**קורס התחדשות עירונית**

**קורס פרקטי לעוסקים ולמתכננים לעסוק בהתחדשות עירונית.**

**מיועד לעורכי דין, שמאי מקרקעין ויזמים.**

**המרצים שלנו הם בעלי ניסיון עתיר בתחום והקורס מקיף את ההיבטים העסקיים-כלכליים, המשפטיים, היבטי מיסוי, תכנון והחזון הדרוש כדי להצליח בענף**

**משתתפי הקורס יהיו זכאים להכוונה וייעוץ ראשוני חינם מחלק מהמרצים, כולל ד"ר רינה דגני מגיאוקרטוגרפיה ועו"ד אבי בקר בתחום מיסוי המקרקעין**

**מפגש 1 :**

שיעור ראשון: התחדשות עירונית בישראל: למה עושים את זה?

הרציונאל; ההתפתחות הרגולטורית והמשפטית.

הבעייתיות המשפטית והקניינית שההתחדשות העירונית עלולה ליצור

סוגי עסקאות המקרקעין השונות, יתרונות וחסרונות

ניהול התחדשות עירונית על ידי בעל מקצוע?

מרצה: עו"ד אבי בקר, בעלים משרד עו"ד בקר אברהם וחברת ביטקס במיסוי מקרקעין

שיעור שני : איך בוחרים עסקאות?

כללי אצבע להיתכנות מיזמי התחדשות עירונית;

מרצה: עו"ד רותי שוורץ סמנכ"לית תיכנון ברשות התיכנון, ד"ר אורה בלום

**מפגש 2 :**

שיעור ראשון : האם כדאי להיכנס למיזם?

כיצד מעריכים את רמת הביקוש הצפויה ואת קצב המכירה;

תכנון ניצול אחוזי הבנייה;

כיצד ניתן להשוות מיזם למיזמים אחרים בסביבה ובכלל

מרצה: דר' רינה דגני, מנכ"ל ובעלים חברת גיאוקרטוגרפיה

שיעור שני : בדיקות היתכנות למיזמים

ההערכות הדרושות לבניית תוכנית עסקית ואופן כתיבתה

מרצה : ערן בר-טל כלכלן

**מפגש 3 :**

שיעור ראשון : איך עושים את זה? דייר, יזם ורשות מקומית, מערכת היחסים בין הצדדים לעסקה

פרקטיקה, טיפים ועצות של יזם התחדשות עירונית

מרצה: נציג חברה להתחדשות עירונית

שיעור שני : העקרונות לביצוע בדיקה שמאית לייזום והשבחת קרקעות בהתחדשות עירונית לפי תקן 22

חידושים ומשמעותם

מרצה: חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

**מפגש 4 :**

שיעור ראשון: הסכמי ההתקשרות בין היזם והדיירים

טיפים ועצות מעשיות לעוה"ד המייצג יזם

בחירת עו"ד מלווה – נקודות למחשבה

מרצה: עו"ד גיא העליון

שיעור שני : הסכמי ההתקשרות בין היזם לדיירים

טיפים ועצות מעשיות לעוה"ד המייצג דיירים

בחינת עו"ד מלווה – נקודות למחשבה

מרצה: עו"ד גיא העליון

**מפגש 5** :

שיעור ראשון: היבטי המיסוי בהתחדשות העירונית

בחינת יועץ מיסוי, עיקרי העניינים שיש לבחון

מרצה : עו"ד דן טולדנו

שיעור שני: היבטי המיסוי בהתחדשות העירונית, שיעור המשך

מרצה: עו"ד דן טולדנו

**מפגש 6:**

שיעור ראשון ושני : יוצרים חזון – הערך המוסף שלך.

עקרונות תכנוניים ומשפטיים המבוססים על המרחב העירוני וההשתלבות בו. הבנת

הצרכים התכנוניים של העיר ומגמות עתידיות בתכנון

מרצה: דר' אורה בלום

**מפגש 7 :**

שיעור ראשון ושני : מימון ההתחדשות העירונית

תכנון מבנה המימון למיזמי התחדשות עירונית

השלמת מימון (מזנין )

מרצים: יעקב ניצן, מנכ"ל רובי קפיטל וערן בר-טל, כלכלן

**מפגש 8 :**

שיעור ראשון: העבודה התכנונית עם מהנדס

טיפים לבחירת מהנדס לפרויקט

תכנון אופטימלי – בחינת אילוצי ההנדסה ואילוצי הרשות המקומית

תכנון ומציאת שביל הזהב בין צרכי המיזם למיקסום הרווח

מרצה: שרית סולשיין מהנדסת העיר גבעתיים.

שיעור שני : העבודה התכנונית עם האדריכל

טיפים לבחירת אדריכל לפרויקט

תכנון אופטימלי – בחינת אילוצי תכנון אדריכלי ואילוצי הרשות המקומית

תכנון ומציאת שביל הזהב צרכי המיזם למיקסום הרווח

מרצה: אדריכל התחדשות עירונית

**מפגש 9 :**

סיור שטח במיזמי התחדשות ומפגש עם יזמים. נראה מיזם בהתהוותו, נלמד על אילוצי התוכניות, על ביצוע באזור מאוכלס, אסטרטגיות השיווק ועל "חוכמת בדיעבד"

**מפגש 10** :

שיעור ראשון : ללמוד מניסיונם של אחרים כבסיס להצלחה

ניתוח ומסקנות של 100 מיזמי התחדשות עירונית

תכנון פרוגרמטי ושיתוף הציבור

מרצים: דר' רינה דגני בעלים גיאוקרטוגרפיה ונציגי מכון המחקר של החברה

שיעור שני : המשך השיעור ללמוד מניסיונם של אחרים

סיכום הקורס וחלוקת תעודות

מרצים : עו"ד אבי בקר, ד"ר רינה דגני, ערן בר טל

**הערה**:

תוכנית הקורס מבוססת על מסגרת רעיונית ותכנון ראשוני .

מנהלי הקורס רשאים לשנות את נושאי הקורס, המרצים והמועדים לפי צרכים ואילוצים