

מערך חירום קיבוצי מיגון בתים פרטיים

בניית ממ"דים במסגרת הליך פטור מהיתר

ארז אייזנר – מנכ"ל בית בקיבוץ

26 לדצמבר 2023

בית בקיבוץ – חברה מנהלת

"בית בקיבוץ אגש"ח" הינה חברת בת של משקי הקיבוצים.

החברה הוקמה בשנת 2011 במטרה לספק פתרונות נדרשים בתחומי ניהול תכנון ארוך טווח וניהול הבנייה בקיבוצים לטובת הצמיחה הדמוגרפית.

צוות בית בקיבוץ הינו בעל ניסיון קיבוצי עשיר בניהול ובהובלת פרויקטים של פיתוח תשתיות ובניית הרחבות בקיבוצים (מעל 1,200 יח"ד בפריסה ארצית).

החברה מונה כ - 12 עובדים (מנהלים ומטה), רובם חברי קיבוץ מתחום התכנון והבנייה.

כיום אנו מנהלים כ - 20 פרויקטים ברחבי המדינה, בשלבים שונים, החל משלבי תכנון ראשוניים ועד מסירת הבתים לדיירים.



היתרון בבנייה מרוכזת

- טיפול מקצועי, מרוכז ומהיר, ניהול הפרויקט כולל צוות המתכננים
- תיחום לוחות זמנים לפרויקט, עריכת אומדנים וקבלת הצעות מחיר
- ארגון מיטבי של העבודה בשכונות צפופות ועמוסות – המחנה הוותיק
- ליווי של משפחות מבוגרות בתיאום וניהול פרויקט הבנייה כולל התשלום
- פיקוח מקצועי ומרוכז, בחירת קבלן מתאים ובקרה על איכות המוצר
- מחיר כקבוצה – יתרון, בעיקר לאור העלאת המחירים שיוצר הביקוש

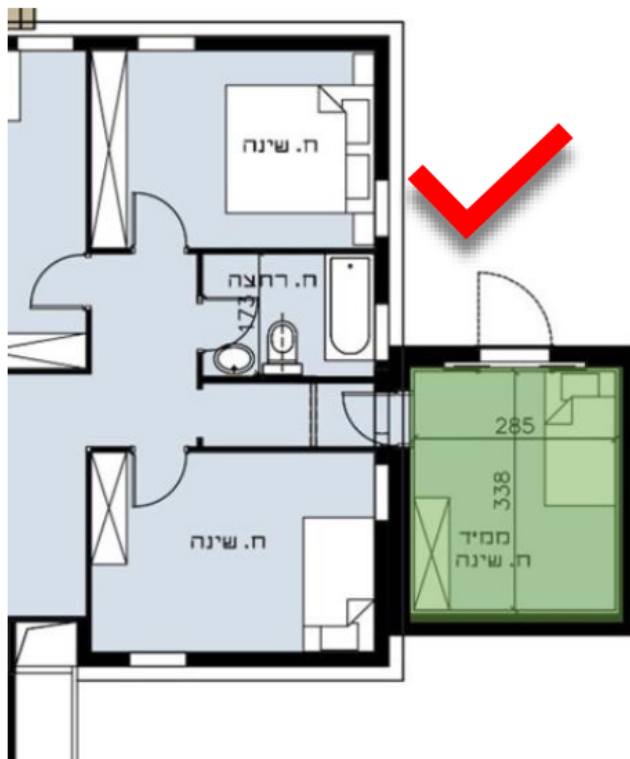


מתווה פטור מהיתר לבניית ממ"ד

- הוראת שעה לשנה – תוקף האישור לפטור מהיתר בניה תקף לשנה אחת בלבד –
עד סוף אוקטובר 24
- הפטור תקף לבניית ממ"ד בלבד (אין תוספות)
- ההליך המקוצר תקף רק לבניית ממ"ד לפי המינימום הנדרש – 9 מ"ר נטו (ניתן להוסיף מבואה).
- ההליך המקוצר תקף רק לבניית ממ"ד בקווי הבניין ע"פ תב"ע בתוקף/הממ"ד יחובר לאלמנט בבית אשר קיים בהיתר

מתווה פטור מהיתר לבניית ממ"ד

הליך הרישוי המהיר חל רק על:



ניתן להשתמש בהליך המהיר גם כאשר בבניין הקיים בוצעו תוספות/שינויים בלתי חוקיים. הסדרת התוספות/שינויים תיעשה בהליך נפרד ללא קשר להוספת הממ"ד.

- היתר הכולל רק הוספת ממ"ד / ממ"דים בלי שינויים / תוספות אחרים
- אך ורק לבניין קיים המשמש למגורים ולא לשום שימוש אחר
- ההליך המהיר מתאים רק להוספת ממ"ד בשטח המזערי שקבוע בתקנות פקע"ר:

9 מ"ר + קירות + שטח מרחב פתיחת הדלת

- ממ"ד התואם את הוראות התכניות

החלות על המגרש בלי הקלות

המבנה הקיים יכול להיות ממוקם

בחריגה מקווי בנין אבל לא הממ"ד.

- ניתן להשתמש בהליך המהיר גם כאשר בבניין הקיים בוצעו

אופן הגשת הבקשה בהליך פטור

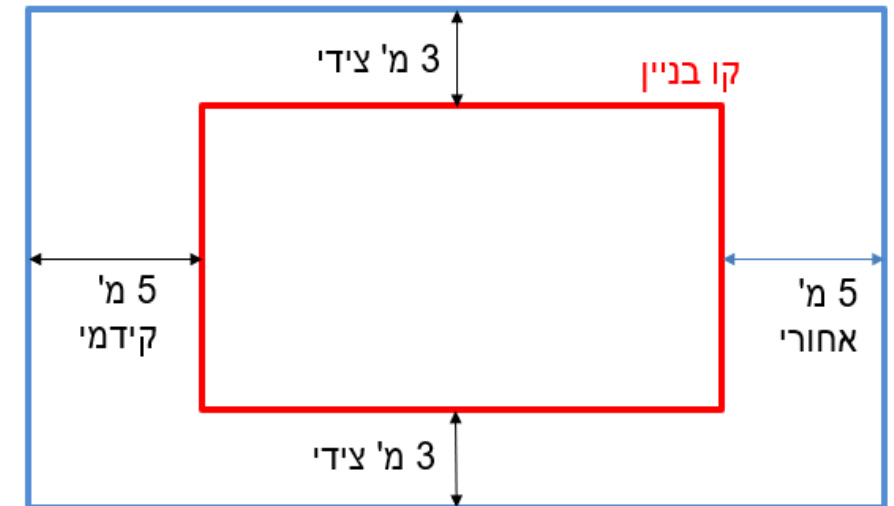
- הבקשה מוגשת לפיקוד העורף בלבד – ע"י אדריכל/ית מוסמכת כולל הליך לאישור סופי (מול הוועדה).
- מפת מדידה בתכולה מצומצמת – קווי בניין, תשתיות, פנים הבית לצורך חתכים
- תכנית תנוחה שתיערך בקנה מידה 1:100 כולל חיבור לבניין קיים, פתח הכניסה לממ"ד ופתחים בקירות.
- חתכים וחזיתות על פי המינימום הנדרש ע"י פיקוד העורף.
- פרטי קונסטרוקציה וזו"ח חישובים סטטיים – ע"י מהנדס מוסמך כולל אחריות לביצוע שלד ויציבות.
- זו"ח קרקע לביסוס/כלונסאות – ע"י יועץ קרקע, במידת הצורך

זכויות בנייה וקווי בניין – תב"ע בתוקף

קווי בניין

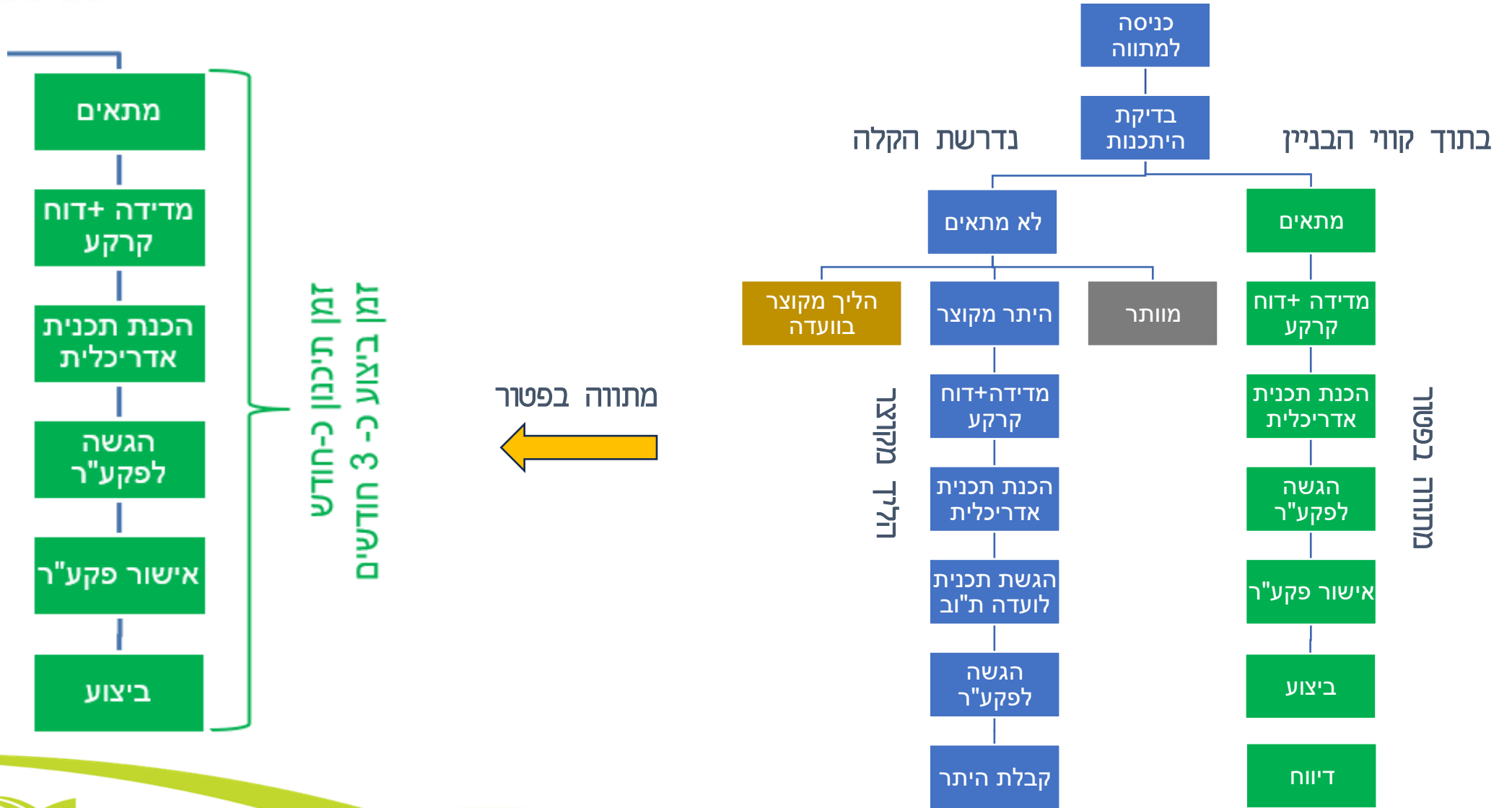
יעוד	גודל מגרש (במ"ר)	שטח בניה למטרות עקרות (משטח המגרש)	שטחי שירות (משטח המגרש)	תכנית	מספר יחיד לדונם	גובה הבנין בקומות ובמטרים	מרווחים			
							מרווחים (3)			מרווח בין הבנינים (במטרים)
							קדמי	צדדי	אחורי	
אזור מגורים אי מיוחד	עד 500	עד 170 מ"ר/יחיד	עד 20 מ"ר/יחיד (1)	40% (12)	2 (13)	עד 2 קי (2)	5	3	5	(4)
אזור מגורים אי	עד 500 (5)	עד 170 מ"ר/יחיד	עד 50 מ"ר/יחיד (6)	40%	2 (7)	עד 2 קי (2)	5	4	5	-

גבול מגרש



זכויות בנייה

הסבר על התהליך וכניסה למתווה



אומדן לבניית ממ"ד בהליך פטור

<u>אומדן עלויות משוער לבניית ממ"ד (ע"פ מתווה הפטור)</u>			
מס"ד	סעיף / אבן דרך	עלות ליח"ד	גורם אחראי
2	מדידה ודו"ח קרקע - הגשה	3,000	קיבוץ/דייר
4	תכנית הגשה לפקע"ר	15,000	אדריכלית + מהנדס מבנה
7	ניהול ופיקוח	12,000	חברה מנהלת + פיקוח
9	הקמת הממ"ד - קבלן	120,000	קבלן בנייה לפי הצעות מחיר
	סה"כ לפני מע"מ	150,000	הערכה בלבד
	סה"כ כולל מע"מ	175,500	
			הערות:
			קבוצת בונים - המחירים הינם לקבוצת בונים של 15 ממ"דים (מינימום 12 ממ"דים)
			אדריכלות ומהנדס מבנים - בחירת בעלי מקצוע בשיתוף הקיבוץ/דיירים
			זמן תכנון - כחודש, תבוצע הגשה של כלל הקבוצה, יהיה מעקב אדריכלי, תלויים בפיקוד העורף
			מימון - יש להיערך עם שני תשלומים - לשלב התכנון ולשלב הביצוע/פיקוח

בניית ממ"מ ציבורי בהליך פטור

מידע משפטי

פטור מהיתר בניה להקמת מרחב מוגן במוסד חינוך

אזשרה הוראת שעה, תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה) (מס' 2),
התשפ"ד - 2023.

נושא: חדר מצב - מתכנון לחזית הבניה

נושא משני: מיגון בחירום

תאריך פרסום: 14.12.2023

מטרתה של הוראת השעה:

צמצום פערי המיגון במוסדות חינוך ברחבי הארץ, וזאת על רקע מלחמת חרבות ברזל בה מצויה מדינת
ישראל.

צמצום הפערים באמצעות קביעת הוראת שעה לפטור מהיתר בניה לצורך הקמת מרחב מוגן מוסדי למבני
חינוך.

ההוראה קובעת את התנאים לקבלת פטור מהיתר, ואת ההנחיות לקבלת האישור להקמת הממ"מ מאת
הרשות המוסמכת.

נוסח החוק המעודכן ביותר נמצא באתר הרשומות במשרד המשפטים.

בניית ממ"מ ציבורי בהליך פטור

אישור הרשות המוסמכת לביצוע עבודה
30.ח.א) על הבקשה לביצוע עבודה כאמור בתקנה 30(7)
יחולו הוראות אלה:

(1) הבקשה תוגש בצירוף אישור אגף החינוך ברשות המקומית שבה מוקם המרחב המוגן או אישור משרד החינוך כאמור בתקנה 30(6);

(2) הבקשה תוגש באופן מקוון באמצעות עורך הבקשה לבחינת הרשות המוסמכת, טרם תחילת ביצוע העבודה, כפי שפורסם באתר האינטרנט של הרשות המוסמכת;

(3) הבקשה לביצוע עבודה תכלול את כל אלה:

א) פרטים הנוגעים למהות הבקשה, ובכלל זה פרטי המבקש, פרטי המקרקעין שבהם מבקשים להקים את המרחב המוגן, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלה ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;

ב) אישור עורך הבקשה ומהנדס מבנים רשום ולפיו הבקשה עומדת בכל התנאים הנדרשים בתקנות המפרטים ובמפרט הנוסף;

מערך חירום קיבוצי - מיגון

תודה רבה

