

כל מה שאתם צריכים לדעת על תמ"א 38 חיזוק ובנייה



נדל"ן



פרויקט בלפור 67



פרויקט רמז 35 בזמן בנייה

**חברת איתן
ראובן בע"מ היא
החברה המובילה
בתחום התמ"א
8. בחברה
מספרים על
התחלות הבניה
שMagnitude
כיום או שיחלו
בזמן הקרוב
בנהריה**



פרויקט הרצל 87 צילום: באדיבות חברת איתן ראובן בע"מ



בשלבי בנייה מתקדמים. רמז 35 הדמייה

האם ישנים בניינים נוספים הקיימים?
“אכן ישנים בניינים נוספים בשטחים ייחודיים ויתרמו בקרוב, מלבד
זאת, ישנים בניינים בשלבי תכנון מתקדמים שייגשו בקרוב
לקבלת היתרים מהוועדה המקומית.”

אפשר לשאול בעלי בניינים ומוקמים בעיר?
“כמובן, זה לא סוד, ברוחבו ולפנסון נחתמו מספר בניינים ושם
מתוכננות כ-30 יהדות דיוו. ברוחב קרן היסוד נחתמו מספר
בניינים וגם שם מתכננים כ-40 יהדות דיוו. קרן היסוד קצץ-
ירה, הבניינים מאד יקרים וכך גם רוחבו עצמו, ובמקורה כוה
שהתא מחרש מספר בניינים שקרובים וסמכים, אלה משנה את
כל חותם הרחוב. בניינים נוספים בתכנון הווים מנאים ברוחבות
ויצמן, הרצל, בלפור, סוקולוב ויכנסו בקרוב לתכנון המשדרנו.
כמו כן, החברה מרוחיבה את פעילותה ובקרוב תעבור למשרדים
חדשים.

“לכל הבניינים הנמצאים בהליך אני מציע להתקדם עם הייד
מים והחתימות מכיוון שתוכנית התמ"א 38 הולכת ונעשית יותר
tar ויתר קש, הалиיכים הבינויים מתקדמים מתקדים ומקשיים
מאוד. עדיפות התמ"א 38 במלול חיזוק ובינוי צריך להיות
בעדיות לארמית הן מבנית המדינה והן מבנית הרשות
שכן אם תהיה פה רשות אדרמה ولو הקלה ביותר יכול יכו על
חטא. והרשויות והמדינה ייאלצו לשאת בנזקים ובמענה לתוש-
בים. בהצלחה לכולם.”

35. בפרויקט זה החזק הבניין המקורי, הוספו ממ"דים ומרפסות
והוספו 12 יחידות דירות חדשות. בפרויקט נשארה למcmcיה דירה
 אחת של חמישה חדרים בגודל של 131 מ"ר גטו.

כמו כן, בפרויקט ישנים פנטהאוזים של חמישה חדרים עם
180 מ"ר מרפסת, נוף מדרדים לים, ושתי דירות גן של שלושה
חדרים 80 מ"ר ו-47 מ"ר גינה למcmcיה.”

האם אתם מתחילהם בניינים נוספים בקרוב?
“כן, בקרוב מאד אנו מתחילהם בדרך בלבוב 43 בניין נוסף

שבער אישורי ואשוני בוועדה לתכנון ובינוי.”
למה אין בניה יותר מאטיבית של בניינים במסלול תמייא
38 חיזוק ובינוי?
“אני אמינו שבקרוב אנו נראה הרבה התחלות בניה מכיוון

שגם העירייה מעוררת ובעד הנושא. זה אינטנס של כולם שנ-
ברגע שבניינים יחושו אותם תראו את ההבדל בחותם הרחוב
ובכל העיר.

“כמו שידוע, חברותנו עוסקת לא רק בנושא תמ"א 38 אלא
גם בבנייה בת ספר, גני ילדים במוסדות ומוסדות בכל רחבי
הארץ. עקל הפניות הרבות, לאחורה חברותנו הקימה חברה ומי-
להקה מיהדרת שנקראת ‘איתן אורטן’ והוא עסקת ומתחמה
בתמ"א 38 חיזוק ובינוי, כמו כן, עסקה מהנדס צמוד אשר
בוחן ומלואה את הפרויקט, גרפיקאית ומתקנת אשר בוחנת
את הפרויקטם ומנהל עבורה נוספת נוספת ליווי איסי לכל
בניין ובינוי.”

בוחן נכתוב בנושא תמ"א 38. התוכנית שנכנסה לתוך
קף בשנת 2005 עברת לאחורה מספר שינויים ותי-
קונים, והזומנים נאלצים לעבור מכם ריבים.

ובכן, מדברת בתמ"א 38 מסלול הрисה ובינוי.
בסלול זה נהרס הבניין המקורי ובמקומו נבנה בנין חדש,
קוון והוחלט על זכיות בניה של חלקם יגנו היטל השבחה על
חלק משטחי הבנייה.

לעומת זאת, תיקון 3 לחוק התמ"א במסלול חיזוק ובינוי, נור-
תר בינו לא שינוי. לתיקון זה עדיפות לאומית בשל מספר

רב של בניינים העומדים במצב קונסטרוקטיבי עזוע לא כל
אפשרות מצד הדיירים למימון החיזוק, מבחן שערךנו במס-
לול זה של חיזוק ובינוי, מיעוטםニアור את התחלות הבנייה בכל
רחוב הארץ שכן הימים נתקיים בזמנים רבים הן בעיתות תכ-
נו, בעיות היתרים, בעיות מימון ועוד.

בעיר נהדרה התחלות הבנייה במסלול תמ"א 38 חיזוק ובינוי
יה מעטות מאד ונitinן למונען על דר אחת.

מבחן שערךנו נמצא כי חברת איתן ראובן בניה ונכסים
בע"מ היא החברה המובילה בתחום התמ"א 38 ובמיוחד במסלול

הייזוק ובינוי, וזאת בשל איכות הבנייה הגבוהה וקבלת טפס אכ-
לוס (טופס 4) לכל הפרויקטים שבוצעו עד כה.
בדקנו עם החברה האם בעיתיד הקרוב ישן התחלות בני-
יה חדשות או מותבננות?
איתן ראובן: “אנו ברגע בשלב בנייה מתקדמים בדרך רמזו