

21.94x29.35	31	עמוד 20	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	19.06.2012	32509431-7
לשכת שמאי המקרקעין - 14740					

צמרת קדימה צורן. יזם: רוטשטיין



# כל בית צריך מרפסת

משפחה ישראלית רוצה היום מרפסת בדירתה, ויהי מה. הקבלנים לא מעזים לוותר על המרפסת בפרויקטים החדשים, וגם דיירי הבניינים הישנים כבר בונים לעצמם אחת << עופר פטרסבורג

הגודל הממוצע של המרפסות בפרויקטים החדשים עלה מ-6 מ"ר בממוצע ל-15 מ"ר. התקנה החדשה הפתיעה לטובה את הקבלנים, ובמקרים רבים הם שינו את תוכניות הבנייה ברגע האחרון. למשל בפרויקט אקו של חברת זיתוני בכפר סבא, בוצעו שינויים בשלב ב' תוך כדי השיווק, בהתאם לתקנה החדשה, למרות שהתכנון כבר הושלם, כך שהמרפסות יהיו חופפות ויאפשרו אינטימיות ללא אפשרות "הצצה". התקנה החדשה אפשרה גם תכנון אחיד ויצירת חזית נקייה לבניינים, ללא קורות ותוספות, הפוגמות במראה הנקי של הבניין.

## מרפסת חשובה כמו הסלון

הרצון לרכוש דירה עם מרפסת כמעט בכל מצב גרם ליזמים לבנות מרפסות גם במגדלים בני 20 קומות. זאת בניגוד לרוב מגדלי המגורים בארה"ב ובאירופה, שאינם כוללים מרפסות בשל מזג האוויר החורפי ברוב ימות השנה.

בחברת שיכון ובינוי גדל"ן, לדוגמה, אשר בונה את כל הפרויקטים שלה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, לכל דירה יש היום מרפסת. "מרפסת, ולא משנה באיזה גודל, הפכה להיות חלק בלתי נפרד וחשוב ביותר בדירה בעיני הציבור הישראלי שמבקש לרכוש דירה חדשה", אומרת דורית סדן, סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי גדל"ן. "זו דרישת סף ולכן לכל הפרויקטים של החברה יש מרפסת".

המרפסת בשנים האחרונות, מגלים לא מעט שינויים ותקנות שהתחלפו מדי כמה שנים. בשנות ה-70 וה-80 המרפסות לא נחשבו לחלק מהשטחים המחושבים במסגרת היתרי הבנייה, ולכן הקבלנים בנו מרפסות גדולות מאוד. הדיירים, מצידם, מיהרו לסגור את המרפסות ולהפוך אותן לחדר. לדברי מוטי כידור, מנכ"ל התאחדות הקבלנים, הכל החל כשרוכשי הדירות קיבלו "עיניים גדולות". "הדיירים ניצלו את ההזדמנות, התחכמו לרשויות וסגרו את המרפסת על ידי ניצול תחתית מבנה המרפסת של הקומה מעל כתקרה, והקפתה בתריסי שלבים, ולמעשה זכו בחדר נוסף גדול במיוחד, מבלי לשלם את המס הקבוע בחוק על כך".

הרשויות, שהתקשו לאכוף את החוק ולהילחם בתופעה של סגירת המרפסות, יזמו תקנה האוסרת בנייה של מרפסת מעל מרפסת, על מנת שהדייר לא יוכל להיעזר ברצפת המרפסת שמעליו כתקרה למרפסת שלו. מאז ועד לפני שלוש שנים לערך, כל הבניינים שהוקמו בישראל נבנו עם מרפסות "קופצות" - מרפסות שנמצאות רק בחלקן מתחת למרפסת שמעל.

ב-2008 שונתה התקנה שאסרה על בניית מרפסות חופפות, לאחר קידום הנושא על ידי התאחדות הקבלנים. שינוי התקנות פתח אפשרויות חדשות בפני הקבלנים, בוני הדירות החדשות, שהיו הראשונים להבין את המשמעות. תוך שנה

צמודות. המרפסת נתפסת כמרכיב חיוני של איכות החיים והיא משמשת לאירוח ולבילוי "בטבע", בייחוד למי שאין לו חצר.

"אחד הגורמים המהותיים המשפיעים על מחירה של דירה הוא הנוף הנשקף מהמרפסת שלה", אומר עמוס דבוש, מנהל השיווק של י.ה. דמרי. "אנשים אוהבים לשבת במרפסת לארוחת הבוקר של יום שבת, כשהם מארחים חברים ואף כשרוצים למנגל. בשנים האחרונות הפכה המרפסת לאחד החללים החשובים ביותר בבית עבור הלקוחות, שלעיתים אף בוחרים להגדיל את שטח המרפסת על חשבון השטח העיקרי של הדירה, במסגרת שינויי דיירים".

אך למרות ששטח המרפסת הולך וגדל, עדיין ישנם אזורים בהם כמעט ולא ניתן לרכוש דירה סטנדרטית עם מרפסת גדולה. בגלל שהמרפסת מחושבת בשטח הדירה במסגרת היתרי בנייה, ככל שהקרע יקרה יותר, כך המרפסות יהיו קטנות יותר. בתל אביב רוב המרפסות בדירות הסטנדרטיות משתרעות על פני 7 מ"ר. ככל שמתרחקים מתל אביב המרפסות גדלות עד ל-20 מ"ר בממוצע.

ביטול התקנה של "המרפסות הקופצות" ובניית פרויקטים עם מרפסות אחת מתחת לשנייה יצרו מרפסות גדולות יותר וחזית אסתטית יותר, אך הן הפכו לבעייתיות עבור הציבור הרחב, שאינו יכול להקים סוכות על פי ההלכה. בכלל, כשבוחנים את הגילגולים שעב-

כשמשפחת כהן רכשה לפני שנים דירה בשכונת קריית בן גוריון בחולון, אחד השיקולים היה שזו שכונה טובה לגדל בה ילדים. עם זאת, לאורך השנים הבינו בני הזוג עד כמה חסרה להם מרפסת בה יוכלו להציב בריכה קטנה לילדים בקיץ, לארח משפחה וידידים או סתם להירגע מול נוף ירוק בתום יום עבודה מפרך.

אלא שהבניין בו משפחת כהן מתגוררת, בדומה לפרויקטים רבים נוספים בארץ, נבנה בתקופה בה הוטלו הגבלות רבות על בניית מרפסות. שינוי בתקנות הבנייה מהשנים האחרונות איפשר גם למשפחת כהן ושכניה להוסיף מרפסת לדירתם לרווחת בני הבית - ובכך גם להעלות בעשרות אחוזים את ערך הדירה.

## בגלל העיניים הגדולות

בשנה האחרונה לכדה אלפי ישראלים הוסיפו לעצמם את חלום המרפסת. בתחום זה היוזמות מנצחת: עשרות חברות מציעות הוספת מרפסת לבניינים, והשרדוג לדירות הוא אדיר.

הביטוי "פלוס מרפסת" נחשב לאחד ממקדמי המכירות החשובים ביותר של הדירה הישראלית בשנים האחרונות. רבים מרוכשי הדירות דורשים מרפסת כתנאי הכרחי בבואם לרכוש דירה חדשה. הקבלנים נענים לביקוש, וכמעט כל הדירות החדשות הנבנות כיום בישראל כוללות מרפסות



19.06.2012	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 20	32	21.5x24.53
32509448-5				
לשכת שמאי המקרקעין - 14740				

שבירו Stars בכפר סבר הירוקה. יזם: רמי שבירו



# מרפסת

<< המשך מעמוד 20

יזמית הנדל"ן קרן פייר, בבעלותם המשותפת של שלמה גרופמן וזלמן שובל, מקפידה לבנות בכל הפרויקטים שלה מרפסת שמש, גם אם זה בא, לעתים, על חשבון השטח העיקרי. "זיהינו דרישה של ציבור הרוכשים והמתעניינים למרפסת גדולה. היום המרפסת הפכה להיות חלק חשוב מאוד בבית", אומר שלמה גרופמן, יו"ר משותף בקרן פייר.

ה"גנים התלויים" הפכו לפתע סטנדרט בפרויקטים רבים, ודיירי הבניין יכלו ליהנות מדירות יגן, לאו דווקא בקומת קרקע. לטובת הגשמת החלום הישראלי מציעים הקבלנים פיסת דשא פרטית בקומות הגבוהות בתוך מרפסת גן. הפרויקט של אאורה ישראל ביהוד אף קיבל את השם הזה, והחברה בונה כעת את שלב ב'.

בפרויקט "מונוסון" של חברת אשרד במונוסון, תוכננו דירות עם גינות תלויות בשטח של כ-15 מ"ר, בנוסף למרפסות ששטחן ינוע בין 20-12 מ"ר. "דירות אלו יקרות בכ-100 אלף שקל מדירות דומות ללא מרפסת גינה", אומרת רחלי בריזל, סמנכ"ל השיווק של חברת אשרד. "במרפסת הגינה הדיירים יכולים לשתול דשא, עצים, ואפילו ערוגות ירק. הדיירים מנצלים את המרפסות הגדולות לאירוח. נוסף על כך, מרפסת גינה נותנת תחושה של בית פרטי בבניין, ומוסיפה לאינטימיות של הדירה. באופן כללי, מרפסת נותנת תחושה של בית גדול יותר והופכת את הדירה למיוחדת בהשוואה לדירות האחרות בבניין".

עוד דוגמה, בפרויקט "אוריון" של חברת שפיר מגורים ובניין שנבנה בשכונת נוה רבין באור יהודה. ניתן לקבל מרפסת עם גינה תלויה במבחר קומות. לדברי טלי כהן סמנכ"ל השיווק של חברת שפיר, "ניתן לרכוש דירה בקומה 10 למשל ולהנות מגינה פורחת ומהנוף הפתוח במרפסת גדולה במיוחד".

גם בפרויקט אחר, שחברת פרשקובי סקי השקעות ובניין בונה בשכונת קריית גנים בראשון לציון, מוצעות מרפסות גינת דשא תלויות, גם בקומות העליונות. מחיר לדוגמה: דירת 5 חדרים, 128 מ"ר + 20 מ"ר מרפסת: החל מ-2,020,000 שקל.

## רפורמת המרפסות: למי זה טוב?

ראש הממשלה בנימין נתניהו הכריז לפני כשנתיים על רצונו להילחם בבירוקרטיה התכנונית המונעת מן האזרח לקבל אישור לתוכנית פשוטה כמו סגירת מרפסת. עיון בהצעת החוק מעלה את השאלה האם לזה ייחל ראש הממשלה, יוזם המהפכה?

משפטנים טוענים כי לא זו בלבד שביניית מרפסות לא תתאפשר כתוצאה מהרפורמה המוצעת, אלא שריבוי הכשלים ברפורמה, כגון יצירת מערכת פגומה של ועדות ללא היררכיה, פגיעה ברגולציה ללא אפשרות למעורבות של הציבור, הסרת הפיקוח מעבודתן של ועדות מקומיות והעברת האחריות לגורמים חיצוניים, יש בהן כדי לשלול מן היסוד את היומרה שהונחה בבסיס הרפורמה ולסכל כל אפשרות להביא לשינוי מהותי וטכני כאחד בתפיסת התכנון בישראל.

עוד ניכר, כי למרות הניסיון הדרמטי לצבוע את הרפורמה בתיאורים של פישוט וקיצור הליכים ומלחמה בבירוקרטיה "לתכלית של בניית מרפסת", הרי שהרפורמה המ-

דוברת תסייע ותקצר בעיקר את הליכי אישור התוכניות של משרדי הממשלה. אם בתום לב ביקש המחוקק לסייע לאזרח הקטן "בסגירת מרפסת", מדוע לא קודמה רפורמה בתחום הרישוי ותחת זאת עוצבה רפורמה מרחיקת לכת שמטרתה נרחבות מעל ומעבר ליעול "הליך סגירת מרפסת"?

"עינינו הרואות, אין המדובר ברפורמה לטובת האזרח הקטן, כי אם בפתיחת פרצה לכר פורה של שחיתויות ומיניוים פוליטיים בוועדות מקומיות של בעלי עניין, אשר אינו טרם הציבור אינו בראש מעייניהם", מסכמות עורכות הדין נעמה זר-כבוד ושלומית משה ממשרד גדעון פישר ושות', המתמחות בנדל"ן. "התוצאה הסופית המסתמנת של הרפורמה היא מחיקה מוחלטת של הציבור כשחקן בזירה התכנונית".

זאת, בהחלט מדובר בעסקה כדאית, כיוון שמרפסת שמש מעלה את ערך הדירה אף ב-20%.

## כמה מוסיפה המרפסת לערך הדירה?

שטח המרפסת	12 מ"ר	24 מ"ר
עלות לקבלן הבונה את הבניין	18,000 שקל	30,000 שקל
עלות לבעל דירה בבניין ובו מרפסת קופצת (רצפה)	9,000 שקל	15,000 שקל
עלות לבעל דירה בבניין ישן בו אין מרפסות תלויות	24,000 שקל	45,000 שקל
כמה מוסיף לערך הדירה באחוזים	בין 5% ל-10%	בין 10% ל-20%

\*מקור: לשכת שמאי המקרקעין. הנתונים מתייחסים למוצע ארצי של מחירי דירות 3 ו-4 חדרים.

## תוספת מרפסות לבניינים קיימים

אז הכל טוב ויפה בפרויקטים החדשים, אבל מה יעשו דיירי הבניינים הישנים ונטולי המרפסת? עלות הוספה והגדרת מרפסות בבניינים קיימים עומדת על כ-2,000 שקל למ"ר, במקרים הפשוטים וללא עבודות הגמר. משך הבנייה של מרפסת רגילה הוא כחודש וחצי לבניית מרפסת הקומה הראשונה בבניין, ולאחר מכן שלושה שבועות וחצי למרפסת.

הגדלה של מרפסות או הוספתן ללא עמודים תומכים בסגנון "מרפסת תלויה", היא פרויקט הנדסי מורכב יותר מבחינת הביצוע, שעלול להכפיל את העלות. במצב זה, משך הבנייה עלול להתארך אף הוא בכ-3 חודשים.

חשוב להבין שהוספת מרפסות או הרחבתן בבניין קיים היא מורכבת, כיוון שזו סביבה בה כבר יש דיירים והיא מחייבת זהירות יתרה ושעות עבודה מסוימות. עם

שקל.

לדברי רן בן אברהם, סמנכ"ל השיווק והיזום של צמח המרמן, "מרפסת חשובה לרוכשי הדירות בדיוק כמו הסלון. בפרויקט יערה בצור נתן, למשל, קהל היעד היו משפחות הגרות בסביבה כפרית. כדי לשכנע משפחות שמתגוררות באזור כפרי לעבור לגור בבניין משותף, היינו חייבים להקים מרפסות גדולות במיוחד כדי להכניס את הנוף לתוך הדירות. המרפסת הכי קטנה בפרויקט הייתה כ-20 מ"ר והגדולה הגיעה ל-120 מ"ר".

אם חשבתם שהגדלת מרפסות ומרפסת ככלל הן מצרך המתאים בעיקר לדירות גדולות ומשפחתיות באופיין - טעות בידכם. שינוי התקנות עורר את התאבון למרפסת גם בקרב בעלי הדירות הקטנות. לא פעם מרפסת היא בגודל הדירה. לדברי אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק בחברת רויטשטיין, "בפרויקט פלורנטין 2 בתל אביב, אנו מספקים מרפסות גדולות במיוחד בסדר גודל של 40 מ"ר, גם בדירות הקטנות".



21.73x29.22	33	עמוד 20	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	19.06.2012	32509469-8
לשכת שמאי המקרקעין - 14740					

פרויקט Time Tower ברמת גן. יזם: שיכון ובינוי נדל"ן.



# מרפסת

<< המשך מעמוד 22

מרפסות גדולות, מתברר, מייקרות את הדירות בגדול לפי יחס של 1:2, כלומר כל שני מ"ר מרפסת שווים למ"ר דירה. ברגע שהמרפסת גדלה מעבר ל-15 מ"ר, הדירה הופכת להיות "דירה מיוחדת", ובכך הביקוש לה גובר.

"גידול שטח המרפסת משפר את ערכה הכלכלי של הדירה", טוענת גם שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין. "ככל שהמרפסת גדולה יותר כך היא משביחה את ערך הדירה הן ברמה הכמותית (עלייה בשווי הנכס) והן ברמה האיכותית בשני מישורים: ראשית, הרוי כש מוכן לשלם יותר על הנכס בגלל המרפסת הגדולה. שנית, הוא מוכן לשלם יותר עבור הדירה כולה, ובכך עולה מחירו של מ"ר בנוי בדירה ועולה גם המחיר כולו. שווי מ"ר מרפסת הינו שווה ערך ל-50% משווי מ"ר בנוי עיקרי של הדירה. כך למשל דירה שמ"ר בנוי בה שוויו 5,000 דולר ומרפסת הדירה גודלה 30 מ"ר, המרפסת תשביח את הנכס ותעלה את מחירו המוערך ב-75% אלף דולר נוספים".

מבדיקה שערך עבורנו סוקר הדירות לוי יצחק מתברר כי תוספת הערך של המרפסת לדירה משתנה מעיר לעיר. לדוגמה בירושלים תוספת ערך המרפסת הוא הגבוה ביותר, בגלל המשמעות הרבה תית של מרפסת סוכה, ויכול אף להגיע ל-15%. לעומת זאת במקומות בהם הנוף משמעותי, כמו על הים, ערך המרפסת מונק פלאים. בממוצע, לרוב מעלה המרפסת את ערך הדירה ב-30%~20%.

לדברי תמיר מינץ, מנכ"ל קבוצת מ.מ.מ העוסקת בניהול אחזקות מבנים, דיירים בפרויקטים ללא מרפסת פנו בעבר לקבוצת האחזקה כדי לבחון את האפשרות לבניית מרפסות, אך רק שינוי התקנות הפך את הבקשה כעת לאפשר

רית, ואף לכדאית כלכלית.

"לא מדובר רק ברצון לשבת בניהותא על המרפסת ולהירגע; על אף שלבניית מרפסת יש עלות משמעותית, הדיירים מבינים שהתשואה על כך היא משמעותית. הם צודקים. מחירי דירות כאלה צפויים לזנק מיד לאחר סיום הבנייה. כמו כן, היעזרות הדיירים בחברת אחי זקה בניהול פרויקטים מאפשרת צמצום עלויות משמעותי בבנייה".

## ההיבט החוקי

כמו כל תוספת בנייה, גם לסוגיית המרפסת מצטרפים היבטים של חוקיות, אישור תוכניות בנייה ולעתים אף התנגדות דיירים.

לדברי עו"ד צבי שוב, מומחה לנדל"ן, "ניתן להרחיב מרפסות או להוסיף בבניין קיים עד שטח של 14 מ"ר ואלו לא ייחשבו כחלק מהשטח העיקרי. זאת, כשסך השטח המתוסף לא יעלה על שטח כולל של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין".

איך מוציאים זאת לפועל? אם פועלים לבניית המרפסות מכוח תוכנית קיימת, ונדרש רק היתר בנייה, ההליך התכנוני עשוי להיות קצר יחסית ולהימשך חודשים ספורים. במקרים בהם לא קיימת תוכנית מכוחה ניתן להוציא היתר, נדרש ראשית לקדם תוכנית מקומית, דבר שעשוי לארוך אף יותר משנתיים.

"ההליך עשוי להתארך אם מוגשת התנגדות מצד הדיירים, ואז על הוועדה המקומית להכריע", אומר עו"ד שוב. "על החלטת ועדת ערר בהתנגדות של הדיירים באותו בניין אין זכות ערעור, אך אם מבו"קשות הקלות בנייה כלשהן, התהליך צפוי להתארך מאוד ואף לארוך מספר שנים".

אילו בעיות משפטיות עשויות להתעורר?

1. בעיות עם השכנים. הדיירים בבניין עלולים להידרש לשיפוי בגין תביעות פי"צויים מדיירי בניינים שכנים. הדבר כרוך בזמן ובעלויות כספיות הנדרשות לצורך ניהול ההליכים.

2. אין מספיק חתימות. על מנת לבצע הרחבה או תוספת מרפסת, מציין שוב, נדרשת הסכמת הבעלים של 75% מהדירות שבבעלותם 2/3 מהרכוש המשותף.

אם ישנם דיירים שאינם מסכימים לחתום, יש לשלוח להם הודעה לפי תקנה ב' לתקנות התכנון והבנייה המאפשרת להתנגד לבקשה להיתר. אם לא יוצג הרוב הנדרש, הוועדה המקומית רשאית להפנות את הצדדים לביהמ"ש.

3. המרפסות חורגות מקווי הבניין. ניתן לבקש הקלה, היתר לחרוג מקווי בניין קדמי ואחורי, אם המרפסת בנויה בגובה של 2.5 מטרים לפחות מעל הקרקע וחורגת בשני מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מקו הבניין. עם זאת, אם דיירי הבניין

יתנגדו, התהליך יתייקר ויתארך. 4. על הבניין לעמוד בתקני תמ"א 38. כיום כל תוספת בנייה בבניין שאינו עומד בתקנים לעניין רעידות אדמה, תחייב חיזוק של הבניין כולו. לכן, בבניינים שתמ"א 38 חלה עליהם, לרוב עדיף לדיירים לפנות ליזם שמ"תמחה בחיזוק מבנים ובמסגרת ההסכם איתו הם יכולים לדרוש, בין היתר, הקמת מרפסות.

## כך נולדה מרפסת הפלדה

דיירי בניין בן 30 שנה ברמת השרון התחדשו לאחרונה במרפסת שמש חדשה, רחבה ומודרנית, אשר ללא ספק שדרגה את בתיהם ואת איכות חייהם. כל התהליך החל בסוף שנת 2010, כאשר הדיירים החליטו שברצונם להוסיף מרפסת לבתיהם. הם פנו לחברת הושיאר, המתמחה בהוספת מרפסות ותוספות בנייה. עם הגעתו של מנכ"ל החברה, אבי הושיאר, למקום, הובן מיד כי בשל אופי המבנה, מרפסות בטון לא תהיינה מתאימות. בעצה אחת עם אחד מדיירי הבניין, דוד שחם, מהנדס במקצועו, הוחלט להרכיב מרפסת עשויות פלדה, המבוצעות בפירנצה שבאיטליה.

המנכ"ל והמהנדס פיתחו את הרעיון בצורה מדויקת, מתוך רצון לתת מענה הולם אשר יתאים גם לבניין וגם לכל מבנה אחר. וכך השיקו דגם חדש של מרפסות שלא היה קיים בארץ וכעת מוכר כ"דגם הושיאר בשיטת שחם". התהליך כולו הסתכם בשלושה חודשי עבודה. פרק זמן מהיר יחסית לכל הדעות. עלות מרפסת פלדה עומדת על כ-18,000 דולר, כאשר מטר ריבועי עולה כ-1,500 דולר והמרפסות, על פי ההיתר, מגייעות למקסימום של 12 מטרים. המשתנים המשפיעים על המחיר הם הגישה לבניין, כמות הדיירים המשתתפים וגובהו של הבניין.



פרויקט Home & Style בכפר סבא הירוקה. יזם: גיא ודורון לוי