



נוהל חברתי לקידום פרויקטי פינוי בינוי – אור יהודה

גרסה 2 - אוגוסט 2021

1. הסבר על הנוהל

- 1.1. היכולת של תכנית התחדשות עירונית לצאת מהכוח אל הפועל, תלויה בהסכמתם וברצונם של בעלי הדירות בתחום התכנית. ככל שבעלי הדירות יהיו שותפים לתהליך הכנת התכנית, וככל שצרכיהם ועמדותיהם יהיו גלויים ליזמים ולגורמי העירייה, כך ניתן יהיה ליעל את תהליך התכנון, לשפר את תוצריו ולהגדיל את וודאות מימושו.
- 1.2. עיריית אור יהודה הכינה נוהל חברתי לקידום פרויקטי התחדשות עירונית במתכונת הריסה ובניה, שאושר ע"י מועצת העיר בחודש יולי 2019. מטרת הנוהל הייתה להנחות יזמי תכנון התחדשות עירונית כיצד לבצע עבודה חברתית נכונה מול בעלי הדירות.
- 1.3. כעת, לאחר שנתיים של ניסיון רב שהצטבר בהפעלת הנוהל, עלה הצורך לעדכנו. העדכון נועד לפשט את הנוהל, כך שניתן יהיה להשתמש בו ככלי עבודה עבור כלל העוסקים בהתחדשות עירונית בעיר: הן גורמי המקצוע (מהנדסת העיר וצוותה), מינהלת ההתחדשות העירונית, ואגף שח"ק) והן נבחרי הציבור.
- 1.4. עדכון הנוהל נעשה ע"י מנהל מינהלת ההתחדשות העירונית בהתייעצות עם מנהלת מח' משאבי קהילה באגף שח"ק ועם מהנדסת העיר וצוותה.
- 1.5. הנוהל אושר בישיבת מועצת העיר מס' 12/21 מתאריך 5/9/21.

2. הנוהל

- 2.1. החוק קובע¹ כיצד על יזמים ומארגני עסקות פינוי בינוי לפעול מול בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי. **כתנאי לעריכת פגישת תכנון ראשונה** עם מה"ע וצוותה, ולאחר פניית מינהלת ההתחדשות העירונית, יש להעביר לידי המינהלת בדוא"ל את המידע המפורט להלן וכן מידע נוסף בהתאם לחוק. ככל שמידע מסוים אינו בנמצא, נא לציין את הסיבה לכך:
2.1.1. מידע כמותי:

- סה"כ יח"ד במתחם כולו ובכל בניין
- סה"כ שטח בנוי קיים בפועל במתחם
- מס' בעלים/שוכרים בחלוקה לבניינים
- נסחי טאבו
- מס' דירות שהורחבו
- מס' דירות עמידר

¹ החוק הנוגע ליזמים: חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018, סעיף א'1. החוק הנוגע למארגני עסקאות: חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, סעיף 2. על מבקש הפגישה יש לפעול בהתאם לחוק הרלוונטי עבורו בכובעו כיזם או כמארגן עסקאות.



מינהלת התחדשות עירונית - עיריית אור יהודה
"וישן מפני חדש תוציאו"
המרכז של המרכז אור יהודה

2.1.2. מידע על הזיקה של היזם לתושבים :

- פרטי נציגות תושבים
- פרטי עוה"ד המייצגים את התושבים
- פרטי נציג היזם הפועל במתחם
- תאריכי פגישות שערך היזם במתחם
- פרוטוקולים / סיכומי פגישות
- האם הוצגו לתושבים כתב הסכמה/חווה לחתימה (אין צורך למסור העתק מהמסמך עצמו)
- מספר תושבים שחתמו על התחייבות מול היזם
- הסכמות בע"פ שהושגו עם התושבים
- מידת הרצון של התושבים בקידום תכנית בינוי בינוי בעת הזו – התפלגות מסכימים / לא מעוניינים / לא יודעים

2.2. פגישות תכנון נוספות עם מה"ע וצוותה יתקיימו בכפוף לתנאים אלו :

- 2.2.1. על היזם למסור למינהלת פרטי קשר של נציגי התושבים ובא-כוחם, כך שסיכומי פגישות התכנון יופצו אליהם ע"י העירייה.
- 2.2.2. על היזם לזמן נציגי תושבים ובא-כוחם לפגישות תכנון (אלא אם סוכם מראש אחרת, בינו לבין מה"ע).

2.3. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ערכה מדריך להכנת דו"ח חברתי במתחמי

התחדשות עירונית². תנאים מצטברים לכניסת התכנית לדיון בוועדה המקומית יהיו:

- 2.3.1. הכנת דו"ח חברתי בהתאם לשלבים 2,3 במדריך והגשתו.
- 2.3.2. חו"ד של מינהלת ההתחדשות העירונית כחלק מחו"ד מה"ע שתוגש לוועדה המקומית.

² גרסה עדכנית של המדריך נמצאת באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – [בקישור זה](#). נכון לאוגוסט 2021, גרסה 2.0 הינה העדכנית.