



## נוהל חברתי לקידום מתחמי פינוי בינוי

01	כללי
<p>נוהל זה גובש ע"י מינהלת ההתחדשות העירונית באגף הנדסה, והוא מתעדכן מעת לעת. באחריות היזמים המקדמים הליכי תכנון בתחום השיפוט של העיר אור יהודה, לעקוב אחר עדכונים באתר ההנדסי ולפעול בהתאם לנהלים המפורסמים בו.</p>	
02	מטרת הנוהל
<p>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 לייצל את תהליך התכנון, לשפר את תוצריו ולהגדיל את וודאות מימושו.</p> <p>2. מטרת הנוהל הינה להנחות יזמי תכניות התחדשות עירונית <b>כיצד לבצע עבודה חברתית נכונה מול בעלי הדירות</b>. הנוהל אושר לראשונה במועצת העיר בחודש יולי 2019.</p>	
03	הגדרות והבהרות
<p>נוהל זה כפוף ל<b>נוהל קידום והגשת תכניות מפורטות (תב"ע)</b>.</p>	
04	אחריות ביצוע
<p>על יזמי התכנית לפעול בהתאם לעקרונות המפורטים במסמך זה מול מינהלת ההתחדשות העירונית באגף הנדסה.</p>	

עקרונות והנחיות		05
<p>1. החוק קובע<sup>1</sup> כיצד על יזמים ומארגני עסקות פינוי בינוי לפעול מול בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי. <b>כתנאי לעריכת דיון pre-ruling ראשון עם מה"ע וצוותה</b> (בהתאם לסעיף 5ג' <a href="#">בנוהל קידום תכניות מפורטות</a>), יש להעביר לידי המינהלת בדוא"ל <a href="mailto:minhelet@or-ye.org.il">minhelet@or-ye.org.il</a> את המידע המפורט להלן בטבלה בדומה לטבלה להלן, או במסמך נפרד בהתאם לצורך, וכן מידע נוסף בהתאם לחוק. ככל שמידע מסוים אינו בנמצא, נא לציין את הסיבה לכך.</p>		
המידע המבוקש	האם המידע נמסר?	אם לא נמסר, מדוע?
סה"כ יח"ד במתחם כולו		
מס' יח"ד בכל בניין		
סה"כ שטח בנוי במ"ר במתחם		
יחס בעלים/שוכרים במתחם כולו		
יחס בעלים/שוכרים בכל בניין		
נסח טאבו מרוכז של כל הבניינים, עדכני לתאריך העברת המידע		
מס' דירות שהורחבו		
מס' דירות עמידר		
פרטי נציגות התושבים: שמות, טלפונים, דוא"ל, כתובת מגורים במתחם; פרוטוקול בחירת נציגות		
פרטי עורכי הדין המייצגים את בעלי הדירות: שם, טלפון, דוא"ל; פרוטוקול בחירת עורך דין		
פרטי איש קשר של היזם במתחם: שם, טלפון, דוא"ל		
פירוט פגישות שערך היזם במתחם: תאריכים, פרוטוקולים/סיכומי פגישות, מי השתתפו		
העתק כתב הסכמה / חוזה שנמסר / הוצג בעלי הדירות (נא להעביר את כל המסמכים הרלוונטיים)		

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

		<p>אישור עו"ד בעלי דירות על מסמך הכולל פירוט בעלי דירות שחתמו על התחייבות: שם, תאריך חתימה, על איזה מסמך חתם</p>	
<p>2. <b>פגישות תכנון נוספות עם מה"ע</b> וצוותה יתקיימו בכפוף לתנאים אלו:</p> <p>2.1. על היזם למסור למינהלת פרטי קשר של נציגי התושבים ובא-כוחם, כך שסיכומי פגישות התכנון יופצו אליהם ע"י העירייה.</p> <p>2.2. באחריות היזם לזמן נציגי תושבים ובא-כוחם לפגישות תכנון (אלא אם סוכם מראש אחרת, בינו לבין מה"ע).</p> <p>3. <b>תנאים מצטברים</b> לכניסת התכנית לדיון בוועדה המקומית יהיו:</p> <p>3.1. הכנת דו"ח חברתי בהתאם לפרקים 2 (מיפוי מורחב) ו-3 (הטמעת השיקולים החברתיים-קהילתיים) <u>במדריך הרשות להתחדשות עירונית להכנת דו"ח חברתי במתחמי התחדשות עירונית</u>, והגשתו למינהלת ההתחדשות העירונית.</p> <p>3.2. חו"ד של מינהלת ההתחדשות העירונית כחלק מחו"ד מה"ע שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>3.3. עריכת כנס לכלל בעלי הדירות בו תוצג חלופת התכנון שתידון בוועדה המקומית. הכנס ייערך בנוכחות נציגי מינהלת ההתחדשות העירונית, וייערך לכל המאוחר 14 יום לפני הדיון בוועדה המקומית.</p>			
<b>לוחות זמנים ויעדים</b>			<b>07</b>
הנוהל בתוקף מתאריך 25/7/2022			