

# בנייה עם קובלות



**חברת איתן ראובן בניה ונכסיים בע"מ מבצעת זה מספר שנים פרויקטים שונים**  
**בתחום הבניה, היזמות ומתחמה ביישום תמ"א 38**

בפרויקטים מסווג תמ"א 38/3. ובכ"ן, חשוב להדר ולבהיר מספר דברים, בנושא בחירת ים לישום תמ"א 38/3.

ראשית, מומלץ ואפקילו חובה לבדוק האם היوم ביצע בעבר פרויקטים מסווג תמ"א 38/3, שכן היומ עוכב בبنין מאוכלס מה שהופך את הבנייה, החיוור קים והותפסות למאור מורכבות. מומלץ לחק בפרויקטים קודמים של יום שהסתייםו, לראות איך נראה הבניין ויזואלית, הלווי, רמת הפיתוח, החניות והדירות. ישנים פרויקטים רבים ברוח הארץ שהשתינו ומתייגרים מסווג חודשים לאישור טופס 4 – טופס אכ"ל לס. דבר המעיד על סיום ואישור אכ"ל לס הבניין. ים שלא קיבל טופס 4 נדרש לבצע השלמות כגון אישורי עיר ריביה, כבוי אש ועוד. לכן חשוב מאד לבדוק אם היום סימן פרויקטים בעבר וקיבול טופס 4. דבר משמעותי נוספת הוא התמורה לבניין הדירות הקיימות, שכן ים הנתנו תמורה גודלה מאשר ההוצאות לצריך להקליך אליהם גנות אזהרה, וזאת בשל מספר סיבות: מרכיב בת הפרויקט, עלויות המימון הגבר הות ואורך הזמן הדרוש לביצוע. כל אלו מקטינים את רוחיותם והם אכן תמורה גודלה מההוצאות שתתקבּלו לא תמיד עדיפה. ים אשר ירויה בפרויקט יוכל לסימן אותו בצדורה והור דירות. דבר נוסף ומומלץ מאוד הוא ביצועם ורשות והושיות ולקבל בדוק מול המוסדות והרשויות ולבקר חוות דעת על היום ועל פרויקטים קודמים שביצעו. הרבר מציג תמונה ליובלתו ולניסינו המזקיעי.

יתרונות נסוף ומשמעותי הוא כאשר היום הוא גם קובלן רשות, שכן הבנוו וניסינו מאפשרים קצוץ דרך דרך מושעת במהלך הבניה וקבלת היתר.

אנו עדים לבניינים רבים אשר הותמים כבר שנים עם י"ד בע"מ יוציאים לביצוע. חברת איתן ראובן בניה ונכסיים יוציאו באיכות גבוהה יותר, בסובלנות ובבדיבות כלפי הדיירים הקיימים והחברה עמדה בלחות הומנימ. החברה חתומה על עוד מספר בניינים בנדרה: בהרוכ ביל פור, ולפנסון, קרן היסוד, אחר העם, ש"י עגנון והיא ברגעים על בניינים נוספים בעיר, חלקם כבר הוגש לשם קבלת היי תר וחלקם בשכבי תוכניות.

כעת החברה מבצעת את פרויקט רמו 35 בו נבנו 12 יחידות דירות וחירות ומבוצעים היוק ושורוג הבניין והקיים. מס פר דירות כבר נמכרו ונותרו דירות בודדות בפרויקט בו קיימים גם שני פנטהאוזים עם מרפסות של 180 מ'ר' ומרפסת של חדר הרים של 14 מ'ר', כאשר ישנו נוף לים משלך שהכוונה. מהחברה נמסר כי הבניין חולך להיות אחד היפים שנבנו בנדרה.

חברת איתן ראובן בניה ונכסיים בע"מ, הרצל 65 נדרה, טל': 04-9979973.



בקרוב. בלפור 43



הבנייה בעיצומה. פרויקט רמו 35



הפרויקט נבנה בהתאם ואוכלס. הרצל 67 הדמייה: חנן יששכר



פרויקט תמ"א 38 שהשתים ואוכלס. בלפור 67

צ'א עבדות הדיירים, זאת אומרת קודם מחוקים את הקיימים, בונם ממד'ים לדירים קיימים, בונים מרפסות, מחליפים תשתיות ורק אחר כך מתחילה וועלם לעמלה לבנות את הדירות החושთ".

– האם כל קובלן או ים יכול לבצע תמ"א 38?  
 כל קובלן שהוא רשאי לפנק הקובלנים ויש לו ידע, ניסיון והו עצמי יכול, ציריך לזכור דבר אחד זהה שכ' זמן הבנייה אתה עבד בבניין מאוכלס וזה מציריך מיזמנות מסוימת, ציריך לדעת להסתדר עם הדיירים, לחתת להם יהס מועדף ולשמור על נוחיותם ופרטיהם. השב להציג כי פרויקטים תמ"א 38 הם פרויקטים השוכנים בראש ובראשונה מפניהם רשות אדרמה ומחינה ביחסנות על ידי קבלת מד'ים מהיים. כל השאר זה בונוס.

## הkowski בבחירה יום ביישום תמ"א 38

בנייהים חותמים כבר שנים עם יזמים ולא קורה בהם כלום והקורה לרוב כי בדרך ליישום תמ"א 38 (היוק ותוספת בניה) נתקלים בעלי הדירות בקשר רב לבחירת ים.

בשנים האחרונות אנו נתקלים בתופעה החולכת וגבורת, של יזמים חודשים אשר מתחמים בניינים ללא ניסיון עבר כלל בענף הבניה, שכן ענף הבניה הוא ענף מורכב במוחך

ברת איתן ראובן בניה ונכסיים בע"מ היא אחת החברות הבודדות בארץ ששימשה בהילה פרויקטים בתחום התמ"א 38 ואף קיבלה טופס 4 לכל הפרויקטים כאשר הפרויקט ברחו ש"י עגנון 25 נדרה היה מבין הראשונים שהקימו את הפרויקט בארץ שנבנה במסגרת התמ"א 38. החברה גם מביצעת זה מספר שנים פרויקטים שונים בתחום הבנייה והיזמות.

בשנת 2005 אישרה נמלה תוכנית מתארארכית 38 לבניינים שאינם עומדים בתקן נגדי רעדות אדרמה. חברת איתן ראובן היא בין החברות הראשונות שהיימו את הCAPE וכך כבר בשנת 2008 ביצעה את הפרויקט הראשון ברכה ור' ש"י עגנון בניה רהה אף קיבלה טופס 4 בשנת 2010. מיאו ועד היום ביצעה החברה מספר פרויקטים נוספים וקיבלה עבור כלום טופס 4.

איתן ראובן: "הבעיות הקשות אשר מادر מורתינו עותים יומיים בפרויקטים מסווג תמ"א 38 הן בראש ובכ舍ות ראשונה קשיים בחתימות כל הדירות והבקשות המופרמות, שכן בפרויקטים אלו נתחיה הרוחים עבור החברה יומית הם נזקים מאוד. גם דרישות הרשות גדולות בהרבה מבניות בניין חדש, והשכח בת של קבלת היתרים ואישורים מהרשויות מקשות ומאיירות את זמן הפרויקט. דבר נוסף שנטקלים בו הימים הוא עלויות המימון הגבוהות המסתכמות בפרויקטים אלו".

פרויקט בלפור 67 אשר נמצא בסמוך לחוף הנדרה ופרויקט הרצל 87 גם הם נבנו במסגרת תמ"א 38 ואף נשתיימו ואוכסלו.

"דירות בפרויקטים של תמ"א 38 הן רעדות מרוחות וגדלות יותר מאשר בדירות מיכון מאייר שאות הדירות החדשנות אנו מтайאים לפי גודל הדירות הישנות שהוקמו וכפי שכולם יודעים הרדי רות הישנות מרוחות והגדלים גודלים יותר. בינוי חדרה כבר לא בונים דירות בגודל הזה ולאן לקחות שוכשים רדי רה בתמ"א 38 מקבלים דירות גדולות ומרוחות יותר ולוה אנו מושכים מפרט עשיר".

### מה מקבלים הדיירים הקיימים?

"בראש ובראשונה היוק הבניין נגדר רעדות אדרמה, כמו כן הדיירים הקיימים מקבלים תוספת מד', מעליית, לובי מפרטי אדר, תשתיות צנרת ובוים חדשים, פיתוח סביבתי, חיפוי חזוי. בסיכום קוצר הבניין הופך להיותיפה, חוק ועומד בכל התקנים והבטיחות החדשים".

### האם הדיירים הקיימים משווים את הנבס משערם?

"בודאי. הדיירים הקיימים משווים את הנבס בין 50-55 אחוזים. אתן לך דוגמה: באחד הבניינים שהשתינו את תחיליך הבנייה ב-670 אלף שקלים. עם גמר הבנייה הדייר מקבל את הדיירה ב-1.170 מיליון שקלים. לדעתם המספרים מדברים בערך עצמאם".

### מה ההבדל בין פרויקט מסווג תמ"א 38 לבין בנייה ים מiot רגילה?

"פרויקט תמ"א 38 הרבה יותר קשה כיון שאתה בונה על בניין קיים, ישנו המון היוקים והכניםות שצורך לעשות לפני שועלם לבניית הדירות החדשנות. בתמ"א 38 אתה קודם מב"