דיור ובנייה

1. חוברת השינוי – פרק 17: הסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים ושיוך נכסים יצרניים*
2. חוברת השינוי – פרק 18: הסדר דיור חדש*
3. תוכנית היישום לבניה
4. הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע
5. תקנון הגרלת סדר בחירת מגרשים
6. תקנון בחירה וסימון מגרשים
7. תקנון בניה פרטית 2001
8. המדריך לבנייה פרטית 2020
9. נוהל בקרה ואכיפת בנייה 2017
10. זכאות חברים לתשתיות על חשבון הקיבוץ
11. הצעה לקיבוץ בנושא הסקה ביתית בעץ
12. נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך אחזקת דירה קיימת
13. נוהל חילופי דירות קבע – מגרשים בין חבר לחבר
14. קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך
15. נוהל הסדרת ההפרדה בין מגרשי החברים לשטחים הציבוריים
16. נוהל חיוב חברים על שימוש במבנה

<u>טפסים</u>:

1. נספח דיור
2. נוהל אישור קבלת דירה זמנית

* כל פרקי חוברת השינוי ניתנים למציאה בפרק חוברת השינוי של ספר התקנונים ונהלים.

החלטה להסדרת נושא המגורים

תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ

במסגרת ההחלטה על תוכנית האב

הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004

ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05

ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע

שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

א. כללי

1. מטרת ההסדר ומעמדו:

1.1. המטרות כפי שהוגדרו בתכנית אב לשיכון .

1.2. מטרתו של הסדר זה לקבוע כללים ונהלים לגבי דיור הקבע של חברי קיבוץ עין המפרץ (להלן: "**הקיבוץ**").

1.3. אין בהסדר זה כדי ליצור זכויות קנויות לחברים. יישום ההסדר ייעשה בכפוף ליכולתו הכלכלית של הקיבוץ, לתקנון הקיבוץ ולהחלטות הקיבוץ בעתיד.

1.4. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 1.3, הסדר זה יהיה כפוף להסדר מפורט שיסדיר את תהליך רישום הדירות והמגרשים על שם החברים במידה ויהיה (להלן: "**שיוך דירות**").

1.5. יובהר, כי אין בהסדר זה כדי לקבוע את גבולות המגרשים עליהם בנויות דירות הקבע בקיבוץ, וגבולות אלו ייקבעו במסגרת שיוך הדירות, במידה ויהיה.

1.6. ניתן יהיה לשנות ו/או לתקן ו/או להוסיף על הסדר זה (להלן: "**שינוי בהסדר**") בהחלטת האסיפה הכללית. ההצבעה על שינוי בהסדר תהיה בקלפי, אלא אם יוחלט באסיפה הכללית כי ההצבעה תהיה בהרמת ידיים.

1.7. דירות קבע יוקצו לחברי קיבוץ בלבד.

1.8. במקרה ותפקע חברותו של אדם בקיבוץ מכל סיבה שהיא, לרבות בגין עזיבתו את הקיבוץ, הסדר זה לא יחול עליו והוא ו/או בן/בת זוגו יפנו את דירת הקבע שלהם, אלא אם החליט הקיבוץ אחרת. האמור לא יחול במקרה בו נפטר חבר קיבוץ ובן/בת זוגו ממשיכים להתגורר בדירת הקבע המשותפת.

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

2. הגדרות:

2.1. בכל מקום בהסדר זה בו נכתב **חבר** בלשון זכר, הכוונה גם **לחברה.**

2.2. **תוכנית אב לשיכון** - תוכנית האב שאושרה באסיפת הקיבוץ ביום 13.1.2004.

2.3. **טיוטת תב"ע -** טיוטת תוכנית בניין ערים אשר משמשת כבסיס לתוכנית האב, והשינויים החלים בה מעת לעת.

2.4. **ועדת היישום** - ועדה שנבחרה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 13.7.2004, או כל גוף אחר אשר יוסמך על ידי רשויות הקיבוץ בעתיד לצורך יישום הסדר זה, ואשר סמכויותיה מפורטות בנספח להסדר זה.

2.5. **ועדת התכנון** - ועדה שנבחרה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 22.6.2004, או כל גוף אחר אשר יוסמך על ידי רשויות הקיבוץ ואשר יוקנו לו סמכויות דומות לועדה זו.

2.6. **וותק** – נקודות הוותק של חברי הקיבוץ, בהתאם להסדר אשר נקבע בהחלטת האסיפה הכללית מיום 25.6.1988.

2.7. **האסיפה הכללית** - האסיפה הכללית של הקיבוץ.

2.8. **בית אב** - חבר יחיד, לרבות חבר שבן/בת זוגו אינם חברים או בני זוג חברים.

2.9. **דירת קבע** – דירה שהוגדרה כדירת קבע על ידי הקיבוץ או מי שהוסמך על ידי הקיבוץ.

2.10. **דירת קבע חדשה -** דירת קבע שתיבנה על ידי הקיבוץ בהתאם להוראות הסדר זה.

2.11. **דירת קבע קיימת** - דירת קבע שאינה דירת קבע חדשה.

2.12. **דירה זמנית** - דירה שאינה מיועדת לדיור קבע.

2.13. **דירה המיועדת לאיחוד** - דירה זמנית אשר תאוחד עם דירה סמוכה, באופן שהדירות הזמניות המאוחדות יהפכו לדירת קבע, כאמור בסעיף 6 להלן.

2.14. **דירת קבע מאוחדת -** מספר דירות זמניות שאוחדו לדירת קבע אחת.

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

ב. <u>הגדרת דירות המיועדות לדיור קבע</u>

1. הקצאת דירות לדיור קבע תיעשה בהתאם לטיוטת התב"ע.
2. ועדת היישום תהיה מוסמכת להחליט על איחוד דירות באופן שמספר דירות זמניות יהפכו לדירת קבע אחת, לרבות הפיכת שתי דירות זמניות לדירת קבע אחת, הפיכת ארבע דירות זמניות לשתיים/שלוש דירות קבע והפיכת שלוש דירות זמניות לשתי דירות קבע.

ג. <u>זכאות לעבור לדירת קבע</u>

1. לכל בית אב במועד אישור הסדר זה תהיה זכאות לדירת קבע אחת.
2. בית אב המתגורר במועד אישור הסדר זה בדירה המוגדרת כדירת קבע, לא יהיה רשאי לעבור לדירת קבע אחרת במסגרת הסדר זה.
3. בית אב המתגורר במועד אישור הסדר זה בדירה המוגדרת כדירה זמנית, יהיה זכאי לעבור לדירת קבע.
4. בית אב המתגורר במועד אישור הסדר זה בדירה זמנית אשר תוגדר בעתיד כדירת קבע, יהיה רשאי להישאר בדירתו הנוכחית ולבחור בה כדירת קבע או לעבור לדירת קבע אחרת. זאת למעט מקרים בהם מתגוררים שני בתי אב במספר דירות המיועדות לאיחוד. במקרה זה, יהיה זכאי בית האב שהוותק שלו גדול יותר לבחור להישאר בדירה הקבע המאוחדת: הקדימות נקבעת לפי נקודות הוותק של בעל הוותק הגבוה בבית האב.
5. בית אב המתגורר במועד אישור הסדר זה בדירה זמנית לאחר שהתגורר בעבר בדירת קבע ועבר לדירה זמנית עקב גירושים/פרידה מבן/ת זוגו לא יהיה רשאי לעבור לדירת קבע חדשה.

ד. <u>אופן הקצאת דירת קבע וקביעת סדר עדיפות</u>

1. הקצאת דירת קבע תיעשה בשיטת מכרז כמפורט להלן:

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

1.1 במידה ודירת קבע תוגדר על ידי צוות היישום כדירת קבע פנויה, יפורסם הדבר על לוח המודעות של הקיבוץ.

1.2 בתוך שבעה ימים מיום הפרסום, יהיה רשאי כל בית אב הזכאי לעבור לדירת קבע להגיש בקשה בכתב לועדת היישום בדבר רצונו לעבור לדירת הקבע הפנויה.

1.3 לאחר שבעה ימים מיום הפרסום, תוקצה דירת הקבע לאחד מבתי האב שפנו בבקשה כאמור, בהתאם לסדר העדיפות המפורט להלן.

1.4 ועדת היישום תפרסם על לוח המודעות את שם בית האב לו הוקצתה הדירה.

1.5 ועדת היישום תבחר מבין בתי האב שפנו בבקשה לעבור לדירת הקבע, את בית האב שזכאי לעבור לדירת הקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא:

מבין בתי האב המעוניינים בדירה יזכה בית האב שלזכותו הוותק הגבוה ביותר: הקדימות במכרז נקבעת לפי נקודות הוותק של בעל הוותק הגבוה בבית האב.

ה. <u>מועד ההקצאה לדיור קבע וביצוע שיפוצים</u>

1. מועד הקצאת דירת קבע (להלן: "**מועד ההקצאה**") יהיה כלהלן:

1.1. בתוך שבעה ימים ממועד מסירת המפתח לדירת הקבע, לחבר אשר יבחר לעבור לדירת קבע בה אינו מתגורר.

1.2. יום ההודעה על הקצאת הדירה לחבר אשר בוחר להישאר בדירה בה הוא מתגורר.

1.3. יום מסירת המפתח לדירה הסמוכה לחבר אשר בוחר בדירת קבע מאוחדת, כמפורט בפרק ו' להלן.

2. חבר אשר יבחר להתגורר בדירת קבע בה הוא אינו מתגורר כיום או בדירת קבע מאוחדת, יהיה מחויב בתשלום שכר דירה בהתאם למפורט להלן :

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

2.1. חבר העובר לדירת קבע קיימת ישלם ממועד ההקצאה ועד יום פינוי הדירה ומסירת המפתח לנציג וועדת היישום, שכר דירה עבור הדירה בה הוא מתגורר לפני המעבר, בכפוף לאמור בסעיף 14 להלן.

2.2. חבר העובר לדירת קבע חדשה ישלם ממועד ההקצאה ועד יום פינוי הדירה ומסירת המפתח לנציג וועדת היישום, שכר דירה עבור הדירה בה הוא מתגורר לפני המעבר.

2.3. חבר העובר לדירת קבע מאוחדת ישלם ממועד ההקצאה ועד יום פינוי הדירה ומסירת המפתח לנציג וועדת היישום, שכר דירה עבור הדירה בה הוא מתגורר, במידה והוא אינו מתגורר באחת מהדירות המתאחדות, בכפוף לסעיף 14 להלן.

3. חבר המעונין לבצע שיפוץ ו/או הרחבה ו/או התאמה ו/או איחוד (כהגדרתה בפרק ט להלן) של דירת קבע אליה יעבור, יהיה רשאי לעשות זאת ללא תשלום שכר דירה בתוך חמישה חודשים ממועד ההקצאה. לאחר חמישה חודשים ישלם החבר המשפץ שכ"ד מלא על הדירה בה הוא מתגורר לפני המעבר.

4. החבר יהיה אחראי לביצוע השיפוץ כולל לוח הזמנים על חשבונו, בכפוף לאמור בפרק ט' להלן.

5. חבר שלא השלים את ביצוע השיפוצים ו/או ההרחבה בתוך 12 חודשים ממועד ההקצאה לדירת הקבע, יהיה הקיבוץ רשאי לבטל את זכאותו של החבר לדירת הקבע או להשלים את ביצוע השיפוצים/ההרחבה/ההתאמה בעצמו ובהתאם לשיקול דעתו ולחייב את החבר בעלויות השיפוצים/ההרחבה/ההתאמה.

ו. <u>מועד הקצאת דירות במקרה של איחוד דירות</u>

1. בית אב שגר ביום אישור הסדר זה בדירה זמנית המיועדת לאיחוד, ויבחר בדירה המאוחדת כדירת קבע, בכפוף לזכאותו לדירה מאוחדת, כאמור בסעיף 10 לעיל ,יקבל לשימושו את הדירה הסמוכה המיועדת לאיחוד עם דירתו (להלן: "הדירה הסמוכה") לכל המאוחר 4 שנים מהיום בו הוא הודיע בכתב לוועדה, כי הוא רואה בדירה זו את דירת הקבע. קבלת הדירה

הסמוכה מותנית בכך שהדירה תהיה ריקה או מושכרת. במידה ובדירה מתגורר/ים חבר/חברי קיבוץ, מסירת הדירה תתעכב עד מציאת דירה חלופית עבורו/ם בהסכמתו/ם. הודעה כאמור אינה כובלת אותו לדירה, והוא יוכל לבחור דירת קבע אחרת.

2. מועד ההקצאה של דירה מאוחדת ראה פרק ה' לעיל.

ז. <u>קיום התחייבויות עבר למגורי קבע</u>

הבטחות עבר להקצאת דיור קבע, שניתנו לפני קבלת הסדר זה על ידי הגופים המוסמכים של הקיבוץ ולא מולאו, ימולאו באם תינתן לוועדת היישום הודעה על כך בכתב ממנהלי הקהילה הנוכחיים, ובכפוף לאילוצים תקציביים ואחרים ככל שהם קיימים.

ח. <u>דירות קבע חדשות</u>

1. לצורך יישום הסדר זה, ובכפוף לאמור בפרק א' להסדר זה, יבנה הקיבוץ דירות קבע בהתאם להוראות פרק זה.
2. מספר דירות הקבע שייבנו ייקבע על ידי ועדת היישום.
3. בניית דירות הקבע, לרבות התשתיות (להלן: "הבנייה") תתבצע ע"י הקיבוץ או מי שהוסמך על ידי הקיבוץ לנהל את הבנייה. החבר לא יעמוד בקשר עם הקבלן המבצע את הבנייה ולא יתערב בשום דרך במהלך הבנייה.
4. רק לוועדת היישום תהיה סמכות לנהל משא ומתן עם קבלנים, אדריכלים וכו', ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע הבנייה.
5. דירות חדשות שייבנו יהיו יחידות דיור בסיסיות בעלות של - 50,000 $.
6. לוועדת היישום סמכות להגדיל ולהקטין את הסכום המוקצה לבניית יחידת דיור בסיסית חדשה עד ל- 20% מהתקציב האמור בסעיף ח 5, באם יהיו אילוצים שיגרמו לכך.

7. הקצאת דירות קבע חדשות תתבצע בסיום הבנייה או לקראת סיום הבנייה, לפי שיקול דעת וועדת היישום והאילוצים שיעמדו בפניה.
8. דגמי דירות הקבע החדשות ייבחרו על ידי ועדת התכנון.
9. גימורים שיוגדרו ע"י וועדת היישום יינתנו לבחירה. ועדת היישום תפרסם לציבור הגדרה של הגימורים לצורך יישום סעיף זה.
10. למעט האמור בסעיף ח 9 לעיל הבניה תהיה סטנדרטית. התאמות של הדירה יבוצעו ע"י החבר לאחר מסירת הדירה, בהתאם לתקנון בניה פרטית של הקיבוץ, ובכפוף ללוחות הזמנים האמורים בסעיף ו' להסדר זה.

ט. <u>התאמות למגורים בבתים קיימים</u>

1. <u>התאמת גודל דירת הקבע</u>

בכפוף לאמור בפרק א' להסדר זה, בית אב הזכאי לעבור לדירת קבע על פי הסדר זה, ואשר יבחר בדירת קבע קיימת כבית הקבע שלו, בין אם דירת הקבע היא דירתו הנוכחית ובין אם היא דירה אחרת, יהיה זכאי להתאמה של גודל הדירה למספר הנפשות במשפחה ביום ההקצאה (להלן בפרק זה: "**התאמה**"), על פי ההגדרות והמפתח המפורטים להלן:

א. דירה בשטח של עד 66 מ"ר (בבניה של הקיבוץ, להבדיל מבניה פרטית) תיחשב לדירה ללא חדר ילדים (להלן בסעיף זה: "**גודל דירה בסיסי**").

ב. חדר - 12 מ"ר ברוטו (על פי מדידה חיצונית).

ג. ילד - מלידה ועד סיום י"ב. יובהר, כי מספר הילדים לענין פרק זה יקבע ביום ההקצאה.

ד. מרפסת אינה נכללת בהגדרת גודל דירה בסיסי לענין פרק זה.

ה. יחיד/ה או זוג ללא ילדים – לא יהיה זכאי לתוספת מעבר לגודל דירה בסיסי.

ו. יחיד/ה או זוג עם ילד או שניים – יהיה זכאי לתוספת חדר מעבר לגודל דירה בסיסי.

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

ז. יחיד/ה או זוג עם שלושה ילדים ומעלה – יהיה זכאי לתוספת 2 חדרים מעבר לגודל דירה בסיסי.

2. <u>חברים שאינם זכאים להתאמה</u>

יובהר, כי לא יהיו זכאים להתאמה החברים הבאים:

א. חבר העובר לדירת קבע חדשה.

ב. חבר העובר לדירת קבע מאוחדת.

3. <u>קוביות/שקוביות</u>

א. "קוביות/שקוביות" ומחסנים אינם חלק מהדירה לעניין התוספת המגיעה לבית אב .

ב. בית אב שיבצע התאמה יחזיר את השקובית לקיבוץ.

ג. אין אפשרות לבחור בהשארת השקוביות במקום בניית קבע, אלא אם הנהלת הקהילה תחליט אחרת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

4. <u>אחריות החבר לביצוע ההתאמה והיקף הזכאות הכספית</u>

א. החבר יהיה אחראי לבצע את ההתאמה על חשבונו ויהיה זכאי להחזר כספי מהקיבוץ בהתאם לזכאותו כאמור בסעיף 33 (להלן: "**כספי ההתאמה**").

ב. כספי ההתאמה יינתנו לחבר בהתאם למפורט להלן:

1. חבר יהיה זכאי לסכום בשקלים השווה לתוספת המגיעה כאמור בסעיף ט 1 לעיל או המטרז' שהתווסף בפועל ע"י החבר, כאשר הוא מוכפל ב- 600 $ למ"ר, הנמוך מבין השניים.
2. יינתן סכום של 2,000 $ להתאמות פנימיות, מותנה בביצוע בפועל ובאישור וועדת היישום.

ג. התנאים לתשלום כספי ההתאמה יהיו:

1. ביצוע ההתאמה בפיקוח ובאישור ועדת תכנון, הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכל גוף אחר אשר מוסמך על פי דין לאשר את ביצוע ההתאמה.

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

2. ביצוע ההתאמה באיכות סבירה. ההחלטה בדבר סבירות איכות ההתאמה תתקבל על ידי ועדת היישום.
3. מדידת הבית ע"י ועדת התכנון וחתימה על זיכרון דברים עם החבר לגבי גודל הבית לפני תחילת ההתאמה.
4. מדידת הבית ע"י ועדת תכנון במועד סיום ביצוע ההתאמה.
5. סיום ביצוע ההתאמה בתוך שנה מיום ההקצאה.
6. וועדת היישום רשאית לדרוש הסכם התקשרות עם קבלן, קבלות , חשבוניות או כול מסמך אחר הקשור עם ההתאמה שממומנת על ידי הקיבוץ כתנאי לקבלת החזר.

ד. <u>התאמות דירות מאוחדות</u>

חברים אשר יעברו לדירת קבע מאוחדת יהיה זכאים למימון ביצוע איחוד הדירות (להלן: "**האיחוד**") כמפורט להלן:

1. איחוד דירות בשכונת "משמר הים צפון" (39 מ"ר ליחידה): עלות התאמה בסך 6,000 $.
2. איחוד דירות בשכונות "משמר הים" והשכונה "המזרחית" (בדירות של 50 עד 75 מ"ר ליחידה): 3,000 $.
3. החבר יהיה אחראי לבצע את איחוד הדירות ויהיה זכאי להחזר כספי מהקיבוץ בהתאם לזכאותו כאמור בסעיף 33.

התנאים למימון ביצוע האיחוד יהיו:

1. ביצוע האיחוד בפיקוח ובאישור ועדת תכנון, הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכל גוף אחר אשר מוסמך על פי דין לאשר את ביצוע ההתאמה.
2. ביצוע האיחוד באיכות סבירה. ההחלטה בדבר סבירות איכות האיחוד תתקבל על ידי ועדת היישום.
3. סיום ביצוע האיחוד בתוך שנה מיום ההקצאה.

החלטה להסדרת נושא המגורים
תוך יישום ההנחיות שהתקבלו ע"י הקיבוץ
במסגרת ההחלטה על תוכנית האב
הצעת ההחלטה אושרה בהנהלת הקהילה ב- 16/11/2004
ובהצבעת קלפי ב- 3/1/05
ההחלטה כוללת תיקון בענין הקדימות במכרזים לדירות קבע
שעבר בהצבעת קלפי ביום 16/11/05

4. וועדת היישום רשאית לדרוש הסכם התקשרות עם קבלן, קבלות , חשבוניות או כול מסמך אחר הקשור עם ההתאמה שממומנת על ידי הקיבוץ כתנאי לקבלת החזר

י. <u>מקורות כספיים ליישום ההסדר</u>

1. בכפוף לאמור בפרק א' להסדר זה, הקיבוץ יקציב בשנים 2005 ו-2006 סכום של 2.25 מיליון ₪ בכל שנה לצורך יישום ההסדר :

1.25 מיליון ₪ ע"י המשק.

1 מיליון ₪ ע"י הקהילה.

2. בשנים 2007 ו-2008 יוגדרו מקורות לגמר יישום התוכנית ממקורות הקהילה.

יא. <u>סייג לשימוש בדירות השכונה "המזרחית" ושכונת "משמר הים צפון"</u>

בתקופת יישום הסדר זה לא ניתן יהיה לעשות שימוש בדירות השכונה "המזרחית" ושכונת "משמר הים צפון", אלא לצורך דיור קבע ודיור זמני לדיירי שכונות אלו.

יב. <u>קליטה</u>

אין בהסדר זה כדי לפגוע בתהליך הקליטה לקיבוץ, אך הקיבוץ לא יעשה שימוש במגרשים ו/או דירות אשר יוגדרו כדירות קבע במסגרת יישום הסדר זה לצורך קליטה.

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע	**הצוות להסדרת דיור קבע לחברים חדשים שטרם בנו או עברו לדיור קבע**	**24.02.2016**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
אסיפת הקיבוץ	**3**	**מעיין אשכול**	**01.11.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

ינואר 2016

הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע.

1. המטרה

1.1. הסדרת וקידום המעבר לדיור קבע של חברים אשר התקבלו לחברות החל מ - 18/6/2006 ועד למועד קבלת החלטה זו ("לחברים חדשים").

1.2. היעד: דיור קבע לכל חבר קיבוץ.

2. רקע

מדובר בכ- 40 משפחות, שנקלטו במסגרת תקנון הקליטה שהתקבל ביוני 2006.
בתקנון זה נאמר בפרק הדיור:

"הנקלטים יקבלו דיור זמני ללא תשלום. הנקלטים יבנו את דירת הקבע שלהם בעצמם, כולל תשתיות ופיתוח..."

יש לציין שלא הוגדר משך הזמן בין שלב הדיור הזמני לבין בניה ומעבר לדיור קבע.

הסדרי הקבע המוצעים, נועדו לתת מענה גם למשפחות שלא יכולות לבנות בית על מגרש לא מבונה.

נכון להיום, נמצאו פתרונות דיור ל-11 בתי אב. טרם קיבלו פתרון 29 בתי אב.

מצב המגורים של החברים החדשים מול חלופות אפשריות:

1	דירות שגרים בהן כיום דיירים זמניים, שהם חברים חדשים ודירותיהם יכולות להפוך לדירות קבע	17
2	מגרשים שעליהם מבנים המיועדים ל"הריסה" אשר רשומים כמגרשים לבנייה על פי התב"ע.	10
3	מגרשים ריקים בתוך המחנה הישן	5
סה"כ אפשרויות זמינות יחסית ללא צורך בשינוי בתב"ע (בתהליך)		32

3. הצעות להחלטה (המוגשת כמכלול)

הערה: כל הכתוב בלשון זכר מתייחס גם ללשון נקבה.

3.1. **אישור מתווה:** הקיבוץ מאשר בזה מתווה של הסדרת דיור לחברים שהתקבלו אחרי יוני 2006 .

3.2. **מתן אפשרות להסדרת מגורים בבתים קיימים:** הקיבוץ יאפשר לחברים אלו לעבור לבתים קיימים המיועדים לדיור קבע [שינוי החלטה על נוהל קליטה - יוני 2006].

3.3. **הגדלת דמי כניסה -** חבר אשר יבחר לפעול בהתאם לקבוע לעיל בהסדר זה ביחס לבית קיים, יחויב בהגדלת דמי הכניסה בערך המשקף את השמאות שנערכה לבית (לצרכים פנימיים לצורך ביצוע הסדר זה) בהורדת ההנחה המפורטת להלן ובתוספת ערך תשתיות כמפורט להלן (ביחד: "**סכום ההסדר**") : קביעת הערך האמור בוצעה על ידי שמאי מוסמך שנבחר ע"י נציגי הקבוץ. הצוות מציע שמערך השמאות תורד הנחה בשיעור 25% לצורך הסדר זה. יודגש שכאשר ואם תערך בעתיד, שמאות כללית בקיבוץ, השמאות הכללית היא הקובעת. בעת עריכתה יקוזז ערך דמי הכניסה שחושב במסגרת ההסדר. במקרה של דייר המחליט לקחת את הדירה בה הוא גר, כדירת קבע, השמאות שתעשה לבית, לא תתייחס לתוספת מבנה שהדייר בנה על חשבונו.

3.4. **ערך תשתיות :** לכל הדירות ערך התשתיות הציבוריות עד קצה גבול המגרש יהיה 20,000 ₪. הצוות ממליץ להנהלת הקהילה לאשר הנחה נוספת ולאפס את חיוב התשתיות כהטבה. (יחול על כל הקבוצה גם על המגרשים שנבנו]

3.5. **פריסת סכום ההסדר:** עם חתימת המסמך שיקבע לצורך סימון הבית כבית קבע תשולם מקדמה בערך של 5% מסכום ההסדר (סעיף 3.3). השלמת הסכום תשולם באחת משתי האפשרויות הבאות:

א. תשלום מלא של החבר לפני כניסה לדירה בשטח מלא או סוף שנת ההתארגנות המאוחר מבניהם, באמצעות לקיחת הלוואה מהבנק בערבות הקיבוץ. הבהרה: החבר ישלם, בתום שנת ההתארגנות, את כל ערך הדירה בהתאם להערכת השמאי כמפורט בסעיף 3.3.

ב. תשלום של החבר 25% מערך סכום ההסדר לפני כניסה לדירה בשלמותה, או סוף שנת ההתארגנות המאוחר מבניהם. שהם 30% פחות המקדמה ששולמה). החל מהשנה השניה, החבר ישלם 10% לשנה, במשך 7 שנים ובלבד שהתשלום יסתיים תוך 10 שנים מאישור ההחלטה. (המשמעות היא שחבר שיחליט לבצע את הפריסה רק בתום 7 השנים, הפריסה של יתרת התשלום תתחלק לשלושה תשלומים ולא שבעה).

ג. יובהר כי במקרה של אי-עמידת החבר בהוראות הסדר זה (ויתור על הבית ובחירה חדשה), המקדמה לא תוחזר.

3.6. **יכולת כלכלית:** בחינת היכולת הכלכלית של החבר/משפחה לעמוד בהסדר, תעשה על ידי צוות מהקיבוץ, או מי מטעמו, כנהוג כיום לגבי חברים המסדירים מגוריהם בבנייה חדשה לחברים ונקלטים, לרבות לעניין מתן ערבות להלוואות חברים ולצורך אישור פריסת תשלומים.
מקרים בודדים שלא יוכלו לעמוד בתנאי ההסדר המוצע, יהיו באחריות הנהלת הקהילה או גורם מטעמה.

3.7. **מעבר לדיור קבע בדירה שמתפנה:** המעבר יעשה באמצעות פתיחת הרשמה (המכונה לצרכים פנימיים: "מכרז"), כאשר התור לזכאות ייקבע בהתאם לנוהל הותק הקיים בקיבוץ, וזאת על פי הכתוב בחוברת השינוי פרק 16 – וותק. [בכל מקרה תינתן עדיפות לחברים זכאים מלפני 2006].

3.8. **מתן קדימות לחבר בדירה בה הוא מתגורר:** על-אף האמור לעיל, תינתן אפשרות לחבר אשר יבחר בכך, להישאר בדירה בה הוא מתגורר כיום כדירת קבע. זאת, בכפוף להודעה בכתב בתום שנת ההתארגנות (שנה ממועד אישור החלטה זו) אם החבר לא יבחר בדירה בה הוא מתגורר כדירת קבע, הדירה תוצא למכרז, בתום שנת ההתארגנות.

במקרה ומדובר על דירה בה גרים שני בתי אב חברים (שתי יחידות דיור המיועדות להיות מאוחדות בתוכנית הקיבוץ), תינתן קדימות לבית האב עם הוותק הגובה מבין השניים. במידה ולא הודיע בית האב הוותיק עד תום תקופת ההתארגנות כי ברצונו להסדיר מגוריו בדירה הנ"ל בדרך שנקבעה לשם כך, או הודיע מראש שאינו מעוניין בדירה, זכות הבחירה על הבית המאוחד עוברת לבית האב השני המתגורר בדירה, ובמידה ואותו בית אב סימן את הדירה לצורך מגורי הקבע שלו ייהנה מקדימות בבחירה. בכל מקרה על בית האב השני (בעל הוותק הנמוך מבין השניים) להודיע בתוך חודש ימים ממועד ויתור בית האב הראשון או עד תום שנת ההתארגנות, לפי המאוחר.

3.9. **תקופת הדיור הזמני:** תתקיים תקרת זמן לדיור הזמני של 7 שנים [ממועד קבלת ההחלטה בקיבוץ], או גיל 36 של החבר (המאוחר מבינהם). לאחר תקופה זו החבר יחויב בתשלום דמי הרשאה, שגובהם יקבע בהתאם להחלטות הקבוץ.

3.10. **תקופת מעבר בין פינוי דירה קיימת לחדשה -** תקופת המעבר בין קבלת דירת הקבע והמשך מגורים בדירה הזמנית הינה בהתאם להחלטות הקיבוץ הקיימות [לפי נספח 1 להצבעת קלפי 2012/9, למקרה של שיפוץ דירה או בניה במגרש לא מבונה, בהתאמה].

3.11. **פינוי דירה זמנית לטובת השמשה לדיור קבע -** החבר המתגורר בחלק מדירה אשר מיועד לחבר אחר כדירת קבע, יקבל מוועדת דיור זמנית חלופית תוך שישה חודשים מקבלת הודעה. זאת על מנת לאפשר השמשת הדירה לדירת הקבע. זאת בכפוף לאפשרות הקיבוץ להקצאות דירה לעניין זה.

3.12. **זכויות החברים בדירות הקבע** הינן כפי זכויות ייתר החברים בדירות המשמשות למגוריהם, ולפיכך, כל זכות, לרבות ביחס להחזר בעתיד, אם בכלל יהיה כזה, יהיה במסגרת ההחלטות לגבי כלל הדירות בקיבוץ וכלל החברים.

הערה: לקראת אישור נוהל זה, צוות מטעם ועדת דיור פגש את מרבית המשפחות כדי להציג תמונת מצב לכל משפחה ומשפחה ולשמוע מהם אודות ההתארגנות האישית של המשפחה.

הצוות להסדרת דיור קבע לחברים החדשים שטרם בנו או עברו לדיור קבע.

אריה רז, אילן שחף, תמי חורב, איילת אדיב, שני טובול, בועז עמיר, יוסי בן אשר, עופר רפאלי, חיים פרי. ליווה והנחה: מייקל מנסקי.

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
תקנון הגרלת סדר בחירת מגרשים	**צוות ההגרלה**	**02.2021**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
מ.ת. קהילה	**4**	**מעיין אשכול**	**17.03.2021**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

<u>תקנון הגרלת סדר בחירת מגרשים - קיבוץ עין המפרץ</u>

*בתקנון זה השימוש בלשון זכר נעשה לצורכי נוחות בלבד וכולל לשון נקבה ו/או רבים.

מטרת תקנון זה הינה להסדיר את אופן קביעת סדר בחירת המגרשים בין המשתתפים בפרויקט הכשרת מגרשים המצויים בשטח הקיבוץ לצורך בניית בתי מגורים לחברים קיימים, ליורשי חבריםהזכאים לשיוך דירה בהתאם להחלטות הקיבוץ, ולנקלטים חדשים (להלן: "**הפרויקט**").

1. **<u>הגדרות</u>**

1.1. "**עורך ההגרלה**" - קיבוץ עין המפרץ.

1.2. "**ההגרלה**" - הגרלת לקביעת סדר בחירת מגרש לא מבונה בהתאם להוראות תקנון זה.

1.3. "**צוות ההגרלה**" - מנהל קהילה, מנהל צמיחה דמוגרפית, יו"ר ועדת קבלה, נציג הנהלת קהילה, נציג ועדת דיור.

1.4. "**משתתף**" - כל מי שנמצא מתאים ועומד בתנאי הסף להשתתפות בהגרלה, בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ ולהוראות תקנון זה. במידה ומדובר בבני זוג, יוכלו בני הזוג לבצע את בחירת המגרש באמצעות אחד מהם ובחירתו תחייב את שני בני הזוג.

2. **<u>התניות:</u>**

2.1. הזכאות להשתתף בהגרלה הינה למשתתפים אשר הגישו בקשה לקליטה, העומדים בתנאי הסף לקליטה לפרויקט זה בהתאם להחלטות הקיבוץ ולהוראות תקנון זה, ועמדו בהצלחה בתהליך הקליטה לחברות עד כה. מדובר בחברים קיימים או נקלטים חדשים. יובהר, כי תוצאות ההגרלה והקצאת המגרש יותנו בהשלמת תהליך הקליטה, לרבות חתימת המשתתף על הסכם הצטרפות ונספח הדיור, וקבלתו לחברות בדרך הקבועה לכך בהסכמי הקליטה ובתקנון הקיבוץ.

2.2. בכל מקרה בו קיימת סתירה בין תקנון הגרלה זה להסכם ההצטרפות ו/או הסכם הדיור, יגברו ההסכמים על תקנון זה.

3. **<u>השיטה</u>**

<u>הגרלת תור לבחירת המגרשים</u>

3.1. ההגרלה תבוצע על-ידי צוות ההגרלה.

3.2. ההגרלה תיערך באמצעות שליפת מכלי פלסטיק זהים בגודל, בצורה ובצבע, אשר לתוכם יוכנסו פתקים שיוכנו מראש על-ידי צוות ההגרלה עליהם יירשמו שמות המשתתפים. הכנסת פתקי השמות תבוצע על-ידי יו"ר ועדת קבלה, או נציג מטעמו.

3.3. הפתקים יוכנסו למכלים בצורה כזו שלא תאפשר זיהוי של פרטי המשתתפים.

3.4. לפני תחילת ההגרלה יוודא צוות ההגרלה כי שמותיהם של כל המשתתפים העומדים בתנאי הזכאות, רשומים על גבי הפתקים, והוכנסו למכלים.

3.5. מכלי הפלסטיק יוכנסו לכלי ויעורבבו על-ידי מנהל הקהילה, באופן שלא ניתן יהיה להבחין ביניהם.

3.6. מנהל צמיחה דמוגרפיתישלוף מיכל מהכלי ויקריא את שם המשתתף הרשום על הפתק הנמצא במיכל. על הפתק ירשם המספר שבו עלה הפתק בסדר ההגרלה ומנהל הקהילה יעדכן את סדר המשפחות שעלו בהגרלה בטבלה המצ"ב **<u>כנספח א'</u>** שתוצג בפני כלל המשתתפים.

3.7. לאחר מכן נציג עורך ההגרלה ישלוף מיכל פלסטיק נוסף מהכלי וכן הלאה.

3.8. תוצאות ההגרלה יתועדו במסמך עליו יחתמו המשתתפים בהגרלה והחברים בצוות ההגרלה.

4. <u>כללי</u>

4.1. הגרלת סדר בחירת המגרשים תתבצע בנוכחות לפחות נציג אחד מבין כל אחד מבתי האב המשתתפים, אולם ככל ומי מנציגי המשתתפים לא יופיע בשעה שתקבע לביצוע ההגרלה, צוות ההגרלה יוכל לקיים את ההגרלה לאחר חצי שעה מהמועד האמור, בכל פורום שיתכנס.

4.2. באם תבוטל השתתפותו של משתתף בפרויקט מכל סיבה, יוקדם סדר הבחירה של המשפחות המצויות אחריו בטבלה (לדוגמה: באם משפחה שמוקמה במקום ה- 7 בסדר הבחירה תבקש לבטל את השתתפותה בפרויקט, המשפחה שמוקמה במקום ה-8 תמוקם במקום ה-7 וכן הלאה).

4.3. בהשתתפותו בהגרלה מסכים, מאשר ומצהיר המשתתף, כי קרא את התקנון וכי הוא מקבל עליו את הוראותיו.

4.4. תוקף בחירת המגרש מותנה בחתימת המשתתף (ובמקרה שמדובר בזוג, חתימת שני בני הזוג) על מערכת ההסכמים כאמור בסעיף 2.2, במסגרת פרק הזמן שייקבע לעניין זה על ידי הקיבוץ.

4.5. בחירת המגרש תתבצע ע"י המשתתף שהשתתף בהגרלה ו/או ע"י מיופה כוח מטעמו שיצויד בייפוי כוח בכתב, בתעודת הזהות של המשתתף וכן יחתום על תצהיר בהתאם לנספח המצ"ב.

5. <u>לתקנון ההגרלה מספר נספחים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:</u>

5.1. טבלת סדר הבחירה לאחר ביצוע ההגרלה.

5.2. טופס/תצהיר ייפוי כוח.

תאריך:_____

<u>תוצאות ההגרלה-</u> סדר בחירת המגרשים לפרויקט בניה - קיבוץ עין המפרץ

סדר בחירת מגרש	שם בני הזוג והמשפחה	חתימת המשפחה
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

<u>חתימת צוות ההגרלה - תאריך ההגרלה:_____</u>

1. תמיר שחף מנהל הקהילה _____
2. יסמין אסף (מנהלת צמ"ד) _____
3. זיו אטד יו"ר ועדת קבלה) _____
4. נציג ועדת דיור: _____
5. נציג הנהלת קהילה:_____

חותמת הקיבוץ_____

<u>ייפוי כוח לייצוג משתתף בהגרלת סדר בחירת מגרשים</u>

לכבוד קיבוץ עין המפרץ,

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____ (להלן: **מייפה הכוח**), מייפה בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____ (להלן: **מיופה הכוח**), להשתתף ולייצג אותי בהגרלת סדר בחירת מגרשים שמיועדת להיערך בקיבוץ עין המפרץ ביום _____.

הבהרתי למיופה הכוח שעליו לחתום על תצהיר כדי לייצג אותי בהגרלה והוא הסכים לכך.

כל החלטותיו, פעולותיו ומעשיו של מיופה הכוח במסגרת הגרלת סדר הבחירה יחייבו אותי לכל דבר ועניין, ואין ולא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה לקיבוץ ו/או למי מטעמו, בכל הקשור לסדר הבחירה ו/או לתוצאותיה.

<u>ולראיה באתי על החתום:</u>

תאריך: _____

חתימת מייפה הכוח: _____

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
בחירה וסימון מגרשים	**צוות ההגרלה**	**02.2021**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
מ.ת. קהילה	**3**	**מעיין אשכול**	**17.03.2021**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

פברואר 2021

<u>בחירה וסימון מגרשים - קיבוץ עין המפרץ</u>

<u>כללי</u>

בימים אלו מקדם קיבוץ עין המפרץ (להלן: "**הקיבוץ**") פרויקט לבניית בתים בו ישתתפו חברי קיבוץ שטרם סומנו להם מגרשים בהם תמומש זכאותם של בתי אב הזכאים לשיוך דירות (חברים ויורשי חברים), כמו גם חברים חדשים שייקלטו לחברות בקיבוץ (להלן בהתאמה: "**הפרויקט**" ו-"**המשתתפים**").

הפרויקט יבוצע ביחס ל- 8 מגרשים פנויים שאינם מבונים הנמצאים בשטח הקיבוץ אותם ניתן לשייך לבתי אב המעוניינים בכך, כמו גם לבתי אב של חברים חדשים אשר מעוניינים להיקלט לחברות בקיבוץ.

מטרת החלטה זו היא לקבוע את הכללים ביחס לאופן ביצוע בחירת וסימון המגרשים למשתתפים בפרויקט, והכללים שיחולו ביחס לכך.

<u>בחירת וסימון המגרשים</u>

1. לאחר ביצוע הגרלת סדר הבחירה (להלן: "**תקנון הגרלת מגרשים**"), יעביר הקיבוץ למשתתפים בפרויקט תשריט בו יסומנו המגרשים המוצעים לבחירה (להלן: "**המגרשים**").
2. עד למועד בחירת המגרשים, יהיו רשאים המשתתפים לפנות לקיבוץ לצורך קבלת אינפורמציה ביחס למגרשים המשתתפים בבחירה.
3. הקיבוץ יזמן את המשתתפים, במשך שבוע ימים לכל היותר (במידה ולא כולם יכולים להגיע באותו המועד), ובהתאם לסדר הבחירה האמור בסעיף 1 לעיל, לבוא ולבחור מגרש מתוך המגרשים בפרויקט.
4. מימוש זכאות המשתתפים יותנה בחתימתם על טופס בחירת מגרש, בנוסח המצ"ב, והשלמת תהליך קבלתם לחברות.
5. במקרה של פרישת משתתף לאחר בחירת מגרש יינתנו יומיים לשאר המשתתפים (לאחר הודעה מצוות הפרויקט) להגיש בקשה בכתב לשינוי המגרש שבחרו למגרש שיתפנה. אם וכאשר יפנו יותר ממשתתף אחד, הזכאות לקבלת המגרש שיתפנה תהא לפי סדר הבחירה.
6. לאחר סימון מגרש למשתתפים לא יתאפשר מעבר למגרש אחר, וזאת גם במקרה של פרישת משתתפים אחרים מהפרויקט.

לכבוד תאריך: _____

<u>קיבוץ עין המפרץ</u>

<u>הנדון: בחירת מגרש</u>

אנו הח"מ (ביחד ולחוד):

_____, בעל ת.ז. _____ו - _____, בעל ת.ז. _____, מבקשים, בחתימתנו על מסמך זה, לסמן לנו יחידת קרקע בשטח קיבוץ עין המפרץ (להלן: "**הקיבוץ**") המסומנת מספר _____ בתוכנית הקיבוץ, לצורך בניית בית במסגרת הצטרפותנו לחברות בקיבוץ (להלן: "**המגרש**").

ידוע לנו כי גבולות המגרש אינם סופיים וכי ייתכנו שינויים בגבולותיו, בהתאם לתנאים ולדרישות הרשויות המוסמכות.

<u>אנו מצהירים כי ידוע לנו ומוסכם עלינו כי:</u>

1. הקיבוץ יאפשר לנו לבנות את ביתנו על המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

1.1. חתימה על כל מערכת ההסכמים והמסמכים אשר יידרשו על ידי הקיבוץ ובנוסח שייקבע על ידי הקיבוץ בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי כתנאי להצטרפותנו לפרויקט הקליטה ולבניית ביתנו בקיבוץ (להלן: "**מסמכי ההצטרפות**"), עד למועד שייקבע על-ידי הקיבוץ.

1.2. סיום כלל תהליכי הקליטה הנדרשים על-פי החלטת הקיבוץ ושיקול דעתו, וקבלתנו לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ והחלטותיו.

2. ידוע ומוסכם עלינו כי היה ולא נתקבל לחברות ו/או היה ולא ייחתמו על ידינו מסמכי ההצטרפות במלואם, מכל סיבה שהיא, במועד שנידרש לכך על-ידי הקיבוץ, תבוטל הרשמתנו המוקדמת לפרויקט ויבוטל סימון המגרש עבורנו, אלא אם נגיע להסכמה אחרת בכתב עם הקיבוץ. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ בגין ביטול הרשמתנו לפרויקט ו/או בגין ביטול זכותנו לבנייה על המגרש.

3. אין בסימון המגרש להוות התחייבות מצד הקיבוץ ביחס לקיום הפרויקט ו/או השתתפותנו בו ו/או אישורנו בוועדת הקליטה ו/או בדבר קבלתנו לחברות. הקיבוץ יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל ו/או לשנות את מתכונת הפרויקט, כל זאת עד למילוי התנאים הקבועים בסעיף 1 לעיל.

4. במקרה בו תבוטל הרשמתנו המוקדמת וסימון המגרש, ידוע ומוסכם עלינו כי אם בסופו של דבר נחתום על מסמכי ההצטרפות, יתכן והתנאים, לרבות התנאים הכספיים, יהיו שונים מאלו שיחולו ביחס למועמדים אחרים, וכמו כן מקומנו ברשימת המועמדים בכל הקשור לבחירת מגרש אחר עלול להשתנות.

5. בחתימתנו על טופס זה אנו מצהירים כי קיבלנו עלינו את דרך קביעת סדר סימון המגרש ואופן סימון המגרש, ולא יהיו לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לקיבוץ או מי מטעמו לעניין זה.

<u>ולראייה באנו על החתום:</u>

שם:_____ חתימה:_____ שם:_____ חתימה:_____

<u>תצהיר למיופה כוח בבחירת מגרש</u>

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת והאמת בלבד, אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. קיבלתי ייפוי כוח מ_____, ת.ז. _____ ושל _____ ת.ז._____, להיות נציגם, לכל דבר ועניין, בהגרלת סדר בחירת המגרשים המתקיימת בקיבוץ עין המפרץ ביום 20.03.2021, בכפוף לתקנון והחלטות הקיבוץ.
2. זהו שמי ותוכן תצהירי אמת.

ולראיה באתי על החתום, היום (תאריך): _____

_____

חתימה

<u>אישור עורך דין</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהר להצהיר את האמת ואת האמת בלבד, אישר נכונות תצהירו וחתם עליו בפניי, היום _____.

חתימת עו"ד_____

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
תקנון בניה פרטית	**ועדת דיור**	**15.10.2001**	**2**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
אסיפת הקיבוץ	**6**	**מעיין אשכול**	**16.12.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

עין המפרץ אוגוסט 2001

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 לועדה.
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 הועדה 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 המעונין 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 הועדה ותכלול תכנית מתאר כללית (שנוסחה ע"י בעל מקצוע) המפרטת את מהות השינויים והתוספות, מיקומם ומידותיהם.
מרכז הועדה 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 הועדה את מידת ההתאמה או אי ההתאמה לפרצלציה עתידית של השטח.

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

ג. על החלטת הועדה ניתן לערער בפני שיחת הקיבוץ.

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

ה. במקרה של בניה חיצונית תפרסם הועדה על לוח המודעות כי הופקדה בידה תכנית בנייה ותזמין את החברים להתייחס לתכנית.
חבר המעונין להתייחס לתכנית יגיש את התייחסותו בכתב למרכז הועדה בתוך 15 ימים מיום פרסום התכנית. חבר שהגיש התנגדות יוזמן לועדה להשמיע את התנגדותו, בנוכחות החבר המבקש בניה.
הועדה רשאית להאריך את מועד הגשת ההתייחסויות לתכנית הבניה שפורסמה, אם ידוע לה שנבצר משכן של החבר המבקש בניה להגיש התייחסות בתוך 15 יום.

ו. הועדה 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 לועדה 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 הבנייה.

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 עלי יידי 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.

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
המדריך לבנייה פרטית	**ועדת תכנון**	**30.06.2020**	**10**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
ועדת תכנון	**19**	**מעיין אשכול**	**14.12.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

המדריך לבנייה פרטית

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

<u>הקדמה:</u>

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



תוכן העניינים

נושא	דף
- שלבים לניהול פרויקט בנייה פרטית בעין המפרץ	
טפסים המשמשים בתהליך אישור הבנייה	
• 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 שיפוץ (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 בבתים 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, יזמנו 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:**

	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. **<u>הערה</u>:** 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. **<u>הערה</u>: 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.	**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.** **<u>מרפסת מקורה</u>=** מרפסת עם גג מקורה אטום. בנויה בשיפוע לניקוז הגשם. **נכללת בחישוב התכסית הכוללת ואחוזי הבניה המותרים.**
9.	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 מידית למרכז וועדת תכנון לצורך צילום העתקים לתיוק בארכיון הבניה. **זה תנאי לאישור תחילת הבניה בשטח.**	**וב"ע= ועדה לתכנון ובניה של חבל אשר** (**נקראת- הוועדה המקומית)** **-היתר בניה וגרמושקה חתומה ע"י הוועדה המקומית חבל אשר**
	*המתנה להיתר עשויה לקחת מספר חודשים ואיננה בשליטת וועדת תכנון	
10.	**<u>ביצוע הבניה:</u>** ינוהל ע"פ נוהל בקרה ואכיפת בניה (ראה בנספחים): תנאי לאישור תחילת בניה יש למלא ולהחתים בעלי תפקידים על : **<u>טופס אישור תחילת בניה</u>** – (ראה בנספחים): הבדיקות הן: א. **בדיקות ממונה בטיחות** ב. **מנהל תשתיות** **ג. מנהל חשמל** **ד. בדיקת אחראי ביטוח משק** **ה. <u>אישור מרכז וועדת תכנון</u>** **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.	**-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**

	הוראות מנהל חשמל (מצורפות בנספחים) מחייבות את מבצע עבודות החשמל. יש להעביר העתק לקבלן המפתח או לאחראי על הפרויקט.	**בבית מגורים חדש/שיפוץ בית קיים"** (בנספחים)
11.	**<u>הוראות טיפול בפסולת בניין במהלך הבניה/שיפוץ:</u>** 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.	**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)**
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.	**- הוראות פיתוח המגרש**
13.	**<u>טופס אשור אכלוס:</u>** ראה פירוט הדרישות בטופס עצמו, בנספחים: בסיום הבניה, יש לזמן בדיקות לפי הרשום ב "טופס אשור אכלוס": **1. <u>מדידה על ידי מודד מוסמך של מה שבוצע בפועל</u>** 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. <u>אישור מרכז וועדת תכנון</u> –** 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.	**- טופס אשור אכלוס** **-אישור בודק חשמל מוסמך** **<u>-החזרת מצב הסביבה לקדמותו בסיום הבניה:</u>** בסיום הבנייה באחריות החבר (והקבלן) להחזיר את סביבת הדירה למצבה הקודם- לפנות פסולת ושאריות חומרי הבנייה לאתר מאושר, ולשקם גינון ותשתיות שנפגעו (ניתן להגיע להסדר עם ענפי הקיבוץ)
14.	**טיפול בחריגות בניה:** בהתאם **לנוהל בקרה ואכיפת הבנייה.** הערה: כל שינוי הנעשה בתכניות הבנייה שכבר אושרו חייב לקבל אישור מחדש של ועדת תכנון (ולפי אופי השינוי – גם הועדה המקומית) לפני ביצוע. לידיעה: כל סגירה שהיא של מרפסות, לרבות מערכות זיגוג ובנייה קלה, חייבת בהיתר בנייה. הצבת מחסנים וסככות אופניים מעל גובה 1.80 מ', חייבים בהיתר בניה. התב"ע אוסרת על הצבת גדרות בגבול מגרש. התב"ע אומרת בסעיף 6.12ב "באזור מגורים לא תותר הקמת קירות וגדרות גבול למעט בקו בניין אפס בין שכנים צמודים.	**נוהל בקרה ואכיפת בניה באחריות משותפת עם הנה"ק ואינו כלול במדריך הבניה**

14	**<u>ממשקים עם שטחים ציבוריים</u>**. 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. **<u>מרחקי שתילת שיחים ליד שבילים</u>**. 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.	**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.
15	**<u>ממשקים עם תשתיות ציבוריות:</u>** 11.12.19(מים, חשמל, ביוב, תקשורת) כללי : נכון להיום , הקיבוץ מבצע , על חשבונו , 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 חשבונו ,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 חשבונו 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.	

נספחים:

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. נוסיף, 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 אחידות 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. התכסית המכסימלית היא: 160 מ"ר שמתוכה: 20 מ"ר מרפסת מקורה או מצללה. מצללה בקומת הקרקע נחשבת במניין חישוב שטח התכסית אך איננה נחשבת במניין זכויות הבנייה
   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 התכסית 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 וגווניהם.
   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 מטרד 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. **<u>קירות משותפים</u>** (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 - <u>דרישות וועדת תכנון ע"ה לאישור התקנת צובר גפ"מ</u> – אושר בוועדת תכנון ב 24/2/19
<u>ניתן לאשר הצבת צובר גז במגרש פרטי בעין המפרץ בתנאים הבאים</u>:

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. <u>חזיתות הבתים</u> (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. <u>בינוי ופיתוח המגרש</u> (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 בניין 0 (אפס) בין שכנים צמודים. גובה קיר כזה לא יעלה על 2.30 מ' מעל הקרקע, הוא לא יחרוג מקו הבניין 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 יכוון 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).

4 **<u>שיפוץ של בית קיים/איחוד דירות</u>** (החלטת ו. תכנון):

לפני התחלת השיפוץ יש לקבל שרטוט של קווי בניין ומגרש. דרישות להצגה בפני ועדת תכנון:

א. תכנית השיפוץ 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 180מ"ר בשתי קומות (כולל מרפסות מחסנים). מתוכן מכס' תכסית מותרת בקומת קרקע עד 160מ"ר (כולל מרפסות מחסנים), שמחולק בין 140מ"ר שטח בנוי ועד 20מ"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 השיפוץ בוע. תכנון תיתלה התכנית על לוח המודעות לפרסום לציבור לקבלת התנגדויות למשך 14 יום.

	<u>חשמליית עין המפרץ - נוהלי עבודת קבלן חשמל בבית מגורים חדש/שיפוץ בית קיים</u>. 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 תקניים 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 רשיון:_____מס' רשיון: _____תאריך:

	.....

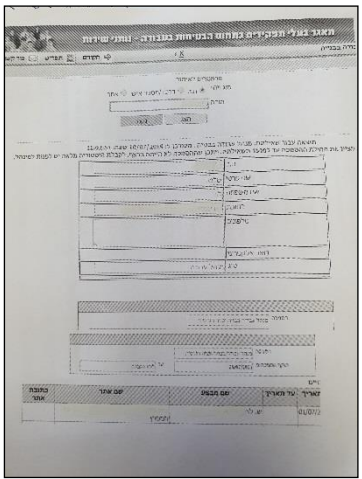
קיבוץ עין המפרץ
שמעון להט
רב"ש וממונה בטיחות
קיבוץ עין המפרץ ד.נ. אשרת 25-210
טל/פקס: 04-982640 סלולרי: 052-3967119 shimonl@imamail.co.il

נספח בטיחות לנוהל בניה פרטית עדכון ב יולי 2019

פתח דבר,
אתר בניה ידוע כמקום עבודה עם סיכונים רבים ששיעור הנפגעים בתאונות עבודה המסתיימות בנכות 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 בבטיחות 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/

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' סלולרי שלו.
2. שם מנהל העבודה ומס' סלולרי שלו.
3. מהות העבודה.



גגות:

- **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 כדין)

- **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

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

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

לבין החבר: ..... <u>מצד שני.</u>

<u>מבוא להסכם, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו:</u>

- 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.

<u>לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:</u>

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 תדרוך בטיחות ע"י ממונה בטיחות עין המפרץ. נבדקו דרישות הבטיחות ותואם דרכי גישה ויציאה באתר, שילוט, וסימון בטיחות. הקבלן מתחייב לסגירת אתר הבנייה בגדר, שתמנע זליגת אריזות ריקות אל מחוץ לאתר הבניה.
7. החבר מאשר שבסיום פרויקט הבנייה באחריותו להחזיר את סביבת הדירה למצבה הקודם, לשקם גינון 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, <u>מבלי לדווח ולקבל על כך אישור ועדת תכנון</u>.** 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	

<u>העתקים</u>: החבר, רכז ו. תכנון

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).

הערות והסתייגויות שכנים: חתימת השכן:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

....

.....

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

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

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 שיפוץ פנימי), הסכם חתום בין החבר לקיבוץ, טופס אישור תחילת בניה חתום במלואו.** ולפיכך הנני מאשר תחילת בניה.

שמואל צימט, מרכז וועדת תכנון, חתימה: _____ **תאריך:** / /

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:**

*לתיוק 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 בבתים 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 נמעך 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

טל': 04 -9852451 פקס: 04 -9852588 community@ein.co.il

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

החלטה בנושא דמי חכירה ראשונים וערבות כספית

אושר -

א. מתן ערבות בסך 50,000 ₪ עבור חברים חדשים בלבד לתקופה לא מוגבלת. באם נצא מאיזור עדיפות ב', הערבות תגדל ל-200,000 ₪. 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 ראשונים (דמי היתר) בגין כל בקשה להיתר שעולה על 160 מ"ר (יתעדכן ע"פ החלטות המנהל). גובה התשלום נכון להיום כ-15,000 ₪ ואם נצא מאזור עדיפות ב' יעלה ל-27,000 ₪ . – **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 שההשבחה גדלה.

<u>הוחלט:</u>

- לאשר לפעול ולשלם היטל השבחה ע"י הקיבוץ עבור בתים שייבנו עד לגודל של 140 עיקרי ועד 160 מ"ר .
- לגבי בתים גדולים יותר – <u>הפרש היטל ההשבחה יוטל על החברים.</u>
- 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:

<u>דרישות קיבוץ עין המפרץ לאישור בקשה להיתר בניה על מקרקעין של הקיבוץ</u> 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, **<u>בנוסף</u>** 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

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
נוהל בקרה אכיפת בנייה 2017	**שמואל צימט**	**15.03.2017**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
הנהלת קהילה	**3**	**מעיין אשכול**	**09.11.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

נוהל בקרה ואכיפת בנייה 2017

עריכה: שמואל צימט, עדכון אחרון: 2/2/2017. עדכון באחריות ועדת תכנון. הנוהל הוא חלק מנוהלי בניה בעין המפרץ

1. **כללי:** נוהל זה מגדיר כללי התנהלות לבקרה, אכיפה ומניעת חריגות בניה בעין המפרץ
2. **מטרה:** הסדרת בקרה על תהליך הבניה ומניעת חריגות בניה.
3. **הגדרות:**

- **וועדת תכנון –** וועדת תכנון עין המפרץ. מבקרת ומאשרת בניה בשטח הקיבוץ.
- **וועדה מקומית -** וועדת תכנון של חבל אשר. סמכותה מעל לוועדת תכנון ע"ה. מבקרת ומאשרת תוכניות בינוי בחבל אשר, כולל בקשות להיתר בניה של קיבוץ עין המפרץ.
- **בנייה על פי היתר –** בניה שבוצעה על פי בקשה להיתר בנייה, שאושרה ע"י וועדת תכנון והועדה המקומית.
- **חריגת בניה/חריגה מהיתר בניה –** כל בנייה בתחום הקיבוץ שלא לפי תכנון/היתר בניה, שאושר ע"י וועדת תכנון של עין המפרץ והועדה המקומית של המועצה
- **כללי הנוהל חלים על כל הליכי בניה בעין המפרץ, אלא אם הוגדר אחרת.**

4. **דגשים לפיקוח על בניה חדשה בעין המפרץ:**

4.1 תוכנית תב"ע, שאושרה ע"י קיבוץ עין המפרץ ועל ידי רשויות התכנון, היא המסמך הקובע בכל שאלה הקשורה למגבלות וזכויות הבנייה למגורים או לכל מטרה אחרת בשטח הקיבוץ.

4.2 וועדת תכנון בלבד, מוסמכת לאשר בקשה להיתר בניה לפני הגשתה לוועדה המקומית. בדיקת הוועדה ואישורה נדרשים כתנאי לאישור בעל זכות החתימה מטעם הקיבוץ .

4.3 על החבר ו/או בעל תפקיד אחר, היוזם תכנית לבניה חלה האחריות לעמוד בכל החוקים והתקנים הנדרשים בניהול וביצוע הבנייה, חובה עליו להעסיק בעלי מקצוע מוסמכים שנדבקו ואושרו לעבוד בעין המפרץ. על פי חוק התכנון והבנייה, האחראי לביקורת הביצוע הוא עורך הבקשה, או מי מטעמו.

ובכל מקרה חובת עורך הבקשה לבצע פיקוח עליון על הבנייה.

4.4 אישור וועדת תכנון נדרש גם לתוכנית שיפוץ פנימי של בית כמו: איחוד דירות, הריסת קירות ושינויים במבני ציבור.

4.5 תנאי לתחילת תהליך תכנון ובניה פרטית, הוא קיום פגישה עם מרכז ועדת תכנון, בה יימסר לחבר הבונה "מדריך הבניה הפרטית". מדריך הבניה הפרטית מכיל את המידע הנדרש לחבר הבונה ולמתכנן, ומטרתו לסייע לחבר להוביל את הפרויקט בצורה אופטימלית בהתאם לנהלי הבניה של קיבוץ עין המפרץ.

4.6 בעל תפקיד המתכנן לבנות עבור משק או קהילה, ידווח למרכז וועדת תכנון ויקבל את המסמכים אותם עליו למלא לצורך בקרת פרויקט הבניה (למשל, טופס אישור תחילת בניה, טופס מסירת דירה/מבנה, הנחיות לקבלן, חשמל, ותקשורת).

4.7 הקיבוץ רואה בחומרה חריגות מהיתר הבנייה. הקיבוץ יפעל בסיוע הוועדה המקומית חבל אשר למניעת חריגות בניה ולשם כך יופעל הנוהל הבא בהמשך.

5. <u>בקרה על בנייה:</u>

כאשר חבר ו/או בעל התפקיד מקבל היתר בניה וגרמושקה חתומה עליו לבצע את הבדיקות ולמלא "**טופס אישור תחילת בניה"** בעזרת בעלי תפקידים המוגדרים בטופס.

הבדיקות המוגדרות ב"טופס אישור תחילת בנייה" הן:

5.1. בדיקות ממונה בטיחות (בסיומן חותם בטופס, פלוס התאריך) הן:

- **קבלן רשום** – הקבלן יציג אישור בתוקף. רשום כחוק בפנקס הקבלנים בישראל
- **מינוי מנהל עבודה –** חובה למנות מנהל עבודה כחוק לפרויקט הבניה.
- **תדריך לקבלן באתר הבניה** – להגדרת דרכי גישה, שילוט וגידור אתר הבניה.

5.3. תדרוך מנהל תשתיות – מיקום תשתיות וכללי זהירות בחפירה, נקודות החיבור לתשתיות.

5.4. תדרוך מנהל חשמל - מיקום תשתיות וכללי זהירות בחפירה, נקודות החיבור לתשתיות.

5.5. בדיקת אחראי ביטוח משק לביטוח פרויקט הבניה (בסיומן חותם בטופס, פלוס התאריך) – פרויקט בניה חייב בביטוח ייחודי לפרויקט. הביטוח באחריות הקבלן והחבר הבונה. החבר הבונה יציג בפני אחראי ביטוח משק מטעם הקיבוץ (מאיר כץ) אישור חברת הביטוח על קיום ביטוח לפרויקט הבניה.

5.6. אישור מרכז וועדת תכנון – בודק ש"טופס אישור תחילת בניה" חתום, שוועדת תכנון קיבלה העתק מהיתר בניה וגרמושקה חתומה. התקבל טופס הסכם חתום בין החבר לקיבוץ. מצרף את חתימתו. חתימתו היא תנאי לאישור תחילת בנייה. למען הסר ספק אין להתחיל ביציקת יסודות לפני שנתקבל "אישור תחילת בניה" בחתימת מרכז ועדת תכנון או מי שהוסמך מטעמו.

6. <u>טופס אשור אכלוס:</u>

בסיום הבניה, יש לזמן את הבדיקות הבאות, ולמלא ולהחתים בעלי תפקידים על "**טופס אשור אכלוס"**

א. בסיום עבודות חשמל יש לזמן בודק מוסמך באמצעות מנהל חשמל הקיבוץ כדי לאשר את עבודות החשמל.

ב. <u>זימון מפקחת מטעם הוועדה המקומית –</u>

על החבר ו/או בעל תפקיד להכין תוכנית מדידת המגרש והבית בפועל (as made)ע"י מודד מוסמך. יש להגיש את תוכנית המדידה למרכז וועדת תכנון שיזמן את המפקחת מטעם הוועדה המקומית חבל אשר לבדיקות הבאות ולחתימה על **טופס אשור אכלוס**. הבדיקות של המפקחת כוללות:

- **יש התאמה לתכנון עבורו ניתן היתר הבנייה ע"י וועדת תכנון והוועדה המקומית .**
- **אתר הבנייה נוקה, השיקום הנדרש לסביבה בוצע.**
- לפי הצורך תזמון המפקחת לבדיקות חוזרות.

ג. <u>אישור מרכז וועדת תכנון –</u>

מרכז וועדת תכנון מצרף את חתימתו, לאחר סיום הבדיקות ויאשר בכתב למנהלי תשתיתו וחשמל לחבר את הדירה, באופן סופי, לחיבור לתשתיות חשמל ומים. הטופס יתויק בארכיון הבניה של עין המפרץ.

למען הסר ספק חיבור קבע של חשמל ומים יבוצע רק לאחר חתימת מרכז ועדת תכנון או מי מטעמו על "טופס אישור אכלוס".

7. שינויים במהלך ואחרי סיום הבניה - כל שינוי הנעשה בתכניות הבנייה שכבר אושרו חייב לקבל עדכון ואישור מחודש של ועדת תכנון והועדה המקומית לפני ביצוע השינוי.

8. <u>טיפול בחריגות בניה:</u>

8.1. כדי למפות את היקף החריגות הקיימות, יבצע הקיבוץ תוכנית מדידה (as made) של כל המבנים למגורים בקיבוץ. בדיקה חוזרת כזאת תבוצע אחת ל:5 שנים.

8.2. במבנים בהם יאותרו חריגות יוחל בטיפול על פי נוהל חריגות בניה.

8.3. חבר ו/או בעל תפקיד, שביצע בנייה בחריגה מהיתר ורוצה להסדיר את הבנייה (לגיטימציה) עליו לפנות למתכנן שיכין עבורו בקשה להיתר (לגיטימציה) של הבנייה, עם העדכונים הנדרשים ועל פי הכללים המקובלים ויעבירו לאישור לוועדת תכנון ובהמשך לאישור הועדה המקומית. מומלץ להקדים וללכת בכיוון הסדרת החריגות.

8.4. כל חריגת בניה שאותרה תדווח למחלקת הפיקוח מטה אשר.

8.5. דיווח תקופתי של מצב הטיפול חריגות בניה, כולל שמות החברים, יועבר להנהלת הקהילה.

שם מסמך:		מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
זכאות חברים לתשתיות על חשבון הקיבוץ		**אילן אורטל, אריה רז**	**18.08.2014**	**3**
מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
הנהלת קהילה	**2**	**מעיין אשכול**	**17.11.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

זכאות חברים לתשתיות על חשבון הקיבוץ. 18.08.2014

רקע.תחום התשתיות שבהם מחויב הקיבוץ לא הוחלט מעולם בצורה מסודרת.בתוכנית היישום שאושרה ב2006 לא הוגדרו הסעיפים בצורה מפורטת.לאורך התקופה נוצרו שלוש קבוצות של בניה פרטית הראשונה של זכאי תוכנית היישום השנייה של חברים שלא כלולים בתוכנית,ו בונים בתים חדשים או מרחיבים בתים קיימים וקבוצה גדולה של חברים ותיקים שמרחיבים את בתיהם.

להלן הזכאויות של החברים לפי הקבוצות.

קבוצת החברים הכלולים בתוכנית הישום.

בנית בית בשטח חדש והרחבת בית

א.כל תשתיות המים עד השעון הנמצא מחוץ למגרש וצנרת המים עד לכניסה לבית.

ב.חיבור כל סביבת הבית למי השקיה של הגינות לא כולל ממטירים.וטפטוף.

ג.חיבור הבית לביוב עד קיר הבית.

ד.חיבור הבית לאינטרנט וכבלים עד הקופסה הראשית בבית.התקנת לוח חשמל מחוץ למגרש כולל שעון חשמל.חיבור הכבל שימשוך הדייר מלוח החשמל בבית.

ה.השתתפות בתשלום חימום המים בסך של 2000 ₪.

ו.שביל גישה אחד לבית במסלול הקצר ביותר לשביל הראשי ברוחב של 140 ס"מ.

ז.דשא לפי קביעת הנוי במרחק של יותר מ4 מטר מהבית שהתחום הקובע הוא תכסית הבטון.

ח.תשלום אגרת הבניה במועצה ותשלום עבור הפרסום של הקיבוץ לחברים.גם תשלום אחד למודד לצורך תכנון הבית ייכלל בתשתיות.

ט.כל עבודות העפר הקשורות בבניית הבית כולל אדמה גננית וכולל מפגעים שנמצאים בשטח המגרש.

י.בנית מערכת ניקוז וחשמל בהתאם לנדרש לצורך מגורים.

יא.התקנת מערכת הגז כולל בלון ריק עד קיר הבית.סעיף זה לא יחול במקרה וישנה מערכת קימת.

יב.בבתים קיימים שהחברים מרחיבים אותם יחולו כל סעיפי התשתית למעט תשלום אגרת בניה ומודד.

יג.כל הזזת התשתיות לצורך הרחבת הבתים תחול על הקיבוץ,הזזת התשתיות תעשה תמיד לנקודה מחוץ לתחומי המגרש.

2. <u>חברים בבניה חדשה שאינם בתוכנית היישום.</u>

א.החברים ישתתפו בבניית התשתיות בסכום של 20000 ₪ ,נכון ליום אישור החוברת. מיום זה יוצמד הסכום למדד.

ב.החברים יהיו זכאים לכל הסעיפים של קבוצת היישום למעט סעיף ח' שיהיה על חשבונם.

ג.השתתפות בתשלום חימום המים בסך של 2000 ₪. יחול רק על אותם החברים שגרו בקיבוץ עד מרץ 2012 .

ד.סעיף א' כפוף לסעיף הדיור בחוברת.

ה.חברים שאינם בתוכנית היישום וקבלו בית קיים לשיפוץ יחולו עליהם אותם הסעיפים המפורטים בקבוצת הבניה החדשה. הטיפול בתשתיות שלהם – הקיימות והחדשות , יהיה בהתאם לסעיף ב'. עלות הטיפול תהיה ככתוב בסעיף א'. לחילופין יוכלו אותם חברים לקחת על עצמם ועל חשבונם את הטיפול בתשתיות ולבצעם בהתאם לכללים הנהוגים אצלנו.

3. <u>חברים במגורי קבע המשפצים ומרחיבים את ביתם.</u>

א.כל הזזת תשתיות או תוספת לתשתיות תחול על החבר.

ב.לא תבנה שום תוספת על תשתית קיימת והזזת התשתית תהיה לנקודה מחוץ למגרש.

ג.במידה והזזת התוכניות משתלבת עם תוכנית של ענף התשתית ישלם החבר רק את הסכום שהיה אמור לשלם ללא ביצוע התוכנית המורחבת.

ד.סעיף זה ילווה במכתב התחיבות של החבר ויהיה על דעת כל הגורמים הנוגעים בנושא.

ה.הנחיות אלו הינן בנוסף לתקנון בניה פרטית ולא במקומן.

<u>סמכות ואחריות.</u>

א. מנהל התפעול והנהלת הקהילה הם האחראים לביצוע התקנון.

.ב.ערעור על ביצוע התקנון יובא לועדת דיור ויאושר על ידי מנהל התפעול.

ג.במקרה שהערעור לא יתקבל יובא הערעור בפני הנהלת הקהילה.

אילן אורטל – מנהל תפעול.
אריה רז – וועדת דיור.

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
תקנון הסקה ביתית בעץ	**הנהלת הקהילה**	**21.02.2018**	**4**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
אסיפת הקיבוץ	**2**	**מ.ת. קהילה**	**07.03.2021**	**שינוי שם התקנון**

אוגוסט 2017

תקנון הסקה ביתית בעץ – הנהלת הקהילה

חברי הצוות: ארנון רז, אורן עציוני, שלום ברמן, שמואל צימט, שאול שילה, רון מירס, רז בן-אשר

רקע

בישראל, כמו במדינות המפותחות, קיימת המלצה ברורה להימנע מהסקה בעץ באזורי מגורים, בגלל הנזק הבריאותי הנגרם כתוצאה משאיפת העשן הנפלט מהארובה. כמו כן, העשן מהווה מטרד ריח, ולעיתים גם נפלט פיח מהארובה. עבור אלו שמעוניינים להפעיל קמין, ההמלצה היא להפעילו על בסיס גז. אומנם, בארץ ובמרבית המדינות המפותחות, אין חוקים האוסרים הסקה בעץ אך, יחד עם זאת, לכל ישוב יש זכות חוקית לקבוע את הכללים להגנה על איכות הסביבה בתחומו.

בעין המפרץ פועלים כיום 10 קמינים המוסקים בעץ. לאור תלונות רבות על עשן, פיח וריח, ולאחר שנאספו למעלה מ- 150 חתימות של חברי הקיבוץ, הובא נושא ההסקה בעץ לאסיפה. באסיפה הוחלט להקים צוות שמטרתו לקיים דיון ולהביא פתרון מוסכם על כולם.

מטרות ההצעה

- להגדיר מדיניות הקיבוץ בעניין הסקה בעץ בתחומו.
- למזער את חשיפת הציבור לפליטת עשן בלתי מבוקרת.
- לעודד בעלי קמינים המוסקים בעץ להשבית את הקמין.
- לקבוע אמצעי אכיפה.

פרטי ההצעה

1. כללי

1.1. ככלל, עין המפרץ לא מתיר הסקה בעץ באזורי המגורים בתחומו.

1.2. לתב"ע של עין המפרץ תוסף הגדרה הקובעת כי לא תותר באזור המגורים הקמה ושימוש בקמינים המוסקים בכל חומר בעירה למעט גז.

1.3. האחריות על נושא הקמינים בעין המפרץ היא של מנהל קהילה, או בעל תפקיד מטעמו. אחריות זו כוללת גם:

1.3.1. טיפול בתלונות פרטניות על מפגעי ריח / עשן.

1.3.2. טיפול בחריגות מתקנון זה

1.3.3. עדכון קריטריונים של ניטור ובקרה

1.3.4. טיפול במקרים של פליטת עשן שחור

1.4. האחריות לאישור הקמת קמינים דירתיים (מכל הסוגים) בקיבוץ היא של ועדת תכנון:

1.4.1. הועדה לא תאשר תוכניות בנייה חדשות הכוללת תנור הסקה בעץ.

1.4.2. הוספת קמין (מכל סוג שהוא) לדירה קיימת חייבת לקבל אישור מוקדם של הועדה, אשר בנוסף תלווה את התקנתו והפעלתו.

1.5. ההצעה מבדילה בין קמינים קיימים לפי רשימה מפורטת ובין אלו שלא

2. התייחסות לקמינים קיימים

2.1. ביחס לקמינים הקיימים והרשומים בגוף ההצעה, הגוף שאמון על ביצוע נוהל זה לא יתנה שיפוץ עתידי בעמידה בתנאי התב"ע הנוגעים במקורות אנרגיה לשימוש עבור חימום והסקה בתחום המגורים. סעיף זה נכון רק עבור רשימת המגרשים המפורטת מטה.

2.2. הפעלת קמינים קיימים תותר רק על פי התקינה הקיימת והמלצות המשרד להגנת הסביבה (נספח א').

2.2.1. תקינת התנור (נספח ב')

2.2.2. תקינת הארובה (נספח ג')

2.2.3. חומרי הדלק:

2.2.3.1. **מותר:** חומר צמחי נקי, בהרכבו האורגני המקורי, לרבות תוצרי לוואי מחקלאות ויערנות שנרכשו או נכרתו, ועברו תהליך ייבוש.

2.2.3.2. **אסור:** חומר צמחי או עץ שעבר טיפול בחומרים משמרים או חומרי ציפוי, לרבות צבעים, לכות ודבקים או פסולת שעלולה להכיל שאריות קרקע, חומרים אורגנים הלוגנים ומתכות כבדות, או פסולת בניין ותעשייה.

2.2.3.3. אחסון העץ יעשה בסביבת לחות נמוכה ומורם מהקרקע.

2.2.4. מעבר לכל, בעלי הקמינים יגלו התחשבות ורגישות כלפי השכנים בהפעלת הקמין.

2.3. **תמריץ בקרה ואכיפה**

2.3.1. חבר יהיה זכאי למענק בגין השבתת קמין הפועל על עצים בביתו הנוכחי (ראה רשימה מטה)

2.3.2. מענק יועבר לחבר רק לאחר שסיפק הוכחה להוצאת קמין העץ מהבית, או אטימת הארובה והסרתה.

2.3.3. עד ה 31 בדצמבר 2018, חבר אשר יסיר את הקמין להסקה בעץ שנמצא בדירתו (וזאת כמפורט בסעיף 2.3.2) יהיה זכאי למענק חד פעמי של 8500 ₪.

2.3.4. החל באחד בינואר 2019 יבוצע דיגום ארובה אחת לחורף, וגובה המענק בגין השבתת הקמין יופחת ב-2800 ₪ כל שנה קלנדרית. בדיקות הפליטה תמומנה על ידי הקהילה, ויבוצע בשיתוף פעולה עם בעלי הקמינים.

2.3.5. לאחר 31 בדצמבר 2021 לא תהיה השתתפות קיבוץ בהשבתת הקמינים קיימים.

2.3.6. החל משנת 2022 רשאית הקהילה לבצע, על חשבונה, בדיקת פליטות אל מול תלונות של חברים על פליטות צבע וריח חריגים, או על פי שיקול דעתה. במידה ותמצא חריגה מתקן הפליטה, יחויב בעל הקמין בעלות הבדיקה + 1000 ₪ קנס.

2.3.7. בדיקות פליטה תבוצענה על פי ת"י 1368 חלק 3 (נספח 4.3.).

2.3.8. חבר שלא יאפשר בדיקת פליטה על פי דרישות הקהילה, יחויב בעלות הבדיקה + 1000 ₪ קנס.

3. בעלי הקמינים הקיימים

שם	מס' מגרש
רנה ושלום ברמן	80
אפרת וגל גלאון	לורד אמצעי בשורה 2
נעמה ואסף מאיר	156
הדר ושגיא סלע	208
עומר בועז עמיר	לורד דרומי בשורה 1
עדה ויהודה פלור	205
מור צור	17
מיכל ואורלי רוזנפלד	194
אתי וארנון רז	243
זהר וחיים שמיר	305

4. נספחים:

4.1. המלצות המשרד להגנת הסביבה

4.2. תקן תנור

4.3. תקן ארובה

4.4. תקן פליטה

שם מסמך: **נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך אחזקת דירה קיימת**	מאת: **אריה רז**	תאריך אישור: **15.04.2019**	גרסה: **5**

מאשר: **הנהלת קהילה**	מספר עמודים: **3**	מעדכן: **מעיין אשכול**	תאריך עדכון: **27.10.2020**	סיבת עדכון: **הקלדה למען ספר תקנונים**

נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך אחזקת דירה קיימת

מטרת הנוהל : בניה ואיכלוס מגרשים חדשים בלוח זמנים שנקבע ושחרור דירות לשימושי מגורים אחרים ע"פ צרכי הקיבוץ.

הנוהל מיועד להסדיר את הנושא לקבוצת החברים הנרשמים למכרז לבניית בית חדש ונקלטו בנוהל קליטה 2006.

רקע - בשנים האחרונות גברה מאוד מצוקת הדיור, לכן על כולנו לעשות את המרב בכדי לצמצם ככל שניתן אחזקת דירה במקביל למגרש. בתאריך 13.6.12 אושר בהצבעת קלפי נוהל הסדרי תשלומים על החזקת דירת חבר כאשר הוא בונה את דירתו החדשה על מגרש לא מבונה מעבר לזמן שהוקצב לכך. הנוהל עודכן ואושרר בהנהלת קהילה בתאריך 15.04.19.

פירוט הנוהל :

מספר	סעיף	לו"ז	פרוט	הערות
1	מכרז	10 ימים	הוצאת מכרזים על מגרשים חדשים	במועד רישום למכרז יש לציין סדרי עדיפויות- במידה ומתמודדים על יותר ממגרש אחד.
2	הודעה על המשך לשלב הבא	ביום סיום המכרז	תצא הודעה לנרשמים למכרז על המשך לשלב ב'- תהליך בדיקת התכנות כלכלית	
3	תהליך בדיקת התכנות- מפגש עם נרשמים	14 יום מסגירת המכרז	מפגש עם המובילים לזכייה –ובדיקת יכולת בניה ע"פ כללי הנוהל	
4	הודעת זכיה	היום ה25	פרסום הודעה על זכיה במגרש.	זוכה במכרז רשאי להודיע על ביטול הזכייה בתוך החודש הראשון (הערה 1)
6	סך התהליך	שנתיים וחודשיים	סך התהליך- תכנון, קבלת היתרים , בנייה ואכלוס	
7	אישור ועדת תכנון	עד 6 חודשים ממועד הזכיה במכרז	תכנון וקבלת אישור תוכניות ועדת תכנון ע"ה	
8	היתר בניה	6 חודשים מיום קבלת האישור מועדת תכנון ע"ה, ועד שנה ממועד הזכייה במכרז	קבלת היתר בנייה מהועדה המקומית.	עיכוב בקבלת האישורים שאינו באחריות הבונה לא ילקח בחשבון

				בספירת חצי שנה לקבלת ההיתר
9	תחילת בנייה	שנה מקבלת המגרש ומיד עם קבלת היתר בניה.	תחילת בנייה בשטח	עיכוב בהשלמת תשתיות שאינו באחריות הבונה לא ילקח בחשבון בספירה
10	איכלוס	שנתיים וחודשים ממועד הזכייה במכרז. או שנה וחודשיים ממועד קבלת היתר בנייה	איכלוס הבית ומסירת דירה זמנית בחזרה לקהילה	

הערה 1- במידה והודיע זוכה כי וויתר על המגרש, לאחר החודש המותר, לא יהיה רשאי להשתתף במכרזים שנה אחת ממועד המכרז בו זכה.

במקרה של אי עמידה בלוח זמנים ובהתאם לנוהל יחויב בית האב בדמי שימוש :

1. שנה מקבלת המגרש – אם לא הוגשו לו. תכנון תוכניות לאישור/ או לא ניתן הייתר מהוועדה המקומית. יתבצע חיוב בית האב עד מועד תחילת הבניה- חיוב ע"פ מחירון מצורף.
   א. תבדק הסיבה לעיכוב והאם האחריות היא של הבונה או שאינו באחריותו.
   במידה והעיכוב נגרם ע"י ו. מקומית ואם הבקשה הוגשה בזמן לו. תכנון ע"ה – חודשי העיכוב החיצוני לא יכללו בחיוב.

2. במקרה בו איכלוס הבית החדש יחרוג משנתיים וחודשים מקבלת המגרש יתבצע חיוב ע"פ המחירון המצורף.
   א. במידה והעיכוב נגרם בשל חוסר תשתיות של הקיבוץ. חודשי העיכוב ע"י הקיבוץ לא יכללו בחיוב.

3. עיכוב בכל אחד מהשלבים יביא לבדיקה מול הבונה בהקשר להמשך החזקת המגרש (לרבות השבת המגרש).

מחירון :

עבור חודשיים ראשונים : 500 ₪ לחודש.

עבור חודשים 3 + 4 : 1,000 ₪ לחודש.

החל מהחודש החמישי : 2000 ₪ לחודש.

8.4.13 / .26.2.19

לכבוד : _____

הנידון : <u>בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך כדי החזקת דירה קיימת.</u>

את/אתה נמצאים בקבוצת החברים שזכו במכרז לבניית בית חדש – ברכות ובהצלחה.

בשנים האחרונות גברה מאוד מצוקת הדיור, לכן על כולנו לעשות את המרב בכדי לצמצם ככל שניתן אחזקת דירות כפולות.

בתאריך 13.6.12 אושר בהצבעת קלפי נוהל הסדרי תשלומים על החזקת דירת חבר כאשר הוא בונה את דירתו החדשה על מגרש לא מבונה מעבר לזמן שהוקצב לכך.

עם זכיית החבר במכרז יש לו שנתיים וחודשיים עד כניסתו לדירתו החדשה. השנתיים וחודשיים כוללים את שלבי התכנון, קבלת האישורים הנדרשים והבינוי. יש להדגיש שפרק הזמן בין מועד אישור הזכייה במכרז לבין מועד הגשת התכניות בפני וועדת התכנון **<u>לא יעלה על שנה.</u>**

הערה : במקרה של עיקוב עקב בעיות עם התשתיות שהקיבוץ אחראי עליהם, אזי מועד הספירה יחל עם התחלת הבניה.

א. לפניך מועד הזכייה במכרז לבניה חדשה : זמן מוקצב – שנתיים וחודשיים.
ב. מועד הזכייה ועד הצגת התוכניות בפני וועדת התכנון : שנה.
ג. מועד התחלת הבניה : שנה וחודשיים.
ד. בהתאם להחלטת הוועדה.

בתאריך : _____

עבור חודשיים ראשונים : _____ ₪ לחודש.

עבור חודשים 3 + 4 : _____ ש"ח לחודש.

החל מהחודש החמישי : 2000 ₪ לחודש.

סכום החריגה עד היום הוא _____ ₪. תקציבך יחויב בסכום הזה.

המשך החיוב בהתאם להחלטת השיחה. (ראה דף מצורף).

עותק יועבר למנהל הקהילה לאישור וביצוע החוב.

הערה : במידה ויש לך שאלה או בקשה להבהרות, אשמח לענות. נייד שלי - 0523967368.

בברכה

אריה רז – וועדת הדיור.

שם מסמך:		מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
חילופי דירות קבע/מגרשים בין חבר לחבר – כללים והבהרות		**וועדת דיור**	**18.03.2015**	**2**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
אסיפת הקיבוץ	**1**	**מעיין אשכול**	**07.12.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

חילופי דירות קבע/מגרשים בין חבר לחבר – כללים והבהרות

רקע: הנהלת הקהילה קיימה דיון נוסף על האפשרות שלהחלפת דירות בין החברים והחלפת דירה קיימת במגרש לא מבונה,והחליטה להביא את הנושא בשנית לדיון והחלטת השיחה.**יש להדגיש שמדובר אך ורק על דירות קבע ולא על דירות זמניות.**יש לזכור שכל המגרשים/דירות שייכים לקיבוץ עד לקבלת החלטות בנושא שיוך.

המטרות:

1. להימנע מהריסת בתים של הקבוץ על ידי הדייר המשתפץ.
2. לאפשר לחברים המעוניינים בכך להתחלף בדירתם הנוכחית.

הנוהל המוצע:

להלן מצבים ותנאים המאפשרים את ביצוע ההחלפות:

1. יש שני בתי אב המוכנים להתחלף ביניהם.
2. החלפה יכולה להתבצע רק אם שני בתי אב היו חברים לפני יולי2006,ומתגוררים בזמן הביצוע כל אחד בדירת קבע משלו.
3. החלפת דירת קבע קיימת במגרש לא מבונה.ניתן לביצוע רק אם על המגרש הנ"ל אין בקשות מצד חברים זכאים ,וברגע ההחלטה על ההחלפה אין למגרש דורש. יש להדגיש שתור הוותק הרגיל הקיים בקיבוץ בנושא זכויות וקדימויות אינו חל בהסכם זה.

הבהרות והנחיות:

1. כל העלויות בגין ההחלפות בין שני בתי אב ימומנו על ידי המתחלפים. הקיבוץ מצדו לא ישתתף במימון ההחלפה.
2. בקשות להחלפה תובאנה לדיון בועדת דיור וקבלת המלצתה.
3. בכל הסכם החלפה יש לקבל נוסח מומלץ מעורכי הדין של הקבוץ, המסדיר את הזכאויות והחובות של החבר מול הקיבוץ.
4. כל הסכם חייב להיות מאושר על ידי הנהלת הקהילה.
5. באם חבר יצא מדירתו בהתאם להסכם ההחלפה ויבקש דירה זמנית לתקופת שיפוץ דירתו החדשה, יחולו עליו הכללים הקיימים של קבלת דירה זמנית לתקופת השיפוץ (תור בקבלת דירה, תשלום על תקופת השיפוץ וכו').

הערות:

1. בתוכנית היישום, במסגרת ההחלטות שהתקבלו בתאריך 26.11.2005, בנושא מגורי החברים, נכתבו מספר הגדרות בעניין הזכאויות לדירת קבע.בסעיף ג - 6 נכתב *"בית אב המתגורר במועד אישור זה בדירה המוגדרת כדירת קבע, לא יהיה רשאי לעבור לדירת קבע אחרת במסגרת הסדר זה"*.יש להדגיש, קבלת ההצעה החדשה הרשומה מעלה בשיחה תבטל את הסעיף ג –6, עלין הוחלט בשנת 2005 כחלק מתוכנית היישום.
2. ההסדר המוצע מתייחס למצב הנוכחי, ללא שיוך. באם וכאשר הקיבוץ יכנס למהלך של בדיקות והחלטות בנושא השיוך, ההסכמים יבואו לידי ביטוי במסגרת האיזונים השונים.
3. בקיבוץ מתקיים מהלך לפתרון דיור קבע לקבוצת החברים החדשים שהתקבלו לאחר יולי 2006. אין לקשור את ההצעה המוצעת למעלה לפתרון בנושא הזה.



המעוניינים להגיש הערות והצעות – נא לעשות זאת בהקדם.

אילן שחף – מנהל קהילה

אריה רז – מרכז ו. דיור.

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך	**וועדת תכנון**	**14.02.2017**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
אסיפת הקיבוץ	**6**	**מעיין אשכול**	**29.10.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך

הצעת החלטה לאסיפה

* החלטה זו מנוסחת בלשון זכר לצרכי נוחות, כל הוראותיה חלות על בני שני המינים ללא הבחנה.

1. מבוא

1.1. קיבוץ עין המפרץ (להלן : "**הקבוץ**") פועל לקידום תהליך הסדרת זכויות חברים במגרשי/דירות המגורים בקיבוץ.

1.2. הסדרת הזכויות תבוצע בהתאם להחלטה 1488 של מועצת מקרקעי ישראל ("**חלופת האגודה**"), זאת בהתאם להחלטת הקיבוץ מיום 8.6.2016 או כל החלטה אחרת שתאומץ על-ידי אסיפת הקיבוץ.

1.3. תהליך הסדרת הזכויות ויישום חלופת האגודה מחייבים יצירת זהות בין בית אב לבין המגרש לגביו יוסדרו זכויות בית האב.

1.4. מטרתה של החלטה זו ליצור כללים ברורים ביחס לקביעת זהות המגרש אשר יסומן לבית אב לעת השלמת תהליך שיוך הדירות.

1.5. החלטה זו כפופה להסדרים עתידיים שיקבעו בקיבוץ להסדרת זכויות החברים ביחס לדירות המגורים.

1.6. החלטה זו תחול הן ביחס למגרשים מבונים (עליהם קיימות יחידות דיור) והן ביחס למגרשים לא מבונים.

1.7. יובהר כי אין בהחלטה זו כשלעצמה כדי להעניק זכויות מכל סוג שהוא לחברים ו/או ליורשיהם ו/או לגורם כלשהו מלבד קביעת המגרש אשר יסומן להם לעת השלמת השיוך בפועל. כל זאת עד למועד סיום הליך הענקת הזכויות לחברים בהתאם להחלטת הקיבוץ.

1.8. הגוף המוסמך לפעול ליישום החלטה זו יהיה צוות שיוך (להלן : "**הצוות**").

1.9. החלטה זו תגבר על כל החלטה קודמת ככל וקיימת סתירה בין הוראות אותה החלטה להוראות החלטה זו.

2. הגדרות

בהחלטה זו :

2.1. "**בית אב**" – בית אב של חבר/י קיבוץ (יחיד או זוג).

2.2. "**היום הקובע**" – יום 11.12.2007 - בהתאם להחלטת הקיבוץ בחוברת השינוי.

2.3. "**תשריט חלוקה**" – תשריט חלוקת המגרשים בקיבוץ. יובהר כי תשריט החלוקה הינו "תכנית צל" אשר נקבעה בהחלטת הקיבוץ וטרם אושרה על-ידי רשויות התכנון..

2.4. "**סיום תהליך הענקת הזכויות**" או "**השלמת תהליך השיוך בפועל**" – מועד חתימת הסכם בין כל בית אב לבין הקיבוץ בקשר עם הזכויות בדירות/במגרשים בדרך של הסדרת זכויות חכירת משנה, אלא אם הוחלט באסיפת הקיבוץ על הענקת הזכויות בדרך אחרת - הכל בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ שתתקבלנה בעניין זה.

2.5. "**חבר קיבוץ**" או "**חברים**" – בהתאם לסטטוס שהיה החבר ביום הקובע או במועד קבלתו לחברות (אם התקבל לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע).

2.6. "**חברים סיעודיים**" – חברים המאושפזים / מתגוררים דרך קבע במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ ואשר בן/בת זוגו/תו אינו מתגורר בבית בקיבוץ.

2.7. "**יורשים**" - יורשי חבר קיבוץ על פי דין (בהתאם להצגת צו קיום צוואה / צו ירושה).

2.8. "**מגרש**" – יחידת קרקע בשטח הקיבוץ המיועד למגורים, מבונה או לא מבונה, על-פי תשריט החלוקה, בין שמצויה בה יחידת דיור בודדת ובין שמורכבת ממספר יחידות דיור שאוחדו/יאוחדו לכדי דירת מגורים אחת לפי תכנית הקיבוץ.

2.9. "**מגרש לסימון**" או "**דירה לסימון**"- מגרש אשר סומן או יסומן כמגרש המיועד עבור בית אב של חברים, והדירה המצויה עליו.

2.10. "**ההסדר המפורט**" **או** "**תקנון השיוך**" – החלטה מפורטת אשר תרכז את מכלול ההסדרים ביחס לביצוע תהליך שיוך הדירות ותגדיר את זכויות החברים והיורשים מכוחו.

2.11. "**הסכם השיוך**" – הסכם בין בתי אב החברים/היורשים לבין הקיבוץ המסדיר את אופני ונהלי הענקת הזכויות שיקבעו בהסדר המפורט ואת תנאי חכירת המשנה.

3. <u>סימון מגרשים לבתי אב של חברים</u>

3.1. ככלל - סימון מגרשים ייעשה על בסיס דירות הקבע בהן מתגוררים בתי האב של החברים כיום ובהתאם ובכפוף להחלטת הקיבוץ בעניין בחירת מגורי קבע. כלומר : כל בית אב המתגורר באישור הקיבוץ ועל-פי החלטותיו במגרש לסימון, אותו המגרש יהיה המיועד לו לשיוך. על-אף האמור לעיל – משפחה אשר הוסדר בינה לבין הקיבוץ על בניית בית לפי סעיף 3.4 הרי שהמגרש שיסומן בעבורה יהיה המגרש אשר ייבנה על-ידה.

3.2. בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין : "*הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע*" יהיו זכאים לסימון מגרש בהתאם להסדרה אשר נקבעה לגביהם, ככל שנקבעה, בהתאם להוראות אותה החלטה, ובלבד שיעמדו בכלל הדרישות הקבועות במסגרתה. אי-עמידת משפחה בהוראות ההחלטה יבטל זכותה לסימון אותו המגרש, ובמקרה זה תהייה זכאית לסימון מגרש - מבונה או שאינו מבונה – מתוך מצאי המגרשים שיהיו פנויים אותה עת.

3.3. כלל בתי האב של חברים אשר אינם עונים על האוכלוסיות המפורטות בסעיפים 3.1 – 3.2 לעיל יוזמנו להסדרת סימון מגרש בהתאם לקבוע בפרק 4 להלן. בתי האב הנ"ל מפורטים <u>בנספח א'</u> להסדר זה.

3.4. משך חודשיים ממועד קבלת החלטה זו ניתן יהיה להגיש בקשה לצוות שיוך דירות (בנוסח בקשה אשר ינוסח על-ידי צוות שיוך) לפיה, על-אף הקבוע בסעיף 3.1 – 3.2 לעיל, יסומן לבית אב המתגורר במגרש המיועד לשיוך מגרש אחר (שאינו מבונה), ובלבד שאותו בית אב יתחייב : א. הבניה תבוצע על-ידו ועל-חשבונו ; ב. התחייבות לתחילת בנייה במועד שייקבע על-ידי הקיבוץ – וזאת בהקדם לאחר פיתוח המגרש ; ג. התחייבות לביצוע הבניה ומעבר לבית במגרש שיסומן במועד שיוגדר על-ידי הקיבוץ ופינוי הבית בו מתגורר ; ד. הבניה תבוצע על-פי כללי הקיבוץ והוראות הדין ;

3.5. צוות שיוך דירות יהיה רשאי לשנות את מועד ההרשמה ולקבוע מועד סיומה. החלפת סימון המגרש לבית אב לאחר סגירת ההרשמה תיעשה בהתאם להחלטות שתתקבלנה מעת לעת, אך לא תעכב את סימון המגרשים לאוכלוסיות המנויות בהמשך פרק זה להלן.

4. אופן ביצוע סימון המגרש לבתי אב של חברים ללא סימון

4.1. צוות שיוך יגדיר את המגרשים הפנויים הראויים לשיוך למשפחות חברים אשר טרם סומנו בעבורם מגרש לשיוך (בתי האב המופיעים בנספח א'), יפרסם את זהותם באמצעות פניה בכתב לכל אחד מבתי האב הרלבנטיים ויקבע פרק זמן אשר במסגרתו יהיה על כל בית אב המעוניין בסימון הדירות או המגרשים האמורים לפנות בכתב לצוות. עדיפות תינתן לסימון המגרש על-פי וותק.

4.2. בית אב אשר לא פנה לצוות במסגרת פרק הזמן שנקבע למגרש פנוי, יאבד את זכאותו לעדיפות ביחס לאותו מגרש/ים. יחד עם זאת, חבר אשר יפנה לסימון במועד מאוחר יותר יזכה לעדיפות על פני יתר בתי האב בוותק נמוך יותר שימתינו באותה עת לסימון מגרש. בית אב אשר לא יסמן מגרש כאמור הצוות, יהיה רשאי לסמן בעבורו מגרש לשיוך לפי שיקול דעתו או לקבוע כי יחולו ביחס אליו ההוראות הקבועות בסעיף 5 להלן ביחס ליורשים.

4.3. סימון המגרש לבית אב על ידי קבלת מסמך סופי וחתום מהקיבוץ, משמעותו כי זהו המגרש אשר יסומן לבית האב (או יורשיו), אם וכאשר יסתיים תהליך הענקת הזכויות, לרבות אם בית האב פינה את דירתו עקב פטירה או מעבר לבית הסיעודי לאחר קבלת המסמך הסופי מהקיבוץ. יובהר כי אין באמור כדי לחייב את הקיבוץ להשלים את תהליך הסדרת הזכויות ו/או לבצע שיוך דירות ו/או להעניק למשפחת החבר (או יורשיה) זכויות כלשהן בדירת המגורים, זאת עד למועד בו יחליט הקיבוץ על השלמת תהליך השיוך בפועל.

5. סימון מגרשים ליורשים, חברים בבית סיעודי ולחברים עתידיים

5.1. הקיבוץ יגדיר מעת לעת מגרשים המיועדים לבניה ויקבע את הכללים ביחס לאופן ביצוע הבניה בהם (בניה פרטית / מרוכזת / כללי הבניה / וכו').

5.2. לאחר השלמת תהליך שיוך הדירות יאפשר הקיבוץ ליורשי חברים (אשר הלכו לעולמם לאחר היום הקובע וטרם מועד החלטה זו) לסמן מגרש לשיוך וזאת מבין מצאי המגרשים המיועדים לשיוך ולבניה על-פי החלטות הקיבוץ כמפורט לעיל. תנאי לסימון המגרש לטובת יורש הינו עמידת היורש בכלל הדרישות הבאות :

א. התחייבות היורש לכללי הבניה שייקבעו אותה עת ביחס לכלל הבונים במתחם בו מצוי המגרש.

ב. חתימת הסכם השיוך.

ג. קבלת היורש לחברות ו/או קבלת מי מטעמו לחברות ו/או העברת הזכויות למי שיתקבל לחברות – הכל בהתאם ובכפוף לאפשרויות שיאפשר הקיבוץ בהתאם להוראות ההחלטה המפורטת ובמועדים שיקבעו במסגרתה.

ד. עמידה בכל ייתר התנאים שייקבעו בהוראות ההסדר המפורט.

ה. הרשמה במועד שייקבע לכך על-ידי הקיבוץ. ככל ולא יירשם היורש במועד יאבד מתורו לבחירה, אולם יהיה רשאי לפנות לקיבוץ ולבקש לחדש זכאותו לרישום מגרש לעת פתיחת ההרשמה הבאה.

ו. במקרה של יותר מיורש אחד יהיה הקיבוץ רשאי לדרוש כי תנאי לסימון הינו הסדרה של הסתלקות היורשים לטובת יורש יחיד או לגורם יחיד אחר מטעמם אשר ביחס אליו יחולו הכללים לעיל.

5.3. ביחס לחברים סיעודיים, כהגדרתם בהחלטה זו, יחולו כללים זהים לאלו החלים ביחס ליורשים (ביחס אליהם או ביחס ליורשיהם).

5.4. הקיבוץ יהיה רשאי לאפשר ביחס לכל מתחם לבניה הרשמה גם לחברים עתידיים ובלבד שניתנה ההזדמנות לכלל היורשים אשר טרם סימנו מגרש לשיוך להירשם למתחם לבניה ולסימון מגרש ו/או לאפשר פתיחת מתחם אחר/נוסף המיועד לקליטה.

5.5. אין באמור לעיל לגרוע מאפשרות הקיבוץ לקבוע כללים ביחס לפדיון זכות היורשים בכסף חלף שיוך וסימון מגרש.

6. <u>שימוש בדירה המסומנת לחבר עד למועד הסדרת הזכויות</u>

6.1. במקרה בו סומנה לחבר דירה / מגרש (לשיוך) שאינה דירת המגורים הנוכחית שלו ו/או החבר אינו מתגורר דרך קבע בדירה המיועדת לו לשיוך, הקיבוץ יהיה רשאי לעשות שימוש זמני בדירה המסומנת לשיוך – עד למועד סיום תהליך הסדרת הזכויות. בכלל זה יהיה הקיבוץ רשאי להשכיר את הדירה ו/או להעמידה לשימוש של חבר אחר. עם זאת, מובהר כי הקיבוץ לא יהיה רשאי להעביר את הדירה לשימוש קבע של חבר אחר.

6.2. סימון המגרשים/דירות המיועדים לשיוך אינו מהוה התחייבות של הקיבוץ ביחס למועד שבו יימסרו הדירות המיועדות לשיוך לשימוש החברים או היורשים.

6.3. מועד בניית בית והתנאים לבנייה, על מגרש לא מבונה שיסומן כמגרש מיועד לשיוך, יהיה בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין בניה חדשה לחברים כפי שהתקבלו או יתקבלו בעתיד.

- סוף -

נספח א'

(בהתאם לסעיף 3.3 להחלטת קביעת זהות בין בית למגרש)

רשימת בתי האב ללא סימון מגרש לשיוך :

קבוצה א'

1. גיא מתי ונועה
2. רוטמן אילן אהובה
3. רוטמן בתיה
4. ארנון אסא
5. עמיר נורית
6. כץ אבנר ושוש
7. רץ שלומית

* ביחס למשפחות גיא, רוטמן וארנון – סימנה אחת המשפחות מגרש לשיוך (יראו בשתי המשפחות הנותרות כמסמנות כל אחת את המגרש עליו מצוי בית מגוריה (כולו או ברובו).

** ביחס למשפחות עמיר וכץ - סימנה אחת המשפחות מגרש לשיוך, יראו במשפחה הנותרת כמסמנת את המגרש עליו מצוי בית מגוריה.
כללים ביחס לאיחוד הבתים יקבעו בהמשך התהליך

*** המשפחות מקבוצה א' לא יחויבו לעבור ממקום מגוריהם הנוכחי גם במקרה של סימון מגרש אחר לשיוך, זאת עד אחרית ימיהם של שני בני הזוג (ככל ומדובר בזוג). אולם, כל עוד לא עברו להתגורר במגרש אשר סימנו לשיוך, יידחה מועד מימוש זכויותיהם באותו המגרש בהתאם.
*** במידה ויתפנה מגרש שיהיה מיועד לסימון לחברים (בהתאם להוראות החלטה זו בלבד - קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך), תהיה לחברים מקבוצה א' קדימות על פני חברים מקבוצה ב' להלן בסימון המגרש (מבונה או לא מבונה).

קבוצה ב'

בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין : "הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע" ואשר לא הסדירו/יסדירו את סימון בית מגוריהם בהתאם להוראות אותה החלטה.

**** ככל ולא סומן מגרש לשיוך לפי החלטה זו ביחס למי מהמשפחות המנויות בקבוצה א' או בקבוצה ב' עד לאחרית ימיהן, ינהג הקיבוץ כפי הקבוע בהוראות החלטה זו (ההצעה לעניין קביעת זהות בין בית אב לבין מגרש) ביחס לסימון מגרשים ליורשים.

תיקונים בהחלטה על סימון מגרשים בהמשך לשיחת קיבוץ ולקראת אישור הצעת ההחלטה.

- הוסף סעיף 1.9 החלטה זו תגבר על כל החלטה קודמת ככל וקיימת סתירה בין הוראות אותה החלטה להוראות החלטה זו.
- נמחק סעיף בהגדרות 2.3 "המנהל או ר.מ.י"
- הוסף סעיף 2.5 - "**חבר קיבוץ**" **או** "**חברים**" – בהתאם לסטטוס שהיה החבר ביום הקובע או במועד קבלתו לחברות (אם התקבל לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע).
- לסעיף 3.4 – הוחלט להשאירו וזאת מתוך הבנה שיש חשיבות לתת אפשרות לוותיקים לראות את נושא השיוך בשונה מנושא המגורים שהיה עד כה.
- בסעיף 3.4 הורד בסוגרים (למעט תשתיות)
- בסעיף 5 שונה השם מחברים חדשים לחברים עתידיים
- בנספח א' הוספה שלומית רץ
- בנספח א' הוגדרה קדימותם של הרשומים בנספח א' בסימון מגרש על כל הכלולים בנספח ב'.
- **בנספח ב' הוספה הבהרה מי כלול** " בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין : "הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע" ואשר לא הסדירו/יסדירו את סימון בית מגוריהם בהתאם להוראות אותה החלטה."

שם מסמך: **נוהל הסדרת ההפרדה בין מגרשי החברים לשטחים הציבוריים**	מאת: **וועדת תכנון**	תאריך אישור: **14.02.2019**	גרסה: **4**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
וועדת תכנון	**4**	**מ.ת. קהילה**	**08.03.2021**	**שינוי כותרת המסמך**

<u>נוהל הסדרת ההפרדה בין מגרשי החברים לשטחים הציבוריים.</u> 14/2/2019

1. **כללי:** הנוהל מסדיר תהליך מבוקר לפינוי שטחי ציבור משימושים פרטיים.
2. **מטרה:** להגדיר דרכי התמודדות אפקטיביים לפינוי שטחי ציבור משימושים פרטיים לטובת הקהילה.
3. **הגדרות:**

3.1. שטחי ציבור – כל שטח מחוץ לגבולות מגרשים, ו/או המוגדר ככזה בתב"ע.

4. **אחריות:** מנהל תפעול קהילה
5. **הוראות:**

הסבר: לאחר יישום נוהל בקרה ואכיפת בנייה , יש לנו כלים לטפל בחריגות בניה חדשה. אין לנו כלים לטפל באפקטיביות בשטחים ציבוריים שחברים לאורך שנים עושים שימוש בהם , הצורך עולה לאור תוכנית השיוך וחלוקה למגרשים המגדירה את המגרש של החבר ואת השטחים הציבורים.
קיים שימוש של שנים רבות על ידי חברים בשטחים ציבורים, כגון גדרות, הצבת חפצים (טרמפולינות) ,שתילת גדרות חיות בשטחים ציבוריים, הצבת מחסנים, סככות לטרקטורונים, וכ"ו.
הטיפול בנושאים אלה מחייב יצירת דרכי ביצוע וכלי פעולה. נושא זה צריך להיות על סדר יומנו ויש לקבוע דרכים ליישום .

5.1. **השלבים לטיפול** שטחי ציבור משימושים פרטיים:

5.2. צוות מטעם הנה"ק וועדת תכנון ייפגש עם החבר ויבהיר לו את גבולות המגרש ומה שחורג מהתחום הנ"ל. ייכתב סיכום המבהיר: מהות הבעיה, מה הפתרון, מה נדרש מהחבר לעשות כדי להגיע לפתרון, עמדת החבר, לו"ז. במידה והחבר מבקש פגישה נוספת, יש לאפשר אותה.

5.3. במידה ויש פנייה מצד חבר/ה לגנן שטח ציבורי ותהייה לכך הסכמה מכל הגורמים הרלוונטיים יוחתם החבר על **מסמך הרשאה לשימוש בשטח ציבורי בתנאים** (נספח 1), שייחשב להסכם תקופתי זמני בין החבר לקיבוץ. על ההסכם יחתום מנהל ענף הנוי, מרכז ו. תכנון ומנהל תפעול קהילה. ההסכם יתויק בארכיון הבניה, משרד תפעול קהילה, ובתיק החבר.

5.4. בתום הלו"ז שנקבע, תישלח תזכורת לחבר עם העתק לכל הגורמים ותיק החבר. יינתן לו שבוע להשלמת הפעולות הנדרשות כולל דיווח ביצוע.

5.5. בתום הלו"ז - לא בוצע, החבר יחויב בקנס חודשי, המכפיל את עצמו מידי חודש, בסך 100 ש"ח, על שימוש לא מורשה בשטחי ציבור. זאת עד לפינוי השטח הציבורי וחתימת החבר על הסכם מול הקיבוץ שימנע חזרת שימוש לא מורשה בשטח ציבורי.

5.6. במקרים מיוחדים ולפי ישקול דעת ייעשה שימוש במכתב עו"ד (מצורף בנספחים).

מנהל תפעול קהילה, וועדת תכנון עין המפרץ

נספח 1:

כתב התחייבות ושיפוי בקשר עם שימוש בשטחים ציבוריים

לכבוד:

קיבוץ עין המפרץ – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

אנחנו: משפחת ..... מעוניינים לטפח שטח ציבורי הנמצא ליד מגרש מס' .....

מיקום השטח המבוקש : .....

מהות השימוש המבוקש: .....

1. ידוע לנו כי ההרשאה הניתנת לנו לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון הינה הרשאה זמנית הניתנת על ידי האגודה כמחווה של רצון טוב בלבד והננו מתחייב כי נפסיק את השימוש ו/או עבודות הגינון ונחזיר את המקרקעין למצבם הקודם מייד עם דרישתה הראשונה של האגודה מכל טעם שהוא, על חשבוננו המלא והבלעדי ובאחריותנו המלאה והבלעדית.
2. הפרת הסכם זה ע"י החבר מבטלת את תוקפו.
3. הננו מצהירים כי ידוע לנו שבמידה ויתבצעו עבודות תחזוקה בשטחים ציבוריים שבשימוש זמני שלנו, אין האגודה חייבת לשפות אותנו בגין כל נזק שייגרם לנו, וגם איננה מחויבת להחזיר מצב השטח לקדמתו, למעט אם מדובר בכיסוי דשא.
4. ההנו מתחייבים לשפות את האגודה ו/או הקיבוץ באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק אשר ייגרמו להם, בגין ביצוע עבודות גינון על ידינו ו/או התנגדותנו להפסקת השימוש ו/או להסרת מתקנים וצמחיה שהיו בשימושנו עם דרישתה הראשונה של האגודה. לשם כך, מוסכם עלינו כי האגודה ו/או הקיבוץ יהיו רשאים לקזז כל חוב שיגיע להם, כאמור, מכל סכום שמגיע לנו מהאגודה ו/או הקיבוץ.
5. במקרה שבוצעה שתילה ו/או נטיעה קיימת לפני המועד האמור, תוגש הבקשה, רטרואקטיבית, לאישור האגודה. לא נתנה האגודה את אישורה - תעקר הצמחייה על חשבוננו על פי הוראות האגודה.
6. השתיל או נטיעה כאמור לעיל, או חיפוי קרקע – כולל לפני או אחרי מועד מסירת כתב התחייבות זה – תבוצע בהתאמה להנחיות וועדת תכנון כמפורט במדריך הבניה של עין המפרץ והוראות ענף הנוי בהמשך מסמך זה:
7. השתילה כאמור לעיל, תעשה תוך מיזעור פגיעה בתשתיות ו/או חסימת גישה לתשתיות. ותוך שמירה על זכויות שכנים וציבור בגין פעילות החבר על שטח ציבורי.
8. השקיית הצמחייה על שטח ציבורי, הנה באחריותנו ועל חשבוננו. במידה והשקיית דשא מבוצעת ממערכת ההשקיה הציבורית, לא נחויב על השקיית הדשא. כל השקיה מסוג אחר על חשבוננו.
9. מובהר בזאת כי אין במסמך זה אישור לשימוש אחר מלבד גינון, אלא אם כתוב אחרת בחתימת מרכז וועדת תכנון.
10. אנו מתחייבים שלא לשתול בעתיד גדר חיה, עצים, שער, גדר, ומתקנים אחרים על השטח הציבורי המדובר.
11. במקרה, ועל פי שיקול דעתה של האגודה, נפסיק לטפל בצמחייה, תהא רשאית האגודה לחייב אותנו בעלות פינוי הצמחייה או בעלות אחזקה שוטפת של הצמחייה.

12. להלן הוראות ענף הנוי לגבי השטח הציבורי שבו מדובר כמפורט בהמשך, לגבי סוג הצמחייה, מיקום השתילה/נטיעה ומערכת ההשקיה / שימוש אחר:

סוג הצמחייה:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

_____.

(צרף שרטוט מיקום על תוכנית מדידה/בינוי)

_____.

שם מאשר: מרכז ענף הנוי ..... חתימה: .....

חתימת מרכז וועדת תכנון:_____ תאריך: .....

החברים:

שם:_____ ת.ז. : _____ חתימה: _____

שם:_____ ת.ז. : _____ חתימה: _____

העתק: תיק החבר

נספח 2:

30.12.2019

מספרנו : 96/18

לכבוד

מר _____ ת"ז _____

קיבוץ עין המפרץ

שלום רב,

הנדון : **עבירת תכנון ובנייה – בנייה ללא היתר בנייה ו/או בניגוד לתכנית**

בשם מרשי, קיבוץ עין המפרץ (להלן : "**הקיבוץ**"), אני פונה אלייך בעניין בנייה שביצעת, שלא כדין בתחום הקיבוץ.

בהמשך למספר שיחות בנושא, החליטה הנהלת הקיבוץ להתריע בפניך בכתב כי המבנה/התוספת שהקמת/החלת בהקמתם בשטח __ מ"ר באזור _____, לרבות _____ (להלן : "**חריגת הבנייה**") – הוקמו/מוקמים ללא היתר/אינם תואמים את הייעוד התכנוני של הקרקע -"_____" בהתאם לתכנית המתאר התקפה ולפיכך הקמתם מהווה עבירה על חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן : "**החוק**"). כמו כן, חריגת הבנייה יוצרת סיכונים, לרבות _____ ומטרדים, לרבות _____.

יש להדגיש, כי הקמת המבנים חושפת אותך ואת הקיבוץ ובעלי התפקידים בו להגשת כתבי אישום על הפרת הוראות חוק התכנון והבנייה ומדובר בעבירה פלילית לכל דבר ועניין.

הקיבוץ דורש כי כל העבודות מטעמך יופסקו לאלתר וכי במידה והינך מעוניין בהקמת המבנים תפעל באופן מיידי לקבלת היתר בנייה כדין. ככל ולא יוצג מטעמך היתר בנייה תוך __ ימים מקבלת מכתבי זה, הינך נדרש להסיר את חריגת הבנייה באופן מוחלט.

יש להדגיש, כי בכל שלב אין להשתמש במבנים שהוקמו ללא היתר, בניגוד לתנאיו או בניגוד לתכנית ושימוש כאמור אף הוא מהווה עבירה. לכן, הינך נדרש להימנע מכל שימוש במבנים שהוקמו.

בברכה,
עומר בכמן, עו"ד
ב"כ הקיבוץ

שם מסמך:	מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
חיוב חברים על שימוש במבנה	**הנהלת קהילה**	**02.11.2004**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
הנהלת קהילה	**2**	**מעיין אשכול**	**19.10.2020**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

24/12/01

חיוב חברים על שימוש במבנה

כללי

בעבר לא הייתה מגמה (וגם לא צורך מורגש) של ניצול המבנים הפנויים שלנו לצורך תוספת הכנסה. חברים השתמשו ועדיין משתמשים במחסנים השונים בקיבוץ לצורך אחסון ציוד פרטי – מחסנים ש"ניתנו" להם בנקודת זמן כלשהי בעבר.

היום, כאשר משתנה המגמה, נעשות פעולות לנצל את נכסי הקיבוץ ולהביא הכנסה נוספת לקהילה. עם הזמן נוצרה ההרגשה כי המחסן שייך לחבר מסוים ולא לקיבוץ – דבר שאינו נכון, וכתוצאה מכך יש קושי רב לפתח את נושא ניצול המבנים להשכרה וגרוע מכך לצורך פיתוח עסקי פנימי.

בנוסף לקושי המצויין לעיל נוספות עלויות אחזקת המבנים השונים (ארנונה כ 50,000 ₪ בשנה ובנוסף לכך הוצאות שלא נמדדות כגון חשמל, מים ואחזקת בנין) המשולמות במלואן ע"י הקיבוץ.

ניצול המבנים בצורה עסקית יכול להניב לקיבוץ תרומה נאה (לקבלת מושג – אם יושכרו 60% מהמבנים הפוטנציאליים בעלות נמוכה יחסית יוכל הקיבוץ להינות מ 155,000 ₪ נוספים בתקציבו) תוך השקעת משאבים מינימלית ובאופן כמעט מיידי.

נוהל זה בא להגדיר ולהסדיר את הנושא מחדש ולהתאימו למציאות הכלכלית בה אנו חיים תוך ניצול משאבי הכלל לצרכי הכלל.

הגדרות

"מבנה" – כל מבנה (כולל דירות) או מחסן נייד של הקיבוץ.

"פעילות קיבוצית" – כל פעילות הנתמכת כלכלית ע"י הקיבוץ.

"מחיר אלטרנטיבי" – המחיר בו ניתן להשכיר את המבנה הספציפי לגורם חיצוני.

"גוף פרטי" – פעילות של קבוצת חברים שאינה נתמכת כלכלית ע"י הקיבוץ.

"הסכם שימוש במבנה" – הסכם בין החבר לקיבוץ המסדיר את תנאי השימוש במבנה.

1. ייחתם הסכם שימוש במבנה על כל מבנה בשימוש.
2. ייחתם הסכם שימוש במבנה ע"י כל משתמש/משתמשים באופן אישי. ההסכם הינו אישי ואינו ניתן להעברה לאחר.
3. פעילות אותה יגדיר הקיבוץ כ"קיבוצית" תתוקצב ע"י ההנהלה הרלוונטית.
4. חברים ו/או גופים פרטיים ישלמו על שימוש במבנה לפי מפתח של 50% מהמחיר האלטרנטיבי.
5. במידה ויש צורך במקום מסוים, הנמצא בשימוש פרטי ומשולמים עליו 50% מהמחיר האלטרנטיבי, לשם הקמת/שינוי/פיתוח עסק של הקיבוץ או להשכרה לגורם חיצוני יפנה החבר בהודעה של חודש מראש.
6. מבנה עליו ישולם המחיר האלטרנטיבי המלא למן תחילת השימוש בו לא יוכל להיות מפונה אלא בהסכמה של המשתמש/משתמשים ו/או עם סיום הסכם השימוש במבנה.
7. בכל מקרה של פינוי אין הקיבוץ מחויב לתת פתרון חליפי.

8. חבר הרוצה לסיים את תקופת השימוש טרם סיומה יוכל לעשות זאת בהודעה של חודש מראש או באופן מיידי אם מצא משתמש הרוצה להחליפו.
9. חיוב החבר יעשה בתקציבו האישי על בסיס חודשי למשך כל תקופת השימוש.
10. התחזוקה השוטפת מוטלת על הקיבוץ והיא תעשה על חשבונו ולפי ראות עיניו.

הסכם שימוש במבנה

מאחר ומחסן/מבנה _____ השייך לקיבוץ פנוי לשימוש, אני _____ מעוניין לעשות בו שימוש, באופן פרטי, לצורך _____.

ידוע וברור לי כי החתימה על הסכם זה אינה מעניקה לי חזקה כלשהי על המבנה וכמו כן איני יכול לעשות בו שימוש מעבר למצוין לעיל.
אי מתחייב שלא לשנות דבר במבנה אלא אם קיבלתי אישור לכך בכתב ממנהל מגזר העסקים (או אחר המוסמך לתת אישור כנ"ל).
ידוע לי כי עלות השימוש הינה % _____ מהמחיר האלטרנטיבי ושווה ל _____ ש"ח בחודש.
ברורים לי ומוסכמים עליי כל סעיפי נוהל "חיוב חברים על שימוש במבנה" ואני מתחייב לפעול לפיהם.

אני מצהיר כי איני מקים עסק מסחרי במבנה או מעביר את זכות השימוש במבנה לאחר.
ידוע וברור לי כי כל פעולה של השכרה לגורם חיצוני כלשהו חייבת לעבור דרך מנהל מגזר העסקים (או כל בעל תפקיד אחר שהוגדר לעשות זאת) וכי עסקה עם גורם שכזה שלא נעשתה בצורה זו חושפת אותי (החבר החותם) לסיכון משפטי ברמת אחריות אישית כלפי החוזה שנחתם.

_____

חתימת החבר

שם מסמך: **נספח דיור**	מאת: **קיבוץ עין המפרץ**	תאריך אישור: **25.05.2020**	גרסה: **4**

מאשר: **מנהל קהילה**	מספר עמודים: **23**	מעדכן: **מעיין אשכול**	תאריך עדכון: **11.03.2021**	סיבת עדכון: **הקלדה למען ספר תקנונים**

נספח דיור

(בנה ביתך)

שנערך ונחתם בקיבוץ עין המפרץ ביום _____

בין: **קיבוץ עין המפרץ - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**
(להלן: "**הקיבוץ**")

מצד אחד

לבין: **1.** **_____, ת.ז. _____**
2. **_____, ת.ז. _____**
(ביחד ולחוד להלן: "**המבקשים**")

מצד שני

והואיל והמבקשים פנו להתקבל כחברי הקיבוץ;

והואיל ובמסגרת קבלתם לחברות בקיבוץ חתמו המבקשים על הסכם המסדיר את מעמדם בקיבוץ, במידה ויתקבלו לחברות, אשר מסמך זה מהווה נספח לו (להלן **"הסכם החברות"**);

והואיל והקיבוץ פועל לקליטת חברים חדשים אשר ייבנו את ביתם בשטח בקיבוץ המיועד למגורים והמסומן בתשריט המצורף **כנספח 1** להסכם זה (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל ולמבקשים ידוע כי זכות דיור הקבע תועמד על ידי הקיבוץ למבקשים אך ורק בבית אשר ייבנה על ידי המבקשים באחריותם ובמימונם (להלן: **"הבית"**) ובכפוף לעמידתם בהוראות הסכם זה, הוראות הסכם החברות ובהתאם להסדרים הקיימים בקיבוץ;

והואיל והקיבוץ יאפשר למבקשים לבנות ולממן את בנית הבית ביחידת קרקע שמספרה _____ (בהתאם לתכנית חלוקה פנימית של הקיבוץ) המצויה בשטח הפרויקט (יחידת הקרקע והבית יקראו ביחד: **"הנכס"**), בכפוף להוראות הסכם זה. הנכס מסומן בתשריט המצורף כ**נספח 1** להסכם זה;

והואיל והקיבוץ מצהיר בזאת כי קיבל החלטה באסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר רישום הזכויות בדירות המגורים של הקיבוץ על שם חברי הקיבוץ בהתאם להוראות החלטה מס' 1447 (כיום סימן ה', סעיף 8.4 בקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) אשר אומצה על ידו, כמי שהצטרפו לקיבוץ כחברים לאחר היום הקובע, כהגדרתו להלן, על כל המשתמע מכך;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי, הגדרות ונספחים

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב את הצדדים כתנאי מתנאיו.

1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לצורך נוחיות ההתמצאות בלבד ולא תהיינה להן משמעות פרשנית כלשהי.

1.3. נספח זה יהווה נספח להסכם החברות. הוראות נספח זה יחולו ביחד עם הוראות הסכם החברות, אך במקרה של סתירה ביניהם תגברנה הוראות נספח זה.

1.4. **הגדרות**

בהסכם זה למונחים המפורטים להלן תינתן הפרשנות הרשומה לצידם. למונחים שלא פורשו בהסכם זה תינתן המשמעות הקבועה בהסכם החברות:

1.4.1. **"הקיבוץ"** **"הישוב"** ו-**"התקנון"** יפורשו כהגדרתם בהסכם החברות.

1.4.2. **"תקנון שיוך דירות"** ו/או **"תקנון השיוך"** - הסדר מפורט בדבר מערכת זכויות וחובות החברים במסגרת תהליך שיוך הדירות בקיבוץ, אשר יאושר באסיפה הכללית של הקיבוץ

וכפי שיעודכן מעת לעת.

1.4.3. **"המגרש"** - יחידת קרקע המצויה בשטח המיועד למגורים בקיבוץ ואשר מסומנת בתשריט נספח 1 במספר _____. מובהר כי עד לאישור תכנית החלוקה למגרשים בקיבוץ על ידי רשויות התכנון המוסמכות (ככל שלא אושרה במועד חתימת הסכם זה), השימוש במונח "מגרש" נעשה מטעמי נוחות בלבד ואין לייחס לו כל משמעות תכנונית.

1.4.4. **"התכנית המאושרת" -** תב"ע מס' ג/20074 אשר הוכנה ביחס ל"שטח המחנה" של הקיבוץ, והמיועדת, בעיקרה, להסדיר, מבחינה תכנונית ומשפטית, את השטח הבנוי בקיבוץ, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה. **[לא כדאי כבר לציין את 201-0577569?]**

1.4.5. **"רמ"י"** - רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה.

1.4.6. **"מועד אכלוס הבית"-** מועד אכלוס הבית לעניין הסכם זה ולעניין הסכם החברות יהיה במועד קבלת מפתח או מועד קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4) או במועד תחילת המגורים בבית בפועל, לפי המוקדם מבניהם.

1.5. **<u>רשימת הנספחים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה:</u>**

1.5.1. נספח 1 – תשריט ובו מסומן שטח הפרויקט, המתחם המיועד לבנייה והמגרש המיועד למבקשים.

1.5.2. נספח 2 – נספח בנייה פרטית.

1.5.3. נספח 3 – מדריך לבניה פרטית של הקיבוץ.

1.5.4. נספח 4 – ייפוי כוח.

2. **<u>המגרש והבית</u>**

2.1. הקיבוץ יעמיד את המגרש לשימוש המבקשים למטרת מגורים בלבד בכפוף למגבלות שנקבעו ו/או שייקבעו בהחלטות הקיבוץ, ביחס לשימוש במגרשים כלפי כלל החברים, ובכפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל יובהר, כי בכל מקום בו תהיה סתירה בין החלטות הקיבוץ ו/או תקנון השיוך לבין הסכם זה יגברו הוראות הסכם זה..

2.2. ככל שיושלם תהליך שיוך הדירות בקיבוץ, הקיבוץ מתחייב, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, לפעול לשם העברת הזכויות במגרשים עליהם בנויים בתי המגורים לחבריו, ובכללם המבקשים, בדרך של חכירת משנה בקיבוץ, בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ ועל פי שיקול דעתו של הקיבוץ.

2.3. המבקשים מצהירים כי ניתנה להם האפשרות לעיין ו/או עיינו בכל המסמכים התכנוניים ביחס ליישוב, לנכס ולסביבתו לרבות כל התכניות הרלוונטיות, כי מצאו אותם ראויים ומתאימים למטרותיהם וכי אין ולא תהיינה להם כל טענות מכל מן וסוג כלפי הקיבוץ בעניינים הקשורים ו/או נובעים במישרין ו/או בעקיפין לתכנון המגרש ו/או היישוב, לזכויותיהם במגרש, אפשרויות הבנייה וכדומה. המבקשים מתחייבים לשפות את הקיבוץ בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ ו/או מי מטעמו במקרה בו יפעלו המבקשים ו/או מי מטעמם בניגוד לאמור לעיל.

2.4. המבקשים מאשרים שהקיבוץ הביא לידיעתם כי שטחו של המגרש ומיקומו המדויק, לרבות גבולותיו הסופיים וזכויות הבנייה הצמודות לו יקבעו בכפוף להוראות הדין, למגבלות תכנוניות, ובהתאם לתב"ע שתאושר כדין ולתשריט החלוקה וכי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות לשינויים ביחס למגרש, גבולותיו, גודלו ו/או זכויות הבניה במגרש אשר יתחייבו בשל המגבלות הנ"ל. [גם פה מציע להפנות לתב"ע הקיימת]

2.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המבקשים מצהירים כי ידוע להם כי ייתכן ובמגרש מצויות ו/או עוברות תשתיות ציבוריות. המבקשים מסכימים בזאת כי עם רישום הזכויות במגרש על שמם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או זיקת הנאה אחרת בקשר עם התשתיות הציבוריות ויחתמו

על כל מסמך אשר יידרש לצורך הרישום הנ"ל. הקיבוץ יהיה רשאי להיכנס בכל עת לשטח המגרש, לאחר מתן הודעה מראש למבקשים, לצורך טיפול בתשתיות והמבקשים לא יתנגדו ו/או ימנעו זאת בכל דרך שהיא. במקרים דחופים יוכל הקיבוץ להיכנס לשטח המגרש גם ללא מתן הודעה מראש. לאחר ביצוע עבודות האחזקה של התשתית במגרש ישיב הקיבוץ את מצב המגרש לקדמותו ככל שהדבר ניתן. כמו כן, מצהירים המבקשים כי אין ולא תהיינה להם כל טענות כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו בקשר עם קיומן של התשתיות הציבוריות במגרש ובכלל זה לא תהיינה להם טענות בקשר עם פגיעה בניצול זכויות הבנייה ו/או ירידת ערך המגרש.

2.6. לאחר הבנייה ישיב החבר את מצב כל שטח הנמצא מחוץ למגרש (שטח ציבורי או שטח המיועד לשיוך לחבר אחר) לקדמותו כפי שהיה לפני התחלת הבנייה, אלא אם קיבל מהקיבוץ אישור אחר בכתב. במידה והחבר לא יפעל לפי הוראות סעיף זה בתוך זמן סביר לאחר דרישת הקיבוץ בכתב לעשות כן, יהיה רשאי הקיבוץ להשיב בעצמו את המצב לקדמותו ולחייב את החבר בכל העלויות הנדרשות לכך.

3. <u>הצהרות והתחייבויות הצדדים</u>

3.1. המבקשים מסכימים במפורש כי למרות האמור בתקנון, בהחלטות הקיבוץ ובנהגיו - הקיבוץ לא יספק/יממן/יבנה להם דיור קבוע בעתיד, למעט כאמור בהסכם זה, והם מוותרים על כל טענה בעניין.

3.2. עד למועד אכלוס הבית, הקיבוץ יאפשר למבקשים דיור זמני בכפוף למצאי הדירות הפנויות בקיבוץ, ולתנאים שיוסכמו בין הקיבוץ למבקשים ביחס לכך.

3.3. ידוע למבקשים שבמידה ויחליטו להתגורר בנפרד מכל סיבה שהיא, לא יהיה זכאי בן הזוג שהינו חבר אשר יצא מהבית (להלן: "**בן הזוג היוצא**") לדיור מהקיבוץ ו/או לזכויות כלשהן במקרקעי הקיבוץ אלא אם יחליט הקיבוץ, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להעמיד לבן הזוג היוצא דיור זמני, בתמורה לתשלום דמי שכירות ובכפוף למצאי הדירות הפנויות. על אף האמור בסעיף זה, לאחר השלמת שיוך הדירות בפועל בקיבוץ יחולו החלטות הקיבוץ כלפי כלל החברים, לרבות תקנון השיוך, אולם על אף הקבוע בתקנון השיוך הקיבוץ לא יהיה חייב לספק לבן הזוג היוצא דיור זמני תמורת תשלום דמי הרשאה.

3.4. המבקשים מצהירים כי בכוונתם להתגורר דרך קבע בנכס נשוא הסכם זה למשך תקופה של 5 (חמש) שנים לפחות ממועד אכלוס הבית (להלן: "**תקופת ההקפאה**"). המבקשים יודעים ומסכימים לכך, כי במידה ויחליטו להפסיק את החברות ו\או להפסיק את מגוריהם בנכס במהלך תקופת ההקפאה ויעבירו את זכויותיהם בנכס שלא על פי הסכם זה, ישלמו לקיבוץ פיצוי בגובה 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪), המוסכם עליהם ואשר נראה להם סביר בנסיבות העניין, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי הקיבוץ.

3.5. המבקשים מתחייבים להתחיל להתגורר בבית בפועל לא יאוחר ממועד האכלוס כהגדרתו לעיל.

3.6. המבקשים מצהירים, כי קראו והבינו את החלטה מספר 1527 של מועצת מקרקעי ישראל לגבי היתרי בנייה (להלן: "**הסדר הביניים**") ויחתמו על כתב ההתחייבות המצורף להסכם ההצטרפות. סעיף זה (3.5) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

4. <u>תשתיות ופיתוח</u>

4.1. ידוע למבקשים ומוסכם עליהם כי ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות במתחם נעשה על-ידי הקיבוץ או מי מטעמו בהתאם לשיקול דעתו ועל פי הכללים שנקבעו על ידי רשויות חיצוניות. הקיבוץ אחראי לקיומן של התשתיות הציבוריות כשהן תקינות ופועלות עד לגבול המגרש באופן

שניתן לחבר לתשתיות הבית עם סיום עבודות הבנייה, כולל חשמל, מים, ביוב ותקשורת – הכול בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בקיבוץ. המבקשים יהיו אחראים לחיבור הבית לתשתיות הציבוריות על חשבונם. ידוע למבקשים כי התשתיות שנעשו עד מועד חתימת הסכם זה (שלב א') הן: ביוב היקפי עד ראש מגרש, כביש היקפי אספלט שכבה ראשונה, מערכת ניקוז כבישים, תאורת רחוב, אבני שפה וחניות, מערכת מים עד ראש מגרש, הכנה למערכת תקשורת וחשמל עד ראש מגרש (קווי תקשורת וחשמל יוטמנו במהלך הבנייה).

4.2. הקיבוץ יבצע את עבודות התשתיות שנותרו (שלב ב') לאחר השלמת בניית הבית על ידי כל החברים שיבנו בפרויקט. הקיבוץ מתחייב כי בתוך _3__ חודשים ממועד קבלת היתר בנייה עבור הבית או במועד בו תסתיים בניית ביתם של המבקשים, לפי המאוחר מביניהם, יתאפשר חיבורו לתשתיות מים, ביוב חשמל ותקשורת באופן שיאפשר תנאי מגורים סבירים עם השלמת בנייתו. יובהר כי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות ככל ולא יהיה ניתן לחבר את הבית לתשתיות הציבוריות עקב סיבות שאינן תלויות בקיבוץ, לרבות במקרה של אי-התאמות שנעשו על-ידי הקבלן אשר יבצע את בניית הבית, עיכובים שנגרמים על ידי גורמים חיצוניים וכו'. חיבור התשתיות יתאפשר בכפוף לעמידת המבקשים בהתחייבויותיהם בהסכם זה עד אותו המועד. על-אף האמור לעיל, המבקשים מתחייבים כי לא יהיו להם כל טענות ו/או תביעות כלפי הקיבוץ או מי מטעמו ביחס לקצב ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות ו/או לעיכובים בהן. המבקשים מצהירים כי ידוע להם כי הקיבוץ אינו מהווה יזם ו/או קבלן והם מסכימים מראש כי פעולות הקיבוץ ואחריותו אינן כאחריות יזם ו/או קבלן כאמור.

4.3. ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות (דרכים, מים, ביוב, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת, טלפון, טל"כ) במתחם הפרויקט יהא עד לראש מגרש, ואינו כולל את עבודות הפיתוח בתוך גבולות המגרש, וחיבור הבית לתשתיות הציבוריות אשר יבוצעו על חשבון המבקשים ובאחריותם הבלעדית.

4.4. ידוע למבקשים כי השלמת עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם ובכפוף לכללים ולהנחיות של המועצה האזורית ו/או משרד השיכון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, וכי לא יהיו להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לקיבוץ ביחס לכך, לרבות ביחס לאופן ביצוע עבודות הפיתוח.

יובהר, כי ההחלטה האם לפעול לצורך השגת סבסוד / מענק עבור התשתיות הציבוריות ממשרד השיכון, נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, ולמבקשים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ, במידה ויבחר שלא לפעול לקבלת סבסוד כאמור.

הקיבוץ מתחייב כי במועד בו תסתיים בניית ביתם של המבקשים יתאפשר חיבורו לתשתיות מים, ביוב חשמל ותקשורת באופן שיתאפשר מגורים מיד עם השלמת בנייתו.

4.5. הקיבוץ יהיה אחראי על תחזוקת התשתיות הציבוריות, בהתאם לאחריותו ביחס לכלל התשתיות הציבוריות בתחומי הקיבוץ. אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של הקיבוץ להעביר את האחריות לתחזוקת התשתיות הציבוריות לכל גורם אחר.

4.6. המבקשים יישאו בעלויות ביצוע התשתיות הציבוריות כמו גם בעלויות חיבור הבית לתשתיות התקשורת (טלפון, אינטרנט, כבלים) בהתאם לקבוע בהחלטות הקיבוץ לעניין זה, לרבות כללי הקליטה, אולם אין בכך לגרוע מהחלטות הקיבוץ בעניין קרן תשתיות כפי שיחול ביחס לכלל החברים, לרבות כל סכום שיידרשו המבקשים לשלם מכוח החלטות אלה.

4.7. המבקשים יישאו בעלות חיבור החשמל, וכן בכל התשלומים שיידרשו – היטל ואגרה – בגין חיבור הבית למערכת הביוב (עבור ביב מאסף, הולכה ומט"ש). יובהר, כי במידה ותשלום זה הועבר/יועבר על ידי הקיבוץ למועצה או למי מטעמה, יהיה רשאי הקיבוץ לגבות מהמבקשים את הסכום ששולם על ידו כאמור.

4.8. ידוע למבקשים כי על-פי קצב ביצוע התשתיות לפי שלבים כפי שנקבע בהסכם הפיתוח, יתכן ולפרק

זמן קצוב הם יתגוררו בתנאים של אתר בנייה, והם מודעים לכך, ולא יבואו בטענות לקיבוץ עקב כך.

5. <u>בניית הבית</u>

5.1 בניית הבית תיעשה בהתאם להוראות נספח הבנייה (המצורף **כנספח 2** להסכם זה) ו-"מדריך לבניה פרטית" של הקיבוץ (מצורף **כנספח 3** להסכם זה) כפי שיהיה בתוקף באותה עת, לרבות שינויים שיוכנסו בו על ידי הקיבוץ/ועדת התכנון של הקיבוץ מעת לעת. יובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות המדריך לבניה פרטית לבין הוראות נספח הבנייה, יגברו הוראות המדריך לבניה פרטית. אישור הקיבוץ יינתן לאחר השלמת כל הדרישות המפורטות בהסכם זה.

5.2 המבקשים מתחייבים כי לצורך בניית הבית ישכרו את שירותיו של קבלן ראשי אחד, רשום ומורשה כדין, שיאושר על ידי הקיבוץ (להלן: "**הקבלן**"). תנאי מרכזי לאישור הקיבוץ את זהות הקבלן הינו כי הקבלן יעמוד בכלל התנאים הקבועים בנספח הבניה, לרבות הצגת אישורים מתאימים על פי דרישת הקיבוץ המעידים כי הוא עומד בתנאים לבניית בית בהתאם לדרישות הקיבוץ וחתימת הקבלן על המסמכים שיידרשו על ידי הקיבוץ.

5.3 המבקשים מתחייבים לפעול להוצאת היתר הבנייה בתוך פרק זמן של _____ וידוע ומוסכם עליהם כי התחלת בניית הבית תתאפשר רק לאחר התקיימות שני התנאים הבאים במצטבר:

א. קבלת היתר בניה כדין.

ב. המבקשים או הקבלן מטעמם הציגו בפני הקיבוץ, וקיבלו את אישור יועץ הביטוח של הקיבוץ, ביחס לפוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילות הבניה באתר והעבודות שיתבצעו במסגרת הבניה. הקיבוץ יהיה רשאי לרכוש ביטוח זה במרוכז עבור כלל הבונים ולחייב אותם בעלות הביטוח, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

5.4 המבקשים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המועצה האזורית ו/או הוועדה המקומית לתו"ב או כל רשות חיצונית אחרת בקשר עם ביצוע התשתיות הציבוריות ובניית ביתם של המבקשים בקיבוץ.

סעיף זה מהווה (5.4) תנאי יסודי בהסכם.

5.5 אחריות לכל נזק (גוף או רכוש או אחר), אשר ייגרם לקיבוץ ו/או למבקשים ו/או לצד ג' כלשהו במסגרת או עקב בניית הבית, לא תחול, בשום מקרה ונסיבות, על הקיבוץ, אלא אם נגרמו על ידי הקיבוץ בזדון. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לגרוע מאחריות לכל נזק שתחול על הקבלן שביצע את עבודות התשתיות ו/או חברת הביטוח שביטחה אותו.

5.6 המבקשים יישאו באחריות לכל פגיעה בתשתיות חדשות ו/או בתשתיות קיימות, תוך כדי בניית ביתם, והם יהיו אחראים לתקן כל נזק כאמור על חשבונם.

5.7 המבקשים מסכימים ומצהירים כי הקיבוץ אינו מהווה מוכר לכל עניין שהוא לרבות לעניין חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"דיני המכר"**) וכי אינו מוכר כל זכות במקרקעין. המבקשים מוותרים בזאת ויתור מלא סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה המטילות אחריות על הקיבוץ בניגוד לאמור בסעיף זה לרבות בנוגע לחובת מסירת מפרט ומתן ערבויות מכח דיני המכר.

6. <u>תשלומים</u>

6.1 המבקשים יישאו בכל העלויות בגין עבודות הבניה בתוך תחום המגרש, לרבות עבודות הפיתוח בו, לרבות בגין קבלת היתרים, רישיונות, תשלום אגרות וכיוצ"ב, ובכלל זה יישאו המבקשים גם בעלויות ובתשלומי חובה (היטלים, מיסים אגרות וכו') בגין העבודות ו/או הגשת הבקשה לאישורן, שיחולו, אם יחולו, על פי כל דין על הקיבוץ, אלא אם הקיבוץ הסכים לשאת בתשלום כלשהו

בהתאם להחלטותיו.

6.2. יובהר, כי בנוסף לתשלומים האמורים בסעיף 6.1 להלן יישאו המבקשים בכל העלויות הקשורות ו/או הנלוות לעבודות האמורות ובכל העלויות בגין העברת הזכויות בנכס על שמם ו/או בגין שימוש בנכס, לרבות אגרות רישום, היטל השבחה ו/או היטל ביוב ו/או אגרת ביוב ו/או אגרות בנייה ו/או תשלום מס רכישה מס שבח, מע"מ וכל תשלום חובה אחר שיוטל על פי דין עליהם ו/או על הקיבוץ.
סעיף זה (6), על כל סעיפי המשנה הכלולים בו, מהווה תנאי יסודי בהסכם.

7. <u>מיסים והוצאות</u>

7.1. ממועד אכלוס הבית ישלמו המבקשים את כל המיסים וההוצאות השוטפות בגין הנכס ככל חברי הקיבוץ, כולל: מסים מוניציפאליים, חשמל, ארנונה, מס ו/או היטל ו/או תשלומי חובה לרשות המקומית, החלים על הבית. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות המבקשים בהתאם להסכם החברות.

7.2. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה (7) כדי לגרוע מהתחייבותם של מהמבקשים לשאת בתשלומים אשר יוטלו על כלל החברים בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין שיוך דירות, לרבות עלויות ותקורות של תהליך שיוך הדירות כפי שנקבע בהחלטות הקיבוץ והמבקשים מתחייבים לפעול בהתאם לכך.

7.3. ככל שיחול מע"מ על הסכומים מפורטים בהסכם זה ונספחיו הוא יתווסף לסכומים הנ"ל וישולם על ידי המבקשים.
סעיף זה (7), על כל סעיפי המשנה הכלולים בו, מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. הקיבוץ יפעל בהתאם להחלטותיו לגבי כלל החברים בנושא שיוך הדירות ליצירת התנאים שיאפשרו את העברת הזכויות בדירת המגורים למבקשים.

8.2. ההחלטה בדבר התקיימותם של התנאים הנזכרים בסעיף 8.1 לעיל תיקבע על ידי רשויות הקיבוץ בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי. המבקשים מתחייבים כי עם מילוי התנאים האמורים, יעשו כל שיידרש מצידם על מנת לרשום את הנכס על שמם בכל דרך שתיבחר על ידי הקיבוץ בקשר עם שיוך הדירות לכלל החברים.

8.3. על אף האמור לעיל, ידוע למבקשים כי העברת הזכויות במגרש אליהם כפופה לאישור רמ"י, לתוספת תשלומים לרמ"י ו/או לרשויות המס ו/או רשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, למגבלות פיזיות ותכנוניות, לתקנון השיוך, לרבות שינויים שיוכנסו בו בעתיד, ככל שיוכנסו, ולתחילת ביצוע שיוך הדירות בקיבוץ בפועל. ידוע למבקשים שישנה אפשרות שהעברת הזכויות על שמם לא תתבצע בפועל ולא תהיה להם כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלשהי כנגד הקיבוץ בגין כל תשלום ו/או סכום ו/או נזק ו/או חסר שייגרם להם עקב אי השלמת ההעברה ו/או התשלומים שיידרשו כדי להשלימה.

8.4. הקיבוץ יפעל לכך ומתחייב בזאת שבעת רישום הזכויות במגרש על שם המבקשים, המגרש יהיה נקי מכל זכויות ו/או שעבודים לצד שלישי למעט זכויות הקיבוץ עפ"י הסכם זה ו/או זכויות משכנתא שנטלו המבקשים לשם בניית הבית. העברת הזכויות בנכס על שם המבקשים תנוהל על ידי הקיבוץ או בא כוחו.

8.5. המבקשים מודעים לכך שבמסגרת העברת הזכויות במגרש על שמם, הם יידרשו לשלם לרמ"י, על חשבונם, דמי היוון בגין המגרש (להלן: **"דמי ההיוון"**). המבקשים מצהירים כי הובהר להם על ידי הקיבוץ והם מודעים לכך ששיעור דמי ההיוון נקבע על ידי רמ"י וכי לקיבוץ אין כל שליטה ו/או

נגיעה לשיעור דמי ההיוון והם פוטרים את הקיבוץ מכל אחריות בגין שיעור דמי ההיוון. ידוע למבקשים ומוסכם עליהם כי בהתאם לחלופת השיוך הדירות התקפה בקיבוץ, דמי ההיוון לרמ"י ישולמו על ידי הקיבוץ בגין כלל המגרשים והמבקשים (כמו כלל החברים) יידרשו להשיב לקיבוץ את הסכום ששילם לרמ"י. למען הסר ספק יובהר כי על פי החלטות רמ"י במועד חתימת הסכם זה, כל בנייה מעל 160 מ"ר מחייבת תשלום נוסף אשר יחול על המבקשים.

8.6. יובהר כי הטיפול ברישום זכויות המבקשים במרשם המקרקעין (טאבו) אם וככל שהדבר יתאפשר בעתיד, אינו מוסדר במסגרת הסכם זה ואינו חלק מהטיפול המשפטי האמור לעיל. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתבצע ביחס למבקשים בהתאם לתנאים שייקבעו עבור כל חברי הקיבוץ.

8.7. עד לחתימת הסכם ראשון בין המבקשים לבין הקיבוץ או רמ"י בעניין הנכס, לפי חלופת השיוך שתהיה תקפה בקיבוץ בהתאם להחלטותיו (בתנאי שחוזה כאמור נחתם בהסכמת הקיבוץ) (להלן: **"מועד השיוך בפועל"**), זכויות המבקשים בנכס הינן זכויות אישיות, בלתי ניתנות להעברה ו/או מכירה ו/או נתינה ו/או המחאה ו/או שעבוד ו/או הרשאה ו/או החזקה כנאמן לטובת צד שלישי ו/או להחזקה בשותפות עם צד שלישי. הזכויות האמורות בסעיף זה יפקעו במועד פטירתם של המבקשים, אך ליורשיהם יהיו זכויות כאמור בסעיף 13 להלן וכן זכויות לרישום הנכס על שמם בהתאם להחלטות הקיבוץ ביחס לכלל יורשי החברים. יובהר כי, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיהם של המבקשים בנוגע לנכס בהתאם להחלטות הקיבוץ ביחס לכלל חברי הקיבוץ, אם וככל שיתקבלו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מכירה של זכויות המבקשים בנכס עד למועד השיוך בפועל, שלא בהתאם להוראות הסכם זה, הינה בטלה מעיקרא, ומהווה הפרה יסודית של חיובי המבקשים.

סעיף זה (8.7) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.8. זכויות המבקשים בנכס לאחר מועד השיוך בפועל יהיו בהתאם לקבוע בתקנון שיוך דירות, לרבות בעניין הסחרות בנכס (מכירה, השכרה וכו'). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תנאי למתן הסכמת הקיבוץ הוא, בין היתר, קבלת הרוכש המוצע על ידי המבקשים (להלן: **"צד ג'"**) לחברות בקיבוץ בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, חתימת צד ג' על הסכם המסדיר את מערכת היחסים בינו ובין הקיבוץ, וקיום כל יתר התנאים וההוראות הקבועים בתקנון ו/או בהחלטות האסיפה הכללית ו/או בהחלטות ועד ההנהלה לעניין קבלת חברים לקיבוץ שיהיו בתוקף באותו מועד. המבקשים מצהירים כי אין ולא תהיינה להם טענות כלפי הקיבוץ בעניין זה.

סעיף זה (8.8) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייבים המבקשים שלא להעביר את הזכויות במגרש בכל דרך שהיא, לרבות מכירה ו/או השכרה במשך תקופת ההקפאה.

סעיף זה (8.9) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.10. יובהר, כי האמור בסעיפים 8.7-8.9 לעיל יחול גם במקרה בו המבקשים יפסיקו את חברותם בקיבוץ לאחר העברת הזכויות בנכס על שמם, וימשיכו להתגורר בישוב, אם וככל שדבר יתאפשר בהתאם להחלטות הקיבוץ או החלטות רשות מוסמכת.

סעיף זה (8.10) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

9. <u>משכנתא או הלוואה המובטחת באמצעות הזכויות בנכס</u>

9.1. הקיבוץ ישתף פעולה עם המבקשים לקבלת משכנתא/ הלוואה אשר תותנה בשעבוד זכויותיהם של המבקשים בנכס בהתאם להוראות הסכם זה על מגבלותיהן, לצורך מימון עלויות הבית, ככל

שהדבר יתאפשר ובלבד שלא יהא על הקיבוץ לשאת בתשלום כלשהו ו/או שלא תהיה בכך משום פגיעה בזכויותיו מכל מין וסוג אלא אם יחליט הקיבוץ אחרת. למען הסר ספק יובהר, כי היות וקבלת ההלוואה תלויה בהסכמת צדדים שלישיים להסכם, הקיבוץ אינו מתחייב כי המבקשים יקבלו הלוואה והמבקשים מצהירים כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ במידה ולא תינתן להם הלוואה כאמור.

9.2. במידה ותתקבל הלוואה אשר תותנה בשעבוד ו/או משכון זכויותיהם של המבקשים בנכס לפי הסכם זה, מוסכם על המבקשים כי במידה ולא יעמדו בתנאי ההלוואה ו/או במועדי התשלום הקבועים בחוזה ההלוואה ובשל כך יפונו מביתם על ידי הגורם המלווה, יהווה הדבר עילה לפקיעת חברותם בקיבוץ בהתאם להוראות לתקנון הקיבוץ. חתימת המבקשים על סעיף זה כמוה כהודעת עזיבה מותנית אשר תיכנס לתוקף במידה ויתקיימו הנסיבות כאמור.
סעיף זה (9) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

10. <u>ביטוח ותחזוקה</u>

10.1. המבקשים מצהירים שידוע להם כי ביטוח רכושם (ובכלל זה ביטוח הבית ותכולתו) הינו באחריותם בלבד, הן לגבי התקופה שלפני הצטרפותם לקיבוץ והן לגבי תקופת חברותם בקיבוץ, ואין לקיבוץ כל נגיעה, חבות או אחריות לעניין זה.

10.2. על אף האמור לעיל, מסכימים המבקשים לכך כי, ככל שהקיבוץ מבטח או יבטח את דירות המגורים של כלל החברים הוא ידאג לביטוח של הבית ברמה דומה, ויהיה רשאי לחייב את המבקשים בעלות הביטוח בהתאם להחלטותיו כלפי כלל החברים.

10.3. יובהר, כי אם וככל שהקיבוץ יבטח את הבית, פוטרים המבקשים את הקיבוץ מכל אחריות בגין נזק שלא יכוסה על ידי הביטוח הנהוג בקיבוץ כלפי כלל החברים כפי שייקבע על ידי החלטות הקיבוץ מעת לעת.

10.4. תחזוקת הבית תחול באופן מלא ובלעדי על המבקשים.

11. <u>הפרה יסודית, ביטול ההסכם ופיצוי מוסכם</u>

11.1. הופר ההסכם על ידי המבקשים הפרה יסודית, יחולו הוראות סעיף 6 להסכם החברות. הפרה יסודית לעניין הסכם זה:

11.1.1. הפרת אחד או יותר מהסעיפים הבאים: 3.5, 5.4, 6, 7, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10 או הפרה של הוראה אחרת בהסכם זה שלא תוקנה בתוך 60 יום ממועד קבלת דרישה בכתב לתקנה.

11.1.2. אי עמידה בפירעון המשכנתא/ההלוואה ופינוי המבקשים מהנכס כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

11.1.3. על אף שנדרשו לעשות כן על ידי הקיבוץ, לאחר שמולאו כל התנאים לכך, לא ניתן להעביר את הזכויות בנכס על שם המבקשים בשל מעשה או מחדל של המבקשים, לרבות עקב הפרת הוראות הסכם זה, ובתנאי שהקיבוץ הודיע למבקשים בכתב על כך ודרש מהמבקשים בכתב לפעול לתיקון ההפרה ולפעול להעברת הזכויות בנכס על שמם והם לא פעלו לשם כך בתוך 90 יום מיום קבלת הדרישה.

11.2. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 11.1 לעיל, במידה ויפרו המבקשים את הוראות סעיפים 8.7, 8.8 ו-8.10 לעיל ולא יתקנו את ההפרה בתוך 90 יום מיום שנדרשו בכתב לעשות זאת על ידי הקיבוץ, הם ישלמו לקיבוץ פיצוי מוסכם בסך בשקלים השווה ל- 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ש"ח) הנראה לצדדים כסביר בנסיבות העניין. במידה יעבירו את זכויותיהם בנכס בדרך של השכרה שלא בהתאם להחלטות הקיבוץ ולא יתקנו את ההפרה בתוך 90 יום מיום שנדרשו בכתב לעשות זאת על ידי הקיבוץ, הם ישלמו לקיבוץ פיצוי מוסכם על בסיס חודשי בסך בשקלים השווה ל-5,000 ₪ (חמשת

אלפים) מדי חודש הנראה לצדדים כסביר בנסיבות העניין.

11.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של הקיבוץ ע"פ כל דין ו/או תקנון הקיבוץ ו/או החלטותיו.

12. <u>זכויות בנכס ופינוי הנכס בעת ביטול ההסכם</u>

12.1. נפסקה או פקעה חברות המבקשים בקיבוץ ו/או הפרו המבקשים הסכם זה או הסכם החברות הפרה יסודית בטרם אכלוס הבית, יפנו המבקשים את הנכס ואת מקרקעי הקיבוץ כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים למבקשים ו/או למי מטעמם וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד קבלת הודעה על ביטול ההסכם ו/או הפסקת או פקיעת החברות. עבור כל יום של איחור בפינוי מעבר למועד כאמור לעיל ישלמו המבקשים לקיבוץ סך של 200 (מאתיים) ש"ח כפיצויים מוסכמים המוערכים על ידי הצדדים כסבירים בנסיבות העניין. בנסיבות האמורות בסעיף זה יחולו ביחס לכספים ששולמו על-ידי המבקשים עד למועד כאמור, הוראות סעיף 13 להלן.

12.2. נפסקה או פקעה חברות המבקשים בקיבוץ ו/או הפרו המבקשים הסכם זה או הסכם החברות הפרה יסודית לאחר מועד אכלוס הבית ולפני מועד רישום הזכויות על שם החברים ברמ"י /קיבוץ/ כל מרשם אחר (בהתאם להחלטת הקיבוץ), לפי חלופת השיוך שיבחר הקיבוץ, יפנו המבקשים את הנכס ואת מקרקעי הקיבוץ כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים למבקשים ו/או למי מטעמם, וזאת בתוך 180 (מאה ושמונים) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב על ביטול ההסכם ופקיעת החברות ו/או הפסקתה ודרישה להפסיק את מגוריהם בנכס. עבור כל יום של איחור בפינוי מעבר למועד כאמור לעיל ישלמו המבקשים לקיבוץ סך של 200 (מאתיים) ש"ח כפיצויים מוסכמים המוערכים על ידי הצדדים כסבירים בנסיבות העניין. בנסיבות האמורות בסעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 להלן.

12.3. בוטל ההסכם ו/או הופסקה/פקעה חברותם של המבקשים בהתאם להסכם זה ו/או להסכם החברות לאחר רישום הזכויות בנכס על שמם, יחולו על העברת הזכויות בנכס הוראות הסכם זה ביחס לזכויות בנכס והוראות תקנון השיוך. על אף האמור לעיל יובהר כי הוראות סעיף 13 יחולו גם לאחר רישום הזכויות בנכס על-שם המבקשים, ככל ולא ישלימו את בניית הבית, בהתאם למועדים המפורטים בכללי הבניה (נספח 3).

12.4. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי למצות את זכויות הצדדים בהתאם להוראות כל דין.

12.5. בכל מקרה כאמור בסעיף זה, יישאו המבקשים בעלויות המס שיחולו בגין פינוי הבית והשבתו לקיבוץ, או לחילופין העברתו לאדם אחר, אף אם החבות במס מוטלת על הקיבוץ על פי דין. במקרה כאמור הקיבוץ רשאי לקזז את חבות המס שתוטל עליו, ככל שתוטל, מהסכומים להם זכאים המבקשים.

13. <u>החזר השקעות המבקשים במקרה של הפסקת מגורים בישוב בטרם רישום הזכויות בנכס על שמם</u>

13.1. במקרה בו יבוטל הסכם זה ו/או ייפסקו מגוריהם של המבקשים בקיבוץ, בטרם השלמת יישום שיוך הדירות בקיבוץ, במקרים האמורים בסעיפים 12.1 או 12.2, או טרם מועד אכלוס הבית (גם במקרה בו רישום הזכויות על-שם המבקשים הושלם) יהיו המבקשים זכאים לקבל את החזר השקעתם בנכס כמפורט בפרק זה להלן (להלן: "**החזר השקעה**"). כספי החזר ההשקעה ישולמו אך ורק מתוך תשלומים בהם יישא צד ג' אשר יכנס בנעלי המבקשים ביחס לזכויות בנכס בהתאם לטיבן ומצבן המשפטי אותה עת (להלן בסעיף זה: "**העברת הזכויות בנכס**") ו/או מתוך כספים שיתקבלו בגין שימוש בנכס כמפורט בסעיף 13.4 להלן. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי יכנס בעצמו בנעלי המבקשים לעניין העברת הזכויות על-פי הוראות פרק זה לצורך כך הקיבוץ יהיה רשאי

לפעול באופן חד צדדי ולהעביר את הזכויות בנכס לצד ג' באמצעות ייפוי כוח בנוסח המצ"ב **כנספח 4** להסכם זה, עליו יחתמו המבקשים.

13.2. החזר השקעתם של המבקשים כאמור בסעיף 13.1 יכלול את כל הסכומים ששולמו על ידי המבקשים בגין בניית הבית בהתאם לקביעת שמאי כמפורט להלן, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד התשלום ועד למועד ההחזר בניכוי פחת של 2% בשנה (לא כולל ערך הקרקע) בהתאם לקביעת שמאי מוסכם שתעשה במועד הפסקת החברות / העזיבה. בהיעדר הסכמה בין הצדדים על זהות השמאי, תיקבע זהותו על ידי ראש המועצה האזורית שבתחומה נמצא הקיבוץ.

13.3. ככל ולא תתאפשר העברת הזכויות בהתאם לקבוע בסעיף 13.2 לעיל, יהיו זכאים המבקשים להחזר השקעתם מתוך דמי הרשאה שישולמו לקיבוץ על ידי זכויות המבקשים צד ג' אשר יתגורר בנכס, אם וככל שישולמו לקיבוץ, ממועד פינוי הדירה, ובניכוי הסכומים הקבועים בסעיף 13.4 להלן. הקיבוץ יפעל בשקידה ראויה לאכלוס הנכס ולגביית דמי הרשאה.
דמי הרשאה לעניין סעיף זה - דמי ההרשאה הנהוגים בקיבוץ מעת לעת ביחס לנכס באיכות דומה.
יובהר כי הקיבוץ רשאי בכל עת לפרוע את יתרת הסכום המגיעה למבקשים על פי סעיף 13.2 לעיל ולקבל לידיו או לידי מי מטעמו את מלוא הזכויות בנכס.

13.4. מהסכומים המגיעים למבקשים בגין החזר השקעתם, בין בדרך של מימוש הזכויות בנכס בהתאם למפורט בסעיף 13.2 לעיל ובין בדרך של החזר מתוך דמי הרשאה בהתאם למפורט בסעיף 13.3 לעיל, ינוכו ו/או יועברו לקיבוץ הסכומים הבאים :

13.4.1. מסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה מכל סוג אשר יוטלו על הקיבוץ בגין העברת הזכויות בנכס או בגין השימוש בנכס כאמור.

13.4.2. חובות של המבקשים לקיבוץ, במידה ויהיו.

13.4.3. סך 10,000 ₪ דמי טיפול במקרה והחזר ההשקעה ייעשה באמצעות העברת הזכויות לצד ג'.

13.4.4. במקרה והחזר ההשקעה ייעשה מתוך תשלום דמי הרשאה בגין הנכס, ינוכו מכל תשלום חודשי סך 10% בגין הוצאות הקיבוץ.

13.5. יובהר כי הסכומים המגיעים למבקשים ישמשו בראש וראשונה להחזר הלוואה שנלקחה על ידי המבקשים ואשר נרשם בגינה שיעבוד ו/או מגבלה אחרת על הנכס.

13.6. הקיבוץ יפעל בשקידה נאותה על מנת לאפשר את העברת הזכויות בנכס ו/או התחייבותו לגביית דמי הרשאה בגין הבית ו/או העברתם למבקשים, לפי בחירתם, כאמור בסעיף זה לעיל. על אף האמור לעיל יובהר, כי מימוש התחייבותו הנ"ל של הקיבוץ כפופה להוראות הדין ו/או להסכמת גופים שלישיים ולמבקשים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ במידה ותיווצר מניעה שאינה תלויה בקיבוץ למימוש התחייבותו הנ"ל.

14. <u>מנגנון ליישוב מחלוקות</u>

14.1. כל מחלוקת הנובעת ו/או הקשורה להסכם זה תידון בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם החברות.

14.2. חתימת הצדדים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות.

15. <u>תנאים מתלים ותנאים מפסיקים</u>

15.1. במקרה שלא יתקבל היתר בנייה לבניית ביתם של המבקשים בתוך 12 חודשים ממועד שבו ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה יבוטל הסכם זה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 15.3 להלן. הצדדים

יהיו רשאים להאריך מועד זה בהסכמה בכתב, ובתנאי שהמבקשים עמדו בכל התנאים הנדרשים מהם בהסדר הביניים.

15.2. במידה ולא יתקיימו התנאים הקבועים בסעיל15.1 לעיל, יבוטל הסכם זה, יושב למבקשים על פי דרישתם כל סכום ששולם על-ידם לקיבוץ בהתאם להסכם זה ולהסכם החברות, למעט חלק מדמי הרישום ו/או מהתשלום בגין החזר הוצאות לקיבוץ, כאמור בהסכם החברות, שלא יוחזר בשום מקרה, ולא יהיו לצדדים כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות זה כנגד זה.

16. <u>שונות</u>

16.1. צד לא ייראה כאילו ויתר על זכות כלשהי עפ"י הסכם זה משום שיימנע מלתבוע סעד עפ"י הסכם זה או משום התנהגותו במקרה של הפרה כלשהי של הסכם זה המזכה אותו לתבוע על פיו. כל ויתור על זכות עפ"י הסכם זה ייעשה אך ורק במסמך בכתב וחתום ע"י הצד המוותר.

16.2. כל הסכומים הקבועים בהסכם זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

16.3. כתובות הצדדים הן כמופיע בראש הסכם זה וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מכתובות אלו תחשב כנמסרת לתעודתה בתוך שלושה ימים ממועד מסירתה בבית הדואר.

16.4. בנוסף לאמור בהסכם זה ונספחיו, לכל הסכומים האמורים בהסכם זה ונספחיו יתווסף מע"מ כדין.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
ה ק י ב ו ץ	ה מ ב ק ש י ם

נספח 1

תשריט הפרויקט והמגרש

נספח 2

בניית בית המגורים

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי בניית בית המגורים תיעשה בהתאם לדרישות ולהוראות המפורטות להלן:

1. הוראות נספח זה יבואו בנוסף להחלטות הקיבוץ כלפי כלל חברי הקיבוץ ביחס לביצוע עבודות בנייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות מדריך לבניה פרטית של הקיבוץ, יגברו הוראות נספח זה.
2. הבנייה תיעשה בכפוף לכל דין ותוך קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לפי כל דין לרבות מרשויות התכנון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת והמבקשים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות והנחוצות למען קבלת היתר מאת המוסדות לתכנון ולבניה וכל רשות מוסמכת אחרת וזאת בכפוף להתחייבות הקיבוץ לשיתוף פעולה לצורך זה, ככל שהדבר תלוי בו.
3. הגשת הבקשה להיתר הבנייה תהיה בהתאם למדריך לבניה פרטית של הקיבוץ. המבקשים לא יגישו לגורמי התכנון תכניות כלשהן לפני שקיבלו את אישור ועדת התכנון של הקיבוץ ו/או מי ממוסדותיו שאושרו לשם כך. האישור האמור יינתן בכפוף להחלטות ולנהלים הקבועים בקיבוץ לעניין צורת הבנייה.
4. הבנייה תעשה תוך התאמה לתב"ע הקיימת של הקיבוץ.
5. תקופת הבנייה תהיה במועדים הנקובים כדלקמן:

5.1. המבקשים מתחייבים כי יגישו בקשה לקבלת היתר בניה לבניית הבית בתוך שישה חודשים לכל היותר ממועד חתימת הסכם זה, ולבצע, בעצמם ו/או באמצעות המתכננים והיועצים מטעמם, את כל הפעולות שיידרשו לצורך קבלת היתר בנייה כדין.

5.2. הקיבוץ ישתף פעולה עם המבקשים לצורך קבלת היתרי הבניה, ככל שמעורבות הקיבוץ תידרש, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו עלויות ו/או התחייבויות.

5.3. המבקשים מתחייבים לעמוד בלוחות הזמנים לתכנון ובנייה בהתאם לתוספת 1 לנספח זה - נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך החזקת דירה קיימת – כפי שאושר בקיבוץ.

5.4. בגין כל שבוע איחור מהמועדים האמורים לעיל (לרבות המועד להגשת בקשה להיתר בניה), ישלמו המבקשים לקיבוץ פיצוי מוסכם של סך 500 ₪ אשר הצדדים רואים כסביר בנסיבות אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו יהיה זכאי הקיבוץ על פי דין ו/או הסכם.

5.5. במידה ויתעכב מועד קבלת היתר הבניה מסיבות שאינן תלויות במבקשים יוארכו המועדים הקבועים בסעיף זה בהתאם. כמו כן בכל מקרה של עיכוב הנובע מסיבה שאינה בשליטת המבקשים, ולאחר שאלה עשו כל שביכולתם לעמוד בלוחות הזמנים, לרבות אירוע מלחמתי, כוח עליון, עיכובים הנובעים מקצב העבודה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עיכוב בהשלמת התשתיות לשכונה וכו', יוארכו המועדים המופיעים בסעיף זה.

6. המבקשים יבצעו את כל עבודות הבניה הנדרשות באמצעות "קבלן ראשי" מטעמם, כהגדרתו, בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 (להלן: "**הקבלן**").
7. המבקשים מתחייבים כי הקבלן יחתום על כתב ההתחייבות המצ"ב **כנספח א'** לנספח זה.
8. מבלי לגרוע מהקבוע בנספח א' הרי שהאחריות המלאה לכל נושא הבטיחות וכלל החובות הכרוכים בכך על-פי דין, לרבות כלל החיובים החלים על מזמין בהתאם לתקנות התכנון והבניה, יחולו באופן מלא ומוחלט על המבקשים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומבלי שיהיה בדבר להטיל על הקיבוץ אחריות כלשהי לעניין פיקוח על הבטיחות באתר הבנייה, הרי שהקיבוץ יהיה רשאי להורות למבקשים להפסיק את עבודות הבנייה בכל מקרה בו ייוודע לו על בעיות בטיחות ו/או סביבתיות באתר ו/או כתוצאה מהבניה, והמבקשים לא יחדשו את ביצוען של עבודות הבנייה אלא לאחר שהוכח, להנחת דעת הקיבוץ, כי ההפרה תוקנה. עצירת העבודה בנסיבות אלו לא תביא להארכת המועדים הקבועים בהסכם. מבלי לגרוע מן

האמור לעיל, יובהר כי לקיבוץ לא תהא כל אחריות על הבנייה או על תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד - והמבקשים מוותרים מראש על כל טענה או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ לרבות טענות ותביעות בגין ליקויי בניה ו/או נזקים אשר נגרמו להם עקב הבניה.

9. תחילת העבודה ע"י הקבלן מותנה בהצגת אישור עריכת ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח של הקבלן או של החבר, לפי העניין, המאושר ע"י נציג הקיבוץ. בעלי המקצוע לא יתחילו לעבוד בשטח לפני קבלת אישור הקיבוץ לתנאי הביטוח ותקפותו כמפורט להלן.
10. יובהר כי הקיבוץ אינו צד להסכמים של המבקשים עם הקבלנים וכי הסכמים אלה אין בהם כדי לחייב את הקיבוץ בחובה כלשהי.
11. לא יתקיימו יחסי עובד – מעביד ו/או מזמין- ספק ו/או שותפות בין הקבלן לקיבוץ ו/או בין עובדי הקבלן לבין הקיבוץ. כל זכויות הקבלן תהנה מול המבקשים והקבלן יוותר וויתור מוחלט ומפורש לטובת צד ג' (הקיבוץ) בהסכם מול המבקשים בגין טענות לזכויות ו/או פיצויים ו/או שיפויים מול הקיבוץ.
12. המבקשים לא יהיו רשאים להכניס קבלן לשטח הקיבוץ אלא לאחר שקיבלו את אישור הקיבוץ לכך מראש ובכתב – אחר שהקבלן, לפי העניין, חתם על כתב התחייבות כלפי הקיבוץ בנוסח המצורף כתוספת 2 לנספח זה ושהקיבוץ שוכנע כי מתקיימים בקבלן כל התנאים הבאים:
    12.1. הוא עומד בהוראות כל דין לצורך ההתקשרות והבנייה על כל שלביה, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.
    12.2. הוא קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים, בהתאם לדרישות הדין לפי סוג העבודות.
    12.3. הקבלן ו/או החבר הציג בפני הקיבוץ פוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילותו בקיבוץ לרבות ביטוח חבות מעבידים לכיסוי חבות הקבלן כלפי עובדיו שנגרמה עקב ובעת שירותם אצל הקבלן. הביטוח יערך בגבולות האחריות התקניים המקסימאליים המקובלים בישראל לביטוח מעין זה ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד הקיבוץ. ביטוח זה יורחב לשפות את הקיבוץ ככל שיחשב למעסיקם של עובדי הקבלן, והכל כמפורט בטופס המצורף.
    12.4. נחתם הסכם בין הקבלן למבקשים ובו סעיף הפוטר את הקיבוץ מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מן הצדדים עקב ביצוע עבודות הבניה וכל הקשור והנובע מהן.
    12.5. ההסכם עם הקבלן יכלול סעיף מפורש בו מתחייב הקבלן לשאת בכל עלות של תיקון נזק שהוא יגרום לנכס כלשהו של הקיבוץ או בקיבוץ, לרבות התשתיות ברחבי הקיבוץ.
13. המבקשים יבטיחו כי הקבלן יבצע את עבודתו כך שלא ייגרם לקיבוץ, חבריו ותושביו מטרד בגין עבודות הבניה. בין השאר יבטיחו כי הקבלן יגיע לאתר הבניה רק בדרך עליה הורה הקיבוץ, לא יעלה על גינות, דשאים ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש המבקשים תושביו ותשתיות מכל סוג שהוא. כמו כן יבטיחו כי הקבלן יעמיד שירותים כימיים במגרש לשימוש עובדיו. המבקשים יהיו אחראים לתקן כל נזק שנגרם למסלעות, דשאים וגינות עקב עבודות הבנייה, לרבות מנסיעת כלי רכב של בעלי המקצוע או מי מטעמם. במידה והמבקשים לא יתקנו את הנזק בתוך 45 יום מהמועד שהתבקשו לכך על ידי הקיבוץ בכתב, יהיה רשאי הקיבוץ לתקן בעצמו את הנזק ולחייב את המבקשים בכל העלויות שהוצאו לצורך התיקון.
14. המבקשים יבטיחו כי ביצוע הבנייה ייעשה בשעות העבודה הרגילות (7:00-17:00). כמו כן, לא תתבצענה עבודות בחגים ובשבתות.
15. המבקשים יבטיחו כי עובדי הקבלן, מנהליו או שלוחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באזור הבניה ובשעות הפעילות בלבד.
16. הקיבוץ יהא רשאי לדרוש מן המבקשים כי יפנו את הקבלן ו/או מי מעובדיו משטח הקיבוץ אם פקע תוקף הביטוח המכסה את פעילותו או אם הפר הקבלן/העובד הנחיה אחרת מן ההנחיות וההוראות

שלעיל ו/או התנהג באופן שאינו תואם את אורח החיים בקיבוץ. במקרה כאמור יהיו המבקשים רשאים לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל.

17. במהלך ביצוע כל עבודות הבנייה ועם סיומן יבטיחו המבקשים כי כל ציודו של הקבלן וכל פסולת שהיא באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ והמבקשים יחזירו את סביבת הבניה לקדמותה. הפסולת תפונה אך ורק לאתר פסולת מורשה. פסולת קלה שיכולה להתפזר עם הרוח, יש לסלק מדי יום מאתר הבנייה כך שפסולת זו לא תהווה מטרד לדיירים המתגוררים בקרבת האתר. במידה והכניסה לאתר תעבור על מדרכות קיימות, על החבר לדאוג מדי יום, לניקוי המדרכות מכל פסולת בניין ו/ או עפר. זאת במטרה למנוע תאונות, החלקות ותביעות נזקין של חברים נפגעים. במידה והחבר לא יעמוד בדרישה זו, יבוצע הניקוי ע"י הקיבוץ והחבר יחויב בגינו.
18. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו בקרקע חומרים שבהתאם לכללים של המשרד להגנת הסביבה (או כל רשות מוסמכת אחרת) ובהתאם להוראות הדין יש לפנותו, המבקשים יהיו אחראים על חשבונם בלבד לפינוי אותו החומר מהמגרש וסביבתו לאתר מורשה לפי הוראות הדין והנחיות המשרד להגנת הסביבה. מוסכם על הצדדים כי במידה והמבקשים לא יפנו את הפסולת כאמור בסעיף זה, הקיבוץ יהיה רשאי לפנות בעצמו את החומרים לאתר מורשה כדין, והמבקשים ישפו את הקיבוץ בגין הפינוי הנ"ל וכן בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ בשל עיכוב בפינוי החומר על ידי המבקשים.
19. יובהר, כי אין באמור בהסכם זה בכלל ובנספח זה בפרט, כדי להטיל על הקיבוץ אחריות בגין ביצוע פיקוח עליון ו/או צמוד על בניית הבית.
20. המבקשים יישאו בכל עלויות הבניה לרבות (אך לא רק): תכנון, תשלום לקבלן, פיקוח, אגרות, מיסים, היטלים וכל הוצאה או תשלום אחר מכל מין וסוג הקשור לבניית ביתם.
21. אם הקיבוץ יישא בתשלום כלשהו הנובע ו/או הקשור לבניה, ישיבו לו המבקשים כל תשלום כאמור תוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הקיבוץ.
22. הקיבוץ ימנה נציג מטעמו שיהיה אחראי על הקשר בין הקיבוץ למבקשים בכל הנוגע לבניה ואשר יוודא שהבונים בשטח מבצעים את האמור בהסכם זה בכל הנוגע לבניה.
23. כבטוחה לקיום כלל התחייבויותיו של הקבלן בהתאם לכתב התחייבות זה, ימציא החבר או מי מטעמו לפקודת הקיבוץ, במעמד חתימת כתב התחייבות זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח המצורף לכתב התחייבות זה בסך 30,000 ₪ שתהיה צמודה למדד המחירים לצרכן לפי המדד הבסיסי הידוע במועד חתימת כתב ההתחייבות (להלן: "**הערבות**"). לחילופין, יהיה רשאי החבר להעביר לקיבוץ במועד חתימת הסכם זה את גובה הערבות במזומן כפיקדון. הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת ביצוע עבודות בניית הבית ועד שנתיים מיום קבלת טופס אכלוס (או טופס 4), כנדרש עפ"י דין, או אישור מחלק החשמל של הקיבוץ, על פי המאוחר מביניהם. הערבות תשמש גם להבטחת התחייבויות המבקשים על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל וללא כל מגבלה, על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי של הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לממש את הערבות בכל מקרה של הוצאה ו/או נזק אשר יגרמו לקיבוץ ו/או לנכסיו ו/או למתקניו ו/או למי מטעמו על-ידי המבקשים, הקבלן או מי מטעמם.
24. בנוסף, בכל מקרה בו ייגרם נזק למתקני הקיבוץ ו/או לתשתיות ציבוריות ו/או כל נזק אחר עקב עבודות הבניה בשטח, שמקורו אינו ידוע ולא ניתן "לשייך" אותו לחבר בונה מסוים או לבעל מקצוע מטעמו, יהיה הקיבוץ רשאי, לאחר מתן הודעה בכתב, לממש את הערבות ולשלם את עלות תיקון הנזק מתוך כספים אלה, כאשר השתתפות המבקשים בכיסוי נזקים כאמור תהייה יחסית ובאופן שוויוני בחלוקה בין מספר המשפחות הבונות באתר אותה עת.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____הקיבוץ _____המבקשים

תוספת 1 לנספח 2

<u>נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך החזקת דירה קיימת</u>

מטרת הנוהל : בניה ואיכלוס מגרשים חדשים בלוח זמנים שנקבע ושחרור דירות לשימושי מגורים אחרים ע"פ צרכי הקיבוץ.

הנוהל מיועד להסדיר הנושא לקבוצת החברים הנרשמים למכרז לבניית בית חדש ונקלטו בנוהל קליטה 2006.

רקע - בשנים האחרונות גברה מאד מצוקת הדיור, לכן על כולנו לעשות את המרב בכדי לצמצם ככל שניתן אחזקת דירה במקביל למגרש. בתאריך 13.6.12 אושר בהצבעת קלפי נוהל הסדרי תשלומים על החזקת דירת חבר כאשר הוא בונה את דירתו החדשה על מגרש לא מבונה מעבר לזמן שהוקצב לכך. הנוהל עודכן ואושרר בהנהלת קהילה בתאריך : 15.04.19.

פירוט הנוהל :

מספר	סעיף	לו"ז	פרוט	הערות
1	מכרז	10 ימים	הוצאת מכרזים על מגרשים חדשים	במועד רישום למכרז יש לציין סדרי עדיפויות- במידה ומתמודדים על יותר ממגרש אחד.
2	הודעה על המשך לשלב הבא	ביום סיום המכרז	תצא הודעה לנרשמים למכרז על המשך לשלב ב'- תהליך בדיקת התכנות כלכלית	
3	תהליך בדיקת התכנות- מפגש עם נרשמים	14 יום מסגירת המכרז	מפגש עם המובילים לזכייה –ובדיקת יכולת בניה ע"פ כללי הנוהל	
4	הודעת זכיה	היום ה25	פרסום הודעה על זכיה במגרש.	זוכה במכרז רשאי להודיע על ביטול הזכייה בתוך החודש הראשון (הערה 1)
6	סך התהליך	שנתיים וחודשיים	סך התהליך- תכנון, קבלת היתרים , בנייה ואכלוס	
7	אישור ועדת תכנון	עד 6 חודשים ממועד הזכיה במכרז	תכנון וקבלת אישור תוכניות ועדת תכנון ע"ה	
8	היתר בנייה	6 חודשים מיום קבלת האישור	קבלת היתר בנייה מהועדה המקומית.	עיכוב בקבלת האישורים שאינו

		מועדת תכנון ע"ה, ועד שנה ממועד הזכייה במכרז		באחריות הבונה לא ילקח בחשבון בספירת חצי שנה לקבלת ההיתר
9	תחילת בנייה	שנה מקבלת המגרש ומיד עם קבלת היתר בניה.	תחילת בנייה בשטח	עיכוב בהשלמת תשתיות שאינו באחריות הבונה לא ילקח בחשבון בספירה
10	איכלוס	שנתיים וחודשים ממועד הזכייה במכרז. או שנה וחודשיים ממועד קבלת היתר בנייה	איכלוס הבית ומסירת דירה זמנית בחזרה לקהילה	

הערה 1- במידה והודיע זוכה כי וויתר על המגרש, לאחר החודש המותר, לא יהיה רשאי להשתתף במכרזים שנה אחת ממועד המכרז בו זכה.

במקרה של אי עמידה בלוח זמנים ובהתאם לנוהל יחויב בית האב בדמי שימוש :

1. שנה מקבלת המגרש – אם לא הוגשו לו. תכנון תוכניות לאישור/ או לא ניתן הייתר מהוועדה המקומית.
   יתבצע חיוב בית האב עד מועד תחילת הבניה- חיוב ע"פ מחירון מצורף.
   א. תבדק הסיבה לעיכוב והאם האחריות היא של הבונה או שאינו באחריותו.
   במידה והעיכוב נגרם ע"י ו. מקומית ואם הבקשה הוגשה בזמן לו. תכנון ע"ה – חודשי העיכוב החיצוני לא יכללו בחיוב.
2. במקרה בו איכלוס הבית החדש יחרוג משנתיים וחודשים מקבלת המגרש יתבצע חיוב ע"פ המחירון המצורף.
   א. במידה והעיכוב נגרם בשל חוסר תשתיות של הקיבוץ. חודשי העיכוב ע"י הקיבוץ לא יכללו בחיוב.
3. עיכוב בכל אחד מהשלבים יביא לבדיקה מול הבונה בהקשר להמשך החזקת המגרש (לרבות השבת המגרש).

מחירון :

עבור 3 חודשים ראשונים : 500 ₪ לחודש.
עבור חודשים 6-4 : 1,000 ₪ לחודש.
עבור חודשים 9-7 : 1500 ₪ לחודש.
החל מהחודש ה-10 והלאה: 2000 ₪ לחודש.
או בהתאם להחלטות הקיבוץ המשתנות מעת לעת.

תוספת 2 לנספח 2

כתב התחייבות- קבלן

אני, הח"מ, _____, ח.פ / מספר עוסק מורשה/ת.ז _____ (להלן: "**הקבלן**")
מצהיר ומתחייב בזאת כלפי קיבוץ עין המפרץ, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן – "**הקיבוץ**") כדלהלן:

והואיל וידוע לי כי הקיבוץ התקשר עם _____, ת.ז _____ ו-_____, ת.ז _____ (להלן: "**החברים**") בהסכם לפיו יבנו החברים בית מגורים על מגרש מספר _____ במסגרת פרויקט קליטה המתבצע בתחומי הקיבוץ (להלן: **"הפרויקט"** ו**"הבית"**).

והואיל והחברים התקשרו עם הקבלן לצורך בניית בית בפרויקט בהסכם נפרד אשר מטרתו להסדיר את מערכת היחסים ביניהם במסגרת עבודות בניית הבית (להלן: "**העבודות**" ו-"**הסכם בנייה**" בהתאמה);

והואיל והאחריות המלאה והכוללת לבניית הבית חלה באופן בלעדי על הקבלן;

<u>אשר על כן, הקבלן מצהיר ומתחייב כלפי הקיבוץ כדלקמן :</u>

1. הוא עומד בהוראות כל דין לצורך ההתקשרות בניית הבית על כל שלביה, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.
2. הוא קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים.
3. הוא "קבלן ראשי" ו"מבצע העבודה" כהגדרתם של מונחים אלה בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח- 1988 (להלן: "**התקנות**") ומתחייב לפעול מכוח תפקיד זה על כל המשמעויות הנובעות ממנו. יובהר, כי הקבלן והוא לבדו מתפקד כקבלן ראשי כאמור, אף אם ימונה מפקח על ביצוע העבודות או תפקיד דומה.
4. במועד חתימת כתב התחייבות זה, יציג הקבלן בפני הקיבוץ, אישור חברת ביטוח לעריכת פוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילותו בקיבוץ ו/או בפרויקט ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות. הביטוח יכלול את הפרקים המפורטים בסעיף 5 להלן, הקיבוץ יוגדר בו כמבוטח נוסף ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד הקיבוץ. ביטוח זה יורחב לשפות את הקיבוץ ככל שיחשב למעסיקם של עובדי הקבלן. קבלני המשנה של הקבלן, ככל שיהיו, יחויבו בהצגת אישור דומה.
5. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4 לעיל, מתחייב הקבלן כי ביטוח העבודות הקבלניות יכלול את הפרקים הבאים:
   א. ביטוח העבודות המבוצעות ע"י הקבלן, כנגד כל הסיכונים, למקרה של נזק שייגרם במשך תקופת הביצוע וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ממועד סיום העבודות. סכום הביטוח יבטא את שווי העבודות במלוא ערכן ובערך כינון.
   ב. ביטוח חבות מעבידים בגין חבות על פי כל דין כלפי כל המועסקים על ידי הקבלן בביצוע העבודות או בקשר אליהן בגין פגיעה גופנית הנגרמת תוך כדי ועקב ביצוע הפרויקט בגבול האחריות של 20,000,000 ש"ח לאירוע, לתובע ולתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל חריג בדבר קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם.
   ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 6,500,000 ₪ לאירוע וסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכסות את חבות הקבלן כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו אשר יחשבו לעניין זה כצד שלישי. הפוליסה תכלול אחריות צולבת של כל אחד מהמבוטחים כלפי המבוטחים האחרים. הקיבוץ יחשב צד ג' לעניין נזק שיגרם לרכושו תוך כדי ועקב ביצוע הפרויקט ויוכל לתבוע את המבטחת בפוליסה זו.
   ד. הקבלן לבדו אחראי לכל תשלומי הפוליסה ובמקרה של נזק לתשלום השתתפות העצמית הנקובה בפוליסה.
6. הקבלן מתחייב כי לא ייכנס לשטח הקיבוץ ו/או הפרויקט בטרם אושרו בכתב על ידי הקיבוץ נוסח פוליסת הביטוח והתנאים הנוספים החלים על הקבלן לפי כתב התחייבות זה.
7. הקבלן הוא האחראי הבלעדי על בנית הבית ו/או על תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד - והקבלן מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ.
8. הקבלן מצהיר כי נחתם ו/או ייחתם הסכם בינו לבין החברים ובו סעיף הפוטר את הקיבוץ מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מן הצדדים עקב ביצוע עבודות הבניה וכל הקשור ו/או הנובע מהן.
9. הקבלן מתחייב לשאת בכל עלות של תיקון נזק שהוא יגרום לנכס כלשהו של הקיבוץ או בקיבוץ או של צד ג' אחר, לרבות התשתיות ברחבי הקיבוץ ו/או בשטח הפרויקט.
10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקבלן יישא בכל אחריות נזיקית לגבי נזקי גוף שלו ו/או של מי מטעמו ו/או של עובדיו ו/או כל מי שייפגע ממעשה ו/או מחדל של הקבלן, וכן לנזקי רכוש בתוך הקיבוץ, שיגרמו על-ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו.
11. הקבלן מתחייב לשפות את הקיבוץ בגין כל תשלום בו יידרש הקיבוץ לשאת, בשל נזק מכל סוג שהוא, לרבות נזק גוף או רכוש הנובע מביצוע עבודות הבניה ו/או הפרת התחייבות או חובה של הקבלן ו/או

מי מטעמו ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או כתוצאה מבצוע העבודות על ידי הקבלן שלא בהתאם להוראות כל דין לרבות דיני התכנון והבניה, לרבות בגין נזקי צד ג'.

12. הקבלן יבצע את עבודתו באופן מקצועי וכך שלא ייגרם לקיבוץ, חבריו ותושביו מטרד בגין ביצוע עבודות הבניה. בין השאר מתחייב הקבלן לנקוט על חשבונו בכל האמצעים שנקבעו או ייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות כדי למנוע זיהום סביבתי ומטרדי רעש ולהתקין על חשבונו גידור ו/או שילוט כמתחייב על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת.
13. הקבלן מתחייב כי יגיע לאתר הבניה רק בדרך עליה הורה הקיבוץ, לא יעלה על גינות, דשאים ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש תושביו ותשתיות מכל סוג שהוא.
14. הקבלן מתחייב כי יבצע את העבודות אך ורק בשעות העבודה הסבירות (7:00-17:00) ולא יעבוד ביום ו', ערבי חג ושבתות ובמועדי ישראל.
15. הקבלן מתחייב כי פרט לחשמל ולמים שיקבל מהקיבוץ בתמורה לתשלום, ככל שהקיבוץ יספק לו, ו/או באמצעות גנראטור נייד שיספק בעצמו למטרת ביצוע העבודות, לא יהיה רשאי לצרוך חשמל ו/או מים ממקור אחר.
16. הקבלן מתחייב כי עובדיו, מנהליו או שלוחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באזור הבניה ובשעות הפעילות בלבד ולא ילונו בשום מקרה בשטח הקיבוץ או הפרויקט ללא אישור הקיבוץ מראש ובכתב.
17. הקבלן מתחייב כי ביחס לכל עבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, הוא יעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. כמו כן מתחייב הקבלן כי יעסיק אך ורק עובדים הרשאים על-פי כל דין לעבוד בישראל וקיימים לגביהם כל היתר, אישור או רשיון בני תוקף הנדרשים על-פי דין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה ותחת כל נסיבות שהן הקבלן לא יעסיק לצורך ביצוע העבודה ולא ירשה את כניסתו לאתר העבודה של עובד שאינו בעל כל האישורים הנדרשים על-פי דין לצורך כך.
18. הקבלן יעביר לקיבוץ רשימה המפרטת את שמות כל עובדיו, קבלני המשנה וכל אדם נוסף שיועסק מטעמו במסגרת ביצוע העבודות .
19. הקבלן מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו כי הקיבוץ רשאי לדרוש מהחברים את פינוי הקבלן ו/או מי מעובדיו משטח הקיבוץ ו/או הפרויקט אם פקע תוקף הביטוח המכסה את פעילותו או אם הפר הקבלן/העובד הנחיה אחרת מן ההנחיות וההוראות שלעיל או אם התנהג הקבלן באופן שאינו תואם את אורח החיים בקיבוץ. במקרה כאמור, יהיו החברים רשאים לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל. לקבלן לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ בעניין כאמור.
20. בסוף כל שבוע עבודה וכן עם סיום עבודות הבנייה, הקבלן ידאג כי כל ציודו וכל פסולת הנמצאת באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ ו/או הפרויקט לאתר פסולת מאושר וסביבת הבניה תוחזר לקדמותה. הקבלן ישיג את האישורים הדרושים מן הרשויות המוסמכות לגבי שפיכת הפסולת והוא ישא באופן בלעדי בכל נזק או קנס שיוטלו על הקיבוץ בקשר עם הפסולת.
21. הקבלן מתחייב לפנות כל חומר מסוכן אשר יתגלה בקרקע במהלך העבודות לאתר מורשה לפי הוראות הדין והנחיות המשרד להגנת הסביבה. חומר ייחשב מסוכן בהתאם להנחיות ולכללים של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
22. הקבלן מאשר ומסכים, כי לא יתקיימו יחסי עובד – מעביד ו/או מזמין- ספק ו/או שותפות בין הקבלן ו/או מי מטעמו לקיבוץ ו/או בין עובדי הקבלן לבין הקיבוץ, ומתחייב לשפות את הקיבוץ, בגין כל תשלום בו יידרש הקיבוץ לשאת, מכל סוג שהוא, הנובע מטענה של קיומם של יחסים מן הסוג הנ"ל.
23. הקבלן פוטר את הקיבוץ מכל אחריות לרכושו או לרכוש שבחזקתו, ומצהיר בזאת כי הוא יודע שהקיבוץ אינו שומר שכר או שומר חינם, ולא תהיה לו עילה כנגד הקיבוץ או מי מחברי או תושבי הקיבוץ על נזק שנגרם לרכוש שלו או לרכוש שבחזקתו, למעט כלפי מי שגרם נזק ברשלנות רבתי או כלפי מי שגרם נזק בזדון והדבר נקבע בפס"ד חלוט בביהמ"ש.
24. תקלות שיתגלו לאחר הבנייה בחזית הבית ובכל חלק חיצוני של הבית (מעטפת חיצונית) ו/או המגרש יתוקנו באופן מיידי על ידי הקבלן ובכל מקרה לא יאוחר מחודש מיום שנדרש לתקנו על ידי המשתכן ו/או הקיבוץ ו/או הועד המקומי של הישוב.

לראייה באתי על החתום:

_____

הקבלן

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
קיבוץ עין המפרץ

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס. _____ מיקוד _____
מס. ערבות _____
מקום _____ תאריך _____

הנדון: **ערבות מס. _____**

1. על פי בקשת _____- (להלן: "**המבקשים**"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום, עד סך של: 30,000 ש"ח (ובמילים: שלושים אלף שקלים) (להלן – "**סכום הערבות**") בצרוף הפרשי הצמדה לפי האמור בסעיף 2 להלן.

2. לצרכי ערבות זו – במונח "מדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

3. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן – "**המדד החדש**") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן – "**מדד הבסיס**"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (להלן – "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

4. אנו נשלם לכם מייד לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי שתהיו חייבם לנמק את דרישתכם ומבלי שנטען כלפיכם טענת הגנה כלשהי, שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את תשלום הסכום האמור מאת החייב ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לעמוד לשלמו על פי כל דרישותיכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

5. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ בשעה 12:00 ועד בכלל. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף המפורט לעיל, שמענו הוא כמפורט לעיל בשעות שבהן הסניף פתוח לקבלת קהל, בדואר, בפקס או במסירה ידנית, לא יאוחר מאשר במועד הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל, לא תענה ולא תכובד.

6. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית ערוכה לפי דרישה, בלתי חוזרת בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק:_____
סניף:_____

תוספת 3 לנספח 2 – ביטוחים

לכבוד:
1. חבר הבונה בית בקיבוץ עין המפרץ (להלן "המזמין")
2. קיבוץ עין המפרץ

א.נ.

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים**
של הקבלן .....(להלן הקבלן)
תיאור העבודה.....

אנו הח"מ ..... חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בקשר לביצוע הפרויקט (להלן העבודות) על פי החוזה שנחתם ביניכם לבין הקבלן ביום ..... כמפורט להלן:

1. תקופת הביטוח
מתאריך ..... עד תאריך ..... (עם אפשרות הארכה) + 12 חודשי תחזוקה מורחבת

2. שם המבוטח
הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או המזמין ו/או קיבוץ עין המפרץ ו/או מי מטעמו.

3. ביטוח כה"ס עבודות קבלניות
אשר יכלול את ביטוח העבודות, החומרים, הציוד, והמתקנים שהובאו לאתר העבודה. ביטוח זה יכלול בין השאר הכיסויים הבאים:
ביטוח לרכוש סמוך ו/ או עליו עובדים, פינוי הריסות וכד', תכנון לקוי, עבודה וחומרים לקויים, גניבה, פריצה, נזקי טבע, רעידת אדמה, נזקים בזדון וכד', וכן רכוש הקבלן שבבעלותו או שהוא אחראי עבורו והמשמש את הקבלן או מי מטעמו בביצוע העבודות.

4. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי
אשר יכסה כל נזק העלול להיגרם במישרין או בעקיפין לגוף ו/או רכוש של צד שלישי לרבות המזמין ועובדיו, או כל צד שלישי אחר, תוך כדי ועקב ביצוע העבודות על ידי הקבלן בפרויקט זה כאשר גבול האחריות הינו 6,500,000 ש"ח לאירוע ולתקופה.
להסרת כל ספק מובהר בזאת כי פוליסה זו לא תכלול כל מגבלה בגין חבות עקב אש, התפוצצות, ויברציה והחלשת משען, שיטפון, בהלה, שימוש במנופים, מכשירי הרמה, כלים סניטארים פגומים, טעינה ופריקה, וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי.
המזמין ו/או הקיבוץ ו/או כל הפועלים מטעמו ו/או עבורו יכללו כמבוטחים נוספים בפוליסה כפוף לסעיף אחריות צולבת.

5. ביטוח חבות מעבידים
ביטוח זה יכסה כל חבות חוקית כלפי אדם המועסק על ידי הקבלן או מי מטעמו, במישרין או בעקיפין, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגין כל נזק גוף או מחלה שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם.
ביטוח זה לא יכלול כל מגבלה בדבר העסקת נוער כחוק, עובדים זרים, ביצוע עבודות בגובה, עומק, חפירות וכד', ותביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי.
גבול האחריות בפוליסה הינו 20,000,000 ש"ח לתובע, לאירוע, ולכל שנת ביטוח אחת.
הביטוח כאמור יכלול הרחבה לשיפוי קיבוץ עין המפרץ במקרה ויחשב כמעביד של עובדי הקבלן ו/או קבלני המשנה בביצוע העבודות נשוא פרויקט זה.

6. הוראות נוספות החלות על הביטוחים הנ"ל
   א. הפוליסות הינן לכל תקופת העבודה בה הקבלן מבצע פעילות כלשהי באתר, לרבות 12 חודשי תחזוקה מורחבת.
   ב. ביטוחי הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות השיבוב כלפי המזמין ו/או קיבוץ עין המפרץ ו/או מי מטעמו.
   ג. הפוליסות תכלולנה תנאי מפורש לפיהם הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י המזמין וקיבוץ עין המפרץ, ולא תעלה כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחיהם.
   ד. מו"מ בזה כי ביטוחי הקבלן כוללים תנאי מפורש על פיו הביטוחים לא יצומצמו, לא ישונו, ולא יבוטלו ללא הודעה בכתב לפחות 30 יום מראש.

ידוע לנו כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח שבחוזה עם הקבלן ולפיכך לא יחולו בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באו על החתום

_____ _____

תאריך חתימת חברת הביטוח

פירוט נתוני הפוליסות

פוליסת כה"ס עבודות קבלניות מס' .....

פוליסת צד שלישי מס' .....

פוליסת חבות מעבידים מס' .....

נספח 4

ייפוי כוח בלתי חוזר לבאי כוחו של הקיבוץ

תאריך: _____

הנדון: **ייפוי כוח בלתי חוזר**

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו _____ נושא ת.ז. _____ (להלן: "**המבקשים**") ממנים בזה, ביחד ולחוד, את **עוה"ד** _____ **ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי דין שלמה כהן ושות'**, כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות יפוי כוח חתום ו/או כל עו"ד אחר אשר יורה קיבוץ עין המפרץ בהוראה חתומה בכתב על ידי שני מורשי חתימה מטעם הקיבוץ, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן:

1.1 לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים והתחייבויות ו/או להתקשר בעסקאות עם צד ג' בנוגע להעברת הזכויות בנכס הידוע כ- מגרש מס' _____ [על-פי תב"ע או על-פי תכנית פנימית של הקיבוץ] בגוש _____ חלקה _____ (להלן: **"הנכס"**), לרבות פעולות הקשורות להעברת הזכויות בנכס במרשמי רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר שימצאו לנכון, וזאת להבטחת ביצוע התחייבויותינו לקיבוץ במסגרת נספח הדיור שנחתם עמנו, במקרה בו נפר את הוראות הנספח ולא נפעל לתקנו בהתאם להוראות הנספח.

2. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר.

3. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

_____ _____

המבקשים

אישור עו"ד

אני עו"ד _____, מאשר בזה כי ה"ה _____ נושא ת.ז. _____ ו _____ נושא ת.ז. _____חתמו בפני על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

_____ _____

תאריך ע ו ר ך - ד י ן

שם מסמך:		מאת:	תאריך אישור:	גרסה:
אישור קבלת דירה זמנית לחברים בתקנון 2006		**ועדת דיור**	**27.12.2020**	**3**

מאשר:	מספר עמודים:	מעדכן:	תאריך עדכון:	סיבת עדכון:
ועדת דיור	**2**	**מעיין אשכול**	**10.03.2021**	**הקלדה למען ספר תקנונים**

27.12.20

אישור קבלת דירה זמנית לחברים בתקנון 2006

לכבוד : _____

מטרת המסמך היא הסדרת היחסים בין הקיבוץ לבין החבר שאמור להיכנס לדירה זמנית בבעלות הקיבוץ.

1. את/ה נמצא/ת בקבוצת החברים שאמורים לעבור להתגורר בדירת קבע עד לתאריך 1.4.23. באם לא תתגורר/י בדירת קבע, לאחר המועד הזה תתחילי לשלם דמי שימוש. גובה התשלום הוא בהתאם לגודל הדירה. (כפי שיפורסם בנהלי הקיבוץ).
2. יש להדגיש, שתמשיך/כי לגור בדירה הנוכחית הזמנית, עד למעבר לדירת קבע. אלא עם תתקבל החלטה אחרת של צוות המגרשים המאשרת שהדירה הזו היא דירת הקבע שלך. **לא יתאפשר מעבר ביניים נוסף לדירה זמנית אחרת.**
3. הדירה הזמנית המיועדת לך היא דירת _____.
4. הדירה שייכת לקיבוץ, הדייר/ת מתחייב/ת לשמור על תקינותה של הדירה ושלא לעשות בדירה, כל שינוי בחלק ממנה ולרבות בקירותיה החיצוניים ולא להוציא מהדירה כל אביזר ולא להוסיף לדירה תוספת כל שהיא מבלי לקבל את הסכמת הקיבוץ מראש.
5. לפני מסירת הדירה לדייר/ת הזמני/ת, נציג הוועדה עורך סיור מוקדם במטרה לוודא, ואם נידרש להביא את מצב הדירה לכך שתעמוד בדרישות.
6. הדירה כוללת גם את הציוד הנייד שבתוכה: ארון בגדים, גז. חל איסור להוציא מהדירה הנוכחית ציוד לדירה אחרת ללא אישור הקיבוץ.
7. ביצוע שינויים או תוספות בדירה זמנית של הקיבוץ מחייב את אישור אחראי דירות או אחראי דיור של הקיבוץ. כל שינוי שייעשה בדירה זמנית הוא על חשבון הדייר.
8. נושא הביטוח: השיפוץ/שינוי בדירה שיבוצעו על ידי הקבלן של הדייר הוא באחריות הדייר/ת ולא הקיבוץ.
9. במקרה ויחליט הקיבוץ על רצונו להחזיר את הדירה למצבה המקורי לפני השינוי שנעשה על ידי הדייר/ת עלות החזרת המצב לקדמותו תהיה על חשבון הדייר/ת.
10. במקרה בו יוחלט על השארת השינויים או תוספות לדירה לא יהיה זכאי הדייר/ת לכל זיכוי כספי ולא יוכר שינוי בדירה זמנית של הקיבוץ כזכות או חזקה של דייר/ת זמני/ת או משפחתו/ה בדירה.
11. יובהר כי כל שינוי או תוספת בדירה זמנית של הקיבוץ חייב להיות בהתאם לאישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין כל שינוי או תוספת שנעשו לאחר המעבר לדירה זמנית של הקיבוץ ייחשבו כשינוי או תוספת.
12. היות והדירות הזמניות הן באחריות הקיבוץ, ניקוי הגגות יהיה באחריות הקיבוץ – מנהל תפעול קהילה.
13. אסור לצבוע קירות בצבעים כהים ולצייר על קירות הדירה, ניתן לסייד בצבע לבן או בז'. עלות תיקון של צביעה חריגה ואו ציורים על הקירות יהיה על חשבון הדייר/ת.
14. צביעת הדירה תתבצע על ידי הדייר/ת במקרה בו הדירה <u>אינה</u> מעופשת ואין בדירה נזקים גדולים לקירות (קילופי צבע, סדקים גדולים) במקרה זה י/תקנה הדייר/ת צבע ואת הקבלה יש להעביר לאחראי דיור זמני.
15. המזגן בדירה לא מסופק על ידי הקיבוץ והוא באחריות הדייר/ת.
16. בזמן החזרת הדירה יש למסור לאחראי דירות זמניות סט מפתחות מלא.
17. אני מיודע/ת שבעת עזיבתי את הדירה הנ"ל, היא תיבדק על ידי אחראי דיור זמני במטרה לוודא שלא נגרם נזק או חוסר בציוד בדירה ומצבה הוא כפי שהתקבלה. היה והמצב הוא לא כך, כל תיקון שיידרש להחזרת הדירה למצבה התקין יהיה על חשבון הדייר/ת. עובש מהרצפה מהתקרה ואו מהקירות אינו באחריות הדייר/ת.

נספח א'

רשימת ציוד הקיבוץ המצוי בדירה הנמסר לשימושו של הדייר

(השלמת הרשימה תתבצע לפני הכניסה לדירה ע"י אחראי/ת דיור זמני)

	הפריט	כמות
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

_____ _____

נציג הקיבוץ הדייר/ת