

# אחרי ההתערבות המשפטית: האם שכונת כרמי גת בדרך להפוך לשכונה מעורבת

ערים אחרות, או שמא השכונה תקבל צביון שונה לגמרי. ימים יגידו.

## חזרה? – רק אצל יו"ד מטעמכם!

אלפי פרויקטי התחדשות עירונית יצאו לדרך, אבל לא כולם מגיעים לסיים. לאור הפרסומים על יזמים שנקלעו לקשיים חשוב להבין, מה המעמד המשפטי של החזרה? נתחיל מהמונח מאלינו: יזם לא יכול לסגת כרצונו! ברגע שנחתם הסכם, זה חוזה מחייב. היזם לא יכול לבטל או לשנות תנאים באופן חד-צדדי, גם אם הרווחיות ירדה. אם הוא מפסיק לקדם את הפרויקט – זו הפרת חוזה, והדיירים רשאים לתבוע פיצוי, לממש ערבויות, או לחתום עם יזם אחר. אם היזם רוצה להקטין דירות, לוותר על מחסן או חניה, זה אפשרי רק אם כל הדיירים מסכימים בכתב, בליווי עורך דין. ולשאלה, איך בוחנים את טענות היזם? ובכן, הכי מומלץ באמצעות שמאי חיצוני מטעם הדיירים, שבודק את הרווח היזמי האמיתי. אם אכן יש בעיית רווחיות, אפשר להסכים על הפחתה זמנית בתמורות, בתנאי שאם הרווח יעלה בעתיד, הדיירים יקבלו בחזרה את מה שוויתרו עליו.

ואיך מונעים בעיות מראש? לשם כך צריך לחשוב מראש על כל הבעיות שיכולות לצוץ במהלך הפרויקט ולהכניס הכל בהסכם. שם צריך להיות מפורט: לוחות זמנים מחייבים עם אבני דרך ברורות לכל שלב; ערבויות בנקאיות שיתנו בטחון לדיירים; סעיף יציאה מוסדר שמבטיח מה קורה אם משהו לא עומד בהתחייבויות; איסור העברת זכויות ללא אישור, מה שאומר שהיזם לא יכול להעביר את הפרויקט ליזם אחר בלי הסכמת הדיירים. כלל זה תקף בכל עסקה: ככל שהחזרה קשה יותר, כך בהמשך יש פחות חילוקי דעות. הדוגמא של יזמים בהתחדשות עירונית שמנסים לסגת מעסקאות ברגע שזה לא כדאי להם מבחינה כלכלית, זו רק המחשה עד כמה צריך להקפיד בנושאים של חוזים.

רבים נוטים לזלזל בזה והם סומכים על העו"ד של הצד השני וכו', ודווקא שם הם נופלים קשות. לאחרונה התוודעתי לאברך שהלווה מיליון שקל (כמוכר שהוציא משכנתא לשם כך, שזה הזוי בפני עצמו) לחבר שלו, והסתמך על העו"ד של החבר שניסח את החוזה.

התוצאה: העסקה כשלה, הכסף התאדה והחוזה מגן על החבר בצורה הכי ברורה. לו האברך היה לוקח עו"ד מצידו, הוא היה הרבה יותר מוגן – או לחלופין מקבל את העצה מהעו"ד: אל תחתום! אז תזכרו לפעם הבאה: תתעקשו על עו"ד מטעמכם שייצג אתכם!



מתגוררת בשכונה, קהילת שובה ישראל, חסידות ברסלב ותנועות קירוב שונות רבות.

הנעלם הגדול הוא, כאמור, מה אכן יתרחש בפועל. גובה הבנינים בשכונה נע בין 7 ל-18 קומות. כמוכר שככל שהבנין גבוה יותר, הוא מותאם פחות ליהודים שומרי תורה ומצוות. גם אי אפשר באמת לדעת מה יהיה תמהיל השכנים האחרים, הן אלה שזכו בידיהם בהנחה והן אלה

אבל לא צריך להרחיק לכת. בקרית גת הוותיקה מתגוררות כיום משפחות חרדיות לצד משפחות מסורתיות, ובמרוצת השנים לא התגלו חילוקי דעות של ממש.

## בין תכנון למציאות

על פי נתוני 'איגוד הרוכשים', המייצג מאות משפחות חרדיות שזכו בהגרלות בשכונה הצפונית ('כרמי גת'), ישנן כיום

לפני למעלה משנה פורסמה לראשונה בטור זה היוזמה לביצוע "הצרכה" בין זוכים בידיהם בהנחה בקרית גת. בסיס הרעיון היה פשוט והגיוני: החלפת זכויות בין זוכים חרדים בשכונה הצפונית (המיועדת לציבור הכללי) לבין זוכים מהציבור הכללי בשכונה המערבית (המיועדת לציבור החרדי). המודל התבסס על תקדים שהתרחש בבית שמש ב-2019, אז הובילו ראש העיר דאז, ד"ר בלוח וחברי המועצה, מהלך דומה בין שכונת נווה שמיר לרמה ד', בגיבוי משרד השיכון.

ראש עיריית קרית גת, מר כפיר טויסה, אף פנה רשמית למשרד השיכון בבקשה לאשר את המהלך. אולם בניגוד לתקדים בית שמש, היוזמה נתקלה הפעם בחומה משפטית מבוזרת. ממסמך סיכום הישיבה עולה, כי הלשכה המשפטית במשרד השיכון, בראשות עו"ד הגב' פרוקצ'יה, שללה את המהלך מנימוקים משפטיים שונים ובכך סתמה את הגולל על האפשרות להפרדה מתוכננת מראש בין השכונות.

אולם ההוראות המשפטיות לא יכולות לשנות את המציאות בשטח, ובפועל ישנן מאות משפחות חרדיות שזכו בדירות ב'כרמי גת' ואף חתמו חוזים מול היזמים. השאלה הגדולה היא, האם הזוכים החרדיים ימכרו את הדירות בחלוף תקופת הזמן שהחוק מאפשר, או שמא יעדיפו לעבור לגור בשכונה מעורבת ולהתבסס על מוסדות החינוך בשכונות החרדיות בעיר.

לצורך כך אפשר לבדוק מה קרה בערים אחרות. ובכן, בחריש ובנתיבות (וגם

על פי נתוני 'איגוד הרוכשים', המייצג מאות משפחות חרדיות שזכו בהגרלות בשכונה הצפונית ('כרמי גת'), ישנן כיום למעלה מ-300 משפחות חרדיות המחזיקות בחוזים חתומים ומתכננות את עתידן בשכונה. לדברי ראשי ה'איגוד', המספרים בפועל הם הרבה יותר גדולים, אבל הם הצליחו ליצור קשר עם כ-300 משפחות

שרכשו בשוק החופשי (לא מעט מהם שייכים לציבור החרדי שרכשו בתור השקעה).

חבל מאד שההקשחה המשפטית היא זו שהביאה אותנו לסאגה הזו. בסוף יש כאן את כוחות השוק ודמוגרפיה שהם חזקים יותר מכל תוכנית מתאר. כעת רק נותר לראות האם כרמי גת תסתמך כשכונה שתוכננה לציבור הכללי אך בפועל תקלוט תמהיל מגוון של חרדים, דתיים, מסורתיים וחילוניים שיחיו בדריקיום כמו בעוד הרבה

למעלה מ-300 משפחות חרדיות המחזיקות בחוזים חתומים ומתכננות את עתידן בשכונה. לדברי ראשי ה'איגוד', המספרים בפועל הם הרבה יותר גדולים, אבל הם הצליחו ליצור קשר עם כ-300 משפחות.

אל הגרעין הזה מצטרפות מאות משפחות נוספות ממגוון רחב של קהילות שכבר מתגוררות או רכשו דירות בשכונה, ביניהן: קהילות ספרדיות, קהילת חב"ד המקומית, שפתחה בית חב"ד ענק בשכונה, וקהילה האמריקאית, שכבר מספר שנים

בשכונת רמת בית שמש ה'), זוכים חרדיים רבים החליטו לממש את הזכיה, רכשו את הדירות ואף עברו לגור שם! נכון, מדובר בשכונות מעורבות לכל דבר ואין לכל דירה מרפסת סוכה וכו', אבל המציאות חזקה מהכל.

בחריש התופעה הזו ממש שינתה את פני העיר והחרדים הפכו להיות 25% מכלל תושבי העיר, ובנתיבות החרדים תקעו יתד בינווה שרון' והם מהווים חלק בלתי נפרד משכונת הענק החדשה בעיר.