



נוהל בניה פרטית של חברים - אפריל 2016

1. מטרה

מטרת נוהל זה הינה ליצור כללים מסודרים וברורים שיאפשרו לחברי הקיבוץ לבנות, לשפץ ו/או להגדיל את בתיהם, תוך מתן מענה לסוגיות ולבעיות הכרוכות בכך.

2. הגדרות

בנוהל זה יהיו למונחים הבאים הפירושים לצדם:

"הקיבוץ" – עמיעד.

"בניה פרטית" - בניית בית מגורים חדש, תוספת בניה לבית מגורים קיים וכן כל עבודות בניה בבית המגורים שהוקצה לשימוש החבר על ידי הקיבוץ מסוג המחייב קבלת היתר מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לרבות תוספת מרפסות וגגונים וכן שיפוץ הכולל שבירת קירות ו/או שינוי במבנה, אפילו אם אינו חייב בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

"החבר" - חבר הקיבוץ המבקש לבצע בנייה פרטית (לרבות חבר חדש).

"חבר חדש" - כל מי שהתקבל לחברות בקיבוץ לפי נוהל הקליטה אשר אושר בקיבוץ..

"הועדה" - וועדת התכנון של הקיבוץ.

"המועצה" - המועצה האזורית גליל עליון.

"הועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון והבניה של המועצה.

"הקבלן" - קבלן בניה רשום עמו התקשר החבר לצורך ביצוע הבניה הפרטית.

"בית" או "בית המגורים" - הבית ו/או הדירה המיועדת לשיוך לחבר

"המגרש" - המגרש עליו נמצא בית המגורים ו/או מגרש ריק המיועד לשיוך לחבר.

3. כללים לבנייה פרטית

3.1. חבר המעוניין לבצע בניה פרטית יידע את מנהל הקהילה ומרכז ועדת תכנון לגבי תכניתו, לצורך בדיקה ראשונית, בדיקת מקלט משוך, בדיקת תשתיות העוברות במגרש כגון מים, חשמל, תקשורת וביוב וקבלת אישור עקרוני בחתימת מנהלי תחומי התשתיות ואחראי הביטוח של הקיבוץ בנוסח שיקבע הקיבוץ.

3.2. לאחר מכן החבר יכין תכנית בניה ראשונית הכוללת שרטוט ויגיש אותה לאישור עקרוני של הועדה וכן לאישור השכנים הסמוכים לבית (בעלי קיר משותף) אשר יחתמו על גבי התכנית עצמה.

ערעור שכן שלא חתם על הסכמה לבניה פרטית - יובא לדיון בוועדה והשכן יוכל לערער על החלטת הועדה לועד ההנהלה.

בבניה פרטית במסגרת גבולות פנים הבית יש צורך לקבל אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה בלבד.

3.3. לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים במסגרת הקיבוץ לביצוע הבניה הפרטית (אישור עקרוני של הועדה, חתימת מנהלי התשתיות וחתימות השכנים) - יידרש החבר לחתום על כתב ההתחייבות לבניה פרטית המצורף לנוהל זה ולהגישו חתום למרכז הועדה וזאת בטרם פנייתו לוועדה המקומית.

3.4. החתימה של מורשי החתימה של הקיבוץ על תכנית ההגשה לועדה המקומית לצורך קבלת תיק ורוד תהיה על בסיס התכנית והשרטוט שהוגשו לאישור הועדה וחתימת השכנים. במקרה של שינוי מהותי יידרשו חתימות מחודשות של כל הנוגעים בדבר.

3.5. החבר יפעל בהתאם להנחיותיה של הועדה המקומית לצורך קבלת היתר בניה.

3.6. ביצוע הבניה הפרטית בפועל מותנה בקבלת היתר בניה חתום מהוועדה המקומית (להלן: **"ההיתר"**) ומסירת עותק חתום ממנו למרכז הועדה לתיוק.



3.7. בוצעה הבנייה הפרטית בניגוד לתנאי ההיתר, תחול האחריות על התאמת הבניה לתנאי ההיתר ו/או פירוק הבנייה, על החבר והוא יישא בכל ההוצאות הנדרשות להתאמת הבנייה להיתר ו/או לשם שינוי ההיתר ו/או לשם פירוק הבניה, כולל תשלום קנסות מהרשויות השונות במידה ויחולו.

כל הזזה או שינוי תוואי של תשתיות העוברות בתחום המגרש של החבר, בשל או כתוצאה מבניה פרטית, תתבצע בהסכמת מנהל תחום התשתיות הרלוונטי בלבד ולפי הנחיותיו ותהא באחריותו ועל חשבונו הבלעדי של החבר. הקיבוץ רשאי לשנות את הסעיף זה בעתיד תלוי ביכולות הכלכלית.

3.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל נזק לבית או לתשתיות ציבוריות שיגרם כתוצאה מהבניה הפרטית יהיה באחריות החבר בלבד והוא יידרש לתקן את הנזק על חשבונו ובאחריותו.

4. התקשרות עם קבלן

- 4.1. עבודות הבנייה הפרטית יתבצעו ע"י קבלן רשום ומורשה בלבד.
- 4.2. לפני תחילת עבודות הבנייה - על החבר לבצע תאום עם כל הגורמים בשטח - נוי, ענפי אחזקה, שכנים, לרבות לעניין כניסת ויציאת רכבים בקשר עם הבניה וליידע אותם בדבר מועד תחילת הבניה הפרטית ותקופתה הצפויה.
- 4.3. באחריות החבר לוודא כי פסולת הבניין מפונה לאתר מוסדר .
- 4.4. על החבר לוודא כי הקבלן מגדר את שטח הבניה הפרטית ומסמן אותו בשלטי אזהרה בהתאם להוראות ממנה הבטיחות של הקיבוץ.
- 4.5. הקבלן יגיש תוכנית בטיחות לוועדת תכנון לאישור לפני תחילת בניה.
- 4.6. באחריות החבר לוודא כי בידי הקבלן ביטוח צד ג', ביטוח עובדים , היתר לעבודה בגובה לו ולעובדיו וביטוח המשפה את הקיבוץ בכול מקרה של תביעה שיבובית בקשר עם נזק שיגרם כתוצאה מהבניה הפרטית.
- 4.7. החבר יעביר לאישור הוועדה את הסכם ההתקשרות שלו עם הקבלן וכן העתקים של פוליסות הביטוח של הקבלן לצורך אישור ע"י יועץ הביטוח של הקבוץ. מובהר כי אין באישור הקיבוץ להסכם ו/או לפוליסות הביטוח כדי להטיל על הקיבוץ אחריות כלשהי בקשר עם נזקים שייגרמו כתוצאה מהבניה הפרטית והאחריות לנזקים כאמור הינה של החבר ו/או הקבלן בלבד.
- 4.8. התחברות הקבלן לתשתיות הקבוץ (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו') תעשה בתאום עם מנהלי התשתיות הרלוונטיות בקיבוץ.
- 4.9. זמני העבודה של הקבלן ועובדיו יהיו על פי חוקי הבניה המקובלים ויתבצעו בשעות המקובלות ותוך הימנעות מיצירת מטרד לשכנים ו/או לקיבוץ ו/או לעסקי הקיבוץ.

5. מגורי החבר בתקופת הבניה

- 5.1. במידה ואין באפשרות החבר להתגורר בדירתו בתקופת הבנייה הפרטית - יעמיד לו הקיבוץ במידת האפשר בתאום עם מנהל השכרת דירות - דירה חלופית לתקופת הבניה בלבד מתוך מצאי הדירות הקיים בקיבוץ באותה עת, בכפוף לתשלום שכר דירה.
- 5.2. כל התשלומים השוטפים בגין הדירה החלופית (כגון תשלומי מים, חשמל ארנונה) ישולמו על ידי החבר בכל תקופת מגוריו בדירה החלופית.