

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

מדריכים לבניה פרטית:

בחירת המגרש:

החלטתם שאתם רוצים להגשים את החלום ולגור בבית פרטי עם גינה וחניה. אתם כבר יודעים מהו איזור המגורים המועדף עליכם, בדקתם שהחינוך שיקבלו ילדיכם יהיה מצויין, הגישה למקום עבודתכם נוחה. עכשיו נותר "רק" למצוא מגרש לבנות עליו בית.

ישנן מספר דרכים למציאת המגרש המתאים:

1. הגשת הצעה למכרז של רשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל) – ראו גם את המדריך להגשת הצעה במכרז רמ"י לבניה פרטית.
2. חיפוש באמצעות מתווך נדל"ן המתמחה במגרשים לבניה פרטית באיזור המבוקש.
3. חיפוש מגרש לבניה פרטית באמצעות פרסומים במודעות של אנשים פרטיים – פרסומים בעיתונות ובאתרי אינטרנט.

בעת בחירת המגרש, חשוב לקחת בחשבון משתנים רבים ולהכניס את הכל בסל השיקולים.

1. **לוקיישן, לוקיישן, לוקיישן** – זו אמרה ידועה בפי נדל"ניסטים בכל העולם. ערך הנכס נקבע על פי רוב לפי מיקומו. מיקום המגרש בארץ – מגרש במרכז תל אביב שווה יותר מאשר מגרש בגדרה ששווה יותר ממגרש בערבה. כמו גם מיקום המגרש בשכונה בעיר או ביישוב ספציפי במועצה איזורית. ישנן מועצות שיישוב אחד נחשב כמקום יוקרתי לחיות בו והיישוב שמעבר לכביש נחשב כיישוב נחשל ומעמדו הסוציאקונומי נמוך. ישנן ערים שבהן רחוב מפריד בין שכונת עוני לשכונת יוקרה. לכן חשוב ללמוד היטב את מיקום המגרש ביחס לדרישותיכם ולתקציב.

בבחינת המיקום חשוב להביא בחשבון את הפרמטרים החשובים לכם: קרבה לבתי ספר ואיכות החינוך (ניתן להגיע לרזולוציה של מהו ציון המי"צ"ב האחרון בבית הספר אליו נשלחים הילדים), בחינת ההתנהלות התחבורתית – קרבה לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת, גישה לכבישים מהירים ועוד. כך לדוגמא: אם תרכשו מגרש באיזור פרברי שבעתיד צפוי להיסלל בקרבתו כביש מהיר ייתכן וערך הנכס יקפוץ בצורה משמעותית.
2. **בחינת המגרש באופן פיזי** – האם המגרש פנוי או שנמצאים עליו מפגעים שנדרש לפנותם לפני תחילת הבניה כמו פסולת בניין, צמחייה, עץ גדול המיועד לשימור, הטופוגרפיה של המגרש או אולי אפילו בית קיים המיועד להריסה (או לשימור). לכל אחד מהמשתנים הנ"ל משמעויות כלכליות שיש לקחת בחשבון. כך לדוגמא: אם הבית ממוקם על מדרון ייתכן ותידרשו לבנות קיר תומך ביניכם לבין החלקות הגובלות, עלותו של קיר כזה יכולה להסתכם בעשרות אלפי שקלים שרצוי להכניס בחישובי התקציב. ייתכן, ובמידה ותבחרו מגרש צמוד – תוכלו לחסוך לעצמכם את הכסף הזה ולהשקיע אותו בריהוט, תאורה או עיצוב הבית. פרמטר נוסף בבחינת המגרש הפיזי הנו כיוון המגרש והפניית החזיתות ביחס לשכונה, לכבישים באיזור, למשטר הרוחות ולכיוון השמש. מגרש עם בית המתוכנן נכון יוכל לחסוך בעלויות בניה ובמשך השנים באנרגיה וכתוצאה מכך חיסכון בחשמל.
3. **תוכניות** – לכל מגרש קיימת תוכנית מתאר (תב"ע) המגדירה מה ניתן ומה לא ניתן לבנות על המגרש. התוכנית מגדירה פרמטרים כמו: זכויות בניה – שטח הבניה, מספר יחידות הדיר, כמה קומות מעל הקרקע וכמה קומות מתחת לקרקע, מהו המרחק שנדרש להתרחק ממגרשים שכנים, מהי התכנית (שטח הקרקע שמכסה הבית), מהם חומרי הגמר של הבניין – כך למשל באיזור ירושלים נדרשים לחפות את קירות הבית באבן טבעית ובתל אביב נדרש לעמוד בתקן בניה ירוקה.

בנוסף, ניתן לראות בתוכנית היכן ממוקם המגרש שאותו אתם בוחנים ביחס למגרשים אחרים ומכך ללמוד האם צפוי להיבנות מולכם גן ילדים, בית ספר או בניין רב קומות. תוכניות נוספות שחשוב לקחת בחשבון הן תוכניות עתידיות המקודמות על ידי גופים שונים. הזכרתי קודם לכן את נושא התחבורה, אך ישנן גם תוכניות המגדירות תוספת זכויות בניה או אפשרות לפיצול יחידות דיר, שילוב של יחידות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או כל דבר אחר שיוכל לסייע או להרע למצב הנכס שלכם בעתיד.

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

4. **שכנים, כיווני מבט ומיקום החצר** – מגרשים לבתי מגורים הם בדרך כלל אינם איים בודדים והם ממוקמים כחלק משכונה או יישוב, בתוך שכך לכל מגרש יהיה לרוב לפחות מגרש אחד איתו הוא גובל. חשוב להבין מהו מיקום המגרש ביחס למגרשים גובלים – האם הוא גבוה או נמוך מהם, האם המגרש גובל בשטח פתוח או בשטח למבנה ציבורי. את השכנים שלכם ככל הנראה לא תוכלו לבחור, אבל תוכלו לברר. בימינו, בעידן מהפכת המידע, הכל נמצא ברשת ותוכלו מהר מאוד להבין מי הם השכנים שלכם במגרש הסמוך, בשכונה או ביישוב. מידע זה יוכל לסייע לכם בהחלטה האם לרכוש מגרש מסויים ובמידה ותחליטו לרכוש אותו, הוא יסייע לכם בהחלטות על אופן תכנון הבית. הפנית המבטים ומיקום הפונקציות בבית, לדוגמא מיקום המטבח עם מבט לרחוב או לחדר המשחקים של הילדים, או מיקום החצר לכיוון הנוף או לכיוון השכנים.
5. **בעלויות במגרש ומצבו המשפטי** – בראש ובראשונה רצוי לבחון את נסח הטאבו של המגרש – נסח טאבו הנו מסמך משפטי המפרט מי הבעלים, מהן הזכויות, האם ישנם עיקולים או אזהרות אחרות, האם המגרש בבעלות פרטית או בחכירה.

לפגישת ייעוץ או ליווי בבחירת מגרש, אתם מוזמנים לפנות למשרדנו:

דקל בר אדריכלים
02-6522265
0525406672

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

איך מתחילים לתכנן בית פרטי:

רכשתם את המגרש שתפור בדיוק למידותיכם, הוא נמצא באיזור שבו אתם רוצים לבנות את בית חלומותיכם, בחנתם את כל החלופות באיזור, את הבעלויות ומצבו המשפטי של המגרש, אתם מכירים את התוכניות הרלוונטיות והתוכניות העתידיות וכמובן - השכנים נאים בעיניכם ועכשיו אתם ניגשים לתכנן את בית חלומותיכם.

(אם אתם עדיין מתלבטים על רכישת מגרש, אני מזמין אתכם לקרוא את המדריך לבחירת מגרש)

לכל אחד מאיתנו חלומות גדולים על האופן שבו ייראה הבית שלו, חלומות אלה נובעים מהאופן שבו אנחנו חיים את חיינו, האופן שבו אנחנו מתנהלים בחיי היום-יום ועל פי העתיד שאנחנו מתכננים.

ישנם שמארחים בביתם והחללים החשובים מבחינתם הם החללים הציבוריים בבית – סלון מרווח, מטבח (או שניים), מבואת הכניסה וחלל האירוח; לעומתם ישנם אנשים המעדיפים פרטיות בביתם והחללים המשמעותיים הם חדרי מגורים נוחים ומרווחים המאפשרים שהייה ממושכת ומכילים מקומות עבודה, לימודים, ושהייה משפחתית מוארים ונעימים; כמו כן, ישנם המעוניים להשיג באמצעות ביתם הכנסה נוספת שתניב להם תשואות לאורך השנים.

לכל אחד מאלה תכנון שונה, אך הגישה לתכנון תהיה זהה. תפקידו של האדריכל בתכנון בית פרטי הוא לעשות סדר בחלומות ולמקד את הנושאים החשובים יותר, החשובים פחות והנושאים שניתן לדחות למועד מאוחר יותר כאשר התקציב מכתוב את שלביות הגשמת החלומות.

במדריך זה אנסה לתמצת את התהליך ואופן קבלת ההחלטות המתבקשות.

תהליך התכנון, כמו כל דבר טוב בחיים מתחלק לשלושה שלבים: תכנון מוקדם, תכנון לרישוי ותכנון מפורט לביצוע.

1. **חלומות על דף** – ראשית עשו לעצמכם סדר בחלומות, ונסו להבין איך הייתם רוצים שייראה הבית שלכם.

מספר שאלות מנחות שיעזרו לכם לעשות קצת סדר:

- כמה אנשים יגורו בבית?
- האם יש לבני המשפחה תחביבים מסויימים שדורשים חללים ייחודיים?
- האם אחד מבני המשפחה יעבוד מהבית?
- מהם החללים המשמעותיים – החללים הציבוריים או הפרטיים?
- כמה חדרי שינה?
- מה הם הרגלי האירוח?
- אילו חללים יהיו בכל קומה?
- מה יהיה הקשר החללים השונים?
- האם יש/יהיו לכם חיות מחמד?
- מהו סגנון החלונות המועדף ומהו גודלם (סגנון החלונות משפיע באופן ישיר על סגנון הבית)
- שאלות נוספות הקשורות לגמר, חיפויים, סגנון עיצוב הבית ושיטת הבניה המועדפת

המטרה של שאלות אלה היא למקד אתכם על מנת לבנות בסופו של דבר פרוגרמה לתכנון הבית – מהם החללים הנדרשים, מהו גדלו של כל חלל ומהם הקשרים ביניהם.

מצורף דף להדפסה שיוכל לסייע לכם לרכז את הרעיונות ולהוביל לתכנון טוב ויעיל עבורכם.

2. **תכנון מוקדם וסקיצות ראשוניות**, לאחר שעשיתם סדר, ניתן לגשת למלאכת התכנון. בשלב זה, ייקח האדריכל את כל הרעיונות והחלומות אותם ציינתם וירכז אותם לכדי תוכניות

הדמיות ותמונות השראה המשקפים בסקיצות תלת מימדיות, ובתוכניות. זו הפעם הראשונה בה ירקמו החלומות עור וגידים ויתעוררו לחיים במופע שניתן לראות אותו בצורה מוחשית. לרוב שלב זה הנו תהליך שבתחילתו האדריכל מציג את התכנון הראשוני ללקוח ולאחר מכן ישנו מתבצע דו-שיח של שיפור התוכנית וליטושה עד להשגת התוצאה המושלמת.

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

3. **תכנון לרישוי והוצאת היתרי בניה –** לאחר דיוק התוכניות והשגת התוצאה הרצויה מצד הלקוח, יפרט האדריכל את התוכניות באמצעות יועצים שונים ויגיש את התכנון המוצע לרשויות לצורך קבלת האישורים הנדרשים. עם השלמת מלא הדרישות מצד הרשויות השונות, יינתן היתר בניה הלא הוא האישור הרשמי להתחיל בבניה. **(ראו גם את המדריך – מהם השלבים להיתר בניה)**
4. תכנון מפורט לביצוע – במקביל לתהליך הוצאת היתר הבניה יפרט האדריכל את המבנה החל החומרי הגמר, דרך המערכות של הבית ועד לפרטי הבניה מהגדולים שבהם כמו מדרגות, מטבח ועד לפרטים הקטנים ביותר המרכיבים את המבנה. בפירוט זה נדרשת היצמדות מוקפדת לתקציב הבניה

אין אפשרות לפסוח על שלב הוצאת ההיתר או להתחיל לבנות לפני שהוא מתקבל באופן רשמי, וחשוב לפעול באופן המדויק ביותר על מנת לקבל אותו בזמן הקצר ביותר, ללא דיחוי וללא עיכוב.

התהליך כולל השלמה של מספר שלבים שמעריבים גורמים ואנשי מקצוע שונים בהובלת האדריכל.

יש להתחשב מבעוד מועד בדרישות ובתנאים של כל פרויקט בפני עצמו, בהתאם לתקנות הרשות המקומית שבמסגרתה הוא יבנה.

חוק התכנון והבנייה

חוק התכנון והבנייה מפרט את המצבים בהן חלה חובה בקבלת היתר בנייה לבית פרטי בישראל. בניית בית פרטי מהווה את אחד מהמצבים המרכזיים מבין אלו. גם מצבים משניים, כגון ביצוע שינויים בקונסטרוקציה של המבנה והוספת תוספות בנייה דורשים לרוב קבלת היתר בנייה, וכל מקרה לגופו.

שלבים בהוצאת היתר בנייה
 לצורך קבלת היתר יש לעבור הליך מסודר הכולל מספר שלבים ברורים:

הכנת תוכנית ההגשה.

הגשת הבקשה המפורטת.

פרסום אופציונאלי בעיתון: במידה ומדובר בבנייה שלא בהתאם לכללים הרגילים, אשר כוללת חריגה מתוכנית בניין עיר, הידועה גם בשם "הקלה", יש ליידיע על התכנון באמצעות פרסום בעיתון.
 מידע נוסף בנושא בהמשך המאמר.

דיון בוועדה המקומית וקבלת החלטה – אישור, דחייה או אישור תחת קיום תנאים מסוימים.

קבלת היתר והתחלת הבנייה.

אישורים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה
 על מנת לקבל את ההיתר המיוחל, יש להמציא מספר אישורים הכרחיים, כגון:

אישור בזק.

אישור חברת חשמל.

אישור שירותי כבאות והצלה.

אישור תוכנית סניטארית.

אישור מנהל מקרקעי ישראל.

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

אישור תכנון המרחב המוגן.

אישור על תשלום אגרות.

ועוד ובהתאם לפרויקט המסוים ולרשות המקומית שבתחומה הוא עתיד להיבנות.

חשוב להקפיד לספק את כל האישורים ובכך למנוע סירובים או עיכובים במתן ההיתר.

הכנת הגרמושקה – תוכנית ההגשה

לאחר שהלקוח נתן את אישורו המבורך, האדריכל חותר להשגת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הוא מפיק מסמך הנקרא גרמושקה ואשר כולל:

פרטים בסיסיים של הנכס ושל הבנייה, כגון כתובת, פרטי בעלי הנכס, פרטי האדריכל ומהנדס הבניין – ועוד, וכמו כן גם תיאור הבקשה לקבלת היתר בנייה בקווים כלליים.

תוכנית אדריכלית מלאה ומפורטת.

פירוט סוג הבנייה וחומרי הבנייה.

תכנית לפיתוח השטח.

מפת מדידה – מפה טופוגרפית של השטח בקנה מידה של 1:250, המופקת על ידי מודד מוסמך, ואשר צריכה להיות בתוקף לחצי השנה האחרונה.

אישור רשויות וגופים רלוונטיים.

חתימות של הגורמים האחראים על תכנון ובניית הבית העתידי להיבנות.

כמה זמן לוקח לקבל היתר בנייה?

הוועדה מתכנסת אחת לכמה שבועות ודנה בבקשות שעומדות על הפרק. פרק הזמן הדרוש להוצאת היתר בנייה לבית פרטי משתנה ותלוי במספר גורמים – חלקם אדמיניסטרטיביים או ביורוקרטיים באופיים וחלקם תלויים בוועדה עצמה או ברשות המקומית שבה הבנייה צפויה להתבצע. מעבר לכך, ככל שהבקשה סבוכה יותר, כך קבלת ההיתר עשויה לקחת זמן רב יותר. לרוב התהליך אורך בין 4 ל-12 חודשים. חשוב להגיש את הבקשה באופן המלא והמדויק ביותר, לרבות כל המסמכים הרלוונטיים, וכך לשפר את הסיכוי לקבל את ההיתר בהקדם האפשרי. בכל זאת הוועדה מערימה קשיים לעיתים, מבקשת מסמכים בשלבים ולא בבת אחת, ולכן התהליך עשוי להתעכב. אנשי מקצוע מנוסים ומיומנים, שעוסקים בתחום הבנייה זה שנים רבות, מכירים את תהליך קבלת ההיתר על בוריו ומכירים את המערכת, ידעו להתנהל באופן הטוב ביותר ולדאוג לטובת הלקוח.

חשוב לדעת: היתר הבנייה תקף לרוב למשך שנה מיום הנפקתו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

עלות הוצאת היתר בנייה

אנשים רבים שואלים את עצמם כמה עולה להוציא היתר בנייה לבית פרטי. קבלת היתר בנייה כרוכה בתשלום לאדריכל ולמספר יועצים ואנשי מקצוע, לרבות מודד, יועץ אינסטלציה וקונסטרוקטור, וכמו כן גם תשלום אגרות והיטלים לרשויות. העלות הכוללת להוצאת היתר בנייה נעה לרוב בין 70,000 ₪ ל-100,000 ₪.

קבלת היתר בנייה במצב של בנייה מיוחדת

לעיתים יש רצון לבצע בנייה באופן שחורג מהנורמה המקובלת ומתכנית בניין עיר. זהו מצב המכונה "הקלה". על מבקש ההיתר לפרסם במצב שכזה את התכנון בפרהסיה. הכוונה לפרסום בשלושה עיתונים – שני עיתונים ארציים ואחד מקומי. יש להציב בנוסף שלט בחזית המגרש ולשלוח בדואר רשום את נוסח ההקלה לבעלי המגרשים באזור. בעלי המגרשים

מדריכים לבניה פרטית: בחירת המגרש

ואנשים אחרים יוכלו בתגובה להתנגד לבנייה באופן רשמי אם יראו לנכון. זאת יוכלו לעשות תוך 14 ימים מתאריך הפרסום.

ערר על סירוב להוצאת היתר בנייה במידה והועדה לא אישרה את ההיתר בנייה לבית פרטי, ניתן להגיש ערר תוך 30 ימים מהרגע שבו התקבלה ההחלטה השלילית. בערר תדון ועדת ערר. על מנת להצליח בערר, יש להגיש נימוקים ותימוכין רלוונטיים אשר סותרים את טענות הועדה המקומית, ולא להסתפק בהגשה מחודשת של אותם מסמכים שהוגשו כבר בפעם הראשונה.

כיצד נראה היתר בנייה?
התקבל היתר הבנייה – ברכותינו! כעת ניתן להתחיל במלאכת הבנייה עצמה ולהתחיל להזיז דברים בפועל. היתר הבנייה הוא למעשה רישיון בניה שמאשר את התוכניות שתוכננו. הוא כולל את הגרמושקה החתומה וטופס חתום נוסף מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכולל את פרטי הבקשה למתן היתר בנייה.

היצמדות להיתר במהלך הבנייה
וודאי שהבנייה עצמה חייבת לתאם באופן מלא את ההיתר ואת התוכניות שהוגשו לצורך קבלתו. האדריכל נותר בקשר עם הועדה המקומית ומדווח על התקדמות הבנייה לאחר כל נקודת ציון חשובה. פקח מטעם הוועדה יגיע למקום על מנת לבדוק ולאשר שהבנייה אכן תואמת את ההיתר. במידה ותימצא סטייה מסוימת מהתוכנית המקורית שהוגשה לוועדה ועל פיה ניתן ההיתר, אדריכל הפרויקט יאלץ להכין תוכנית מעודכנת ולהגיש אותה לצורך קבלת היתר בנייה מחודש.

תכנון מפורט לביצוע