

הצעת החלטה לאסיפה.

בניה פרטית - תכנית הצבה למיקומי ממ"דים ומענה לסוגיות הנובעות

מבניית הממ"ד

טיוטה 3 – 31.5.26

רקע :

כחלק מהסדרי הבניה הפרטית בקיבוץ יגור, מתאפשר לחברים ליזום ולבצע עבודות בנייה והרחבה של דירת המגורים ובכלל זאת, עבור בניית ממ"ד, בהתאם לכללים והחלטות הקיבוץ, בתיאום עם ועדת התכנון בקיבוץ ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מדינת ישראל קידמה החלטה שרואה בהקמת ממ"ד מרכיב חיוני לבטחון האזרחים ולכן חלה לגביו כללים שונים, מתוקף החלטות אלו, לא ניתן למנוע בניית ממ"ד לדירת מגורים.

טרם השלמת תהליך רישום הזכויות במגרשים על שם החברים, הקיבוץ הוא בעל הזכויות במקרקעין ולכן רואה הקיבוץ, חשיבות להסדיר זאת, טרם העברת הזכויות לידי החברים.

היות וחלק גדול מדירות המגורים מצוי במגרשים שרישום הזכויות בהם עתיד להתבצע בדרך של רישום מגרש משותף, ומתוך רצון לצמצם ככל הניתן חיכוכים פוטנציאליים בין השותפים במגרש, הנהלת הקיבוץ מבקשת לפעול, עוד בטרם הושלם הליך העברת הזכויות בדירות המגורים לידי החברים, להגדיר את מיקום ברירת המחדל בו ניתן יהיה לבנות ממ"ד, בכל אחד מהמגרשים משותפים, בהתחשב ביחס לגבולות המגרש, תצורת המבנה, תוואי התשתיות ואילוצי פיתוח אחרים.

הצעה זו באה להגדיר את תכנית מקומי המיגון, אשר הוכנה ע"י צוות מקצועי ונציגי הקיבוץ, כמסמך מחייב ורישמי לבחינת בקשות חדשות להוספת ממ"ד בדירות במגורים במגרשים המשותפים, כמו גם, כברירת מחדל למיקום הממ"ד בהינתן אי הסכמה בין השותפים או שכניהם במגרשים הגובלים/סמוכים.

יודגש שתכנית ההצבה למיקומי הממ"דים הינה תכנית עקרונית ומתוך כך, תתאפשר גמישות מסויימת ממנה לעת קביעת מיקום הממ"ד באופן מוחלט, וזאת בהתאם לאילוצי המגרש הספציפיים, אילוצי שלד המבנה ו/או ההתאמות הדרושות בפיתוח ו/או ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית, המתעדכנות מעת לעת.

הגדרות ומושגים :

- **ממ"ד** - מרחב מוגן דירתי, כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות ההתגוננות.
- **תכנית הצבה למיקומי ממ"דים** - שרטוט הכולל סימון חלופות למיקום הצבת ממ"ד ברקע גבולות מגרשים, מדידה וסימון תשתיות.
- **מגרש משותף** - שטח המוגדר כיחידה מקרקעין אחת בה יירשמו הזכויות על שם מספר בתי אב.
- **צוות מחליט** - צוות ייעודי שהוסמך בהחלטת מוסדות הקיבוץ וע"פ נוהליו, במטרה לגשר באין הסכמות בין חברים במגרש משותף ביחס למיקום בניית הממ"ד במגרשם המשותף. הצוות מוסמך לקבל החלטה סופית בעניין מיקום ממ"ד כפתרון ברירת מחדל ולחתום על הבקשה להיתר הבניה.
הרכב הצוות (יעודכן מעת לעת ע"י ועד ההנהלה) - מנהל הקהילה, רכזת ועדת תכנון, אחראית תכנון שיוך, מתאם זמני לבניית ממ"דים ואו אחראי בינוי ותשתיות, **חבר קיבוץ שאינו נושא תפקיד בתחומים הנוגעים לבניה/ תכנון/ שיוך. (נציג ציבור מהנהלת הקהילה וועד ההנהלה).**
- **ערעור על החלטת הצוות המחליט** – עומדת הזכות לחבר לערער על החלטת הצוות המחליט בהתאם לסעיף 111 בתקנון הקיבוץ.
- **מיקום חלופי לממ"ד** : הצבת ממ"ד שלא על פי תוכנית ההצבה המוצעת.

עיקרי ההחלטה :

1. במגרש המשותף לא תהיה לאחד השותפים זכות למנוע את בניית הממ"ד במיקום ברירת המחזל כפי שנקבע בתכנית ההצבה למיקומי ממ"דים. חבר רשאי יהיה לקדם בניית ממ"ד עבור דירתו, בתחום המגרש המשותף, בהתאם לקבוע בתכנית ההצבה לעיל או מעט שונה ממנה, ככל שהוכח שהמיקום הסופי ומידות הממ"ד בפועל דורשות בשינוי קל עקב אילוצים מבניים או בהתאם לדרישות החוק ו/או התקנות. תוכנית ההצבה תהיה מחייבת את כלל השותפים במגרש ואף השכנים במגרש הסמוך אלא אם הוחלט במשותף, ברוב הקובע בחוק, על מיקום אחר ומוסכם.

הערה – בקומה שניה, יותר לחבר לבנות את מגדל הממ"ד, ללא הסכמה והשתתפות של השכן בדירה התחתונה, ובלבד שישא בכל עלויות ההקמה. כאשר השכן ישלים את הבניה, הוא יורשיו ישלם את חלקו היחסי.

2. חבר יוכל לבקש להציב ממ"ד במיקום חלופי בקיום מצטבר של שלושת התנאים כדלהלן:

א. כאשר ישנה הסכמה בין כלל השותפים במגרש ובהסכמת השותפים ברוב המינמאלי הקבוע בחוק. הצבת ממ"ד בקו אפס, מחייבת גם את הסכמת השכנים במגרש הגובל.

ב. כאשר המיקום החלופי לממ"ד איננו מצריך העתקת תשתיות ציבוריות ו/או ביצוע שינויים ניכרים בפיתוח סביבת המגרש. למרות אמור לעיל, במקרה ונמצא שהמיקום החלופי המוצע להצבת הממ"ד חופף לתשתיות ציבוריות, יותר לחבר להציב ממ"ד במיקום זה ובלבד, שישא בעצמו בעלות העתקת התשתיות ושיקום השטח וללא התחשבנות עתידית (אלא במידה ויש הסכמת על חלוקת העלויות בין השותפים במגרש).

ג. כאשר הוכח ע"י המבקש שהמיקום החלופי להצבת הממ"ד אינו מונע את מימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית סטטוטורית מאושרת בהתייחס לשאר דירות השותפים במגרש.

3. בבניית ממ"דים בקומות - החבר הבונה ממ"ד בקומה תחתונה יידרש לתכנן ולבצע את בניית הממ"ד עם שלד מבנה המאפשר לשותפים האחרים במגרש אשר דירותיהם מצויות בקומות עליונות, להשתמש בממ"ד התחתון כבסיס לבניית הממ"דים בדירותיהם (מגדל ממ"דים), אלא אם בתוכנית ההצבה הוגדר אחרת. תנאי זה יהווה עקרון בסיסי לקבלת אישור בנייה מהקיבוץ.

הערה - בשכונת הכביש, בניית הממד לדירות בקומה השניה תהיה במגדל ממדים עם הדירה הקיצונית.

עמוד 4 מתוך 4

4. במקרה של הוספת ממ"ד בקומה שניה ומעלה - החברים האחרים בקומות העליונות יישאו בעלות בניית יסודות הממ"ד התחתון רק בעת הוספת ממ"ד לדירתם , בהתאם להערכת עלות הקמתם היחסית עפ"י חו"ד שמאי שזהותו תקבע בהסכמת השותפים. באין הסכמה, תקבע זהות השמאי ע"י הקיבוץ.

5. בשכונת ההר – בדירות האמצעיות, ככל ואין הסכמה בין השכנים, התעדוף יהיה לבניה חדר בטחון במחסנים הקיימים, תוך ביצוע ההצרחות הנדרשות.