

שם מסמך: תקנון בניה פרטית	מאת: ועדת דיור	תאריך אישור: 15.10.2001	גרסה: 2
מאשר: אסיפת הקיבוץ	מספר עמודים: 6	תאריך עדכון: 16.12.2020	סיבת עדכון: הקלדה למען ספר תקנונים

אוגוסט 2001

עין המפרץ

תקנון-בניה פרטית

1. כללי

- א. בניה פרטית היא הרחבת השטח של דירת החבר ביוזמה פרטית ובמימון פרטי. להלן תקרא "בנייה חיצונית".
ו/או שינוי פנימי במבנה דירת החבר. להלן תקרא "בניה פנימית".
- ב. התנאים ההכרחיים לביצוע הבנייה הם:
- הבניה תתבצע בהתאם לכל הכתוב בתקנון זה.
 - החבר מתגורר בדירת קבע או בדירה זמנית שיועדה עבורו לדיור קבע על ידי ועדת דיור ויועדה לשיפוץ לדיור קבע על ידי ועדת תכנון.
 - לחבר יתרת זכות בתקציבו האישי.
 - (יתרה שלילית היא תנאי מספיק כדי להפסיק את הבנייה או לא להתחילה כלל).
 - שטח הדירה לאחר הרחבתה לא יעלה על 140 מ"ר.
 - (כולל קירות, חדר מדרגות ומרפסת).
- ג. תקנון זה בא להגדיר היטב את:
- הנהלים לביצוע הבנייה.
 - הגופים הציבוריים המעורבים בבנייה וחובתם לקיום הנהלים האלה.
 - חובת החבר המבצע בנייה לקיום נהלים אלה.
 - זכויותיו של החבר הקשורות לביצוע הבנייה.
- ד. הגופים הציבוריים
- ועדת דיור, להלן "הועדה", ממונה על יישום התקנון הזה ומשמשת כמתאם בין כל הגורמים המעורבים בבנייה.
 - ועדת תכנון, להלן "ו. תכנון", ממונה יחידה על אישור תכנית הבניה.
 - ו. תכנון תגדיר את הסטנדרטים הנדרשים לבניה פרטית.
 - ריכוז בניין, להלן "הבניין", ממונה על ההתקשרות עם גורמים חיצוניים ועל פיקוח כללי על הבניה.

2. ועדת דיור

- א. ועדת דיור ממונה על יישום התקנון הזה. כל בקשה לבניה פרטית תופנה לוועדה. הועדה היא זו שתדון בבקשה ותכריע בה.
הועדה לא תאשר בקשה לבניה שלא אושרה בו. תכנון.
- ב. תפקידי הוועדה:
- דיון בבקשות לבנייה פרטית.
 - דיון בהתנגדויות (הציבור) לבנייה פרטית בהשתתפות נציג ו. תכנון.
 - אישור (דחייה) ו/או הפסקת בנייה פרטית.
 - פיקוח על ביצוע הנהלים המוזכרים בתקנון זה.
 - פיקוח על הבניה עצמה.
 - (על פי התכנית שאושרה ובשיתוף עם הבניין ומפקח מקצועי שנבחר ומומן על ידי החבר).

ג. הוועדה תקבע כללים ותנאים לביצוע הבנייה בעניינים שאינם מוסדרים בתקנון זה.

ד. שינויים או תוספות בגין הבניה שלדעת הוועדה הנם חריגים, יוגדרו מראש ולפני התחלת הבניה כשינויים שעל החבר יהיה להסירם על חשבונו עם עזיבת הדירה.

ה. הבניין יכין רשימה מומלצת של מתכננים, קבלנים ובעלי מקצוע אחרים העומדים בדרישות המקצועיות של הבניין. (להלן "הרשימה").
החבר יוכל לבחור את בעלי המקצוע מתוך הרשימה, או כל בעל מקצוע אחר ובלבד שאושר על ידי הבניין.

3. נוהל בניה

א. חבר המעוין בביצוע בניה, יפנה למרכז הבניין לקבלת יעוץ ראשוני ורשימת בעלי המקצוע והקבלנים. (כאמור, יוכל החבר לבחור כל בעל מקצוע ובלבד שאושר על ידי הבניין).
הבקשה לבניה תופנה למרכז הוועדה ותכלול תכנית מתאר כללית (שנוסחה ע"י בעל מקצוע) המפרטת את מהות השינויים והתוספות, מיקומם ומידותיהם.
מרכז הוועדה יעביר את התכנית לאישור ו. תכנון.
בבואה לדון בבקשה תשקול ו. תכנון, בין היתר, את חזות המבנה והשכונה, מהות ההתנגדויות, מידת הסיכון ו/או הנזק הצפוי למבנה הקיים ו/או לתשתיות כתוצאה מהבניה. כן תשקול הוועדה את מידת ההתאמה או אי ההתאמה לפרצלציה עתידית של השטח.

ב. מרכז הוועדה יביא את הבקשה לדיון ראשוני בוועדה אשר תהא רשאית לאשר אותה, לדחותה או להתנותה בתנאים עפ"י שיקול דעתה.
לדיון זה יוזמנו החבר המבקש, נציג ו. תכנון ושכניו של החבר המבקש.

ג. על החלטת הוועדה ניתן לערער בפני שיחת הקיבוץ.

ד. דחתה הוועדה את בקשת החבר, וגם נדחה ערעורו, לא יגיש החבר בקשה דומה בתוך שנה מיום הדיון האחרון בעניינו.

ה. במקרה של בניה חיצונית תפרסם הוועדה על לוח המודעות כי הופקדה בידה תכנית בנייה ותזמין את החברים להתייחס לתכנית.

חבר המעוין להתייחס לתכנית יגיש את התייחסותו בכתב למרכז הוועדה בתוך 15 ימים מיום פרסום התכנית. חבר שהגיש התנגדות יוזמן לוועדה להשמיע את התנגדותו, בנוכחות החבר המבקש בניה.

הוועדה רשאית להאריך את מועד הגשת התייחסויות לתכנית הבניה שפורסמה, אם ידוע לה שנבצר משכן של החבר המבקש בניה להגיש התייחסות בתוך 15 יום.

ו. הוועדה תכריע בשאלת ההתנגדויות והכרעתה תחייב את הצדדים.

ז. לאחר אישור הבקשה וכתנאי להמשך הליכי הבניה, יחתום החבר על הסכם בינו לבין הקיבוץ המצורף כנספח "א" לתקנון זה.

לחבר יפתח תקציב מיוחד במערכת תקציבי חברים להלן ה"תקציב", בו יפקיד את הסכומים הנדרשים למימון הבניה, כל סכום בזמנו וכפי שיפורט בהמשך.

ח. החבר יבחר מתכנן ויפקיד בתקציב את הסכום המוערך על ידי המתכנן כשכרו.

ט. הבניין יתקשר עם המתכנן ויחתום אתו על הסכם לשם הכנת תכנית בניה מפורטת על פי הנחיות ובתאום עם החבר.

י. תכנית הבניה המפורטת תוגש לוועדה שתעביר אותה לאישור ו. תכנון.

יא. דחתה הועדה את התכנית או דרשה להכניס בה שינויים (על פי ההמלצות וחוות הדעת של ו. תכנון), יהיה רשאי החבר להגיש תכנית חליפית ולהביאה לאישור הועדה על פי הנוהל שפורט לעיל.

יב. למען הסר ספק, החבר ישא בכל עלויות התכנון, ללא תלות במספר התכניות שיגיש.

יג. דחתה הועדה את התכנית החליפית, לא יוכל החבר להגיש תכנית נוספת בתוך שנה מיום הגשת התכנית.

טז. לאחר שהועדה אשרה את התכנית, יפעל הבניין לקבלת הסמכת מנהל מקרקעי ישראל והיתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה, לביצוע הבניה החיצונית. הבקשה תוגש באמצעות המתכנן וכל עלויות הבקשה יחולו על החבר המבקש בלבד.

יז. אושרה התכנית על פי כל הכללים שלעיל, יפקיד החבר בתקציב את הסכום שנקבע על ידי המתכנן כעלות המלאה והסופית של הבניה ועוד 15% מסכום זה.

יח. לאחר ביצוע כל האמור לעיל, יתקשר החבר עם הקבלן ועם בעלי מקצוע אחרים בהם בחר לשם ביצוע הבניה.

יט. עבודות הבנייה יבוצעו על ידי קבלן שבחר החבר רק אם הקבלן יעמוד בכל הקבוע בהתחייבות שחתם כלפי הקיבוץ באמצעות נציגו המוסמך ואשר צורפה כנספח "ב" להסדר זה.

כ. הועדה תוודא, בעזרת הבניין, כי הבנייה מתבצעת בפועל על פי התכנית שאושרה ובהתאם לסטנדרטים ולדרישות הבניה בקיבוץ. אין בפיקוח שיפעיל הקיבוץ בהקשר זה כדי לפטור את החבר מהעסקת מפקח מטעמו על עבודת הקבלן וביצוע הבניה כדין ועל פי החוזה.

כא. הפיקוח על הבניה יבוצע על ידי מפקח מטעם החבר ועל פי הסכם הבנייה עם הקבלן. כל עלויות הפיקוח יחולו על החבר. מובהר כי הקיבוץ לא ירשה תחילת בניה ללא פיקוח מוסדר, למעט מקרים בהם היקף הבניה אינו מצדיק זאת, הכל על פי החלטת הועדה.

כב. במקרה של בניה חיצונית, סמוך לסיום הבניה יפנה הקיבוץ למהנדס הועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לשימוש ותעודת גמר לדירה.

4. התחייבות החבר

א. חבר לא ישתמש לשם מימון הבניה בזכאותו במשרד השיכון או בחלק כלשהו ממנה.

ב. החבר ישא בכל ההוצאות הקשורות לבניה, לרבות:

- שכר עבודה ושכר טרחה למתכנן, לקבלן ו/או לכל בעל מקצוע אחר.
- תשלום בגין תיקון כל נזק שייגרם לסביבה ו/או לתשתיות ו/או לקיבוץ עקב הבניה.
- תשלום עבור היתר הבניה ואישורים אחרים הנדרשים על פי כל דין וכו' מיד לאחר הוצאתם.

ג. כל סכום שיוציא הקיבוץ במקומו של החבר ואשר לא יכוסה על ידי החבר, יחשב כחוב של החבר לקיבוץ והקיבוץ יהיה רשאי לקזז חוב זה מכל סכום ו/או זכות שיגיעו לחבר מהקיבוץ, לרבות מתקציבו האישי של החבר ו/או מדמי העזיבה.

ד. למען הסר ספק יובהר כי הקיבוץ לא יישא בכל הוצאה הקשורה ו/או הנובעת מהבניה. לרבות נזקים שיתגלו בבית החבר לאחר הבניה והנובעים מרשלנות המתכנן/קבלן/מפקח.

ה. הקיבוץ לא יישא בכל הוצאה באחזקת הדירה לאחר הבניה, העולה על המקובל בקיבוץ וכל הוצאה כזו תהייה על חשבון החבר בלבד.

ו. הקיבוץ יסייע לחבר בקבלת אישור על סיום הבניה וחיבור הדירה לתשתיות השונות הקיימות בקיבוץ (חשמל, מים, טלפון וכו'), אולם החבר יישא בכל הוצאה לצורך החיבור לתשתיות הנ"ל.

ז. החבר לא יתחיל בבניה בפועל לפני חתימת הקבלן או הקבלנים עמם התקשר, על התחייבות כלפי הקיבוץ שצורפה כנספח "ב" לתקנון זה.

5. התחייבות הקיבוץ

א. הקיבוץ יבטח את אתר הבניה במסגרת פוליסת הביטוח שעורך הקיבוץ.

ב. הקיבוץ יסייע לחבר בקבלת אישור על סיום הבניה וחיבורה לתשתיות השונות בהקדם האפשרי.

6. זכויות חבר שבנה

א. חבר שבנה בניה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו על השקעתו בין אם בנה בהיותו חבר הקיבוץ ובין במקרה שיעזוב את הקיבוץ בעת או לאחר סיום הבניה.

ב. חבר שבנה בניה, ולאחר השלמת הבניה עבר לדירה אחרת בקיבוץ, לא יהיה זכאי להשבת ערך הבניה שבנה או לפרק את מה שבנה או חלק כלשהו ממנו, למעט אם נדרש לפרק זאת על ידי הוועדה כאמור בסעיף 2.ד.

ג. חדל החבר להתגורר בדירה, לאחר שבנה בניה, תחזור הדירה לחזקת הקיבוץ.
אשר יוכל לעשות בה שימוש כראות עיניו, ולחבר לא תהיה כל זכות לקבוע ו/או להחליט
מה יעשה בדירה.

7. הבעלות בנכסים

א. הקיבוץ היה וישאר הבעלים בכל בנין, דירה, חומרים וטובין אחרים בהם נעשה שימוש ואשר
חוברו למקרקעין בעת ביצוע הבניה, ולחבר לא תהיה כל זכות בהם מעבר לזכות השימוש
בהם, אותה מעניק הקיבוץ לחבריו.

ב. למען הסר ספק יובהר כי לחבר לא תהיה כל זכות קניינית ו/או אחרת במקרקעין ובמיטלטלין
שחוברו אליהם, לרבות זכויות הורשה, כל עוד לא החליט הקיבוץ אחרת.

8. אי תלות חוקי הגנת הדייר

א. החבר אינו דייר מוגן בדירה ועל מגוריו והחזקתו בדירה לא יחולו חוקי הגנת הדייר, וזאת
מאחר והחבר לא שילם ולא התחייב לשלם בקשר להחזקתו בדירה דמי שכירות ו/או
דמי מפתח באיזו צורה שהיא.

ב. למען הסר ספק יובהר כי אין בביצוע הבנייה ביוזמה פרטית כאמור בתקנון זה משום
תשלום דמי מפתח ו/או דמי שכירות כלשהם מצד החבר לקיבוץ.

9. בניה במקרקעי הזולת

א. הבניה על פי תקנון זה היא על פי הסכם בין החבר לבין הקיבוץ (ראה נספח א').

ב. מסיבה זאת, בין היתר, לא יחול על הבניה האמורה בתקנון זה כל האמור סעיפים
21 עד 28 לחוק המקרקעין, התכש"ט – 1969, המצ"ב כנספח ב' לתקנון זה.

10. מיסוי

כל עוד אין הדירה נרשמת כרכושו של החבר או כנכס שלחבר זכויות ו/או חזקה בו, ישא החבר
בעלות הפרשי הארנונה שבין דירתו הישנה לדירתו המוגדלת, והקיבוץ ישא בכל שאר המסים
אשר יידרש הקיבוץ לשלם על פי כל דין בל ביצוע הבניה, לרבות מס שבח, מקרקעין ומס רכישה.

11. הפסקת העבודה והשלמתה

א. בכל מקרה של הפסקת הבניה על ידי הקבלן, יפעלו החבר והקיבוץ במגמה להשלימה.

ב. הקיבוץ והחבר יפעלו במשותף למציאת קבלן אחר שיוכל להשלים את הבניה.

ג. במידה והפסקת הבניה נובעת מקשיי מימון, ישקול הקיבוץ באם להשלים את הבנייה
ובמידה ועשה כן, יחשב כל סכום שיוציא הקיבוץ כחוב של החבר לקיבוץ לכל דבר ועניין,
והקיבוץ יהיה רשאי לקזז חוב זה מכל סכום ו/או זכות שיגיעו לחבר מהקיבוץ, אם יגיעו,
לרבות מתקציבו האישי של החבר ו/או מדמי העזיבה שיגיעו לו, אם יגיעו, מהקיבוץ.

12. עזיבת החבר

א. למען הסר ספק יובהר כי חבר שבנה בניה ואח"כ עזב את הקיבוץ, לא יהיה זכאי לקבל מהקיבוץ את שווי השקעתו בדירה ו/או את השבח בו הושבחה הדירה וכן לא יהיה רשאי לפרק בדירה כל חפץ שהוא, לרבות מיטלטלין שחוברו לדירה דרך קבע, אלא אם קיבל לכך את אישור הקיבוץ מראש ובכתב.

ב. חבר שבנה בניה ועזב את הקיבוץ, יקזז הקיבוץ מכל סכום המגיע לחבר מהקיבוץ, כל סכום שהוציא הקיבוץ בגין ועבור הבניה ושלא הושב לו במלואו על ידי החבר.

ג. חבר שבנה בניה ועזב את הקיבוץ, והתברר שהשינויים שביצע בדירה גרמו לכך כי לא ניתן לעשות בדירה שימוש רגיל בעליל ולא נמצא חבר המוכן להתגורר בדירה ללא תיקונה, יהיה על החבר שבנה לשלם לקיבוץ כל הוצאה בגין תיקון הדירה, והקיבוץ יהיה רשאי לקזז סכומים אלה מכל סכום לו יהיה החבר זכאי בעת עזיבתו, לרבות מדמי העזיבה שלו.