

כנס הסברה ושיתוף ציבור

פינוי-בינוי מעונות שרה





קהילה

תכנון



כלכלה

סיוע
בהתארגנות
לנציגות

מיפוי
ומעקב

מתן הסבר
ומידע על
תהליכים

תמ"א 38

ליווי
לתושבים

ליווי
יזמים

זכויות
וחובות
בתהליך

הסברה
ופרסום

תכניות
אסטרטגיה

תוכניות
פינוי
בינוי

מורכבות תהליך קידום תכנית פיננסי-בינאי



תהליך ההסכמות (חברתי)

יזם פרטי

תושבים

יזם פרטי

היבטים משפטיים וכלכליים

עירייה

תושבים

יזם פרטי

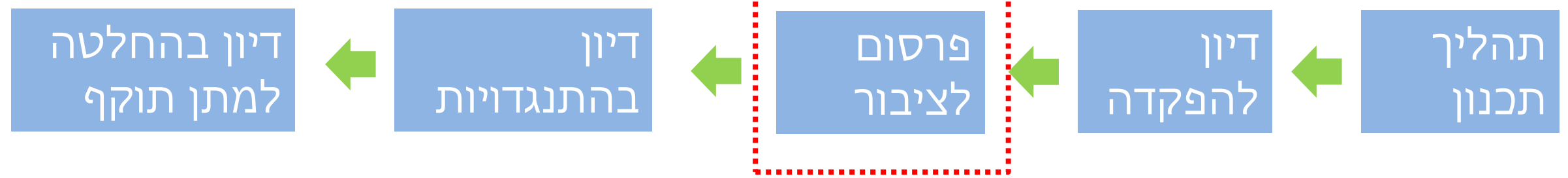
תהליך התכנון

עירייה

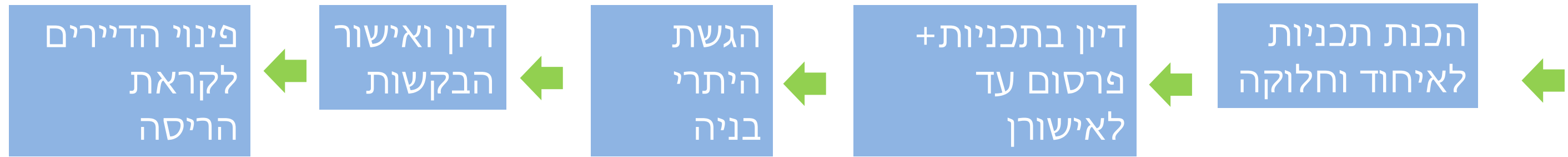
תושבים

יזם פרטי

ליווי המנהלת להתחדשות עירונית



יחמת העירייה



יחמת יזם פרטי

תהליך קידום תכנית- תהליך הסכמות(חברתי)



חובה

הסכמת דיירים
באמצעות הסכמי פינוי-
בינוי

תושבים

רשות

הסכמת דיירים
באמצעות הסכמי ארגון
(נון שופ)

תושבים



למימוש וביצוע
הסכמות דיירים מלאות



הארכת הכרזה על
מתחם פינוי-בינוי



הכרזה על מתחם
פינוי-בינוי

פועל מתוקף סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016:

השר, בהסכמת הרשות המקומית ובהמלצת הוועדה המייעצת,
רשאי להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי.

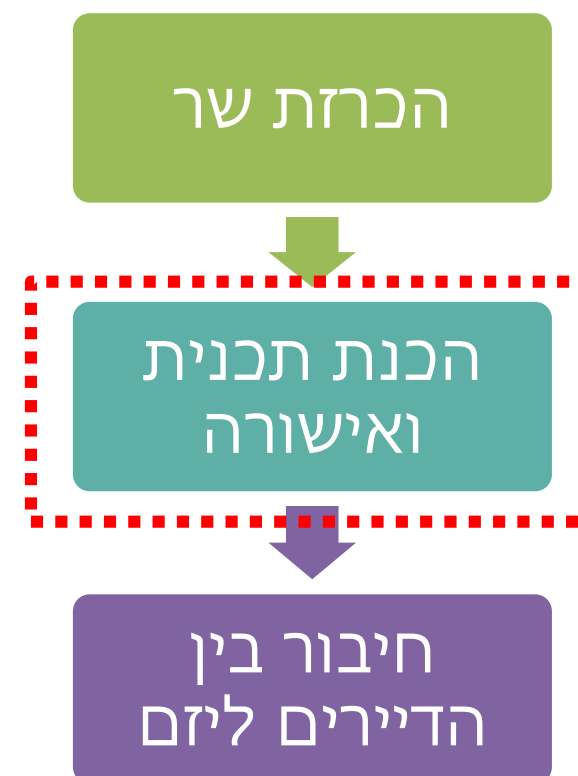
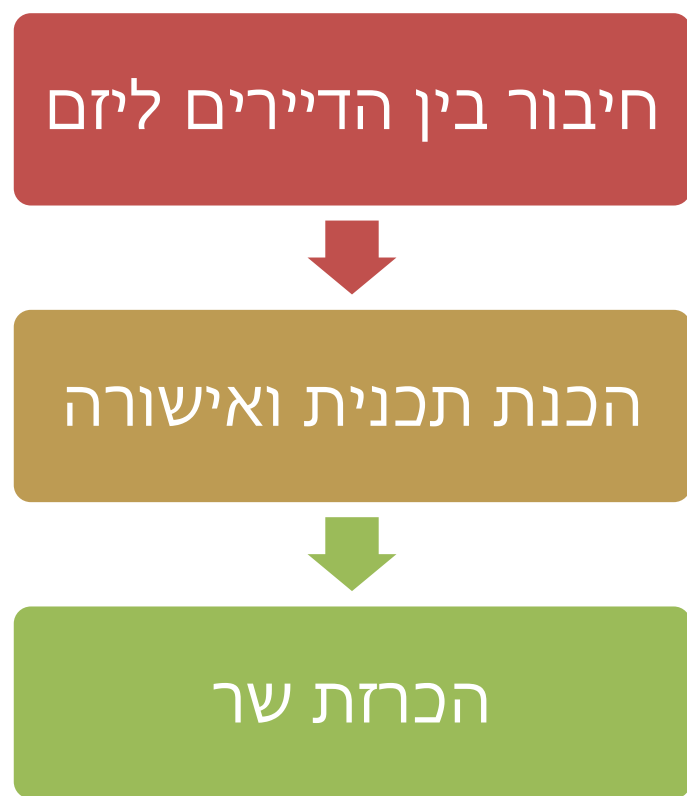


מסלול מיסוי

- ✓ מתחם מוכרז לפינוי בינוי, בהסכמת הרשות המקומית מתחם נקודתי (על פי רוב)
- ✓ ייזום, תכנון ומימון על ידי היזם
- ✓ החלטה מקדמית בתחילת הדרך והכרזת ממשלה רק כשהפרויקט "בשל"

מסלול רשויות מקומיות

- ✓ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם מוגדר.
- ✓ תכנית המקודמת בהובלת הרשות המקומית
- ✓ תכנית המלווה ובמימון הרשות להתחדשות עירונית.

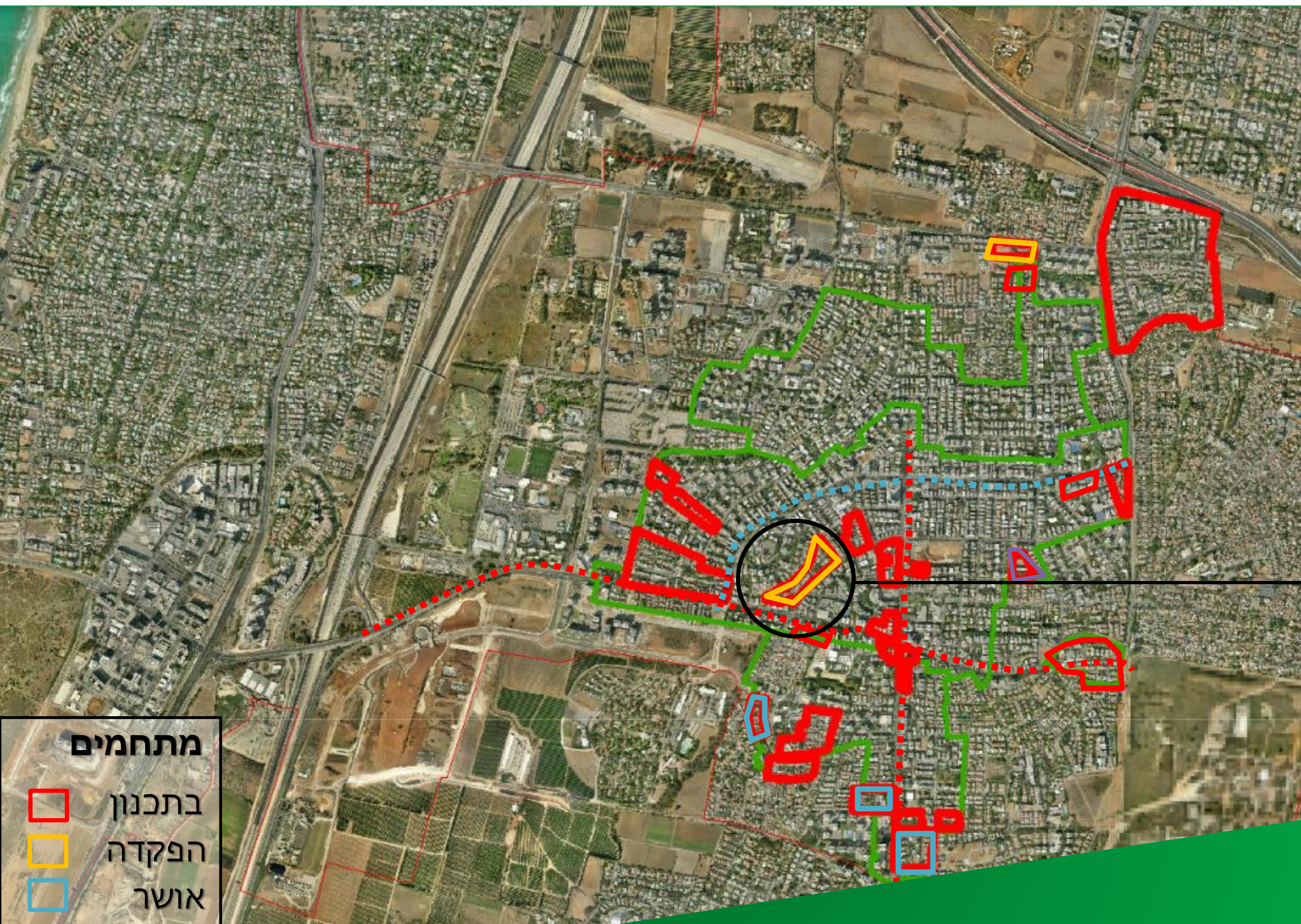




מתחם מעונות שרה

- ✓ תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ובינוי- פינוי
- ✓ גודל מתחם- של שכונת מגורים כ- 25 דונם המתחם הוכרז במסלול רשויות - העיריה בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

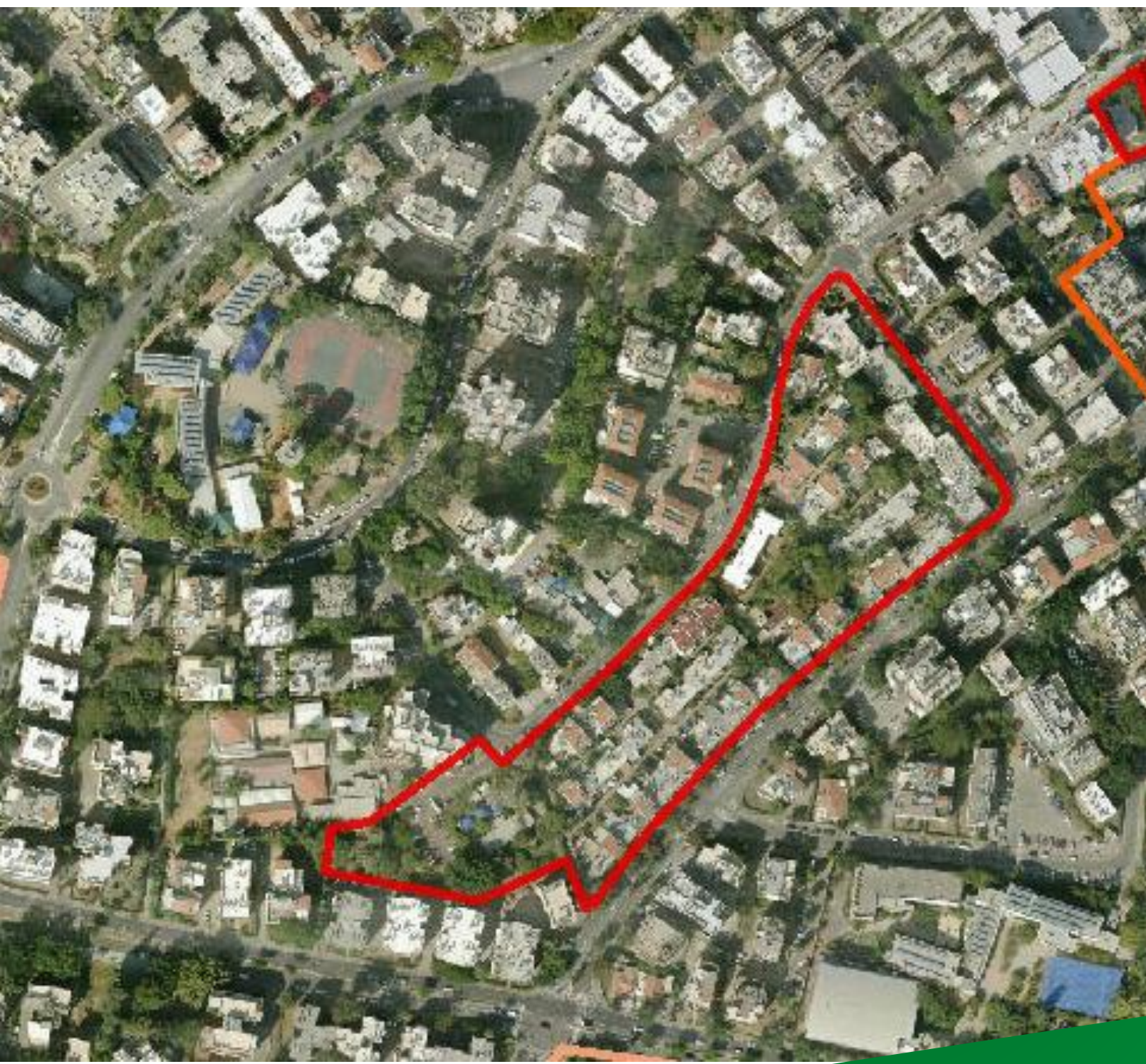
מעונות שרה
 הר/מק/2214 א



מתחמים

- בתכנון
- הפקדה
- אושר

סטאטוס תכנית מעונות שרה- הר\מק\2214א





עקרונות תכנון- של התכנית שהופקדה לעיון הציבור



מצב מוצע בהפקדה

- מוצע 620 יחידות דיור
- תוספת שטחי ציבור בנויים לטובת תושבי המתחם והסביבה
- שטח ציבורי פתוח בלב השכונה
- הרחבת רחוב העצמאות לתנועה מוטורית ושבילי אופניים
- מגדל מגורים בקרבת רחוב הרב קוק
- שטחי מסחר פזורים
- שילוב שטח עירוני פתוח לטובת בינוי-פינוי

מצב קיים

- 186 יחידות דיור קיימות
- 15 מבני שיכון במצב פיסי ירוד
- תשתיות במצב תחזוקתי ירוד
- אין פתרון חניה
- קיימות חריגות בניה





- ✓ קיימים מספר מארגנים בשכונה שפועלים בצורה עצמאית
- ✓ התקיימה ישיבת גישור עם המארגנים כדי להביאם ליחידה אחת תפקודית שתסייע לקידום המתחם במקשה אחת.
- ✓ התקיימו מפגשים עם חלק מ- נציגי דיירים בשכונה
- ✓ התקיימו מפגשים פרונטליים עם בעלי דירות, המשמעותיים בהתארגנות ולקידום המתחם
- ✓ שיחות טלפוניות שוטפות עם בעלי נכסים.



✓ דיון בהתנגדויות ומתן החלטה בדבר אישורה של התכנית

✓ הארכת ההכרזה ע"י השר, ובהמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

✓ התארגנות כלל התושבים - יחד לטובת בחירת יזם מבצע לתכנית





התושב - בעל הנכס הוא השחקן המשמעותי להנעת התהליך

חששות בפרויקט פינוי-בינוי לתושב

- ✓ תהליך ארוך של מספר שנים - דורש סבלנות ואורך רוח
- ✓ חששות ואי ודאות לאורך התהליך
- ✓ כרוך באי נוחות- מעבר למגורים זמניים
- ✓ מעלה את צפיפות האוכלוסייה
- ✓ מעלה את ההוצאות החודשיות- אחזקה וארנונה

הזדמנויות בפרויקט פינוי-בינוי לתושב

- ✓ בניין חדש העומד בתקני רעידות אדמה
- ✓ תשתיות חדשות ומודרניות
- ✓ בניין חדש ונגיש
- ✓ שיפור המרחב הציבור
- ✓ שיפור חזות הבניין
- ✓ מעליות
- ✓ ממ"ד
- ✓ חניה
- ✓ השבחת הנכס

ללא עלות
מצד הדיירים

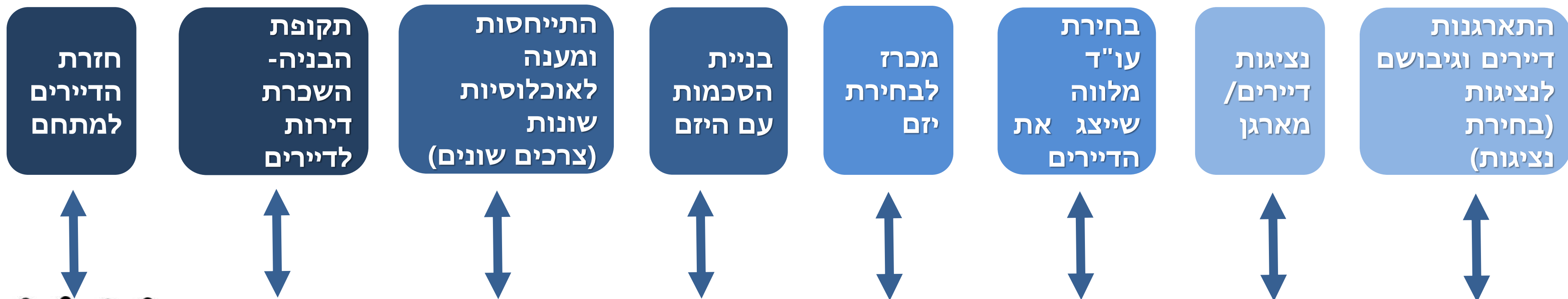


האתגרים לדיירים בהתחדשות עירונית

- ✓ הסכמות בין הדיירים - שיתוף פעולה
- ✓ עבודה משותפת למען יעד משותף
- ✓ השקעת זמן ומעורבות מצד בעלי הדירות
- ✓ דורש אורך רוח וסבלנות.
- ✓ חשש מיזמים ש"יעבדו עליהם"
- ✓ עזיבת הבית לתקופת הבניה
- ✓ ודאות
- ✓ חששות
- ✓ ידע



תהליך התארגנות הדיירים



תהליך התארגנות הדיירים - בליווי המנהלת להתחדשות עירונית



ליווי המינהלת להתארגנות דיירים



- ✓ לאחר הכנס יפתח **קורס מקצועי** לנציגי דיירים
- ✓ מידע שוטף באתר ההנדסי
- ✓ שאלות ותשובות ועידכון בדבר התקדמות הפרויקט
- ✓ מענה וליווי לאורך התהליך - עד לשלבי הפינוי

קידום תהליכי התחדשות עירונית על ידי תושבים





בחירת נציגות דיירים

חשיבות קיום של נציגות דיירים-

- ✓ ייצוג אינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים- עו"ד/ יזם/ מתכנן והמינהלת להתחדשות עירונית
- ✓ תווך והעברת מידע לדיירים.

✓ יצירת יחסי אמון ולגיטימציה מתוך בחירות דמוקרטיות

- ✓ עשייה התנדבותית, לאורך שנים רבות, הכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט ותיווך לשאר הדיירים.

הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט.

עם זאת, לרוב הסכם עם יזם או עם מארגן כולל מנגנון קבלת החלטות מהיר, שבמסגרתו הנציגות ממונה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט.

תהליך בחירת נציגות הדיירים



**עריכת אסיפה לכלל בעלי הנכסים במועד המוקדם ביותר.
יש לפרסם לפחות שבוע לפני האסיפה**

מטרות הנציגות:

- ✓ איסוף מידע תוך למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע
- ✓ סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם
- ✓ איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט
- ✓ **עדכון שוטף** על סטטוס התוכנית- תוך התחשבות באוכלוסיות שונות
- ✓ איסוף כלל בעלי הנכסים לפני החלטות משמעותיות



דוגמה למסמך בחירת נציגות דיירים

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

יישוב: _____ חוב: _____ מספר בנין: _____
 מספר הכניסות בבנין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
 סך כל הדירות בכניסה _____ שמהן _____ הן דירות הדיור הציבורי
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התבססה ביום _____/_____/____ והשתתפו בה _____ דיירים.
 מהאסיפה נעדרו _____ דיירים.
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____

הסמכת נציגי הבנין

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע ביחורים, העברות מידע והגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים. הינו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המגעים לבנין יובאו לאישורנו בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמים, ככל ויתקבלו. אלו יקבע בהסכם הסופי עם היום. אין להאות בתחייבותנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומיני נציגות נבחרת חדשה. ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעל/ת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

התחייבות חברי הנציגות:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבנין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים ליישג מרב האינטרסים והדעות בבנין המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבנין.
3. להימנע מיציאת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מאתגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטות אישיות באופן שאיטו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבנין על התקדמות הפרויקט (פוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתוך הפועל להפצה של מידע ולסייע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבנין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

חתימה	תאריך	מספר טלפון	כתובת (בנין, כניסה, דירה)	מספר זהות	שם הנציג

כתב ההסמכה נמצא באתר מינהלת
התחדשות [כאן](#)



לאחר התארגנות הדיירים מומלץ לבחור עו"ד מטעם בעלי הנכסים

מטרת העו"ד הוא **ייצוג והגנה על האינטרסים זכויות** בעלי הנכסים לרבות:

- א. יעוץ משפטי וייצוג בעלי הנכסים בשלבים השונים
- ב. מו"מ בבחירה מול יזם, תוך ייצוג בעלי הנכסים
- ג. ליווי בעלי הנכסים בהכנת הסכמי התקשרות ובשלב חתימת ההסכם עם יזם
- ד. יעוץ משפטי ופיקוח על תהליכי בנק מלווה, ביטוחים ובטוחות לבעלי הנכסים
- ה. מעקב אחר ביצוע פעולות היזם בהתאם להסכם

כדי להמנע מניגוד עניינים על העו"ד לייצג רק את בעלי הנכסים ולא את היזם



בחירת יזם

כדי שהפרויקט יצא לפועל על בעלי הדירות לבחור **יזם אחד לפרויקט** מומלץ שתהליך בחירת היזם יתבצע במכרז במכרז יציגו יזמים בעלי ניסיון מתאים את שירותיהם בקידום התוכנית.

מומלץ כי הנציגות תנהל משא ומתן מול היזם יחד עם העו"ד ויביאו לאישור סופי של ההצעה למול בעלי הדירות

בחירת מפקח

הליך זה אינו חובה אך מומלץ מאוד.
המפקח מטעם הדיירים יכול לעקוב אחרי הבינוי ולתת דגשים ותנאים להמשך בניה



פאנל שאלות ותשובות



"מה התהליך מעכשיו? כמה זמן יקח כל התהליך?"



"מדוע עד כה הפרויקט לא התקדם? מה אנחנו
כדיירים יכולים לעשות?"



"האם העירייה תקח צעד אחורה ותתן לדיירים להוביל
את הפרויקט קדימה?"



"מדוע העירייה מקדמת את המתחם כולו כיחידה
אחת ולא בשלבים? האם ניתן יהיה להתקדם רק
בחלק אחד?"



"מהן הזכויות שהעירייה נותנת לדירות כתוספת?"



"האם יש מועד שאם נעבור אותו הפרויקט לא יאושר?
מה עושים במקרה זה?"



"מה כמות החניות המאושרת לכל דירה?"



"מהי כמות בעלי הדירות החתומים לכל אחד
מהמארגנים?"



"אילו עקרונות מהתוכנית הינן תנאי ברזל?"



"האם הפעם זה רציני? היו בעבר מפגשים גם עם ראש
העיר ושום דבר לא קרה"



"האם יועלה סיכום הכנס לאתר?"