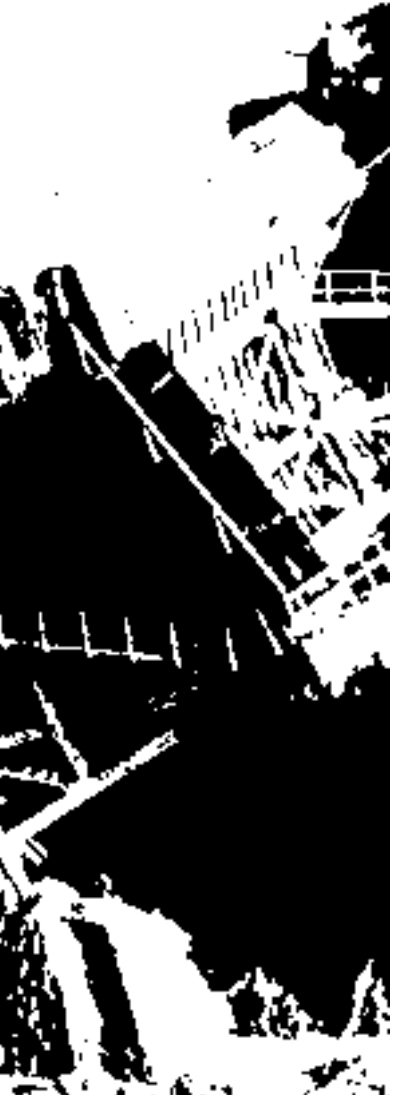


לוח זמנים

התכנסות ורישום	17:30-18:00
דברי פתיחה	18:00-18:05
חזון ואתגרים להתחדשות עירונית בגבעתיים - ראש העיר מר רן קוניק	18:05-18:20
מדיניות העיר ודגשים לקראת פרוייקט תמ"א 38 - משנה לראש העיר ומחזיק תיק ההנדסה מר מושיק גולדשטיין	18:20-18:40
דגשים וחשיבות עו"ד דיירים בהסכם מול היזם - עו"ד ונוטריון גיא פרבמן	18:40-19:00
התחדשות עירונית זו לא שאלה של אם אלא של מתי - נועם בנימיני מנכ"ל אפריקה 38	19:00-19:20
הפסקת קפה	19:20-19:40
פיתוח בצפיפות גבוהה -אדריכל בני פרי v5	19:40-20:00
מימוש תמ"א 38 בעידן של אי ודאות ליזמים - מר שבתאי פישמן מנכ"ל משותף בקבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן	20:00-20:20
פאנל מומחים בנושא הערכות לפרוייקט תמ"א 38 - סוגיות, דילמות ואתגרים לדייר	20:20-21:00

עיר וסביבה

גבעתיים – פיתוח בצפיפות גבוהה



1. תמ"א 38- האם היא מועילה או מזיקה?

✓ מה התוחלת של חיזוק, באיזה מדינות יש תמ"א
38, איזה היבטים שליליים/ חיוביים יש לתמ"א
38

2. מה כלול בתכנית ובשינוייה?

✓ ארבעת השינויים בקליפת אגוז.

3. כיצד ניתן לשפר את התפקוד?

✓ אי הסכמות בין הרשויות, שיתוף וניגוד עניינים
בין הרשויות, הבעלים והיזמים.

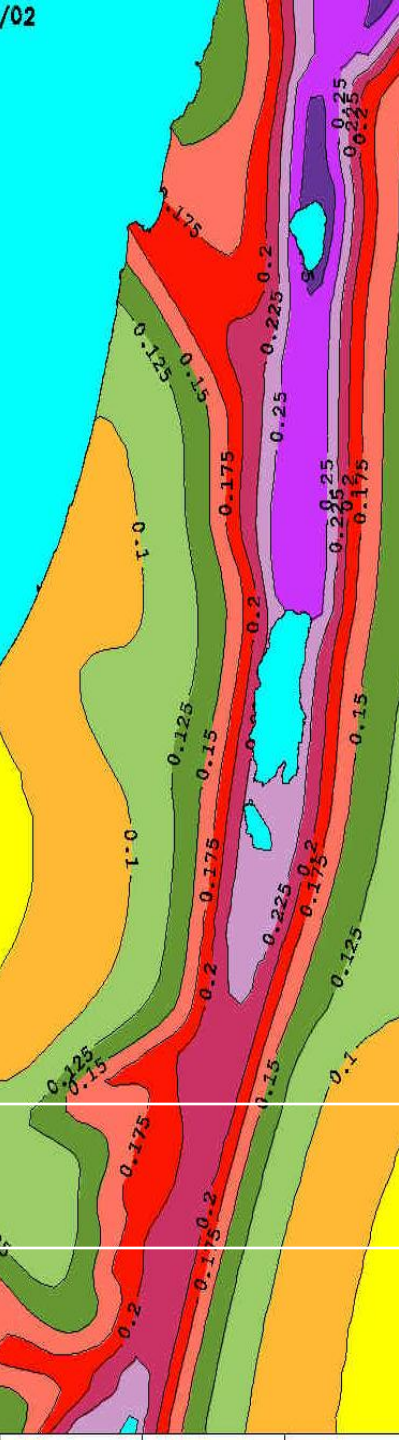
4. תכנית מתאר- מבט לעתיד

✓ הרחוב, בניה לגובה והמרחב הציבורי, דוגמאות

5. מבט לעולם

✓ סיאול, סינגפור, קופנהגן, סין





1

תמ"א 38

האם היא מועילה או מזיקה?

שאלה:

בכמה מקומות בעולם
[לבד מישראל] יש תכניות
מתאר להגנה מרעידות
אדמה?

Christchurch 2011



תשובה: באף מדינה

אדריכלים **v**⁵ architects

**מהי מידת ההגנה שמקנה
חיזוק של בנין מגורים?
[נאמר בנין בן 3-4 קומות]**

Sichuan 2008



תשובה:

ברעידות קלות ישרדו רב המבנים

Christchurch 2011



אבל יש רעידות בהן לא ישרוד אף בנין

Concepcion-Chile - 2010



כשהקרע רועדת גם יסודות יציבים כושלים

San Francisco 1986; Kobe 1995



ברעידות חזקות גם בניינים תקינים יקרסו

בנין שחוזק בתמ"א 38-1



תרע"ד 26 רמת גן. הבניין השני [תמ"א 38-1] בעיר

גם בנינים שחוזקו עלולים להיפגע...

שאלה:

האם יש היבטים חיוביים
ביישום תמ"א 38 לבד
מחיזוק המבנים?

תשובה 1:

כן- היא תורמת לציפוף
המרקם הבנוי על פי יעדי
תמ"א 35 תכנית המתאר הארצית

תשובה 2:

כן- יש התחדשות עירונית
בכל רחבי גוש דן

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38



המבדיל 11 רמת גן
הבניין הראשון [תמ"א 38-1] בעיר

בניינים ישנים מתחדשים

5
Varchitects
אדריכלים

15

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

הנגבה 24 גבעתיים
הבניין הראשון [תמ"א 1-38] בעיר



בניינים חדשים צצים בכל פינה

5
Varchitects
אדריכלים

16

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

טיבר 26-28 גבעתיים



רוח עיצובית חדשה מחיה את העיר

5
Varchitects
אדריכלים

17

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

המעגל 17 גבעתיים



רחובות שלמים משנים את אופיים

5
Varchitects
אדריכלים

18

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

המעגל 15 גבעתיים



רחובות שלמים משנים את אופיים

5
V architects
אדריכלים

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

המעגל 13 גבעתיים



רחובות שלמים משנים את אופיים

5
Varchitects
אדריכלים

20

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

קק"ל 26 גבעתיים



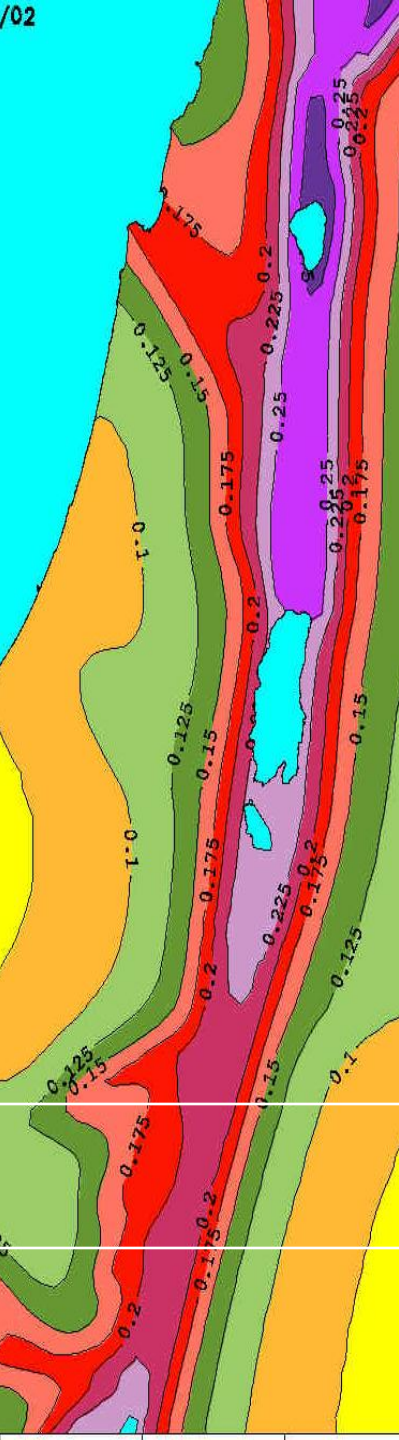
תשתית ישנה ודלה מתחדשת

5
V architects
אדריכלים

21

תשובה 3:

והעיקר – היא משמשת
זרז לכל הרשויות להכין
תכניות מתאר המגדילות
את זכויות הבניה בעיר.



2

תמ"א 38

מה כלול בתכנית ובשינוייה?

תמ"א 1-38:

בתמורה לחיזוק בניינים מקבילים
25 מ"ר לכל דירה [ובהם ממ"ד],
קומה נוספת בקונטור המורחב,
סגירת קומת עמודים למחסנים או
לשימושים משותפים אחרים.

תמ"א 2-38:

מאפשרת להרוס ולבנות מחדש.

תמ"א 3-38:

מוסיפה **קומה וחצי**, מתמרצת
להרוס ע"י **הוספת כל הזכויות**
הקיימות לזכויות התמ"א במקרה
של הריסה ומורידה את תנאי הסף
[על פי **הזכויות** ולא רק על פי
הקיים]. מאפשרת ניווד זכויות [???

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38

תמ"א 4-38 [בהכנה]:

נותנת זכויות למשפרי מיגון.
משפרת את התמורה עבור חיזוק
ומיגון של מבנים ציבוריים
ומסחריים.

שאלה:

מהי המחלוקת שעצרה את
הבניה בגוש דן?

תשובה:

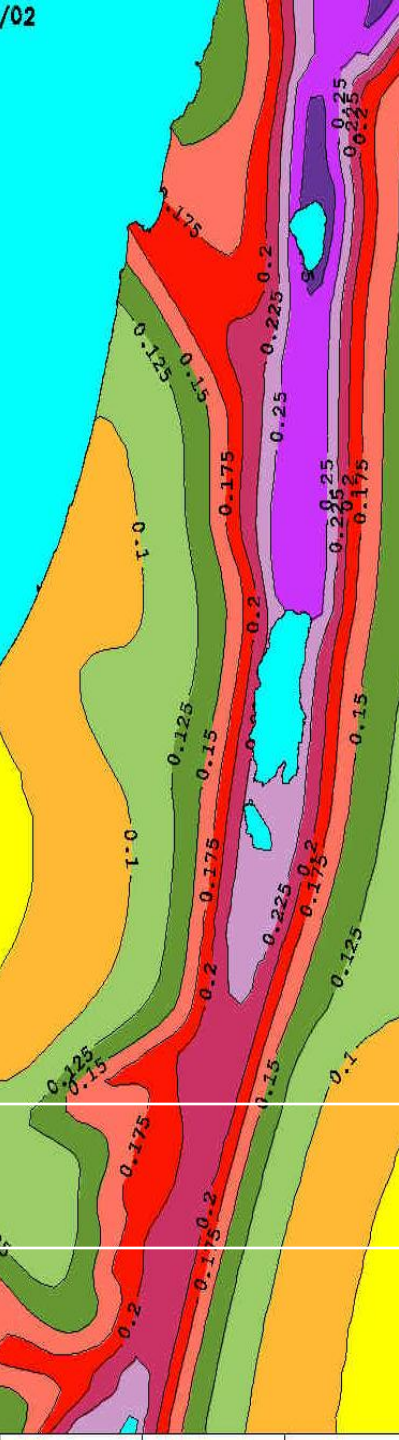
הפרקליטות מצאה כי הפרשנות המורחבת של מינהל התכנון, לפיה אפשר לחשב את שטחה של קומת תמ"א על פי זכויות תיאורטיות מתאריות אינה נסמכת על נוסח התכנית.

שאלה:

האם ניתן לתקן את זה?
ומתי?

תשובה:

מכיון שכל המדינה נרעדה מהפסיקה, סביר שמינהל התכנון ידאג להוסיף לתיקון 4 הרחבה מתאימה לאופן חישוב הזכויות.



3

תמ"א 38

כיצד לשפר את התפקוד בפועל?

שאלה:

מדוע יש כל כך הרבה
קשיים ביישום תמ"א 38?

תשובה:

משום שיש שלושה מוקדי
אינטרסים שרק ע"י איזונים
ניתן ליישם את התכנית

דיירים
מקשים על סגירת
חוזים מתוך רצון
למקסם הישגים.

מתכננים
נותני שירותים

רשויות
יוצרות חסמים
ביורוקרטיים
המקשים על
הוצאת היתרים.

יזמים
מבקשים למקסם
את רווחיהם ולמזער
את הסיכון.

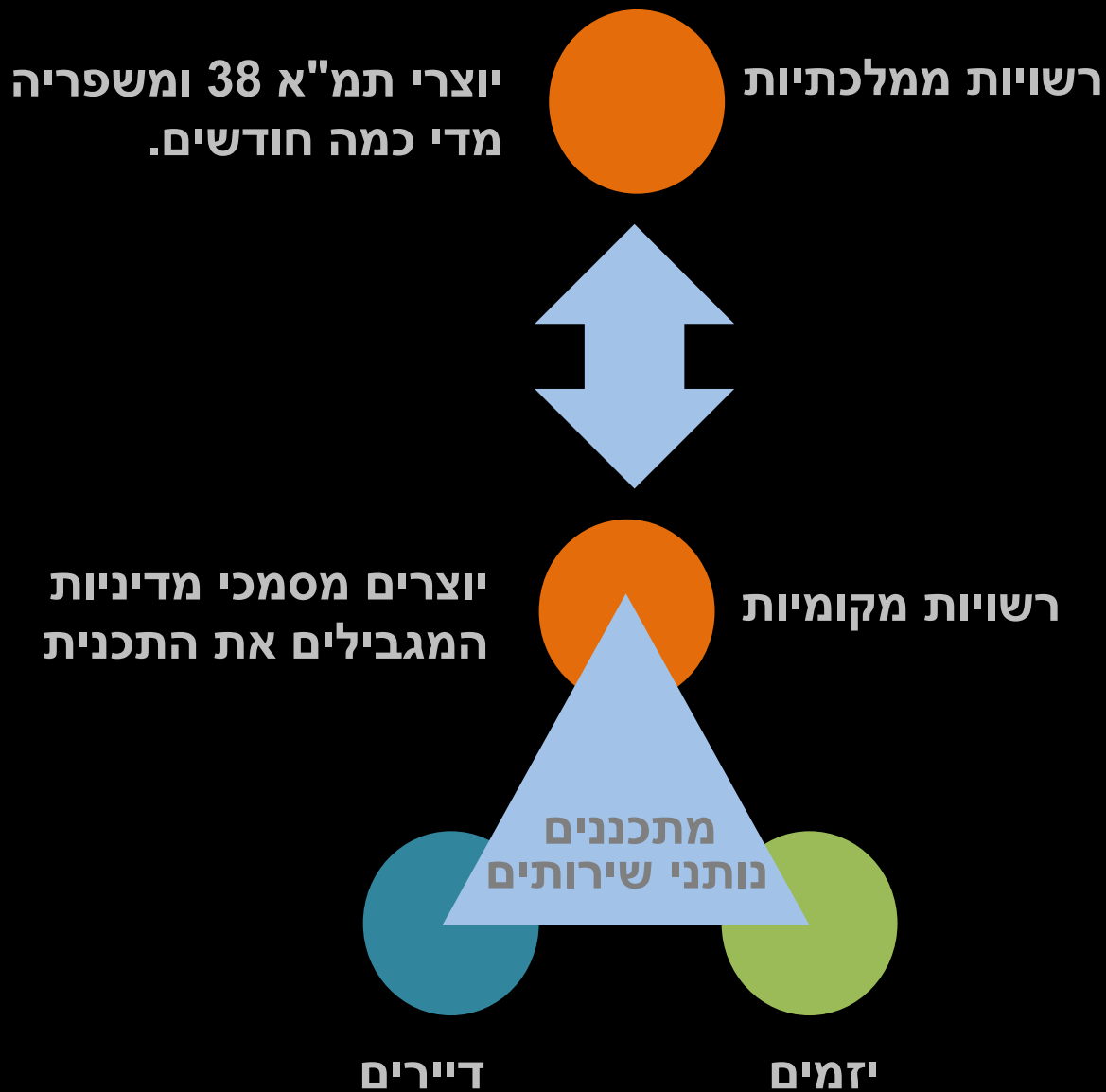
שאלה:

הייתכן שאין זהות עניינים
בין רשויות מקומיות [עיריות]
לבין רשויות ממלכתיות?
[משרד האוצר/הפנים]



תשובה:

מסתבר שכך. אחרת אי אפשר להסביר מדוע קשה כל כך לקבל אישורי הרשויות המקומיות להיתרים המבוקשים על פי המתווה של תכנית מתאר ארצית.





שאלה:

האם עיריית מעוניינות
בתמ"א 38?

תשובה:
לא ממש...

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38



מ3-4
קומות

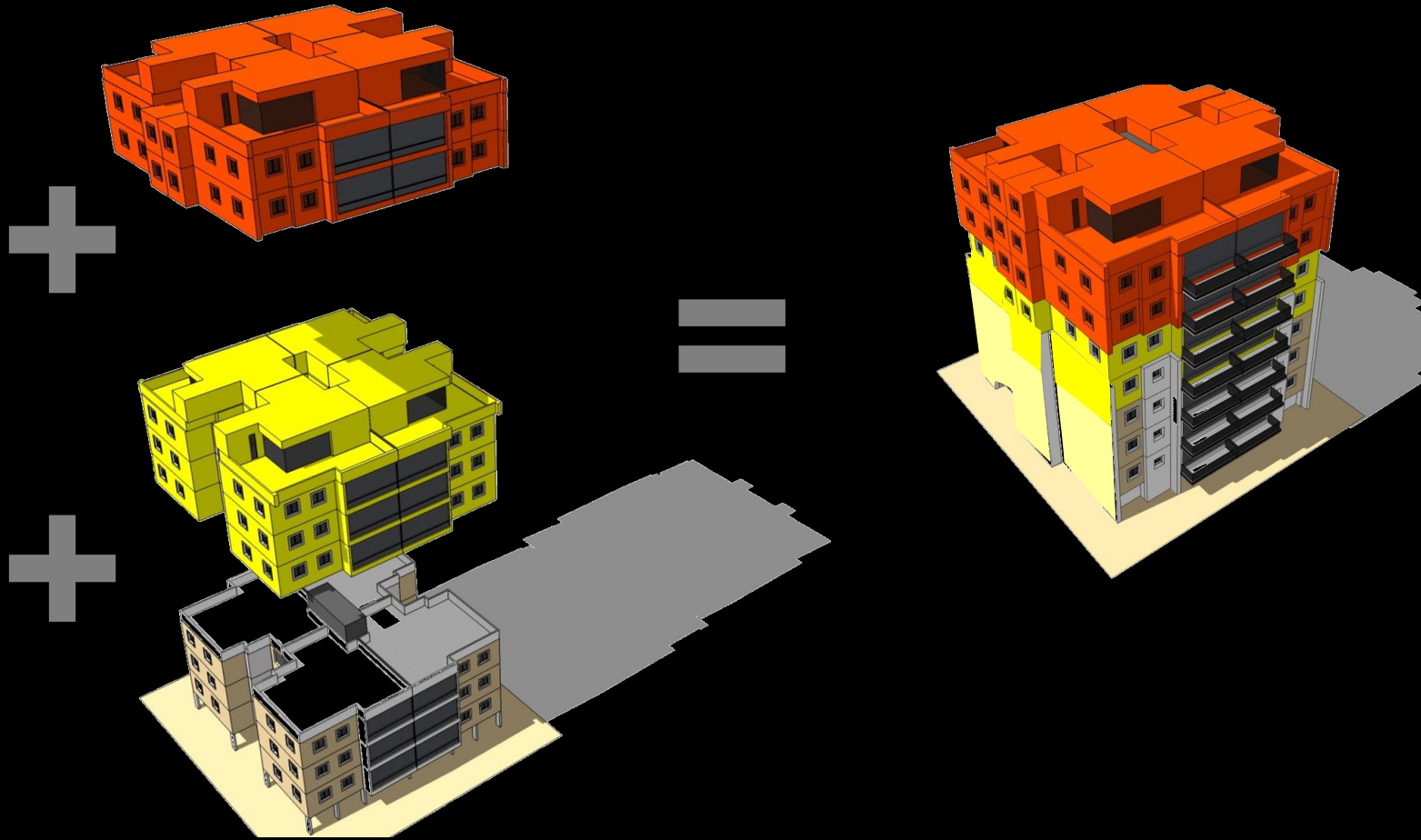
ל6.5-7.5
קומות



רח' קידוש השם 20 ראשל"צ

תמ"א 38 מכפילה את האוכלוסייה
בלי לתת מענה בתשתיות ציבוריות
ובתשתיות פיזיות

התחדשות עירונית ע"י תמ"א 38



כל הבניינים בעיר מקבלים את הזכויות המתאריות ועוד זכויות על פי תמ"א 38

בנין קיים  זכויות מתאריות  זכויות תמ"א 

- כבישים ומדרכות
- תשתיות פיזיות
- פינוי אשפה
- גני ילדים
- בתי ספר
- מרכזי יום לקשיש
- מרכזי תרבות, נוער וספורט
- אזורי בילוי שעות הפנאי
- שטחים ציבוריים פתוחים

מגורים- זהו עסק הפסדי

שאלה:

מה אנו מבקשים
מהרשויות לשפר?

תשובה 1:

שקיפות

לקבל **מראש מידע מדויק** מה מותר ומה אסור, מה מעדיפה הוועדה המקומית ומה לא [וגם למה].

תשובה 2:

יציבות והמשכיות

שלא ישנו דעתם מדי פעם לפי הלך רוח מזדמן. שיהיו **עקביים**. אי אפשר לתכנן באווירה של חוסר וודאות.

שאלה:

אם כך- אז הוועדה המקומית
תהיה חותמת גומי?

שאלה:

אם כן- אז הוועדה המקומית
תהיה חותמת גומי?

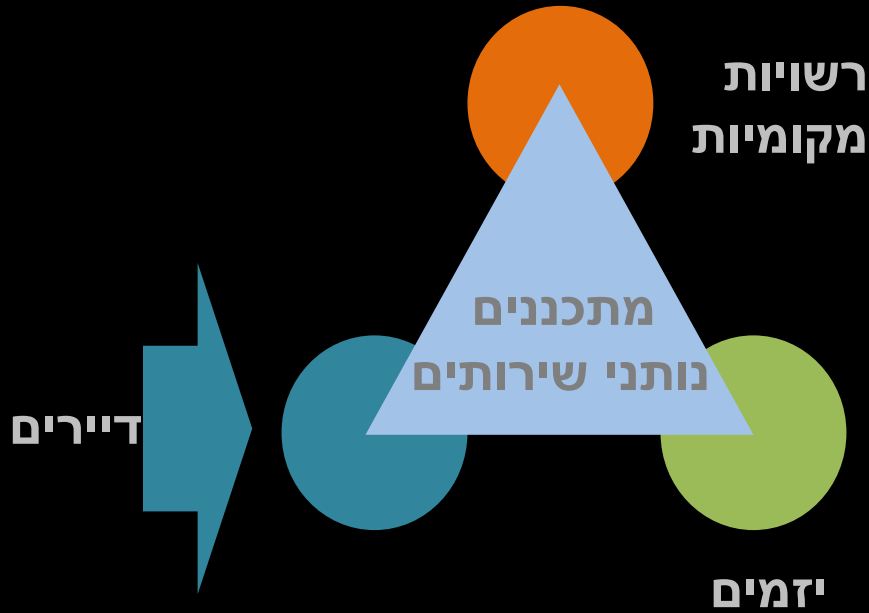
תשובה :

ברור שלא !!! ניתן לקיים
הליך של "פרה רולינג"
ולקבל תשובות לפני
שמשיקיעים שנות אדם בתכנון

אנחנו מבקשים להציג
בזאת מושג חדש: "דיון
מקדים" בוועדה המקומית.

בדיון הזה יוצג תכנון ראשוני יחד עם כל ההקלות המבוקשות.

הוועדה **תודיע מראש** מה היא מוכנה לאשר ומה לא.



שאלה:

מה נדרש מבעלי בתים?

תשובה 1:

להיות מידתיים.

לזכור שלא מדובר

בעסקת נדל"ן רגילה.

המטרה **איננה** להתעשר.

תשובה 2 :

מי שטוען שהמדובר בחיי אדם שיזכור שעבור הצלת חיים אפשר גם לשלם. לא הכל צריך לבוא בחינם.

שאלה:

אז מה נקבל מהיזם?

תשובה 1 :

אם הצפיפות אצלכם עולה
על 12 יח"ד לדונם-
כנראה שרק תמ"א 1-38.

בצפיפות נמוכה יותר יש
היתכנות לתמ"א 2-38

תשובה 2 :

ברב המקרים - לכל היותר
ממ"ד + גזוזטרה [בנוסף
לשטח הקיים]

שאלה:

האם לא ייתכן שנקבל שתי דירות?

תשובה :

לא!!!

**[במקרים מיוחדים מומלץ
לבצע עסקת קומבינציה]**



שאלה:

מה נדרש מהיזמים/קבלנים?

תשובה:

מקצוענות

נדרשת מקצוענות מיוחדת לתמ"א 38.

מקצוענות באיזה תחום?
לדעת לנהל מו"מ עם הבעלים.

מקצוענות באיזה תחום? לדעת להתנהל מול הרשויות.

מקצוענות באיזה תחום?
רצוי גם לדעת לבנות !!! 😊.



4

תכנית מתאר

מה צפוי לקרות בעתיד?



הרחוב

לפני: חצרות, גדרות ומדרכות צרות



לפני: חצרות, גדרות ומדרכות צרות הרחוב



הרחוב

אחרי: המרחב הציבורי מוכפל



הרחוב

רחוב משולב



גובה

אזורי פיתוח אינטנסיבי

מתחם כצנלסון 75



מאחרי

לפני...



גובה

מאפשר להגדיל את המרחב הציבורי

מתחם כצנלסון 75



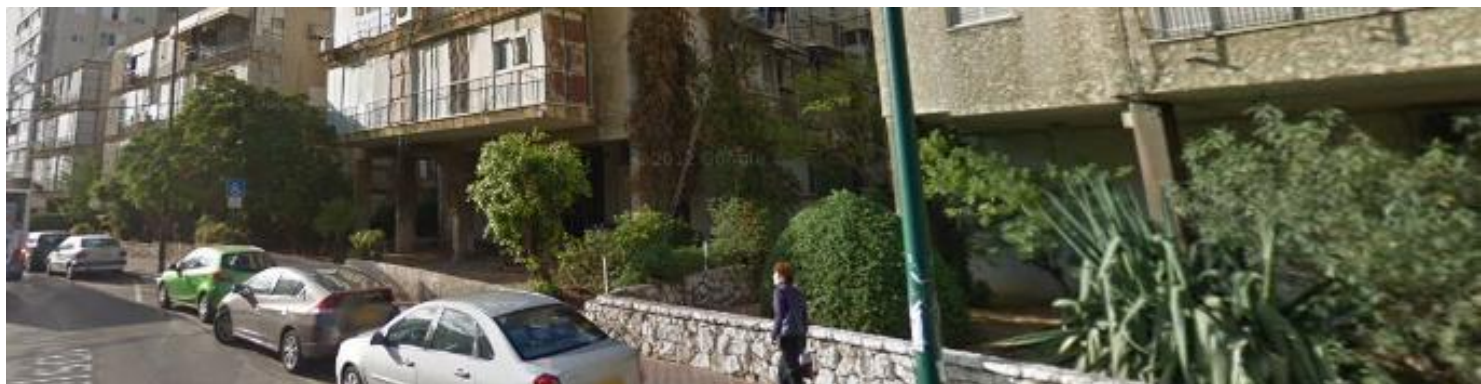
לפני...



אחרי...

גובה

מאפשר להגדיל את המרחב הציבורי



לפני...

...אחרי



גובה

מאפשר להגדיל את המרחב הציבורי



לפני...

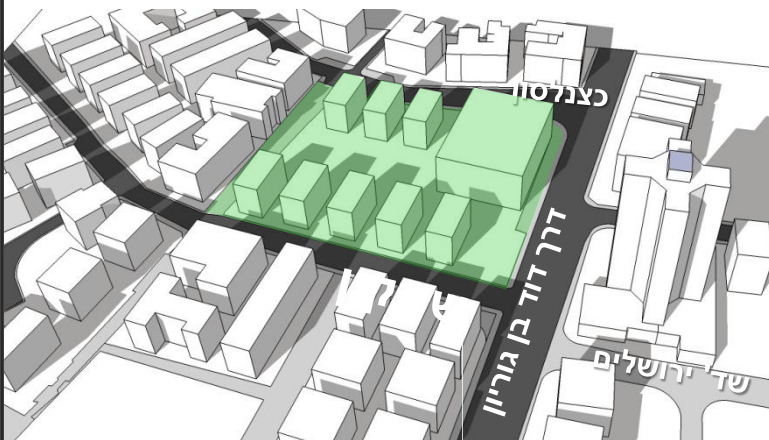
אחרי...



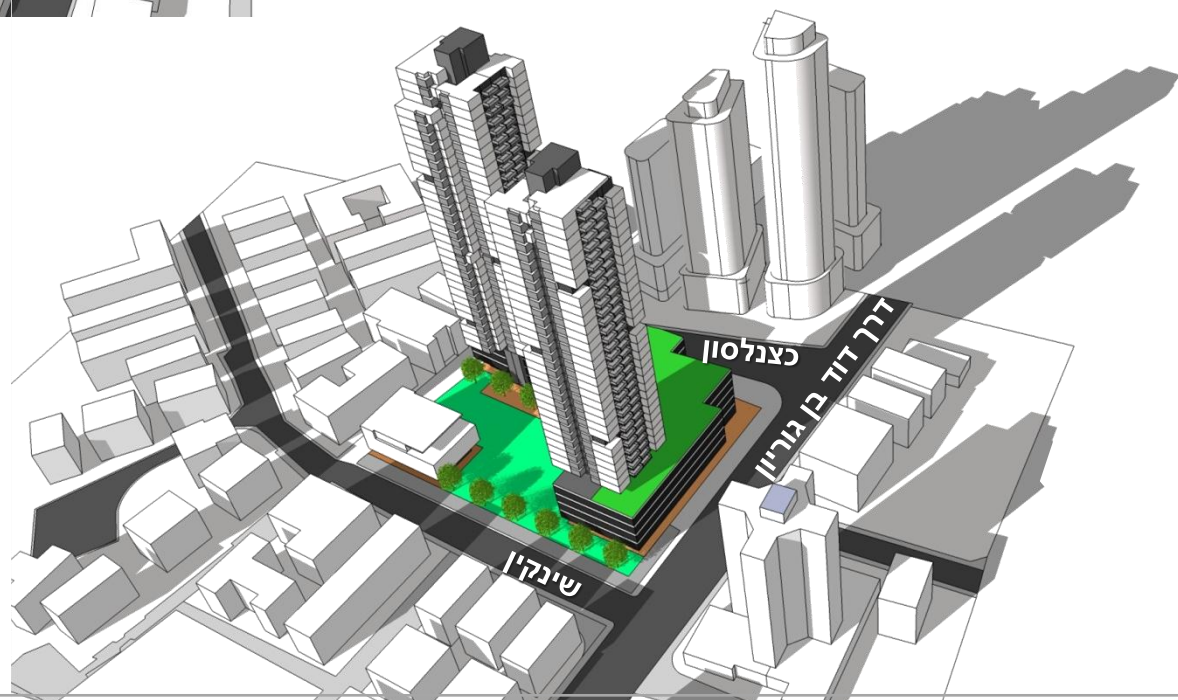
גובה

מאפשר להגדיל את המרחב הציבורי

מתחם כצלסון-בן גוריון-שינקין



לפני...



אחרי...

גובה

מאפשר להגדיל את המרחב הציבורי

מתחם כצלזון-בן גוריון-שינקין



גובה

שטח ציבורי מוחזר בגינת הגג