

יוסף מתל אביב: מה שיעור הסכמת הדיירים הדרוש לתוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38? האם זה כולל מעלית?

במקרה של תוספת יחידות דיור, שמספרן לא עולה על שליש ממספר היחידות הקיימות, נדרשת הסכמה של 66% מבעלי הדירות בבניין (ש-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם). אם מספר היחידות החדשות עולה על שליש, נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.

כמו כן,

במסגרת תיקון א' 2 לתמ"א 38, ניתן לבצע את התוכנית גם עלידי הריסת הבניין והקמת בניין חדש. במקרה כזה, נדרשת הסכמתם של 100% מבעלי הדירות. לגבי המעלית: פרויקט תמ"א 38 כוללים לרוב גם התקנת מעלית, כחלק מסל התמורות לו זכאים בעלי הדירות.

ילינה מלוד: אני מתגוררת בלוד ומנסה לקדם ביצוע תמ"א 38 אצלנו בבניין, אולם אני לא מצליחה לאתר יזמים או קבלנים המעוניינים בפרויקט

זו אכן בעיה מוכרת. תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית כלכלית לביצוע רק במקומות בהם ערכי הקרקע גבוהים, למשל בערים דוגמת תל אביב, רמת גן, גבעתיים, הרצליה וערים נוספות הנהנות מביקושים גבוהים. בערי הפריפריה או ערים ושכונות בהן מחירי הקרקע והדירות זולים יותר, שווי זכויות הבנייה אל מול העלויות של ביצוע הפרויקטים הופכים אותם ללא אטרקטיביים עבור היזמים ולכן, לפי שעה, הם מתקשים ליהנות מהתוכנית.

יהודה מקרית מוצקין: אנחנו מקדמים בימים אלה פרויקט תמ"א 38 בבניין שלי. היזם מוכן לבצע חיזוק של המבנה תמורת הזכויות הנוספות, בהן תוספת מעלית וחיידוש התשתיות, אולם עבור תוספת של ממ"ד ומרפסת הוא ביקש מכל בעל דירה תוספת תשלום של 65 אלף שקל. האם זה מקובל?

ביצוע תמ"א 38 הוא עניין כלכלי. ככל ששווי הקרקע והדירות באזור המדובר נמוכים יותר, כך חבילת התמורות שיכול היזם להציע, צנועה יותר. על כן, בחלק מהמקרים, נדרשים הדיירים לשלם מכיסם עבור שדרוג משמעותי יותר, מעבר לחיזוק הבניין והתוספות הבסיסיות.

אמיל מחיפה: האם תמ"א 38 חלה על בניין לשימור?

כעיקרון, תמ"א 38 אינה כוללת מבנים לשימור. עם זאת, לרשות המקומית יש אפשרות במקרים חריגים לאפשר ביצוע הפרויקט גם במבנים לשימור, על פי שיקול דעתה.

רות מחולון: אני מתגוררת בבניין ישן בן 9 קומות עם דירת פנטהאוז. מהם הסיכויים לביצוע תמ"א 38 בבניין?

הסיכוי קלוש, מכמה טעמים. ראשית, כיוון שבעל הפנטהאוז - המחזיק בזכויות על הגג - ידרוש, סביר להניח, להיות שוב בדירת הפנטהאוז עם סיום הפרויקט. בכך הוא יהפוך את הפרויקט לפחות אטרקטיבי ליזם. שנית, אין זה מקרי שתמ"א 38 מבוצעת כיום בבניינים בני 2-4 קומות, שכן בבניינים גבוהים יותר, עלות השיפוץ יקרה יותר - בזמן ששווי הזכויות אינו משתנה לעומת בניין נמוך.

דורית מתל אביב: אנחנו רוצים לקדם תמ"א 38. פנינו לעו"ד, שדורש שכר טרחה עבור תחילת הטיפול בעניין. האם יש דרך להימנע מההוצאה הזו?

כן. למעשה התחלתם את התהליך הפוך ופניתם לעורך הדין. תתחילו מאיתור היזם המתאים וברגע שיימצא היזם ויחלו המגעים הראשונים, ניתן יהיה להשית עליו את שכר טרחת עורך הדין. כך מקובל בפרויקטים מסוג זה.

יצחק מירושלים: כיצד ניתן לדעת היכן מתוכננים פרויקטים של פינוי-בינוי בארץ בכלל - ובמקום ספציפי בפרט?