

עבודות חיפוי תמ"א 38 נועדו לשפר את מעטפת הבניין מבחינה אסתטית, תפקודית ותחזוקתית, תוך התאמה לדרישות ההנדסיות של פרויקט חיזוק, תוספת קומות או חידוש מלא של החזית. בפועל, הבחירה הנכונה בחומר, בשיטת ההתקנה ובקבלן המבצע משפיעה על עמידות המבנה לשנים, על רמת הבידוד ועל הרושם שהבניין יוצר כלפי דיירים, קונים ורשויות. בפרויקטים בישראל, במיוחד בערים צפופות כמו תל אביב, רמת גן, חולון ובת ים, לחיפוי החזית יש גם תפקיד מסחרי מובהק, משום שהוא מעלה את ערך הדירות ומקצר את זמן השיווק. לכן לא מספיק לבחור גוון יפה, צריך לתכנן מעטפת שעובדת נכון בתנאי חוץ אמיתיים.

מה הופך חיפוי מבנים תמ"א 38 למורכב יותר משיפוץ רגיל

חיפוי מבנים תמ"א 38 שונה משיפוץ קוסמטי רגיל משום שהוא מתבצע בדרך כלל על בניין מאוכלס, תחת מגבלות גישה, דרישות בטיחות, התאמה לקונסטרוקציה חדשה ולעיתים גם חיבור בין חלק ישן לחלק שנבנה זה עתה. בפרויקט חיזוק ותוספת, החזית הקיימת אינה אחידה, ויש הפרשים בין מרפסות, עמודים, פתחים וממ"דים. במקרים רבים צריך לתכנן תשתית שתכסה אי דיוקים קיימים, בלי לייצר עומסים מיותרים על השלד.

בבניינים שנבנו בשנות ה-60 וה-70 רואים לא פעם טיח מתפורר, ברזל חשוף, סדקים סביב קורות וחזירת מים מאזורי חיבור. כשמכניסים למבנה כזה חיפוי חדש, לא מתקינים רק שכבת גמר. מבצעים בדיקה של תשתית, עיגונים, מפלסים, ניקוז, תפרי התפשטות ופתרונות סביב חלונות. לכן חידוש חזיתות בבניינים במסגרת התחדשות עירונית דורש שיתוף פעולה בין אדריכל, מהנדס, יועץ אלומיניום ולעיתים גם יועץ בטיחות אש.

עוד הבדל משמעותי הוא הצורך לשמור על שפה עיצובית עדכנית בלי לאבד פרקטיות. בניין בן 8 קומות ברמת גן אינו מתוכנן כמו מגדל חדש בנתניה, ולכן חיפוי חזיתות למגדלים וחיפוי בנייני מגורים נמוכים אינם אותו מוצר ולא אותה שיטת ביצוע, גם אם המראה הסופי דומה.

עבודות חיפוי תמ"א 38, מה בודקים לפני שבחרים חומר

השלב הראשון הוא הבנת תנאי הבניין. האם מדובר בחזית חשופה לשמש מערבית חזקה, קרבה לים, רחוב צר עם לכלוך פיח, או מגרש עם גישה מורכבת למנוף ופיגום. כל תנאי כזה משנה את הבחירה. חיפוי קירות חוץ בבנייני מגורים חייב להיות מותאם לאקלים הישראלי, לא רק לקטלוג.

בפועל בודקים ארבעה מרכיבים: משקל המערכת, עמידות לקורוזיה, רמת התחזוקה לאורך זמן, ואיכות המראה לאחר חמש עד עשר שנים. לוחות כהים נראים מצוין ביום המסירה, אבל בבניין שפונה לרחוב ראשי הם עלולים להבליט אבק ולדרוש ניקוי תכוף יותר. אלומיניום צבוע בתנור או לוחות מרוכבים מספקים לרוב איזון טוב בין נראות, משקל ודיוק קווים.

בפרויקטים של שיפוץ חזית בניין משותף, הדיירים שואלים בדרך כלל קודם על מחיר. זו שאלה מובנת, אבל תקציב בלי בדיקת מפרט עלול להטעות. הצעה נמוכה מדי עלולה לכלול תת קונסטרוקציה דלה, **חיפוי קירות חוץ** עובי לוחות מינימלי, או חיסכון בעיגונים. המשמעות היא לא רק בעיה אסתטית, אלא סיכון של תיקונים יקרים בהמשך. קבלן חיפוי לבנייני מגורים רציני יציג חתכים, דוגמאות חומר, אחריות כתובה ותיאום עם תוכניות הביצוע.

חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים מול אלומיניום מלא, מה מתאים למעטפת

חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים נפוץ מאוד בפרויקטים של תמ"א 38, משום שהוא מאפשר קווים נקיים, משקל עצמי נמוך יחסית וגמישות עיצובית גבוהה. אלוקובונד הוא שם מוכר ללוחות מרוכבים מאלומיניום עם ליבה פנימית, והיתרון העיקרי שלו הוא יצירת חזית אחידה, ישרה ומודרנית גם על תשתיות קיימות שאינן מושלמות. לכן רואים יותר ויותר חיפוי בניין באלוקובונד בבניינים בני 6 עד 12 קומות באזורי ביקוש.

מנגד, חיפוי אלומיניום בבנייני מגורים, כולל קסטות או פאנלים בעיבוד ייעודי, מתאים במיוחד כשמחפשים עמידות גבוהה, פירוק והרכבה מדויקים ויכולת התאמה לפרטים מורכבים. במגדלים, מעטפת אלומיניום לבניין מגורים מאפשרת שליטה

טובה באחידות החזית, בעיקר כשיש הרבה קצוות, פינות ואלמנטים אנכיים. לכן בחלק מהמקרים, במיוחד בפרויקטים של חיפוי חזיתות מגדלים, בוחרים בשילוב חומרים ולא בפתרון אחד.

לצד אלה קיימים גם אריחי גרניט פורצלן, HPL, פייבר צמנט וטיח דקורטיבי מחוזק, אך בפרויקטים של תמ"א 38 הבחירה נוטה פעמים רבות לאלומיניום או ללוחות מרוכבים, בגלל מהירות ביצוע, משקל מופחת ומראה עכשווי. לוחות אלוקובונד למגדלים ולבנייני מגורים אינם מתאימים אוטומטית לכל פרויקט. צריך לבדוק תקן, סיווג תגובת אש, פרטי חיבור וניקוז, ואת איכות הספק והיצרן.

סוג חיפוי יתרונות בולטים חסרונות אפשריים שימוש נפוץ אלוקובונד מראה חלק, משקל נוח, מגוון גוונים, ביצוע מהיר יחסית רגישות לבחירת ליבה ואיכות עיבוד, דורש דיוק בפרטי קצה חיפוי מבנים התחדשות עירונית, בניינים משותפים, חזיתות ביניים אלומיניום מלא או קסטות עמידות גבוהה, התאמה לפרטים מורכבים, פירוק מודולרי עלות גבוהה יותר, דורש תכנון מדויק מראש חיפוי מגדלי יוקרה, חיפוי קירות למגדלים, חזיתות רחבות גרניט פורצלן מאוורר מראה יוקרתי, עמידות UV טובה, תחושת חומר טבעי משקל גבוה יותר, התקנה מורכבת, מחיר עבודה גבוה פרויקטים יוקרתיים או אזוריים ייצוגיים בחזית

תכנון חיפוי חזיתות מגדלים ובניינים משותפים, לא מתחילים מהצבע

תכנון חיפוי חזיתות מגדלים וגם של בניינים נמוכים מתחיל בפרטים הנסתיים, לא בלוח השראה. צריך לדעת איך המערכת נושמת, איך היא מנקזת מים, איך היא מתמודדת עם תזוזות תרמיות, ומה קורה בנקודות מפגש עם חלונות, מעקות, מסתורי כביסה ומרפסות. הרבה תקלות יקרות נולדות לא בבחירת החומר, אלא בנקודת החיבור בין שני חומרים.

בפרקטיקה, אדריכלים מנוסים מחלקים את החזית לאזורים: בסיס, גוף עליון, מוקדי הדגשה ואזורים טכניים. חלוקה כזו עוזרת לשלוט בתקציב. לא חייבים לחפות כל סנטימטר בלוח יקר. לפעמים שילוב של חיפוי אלומיניום למגדלי מגורים באזורים החשופים, יחד עם טיח מינרלי איכותי באזורים משניים, יוצר תוצאה מדויקת וחسכונית.

בפרויקטים של חיפוי חזיתות פינוי בינוי וחיפוי פרויקטים פינוי בינוי רואים תכנון מודולרי קפדני יותר, משום שהיקפי העבודה גדולים והחזית חוזרת על עצמה עשרות פעמים. בבניין תמ"א 38 בודד, לעומת זאת, נדרש לעיתים פתרון גמיש יותר שמגיב לפערים במידות בין הקומות. זו הסיבה שקבלן חיפוי חזיתות למגדלים לא בהכרח יהיה הבחירה המתאימה לבניין בן 7 קומות אם אין לו ניסיון בהתאמת מעטפת למבנה קיים.

שלבי התקנת חיפוי בבניין משותף בפועל

התקנת חיפוי בבניין משותף מתקדמת נכון רק כשיש סדר עבודה ברור. קודם מטפלים במעטפת הישנה, מסירים חלקים רופפים, מתקנים סדקים, מבצעים איטום מקומי ומסמנים מפלסים. לאחר מכן מתקנים תת קונסטרוקציה, שהיא מערכת הפרופילים והעיגונים שעליה יושב החיפוי. רק אחרי בדיקות יישור, הידוק והתאמה פותחים בקיבוע הלוחות עצמם.

1. מדידה סופית בשטח והתאמה לתוכניות ביצוע.

2. טיפול בתשתית קיימת, לרבות תיקוני בטון, איטום ויישור נקודות חיבור.

3. התקנת שלד עזר, עיגונים ותפרי תנועה לפי מפרט ומהנדס.

4. עיבוד והרכבת הלוחות, כולל פתחים, פינות, סיומות ופרטי ניקוז.

5. בדיקות גמר, ניקוי, מסירת תיק מוצר ואחריות.

מי שמבצע שיפוץ חזיתות תמ"א 38 על בניין מאוכלס צריך גם לנהל תקשורת יומיומית עם הדיירים. עבודות רועשות, חסימת חניה, גישה למרפסות ועבודה סמוך לחלונות יוצרים חיכוך טבעי. קבלן מנוסה בונה לוי"ז אזורי, מציב שילוט בטיחות ומעדכן מראש. זה נשמע שולי, אבל בפרויקטים כאלה ההתנהלות משפיעה על קצב ההתקדמות כמעט כמו החומר עצמו.

עלות חיפוי בניין מגורים, ממה המחיר באמת מורכב

עלות חיפוי בניין מגורים משתנה מאוד לפי סוג החומר, גובה המבנה, מורכבות הגישה, רמת הפרטים וגודל השטח. בשוק הישראלי אפשר לראות פערים גדולים בין בניין קטן ופשוט לבין פרויקט עם פינות רבות, מרפסות בולטות ועבודה בגובה. לכן מחירון חיפוי בניין מגורים יכול לשמש ככיוון כללי בלבד, לא כהצעת מחיר.

במונחי סדרי גודל, חיפוי מבוסס אלוקובונד או אלומיניום בבנייני מגורים עשוי לנוע בטווחים של כמה מאות שקלים למ"ר ועד יותר מאלף שקלים למ"ר, בהתאם למפרט, לעובי החומר, לאביזרי העיגון ולתנאי השטח. כשמחשבים הצעה אמיתית, צריך לכלול גם תכנון, פיגומים או כמות הרמה, תיקוני תשתית, אטימה סביב חלונות, פירוקים, לוגיסטיקה, ופינוי פסולת. מי שמבקש מחיר רק על "לוחות והתקנה" לא רואה את התמונה המלאה.

יש גם שאלת תחזוקה. פתרון זול יותר ביום ההתקנה עלול להפוך ליקר יותר כעבור שלוש שנים אם הוא רגיש לשריטות, לכלוך או לעיוות. לכן בבחינת הצעות כדאי לבקש פירוט של עלות כוללת למחזור חיים סביר, לא רק מחיר פתיחה. בפרויקטים של חידוש מעטפת בניין, החשיבה הנכונה היא כמה יעלה להחזיק את החזית יפה, בטוחה ותקינה לאורך זמן.

- גובה הבניין והצורך בכמות הרמה או פיגום מלא.
- סוג הלוחות, עובי החומר ואיכות הגמר.
- מורכבות הפתחים, המרפסות והפינות.
- כמות תיקוני התשתית לפני ההתקנה.
- אחריות, פיקוח, בדיקות ואישורי מהנדס.

איך בוחרים קבלן חיפוי לבנייני מגורים וחברות חיפוי תמ"א 38

לא כל קבלן אלומיניום הוא קבלן חיפוי לבנייני מגורים, ולא כל מי שביצע חנות או משרד יודע להתמודד עם מעטפת חוץ של בניין מאוכלס. בבחירת חברות חיפוי תמ"א 38 חשוב לראות ניסיון רלוונטי: בניינים בגובה דומה, פרויקטים מאוכלסים, חיבור בין ישן לחדש, ותמונות של פרטי גמר קרובים, לא רק צילום רחפן מרשים.

בפגישה ראשונית בקשו לראות מפרט טכני, אחריות יצרן על החומר, אחריות ביצוע, ושמות של שניים או שלושה פרויקטים שבוצעו בשנים האחרונות. ביקור בשטח שווה יותר מכל מצגת. אם אפשר, דברו עם ועד בית או מפקח של פרויקט קודם. שאלו איך החברה עמדה בל"ז, איך טיפלה בתיקונים, והאם היו בעיות של חדירת מים, התנפחות או חיבורים רופפים.

שימו לב גם למעטפת המקצועית שמאחורי ההצעה. בחיפוי מבנים התחדשות עירונית נדרשת לעיתים עבודה משולבת עם קבלן שלד, קבלן איטום, יועץ אש וחברת פיגומים. מי שמציע מחיר זריז בלי לשאול על תוכניות, חתכים, גובהי קומות ותנאי גישה, מסמן חוסר רצינות. בתחום הזה, הצעת מחיר טובה היא בדרך כלל מפורטת, לא קצרה.

מה אפשר ללמוד מחיפוי חזיתות פינוי בינוי עבור בנייני תמ"א 38

פתרונות חיפוי פינוי בינוי מלמדים הרבה גם על בניינים קטנים יותר. בפרויקטים רחבי היקף הדגש הוא על סטנדרטיזציה, תחזוקה קלה, קצב ביצוע ושליטה במאות פרטים חוזרים. כשמאמצים חלק מהגישה הזאת לפרויקט תמ"א 38, מקבלים מעטפת מדויקת יותר ופחות אלתורים בשטח.

לדוגמה, שימוש במודול קבוע של לוחות, תכנון מראש של אזורי שירות, ושמירה על שפה עיצובית מאוזנת בין כניסה, קומת עמודים וגג, יכולים לשדרג מאוד גם בניין קטן. חיפוי חזיתות פינוי בינוי אינו חייב להיות גרנדיוזי. פעמים רבות דווקא פשטות אלגנטית עובדת טוב יותר, במיוחד ברחובות שבהם הבניינים סמוכים זה לזה והחזית נצפית ממרחק קצר.

בפרויקטים חדשים רואים גם שימוש חכם בחומרי המשך: מעקות, מסתורי מזגנים, סרגלי הצללה וחיפוי קירות למגדלים באותו קו חומרי. בבניין קיים לא תמיד ניתן להעתיק את כל המהלך, אך כן אפשר ליצור חזית רציפה ומכובדת. אלוקובונד לבנייני מגורים, לצד מסגרות אלומיניום ותאורה מתונה באזור הכניסה, מסוגל לשנות לגמרי את נראות הבניין בלי להפוך אותו למנוכר.

כמה זמן נמשכות עבודות חיפוי תמ"א 38 בבניין מגורים?

ברוב המקרים מדובר על כמה שבועות עד כמה חודשים, לפי גודל הבניין, מורכבות החזית, זמינות חומרים ותיאום עם יתר העבודות באתר. בניין בינוני בן 6 עד 8 קומות יכול לעבור שלב חיפוי עיקרי בתוך חודשיים עד שלושה, אם התשתית מוכנה ואין עיכובים חריגים.

האם חיפוי בניין באלוקובונד מתאים גם לבניינים ישנים מאוד?

כן, בתנאי שהתשתית נבדקת ומטופלת כראוי, ושיטת העיגון מותאמת למצב המבנה. בבניינים ישנים עם בטון חלש או חזית לא ישרה במיוחד, התכנון ההנדסי חשוב אפילו יותר מהחומר עצמו.

מה ההבדל בין חידוש חזיתות בניינים לבין החלפת מעטפת מלאה?

חידוש חזיתות בניינים יכול לכלול תיקוני טיח, צביעה, איטום ושיפור נקודתי, בעוד החלפת מעטפת מלאה כוללת מערכת חיפוי חדשה עם תת קונסטרוקציה ופתרון כולל לחזית. ההחלטה תלויה בתקציב, במצב הבניין ובמטרות הפרויקט, אסתטיות בלבד או שדרוג עמוק יותר.

האם חיפוי אלומיניום למגדלי מגורים דורש תחזוקה שוטפת יקרה?

בדרך כלל לא, כל עוד נבחר חומר איכותי וההתקנה בוצעה נכון. התחזוקה כוללת ניקוי תקופתי ובדיקה נקודתית של חיבורים, במיוחד באזורים חשופים לרוח, מלח או זיהום אוויר.

איך משווים נכון בין הצעות של חברות חיפוי תמ"א 38?

לא משווים רק מחיר סופי. בודקים סוג חומר, עובי, שיטת עיגון, אחריות, לוחות זמנים, עבודות הכנה ותיקוני תשתית, וגם ניסיון בפרויקטים דומים. שתי הצעות עם אותו סכום יכולות להיות שונות מאוד ברמת המוצר ובסיכון העתידי.

האם שיפוץ חזית בניין משותף מעלה את ערך הדירות?

ברוב האזורים המבוקשים התשובה היא כן. חזית מחודשת משפרת את הרושם הראשוני, מפחיתה התנגדות של קונים פוטנציאליים ומחזקת את תחושת התחזוקה הכללית של הבניין, מה שתומך בדרך כלל בשווי טוב יותר ובשיווק מהיר יותר.

חידוש מעטפת בניין במסגרת עבודות חיפוי תמ"א 38 הוא מהלך שמשלב הנדסה, עיצוב וחשיבה כלכלית לטווח ארוך. כשבחרים נכון את החומר, את שיטת הביצוע ואת אנשי המקצוע, מקבלים חזית עכשווית שנראית טוב ביום המסירה וגם שנים אחר כך. אם אתם בוחנים פרויקט של חיפוי בנייני מגורים, שיפוץ חזיתות תמ"א 38 או התאמת חזית לבניין בהתחדשות עירונית, כדאי להתחיל מבדיקת מצב המבנה ומפרט מסודר, ורק אחר כך לעבור להצעות מחיר.

אודות DAR GROUP

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 אלוקובונד** 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