מגה בית

ב"ה | תשרי תש"פ | גליון מס' 3
מגזין התחדשות עירונית מבית 'מגה בית פרויקטים'



4
הבעת אמון

26
יצירתיות פיננסית

28
סידור מחדש

עלייה לצורך 6
הנתונים מוכיחים:
אשדוד מובילה את ההתחדשות העירונית
ומחירי הדירות בעיר ממשיכים לזנק

דירת קבע 12
הדיירים של 'מגה בית' מרוצים,
אז לא פלא למה איש המקצוע
החליט לרכוש דירה

הדמיית פנים פנטהאוז מכשווילי

18 היהלום שבכתר

פרויקט 'מגה בית דיימונד' ברחוב מיכשווילי הוא פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר שנעשה עד כה באשדוד הכולל 84 דירות חדשות ומכונה בחיבה "רובע ז' החדשה" כדי להכיר את איכות הבנייה הבלתי מתפשרת, טיפסנו יחד עם סמנכ"ל 'מגה בית' ומהנדס החברה על הפיגומים במגה פרויקט הענק



פוטנציאל צמיחה

דבר המנכ"ל
ישראל אירנשטיין

בהודיה ושבח לה' "כי הוא הנותן לך כח לעשות חייל"

אחד האתגרים הגדולים של השנים האחרונות, זוהי מצוקת הדיור – במגזר החרדי ובכלל. מחד, השמחות ב"ה רבות ומספר הזוגות הנישאים מידי חודש נמצא בגידול מתמיד – אך מאידך, עתודות הקרקע למגורים עבור המשפחות החרדיות הצעירות והמתרחבות, רק הולכות ופוחתות כיום, בשנת תש"פ, המצוקה כבר גדולה עד מאוד.

כדי לשבר את האוזן, יש לשים לב לנתון הבא. אם לפני שני עשורים, תקופת השיא של הבנייה החדשה לציבור החרדי (בייחוד בערים החדשות כביתר עילית, מודיעין עילית ואלעד) מספר הנישאים עמד על כשלושת אלפים בשנה, הרי שכיום מלבד זאת מספר הזוגות הנישאים צמח שבעתיים ומדובר על מעל לששת אלפים זוגות הנישאים מידי שנה. מנגד, היקף הבנייה בריכוזים החרדיים צנח ביותר מ-70 אחוזים, כך שבפועל הבניה לציבור החרדי מסתכמת כיום בכאלף יחידות דיור חדשות בשנה בלבד.



הפער הבלתי נתפס בו כחמשת אלפים זוגות הנישאים מידי שנה לא מצאו דירה בריכוזים החרדיים הוותיקים, הוביל למספר תופעות משמעותיות שהחלו מתרחשות במקביל: האחת, תופעת הדירות להשקעה – כאשר הזוג הצעיר רוכש דירה להשקעה בפריפריה ומכספי השכירות שהוא מקבל הוא מממן את דמי השכירות החודשיים שלו בריכוזים החרדיים הוותיקים. שתי התופעות האחרות, כרוכות למעשה זו בזו כאשר מצד אחד ישנם זוגות צעירים שמעוניינים להתגורר בכל מחיר סמוך להורים, ביחידות דיור ובאלתורים שונים. מנגד ישנם זוגות שעדיין מעדיפים איכות חיים באזורים מעט יותר מרוחקים, שם המחירים זולים יותר – מה שיצר למעשה את תופעת ההתרחבות החרדית – גם בשכונות המרוחקות יותר בערים הגדולות וגם בערים מרוחקות יותר.

אחת התחנות הראשונות שעברתי בענף הנדל"ן החרדי, הייתה כאשר שימשתי כסמנכ"ל שיווק בחברה ששיווקה פרויקט חדש למגורים עבור הציבור החרדי באחת מערי הפריפריה המתחדשות. מה שראיתי אצל הרוכשים אז ואני מזהה בבירור גם היום, זהו מחד גיסא הרצון לגור בדירה חדשה ובאיכות חיים. ומאידך גיסא השיקול הכלכלי של הזוגות הצעירים שהוא כה רב, אך לרוב העיבה על החתימה הידיעה על הריחוק מההורים. אחרי הכל, לא קל להתגורר לבד.

וכאן בדיוק צמחה בעשור האחרון חברת 'מגה בית', תוך זיהוי הפוטנציאל של ההתחדשות העירונית שהפכה לפופולרית מאוד בישראל של השנים האחרונות. כי אם עתודות הקרקע לבנייה סביב הריכוזים החרדיים הסתיימו, הרי שבמקום להתרחב לצדדים – היתרי הבנייה העדכניים במסגרת תמ"א 38 והתחדשות עירונית, מאפשרים לבניינים הקיימים לצמוח בעוד שתים וחצי קומות . כאשר מספרית מדובר בפוטנציאל צמיחה ועיבוי של הריכוזים הקיימים בכ-20 אחוזים. שזהו שיעור דרמטי ללא כל ספק ועתודות קרקע משמעותיות.

מלבד איכות הבנייה והגימור בבנייה החדשה, כאשר הדיירים זוכים לדירה חדשה מהיסוד ובסטנדרטים מתקדמים המתאימים לשנים האחרונות – היתרון הגדול ברכישת דירה שנבנתה במסגרת התחדשות עירונית, היא האפשרות ליהנות מסביבת המגורים הטבעית והוותיקה. זו הקהילה, בית הכנסת, המשפחה, החברים, מוסדות החינוך, מרכזי הקניות וכדומה. מבחינת הרוכשים החדשים, זוגות צעירים או משפרי דיור, הם נשארים באותו מקום – רק עולים קומה ויותר באיכות החיים.

כפי שנוכחתי לראות לאורך השנים, לרכישת דירה בפרויקט חדש יתרון משמעותי החיוני עבור רבים. כאשר רוכשים דירה מיד שנייה, יש למצוא פתרון מימון ולהוציא משכנתא על כל הסכום באופן מידי. כאשר רוכשים דירה בפרויקט שנמצא בבנייה, התשלום מחולק מראש למספר שלבים, על פי קצב התקדמות הבנייה, כך שהצורך באיתור מימון ומשכנתא נוח בהרבה – כאשר דבר זה לבדו מהווה שיקול משמעותי אצל רבים.

אבל לפני הכל, מה שחשוב לדייר, היא התחושה האישית, הידיעה שהוא בן בית אצלנו. ה'אני מאמין' של החברה מושתת על שורה של עקרונות, כאשר בראש ובראשונה אנו קשובים לצרכי הלקוח, תוך שימת דגש על ניהול מקצועי, בקרת איכות וכמובן עמידה בלוחות זמנים.

בסייעתא דשמיא, בשנים האחרונות מאז הוקמה חברת "מגה בית", הצלחנו לעמוד בכל היעדים הללו, אותם ניתן להשיג רק כאשר אנו, כיזמים, בטוחים מבחינה כלכלית ומכלול הפרויקט עבר את בחינת הכדאיות שתאפשר לנו את ביצוע הפרויקט בסטנדרטים הגבוהים והמחמירים ביותר. ובזה אנו עומדים בהצלחה רבה, ונמשיך בכך אי"ה גם בעשור הבא!

בברכת יישוב טוב וחג שמח לרוכשים העוברים אל דירת הקבע שלהם ולכל בית ישראל.

מגה בית | עורך: **ג. יאיר** | הגהה: **י. פיק** | עיצוב: **סטודיו נמשים** | עימוד: **פ. לוי** | צייר: **יעקב חנן** | מו"ל: **מגה בית פרויקטים בע"מ**

בס"ד

מבוא החמציץ 3 רובע ח' | פרויקט GOLD



מודעה זו פורסמה 2/2017
30 משפחות חיים ברחבות ונהנים!

Sold Out

MB Projects
מגה בית פרויקטים

בונים את אשדוד מחדש

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

בס"ד

אברהם שפירא 17 רובע ו' | פרויקט GREEN



בפעם השלישית קבעו מומחי ענקית המידע העסקי דן & ברדסטרי D&B:

"מגה בית פרויקטים' היא אחת החברות המובילות בישראל"

בטקס שערכה ענקית המידע העסקי העולמית 'דן אנד ברדסטריס' בהשתתפות בכירי עולם העסקים והמשק הישראלי קיבלה חברת 'מגה בית פרויקטים' תעודת הערכה על דירוגה המקצועי בתחום ההתחדשות העירונית שבא לידי ביטוי גם במדדי נדל"ן נוספים • מנכ"ל החברה ר' ישראל אירנשטיין: "הדירוג והאמון המקצועי מחייבים אותנו להמשיך להוביל ראשונים למען הרוכשים ולהעניק להם יציבות פיננסית ושקט נפשי" / **ב. גרנביץ**

אין אשדודי שלא מכיר את 'מגה בית פרויקטים', החברה שהפכה זה מכבר לשם נרדף להתחדשות עירונית ברמה אחרת. לוגו החברה המוזהב ניבט היטב סמוך לשורת הפרויקטים שמקדמת החברה ברובעים ב', ג', ד', ו' וח' באשדוד, וכל בניין באשדוד שזוכה להתחדשות עירונית – מעוניין ש'מגה בית' תבצע אצלם את הפרויקט. ככה זה כשאמינות ואיכות נפגשים.

חברת 'מגה בית פרויקטים', מבית 'אירנשטיין יזמות', הוקמה לפני כעשור על ידי יזם הנדל"ן ר' ישראל אירנשטיין, ששורת הפרויקטים שהוא חתום עליהם מעידים כאלף עדים על הצלחתה הרבה של החברה. עד היום בנתה החברה מאות דירות חדשות, מהם עשרות שכבר אוכלסו ועשרות רבות שממתינים לאכלוס כבר בתקופה הקרובה.

אירנשטיין הוא יזם נדל"ן בעל ניסיון רב בפרויקטים בכל רחבי הארץ, אשר בשנים האחרונות, עם הקמת חברת 'מגה בית פרויקטים', החליט להתמקד בתחום ההתחדשות העירונית באשדוד, מתוך אמונה שזו הדרך האידיאלית ביותר לפתרון מצוקת הדיור המחריפה במגזר החרדי באשדוד. בהוראתו, החברה בונה את כלל הפרויקטים שלה בתקנים מחמירים – הרבה מעבר למה שהם מחויבים לו בהיתרי הבנייה. בשל ניסיונה הרב והאיתנות הפיננסית המשמעותית היא זוכה כמובן גם להערכה רבה בקרב הלקוחות ובקרב הבנקים המלווים.

בדירוג האחרון שפורסם רק בימים האחרונים על ידי ענקית המידע העסקי 'דן אנד ברדסרטיס', זכתה החברה לדירוג מוביל כאחת מ-50 החברות המובילות בישראל שנבחרו מבין 1,500 חברות הקיימות בענף ההתחדשות העירונית בישראל בשנת 2019 – כשהבחירה ב'מגה בית' נעשית זו השנה השלישית!

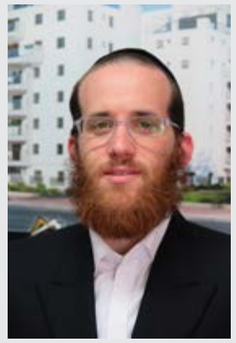
המשך בעמוד 28 <<<

לגור על בטוח

ישראל זייברט / סמנכ"ל 'מגה בית'

קניית דירה הינה אחד התהליכים הכלכליים החשובים ביותר שרובנו עושים בימי חיינו, אם לא החשוב שבהם. ככל שנדע ונבין יותר על התהליך, נוכל לרכוש דירה בצורה חלקה יותר ועם מינימום תקלות. חשוב לדעת כי הפער שבין קנייה מוצלחת של דירה לבין הפסד של אלפי ועשרות אלפי שקלים כתוצאה מכשלים בדרך קניית הדירה – הוא מזערי ביותר, מאחר ומדובר בסכומי כסף גדולים.

לאחר שבחרתם את המקום שבו תרצו לגור, כעת נותר לבדוק שרכישת הדירה מתבצעת על פי כל הכללים. ככל שתרכשו יותר ידע מוקדם על תהליך הרכישה, אופן הרכישה ואפשרויות המימון, תקלו עליכם את המלאכה. זכרו: צבירת ידע מוקדם שווה כסף, והרבה.



בפרויקטים של תמ"א 38, כיוון שמדובר בקרקע בעלת זכויות חדשות על גבי זכויות קיימות, יש להבחין בכמה דגשים: תנאי התשלום לפי חוק המכר נוחים יותר כמופיע בחוק ולפי התקדמות בנייה בפועל; יחידה רשומית בטאבו – המבטחת את הזכויות; וכמובן חברה אמינה ומנוסה, כזו שתהיה עם איתנות פיננסית ,הון עצמי גבוה, ושלא תתבסס על אשראי בלבד, כך שהיא יכולה לתת מענה מידי לכל צורך שייווצר במהלך הבנייה. גם הניסיון בביצוע פרויקטים דומים של תמ"א 38 הוא קריטי, שכן זו בנייה שונה לחלוטין מבנייה רגילה ונדרשת מיומנות מיוחדת להתמודדות עם סוגיות שונות שעולות במהלך הבנייה.

כאשר אתם באים עם הון עצמי מוגבל, בייחוד לשלב שלפני אישור המשכנתא בבנק, הדרך לדירה בפרויקט של תמ"א 38 במגה בית מהירה הרבה יותר וזאת מכמה סיבות: ראשית, על פי חוק המכר יש לשלם טיפין טיפין לפי התקדמות הבנייה, לעומת דירה קיימת שבה נדרשים תשלומים גדולים יותר ובפרקי זמן לחוצים בהרבה. ומכיון שלחברת "מגה בית" יכולת הונית גבוהה, אנו מאפשרים לדיירים לשלם סכום נמוך בהרבה בתחילת העסקה – כאשר הפער מושלם רק בשלב מאוחר יותר.

במקביל אנו עובדים בשיתוף פעולה עם יועצי משכנתאות שמסייעים לרוכשים עם הלוואות גישור בכדי להישאר בדירה הקיימת שלהם עד למעבר לדירה החדשה, מבלי שתהיה להם טרחה כספית מיותרת. כמו כן, למשקיעים ישנה אופציה להוציא משכנתא על דירתם הקיימת וזו החדשה, כך שהם יוכלו לרכוש דירה להשקעה ללא הון עצמי כלל!

• הטור נכתב על מנת לסייע במתן ידע ואין בו משום תחליף לייעוץ מקצועי.

הנתונים מוכיחים: אשדוד מובילה את ההתחדשות העירונית בישראל

הריכוז החרדי באשדוד גדל בשיעור משמעותי ובשנים האחרונות אזלו עתודות הקרקע לבנייה חדשה • כדי לענות על הצרכים מקדמים בעיריית אשדוד הליכים של תמ"א 38 ונתוני השנה האחרונה מוכיחים כי אשדוד מובילה את התחום בישראל

ג. יאיר

אשדוד של לפני יובל שנים הייתה שונה מאוד מכפי שהיא נראית היום. למרות השיממון הרוחני החלקי שהיה בה, חנך הרב מפוניבז' זצוק"ל את ישיבת 'גרודנא' והניח את אבן הפינה לקריה העתידה להיבנות בעיר. עם הקמתה התגוררו בקריה 200- משפחות בלבד, ואיש לא האמין שבתוך כמה עשורים תהפוך אשדוד לעיר בעלת אחד הריכוזים החרדיים הגדולים בישראל. בשנת תש"ל הגיע להתגורר בשכונה כ"ק האדמו"ר מפיטסבורג זצוק"ל והקהילה התרחבה במעט.

עם זאת, המפנה המשמעותי התרחש בשנת תשמ"ב, כאשר כ"ק מרן האדמו"ר ה'לב שמחה' מגור זצוק"ל הניח את מקלו על הקרקע שהפכה מאוחר יותר לאזור החרדי של רובע ג' באשדוד. ועדת הדיור של חסידות גור, בשיתוף פעולה עם ועדת הדיור של חסידות בעלזא, רכשו יחד באותם ימים כמה בניינים במחירים של 11-15 אלף דולר לדירה בת שלושה חדרים.

בתחילת שנות ה-90 החלה אשדוד להתפתח בתאוצה רבה, בעיקר בדרומה ובמזרחה של העיר – לכיוון גשר הד הלום וכביש 4, באזור שלא היה מיושב עד אז. בהמשך אף הוכנה תב"ע חדשה לעיר, שכללה בניית רובעי מגורים חדשים. התפתחותה של אשדוד באותם שנים נזקפה בין היתר לזכות הקמת ואכלוס רובע ז' בעיר בבני הקהילות החרדיות.

במשך השנים גדלה האוכלוסייה החרדית באזורים הוותיקים ברובע ג' וברובע ז', כך שמשפחות חרדיות רבות החלו להתגורר ברחובות הסמוכים לריכוזים החרדיים ואופי האזור השתנה. להתפתחות הציבור החרדי ברובעים ג' וח' תרמו גם מחירי הדיור הזולים יחסית באזורים הללו, לעומת מחירי הדירות בלב הריכוזים החרדיים. אם, לדוגמה, עד לפני כמה שנים ניתן היה לרכוש דירת שלושה חדרים ברובעים הללו במחיר של 700-800 אלף שקל, הרי שכיום מחירה של דירה כזו עומד על כמיליון ומאתיים אלף שקלים פחות או יותר.

המחירים ממשיכים להמריא

על רקע מצוקת הדיור שהחלה להתפתח בשנים האחרונות באשדוד, החלו גורמים בעיריית אשדוד לקדם ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית ברובעים הללו במסגרת תמ"א 38 שהוסיפה לאשדוד החרדית מאות רבות של דירות חדשות, כאשר המחירים ממשיכים לנסוק כל העת ורק לשם הדוגמה, דירת ארבעה חדרים בפרויקט 'מגה בית GOLD' – שהוא הפרויקט הראשון שאכלסה החברה ברחוב מבוא החמציץ, עלה כמיליון שקלים בעת בניית הפרויקט אך לפני כמה שנים – וכיום אותה דירה כבר מוצעת למכירה בשוק בכמיליון וחצי שקלים.

לנוכח מדיניותה של עיריית אשדוד בכל הקשור לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38, אף התברגה אשדוד בצמרת הערים שמקדמות פרויקטים של תמ"א 38 בישראל, כאשר ללא ספק למאות יחידות הדיור שתכננה, יזמה וביצעה "מגה בית" ישנה תרומה משמעותית בגרף הנתונים.

על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2018, העיר אשדוד נמצאת במקום השישי בארץ בכמות הפרויקטים של תמ"א 38 מבין עשרת הערים המובילות בתחום. מהנתונים עולה כי בשנת 2018 הונפקו באשדוד 34 היתרי בנייה, כאשר בשנת 2019 שטרם דורגה כבר הונפקה כמות היתרי בנייה גדולה עוד יותר.

לפי ניתוח של ארגון קבלני אשדוד, מספר ההיתרים ביחס לאוכלוסייה, מציב את אשדוד במקום הראשון בקרב הערים המדורגות. לפרויקטים של תמ"א 38 יכולת לעבות את מספר התושבים בעיר בכלל ובריכוזים החרדיים בפרט בכחמישה אחוזים.

כיום אשדוד היא אחת הערים הוותיקות בעלות הריכוז החרדי הגבוה ביותר. בעיר, שהתפתחה משמעותית מאז שהחלו ראשוני התושבים החרדים להגיע אליה לפני עשרות שנים, יש למעלה כ-15,000 משפחות חרדיות וכ-80,000 אלף נפש. בעיר קיימים עשרות בתי כנסת, ישיבות, תלמודי תורה, מוסדות ציבור ועוד.

המשך בעמוד 29 <<<



מבנה המעון החדש ההולך ונבנה ברובע ו'

הרובעים האטרקטיביים לצעירים

רובעים ג', ו' וח' זוכים בשנים האחרונות להתחדשות מרשימה הכוללת בתי כנסת מפוארים, קניון מבוקש ושדרוג תשתיות עירוני מקיף

אחת התופעות הנפוצות בעולם, מתייחסת לשינוי הרכב האוכלוסייה בערים המרכזיות והמבוקשות. מצד אחד, האוכלוסייה הוותיקה הולכת ומתמעטת – גם לנוכח גילם המתבגר וגם בשל הגירה שלילית. מנגד, האזורים הוותיקים הופכים למבוקשים בקרב הצעירים, כאשר הדור הצעיר הוא שממלא את החלל שהותירו אחריהם המבוגרים שעזבו את האזור וגני המשחקים מתמלאים עתה בילדים ובשמחה שוקקת חיים.

תהליך דומה מתרחש בשנים האחרונות ברובעים ג', ו' וח' הסמוכים לרובע ז' – הלב החרדי התוסס של אשדוד, כאשר תנופת הבנייה של פרויקטים להתחדשות עירונית ברובעים הללו מגדילה עוד יותר את מספר הדירות הקולטות את האוכלוסייה הצעירה המגיעה לרובע.

בנוסף, תנופת בניית הפרויקטים של תמ"א 38 אפשרית בעיקר ברובעים הללו, בניגוד לרובע ז' שנבנה כולו ב-30 השנים האחרונות ועל כן הוא אינו עומד בתנאי הסף לתמ"א 38.

כל מי שעובר בימים אלו ברובעים ג', ו' וח', רואה בהתחדשותם והיותם מועדפים על צעירי אשדוד. בזה אחר זה מוקמים בתי כנסיות ושטיבלך חדשים, כאשר בין היתר ניתן לראות את בתי המדרש והמקווה הגדולים ההולכים ובנים עבור חסידי בעלזא וויז'ניץ ברובע, לצד מעון יום מפואר שנבנה וייחנך בחודשים הקרובים. ברובע ו' ניתן לראות את התקדמות בניית הקניון החדש בפינת רחוב מיכקשווילי – סמוך לפרויקט 'מגה בית דיימונד', וכלל הרובעים הללו זוכים לשדרוג תשתיות עירוני מקיף.

בס"ד

רח' הרותם 10 רובע ח' | פרויקט GOLD



בס"ד

אריה בן אליעזר 11 רובע ד' | פרויקט BLUE



הושלם בשנת 2019 ויסתיים היישוב טוב של 30 דיירים.
נערכים לקראת תחילת בניה למגדלי המגורים סקיי מגה בית
ברחוב אריה בן אליעזר 23-27.

Sold Out

MB Projects
מגה בית פרויקטים

בונים את אשדוד מחדש

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

ספירה לאחור

עם החלטת משרד השיכון בימים האחרונים על ביטול תוכנית תמ"א 38 בעוד שלוש שנים, נכנסים היזמים העוסקים בהתחדשות עירונית לכוננות • בין היתר אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באשדוד שורה של פרויקטים שמקדמת 'מגה בית'

ג. יאיר

בתום ישיבה ארוכה שהתקיימה בימים האחרונים במשרד השיכון, בה השתתפו כל הגורמים הממשלתיים המעורבים בתוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, נקבע כי אישור תוכניות תמ"א 38 יסתיימו בעוד שלוש שנים בדיוק, בתשרי תשפ"ג.

הישיבה נערכה בלשכת שרת השיכון והבינוי הגב' שאשא-ביטון, ובה השתתפו כלל הגורמים המעורבים בנושאי ההתחדשות העירונית ותמ"א 38: מינהל התכנון, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, מטה הדיור, משרד המשפטים והרשות להתחדשות עירונית.



הבנייה בפרויקט 'מגה בית סילבר' ברחוב אבוחצירא

הישיבה התקיימה על רקע היוזמות שהובלו בעבר במשרד השיכון לצמצום ההיתרים במסגרת תמ"א 38, כאשר במקביל גם רשויות רבות הערימו קשיים על ביצוע המסלול ונראה היה כי לא ניתן יהיה לקדם אותו בעתיד.

בפגישה סיכמו המשתתפים גם את עקרונות המתווה שיחליף את תמ"א 38 ויאפשר, בין היתר, מתן היטל השבחה חלקי לרשויות, בניגוד למצב כיום שבו יזם המקדם תמ"א 38 מקבל פטור אוטומטי מההיטל – מה שצפוי לעודד את הרשויות לקדם יוזמות של תמ"א 38. כן תיבחן אופציית הסבת התמ"א מתוכנית מתאר ארצית לתוכנית בניין עיר, באחריות הרשויות המקומיות, על מנת שניתן יהיה להגדיל את הוודאות התכנונית תוך טיפול בתשתיות ומענה בצורכי ציבור.

על רקע ההודעה על ביטולה הסופי של תוכנית תמ"א 38 בעוד שלוש שנים, מעריכים גורמים בתחום ההתחדשות העירונית כי ההודעה תביא כבר בהקדם

המשך בעמוד 28 <<<

ראש העיר החליט: "מסלול ירוק" לפרויקטים של תמ"א 38

בהנחיית ראש העיר אשדוד ד"ר יחיאל לסרי, מובילים מהנדס העיר דורון חזן ואדריכל העיר רם אהרוני את מהפכת האישורים לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר. / **ד. הלוי**



ראש עיריית אשדוד יחיאל לסרי

על רקע מצוקת הדיור שהחלה להתפתח בשנים האחרונות באשדוד, יזם ראש העיר אשדוד ד"ר יחיאל לסרי על מדיניות מקלה בנושאי תמ"א 38, על מנת לקדם כמה שיותר פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.

פרויקטים של תמ"א 38 מהווים לעיתים הזדמנות נדירה למתיחת פני העיר, ולכן העירייה מקדמת אותה בכל לב. באשדוד מובילים את הפרויקט מהנדס העיר דורון חזן יחד עם אדריכל העיר רם אהרוני, כמו גם יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה בעירייה מר שמעון כצנלסון, מתוך אמונה כי זו הדרך להגדיל את מספר התושבים בעיר ולשפר את איכות חייהם.

במסגרת זו, הצהיר ראש העיר כי הוא מאפשר לכל פרויקט של התחדשות עירונית "מסלול ירוק" במינהל ההנדסה. גם מהנדס העיר, דורון חזן, הצהיר לא אחת כי האג'נדה שלו היא לפעול ככל יכולתו על מנת לקדם את ההתחדשות העירונית באשדוד, ולהביאה להיות אחת מהערים המובילות בארץ בכל מה שנוגע לתמ"א 38.

כך או כך, לתנופת ההתחדשות העירונית השלכה ישירה גם על התייקרות מחירי הדירות בעיר. התחדשות עירונית מצד אחד מגדילה את היצע הדירות, ואמורה כביכול לבלום את עליית המחירים, אך מצד שני היא מושכת אליה משפרי דיור, משפחות צעירות ואוכלוסייה חרדית הולכת וגדלה – וכך העלייה בביקוש ממשיכה לתרום לעליית המחירים.

עשבים שוטים

על אף התמיכה המרובה של גורמי המקצוע בעיריית אשדוד, גורמים במחלקת הפיקוח רישוי ובניה מעירימים קשיים על יזמי תמ"א 38 וגורמים לעיכוב במסירת 'טופס 4'

למרות התמיכה הרבה והמדיניות העירונית של עיריית אשדוד המעודדת קידום של פרויקטים להתחדשות עירונית, גורמים במחלקת הפיקוח רישוי ובניה בעירייה לעומת זאת תוקעים מקלות בגלגלים וגורמים לעיכובים שונים באכלוס וקידום הפרויקטים השונים.

לדברי גורמים המעורים בנעשה, ההתנהלות הבעייתית של גורמי מנהל בדרג הביניים היא "מוזרה", שכן הדרג הבכיר והזוטר בעירייה תומך בכל מאודו בקידום הפרויקטים של תמ"א 38.

"היזמים והדיירים עוברים דרך חתחתים בדרך לדירה החדשה, כאשר מחלקת הפיקוח רישוי ובניה מעכבת את האישורים בשלבי מתן טופס 4 ונתלית בטענות שאינן קשורות כלל למסגרת העירונית, אך בשורה התחתונה הן מעכבות את מתן 'טופס 4' ומונעות מהדיירים להיכנס לביתם החדש", אומר לנו אחד הגורמים ומציין כי "במחלקת הפיקוח העירוני מחפשים בכל פעם דרך חדשה שמטרתה לעכב ולפגוע בדייר וביזם. דברים אלו נבחנים על ידי גורמים מקצועיים על מנת למגר תופעות מסוג זה", הוא מסכם.

בס"ד

מבוא הדגנית 4 רובע ח' | פרויקט GOLD+



לקראת איכלוס
במתחם של 42 יחידות דיור

Open



MB Projects
מגה בית פרויקטים

בונים את אשדוד מחדש

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

ממשיכים לבנות

כך נראים הפרויקטים הבאים ש'מגה בית' צפויה לבנות בקרוב • וכמה דירות ייבנו

בחברת "מגה בית" נערכים לשנה הקרובה לקראת ביצוע ותכנון מתקדם של שורת פרויקטים נוספים, כאשר בשנת תש"פ צפויה החברה להתחיל בבנייה של שורת בניינים, במספר פרויקטים. שניים מהפרויקטים צפויים לצאת לפועל כבר במהלך השבועות הקרובים, ופרויקט נוסף – המשמעותי שבהם – צפוי להתחיל להיבנות לאחר חג הפסח.

לצד זאת, במהלך השנה הקרובה יימשכו הליכי התכנון הסופיים של שורת פרויקטים נוספים שכבר קיבלו אישור ראשוני ממוסדות התכנון וייכנסו לשלב תכנון סופי, הכולל בדיקות קרקע ובדיקות גיאומטריות אחרונות לקראת ביצוע.

אלו הפרויקטים שצפויים להיבנות בקרוב:



אחרי החגים
מגה בית GREEN – שלב ב'
רח' שפירא 13, רובע ו'



אחרי החגים
מגה בית SILVER – שלב ג'
רח' אבן דנן 1, רובע ג'



אביב תש"פ
מגה בית SKY
במגדלי המגורים
ברח' בן אליעזר 27-23,
רובע ד'



קיץ תש"פ
מגה בית GREEN – שלב ג'
רח' שפירא 7, רובע ו'





תחילת תשפ"א
מגה בית STAR
רח' הפרחים 3
ורח' הדודאים 2, רובע ח'

לב החברה

ירון אסייג / סמנכ"ל החברה



בראש ובראשונה אפתח בדברי שבח והודיה לה' יתברך על הזכות שנפלה בחלקי להיות חלק מחברה בעלת ערכים וחזון, אמונה ויושר, הבונה בנאמנות ובמסירות כדי שלקוחותינו ייהנו מבית מרווח ונאה, בסטנדרטים הגבוהים והמתקדמים ביותר ובעיקר בשלווה ונחת.

עבורי, בנייה בארץ ישראל אינה דבר של מה בכך ועל כך אני מודה לה' יתברך על הזכות שניתנה לי – להיות חלק ממערך עוצמתי אשר מיישב את ישראל בצורה כה נפלאה, המאפיינת את חברת 'מגה בית'.

כחברה מובילה, אנו פועלים וממשיכים לפעול מתוך מטרה מרכזית אחת: להביא לשביעות רצון כלל לקוחותינו, בכל עת ובכל שעה. וכשאני מדבר על לקוחותינו, הכוונה היא הן לדיירים הקיימים בפרויקטים השונים שלנו והן לרוכשים החדשים המצפים לקבל דירה נאה המרחיבה דעתו של אדם.

משימות אלה הן מעבר להליך הבנייה הסטנדרטי. לעיתים, עבור קבלן או יזם, הדיירים עלולים להפריע לחדשים והחדשים עלולים שלא לאהוב את הוותיקים ולכן הוא מנסה ללכת בין הטיפות, בין השכנים לשכנים ובין השכנים לבנייה.

אבל אצלנו, ב'מגה בית', הגישה שונה לחלוטין. עבורנו, כפי שאמרתי, הלקוחות הם הלב שלנו. הם מרכז הבנייה שלנו. עם יד על הלב אני יכול להעיד כי כל פעולה שנעשית מתבצעת אך ורק לאחר מחשבה רבה והתחשבות בלקוחות החברה! אף מסמר אינו ננעץ באף פרויקט מבלי שנשקול קודם את טובת הדייר. אם הצעד הזה עלול לפגוע בו, לא נעשה זאת.

אחרי שנים של פעילות אנו שמחים לקצור את פירות ההצלחה ולחוות את רגשות הסיפוק והשמחה של עשרות הדיירים שנכנסו לגור בבתים שבנינו עבורם, בהשקעה מרובה של גוף ונפש.

כחברה ששביעות רצון לקוחותיה עומדת בראש מעייניה, אנו מבצעים באופן תדיר תהליכים של הפקת לקחים ושיפור בכל מערך החברה. שאיפתנו כמובן היא לבצע מלאכתנו באמונה ובהגינות, ולהמשיך בהתבססות החברה כחברת יזום ובניה מהגדולות בישראל.

בס"ד

הרב אבוחצירא 16 רובע ג' | פרויקט SILVER



פרויקט אבוחצירא בעיצומו של בניה.
אכלוס בתוך 10 חודשים
נותרו 3 דירות אטרקטיביות למכירה
לפרטים: 08-8000-100

MB Projects
מגה בית פרויקטים

בונים את אשדוד מחדש

אזרנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

"הפלוס בתמ"א 38 אלו המרווחים הנוחים והנעימים"

דירה נאה

יאיר מהצרי / סמנכ"ל ביצוע 'מגה בית'

ר' ישראל ?????? עובד כמסגרת בשורה של אתרי בנייה, אבל כשנחשף לאיכות הבנייה בפרויקטים של 'מגה בית' הוא החליט לרכוש אצלה דירה • כיום, אחרי כמה חודשים בדירתו החדשה, יש לו רק מילים טובות לומר • "איכות הבנייה והחומרים הנלווים, כמו כלים סניטרים, מטבח- שיש וארונות, ריצוף, דלתות וכדומה, הם ברמה גבוהה מאוד ביחס לפרויקטים אחרים", מדגיש ר' ישראל

סטנדרט הבנייה המתקדם, הדגש לכל פרט, הגימור המושלם ובעיקר ההשקעה הבלתי מתפשרת של 'מגה בית' בדירות שהיא בונה, כמו גם בלקוחותיה, הוא לשם דבר. באשדוד כבר יודעים כי דירה איכותית בפרויקט של התחדשות עירונית, בלב הסביבה הטבעית הוותיקה, היא רק דירה של 'מגה בית'.

את תחושותיהם החיוביות והנלהבות של דיירי 'מגה בית' אנו פוגשים גם ברחוב אברהם שפירא 17 – שלב א' של פרויקט 'מגה בית GRENN' שאוכלס רק בחודשים האחרונים. אבל לכאן הגענו כדי לפגוש ר' ישראל פלשינסקי, אחד הדיירים בפרויקט.

פלשינסקי פגש את הפרויקט דווקא מציד האחר, החשוף, בשלב הבנייה. כמתקין ב'מסגריית איציק' הוא ביצע עבודות בשורה של אתרי בנייה, בהם גם פרויקטים נוספים של 'מגה בית'. ושם גמלה בליבו ההחלטה לרכוש דירה בחברה.

"כמי שנמצא באתרי בנייה רבים ובפרויקטים נוספים של תמ"א 38, אצל 'מגה בית' ראיתי משהו מיוחד. ההשקעה בכל פרט, איכות החומרים בבנייה, התכנון המוקפד והשירות שהם נותנים מכל הלב לדיירים ולדירות עצמן – עשו את שלהם", הוא מספר ומוסיף: "ההתלבטות שלי לא הייתה גדולה".

לדבריו, בפרויקטים רבים נוטים היזמים והקבלנים להפחית בטיב החומרים כדי להוביל להוזלת עלויות הבנייה ולהביא למעשה לשיעור רווח גדול יותר עבורם, אך ב'מגה בית' לא מתפשרים על איכות החומרים – אשר בסופו של דבר גם לא משפיעים על המחיר הסופי לרוכש. "המחיר היה בסופו של דבר הוגן, עם פריסת תשלומים נוחה וליווי באמת מקצועי של כל נושא התשלום", מציין פלשינסקי.

"גם היום, אחרי כמה חודשים שאני כבר בדירה החדשה – בכל פעם שאני מגיע לאתר בנייה אני שמח בדירה שאני זכיתי לה. איכות הבנייה והחומרים הנלווים, כמו כלים סניטרים, מטבח – שיש וארונות, ריצוף, דלתות וכדומה, הם ברמה גבוהה מאוד ביחס לפרויקטים אחרים", מדגיש ר' ישראל.


חדר המדרגות בבניין החדש

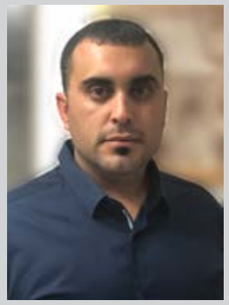
והתחושה הזו, כפי שהוא מספר, ממשיכה ללוות את הדיירים גם היום. "ל'מגה בית' יש מחלקת בדק יסודית מאוד, הקשובה לכל בקשה. במקומות אחרים לא ראיתי כזו התייחסות, כאן התחושה היא פנטסטית, נהדרת", הוא מציין.

כשאני שואל האם הוא זוכה לתשומת הלב הזו משום שהוא עובד עם החברה, הוא משיב כי "גם אני חשבתי ככה פעם, אבל היום כשאני מתגורר עם לקוחות נוספים של החברה אני מבין שהיחס המיוחד ניתן לא רק לי אלא לכל אחד ואחד מהרוכשים

עבור משפחת פלשינסקי זאת הדירה הראשונה שהם רוכשים כדי להתגורר בה, ודי בתחילת הדרך היה ברור להם שיבחרו בדירה שנבנתה במסגרת תמ"א 38. "בבנייה החדשה הדירות והחדרים מאוד מצומצמים, המרווחים גם בין בניין לבניין, בין חלון לחלון, קטנים הרבה יותר. יזמים מנצלים כל סנטימטר לבנייה", מוסיף ישראל, "בבניינים הישנים הבנייה הייתה עם מרווחים נוחים ונעימים הרבה יותר, וזה פלוס שבא לידי ביטוי בתמ"א 38 – שם, כמו שאתם אומרים, אפשר ליהנות מאיכות הבנייה הנוכחית אבל מנוחות וסביבת המגורים הוותיקה והנעימה", הוא מסכם בחיוך.

אוזן קשבת

יאיר מהצרי / סמנכ"ל ביצוע 'מגה בית'



לתנופת הבנייה שמובילה חברת 'מגה בית' באשדוד בשנים האחרונות, אין כמעט אח ורע בענף ההתחדשות העירונית בישראל כולה.

רק בשנתיים האחרונות הבאנו לידי גמר וקבלת טופס 4 בארבעה פרויקטים שונים. הנפקה שכזו בפרק זמן קצר כל כך, היא הישג בלתי נתפס בתחום ההתחדשות עירונית.

ורק שנבין. הבירוקרטיה להשגת טופס 4 מהרשות המקומית היא מרובה, ואורכת חודשים ארוכים לכל פרויקט! מדובר באישורי בטיחות ותקינות לפרויקט ולכל הפרמטרים בו, אישורי כיבוי אש, חשמל, מים ועוד. לשמחתנו, לנוכח ההשקעה שלנו בכל פרויקט, בכל סעיף וסעיף, אנו זוכים ב"ה לתמיכה ואוזן קשבת מבכירי עיריית אשדוד השמחים לאשר עוד פרויקט מוצלח שלנו עבור עשרות דיירים מרוצים.

'מגה בית' היא חברה משפחתית מלוכדת, אשר לה שותפים רבים להצלחה: מנהלי האתרים אשר מקפידים על קלה כבחמורה באיכות הבניה בטיב הבניה ואיכות החומר, כאשר מנהל הפרויקטים מר שראל כהן מפקח עליהם באחריות ובמקצועיות, בודק ובוחן את התקדמות העבודות תוך כדי הקפדה על לוחות הזמנים וכמובן על הטמעת קווי היסוד של החברה כפי שהנחה המנכ"ל ר' ישראל אירנשטיין.

'מגה בית' הינה גם בין החברות הבודדות בתחום התמ"א 38 באשדוד אשר מחזיקה מחלקת בדק בית, באחריותו של מר בנימין סמכי, אשר נותנת מענה הן לרוכשים החדשים והן לדיירים הקיימים, בזמינות מלאה ובמסירות אין קץ. תחום הבדק זוכה למענה מהיר ויעיל, למרות ההשקעה המרובה במשאבים כלכליים ותפעוליים גדולים.

ומעל לכל, כמובן, עלינו להודות לקב"ה, אשר בזכותו ובעזרתו יש לנו הכוח להקים וליישב עוד ועוד בתים בארץ ישראל לרווחת הדיירים שבחרו בנו.

שיחה עם מי שעומד מאחורי עשרות הדיירים המרוצים בפרויקטים של 'מגה בית'

בדק בית

בעוד בחברות אחרות עושים עבור הדיירים את המינימום הנדרש ב'תקופת הבדק', ב'מגה בית' הם זוכים לביקור של מחלקת הבדק בכל ארבעה חודשים ולמענה מהיר ובכל שעה לכל פנייה • "כשראו את המהירות בה עשיתי את מה שצריך, גם הם הופתעו ואמרו לי שחבל שאצלם בחברה אין 'בנימין' כזה", אומר לנו אחראי הבדק

בנימין סמכי בחיוך / **ד. הלוי**

כשמדברים על הדאגה האינסופית של 'מגה בית' ללקוחותיה המתרווחים בדירתם החדשה, מדברים על מסיותו הרבה של בנימין סמכי, אחראי מחלקת הבדק בחברה, הפועל בחיניות וללא לאות לרווחתם של עשרות הדיירים שעברו זה עתה להתגורר בדירתם החדשה.

מתוקף תפקידו כמנהל מחלקת בדק, הוא אחראי על צוות של עובדים העומדים הכן לסייע בפתרון כל תקלה המתגלית אצל הדיירים והוא עושה זאת במסירות, במהירות, ביעילות ובהצלחה רבה לרווחת הדיירים והנהלת החברה כאחד.

יחס אישי ואנושי

"על פי חוק המכר, אנחנו מעניקים לדיירים שנכנסו לביתם החדש אחריות מהיום בו נכנסו לדירה", הוא אומר לנו ומיד מחייך: "אבל התפקיד שלנו מתחיל הרבה קודם, עוד לפני שהלקוח מקבל את המפתחות לדירה שלו.

"בשלב הראשון, אחרי שאנו מקבלים את אישורו של מנהל הפרויקטים בחברה שראל כהן, אנו בודקים פעמיים את הדירה וכשהיא נמצאת עומדת בכל הפרמטרים הראויים – אז אנו מזמינים את הדייר על מנת שיערוך איתנו סיור בדירה", הוא מספר.

בסיור שעורך הדייר עם נציגי מחלקת הבדק של 'מגה בית' הם בודקים יחד שאכן הכל כשורה ובאם נמצא הטעון טיפול מתבצעת ההשלמה לשביעות רצון הדייר, ורק אז הוא מקבל את המפתחות לדירה המושלמת. מרגע זה ואילך הוא נמצא באחריות מחלקת הבדק.

"אצל מרבית החברות בענף הנדל"ן בכלל ובהתחדשות העירונית בפרט, החברה עצמה יוזמת בדיקה בדירה רק פעם בשנה – אבל אנחנו, ב'מגה בית', מגיעים לדייר כל ארבעה חודשים כדי לבחון את מצב הדירה", מסביר לנו בנימין סמכי, "המטרה שלנו היא בראש ובראשונה לגרום לו להיות מרוצה. אנחנו עורכים בדיקה יסודית כדי לוודא שבאמת הבית לא נפגע, ומעניקים לו יחס אישי ואנושי כל רבעון".

למרות הבדיקות התקופתיות הקבועות, אם הדייר מגלה משהו חריג בדירה הוא פונה למחלקת הבדק הזמינה בכל שעות היממה, ומקבל מענה מהיר ומושלם בתוך שלוש שעות בלבד.

כדי לייעל את עבודת המחלקה, רכשה חברת 'מגה בית' תוכנת מחשב מתקדמת בעלות גבוהה מאוד, במסגרתה מקבל סמכי את פרוטוקול טרום המסירה והוא מעדכן ומבצע את הטיפול הנדרש, כאשר לאחר מכן מוזמן הלקוח לביצוע פרוטקול מסירה מסודר המתבצע כולו באמצעות התוכנה והפעילות כולה מתעודת ונחתמת דיגיטלית גם על ידי הלקוח.

התוכנה גם מבצעת את פתיחת הקריאות לטיפול המחלקה ואת ניהול הטיפול בפועל, כאשר הדייר מקבל עדכון אוטומטי על זמני ההגעה ועל מתן המענה המושלם לשביעות רצונו.

הזמנה לחנוכת הבית

כשסמכי מתייחס לעבודתו ולעבודת שאר אנשי הצוות במחלקת הבדק, הוא מעדכן כי "בכל פניה אנו מסיימים בצורה הטובה ביותר ולא מנסים לעגל פינות כמו שנוהגים יזמים אחרים".

כשאני תוהה האם הדיירים בפרויקטים של 'מגה בית' שכבר אוכלסו מתלוננים הרבה, הוא משיב כי "הם קיבלו דירות מושלמות, ברמת הגימור הגבוהה ביותר, כך שאחוז הליקויים שואף אצלנו לאפס. ובכל זאת, ברגע שישנה פנייה של דייר, אנו נענים לו במהירות ופותרים כל דבר באופן מידי".

כשאני תוהה באשר לשביעות רצונם של הלקוחות, בנימין מחייך חיוך מבויש.

את המחמאות, מסתבר, הוא שומר לאחרים שיאמרו עליו. הוא מציג בפנינו כמה מההודעות שכתבו לו הדיירים, וכפי שזה נראה כולם אף יותר ממרוצים. "תודה רבה על הטיפול המסור בנזילה בבית של ההורים שלי. אני מקווה שהכל יבוא על מקומו בשלום", נאמר בהודעה אחת בעוד בהודעה השנייה הוא זוכה לתודה על סיוע בשעה בלתי מקובלת: "הייתה לנו בעיה עם התריס כשבאנו לסגור אותו בלילה. פנינו אליך כי חששנו לשכוח בבוקר, אבל הופתענו כשסידרת לנו את התקלה ב-12 בלילה. כל הכבוד!".

המסירות של מחלקת הבדק ב'מגה בית' לכל פנייה, כך מתברר, עושה לה שם גם מחוץ לבניינים שבנתה החברה. "ליד אחד הבניינים שלנו שאוכלס, בוצע פרויקט של חברה אחרת. כאשר הדיירים מכירים זה את זה, וכאשר הגעתי השבוע לתקן תקלה כלשהי באחת הדירות שלנו, בדיוק היו שם שכנים מהבניין הסמוך. כשראו את המהירות בה עשיתי את מה שצריך, גם הם הופתעו ואמרו לי שחבל שאצלם בחברה אין 'בנימין' כזה", מוסיף סמכי בחיוך.

בתום השיחה עמו מראה לי בנימין סמכי תמונה בה הוא נראה יחד עם הצוות המורחב של 'מגה בית', בשמחת חנוכת הבית של אחד הדיירים המרוצים. "זאת פעם ראשונה שראיתי כזו הערכה של לקוח בחברה קבלנית", אומר סמכי ומציין כי "הלקוח הזמין את צוות מחלקת הבדק ואת ראשי החברה משום שהוא היה מרוצה מאוד מהיחס שהוא קיבל. זה דבר נדיר מאוד בענף הזה, אבל ל'מגה בית' יש לקוחות מרוצים ואני שמח להיות חלק מהנבחרת המיוחדת הזו", הוא מסכם

ה'מגמבולנס' של מחלקת הבדק

בשל היקף האחריות המוטלת על מחלקת הבדק של 'מגה בית', רכשה החברה עבור המחלקה ניידת ייחודית הכוללת את מכלול הכלים הנדרשים למענה כמעט לכל תקלה, החל מכלי עבודה חשמליים כבדים וכלה במברגים, ברגים ושאר ענייני התיקונים המהירים.

הניידת מוכרת כניידת הבדק של 'מגה בית', והיא נשלחת למעשה כ'עזרה ראשונה' ולמענה מקיף בכל קריאה, תוך זמן קצר.

לנוכח פעילותם הנמרצת של אנשי מחלקת הבדק בכלל ושל ניידת העזרה הראשונה הטכנית בפרט, מכנים בחברה את הניידת בחיבה 'מגמבולנס' – הכלאה של המילים "מגה בית" ו"אמבולנס". מאז השקת הניידת, יעילות צוות הבדק גדלה שבעתיים והם עומדים הכן לסייע היכן שידרשו.



בנימין סמכי עם עובדי מחלקת הבדק באחת הדירות

בס"ד

לוח דירות ללא תיווך

דירת גן
מבוא הדגנית 4
רובע ח',
3.5 חדרים
1,280,000
אכלוס תוך 3 חודשים

דירת גן
אבוחצירה 16,
רובע ג',
2.5 חדרים
1,250,000
אכלוס תוך 10 חודשים

קומה 5
אבוחצירה 16,
רובע ג',
3/4 חדרים
1,370,000
מרפסות סוכה
אכלוס תוך 10 חודשים

דירת גן
מבוא הדגנית 4,
רובע ח',
4 חדרים
1,440,000
אכלוס תוך 3 חודשים

פנטהאוז
רח' אבוחצירה 16,
6 חדרים,
מרפסת כ-100 מטר,
חניה צמודה בטאבו
1,790,000

4-5 חדרים
מיכשווילי 28
החל מ-
1,400,000
מרפסות סוכה
אכלוס תוך 18 חודשים

דירת גן
מיכשווילי 28
רובע ו',
1,370,000
אכלוס תוך 18 חודשים

מבחר דירות במגוון גדלים לפרטים התקשרו
0 8 - 8 0 0 0 - 1 0 0

MB Projects
מגה בית פרויקטים

בירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

*בכפוף לתקנון מדיניות החברה.

בס"ד

דמיינו את החיים שלכם
בדירה של מגה בית....

ASHDOD

מיכקשווילי
פרויקט Diamond
הבנייה בעיצומה

דירות 3 חד'
החל מ
1.200.000

בונים את אשדוד מחדש



משרד מכירות: רח' מיכשוילי 24

התקשרו עכשיו:

08-8000-100

משרד ראשי: רח' יואב שחם 2 אשדוד | WWW.ibait.co.il

MB Projects
מגה בית פרויקטים

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

הפרויקט הייחודי שמחבר בין רובע ז' לרובע ח' ביוקרה ובסטנדרט בנייה יוצא דופן

היהלום שבכתר

יזמי ההתחדשות העירונית באשדוד מכנים את פרויקט 'מגה בית דיימונד' ברחוב מיכשווילי בעיר בחיבה כ"רובע ז' החדשה" • המתחם, בו נבנות 84 דירות חדשות שיתווספו ל- 96 הדירות הקיימות בבניין הוא פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר שהיה באשדוד עד כה • כמו בשאר הפרויקטים של 'מגה בית', החברה הציבה סטנדרט מתקדם בכל הקשור לביצוע המושלם של הפרויקט ומעבר לשדרוג הבניין הוא כולל גם מרפסת סוכה בכל דירה- גם בחלק החדש וגם בחלק הוותיק

ג. יאיר

כל מי שעובר בימים אלו ברחוב מיכשווילי ברובע ו', רואה את המרחב העירוני הולך ומשתנה לנגד עיניו. פרויקט 'מגה בית דיימונד' שבונה החברה בשישה בניינים סמוכים לזה בבניינים 24, 26 ו-28 ברחוב, הוא פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר שנעשה עד כה באשדוד ואחד הפרויקטים הגדולים כיום של תמ"א 38 בישראל כולה.

במסגרת הפרויקט נבנות 84 דירות חדשות שיתווספו ל-96 הדירות הקיימות כיום במתחם, ובסך הכל יכלול הפרויקט 180 דירות הנבנות בסטנדרט הבנייה ורמת הגימור הגבוהה והידועה של 'מגה בית'.

פרויקט 'מגה בית דיימונד' שוכן בין שדרות ירושלים ורחוב מיכשווילי, בקו התפר בין רובע ז' לרובע ח' מה שהעניק לו בקרב יזמי ההתחדשות העירונית באשדוד את כינוי החיבה "רובע ז' החדשה".

בשל מיקומו הייחודי של הפרויקט, לכל בניין יהיו שתי כניסות – אחת ליציאה לכיוון רובע ח' והשנייה שתפנה לרובע ז', כך שתושבי 'מגה בית דיימונד' יוכלו ליהנות מכל העולמות – מהסביבה התוססת ומהשקט, מהחיים השוקקים של רובע ז' ומאיכות החיים של רובע ח'.

פיתוח סביבתי מוקפד

הפרויקט נבנה במסגרת תיקון 3 לתמ"א 38, המרחיב את זכויות הבנייה ומאפשרים לו תוספת של קומה המתווספות לאישור הקודם של 2.5 קומות – כך שבפועל ניתן לבנות בכל פרויקט עוד 3.5 קומות.

התיקון מגדיל למעשה את הכדאיות הכלכלית של היזם בביצוע פרויקטים המבוססים על הוראות תמ"א 38, כך שהוא יוכל להציע לדיירים הוותיקים בבניין שדרוגים משמעותיים שיהפכו את סביבת המגורים שלהם לנעימה הרבה יותר.

כמו בשאר הפרויקטים של 'מגה בית', החברה הציבה סטנדרט מתקדם בכל הקשור לביצוע המושלם של הפרויקט, והוא כולל שדרוג כולל ומקיף של הבניין, הוספת חדר ומרפסת סוכה לכל דירה, לובי כניסה מפואר, התקנת מעליות ועוד שורה של שיפורים, הרבה מעבר לדרישות התקן והדרישות שנקבעו בהיתרי הבנייה.

בשל היקף הפרויקט הגדול, שבו שישה בניינים הנמצאים בחלקה אחת, כוללת התוכנית גם פיתוח סביבתי מאסיבי והכשרת גינה מרכזית ומטופחת בקדמת הבניינים בעיצוב אדריכל נוף מקצועי.

כמיטב המסורת של 'מגה בית', הגינה מתוכננת כך שתשווה לפרויקט כולו מעטפת ירוקה ועדכנית, עם חומה משולבת עץ ואבן בדקורציה מיוחדת, הכוללת תאורת לדים יוצאת דופן, גינון מוקפד ואיכותי וסגנון ייחודי המקיף את המתחם כולו ועוטף אותו בתחושה ירוקה ומוגנת, במתחם נוח ונעים למגורים – כמקובל כיום בכל מתחמי מגורי היוקרה בארץ ובעולם.

הפיתוח הסביבתי המוקפד ועיצוב הסביבה הירוקה סמוך לבניינים, נעשה על ידי חברת 'מגה בית' מתוך התפיסה וההבנה כי גינות הבניינים המשותפים הן חלק חשוב במכלול הבית המשותף, הן מייפות את הבניין ונותנות תחושה נעימה לדיירים ולמבקרים בבניין. גינה סביב הבית תורמת לאיכות הסביבה ומפחיתה היווצרות בוץ בחורף ואבק בקיץ מהשטחים הפתוחים שמסביב לבניין.

מרפסת סוכה בכל דירה

אחת המעלות המשמעותיות בפרויקט, היא העובדה שכל הדירות בבניין תוכננו כך שיכללו מרפסת סוכה מהודרת – כמובן בדירות החדשות אך גם בכל הדירות הוותיקות בבניין.

ההחלטה על בניית מרפסת סוכה בכל דירה הועלה על ידי צוות התכנון הבכיר של 'מגה בית' כבר בראשית תכנון הפרויקט, בייחוד לנוכח הבשורה המשמעותית שהדבר מביא עמו לתושבים הוותיקים והחדשים כאן.

עם זאת, בשל האופי התכנוני הראשוני של הבניינים במתחם 'מגה בית דיימונד', הרושם הראשוני היה שישנו קושי להוספת מרפסת סוכה בכל דירה. בכל הקשור לדירות החדשות הנבנות בפרויקט, לא הייתה כל בעיה, שכן התכנון הראשוני כבר לקח בחשבון את הצורך במרפסת סוכה.



הדמיית פנים אחת הדירות בפרויקט

עם זאת, בכל הקשור לדירות הקיימות בבניין – הרי שאפשרויות ההרחבה מוגבלות. אבל ב'מגה בית' לא אמרו נואש, ולאחר שנמצא פתרון אדריכלי יצירתי שיאפשר תוספת מרפסת סוכה בכל דירה – הובאה התוכנית בפני ועדות התכנון המקומיות שאישרו את הפרויקט עם התוספת הייחודית.

לאור בניית תוספות מרפסות הסוכה, יוכלו חלק מדיירי המתחם לבנות כבר בשנה הבאה סוכה במרפסת הסוכה החדשה שתעמוד לרשותם. במקביל שיבחו גורמים שונים המעורים בתחום ההתחדשות העירונית באשדוד את יוזמת 'מגה בית' לבניית מרפסות סוכה בכל דירה, וציינו כי זהו אחד הבניינים הבודדים באשדוד שבו פרויקט ההתחדשות העירונית הצליח להביא בשורה כה משמעותית עבור כלל תושבי הבניין הוותיקים.

הפרויקט הגדול בעיר

הבנייה בפרויקט 'מגה בית דיימונד' נמצאת כעת בעיצומה, כאשר בעברנו בסמוך אליו השבוע הבחנו בהתקדמות בניית השלד לעבר הקומה השביעית בבניינים שבנייתם נמצאת כעת בעיצומה.

ביצוע הפרויקט מתקדם בהתאם לכל הציפיות, כאשר הוא צפוי להתאכלס בעז"ה בתוך כ-18 חודשים ומכירת הדירות האחרונות שעוד נותרו בפרויקט, בהם דירות גן, גג ודירות מרווחות, נמצאת בימים אלו בעיצומה.

לדברי ישראל אירנשטיין, מנכ"ל 'מגה בית פרויקטים': "פרויקט ההתחדשות העירונית בשדרות ירושלים – 'מגה בית דיימונד' הוא הפרויקט הגדול ביותר שבוצע עד כה בעיר במסגרת תמ"א 38, והוא צפוי להיות פרויקט הדגל של החברה. בבניית הפרויקט יוטמעו עקרונות הבנייה המחמירים שלנו, החלפת תשתיות הבניין מהיסוד והשלמת הפרויקט כך שיעניק בעז"ה תחושה של בנייה חדשה ויוקרתית ובסביבת המגורים הוותיקה והטבעית".



"למרות שהחוק לא דורש זאת מאתנו, קבענו לעצמנו סטנדרטים בתקני בנייה בינלאומיים מחמירים ביותר"

דירת קבע

כדי להכיר את ההדגשים של חברת 'מגה בית' ואיכות הבנייה הבלתי מתפשרת, טיפסנו יחד עם סמנכ"ל החברה ב'מגה בית' ירון אסייג ומהנדס החברה דמיטרי שמוקלר על הפיגומים בפרויקט הענק 'מגה בית דיימונד' ברחוב מיכשווילי ושמענו על תקני הבנייה המחמירים ב'מגה בית', על בדיקות האיכות הקפדניות, אנשי המקצוע המובילים ועל ניהול הפרויקט בשיטה טכנולוגית מתקדמת

ב. גרנביץ

כבר בכניסה לחניית בניינים 24, 26 ו-28 ברחוב מיכשווילי ברובע ו', אנחנו מבינים שהגענו לאתר בנייה גדול. השלטים המוצבים בחזית מספרים לנו שכאן מוקם פרויקט "מגה בית דיימונד", אבל משהו בשקט וברוגע כאן מתעתע בנו.

אלמלי העובדה שמארחי ירון אסייג, סמנכ"ל 'מגה בית', הפנה את תשומת ליבי כלל לא הייתי שם לב לשלב הבנייה המתקדם בו מצוי הפרויקט – באמצע יציקת השלד בקומה השישית. כמי שהסתובב בלא מעט פרויקטים של התחדשות עירונית בעבר, משהו כנראה באמת נראה שונה.

ולא סתם שונה. פרויקט "מגה בית דיימונד" הוא פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר שנבנה כיום באשדוד ואחד הפרויקטים הגדולים של תמ"א 38 בישראל כולה, בו נבנים 84 דירות חדשות ויוקרתיות, בהם גם דירות גג עם נוף פתוח ודירות גן שקטות הנבנות בסטנדרטים גבוהים



הנהלת "מגה בית" בסיור באתר

ובעיצוב אדריכלי מוקפד שיתווספו ל-96 הדירות הקיימות כיום בששת הבניינים במתחם, השוכן בין שדרות ירושלים ורחוב מיכשווילי – בנקודת החיבור שבין רובע ו' לרובע ז'. בסך הכל יכלול הפרויקט 180 דירות הנבנות בסטנדרט הבנייה ורמת הגימור הגבוהה והידועה של 'מגה בית'.

שיטת בנייה ייחודית

כשהסתובבתי בחדר המדרגות של הכניסה אליה נכנסנו לא מצאתי זכר לתנופת הבנייה. הכל נקי כאן, לא מפריע לשגרת חייהם של הדיירים הנוכחיים. רק הדי הלמות הפטישים שנשמעו מעט הזכירו לי שמשהו מתרחש כאן. כשיצאתי מחדר המדרגות ושאלתי את ירון על כך, הוא החווה באצבעו כלפי מעלה. או אז גיליתי את שתי הקומות שצמחו בגג הבניינים ואת הפיגומים עליהם ייצקו בימים הקרובים את קומת הגג.

"בפרויקט הזה הטמענו שיטת בנייה חדשנית ויוצאת דופן", מסביר לנו ירון. "הודות לשיטת הבנייה הזו, הקמת השלד לדירות החדשות מסתיימת בתוך כשלושה חודשים בלבד משלב יציקת היסודות. זהו נתון שאין דומה לו בתחום ההתחדשות העירונית באשדוד, והוא מאפשר לשמור על חיים תקינים בחדר המדרגות של הבניין. רק לאחר ששלב השלד יסתיים ונישאר עם עבודות הגמר בדירות החדשות, נבצע את החלפת חדר המדרגות בבניין – וגם את זה נעשה תוך מינימום פגיעה בשגרת החיים של התושבים ובתוך פרק זמן קצר של כמה שבועות בלבד".

השיטה החדשנית, מסביר אסייג, כוללת יציקת בטון בשיטה מתקדמת, אך עם טפסנות עץ רגילה המקנה יתרון עצום בניידות הבניה בקלות הבניה, מהירות הבניה ובגימור הבנייה. הגימור, בשיטת הבנייה החדשה, הינו חלק ומשווה מראה דומה לזה שנעשה בבניינים רבי-קומות הפועלים גם כן באופן זהה לייעול הבנייה ומשך זמן הבנייה.

שיטת הבנייה החדשנית, עמה עובדת חברת "מגה בית" מקצרת באופן משמעותי את תהליך הבנייה, ונפוצה כיום בעיקר במגדלי מגורים גדולים ומעטים הם היזמים שהטמיעו את השיטות הללו גם בפרויקטים קטנים יותר. עם זאת, חברת 'מגה בית' הבונה את הפרויקט 'מגה בית דיימונד' בשיטה זו, הטמיעה זאת גם בפרויקט 'מגה בית סילבר' ברחוב אבוחצירא 16 באשדוד שיאוכלס בעוד כשבעה חודשים. היות ובמגה בית לא מתפשרים על סטנדרטים קפדניים של בנייה וגימור, החליטו על השימוש בשיטה החדשנית בכל הפרויקטים האחרונים של החברה.

מנהל עבודה טכנולוגי

כדי להמחיש אלו סטנדרטים קפדניים הציבה לעצמה 'מגה בית' גם בבניית פרויקט 'מגה בית סילבר' ברחוב אבוחצירא 16, כפי שהיא עושה בכל פרויקט שהיא מובילה בעיר, אנו פונים לסמנכ"ל הביצוע בחברה, יאיר מהצרי. גם בלוק המעטפת בפרויקט הוא בלוק חדשני ויקר באופן משמעותי מהבלוקים הסטנדרטים בשוק, הכולל שימוש עם טכנולוגיות מתקדמות שיבטיחו בידוד אקוסטי המונע רעשים חיצוניים מחד ומונע את הצורך בשימוש יתר במוצרי חשמל כמזגנים וכדומה – מה שמבטיח חיסכון עצום באנרגיה לדיירים החדשים.

בינתיים, כדי שלא לפגוע בשגרת החיים התקינים של הדיירים הקיימים, כפי שהסביר לנו יאיר קודם – הכניסה לפרויקט עצמו היא באמצעות טיפוס על הפיגומים. אנו מטפסים קומה ועוד קומה, ובינתיים למדים עוד על הדאגה של 'מגה בית' לפרטים הכי קטנים בבנייה. זה לא רק הבלוק האיכותי. ההשקעה כאן היא בכל פרט. בתכנון, באדריכלות, בתוכניות



ישבתה מקצועית במשרדי "מגה בית"

החשמל והאינסטלציה, בפיקוח הבנייה ואפילו בניהול הליך הבנייה כולו שנעשה באמצעות טכנולוגיה חדשנית המגדירה את כלל זמני הביצוע של הפרויקט – מרגע חפירת היסודות ועד לרגע קבלת טופס 4 ומסירת המפתחות.

מדובר בתוכנה מתקדמת בשם 'אם אס פרוג'קט', המשקללת את מכלול הנתונים שהבנייה דורשת, כולל זמני עבודה וחופשות של הפועלים, תמחור, כמויות ובעצם משקללת את כל הנתונים – על מנת שהמוצר הסופי יהיה האיכותי והיעיל ביותר.

"'אם אס פרוג'קט' היא למעשה מנהל העבודה הראשי באתר", מסביר לנו יאיר מהצרי. "לדוגמה, לפני כמה שבועות הפועלים נעדרו מהעבודה לחופשה שנקבעה בראש. אבל קצב העבודה לא נפגע בשל כך. התוכנה פשוט ידעה על היעדרות העובדים מראש, ודאגה לתכנן את העבודות כך שישתלבו עם צרכי העובדים".

כדוגמה טרייה לכך מצביע יאיר על קיר שטויח רק בימים האחרונים. "ביצוע טיח בדירה נעשה בשלבי הבנייה האחרונים, ומטבע הדברים אחרי עבודת הטיח הקירות עדיין רטובים ולא ניתן להמשיך לעבוד בדירה. התוכנה ידעה מראש שהפועלים לא יהיו כאן שלושה ימים ולכן היא סידרה מראש את ביצוע עבודות הטיח ליום שלפני החופשה, כך שברגע שהפועלים שבו לעבודה הם לא היו צריכים להמתין רגע אחד לטיח שיתייבש", הוא מטעים.

במסגרת חלוקת העבודה של אם אס פרוג'קט, מקבל כל מנהל עבודה בשרשרת הבנייה את המשימות שעליו לעשות באותו יום ובימים הקרובים. כל פעולה המתבצעת מסומנת, כך שהמערכת ממשיכה לנתב את ביצוע כלל העבודות בפרויקט.

"אם בעבר יכולנו להכריע על משימות מסוימות רק אחרי שהמשימות הקודמות הושלמו, היום המערכת מאפשרת לעשותם תוך כדי", אומר יאיר ומצביע לעבר תעלות חשמל הנמצאות בשורה של נקודות בשלד המתהווה כאן. "בעבר היו משחילים תעלות חשמל רק לאחר הבנייה, אולם בזכות הקדמה הטכנולוגית יש שלבים שהחשמלאי כבר ביצע כאן בשלב השלד", הוא מסביר ומציין כי "בזכות הקדמה הטכנולוגית נוכל בעז"ה לסיים את הפרויקט תוך עמידה בלוחות הזמנים שהצבנו לעצמנו – 24 חודשים".

עשרות בדיקות תקינות

את השיחה שלנו ב'מגה בית דיימונד' קוטעים צפצופי משאית הבטון שהגיעה הנה יחד עם מנוף בטון. היום, כך מסתבר, יוצקים כאן גג נוסף – בדרך לקומת הפנטאהוזים ודירות הגג. אני יורד בפיגומים יחד עם ירון אסייג ובכניסה אנו פוגשים גם את דמיטרי שמוקלר, המהנדס הראשי של חברת 'מגה בית'. הוא בא לבדוק שהיציקה נעשית על הצד הטוב ביותר.

בזמן שדימטרי פותח בשיחה עם הפועלים ומנהל העבודה באתר ומוודא כי עבודות בוצעו על פי התכנית וההנחיות, ועם כמות הברזל כפי שהורה המהנדס, אסייג בודק את תעודת המשלוח של המשאית. על פי התעודה, הבטון הוכנס למשאית הבוקר בשעה 8:30. ירון בוחן גם את הבטון עצמו ומגיע למסקנה שהוא טרי מאוד. "הכל בסדר, אפשר לעבוד", מכריז ירון והבטון מתחיל למלאות את היציקה בקומת הגג.

"היום המשאית הכילה בטון טרי ותקני, אבל היו גם פעמים שלא היינו מרוצים מטריות ואיכות הבטון והחזרנו משאיות", מסביר אסייג. כדי למנוע סיטואציות מעין אלו, עוד לפני תחילת העבודות בפרויקט, ערכו ב'מגה בית' בדיקה מקיפה של חברות הבטון השונות – ומהן נבחרו שתי חברות שהבטון שלהם נבדקו והן אושרו כספקיות מורשות. למרות זאת, בחברה לא מתפשרים וכל משאית בטון שמגיעה לפרויקט נבדקת לפרטי פרטים – וכך השימוש בבטון מאושר רק אחרי בדיקה נוספת במקום עצמו.

"הבטון הוא הבסיס שעליו נשענת כל הבנייה, ולכן מעצם מהותו הבטון פשוט חייב להיות חזק ועמיד ככל האפשר", מסביר מהצרי. "על פי חוקי התכנון והבנייה חובה על הבונה להתקשר מול מעבדה לבדיקת איכות הבטון, אך מכיוון שהתקן בישראל מקל יותר מהתקן הבינלאומי בתחום –



הבנייה בפרויקט בעיצומה

אנחנו ב'מגה בית' לא מתפשרים ולמרות שהחוק לא דורשת זאת מאתנו, קבענו לעצמנו סטנדרטים בתקנים הבינלאומיים המחמירים ביותר".

הבדיקות, כך מסביר לנו ירון, מפורטות ובודקות בסמיכות, צפיפות, תכולת אוויר, זמן התקשות של בטון טרי, שורת בדיקת חוזק אחרי שהבטון התקשה ועוד. כתבה לכלל הציבור לא ממש אמורה להסביר את כל הפרטים הללו, אנו מעירים לירון אסייג והוא ממהר להדגיש: "מה שכן, חשוב לציין שאצלנו לא מתפשרים על אף פרט באיכות הבנייה ומעבר לעבודה השוטפת בכל שבוע אנו עורכים לפחות עשרה בדיקות תקינות שונות.

"כל חומרי הבנייה כאן ובכל הפרויקטים שלנו מגיעים עם תו תקן ישראלי, ועוד לפני שהם נכנסים לשימוש הם עוברים בדיקת איכות של מפקח הבנייה", מוסיף מהצרי. "אנחנו לא מתפשרים על איכות החומרים ובממ"דים, לדוגמה, החברה משתמשת בבידוד טרמי מעולה וכמובן דורשת תעודת אחריות בתוקף על כל החומרים שאנו עובדים איתם".

מתעקשים לעבות את היסודות

בינתיים מפרט לנו המהנדס הראשי, דמיטרי שמוקלר, את הבדיקות שהוא מבצע לפני שרטוט כל תוכנית עבודה. "כשבונים פרויקט של תמ"א 38, מורכבות התכנון גדולה הרבה יותר מאשר בנייה חדשה, שכן לבניין הקיים מתווספת קונסטרוקציה חדשה של יחידות דיור חדשות מעל לבניין הקיים כמו גם תוספת בצדי הבניין", מסביר לנו דמיטרי.

"כיוון שכך, ראשית עלינו לחזק את היסודות הקיימים כדי שיוכלו לשאת את תוספות הבנייה הרצויות, ובמקביל עלינו להקים יסודות חדשים לתוספות לבניין הקיים וכמובן לדירות החדשות שנבנות מעל. יסודות אלו צריכים להיות חזקים לא רק בכדי לשאת את הדירות החדשות, אלא גם כדי לשאת ולחזק את הקונסטרוקציה הקיימת המחוזקת בבניין", הוא אומר ומשבח את 'מגה בית' על הסטנדרטים הגבוהים שהציבה לעצמה. "לפי תפיסת העבודה של 'מגה בית', האיכות והאמינות הם מעל לכל. לכן גם כאשר אני ושאר המהנדסים העובדים עם החברה מציגים תוכניות לבנייה וקונסטרוקציה, בהנהלת החברה מתעקשים לעבות את היסודות כדי שלא לקחת כל סיכון".

על ההתעקשות של החברה, מספר אסייג, קרה לא אחת כאשר 'מגה בית' הציגה תכניות הנדסיות לוועדות ההנדסה ולגורמי התכנון הם אמרו להם כי התוכניות מוגזמות וכי אפשר להסתפק בפחות. "התשובה שלנו תמיד היא שמה שמנחה אותנו הוא לא רק החוק ולא רק התקן, אלא הרצון לתת לדיירים שלנו דירות חזקות שיחזיקו מעמד בכל תרחיש".

לדבריו, "מסיבה זו אנו משקיעים באלומיניום מוקצף בתריסים, והבניין כולו מצופה בחומרי איטום מחמירים. גם בתוך הבית כל הבלוקים בשורה הראשונה עוברים איטום, כדי למנוע בעתיד בעיות של רטיבות – שהן נפוצות מאוד בדירות".

עובדה נוספת שצדה את עיני בעת שיטוט בדירות החדשות ההולכות ונבנות, הייתה העובדה שלכל דירה יש מרפסת סוכה. "מרבית הדירות שנבנו בישראל עד שנות ה-80 כלל לא חשבו על הצורך של מרפסות סוכה, אולם כאשר אנו בונים לציבור שומר תורה ומצוות, ואנו יודעים עד כמה הסוכה חשובה – החלטנו שבכל דירה תהיה מרפסת סוכה. כיוון שמדובר בסוכות רבות יש כאן גם אתגר תכנוני כדי שאף מרפסת לא תהיה מעל המרפסת השנייה, אך אני שמח שבפרויקט הזה הצלחנו להביא לכך שלכל דירה חדשה תהיה מרפסת סוכה", מסביר אסייג.

בכל הקשור לרמת הגימור, 'מגה בית' שמה לה לדגש להשתמש רק במוצרים איכותיים. "הזמנתי השבוע מטבחים חדשים לפרויקט והסברתי למוכר שזהו הסטנדרט שלנו. הם אמרו לי שגם במגדלי המגורים החדשים בעיר הזמינו פחות מאתנו", אומר אסייג ומציין כי "ריצוף גרניט פורצלן, אסלות תלויות, ארונות מטבח בטריקה שקטה ותריס גלילה חשמלי בסלון, הפכו אצלנו לסטנדרט. ללקוח כבר אין מה לשדרג במטבח שאנחנו מביאים לו כי מדובר ברמה הגבוהה ביותר".

התמודדות כפולה

ככל שאנו משוחחים עמו, מתברר כי המרוץ אחר איכות הבנייה הטובה ביותר מתחיל עוד הרבה לפני יציקת היסודות. "השלב הראשון שאנו מבצעים בכל פרויקט, עוד לפני שנחתם עם הדיירים הסכם סופי – הוא בדיקת הקרקע על ידי דימטרי ומהנדסים מומחים", מסביר מהצרי. "רק אם הקרקע איכותית דיה כדי לשאת את הפרויקט, אנו ניגשים אל שלב הסכמות השכנים וביצוע הפרויקט בפועל".

אחד האתגרים בבניית פרויקט של תמ"א 38, הוא ההתמודדות עם התשתיות הקיימות בבניין. " הבניין הזה, למשל, נבנה בשנות ה-70 והתשתיות שלו הותאמו ל-16 דירות", מסביר ירון אסייג. "כאשר אנחנו עובדים כאן היום, ההתמודדות שלנו כפולה. ראשית, התקנים של שנות ה-70 הם מאוד מקלים ביחס לתקנים של היום. ברור שהתקנים ההם לא היו מקבלים היום אישורים. שנית, התשתיות נבנו עבור 16 דירות – ואחרי השלמת הפרויקט יתווספו לכאן עוד 14 דירות חדשות. למעשה הבניין מכפיל את עצמו.

"קחו את הביוב למשל", הוא אומר. "יש קבלים שמתקינים משאבות בבניין כדי לייעל את הזרימה, אבל אנחנו מתקינים לבניין כולו קו ביוב חדש, שמתחבר לקו הביוב הראשי של תאגיד המים 'יובלים'. מדובר בהשקעה של מאות אלפי שקלים, אבל היא בהחלט מונעת תקלות בעתיד. גם בקו המים לבניין, אנו מתקינים תשתית חדשה כדי להגביר את הלחץ לכלל הבניין ועומדים על כך שהוא יהיה תקני".

בנוסף ב'מגה בית' משדרגים את כל החשמל בבניין, בעבודה של חשמלאי מוסמך ומוכר על ידי חברת החשמל, כך שבכל הדירות ישנו חשמל תלת-פאזי כסטנדרט. גם שאר התשתיות כמו גז וכדומה, זוכים לשדרוג הקו הכללי. באופן כללי, כיוון שמדובר בשילוב של חדש עם ישן, אנו נדרשים למצוא פתרונות קונסטרוקטיביים כדי למנוע עומס יתר על התשתיות", הוא מסביר.

אחת הדוגמאות הנפוצות לסטנדרים הגבוהים של 'מגה בית' הוא חיפוי אבן בחזית הבניין. בעוד בעבר נדרש הקבלן בהיתר הבנייה לבצע חיפוי אבן חיצוני רק לחלק החדש, ב'מגה בית' הבינו כי לא מומלץ לפצל את מראה החזות החיצונית של הבניין המחודש ולפיכך החליטו לבצע חיפוי אבן חדש בבניין כולו – בחלק הישן ובזה החדש. מראה חזית הבניין האחידה מצאה חן בעיני הגורמים הרלוונטיים בעירייה שהחליטו לאמץ את התקן של 'מגה בית' והיא מחוייבת אותו כיום כתקן הנדרש בכל היתרי הבנייה בעיר.

תוך שאנו בוחנים את חדר המדרגות הנוכחי של הבניין, מספר לנו ירון כי בעוד שבועות ספורים הוא ישודרג כולו. "מבנה חדר המדרגות הזה מהווה עבורנו אתגר, שכן אנו עומדים להתקין בו גם מעלית והשטח שלו יחסית מצומצם. לשמחתי הצלחנו למצוא פתרון משביע רצון שיאפשר לנו להקים חדר מדרגות משודרג ואיכותי, בנוחות מרבית, ובעיקר מחודש עבור הדיירים- הקיימים והחדשים", מסביר אסייג. "כמובן שהוא יוקם בסטנדרטים המתקדמים ביותר, עם תאורת לדים בחדר המדרגות, ריצוף



נערכים ליציקת הקומה השישית

התמ"א המושקעת בעיר

כשאנו שבים למשרד של חברת 'מגה בית', אנו מגלים גם הודעה ששיגרה לחברה מנהלת אגף פיקוח ורישוי בנייה בעיריית אשדוד, לאחר שביקרו בו נציגיה במספר פרויקטים של החברה. ההודעה משקפת למעשה את כל תפיסת הבנייה של החברה. "זו התמ"א המושקעת והיפה ביותר שראיתי בעיר", כתבה, "אי אפשר להאמין שזה בניין ישן שחודש. הבניין נראה כמו בניין חדש שנבנה מהיסוד, ולא כזה שחוזק ושופץ במסגרת תמ"א. כשרואים כזו בנייה איכותית אי אפשר שלא להתפעל".



יציקת חדרי הביטחון בדירות הנבנות



גרניט פורצלן ועוד".

גם שלב הקמת חדר המדרגות החדש, מבטיח אסייג, יימשך כשבועיים ימים בלבד – וגם אחריהם התושבים לא יחושו בבנייה שמעליהם. "הדיירים אפשרו לשדרג את הבניין כדי שהם יזכו לדירה טובה יותר, לא כדי שהם ייפגעו", מסכם ירון אסייג את מדיניותה של 'מגה בית פרויקטים'.

תכנון אדריכלי מושלם

האדריכלים של 'מגה בית' הם הטובים ביותר בתחומם עם רזומה עשיר של תכנון אלפי דירות במודל תמ"א 38

מלבד איכות וטיב הבנייה עצמה, ב'מגה בית' לא מתפשרים על אדריכלות מיטבית בכל הפרויקטים של ההתחדשות עירונית שהיא מקדמת, כאשר ההשקעה האדריכלית הרבה היא הן בכל הקשור לחלוקה הפנימית של הדירות והן בכל הקשור לאדריכלות והעיצוב החיצוני של המבנה.

למרות שתכנון פרויקט תמ"א 38 מורכב יותר לאדריכלים, שכן בניגוד לבניין חדש בו השרטוטים המקצועיים שלהם נעשים מהרגע הראשון, הרי שבפרויקט תמ"א 38 הם צריכים להתחשב קודם כל בנתונים הקיימים בבניין, ורק לאחר מכן להשלים את התמונה האדריכלית.

אך ב'מגה בית', כאמור, לא מתפשרים על העיצוב והתכנון האדריכלי המוקפד, ולשם כך שוכרים את שירותיהם של האדריכלים הנודעים ערן ואסנת אפריאט. ערן אפריאט, בוגר לימודי אדריכלות באוניברסיטת תל אביב ותואר שני באדריכלות מאוניברסיטת בודפשט ואסנת אפריאט, בוגרת לימודי אדריכלות באוניברסיטת בודפשט ובעלת תואר שני בתכנון ערים ואזורים מטעם אוניברסיטת בן גוריון.



האדריכל ערן אפריאט

משרד אפריאט אדריכלות מספק שירות תכנון, רישוי וניהול פרויקטים – כאשר בין היתר הם עיצבו פרויקטים של התחדשות עירונית ותמ"א 38, בניה רוויה, מבנים מסחריים, מבני תעשיה, מבני ציבור וכן בניה ללקוחות פרטיים.

ברזומה של החברה למעלה מ-1,000 דירות בפרויקטים של תמ"א באשדוד, יבנה, נתניה, פתח תקווה, תל אביב וגבעתיים וכן תוכניות משמעותיות שהוגשו ובוצעו בשורה של ערים בארץ ובעולם, בין היתר מבנה זיכרון לאומי בבודפשט שבהונגריה.

ואת כל הידע והניסיון שלהם, רותמים ב'אפריאט אדריכלות לתכנון הטוב ביותר של הפרויקטים השונים בחברת 'מגה בית'.

לא נוטלים סיכונים

דמיטרי שמוקלר, מהנדס ראשי 'מגה בית'

אחת המעלות שצפה ועולה בכל שיחה עם מי מאנשי חברת 'מגה בית', הוא הרצון של החברה לבנות את הכל מהיסוד. שלא להעמיס על תשתיות קיימות ולהשלים את החסר. הבנייה כאן היא מהתחלה, מאפס.

"זו שאלה של תפיסה. חוקי התכנון והבנייה מחייבים אותנו בביצוע פרויקטים של תמ"א 38 לחזק את הקיים ולבנות את החדש בדרך הטובה ביותר, אבל אצלנו ב'מגה בית' אנחנו לא מאמינים בשיטה של בנייה טלאי על טלאי, ולכן מבחינתנו כל הבנייה היא חדשה ואם אנחנו יכולים שלא להישען על התשתית הקיימת, אנו עושים זאת.

"כשבונים פרויקט חדש, התכנון הוא עדכני, תקני, ומאסיבי – בהתאם לתוכנית המקורית. בפרויקטים של תמ"א 38, המורכבות היא פי כמה וכמה, כיוון שלבניין הקיים מתווספת קונסטרוקציה חדשה של יחידות דיור חדשות מעל לבניין הקיים כמו גם תוספת בצידי הבניין.

כיוון שכך, בתכנון פרויקטים מכוח תמ"א 38/ב, התכנון ההנדסי מורכב יותר. ראשית עלינו לחזק את היסודות הקיימים כדי שיוכלו לשאת את תוספות הבנייה הרצויות, ובמקביל עלינו להקים יסודות חדשים לתוספות לבניין הקיים וכמובן לדירות החדשות שנבנות מעל. יסודות אלו צריכים להיות חזקים לא רק בכדי לשאת את הדירות החדשות, אלא גם כדי לשאת ולחזק את הקונסטרוקציה המחוזקת בבניין הקיים.

לכן, בחירת חברה קבלנית עם ניסיון הנדסי בתכנון וביצוע תמ"א 38 היא המפתח למניעת תקלות ומפח נפש כתוצאה מאי אישור התכניות או מעיכובים אחרים. על פי תפיסת העבודה שלנו ב'מגה בית', האיכות והאמינות הם מעל לכל. לכן גם כאשר צוות המהנדסים העובדים עם החברה מציגים תוכניות לבנייה וקונסטרוקציה, בהנהלת החברה מתעקשים לעבות את היסודות כדי שלא לקחת כל סיכון.



משקיעים במרווח ביטחון. דמיטרי שמוקלר

לא פעם, כאשר הצגנו תוכניות הנדסיות לוועדות ההנדסה ולגורמי התכנון, נתקלנו בתגובות התוהות למה השקענו כל כך בתוכניות ובאי נטילת הסיכונים. עם זאת, כמי שמכיר היטב את עולם ההנדסה והבנייה, אני יכול להעיד שיזמים רבים מעדיפים לצמצם את התוכנית למינימום משיקולים כלכליים. ב'מגה בית' לעומת זאת לא רק שלא מחפשים כיצד לצמצם תוכניות בעלויות – אלא בוחנים כיצד להגדיל אותם ואת מרווח הביטחון של היזמים.

מרווח הביטחון הזה מעניק כמובן תחושת ביטחון לדיירים, והוא זה שמבסס את אמינות החברה ומקצועיותה. ועל אמינות לא מתפשרים ב'מגה בית'.

הפתרונות של 'מגה בית' לגיוס ההון העצמי הראשוני

המרכיב החשוב ביותר למי שמעוניין לרכוש דירה חדשה, הוא ההון העצמי וב'מגה בית' מתמחים במציאת פתרונות פיננסים ואף באפשרויות להקלה על ההחזר החודשי של המשכנתא • מנהלת משרד 'מגה בית' גב' ויזל: "האופציות להגיע לדירה אצלנו גבוהה יותר בזכות פריסת התשלומים וההכוונה לגיוס ההון הראשוני" / **ג. יאיר**



כל הפתרונות הנדרשים.
פרויקט מגה בית GREEN ברחוב שפירא 17 שכבר אוכלס

המרכיב החשוב ביותר הנדרש למי שמעוניין לרכוש דירה חדשה, הוא ההון העצמי שעל בסיסו הוא יוכל לקבל משכנתא. כאשר מדובר ברכישת דירה יחידה, הרי ששיעור ההון העצמי הוא כ-25-30 אחוז מערך הנכס, ואם מדובר בנכס להשקעה הרי שיש צורך בכ-50 אחוז הון עצמי.

בחברת 'מגה בית' מבינים זאת היטב, ולשם כך עברו כלל נציגי החברה הכשרה פיננסית מקיפה, שתאפשר להם להקל על הלקוחות בעת גיוס ההון העצמי, תוך שהם מפנים אותם גם ליועצי משכנתאות הפועלים עמה בשיתוף פעולה, על מנת להגיש ללקוחות את חבילת המימון הטובה והמתאימה ביותר לצרכיהם.

בין היתר מעניקה 'מגה בית' פריסת תשלומים נוחה כדי שגיוס ההון הראשוני יתפרס על פני זמן רחב יותר שיקל עליהם בגיוס, ונותנים מענה מהיר ומלא לכל יועץ משכנתאות שהלקוח בוחר.

בנוסף, למשפרי דיור הנצרכים למכור את דירתם הנוכחית ולרכוש במקביל את הדירה החדשה, מסייעים ב'מגה בית' בכל הקשור להלוואות גישור והלוואות סולו מול הבנקים, על מנת שרכישת הדירה תתבצע באופן היעיל ביותר.

לצד זאת, ב'מגה בית' אף מסייעים לכלל הלקוחות בהתאמת כלל צרכי הדירה, על מנת שהלקוחות יוכלו למצוא פתרונות ואפיקים להכנסה נוספת שתקל עליהם באופן משמעותי בהחזרי המשכנתא החודשיים.

"המטרה שלנו היא להציג לרוכש את כל האופציות שיאפשרו לו לקנות את הדירה, גם אם אין ברשותו כרגע את כל ההון הראשוני הנדרש", מסבירה מנהלת המשרד הגב' ויזל ומסכמת: "האופציות להגיע לדירה חדשה או לדירה גדולה יותר למי שמבקש לשפר דיור אצלנו, גבוהה יותר בזכות הידע הפיננסי המקצועי שלנו, האמון שרוחשים לנו הגופים הפיננסים והניסיון שלנו ומשכך אנו יכולים לתת ללקוח את הזמן וההכוונה להיערך לגיוס ההון הראשוני הנדרש".

כשהבנקים מאמינים בך

'מגה בית' מוכרת כחברה אמינה ומקצועית, ובעלת איתנות פיננסית הזוכה להערכתם של גורמי המקצוע בבנקים מזרחי-טפחות, פועלים לאומי ופאג"י שאישרו את הפרויקטים של החברה לצורך הענקת משכנתאות • בכירי הנהלת מחוז הדרום בבנק מזרחי-טפחות הגיעו למשרדי החברה, סיירו בפרויקטים השונים, התרשמו עמוקות והורו על מינוי מנהל תחום ייעודי לטובת לקוחות 'מגה בית' / **ד. הלוי**

כחלק מהמענה המלא ש'מגה בית' מעניקה לרוכשי הדירות, מלווים מומחי החברה את הרוכשים בכל שלבי גיוס ההון הראשוני וכמובן בכל הקשור לליווי הבנקאי של הפרויקטים ונטילת המשכנתאות מהבנק. 'מגה בית' מוכרת כאמינה ומקצועית, שהינה בעלת איתנות פיננסית הזוכה להערכתם של גורמי המקצוע הבנקאיים.

לנוכח ההיכרות המקצועית עם החברה, אישרו בנק מזרחי-טפחות ובנק הפועלים את הפרויקטים של 'מגה בית' והם מוכרים על ידה לצורך הענקת משכנתאות לרוכשים.

מן, אחראי מגזר חרדי בבנק ר' מנדי בייזר, המשווקת המרחבית הגב' יוליה לווין ובכירים נוספים.

במהלך הסיור התרשמו בכירי הבנק מקצב הבנייה והסטנדרטים הגבוהים שחברת 'מגה בית' הציבה לעצמה, הן בכל הקשור לדירות עצמן והן בכל הקשור לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים, במסגרתו הציבה החברה סטנדרט חדש ומבצעת שדרוגים רבים, הרבה מעבר למה שהיא מחויבת לו על פי חוקי התכנון והבנייה.

"נהלי הבנייה, הסטנדרטים הגבוהים והתקנים המחמירים שמבצעת חברת 'מגה בית' מציבים רף חדש וגבוה לפרויקטים של תמ"א 38 באשדוד, והם יכולים להוות מודל ודוגמה ליזמים בכל רחבי הארץ בכלל ובאשדוד בפרט", אמרו המנהלים שציינתם את התרשמותם הרבה מהקפדה והמקצועיות הרבה של 'מגה בית' בבנייה עצמה, בליווי הדיירים ובמעטפת המקצועית הכוללת.



בכירי בנק מזרחי טפחות והנהלת 'מגה בית' בסיור המקצועי

בתום הסיור ציינו המנהלים את חשיבות הערוץ הפתוח בין הבנק וחברת 'מגה בית' לתועלת הלקוחות. כן בחנו הצדדים את הדרכים להעמיק ולהדק את הקשר בין 'מגה בית' לבנק, ובמסגרתו הורה מנהל מחוז הדרום, מר אבי אמר, למנות מנהל תחום קבוע שיעמוד לרשות החברה ולקוחותיה ויהיה מחויב לתת מענה מידיי לכל פנייה, שאלה ובקשת עזרה שתעלה בפניו.

ייעוץ מהמשפטנים המובילים בתחום

בעת רכישת דירה חדשה ובייחוד כשמדובר בדירה בפרויקט של תמ"א 38, חשוב שהעסקה תלווה על ידי עורך דין המתמחה בתחום • חברת 'מגה בית' מפעילה גם מחלקה משפטית מיוחדת בראשות עו"ד רפאל שיוביץ ועו"ד יאן אזוגי המטפלים בכל הנושאים המשפטיים הקשורים לתכנון ובנייה ורכישת הדירות / **ב. גרציץ**



עו"ד יאן אזוגי

הקונסטרוקציה שבפרויקטים של תמ"א 38 מורכבת, לא רק מהבחינה ההנדסית-תכנונית, אלא גם מהזווית המשפטית. בכל רכישת דירה חדשה אמנם יש התחייבות של היזם לערבות לפי חוק המכר, אך בכל שאר הדינים המסתעפים – הן בנוגע לזכויות הדיירים והן בכל הקשור לסוגיות התכנוניות, לתמ"א 38 ישנה מערכת חוקים אחרת שרלוונטית עבורה ולכן בפרויקטים אלו נדרשת מומחיות רבה ונקודתית.

בכדי לענות על כל הצרכים המשפטיים הנדרשים פועלת בחברת 'מגה בית' מחלקה משפטית מורחבת לדיון בכל הסוגיות העולות על הפרק כמו תביעות וייצוג מול הרשויות, תכנון ואישורים, רישום הזכויות בטאבו והדאגה לכל זכויותיהם של הדיירים, החדשים כוותיקים.

נציגי המחלקה המשפטית של 'מגה בית' המתמחים בדיני מקרקעין ונדל"ן הם עו"ד רפאל שיוביץ מרמת גן ועו"ד יאן אזוגי מאשדוד – עורך דין מוכר בתחום הנדל"ן באשדוד, אשר בקרוב אף צפוי לפתוח משרד חדש ברובע ז' בעיר, על מנת לשרת את לקוחותיו החרדים הרבים בעיר. למחלקה המשפטית ניסיון רב בכל הקשור להתנהלות מול כל הרשויות המוסמכות והגורמים הרלוונטיים.

גם בכל הקשור להנהלת החשבונות בחברה, 'מגה בית' מלווה על ידי אנשי המקצוע הטובים ביותר בתחום, כאשר מי שאחראי על כך הוא רו"ח חיים צאיג, מרואי החשבון החשובים והמוכרים בישראל הפועלים עם לקוחות גדולים בתחום הנדל"ן והתקשרות. רו"ח צאיג נחשב לאיש מקצוע מהשורה הראשונה, אשר בזכותו זוכה 'מגה בית' להמשיך ולהוביל את ענף ההתחדשות העירונית כחברה אמינה, מנוסה ואיתנה פיננסית.



רו"ח חיים צאיג עם מנהלי 'מגה בית' בסיור בפרויקטים של החברה

עושים סדר

לניהול והסדר המופתי בו מתנהלת חברת 'מגה בית' אחראי צוות המשרד המיישם את מדיניות הנהלת החברה הנותנת דגש על שירות ומסירות • זו החברה שהכי נוח לעבוד איתה", מודה גם ספק השיש לחברה



סדר מופתי. חדר הניהול במשרדי 'מגה בית'

אחת המעלות הבולטות בהתנהלות חברת 'מגה בית', הינה העובדה שעל אף הפרויקטים הרבים שבונה החברה, היא מתנהלת בסדר מופתי בכלל התחומים: המכירות, השירות לרוכשים ולדיירים הקיימים וההתנהלות מול הספקים השונים.

מי שאחראי להתנהלות יוצאת הדופן הזו, הן צוות המשרד של חברת 'מגה בית' בראשות מנהלת המשרד הגב' ויזל, מנהלת הכספים הגב' ברטלה, אחראית חשבונות רוכשים הגב' פרנקל, אחראית ביצוע הגב' פרידמן ומזכירת המשרד הגב' קליינמן.

כפי שנחשפו במכולל המחלקות של 'מגה בית', הרי שהדגש בהן הוא על עמידה בלוחות זמנים- לא רק בכל הקשור למסירת הדירה לדייר, אלא בכל נושא ונושא במשרד ובשטח. כך כל הליך חתימת החוזה, הליכי הדיווח למשכנתאות וכל שאר הטיפול בענייני הרוכשים, גם בנושאים הפיננסים והמשפטיים- כאשר המענה הניתן להם הוא מידי, ואין פנייה שאינה מטופלת תוך זמן קצר במסירות יוצאת דופן.

כל לקוח שחותם על חוזה לרכישת דירה, מקבל תיק דייר מלא – שהעתק ממנו נמצא כמובן במשרדי החברה, כולל גישה ישירה ומלאה לתיק הדייר הממוחשב המלווה את הפרויקט בכל שלביו. בנוסף מקבל כל רוכש מדריך שימוש בנכס, ובין היתר טיפים לאחזקה נכונה של הבית עם ירידה לפרטים הקטנים ביותר.

כך גם בהתנהלות החברה מול הספקים, שמתבצעת ביעילות כאשר הספקים מקבלים את שכרם עוד לפני שהם מספיקים לתהות מתי ישולמו החשבוניות. כאן אני עובד אני מקבל את שכרי תוך זמן קצר מאוד, בלי המתנה מיותרת ובלי בירוקרטיה", אומר לנו חשמלאי העובד עם החברה זה מספר שנים. עמיתו, אחד המסגרים שעובד עם 'מגה בית', אומר בחיוך כי "תמיד קיבלתי את שכרי לפני שהספקתי לפנות בקשר לחשבונית שלי. זה ניהול שהוא מעל ומעבר".

יצחק אדרי , ספק שיש ותיק עם 30 שנות ניסיון, מספר לנו כי "בכל שנותי בענף לא ראיתי השקעה של קבלן באריחים כה יקרים. רואים שב'מגה בית' חושבים קדימה לאורך שנים ונותנים תשומת לב להכל. תשומת הלב היא מה שעושה את ההבדל בין בנייה סתמית לבנייה עם לב כמו שאצלכם, וניכר כי תפיסת השירות הזו חלחלה היטב גם במשרד. זו החברה שהכי נוח לעבוד איתה", הוא מסכם.

"'מגה בית פרויקטים' היא אחת החברות המובילות בישראל"

<<< המשך מעמוד 4

כן קיבלה 'מגה בית' את הדירוג "מוביל" במדד DUN'S100' שפורסם בימים האחרונים, בהתאם לנתוני הדירוג שבחנו את ביצועי החברה עד כה. על פי הנתונים שהוצגו בעת הדירוג, בשנת 2108 קידמה החברה 17 פרויקטים, מהם כמה שאוכלסו במהלך השנה, מספר פרויקטים שנמצאים בשלב שאחרי קבלת היתר הבנייה ו-11 פרויקטים שממתינים להיתר סופי – זאת מלבד כמות דירות נוספות של החברה שכבר אוכלסו בשנת 2017. מאז עריכת הדירוג ועד פרסומו, כבר התקבלו היתרי בנייה למספר פרויקטים נוספים וקודמו פרויקטים נוספים לקראת קבלת היתר בנייה.

התעודה הרשמית על הישגיה של 'מגה בית' ניתנה למנכ"ל ובעלי החברה, ר' ישראל אירנשטיין, בטקס רב רושם שנערך בתל אביב, בהשתתפות בכירי עולם העסקים והמשק הישראלי ובו הוצגו הפירמות הנבחרות שדורגו על ידי 'דן אנד ברדסרטיס' כחברות המובילות בישראל בתחומם. במהלך הטקס קיבל מנכ"ל ובעלי 'מגה בית פרויקטים', ר' ישראל אירנשטיין, תעודות על דרוגה במדד המוביל.

עם קבלת התעודה של 'דן אנד ברדסרטיס' והדירוג שקיבלה 'מגה בית פרויקטים' במדד DUN'S100', אומר מנכ"ל החברה ר' ישראל אירנשטיין כי "הדירוג והאמון של הגופים המקצועיים המובילים בישראל הם תעודת כבוד עבורנו, שנה אחר שנה, והם מחייבים אותנו לפעול ביתר שאת כדי לבנות את הטוב ביותר לרוכשים, הרבה מעבר לעמידה בכל כללי חוק המכר ולביטחון הכלכלי שמקבל כל רוכש אצלנו, ליציבות פיננסית ולשקט נפשי. אנו מלווים אישית כל רוכש ומשקיע כדי שיקבל את התמורה המלאה לכספו ויזכה לדירה איכותית, מושלמת וחדשה – בסביבת המגורים הוותיקה והטבעית שלו".

ספירה לאחור

<<< המשך מעמוד 8

להתייקרות מחירים, שכן לנוכח העובדה שחלון ההזדמנויות לאישור תוכניות נוספות הולך וקטן – הרי שהביקוש להיצע הקיים רק ייגבר.

בנוסף, על רקע ההערכה כי המועד לביצוע פרויקטים של תמ"א 38 יוגבל, קידמו בשבועות האחרונים בחברת 'מגה בית' את תכנונם של שורה של פרויקטים נוספים, כאשר רק לשתי הישיבות האחרונות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית אשדוד הוגשו ואושרו פרויקטים של תמ"א 38 בתשעה בניינים שהוצעו על ידי חברת 'מגה בית' ועוד הי"ד נטויה.

'בליץ' אישורים זה עורר תגובות השתאות בקרב חברי הוועדה וגורמי המקצוע, אשר שיבחו את המקצועיות של 'מגה בית' ופעילותם הנמרצת של אנשי החברה לאישור מהיר של הפרויקטים, תוך שהם מגישים תוכניות ברמה תכננית גבוהה ביותר, למרות הדחיפות הרבה שעלולה הייתה לעמוד בעוכריהם.

הנתונים מוכיחים: אשדוד מובילה את ההתחדשות העירונית בישראל **<<< המשך מעמוד 6**

היסטוריה של עליית מחירים

כדי להבין באלו מחירים נמכרו בעבר דירות באשדוד וכמה הם שווים היום, בחנו את מחירה של דירת ארבעה חדרים ממוצעת ברובעים ז', ו', ג' וח' – וגילו כי ברבות השנים מחירם עלה במאות אחוזים. לנוכח היצע הדירות הנוכחי ברובעים הללו, סביר שהמגמה הזו רק תלך ותתעצם בשנים הבאות.

• רובע ג'

אכלוס חרדי משמעותי ראשון: תשל"ט

דירת 4 חדרים ממוצעת

מחיר בשנת תשל"ט: 11,000$

מחיר בשנת תשס"ב: 300,000 ₪

מחיר בשנת תשע"ד: 1,250,000 ₪

מחיר בשנת תש"פ: 1,400,000 ₪

בניגוד לרובעים ה'מתחרדים', רובע ג' הוא הרובע עם ההתיישבות החרדית הוותיקה ביותר באשדוד. ימי הבראשית של הקהילה החרדית ברובע נעוצים לפני למעלה מיובל שנים, אז הקים בה הרב מפוניבז' זצוק"ל את ישיבת גרודנא וקריית הישיבה. עם זאת האוכלוסייה החרדית בשכונה הייתה מוגבלת במשפחות הקהילה והישיבה שמנו כמה עשרות. גם כאשר הגיע לרובע כ"ק האדמו"ר מפיטסבורג זצוק"ל בשנת תש"ל, הגיעו עמו מספר מועט של משפחות חרדיות.

המפנה המשמעותי ברובע היה בשנת תשמ"ב, כאשר ועדות הדיור של חסידויות גור ובעלזא רכשו מספר בניינים ברובע במחירים נמוכים באופן משמעותי ממה שהציבור החרדי הכיר עד אז בערים הגדולות. גם כאן ההתיישבות הייתה נקודתית ולא התרחבה באופן משמעותי מעבר לכך- בייחוד משום שבשנים שלאחר מכן החלה בניית רובע ז' המרכזי.

לפני כ- 20 שנה, כאשר החלה התרחבות התושבים אל מעבר לרובע ז', הפך רובע ג' שוב ליעד אטרקטיבי למשפחות החרדית. בשל העובדה שמאות משפחות חרדיות כבר התגוררו ברובע, ניתנו בו שירותים שונים ייעודים למגזר החרדי, כשאת השירותים המשלימים קיבלו התושבים ברובע ז'.

כיוון שכאן הייתה תשתית חרדית גדולה יותר, הרי שהמחירים היו גבוהים קמעא מאשר דירות ברובע ו'- אך עדיין ניתן היה להשיג באותם ימים דירת ארבעה חדרים ברובע ג' במחירים שנעו סביב 300 אלף שקל. לפני קצת יותר מעשור נמכרה דירה ב-600 אלף, וכיום לא תוכלו למצוא דירה שכזו בפחות מ-1,400,000 שקלים- זינוק של יותר מפי ארבעה (!) מאז תחילת ההתיישבות החרדית ברובע.

• רובע ח'

אכלוס חרדי ראשון: תשמ"ב

דירת 4 חדרים ממוצעת

מחיר בשנת תשמ"ב: 27,000$

מחיר בשנת תשס"ז: 550,000 ₪

מחיר בשנת תשע"ד: 1,100,000 ₪

מחיר בשנת תש"פ: 1,500,000 ₪

שנים מועטות אחרי האכלוס החרדי ברובע ג', החלה גם תנופה של התיישבות חרדית בצד האחר של רובע ז' שטרם הוקם אז- ברובע ח' שמעבר לשדרות ירושלים. תושביו החרדים של רובע ח' הסתמכו על המוסדות שהיו ברובע ג', וברבות השנים- עם הקמת רובע ז'- שימשו מוסדותיו גם את תושבי רובע ח'.

אחרי אכלוס רובע ז', כבר לא חששו הרוכשים החרדיים ברובע ח', שכן כל השירותים שהם היו זקוקים להם היו ברובעים הסמוכים. תחילה היו המחירים נמוכים מעט מאשר ברובעים האחרים שכבר החלו להאמיר, ולכן רובע ח' שוב הפך לאטרקטיבי. דירת ארבעה חדרים ממוצעת ברובע לפני כעשור עמדה על כ-550,000 שקלים, כאשר אותה דירה כיום תימכר בכ-1,500,000 שקלים. ההליך שעבר על הרובע זהה לרובעים האחרים- וכמובן גם מחירי הדירות שהתייקרו בהתאם.

כיום ישנם ברובע למעלה מעשרה בתי כנסת ומוסדות חינוך לבנים ולבנות.

• רובע ז'

שנת הקמה: תשנ"ג

דירת 4 חדרים ממוצעת

מחיר בתשנ"ב 55,000$

מחיר בשנת תשס"ז: 580,000 ₪

מחיר בשנת תשע"ד: 1,750,000 ₪

מחיר בשנת תש"פ: 1,850,000 ₪

רובע ז' הוא לא רק הרובע החרדי האחרון שנבנה באשדוד, אלא הוא גם זה ששינה את פני התיישבות החרדית בעיר. השכונה הפכה למרכז החיים החרדיים באשדוד וניתן למצוא בה את כל השירותים הנדרשים לציבור החרדי- החל מבתי כנסת, שטיבלאך, מקוואות, גני ילדים, בתי ספר, תלמודי תורה וכמובן גם את הלב המסחרי החרדי בעיר הכולל מרכזים מסחריים גדולים, חנויות ועסקים בתחומים רבים. כשמדברים על אשדוד החרדית, מדברים על רובע ז'. השירותים השונים ברובע ז' מהווים גם זרוע תמיכה לכל צרכי הציבור החרדי המתגורר ברובעים המתחרדים הסמוכים.

עם הקמת רובע ז' לפני כשלושה עשורים ניתן היה למצוא בה דירת ארבעה חדרים חדשה מהקבלן במחיר של כמה עשרות אלפי דולרים. המחירים אז ננקבו בדולרים, אך כדי לסבר את האוזן כיום המרנו את השווי המדובר בסכום השקלי באותם ימים- כך שמחירה של דירה כזו עמד על כ-200 250,000 ש"ח. עשור לאחר מכן מחירה של דירה כזו יותר משהכפילה את עצמה לכ-580,000 ₪, כאשר העלייה במחירים לא הפסיקה- ובימים אלו, בתחילת שנת תש"פ, עומד מחירה של דירת ארבעה חדרים ברובע ז' על כ-1,900,000 שקלים- זינוק של לא פחות מ-700% (!) מאז הקמתה.

• רובע ו'

אכלוס חרדי ראשון: תשס"ג

דירת 4 חדרים ממוצעת

מחיר בשנת תשס"ב: 260,000 ₪

מחיר בשנת תשס"ז: 500,000 ₪

מחיר בשנת תשע"ד: 1,150,000 ₪

מחיר בשנת תש"פ: 1,400,000 ₪

כרובע הסמוך ביותר לרובע ז', אך טבעי היה שתהליך ההתחרדות יחל ברובע ו'. באותם ימים כבר החלו המשפחות הצעירות מרובע ז' להשיא את צאציהם שביקשו להמשיך להתגורר בסמוך, ובמקביל זרם התושבים החרדים לא פסק להגיע לאשדוד. התהליכים הזניקו כצפוי את מחירי הדירות ברובע ז' ופה ושם כבר נשמעו קולות שדיברו על התחרדות הרובעים הסמוכים. אלא שלמרות הדיבורים, דבר לא השתנה- עד שמשפחה אחת החליטה לעבור את הכביש וקבעה את דירתה ברחוב אברהם שפירא ברובע ו'. מחיר הדירה אותה רכשה המשפחה באותם ימים עמד על כ-62 אלף דולר, כ- 250,000 ₪ בערך של אותם הימים.

מבחינתם הקושי היחיד בהתאקלמות בשכונה החדשה היה הצורך להמתין לרמזור הירוק כדי להתקדם לרובע ז'. הילדים נשלחו ללמוד ברובע ז', האב התפלל בבתי הכנסת של הרובע הוותיק וגם אם הבית ערכה שם את קניותה. כשהם נשענים על התשתית הוותיקה והטובה ברובע ז', ההתאקלמות החרדית ברובע ו' הייתה מהירה. אמנם רק בשנים האחרונות החלה הקצאת מבנים למוסדות החרדים ברובע ו', אך העיכוב לא העיב על התפתחות החרדית ברובע שכן כל השירותים הנדרשים נמצאו במרחק קצר.

גם במקרה של רובע ו', מאותו יום שהציבור החרדי החל להתגורר בשכונה, מחירי הדירות האמירו במהירות. כיום, מיותר לציין, הרובע מאוכלס רובו ככולו בציבור חרדי.

אם לפני יותר מעשור נמכרה דירת ארבעה חדרים ברובע במחיר של כחצי מיליון שקל, בעוד שלוש-ארבע שנים קודם מחיר הדירה היה כמחצית- הרי שכיום, בשנת תש"פ, מחיר דירה ברובע יותר משהכפיל את עצמו ועל דירת ארבעה חדרים תשלמו כ-1,400,000 שקלים- זינוק של כ-560% (!) מאז תחילת ההתיישבות החרדית ברובע.

בקצב של מגה בית שנה הבאה נהיה כבר בסוכה החדשה!

מה זה הארמון החדש ברובע ח'?

הארמון?!

הא! הפרויקט של מגה בית שהתאכלס, באמת נראה ארמון!!

חבל שמגה בית לא בונים שובכים...

אבא, איך הם יודעים כמה בטון צריך?

לימגה בית' יש את המהנדסים הכי טובים!

הם יודעים במדויק כמה צריך. ולכן במגה בית כל פרויקט חזק כמו מבצר.

אגיטע יו"ט זרח! מאד שקנית דירה במגה בית אתה לא מפסיק לחייך!!

איך הם אומרים? הנסיון שעושה את ההבדל?

אני מוסיף השירות שעושה את ההבדל!!!

אבא, אתה יודע שלחבר שלי מוטי נודל מים על המיטה?!

באמת?!

סיינתא דשמייא שקנינו במגה בית, שכחנו מה זה נדילות!

אבא, נכון בסוכות יוצאים מדירת קבע?

נכון צדיק!

ומאד שעברנו לדירה של מגה בית אנחנו מבינים מה זה דירת קבע!

לאן לשלוח?

סכון א'-א'

לרחוב--- בפרויקט של מגה בית.

אני רואה שבהכל אתה הולך על א'א'!

יעקב חנן

כתבות

התפוח לא נופל רחוק מהבית



MB Projects
מגה בית פרויקטים

שנה טובה מבורכת ומרווחת
ישראל אירנשטיין
וצוות החברה

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ