



מדריך לעבודה חברתית במיזמי פינוי-בינוי (מסלול מיסוי)

תהליכי ההתחדשות העירונית מיועדים בבסיסם להביא תועלת מירבית עבור כלל הגורמים המעורבים בתהליך – בעלי הדירות, המדינה, הרשות המקומית והיזם.

המסמך שלהלן מאגד בתוכו כלים שימושיים ומומלצים לארגון תושבים ושיתופם בתהליך קבלת ההחלטות לאורך חיי פרויקט. יישום תהליכים אלה ושיתוף התושבים במתחמי פינוי בינוי צפוי להקל על תהליכי התכנון, קבלת ההחלטות וההסכמות של בעלי הדירות ולמנוע התנגדויות וסירובים בשלבים מאוחרים. ככל שבעלי הדירות מעורבים בפרויקט ויש בידיהם את המידע הרלוונטי, כך סביר שיהיו בעלי רצון לשתף פעולה ולעודד את קידום הפרויקט.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית") מייחסת חשיבות רבה לשיתוף כלל התושבים המושפעים מהפרויקט ביניהם: בעלי דירות ונכסים, דיירי דיור ציבורי, בעלי עסקים במתחם וכן שוכרים במתחם.

כפועל יוצא מכך, מומלץ כי בכל פרויקט ימנה היזם יועץ חברתי, בעל ניסיון בקידום פרויקטים חברתיים ושיתוף ציבור, שישמש כאיש הקשר עם התושבים (להלן: "היועץ החברתי"). תפקידו של היועץ החברתי רבים ומגוונים, כפי שיפורט בהמשך, וכוללים, בין השאר, את היותו כתובת זמינה לפניות התושבים והפגת חששותיהם.

בנוסף, ישנה חשיבות מכרעת להבנתם של התושבים את התהליך – לרבות מורכבותו ומשמעויותיו, ובתוך כך לייצוגם על ידי עו"ד מטעמם, כבר מהשלב הראשון של גיבוש התכנית. בחירתו של עו"ד המייצג את התושבים באופן בלעדי נעשית על ידי נציגות בעלי הנכסים במתחם ומימונו מושת, על פי רוב, על החברה היזמית.



להלן עיקרי הצעדים המומלצים לעבודה חברתית במתחם לאורך שלבי הפרויקט:

1. הכרות עם תושבי המתחם

א. מיפוי חברתי בסיסי¹

במקביל לשלבי התכנון הראשוניים, מומלץ לבצע מיפוי בסיסי בכדי לבסס היכרות אישית עם כלל התושבים ולהבין מיהם והאם ישנם היקפים משמעותיים של אוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים (כגון: זקנים, בעלי צרכים מיוחדים, קהילות עולים ודיירי דיור ציבורי). מיפוי זה יסייע לזום וליועץ החברתי במספר דרכים:

- בניית הסכמות והפגת חששות והתנגדויות
- פעולות לסיוע לצרכים העולים מהתושבים (כגון: התאמת דירות תמורה לקשישים או בעלי מוגבלות, חדר קהילה ועוד)
- זיהוי מראש של קונפליקטים בין תושבים, אשר מונעים את קידום הפרויקט, ומציאת דרכים לפתרונם (לדוגמא באמצעות תהליכי גישור ובניית הסכמות)

ב. כנסי תושבים

המלצתנו הינה לקיים כנסי דיירים כבר בתחילת התהליך, עוד טרם החתמת בעלי דירות על הסכם כלשהו (הסכם ארגון או עסקה מלאה), וזאת בדומה לכללים הקבועים [בחוק התחדשות עירונית \(הסכמים לארגון עסקאות\)](#).

מטרותיהם של כנסי הדיירים הינן לייצר היכרות מיטיבה עם תושבי המתחם, לאפשר לבעלי הדירות והנכסים לקחת חלק בתהליך קבלת ההחלטות ולשתף את כלל התושבים בצמתי החלטה משמעותיים. על מנת להשיג זאת מומלץ לפעול לפי הדגשים המפורטים להלן.

1. דגשים רצויים לכנס תושבים ראשון טרם החתמת בעלי הדירות:

- א) מומלץ כי כנס תושבים ראשון ייערך במקביל לגיבוש הראשוני של התכנית וקודם להגשתה להחלטה מקדמית בוועדה המייעצת להתחדשות עירונית.
- ב) בכנס הראשון יוצגו לתושבים:
 1. התכנית בכללותה, לרבות הבהרת משמעות הפרויקט, התהליכים הצפויים בפרויקט ותפקידיהם של כלל הגורמים הפועלים במסגרתו (הרשות המקומית, מוסדות התכנון וכו').
 2. מהות ההסכם המוצע בפני הדיירים (הסכם ארגון, עסקה מלאה) ועיקריו.
 3. פרטי היזם- תוך פירוט פרטי הקשר שלו ונסיונו המקצועי במיזמי בנייה.

¹ כלי לאבחון חברתי מעמיק יפורסם בהמשך



4. היועץ החברתי יסביר לתושבים את מהות תפקידו, ידגיש את היותו איש הקשר בתהליך עבור התושבים מטעם היזם, ימסור להם פרטי קשר בהם הוא יהיה זמין למענה ויזמין את התושבים ליצור עמו קשר בכל נושא הקשור לפרויקט.
5. אם ישנו בעל דירה מהמתחם אשר פועל מטעם היזם לשם קידום הפרויקט.
6. מידע בדבר האפשרות לדרוש תרגום ההסכם המוצע לשפה שאיננה עברית, כאשר יש דרישה של לפחות 20% מהתושבים.
7. מידע בדבר הממונה לפניית הציבור ברשות הממשלתית וכן לגבי המינהלת העירונית להתחדשות (אם קיימת ברשות) ודרכי הפנייה אליהן.
- ג) מועד הכנס ומטרותיו יפורסמו בפומבי מבעוד מועד, על ידי תליית מודעות בלוחות המודעות בשכונה ובחדרי המדרגות שבבתים המשותפים. כמו כן, יחולקו הודעות פרטניות לכל אחד מן התושבים במתחם בתיבות הדואר ולבעלי הנכסים אשר אינם מתגוררים במתחם. ככל שיתאפשר, יעשה שימוש באמצעי מדיה דיגיטלית הנגישים לתושבים ויעשה וידוא כי מידע זה התקבל על ידי התושבים ועל ידי המינהלת העירונית, אם ישנה.
- ד) במהלך הכנס הראשון, או במועד סמוך לו, מומלץ לעודד בחירת נציגות בעלי דירות ונכסים עבור הפרויקט, בהתאם להרחבה בסעיף ג' להלן.
- ה) טרם הקמת הנציגות, רצוי כי מתנדבים מטעם התושבים ינהלו פרוטוקול ולאחר הכנס יעבירו אותו לכלל התושבים במתחם וכן למינהלת העירונית, ככל שזו קיימת.
2. דגשים רצויים לכלל כנסי התושבים:
- א) היועץ החברתי יקיים כנסי תושבים קודם לקבלת החלטות משמעותיות לאורך חיי הפרויקט. "החלטות משמעותיות", לעניין זה, הן החלטות המשפיעות באופן ישיר על תוצרי הליך התכנון של המבנים והשטח הפתוח שיוקמו במסגרת הפרויקט, התמורה הצפויה, עלויות עתידיות לתושבים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח ותנאי החיים של התושבים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.
- בכנסים אלה, תוצג תכנית המתחם, תוך ציון השינויים שנערכו בה מאז מועד קיום הכנס האחרון, משמעויותיה כלפי התושבים והמשך ההליך הסטטוטורי הנדרש לאישורה. בפרט, רצוי לקיים כנסי תושבים במועדים הבאים:
1. קודם להגשת הבקשה להחלטה מקדמית לוועדה המייעצת להתחדשות עירונית
 2. קודם לדיון בתכנית בוועדה המקומית
 3. קודם לדיון להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור
 4. לאחר החלטת הוועדה בדבר ההתנגדויות שהוגשו לתכנית
 5. קודם להגשת בקשה להיתר בנייה
 6. קודם לדיון בבקשה להיתר בנייה
 7. לאחר החלטת הוועדה בבקשה להיתר- במידה והוכנסו שינויים
- ב) הכנסים יתקיימו בתיאום מלא עם הנציגות של כל אחד מהבתים המשותפים.



- ג) באם קיימת ברשות המקומית מינהלת עירונית להתחדשות, יוזמן דרך קבע גם נציג מטעמה.
- ד) מועדי הכנסים יפורסמו בהתאם לסעיף 1 (ג) לעיל.
- ה) מוצע כי הכנסים יחלו בדיון מרכזי בו יטלו חלק כלל משתתפי הכנס ולאחריו יתקיים שיח בקבוצות דיון קטנות. מטרת ההתכנסות בקבוצות הקטנות הינה העברת מידע, שאלות ותשובות וכן הבעת צרכיהם של התושבים בצורה המאפשרת שיח נוח, נעים וישיר.
- ו) חשוב להקפיד על העברת מידע בצורה מובנית ונגישה לתושבים, וכאשר יש במתחם שיעור ניכר של אוכלוסייה דוברת שפה שאינה עברית, יתורגמו תכני הכנס לאותה שפה וחלק מקבוצות הדיון בכנס ינוהלו בשפה זו.
- ז) תוצרי הכנסים ותכניהם, כמו גם הערות ושאלות התושבים, לרבות בקבוצות הדיון, יצוינו בפרוטוקולים אשר יופץ על ידי הנציגות לכל התושבים, למינהלת העירונית להתחדשות ולשאר הגורמים הרלוונטיים בכל מתחם.
- ח) במקרה שנדרשות בכנסים אלו החלטות של בעלי דירות ונכסים, מומלץ שיתקבלו בנוכחות של לפחות 40% מהבעלים במתחם ומתוך הסכמה רחבה ככל הניתן. רצוי כי נציגות המתחם תנהל פרוטוקול בו יפורטו שמות הבעלים שנכחו בכנס.

ג. נציגות תושבים

נציגות תושבים משמעותית כגורם המקשר בין היזם ובין התושבים ומסייע בקבלת החלטות המשקפות את עמדת בעלי הנכסים ושאר התושבים במתחם. ביכולתה של נציגות, אשר נבחרה בידי בעלי הנכסים ומייצגת אותם נאמנה, לאפשר הנגשת מידע רלוונטי לתושבים ובכך לעזור בקידום הפרויקט. תפקידה של הנציגות הנבחרת להשמיע את קולותיהם וצרכיהם של התושבים באופן מסודר ולנהל דין ודברים עם החברה היזמית.

יובהר, כי הנציגות אינה גורם המוסמך לקבל החלטות מהותיות בשם יתר הדיירים, וכי החלטות אלה יתקבלו על ידי כלל הדיירים, כמפורט לעיל.

לצורך קידום הפרויקט, ניתן להסתמך על נציגות קיימת או לחילופין לבחור נציגות ייעודית לתהליכי פינוי בינוי.

בעת התארגנות התושבים לבחירת נציגות, רצוי לפעול על פי ההמלצות המפורטות להלן:

1. נציגות התושבים לקידום הפרויקט במתחם, תוקם עבור כל אחד מן הבתים המשותפים הנכללים בגבולות המתחם המיועד להתחדשות, באמצעות בחירות בכל אחד מן הבתים המשותפים בנפרד. נציגות כל בית המשותף תהיה חברה בנציגות התושבים הכללית של המתחם. ככל שמדובר במתחם גדול, תחליט כל אחת מנציגויות הבתים על אחד מחבריה שיהא חבר בנציגות הכללית.



2. מומלץ כי הנציגות תכלול את מגוון הדעות הקיים במתחם לגבי האפשרות לפרויקט פינני-בינוי, על מנת לבטא את מירב השיקולים שיש להביא בחשבון, ולא לדחוק התנגדויות עתידיות לשלבים מאוחרים בתהליך העלולות להוביל לחסמים ליישום הפרויקט בהמשך הדרך.
3. הנציגות, בכל אחד מהבתים המשותפים, תנהל פרוטוקולים של אספות הדיירים בהם יופיע סיכום של עיקרי הדברים שעלו במהלך האספות וכן תוצאות הבחירות לנציגות הפרוטוקולים יחתמו על ידי בעלי הנכסים שנכחו באסיפות.
4. בעלי הנכסים בבית המשותף והנציגים הנבחרים יחתמו על כתב הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים המצורף בנספח א'1 ("הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים"), אשר ייכנס לתוקף אך ורק כאשר יותר מ-51% מבעלי הנכסים בבית המשותף חתמו על המסמך.
5. בין תפקידיה הראשוניים של נציגות התושבים יהיה עליה לאתר מספר משרדי עו"ד בעלי נסיון מקצועי רלוונטי, בכדי לייצג את בעלי הנכסים באופן בלעדי. על הנציגות להציג את ההצעות ולהביאן לבחירות בפני כלל בעלי הדירות והנכסים. אלמנט זה משמעותי כבר בשלבים הראשוניים ומוקדם ככל הניתן, על מנת לשמור על זכויותיהם של הדיירים ולמנוע התנגדויות בהמשך התהליך. תפקידו של עורך הדין מפורט בסעיף 3(א) להלן.
6. באפשרותה של הנציגות לקבל שכר עבור כיסוי הוצאות בגין פעולותיה הכרוכות בפרויקט (נסיעות, זמן עבודה וכד'). במקרה כזה, תידרש הסכמה מראש ובכתב של לפחות 50% מבעלי הנכסים שחתמו על הסכם עם היזם.

2. הקניית ידע לחברי הנציגות ולתושבים

א. הקניית ידע לחברי הנציגות

הקניית ידע מקצועי רלוונטי לחברי הנציגות, מסייעת להם להפיג דעות קדומות, שמועות וחצאי אמיתות הקיימות בקרב התושבים ולעודד את חברי הנציגות ואת שאר בעלי הדירות והנכסים לתמוך בפרויקט ולקדמו. על כן, חשוב שבעלי מקצוע מטעם היזם יפגשו את הנציגות ויעניקו לה כלים בסיסיים של הבנת התכנית העתידית. הידע שיינתן יהיה בהיבטים השונים של תהליכי ההתחדשות העירונית, באמצעות סדרת הרצאות בנושאים כגון:

1. ההיבט הכלכלי-שמאי: סוגיית ההיתכנות הכלכלית, תקן 21 או תקן רלוונטי אחר, מנגנונים מקובלים לחישוב תמורה לבעלי הנכסים לאור דוגמאות מתהליכי התחדשות בארץ, השלכות עתידיות על העלויות המושטות על התושבים - תחזוקה, ארנונה וכד'.
2. ההיבט האדריכלי וההנדסי: מאפייני הפרויקט, סוגיות תכנוניות שונות בתכנון פרויקטים להתחדשות עירונית והשלכותיהם לגבי הפרויקט, הליכי התכנון הצפויים, האפשרות להשפיע על התכנון התב"עי והמפורט.
3. ההיבט החברתי: חשיבות התארגנות הדיירים, התאמת תהליך קידום הפרויקט לצרכי הקהילה וחשיבות קבלת החלטות מתוך הסכמה נרחבת ככל האפשר, תוך התחשבות בצרכיהם השונים של התושבים. חשוב כי נושא זה יוצג על ידי היועץ החברתי, רכז



הקהילה מהמינהלת העירונית (אם ישנה) או עובד סוציאלי מהמחלקה לעבודה קהילתית ברשות המקומית.

היועץ החברתי יהא נוכח, ככל הניתן, בהרצאות המועברות על ידי בעלי המקצוע, ויבהיר להם מראש את מטרות ההרצאה, בדגש על מתן מידע אובייקטיבי לנציגים תוך התחשבות בצרכי התושבים במתחם. במידת הצורך, תינתן לנציגים אפשרות להיפגש עם אנשי המקצוע להתייעצויות נוספות לאורך התקדמות הפרויקט.

ב. עדכון שוטף של התושבים במתחם

ישנה חשיבות רבה לשמירה על קשר שוטף עם תושבי המתחם ועדכונם אודות התקדמות הפרויקט, על מנת ליצור בסיס לשיתופי פעולה. ניתן להשיג זאת, בין אם ישירות ובין אם על ידי הנציגות הכללית, באמצעים הבאים:

1. העברת מידע באופן שוטף, ולכל הפחות אחת לשלושה חודשים, על ההתקדמויות והשינויים שחלו בפרויקט. פרסום המידע יבוצע באופן פומבי במתחם (לפחות מודעה אחת בכל כניסה). כמו כן, תוכן המודעה יישלח באופן פרטני לדוא"ל ולתיבות הדואר של התושבים.
2. הקמת אמצעי דיגיטלי לשיתוף מידע עם התושבים אשר יעודכן באופן שוטף, יאגד בתוכו את כל מסמכי הפרויקט הפומביים (פרוטוקולים, תיעוד כנסים וכד') ויאפשר גישה מיידית לכל החומרים הנ"ל (כדוגמת אתר אינטרנט, מדיה חברתית וכיו"ב).
3. פרסום מראש לתושבי המתחם אודות כל דיון ב"החלטה משמעותית" (כהגדרתה בסעיף ב', 2(א) לעיל) של הנציגות הכללית ופרסום פרוטוקול הדיון לאחריו.

3. סיוע לבעלי הנכסים בבחירת בעלי מקצוע ומימוןם

על פי רוב, מקובל כי היזם מממן את שכרם של בעלי המקצוע המייצגים את בעלי הדירות והנכסים, לפחות בחלקו, תוך הקפדה על צעדים למניעת ניגוד עניינים העלולים להיווצר בשל כך. על כן, רצוי כי ההסכם למתן השירות המקצועי יחתם בין בעלי הנכסים לנותן השירות ויכלול סעיף לפיו בעלי המקצוע יתחייבו לייצג את בעלי הנכסים באופן בלעדי ולפעול בנאמנות לטובתם, תוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הדירות בפרויקט, וזאת למרות ששכרם ישולם על ידי היזם.

על פי רוב, מקובל כי היזם מממן את שירותיהם של עורך דין, שמאי ומפקח.

4. גורמים נוספים איתם ניתן להתייעץ

1. מינהלת עירונית להתחדשות ברשות המקומית
2. המחלקה לעבודה קהילתית או אגף רווחה ברשות המקומית/ בשכונה
3. מרכזים קהילתיים בשכונה (מתנ"ס/מינהל קהילתי)
4. מרכזי גישור קהילתיים

לכל שאלה והבהרה ניתן לפנות גם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במייל:

hemdam@moch.gov.il



נספח א'1 – הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בנין: _____

הסמכת נציגי הבית המשותף

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים להלן לשמש כנציגות מייצגת לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ויפעלו בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים.

הנני מודיע/ה בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם הנוגע לבניין יובא לאישורי בכל מקרה.

אין לראות בחתימתי על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום הבחירות הבאות.

ולראיה באנו על החתום:

שם בעל הזכויות בדירה	חתימה	שם בעל הזכויות בדירה	חתימה
		13	
		14	
		15	
		16	
		17	
		18	
		19	
		20	
		21	
		22	
		23	
		24	



התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני תושבי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו תוך מתן מענה מיטבי לצרכים והרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
3. להימנע מליצור קשר כלשהו עם היזם, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר באופן פומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין ובעלי הנכסים בו אודות התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגורם מקשר, הפועל להפצה של מידע וסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות משמעותיות בשם בעלי הדירות בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות כל 3 שנים, ו/או לפעול לבחירות מחודשות.

שם הנציג	מספר תעודת זהות	מספר טלפון