

שם מסמך: המדריך לבנייה פרטית	מאת: ועדת תכנון	תאריך אישור: 30.06.2020	גרסה: 10
מאשר: ועדת תכנון	מספר עמודים: 19	מעדכן: מעין אשכול	סיבת עדכון: הקלדה למען ספר תקנונים
תאריך עדכון: 14.12.2020			

המדריך לבנייה פרטית

קיבוץ עין המפרץ - ועדת תכנון – עדכון אחרון 30/6/2020

הקדמה:

חבר יקר!

קיבוץ עין המפרץ מתיר בניה פרטית, על פי נוהל בנייה פרטית ותב"ע בתוקף (תוכנית בניין עיר) של קיבוץ עין המפרץ, על כל נספחיה.

בניה או שינוי מבנה בקיבוץ מחייבים תאום ופיקוח מקצועי כדי למנוע נזק למבנה, לדירות השכנים ופגיעה באיכות הסביבה.

הנהלת הקהילה מינתה את ו. תכנון, לפקח מטעמה על תקינות הליכי הבניה הפרטית בנכסי הקיבוץ. במדריך זה תמצא הנחיות לביצוע הבניה, והמסמכים לחתימה, הנדרשים מחבר המבקש לבצע בנייה פרטית. ועדת תכנון תנחה ותעזור לך לעבור את התהליך בשלום.

נדגיש כי על פי נוהל הבניה, בסיום פרויקט הבניה, המבנה יעמוד לביקורת, כולל של הוועדה המקומית. הביקורת תבדוק התאמה לתוכניות שאושרו ושיקום הסביבה בהתאם להסכם עם הקיבוץ.

המסמכים במדריך זה יעודכנו מעת לעת על פי החלטות ועדת תכנון, הנהלת קהילה או אסיפה כללית.

החוברת "מדריך לביצוע בנייה פרטית" תסייע לך לצלוח בשלום את התהליך המורכב. נוהל בניה פרטית המפורט עומד לרשותך בכל עת וניתן לבקשו ממרכז ועדת תכנון.

חברים!

תקראו את המדריך בעיון. להרבה מהשאלות שלכם יש בו תשובות. כמו כן, הוא מכיל את המסמכים לחתימה בשלבים השונים של הפרויקט. למי שאין מדפסת שיפנה אלי (צימט) ויקבל עותק מודפס

בהצלחה

ועדת תכנון עין המפרץ



דף	נושא
	- שלבים לניהול פרויקט בנייה פרטית בעין המפרץ
	<u>טפסים המשמשים בתהליך אישור הבנייה</u>
	• דף קשר עם בעלי תפקידים
	• נספח הנחיות לאדריכל, כולל הוראות לשיפוץ פנימי
	• הוראות ענף חשמל
	• נספח בטיחות
	• הסכם מחויבות בין חבר לקיבוץ
	• טופס התייחסות שכנים
	• טופס אישור תחילת בניה בעין המפרץ.
	• טופס אכלוס דירה
	• הסבר לארון תקשורת ביתי
	• החלטת הנה"ק - היטל השבחה על בית עם קומה מעל קומת קרקע
	• דרישות הקיבוץ למילוי בקשה להיתר

שלבים לניהול פרויקט בנייה פרטית בעין המפרץ:

פעולות לביצוע	מסמכים – ראה במדריך הבנייה
1. חבר שמתכנן בניה או שיפוצ (כולל פנימי) - יפנה לרכז ו. תכנון לקבלת הסבר, וקבלת "מדריך הבנייה הפרטית"	מדריך לביצוע בנייה פרטית בע"ה.
2. פנה למתכננת ועדת תכנון (פרטים בדף קשר) לקבלת שרטוט גבולות הבנייה. יש חיוב לחבר עבור בדיקה והפקת שרטוט	-שרטוט גבולות בנייה
3. בחירת מתכנן (אדריכל) מוסמך. מומלץ לבחור מתכנן מוסמך שמבין את תהליך האישורים המתקיים בעין המפרץ והוועדה המקומית במטה אשר. המתכנן כפוף להוראות תב"ע עין המפרץ והוראות וועדת תכנון. יש להעביר לו העתק מנספח "הנחיות לאדריכל".	-תב"ע עין המפרץ = תוכנית בניין עיר ג/20074 על נספחיה -הנחיות לאדריכל (בנספחים)
4. החבר/המתכנן יזמין תוכנית מדידה של אזור המגרש, אצל מודד מורשה, המדידה כוללת: הבית וסביבתו הקרובה. מיקום מבנים שכנים, שבילים גבהים, עצים, שוחות ביוב ותשתיות אחרות. תוכנית בינוי של אזור הבית, ניתן לקבל ממתאם פרויקט חידוש תשתיות	-תוכנית מדידה -תוכנית בינוי (ללא עלות)
5. התייחסות שכנים - יש להציג את תוכנית הבניה לשכנים הגרים בדירות צמודות או סמוכות ולהחתים אותם על טופס התייחסות שכנים, שמאשרים שקיבלו הסבר ואין להם התנגדות. אם לשכנים יש הסתייגות מהתוכנית, יש לרשום אותה בטופס. במקרה כזה, הנושא יובא לדיון חוזר בוועדת תכנון. אישור ו. תכנון, הוא סופי. הערה: לא נדרש להציג לוועדת תכנון התייחסות שכנים שגרים בבתי הסמוכים אך לא צמודים, לבית בבינוי. אבל מומלץ להציג את התוכנית לשכנים שמבקשים ולהסביר להם את תוכנית הבניה.	טופס התייחסות שכנים - נדרש להציג טופס כזה לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר. בנוסף יש לפרסם את התוכנית שאושרה בחדר האוכל עבור כלל החברים.
6. הסבר על מערכת רישוי זמין: על המתכנן לפנות לוועדה מקומית חבל אשר ולבקש פתיחת תיק מידע להכנת הבקשה להיתר בניה. כיום מרכזים את כל הנתונים והמידע שמצטבר מגורמים שונים סביב בקשה להיתר בניה בתיק וירטואלי שנפתח על פי בקשת האדריכל. הקיבוץ הינו "בעל הזכויות בנכס" – (המגרש עליו נבנה הבית) ונדרש להעביר מידע לוועדה לגבי הבקשה להיתר.	טפסים לחתימת מורשי חתימה משתנים לפי דרישות הוועדה המקומית:
7. הבאת הגרמושקה לאישור וועדת תכנון - יש להעביר את הגרמושקה אל מתכננת ו. תכנון לבדיקת התוכנית האדריכלית. במידה ויש לבצע תיקונים, יוסבר לחבר מה נדרש לתקן. לאחר אישור ביצוע התיקונים ע"י מתכננת ו. תכנון, יוזמנו הבונה והמתכנן לוועדת תכנון. יש להביא: טופס חתום: "הסכם מחויבות בין חבר לקיבוץ לביצוע בניה פרטית" והעתק מודפס של תוכנית הבקשה להיתר	-בקשה להיתר בניה (גרמושקה) -"הסכם מחויבות בין חבר לקיבוץ לביצוע בניה פרטית"- הקרקע של הקיבוץ
8. לאחר הצגת תוכנית הבניה בפני ועדת תכנון. יופק סיכום בכתב ויועבר לחבר. אם אושר, תפרסם ועדת תכנון את תוכנית הבנייה לציבור במשך 14	הבדל בין מצללה למרפסת מקורה:

מצללה (פרגולה) סככה שתקרתה משטח הצללה מישורי (אופקי) והמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. לא נכלל בחישוב לאחוזי בניה. נכלל בחישוב לתכסית. מרפסת מקורה = מרפסת עם גג מקורה אטום. בנויה בשיפוע לניקוז הגשם. נכללת בחישוב התכסית הכוללת ואחוזי הבניה המותרים.	יום, עם אפשרות הגשת התנגדויות לתוכנית. החבר יחויב בעלות פרסום התוכנית המוגדלת. לאחר הפרסום, אם אין התנגדויות, אפשר להחתים את מרכז ו. תכנון על עותקי הבקשה להיתר. חתימת אישור מרכז ועדת תכנון היא תנאי לחתימת מורשי חתימה מטעם הקיבוץ. הערה: נדגיש שאחוזי הבניה ותכסית צמודת קרקע כוללים את מבני השרות כגון מחסנים, מרפסות, מצללות, חישוב תכסית בלתי מחלחלת עד 55% משטח המגרש - כולל מבנים, שבילים, רצועות רצפה מחוץ לבית ובסיסים יצוקים. הערה: נדרש להגיש תוכנית סניטציה, כחלק ממסמכי הבקשה. יש לפנות לאדריכל בנושא זה. - לאחר חתימת מרכז הועדה על הבקשה להיתר, יוכל מנהל(ת) הקהילה לחתום לאישור הבקשה כדי להגישה לוועדה. הערה: בשום שלב (גם לאחר סיום הבניה), אין להיכנס לתכנון ובניה נוספת מכל סוג שהוא מעבר למה שאושר, כולל מחסנים, וסככות מכל סוג, אלא אם הוגשה בקשה לוועדת תכנון ואושרה. במקרה של מחלוקת, הגרמושקה המאושרת ע"י ועדת תכנון והועדה המקומית חבל אשר, היא המסמך הקובע לגבי מגבלות הבניה שבהיתר.	
וב"ע" = ועדה לתכנון ובניה של חבל אשר (נקראת- הוועדה המקומית) היתר בניה וגרמושקה חתומה ע"י הוועדה המקומית חבל אשר	המתכנן יגיש בקשה להיתר ל"וועדה לתכנון ובניה של חבל אשר" הגורם הבודק ומאשר היתרי בניה בתחום המועצה, ויפעל פי הנחיותיה. א. עם קבלת היתר בנייה + גרמושקה חתומה! – יש להעביר אותם מידי למרכז וועדת תכנון לצורך צילום העתקים לתיוק בארכיון הבניה. זה תנאי לאישור תחילת הבניה בשטח.	9.
	*המתנה להיתר עשויה לקחת מספר חודשים ואיננה בשליטת וועדת תכנון	
טופס אישור תחילת בנייה הסבר – עבודה עם קבלן לא רשום בפנקס הקבלנים, מבטלת את תוקף ביטוח הבניה. מעלה את הסיכון לחבר להיתבע במקרה של תאונת בניה. אישור ביטוח לפרויקט הבניה ע"פ היקפו. כולל ביטוח אחריות מקצועית- זה מבטיח שבמידה והתגלה כשל אחרי סיום הבניה, יש כיסוי לתיקונים -אישור כריתה, העברה "-נהלי עבודת קבלן חשמל	ביצוע הבניה: ינוהל ע"פ נוהל בקרה ואכיפת בניה (ראה בנספחים): תנאי לאישור תחילת בניה יש למלא ולהחתים בעלי תפקידים על : טופס אישור תחילת בניה – (ראה בנספחים): הבדיקות הן: א. בדיקות ממונה בטיחות ב. מנהל תשתיות ג. מנהל חשמל ד. בדיקת אחראי ביטוח משק ה. אישור מרכז וועדת תכנון עם תחילת בניה יש לגדר את אתר הבניה מסיבות בטיחות וכדי למנוע הפצת פסולת אריזות ופסולת מחוץ לאתר הבניה. מדידת יסודות להעמדת הבית – תבוצע ע"י מודד מוסמך בנוכחות נציג ענף תשתיות, למניעת טעויות בהעמדת הבית. יש לזמן את נציג תשתיות אישור כריתה/העברה מקק"ל: אם בתחום המגרש נמצאים עצים שמפריעים לבניה, ויש צורך לפנות, נדרש אישור כריתה/העברה חתום בידי פקיד היערות של קק"ל. ניתן לפנות לאריה רז עם טופס היתר הבניה, אריה יטפל מול קק"ל. ללא עלות בשלב זה.	10.

בבית מגורים חדש/שיפוץ בית קיים" (בנספחים)	הוראות מנהל חשמל (מצורפות בנספחים) מחייבות את מבצע עבודות החשמל. יש להעביר העתק לקבלן המפתח או לאחראי על הפרויקט.
פסולת בניין = פסולת שמקורה בעבודות בניין, שבר קירות, רצפה, אריזות חומרי בניין/טיח/צבע, וכו', לא כולל חלקי ריהוט. השלכת פסולת בניין לאתר לא מורשה הינה עבירה פלילית, וחריגה מתנאי היתר הבניה (דף מס' 2 בהיתר)	11. הוראות טיפול בפסולת בניין במהלך הבניה/שיפוץ: א. אחריות החבר הבונה להפריד סוגי פסולת ולמנוע עירוב פסולת שמקורה בקירות או רצפת המבנה (שברי קיר/רצפה) בפסולת אחרת. ב. מומלץ לחבר לבדוק שהקבלן יציג לו הסכם עם מטמנה מורשית לפסולת בניין. ג. מומלץ לחבר כי ידאג שהקבלן יציב מיכל אשפה בו יתבצע איסוף ופינוי אשפה ואריזות שהצטברו במשך השבוע באתר הבניה. ד. את פסולת הבניין יש לפנות לאתר מורשה בלבד. בשום מצב, אין לפנות פסולת בניין למכולת האשפה הכללית של הקיבוץ. באחריות החבר לקבל ולהראות לו. תכנון, אישורי הטמנת הפסולת מאתר הבניה שלו.
- הוראות פיתוח המגרש	12. הוראות פיתוח המגרש – ככלל! בשלב התכנון, אין לתכנן על מילוי קרקע לאחר הבניה. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר, תוכנית פיתוח המגרש. בנוסף, לקראת סיום הבניה, צוות פיתוח של וועדת תכנון יבדוק וירענן בתאום עם החבר, את הוראות פיתוח המגרש לאחר הבניה, כך שיישמרו הנחיות שימור מי נגר ולא ייפגע תפקוד מערכת הניקוז האזורית. הערה: כאשר המגרש נמצא באזור הגובל עם בתים קיימים, יישארו פני הקרקע, גם לאחר הפיתוח, בגובה הקיים, למעט במקרים מיוחדים שיישקלו שינויים במפלסי הפיתוח בתאום עם וועדת תכנון.
- טופס אשור אכלוס -אישור בודק חשמל מוסמך -החזרת מצב הסביבה לקדמותו בסיום הבניה: בסיום הבניה באחריות החבר (והקבלן) להחזיר את סביבת הדירה למצבה הקודם- לפנות פסולת ושאריות חומרי הבניה לאתר מאושר, ולשקם גיבון ותשתיות שנפגעו (ניתן להגיע להסדר עם ענפי הקיבוץ)	13. טופס אשור אכלוס: ראה פירוט הדרישות בטופס עצמו, בנספחים: בסיום הבניה, יש לזמן בדיקות לפי הרשום ב "טופס אשור אכלוס": 1. מדידה על ידי מודד מוסמך של מה שבוצע בפועל AS MADE ע"י מודד מוסמך, רצוי זה שביצע את המדידה המוקדמת של המגרש, לפני תחילת בניה. *במידה ואין חריגות, תוחזר עלות המדידה לחבר מול חשבונית. 2. בסיום טיפול בתוצאות המדידה, יש לפנות למנהל חשמל הקיבוץ כדי שיזמן בודק חשמל מוסמך לאשר את עבודות החשמל. 3. אישור מרכז וועדת תכנון – מרכז וועדת תכנון מצרף את חתימתו, לאחר סיום הבדיקות ויאשר בכתב למנהלי תשתיות וחשמל לחבר את הדירה, באופן סופי לתשתיות חשמל ומים. הטופס יתויק בארכיון הבניה של עין המפרץ.
נוהל בקרה ואכיפת בניה באחריות משותפת עם הנה"ק ואינו כלול במדריך הבניה	14. טיפול בחריגות בניה: בהתאם לנוהל בקרה ואכיפת הבניה. הערה: כל שינוי הנעשה בתכניות הבניה שכבר אושרו חייב לקבל אישור מחדש של ועדת תכנון (ולפי אופי השינוי – גם הוועדה המקומית) לפני ביצוע. לידיעה: כל סגירה שהיא של מרפסות, לרבות מערכות זיגוג ובניה קלה, חייבת בהיתר בניה. הצבת מחסנים וסככות אופניים מעל גובה 1.80 מ', חייבים בהיתר בניה. התב"ע אוסרת על הצבת גדרות בגבול מגרש. התב"ע אומרת בסעיף 6.12 ב"באזור מגורים לא תותר הקמת קירות וגדרות גבול למעט בקו בניין אפס בין שכנים צמודים.

הסכם חתום מול מנהל תפעול קהילה לשימוש פרטי בשטחים ציבוריים - יש להימנע ממצב שצריך לטפל בתשתיות ונמצאת במקום צמחיה לא מתאימה או חיפוי קרקע מסוג אחר.	14 ממשקים עם שטחים ציבוריים. החלטת וועדת תכנון מתאריך 14/11/16 א. ניתן לאפשר לחברים לקבל אחריות לזמן מוגבל, על שטח ציבורי גובל במגרש החבר. אבל רק באישור וועדת תכנון וענף הנוי. מותר לשתול דשא ופרחים בלבד. במקרה כזה יש להחתים את החבר על טופס הסכם שימוש פרטי מוגבל בשטח ציבורי ב. מרחקי שתילת שיחים ליד שבילים. החלטת ו.תכנון מ 2019 בסעיף 6.2 ח. בתב"ע יש התייחסות נפרדת לגדר צמחית "תותר שתילת גדר צמחית בתוך תחום המגרש בלבד (לפחות 1 מ' פנימה מקו גבול מגרש). יילקח בחשבון היקף הנוף הצפוי כך שלא יתרחב עם הזמן על חשבון השטח הציבורי או המגרש השכן. ג. אין לשתול מחסומי צמחיה על שטחים ציבוריים, כגון קיר ו/או גדר חיה. ד. הנחיה מענף תשתיות: אין לשתול עצי פיקוס, שיחי פיקוס ופלפלון אקליפטוס וסיסם הודי. – שורשיהם גורמים נזק למערכות הביוב. ה. על שטח ציבורי (מוניציפלי) מרחקי שתילת עצים שאושרו ע"י הנוי בקרבה לקו/שוחת ביוב, לפחות 4 מ' מקו/שוחה. ו. בתחום מגרש מבונה, תוגבל שתילת עצים לפחות 3 מטר משוחה/קו ביוב קרוב (גם אם הקו/שוחה נמצא במגרש שכן). ז. במידה ונשתלה צמחיה החורגת מהוראות הנ"ל, עלות ניקוי ותיקוני תשתיות בגין נזקי חדירת או סידוק תשתיות ע"י שרשים תחויב על חשבון החבר שבבעלותו הצמחייה המזיקה.. ח.	14
	15 ממשקים עם תשתיות ציבוריות: 11.12.19 (מים, חשמל, ביוב, תקשורת) כללי : נכון להיום, הקיבוץ מבצע, על חשבוננו, את כל התשתיות הציבוריות והתשתיות במגרשי החברים עד לקיר הבית. לפי פירוט: א. ביוב : ביצוע מיציאת הצנרת מהמבנה עצמו, פריסת צנרת ושוחות בתוך המגרש, והתחברות לקו ביוב ציבורי. ב. מים : כנ"ל. ג. חשמל : הקיבוץ אחראי להנחת צנרת וכבילה עד לגבול המגרש. באחריות הדייר ועל חשבוננו, ההתחברות מגבול המגרש לקופסת החיבורים בבית. זה כולל צנרת (אם אין) כבל החשמל וחפירה. הערה : חיבורי החשמל עצמם בין הפילר לקופסת החשמל הביתית, באחריות החשמלאי של הקיבוץ. (חיבור רק לאחר אישור חשמלאי בודק) ד. תקשורת : באחריות הקיבוץ ועל חשבוננו להגיע לארון התקשורת בדירת הדייר. הפריסה בתוך הדירה היא על חשבון הדייר. ה. מופץ, בשם מ. הנה"ק, ע"י אריה רז- מתאם שידרוג תשתיות.	15

רשימת בעלי תפקידים בתהליך אישור הבנייה

שם	תפקיד	נייד/משרד	מייל	שונות
שמואל צימט	מרכז וועדת תכנון	0523-967186	tichnun@ein.co.il	
דובי שלומי	מודד	0544-279979	talyas@netvision.net.il	
סמרי פריד	מודד	0505-414507	simri1@netvision.net.il	
תמי חורב	מתכננת ועדת תכנון	0523-967174	horev@ima.co.il	
אילן שחף	מנהל תשתיות	0523-965819	ilan@ein.co.il	
אריה רז	מרכז פרויקט חידוש תשתיות	0523967368	arier@ein.co.il	
אביק ריכב	רכז מקרקעין	0523-967228	avik@ein.co.il	
שמעון להט	ממונה בטיחות וביטחון	0523-967119	shimonl@imamail.co.il	
בר הראל	אחראית ביטוח משק מטעם הקיבוץ	0524-281951	insurance@ima.co.il	
שי ליסאי	מנהל חשמל עין המפרץ	0522959500	hashmal@ein.co.il	
אלון פרטליס	מנהל ענף הנוי	0523-967035	fratelis@ima.co.il	



נספח הנחיות לאדריכל – 30/12/2018

הנחיות תב"ע לבניה:

הקדמה: תוכנית תב"ע החדשה (תוכנית מס' 201-0577569 על הוראותיה ונספחיה) של קיבוץ עין המפרץ, לאחר שאושרה ע"י הקיבוץ והרשויות, היא המסמך הקובע בכל שאלה הקשורה למגבלות הבנייה בשטח הקיבוץ, למשק ומגורים. החלטות ועדת תכנון, המתעדכנות מעת לעת, משלימות את הדגשים החשובים לנו. על מנת להקל על החבר הבונה, מובא בזאת, תמצית הנחיות מחייבות לתכנון הבית וסביבתו. כולן בהתאמה להוראות התב"ע סעיף 4.1 "אזור מגורים א' וסעיף 5 "טבלת זכויות בניה", והחלטות ו. תכנון. באחריות החבר הבונה להעביר מסמך זה לאדריכל. נוסף, שכל הכתוב בתב"ע עין המפרץ תקף כאן גם אם לא צוין במפורש.

1. תכנון הבית (מחייב גם בשיפוץ פנימי):

- 1.1. (החלטת ו. תכנון) תכנון הבית מחייב התייחסות לשימור אופיו הכפרי של הקיבוץ ושימור אחדות סבירה במאפיינים הקיימים של הבתים.
 - 1.2. (החלטת ו. תכנון) **בית חדש – גובה מפלס הרצפה (ה- 0.00 מ') יהיה 3.50 מ'.**
 - 1.3. **שטחי הבניה המותרים** (בתב"ע, סעיף 5- טבלת זכויות בניה).
 - 1.3.1. סה"כ זכויות הבניה הן: 180 מ"ר.
 - 1.3.2. התכנית המכסימלית היא: 160 מ"ר שמתוכה: 20 מ"ר מרפסת מקורה או מצללה. מצללה בקומת הקרקע נחשבת במניין חישוב שטח התכנית אך איננה נחשבת במניין זכויות הבניה.
 - 1.3.3. **קומה עליונה** - ניתן להוסיף שטח מבונה בהתאם למיצוי זכויות בניה בקומת הקרקע.
 - 1.3.4. **סה"כ גובה השטח המבונה**, – לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס ה- 0.00 מ' של הבית. כולל התוספות.
 - 1.4. (בתב"ע 4.1.2 – ז') **חיבור בין מפלסים של יח' דיור אחת** – יהיה רק בתוך יחידת הדיור וללא חיבור חיצוני נפרד אל מפלס הקרקע.
 - 1.4.1. (החלטת ו. תכנון) "ניתן להגיע אל גג שמיש, בקומת קרקע בלבד, ע"י מדרגות חיצוניות".
 - 1.5. **מחסנים** (בתב"ע 4.1.2 – ג') – תותר הקמת מחסנים במבנה נפרד כחלק משטח התכנית וזכויות הבניה המותרים. המחסן ימוקם בתוך קווי הבניין. שטח מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 8.0 מ"ר. גובה מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 2.25 מ'.
- 2. עיצוב אדריכלי** (בתב"ע - 6.1 – א' ב' ג' ד' ה')
- 2.1. **חומרי גימור** (בתב"ע א'):

כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה. הדייר יציג בבקשה להיתר המוגשת לקיבוץ את חומרי הגמר והגוונים המתוכננים.

 - 2.1.1. (בתב"ע ב') גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס, בגווני אדמה בהירים לרבות לבן.
 - 2.1.2. (בתב"ע ב') יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, לגימור קירות, ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית, יש לציין בבקשה להיתר את חומרי הגמר וגוניהם.
 - 2.1.3. **גגות משופעים (מעודכן)** (בתב"ע ב') – שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 45% ויחופו ברעפי חרס או בטון עמידים בגווני אדום טרקוטה. לא יותר שימוש בחומרי קירוי קלים מסוג פח איסכורית, פח גלי, לוח גלי מ PVC, וכו'.
 - 2.1.4. **צינורות, כבלים, ומתקנים (כגון, מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכו') למעט מרזבים, לא יותקנו בצד חיצוני של חזיתות הבתים.** (בתב"ע ב') מיקום יחידות העיבוי יופיע בבקשה להיתר ויהיה מחייב. בגג רעפים יש למקם את המזגנים באופן אשר יוצנע בחזיתות הבתים כך שלא תיפגע איכות חיי השכנים.

- במקרה של הפרשי קומות בין שכנים, ימוקם המזגן באופן שיהיה מרוחק מפתחי השכן הצמוד, כך שלא ייווצר מטריד רעש בין שכנים. בכל מקרה, לא יוצבו מעבר לקווי הבניין.
- 2.1.5. **מרזבים חיצוניים** (בתב"ע ב') יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 2.1.6. **על גג מבנה, או חלק ממבנה בעל גג שטוח** (בתב"ע ב') בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי צמחי או מחומר צמחי, כגון, מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.
- 2.1.7. **מסתורים למערכות סולאריות ודודי מים** (בתב"ע ב') התקנת מערכות סולאריות ודודים על גגות הבתים תתאפשר בתנאי של הצגת פתרון אדריכלי להסתרת המערכת, באופן הלוקח בחשבון את ההשלכות על המבטים הנוצרים בסביבת המרחב הציבורי והפרטי, לרבות חשיפה לנוף ומבטים בין בתי שכנים במפלסים השונים. יש להציג בבקשה להיתר.
- 2.1.8. **גגון אופניים** (בתב"ע ב') – תותר הקמת גגון מקורה לאופניים בתחום קווי הבניין. גובה הגגון לא יעלה על: 180 ס"מ.
- 2.1.9. **קירות משותפים** (בתב"ע ג') א. יש להימנע, ככל האפשר, מלפרוס צנרת מים וביוב על קירות משותפים, יש לבנות קיר צמוד נוסף עליו ניתן להתקין מערכות צנרת של מים וביוב. יש לבצע את הקיר המשותף ע"י קיר כפול כולל בידוד כנדרש. ב. אם דיירים יבקשו לבצע ניתוק בין דירות צמודות בבית משותף, יהיה עליהם לבצע גימורים של טיח וצבע, לחלקי הבניין שנחשפים בניתוק.
- 2.1.10. **קמינים, ארובות –** (בתב"ע ד') א. תותר הקמה ושימוש בקמינים המוסקים בגז וחשמל בלבד. יש להציג תכנון לקמין בבקשה להיתר. ב. הפעלת קמינים מכל סוג שהוא, תותר רק בהתאם להוראות התקן המתאים וע"פ הנחיות המשרד להגנה על הסביבה ובמתכונת אשר תבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנה.
- 2.1.11. **מיכלי גז** (בתב"ע ה'), ימוקמו באופן אשר ישתלב עם תכנון הבית, יהיו מוסתרים ולא יוצבו מעבר לקווי הבניין. המכלים יסומנו בבקשה להיתר.
- 2.1.12. **צובר גז - דרישות וועדת תכנון ע"ה לאישור התקנת צובר גז** – אושר בוועדת תכנון ב 24/2/19 ניתן לאשר הצבת צובר גז במגרש פרטי בעין המפרץ בתנאים הבאים:
- א. תוכנית להצבת מערכת גז חייבת בהיתר. יש לכלול אותה בבקשה להיתר. נדרש אישור מקדמי של וועדת תכנון. התוכנית תכלול מיקום ונפח צובר הגז, תשתית הצנרת ונקודות הקצה.
- ב. נגישות - התקנת צובר גז, המשרת בית מגורים יחיד, תיעשה בתחום המגרש המיועד לאותו בית מגורים, במרחק שלא יעלה על 23 מטר מדרך המיועדת לרכב, ומילוי גז לא מחייב מעבר דרך מגרשים שכנים. אם לא קיימת נגישות כנ"ל, אין לאשר את הבקשה.
- ג. מיכל הצובר יהיה תת קרקעי ויותקן ע"פ הוראות ת"י 158
- 2.1.13. **חזיתות הבתים** (החלטת ו. תכנון) – קירות, חלונות, פתחים, פינות, תהיינה בקווים ישרים בלבד.
- 2.1.14. **חצר פנימית (פאטיו)** (בתב"ע ו') – לא תותר הקמת חצר פנימית מכל סוג שהוא, בגלל צפיפות יחסית של הבניה בעין המפרץ.
- 2.1.15. **מסתורי כביסה** (בתב"ע ז') – מתקני תליית כביסה מותרים במסתורים ללא גג. מסתורי הכביסה יתוכננו רק בחזית צדדית ואחורית ורק בתוך קווי הבניין ויתוכננו במתכונת אשר תבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנה, מסתור הכביסה יפורט בבקשה להיתר כולל הגדרת חומרים וגוונים.
3. **בינוי ופיתוח המגרש** (בתב"ע 6.2):
- 3.1. על עורך הבקשה להכין תוכנית פיתוח של המגרש על גבי תוכנית המדידה ובהתאם לתוכנית הבינוי של האזור. התוכנית תציג: גבהי קרקע, גבולות מגרש, שביל גישה לבית, תשתיות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וחיבורם לתשתיות האזוריות, כל זאת, בתאום עם הגורמים המוסמכים לתחום מטעם הקיבוץ. אם המגרש נמצא בצמוד לשכונות קיימות וותיקות, נדרשת התאמה לפני השטח הקיימים.
- 3.2. **גדר חיה** (בתב"ע 6.2 - ח') – תותר שתילת גדר צמחית בתוך תחום המגרש בלבד, לפחות 1 מטר פנימה מגבול המגרש. יילקח בחשבון היקף הנוף הצפוי, כך שלא יתרחב עם הזמן על חשבון השטח הציבורי או המגרש השכן.

3.3 **איסור גדרות בין מגרשים** (בתב"ע 6.12 – ב') - באזור מגורים לא תותר הקמת קירות וגדרות גבול למעט בקו בנין 0 (אפס) בין שכנים צמודים. גובה קיר כזה לא יעלה על 2.30 מ' מעל הקרקע, הוא לא יחרוג מקו הבנין הניצב לו והוא יבנה מחומרים ע"פ האמור בסעיף 6.1 – ד' של הוראות התב"ע.

3.4 **מערכת הניקוז במגרש** (בתב"ע 6.7) – תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר, לרבות השהיה ראשונית בשטחים שאינם מבונים. כיוון המרזבים יכונן כך שלא תהיה זרימת מי נגר למגרשים גובלים. הנושא ייבדק ע"י ועדת תכנון.

3.5 **סך התכסית הבלתי מחלחלת** (בתב"ע 6.7 – ט') במגרש למגורים לא תעלה על 55% משטח המגרש (כ-220 מ"ר). במניין השטחים הבלתי מחלחלים יכללו: התכסית המבונה, שבילים, ורחבות מרוצפות לא מקורות. יתרת שטח המגרש תהיה במקדם חלחול גבוה. המשמעות היא: שסה"כ השטחים המרוצפים כולל מרפסות, מחסנים, מדרכות ושטחים מרוצפים לא מקורים, לא יעלה על: כ- 220 מ"ר משטח המגרש שהוא כ- 400 מ"ר.

3.6 **במקרה של צורך להסיט קווי תשתיות בגין בניה פרטית**, העלות על החבר (לפי החלטות הקיבוץ). **שיפוע של בית קיים/איחוד דירות** (החלטת ו. תכנון):

4

לפני התחלת השיפוע יש לקבל שרטוט של קווי בנין ומגרש. דרישות להצגה בפני ועדת תכנון:

- א. תכנית השיפוע לרבות תוכנית פיתוח המגרש.
- ב. תכנית הבית על גבי תכנית מדידה של האזור הכוללת התייחסות לחיבור לתשתיות חשמל וביוב.
- ג. תכנית קונסטרוקטיבית: לבחון האם השינויים הפנימיים מחייבים יעוץ עם קונסטרוקטור?
- ד. סה"כ זכויות הבנייה הן: עד 180 מ"ר בשתי קומות (כולל מרפסות מחסנים). מתוכן מכס' תכסית מותרת בקומת קרקע עד 160 מ"ר (כולל מרפסות מחסנים), שמחולק בין 140 מ"ר שטח בנוי ועד 20 מ"ר מרפסת מקורה/פרגולה.
- ה. במידה ומתוכנן פיתוח השטח מחוץ לבית והוספת מבנים (כגון מחסן, סככת אופניים), הוא יבוצע ע"פי הנחיות המדריך לבניה פרטית (ראה הנחיות לאדריכל למעלה), כולל קבלת היתר בניה אם נדרש.
- ו. חיבורי תשתית מים ביוב חשמל תקשורת יתואמו מול ענף תשתיות וחשמל. מומלץ שיבוצעו על ידם. אם לא, יש לקבל הנחיות מפורטות בכתב מה יש לבצע, ובפיקוח ואישור שלהם. אין לגשת לביצוע חיבורי תשתיות שלא על פי הנחיה זו.
- ז. התייחסות לסה"כ התכסית הבלתי מחלחלת שלא תעלה על: 55% משטח המגרש.
- ח. שטח המגרש הוא: 400 מ"ר. המשמעות היא: שסה"כ השטחים המבונים כולל מרפסות לא מקורות ושבילים לא יעלה על 220 מ"ר.
- ט. פיתוח השטח: יש לתאם עם וועדת תכנון את פיתוח המגרש בסביבת הבית.
- י. לאחר אישור השיפוע בוע. תכנון תיתלה התכנית על לוח המודעות לפרסום לציבור לקבלת התנגדויות למשך 14 יום.

	חשמליית עין המפרץ - נוהלי עבודת קבלן חשמל בבית מגורים חדש/שיפוץ בית קיים.
	קבלן החשמל יחתום על מסמך זה עדכון אחרון- 6/5/2018
1	על קבלן החשמל להציג רישיון חשמלאי ותעודת זהות בפני מנהל החשמליה או נציגו לפני תחילת העבודה.
2	לוח עבודה זמני בגודל – 3x25A יסופק ויותקן ע"י חשמליית עין המפרץ. הלוח יותקן מחוץ לגבולות המגרש, רצוי בצמוד לארון חשמל ובאופן בטיחותי לאדם.
3	על קבלן החשמל לעבוד ע"פ חוק החשמל.
4	על קבלן החשמל להשתמש בחומרי חשמל תקינים בלבד. על כל האביזרים בלוח להיות מתוצרת שניידר, או שווה ערך מאושר, וכל השקעים והמפסקים יהיו מתוצרת גוויס או שווה ערך מאושר.
5	גודל חיבור הקבע יהיה בכבל 4 גידים N2XY4*16
7	באחריות מנהל פרויקט הבינוי להזמין את מנהל החשמליה לבדיקת טבעת הארקת היסוד לפני יציקת היסודות.
8	במקרה של שיפוץ יש להתקין אלקטרודת הארקה בשוחה, ולהתחבר לצנרת מים. כאשר מתבצע שינוי משמעותי במע' החשמל, יש להזמין את החשמליה לבדיקה בה יוחלט אם נדרש להזמין בודק חשמל.
9	על קבלן החשמל להישמע להנחיות מנהל החשמליה או נציגו.
10	בתום העבודה, קבלן החשמל יתקין נורות בכל בתי המנורה המותקנים במבנה. אז יזמין מהחשמליה בדיקה של בודק מוסמך, על חשבון הדייר . מנהל חשמליה ידווח למרכז ועדת תכנון. האחרון יתזמן ביקורת סיום בניה. לאחריה יאשר למנהל חשמל לחבר את הבית לחשמל קבע. קבלן החשמל חייב להיות נוכח בזמן הבדיקה.
11	חיבור כבל ההזנה בפילר יתבצע ע"י קבלן החשמל, בזמן הבדיקה .
12	במידה ויתגלו ליקויים במהלך הבדיקה, על קבלן החשמל לתקנם תוך 4 ימי עבודה, ולהזמין בדיקה חוזרת על חשבונו.
13	חיבור הדירה לרשת החשמל יתבצע לאחר תיקון כל הליקויים, במידה ויהיו כאלה.
14	בכל המקומות בהם נדרש ג"ת מוגן מים יש להשלים כיסוי פלסטי לבית המנורה.
15	יש לשלט את כל המעגלים בלוח החשמל בשלטי חריטה.
16	יש לשלט את כל המוליכים, פאזה, אפס והארקה בספרות פלסטיק.
17	יש להגיש תכנית לוח עדכנית בהזמנת הבדיקה, בשני עותקים, שאחד יועבר לחשמליה לתיוק.
	הנני מאשר כי קראתי את הנהלים ואעבוד על פיהם.
	שם הקבלן: _____ ת.ז: _____
	סוג רישיון: _____ מס' רישיון: _____ תאריך: _____



.....	

קיבוץ עין המפרץ

שמעון להט

רב"ש וממונה בטיחות

קיבוץ עין המפרץ ד.נ. אשרת 25-210

טל/פקס: 04-982640 סולר: 052-3967119

shimonl@imamail.co.il

נספח בטיחות לנוהל בניה פרטית עדכון ב יולי 2019

פתח דבר,

אתר בניה ידוע כמקום עבודה עם סיכונים רבים ששיעור הנפגעים בתאונות עבודה המסתיימות בכנות או מוות מהגבוהים מבין כל ענפי התעסוקה, תאונות עבודה בבניה נגרמות בד"כ מרשלנות, נפילת חפצים מגובה, נפילות עובדים מגובה, פגיעות מכלי עבודה, והתחשמלות בזמן עבודה עם חיבורי חשמל מאולתרים. מטרת המסמך היא להעמיק את הידע וההבנה של החבר אשר אולי פעם אחת בחייו עוסק בתחום הבניה של ביתו הפרטי ומשקיע את כל משאביו בבניה וכמובן תוך רצון לסיים בניה ללא ארועים ותאונות.

ישנן שלוש תקנות עיקריות בטיחות בעבודה שיש ליישמן:

1- תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988

2- תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), תשס"ז-2007

3- פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970

התקנות מתעדכנות באתר נבו על פי חקיקה [/https://www.nevo.co.il](https://www.nevo.co.il)

הגדרות:

חבר / המזמין – בניה המבוצעת על ידי החבר וממומנת על ידו לצרכיו ולצרכי באי ביתו כתופס הנכס. והוא זה שמתקשר עם הקבלן.

כאשר המזמין / חבר הטיל את ביצוע פעולות הבניה על יותר מקבלן אחד (1) יראו אותו (את המזמין/ החבר) כמבצע העבודה (כקבלן ראשי) ועליו יחולו כל הוראות הבטיחות והאחריות לבטיחות לעניין תקנות הבניה והבניה ההנדסית. קבלן ראשי – הגורם המקצועי עמו מתקשר החבר לביצוע הבניה הפרטית, לרבות עובדיו, שלוחיו, ספקיו וקבלני משנה מטעמו.

קבלן משנה – מוגדר בתקנות הבטיחות בבניה כקבלן המתקשר בהסכם חוזי עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניה. מפקח בניה – אינו עוסק ואינו קשור לשום דבר בתחום הבטיחות ולכן אני ממליץ לא לחשוב שאם קיים מפקח בניה אתם סגורים בעניין בטיחות באתר הבניה שלכם – כי לא!

אחריות לבטיחות באתר בניה (ביתכם הנבנה נחשב כאתר בניה) – על פי תקנות הבטיחות לעבודות בניה ובניה הנדסית, כאשר אין באתר מנהל עבודה בעל כישורים מתאימים, או שמנהל העבודה נפסל, הפסיק לנהל אצלכם, כל נטל האחריות יחול עליכם.

אחריות שילוחית - כאשר עובד באתר בניה עבר עבירה הנוגעת לדרישות בפקודת הבטיחות שבעבודות בניה, תקנות עבודה בגובה, רואים בד"כ גם את התופס או הבעלים (המזמין) או באי כוחם כאחראים.

מינוי מנהל עבודה באתר בניה – באחריות המזמין / חבר לוודא שהקבלן ימנה מנהל עבודה כדין למשך כל עבודות הבניה כולל הגג בטון, רעפים כד'. רצוי להביא מידע זה לקבלן בזמן חתימת החוזה

גידור – מתחילת העבודות ועד גמר העבודות בניה אתר הבניה חייב להיות מגודר למניעת כניסת אנשים וילדים שאינם שייכים לעבודות ולפעולות בניה שבאתר.

שילוט – יש חובה לשלט את האתר שבו מבוצעת עבודת בניה במקום בולט ובשלט יוצגו הפרטים הבאים:

1. שם מבצע הבניה ומס' סולריו שלו.
2. שם מנהל העבודה ומס' סולריו שלו.
3. מהות העבודה.

נגות:

- עבודות בגג בטון מסתיימות בד"כ עם גמר עבודות השלד.
- עבודות בגגות מקונסטרוקציה ורעפים הנחשבות לעבודה בגובה

שמלווה בסיכונים רבים והינה חלק בלתי נפרד מפעולות הבניה, והבניה ההנדסית מחייב מינוי מנהל עבודה כדין למשך כל משך התקנת הקונסטרוקציה והרעפים. (דוגמא לאישור מינוי מנהל עבודה כד"ן)

- **פינוי אזבסט:** כחומר מסוכן חלות עליו הוראות מיוחדות. יש לפנות לממונה בטיחות לקבלת הנחיות, וממונה בטיחות יאשר בכתב פינוי.

*ממונה הבטיחות רשאי לדרוש כל מסמך / אישור רלוונטי שיתמוך בקבלת החלטתו לאשר תחילת עבודת בניה



מאשר: מ. ועדת תכנון	הסכם מחויבות בין חבר לקיבוץ לביצוע בניה פרטית
	תאריך עדכון אחרון של הטופס: 30/6/2020

בין קיבוץ עין המפרץ באמצעות נציגו מרכז ועדת תכנון: שמואל צימט, מצד אחד.

לבין החבר: מצד שני.

מבוא להסכם, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו:

- הואיל והקיבוץ אישר את התקנון לבנייה פרטית בקיבוץ (להלן: "התקנון").
- והואיל והחבר מעוניין לבנות בדירתו בקיבוץ בנייה פרטית (להלן: "הבנייה").
- והואיל ועל החבר לחתום על ההסכם המפורט מטה כתנאי לאישור ה"גרמושקה" ע"י הקיבוץ.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. החבר מאשר כי קרא והבין את **מדריך בניה פרטית** ונספחיו, התקפים ביום החתימה על הסכם זה. החבר מאשר כי הוא מסכים עם כל האמור בתקנון ומתחייב לפעול על פיו. החבר מתחייב לשתף פעולה עם הקיבוץ ועם כל מי שפועלים מטעם הקיבוץ בביצוע הבנייה.
2. החבר מבין כי יבוצע פיקוח מטעם הקיבוץ ומח' הפיקוח של המועצה חבל אשר, להתאמת הליך הבניה ע"פ התוכניות וההיתרים שאושרו ע"י ועדת תכנון. בסמכות הקיבוץ, לעצור את הבניה במידה ויש חריגה. פיקוח מטעם הקיבוץ אינו מחליף מפקח בניה מטעם החבר.
3. החבר מאשר כי באחריותו לוודא שאינו חורג ממה שהוסכם ונחתם כלפי הקיבוץ. ידוע לו שהקיבוץ רשאי לפעול במסגרת הסמכויות הנתונות לו בתקנון לשם מימוש כל חובה המוטלת על החבר על פי התקנון.
4. החבר מאשר כי יעסיק בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים בלבד בפרויקט הבניה ויבטיח הצגת מסמכים ומילוי טפסים כנדרש במדריך הבניה.
5. החבר מאשר שהבין כי במידה והקבלן לא יציג אישור ביטוח בניה, אין אישור להתחיל את הבניה וחבר שעושה זאת חושף את עצמו ואת הקיבוץ לתביעות משפטיות במקרה של נזק או תאונה.
6. החבר מאשר כי יוודא שהקבלן יקבל תדריך בטיחות ע"י ממונה בטיחות עין המפרץ. נבדקו דרישות הבטיחות ותואם דרכי גישה ויציאה באתר, שילוט, וסימון בטיחות. הקבלן מתחייב לסגירת אתר הבניה בגדר, שתמנע זליגת אריזות ריקות אל מחוץ לאתר הבניה.
7. החבר מאשר שבסיום פרויקט הבניה באחריותו להחזיר את סביבת הדירה למצבה הקודם, לשקם גינן שנפגע וכו... באחריותו לוודא שהקבלן פינה את פסולת הבניין לאתר מורשה. כהוכחה לכך, יעביר לוועדת תכנון אישור מהאתר אליו פונתה הפסולת.
8. החבר מאשר כי יישא בעלות תיקון נזק בתשתיות, שנגרם עקב עבודות פרטיות שביצע, בין שבתחום המגרש ובין שמחוצה לו, אשר לא בוצעו ע"י או בפיקוח, ענף תשתיות.
9. החבר מאשר כי הוסבר לו והבין, כי בשום שלב (גם לאחר סיום הבניה), אין להיכנס לבניה נוספת מכל סוג שהוא מעבר למה שאושר, **מבלי לדווח ולקבל על כך אישור ועדת תכנון**. כולל בניית גדרות, הצבת מתקנים ומחסנים. במקרה של חריגה, החבר מתחייב לשפות את הקיבוץ בכל סכום שיושת על הקיבוץ מסיבה הנובעת מהחריגה, או השלכות כתוצאה מהחריגה.
10. החבר מאשר שלא ישתול גדר חיה או עצים, לא יציב מתקנים, מחסנים, מצללות, על שטח ציבורי גובל במגרש, ללא אישור ענף הנוי וועדת תכנון וחתימה על הסכם בכתב לשימוש בשטח ציבורי.
11. החבר מצהיר כי ידוע לו שהקיבוץ לא יהיה חייב לו דבר בקשר לבנייה, לרבות פיצויים בגין נזק ו/או עיכוב ו/או הפסד.
12. החבר מצהיר כי ידוע לו שאין לו זכויות ברכוש ו/או במקרקעין עקב הבנייה.
13. התחייבות בני זוג הינה ביחד וכל אחד לגבי עצמו ולגבי בן זוגו.

ולראיה באו כל הצדדים על החתום לאישור תוקף הסכם זה בתאריך: ____/____/____

שם החבר	חתימת החבר	שם מרכז ועדת תכנון	חתימת מרכז ו. תכנון
		שמואל צימט	

העתקים: החבר, רכז ו. תכנון



קיבוץ עין המפרץ - ו. תכנון וצוות בניה פרטית

טופס הצגת תוכנית בניה פרטית בפני השכנים:

טופס זה הוא חלק ממסמכים הנדרשים להגשת בקשה להיתר בניה האישורים בפרויקט בניה פרטית.

- את תוכנית הבניה יש להציג לשכנים בדירה(ות) צמודה(ות), כולל שרטוט והבהרות. יש ליידע את השכנים לגבי שינויים ואי נוחות שיגרמו בגין הבניה. החבר יחתים את השכנים, בטופס התייחסות שכנים, המאשרים כי הוצגה להם תוכנית הבניה עם הסברים. במידה ויש התנגדויות, הסתייגויות, יש לרשום אותן על הטופס.

שם החבר הבונה:

התייחסות השכנים:

אני מאשר כי הוצגה בפני תוכנית הבניה וקבלתי הסבר על כל שאלותיי. לפיכך:

שם השכן: אין / יש התנגדות/הסתייגות לבניה (כמפורט בהמשך).

חתימת השכן:

הערות והסתייגויות שכנים:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

....

.....

במידה ויש הסתייגויות שכנים, יש להעביר את הטופס למרכז ועדת תכנון להמשך טיפולו. השכן יקבל זימון לישיבת ועדת תכנון לשמיעת השגותיו והתייחסות הוועדה.

תאריך קבלת האישור:

ו. תכנון



אישור תחילת בניה		מאשר: מרכז ועדת תכנון
גרסה: 1	עדכון אחרון 14/7/2019	

טופס אישור תחילת בניה בתחום עין המפרץ. שם החבר:

מיועד לבעלי תפקידים/ מנהלי מגזרים/ ענפים וחברי קיבוץ היוזמים התקשרות חוזית עם קבלן, לביצוע עבודה עבור גורם מטעם הקיבוץ או עבורם באופן פרטי בשטח הקיבוץ. בתחומים שונים.
במטרה להבטיח הגנה של הקיבוץ וחבר הקיבוץ מפני תביעות בגוף וברכוש בהתקשרות עם קבלני חוץ.
לשם כך עליך למלא פרטים ולהחתים את בעלי התפקידים הבאים, לצורך קבלת אישור תחילת בנייה.

שם קבלן טל' נייד: מס' רישיון בפנקס הקבלנים
שם מפקח טל' נייד: מס' רישיון/הסמכה
שם מנהל עבודה..... טל' נייד: מס' רישיון

אחראי ביטוח משק – אני מאשר כי נבדקו ביטוחי הקבלן והוא עומד בדרישות: הראל בר, חתימה:

מנהל תשתיות:

אני מאשר כי הקבלן קיבל הנחיות לגבי הבניה וחיבור לתשתיות ואישר שהביצוע בהתאם.

חתימת מנהל ענף תשתיות: אילן שחף, מנהל תשתיות תאריך: / /

מנהל חשמל: אני מאשר כי קבלן חשמל הציג בפני רישיון חשמלאי מוסמך. קבלן החשמל עצמאי: הציג בפני ביטוח תקף לכיסוי סיכונים בעבודתו.

שם קבלן: טל' נייד:

חתימת מנהל מערכות חשמל: שי ליסאי תאריך: / /

ממונה בטיחות - אני מאשר את תחילת עבודות הבניה, לאחר שבדקתי שהקבלן רשום בפנקס הקבלנים, ומודע שעליו למנות מנהל עבודה כדין עם תחילת העבודות בניה. הקבלן קיבל הנחיות לגידור אתר הבניה, הוצגו מסמכי מנהל העבודה שאושר באתר משרד העבודה – בעלי תפקיד בבטיחות ובתוקף.

פינוי אזבסט - לא יבוצע פינוי אזבסט / כן יבוצע פינוי אזבסט באישורי, לאחר שבדקתי שמתקיים לפי התקנות.

חתימת ממונה בטיחות: שמעון להט – ממונה בטיחות תאריך: / /

התחייבות החבר: מדידת יסודות להעמדת הבית – יבוצע ע"י מודד מוסמך בנוכחות נציג ענף תשתיות, למניעת טעויות בהעמדת הבית. חתימת החבר: תאריך: / /

*את הטופס החתום נא להעביר לידי מרכז ועדת תכנון

אישור מרכז וועדת תכנון:

אני מאשר כי הועברו לידי המסמכים הבאים: גרמושקה והיתר בניה (למעט שיפוע פנימי), הסכם חתום בין החבר לקיבוץ, טופס אישור תחילת בניה חתום במלואו. ולפיכך הנני מאשר תחילת בניה.



אישור אכלוס דירה	מאשר: ועדת תכנון
גרסה: 1	

טופס אישור איכלוס: שם החבר:

- דירה/בית יימסרו לדייר ויחוברו למערכת החשמל אחרי הבדיקות הבאות:
1. **דרישות מדידה אס מייד של קיבוץ עין המפרץ** (באחריות החבר להזמין מודד מוסמך, רצוי, זה שביצע את המדידה לקראת הבניה). עין המפרץ רוצה לקבל מדידה שתענה הן על צורכי הקיבוץ והן על צורכי המפקחת מטעם מועצה אזורית חבל אשר. יש להנחיות את המודד בהתאם להנחיות בהמשך:
- א. בגדול, על המדידה להראות מידת התאמה של מה שבוצע, מול גרמושקה והיתר בניה
- ב. היא תכלול את היקף הבית (כולל קומה שניה), מרפסות / פרגולות / סככות / מחסנים, משטחים יצוקים / מרוצפים בתכסית בלתי מחלחלת, גובה הבית ופני השטח (במקרה של גג רעפים אפשר לפי דרישה למדוד גם את גובה גג הרעפים, גובה דוד מים חמים וכל מתקן אחר על הגג).
- ג. התפוקה תתקבל בקובץ DWG יש להעביר לוועדת תכנון.
- ד. בסוף כל מדידה תופק מפה מודפסת, המראה את הגרמושקה מול תוצאות המדידה, עם אישור המודד להתאמה/אי התאמה להיתר, והערות המודד לגבי אי התאמות ומיקומן ביחס לגרמושקה.
- וועדת תכנון תבדוק את תוצאות המדידה ותטפל בחריגות במידה ונמצאו. רק בסיום הטיפול ניתן להמשיך.**

מנהל חשמל: יזמן בדיקת בודק חשמל מוסמך. מאשר כי בוצעה בדיקת תקינות מערכת החשמל ע"י בודק מוסמך.

אישור מנהל חשמל עין המפרץ. בוצעה בדיקת בודק חשמל תקינה **בתאריך:**

מרכז וועדת תכנון: אישור שבוצעה בדיקת מסירת מבנה/בית/דירה לחבר/בעל תפקיד.

אני מאשר כי בוצעה בדיקת התאמה לתכנון שאושר. חריגות, במידה ונמצאו, טופלו. אתר הבנייה נוקה, ופעולות השיקום הנדרשות בוצעו.

הערות:

.....

חתימה: _____ שמואל צימט, מרכז וועדת תכנון. **בתאריך:**

*לתיק בארכיון הבניה.. העתק: החבר הבונה, וועדת תכנון, מנהל חשמל, מנהל תשתיות.

ארון תקשורת ביתי

לבונים ולמשפצים שלום.

כדי למנוע בעיות עתידיות וכיעור הבית ע"י תעלות פלסטיק, אני ממליץ לכם לבנות ארון תקשורת מסודר במהלך הבניה/שיפוץ.

ברור לי לגמרי שמדובר בהוצאה נוספת, אך לאור "חורי התקשורת" המכוערים ולא יעילים שראיתי בבתיים שנבנו לאחרונה, שווה להשקיע עוד קצת במהלך הבניה ולא לבכות על הטעות בשנים הבאות.

מידות מומלצות לארון – רוחב – 70 ס"מ, גובה – 80 ס"מ, עומק – לפחות 20 ס"מ.

יש להתקין בארון שקע חשמל כפול ולהשאיר שטח פנוי בגודל 35*35 ס"מ למתאם תקשורת ביתי שמותקן ברוב הבתים החדשים.

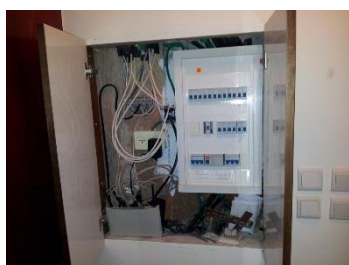
יש להתקין את צנרת הטלויזיה, טלפונים, ואינטרנט בבית כך שכל הצינורות מהחדרים השונים יגיעו לתוך הארון.

במידה ורוצים גם את לוח החשמל בארון זה, יש להשאיר איזור חשוף (ללא גב ארון) עבור הלוח, מאחר והוא חייב להיות צמוד לקיר (לבטון/בלוקים).

אנשים שמזמינים את עבודות החשמל אצל הקבלן/חשמלאי, מתבקשים לדרוש מהקבלן שהצנרת עבור התקשורת (טלפון/אינטרנט/טלויזיה) לא תהיה בצינור שרשורי אלא בצינור "מריכף" שהוא קשיח יותר ואינו נמערך או נשבר. במידה והחשמלאי הוא זה שמשחיל את הכבלים עבור האינטרנט, יש לדרוש שישתמש בכבלי category 5e 4*2*24 utp – – רוב החשמלאים משתמשים בכבלים לא איכותיים שנקרעים או מתקלקלים לאחר זמן קצר ועלות החלפתם תהיה על חשבון החבר.

יש להכין לפחות שני צינורות שיחברו בין הארון הביתי לבין הארון השכונתי.

דוגמא:



בכל שאלה ניתן לפנות אלי.

בהצלחה בפרויקט

מסמך זה ניתן למצוא בכל עת בקהילנט – קבצים/וידאו – תיקיית "כללי"

איל - 0523967067/7067

קיבוץ עין המפרץ

ד.נ. אשרת 25210

community@ein.co.il

טל': 04-9852451 פקס: 04-9852588



להלן תזכורת בנושא תשלום היטלי השבחה - מתוך הנהלת קהילה מס' 15 מיום 20.8.18

החלטה בנושא דמי חכירה ראשוניים וערבות כספית

אושר -

א. מתן ערבות בסך 50,000 ש"ח עבור חברים חדשים בלבד לתקופה לא מוגבלת. באם נצא מאיזור עדיפות ב', הערבות תגדל ל-200,000 ש"ח. הערבות תפקידה לסייע בידי המינהל בהבטחת התשלום בגין המגרש לכשתתבצע העסקה לשיוך המגרש. הערבות חלה על כל חבר חדש ללא קשר לגודל הבית המתוכנן – **הערבות תינתן ע"י הקיבוץ כפי הנהוג היום.**

ב. תשלום דמי חכירה ראשוניים (דמי היתר) בגין כל בקשה להיתר שעולה על 160 מ"ר (יתעדכן ע"פ החלטות המנהל). גובה התשלום נכון להיום כ-15,000 ש"ח ואם נצא מאיזור עדיפות ב' יעלה ל-27,000 ש"ח. – **תשלום בגין השטח מעל 160 מ"ר יהיה על בית האב הבונה.**

היטל השבחה :

אושר -

כל בקשה להיתר של בית המגורים חייבת בהיטל השבחה. בכפוף לחתימה על תצהיר שעיקרו התחייבות לאי מכירת הבית בפרק זמן של 4 שנים, החוק פוטר מהיטל בית שגודלו עד 140 + ממ"ד (כ-155 מ"ר) ושהינו דירה יחידה של אותו בית אב, 50% חוזר לקיבוץ באמצעות המועצה – **היטל ההשבחה מעל הגודל הקבוע בחוק יהיה על חשבון החבר. ההחזר אשר מגיע לצורך פיתוח תשתיות ציבוריות ישאר בידי הקיבוץ לצורך ביצוע התשתיות הציבוריות. ההחלטה חלה על כל מי שנמצא בשלבי התכנון.**

תזכורת בנושא היטלי השבחה אשר התקבלו בהנהלת קהילה ביום 26/7/17

היטל שנגבה ע"י המועצה האזורית במקרים של השבחת הקרקע למגורים. התב"ע החדשה בעין המפרץ נחשבת למשביחה כיוון שהיא מגדילה זכויות שימוש בקרקע. ההשבחה נקבעת ע"י שמאי. 50% מהיטלי ההשבחה חוזרים לקיבוץ דרך המועצה לטובת פיתוח תשתיות ביישוב. חובת היטל ההשבחה חלה על בתים שמעל 160 מ"ר (כולל שטחי שירות) ונופלת על בתים חדשים שנבנים בימים אלו. היטל ההשבחה עולה ככל שהשבחה גדלה.

הוחלט:

- לאשר לפעול ולשלם היטל השבחה ע"י הקיבוץ עבור בתים שייבנו עד לגודל של 140 עיקרי ועד 160 מ"ר.
- לגבי בתים גדולים יותר – הפרש היטל ההשבחה יוטל על החברים.
- החלטות אלו יתואמו עם צוות שיוך ויילקחו בחשבון ביישום חלופת האגודה – לדעת שאול גלאון כרגע לא רלוונטי לצוות, סוכם אתו שההחלטה תבוצע ע"י הנהלת הקהילה.
- חברים אשר תכנית ההרחבה שלהם כבר אשרה ע"י ועדת תכנון **לא יחויבו** (היום אלה בהתאם להחלטות השיוך) בהיטל השבחה גם אם ביתם המתכנן גדול מ-160 מ"ר.



- ההחלטה תחול מיום פרסומה לציבור (יולי 2017). וועדת תכנון קיבוץ עין המפרץ

נספח: המסמך אותו אנו מעבירים לוועדה עם פתיחת תיק בקשה להיתר:

דרישות קיבוץ עין המפרץ לאישור בקשה להיתר בניה על מקרקעין של הקיבוץ עדכון אחרון 11/11/2019

קיבוץ עין המפרץ הוא "גורם מייעץ בעל תשתית". הוא אמור לספק מידע שחשוב לקיבוץ להדגיש בהליך איסוף המידע לתיק בקשה להיתר בניה על מקרקעין של הקיבוץ. אנו מאשרים שקיבוץ עין המפרץ לא מתנגד לקדם המשך טיפול בהליך לאישור הבקשה להיתר בניה. זאת, בתנאים הבאים:

- א. על מגיש הבקשה להיות חבר קיבוץ עין המפרץ.
- ב. בפניה לפתיחת תיק מידע לבקשת היתר בניה באתר, על המתכנן לציין בסעיף "מהות הבקשה" את שם החבר/ענף שעבורו מוגש התכנון. אחרת הקיבוץ לא יכול להתייחס לבקשה למידע.
- ג. על הבקשה להיתר בניה, (המכונה גם "גרמושקה") להיות חתומה ע"י מרכז ועדת תכנון, **בנוסף** לחתימות מורשי חתימה מטעם הקיבוץ. זה מאשר שהתקיימו הליכי אישור פנימיים כנדרש בנוהלי הבניה של קיבוץ עין המפרץ (ראה המדריך לבניה פרטית במשרד ועדת תכנון).
- ד. על הבקשה להיתר בניה (המכונה גם "גרמושקה") להיות חתומה ע"י **מנהל ענף תשתיות עין המפרץ ומנהל חשמל**. זאת, לאישור שחיבורי תשתית מים ביוב חשמל, מתואמים מול ענף תשתיות וחשמל.
- ה. יש לצרף לבקשה הנ"ל טופס: **"הסכם מחויבות בין חבר לקיבוץ לביצוע בניה פרטית"**. המסמך הנ"ל נדרש ע"י הקיבוץ, **חתום ע"י החבר ומרכז ועדת תכנון**, כתנאי לחתימת מורשי חתימה על המחויבות הנ"ל.

בברכה: שמואל צימט, מרכז וועדת תכנון עין המפרץ