

**כלכליסט – 22.8.10**  
**כלכליסט**

יום ראשון, י"ב באלול תש"ע, 22.8.2010 **כלכליסט**

**נדלניסט**



**מתחם משה דיין כחל אביב**  
פרויקט שהתחיל מבניין אחד



**מתחם אילנות בהרצליה**  
מגרש החנייה יהיה משותף

**הצעד הבא של תמ"א 38 – כמה מבנים במכה**

# מתחזקים ביחד

יוזמה חדשה בענף חיזוק המבנים: שיפוץ כמה בניינים ברוזמנית, בכפוף להסכמת כל הדיירים, הופך את עבודות הבנייה, ניהול הפרויקט ושיווקו ליעילים ורווחיים יותר ליזמים. אך מה מרוויחים מכך הדיירים?

וממוקמים על אותה חלקה ולכן מאפשרים גמישות תכנונית. לרוזמה, מגרש החנייה והשטחים הציבוריים יהיו משותפים, מס' ביר בלגן, לדריון, היתרון הברור בעבודה במתחמים מתחיל כבר בתהליך המגירה ובעבודות ההכנה. כשנתוני הבניינים דומים, אפשר לשכפל את העבודה לכל הבניינים. כולם מוזכרים לאותן תשתיות וסוג הקרקע זהה, כך שכאשר ניגשים לייציקות ולעבודות ביסוס המבנה, הפרויקט יתבצע בצורה אחידה על פי אתם חישובי קונסטרוקציה וכמויות.

**חיסכון לא מבוטל**

הדיגיון אומר ששכפול העבודה חוסף ליום זמן, וכתוצאה מכך גם כסף. אך כשמדברים על מספרים, בלגן שוקל את דבריו, והערכותיו הופכות לזהירות יותר ומסתכמות בחיסכון של אחוזים בודדים בלבד. מנגד, עו"ד קרן כהן-בל' חרסקי, ממשרד שפינדל, כהן-בל' חרסקי, המתמחה בעסקאות תמ"א 38, סבורה כי מדובר בחיסכון משמעותי הרבה יותר: "מתחם תמ"א 38 הוא החלום הרטוב של כל יום שפעל בתחום. אנהו מדברים על חיסכון בעלויות תכנון ובעלויות בנייה בעיקר בהיבט של שינוע עובי, דיס, חומרי גלם וציוד תפעולי, וכמובן צמצום זמנים בשיפוץ של כמה בניינים

ירוח בלגן, מנכ"ל חברת גלים – חיזוק והשבתת מבנים, שנמצאת בהליכי משא ומתן וביצוע בתמישה מתחמים שונים, בהרצליה ובצפון תל אביב, שכל אחד מהם כולל 2-6 בניינים.

**חלומה הרטוב של יזם**

חברת גלים החלה לעבוד בשיטה זו ברחוב האילנות בהרצליה לפני כשנה. המתחם כולל שלושה בניינים (מס' 40,38, 42) שנבנו בקורים זהים, כולם בני ארבע קומות ו-16 דירות כל אחד, וגודל הדיירי רות בהם עומד על כ-80-90 מ"ר. "במק"ר של מתחם האילנות, הבניינים צמודים

לחיזוק כמה בניינים בעת ובעונה אחת. הבחירה בשיטת פעולה זו אינה מקר רית: היום מעדיף לרכו את כל עבודות הבנייה במקום אחד בלי להתרוצץ בין כמה רחובות או ערים, מה שמצב אותו כיום שמסוגל לטפל בפרויקטים גדור' לים ואף יסייע לו בהחמת דיירים בפ' רויקטים רומים בעתיד. הדיירים מצדם עשויים ליהנות מכוח מיקוח גדול יותר מול היום.

"הבחירה לעבוד בשיטת מתחמים היא תפיסת עולם. כאשר אתה עובד על כמה בניינים במקביל, אפשר לש' נות את פני הרחוב כולו ולתת לבניינים ביטוי אריכלי מעניין יותר", אומר

**דו"ח לוי**

בנייני הישנים והמאפיי רים של רחוב דון יוסף השרא בהרצליה עומי דים לעבודות מתחמת פנים בתוך כמה שנים. זאת, בזכות פרויקט תמ"א 38 (תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים נגר רעידות ארמה) שיבוצע בכמה מבנייני הרחוב ברוזמנית. פרויקט רחוב דון יוסף הוא רק מתחם בניינים אחד מתוך שורה של מתחמים בהרצליה, תל אביב, רמת גן, קריית אונו ובת ים שבהם הצליחו יז' מים יחד עם דיירי הרחוב להגיע פרויקט

<b>משתלם יותר ליזם</b> היתרונות והחסרונות של שיפוץ מתחמים לעומת בניין בודד	
<b>חסרונות</b> ❌	<b>יתרונות</b> ✅
<ul style="list-style-type: none"> <li>יזם קושי בהשגת הסכמת כל הדיירים</li> <li>דרוש הון עצמי גבוה</li> <li>היערייה מתערבת</li> <li><b>דייר</b> משך זמן הפרויקט מתארך</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>רכישת מוניטין של טיבול במתחמים</li> <li><b>דייר</b> כוח מיקוח גדול יותר מול היום להשבתת המפרט בדירות</li> <li>חזות הרחוב משיבה את ערך הדירות</li> <li>יזם ריכוז כל עבודות הבנייה במקום אחד</li> <li>חיסכון בזמן עבודה</li> <li>חיסכון כספי – עלויות תכנון; אדריכלים, מוזדים, מהנדסי ביצוע, עלויות בנייה; חומרי גלם וציוד</li> </ul>

הדיירים. ואם קשה ומפרכת הדרך כשי מדובר בבניין יחיד, הרי שבמתחם צפוי קושי כפול ומכופל. ברחוב מנדלבלט בהרצליה, למשל, חתם היום עם בניין מס' 8, ואילו דיירי בניין מס' 6 העדיפו להמתין עד שיסתיים המשא ומתן עם הבניין הסמוך. כדי להבטיח את שני הכי ניינים הציע היום לדיירים הטבה נוספת, אם דיירי שני הבניינים יחתמו. במקרה אחר ברחוב משה דיין בדרום תל אביב, ביקש היום לשפץ רק בניין אחד, ומאוחר יותר גילה כי אף שאין חיבור פיזי בין בניינים מספר 63 ו-65 הם רשומים כבית משותף. המשמעות, אומרת כהן בלחרסטי, היא שכל בעל דירה באחד מהבניינים מחזיק בחלק יחסי ברכוש המשותף ולכן נדרשת הסכמה של כולם לפרויקט. "סטטיסטית, ככל שהבניין גדול יותר, כך יהיו בו מתנגדים רבים יותר", מסכם ארטו. על דבר אחד כולם מסכימים: ככל שמספר הדיירים גדל – משך התהליך מתארך.

יחד", היא אומרת. יום אחר בתחום העז להעריך כי כשמדובר במתחם של 3-4 בניינים, החיסכון יכול להגיע לכ-100 אלף שקל לבניין, כלומר חיסכון של עד 400 אלף שקל לפרויקט.

גם אופן השיווק של היום משתנה כאשר מספר הדירות מזנק מארבע דירות בבניין ל-12 דירות ויותר. "בדירות בר דדות אני אפנה למתווכים מקומיים כדי למכור אותן, אבל כשמדובר ביותר מעשר דירות, זה כבר אתר בנייה לכל דבר ועניין. במקרה כזה נשקול להציב בשטח משרד מכירות ולפנות לערוצי פרסום נוספים", אומר בלנק.

אך טיפול במתחם אינו מתאים לכל יום, שכן פרויקט של כמה בניינים דורש הון עצמי גבוה יותר מאשר בטיפול בבניין יחיד, אומרת כהן בלחרסטי. גם מעורבות העירייה אינה נעדרת מהשטח כשמדובר במתחמים. כך למשל, עיריית תל אביב ביקשה בנוסף לתוכנית בניין ברחוב מינץ, את תוכנית הרחוב כולו והרמיה לחוות שלו בתום הפרויקט.

## מתחמים בעבודה

### הרצליה

#### מתחם דון יוסף הנשיא

3 בניינים (5, 13, 17) ו-48 דירות.  
דירות שיתוספו: 12

#### מתחם מנדלבלט

2 בניינים (6, 8) ו-48 דירות.  
דירות שיתוספו: 16

#### מתחם האילנות

3 בניינים (38, 40, 42) ו-48 דירות.  
דירות שיתוספו: 12

#### מתחם אבן גבירול

2 בניינים (9, 12) ו-21 דירות.  
דירות שיתוספו: 7

### תל אביב

#### מתחם משה דיין

2 בניינים (63, 65) ו-48 דירות.  
דירות שיתוספו: 18

#### מתחם מינץ

2 בניינים (8, 16) ו-24 דירות.  
דירות שיתוספו: 10

### רמת גן

#### מתחם הבינלויים

2 בניינים (46, 52) ו-48 דירות.  
דירות שיתוספו: 24

### בת ים

#### מתחם צה"ל

בניין רכבת (צה"ל 6) עם 4 כניסות ו-37 דירות.  
דירות שיתוספו: 18

## מהו רווח הדיירים?

מעבר לשינוי חזות הרחוב שתשביח את ערך הדירות של דיירי המתחם, הדיירים נהנים מכוח קנייה גדול יותר מול היום שמעוניין לסגור את העסקה. כך למשל, במתחם האילנות בהרצליה הדיירים קיבלו את המרפסת הנוספת שדרשו. עם זאת, חשוב לזכור כי גם אם יופעל לחץ כבד מצד הדיירים, היום לא יחרוג מחבי לת הטבות שתכנן ברגע שהעניין נהפך לבלתי כלכלי. "אני לא חושבת שהדיירים מרוויחים יותר כאשר מדובר במתחם, זה בעיקר טוב ליום. לדיירים זה בעיקר עולה בזמן רב יותר עד להשלמת הפרויקט", אומרת כהן בלחרסטי.

עו"ד אלדר ארטו, המתמחה בנדל"ן ובעסקאות תמ"א בפרט, סבור כי כוח המיקוח משתנה ממקום למקום וכי יש לבחון אותו מפרויקט לפרויקט. כך לדוגמה, ארטו מספר כי הוא נמצא במו"מ על מתחם גדול שכולל כמה בנייני רכבת. "הרווח ליום בבניינים כאלה הוא מדהים, כי מדובר בתוספת של עשרות דירות במקום 4-8 דירות בממוצע בפרויקט רגיל. כל דירה נוספת במקרה כזה עולה פחות ליום, ועל כן אני מנסה לתרגם זאת להשבת המפרט הטכני בדירות הישנות, חידוש המזגנים והגדרות שטח הרירה – אלה דברים ששווים המון כסף לדיירים".

## המטרה: הסכמת הדיירים

המשוכה המאיימת ביותר בפרויקטים מעין אלה היא השגת הסכמה מצד כלל