



דינה יהב, עו"ד ומנהלת
מייסדת המשרד



עו"ד עינת שקר
מחזקה מנהלת



עו"ד ארנון יהב
שותף

"המהפכה החברתית של ההתחדשות העירונית"

למרות שעיקר תשומת הלב מוקדשת לנושא הנדליני של ההתחדשות העירונית במשרד יהב ושות' מדגישים כי ניתן בעזרתה ליצור מהפכה חברתית של ממש

למפעלות לא רצויות. "לצורך, מספר עו"ד יהב, "אנו מזהים לעיתים תכופות חסמים שאני קודא לו אחרי לצנתנים, שבו נציגים פועלים באינטנסיביות הקופות ארוכות ומשתערים קריסה, ולאחר מכן מוצאים את עצמם, כאשר הם חוזרים לעדכן את שאר הדיירים, לכו למעשה וללא גיבוי. לכן, חברת יהב ושות' מכשירה ומנחה את הנציגות באמצעות תיאום ציפיות ותמיכה. החברה פועלת בשיטות מיושמות ומוכחות, לצד עבודה רצופה יד ביד עם הנציגות, לסיפול אישי בכל הדיירים לשם קידומו של הפרויקט בזמן קצר ובאופן מקצועי".

עו"ד אלעד זוסמנוביץ, שותף במשרד, מסביר כי מדובר בתחום לא פשוט עם משתנים רבים, שינוי חקיקה תכופים, מיסוי, חקנות, נהלים, תכנון ואף פסיקה רצופה של נגרות ובחי המשפט. "האקטיביות במשרד יהב ושות' מתבטא בין היתר בחברות בפורום הקניין של לשכת עורכי הדין, בהשתתפות בתיקוני החקיקה ובזעזועות הבנסת, וכן בפעילות ענפה בלשכת המסחר, הכוללת השתתפות והשפעה על תוכניות ההתחדשות העירונית של מספר ערים במרכז, בנייה תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב ותוכנית ההתחדשות עירונית של עיריית הרצליה, לרבות על ידי מעורבות גבוהה בהגשת התנגדויות בהתאם לצורך".

לפיכך, מסביר עו"ד זוסמנוביץ, כי בחברת יהב ושות' "מאמינים כי ישנה חשיבות במחירת עו"ד עם ניסיון אמיתי בשפת, שילווה את הדיירים עד להשלמת פרויקט, על כל המורכבות והאתגרים שבו. חשוב שלעורכי הדין התמחות והתמקצעות בתחום ההתחדשות העירונית בפרט, ובמובן שותפה תועלת מידעית לדיירים במיני עו"ד בהקדם, לפני בחירת יום. זאת, גם כדי לשפר את מיצוב הפרויקט והיתכנותו ביחס לפרויקטים אחרים, במיוחד במקרים בהם רישום הנכס אינו תואם את מצב החזקה או הזכויות בפועל, בין השאר לאור הרחבות שפרס הסדרו, ירושות, גירושין, אפוזרופסות וצווים מגבילים או עסקאות רכש. העיקר שיווצרו איתן והמשכיות בעבודה פרטנית מול כל אחד ואחת מבכלי הזכויות ישירות". עו"ד יהב מסכם "כשעובדים במקביל מול הנציגות ומול הדיירים מגדילים את יתרונות ההחלף וסיכויי המימוש".

אורי שוסטר

מנחם בגין 7 רחוב גן
טל': 03-6137730
yahavco.com
office@yahavco.com

משמעותית מזה של הפינוי בינוי, ונצד דיסוננס שיש לגשר עליה, למרות זאת, עו"ד ארנון יהב, שותף במשרד, בעל ניסיון בינלאומי רב גוני, אופטימי באשר לעתיד הפינוי בינוי בישראל. לדבריו, "למרות שלעיתים יש תחושה שהעסקים במלאכה מתפשים מימוש מהיר על פני נכון יותר, בכל זאת נראה בעתיד יותר פרויקטים משמעותיים של פינוי-בינוי. כיוון שפרויקט של ההתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי מאפשר תכנון רחב, לרבות שינוי וחידוש של תשתיות וכבישים גם מחוץ לגבולות המגרש, ולפיכך, בפינוי-בינוי "BIGGER IS BETTER".

ההתחדשות עירונית יכולה להיות גורם מקדם של שינוי חברתי, לאור העובדה שמשפחות רבות צוערות יחדיו לעבר מטרה משותפת, שמשנה את פני הנכס, את היחסים בין הדיירים ואת המרחב העירוני בו הם גרים

"ההתחדשות עירונית כמקדם שינוי"

עו"ד ארנון יהב פוען כי ההתחדשות עירונית יכולה להיות גורם מקדם של שינוי חברתי, לאור העובדה שמשפחות רבות צוערות יחדיו לעבר מטרה משותפת מורכבת ורבת משמעות, שמשנה את פני הנכס, את היחסים בין הדיירים, ובפרויקטים של פינוי בינוי - אף את המרחב העירוני בו הם גרים. נלפי פנים, הפרויקטים בהכונה נבונה יוצרים מיקרו-קהילה על ידי העצמת התקשורת בין שכנים. לעיתים קרובות באמצעות הסדרות טובות ומערכות יחסים קיימות, העבודה המשותפת צריכה ויכולה לשפר את ההקשבה, ההסכמה ואף הכלת האחר.

כמעט תמיד הנציגות הממונה של הדיירים מורכבת מאנשים מן האוירה, שיש להם עימוק אחר ולרוב אינם מנוגים בניהול של פרויקט כזה כנציגים, וזה מוביל

הב ושות' דינה חברת עורכי דין הפועלת בתחום הנדליני מזה 40 שנה. המשרד שהיה מחלוצי המשפטיים של תחום הפינוי בינוי, ובין היתר ייצג דיירים בפרויקט האוניברסיטאי בארץ שמוטט, טרנס, נבנה ואוכלס בהליך זה, פועל באינטנסיביות ובאקטיביות בתחום ההתחדשות העירונית, וכיום מייצג כ-1,500 נעלי רירות במספר פרויקטים במרכז, המהווים שטח צינור לכ-6,000 יחידות דיור חדשות באזורי הביקוש. מייסדת החברה, עו"ד נוסרין דינה יהב, אשר את חלק מהתקריבים המשפטיים בתחום שנרשמו על שמה לאורך השנים מלמדים היום באוניברסיטאות, כחלק מההכשרה בתחום, מסבירה כי התגבר חרתה על רגלה המורה ללא לאות למסקה באחוזי מימוש גבוהים במיוחד של פרויקטים. זאת, על ידי חשיבה אסטרטגית ופעילות רצופה תוך דיווח ותיאום עם כלל הגורמים, וכן קידום איתן בין מכלול האינטרסים של כל הצדדים המעורבים.

עו"ד עינת שקר, שותפה מנהלת במשרד, פועלת בתחום מזה עשור, תוך מתן דגש מיוחד על כמות ליווי בנקאי אשר יבטיח גם את זכויות הדיירים והיום, ולא רק של הבנקים, ויאפשר את רישום הזכויות בסוף הפרויקט "כדרך המלך".

במקרים רבים, הפתרון המהיר והפשוט גובר על הארוך והמסובך, למרות שבפועל האחרון נכון יותר. אם נעסה להשליך זאת על עולם הנדלין, תעשה "אם איך על ענף ההתחדשות העירונית, הדעה הרווחת היא כי הליך הפינוי-בינוי נותן פתרון נכון ויסודי יותר, ומעניק חיים חדשים לשכונות ולמתחמים שלמים. בפרויקטים אלו הדיירים, כרי המול, נהנים לא רק סדינה משודרגת כי אם גם ממבני ציבור, תשתיות חדשות, שכנים איכותיים ותכנון אורבני מודרני. אלו האפשרוים לדשיות שלשה תכנונית רחבה יותר, כמו גם לשפר משמעותית את רוחת הדיירים, את חידוש האכונה והמבט איכות החיים וערך ההשקעה על ידי חידוש מתחם ולא רק מבנה, כך שהחידוש כולל גם תשתיות ושטחים שאינם בניינים ולדווחת הציבור. ואולם, בפועל מספר הפרויקטים של תמ"א 38 גבוה