



עו"ד ענת בירן | צילום: נדב יהונתן כהן

"בהתחדשות עירונית נפתחות 'תיבות פנדורה' שבעלי הדירות לא היו מודעים לקיומן"

כך אומרת עו"ד ענת בירן, מי שכיהנה כיו"ר הראשונה של ועדת הערר לתכנון ובנייה תל אביב ומלווה פרויקטים להתחדשות עירונית. בראיון עמה היא מסבירה איך צולחים את המכשולים ונותנת דגשים לבחירת עורך דין

בהצלחה?

"על מנת להצליח במשימה כל כך מורכבת, חיוני כי בעלי הדירות ייעזרו מהרגע הראשון באנשי מקצוע המתמחים בתחום", מסבירה בירן, "אנחנו מרכזים את בעלי הדירות, מסייעים להם בהתארגנות ביניהם, מלווים אותם בבחירת היזמים ואנשי המקצוע שסייעו להם במהלך הדרך ומנגישים להם את המידע הרב שעליהם לדעת על מנת לקבל את ההחלטות הנכונות. המדיניות התכנונית והמשפטית ביחס להתחדשות העירונית נמצאת עדיין בהתהוות, משתנה חדשות לבקרים, וחוסר יציבות זה גורם לעתים קרובות למשברי אמון בין בעלי דירות לבין יזמים, ומחייב ליווי צמוד ומקצועי של משרד עורכי דין המומחה בתחום".

מהם הם לדעתך ארבעת אבני הדרך בבחירת עורך הדין?

1 פרויקט התחדשות עירונית נמשך כדבר שבשגרה מעל 10 שנים ולכן, יש חשיבות רבה למערכת היחסים הטובה בין בעלי הדירות לעורך הדין. יש הכרח ביחסי אמון, ויש לדעת כי מדובר בתהליך שיש בו עליות ומורדות, שינויים ותהפוכות וכי הוא מחייב סבלנות, סובלנות ונכונות לפשרות.

2 כמייצגי בעלי דירות אנו מסייעים להם מתחילת הדרך, בהתארגנות נכונה, בחירת נציגות והסמכתה, בחירת יזמים, ניהול המשא והמתן המסחרי והמשפטי, ליווי הליכי הליווי הבנקאי, ליווי ההליך התכנוני, דרך אישור התכנונית, קבלת היתרי

בזירת ההתחדשות העירונית מתמודדות כ-2,000 חברות והן נלחמות על ליבם של בעלי הדירות. ואולם, רק חלק מאותן חברות באמת מסוגלות להתמודד עם פרויקטים מורכבים ומתמשכים כמו פרויקטי התחדשות, ועל בעלי הדירות לבחור אותן בקפידה ולבדוק אותן לעומק לפני החתימה.

לדברי עו"ד ענת בירן, בעלת משרד ענת בירן - עורכי דין, שכיהנה במשך 7 שנים כיו"ר הראשונה של ועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז תל אביב ומלווה את הפרויקטים הגדולים ביותר של התחדשות עירונית בארץ, "במסגרת

"חוסר היציבות בתחום גורם לעתים קרובות למשברי אמון בין בעלי דירות לבין יזמים"

תכניות התחדשות עירונית נפתחות לעתים קרובות 'תיבות פנדורה' שבעלי הדירות לא היו מודעים לקיומן. למשל, דירות שרשומות בטאבו אך שנבנו ללא היתר בניה, חריגות בניה, זכויות של בעלי דירות שלא נרשמו מעולם, פערים בין רצונות של בעלי הדירות, זכויות רשומות על שם בעלים שלא ניתן לאתרם, ועוד ועוד".

איך מצליחים לעבור את כל המכשולים

הבניה, הריסת המבנים הישנים, פינוי בעלי הדירות לדירות שכירות, וקבלת הדירות החדשות, ורישומן על שם הבעלים.

3 אחד הטיפים שאנו נותנים לבעלי הבטחות של "הרים וגבעות" אלא לבחור יזם רציני, שהצעתו ריאלית וניתנת לביצוע. אנו נתקלים לא אחת ביזמים שהבטיחו גדולות ונצורות, וכשהגיע המועד לפרוע את השטח לא יכלו לעמוד מאחורי הבטחותיהם, כך שבעלי הדירות המותשים נאלצו להתפשר על הפחתת התמורות, שבזכותן נבחר היזם מלכתחילה.

4 טיפ נוסף הוא - לא להשתהות. הניסיון מוכיח כי מדיניות התמורות במדינה מחמירה והולכת, באופן שוועדות התכנון הולכות ומקטינות את היקף התמורות לדיירים שהן מוכנות להכיר בהן. 📍