



קורס מארגנים בהתחדשות עירונית באוניברסיטת תל אביב

ימי רביעי, 6.3.19 – 15.5.19, בין השעות 16:00-20:00

מפגש ראשון התחדשות עירונית בישראל – רקע

6.3.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-16:30	דברי פתיחה	ד"ר דפנה אבניאלי, מייסדת וראשת המכון לאומנויות המשפט, אונ' ת"א
16:30-17:30	מארגן דיירים בהתחדשות עירונית – קווים לדמותו - למה בכלל צריך מארגן דיירים? - מארגן הדיירים – בין המצוי לרצוי - בין ההיבט הכלכלי להיבט החברתי בהתחדשות עירונית	פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א
17:30-17:45	הפסקה	
17:45-19:45	רקע משפטי: תמ"א 38 ופינוי בינוי – סקירת המסגרת המשפטית תוך התייחסות לרגולציה ממשלתית ומקומית תמ"א 38 - הוראות תמ"א 38 ותיקוניה - עקרונות קביעת תמורה לבעלי דירות - מיסוי והיטלים - מס שבח רכישה, היטלי השבחה ומע"מ - מדיניות רשויות מקומיות ביחס לתמ"א 38 – תכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, מגמות בערים שונות ומקרי בוחן פינוי בינוי - תהליך הכרזה על מתחם התחדשות עירונית - ההבדל בין מסלול רשויות מקומיות ובין מסלול מיסוי - מיסוי והיטלים - מס שבח רכישה, היטלי השבחה ומע"מ - מדיניות רשויות מקומיות ביחס לפינוי בינוי – תכניות מדיניות עירוניות ומסמכי מדיניות, ומקרי בוחן	עו"ד ישי איצקוביץ – אגמון, ראש מחלקת עסקאות נדל"ן, אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'



מפגש שני - היבטים כלכליים ושמאיים

13.3.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	תמ"א 38 ופינוי בינוי- שאלת הכדאיות הכלכלית • כיצד מתמחרים פרויקט • כיצד מחשבים את התמורה לדיירים • תקן 21 בפינוי בינוי • כיצד מתייחסים בתחשיב הכלכלי לפלישות ולבניה בלתי חוקית • כיצד מתייחסים לעלויות תקן חניה • כיצד קוראים נסח טאבו • תחשיב מיסוי ופטורים ממס	גלעד לוקר, ראש תחום התחדשות עירונית, פז כלכלה והנדסה
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	סיכוני יזם בהתחדשות עירונית • שיקולי יזם בבחירת פרויקט • סוגי הסיכונים • כיצד מתמחרים סיכונים בהתחדשות עירונית • כיצד ניתן להגביר את הוודאות הכלכלית ולהפחית סיכונים • תפקיד מארגן הדיירים במיתון סיכונים - מנקודת המבט של היזם	רון עקביה, מנכ"ל קרן בית וגן

מפגש שלישי- כלים תכנוניים

20.3.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	סדנה – הכרות עם עולם התכנון העירוני • כיצד מאתרים מידע תכנוני – חיפוש תיק מידע ותכניות. • כיצד קוראים תכנית? • מה זה איחוד וחלוקה? • קריאת היתרים • תהליך הרישוי	אדר' הלל הלמן, מנהל מחלקת רישוי בניה, עיריית ת"א-יפו
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	תכנון חברתי ושיתוף דיירים בתהליך התכנון • תכנון חברתי • יישום עקרונות תכנון חברתי בהתחדשות עירונית • כיצד משתפים דיירים בתהליך התכנון? • כלים למימוש צרכי דיירים - קרן תחזוקה, תמהיל גודל דירות, התאמות תמורה.	סבסטיאן ולרשטיין, מנהל מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א

מפגש רביעי - שחקנים בהתחדשות עירונית

27.3.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	פאנל: עבודה מול הרשויות הציבוריות בתהליכי התחדשות עירונית - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - המינהלות העירונית להתחדשות עירונית - אגף ההנדסה ברשות המקומית - אגף לשירותים חברתיים ברשות המקומית - תפקידים ואתגרים בעבודת הרשת - ממשקי עבודה מול המגזר הפרטי	הקדמה והנחיה: עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א פאנל נציגי רשויות: - שירה שפרבר, סגנית מהנדס העיר לתכנון, עיריית בת ים - ניצה כרמלי, ראש המינהלת העירונית בלוד - נועה אפיק-ריבוש, אחראית קשרי קהילה, מוריה – החברה לפיתוח ירושלים.
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	מודל לבחירת עורך דין מייצג דיירים בהתחדשות עירונית - תפקידו של עו"ד בהתחדשות עירונית - ניסוח מכרז לבחירת עו"ד – דגשים על תנאים חיוניים - קביעת מבנה שכר הטרחה של עורך הדין – יתרונות וחסרונות של מודלים שונים - התקשרות מול עו"ד נבחר - כללי אתיקה שחלים על עו"ד המייצג דיירים	עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א

מפגש חמישי - ארגון דיירים

3.4.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	ארגון דיירים בהתחדשות עירונית - תפקידי המארגן, חוק המארגנים וניגודי עניינים. - תהליך כניסה ראשונית למתחם ויצירת קשר עם דיירים - הקמת נציגות דיירים ועבודה שוטפת עם נציגים - סימולציה – דילמות, מתחים וריבוי אינטרסים בתהליך גיבוש נציגות דיירים	עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	למוד מהצלחות – ארגון וניהול נכון של פרויקט התחדשות עירונית - מפתחות להצלחה בהתארגנות דיירים - קשיים וחסמים בעבודה עם בעלי דירות בהתחדשות עירונית. - סיפורי הצלחה מפרויקטים שאוכלסו.	עו"ד מיכל ליבן-קובי, ליבן-קובי עו"ד ונוטריון.



מפגש שישי – היבטים חברתיים בהתארגנות דיירים

10.4.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:15	היבטים אתיים בארגון דיירים	פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א
17:15-17:45	הפסקה	
17:45-19:45	פאנל מומחים בנושא היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית • עקרונות לביצוע מיפוי חברתי ותסקיר חברתי • ניתוח מידע העולה מהמיפוי • יישום מסקנות המיפוי – איך מתאימים את תכנון הפרויקט לצרכי הדיירים • כלים למניעת דחיקה של דיירים וותיקים • אוכלוסיות מחולשות בהתחדשות עירונית – בעלי דירות בעלי הכנסה נמוכה, בעלי מוגבלויות, קבוצות מיעוט, דיירי דיור ציבורי, קשישים.	מנחה: סבסטיאן ולרשטיין, מנהל מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א • חמדה מרגלית, מרכזת בכירה קשרי קהילה, הרשות להתחדשות עירונית. • חגית נעלי יוסף, מנכ"לית Viaplan • לביא היציג, מודוס – מתכננים עם אנשים

מפגש שביעי- חוזים, עו"ד דיירים ודייר 'סרבן'

17.4.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	הסכמים בהתחדשות עירונית • הסכם ארגון/טרום התקשרות' לתמ"א 38/פינוי בינוי • חוזה עסקת תמ"א 38/פינוי בינוי • החתמה פוגענית מול התקשרות הוגנת • דגשים לחוזים ונורות אדומות – ערבויות, הערת אזהרה, תמורות	עו"ד דולפין מינצר-כרמון, מינצר-כרמון, ניסים עורכי דין.
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	ההסכמות הדרושות בהתחדשות עירונית ודייר 'סרבן': • מהו הרוב הדרוש לעסקת התחדשות עירונית • מיהו ה'דייר הסרבן' בתמ"א 38 ובפינוי בינוי • מהו סרוב שיחשב כסביר? • הבחנה בין סרבן 'סחטן' וסרבן 'חששן' – והכלים להתמודד עם סוגי סרבנות שונים • סנקציות משפטיות	עו"ד אסף עירוני, ש.פרידמן ושות'



מפגש שמיני- סדנת גישור ובניית הסכמות בהתחדשות עירונית

1.5.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-19:45	סדנת גישור ובניית הסכמות בהתחדשות עירונית	עידו קלינברגר, ראש תחום התחדשות עירונית, מוזיאיקה

מפגש תשיעי - סיור

15.5.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-19:45	התחדשות עירונית בשטח סיור במתחם פינזי ובינזי בשכונת נווה שרת בת"א מפגש עם דיירים המתגוררים בבניינים שעברו פינזי בינזי בשכונת נווה שרת בת"א	הסיור בשכונת נווה שרת – בהנחיית אדר' תמיר קהילה, מחלקת תכנון צפון בעיריית תל אביב – יפו מפגש עם דיירים – בהנחיית עמי סופר, תושב נווה שרת

מפגש עשירי – בחירת יזם

22.5.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	כיצד בוחרים יזם? • דגשים לניסוח מכרז לבחירת יזם • מעורבות נציגות הדיירים בתהליך בחירת היזם • מו"מ מול יזם • כיצד עורכים בדיקת יכולת כלכלית של יזם • כיצד בוחנים את ניסיון היזם	עו"ד אדם שפרוך, יגאל ארנון ושות'
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:15	ארגון דיירים מנקודת מבטו של יזם – יתרונות, חסרונות ומקרי בוחן	רוני צברי, מנכ"ל חברת 'צברים – ייזום פיתוח והשקעות בע"מ'
19:15-19:45	סיכום הקורס	- פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א - ד"ר דפנה אבניאלי, שופטת בדימוס, מייסדת וראשת המכון לאומנויות המשפט, אוני' ת"א.