

הסיפור שלנו מתרחש לא פחות ולא יותר במדינה שאנו אזרחים בה, כאשר, לא תאמינו, יש מי שאפילו לא מרים גבה למול התופעה: יצורים על ארבע מצליחים לעכב תוכנית פינוי בינוי ללא פחות מ-294 דיירים שמשוועים לתוכנית שתגדיל את ביתם באופן משמעותי. הייתם מאמינים?

אבל במדינה שילדי המסתננים עדיפים על פני ילדים חרדים, אפשר להבין גם איך בעלי חיים זוכים להתחשבות עודפת – כפי שתקראו במסגרת המצורפת. כך נראים חיים שאין בהם בימים אלה ממש בבית המשפט בתל אביב, ננסה לגלגל את העלות על הדיירים, וברוך, ננסה להבין מהי תוכנית פינוי בינוי, לשם מה היא נועדה ולמי היא משתלמת?

### התוכנית שתשקם את המדינה

כבר מתחילתה, תוכנית 'פינוי בינוי' או בגלגולה הקודם 'תמ"א 38', נולדה מעוותת. ישנה בעיה עם בניינים שמועדים לקרוס, אבל המדינה לא מעוניינת להכניס את היד לכיס, לא, ומדוע? משום שהקבלנים העדיפו לכתב לעירי ירושלים והמרכז, שם התמודדה שהם מקבלים היא פי כמה וכמה מאשר בערי הפריפריה.

תוכנית 'תמ"א 38' יצאה לדרך אחרי שאושרה באפריל 05', ותכליתה המוצהרת הייתה ליצור מתווה שיאפשר חינוך מבנים ישנים בפני רעידות אדמה. הבעיה הייתה עם מבנים שבנוו לפני שנת תש"מ, אחרי שמאו נכנסו תקנות מחמירות לבניית בניינים, באופן שמגן על הבניין במקרה חירום. האפשרות הראשונה היא, להקים קרן ייעודית לחינוך

המבנים, אבל התוכנית מסורבלת, ובעיקר – המדינה צריכה להוציא הרבה מאוד כסף מהכיס.

ואז הגיע הרעיון של משרד האוצר, שתמיד יודע איך לגלגל את העלות על השוק, ובדרך גם לעשות קופה מהמט. הרעיון קבע מנגנון כלכלי שבעלי דירות יוכלו להתקשר המחיר הוול, מנין הם יוציאו עוד מאות אלפי שקלים להרחבת דירתם? כך, לא בכדי תוכנית 'תמ"א 38' תפסה תאוצה בערי המרכז, כאשר מאות אלפי דירות בערי הפריפריה נותרו ללא מענה. רק אחרי האסון שלא יבוא כולם ולמכור אותן בשוק החופשי.

התוכנית היא תוכנית מתאר ארצית, ולכן היא חלה על כל המדינה. התוכנית מתיחסת לא רק למבני מגורים, אם כי גם לבניני משרדים, לבניני מסחר וגם למבני ציבור, אולם התמורות שאושרו לבנייני מגורים גבוהות יותר, ולכן הרוב המכריע של פרויקטים בתוכנית מכוּצעים או כרוּצע בתחום זה.

צריך לזכור, שהבעיה שהתעוררה הייתה בעיקר בערי הפריפריה, שם הנוכחות של בניינים ישנים בלתי מחזוקים גבוהה. האם הפתרון של משרד האוצר פתר את הבעיה? לא, ומדוע? משום שהקבלנים העדיפו לכתב לעירי ירושלים והמרכז, שם התמודדה שהם מקבלים היא פי כמה וכמה מאשר בערי הפריפריה.

כך למשל, אם שיפוץ בנין, כולל ההטבות שהקבלן מעניק לתושבי הבנין, עולה עשרים מיליון שקלים, ובתמורה הוא מקבל עשרים דירות, אז בערי המרכז על כל דירה הוא מקבל כנשו שלושה מיליון שקלים (אחרי הוצאות בינוי), אך בערי הפריפריה הוא בקושי מכסה את הנוץ.

אז מה הפתרון? שהתושבים בעצמם ישלמו את עלויות הבניה, והקבלן ירוויח את הדירות לעצמו. זה רעיון טוב, אבל מקשה עוד יותר על היישום. כי אם כאשר התושבים מקבלים הכל חינם ישנן התנגדויות אינסופיות, קל וחומר בערי הפריפריה, שמלכתחילה אנשים הגיעו לגור שם בגלל מנגנון כלכלי שבעלי דירות יוכלו להתקשר המחיר הוול, מנין הם יוציאו עוד מאות אלפי שקלים להרחבת דירתם? כך, לא בכדי תוכנית 'תמ"א 38' תפסה תאוצה בערי המרכז, כאשר מאות אלפי דירות בערי הפריפריה נותרו ללא מענה. רק אחרי האסון שלא יבוא כולם באיחור.

ככל זאת, קבלנים רבים בוחרים בתמ"א 38, שהיא תוכנית ברמת היחר בניה בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבנייה, כלומר, האישור היחיד הנדרש לה הוא של הוועדה המקומית. מדובר בתהליך קצר משמעותית מתהליך אישור של פרויקט פינוי בינוי, הדורש גם אישור של ועדה מרזוית. לתמ"א 38 אושרו במהלך השנים עוד כמה תיקונים, שהרחיבו את היקף הזכויות ואף אפשרו מהלך של הריסת הבניין הישן ובניית בניין חדש לחלוטין במקומו, מה שמכונה הליך 'תמ"א 2 – הריסה ובנייה, אך ללא תהליך האישור הממושך הנדרש בפינוי בינוי. ומכאן מתחיל הסיפור השני, המורכב יותר.

##### ישן מפני חדש

תוכנית 'פינוי בינוי' תכליתה הריסה של בניינים ישנים, ובניית בניינים חדשים במקומם על אותו שטח. במסגרת התוכנית כמה מסלולים במסגרתם ניתנים הקלות כספיות או סיוע כספי ליוזם התוכנית.



מסלול אחד הוא מסלול 'רשויות' – מסלול ובו הרשות המקומית מקדמת פרויקט פינוי בינוי בשטחה, היא אמונה על ההתקשרות עם בעלי הדירות ועם בעלי מקצוע וגם על תכנון התושבים מקבלים הכל חינם ישנן התנגדויות אינסופיות, קל וחומר בערי הפריפריה, שמלכתחילה אנשים הגיעו לגור שם בגלל מנגנון כלכלי שבעלי דירות יוכלו להתקשר מחיר הוול, מנין הם יוציאו עוד מאות אלפי שקלים להרחבת דירתם? כך, לא בכדי תוכנית 'תמ"א 38' תפסה תאוצה בערי המרכז, כאשר מאות אלפי דירות בערי הפריפריה נותרו ללא מענה. רק אחרי האסון שלא יבוא כולם באיחור.

ככל זאת, קבלנים רבים בוחרים בתמ"א 38, שהיא תוכנית ברמת היחר בניה בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבנייה, כלומר, האישור היחיד הנדרש לה הוא של הוועדה המקומית. מדובר בתהליך קצר משמעותית מתהליך אישור של פרויקט פינוי בינוי, הדורש גם אישור של ועדה מרזוית. לתמ"א 38 אושרו במהלך השנים עוד כמה תיקונים, שהרחיבו את היקף הזכויות ואף אפשרו מהלך של הריסת הבניין הישן ובניית בניין חדש לחלוטין במקומו, מה שמכונה הליך 'תמ"א 2 – הריסה ובנייה, אך ללא תהליך האישור הממושך הנדרש בפינוי בינוי. ומכאן מתחיל הסיפור השני, המורכב יותר.

ולבנייה היא ועדה עצמאית ומוסמכת, שהסמך מינהל התכנון, נדרש רק אישור הוועדה מקומית.

במהלך השנים נוצר גם מסלול המכונה 'בינוי-פינוי-בינוי', תהליך שבמסגרתו קודם נבנה הבניין החדש ורק לאחר מכן ייהרסו הבניינים הישנים ובמקומם ייבנו עוד בניינים חדשים. מדובר במסלול המאפשר ליום או לקבלן להימנע מפינוי בעלי הדירות הישנות, אולם הוא אפשרי רק במקרה שיש במתחם שטח המאפשר זאת, או שהמדינה או הרשות המקומית מייעדות שטח סמוך למיקום הבניינים הישנים למטרה זו – הליך זה מכונה 'קרקע משלימה'.

גם כאן התוכנית תפסה תאוצה בעיקר בערי המרכז, שם נמצא הכסף הגדול. עם זאת, לאחונה הכותרות רעשו כאשר גם בטבריה אושרה תוכנית שכזו. כך שאם יכולים היום או הקבלן למכור בשוק החופשי.

היחס הנהוג באזורי הביקוש במרכז הארץ בין הדירות שנהרסות לבין הדירות החדשות הוא בדרך כלל סביב 1 ל-3 (שלוש דירות חדשות על כל דירה ישנה שנהרסת). אולם את היחס המדויק יקבעו רק מוסדות התכנון שיאשרו התוכנית. בניגוד לתמ"א 38, שהיא תוכנית ברמת היתר (דורשת רק אישור מועדת התכנון והבניה ברשות המקומית), תוכנית פינוי בינוי דורשת אישורים נרחבים יותר.

ראשית כל, מתחם המיועד לפינוי בינוי צריך להיות מוכרו ככזה בידי משרד הבינוי והשיכון, ומאוחר יותר אישור הפרויקט דורש גם ועדה מקומית לתכנון ולבנייה וגם ועדה מחוזית. במקרה שהפרויקט מקודם ברשות תופעה נדירה. נדמה שאנחנו בתחילת הדרך.

בראיון עומק עם הרב שלמה טייטל, בעלים של קבוצת 'גני טל', שלה שנים רבות הוועדה המקומית לתכנון

# התחדשות עירונית-לזכות בלוטו בלי כרטיס

של נסיון בבניית הארץ ורזומה עשיר של פרויקטים במסגרת 'פינוי בינוי' בערי המרכז, ולא דווקא בציבור החרדי, הוא מפשט לנו את המורכבות של הרעיון שבלי ספק ייטיב עם הציבור החרדי. את הפרויקטים של קבוצת גני טל ניתן למצוא ברמת גן, גבעתיים, ראשון לציון כבר סבא ועוד.

מבירורים בשטח, אצל אדריכלים ואנשי תכנון וביצוע מובילים בישראל, מתברר שקבוצת 'גני טל' היא מהחברות הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, לכן פנינו אלם הוא אפשרי רק במקרה שיש במתחם שטח המאפשר זאת, או שהמדינה או הרשות המקומית מייעדות שטח סמוך למיקום הבניינים הישנים למטרה זו – הליך זה מכונה 'קרקע משלימה'.

גם כאן התוכנית תפסה תאוצה בעיקר בערי המרכז, שם נמצא הכסף הגדול. עם זאת, לאחונה הכותרות רעשו כאשר גם בטבריה אושרה תוכנית שכזו. כך שאם יכולים היום או הקבלן למכור בשוק החופשי.

היחס הנהוג באזורי הביקוש במרכז הארץ בין הדירות שנהרסות לבין הדירות החדשות הוא בדרך כלל סביב 1 ל-3 (שלוש דירות חדשות על כל דירה ישנה שנהרסת). אולם את היחס המדויק יקבעו רק מוסדות התכנון שיאשרו התוכנית. בניגוד לתמ"א 38, שהיא תוכנית ברמת היתר (דורשת רק אישור מועדת התכנון והבניה ברשות המקומית), תוכנית פינוי בינוי דורשת אישורים נרחבים יותר.

ראשית כל, מתחם המיועד לפינוי בינוי צריך להיות מוכרו ככזה בידי משרד הבינוי והשיכון, ומאוחר יותר אישור הפרויקט דורש גם ועדה מקומית לתכנון ולבנייה וגם ועדה מחוזית. במקרה שהפרויקט מקודם ברשות תופעה נדירה. נדמה שאנחנו בתחילת הדרך.

בראיון עומק עם הרב שלמה טייטל, בעלים של קבוצת 'גני טל', שלה שנים רבות הוועדה המקומית לתכנון

בין הראשונות שהעזו לפרוץ את מה שהוא מכנה "תקרת הזכוכית" של הפינוי-בינוי במגזר החרדי. והפעם לא מדובר ככותרת שיווקית, אלא כעובדה יומיומית.

"עשינו גם תמ"א 38", הוא אומר כבר בתחילת השיחה, "אבל בשלב מסוים הבנו שזה פשוט לא זה". לדבריו, החברה בראשותו כבר ביצעה פרויקטי תמ"א 38, אבל אז התחילו לעלות השאלות, הוא אומר. "מה באמת קיבלנו?" לדבריו, הבעיה איננה כוונה - אלא בתוצאה. "בסוף זה יוצר מבנה שהוא חצי חדש וחצי ישן. מערכות חדשות שמתחברות לתשתיות ישנות. אילוץ בכל מקום: מעליות קטנות, חדרי מדרגות לא מתאימים, מעליות עם בעיות בהפרשי גובה, או כאלה שעוצרים בחצאי קומות במקום בקומת המגורים".

הוא מתעכב על הפרטים הקטנים, "ברוב הבניינים לא מצליחים לבנות מחסן או חניה. לא יכולנו לאפשר לובי לעגלות או לאופניים. לא מדברים על מותרות - אלא על תפקוד בסיסי של משפחה". "כשאדם קונה דירה", אומר צוויבל, "הוא מצפה לקבל משהו שלם. לא משופץ, לא משודרג - אלא חדש. ב'פינוי-בינוי' אתה מקבל בנין חדש מהיסוד, עם תשתיות שמתאימות לעוד עשרות שנים". אם אני חולם לגייס את השכנים להוכיח את זה, מהי מחתילים בפועל? להמתין עד שיהיה מאה אחוז הסכמת?

הרב טייטל: "לא. המדינה הבינה שלהמתין לכלל הדיירים יגרום לכך שפרויקטים לא יתקדמו, ולכן כישש הסכמה של שני שליש אפשר להתקדם בתכנון הפרויקט מול הרשויות. בפועל אנחנו רואים

החוק שנועד לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, עבר שינויים כמעט כמספר שנות חיוו • מה הסיפור של תמ"א 38 שהשתדרג בהמשך ל'פינוי בינוי'? ומה הסיכוי שגם הבנין שלכם יהפוך את עורו? • מעט על ההיסטוריה של ההתחדשות העירונית בערי המרכז, ומה שקורה בשטח עקיבא הירש



פרויקט פארן 1 של חברת חוצות ירושלים



שככל שהתהליך מתקדם – החששות של הבעלים שטרם חתמו נעלמים, וכלל הדיירים מצטרפים. זה באמת יתרון בבחירת חברה חרדית חזקה ומנוסה שיודעת לדבר בשפה נעימה גם עם דיירים קשים, אוכל לומר שאגודים מאוד קשים התרככו וחתמו לנו כשדיברנו איתם בגובה העיניים והסגנו להם את החששות”.

ומה הדייר באמת מפסיד? יש עלויות לדייר שחותם?

“אפס. אין הוצאות, אין שכר טרחה, אין התחייבות כספית. היום משקיע ומשלם הכל לרבות את עלות עו”ד הבעלים ובעתיד גם את עלות ההובלה לדירת שכירות, את דמי השכירות כמובן את עלות דמי ניהול ועד הבית לעד 10 שנים. פינוי בינוי זה ממש כמו לזכות בלוטו ומבלי לשלם אפילו על הכרטיס הגרלה, הדייר ממשך לגור בדירתו כרגיל במשך כל תקופת התכנון ומפנה את הדירה רק לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט כשכבר יש וודאות ברורה ולאחר שמקבל לדייר סט ערבויות בנקאיות. אציין, כי כבר לאחר

ושכולם - עד כמה שניתן - יהיו מרוצים. זה לא פשוט, אבל עם קיצורי דרך כאלה ואחרים ניתן לקבור את הפרויקט בראשיתו.

“אנחנו פועלים באזורים חרדיים בלבד”, מדגיש בר שיחנו ר’ יענקי צוויבל מ’חוצות ירושלים’. “קיבלנו על עצמנו מראש את כל ההנחיות של רבני השכונות בירושלים, גם אלו של ה’עדה החרדית’. בלי קיצורי דרך, ובלי ‘אחר כך נסביר’”. כך למשל, אחת ההנחיות המרכזיות של הרבנים באחת השכונות היתה הגבלה לגובה הבנייה. בניגוד למגדלים שמטפסים לגבהים מרשימים באזורים אחרים בארץ, ומכניסים כמובן הון עתק ליוזמים, כאן הוחלט על רף ברור של עד 12 קומות בלבד. קומת מסחר אחת, ומעליה עשר קומות מגורים, כאשר הקומה העליונה היא לרוב דופלקסים. לא יותר”. “זה לא רק ענין של נראות”, הוא מסביר. “זה ענין של אורח חיים והתאמה לסביבה. כשמכבדים את זה - מקבלים אמון”.

אם נרצה או לא, הציבור החרדי באמת

## תוכנית 'פיוני בינוי' תכליתה הריסה של בניינים ישנים, ובניית בניינים חדשים במקומם על אותו שטח. במסגרת התוכנית כמה מסלולים במסגרתם ניתנים הקלות כספיות או סיוע כספי ליוזם התוכנית

חתימה עם יזם על פרויקט פיוני בינוי ערך הנכס עולה, משקיעים רבים מחפשים כיום לרכוש דירות ישנות כשהם מבינים שיש יזם טוב ואמין שמקדם את הפרויקט, זו תופעה שאני נתקל בה בלא מעט פרויקטים אצלנו”.

### העבודה האמיתית: אנושיות

הסיפור של פיוני בינוי הוא לא רק בניה,

אלא בעיקר – המקצועיות בנישור בין המוני שכנים, לפעמים מדובר בעשרות אף פעמים רבות גם במאות. צריך לגשר בין עשרות דרישות, חלקן בלתי ניתנות לביצוע. לא אחת הוויכוח מתגלגל עד לבית משפט, כאשר למשל ישנו שכן סרבן, ובית המשפט נדרש לנושא לראות עד כמה הלה צודק וכמה יש להתחשב ברעתו.

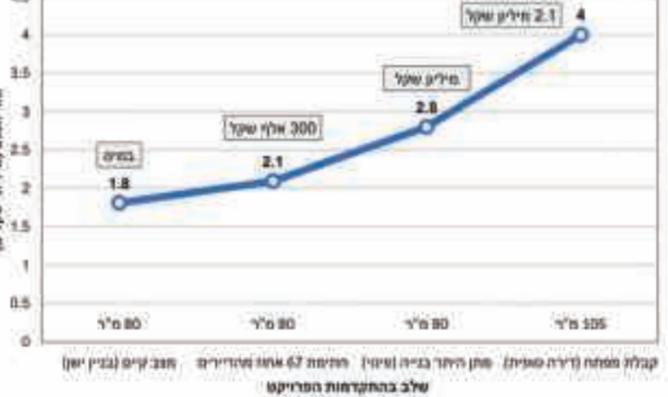
אולם בציבור החרדי, יש נושא נוסף שאי אפשר להתעלם ממנו, כאשר ההתנגדות בין השכנים מדלגת על בתי המשפט שאינם פועלים לאור ההלכה, וכך ויכוחים רבים עוברים דרך בתי דין, כדי לקבל הכרעה ברורה. עם זאת, המקצוע הזה דורש סבלנות רבה, כאשר הדרך הנכונה היא לגשר בין כולם

### המרכז מול הפריפריה

טבלה זו מפרקת את המספרים שמאחורי המשוואה היזמית, ומסבירה את הקיפאון בפריפריה מול הדהירה בירושלים

פרמטר כלכלי להשוואה	ערי המרכז (י-ם / ר"ג)	ערי הפריפריה (שבירה / צפון)	פער מספרי
<b>מכפיל יח"ד נדרש (רווחיות)</b>	1 ל-3 (300 אחוזים)	1 ל-7 (700 אחוזים)	פי 2.3 צפיפות
<b>מספר דירות לבניה במתחם 100 יח"ד</b>	350 דירות	700 דירות	תוספת של 350 דירות
<b>עלות משלוח ציבור (בינוי מוסדות)</b>	גני ילדים ומעונות	בתי ספר ומרחבי ציבור	עלות כפולה ומעלה
<b>מחיר מכירה ממוצע למ"ר</b>	45 אלף שקל	14 אלף שקל	פער של 31 אלף שקל
<b>הון עצמי נדרש ליוזם (במתחם)</b>	60 מיליון שקל	140 מיליון שקל	סיכון גבוה פי 2.3

### פילוח ה"בונוס" לדייר: השבחת הנכס בערכים ריאליים המספרים שמראים למה זה נחשב "ליזכות בלוטו בלי כרטיס"



קבלת מפתח (דירת ספית) פתח היזר בניה (פינוי) תחילת 07 אחוז הירידים - 333 קיים (בנין יזמן) שלב בהתקדמות הפרויקט

### המפרט השכני: איכות חיים "לפני ואחרי"

<b>מרכיב בבניין</b>	<b>בניין ישן (קיים)</b>	<b>בניין פיוני בינוי (חדש)</b>	<b>שיפור טכנולוגי</b>
<b>עמידות לרעידות אדמה</b>	תקן שלפני שנות תש"מ	תקן 413 המעודכן (ממ"ד לכל דירה)	הגנה על 100 אחוזים
<b>גודל לובי ומבואה</b>	10-15 מ"ר (מיושן)	120-150 מ"ר (לובי געלות)	פי 10 שטח
<b>תשתיות (חשמל / תקשורת)</b>	מערכות בנות 40 שנה	סיבים אופטיים ותשתיות חכמה	שדרוג דורי
<b>פתרונות חניה</b>	0 חניות (חניית רחוב)	חניון תת-קרקעי (1:1 לדירה)	פתרון מלא



הרב יעקב צוויבל

ראו את זה בפגיעות הטילים האחרונות מאייאן.

גם במקרה של רעידות אדמה, היל"ת, מדובר על שבר קטן שנוגע במקום מאוד ספציפי בבנין. גם כאן ישנם הבדל בין הבניינים, ואפילו כאלה שנבנו באותה שיטה. גם בטילים ראו בניינים שפלו לגמרי בעוד בניינים דומים נותרו לעמוד, וזה בשל מיקום הנפילה, אם הטיל פגע בין העמודים הוא לא נפגע, ואם פגע בעמודים - הוא נפגע אנושות.

“לכן, הדיון לא עומד על השאלה שהשכן רוצה להרחיב את הדירה, אז אי אפשר לכוף את השכנים, אבל כאשר יש מי שחושש על דעת מומחים שמדובר במקום סכנה, הרבנים נדרשים לענין ופוסקים לאור ההלכה. חלק גדול מהפוסקים אף סבורים שדיירים המסרבים בעקבות רצון לסחוט את היום, הם בגדר של חב לאחרינא ומורים אף בזה לאפשר תביעת דייר סרבן”.

אגב, אותו מחקר הציג עוד כמה חסמים בולטים בכל הנוגע להתחדשות עירונית בציבור החרדי, אחד מהם הוא הרצון להישאר בשכונת המגורים הקיימת. למרות שרצון זה משותף לכלל החברה, אין ספק שבחברה החרדית נוכחותו חזקה יותר.

במחקר נכתב כי “חסם המפחית את הנכונות של דיירים במרחבים החרדיים להצטרף לתוכניות פינוי-בינוי קשור לתקופת הביניים שבמהלכה נדרשים הדיירים לעזוב את דירותיהם הישנות ולהתגורר במקום אחר עד לקבלת הדירה החדשה. ממצאי המחקר מעלים כי המשך המגורים בשכונת המקור בתקופת הביניים, קרי בתקופה שבין היציאה מדירת המגורים הישנה עד לקבלת הדירה החדשה בסוף יישום התוכנית, הוא אחד השיקולים הנכבדים ביותר בעיני דיירים חרדים השוקלים להצטרף לתוכניות פינוי ובינוי. 70 אחוז מהנשאלים טענו כי המניע המגורים בשכונת המקור בתקופת הביניים הוא שיקול חשוב עד חשוב מאוד”.

“באמת מדובר בנושא מורכב”, אומר לנו הרב צוויבל, שמתברר שליווה את כתיבת המחקר האמור, בתור יזם חרדי. “אבל כאשר יושבים אחד על אחד עם נכונות להגיע להסכמות, אפשר להגיע להכל. אפשר לשבת ולכתוב מחקרים, אבל עד שלא נושים את זה בשטח אנשים משלנו, לא יזוז דבר. עובדתית, היום אנו פועלים ככמה יזרות עם המוני דיירים מרוצים, והידי עוד נטויה”. הרב טייטל מוסיף, כי “עם הרבה סבלנות ונחישות ניתן להגיע להסכמה רחבה, אנשים



פרופ' שי שטרן מהמכון לאסטרטגיה ומדיניות חרדית שהיה בין עורכי המחקר, ציין, כי הממצאים הללו הפתיעו גם אותו: “כל השיח התכנוני והמשפטי סביב ההתחדשות העירונית בחברה החרדית נסב עד היום סביב ההיתכנות הכלכלית וסוגיית מעלית השבת. חלק גדול מהתפיסה היתה שאי־אפשר לבנות מגדלים, בשל ההתנגדות למעלית שבת באזורים הללו, ולכן מה שעובד בכל מקום בארץ לא עובד כאן. והנה, אנחנו מגלים אחרת: ענין דיני שכנים, שהיה ידוע כנראה בחברה החרדית היטב, לא היה מוכר בקרב מקבלי ההחלטות בתכנון ובמשפט”.

“זאת היתה הפתעה לכל מי שניגש לעבודה הזאת”, מודה במברגר. “כולנו היינו בתחושה שהסיפור הוא מעלית השבת, ובמשך הרבה מאוד שנים השיח גרס שזה החסם המרכזי. דיני השכנים הוא סיפור מרכזי והעניין הזה לבדו יכול להסביר את היעדר הפרויקטים בחברה החרדית”.

הסיפור הזה מתמצת במקצת את הניתוח שיש בין מקבלי ההחלטות שאינם מודעים להתמודדויות האמיתיות בשטח. לו היו שואלים כל יזם מתחיל, הוא היה מצביע על הבעיה הזו כבר לפני שנים.

בכל זאת, לבר שיחנו יש מה לומר גם בנידון, לדבריו, בתי הדין מתייחסים בכובד ראש לכל טענה של דייר סרבן. כי בניגוד לחוק שמאפשר לצאת לדרך כשיש 67 אחוז הסכמה, חלק מהפוסקים סבורים שניתן לעשות זאת רק אחרי שיש 100 אחוז הסכמה, וזה דבר שכמעט אין בנמצא, מפני שזה נותן כח בלתי מוגבל לדיירים סחטניים.

עם זאת, הדיינים בוחנים כל מקרה לגופו. כך למשל, כאשר ישנם בניינים שאינם עומדים בתקן, ועלולים חלילה וחס לקרוס בעת רעידת אדמה – לפעמים בתי הדין טוענים שאפשר לצאת לדרך למרות הסכמות שליו. רק לאחרונה, בעת מתקפת התקן שאירעו כיצד בניינים שעומדים בתקן נשאלו לעמוד למרות הפגיעה האנושה באחת הקומות.

“בנינים תקינים מסוגלים לחוות רעידה עוצמתית ולשרוד”, מסביר הרב צוויבל. “הרבנים גם מתייחסים למיקום, כאשר ישנו הבדל משמעותי מאוד בין אזור שיושב על קו השבר למי שניצב רחוק ממנו. מבחינת קונסטרוקציה, עד תשי"ם הבנינים היו מאוד מסוכנים, כאשר כל פגיעה עלולה למכות את כל הבנין, אך אלו שנבנו לאחר מכן נבנו בצורה שכל אנף מחזיק את עצמו, וגם אם אנף אחד נפגע – האגפים האחרים שורדים,



פרויקט "חוצות ירושלים" שכונת שמואל הנביא



פרויקט פארן 1 של "חוצות ירושלים"



רוצים ארוך קשבת ולדעת שיש בצד השני יום שבאמת ימשיך ויהיה קשוב לצורכיהם גם לאחר שיחתמו."

### חוסא נשכר?

חסם נוסף המוזכר במחקר הוא הבנייה הלא חוקית. לפי המחקר, "מציאות תכנונית המאפיינת רבות מהשכונות החדריות הוותיקות בירושלים, בבני ברק ובאשדוד. תוספות הבניה, החוקיות ואלה שאינן חוקיות, הפכו זה כבר לחלק בלתי נפרד מהרחוב החדרי. התופעה של תוספות בנייה - חוקיות ולא חוקיות - נרחבת, הן במישור הדירה, קרי תוספת של חדרים לדירת מגורים קיימת הנדרשת בשל התרחבות המשפחה, והן במישור הבנין, קרי תוספת של חירות דיוור או פיצול של יחידות דיוור לצורך מגורים של משפחות נוספות."

אכן, זו אולי אחת הסוגיות הרגישות ביותר. כפרט כאשר מדובר בשכונות ותיקות, לא מעט דירות עברו עם השנים חלוקות פנימיות, שימושים שונים, ולעיתים חריגות בנייה. מה עושים עם זה כשמגיע פינור-בינוי? "אינן כאן פתרון קסם", מודה המרואיין. "יש כאן מנגנון איוון מאוד עדין."

מצד אחד, יש דיירים ששמרו בקפדנות על הכללים, לא השתלטו על שטחים משותפים ולא ביצעו שינויים. מבחינתם, קשה לקבל מצב שבו שכן שעשה שינויים מרוויח יותר. מצד שני, יש דיירים שחיים שנים בדירה גדולה יותר בפועל, ואם הפרויקט לא ייתן להם ערך מוסף - הם פשוט לא יצטרפו להתהליך. "המפתח", הוא אומר, "הוא להבין שכל מתחם הוא עולם בפני עצמו. אנחנו בונים את המנגנון יחד עם הדיירים, עם עורכי הדין שלהם ועם הנציגות."

"אנחנו משקיעים מאמצי-על כדי שלא יהיה דייר סרבן ולו בודד. אבל גם כאן אנחנו נוהגים בוהירות יתר, כאשר בתהליך ארוך היה נכון בעבר. האנשים שמסרבים בשביל לחסות ולקבל יותר או שבאמת יש להם דרישות נכונות. אנחנו עושים שעות על גבי שעות לשכנע איש איש, ולא רק דרך הנציגות."

"נתקלנו באחד הפרויקטים בקשיש שרצה את התהליך, אבל בשל המעבר לבית הבן שנמצא במקום רחוק, הוא דרש עוד 6,000 שקלים לחדש למימון הנסיעות למעון יום לקשיש לאורך התקופה. מדובר בסכום שמצטבר להון עתק, שאם לא שהיה כאן צורך אמיתי היינו חושבים שמדובר בניסיון סחיטה. אבל אחרי שברקנו שיש כאן צורך אמיתי, פנינו לנציגות ולוועדת חריגים והסברנו להם את הצורך המיוחד של הדייר, ואישור לתת את התמורה המדוברת, על מנת שגם הוא יסכים למהלך בלב שלם."

הרב טייטל מוסיף: "אנחנו מאמינים שאין דבר כזה דייר סרבן. יש דייר שיש לו קושי. לפעמים זה חוסר אמון, לפעמים חשש טבעי ולפעמים חוסר הבנה של התהליך. החוק אמנם מאפשר להתקדם גם כלי מאה אחוז הסכמה, אבל בפועל - כשמסתחלים תהליך נכון, והדיירים כולם רואים פרויקט טוב ואיכותי שמתקדם בשקיפות מלאה - כולם מצטרפים."

באמת איך אפשר לצאת לדרך כשיודעים שההליך לוקח כמעט שמונה שנים? ומה אם אומרים לקשישים שרק מבקשים לשבת בנחת בכיהם משכבר הימים?

הרב צוויבל: "לגבי התהליך - כל תהליך של מתחילים, זה לוקח הרבה מאוד זמן."

## עם הרבה סבלנות ונחישות ניתן להגיע להסכמה רחבה, אנשים רוצים אוזן קשבת ולדעת שיש בצד השני יום שבאמת ימשיך ויהיה קשוב לצורכיהם גם לאחר שיחתמו"

כשמסתחלים, זה בסוף נגמר. גם כאן, מדובר באנשים שרכשו את הדירות האלה, ומשועים להגדלתן. ישנם שרכשו את הדירות כשהם היו שוות מיליון ו-800 אף לדוגמא, ומבינים שאחרי תוכנית 'פינוי בינוי' הערך יעלה לארבע מיליון, ולכן הם מסכימים (אגב, בפרויקטים שבוצעו הערך עלה הרבה מעבר לתוכנית).

"התהליך נקרא שהוא עומד על עשר שנים, אבל בפועל, אנחנו מצפים להעניק את המפתחות אחרי שמונה שנים, שלוש שנים אחרי הפינוי, כך שלא מדובר בזמן כל כך ארוך כפי שזה נשמע. על פי רוב אלו שמגיעים לתוכנית 'פינוי בינוי' הם אלו שחוו מצוקה, הם משועים למשהו שיוציא אותם מהדירה הקטנה שהם נמצאים או מהחשש של הבנין הרעוע. בדרך כלל אנחנו מגיעים אחרי שרואים רצון של רוב מובהק, כשכולם חפצים להכנס לתהליך ולמצוא פתרון אמיתי."

אבל הרב טייטל טוען כי לא מדובר בתהליך של עשר שנים. "הקביע שמדובר בתהליך ארוך היה נכון בעבר. אבל כיום התהליכים הוכיחו יותר קצרים, במיוחד בירושלים. אבל בשביל לסיים את התהליך חייבים להתחיל."

הרב טייטל מבקש להתייחס גם לקשישים שחוששים מהשינוי: "החוק היום שם דגש מיוחד על דיירים מבוגרים. יש 'חוק הקשיש' שמחייב אותנו להציע חלופות ייחודיות. זה מתחיל בליווי אישי ומעבר מסודר, אבל לא נגמר שם."

הרב טייטל מוסיף: "יש אפשרות לקבל שתי דירות קטנות במקום אחת. יש אפשרות לקבל חלק מהממורה בכסף. יש אפשרות לקבל את שווי הדירה העתידית כבר בשלב הפינני, ולרכוש דירה אחרת עם פטור מלא ממס רכישה. הגמישות כאן גדולה מאוד. אבל אני מוכרח לציין, שעוד לפני החוק אנחנו ביצענו את הדברים הלכה ולמעשה, למרות שהחוק לא חייב. כי כשיש הבנה ורצון, אנחנו מגיעים לקראת הרבה מעבר למה שהחוק מחייב. כך באחד הפרויקטים שביצענו היה דייר קרוב לגיל תשעים שאמר לנו 'אני יכול לעבור פעם אחת, לא פעמיים'. למרות שלא היינו חייבים, וכשנו ממנו את הדירה ורכשנו לו אחרת במקומה. בסוף, הכל פתור כשמקשיבים."

בנושא הזה מוסיף צוויבל, החוק הגיע לעצן את הפרקטיקה המעשית ולאפשר זאת, גם אנחנו עוד טרם תחולת החוק ורכשנו דירה של זוג קשישים ניצולי שואה, שרצו בתהליך עבור שכניהם בעלי משפחות ברוכות ילדים הדרים בצפיפות, אך לא היו מסוגלים לעשות את התהליך של הפינוי וחזרה לפרויקט בעתיד. קנינו מהם את הדירה במחיר של הדירה העתידית, והם חזרו לעבור לדיוור מוגן וביקשו לעשות את זה בטרם אישור התביעה (כשנתיים לפני הפינוי בפועל) ואף לזאת נענינו. כחצי שנה אחרי המעבר הם בירכו אותנו על הצעד שהיטיב איתם בזקנותם.

איך נראית תמורה אמיתית לדייר?

אחת השאלות שהזוהרות כמעט בכל שיחה על פינוי-בינוי היא שאלת הרווח: מי מרוויח, כמה, ואיך. כאן, התשובה מורכבת יותר מספירת קומות.

"ל פרויקט עובד אחרת", אומר הרב צוויבל. "אינן נוסחה אחת שמתאימה לכולם. לדוגמה, בפרויקט מסויים בירושלים, הקומות התחננוות הן קומות גדולות במיוחד - כ-600 מ"ר לקומה. דירות התמורה לדיירים הקיימים הן דירות פנתיות, עם שני כיווני אוויר, מרווחות ומתוכננות היטב. בין הדירות הפנתיות משולבות דירות קטנות יותר, כ-700 מ"ר, עם כיוון אוויר אחד. אלו אינן דירות תמורה אלא דירות יום."

בנוסף, קיימת חובה תכנונית להקצות כ-20 אחוז מהדירות כדירות קטנות, כדי לאפשר גם לזוגות צעירים היעד. כשעושים את זה נכון."



הרב שלמה טייטל

למצוא מקום בפרויקט. התוצאה: איוון עדין בין צרכי הדיירים הקיימים, צרכי השוק, והנחיות התכנון. הדיירים הקיימים", הוא מדגיש, "מקבלים בדרך כלל תוספת של כ-25 מ"ר לדירה. כך שדירה שהיתה 80 מ"ר יכולה להפוך ל-105 או 110 מ"ר. מעבר לזה, יש מנגנון שמאפשר לדייר לרכוש מטרים נוספים מדירות הסנדוויץ' שנוצרות בין הדירות הגדולות, וכך להגדיל עוד יותר את הדירה שלו."

### דיוור חלופי: לא רק מספרים

גם סוגיית הדיוור החלופי בתקופת הבנייה דורשת גמישות. המנגנון המקובל מבוסס על שומה שמאית, אך המציאות דינמית. "כשמפנים הרבה דיירים בבת אחת", מסביר הרב צוויבל, "השוק מגיב. המחירים עולים". לכן, בפרויקטים מסוימים הוחלט להוסיף כ-20 אחוז מעל השומה המקורית, כדי לאפשר לדיירים למצוא פתרון ראוי. בנוסף, לא כל דייר צריך לגור בשכונה בתקופת הבנייה, חלק עוברים לערי לווין ומרוויחים את הפער, וכך מנצלים את התקופה להכנסה נוספת. המנגנון חייב להיות כזה שמאפשר גמישות, אך גם הוגנות.

בסיום הראיון, נשאל המרואיין מה הוא אומר לאדם שחולם על התחדשות עירונית בבניין שלו. "קודם כל", הוא אומר, "להפסיק רק לחלום ולהתחיל לעשות". לדבריו, הצעד הראשון הוא התאגדות, "כמה דיירים דומיננטיים שבודקים אם יש רצון אמיתי בכלל הציבור, ולא רק דיבורים. בלי זה תהליכים נתקעים שנים בשלב ההסכמות. והדבר החשוב ביותר, לדבריו: לפעול לפי החוק, ואפילו להחמיר. להקים נציגות חוקיות, לקחת דיוור, יעוץ מקצועי ולא לעגל פינות. לבחור בקפידה את החברה היומית, שתהיה עם קורדר של עשיה מוכחת ואיננות פיננסית. תוכנו, שלפעמים הדרך הקצרה לא מביאה אל היעד. כשעושים את זה נכון."

# 294 שכנים מול חתול. מי יכריע?

זה יכול לקרות רק במדינת חלם: פרויקט גדול במרכז העיר תל אביב תקוע בגלל דיירת שטוענת שהפרויקט עלול לפגוע ב... חתולי השכונה - הדיון מתנהל בימים אלו בכובד ראש, וכל הפרויקט כעת נתון לדאגה למען החתולים

ייבנו במקומן 564 דירות חדשות. עו"ד זיו גרומן שמייצג את התובעים, טוען שמדובר בסירוב דווקני וחסר כל סיבה עניינית, תוך התעלמות בוטה ופגיעה ביהודים. ביטור בעלי הזכויות המשוועים לקידום הפרויקט. לדבריהם, סירוב הנתבעים מונע מרוב מכריע של בעלי הדירות (97 אחוז מבעלי הדירות) לשפר באופן דרמטי את איכות חייהם, ומותר אותם בדירות ישנות ורעועות, ללא מ"ד. כתביעה נטען כי "הנתבעת מונעת מהתובעים את האפשרות לשפר באופן דרמטי את שטחון מגוריהם, תוך שנכפה עליהם המשך מגורים בדירות ישנות ורעועות חסרות מרחב מוגן דירות, ובכנין שאינו מחווק בפני רעידות אדמה".

באשר ל"אשת החתולים", נטען כי "הדירה החדשה שתתקבל במסגרת הפרויקט עשויה שלא להתאים למצבה... מאחר שלשיטתה דירתה הקיימת בעלת מאפיינים יחודיים שעונים על צרכיה הרגשיים (ממש כך). בנוסף, הנתבעת מניחה מראש כי מימוש הפרויקט עלול לפגוע בחתולים ובחיות הבר בסביבה (בוה הלשון)... הקורלציה בין מצב רגשי בריאותי לבין מאפייני הדירה הקיימת, נוסף לנבואת הזעם בדבר פגיעה או מותם של חתולים וחיות הבר במתחם, ככל הכבוד הראוי, אינם יכולים להוות חסם לפרויקט ורווחת כלל בעלי הדירות", טוען עורך הדין. אבל מנגד, הדיירת הזו מתעקשת, וטוענת כי "סירובה אינו סירוב בלתי סביר, לפיכך אין לחייב את הנתבעת בסנקציות בשל סירוב שמבוסס על נסיבות חריגות".

אבל הבעיה בסיפור הוא לא הטענה של "אשת החתולים", וגם לא הבעיה של 294 הדיירים שמבקשים לשפר את דירתם, אלא על המדינה שמאפשרת לדיון כזה לבוא לאור עולם. צעד שעלול בהמשך לדרוש מכל אחד שמקשב להרחיב דירה לקבל את מוחלול להראות לה נכסים ברעע שנמסר כי היא מתגוררת על 12 חתולים."

המתחם כולל 8 בנייני רכבת ישנים ובהם 176 דירות ישנות, כשעל-פי התוכנית שלא רחוק היום.

אין כל חולק על תוכנית 'פינוי בינוי' ותמ"א 38 שמרחיבות דעתם של אנשים, עם דירה נאה, לפעמים גם חדשה או מחורשת. אך מה שטוב לבני אדם, לא תמיד טוב לבעלי החיים. בימים אלה ממש מתקיים דיון בבית משפט על תוכנית 'פינוי בינוי' רחב בתל אביב, כאשר מול 294 דיירים שעומדים בתוכנית, עומדת מתנגדת אחת בטענה, שהתוכנית עלולה לפגוע ב... חתולים.

על פי הדיווח שפורסם רק לאחרונה ב'כלכליסט', הסיפור מתחיל אחרי ש-294 בעלי דירות הגישו תביעה נגד דיירת המאכילה את חתולי השכונה, ומעכבת את קידום הפרויקט. התביעה הוגשה נגדה ונגד דיירים "סרבנים" נוספים על סכום של 2.6 מיליון שקל. בכתב הגנה ששלחה "אשת החתולים" נכתב, כי "היא משמשת דמות מרכזית ומוכרת במרקם החיים הקהילתי של חתולי הקהילה במתחם, והאכלתם הסדירה תלויה במידה רבה בפעולתה היומיומית. ניתוק של הקשר הזה, ללא חלופה מסודרת או מענה סביר, יוביל לצער בעלי חיים חמור".

מלבד זאת, כך לטענתה, היא מתגוררת עם 12 חתולים בדירתה, "חלקם מבוגרים וסובלים מבעיות רפואיות כרוניות, בהם היא מטפלת במסירות ובאחריות שנים ארוכות. בעלי חיים אלה אינם בבחינת 'חיות מחמד' עבור הנתבעת, אלא מהווים עבורה בני משפחה... מדובר בדירה שבבעלות הנתבעת, ולפיכך, כל שיקול באשר להרכב 'הדיירים' בבית, לרבות בעלי החיים, נתון לשליטתה המלאה ובכפוף לשיקול דעתה, ככל אורח במדינה חופשית. מעבר למגבלות אחרות, הנתבעת ניצבת בפני קושי מעשי חמור: אין בנמצא, הלכה למעשה, דירה זמינה להשכרה, לטווח ארוך שתוכל להכיל את כלל בעלי החיים שבאחריותה. נסיבות של הנתבעת לאתר דירה חלופית לטווח ארוך באמצעות מותוכים נתקלו בסירוב מוחלול להראות לה נכסים ברעע שנמסר כי היא מתגוררת על 12 חתולים."

המתחם כולל 8 בנייני רכבת ישנים ובהם 176 דירות ישנות, כשעל-פי התוכנית שלא רחוק היום.