

תקנון בניה פרטית

(אושר בהצבעה בקלפי ב- 14/6/03)

(הועבר לאתר הקיבוץ – 13/4/04)

1. בניה ביוזמה פרטית בקבוץ יד מרדכי

1.1 תקנון זה בא לקבוע את הנהלים לבצוע בנייה פרטית בקבוץ, תוך מתן מענה לסוגיות ולבעיות הכרוכות בכך והתחשבות באופי ובצרכי הקבוץ מחד ורצונות החבר מאידך וכן תוך התחשבות בזכויות ובחובות ההדדיים של החבר והקבוץ. הוראות תקנון זה ממצות את כל הסוגיות הקשורות בבניה פרטית ביד מרדכי, ומבטלות כל החלטה ו/או נוהג קודמים, ככל שחלו בקיבוץ.

"בנייה פרטית": בניה המביאה לשינוי במעטפת ו/או בגודל הדירה.

1.2 הוועדה לבנייה פרטית תקבע מעת לעת, כללים ותנאים לבצוע הבנייה הפרטית, לרבות השטח המקסימלי שיהיה לדירת החברלאחר ביצוע הבנייה. על תנאים וכללים אלה תהיה זכות ערעור כנהוג בקבוץ.

1.3 עד לקבלת החלטה אחרת לא יעלה השטח המרבי (נטו כולל קירות) של דירה, לאחר הרחבתה, על 120 מ"ר.

1.4 ההתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה יהיו על בסיס חוזה פאושלי בלבד אלא אם החבר יבקש שינויים במהלך הבנייה אשר יחושבו בנפרד בכפוף לכך שאושרו ע"י הוועדה.

1.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הדין הכללי החל במדינת ישראל (כגון חוק התכנון והבניה) יגברו הוראות הדין הכללי, ויראו את הוראות תקנון זה כאילו הן מחילות על עצמן את הדין הכללי.

2. הוועדה לבנייה פרטית

2.1 תוקם וועדה שבה יהיו חברים: נציג המזכירות, מרכז בניין, נציג ועדת דירות, 3 נציגי ציבור, נציג וועדת תכנון ובעל מקצוע חיצוני המשמש כיועץ ע"פ צורך. במקרה והיועץ החיצוני מוזמן ע"י החבר, ישא החבר ב- 50% מעלות שכרו.

2.2 בחירת הוועדה והמרכז – תעשה ע"פ נהלי הקיבוץ. מרכז הוועדה יהיה אחד מ- 3 נציגי ציבור. בכל מקרה בו לא נבחרה ועדה לבניה פרטית ו/או בכל מקרה בו הועדה חדלה לכהן מכל סיבה שהיא, תמלא המזכירות המכהנת את תפקידי הוועדה לבניה פרטית, עד לבחירתה של ועדה חדשה. המזכירות תדאג להביא את בחירת חברי הוועדה לסדר היום של האורגן המוסמך בהקדם האפשרי.

2.3 הוועדה תרכז ותדון בבקשות החברים לבנייה ובהתייחסויות ובהתנגדויות החברים לבנייה, וכן תדון בצעדים שינקטו נגד מי שבנה בניה פרטית שלא בהתאם להנחיות ולהוראות שקבעה הוועדה.

2.4 הוועדה תהיה רשאית, אם ראתה לנכון לעשות זאת ובאישור החבר, לקבל ייעוץ ממהנדס חיצוני ו/או ממומחים אחרים, ובמקרה זה ישא החבר המבקש בעלותו של יעוץ חיצוני זה. לא אישר החבר את שכירת היעוץ ועקב כך היו לקבוץ הוצאות לתכנון נוסף או שינויים, יחולו הוצאות אלה על החבר (לדוגמא: תכנון החבר לא לקח בחשבון תשתיות כמו ביוב או מדרכות).

2.5 במהלך הבנייה – שינויים מהתכנון המקורי שלדעת הוועדה הינם חריגים, יוגדרו כשינויים שעל החבר יהיה לדאוג להסרתם על חשבונו עם עזיבת הדירה.

2.6 תכנון המתאר לשכונה או לקבוצת דירות יוזמן ע"י הוועדה על חשבון הקבוץ. חבר הבונה בנייה פרטית ישלם את חלקו היחסי במימון.

3. נוהל בנייה פרטית

3.1 חבר המעוניין בביצוע בנייה פרטית, יפנה למרכז הוועדה, יביא בפניו את בקשתו בכתב ויקבל ממנו רשימת בעלי מקצוע וקבלנים מומלצת. החבר יתקשר עם המתכנן שיבחר וזה יכין לו תכנית בנייה ראשונית. עלות התכנית על החבר.

3.2 החבר יעביר את תכנית הבנייה הראשונית ואת שם המתכנן למרכז הוועדה וזה מביאה לדיון עקרוני ראשון לפני הוועדה. הוועדה תוכל לאשר הבקשה, לדחותה ו/או להתנותה בתנאים לפי שיקול דעתה. כן רשאית הוועדה לדרוש מן החבר הבהרות לתוכנית.

3.3 הוועדה תבדוק, קודם לקיום הדיון העקרוני, את אפשרות ביצוע הבנייה מבחינת מנהל מקרקעי ישראל והוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בכל מקרה אין בכך כדי להטיל על הוועדה ו/או על הקיבוץ אחריות כלשהי לאישור התוכנית על די גורמים אלה ו/או אחרים אשר אישורם דרוש לשם ביצוע הבניה.

3.4 הוועדה תפרסם הודעה על לוח המודעות בקבוץ על כי הופקדה בידיה תכנית בנייה ראשונית ותזמין את החברים להתייחס לתכנית. חבר המעוניין להתייחס ו/או להתנגד לתכנית, יגיש את התייחסותו ו/או התנגדותו בכתב למנהל הוועדה, תוך 15 יום מיום פרסום תכנית הבנייה הראשונית כאמור לעיל. חבר שהגיש התנגדות, יוזמן לדיון בוועדה, להשמיע התנגדותו בנוכחות החבר שביקש את ביצוע הבנייה. הוועדה תוכל להאריך את המועד להגשת התייחסות או התנגדות, אם תתבקש לעשות כן. בכל מקרה של בנייה חיצונית, יוזמנו לדיון שכנו של החבר המבקש.

3.5 החלטת הוועדה תחייב את כלל חברי הקבוץ.

3.6 על החלטת הוועדה ניתן יהיה לקיים נוהל ערעור ע"פ תקנות האגודה ותקנון הקבוץ.

3.7 לאחר אישור הבקשה וכתנאי להמשך הליכי הבנייה, תדרוש הוועדה כי החבר יחתום על הסכם מפורט עם הקבוץ, בנוסח ההסכם המצורף **כנספת א'** לתקנון זה.

3.8 לאחר ביצוע האמור לעיל, יחתום החבר על הסכם עם המתכנן לשם הכנת תכנית מפורטת של הבנייה, ע"פ הנחיות החבר. תכנית הבנייה המפורטת תובא לאישור הוועדה לבנייה פרטית.

3.9 דחתה הוועדה את התכנית או דרשה להכניס בה שינויים, יהיה החבר רשאי לפנות שנית לאותו מתכנן או למתכנן אחר לשם הכנת תכנית מפורטת אחרת ולהביאה לאישור הצוות ע"פ הנוהל שפורט לעיל. כל ההוצאות הקשורות בהכנת התכנית, לרבות הכנסת השינויים הנדרשים – תעשה על חשבון החבר בלבד.

3.10 לאחר אישור הוועדה יפעל הקבוץ לקבלת הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והיתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לביצוע הבנייה החיצונית. הבקשה תוגש באמצעות המתכנן וכל עלויות הבקשה יחולו על הקבוץ.

3.11 אישרה הוועדה, אישר מנהל מקרקעי ישראל ואישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה את תכנית הבנייה המפורטת – יפקיד החבר בידי המתכנן 20% מהסכום שנקבע ע"י המתכנן כעלות מלאה וסופית של הבנייה וכפי שסוכם ביניהם, כבטחון.

3.12 לאחר ביצוע כל האמור לעיל, יתקשר החבר בחוזים עם קבלן ועם בעלי מקצוע נוספים שבחר לשם ביצוע העבודה, על חשבונו הבלעדי.

3.13 עבודות הבנייה יבוצעו ע"י הקבלן שבחר החבר רק אם הקבלן יעמוד בכל הקבוע בכללים שקבעה הוועדה לבנייה פרטית, ובכפוף לכך שהינו קבלן מורשה כדין ושחתם על התחייבות לקיבוץ בנוסח המצורף **כנספח ב'** לתקנון. למען הסר ספק זכותו של הקבוץ לפסול קבלן מנימוקים מקצועיים.

3.14 הוועדה תוודא כי עבודות הבנייה מתבצעת בפועל ע"פ התכנית שאושרה. אין בכך כדי להסיר אחריות מן החבר לדאוג כי הבניה בפועל לא תחרוג מן התוכנית המאושרת.

3.15 מרכז הבניין ילווה את הבנייה מטעם הקיבוץ, כאשר עלויות ליווי הבניה יחולו על החבר.

3.16 החבר יהיה רשאי להתערב בהליכי הבנייה אולם הוא יפנה לקבלן ו/או מתכנן רק באמצעות מרכז הבניין. מרכז הבניין יערב את מרכז הוועדה במקרה הצורך.

3.17 סמוך לסיום הבנייה יפנה הקבוץ למהנדס הוועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לשימוש ותעודת גמר לדירה.

4. התחייבויות החבר

4.1 חבר לא ישתמש לשם מימון הבנייה בזכאותו במשרד השיכון או בחלק כלשהו ממנה.

4.2 למעט איגרת הבניה כמפורט בסעיף 5.3 להלן, ישא החבר בכל ההוצאות הקשורות לבנייה, לרבות תשלום שכר עבודה ושכר טרחה למתכנן, לקבלן ו/או לבעלי מקצוע אחרים, תשלום בגין תיקון כל נזק שייגרם לסביבה ו/או לקבוץ עקב הבנייה, אולם למעט נזק שייגרם באחריות הקבלן.

4.3 הקבוץ לא יישא בכל הוצאה הקשורה ו/או הנובעת מהבנייה לבד מההוצאות בתכנית המתאר ואיגרת הבנייה (לרבות תשלום עבור היתר הבניה), כמפורט בסעיף 5.3 להלן.

4.4 הקבוץ יסייע לחבר בקבלת אישור על סיום הבנייה וחיבור הדירה לתשתיות השונות הקיימות בקבוץ (חשמל, מים, טלפון וכו'), אולם החבר יישא בכל הוצאה לצורך החיבור לתשתית הנ"ל. אי השגת אישורים מסיבה כלשהי אין בה כדי להטיל אחריות כלשהי על הקבוץ.

4.5 החבר לא יהיה זכאי לדירה חלופית בעת ביצוע הבניה הפרטית לבד מהאמור בסעיף 10.5 להלן.

5. התחייבויות הקבוץ

5.1 הקבוץ יפעל לוודא כי הקבלן מבוטח בביטוח חבות מעבידים וכל ביטוח אחר הנדרש לצורך הבנייה וכי הקבלן חתם על הסכם ביטוחי קבלן עם הקיבוץ. כן יוודא הקיבוץ כי הקבלן משלם עבור עובדיו ביטוח לאומי ותשלומים עבור הפרשות סוציאליות ע"פ כל דין. הוברר כי אין כיסוי ביטוחי כאמור, יפסיק הקיבוץ את עבודת הקבלן לאלתר, עד להסדרת הכיסוי הביטוחי לשביעות רצון הקיבוץ.

5.2 הקבוץ יבטח את עבודות הבנייה הפרטית, במסגרת ביטוחי הקבוץ.

5.3 הקיבוץ ישא בתשלום אגרת הבניה שתידרש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לשם קבלת היתר הבניה, ככל שדרוש.

6. זכויות חבר שבנה

6.1 היה ויוחלט בקבוץ על הרחבת דירות מקבילות לדירת החבר כפי שהיתה לפני ביצוע הבנייה הפרטית בה, לא יהיה אותו חבר זכאי לכך שדירתו תורחב על חשבון הקבוץ, אך יהיה זכאי לפיצוי כספי בשיעור ההפרש שבין התוספת שבנה (בהתאם לחשבונות שיציג החבר) למחיר התוספת עליה הוחלט במסגרת הרחבת הדירות ככל שיהיה הפרש כזה.

6.2 בכפוף לאמור בסעיף 6.1 לעיל, חבר שבנה בניה פרטית, לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו על השקעתו בין אם בנה בהיותו חבר קבוץ ובין במקרה שיעזוב את הקבוץ בעת או לאחר סיום הבנייה.

6.3 חבר שבנה בנייה פרטית ולאחר השלמת הבנייה עבר לדירה אחרת בקבוץ, לא יהיה זכאי להשבת ערך הבנייה הפרטית שבנהאו לפרקה, וכל התוספות וההשבחות יהיו שייכות לקיבוץ, מבלי שלחבר תהא זכות לקבלת תשלום כלשהו בשל כך.

6.4 חדל החבר להתגורר בדירה, לאחר שבנה בנייה פרטית, החזיר הדירה לחזקת הקבוץ, אשר יוכל לעשות בה שימוש כראות עיניו ולחבר לא תהיה כל זכות לקבוע ו/או להחליט מה ייעשה בדירה.

7. הבעלות בנכסים

7.1 הקבוץ היה ויישאר הבעלים בכל בניין, דירה חומרים וטובין אחרים בהם נעשה שימוש ואשר חוברו למקרקעין בעת ביצוע הבנייה ולחבר לא תהיה כל זכות בהם מעבר לזכות השימוש בהם אותה מעניק הקבוץ לחבריו.

7.2 למען הסר ספק יובהר כי לחבר לא תהיה כל זכות קניינית ו/או אחרת במקרקעין ובמיטלטלין שחוברו אליהם, לרבות זכויות ירושה.

8. אי חלות חוקי הגנת הדייר

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

8.2 למען הסר ספק יובהר כי אין בביצוע הבנייה הפרטית כאמור בהסדר זה משום תשלום דמי מפתח ו/או דמי שכירות כלשהם מצד החבר לקבוץ.

9. בנייה במקרקעי הזולת

9.1 על הבנייה הפרטית האמורה בהסדר זה לא יחול האמור בסעיפים 21 עד 26 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, המצ"ב **"כנספת ב"** להסדר זה.

10. הפסקת העבודה והשלמתה

10.1 בכל מקרה של הפסקת בנייה חיצונית או פנימית, יפעלו הקבוץ והחבר במגמה להשלים את הבנייה.

10.2 הפסיק הקבלן בנייה חיצונית, מכל סיבה שהיא, לפני סיומה המתוכנן, יחולו ההוראות הבאות:

10.3 הקבוץ והחבר יפעלו במשותף למציאת קבלן אחר שיוכל להשלים את הבנייה.

10.4 במידה והחבר נקלע לקשיים כספיים ואין ביכולתו לממן את סיום הבנייה, ישקול הקבוץ אם להשלים את הבנייה ובמידה ועשה כן, יחשב כל סכום שיוציא הקבוץ כאמור, כחוב של החבר לקבוץ לכל דבר ועניין והקבוץ יהיה רשאי לקזז חוב זה מכל סכום ו/או זכות שיגיעו לחבר מהקבוץ, אם יגיעו, לרבות מדמי עזיבה ו/או מתקציבו האישי של החבר.

10.5 החליט הקבוץ לא להשלים את הבנייה הפרטית ובמצב בו הופסקה הבנייה לא ניתן להתגורר בדירה, יקצה הקבוץ לחברדירה חלופית, ככל שקיימת ברשותו דירה מתאימה, בשכר דירה כמקובל לגבי שוכרי דירות בקיבוץ, אך החבר לא יהיה זכאי לעבור לדירת קבע אחרת בקבוץ כל עוד לא הושלמה הבנייה הפרטית.

10.6 הבניה תושלם תוך 10 חודשים לכל המאוחר, והיה והבניה לא הסתיימה תוך פרק זמן זה, יפעל הקיבוץ בהתאם לאמור בסעיפי הפסקת העבודה שלעיל.

11. עזיבת החבר

11.1 חבר שבנה בנייה פרטית ואח"כ עזב את הקבוץ, לא יהיה זכאי לקבל מהקבוץ את שווי השקעתו בדירה ו/או את השבח בו הושבחה הדירה וכן לא יהיה רשאי לפרק בדירה כל חפץ שהוא, לרבות מיטלטלין שחברו לדירה דרך קבע, אלא אם קיבל לכך את אישור הקבוץ מראש ובכתב.

11.2 עזב חבר שבנה בנייה פרטית את הקבוץ, יקזז הקבוץ מכל סכום המגיע לחבר מהקבוץ, כל סכום שהוציא הקבוץ בגין ועבור הבנייה הפרטית, במישרין ו/או בעקיפין, ושלא הושב לו במלואו ע"י החבר.

11.3 עזב את הקבוץ חבר שבנה בניה פרטית והתברר שהשינויים שביצע בדירה גרמו לכך כי לא ניתן לעשות בדירה שימוש רגיל או שאין חבר אחר המוכן להיכנס לדירה ללא תיקונה או השבתה לקדמותה, יהיה על החבר לשלם לקבוץ כל הוצאה בקשר לכך והקבוץ יוכל לקזז סכומים אלה מכל סכום לו יהיה החבר זכאי במועד עזיבתו, לרבות מדמי עזיבה שלו ושל בן זוגו.

נספח: תשלום עבור יבילים

בשולי ההצעה להסדר בנייה פרטית ביד מרדכי דן הצוות גם בפנייה שהופנתה אליו ע"י המזכירות ב- 18/10/02 להציע קריטריונים לטיפול בנושא היבילים. הצוות מרחיב את החלטת המזכירות מ-11/10/02: משפחה שהסיבה בעבורה קיבלה מהקבוץ יביל פג תוקפה והיא רוצה להשאיר אותו אצלה – תחויב בעלותו. מדובר במשפחה הגרה בדירת קבע.

הגדרות:

- **אישור לשימוש** – אישור כי בניין ראוי לשימוש, שניתן ע"י מהנדס הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 157 א' לחוק ובתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981 – ובתקנות התכנון והבנייה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב 1991.
- **בנייה פרטית** – כל עבודת בנייה המבוצעת בדירה שהקצה הקבוץ לחבר על חשבונו של החבר והמביאה לשינוי במעטפת ו/או בגודל הדירה. ואולם בניה שאינה טעונה היתר על פי חוק, אינה בגדר בניה לעניין תקנון זה.
- **בנייה פנימית** – בנייה המהווה שינוי פנימי בדירה בלבד.
- **בנייה חיצונית** – בנייה שלשם ביצועה דרוש היתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה.
- **בניין, בעל, דירה, היתר, ועדה מקומית, מוסד תכנון, רשות רישוי מקומית, שינוי פנימי, תכנית** – כהגדרתם וכמשמעותם בסעיפים 1,18,30 ו-145 לחוק התכנון והבנייה.
- **דייר מוגן** – כמשמעו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב 1972 –.
- **דירת קבע** – דירה שהקבוץ העמיד לרשות החבר ואשר הוגדרה ע"י הקבוץ כדירת קבע.
- **החוק** – חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.
- **התקנות** – תקנות שהוצאו מכוחו של חוק התכנון והבנייה.
- **חווה פאושלי** – חווה בנייה בו מסכימים המזמין והקבלן כי המזמין ישלם עבור העבודה מחיר כולל וסופי שאינו תלוי בהוצאות הקבלן בפועל (בניגוד לחווה בו המזמין משלם ע"פ הוצאות הקבלן בפועל).
- **מבנה פשוט** – כהגדרתו בתקנות המהנדסים והאדריכלים תשכ"ז-1967 .
- **תכנית הבנייה הראשונית** – סקיצה ראשונית המעלה על הנייר את כוונותיו ורצונו של החבר.
- **מתכנן** – מהנדס, אדריכל או הנדסאי הרשומים בפנקס המורשים בסעיף 158 יב' ושהינם מורשים ע"פ כל דין לערוך בקשות להיתר.
- **עבודה מצומצמת** – כהגדרתה בסעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה תשכ"ט 1969 למעט סגירת מרפסת.
- **פנקס המורשים** – כמשמעו בסעיף 158 יב' לחוק.
- **קבלן** – קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים והבונים של התאחדות הקבלנים והבונים בישראל וכן עובדים קבועים ו/או ארעיים המועסקים ע"י אותו קבלן.
- **תעודת גמר** – כמשמעה בתקנה 1 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"א-1971.

(עדיין חסרים הנספחים)

בהמשך **נספח** שנכתב ע"י האדריכלית נאוה ינאי העוסק בהנחיות לבניה.
על וועדת התכנון והבינוי מוטלת האחריות לוודא שבניה פרטית ביד מרדכי תעשה על פי תקנון הבניה הפרטית והנחיות נספח זה.

קבוץ יד מרדכי - הנחיות לבניה

הנחיות הבניה תתחלקנה ל- 3 סעיפים:

- א. הנחיה עקרונית - כל תכנון יתבצע ע"י אדריכל וקונסטרוקטור מורשים.
 - ב. שלבי התכנון ומהותו.
 - ג. הנחיות לבניה עצמה.
-
- א. יש להקפיד כאמור שהתכנון יתבצע ע"י אדם מקצועי ומורשה.
 - ב. שלבי התכנון:
 1. תכנון ראשוני המורה על השטח המבוקש והתחברותו לבנין הקיים. התכנון הראשוני יעמוד בכללים שיוסברו בהנחיות לבניה.
 2. אשור התכנית ע"י ועדת התכנון הפנימית בקבוץ.
 3. תכנון אדריכלי סופי - הכולל תכנית, חתכים וחזיתות. העמדה על גבי תכנית מדידה עדכנית (ל- 6 חודשים אחרונים). בדיקה אם יש צורך בממ"ד או לא. (הרחבה מעל 12 מ"ר דורשת ממ"ד, אלא אם כן הקבוץ קיבל פטור עקרוני), חשובי שטחים. התכנית חייבת לעמוד בכל האמור בתקנון התב"ע הנוכחי של יד מרדכי, ובדרישות הועדה המקומית.
 4. הגשת התכנית לבקשה להיתר לועדה המקומית.
 5. הכנת תכניות עבודה לבצוע הכוללות תכניות אדריכליות, תכניות קונסטרוקציה, כתבי כמויות, רצוי גם תכניות חשמל ואינסטלציה.
 6. הגשת התכניות הסופיות לאשור ועדת הקבוץ.
 7. בחירת קבלן רשוי מתאים, והתקשרות חוזית איתו. רצוי שההתקשרות תהא על בסיס כתב כמויות, מאחר ולדיירים חסרי נסיון יש קושי להכין תכניות ברמה פאושלית ולהתמודד אח"כ עם הקבלן על שינויים.
 8. אישור הקבלן ע"י הקבוץ.
- יציאה לבצוע - **רק אחרי** שהתקבל היתר בניה מהועדה המקומית.

ג. הנחיות לתכנון ולבניה

1. ממ"ד
בדיקה אם יש צורך בממ"ד או קיים פטור.
2. שטח המבנה
שטח הבניה המכסימלי יגיע ל- 120 מ"ר - כולל המבנה הקיים (שטח ברוטו כולל קירות לא כולל מרפסות). יש לתכנן כך שבמידה ויתאפשר בעתיד לבנות שטח גדול יותר, ניתן יהיה להרחיב בלי לפגוע בקיים.
3. קווי בנין
עמידה בקווי בנין - התרחקות מקווי המגרש המתוכננים.
קו בנין קדמי - 5 מ' (באם לא ניתן - 4 מ').
קו בנין אחורי - 4 מ'.
קווי בנין צידיים - 3 מ' מכל צד.
אם הבנין בנין טורי - הקו המשותף המחבר 2 דירות יהווה קו בנין 0.
במידה וקיימים מבנים החורגים כיום מקו הבנין הנדרש, התוספת שתהיה

- תעמוד בקווים.

מס' קומות

.4

רצוי לבנות את ההרחבה בבניה חד קומתית, באם לא ניתן להרחיב בקומת קרקע יש לאפשר בנית קומה נוספת.

על הבניה להשתלב בצורתה בסביבת הבניה ולא להוות חריג חזותי.
גובה המבנה אם יבנה בקומה ב' - 7.0 מ' - בגג שטוח, כ- 9 בגג שיפועי.

מבני עזר, מחסנים, חנויות

.5

תתאפשר בנית מחסן וחניה מקורה בשטח כולל של 25 מ"ר בקוי בנין 0 של המגרש, גם כן באשור הועדה הפנימית.

המבנה יהיה מתוכנן ומסודר ויוגש גם הוא כחלק מהבקשה להיתר בניה.
תתאפשר בניה קשיחה או קלה, מעץ או צמנטבורד.

קירוי הגג יהיה מרב רעף, פנל פח או PVC.

הבניה תהא בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' אם הגג שטוח ו- 3 מ' בגג שיפועי.
ניקוז מבנה המחסן או החניה יהיה בתחום המגרש.

יש להקפיד על שמירת זכות הדרך המסומנת סמוך למגרש.

.6

הוראות ארכיטקטוניות

.7

א. כל שינוי במבנה קיים יחויב באשור הועדה הפנימית.

ב. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים יחויב באשור הועדה הפנימית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. הבניה החיצונית הן של המבנה העקרי והן של מבני העזר תיעשה מחומרי גמר כרי תו תקן ישראלי.

ד. הבניה יכולה להיות בניה קשיחה או בניה קלה, מחומר כגון צמנט בורד בתגמיר טיח דומה לבניה בשכנות.

ה. הגגות יהיו גגות רעפים. במידה ואין מתאפשר גג רעפים בגלל שפועים לא מתאימים, או גובה בנין קיים נמוך מאוד, ניתן לאפשר גג שטוח. במקרה זה יש לדאוג לניקוז המים ע"י מרזבים בגודל מתאים.

גג משופע בשיפוע שאינו עלה על 20% יעשה מרב רעף או PVC, ויאושר ע"י הועדה.

גדרות, מסלעות וקירות תומכים:

.1

מבנה, חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים בעלי תו תקן ישראלי ויוצגו לאישור בהיתר הבניה.

גובהו של כדר עשוי מאבן או בלוקים (מישור אטום), לא יעלה מעל 110 ס"מ מעל מפלס קרקע קיימת.

בכל מקרה שבו קיים הפרש גובה בין מפלסים בשטחי החוץ מעל 80 ס"מ, יש להקים גדר או מעקה בטיחות.

כנ"ל לגבי מסלעות וקירות תמך.

דודי שמש:

.2

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו דודי השמש במסתר.

מתקני חצר:

.ח.

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו:

מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, חממת נוי ודומיהם, בתנאים הבאים:

1. מתקנים המהווים מטרד חזותי, יוסתרו ממבטי כוון דרך ציבורית או שכנים.

2. המתקנים יהיו ללא גג קשיח אלא קירוי קל להצללה כגון פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.

תשתיות

.8

א. הבונה הרחבה יקפיד שהתשתיות הקיימות - קווי חשמל, קווי תקשורת, קווי ביוב וקווי מים, לא תנוקנה ולא יגרם נזק לשכנים.

במידה ודרוש יש להסיט את הקווים הגורמים להפרעה בבניה או לחלופין לדאוג שהבניה לא תפגע בקווים הקיימים, במידה ויש צורך בהסטת קווי תשתיות, הקבוץ ישתתף בעלויות.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש המבוקש למערכת ניקוז כללית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז

האזורית.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית או של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלים חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק

הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה

בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אל לאחר התחייבות

היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

9. **הנחיה כללית:** על הבניה להעשות כך שלא תיראה חריגה הן בצורת הבניה והן בחומרי

הגמר. יש להבטיח את התחושה הנוחה של כל הגרים באזור.

יש לדאוג שבמהלך הבניה לא תיגרם הפרעה לשכנים, ע"י גדור מתאים של אזור הבניה

והתחשבות בשעות הפעילות.