



תמ"א 38 הריסה ובינוי- או פינוי בינוי? מצאו את ההבדלים

2 ביוני 2019 • סגור לתגובות • מירב דוסטר

באנו לעשות לכם קצת סדר.

מה ההבדל בין תמ"א 38/2 לבין פינוי בינוי? הגיע הזמן להבחין ביניהם: [^]

בתהליך של תמ"א 38/2 המכונה גם תמ"א הריסה ובינוי, הבניין נהרס כליל ונבנה מחדש על פי תקני הבנייה העדכניים. בתהליך זה הדיירים מפונים מבתיהם לדיור זמני לאורך תקופת הבנייה, כשבסופה הם מקבלים דירה חדשה עם כל התוספות והשדרוגים שמקבלים בתמ"א חיזוק (תמ"א 38/1). אך משום שמדובר בפרויקט יקר יותר לביצוע עבור היזם לעומת תמ"א 38/1, הוא ניתן לביצוע בעיקר בערים בהן שווי הקרקע גבוה מלכתחילה או במקרים בהם קיים מגרש גדול.

לעומת תמ"א 38/2, בתהליך של פינוי בינוי מדובר בהריסה של מתחם.

בדרך כלל לא מדובר בפחות משני בניינים. פינוי בינוי הוא תהליך ארוך ועלותו גבוהה, על מנת להגדיל את כדאיותו הכלכלית, הוא יכול לרוב מספר מתחמי מגורים, כאשר התנאי הוא מינימום של 24 יחידות דיור. משום שפרויקט פינוי בינוי נחשב ליקר יותר, יש חשיבות רבה לבחינת הכדאיות הכלכלית שלו עבור היזמים והקבלנים. הכדאיות עולה ככל שייבנו יותר דירות לעומת מספר הדירות המקורי, וככל שמחיר הדירות הממוצע באזור גבוה יותר. יש היתכנות גבוהה לפרויקט אם לדוגמה במקום בנייני שיכון המכילים עשרות דירות באזור המרכז ייבנו מגדלים גבוהים שיכילו מאות דירות.

לחיזוי שווי נכס לאחר תמ"א 38 לחץ/י כאן

יצאנו לשטח לראיין דיירים שיספרו לכם מניסיונם על התהליך שעברו. והפעם, דייר ממתחם פינוי בינוי ברמת השרון:

קצת עליי: צבי דרזי (73) נשוי פלוס שישה ילדים ו-16 נכדים. לפני מספר שנים, בנו הבכור נפטר ממחלת הסרטן. בדירה גרים צבי ואשתו ובן הזקונים. צבי עובד כנהג מונית "לא רציתי לצאת לפנסיה".

מיקום: "דירה בת שלושה חדרים ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון (לשעבר יוספטל), אותה רכשתי ב-1978. הדירה הייתה בגודל 64 מ"ר "גידלתי שם שישה ילדים. אחרי עשרים שנה בניתי עוד חדר והגדלתי את הדירה ל-84 מ"ר. הדירה בבניין רכבת בן 4 קומות, שלוש כניסות בבניין. הפרויקט הוא 4 בניינים עם 3 כניסות. כשהפרויקט החל, הבניין היה בן 60, ואני תמיד אזכור את שמחת החיים שהייתה בו, חיינו בצניעות ועם הרבה שמחה".

באיזה מצב היה מתחם המגורים טרם הפינוי? "אם הבניין היה עומד היום הוא היה חוגג 80 שנה אבל הוא כבר הרוס. המצב שלו היה רעוע. זה נס ששרדנו בו. יום אחד כשהיינו בעבודה והילדים היו בבית ספר, חזרנו הביתה וגילינו שהטיח של התקרה נפל".

סטטוס הפרויקט: "בימים הקרובים אנו הולכים למלא טפסים ולקבל את המפתחות. אנחנו הראשונים שנכנסים לדירה, ופותחים את הדרך".

החברה שעשתה את הפרויקט: רמות בעיר (חברה בבעלות קבוצת יובלים וישראל לוי) קבלן תדהר

תהליך בחירת היזם: "לפני כ-20 שנה, הגיעו אלינו פקידים מחברת יובלים ואמרו שיש תוכנית ממשלתית לפינוי בינוי. הם עברו דירה דירה בבניין שלנו, והגישו לנו טפסים למילוי. עצוב וחבל שזה לקח 15 שנה עד שהפרויקט יצא לפועל. במהלך השנים הללו הרבה מהדיירים נפטרו ולא זכו לראות דירה חדשה. היזם חיכה לחתימה של מקרקעי ישראל כדי להתחיל את הבנייה. אבל למה זה צריך לקחת 15 שנה?"

נציגות הדיירים: "פעם קראו לזה וועד, אני הייתי בוועד הבניין, עברתי בין השכנים, שכנעתי ודיברתי איתם וזה לקח הרבה זמן".

גיוס הדיירים לפרויקט: "מתוך 168 דיירים קרוב ל-70 אחוז מהם חתמו, והשאר פחדו לחתום. החשש היה שאם יתחילו לבנות ויהרסו את הבתים שלהם, תהיה פשיטת רגל של הקבלן והם יישארו בלי כלום. אלו היו בעיקר הדיירים המבוגרים שלא רצו לחתום. בסופו של דבר בערך 90 אחוז מהם חתמו".

איך התמודדתם עם דיירים סרבניים: "היו כמה משפחות שלא רצו לחתום, והייתה משפחה אחת שלא רצתה לחתום ולא להתפנות. היזם פנה לבית המשפט, והשופט אמר להם שיש כאן 90 אחוז פינוי, ואם הם לא רוצים להתפנות, הם צפויים לקנס של מיליון וחצי, ושיש להם חודש להחליט. למחרת הם חתמו, הם שמעו שזה יעלה להם מיליון וחצי שם אז רצו מיד לחתום. הוא הצליח להפחיד אותם".

כמה מתוך הדיירים הוותיקים חוזרים לפרויקט? "מתוך כ-168 משפחות, חמישה אחוז לא רצו לעבור לדירה החדשה והיזם רכש מהם את הדירה והם עזבו. כל השאר - 95 אחוז חוזרים לבתים שלהם".

איך היה מעבר הדירה? "היה סיוט, אבל זו הייתה גם שמחה. עברנו לפני 4.5 שנים לדירה החלופית. אמרו לי שאגור כאן 3-3.5 אבל אמרתי שלא יכול להיות כי אני מכיר את הפרוצדורה של הקבלנים. מעבר הדירה היה על חשבון היזם".

הדירה הנוכחית: "בדירה החלופית אנחנו גרים בקומה שלישית, בשכ"ד על חשבון היזם. בדירה שלוש חדרי שירותים 2 מקלחות ממ"ד, מרפסת ענקית. אני נזכר איפה הייתי גר ולא מבין איך גרנו בחירבה, זה עולם אחר".

מהן התמורות לדיירים: "הדירה תהיה בת 5 חדרים, בגודל 115 מ"ר פלוס מרפסת 12 מ"ר, חנייה, מעלית. הדירה תהיה במתחם של 4 מגדלים בני 23 קומות. יהיה לנו לובי ענק, אולם של משחקים לילדים, בבניין השני יש אולם כושר. כל מי שהיה גר בבניינים הקודמים יגור עד קומה עשירית, מקומה עשירית ומעלה - ליזם".

מהי התמורה ליזם: 420 יחידות דיור בפרויקט רמות השרון. בסך הכול צפויות להיבנות 588 יחידות דיור, מתוכן 168 למשפחות שפונו.

ערך הדירה לפני הפרויקט: 600-700 אלף שם לדירת 3 חדרים, 1,000,000 לדירת 4 חדרים

ערך הדירה כעת: שווי דירת 4 חדרים בפרויקט: 2,450,000 שם (השבחה של 60-70% מעבר להתייקרות הכללית בנדל"ן בעיר).

איך ייראו חייכם במתחם החדש? "החיים ישתנו מקצה לקצה, כמו בנאדם שלא היה לו כסף לקנות מכנסיים וכל הזמן היה עם זוג אחד ופתאום יש לו 10 מכנסיים. איכות חיים אחרת לגמרי".

טיפ לדייר: "כדאי לעשות פינוי בינוי אם הבניין ישן. צריך לבדוק שיהיו ערביות. במקרה שלנו, חתמנו על כך שאם הקבלן יפשוט רגל יהיו לנו ערביות של 3 בנקים ואנחנו נקבל את שכ"ד החדשה. יש לנו דירה חדשה בחינם, לכל החיים".

לחיזוי שווי נכס לאחר תמ"א 38 לחץ/י כאן

