

קיבוץ ניר עוז

02.2022





- פרויקט בניה מרוכזת – 10 יח"ד.
- פרויקט מנוהל באמצעות "מנהלת פרויקט" הכוללת : חברה מנהלת (קוביות בניין), משרד אדריכלים (זרתא), רכז צמ"ד, רכזת תכנון, מנהלת קהילה, נציג ציבור, 2 נציגי משתכנים (יצטרפו למנהלת אחרי קבלה לחברות של כל קבוצת המשפחות).
- הבתים יבנו לפי דגמים שתוכננו ואושרו ע"י מנהלת הפרויקט. שינויי דיירים יתאפשרו בהתאם למסגרת שהוגדרה ע"י הקיבוץ. ללא שינויים במעטפת – שינויי פנים בלבד.
- בניית הבתים באמצעות "קבלן מפתח" שיבחר בהליך מכרזי ע"י מנהלת הפרויקט.
- מחירי הבתים הסופיים יהיו בהתאם לתוצאות ההליך המכרזי. עד למכרז העלויות ברמת אומדן בלבד.
- לו"ז אחיד לכל הבתים (כל הבתים ימסרו באותו מועד).
- תשלומים לחשבון נאמנות.



דגשים נבחרים מתוך הוראות התב"ע :

- מגורים חד / דו משפחתיים
- גדרות בגבולות מגרש – לא מותרים מלבד קירות תמך או מסלעות ומעקות בטיחות.
- היתרי בניה יינתנו ע"פ תוכנית בינוי באישור מהנדס ועדה...
- הסתרת מתקנים ע"י מסתור בנוי כגון דודים, קולטים, כביסה, גז ..
- קווי בניין – במקרה של קו בניין 0, אורך הקיר המשותף 4 מ'. לא יותרו פתחים לדירה הצמודה עד מרחק של 2.7 מ' אלא בהסכמת שכן.
- מחסנים – ניתן למקם מחסן נפרד על קו מגרש צידי ואחורי (0.0 מ'), ובתנאי שאינו פונה אל שטח או מעבר ציבורי פתח המחסן יופנה לכיוון המגרש וגג המחסן ינוקז לתוך המגרש.

תנאים למתן היתר בניה

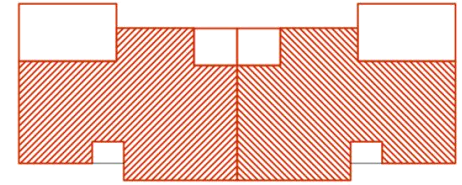
- תוכנית בינוי ופיתוח
- הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה
- אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- אישור מפקיד יערות.



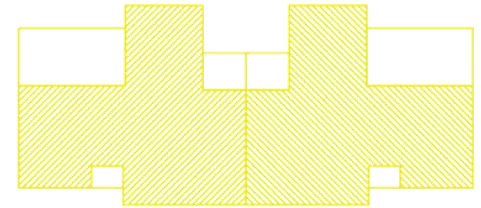
החלטות המנהלת הנוגעות לתכנון הבתים

- בתים דו משפחתיים
 - גג שטוח
 - בתים חד קומתיים, לאפשר בניה עתידית על הגג.
 - ללא חניה בהיתר
 - פרגולות בהיתר
 - 3 דגמים (לא בהכרח צומחים)
- דגם א' 120 מ"ר, דגם ב' 140 מ"ר, דגם ג' 160 מ"ר

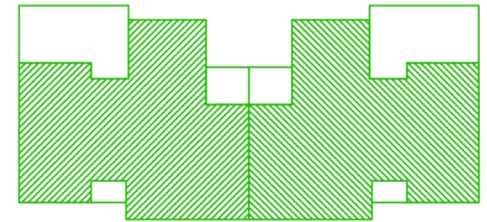
דגם אדום – 125 מ"ר + מרפסות



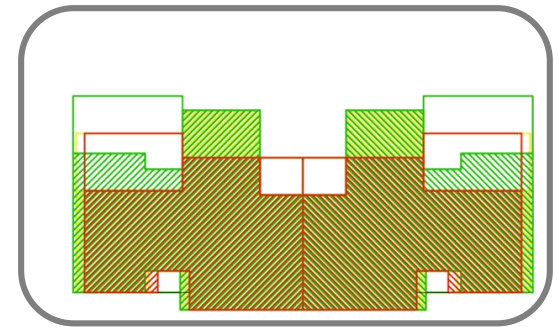
דגם צהוב – 148 מ"ר + מרפסות



דגם ירוק – 166 מ"ר + מרפסות



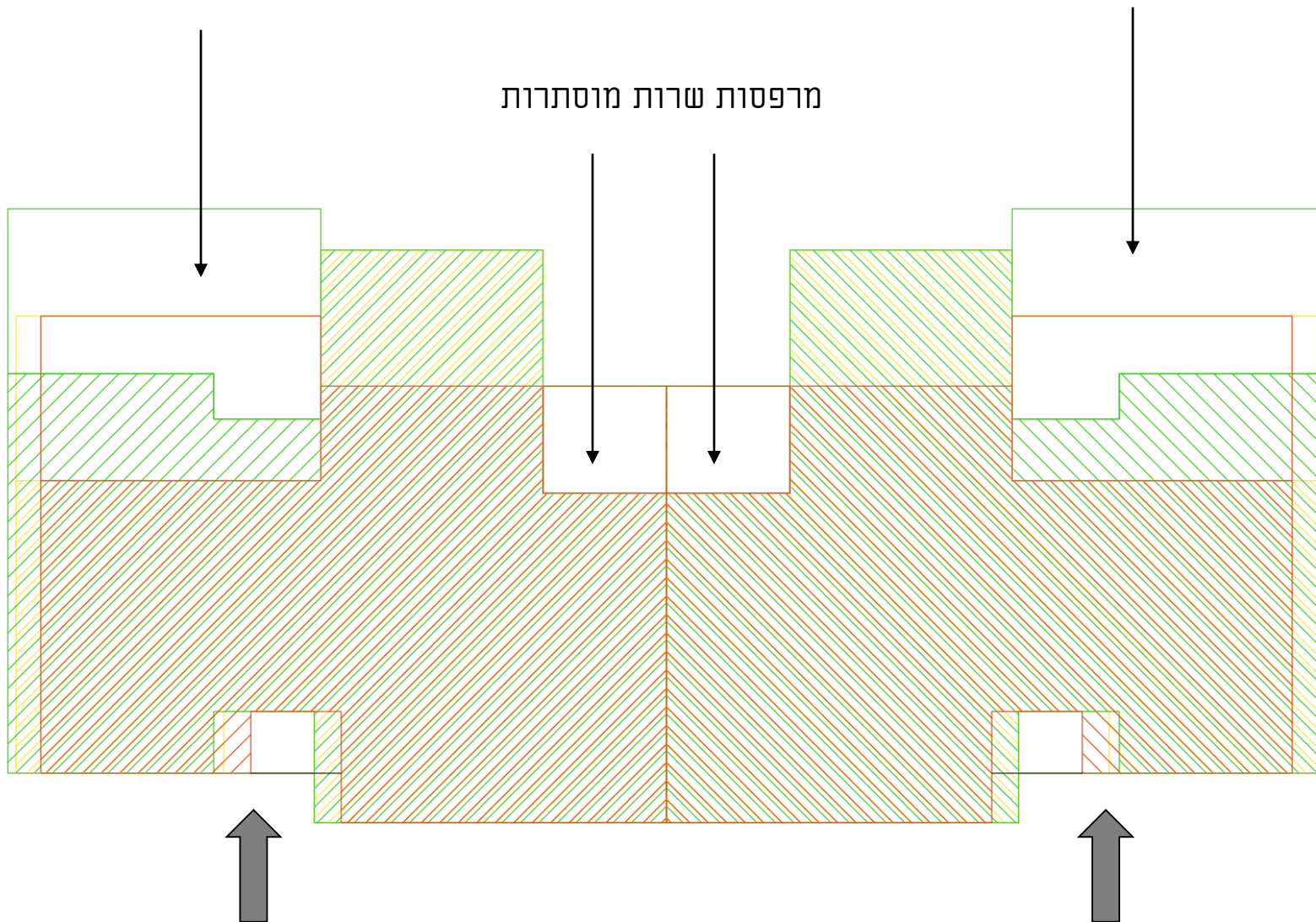
העמדה של כל הדגמים יחד



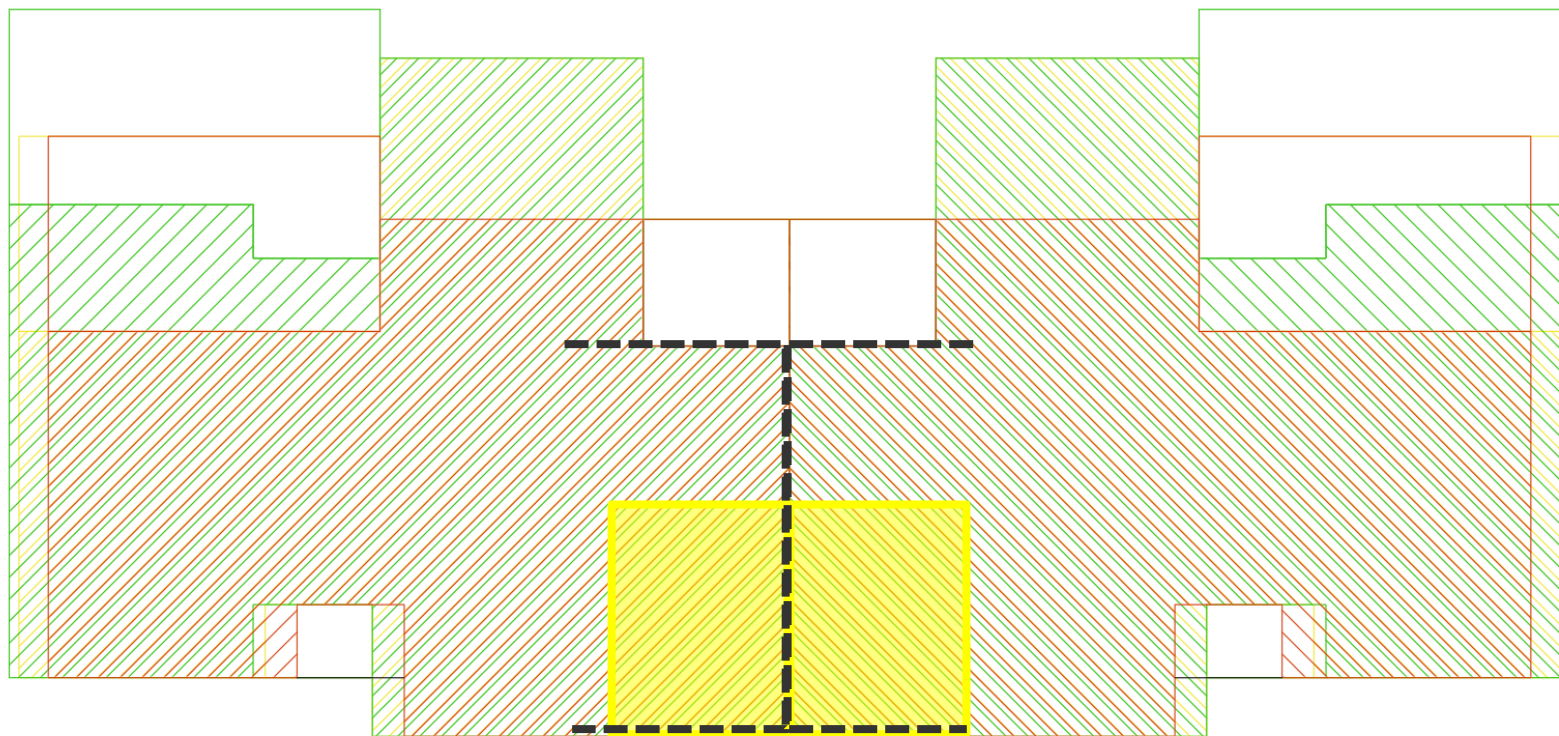
מרפסות אחוריות ומרוחקות

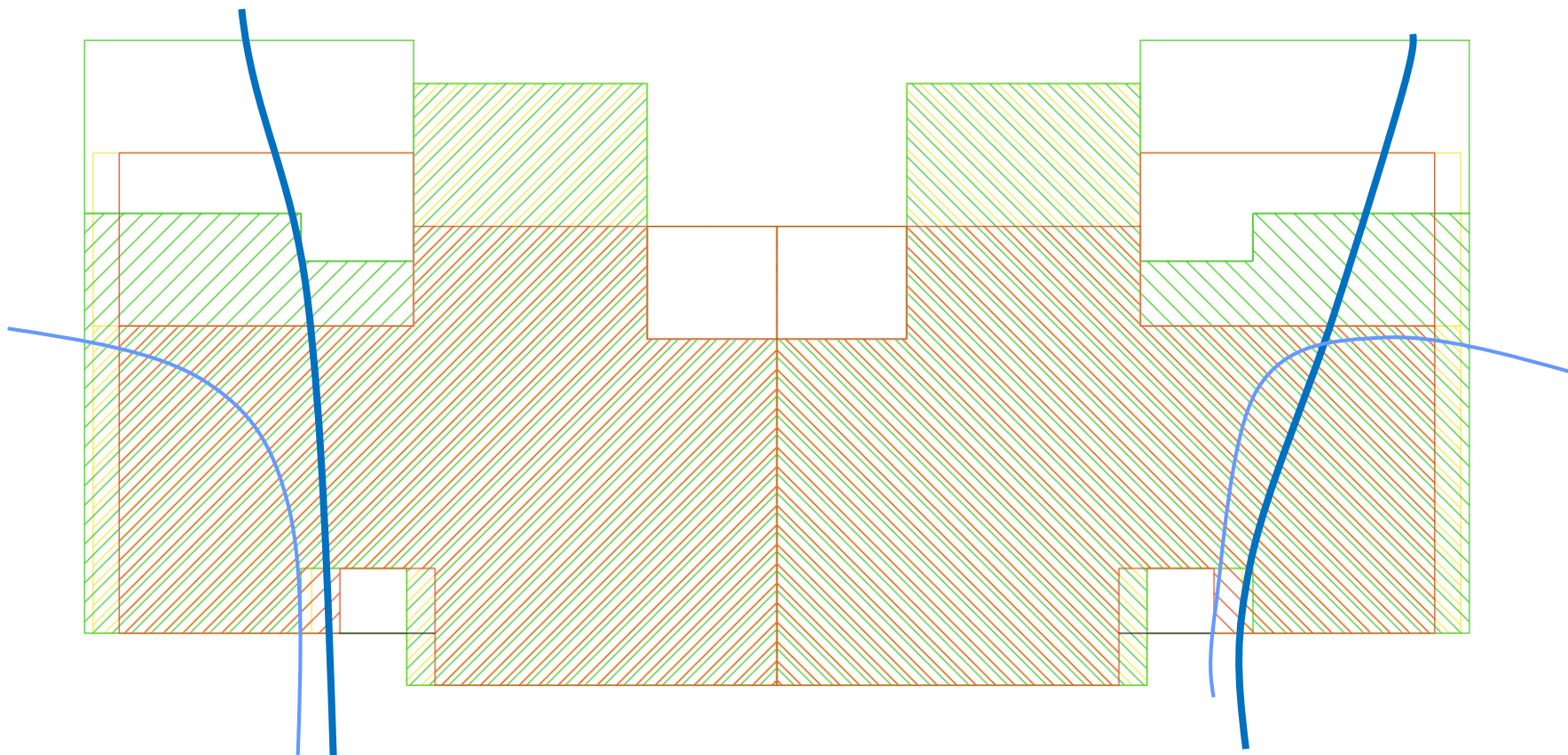
מרפסות אחוריות ומרוחקות

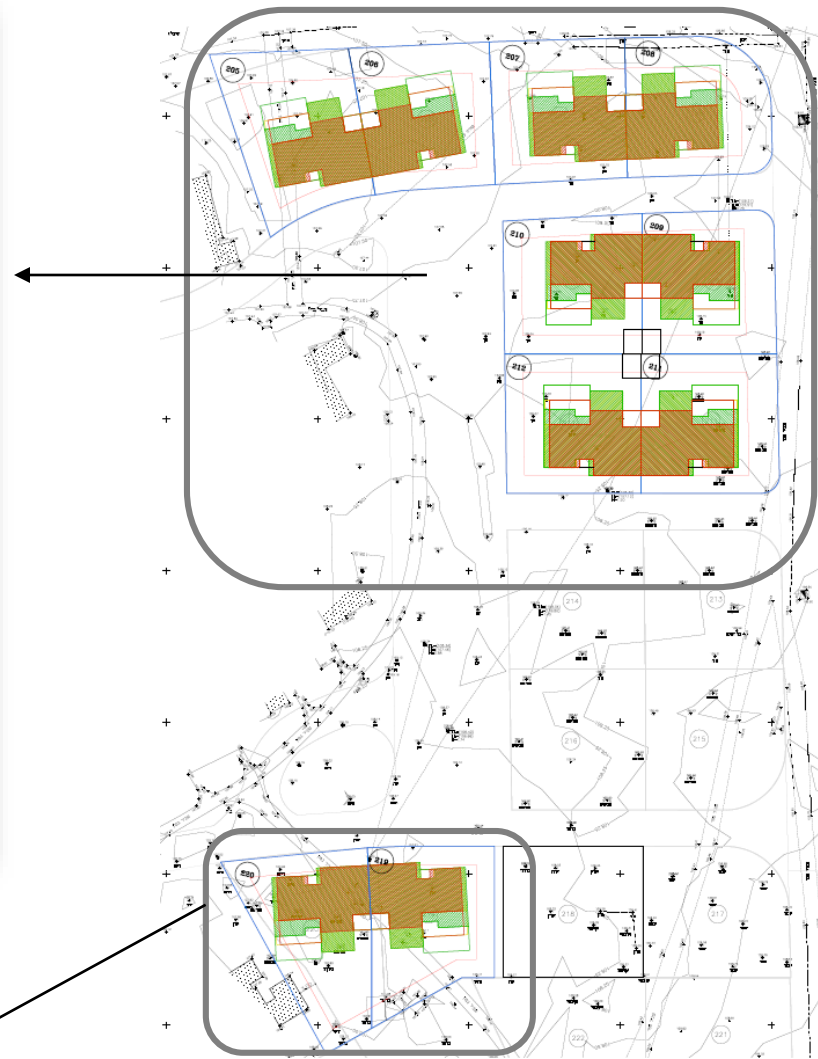
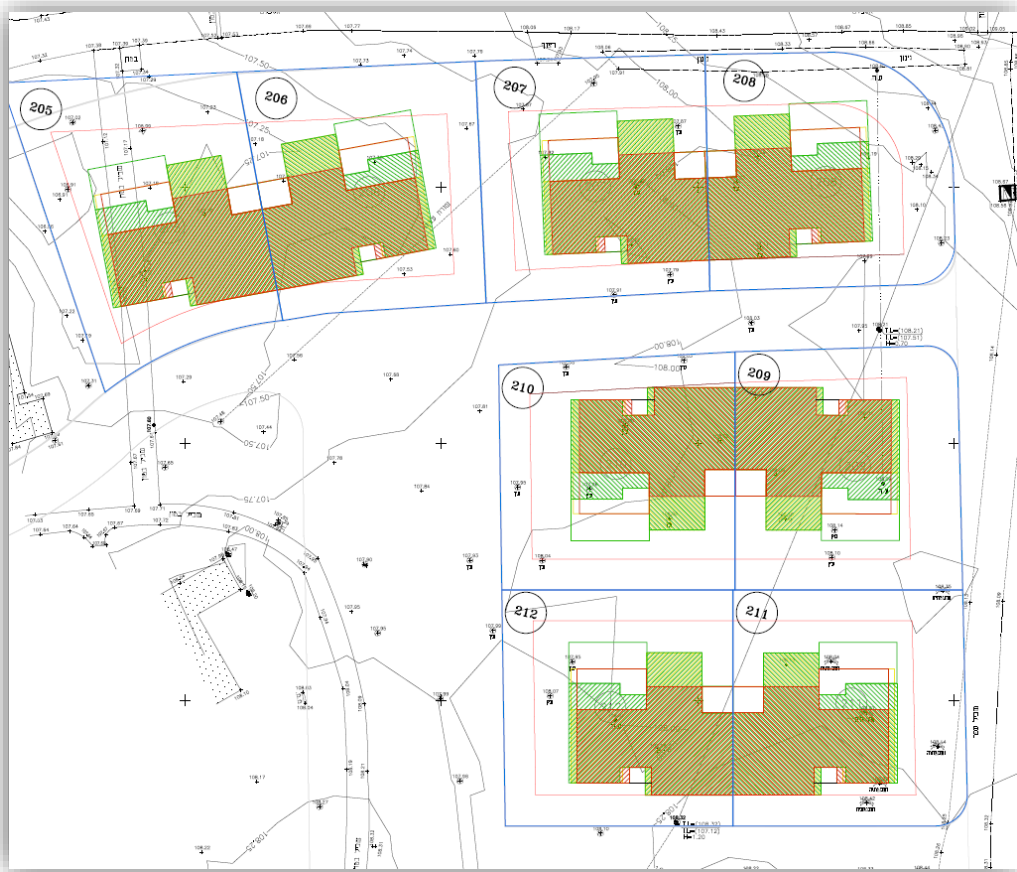
מרפסות שרות מוסתרות



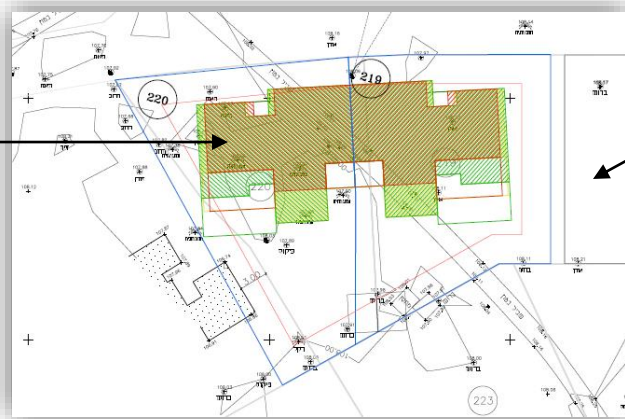
כניסות מחזית ראשית



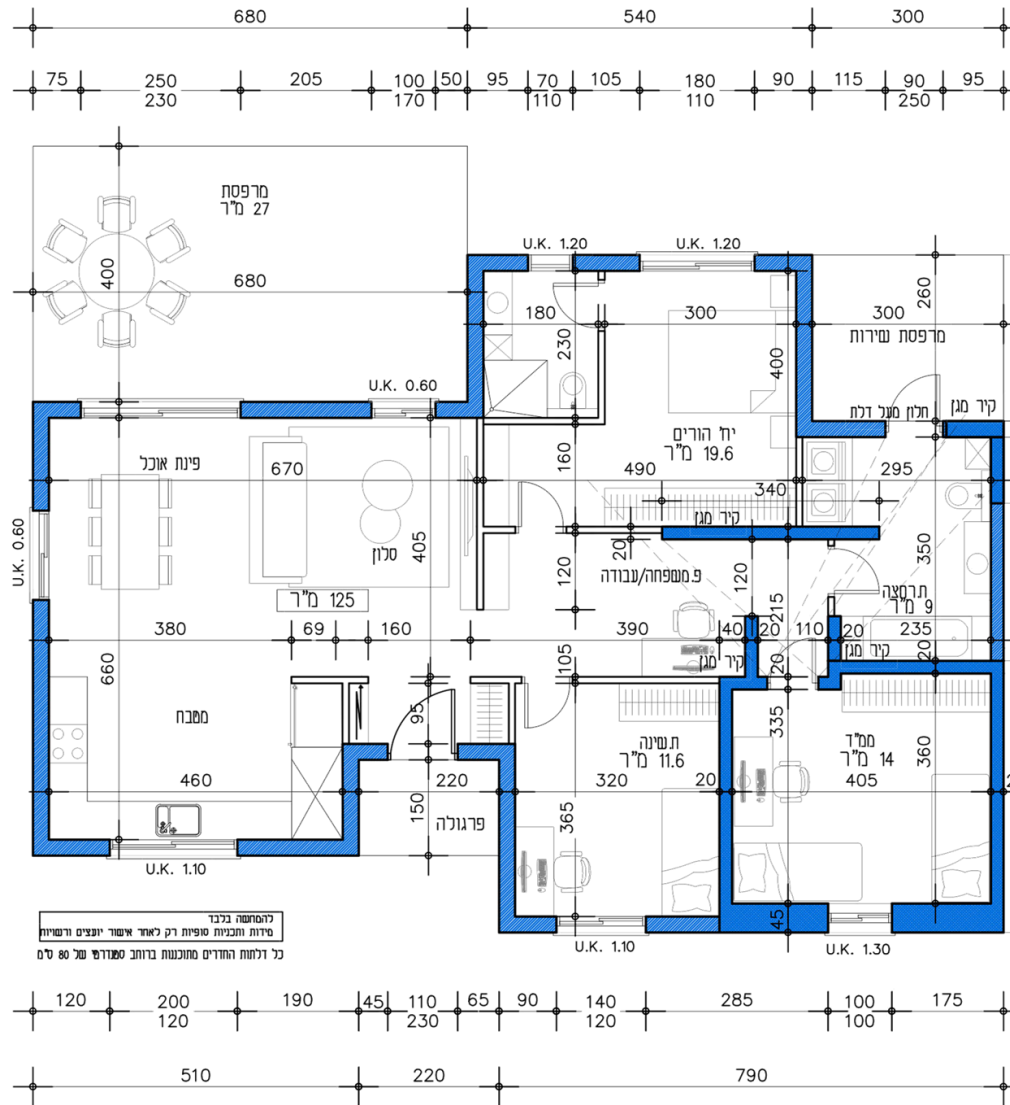




במגרש 220 נכנס רק
הדגם האדום



בדיקת העמדת דגמים ע"ג מגרשים



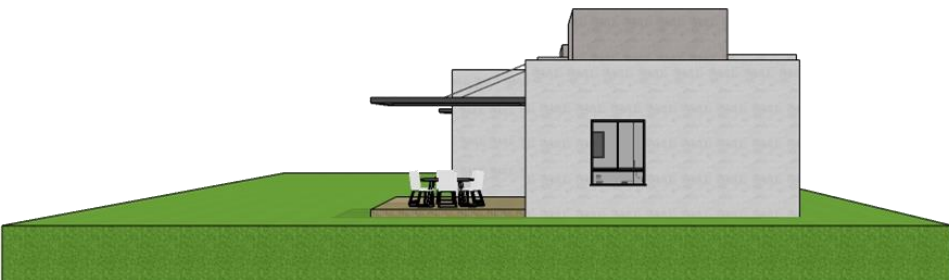
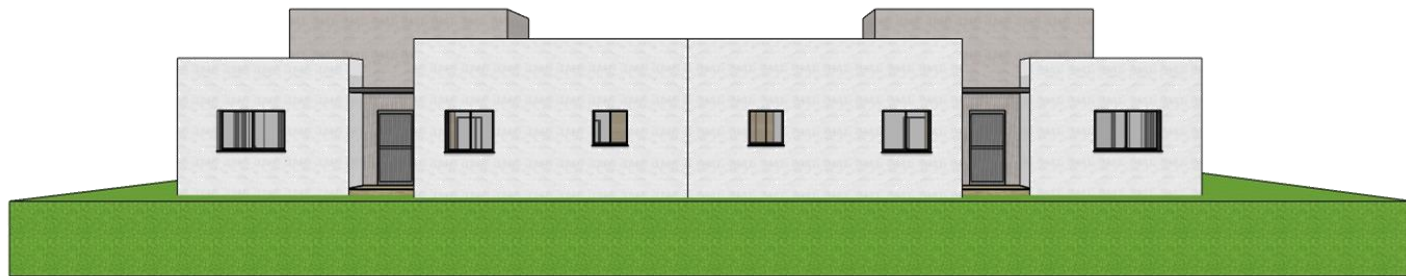
להסוטה בכבד
 מרות וחכמה טופות רק לאור אישור יופצים ררשיות
 כל דלתות החדרים מתוכננות ברובח סמודיש על 80 ס"מ

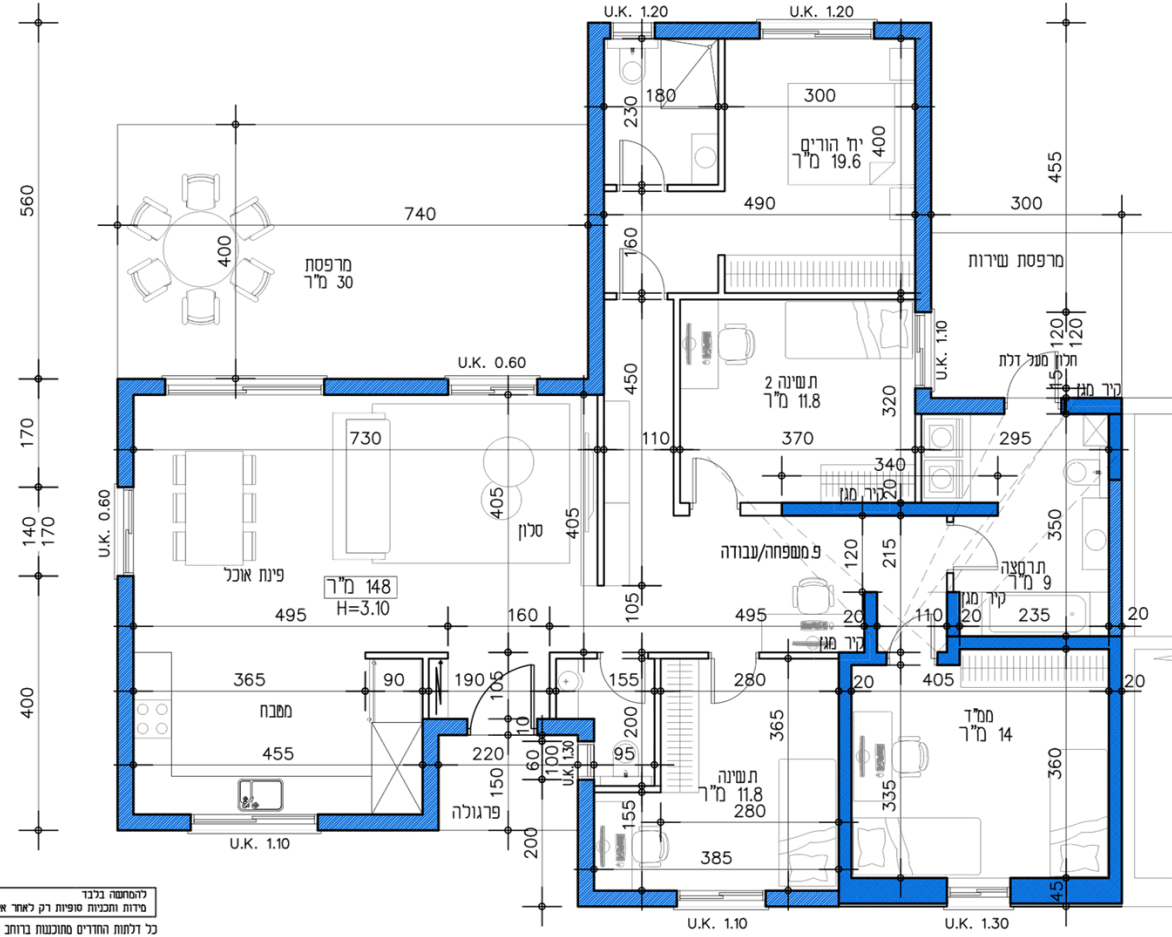
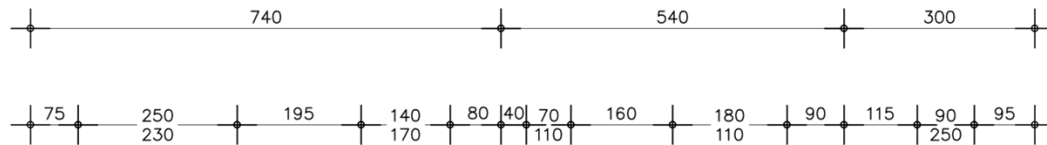
דגם אדום 125 מ"ר



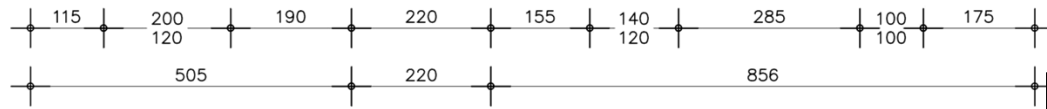



דגם אדום 125 מ"ר



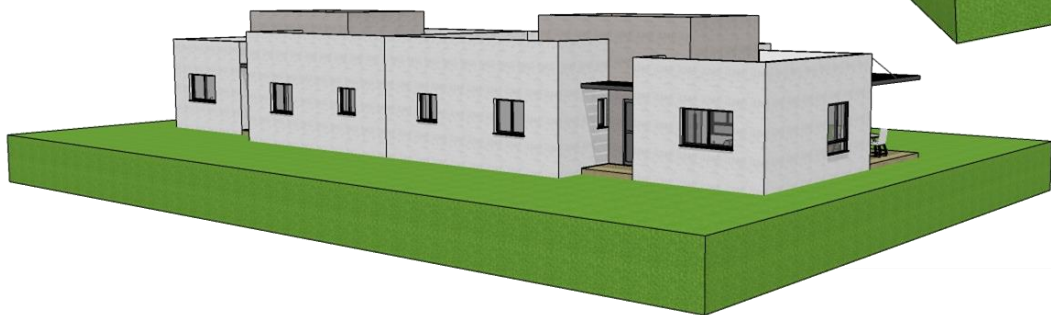
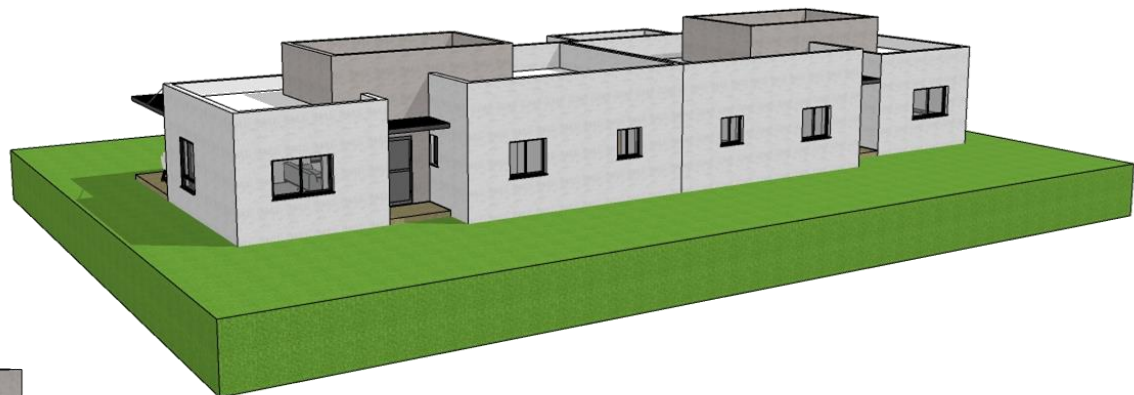


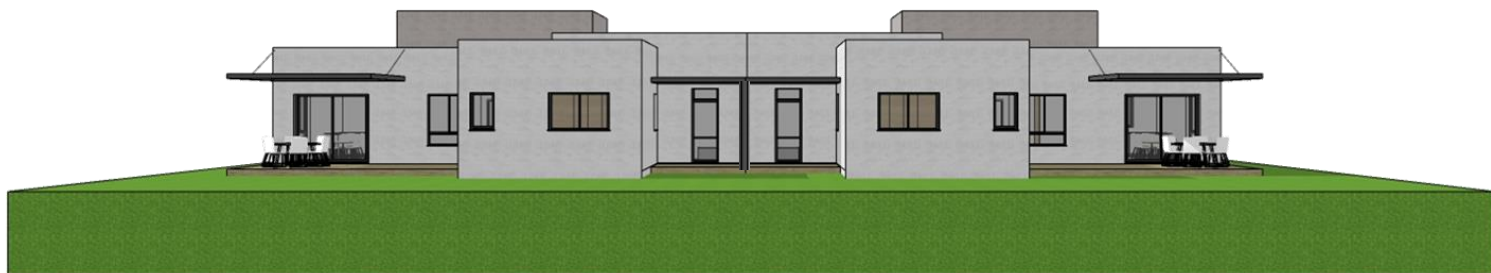
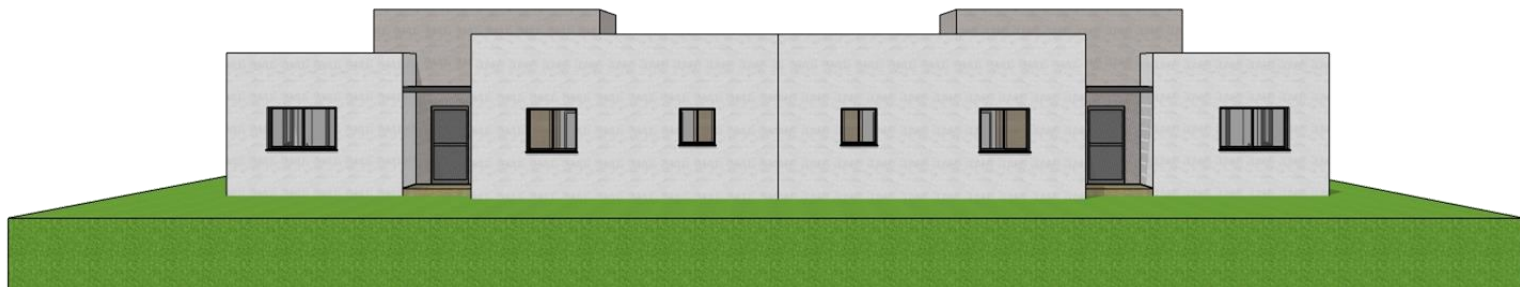
להתחמה בכבד
מידות ותכנית סופיות רק לאחר אישור יועצים ורשמים
כל דלתות החדרים מתוכננות ברוחב סטנדרטי של 80 ס"מ



 דגם צהוב 148 מ"ר




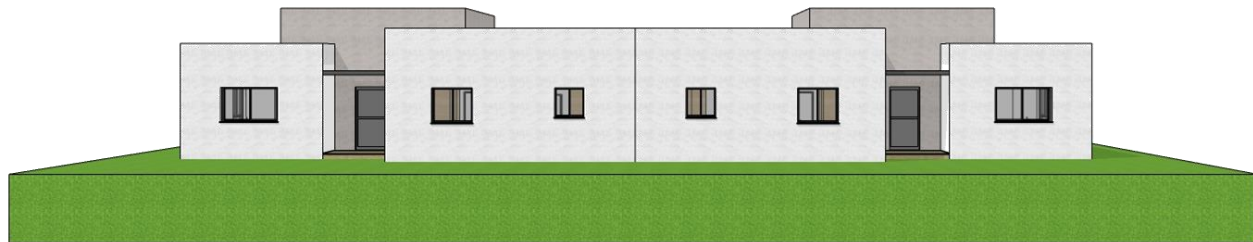


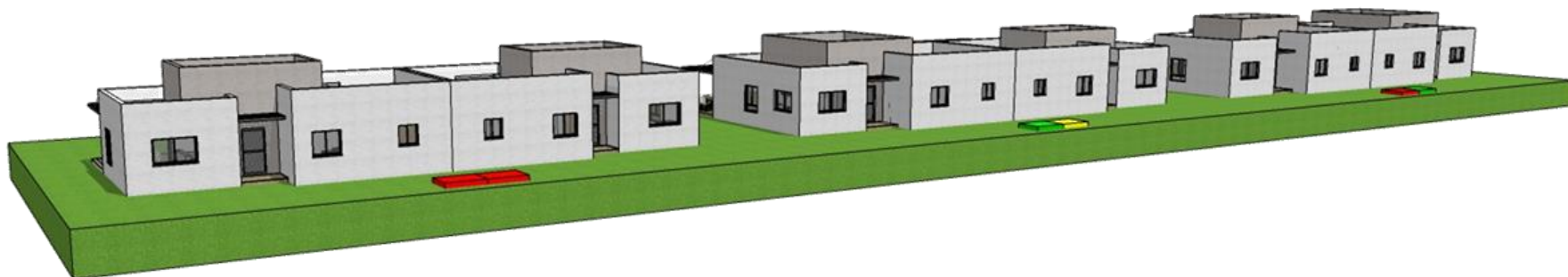






 דגם ירוק 166 מ"ר

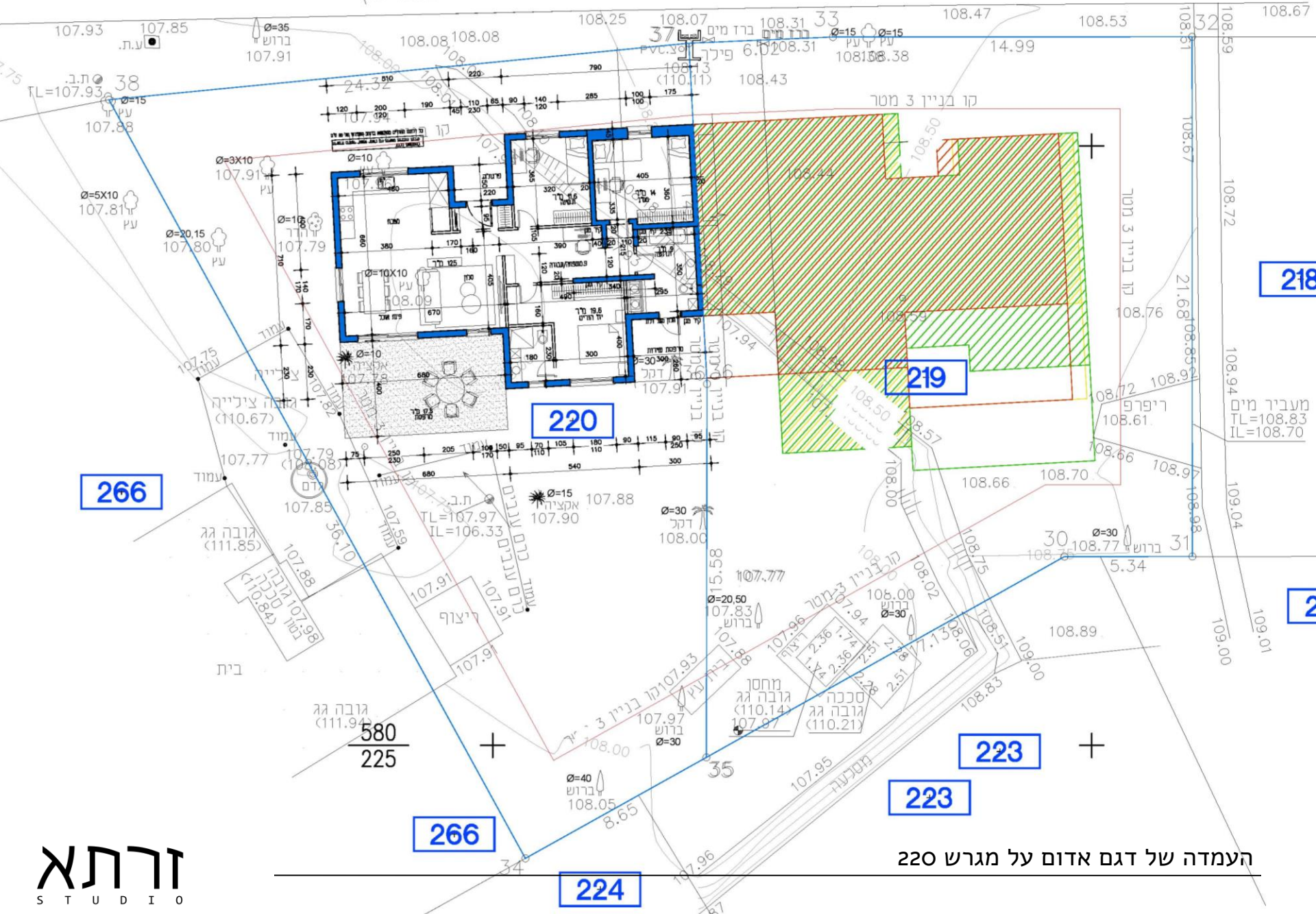




ת.ב.
TL=108.06
IL=106.27

בטון
108.22

ת.ב.
TL=108.38
IL=106.49



218

219

266

220

223

223

266

224

העמדה של דגם אדום על מגרש 220

הערות	דגם ירוק	דגם צהוב	דגם אדום	דגם
				נתונים
מטרז' ברוטו בית בלבד - ללא מרפסות	166	148	125	גודל מ"ר
מספר בקירוב	45	48	45	אזור ציבורי
בדגם ירוק אופציה ל4 חדרים וחלל ציבורי גדול יותר	5	4	3	חדרי שינה
מרפסת מבוססת. חלק מרצפת הבית.	33	30	27	מרפסת מקורה מ"ר
מרפסת מבוססת. חלק מרצפת הבית.	7.8	7.8	7.8	מרפסת שירות מקורה מ"ר
סה"כ שטח רצפה בית + מרפסות	206.8	185.8	159.8	סה"כ מ"ר בנוי כולל מרפסות
				עלויות
כולל תכנון, ניהול ופיקוח ויועצים. כולל ב.צ.מ בשיעור 10%.	1,279,928 ₪	1,206,885 ₪	1,115,510 ₪	בניה, תכנון, ניהול ותקורות
	127,993 ₪	120,688 ₪	111,551 ₪	מע"מ 17%
	1,407,921 ₪	1,327,573 ₪	1,227,061 ₪	בניה כולל מע"מ
כולל 18 אש"ח שיקום תשתיות בישוב הישן	60,000 ₪	60,000 ₪	60,000 ₪	עלויות פיתוח
סכום מעוגל.	1,470,000 ₪	1,390,000 ₪	1,290,000 ₪	סה"כ

- המחירים הינם אומדני עלות המבוססים על עלויות ענף הבנייה נכון לדצמבר 2022.
- המחירים כוללים את כל ההוצאות הנלוות הקשורות במישרין בבניית הבית לרבות: שכר מתכננים, שכר ניהול ופיקוח הנדסי, שכר יועצים, חיבור חשמל ותקשורת, תקורות פרויקט.
- המחירים כוללים מע"מ בשיעור 17%.
- המחירים אינם כוללים נגרות קבועה, תאורה, גינה, שינויי דיירים.
- המחירים אינם כוללים מיסים, אגרות והיטלים.
- המחירים כוללים השתתפות בעלויות פיתוח מגרש 60,000 ₪ אחרי סבסוד/מענק משהב"ש ע"ס 180,000 ₪.

כלול במחיר הבית:

- שכר מתכננים ויועצים
- שכר ניהול ופיקוח
- שכר ייעוץ משכנתא
- תקורות פרויקט (מדידות, פלוטים, ייעוץ משפטי, רו"ח)
- פרגולה מרפסת ראשית ומרפסת שירות
- מזגנים
- מטבח 10 מ"א + שיש אבן קיסר + כיור וברז
- פיתוח פנים מגרש (תשתיות, שביל גישה, אדמה גננית)

לא כלול במחיר הבית:

- נגרות קבועה
- תאורה
- פיתוח נופי/גינה
- שינויי דיירים

סעיף	פירוט	אדום	צהוב	ירוק
שלד מבנה	G.S.B – בית מבודד בשיטת ICF בחתך קלקר-בטון-בלוק אפור			
מחיצות פנים	מחיצות בלוק אפור בעובי 7/10/15/20 – לפי תוכנית			
נקודות חשמל ותקשורת	לפי תכנית	106	114	126
אינסטלציה	לפי תכנית. כולל כלים סניטריים וברזים מדגמים של חרסה/גרואה/פלסאון/חמת			
צנרת גז	נקודה אחת לכיריים גז במטבח			
טיח	לפי מערכת טיח מאושרת ע"י יצרן. גמר קירות חוץ שליכט צבעוני			
ריצוף	דוגמאות וגדלים שונים. ריצוף כללי 80/80, ריצוף חדרים רטובים ומרפסות 60/60. חיפוי קירות 30/60			
אלומיניום	פרופילים "סדרה בלגית" 1700, 4300, 7300			
דלתות	כניסה – מעוצבת כדוגמת דגם 3020 שריונית חסם פנים – פנדור יוניק			
מטבח	מטבח עץ סנדביץ'. גימור פורמייקה. צירים ומגירות טריקה שקטה "domicile – vision" או שוו"ע. ארונות לבילט-אין. סה"כ 10 מ"א כולל גבוהים. משטח אבן קיסר סדרה 3200. כיוור התקנה שטוחה "blanco – primus" ברז נשלף "חמת – קליר"			
פרגולות	לפי תכנית. עץ גושני כולל קירוי "suntuff"			
מזגנים	אלקטרה או תדיראן. חלל ציבורי – מיני מרכזי, חדרים – עיליים.			
פיתוח	שביל גישה בטון סרוק או אבן משתלבת. משטח בטון למחסן. אדמה גננית.			

1. הרשמה - עד לתאריך 12.03.2022
2. קבלה לחברות - עד לתאריך 13.05.2022
3. הגרלת מגרשים ובחירת דגמים - עד לתאריך 07.06.2022
4. תכנון שינויי דיירים - עד לתאריך 20.09.2022
5. מכרז קבלנים - עד לתאריך 25.01.2023
6. בנייה כולל עבודות גמר פיתוח וטופס 4 - 17 חודשים מיום צו התחלת עבודה.
7. אכלוס - יולי/אוגוסט 2024



תודה רבה

זרתא
S T U D I O