



רשומות

קובץ התקנות

10 באפריל 2025

11825

י"ב בניסן התשפ"ה

עמוד

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים)

1516 התשפ"ה-2025 (חולית) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (חולית) (הוראת שעה), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1266 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), לאחר שנוכחתי שיש צורך בביצוע עבודות ושימושים לשם הקמת מתחם שימש למגורים בעבור מי שהתגוררו ביישוב באזור התחולה ופוננו מביתם לפי החלטת הממשלה בדבר פינוי בשל המצב הביטחוני המיוחד, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מצווה לאמור:

1. בצו זה –

הגדרות

"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 והמבנים לשימוש נלווה שבמתחם;

"הרשות המקומית" – המועצה האזורית אשכול;

"התוכנית המאושרת" – תוכנית מספר 3/289/03/51 קיבוץ חולית²;

"יישוב" – קיבוץ חולית;

"מבנה למגורים" – מבנה שיוקם במתחם וישמש 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 שימש בעיקר ובמישרין את המתגוררים במבנים למגורים במתחם לצורכי קהילה, חינוך, אחסון, משרד, שירותים ציבוריים, ומיתקני הצללה, ואשר כולל מרחב מוגן, אם נדרש לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951³;

"מהנדס מבנים" – מהנדס רשוי כמשמעותו בסעיף 11(א) לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958⁴, הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור להנדסת מבנים ורשאי לבצע את הפעולות המפורטות בפרט 2 לתוספת הראשונה בתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967⁵;

"מתחם" – שטח של כ-315 דונם, המצוי בקיבוץ חולית, המיועד בעיקרו למגורים לפי התוכנית המאושרת, שימש מתחם למגורים ולשימושים נלווים, שגבולותיו מסומנים בכחול בתשריט שבפרט 1 לתוספת, ואשר כולל 12 אתרים, כמסומן בשחור בתשריט האמור וכמפורט בתשריטים שבפרטים 2 עד 13 לתוספת;

"נספח העמדה" – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה), התשע"ו-2016⁶, המתייחס למתחם או לאתר בלבד, לפי העניין, ולא למגרשים סמוכים להם;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ד, עמ' 270; התשפ"ה, עמ' 110.

² ר"פ 7187, התשע"ו, עמ' 2747.

³ ס"ח התשי"א, עמ' 78.

⁴ ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

⁵ ס"ח 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.

2. הקמת המבנים במתחם וכן עבודות לתוספת בנייה למבנים קיימים במתחם, עבודות הפטור ותנאיו לפיתוח השטח, 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 הקמת המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה ניתן אישור פיקוד העורף לעניין המרחבים המוגנים שייכללו בהם;
- (3) העבודות יבוצעו והמבנים במתחם יוקמו 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 2 לתוספת – תותר הקמה של עד 5 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 1,000 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ב) באתר שבפרט 3 לתוספת – תותר הקמה של עד 10 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 2,000 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ג) באתר שבפרט 4 לתוספת –

(1) תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה לצורכי קהילה בשטח כולל שלא יעלה על 265 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) מבנה שימש למכבסה (מסומן 2 בתשריט של פרט זה), שיהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ב) אוהל (יורט) לצורכי קהילה ומרחב מוגן (מסומנים 4 בתשריט של פרט זה), שיהיו חד־קומתיים ושטחם הכולל לא יעלה על 65 מ"ר;

(2) תותר תוספת בנייה למבנים קיימים לשימוש נלווה באתר בשטח כולל שלא יעלה על 640 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) תוספת בנייה לחדר אוכל שקיים באתר (מסומן 1 בתשריט של פרט זה) – תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן, תהיה בגובה של עד שתי קומות ובשטח שלא יעלה על 300 מ"ר;

(ב) תוספת גג למבנה חד־קומתי קיים המשמש לאחסנה (מסומן 3 בתשריט של פרט זה) בשטח שלא יעלה על 340 מ"ר;

(ד) באתר שבפרט 5 לתוספת – תותר הקמה של עד 4 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 800 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

⁷ ק"ת התש"ן, עמ' 1020.

(ה) באתר שבפרט 6 לתוספת – תותר הקמה של עד 8 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 440 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 55 מ"ר;

(ו) באתר שבפרט 7 לתוספת – תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה, כמפורט להלן:

(1) מבנה שימש לשירותים ציבוריים (שמסומן 2 בתשריט של פרט זה) שיהיה חד קומתי ושטחו לא יעלה על 60 מ"ר;

(2) אוהל (יורט) שימש לצורכי קהילה ומרחב ומוגן (שמסומן 1 בתשריט של פרט זה), שיהיו חד־קומתיים ושטחם הכולל לא יעלה על 65 מ"ר;

(ז) באתר שבפרט 8 לתוספת – תותר הקמה של מיתקני הצללה במגרשי ספורט בשטח שלא יעלה על 800 מ"ר;

(ח) באתר שבפרט 9 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שימש לצורכי קהילה; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ט) באתר שבפרט 10 לתוספת –

(1) תותר הקמה של שני מבנים חד־קומתיים לשימוש נלווה שימשו לאחסנה (מסומנים 1 ו־3 בתשריט של פרט זה); מבנה אחד ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר ומבנה אחד ששטחו לא יעלה על 350 מ"ר;

(2) תותר הקמה של מבנה לשימוש נלווה למשרד (מסומן 2 בתשריט של פרט זה), שיהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר;

(3) תותר הקמה של מרחב מוגן (מסומן 4 בתשריט של פרט זה), שיהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר;

(4) תותר הקמה של מיתקן הצללה (מסומן 5 בתשריט של פרט זה) בשטח שלא יעלה על 350 מ"ר;

(י) באתר שבפרט 11 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה, שימש לצורכי חינוך, שיכלול גן ילדים (מסומן 1 בתשריט של פרט זה) ופעוטון (מסומן 2 בתשריט של פרט זה); המבנה יהיה חד־קומתי ובשטח שלא יעלה על 500 מ"ר;

(יא) באתר שבפרט 12 לתוספת – תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 400 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(יב) באתר שבפרט 13 לתוספת – תותר הקמה של עד ארבעה מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 220 מ"ר; מבנה למגורים יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 55 מ"ר;

(5) השטח הכולל של המבנים במתחם לא יעלה על 8,260 מ"ר;

(6) מבנה לשימוש נלווה יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות לפי החוק ולפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח–1998⁸;

(7) לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים במתחם אלא לפי רישיון מאת פקיד היערות כאמור בסעיף 15 לפקודת היערות⁹;

⁸ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

⁹ חוקי א"י, כרך א', עמ' 600.

(8) ביצוע עבודות באזורים שבהם קיים חשש לזיהום קרקע לפי סקר מיפוי מפגעים סביבתיים שנערך על ידי המשרד להגנת הסביבה, ייעשה בהתאם להוראות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה;

(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 וכן המבנים לשימוש נלווה לרשתות המים, הביוב, החשמל והתקשורת;

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

(ג) אישור שההקמה של המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה, בכל הנוגע לנושא המרחבים המוגנים, נעשתה 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 במתחם המשמשים לצורכי קהילה וחינוך;

(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;

(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.

4. עם פקיעת תוקפו של צו זה לפי סעיף 3(א) ו-3(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. המתחם



2. אתר מס' 1



3. אתר מס' 2



4. אתר מס' 3



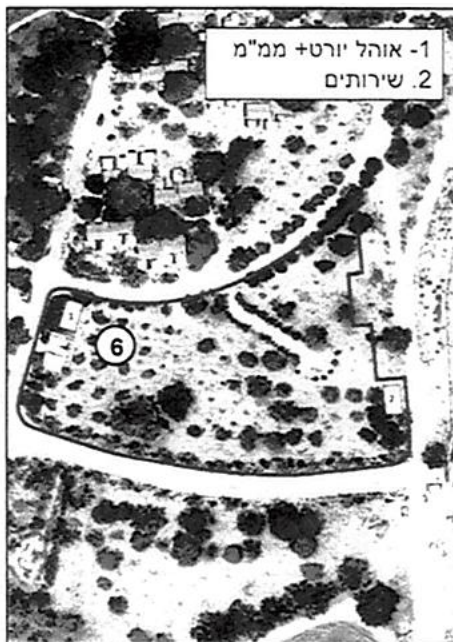
5. אתר מס' 4



6. אתר מס' 5



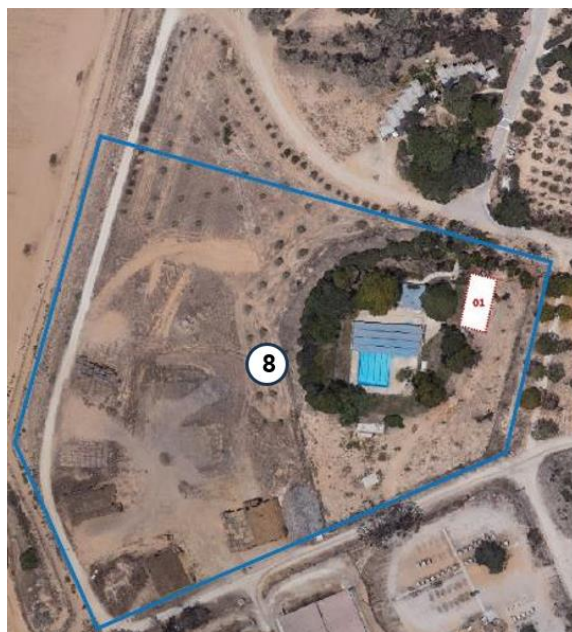
7. אתר מס' 6



8. אתר מס' 7



9. אתר מס' 8



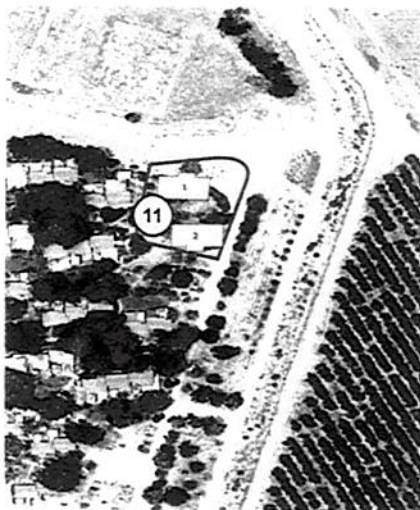
10. אתר מס' 9



11. אתר מס' 10



12. אתר מס' 11



13. אתר מס' 12



ט' בניסן התשפ"ה (7 באפריל 2025)
(חמ 4912-3)

משה ארבל
שר הפנים