



בית מגורים



אלבום דגמי הבתים
של חברת נחלת אבות

בית מגורים - ביאור



בית מגורים הינו מבנה קבע המשמש באופן שגרתי למגורי אדם ומשפחתו. הבית הינו מקום התכנסות המשפחה ומקור יצירת החלומות, בניית השאיפות ותכנון העתיד. הבית מאגד את בני המשפחה לאחר משימותיהם היום יומיות, בבית חוגגים שמחות, בבית רוקמים תוכניות, הבית הוא מקלט, מעון, גג הבית הוא הרחם הסוגר על התא המשפחתי וממנו יוצאים אל מלחמות היום יום וחוזרים לשלווה, לחום ולרגיעה ואל כל שמסמל בית.

מילון מושגים

נחלה

הינה תא שטח המצוי במושב עובדים והמכיל את חלקת המגורים וגם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב זאת לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי. בתוך יישוב המאורגן באגודה חקלאית שיתופית או מחוצה לו.

חלקת המגורים

חלקת המגורים במושב הינה שטח מתוך חלקה א' של נחלה, בגודל כולל של עד 2.5 דונם בלבד, שמתקיימים בו במצטבר התנאים שלהלן:

- חלקת המגורים תהיה שטח רציף.
- השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.
- השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.

מותר לבנות

2 בתים בגדלים של 160 מ"ר כ"א ועוד בית צמוד דופן בגודל של 50 מ"ר ולפי החלטת המועצה האזורית גם בית שלישי רק בישובי פריפריה.



תב"ע

מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע בשטח נתון כלשהו. המונח "תוכנית בניין עיר" הוא שגור בלשון הדיבור, אך אינו מוכר בחוק, שם הוא מכונה בפשטות "תוכנית" או "תוכנית מתאר". בישראל, הקביעה המשמעותית ביותר בחוק לגבי "תוכנית" היא זו שנקבעה בסעיף 145 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, אשר בה נאמר כי אין לבצע (כמעט) כל פעולה במקרקעין אלא אם כן נתנה הוועדה המקומית היתר לכך, והוועדה לא תיתן את ההיתר אלא על פי הקביעות בתוכנית.

החלטה 1399

החלטה שמבטלת ומחליפה את ההחלטה המוכרת 1355, שטרם הגיעה לכלל יישום. החלטה 1355 קבעה כללים להפיכת בעלי רשות על הנחלות לבעלי זכויות חכירה בחלקות המגורים של הנחלה או כפי שרשום בהחלטה: "לעגן את זכויות החוכרים בישובים חקלאיים בחלקת המגורים".

תנאי הסף בהחלטה 1355 להיכנס בשערי ההסדר לא שונו בהחלטה 1399 והינם:

- א. רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.
- ב. הסדרת חריגות ותשלום בגין כל השימושים בתוך הנחלה כולל תשלומי חובות עבר.
- ג. התחייבות האגודה שמספר יחידות הדיור הכולל בישוב לא יעלה על המאושר בתמ"א 35 לישוב.

ההחלטה נתנה לבר הרשות מספר אפשרויות שלא היו לו בעבר כמו:

1. יקבל חוזה חכירה לחלקת המגורים להיקף בניה הבסיסי למגורים של 375 מ"ר בניה.
2. תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניה יחידות דיור לחוכר ולקרובו ("קרובו" מוגדר כבן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוג של כל אחד מאלה. ולעניין "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג). הערה: אח לא מוגדר כקרוב ויש לזה השלכות לגבי גובה התשלום בעת חלוקת הנחלה בין אחים אשר קיבלו את הנחלה בירושה בניהם וטרם הסדירו את נושא הירושה, (ראו התייחסות בהמשך).
3. את הבניה הבסיסית ניתן לעשות במספר יחידות דיור כפי שהתב"ע והאגודה מאשרות.
4. יותר פיצול מגרש תמורת תשלום של 33% משווי המגרש כפי שיקבע בשומה פרטנית או לחלופין תשלום "דמי רכישה" בגובה של 33% משווי כל חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם או יותר מכך בתנאים מסוימים. הכניסה להסדר קבעה תשלום ראשוני של 3.75% משווי הקרקע של חלקת המגורים לפי הערך שיקבע השמאי לפי היקף הבניה הבסיסי.

מילון מושגים

צמוד דופן

משמעות בית בשטח של 55 מ"ר, שצריך להיות צמוד לבית הראשי בנחלה

ממ"ד

מרחב מוגן הוא סוג של מקלט הנבנה בתוך מעטפת המבנה שאת יושביו נועד לשרת. מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) - מותקן בדירות מגורים: שטחו הפנימי (נטו) יהיה 9 מ"ר לפחות.

בנייה קונבנציונאלית

בנייה קונבנציונלית היא השם הכללי של צורת הבנייה המקובלת בימינו, העושה שימוש בבטון מזוין כטכנולוגייה עיקרית בבניית השלד. הבנייה הקונבנציונלית המוכרת מאופיינת בהקמת יסודות, רצפות בטון התלויות על קורות (לרוב תקרות צלעות), וקירות העשויים בלוקים. זוהי השיטה הנפוצה באזורנו, הן בשל המרכיב הנמוך יחסית בעלויות חומרי הבנייה (החול והמלט), והן בשל כוח העבודה הזול, המיומן בטיפול בחומרים אלה. ניתן לשלב בבנייה כזו קירות גבס כמחיצות פנים במקומות שבהם דרושה גמישות אדריכלית.

בנייה קלה

הבנייה הקלה החלה במדינות מערב אירופה ובארצות הברית. הפתרון בא לידי ביטוי בבניה קלה, אשר הציגה תשתית מושקעת וחסכון בהוצאות יקרות בטווח הארוך. בעשור האחרון הפופולאריות של בנייה קלה עולה ולמרות שהיא קיימת כארבעים שנה בצורתיה השונות, המודעות אליה החלה רק לאחרונה. סוג בניה זו מאופיין בחלקי בניין במשקל קל יחסית (עד 50 קילוגרם לכל מטר רבוע) והשלד תמיד עשוי מפלדה (דבר אשר מאפשר גמישות בשלב התכנון) או אלומיניום.

מילון מושגים

בנייה מעץ

בנייה מעץ היא שיטת בנייה נוספת אשר מקורותיה הם פרה-היסטוריים, בזכות הזמינות הגבוהה של חומר הגלם העיקרי, עץ, בטבע. הבנייה מעץ נפוצה מאוד בכל רחבי העולם, בעיקר באזורים מיוערים, ונדירה מאוד באזורים מדבריים, בהם המזרח התיכון וארץ ישראל. בשנים האחרונות הופכת הבנייה בעץ לאלטרנטיבה, בעיקר ביישובים שבהם נהוגה בנייה נמוכה.

העיקרון הבסיסי של בנייה בעץ הוא שימוש בקורות ובעמודים העשויים מחלק מנוסר של גזע עץ, אשר מתאפיין בתכונות מבניות שנועדו במקור לשאת את משקל העץ עצמו ולהתמודד עם כוחות הרוח המכופפים את העץ באופן קבוע.

בנייה ירוקה

בנייה ירוקה היא גישה בבנייה המעודדת שימוש בחומרים ממוחזרים וחומרים "ירוקים", ידידותיים לאיכות הסביבה, כמו גם מכלול שיקולים אדריכליים המאפשרים לבניין להיות חסכוני בצריכת אנרגיה ולנצל ככל שיותר אנרגיות טבעיות.

בית מתפתח/גודל

בית אשר יסודותיו ותשתיותיו יכולות לשאת קומה נוספת או אגף נוסף שעליו יבנו בהמשך עם שינוי הצורך בתא המשפחתי



היתר בנייה

היתר בנייה (בעבר נקרא גם רישיון בניה) הוא האישור שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבצע עבודת בניה, הריסה או שינוי בשימושים במקרקעין. היתר הבנייה כולל מסמך עיקרי שבו תיאור מילולי כללי של הבקשה שאושרה ואליו נספח תשריט בצורת רצועת ניר ארוכה מקופלת למקטעים ברוחב אחיד של כ-20 סנטימטרים המכונה "גרמושקה" בשל צורת הקיפול שלו דמוית אקורדיון. שני המסמכים נחתמים בחותמת ייחודית במעמד אישורם על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שבתוכה נרשם מספר ההיתר.

טופס 4

טופס 4 הוא שלב מקדים לקבלת אישור לאיכלוס של דירה ובהתאם לכך חל איסור לאכלס דירה בטרם הונפק לה טופס 4. טופס 4 ניתן ע"פי תקנות התכנון והבנייה בישראל והוא טופס האכלוס שניתן על פי התקנות והוא מאפשר את חיבור הבניין לרשתות החשמל והמים על פי סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה.


חיבור דירה או מבנה לרשת החשמל בטרם קבלת טופס 4 הוא מסוכן שכן קבלת טופס 4 מהווה אישור שהמבנה עומד בתקנות הבנייה והבטיחות ומבנה שטרם קיבל טופס 4 עלול לכלול ליקויי בטיחות גלויים או נסתרים.

ועדה מקומית

במסגרת הסדרת תכנון ובנייה בישראל, מחולקות סמכויות רישוי הבנייה במדינת ישראל בין שלוש ערכאות: ועדות מקומיות, וועדות מחוזיות וועדה ארצית. ועדה מקומית אחראית על מרחב תכנון מקומי אשר לרוב חופף את שטחה של רשות מקומית אחת.

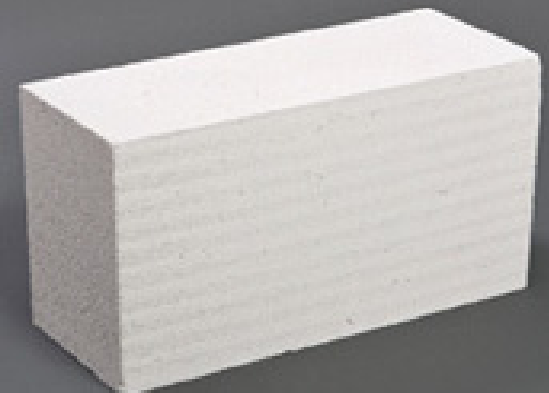
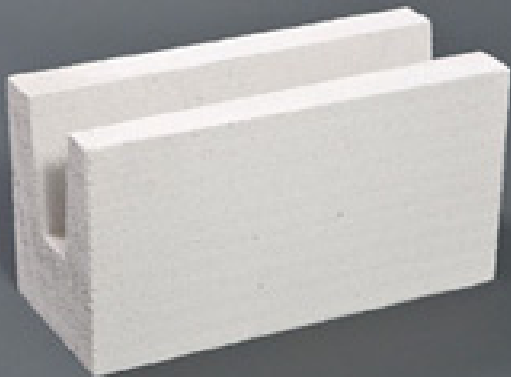
חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הם נבחרים ציבור ברמה המקומית וכאשר מרחב תכנון מקומי כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד חברי מועצת הרשות המקומית היא הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. עם זאת, החוק מבדיל בין הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לבין מועצת הרשות המקומית, והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה היא גוף משפטי נפרד.

איך מתחילים!?



לחברת נחלת אבות מספר שיטות בנייה - קונבניונאלית, טרומית מבטון ובנייה קלה - לכל אחת מהן חסרונות אך גם יתרונות מובהקים - התקשר אלינו ללא כל התחייבות לקביעת פגישה ונמשיך משם...

בנייה קונבנציונאלית - דוגמא





בנייה ירוקה







יכולנו להראות לך עשרות דגמים ובכל שיטות הבניה.
זה היה מבלבל או אולי מתיש.
התקשר אלינו ללא כל התחייבות לבדיקת האופציה המירבית.