

י' אייר תשפ"ה
08 מאי 2025

מנגנון תכנון ביצוע ותקצוב - פרויקט מיגון בתי מגורים

מבוא ומטרות

מסמך זה מפרט את מנגנון הביצוע של פרויקט מיגון בתי מגורים במועצה האזורית אשכול. לאחר שנים של ניסיונות לקבלת הכרה ותקציבים מהמדינה, אנו פונים לנסות וליזום פתרון בסיוע JNF USA באמצעות מימון חלקי על ידם לבניית מיגון בייתי. **אנו מאמינים שזו הזדמנות חד פעמית לתרומה משמעותית שיכולה לאפשר סוף סוף בניה של מיגון ביישובים בהם הוא לא קיים.** הפרויקט מיועד ליישובים הנמצאים מעבר לקו 7 ק"מ מגבול רצועת עזה (ושכונה חריגה בעין הבשור, העונה להגדרות), עבור בתי אב שלא קיים מרחב מוגן דירתי מסיבות היסטוריות. מטרת הפרויקט היא להביא להקמת מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות פיקוד העורף בבתי התושבים הזכאים, תוך יצירת מנגנון יעיל לניהול המשאבים המוקצים לפרויקט.

המועצה האזורית אשכול (או גוף אחר מטעמה) תסייע בתכנון המהלך, לרבות הקשר השוטף, הפיקוח המנהלתי והעברת התשלומים בין הגוף התורם והזכאים בהתאם למודל המוצע. המועצה תמנה גורם מפקח מטעמה, אשר ילווה את הפרויקט משלב בדיקת הזכאות ועד להשלמתו. האחריות לתכנון, לבניה ולהשגת כלל האישורים יהיו על הבונה בלבד/הנהלת היישוב.

הפרויקט מתאפשר בזכות שותפות המועצה עם JNF-USA ותורמיה. מובהר כי התקצוב מבוסס על תרומות ולא יהיה מכספי המועצה. ככל ולא תתקבל התרומה, כולה או חלקה, המנגנון להלן יבוטל או יעודכן בהתאם לסכומים שיתקבלו בפועל.

תנאי זכאות

1. מיקום הנכס: מעבר לקו מרחק 7 ק"מ מגבול רצועת עזה (למעט חריג כאמור לעיל).
2. סטטוס מיגון: בית מגורים שנבנה לפני שנת 2000 ואין לו מיגון נכון ל-7/10/23.
3. מגבלה: מיגון אחד לבית אב.
4. אישור בעלות/זכויות בנכס שנבנה ע"פ חוק
5. התחייבות של בית האב להשלמת מימון לבניית ממ"ד מעבר לכספי התמיכה.
6. הסכמת היישוב בכתב להקמת אלמנט הוקרה לתורם בסדר גודל שיקבע בתיאום עם מייצגי התורם, שיתוחזק על ידי היישוב למשך 25 שנים לכל הפחות.

עקרונות מנחים למיפוי

1. הפרויקט מתייחס ליחידות מגורים בלבד (ללא מבני ציבור/מסחר/חקלאות ועוד...) שהוקמו ע"פ חוק (מגרש ביעוד מגורים והיתר בניה קיים).
2. התכנון והתקצוב מתייחסים לממ"ד בגודל תקני לפחות – כ-9 מ"ר.
3. כמות יחידות ממ"דים לביצוע בנחלות יהיה בכפוף להתחייבות בעל הנכס להשלמת מימון, ובהתאם לתנאים האחרים המצויינים במסמך זה.
4. ביצוע הממ"ד אינו מותנה בגודל יחידת הדיוור.
5. התשלום יבוצע בשלבים ע"פ התקדמות ביצוע וכפוף לאישור נציג המועצה.
6. הרישוי לתוספת הממ"ד מבוססת על מדיניות "פטור מהיתר" או היתר בניה כחוק.
7. הפרויקט ישלים ממ"ד צמוד דופן לכל יחידה. ליחידות בעלות ממ"דים קיימים לפני 1992, החלטה על הוספת ממ"ד במסגרת הפרויקט נתונה בידי בעל הנכס בהתאם להתחייבותו להשלים את המימון הנדרש.
8. ממ"דים שהתחילו ביצוע לאחר 7.10.23 ובטרם כניסתו לתוקף של המנגנון האמור במסמך זה, יזכו להשתתפות תקציבית ככל והשלימו את הביצוע בהתאם לעמידה בכפוף לתנאי מנגנון זה.



מנגנון הביצוע

שלב א': הצטרפות לפרויקט

- השתתפות במיפוי ראשוני לזיהוי חוסרי הממ"דים ומילוי הנתונים הנדרשים – לביצוע ע"י הנהלת הישוב
 - הנהלת הישוב תציג את המתווה לתושבים תוך הבהרה כי קיומו מותנה בקבלת תרומות מטעם JNF.
 - הנהלת הישוב תשלים מיפוי הממ"דים החסרים בהתאם לקריטריונים הנדרשים ע"י המועצה.
 - המועצה תפרסם את הנוהל לכלל האוכלוסייה.

שלב ב': קידום תכנון ורישוי

הנהלת הישוב תקדם במרכז מול בתי האב תכנון ורישוי ליחידות החסרות בסיוע המועצה. התכנון ימומן 2/3 ע"י הישוב/התושבים ו-1/3 ע"י התרומה כקדם מימון ובהתבסס על נתוני הסקר. ההתקשרות סביב סכום זה תתבצע רק מול יישוב כגורם מרכז, והתשלום יקוזז מההשתתפות הסופית.

- המועצה תפעל לקדם השלמת מיפוי מפורט לזיהוי חסמים בהשלמת הממ"דים החסרים.
- הגשת בקשה - הבונה יגיש טופס בקשה מקוון הכולל:
 - מסמכי בעלות/זכויות בנכס.
 - העתק היתר בנייה בתוקף למרחב המוגן.
- בדיקת זכאות – הגורם המתכלל מטעם המועצה יבצע:
 - אימות הנתונים והמסמכים.
 - בדיקת עמידה בקריטריונים.
 - הכנת דו"ח המלצה.
- אישור וחתימת הסכם:
 - הגוף המתכלל יוציא אישור זכאות רשמי.
 - הבונה/נציגי הישוב יחתום על הסכם השתתפות בפרויקט והצהרה על מסוגלות למימון הבניה.
 - הבונה הבודד יחתום על הסכם מול הנהלת הישוב (שיקום נזקים ותיאום מול שכנים)

שלב ג': ביצוע ותשלומים

- התקשרות מרוכזת עם קבלן:
 - היישוב יצא למכרז לביצוע העבודה.
 - היישוב יציג הסכם חתום עם הקבלן כתנאי לתחילת העבודות.
 - הדייר יחתום על חוזה מול הקבלן לביצוע הממ"ד הפרטי שלו.
 - הבנייה תתבצע בהתאם לדרישות ולתקנות המדינה בנושא.
 - בית אב זכאי שיבחר שלא לעבוד באמצעות הפעולה המרוכזת של היישוב (לרבות מי שביצע הקמת ממ"ד לאחר 7/10/23 ובטרם כניסתו לתוקף של מנגנון זה), יהיה רשאי לפנות ולהציג את האישורים הנדרשים לצורך בניה פרטית.
- מנגנון התשלומים:
 - המועצה (או מי מטעמה) תעביר את התשלומים ישירות בהתאם לאבני הדרך:
 - 15% עם הצגת היתר בנייה.
 - 85% עם קבלת אישור הג"א ותעודת גמר.

אבשלום
אוהד
אורים
בארי
בני נצרים
גבולות
דקל
חולית
יבול
ישע
יתד
כיסופים
כרם שלום
מבטחים
מגן
נווה
ניר יצחק
ניר עוז
נירים
סופה
עין הבשור
עין השלושה
עמיעוז
פריגן
צאלים
צוחר
רעים
שדה ניצן
שדי אברהם
שלומית
תלמי אליהו
תלמי יוסף



פיקוח מקצועי

- הגורם המתכלל יהיה אחראי על ליווי הפרויקט לכל אורכו. במסגרת תפקידו:
- יבצע ביקורות באתר הבנייה לפי שיקול דעתו. מובהר כי הביקורות הינן לצורך עמידה בתנאי מנגנון זה בלבד, ולא בקשר לעמידה בדרישות אחרות דוגמת תכנון ובניה, הג"א וכו'.
 - יאשר את השלמת כל אחת מאבני הדרך באמצעות טופס ייעודי.
 - יאשר את החשבונות לתשלום בהתאם לאבני הדרך המוגדרות לעיל.

היקף הסיוע

1. סיוע כספי עד לסך של כ- 50,000 ₪ ליחידת מיגון (ובכל מקרה לא יותר מ-33% מעלות הבניה הכוללת בהתאם להסכמי ההתקשרות). הסכום האמור כולל עלויות תכנון.
 - הסכום יפחת ב-10% בכל שנה החל מהשנה השנייה לפרויקט.
 - המועד הקובע הינו מועד אישור הכניסה למגנון.
 - המסלול יהיה פתוח עד לסוף שנת 2027.
2. במקרה של גיוס תרומות או משאבים נוספים, יתווספו לסכום בסעיף באותו מנגנון.

לוחות זמנים

1. בדיקת זכאות: עד 30 ימי עבודה.
2. העברות כספים: במגנון של ש+30 מאישור אבן דרך בהתאם להודעת הגורם המתכלל.
3. משך ביצוע כולל ליחידה: עד שנה מיום האישור. לאחר תום השנה הזכאות תפוג, והתושב יחוייב בהשבת הסכומים שהועברו אליו.

ועדת חריגים

תוקם ועדת חריגים המורכבת מנציגי המועצה והגוף התורם לבחינת מצבים יוצאי דופן. הוועדה תדון בפניות בתי אב בנושאי זכאות או סיוע אשר ימסרו בכתב, ותשיב בהתאמה. בוועדה יישבו סגן ראשת המועצה, גזבר המועצה, נציג האגף לשירותים חברתיים ונציג הגוף תורם.

סיוע במימון

המועצה פנתה לגופים בנקאים על מנת שיאפשרו מסלולי הלוואה אטרקטיביים. בשלב זה נתקבלה הצעה אחת והיא תפורסם באתר המועצה לצד מנגנון זה.

בברכה,

ליאור דפנר
סגן ראש המועצה

אבשלום
אוהד
אורים
בארי
בני נצרים
גבולות
דקל
חולית
יבול
ישע
יתד
כיסופים
כרם שלום
מבטחים
מגן
נווה
ניר יצחק
ניר עוז
נירים
סופה
עין הבשור
עין השלושה
עמיעוז
פריגן
צאלים
צוחר
רעים
שדה ניצן
שדי אברהם
שלומית
תלמי אליהו
תלמי יוסף

