

שיפוץ חזית בניין משותף הוא בדרך כלל המהלך המהיר והמורגש ביותר לשיפור ערך הנכס, נראות הבניין והעמידות שלו מול שמש, גשם ורוחות. כאשר משלבים מעטפת חדשה, לא מדובר רק בקוסמטיקה, אלא בשדרוג תפקודי של הבניין כולו, כולל הגנה טובה יותר על קירות החוץ, צמצום חדירת רטיבות ושיפור חזות הרחוב. בבניינים ותיקים בערים כמו תל אביב, חולון, בת ים ופתח תקווה, המהלך הזה הפך לחלק טבעי מפרויקטים של התחדשות, גם בלי להמתין להריסה ובנייה מחדש. בעלי דירות שמבינים את התמונה הרחבה בוחנים לא רק צבע וטיח, אלא גם חומרים, תקנים, אחריות ותחזוקה ארוכת טווח.

## מתי חידוש מעטפת בניין עדיף על תיקון נקודתי

יש פער גדול בין סתימת סדק, החלפת אריח שנפל או צביעה מחדש, לבין **חידוש מעטפת בניין** באופן מלא. תיקונים נקודתיים מתאימים כאשר הבעיה מקומית, למשל אזור רטיבות סביב חלון בודד או התנתקות טיח בקומת עמודים. לעומת זאת, כאשר רואים כשל חוזר בכמה חזיתות, קורוזיה סביב ברזלי זיון, התפוררות טיח, חדירת מים לחדרי מדרגות או מראה מיושן שפוגע בשיווק הדירות, נכון לחשוב על פתרון מערכתי.

מעטפת חדשה נותנת מענה רחב יותר: היא מאחדת את השפה האדריכלית, מסתירה תיקונים היסטוריים לא אחידים, יכולה לשלב בידוד מסוים בהתאם לשיטה שנבחרת, ובעיקר מספקת שכבת הגנה מודרנית לקירות החוץ. במבנים שנבנו בשנות ה-70 וה-80, במיוחד לאורך מישור החוף, החשיפה למליחות ולחות מזרזת בלאי. שם, חיפוי קירות חוץ בבנייני מגורים יכול להיות החלטה כלכלית חכמה יותר מאשר מעגל אינסופי של תיקונים.

בוועדי בתים רבים מתלבטים אם לבצע צביעה בלבד. בפועל, צביעה מחזיקה לרוב פחות שנים ממערכת חיפוי איכותית, ובמקרים רבים לא פותרת את מקור הבעיה. לכן לפני כל החלטה, רצוי לבצע בדיקה הנדסית ואדריכלית, כדי להבין אם נדרש שיקום בטון, תיקון איטום, או שיפוץ חזיתות עמוק יותר.

## שיפוץ חזית בניין משותף כחלק מהתחדשות עירונית

בישראל, פרויקטים של התחדשות לא תמיד מגיעים מיד לשלב הריסה ובנייה. לא מעט בניינים נכנסים למסלול ביניים של חיזוק, שדרוג תשתיות ועיצוב מחדש של החזית. כאן נכנסים לתמונה פתרונות כמו חיפוי מבנים התחדשות עירונית, שמאפשרים לבניין להיראות חדש ומעודכן גם כאשר שלד המבנה נשאר קיים.

במסגרות של תמ"א 38, בעבר וגם בפרויקטים שנמצאים כיום בשלבי סיום, מקובל לראות חיפוי מבנים תמ"א 38 כחלק מהשבחת הנכס. יזמים בוחרים בזה משום שהחזית היא הדבר הראשון שקונים, שמאים ודיירים רואים. גם בשוק של חיפוי חזיתות פינוי בינוי, בעיקר במתחמים שבהם מוקמים מספר בניינים עם שפה עיצובית אחידה, המעטפת הופכת לחלק מהמיתוג של כל הפרויקט.

בפרויקטים גבוהים יותר, כמו מגדלים חדשים בנתניה, ראשון לציון או גבעתיים, התכנון עובר לרמה אחרת. חיפוי חזיתות למגדלים, תכנון חיפוי חזיתות מגדלים וחיפוי קירות למגדלים דורשים התייחסות לעומסי רוח, גישה לתחזוקה, התאמת פרטי חיבור והצללות. במילים אחרות, מה שמתאים לבניין בן 6 קומות לא בהכרח יתאים למגדל בן 30 קומות.

כאן גם חשוב להבדיל בין אסתטיקה לבין ביצוע. חיפוי פרויקטים פינוי בינוי, עבודות חיפוי תמ"א 38 ופתרונות חיפוי פינוי בינוי מחייבים תיאום הדוק בין אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, יועץ בטיחות והקבלן המבצע. בפרויקטים צפופים בתוך שכונות מאוכלסות, ניהול נכון של לוגיסטיקה, פיגומים, מנופים, ואישור עבודה מול העירייה משפיע כמעט כמו החומר עצמו.

## חיפוי בנייני מגורים: אילו חומרים עובדים טוב בישראל

הבחירה בחומר החיפוי מושפעת מתקציב, גובה הבניין, סגנון העיצוב, תחזוקה עתידית וחשיפה אקלימית. בישראל נפוצים טיח דקורטיבי משופר, אבן, אריחי פורצלן, פייבר צמנט, ומערכות מתקדמות מאלומיניום. בשנים האחרונות יותר ועדי

בתים ויזמים בוחנים חיפוי בניין באלוקובונד או מעטפת אלומיניום לבניין מגורים, בעיקר בזכות מראה נקי, משקל נמוך יחסית ויכולת לייצר קווים אחידים ומודרניים.

אלוקובונד הוא שם מוכר ללוחות קומפוזיט מאלומיניום, כאשר בפועל קיימים בשוק גם מותגים ומערכות מקבילות. אלוקובונד לבנייני מגורים מתאים במיוחד לבניינים שרוצים נראות עכשווית ותחזוקה נוחה יחסית. חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים נפוץ גם בפרויקטים של תוספות בנייה, סגירת גרעיני מעלית, חדרי מדרגות וחזיתות כניסה. במגדלים, לוחות אלוקובונד למגדלים מאפשרים דיוק רב בפרטי החזית, אך דורשים תכנון מוקדם של תתי קונסטרוקציה, חיבורים וניקוז.

חיפוי אלומיניום בנייני מגורים וחיפוי אלומיניום למגדלי מגורים נחשבים פתרון מתקדם, אבל לא בהכרח זול. מצד שני, כשבוחנים עלות כוללת לאורך שנים, כולל תחזוקה, תיקונים, זמן עבודה ושימור מראה, לעיתים ההפרש מול שיטות מסורתיות מצטמצם. במבני יוקרה, חיפוי מגדלי יוקרה נשען לא פעם על שילוב של אלומיניום, זכוכית ואלמנטים דקורטיביים נוספים, תוך התאמה לקו המותגי של הפרויקט.

שיטת חיפוי טווח שימוש נפוץ יתרון מרכזי נקודה לבדיקה טיח דקורטיבי משופר בניינים נמוכים ובינוניים עלות התחלתית נמוכה יחסית עמידות מוגבלת יותר מול סדיקה ולכלוך אבן או פורצלן חזיתות ייצוגיות, מבנים אזוריים מראה מסיבי ומוכר לקהל הישראלי משקל, שיטת עיגון ותחזוקת רובה חיפוי אלוקובונד בנייני מגורים, מגדלים, לובאים מראה מודרני, דיוק וגמישות עיצובית בחירת מערכת מאושרת, פרטי חיבור ויצרן פייבר צמנט שילובי חזית, תוספות בנייה משקל סביר ומראה נקי איכות לוחות וגימור קצוות

## כמה עולה שיפוץ חזית בניין משותף ומה משפיע על המחיר

השאלה על עלות חיפוי בניין מגורים עולה כמעט בכל אסיפת דיירים, ובצדק. אין מספר אחד שמתאים לכולם, משום שהמחיר מושפע מגובה המבנה, מצב התשתית, היקף שיקום הבטון, סוג החומר, נגישות לאתר, צורך בפיגומים או במות הרמה, והאם עובדים רק על חזית אחת או על מעטפת מלאה. מחירון חיפוי בניין מגורים בשוק הישראלי נע בטווחים רחבים מאוד, ולכן צריך להיזהר מהצעת מחיר שנשמעת זולה מדי בלי פירוט.

בפרויקטים קטנים של חידוש חזיתות בניינים, צביעה ושיקום בסיסי יכולים להתחיל בעשרות אלפי שקלים לבניין קטן, אך כאשר נכנסים למערכות חיפוי מלאות, השיקום והביצוע עשויים להגיע למאות אלפי שקלים ואף מעבר לכך. בבניין בינוני של 6 עד 8 קומות, חיפוי חלקי של חזית הכניסה והלובי יהיה שונה מהותית מחיפוי מעטפת היקפית מלאה. במגדלים, עלויות חיפוי חזיתות מגדלים מושפעות גם מתפעול האתר ומהתקנות בטיחות מחמירות יותר.

כדי לקבל אומדן אמיתי, בקשו הצעה מפורטת שכוללת פירוק, הכנת שטח, שיקום קונסטרוקטיבי אם נדרש, חומרי גמר, פיגומים, אחריות, פינוי פסולת, וזמני ביצוע. אם מדובר על התקנת חיפוי בבניין משותף במסגרת פרויקט גדול יותר, כדאי לוודא מי נושא בעלויות הנלוות, היזם, הוועד או שילוב ביניהם.

### סעיפים שכדאי לבדוק בהצעת המחיר

- האם ההצעה כוללת בדיקה מוקדמת של מצב הקירות, הטיח והבטון.
- איזו אחריות ניתנת על החומר, על ההתקנה ועל חדירת מים.
- האם יש פירוט של תתי הקונסטרוקציה, עיגונים ואביזרי גמר.
- מי אחראי לאישורים, לפיגומים, לניקיון ולפינוי הפסולת.

## איך בוחרים קבלן חיפוי לבנייני מגורים בלי ליפול בדרך

בחירה של **קבלן חיפוי לבנייני מגורים** היא אחד השלבים הרגישים ביותר בפרויקט. ההבדל בין עבודה טובה לבין עבודה בעייתית נחשף לעיתים רק אחרי חורף ראשון, כשמתחילות חדירות מים, התנתקויות או לכלוך שמצטבר בצורה לא אחידה. לכן אסור להסתפק במצגת יפה או בתמונות הדמיה.

קודם כל, בקשו לראות פרויקטים שבוצעו בפועל, ורצוי כאלה שכבר עומדים לפחות שנתיים או שלוש. תמונות סיום אינן מספיקות. סעו לראות את הבניין, בדקו חיבורים, קצוות, פינות, אזורי מרפסות ומפגש עם חלונות. אם מדובר בחיפוי מגדלים, עדיף לעבוד עם קבלן חיפוי חזיתות למגדלים שיש לו ניסיון בגובה, ולא רק בעבודות נמוכות.

בפרויקטים של תמ"א והתחדשות, כדאי לבדוק אם מדובר בגוף שכבר ביצע עבודות חיפוי תמ"א 38 או עבד עם חברות חיפוי תמ"א 38 מטעם יזמים מוכרים. הניסיון חשוב לא רק ברמת ההתקנה, אלא גם ביכולת לעבוד באתר מאוכלס, עם דיירים, מגבלות רעש, כניסות פעילות וחניות צפופות.

נקודה קריטית נוספת היא התאמה בין התכנון לביצוע. לפעמים אדריכל מתכנן חזית יפה, אבל הקבלן מציע תחליפים שפוגעים בעמידות או במראה. לכן צריך לקבוע מראש מפרט, עוביים, שיטת חיבור, גוונים, אופן תחזוקה ואישורי יצרן. בבניינים שבהם נבחר חיפוי אלומיניום בנייני מגורים או חיפוי בניין באלוקובונד, אין מקום לאלתורים בשטח.

## בדיקות בסיס לפני חתימה

1. לבקש רישום קבלני או מסמכים רלוונטיים לפי אופי העבודה.
2. לקבל מפרט טכני מלא של מערכת החיפוי ולא רק שם מסחרי.
3. לשוחח עם שני ועדי בתים או יזמים שכבר עבדו עם אותו קבלן.
4. להכניס לחוזה לוח זמנים, אבני דרך, ערבויות ואחריות כתובה.

## חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים ומעטפת אלומיניום, היתרונות והגבולות

יש סיבה לכך שחיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים תופס נפח משמעותי בשוק. הוא מאפשר קווים נקיים, מגוון גוונים, פתרון אסתטי למסתורי כביסה, לובאים וגרעיני מעלית, וביצוע יחסית מהיר כשהתכנון מדויק. בבניינים שרוצים לעבור ממראה ישן ומפורק לחזות עירונית יוקרתית יותר, זה שינוי דרמטי לעין.

עם זאת, מעטפת אלומיניום לבניין מגורים אינה פתרון קסם. היא מחייבת תכנון מפורט של תת מערכת נשיאה, פתחים, התפשטות תרמית, ניקוז ואוורור לפי השיטה. בחלק מהמקרים יש צורך בשילוב עם עבודות איטום ושיקום קונסטרוקטיבי קודם. אם מדלגים על השלבים האלה, החיפוי החדש עלול להסתיר בעיה במקום לפתור אותה.

במגדלים חדשים, חיפוי חזיתות מגדלים וחיפוי חזיתות למגדלים מבוצעים לא פעם בשילוב אלמנטים מזכוכית ואלומיניום. חיפוי אלומיניום למגדלי מגורים מתאים מאוד לשפה נקייה ועכשווית, אך דורש יכולת תחזוקה ארוכת טווח, כולל גישה לניקוי ולבדיקות. כאשר מדובר על לוחות אלוקובונד למגדלים, רצוי לוודא שהמערכת שנבחרה מתאימה ספציפית לגובה, לעומסי הרוח ולדרישות היועצים בפרויקט.

בבניינים יוקרתיים, חיפוי מגדלי יוקרה לא נמדד רק לפי המראה ביום המסירה. הוא נבחן גם אחרי חמש שנים, לפי שמירת הגוון, רמת הלכלוך הנצבר, יכולת החלפת לוח בודד במקרה של פגיעה, ואיכות פרטי הסיום בקומות הציבוריות.

## שלבי העבודה בפועל, מהבדיקה הראשונה עד המסירה

בפרקטיקה, שיפוץ חזית בניין משותף מצליח כשהוא מנוהל כמו פרויקט הנדסי, לא כמו עבודת צבע. מתחילים באבחון, ממשיכים לתכנון, ורק אחר כך נכנסים לביצוע. ככל שהשלבים ברורים יותר מראש, כך קטן הסיכוי להפתעות תקציביות ולעיכובים.

- בדיקת מצב קיים: סדקים, חלודה, התנתקויות, רטיבות, אלמנטים מסוכנים ותשתיות קיימות.
- תכנון אדריכלי והנדסי: בחירת חומר, פרטי חיבור, גוונים, פתרונות לניקוז ולאזורים מורכבים.
- קבלת הצעות והשוואת מפרטים: לא רק לפי המחיר, אלא לפי מערכת שלמה, אחריות ולוחות זמנים.
- ביצוע ופיקוח: שיקום תשתית, התקנה, בקרת איכות, תיקוני גמר ומסירת תיק פרויקט.

בפרויקטים של חיפוי מבנים התחדשות עירונית, לעיתים מבצעים את החזית במקביל לעבודות נוספות כמו מעלית, לובי, אינטרקום ושדרוג חניות. זה חוסך חלק מהעלויות הלוגיסטיות, אבל מחייב ניהול הדוק כדי שמערכות לא יפריעו זו לזו. כשמשלבים חיפוי פרויקטים פינוי בינוי או שיפוץ חזיתות תמ"א 38, התיאום עם כל יתר בעלי המקצוע הוא תנאי בסיסי.

## שאלות נפוצות

### האם שיפוץ חזית בניין משותף מחייב הסכמה של כל הדיירים?

לא תמיד נדרשת הסכמה מלאה, אבל צריך לבדוק את סוג העבודה ואת המסגרת המשפטית הרלוונטית לבית המשותף. אם מדובר בעבודת תחזוקה חיונית או תיקון ליקוי בטיחותי, הרוב הדרוש עשוי להיות שונה מפרויקט השבחה עיצובי. לפני קבלת החלטה כספית משמעותית, נכון להתייעץ עם עורך דין או מפקח המתמחה בבתים משותפים.

### כמה זמן נמשך חידוש חזיתות בניינים?

בבניין קטן עד בינוני, עבודות בסיסיות עשויות להימשך מספר שבועות, ואילו פרויקט חיפוי מלא יכול להימשך חודשיים עד ארבעה חודשים ואף יותר. משך העבודה מושפע מגובה הבניין, מזג האוויר, מצב התשתית, סוג החיפוי והאם הבניין נשאר מאוכלס בזמן הביצוע.

### מה עדיף, טיח חדש או חיפוי אלוקובונד?

אין תשובה אחת נכונה, כי **חיפוי חזיתות קומפלקס מגדלים** זה תלוי בתקציב, במטרת השיפוץ ובמאפייני המבנה. טיח מתאים כאשר רוצים פתרון פשוט וזול יותר, בעוד שחיפוי אלוקובונד מעניק מראה מודרני יותר, רמת גימור גבוהה ולעיתים גם עמידות טובה יותר לאורך זמן, בתנאי שהתכנון וההתקנה מבוצעים נכון.

### האם חיפוי מבנים תמ"א 38 עדיין רלוונטי גם בפרויקטים שכבר נבנו?

כן. גם בבניינים שנבנו או חוזקו במסגרת תמ"א, יש לעיתים צורך בשדרוג חזית, תיקוני גמר או החלפת חלקים שהתבלו. שיפוץ חזיתות תמ"א 38 נפוץ במיוחד כאשר עברו כמה שנים מאז המסירה, או כאשר נדרש עדכון עיצובי ואחזקה משופרת.

### איך יודעים שההצעה שקיבלנו באמת כוללת את כל העבודה?

צריך לדרוש מפרט מפורט ולא להסתפק בשורה אחת כמו "חיפוי מלא לבניין". הצעה טובה תפרט הכנת תשתית, חומרים, תת קונסטרוקציה, פיגומים, איטום, אחריות, ניקיון, פינוי פסולת ולוחות זמנים. אם חסר פירוט, קשה להשוות בין קבלנים וקשה גם לאכוף איכות בהמשך.

### האם חיפוי חזיתות מגדלים מצריך תחזוקה מיוחדת?

כן, במיוחד במבנים גבוהים ובמערכות מורכבות. חיפוי חזיתות מגדלים דורש תוכנית תחזוקה מסודרת שכוללת ניקוי, בדיקות עיגון תקופתיות ובקרה על אזורי מפגש עם חלונות ופתחים. תחזוקה נכונה שומרת גם על המראה וגם על הבטיחות.

מעטפת חדשה היא לא רק שכבת גמר, אלא החלטה שמשפיעה על בטיחות, ערך הדירות, עלויות תחזוקה והאופן שבו הבניין נתפס ברחוב ובשוק. כשמבצעים **שיפוץ חזית בניין משותף** עם תכנון נכון, חומר מתאים וקבלן מנוסה, התוצאה יכולה לשרת את הדיירים שנים ארוכות. אם אתם בשלב בדיקה, כדאי להתחיל ממפרט מסודר וסקר מצב קיים, ורק אחר כך להשוות הצעות. כך מקבלים החלטה רגועה יותר, מקצועית יותר, ובעיקר משתלמת יותר.

חברת **דאר גרופ (DAR GROUP)** מובילה את תחום חיפוי המבנים בישראל ומציעה מעטפת פתרונות אדריכליים מתקדמים לחזיתות. אנו מתמחים באופן בלעדי ביישום ועיצוב באמצעות **לוחות אלוקבונד** המהווים את חומר הגלם האיכותי ביותר לחיפוי חיצוני.

החברה מלווה פרויקטים במגזר הפרטי, העסקי והציבורי, משלב התכנון והחיתוך המדויק ועד להתקנה בשטח. חיפוי המבנה מעניק מראה מודרני נקי ויוקרתי וגם משפר משמעותית את הבידוד התרמי והאקוסטי ומגן על המבנה לאורך שנים רבות.

#### **מעוניינים בשידרוג חזית המבנה?**

למידע נוסף וצפייה בפרויקטים שלנו היכנסו לאתר: [www.dargroupbuild.com](http://www.dargroupbuild.com)