יעקב יצחקי, שהיה ממייסדי המושבה. בשנת 1949 הוכרזה באר יעקב כמועצה מקומית.

מיד לאחר קום המדינה, הוקמה בסמוך לבאר יעקב מעברת עולים 'באר יעקב' (מעברת חוטר) ובשנת 1965 צורפה המעברה אל באר יעקב. כמו כן, צורפו לבאר יעקב כפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי ובתי החולים 'שמואל הרופא' ו'אסף הרופא'.

בשנת 2006 סופחו למועצה קרקעות מהיישוב הסמוך 'תלמי מנשה', עליהן נבנתה לימים שכונת 'חתני פרס ישראל', הידועה גם בשם 'תלמי מנשה הצעירה'. שכונה זו הינה אחת השכונות החדשות שהובילו את מגמת הפיתוח של המועצה.

בשנת 2009 נפתח לתנועה כביש הרוחב 431, מראשון לציון ועד מודיעין, וחשף באחת את באר יעקב לעיני הציבור אשר מרביתו לא הכיר את היישוב. יחד עם עליית מחירי הדירות ודחיפת זוגות צעירים למעגלים השני והשלישי של מטרופולין תל אביב המרוחקים יותר, הפכה גם באר יעקב ליעד אטרקטיבי.

בשנת 2021, באר יעקב היא מועצה מקומית המונה כ-28,000 נפש (2020), בשטח כולל של 9,463 ד'. המועצה המקומית כוללת מספר מוסדות ציבור בעלי חשיבות אזוּרית, ובהם: בית החולים 'אסף הרופא', המרכז הרפואי הגריאטרי 'שמואל הרופא', בית החולים לבריאות הנפש 'באר יעקב' וכפר הנוער על שם יוהנה ז'בוטינסקי. מפעל מל"מ של התעשייה האווירית ממוקם מדרום-מזרח לבאר יעקב, ומחולק בין שטחי השיפוט של באר יעקב ומ"א גזר.

המועצה המקומית ממוקמת בין מרכזים עירוניים - ראשון לציון ממערב ולוד ורמלה ממזרח. את באר יעקב סובבים כמה כבישים, המקרבים אותה לכל מקום בגוש דן. מדרום עובר כביש 431 המחבר את היישוב לכביש 4 ממערב ולכביש 6 ממזרח. מצפון סלול כביש 44 וממזרח כביש עוקף באר יעקב, 4313, המחבר בין כביש 431 וכביש 44 שנסלל לטובת תושבי האזור. בנוסף, בבאר יעקב יש תחנת רכבת המאפשרת להגיע לתל אביב בכ-25 דקות ולראשון לציון בדקות ספורות.

בשנים האחרונות נהנית באר יעקב מתנופת בנייה של שכונות חדשות בנות אלפי יח"ד בצפיפות גבוהה. בין בית החולים לבריאות הנפש לכפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי "צמחה" בעשור האחרון שכונה בת כ-4,850 יח"ד שבנייתה כמעט הושלמה (טרם נבנו כ-250 יח"ד). כן מתוכננות שכונות חדשות סביב היישובים הכפריים נווה דורון ותלמי מנשה, ומקודמים גם הליכים של התחדשות עירונית בתוך היישוב, בשכונת הרצל.

באר יעקב עומדת בפני גידול משמעותי בצמיחתה עם פינוי מחנה צריפין וחלוקת שטחו בין ראשון לציון לבאר יעקב. בשטח המחנה קיימות עתודות נרחבות להקמת שכונות מגורים חדשות בצפיפות גבוהה וכן אזורי תעסוקה. אזורי הפיתוח החדשים בשטח זה מאורגנים סביב פארק עירוני המוביל עד לפארק כלל עירוני של ראשון לציון.

בנוסף לכך, בשנת 2017 חתמה באר יעקב על הסכם גג הכולל כ-11,650 יח"ד, ומעל מיליון וחצי מ"ר שטחים סחירים.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

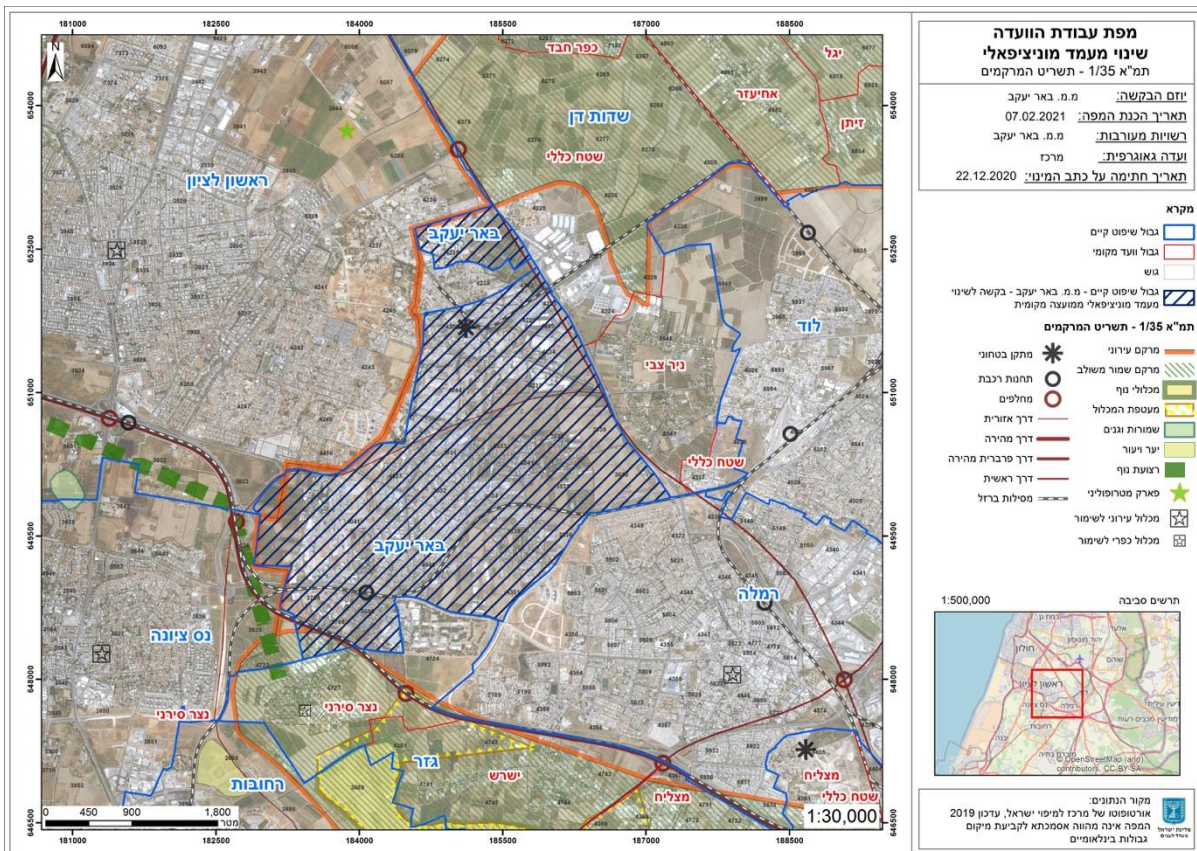
3. סקירת תכנון

3.1 תכנון ארצי

3.1.1 תמ"א 1/35

אוסרה ב-7.7.16

באר יעקב נמצאת ברובה במרקם עירוני רמלוד, ומדרום לכביש 431 במרקם שמור משולב. מצפון גובלת באר יעקב במרקם שמור משולב (עמק לוד) ובפארק מטרופוליני ראשון לציון. את היישוב חוצה מסילת ברזל, וממוקמת בו גם תחנת רכבת. כביש 4313 בין באר יעקב לצריפין מסומן כדרך אזורית. מצפון – דרך מהירה מס' 44, ומדרום – דרך פרברית מס' 431. בין באר יעקב לנס ציונה מפרידה רצועת נוף, שמהווה חייץ בין אזורים בנויים. האוכלוסייה צפויה להגיע ל- 85,000 נפש (בתכנית הכוללת). באר יעקב הינו יישוב מדגם 2, וצפיפות המינימום הממוצעת בו היא 13 יח"ד לדונם נטו. בתשריט ההנחיות הסביבתיות מסומן כל תחום היישוב כשטח לשימור משאבי מים בו יש לקבוע הוראות בדבר חלחול והשהייה של מי נגר. בצריפין, בסמוך לכביש 44, מסומנים אזורים בעלי רגישות נופית-סביבתית גבוהה, בהמשך לעמק לוד.





משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

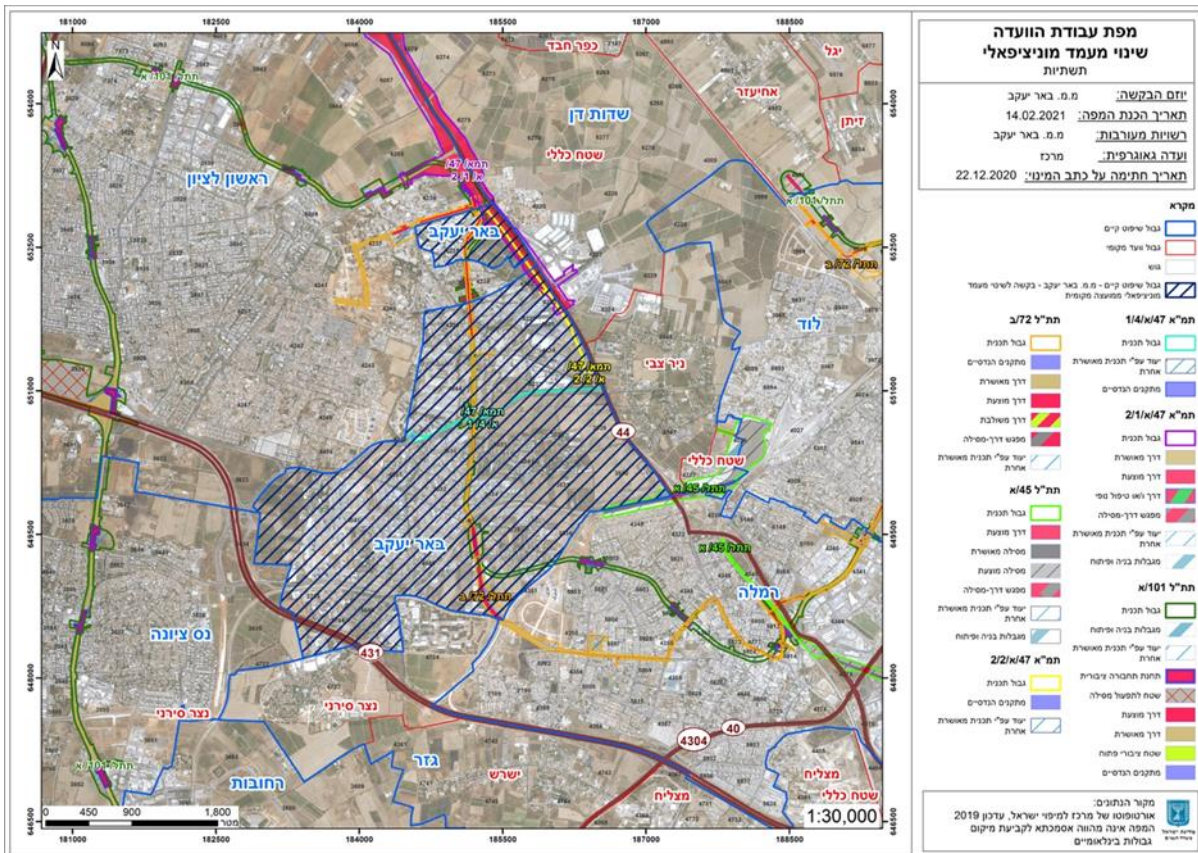
3.1.2 תמ"א 1

אושרה ב-12.2.20

מופיעות תשתיות התחבורה המקיפות את היישוב וחוצות אותו. כן מופיעים קווי מים ממזרח ומצפון לאורך דרכים. באזורים בהם מתקיימת פעילות תעשייתית או צבאית מסומן אזור רגישות להחדרת מי תהום – צריפין מצפון, מפעל מלי"מ של התעשייה האווירית מדרום-מזרח, ותעשייה מדרום לכביש 431 בהמשך לאזור התעשייה של קיבוץ נצר סרני. על פי התשריט המשלים – בצפון ובדרום היישוב אזורים ברגישות גבוהה להחדרת מי תהום.

3.1.3 תשתיות ארציות

תמ"א 2/1/א/47 (אושרה ב-26.11.19) – שדרוג דרך 44 בקטע ניר צבי
תמ"א 2/2/א/47 (אושרה ב-12.7.18) – קווי ביוב ותחנת שאיבה בצומת ניר צבי
תמ"א 1/4/א/47 (אושרה ב-23.5.17) – קווי מים לאורך דרך 4313 וברכת מים
תת"ל 45/א (אושרה ב-22.3.18) – מתחמי תחזוקה ותפעול רכבת ישראל לוד ורג"מ (קצה דיפו לוד)
תת"ל 72/ב (אושרה ב-29.7.19) – "הקו החום" של הרכבת הקלה
תת"ל 101/א (הועברה להערות והשגות ב-22.7.20) – מטרו קו M1
 תנופת פיתוח התשתיות נועדה לאפשר את הגידול הצפוי של היישוב בעקבות פינוי צריפין.



מפה מס' 3 : שטח המנדט על רקע תשתיות ארציות



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

3.2 תכנון מחוזי

3.2.1 תמ"מ 21/3

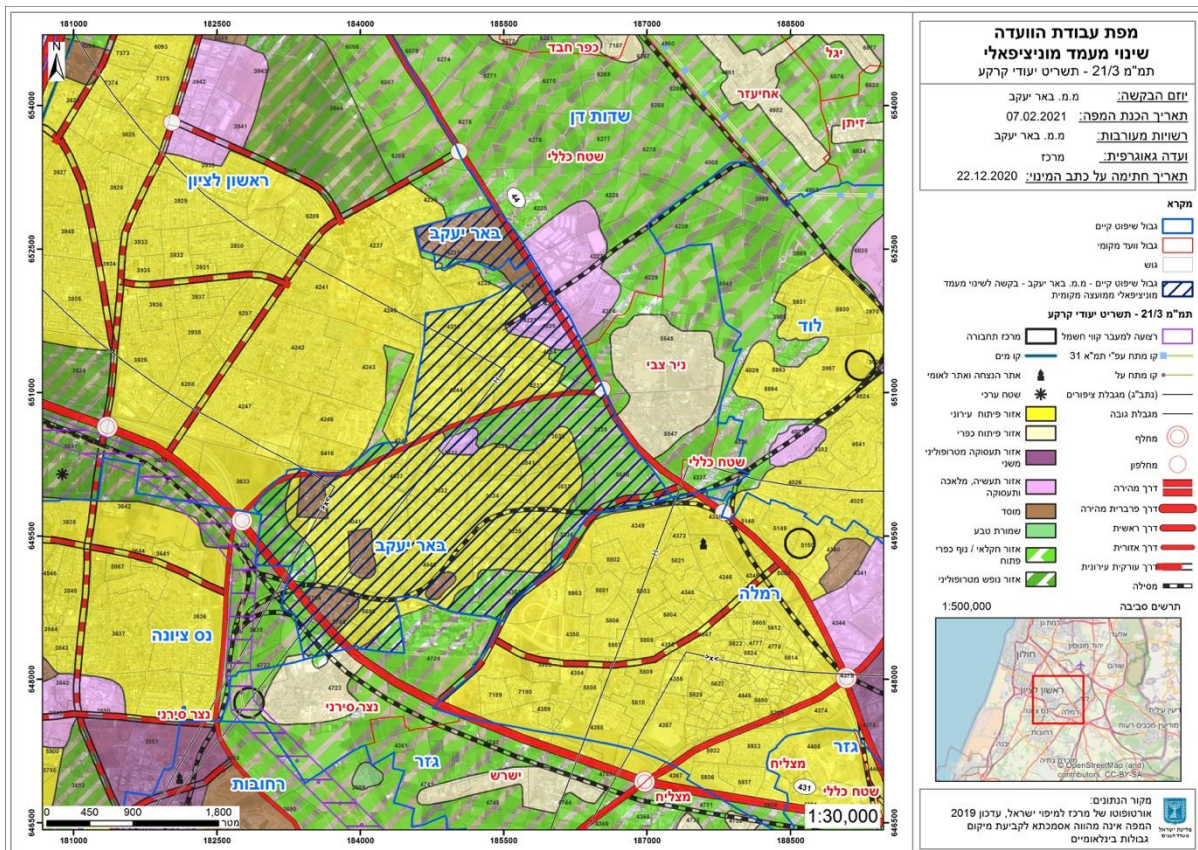
אושרה ב-11.12.03

השטח הבנוי בבאר יעקב מיועד כ"אזור פיתוח עירוני". גם היישובים הכפריים בתחום באר יעקב (תלמי מנשה ונווה דורון) מיועדים כאזור פיתוח עירוני, ומוקפים ממזרח בייעוד "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח".

סך שטח ייעוד "אזור פיתוח עירוני" בתחום באר יעקב הוא כ-5,450 ד'. ייעוד "תעשייה, מלאכה ותעסוקה" בתחום באר יעקב הוא כ-370 ד'. ייעוד "מוסד" בתחום שטח המנדט הוא 1,075 ד'. אזור צריפין מיועד לשכונות עירוניות ובחלקו המזרחי לתעשייה, בהמשך לתעשיות צריפין שמעבר לכביש 44. אזור תעשייה נוסף מיועד מדרום לכביש 4313. מפעל מל"מ של התעשייה האווירית אינו מסומן (ייעוד "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח").

ברחבי היישוב מיועדים מספר מוסדות ציבור ברמה המחוזית: אסף הרופא, שמואל הרופא, בית החולים לבריאות הנפש וכפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי.

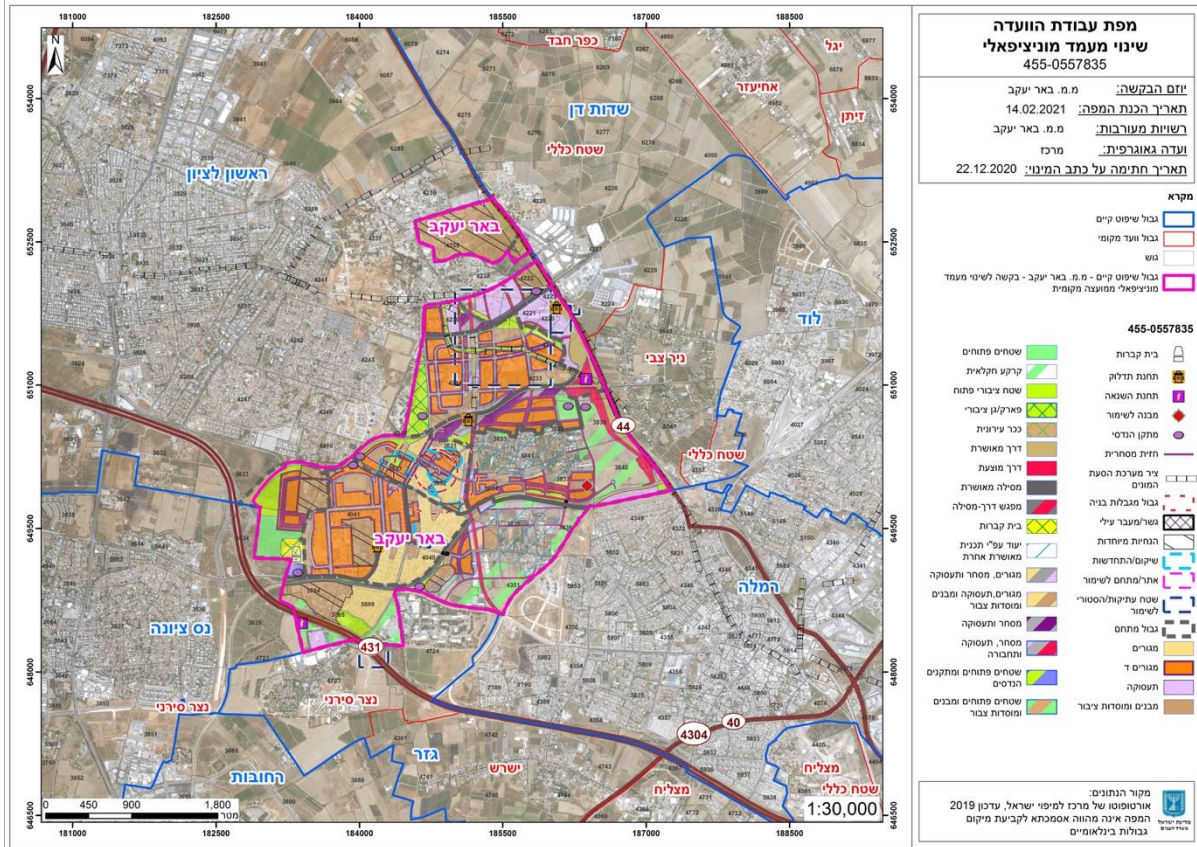
שינוי 45 לתמ"מ 21/3 מבקש לשנות את ייעוד המוסד של בית החולים לבריאות הנפש ל"אזור פיתוח עירוני". זאת מאחר שבית החולים צפוי לעבור לקמפוס המרכז הרפואי שמיר, בסמוך לבית החולים אסף הרופא. בנוסף, יוקצה שטח של 100 ד' למוסד בנתניה. בכך נוספים 120 ד' לפיתוח עירוני של באר יעקב. ב-1.9.20 התקיים דיון בהפקדת השינוי לתמ"מ.



מפה מס' 4: שטח המנדט על רקע תמ"מ 21/3 - תשריט יעודי הקרקע



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



מפה מס' 5 : התכנית הכוללת לבאר יעקב, מס' 455-0557835

3.3 תכנון מקומי

3.3.1 התכנית הכוללת 455-0557835

אושרה ב-20.1.2021

התכנית הכוללת מייצרת עתודות לפיתוח היישוב עבור אוכלוסייה של 85,000 נפש, בעיקר על ידי פיתוח היישוב צפונה בכיוון שטחי בסיס צריפין המיועד לפינוי. דרך 4313 המפרידה בין היישוב הוותיק לצריפין תהפוך לציר עירוני.

בתכנית תוספת של כ-7,715 יח"ד (ביחס לשנת 2013 ולמתחמים 1-3 בצריפין שחושבו במצב הקיים) עד לקיבולת כוללת של כ-26,990 יח"ד בכל היישוב. על פי הוראות התכנית, הצורך בדירות קטנות (עד 80 מ"ר) יבחן בתכניות שמוסיפות מעל 250 יח"ד.

מתוך תוספת היח"ד המוצעות בתכנית הכוללת, אושרו בחומש האחרון כ-1,930 יח"ד (בתמ"ל 1037 ומדרום למושב תלמי מנשה). יתרת הקיבולת הנוספת – 5,785 יח"ד.

התכנית מוסיפה זכויות ל-1,821,790 מ"ר תעסוקה (מעטפת מעל הקרקע) עד לסך כולל של 2,080,770 מ"ר תעסוקה בכל היישוב. מעל למיליון מ"ר מן השטחים הנוספים לתעסוקה ממוקמים בצפון היישוב בשטחי צריפין האמורים להתפנות (מתחמים 7 ו-8 בתכנית השלד של צריפין/



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

מתחמים 9 ו-10 בתכנית הכוללנית). מתחמים אלה כלולים בהסכם הגג של באר יעקב, אך טרם אושרו בהם תכניות מפורטות.

בתכנית זכויות ל-99,070 מ"ר מסחר (מעטפת מעל הקרקע) עד לסך כולל של 209,210 מ"ר מסחר בכל היישוב.

3.3.2 תכנית השלד לצריפין

בשנת 2014 אומצה תכנית שלד לפיתוח מחנה צריפין לאחר פינוי הבסיסים הצבאיים. בתכנית שכוונת מגורים מצפון לבאר יעקב, והן מוקפות ממזרח ומצפון בשטחי תעסוקה. שטחי מגורים נוספים מיועדים בסמוך לשכוונת ראשון לציון. בסך הכל מציעה התכנית 17,000 יח"ד בתחום צריפין, מהן 7,000 יח"ד בראשון לציון ו-10,000 יח"ד בבאר יעקב. כן היא מציעה כמיליון וחצי מ"ר לתעסוקה (ככל הנראה שטח עיקרי).

התכנית מייצרת תבנית עירונית שבמרכזה ציר צפון-דרום מבאר יעקב ועד לבית חולים אסף הרופא. לאורך ציר מרכזי זה ייעוד מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה. ברצועת התעסוקה יוקם מסוף תחבורה.

שצ"פ ליניארי מפריד בין אזורי הבינוי ממזרח וממערב, ויוצר חיבור אל הפארק המטרופוליני של ראשון לציון.

בעת הכנת תכנית השלד לצריפין עדיין היה חלק מן הבסיס ללא שיפוט. שטח השיפוט של באר יעקב היה המשכי ורציף, ועטף את השטח ללא שיפוט ממזרח ומצפון (בית החולים אסף הרופא). לאחר מכן בוצעה חלוקה מחדש של תחומי השיפוט, השטח ללא שיפוט שויך בחלקו לבאר יעקב ובחלקו לראשון לציון, ונותק הרצף בין באר יעקב לבית החולים אסף הרופא. על פי החלוקה המוניציפאלית החדשה, בשטח שיפוט באר יעקב נכללים מתחמים 1, 2, 3, 7 ו-8.

3.3.3 תכניות פיתוח גדולות למגורים

- **צריפין מתחם 1** (תמל/1018/א, אושרה ב-18.11.20): 4,194 יח"ד (מהן 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד), 600 יח"ד דיור מוגן, שטחי מסחר (18,360 מ"ר עיקרי/ 22,690 מ"ר מעטפת) ושטחי תעסוקה (11,555 מ"ר עיקרי/ 19,430 מ"ר מעטפת/ 42,895 מ"ר כולל).

טרם מומשה. כמעט כל שטח הבסיס התפנה.

- **צריפין מתחם 2** (תמל/1019, אושרה ב-29.3.17): 2,950 יח"ד (מהן 590 דירות קטנות עד 80 מ"ר), כ-250 יח"ד דיור מוגן, שטחי מסחר (14,800 מ"ר עיקרי/ 19,315 מ"ר מעטפת מעל הקרקע) ושטחי תעסוקה (125,070 מ"ר עיקרי/ 159,035 מ"ר מעטפת מעל הקרקע). **בבנייה.**

השטח פנוי ברובו והחלה הכנת תשתיות.

- **צריפין מתחם 3** (499-0241307, אושרה ב-17.4.18): 2,750 יח"ד, כ-250 יח"ד דיור מוגן ושטחי מסחר (9,380 / 11,775 / 20,265). **טרם מומשה. שטח הבסיס עדיין לא התפנה.**

- **תלמים מערב** (455-0202713, אושרה ב-21.2.18): 800 יח"ד ושטחי מסחר (1,500 / 1,950 / 3,950). **טרם מומשה.**



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

- **תלמים מזרח** (455-0639260, אושרה ב-25.8.20): 519 יח"ד ושטחי מסחר (2,752 / 3,415 / 3,490). **טרם מומשה**. כוללת מבנה לשימור – אתר מורשת ממלחמת העצמאות (מפקדת חסן סלאמה).
- **מתחם י"ב** (תמל/1037, אושרה ב-30.8.17): 608 יח"ד תוספת ל-308 יח"ד מאושרות (מהן 183 דירות קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד) ושטחי מסחר (1,200 מ"ר עיקרי / 1,405 מ"ר מעטפת מעל הקרקע). **בבנייה**.
- בהשלמה לתמל/1037 במתחם י"ב (ועל בסיס תכנית שלד משותפת) הופקדה תכנית להתחדשות עירונית ברח' הרצל (455-0321877, הופקדה ב-3.9.19): התכנית מציעה תוספת של כ-1,435 יח"ד, וכן שטחי מסחר (1,620 מ"ר עיקרי / 2,225 מ"ר מעטפת).

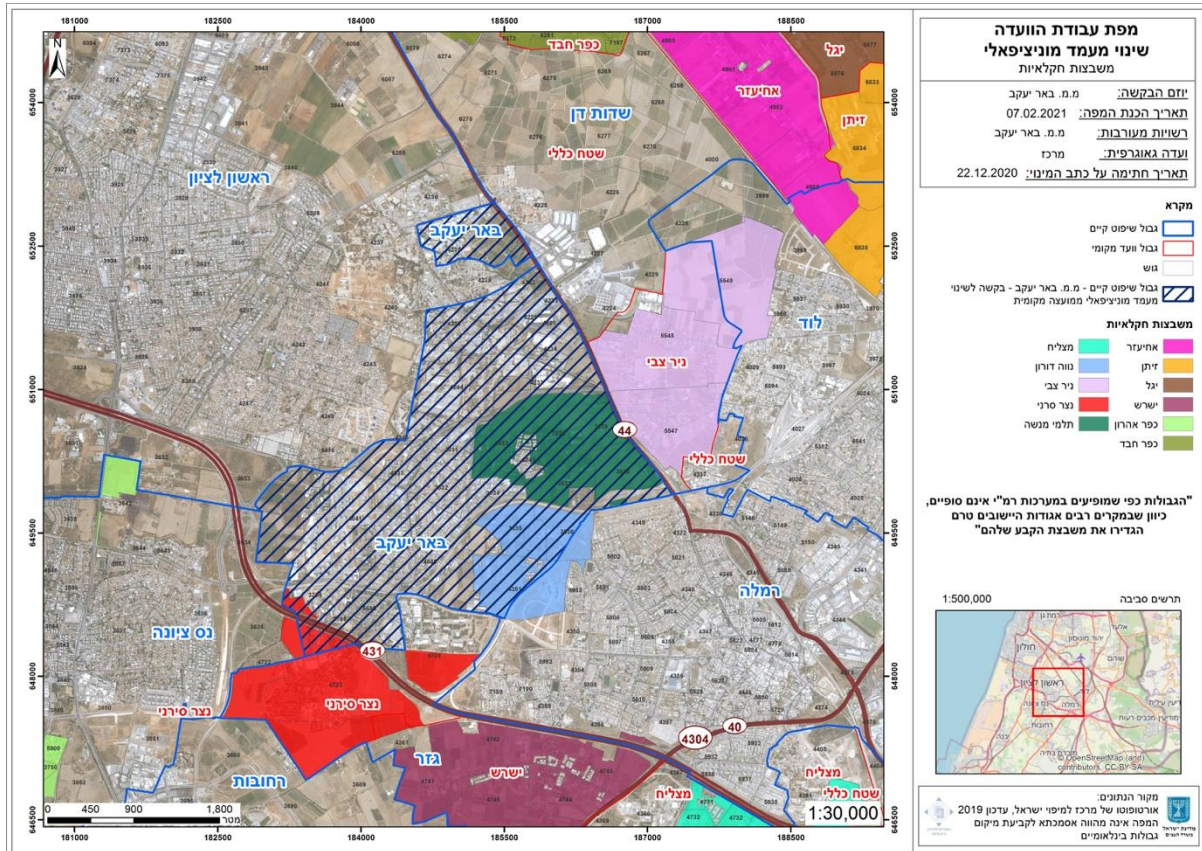
טבלה מס' 1: תכניות מפורטות לעתודות הפיתוח העיקריות בצריפין

שם המתחם	מס' תכנית	סטטוס	תאריך	תוספת יח"ד (ועוד מוגן)	תעסוקה ומסחר (שטח כולל)	מימוש
צריפין 1	תמל/1018/א	אישור	18.11.20	4,194 (600)	ת. 42,895 מ. 22,690	לא
צריפין 2	תמל/1019	אישור	29.3.17	2,950 (250)	ת. 159,035 מ. 19,315	בבנייה
צריפין 3	499-0241307	אישור	17.4.18	2,750 (250)	מ. 20,265	לא
צריפין 7	499-0208322	בהכנה	-	-	כ-1,000,000	לא
צריפין 8	455-0342071	בהכנה	-	-	כ-380,000	לא
תלמים מערב	455-0202713	אישור	21.2.18	800	מ. 3,950	לא
תלמים מזרח	455-0639260	אישור	25.8.20	519	מ. 3,490	לא
מתחם י"ב	תמל/1037	אישור	30.8.17	608	מ. 1,405	בבנייה
הרצל	455-0321877	הפקדה	3.9.19	1,435	מ. 2,225	לא

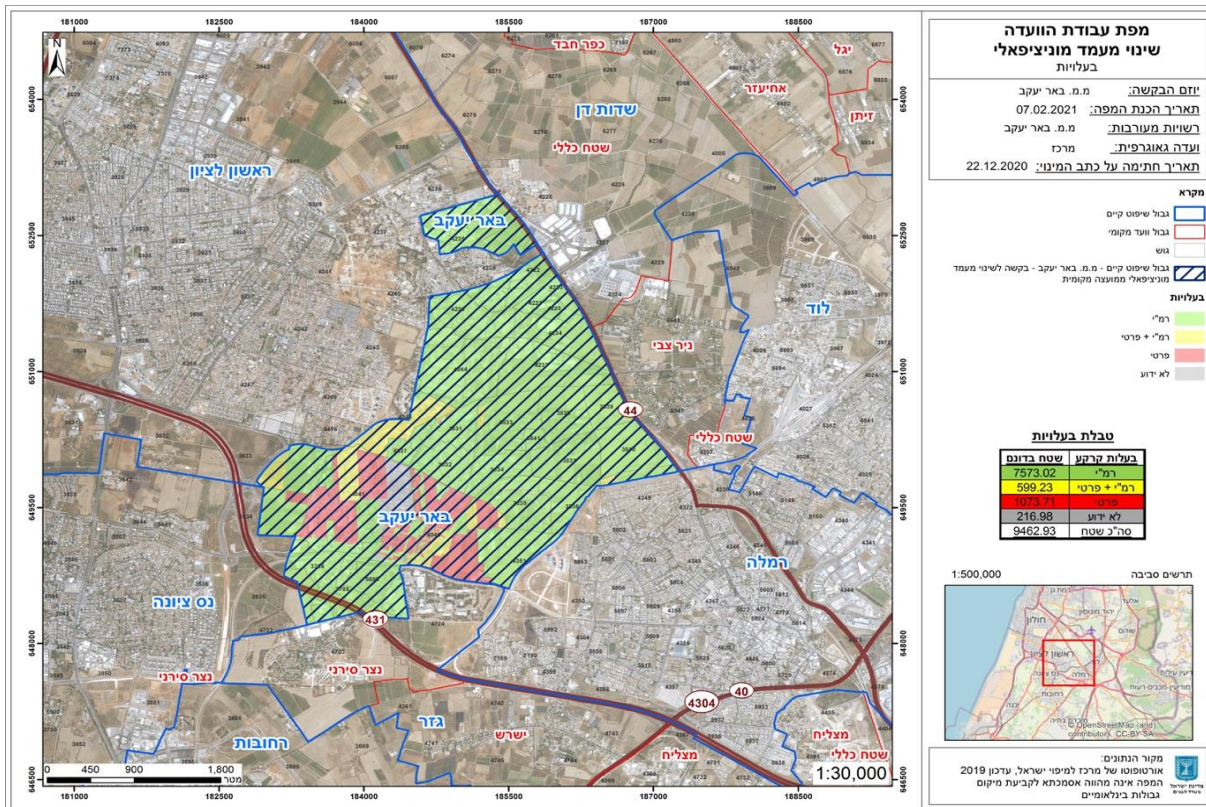
3.3.4 תכנית למרכז הרפואי שמיר 455-0631754



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



מפה מס' 8: שטח המנדט על רקע משבצות חקלאיות



מפה מס' 9: שטח המנדט על רקע בעלויות הקרקע



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

3.5 הסכם גג לבאר יעקב

בהסכם הגג כלולות התכניות למתחמים של צריפין בתחום באר יעקב: מתחמים 1-3 שהינם שכונות מגורים (תמל/1018/א, תמל/1019, 1019-0241307) ומתחמים 7-8 שהם אזורי תעסוקה (תכניות-499-0208322 ו-0342071-455). הסכם הגג כולל גם את תמל/1037 ואת תכנית תלמים מערב (-455-0202713).

על פי ההערכות שהיו בעת החתימה על הסכם הגג, תכניות אלה כללו 11,653 יח"ד ו-1,540,240 מ"ר סחירים (שטח עיקרי מעל הקרקע).

בשנים 2017-2019 היו אמורים לצאת לשיווק מגרשים ל-8,653 יח"ד וכ-530,360 מ"ר סחירים (עיקרי).

בשנים 2023-2024 אמורים לצאת לשיווק מגרשים ל-3,000 יח"ד וכ-1,009,380 מ"ר סחירים (עיקרי).

על פי הסכם הגג ניתן להגדיל את שיעור הדירות הקטנות עד 30%, בכל התכניות הכלולות בהסכם. לשם כך הרשות תתמוך במתן הקלות לפי חוק התכנון והבנייה. במצב המאושר כוללות תכניות אלה פחות מ-30% יח"ד קטנות, ולכן ניתן להוסיף בהן יח"ד לפי עקרון זה שבהסכם הגג כלהלן:

- בתחום תמל/1018/א – תוספת של 600 יח"ד קטנות
- בתחום תמל/1019 – תוספת של 400 יח"ד קטנות
- בתחום תכנית 499-0241307 – תוספת של 200 יח"ד קטנות
- בתחום תמל/1037 – תוספת של 125 יח"ד קטנות
- בתחום תכנית 455-0202713 – תוספת של כ-70 יח"ד קטנות.

בסך הכול ניתן להוסיף על פי הסכם הגג כ-1,395 יח"ד קטנות. כל התכניות לשכונות המגורים שבהסכם הגג כבר אושרו, וחלקן אף שווקו – חלק גדול מתמל/1037 ומתמל/1019, וככל הנראה כל תכנית תלמים מערב. טרם שווקו מגרשים במתחמים 1 ו-3 בתכנית השלד של צריפין. התכניות למתחמי התעסוקה – מתחמים 7-8 בתכנית השלד של צריפין – לא החלו אישור סטטוטורי.

3.6 הערכות מימוש לחומש ועשור

בתחום המגורים – במהלך החומש הקרוב תסתיים בניית השכונה הדום-מערבית. יתאכלסו שכונות המגורים החדשות בתמל/1037, תמל/1019 (כולל 250 יח"ד דיור מוגן) ותלמים מערב. בתכניות אלה תתכן תוספת של כ-595 יח"ד קטנות על פי הסכם הגג. לקראת סוף החומש עשוי להתחיל אכלוס שכונת המגורים החדשה בתמל/1018/א (אם כי נעשה ניסיון לקדם את תכנית 455-0730457 להגדלת שטחי הדירות בשכונה זו, אשר נדחה במוסדות התכנון). בחומש הבא עשוי אף להתחיל אכלוס בשכונת תלמים מזרח. ההתחדשות העירונית בשכונת הרצל תואמת לתכנית שלד למתחם הרצל ומתחם י"ב. היא עדיין נמצאת בשלב ההפקדה, וניתן להניח שמימושה יהיה מעבר לטווח העשור הקרוב. כן אכלוס שכונת המגורים במתחם 3 בצריפין נראה שיתרחש מעבר לטווח העשור הקרוב.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

בתחום התעסוקה – המימוש צפוי להיות איטי יותר מן המגורים. בתמל/1019 שבה צפוי אכלוס בקרוב, טרם שווקו מרבית המגרשים בייעוד הכולל תעסוקה. מתחמי התעסוקה העיקריים בשטחי צריפין עדיין לא התחילו הליך סטטוטורי של תכנון מפורט. ניתן להעריך שבחומש הקרוב ישווקו שטחי התעסוקה בתמל/1018 א ובתמל/1019, כולם בעירוב שימושים. השטחים הכלולים בתמל/1019 ימומשו כבר בחומש הקרוב, ואלו בתמל/1018 א בחומש הבא עם אכלוס שכונת המגורים במתחם 1 של צריפין. ניתן להעריך שלקראת תום החומש הקרוב ימומשו שטחי המסחר במרכז הרפואי שמיר. במהלך החומש יקודם תכנון שטחי התעסוקה הצפוניים במתחמים 7-8 בצריפין. על פי הסכם הגג שיווק התעסוקה במתחם 8 היה אמור לקרות במקביל לשיווק שכונת המגורים (למעט השכונה במתחם 3 בצריפין). שיווק מתחם 7 היה אמור להתרחש כ-5 שנים מאוחר יותר, פחות או יותר במקביל לשיווק מתחם 3 בצריפין. זאת ככל הנראה בשל לוחות הזמנים לפינוי הבסיסים הצבאיים. על פי קצב המימוש (והעיכוב) נכון לעכשיו, ניתן להעריך שמימוש מתחם 8 יתחיל רק בחומש הבא, ומימוש מתחם 7 אף מעבר לטווח העשור הקרוב.

טבלה מס' 2: הערכות למימוש תכניות בינוי באר יעקב

2030-2026	2025-2021	
5,235 (המשך אכלוס תמל/1018 א, 455-0639260, תוספת דירות קטנות)	6,500 (השלמות שכונה דרום- מערבית, תמל/1037, תמל/1019, 455-0202713, תוספת דירות קטנות, תחילת אכלוס תמל/1018 א)	תוספת מגורים (יח"ד)
255,585 (תמל/1018 א, כמחצית משטחי מתחם 8 בצריפין – 455-0342071)	227,805 (תמל/1037, תמל/1019, 455- 0202713, מסחר במרכז רפואי שמיר)	תוספת תעסוקה ומסחר (מ"ר)

3.7 סיכום סקירת התכנון

באר יעקב עומדת כמעט לשלש את גודלה, כך על פי התכנית הכוללנית ועל פי תכניות הפיתוח הקיימות. כבר כיום גודל האוכלוסייה נמצא מעל לסף המגדיר יישוב עירוני, ואופי הבינוי בשכונות החדשות צפוף ואינטנסיבי.

נראה שפוטנציאל הפיתוח של באר יעקב הוא רב, בהיותה ממוקמת על דרכים ארציות ומקושרת ברכבת למרכז המטרופולי. על כך יתווספו חיבורים לרשת הרכבת הקלה באמצעות "הקו החום",



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

ולרשת המטרו באמצעות קו M1. כמו כן, אושרה בשנים האחרונות סדרה של תמ"אות שמטרתן לשדרג את תשתיות התחבורה, המים והביוב בסביבת היישוב.

בשנים הקרובות צפוי בעיקר פיתוח מגורים. עתודות התעסוקה בתחום מחנה צריפין (מתחמים 7 ו-8 בתכנית השלד לצריפין, שתכניותיהן כלולות בהסכם הגג) טרם החלו הליכי אישור סטטוטורי. זאת למרות שעל פי לוחות הזמנים המקוריים של הסכם הגג, היה פיתוח המגורים אמור להתבצע בד בבד עם פיתוח השטחים הסחירים.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

4. נימוקים להמלצת הוועדה

בבואה לבחון את שאלת שינוי המעמד המוניציפאלי של מועצה מקומית באר יעקב, נתנה הוועדה את דעתה על הסוגיה מההיבטים הבאים:

- התייחסות בחקיקה ובהנחיות בנוגע לתזמון ולתנאים הנדרשים לשינוי מעמד מוניציפאלי
- מגמות דמוגרפיות ופיתוח
- התנהלות כלכלית לאורך השנים
- מצבה הכלכלי של באר יעקב כיום והצפוי בעתיד
- השלכות שינוי המעמד על באר יעקב

4.1 התייחסות בחקיקה ובהנחיות לגבי תזמון ותנאים נדרשים לשינוי מעמד מוניציפאלי

סעיף 3 לפקודת העיריות מקנה לשר את הסמכות לשנות את מעמדה של מועצה מקומית לעירייה.

"ראה השר כי רצוי הוא שתושבי אזור פלוני - בין שהוא כולו או מקצתו בתחומה של עירייה ובין אם לאו - יהיו עירייה, אם משום שזו משאלתם של רוב תושבי אותו אזור ואם מסיבה אחרת, רשאי הוא לצוות על עריכת חקירה בדבר אותו אזור ובמשאלותיהם של תושביו, על ידי ועדה שלפחות אחד מחבריה איננו עובד המדינה (להלן בפרק זה - ועדת חקירה) ולאחר עיון בתסקיר של ועדת החקירה רשאי הוא, לפי שיקול דעתו, להכריז שתושבי אותו אזור יהיו עירייה".

החוק גם מתייחס לתזמון הראוי למהלך זה וקובע רף מינימלי לגודל אוכלוסיית הרשות כתנאי נדרש לשינוי מעמדה לעירייה:

"השר לא יכריז כי תושבי אזור שמספרם אינו עולה על עשרת אלפים יהיו עירייה, ואולם בנסיבות מיוחדות שיפורטו רשאי השר להכריז כי תושבי אזור שמספרם אינו עולה על עשרת אלפים יהיו עירייה, ובלבד שמספרם עולה על חמשת אלפים".

רף זה לא משקף את הגודל שבו בפועל שינו מועצות מקומיות את מעמדן והפכו לעירייה. סקירת הרשויות ששינו את מעמדן ממועצה מקומית לעירייה מעלה כי התזמון של בקשתה של מועצה מקומית באר יעקב לשינוי מעמד מתאים ואופייני לשלב שבו מועצות מקומיות משנות את מעמדן לעיריות. מתוך שמונה מועצות מקומיות שאותרו ששינו את מעמדן לעירייה ב-20 השנים האחרונות, אוכלוסייתה של באר יעקב כיום גדולה משל שש רשויות.¹

¹ רמת השרון ומודיעין עילית הינן חריגות בכך שגודל האוכלוסייה בהן היה גבוה יותר בעת שינוי המעמד. בנוגע לרמת השרון החסבר לכך הוא שרמת השרון נמנעה במודע מלשנות את מעמדה לצורך הדגשת אופייה הלא-עירוני.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

טבלה מס' 3: אוכלוסיית הרשויות בעת שינוי מעמד מוניציפאלי

אוכלוסיית הרשות בשנת שינוי המעמד ²	שנת שינוי המעמד ממועצה מקומית לעירייה	רשות
41,254	2008	מודיעין עילית
40,220	2002	רמת השרון
28,236	2006	אלעד
25,183	2016	עראבה
20,852	2014	כפר יונה
20,833	2007	גבעת שמואל
19,873	2006	יקנעם עלית
19,059	2008	כפר קאסם

מעבר להתייחסות זו לא קיימת התייחסות נוספת בחוק לקריטריונים שרשות מקומית נדרשת לעמוד בהם בבואה לבקש לשנות את מעמדה ממועצה מקומית לעירייה. עם זאת, מסמך פנימי משנת 2013 של האגף למנהל מוניציפאלי במנהל שלטון מקומי מציין שיקולים מרכזיים נוספים לבחינה, כפי שיפורטו להלן. יצוין כי תוקפו של המסמך אינו מחייב, והוא משמש את הוועדה בעיקר כקווים מנחים שהוועדה בחרה לבחון את הסוגיה באמצעותם. מעבר לנושא הפיתוח והגידול הדמוגרפי, מצוינים במסמך גם נושא הניהול התקין לאורך השנים, אופייה העירוני של הרשות, קיומם של תהליכי עיור, מוסדות עוגן ברשות המשרתים את תושבי הסביבה, וכן נושאים כמו מקורות התעסוקה של תושבי הרשות ויציבות קואליציונית. כמו כן, מצוין הצורך לקבל את חוות דעתם של גורמים מקצועיים נוספים במשרד הפנים.

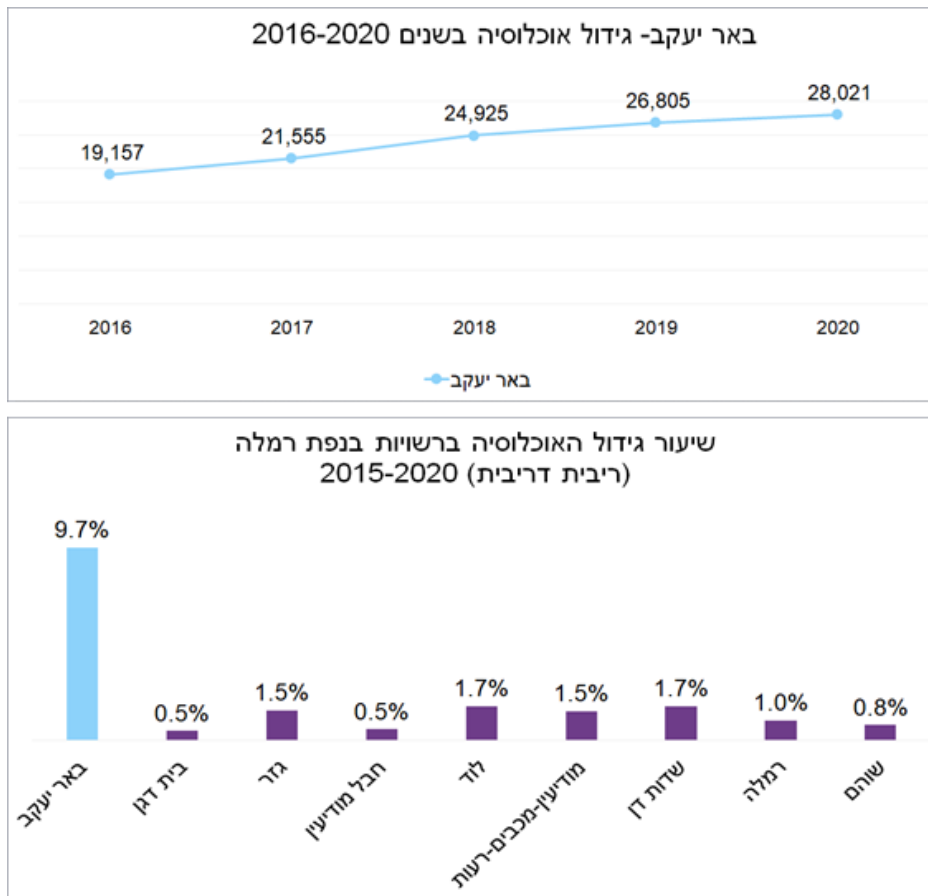
4.2 מגמות דמוגרפיות ופיתוח

כמפורט בפרק התכנוני, באר יעקב נמצאת בתהליך גידול משמעותי: אוכלוסיית באר יעקב צמחה ב-46% בתוך חומש ומונה כיום כ-28 אלף נפש.³ מדובר בשיעור גידול חריג הן ביחס לרשויות נפת רמלה והן בקנה מידה ארצי.

² מרשם האוכלוסין- אוכלוסיית הרשות לחודש אוקטובר בשנת ההכרזה כעיר.
³ מרשם האוכלוסין אוקטובר 2020.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

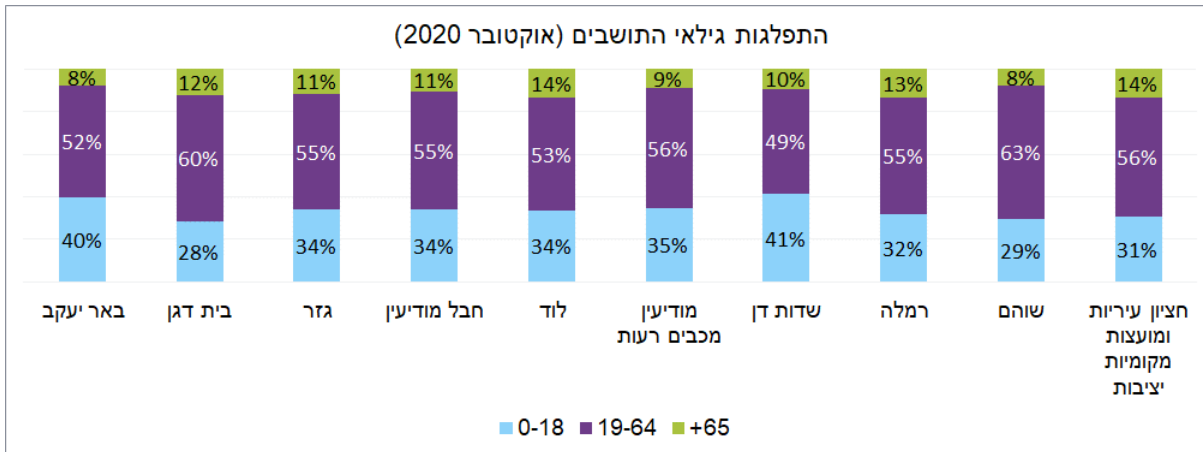


כשמתחילים אחר הגורמים הנכללים בגידול זה מגלים כי גם הריבוי הטבעי וגם מאזן ההגירה של באר יעקב הם חיוביים וגבוהים באופן חריג מרשויות הנפה. כך לוגמה, מאזן ההגירה בבאר יעקב עומד על 6.2% וגבוה בשיעור ניכר מכל שאר רשויות הנפה. גם הריבוי הטבעי לאלף איש ברשות הוא גבוה ועומד על 24.2. נתונים אלו מתיישבים הן עם מגמות הפיתוח האינטנסיבי המתואר בפרק הסקירה התכנונית, והן עם יעדי הסכם הגג המאתגר עליו חתמה הרשות כפי שיפורט להלן.

אוכלוסיית באר יעקב היא צעירה ביחס לרשויות הנפה ולחציון העיריות והרשויות המקומיות היציבות. התפלגות גילאי התושבים ברשות מראה כי שיעור אוכלוסיית גילאי 0-18 בבאר יעקב עומד על 40%. נתון זה גבוה ב-6 עד 12 נק' האחוז מיתר הרשויות הנפה (למעט מועצה אזורית שדות דן), ואף מחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות.

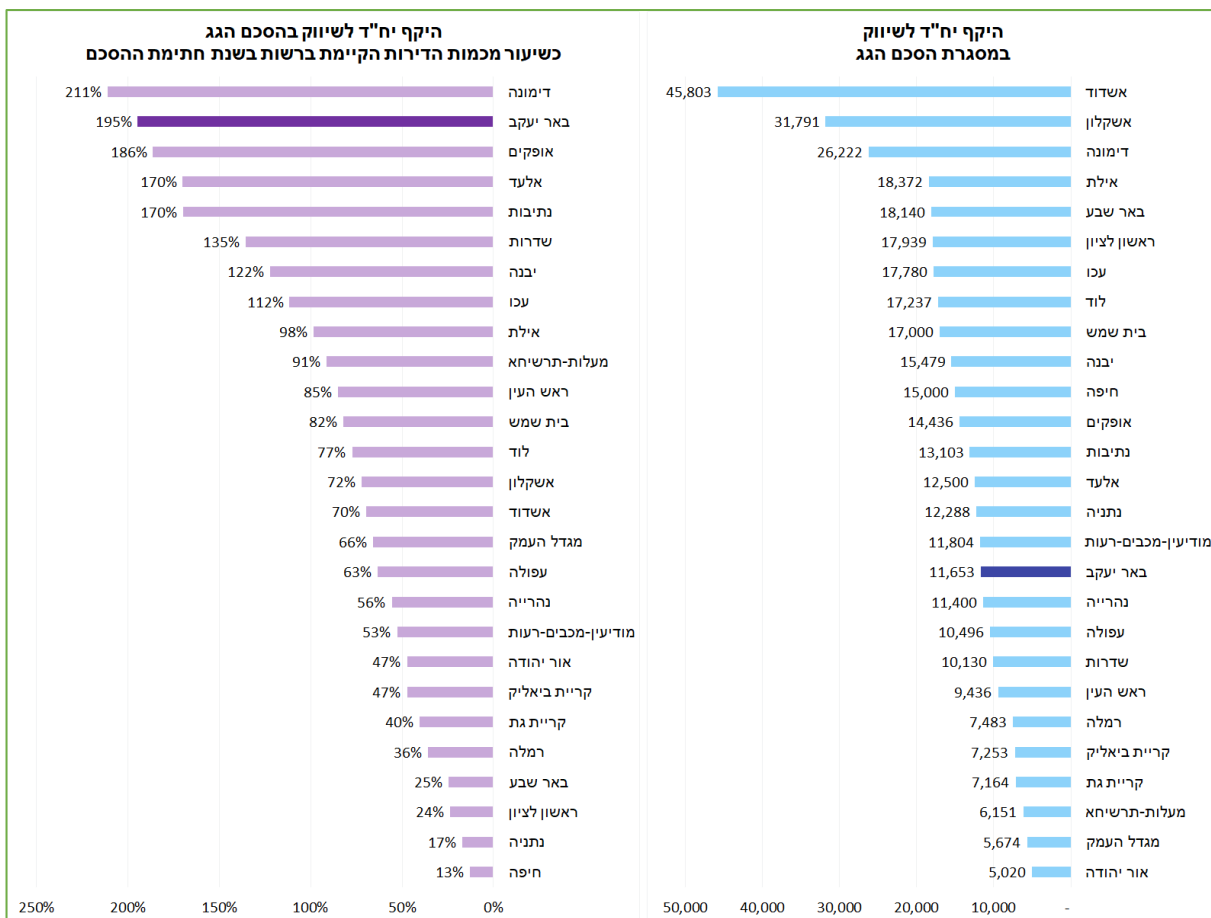


משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



4.2.1 הסכם הגג של באר יעקב

באר יעקב התחייבה במסגרת הסכם הגג לשווק 11,653 יח"ד. מימוש מלא של יעד שאפתני זה יביא לגידול של 195% של מספר היחיד ברשות ביחס למספר היחיד בשנת 2017 בה נחתם ההסכם. נתון זה של גידול כמעט פי שלושה במספר יחיד הוא חריג גם ביחס ליתר 26 הרשויות שחתמו על הסכם גג (גבוה מ-25 רשויות מתוך 26).





משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

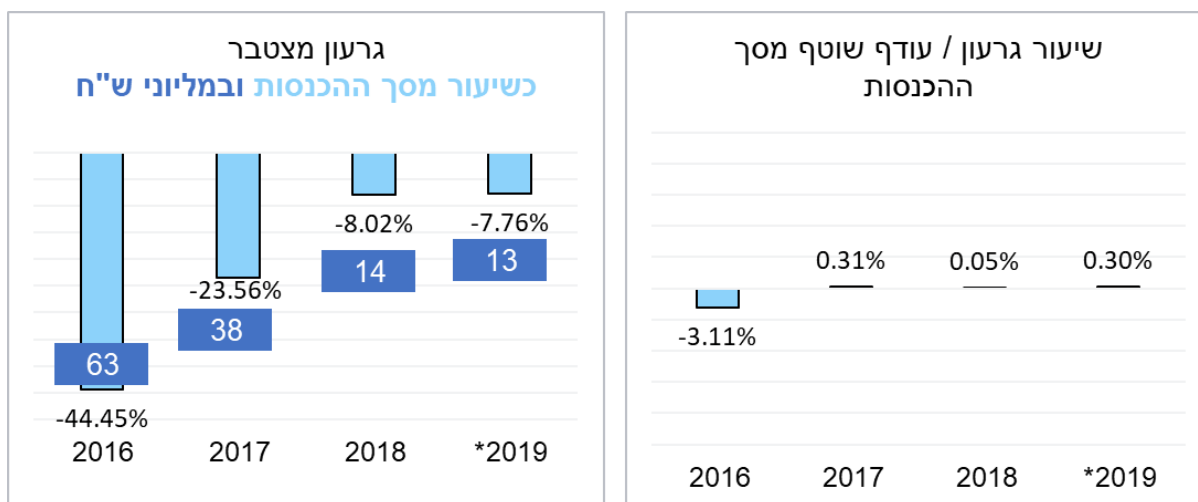
4.3. התנהלות כלכלית לאורך השנים

4.3.1 תכנית הבראה

בשנת 2017 נכנסה הרשות לתכנית הבראה. במסגרת התכנית התחייבה באר יעקב לעמוד בסדרת יעדים הנוגעים להתנהלות הכלכלית של הרשות המקומית. ניתן לחלק יעדים אלה לשתי קבוצות. קבוצת יעדי הסף נוגעים לסטנדרט שנדרש מרשויות מקומיות להתנהלות תקינה: שיעורי גבייה, חיוב בתעריפי ארנונה העומדים במגבלות החוק, ביטול הנחות לא חוקיות וחריגות שכר וגביית חובות (מדדים פיננסיים נבחרים מקבוצה זו יוצגו בפירוט בהמשך). היעדים העיקריים להם התחייבה הרשות כללו איזון תקציבי וקביעת המסגרת התקציבית של הרשות לשנים 2016-2018 שהגיעה ל-170.9 מיליון ₪ לשנת 2018. קבוצה נוספת של צעדים להם התחייבה הרשות כללה ביצוע סקר נכסים, עדכון חוקי עזר, הסדרת מעמד עובדים, ועוד. כתלות בעמידה ביעדי התכנית יועברו לרשות מענקים בהיקף 57.5 מיליון ₪, המשתווים ל-50% מיתרת הגירעון לכיסוי. תכנית הבראה הסתיימה בחודש מרץ 2021. באר יעקב עמדה בכל יעדי התכנית.

4.3.2 התנהלות כלכלית

בסעיף להלן יוצגו מספר ממצאים המעידים על טיב התנהלותה הכלכלית של באר יעקב. החשבון השוטף של מועצה מקומית באר יעקב מאוזן בשלוש השנים האחרונות⁴ ועמד בכל תקופה זו על גירעון חיכוכי של כ-0.5%-0.3% (מעט כניסתה לתכנית הבראה). במקביל, הגירעון המצטבר של הרשות מוסדר במסגרת תכנית הבראה והוא הולך ומצטמצם: בשנת 2016 עמד הגירעון המצטבר על 44.4% (63 מלש"ח), ועד שנת 2019 הגירעון המצטבר ירד ב-36.7 נק' האחוז.

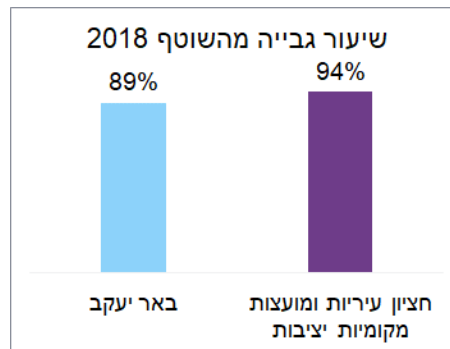


⁴ נתוני 2019 מתבססים על דוח רבעוני 2019 (לא מבוקר). יתר הנתונים מתבססים על נתוני הדוחות המבוקרים של הרשות.

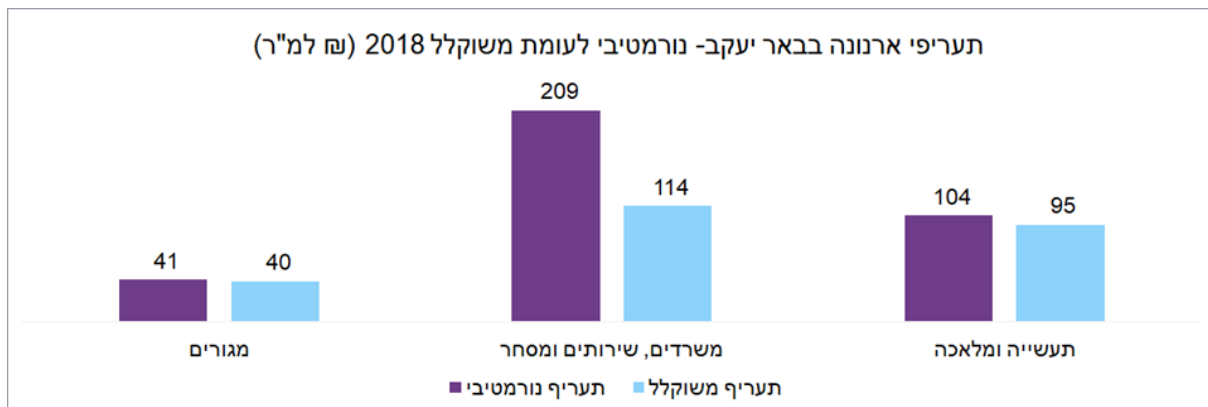


משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

שיעור הגבייה מהשוטף של באר יעקב מעט נמוך מחציון המועצות המקומיות והעיריות היציבות.



תעריף הארנונה המשוקלל למגורים בבאר יעקב דומה לתעריף הנורמטיבי לפי נוסחת מענק האיזון.⁵ לעומת זאת, תעריפי הארנונה העסקיים בבאר יעקב נמוכים מהתעריפים הנורמטיביים שנקבעו לה בנוסחת מענק האיזון: התעריף המשוקלל בפועל בבאר יעקב ממשרדים, שירותים ומסחר נמוך בכ-45% מהתעריף הנורמטיבי. התעריף המשוקלל בפועל בסיווגים ראשיים תעשייה ומלאכה נמוך בכ-9% מהתעריף הנורמטיבי.



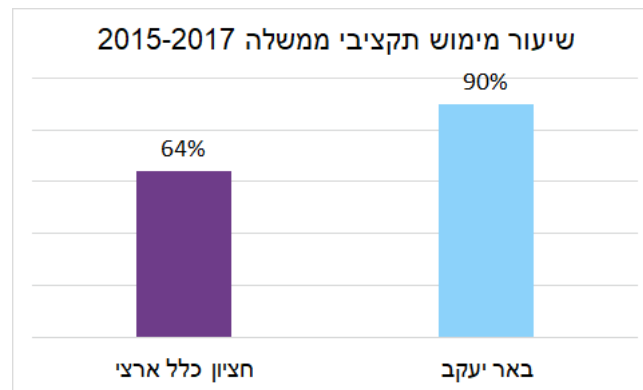
פרמטר חשוב נוסף המעיד על התנהלותה הכלכלית הוא מידת הצלחתה של הרשות למצות את תקציבי הממשלה המוקצים לה. מועצה מקומית באר יעקב מצליחה למצות תקציבי ממשלה בשיעור 90%. נתון זה גבוה ב-26 נק' האחוז מהחציון הכללי ארצי.

⁵ התעריף המשוקלל בנוסחת מענק האיזון מושפע מהתעריפים המקבילים ברשויות מקומיות סמוכות (מאותה הנפה הגאוגרפית) ולוקח בחשבון נתונים נוספים כמו אשכול חברתי כלכלי ומידת פריפריאליות של הרשות ביחס לנפה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

שם הרשות	סך התקציבים שאושרו על-ידי משרדי הממשלה השונים (אלפי ₪)	סך התקציבים שמומשו על-ידי הרשות (אלפי ₪)	שיעור מימוש ההקצאות
באר יעקב	39,416	35,446	90%



4.4. מצבה הכלכלי של באר יעקב כיום וצפי לעתיד

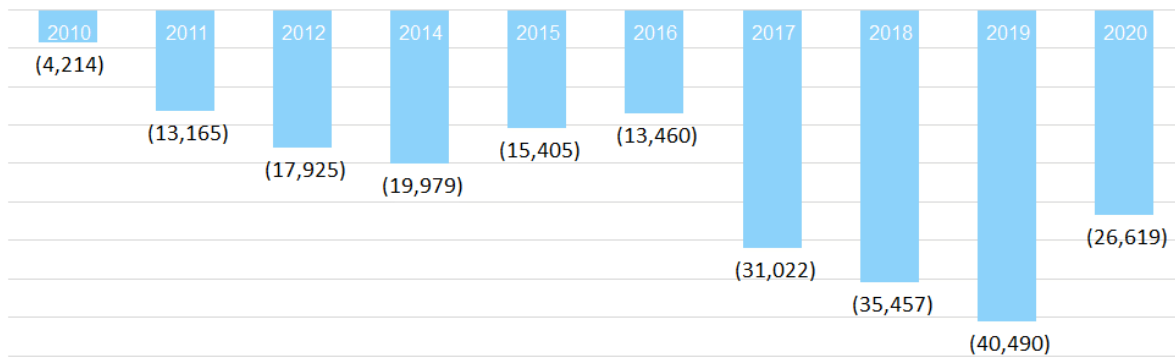
4.4.1 המצב הנוכחי

סמן תמציתי לבחינת מצבה הכלכלי של רשות מקומית הוא מדד האיתנות הפיננסית. מדד זה בוחן את חוסנה הכלכלי של הרשות על בסיס סדרת נתונים מהדוחות הכספיים שלה, בהשוואה ליתר הרשויות המקומיות. המדד כולל שישה מרכיבים: הכנסות מארנונה למגורים לתושב (בניכוי הנחות), הכנסות מארנונה שלא למגורים לתושב, יתר הכנסות עצמיות לתושב, הכנסות מהיטלי השבחה לתושב (ממוצע של שלוש השנים האחרונות), מענק איזון (מודל) לנפש והוצאות הרשות על פנסיה. הניקוד של באר יעקב במדד זה הוא 74 מתוך 100. ניקוד זה הוא גבוה ביחס לרשויות מקומיות אחרות, והוא ממקם את באר יעקב בסמוך לעשירון העליון (אחוזון 88). סמן חשוב לאיתנותה הפיננסית של רשות מקומית הוא מענק המודל (נתון זה כלול במדד האיתנות הפיננסית שהוצג לעיל, אך יש טעם להתעכב עליו בנפרד). מענק המודל מחושב כפער שבין היקף ההכנסה הפוטנציאלית לבין ההוצאה הנורמטיבית שהרשות צריכה לספק לתושביה. לכל אורך העשור האחרון באר יעקב לא נסמכה על מענק איזון, ונוסחת מודל מענק האיזון הצביעה על מענק מודל שלילי. נתון זה מלמד כי היקף הנכסים ומקורות ההכנסה בבאר יעקב מניב פוטנציאל הכנסות בהיקף המאפשר לספק את הוצאותיה הנורמטיביות כפי שהן מחושבות בנוסחת מענק המודל.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

מענק מודל לאורך השנים (אלפי ש"ח)



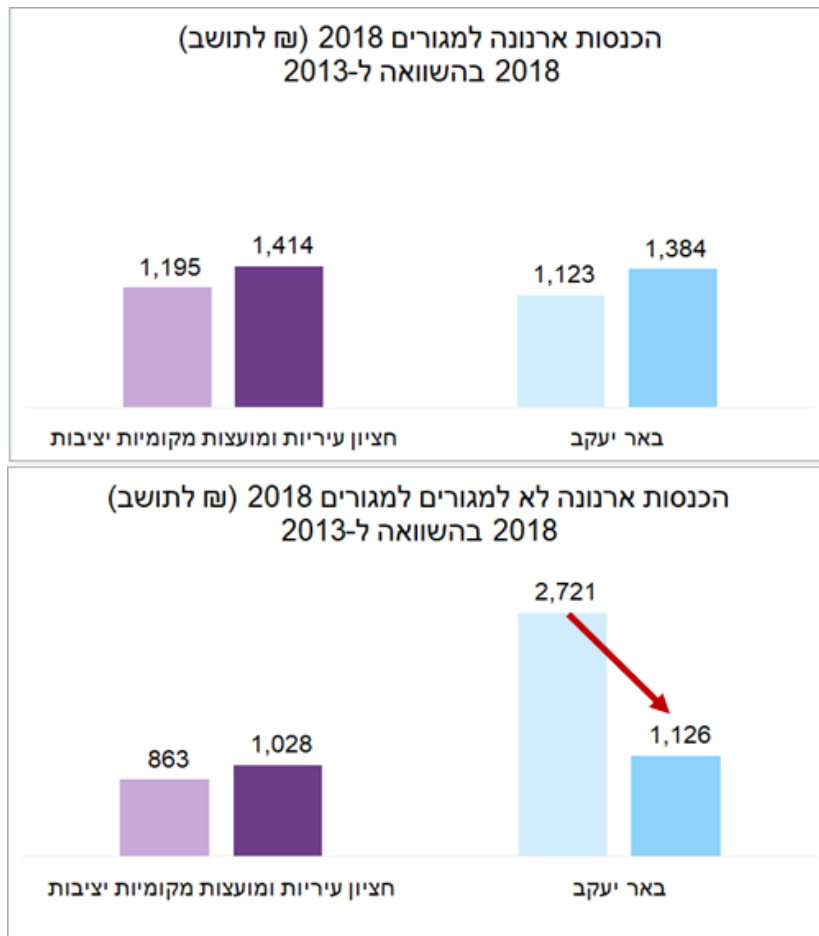
ניתוח היקפי ההכנסות וההוצאות של הרשות לתושב מראה כי מצבה של באר יעקב מבחינה זו טוב ביחס לרשויות אחרות. הוצאותיה לתושב של באר יעקב גבוהות בכ-29% מחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות, וגבוהות ב-86% מההוצאה הנורמטיבית לפי נוסחת מודל מענק האיזון.⁶

התמקדות בשינוי שעברו הכנסות הרשות מארנונה למגורים ולא למגורים בחמש השנים האחרונות מראה כי היקף הבינוי לגובה של יחידות דיור בבאר יעקב בשנים האחרונות שוחק את מקורות ההכנסה מארנונה עסקית בבאר יעקב. ההכנסות העסקיות לא מדביקות את קצב גידול האוכלוסייה: בעוד שהאוכלוסייה גדלה ב-54% בתקופה זו, היקף המטראז' העסקי ברשות גדל רק ב-25%. בהתאמה, הכנסות הרשות מארנונה לא למגורים לתושב ירדו בחומש האחרון ב-60%. עם זאת, גם לאחר הירידה הדרסטית המתוארת, ההכנסות העסקיות לתושב⁷ בבאר יעקב עדיין גבוהות מחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות.

⁶ הוצאה בניכוי גירעון שוטף, תקבולי מים, תשלומי פנסיה ופרעון מלוות.
⁷ חיוב בניכוי הנחות.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



4.4.2 מודל חוזה פני עתידי

מטרתו של המודל היא לבחון את המשמעויות הכלכליות של מגמות הבינוי ברשות ולהדליק נורה אדומה אם נוצר הרושם כי הן צפויות להוביל למשבר תזרימי בטווח הקצר (חמש שנים). המודל בוחן את ההשפעה הכלכלית הצפויה לרשות כתוצאה מהפיתוח העתידי, הנגזר מתכניות הבינוי (כמפורט במפרק הסקירה התכנונית). לצד הנחות בנוגע למימוש זכויות הבנייה הקיימות ברשות למגורים ולא למגורים ולהשפעת הבנייה על מצבה הכלכלי של הרשות, נלקחות גם הנחות בנוגע להתייעלות בהוצאות כתוצאה מגידול אוכלוסיית הרשות, ושינויים נלווים שיפורטו להלן. להלן פירוט הנחות המודל בנוגע לבינוי העתידי:⁸

2030-2026	2025-2021	פיתוח עתידי בבאר יעקב
5,235	6,500	תוספת מגורים (יח"ד)

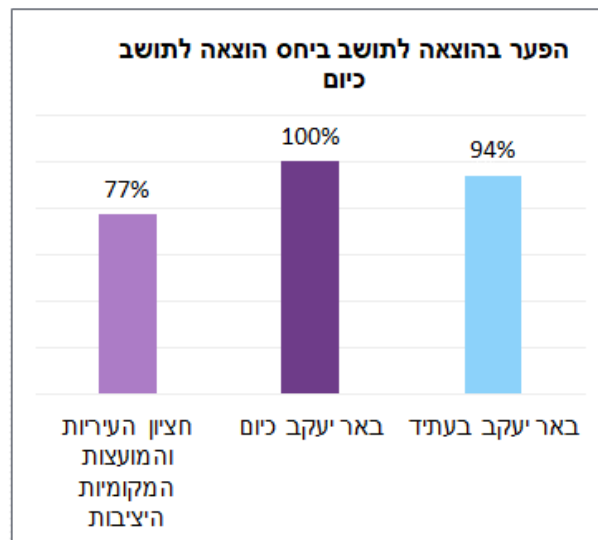
⁸ יתר ההנחות מפורטות בנספח 6.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

(המשך אכלוס תמל/1018/א, תוספת דירות 455-0639260, קטנות)	(השלמות שכונה דרום- מערבית, תמל/1037, תמל/1019, 455-0202713, תוספת דירות קטנות, תחילת אכלוס תמל/1018/א)	
255,585 (תמל/1018/א, כמחצית משטחי מתחם 8 בצריפין – 455-0342071)	227,805 (תמל/1037, תמל/1019, -455 0202713, מסחר במרכז רפואי שמיר)	תוספת תעסוקה ומסחר (מ"ר)

פלט המודל :



המודל מעלה כי באר יעקב צפויה להיחלש מעט ושההוצאה לתושב צפויה להצטמצם בכ- 6%. עם זאת, מדובר בהיחלשות זניחה יחסית: הרשות עדיין תהיה מצויה מעל חציון העירות והמועצות המקומיות היציבות.

4.3. 4.5 השלכות שינוי המעמד על באר יעקב

4.5.1 ממועצה מקומית לעירייה – משמעויות נגזרות

להלן יוצגו המשמעויות השונות שיש לשינוי מעמדה המוניציפאלי של רשות מקומית ממועצה מקומית לעירייה כפי שעלו מהשוואת פקודת העיריות לפקודת המועצות המקומיות. הממצאים מראים כי בהקשר של חופש פעולה פיננסי ודיווחים או אישורים ממשרד הפנים בגין מהלכים בתחום זה, על עירייה מוטלות מעט פחות חובות רגולטוריים מאשר על מועצה מקומית. בכלל זאת ניתן למנות רגולציה על הלוואות, ערבויות ומכרזים שהרשות המקומית מבצעת. גם בסוגיות כמו פיטורי עובדים ותקני משרות אמון ידה של עירייה מעט חופשית יותר משל מועצה מקומית.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

לעומת זאת, ישנם גם הקשרים בהם החובות המוטלות על עירייה גדולים יותר מאשר על מועצה מקומית, כאשר הבולט שבהם הוא מספר ועדות החובה שעירייה נדרשת למנות לעומת המועצה המקומית.

מעבר להבדלים אלו שקיבלו ביטוי ברור בחקיקה ברמות השונות, חוקרים שבחנו סוגיה זו עמדו על תופעה שבאה לידי ביטוי בפסיקה בפועל. במספר מקרים, בתי הדין הכירו במועצה מקומית כגוף נבחר המייצג קהילה מגובשת ולפיכך בעל הסמכות לקחת חלק בעיצוב נורמות מסוימות של הנעשה במסגרת הקהילתית. לעומת זאת, עירייה הינה גוף אשר נבחר לנהל אורח חיים פחות קהילתי. על בסיס הבדל זה פסק בית המשפט במספר הקשרים שסמכות העירייה להתערב בנורמות המעוצבות על-ידי תושבי העיר הינה פחותה מזו של מועצה מקומית. יש לציין שעירייה יכולה להתגבר על פער זה באמצעות יצירת רובע עירוני – כלי אשר החקיקה מעמידה לעיריות בלבד. רובע עירוני יכול לתת ביטוי להתאגדותה של קהילה מובדלת בעלת אורחות חיים נפרדים בתוך תחום השיפוט העירוני. עם זאת, עד היום בוצע שימוש זניח, בשני מקרים בלבד, במימוש רובע עירוני. ניתן לסכם ולומר כי המשמעויות משינוי המעמד ממועצה מקומית לעירייה הן מינוריות. זאת ועוד, ככל שהחקיקה המוניציפאלית מתקדמת ומתחדשת, כך מצטמצמים ההבדלים בין מועצה מקומית לעירייה.⁹ להלן יפורטו ההבדלים בין עירייה למועצה מקומית בחלוקה לנושאים.

4.5.2 ועדות חובה לפי מעמד מוניציפאלי

מספר ועדות החובה בעירייה גדול יותר. הוועדות הבולטות שחובת הקמתן מוטלת על עירייה ולא על מועצה מקומית הן ועדות הכספים¹⁰ והחינוך.¹¹

מועצה אזורית	מועצה מקומית	עירייה
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ועדה משנה לתכנון ובנייה	ועדה משנה לתכנון ובנייה	ועדה משנה לתכנון ובנייה
ועדת הנהלה	ועדת הנהלה	
		ועדת כספים
ועדת מל"ח	ועדת מל"ח	ועדת מל"ח
ועדת ביטחון	ועדת ביטחון	
ועדה לאיכות הסביבה	ועדה לאיכות הסביבה	ועדה לאיכות הסביבה
		ועדה לבטיחות בדרכים

⁹ יש לציין כי כל הכתוב מתייחס למצב החוקי הקיים ולא להבדלים לפי הצעת חוק העיריות שטרם קודמה מעבר לקריאה ראשונה בשנת 2007- בו למיטב הבנתנו מבוטלת החלוקה בין עיריות ומועצות מקומיות.

¹⁰ בין בעירייה ובין במועצה מקומית התקציב בכל מקרה מאושר במליאת המועצה ולא בוועדת הכספים. בעירייה בה יש חובת הקמה של ועדת כספים, חובה להציג את התקציב בפני ועדה זו קודם שיוצג למועצה.

¹¹ הוועדה מחויבת בחוק לייזום ותכנון פעולות בתחום החינוך ואישורן במליאת המועצה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

ועדה לענייני ביקורת	ועדה לענייני ביקורת	ועדה לענייני ביקורת
ועדת הנחות	ועדת הנחות	ועדת הנחות
ועדת חינוך		
ועדה לקידום מעמד הילד		
ועדה למאבק בנגע הסמים	ועדה למאבק בנגע הסמים	ועדה למאבק בנגע הסמים
ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית	ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית	ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית
ועדה לקליטת עלייה	ועדה לקליטת עלייה	ועדה לקליטת עלייה
ועדת מכרזים	ועדת מכרזים	ועדת מכרזים
ועדת רכש ובלאי	ועדת רכש ובלאי	ועדת רכש ובלאי
ועדת תמיכות	ועדת תמיכות	ועדת תמיכות
ועדה חקלאית (בתנאים מסוימים)	ועדה חקלאית (בתנאים מסוימים)	ועדה חקלאית
ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור	ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור	ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור
ועדה להקצאת קרקעות ומבנים	ועדה להקצאת קרקעות ומבנים	ועדה להקצאת קרקעות ומבנים
ועדה למיגור אלימות	ועדה למיגור אלימות	
ועדה לשימור אתרים	ועדה לשימור אתרים	ועדה לשימור אתרים

יש לשים לב כי בעוד שבעיריות ועדת הנהלה היא ועדת רשות, הרי שבמועצות מקומיות היא בגדר חובה, כאשר אין הכרח למנות ועדת כספים בהן.

• **סדרי עבודה בוועדות החובה**

החלטות ועדה מתקבלות ברוב קולות של חברי הוועדה המצביעים בישיבה שיש בה מניין חוקי. במקרה בו היו הקולות שקולים בהצבעה:
בעירייה – ההצעות השקולות יובאו להכרעת המועצה. במועצה מקומית ובמועצה אזורית – ההצעה נדחית. משמעותו של סעיף זה, היא כי ראש עירייה יוכל לרוב להעביר החלטות צמודות ביתר קלות מאשר ראש מועצה מקומית, עקב העובדה ששוויון אין פירושו דחייה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

- **ועדת פיטורין** – שיעור חברי המועצה בתוך הוועדה: עירייה- לפחות 10%. מועצה מקומית- לפחות 25%. מועצה אזורית- 50% לפחות.
- **ועדת רכש ובלאי** – בעירייה הרכב הוועדה מקצועי בלבד ולא יכלול נבחר ציבור.
- **מתן שמות למקומות ציבוריים** – רשות רשאית לשנות מספר ושם של רחוב בחודש אוקטובר בכל שנה, בעירייה - אם אישרה זאת המועצה ברוב של 3/2 מחבריה.

4.5.3 חובות בתחום הניהול הפיננסי

- **הלוואות רגילות** – העירייה רשאית ללוות כספים, מכוח צו של השר ובהתאם לכללים שנקבעו בצו, מכל אדם ועבור כל מטרה שתאושר על ידי השר. במועצה מקומית או אזורית נדרש אישור הממונה ובכפוף להוראות ולתנאים שבצו הכינון או שהוטלו על-ידי הממונה, למטרה שאישר הממונה. לפי הנוהג המקובל בפועל נדרש אישור השרים לכל אשראי לזמן ארוך.
- **הלוואות זמניות** – הרשות רשאית ליטול הלוואת-שעה מאת הבנק שבו מוחזק חשבון הרשות. התנאי הנדרש מעירייה: סכום ההלוואה לא יעלה בשום זמן על 5% מן ההכנסה המשוערת שלה בתקופת התקציב השוטף ובתנאי שסך כל ההלוואות ייפרע מתוך ההכנסה. במועצה מקומית/ אזורית נדרש בנוסף אישור הממונה בכל סכום.
- רשות גם רשאית לערוב, באישור השר, לחיובו של אחר, למטרה מהמטרות שהמועצה מוסמכת להן, ובלבד שסך כל הערבויות לא יעלה בכל עת על 10% מתקציבה אותה שנת כספים. בעירייה- כל עוד סך הערבויות לא עלה על 3% היא רשאית לערוב לחיובו של אחר אף ללא אישור השר.

4.5.4 מכרזים והעסקת עובדים

- **התקשרות בפטור ממכרז**
עירייה רשאית לאשר מכירת דירת מקרקעין בלא מכרז בתמורה שלא תפחת מ-25% מסכום שנקבע בשומת מקרקעין שנערכה על-ידי שמאי מקרקעין, כפי שייקבע על-ידי המועצה בהחלטה של רוב חבריה, בשל מצבו החומרי של המחזיק בדירת המגורים ובכפוף לתנאים נוספים.
- **חוזים החייבים במכרז**
מכרז זוטא הוא מכרז שאינו פומבי, הנערך בדרך של פנייה אל מספר ספקים או קבלנים הכלולים ברשימה. זהו למעשה מסלול מהיר יותר לחתימת חוזים, לאור הסכום הקטן יחסית של ההתקשרות. עירייה יכולה לעשות שימוש בכלי זה גם מקרים של התקשרויות בסכום גבוה יותר ממועצה מקומית:
בעירייה- יותר מ-26,000 ₪ ועד ל-127,000 ₪.
במועצה מקומית/ אזורית- יותר מ-15,000 ₪ ועד 75,000 ₪.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

מספר הספקים אליהם פונה הרשות במכרז זוטא שונה בין עירייה לבין מועצה מקומית/ אזורית, כתלות בערך החוזה (תתי טווחים בתוך הטווח שפורט לעיל).

• **חובת שיתוף פעולה תעשייתי בעירייה**

החקיקה כיום מטילה חובה על עיריות לדרוש מספקי חוץ עמם הן מתקשרות ביצוע רכש גומלין ושיתוף פעולה תעשייתי. חובת שיתוף הפעולה חלה על התקשרות באם שוויה עולה על סכום השווה ל-5 מיליון דולר ארה"ב. בהתקשרות המשך, להתקשרות ששוויה עולה על סכום בש"ח השווה ל-5 מיליון דולר ארה"ב, ושוויה עולה על סכום בש"ח השווה ל-500,000 דולר ארה"ב, הנעשית בתוך תקופה של חמש שנים מיום ההתקשרות המקורית.

• **מינוי עובדים**

בכל סוגי הרשויות – חובה לקיים מכרז פנימי לפני מכרז פומבי. בנוגע למינוי בעלי תפקידים שאינם משמונה התפקידים הבכירים, ובמידה שלא נבחר עובד במכרז פנימי, במועצה מקומית חלה חובה רחבה יותר לקיום מכרז פומבי: במועצה מקומית ואזורית- מינויו של כל עובד מדרגה 5 ומעלה מחייב מכרז פומבי. בעירייה- מינוי עובד חדש מדרגה 7 בלבד.

במועצה מקומית ואזורית – לפני אישור כל משרה, החל מהדרג הנמוך ביותר, מלבד מורים ומורות), לפני פרסום מכרז ואף קליטת עובד זמני – יש לשלוח טופס בקשה ל'אישור נחיצות משרה' לאגף כ"א ושכר במשרד הפנים. על הטופס יחתמו ראש הרשות, הגזבר והאחראי על משאבי אנוש. האחראי יפרט את נחיצות המשרה. לטופס יצורפו מסמכים נוספים, כמפורט בנוהל.

בעירייה ובמועצה מקומית של מעל 10,000 תושבים – על פי חוזר מנכ"ל 1/2011 רשאי ראש הרשות למנות 2 משרות אמון, בחוזה מיוחד ובאישור המועצה. הפער בין עירייה למועצה המקומית נעוץ במשרת עוזרים לסגני ראש רשות בשכר כאשר בעירייה ניתן למנות שני עוזרים ובמועצה מקומית גדולה עוזר אחד בלבד.

4.5.5. תנאי שכר

חוזר מנכ"ל 3/2020 מגדיר מספר פערים בין עירייה למועצה מקומית בכל הנוגע לתנאי השכר.

• שכר יסוד- מגדיר כי תנאי שכרו של ראש עירייה של פחות מ-100 אלף תושבים יהיו 92% משכר יסוד של שר, ואילו שכרו של סגן ראש רשות יעמדו על 87% משכר יסוד של שר. זאת בניגוד למועצה מקומית ואזורית, אשר בהן שכרו של ראש המועצה יעמוד על 87% משכר יסוד של שר ושל סגן ראש מועצה על 82%. כלומר- פער של 5 נקודות האחוז לרעת ראש הרשות ולסגנו במועצה לעומת עירייה. יש לזכור כי לפערים אלו בשכרם של ראש הרשות השפעה נגררת גם על בעלי תפקידים אחרים ברשות, אשר שכרם נגזר כאחוז משכרו של ראש הרשות.

• תנאי החזקת טלפון- עובד בחוזה אישי בעירייה של פחות מ-100 אלף תושבים יזכה ל-160 ₪ החזר טלפון לעומת 140 ₪ במועצה מקומית או אזורית.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

- **אחוזי משרה** - תיקון לחוזר מנכ"ל 1/2011 הגדיר פער מסוים בין מועצות מקומיות גדולות (מעל ל-15,000 תושבים) לבין עיריות קטנות (מתחת ל-50,000 תושבים). לפי חוזר זה, ניתן למנות במועצה מקומית/אזורית יועץ משפטי במיקור חוץ, ואסור לעשות כן בעירייה, ללא קשר לגודלה, ועליו להיות מועסק ב-100% משרה. בנוסף, שכרו של מבקר העירייה הינו 85% בעוד שבמועצה מקומית או אזורית גדולה הטווח הוא 80-90 אחוזים. פער אחרון הינו בכל הנוגע לאחוזי השכר של מנהל מחלקת החינוך, כאשר בעירייה הוא 70-75 אחוזים בעוד שבמועצה מקומית או אזורית גדולה הוא 60-70 אחוזים.

4.5.6 רובע עירוני

- **היתכנות להקמת רובע עירוני** - החקיקה כיום לא מאפשרת הקמת רובע עירוני במועצה מקומית אלא בעירייה בלבד.

4.5.7 הבדלים בפסיקה

סקירה השוואתית בין הוראות ההסמכה לעיריות לבין הוראות ההסמכה למועצות המקומיות מצביעה על הבדלים במספר מאפיינים.¹²

- **הרמה הנורמטיבית של החיקוק המסמיך**

בכל הנוגע לעיריות, הסמכויות מצויות בפקודת העיריות שהיא חקיקה ראשית אותה מחוקקת הכנסת. בנוגע למועצות מקומיות הסמכויות הכלליות מצויות בצווי המועצות המקומיות, שהם דברי חקיקת משנה ששר הפנים מתקין.¹³

- **אופן ורמת הפירוט**

בכל הנוגע לעיריות הוראות ההסמכה כוללות פירוט רב. תחילה מופיעה רשימה מפורטת של חובות פרטניות, לאחר מכן רשימה מפורטת של סמכויות פרטניות, ולקראת הסוף – סמכות כללית. בנוגע למועצות מקומיות הוראות ההסמכה מתחילות בסמכות כללית, המנוסחת בלשון רחבה ביותר, ולאחר מכן מופיעה רשימה קצרה של סמכויות (ללא הבחנה בין חובות לבין סמכויות).

פסקי דין שניתנו בעבר התבססו על שינויים אלה וראו בהם בסיס להבדלים הקיימים בהיקף סמכויותיהן של הרשויות המקומיות השונות. לדוגמה, בפרשת יזראמקס (1968) השווה בית המשפט את נוסח הוראות ההסמכה שבפקודת העיריות לצווי המועצות המקומיות בעניין הגבלות על עסקים. בעוד שבצו המועצות המקומיות יש למועצה המקומית סמכות כוללת להסדרה של "עסקים", הרי שבפקודת העיריות הוענקה סמכות לרשימה מוגדרת של חנויות וסוגים מסוימים נוספים של עסקים. בית המשפט התבסס על הבדל זה, וקבע כי תחנת דלק איננה נחשבת "חנויות", ולפיכך לעירייה אין סמכות להורות על סגירתה בשבת. בפרשת ינוביץ (1986) אישר בית המשפט למועצה מקומית רמת השרון לאסור את פתיחתה של חנות לממכר מוצרי מין. בית המשפט הבחין בין מועצות מקומיות

¹² הבדלים אלו צוינו בספר "המשפט והמקום: משפט השלטון המקומי בישראל" - ד"ר נחמיה אבנרי, 2013.

¹³ משפט השלטון המקומי - סעיף 6.1.5: סמכויות של עיריות ומועצות מקומיות: מהבחנה להשוואה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

לבין עיריות, וציין כי בדיקה של הוראות ההסמכה מעלה כי בצווי המועצות המקומיות ישנה הסמכה רחבה יותר מאשר בפקודת העיריות. בית המשפט הציע לתלות את ההבדל בקיומו המשוער של אופי קהילתי מגובש והומוגני במועצות מקומיות לעומת אופי מעורב והטרוגני של עיריות.

מכל מקום, נראה שבשנים האחרונות בתי המשפט מטשטשים את ההבחנה שבין רשויות המקומיות השונות, ונוטים להתייחס לכולן כאל בעלות אופי משותף. בתי המשפט נמנעים מלהתבסס על הבדלים בהוראות ההסמכה, והם שואפים להתייחס אל הרשויות המקומיות באופן דומה, ללא דקדוק בניסוח של הוראות ההסמכה.

4.5.8 השלכות רוחב לשינוי מעמד מוניציפאלי

בדיקת מצאי המועצות מקומיות שאוכלוסייתן גדולה מעשרים אלף תושבים מעלה כי באר יעקב היא המועצה המקומית השנייה בגודל אוכלוסייתה. רק פרדס חנה-כרכור גדולה ממנה.

רשות	מספר תושבים אוקטובר 2020	הערות
פרדס חנה-כרכור	45,531	אופי כפרי
באר יעקב	28,021	
גדרה	27,128	
מבשרת ציון	26,294	
זכרון יעקב	25,001	
גן יבנה	24,414	
מגאר	23,556	נידון בוועדה הגאוגרפית
כפר כנא	23,442	נידון בוועדה הגאוגרפית
קדימה-צורן	22,969	הוגשה בקשה ונמשכה
גני תקווה	22,452	בהליכי הגשת בקשה
שוהם	21,925	
ג'דידה-מכר	21,213	נידון בוועדה הגאוגרפית
תל שבע	21,185	
כפר מנדא	20,822	הוגשה בקשה ב-2017
ערערה	20,580	



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

	20,420	גבעת זאב
--	--------	----------

4.6. סיכום הנימוקים

כפי שנסקר לעיל, העיתוי של בקשתה של מועצה מקומית באר יעקב לשינוי מעמדה לעירייה הולם את המוגדר בתקנות וגם את הנהוג בפועל בנושא. לשינוי המעמד המוניציפאלי יש השלכות יחסית מינוריות, הנוגעות למידת העצמאות והסמכות שיש לרשות המקומית ולהפחתה מינורית של מידת הפיקוח עליה. שינוי זה בא לידי ביטוי בהקשרים של הלוואות ופיננסים, מינוי עובדים ותקנים, עבודת וועדות המועצה ועוד.

5. מהלך עבודת הוועדה

הוועדה קיימה מספר ישיבות פנימיות וכן דיון וסיור פומביים. בפני הוועדה הוצגו עמדות באר יעקב ומחוז מרכז של משרד הפנים וכן נתונים כלכליים, תכנוניים ודמוגרפיים. חומרים אלו נבחנו בקפידה על ידי הוועדה. כמו כן, ניתן משקל להתרשמות חברי הוועדה מבעלי התפקידים בבאר יעקב, ממידת מעורבותם בפיתוח המואץ של המועצה ומיחסי הגומלין ביניהם לבין נבחרים הציבור במועצה.

5.1. תמצית עמדות הצדדים

5.1.1 מועצה מקומית באר יעקב

- באר יעקב, מנתה עד לפני כעשור כ-1,900 בתי אב אשר בהם 7,000 תושבים ומונה כיום כ-8,500 יחידות דיור בהם כ-30,000 תושבים, רובם זוגות ומשפחות צעירות. היישוב נחשב לאחד היישובים המבוקשים ביותר בישראל, כאשר הביקוש לדירות רק הולך וגובר.
- מזה כעשור באר יעקב מתאפיינת בפיתוח מואץ, עם הקמתן של מספר שכונות ענק וביניהן חתני פרס ישראל, פארק המושבה, צמרות המושבה, גני מנחם ועוד.
- עם קבלת אדמות מחנה צריפין המתפנה, אשר סופחו לבאר יעקב במסגרת הסכם הגג בשנת 2017, החלו עבודות פיתוח להקמת באר יעקב הירוקה, שכונת המגורים הגדולה ביותר בישראל. השכונה תכלול למעלה מ-13,000 יחידות דיור וכן מעל 2.3 מיליון מטרים של פארק עסקים הכולל מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה והייטק. פארק העסקים הוא גם עוגנה הכלכלי של באר יעקב העתידית. כמו כן הופקדה תכנית כוללנית ליישוב, שבנוסף לאדמות צריפין תוסיף כ-10,000 יח"ד נוספות הכוללות גם התחדשות עירונית.
- לבאר יעקב תכנית מתאר כוללנית 455-0557835 לשנת 2030 (לקראת מתן תוקף), שקבעה גידול של 27,000 יח"ד, לצד הגדלת אזורי תעשייה קיימים והקמת אזורי תעשייה נוספים בסך של 2.3 מיליון מ"ר נכסים מניבים.
 - מתחם 1 בצריפין 4,800 יח"ד – לקראת התחלת ביצוע.
 - מתחם 2 בצריפין 3,200 יח"ד – בביצוע.
 - מתחם 3 בצריפין 3,400 יח"ד – בביצוע.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

- מתחם 7'ב' בצריפין 950 יח"ד – עתודה.
מתחם י"ב 960 יח"ד – לקראת סיום הבנייה.
שכונת תלמים 802 יח"ד – בתחילת ביצוע.
שכונת תלמי מזרח 580 יח"ד – לקראת שיווק.
שכונת צמרות השלמה של 1200 יח"ד נוספות – השלמת הבנייה ומוסדות הציבור.
שכונת הרצל 1900 יח"ד – במסגרת התחדשות עירונית.
בנוסף, כ-10,000 יח"ד משנת 2030 ואילך בפרויקטים עתידיים.
- לבאר יעקב מיקום מרכזי אסטרטגי ומצויים בה תחנת רכבת, קרבה לכבישים 4313, 431 וכביש 200 ומתוכננים לעבור בה גם קו המטרו M1 והקו החום להסעת המונים BRT.
 - בשנת 2021 באר יעקב היא עיר הילדים של ישראל, עם למעלה מ-100 גני ילדים, 11 בתי ספר יסודיים ושלושה תיכונים. מערכת החינוך הפורמלית והבלתי פורמלית ביישוב מתקדמת ומעניקה סל נדיב של תכניות פדגוגיה והעשרה מגיל הגן ועד לחטיבת הביניים והתיכון.
 - בבאר יעקב חיי תרבות וקהילה ענפים, נבנים בה כיום מתנ"סים חדשים, היכל תרבות ואולם מופעים, קאנטרי קלאב מפואר, ספרייה, אולמות ספורט וגם פארקים חדשניים וירוקים רחבי ידיים.

5.1.2 מחוז מרכז משרד הפנים

- באר יעקב הינה רשות צומחת אשר גדלה והתפתחה מאוד בשנים האחרונות.
- מבחינת האוכלוסייה, מדובר ברשות צעירה מאוד – רק 7% מהאוכלוסייה הינם בגילאי 65 ומעלה.
- הסכם הגג משנה את צביון העיר ותנופת בנייה של עשרות אלפי יח"ד מייצרת אתגרים מורכבים. צריך לשמור על תמהיל נכון ביחס בין הארנונה למגורים מול הארנונה לעסקים על מנת לשמור על חוסנה הכלכלי של הרשות.
- באר יעקב החליפה לאחרונה את השדרה הניהולית שלה, חלק ממנהלי הביניים חדשים אף הם. לצד הגידול המהיר במספר התושבים נדרשת קליטה של עובדים נוספים לצורך השירות לתושב.
- כיום הרשות מנהלת תקציב שוטף של למעלה מ-236 מלש"ח באופן מאוזן. החשב המלווה צפוי לסיים את עבודתו בזמן הקרוב. בכך באר יעקב מסיימת את תכנית ההבראה שלה והופכת מרשות בהבראה לרשות רגילה.
- ככל שיוחלט לשנות את מעמדה של באר יעקב ממועצה מקומית לעיר יש לקיים זאת באופן שקול ונכון תוך ליווי ובקרה של משרד הפנים.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

6. מסקנות הוועדה

כמפורט בהרחבה בפרק הנימוקים להמלצת הוועדה, עולה כי באר יעקב עומדת במרבית הפרמטרים אשר הוצבו על ידי הוועדה כאבני בוחן. תמציתם מובאים להלן:

- גודל אוכלוסיית הרשות: אוכלוסיית באר יעקב מונה 28,000 (2020), התואם לשלב שבו מועצות מקומיות משנות את מעמדן לעירייה.
- גידול דמוגרפי: באר יעקב צמחה ב- 46% בתוך חומש. שיעור גידול זה גבוה וחריג הן ביחס לרשויות נפת רמלה והן בקנה מידה ארצי.
- מאזן הגירה בבאר יעקב עומד על 6.2% וגבוה בשיעור ניכר מכל שאר רשויות הנפה.
- הריבוי הטבעי לאלף איש ברשות הינו גבוה ועומד על 24.2.
- אוכלוסייה צעירה: שיעור אוכלוסיית גילאי 0-18 בבאר יעקב עומד על 40%. נתון זה גבוה ב-6 עד 12 נק' האחוז מיתר הרשויות בנפה ואף מחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות.
- הסכם הגג של באר יעקב: מימוש מלא של יעדי הסכם הגג יביא לגידול של 195% במספר יחידות הדיור ברשות ביחס למספר יחידות הדיור בשנת 2017 בה נחתם ההסכם.
- ניהול תקין לאורך השנים: בשנת 2017 נכנסה הרשות לתכנית הבראה במסגרתה התחייבה באר יעקב לעמוד בסדרת יעדים. היעדים העיקריים להם התחייבה הרשות כללו איזון תקציבי וקביעת מסגרת תקציבית של הרשות. באר יעקב עמדה בכל יעדי תכנית הבראה שהסתיימה בחודש מרץ 2021.
- מדד איתנות פיננסית: הניקוד של באר יעקב במדד זה הוא 74 מתוך 100. ניקוד זה הוא גבוה ביחס לרשויות מקומיות אחרות, והוא ממקם את באר יעקב בסמוך לעשירון העליון (אחוזון 88).
- מענק המודל: לכל אורך העשור האחרון באר יעקב לא נסמכה על מענק איזון ונוסחת מודל מענק האיזון הצביעה על מענק מודל שלילי. נתון זה מלמד כי היקף הנכסים ומקורות ההכנסה בבאר יעקב מניב פוטנציאל הכנסות בהיקף המסוגל לספק את הוצאותיה הנורמטיביות כפי שהן מחושבות בנוסחת מענק המודל.
- הוצאה לתושב: ההוצאה לתושב בבאר יעקב גבוהה בכ-29% מחציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות, וגבוהות ב-86% מההוצאה הנורמטיבית לפי נוסחת מודל מענק האיזון.
- מודל צופה פני עתיד: לפי מודל זה עולה כי באר יעקב צפויה להיחלש מעט וההוצאה לתושב צפויה להצטמצם בכ-6%. יחד עם זאת, מדובר בהיחלשות זניחה יחסית והרשות עדיין תהיה מצויה מעל חציון העיריות והמועצות המקומיות היציבות.
- השלכות רוחב לשינוי המעמד המוניציפאלי: בדיקת מצאי המועצות מקומיות שאוכלוסייתן גדולה מ-20,000 תושבים, מעלה כי באר יעקב היא המועצה המקומית השנייה בגודל אוכלוסייתה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

- פיתוח באופי עירוני: באר יעקב מקדמת בשנים האחרונות בינוי אינטנסיבי בצפיפות גבוהה בשכונות חדשות ברחבי העיר. הפיתוח בשטח בסיס צריפין המתפנה כולל עירוב שימושים ומרחב ציבורי בקנה מידה עירוני. בשכונות הוותיקות מקודמים מהלכי התחדשות עירונית.
- מוסדות ציבור אזוריים ועסקים: בבאר יעקב מצויים 3 בתי חולים: 'אסף הרופא', 'שמואל הרופא' ובית החולים לבריאות הנפש 'באר יעקב'. בבאר יעקב פועל גם כפר הנוער על שם יונה ז'בוטינסקי. קיימים ברשות 350 עסקים, ביניהם מפעל מל"מ של התעשייה האווירית (בשותפות עם מועצה אזורית גזר).
- הון אנושי: חברי הוועדה התרשמו מבעלי התפקידים עימם נפגשו במהלך הדיון והסיור. ניכר היה כי מדובר בבעלי תפקידים אשר הינם מקצועיים ובעלי ניסיון קודם מוצלח לתפקידם הנוכחי. כמו כן, התרשמה הוועדה כי נושאי המשרה הינם בעלי מחויבות לתהליכי הצמיחה עימם מתמודדת ותמשיך להתמודד הרשות.
- נבחרי ציבור: חברי הוועדה התרשמו מלהט העשייה של ראש הרשות וסגניו וכן משותפות עשייה ויחסי גומלין בריאים בין נבחרי הציבור. ראש המועצה האציל מסמכויותיו לשותפים רבים לדרך, דבר המעיד על חוזק קואליציוני הנדרש במעבר ממעמד של מועצה מקומית למעמד של עיר.

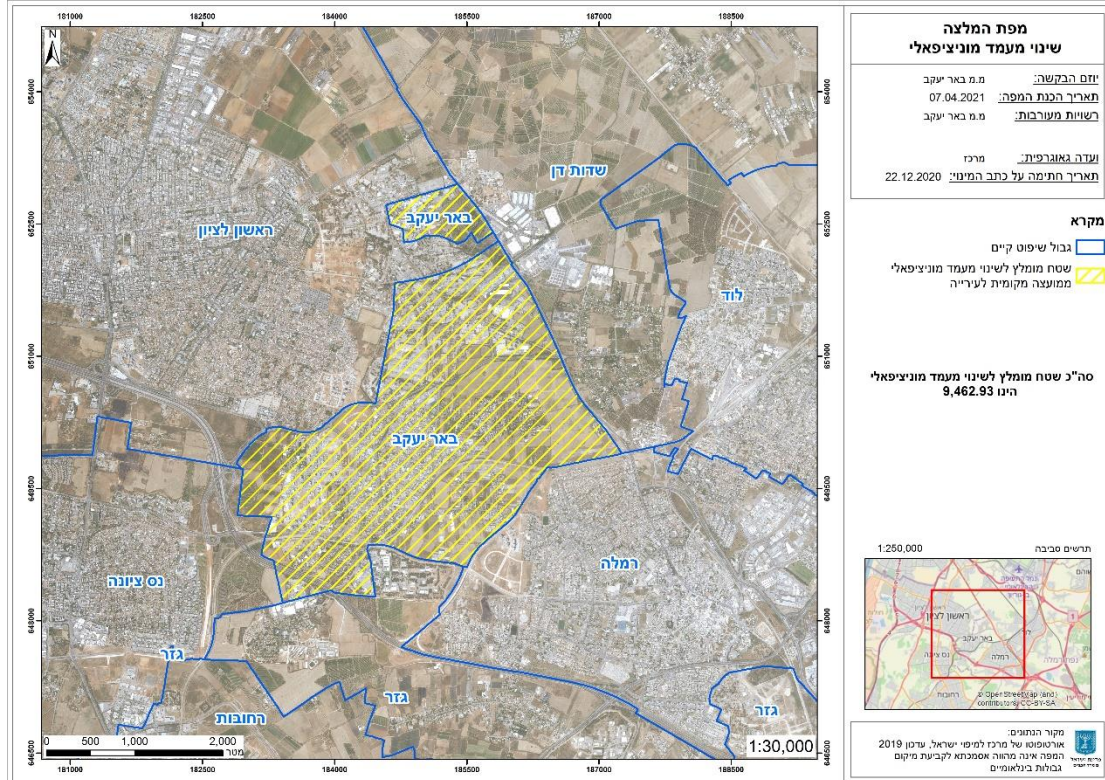
7. המלצות הוועדה

לאור כל האמור בפרקי הדו"ח השונים, ממליצה הוועדה לאשר את שינוי מעמדה של באר יעקב ולהכריז עליה כעירייה. הוועדה סבורה כי יש לתת את הדעת על פיתוח מקורות הכנסה ברי קיימא שיעמדו לטובת הרשות על מנת שתוכל לספק לתושביה הנוכחיים והעתידיים שירותים מוניציפאליים שוטפים ברמה מיטבית.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

מפת ההמלצה:





משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

חתימות חברי הוועדה

תאריך	הגדרת תפקיד	שם	חתימה
24.3.2021	יו"ר הוועדה	מר גבריאל מימון	
24.3.2021	חברת ועדה	ד"ר גל טלית	
24.3.2021	חבר ועדה	מר יהודה וולמן	
24.3.2021	חבר ועדה	מר נשאת כיוף	
24.3.2021	חברת ועדה	גב' צביה אפרתי	



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 1: כתב המינוי הוועדה הגאוגרפית מרכז מיום 9 במאי 2017



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת המנהל הכללי

**מינוי ועדת חקירה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות,
שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות מקומיות באזור המרכז**

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 (ב) לפקודת העיריות¹, שנאצלה לי², וכן לצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות³, אני ממנה ועדת חקירה קבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות ואיחוד רשויות מקומיות באזור מחוזות תל אביב ומרכז, אשר תחומן מסומן במפה המצורפת לכתב מינוי זה (להלן: 'ועדת החקירה').

הרכב ועדת החקירה:

מר גבריאל מימון, יו"ר
גבי צביה אפרתי
מר יהודה וולמן
גבי גל טלית
מר נשאת כיוף

להלן הרשויות המקומיות הכלולות בתחום ועדת החקירה: **אבן יהודה, אור יהודה, אזור, אליכין, אלעד, באר יעקב, בית דגן, בני ברק, בת ים, ג'לג'וליה, גבעת שמואל, גבעתיים, גזר, גני תקווה, דרום השרון, הוד השרון, הרצליה, זמר, חבל מודיעין, חולון, חוף השרון, טייבה, טירה, יהוד-מונטסון, כוכב יאיר- צור יגאל, כפר ברא, כפר יונה, כפר סבא, כפר קאסם, כפר שמריהו, לב השרון, לוד, מודיעין-מכבים-רעות, נתניה, סביון, עמק חפר, עמק לוד, פרדסיה, פתח תקווה, צורן-קדימה, קלאנסווה, קריית אונו, ראש העין, ראשון לציון, רמלה, רמת גן, רמת השרון, רעננה, שוהם, תל אביב-יפו, תל מונד.**

תכנית העבודה של ועדת החקירה:

- במהלך 2017-2018 תבחן ועדת החקירה ותמליץ בפני שר הפנים בדבר הנושאים המפורטים להלן:
1. בחינת שינוי מעמדו המוניציפאלי של הוועד המקומי צור יצחק למועצה מקומית או איחודו עם מועצה מקומית כוכב יאיר- צור יגאל.
 2. בחינת הפיכת המועצה המקומית אליכין לוועד מקומי במועצה האזורית עמק חפר, או איחוד המועצה המקומית אליכין עם עיריית חדרה, או בחינת הכרזה על חלוקת הכנסות המועצה האזורית עמק חפר עם המועצה המקומית אליכין.
 3. בחינת שינוי גבולות שיפוט והכרזה על חלוקת הכנסות בין מועצה מקומית קדימה צורן ומועצה אזורית לב השרון.
 4. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין המועצה המקומית ג'לג'וליה ומועצה אזורית דרום השרון.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמי 197.
² יו"פ התשל"א, עמי 1523.
³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמי 256.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת המנהל הכללי

5. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין עיריית גבעת שמואל ועיריית רמת גן.
 6. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין עיריית גבעת שמואל ועיריית פתח תקווה.
 7. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין עיריית יהוד מונוסון ושטח חסר מעמד מוניציפלי.
 8. בחינת מעמדו המוניציפלי של מתחם נתבי"ג והכרזה על חלוקת הכנסות ממתחם נתבי"ג בין הרשויות המקומיות: עמק לוד, לוד, חבל מודיעין, אור יהודה, יהוד-מונוסון ושוהם.
 9. בחינת שינוי גבולות שיפוט והכרזה על חלוקת הכנסות בין עיריית לוד ומועצה אזורית חבל מודיעין, ובחינת שינוי גבולות שיפוט בין עיריית לוד ומועצה אזורית עמק לוד.
 10. בחינת שינוי גבולות שיפוט והכרזה על חלוקת הכנסות בין עיריית רמלה ומועצה אזורית גזר.
 11. בחינת הכרזה על חלוקת הכנסות מפארק תעשייה "אפק" ומפארק לוגיסטי "לב הארץ" בין מועצה מקומית כפר קאסם ועיריית ראש העין.
 12. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין מועצה מקומית אבן יהודה ומועצה אזורית חוף השרון.
 13. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין עיריית נתניה ומועצה אזורית עמק חפר.
 14. בחינת שינוי גבולות שיפוט בין מועצה מקומית כפר ברא ושטח חסר מעמד מוניציפלי.
 15. בחינת שינוי גבולות בין מועצה מקומית כפר יונה ומועצה אזורית עמק חפר.
 16. בדיקת אי-התאמות בשטחי השיפוט בין המועצה המקומית כפר ברא והמועצה האזורית דרום השרון; עיריית תל אביב-יפו ועיריית רמת השרון; מועצה אזורית חוף השרון ועיריית רמת השרון.
- ועדת החקירה תקבע לעצמה את סדרי עבודתה בהתאם לתכנית העבודה שלעיל, ועליה להגיש דו"חות ביניים מעת לעת, לגבי נושאים שבחינתם נסתיימה.
- המליצה ועדת החקירה על חלוקת הכנסות, תכלול במסגרת המלצותיה, בין היתר, התייחסות לסוגיות הבאות:
- א. גבולות אזורי חלוקת הכנסות.
 - ב. שיעור ההכנסות לו תהיה זכאית כל רשות מקומית הכלולה בהסדר ביחס לכל אזור.
 - ג. עניינים נוספים הנחוצים ליישום הסדר חלוקת הכנסות ביחס לכל אזור.

י"ג באדר תשע"ז (9 במרץ 2017)


מרדכי כהן
המנהל הכללי



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 2: פרסום כתב מינוי הוועדה

הודעה על מינוי ועדת חקירה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות באזור המרכז



משרד הפנים

המנהל הכללי של משרד הפנים בתוקף סמכותו לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות, שהואצלה לו, ולצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות, מינה ועדת חקירה קבועה באזור המרכז שתפקידה לערוך חקירות בנושאים הבאים:

1. שינוי גבולות;
2. חלוקת הכנסות;
3. שינוי מעמד מוניציפאלי;
4. איחוד ופירוק רשויות מקומיות;

וזאת לצורך הפעלת סמכויות שר הפנים בנושאים אלה לפי פקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות.

הרשויות המקומיות הכלולות בתחום ועדת החקירה: אבן יהודה, אור יהודה, אזור, אליכין, אלעד, באר יעקב, בית דגן, בני ברק, בת ים, ג'לג'וליה, גבעת שמואל, גבעתיים, גזר, גני תקווה, דרום השרון, הוד השרון, הרצליה, זמר, חבל מודיעין, חולון, חוף השרון, טייבה, טירה, יהוד-מונוסון, כוכב יאיר-צור יגאל, כפר ברא, כפר יונה, כפר סבא, כפר קאסם, כפר שמריהו, לב השרון, לוד, מודיעין-מכבים-רעות, נתניה, סביון, עמק חפר, עמק לוד, פרדסיה, פתח תקווה, קדימה-צורן, קלאנסווה, קריית אונו, ראש העין, ראשון לציון, רמלה, רמת גן, רמת השרון, רעננה, שוהם, תל אביב-יפו, תל מונד.

תכנית העבודה המלאה לשנת 2017, כתב המינוי המלא של הוועדה הגאוגרפית ומפות התחומים הכלולים בתכנית העבודה יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בכתובת: www.moin.gov.il.

כל המעוניין להשמיע את דעתו, רשאי להגיש התייחסותו בכתב בתוך 45 ימים מיום פרסום הודעה זו עבור אבישי כהן בכתובת הדוא"ל avishayco@moin.gov.il, מרכז הוועדה הגאוגרפית של אזור המרכז או בכתובת הדוא"ל geo.merkaz@moin.gov.il, או לכתובת: רח' הרצל 91, רמלה.

מר גבריאל מימון
יו"ר הוועדה הגאוגרפית
אזור המרכז



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 3 : הרחבת כתב מינוי הוועדה הגאוגרפית מרכז מיום 22.12.2020



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

מינוי ועדת חקירה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות מקומיות באזור המרכז – תיקון

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות¹ שנאצלה לי², ולצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות³, ובהמשך לכתב המינוי של ועדת החקירה הקבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות, הכרזה על אזורי חלוקת הכנסות ואיחוד רשויות מקומיות באזור מחוזות תל אביב ומרכז מיום י"ג אייר תשע"ז (9.5.2017), כפי שתוקן ביום י"א תשרי תשע"ח (1.10.2017), ביום י"א חשוון תשע"ח (31.10.2017), ביום ט' כסלו תשע"ח (27.11.2017), ביום כ"ו שבט תשע"ח (11.2.2018), ביום כ"ז סיוון תשע"ח (10.6.2018), ביום כ"ו אלול תשע"ח (6.9.2018), ביום י"ח טבת תשע"ט (26.12.2018), ביום י' שבט תש"ף (5.2.2020), ביום ב' בתמוז תש"ף (24.6.2020), ביום י' אלול התש"ף (30.8.2020) וביום כ"ב חשוון תשפ"א (9.11.2020) אני ממנה את הוועדה האמורה לבחון ולהמליץ בשנת 2021 גם בדבר נושאים אלה:

1. שינוי גבולות בין עיריית הרצליה לעיריית רמת השרון.
2. שינוי גבולות בין עיריית יהוד-מונוסון לבין המועצה המקומית סביון.
3. שינוי מעמד מוניציפאלי של המועצה המקומית באר יעקב.
4. חלוקת הכנסות בין המועצה האזורית דרום השרון לבין המועצה המקומית גילגוליה.
5. שינוי גבולות בין עיריית פתח תקווה לבין המועצה האזורית דרום השרון.

מפות בהן מסומנים השטחים האמורים מצורפות לכתב מינוי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר משרד הפנים.

מרדכי פקן
מנכ"ל משרד הפנים

תשפ"א 3 בטבת 22 במרץ 2020

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 197
² י"פ התשל"א, עמ' 1523
³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 256



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 4: פרסום האודות הרחבת כתב המינוי מיום 25.2.2021

מינוי ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות,
חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי
באזור המרכז - תיקון



משרד הפנים

המנהל הכללי של משרד הפנים תיקן ביום כ"ב חשוון התשפ"א (9.11.2020) וביום ד' טבת התשפ"א (22.12.2020) את כתב המינוי של הוועדה הגאוגרפית מרכז שנחתם ביום 9.5.2017, כפי שתוקן ביום 1.10.2017, ביום 31.10.2017, ביום 27.11.2017, ביום 11.2.2018, ביום 10.6.2018, ביום 6.9.2018, ביום 26.12.2018, ביום 5.2.2020, ביום 24.6.2020 וביום 30.8.2020 כמפורט להלן -

ועדת החקירה תבחן ותמליץ בשנת 2021 גם בדבר הנושאים הבאים:

1. שינוי גבולות בין המועצה האזורית עמק חפר ועיריית נתניה.
 2. חלוקת הכנסות בין המועצה האזורית עמק חפר ועיריית נתניה.
 3. שינוי גבולות בין עיריית הרצליה לעיריית רמת השרון.
 4. שינוי גבולות בין עיריית יהוד-מונוסון לבין המועצה המקומית סביון.
 5. שינוי מעמד מוניציפאלי של המועצה המקומית באר יעקב.
 6. חלוקת הכנסות בין המועצה האזורית דרום השרון לבין המועצה המקומית ג'לג'וליה.
 7. שינוי גבולות בין עיריית פתח תקווה לבין המועצה האזורית דרום השרון.
 8. שיוך תא השטח באזור אוניברסיטת בר אילן וסביבתה, כמתואר במפה, לעיריית גבעת שמואל או לעיריית רמת גן, וכן בחינת חלוקת הכנסות מתא השטח האמור.
- תכנית העבודה המלאה של הוועדה, וכן מפה הכוללת בתוכה את השטחים הנידונים יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בכתובת www.moin.gov.il.
- כל המעוניין להשמיע את דעתו, רשאי להגיש את התייחסותו בכתב בתוך 30 ימים מיום פרסום מודעה זו עבור גב' אילנית ואהל מנהלת הוועדה בכתובת IlanitWa@moin.gov.il או בכתובת geo.merkaz@moin.gov.il, או לרחוב הרצל 91, רמלה.

לפי

משרד הפנים moin.gov.il



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 5: רשימת המשתתפים בישיבות הוועדה

רשימת המשתתפים	תאריך	מספר ישיבה
מר גבריאל מימון, יו"ר הוועדה	16.02.2021	1
גב' צביה אפרתי, חברת ועדה		
ד"ר גל טלית, חברת ועדה		
מר נשאת כיוף, חבר ועדה		
מר יהודה וולמן, חבר ועדה		
מר נפתלי גרוסמן, רכז GIS		
מר בעז סגל, יועץ הוועדה לענייני כלכלה מוניציפאלית		
מר עודד סטקלוב, יועץ הוועדה לענייני כלכלה מוניציפאלית		
גב' נעמה רינגל, יועצת הוועדה לענייני תכנון		
גב' קארין לוי, ראש תחום שלטון מקומי מחוז מרכז משרד הפנים		
גב' אורית פיילר, מנהלת תחום ראש צוות אזורי ועדה מחוזית		
מר ניסים גוזלן, ראש המועצה המקומית באר יעקב		
רו"ח דניאל אורן, מנכ"ל המועצה המקומית באר יעקב		
רו"ח מירי לוי, גזברית המועצה המקומית באר יעקב		
אדרי' ישראל בן ישראל, מהנדס המועצה המקומית באר יעקב		
עו"ד נטלי צ'רכי מסורי, מנהלת לשכת ראש המועצה המקומית באר יעקב		



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

מספר ישיבה	תאריך	רשימת המשתתפים
2	23.02.2021	מר גבריאל מימון, יו"ר הוועדה
		גב' צביה אפרתי, חברת ועדה
		ד"ר גל טלית, חברת ועדה
		מר נשאת כיוף, חבר ועדה
		מר יהודה וולמן, חבר ועדה
		מר נפתלי גרוסמן, רכז GIS
		מר בעז סגל, יועץ הוועדה לענייני כלכלה מוניציפאלית
		מר עודד סטקלוב, יועץ הוועדה לענייני כלכלה מוניציפאלית
		גב' נעמה רינגל, יועצת הוועדה לענייני תכנון
		מר ניסים גוזלן, ראש המועצה המקומית באר יעקב
		רו"ח דניאל אורן, מנכ"ל המועצה המקומית באר יעקב
		מר ג'קי גונגרדי, סגן ראש המועצה המקומית באר יעקב
		מר נועם ששון, סגן ראש המועצה המקומית באר יעקב
		מר יאיר וושדי, סמנכ"ל המועצה המקומית באר יעקב
		רו"ח מירי לוין, גזברית המועצה המקומית באר יעקב
		מר אריה אפשטיין, דובר המועצה המקומית באר יעקב
		מר אורי שמעוני, מנהל רישוי המועצה המקומית באר יעקב
		אדרי' ישראל בן ישראל, מהנדס המועצה המקומית באר יעקב
		מר יוסי בוארון, עוזר ראש המועצה המקומית באר יעקב
		מר חללה יעקב, אגף פיקוח והנדסה המועצה המקומית באר יעקב
עו"ד נטלי צ'רכי מסורי, מנהלת לשכת ראש המועצה המקומית באר יעקב		



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז

נספח 6: מודל חוזה פני עתיד

במודל הוזנו נתונים חזויים של מספר תוספתי של יח"ד ושל שטחי תעסוקה. בנוסף, הונחו הנחות אודות סעיפי ההכנסות וההוצאות (כפי שיפורט בהמשך). נתונים אלו התבססו על ניתוח תוכניות בינוי ותחזית בהתאם להקדמות המצב בשטח וגזירה של שיעור מימוש מתוכן.

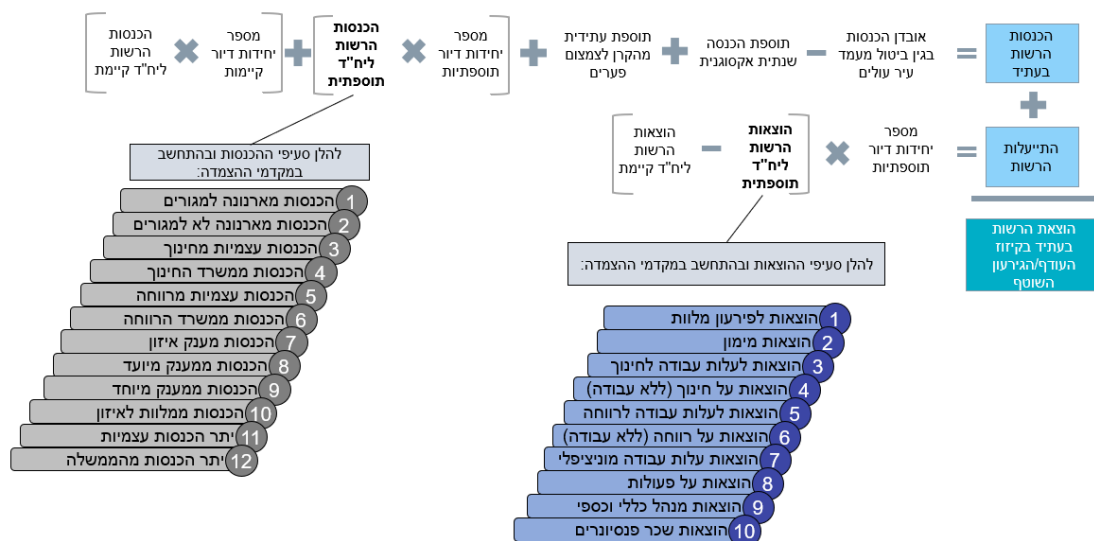
עיקרי נתוני תכנון לשנת 2025:¹⁴

נתוני תכנון חזויים (כולל שיעור מימוש) לשנת 2025		
רשות מקומית	מספר יח"ד	שטח לתעסוקה (מ"ר)
באר יעקב	6,500	227,805

מטרת המודל:

חיזוי מצבה העתידי של הרשות תחת הנחות של השינוי הצפוי בצד ההוצאות ובצד ההכנסות, בעקבות הוספת יח"ד ושטחי תעסוקה, תוך שקלול השינויים במענקים מהממשלה¹⁵, התייעלות ויתרונות לגודל. המודל מבוסס על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של הרשויות, מאגרי מידע מהלמ"ס, מרשם אוכלוסין ומאגרים נוספים. המודל מניח כי לא יקרו משברים חיצוניים בכלכלה המקומית, ושלא יחול שינוי משמעותי במספר הנפשות הממוצע ביח"ד.¹⁶

פלט המודל – שינוי בהוצאה לתושב:



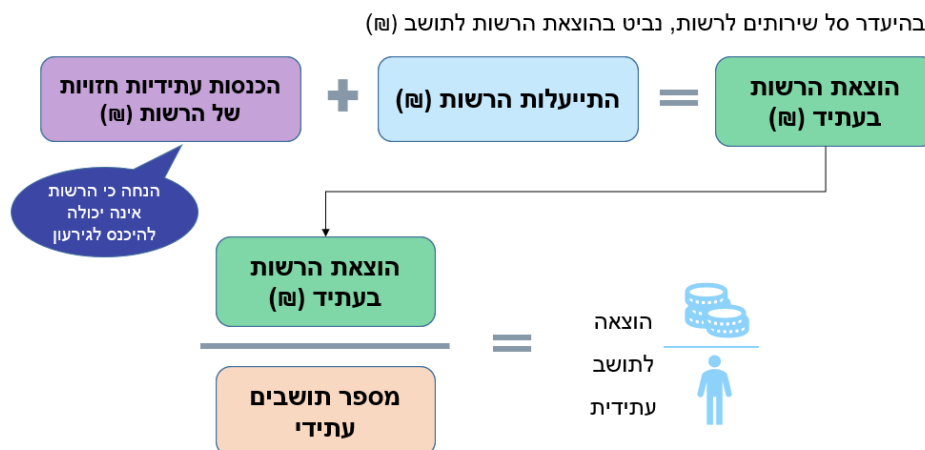
¹⁴ לעומת תמונת מצב על בסיס נתוני 2018.

¹⁵ בין היתר הקרן לצמצום פערים, מענקים, אובדן הכנסות בגין ביטול מעמד עיר עולים ועוד.

¹⁶ ההזדקנות בשכונות הישנות ברשות תפוצה על-ידי ריבוי טבעי והגירה חיובית בשכונות החדשות – הביטוי לכך במודל בא לידי ביטוי במספר הנפשות ביח"ד חדשה.



משרד הפנים
מנהל הפיתוח
ועדה גאוגרפית מרכז



עיקרי הנחות מוצא:

1. הכנסה מארנונה עסקית – מ"ר לפי נתוני תכנון, שיעור הנחות לפי השיעור שהיה ברשות, ותעריף ממוצע של חמישה סיווגים ראשיים.
2. הכנסה מארנונה למגורים – מספר יח"ד לפי נתוני תכנון, גודל יח"ד במ"ר ובמספר הנפשות לפי המצב הקיים כיום ברשות המקומית, שיעור גבייה לפי ממוצע של 3 שנים אחרונות.
3. סעיפי הכנסות של הרשות – הונח כי הכנסות ממשרד החינוך עבור כל יחידת דיור נוספת יגדלו אך בשיעור מופחת של 80%, בנוסף, מענק מיוחד, מיועד ומלוות לאיזון לא יגדלו כתוצאה מהוספת תושבים לרשות. כמו כן, באר יעקב לא מקבלות מענק איזון והונח כי הן תמשיך לא להיות זכאית למענק. שאר סעיפי ההכנסות ימשכו בצורה לינארית, זאת אומרת שההכנסה ליח"ד תיוותר כפי שהייתה, (הכנסות עצמיות, הכנסות ממשרד הרווחה ויתר הכנסות מהממשלה)
4. סעיפי הוצאות של הרשות – הונח כי הוצאות המימון ליח"ד יגדלו אך בשיעור מופחת של 50%, בנוסף, סעיפי ההוצאה שלא צפויים לגדול כלל כתוצאה מהוספת יח"ד: פירעון מלוות, ושכר פנסיונרים. יתר ההוצאות נמשכו בצורה לינארית (חינוך, רווחה, מוניציפאלי ומנהל כלל וכספי).
5. עיר עולים וקרן צמצום פערים – ביטול מעמד עיר עולים השית על באר יעקב אבדן הכנסות שיגדל ויעמוד על היקף של 16,134 אלפי ₪ בשנת 2025, והיא לא זכאית לתקבולים מהקרן לצמצום פערים.