

התחדשות עירונית

תמ"א 38 בבניין לשימור בתל אביב: "הוספנו קומות מחומר אחר לגמרי"

סיפור הפרויקט: בחודש פברואר האחרון נקנה בית באומיל בשרדות רוטשילד 87 בתל אביב, על ידי אלי לביא ודרור גל, מנכ"ל אווריס לשעבר. המבנה, המיועד לשימור, נרשם מאמר יקתיאל וברק אברמוב תמורת כ-10 מיליון שקל. בית באומיל נבנה בשנת 1936 בתכנונו של האדריכל קרל רובין. אורי שלום ומאור בורטו מסטביליטי סטודיו אחראים על עיצוב הבניין החדש. שלום מספר: "הבניין הזה בני כשתי קומות שמתברר בינתיים חרי מדרגות וגם מרפסות ארוכות שהן חלק מרגפת. אנו מוסיפים את הרכיבים שאפשר להשלים מסמכות תב"ע לב העיר, ומסיימים תוספת".

לדבריו, האתגר הוא לדרגות תוספת שטח אחר תשטור את הכבוד של הבניין המקורי וגם תיתן תוספת לבניין. "החלטנו להבחין בין זמני הבנייה, ולכן התוספת הייתה שונה. החלטנו ללכת על חומר שנקרא קורטן שהוא פלדה מנגר טבעי שסגבלת חלודה יפה". שלום מציין כי העבודה עם הווערים המקוריים הייתה בעייתית: "אם היית עולה עם טיה היית משנה את הפרופורציות של הבניין, והרעיון היה להבחין בין הפרופורציות הללו. זה עניין של נייש, טעם ומפיסת עולם. אנו מאמינים בלשטור את הבניין מצד אחד אבל לדתאים את התוספת לבנייה המודרנית.

"ברמה טכנית, הבניין כמעט בן 90 ורדש הירדש יסודי. במסגרת העבודות אנו מוסיפים לחלוטין את כל המערכות של הבניין - טקלים לחלוטין ובונים מדרש", אומר שלום.

כמה יעלה השיפוץ?
"השיפוץ יעלה כ-15 אלף למ"ר, אולם רק הקורטן היה מיוחד כל שאר הווערים הם בדיסקי די, למעט החללים הפנימיים שהם לפי הטעם של הרוכשים".

התמורה ליזם: הרוכשים קט את כל הבניין
חברות הבנייה בו, כך, במסגרת הפרויקט ייבנו 2.5 קומות ועוד 9 דירות, ובסך הכול הוא יכלול 15 דירות במתחיל מגוון עם דירת מנטאור בשטח של כ-170 מ"ר בני ומרפסות של כ-170 מ"ר. בבניין ייבנה גם מרחף תניה איטוטטי של חברת פרוטוט הכולל 14 מקומות תניה חריטים. תמורה למ"ר בפרויקט יתחיל ב-125 אלף שקל.

התמורה לבעלים: אין.

לד: תחילת הבנייה מתוכננת באוקטובר 2022.
יאנו מאנו



ליד: ירחילי אורי, שלום הווערים ודור גל

מיקום: שדרות רוטשילד 87, תל אביב - בית באומיל

הפריקט: תמ"א 38/1 (חיוק ותוספת)

המצב הקיים: שלוש קומות עם שש דירות - שתי דירות בקומה ללא חניות.

היום: אלי לביא ודרור גל

האדריכל: אורי שלום ומאור בורטו מסטביליטי סטודיו

ערך היזם: עורכי הדין אלי אשל ודנה קלמנון מ-AYR - עמר רייטר זאן שוכטוביץ ושות'