



INFORMATION ON EQUALITY AND SOCIAL JUSTICE IN ISRAEL
מידע על שוויון וצדק חברתי בישראל
مركز "أدفا" - معلومات حول المساواة والعدالة الاجتماعية في إسرائيل

פינוי-בינוי : סיפורה של שכונת הארגזים

עינת פישביין

אפריל 2003

תוכן העניינים

שכונת הארגזים

מדיניות פינני-בינוי : רקע כללי

דרך קבלת ההחלטות והשתלשלות העניינים

עיקרי המכרז החדש

התושבים -- ברי רשות או פולשים ?

מינהל מקרקעי ישראל

הרשות המקומית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

היזם

ערבויות

תבי"ע (תכנית בינוי עירו)

התכנון

תשתיות -- תעלת הניקוז

בתי המשפט

אלימות ומשטרה

ועדת הפנים של הכנסת

מה יהיה?

"התחדשות עירונית"

מיסוי

"הדייר הסרבן"

הצעת חוק שנועדה להגן על התושבים

אופציה לפתרון

תושבי הארגזים : עדויות

סיכום

מקורות וראיונות

שכונת הארגזים

בביקור שערך יצחק רבין ז"ל בשנת 1992 בשכונת הארגזים הוא אמר משפט בעל מטען רגשי כבד: "לא ייאמן שאנשים חיים ככה, זה מזכיר לי את ג'בליה." רבין היה אז ראש ממשלה חדש, ג'בליה היתה מחנה פליטים חרב בפתחו של מזרח תיכון חדש, ותושבי הארגזים הנרגשים בלעו את מלותיו בשקיקה. הם האמינו שבקרוב יתחילו להשקיע בשכונה שלהם, ושסוף סוף היא תהפוך להיות שכונה ככל שכונות העיר. עד היום הם מצטטים את המשפט ההוא, מרגישים שרבין היה האיש האחרון שהבין את מצוקתם.

שכונת הארגזים היא באמת שכונה שאין עוד כמוה. היא נמצאת בדרום תל אביב, ונראית כמו כפר, עם בתים קטנים, בוסתנים וחיות. כשנכנסים אליה מרגישים שהזמן עמד מלכת. רחובותיה מוזנחים אפילו יחסית לשכונות המצוקה הקשות ביותר. בחורף היא הופכת לשולית עמוקה ורחבת ידיים. אף אחד מהתושבים שלה, גם כאלה שחיים בה חמישים שנה, לא מוכר בחוק כבעלים של ביתו.

מה שתושבי הארגזים לא ידעו בשנת 1992, הוא שלמצוקתם כבר יש פתרון מתוכנן, ושלפתרון הזה אין קשר לשאיפה שלהם לשפר את תנאי חייהם. תנופת הבנייה של תחילת העשור הקודם, עם בוא גל העלייה העצום מחבר המדינות, הביאה לחיפוש קדחתני אחר שטחים לבנייה. כל שטח פנוי נבנה, אדמות חקלאיות הופשרו, אבל הצורך באדמה לבנייה רק הלך וגבר. מינהל מקרקעי ישראל, הבעלים של קרקעות המדינה, החליט שהקרקע הפנויה נמצאת בתוך הערים, מתחת לבתיהם של תושבי שכונות המצוקה. כל שנותר הוא לפנות את היושבים עליה.

שכונת הארגזים ענתה בדיוק על הדרישות: קרקע יקרה מאד, ערכה מאות מיליוני דולרים, ועל הקרקע - קבוצת תושבים ממעמד חברתי-כלכלי נמוך, חסרי זכויות בקרקע (ללא רישום בטאבו). יתרון נוסף - ההזנחה רבת השנים מאפשרת להציג את הנכסים שהם מחזיקים כחסרי ערך כלכלי. הרעב לקרקע לבנייה הגיע לשיאו בדיוק כשההזנחה המתמשכת הביאה את יכולת ההתנגדות של התושבים לשפל.

המהלך הדרסטי שרבין רמז עליו התרחש עד מהרה. בעשר השנים האחרונות נעשים ניסיונות חוזרים ונשנים לפנות את התושבים מהאדמה עליה הם יושבים מאז קום המדינה, כדי לבנות עליה בניינים ובהם מאות -- ובעתיד אלפי - יחידות דיור. למהלך הזה שותפים הממשלה, שמיוצגת על ידי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל; הרשות המקומית; בתי המשפט; המשטרה; ויזמים פרטיים. כולם גם יחד שותפים לעמדה חד משמעית: על השכונה להיהרס ולהבנות מחדש. איש אינו שואל לדעתם של התושבים: הללו מתנגדים לתהליך שימחק את השכונה שלהם ויאלץ אותם לעבור לגור בבניינים רבי קומות שיקומו על שטחה.

בשנת 1999 זכה הקבלן "חברת פרידמן--חכשורי בע"מ" במכרז שהוציא מינהל מקרקעי ישראל, וחכר את קרקעות השכונה. בתמורה לזכויות בנייה נרחבות, הוא התחייב לפנות את כל התושבים הוותיקים מבתיהם, לבנות את השכונה ותשתיותיה מחדש ולפצות את התושבים במגורים חלופיים. לאחר פרסום המכרז משך מינהל מקרקעי ישראל את ידו מהשכונה; העירייה ומשרד הבינוי והשיכון, מצדם, מתנערים מאחריות; ואילו היזם והתושבים מבלים היום את רוב זמנם במאבקים חזיתיים או בבתי משפט.

ככל שעובר הזמן, מצליחות המערכת השלטונית והמערכת העסקית לדחוק לשולי הדיון את השאלה העיקרית: אם שכונת הארגזים הזכירה ליצחק רבין ז"ל את מחנה הפליטים ג'בליה, מדוע אי אפשר להקים לשכונה תשתיות ראויות, לסייע לדיירים לשפר את בתיהם ולהניח להם לקיים חיים שקטים, כמו בכל שכונה תל אביבית אחרת? האם כל שכונה שבנויה בדלילות ויושבת על נדל"ן יקר ערך ראויה למחיקה? האם היו מעזים לעולל זאת גם לשיכון צמרת? או לסביון?

מדיניות פינני-בינוי : רקע כללי

קשה להצביע על הרגע שבו אומצה בישראל מדיניות "פינני-בינוי". הרעיון עצמו הונהג בעבר בערים רבות באירופה ובארצות הברית. תכניות ממשלתיות שונות ("ישראל 2020", תמ"א 31 -- תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולקליטת עלייה, וכן תמ"א 35 -- תכנית מתאר ארצית חדשה לפיתוח ובנייה) קובעות כי חלק גדול ככל הניתן מהבינוי העתידי של ישראל צריך להתבצע במסגרת השטחים המבונים, אלא שתכניות אלה הן חדשות יחסית.

עד תחילת שנות השבעים ניסתה המדינה לאתר שכונות מצוקה - רובן מעברות לשעבר, שסבלו מתשתיות פיזיות וחברתיות ירודות, ובו בזמן ישבו על שטחים שזוהו כבעלי ערך נדל"ני רב -- לפנות אותם מתושביהם ולבנות על השטח שכונות חדשות. נראה כי באותן שנים השיקול של שיקום השכונות היה עדיין חזק מהשיקול הנדל"ני. אולם עם השנים הלך שיווי המשקל הזה והתהפך.

ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ מיוחד לשר הבינוי והשיכון, מסמן שלוש שיטות היסטוריות של "פינני -- בינוי":

1. **המדינה היא הגורם המפנה** -- תפיסה שרווחה עד תחילת שנות השבעים, שכללה את פינני המעברות המקורי. המדינה, בהסתמכה על "חוק שיקום ובינוי" משנת 1965, שהקנה סמכויות למשרד הבינוי והשיכון, לקחה על עצמה להתמודד עם כל דייר ודייר ולהעניק דירה חלופית אחרי מו"מ שהיה לרוב מתיש וארוך.

2. א. **המדינה מאצילה אחריות על יזם** -- תפיסה שרווחה בשנות השמונים. המדינה הקצתה לקבלנים שטחים בנויים ופנויים, ללא מכרז, מתוך הנחה שהקבלנים יוכלו לפעול בשלבים, כמו במשחק קוביות: קבלן יפנה שטח, יבנה עליו, ייתן דירות וימשיך הלאה. לא פעם בנו קבלנים (דוגמת דודי אפל) רק בשטחים הפנויים מבלי שטרחו לפנות את אלה המבונים.

ב. **מכרזי פינני-בינוי** -- בשנות התשעים סימנה המדינה קרקעות שנועדו לפיתוח ולבינוי של שכונות חדשות, ופרסמה מכרזים בהתאם. מדובר בעיקר באדמות מינהל מקרקעי ישראל, אשר, כמנהל של קרקעות הלאום, מחזיק 93% משטח המדינה. במקרים רבים ויתר מינהל מקרקעי ישראל על היטלים שונים, כדי לקדם את העסקאות. במקרה של אדמות מבונות, היזם קיבל את מלוא האחריות לטפל בפינויים, כמעין בא כוח של המדינה, האמור להסתדר עם התושבים בעצמו.

3. **"התחדשות עירונית"** -- זו התפיסה המנחה את משרד הבינוי והשיכון בשנים האחרונות, בעקבות המלצות של ועדה בין משרדית בראשות איתי אייגס, ואשר אושרו בממשלה בשנת 1998. על פי תפיסה זו, העקרון המנחה הוא העצמה של הדיירים, באמצעות הענקת זכויות הבנייה להם. הדיירים אמורים ליהנות מהעסקה בצורה הכי ישירה, על ידי כך שהם מעורבים בפיתוח ומשמשים כ"יזם". בתור שכאלה, הם יכולים לפנות ליזם או לקבלן מבצע, שיעבוד עבורם. משרד הבינוי והשיכון, מצדו, אמור להעניק סיוע לשכונה שהרשות המקומית החליטה לצופף: קידום תכנון סטטוטורי וסיוע בניהול הפרוייקט. במקביל, ממשיך מינהל מקרקעי ישראל בשיווק אדמות למכרזי פינני-בינוי.

המונח "התחדשות עירונית" בא להחליף את המונח "פינני-בינוי", לאחר שזה קיבל משמעויות שליליות ועורר התנגדות בקרב התושבים. אולם מהותית מדובר על אותו רעיון בדיוק: פינני התושבים, הריסת השכונה ובניית שכונה חדשה במקומה, עם אחוזי בנייה גבוהים בהרבה. מיותר לציין שמדובר באותן שכונות ממש, המוגדרות "חלשות" בגין אוכלוסייה השרויה בדרגה זו או אחרת של מצוקה.

ההסבר שנותן חיים פיאלקוב ממשרד הבינוי והשיכון להמשך מדיניות הפינני-בינוי מורכב ממספר גורמים:

1. מצוקת הקרקע וההגבלות על השימוש בשטחים פתוחים יוצרים לחץ לנצל מרקם בנוי בתוך הערים הקיימות. במוקד העניין מצויים שכונות שנבנו בין שנות הארבעים ושנות

השישים, בשיטה של בנייה דלילה, שאינה מתאימה לערים של ימינו. כלומר, פינוי-בינוי אמור להיות פתרון לבעיות הדיור בישראל, תוך מניעת פרבור והפשרה של שטחים חקלאיים.

2. מרכזי הערים מתיישנים ומזדקנים, ושכונות המצוקה מתרוקנות מתושביהן הצעירים והחזקים, הנוטשים אותן ברגע שהדבר מתאפשר להם. פינוי-בינוי אמור להביא לחידוש פני העיר.

3. התשתיות הירודות של השכונות, הפיזית והחברתית כאחד, דורשות פתרון. אמנם, משרד הבינוי והשיכון מפעיל מזה עשרות שנים את פרויקט שיקום השכונות, למטרה זו בדיוק, אלא שהפרוייקט לא זכה להצלחה יתרה. באשר לתשתיות הפיזיות, הרשויות המקומיות טוענות כי מדובר בתשתיות כה ירודות עד שאין דרך לשפרן ללא "מחיקה" של השכונה והתחלה מחדש.

ההנחה הרווחת מאז שנות השמונים במשרדי הממשלה השונים, כולל במשרד האוצר ובמשרד הבינוי והשיכון, היא שהמדינה אינה מסוגלת לבצע בעצמה פרויקטים של פינוי-בינוי, וכי יש להעביר את הביצוע לידי יזמים פרטיים. לשם כך מוכנה הממשלה ליצור מנוף כלכלי, בדמות הגדלת אחוזי הבנייה, עד כדי פי שלושה. מנוף שכזה אמור להפוך את הפרוייקט לבעל כדאיות כלכלית מבחינת היזמים הפרטיים. ככל שיוגדלו אחוזי הבנייה, כך תגדל הכדאיות הכלכלית. היזמים, מצדם, אמורים להביא את הידע שלהם בבניית שכונות; ההנחה היא שהם גם ידעו להסתדר, בעזרת כלים כלכליים, עם התושבים.

בעשור האחרון מסתובבים יזמים בשטח ומחפשים שכונות לפינוי-בינוי. הנה קטע מתוך ראיון עם שרגא ויסמן, מנכ"ל חברת הבניה אשר מקבוצת אשטרום, שפורסם בעיתון גלובס (גלובס און ליין, 7.7.2002): "מנהלי אשר מסתכלים ימינה ושמאלה, ומתקשים למצוא מגרשים. מינהל מקרקעי ישראל, כאמור, כמעט ואינו משווק כיום מגרשים לבנייה למגורים באזורי הביקוש העיקריים. לפני שנים חשבו מנהלי אשר לתומם, שיוכלו להשיג קרקע על ידי עסקאות לפי 727 ו- 737 עם מושבים וקיבוצים. בג"צ הקפיא הכל (כמעט), ואשר נשארה עם קרקע שאין חפץ בה... אין לאשר ברירה, אלא לחפש מגרשים במקום אחר, בעיקר בסקטור הפרטי. בימים אלו עומדת החברה לקנות מפרטיים... מקור נוסף למגרשים זמינים לבנייה הוא עסקאות פינוי-בינוי. אשר מנהלת כיום בו-זמנית משא ומתן לקניית קרקע לבניית 530 דירות בשיטה זו -- 200 באפקה בצפון ת"א, 180 ברעננה, 150 בקרית אונו. הדיירים יקבלו דירה חילופית של עד 120 מ"ר. בניגוד לפרוייקט פרידמן-חכשורי בשכונת הארגזים, הבהירה אשר שלא תתן לדיירים גם כסף מזומן. די להם, לדעתה, שיקבלו ללא תמורה דירה גדולה וחדשה במקום הדירה הקטנה הנוכחית..."

ש: מדוע אתם שמים היום דגש על קניית קרקע לפי פינוי-בינוי?

"קודם כל, מגרשים אלו הפכו לאחד המקורות העיקריים של קרקע לבנייה. שנית, התיקון לחוק מיסוי מקרקעין, שאושר באחרונה, נותן הקלות מס למי שמקבלים דירה של עד 120 מ"ר תמורת דירתם הישנה. לכן, כדאי לדיירים להיכנס לעסקאות כאלו בתקופה הקרובה, ואנו מנצלים את חלון ההזדמנויות. בסופו של דבר, עסקאות פינוי-בינוי ייעשו רק על ידי החברות הגדולות והאמינות: אדם מוכן לתת את דירתו, שהיא הנכס העיקרי שלו בחיים, רק לחברה ציבורית וגדולה, שיש ביטחון שאכן תתן לו דירה חדשה".

גם לרשויות השלטון במדינה יש כאן אינטרס כלכלי ברור. מבחינת המדינה, התושבים אינם רווחיים, אך הקרקע שהם יושבים עליה -- כן. מצד אחד, המדינה פוטרת את עצמה, באמצעות מדיניות הפינוי-בינוי, מאחריות לדיור של אזרחיה ולחלק גדול מהשירותים להם הם זכאים, ומעבירה את כל האחריות לידי השוק הפרטי. מי שידע להסתדר עם היזם -- יקבל ממנו דיור, ומי שלא -- לא. השוק יקבע מה ערך הדיור, התשתיות, וגם החינוך שמגיע לדיירים. מדובר בהפרטה מהסוג הפשוט ביותר, ואשר -- כרגיל - אינה מתחשבת בעובדה שהנטל הכספי יחזור בסופו של דבר אל המדינה בדמות נזקי סעד חדשים, אלה שלא "ייסתדרו" עם הקבלן. מצד שני יתכן שהחישוב כן נעשה, וכי הוא העלה כי בהינתן מגמת הקיצוץ הנוכחית בתקציבי הרווחה -- זה עדיין משתלם.

באשר לרשות המקומית, הגדלת צפיפות הבנייה תגדיל את רווחיה באופן מיידי -- הקבלן מתחייב לממן ולבצע עבודות תשתית, שבאופן רגיל הרשות המקומית היא זו המממנת

ומבצעת אותן; הקבלן משלם על השבחת הקרקע (מלבד במקרים בהם הרשות פוטרת אותו מכך; מקרים אלה הם רבים, דבר המצביע על כך ששווה לה לרשות לוותר על רווח במקום אחד -- ולקבלו ממקור אחר); הוצאת ההיתרים ושאר פעילות הבנייה תכניס כסף לקופת העירייה; וכמובן -- הארנונה העתידית.

באשר למינהל מקרקעי ישראל - הוא מרוויח כסף מהחכרת האדמה, או לכל הפחות (במקרים בהם הוא בוחר לוותר על גביית תשלום מהיזם, או שהוא גובה תשלום סמלי) מעביר אותה מידי מחזיקים שאינם ראויים בעיניו, ולבטח אינם מכניסים כסף, אל גוף כלכלי שישביח ויהפוך אותה לרווחית.

דו"ח זה בא לבדוק, באמצעות ניתוח מקרה אחד, זה של שכונת הארגזים, כיצד מתבצע התהליך של פינוי-בינוי על ידי מכרזים ליזמים. הדו"ח בוחן את מערכת היחסים המורכבת והמטושטשת בין הגורמים השונים, ומנסה להצביע על תהליכים דומים המתבצעים היום תחת השם המחודש "התחדשות עירונית".

דרך קבלת ההחלטות והשתלשלות העניינים

מדיניות פינוי-בינוי מתנהלת מזה כמה עשרות שנים שלא על פי חקיקה ברורה ומסודרת, אלא בדרך של קבלת החלטות בשטח. הדבר עשוי להסביר את האופן האקראי לכאורה של השתלשלות העניינים בשכונת הארגזים; לאמיתו של דבר, האקראיות היא רק לכאורה.

חוק שיקום ובינוי משנת 1965 מקנה סמכויות מסוימות למשרד הבינוי והשיכון, וקובע קריטריונים לפינוי ובינוי. אולם מדובר בחוק שכמעט ואינו מוכר. כלומר, בתי המשפט אינם יכולים לפסוק לפי חקיקה המתייחסת ספציפית למהלכי פינוי ובינוי, ועל כן מהלכים אלה נשארים בסמכותם של גופים בעלי אינטרסים.

כך קורה שבשנות התשעים אין מדיניות ברורה של משרד הבינוי והשיכון, ומינהל מקרקעי ישראל מחליט על דעת עצמו להוציא שכונות למכרזי פינוי-בינוי. במינהל אין מגדירים זאת מדיניות אלא "ניהול מקרקעין שגרתי, עליו ממונה המינהל מתוקף חוק ניהול מקרקעין". אחת משיטות הניהול, אומר משה אדרי, לשעבר סמנכ"ל לשיווק וכלכלה במינהל מקרקעי ישראל, היא השבחת הקרקע בדרכים שונות, שפינוי-בינוי היא רק אחת מהן. הביצוע מגובה בהחלטות של מועצת מקרקעי ישראל (כמו החלטה 531, הקובעת כי מינהל מקרקעי ישראל יפעל לפינוי מחזיקים והסרת מטרדים משטחים הדרושים לצורך בנייה, בהשתתפות שלא תעלה על 80% משווי הקרקע הפנויה. הפינוי ייעשה על ידי היוזמים או על חשבונם, ומינהל מקרקעי ישראל צריך להיות שותף פעיל בהכנת תוכניות המתאר. או החלטה 909, הקובעת שחברת חלמיש תהיה הגורם היחיד שיעסוק בפינוי, שיווק ופיתוח של הקרקעות בשכונת כפר שלם. החלטה 909 קובעת עוד כי שטחים שהיו רשומים על שם עיריית תל אביב יועברו למינהל לצורך שיווקם).

הבחירה להניח את הנושא בידי מינהל מקרקעי ישראל היא משמעותית: משרד הבינוי והשיכון אחראי לתושבים, בעוד שמינהל מקרקעי ישראל אחראי על קרקעות המדינה. השיקול של משרד הבינוי והשיכון אמור להיות איך והיכן ישוכנו אזרחי המדינה, בעוד שמינהל מקרקעי ישראל אמור לנהל את אדמות המדינה בדרך היעילה והרווחית ביותר. למעשה, המדינה הניחה נושא, שהוא חברתי במהותו, בידי גוף בעל אינטרס כלכלי (מוצדק כשלעצמו) בלבד.

תקציב מינהל מקרקעי ישראל כולל סעיף המיועד לממן תשלום לתושבים שמינהל מקרקעי ישראל מפנה בכוחות עצמו. "ועדת פינאיים עליונה" מוסמכת לאשר חריגה מהקריטריונים לפיצוי כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל. בשנת 1993 קיבלה הוועדה החלטה להעניק לתושבי שכונת הארגזים תשלום עבור התפנות מהשכונה "באורח עצמאי". נקבעו קריטריונים, לפי גודל הנכס, ייעודו ומספר הנפשות השוכנות בו. הסכומים היו קטנים ואיפשרו דיון חליפי עלוב למדי. אלא שמינהל מקרקעי ישראל חש כי הוא דווקא "הלך לקראת התושבים": במכתב בנושא מציינים נציגיו כי "גישה זו נבחרה בשל הצורך בשיקום המתפנים בעיקר לאור הבעיה החברתית הקשה בתחום השכונה וכן

בשל ההחלטה לתכנון ופיתוח מסיבי של אזור זה וזאת על אף שברור כי דמי הפינוי בשיטה זו גבוהים משווי זכויות הדיירים או השווי הפיזי של המבנים המוחזקים על ידם" (דגש שלי; ע.פ.; מכרז מספר ת"א 250/98). למעשה, החלטת מינהל מקרקעי ישראל לא התבססה על ראייה כוללת של מצב התושבים: מעטים בלבד התפנו, וחלקם חזרו לתפוס שטחים אחרים בשכונה.

בשנת 1994, אחרי כשלון הפינוי העצמאי, התפרסם המכרז הראשון של מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב, למכירת השכונה ותושביה לזים. השכונה הצטרפה לרשימה מתרחבת של מקרקעין תפוסים שמינהל מקרקעי ישראל החליט לפנותם בעזרת יזמים. התב"ע (תכנית בינוי ערים) איפשרה הקמה של 860 יחידות דיור בשטח השכונה. התושבים התארגנו והקימו את עמותת "אם אין אני לי", בראשות תושבי השכונה מומי ומרדכי לוי ובהנהגת עו"ד גיל-עד חריש. עד מהרה התפצלה העמותה לשני ועדים יריבים, כל אחת בראשות אחד משני האחים לוי (מומי לוי נשאר עם גיל-עד חריש, ומרדכי לוי ואחרים הצטרפו אל עמותת א.נ.ש. -- ארגון נפגעי שכונות).

בשנת 1996 הוציא מינהל מקרקעי ישראל שוב את שכונת הארגזים למכרז פינוי-בינוי. עיריית תל-אביב-יפו אישרה בינתיים תכנית בניין עיר (2620 ב.מ. 55 שכונת הארגזים תל אביב"), שהגדילה את אחוזי הבנייה בשכונה באופן משמעותי, לעוד 1,200 יחידות דיור. שני ארגוני התושבים עתרו לבג"צ, בנפרד, בבקשה לבטל את המכרז, על מנת לאפשר להם לבצע את התכנית בעצמם, או באמצעות יזמים שעמם יתקשרו. שתי העתירות נדחו.

במהלך הדיונים חייב בית המשפט את מינהל מקרקעי ישראל לשנות את תנאי המינימום למכרז. הקריטריונים לפינוי המשפחות שונו: הפיצוי לבית אב הוגדל, לדירה בת 110 מ"ר (במקום 85 מ"ר במכרז הראשון), 50,000 דולר במזומן, וכן 500 דולר לחודש לתשלום שכר דירה בתקופת הביניים, למשך תקופה של עד שלוש שנים.

השופט חשין שיבח את התושבים על העובדה שהביאו לשינוי הקריטריונים, אך דחה את עתירתם לקבל על עצמם את ניהול הפרוייקט, באומרו: "המינהל הולך בדרך הסלולה והטובה של מכרז פומבי, ולא נמצא לנו כל הצדק או טעם טוב לחסום אותו בדרכו" (פס"ד בבג"ץ 6715/96, 6870/96).

המכרז הפומבי לא הוכיח את עצמו: חברת "נידר" זכתה במכרז, אולם מישהו התנכל לבעלים והניח מטען חבלה תחת מכוניתו. הזכיין ויתר על המכרז ונמלט. אחריו הגיע סמי מצלאוי, בעלי "מצלאוי חברה לבניין בע"מ", שהחתים חלק מהתושבים על הסכמה לפינוי. אך עד מהרה עזב גם הוא ושיחרר את התושבים מהתחייבותם.

בדצמבר 1998 הוציא מינהל מקרקעי ישראל מכרז נוסף.

עיקרי המכרז החדש

מכרז מספר ת"א 250/98 - "הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים לבניית מבנים למגורים ומסחר (סה"כ 1,200 יחידות דיור בקירוב) במסגרת מכרז של פינוי ובינוי -- בשכונת הארגזים תל-אביב-יפו".

המכרז אמור להיות פתוח לכל. הקריטריונים להשתתפות: ערבות בנקאית בסך 2 מיליון ש"ח להפקדת התכנית, חוברת שמחירה 1,000 ש"ח ואישור של חברה רשומה.

להלן אותם סעיפים במכרז שהם רלוונטיים להבנת המתרחש בשכונה מאז ועד היום.

1. המכרז קבע עדיפות לזים שימציא ייפוי כוח של לפחות 60% מהתושבים המופיעים ב"רשימת הפינויים" (ר' בהמשך). הזים שיצליח בכך יקבל מוועדת המכרזים תוספת להצעה שלו, בשיעור של 15% מסכום ההצעה הגבוהה ביותר.

2. המכרז התנה קבלת היתרי בנייה בביצוע פינויים. 100 יחידות הדיור הראשונות יקבלו היתר בנייה בלי קשר לפינוי (כדי שאפשר יהיה להעביר אליהן את המפונים הראשונים), ומכאן ואילך יתקבלו היתרים רק לאחר שיוכח פינוי.
3. דיירי הקרוואנים של חלמיש אינם נמצאים ברשימת הפינויים, ואין זה מתפקידו של היזם לפנותם (זהו הפטור הרשמי היחיד שהוא מקבל מפינוי תושבים).
4. התחייבויותיו הכספיות של היזם: תשלום למינהל מקרקעי ישראל עבור הקרקע, ביצוע פינויים על חשבונו, הוצאות פינוי והכשרת המגרשים, עבודות פיתוח מערכות ותשתיות ציבוריות (בפיקוח חברת מבני תעשייה בע"מ).
5. היזם פטור מתשלום אגרות והיטלי פיתוח לעיריית תל אביב, לפי הסכם בין העירייה למינהל מקרקעי ישראל.
6. על היזם לשלם למינהל מקרקעי ישראל 1 מיליון ש"ח תמורת ניהול ופיקוח של הפרוייקט.
7. על היזם להפקיד ערבות בנקאית בסך 7 מיליון ש"ח לטובת חברת "מבני תעשייה" (חברת ניהול שנשכרה על ידי מינהל מקרקעי ישראל) עבור ביצוע עבודות פיתוח ציבוריות.
8. על היזם להפקיד ערבות בנקאית בסך 12 מיליון ש"ח לטובת חברת "מבני תעשייה" ומינהל מקרקעי ישראל, על ביצוע פינויים ועמידה בלוח זמנים (הערבות תוחזר לו בשלבים, החל מפינוי 50 משפחות ואילך).
9. הערבויות יהיו בתוקף לשישים חודש מיום מכתב אישור הזכייה במכרז, בשנת 1999.
10. עד שלא יועברו הכסף והערבויות -- לא ייחתם הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.
11. המכרז כלל סקר וצילום אוויר של המצב בשכונת הארגזים, אבל לא פטר את היזם מביצוע פינויים נוספים, אם יהיה בהם צורך. היזם קיבל רשימה של 25 השגות של תושבים שביקשו להיכלל ברשימת המפונים (נכון לחודש מרץ 1998). היזם התבקש להתחייב לפנות את כל המתחם, כולל מי שאינו נמצא ברשימה, כולל תושבי המקום שגרים שם עשר שנים ברציפות על פי אישור של משרד הפנים ואין בבעלותם דירה אחרת בבעלותם או בחכירה.
12. הפינוי יתבצע לפי התנאים הבאים: דיור חלופי יוענק על פי תנאי המינימום של מינהל מקרקעי ישראל משנת 1993, שצורפו למכרז, או (בהסכמת שני הצדדים) דירה בת ארבעה חדרים בשטח של 110 מ"ר לפחות, וכן פיצוי בסך 50 אלף דולר ודמי שכירות בסך 500 דולר לחודש למשך תקופה של עד שלוש שנים.
13. מינהל מקרקעי ישראל יסכים להאריך את חוזה הפיתוח בתקופה של 12 חודשים נוספים, ללא תשלום נוסף ובלי לפגוע בערבויות, ובלבד שיתבצע פינוי של 70 אחוז מהרשימה.
14. היזם יהיה אחראי להריסת המבנה, פינוי ההריסות, ולהחתמה של עו"ד על אישור ביצוע פינוי. מרגע שיש אישור, יתחייב היזם לגדר את השטחים שפוננו ולמנוע פלישות למתחם התכנית.
15. חברת "מבני תעשייה" תעביר ליזם תכניות שאושרו בשנת 1994-1995, לגבי ביצוע עבודות פיתוח תשתיות ציבוריות, שאושרו עקרונית בעיריית תל אביב. ייתכנו תיקונים ושינויים.
16. היזם יכין על חשבונו מפות לרישום כל סוגי הבעלות במינהל מקרקעי ישראל (מגרשים, יעוד ציבורי וזכויות דיירים בדירות). חוזה חכירה ייחתם רק אחרי שימולאו ההתחייבויות בחוזה הפיתוח.

שני קבלנים ניגשו למכרז: מתי מגן, שלא הציע ולו שקל אחד תמורת הקרקע, אבל נתמך על ידי ועד התושבים בראשות מומי לוי וגיל-עד חריש, וישעיהו חכשורי, שלא הביא חתימות תושבים, אך הציע למינהל מקרקעי ישראל 1.2 מיליון ש"ח.

בספטמבר 1999 נחתם חוזה פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הזוכה במכרז -- "פרידמן חכשורי חברה לבניין ועבודות עפר בע"מ" ו"אביוד חברה לבניין ועבודות עפר בע"מ".

חכשורי שילם עבור הקרקע, כאמור, 1.2 מיליון ש"ח. זאת, בשעה ששמאי ממשלתי העריך את שווייה (כקרקע פנויה) בסכום של 175 מיליון ש"ח, ולאחר השבחה -- בסכום של עשרות מיליוני דולר.

בתחילת 2001 החלו באי כוחו של חכשורי לשלוח עשרות "הצעות לחתימה על הסכם פינוי"; מי שלא התייצב לחתום נתבע בבית משפט השלום בתביעה בסדר דין מקוצר ל"פינוי וסילוק יד". כיום מנוהלות עשרות תביעות שכאלה. הנתבעים אינם מקבלים עוד הצעת הסדר לפי התנאים המשופרים, אלא לפי הקריטריונים המינימליים של 1993, וזאת משום שלא הגיעו להסכמה עם הקבלן.

הקבלן הצליח לפנות, לטענתו, 85 משפחות. כולן עזבו את השכונה. חלקן קיבלו דירות בפרוייקטים אחרים של חכשורי (הצעה שכבר אינה בתוקף למפונים העתידיים), והשאר גרות בדירות שכורות, ממתנות לבניית יחידות הדיור הראשונות, כדי לעבור אליהן. עם המפונים נמנים גם האחים לוי, שעברו לעבוד עם חכשורי ומסייעים לו בניסיונות לפנות את שאר התושבים. גם עו"ד גיל-עד חריש תומך היום בחכשורי, ושולח מפעם לפעם לגופים שונים מסמכים בנושא שכונת הארגזים, שבהם הוא טוען כי יש לאפשר לחכשורי לממש את הפינוי ולהגדיל את אחוזי הבנייה. לפי ההסכמים שחתמה חברת מ. מגן עם שני ארגוני הדיירים, "אם אין אני לי בע"מ", ו"א.נ.ש", אמורים נציגי הארגונים, ובהם חריש ולוי, לקבל אחוזים מהשווי הכולל של השטחים הבנויים; אולם, מאחר ומ. מגן הפסידה במכרז, ההסכמים לא מומשו.

לאחר תחילת הפינוי קיבל חכשורי אישור לתחילת הבנייה. עבודות הבנייה התחילו, וטרקטורים חופרים היום בור גדול בקטע הדרומי של השכונה, במקום שממנו פונו התושבים, במטרה להקים את הבניין הראשון ובו 66 יחידות דיור, שרובן מיועדות למפונים.

לאחר פרסום הזוכה במכרז, הסירו מעצמם שני המרוויחים העיקריים מהעסקה -- מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב - כל אחריות רשמית לתושבים. שניהם מחזיקים פקחים בשטח, לפיקוח על מימוש ההסכם, אולם במענה לשאלות משיבים מוסדות אלה כי לאחר חתימת ההסכם -- אין עוד מה לעשות. אם לוחצים אותם לתת תשובות, הם מפנים את האחריות מאחד לשני. בפועל, לאורך כל הדרך הם פועלים בשיתוף פעולה ושיתוף אינטרסים מלא.

בדצמבר 2001 קמה עמותת "מתיישי שכונת הארגזים", המיוצגת על ידי עו"ד עובדיה גולסטני. יעדיה: לארגן את תושבי השכונה; לפעול נגד התכנית לפינוי תושבי השכונה ונגד התנאים לפינוי; ולקדם את תנאי החיים, החינוך והתשתיות בשכונה. לטענתם, מונה העמותה החדשה 300 משפחות. לנוכח הקושי הרב לארגן את תושבי השכונה נראה מספר זה מופרז, אולם העמותה פעילה מאד ומנסה בדרכים שונות לעצור את הפרוייקט, או להעלות את סכומי הפיצויים, ולהגיע למעורבות גדולה יותר בתכנון. העמותה נתמכת על ידי חברת מועצת העיר גילה הרץ.

נכון להיום נמשכות עבודות הבנייה, אך תהליך הפינוי הואט, ובמקביל מתנהלים כל המהלכים שיתוארו להלן. בניגוד לתחושה שהפינוי הואט בשל ההליכים המשפטיים וסירוב התושבים להצעות, טוענים נציגי הקבלן בשטח, כי הם הפסיקו ליזום פינויים. לטענת ניצה אריאל, האחראית מטעם חכשורי על הפינויים, "אנשים עומדים בתור ומבקשים להתפנות", אלא שהקבלן מעדיף לסיים שלב אחד בבנייה, לשכן את המשפחות המפונות, ואז להמשיך בפינוי ובבנייה.

בדצמבר 2002, לאחר ניסיונות כושלים להגיע להסכמה עם התושבים, תבע חכשורי את מינהל מקרקעי ישראל ואת עיריית תל אביב, בדרישה כי יפנו בעצמם ועל חשבונם את כל המבנים שלא נכללו ברשימת בתי האב ו/או בתצלום האוויר, או לחילופין יפנו את כל הפולשים מאז הכרזת הזכייה במכרז, או יצהירו כי הם - מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב - הטעו אותו, הציגו בפניו מצג שווא והפרו את הוראות המכרז, ולפיכך עליהם לבטל את זכייתו של חכשורי ולהחזיר לו את ההוצאות שהוציא עד אז. לטענת חכשורי, כמות הפינויים במתחם כפולה מכמות הפינויים המופיעה במכרז. נראה, כי חכשורי יסתפק בהגדלת אחוזי הבנייה.

בהמשך ננסה לראות כיצד פועלות הנפשות השונות בסיפור שלנו.

התושבים - ברי רשות או פולשים?

שכונת הארגזים מיוחדת בכך שאין בה טאבו, ובעצם לאיש מהתושבים אין זכויות בנכס בו הוא גר. בכל זאת, יש מספר סטטוסים אפשריים למי שמחזיק בנכסים שנים רבות. החקיקה אינה מתייחסת לכך, גם לא בחוק המקרקעין, והדברים נקבעו במהלך השנים בפסיקה של בתי משפט.

סטטוסים אפשריים עבור מי שמחזיק בשטח שאין לו בו זכויות: בעל רשות חנם, בעל רשות בתמורה, בעל רשות בלתי הדירה, ופולש. בעלי הרשות קיבלו רשיון כלשהו מהבעלים, הפולש לא. הפסיקה אומרת שכאשר מדובר באדמות מדינה, אחרי הרבה שנים של פלישה ללא רשות, ניתן להפוך ל"בר רשות מכללא" מעצם העובדה שהדייר לא פונה מהנכס. כך יכול גם פולש להפוך לבר-רשות.

אם בעל הנכס רואה שבעל הרשות משביח במהלך הזמן את הנכס, בעל הרשות לא יפונה ללא תנאי, אלא יקבל פיצוי בהיקף ההשקעות שלו - לא בקרקע, אלא בנכס שעליה. פינוי מותנה בפיצוי, אבל על בעל הרשות להוכיח כמה השקיע. לפולשים לא מגיע כלום.

הוויכוח המקורי, סביב השאלה האם התושבים הוותיקים של שכונת הארגזים הם פולשים או בעלי רשות, הוכרע בפועל זה מזמן, מרגע שהמדינה הסכימה שעליה לפצות את התושבים שיפנו. במכרז לפינוי-בינוי השכונה מופיעה במפורש חובת הקבלן לפנותם על פי קריטריונים שקבעה המדינה, לכל הפחות.

וכאן עולה השאלה מיהם ברי הרשות. האם מעמדם משתנה לפי מספר השנים שהם גרים במקום? לפי סוג ההשקעה בנכס? לפי גודל המשפחה? האם מעמדו של מי שגר בשכונה עשר שנים זהה לזה שגר במקום מאז שנות החמישים? האם מי שמחזיק דירה במקום אחר זכאי לפיצוי ברמה דומה לפיצוי המוצע למי שהנכס בשכונה הוא כל רכוש? האם מגיע פיצוי לצעירים שנולדו במקום, התחתנו וחיים על השטח של הוריהם, או רק להוריהם? המדינה פטרה עצמה ממתן תשובות -- והעבירה את כל האחריות לידי הקבלן. במלים אחרות, האחריות ללמעלה משלוש-מאות משפחות הועברה בינואר 1999 מידי הרשות הממלכתית לידי של אדם אחד בעל עניין כלכלי - ישעיהו חכשורי.

השכונה מגוונת מאד מבחינת התושבים, וקשה אפילו לחלק אותם לקבוצות. ננסה:

הוותיקים -- מדובר בתושבים שהגיעו לשכונה עם קום המדינה, לפני יותר מחמישים שנה. הם נשלחו על ידי הסוכנות היהודית, או פשוט עברו ממקומות אחרים בהם גרו, ונכנסו, בעידוד הסוכנות, לבתים ערביים שננטשו. חלקם גר במבנים הישנים, אך הרוב פיתחו את השטח ובנו עליו, ללא היתרי בנייה. לגבי אלה האחרונים נשאלת השאלה העקרונית ביותר -- מדוע זכויותיהם פחותות מאלה של בני הקיבוצים והמושבים, או דיירי הדיור הציבורי (שלאחר מאבק ממושך זכו בהכרה מצד המדינה בזכותם על הנכסים שהם גרים בהם). לתושבי שכונת הארגזים אין טאבו, כי מעולם לא אפשרו להם לרשום את נכסיהם, אבל מצד שני גם לא פינו אותם, ולא הציעו להם דיור חלופי, להם או לילדיהם. הם נאחזו באדמה כי מעולם לא התאפשר להם למכור אותה ולהקים בית במקום אחר; לכל היותר הם יכלו לצאת ולהישאר חסרי כל.

בנים ממשיכים -- בני הוותיקים, שרובם נולדו בשכונה. רבים הקימו בתים נוספים על השטח של ההורים, ולעיתים גם עסקים. בחלק מהמתחמים המשפחתיים נעשו עבודות פיתוח מרשימות, ואל מול ההזנחה הקשה בבתים של הוותיקים שלא היו בידיהם אמצעים, יש בשכונה שכיות חמדה של ממש. לטענת הקבלן והרשויות, המשפחות המשיכו לאורך השנים להשתלט על אזורים רחבים יותר, כולל של אנשים שהתפנו, וחלקם הקימו על שטחיהם מבנים להשכרה ותובעים גם עליהם פיצויי פינוי מלאים.

מתיישבים -- במשך כל השנים המשיכו להגיע לשכונה אנשים, לתפוס שטחים ולהקים בהם בתים. לטענת מינהל מקרקעי ישראל, מדובר באנשים ששמעו על הפינוי העתידי ומתכננים להרוויח ממנו. לטענת המתיישבים, מדובר בתושבי שכונות דרום תל אביב, מחוסרי דיור, עם או בלי זיקה לשכונת הארגזים, שרק כך יכלו לבנות לעצמם בית. מינהל מקרקעי ישראל מכיר בזכותם של אלה שהגיעו עד לפני עשר שנים, או אלה שמופיעים בסקר של 1996. לפי עדויות התושבים הוותיקים, גם בשנתיים האחרונות המשיכו לצוץ בתים חדשות לבקרים.

בתוכם, מתחם אסמל -- מתחם שמאכלס הרבה אסירים משוחררים, חוזרים בתשובה. מדובר בקבוצה שהתגבשה בעשור האחרון והקימה בתים על שטחים קטנים יחסית. המתחם קרוי על שמו של אסמל, אסיר משוחרר בעצמו, המאפשר להם להתיישב על שטח של כמה דונמים שעליו נמצא גם ביתו. המתחם המאולתר כבר מכיל רחובות קטנים, ואין בו כל תשתיות. תושביו מאיימים להיות "הגרעין הקשה" של ההתנגדות. אנשי חכשורי לא מתכוונים להתקרב אליהם, ואומרים כי ישאירו את הפינוי לרשויות.

תושבי המגורונים -- 56 משפחות, רובן של עולים מחבר המדינות, אבל בתוכם גם זוגות צעירים זכאי סיוע. כל אלה שוכרים את המגורונים מאז 1991 (ממשרד הבינוי והשיכון, באמצעות חברת עמידר) ודורשים היום פינוי. כשיישבו אותם במקום הבהירו להם שיבוא יום והשכונה תצא למכרז, ואז הם יהיו חלק ממנו. במכרז שיצא בשנת 1998 צוין במפורש, במסגרת ההקלות שהובטחו ליזם, כי לתושבי המגורונים אין זכויות. משרד הבינוי והשיכון אמור להיות אחראי לתושבי המגורונים, אולם הוא אינו מוכן לפנות אותם על חשבוננו או להציע להם פתרונות אחרים.

תושבים המתגוררים בשטח ההפקר שבין הגבול המזרחי של התב"ע ובין כפר שלם -- התב"ע (תוכנית בינוי עיר) חותכת את שכונת הארגזים באופן שרירותי: במקרים מסוימים עובר קו הגבול אפילו בתוך בית או מתחם משפחתי. מי שנמצא מעברו השני של קו התב"ע (מופרד על ידי גדר ברזל שבנה חכשורי) אינו זכאי לפינוי או לפיצוי. יתרה מזאת, אין שום תכניות לשיפור התשתית בשארית השכונה, והתושבים שיושבים על גבול התב"ע אמורים להישאר במצבם הנוכחי, בצלם של בנייני-הענק המתוכננים, או לצד הכביש הראשי שעתיד להיסלל.

כמה תושבים בשכונה?

הסקר שצורף למכרז נערך ביוני 1996. סוקר מטעם חברת "שווקים פנורמה" עבר במשך 10 ימים בין בתי השכונה, ראיין את "ראש משק הבית או אשתו בלבד" (שם), ובדק האם מספר השאלון תואם את הקוד שניתן לבית בתצלום-אוויר של השכונה. חלק מהתושבים סרב לשתף פעולה, אחרים טוענים שהסוקרים כלל לא הגיעו אליהם. חשוב להזכיר שבתנאי המכרז נאמר בפירוש כי "אין לראות רשימה זו כרשימה הכוללת את כל המיועדים לפינוי במתחם הכלול בתכנית." בסופו של דבר נסקרו 193 יחידות, לפי הפירוט הבא: 167 בתי אב מגורים, 21 עסקים, 2 מבנים נטושים, 3 בתי כנסת.

בימים אלה סיימו אנשי עמותת "מתיישבי שכונת הארגזים", שלטענתם מייצגים מאות משפחות בשכונה, לערוך סקר משל עצמם. למרות הציפיות שתלו בו, הם אומרים שהסקר אינו שלם, לאור העובדה שרבים מהתושבים סרבו להשתתף בו, על אף שהפונים היו שכניהם. ועד העמותה, שמסרב לחשוף כמה משפחות הוא באמת מייצג - ממשיך לדבר על בערך 300 משפחות המבקשות פינוי, אולם מדגיש שלכל אחת מהן מגיע פיצוי שונה, בכפוף לסטטוסים השונים.

האינטרסים של התושבים אינם אחידים. רבים מעוניינים להתפנות מבתיהם, לרוב בתים במצב גרוע, ולקבל פיצוי שיאפשר להם לשפר את תנאי חייהם. מתוכם, יש כאלה שמעדיפים להישאר בתחומי השכונה ולהתגורר על האדמה שברשותם בתנאים משופרים.

לדוגמה הם מביאים את פרויקט "בנה ביתך", המאפשר לבנות בתים פרטיים על שטחים חכורים (כפי שקרה באופן חלקי בפינוי-בינוי כפר שלם). יש מי שמוכנים להצעה הבסיסית, להתפנות ולקבל דיור בפרוייקט שייבנה על אותה אדמה -- גם אם מדובר בדירה במקום בבית פרטי. אחרים ישמחו לעזוב את השכונה לגמרי, בגלל הזנחתה ארוכת השנים והשם הרע שיצא לה, ולעבור להתגורר בשכונות אחרות בתל אביב (או בפרוייקטים חדשים מחוצה לה).

השאלה המשותפת לכל המשפחות בקבוצה המגוונת הזאת היא, כמובן, גובה הפיצוי -- ורק מעטים מוכנים לתנאים המוצעים. הטענות שונות: הפיצוי המוצע אינו תואם את גודל השטח שברשותם, או את השקעתם במקום (בתים ועסקים), או את הגדרת המשפחה (האם משפחה בת שלושה דורות היא יחידת אחת לצורך פיצוי, או שלכל אחד מהילדים הבוגרים מגיע פיצוי מלא?). רוב המשפחות תובעות הוספת חבילות פיצוי גם לילדים.

קבוצה אחרת, קטנה יחסית, של תושבים, מבקשת כי יניחו להם לנהל את חייהם על אדמתם כמיטב יכולתם.

יש גם כאלה המתנגדים לכל סוג של פינוי. ביניהם יש משפחות אמידות יחסית, שגרות בבתים או מתחמים מושקעים, ויש שגרים בתנאי הזנחה קשים (לרוב מבוגרים ומנותקים) ובמשך השנים איבדו כל אמון במערכות השונות.

חוסר האחידות באינטרסים מונע מהתושבים, זה כבר עשור שנים ויותר, מלהתאחד מול הרשויות ומול היזם, ומסייע לרשויות להימנע ממציאת פתרון מסודר ומעוגן בחוק. עד חודשיים לפני הגשת התביעה של חכשורי כלפי מינהל מקרקעי ישראל לא התנהל מו"מ בין התושבים ליזם על תנאי הפינוי - אך נמשכו ניסיונות היזם לפנותם לפי הקריטריונים שקבע מינהל מקרקעי ישראל בשנת 1993, או לכל היותר לפי החלטת בג"צ משנת 1996. ערב הגשת התביעה נוהל משא ומתן בין חכשורי לעו"ד גולסטני, אשר לא הוביל להסכמה כלשהי בין הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל

בשנים-עשרה השנים האחרונות הוציא מינהל מקרקעי ישראל עשרות מכרזי פינוי-בינוי, החל מפינוי של דייר אחד או של דיירים בודדים, ועד לעשרות פינויים. פרויקט בהיקף של מאות פינויים הוא נדיר, וכמוהו יש כיום רק בשכונת הארגזים ובגבעת שמואל. אין למינהל מקרקעי ישראל תקציב פינוי-בינוי, שכן פרויקטים אלה מוגדרים כשיטת מכרז, של תכנון וביצוע בידי יזמים. תקציב לפינוי קיים רק כשמדובר בפינוי האמור להתבצע על ידי המדינה.

המדיניות מגובה בהחלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל. מינהל מקרקעי ישראל מחכיר קרקע בחוזה, שבו נקבעים התנאים לשינוי ייעוד הקרקע. בעקרון, במקרה של שינוי ייעוד או ניצול, חובה על מינהל מקרקעי ישראל לגבות דמי היתר, אולם בשל החשיבות שהמינהל מייחס לפרוייקטים של פינוי-בינוי, במקרה של בנייה רוויה הוחלט לוותר על התשלומים, כדי לעודד יזמים להיכנס לפרוייקטים. ההחלטה לוותר על דמי היתר בבנייה רוויה מצויה בהחלטת מינהל מקרקעי ישראל מס. 931. מלבד זאת, מועצת מינהל מקרקעי ישראל יכולה לקבל החלטה לוותר על תשלומים שונים לפי ראות עיניה.

בעיני מינהל מקרקעי ישראל, יש הצטברות של תנאים המאפשרים פרויקטים של פינוי-בינוי:

1. עתודות הקרקע בערים התדלדלו, מחירי הדירות עלו, ונוצרה כדאיות כלכלית לשימוש ב"משאבי קרקע מבוזבזים", קרי, כאלה שיש עליהם בנייה דלילה במצב פיזי ירוד.

2. האלטרנטיבה -- שינוי ייעוד של קרקע חקלאית -- נהייתה קשה, בגלל ההתנגדות הציבורית שקמה.

3. לרשויות המקומיות יש תשתיות עירוניות וציבוריות שעומדות כאבן שאין לה הופכין, והן מעדיפות שיפוץ של תשתית קיימת והגדלה של ניצול קרקע על פני מתיחת תשתיות חדשות אל אזורים חדשים.

4. יזמים מחפשים כל הזמן אפיקי השקעה חדשים.

משה אדרי, עד לא מזמן סמנכ"ל שיווק וכלכלה, במינהל מקרקעי ישראל, בכיר במינהל במשך 22 שנה, היה אחראי על פרויקט הארגזים, אך עזב לאחרונה את המינהל ופתח משרד פרטי. אדרי מאמין לחלוטין בכוחו של השוק הפרטי. הגישה שלו מדגימה כיצד הצליח מינהל מקרקעי ישראל להימנע, במהלך יותר מעשור של טיפול בשכונת הארגזים, מכל דיון בשאלות ערכיות.

כשהוא מתייחס לפינוי-בינוי משתמש אדרי במונחים של "סימביוזה בין היזם לבין הדיירים", ואת בעיית הארגזים הוא מגדיר כ"חיבוק דוב שהיזם והדיירים אינם יכולים להשתחרר ממנו". כלומר, מדובר בעיניו במערכת יחסים בין שני גורמים שווי-כוח ובעלי אינטרס משותף, שתפקידה של המדינה רק "לשדך" ביניהם.

המוסכמות בנושא פינוי-בינוי אומרות שכדי לפנות אדם מדירתו יש לתת לו, לכל הפחות, את מה שהיה לו, בתוספת 25 אחוז. כדי להפוך את כל העסק למשתלם, יש לאפשר בנייה של לכל הפחות פי 3 ממה שהיה. כלומר, על כל מאה משפחות מפונות יש לאפשר בנייה של לפחות 300 יחידות דיור. ועוד: התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה קובעת, כי במקרים של השבחת קרקע, יש לשלם מחצית מערך הנכס המושבח לוועדה המקומית (היטל השבחה). לדברי אדרי, קביעה זו מקטינה את הרווחים ומחייבת העלאה נוספת של אחוזי הבנייה, כדי לשמור על הרווח המקורי.

אדרי שוכח לציין שבמקרה של שכונת הארגזים אין כל היטל השבחה, שכן המכרז יצא מראש על 1,200 יחידות דיור והוגדר כ"הקצאה חדשה" (לפי סעיף 21), הפטורה מהיטל השבחה. כלומר, בנוסף לויתור של מינהל מקרקעי ישראל על דמי ההיתר, ויתרה הרשות המקומית על היטל השבחה.

מינהל מקרקעי ישראל גורס כי איש לא ירצה להתפנות לפי הקריטריונים לפינוי שהוא עצמו קבע (במקרה של שכונת הארגזים - הקריטריונים הלא ריאליים משנת 1993). איש לא יוותר על ביתו עבור 200,000 שקל. הרושם העולה מן הדברים הוא שזו בדיוק הסיבה לקביעתם של קריטריונים נמוכים.

בפער הקיים בין המחיר שתתן המדינה לבין מחיר השוק לדיור חלופי -- נכנס היזם. אדרי מגדיר זאת כ"פער בין מה שיש לבין מה שהדייר רוצה". המדינה נותנת "מה שיש", מעין גזירת שמיים, והיזם יכול לתת "מה שהדייר רוצה", שהרי ליזם ולדיירים יש, כאמור, אינטרס משותף. תרומת מינהל מקרקעי ישראל היא בהעלאת ערך הקרקע, כדי שהערך החדש שלה יממן את הפינוי. "אם נחכה שהשלטונות יעשו, לא יקרה כלום", אומר אדרי, "ליזם יש את כל הכלים והמוטיבציה לפרוייקט כזה. מנגנון השוק מייצר התחדשות עירונית."

לדבריו, על המדינה לקבוע את תנאי הפינוי הבסיסיים, המינימליים, ולחייב את היזם לעמוד בהם (דרך ערבויות בנקאיות, התניות חוזיות וחותימה על תכניות בנייה רק לאחר מילוי התנאים על ידו).

אדרי אומר שעדיין אי אפשר לדבר על הצלחה או אי הצלחה, מלבד במקרים מובהקים (הצלחה של פינוי דיירים מעטים בפיצוי גבוה). בגבעת שמואל נתקע הפרוייקט לאחר שסגן מנהל המחוז נחקר על קבלת שוחד מיזם. בעיני אדרי, אין לראות במבוי הסתום, שאליו הגיעו הפרוייקטים של פינוי ובינוי בגבעת שמואל ובשכונת הארגזים, סוף פסוק. הוא עודנו מאמין שהמצב בארגזים פתיר "בכוח הזרוע, או המשפט, או שהתושבים יבואו ליזם לנהל מו"מ".

דבריו של אדרי מבהירים את אופן ההתייחסות של מינהל מקרקעי ישראל אל התושבים ("פולשים וסחטנים"), את ההנחה התכנונית שלו ("היזם ידאג לבנייה ראויה, כי כך ירוויח

יותר כסף") ואת עומק הגיבוי שהוא נותן ליזם מול התושבים ("מכוח השוק, הוא יהיה חייב לתת להם פיצוי הולם"). מעבר לכך, מאפשרים הדברים לראות כיצד הפעיל מינהל מקרקעי ישראל מנגנון שהפך את האופציה היזמית ליחידה האפשרית.

מינהל מקרקעי ישראל מעולם לא ניסה להסדיר את נושא הבעלות בקרקע בשכונת ארגזים -- לא לטובת הדיירים ולא במחיר פיננסי. הוא הקפיד את המצב למשך עשרות שנים, שבמהלכן עלה ותפח ערך הקרקע בעוד שמצב התושבים והתשתיות התדרדר. לאחר מכן, בעזרת ויתור על היטלים, הוא העלה את ערך הקרקע במאות אחוזים והפך אותה לאטרקטיבית ביותר. הוא קבע קריטריונים לפינוי שאינם מתקבלים על הדעת, ובכך ביטל כל אפשרות מעשית שהמדינה תבצע את הפינוי בעצמה, בטענה ש"התושבים לא יסכימו ולמדינה אין יכולת להתמודד אתם". בכל הנוגע לרווחת התושבים, פועל מינהל מקרקעי ישראל בחוסר שיתוף פעולה מוחלט עם גופים כמו משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית. לעומת זאת, בנושאי תכנון הוא פועל בתיאום מלא עם הרשות המקומית, באמצעות הוועדה המקומית והמחוזית לתכנון ובנייה.

הרשות המקומית

עיריית תל אביב-יפו טוענת באופן עקבי שהיא אינה נושאת בשום אחריות ביחס למתרחש בשכונת הארגזים, שכן מדובר בעסקה בין מינהל מקרקעי ישראל והתושבים. העירייה מסרבת להתערב בשאלות עקרוניות לגבי מדיניות פינוי-בינוי, בתנאי המכרז או באופן ביצועו. הטענה החוזרת היא שהחווה נחתם וסגור. רון חולדאי, ראש העירייה, חזר על עמדתו זו מספר פעמים, הן כלפי התושבים (אותם הגדיר בהזדמנויות רבות כ"פולשים") והן כלפי חברי מועצת העיר שניסו לשכנעו להתערב בפרשה.

טענת העירייה קיבלה חיזוק מבית משפט השלום. השופט מור קבע, במסגרת תביעה שבה נדון בהמשך, כי "למיטב ידיעתי, אין לעיריית תל אביב כל עניין ישיר בתוצאות המשפט. המקרקעין הינם מקרקעי המדינה, המשיבות חכשורי ואביוד הינם קבלנים פרטיים ואין לעירייה עניין ברווחיהם או בהסדריהם".

אלא שטענת העירייה היא בעייתית, וזאת ממספר בחינות:

1. עיריית תל אביב-יפו אחראית להזנחת השכונה במשך עשרות שנים, ולהפיכתה לשכונת "פינוי-בינוי". אלמלא בחרה העירייה שלא להשקיע בתשתיות (כבישים, מדרכות, מערכת ביוב, פינוי אשפה), ולולא בחרה "לייבש את השכונה" (כדברי סגן ראש העיר, מיכאל רועה, בוועדת הפנים של הכנסת), יש סיכוי סביר שהיום היתה זו שכונה פורחת ולא היתה סיבה לפנותה (כשם שאין מפנים שכונות וילות ברחבי העיר).

2. העירייה אסרה על בנייה פרטית בשכונה, והוציאה עשרות צווי הריסה לבתים שנבנו ללא היתרי בנייה. בכך מנעה מהתושבים להשביח את ערך הנכסים, עודדה יצירה של "ארגזים" ארעיים והנציחה תנאי מחייה עלובים.

3. רוב צווי ההריסה לא מומשו מעולם, וההחלטה (הלא חוקית) שלא לממש צו שהוצא הקפיאה את המצב כפי שהוא. אוזלת היד שגילתה הרשות בביצוע הצווים היא שהולידה את הטענה הנשמעת כיום, לפיה "רק יזם פרטי יכול לבצע פינוי". (נציגי חכשורי בשטח הסבירו, למשל, שפקידים המקבלים משכורת של עובדי עירייה לא יסתכנו אל מול אלימות שתופעל נגדם, בעוד שליוזם יש מספיק כסף לשלם לשומרי ראש שיגנו על המפנים מטעמו).

4. במכרז לפינוי-בינוי של שכונת הארגזים, עיריית תל אביב-יפו רשומה כבעלת עניין, יחד עם מינהל מקרקעי ישראל. לא זו בלבד, אלא שהיא מחזיקה מפקח בשטח (אחראי על מימוש היתרי בנייה ותב"ע). ועוד - לפי הצהרתה מעורבת העירייה בנושא תכנון שטחים ציבוריים ותשתיות ציבוריות, להם מחויב היזם.

5. עקרונית, רשות מקומית מחויבת כלפי תושביה בכל הנושאים בהם מדובר (דיור, תשתיות פיזיות וחברתיות), במיוחד לאור העובדה שמינהל מקרקעי ישראל עוסק רק באספקט הקרקעי.

6. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, שמעניקה היתרי בנייה ומאשרת שינויים בתכניות, שייכת לעירייה, ובראשה עומד סגן ראש העיר; ממילא ברור שהעירייה מעורבת בשאלה תכנונית כמו זו של הארגזים. פרשת הבקשה שהגיש היזם, לקבל הקלות בנייה, מעידה יותר מכל על מעורבות העירייה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המכרז מאפשר ליזם לבנות 1,200 יחידות דיור בשטח השכונה. מיד לאחר הזכייה במכרז הודיע היזם שהוא מתכוון לבקש תוספת אחוזי בנייה, למספר של 2,000 ואף 3,000 יחידות דיור. עוד לפני שהגיש בקשה לוועדה, הבהירו לו ראשיה (ובעיקר סגן ראש העיר, מיכאל רועה), כי אין סיכוי שהבקשה תאושר.

רועה טוען שהמניעה נובעת מלחץ התושבים. אולם התושבים אינם מתנגדים עקרונית להעלאת אחוזי הבנייה וערך הקרקע (הם שהביאו להעלאת המשמעותית בשנת 1996), אלא בעיקר לדרך שבה נעשה הדבר -- דהיינו, ללא שיתופם. אפשר לומר בוודאות כי בנושא העלאת אחוזי הבנייה עדיין לא נאמרה המילה האחרונה. רוב הנוגעים בדבר מניחים שהאחוזים עוד יעלו, אם לא בימי הוועדה הנוכחית, אזי בוועדה הבאה.

מאז תחילת שנת 2000 פועל היזם להגדלת מספר הדירות, בשני מסלולים מקבילים:

1. היזם הגיש בקשה להקלות בתכנית 2620, לפי סעיף 62 (א) (א) לחוק התכנון והבנייה - הגדלת הצפיפות בשיעור של 20%, על ידי הקטנת יחידות דיור ושינוי קווי הבניין.

2. היזם הגיש בקשה לתיקון נקודתי של התב"ע בתכנית 3139, "אילון על הפארק" -- בסמכות הוועדה המקומית - לעיגון כל ההקלות בתכנית תב"עית.

היזם מבקש, בכל אחד משני המסלולים, את אותן הקלות בדיוק. יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר, מיכאל רועה, מגדיר את הפנייה לוועדה בשני מסלולים מקבילים "אולי לא מוסרית, אבל לגיטימית על פי החוק".

במסלול הראשון יש חובת מסירה אישית לכל תושב (על פי סעיף 149 (א) לחוק התכנון והבנייה), כדי שיוכל להגיש לוועדה התנגדויות להקלות המבוקשות. במסלול השני אין מקום להתנגדויות ואף לא חובת מסירה אישית, אבל יש לפרסם את ההודעה על הפקדתה (לפי סעיף 89 [ב] בחוק).

תושבי הארגזים לא קיבלו את ההודעות על בקשת ההקלות -- על אף שהדבר מחויב על פי חוק. אין בוועדה אף לא חתימה אחת של תושב השכונה שקיבל הודעה, מלבד משרד היזמים שיושב בשכונה. למרות שהחוק דורש זאת, הודעות פומביות לא פורסמו במקום בולט, ולכן לא הוגשה שום התנגדות. רק בנובמבר 2001, לאחר שהבקשות להקלות אושרו (לדברי מיכאל רועה, "אישרנו כי הנחנו שזה יקל על המו"מ עם הדיירים") נודע הדבר לתושבים, והם תבעו לכנס את הוועדה פעם נוספת, לשמיעת התנגדויותיהם. נציגי היזם טענו כי כינוס הוועדה, לאחר שהתקבל האישור, אינו חוקי. מיכאל רועה החליט לכנס את הוועדה בכל זאת, באומר: "ההתנגדויות היו חשובות לתושבים, זה צומת שבו יכלו להשמיע את דבריהם ברמה הקניינית".

בדיון הסוער שהתקיים בפברואר 2002, וזכה לכינוי "שיבת החזיזים", פרקו התושבים את הזעם שעל ליבם בעניינים אחרים הקשורים ליזם, ומעולם לא הגיעו לדיון בהקלות הספציפיות. בשלב מסוים נזרקו בחדר חזיזים על ידי תושבים, והישיבה פוזרה. מאז ועד היום היא לא כונסה שוב. למעשה, התושבים לא זכו לבטא את התנגדותם להקלות הבנייה, כשם שלא היו שותפים לשום מהלך אחר הקשור בתכנון השכונה.

התושבים טוענים שמשמעות ההקלות היא, בין היתר, הקטנה של שטח הדירות שבהן אמורים להתגורר המפונים. חלק מהיחידות, שאמורות היו להיות בשטח של יותר ממאה מ"ר, צומצמו לשטח של כמעט 85 מ"ר, והבניינים הוגבהו בשתי קומות. מנהלי הפרוייקט, מצדם, טוענים שהתיקונים הם "טכניים לגמרי, בשום פנים ואופן אין פגיעה בשטח הדירות, רק שינויים שתמיד יש כשמתחילים לבנות -- קווי בניין, פרגולות וכד'".

ביום 24 במארס 2002 אישרה הוועדה המקומית את תיקון התכנית (במסלול השני), ובכך רוקן מתוכנו המסלול הראשון. לטענת התושבים, גם הפקדת התכנית לא פורסמה, בניגוד לחוק. באפריל 2002 פנה ועד התושבים אל ועדת הערר המחוזית של תל אביב, בבקשה שלא לאשר כל תכנית, הקלה ו/או היתר בנייה, עד לשמיעת עמדת התושבים. בתחילת מאי 2002 אישרה הוועדה המקומית היתר בנייה (מספר 0254), להקמת מרתף ועוד 66 יחידות דיור ראשונות בבניין בן 17 קומות.

היזם

הקבלן חכשורי חתום על פרויקטים בהיקף גדול, וביניהם: 260 יחידות דיור בגבעת שמואל, 700 יחידות דיור בדוברת, 600 יחידות דיור במזכרת בתיה, 1,200 יחידות דיור ביבנה, ופרוייקט של כמה מאות יחידות דיור בבית שמש, לאוכלוסייה חרדית. בעבר הוא כבר ביצע מספר פרויקטים קטנים של פינוי-בינוי, שכללו פינוי של משפחות ספורות. לא הוא, ולא אף אחד אחר, קיבל על עצמו לפני כן פרויקט בהיקף של פינוי ובינוי שכונת הארגזים.

יש הערכות שונות על היקף רווחיו העתידיים של חכשורי מהפרוייקט; תלוי את מי שואלים. אבל קשה להפריז בערך הנכס הכלכלי שהוא קיבל לידיו. מכירה של אלף דירות, לאחר שימסור את הדירות שהוא מחויב למסור למפונים, בסכום מינימלי של 160 אלף דולר לדירה, תכניס 160 מיליון דולר.

לדברי עו"ד קלינמן, המייצג את חכשורי, עלות הפרוייקט תהיה למעלה מחמישים מיליון דולר, כולל פיצויים ופיתוח. לפי ההערכה מרחיקת-הלכת ביותר, שעל פיה יפצה חכשורי תושבים רבים יותר מאלה שהוא מסכים לפצות היום, תגיע ההשקעה שלו לכל היותר לסכום של 75 מיליון דולר. כלומר, עוד לפני העלאת אחוזי הבנייה, יש בידיו רווח של 85 מיליון דולר לפחות -- לפני הוצאות בנייה. אם יצליח להעלות את אחוזי הבנייה ל-3,000 יחידות דיור, הוא ירוויח 320 מיליון דולר נוספים, ללא השקעה נוספת מצדו (מלבד הוצאות הבנייה). השבחה שכזאת אמנם מחייבת תשלום היטל השבחה, אבל לאור התנהלות העניינים עד כה, ובמקרים אחרים, יש יסוד סביר ביותר להניח שיוותרו לו על כך.

כאשר מדובר בסכומים שכאלה, קצת קשה להבין מדוע מתעקש חכשורי שלא לפצות את התושבים בסכומים גבוהים יותר, על מנת לסיים את העימות איתם מהר ככל האפשר ולהתפנות לבנייה ומכירה. סביר להניח שאם יגיע להסדר עם התושבים, יהיה לו קל יותר להגדיל עוד את אחוזי הבנייה בוועדה המקומית, ולשלש את רווחיו מהפרוייקט.

עו"ד קלינמן טוען שחכשורי מרגיש מרומה על ידי מינהל מקרקעי ישראל וחסר אונים מול התושבים. "אסון חייו", הוא מגדיר את הפרוייקט עבור שולחו, ומוסיף: "וגם אסון חייו". לדברי קלינמן, מינהל מקרקעי ישראל הונה את חכשורי ברשימת הפינויים שנכללה במכרז, וכי במקום 170 המשפחות שהיו רשומות בו יש כיום 400. באשר לטענה כי במכרז נרשם בפירוש כי אין מדובר ברשימה סופית, אלא ברשימה מנחה, אומר קלינמן: "זו לא רשימה מנחה, זו רשימה מטעה. אפשר לטעות בכמה אחוזים לכאן או לכאן, אבל לטעות במאה אחוז? אם מינהל מקרקעי ישראל לא ידע כמה תושבים יש, שיגיד שאינו יודע וישאיר לי את ההחלטה אם להיכנס למכרז מהסוג הזה או לא. אבל הוא הטעה אותנו, גם אם לא התכוון לכך. נהוג לייחס למינהל טמטום, וזה לרוב פוטר אותו מן האשמה של חוסר תום לב, אבל במקרה הזה אני באמת לא יודע. נוספו עכשיו 200 משפחות חדשות ואנחנו לא התחייבנו לפצות את כולם. אני אפצה את מי שלא ברשימה רק אם יוכיח שהוא יושב במקום הרבה שנים, ובגלל טעות של הסוקרים לא נכנס לרשימה".

קלינמן אומר שלחשורי יש "עוגה" של פיצויים שהוא מוכן לשלם, והשאלה היא רק כיצד לחלק את העוגה; יותר מכך הוא לא ישלם. ה"עוגה" כוללת 200 פינויים, בסכומים של 250 אלף דולר לכל אחד (כולל הדירה, התשלום במזומן ושכר הדירה לתקופת הבנייה).

קלינמן מבהיר כי הסיכוי היחיד להתרככות, דהיינו, להסכמה של חשורי לפצות גם את התושבים שאותם הוא מכנה "עבריינים, או לפחות את העבריינים האפורים שביניהם", טמון בהגדלת אחוזי הבנייה. הוא תובע כי העירייה תאפשר לו לבנות יותר, כתנאי לכך שיגיע עם התושבים להסדר נוח יותר עבורם. "יש הצדקה אורבנית", מסביר קלינמן, "אני לא אומר לעשות כאן סלאמס. יש היום 1,200 יחידות מאושרות? אפשר גם 2,000, וזה לא עולה לאף אחד כסף. כולם בעד, מבינים את ההגיון, אבל הדיירים מהלכים אימים על הוועדה המקומית". לדבריו, אם מספר המפונים עלה במהלך הזמן ביותר מפי שניים, מן הראוי שגם אחוזי הבנייה יעלו באותו יחס.

בדיון שהתקיים בוועדת הפנים של הכנסת, הכריז חשורי כי הוא מוכן לצאת מיידית מהפרוייקט, אם ישחררו אותו מהמחויבות לשלם 25 מיליון דולר ואם יחזירו לו את שני מיליון הדולר ששילם. הוא ופרקליטו משדרים כלפי חוץ תחושה של יאוש, של מי שהסתבכו בעל כורחם בבוץ שאין ממנו מוצא. מדובר בתחושה דומה לזו שתיאר אדרי, ממינהל מקרקעי ישראל, כשדיבר על "חיבוק הדוב של הזים והתושבים". העובדים במשרד של חשורי בשכונת הארגזים אומרים שמדובר באיש שבא לשכונה עם המון כוונות טובות, והתאכזב מיחסם הקשה והאליים של התושבים.

עו"ד קלינמן מדבר על אפשרות של הגשת תביעה משפטית נגד העירייה, על כך שפעלה בניגוד לחוק כאשר לא פינתה פולשים, למרות שהיא מסרה לידיהם עשרות צווי הריסה ברי תוקף עד עצם היום הזה. כמו כן הוא מדבר על אפשרות לתבוע את מינהל מקרקעי ישראל בגין הטעייה במכרז.

השאלה שנשאר פתוחה היא מהו האינטרס האמיתי של חשורי. האיומים בתביעות מול הרשות ומינהל מקרקעי ישראל, הפניות החוזרות ונשנות לוועדה המקומית, מערכת הלחצים על התושבים -- כל אלה מצביעים על כך שחשורי מנסה, בכל האמצעים העומדים לרשותו, להגדיל את אחוזי הבנייה. מצד שני, סביר להניח כי אילו פעל בדרכי נועם היה משיג את אותה המטרה ביתר קלות. אין זה פשוט להגיע להסדר מול 400 משפחות ולהמשיך להרוויח מהפרוייקט, אבל זה גם לא בלתי אפשרי.

התשובה טמונה אולי בעובדה שבשנת 1998, השנה בה זכה חשורי במכרז, היתה הארץ שרויה עדיין בתנופת בנייה והעתיד שהצטייר לאחר הסכמי אוסלו נראה מבטיח למדי. השנתיים האחרונות, מאז אירועי אוקטובר 2000, הביאו לשפל קשה בשוק הבנייה והנדל"ן. כיום קצת יותר קשה לדבר על מכירת אלף דירות בתוך עשור, ואין כל בטחון לגבי מחיר המכירה. על רקע זה אין זה בלתי סביר להניח כי חשורי אכן מעוניין לצאת מהפרוייקט; מצד שני, אפשר גם שהוא פשוט מעוניין לעכב את הביצוע ולהימנע מהשקעת כספים נוספים עד אשר יתברר מצב השוק, ולדחות עד אז את החלטה האם לממש את החוזה או לצאת ממנו.

לסיום, מעניין לציין כי בעוד חשורי ושלוחיו מגדירים את תושבי שכונת הארגזים, בכל הזדמנות, כעבריינים מסוכנים שלקחו שטח לא להם, חשורי עצמו הואשם בבנייה בלתי חוקית. בינואר 2001 אישר בית המשפט העליון החלטה של בית משפט השלום בתל אביב, להטיל על חשורי 5 חודשי עבודות שירות וקנס של מיליון שקלים, בשל בנייה ללא היתר. העבירות התבצעו בשנות השמונים, בעת הקמת מרכז הספורט באזור, ובית המשפט קבע כי חשורי ושותפו, אבי יוחנן, נושאים באחריות פלילית לעבירות של חריגה קיצונית מהיתרי הבנייה (בניית אולם אירועים וחנויות במקום מגרשי טניס, הקמת מגלשות מים במקום שיועד למדשאה ציבורית, ועוד), וזאת בידיעה שהם פועלים בניגוד לחוק.

בית המשפט הדגיש כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אזור היתה שותפה לביצוע העבירות על ידי הקבלנים, כשהעניקה להם היתרי בנייה בידיעה שאינם חוקיים.

ערבויות

כיוון שרשויות השלטון העבירו את הטיפול בתושבים לידי היזם ומתכשורת לכל אחריות, מן הראוי לבדוק אלו ערבויות מציע היזם לתושבים, למקרה שלא יוכל לקיים את התחייבויותיו, מסיבות שאינן תלויות בתושבים. באשר לקבוצת המפונים הראשונה, חכשורי נתן לכל משפחה ערבות בנקאית בסך 320,000 ש"ח -- פחות משבעים אלף דולר, במונחים של היום. כלומר, במקרה שחכשורי לא יוכל להמשיך בפרוייקט, המשפחות בקבוצת המפונים הראשונה יוותרו בלי בית ועם סכום שאינו מספיק לרכישת בית חדש. אמנם, חכשורי חתום על ערבויות מול חברת "מבני תעשייה" ומול מינהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית, אולם ערבויות אלה מיועדות להבטיח את התקדמות הבנייה והפיתוח בקצב שנקבע, ואין להן דבר עם פיצוי התושבים.

היום, כאשר מעמדו של חכשורי איתן, ניתן לטעון כי דברים אלה מבטאים גישה קנטרנית. עוד ניתן לטעון, כי הרשויות לא יזנחו את התושבים (מינהל מקרקעי ישראל מחויב לברי הרשות על פי דין), אולם סיפורו של פרויקט פינני-בינוי בשכונת כפר גבירול ברחובות מלמד כי יש סיבה טובה לדאגה. בכפר גבירול מכר מינהל מקרקעי ישראל לחברת ג'ניסיס 88 דונם ועליהם חמישים משפחות. בשלב ראשון אושרה בנייה של 550 יחידות דיור, ובהמשך הצליחה ג'ניסיס להעלות את הכמות למספר של 900 יחידות דיור. 15 משפחות פונו ועברו לדירות שכורות, עשר נוספות הגיעו להסדר אולם טרם פונו, ועוד 25 משפחות נמצאות במשא ומתן מתמשך.

לפני שלוש שנים נקלעה חברת ג'ניסיס לבעיות ומונה לה כונס נכסים; זכויותיה, כולל הקרקע שבכפר גבירול, נמכרו לחברת אביסרור. הפרוייקט נתקע, אין עוד היתרי בנייה - ואין גם פתרון לאיש מהתושבים. פרקליטי חברת אביסרור טוענים כי הם מקיימים את ההסכמים עם חברת ג'ניסיס "ככתבם וכלשונם" -- מלבד הסכמים שלטענתם נעשו בעל פה והם שקריים. הם מסבירים את עצירת פרויקט במילים מוכרות: "מדובר באוכלוסייה קשה שלא מוכנה להתפשר. דרישותיה מוגזמות והן אינן מוכנות להתיישר עם קו הגון." תושבים רבים מבקשים היום לחזור לבתיהם, אלא שהבתים נהרסו ובמינהל מקרקעי ישראל מסבירים שדרך חזרה -- אין.

תב"ע (תכנית בינוי עיר)

התב"ע של שכונת הארגזים מתייחסת לשטח של 169 דונם, על מגרשים 201-204, 210-221, 301-304 ובמגרשים 401-402, בגוש 6136 ובגוש 6137.

אחת הבעיות העיקריות בתכנית היא העובדה שהקו הכחול -- גבולות התב"ע -- חותך את השכונה ללא הגיון ברור. כמעט כל השטח שבתחומי התב"ע הוא שטח שיש עליו מבנים ותושבים (ובכך נבלמה מראש האפשרות להתחיל בבנייה ולפנות תושבים בהדרגה לדירות ההולכות ונבנות, ונוצר צורך להתחיל מיד בפינוי), בעוד שמחוץ לגבולות התב"ע נותרו שטחים פתוחים. הקו הכחול עובר לעתים בתוך בתים ומתחמי משפחות וחותר אותם ללא אבחנה.

מהנדס העיר לשעבר, ישראל גודוביץ', טוען כי מעבר לשאלות המוסריות הכרוכות בנושא פינוי-בינוי, הקו הכחול מהווה את הבעיה הראשונה במעלה בשכונת הארגזים. "הקו הכחול הוא עקב אכילס של התכנית", אומר גודוביץ'. "כשנכנסתי לתפקיד וראיתי את התב"ע, התקשיתי להאמין. איך מתכננים קו כחול שעובר על בתים קיימים? הוא מכיל בתוכו את כל מה שלא צריך, דווקא איפה שקשה להתקדם, ומחוצה לו נשארים שטחים פנויים שאפשר לבנות עליהם בקלות, או לשחק עם הפינוי והבינוי במקביל. מרגע שהקו הכחול נקבע, לא היה עם מי לדבר. מינהל מקרקעי ישראל, הבעלים של הקרקע, הזמין את התכנית הזאת מהעירייה, אבל העירייה מסרבת להתערב ולשנות. ראש העיר אסר עלי בפירוש להתעסק עם זה, וכשקראתי לחכשורי והצעתי שנעשה את זה בהסכמה, הוא אמר שאינו מעוניין. אמרתי לו בפירוש שהוא לא יקבל היתרי בנייה אם לא ישתף פעולה, אבל הוא ידע שלו יש חוזה מול מינהל מקרקעי ישראל, ואני בסך הכל מהנדס עיר. ואני אתחלף

לפניו. הוא צדק. יש שם תכנון שלא ברור אם נעשה בחוסר שכל, או בכוונה תחילה, אבל ברור ששום שיקול של טובת התושבים לא נעשה שם."

התכנון

בכל פעם שדנים בפינוי-בינוי, השאלה המרכזית העולה היא שאלת ה"סלאמס". הניסיון שהצטבר בפרוייקטים דומים בעולם מלמד, כי רבי-הקומות מרובי-הדירות, שנבנו במקום הבתים צמודי-הקרקע, הפכו במקרים רבים לבניינים מוזנחים ועלובים, שהדירות בהם מאוכלסות באוכלוסייה ענייה ומוחלשת.

החלק הדרומי של התכנית, זה שמתוכנן להבנות בחמש השנים הבאות, כולל 9 בניינים בני 17 קומות כל אחד. בכל בניין 66 דירות, שעל גודלן קשה לקבל מידע מהימן, אך מדובר בשטח הנע בין שטח של 85 מ"ר לשטח של 110 מ"ר. גודל הדירות עשוי להשתנות בהתאם להיקף הקלות הבנייה.

רצונם של תושבי השכונה בשמירה על איכות חייהם עומד בניגוד לשאיפת היזם והמדינה להגדיל את אחוזי הבנייה עד כמה שאפשר. הכישלונות הרבים בערים גדולות ברחבי העולם הובילו למודעות גוברת לבעיה, ובכל זאת קשה למצוא התייחסות של ממש לנושא. דירות חלופיות לתושבים המקוריים של השכונה מוצעות כיום רק בבנייני 17 הקומות.

במבט לעבר, קשה להבין כיצד הוחלט שתושבים עניים צריכים לגור בדירות קטנות יחסית ובצפיפות גבוהה - במקום על שטחים נרחבים שהיו בידיהם עד היום, ואשר לא פעם סיעו להם להוציא את פרנסתם. אולם במבט לעתיד, הבעיות מתחילות מרגע שהתושבים יועברו לבניינים שתחזוקתם יקרה ומחייבת ועד בית חזק וגביית כספים מתמדת מהדיירים. אוכלוסייה חלשה אינה יכולה להתמודד עם הוצאות שכאלה, ויש חשש כבד שמצב הבניינים יתדרדר במהרה.

"מדובר בתכנון אנטי חברתי", טוענת גילה הרץ, אדריכלית, חברת מועצת העיר התומכת בתושבי השכונה במאבקם. "גם מבחינה תכנונית גרידא יש היום פילוסופיה שלמה שאומרת שאין מוחקים שכונה ותיקה. תכנון חייב להתייחס להיסטוריה של המקום, שלא לדבר על תושביו. לעבור עם טרקטור על שכונה זה לפגוע בהיסטוריה של העיר ובכבודם העצמי של תושביה. תל אביב היא עיר שיש בה תכנית שימור מפורטת לבתי באוהאוס. קשה להבין איך עיר כזאת יכולה ביד השניה להעלים שכונות שלמות שהן חלק ממנה, לא פחות מבתי הבאוהאוס."

הרץ טוענת כי התכנית של חכשורי רעה, משום שהיא מכילה אך ורק מגדלים. באשר לטענה שכך חוסכים בשטחים ירוקים, היא מסבירה שבכל פעם שמועלית טענת השטחים הירוקים, ומחליטים להקים מגדלים, מתברר עד מהרה כי השטחים שפוננו אינם הופכים לירוקים -- אלא למשטח שעליו בונים עוד מגדלים. "אם רוצים בנייה לגובה", אומרת הרץ, "בואו נתחיל עם סביון, הרצליה פיתוח וכפר שמריהו. לא ברור למה הרעיון הסביבתי הזה עולה תמיד רק כשרוצים לקחת שטח שיושבות עליו שכונות חלשות."

משה אדרי ממינהל מקרקעי ישראל ועו"ד קלינמן המייצג את חכשורי אומרים שזוהי טענה אינטרסנטית ולא נכונה. שניהם חוזרים ומציינים שאם הבנייה המתוכננת תהפוך לסלאמס, חכשורי לא ירוויח את הסכומים אליהם הוא שואף. "ברור שתלוי איזה סוג אוכלוסייה תזרום לשם", אומר קלינמן, "אבל אם תהיה חברת ניהול טובה זה יעבוד. המפרט שלנו הוא כמו ברמת אביב."

הם מעריכים כי יידרשו לחכשורי כמה שנים כדי למכור את הדירות (קלינמן מדבר על לפחות עשר שנים, בהתחשב במיתון הנוכחי), ובפרק זמן זה, לפחות, הוא יהיה חייב להחזיק את הבניינים במצב שיאפשר מכירתן לאוכלוסייה חזקה יחסית. כלומר, גם בהיבט זה מבטיח השוק החופשי צדק לכל.

כשכנסים לפרטים, כדוגמת ערך הדירות העתידיות, מתברר כי השוק יתקשה לאלץ את חכשורי לתחזק את הבניינים ברמה הראויה, שכן חכשורי ירוויח סכומים עצומים גם ממכירת דירות זולות יחסית (הרווח טמון בכמות), ואין לו שום סיבה להשקיע סכומים גדולים בהעלאת ערך.

גם קלינמן מסכים לטענה כי דירה בת 3 חדרים עתידה לעלות בערך 160,000 דולר, ודירה גדולה יותר - בערך 200,000 דולר. לפי תחשיב זה, מדובר בשכונה עם רמת חיים בינונית ומטה: סכומים אלה קרובים למחירן של דירות בבת-ים יותר מאשר למחירן במרכז תל אביב. מה גם שחכשורי שואף להקטין עוד את שטח הדירות, דבר שיוריד עוד יותר את איכות החיים העתידית בשכונה. במצב שכזה, מספיק שמספר דיירים לא ישלמו מסי ועד, כדי שהבניין יתדרדר ויהפוך במהירות לסלאמס על עמודים.

תשתיות - תעלת הניקוז

תשתיותיה הפיזיות והחברתיות של שכונת הארגזים מוזנחות באופן עקבי מאז קום המדינה. יש תשתיות שאינן קיימות כלל -- אין כבישים בין הבתים, אין מדרכות, אין מערכת ביוב, אין בתי ספר או גני ילדים ואין שטחים פתוחים מסודרים. רק לאחרונה הוחל בפינוי אשפה סדיר, ועדיין מונחות ערמות של פסולת בניין בכל שטח פנוי, בלא שיפנו. הדבר היחיד שמחפה על ההזנחה הקשה הוא המראה הכפרי של השכונה, הבוסתנים ופינות החי המאולתרות. יש לציין כי ותיקי השכונה משלמים ארנונה כחוק; אולם בקרב המתיישבים החדשים ישנם רבים שאינם משלמים ארנונה, מים ולעיתים אף לא חשמל (הם מתחברים לקווי החשמל בצורה פיראטית).

שכונת הארגזים ושכונת עזרא הסמוכה (לשתיהן מחלקת רווחה אחת) נכללות באופן רשמי בפרוייקט "שיקום שכונות", אולם הדבר אינו מתבטא בשום דרך. במשך שנים נהגו פרנסי העירייה להוביל תורמים מחו"ל לשיטוט ברחובות המוזנחים של שכונת הארגזים, והמראות הקשים הזרימו לקופות העירייה תרומות רבות. התרומות הושקעו במקומות שונים ברחבי העיר, אולם מעולם לא בשכונה. בעירייה מציינים כי "בשנים האחרונות נבנו על גבול השכונה מספר מוסדות ציבור כגון -- תחנת בריאות המשפחה, מועדון צעירים ומרכז ספורט, אשר נבנו בכספי תרומות, לרווחת תושבי כל השכונות באזור". אמירה זו מעוררת תמיהות: אם ביקשו להשקיע -- מדוע בנו את המוסדות "על גבול השכונה"? יש לומר כי בכל הנוגע לתשתיות חברתיות, העירייה נצמדת לגבולות התב"ע ונמנעת מלבנות במקום אשר מבחינתה, עתידו להיהרס.

הניקוז בשכונה מלמד יותר מכל על רמת ההזנחה, אשר בסופו של דבר סייע להפוך את שכונת הארגזים לראויה לפינוי-בינוי. השכונה נבנתה באזור שהוא נמוך יחסית לסביבתו, ומזה עשרות שנים, מדי חורף, מוצפים בתי התושבים במים המגיעים לגובה של עד עשרות סנטימטרים ונגרמים להם נזקים כבדים. הכבישים ודרכי העפר מוצפים במשך רוב ימות החורף, וכשהגשמים חזקים במיוחד יש צורך לפנות תושבים מבתיהם.

סגן ראש העירייה, מיכאל רועה, טוען: "אי אפשר לבנות תשתיות בשכונה כמות שהיא. אין דרך אחרת, רק פינוי ובנייה מחדש. השכונה היא באזור הצפה, וצריך להרים את הקרקע בשני מטר. בשביל זה חייבים לפנות אנשים."

שנים רבות שימשו טיעונים אלה כצידוק לאי השקעה במערכת ניקוז. עד לשנה שעברה, שהיתה הראשונה בהיסטוריה שבה בתי השכונה נותרו יבשים, וזאת לאחר שחכשורי בנה תעלת ניקוז פשוטה יחסית. בפרדס דאקה, אזור הצפה כרוני אחר, טבע בחורף שעבר ילד בביתו. לאחר מות הילד ובעקבות הסערה הציבורית שהתעוררה, השקיעה עיריית תל אביב כסף רב בצינור ניקוז -- והודות לכך עבר גם על פרדס דאקה חורף יבש. לדברי גילה הרץ, אין שכונה שלא ניתן למצוא עבורה פתרון טכני, והשאלה היא רק מידת הנכונות של העירייה להשקיע בה.

אם ניתן לנקז את השכונה, אין ספק שניתן לבנות בה כבישים, מדרכות, מערכת ביוב, תאורה, וכל שאר התשתיות החברתיות שנמצאות בכל שכונה בעיר. העובדה ששכונת

הארגזים הפכה מדי חורף לביצה טובענית שיקפה מדיניות של הרשות המקומית. בדיעבד, מתברר כי מדיניות זו נשאה גם רווחים עתידיים: אם נעמיד זו מול זו את האפשרות לשווק את השכונה במכרז ולהרוויח כסף ממימוש ערך הקרקע, ואת האפשרות לשקם אותה באמצעות השקעת כסף ציבורי -- ברור איזו משתי החלופות תנצח.

התושבים, שחיו שנים רבות בהזנחה, איבדו כל כוח מיקוח מול רשויות השלטון ומול בעלי הון. אין להם כל מנוף לשפר את מצבם, מלבד הוויתור על האדמה שעליה הם חיים.

בתי המשפט

חלק ניכר מהמאבק בין התושבים והיזם מתנהל בבתי המשפט. לכאורה, במצב שכזה תהיה ידו של הקבלן על העליונה, שכן הממון מצוי בכיסו וביכולתו לממן עורכי דין והליכים שיארכו שנים. אלא שכמו בכל דבר הקשור לשכונת הארגזים, התמונה איננה חד ממדית. בחלוף השנים, ועם ריבוי צווי ההריסה, למדו רוב התושבים למצוא את דרכם במערכת המשפט. התושבים מצליחים לגייס עורכי דין, השמחים לייצג אותם בנושא הפינני על בסיס אחוזים מהפרוייקט בעתיד ואם מתוך תערובת של מניעים כספיים ואידיאולוגיים - עו"ד גיל-עד חריש, עו"ד יורם חכם ועו"ד עובדיה גולסטני (שהוא חבר הנהלת "הקשת הדמוקרטים המזרחית", הפועלת לשינוי אופן חלוקת קרקעות המדינה).

מיד לאחר חתימת הסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, הגיש חכשורי עשרות תביעות, בסדר-דין מקוצר, לפינוי ולסילוק יד נגד התושבים. חכשורי מיוצג על ידי עו"ד יהושע קלינמן, המייצג אותנו בכל עסקיו. חלק מהתושבים מיוצג על ידי עו"ד גולסטני, והשאר על ידי עורכי דין אחרים. המשפטים מתנהלים בבית משפט השלום בתל אביב, רובם בפני השופט דן מור, שהפך "מומחה" לנושא הארגזים (ובינתיים פסל את עצמו; ר' להלן).

ביולי 2002 עתרו עו"ד יורם חכם ביחד עם עו"ד עובדיה גולסטני, המייצג את עמותת מתיישבי שכונת הארגזים, לבית המשפט העליון בבקשה לפסול את השופט מור מלעסוק בנושא שכונת הארגזים. לטענתו, התבטא השופט מור לא פעם כנגד התושבים, באומר משפטים כמו "המכרז בשכונת הארגזים מבטא חולשה של השלטון. האנשים האלה אינם זכאים לדבר. הם פולשים. היו צריכים לפנות אותם עם המשטרה לפני 40 שנה". בתשובה לערעור טוענים באי כוחו של חכשורי כי הדברים מעולם לא נאמרו, והמעט שנאמר הוצא מהקשרו. ואילו השופט מור הוכיח בפסיקותיו כי הוא מכיר בזכותם של המפונים לפיצויים.

השופט מור הוא בן-זוגה של מנהלת מחלקת הרווחה בשכונות עזרא והארגזים, גבי שטיינברג. בעתירתו טען עו"ד גולסטני כי יש כאן ניגוד אינטרסים ברור, אם משום שבת הזוג היא פקידה בכירה, בעירייה שיש לה אינטרס מובהק בשכונה, ואם משום שבתוקף תפקידה בעירייה היא זו שאמורה לטפל בתושבים בנושאים קשים ורגישים, דבר העלול ליצור חיכוכים בינה לבינם. בספטמבר 2002 החליט השופט מור לפסול את עצמו מלדון בתיקי הפינוי, ובמקומו מונתה השופטת רות רביב.

במקביל, מנסים התושבים להביא לביטול המכרז דרך בתי המשפט. ביוני 2002 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב עתירה של 11 מתושבי השכונה, שיוצגו ע"י עו"ד יצחק הוס, לביטול ההסכם. השופטת ציפורה ברון דחתה את התביעה, באומרה שהעותרים השתהו פרק זמן בלתי מוסבר מאז הזכייה במכרז ועד להגשת העתירה.

ביולי 2002 הגישו משרד עו"ד יורם חכם ביחד עם עו"ד עובדיה גולסטני, המייצג את עמותת מתיישבי שכונת הארגזים, עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים. העמותה דרשה לעכב את כל הליכי התכנון במסגרת התביעה של שכונת הארגזים, לבטל את תכנית הבנייה שאושרה, להפקיע את סמכויות התכנון הנוגעות לשכונה מידי הוועדה המקומית ולהעבירן לידי הוועדה מחוזית, וכן להורות על הפסקת העבודות בשכונה.

מטרתה של העתירה אינה להביא לביטול ההסכם, אלא לחייב את חכשורי לשתף את התושבים להבא בכל שלב בפרוייקט.

התמונה המצטיירת מכל אלה היא כי בתי המשפט נותנים סעד מוגבל בלבד לתושבים. החקיקה הקיימת אינה נוגעת בשאלות מהותיות של פינוי-בינוי, כך שבתי המשפט יכולים לדון רק בחוקיותו של הליך זה או אחר, אולם לא לנהל דיון עקרוני ומעמיק. היזם, מצדו, הפך את בתי המשפט לכלי מרכזי במדיניות הפינוי, בתקווה לזרז את התקדמות הפרוייקט בעזרת צווי פינוי שיוציאו.

אלימות ומשטרה

האווירה השורה בשכונה בכל הנוגע לפינוי הפכה זה כבר לאלימה. התושבים מדווחים על טרקטורים שנכנסים לשטחים שלהם, הורסים וגורמים נזק גם ללא צווי פינוי חוקיים. גדרות מוקמות ונהרסות ברחבי השכונה בלי ליידע את התושבים. התושבים מדברים על בריונים שהגיעו אליהם, על איומים מפורשים שמטרתם לגרום להם לקבל את הצעת היזם ולהתפנות מבתיהם. הצתות שהיו בשנתיים האחרונות בשכונה, ולא הוכח מי אחראי להן, מיוחסות על ידי התושבים לאנשי היזם. לטענתם, היזם הצית מבנים שדחוף היה לו לפנותם, כדי להתקדם עם הבנייה. למשל, ביתו של צמח בן-יונה, הצמוד לאתר שבו התחיל חכשורי את עבודות הבנייה, נשרף. לאחר השריפה הגיע טרקטור של הקבלן והרס את מה שנותר.

חכשורי מצדו טוען כי התושבים מפעילים אלימות כלפי אנשיו. משרד הפרוייקט, הממוקם בקרוואן שהוצב ברחוב שתולים, הוצת פעמיים בשנה האחרונה, והוא נפרץ ונשדד. כיום ניצב הקרוואן, שעל קירותיו סימני ההצתה והפריצה, ריק מרכוש.

במכתב לשר לביטחון פנים, עוזי לנדאו, התלוננו התושבים כי תחנת משטרת השכונות, הממוקמת בסמוך לשכונה, מסרבת לרשום תלונות שלהם ואינה חוקרת אותן. גם כשנרשמת התלונה, התיק נסגר בטיעון הקבוע של "נסיבות העניין אינן מצדיקות את המשך החקירה" (מכתב מטעם ועד מתיישבי שכונת הארגזים אל השר לביטחון פנים, 18.12.2001).

תנ"צ דוד קראוזה, סגן מפקד מחוז תל אביב, דיווח כי עד היום הוגשו במשטרה 34 תלונות הדדיות, 6 מהן הועברו להכנת כתבי אישום - שניים נגד תושבי השכונה וארבעה נגד הקבלן. התלונה נגד חכשורי היא בגין עבירה לכאורה של השגת גבול וגרימת נזק לרכוש.

ביולי 2002 ערכו התושבים הפגנה שבמהלכה ניסו למנוע ממערבלי בטון להיכנס לשטח שבו מבצע הקבלן עבודות. למקום הגיעה יחידת יס"מ ופיזרה את ההפגנה באלימות. התושבים, ביניהם נשים מבוגרות, נגררו בידי השוטרים כדי לאפשר למשאיות להיכנס לשטח. חמישה מפגינים נכבלו באזיקים ונעצרו למספר שעות. לפני הפינוי האלים, לאחר שהתברר שיש בשטח תקשורת, פנה נציג המשטרה לתושבים והציע להם פגישה עם מפקדו, על מנת שיוכלו לקיים הפגנה חוקית. הוא הוסיף כי המשטרה לא תאפשר כל ניסיון להפריע לעבודות.

ועדת הפנים של הכנסת

במארס 2002 התכנסה ועדת הפנים של הכנסת לדיון מיוחד על שכונת הארגזים. הדיון נערך בראשות ח"כ משה גפני מיהדות התורה וביזמת ח"כ רן כהן ממר"צ. ח"כ רן כהן, שהוביל את חקיקת חוק הדירור הציבורי, מעורב במתרחש בשכונת הארגזים ומנסה לסייע לתושבים. ח"כ משה גפני נכנס לעובי הקורה ומגלה אף הוא אמפתיה רבה כלפי התושבים. הודות לכך ראו התושבים בוועדה -- המטפלת בנושאים של הרשויות המקומיות וועדות התכנון - מעין קרש הצלה, גוף ממסדי ראשון שמוכן להקשיב להם.

אך ספק אם יעלה בידי שני חברי הכנסת הללו לשנות משהו מהותי. מרגע שמהלך הפינני-בינוי החל, החוזה נחתם והעבודות התחילו -- כל שיש לחברי הוועדה להציע הוא מעט אמפתי. בישראל, הכנסת, שבה מיוצגים רוב מגזרי החברה, איבדה הרבה ממעמדה, וחלק ממה שאבד לה עבר אל השוק הפרטי, שבו מיוצג המגזר הכלכלי בלבד. חברי הכנסת ניצבים חלשים למדי אל מול חזית שבראשה ניצבים מינהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית, כשמאחוריהם בתי המשפט והמשטרה, כאשר כל המערכת מופעלת על ידי כספו של היזם.

קריאה בפרוטוקול הישיבה שהתנהלה בראשותו של ח"כ משה גפני, והוזמנו אליה נציגי כל הצדדים, מעוררת תחושה של צפייה במחזה אבסורד, הזוי יותר מכל שהצליח אפרים קישון ליצור עד היום. חוסר הקשר לכאורה בין הגופים השונים -- מינהל מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, המשטרה, משרד הבינוי והשיכון - הוא מוחלט. נציגי הממסד מסבירים איש איש בתורו כי הוא "נכנס זה עתה לתפקידו" או שכבר עזב והוחלף, ואין ביכולתו לספק תשובות.

עזרא גרינבוים, מנהל מחלקת עסקאות בתל אביב של מינהל מקרקעי ישראל, חומק מכל שאלה הנוגעת לאופן קביעת הקריטריונים לפיצוי, לאחריות מינהל מקרקעי ישראל ולשיתוף התושבים; על רובן הוא משיב בקביעה ש"זה לא המקום לדון בכך". הוא הוסיף כי אינו יודע מה קורה עם הליכי התכנון בוועדה המקומית, ואמר כי "בהחלט יש שיתוף תושבים באותם מקרים שאנחנו בכלל לא מפרסמים מכרזי פינני-בינוי... יש נוהל מסודר של משרד הבינוי והשיכון. אני לא יודע בדיוק את המנגנון."

יהונתן שלם, סגן מנהל מחוז מרכז במשרד הבינוי והשיכון: "משרד הבינוי והשיכון אינו שותף לא ביוזמת התב"ע ולא בפרוייקט פינני-בינוי, אם כי הוא תומך באופן כללי ברעיון". באשר לתושבי המגורונים, הנתונים לאחריות המשרד, הוא טען כי אינו יודע דבר.

נציג המשטרה, נצ"מ דודו מנצור, ענה לשאלות בדבר תלונות שלא התקבלו במשטרה: "אין דבר כזה שמישהו ירצה להגיש תלונה והיא לא תתקבל. חובתנו לקבל את התלונה. מה נעשה אתה אחר כך זה סדרי עדיפויות של המשטרה." לדבריו, ששה תיקים הועברו להכנת כתבי אישום.

מיכאל רועה, סגן ראש העירייה: "המעמד של העירייה שואף לאפס. אף אחד לא נתן לה סמכות להתערב בבעיות של השכונה. המדינה הוציאה מכרז על קרקע והמדינה היא האחראית". רועה הסביר שאי אפשר לטפל בתשתיות השכונה בגלל מצבה הפיזי המיוחד.

גפני: "ולכן אתם מייבשים את השכונה כדי שהתושבים יתפנו?"

רועה "לא".

גפני: "אתה אמרת שיש בעיה אובייקטיבית, אמיתית. אגב, אני מסכים. השכונה נמצאת תחת איילון. יש בעיה אמיתית בעניין התשתיות. לכן השאלה שלי היא: האם אתם מייבשים את השכונה?"

רועה: "כן, אם אתה קורא לזה ייבוש. מחר בבוקר הייתי בונה את התשתיות בשכונה."

וסיכם ישעיהו חכשורי: "אדוני היושב ראש, אני רוצה להבהיר כמה דברים. בינתיים הסובל העיקרי בכל הפרשה -- זה אני."

מה יהיה?

בשלב מסוים, בעוד כל התהליכים המתוארים לעיל מתרחשים במקביל -- בוועדות, בבתי המשפט, במסדרונות הפרקליטות, במשטרה ובשטח -- ניסו בוועדת הפנים של הכנסת להגיע להסדר מיוחד עבור שכונת הארגזים. במפגש עם רון חולדאי, שנערך לאחר ביקור

טעון וקשה בשכונה, ניסו הח"כים משה גפני ורן כהן לשכנע את ראש העיר להקים גוף משותף לכל הנוגעים בדבר, שיושיב את הצדדים ליד אותו שולחן וילווח אותם עד למציאת פתרונות. חולדאי, שבעבר הגדיר את בעיית הארגזים כ"סכסוך שכנים על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל", נוטה היום להסכים לפתרון. מינהל מקרקעי ישראל, לעומת זאת, אינו מעוניין בנושא, ומניחים את הטיפול בידי הרשות המקומית.

התושבים המיוצגים ע"י עו"ד גולסטני הבינו שלא יצליחו לבטל את המכרז ולחזור לנקודת האפס. היום הם מעוניינים בהקמת ועדה בלתי תלויה, בראשות שופט בדימוס, שתפתור את השאלות התלויות בינם ובין היזם. דרישתם הבסיסית היא דיון חוזר בנושא הקריטריונים לפינוי, תוך יצירת הסכם נפרד עם כל משפחה.

קלינמן, בשם חכשורי, טוען כי צריך להפעיל כוח נגד התושבים -- כוח חוקי, כדוגמת מימוש צווי הריסה, וכי זוהי הדרך היחידה למימוש הפרוייקט. באשר לוועדה משותפת הוא אומר, "בואי לא נהיה נאיביים. לשבת עם תושבים זו אוטופיה, והפינוי לעולם לא יהיה רצוני. הם תמיד ירצו יותר כסף ממה שהציעו להם, ולמו"מ אין סוף."

"התחדשות עירונית"

במשרד הבינוי והשיכון, שמעולם לא היה שותף לשיטת פינוי-בינוי המופעלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל, מדברים על סוג חדש: "התחדשות עירונית". זהו תרגום עברי של המונח urban renewal -- שבארה"ב כבר קיבל מזמן השתמעויות שליליות משל עצמו. הממונה על הפרוייקט היא האדריכלית סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי במשרד הבינוי והשיכון ויו"ר הוועדה הבין-משרדית לפרוייקט פינוי ובינוי.

ביום 13.9.98 קיבלה הממשלה את המלצת ועדת אייגס (ועדת היגוי לעידוד השיקום הפיזי של מרכזי הערים), "לאפשר תוספת בנייה בקרקע מבונה בטווחי זמן שונים ותוך ניצול יעיל של מלאי הבינוי הקיים". לצורך ביצוע ההחלטה הוקמה "הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית", שתפקידה להפעיל את המסלול המומלץ החדש במתחמים נבחרים. מדובר במהלך עצום ממדים, שישפיע על חייהם של עשרות אלפי תושבים בשכונות מצוקה, ויפעיל מערכת כלכלית אדירה.

אנשי משרד השיכון מבססים את התקווה שלהם כי תכנית "התחדשות עירונית" תצליח, על מספר גורמים: בראשם, תוספת זכויות בנייה, שאמורה "להיות גורם מניע לתהליכי ההתחדשות העירונית על ידי כוחות השוק". גורמים נוספים: קיום ודאות תכנונית, שמירה מרבית על מערך החלקות והתשתיות הקיים, יצירת אפשרות לקשר ישיר בין הדיירים והיזמים, והקמת מסגרת ארגונית מסייעת.

המשתתפים בתהליך הם הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, החברה המנהלת ובעלי הנכסים. הוועדה מורכבת מנציגים של משרד הבינוי והשיכון (יו"ר), משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, משרד התחבורה, המשרד לאיכות הסביבה ומינהל מקרקעי ישראל. מתוך התכנית: "המסלול החדש בא ליצור תנאים המעודדים פעילות שוק, לא ממסדית. פעילות זו תבוצע באופן בלתי אמצעי על ידי בעלי הזכויות בנכסים ו/או יזמים מטעם. המערכת הציבורית תתמוך ביצירת התנאים המאפשרים פעילות זו... כאשר הרשות המקומית תהיה האחראית הבלעדית על קידום הפעילות במתחמים שיוכרוזו". בהצהרת הכוונות נכתב כי המסלול מתאים ל"מתחמים מסוימים בעלי מאפיינים שיוגדרו בהמשך... ויופעל מבלי שתהיה כוונה לראות בו פתרון ארצי כוללי".

עד כה נבחרו כבר 18 חברות מנהלות. כמו כן נבחרו כבר עשרות מתחמים (56, נכון לסוף יוני 2002), מתוך מאות שכונות המוצעות על ידי הרשויות המקומיות. התכנית תוקצבה בכ-120 מיליון ש"ח בשנים 2000-2002 (35 מיליון בשנת 2000, 43 מיליון בשנת 2001, 40 מיליון בשנת 2002), בהרשאה להתחייב. בפועל, הוצאו עד היום סכומים קטנים בהרבה, אבל באוצר מסרבים לנקוב במספרים מדויקים.

אין כל דרך להעריך את הצלחתה של "התחדשות עירונית", לאור העובדה שתקופת זמן של 6 שנים נדרשת רק כדי לסיים את תהליך התכנון, עד שתועבר לידי היזמים שיבצעו אותה. כל שניתן לעשות כרגע הוא לעמוד על ההבדלים העקרוניים בינה לבין פינוי-בינוי כפי שהופעל בעשור האחרון על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

היתרון הראשון של "התחדשות עירונית" הוא העובדה שהתכנית מדברת בפירוש על שיתוף תושבים. היא גם מכילה טקסטים בעלי תכנים הומניים וחברתיים מרשימים לכאורה: אחד מעקרונותיה, למשל, הוא "מימוש הפעילות על ידי בעלי הזכויות בנכסים והיזמים/קבלנים מטעמם, ובאחריותם הבלעדית". אלא שהפרייקט כולו נתון בידי הגורמים הממסדיים והעסקיים; באשר למעורבותם של התושבים -- "בעלי הזכויות בנכסים" -- כל שהתכנית מציינת הוא שהם "יוכלו להסתייע בשירותי החברה המנהלת בכל הקשור לקבלת הסברים על אופי הפרוייקט, עקרונותיו, משמעויותיו והאפשרויות הנובעות ממנו".

בין המאפיינים החיוביים של "התחדשות עירונית" יש לציין את השותפות המלאה של הרשות המקומית בכל שלבי התכנון, "הובלת המהלך כולו עד לשלב ביצוע העסקאות", ובכך אמור להימנע מצב כמו זה שקיים בשכונת הארגזים, כאשר הרשות המקומית הסירה מעצמה כל אחריות לפרוייקט.

"התחדשות עירונית" כוללת מימון ממשלתי לשלב התכנון, דבר המחייב גם את הממשלה ליטול אחריות מסוימת למימוש הפרוייקט.

הפרוייקט יתנהל כמערכת תקציבית סגורה, על ידי הקמה של קרן מיועדת אליה יכנסו התקציבים השונים, שישמשו לטובת הפרוייקט בלבד.

עקרון תכנוני חשוב הוא "הכנת תכנון הנשען על התשתיות הקיימות תוך שמירה מרבית על הפרצלציה הקיימת". הדבר אמור לאפשר ביצוע עסקאות נפרדות בכל חלקה, ולפחות באופן עקרוני, גם לשמר את המבנה התכנוני המקורי של המתחמים.

לכאורה, "התחדשות עירונית" מהווה שיפור לעומת פרויקטים של פינוי-בינוי בנוסח מינהל מקרקעי ישראל. למעשה, התכנית מעלה גם לא מעט שאלות:

בתום תקופה מרבית של שש שנים, מרגע שמסתיים תהליך התכנון והתב"ע נכנס לתוקף, מסתיימת מעורבות המדינה. המדינה מניעה את התהליך ומסייעת בתכנון, אולם היא מושכת ידיה מכל מה שקשור לדרך שבה יסתדרו היזם והתושבים בהמשך.

העסקה, בסופו של דבר, היא בין התושבים ליזם - מבלי שגוף ממסדי כלשהו יהיה צד.

המדיניות אינה מוגדרת כפתרון ארצי כולל, ועל כן היא אינה מחייבת. במלים אחרות, מינהל מקרקעי ישראל יכול להמשיך במקביל בדרכו הוא -- והוא אכן ממשיך במלוא המרץ בשיווק מכרזי פינוי-בינוי בנוסח הישן.

ההמלצה שלא לשנות את חלוקת המגרשים הקיימת היא בעלת תוקף של המלצה בלבד. בתכנית "התחדשות עירונית" שהוצגה בתחילת 2002 בפני תושבי שכונת שפירא בתל אביב, מדובר על איחוד מגרשים בודדים, חלוקה מחדש של חלקות והרס רחובות ובתים. אגב, הצילום המופיע בשער התכנית, תחת ההבטחה "עסקת חייך מתקרבת אליך", הוא של המראה המוכר של מגדלים רבי קומות.

ועוד: במהלך תקופת התכנון, הנמשכת שש שנים, אין זה סביר שהרשות המקומית תשקיע בתשתיותיה של שכונה המיועדת להריסה. במלים אחרות, גם "התחדשות עירונית" תיצור את הלחץ המוכר על התושבים - להסכים לפינוי או לחיות בהזנחה גוברת.

ומה יקרה לתושבים שלא ימהרו להיענות להצעה המפתה? את המשפט הבא, המופיע בתכנית של שכונת שפירא, ניתן לפרש רק בדרך אחת: "הסתלקות מהתכנית מהווה ויתור כלפי עיריית תל אביב וממשלת ישראל על הזכות ליהנות מסיוע ממוקד לאזורכם על כל המשתמע מכך".

בקרב תושבי השכונות רווחת התחושה שתכנית "התחדשות עירונית" נועדה לייפות את המהלך הרגיל של פינוי בינוי - של מכירת שכונות, על תושביהן, ליזמים פרטיים. הם חוששים כי התכנית החדשה לא תשנה את הדרך בה התנהלו הדברים עד היום, וכי השינוי היחיד יהיה מידה גדולה של סירבול, כתוצאה מן הרצון לתת להם תחושה שהם שותפים למהלך.

התומכים העיקריים של "התחדשות עירונית" הם משרד הבינוי והשיכון, אשר במשך שנים לא היה שותף לעסקאות פינוי-בינוי; הרשויות המקומיות, שעד כה משכו ידהן מהתכנון החברתי ורק סייעו ליזמים בהעלאת אחוזי הבנייה; ומשרד האוצר, המניח כי הסכומים הנמוכים, יחסית, הנדרשים לביצוע התכנית, יאפשרו הפרטה בהיקף אדיר של אדמות לבנייה.

מיסוי

הממשלה מעוניינת לעודד פרויקטים של פינוי-בינוי, ומוכנה לשם כך להעניק ליזמים הקלות במיסוי, בין אם מדובר במכרזים שמוציא מינהל מקרקעי ישראל ובין אם בתכניות "התחדשות עירונית" של משרד השיכון. בעקבות המלצות ועדת רבינוביץ' לרפורמה במיסוי נדל"ן, אכן הנהיגה הממשלה מספר שינויים, מתוך מטרה לקדם ולזרז פרויקטים שכאלה. ההקלות ליזמים נכללו במסגרת חוק מיסוי מקרקעין, חוק מס בולים וחוק מע"מ. להלן כמה מן ההקלות: ראשית, ההסכם בין יזם לתושבים המתפנים לא ייחשב אירוע מס; שנית, היזם יקבל פטור ממע"מ על שירותי בנייה לדיירים המפונים; שלישית, היזם לא יחויב במס רכישה על מרכיב הקרקע של הדירות למתפנים. כדי לזרז את הפרויקטים, ניתנו הקלות גם לדיירים, ובראשם ההחלטה שהחלפת הדירה הישנה בחדשה לא תחויב במס שבח, מס רכישה ומס הכנסה; הטבה זו אמורה לחול עד תקרה של 150% מגודל הדירה המפונה או דירה של 120 מ"ר במתחם, הגבוה מבין השניים.

בנוסף, הממשלה הסמיכה (החלטה 4342) את ראשי הערים לפטור פרויקטים של פינוי-בינוי מהיטל השבחה בגין בנייה למגורים.

היזמים אינם מסתפקים בכל אלה, ומנהלים מאבק לקבלת פטור מתשלום דמי היתר במקרים של איחוד וחלוקה מחדש באדמות של מינהל מקרקעי ישראל. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר מתנגדים לפטור. על פי החלטה 901 של מינהל מקרקעי ישראל (ששר האוצר חתום עליה), יזם הרוצה לבנות על חלקות קיימות עם תוספת בנייה מותרת - פטור מדמי היתר; אבל אם ירצה לאחד חלקות ולבנות עליהן - למשל, שני מגדלים גבוהים שיכילו את כל יחידות הדיור שאושרו לו -- החוק מחייב אותו לשלם דמי היתר בגובה 51% מתוספת הזכויות.

היזמים נאבקים בהחלטת מינהל מקרקעי ישראל באמצעות התקשורת הכלכלית, שם הם מקבלים במה פתוחה (ר' מאמר שכתב מנכ"ל חברת סמי מצלאוי בע"מ, המתמחה בפינוי-בינוי, ב"גלובס און לייף", 3.2.02). היזמים גם זוכים בתמיכה של הכתבים הכלכליים. ברור שמאבק שכזה היה חסר כל טעם אילו אכן היה מדובר ב"שמירה על הפרצלציה הקיימת", כפי שמבטיחה תכנית "ההתחדשות העירונית".

"הדייר הסרבן"

כל דיון בפינוי-בינוי כולל פרק המוקדש לתופעת "הדייר הסרבן". גם אנשי משרד הבינוי והשיכון, התומכים בתכנית "ההתחדשות העירונית", טוענים כי מדובר בבעיה היחידה שעד היום לא נמצא לה כל פתרון; הם מוסיפים כי הצלחתה או כישלונה של תכנית הענק שהזכרנו לעיל, המיועדת לשנות את מרקמי הערים באופן דרסטי ובפרק זמן קצר, תלויות באופן כמעט בלעדי באותו "דייר סרבן".

הדיון בנושא פינוי-בינוי מאופיין בפער כמעט בלתי נתפש בין שיח ערכי לכאורה לבין תהליכים המונעים על ידי הגיון כלכלי טהור. ביטוי אחד של פער זה הוא העובדה שפרוייקט, שמטרתו המובהקת היא מימוש ערכה הכלכלי של הקרקע, מוצג לרוב כרעיון שכל מטרתו שיקום של שכונות מצוקה. בנושא "הדייר הסרבן", הפער מגיע לשיאו: מוסדות המדינה והחברות הקבלניות מציגים את עצמם שוב ושוב כגופים הניצבים חסרי אונים אל מול דייר אחד המסרב לפנות את דירתו עד שלא יקבל את הפיצוי המגיע לו, לדעתו. השיח שלהם אינו כולל כלל הכרה בזכותו של הדייר בנכס. "הדייר הסרבן" מתואר דרך קבע כסחטן, רודף בצע, אדם לא אמין שאין דרך לנהל איתו משא ומתן, שכן גם אם יושגו הסכמות, הוא לבטח יפר אותן. דיירים שאין להם טאבו, כמו אלה של שכונת הארגזים, מוצגים כפולשים חסרי זכויות בקרקע, גם כאשר יש להם, כפי שהוסבר לעיל, זכויות אחרות בנכס, שאינן כוללות רישום בטאבו.

מערכת הסטריאוטיפים המתעוררת לשמע המונח "דייר סרבן" דוחקת לשולי הדיון את העובדה שקיים כלי כלכלי הגיוני לפתרון בעיות מסוג זה -- מתן פיצוי גבוה יותר. במקום זאת מופעלת מערכת תקשורתית הממהרת להציג כל דרישה כ"בלתי הגיונית", ו"מוכיחה" זאת באמצעות "הדייר האחרון שיבין שכל הפרוייקט תלוי בו וידרוש מיליון דולר כדי להתפנות".

במקרה של שכונת הארגזים, השימוש בטיעון "הדייר הסרבן" לא פסק גם לאחר שבג"צ קבע בשנת 1996 כי יש להגדיל משמעותית את הפיצוי לתושבי השכונה, נתן תוקף לדרישות של דיירים אשר עד לאותו יום הוצגו על ידי מינהל מקרקעי ישראל כ"לא סבירות" ו"סחטניות", ותיאר את החלטות מינהל מקרקעי ישראל כפיצוי לא הוגן.

פרוייקט "ההתחדשות העירונית" אמור לתת מענה לטיעוני "הדייר הסרבן", שכן הוא מבוסס על הסכמת תושבים ועל שיתופם בהליך התכנון. אלא שאיש שם אינו מאמין בכך באמת, ואנשי הוועדה הבינמשרדית מוטרדים מאד מהיום בו "יירים הדייר הסרבן את ראשו". משרד האוצר הציע ליצור מנגנון חוקי שיאפשר, במקרה שיש הסכמה של לפחות 75% מהתושבים לעסקה, להביא את הנותרים לשיפוט מהיר שיאלץ אותם להתפנות. היועץ המשפטי לממשלה סרב לאפשר הקמת מנגנון שכזה, אך באוצר ממשיכים לטעון כי כל עתידה של התכנית תלוי ביצירת שוט שניתן יהיה להניפו על דיירים שסרבו להתפנות תמורת הפיצוי המוצע.

הצעת חוק שנועדה להגן על התושבים

בסוף 2001 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק פרטית חדשה, "חוק פינוי ובינוי להסדרת זכויות פינוי תושבים". את ההצעה הגישו 35 ח"כים מהימין, מהשמאל, מהמפלגות הדתיות ומהסיעות הערביות, וביניהם אריה גמליאל (ש"ס), יוסי שריד (מר"צ), ויצמן שירי (העבודה), תמר גוז'נסקי (חד"ש), אברהם רביץ (יהדות התורה) וזאב בויס (ליכוד). ברקע הצעת החוק עמדה פרשת שכונת הארגזים (הצעת חוק פינוי ובינוי להסדרת זכויות פינוי תושבים, התשס"ב שנת 2001, מס. 4726/ד').

בדברי ההסבר להצעה נאמר: "ישנן שכונות רבות שהן שכונות שיקום. כדי למנוע סבל מהתושבים בשכונות על ידי היזמים ולהחזיקם כבני ערובה מוצע בזה לאפשר להם לשפר את איכות חייהם למעט פעולות שדרוש להן היתר בניה על פי חוק. מוצע בזה לצמצם את זכויות היזם כדי למנוע ספסרות בכספי המדינה."

הסעיף המרכזי בהצעת החוק קובע שהיזם יעניק לכל תושב, במסגרת הסדר לפינוי תושבים, אפשרות לקבל לפחות יחידת דיור אחת, או יחידות דיור, לפי שווי הזכויות המוקצות לבנייה -- אלא אם ויתר התושב על זכות זו בכתב. אם ויתר התושב על זכות זו, יקבל פיצוי בשווי שלא יפחת מערך הדירה או הדירות, אותם היה מקבל אלמלא ויתר. הצעת החוק גם מחייבת את מינהל מקרקעי ישראל או כל זרוע אחרת של מדינת ישראל להיכלל בכל מכרז פינוי-בינוי.

שר הבינוי והשיכון דאז, נתן שרנסקי, בגיבוי מקצועי של סופיה אלדור, התנגד להצעת החוק. משרד הבינוי והשיכון גייס עיתונאים למאבק נגד ההצעה, בטענה שאם תתקבל היא עשויה לסכל את המשך פרויקט "ההתחדשות העירונית". גם ראשי רשויות מקומיות התגייסו לשכנע את הח"כים למשוך את הצעת החוק.

לטענת סופיה אלדור, השיטה של "התחדשות עירונית" מבוססת על ההנחה, כי הסכמת בעלי הנכסים לפרויקט היא מהותית. "טעות היא להכתיב בחוק נוסחה נוקשה לפיצוי כספי למתפנים", אומרת אלדור: "הניסיון בישראל, וגם במדינות מערביות אחרות, מורה שעסקות בין בעלי נכסים לבין יזמים חייבות להיות בלתי תלויות לחלוטין במערכת הציבורית או בחוק. עסקות יבוצעו כאשר בעלי הנכסים ישוכנעו, כי זוהי עסקה טובה מבחינתם, ולכן השארת היוזמה והביצוע בידי בעלי הנכסים היא אחד מעקרונות הפרויקט" (ר' גלובס און ליינ, 2.6.2002, ynet; 23.6.2002).

משרד הבינוי והשיכון התנגד גם למעורבות מינהל מקרקעי ישראל בהוצאת המכרזים. וכוח נוסף ניטש על סעיף הצעת החוק המטיל חובה על היזם להתחיל בבנייה בתוך שלוש שנים מיום הזכייה במכרז. לדעת אלדור, זהו פרק זמן קצר מדי, במיוחד אם יש צורך לשנות את התב"ע (תוכניות בניין עיר).

משרד הבינוי והשיכון ביסס את התנגדותו על ההנחה שמנגנון השוק ימצא את הדרך הנכונה להבטיח תנאי מינימום למפונים. בכך הציב משרד השיכון אזרחים מעוטי כוח ומשאבים אל מול בעלי עסקים בעלי משאבים המגובים הן על ידי מערכת החוק והן על ידי מוסדות הממשל הדוגלים בגלוי במדיניות של "שוק חופשי".

הצעת החוק לא עברה את שלב הדיון המקדמי.

אופציה לפתרון

יש אדריכלים ומתכנני ערים, שקולם אינו נשמע, לא במינהל מקרקעי ישראל ולא בוועדת ההתחדשות העירונית, המציעים חלופה למה שמתרחש היום בשכונת הארגזים. אין הם מדברים על שימור השכונות כפי שהן כיום, אלא על תכנון המתחשב ברצונותיהם של תושבי השכונות, גם אם מדובר ברצונות סותרים, ובעיקר -- על תכנון שאינו משנה לחלוטין את המרקם הקיים.

פרופסור יוברט לו-יון, מומחה לתכנון ושיקום ערים מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, שראה פרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי העולם, טוען שבמסגרת של שיקום שכונות, בניין של יותר משמונה קומות הוא מתכוון לכישלון. הוא מדבר על פרויקטים של עיבוי, עבודה בקטעים עם מספר קטן של תושבים, והחלטה משותפת איך משפצים. לדבריו, אפשר לשקם קטעים של השכונה הישנה, לשפץ מבנים עם ערכים ארכיטקטוניים, אם קיימים כאלה, ולהיצמד לקנה המידה של השכונה המקורית - ולא בניגוד לו. היתרון של שכונת הארגזים, הוא אומר, טמון בקנה המידה המוצלח שלה. הנחת המוצא צריכה להיות שלא יהיו רווחי ענק - אבל תהיה התחדשות של העיר (העיר, 8.2.2002).

גילה הרץ, אדריכלית גם היא, מדברת על בנייה מגוונת, שתאפשר לדיירים לבחור בין אופציות שונות לדיור. יוסי תג'ר, אדריכל ובעלים של נכסים בשכונת שפירא, אומר שחובה לשמור על הרחובות והבתים הקיימים בשכונות, ובתוך המרקם הזה לעבות את הבנייה, כשהקבלנים יוצאים עם רווח קבלני מקובל של 25% -- ולא 300%.

תושבי הארגזים: עדויות

מחוז לגדר - מזל חסדיאן

בת 70, אם לחמישה, מוותיקי השכונה. בשטח שבו עמד ביתה המשפחה עשרות שנים עומד כיום קיר בודד, ובמרחק מה ממנו ניצב קרוואן (מבנה טרומי נייד), ולפניו מפוזרים חפצי המשפחה. הקיר הבודד מסמן את המקום שבו עמד בית המשפחה. עיריית תל אביב

הוציאה צו הריסה לבית, שהיה ישן ומט לנפול. במאי 2002 נאלצה המשפחה לשכור טרקטור שיהרוס את הבית. מאז חיה המשפחה בקרוואן שהביא אחד הבנים, ולוקחים חשמל מהשכנים באמצעות כבל.

למרות שהמשפחה גרה ברחוב הראשי של שכונת הארגזים, הבית נמצא מחוץ לתב"ע, כך שפרוייקט פינוי-בינוי אינו חל עליהם. נראה שהם שייכים לפרוייקט פינוי כפר שלם, אבל גם משם לא דיברו אתם. כיום אין כל כוונה לפנותם, וגם לא לדאוג להם לתשתיות ראויות.

חסדיאן: "אנחנו פה ארבעים שנה, לא יודעת ממתי בדיוק. הגענו מפרס, לקחו אותנו קודם כל ל[מעברת] הקסטל, אבל המצב לא היה טוב ועברנו לתל-מונד, גרנו שם אולי שנתיים, עזבנו ובאנו לפה. קרובים אמרו לנו שיש פה בית שאפשר לגור בו. לא ידענו שככה יהיה. קנינו את הבית בהרבה כסף, שלווינו מהמשפחה, אספנו מפה ומשם, אולי 11,000 לירות של אז. כמה חודשים גרנו ביחד עם בעל הבית, כי לא היה לנו כסף לשלם להם. חצי מטבח היה שלנו -- חצי שלהם, וחלקנו עוד שלושה חדרים ואמבטיה.

"היו לנו פה חיים קשים, כל פעם מתפוצצים קירות, חתיכות אבנים נופלות מהמבנה, גשם ירד בחדר השינה, ובכל פעם שירד גשם לא היה לנו חשמל. אף פעם לא בנינו מבנה חדש כי על כל דבר עושים לנו צרות. הכל 'לא חוקי'.

"לפני שנתיים הבן שלי דוד הביא קרוואן לחצר, ונשאר לגור לידינו. כשהגיעו הרשויות הם ראו שהמבנה הישן מסוכן, דיברו עם דוד, ואמרו לו להוריד הכל -- גם את המבנה הישן, וגם את הקרוואן. היו משפטים, והפסדנו. הגיעו לכאן מהעירייה כשרק אני הייתי בבית ואמרו שהם הולכים להרוס, ושנחנו צריכים לשלם על ההריסה 30,000 ש"ח. בסוף ויתרו והרשו לנו להרוס לבד, וזה עלה קצת פחות. הבן שלי שכנע אותם לתת לנו להשאיר את הקרוואן, שיהיה לנו איפה לגור, אבל הוא קטן מאד, אין מקום לכלום. בגלל זה כל החפצים בחוץ.

מאז אנחנו עצובים מאד. זה הבית שלי, אנחנו לא פולשים. באנו לכאן בצורה חוקית, עלה לנו הרבה כסף, וכל השנים אנחנו משלמים ארנונה וחשמל. אני לא יודעת מה לעשות עכשיו, לאיפה אנחנו הולכים מפה. כל מה שאני רוצה זה את הבית שלי בחזרה, וככה לחיות בו, עד שנמות. לעבור עכשיו לשיכונים זה לא בשבילנו. אחרי ארבעים שנה, עם כל הדברים הקשים שעברנו פה, קשה להתחיל הכל מחדש."

על הגדר - עובדיה מוכתר

יליד השכונה, גר עם אשתו וילדיו בבית קטן וצפוף שהקים בחצר בית הוריו. עובד במחלקת התברואה בעיריית תל אביב. מתחם המשפחה נמצא על גבול התב"ע, כך שחלק אחד שייך לפרוייקט וחלק אחר נמצא מחוצה לו. לפני שנה וחצי הקימו אנשי הקבלן גדר באמצע המתחם - שני אחים בפנים, האמא בחוץ. על השטח שבו ניצבים בתי האחים אמור להיסלל כביש ראשי שיחבר את השכונה לרחוב משה דיין. האם אמורה להישאר לגור על שפת הכביש.

"הורי באו מעיראק בשנת 1949. כשהגיעו לפה היה כאן פרדס. הערבים הלכו, והם נכנסו. אמא שלי התחתנה פה, בצריף. אין פה טאבו ואף פעם לא היה. אנשים פשוט באו והתיישבו.

"בתקופה של צי"ץ, לפני עשרים שנה, הוא אמר שכל ילד יכול לבנות בחצר ההורים. שני משפחה יכולים להקים בתים בשכונה. בנינו בתים. אמא שלי בבית אחד, וחמשת האחים שלי בחמישה בתים נוספים. אני בניתי לי חדר, אבל עם הזמן הרחבתי אותו. כשהיה נגדי משפט השופטת שאלה איך זה קרה, אמרתי לה "המשפחה גדלה אז גם הבית גדל". היא צחקה ונתנה לי קנס של 400 ש"ח. וצו הריסה.

"הפינוי בא לנו בשלבים. בשלב ראשון החתימו אותנו, היו אסיפות תושבים, פתאום הנחיתו עלינו את הקבלן הזה ונגמר. בלי התייעצויות ובלי כלום. מהוועד הבטיחו בהתחלה

שנקבל דירות בערך הנכסים שלנו, ולא יצא כלום. הקבלן פינה את האנשים שהיה לו כדאי -- חלק לא גרו פה אפילו חודש -- ואותנו השאירו.

"הם הציעו לנו דירה במקום ועוד חמישים אלף דולר, ואמרו שיקומו פה בניינים. אני רוצה לצאת מפה, אבל בשביל מה? שיתנו לי כסף ואלך לגור איפה שאני בוחר, או שיהיה כאן כמו כפר שלם, בתים פרטיים לותיקים. אני לא מצליח להבין איך מכניסים את שכונת הארגזים, שכונת עונני, לתוך בניינים. מה זה, ארגזים על קומות?"

מוכתר מסביר שמבחינתו זה בהחלט עניין של כסף, ושההצעה של הקבלן לא מצדיקה את עזיבת המתחם המשפחתי: "כולם רוצים להתפנות, כי זה לא תנאים פה. אבל שייתן מה שמגיע לנו. 250-350 אלף דולר למשפחה. הרי הבניין שלו עולה לו בחינם, זה לא נחשב השקעה של כסף. במשפטי הפינוי שהוא מנהל נגדנו הוא אומר שהאדמה שלו, לא שלנו, שהוא קנה אותנו עם האדמה ממינהל מקרקעי ישראל. איתנו בכלל לא מדברים, אנחנו לא צד."

אילנה מוכתר, שעברה לשכונה מלוד בעקבות נישואיה, לפני 14 שנים: "אני מתה לעוף מפה, סובלת כאן מכל שניה. זה לא מקום לגדל בו ילדים."

יוסי לוי

בן למשפחה שעלתה מדמשק בשנת 1942 והיתה הבעלים של "קפה נוח" המפורסם, שפעל משנת 1953 עד 1984. בשנת 1948, כאשר הערבים ברחו משכונת הארגזים, באו אליה סבו וסבתו, הוריו ודודו, שהתגוררו עד אז בשכונת התקווה הסמוכה, לקחו את הבתים הקיימים ולצדם הקימו לעצמם חדשים. המשפחה התיישבה, בברכת השלטונות, על שטח של ארבעה דונם. יוסי היה אז בן שנה וחצי. כיום הוא חי בבית מטופח, בחצר הקפה לשעבר, מוקף בוסתן יפה ועצי פרי עתיקים. במתחם המשפחתי חיים כמה מאחיו ובני דודיו, בתשעה בתים נוספים.

לדברי לוי, מאז שנות החמישים מנהלת משפחתו מערכת יחסי אהבה-שנאה עם הרשויות, ומקבלת מסרים כפולים לגבי חוקיות ישיבתם שם. "איך שההורים שלי נכנסו לבית, הוא מספר, "באו פקחי העירייה ושאלו למה הם לא לוקחים את כל השטח, עד הוואדי. רק שהערבים לא יחזרו. אבל לאבא שלי לא היו עיניים גדולות, הוא לקח מה שהיה צריך כדי לחיות. הוא נשבע לי שאחרי המלחמה הגיע הערבי שנטש, ממשפחת הינדי, ואבא שלי שילם לו על האדמה בלירות זהב, נדמה לי שהוא שילם 60 או 70 מטבעות זהב. בשנת 1954 הוא ניסה לרכוש את האדמה מהמדינה, אבל ברשות הפיתוח לא הסכימו. אמרו שזה אזור לפיתוח. מינהל מקרקעי ישראל בכלל עוד לא היה קיים אז, ואף אחד לא אמר שזה לא שלנו. להפך -- קיבלנו רשיון עסק, קיבלנו פיצוי על הרחבת הכביש בדרך לוד, ואנחנו משלמים ארנונה. בקפה שלנו היו מבלים ישראל רוקח וכל גדולי העיר. מצד שני, מעולם לא נתנו לנו בעירייה היתרי בנייה, אז בנינו פיראטי, ועל כל השטח יש צווי הריסה. אני בניתי את הבית שלי בשנת 1972, קיבלתי קנס וצו הריסה, וזהו. נגמר הסיפור. לא רק שלא באו להרוס, מינהל מקרקעי ישראל לא תבע איש ובמשך שנים לא אמרו לנו שהשטח צריך לחזור לידיהם."

לאחר שחכשורי זכה במכרז נקרעה משפחת לוי והיום היא מסוכסכת ומפוזרת. שלמה (מומי) ומרדכי לוי, אחייניו של יוסי, הקימו את עמותת "אם אין אני לי" עם עו"ד גיל-עד חריש. הם יצרו קשר עם חכשורי, התפנו מהמקום וניסו לשכנע גם אחרים להתפנות. חלק מהמתחם המשפחתי נהרס לאחר שיושביו התפנו. כשרצו להרוס את הקפה, איימו שני אחיינים אחרים של לוי לפוצץ את עצמם עם בלון גז, והדבר הגיע לכדי תלונות הדדיות במשטרה. יוסי ה/וא מסרבני הפינוי הקשים, ולטענתו זה לא עניין של כסף: הוא פשוט אינו מוכן לעזוב את בית הוריו.

"כששמעתי שעומדים לפנות פרצתי בבכי, "אומר לוי, "עולמי נחרב. אמרתי לאשתי שאני רוצה להיקבר בגינה שלי. חכשורי בא לכאן ולא הצליח להבין למה לא כדאי לי להתפנות לפי התנאים שלו, שנראו לו מעל ומעבר. הוא הציע לי דירת-גן בפרוייקט שלו ועוד 50 אלף דולר. איך יכול להיות שאני בוכה ולא קופץ על המציאה? אבל הוא לא יכול להבין שבעד שום מחיר שבעולם אני לא רוצה לצאת מכאן. נכון שהשכונה במצב גרוע, אבל הבית שלי במצב טוב, השקענו בו המון, ואין הצעה שתשכנע אותי. גם לא וילה בהרצליה פיתוח."

כשמעמידים בפניו את האפשרות שלא תהיה ברירה ובית המשפט יאלץ אותו לצאת, אומר לוי שאם כך, הוא מבקש בית פרטי עם גינה בסביבה, ודירות לשלוש בנותיו, כמו שקיבלו מפוני כפר שלם. "קל להגיד שאנחנו סחטנים," אומר לוי, "אבל אני רוצה שישתכלו על החיים שלנו. מים שאבנו מבארות, חיינו כאן בתנאים בלתי אפשריים, הפכנו את זה לגן עדן בלי שום עזרה מהרשויות, והיום חכשורי רוצה לקחת הכל על מגש של כסף. הוא קיבל 163 דונם במחיר שלא היו מוכרים לו גם אדמה במדבר סהרה, הוא רוצה להכניס את כולנו לשני בניינים גבוהים, והממסד מתנער מאתנו. אני לא מבין איך אפשר לתת לזים פרטי לעמוד מול תושבים בלי שום מעורבות. אנחנו מרגישים שמכרו אותנו."

לוי מאשר שהפלישות בשכונה נמשכות ללא הרף, וגם היום ממשיכים להגיע אנשים ששמעו שיש פינוי ומתנחלים בשטח. "אפילו פושעים ישר מהכלא מגיעים," הוא אומר, "משתלטים על אזורים ריקים, אנשים אלימים. האחידות בתנאים שמציעים למפונים, בלי קשר לגודל הבית ומספר השנים בשטח, היא מפלה. איך פושע שהשתלט לפני שנתיים על השטח זכאי בדיוק לאותו פיצוי שמציעים לי?"

מומי לוי

מומי הוא אחיינו של יוסי לוי, והיה בין מייסדי העמותה 'אם אין אני לי'. כצפוי, דעתו הפוכה מזו של אחיינו יוסי. מומי תומך בהסדר שקבע בג"צ, הכולל את גובה הפיצויים ואת דרך קביעתם. כאשר הסביר לי מומי עד כמה שפר עליו גורלו, הוא השווה את מצבו דווקא למצבם של זכאי חוק הדיור הקיבוצי. מומי חש בנוח כשהוא ממקם את עצמו בין חברי קיבוצים ובין תושבי עיירות הפיתוח.

מומי הגיע לשכונה שהיה בן שלוש, והתחתן עם בת השכונה, שהגיעה גם היא עם משפחתה לשכונה בשנת 1949. "מאז ומעולם רציתי לצאת משכונת העוני הזו, אבל אף פעם לא חלמתי על האפשרות שמישהו יפצה אותי על האדמה הזו. ההסכם שהגענו אליו עם בג"צ כלל דירה, פיצוי של 50 אלף דולר ו-500 דולר שכ"ד לתקופת הביניים, לי ולכל אחד משלושת ילדיי. הסכם זה היה עבורי בגדר חלום. אף אחד בשכונה לא חשב שהשכונה תשוקם ושכל אחד מילדיו יזכה לדירה בפרוייקט החדש. כל משפחה שהסכימה לתנאים היא היום משפחה משוקמת. גם הילדים שלנו קיבלו דירות. גם אחותי ומשפחתה עזבו בינתיים את השכונה. עם האחים שנשארו בשכונה ולא עובדים -- אני לא בקשר."

"בשנת 1994 הקמנו את 'אם אין אני לי', כי לא ידענו מה יעלה בגורלנו: הקריטריונים לפיצוי היו מצחיקים: רוב תושבי השכונה לא היו רשומים כזכאים לפיצוי, והפיצוי שדובר עליו היה בסביבות 60 אלף ש"ח בלבד למשפחה. לאחר שהקמנו את העמותה הצלחנו לאסוף חתימות של כל המשפחות בשכונה."

לאחר פסיקת בג"צ, החליטו בעמותה לעזור לכל יזם שייקח על עצמו את הפרוייקט: "הפיצוי שקבע בג"צ התאים לנו, והבטחנו לעזור בפינוי התושבים לכל יזם שייקח את הפרוייקט. יש דיבורים בשכונה שחברנו לחכשורי, כי הוא הבטיח שנקבל חלק מהרווחים של הפרוייקט - זה שקר מוחלט. אין לי כלום עם חכשורי, אין לי שום הסכם איתו. אני והילדים קיבלנו את מה שמגיע לנו, וזהו."

לדבריו, הבעיות בין התושבים התחילו אחרי פסיקת בג"צ: "רק אחרי שהשגנו את ההסכם בבג"צ, התחילו המריבות בין התושבים. משפחות שגרו בשכונה ארבעים שנה, לא הסכימו לקבל פיצוי זהה למשפחות שגרו בשכונה רק עשר שנים. יש חמדנים מבין התושבים ויש מאות חמדנים שפלו לגור בשכונה אחרי ששמעו על התנאים שקיבלנו בבג"צ. אחרי סקר התושבים שנערך בשנת 1994, התחילה הפלישה. בשנת 1996 פלשו 150 משפחות נוספות ועד היום נמשכת הפלישה. גם בשנת 2001 פלשו בערך 200 משפחות."

על חכשורי: "בשנת 1999 התחברנו עם חכשורי, אחרי שהרבה קבלנים שפנינו אליהם ברחו מאיתנו כשמעו את התנאים לפיצוי התושבים. הקבלנים שברחו לא חשבו שהעסק יהיה רווחי. חכשורי עצמו היה מעל ומעבר, הוא נכנס לכל בית, פגש את האנשים, ופעל לפי המצב שנתקל בו. חכשורי היה רגיש לבעיות התושבים: הוא דאג לנרקומנית שהיתה זרוקה באחת הסמטאות. חכשורי גם פינה 25 משפחות, שלא היה זקוק לקרקע שלהן באופן מיידי, אבל הבתים סבלו מאוד משטפונות. אף קבלן גדול לא היה מגיע למגע ישיר עם התושבים, אלא מסתפק בלשלוח את אנשיו. היום חכשורי טוען ששיקרנו לו בהתחלה, כי היו עוד 60 משפחות זכאיות לפיצוי שלא ציינו ברשימה. עד היום המנהל לא הסכים

לרשום את המשפחות האלה כזכאיות, בגלל הכמות הגדולה של המשפחות שפלו
לשכונה. היום לא מתבצעים פינויים נוספים."

מומי גר היום עם משפחתו במושב בנגב, ומתכנן לחזור לגור בשכונה -- כשיהיה לאן לחזור.

יוסף פישלר

יוסף פישלר, שמאי מקרקעין, הוא מנהל הפרוייקט מטעם העירייה. פישלר מציין
שהעירייה מינתה אותו בפועלה תחת הכובע של הוועדה המקומית בלבד. הוא שב ומזכיר,
כי העירייה אינה בעלת הקרקע, וכי בכך מצטמצם תפקידו רק להגנה על מילוי הוראות
התב"ע. אין לו כל קשר עם התושבים בשכונה.

פישלר: "אנחנו אמורים להקפיד על כך שהיזם ימלא אחר ההסכם, התב"ע והוראות
הפיתוח. בפועל אנחנו מתאמים ומדווחים בין העירייה והיזם."

שמחה ומרדכי גרשון

מרדכי גרשון, בן 70, גר בשכונה משנת 1948. הוא החזיק בשטח של 22 דונם, שבו גידל,
לפרנסתו, עזים, פרות וסוסים. בשנת 1987 התחתן עם שמחה ונולדו להם שני ילדים. גרשון
היה מוכר בשכונה כדמות צבעונית, לוכד נחשים, שנהג לנסוע כל יום לשוק וחזרה על
התלת אופן שלו, להביא ירקות לבעלי החיים.

חכשורי הגיש נגדו תביעה לפינוי כל השטח. בתמורה הציע לו שתי חבילות פינוי וחנוות.
גרשון סרב להתפנות ודרש פיצוי גדול יותר. לפני כשנתיים פסק בית-משפט השלום בתל
אביב נגד גרשון וקבע שעליו לפנות את כל השטח; עד לפינוי מלא הוא התיר למשפחה
להישאר בבית.

לפני כשנה וחצי נכנסו הטרקטורים של חכשורי לשטח, הצמוד למתחם הדרומי, שבו
התחילה הבנייה, במטרה לפנות את המבנים בהם שכנו החיות ולכרות את העצים. גרשון
התנגד לכניסת הטרקטורים: המשטרה הוזמנה, הוא הושם באזיקים ועוכב עד הערב
בתחנת משטרת השכונות. כעבור מספר ימים הוא קיבל אירוע מוחי, שאחריו באו עוד
שניים, ומאז הוא מאושפז בבית לוינסטין.

היום נחשב גרשון לאחד מסמלי המאבק של השכונה, והתושבים רואים בו קורבן של
מדיניות הפינוי.

מאיר סיסו

גר בשכונה משנות החמישים, אב לארבעה, פנסינור. הבן הקים מוסך על שטח המשפחה
וחי במבנה הישן. בבית שאותו הקים, לדבריו, לפני עשרים שנה, גר סיסו עם שתי בנותיו
הצעירות, אחת מהן חיילת. בת נוספת, נשואה עם תינוק, גרה ביחידה צמודה שנבנתה
לאחרונה. ברשימת הפינויים שצורפה למכרז מופיע תחת השם סיסו רק פינוי אחד, אך
בפועל הציע להם הקבלן שניים.

סיסו: "אשתי הראשונה קנתה את המקום הזה. היא החליפה דירה ביפו וקיבלה מבנה
באמצע שדה. היו זורעים פה שושנים וכרובים, ופועלים ערבים עבדו אצל בעל בית יהודי.
תושבים ערבים כבר לא היו, כולם ברחו. בן גוריון היה אז ראש ממשלה והוא אמר שכל
בית ריק של ערבי שיהודי נכנס אליו -- זה שלו. רק לאכלס מקום, שלערבים לא יהיה לאן
לחזור. אף אחד לא דיבר נגד זה. את הבית אני הגדלתי, בכל פעם שהמשפחה גדלה. עכשיו
לבתי שלי נולד תינוק, אין להם כסף לבית, אז סידרתי להם מאחורי בית קטן, צמוד לשלי.

"מאז שהתחיל הסיפור עם הפינוי באו לכאן הרבה בריונים ובנו פתאום בתים. הגיעה
חבורה רצינית, כשהם נכנסו לסובארו הוא שקע בחול מרוב שהם היו בריונים. אז הקבלן
נתן להם כסף, והם הלכו. נראה לי שהוא סוגר עם מי שמשתלם לו, ומי שלא -- לא.

"יום אחד, כשישנתי בצהרים, בא אחד החיילים של חכשורי וזרק לי במרפסת מכתב פינוי.
פינוי תמורת כלום. אחר כך חכשורי הציע לנו שני פינויים, לי ולבן. דירה פלוס חמישים
אלף דולר. בילדה הוא לא מכיר. אפשר להגיד שהוא הלך לקראתי, ואפשר להסתכל על
החיים שלנו כאן ארבעים שנה אחורה, עם ילדים שלא היה להם איפה לשחק, בתנאים

קשים מאד, כשלא היה למי להתלונן, ורק קראו לנו שודדי אדמה בכל מקום. מי קבע שמותר להם לנהל לנו את החיים?"

גם סיסו אומר שהוא מוכן להתפנות, אבל בתנאים טובים יותר מאלה המוצעים. "בטח שאנחנו רוצים להתפנות, כמה שרע כאן. אני מוכן היום לצאת, אם הוא ייתן פינני גם לבת שלי. אפילו לעבור לבניינים שלו לא אכפת לי, זה בטח לא יהיה יותר גרוע מהחיים כאן."

רינת, בתו: "כל מקום יותר טוב מפה. אנחנו לא מפונקים, והוא יודע שלאנשים שגרים כאן אין כל כך הרבה דרישות. לא צפון תל אביב ולא רמת אביב ג'".

וסיסו מסכם: "אני לא מבין למה מתנהגים איתי כאילו אני עבריין או בריון. אני אזרח המדינה ומגיע לי לגור בתוך בית. את הבית כאן לא גנבנו, אלא קנינו בכסף. אם מישהו פלש -- זה המדינה בעצמה שפלשה כאן לאדמות של ערבים. זה לא שלה, זה שלהם."

בת שבע עובדיה

ילידת השכונה, בת 45. חד הורית, נכה, מגדלת שני ילדים בבית קטן ועלוב. הוריה גידלו במבנה העתיק שמונה ילדים, מהם נשארו ארבע בנות בחיים. במתחם גרים היום היא ושני בני אחותה. אחות אחרת של עובדיה היתה נשואה למומי לוי, ראש הוועד הקודם, והם גרו במתחם. היום יש ביניהם סכסוך קשה, והבית שלה סופג פגיעה אחר פגיעה מאנשי חכשורי.

עובדיה: "אני מאד רוצה להתפנות מכאן, גם בתנאים שלו. רציתי לעזוב כבר מזמן, כי הילדה שלי אסטמטית והמקום גרוע מאד בשבילה. מומי אמר שאני אקבל הכל, אפילו דירה בקומה ראשונה בבניין החדש, אם אגרום לזה ששני האחיינים שלי יתפנו, אחד עם משכנתא והשני בלי כלום. שניהם גרים פה הרבה שנים ולא מוכנים, אז גם אני לא מקבלת פינני. רק הטרדות."

"בפעם האחרונה מומי בא עם טרקטורים של חכשורי ועקר את כל העצים שהיו מאחורי הבית, עצים שאבא שלי ז"ל שתל. הוא טוען שהבית של אבא שלי שייך לו, שכל המתחם שלו, ושאסור לנו לעשות פה כלום. כשהקמתי גדר במקום שהוא הרס הוא אמר לי שאני משחקת באש. הוא משתלט על עוד ועוד חתיכות המשטח, השבוע הוא אמר שהשער של החצר שייך לו ושהוא בא לקחת אותו. לא אמרתי כלום. שייקה."

בחצר ביתה על עובדיה רואים את סימני העקירה של העצים העתיקים, והשטח כולו פרוץ והרוס. השער שבו מדובר הוא שער ברזל צבוע אמרייט. שלושת הבתים הזעירים עומדים בלב שטח שהולך ונהרס, כשהטרקטור הולך וקרבת אליהם.

החדשים - דוד ביטון

אסיר משוחרר. חי עם אשתו וחמשת ילדיו בבית חדש למראה, על שטח קטן בתוך "מתחם אסמל". אסמל, אסיר משוחרר גם הוא, חולש על מתחם ובו מספר לא ידוע של בודדים ומשפחות (לפי הטענה, 40-50), שהגיעו למקום בעשור האחרון ובנו בתים לצד רחובות עפר קטנים. אסמל עצמו, איש מבוגר, "האבא של השכונה", מחזיק בביתו כשמונה כלבי רוטוילר מאיימים למדי.

המתחם שונה מאד משאר השכונה. אין בו תשתיות, אבל הוא שוקק חיים, וקשה להיכנס לשם בלי לעורר עניין. רוב הדיירים הם צעירים: לפי טענה אחת רבים מהם אסירים משוחררים ששיקמו את עצמם במקום, ולפי טענה אחרת כמחציתם הם פליטי "תנועת האוהלים" (מחוסרי הדיור) של תחילת שנות התשעים. כיום ניכרת במתחם פעילות דתית של ש"ס, בעיקר בקרב הנשים, שלומדות יחד בערבים.

מדברי ביטון משתמע כי מתחם אסמל יהיה האגוז הקשה ביותר לפיצוח, מבחינת חכשורי.

"זו הפינה שלי, ואני לא רוצה מהם כלום", אומר ביטון, "אני 15 שנה כאן, הקבלן לא פנה אלינו ואני לא קונה את הפרוייקט שלו. כל השכונה הזאת היא של פשוטי עם, נטולי השכלה במובן של כתב ועט, אבל עשירים בשכל מהישרדות. אנחנו לא מאמינים באף גוף ממשלתי. אני שונא את דגל ישראל. לא משלמים פה לא מים ולא ארנונה, ואני גם לא

חושב שהתנאים קטסטרופליים. הסתדרנו יפה, דאגנו לעצמנו. לא רוצים לא מדבשם ולא מעוקצם."

מעבר לחוסר האמון המוחלט במערכת ובממסד, ביטון מדבר על אלימות שתופעל בכל ניסיון לפנותם בכוח מהמקום. "קס פה קבלן שמחזיק כמה בריונים, כדי שיוכלו לבוא על חלשים. ככה הם חשבו. אני רוצה לראות מישהו מהבריונים האלה מנסה לבוא לחלקה שלי."

הדברים שביטון אומר על חכשורי הם תמונת ראי של הדברים שעו"ד קלינמן אומר על התושבים, אך בשפה מעט שונה: "הקבלן קנה אדמה בשקל, וכשיגמור פה יהיו לו עשרה ביליארד שקל. זה נקרא פגיענות. בטן רעבה. כמה שיאכל -- ככה יגיד אני רעב."

סיכום

הפעולה האלימה ביותר שהתבצעה בשכונת הארגזים איננה הצתות הבתים, וגם לא התנגדות התושבים או האיומים המושמעים מכל עבר. הפעולה האלימה ביותר היא זו שנעשתה בתחילת שנות התשעים: ההחלטה למחוק את השכונה הקיימת ולבנות עליה מגדלי מגורים גבוהים וצפופים. ההחלטה בישרה על השלת אחריות מצד המדינה לגבי גורל אזרחיה, בטענה ש"המדינה אינה מסוגלת לנהל את פינוי ובינוי השכונה". משהכריזה המדינה כי היא אינה נושאת באחריות, נמסר גורל התושבים לידי של קבלן, שכל עניינו בשכונה הוא הרווח העתידי הטמון בה עברו. צעדים אלה, שלהם אחראית מדינת ישראל על זרועותיה השונות, הם שהכשירו את הקרקע לאלימות חסרת המוצא של היום.

היכולת להוביל לאורך שנים מהלכים שסופם ליצור מצב של "אין ברירה" מוכרת היטב בישראל, ולא רק בתחום הנדל"ן. במקרה שלנו חברו להם גורמים רבים יחדיו כדי לדרדר שכונה שלמה למצב שממנו יש, לכאורה, רק מוצא אחד -- כניעה למהלכים כלכליים דורסניים. אבל שכונת הארגזים, המצויה על סף אסון, זקוקה לברירות נוספות.

מקורות

1. מכרז מספר ת"א 250/98 -- "הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים לבניית מבנים למגורים ומסחר (סה"כ בערך 1,200 יח"ד) במסגרת מכרז של פינוי ובינוי בשכונת הארגזים תל-אביב-יפו".
2. פרוטוקול מס' 388 של ישיבת ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, 6.3.02.
3. "פרוייקט פינוי ביזוי", שלומית בנימין, במקום, 22.3.02.
4. מכתב של חנוך שטרן, עוזר למנכ"ל עיריית תל אביב, לוועדת הפנים של הכנסת, 10.1.02.
5. "שרגא ויסמן: אנחנו נכנסים לתנופת בנייה", גלובס און ליין, אלעזר לוי, 7.7.02.
6. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תיקון מס. 50 והוראת שעה, התשס"בשנת 2002.
7. "בלי שהמינהל יהיה תקוע באמצע", גלובס און-ליין, דליה טל, 2.6.02.
8. "תכנית פינוי ובינוי -- מה חושבים בכנסת?", ynet, עופר פטרסבורג, 23.6.02.
9. האוגדן לרשויות המקומיות - תכנית "התחדשות עירונית" של משרד הבינוי והשיכון, 18.10.99 (ניתן להגיע אליו דרך <http://www.moch.gov.il>, התחדשות עירונית -- הנוסח המלא).
10. "שכונת הארגזים -- רקע ועובדות כהווייתן", מסמך שהוציא עו"ד גיל-עד חריש, 22.6.02.
11. פסק דין בבג"צ 6715/96, 6870/96 -- השופט מ. חשין.
12. מכתב מטעם ועד מתיישבי שכונת הארגזים אל השר לביטחון פנים, ד"ר עוזי לנדאו, 18.12.2001.
13. "פרוייקט פינוי-עינויי", העיר, רמי מיבלום, 8.2.02.

ראיונות

מיכאל רועה - סגן ראש העירייה ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה גילה הרץ - חברת מועצת העיר תל אביב, יו"ר ועדת הביקורת
משה אדרי - לשעבר סמנכ"ל שיווק וכלכלה במינהל מקרקעי ישראל
אסף רגב - רכז שיכון במשרד האוצר
ד"ר חיים פיאלקוף - יועץ מיוחד לשר הבינוי והשיכון
ישראל גודוביץ -- אדריכל, לשעבר מהנדס העיר תל אביב
יוסי תגיר -- אדריכל
מזל חסדיאן -- תושבת השכונה
יוסי לוי -- תושב השכונה
עובדיה מוכתר -- תושב השכונה
מאיר סיסו -- תושב השכונה

בת שבע עובדיה -- תושבת השכונה
דוד ביטון -- תושב השכונה
סופי מדני -- תושבת, חברת ועד עמותת "מתישבי שכונת הארגזים"
עופר סאני - תושב, חבר ועד עמותת "מתישבי שכונת הארגזים"
זיוה גלביין -- תושבת, חברת ועד עמותת "מתישבי שכונת הארגזים"
עו"ד עובדיה גולסטני, מייצג את עמותת "מתישבי שכונת הארגזים"
עו"ד יהושע קלינמן, מייצג את הקבלן ישעיהו חכשורי
מוטי ברטל -- מנהל טכני של פרויקט בינוי שכונת הארגזים
ניצה אריאל - האחראית על הפינויים בפרויקט הארגזים

מרכז אדוה, ת.ד. 36529, תל-אביב 61364, טל. 03-5608871, פקס. 03-5602205

Fax. 03-5602205 ,Adva Center, POB 36529, Tel Aviv 61364, Tel. 03-5608871

e-mail: advainfo@bezeqint.net