התחדשות עירונית

תמ"א 38/2

רח' סמאטס בת"א

סיפור בעלי הדירות

"לפני שלוש שנים התחלנו לקדם התמ"א בבניין", מספר אחד מחברי נציגות הבית המשותף, "כל מיני יזמים הציעו לנו רק חיזוק בטענה שלא ניתן לעשות חניה והפרויקט לא יהיה כלכלי ולא רצינו. המשכנו לחכות, עד שבאו יזמים ואמרו שאפשר. אחד הדברים החשובים ביותר בכל הקשור לתמ"א 38 הוא לפתור את כל הבעיות בתוך הבניין ולהגיע להסכמה עם כולם, צריכה להיות הרבה הקשבה לדיירים, במיוחד למבוגרים. בניין לידנו תקוע ולא הצטרף לתמ"א בגלל אי הסכמה בין הדיירים. בנוסף, צריך נציגות חזקה ואנשים שמוכנים להשקיע זמן כי זו עבודה במשרה מלאה".

התמורה שמקבל היזם

במסגרת הפרויקט ייבנה בניין חדש בן שבע קומות שיכלול 28 דירות חדשות, מהן יוכל היזם למכור 12 דירות בקומת הקרקע ובקומות החמישית עד השביעית. השטח הממוצע של הדירות החדשות יעמוד על 90 מ"ר עם מרפסות בשטח 12 מ"ר.

התמורה שמקבלים הדיירים

דירה חדשה בבניין חדש, דמי שכירות על פי קביעת שמאי מוסכם בתקופת הבנייה והובלה מהדירה הישנה למושכרת וחזרה לחדשה. בעלי הדירות יקבלו דירה בקומה אחת גבוהה יותר ממיקום הדירה הנוכחית, גדולה יותר בכ־3 מ"ר עם מרפסת בשטח 12 מ"ר וחניה.

לו"ז

כל בעלי הדירות חתמו על הסכמה לקידום הפרויקט, החברה צפויה להגיש בקרוב בקשה להיתר בנייה לעירייה. בחברה מעריכים כי מרגע התחלת הבנייה היא תארך 28 חודשים.

● אורי חודי

המציאות

החזון

■ **מיקום מדויק:** שדרות סמאטס 4 בצפון הישן של תל אביב

■ **המצב הקיים:** בניין שנבנה בשנות ה־50, בן ארבע קומות ו־16 דירות. השטח הממוצע של הדירות הקיימות עומד על 80 מ"ר ובבניין אין מעלית ואין חניה.

■ **יזם וקבלן מבצע:** חברת משולם לוינשטיין

■ **אדריכל:** מסטר גל אדריכלים

(צילום: משולם לוינשטיין, הדמיה: אדריכל מסטר גל, איש הדמיות aa studio)