

התכתשות עירונית

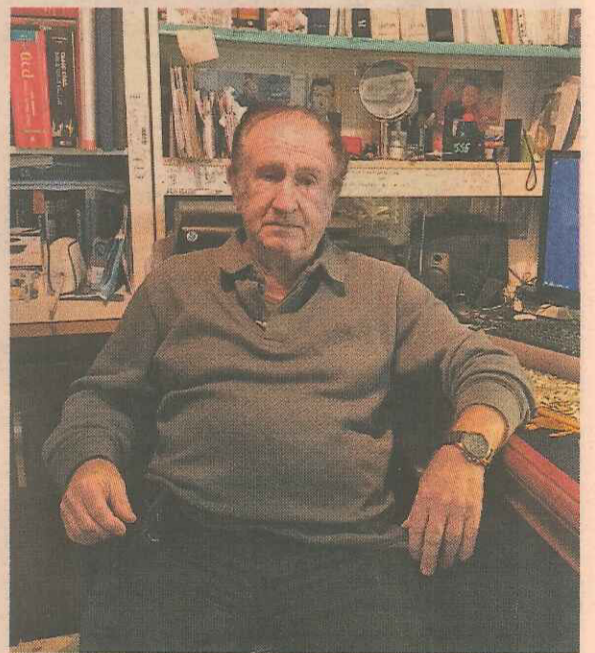
מספר דיירים בשכונת יפו ד' טוענים שחברת ש.ב.א, שמקדמת תוכנית פינוי בינוי בשכונה, אינה מייצגת אותם • בעירייה דוחים בשלב זה את התוכנית שהוגשה • היזמים, החמושים במהנדס העיר לשעבר, לא מתרגשים מהטענות / גיא נרדי

מי שעובר ברחוב רובינשטיין בשכונת יפו ד', יתקשה להתעלם משלטים ירקוקים שתלויים על חלק מהמרפסות, ומכרזים: "חתמנו על הפינוי בינוי". על השלטים מופיע גם הלוגו של החברה היזמית, ש.ב.א. האלה שבריקת "גלובס" מעלה שמאחורי הרושם החגיגי, החברה מנסה כבר שש שנים לקדם את פרויקט ההתחדשות העירונית שמבקש לכנות בניינים חדשים במקום 12 מבנים ישנים שברחוב. נכון לעכשיו נראה שהתוכנית אינן קרובות עדיין למימוש, ודיירים שעמם שוחחנו מעלים טענות בנוגע להתנהלות החברה. גם עיריית תל אביב מעלה טענה מהותית כלפי ש.ב.א, שלפיה חלק מהתוכנית שהיא מציעה לא תואמת את תוכנית המתאר העירונית של תל אביב.

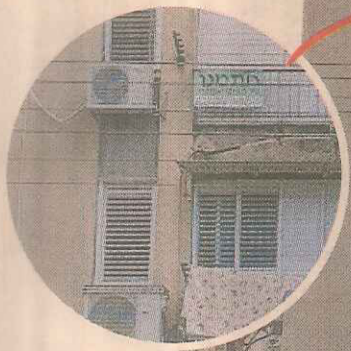
התוכנית: 850 דירות חדשות במקום 224 קיימות

המתחם נמצא בקצה יפו על גבול בת ים, בין שדרות ירושלים לנתיבי איילון דרום. המבנים הם שיכונים גנריים שכנה מרדש השכון, מראשית שנות

רוטנשטרייך. עם כל הכבוד, צריך לעשות מרכז צילום: תמונה פרטית



אריה רוטנשטרייך, הבעלים של אחת הדירות במתחם: "לפי שש שנים באו להחתים אותי. פתחתי את המסמך וגיליתי שהדיירים נדרשים לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, ללא מגבלת זמן"



↑
אחד הבניינים במתחם, עם השלטים "חתמנו". אמרו שאיחשב כדייר סרבן, אמר אחד הדיירים צילום: גיא נרדי

מכתב איום מעו"ד שאיים עליי שיפנה ללשכה. מיד לאחר מכן קיבל גם הדייר שפנה אליי מכתבי איום בתביעות נגדו. בגלל החשש מתביעות הוחלט שלא למנות אותי לעו"ד. חלק מהדיירים התומכים משנת 2014 מול אותו יום - והוא מאיים שלא ישחרר אותם, אף שלפי החוק עבר הזמן ותוקף ההסכם פקע."

טענות העירייה: "אנחנו עושים תוכנית לתושבים, לא ליזמים"

האדריכלית שלומית ווננשטיין, ממינהל ההנדסה של עיריית ת"א, אומרת שבמינהל ההנדסה מעולם לא אישרו את תוכנית ההתחדשות שאותה מקדמים ומפרסמים יזמי מתחם רובינשטיין. בין היתר, משום שבשונה ממה שטוענים היזמים, לתוכנית שהוגשו לעירייה ככלל לא צורפו חתימות הדיירים, כנדרש.

לדבריה, התוכנית שמוצגת כפרסומים ושיווקיים אינה תואמת את ההנחיות לגבי אופי ההתחדשות העירונית ואת מדיניות העירייה לאזור: עידוד בינוי של מתחמי משנה (כלומר לא 12 מבנים בבת אחת), בינוי בגובה של עד שמונה קומות לאורך שדרות ירושלים, כולל חזית מסחרית, והגבהה נקודתית עד 15 קומות כלפי פנים השכונה. גם הבטחות החברה היוזמת לדיירים, הכוללות תוספת של 25 מ"ד לכל דירה, אינן תואמות את מדיניות ההתחדשות העירונית של העירייה (החל מדצמבר 2019) הקובעת תוספת של עד 12 מ"ד בלבד. עניין בעייתי נוסף מבחינת העירייה הוא הכללתו בתוכנית של הבניין ברחוב המחרות 1, שגובהו שמונה קומות - ובעירייה מתנגדים להריסת בניינים גבוהים.

המשך בעמוד 20 <<

שאתה חותם, אתה מעמיד את כל הזכויות שלך, ומותר לו, ליום, להעביר את החתימה ליום אחר. ליזמי שלושה או ארבעה שכנים ופנינו למשרדי עורכי דין שמתעסקים בדברים האלה כדי לקבל חוות דעת נוספת. הלכנו להרצאות שהעירייה ארגנה ונאמר לנו במפורש שאסור לנו לחתום על זה. היום, ש.ב.א, לא היה מוכן לשמוע מזה. או התחילו כל מיני טענות לא נעימות. אמרו לי שאיחשב כדייר סרבן, שיעמידו אותי לדין וזה יעלה לי הרבה כסף."

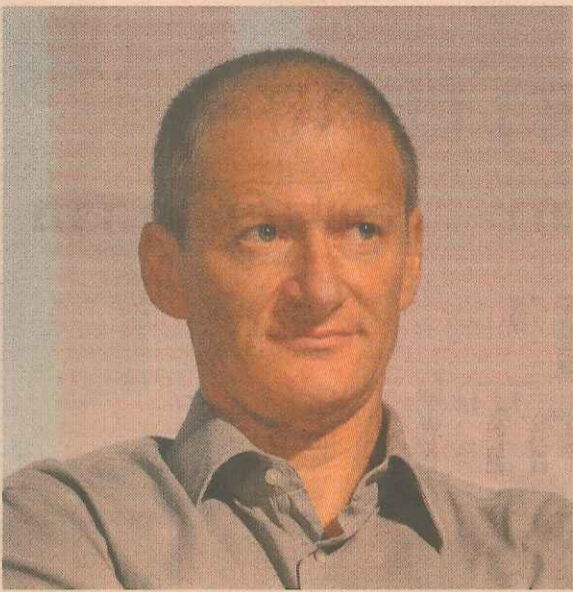
א', תושבת אחד הבניינים במתחם, היא גם עובדת עיריית ת"א וכפוא ולכן מעריפה לשמור על עילום שם. לטענתה, התוכנית כלל לא עומדת על הפרק: "מישהו החליט שיש כאן פרויקט וזה לא העירייה וגם לא התושבים. אדם מטעמם כל הזמן שולח לי הודעות, כותב ש-70% חתמו ושוה למזן עתיד ילדינו וכל הבלה בלה הזה. זה לא עושה עליי רושם. יש רק נכס אחד וזה הבית שלי. אני רוצה מאוד לשפר את תנאי המגורים שלי, אבל לא ניתנה לי האפשרות לבחור יום, לבחור עו"ד. אני רוצה לדעת מה הרקע של ש.ב.א שמאפשר להם להרים את הפרויקט המגלומני שהם מתכננים פה. אני לא כחרתי בהם ואני לא רוצה אותם". לטענתו של רוטנשטרייך, לבניינים אין נציגויות ולמתחם אין ועד. לטענתו, לא היום ולא עו"ד שבתאי גרשון, שמייצג חלק מהדיירים, נבחרו בצורה מוסכמת: "עם כל הכבוד, צריך לעשות מכרז. היום ועורך הדין שנבחר מטעמו לא מאפשרים לנו זאת. כשפנינו לעו"ד רות סיני כדי שתייצג אותנו היא קיבלה מכתב מעו"ד גרשון, שבו הוא איים עליה שיפנה ללשכת עורכי הדין". בשיחה עם עו"ד סיני, היא מאשרת את דבריו. "הוומנתי למתחם על ידי אריה רוטנשטרייך, ולאחר שהגעתי כדי להסביר לדיירים את זכויותיהם, קיבלתי

ה-70. השכונה מדורגת נמוך מאוד מבחינה סוציאקונומית - אשכול 3.4, ושעור התושבים המרוויחים פחות משכר מינימום עומד על 45%. פרויקט ההתחדשות ברחוב רובינשטיין פינת רחוב המחרות, מקודם על ידי חברת ש.ב.א בכעלות ניסים שמואל, דני אגי ורוד אלייב. לפי תוכניתם ייהרסו 12 בניינים בני שלוש ארבע קומות, ובהם 224 יח"ד, ובמקומם ייבנו שמונה בניינים בני 19 קומות ובהם 850 יח"ד (יחס של 3.7), מהן 140 יח"ד קטנות. בכתבה שיווקית שפרסמו היזמים לפני כמה שורות המשרד כי "הדיירים יקבלו דירות משודרגות עם תוספת של כ-25 מ"ד לכל דירה הכוללת מרפסת שמש, ממ"ד, וכן חניה תת קרקעית ומחסן".

טענות הדיירים: "חשש מתביעות ומכתבים מעורכי דין"

אריה רוטנשטרייך, משפטן בהשכלתו, הוא הבעלים של אחת הדירות במתחם. כבר כמה שנים שהוא מנהל מאבק נגד אופן ניהול הפרויקט: "לפני שש שנים הגיעו אליי שליחים של חברת ש.ב.א, שביקשו להחתים אותי על חוזה התקשרות עם היום. פתחתי את המסמך וגיליתי שהדיירים נדרשים לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, ללא מגבלת זמן. "היא ייפוי כוח זה בלתי חוזר ולא תהיה רשות לנו לבטלו או לשנותו. כוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עיזבוננו", נכתב במסמך שמעביר לנו רוטנשטרייך. הוא מוסיף כי "המשמעות היא שמי שחתם הפקיד בידיו של היום את הנכס שלו לכל החיים".

גם לשכן אחר במתחם, אריה צוף, יש טענות לגבי התנהלות החברה. "ההסכם שעליו נתבקשנו לחתום אמר שברגע



אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר ת"א. "ההצעה שלהם לא עומדת בקריטריונים" צילום: תמר מצפי

חזי ברקוביץ. "אני שומע הרבה פולקלור" צילום: עינת לברון

↑ שהם לא רוצים להיפגש איתנו בגלל הסיפורים האלה של ההפחדות, וזה הכול. אבל מה הרעיון להשאיר אנשים בדירה ישנה ולא לאפשר פינוי בינוי?" חזי ברקוביץ', לשעבר מהנדס עיריית ת"א וכיום מנהל הפרויקט מטעם חברת ש.ב.א, מבהיר: "התוכנית תואמת ברובה את תוכנית המתאר. היא סותרת את מסמך המדיניות רק בנקודה אחת – בעניין המבנה בן שמונה הקומות בפנינת הרחובות המחרות ושדרות ירושלים. המדיניות שלא לפנות מבנים של שמונה קומות היא טעות. מסמך מדיניות זה לא תב"ע, זה מדיניות כללית, שאמורה להיבחן בכל נקודה כשלעצמה. צריך ליכור שמדיניות המתווה היא לתמרץ איפה שיש תחנת רכבת, וממש שם יש תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה. לשיטתי, זה טעות להשאיר את הבניין הזה. אני חושב שבהיפגש שם צריך לעמוד בניין של 25 קומות".

● איך תוכל לקדם את הפרויקט

חזי ברקוביץ', לשעבר מהנדס עיריית ת"א, וכיום מנהל הפרויקט מטעם ש.ב.א: "מדיניות המחוז היא לתמרץ איפה שיש תחנת רכבת, וממש שם יש תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה"

בפיטואציה הנוכחית שבה יש התנגדות מכיוון מינהל ההנדסה? "התכנון נכון וראוי. אני לא אעשה מעצמי צחוק בגלל היעדר התימות. עורך דין של הדיירים הגיע לשיבה בעירייה עם תיק עבה עם כל החתימות הדרושות בחוק. כבר שנתיים שאני שומע כל מיני סיפורים על איומים והקלטות, הרבה פולקלור. רק אחרי שהלכנו למחוז, נפגשתי עם מהנדס העיר אורי כרמלי, שביקש שנביא אליו את התוכנית. עוד שבועיים ניפגש עם כרמלי וננהל את המחלוקת".

כשבוע שעבר שלחו נציגים של תשעה מהבניינים במתחם מכתב לעירייה שבו הם מפרטים כמה דיירים הם מייצגים – בסך הכול כ-180 בעלי דירות במתחם. בין היתר כתבו במכתבם כי "בבניינים 272 בעלי זכויות שמעוניינים בהוצאתו של הפרויקט אל הפועל, וכל הפעולות נעשות בידיעתנו ותוך ערכון שוטף של הנציגות וב"כ הדיירים על ידי בעלי מקצוע מהשורה הראשונה שעמם נפגשנו, וכולם אושרו על ידינו". ●

עו"ד שכתאי גרשון, המייצג לבריו את הדיירים, הוא בן שכונת יפו ר', ולפריקט הגיע דרך דני אג'י, אחד היזמים. "ההתחייבויות של היום כלפי הדיירים, ביחס לפרויקטים אחרים שאושרו, כמו בנווה שרת, או אפילו פה בסביבה, סבירות ביותר", הוא אומר. "25 מ"ר כתוספת תמורה, זה הגיוני".

● הדיירים שברו את שירותיך? "בהחלט".

שוחחנו גם עם דני אג'י, בן השכונה וכאמור אחד היזמים של הפרויקט, שמבהיר כי "מול אריה רוטנשטרייך אני יכול להראות לך 200 תושבים שחתמו ויש עוד קבוצה גדולה שעומדת להצטרף. 200 דיירים בערנו, ואלה שלא חתמו, יש להם השגות משום שעיריית תל אביב אומרת שלא תתמודד בתוכנית פינוי בינוי במתחם".

מיד אחר כך שיתפתי את השיחה עם אג'י יצר עמנו קשר רפי חכמו, דייר במתחם שפועל לקידום הפרויקט שאמר כי "היום הביא את יסקי מור סיון, שהוא אחד מהאדריכלים הגדולים, ואת חזי ברקוביץ', שהיה מהנדס העיר, ואת האחים מרגולין. אלה השמות של מובילי ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. שום דבר לא נעשה בכפייה. יש פגישה נוספת בפנצ'ר עם מהנדס העיר. הכול נעשה בגלוי".

באשר לטענות העירייה נגד הפרויקט, אומרת עו"ד שמיר כהן כי "בעיריית תל אביב יש ויכוח בין מנהלת ההתחדשות העירונית לבין מהנדס העיר. היא לא רוצה את הפרויקט, כי היא רוצה לשמור על הצביון הכפרי של יפו ר'. אבל התוכנית הוגשה בהתאם לתוכנית המתאר העירונית. יש לנו אותה מוקלטת כשהיא מפנה דיירים לחברת עזרה וביצרון העירונית. מהנדס העיר כן רוצה את התוכנית הזו ותומך בה".

אדריכל יוסי סיון, שתכנן בין היתר את מגדלי אקירוב ומגדלי U בת"א ואת מגדל צ'מפיון בבני ברק, אינו מכין על מה המהומה: "אנחנו יכולים לעמוד במדיניות העירייה: גם נותנים שטחים ציבוריים, גם עומדים בתקנות הצפיפות. יש איזו חריגה קטנה בגובה, שגם היא אפשרית בצורה של הקלה".

● אתה מכיר את הטענות על החברה היזמית? "זה שיש שם תושבים שרוצים מישוהו אחר? זה כך בכל מקום".

● במינהל ההנדסה טוענים שלא הוצגה להם תוכנית שתואמת את מדיניות העירייה. "הם לא דיברו איתנו. הם כתבו לנו

של הפרויקט", לשון המכתב. בחודש מאי 2018 קיבל רוטנשטרייך מכתב נוסף. עו"ד לילך כהן שמיר, ממשרד עו"ד דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן ועמית גרוס, שלחה לו התראה לפני הגשת תביעה על הוצאת לשון הרע. במכתב נטען נגדו שהוא פרסם ברף הפייסבוק של התוכנית "הכל כלול עם סיון כהן" פוסט המכוון נגד חברת ש.ב.א. עוד נטען על חברה לעיריית ת"א ושגרם נזק רב לחברה ולשמה. הוא נדרש לפרסם מכתב התנצלות ולפצות את החברה בסך של חצי מיליון שקל.

בשיחה שקיימנו עם עו"ד לילך שמיר כהן היא העלתה טענות כלפי רוטנשטרייך, ואמרה כי "אין כאן קונפליקט עם דיירים, או עם בניין, אלא עם אדם ספציפי, שיש לו דירה להשקעה במתחם. אנחנו כרגע עומדים על 70% חתימות של הדיירים במתחם".

רוטנשטרייך החליט לפנות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שערכה ישיבת בירור ב-16 ביוני 2019. בישיבה השתתפו באי כוח של הדיירים, היזמים וגם עדים מטעם הצדדים, כולל המחתימים מטעם חברת ש.ב.א.

כסיומה של הפגישה רוויית המתח, הוסכם שהחברה הרוויית תכתוב את המכתבים "המאיימים", שבתוך חודשיים היזמים יגישו תוכנית לעירייה ושבתוך 90-יום עו"ד רות סיני, שאת שירותיה שך רוטנשטרייך, תעביר את הערותיה.

זוננשטיין זוכה לתמיכה ממינהל ההנדסה של עיריית ת"א. אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר ת"א יפו: "אנחנו עושים תוכנית בשביל תושבים ולא בשביל יזמים. יש לנו תהליך עבודה מסודר שאושר על ידי הוועדה המקומית לגבי תוכניות פינוי בינוי, וכרגע ההצעה שלהם לא עומדת בקריטריונים תכנוניים".

ראיין תוכנית יזמית שמתאימה לתוכנית המתאר ולמסמך המדיניות שאושר בוועדה. בעניין הדיירים, ביקשנו מהיזמים שמות של נציגי דיירים לכל בניין כדי שנוכל לשבת איתם, ולא קיבלנו. אמרנו שנעשה כנס תושבים ורק אחר כך נקדם את התוכנית".

טענות היזמים: "200 דיירים כבר חתמו"

ההתנגדות של אריה רוטנשטרייך לאופן פעילותה של חברת ש.ב.א לא עברה בשקט. כבר בספטמבר 2016 נשלח אליו מכתב "התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים", שבו הוא מואשם בכך שפנה לחברה לפיתוח והתחדשות עירונית בע"מ והציג את הפרויקט כרעיון שלו, ושטען באוזני בעלי הדירות במתחם שחברת ש.ב.א מחלימה את הדיירים באופן לא תקין. "כמי שמציג את עצמו כבעל תואר במשפטים, להווי ידוע לך כי התנהלות זו מהווה חוסר תום לב מצידך, שיש בה כדי לגרום לנזק למרשתי, אשר השקיעה עד היום מיליון שקל בקידומו

מתחם רובינשטיין. ישיבת בירור עירונית של הוועדה המקומית להנדסה עירונית. צילום: גיא נדרי

