



10 TIPS

הטיפים הטובים
ביותר לבניית
בית פרטי



TIP 01

הקדמה כללית

מזל-טוב, בשעה טובה בחרתם יישוב, בחרתם מגרש ואתם בדרך לבניית בית חלומותיכם. לפני התחלת התכנון והגשמת החלומות שלכם חשוב להבין שנכנסים לפרויקט, שילווה אתכם למשך תקופה, בניית בית שישמש אתכם לכל החיים. לכן חשוב מאוד שתקפידו לבחור בעלי מקצוע שיתאימו לכך ויספקו לכם שקט, אמינות ומקצועיות משלב התכנון ועד המפתח ומעבר לכך. לאחר שקניתם מגרש, ניתן להתחיל בתכנון הבית ולא פחות חשוב-תכנון והבנת התקציב העומד לרשותכם. התקציב כולל בתוכו את עלויות המתכננים השונים (אדריכל, קונסטרוקטור, מודד יועץ קרקע וכו'...) אגרות, עלויות בנייה ועלויות נוספות (כגון ריהוט, מוצרי חשמל וכו'..)



TIP02

תכנון אדריכלי ותקציבי

אנו מתקדמים צעד נוסף בדרך לבניית בית חלומותיכם והשלב הבא הוא קצת יותר פרקטי, המתכנן הכי חשוב שלכם הוא האדריכל, הוא או היא ילוו אתכם מהשלב הראשון של התוכנית ועד קבלת המפתח.

בבחירת האדריכל יש להתחשב ברמתו המקצועית, בשפה המשותפת שיש לכם מבחינה עיצובית ולהסדר אתו ברמה האישית. עם האדריכלים יש אינספור פגישות משלב התיכנון ובכל שלבי הביצוע עד המפתח, לכן הקדישו זמן לבחירת האדריכל הטוב ביותר עבורכם.

מתפקידי האדריכל לתכנן את ביתכם לפי הצרכים שלכם ובהתאם לתקציב שלכם.

ככל שהאדריכל יכיר את התקציב ויבין את הצרכים שלכם (כגון: מספר חדרי שינה וגודלם, פינת ילדים, שירותי אורחים, גודל מטבח, פרגולות, כיוון המרפסות, וכו'..) התכנון יהיה יותר מתאים עבורכם ויעמוד בתקציב שהגדרתם.

כמו כן חשוב להבין שתמחור בית בבנייה פרטית (ובכלל) אינו נקבע לפי מחיר למ"ר.

בבית שלכם כל החלטה יכולה לשנות את התקציב, לכל חומר, אם זה ריצוף, מטבח, חלונות וכו' יש מנעד רחב של טווחי מחירים. לכן השיטה הנכונה ביותר לתכנון התקציב לבניית ביתכם היא לקבוע מראש כמה אתם יכולים להשקיע בבניית הבית ולעבוד עם האדריכל בהתאם לתקציב שנקבע.



TIP 03

בחירת קונסטרוקטור

לאחר שלבי התכנון הראשוניים עם האדריכל תיידרשו לבחור קונסטרוקטור. תפקידו של הקונסטרוקטור הינו לתכנן את שלד הבניין בהתאם לתוכניות אדריכלות ובהתאם לחישובים סטטיים שיבטיחו את חוזק ועמידות המבנה לאורך שנים. כמו כן הקונסטרוקטור נדרש, להגיש תוכניות לצורך אישורי הג"א (ממ"ד), הוצאת היתר בניה וקבלת טופס 4. עלויות הקונסטרוקטור הן מהנמוכות בפרויקט ועלויות שלד הבניין הן מהגבוהות בכל הפרויקט (בד"כ כ-30% מהעלות הכוללת של הפרויקט). תכנון קונסטרוקציה נכון יכול לחסוך עלויות מיותרות בשלד, לכן חשוב מאוד להקפיד בבחירת המתכנן הנכון ולא להתפשר על מתכנן השלד בגלל המחיר.



TIP04

יועצים נוספים לפרויקט

במהלך התכנון של הבית יהיה צורך להיפגש ולהתייעץ עם יועצים שונים על מנת להשלים את התכנון.

יועץ קרקע תפקידו לספק את נתוני הקרקע ולקבוע את שיטת הביסוס למבנה.

יועץ אינסטלציה תפקידו להכין נספח סניטרי עבור קבלת היתר. הנספח כולל תכנון, הכנות והתחברות לשוחה העירונית. כמו כן הכנת תכנית דלוחין ומים בהתאם לתוכנית האדריכל.

בעניין זה נסב את תשומת ליבכם שלא כל אינסטלטור הוא יועץ אינסטלציה, אך פעמים רבות לבעלי המקצוע יש הערות והארות לתוכנית וחשוב להפנות הערות אלו למתכננים השונים.

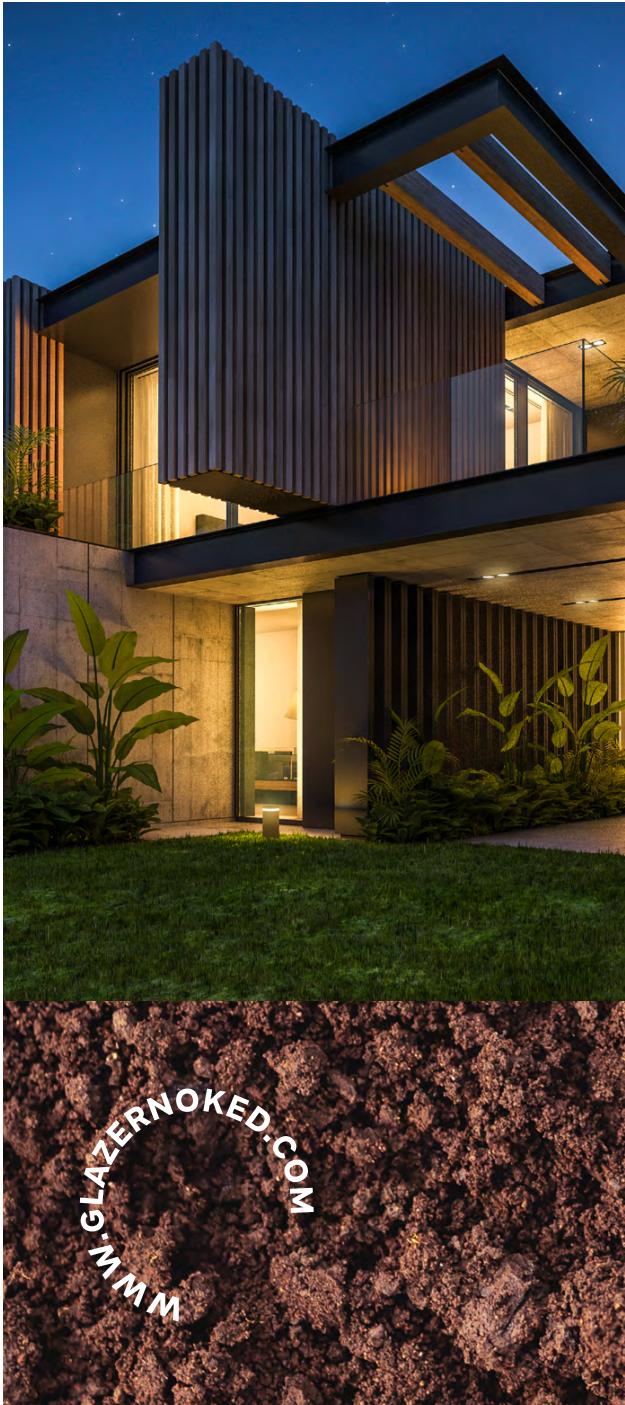
יועץ איטום ובידוד טרמי פרטי האיטום והבידוד הם לרוב סטנדרטיים והאדריכל מגדיר אותם לפי התקנים ובהתאם לצורך, מומלץ לקבל את הפרטים האלו לפני קבלת הצעות המחיר ולוודא את הגדרת כל החומרים הנדרשים לביצוע.

מומלץ להיעזר ביועץ איטום במיוחד אם הבית כולל מרתף ובמבנים עם מפלסים שנמצאים במגע עם הקרקע. מטרת יועץ האיטום היא לוודא שמים לא יחדרו למרתף או לחלקי הבית. הנוק שיכול להגרם מחדירת מים למרתף או לקומה שנמצאת בחלקה בקרקע יכול לעלות עשרות מונים מהעלות של יועץ האיטום.

בנוסף ליועצים שהוזכרו לעיל, ישנם יועצים נוספים בתחום הבנייה שניתן להיעזר בשירותם כגון יועץ אלומיניום, יועץ חשמל יועץ פיתוח וכו'.

לרוב האדריכל ייעץ לכם האם כדאי להיעזר ביועצים אלו.

ככלל כל היועצים (למעט יועץ קרקע) עובדים בכפוף לתוכנית האדריכל ועובדים מולו ישירות, כך שהתוכנית המתקבלת מותאמת לתוכנית הסופית של האדריכל יחד עם כל התוכניות והפרטים של היועצים השונים.



TIP 05

מיזוג אוויר וחימום תת רצפתי

עד עכשיו קצת דיברנו באוויר (או דווקא על הקרקע) ועדיין לא ממש הרגשנו כמה ההחלטות שלקחתם עד כה משפיעות על החיים שלכם בבית שתבנו. עכשיו הגענו לשלב שאתם יכולים להבין את ההשפעה של ההחלטות שלכם. איזה אנשים אתם? אוהבי קור או חום?

מיזוג אוויר – את מערכת המיזוג יש לתכנן כחלק מכל התוכניות של האדריכל לפני יציאה למכרז. קיימים סוגים שונים של מערכות מיזוג וחשוב להחליט באיזה מערכת מעוניינים, מערכת מזגן מרכזי, מיני מרכזי, סמוי מפוצל וכו'.

לכל מערכת מיזוג שתבחרו, יש הכנות שנדרשות לביצוע בשלב בניית השלד, ויש חלק מהמערכות שדורשות ביצוע הנמכות או עבודות גבס ולכן חשוב שהאדריכל יתכנן את הבית לפי המערכת אותה בחרתם. הקבלן נדרש כחלק מעבודתו לבצע הכנות למיזוג כגון צנרת מיזוג, ניקוז, חשמל, קופסת עומר לממ"ד (במידת הצורך), לכן כדאי שכל המיקומים יהיו סופיים וללא שינויים במהלך הבנייה.

במידה וישנם חללים גדולים והתלבטויות לגבי מערכות המיזוג מומלץ ורצוי להשתמש ביועץ מיזוג.

חימום תת רצפתי – חימום מפנק מאוד ועלויות השימוש בחורף אינן גבוהות במיוחד. נדרש שהאדריכל והקונסטרוקטור ידעו שאתם מתכננים להתקין מערכת כזו כדי לוודא שיש מרווח מספק בין הבטון לריצוף, ולהכין מרכזיות בתכנית אדריכלות. אם החלטתם ללכת על התקנת צנרת חימום תת רצפתי, אנו ממליצים לכם לבצע סקר שוק ולהבין מה בדיוק הצעת המחיר כוללת (אחריות מחליפי חום וכו').



TIP06

תכנית פיתוח חוץ, גינה ושבילים

בחרתם לבנות בית פרטי, הכולל גינה אשר תרצו להנות ממנה ככל האפשר, אך בד"כ נושא זה נדחק הצידה ומתוכנן לביצוע עתידי.

בפיתוח הגינה נכללים שבילי גישה, שבילים צמודים לבית, מדרגות, פרגולות, קירות תומכים, מסלעות, מטבחי חוץ ואפילו ג'קוזי.

חשוב לתכנן את הפונקציות האלו לפני היציאה למכרז, כי לרוב נדרשות הכנות מיוחדות בשלבי תיכנון הבית. (אדריכלות, קונסטרוקציה, אינסטלציה, חשמל וכו'..)



TIP07

ביצוע מכרז קבלנים

הגעתם לסוף התיכנון והתחלת הבנייה, כעת יש לבצע מכרז קבלנים, מומלץ לקבל הצעות מחיר משלושה קבלנים לפחות.

ביציאה למכרז יש לספק לקבלנים תוכנית אדריכלות, קונסטרוקציה, חשמל, פיתוח, אלומיניום מסגרות נגרות איטום וכו' ולקבל הצעת מחיר פאושלית (קבלת הצעת מחיר סופי לפי התוכניות שהתקבלו).

באופן זה הצעת המחיר תהיה מקיפה ככל האפשר, תכלול בתוכה את כל האלמנטים השונים בבית ולא יהיו סטיות מיותרות במחיר.

עם זאת ניתן לצאת למכרז קבלנים בשיטה של כתבי כמויות, בשיטה זו יסופקו לקבלנים כמויות של כל סעיף וסעיף בבית ע"י היועצים השונים-אדריכל, קונסטרוקטור יועץ חשמל וכו' או ע"י כמאי.

שיטה זו אינה מומלצת וגורמת לעלויות נוספות בפרויקט על כל סעיף שחורג, או לא מופיע בכתב הכמויות. ההמלצה שלנו הינה לא לספק כתבי כמויות ולקבל הצעת מחיר פאושלית (הכל כלול) על הפרויקט לפי התוכניות שתכנתם וכך להימנע מהפתעות.



TIP 08

ביצוע תיכנון תקציב

הגענו לשלב חשוב מאוד, הכסף...

לאחר המון מחשבות, התלבטויות ותכנונים, התוכנית מוכנה וניתן להתקדם לשלב הביצוע.

לאחר שציינתם בפני האדריכל את התקציב המתוכנן וקיבלתם הצעות מחיר מהקבלנים, המחיר קופץ, מ-X מתוכנן, ל-1.5X איך זה קרה?

לרוב זה נובע מכך שמתמחרים לפי מ"ר (השיטה אינה נכונה להערכת מחיר בכלל ובייחוד בבנייה הפרטית) ומהוצאות נוספות שאינן נכללות בהצעות המחיר מהקבלנים, כגון ריצופים, שיש, מטבח, מזגנים, מוצרי חשמל, תאורה, נגרות ריהוט גינה וכו'.

במידה ואתם חורגים מהתקציב ומהיכולת שלכם לביצוע הבנייה כפי שתוכננה, יש להתייעץ עם האדריכל לגבי שינויים שניתן לבצע בכדי לחסוך בעלויות.

מומלץ לא להתפשר על איכות החומרים והקבלן הנבחר, הנייר סופג הכל וכל עוד לא בניתם אפשרי ורצוי לבצע שינויים לפי הצורך התקציבי.

במידה ואתם עומדים בתקציב ניתן להתקדם לבחירת קבלן מפתח.



TIP 09

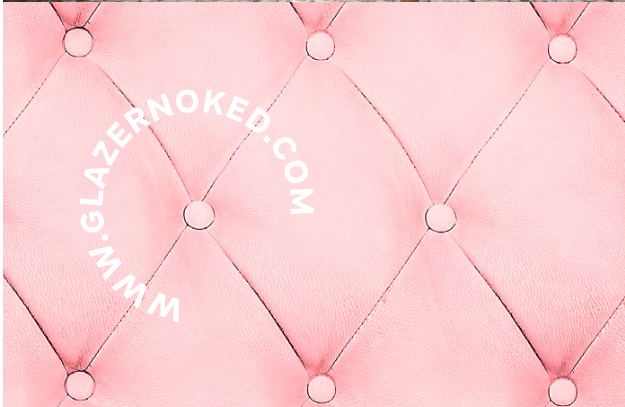
בחירת קבלן מפתח

קבלן מפתח? המילה "מפתח" מקורה במסירת מפתח לבית מושלם ומוכן למגורים. ועל כן קבלן מפתח הוא קבלן שאחראי בצורה מלאה על בניית הבית מהכנת המגרש ועד מסירת הבית לידיכם בסיום הבנייה.

לאחר קבלת כל הצעות המחיר ופגישות שערכתם עם הקבלנים השונים, יש לקבל מהקבלנים רשימת ממליצים.

חשוב לעשות שיעורי בית ולברר על הקבלן שבחרים מבחינת איכות הבנייה, עמידה בלוחות זמנים, יחסי אנוש, חווית בנייה, אחריות ותיקון תקלות לאחר הבנייה (במידה והתגלו), תוספות מחיר לאחר סגירת חוזה וכו' לאחר כל הברורים ולאחר שבחרתם את הקבלן אתו תרצו להתקדם וסיכמתם על המחיר, ניתן להתקדם לחתימת החוזה.

חשוב מאוד לזכור שמעבר למחיר, הקבלן הוא אדם שאתם צריכים לבטוח בו, לסמוך עליו שיבנה את ביתכם באופן המקצועי ביותר והאחראי ביותר ויספק לכם שקט נפשי ובטחון לכל אורך הבנייה.



TIP 10

חווה עבודה מול הקבלן הנבחר

מול הקבלן שבחרתם חובה לחתום על חווה מסודר המסדיר בין היתר את כל הנושאים הבאים:

תשלומים בסעיף המציין את שלבי התשלום יש לוודא שאתם תמיד משלמים לאחר ביצוע העבודה ולא לפנייה. אין לתת מקדמות בשום מקרה מכיוון שהשקט הנפשי והכספי בבנייה קשורים יחד.

ביטוחים לפני התחלת העבודה על הקבלן להשלים את כל הביטוחים הנדרשים לבנייה, כגון ביטוח קבלני המשנה, ביטוח המזמין, ביטוח כנגד כל הסיכונים לרכוש ולנפש וכו'. יש לוודא קבלת עותק לפני התחלת הבנייה. בנוסף לביטוח של הקבלן מומלץ לעשות ביטוח בנפרד מול חברת הביטוח.

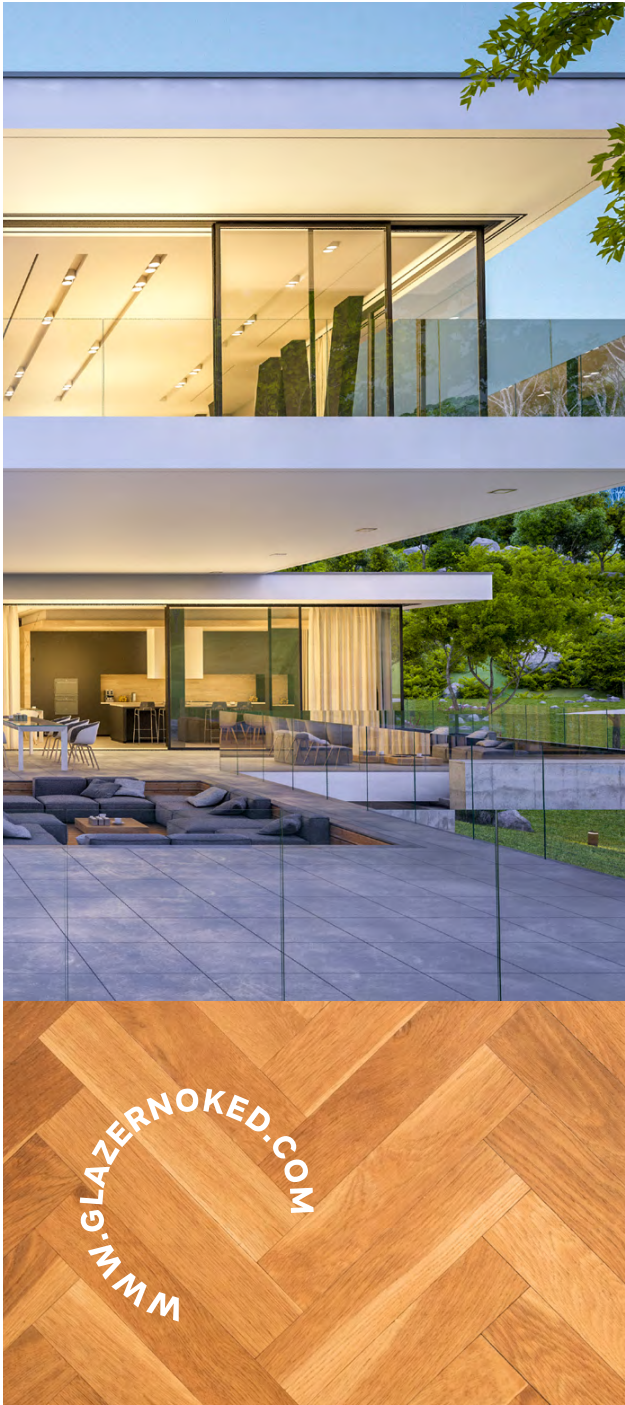
לוחות זמנים על הקבלן לציין את מועד סיום העבודה בחווה וקנס כספי על כל שבוע איחור במסירה.

תיקון ליקויים לאחר מסירת המפתח לדיירים הקבלן מתחייב לבצע תיקון לליקויים שהתגלו בתוך זמן מוגדר מראש, ותיקונים דחופים על הקבלן לתקן במייד.

אחריות בכל מקרה לא יחשב המזמין כמעסיקו של הקבלן ולא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בינו לבין הקבלן ולקבלני המשנה. בין הצדדים יתקיימו יחסי מזמין וקבלן מפתח בלבד.

הפרות ותרופות סעיף זה יכלול את הפרות החווה מצד הקבלן ומצד המזמין. יכלול בין היתר פיצוי על איחור בלוחות הזמנים שנקבעו, או אי ביצוע העבודה לפי התקנים וכו'.

חשוב לעבוד עם חווה מסודר ולבצע את כל הסיכומים לפני התחלת העבודה. ככל שסוגרים יותר פרטים לפני (מטבח, ריצוף מיזוג וכו'), העבודה מתבצעת בצורה טובה יותר, שקטה יותר וחווית הבנייה רגועה.



הגעתם עד לכאן, שאפו

מגיע לכם אספרסו אצלנו במשרד (:

כל טיפ וטיפ נבחר ונכתב בקפידה, ואחרי ניסיון של שנים אפשר לומר שראינו כבר כמעט הכל, מזמינים אתכם לפגישה במשרדים שלנו בקיבוץ אפק. ביחד נוכל לבנות את בית חלומתיכם בשטח שלכם ובתקציב שלכם.

Shahar Noked

שחר נוקד
מנכ"ל ושותף

Aviad Glazer

אוהד גלזר
קונסטרוקטור ושותף

052-3799888

קיבוץ אפק 3004200

www.glazernoked.com