



נדל"ן

תעלומת מזא"ה 76: הבניין שמתחדש כבר 16 שנה

בניין הבלוק ברחוב מזא"ה פינת רחוב בגין, בתל אביב. הדיירים עדיין מחכים לאישור אכלוס צילום: מוטי מילרוד. עיצוב: אהרון אלריך

זה התחיל במודל שיווק חדשני הלקוח משוק היוקרה, המשיך ב"פרסום מטורף" בתוכנית ריאליטי, נכנס לתמ"א 38, עבר לכונס נכסים, נמכר לקבוצת רכישה והעבודות עדיין נמשכות — האם בקרוב יגיע אישור האכלוס המיוחל לבניין בפינת הרחובות מזא"ה ודרך בגין בתל אביב?

[ליאת לוי](#)  [לעקוב](#)

09 במאי 2025

זו הייתה דירתו הראשונה של אופק (שם בדוי) ובת זוגו בתל אביב. ב-2020 הם עברו מאחת מערי הפריפריה הדרומית לעיר הגדולה, ואחרי חיפושים ארוכים מצאו דירת שני חדרים מעוצבת שענתה על המגבלות הכלכליות שלהם — 5,500 שקל בחודש.

מחיר השכירות בבניין שבפינת הרחובות מזא"ה ודרך בגין בתל אביב היה נמוך ממחירן של דירות דומות באזור. אחת הסיבות הייתה שדרך בגין הייתה אז סגורה בגלל עבודות הרכבת הקלה, ואת הסיבה הנוספת ציינה באגביות בעלת הבית בפני אופק: בקרוב אמורות להתחיל בבניין עבודות תמ"א 38. "היא אמרה שהולכים לבנות, אבל לא הסבירה לעומק

מה הולך לקרות שם", הוא מספר.

אופק ובת זוגו לא הבינו את מלוא המשמעות של מה שעתיד להתרחש, וכמה חודשים לאחר שנכנסו לדירה הבינו כי המגורים במה שנהפך לאתר בנייה בלתי־נסבלים עבורם. "פועלים עבדו ללא לוח זמנים מוגדר, קדחו ביסודות הבניין, והרעש היה בלתי־פוסק. הכניסה לבניין הייתה מוזנחת, מלאה בבורות ולכלוך". הדבר ששבר אותם היה שחלונות הדירה נחסמו כחלק מהעבודות. אופק וזוגתו חיפש דרך מילוט מהחווה, עד שמצאו דייר שיחליף אותם, אך הדייר הסכים לשלם רק 4,000 שקל בחודש, והם נאלצו להשלים לבעלת הדירה את ההפרש: כ-1,500 שקל עבור כל חודש שעליו התחייבו בחווה. עד כדי כך הם סבלו.

זה היה יכול להישמע כמו סיפור רגיל של שוכר תל־אביבי שנקלע לבניין באמצע תמ"א, אלא שלבניין יש סיפור סבוך בהרבה. מזא"ה 76 היה אמור להיות הבטחה חדשנית: ב-2009, עוד לפני שאושרה תוכנית התמ"א, שופץ הבניין כך שיכיל 24 דירות קטנות בנות 2-3 חדרים בשטח של 38-55 מ"ר ובמהלך שיווקי יוצא דופן, באותה שנה כיכב הבניין בתוכנית הריאליטי "הבלוק" ששודרה בערוץ 10 בהנחיית חיים אתגר, ובה קיבלו שישה זוגות דירות עם ארבעה קירות בלבד — כלומר, רק מעטפת — והתחרו מי משפץ ומעצב אותן טוב יותר. בסיום התוכנית נערכה "מכירה פומבית" בהנחיית מני פאר, שבה הועמדו הדירות המשופצות למכירה. הדירה שבה התגוררו אופק וזוגתו הייתה אחת הדירות של מתמודדי התוכנית.

מתמודדי תוכנית הריאליטי "הבלוק" ששודרה בערוץ 10 ב-2009, שבה כיכב הבניין. מהלך שיווקי יוצא דופן | צילום: יח"צ יחסי ציבור

זה היה קונספט מכירת דירות חדשני ושונה מהסטנדרט שנהוג בישראל — לרכוש דירת קבלן משופצת. בראיון שנתן ל"כלכליסט" ב-2009 סיפר היזם, רוני בן יהודה, כי "מדובר במודל שמקובל בעיקר במגדלי יוקרה. במודל 'הבלוק' מבוצע לראשונה שיווק כזה של דירות עממיות, אך התוצאה הצפויה תהיה דומה... נאפשר לאנשים לממש את חלומם בדירת מגורים בדיוק כפי שמקובל בבתים פרטיים בשיטת 'בנה ביתך' או בדירות יוקרה".

באותה כתבה העריך בן יהודה שהבניין שווה כ-10 מיליון דולר, וההשקעה הכוללת בו מוערכת בכ-30 מיליון שקל. לדבריו, ההפקה הטלוויזיונית ייקרה את ההשקעה בבניין בכמיליון דולר.

בן יהודה רכש את הבניין ב-2007 מאגף החשב הכללי במשרד האוצר באמצעות חברה שבשליטתו, מקורות שליטה ואחזקות. זה היה בניין משרדים בן ארבע קומות ושני אגפים, ששימש את עובדי לשכת התעשייה והמסחר עד שנמכר. מלבד משרדים הייתה לו גם קומות מרתף וגג. מקורות שליטה רכשה את הבניין בכ-14 מיליון שקל ומיד החלה בתהליך השבחתו: היא הגישה בקשה לשינוי ייעוד משרדים למגורים, וכן בקשה לתוספת בנייה במסגרת תמ"א 38.

יותר מ-15 שנה עברו מאז החלו הליכי ההשבחה של הבניין, וחצי עשור מאז הטראומה של אופק מהדירה הראשונה שלו בתל אביב. הפיגומים שהסתירו לדיירי הבניין את הרחוב הוסרו, דרך בגין כבר נפתחה לתנועה ונהפכה לעורק ראשי ומרשים עבור הולכי רגל ואופניים, גם העסקים הקטנים מתחילים להתחלף לאט-לאט ברחוב המתחדש: נפתחו בו מאפייה ובית קפה, לצד העסקים ששרדו את השנים הקשוחות של העבודות.

**הדיירים נכנסו לדירות החדשות
כשעבודות הבנייה בחלקים
הציבוריים לא הושלמו והם נאלצו,
לכאורה, לחתום על כניסה לדירות
מבלי שהיה להן טופס 4. הם היו
בטוחים שהעבודות יסתיימו
במהירות, אלא שב-2012 קרסה
חברת מקורות ייזום, ועד 2023 לא
היה טופס 4 לבניין**

אלא שהכניסה לבניין מתעתעת. מצד אחד, העציצים במרפסות בחזית הבניין ושלטי שמות על דלתות הדירות בקומות השונות מרמזים על כך שגרים בו אנשים, ומצד שני קומת המסחר עדיין סגורה, וכשנכנסים לבניין נדמה שמגיעים לאתר שיפוצים. כתושבת השכונה הצמודה, שחולפת לעתים ליד הבניין, הסתקרנתי לראות מה מתרחש בפנים, ולפני כמה שבועות נכנסתי ללובי. כבל חשמל היה פרוס לאורכו והשתלשל לקומת המרתף. לא ברור מה אמור להיות שם — כנראה מקלט. בעודי בוחנת את המתרחש בחלל, הגיח איש מקצוע מהמרתף. כשאמרתי שאני מנסה להבין מה קורה בבניין, הוא ענה בחיוך, "אין לך מה לחפש פה, מסוכן. בונים".

מקום ראשון בתוכנית ריאליטי

נמרוד שניר, שעקב עם בת זוגו אחרי "הבלוק", התאהב ברעיון והיה אחד מרוכשי הדירות. בפועל הוא רכש דירה כשבועיים לפני המכירה הפומבית שקיימה ההפקה דרך משווקי הפרויקט. הוא רכש את הדירה היקרה בבניין, זו שזכתה במקום הראשון בריאליטי בכ-1.4 מיליון שקל. "הצעתי על הדירה 1.44 מיליון שקל", הוא מספר. "אני זוכר שמני פאר צעק, 'תעלה עוד קצת'. בסוף הוספנו 1,000 שקל ורכשנו אותה". יחד עם שניר ובת זוגו היו כ-20 רוכשים לדירות בבניין, שנמכרו אז בכ-800 אלף שקל לדירת "בלוק" (כלומר, דירה שמכילה ארבעה קירות בלבד) וכ-1.4 מיליון שקל לדירה מוכנה בשטח של כ-56 מ"ר. גם העיתונאי עודד בן עמי רכש דירה בפרויקט.

זמן קצר לאחר סיום הריאליטי הושלמה בניית הדירות, והרוכשים נכנסו אליהן במהלך 2010. כשנה לאחר מכן אישרה הוועדה המקומית לתכנון בתל אביב תמ"א 38 לבניין לחיזוק יסודותיו ותוספת בנייה על הגג. לכאורה, בשלב הזה התוכנית היזמית נראתה כהבטחה כלכלית די מוצלחת עם בשורה חדשנית ונוצצת, אלא שלאט-לאט התפוגגו החלומות.

הדיירים נכנסו לדירות החדשות עוד לפני שעבודות הבנייה בחלקים הציבוריים הושלמו: המעליות, הלובי והמרתף נותרו בלתי־גמורים, והדיירים נאלצו לכאורה לחתום על כניסה

לדירות מבלי שהיה להן טופס 4 (אישור אכלוס). הם היו בטוחים שעוד קצת והעבודות האלה יסתיימו, אלא שב-2012 קרסה מקורות שליטה ואחזקות, ולמעשה עד 2023 לא היה טופס 4 לבניין.

שנר טוען כי לקריסת החברה היו סימנים מקדימים, בהם חוסר הזמנות של הבעלים לטענות הרוכשים ומעבר למשרדים קטנים יותר. הטענות של הרוכשים היו בעיקר על כך שהבנייה לא הושלמה ועל פגמים שלטענתם מצאו בדירות, כבר אחרי שנכנסו לגור בהן. לטענת שנר, הם ניסו להגיע להבנות עם היזמים באשר להשלמת העבודות הנדרשות בדירות ובחללים הציבוריים, אך כשאלה כשלו, במאי 2012 הגישו הדיירים תביעה נגד היזמים.

בעדויות שמסרו חלק מבעלי הדירות בדיון בית משפט השלום בתל אביב במאי 2017, סיפרה אחת הרוכשות כי אף שקיבלה את הדירה ב-2010, הדירה מחוברת לחשמל של קבלן. "אין לנו מונים", העידה, "זה לא תקני. הבניין לא מחובר לחברת החשמל". היא סיפרה שכאשר קיבלה את הדירה לא רצתה לחתום על פרוטוקול המסירה, כי דרשה שיהיה לבניין טופס 4, אך בשל נסיבות אישיות נאלצה להסכים. "ישבתי שם 20 דקות ולא ידעתי מה אני עושה", שיחזרה.

רוכשת נוספת העידה כי "הטחב עלה לשמיים ואי־אפשר לגור בדירה כזאת". היא הוסיפה כי לא ניתן היה להשכיר את הדירה לטווח ארוך. בעלת דירה נוספת סיפרה שהגיעה לדירה כשהיו עדיין פיגומים, פועלים וקבלן עבודה. "התחושה הייתה שיש עוד עבודה על הבניין", העידה. "ההון העצמי שלי הושקע שם, אני לא יכולה למכור אותה, אני לא יכולה לקנות לעצמי בית ואני מתנהלת בשכירות, אז מבחינתי יש לזה הרבה משמעויות שהבניין לא גמור ושאין טופס 4".

נמרוד שנר

צילום: ד"ר גלית בן אמיתי

"השה להסביר מה קרה שם. הבניין היבל פרסום מטורף מהתוכנית."

הפרויקט עשה רושם של מאוד רווחי, וכנראה שהמשבר שאליו נקלע

היזם בפרויקט אחר הוא שהפיל אותנו"

נמרוד שניר, אחד מרוכשי הדירות בבניין

אף שהרוכשים ניהלו הליך הוכחות ארוך שהסתיים רק ב-2019, התביעה נסגרה ללא הצלחה מרובה עבורם. "תכלס, מה שנסגר", נזכר שניר, "זה שהשופט אמר שאין לנו טעם ללכת לפסק דין. לא היה ממי להיפרע ופשוט ירדנו מהתביעה".

שניר היה זה שהוביל מטעם הדיירים את התביעה והשיח עם היזמים, ולמרות "כאב הראש" שבטיפול בפרויקט וההליך המשפטי הארוך שניהלו — מבלי שהצליחו להשיג פיצוי או דבר דומה — הוא אינו מתחרט על הרכישה לרגע. אמנם הדירה כבר אינה בבעלותו, אך הוא טוען שהיא הייתה מושכרת כל הזמן ושההשקעה הכלכלית לא הייתה רעה עבורו. "קשה להסביר מה קרה שם", הוא מציין. "הבניין קיבל פרסום מטורף מהתוכנית, הפרויקט עשה רושם מאוד, וכנראה המשבר שאליו נקלעה מקורות שליטה בפרויקט אחר הוא שהפיל אותנו".

"הרוכשים עשו את הכסף שלהם"

עו"ד עומר גדיש מונה לכונס הנכסים של מקורות שליטה וניסה למכור את מה שנותר מהבניין: הגג יחד עם זכויות הבנייה בו, בלובי, במרתף ובשטחי הגינה. לכאורה, שועלי נדל"ן ותיקים היו אמורים לקפוץ על המציאה, אלא שזאת לא הייתה משימה פשוטה. "זה היה בניין מסובך. בנו בו בלי היתר, תפסו בו חזקה במרתף והדיירים ניהלו תביעה נגד היזמים", מסביר גדיש מדוע, למרות הפוטנציאל הכלכלי הגדול של זכויות הבנייה בבניין, נדרשו כמה שנים עד שהצליח למכור אותו. ב-2015, לאחר כמה ניסיונות, מכר גדיש את הבניין עם זכויות ההשבחה שלו לחברת פינת רחוב תמורת 6 מיליון שקל, הפרוסים לכ-20 תשלומים.

פינת רחוב הוחזקה בשרשור על ידי איש נדל"ן וקרוב משפחתו של בן יהודה, ומניות החברה התחלקו בינו לבין שניים מהשחקנים המוכרים בעסקה שחזרו לסיבוב נוסף — בן

יהודה ושי תירוש, הבעלים של מקורות שליטה ומנכ"ל החברה שקריסתה היא זאת שגרמה לכך שהנכס הוחזק מלכתחילה בידי כונס נכסים.

עו"ד עומר גדיש, שמונה לכונס הנכסים של מקורות שליטה. רק לאחר כמה שנים הצליח למכור את הבניין צילום: אופיר אייב

השתלשלות האירועים מרגע קריסת מקורות שליטה תוארה בכתב תביעה שהגישו בן יהודה ותירוש נגד מי שעתידים להיות השותפים שלהם בהוצאת התוכנית היזמית לפועל — קידום התוכניות בעירייה, בניית תוספת הקומות, חיזוק המבנה ושיווק הדירות. התביעה הוגשה בין היתר נגד חברת פלטינום קפיטל, שתהיה לכאורה החברה הממנת של הפרויקט רק ב-2021. מבלי לצלול לסכסוך העסקי בין השתיים שעוסק בחלוקת ההכנסות מקופת הפרויקט, היא שופכת אור דרך מסמכים שהוגשו לבית המשפט על מאחורי הקלעים של האירועים במזא"ה 76.

על פי כתב התביעה שהגישו בן יהודה ותירוש, בעוד שבעירייה נמשכו ההליכים לבקשה להיתר, ביקשו בעלי המניות בפינת רחוב מבן יהודה ותירוש לרכוש מהם את הפרויקט בחזרה, ואלה חיפשו מימון כדי לעמוד בתשלומים לגדיש — כלומר, להשלים את רכישת הנכס מהכונס עבור כ-5.4 מיליון שקל שנותרו להשלמת התשלום, עד אוגוסט 2018.

בפברואר 2018 נפגש בן יהודה עם אנשי קרן פלטינום קפיטל, אילן אברהמי ואסף אופנהיים. פלטינום קפיטל היא חברה יזמית, ולפי התביעה, פלטינום קפיטל 38 הציגה את עצמה כקרן השקעות בנדל"ן. הצדדים הסכימו להקים חברה ייעודית (פלטינום קפיטל 50) שתרכוש את הזכויות בבניין מכונס הנכסים, "גב אל גב" עם העסקה עם פינת רחוב, ולאחר הרכישה ינהלו אותו בהתאם לחלוקה מוסכמת מראש. ברווחים אמורים היו לחלוק הצדדים שווה בשווה.

הדמיית הבניין מ-2009. ההיתר לתוספות הבנייה במסגרת התמ"א התקבל רק כשמונה שנים לאחר שהוגש צילום: יח"צ יחסי ציבור

**על פי עדותו של היזם רוני בן יהודה בבית המשפט, באותה תקופה
שרה הנושן זמנו הריון את הרקושה לתמ"א. הוורוה רק החלה**

שבו הגישו יזמי הבניין את הבקשה לתמ"א, העל יזמי הבנייה בהתוויית המדיניות של התמ"א בעיר, לפי שכונות. משך הזמן הרב שלקח לעירייה לאשר את תוכניות התמ"א היה הגורם המרכזי, לטענתו, לעיכוב בבנייה

בהסכם הבנות שחתמו בתחילה הסכימו הצדדים על מתווה שיאפשר את מכירת הזכויות ליזם שרוצה לקדם את הפרויקט, מה שלטענת בן יהודה ותירוש, במסמכים שהוגשו לבית המשפט, עשוי היה להניב לשותפות רוח של 11-13 מיליון שקל. אלא שחודש וחצי לאחר מכן, מתואר בתביעה, הוסכם בין הצדדים לעבור למתווה של קבוצת רכישה — כלומר, הצדדים לא יצטרכו לגייס את ההון לרכישת הנכס, אלא יחפשו רוכשים לכל דירה בנפרד ואת פרויקט הייזום יעשו דרך חברה שלישית, שתהיה מעין נציגות של קבוצת הרכישה. ההכנסה במודל כזה הייתה צפויה להיות נמוכה הרבה יותר, אך מכיוון שאנשי מקורות שליטה לשעבר, בן יהודה ותירוש, היו צריכים את הכסף כדי להשלים את רכישת הזכויות מהכונס, החלו היזמים לחפש רוכשים ולארגן את הקבוצה.

על פי התביעה, תוך כמה חודשים נמכרו חמש מתוך תשע היחידות החדשות, שהבטיחו הכנסות של 6.7 מיליון שקל — מה שאיפשר את השלמת רכישת הזכויות על ידי פלטינום בבניין. רק באוקטובר 2019, כשמונה שנים לאחר שהוגש, התקבל היתר הבנייה המיוחל לתוספות הבנייה במסגרת התמ"א, ובינואר 2020 כבר נחתם הסכם עם הקבלן.

על פי עדויות של בן יהודה בבית המשפט, כפי שמסר בהליך שניהלו נגדו הרוכשים, בתקופה שבה הגישו יזמי הבניין את הבקשה לתמ"א, העירייה רק החלה בהתוויית המדיניות של התמ"א בעיר לפי שכונות. משך הזמן הרב שלקח לעירייה לאשר את תוכניות התמ"א היה הגורם המרכזי, לטענתו של בן יהודה, לעיכוב בבנייה.

כאשר נשאל בבית המשפט מדוע לא שינה את סוג ההיתר שביקש ובחר בנתיב אחר שאינו במסגרת תמ"א 38, הסביר: "ראשית, לא היינו מוגבלים בזמן. יכולנו לקבל את האישור יותר מאוחר. זה פגע ברווחיות שלנו. השתדלנו והשקענו מאמצים אדירים לגמור את זה". הוא הוסיף כי "אף אחד לא היה ערב לנו שאם היינו משנים את הבקשה היינו מקבלים תשובה

"דירת הדופלקס גן שמכרתי בבניין הזה היו בין הדירות הכי קשות לשיווק שאי פעם מכרתי. כשקיבלתי את הפרויקט לשיווק, כל הבניין היה עדיין סגור, עם שיפוצים ובלגן. להשקענו בפרסום מאסיבי ואגרסיבי"

אהרון מאיר, מתווך דירות יד שנייה ומשווק פרויקטים בתל אביב

השפעה נוספת להימשכות הליכי התמ"א הייתה על הבנק המממן. בן יהודה העיד שההון העצמי ששמה מקורות על הפרויקט היה 4.7 מיליון שקל, ואת שאר המימון נתן בנק ירושלים. מרגע שהתעכבו אישורי התמ"א, העיד בן יהודה, הבנק ביקש לצאת, לטענתו, "ללא סיבה מוצדקת". "איילת מנהלת האשראי... הסבירה לי שהבנק לא מעוניין לעבוד עם פרויקטים של תמ"א", הוסיף, וסיפר כי היא ביקשה שימצאו את הדרך להוציא אותם החוצה.

בסוף גם הדופלקס נמכר

את המשימה למכור את הדירות הנותרות על הנייר קיבל אהרון מאיר, מתווך דירות יד שנייה ומשווק פרויקטים בתל אביב. מתוך תשע יחידות הדיור שהיו אמורות להתווסף לבניין, הוא מכר חמש דירות חדשות ושתי דירות קטנות בנות שני חדרים. "דירת הדופלקס גן שמכרתי בבניין הזה היו בין הדירות הכי קשות לשיווק שאי פעם מכרתי", הוא מספר. "כשקיבלתי את הפרויקט לשיווק, כל הבניין היה עדיין סגור, עם שיפוצים ובלגן. השקענו בפרסום מאסיבי ואגרסיבי. לכאורה אתה מוכר פרויקט על מזא"ה-רוטשילד, אבל בפועל רוב חזית הבניין פונה לבגין".

לפי מסמכים שהוגשו לבית המשפט במסגרת התביעה בין בן יהודה ותירוש לפלטינום, ביוני 2021 נמכרה דירת הגן בבניין בכ-4 מיליון שקל, הפנטהאוז נמכר בכ-3 מיליון שקל ונותרה למכירה רק דירה אחת: הדופלקס. משלא הגיעו הצעות אטרקטיביות לרכישת

הדופלקס, בן יהודה ביקש לרכוש אותו, אלא שפלטינום סירבה. היא טענה בכתב ההגנה שלה שזאת הסיבה שבגללה בן יהודה ותירוש בכלל הגישו את התביעה נגדם, שההצעה של בן יהודה הייתה נמוכה ממחיר הדירה בשוק ושפריסת התשלומים שהציע לא הייתה כדאית. לבסוף נמכר גם הדופלקס.

היום הבניין עומד, בנייתו הושלמה. אפילו פרחים מבצבצים מהחצר האחורית. טופס 4 לשטחים המשותפים בבניין התקבל רק לפני כשנתיים — מעל לעשור לאחר שנכנסו אליו דיירים ורוכשי הדירות מקבוצת הרכישה עדיין מחכים לאישור אכלוס. "זה נכון שלוקח המון זמן לקבל את הדירות בפרויקט הזה", אומר מאיר. "הרבה יותר זמן ממה שתוכנן, אבל בסוף הרוכשים בבניין עשו את הכסף שלהם. הערך של הדירות שלהם קפץ משמעותית".

חברת פלטינום, בן יהודה ותירוש נמנעו מלהגיב על הנושא.

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

+ בנייה

+ נדל"ן

+ תמ"א 38

+ תל אביב-יפו

כתבות מומלצות

למה לסמוך על מתנות מאחרים?

נרשמים לאתר ומקבלים עד 6 כתבות בחודש בחינם



לצפייה בקולקציה

SCHEFFER

בגלל פנטהאוז יוקרתי: מסע

"האידיאולוגיה תמיד תנצח

שמחון יעמוד בראש ועדה שתב

העירייה לדיירי בניין בת"א: רוצים פרויקט תמ"א? שלמו 11 מיליון שקל

מנורה עשתה תספורת למבוטחי פנסיה ללא ידיעתם כדי לכסות חוב שהצטבר בקרן

מדדים של קסם

כתבות שאולי פספסתם

גוגל מחוללת מהפך במכונה שמגלגלת 200 מיליארד דולר - לפני שכולם ינטשו

"ב-13 ימי עבודה הגענו למחזור של רבע מיליון שקל, כמעט כמו של חודש"

TheMarker

להורדת האפליקציה

מערכת	דיוורים
תנאי שימוש	הנהלה
ביטול מינוי דיגיטלי	רכשו מינוי
צרו קשר	שאלות ותשובות
הצהרת נגישות	פרסמו אצלנו

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל

© כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ