

# הדרך החסונה לשיקום

על-פי התוכניות העוסקות בהתחדשות העירונית - פינוי-בינוי ותמ"א - 38 שני הצדדים הנוגעים בדבר ירוויחו: הדיירים יקבלו דירה משודרגת במקום הישנה ללא תשלום של שקל אחד, והקבלן יקבל זכויות בנייה נוספות בבניין. אז למה הביצוע תקוע? זהו, שיש המון סיבות

במשרד זיהו את הבעיה שבה לעתים קרובות חסר לדיירים גורם אובייקטיבי איתו יוכלו להתייעץ. לא אחת התברר כי דיירים רבים אינם מוכנים לחתום על הסכם לביצוע הפרויקט, שכן אינם מבינים אותו. התוצאה היתה הקמת אותו מאגר, בשיתוף משרד המשפטים, ובו שבעה שמאים, אליהם יוכלו הדיירים המתלבטים לפנות ולברוק האם כדאי לחתום על ההסכם. אם ימצאו הדיירים כי העיסקה אינה כדאית, יקבעו השמאים אילו תנאים צריכים להתווסף, כך שהיא כן תהיה משתלמת לדיירים.

פרוייקטים רבים נבחנים כבר שנים על-ידי יומים, דיירים וועדות תיכנון, ולמרות זאת, אוכלסו עד כה שלושה בלבד: שניים של חברת "מצלאוי" בקרית אונו ובכפר סבא, ואחד בגבעתיים, שבימים אלה נותנת חברת "משהב" את המפתח לדיירים.

בחודשים האחרונים מורגש שיפור משמעותי בקידום התחום: בשכונת נוה-שרת בתל-אביב יוצאים לפועל שלושה פרוייקטי פינוי-בינוי - האחד של החברות "אלקטרה", "SGS" ו"דירקט קפיטל", ובו 430 דירות במקום 154 דירות ישנות; פרוייקט בקרמת צהלה, שמקימות החברות "אפגו" ו"אפריור" ובו 324 דירות חדשות במקום 120 ישנות; ופרויקט ME, אותו מקימות החברות "ש. מילכסון" ו"א.ש.ל.", עם 270 דירות חדשות במקום 96 ישנות.

אם בעבר הקפואו דיירים סרבנים (כאלה שאינם מוכנים להשתתף בפרוייקט, למרות רצונם של רוב הדיירים) פרוייקטים, לאחרונה החמירו בתי המשפט את התייחסותם לאותם דיירים, המסרבים ללא סיבה סבירה.

גם החוק עצמו, המאפשר לדיירים בבניין להגיש תביעה נגד הדייר הסרבן, תוקן לאחרונה ועתה הוא קובע כי הרוב הנדרש מכלל הדיירים כדי לממש את הפרוייקט הוא 67 אחוז, לעומת 80 אחוז בעבר. משמעות התיקון היא עלייה במספר הדיירים הסרבנים שיהיו חשופים לתביעות. כך למשל, בפרוייקט "גרין פארק" שמקימות החברות "אלקטרה", "SGS" ו"דירקט קפיטל" ברחוב רמה בשכונת נוה-שרת בתל אביב - הקמת 430 דירות חדשות במקום 154 דירות ישנות. בפברואר 2010 הגישו הדיירים תביעה נגד דירת סרבנית. בית משפט השלום בתל-אביב קבע כי הדירת תפצה את שכניה ב-680 אלף שקל. הדירת עירערה על הפסיקה בבית המשפט המחוזי, וזה דחה את עירעורה: בחודש יולי האחרון נקבע כי מדובר בסירוב בלתי סביר. בסופו של דבר חתמה הדירת על ההסכם לביצוע הפרוייקט, והוא עתיד להתחיל כבר בקרוב.

צעד נוסף שיזם משרד השיכון ויצא לפועל לפני כשבוע, הוא הקמת מאגר של שמאי פינוי-בינוי, שיסייעו לדיירים להבין האם מדובר בעיסקה כלכלית עבורם, או לא.

המושג "התחדשות עירונית" - הידוש מבנים ישנים תוך הוספת יחידות דיור והגברת בטיחות התושבים מפני רעידת אדמה - נכנס בסערה לתודעה הציבורית, וכולם, הן הרשויות והן התושבים הכירו בפוטנציאל הגלום בו. אלא שמימוש התוכניות מתעכב בגלל חסמים רבים, והפרוייקטים הרבים המתוכננים אינם יוצאים לפועל, למרות ששתי התוכניות העוסקות בהתחדשות העירונית - פינוי-בינוי ותמ"א - 38 מציגות מצב בו כל הצדדים הנוגעים בדבר מרוויחים: הדיירים זוכים לדירות משודרגות במקום דירתם הישנה, ללא תשלום של שקל אחד, והיום מקבל זכויות בנייה נוספות בפרוייקט, תמורת ביצועו.

על רקע מצוקת הדיור, הביקוש הגובר על היצע ומחירים מרקיעי שחקים, נרשמה בתחום הפינוי-בינוי עלייה במספר הפרוייקטים המובאים לאישור ועדות התיכנון ואף בגישת הוועדות כלפיהן. העובדה כי הקרקעות במרכז הארץ אזלו, הפכו את מתחמי הפינוי-בינוי הישנים למלאי הקרקעות המשמעותי ביותר במרכז (להוציא את בסיסי צה"ל העתידיים להתפנות לטובת בנייה למגורים). התודעה הגוברת מתבטאת גם בגישת בתי המשפט כלפי חוק הדייר הסרבן:

הדירת הסרבנית חתמה על ההסכם ויוקמו מגדלים חדשים. רחוב רמה בשכונת נוה שרת, תל-אביב צילום: ראובן קסטרו

