

נדלן העיר « חדשות » טל סרוסי



שני בניינים נכנסים לשיפוץ תמ"א 38

לאחר הליך ארוך של הכנה ותכנון יתווספו בין 8-13 יחידות דיור לכל בניין בתמורה לשיפוצו וחיזוקו

בתמונה הדמיית הבניין ברחוב לויין צילום אדר מיכל גרינבאום



מרבית הפרויקטים של תמ"א 38 נמשכים זמן רב או שלא יוצאים לפועל, בדרך כלל בגלל חוסר כדאיות כלכלית של הקבלן או בשל אי הסכמה בקרב הדיירים.

חברת מטרופוליס החלה באחרונה בשיפוץ שני מבנים במסגרת תוכנית תמ"א 38 בעיר, בתמורה לתוספות בנייה. במסגרת פרויקט תמ"א 38 ישנן שתי אפי-שרויות ביצוע לקבלנים: האחת היא חיזוק המבנה ושיפוצו תוך הוספת יחידות דיור אותן מוכר הקבלן ובכך מחזיר את עלויות השיפוץ וגם זוכה לרווח כלכלי. אופציה נוספת היא הריסת המבנה לחלוטין ובניית הבניין מחדש, כאשר במקרה כזה תוספות הבנייה לקבלן הן גדולות יותר. מרבית הפ-רויקטים של תמ"א 38 נמשכים זמן רב או שלא יוצאים לפועל, בדרך כלל בגלל חוסר כדאיות כלכלית של הקבלן או בשל אי הסי-כמה בקרב הדיירים. במטרופולין פועלים לפי השיטה הרא-שונה ובעצם מוספים יחידות דיור על הדי-רות הקיימות. אחד הפרויקטים הוא ברחוב

לויין 3 שבשכונת כפר גנים, שבו החברה תחזק את הבניין מפני רעידות אדמה, תח-ליף את כל תשתיות המים, הביוב והחשמל, תשפץ את חזיתות המבנה והלובי וגם תתקין מעלית. בתמורה, החברה תבנה עוד שמונה דירות חדשות - ארבע דירות בנות ארבעה חדרים ועוד ארבע דירות דופלקס בגודל שישה חדרים כל אחת. בפרויקט השני, שנמצא ברחוב קפלן 49, יחזקו יסודות המבנה ובמקביל ישו-פצו תשתיות הבניין. הדיירים בבניין יזכו גם לתוספת של 25 מ"ר לדירות הישנות שלהן - שיכללו ממ"ה, חדר שינה נוסף, מרפסת ומחסן. "הביצוע של שני הפרויקטים הללו יכול לקחת בערך שנה וחצי כל אחד", אומר מנ-כ"ל מטרופוליס אורי בלום, "העבודות על הפרויקט ברחוב לויין כבר החלו בעוד שהפ-

רויקט ברחוב קפלן אמור להתחיל בתוך חו-רשיים בערך. לא מדובר בתקופה ארוכה וזו בנייה לא כל כך פשוטה, כי יש צורך לשפץ את הלובי, להחליף מעליות ואלומיניום, לש-פץ את חזיתות המבנה ולהוסיף את התוספות לבתים הקיימים. כל זה לוקח בערך שנה וחצי כאשר אנו לוקחים בחשבון שאולי העבודות ימשכו אפילו שלושה חודשים יותר. אפשר לראות שברחוב קפלן התמורדות יותר גדולות לדיירים מאשר ברחוב לויין. כל עסקה כזאת, עם מספר בעלי בתים, היא מורכבת ומסובכת ודרשת התפשרויות של שני הצדדים".

"מבחינת יחידות הדיור", מוסיף בלום, "ברחוב לויין אנו מוסיפים שמונה יחידות דיור ואילו ברחוב קפלן אנו מוסיפים 13 יחידות דיור שכוללות שלוש דירות גן, שני פנטהאוזים והיתר דירות בגודל חמישה חר-רים. בקפלן כפי שאפשר לראות אנו הופכים חלק משטח הבניין לדירות גן. אלו שני הפ-רויקטים היחידים בארץ שאנו מבצעים בהם תמ"א 38 שכוללים תוספות בנייה על הבניין הקיים. ביתר הפרויקטים שלנו אנו מעדיפים לבצע תמ"א 38 שבו הורסים את הבניין ובו-נים מחדש".