

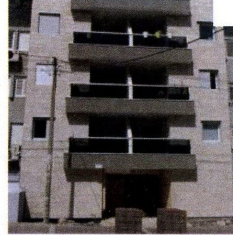
ביזפורטל - 3.11.12

דף הבית | 14

נדל"ן שיטת מצליח מדינת קומבינה? חלום ה'תמ"א 38' חושף את הצד המכוער - 5 התנגדויות הזויות

התוכנית שהיא חלומם של דיירים רבים, מוציאה מחלקם צד 'גרידי', Bizportal ליקט 5 מקרים. 4 של סטטות ועוד אחד - סתם מזר

ליח סהר | 15:59 03/11/2012 | 9



המלץ | 14

ברשתות חברתיות

בחר אפליקציה וישאר מעדן

תוכנית תמ"א 38 אמורה לראות הן את צד הדייר המקבל דירה משודרגת ומעליית וכן את הזים אשר מרוויח ממכירתן של הדירות החדשות שייבנה.

• לייסבוק של Bizportal – לחץ כאן

התמ"א 38 במתכונתה הראשונית, במסגרתה חיזקו את יסודותיהם של בניינים ישנים והוסיפו על גביהם קומות נוספות זכתה לביקורת מצדם של רבים - מהנדסי עיריית תל אביב לשעבר חזי ברקוביץ' טען כי "הדבר האחרון שחנן הוא להוסיף 200 טון על גגות הבניינים". אולם גם לאחר תיקון 2 לתמ"א 38, אשר מאפשר את הריסתם של מבנים ובניית חדשים, זוכה התוכנית לקטילה מצד עיריית תל אביב - רון חולדאי, ראש העירייה, שאמר בשבוע שעבר - "האם התמ"א שווה משהו? לא. אם תמ"א 38 קיימת 7 שנים ועשו פחות מ-100 בניינים בתמ"א 38 בארץ, זה אמר שזה קשקוש והיא חתנת מתנות לעשירים ופוגעת ברמה התכנית".

אולם מחוץ למדינת תל אביב היחס לתמ"א 38 שונה לגמרי, ועיריית דוגמת רמת גן, רעננה, בת ים וקרית אונו יוצאות מגידון כדי לעודד כמה שיותר יוזמות. אך גם אם הרשות המקומית מעודדת תמ"א 38, יזמים רבים נמנעים מלהיכנס לפרויקטים בגלל התנהלות הדיירים, אשר במקרים לא מעטים כדי לא "לצאת פראירים", ינסו את מזלם כדי להשיג כמה שיותר מהיזם.

Bizportal ליקט 5 התנגדויות מביטות לעניין ביצוע תמ"א 38 - בחלק מהמקרים היזמים "ברחו" מהיזם, במקרים אחרים הגיעו לפשרה ומקרים בודדים אף הגיעו לערכאות משפטיות:

1. דייר שהתגרר בדירה בשטח 40 מ"ר בקומת קרקע של בניין שנבנה על עמודים פלש וגידר חלק מגינת הבניין. דיירי הבניין התקשחו עם יזם לביצוע תמ"א 38(2), אשר במסגרתה היו אמורים להרוס את הבניין ולבנות במקומו בניין חדש. הדייר דרש את הפטנהאז בטענה שבבניין החדש לא ייבנו דירות קטנות חיוו תפגע קשות ללא מקום לעציצים. היזם בסופו של דבר ברח מהפריקט. יצא כי הדייר אמור היה לקבל בבניין החדש דירה בשטח 80 מ"ר בקומה גבוהה.

איך מטפלים בפחד גבהים?

2. בפרויקט תמ"א 38 (2) בגבעתיים להקמת בניין בן 9 קומות במקום 3 הקומות הקיימות כיום, החליט הקבלן לשדרג את הדיירים ולתת להם דירות חדשות בקומות 3-6 במקום 1-3. אחד הדיירים שלח מכתב לקבלן ולשאר הדיירים, באמצעות עורך דין, בו טען כי הוא סובל מפחד גבהים. הקבלן בראון רב הציע לדייר דירה בקומה הראשונה, אך הדייר לא התרצה



ודרש פיצוי מאחר וכל קומה שווה כסף. הדייר נענה שכדאי שיפנה לבית המשפט עם הוכחות שסובל מפחד גבהים. בסופו של דבר, כדי להשתיקו, קיבל דירה בקומה 6 ו-10 אלף שקל (פחות משכר טרחת עורך דינו).

3. אחת הדירות בבניין העבירה לדיירים וליזם מכתב לפיו תוספת הבנייה תעשה צל ותפגע ביחסי השכנים עם הבניינים מסביב ולכן היא חוששת מתביעה. יצוין כי הבניינים השכנים כלל לא התנגדו לבנייה. בנה של הדירת פנה ליזם וטען שהיא תתנגד לאורך כל הדרך, אך תתוצה אם ישפצו את דירתה ב-180 אלף שקל. מכתב התראה לפני הגשת תביעה הוגש כנגד הדירת והיא ויתרה על דרישותיה.

4. דיירים שהציבו פרוג'קטורים בחניית הבניין כדי לוודא שלא פוגעים ברכביהם, התנגדו לפרויקט מאחר שבתוכנית מתוכנן חניון תת קרקעי והם לא יוכלו לראות את מכוניותיהם. הדיירים דרשו פיצוי בגין הצבת הפרוג'קטורים, השקעה של מאות שקלים בלבד, אך לבסוף ויתרו.

5. דירת סירבה לחתום מאחר וחששה שבתה "תתערבב" עם פועלי הבניין בני המיעוטים בזמן הבנייה וביקשה התחייבות מהקבלן שלא יעסיק פועלים מלאום זה. הקבלן התנגד ולבסוף הדירת ויתרה.

"דיירים מקבלים עצות אחיטופל להתנגד"

ע"ד רם א. גמילאל, מומחה בתחום התמ"א 38, אומר כי "דיירים מקבלים 'עצת אחיטופל' שחוזרת פעם אחר פעם על ידי עורך דינם ועל ידי חבריהם להתנגד לעשות בעיות, להמתין לסוף ולהשיג כמה שיותר. לפעמים זה עובד לדיירים, אך בתי הבנייה חייבים להגביל את המתינות וכשהסחטנות מתגלה אז פוסקים נגדם סכומים של עשרות וא **תל אביב** ת"א 25 | הרשם חברות מקבעות את כל השיפורים לדיירים עם הכניסה לפרויקט שלום אורח | הרשם פראיר' עדיין משחקת. דיר המנסה לסחוט עוד 20 אלף שקל בבית משפט בסכום של 200 אלף שקל בגין העיכוב בפרויקט."

קרן חרס ברכון, העוסקת בניהול מיזמי התחדשות עירונית מטעם בעלי דירות, אומרת כי "תאורת הבצע נמשכת ולמרות הקנסות יש עדיין מתנגדים, אך בסופו של דבר כמעט כל בעיה נפתרת. כל הדיירים צריכים לדעת על הפיצוי שדייר אחר מקבל, אחרת כל העסקה תתפוצץ ויתבעו את היזם."

כתבות מעניינות נוספות:

[בוגליל: "בגלל פישר המשקיעים יברחו והשכירות תזנק; מחירי הדירות עוד יעלו"](#)
[רק בת"א: דירת 10 מ"ר \(המקלחת בחצר\) מוצעת ב-1,950 ש' לחודש, הנה תמונת](#)