

23920657

ראשון לציון במקום החמישי בארץ בבניית מגדלים בני 21 קומות ומעלה

תמיר מינץ, יו"ר האיגוד לניהול בתים ומבנים בישראל ובעל חברת האחזקה וניהול מבנים מ.מ.מ. אחזקות, מסביר כי קיים הבדל בין ניהול בתים עם 15 קומות ומעלה הדרושים השקעות גבוהות ויכולות ניהול ייחודיות. "מי שמנהל 20 בניינים בני 10 קומות, לא דווקא יכול לנהל אפילו בנין אחד בן 20 קומות, זה לא אותן הדרישות".

לדברי מינץ, אחת הבעיות המרכזיות בחברות החדשות הוא חוסר ידע ונסיון בהפעלה ובתחזוק של מערכות בבנין. ובעיקר אמורים הדברים על מערכות לכיבוי האש וגנראטורים לשעת חרום הנמצאים תחת אחריות חברות הניהול. "חוסר הידע הזה עלול לעלות כחיי אדם ולגרום לאסון ובעלי הדירות צריכים לדעת שחסכון בדמי התחזוקה על ידי התעלמות מביצוע תחזוקת המערכות בבנין עלולה לעלות כחיי אדם".

דני מריאן, יו"ר איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות, מצייין כי יש לפעול לחקיקה מסודרת בנושא תחזוקת המבנים: "יש להבין כי ועד בית שמנהל בנין של 3 קומות לא יכול לנהל ולתחזק בנין של 20 קומות. שיטת הניהול של ועדי הבתים פשטה את הרגל ויש לפעול לשינוי חקיקה שתסדיר את ניהול ותחזוקת בנייני המגורים בישראל".

מקצועית לביצוע המשימה, וגם חאפרים למיניהם מנצלים את הוואקום הנוצר. התופעה גורמת לדיירי בניינים רבים לקחת סיכונים שאינם מודעים להם.



■ מאת אבישי רוב

במהלך ארבע השנים האחרונות הבניה בישראל צומחת לטובה, כאשר שיעור התחלות הבניה של דירות במגדלים למגורים (בני 11 קומות ומעלה) בישובים עירוניים עמד על 16.5% מכלל התחלות הבניה, וכשנתיים האחרונות עלה שיעורם ל-23.5%. כל עלה מבדיקה וניבור נתוני ל"מ"ם על ידי האיגוד הישראלי לניהול בתים ומבנים.

עוד עולה מניתוח הנתונים כי התחלות הבניה של דירות במגדלים בני 21 קומות ומעלה עלה ב-2008-2009 בכ-125% לעומת התחלות הבניה של דירות בבניינים בני 21 קומות ומעלה ב-2007-2006.

העיר ראשון לציון ממוקמת במקום ה-5 בכמות הדירות שנבנו במגדלים בני 21 קומות ומעלה. בנוסף, הגיעה ראשון לציון למקום ה-7 בארץ, בכמות הדירות הנבנו במגדלים בני 11 קומות ומעלה, עם 672 יח"ד שנבנו במגדלים בני 11 קומות ומעלה במהלך 2008, 2009 והרבעון הראשון של 2010.

הבניה הגבוהה מנצלת טוב יותר את עתודות הקרקע בערים, אך מביאה עימה בעיה חדשה בדמות התחזוקה השוטפת של הבניינים – כיון שלא כל ועדי בית וחברות ניהול, ערוכות