

שיפוץ חזיתות תמ"א 38 אינו רק שיפור אסתטי, אלא מהלך שמגן על המבנה, מצמצם תחזוקה שוטפת ומשביח את ערך הדירות לאורך שנים. כשבחרים נכון את חומרי המעטפת, שיטת העיגון ורמת התכנון, אפשר לקבל בניין שנראה חדש, מתמודד טוב יותר עם שמש, רטיבות וסדיקה, ודורש פחות תיקונים וצביעות חוזרות. בבנייני מגורים ותיקים בישראל, במיוחד באזורים חשופים ללחות חופית או קרינת שמש חזקה, ההבדל בין פתרון זמני לבין מערכת חיפוי מתוכננת היטב מורגש כבר בתוך שנתיים עד חמש שנים.

בפועל, דיירים ויזמים מחפשים היום מעטפת שתיתן מענה כפול: גם מראה עדכני לפרויקט, וגם שקט תפעולי לוועד הבית. כאן נכנסים לתמונה פתרונות כמו חיפוי אלומיניום, לוחות מרוכבים, מערכות אוורור מאחורי החיפוי, ושילוב מדויק בין קונסטרוקציה, איטום וניקוז.

למה שיפוץ חזיתות תמ"א 38 הפך לנושא קריטי בכל פרויקט

בפרויקטים של חיזוק, תוספת קומות והרחבת דירות, החזית הישנה כמעט אף פעם לא יכולה להישאר כפי שהיא. אחרי עבודות קונסטרוקציה, פתחים חדשים, מרפסות וממ"דים, נוצר טלאי של חומרים, גוונים ומישורים. לכן חידוש חזיתות בבניינים הוא לא שלב קוסמטי בלבד, אלא חלק מהשלמת הפרויקט ברמה ההנדסית והתדמיתית.

במקרים רבים, שיפוץ חזית בניין משותף נדרש גם בגלל כשלים קיימים: התקלפות טיח, חדירת מים דרך סדקים, קורוזיה בזיון, עוגנים ישנים, או חיבורים לא תקינים בין תוספות הבנייה למעטפת המקורית. כשמבצעים חיפוי מבנים תמ"א 38 בצורה נכונה, אפשר להסתיר אי אחידות, לשפר את העמידות למים ולשדרג את קו הבניין כולו בלי להישען על צביעה בלבד.

בבניינים בני 30 עד 50 שנה במרכז הארץ רואים זאת היטב. בניין שצבוע מחדש ללא פתרון מעטפת ידרוש בדרך כלל תחזוקה מחודשת בתוך 4 עד 7 שנים, ולעיתים מוקדם יותר בסביבה ימית. לעומת זאת, מערכת חיפוי מתוכננת היטב יכולה לשמור על מראה יציב לאורך תקופה ארוכה יותר, בכפוף לאיכות ההתקנה ולתחזוקה בסיסית.

חידוש מעטפת בניין עם מינימום תחזוקה, מה באמת עובד

מי שמחפש מינימום תחזוקה צריך לחשוב פחות על "איך זה נראה ביום המסירה" ויותר על "איך זה יתנהג אחרי חמש, עשר וחמש עשרה שנים". חיפוי קירות חוץ בבנייני מגורים צריך לעמוד בשינויי טמפרטורה, אבק, גשם מונע רוח, קרינת UV ותנועה טבעית של המבנה. לכן הבחירה הנכונה היא לרוב מערכת תעשייתית מבוקרת, ולא פתרון מאולתר בשטח.

אחד הפתרונות המבוקשים הוא חיפוי בניין באלוקובונד, כלומר לוחות אלומיניום מרוכבים שמספקים קו נקי, משקל נמוך יחסית וגמישות עיצובית גבוהה. אלוקובונד לבנייני מגורים מתאים במיוחד כשצריך מעטפת מודרנית שמסתירה מפגשי בטון, תשתיות וחיבורים בין ישן לחדש. כאשר התכנון כולל חלוקת פוגות נכונה, אוורור אחורי ופרטי פינה מסודרים, מתקבלת חזית שקל יחסית לנקות ושאינה תלויה בצביעה תכופה.

גם חיפוי אלומיניום בבנייני מגורים הפך נפוץ מאוד בזכות עמידות, דיוק תעשייתי ומבחר גוונים וגמרים. עם זאת, לא כל מערכת אלומיניום זהה. יש הבדל בין לוח פשוט ודק לבין מערכת מעטפת מתוכננת עם תתי קונסטרוקציה, עוגנים מחושבים ופרטי איטום. לכן לא מספיק לבחור חומר, צריך לבחור שיטה.

המאפיינים שמפחיתים תחזוקה לאורך זמן

- חומר שאינו תלוי בצביעה מחודשת כל כמה שנים.
- מערכת עם פוגות, ניקוז ואוורור שמפחיתים הצטברות לחות מאחורי החיפוי.
- גישה נוחה יחסית לתיקון נקודתי או החלפת לוח בודד במקרה של פגיעה.
- גמר שאינו "תופס" לכלוך בקלות, במיוחד בסמוך לצירים ראשיים.

חיפוי בנייני מגורים, התאמת המערכת לסוג הפרויקט

לא כל פרויקט דורש אותה מעטפת. בניין של 8 קומות בגבעתיים, מגדל של 30 קומות בבת ים ופרויקט פינוי בינוי בנתניה מתנהגים אחרת מבחינת רוחות, תנועת דיירים, נראות עירונית ותקציב. חיפוי בנייני מגורים צריך להיגזר מהקשר תכנוני אמיתי, לא מקטלוג בלבד.

בפרויקטים של חיפוי מבנים התחדשות עירונית נהוג לשלב כמה חומרים יחד. בסיס מסחרי או קומת קרקע עלולים לקבל חיפוי קשיח ועמיד יותר לפגיעות, בעוד הקומות העליונות יקבלו לוחות קלי משקל. כאשר מדובר בפרויקטים של חיפוי חזיתות פינוי בינוי או חיפוי פרויקטים פינוי בינוי, יש גם חשיבות לאחידות בין כמה בניינים באותו מתחם, כדי לייצר שפה אדריכלית ולא אוסף של מבנים שאינם "מדברים" זה עם זה.

במגדלים, התמונה מורכבת יותר. חיפוי חזיתות למגדלים, חיפוי חזיתות מגדלים, חיפוי קירות למגדלים וגם תכנון חיפוי חזיתות מגדלים מחייבים התייחסות לרוחות חזקות יותר, לוגיסטיקה של הרמה לגובה, אחזקה בסנפלינג או במנופים, ועמידות מוגברת של מחברים. במבנים יוקרתיים רואים לעיתים חיפוי מגדלי יוקרה בגמרים מיוחדים, אך גם שם ההמלצה המקצועית היא לא להקריב תחזוקה לטובת אפקט חזותי קצר טווח.

אלוקובונד, אלומיניום וטיח משודרג, השוואה פרקטית

כדי לבחור נכון, כדאי להסתכל על מכלול השיקולים: מחיר, משקל, גמישות עיצובית, זמן התקנה, רגישות לכלוך ויכולת תיקון. חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים פופולרי בזכות האיזון בין חזות מודרנית לתחזוקה מתונה, בעוד טיח איכותי עדיין מתאים לפרויקטים מסוימים כשהתקציב מוגבל. חיפוי אלומיניום למגדלי מגורים רלוונטי במיוחד כשדרוש דיוק גבוה, מפתחים גדולים או קו עיצובי נקי מאוד.

שיטה יתרונות בולטים חסרונות עיקריים תחזוקה אופיינית טיח וצבע חוץ עלות התחלתית נמוכה יחסית, ביצוע מוכר בשוק רגיש יותר לסדיקה, לכלוך ודהייה צביעה וחיזוש בתדירות גבוהה יותר לוחות אלוקובונד מראה מודרני, משקל נמוך, דיוק גבוה, ניקוי נוח דורש תכנון והתקנה מוקפדים, רגיש לאיכות תתי המערכת ניקוי תקופתי ובדיקות חיבורים חיפוי אלומיניום מלא עמידות גבוהה, קו יוקרתי, התאמה למגדלים עלות גבוהה יותר ותכנון מורכב יותר ניקוי ובקרה תקופתית, לרוב בתדירות נמוכה יחסית

לוחות אלוקובונד למגדלים אינם בהכרח הבחירה האוטומטית לכל בניין גבוה, אבל הם בהחלט פתרון חזק כשנדרשת קליפה חיצונית אחידה, קלה יחסית ומדויקת. בבנייני מגורים בינוניים, מעטפת אלומיניום לבניין מגורים יכולה לעבוד היטב כשיש דגש על קו אדריכלי מודרני ועל הפחתת תחזוקה לאורך זמן.

כמה זה עולה בפועל, עלות חיפוי בניין מגורים ומה משפיע עליה

עלות חיפוי בניין מגורים תלויה בגובה המבנה, מורכבות החזית, סוג החומר, מצב התשתית הקיימת, נגישות לאתר ורמת הגמר המבוקשת. בשוק הישראלי קשה לתת מחיר אחד מדויק בלי תוכניות, אבל אפשר לדבר בטווחים. עבודות בסיסיות של תיקון, יישור וצביעה יהיו זולות יותר מחיפוי מלא, בעוד מערכות אלומיניום או אלוקובונד יתומחרו גבוה יותר בגלל תכנון, ייצור, קונסטרוקציה והתקנה.

מי שמחפש מחירון חיפוי בניין מגורים צריך להבין שמחיר למ"ר לבדו עלול להטעות. בניין עם הרבה מרפסות, פינות, קרניזים ופתחים מיוחדים יהיה יקר יותר מבניין "נקי" ופשוט, גם אם שטח החזית דומה. בנוסף, התקנת חיפוי בבניין משותף פעיל, שבו הדיירים ממשיכים לגור בזמן העבודות, מוסיפה מורכבות לוגיסטית, אמצעי מיגון, שעות עבודה מתואמות ולעיתים גם קצב איטי יותר.

עוד נקודה מהשטח: בפרויקטים של התחדשות עירונית, הזול בתחילת הדרך עלול להיות היקר בהמשך. אם בוחרים מערכת בלי פרטי ניקוז נכונים או בלי בקרה על העיגונים, ועד הבית עלול למצוא את עצמו אחרי כמה שנים עם תיקוני חדירת מים, החלפת לוחות או סנפלינג יקר לבדיקה נקודתית.

מה בודקים לפני שמאשרים הצעת מחיר

1. האם ההצעה כוללת תכנון מפורט, פרטי חיבור וקונסטרוקציה, ולא רק אספקת לוחות.
2. האם יש פירוט של סוג החומר, עובי, גמר, אחריות ותדירות תחזוקה מומלצת.
3. האם הקבלן כולל עבודות הכנה, תיקוני תשתית, איטום, פיגומים או סנפלינג, ופינוי פסולת.
4. האם קיים מענה להחלפה נקודתית במקרה של פגיעה בעתיד.

בחירת קבלן חיפוי לבנייני מגורים וחברות חיפוי תמ"א 38

בכל מה שקשור ל **חיפוי מבנים תמ"א 38**, בחירת המבצע חשובה כמעט כמו בחירת החומר. קבלן חיפוי לבנייני מגורים צריך להראות ניסיון מוכח בפרויקטים **חיפוי מבנים התחדשות עירונית** דומים בגובה, בהיקף ובסוג המעטפת. אם מדובר במגדל, רצוי לבדוק האם יש לו רקע גם כקבלן חיפוי חזיתות למגדלים, משום ששיטות ההרמה, דיוק הקונסטרוקציה והבקרה שונים מהותית מבניין בן 6 קומות.

חברות חיפוי תמ"א 38 נמדדות לא רק לפי תיק עבודות יפה, אלא לפי עומק התכנון והניהול. בקשו לראות פרטי מערכת, לא רק הדמיות. שאלו מי אחראי למדידות, מי מייצר את הלוחות, מי מפקח על העיגונים, ומה קורה אם יש סטייה בין התכנון לביצוע. מומלץ גם לבדוק פרויקטים בני כמה שנים, לא רק כאלה שזה עתה נמסרו. חזית שנראית טוב אחרי ארבע שנים מספרת את האמת.

במקרים של פתרונות חיפוי פינוי בינוי או חיפוי פרויקטים פינוי בינוי, יש חשיבות ליכולת עבודה סדרתית. כשאותה חברה יודעת לייצר ולבצע כמה בניינים בשפה אחידה, זמני האספקה מתקצרים והסיכון לסטיות גוון קטן יותר.

עבודות חיפוי תמ"א 38, שלבי הביצוע שאסור לדלג עליהם

עבודות חיפוי תמ"א 38 מתחילות הרבה לפני הלוח הראשון. קודם כול בודקים את מצב הקיר הקיים, סוג הבטון, ישירות המשטח, מוקדי רטיבות, אזורי קורוזיה ותשתיות קיימות כמו צנרת, מזגנים ונקודות חשמל. אחר כך מבצעים מדידות מדויקות, תכנון פרטי חיבור והכנת תשתית מתאימה למערכת שנבחרה.

בהמשך מתקינים קונסטרוקציה, מבצעים התאמות בשטח, ורק אז עוברים להרכבת הלוחות או שכבות הגמר. בבניינים מאוכלסים, סדר העבודה קריטי. אם לא מתאמים היטב גישה למרפסות, ככלי תקשורת, מסתורי כביסה ויחידות מיזוג, העבודה מתעכבת והדיירים סובלים שלא לצורך.

שיפוץ חזית בניין משותף מצליח הוא כזה שמשלב שלושה גורמים שפועלים יחד: אדריכל או יועץ מעטפת, קבלן מבצע מנוסה, ופיקוח שלא מסתפק בביקור אקראי. בלעדיהם, גם חומר איכותי עלול להיכשל.

- בדיקת תשתית ואיתור כשלים לפני תחילת חיפוי.
- תכנון מפורט של פרטי פינה, פתחים, ניקוז וחיבור למרפסות וממ"דים.
- בקרה שוטפת על עיגון, יישור, איטום והתאמה בין הייצור למדידה בפועל.

שאלות נפוצות

האם שיפוץ חזיתות תמ"א 38 עדיף על צביעה רגילה?

ברוב המקרים כן, כאשר יש חוסר אחידות חזיתי, סדיקה, תוספות בנייה או צורך בהפחתת תחזוקה לאורך זמן. צביעה מתאימה כאשר התשתית טובה והיעד הוא רענון נקודתי, אך בבניין שעבר שינוי מבני משמעותי חיפוי מלא נותן תוצאה יציבה ומקצועית יותר.

האם חיפוי אלוקובונד לבנייני מגורים מתאים גם לבניינים נמוכים?

כן. חיפוי אלוקבונד לבנייני מגורים אינו מיועד רק למגדלים, והוא מתאים גם לבניינים בני 4 עד 10 קומות, במיוחד בפרויקטים של התחדשות עירונית. היתרון שלו בולט כשצריך להסתיר חיבורים בין ישן לחדש ולייצר חזית נקייה עם תחזוקה נמוכה יחסית.

כמה זמן נמשכת התקנת חיפוי בבניין משותף?

משך העבודה תלוי בגובה, בנגישות ובמורכבות החזית. בבניין בינוני, לאחר סיום שלבי התכנון והייצור, הביצוע עצמו יכול להימשך לרוב כמה שבועות עד כמה חודשים. אם הבניין מאוכלס ויש הרבה התאמות מול דיירים, יש לקחת מרווח זמן נוסף.

מה ההבדל בין חיפוי חזיתות למגדלים לבין חיפוי בניין רגיל?

במגדלים פועלים כוחות רוח משמעותיים יותר, יש דרישות לוגיסטיות מורכבות, ולעיתים גם מעטפת עם ריבוי פרטים הנדסיים. לכן חיפוי חזיתות מגדלים מחייב תכנון מדויק יותר, חומרי עיגון מתאימים וניסיון ביצוע בגובה.

איך בודקים אם קבלן באמת מתאים לפרויקט?

מבקשים לראות פרויקטים דומים שכבר בוצעו, כולל כאלה בני כמה שנים, ובודקים מי תכנן, מי ייצר ומי התקין. רצוי לקבל פירוט מלא של המערכת, האחריות, תחזוקה מומלצת ושיטת הטיפול בתקלות נקודתיות בעתיד.

האם אפשר לבצע חידוש חזיתות בבניינים בלי לפנות את הדיירים?

ברוב המקרים כן. מרבית העבודות מבוצעות כשהבניין מאוכלס, אך נדרש תיאום מוקדם, מיגון, סדר עבודה מסודר ותקשורת טובה עם הדיירים. בפרויקטים מורכבים במיוחד, ייתכנו מגבלות זמניות על שימוש במרפסות או בגישה לחלקים מסוימים.

הבחירה הנכונה היא זו שמחזיקה שנים, לא רק נראית טוב במעמד המסירה

כשבודקים חלופות לשדרוג מעטפת, השאלה המרכזית איננה רק איזה חומר יפה יותר, אלא איזה פתרון ישרת את הבניין לאורך זמן עם פחות תיקונים, פחות רטיבות ופחות הוצאות ועד. שיפוץ חזיתות תמ"א 38 צריך להישען על תכנון קפדני, התאמה לסוג המבנה ובחירה בגורם ביצוע שמבין באמת חיפוי בנייני מגורים, חיפוי אלומיניום למגדלי מגורים ודרישות של התחדשות עירונית. אם אתם לפני החלטה, כדאי לאסוף שתי הצעות לפחות, לבקש פירוט מערכת אמיתי, ולבחון לא רק מחיר אלא גם עמידות, אחריות ותחזוקה עתידית.

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 אלוקבונד** המהווים את חומר הגלם האיכותי ביותר לחיפוי חיצוני.

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

מעוניינים בשידרוג חזית המבנה?

