

עיקרי הפעילות של

הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט

בשנת הלימודים תשע"ח - 2017-2018



מבוסס על דו"ח סיכום הפעילות השנתי

של מערך הקליניקות המשפטיות ע"ש אלגה צגלה

שהוגש למועצת הפקולטה למשפטים - אוניברסיטת תל אביב

באוקטובר 2018

נוסח פומבי מלא של הדו"ח נמצא באתר הקליניקות [כאן](#).

ליווי פרויקטים להתחדשות עירונית

במהלך השנה המשיכה הקליניקה בקידום והובלת שני פרויקטים להתחדשות עירונית המתרחשים ביפו. מטרת הפרויקטים הן חברתיות, וכוללות את העלאת רמת חייהם של תושבי המתחמים, הסובלים משורה ארוכה של בעיות חברתיות וכלכליות קשות, בדגש על הישארותה של האוכלוסייה הקיימת במתחמים ומשיכת אוכלוסייה חדשה, שתצליח להשתלב במרקם הקהילתי הקיים במתחמים. תשומת לב מיוחדת ניתנת בעבודת הקליניקה לאוכלוסיות שהתחדשות העירונית מורכבת עבורם במיוחד, כגון: קשישים, שוכרים, דיירים בדיור הציבורי, אנשים עם מוגבלויות ואנשים שחיים בעוני. מודל העבודה הוא כזה שבו הקליניקה מסייעת בארגון הדיירים על מנת שיקחו חלק פעיל בבחירת מתווה ההתחדשות העירונית המועדף, עוד לפני כניסתו של יזם לתמונה. בהמשך מעודדת הקליניקה את השתתפותם הפעילה של הדיירים לאורך התהליך התכנוני והמשפטי, תוך שהם מיוצגים על ידה. בדרך זו, פערי הכוחות בין הדיירים ליזם, כפי שבאים לידי ביטוי בפרויקטים אחרים של התחדשות עירונית, מטשטשים.

פרויקט פינני-בינוי במתחם שדרות ירושלים/הבעש"ט

פרויקט זה נועד לגבש וליישם תכנית להתחדשות עירונית ופיתוח חברתי – כלכלי, במתחם בן 7 בניינים ביפו, בקרקע פרטית הממוקמת בצומת שבין שדרות הבעש"ט לבין שד' ירושלים. בשל מצבם הפיסי של המבנים המיושנים, מציעה התכנית לדיירים הריסת הבניינים ובנייה חדשה במתכונת פינני-בינוי. במהלך שנת הלימודים הסתיים המשא ומתן המשפטי בין נציגות הדיירים לבין היזם. כמו כן, אושר הפרויקט ב"פורום מהנדס העיר", שהוא הפורום המקצועי הבכיר ביותר בתחום הרשות המקומית, תוך שמירה על התמורה המקורית שהובטחה לדיירים, העומדת על הרחבת הדירות ב-25 מ"ר.

התחדשות עירונית במתחמי המגורים קדם/שם הגדולים

פרויקט זה נועד לגבש וליישם תכנית להתחדשות עירונית ופיתוח כלכלי במתחמי המגורים "קדם" ו"שם הגדולים", שמחצית מדייריהם הם דיירים בדיור ציבורי, וזאת כאמצעי להתמודדות עם שורה של קשיים חברתיים, פיזיים וכלכליים ארוכי שנים המאפיינים את המקום. במהלך שנת הלימודים נמשכו המגעים מול רשות מקרקעי ישראל במטרה להקצות את חורשת הזיתים, הצמודה למתחמים, כמגרש משלים לטובת הפרויקט בפטור ממכרז ובהנחה של 80% מערכה השוקי. הקצאה זו אמורה להיעשות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, לפיה ניתן להקצות קרקע פנויה הגובלת במתחמים להתחדשות עירונית בפטור ממכרז ובהנחה של עד 80% מערכה השוקי, בהינתן שבלעדיה פרויקט ההתחדשות לא יוכל לצאת לפועל בשל העדר כדאיות כלכלית. כמו-כן, אושרה השנה תביעה להפקדה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הכוללת את הבינוי החדש במתחמים וכן בינוי בחורשת הזיתים.

<https://magdilim.co.il/01807002018545-2/>

מתן מידע משפטי לדיירים בנושאי התחדשות עירונית

השנה, הופעל לראשונה קו טלפוני ארצי לדיירים בנושאי התחדשות עירונית. בסה"כ הגיעו לקו המידע 110 פניות שנענו על ידי הסטודנטים. במקביל, הופעלו השנה שלוש תחנות מידע לדיירים ברחבי העיר תל אביב-יפו, שפעלו במתכונת שבועית. לתחנות המידע הגיעו 45 פניות. במקביל למתן המענה הפרטני לדיירים בתחנות המידע, ניסחו הסטודנטים במהלך השנה דפי מידע לדיירים שחולקו בתחנות המידע בנושאים הבאים: "מה צריך לכלול הסכם מומלץ לדיירים בהתחדשות עירונית?", חוק המארגנים, דייר סרבן, וזכויות דיירים בדיור הציבורי. כמו כן העבירו הסטודנטים הרצאה לתושבים ב"בית להתחדשות עירונית" של עיריית תל אביב יפו בנושא חוק המארגנים שנחקק השנה.

קידום מדיניות

הסדרת מעמדה של נציגות דיירים בפרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תיקון לחוק המקרקעין

כיום אין כל הסדרה משפטית לנציגות דיירים, וזאת בניגוד להסדרה הקיימת בכל הנוגע למוסד ועד הבית בחוק המקרקעין. אי לכך, העבירה הקליניקה שורה של המלצות הנוגעות להסדרת מוסד נציגות הדיירים, לרבות דרכי בחירתו ופעילותו.

קביעת חובה לצרף תסקיר חברתי בתכניות לפינוי בינוי בדומה לחובה לצרף תסקירי השפעה על הסביבה

לפרויקטים מסוג פינוי בינוי יתכנו השפעות שליליות על המרקם החברתי והקהילתי במתחמים שבהם יבוצעו וכן בשכונות הסובבות אותם. בהקשר זה, הציעה הקליניקה לחייב עריכת תסקיר חברתי בפרויקטים לפינוי בינוי, בדומה לחובה המוסדרת בחוק לערוך תסקיר השפעה על הסביבה.

יישום החלטת הממשלה בנוגע לתמיכה בארגונים ללא מטרות רווח לליווי דיירים בהתחדשות עירונית

ביוני 2013 נתקבלה החלטת ממשלה מס' 376 שנושאה "קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני". בפועל, החלטה זו לא יושמה, ועל כן הציעה הקליניקה ליזום דיון בכנסת בנושא שבו תתבקש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להסביר מדוע לא יושמה.

הסדר סוגיית הייצוג המשפטי של עורכי דין במייצגים דיירים בתהליכי התחדשות עירונית

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, מסמיך את הרשות לגבש ולפרסם רשימה של העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית. מאחר ומדובר ברשימה פתוחה של בעלי תפקידים, הציעה הקליניקה כי לצד בעלי המקצוע המפורטים בסעיף, תגבש הרשות הממשלתית גם רשימת עורכי דין מומלצים לייצוג הדיירים. בעקבות פניית הקליניקה זימנה ח"כ רחל עזריה דיון מיוחד בכנסת לעניין זה, והנושא הועבר להתייחסות משרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון ולשכת עורכי הדין.