

הסמכת קיבוץ ניר עוז אגודה שיתופית להקים מתחם שימש למגורים ולשימושים

נלווים בקיבוץ ניר עוז

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י מ :

1. להסמך את קיבוץ ניר עוז אגודה שיתופית, מספר תאגיד 4-57-001371 (להלן "האגודה"), לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים) (מלחמת התקומה) (ניר עוז) (הוראת שעה), התשפ"ו-2025 (להלן – הצו).

2. העבודות והשימושים לפי הסמכה זו יבוצעו בהתאם לקבוע בצו ובהתאם לתנאי תוכנית השיקום היישובית של האגודה כפי שאושרה על ידי מנהלת תקומה וזאת בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18 באפריל 2024, שעניינו הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת התקומה. ההסמכה מותנית בעמידת האגודה בכלל תנאי הקול הקורא ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוחו, לרבות התחייבות שניתנה לעניין יישום הוראות הצו.

דברי הסבר

רקע כללי

לאחר אירועי מתקפת הטרור מיום 7 באוקטובר 2023 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל", ננקטו מספר פעולות אשר נועדו לספק מענה לתושבים שפוגו מבתיהם בשל מצב המלחמה. בין היתר, ביום 19 באוקטובר 2023, החליטה הממשלה על הקמת מנהלת לשיקום ולפיתוח חבל 'התקומה' ואוכלוסייתו (להלן – **מנהלת תקומה**), וזאת לצורך ניהול וביצוע פעולות לשיקום ולחיזוק חבל התקומה ואוכלוסייתו באופן מהיר, בטוח ומיטבי בטווח המידי, הבינוני והארוך. בנוסף, ביום 10 בדצמבר 2023 נחקק תיקון 150 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – **החוק**)¹, שבמסגרתו, נוסף סעיף 1266 לחוק. סעיף זה, אשר נחקק כהוראת שעה לתקופה של שנה והוארך בשנה נוספת, מעניק לשר הפנים סמכות לקבוע, לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, פטור מתוכנית ומהיתר, לעבודות ולשימושים הנדרשים להקמת מתחמים שימשו למגורים למפונים שפוגו מבתיהם בשל המצב הביטחוני המיוחד, וזאת כדי שיהיה

¹ חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 150 והוראת שעה – חרבות ברזל), התשפ"ד – 2023, ס"ח התשפ"ד, עמ' 270.

ניתן להקים עבורם מתחמי מגורים בלוחות זמנים מהירים ככל האפשר – הן בתחומי היישובים שפזרו והן בתחומי יישובים אחרים ככל שהדבר נדרש.

מתקפת הטרור ביום 7 באוקטובר 2023, הובילה להרס נרחב בקיבוץ ניר עוז – כמעט בכל המבנים והתשתיות בו. כלל תושבי הקיבוץ פונו מבתיהם, ובימים אלה מתגוררים מרבית תושבי הקיבוץ בפתרון דיור זמני בכרמי גת.

לצורך חזרת התושבים לקיבוץ, ושיקום חיי הקהילה בו, יש צורך בחקמה מהירה של מבני מגורים, מבני ציבור ותשתיות לצורך שיכון התושבים ופיתוח הקיבוץ. במסגרת תכנית השיקום שאישרה מינהלת תקומה לקיבוץ ניר עוז, נכלל מתחם של 500 דונם, שבו שנים עשר אתרים בשטח המשבצת של הקיבוץ, בהם מבוקש בינוי למגורים ולמבנים לשימושים נלווים למגורים. בנוסף, מבוקש בשטח המתחם כולו פיתוח שטח, פיתוח לדרכים, לחניות, לשטחים פתוחים ולחקמות תשתיות. יוער כי במסגרת האתרים האמורים נכלל שטח אליו אושרה העתקה של לולים הקיימים בתחום הקיבוץ, וזאת על מנת לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה בקיבוץ. הסדרת שכונה זו נדרשת באופן מהיר, כדי לאפשר חזרה של תושבי קהילת הקיבוץ אליו באופן שיאפשר שיקום הקהילה.

על מנת לקדם את הפתרון האמור בלוחות זמנים קצרים עבור המפונים, כך שיוכלו לשוב בהקדם ליישובם, התבקש קידום של פטור מתוכנית ומהיתר לפי סעיף 1266 לחוק, להקמת המבנים וביצוע העבודות האמורות בקיבוץ ניר עוז.

נוכח היעדר שר פנים, הסמכות להתקנת צו לפי הסעיף האמור, הועברה בהתאם לסעיף 31(ב) לחוק יסוד: הממשלה, לראש הממשלה, בהחלטת הממשלה 3492 מיום 16 בנובמבר 2025, אשר אושרה ע"י הכנסת ביום 24 בנובמבר 2025.

לאחר ששוכנע בדחיפות ונחיצות ביצוע העבודות להקמת המבנים והתשתיות כאמור, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, החליט ראש הממשלה לעשות שימוש בסמכות האמורה לפי סעיף 1266(א) לחוק ולפטור, בצו, את ביצוע העבודות מהיתר ומתוכנית, בכפוף לתנאים הקבועים בו. יצוין כי מרבית האתרים המפורטים בצו כלולים במתחם המצוי בתחום המשבצת של קיבוץ ניר עוז, ואשר חלה לגביו תוכנית מאושרת (תכנית מספר 651-0651364 – קיבוץ ניר עוז). הצו כולל פטור גם לשטח המצוי מחוץ לתוכנית המאושרת האמורה, אליו מוצעת כאמור העתקה של לולים הקיימים בתחום הקיבוץ, על מנת לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה בתחום הקיבוץ. יצוין כי בהתאם להוראת סעיף 1266(ב)(1) לחוק ניתנה חוות דעת מאת מתכננת המחוז לפיה העבודות והשימושים שמתבקשים בצו ניתנים להסדרה באמצעות תכנית, ואין מניעה לאשר תכנית כאמור.

בהתאם להוראת החוק נקבע בצו כי הגורם המבצע לעניין העבודות והשימושים מכוחו יהיה מי שחוסמך לעניינו לפי החלטת ממשלה כאמור בסעיף 1266(א)(3) לחוק.

בהתאם להוראות הצו ובהלימה לקבוע בחוק, נקבעו בצו הוראות בדבר פקיעת תוקפו, לפיהן תוקף הצו יפקע בהתקיים אחד מהמצבים המנויים בסעיפים 1266(ו) ו-1266(ז) לחוק, הנוגעים לקצב התקדמותה של תוכנית המסדירה את העבודות והשימושים שבוצעו בהתאם להוראות הצו.

בנוסף, ועל מנת לאפשר פרק זמן למתן היתר מכוח תוכנית מסדירה שפורסמה למתן תוקף, נקבעה הוראה לפיה תוקף הצו ימשיך לעמוד לעניין פטור מהיתר לפרק זמן של 18 חודשים מיום כניסת התוכנית המסדירה לתוקף. בהמשך לכך, ובהתאם להוראות החוק נקבע כי עם פקיעת הצו הגורם המבצע יהיה אחראי להפסקת השימושים מכוח צו זה במבנים ולהחזרת המצב לקדמותו ככל האפשר, אלא אם הם הוסדרו כדין.

בשל מורכבות הנסיבות ומתוך רצון לשתף את היישובים והקהילות בקביעת מרחב חייהם, לצד פיקוח מטעם המדינה על ביצוע בניית המתחם למגורים, קבעה מינהלת תקומה, בשיתוף משרדי האוצר והמשפטים מתווה שיקום המפרט את כלל התנאים שבהתקיימם מאשרת המינהלת ליישובים הרלוונטיים ביצוע תכנית שיקום ביישובם, בתקציב המיועד לכך מתקציבי מינהלת תקומה, כאשר עבודות השיקום מתבצעות בין היתר מכוח צווי התכנון והבניה המאפשרים בנייה בפטור מתוכנית ומהיתר, ובכפוף לתנאים המפורטים בהם ראו: קול קורא מס' 1/2024 – הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת 'חרבות ברזל' (להלן – **מתווה השיקום**)².

במסגרת מתווה השיקום, ניתנת תמיכה מטעם מינהלת תקומה לביצוע עבודות שיקום ביישוב. לפי עקרונות המתווה, על היישוב המצטרף למתווה השיקום להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מנהל פרויקט לטובת ניהול הפרויקט. החברה המנהלת או מנהל הפרויקט מסייעים ליישוב בגיבוש תוכנית שיקום ביישובית, שמובאת לאישור ועדת התמיכות של מינהלת תקומה. מינהלת תקומה, באמצעות חברת בקרה, מבקרת ומפקחת על עבודת החברה המנהלת או מנהל הפרויקט בביצוע עבודות השיקום ביישוב. היישוב מחויב להודיע למנהלת תקומה על כל שינוי בתוכנית השיקום היישובית, במצב התכנוני שלו, בקצב ביצוע העבודות, במצב הזכויות בו ובכל שינוי אחר.

בהתאם למתווה השיקום חתמה האגודה על בקשה לתמיכה ולהצטרפות למתווה השיקום כאמור, תוך מתן התחייבות לעמוד בכלל חובותיה של האגודה מתוקף המתווה, ובכתבי ההתחייבות שצורפו לו.

יובהר, כי יישומה של החלטה זו מותנה בעמידה בתנאי תוכנית השיקום שאושרה ליישוב ובהוראות מתווה השיקום כפי שמפורטות בו ובכתבי ההתחייבות שמכוחו, ובכלל זה בהתחייבות האגודה לפעול ליישום הצו בהתאם לכלל התנאים המפורטים בו וכן בהתאם להוראות מנהלת תקומה בעניין זה.

יצוין כי ליישוב ניר עוז אושרה תוכנית שיקום ביישובית הכוללת רבדים נוספים, שהתקציב למימושם הנו ממקורות נוספים. רבדים אלה ייושמו בהתאם להסכמים שייחתמו בין המנהלת ליישוב ויעגנו גם הם את מחויבויות היישוב, בין היתר לעניין הבקרה והפיקוח על ביצוע התוכנית ועמידה בהוראות הצו, והכל בהתאם לתנאי הפיקוח והבקרה המפורטים במתווה השיקום.

² זמין באתר מינהלת תקומה בכתובת: <https://govextra.gov.il/tkuma/tkuma/home/tenders/tender-files-0624>

לאור כל האמור מוצע לקבוע כי האגודה תוסמך כגוף הפועל מטעם המדינה בהתאם לצו לביצוע העבודות והשימושים במתחם, בכפוף לתנאים האמורים.

תקציב

אין

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר – תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

רצ"ב חוות דעת של היועץ המשפטי של משרד האוצר.

סיווגים

סיווג ראשי: ביצועי

מוגש על ידי שר במשרד האוצר

ט"ו בכסלו התשפ"ו
05 בדצמבר 2025

**צו התכנון והבנייה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ושימושים נלווים)
(מלחמת התקומה) (ניר עוז) (הוראת שעה), התשפ"ו-2025**

בתוקף הסמכות לפי סעיף 1266 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן - החוק), שהועברה אלי², לאחר שנוכחתי שיש צורך בביצוע עבודות ושימושים לשם הקמת מתחם שימש למגורים עבור מי שהתגוררו ביישוב באזור התחולה ופנו 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 שבמתחם;

"הרשות המקומית" – המועצה האזורית אשכול;

"התכנית המאושרת" – תכנית מספר 651-0651364 קיבוץ ניר עוז³;

"חוק ההתגוננות האזרחית" – חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951⁴;

"יישוב" – קיבוץ ניר עוז;

"מבנה למגורים" – מבנה שיוקם במתחם או מבנה קיים שיתרו בו שינויים לפי צו זה וישמש 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 שתותר בו תוספת בנייה לפי צו זה, שימש בעיקר ובמישרין את המתגוררים במבנים למגורים במתחם, ושהוא אחד מאלה:

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

² ז"פ 13980, התשפ"ו, עמ' 1194.

³ ז"פ 9033, התש"ף, עמ' 7956.

⁴ ס"ח התשי"א, עמ' 78.

(1) מבנה המשמש לצורכי ביטחון, משרדים, קהילה, חינוך, תרבות ופנאי, בריאות, חדר אוכל, תחנת אוטובוס או ספורט, ואשר כולל מרחב מוגן שיוקם לפי חוק ההתגוננות האזרחית;

(2) מבנה המשמש לצורכי אחסון, חקלאות, חדר שנאים, והצללה;

"מהנדס מבנים" – מהנדס רשוי כמשמעותו בסעיף 11(א) לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958⁵, הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור להנדסת מבנים ורשאי לבצע את הפעולות המפורטות בפרט 2 לתוספת הראשונה בתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967⁶;

"מבנים לשימור" – המבנים המסומנים בצבע שחור תחום בקו אדום -

(1) באתר שבפרט 3 לתוספת - המסומן במספר 1 בתשריט בפרט זה;

(2) באתר שבפרט 4 לתוספת - המסומנים במספר 7 בתשריט בפרט זה;

"מתחם" – שטח של 500 דונם, המצוי בקיבוץ ניר עוז, שישמש מתחם למגורים ולשימושים נלווים, שגבולותיו מסומנים בכחול בתשריט שבפרט 1 לתוספת, ואשר כולל 12 אתרים שממוספרים 2 עד 13, כמסומן בסגול בתשריט האמור וכמפורט בתשריטים שבפרטים 2 עד 13 לתוספת;

"נספח העמדה" - כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה), התשע"ו-2016⁷, המתייחס למתחם או לאתר בלבד, לפי העניין, ולא למגרשים סמוכים להם;

"פיקוד העורף" – הגא כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית;

"תיק תיעוד" – מסמך מפורט, ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, ובכלל זה פרטי הבניין, פירוט חומרים, טכנולוגיות בנייה וכיוצא בזה;

"תקנות המפרטים" – תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן – 1990⁸.

⁵ ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

⁶ ס"ח התשכ"ז, עמ' 2399.

⁷ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

⁸ ק"ת התש"ן, עמ' 1020.

הקמת המבנים במתחם וכן עבודות לתוספת בנייה למבנים קיימים, שיפוץ ושימור מבנים לשימור, עבודות לפיתוח השטח, להריסת מבנים קיימים, לסלילת כבישים, לפיתוח השטחים הפתוחים ולהקמת תשתיות, וכן השימוש במבנים במתחם, פטורים מתכנית 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 ביטחון, משרדים, קהילה, תרבות ופנאי, בריאות, חדר אוכל, תחנת אוטובוס או ספורט, 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 –

(1) תותר הקמה של מבנים למגורים כמפורט להלן:

(א) 134 מבנים למגורים לכל היותר, בשטח כולל של 26,800 מ"ר; כל מבנה כאמור יהיה דו-קומתי ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר;

(ב) 16 מבנים למגורים לכל היותר, בשטח כולל של 2,400 מ"ר; כל מבנה כאמור יהיה דו-קומתי ושטחו לא יעלה על 150 מ"ר;

(ג) 40 מבנים למגורים לכל היותר, בשטח שלא יעלה על 2,200 מ"ר; כל מבנה כאמור יהיה חד-קומתי ושטחו לא יעלה על 55 מ"ר;

(2) יותרו שינויים במבנים קיימים למגורים המסומנים בצבע שחור בתשריט שבפרט זה;

(3) תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה, כמפורט להלן:

(א) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר שישמש לצורכי ביטחון, המסומן 2 בתשריט שבפרט זה;

(ב) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 200 מ"ר
שישמש למשרדים, המסומן 3 בתשריט שבפרט זה;

(ג) שינויים ותוספת בנייה חד-קומתית ששטחה לא
יעלה על 50 מ"ר למבנה לול קיים לשם התאמתו לשימוש
לצרכי קהילה, המסומן 5 בתשריט שבפרט זה;

(ד) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר
שישמש לחדר שנאים, המסומן 6 בתשריט שבפרט זה;

(4) תותר הקמה של מתקני הצללה בשטח שלא יעלה על 1,000
מ"ר, המסומנים 4 בתשריט שבפרט זה;

(ב) באתר שבפרט 3 לתוספת –

(1) תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה לצורכי משרדים,
קהילה, תרבות ופנאי, בריאות ואחסנה, בשטח כולל שלא יעלה
על 3350 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) שני מבנים חד-קומתיים ששטחם לא יעלה על 720
מ"ר, שימשו למשרדים, המסומנים 2 בתשריט שבפרט
זה;

(ב) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 480 מ"ר
שישמש לצרכנייה, המסומן 3 בתשריט שבפרט זה;

(ג) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 400 מ"ר
שישמש למרפאה, המסומן 5 בתשריט שבפרט זה;

(ד) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 250 מ"ר,
שישמש למספרה, המסומן 6 בתשריט שבפרט זה;

(ה) שני מבנים חד-קומתיים ששטחם לא יעלה על 600
מ"ר, שימשו לקהילה, המסומנים 7 בתשריט שבפרט זה;

(ו) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 300 מ"ר,
שישמש לספרייה, המסומן 8 בתשריט שבפרט זה;

(ז) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 300 מ"ר,
שישמש למועדון לגיל השלישי, המסומן 9 בתשריט שבפרט
זה;

(ח) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 300 מ"ר, שישמש לאחסנה, המסומן 10 בתשריט שבפרט זה;

(2) יותרו עבודות ותוספות בנייה במבנים קיימים באתר, בשטח כולל שלא יעלה על 800 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) שיקום, שימור ותוספת בנייה לחדר אוכל קיים המיועד לשימור, המסומן 1 ובצבע שחור תחום בקו אדום בתשריט שבפרט זה; תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן, תהיה בגובה של קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 300 מ"ר;

(ב) שינויים ותוספת בנייה למבנה אסם קיים, מסומן 4 בתשריט שבפרט זה, לשם התאמתו לשימוש לצרכי קהילה; תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן וגלריה, תהיה בגובה של שתי קומות ובשטח שלא יעלה על 400 מ"ר;

(ג) שינויים ותוספת בנייה למבנה משק קיים, מסומן 11 בתשריט שבפרט זה, לשם התאמתו לשימוש לצרכי קהילה; תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן, תהיה בגובה של קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר;

(3) תותר הקמה של מתקני הצללה, מסומנים 12 ובצבע חום בתשריט שבפרט זה, בשטח שלא יעלה על 1,500 מ"ר;

(4) תותר הקמה של תחנת אוטובוס ממוגנת, מסומנת 13 בתשריט שבפרט זה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר;

(ג) באתר שבפרט 4 לתוספת –

(1) תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה לצורכי חינוך, בשטח כולל שלא יעלה על 2,950 מ"ר, כמפורט להלן:

(א) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 350 מ"ר, שישמש לבית תינוקות, המסומן 1א בתשריט שבפרט זה;

(ב) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 350 מ"ר, שישמש לפעוטון, המסומן 1ב בתשריט שבפרט זה;

(ג) שני מבנים חד-קומתיים ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 350 מ"ר, שישמשו לגני ילדים, המסומנים 2 בתשריט שבפרט זה;

(ד) שלושה מבנים חד-קומתיים ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 350 מ"ר, שישמשו לחינוך בלתי פורמלי, המסומנים 3 בתשריט שבפרט זה;

(ה) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 250 מ"ר, שישמש למשרדים, המסומן 4 בתשריט שבפרט זה;

(ו) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 250 מ"ר, שישמש לצרכי ציבור לחינוך בלתי פורמלי, המסומן 5 בתשריט של פרט זה;

(2) יותרו שינויים ותוספות בנייה במבנים קיימים לצרכי קהילה באתר, המסומנים 6 ובצבע כתום בתשריט שבפרט זה; תוספות הבנייה יכללו מרחבים מוגנים, יהיו בגובה של קומה אחת ובשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר;

(3) יותרו שיקום, שימור ותוספות בנייה למבנים קיימים לצרכי קהילה באתר, המסומנים 7 ובצבע שחור תחום בקו אדום בתשריט שבפרט זה; ותוספות הבנייה יכללו מרחבים מוגנים, יהיו בגובה של קומה אחת ובשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר;

(4) תותר הקמה של עד 12 מבנים למגורים חד-קומתיים ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 55 מ"ר, המסומנים 8 בתשריט שבפרט זה;

(ד) באתר שבפרט 5 לתוספת –

(1) תותר הקמה של מבנים לשימוש נלווה שישמשו לספורט, וכן תוספת בנייה ושינויים במבנים קיימים לשימוש נלווה המשמשים לספורט, כמפורט להלן:

(א) הקמת מבנה דו-קומתי ששטחו לא יעלה על 500 מ"ר, שישמש לצורכי ספורט, המסומן 1 בתשריט שבפרט זה;

(ב) תוספת בנייה ושינויים במבנה קיים שמשמש למלתחות ציבוריות בבריכת שחייה, המסומן 2 בתשריט שבפרט זה, כהרחבה למבנה החד קומתי הקיים, בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר; תוספת הבנייה תכלול שטח לאחסנה ומרחב מוגן שיוקם לפי חוק ההתגוננות האזרחית;

(ג) הקמת מתקני קירוי לבריכת השחייה ומגרשי הספורט ששטחם הכולל לא יעלה על 2,200 מ"ר, המסומנים 3 בתשריט שבפרט זה;

(ד) הקמת מבנה חד-קומתי לשירות מגרש כדורגל קיים ששטחו לא יעלה על 300 מ"ר, שישמש לאחסנה, לשירותים ציבוריים, למרחב מוגן ולקירוי מקומות ישיבה, המסומן 4 בתשריט שבפרט זה;

(ה) הקמת מבנה חד-קומתי לשירות מגרש כדורסל קיים ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר, שישמש לאחסנה ולמרחב מוגן, המסומן 5 בתשריט שבפרט זה;

(2) יותר פיתוח השטח של אתר זה לצרכי ספורט ומגרשי ספורט;

(ה) באתר שבפרט 6 לתוספת –

(1) תותר הקמה של עד שלושה מבנים למגורים דו-קומתיים ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 200 מ"ר, המסומנים 1 בתשריט שבפרט זה;

(2) תותר הקמה של קירוי חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 400 מ"ר, המסומן 2 בתשריט שבפרט זה;

(ו) באתר שבפרט 7 לתוספת תותר הקמת מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 260 מ"ר, לשימוש נלווה לצורכי קהילה;

(ז) באתרים שבפרטים 8 ו-9 לתוספת תותר הקמת מבנים לשימוש נלווה לצורכי ביטחון, כמפורט להלן:

(1) באתר שבפרט 8 לתוספת – מבנה חד-קומתי אחד ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר;

(2) באתר שבפרט 9 לתוספת – מבנה חד-קומתי אחד ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר ;

(ח) באתרים שבפרטים 10 עד 12 לתוספת תותר הקמת מבנים שישמשו לחדרי שנאים, כמפורט להלן :

(1) באתר שבפרט 10 לתוספת – מבנה חד-קומתי אחד ששטחו לא יעלה על 110 מ"ר ;

(2) באתר שבפרט 11 לתוספת – מבנה חד-קומתי אחד ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר ;

(3) באתר שבפרט 12 לתוספת – מבנה חד-קומתי אחד ששטחו לא יעלה על 70 מ"ר ;

(ט) באתר שבפרט 13 לתוספת -

(1) תותר הקמה של שמונה מבנים חד-קומתיים ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 2,300 מ"ר, לשימוש נלווה לצורכי חקלאות שישמשו ללולים, המסומנים 1 בתשריט שבפרט זה ;

(2) תותר הקמה של מבנים לשירות המבנים שיוקמו לצורכי חקלאות, כמפורט להלן :

(א) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 200 מ"ר שישמש לסככה, המסומן 3 בתשריט שבפרט זה ;

(ב) מבנה חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר שישמש לחדר גז, המסומן 4 בתשריט שבפרט זה ;

(ג) מבנה משרדים חד-קומתי ששטחו לא יעלה על 70 מ"ר, המסומן 2 בתשריט של פרט זה ;

(5) השטח הכולל של המבנים במתחם לא יעלה על 66,300 מ"ר ;

(6) מבנה לשימוש נלווה, למעט מבנה לשימוש נלווה לצורכי אחסנה, יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות לפי החוק ולפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998⁹ ;

⁹ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

- (7) לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים במתחם אלא לפי רישיון מאת פקיד היערות כאמור בסעיף 15 לפקודת היערות¹⁰;
- (8) ביצוע עבודות באזורים שבהם קיים חשש לזיהום קרקע לפי סקר מיפוי מפגעים סביבתיים שנערך על ידי המשרד להגנת הסביבה, יעשה בהתאם להוראות שייתן המשרד להגנת הסביבה;
- (9) טרם ביצוע העבודות במבנים המסומנים לשימור, יוכן תיק תיעוד אשר יאושר בידי מהנדס הוועדה המקומית;
- (10) הקמת הלולים תיעשה לפי הוראות שייתנו משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה;
- (11) ביצוע העבודות במתחם יחל בתוך תקופה של שישה חודשים מיום פרסום הצו, ותקופת ביצוע העבודות לא תעלה על שלוש שנים ממועד תחילתן והכל בכפוף להוראות סעיף 3;
- (12) 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 במתחם בוצעה לפי הוראות הדין שעניין תכן הבניה, לרבות לעניין בטיחות ויציבות המבנים;
- (ג) אישור שההקמה של המבנים למגורים והמבנים לשימוש נלווה, בכל הנוגע לנושא המרחבים המוגנים, נעשתה לפי אישור 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, למעט מבנים לשימוש נלווה לצרכי אחסנה;

¹⁰ חוק אי"י, כרך א', עמ' 600.

(ו) אישור מהנדס הוועדה המקומית שהעבודות במבנים לשימור בוצעו לפי תיק התיעוד שהוא אישר כאמור בפסקה (9);

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

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

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

(2) לא התקבלה החלטה על אישור התכנית 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) התכנית 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 מתכנית יפקע עם כניסתה לתוקף של התכנית המסדירה; ואולם תוקף צו זה לעניין פטור מהיתר ימשיך לעמוד לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המסדירה, וזאת למשך 18 חודשים מיום כניסתה לתוקף.

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

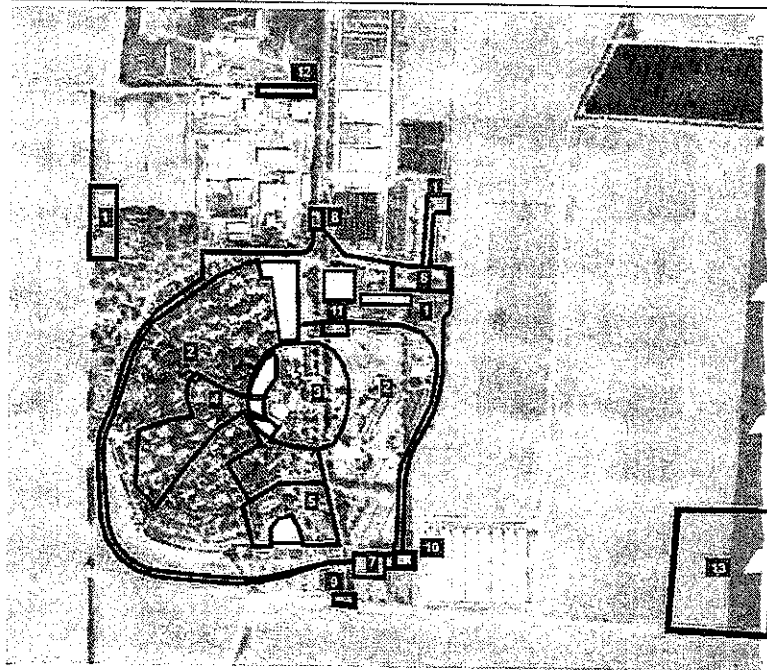
4. הפסקת השימוש
והשבת המצב
לקדמותו

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 התכנית 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 מסי' 2

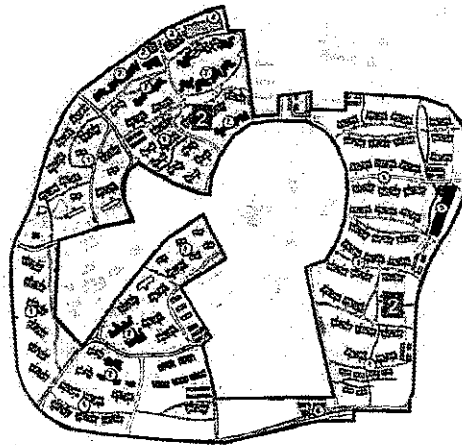
מגורים ומבני משק
מש: 100322
חלקות: 14, 15, 16, 19, 29, 33, 42

134 יח"ד של 200 מ"ר
16 יח"ד של 150 מ"ר
40 יח"ד לצעירים 55 מ"ר

מקרא

1. הקמת יחידות דיור
2. מבנה ציבורי (מסעדה, קהילה, 100 מ"ר)
3. מבנה ציבורי (מסעדה, קהילה, 200 מ"ר)
4. הקמת מכללה
5. שיפוץ לול לציבורי קהילה - 50 מ"ר
6. חדר חשמל חדש - 100 מ"ר
7. שיפוץ מבנים קיימים

- מבנה קיים לשיכון
- מבנה ציבורי חדש
- יחידות דיור חדשות
- מכללה



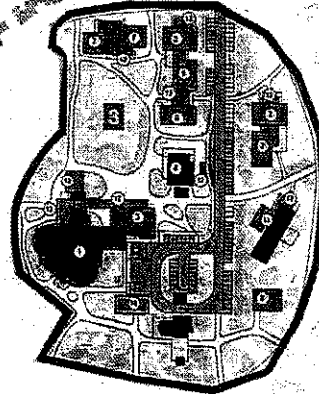
3. אתר מס' 3

מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק
גוש: 100322
חלקה: 14, 15, 29

1. הנשימה ושיכון חדר"א - סה"כ 300 מ"ר
2. הקמת 2 מבנים למשרדי הנהלה - סה"כ 720 מ"ר
3. הקמת מבנה צרכניה חדש - סה"כ 480 מ"ר
4. שיפוץ ושיכון מבנה האספס - סה"כ 400 מ"ר
5. הקמת מבנה מרפאה - סה"כ 400 מ"ר
6. הקמת מסערה - סה"כ 250 מ"ר
7. הקמת מבנים לרצי קהילה - סה"כ 800 מ"ר
8. הקמת מבנה ספרייה חדש - סה"כ 300 מ"ר
9. הקמת מועדון לצי הצעיר - סה"כ 300 מ"ר
10. הקמת מבנה אחסנה - סה"כ 350 מ"ר
11. שיפוץ מבנה משק כולל משרד - סה"כ 100 מ"ר
12. הקמת תחנת - סה"כ 1,500 מ"ר
13. הקמת תחנת אוטובוס מחנות - סה"כ 50 מ"ר

סה"כ דעתהם זה 5,700 מ"ר

- מבנה ציבור קיים
- מבנה ציבור חדש
- תחילת חדשות
- מבנה לשימור



4. אתר מס' 4

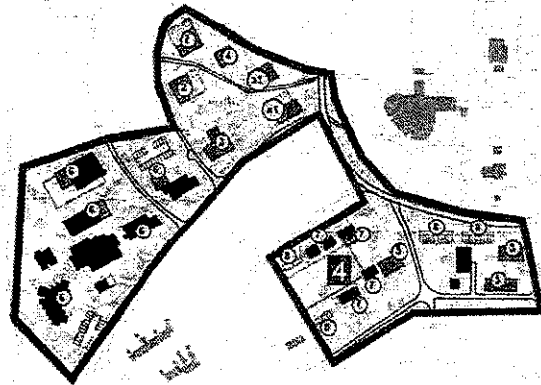
מבנים ומוסדות ציבור ומגורים
גוש: 100322
חלקה: 14

מקרא

- א. בית תינוקות חדש-350 מ"ר
- ב. מעונות חדש-350 מ"ר
2. שני בני ילדים חדשים-700 מ"ר
3. הקמת שלושה מבני חינוך בלתי פורמלי - 350 מ"ר כל אחד
4. הקמת מבנה למשרדי חינוך - סה"כ 250 מ"ר
5. הקמת מבנה לחינוך גלוי פורמלי 250 מ"ר
6. שיפוץ והוספת מרחבים מוגנים - סה"כ 300 מ"ר
7. שיפוץ מבנים לשימור - סה"כ 200 מ"ר
8. הקמת 12 יח"ד חדשות של 55 מ"ר - 660 מ"ר

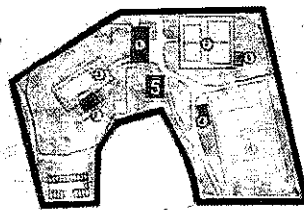
סה"כ למתחם זה 3,910 מ"ר

- מבנה ציבור קיים
- מבנה ציבור חדש
- יחידות דיור חדשות קטנות לצעירים
- מבנה לשימור



5. אתר מס' 5

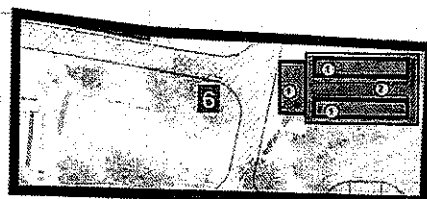
1. הקמת מבנה דו קומתי למרכז קריאה וספריה - 500 מ"ר
 2. שיפוץ והקמת מבנה מלחמה בבנייה - 200 מ"ר
 3. הקמת קירוי למגורי הספורט ולגריטה - 2200 מ"ר
 4. הקמת מבנה חד' קומתי למגורי הנדסה בלול מעק, מוסק, שירותים, שטח ישיבה מקורה - סה"כ 300 מ"ר
 5. הוספת מוסק ומיתב טנק לגורדול - 50 מ"ר
 6. הקמת מגרש ספורט
- סה"כ למתחם זה - 3,250 מ"ר



מבנה ציבורי חדש

6. אתר מס' 6

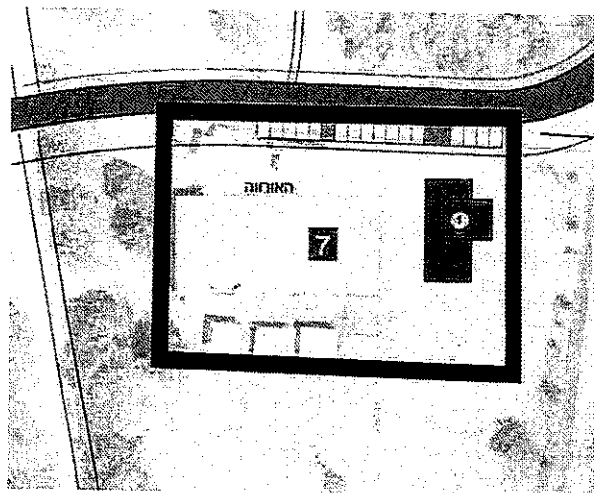
1. שלושה מבני מגורים 200 מ"ר כל אחד
 2. הקמת קירוי 400 מ"ר
- סה"כ למתחם זה 1,000 מ"ר



מבנה מגורים חדש
קירוי

7. אתר מס' 7

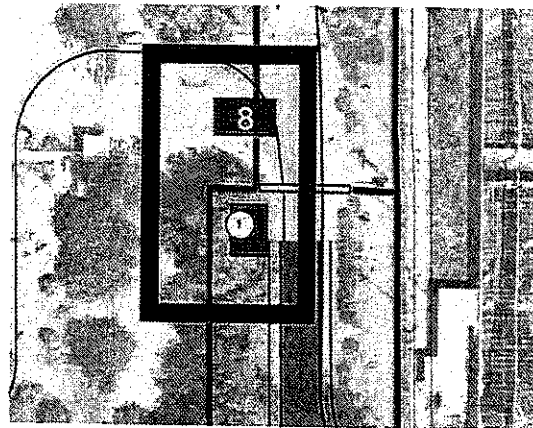
1. מבנה לצרכי הקהילה (חנות רכיבה טיפולית)



מבנה ציבורי חדש

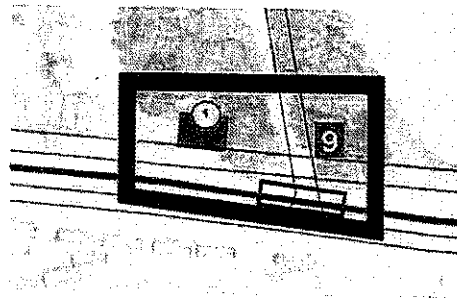
8. אתר מס' 8

1. מבנה כניסה חדש כולל מיגון



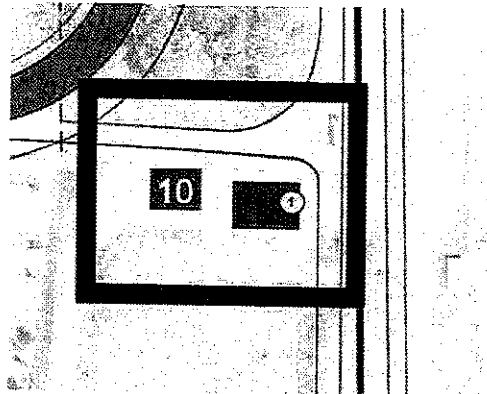
9. אתר מס' 9

1. מבנה כניסה חדש כולל מיגון



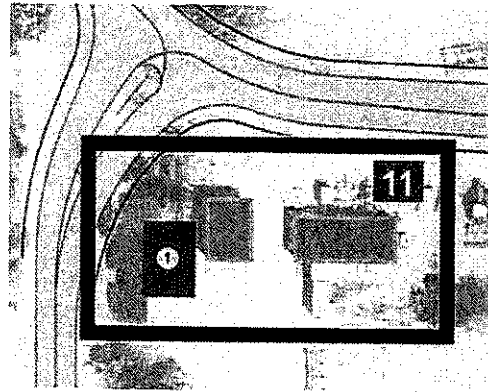
10. אתר מס' 10

1. חדר חשמל חדש



11. אתר מס' 11

1. חדר חשמל חדש



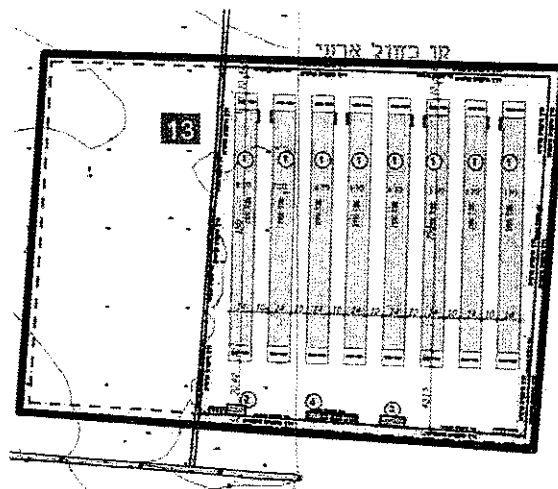
12. אתר מס' 12

1. חדר חשמל חדש



13. אתר מס' 13

1. הקמת 8 לולים כל אחד בשטח של 2,300 מ"ר
 2. הקמת מבנה משרדים חד קומתי כולל מרחב מזגן - בשטח של 70 מ"ר
 3. הקמת סככה - שטח של 200 מ"ר
 4. הקמת חדר גז - שטח של 30 מ"ר
- סה"כ למתחם זה 18,700 מ"ר בנייה חדשה



י"ק ב' סיון 1060 התשפ"ו (2 באפריל 2025)
[תאריך עברי] [תאריך לועזי]
(חמ 6667-3)


בנימין נתניהו
ראש הממשלה

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

הסמכת קיבוץ ניר עוז אגודה שיתופית לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים בקיבוץ ניר עוז.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהתאם לסעיף 1266 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **חוק התכנון והבניה**), רשאי שר הפנים לקבוע בצו פטור מהיתר או מתוכנית לשם ביצוע עבודות הנדרשות להקמת מתחם מגורים בעבור אלו שהתגוררו ביישוב שבאזור שנקבע בחוק ופנו מביתם בהתאם להחלטת הממשלה בשל המצב הביטחוני המיוחד והכל בהתאם לתנאים הנקובים בהוראות הסעיף. בסעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה נקבע כי אחד מהתנאים ליישום הצו, הוא שביצוע העבודות המנויות בצו ייעשה על ידי המדינה או גוף הפועל מטעמה שהוסמך לכך בהחלטת ממשלה, או רשות מקומית.

נוכח היעדר שר פנים, הסמכות להתקנת צו לפי הסעיף האמור, הועברה בהתאם לסעיף 31(ב) לחוק יסוד: הממשלה, לראש הממשלה, בהחלטת הממשלה 3492 מיום 16.11.2025, אשר אושרה ע"י הכנסת ביום 24.11.2025. לאחר ששוכנע בדחיפות ונחיצות ביצוע העבודות להקמת מבנים ותשתיות הנדרשים לשיקום קיבוץ ניר עוז, ובהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, החליט ראש הממשלה לעשות שימוש בסמכות האמורה לפי סעיף 1266 לחוק התכנון והבניה ולפטור, בצו, את ביצוע העבודות האמורות מהיתר ומתוכנית, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

בהצעת ההחלטה מוצע להסמיך את האגודה השיתופית קיבוץ ניר עוז (להלן - **האגודה**), לפי סעיף 1266(א)(3) לחוק התכנון והבניה, לפעול מטעם המדינה לביצוע העבודות והשימושים בהתאם לקבוע בצו התכנון והבניה (פטור מתוכנית ומהיתר להקמת מתחם שימש למגורים ולשימושים נלווים) (מלחמת התקומה) (ניר עוז) (הוראת שעה), התשפ"ו-2025 (להלן - **צו התכנון והבניה**). החלטה זו מבוססת על הצורך להבטיח שיקום מהיר ויעיל של הקיבוץ שנפגע במתקפת הטרור שאירעה ביום 7 באוקטובר 2023, באמצעות האגודה השיתופית, וזאת תוך שימוש במנגנונים הייחודיים שנקבעו בחוק התכנון והבניה שנועדו לתת מענה מהיר ויעיל למפונים שפנו מבתיהם.

עוד מוצע לקבוע כי העבודות והשימושים לפי הסמכה כאמור יבוצעו בהתאם לקבוע בצו ובהתאם לתנאי תכנית השיקום היישובית של האגודה כפי שאושרה על ידי מנהלת תקומה וזאת בהתאם להוראות קול קורא מס' 1/2024 מיום 18 באפריל 2024, שעניינו הזמנה להגשת בקשות תמיכה לפי מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל (להלן - **מתווה השיקום**). עוד מוצע לקבוע כי ההסמכה מותנית בעמידת האגודה בכלל תנאי המתווה ובכלל כך בחתימת האגודה על כתבי ההתחייבות הנדרשים מכוח המתווה, לרבות התחייבות שניתנה על ידי האגודה לעניין יישום הוראות הצו.

יובהר, כי ההחלטה אינה עוסקת בהקצאת תקציבים עבור ביצוע עבודות השיקום בקיבוץ ניר עוז אלא עוסקת בהסמכה בלבד לצורך יישום סעיף 1266(א)(3) לחוק כאמור. לעניין זה יצוין כי התקציב עבור מתווה השיקום ומימון העבודות והשימושים יתבצע מתוך תקציבים ממשלתיים שנקבעו במסגרת החלטת הממשלה מס' 1699

מיום 17 באפריל 2024 שיושמה במסגרת מתווה השיקום שפרסמה מנהלת תקומה. העברת הכספים מותנית בעמידה בתנאי מתווה השיקום וכפופה לפיקוח תקציבי של המדינה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם ודרכי פתרון:
אין.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת החלטה נוגעת להם:
עמדת היועצת המשפטית של מינהל התכנון – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:
לנוכח כל האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטת הממשלה.


חתימה

היועץ המשפטי של משרד האוצר
תפקיד

דודי קופל
שם