



מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית

גרסה 1.0



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

סיכום התהליך

שלב תכנוני

תחילת עבודת צוות התכנון וגיבוש חלופות

בדיקת היתכנות ראשונית



מיפוי מורחב

מיפוי ראשוני

שלב בהכנת הדו"ח



מה?

1. שיתוף הדיירים בהליך התכנון
2. שיקוף תמונת המצב החברתית לצוות התכנון
3. הטמעת היבטים חברתיים-קהילתיים בתוכנית
4. ביסוס תוכנית ליווי דיירים בתהליך

מה?

1. תמונת מצב חברתית בסיסית
2. הצפת נקודות תורפה קהילתיות
3. גיבוש כלים לפעולות קהילתיות לצורך קידום המיזם

איך?

1. ראיונות עומק עם בעלי הדירות ועם תושבים
2. מפגשי קבוצות מיקוד
3. בחינה שוטפת של הסוגיות שעולות עם צוות התכנון

איך?

1. איסוף נתונים חיצוניים
2. תשאול גורמים ציבוריים רלוונטים
3. סיור רגלי במתחם

למי יוגש?

1. למנהלת העירונית להתחדשות או לרשות המקומית
2. למוסד התכנון

למי יוגש?

- ליזם או לרשות המקומית
*תקציר המיפוי ייכלל בדו"ח הסופי

תוצר

דו"ח חברתי מורחב

- המלצות לתכנון המתבססות על המצב הקהילתי
- בניית תוכנית ליווי דיירים בתהליך ההתחדשות

דו"ח מצב חברתי ראשוני

- ריכוז נתונים סוציו-אקונומיים, סוציו-דמוגרפיים
- סיכום ההזדמנויות, האתגרים והחסמים הקהילתיים במתחם



04

תקציר מנהלים

05-10

הנחיות להכנת דו"ח חברתי

05 1. מיפוי ראשוני: תמונת מצב חברתית בסיסית

- « שלב הביצוע
- « המטרות
- « אופן הביצוע
- « למי מוגש המיפוי הראשוני ומתי
- « התוצר הצפוי

06 2. מיפוי מורחב: עזר לגיבוש התוכנית

- « שלב הביצוע
- « המטרות
- « אופן הביצוע
- « למי מוגש המיפוי המורחב ומתי
- « התוצר הצפוי

07 3. הכנת דו"ח חברתי

- « הטמעת היבטים חברתיים בתכנון
- « תוכנית לליווי דיירים

11-19

נספחים

1. נספח א: גורמים שאפשר להיעזר בהם
2. נספח ב: טבלה למיפוי ראשוני
3. נספח ג: שאלות למיפוי מורחב
4. נספח ד: דוגמאות לאבחונים ולמיפויים

תקציר מנהלים

מיזם התחדשות עירונית הוא מיזם לחידוש מרקמי מגורים ותיקים, ובכלל זה שיפור בנייני מגורים, שדרוגם, חיזוקם ומיגונם ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. מיזם מסוג זה כולל לרוב תוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, בין שעל ידי תוספת בנייה על גבי מבנים קיימים (תמ"א 38 - עיבוי) ובין שעל ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם (תמ"א 38 - הריסה ובנייה או פינוי-בינוי). מיזמים אלו מקודמים הן ביוזמה ממשלתית הן ביוזמה פרטית. **מטרתם של מיזמי התחדשות עירונית היא בראש ובראשונה להיטיב ולשפר את איכות חייהם של בעלי דירות החיים בבניינים ישנים.** נוסף על כך ייטיבו המיזמים גם עם הרשות המקומית ועם כלל תושביה, עם היזמים ועם המדינה.

בעלי הנכסים במתחם הם בעלי הקרקע שעליה עתיד להיבנות המיזם ועיקר השפעתו תהיה עליהם. משום כך יש צורך בהסכמת כלל הבעלים למיזם, מכיוון שבלעדיה הוא לא יצא לפועל, ומומלץ לראות בהם שותפים במיזם ומובילים מלאים שלו. כדי להשיג את הסכמת כלל בעלי הנכסים במתחם, להפיג את חששותיהם ולתת מענה לצרכים החברתיים והקהילתיים של כלל תושבי המקום רצוי לפעול בכמה מהלכים, ובהם הכנת דו"ח חברתי. חשוב להבהיר כי גיבוש הדו"ח הוא תהליך משלים לתהליכי שיתוף הציבור, ועליהם להשתלב זה בזה.

תהליך הכנת הדו"ח החברתי כולל מיפוי מאפייני תושבי המתחם, סיכום הממצאים, ניתוחם והפקת המלצות על בסיסם. מומלץ כי המיפוי יחל במקביל לארגון בעלי הנכסים כשלב בתהליך גיבוש התוכנית טרם הגשתה למוסדות התכנון, ויכלול איסוף נתונים סטטיסטיים ובירור רצונות התושבים, שאיפותיהם וצורכיהם. מתוך כך יעזרו המיפוי וכתובת הדו"ח החברתי לבניית תמונה שלמה של המתחם ולקידומו באמצעות חלוקה לשני צירים המלווים את תהליך ההתחדשות:



ציר ליליווי דיירים, הנוגע לזיהוי צרכים נוספים, שאינם תכנוניים בהכרח, אשר הבנתם ומתן מענה להם יסייעו ליזם ולבעלי הדירות להגיע לכדי גיבוש הסכמות, יעצימו את הערך החברתי והקהילתי שיופק מן המיזם, יקדמו יצירת שותפויות ובמסלולי רשויות אף יעזרו בבניית מכרז או חוזה ליזם.



ציר תכנוני, הנוגע להטמעת שיקולים חברתיים וקהילתיים בתהליך גיבוש התוכנית בהתאם למידע החברתי-כלכלי והקהילתי שייאסף ויגיע לצוות התכנון.

על גיבוש הדו"ח החברתי, כתיבתו ובחינת הוצאתו לפועל יופקד יועץ חברתי בעל ניסיון בתחומים כגון עבודה קהילתית, תכנון חברתי או פיתוח קהילתי, אשר יהיה חבר בצוות תכנון המיזם.

הנחיות להכנת דו"ח חברתי

1. מיפוי ראשוני: תמונת מצב חברתית בסיסית

שלב ביצוע:

בעת בדיקות ההיתכנות הראשוניות ובמקביל לבדיקה הכלכלית והתכנונית.

מטרות:

1. אינדיקציה בסיסית על האוכלוסייה המתגוררת במתחם, הכוללת את האתגרים, את נקודות התורפה, את החסמים הפוטנציאליים ואת המורכבות החברתית הצפויים במיזם, לרבות היסטוריה של המתחם בהקשר של התחדשות עירונית ושיקום שכונות.
- לפי אינדיקציה זו יוכל היזם להמשיך ולפעול לגיבוש הסכמות וליצירת פתרונות קהילתיים ופרטיים.**
2. גיבוש צעדים מעשיים שיש לנקוט כדי להפיג חששות וחסמים, בהמשך לנקודות התורפה שנמצאו.
3. שילוב הגורמים החברתיים-קהילתיים העירוניים במיזם (כדי להיעזר בהם ולשתף עימם פעולה בהמשך).
4. **בסיס למיפוי המורחב בשלב הבא.**

אופן ביצוע:

1. **איסוף נתונים ממקורות מידע חיצוניים:** נתונים סוציו-אקונומיים מהלמ"ס ומהמחלקה לשירותים חברתיים ברשות המקומית, נתוני ארנונה, מפקדי אוכלוסין ונתוני משרד החינוך.
2. **סיור במתחם ותשאול גורמים קהילתיים רלוונטיים** באזור בנוגע למצב החברתי-קהילתי של השכונה (מתנ"ס, בתי ספר, בתי כנסת, מכולת שכונתית ועוד).

למי ומתי מוגש:

1. ליזם או לרשות המקומית (בהתאם למסלול), עם תוצאות בדיקת ההיתכנות התכנונית והכלכלית הראשונית.
2. תקציר המיפוי הראשוני ייכלל בדו"ח החברתי הסופי שיוגש למנהלת להתחדשות עירונית, לרשות המקומית או למוסד התכנון אשר ידרוש זאת.

תוצר צפוי:

- ריכוז המידע וסיכומו, ומתוכו ניתוח האתגרים, החסמים וההזדמנויות הצפויים במתחם** בהשוואה לסביבת המתחם ולרשות המקומית כולה, בנוגע לנושאים שלהלן:
- « התפלגות המצב הסוציו-אקונומי של בעלי הדירות במתחם »
 - « השתייכות קהילתית (מגזר, דת, ארץ מוצא) »
 - « התפלגות גילים (ריבוי קשישים או ילדים קטנים ועוד) »
 - « סטטוס בעלות על דירות במתחם (שכירות, דיור ציבורי, בעלות) »
 - « גורמים קהילתיים הפועלים במתחם »
 - « היסטוריה של פעילות בתחום ההתחדשות העירונית בשכונה, ואם אפשר - במתחם »
 - « נקודות תורפה שאי טיפול בהן עלול לפגוע בהמשך המיזם »

יובהר כי מיפוי זה הוא שלב ראשון בדו"ח החברתי ואינו שלם ללא המיפוי המורחב
***טבלת עזר מוצעת בנספח ב**

הנחיות להכנת דו"ח חברתי

2. מיפוי מורחב: עזר לגיבוש התוכנית

שלב ביצוע:

עם תחילת התכנון והגיבוש של התוכנית המפורטת. יש לשים לב כי מיפוי זה ייעשה טרם תחילת תהליך שיתוף הציבור בתוכנית, כדי ליצור בסיס להליכי השיתוף. עם זאת ככל ששני תהליכים אלה יימשכו כך הם יחפפו, ויש לחבר ולשלב ביניהם ככל האפשר.

מטרות:

1. **איסוף צורכי התושבים ורצונותיהם, תיאום ציפיות** ובחינת הרצון והיכולת של בעלי הדירות להשתתף בהליך התכנון.
2. **שיקוף תמונת המצב החברתית-קהילתית במתחם לצוות התכנון** והשפעה הדדית בין גיבוש התוכנית מבחינה תכנונית לממצאי המיפוי החברתי.
3. **בניית תוכנית לליוי הדיירים** המשלימה את מעני התכנון, כמפורט בסעיף 3(ב) להלן.

אופן ביצוע:

1. **ראיונות עומק** עם בעלי הדירות ועם התושבים במתחם.
« במתחמים שיש בהם פחות ממאה יח"ד מומלץ כי ייעשו ראיונות עם כמחצית מהתושבים, ובמתחמים גדולים יותר מומלץ כי ייעשו ראיונות עם לא פחות מ-35% מהתושבים.
« הראיונות ייעשו באופן מדגמי בכניסות ובקומות שונות וכן במגזרים ובגילים מגוונים.
« השאלון יכלול שאלות בסיסיות על פרטי הדיירים, שאלות הנוגעות לקהילה ולשכונה וכיצד היא נתפסת בעיני התושבים, ולבסוף שאלות הנוגעות למיזם המסוים ובוחנות את צורכי התושבים ואת רצונותיהם בנוגע למיזם ואת רמת מעורבותם בו.
2. **מפגשי תושבים בהרכב מצומצם בבניינים ובקבוצות מיקוד** (קשישים, פעילים, דיירי דיור ציבורי, משפחות, שוכרים ועוד).
« במפגשים אלו רצוי לעסוק בשאלות הנוגעות לתפיסת השכונה בעיני הקהילה ולצרכים ולרצונות של הקהילה במתחם המסוים, מתוך שימת דגש על הצרכים הקהילתיים של קבוצות האוכלוסייה למיניהן.
« המפגשים נועדו לערב את הקהילה במיזם, לחזק את השותפות, לחשוף את צרכיהם של התושבים ושל הקהילות ולאתר חסמים עתידיים לתוכנית.

*שאלות מוצעות לריאיון בנספח ג

למי ומתי מוגש:

הדו"ח החברתי הסופי יוגש למנהלת העירונית להתחדשות או לרשות המקומית ולמוסד התכנון הרלוונטי, אם יידרש. כאשר יש מנהלת להתחדשות עירונית ברשות המקומית, מתפקידה יהיה לבחון את הדו"ח ולתקף אותו.

הנחיות להכנת דו"ח חברתי

3. הכנת דו"ח חברתי

לאחר המיפוי ואיסוף הנתונים יסוכמו ויונתחו הממצאים ויוערכו התוצאות החברתיות הצפויות עקב מימוש התוכנית. בשלב הניתוח רצוי לחלק בין ממצאי המיפוי הנקשרים **לציר התכנוני**, אשר יעזרו להטמיע היבטים חברתיים בתכנון, ובין הממצאים הנקשרים **לציר ליווי הדיירים**, אשר ישמשו עקרונות לעבודה החברתית שיש ליישם במתחם וכן בסיס למכרז או לחוזה עם יזם.

כלל הממצאים יוגשו בדו"ח החברתי לגורמים העירוניים והתכנוניים הרלוונטיים כשאר מסמכי התוכנית.

א. הטמעת היבטים חברתיים בתכנון

ההמלצות **לציר התכנוני** נועדו לעודד את הצלחת המיזם ולמנוע חסמים חברתיים בהמשך התהליך. **בהמלצות התכנוניות יש מהן שרלוונטיות לשלב התכנון המפורט ויש מהן שרלוונטיות לשלבי ההיתר, והמלצתנו היא לכתוב את כלל ההמלצות בדו"ח המוגש במסמכי התוכנית אגב הפרדה בין שלבי יישום ההמלצות.**

ההמלצות התכנוניות יתבססו על ממצאי המיפויים ויכללו בין השאר:

- « ניתוח אפשרויות השתלבות שטח התכנון במרקם הקיים ובסביבה מבחינת האוכלוסייה, החברה והקהילה ומערך מוסדות הציבור;
- « צרכים קהילתיים שיש לתת להם ביטוי תכנוני;
- « הטמעת בקשות והמלצות תושבים ככל האפשר;
- « התייחסות מותאמת לבעלי צרכים ייחודיים;
- « התאמת התמורות לצורכי בעלי הדירות הקיימים ולמאפייניהם.

דוגמאות להמלצות תכנוניות אשר עשויות להתגלות כחלק ממצאי המיפוי החברתי: יישום בשלב התכנון המפורט:

<p>ממצא: ממצא: 40% מתושבי המתחם משתמשים במרחב הכניסות לבניין כמקום התאספות ומפגש.</p> <p>המלצה תכנונית: שמירה על אפשרות להתאספות של דיירים וקיום חיי קהילה במקומות מפגש, כגון ריהוט רחוב קבוע בגינה, אולם דיירים בבניין שיוכל להכיל מגוון פעילויות קהילתיות (מועדון קשישים בשעות הבוקר, צהרון לילדים, חדר מפגש לאחר הצוהריים או מועדון לאירועים משפחתיים וקהילתיים).</p>	
<p>ממצא: בקצה הדרומי של התוכנית יש גינה ציבורית קטנה (שצ"פ) המשמשת רבות את תושבי השכונה כולה לפעילויות קהילתיות.</p> <p>המלצה תכנונית: שמירה על גבולות השצ"פ ועל הנגישות אליו והרחבתו ככל האפשר.</p>	
<p>ממצא: בין הבניינים יש שביל המשמש את הציבור הרחב, ומפעם לפעם העוברים בו מקימים רעש ומלכלכים אותו; בעלי הנכסים היו מעוניינים כי שביל זה לא יעבור בין הבניינים.</p> <p>המלצה תכנונית: העברת השביל הציבורי לשולי המתחם כדי שלא יהיה מטורד.</p>	
<p>ממצא: 30% מתושבי המתחם ציינו כי המרחב הקיים מגביל את תנועתם בגלל השיפועים</p> <p>המלצה תכנונית: תכנון המעברים הציבוריים כך שייתנו מענה לתנועה במרחב גם עם עגלות תינוקות, עגלות שוק (קניות), כיסאות גלגלים וכיו"ב.</p>	

ממצא: רבים מבעלי הדירות ייחוו אתגר כלכלי של ממש בעקבות מעבר למגורים במתחם חדש ללא גידול בהכנסה הפנויה.

המלצה תכנונית: לתת בידי בעלי הדירות בחירה באשר לתוספות ולשינויים העשויים להפחית את עלויות המגורים, כגון מסתורי כביסה, מערכות חימום הדירה או מיזוגה, מערכות חימום מים.

המלצה תכנונית נוספת: תכנון דיוריות לבעלי דירה שמשפחותיהם קטנות וחפצים בכך או מעבר לדירה חדשה קטנה וקבלת יתרת השווי במזומן.



ממצא: במתחם מתגורר היום זוג בעלי דירה המתמודדים עם הפרעה נפשית ונרתעים ממקומות סגורים.

המלצה תכנונית: התאמת דירת התמורה בעבורם על ידי שינויים פנימיים בתכנון הדירה, כגון הימנעות מחדרים קטנים (גם במחיר של ויתור על חדר) ובדיקת אפשרות של היפתחות הדירה למרחב חיצוני (על גבי קומת מסד, לדוגמה).



הנחיות להכנת דו"ח חברתי

3. הכנת דו"ח חברתי

ב. תוכנית לליווי דיירים

תוכנית זו תפרוס את המלצות היועץ החברתי בנוגע להמשך תהליכי העבודה עם הקהילה במתחם. התוכנית תתבסס על הפעולות המפורטות ב"מדריך לעבודה חברתית במיזמי פינוי בינוי", בשילוב ממצאי המיפוי הנוגעים למאפייני האוכלוסייה. התוכנית תדון הן בצרכים פרטניים שנדרש להם פתרון נקודתי הן בצרכים קהילתיים ורחבים שיש לפעול כדי לייצר להם פתרונות. הבנת צרכים אלו, תסייע בשלב המו"מ מול כלל בעלי הדירות ובפרט מול בעלי דירות הנזקקים למענים נקודתיים.

על היועץ החברתי לפעול להטמעת התוכנית בפעולות הרשות המקומיות והיזם וכן במכרז או בחוזה עם יזם. כך עשויים לפחות הקונפליקטים וההתנגדויות למיזם, והקהילה תוכל לחזור ולקיים את עצמה גם בבינוי החדש.

רצוי לפרט את ההמלצות ברמת הגורמים שיש לשתף עימם פעולה, את מספר בעלי הדירות הנזקקים לפתרון, את מספר המפגשים עם התושבים וכן הלאה.

תוכנית לליווי הדיירים תכלול:

1. עקרונות להנגשת המידע ולשיתוף הציבור בתכנון:

« הדרכים שבהן ייעשה העדכון השוטף לבעלי הדירות ולתושבי המתחם והתדירות שבה יעודכנו, כולל בתקופת בניית המיזם;
« שלבי המיזם שבהם יתקיימו כנסי דיירים גדולים ומתכונות הכנסים;
« הדרכים שאפשר לפעול בהן עם הקהילה לבניית הסכמות, התארגנות ונציגות;
« המלצות על דרכי העברת מידע והעשרת הידע לתושבי המתחם, בדגש על חברי הנציגויות (ימי עיון, סדנאות, מפגשים עם בעלי מקצוע).



2. פתרונות כלכליים שאינם תכנוניים אשר יסייעו בידי תושבי המתחם לחזור ולהתגורר במתחם המחודש:

« הקמת קרן תחזוקה לבעלי דירות החיים במתחם ומעוניינים לחזור לבניין החדש (יפורט מתי ועל ידי מי יועבר הכסף אל הקרן וממנה, מי הגורם אשר יפקח ויבקר את ניהול הקרן ועוד);
« העמדת סיוע ביעוץ לדיירים בעניינים פיננסיים הקשורים לדירה (כגון מחזור משכנתאות וכיו"ב);
« מתן סיוע לאוכלוסיות פגיעות (כגון קשישים, עולים שאינם דוברי עברית, בעלי מגבלות נפשיות ופיזיות ועוד) בקרב בעלי הדירות, לביסוס וליציבות בתקופת הדיוור הזמני (סיוע באיתור דירה להשכרה, חוזים לטווח של כמה שנים, סיוע במקרים של מעבר נוסף וכיו"ב).



3. סיוע ביישוב סכסוכים והסתייעות במגנוני גישור לצורך הגעה להסכמות בתוך משפחות החוות קונפליקט סביב המיזם או בין בעלי דירות שונים.





4. סיוע נוסף לתושבים:

« מתן מידע בדבר מעבר למגורים במגדלים רבי קומות (כולל הצורך בתחזוקה שוטפת והשינויים הטכנולוגיים במגדלים: שימוש במעליות חכמות, אינטרקום, פיר לזבל, חנייה תת-קרקעית ועוד). אפשר לשלב סיור במגדלים חדשים שכבר נבנו, כולל כניסה לדירות; »
 « קישור בין נציגות הדיירים לנציגויות דיירים שהובילו מיזמים לצורך שיתוף בידע ותמיכה; »
 « פנייה אל מחלקת הרווחה והשירות הפסיכולוגי-ייעוצי (שפ"י) העירוניים, למציאת פתרונות ולליווי דיירים בעלי קשיים חברתיים ופסיכולוגיים המתגלים במהלך המיזם. בפרט יש לשקול סיוע ייעודי לקשישים החווים קשיים הכרוכים בתהליך (הפסקת השגרה, פקדה מהבית ומהזיכרונות, מעבר והסתגלות לבית ולסביבה חדשים, פיתוח שגרה מחודשת וטובה ויצירת קשר עם מסגרות תומכות), אגב סיוע בהעצמת המשפחה לתמיכתה בקשיש. »

בבניית פורמט זה השתתפו רבים, ובהם מינהל התכנון, חגית נעלי יוסף (מחברת Viaplan), חיים פיאלקוף, נועה אפיק-ריבוש (מהמנהלת העירונית ירושלים-מוריה) ועידו קלינברגר (מעמותת מוזאיקה) ואנו מודים להם על שתרמו מהידע ומהניסיון הרב שצברו.

נספחים

נספח א: גורמים שאפשר להיעזר בהם

להלן רשימת גורמים שאפשר להיעזר בהם כדי לענות על צורכי היחיד והקהילה:

« **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**, אגף קשרי קהילה:
חמדה מרגלית (מרכזת היבטים חברתיים): hemdam@moch.gov.il
תמר עדיאל זכאי (הממונה על פניות דיירים): TamarAd@moch.gov.il

« **משרד הבינוי והשיכון**, אגף שיקום שכונות:

[אנשי הקשר בשכונות שיקום מוכרזות](#)

« **מנהלות עירוניות ושכונתיות להתחדשות**

(מתעדכן מפעם לפעם באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)

עיר	טלפון	כתובת דוא"ל
אור יהודה	054-6522192 073-3388450	minhelet@or-ye.org.il
אשדוד	08-89238701	liorlev@ashdod.muni.il
אשקלון	08-6755543 08-6796938	Gideon-k@ashkelon.muni.il
באר שבע	08-6840135	yaelbu@br7.org.il
בת-ים	076-5333880	kfir@calcalit-batyam.co.il
גבעתיים	03-5722555	RakefetPK@Givatayim.muni.il
הוד השרון	09-7759770 09-7759641	karmitk@hod-hasharon.muni.il tama38@hod-hasharon.muni.il
הרצלייה	09-9591548	tamarf@herzliya.muni.il
חדרה	04-6211864	SZ@haka1.co.il
חולון	03-7283843	liran@calcalit-holon.co.il
חיפה	04-8356351 04-8356018 04-8356600	sarat@haifa.muni.il ornam@haifa.muni.il michalMa@haifa.muni.il
יהוד-נווה מונוסון	03-5391298	Annatl@ye-mo.org.il
ירושלים	02-6295597	pniot@moriah.co.il
כפר סבא	09-7649334	itzikbi@ksaba.co.il
לוד	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
נתניה (נאות שקד, רמת ידן, קריית נורדאו)	03-9547830	oriak@rishonlezi1n.muni.il
קריית אנוו	03-9349483 03-7397206	kiryatono.eran@gmail.com kiryatono.tzach@gmail.com
קריית גת	08-9562494	Meir@iftachgat.com
קריית ים	04-8789740	Omrif@k-yam.co.il

עיר	טלפון	כתובת דוא"ל
קריית מוצקין	04-9874444	grozman@motzkin.org
ראשון לציון (רמת אליהו)	03-9547830	oriak@rishonlezion.muni.il
רחובות (קריית משה)	08-9571881 08-9571882	or.goldfarb@rehovot.muni.il
רמת גן	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il
תל אביב	3886*	tali@e-b.co.il

« אגפי רווחה ומחלקות לעבודה קהילתית ברשויות המקומיות;

« אגפי שפ"י (שירות פסיכולוגי-ייעוצי) ברשות המקומית;

« מרכזי גישור ברשות המקומית;

« אגפי הנדסה ותכנון ברשות המקומית;

« קליניקות אקדמיות לדיר;

« גופי חברה אזרחית וחברות פרטיות העוסקים בתחום.

נספחים

נספח ב: טבלה למיפוי ראשוני: בחינת היתכנות חברתית

שימו לב, יש נתונים הנדרשים רק לגבי תחום התוכנית ויש נתונים הנדרשים לגבי השכונה כולה, כדי לבחון את השפעתם עליה.

משתנה	שכונה	תחום התוכנית	מקור הנתונים
מספר הדירות		✓	נתוני ארנונה
שיעורי המתגוררים בדירה בבעלותם, בשכירות, בדיור ציבורי	✓	✓	נתוני ארנונה ומשרד הבינוי והשיכון
גודל משק בית ממוצע	✓	✓	נתוני הלמ"ס
הרכב גילים		✓	נתוני הלמ"ס
שיעור משקי בית שבהם יחידים, ילדים או קשישים	✓	✓	נתוני הלמ"ס, המחלקה לשירותים חברתיים ברשות העירונית
שיעור בעלי מוגבלויות ואוכלוסיות המטופלות על ידי גורמי הרווחה		✓	המחלקה לשירותים חברתיים ברשות העירונית
רמות ההכנסה של התושבים	✓	✓	הלמ"ס, נתוני ארנונה
המצב הפיזי של המבנים		✓	סקר שטח
המרחב הציבורי הפתוח במצב הקיים		✓	סקר שטח
שימוש קהילתי במוסדות ציבור: בתי ספר, גנים, בתי כנסת, מתנ"ס, קופת חולים	✓	✓	סקר שטח, נתוני מחלקת החינוך ברשות המקומית, החברה למתנ"סים
תחבורה ציבורית	✓	✓	סקר שטח
נגישות תחבורתית או רגלית לכבישים מרכזיים		✓	סקר שטח

*אם יש בעיה להשיג את המידע הרלוונטי, אפשר לציין זאת בדו"ח ולהדגיש מהו מקור הבעיה, כמו כן ניתן לפנות לגורמים המזכרים בנספח א.

נספחים

נספח ג: שאלות למיפוי מורחב: עזר לגיבוש התוכנית

חשוב להבהיר בתחילת כל מפגש או ריאיון כי **פרטי המשיבים יישארו חסויים ולא יפורסמו** אלא אם כן הם עצמם יבקשו אחרת.

כמו כן יש לזכור כי חלק מהותי במיפוי הוא **הנגשת המידע ובניית הסכמות. לפיכך, רצוי להגיע פתוחים וקשובים לתושבים ולאפשר שיח הדדי.**

יש להתחיל בהצגת שם המראיין והגוף שהוא מייצג. לאחר מכן רצוי להסביר שמטרת הריאיון המבוקש היא להתרשם מאופי התושבים והקהילה במתחם ולמפות את צורכיהם ואת רצונותיהם. **חשוב להבהיר כי מטרת הריאיון אינה החתמה על כל מסמך שהוא וכי הוא אינו מהווה כל מחויבות מצד המרואיינים.** עוד חשוב להנגיש את המידע שיש ברשותכם למרואיינים ולהיות אדיבים ורגישים ככל האפשר.

פרטים כלליים

1. שם המרואיין/ת: _____ (לא יפורסם בדו"ח המוגש)
2. מקום הדירה: _____ (לא יפורסם בדו"ח המוגש)
מס' בית: _____ כניסה: _____ קומה: _____ מס' דירה: _____
3. מס' חדרים בדירה: _____
4. מצב בעלות על הדירה: בעלות / שכירות / דיור ציבורי
במקרה של שוכרים, פרטי קשר של בעלי הדירה: _____
5. מספר השנים שהמרואיין/ת מתגורר/ת במתחם זה ובשכונה בכלל: _____
6. מספר הנפשות וגילי המתגוררים בדירה: _____
7. ארץ מוצא: _____ שנת עלייה: _____
8. האם יש ועד בית בבניין? האם יש נציגות בבניין? כיצד נראים יחסי המרואיין/ת עם הנציגות? האם הנציגות מייצגת את כולם?

טבלת עזר למילוי הפרטים הכלליים

שם			
מקום הדירה וגודלה			
בעל הנכס*			
וותק במתחם או בשכונה			
הרכב משפחתי			
גילים			
עלייה לארץ			
צרכים מיוחדים (פרטו את סוג הצורך)			
עמדות כלפי המיזם			
ועד בית בבניין			

* אם הדיירים הם שוכרים, רצוי ליצור קשר גם עם בעל הנכס, לראינו ולשמוע את דעותיו ועמדותיו בקשר למיזם, ובין השאר לברר אם ירצה לחזור להתגורר בדירה או לא, אם היא נכס להשקעה או קטנה לצרכיו



בכל אחד מהנושאים יש
לשים דגש על ציפיות
המרוויינים ובעיקר לברר
**מה היו רוצים לשנות,
לשמר ולשפר**



סל הנושאים לבדיקה:

- נגישות לתחבורה
- הציבורית והשימוש בה
- הליכתיות וקישוריות
- שימוש הקהילה במסחר
- ועירוב שימושים
- זיהוי תפקידים של מבני
- ציבור במתחם ובשכונה

שאלות פתוחות על הקהילה ועל השכונה:

1. אשמח לשמוע מה דעתך הכללית על **החיים בשכונה ובבניין**. האם נעים להסתובב ברחוב?
האם השכונה מספקת את צרכיך?

2. מה דעתך על **מצב התשתיות הפיזיות באזור** (ביוב, תחבורה ציבורית, כבישים וחניות, חצר
משותפת, גני משחקים, ספסלים, חנויות בקרבת מקום ועוד)?

3. אילו **פעילויות קהילתיות** יש בבניין? היכן השכנים נפגשים? היכן הילדים משחקים?
היכן הקשישים יושבים? היכן יש מקום מפגש נוח? איך הוא נראה? מדוע הוא מתאים לדיירים?
כיצד יהיה אפשר לשמר ולשפר את מקומות המפגש כדי שיענו על הצרכים של כולם?

4. אם חיים בדירה ילדים קטנים, **לאילו בתי ספר וגנים** הם הולכים? האם הם בקרבת המתחם?

5. מהי מידת **ההיכרות והקרבה בין השכנים**? האם יש ביניהם שיתופי פעולה? האם יש
ביניהם מחלוקות? אם כן, סביב מה נסובות המחלוקות (ועד בית, שיפוצים, אחר)?

6. אילו **קהילות גדולות מתגוררות במתחם** או בסביבה (קהילה דתית, קהילה חרדית, עולים
ותיקים ועוד)?



סל הנושאים לבדיקה

- שימוש הקהילה במסחר ועירוב שימושים
- שימוש קהילתי במבני ציבור במתחם ובשכונה
- תחזוקת דירות שוטפת: כיצד בעלי הדירות מחממים את הדירות? תולים כביסה? מה הצרכים שלהם מבחינות אלו?
- סוג המידע וכמות המידע שיש בידי בעלי הדירות על התוכנית המקודמת

שאלות פתוחות הקשורות למיזם המסוים:

1. מה את/ה יודע/ת על המיזם שמתוכנן במתחם? _____
2. מהי דעתך ועמדתך כלפי המיזם? _____
3. עד כמה חשוב לך להיות מעורב/ת במיזם? _____
4. באיזו דרך תרצה/י למלא תפקיד פעיל (להיות מיועד/ת ומעודכן/ת, להשתתף בנציגות, להשתתף בקבוצת מיקוד ועוד? _____
5. האם דובר בעבר על מיזמים של פינוי-בינוי? האם הייתה במתחם פעילות של יזמים? האם נאספו חתימות? איך הגיב המתחם לפעילות זו? מה נותר ממנה, וכיצד מרגישים היום הדיירים (ואת/ה) באשר למיזם התחדשות? _____
6. מה את/ה האוהב/ת בדירה שלך והיית רוצה שיהיה גם בדירה החדשה? _____
7. האם יש צורך קהילתי או מקום קהילתי שצריך לדעתך לחזק התוכנית (גינה קהילתית חשוך בה שכדאי לשמר ולהעצים, צורך בחדר קהילה וכו')? _____
8. האם יש ברשותך רכב? עד כמה חשובה לך חניה פרטית? _____
9. איך היית מדמיין/ת את השכונה החדשה (מה חשוב לך שיהיה בה)? _____
10. האם יש חששות מהמיזם ומהתהליך, ואם כן, מהם? _____

11. מה דעתך על הדירה הנוכחית שלך? האם הגודל שלה ומקומה נוחים? האם הורחבה?

אנא פרטו צרכים פיזיים ייחודיים אם ישנם (כל נתון שמעיד על אתגר צפוי בתהליך עם אותה משפחה)

נספחים

נספח ד: דוגמאות לאבחונים ולמיפויים

« **חוות דעת חברתית – מתחם הארזים, ירושלים (נספח 14).**
עורכת הנספח: אורי שכטמן, נכתב מטעם מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
(ניתן למצוא באתר מינהל זמין של מינהל התכנון)

« **נספח שיקולים חברתיים – מתחם כיסופים, כפר סבא**
עורכת הנספח: חברת Viaplan

« **מסמך חברתי – מתחם טשרניחובסקי, ירושלים** (כמה דוגמאות להמלצות מתוך המסמך)
עורך הנספח: איתי צור, נכתב מטעם מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

אוכלוסייה

תכנון המעודד חזרה של כמה שיותר בעלי דירות למתחם

התמה המרכזית של התסקיר החברתי, היא ההמלצה לתכנן מתחם שיתמוך חזרה של כמה שיותר מבעלי הדירות להתגורר בתוכו. מהראיונות וקבוצות המיקוד עולה שהנכונות הגבוהה מצד בעלי הדירות לשקול צעד זה, מתבססת על תפיסה מאוד חיובית, לעיתים נוסטלגית, כלפי מאפיינים הקיימים כבר כיום במתחם. קיים רצון גבוהה שמאפיינים אלו ישתמרו. בפרקים הבאים יוצגו מאפיינים אלו.

שימור צביון אוכלוסיית המתחם- סוגיות עליהן מבקשים פתרונות תכנוניים:

- א. דאגה לשימור מתחם כמיועד למעמד הביניים
"אני רוצה לגור עם אנשים כמו שיש בשכונה, חשוב שזה ימשיך להיות מיועד למעמד ביניים" (י, משכיר שמעונין לחזור)
"מה פתאום מתחם יוקרה, אי אפשר יהיה לעמוד בתחזוקה ויהיו המון דירות רפאים" (נ, טשרניחובסקי 68).
- ב. דאגה שהמתחם יתאים למגורים לאוכלוסייה המתגוררת כיום במתחם: רווקים, 'אזרחים ותיקים' ומשפחות קטנות.
"גרים פה הרבה רווקים, קשישים וסטודנטים. הם לא צריכים דירה גדולה יותר וגם להם מגיע מקום מתאים" (א, טשרניחובסקי 68)
- ג. דאגה לשימור מתחם עם אוכלוסייה הטרוגנית של חילוניים ודתיים.
"עברתי לכאן מרמות בגלל שאני גרה לבד ולא צריכה דירה גדולה ורמות התחדדה לגמרי, לא רוצה שגם פה ישתנה" (ר, טשרניחובסקי 68)

הצעות לתכנון שעלו בקבוצות מיקוד:

- א. הימנעות מהכנסת אלמנטים 'יוקרתיים' בתכנון: לובי מפואר, עמדת קבלה וכדו'.
- ב. בניה ירוקה לצמצום עלויות האחזקה: פאנלים סולאריים בגגות להפקת חשמל, בידוד טרמי, מקסום הארה באמצעות שמש.
- ג. תמהיל דירות מגוון הכולל גם דירות קטנות ובינוניות המתאימות ליחידים חוגגות ודירות גדולות יותר למשפחות.
- ב. מתחם ודירות מוגשות לאוכלוסייה מבוגרת ובעלי צרכים מיוחדים- כולל תשומת לב לרוחב משקופים ומעברים.
- ה. תשומת לב שהמתחם המתוכנן אינו מוכוון לצרכים של מגזר מסוים.

תכנון חניון תת קרקעי ממנו יציאה לרחוב הרצוג כפתרון חנייתי ותעבורתי

על רקע רעיונות לגבי פתרון תעבורתי זה, לצד תמיכה בו על גגם חששות.

סוגיות עליהן בעלי הדירות מבקשים פתרונות תכנוניים:

- א. דאגה מהיווצרות פקקים ביציאה ובכניסה לחניון.
"אני לא מאמינה שזה יהיה פתרון לפקקים, אז בשעות העומס יהיו לנו פקקים בכניסה וביציאה מהחניון" (ט, שמעוני 39)
- ב. דאגה מניתוק המתחם מהשכונה.
"אנשים ידו בבוקר לחניון, יסעו, יחזרו בערב דרך החניון ולמעשה ההוי במתחם יעלם ויהיה ניתוק מהשכונה" (י, שמעוני 39)
- ג. דאגה מנגישות נסיעה ברכב לשירותים תוך שכונתיים
"אם לא תהיה לנוגם חניה על הרחוב, אז כל איסוף של ילדים, או הקפצה תחייב עיקוף ענק כדי להגיע לשכונה" (י' שמעוני 39).
- ד. דאגה שהקישורית לרחוב הרצוג לא תהיה נגישה או לא נעימה להולכי רגל
"לא פחות חשוב מהקישור הנגיש לרחוב הרצוג לרכבים, זה קישור נגיש להולכי רגל

פתרונות תכנוניים שעלו בקבוצת מיקוד:

- א. ריבוי כניסות ויציאות מהחניון על מנת למנוע פקקים - עלתה בקשה לערב יועץ תחבורה בתכנון
- ב. שימת דגש על מעברים רגליים מהמתחם לשכונה.
- ג. חנייה עילית ליד המתחם - לפחות לחניית יום.
- ד. מעבר נעים ומואר להולכי רגל לצד הכביש התת קרקעי או לחילופין הנגשה עילית של ציר הרצוג באמצעות דרגנוע או מעליות

הנגשת ציר הרצוג- ההיבט הקהילתי:

הנגשת ציר הרצוג אינו צורך רק של המתחם, אלא של כל הקהילה בסביבה.
תכנון מתחם שיאפשר הנגשה טובה של ציר הרצוג לקהילה, צפוי יהיה לתרום בהורדת התנגדויות.
ציר הרצוג מהווה עורק תחבורה ראשי, בו תחבורה ציבורית מגוונת, שביל אופניים ומתוכנן לעבור בו קורבבת קלה.
מעבר לכך, קיימים בו שירותים קהילתיים כמו מרכז פנאי וספורט - "בית הנוער", פארק עמק הצבאים, הגן הבוטני, מגרש משחקים ועוד.