

רקע

- ✓ בניין מגורים בשטח של 350 מ"ר ממוקם ברחוב הרצל 38 בשכונת פלורנטין בדרום תל אביב המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר תל אביב.
- ✓ הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני 5 – 4 קומות מעל קומת עמודים מסחרית. לאורך הרחוב קיימת פעילות מסחרית מגוונת הכוללת: מסעדות, מרכזי קניות, קיוסקים וחנויות קמעונאיות.
- ✓ בוצעה חוות דעת לבחינת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 לבניין מגורים בן ארבע דירות הבנוי בשני קומות מעל קומת עמודים.

מצב קיים

מפלס	שטח במ"ר	הערות
קומת קרקע	180 מ"ר	עמודים
קומה ראשונה	180 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 90 מ"ר לכל דירה
קומה שנייה	180 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 90 מ"ר לכל דירה
חניה	55 מ"ר	מבוסס על תקנות תכנון ובנייה (1965). שטח חניה בודד הינו 13.75 מ"ר. השטח בתחשיב הינו ל - 4 חניות
סה"כ	595 מ"ר	

זכויות בנייה

מפלס	שטח במ"ר	הערות
קומת קרקע - חנות	60 מ"ר	התחשיב מתבסס על קומת קרקע שתהיה שווה לשטח קומת דירות דהיינו, שטח של 240 מ"ר (שטח של 2 דירות)
קומת רקע - לובי	180 מ"ר	
קומה ראשונה ¹	252 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 120 מ"ר+2 מרפסות בעלות שטח של 6 מ"ר.
קומה שנייה ¹	252 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 120 מ"ר+2 מרפסות בעלות שטח של 6 מ"ר.
קומה שלישית ²	252 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 120 מ"ר+2 מרפסות בעלות שטח של 6 מ"ר.
קומה רביעית ²	252 מ"ר	2 דירות בעלות שטח של 120 מ"ר+2 מרפסות בעלות שטח של 6 מ"ר.
חניה	110 מ"ר	מבוסס על תקנות תכנון ובנייה (1965). שטח חניה בודד הינו 13.75 מ"ר. השטח בתחשיב הינו ל - 8 חניות
סה"כ	1,358 מ"ר	

1 קומה ראשונה ושנייה הינם הרחבה של דירות קיימות בתוספת ממ"ד ומרפסת

2 קומה שלישית ורביעית הינם דירות חדשות בעלות מרפסות