



יריב בר-דיין
עו"ד



יריב בר-דיין

עורכי-דין

"הדבר הבא' בהתחדשות העירונית: תבי"ע 38 - פרויקטים בהיקפים של פינני בינוי לפי מתווה של תמ"א 38 הריסה ובנייה"

עו"ד יריב בר-דיין מאמין בפינני בינוי, לא סבור שצריך להוריד את שיעור המינימום של ההסכמת הדיירים, ולא רואה צורך בהקמת רשות להתחדשות עירונית

אחד הרגעים המאושרים בחייו של עו"ד יריב בר-דיין התרחש כאשר הטרקטורים הראשונים החלו בהריסת המבנים הישנים, בפרויקט הפינני בינוי אותו קידם במשך 12 שנים בשכונת נווה שרת שבתל אביב. בר-דיין, שהחל לעסוק בתחום ההתחדשות העירונית לפני 18 שנים, מספר כי למרות הקשיים והביורוקרטיה הסבוכה לאורך הדרך, עדיין פתרון הפינני-בינוי הוא הראוי והמוצלח מבין כל האלטרנטיבות בהתחדשות העירונית. כך לדבריו, האלטרנטיבה הנוספת שמציע השוק אינה טובה ויכולה לשמש רק כברירת מחדל. "תמ"א 38 חיוק מבנים הינו פתרון לא נכון לאורך זמן", הוא גורס, "כמות ההתעסקות והכשלים ההנדסיים מאוד גדולה, ובסופו של דבר המוצר הסופי אינו מספיק טוב, ובעתיד צפויים להתגלות כשלים רבים שנוצרו עקב כך". בר-דיין מאמין כי הפתרון של תמ"א 38 הריסה ובנייה, המהווה שילוב של השניים, הינו חלופה ראויה בעלת סממנים דומים לזה של פינני בינוי, למרות קופנה היחסי. "הפטענות כנגד התמ"א 38 הריסה ובנייה בהיותה פתרון נקודתי ולא מערכתי, אינן מקומן, שכן היתרונות עולים לאין ערוך על החסרונות. בסופו של יום, זהו פתרון מציל חיים שהינו ה-second best לפינני בינוי".

בהתייחס לחלופות, בר-דיין כבר מסמן את 'הדבר הבא' בתחום ההתחדשות העירונית: "המוצר הבא יהיה יצור הכלאיים - תבי"ע 38, קרי קידום פרויקטים בהיקפים של פינני בינוי אך על פי מתווה של תמ"א 38 הריסה ובנייה". הוא מסביר כי "בתוכניות מסוג זה, יקודמו מתחמים רחבים. מקור זכויות הבנייה יהיה מכוח הוראות תמ"א 38 ותוכניות הרחבה השונות, וכן מכוח תוכניות בניין-עיר תקפות. בשל היקף התוכניות, הוועדות המקומיות יהיו מעורבות בהליך התכנוני, שכן לצורך קידום התוכניות תידרש הגשת תוכנית בינוי ופיתוח או תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשרנה את יצול מלוא הזכויות המוקנות למתחם". משרדו של בר-דיין הינו משרד בוטיק העוסק כבר למעלה משני עשורים בתחום המקרקעין, והוא בעל התמחות מיוחדת בתחום ההתחדשות העירונית. נכון להיום מטפל המשרד בלמעלה מ-30 פרויקטים פעילים של פינני בינוי, ועוד עשרות פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה.

המשרד מייצג כ-1,400 משפחות, ומספר רב של יזמים, כך שמדובר על פוטנציאל עתידי לכ-5,000 יחידות דיור. מתוך הפרויקטים של פינני בינוי שמקודמים על-ידי המשרד כבר מומשו שני פרויקטים הנמצאים בבנייה, ובהם 202 משפחות אשר פינני את דירותיהם ובמקומן נבנות 639 יח"ד. בר-דיין מצוין כי בסוף שנה זו יחל להיבנות הפרויקט השלישי (עלית ים סוף ברי"ג) בהיקף של 285 יח"ד.

כונס נכסים שיחתום במקום דייר סרבן

בר-דיין סבור כי פרויקטים של התחדשות עירונית הינם מאתגרים מאוד, ובכל מקרה המרכיב האנושי הוא המפתח להצלחת הפרויקט. למעשה, זהו קודם כל פרויקט של 'הנדסת אנוש' יותר מאשר פרויקט נדל"ן, שכן השלבים הראשוניים שלו רובם ככולם קשורים למערכת היחסים שבין הדיירים לבין עצמם.

האמרה 'קשה באימונים - קל בקרב' - **האם לדעתך הפעולות הננקטות בתחום הפינני בינוי בקשר לסרבנים מוכיחות את עצמן כיעילות?** "החקיקה בעולם הפינני בינוי עברה תהליכי התבררות. בתי המשפט מבינים כי לא ניתן לעכב אינטרסים של רבים, וקונסים את הבורדים שמפריעים לכך מסיבות אינטרסנטיות. ההרתעה הקיימת כיום, של סנקציות כלכליות כספיות, משיגה את רוב מטרותיה, אך לא את כולה. שיטה זו מיצתה את סך יכולותיה, וכיום יש להתקדם אל עבר הפתרון שמציעה תמ"א 38, קרי מתן סמכות למפקחת או לבית המשפט למנות כונס נכסים שיחתום בשם הדייר הסרבן".

מה ניתן לעשות על מנת שתחום הפינני בינוי יתפוס נתח משמעותי יותר בעתיד? "צריך להמשיך את מגמת חיזוק השלטון המקומי, ואין טעם להגביר את מידת ההתערבות של השלטון המרכזי, כך שלדעתי מיותר להקים רשות להתחדשות עירונית. הוועדות

"אין טעם להגביר את מידת ההתערבות של השלטון המרכזי. הוועדות המחוזיות עובדות נפלא וביעילות, וכיום הן מקדמות פרויקטים במהירות. אך עדיין, כברירת המחדל סמכויות ההחלטה צריכות להיות מוקנות לוועדה המקומית, לא משיקולי זמן אלא מעצם העובדה שהרשות המוניציפאלית המוניציפאלית היא זו שיוצרת ומכירה את צרכי העיר. במקרים בהם לא ניתן להכריז במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה על הקניית מעמד של ועדה עצמאית מיוחדת לוועדה המקומית, ניתן להמשיך ולאשר פרויקטים של פינני בינוי בוועדות המחוזיות".

בר-דיין מפתיע באומרו כי בניגוד לדעה הרווחת, "זו תהיה פעולת להוריד את שיעורי ההסכמה מתחת לרף המינימום הנהוג היום", קרי שיעור ההתחממות הנדרש על מנת שניתן יהיה להתחיל בפרוצדורות שונות כנגד דיירים סרבנים. "אחרי הכול, הליך הפינני בינוי הינו וולונטרי, ואם למעלה מחמישית מהדיירים לא מסכימים לו, אז כנראה שישנה סיבה מספיק טובה להתנגדותם. ברגע שאני צריך לשכנע דייר שהפרויקט טוב, הרי שנכשלת". רוב הסרבנים אינם דיירים שאינם רוצים בפרויקט, אלא שאינם יודעים כיצד לבחון אותו וחוששים להצטרף אליו. בשל כך, בטרם אני מתחיל לקדם פרויקט ברשויות ואל מול היזמים, אני מתעקש על החתמות של מינימום 80% מהדיירים, שכן בתחום הפינני בינוי יש לפעול על פי

שד' שאול המלך 8, תל-אביב
טל': 03-6938408 054-7747179
ybdlaw.co.il
office@ybdlaw.co.il