רשומות

קובץ התקנות

ו׳ בשבט התשפ״ה | 11744 | 4 בפברואר 2025

עמוד

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שישמש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (כפר עזה) (הוראת שעה), התשפ״ה–2025 1152

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שישמש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (כפר עזה) (הוראת שעה), התשפ"ה–2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1266 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965[1] (להלן – החוק), לאחר שנוכחתי שיש צורך בביצוע עבודות ושימושים לשם הקמת מתחם שישמש למגורים בעבור מי שהתגוררו ביישוב באזור התחולה ופונו מביתם לפי החלטת הממשלה בדבר פינוי בשל המצב הביטחוני המיוחד, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מצווה לאמור:

הגדרות

1. בצו זה –

"הגורם המבצע" – מי שהוסמך לעניין צו זה לפי החלטת ממשלה כאמור בסעיף 1266(א)(3) לחוק;

"הוועדה המקומית" – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נגב מערבי;

"המבנים במתחם" – המבנים למגורים, המבנים לשימוש נלווה וחדרי השנאים שבמתחם;

"הרשות המקומית" – המועצה האזורית שער הנגב;

"התוכנית המאושרת" – תוכנית מס' 6/209/03/51, הרחבת קיבוץ כפר עזה[2];

"חדר שנאים" – מבנה שיוקם במתחם וישמש להספקת חשמל במתחם;

"יישוב" – קיבוץ כפר עזה;

"מבנה למגורים" – מבנה שיוקם במתחם או מבנה יביל שיוצב במתחם, שישמש למגורים למי שהתגורר ביישוב באזור התחולה ופונה מביתו לפי החלטת הממשלה בדבר פינוי בשל המצב הביטחוני המיוחד, הכולל מרחב מוגן דירתי לפי תקנות המפרטים;

"מבנה לשימוש נלווה" – מבנה לשימוש נלווה למגורים שישמש בעיקר ובמישרין את המתגוררים במבנים למגורים במתחם, לצורכי קהילה ומשרדים לחלל עבודה משותף, ואשר כולל מרחב מוגן לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1951[3];

"מהנדס מבנים" – מהנדס רשוי כמשמעותו בסעיף 11(א) לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח–1958[4], הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור להנדסת מבנים ורשאי לבצע את הפעולות המפורטות בפרט 2 לתוספת הראשונה בתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז–1967[5];

"מתחם" – שטח של כ־436 דונם, המצוי בקיבוץ כפר עזה, המיועד בעיקרו למגורים לפי התוכנית המאושרת, שישמש מתחם למגורים ולשימושים נלווים, ואשר כולל שלושה אתרים, כפי שמסומן בכחול ומפורט בתשריטים שבפרטים 1 עד 3 לתוספת;

"נספח העמדה" – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה), התשע"ו–2016[6], המתייחס למתחם בלבד ולא למגרשים סמוכים לו;

---

[1] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ד, עמ' 270; התשפ"ה, עמ' 110.
[2] י"פ 7842, התשע"ח, עמ' 8854.
[3] ס"ח התשי"א, עמ' 78.
[4] ס"ח התשי"ח, עמ' 108.
[5] ק"ת התשכ"ז, עמ' 2399.
[6] ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

"פיקוד העורף" – הגא כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1951;

"תקנות המפרטים" – תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן–1990[7].

הפטור ותנאיו

2. ההקמה וההצבה של המבנים במתחם, ובכלל זה עבודות לפיתוח השטח, להריסת מבנים קיימים, לסלילת כבישים, לפיתוח השטחים הפתוחים ולהקמת תשתיות, וכן השימוש במבנים במתחם, פטורים מתוכנית ומהיתר לפי פרק ה' לחוק, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) ניתן אישור מהנדס הוועדה המקומית לנספח העמדה ומפלסי פיתוח;

(2) טרם ההקמה וההצבה של המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה ניתן אישור פיקוד העורף לעניין המרחבים המוגנים המצויים בהם;

(3) העבודות יבוצעו והמבנים במתחם יוקמו ויוצבו על ידי הגורם המבצע, על בסיס נספח העמדה שאושר כאמור בפסקה (1);

(4) מספר המבנים והשטח הכולל המותרים לבנייה וכן הוראות לגבי כל אחד מהאתרים שבמתחם, הם כמפורט להלן:

(א) באתר שבפרט 1 לתוספת –

(1) תותר הקמה של עד 55 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 14,300 מ"ר; מבנה למגורים יהיה בגובה של עד שתי קומות ושטחו לא יעלה על 260 מ"ר;

(2) תותר הקמת חדר שנאים אחד שיהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר;

(ב) באתר שבפרט 2 לתוספת –

(1) תותר הקמה של עד 60 מבנים בשטח כולל שלא יעלה על 3,300 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד קומתי ושטחו לא יעלה על 55 מ"ר;

(2) בלי לגרוע מהאמור בפסקת משנה (1), תותר הצבה של עד 5 מבנים יבילים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 400 מ"ר;

(3) תותר הקמה של שני מבנים לשימוש נלווה בשטח כולל שלא יעלה על 1,200 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) מבנה לצורכי קהילה בגובה של עד שתי קומות ובשטח של עד 700 מ"ר;

(ב) מבנה למשרדים לחלל עבודה משותף בגובה של עד שתי קומות ובשטח של עד 500 מ"ר;

(ג) באתר שבפרט 3 לתוספת –

(1) תותר הקמה של 41 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 7,840 מ"ר, במגרשים המסומנים בשחור בתשריט של האתר, כמפורט להלן:

(א) 12 מבנים למגורים יהיו בגובה של עד שתי קומות ובשטח שלא יעלה על 260 מ"ר כל אחד;

---

[7] ק"ת התש"ן, עמ' 1020.

(ב) 25 מבנים למגורים יהיו בגובה של עד שתי קומות ובשטח שלא יעלה על 180 מ״ר כל אחד;

(ג) 4 מבנים למגורים יהיו חד־קומתיים בשטח שלא יעלה על 55 מ״ר כל אחד;

(2) תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי קהילה, בגובה של עד שלוש קומות ובשטח של עד 260 מ״ר;

(5) השטח הכולל של המבנים במתחם לא יעלה על 27,350 מ״ר;

(6) מבנה לשימוש נלווה יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות לפי החוק ולפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ״ח–1998[8];

(7) יותרו הריסה, פירוק והעתקה של מבנים קיימים במתחם לצורך מימוש צו זה;

(8) לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים במתחם אלא לפי רישיון מאת פקיד היערות כאמור בסעיף 15 לפקודת היערות;

(9) ביצוע העבודות במתחם יחל בתוך תקופה של שישה חודשים מיום פרסום הצו, ותקופת ביצוע העבודות לא תעלה על שלוש שנים ממועד תחילתן והכול בכפוף להוראות סעיף 3;

(10) לאחר הקמת המבנים במתחם וקודם תחילת השימוש בהם, מי שמורשה על ידי הגורם המבצע להתחייב בשמו, ימסור הודעה לרשות הרישוי המקומית של הוועדה המקומית, כי למבנים במתחם שהוקמו לפי צו זה, התקבלו האישורים הנדרשים לפי כל דין, ובכלל זה כל אלה:

(א) אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר אופן חיבור המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה לרשתות המים, הביוב, החשמל והתקשורת;

(ב) אישור מהנדס מבנים שהקמת המבנים במתחם בוצעה לפי הוראות הדין שעניינן תכן הבנייה, לרבות לעניין בטיחות ויציבות המבנים;

(ג) אישור שההקמה וההצבה של המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה, בכל הנוגע לנושא המרחבים המוגנים, נעשו בהתאם לאישור פיקוד העורף כאמור בפסקה (2);

(ד) אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה לשימוש במבנים במתחם;

(ה) אישור משרד הבריאות לעמידה בהוראות נוהלי תברואה (הל״ת) לגבי מבנים לשימוש נלווה לצורכי קהילה במתחם;

(ו) אישור שכל פסולת הבנייה פונתה אל אתר מורשה על פי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה במהלך עבודת ההקמה או מייד לאחר השלמתה; אישור כאמור יינתן מאת האתר המורשה שאליו פונתה פסולת הבנייה.

תוקף

3. (א) תוקפו של צו זה יפקע בהתקיים אחד מאלה:

(1) לא הוגשה תוכנית הכוללת הוראות להסדרת העבודות כפי שנקבעו בצו זה (בסעיף זה – התוכנית המסדירה), למוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתוך שנתיים ממועד פרסומו של צו זה; לעניין זה, הוגשה תוכנית ונדחתה על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, יראו אותה, ממועד הדחייה, כאילו לא הוגשה;

[8] ס״ח התשנ״ח, עמ׳ 152.

(2) לא התקבלה החלטה על אישור התוכנית המסדירה, בתוך שלוש שנים וחצי ממועד פרסומו של צו זה; שר הפנים רשאי, בהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה בתקופה מצטברת שלא תעלה על שנה;

(3) התוכנית המסדירה לא נכנסה לתוקף בתוך חמש שנים ממועד פרסומו של צו זה; שר הפנים רשאי, בהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה בפסקה זו בתקופה מצטברת שלא תעלה על שנה.

(ב) תוקפו של צו זה לעניין פטור מתוכנית יפקע עם כניסתה לתוקף של התוכנית המסדירה; ואולם תוקף צו זה לעניין פטור מהיתר ימשיך לעמוד לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית המסדירה, וזאת למשך 18 חודשים מיום כניסתה לתוקף.

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו־(ב), כללה התוכנית המסדירה שהוגשה רק חלק מהעבודות והשימושים שנקבעו בצו זה, או התקבלה החלטה על אישור תוכנית המסדירה רק חלק מהעבודות והשימושים שנקבעו בצו זה, יפקע תוקפו של הצו לעניין החלק שהתוכנית המסדירה לא הסדירה.

הפסקת השימוש והשבת המצב לקדמותו

4. עם פקיעת תוקפו של צו זה לפי סעיף 3(א) ו־(ג), וכן עם פקיעת תוקפו של צו זה לעניין פטור מהיתר בתום 18 חודשים מיום כניסת התוכנית המסדירה לתוקף כאמור בסעיף 3(ב) סיפה, הגורם המבצע יהיה אחראי להפסקת השימושים מכוח צו זה במבנים במתחם ולהחזרת המצב לקדמותו ככל האפשר, זולת אם הוסדרו על פי דין.

תוספת

(סעיף 1)

1. אתר א'



2. אתר ב'



3. אתר ג'



ד' בשבט התשפ"ה (2 בפברואר 2025)
(חמ 6667–3)

משה ארבל
שר הפנים