



## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

### הנדון: מדיניות חברתית קהילתית בפרויקטים של פינוי בינוי

#### הסבר

התחדשות עירונית היא בין הכלים המובילים שיש לעיר לצורך שיקום ושיפור המרקם הוותיק. להבדיל מהקמת שכונות חדשות, פרויקטים של התחדשות עירונית מבוצעים במרקם חיים קיים בו ישנם דיירים ובעלי נכסים וישנו מעגל חיים שלם הדורש התייחסות. לצד התפקיד הידוע ומוגדר שיש לעירייה בקביעת מדיניות תכנונית חשוב שהעירייה תגדיר את המדיניות והמעורבות שלה בליווי התושבים בתהליכי התחדשות עירונית. המציאות מלמדת שעבודה נכונה עם דיירי המתחם הכרחית לקידום הפרויקט, מקלה על עבודתם של כלל הגורמים המעורבים ומונעת עיכובים מיותרים. מטרת מסמך זה הינה קביעת מדיניות עבודה מול דיירים בפרויקטים של פינוי בינוי.

להלן הדגשים בהתאם [לאבני הדרך בנוהל יזמים](#)

#### דגשים לשלבים: פגישה ראשונית במינהלת - פורום ראשוני התחדשות עירונית GO NO GO

- הקמת נציגות** דיירים המשקפת את מגוון האוכלוסייה במתחם ומוסכמת על דיירי המתחם.
- דיירי המתחם **מכירים את הנציגות** ואת הדרכים ליצור עמם קשר.
- פרטי הנציגות** וכתב הסכמה על נציגות **נמצאים במינהלת להתחדשות עירונית** והיא קיימה פגישת היכרות עמה.
- בעלי הדירות יודעים **מי מהגורמים המעורבים בפרויקט מקבל שכר/תמורה מהיזם**.
- טרם חתימה על הסכם כלשהו בוחרים בעלי הדירות עו"ד דיירים**.
- לדיירים **הסכם כתוב מול עו"ד דיירים** ובו פירוט אודות עיקר תפקידו ושכר הטרחה.
- עו"ד דיירים אינו מקבל שכר ישירות מהיזם**. במקרה שהיזם משלם בפועל את שכר הטרחה של עו"ד, הדבר יעשה באמצעות הסכם בין הדיירים ועו"ד ויעוגן בהסכם של היזם מול התושבים.
- לפני חתימה על הסכם ארגון יש לקיים כנס** בו היזם מציג את עיקרי ההסכם, הגורמים שיכולים לסייע (מינהלת להתחדשות עירונית בעיריית יבנה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עו"ד דיירים וכל מי שמקבל שכר מהיזם).
- במידת הצורך, יתורגם ההסכם לשפות נוספות**.
- בעלי הדירות יקבלו **העתק** נאמן למקור של כל מסמך והסכם עליו חתמו מול היזם.
- היזם מגיש למינהלת **תסקיר חברתי בסיסי** (בהתאם למפורט בנוהל יזמים).
- על היזם לפעול **בהתאם לחוק פינוי בינוי וחוק התחדשות עירונית**.





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

- המינהלת תיידע את התושבים בנוגע למתחם אחרי קבלת ההחלטה כי המתחם עומד או לא עומד במדינות העירונית.
- על היזם לשמור על קשר רציף ובאמצעים שונים עם דיירי המתחם. לכל הפחות יעביר היזם לדיירי המתחם דיווח על סטטוס הפרויקט אחת לשלושה חודשים.

### דגשים לשלבים: פורום ראשוני התחדשות עירונית GO NO GO – עמידה בתנאי סף ושיבוץ לועדת היגוי

**מטרה עיקרית:** מעורבות של דיירים בתכנון ובהתקדמות הפרויקט.

- כנס משותף ליזם והעירייה** מיד לאחר אישור עיקרוני של העירייה לצאת לדרך- המטרה היא להציג את עיקרי הפרויקט, את הגורמים העירוניים ומעורבותם, את היזם, עו"ד דיירים ככל שנבחר, נציגות הדיירים.
- הגשה של **תסקיר חברתי מורחב** (בהתאם למפורט בנוהל יזמים).
- הטמעת מסקנות תסקיר חברתי מורחב **בליווי הדיירים ובציר התכנוני**.
- כינוס דיירים קשישים** ופירוט הזכויות שלהם בפרויקט (בהתאם לחוק פינוי בינוי).
- כינוס דיירי הדיור הציבורי** ופירוט הזכויות שלהם (בשת"פ עם עמידר).
- פגישות שוטפות של היזם עם המינהלת בעניין היבטים חברתיים** של הפרויקט (ליווי דיירים, דיון בהתנגדויות).
- היזם ינהל את תהליך **גיבוש ההסכם מול הנציגות ועו"ד דיירים**. המשא ומתן יהיה שקוף לכלל הדיירים.
- כנס חתימה על הסכם ע"פ הוראות חוק פינוי בינוי** (מסירת הסכם שבועיים מראש, במידת הצורך תרגום ההסכם לשפות נוספות).
- היזם ימסור לדיירים **העתק נאמן למקור של ההסכם**.
- עו"ד דיירים / יזם יכין לדיירים **תקציר של ההסכם** ובו עיקרי ההסכם.
- בכל זמן נתון, עו"ד דיירים ימסור לכל דייר המבקש זאת **מידע אודות סטטוס החתימות**.
- ככל ועולות בעיות** בין דיירים/ בין היזם לדיירים/ בין הנציגות יעשו הגורמים המעורבים **מאמצים לפתור את הנושא בשיח**, אם צריך יעזרו בגורמי מקצוע עירוניים.
- על היזם לשמור על קשר רציף ובאמצעים שונים עם דיירי המתחם**. לכל הפחות יעביר היזם לדיירי המתחם דיווח על סטטוס הפרויקט אחת לשלושה חודשים.





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

- לקראת שיבוץ לועדת היגוי יקיים היזם שיתוף ציבור (אופן שיתוף הציבור ייקבע בשיתוף עם העירייה). מטרת שיתוף הציבור היא להציג את התכנון המוגש לועדת ההיגוי, ולקבל דגשים מהדיירים בעניין הפרויקט והתכנית.
- בשלב זה המינהלת תיידע את התושבים במקרים הבאים:
  - היזם לא הגיש את כלל החומרים המבוקשים
  - היזם לא עמד בלוחות הזמנים
  - הוחלט לא להתקדם עם היזם בפרוייקט אחרי דיון GO NO GO

### דגשים לשלבים : עמידה בתנאי סף ושיבוץ לועדת היגוי – עמידה בתנאי סף ושיבוץ לועדת משנה

- השתתפות חובה של הנציגות ועו"ד דיירים בועדת ההיגוי.
- קיום כנס שני משותף ליזם והעירייה, מועד הכנס יהיה קרוב לועדת ההיגוי ולפני שיבוץ לועדת משנה. המטרה היא להציג את השינויים שהוטמעו בתכנית בעקבות ועדת ההיגוי ואת סקיצת תכניות הבינוי בנוסף יוסברו בכנס שלבי ההמשך ולוחות זמניים שמוערכים.
- על היזם לשמור על קשר רציף ובאמצעים שונים עם דיירי המתחם. לכל הפחות יעביר היזם לדיירי המתחם דיווח על סטטוס הפרויקט אחת לשלושה חודשים.
- לקראת הפקדת התכנית ועם ביצוע חובת הפרסום יש לעדכן את הדיירים כי זהו שלב ההתנגדויות לתכנית.
- בשלב זה המינהלת תיידע את התושבים במקרים הבאים:
  - היזם לא עמד בלוחות הזמנים
  - קיום ועדת תכנון ותוצאותיה

