

### הנחיות ודרישות לעבודה חברתית במיזמי בינוי בינוי

המינהלת להתחדשות עירונית הוקמה על ידי עיריית חולון והחברה הכלכלית בשיתוף משרד הבינוי והשיכון במטרה לסייע לתושבי העיר להאיץ ולקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביניהם פינוי בינוי ותמ"א 38. תוכניות לפינוי בינוי הינן מורכבות ומאתגרות. על מנת להוציא לפועל פרויקט פינוי בינוי מומלץ להתקדם ב-3 מישורים:

1. המישור התכנוני
2. המישור הכלכלי
3. המישור החברתי קהילתי

התנהלות נכונה בשלושת המישורים תוביל לקידום יעיל של התוכנית ואחוזי מימוש גבוהים. בעלי הנכסים בפרויקטים של התחדשות עירונית הם כבעלי הקרקע המושפעים העיקריים מהפרויקט שעתיד להיבנות.

העבודה החברתית הנעשית במתחם על כל היבטיה תעשה במקביל לעבודה התכנונית. הדרישות במסמך זה הינן חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון ומטרתן היא לייצר רצף פעולות מול בעלי הנכסים ודיירי המתחם. בין היתר מתן מענה לצרכים, הסרת חששות וחסימים, העלאת אחוז ההסכמות ושיפור אחוזי המימוש.

היבט משמעותי בעבודה החברתית הוא הכנת **דוח חברתי** הנכתב במקביל לתהליכי שיתוף ציבור ומשלים אותו. הדוח החברתי יכול מיפוי מאפיינים של תושבי המתחם, ברור רצונות וצרכים, סיכום ממצאים, ניתוחם והפקת המלצות חברתיות ותכנוניות על בסיסם. את המיפוי יש להתחיל כבר בשלב בדיקות ההתכנות הראשונית.

עמידה בדרישות הכתובות במסמך זה יסייעו להבנה רחבה של אופי המתחם וקידומו תוך מתן מענה לצרכים חברתיים, באמצעות הטמעת שיקולים חברתיים בהליך התכנון.



לצורך מילוי דרישות מסמך זה אנו ממליצים להסתייע ביועץ חברתי מוסמך בעל ניסיון בעבודה חברתית/תכנון חברתי ו/או פיתוח קהילתי. מידע נוסף אודות תפקידו של היועץ החברתי ניתן למצוא ב"מדריך ליזם לעבודה חברתית במיזמי פינוי ובינוי" (נספח 3).

על מנת להיקלט בפורום מהנדסת העיר על יזם התכנית להגיש את המסמכים הבאים:  
 הגשת המסמכים נדרשת בהתאם ל"נוהל קידום תכנית מפורטת ביזמה פרטית". אי הגשת המסמכים תמנע המשך התקדמות בהליך התכנוני אל מול מינהל התכנון בעיר.

## 1. פרוטוקול כנס דיירים ראשון

כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו–2006 סעיף 1א ("כינוס בעלי הדירות בבית המשותף ומסירת מסמך עיקרי הצעה") או על פי חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) (התשע"ז 2017) סעיף 2 ("כינוס בעלי דירות בבית המשותף").

### כינוס בעלי הדירות בבית המשותף ומסירת מסמך עיקרי הצעה (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

1א. (א) לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויציג את סוג העסקה המוצע על ידו.

(ב) לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורט, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.

### כינוס בעלי הדירות בבית המשותף

(א) טרם חתימה על ההסכם הראשון לארגון עסקת התחדשות עירונית עם בעל דירה בבית משותף, יכנס המארגן את בעלי הדירות בבית המשותף לשם הסבר על ההסכם לארגון לעסקת התחדשות עירונית; בכינוס כאמור יפרט המארגן לפני בעלי הדירות את כל אלה:

- (1) מהות ההסכם ועיקרי חוק זה;
- (2) אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;
- (3) שכר הטרחה שישולם לו בעבור קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, ככל שהוא ידוע באותו מועד;
- (4) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 12;
- (5) אם בעל דירה בבית המשותף פועל מטעמו לשם קידום ההסכם עם שאר בעלי הדירות;
- (6) מידע בדבר הרשות להתחדשות עירונית והממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית, לרבות דרכי הפנייה אליהם, וכן בדבר המינהלת העירונית הפועלת באזור שבו נמצא הבית המשותף, ככל שישנה;
- (7) מידע בדבר האפשרות לדרוש את תרגום ההסכם לערבית, רוסית או אמהרית, כאמור בסעיף קטן (ה).

(ב) המארגן ייחשב כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות בבית משותף בהתקיים כל אלה:

[www.minhelet-holon.co.il](http://www.minhelet-holon.co.il)

מרכז קהילתי קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון 5823021  
 office@minhelet-holon.co.il | 03-7284291



- (1) הוא הודיע לבעלי הדירות על דבר הכינוס ומועדו שבעה ימים לפחות בטרם המועד שנקבע;
- (2) הודעה על מועד הכינוס הוצגה במקום בולט על גבי הבית המשותף או בתוכו;
- (3) בכינוס השתתפו 40% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה לא יובאו במניין הדירות בבית משותף דירות ציבוריות כהגדרתן בסעיף 9;
- (4) נערך פרוטוקול לכינוס, הכולל את ציון מועד הכינוס, אשר נמסר לבעלי הדירות בבית המשותף.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(3), לעניין בית משותף שיש בו 17 דירות לפחות, ייחשב מארגן כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות, אף אם 40% מבעלי הדירות השתתפו בשני כינוסים כאמור במצטבר, ובלבד שבכינוס הראשון השתתפו 30% לפחות מבעלי הדירות ובכינוס השני השתתפו 20% לפחות מבעלי הדירות.
- (ד) הודעה כאמור בסעיף קטן (ב)(1) ופרוטוקול כאמור בסעיף קטן (ב)(4) יישלחו לבעלי הדירות לפי מענם הידוע של בעלי הדירות.
- (ה) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דרשו זאת בכינוס 20% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף – יתורגם ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

## **2. תצהיר בא כוח היזם**

תצהיר חתום על ידי עו"ד המאשר כי היזם התקשר עם לפחות \*50% מבעלי הנכסים במתחם (נספח 1).

\*דירות ציבוריות בפרויקט אינן נחשבות בחישוב האחוזים הנדרשים להחתמה ע"י המארגן או היזם באם יש 40% דירות ציבוריות או יותר בבניין (ראי סעיף 9 לחוק מארגנים). החישוב יעשה על ידי חישוב היחסיות של שאר הדירות.

## **3. מיפוי חברתי ראשוני**

את המיפוי הראשוני יש להתחיל במקביל לבדיקות ההתכנות הראשוניות. מטרת המיפוי הינו בראש ובראשונה להכיר את אוכלוסיית המתחם ולזהות חוזקות וחסמים פוטנציאליים שעשויים להשפיע על סיכויי המימוש.

נתוני המיפוי הראשוני יסייעו לגבש צעדים מעשיים שיש לנקוט על מנת ללוות באופן התואם ביותר את בעלי הנכסים והתושבים כמו גם לעלות על הצורך לשילוב גורמים קהילתיים ועירוניים במיזם.

המיפוי יכלול נתונים דמוגרפיים על בעלי הנכסים במתחם, פרטים בנוגע למוסדות הקהילתיים, אנשי מפתח ופעילים חברתיים המתגוררים במתחם ובסמוך לו ונקודות תורפה שאי טיפול בהן עלול לפגוע בהמשך המיזם (נספח 2, עמוד 7). מיפוי זה יסייע ליוזם התוכנית לגזור המלצות לליווי חברתי של דיירי המתחם ובעלי הנכסים בו.

[www.minhelet-holon.co.il](http://www.minhelet-holon.co.il)

מרכז קהילתי קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון 5823021  
office@minhelet-holon.co.il | 03-7284291



ההמלצות ידונו בצרכים הקהילתיים שיש לענות עליהם על מנת להעביר מידע ולהעניק בטחון בתהליך ההתחדשות העירונית. נתוני המיפוי הראשוני ותוצריו יוצגו שוב בדוח המלא.

#### **דוגמה להמלצה על פי המיפוי הראשוני:**

במתחם שיש בו לדוגמא 34% קשישים אשר אינם מוכרים ברווחה, קשישים אלו נוטים להגיע למרכז יום לקשיש. מומלץ לקיים כנס הסברה לזכויות קשישים במרכז יום בסמוך למתחם.

#### **4. מיפוי בעלי נכסים במתחם**

יש למלא את הטבלה המרכזת את פרטי הדיירים במתחם (נספח 4).

#### **5. הסמכת נציגות דיירים**

א. יש להעביר פרוטוקולים של אספות דיירים (בעלי הנכסים) למינוי נציגות וכן כתב הסמכה של הנציגות הכולל 51% חתימות של בעלי הנכסים לכל הפחות. מידע נוסף אודות הסמכת נציגות וכן דוגמה לכתב הסמכה מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניתן למצוא ב"עקרונות לבניית נציגות דיירים" (נספח 5).  
ב. יש למלא את טבלת פרטי הקשר של הנציגות (נספח 6).

#### **6. כתב מינוי מעו"ד מלווה מטעם הדיירים**

יש למסור פרוטוקולים של אספות דיירים / מכרזים למינוי עו"ד / חוזה התקשרות אשר נחתם בין הצדדים.

#### **7. דוח חברתי מלא**

יגש לקראת פורום איכות התכנון.  
הדוח החברתי המלא יתבסס על הממצאים מהמיפוי הראשוני, ראיונות עומק ושיתופי ציבור אשר יתקיימו מול התושבים. איסוף הנתונים וניתוחם יאפשר גילוי ממצאים אשר יסייעו להטמעת היבטים חברתיים בתכנון וקביעת העקרונות לליווי חברתי (נספח 2, עמוד 12).



ההמלצות התכנוניות יכללו: ניתוח השתלבות התכנון במרקם הקיים ובסביבה מבחינת האוכלוסייה, מערך מוסדות הציבור, צרכים קהילתיים הדורשים ביטוי תכנוני, הטמעת בקשות והמלצות תושבים ככל שמתאפשר, התייחסות מותאמת לבעלי צרכים מיוחדים ועוד.

### דוגמה להמלצה תכנונית על סמך ממצאים חברתיים:

**ממצא:** בין הבניינים יש שביל המשמש את הציבור הרחב, לעתים העוברים בו מרעישים ומלכלכים את השביל. בעלי הנכסים היו מעוניינים כי שביל זה לא יעבור בין הבניינים.  
**המלצה תכנונית:** העברת השביל הציבורי לשולי המתחם, על מנת שלא יהווה מטרד.

**ממצא:** 40% מבעלי הנכסים המתגוררים במתחם הינם משפחות צעירות או קשישים, מאחורי הבניינים שלהם בסמוך למתחם קיימת גינה קטנה אותה הם נוטים לפקוד.  
**המלצה תכנונית:** לשמור על שביל גישה נוח ונגיש לעגלות לאותה הגינה, על אף שאינה נמצאת בתחום הקו הכחול.

**חשוב לזכור,** על אף היתרונות הרבים בהם שדרוג הנכס הפרטי, העלאה של שווי ערך הדירות בשכונה, תשתיות משופרות ועוד, תושבים ובעלי זכויות חווים לא מעט קשיים לאורך תהליך התחדשות עירונית. זהו תהליך ארוך וממושך אשר מהווה גורם לחץ. תהליך המלווה בשינויים רבים, חוסר ודאות, חששות, מעברי דירה, קשרים עם גורמים ובעלי מקצוע שעושים עבודה אשר רובה אינה גלויה לעיני התושבים, יחסי כוחות לא מאוזנים ועוד.  
יישום הכלים החברתיים אשר חלקם כבר מעוגנים בחקיקה תוך שיתוף הדיירים בקידום תהליכי התכנון ושיקוף המורכבות ומגבלות היזם צפויים לייצר יתרונות ניכרים לקידום המיזם.

ככל שבעלי הנכסים יהיו יותר מעורבים ומעורים במיזם ויהיה בידיהם המידע הרלוונטי, יוצר שיתוף פעולה והימנעות מעיכובים לקידום המיזם.

למידע נוסף, כלים מעשיים וסיוע הנכם מוזמנים בכל עת ליצור קשר עם המינהלת להתחדשות עירונית, חולון.

נשמח לעמוד לרשותכם: טלפון 03-7284291 מייל [office@minhelet-holon.co.il](mailto:office@minhelet-holon.co.il)

