

42021712-9	11/04/2014	ידיעות חיפה	עמוד 84	1	6.95x35.07
יקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תתת

(2)

מיכל ירון

ההתנגדות לתמ"א 38 - לא מעט סיבות

לאחרונה נראים מכל עבר מבנים ישנים העובי-רים שדרוג מסיבי במסגרת תמ"א 38. לכאורה נדמה כי שכנים שמקבלים הצעה לשרוג הבניין שלהם "זכו בלוטו". אולם לא תמיד יהיו כל דיירי הבניין מרוצים. עו"ד ירון טיקוצקי ויגאל רוזנברג, מומחים לנדרל"ן ממשרד דורון-טיקוצקי-צדבונים, מציינים כי לא כל אחד רוצה לגור באתר בנייה ולחלופין לפנותה בתקופת העבודות. לא כל דייר רוצה במ"קום הגינה מקומות חנייה או שלבניין יתווספו שכ-

נים חדשים. ריירים בקומה העליונה עשויים לה-תנגד לבניית קומה נוספת מעל דירתם. במילים אחרות, ישנם שיקולים אישיים שונים נגד ביצוע תמ"א 38. אולם לא תמיד הם מוצדקים מהפן המש-פטי. עו"ד טיקוצקי ורוזנברג מרכזים את העילות החוקיות אשר מכוון ניתן להתנגד לפרויקט תמ"א 38 בבניין משותף.

השלב הראשון באישור פרויקט תמ"א 38 הוא ריון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבמסגרתו רשאי כל אחד מדיירי הבניין להתנגד לתוכנית מני-מוקים אדריכליים והנדסיים מקצועיים. למשל, אם מדובר בבניין שכלל אינו זקוק לחיזוק משום שהוא כבר חזק בבניית ממ"דים וחיזוקים אחרים. בדומה לכה, אם הבנייה המתוכננת חורגת מגבולות הבניין המותרים או ממספר הקומות המותר. כל אלה יכו-לים להוות שיקולים במסגרת ההתנגדות לתוכנית. נימוק נוסף להתנגדות בוועדה יכול להגיע גם מצד דיירים בבניינים שכנים, זאת במקרה שהבנייה הע-תידית תסתיר את הנוף הנשקף מחלונותיהם ותפגע בערך דירותיהם.

בשל קיומם של נימוקים מסוג זה רשאית הוועדה לא לאשר את הבנייה שמציע היום או לקבוע תנאים שונים, העלולים להפוך את הפרויקט כולו לבלתי כדאי מבחינתו. ככל שרשויות התכנון מחליטות

לאשר פרויקט מכוח תמ"א 38 ועדיין ישנם מת-נגדים בקרב דיירי הבניין, המחלוקת עוברת לריון בפני המפקח על רישום מקרקעין. למפקח יכולים לפנות דייר המתנגד לתוכנית או רוב מיוחס של הדיירים המבקשים לבצע את העבודות על אף הת-נגדותו של המיעוט.

פסיקת בתי המשפט קבעה כי בראש ובראשונה על המפקח לבחון אם במסגרת התוכנית אין הפרת שוויון בין הדיירים ואם הרוב נוהג בתום לב כלפי המיעוט המתנגד, אם, לדוגמה, שיכנעה קבוצת דיירים את היום להעניק להם טובות הנאה גדולות יותר מאשר לדיירים אחרים, הרבר מהווה עילה לה-תנגדות בפני המפקח על המקרקעין. בתוך כך רשאי המפקח למנות שמאי מטעמו ואף לחייב לפצות את הדיירים הצפויים להינזק מהפרויקט או ליהנות ממנו פחות מהאחרים.