



12.68x24.12	1	עמוד 26	גלובס - נדל"ן	05/2021	77473316-8
עו"ד זיו גרומ - 17050					

## עסקאות

### התחדשות עירונית

תח"א 38/1

# דיזנגוף 191, תל אביב

**סיפור הפרויקט:** לפני חודשים אחדים פנתה עיריית תל אביב לבעלי הדירות ברחוב דיזנגוף 191 בדרישה לשפץ את חזית הבניין הפונה לרחוב. בעלי הדירות קיבלו החלטה לצאת לפרויקט תמ"א 38 וכחלק ממנו היוזם ייתן מענה לדרישות העירייה.

צחי טיבי, נציג בעלי הדירות בבניין, מספר: "עוד לפני הפנייה של העירייה התחלנו לנסות להתארגן, אבל זה היה טריגר רציני שהזיז הרבה מהאנשים להבין שאין לנו הרבה ברירה. השיפוץ היה עושה קוסמטיקה אבל לא היה פותר את הבעיות האקוטיות של הבניין. למרות זאת, גם לנו היו התנגדויות, אנשים חוששים משינוי אף שהבניין ממש דורש שיפוץ. לקח לנו ארבעה חמישה חודשים להגיש בקשה להיתר. עשינו מכרז והדרגשנו לכל היוזמים שאנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו לגרום רגליים מבחינת הגשת היתר. אנחנו חייבים היתר עד 2022. "רק אחד הבעלים גר בבניין - דיירת בת 87 - ודווקא איתה היה הכי קל. ההתנגדויות היו דווקא מאלה שלא גרים בבניין".

עו"ד דן הלפרט מצייין: "עד לפני כשנה וחצי פעל בקומת המסחר סניף של בנק דיסקונט. בשנה האחרונה הנכס נרכש על ידי מעדני מניה לצור רך פתיחת הסניף הראשון של הרשת בתל אביב. במסגרת ההסכם ניתן מענה לצרכים הייחודיים של המעדנייה לצד אלה של בעלי הדירות. בעליה של המעדנייה ראה לאורך כל הדרך ערך בכך שהמעדנייה תפעל בבניין מחודש ולא פחות מכך ראה ערך ביחסים טובים עם שכניו בבניין".

**התמורה ליזם:** 9 דירות חדשות בנות 2-3 חדרים, מהן 3 דירות גג.

**התמורה לדיירים:** הדירות שאותן ניתן היה להרחיב יקבלו ממ"ד ותוספת מרפסת. השאר יקבלו פיצוי כספי. בעלי הדירות יפוננו מהבניין בתקופת העבודות.

הלית ינאילויזון



העתיז

העבר

צילום והדמיה: יח"צ

**המצב המקורי:** בניין בן 5 קומות, קומת קרקע מסחרית ומעליה 4 קומות למגורים, סה"כ 12 יח"ד. בבניין לא הייתה חניה ולא הייתה מעלית או מחסנים

**יזם:** סיטי פלוס התחדשות עירונית

**עו"ד בעלי דירות:** עו"ד דן הלפרט

**עו"ד יזם/עו"ד:** זיו גרומן

**האדריכל:** אלון בן נון