



## 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>למה בכלל צריך מארגן דיירים?</li> <li>מארגן הדיירים – בין המצוי לרצוי</li> <li>בין ההיבט הכלכלי להיבט החברתי בהתחדשות עירונית</li> </ul>	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	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>כיצד מתמחרים פרויקט</li> <li>כיצד מחשבים את התמורה לדיירים</li> <li>תקן 21 בפינוי בינוי</li> <li>כיצד מתייחסים בתחשיב הכלכלי לפלישות ולבניה בלתי חוקית</li> <li>כיצד מתייחסים לעלויות תקן חניה</li> <li>כיצד קוראים נסח טאבו</li> <li>תחשיב מיסוי ופטורים ממס</li> </ul>	גלעד לוקר, ראש תחום התחדשות עירונית, פז כלכלה והנדסה
17:45-18:15	הפסקה	



רונן עקביה, מנכ"ל קרן בית וגג	<p><b>סיכוני יזם בהתחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שיקולי יזם בבחירת פרויקט</li> <li>סוגי הסיכונים</li> <li>כיצד מתמחרים סיכונים בהתחדשות עירונית</li> <li>כיצד ניתן להגביר את הוודאות הכלכלית ולהפחית סיכונים</li> <li>תפקיד מארגן הדיירים במיתון סיכונים - מנקודת המבט של היזם</li> </ul>	18:15-19:45
-------------------------------	---	-------------

### מפגש שלישי - כלים תכנוניים

**20.3.19**

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	<p><b>סדנה – הכרות עם עולם התכנון העירוני</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>כיצד מאתרים מידע תכנוני – חיפוש תיק מידע ותכניות.</li> <li>כיצד קוראים תכנית?</li> <li>מה זה איחוד וחלוקה?</li> <li>קריאת היתרים</li> <li>תהליך הרישוי</li> </ul>	אדר' הלל הלמן, מנהל מחלקת רישוי בניה, עיריית ת"א-יפו
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	<p><b>תכנון חברתי ושיתוף דיירים בתהליך התכנון</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תכנון חברתי</li> <li>יישום עקרונות תכנון חברתי בהתחדשות עירונית</li> <li>כיצד משתפים דיירים בתהליך התכנון?</li> <li>עקרונות לביצוע מיפוי חברתי ותסקיר חברתי</li> <li>איך מתאימים את תכנון הפרויקט לצרכי הדיירים</li> </ul>	חגית נעלי יוסף, מנכ"לית <b>Viaplan</b>

### מפגש רביעי - שחקנים בהתחדשות עירונית

**27.3.19**

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	<p><b>פאנל: עבודה מול הרשויות הציבוריות בתהליכי התחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</li> <li>המינהלות העירונית להתחדשות עירונית</li> <li>אגף ההנדסה ברשות המקומית</li> <li>אגף לשירותים חברתיים ברשות המקומית</li> <li>תפקידים ואתגרים בעבודת הרשת</li> <li>ממשקי עבודה מול המגזר הפרטי</li> </ul>	<p>הקדמה והנחיה: עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א</p> <p>פאנל נציגי רשויות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שירה שפרכר, סגנית מהנדס העיר לתכנון, עיריית בת ים</li> <li>ניצה כרמלי, ראש המינהלת העירונית בלוד</li> <li>נועה אפיק-ריבוש, אחראית קשרי</li> </ul>



קהילה, מוריה – החברה לפיתוח ירושלים.		
	הפסקה	17:45-18:15
עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א	<p><b>מודל לבחירת עורך דין מייצג דיירים בהתחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תפקידו של עו"ד בהתחדשות עירונית</li> <li>ניסוח מכרז לבחירת עו"ד – דגשים על תנאים חיוניים</li> <li>קביעת מבנה שכר הטרחה של עורך הדין – יתרונות וחסרונות של מודלים שונים</li> <li>התקשרות מול עו"ד נבחר</li> <li>כללי אתיקה שחלים על עו"ד המייצג דיירים</li> </ul>	18:15-19:45

### מפגש חמישי - ארגון דיירים

#### 3.4.19

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	<p><b>ארגון דיירים בהתחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תפקידי המארגן, חוק המארגנים וניגודי עניינים.</li> <li>תהליך כניסה ראשונית למתחם ויצירת קשר עם דיירים</li> <li>הקמת נציגות דיירים ועבודה שוטפת עם נציגים</li> <li>סימולציה – דילמות, מתחים וריבוי אינטרסים בתהליך גיבוש נציגות דיירים</li> </ul>	עו"ד מתן רבינוביץ, מנהל תחום קהילה במרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	<p><b>ללמוד מהצלחות – ארגון וניהול נכון של פרויקט התחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מפתחות להצלחה בהתארגנות דיירים</li> <li>קשיים וחסמים בעבודה עם בעלי דירות בהתחדשות עירונית.</li> <li>סיפורי הצלחה מפרויקטים שאוכלסו.</li> </ul>	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	<b>היבטים אתיים בארגון דיירים</b>	פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א
17:15-17:45	הפסקה	
17:45-19:45	<p><b>היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הרווח והסיכון החברתי הטמון בהתחדשות עירונית.</li> <li>מענים וזכויות של אוכלוסיות פגיעות</li> <li>פתרונות לעלייה בדמי תחזוקה</li> <li>זכויות זקנים בהתחדשות עירונית</li> <li>זכויות דיירי הדיור הציבורי</li> </ul>	סבסטיאן ולרשטיין, מנהל מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אונ' ת"א



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

**17.4.19**

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	<b>הסכמים בהתחדשות עירונית</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הסכם ארגון/טרומ התקשרות' לתמ"א 38/פינוי בינוי</li> <li>• חוזה עסקת תמ"א 38/פינוי בינוי</li> <li>• החתמה פוגענית מול התקשרות הוגנת</li> <li>• דגשים לחוזים ונורות אדומות – ערבויות, הערת אזהרה, תמורות</li> </ul>	עו"ד דולפין מינצר-כרמון, מינצר-כרמון, ניסים עורכי דין.
17:45-18:15	הפסקה	
18:15-19:45	<b>ההסכמות הדרושות בהתחדשות עירונית ודייר 'סרבן':</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מהו הרוב הדרוש לעסקת התחדשות עירונית</li> <li>• מיהו ה'דייר הסרבן' בתמ"א 38 ובפינוי בינוי</li> <li>• מהו סרוב שיחשב כסביר?</li> <li>• הבחנה בין סרבן 'סחטן' וסרבן 'חששן' – והכלים להתמודד עם סוגי סרבנות שונים</li> <li>• סנקציות משפטיות</li> </ul>	עו"ד אסף עירוני, ש.פרידמן ושות'

**מפגש שמיני - סיור**

**1.5.19**

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-19:45	<b>התחדשות עירונית בשטח</b> סיור במתחם פינוי ובינוי בשכונת נווה שרת בת"א מפגש עם דיירים המתגוררים בבניינים שעברו פינוי בינוי 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 תשיעי- סדנת גישור ובניית הסכמות בהתחדשות עירונית**

**15.5.19**

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



**מפגש עשירי – בחירת יזם**

**22.5.19**

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
16:15-17:45	<b>כיצד בוחרים יזם?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• דגשים לניסוח מכרז לבחירת יזם</li> <li>• מעורבות נציגות הדיירים בתהליך בחירת היזם</li> <li>• מו"מ מול יזם</li> <li>• כיצד עורכים בדיקת יכולת כלכלית של יזם</li> <li>• כיצד בוחרים את ניסיון היזם</li> </ul>	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	<b>סיכום הקורס</b>	- פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א - ד"ר דפנה אבניאלי, שופטת בדימוס, מייסדת וראשת המכון לאומנויות המשפט, אוני' ת"א.