מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה נפתית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מסמך החלטות לישיבה מספר 2019008

תאריך הישיבה : יום: שני , ט' אלול תשעט , 09/09/2019
מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום, רח' התקוה 4, באר שבע

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

34	נושא - **דיון בהסכמי מקרקעין** - הסכם מקרקעין בין עיריית אילת לבין עמותת אל עמי אילת	נדון
35	נושא - **דיון בהסכמי מקרקעין** - הסכם מקרקעין בין עיריית אופקים לבין עמותת רשת חב"ד בארה"ק	נדון

נכחו החברים

חברי הועדה שנכחו בישיבה
טל פודים – מ"מ יו"ר הועדה
אירינה ניידמן – מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
חגי סלע – מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל
אורון אלון – מ"מ נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר (**מסעיף 16 – 18**)
עדית אולרלב – מ"מ נציג השר לאיכות הסביבה (**מסעיף 16 – 18**)

חברי הועדה שנעדרו
מתכנן המחוז
נציג הרשויות המקומיות – ראש המועצה האזורית לכיש ומ"מ

משתתפים
ניר שטרן, עו"ד – יועץ משפטי לוועדה המחוזית
פיני בדש – ראש המועצה המקומית עומר
יעל שממה – רשות ניקוז שקמה – בשור
שי טחנאי – החברה להגנת הטבע

רשמה:
יפה אפרתי – מזכירת הועדה המחוזית

1. <u>נושא - אישור פרוטוקול</u>

בהתאם לסעיף 48 ד (ג)(1) ו- (ג)(2), הוועדה מחליטה לאשר פרוטוקול ישיבת ועדת משנה נפתית מספר 2019007 שהתקיימה בתאריך 21/07/2019.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
<u>נכחו בדיון חברי הועדה</u>: טל פודים, אירינה ניידמן, חגי סלע.

2. <u>בקשה - 87606 : הסדרת מבנים קיימים בבי''ס ותוספת 26 כיתות לימוד</u> <u>לצפיה במסמכי הישות **לחץ כאן**</u>

<u>נוכחים מוזמנים</u>
מוחמד אבו קרינאת – מהנדס המועצה האזורית נווה מדבר
חנן אפוטה – מנכ"ל מועצה אזורית נווה מדבר
אחמד אבו עאבד –דאר אדריכלים - עורך הבקשה
יובל דרייר שלו– משרד החינוך – מתכנן מחוז דרום
בועז ארזי, עו"ד – רגבים המחלקה המשפטית
עמיחי יוגב –עמותת רגבים
נארימאן שחדה זועבי, עו"ד – עדאלה, המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל
מרואן אבו פריח – מנהל סניף עדאלה המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל, בנגב
יוסף אבו קוידר, עו"ד – נציג אלזרנוג
איב טנדלר – פורום דו-קיום בנגב
מוניר אבו קוידר – נציג ועד אלזרנוג
מוחמד אבו קוידר – נציג הועד המקומי
נאיף אבו קוידר, עו"ד – מטעם המשפחה
יאסר אבו קוידר – נציג המשפחה
אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית
לאוניד לומברזו – לשכת תכנון מחוזית

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

רקע:
בפני הועדה הוצגה בקשה למתן היתר בניה להסדרת בית הספר יסודי הקיים הכולל 36 כיתות לימוד, חדר מנהלה, חדר מורים, מבנה מעבדה, חדר מחשבים, ספריה, מגרש ספורט, מבני שירותים, סככות, מצללות, גידור וחניות נכים.
כמו כן, מבוקש במסגרת הבקשה שהוצגה הקמתו של בית ספר תיכון חדש הכולל 25 מבנים שישמשו לכיתות לימוד, מנהלה ומעבדות. מבני שירותים, מצללות, מגרש ספורט, גידור, פיתוח השטח, בורות רקב, מאגר מים לכיבוי אש וחדר משאבות.

כל המבנים הנ"ל הם מבנים יבילים ארעיים.

הבקשה ממוקמת במרכז שירותים המאושר בתכנית המתאר המחוזית – "מבנים יבילים לשירותים חיוניים"
תמ"מ 14/4 (שינוי מס' 2/40 ב') בנ.צ 192.672, 568.137 , מצפון מזרח לדרך ארצית מס' 25.
גוש 100006/1 חלקי חלקה 1
גוש 1000067/3 חלקי חלקה 5
גוש 1000067/7 חלקי חלקה 1.

הבקשה להיתר אושרה ונחתמה בעל הקרקע בתאריך 3/9/2019 ע"י רשות מקרקעי ישראל – בעל הקרקע.

הועדה דנה באישור הבקשה למתן היתר בניה להסדרת בית הספר היסודי והקמת בית ספר תיכון חדש במרכז השירותים שבמתחם נווה מדבר וזאת בהתאם לסעיף 9.7 להוראות תמ"מ 14/4 (שינוי מס' 40/2/ב')

הבקשה, המתוארת לעיל, נדונה בועדת רשות רישוי מחוזית בישיבתה מיום 4/9/2019 והחליטה, בין היתר, לאשר אותה בתנאים המפורטים בה. כמו כן, על אף שלעמותת "רגבים" אין זכות עמידה ביחס לבקשה למתן ההיתר, הועדה דנה בטענותיה, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לועדה המחוזית, מאחר ועמותת רגבים הועלו טענות בדבר סמכויות הועדה וחוקיות ההליך ביחס לבקשה.

לאור זאת ומאחר ודיוני הועדה המחוזית פומביים, הן עמותת רגבים והן עמותת עדאל- המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל, אשר התנגדה לבקשת עמותת רגבים להשמיע את טענותיהם בועדת רשות הרישוי, הוזמנו לדיון.

החלטה:
1. הועדה לאחר ששמעה את ב"כ עמותת רגבים, ב"כ עמותת עדאלה, מנכ"ל המועצה האזורית נווה מדבר, נציג משרד החינוך ואת חברי הועדה, דנה בזכות העמידה של העמותות לטעון ביחס לבקשה להיתר הבניה והחליטה שלאף אחת מהעמותות אין זכות עמידה ביחס לבקשה מאחר ומדובר בבקשה התואמת את התכנית החלה במקרקעין תמ"מ 14/4 (שינוי מס' 40/2 ב') ומשכך יש לדחות על הסף את טענות עמותת רגבים, מהסיבות שפורטו בהחלטת רשות הרישוי המחוזית כאמור וכפי שנחזור עליהן כדלקמן, ואף נוסיף עליהם:
א. לטענה כי רשימת האתרים להקמת שירותים חיוניים בפזורה הבדואית המצורפת לתכנית החלה במקרקעין תמ"מ 2/40/14/4 ב' הינה רשימה סגורה וייחודית רק למוסדות חינוך אשר עבורם נקבעו נקודות הרשאה להקים בתי ספר שהותרו בתמ"מ ולצורך הוספת מוסד חינוכי חדש לרשימת האתרים נדרש, לטענתם, לערוך שינוי לתמ"מ, טרם הוצאת היתר – **הועדה מחליטה לדחות את הטענה**. הועדה מפנה לאמור בסעיף 8 להוראות התמ"מ "תכליות ושימושים לשירותים חיוניים", שם נקבע, בין היתר, שמבנים יבילים ארעיים באתרים המפורטים בנספח א' (נספח בו מצוינים מיקומי האתרים לשירותים חיוניים) ניתן יהיה להשתמש בהם אך ורק לשירותים המפורטים בסעיף ובכללם שירותי חינוך הכוללים בתי ספר וגני ילדים.
התמ"מ, אשר פירטה את השימושים המותרים: "בתי ספר וגני ילדים" דיברה בלשון רבים, ללא הגבלת מספר בתי-

הספר או גני הילדים ובמקום בו רצתה שיוקם שימוש אחד נקטה התכנית בלשון יחיד כדוגמת: נקודת משטרה. וזאת, מאחר שמספר השימושים תלוי בצורך הנדרש למתן השירות בהתאם לגודל האוכלוסייה ומטבע הדברים, צרכים אלו הינם דינאמיים המתעדכנים מעת לעת.

ב. לטענה כי ברשימת מוסדות החינוך המצורפת לתמ"מ אמנם מופיע בית ספר "נווה מדבר" (אבו קווידר) אולם, הנ.צ. המצוינת מתייחסת לבית הספר היסודי הקיים במקום ולצורך הקמת בית ספר נוסף נדרש לבצע שינוי לתמ"מ – **הועדה מחליטה לדחות את הטענה**.
הועדה מדגישה כי נספח א' בו מפורטים רשימת האתרים מציין את נקודות הציון (נ.צ) להקמת אתרים/מרכזים לשירותים חיוניים בהם ניתן יהיה להקים במרוכז, באמצעות מבנים יבילים, את כל השימושים המפורטים בסעיף 8 לתמ"מ כדוגמת: שירותי דת, שירותי בריאות, שירותי ביטחון פנים וכדו' וכן גם שירותי חינוך ובכללם גני ילדים, בתי ספריסודיים, תיכון ואם יידרש אף חטיבת ביניים. יצוין כי בהתאם לכך, פרט לבית הספר היסודי הוקמה במקום גם מרפאה.
כפי שנכתב לעיל, התכנית אינה מגבילה את מספר מוסדות החינוך וסוגיהם ועל כן לא נדרש לבצע שינוי לתמ"מ.

ג. לטענה כי נשללה מהציבור הזכות להגיש התנגדות להקמת בית ספר נוסף בשל אי הכנת שינוי לתמ"מ – **הועדה מחליטה לדחות את הטענה** ומפנה לאמור בסעיפים שלעיל.

ד. לטענה כי ניתן ללמוד מנספח א' בו מפורטים רשימת האתרים כי לצורך הקמת בית ספר נוסף נידרש לבצע שינוי לתמ"מ, כפי שהועדה אישרה שני אתרים במרחב אלפורעה (עבור שבט אל גורען, גבוע) אחד עבור בית הספר היסודי והאחר עבור בית ספר התיכון – **הועדה מחליטה לדחות את הטענה**. רשימת האתרים בתמ"מ למעשה באה לתת מענה נגישותי לשירותים חיוניים עבור קבוצות אוכלוסייה מובחנות במרחב, המתגוררות בו.
במקרה של מרחב אלפורעה בו קיימות מספר קבוצות אוכלוסייה כדוגמת: קבוצת אל גורען, גבוע, זערורה, אבו ג'ויד ואחרים, המועצה הארצית החליטה לאשר אתרים נוספים (אלפורעה א, ב ו-ג) למתן השירות וזאת

בהתאם לקבוצות כאמור. מאותה הסיבה אישרה המועצה הארצית מספר אתרים במרחב אלאעסם (א' ו-ב') ואלעזאזמה (א' ו-ב'). הועדה מציינת כי אין ללמוד מכך שישנה מגבלה לגבי היכולת להקים בית ספר תיכון ליד בית ספר יסודי בכל אחד מהמיקומים.
יצוין כי מתמלילי הדיונים על השינוי לתמ"מ בו הוספה נקודת ציון במרחב אלפורעה, עולה כי באותה עת לא היה רצף בין הנקודות ובנוסף, בין שתי הנקודות באלפורעה קיימים שלושה בתי ספר, ומספר גני ילדים, דבר אשר מראה כי התכנית המחוזית אפשרה מספר שימושים חיוניים בכל נקודה והנקודה הנוספת נקבעה מטעמים אחרים.

ה. לטענה שהתכנית החלה במקרקעין אינה תכנית רגילה וממילא יש לעשות בה שימוש באופן מצומצם - **הועדה מחליטה לדחות את הטענה**. הועדה מציינת כי כל המבנים להם מבוקש היתר הינם מבנים יבילים ארעיים, מה שמחדד למעשה כי מדובר במענה זמני ובמצב הפיך, הניתן לשינוי בנקל מיד עם יישומו של פתרון קבוע במקום זה או אחר. יצוין כי התכנית המחוזית הניחה כי לא יהיה במקום פתרון קבע ובכל זאת אישרה את האתר להקמת מבנים זמניים.

ו. הועדה מציינת כי התכנית המחוזית למבנים ארעיים לשירותים חיוניים, אושרה מתוך הנחה שבאל זרנוג, מבני הציבור הינם זמניים, עד לפתרון קבע לאוכלוסייה במקום אחר. גם לפי הערכות עמותת רגבים בעתירה שהוגשה על ידם, מדובר על הליך פינוי הצפוי להמשך כשלוש שנים ולמדינה יש אחריות לתת מענה לצרכי החינוך במקום, עד להשלמת ההליך, זאת אף בהתאם לאיזון שעשה בית המשפט העליון בעניין זה.

2. הועדה, לאחר שדנה בנושא מחליטה לאשר את הבקשה למתן היתר בניה בכפוף למילוי התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי המחוזית שהתקיימה בתאריך 4/9/2019 וזאת לאחר שווידאה שכל התנאים למתן ההיתר הקבועים בתכנית החלה במקרקעין נכללו בה.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

3. בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה קרקע שאינה כוללת חלוקת קרקע, רשאי בעל הקרקע להגיש תשריט לחלוקת אותה קרקע ובאין תשריט כאמור, ניתן יהיה ליתן היתר לבניה בהסכמת הועדה המחוזית.
הועדה מציינת כי במקרה דנן, התכנית החלה במקרקעין היא תמ"מ 14/4 (שינוי מס' 2/2/40/ב') והיא תכנית הוראותית בלבד הבאה לתת מענה למתן שירותיים חיוניים לפזורה הבדואית לשלב ביניים עד מציאת פתרון הקבע ולא צורף לה תשריט ייעודי קרקע.
הועדה, לאחר שהובא בפניה כי הבקשה נחתמה ע"י בעל הקרקע, מחליטה לאשרה בהתאם לגבולות המגרש המסומנים בהיתר הבניה ללא תשריט חלוקת קרקע.

4. לאור כל האמור לעיל ומכל הטעמים המפורטים בהחלטה זו ובהחלטת רשות הרישוי מיום 4.9.2019 , מחליטה הועדה לדחות על הסף ולגופן את טענות עמותת רגבים, בהינתן שהבקשה תואמת את התכנית המאושרת, לאשר את הבקשה בהתאם להוראות תמ"מ 14/4 (שינוי מס' 2/2/40/ב') ובהתאם לסעיף 137 לחוק.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
<u>נכחו בדיון חברי הועדה</u>: טל פודים, אירינה ניידמן, חגי סלע.

3. <u>תוכנית - 605-0606939 : מגורים ומסחר במורדי הגטאות 7-9, באר שבע הוראות - 25 תשריט - 14</u> <u>לצפיה במסמכי הישות **לחץ כאן**</u>

<u>נוכחים מוזמנים</u>
יורי יסאייב – לשכת תכנון מחוזית

<u>רקע</u> :
התכנית מוצעת ברחוב מורדי הגטאות בעיר העתיקה בבאר-שבע, בסמוך לצומת עם רחוב כפר הדרום. יעוד הקרקע על-פי התכנית המאושרת הוא אזור מגורים משולב ומתאפשרת בנייה עד 3 קומות. תכנית זו מציעה להקים מבנה בן 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה. יעוד הקרקע המוצע הוא יעוד משולב מגורים ומסחר. קומת קרקע מיועדת למסחר ויתר הקומות ל- 11 יח"ד. בתחום המגרש קיים מבנה לשימור. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ב- 23/05/2019. במהלך תקופת הפקדה לא הוגשו התנגדויות. התקבלו הערות מינהל התכנון מיום 17/06/2019 לפי סעיף 109 לחוק.

<u>החלטה</u> :