

שדרוג והגדלת הבית הקיים

בשנים האחרונות ולאור יוקר מחירי הדירות המאמירים אנו עדים יותר ויותר לתופעת "הרחבות בניה". אתם מכירים את זה שהמשפחה התרחבה בצאצא חדש או שהבן התבגר ומבקש לעצמו חדר משלו, אתם רוצים שהנכדים יוכלו להשתובב במרפסת גג פתוחה ורחבה, ובקיצור אתם רוצים לשדרג את הבית הקיים בדירה גדולה ורחבה יותר.

לאחרונה רבים מעדיפים להישאר בביתם ובסביבה המוכרת להם ובמקום למכור את הדירה הקיימת ולקנות דירה גדולה יותר בשכונה חדשה, מעדיפים לפנות למתכנן ולעבור את כל ההליך הביורוקרטי ולקבל "היתר בניה" לתוספת בניה.

תוספות הבניה המקובלות כיום נחלקות למספר קטגוריות:

- **הוספת מרחבים מוגנים לבתים ישנים** - בעקבות המצב הביטחוני ולאור העובדה שלא לכל מבנה קיים מרחב מוגן או מקלט תקין, הרשויות המקומיות מאפשרות הוספת מרחבים מוגנים לדירות ישנות ובכך להרוויח חדר שינה נוסף, התהליך זהה לקבלת היתר בניה אחר, אך ישנם יותר הקלות בבקשה כגון: שטח החדר נחשב כשטח שירות והוא בא בנוסף לשטחים המותרים. הקלה במרווח קווי הבניין, בעוד שבהרחבה רגילה אסור לחרוג מקווי הבניין הרי שלממ"ד מותר לחרוג בהתאם לתנאים מסוימים והליך של הקלה ופרסום.
- **תוספת בניית שטחי שירות** - רבים מבקשים להוסיף לדירתם שטחים המוגדרים כשטחי שירות כגון: הוספת מרפסת שמש תלויה, בניית מחסן דירתי, בניית מרתף וכד', בדרך כלל הרחבות בניה אלו הם "ערך מוסף" לדירה הקיימת.
- **בניית חדרים על הגג או בחלל הרעפים** - רבים מבעלי הדירות בקומות העליונות מבקשים לממש ולנצל את הגג הקיים, ממילא הגג העליון אינו מנוצל למרות שנחשב כרכוש משותף. הרשויות המקומיות גילו את הפוטנציאל הגלום בבניה על הגג וישנם רשויות מקומיות המאפשרות בניית מערך חדרים על הגג בגודל של עד 40 מ"ר ואפילו יותר. רבים מבקשים לנצל למגורים את החלל שבתוך גג הרעפים הקיים, בתהליך זה יש לחזק את תקרת הדירה באופן שיעמוד בעומסים השונים וכך מתקבלים חדרי שינה נוספים לדירה באווירה כפרית.
- **סגירת מרפסת פתוחה** - כמה פעמים חשבת לעצמך לו רק יכולתי להפוך את המרפסת לחדר נוסף? ישנם מבנים רבים שתוכננו מלכתחילה עם אפשרויות להרחבה עתידית וניתן להגיש בקשה לסגירת המרפסת. מומלץ לבדוק את המהלך בעירייה לפני שפונים לבעלי מקצוע, רבים חוטאים בכך שבונים ללא היתר בניה כדין, המהלך יכול לגרום לעוגמת נפש, משפטים ולהוצאות מיותרות.
- **בניית אגף במשותף** - כולם שמעו על תמ"א 38 הכולל חיזוק הבניין והוספת דירות חדשות לבניין, אך לעיתים יש אפשרות להרחבה של אגף שלם בבניין קיים (ללא קשר לתמ"א 38). הדיירים מתאגדים במשותף ומבקשים להוציא היתר בניה לבניית אגף שלם לבניין הקיים, היתרונות לכך ברורים, הם מוזילים את כל הליך התכנון והבניה.
- **בנייה ברכוש המשותף** - בקטגוריה זו ניתן לכלול סגירת חצר בקומת קרקע, בנייה בשטח השייך לכלל הדיירים בבניין וכד', בהליך כזה הרשויות דורשות הסכמת כל בעלי הדירות.

יש לדעת, שלכל תוספת בניה מעל 12 מ"ר מחויב בבניית מרחב מוגן תיקני, במידה וקיים מקלט בבניין במצב תקין ניתן לקבל פטור מבניית ממ"ד. במקרים בהם אין מקלט ולא ניתן לבנות ממ"ד, פיקוד העורף מאפשר לבנות "חדר משופר מיגון" (בוחרים את אחד החדרים הקיימים או המתוכננים והופכים אותו לממ"ד).

לסיכום: הוצאת היתר בניה לעיתים משתלמת יותר ממכירת דירה קיימת וקניית דירה חדשה, ההליך הבירוקרטי אומנם מתיש אך בסופו של דבר העניין משתלם, ערך הנכס שווה יותר וההשקעה שהושקעה תוחזר בעת מכירת הדירה.

מומלץ לבדוק את כל זכויות הבניה הקיימים במבנה טרם פנייה לבעלי מקצוע, לערוך טבלת הערכת עלויות הכוללות: עלויות בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס, מודד וכו'), עלויות אגרות הבניה ומיסים, עלויות הבניה עצמה ורק אז להתחיל בתהליך.

כמו כן, כדאי לבדוק מה מידת הסכמת הדיירים בבניין, דייר שמתנגד יכול לגרום לצרות ולעיקובים מיותרים, מומלץ לפנות לדייר המתנגד ולנסות ולגשר על הפערים.