

הסמכת קיבוץ בארי אגודה שיתופית לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבנייה להקמת מתחם שימש למגורים בקיבוץ בארי

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, להסמיך את קיבוץ בארי אגודה שיתופית, מספר תאגיד 570004994 (להלן "האגודה"), לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), תשפ"ד-2024 (להלן – הצו).

הסמכה זו מותנית באישור מנהלת תקומה לתוכנית השיקום היישובית של האגודה בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18.4.2024 שעניינו "הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת 'חרבות ברזל'¹, ובעמידת האגודה בכלל תנאי הקול קורא ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוחו, לרבות התחייבות לעניין יישום הוראות הצו.

¹ זמין בכתובת: [קישור למתווה השיקום - אתר מינהלת תקומה](#)

דברי הסבר

רקע כללי

לאחר אירועי מתקפת הטרור מיום 7.10.23 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל", ננקטו מספר פעולות אשר נועדו לספק מענה לתושבים שפנו מבתיהם בשל מצב המלחמה. בין היתר, ביום 19.10.2023, החליטה הממשלה על הקמת מנהלת לשיקום ולפיתוח חבל 'התקומה' ואוכלוסייתו (להלן: מנהלת תקומה)², וזאת לצורך ניהול וביצוע פעולות לשיקום ולחיזוק חבל התקומה ואוכלוסייתו באופן מהיר, בטוח ומיטבי בטווח המידי, הבינוני והארוך. בנוסף, ביום 10.12.2023 נחקק תיקון 150 לחוק התכנון והבנייה³, שבמסגרתו, נוסף סעיף 1266 לחוק. סעיף זה, אשר נחקק כהוראת שעה לתקופה של שנה (בימים אלה מקודמת הצעת חוק להארכת האפשרות למתן צו מכח סעיף זה בשנה נוספת), מעניק לשר הפנים סמכות לקבוע, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, פטור מתוכנית ומהיתר, לעבודות ולשימושים הנדרשים להקמת מתחמים שישמשו למגורים למפונים שפנו מבתיהם בשל המצב הביטחוני המיוחד, וזאת כדי שיהיה ניתן להקים עבורם מתחמי מגורים בלוחות זמנים מהירים ככל האפשר – הן בתחומי היישובים שפנו והן בתחומי יישובים אחרים ככל שהדבר נדרש.

במתקפת הטרור ביום 07.10.23, נפגעו כ-125 יחידות דיור ברחבי קיבוץ בארי שנדרשה הריסתן ומבנים נוספים נפגעו ברמות פגיעה שונות. תושבי הקיבוץ פנו ברובם לבתי מלון באזור ים המלח, ובימים אלה עוברים לפתרון דיור זמני קהילתי במתחם הצמוד לקיבוץ חצרים.

שיקום השכונות שנפגעו בקיבוץ ותכנון מחדש ברגישות לצרכי התושבים צפוי לארוך זמן רב, ולכן גובש פתרון מרוכז להקמת 70 מבני מגורים, שיכללו 140 יח"ד, בחלק הדרומי של הקיבוץ, על בסיס שכונת מגורים מאושרת (שכונת הפרדס) בשינויי העמדה, וכן הקמה של 12 יחידות דיור צפונית לשכונת הפרדס (בשכונת האשלים) במקום מבנים שנהרסו בעקבות המתקפה על קיבוץ בארי (להלן - "המתחם").

על מנת לקדם את הפתרון האמור בלוחות זמנים קצרים עבור המפונים, כך שיוכלו לשוב בהקדם ליישובם, התבקש קידום של פטור מתוכנית ומהיתר לפי סעיף 1266 לחוק, להקמת מבני מגורים אלה בקיבוץ בארי. בנוסף, התבקש הפטור מתוכנית והיתר עבור בניית שני חדרי שנאים במתחם, כמו גם עבור ביצוע עבודות פיתוח ולהנחת תשתיות תומכות עבור יחידות אלה.

לאחר ששוכנע בדחיפות ונחיצות ביצוע העבודות להקמת מתחם המגורים כאמור בקיבוץ בארי, החליט שר הפנים, בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 1266(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק) ולפטור, בצו, את הקמת המתחם מהיתר ומתוכנית, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

² החלטת ממשלה מס' 980 בעניין 'הקמת מנהלת לשיקום ולפיתוח חבל 'התקומה' ואוכלוסייתו', מיום 19.10.23.
³ חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 150 והוראת שעה – חרבות ברזל), התשפ"ד – 2023, ס"ח התשפ"ד, עמ' 270.

בהתאם להוראת החוק נקבע בצו כי הגורם המבצע לעניין העבודות והשימושים מכוחו יהיה מי שהוסמך לעניינו לפי החלטת ממשלה כאמור בסעיף 266(א)(3) לחוק.

בהתאם להוראות הצו ובהלימה לקבוע בחוק, יש להגיש תוכנית להסדרת העבודות שנקבעו בצו, בתוך שנתיים ממועד תחילתו של הצו ולקבל החלטה על אישורה בתוך שלוש שנים וחצי ממועד תחילת הצו. על התוכנית המסדירה כאמור להיכנס לתוקף בתוך חמש שנים ממועד תחילתו של הצו. שר הפנים רשאי להאריך את התקופה לאישור התוכנית ואת התקופה למתן תוקף בתקופה מצטברת שלא תעלה על שנה לכל תקופה. ככל שלא יתקיימו התנאים האמורים, יפקע תוקף הצו ומי שביצע את העבודות לפי הצו יהיה אחראי על השבת המצב לקדמותו.

בשל מורכבות הנסיבות ומתוך רצון לשתף את היישובים והקהילות בקביעת מרחב חייהם, לצד פיקוח מטעם המדינה על ביצוע בניית המתחם, קבעה מינהלת תקומה, בשיתוף משרדי האוצר והמשפטים מתווה שיקום המפרט את כלל התנאים שבהתקיימם מאשרת המינהלת ליישובים הרלוונטיים ביצוע תכנית שיקום ביישובם, בתקציב המיועד לכך מתקציבי מינהלת תקומה, כאשר עבודות השיקום מתבצעות בין היתר מכוח צווי התכנון והבנייה המאפשרים בנייה בפטור מתוכנית ומהיתר, ובכפוף לתנאים המפורטים בהם (ראו: "קול קורא מס' 1/2024 – הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת 'חרבות ברזל'" – להלן "מתווה השיקום").

במסגרת מתווה השיקום, ניתנת תמיכה מטעם מינהלת תקומה לביצוע עבודות שיקום ביישוב. לפי עקרונות המתווה, על היישוב המצטרף למתווה השיקום להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מנהל פרויקט לטובת ניהול הפרויקט. החברה המנהלת או מנהל הפרויקט מסייעים ליישוב בגיבוש תוכנית שיקום יישובית, שמובאת לאישור ועדת התמיכות של מינהלת תקומה. מינהלת תקומה, באמצעות חברת בקרה, מבקרת ומפקחת על עבודת החברה המנהלת או מנהל הפרויקט בביצוע עבודות השיקום ביישוב. היישוב מחויב להודיע למנהלת תקומה על כל שינוי בתוכנית השיקום היישובית, במצב התכנוני שלו, בקצב ביצוע העבודות, במצב הזכויות בו ובכל שינוי אחר.

בהתאם למתווה השיקום חתמה האגודה, על בקשה לתמיכה ולהצטרפות למתווה השיקום כאמור, תוך מתן התחייבות לעמוד בכלל חובותיה של האגודה מתוקף המתווה, ובכתבי ההתחייבות שצורפו לו.

יובהר, כי יישומה של החלטה זו מותנה בהשלמת הוראות מתווה השיקום כפי שמפורטות בו ובכתבי ההתחייבות שמכוחו, ובכלל זה חתימה על התחייבות האגודה לפעול ליישום הצו בהתאם לכלל התנאים המפורטים בו וכן בהתאם להוראות מנהלת תקומה בעניין זה, ובכלל

⁴ זמין בכתובת: [קישור למתווה השיקום - אתר מינהלת תקומה](#)

כך הגשת תוכנית שיקום יישובית (שלב ב') ע"י האגודה בהתאם למתווה האמור ואישורה על ידי ועדת התמיכות של המינהלת.

לאור כל האמור מוצע לקבוע כי האגודה תוסמך כגוף הפועל מטעם המדינה בהתאם לצו לביצוע העבודות והשימושים במתחם, בכפוף לתנאים האמורים לעניין אישור תוכנית השיקום היישובית, ועמידה בהתחייבויות הנדרשות מכוח מתווה השיקום.

תקציב

אין

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר הפנים – תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

רצ"ב חוות דעת

סיווגים

סיווג ראשי: ביצועי

מוגש על ידי ראש הממשלה

י"ג בחשון התשפ"ה
14 בנובמבר 2024



היועצת המשפטית

ירושלים, י"ג בחשון התשפ"ה

14 בנובמבר 2024

סימוכין: 6712271928

חוות דעת משפטית הנלווית להצעה להחלטת ממשלה

נושא הצעת ההחלטה: הסמכת קיבוץ בארי אגודה שיתופית, מספר תאגיד 570004994 לפי סעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה להקמת מתחם שישמש למגורים בקיבוץ בארי.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

1. בהתאם להוראות סעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מוצע להסמיק את קיבוץ בארי (אגודה שיתופית) לפעול מטעם המדינה לביצוע עבודות ושימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבניה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שישמש למגורים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), התשפ"ד-2024.
2. עוד מוצע לקבוע כי ההסמכה כאמור תותנה באישור מנהלת תקומה לתוכנית השיקום היישובית של קיבוץ בארי בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18.4.2024 בענין מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת 'חרבות ברזל', ובעמידה בכלל תנאי הקול הקורא, כמפורט בהצעת ההחלטה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

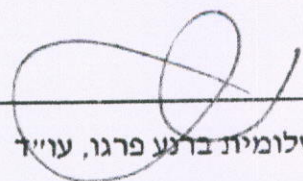
מצ"ב חוות דעתה של עו"ד יעל מלם יפה, היועצת המשפטית של מנהלת תקומה. חוות דעתה מקובלת עלי.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

בהתאם לאמור בחוות דעתה של היועצת המשפטית של מנהלת תקומה, הצעת ההחלטה הופצה על ידה לייעוץ המשפטי של מינהל התכנון ונמסר מטעמם כי אין מניעה לקדם את הצעת ההחלטה.

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

בשים לב לאמור לעיל, ולאמור בחוות דעתה של היועצת המשפטית של מנהלת תקומה, אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.


שלומית ברנע פרגו, עו"ד
היועצת המשפטית



חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

הסמכת קיבוץ בארי אגודה שיתופית, מספר תאגיד 570004994 (להלן "האגודה") לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה להקמת מתחם שימש למגורים בקיבוץ בארי.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

1. הצעת ההחלטה מבקשת להסמיך את קיבוץ בארי, אגודה שיתופית, מס' תאגיד 570004994 (להלן "האגודה") לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבניה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), תשפ"ד-2024 (להלן – הצו).

2. עוד מבקשת ההצעה לקבוע כי ההסמכה כאמור תותנה באישור מנהלת תקומה לתוכנית השיקום היישובית של קיבוץ בארי בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18.4.2024 שענינו "הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת 'חרבות ברזל'" (להלן "מתווה השיקום"), ובעמידה בכלל תנאי הקול הקורא ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוח המתווה, לרבות התחייבות לעניין יישום הוראות הצו.

3. ההסמכה נדרשת לפי הוראות סעיף 1266 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – חוק התכנון והבניה) והוראות הצו שהוצא מכוחו. הסעיף מעניק לשר הפנים סמכות לקבוע בצו, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, פטור מתוכנית ומהיתר, לעבודות ולשימושים הנדרשים להקמת מתחמים שימשו למגורים, למי שפנו מבתיים לפי החלטת ממשלה בשל המצב הביטחוני המיוחד שהוכרז בעורף. הסמכות לקביעת הצו כאמור מותנית לפי החוק בתנאים שונים המנויים בסעיף, וביניהם – כי העבודות והשימושים ייעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה, או בידי רשות מקומית (סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה).

קשיים משפטיים, ככל שישנם ודרכי פתרון –

4. סעיף 1266 לחוק התכנון והבניה, קובע כאמור את סמכותו של שר הפנים לקבוע בצו פטור מהיתר או פטור מתוכנית לביצוע עבודות או שימושים לשם הקמת מתחם שימש למגורים למי שפנו מביתם לפי החלטות הממשלה בשל המצב הביטחוני המיוחד. הצעת ההחלטה מבקשת להסמיך לפי החוק כאמור ובהתאם לצו, את האגודה, כגורם המבצע לשם ביצוע העבודות והשימושים המפורטים בצו.

¹ זמין בכתובת: [קישור למתווה השיקום - אתר מנהלת תקומה](#)

5. כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה, בשל מורכבות הנסיבות ומתוך רצון לשתף את היישובים והקהילות בקביעת מרחב חייהם, לצד פיקוח מטעם המדינה על ביצוע העבודות הנדרשות לשיקום היישובים, קבעה מינהלת תקומה, בשיתוף משרדי האוצר והמשפטים מתווה שיקום המפרט את כלל התנאים שבכפוף להם מאשרת המינהלת ליישובים הרלוונטיים ביצוע תכנית שיקום ביישובם, בתקציב המיועד לכך מתקציבי מינהלת תקומה.

במסגרת מתווה השיקום, ניתנת תמיכה מטעם מינהלת תקומה לביצוע עבודות שיקום ביישוב. לפי עקרונות המתווה, על היישוב המצטרף למתווה השיקום להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מנהל פרויקט לטובת ניהול הפרויקט. החברה המנהלת או מנהל הפרויקט מסייעים ליישוב בגיבוש תוכנית שיקום יישובית, שמובאת לאישור ועדת התמיכות של מינהלת תקומה. מינהלת תקומה, באמצעות חברת בקרה, מבקרת ומפקחת על עבודת החברה המנהלת או מנהל הפרויקט בביצוע עבודות השיקום ביישוב. היישוב מחויב להודיע למנהלת תקומה על כל שינוי בתוכנית השיקום היישובית, במצב התכנוני שלו, בקצב ביצוע העבודות, במצב הזכויות בו ובכל שינוי אחר. התקציבים המיועדים לעבודות השיקום מועברים ליישוב בהתאם לקצב הביצוע בפועל ועמידה בהתחייבויות הנובעות ממתווה השיקום עליו חתמו נציגי היישוב.

6. באופן זה, האגודה תבצע את עבודות השיקום הנדרשות ביישובה מתקציבי מינהלת תקומה, ובאופן מפקח ומבוקר ע"י המינהלת – החל משלב אישור תוכנית השיקום ועד לביצוע בפועל. בנוסף, נציגיה המורשים של האגודה מתחייבים כלפי מינהלת תקומה לבצע את תוכנית השיקום המאושרת בהתאם להוראות הדין ובכלל זה לפי הוראות הצו המאפשר את בניית המיתחם בפטור מתוכנית והיתר.

7. לאור כל האמור - אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

עמדת יועצים משפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם

נוסח הצעת ההחלטה הופץ לייעוץ המשפטי במינהל התכנון ונמסר מטעמם כי אין מניעה לקדם את הצעת ההחלטה בנוסח שהופץ.

במרכה,

יעל מלם-יפה

היועצת המשפטית למינהלת תקומה