

21.18x20.14	1	עמוד 84	ידיעות חיפה	04/04/2014	41900059-8
יקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תדל"ן פלום

3/1

מיכל ירון

על

לתכנון ולבנייה שבמסגרתו רשאי כל אחד מדיירי הבניין להתנגד לתוכנית מנימוקים אדריכליים והנדסיים מקצועיים. למשל, אם מרוכז בבניין שכלל אינו זקוק לחיזוק משום שהוא כבר חוזק בכניית ממ"דים וחזוקים אחרים. בדומה לכך, אם הבנייה המוטכנת חורגת מגבולות הבניין המותרים או ממספר הקומות המותרות. כל אלה יכולים להיות שיקולים במסגרת ההתנגדות לתוכנית. נימוק נוסף להתנגדות בוועדה יכול להגיע גם מצד דיירים בבניינים שכנים, זאת במקרה שהבנייה העתידית תסתיר את הנוף הנשקף מחלונותיהם ותפגע בערך דירותיהם.

בשל קיומם של נימוקים מסוג זה רשאית הוועדה לא לאשר את הבנייה שמציע היזם או לקבוע תנאים שונים, העלולים להפוך את הפרויקט כולו לבלתי כראי מבחינתו. פסיקת בתי המשפט קבעה כי בראש ובראשונה על המפקח לבחון אם במסגרת התוכנית

כנית אין הפרת שוויון בין הדיירים ואם הרוב נוהג בתום לב כלפי המיעוט המתנגד, אם, לדוגמה, שיכנעה קבוצת דיירים את היזם להעניק להם טובות הנאה גדולות יותר מאשר לדיירים אחרים, הדבר מהווה עילה להתנגדות בפני המפקח על המקרקעין.

בהתאם להוראות החוק, דייר מתנגד רשאי לפנות בתביעה למפקח אם הוא סבור שהפרויקט עלול לגרום ל"פגיעה מהותית בזכויותיו", אולם בתי המשפט טרם נתנו תשובה ברורה לשאלה מה נחשב לפגיעה מהותית. החקיקה והפסיקה המתפתחת לאחרונה סביב פרויקטים של תמ"א 38 מדגישה את החשיבות הציבורית שבחיי זק מננים מרעידות אדמה. עם זאת, ועל-אף חשיבות הדבר, הוקנו לרשות שויות התכנון ולמפקח על המקרקעין סמכויות חוקיות לבדוק את הפרויקט, לשקול את ההתנגדויות ובמקרים המתאימים – לא לאשר את ביצועו.

תמ"א 38: סיבה נוספת למלחמת עולם בין שכנים

לאחרונה נראים יותר ויותר מבנים ישנים העוברים שדרוג מסיבי במסגרת תמ"א 38. לכאורה נדמה כי שכינים שמקבלים הצעה לשדרוג הבניין שלהם "זכו בלוטו". אולם לא תמיד יהיו כל דיירי הבניין מרוצים. עורך ירון טיקוצקי ויגאל רוזנברג, מומחים לנדר"ן ממשרד דודון-טיקוצקי-צדבונים, מציינים כי לא כל אחד רוצה לגור באתר בנייה ולחלופין לפנותה בתקופת העבודות. לא כל דייר רוצה במקום הגינה מקומות חנייה או שלבניין יתווספו שכנים חדשים. דיירים בקומה העליונה עשויים להתנגד לביטוי קומה נוספת מעל דירתם. במילים אחרות, ישנם שיקולים אישיים שונים נגד ביצוע תמ"א 38. אולם לא תמיד הם מוצדקים מהפן המשפטי. השלב הראשון באישור פרויקט תמ"א 38 הוא דיון בוועדה המקומית



פרויקט תמ"א בשדרות הנשיא ■ צילום: מישל דוט קום