

יחידה של מתבגר במרתף הבית, הכוללת מטבחון המוצל את החלל מתחת למדרגות. תכנון ועיצוב: הלל אדריכלות צילום: לירן שמש



מסלול עוקף שינוי

שינויים בחיים מחייבים לעתים גם שינויים משמעותיים במבנה הדירה, אבל אלו דורשים היתרים והתעסקות ביורוקרטית. שיפוץ יצירתי יכול לפתור את הבעיה **רונית הראל**

שבה על העתיד – ולבחון יחד עם איש מקצוע האם, אם בכלל, ניתן לאכלס בדירה הנוכחית פונקציות נוספות מעבר לאלה הקיימות: "כש בעלי הבית מגיעים עם רשימת דרישות מור גדרת ניתן בחלק גדול מהמקרים לעבוד עם המעטפת, הקונסטרוקציה והמטראז' הקיימים כדי להטמיע את הפונקציה החדשה מבלי שהיא תרגיש מאולצת או תגרוע מהזרימה בבית ומעל לכל, מבלי להיות תלויים בהיתרים".

להשביח את הנכס

עם הולדת ילדים נוספים למשפחה, בעלי הבית שוקלים לעתים לעבוד לדירה גדולה יותר כך שתכיל גם את התוספת המבורכת. מעצבת הפנים שלומית זלדמן ממליצה שלא למהר ולעבור לדירה או בית גדולים יותר, גם אם יש אפשרות כלכלית לכך. "שיפוץ שנע" שה תוך חשיבה תכנונית מקצועית ונכונה לא רק ייטיב עם צרכי בעלי הבית אלא גם ישביח את הנכס במידה ובעתיד יועמד למכירה", היא אומרת. "ובכל מקרה, מומלץ לא למהר ולעבור לדירה או בית גדולים יותר. "בחישוב קר, שיי פוץ של בית קיים יעלה במרבית המקרים פחות ממעבר לבית חדש", היא אומרת.

כדי להוסיף חדר בדירה קיימת, יש לתכנן מחדש את החלל בדירה על מנת שיכיל את החדר הנוסף. "שיפוץ ושינוי פנים הבית <<

תאר אינם מאפשרים זאת, לשקול מעבר או לחלופין שיפוץ שצפוי להתארך עד לכדי שנים עד לקבלת המסמכים הדרושים". האדריכלית איריס אבנרי דביר טוענת כי על אף ההבטחה לקבלת היתר לתוספת חדר בבית פרטי תוך כשלושה חודשים, בפועל הזמן מתארך במקרים רבים עד לכדי כשנה. "וזה לא רק הזמן, אלא העלויות הנוספות שהוא גורר עימו", היא טוענת. "לצורך הבקשה צריך לש" כוד לא רק את שירותיהם של אדריכל מורד, קונסטרוקטור, קבלן מורשה, יועץ אינסטלציה וגורמים נוספים שעלות שכם מגיעה לעשרות אלפי שקלים. גם הגשת ההיתר עצמו כרוכה בתשלום. לצד זה צריך להחשיב עליות נוספות כמו תוספת במטראז' שגוררת באופן טבעי גם עליה בארנונה, ואם התוספת היא של 12 מ"ר - נדרש על פי חוק גם ממ"ד שעלותו המוערכת היא כ-100 אלף שקלים".

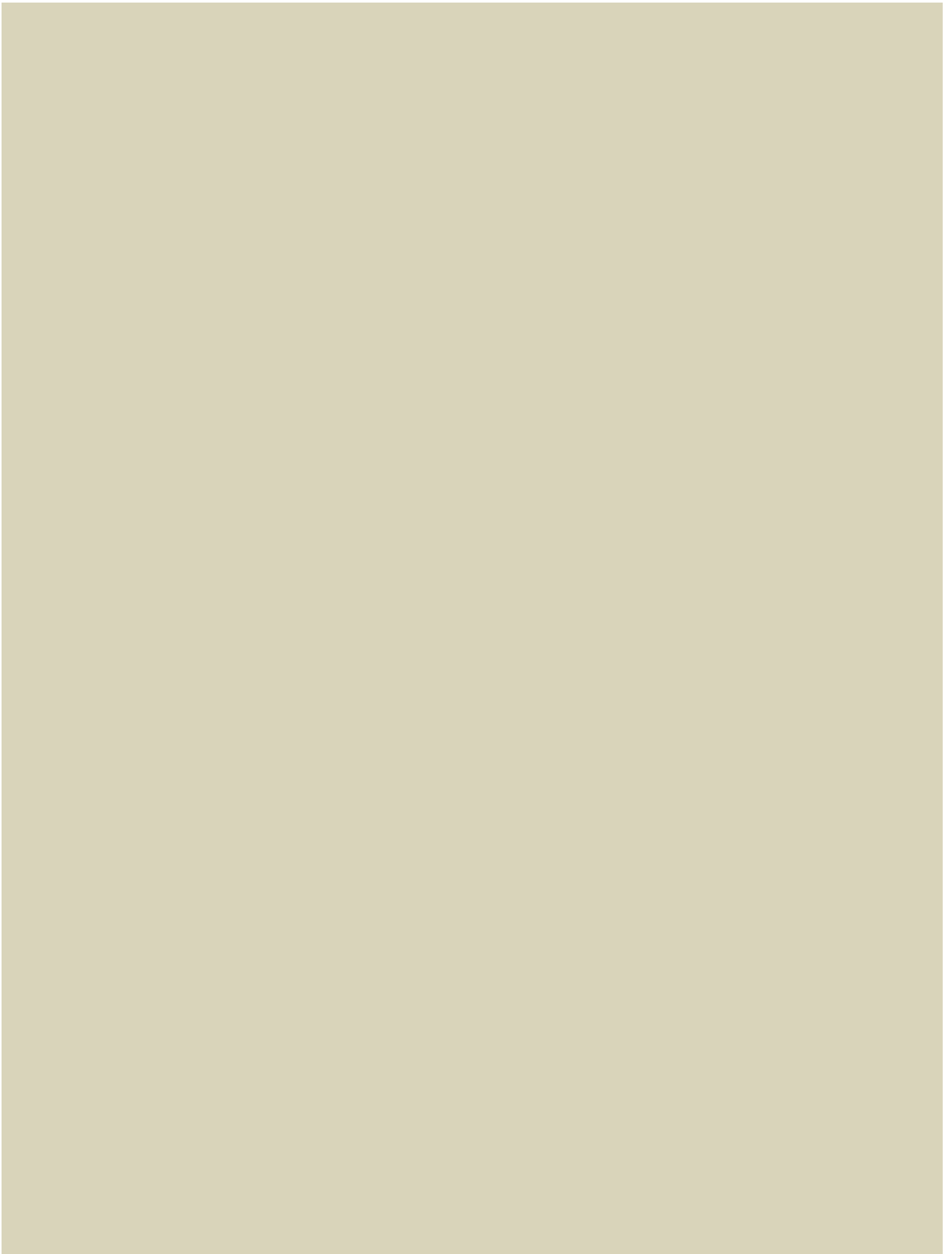
אבנרי דביר מדגישה כי מבחינה ביורוקרטית "תוספת חדר דינה כשינוי מבני של בית שלם מבחינה כלכלית וחוקתית". במקרים רבים, היא אומרת, הפתרון להתאמת הנכס לצרכים העכשוויים נמצא בבית הנוכחי ובעזרת תכנון מושכל וחשיבה יצירתית ניתן להטמיע את הפונקציות החדשות במסגרת השטח הקיים. אבנרי דביר ממליצה לבנות תוכנית מסודרת שתרכז את כלל הצרכים בהווה - ומתוך מח

לעניין הבנייה המבוקשת, ואסורות על הוספת תנאים שלא נמסרו מראש. כמעט שנתיים אחרי החלת הרפורמה נראה כי בחלק מהמועצות והעיריות הזמן עד לקבלת ההיתר לא רק שלא התקצר, אלא לעתים התאריך. לדברי האדריכלית שירה מוסקל, מבעלי המשרד "הלל אדריכלות ועיצוב פנים" המי תמחה באיתור והשכחת נכסים, המצב הקיים ומערכת האילוצים שבאה איתו מביאה רבים לוותר על התענוג ולפעול, במידת האפשר, על פי תכנון שאינו דורש התעסקות מול גופים ממשלתיים או ועדות עירוניות. "היתרונות בשיפוץ העצמאי רבים, ובראשם יתרון הע" צמאות ללא תלות במערכות וביורוקרטיה", היא טוענת. "אנחנו פוגשים רבים שהמחשבה על הזמן הארוך עד לקבלת ההיתרים מניע אותם לחשוב על מכירת הנכס הקיים, כדי לע" בור לנכס אחר שיענה על הרצונות והמאוויים שלהם כמשפחה".

מוסקל מציעה שלא למהר להחלטה ולהס" תכל על המכלול בראייה כוללת. מעבר דירה, היא מדגישה, לא רק מוביל לשינוי בסביבה הטבעית והמוכרת בה מרוכזים כלל השירותים הקהילתיים, אלא גם אינו כדאי כלכלי לט" ווח הקרוב והרחוק. "המלצתי היא לבחון היטב ולתכנן חלופות בנכס מבלי להיכנס לשלב ההיתרים", היא אומרת. "רק במידה וקווי המי

ניתם דירה אחרי מאמץ רב ובדיקה מדור קדקת של התאמת הדירה לצרכיהם. אבל לחיים יש דינמיקה משלהם, והתכנונים לא עולים תמיד בקנה אחד עם המציאות. תכנונים לעבוד כשכירים אבל בפועל הקמי תם עסק עצמאי הפועל מהבית; חשבתם ששני ילדים זה המקסימום שתוכלו להתמודד איתן, וזוג התאומים המבורך שהגיע אחרי הילד הראשון - טרף את התוכניות. האפשרות הראשונה שעולה על הדעת היא החלפת הדירה בכזו שתאיים יותר לצרכים, אבל זה לא עניין של מה בכך לעמוד בהת" חייבויות של דירה חדשה - שגם לא תנתק את הילדים מסביבת המגורים והחברים. אפשרות אחרת היא לשפץ את הדירה, ובמרבית המקרים השינוי הנדרש יעלה הרבה פחות מרכישת נכס חדש. ועדיין, הביורוקרטיה מקשה גם כאן ושיי נויים מהותיים בקונסטרוקציה ומעטפת המב" נה יחייבו שנים של המתנה לקבלת האישורים הנדרשים.

בשנים האחרונות נכנסו לתוקף תקנות שמטרתן לקצר משמעותית את לוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה, כך שמתן ההיתר יתקבל לכל היותר בתוך 90 יום מהגשת התוכניות לוועדה המקומית. התקנות החדשות מחייבות את הועדות המקומיות למסור מידע מלא ומי פורט לגבי התוכניות, התנאים והמגבלות





בחלל הציבורי של הבית תוכננה פינת עבודה באופן שיוצר הפרדה בין העבודה לבין חיי המשפחה. אדריכלות איריס אבנרי דביר צילום: רן ארדה

בחדר האוכל, האדריכלים מדגישים כי יש לבחור בחומרים - כדוגמת קירות זכוכית - שלא יגרמו לתחושה סגורה. "יש להתייחס לנושא האקוסטיקה ולעבוד עם חומרים שיאטמו לה" לוטין את החלל כך שהדעת לא תוסה ובמידת הצורך, ניתן לסגור את קירות הזכוכית עם וילון", אומרת אבנרי דביר.

בכל שינוי דירתי צריך לקחת בחשבון ששינויי אינסטלציה, חיוטי חשמל ומערכות נוספות במסגרת הקיים אינם מצריכים אישור יועצים, ובהתאם אפשר לנצל את המטראז' הקיים מבלי להיכנס לתהליכים ביוורקטיים מול הרשויות. "כל עוד אין חריגה מהגבולות שאושרו על ידי הרשויות אין דרישה לקבלת היתר", מדגישה וינברן. "זה מייצר את הצורך באנשים מקצוע שתפקידם לחתום על ההיתרים ולאשר שינויים מורכבים, ואפשר פשוט להיעזר בשירותיהם של חשמלאי או אינסטלטור מוסמך ומורשה שיבצעו את ההתאמות לתוואי הפנימי החדש".

נדרשת הגדרה של הפונקציות באזור העבודה: האם נדרשת יותר מעמדת עבודה אחת (לא להאזין שמעסיקים עובד או מתעדתים לקלוט כזה בה"משך), האם נדרשים ספרייה; אזור קבלה; חלל ישיבות או מטבחון. כל אלה משפיעים על שטח החלל הקיים שיש להקצות לטובת תכנון יעיל. האדריכלים ממליצים למקם את חלל העבודה בסמוך לכניסה לבית, ולהצמיד במידת האפשר חדר שירותים לשימוש המבקרים. במידה ותכנון כזה לא מתאפשר מומלץ לש"קול חלופות כשבראשן יצירת ציר ישר שמור"ביל מהכניסה ישירות לאזור העבודה מבלי שהאורחים "יטיילו" בבית.

במרבית המקרים אזור העבודה נמצא בשימוש בשעות ספציפיות, כך שבשעות שהוא פנוי ניתן לשלב אותו כחלק אינטגרלי מהחלל הציבורי. כדי לייצר את הוורסטיליות הזו כדאי להשתמש בפרגודים שנסגרים ונפתחים בהתאם לצורך ולסיוואציה, אך אינם מבודדים מרעשי רקע. מעבר לקביעת המיקום האידיאלי

בעלי דירות ובתים הכוללים יחידה כזו, נוטים לבודד את אזור העבודה מפנים הבית - במיוחד כאשר מדובר בקליניקות או במשרדים אליהם מגיעים לקוחות באופן תדיר - בעיקר בשל רצון לפרטיות והפרדה בין האישי למקצועי. איך מייצרים הפרדה שכזו? רבים מבעלי הבתים הפרטיים רואים בתוספת בנייה חדשה הצמודה למבנה או סמוכה ומופרדת ממנו כאי פשרות כמעט-אוטומטית. אחרים בוחרים לייצור דלת כניסה משנית שתוביל את האורחים היישר לחדר העבודה או המשרד - מבלי שיעברו דרך המרחב המשפחתי-אישי. אלא שגם אם מתכננים לשנות רק את הפתחים - דלתות וחלונות - נדרשים אישורים מהוועדה המקומית, וכל שינוי ללא ידוע הרשויות מהווה הליך לא חוקי (ראו מסגרת).

בחינה מדוקדקת של המטראז' הקיים, האלמנטים הקונסטרוקטיביים ובניית תוכנית המגדירה במדויק את הצרכים, יכולים להוות אלטרנטיבה שאינה מחייבת אישורים. לשם כך

► ללא שינויים קונסטרוקטיביים לא בהכרח ייצר חללים קטנים יותר, אומרת זלדמן. "וזהו חלוקה חדשה לגמרי של המרחב הנתון ששם דגש על חללים לא מנוצלים, כמו מסדרון או פינות ללא שימוש".

בחלק מהמקרים כן ידרשו צמצום והקטנה של חללים על מנת לתת מענה לצרכי בני המשפחה: "במקרים כאלה בעיקר מתמקדים בחללי הרחצה. שם, בעזרת תכנון נכון, אפשר ליצור חדר פונקציונלי שמתפרש על פחות מטראז'. כך למשל, ביטול אמבטיה לטובת מקלחון או הכנסת פינת כביסה לתוך חדר הרחצה". היא אומרת.

הנדסאית האדריכלות ומעצבת הפנים דורית וינברן מספרת על בית פרטי שבו הוסבה קומת המרתף מחלל ששימש כמחסן ליחידת דיור עבור הבן הסטודנט. "פתחנו את החלל הפנימי ויצרנו לופט תוך ניצול הקונסטרוקציה הקיימת לטובתנו - מתוך העיקרון של לזהות חללים שאינם מנוצלים לגמרי ולהוציא מהם את המקסימום", היא אומרת.

לדבריה במקרים רבים שינוי של פונקציה אחת מוביל לשינוי של נוספות בזכות תכנון פרקטי יותר שמוותר שטח פנוי לצרכים שונים. "חשוב מאוד להגדיר מלכתחילה את הייעוד של כל חלל, גם אם מדובר בגומחה בקיר. כוונתו לניש נטייה להפוך חללים משניים למחסנים במיוחד חללים שאינם בשימוש יומיומי ולא הגדרנו עבורם יעוד מלכתחילה. אפשר לה"סב ולנצל כל סנטימטר בבית לטובת פינות עבודה, מקומות אחסון מוגדרים, להגדיל את סוויטת ההורים או את חדרי הילדים, וליצור פינת משפחה וחלל משחקים לילדים הצעירים או לנכדים".

מוסקל מסייגת ומוסיפה כי לא כל נכס הוא בר שינוי לאור אלמנטים קונסטרוקטיביים בפנים המבנה או במעטפת. "במיוחד בבתים פרטיים ודירות דופלקס בהם מיקומי הממ"ד או המקלט בעייתי, מדרגות במיקום שגוי שלא ניתנות להזזה, ותקרות בטון נמוכות שלא ניתן להגביה", היא מדגימה.

מקרה פרטי של הוספת חדר בבית מתקיים בבניינים משותפים, כאשר בעלי הדירה בקור מה העליונה מבקשים לבנות חדר על הגג. "זה קורה בעיקר כשנולד ילד נוסף או כשרוצים ליצור מעין סוויטה לאחד הילדים או להורים עצמם", מפרטת מוסקל. "מההלך דורש אישור של בעלי הדירות בבניין אבל גם היתרים ועלות בניה שלעיתים מאמידה למאות אלפי שקלים".

בקשה כזאת יכולה בחלק מהוועדות להיכנס למסלול המקוצר כלומר לקבלת היתר תוך כשלושה חודשים, אבל לדברי מורסקל צריך לקחת בחשבון שחלק מהרשויות כלל עוד לא הטמיעו את המסלול הזה. "וגם באלה שכן - סביר יותר להעריך שההיתר יתקבל תוך תשעה חודשים לפחות", היא אומרת ומוסיפה כי פרט לזמן החולף, תכנון לבניית חדר על הגג צריך לקחת בחשבון עלויות של כ-10,000 שקל למטר, לא כולל אגרות רישוי ושכר יועצים. לפי חישוב זה, חדר בגודל של כ-20 מ"ר בפועל עלותו תהיה סביב 200,000 שקל. מי שבוחר בכל זאת באפשרות זו, היא ממליצה לעשות שימוש בבנייה קלה שהיא מהירה יותר. "זו לא בהכרח בנייה זולה יותר, אבל היא מייצרת את הצורך בתוספת עמודים וחיוקים קונסטרוקטיביים נוספים והופכת את העבודה לנקייה יותר", אומרת מוסקל.

קשר עין עם החלל
ככל שיותר ויותר אנשים עוברים מהבית, אחת הדרישות המרכזיות היא תוספת של חדר עבודה ולעיתים גם קליניקה או משרד ביתי.

"רק איש מקצוע יכול לקבוע אם השיפוץ מצריך היתר או פטור ממנו"

כלומר, עבור הצרכן שמבקש לבצע שיפוץ מדובר בשינוי לרעה?
"לא בהכרח. המאמץ להגדיר תקנים ושיטות עבודה סדורות נועד להבטיח שהשיפוץ לא גורם לפגיעה בסביבה, בבטיחות ובשתיות של כלל התושבים. הרפורמה קבעה קריטריונים קשיחים וברורים וצריך להתייעץ עם בעל מקצוע כדי לוודא שהשיפוץ המבוקש אכן עומד בהם".

האם הצרכן הסופי-המשפטי יכול לפנות ישירות לרשות המ"קומית לצורך קידום תבנית השיפוץ שלו?
"מומלץ שלא. כבר בשלבי התכנון הראשונים של השיפוץ כדאי לפנות למומחה בתחום התכנון ולהתייעץ עמו. זהו חלק בלתי נפרד מתהליך השיפוץ. רק איש מקצוע רשאי לחתום כעורך הבקשה על מסמכי רישוי הבנייה, ורק איש מקצוע יכול לקבוע אם השיפוץ מצריך היתר או פטור ממנו".

איך נדע מי הוא בעל המקצוע עמו עלינו להתייעץ?
"ככלל, עבור כל עבודת שיפוץ שכרוכה ביותר מקירות גבס, יש להתייעץ עם מהנדס. גם כאשר מתכננים עבודות פנימיות בדירה צריך להתייעץ עם מהנדס כדי לוודא שלא תהיה לשיפוץ השפעה על הקונסטרוקציות. כאשר מדובר על תכנונים מורכבים יותר, צריך להיוועץ באדריכל".

האם קיים פיקוח על המחירים אותם גובים אנשי המקצוע האלו?
"היות ואין רגולציה המסדירה תעריפים ועלויות בתחום התכנון, נוצרת תחרות בשוק, המחירים יורו ומדובר בעלויות סבירות, בוודאי בהשוואה לעלויות נוספות בהן נושא הפרט המשפך והבונה. בכל אופן, מדובר בעלות מוערית בהשוואה לעלות בה עלול לשאת המשפך במקרים בהם יתברר שביצע עבודות בניגוד לתקנות המ"סדירות בתחום".

מתי החוק מתיר שיפוץ ללא צורך בקבלת אישורים ומתי חייבים להיעזר בבעלי מקצוע? עו"ד משה רו כהן, מומחה לדיני נדל"ן ומקד"ר קעין, שותף ברז-כהן, פרשקו ושות', משיב, כי "בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה שנכנס לתוקפו ב-2014, נקבעה רשימה של עבודות שיפוץ חיצוניות אשר פטורות מקבלת היתר, לדוגמא: גדרות ועשרים במידות ובתנאים שנקבעו בתקנות, התקנת גגות, פרגולות ועוד. "גם התקנת מתקני עזר למבנה כמו מתקן חנייה לאופניים, מצ"למות, צופר אזהרה, התקנת סורגים לחלונות והחלפת רכיב בבניין הזהה במידותיו לרכיב המוחלף פטורים מקבלת היתר. עוד למשל, הקמת מחסן ומבנה לשומר, עבודות פיתוח לשיפור הנגישות והתקנת אנטנה וצלחת קליטה יכולות להיות פטורות מהיתר".

האם הרשויות והמועצות השונות נבדלות זו מזו במידת האכיפה של התקנות? האם יש יישובים מסוימים בהם קבלת ההיתר אינה בהכרחית?

"לראובנם של המשפצים, אני יכול להגיד בבטחון רב שלא מומלץ לץ להם לקוות ל"עיגול פינות" או "עצימת עין" מצדן של הרשויות. כניסתה של הרפורמה הובילה להתחזקות הרגולציה בנושא. בנוסף, חשוב לדעת כי היחידה לאכיפת דיני מקרקעין שהוקמה לפני עשר שנים יצרה אחידות והחמרה בדרישות לקבלת האישור, וגרמה גם לרשויות שההקפדה בהן הייתה "רופפת" להקשיח את הפיקוח והאכיפה בנושא. אני נתקל היום ביותר ויותר אישומים וצווים שהוגשו בשל בנייה לא חוקית, גם ביישובים קטנים בהם היה נהוג להעלים עין מהתופעה. כיום כל יישוב חשוף לביקורת ולאכיפה בנושא. הרשויות יכולות להורות למי ששיפצו ללא היתר לפרק את הבנייה וכן להטיל על המשפך קנסות כספיים, וכמובן שאף אחד לא מעוניין להגיע למצב הזה".

