



11.6.2021

חוות דעת מקצועית

אני החתומה מטה דפנה ספורטה בעלת ת.ז. [REDACTED] נתבקשתי על ידי הנתבעים בת.א. 16715-05-19 והתיקים המאוחדים, לתת חוות דעתי המקצועית בעניין המצב התכנוני באזור של כפר ראס ג'ראבה. אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

אני בוגרת תואר ראשון באדריכלות מבצלאל. מזה 20 שנה ומאז שנת 2001, אני עובדת בתחום התכנון הן בשוק הפרטי והן במגזר השלישי.

משנת 2012 אני עובדת בעמותת **במקום – מתכננים למען זכויות תכנון**.¹ בשנים האחרונות אני רכזת פרויקט נגב בעמותה. עבודתי כוללת, בין היתר, קידום ההכרה והתכנון של היישובים הלא מוכרים ומציאת פתרונות תכנוניים מוסכמים. מספר יישובים אותם אני מלווה נמצאים בשלבים שונים של הכרה.

עמותת במקום הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקריים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון. מאז שנת 2015, העמותה הוכרזה כגוף ציבורי המקצועי לפי ס' 100(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.²

וזאת חוות דעתי:

א. כפר ראס ג'ראבה – רקע:

1. ראס ג'ראבה (להל: "הכפר") הינו כפר בדואי לא מוכר ועתיק ימים אשר גרים בו מאות תושבים, אזרחי מדינת ישראל. הכפר נמצא בתחום השיפוט של דימונה, במרחב הפתוח שממזרח לעיר ונושק לשכונת "השחר". שטחי הכפר משתרעים על השטח שבין פיתולי תוואי מסילת הרכבת מדרום, ועד נחל דימונה בצפון, מנחל אשלון במזרח ועד העיר דימונה במערב.

¹ במקום, עמותה מקצועית ובלתי תלויה, מודה לכל תורמיה, התומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם, על ההכרה באמינותה ובחשיבות פעילותה. עיקר מימונה מישויות מדיניות זרות.

² צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ה-2015.



ראס ג'ראבה נמצא על אדמותיו ההיסטוריות של השבט הבדואי אלהואשלה שחי באזור במשך שנים רבות, ואשר העיר דימונה הוקמה על אדמותיו, כפי שנטען על ידי התושבים.

== מצ"ב מפה מס' 1 אשר מראה את מיקום הכפר ביחס לעיר דימונה.

2. הכפר כולל בתי מגורים, מכלאות צאן, מחסנים ומבני שיג. בכפר ישנם עדרים קטנים ומעט חקלאות המיועדים למשק ביתי. הבניה הנמוכה והמינימלית, והשטחים החקלאים המצומצמים מעניקים לכפר אופי כפרי-חקלאי. רוב תושבי הכפר מוצאים את פרנסתם במשרות שונות בעיר דימונה ובבאר שבע, ואילו תושבים אחרים עובדים כשכירים בשטחים החקלאים של המושבים והקיבוצים באזור.

3. מבני המגורים והמשק בתחום ראס ג'ראבה מאורגנים במרחב על פי חלוקה למשפחות מורחבות המתגוררות בעשרה מקבצי מגורים בגדלים שונים. בכל מקבץ מתגוררת משפחה מורחבת אחת או שתיים שלהן קרבה משפחתית. סה"כ מתגוררות בראס ג'ראבה כ-90 משפחות גרעיניות.

4. חלק הארי של תושבי הכפר נמנה על משפחת אלהואשלה (משפחות אחרות נמנות על משפחת נסאסרה ואבו-סולב). בין המשפחות נוצרו במשך השנים קשרים חברתיים ומשפחתיים, חיי קהילה, ומערכות שיתוף פעולה ואמון. קשרים אלה מתבטאים בהסכמות פנימיות בנוגע להיבטים השונים של החיים בכפר כפי שהם מתקיימים היום, וכן ביחס לפתרון התכנוני העתידי הרצוי לתושבים.

== מצ"ב מפה מס' 2 אשר מראה את המצב הקיים כיום בכפר.

ב. סקירה תכנונית:

סקירת תכנונית המתאר ברמה הארצית והמחוזית מלמדת כי אין מניעה לשימוש בשטח הכפר לצורכי מגורים. יתירה מכך, וכפי שיפורט להלן, רשויות התכנון מקדמות כיום הצעת תכנית אשר תרחיב את דימונה לבניית "שכונת רותם" בשטחים נרחבים הכוללים את שטח כפר ראס ג'ראבה.

תכנית דימונה מזרח – "שכונת רותם":

5. רשות מקרקעי ישראל טוענת בכתב התביעה כי הפינוי של המשיבים נדרש מאחר והם יושבים על שטח שנמצא בתכנון להרחבת העיר דימונה. הכוונה הינה, ככל הנראה, לתכנית "שכונת רותם" ואשר נמצאת בשלבים מוקדמים של תכנון.

6. לפי התכנית המוצעת, זו צפויה להשתרע על שטח של כ-10,000 דונם כאשר מחיצתם שטחים פתוחים. התכנית, אשר מקודמת ביוזמת רמ"י, הוצגה ללשכת תכנון מחוז דרום באפריל 2017 וכעת מצויה בשלב התכנון המפורט. בפריסת ייעודי הקרקע של התכנית מסומן שטח של כ-



3,650 דונם לפיתוח מגוון סוגי מגורים: 2,000 דונם לבניה מרקמית, כ-1,500 דונם לבנייה צמודת קרקע וכ-180 דונם בעירוב שימושים ובניה גבוהה. סה"כ מתוכננים במסגרת פיתוח המתחם כ-11,000 יח"ד. בנוסף לכך, התכנית מייצגת שטחים לשטחי ציבור, תעסוקה, תירות, פנאי, ומוקדים מטרופוליניים.³

== מצ"ב מפה מס' 3 אשר מראה את הכפר על רקע תכנית שכונת רותם.

7. עצם קידומה של התכנית לייעוד השכונה למגורים מעיד בצורה ברורה שאין שום מניעה לתת מענה תכנוני לתושבים הבדואים המתגוררים בכפר ראס ג'ראבה.

8. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור העובדה כי התושבים גרים בכפר מזה עשרות שנים. עקרונות הצדק וההגינות מחייבים שלא לפנות את מאות תושבי הכפר הבדואי החיים בשטח שנים רבות על מנת לשכן במקומם אחרים. גישה בעלת היגיון דומה אומצה למשל במסגרת הסכם הגג שנחתם בינואר 2018 בין משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ועיריית דימונה, בו מודגש שיש לתת עדיפות לשיווק מגרשים "לבני המקום".⁴

9. מעבר לנדרש, גם התכניות התקפות הרלוונטיות אינן מונעות את ההכרה בכפר בין אן בצורה עצמאית או כחלק מדימונה.

תוכניות מתאר ארציות:

10. בתיקון 1 לתמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור, שקיבל תוקף בשנת 2016 כל התחום בו מתגוררות המשפחות בכפר ראס ג'ראבה נמצא בייעוד הקרקע "מרקם כפרי". לפי התמ"א תנאי עיקרי לפיתוח באזור זה הינו השתלבות באופי הכפרי חקלאי של האזור. הכפר ראס ג'ראבה עומד ללא קושי בתנאי זה. כיום היישוב מאופיין באופי כפרי, בבנייה נמוכה, ובתי המגורים פרוסים במרחב הפתוח באופן המשתלב לגמרי עם תוואי השטח. התושבים מעוניינים לשמר אופי זה גם בעתיד במסגרת הפתרון היישובי.

11. בנוסף, תמ"א 35 מאפשרת להפקיד תכנית מתאר מחוזית או מקומית לתוספת שטח לפיתוח, בתנאי שהוא צמוד דופן לשטח בנוי המצוי באותו מרקם. **הסדרת המגורים בראס ג'ראבה, אם כישוב, אם כשכונה עצמאית ואם כחלק אינטגרלי משכונת רותם, תואמת את העיקרון של "פיתוח צמוד דופן".**

12. גם תמ"א 1 - תכנית מתאר ארצית אחת, שפורסמה ברשומות בתאריך 12.2.2020, אינה כוללת כל מניעה תכנונית למתן פתרון תכנוני לתושבים בראס ג'ראבה. יצוין עוד כי לפי המצב התכנוני המאושר בתמ"א 1, אמורה לעבור מזרחית לדימונה רצועה של כביש 6. עם זאת, תמ"א 42

³ נתונים מתוך המצגת של טיוטת התכנית ואשר הוצגה ללשכת תכנון מחוז דרום באפריל 2017 על ידי משרד אדריכלים ברנדייס.

⁴ הסכם עקרונות על פי החלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.2016, קידום תכניות שיוק-עמוד 5 סעיף 2.5.



"תכנית מתאר ארצית לתשתיות תחבורה יבשתית" אשר לאחר דיונים רבים אושרה על ידי המועצה הארצית וממתינה לאישור הממשלה, מבטלת רצועת כביש זו. עם ביטולה הצפוי של רצועת כביש 6, מתבטלת מגבלה זו לפיתוח האזור כולו לצרכי מגורים.

== מצ"ב מפה מס' 4 המראה את הכפר על רקע תמ"א 1/35, תמ"א 1 ותמ"א 42.

תמ"מ 23/14/4 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למטרופולין באר שבע:

13. בתשריט ייעודי הקרקע של התכנית, כפר ראס ג'ראבה מצוי במרחב שיעודו "אזור לפיתוח עירוני". בייעוד זה ניתן ליעד קרקע, בין השאר, "למטרות מגורים, תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות (לרבות מלונאות), חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, שירותי ממשל, דרכים, מערכות תשתית ושטחים פתוחים" (ס' 5.1.2 וס' 5.1.2.1 לתכנית). דהיינו, תכנית זו מאפשרת לייעד שטח זה למגורים ולשימושים נוספים הנלווים לפיתוח של שכונה או יישוב.

== מצ"ב מפה מס' 5 המראה את הכפר על רקע תמ"מ 4/14/23.

ג. מסקנות

14. צוות מטעם במקום מלווה מאז 2016 את הוועד המקומי של הכפר ראס ג'ראבה ואת התושבים למציאת פתרון תכנוני צודק ומוסכם. ישיבתם ארוכת השנים של התושבים בקרקע, הזיקה בינם לבין אזור זה השייך לשטחים ההיסטוריים של השבט, קשרי הקהילה אשר התפתחו בין התושבים, המצב התכנוני שהוסבר לעיל, מובילים אותי למסקנה מקצועית כי הפתרון הראוי והצודק עבור המשפחות בראס ג'ראבה הינו פתרון של הכרה במקום.

15. מההליך של שיתוף הציבור וגיבוש החזון אשר קיימנו עם התושבים עלה כי התושבים מעוניינים להישאר במקומם הנוכחי כקהילה בעלת זיקה חזקה לעיר דימונה.

== מצ"ב מפה מס' 6 המראה פתרון מוצע להכרה בכפר כיישוב עצמאי.

16. פתרון תכנוני דומה מיושם במסגרת הקמת היישוב עיר אובות בצפון הערבה, לפיו יועד אזור להסדרת האוכלוסייה הבדואית המתגוררת באזור. בעיר אובות הוצעו שתי חלופות תכנון: חלופה אחת היא למתחם נפרד בשולי היישוב וחלופה אחרת למתחם מרכזי המשתלב באופן אינטגרלי במרקם היישוב החדש. החלופות פורטו בתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוגש באפריל 2021 למשרד להגנת הסביבה).

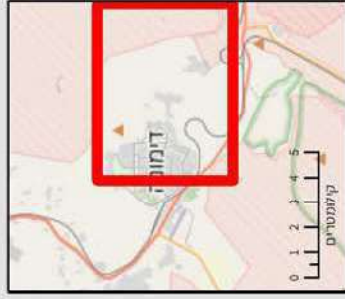
17. למעשה, ניתן להסדיר את רוב מקבצי המגורים של הכפר במקומם הנוכחי היות וכבר היום הם מצויים על שטחים המיועדים למגורים במסגרת תכנית דימונה מזרח (ראו מפה מס' 6). נדגיש כי יש להבטיח כי התכנון יותאם לאורח חייה ותרבותה של האוכלוסייה, ולשם כך יש לבסס



אותו על העקרונות הכלליים שגובשו יחד עם התושבים ועל בסיס תסקיר חברתי מעמיק שיעשה בשיתוף פעולה מלא עם התושבים.

פתרון תכנוני זה הוא כאמור הפתרון ההוגן, ההגיוני, החסכוני והמעשי ביותר הן עבור תושבי הכפר, הן עבור תושבי דימונה והן עבור המדינה.

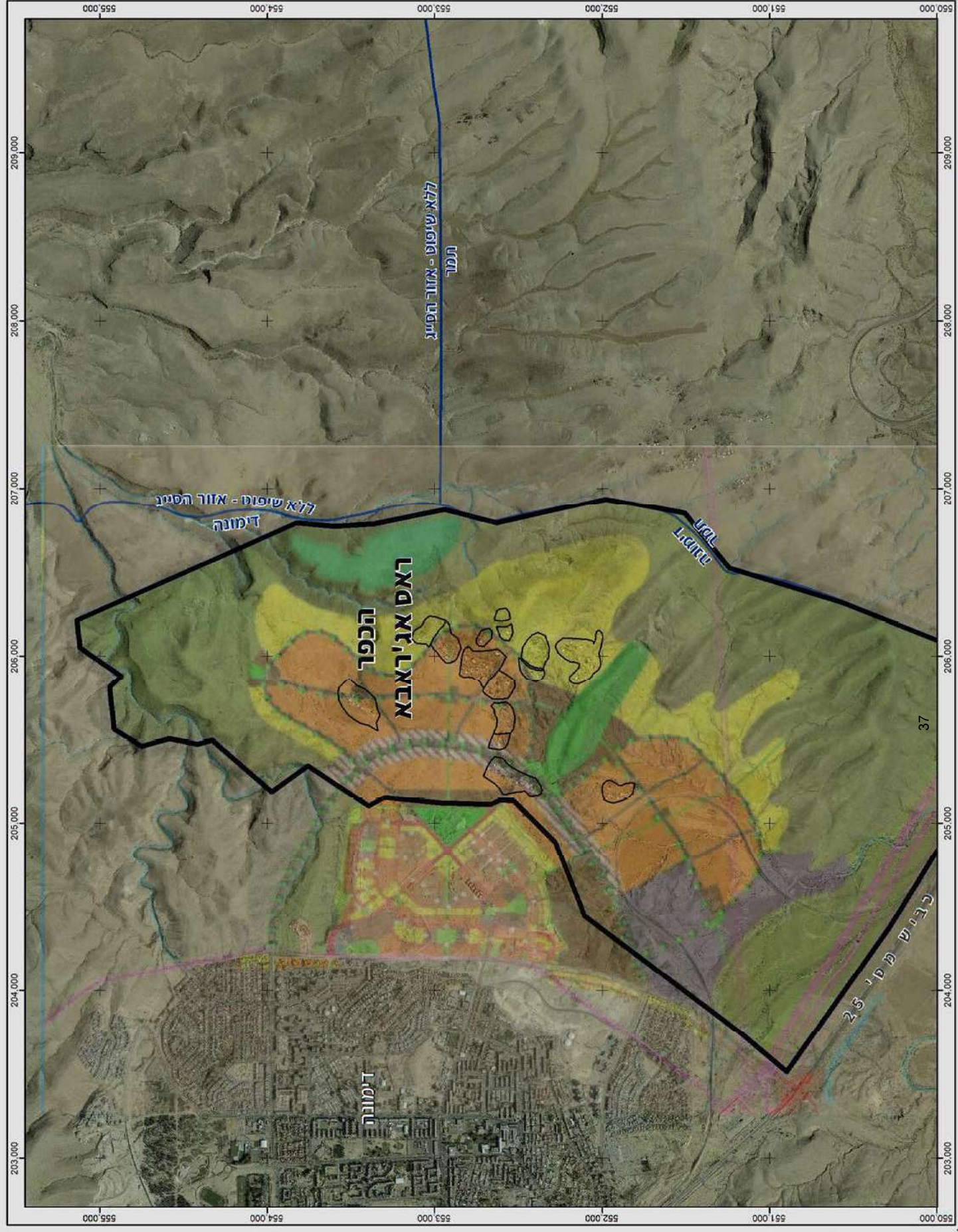

דפנה ספורטה,
אדרכתית



3

הכפר על רקע תכנית דימונה מזרח/שכונת רותם

עקרונות תכנון ראס אג' ראבא



-  ראס אג' ראבא היום
-  שטח שפוטס
-  מתחם רותם
-  יעוד "בניה מרקמית"
-  יעוד "בניה צמודת קרקע"



מחברים: ד"ר אביחי תמיר
 מתכננים: אביחי תמיר, אילנה גולדברג
 BIMKOM
 PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS

במקום, עמותה מקצועית בלתי תלויה, מודה לכל תרומה החומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם, על ההכרה באמונתה ובחשיבות פעילותה.

יערך מימונה מישורת מדיניות זרות.
 Z:\GIS\Kfarim Lo Miklarem\dimona.mxd 13/06/2021



- ראס אג' ראבא היום
- גבול התכנית
- שטח שיפוט
- דרך מהירה
- דרך ראשית
- דרך במנהרה
- מסילת ברזל
- שטח למעבר קווי חשמל
- רצועת נחל
- אזור נוף שמור מיוחד
- גבול שטח בטחוני
- מרחב אקולוגי
- אזור לפיתוח עירוני
- אזור נוף מדבר
- כרייה וחציבה
- אזור חיפוש לכרייה וחציבה



מחברים: ד"ר אריאל שרון, ד"ר אריאל שרון
 0 100 200 300 400
 מטרים
 MARKERS FOR PLANNING SIGHTS

במקום, עמותה מקצועית לבלתי תלוי, מודה לכל תרומה החומכים בקידום ציבור אדם ברחבי העולם, על ההכרה באמונתה ובחשיבות פעילותה.

עיקר מימון משרות מדיניות דרתי.
 Z:\GIS\Kfarim Lo Mikfarim\dim.ona2.mxd 13/06/2021

