

19.4x28.13	1/8	עמוד 2	מוסף - גבעתיים פלוס	30/12/2016	56637430-4
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

# הפורום הראשון להתחדשות עירונית של גבעתיים פלוס

אחר הצהריים הגשום והפקוק לא הרתיע את מאות הנרשמים להגיע לפורום התחדשות עירונית בתיאטרון גבעתיים. בין המכובדים היה ראש העיר גבעתיים, מר רן קוניק, סגנו ומ"מ בני רייך, סגני ראש העירייה ויו" וולפסון ומושיק גולדשטיין, ח"כ אלי כהן, יו"ר ועדת הרפורמות ואשל ערמוני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון. לאחר קבלת הפנים שכללה קוקטייל חגיגי ומפנק של יינות מכללת אוהלו בקצרון, כריכים ופוקצ'ות חמות של לחמנינה ועוגיות ממותגות של מלי טחן נכנס הקהל אל האולם.

## נגה רוזנפרב צילום: איציק רובין ואוהד קב



המנחה עופר פטסבורג, אינג' שרית צולשין, גילי שקד, עו"ד רוית סיני, איתי סמדר.  
צילום: איציק רובין



אדריכלית רוית הרשקוביץ, שאול שטקלר, אורן שלו. צילום: אוהד קב



מימין האדריכלית ערנה מור, נועם דרסה ונחמה בוגין. צילום: אוהד קב

**ע**ופר פטסבורג מנחה הערב אירח למפגש אחד על אחד את ראש העיר רן קוניק.

רן קוניק: "אני מאד מאמין בהתחדשות עירונית, זה הסיכוי האמיתי לקדם ולחדש את העיר, אך התחדשות עירונית, כמושג אינה רק תמ"א לצורותיו, התחדשות עירונית כוללת חידוש של המרחב העירוני, התשתיות, הגינות, החניה. אני מבין את הרצון להתחדש מצד חלק מהתושבים, אך יחד עם זאת לגבעתיים יש צביון מיוחד שאנחנו מאד רוצים לשמר ונעשה הכל כדי לשמור עליו.

אין מקום להשוות בין גבעתיים לערים אחרות, בנושא התחדשות עירונית, גבעתיים היא לא עוד עיר, למרות גודלה, העומד על 3,200 דונם בלבד היא מהערים המובילות בישראל ותפקידי, כראש עירייה, הוא לקדם את גבעתיים ולפוך אותה לטובה ביותר בכל ההיבטים כמו גם בחינוך עם בתי ספר מרווחים וחדשים, באיכות החיים וזה כולל גם פתרונות חנייה ותחבורה ציבורית, מתקני ספורט ותרבות, גנים ירוקים, וכן, גם בניינים חדשים ויפים המותאמים למראה האורבני של העיר.

יש לא מעט בקשות לפרויקט תמ"א בגבעתיים, אבל בגלל שאנחנו רוצים לשמור על צביונה של העיר

18.41x23.48	2/8	עמוד 3	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637431-5
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					



רן קוניק, מושיק גולדשטיין, ויוי וולפסון, בני רייך. צילום: איציק רובין



נגה רוזנפרב, בני רייך, ענת לנדא קלמר מנכ"לית "גבעתיים פלוס". צילום: איציק רובין

ולא רוצים לייצר עומס בלתי אפשרי על התשתיות, שגם כך קורסות תחת הנטל הנכחי, אנחנו עושים את זה לאט לאט וזה לוקח זמן. בהתאם לתוכנית המתאר המגיעה לשביה הסופיים, נקדם את התמ"א ואת המתחמים של פינוי בינוי במקביל, לפי המלצות התוכנית ולפי מדיניות התמ"א שגיבשנו, אחרי כל כך הרבה שנים של ערפל בתחום הזכויות.

אני בעד לקדם תמ"א 38 שפויה - כלומר תמ"א שמאפשרת חיזוק מבנה, חניה מעלית ומרפסת ובמקביל לקדם מספר מתחמים של פינוי בינוי שיאפשרו לפנות שטח לבניית מוסדות ציבור וחינוך.

כשנשאל לגבי פינוי-בינוי במתחם ההסתדרות הסביר: "אינני רוצה להעביר ביקורת אך לכולם היום ברורות הטעויות הגדולות נעשו בתוכנית פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות. דוגמא לטעות הוא מתחם W נבחר כמתחם לשימור ודרש "טרנספר" של הדיירים, שהיו צריכים לעבור משם ולא רצו והוסיף הוצאות משמעותיות למתחם, מה שהוביל את התוכנית כולה לתלות במתחם הזה.

כמו כן, אי אפשר לבנות 3000 יחידות דיור בלי לתכנן בית ספר, כשהתקן מדבר על 1000 יחידות דיור לבית ספר.

היו טעויות נוספות כמו



אדריכלית רותי הרשקוביץ, עורכת דין רותי סיני, אדריכלית עדנה מור. צילום: אוהד קב



אשל ערמוני מנכ"ל משרד השיכון. צילום: אוהד קב



מושיק גולדשטיין. צילום: איציק רובין

18.61x26.79	3/8	4	עמוד	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637434-8
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350						

# הפורום הראשון להתחדשות עירונית

⬅️ חישובי היחסים ולמרות כל הטעויות החלטתי להפקיד את התוכנית, להתנגד אליה ולדרוש שינוי, במקום למשוך אותה ולהוביל להפסד הכספים הרבים שהושקעו בה ותקוות דיירי השכונה. כיום אנחנו עובדים על שינוי והצגת תכנית חלופית, טובה ושפויה שאפשר יהיה להוציא לפועל. נבטל את השימור, תושבי מתחם W יישארו במקום, נגביל משמעותית את גובה הבניינים, תוקם במקום קריית חינוך עם ביי"ס וגני ילדים וכך לדוג', תושבי גבעת רמב"ם יוכלו לעשות תמ"א כי יהיה להם ביי"ס קרוב."

כנשאל על-ידי אחד המשתתפים לגבי מתחם גולומב השיב קוניק: "התוכנית שהוצגה נמצאת בבדיקה, כמו תוכניות רבות אחרות באזור. בסך הכול הרעיון הוא טוב, אך אם הדרישות לא תתאמנה למדיניות תכנית המתאר ולמציאות – התוכנית לא תצא לפועל. חשוב להדגיש אנחנו לא נסכים לעלות לגבהים מוגזמים במרכז העיר. לסיכום הבטיח קוניק שהעתיד של גבעתיים ורוד כאשר יושלמו מגדל השחר בסיטי של גבעתיים ופיתוחו של מתחם כורזין, אשר יוסיפו לעריית גבעתיים שטחי מסחר להם היא משוועת.

בזה אחר זה עלו אל הבמה והציגו את משנתם בפאנלים ובהרצאות מרתקות.

**ח"כ אלי כהן (כולנו) יו"ר ועדת הרפורמות** שמקדם את הקמת ועדת הרפורמות בתחומי הדיור והבנקאות הבהיר שהמטרה היא להקים רשות אפקטיבית שתסייע בהתחדשות עירונית. כהן ציין שהוא מודע לקשיים היחודיים ולבעיות בגבעתיים והחל לפעול עוד במהלך הקמת הרשות ע"מ להקצות משאבים לעירייה בכדי להגיע לפתרונות האידיאליים לשביעות רצון כל הגורמים באזור

**אשל ערמוני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון**, ציין בנאומו שתחום ההתחדשות העירונית הוא הפלטפורמה העיקרית של שדרוג מרכזי הערים ושכונות ותיקות בכל רחבי הארץ ובמיוחד בערים הוותיקות כמו גבעתיים בהן שווי הקרקע גבוה". ערמוני סיפר כי בשנים האחרונות נתקל בקשיים ובבעיות בירוקרטיות רבות ואמר כי הקמה של הרשות תאגד סמכויות ומשאבים כדי לאפשר לנו למקד מאמץ כך שיביאו לתנופה בכל הקשור לתחום ההתחדשות העירונית בגבעתיים ורמת גן בנוסף להקצרת משאבים שיעזרו לעיריות לממש את התוכניות.

## הפאנל הראשון

התחדשות עירונית אצלכם בבניין, השאלה איננה אם אלא מתי?  
בהנחייתו של עופר פטרסבורג עורך הנדל"ן



נגה רוזנפרב, עורכת גבעתיים פלוס. צילום: איציק רובין



נחמה בוגיץ. צילום: אוהד קב



עו"ד גיא פרבמן מנחה הפאנל, עו"ד רות סיני, אדר' עדנה מור, נועם דרסה, שמאית נחמה בוגיץ. צילום: אוהד קב



עורך דין גיא פרבמן מנחה הפאנל, עורך דין רות סיני. צילום: אוהד קב



עו"ד טיקוצקי מנחה הפאנל, אדר' הרשקוביץ, שאול שטקלר. צילום: אוהד קב

18.42x26.79	5/8	עמוד 8	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637460-7
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

## הפורום הראשון להתחדשות עירונית

◀ עם סיום הפאנל הראשון עלה לבמה עו"ד רו"ח ירון טיקוצקי ממשרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFK. טיקוצקי הסביר כי למשרד שאותו הוא מייצג יש שני ערכים מוספים משמעותיים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי). הערך המוסף הראשון - הוא ההבנה הנרחבת והייחודית בתחום המיסוי של פרויקטים אלה: "יזם לוקח על עצמו בפרויקטים אלה תשלומי מסים שונים של הדיירים. למשל, בפרויקט שבו יש לדייר דירות נוספות מחוץ לפרויקט, או יותר מדירה אחת בפרויקט. במקרה כזה אנחנו מכוונים לכך, במו"מ עם אותו דייר, שההקלות והזכאויות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת הפרויקט וזאת על מנת לאפשר את הוצאתו לפועל", והערך המוסף השני טמון בעובדה שהמשרד מייצג בפרויקטים שונים דיירים, ובפרויקטים אחרים - יזמים.

### הפאנל השני

פרויקט התחדשות עירונית בעידן אי ודאות גדלנית

בהנחייתו של עו"ד (רו"ח) ירון טיקוצקי השתתפו: עמיר לוין (שדאור), שאול שטקלר (שטבן) האדריכלית רותי הרשקוביץ, אורן שלו (קנגורו משכנתאות) ועו"ד רון קאולי (אל הנכס).

עמיר לוין מהנדס ומנכ"ל משותף קבוצת שדאור בחר לשים את הדגש על בחירת היזם לפרויקט התמ"א. לוין הסביר כי לאחר קבלת ההחלטה חשוב עד מאוד למצוא יזם שניתן לתת בו אמון, כזה שיעניק לכם שקט נפשי מאחר שתידרשו להפקיד בידיו, את ביתכם. לוין מנה את הגורמים שלדעתו מרכיבים את הביטחון והאמון ביזם: 1. אמינות היזם ושקיפות מצידו 2. ניסיון ומוניטין היזם 3. איתנות פיננסית - יכולתו להעמיד את המימון, הביטחונות והערבויות הנדרשים לפרויקט. 4. התמורה - מומלץ לאסוף מספר הצעות מיזמים ולבחון התמורות המוצעות לפרויקט שלכם. 5. יזם שהוא גם קבלן מבצע - חברה כזו חוסכת זמן יקר לדיירים ולעיתים גם עוגמת נפש.

שאול שטקלר (שטבן) הבחיר מספר נקודות עיקריות: 1. בטחונות דיירים - על הדיירים לדאוג כי קיימים הביטחונות המתאימים לפרויקט: ערבות חוק המכר, ערבות ביצוע, ערבות שכירות וערבות בדק. 2. בנק מלווה - לבדוק מהו וותק העבודה של היזם עם אותו בנק מלווה. 3. ציפיות הדיירים מול הבטחות הפרויקט - תוספות של מטרים לדירות קיימות כרוכות במספר פרמטרים, כדי שהבטחה תהיה קרובה ככל האפשר למציאות, חייב להיות תואם לתב"ע, תואם לקווי הבניין, תואם לנהלי העירייה ובסופו של הליך יאושר בוועדה



בני רייך, ויוי וולפסון. צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב

18.5x26.79	4/8	6 עמוד	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637462-9
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

## הפורום הראשון להתחדשות עירונית

השתתפו: איתי סמדר מנהל ייזום מתחמי פיניו בינוי בחברת מנרב, גילי שקד מנהל התחדשות עירונית בחברת אביב, אינג' שרית צולשיין, מהנדסת העיר גבעתיים ועו"ד רות סניי מהמובילות בתחום פיניו ותמ"א 38.

**גילי שקד (קבוצת אביב)** הדגיש כי בפיניו בינוי צריך לגלות אופטימיות וסבלנות. "כחברת אביב אנחנו ממליצים להתקשר עם חברה שהיא גם יזם וגם מבצע - גורם אחד ממנו תקבלו לאורך כל הדרך את השירות עד ליום מסירת המפתח ואז אתם לא תפלו בין הכיסאות. בהתחדשות עירונית, צריך לקחת בחשבון שזה לוקח הרבה זמן ולכן צריך לקחת שותף למרחקים ארוכים - לבדוק את ההיסטוריה שלו ולא רק בשנה האחרונה." שקד השתמש במטאפורה של משולש ההתחדשות העירונית כדי להמחיש את כוונתו - הדייר (נותן את הדירה), היזם שהוא קבלן ביצוע בעצמו והבנק מלווה. ללא שלושת המרכיבים האלה אין התחדשות עירונית! היא לא יכולה לצאת לפועל ולהגיע לסיימה המוצלח.

**עו"ד רות סניי** הקפידה לציין כי היא מייצגת אך ורק דיירים. היא מנחה את הדיירים כיצד להצליח בפרויקטים של הריסה ובניה ופינוי בינוי מהתחלה ועד הסוף, וכמובן שבהצלחה מצד הדיירים. סניי המליצה לשים לב לגורמים הבאים כאשר מגיע אדם להחתים אתכם: לבדוק מי אותו "יזם" לקבל ולדעת מה שם החברה שלו לבדוק לפי מס.פ ברשם החברות, לבדוק איזה פרויקטים כבר ביצע ומה הניסיון שלו במסגרת אותה חברה בע"מ. לבדוק מי החברה שחתומה בהסכם מול בעלי הדירות והאם זה תואם לאותו גורם מחתים. לבדוק בהסכם עליו מבקשים להחתים אתכם, האם יש פירוט של תוספות לדירה הקיימת, או פירוט נוסף כגון מרפסות חניה מחסנים - אם כן לברר האם הדבר הזה נבדק מול הגורמים בעירייה.

בנוסף, לבדוק האם ההסכם מותנה? האם יש תנאי כלשהו לתוקפו? האם ישנה הגבלה בזמן להסכם? אם חלפה שנה וההסכם טרם נחתם על ידי 80% מבעלי הדירות האם ההסכם בטל? האם באמת חתמו לו כפי שהציגו כל בעלי הדירות בכל הבניינים האחרים. לצורך כך יש לכנס ולארגן את כל הדיירים ולאחד כוחות ולמנות גוף מקצועי אחד מטעם הדיירים.

בנוסף המליצה סניי לבדוק עם עו"ד כל מסמך לפני שאתם חותמים עליו - את טיבו ואת התוקף של ההתחייבות, לבחון האם לאותו גורם יש זכות להעביר את הפרויקט לזם אחר;

מי הוא אותו גורם, האם הוא חברה בע"מ ומי רשום כבעלי המניות של החברה; לבחון אם אכן ההתחייבות היא רק של בעלי הדירות או גם של אותו "יזם".



עורך דין ירון טיקוצקי. צילום: איציק רובין



עורך דין ירון טיקוצקי, עורך דין רונן קנטור. צילום: איציק רובין



ענת לנדא קלמר מנכ"לית גבעתיים פלוס, ארי כהנא, רועי קלמר. צילום: אוהד קב



ארי כהנא. צילום: אוהד קב



נ"כ אלי כהן. צילום: אוהד קב



18.39x26.79	7/8	עמוד 12	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637470-8
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

## הפורום הראשון להתחדשות עירונית

◀ **השאר בליווי הליכי יזמות נדל"ן והתחדשות עירונית בפרט בהיקפים של אלפי יחידות בתל אביב, רמת גן, גבעתיים, הוד השרון ועוד.** בוגין התמקדה בנושאים הבאים: תפקידו של השמאי בליווי ההליך, חוות דעת לפי תקן 21 שהיא שלב קריטי בדרך לאישור התב"ע החדשה, לפיו קובעים את כמות יחידות הדיור שתאושר, עריכת איזונים והקצאות בין הדיירים לבין עצמם ובין הדיירים לבין היזם, עניין מורכב ורגיש, הליווי השמאי חשוב הן לדיירים והן ליזם ממש משלבי ההתארגנות הראשונים ועד לסיומו המוצלח של הפרויקט.

**האדריכלית עדנה מור, יו"ר איגוד האדריכלים ומתכנני הערים ב"ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל" ובעלת משרד "עדנה מור – אדריכלות ובינוי ערים" התייחסה לענף אחרי אישור התיקון 38 לתמ"א 38. מור הסבירה כי בעידן של חוסר ודאות בשיטת חישוב הזכויות, נוצר בלבול ברשויות המקומיות, במשרדי האדריכלים ומכאן בחברות הנדל"ן היוזמות והקבלניות, המושלך ישירות לדיירים הקיימים. בערי גוש דן מובילה גבעתיים בתחושת הבלבול ובמדיניות המשתנה חדשות לבקרים. בשנה האחרונה הוקפאו בעיר מיזמי נדל"ן מכוח תמ"א 38 ומכוח חוק פינוי-בינוי. שיטת חישוב הזכויות השתנתה שוב ושוב, בקשות להיתרי בנייה נתקלו בסירוב בוועדה המקומית, והתושבים, היזמים והאדריכלים ניצבו מול שוקת שבורה. כיום עומדת הוועדה המקומית לבחור חלופה אחת מתוך שש החלופות שהוכנו לתכנית המתאר העירונית. כיום יש לבדוק בכל מיזם את היתכנות הקומבינציה בין תיקון 38 לבין נספח תשריט נפחי הבניה.**

**עו"ד עמיר רייסמן** דן בתפקיד המכריע שממלאת נציגות בעלי הדירות בקידום פרויקטים מסוג של תמ"א 38 ופינוי בינוי. רייסמן הסביר כי בעל/י הדירות היוזמים את המהלך הופכים לנציגות הבניין באופן רשמי רק לאחר שבעלי הדירות חותמים על פרוטוקול המסמיך אותם לשמש כנציגים לצרכי קידום עסקת התמ"א 38. רייסמן מנה שלושה מישורים עיקריים שבהם חברי הנציגות ממשיכים בפעילות: 1. חיפוש אחר עורך דין שילווה את הנציגות בתחילה ואת כלל בעלי הדירות בשלב מתקדם יותר מול עורכי דינו של היזם/קבלן. 2. חיפוש אחר היזם/קבלן המתאים ביותר לקידום הפרויקט מולו ינוהל המו"מ שבסופו עתידים לחתום כל בעלי הדירות בעצמם על הסכם תמ"א 38. 3. בחירת מפקח בניה. **נעמה מליס עומדת בראש המשרד "נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.** מליס הציגה בדבריה את תוכנית המתאר החדשה לגבעתיים. שמטרתה



ירן קוניק, שרית צולשין מהנדסת העיר גבעתיים, איתי סמדר מנרב. צילום: אוהד קב



בני רייך. צילום: איציק רובין



צילום: איציק רובין



בני רייך, ויוי וולפסון, מושיק גולדשטיין, שרית צולשין. צילום: אוהד קב



18.5x26.9	6/8	עמוד 10	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637471-9
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

## הפורום הראשון להתחדשות עירונית



רון קאולי, ענת לנדא קלמר מנכ"לית "גבעתיים פלוס", רן קוניק. צילום: איציק רובין



רון קוניק, עדי שגיא גרין. צילום: אוהד קב



רון קוניק והמנחה עופר פטסבורג. צילום: איציק רובין



רון קוניק צילום: אוהד קב

⬅ וקבלת היתר בנייה בסיום ההליך. אסור לנטוע תקוות שווא בדירורים שאחר כך קשה לשגת מהן. 4. עיכובים בעירייה בטיפול בקבלת היתר בנייה - העירייה אינה מעוניינת בקידום תמ"א היות והתמורות שהיא מקבלת מועטות. ולבסוף, 5. התנהלות ארוכה בהחלטות מחלקת הנדסה - מונע קבלת היתר בנייה בלו"ז קצר. **אדר' רותי הרשקוביץ היא הבעלים של בר הרשקוביץ אדריכלים, משרד אדריכלים תל אביבי הקיים יותר מ-50 שנה, ומתמחה בכל סוגי האדריכלות והתכנון העירוני.** בשנים האחרונות מתמקד המשרד בראש וראשונה בהתחדשות עירונית בערים שונות ברחבי הארץ כולל שלוש תכניות התחדשות עירונית בגבעתיים המונות ביחד כ- 3,500 יח"ד.

בדבריה, שמה הרשקוביץ דגש על ההחמצה ההיסטורית של ההתחדשות העירונית הכוללת במדינת ישראל מחד גיסא ומאידך גיסא על ההזדמנות ההיסטורית העומדת לפנינו כיום. הרשקוביץ גורסת כי ההתחדשות העירונית עד כה, ובראש וראשונה פינוי בינוי, הושמו הצידה לטובת מחיר למשתכן, הסכמי הגג עם העיריות וגם תמ"א 38. כל זה קרה לא במקרה, מאחר ואלה הפתרונות המיידים והזמניים, בזמן שהפתרונות האסטרטגים הנכונים הונחו בקרן זוית. נכון שפינוי בינוי איננו תהליך קצר וקל. אולם הוא התהליך הנכון לשמירת מרקם עירוני נאות לעיר מבוקשת דוגמת גבעתיים. בנוסף, הביעה הרשקוביץ את שביעות רצונה מכך שראש העיר, רן קוניק, רואה עין בעין מגמה זו. כלומר, מחד גיסא קידום פינוי - בינוי והתחדשות עירונית כוללת. ומאידך שמירת המרקם העירוני ומיתוגה של גבעתיים כעיר סולידית, יוקרתית ומבוקשת. התמ"א 38, לא תיתן את התוצאות המקוות. להיפך, היא תיצר דיסונאנס והעמסה על התשתיות הקיימות. פינוי בינוי, לעומת זאת, יהפוך מתחמי שיכונים לרבי קומות מודרניים עם שפע מקומות חנייה ושטחי ציבור ושטחים ירוקים, מתחם שייצרב לדורות הבאים.

### הפאנל השלישי

הסכמים, רווח בפרוייקט התחדשות, למי וכמה?

בהנחייתו של עו"ד גיא פרבמן, מומחה תחום הנדל"ן מהמובילים בתחום ההתחדשות עירונית בישראל משתתפים: עו"ד רותי סיני, שמאית המקרקעין נחמה בוגין, האדריכלית עדנה מור, נועם דרסה (מנכ"ל רימקס) וד"ר רינה דגני (קבוצת גיאוקרטוגרפיה) נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית הינה בעלת משרד נחמה בוגין בע"מ מהמובילים בישראל, מתמחה בין



18.57x26.73	8/8	עמוד 14	גבעתיים פלוס - מוסף	30/12/2016	56637530-5
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

## הפורום הראשון להתחדשות עירונית



אדריכלית נעמה מליס. צילום: אוהד קב



צילום: איציק רובין



אשל ערמוני מנכ"ל משרד הבנוי, רן קוניק, ח"כ אלי כהן. צילום: אוהד קב

לנסות לעשות קצת סדר, "תהיה מדיניות ברורה כוללת לעיר, כולם יישעו מהן זכויות הבנייה, כמה קומות והאם ולטובת מה מפקיעים שטח" נושא ההתחדשות העירונית בגבעתיים הוא אתגר מיוחד: התקבצות של גורמים שונים מביאה את הנושא לנקודת רתיחה:

גבעתיים היא העיר השניה בצפיפותה בישראל עם 17.3 יחידות דיור לדונם וכיום העיר מתפקדת ככושר נשיאה עירוני מכסימלי - התשתיות הציבוריות בניצול מלא, כשני שליש מהמבנים בגבעתיים אינם עומדים בתקן עמידות בפני רעידות אדמה וחלקם אינם עומדים בתקנים סביבתיים-אקלימיים.

תמ"א 38 חלה על כ-1,710 מבנים בעיר מכאן שלפי התמ"א מתאפשרת תוספת של 16,000 יח"ד במסלול חיוק או כ-27,500 יח"ד במסלול הריסה ובניה.

בגבעתיים קיים מצב שבו יש 4.28 מ"ר קרקע למוסדות ציבור לנפש לעומת הכמות המומלצת של 7 מ"ר לנפש. כמון כן, העיר מאופיינת בריבוי בעלות של רכבים וכבר כיום סובלת מעומסי תנועה משמעותיים ומבעיות חניה

מטרת-העל של תכנית המתאר הינה שגבעתיים תמשיך להיות מרכיב משמעותי איכותי ומוביל במטרופולין תוך שמירה על האופי והייחוד המקומיים והאווירה הקהילתית, הקפדה על איכות מעולה של מרקם המגורים, תוספת מסחר ותעסוקה ושיפור מערכת התחבורה הציבורית.

כמו כן, מציעה תכנית המתאר פתרונות לצמצום השטח העל-קרקעי המוקדש לחניית כלי רכב, ובניית חניונים תת קרקעיים מתחת למבני ציבור ולרחובות.

המסקנה: חובה להגביל את תוספות יחידות הדיור בשביל שכולם יוכלו לממש אותה: בכדי לשמור על בינוי איכותי וברמת צפיפות סבירה, לאפשר פתרונות חניה ותחבורה ברי-קיימא, לשלב הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולהגביל את ההשפעות האקלימיות.

תכנית המתאר תחלק את העיר לאזורים משלושה סוגים עיקריים:

1. אזורי פינני-בינוי שיכללו העצמת שטחי ציבור קיימים ותוספת מבני ציבור
2. אזורי הרקמה הבנויה - אזורים בהם החידוש ייעשה באמצעות מסלולי תמ"א 38 תוך הגבלת נפח הבניה.
3. אזורי השימור שהינם בעלי ערך היסטורי מיוחד.

### הפורום נערך בחסות

**חסות זהב:** משרד עורכי דין דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדרכובים ושות', חברת טובול פרוויקטיס, חברת מנרב פרוויקטיס, חברת שטבן בראשות שאול שטקלר  
**חסות כסף:** חברת שדאור, קבוצת אביב, עו"ד רות סיני, אל הנכס גבעתיים רמת גן