
קבלת החלטות משפחתיות

לקראת בניית ביתכם

ברמת הנגב

אדריכלית ומורשית נגישות מתו"ס

נאוה בז'ה

חושבים לבנות בית?

איך מתחילים?



• רצונות ← מה אני רוצה, חולם...

• צרכים ← מה אני צריך?

• תקציב ← מה אני יכול!

מה נכון למשפחה שלי !

רצונות.... חלומות....

(בררכת שחיה, פטיו סגור, קומת גלריה, מטבח גדול וכו')

- להכין רשימת חלומות
- להניח בצד
- לשוב אליה בהמשך התהליך

צרכים

- חדרים, אזורים למשפחה, אזורי אירוח, חדרי רחצה, גינה...
- כיום
- בעוד שנתיים-שלוש
- בעוד 10 ו- 20 שנה

בית שידע לצמוח ולהשתנות עם המשפחה והשנים

יכולות = תקציב

- מהם מקורות המימון שלנו?
- פנייה ליועץ משכנתאות לפני תחילת התכנון
- אדריכל, מהנדס וקבלן שלד איכותיים
- חומרי גמר - על פי התקציב (ניתן להחליף בהמשך)

יכולות = תחזוקה

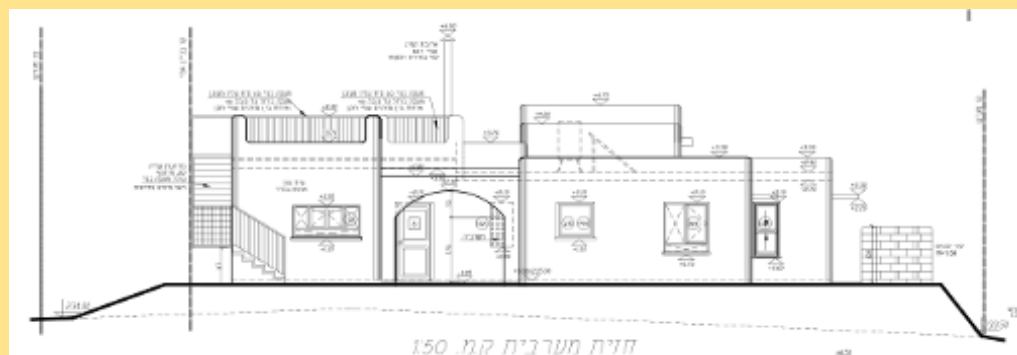
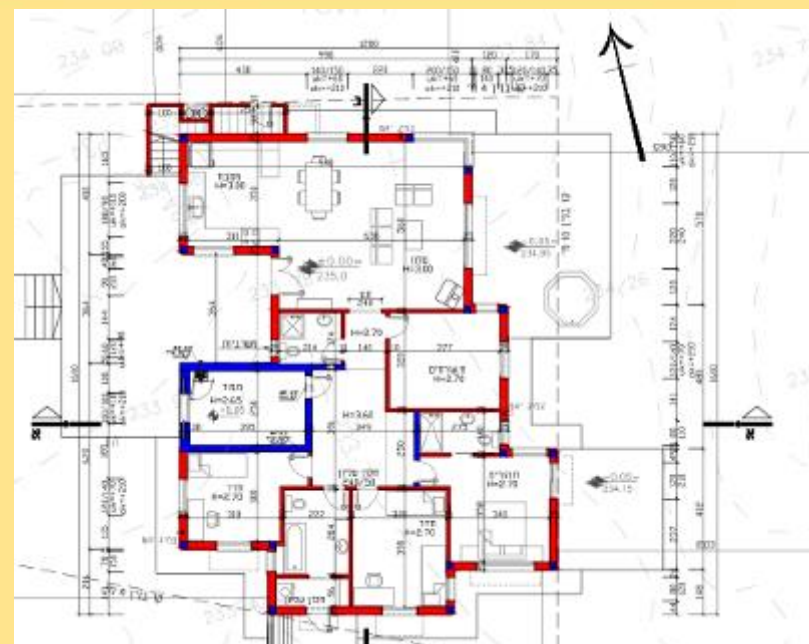
■ בית גדול משמעו:

- תחזוקה
- ניקיון
- גיבון
- חשבונות חשמל
- ארנונה

מה אנחנו באמת צריכים ויכולים לתחזק?

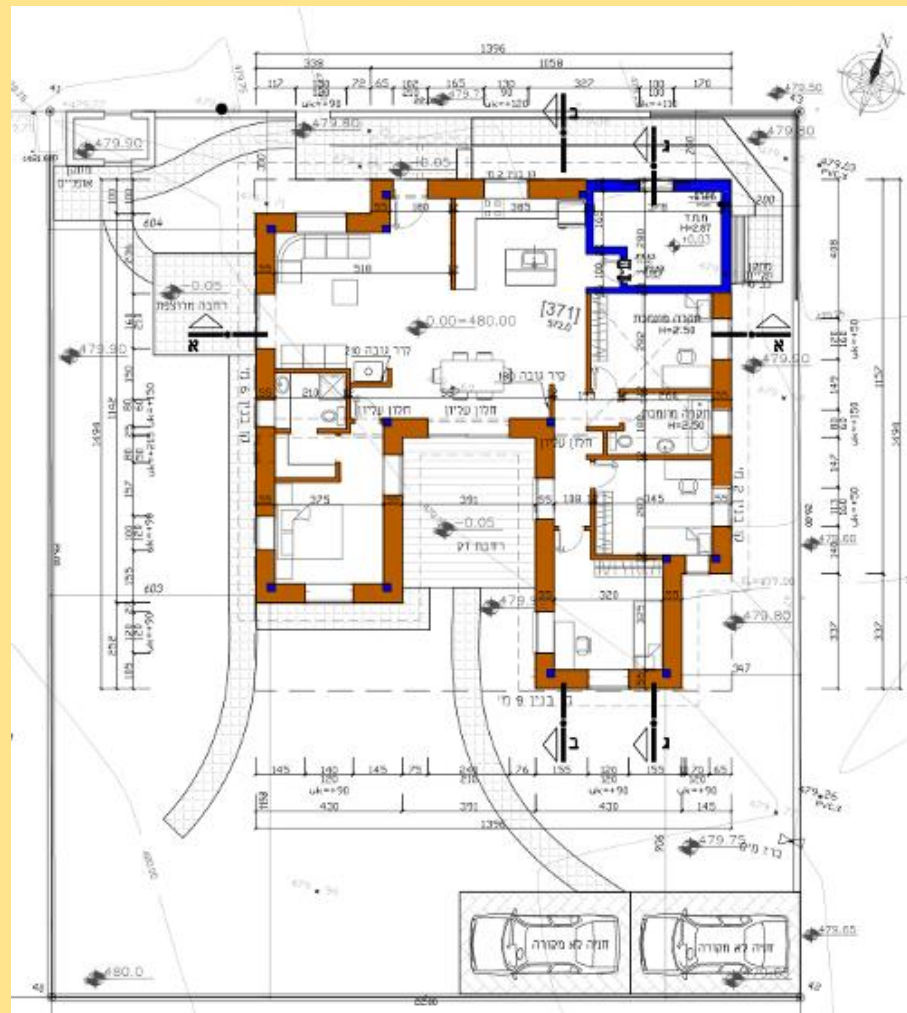
קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה



קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה





• רצונות

• צרכים

• תקציב

מה נכון למשפחה שלי !



מה ארצה במגרש ובבית שלי?

- פרטיות
- נוף
- זכויות שמש
- אוויר טוב
- גינה (וקשר בין הבית לגינה)
- קירבה לאזורים מוגדרים
- מרחק מאזורים מוגדרים (כביש, רעש יחסי)

להגיע מוכנים לתהליך התכנון האדריכלי



ונתעמק:

- למה תשמש אותנו החצר?
- באיזה כיוון הכביש או הנוף?
- האם אנחנו אוהבים לגנן?
- פרטיות - כמה והאם מעוניינים בקרבת השכנים?
- קומה אחת או מדרגות?
- מגרש שטוח או משופע?
- דונם או חצי דונם?
- גדר? כן או לא, ואיזה?

להגיע מוכנים לתהליך התכנון האדריכלי

קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה



קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה



קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה





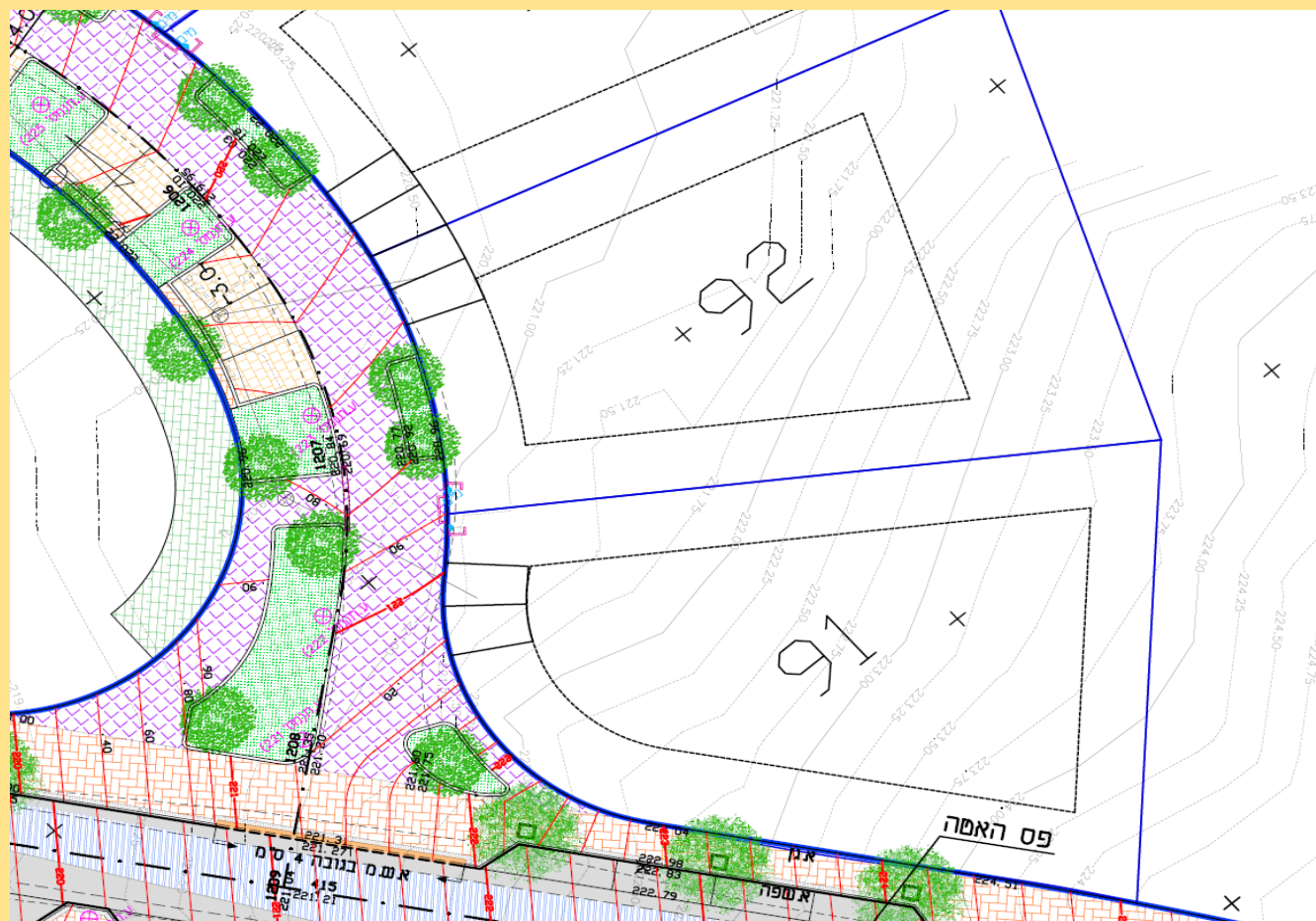
אז איך בוחרים מגרש/מתכננים עליו בית?

- שואלים עצמנו את השאלות שהוזכרו קודם
- בודקים ומסמנים המגרשים המתאימים במפה
- שוהים במגרש ו"מרגישים" אותו
- מומלץ לתת דגש לפן האקלימי (רוח, שמש, כיווני אור)

כניסה למגרש – הגעה אל הבית

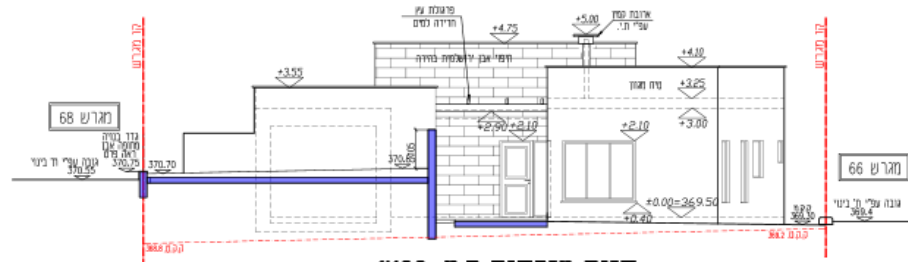
ברכב

ברגל

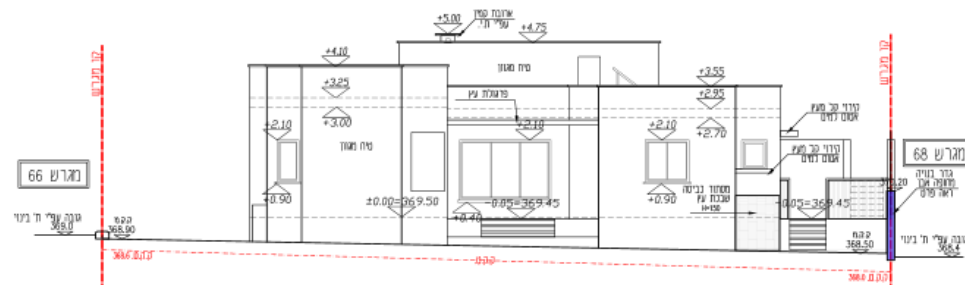


[illegible]

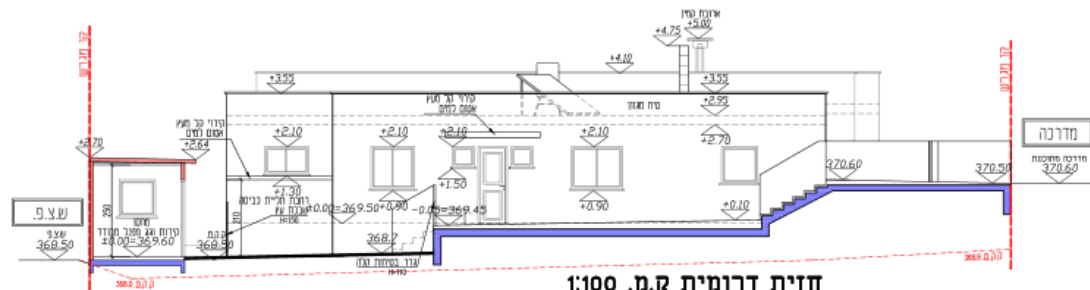
כניסה למגרש – הגעה אל הבית



חזית מזרחית ק.מ. 1:100



חזית מערבית ק.מ. 1:100



חזית דרומית ק.מ. 1:100



לבדוק במגרש ולנצל:

אור טבעי, שמש, הבית כמצללה

כשיש אור טבעי וקשר עם החוץ מרגישים בבית!

קווים ברוח

אדריכלות בניין, נגישות, בנייה ירוקה



תהליך העבודה על תכנון הבית

- ראיון הכירות והגדרת צרכים
- חתימה על חוזה ותחילת עבודה – הגשת בקשה לתיק מידע ולמידתו
- סקיצות – גיבוש סופית: חוות דעת נוספת, מעצב/ת פנים וכד'.
- אישור סקיצה סופית – מהנדס הבניין.
- תוכניות עבור הגשת הבקשה להיתר בניה
- טיפול בהיתר הבניה
- תאום מול יועצים
- תוכניות עבודה לעיון , למכרז ולביצוע
- פיקוח עליון אדריכלי



אחראי לביקורת על ביצוע עבודות הבניה

תיקון 101 לחק התכנון והבניה, סעיף 71 (2016):

- "לאישור תחילת עבודות הבניה יש למנות אחראי לביקורת על הביצוע"
- יכול להיות מהנדס, אדריכל או הנדסאי
- לא צריך להיות עורך הבקשה הראשי. מינוי נפרד (כמו מתכנן השלד).
- סעיף 91: עורך הבקשה מבצע פיקוח עליון בלבד



תוכניות עבודה לביצוע

קנ"מ 1:50	תוכניות הבית (מבט על)
קנ"מ 1:50	תכנית פיתוח
קנ"מ 1:50	• תוכנית גג
קנ"מ 1:50	• חזיתות
קנ"מ 1:50	• חתכים
קנ"מ 1:25	• תוכנית מדרגות
	• רשימת פתחים (נגרות, מסגרות ואלומיניום)
קנ"מ 1:50	• ת. חשמל: מיקום גופי תאורה, שקעים ומפסקים
קנ"מ 1:25	• תוכנית ריצוף ופריסות אריחים בחדרי אמבטיה
	• פרטי בניין על פי הצורך - בידוד, פרגולות, נישות וכו'



עלויות....

בעלי מקצוע בשלב

התכנון (חובה):

אדריכל

מהנדס בנין

יועץ קרקע

יועץ אינסטלציה

יועץ בטיחות

יועצים (רשות):

מיזוג אויר, גיבון,

מטבחים, תאורה,

עיצוב פנים וכד'

פיתוח

רשות מקרקעי ישראל

אגרות בניה

כיבוי אש וכד'

מעבדת בטונים

צ'ק בטחון לפינוי פסולת

צילומי תכניות במכון

פיתוח המגרש

צמחייה וגיבון

ריהוט הבית



בחירת אנשי המקצוע לתהליך:

- אדם המתאים לכם מבחינת סגנון ואישיות
- לא לחסוך על אדריכל, מהנדס וקבלן
- חוות דעת נוספת – מומלץ
- מעצב/ת פנים: להגדיר סמכויות!

בנוסף:

- לתרגל סבלנות...
- לסמוך, לשאול, לבדוק.



בהצלחה בדרך אל הבית

נאווה נייד: 052-5856478