

חשיבות יצוג משפטי מקצועי בתהליכי התחדשות עירונית



הכירו את עורכת הדין של הדיירים, בלהה מצגר בעלים של חברת עורכי הדין מצגר ושות' המשמשת גם כיו"ר ועדת התחדשות עירונית בלשכת עורכי הדין מחוז חיפה

הצורך בעורכת דין שמבינה בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי בינוי גדול מאי פעם. רעידת האדמה בטורקיה שהובילה לרעידות אדמה בארץ, קריסת המבנה בחולון ופינוי בניינים שלמים בתקופה האחרונה מחשש לקריסה רק מבהירים לנו כמה הנושא בהול, אך מה צריך לעשות כדי להתחיל את ההליך והאם בפריפריה יש מי שייצג את האינטרסים של הדיירים? התיישבנו לשיחה עם עו"ד בלהה מצגר שעשתה לנו סדר בדברים

בנוף הגליל, "שם נכנסתי לייצג דיירים אחרי שהתעוררה בעיה מאתגרת עם בעל מקצוע שהם בחרו, ותוך חודשים ספורים של ליווי מקצועי אנחנו כיום עם מעל ל-90% דיירים שחתמו על הסכם ותב"ע שהוגשה ובתוך פרק זמן קצר עתידה להיות מאושרת עם דחיפה של הערייה לתחילת ביצוע עוד השנה".

איך גורמים למתחם ובו 500 אנשים להתאחד לאותה המטרה?

"זה מאתגר, אין ספק. אני מתחילה מלאחד את כולם, מגבשת אותם ומסייעת להם בהליכי המכרז, בבחירת היזם, ומלווה אותם בכל השלבים של הפרויקט. אני נמצאת עם לקוחותיי בכל הפרטים הקטנים והגדולים, בסוף הכול זה אנשים", אומרת עו"ד מצגר, שעבורה חלק ניכר מהעבודה הוא דיוק ופישוט הדברים, ואין ספק כי בחירה נכונה של משרד עורכי דין מקצועי עושה את ההבדל בין פרויקט מוצלח לפרויקט כושל. עו"ד מצגר, שלא נחשבת לעורכת דין טיפוסית, מספרת כי עיסוק בהתחדשות עירונית מאופיינת במורכבות רבות, יחד עם זאת היכולות הבין אישיות והאינטליגנציה הרגשית שהיא מביאה איתה להליך, מסייעים רבות ליצירת אמון מצד בעלי הדירות. לסיכום אומרת עו"ד מצגר כי עבורה הרווח הגדול ביותר הוא שינוי המציאות עבור הדיירים, והמטרה שלי היא להוביל כמה שיותר פרויקטים להצלחה ולגזור כמה שיותר סרטים אדומים ולהפוך לדיירים שהיא מייצגת את החלום למציאות".

המשרד מלווה בצוות של 10 עורכי דין ואנשי מנהלה.

ליצירת קשר:
מצגר ושות' חברת עורכי דין
טלפון 052-6400111
bili@metzger-law.co.il
נתנזון 28, חיפה
מגדלי ב.ס.ר 4, תל אביב

יודעת לפתור סכסוכים שידועים כמורכבים ביותר בפרויקטים מסוג זה ויורדת לשטח. כמו שידעתי לשבת בניידת כדי להבין כיצד אני אמורה להיות חוקרת ותובעת משטרתית טובה, כך אני יוצאת לשטח ופוגשת את הדיירים, אני עובדת יחד איתם כתף לכתף וכיום יש לי עשרות פרויקטים שאני מלווה באופן אישי".

עו"ד מצגר מלווה אלפי דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית בפרויקטים משמעותיים ביותר בחיפה, קרית, נוף הגליל, נשר, עכו, טירת כרמל, בית שאן, בית שמש, אור יהודה, רחובות, בת ים ועוד כולם בשלבים מתקדמים ביותר, כאשר אחד מהם שעו"ד מצגר מתגאה בו הוא כ-800 יחידות חדשות שעתידות לקום

"כמו שידעתי לשבת בניידת כדי להבין כיצד אני אמורה להיות חוקרת ותובעת משטרתית טובה, כך אני יוצאת לשטח ופוגשת את הדיירים, אני עובדת יחד איתם כתף לכתף וכיום יש לי עשרות פרויקטים שאני מלווה באופן אישי".

העירונית מגיעה לפריפריה, היא משנה מציאות, ואני שמחה להיות מעורבת ולקחת חלק במתן איכות חיים לאותם אנשים שעבורם זה כמו לזכות בלוטו מבלי למלא כרטיס".

לדבריה השלבים הנכונים ליציאה לדרך הם בחירת נציגות מבין התושבים במתחם, כזו שתהיה מוסכמת על כולם, לאחר מכן בחירת משרד עורכי דין המתמחה בתחום ועריכת מכרז למציאת יזם שיעניק את התמורות הגבוהות ביותר לדיירים ואת הביטחונות הנדרשים, ידע לדחוף את הפרויקט מול רשויות התכנון ולהציע את הפרויקט להצלחה.

"לפני כעשור נחשפתי לתחום במקרה אחרי שיצאתי מהמשטרה והקמתי משרד עורכי דין", מספרת עו"ד מצגר על דרכה מחוקרת משטרתית לעולם הנדל"ן וההתחדשות העירונית. בתחילה המשרד עסק רק בתחום התעבורה אך עד מהרה קמו בו מחלקות שונות המתמחות בתחומים רבים, כאשר הבייבי האישי של עו"ד מצגר הוא תחום ההתחדשות העירונית בו היא נחשבת למובילה ברמה ארצית.

היא מייצגת רק דיירים מתוך אג'נדה אישית, עו"ד מצגר מגיעה בעצמה משכונה שמיועדת כיום להתחדשות עירונית, היא

מוגש מטעם עו"ד בלהה מצגר

כולם מדברים על הצורך בחיזוק מבנים ועל החשש הגדול מפני אותה רעידת אדמה גדולה שמגיעה אחת למאה שנים, כזו שתהיה דומה לזו שפקדה את ישראל לפני מאה שנים. גם חדשות מדאיגות כמו רעידת אדמה שהתרחשה בטורקיה שהובילה לרעידות אדמה בארץ גורמות לאנשים לחשוב על חיזוק המבנה הישן והתאמתו לצרכים של היום הכוללים מרפסת, ממ"ד וכמובן מעלית.

רבים חוששים להיכנס להליך, בעיקר כי שמעו לא מעט סיפורים על בירוקרטיה או על טעויות בבחירת יזם שהובילו לעוגמת נפש, אבל לא כך צריכים להיות הדברים. התחום נמצא בתאוצה, והוא נכנס כיום גם לפריפריה שעד היום לא נהנתה ממותרות המרכז בכל מה שקשור להתחדשות עירונית ופינוי בינוי.

"אנשים צריכים להבין שמדובר בעניין של זמן, לא כל מתחם יתאים להתחדשות עירונית אבל בהחלט כדאי לבדוק אם הנושא אפשרי, האם הוא עונה לקריטריונים וכיצד גם ניתן לגרום למדינה להכניס את היד לכיס במקרים האלו", אומרת עו"ד בלהה מצגר המתמחה בתחום הנדל"ן, ההתחדשות העירונית ופינוי בינוי. "קיימת היום התעוררות, המדינה הבינה שיש מתחמים שהיא חייבת לקדם ולתמרץ יזמים כדי שיקדמו את הפרויקטים בה והדבר מוביל ללא מעט פניות בנושא, מתחמים שלפני עשור אף אחד בכלל לא הסתכל עליהם זוכים לחיזורים מצד יזמים", אומרת עו"ד מצגר.

השלבים הנכונים להתחדשות עירונית

לדברי עו"ד מצגר, שמייצגת דיירים בפריפריה, הורדת הרף הנדרש לאישור הסכמת הדיירים מ-80% ל-67%, עידוד המדינה להאצת ההליכים והיעדר קרקעות שינו במובן מסוים את כללי המשחק. "זו כבר לא נחלת המרכז בלבד, ההתחדשות



עו"ד בלהה מצגר באנל בתחום ההתחדשות העירונית בכנס של לשכת עורכי הדין