

שם מסמך: נוהל בקרה אכיפת בנייה 2017	מאת: שמואל צימט	תאריך אישור: 15.03.2017	גרסה: 3
מאשר: הנהלת קהילה	מספר עמודים: 3	מעדכן: מעין אשכול	סיבת עדכון: הקלדה למען ספר תקנונים
		תאריך עדכון: 09.11.2020	

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 הבנייה 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 בבניה ובביצוע 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 יפעל הנוהל הבא בהמשך.

5. בקרה על בנייה:

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. טופס אשור אכלוס:

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. זימון מפקחת מטעם הוועדה המקומית –

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 תזומן המפקחת לבדיקות חוזרות.**

ג. אישור מרכז וועדת תכנון –

מרכז וועדת תכנון מצרף את חתימתו, לאחר סיום הבדיקות ויאשר בכתב למנהלי תשתיות 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 הבניה שכבר אושרו חייב לקבל עדכון ואישור מחודש של ועדת תכנון והוועדה המקומית לפני ביצוע השינוי.

8. טיפול בחריגות בניה:

- 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 בחריגות בניה, כולל שמות החברים, יועבר להנהלת הקהילה.