

## הסמכת קיבוץ בארי אגודה שיתופית להקים מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים

### בקיבוץ בארי

### הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

1. להסמיך את קיבוץ בארי אגודה שיתופית, מספר תאגיד 57-000-4994 (להלן "האגודה"), לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבניה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025 (להלן – הצו).

2. העבודות והשימושים לפי הסמכה זו יבוצעו בהתאם לקבוע בצו ובהתאם לתנאי תוכנית השיקום היישובית של האגודה כפי שאושרה על ידי מנהלת תקומה וזאת בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18 באפריל 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'. ההסמכה מותנית בעמידת האגודה בכלל תנאי הקול קורא ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוחו, לרבות התחייבות שניתנה לעניין יישום הוראות הצו.

### דברי הסבר

#### רקע כללי

לאחר אירועי מתקפת הטרור מיום 7 באוקטובר 2023 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל", ננקטו מספר פעולות אשר נועדו לספק מענה לתושבים שפונו מבתיהם בשל מצב המלחמה. בין היתר, ביום 19 באוקטובר 2023, החליטה הממשלה על הקמת מנהלת לשיקום ולפיתוח חבל 'התקומה' ואוכלוסייתו (להלן – **מנהלת תקומה**), וזאת לצורך ניהול וביצוע פעולות לשיקום ולחיזוק חבל התקומה ואוכלוסייתו באופן מהיר, בטוח ומיטבי בטווח המיידי, הבינוני והארוך. בנוסף, ביום 10 בדצמבר 2023 נחקק תיקון 150 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – **החוק**)<sup>1</sup>, שבמסגרתו, נוסף סעיף 1266 לחוק. סעיף זה, אשר נחקק כהוראת שעה לתקופה של שנה והוארך בשנה נוספת, מעניק לשר הפנים סמכות לקבוע, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, פטור מתוכנית ומהיתר, לעבודות ולשימושים הנדרשים להקמת מתחמים שימשו למגורים למפונים שפונו מבתיהם בשל המצב הביטחוני המיוחד, וזאת כדי שיהיה ניתן להקים עבורם מתחמי מגורים בלוחות זמנים מהירים ככל האפשר – הן בתחומי היישובים שפונו והן בתחומי יישובים אחרים ככל שהדבר נדרש.

במתקפת הטרור ביום 7 באוקטובר 2023, נפגעו מבני מגורים ומבני ציבור רבים בקיבוץ בארי. תושבי הקיבוץ פונו מבתיהם, ובימים אלה מתגוררים מרבית תושבי הקיבוץ בפתרון דיור זמני

<sup>1</sup> חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 150 והוראת שעה – חרבות ברזל), התשפ"ד – 2023, ס"ח התשפ"ד, עמ' 270.

בחצרים. לצורך חזרת התושבים לקיבוץ יש צורך בהקמה מהירה של מבני מגורים ותשתיות לצורך שיכון התושבים ופיתוח הקיבוץ וכן של מבני ציבור הנדרשים לקיום שגרת החיים בקיבוץ. במסגרת תכנית השיקום שאישרה מינהלת תקומה לקיבוץ, נכללים חמישה אתרים בשטח הקיבוץ בהם מבוקש בינוי למגורים ולשימושים נלווים למגורים, וכן פיתוח נדרש במתחם הכולל אתרים אלה לדרכים, לחניות, לשטחי ספורט ולשטחים פתוחים ולהקמת תשתיות.

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 המבנים וביצוע העבודות האמורות בקיבוץ בארי.

לאחר ששוכנע בדחיפות ונחיצות ביצוע העבודות להקמת המבנים והתשתיות כאמור, החליט שר הפנים, בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 1266(א) לחוק ולפטור, בצו, את ביצוע העבודות מהיתר ומתוכנית, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

מדובר בצו שני המקודם לצורך שיקום הקיבוץ. הצו הקודם שאושר לעניין קיבוץ בארי הוא צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית והיתר להקמת מתחם שישמש למגורים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), התשפ"ד-2024. צו זה כלל מתחם ששטחו כ-180 דונם, בקיבוץ בארי, וקבע הוראות להקמת 152 יחידות דיור ושני חדרי שנאים. הצו הנוכחי חל על מתחם אחר בקיבוץ בארי, ששטחו כ-303 דונם, והוא קובע הוראות להקמה של מבנים למגורים ולשימושים נלווים, וכן לתוספות בנייה למבנים קיימים, בחמישה אתרים בחלקים שונים של הקיבוץ. בנוסף, הצו מאפשר עבודות לפיתוח השטח, לדרכים ולתשתיות בכל תחומו.

בהתאם להוראת החוק נקבע בצו כי הגורם המבצע לעניין העבודות והשימושים מכוחו יהיה מי שהוסמך לעניינו לפי החלטת ממשלה כאמור בסעיף 1266(א)(3) לחוק.

בהתאם להוראות הצו ובהלימה לקבוע בחוק, נקבעו בצו הוראות בדבר פקיעת תוקפו, לפיהן תוקף הצו יפקע בהתקיים אחד מהמצבים המנויים בסעיפים 1266(ו) ו-ז לחוק, הנוגעים לקצב התקדמותה של תוכנית המסדירה את העבודות והשימושים שבוצעו בהתאם להוראות הצו. בנוסף, ועל מנת לאפשר פרק זמן למתן היתר מכוח תוכנית מסדירה שפורסמה למתן תוקף, נקבעה הוראה לפיה תוקף הצו ימשיך לעמוד לעניין פטור מהיתר לפרק זמן של 18 חודשים מיום כניסת התוכנית המסדירה לתוקף. בהמשך לכך, ובהתאם להוראות החוק נקבע כי עם פקיעת הצו הגורם המבצע יהיה אחראי להפסקת השימושים מכוח צו זה במבנים ולהחזרת המצב לקדמותו ככל האפשר, אלא אם הם הוסדרו כדין.

בשל מורכבות הנסיבות ומתוך רצון לשתף את היישובים והקהילות בקביעת מרחב חייהם, לצד פיקוח מטעם המדינה על ביצוע בניית המתחם למגורים, 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 והבניה 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**)<sup>2</sup>.

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 בעמידה בתנאי תוכנית השיקום שאושרה ליישוב ובהוראות מתווה השיקום כפי שמפורטות בו ובכתבי ההתחייבות שמכוחו, ובכלל זה בהתחייבות האגודה לפעול ליישום הצו בהתאם לכלל התנאים המפורטים בו וכן בהתאם להוראות מנהלת תקומה בעניין זה.

לאור כל האמור מוצע לקבוע כי האגודה תוסמך כגוף הפועל מטעם המדינה בהתאם לצו לביצוע העבודות והשימושים במתחם, בכפוף לתנאים האמורים.

#### **תקציב**

אין

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין

#### **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

שר הפנים – מאשפר את ההחלטה

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת ממשלה מס' 2425 מיום 17 בנובמבר 2024 בדבר הסמכת קיבוץ בארי, אגודה שיתופית לפי סעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, להקמת מתחם שישמש למגורים בקיבוץ בארי.

<sup>2</sup> זמין באתר מינהלת תקומה בכתובת: <https://govextra.gov.il/tkuma/tkuma/home/tenders/tender-files-0624>

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

רצ"ב חוות דעת.

סיווגים

סיווג ראשי : ביצועי

מגיש: שר במשרד האוצר

כ"א בתמוז התשפ"ה  
17 ביולי 2025

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

### **נושא הצעת ההחלטה:**

הסמכת קיבוץ בארי אגודה שיתופית לפי סעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים בקיבוץ בארי.

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

בהתאם לסעיף 266 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **חוק התכנון והבניה**), רשאי שר הפנים לקבוע בצו פטור מהיתר או מתוכנית לשם ביצוע עבודות הנדרשות להקמת מתחם מגורים בעבור אלו שהתגוררו ביישוב שבאזור שנקבע בחוק ופנו מביתם בהתאם להחלטת הממשלה בשל המצב הביטחוני המיוחד והכל בהתאם לתנאים הנקובים בהוראות הסעיף. בסעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה נקבע כי אחד מהתנאים ליישום הצו, הוא שביצוע העבודות המנויות בצו ייעשה על ידי המדינה או גוף הפועל מטעמה שהוסמך לכך בהחלטת ממשלה, או רשות מקומית.

מוצע להסמיך את האגודה השיתופית קיבוץ בארי (להלן - **האגודה**), לפי סעיף 266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבניה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (בארי) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025 (להלן - **צו התכנון והבניה**). החלטה זו מבוססת על הצורך להבטיח שיקום מהיר ויעיל של הקיבוץ שנפגע במתקפת הטרור שאירעה ביום 7 באוקטובר 2023, באמצעות האגודה השיתופית, וזאת תוך שימוש במנגנונים הייחודיים שנקבעו בחוק התכנון והבניה שנועדו לתת מענה מהיר ויעיל למפונים שפנו מבתיהם.

עוד מוצע לקבוע כי העבודות והשימושים לפי הסמכה כאמור יבוצעו בהתאם לקבוע בצו ובהתאם לתנאי תכנית השיקום היישובית של האגודה כפי שאושרה על ידי מנהלת תקומה וזאת בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18 באפריל 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 (להלן - **מתווה השיקום**). עוד מוצע לקבוע כי ההסמכה מותנית בעמידת האגודה בכלל תנאי המתווה ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוח המתווה, לרבות התחייבות שניתנה על ידי האגודה לעניין יישום הוראות הצו.

יובהר, כי ההחלטה אינה עוסקת בהקצאת תקציבים עבור ביצוע עבודות השיקום בקיבוץ בארי אלא עוסקת בהסמכה בלבד לצורך יישום סעיף 266(א)(3) לחוק כאמור. לעניין זה יצוין כי התקציב עבור מתווה השיקום ומימון העבודות והשימושים יתבצע מתוך תקציבים ממשלתיים שנקבעו במסגרת החלטת הממשלה מס' 1699 מיום 17 באפריל 2024 שמיושמת במסגרת מתווה השיקום שפרסמה מנהלת תקומה. העברת הכספים מותנית בעמידה בתנאי מתווה השיקום וכפופה לפיקוח תקציבי של המדינה.

### **קשיים משפטיים, ככל שישנם דרכי פתרון:**

אין.

### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

עמדת היועצת המשפטית של מינהל התכנון – אין מניעה משפטית.

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

לנוכח כל האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטת הממשלה.

  
חתימה

היועץ המשפטי של משרד האוצר

תפקיד

דודי קופל

שם