



## היבטים חברתיים ופיזיים בהתחדשות עירונית בפעילות שיקום שכונות

### תכנית הקורס<sup>1</sup>

הקורס 'היבטים חברתיים ופיזיים בהתחדשות עירונית בפעילות שיקום שכונות' שואף לייצר בסיס ידע ולהעניק כלים מעשיים למנהלי פרויקט שיקום שכונות הניצבים מול אחד האתגרים הגדולים בישראל: שיפור איכות חייהם של התושבים המתגוררים בשכונות החלשות ביותר תוך שינוי מצבן הפיזי, ותוך מתן מענה לצורך להגדיל את היצע הדיור בדרך של בניית דירות חדשות בשכונות וותיקות.

הקורס מרוכז על ידי מרכז הגר- מחקר פיתוח ומדיניות דיור חברתי<sup>2</sup> והקליניקה לדיור, קהילה ומשפט באוניברסיטת ת"א<sup>3</sup>, וכולל 7 מפגשים בני 7 שעות לימוד אקדמיות.

### מפגש ראשון- התחדשות עירונית בישראל מאז ועד היום יום

מועד: יום שלישי 21.6

מטרת המפגש: לספק פרספקטיבה היסטורית על התפתחות מדיניות התחדשות עירונית בישראל, וידע אודות הכלים הקיימים היום לקידום התחדשות עירונית בישראל

שעות	נושא ההרצה	מרצה
8:30-10:00	משיקום שכונות להתחדשות עירונית ובחזרה? - רקע היסטורי להתפתחות התחום בישראל ומקומו של שיקום שכונות אז והיום. שינויים במדיניות הממשלה מהספקת שירותים ישירה לרגולציה של פעילות שוקית. מקומה של התחדשות עירונית ביעדי פיתוח קהילתי - מחד, וקידום מדיניות דיור - מאידך.	פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א
10:30-12:00	המסלולים הקיימים לקידום התחדשות עירונית בישראל- תמונת מצב 2016: הרצינול, המסגרת הרגולטורית (תכנונית) וההבדלים העיקריים ביניהם: <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכניות ל-פינוי ובינוי במסלול רשויות מקומיות</li> <li>• תכניות ל-פינוי ובינוי במסלול מיוסו</li> <li>• תכניות לעיבוי בינוי</li> <li>• וריאציות של: בינוי, פינוי ובינוי</li> <li>• תמ"א 38 המאפשרת עיבוי בניינים קיימים</li> <li>• תמ"א 38 המאפשרת הריסה ובניה מחדש</li> </ul>	סבסטיאן ולרשטיין, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א
12:00-13:00	הפסקת צהריים	
13:00-14:30	תמ"א 38- היבטים משפטיים: סקירת הוראות התכנית ותיקוניה לאורך השנים	עו"ד ענת רודניצקי, הקליניקה לקהילה, דיור ומשפט, אוני' ת"א
15:00-15:45	מגבלות משפטיות וקנייניות ליישום תכניות: ההסכמות הנדרשות במסלולים השונים ודרכי התמודדות עם דיירים סרבנים.	

1

מפתח צבעים: הרצה פרונטלית | סדנה או דיון פתוח | סיור

<sup>2</sup> מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי הוא גוף אוניברסיטאי שהוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי ו"שומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. המרכז פועל בראייה רב-תחומית ומעסיק אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה. למידע נוסף אודות מרכז הגר: [www.israhc.org](http://www.israhc.org)

<sup>3</sup> הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט היא תכנית אקדמית-מעשית רב-תחומית שבמסגרתה פועלים אנשי סגל אקדמי וסטודנטים מתחום המשפט, ועל פי הצורך גם מתחומים אחרים באוניברסיטה, בכלל זה אדריכלות, תכנון, סוציולוגיה, עבודה סוציאלית ויזמות. הקליניקה לדיור מהווה חלק ממערך הקליניקות המשפטיות בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. הקליניקות עוסקות במתן סיוע משפטי ללא תשלום לאוכלוסיות חלשות; בקידום מדיניות משפטית וציבורית המבוססת על צדק חברתי; ובהובלת שינוי חברתי והעצמה אישית וקהילתית. מידע נוסף על פעילות הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט ניתן למצוא באתר: <http://www.law.tau.ac.il/Heb/?CategoryID=755>



### מפגש שני - תמ"א 38 ושיקום שכונות

מועד: יום שלישי 28.6

מטרת המפגש: להעמיק את הידע בתמ"א 38 והיבטיה התכנוניים והכלכליים ולבחון את המגבלות וההזדמנויות שהתכנית מייצרת עבור שיקום שכונות

שעות	נושא הרצאה	מרצה
8: 30-10: 00	תמ"א 38 - התהליך במלואו: בדיקות מקדמיות, הליך התכנון, בדיקות הנדסיות, האישור בוועדה המקומית, הליך הפרסום, טיפול בהתנגדויות והוצאת היתרי בנייה.	אדרי' הלל הלמן – מנהל מחלקת רישוי בניה בעיריית תל אביב - יפו
10: 30-12: 00	תמ"א 38 ופינוי בינוי- היבטים תכנוניים ושאלת הכדאיות הכלכלית	יוני צ'רניאבסקי, שמאות מקרקעין
12: 00-13: 00	הפסקת צהריים	
13: 00-14: 30	ניתוח מקרה של התחדשות בשכונת שיקום- שכונת הנביאים בבת-ים: משיקום שכונות לתכנית תמ"א 38 מורחבת (תכנית עיבוי במסלול רשויות)	בהשתתפות: גורי נדלר, מנהל מח' תכנון בעיריית בת-ים בהנחיית: סבסטיאן ולרשטיין, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א
15: 00-15: 45	תפקיד מנהל פרויקט שיקום שכונות בתכנית התחדשות עירונית: הצגת מודלים אפשריים לתפקיד מנהל שיקום שכונות; יזם, סגור או מגשר בזמן משבר. הקניית מיומנות וכלים ליישום המודלים ולבניית שותפות וממשקים מול השחקנים השונים בהתחדשות עירונית, באמצעות סימולציה ודיון פעיל במקרי בוחן.	בהנחיית: סבסטיאן ולרשטיין, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א

### מפגש שלישי- השחקנים הוותיקים והחדשים בהתחדשות עירונית

מועד: יום שני 4.7

מטרת המפגש: להכיר את הגורמים המעורבים בתהליכי התחדשות עירונית, ובכלל זה מהלכים חדשים למעורבות תאגידיים עירוניים ומנהלות עירוניות

שעות	נושא הרצאה	מרצה
8: 30-10: 00	הגורמים המעורבים בתכניות התחדשות עירונית ותפקידו של כל אחד מהם: <ul style="list-style-type: none"> <li>• משב"ש - וועדה להתחדשות עירונית, מטה שיקום שכונות</li> <li>• הרשות המקומית - אגף התכנון/וועדה מקומית, מהנדס העיר/אדריכל העיר, אגף הרווחה, אגף הרישוי</li> <li>• וועדה מחוזית לתכנון ובנייה</li> <li>• יזם/קבלן/מארגן/מחתיים</li> <li>• אדריכל/שמאי/מודד/יועצים שונים</li> <li>• דיירים ובעלי זכויות במתחם: בעלים/דיירי דיור ציבורי/שוכרים</li> <li>• ארגוני חברה אזרחית</li> </ul>	עו"ד מתן רבינוביץ, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א
10: 30-12: 00	השחקנים החדשים: תפקידם של תאגידיים עירוניים ומנהלות עירוניות בקידום התחדשות עירונית	שירה אבני, מנהל לשירותי קהילה בעיריית ירושלים ונועה אפיק- ריבוש, אחראית קשרי קהילה במינהלת להתחדשות עירונית ב"מוריה" לפיתוח ירושלים



	הפסקת צהריים	12:00-13:00
דיון בהשתתפות: עו"ד נעמה בן זאב, סמנכ"לית התחדשות עירונית בעזרה ובצרון	ניתוח מקרה - שכונת לה גוורדיה בתל אביב-יפו - תפקידו של התאגיד העירוני כיום בתכנית	13:00-14:30
סבסטיאן ולרשטיין, מרכז הגר	דיון פתוח על התפקיד של מנהל פרויקט שיקום שכונות. כיצד יכולה העבודה הקהילתית להשתלב בעבודתם של התאגידים העירוניים?	15:00-15:45

**מפגש רביעי - שיקולים חברתיים בתכנון ותפקידה של העבודה הקהילתית בהתחדשות עירונית**

מועד: יום שלישי 12.7

מטרת המפגש: להעניק ידע בנושא שיקולים חברתיים בתכנון וכלים מעשיים לעבודה קהילתית עם תושבים בהתחדשות עירונית

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
8:30-10:00	מבוא לשיקולים חברתיים בתכנון מרחבי: תפקיד המתכנן החברתי והיועץ החברתי	פרופ' ארזה צ'רצ'מן, הטכניון
10:30-12:00	משיתוף ציבור למיפוי חברתי, מעורבות התושבים בתכנון והכנת דו"ח/נספח תכנון חברתי	ד"ר אדרי' יעל פדן, עמותת במקום
12:00-13:00	הפסקת צהריים	
13:00-15:45	סדנת גישור והבניית הסכמות	עידו קלינברגר, ראש תחום בניית הסכמות ויזמות בגישור 'מוזיאקה'

**מפגש חמישי - התארגנות תושבים והתקשרות עם יזמים**

מועד: יום שלישי 19.7

מטרת המפגש: להעניק ידע בנושאים הנוגעים להתארגנות תושבים והתקשרות עם יזמים וכלים לבחינת המעורבות של עובדי שיקום שכונות בתהליך

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
8:30-10:00	התארגנות תושבים ובחירת נציגויות בהתחדשות עירונית: ההיבטים המשפטיים והקהילתיים	עו"ד ענת רודניצקי, הקליניקה לקהילה, דיוור ומשפט, אוני' ת"א
10:30-12:00	התקשרות בין בעלי זכויות ליזמים ונציגיהם: מהחתימה פוגענית להתקשרות הוגנת	עו"ד מתן רבינוביץ, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א
12:00-13:00	הפסקת צהריים	
13:00-14:00	ניתוח מקרי מבחן – להתקשרות עם תושבים - פרויקטים ברחוב הבעל שם טוב ביפו ובשכונת בנית בלוד:	דיון בהשתתפות: שמעון גייני, יזם פרטי המקדם תכנית לפינוי בינוי ביפו ובלוד
	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם וכיצד ניתן להתגבר על משברים בהליך ההתקשרות</li> <li>שינויים באופן חישוב התמורה והשפעתה על התהליך</li> <li>כיצד להתייחס לבנייה שלא בהיתר במסגרת משא ומתן</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>מעורבותו של גוף חיצוני והשפעתו על תהליך ההתקשרות</li> </ul>	
עו"ד מתן רבינוביץ, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א	תפקיד מנהל שיקום שכונות בעבודה עם תושבים בהתחדשות עירונית – סדנת סימולציה לפיתוח מיומנות עבודה עם קהילה ולהתמודדות עם חסמים כחוסר אמון, העדר ארגון, סכסוכי שכנים, פלישות, קבוצות פגיעות וכדומה.	14:15-15:45

### מפגש שישי - אוכלוסיות מוחלשות בהתחדשות עירונית

מועד: יום שלישי 26.7

מטרת המפגש: לנתח תהליכי התחדשות עירונית מנקודת מבטן של אוכלוסיות מוחלשות

מרצה	נושא הרצאה	שעות
עו"ד אורי אטינגר, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א	מבט אל אוכלוסיות מוחלשות בהתחדשות עירונית: הסוגיות המרכזיות ביחס לקשישים, שוכרים, בעלי הכנסה נמוכה, בעלי מוגבלויות וקבוצות מיעוטים	8:30-10:00
נסיה שטרסבורג, מנהלת אגף קשרי קהילה בעמידר	דיירי הדיור הציבורי בהתחדשות עירונית- זכויות דיירים ומעורבותם בתהליך, פתרונות לדיירי דיור ציבורי, קרן התחדשות עירונית.	10:30-12:00
	הפסקת צהריים	12:00-13:00
הסיור בשכונת נווה שרת – אדרי' תמיר קהילה, מחלקת תכנון צפון בעיריית תל אביב - יפו מפגש עם דיירי דיור ציבורי - בהנחיית עו"ד גיל גן מור מנהל תחום זכויות חברתיות באגודה לזכויות האזרח	סיור ומפגש עם דיירי דיור ציבורי המתגוררים בבניינים שעברו פינוי ובינוי בשכונת נווה שרת בת"א	13:00-14:30
		15:00-15:45

### מפגש שביעי - לקראת היום שאחרי

מועד: יום חמישי 11.8

מטרת המפגש: דיון בתובנות צופות פני עתיד ביחס למעורבות עובדי שיקום שכונות בהליכי התחדשות עירונית לאחר הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מרצה	נושא הרצאה	שעות
עו"ד אורי אטינגר, מרכז הגר, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א	כיצד להתמודד עם השלכות שליליות של ההתחדשות עירונית: <ul style="list-style-type: none"> <li>כלים למניעת דחיקה של אוכלוסיות מוחלשות</li> <li>עדכון אודות הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והשפעתה על האפשרות לפתח כלים מסוג זה: <ul style="list-style-type: none"> <li>הגנה על זכויות דיירי הדיור הציבורי</li> <li>הגנה על שוכרי דירות</li> <li>קרן לסבסוד דמי תחזוקה עבור דיירים ממשיכים</li> <li>דרישות מקדמיות מתחום המיפוי החברתי להכרזה על מתחמים כמתחמי התחדשות עירונית</li> </ul> </li> </ul>	8:30-10:00
ד"ר אמילי סילברמן, מנהלת הקליניקה האורבאנית, האוניברסיטה העברית	מודלים חדשים להתחדשות עירונית – השראה ולימוד מהנעשה בעולם	10:30-12:00
	הפסקת צהריים	12:00-13:00



דיון בהנחיית פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א ובהשתתפות גבי רונית גדוליאן, מנהלת אגף שיקום שכונות	תפקידו של פרויקט שיקום שכונות בעידן החדש של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית- תובנות בעקבות ההשתתפות בקורס	13: 00-14: 30
פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, אוני' ת"א	משוב וסיכום	15: 00-15: 45