רשומות

קובץ התקנות

ט"ו באייר התשפ"ה | 11857 | 12 במאי 2025

עמוד

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שישמש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (נחל עוז) (הוראת שעה), התשפ"ה–2025 1664

צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שישמש למגורים ולשימושים נלווים) (חרבות ברזל) (נחל עוז) (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 והמבנים לשימוש נלווה הנמצאים במתחם;

"הרשות המקומית" – המועצה האזורית שער הנגב;

"התוכנית המאושרת" – תוכנית מספר 1/238/03/7, נחל עוז והסביבה[2];

"חוק ההתגוננות האזרחית" – חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1951[3];

"יישוב" – קיבוץ נחל עוז;

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

"מבנה לשימוש נלווה" – מבנה לשימוש נלווה למגורים שיוקם במתחם או מבנה קיים לשימוש נלווה למגורים שמותרת בו תוספת בנייה לפי צו זה, שישמש בעיקר ובמישרין את המתגוררים במבנים למגורים במתחם, לצורכי חינוך, קהילה, בריאות, משרדים וחדר אוכל, ואשר כולל מרחב מוגן לפי חוק ההתגוננות האזרחית, וכן מבנים לצורכי אחסון, מיתקן סניקה ומיתקני הצללה במגרשי ספורט, שישמשו בעיקר ובמישרין את המתגוררים במבנים למגורים במתחם;

"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־370 דונם, המצוי בקיבוץ נחל עוז, המיועד בעיקרו למגורים לפי התוכנית המאושרת, שישמש מתחם למגורים ולשימושים נלווים, שגבולותיו מסומנים בכחול בתשריט שבפרט 1 לתוספת, ואשר כולל 13 אתרים, כמסומן בסגול בתשריט האמור וכמפורט בתשריטים שבפרטים 2 עד 14 לתוספת;

---

[1] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ד, עמ' 270; התשפ"ה, עמ' 110.
[2] י"פ 2776, התשמ"ב, עמ' 747.
[3] ס"ח התשי"א, עמ' 78.
[4] ס"ח התשי"ח, עמ' 108.
[5] ק"ת התשכ"ז, עמ' 2399.

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

"פיקוד העורף" – הגא כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית;

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

הפטור ותנאיו

2. הקמת המבנים במתחם, עבודות לתוספת בנייה למבנים קיימים במתחם, עבודות לפיתוח השטח, לסלילת כבישים, לפיתוח שטחי הספורט והשטחים 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 לצורכי חינוך, קהילה, בריאות, משרדים וחדר אוכל, 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 מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי חינוך; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 700 מ"ר;

(ב) באתר שבפרט 3 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי חינוך; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 450 מ"ר;

(ג) באתר שבפרט 4 לתוספת – תותר הקמה של עד שני מבנים לשימוש נלווה שישמשו לצורכי חינוך; מבנה לשימוש נלווה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 275 מ"ר;

(ד) באתר שבפרט 5 לתוספת – תותר הקמה של עד 7 מבנים למגורים הכוללים 42 יחידות דיור, בשטח כולל שלא יעלה על 2,310 מ"ר; מבנה למגורים יהיה דו־קומתי ושטח כל יחידת דיור לא יעלה על 55 מ"ר;

(ה) באתר שבפרט 6 לתוספת – יותר פיתוח השטח של אתר זה לצורכי ספורט, ובכלל זה פיתוח מגרשי ספורט והקמת מיתקני הצללה, בשטח של עד 1,750 מ"ר וכמפורט בתשריט של פרט זה;

(ו) באתר שבפרט 7 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי קהילה; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 2,000 מ"ר;

(ז) באתר שבפרט 8 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי קהילה; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ח) באתר שבפרט 9 לתוספת – תותר תוספת בנייה למבנה דו־קומתי של חדר אוכל שקיים באתר; תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן, תהיה בגובה של שתי קומות ובשטח כולל שלא יעלה על 110 מ"ר;

---

[6] ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

[7] ק"ת התש"ן, עמ' 1020.

(ט) באתר שבפרט 10 לתוספת – תותר הקמה של מבנה אחד לשימוש נלווה שישמש לצורכי קהילה ובריאות; המבנה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 500 מ״ר;

(י) באתר שבפרט 11 לתוספת – תותר הקמה של עד 34 מבנים למגורים בשטח כולל שלא יעלה על 7,480 מ״ר; מבנה למגורים יכלול שתי קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע, ושטחו לא יעלה על 220 מ״ר;

(יא) באתר שבפרט 12 לתוספת – תותר תוספת בנייה למבנה קיים המשמש למשרדים כהרחבה למבנה החד־קומתי הקיים ובלא תוספת קומות; תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן ותהיה בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ״ר;

(יב) באתר שבפרט 13 לתוספת – תותר הקמת מיתקן סניקה ששטחו לא יעלה על 375 מ״ר;

(יג) באתר שבפרט 14 לתוספת – תותר הקמה של עד 20 מבנים לשימוש נלווה שישמשו לצורכי אחסון בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ״ר; מבנה לשימוש נלווה יהיה חד־קומתי ושטחו לא יעלה על 15 מ״ר;

(5) השטח הכולל של המבנים במתחם לא יעלה על 16,805 מ״ר;

(6) מבנה לשימוש נלווה המשמש לצורכי חינוך, קהילה, בריאות, משרדים, או חדר אוכל, יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות לפי החוק ולפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ״ח–1998[8];

(7) טרם הקמת מיתקן הסניקה במתחם התקיימה התייעצות עם משרד הבריאות;

(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) לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים במתחם אלא לפי רישיון מאת פקיד היערות כאמור בסעיף 15 לפקודת היערות[9];

(10) 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;

(11) 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 במתחם לרשתות המים, הביוב, החשמל והתקשורת;

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

(ג) אישור שההקמה של המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה לצורכי חינוך, קהילה, בריאות, משרדים וחדר אוכל, בכל הנוגע לנושא המרחבים המוגנים, נעשתה בהתאם לאישור פיקוד העורף כאמור בפסקה (2);

[8] ס״ח התשנ״ח, עמ׳ 152.

[9] חוקי א״י, כרך א׳, עמ׳ 600.

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

(ה) אישור משרד הבריאות לעמידה בהוראות נוהלי תברואה (הל"ת) לגבי מבנים לשימוש נלווה המשמשים לצורכי חינוך, קהילה, בריאות, משרדים וחדר אוכל 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;

(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) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), 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.

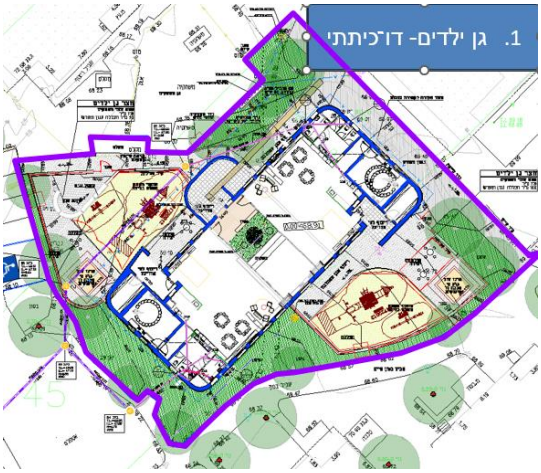
תוספת

(סעיף 1)

1. המתחם



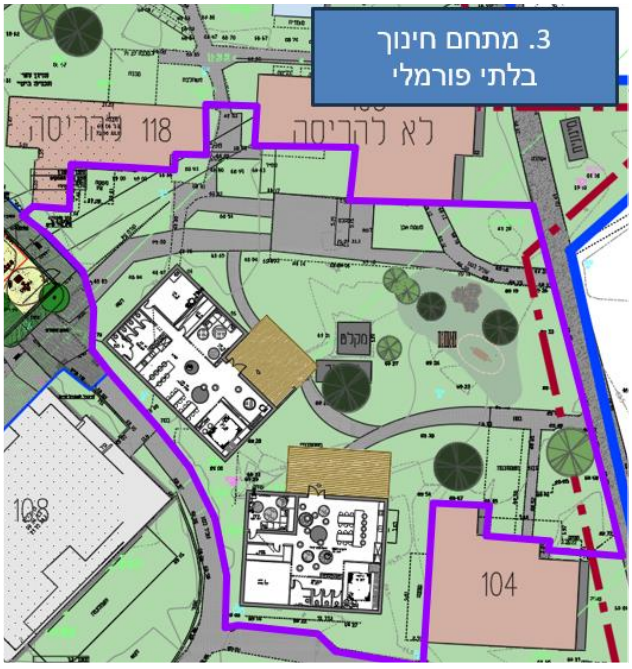
2. אתר מס' 1



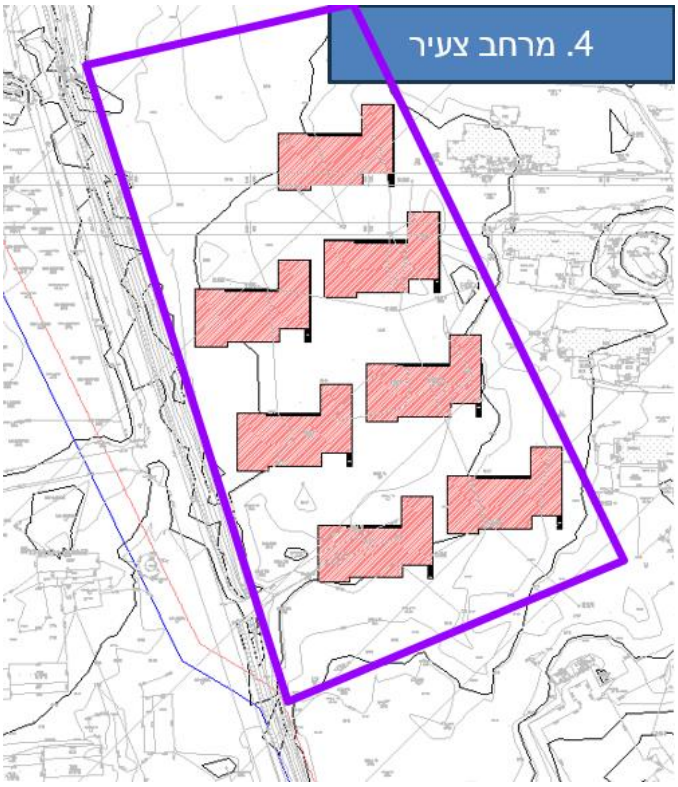
3. אתר מס׳ 2



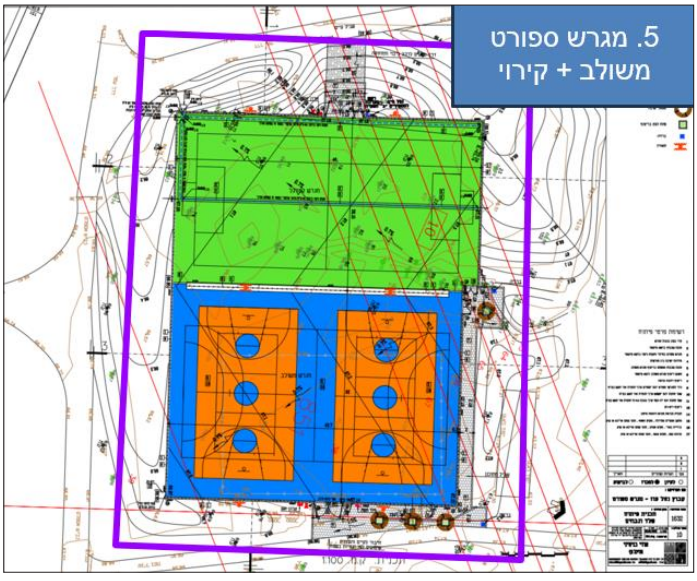
4. אתר מס׳ 3



5. אתר מס' 4



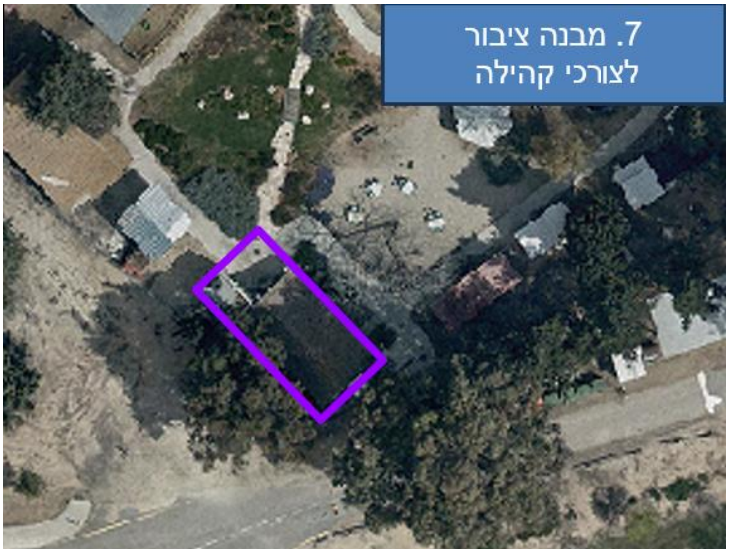
6. אתר מס' 5



7. אתר מס' 6



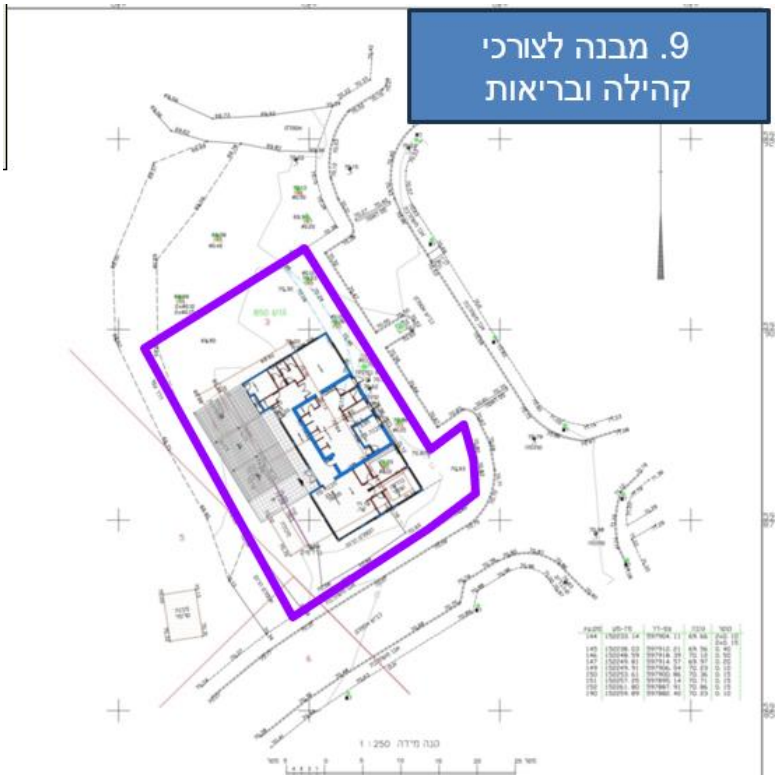
8. אתר מס׳ 7



9. אתר מס׳ 8



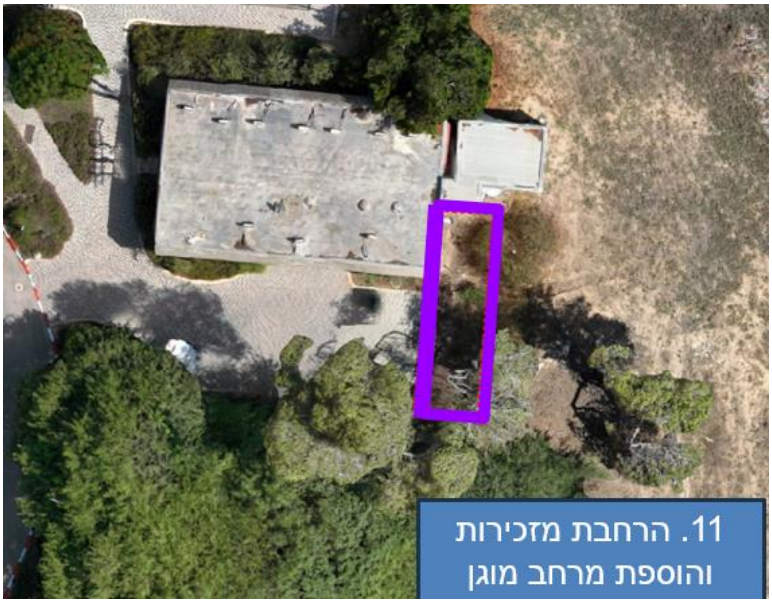
10. אתר מס' 9



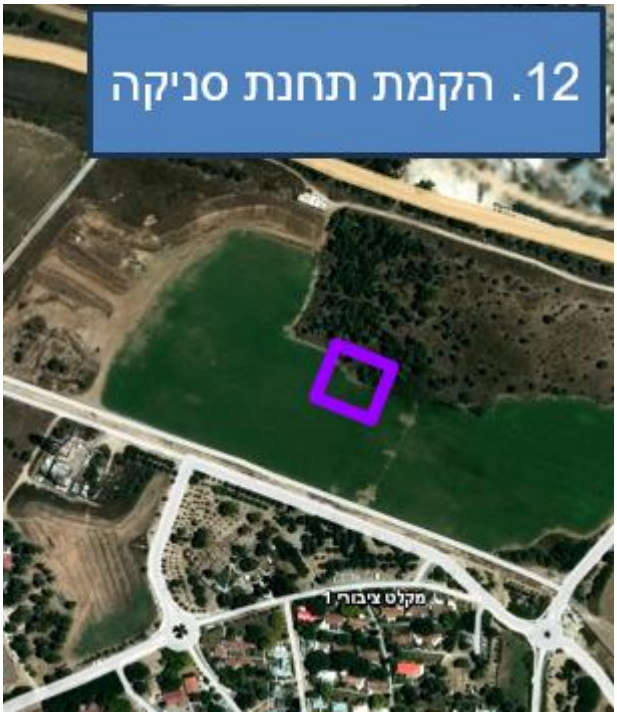
11. אתר מס' 10



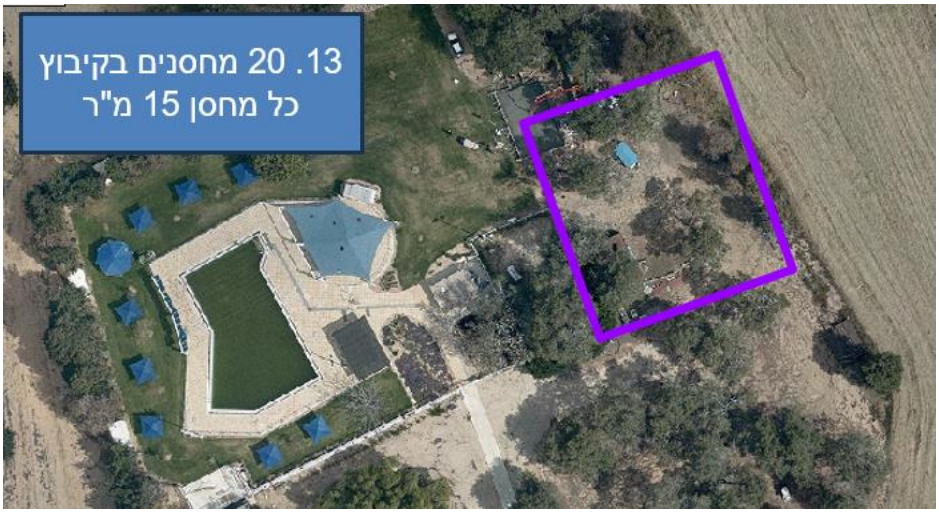
12. אתר מס' 11



13. אתר מס' 12



14. אתר מס׳ 13



ט׳ באייר התשפ״ה (7 במאי 2025)
(חמ 6667–3)

משה ארבל
שר הפנים