



"אם הייתי יודע שזה ככה הייתי עובר לדירה אחרת"

חיזוק בניין לפי תמ"א 38 הוא תהליך ארוך ומפרך. לאחר סיומם של כ-500 בניינים, יצאנו לשמוע מהדיירים עצמם את רשימת הבעיות הפוטנציאליות, הארוכה כמו הדרך לקבלת היתר בנייה

הביורוקרטיה מתארכת ובינתיים התנאים משתנים

"האויב מספר אחד בתמ"א זה שאנשים מתעייפים. זה תהליך ארוך וקשה. צריך לבנות קבוצה של אנשים שיש להם כוח וזמן ויכולים לקדם את התהליך"

התנגדות מצד שכנים אחרים

"היו גם התנגדויות של בעלי הדירות מבניין סמוך, על בסיס הטענה שהתוספת של שתי קומות מסתירה לשכן את הנוף. כן, את הנוף ברחוב גורדון בתל אביב. הוא נלחם בנו קשות. זה לקח המון זמן, והאבסורד הגדול ביותר היה שבסוף גילינו שאנחנו מסתירים לשכן את הנוף מחלון שנפתח בכלל באופן לא חוקי"

קשה להשכיר את הדירה בזמן הארוך של הבנייה

"אני משכירה את הדירה שלי והיה לי הפסד כספי לא מבוטל. בשלבים הראשונים היא היתה מושכרת, דיירים שגרו 10 שנים והסכימו להמשיך. אבל זו היתה משפחה עם ילדים קטנים ואחרי תקופה גם הם עזבו. אז רוב התקופה של הבנייה הדירה לא היה מושכרת"

קשה ומסוכן לגור בדירה בזמן הבנייה

"אתה נמצא באתר בנייה לכל דבר. בחורף יש נזילות כי הכל פתוח. חדר המדרגות שבור. פיגומים מסביב. שנתיים זה ככה. אי אפשר להשאיר בית פתוח ועובדים כל הזמן מסביב"

בעיה ביטוחית

"אף אחד לא מסכים לעשות לך ביטוח תכולה. ברגע ששומעים שיש לך תמ"א בתהליך אין עם מי לדבר."

אילוצים תכנוניים

"ראיתי מקומות שהתכנון הוביל לכך שהדירות נראות כמו מבוך. מוסיפים פה ושם"

עלייה בהוצאות

"לפני הפרויקט לא היו לנו תשלומי ועד בית, והיום יש תשלום ועד בגובה 150 שקל לדירות 3 חדרים ו-200 שקל לדירות 4 חדרים. לאחרונה גילינו שזה לא מספיק להוצאות השוטפות"

אין מספיק חניה

"רוב החניות בבניין עוברות על מכפילי חניה, ולא פעם יש בעיה עם זה. אתה מגיע להוציא את האוטו וזה לא עובד. לפעמים אנשים מפסידים בגלל זה יום עבודה. גם הגישה לחניון עצמו לא כל כך נוחה, בשיפוע ובסיבוב חד"

סכנה שהקבלן יקרוס

"אחרי שהכל כבר מתחיל, למרות כל הקשיים, אין דרך חזרה. להישאר עם פיל לבן או עם חצי פרויקט זה הכי גרוע. אנשים לא יכולים לחזור לדירות שלהם, אי אפשר להשכיר את הדירות. זה אסון להפסיק באמצע"

עומס על הרחוב

"בשלב מסוים הרחוב נראה כמו גראונד זירו. כולם עושים תמ"א מסביב. האם הרחוב יעמוד בעומס? אני לא יודע להגיד. הייתי שם לפני שבועיים, בפגישה. יצאתי משם ולא היה קל"

בניינים שהושלמו

תמ"א 38

- רמת גן 89
- תל אביב 51
- רעננה 41
- הרצליה 34
- חיפה 34
- ראשון לציון 32
- חולון 15
- גבעתיים 15
- בת ים 13
- אשדוד 13
- פתח תקווה 9
- ירושלים 7
- נתניה 7
- קרית אונו 7

נתונים: אתר מדלן



"סבלתי, אבל היום אני יושבת בדירה בונבוניירה"

רחי' הירדן 40

רמת גן

לפני: שלוש קומות, 9 דירות בסך הכול

אחרי: תוספת 8 דירות

סטטוס: גמור



צילום: שלוחי יוסף

את השינוי. יש בבניין רווקים, ולדעתי זה לא מפריע להם כי הם עשו בממ"ד חדר עבודה. אבל יש מי שגם עושה היום את השיפוץ".

הרחבת הבניין גררה העלאה של דמי ועד הבית: "לפני הפרויקט לא היו לנו תשלומי ועד בית, והיום יש תשלום ועד בגובה 150 שקל לדירות 3 חדרים ו-200 שקל לדירות 4 חדרים. לאחרונה גילינו שזה לא מספיק להוצאות השוטפות, אז זה יעלה בעוד חמישים שקל. אבל אנשים מסתדרים עם זה. אין מה לעשות. חייבים את זה כדי לעשות ביטוחים, לתחזק את המעלית, להחזיק גנן".

לחשוב טוב על מכפילי החניה

בנוגע ליחסי הדיירים הוותיקים עם בעלי הדירות החדשות, מספרת צדיקי שמהרגע הראשון היה חיבור טוב: "במהלך הבנייה היו לנו שתי קבוצות ווטסאפ, לחדשים ולוותיקים, וכשהאיכוס התקרב חיברתי את שתי הקבוצות יחד. הדיירים החדשים מעולים והיום יש קשר טוב". במסגרת השיפוץ והבנייה, רק הדירות החדשות קיבלו מקומות חניה, והותקנו מכפילי חניה. "זה המצב ואין עם זה בעיה", אומרת צדיקי. "אנחנו סובלים בשקט בלי חניה". לדבריה, "העניין של החניה הוא חשוב, הייתי ממליצה לכל מי שעושה פרויקט להקדיש לזה תשומת לב כי זה חסר לנו מאוד. יש מכפילי חניות בבניין, לדירות החדשות, אבל ההתעסקות איתם לוקחת זמן. גם למי שיש מכפיל לא פעם חונה בחוץ. חייבים לחשוב על זה עוד לפני הפרויקט. אני ידעתי שזו תהיה בעיה, אבל אין מה לעשות – זה המצב".

• אורי חודי

"אתה חי על רדיוס מאוד קטן, שטח קטן בדירה שאתה יכול להסתובב בו, כי יש חלקים שנבנים בבית. יש לי ילדה בבית והיו לנו אולי 2 מ"ר להסתובב, עם מזרונים על הרצפה. זה היה סבל נוראי, והיו כל מיני עיכובים בדרך והתקופה הקשה הזו גם התארכה משנה ושמונה חודשים בתכנון ללמעלה משנתיים. אלה חבלי לידה מאוד קשים, אבל כשאני מסתכלת היום אחורה, אמנם סבלנו וצעקנו, אבל היום אני יושבת בסלון בדירה הבונבוניירה שלי והסבל היה שווה".

צדיקי גם מודה, שללא הפרויקט, וללא התקופה הקשה, לא היתה לה כל דרך אחרת לשדרג את דירת המגורים שלה: "לא יכולתי להביא 300 או 400 אלף שקל ולעבור לדירה חדשה. היום יש לי דירה גדולה יותר, יש לי מרפסת ויש לי ממ"ד. זה היה שווה את הסבל. בגלל זה, למרות כל התלונות, הייתי עושה את הכל שוב מחדש, כי למי שאין כסף, זו האפשרות היחידה. אני נותנת המלצות לחברים שלי בעבודה שרוצים או צריכים לעבור דירה שיחפשו דירות בתהליך של תמ"א 38 או לפני. זו הדרך היחידה היום להצליח לקנות. לא משנה באיזו קומה, ובאיזה שלב הפרויקט, זה עדיין שווה ומשתלם."

אילוצים תכנוניים

לא פעם, בפרויקטים של תמ"א 38, אילוצי התכנון מחייבים פתרונות יצירתיים כמו למשל שהכניסה לממ"ד החדש היא מתוך חדר קיים. גם בפרויקט הזה האילוצים היו דומה אבל צדיקי מספרת שהיא התגברה עליו על ידי שיפוץ שיזמה, וגם בעלי דירות אחרים הסתדרו עם המצב הקיים: "אצלנו היו אמורים לעשות חיבור של הממ"ד מתוך החדר, אבל אני עשיתי שיפוץ, גנבתי מ"ד מהחדר שהיה, יצרתי מסדרות שמוכיל לכניסה לממ"ד. יש גם מי שלא עשה

תמ"א 38 צריך לדרוש מהקבלן לפנות את הדיירים מהדירות ולחזור רק אחרי הפרויקט.

"אתה חי על רדיוס מאוד קטן, שטח קטן בדירה שאתה יכול להסתובב בו, כי יש חלקים שנבנים בבית. יש לי ילדה בבית והיו לנו אולי 2 מ"ר להסתובב, עם מזרונים על הרצפה. זה היה סבל נוראי, והיו גם כל מיני עיכובים בדרך והתקופה הקשה הזו גם התארכה משנה ושמונה חודשים בתכנון ללמעלה משנתיים. אלה חבלי לידה מאוד קשים, אבל כשאני מסתכלת היום אחורה, אמנם סבלנו וצעקנו, אבל היום אני יושבת בסלון בדירה הבונבוניירה שלי והסבל היה שווה".

צדיקי גם מודה, שללא הפרויקט, וללא התקופה הקשה, לא היתה לה כל דרך אחרת לשדרג את דירת המגורים שלה: "לא יכולתי להביא 300 או 400 אלף שקל ולעבור לדירה חדשה. היום יש לי דירה גדולה יותר, יש לי מרפסת ויש לי ממ"ד. זה היה שווה את הסבל. בגלל זה, למרות כל התלונות, הייתי עושה את הכל שוב מחדש, כי למי שאין כסף, זו האפשרות היחידה. אני נותנת המלצות לחברים שלי בעבודה שרוצים או צריכים לעבור דירה שיחפשו דירות בתהליך של תמ"א 38 או לפני. זו הדרך היחידה היום להצליח לקנות. לא משנה באיזו קומה, ובאיזה שלב הפרויקט, זה עדיין שווה ומשתלם."

עצה של בעלת ניסיון:

צדיקי ממליצה לערוך את כל שיפוצי הדירות בדירות הישנות בזמן העבודה על התמ"א ולא אחריה: "אחרת, גם כשנגמר הפרויקט יש עוד בנייה ועוד אבק. אני ניצלתי את זה ולא היה קל, אבל זה נגמר יחד עם התמ"א. בכת אחת. לא כדאי לדחות את זה ולהתחיל להביא עוד פעם בעלי מקצוע".

בבניין ברחוב ירדן 40 ברמת גן התחילו בעלי הדירות לנסות ולקדם תמ"א 38 כבר לפני כשבוע שנים. כמו בפרויקטים אחרים, גם בעלי הדירות בבניין עברו את הקשיים בגיבוש ההסכמה של כל בעלי הדירות, וגם את התקופה הקשה של הבנייה עצמה. את הפרויקט ביצעה בסופו של דבר חברת כרכם כיום וחברת א.וויס כקבלן הביצוע, במסגרתו נוספו לבניין 8 דירות חדשות בהליך של חיזוק ותוספת קומות על הבניין הקיים. בבניין הישן היו דירות בנות 2 חדרים בשטח 53 מ"ר ודירות 2.5 חדרים בשטח 67 מ"ר.

לאחר סיום הפרויקט הורחבו הדירות הקטנות יותר ל-70 מ"ר והדירות הגדולות יותר גדלו ל-85 מ"ר. לכל הדירות התווספו ממ"ד ומרפסת, לבניין נוספה מעלית, ובעוד בעלי הדירות החדשות קיבלו חניות, לבעלי הדירות הוותיקות לא היתה חניה לפני הפרויקט וגם לא לאחר סיומו.

איילת צדיקי (48), אחת מבעלי הדירה בבניין וחברת הוועד, מספרת על התהליך: "לא היה פשוט, אבל היום אני יכולה להגיד שאני מרוצה מהתוצאה הסופית. התחלנו את כל התהליך ב-2009, וכבר בתהליך גיבוש ההסכמה בין כל בעלי הדירות לא היה פשוט. היה לנו דייר אחד שהתנגד לתוספת הקומות והדירות, ובסופו של דבר הגענו למצב שהעו"ד שלנו שלח לו מכתב התרעה על תביעה בגובה של 3 מיליוני שקלים וזה עבר, ויכולנו להמשיך לקדם את הפרויקט. בסוף, אגב, הוא קנה דירה חדשה בפרויקט ואז הכול הסתדר. "התקופה הראשונה היתה לא פשוטה. לא ידענו איך להתקדם ובמי לבחור. קיבלנו המלצות על חברות, בדקנו באינטרנט מה כבר עשו וגם הלכנו לראות. היה חשוב לנו גם לבדוק את המשאבים של החברה. היו מקרים שקבלנים שהתחילו עבודה בבניין עצרו בקומה הראשונה, ולא רצינו להגיע למצב כזה. הכי גרוע זה להיתקע באמצע, ואף קבלן לא ירצה לבוא לפרויקט שנתקע באמצע הבנייה. זה מסוכן מאוד. עשינו בדיקה שיש ביטחונות ושלחברה יש גב כלכלי. כל זה עוד לפני שהיה לנו עו"ד".

לדברי צדיקי, תקופת המגורים בדירה הישנה בזמן שהפרויקט נבנה מסביב היא קשה מאוד: "בהסכם שלנו מול היום נקבע שאנחנו נשארים לגור בדירות. היום, בריעב, זו היתה שטות, אבל מצד שני לא היו לנו הרבה ברירות. לדעתי, כשעושים



"אין צורך בחברת ניהול שגובה סכומי עתק"

החדשות נבנו על בסיס הבניין הישן יש השפעה? "אין שום הרגשה כזו. הכל נראה חדש לגמרי. יותר מזה, בגלל שזה בניין קיים אני יודע שמה שיש בסביבה זה מה שיהיה גם בהמשך. גם את השיפוצים

"יש לי חברים שקנו דירות חדשות בבניינים חדשים ולא הביאו בחשבון את השטחים המשותפים. דירת 120 מ"ר הופכת לסביב 160 מ"ר והארנונה בהתאם"

של בעלי הדירות הוותיקות הם עשו במהלך התמ"א או כשאני נכנסתי, לא היתה הרגשה של אתר בנייה.

"יצא לי לא פעם לדבר עם בעלי הדירות הישנות על תקופת הבנייה עצמה. כולם אמרו שזה היה תהליך לא פשוט. גם הייתי רואה את זה כשהייתי בא לראות את הבניין עוד בשלב הבנייה. אבל היום כולם מרוצים, לא מכיר אף אחד שמתחרט על זה. זה איפשר לאנשים לשפר את הדירה."

● אורי חודי

שהיתרון בתמ"א הוא שהארנונה נמוכה יחסית וגם ועד הבית, כי זה כמו פעם, ואין צורך בחברת ניהול שגובה סכומי עתק. ועד הבית בבניין הוא 200 שקל היום, והבניין מתחזק ברמה גבוהה. "בנוסף, אני אוהב את העובדה שמדובר בבניין נמוך. אתה מכיר את כל השכנים והם מכירים אותך, לא כמו בבניין מנוכר של 60 דירות."

● איך הדיירים החדשים השתלבו עם בעלי הדירות בבניין המקורי? "היחסים טובים בין כולם. בשבועות הראשונים, כשרק עברתי לדירה, ישבתי בשבת וחשבתי מה להכין לאכול, פתאום הגיעה השכנה מלמטה עם סיר והביאה קובנה חם. אלה היחסים."

אחד הדברים שעלולים ליצור חיכוכים בין בעלי הדירות החדשות והישנות בבניין הוא נושא החניה. בעוד שלבעלי הדירות החדשות יש חניה בבניין, לדיירים הוותיקים לא תמיד יש חניה פרטית. במקרה של הפרויקט ברחוב האהבה לא לכל בעלי הדירות הוותיקים נרשמה חניה, אבל לדברי מאייר זה לא נושא שיצר עימותים. ● האם לעובדה שהדירות

האהבה 27

הוד השרון

לפני: ארבע קומות, 16 דירות

אחרי: תוספת קומה וחצי, 22 דירות סך הכול

סטטוס: גמור



(צילום: שלומי יוסף)

עצה של בעל ניסיון:

מאייר מציין כי מי ששוקל לרכוש דירה בפרויקט תמ"א 38 כראי שישים לב לכמה דברים: "חשוב שיהיה מחסן ולי אין. בפרויקטים חדשים כבר יש מחסנים, והייתי שם על זה דגש. בנוסף, אני חושב שמעלית יותר גדולה זה דבר חשוב. עושים מעלית קטנה כדי לא להיכנס לדירות במהלך הבנייה. זה משהו שאם אפשר להתעקש עליו, זה שווה."

הביאו בחשבון את השטחים המשותפים. דירת 120 מ"ר הופכת לסביב 160 מ"ר בגלל כל השטחים המשותפים והארנונה בהתאם, ואנשים לא יכולים לעמוד בתשלומים. גיליתי

"אחר כך הבנתי שיש לזה עוד יתרונות. אחד היתרונות הגדולים ביותר הוא התשלומים החודשיים לוועד הבית. יש לי חברים שקנו דירות חדשות בבניינים חדשים וגבוהים ולא

ונתן מאייר (32) רכש דירה חדשה בפרויקט תמ"א 38 ברחוב האהבה מספר 27 בהוד השרון. מדובר בפרויקט תמ"א 38 במסלול תוספת קומות על בניין ישן שאוכלס לפני כשנתיים. במסגרת הפרויקט שביצעה חברת אנגלאינוסט התחדשות עירונית נוספו לבניין קיים בן ארבע קומות עוד קומה וחצי ומספר הדירות צמח מ-16 ל-22. לדירות הישנות נוסף ממ"ד ולבניין נוספה מעלית. הדירה שרכש מאייר ממוקמת בקומה החמישית - דירת 4 חדרים בשטח 92 מ"ר, עם מרפסת בשטח 7 מ"ר וחניה.

"נולדתי בהוד השרון ורציתי להישאר בעיר. חיפשתי דירה לרכישה וידעתי שמבחינת תקציב לא אוכל לקנות דירה חדשה, אבל פתאום מצאתי את הפרויקט הזה. המחיר היה טוב ואת הדירה ראיתי בפעם הראשונה במהלך הבנייה", כך מאייר.

לדבריו, הוא לא ייחס חשיבות לעובדה שמדובר בדירה במסגרת תמ"א 38: "לא חששתי מהתמ"א, והתייחסתי לדירה כמו לדירה חדשה בבניין שעבר שיפוץ משמעותי. חדש לכל דבר. דירה חדשה מקבלן."

"הרחוב נראה כמו גראונד זירו. כולם עושים תמ"א מסביב ואני חושש שהוא לא יעמוד בעומס"

רחובות אחרים ברמת גן עליהן השתלטה התמ"א יעמדו בעומס, נשארת תלויה באוויר. "בשלב מסוים הרחוב נראה כמו גראונד זירו. כולם עושים תמ"א מסביב. האם הרחוב יעמוד בעומס? אני לא יודע להגיד. הייתי שם לפני שבועיים, בפגישה. יצאתי משם ולא היה קל. העירייה לדעתי תצטרך לעשות עם זה משהו."

● מה עדיף - חיזוק או הריסה ובנייה?

"למי שיש דירה ישנה, אני ממליץ ללכת בדרך הזו של תמ"א 38 בכל מקרה. לקבל דירת 5 חדרים במקום 3 חדרים - זה לא קורה בשום דרך אחרת. אם הבחירה בין תמ"א חיזוק לתמ"א הריסה ובנייה - אין ספק שעדיף הריסה ובנייה. תמ"א חיזוק זה נחמד ויפה אבל אתה לא יוצא מהבית בתקופת הבנייה ויש לך תקופה די נוראית. אתה גם מקבל כלה בת 60 עם איפור. יש דברים שלא מחליפים. אבל, מי שאין לו ברירה, עדיין עדיף תמ"א חיזוק מאשר כלום."

● אורי חודי

לנו ארבע הצעות, כולן דומות ובסוף בחרנו בחברה. סגרנו את החוזה והצלחנו גם להוציא דמי שכירות גבוהים יחסית, של 6,500 שקל לחודש". התהליך עבר בסדר. אנחנו עומדים לקבל דירה חדשה בת 5 חדרים בשטח 107 מ"ר, במקום דירת 3 חדרים בשטח 70 מ"ר. זו אומנם דירה בשטח קטן, ואנחנו כנראה נהפוך אותה ל-4 חדרים, אבל ככה בונים היום. יש חניון

"אין ספק שעדיף הריסה ובנייה. תמ"א חיזוק זה נחמד אבל אתה לא יוצא מהבית ותקופת הבנייה נוראית. אבל אם אין ברירה, עדיף חיזוק על כלום"

תת קרקעי וכל דירה נמצאת בקומה אחת גבוהה יותר מאשר במקור". עצמון מספר כי ברחוב יש תנופת בנייה עצומה של פרויקטים במסגרת תמ"א 38, והשאלה האם הרחוב הזה, כמו



(צילום: שלומי יוסף)

נחמיה תמרי

רמת גן

לפני: שלוש קומות, 12 דירות

אחרי: בניין חדש, 8.5 קומות, 33 דירות, חניון תת קרקעי

סטטוס: לפני מסירת הדירות

עצה של בעל ניסיון:

לעצמון חשוב להזכיר שיש סיכון מסוים בכל פרויקט תמ"א, ולכן חשוב להתעקש על כל הביטחונות: "אני מסתכל סביב ושומע על מקרים שפרויקטים נתקעים. בבניין לידנו הקבלן פשט רגל, והיה להם עיכוב של כמה חודשים. משום כך חשוב להתעקש על ערבות מהבנק בשווי דירה חדשה וגם ערבות על שכר הדירה. אסור להתפשר על זה."

// התחלנו לקדם את התמ"א בבניין לפני המון שנים. זו היתה דירה של אמא שלי, והכל התחיל בכלל מזה שרצינו להוסיף מעלית. הבעיה היתה שאף אחד מהשכנים לא רצה, ואז הגיעה התמ"א, מספר ארז עצמון על פרויקט תמ"א 38 ברחוב נחמיה תמרי ברמת גן. את הפרויקט ברחוב נחמיה תמרי יזמה וביצעה חברת קרן נדל"ן. הבניין המקורי שנהרס היה בן שלוש קומות וכלל 12 דירות ישנות והבניין החדש שנבנה הוא בן 8.5 קומות וכולל 33 דירות חדשות סך הכל מעל חניון תת קרקעי.

"בהתחלה דובר רק על תמ"א 38 של חיזוק ותוספת קומות. התחלנו לקדם אבל היתה התנגדות בתוך הבניין, ולהפתעתי ההתנגדות היתה מצד בעלי דירות צעירים. הם פשוט לא רצו. רק מאוחר יותר, אחרי שהם מכרו את הדירות שלהם ועוד אחד שהתנגד חזר בו, חזרנו שוב לתהליך."

"זה סוג של מול כי בזמן הזה יצא גם התיקון של תמ"א הריסה ובנייה. חיפשנו קבלנים, היו