

# נדלניסט



**החידושים המרכזיים בתיקון 38 של תמ"א**

**1. ניווד זכויות**  
ניתן להעביר את זכויות הבנייה על מבנה שחזק למגרש אחר\*  
\*בגבולות אותה רשות מקומית

**2. תוספת קומות**  
אפשרות לבנות 2.5 קומות ברוב הארץ, קומה אחת במספר רשויות חזקות

**3. בנייה על הגג**  
אפשרות להוסיף קומה חלקית בתנאי שזו כולל מרחב מוגן

**4. סגירת עמודים**  
מתן היתר להסבה של קומות העמודים בבניינים ישנים ליחיד

## התיקון החדש לתמ"א 38

# "תוספת של 2.5 קומות לא תמשוך יזמים לפריפריה"

האנשים שאחראים על היישום של תמ"א 38 בטוחים שגרסתו החדשה לא תציל את הפריפריה מרעידת אדמה ולא תביא לבנייה חדשה. בפאנל שקיבץ את אנשי המקצוע בתחום הם טוענים: עדיף לאפשר לקבלנים לחזק מבנים בפריפריה תמורת זכויות בנייה בערים חזקות



שירלי ששון-עזר

# ש

ש שנים הלפו מאז אושרה תוכנית המי תאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), אך את מספר המבנים שחזקו במסגרת תה אפשר לסכם בכמה עשרות. ליכול הדל הזה אחראים כמה גורמים שונים, אבל בראש ובראשונה הוא נובע מחוסר כדאיות כלכלית. המשוואה המחייבת יום לחזק בניין תמורת בנייה של קומה אחת, ונה ברדך כלל 4 דירות, אינה כדאית בערים שבהן ערכי הקרקע נמוכים. אמנם, בשנים האחרונות ערכי הקרקע זינקו גם בערי הפריפריה, אבל חלה עלייה גם בתשומות הבנייה ולכן נהרו היוזמים

### המפסידות הגדולות

הרשויות שבהן ניתן יהיה לקבל תוספת של קומה בלבד, כמו היום

- אבן יהודה < גבעתיים < גבעת שמואל < ישובי גדרות < גן רוזה < גני תקווה < דרום השרון < הוד השרון < הרצליה < חוף השרון < כוכב יאיר < כפר שמריהו < מודיעין מכבים רעות < סביון < קריית אונו < רמת גן < רמת השרון < רעננה < שהם < תל אביב יפו < תל מונד

לתל אביב ולרמת גן, הגיעו בקושי לערים כמו חולון, בת ים וכפר סבא ונמנעו מלהגיע לערי הפריפריה המרוחקות דוגמת אופקים או ירוחם.

בשנת 2008 גם במשרד השיכון הבינו שיש בעיה ושתוכנית המתאר אינה ישימה. אנשי המשרד הפנימו כי כדי שתיושם התוכנית שנולדה מצורך ציבורי אמיתי היא חייבת להביא בחשבון את מרכיב הכדאיות הכלכלית לשוק הפרטי שהוא הכוח המניע שלה. ההבנה הזו הולידה את תיקון 3 לתוכנית שאושר כבר במועצה הארצית לתכנון ובינוי באפריל האחרון. המועצה מינתה חוקר לשמיעת ההתנגדויות לתיקון והתהליך צפוי להימשך עד חודש פברואר הקרוב. השינוי המהותי במסגרת תיקון 3 נוגע להגדלת זכויות הבנייה של תמ"א 38, מה שעשוי להפוך את חיזוק המבנים לאטרקטיבי בהרבה. מתוספת של קומה אחת שניתנת כיום ליזמים תמורת

ביצוע פרויקט החיזוק, הם יוכלו לקבל מעתה תוספת בנייה של שתי קומות ברוב הרשויות בארץ.

התוכנית מייצרת גם מנגנונים נוספים שיהפכו אותה לכדאית יותר, כגון סגירת קומות העמודים בבניין לטובת הקמה של יחידות דיור הרשות והוספת אגפים או הרחבת קומות אם קווי הבניין מאפשרים זאת.

נוסף על כך, מאפשרת התוכנית ניווד של זכויות הבנייה המתקבלות מהבניין המחוזק למגרש אחר בתוך גבולות הרשות המקומית. כל התוספות אלו יהיו פטורות מהיטל ההשבחה שגובה הרשות המקומית וממס שבח שנגבה על ידי רשות המסים.

אחת הנקודות הבולטות בתיקון נוגעת לאפשרות להוסיף בנייה של חצי קומה על הגג, תוספת שתהיה פטורה מהיטלים

ומסים ותוכל לחסוך ליום כחצי מיליון שקל לפרויקט.

### "יש בעיות שהתיקון לא יוכל לפתור"

אלא שלא כל הרשויות מרוצות מהתיקון או לפחות לא מנוסחו הנוכחי. התוכנית שמנסה לייצר מעין "צדק חלוקתי", מגבילה את זכויות הבנייה ברשויות מקומיות שמדורגות על פי הלמ"ס באשכול הסוציו-אקונומי השמיני ומעלה לקומה אחת בלבד.

בין הרשויות שנמצאות ברשימה נכילות גם כאלה בעלות תרמית יוקרתית כמו כפר שמריהו וסביון, אבל גם רשויות

המשך בעמ' 26



**בני פרי:** הבעיה האמיתית היא איך מחזקים ערים בפריפריה. אני מציע לייצר מנגנון חדש שיאפשר ניווד של זכויות בנייה ממבנה שמחזק בבית שאן למבנה קיים בתל אביב



צילומים: נמרוד גליקמן



**דניאלה פז ארז:** התיקון יעלה באופן מאוד משמעותי את הכדאיות הכלכלית של חיזוק מבנים. להערכתי, יש כ-400 אלף מבנים ברחבי הארץ שיהיה שווה לחזק בעקבותיה



## מבצע סוף

לרגל סוף השנה: דירות 5 חדרים אחרונות החל מקומה 12

# 2,100,000 ₪ החל מ-



## לפרטים חייגו עכשיו: 1-800-390-180

בכפוף לתקנון המבצע. בתוקף עד 31.12.11. הדירות בקומות 12-13. כולל שכר טרחת עורך דין, רישום מחסן ושתי חניות.



נדלויסט

צילומים: נמרוד גליקמן



אליעזר, בת גלים והעיר התחתית", אומר אריאל וטרמן, מהגרס העיר חיפה. "לרע" תי, המאמצים שלנו כרשות מקומית לחבר את העיר לים והזכויות הנוספות בתמ"א 38 יביאו לשכונות האלה הרבה יומים". עם זאת וטרמן לא מאמין שיעשה שימוש במנגנון נידוד הזכויות בין מגרשים שנכ"ל בתיקון החדש. "הנושא של נידוד זכויות ממגרש אחד לאחר מסובך מדי לטעמי והוא גם דורש הכנה של תב"ע חדשה שמעכבת את התהליך. לא נראה לי שדיירים ירצו להשתמש בו. אני מאמין שלאט לאט אני שים פשוט יראו פרויקטים מוצלחים סביבם ויפחדו פחות. מתחילת השנה כבר הוגשו לעיריית חיפה יותר מ-70 בקשות, אז אני חנו מבינים שהתחום צובר תאוצה".

**אריאל וטרמן: נידוד הזכויות שמאפשר התיקון ממגרש אחד לאחר מסובך מדי לטעמי. הוא דורש הכנה של תב"ע חדשה שמעכבת את התהליך, לא נראה לי שדיירים ירצו להשתמש בו"**

**שלמה גואטה: התיקון פוגע ברעננה. מאחר שאנחנו נחשבים לרשות חזקה, ניתן יהיה לקבל אצלנו תוספת של קומה אחת בלבד, לעומת 2.5 קומות שניתן יהיה לקבל בשאר הארץ"**

**עדי צברי: אם התיקון יאושר בנוסח הנוכחי שלו תל אביב תהיה בבעיה. לפי הנוסח הקיים, דין רמת אביב כדין יפו ג', אבל אף יזם לא יגיע לאזורים עם ביקוש נמוך בשביל קומה אחת"**

שבהן אוכלוסייה מעורבת כמו הוד השרון, גבעת שמואל, תל אביב או רמת גן. מה סיבה חזו ומסיבות אחרות הוגשו לתוכניות התנגדויות רבות. בפאנל שנערך במסגרת קורס יומי תמ"א 38 במכללת בילד"י נג שבמרכז הבנייה הישראלית ניסו מומחי נדל"ן להסביר אם התיקון החדש יועיל או יזיק למקדמי התוכנית בשטח. "יש בארץ כ-800 אלף בניינים שמ" תאימים לחיזוק בתמ"א 38 אבל הכראיות הכלכלית שלהם מאוד נמוכה. אם כיום כדאי לחזק במסגרת התוכנית רק כ-10% מהמבנים, בעקבות התיקון ישלם ליד מים לחזק כמעט 50% מהם, כלומר כ-400 אלף מבנים ברחבי הארץ", אומרת דניאלה פז ארן, מנכ"לית חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה, שסייעה למשרד השיכון לקדם את התיקון.

האדריכל בני פרי, בעלים ושותף במ" שדר האדריכלים V5 שכיהן בעבר כאד" ריכל העיר גבעתיים, דווקא לא מסכים עם וטרמן בנושא נידוד הזכויות. "הייתי מאוד רוצה שזה יקרה. זה לא כל כך מסובך. בסך הכל צריך לעשות תב"ע מקומית, למצוא מגרש להעביר אליו את הזכויות ולעשות הסכם עם העירייה".

מבוצעות עבודות החיזוק ולבנות אותו מחדש בתוספת קומה אחת. "אני חושב שצריך היה ללכת עם תיקון 2 עד הסוף ולאפשר לבנות יותר מקומה אחת. זה היה נותן לנו פתרון מצוין כי זה לא יוצר עומסים על תחבורה ומוסדות ציבור כמו בפניוויבניו ומנגד זה כן מאפשר הריסה של תשתיות רחוקות וגם בנייה מהירה יחסית".

תוח רעננה. "כמובן שהיינו רוצים לקבל 2.5 קומות כמו כולם". לדברי גואטה, "יש לנו בעיה נוספת שגורמת לכך שבחלק מהבתים כלל לא ניתן להשתמש בתמ"א 38. זה נובע מכך שבאותם בתים חצי מהגג רשום בטאבו בבעלות פרטית ולא שייך לכל דיירי הבניין, ולכן לא ניתן לבנות על הגג במ" סגרת תמ"א 38. ניסינו לפתור את הבעיה באמצעות תוכנית שיזמה נידוד של זכויות מקומת העמודים לקומת הגג, אבל היא טורפדה על ידי ועדת הערר. בינתיים לא מצאנו פתרון לבעיה הזו".

יקדמו מודלים של מעורבות ויזמות וייקוו אחריות על מה שהשוק הפרטי לא יכול לעשות או שהמדינה תכניס את הירד לכיס. התיקון טוב למדינה כי הוא מגדיל את הט"ו שבו התמ"א תהיה כדאית גם לאזורים שנמצאים מחוץ לכיכר המדינה בתל אביב. הוא לא מטפל בכל הבעיות של תמ"א 38 ולא מגיע לאזורים רבים בישראל". בכירים ברשויות המקומיות שהשתתפו בדיון הסבירו כי בחודשים האחרונים הם לומדים כיצד ישנה התיקון את השוק בגבולותיהן. בחלק גדול מהרשויות כבר מביעים חוסר שביעות רצון מהתיקון: "תיקון 3 פוגע ברעננה מכיוון שהיא נכללת ברשימת הרשויות בדירוג סוציאקונומי גבוה, ולכן זכאית לתוספת של קומה אחת בלבד", אומר שלמה גואטה, מנהל התפי עול וההתחדשות העירונית בחברה לפי

**"יש מקומות שבהם צריך עוד סיוע"**

"ניסינו ליצור מדרג בין הזכויות שיינתנו ליזמים שיפעלו במסגרת התוכנית", ממשיכה פז ארן. "באזורים שבהם ערכי הקרקע גבוהים כמו בתל אביב תוספת של קומה אחת שניתנת במסגרתו אמר רה להספיק. בערים כמו כפר סבא, חולון וראשון לציון, צריך לתת כבר תוספת של 2.5 קומות כדי לכסות עלויות ולהשאיר רווח והתיקון מאפשר להוסיף שתי קומות, אך גם להתייחס לתוכנית לתוספת חצי קומה בגג - הקיימת בעיריית רמת גן - כמו לתמ"א 38, ולפטור אותה מתשלום מס - ש"ש (ע). כל מה שמחוץ לגבולות האלה, כלומר בפריפריה הרחוקה, לא יוכל להיפתר במסגרת המודל של מתן זכויות נוספות כנגד חיזוק המבנה". לדברי פז ארן, "יש מקומות שבהם נדרש עוד סיוע. או שהרשויות המקומיות

במסגרת הפאנל, העלה פרי רעיון דריקלי אף יותר מניוד זכויות בתוך גבולות הרשות המקומית: נידוד זכויות בין רשויות מקומיות או אף יצירת "בנק" של זכויות בנייה שיוכלו לקבל יזמים באזורים שבהם ערכי הנדל"ן גבוהים תמורת חיזוק בניינים בפריפריה. "הרי הבעיה האמיתית היא איך מחזקים ערים כמו בית שאן וצפת ולזה עדיין אין פתרון".

**"התיקון יביא יזמים לשכונות החוף בחיפה"**

בערים שהדירוג הסוציאקונומי שלהן נמוך מ-8 דווקא מרוצים מהתיקון. "בח"י פה התיקון יהפוך את תמ"א 38 לכראית יותר בכל שכונות החוף שבהן ערכי הקרקע נמוכים יותר כמו נווה דוד, קריית

בתגובה לדבריו של פרי אמרה עדי צברי, סמנכ"לית פיתוח ויזמות בחברה העירונית עורה וביצרון בתל אביב, כי עיי ריית תל אביב מאפשרת נידוד של זכויות במסגרת תוכנית השימור של העיר והמנ-

המשך בעמ' 28

הזכויות הניתנות תמורת חיזוק המבנה	פוטנציאל יח"ד לחיזוק	איפה	כדאי/לא כדאי לחיזוק
תוספת של קומה בלבד <b>המצב הקיים</b>	95,000 יחידות דיור	בעיקר שכונות חזקות בת"א וירושלים	✓
פטור מהיטלים <b>על פי התיקון לתמ"א</b>	175,000 יחידות דיור	רעננה, הוד השרון, רמת השרון, הרצליה	✓
תוספת של קומה וחצי <b>על פי התיקון לתמ"א</b>	130,000 יחידות דיור	חולון, בת ים, ראשון לציון, רחובות, שכונות חזקות בחיפה	✓
צירוף של כל הזכויות	400,000 יחידות דיור	צפת, בית שאן, אילת, קריית שמונה, טבריה**	✗



מקור: מסמך של חברת פז כלכלה והנדסה | צילום: תומי הרפז

יחבטור מהיטלים ניתן על תוספת של חצי קומה ברשויות שבהן קיימת תוכנית המאפשרת בנייה על הגג \*\*אזורים הנחשבים לרגישים, מה שהופך את החיזוק ללא כדאי

**RE/MAX**  
עם הצלחה לא מתווכחים.

www.remmax.co.il | 1-800-211-311 | ריממקס

**מל לוי**  
רי/מקס רעננה, רעננה

**מקום ראשון בעמלות ברשת בחודש אוקטובר**

16 שנות ותק ברי/מקס

11% גידול עסקאות ברשת ינואר עד אוקטובר 2011 בהשוואה ל-2010

נדלניסט



קו החוף של תל אביב. העירייה נכנסה לנעלי היזמים הפרטיים צילום: עמית שאבי



בשונה מעזרה וביצרון, החברה ברעננה אמורה לשאת בעלויות התכנון והביצוע, אבל גם להיות זו שתמכור את הדירות החדשות שימשו לכיסוי ההוצאות. גואטה מעריך את העלות להכנת תיק הכולל בדיוק והכנת סקיצות בכ"70 אלף שקל. לרבריו, המודל שלהם בחן בתים שבהם הרווח יכול להגיע לכ"15. "אם נגיע ל"5 אחוז לא יזיל דמעה, אבל גם במודל שלנו אנחנו צריכים לבדוק שזה כדאי כדי לא לסכן כספי הציבור". בחיפה עדיין לא מקדמים מודל לחי" זוק מבני מגורים לפי תמ"א 38, אלא מבני ציבור. לרבריו מהנדרס העיר אריאל וטרמן, אחרי שהממשלה הודיעה על תקציב שיעבור לרשויות לטובת הנושא, הוחלט בעיר לחזק בתי ספר וגני ילדים שפועלים במבנים ישנים. "אחרי שנים של הבטחות, יש הפנמה שהנושא הזה לא יכול להישאר רק בידי השוק הפרטי", אמר וטרמן.

בכל בניין כ"150 אלף שקל בבדיקות רא" שוניות בטרם ייצא למכרו. יום שיוכה בו יקבל תיק מוכן עם כל חתימות הדיירים וישלם לחברה העירונית עד 7% מערך הפרויקט. מודל זה מאפשר את מימון הבדיקות שרוב היזמים לא מוכנים לממן בטרם קיבלו את כל החתימות. במסגרתו, החברה מלווה את הפרויקט עד לסיומו. גם ברעננה, שבה מחירי הנדל"ן נח" שבים לגבוהים יחסית, הבינו כי ישנם בתים שלא יחזקו אם הרשות המקומית תיתן לשוק הפרטי לעשות את שלו. לר" ברי שלמה גואטה, מנכ"ל החברה לפי" תוח ברעננה, היא מפתחת מודל שמטרתו יצירת זרוע יזמית לביצוע תמ"א 38.

מהשכנים מעוניינים בפרויקט. החברה מבררת מהן זכויות הבנייה במתחם ועוב"ת עם עורכי דין, שמאים וקונסטרוקטורים ממשרדו של המהנדס ישראל דוד. לרבריו עדי צברי, סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברה, מאז שנפתחה התוכנית לפני חצי שנה התקבלו פניות מיותר מ"600 בתים. לדעת צברי, הפניות הרבות מצביעות על המכשול שיוזמים בשוק הפרטי מתקשים לעבור: רכישת ארון הדייר. "נכנסנו לתחום כי אנחנו רואים בת" מ"א 38 פרויקט ציבורי ולא פרטי. המ" דינה לא יודעת לשמור על תושביה, אז זה מתגלגל לעיריית". להערכת צברי, עזרה וביצרון תשקיע

ולקבוע בה תוספת של זכויות בנייה לפי האזורים השונים בעיר. "תב"ע מסוג זה הופקדו כבר בהרצליה, רמת גן, הוד השרון, בת ים, קריית אונו ועוד", היא אמרה.

בתל אביב וברעננה לוקחים יוזמה

לרשויות המקומיות לקח זמן להבין כי כוחה של תמ"א 38 מוגבל כל עוד לא יהיו מעורבות בתוכנית. השכונות החלשות, גם בערים כמו תל אביב או רעננה, לא מוש" כות את היזמים משום שאינן מציעות מס" פיק רווח. מסיבה זו, רשויות בודדות כבר הרימו את הכפפה והחלו לקדם מודלים של יזמות ציבורית שעושים שימוש בהקלות שמעניקה תמ"א 38. החברה העירונית עזרה וביצרון, שמר פעלת על ידי עיריית תל אביב, היתה הח" לוצה בתחום. על פי מודל החברה, דיירים יכולים לפתוח תיק בחברה רק אם 70%

גנון התגלה כמסוכן מאוד. "לדעתי זה לא קרה ביותר מעשרה בניינים", אמרה. לרבריו צברי, גם בעיריית תל אביב יצאו נגד חלקים מסוימים בתיקון. "זה לא הגיוני שיתייחסו לכל תל אביב כמקשה אחת. דין רמת אביב הוא לא כדין יפו ג' או ד'. אם תיקון 3 יאושר כפי שהוא כיום תהיה בעיה גדולה לתל אביב כי באזורים שבהם הביקוש נמוך אף יום לא ילך לחזק בניין בתמורה לקומה אחת, מבחינה כלכ" לית זה לא כדאי. במרכז העיר מינהל הנד" סה בכל מקרה מחריג את האזור מתמ"א 38 ומתייחס רק לתב"ע מקומיות. האזור היחיד שיישאר אטרקטיבי זה צפון תל אביב. זה אולי זה טוב ליום, אבל מבחינת התחדשות עירונית זה לא טוב בכלל". פז ארז ניסתה להסביר מדוע התוכנית לא הביאה בחשבון הברלים טוציראקונר" מיים בין שכונות עניות ועשירות בערים גדולות. לרבריו, במסגרת תמ"א 38, כל רשות מקומית יכולה להכין תב"ע מקומית

תמ"א 38 לא לבד

תשע תוכניות פינני-בינוי תקועות בגלל הבירוקרטיה

הממשלה אישרה אלפי דירות חדשות, אך נאלצה לאשר מחדש תוכניות ישנות שנחקעו בוועדות התכנון

עדת השרים לחברה וכלכלה אישרה תוכנית של משרד השי" כון לשלושה מתחמים חדשים של פינני-בינוי ועיבוי. הפרויקטים שאושרו צפויים להוסיף אלפי יחידות דיור במרכז ערים ותיקות. מספר הדירות ייקבע רק לאחר אישור תר" כנית מתאר סופית לכל מתחם. מדובר במתחם עמק ברכה הסמוך לנתיבי איילון, שבו ייהרסו שמונה מבנים של מלאכה וייבנה מגדל של 30 קומות למגורים, משרדים ומס" חר; מתחם רמת יוסף כבת ים, שבו ייהרסו 373 דירות, משרדים וחניות וייבנו 11 בנייני מגורים עם כ"1,500 דירות; ומתחם ביאליק בבית שמש, שבו ייבנו 1,000 דירות בתוספת לכ"300 קיימות. התוכנית בולטת בעיקר על רקע החלטתו של משרד השיכון להשתתף במימון התכנון שלהן בסכום של כ"3.5 מיליון שקל. ההחלטה כללה גם אישור מחדש של תשע תוכניות פינני-בינוי שאושרו בממשלה לפני כשש שנים ולא יצאו לפועל. מדובר בתוכניות ברמת חן שכבנימינה, מתחם חוקיהו בחיפה,

המקשר בירושלים, ישרון בנהריה, מתחם בן דור ננשר, יליד-קלישר והחלוצים בנתניה, שילר-אורלוב בפתח תקווה ורוקה בראשון לציון. לצדם אושרו מחדש תוכניות עיבוי בינוי שבמסגרתן מוספות דירות לב" ניינים ללא הריסתם, במתחם מורדות הכרמל הצרפתי בחיפה, מתחם לב עתלית וביאליק בסירת הכרמל. על פי החוק, תוכנית פינני-בינוי תקפה שש שנים בלבד, ובתקופה זו נהגים היזמים מהנחות במס שבת, מס רכישה, מע"מ וארנונה. בדיקת "כל-כליסט" מגלה שכאשר החליטו לפני יותר מעשור לקצוץ את התוכנית האלה לתקופה של שש שנים, העריכו במשרד השיכון כי פרק זמן זה יספיק לכל הגר" רמים הבירוקרטיים הרלבנטיים לאשר את התוכנית ולאפשר הוצאה לפועל של הפרויקטים. המציאות הישראלית הפתיעה גם את המנוסים שבמתכננים. מתברר כי הזמן הממוצע עד להגעת תוכנית מפורטת לפינני-בינוי לבשלות עומד כיום על 5.5 שנים. כלומר, 7-8 שנים עד לקבלת היתר הבנייה.



פרויקט פינני-בינוי שבוצע בנווה שרת צילום: רפי דלויה



שטח משרדים להשכרה בבית אבגד, בורסת היהלומים

רח' אבא הלל פינת ז'בוטינסקי 5, ר"ג שטח של כ-3,000 מ"ר בשלוש קומות ברצף - אפשרות לכניסה ומעלית נפרדים מיתר קומות המבנה, עד 50 מקומות חניה מקורים במרתף המבנה, כניסה מיידית, לשכירות ארוכה. טל: 03-7676509



שטח מסחר להשכרה בבית אבגד, בורסת היהלומים

רח' אבא הלל פינת ז'בוטינסקי 5, ר"ג שטחים של עד 750 מ"ר ניתן לחלק ל-200/300 מ"ר - חשיפה לרח' ז'בוטינסקי, אפשרות פריקה וטעינה כולל למשאיות, אפשרות להשכרת שטחי מחסנים צמודים עד 450 מ"ר - ניתנים לחלוקה במרתף עליון, כניסה מיידית, לשכירות ארוכה. טל: 03-7676509



לפרסום מכרזים ומודעות משפטיות בכלכליסט 077-7350826

למכירה במערב נס ציונה המבוקש דירת 5 חדרים כולל 2 חניות ומחסן כניסה מיידית שרון: 052-2532161