



בניה פרטית של חברים – עדכון תהליך והחלטה

לגבי חריגות בניה

פורסם בדף מזכירות מס' 1158

א. רקע

בשנה האחרונה התרחבה פעילות הבניה הפרטית של החברים (שיפוצים, הרחבות).
על הרקע הזה עולה הצורך:

1. לתזכר את החברים בתהליך האישורים הנדרש לביצוע לפני בניה פרטית בפועל.

2. להבהיר ולהזהיר את החברים מפני פעולות פרטיות של חברים שעלולות להוות חריגת בניה ועבירה פלילית על החוק.

החוק רואה בכלל מבני הקיבוץ והחברים נכס של הקיבוץ ולכן דורש מהקיבוץ לעמוד בכל דרישות חוקי התכנון והבניה.

ב. החלטה

1. תזכורת לגבי תהליך אישורים נדרש לפני תחילת בניה פרטית בפועל של חברים.

התהליך מנוהל על ידי ועדת תכנון של הקיבוץ:

א. בחירת אדריכל מוסמך.

ב. בחירת מהנדס קונסטרוקציה.

ג. הכנת תוכנית הגשה (גרמושקה) לועדת תכנון של הקיבוץ ולוועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים".

ד. התקשרות חוזית של החבר עם הקבלן הבונה והקיבוץ (חוזה משולש).

ה. התקשרות חוזית של הקבלן עם הקיבוץ בנושא ביטוח ועמידה בנוהלי בניה מקומיים.

ו. התקשרות חוזית של החבר עם מפקח מורשה שאושר על ידי הקיבוץ.

ז. קבלת היתר מפקוד העורף לבניית ממ"ד (תקף גם למי שיש ממ"ד – במקרה כזה פיקוד העורף דורש אישור על הביצוע כתנאי לקבלת היתר להרחבת הבית).

ח. אישור המועצה האזורית לביצוע התוכנית.

ט. אישור התקשרות לאתר פינוי פסולת בניין.

י. אישור עורך דין להכשרתו של האדריכל.

יא. מדידה תקפה (חצי שנה) ומוסמכת של אזור הבניה.

יב. אישור מינהל מקרקעי ישראל.

יג. תשלום אגרת בניה – היתר לוועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים".

יד. קבלת היתר חתום על ידי הוועדה המקומית שקמים.

דגשים:

❖ כל הפעולות הנ"ל נדרשות על פי חוק והינן תהליך טריוויאלי של אישורים אותם יש להמציא טרם בניה או הרחבת בית.

❖ לפרטים נוספים, דגשים, ביאורים וכי"ב – יש לפנות לשוקי רייזל יו"ר ועדת תכנון.

2. אזהרה מפני פעולות פרטיות של חברים שעלולות להוות חריגת בניה ועבירה פלילית על החוק:

1. על פי החלטות ונוהלי הקיבוץ חל איסור מוחלט לבנות ו/או ולהרחיב דירת מגורים / מבנה בקיבוץ ללא אישור של ועדת תכנון של הקיבוץ.

2. על פי כל דין חל איסור מוחלט לבנות ו/או ולהרחיב דירת מגורים / מבנה בקיבוץ ללא היתר בניה חתום ומאושר כדין של הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים".

3. חבר שהחל לבנות/להרחיב את ביתו ללא אישור של הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים" חושף את הקיבוץ ובעלי התפקידים שבו לתביעות פליליות ולקנסות, ולכן במקרים כאלה יידרש החבר לעצור את הבניה עד קבלת ההיתר או לחילופין יידרש להרוס לאלתר את החלק שנבנה ללא היתר.

4. הקיבוץ יהיה רשאי לדווח לרשויות התכנון הארציות על חריגת הבניה של החבר, זאת על מנת למזער נזקים במקרה של תביעה פלילית כנגד הקיבוץ.

5. במקרה של תביעה פלילית ופסק דין כנגד הקיבוץ בגין עבירת בניה שביצע החבר, ישא החבר בתשלום הקנס שיושת על הקיבוץ.

6. במקרה של תביעה פלילית כנגד הקיבוץ / בעלי תפקידים בקיבוץ בגין עבירת בניה שביצע החבר, ידרוש הקיבוץ מהתובע לקבוע את חבר הקיבוץ כנתבע במקומו או כנתבע ביחד עם הקיבוץ.

7. תוספת בניה או חריגת בניה מהיתר בניה שניתן כדין על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים" מהווה אף הוא עבירת בניה.

ג. סיכום:

1. המזכירות מאשרת החלטה זו על כלל הנהלים והסעיפים הרשומים בה לעיל.

2. המזכירות קוראת לחברים להימנע מאי נעימות העלולה להיגרם לחברים המבצעים עבירות בניה או הפועלים שלא על פי התהליכים המפורטים לעיל.

3. לתשומת לב החברים, רשויות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל לא יאשרו בעתיד 'שיוך דירה' לחבר שהדירה בה הוא מתגורר לא עומדת בדרישות חוקי התכנון והבניה.