

מוסף סוף שנה

גבעתיים פלוס

סיכום מקיף של פורום התחדשות עירונית



קוניק: אני בעד לקדם תמ"א 38 שפויה" עמוד 41

סייגל פלוס מבית גבעתיים פלוס



קניות באינטרנט
מהחנויות
ליד הבית
כמה לצה פלוס
בקירוב...

הפורום הראשון להתחדשות עירונית

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

גילי שקד (קבוצת אביב) הדגיש כי בפינוי בינוי צריך לגלות אופטימיות וסבלנות. "בחברת אביב אנחנו מטליצים להתקשר עם חברה שהיא גם יזם וגם מבצע - גורם אחד טמנו 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 לטרחקים 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 סלווה. ללא שלושת המרכיבים האלה אין התחדשות עירונית! היא לא יכולה לצאת לפועל ולהגיע לסיומה המוצלח.

עו"ד רות סני הקפידה לציין כי היא טייצנת אך ורק דיירים. היא מנחה את הדיירים כיצד להצליח בפרויקטים של הריסה ובניה ופינוי בינוי מהתחלה ועד הסוף, וכמובן שבהצלחה מצד הדיירים. סני 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 קול בעלי הדירות והאם זה תואם לאותו גורם מהתים. לבדוק בהסכם עליו מבקשים להחתים אתכם, האם יש פירוט של תוספות לדירה הקיימת, או פירוט נוסף כגון טרפסות חניה קחסנים - אם כן לברר האם הדבר הזה נבדק מול הגורמים בעירייה.

בנוסף, לבדוק האם ההסכם שותנה? 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 ולקנות גוף מקצועי אחד מטעם הדיירים.

בנוסף המליצה סני 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 ליזם אחר;

מי הוא אותו גורם, האם הוא חברה בע"מ וטי 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, אדי כהנא, רועי קלמר. צילום: אוהד קב



אדרי ענהה מור. צילום: אוהד קב



חייכ אלי כהן. צילום: אוהד קב

הפורום הראשון להתחדשות עירונית

חישובי היחסים ולקרות כל הטעויות החלטתי להפקיד את התוכנית, להתנגד אליה ולדרוש שינוי, במקום לטשוח אותה ולהוביל להפסד הכספים הרבים שהושקעו בה ותקוות דיירי השכונה. כיום אנחנו עובדים על שינוי והצגת תכנית חלופית, טובה ושפוייה שאפשר יהיה להוציא לפועל. נבטל את השימור, תושבי מתחם W יישארו במקום, נגביל משמעותית את גובה הבניינים, תוקם במקום קריית חינוך עם בייס וגני ילדים וכך לדוג', תושבי בגבעת רמב"ם יוכלו לעשות תמ"א כי יהיה להם בייס 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 הודרשות לא תתאמנה לגדירות תכנית המתאר ולמצייאות – 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 כורזון, אשר יסיפו לעיריית גבעתיים שטחי מסחר להם היא משוועת.

כזה אחר זה עלו אל הבמה והציגו את משנתם בפאנלים ובהרצאות נרחקות.

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 קודע לקשיים היחודיים ולבעיות בגבעתיים והחל לפעול עוד במהלך הקמת הרשות ע"ט 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 כירוקרטייות 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 לעיריית לממש את התוכנית.

הפאנל הראשון

התחדשות עירונית אצלכם בבניין, השאלה איננה אם אלא מתי?
כהנחייתו של עופר פטרסבורג עורך הנדליין



נגה רוזנברג, עורכת גבעתיים פלוס.
צילום: איציק רובין



נחמה בוגין. צילום: אוהד קב



עו"ד גיא פרבמן מנחה הפאנל, עו"ד רות סיני, אודי ערנה מור, נועם דרסה, שמאית נחמה בוגין. צילום: אוהד קב



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



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

הפורום הראשון להתחדשות עירונית



בני רייך, ורני וולפסון. צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב

עם סיום הפאנל הראשון עלה לבמה עריד רייך ירון טיקוצקי ממשרד עורכי דין דודן, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדכובים & SRFK. טיקוצקי הסביר כי למשרד שאותו הוא מייצג יש שני ערכים מוספיים משמעותיים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי). הערך המוסף הראשון - הוא ההבנה הנרחבת והייחודית בתחום המיסוי של פרויקטים אלה: "יום 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, במי"מ עם אותו דייר, שההקלות ההזכאיות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת הפרויקט האת על מנת לאפשר את הרצאתו לפועל", והערך המוסף השני טמון בעובדה שהמשרד מייצג בפרויקטים שונים דיירים, ובפרויקטים אחרים - זימים.

הפאנל השני

פרויקט התחדשות עירונית בעידן אי ודאות גדלנית

בהנחייתו של עריד רייך (רויח) ירון טיקוצקי השתתפו: עמיר לוי (שדאור), שאול שטקלר (שטבן) האדריכלית רותי הרשקוביץ, אורן שלו (קנגורו משכנתאות) ועריד רון קאולי (אל הנכס).

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

שאול שטקלר (שטבן) הבהיר 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 היום עם אותו בנק מלווה. 3. ציפיות הדיירים קול הבטחות הפרויקט - תוספות של מטרים לדירות קיימות כרוכות במספר פרמטרים, כדי שהבטחה תהיה קרובה ככל האפשר למציאות, חייב להיות תואם לתבי"ע, תואם לקווי הבניין, תואם לנהלי העירייה

ובסופו של הליך יאושר בוועדה

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 שוא בדיריזם שאחר כך קשה לשנות 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 - טונע קבלת היתר בנייה בלויז קצר. אדר' רותי הרשקוביץ היא הבצללים 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 בקדימת ישראל אחד ג'יסא ומאידך ג'יסא על ההזדמנות ההיסטורית העומדת לפנינו כיום. הרשקוביץ גורסת כי ההתחדשות העירונית עד כה, ובראש וראשונה פינוי בינוי, הושקו הצידה לטובת מחיר למשתכן, הסכמי הגג עם העירייות וגם תמ"א 38. כל זה קרה לא במקרה, מאחר ואלה הפתרונות המיידים והזמניים, בזמן שהפתרונות האסטרטגיים הנכונים הונחו בקרן זווית. נכון שפינוי בינוי אינו 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 בגטו ז'ו. כלומר, אחד ג'יסא 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 תייצר דיסטאנס והעטסה על התשתיות הקיימות. פינוי בינוי, לעומת זאת, יהפוך מתחמי שיכונים לרבי קומות מודרניים עם שפע מקומות תנייה ושטחי ציבור ושטחים ירוקים, מתחם שייצרב לדורות הבאים.

הפאנל השלישי

הסכמים, רוח בפרוייקט התחדשות, למי וכמה?

בהנחייתו של עו"ד גיא פרכמן, מומחה תחום הנדל"ן מהמובילים בתחום ההתחדשות עירונית בישראל משתתפים: עו"ד רותי סיני, שמאית המקרקעין נחמה בוגין, האדריכלית ערנה 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



הפורום הראשון להתחדשות

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 ויוי 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 בקצרין, 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, עויד רות סיני, איתי סמדר.
צילום: איציק רובין



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



מיטין האדריכלית עדנה טור, 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 סאד טאמין בהתחדשות עירונית, זה הסיכוי האמיתי לקדם ולחדש את העיר, אך התחדשות עירונית, כמו שג 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 לנבצתיים יש צביון מיוחד שאנחנו סאד רוצים לשמר ונעשה הכל כדי לשמר 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 הטובות בישראל ותפקידי, כראש עירייה, הוא לקדם את גבעתיים ולפוך אותה לטובה ביותר בכל ההיבטים כמו גם בחינוך עם בתי ספר מרווחים וחדישים, 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 לשמר על צביונה של העיר

הפורום הראשון להתחדשות עירונית



דן קוניק, שרית צולשיץ מהנדסת העיר גבעתיים, איתי סמדר מנרב. צילום: אוהד קב



בני רייך. צילום: איציק רובין



צילום: איציק רובין



בני רייך, ויזי וולפסון, מושיק גולדשטיין, שרית צולשיץ. צילום: אוהד קב

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 התביע החדשה, לפיו קובעים את כמות יחידות הדירור שתאושר, עריכת איוונים והקצאות בין הדיירים לבין עצמם ובין הדיירים לבין היום, עניין מורכב ורגיש, הליווי השמאי חשוב הן לדיירים והן ליום קמפ משלבי ההתארגנות הראשוניים ועד לסיומו המוצלח של הפרויקט.

האדריכלית עדנה מור, יזרי איגוד האדריכלים ומתכנני הערים ב"ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל" ובעלת משרד "עדנה מור – אדריכלות ובינוי ערים" התייחסה לענף אחרי אישור התיקון נא' לתמ"א 38. מור הסבירה כי בעידן של חוסר ודאות כשיטת חישוב הזכויות, נוצר בלבול ברשויות המקומיות, במשרדי האדריכלים ומכאן בחברות הנדל"ן היוזמות והקבלניות, המושלך ישירות לדיירים הקיימים. בערי גוש הן טובילה גבעתיים בתחושת הבלבול ובמדיניות המשתנה חדשות לבקרים. בשנה האחרונה הוקפאו בעיר מיזמי נדל"ן מכוח תמ"א 38 ומכוח חוק פינני-בינוי. שיטת חישוב הזכויות השתנתה שוב ושוב, בקשות להיתרי בנייה נתקלו בסירוב בוועדה המקומית, והתושבים, היוזמים 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 היחסות הקומבינציה בין תיקון 3א לבין נספח תשריט נפחי הבניה.

עריד עמיד רייסמן דן בתפקיד המכריע שטמלאת 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 המסמך אותם לשמש כנציגים לצרכי קידום עסקת התמ"א 38. רייסמן מנה שלושה מישורים עיקריים שבהם חברי הנציגות מטשכים בפעילות: 1. חיפוש אחר עורך דין שילווח את הנציגות בתחילה ואת כלל בעלי הדירות בשלב מתקדם יותר מול עורכי דינו של היום/קבלן. 2. חיפוש אחר היום/קבלן המתאים ביותר לקידום הפרויקט מולו ינהל המו"ט 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. שטטרתה



הפורום הראשון להתחדשות עירונית



אודיכלית נעמה מליס. צילום: אוהד קב



צילום: איציק רובין



אשל ערמוני מנכ"ל משרד הבנוי, רן קוניק, חיכ אל כחן. צילום: אוהד קב

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

גבעתיים היא העיר השנייה בצפיפותה בישראל עם 17.3 יחידות דיור לדונם וכיום העיר מתפקדת בכושר 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 חיזוק או כ-27,500 יח"ד במסלול הריסה ובניה.

בגבעתיים קיים מצב שבו יש 4.28 מ"ר קרקע למוסדות ציבור לנפש לעומת הכמות המוטלצת של 7 מ"ר לנפש. כמך כן, העיר מאופיינת בריכוז 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 טעולה של טרקס 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 בשכיל שכולם יוכלו לממש אותה: בכדי לשקור 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 פינוי-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 צורכיים ושות', חברת טובול פרוויקטים, חברת מנרב פרוויקטים, חברת שטבן בראשות שאול שטקלר
חסות כסף: חברת שד אור, קבוצת אביב, עו"ד רות סיני, אל הנכס גבעתיים רמת גן

הפורום הראשון להתחדשות עירונית



בני רייך, ורני וולפסון. צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב



צילום: אוהד קב

עם סיום הפאנל הראשון עלה לבמה עריד רייך ירון טיקוצקי ממשרד עורכי דין דודן, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדכוביץ & SRFK. טיקוצקי הסביר כי למשרד שאותו הוא מייצג יש שני ערכים מוספיים משמעותיים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי). הערך המוסף הראשון - הוא ההבנה הנרחבת והייחודית בתחום המיסוי של פרויקטים אלה: "יום 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, במי"מ עם אותו דייר, שההקלות ההזכאיות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת הפרויקט האת על מנת לאפשר את הוצאתו לפועל", והערך המוסף השני טמון בעובדה שהמשרד מייצג בפרויקטים שונים דיירים, ובפרויקטים אחרים - זימים.

הפאנל השני

פרויקט התחדשות עירונית בעידן אי ודאות גדלנית

בהנחייתו של עריד רייך (רויח) ירון טיקוצקי השתתפו: עמיר לוי (שדאור), שאול שטקלר (שטבן) האדריכלית רותי הרשקוביץ, אורן שלו (קנגורו משכנתאות) ועריד רון קאולי (אל הנכס).

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

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