

תסקיר חברתי

מתחם מסלנט- תל אביב יפו

עבור עיריית תל אביב- יפו
מנהל הנדסה



מאשרת
סמכות מקומית

תכנית 507-1111392 02/01/2023 נספח נספח חברתי נספח חברתי



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 5705-1965
אישור תכנית תא/מק/5120 507-1111392 מסלנט 15-23 (א' זוגיים)

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום 31.1.24 פרוט' 0002-724

מנהל האגף	מנהל תע"מ	לואר שפירא, עו"ד
אחל"א	אח"ד	י"ר ועדה המקומית
אח"ד	אח"ד	תאריך י"ר היעדר המקומית

מנהל אגף הנדסה
אלי י"ר



מתחם ישראל מסלנט נמצא בשכונת שפירא בדרום העיר תל אביב-יפו

שטח: 3,050 מ"ר

יחידות דיור: 40 יח"ד למגורים + 7 יח' למסחר

אוכלוסייה: בסך הכל יש במתחם 94 דיירים (27 בעלים מתגוררים, 54 שוכרים ו-13 דיירי הדיור הציבורי).

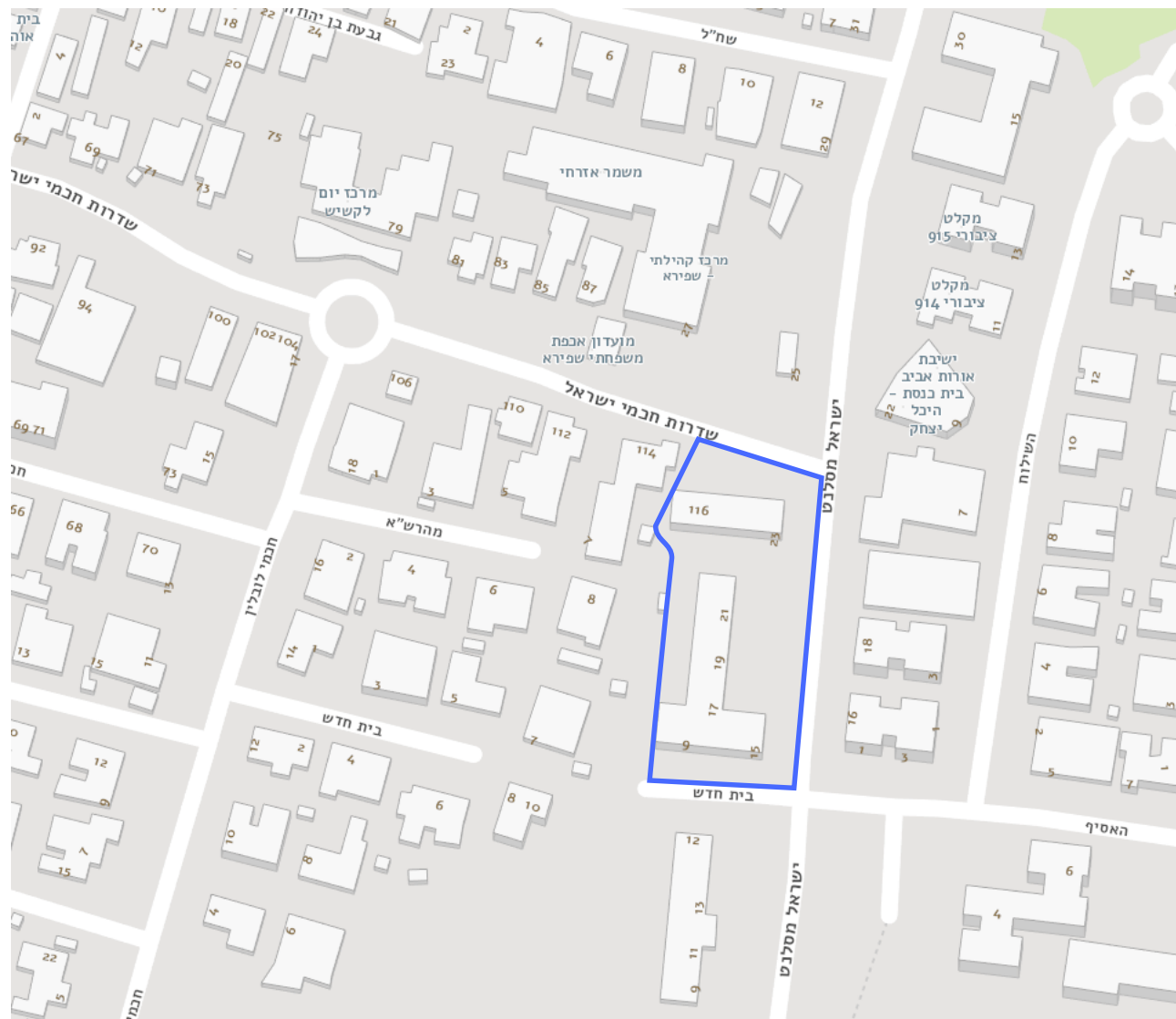
חזקה: משכירים 60%, בעלים מתגוררים 27%, דיירי הדיור הציבורי 13%.

מטרת הנספח החברתי:

- בחינת מאפיינים, רצונות וצרכי הדיירים
- בחינת עמדות
- מתן המלצות חברתיות לתכנון
- מתן המלצות לליווי הדיירים בתהליך



הקדמה





תקציר

- במתחם המתוכנן 40 יחידות דיור ו-7 יחידות מסחר ב-2 מבני מגורים מיועדים לפינוי בינוי.
- 27% מבעלי הדירות הם בעלים מתגוררים, 13% דיירי הדיור הציבורי ו-60% משכירים.
- 26% מבעלי הדירות המתגוררים במתחם הם בני 65 ומעלה (גבוה בהרבה מהשיעור העירוני -15.2%). שיעור הילדים ובני הנוער זהה לשיעורם בעיר תל אביב.
- שוכרי הדירות בגילאי 19-40 מהווים את מרבית השוכרים ורובם זוגות או משפחות צעירות.
- המתחם מאפשר הלכתיות, הקישוריות בו נשמרת בצורה טובה והנגישות מתאפשרת לכלל חלקי האזור ברגל, ברכב או בתחבורה ציבורית.
- במתחם 7 יחידות מסחר ולהן 2 בעלים. בעלי העסקים לא חתמו על הסכם עם עזרה וביצרון עד כה, כיון שאינם יודעים מהן התמורות שהם עתידים לקבל או לחלופין התמורות שהובטחו להם לא עונות על ציפיותיהם. הם היו מעוניינים להיות יותר מעורבים בתהליך התכנון.
- 83% מהבעלים המתגוררים ו-100% מהמשכירים תומכים בתהליך ההתחדשות וכ-76% (מתגוררים ומשכירים כאחד) חתמו על הסכם בלעדיות (בהסתמך על הראיונות שקיימנו במקום). אחוז החתימות (על פי מנהלי הפרויקט) עומד כיום על למעלה מ-50% חתימות.
- 86% מבעלי הדירות המתגוררים ו-27% ממשכירי הדירות ציינו כי הם מעוניינים להמשיך לגור (בעלים מתגוררים) או לעבור לגור (משכירים) במתחם לאחר תהליך הבינוי.
- החששות העיקריים בקרב הבעלים המתגוררים והמשכירים לגבי תהליך פינוי בינוי הם משך הזמן, אי עמידה בלוחות זמנים או בתקנים ומעברי דירות.
- כאשר נשאלו על המאפיינים החשובים ביותר בתהליך הבינוי, 45% מהבעלים המתגוררים ו-40% מהמשכירים העידו כי מאפייני הדירה הם המשמעותיים ביותר עבורם. בנוסף, 30% מהמשכירים ציינו את הסביבה הכללית של הבניין והשכונה כמאפיין מהותי עבורם.





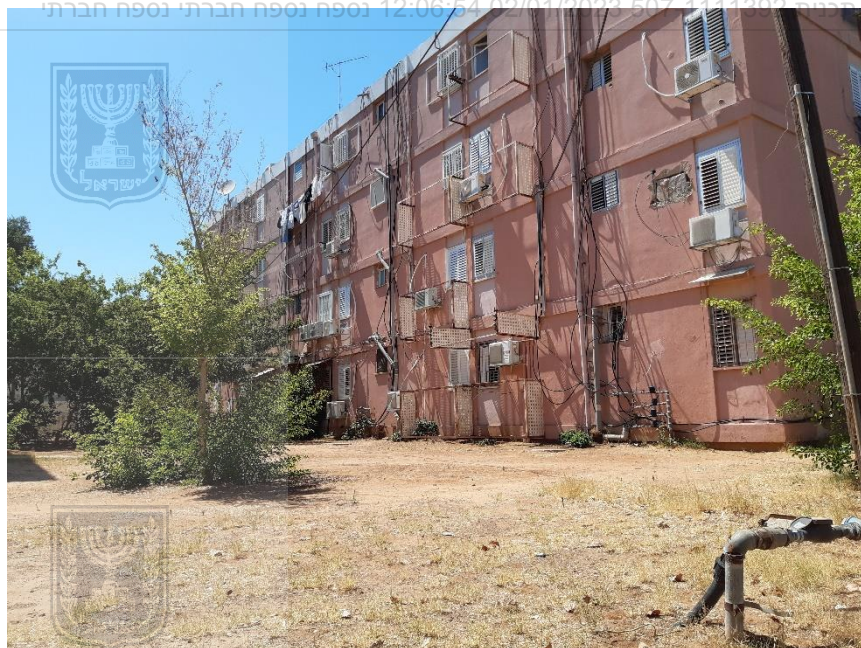
המלצות עיקריות:

- עבודה מול הנציגות: לחזק ולהעצים את נציגי בעלי הדירות באמצעות הכשרות, סדנאות ללמידת התכנית, עדכון ושילוב במפגשי תכנון בצמתים משמעותיים, בארגון כנסים ובקבלת מידע שוטף על התקדמות הפרויקט.
- לערוך כנסי שיתוף לכלל הדיירים במתחם בצמתים משמעותיים, שיתוף בסוגיות מרכזיות ובמדיניות העירונית (בין היתר מדיניות התמורות), הצגת לוחות זמנים וקבלת משוב.
- לערוך כנס הסברה ועדכון על הפרויקט לתושבי האזור הסמוך למתחם.
- לקבוע נהלי תקשורת קבועים (לדוגמא: אחת לרבעון) לעדכון בעלי הדירות וכלל דיירי המתחם. להנגיש להם מידע בתחנות השונות של התהליך על ידי בניית מנגנון יידוע.
- יש לגבש תוכניות ייחודיות לתקופת המעבר ולחזרה למתחם עבור אוכלוסיות רגישות ודיירי הדיור הציבורי תוך דגש על תהליך פרטני וסיוע בהתמודדות עם התהליך.
- סיוע לדיירי הדיור הציבורי להתארגן אל מול החברה המשכנת בדרישה להגיע להסכם ברור בנוגע לפתרונות המוצעים עבורם לאורך התהליך ובסופו.
- למנות נציגות של דיירי הדיור הציבורי במתחם שיהיו בתקשורת עם חברי הנציגות הכללית ויהיו מעורבים ומעודכנים בכל שלבי התהליך כך שיוכלו להשפיע על עתידם.
- לבנות מנגנון ייחודי לשילוב בין נציגות הדיירים ובעלי העסקים בכדי לבצע עבודה ותהליך קבלת החלטות משותף על התקדמות הפרויקט.
- להיוועץ עם הדיירים על מיקומו של המסחר ועל דרכי הגישה למגורים ללא הפרעה מקומת המסחר. תכנון קשוב לצרכיהם היומיומיים יכול לאפשר אורח חיים מותאם יותר הן לבעלי הדירות והן לבעלי העסקים.
- יצירת שטחים משותפים רב-גילאים, איכותיים לרווחת הדיירים שיעודדו מפגש בין דיירי הבניין והכרות בין דורית. ממליצים להיוועץ עם בעלי הדירות על אופי שטחים אלו ועל עיצוב שטחי הציבור הפתוחים במרכז המתחם.

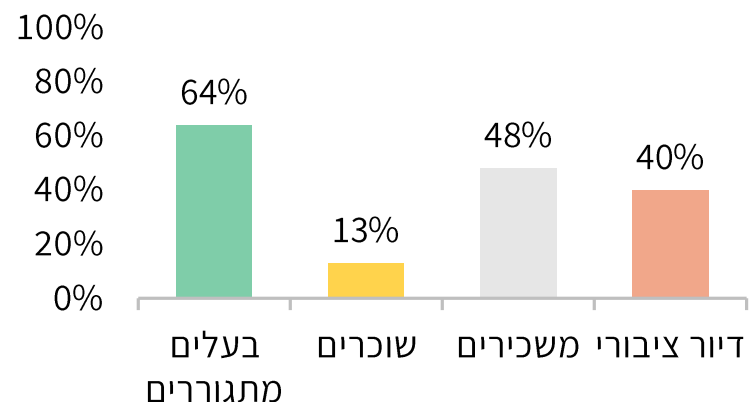


מתודולוגיה

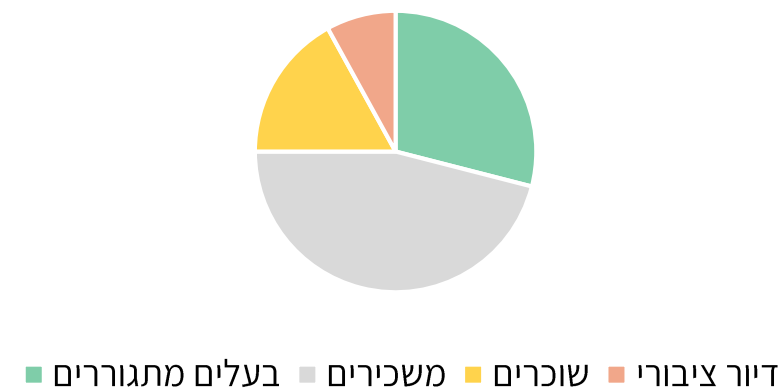
- התסקיר מבוסס על סקר שנעשה בין החודשים **יולי - אוגוסט 2021** ומיפוי של 40 יח"ד מתוך 40 יח"ד במתחם.
- בוצעו 24 ראיונות אישיים באמצעות שאלון מבוסס על שאלון מובנה של עיריית תל אביב והתקיימו שיחות עומק עם חברי נציגות הדיירים ובעלי העסקים לאורך כל התהליך.
- מולאו שאלונים על ידי 4 קהלי יעד: בעלים מתגוררים, שוכרים, משכירים (בעלי דירות שלא מתגוררים במתחם) ודיירי הדיור הציבורי.
- התקיימו סיורים רגליים, שיחות פרטניות עם תושבים, מפגש עם הנציגות וסיורים במתחם.



שיעור הנסקרים מתוך כל אחת מהקבוצות



חלוקת הנשאלים בסקר

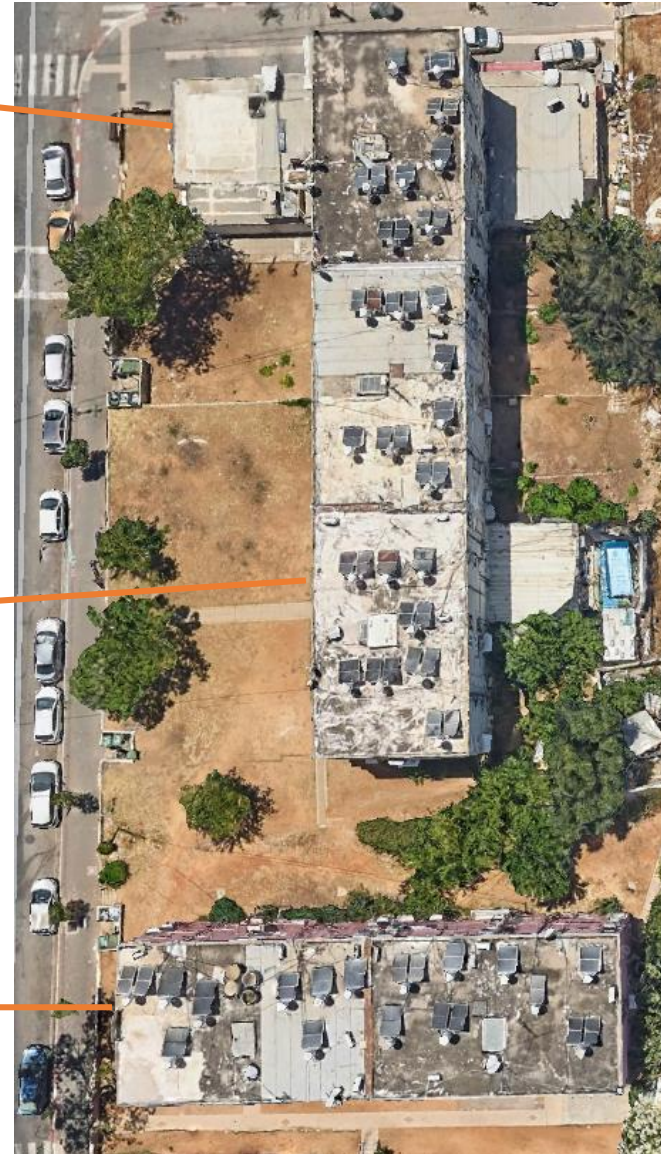


תמונת מצב פיזית תפקודית

מיפוי המבנים

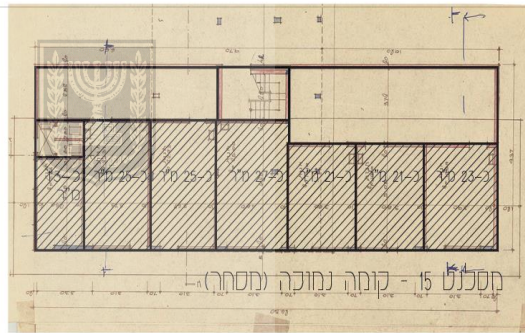
במתחם מסלנט 3 מבני מגורים ומסחר
בני 3 קומות. בבניין המסחר ישנן 7
יחידות בקרקע ובבנייני המגורים בין 4-6
יח"ד בכל קומה.

במסלנט 21 דירת קרקע אחת שבה
בוצעה הרחבה שלטענת הדיירים נעשתה
באישור השכנים ובה מתגוררים דיירי
הדיור הציבורי.



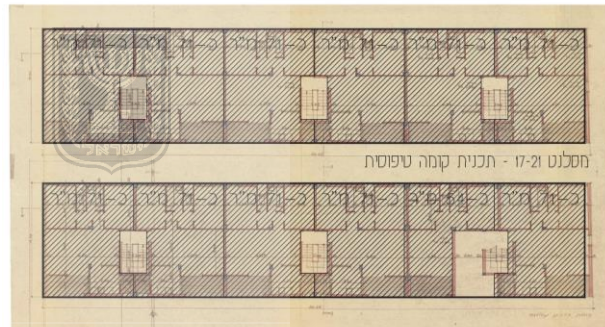
מסלנט 15- מסחר

תכנית 507-1111392 02/01/2023 12:06:54 נספח נספח חברתי נספח חברתי



- קומה תחתונה בכיוון רחוב בית חדש
- 7 יח' מסחר בקרקע סה"כ

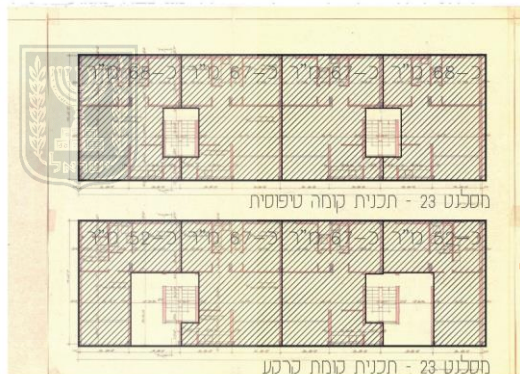
מסלנט 17-21



- קומות טיפוסיות:**
- 3 קומות טיפוסיות
 - 6 יח"ד / קומה
 - שטח יח"ד = כ-71 מ"ר
 - סה"כ 24 יח"ד במבנה (כולל יח"ד בקרקע)

- קומת קרקע:**
- 6 יח"ד
 - כניסה אחת למפלס גרעין אנכי בחלק הצפוני

מסלנט 23



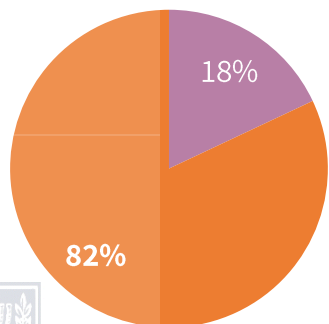
- קומות טיפוסיות:**
- 3 קומות טיפוסיות
 - 4 יח"ד / קומה
 - שטח יח"ד = כ-68 מ"ר
 - סה"כ 16 יח"ד במבנה (כולל יח"ד בקרקע)

- קומת קרקע:**
- 4 יח"ד
 - שתי כניסות למפלס גרעין אנכי



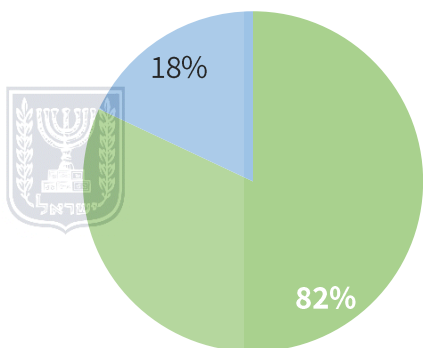


אחוז המשכירים שהתגורר בעבר בדירה

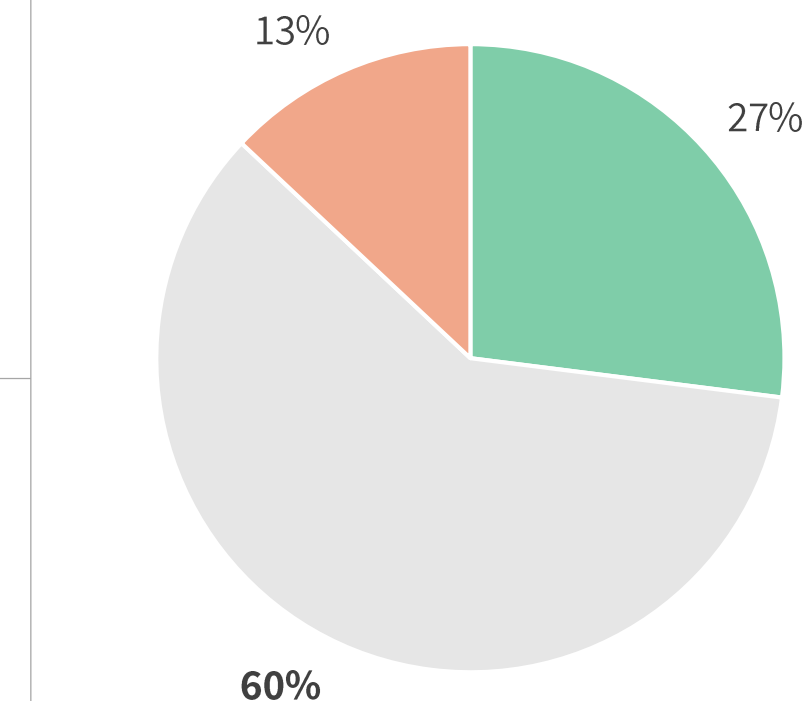


השקעה בלבד התגורר

אזור מגוריהם של משכירי הדירות במתחם



אזור אחר בשכונה



דיור ציבורי בעלי דירות משכירים בעלי דירות מתגוררים

ממוצע גודל דירה בפרויקט הוא 56 מ"ר.

מקור: נתוני ארנונה 2021

תמונת מצב פיזית תפקודית

חזקה על הנכס

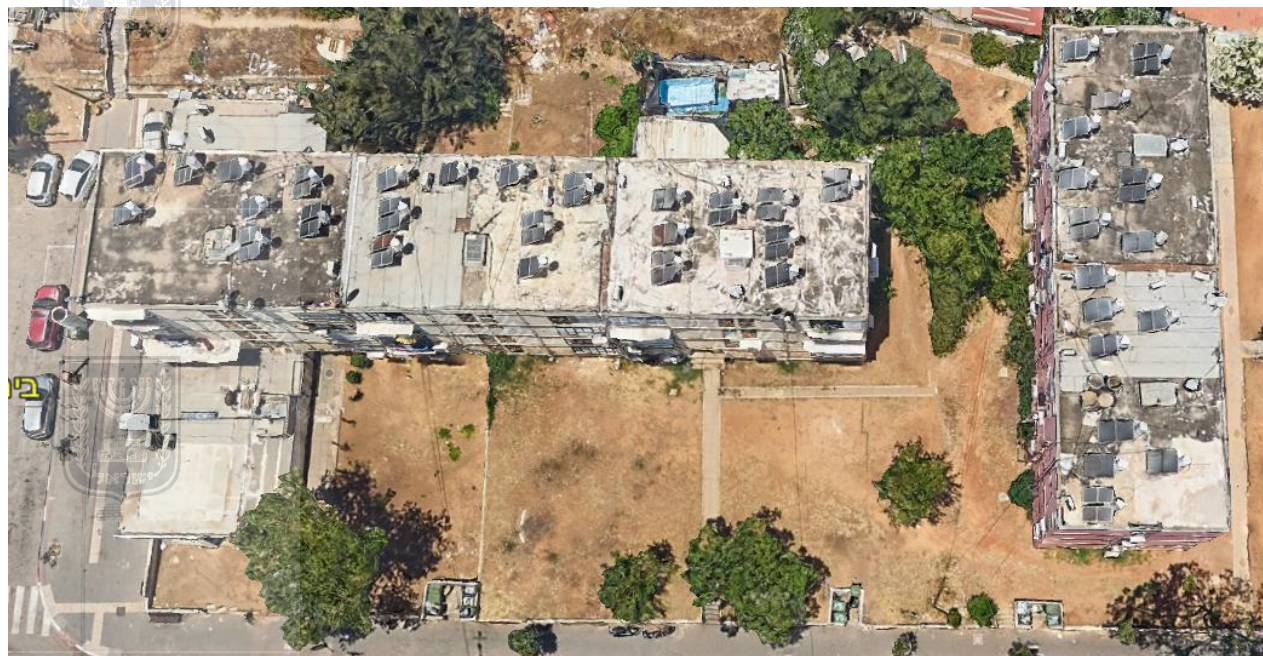
במתחם אחוז גבוה מאוד של משכירים (60%).

בממוצע, בעלי דירות מתגוררים גרים בשכונה 25 שנה ובנכס שבבעלותם 19 שנים. לעומתם, שוכרי הדירות גרים בנכס שנתיים בממוצע.

דיירי הדיור הציבורי מתגוררים במתחם בממוצע 17 שנה ובשכונה 25 שנה.

ממוצע השנים של החזקת הנכס ע"י בעלי הדירות המשכירים הוא 8 שנים ואחוז המשכירים שהתגורר בעבר בדירה נמוך.

נתונים מתוך סקר חברתי שנערך בחודשים יולי-אוגוסט 2021
לקוח מתוך נתוני ארנונה 2021



תמונת מצב פיזית תפקודית

קישוריות ונגישות

בין שני המבנים שבילי הליכה ושימוש במדרגות בכדי להגיע למפלסים השונים. אם זאת, אינו קיים חיבור ישיר בעזרת שבילים בין בנייני מסלנט 17 ו-21 ויש צורך לעבור דרך רחוב מסלנט.

החלק האחורי של המתחם חסום על ידי גדרות ובתים צמודים ברחובות מהרש"א ובית חדש. הנגישות הרגלית והמונעת נשמרת לכל חלקי השכונה ובעיקר לרחוב קיבוץ גלויות או לשדרות חכמי ישראל המהווים מוקדים עיקריים.

רחוב ישראל מסלנט מהווה כמעין גשר תנועתי בין שכונת קריית שלום הצמודה לבין שכונת שפירא, כך שיש תנועה ערה פנימה והחוצה של מכוניות והולכי רגל.

הדיירים מלינים כי קיים מחסור בשבילי אופניים, בעיקר ברחוב קיבוץ גלויות.

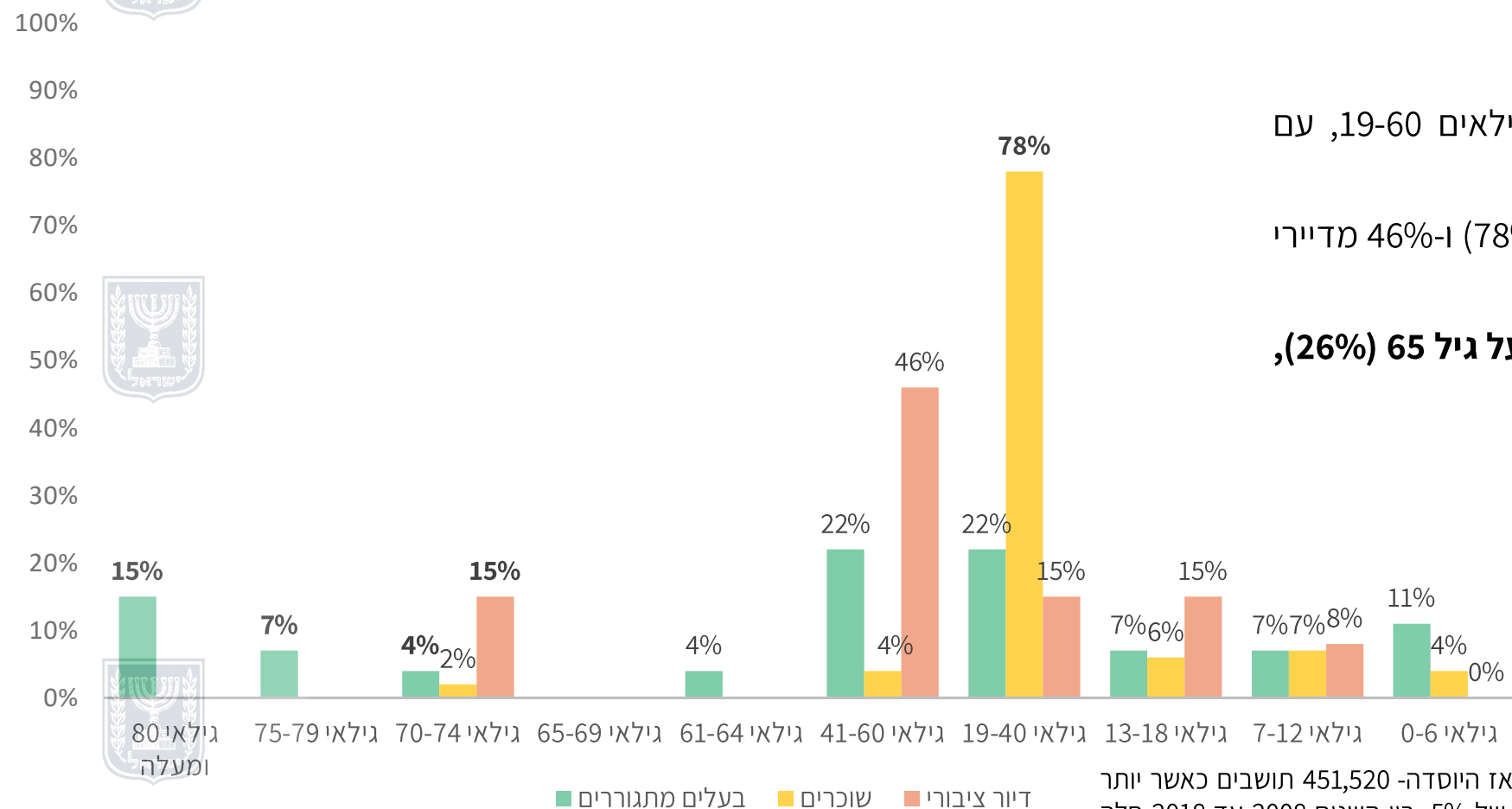
תמונת מצב חברתית תפקודית

הרכב גילאים

מרבית אוכלוסיית המתחם נמצאת בטווח הגילאים 19-60, עם הפרשים בין קבוצות האוכלוסייה השונות.

מרבית השוכרים נמצאים בטווח שבין 19-40 (78%) ו-46% מדיירי הדירור הציבורי נמצאים בטווח שבין 41-60.

אחוז גבוה מבעלי הדירות המתגוררים הם מעל גיל 65 (26%), יש לשים דגש מיוחד לאוכלוסייה זו.



בסוף שנת 2018 גודלה של אוכלוסיית תל אביב יפו הגיע לשיא מאז היוסדה- 451,520 תושבים כאשר יותר תושבים עוזבים את העיר תל אביב יפו מאשר נכנסים אליה ביחס של 5%. בין השנים 2008 עד 2018 חלה עלייה משמעותית באחוז הילדים עד גיל 15 ובני 65 פלוס לעומת צמצום של 6% במספר הצעירים בני 18 עד 35.

לקוח מתוך שנתון סטטיסטי מס. 58, עיקרי הנתונים והמגמות, המרכז למחקר כלכלי חברתי, 2019
נתונים מתוך סקר חברתי שנערך בחודשים יוני-אוגוסט 2021

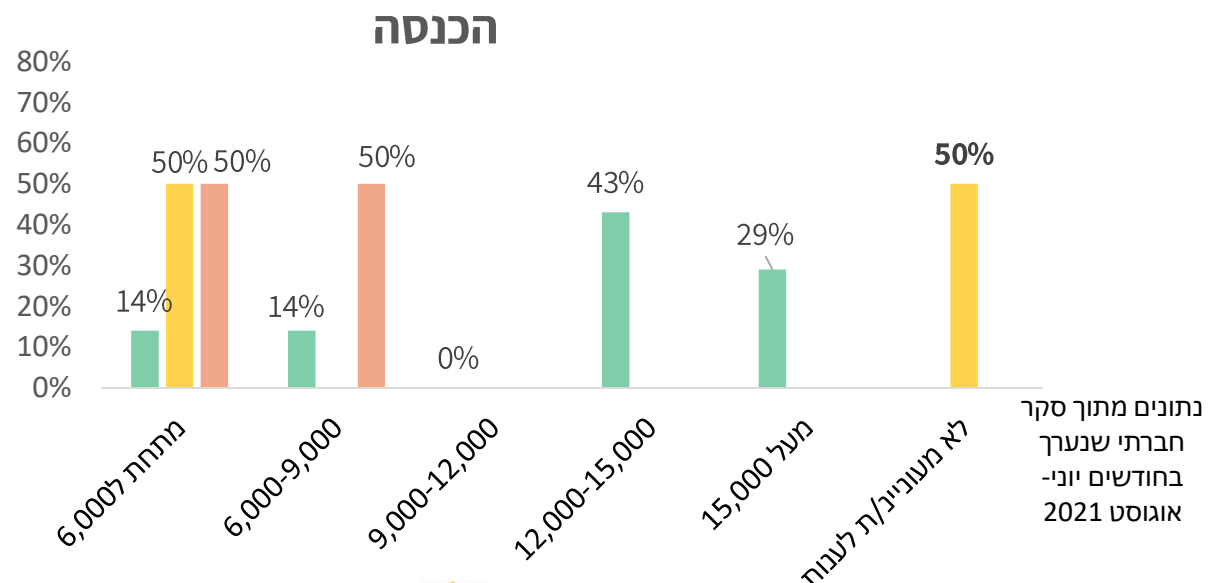
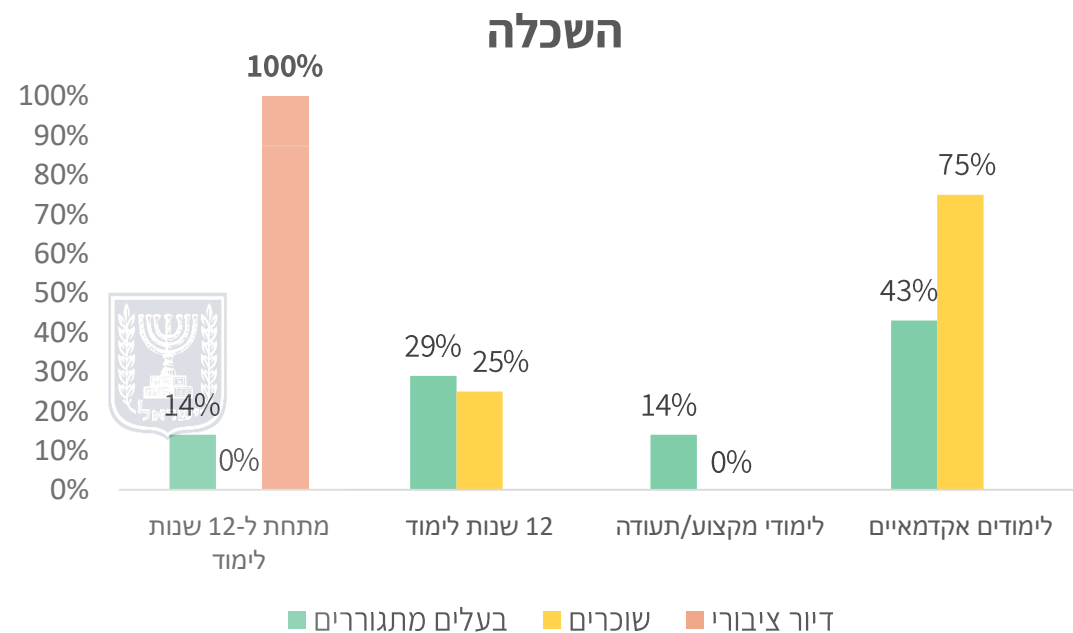
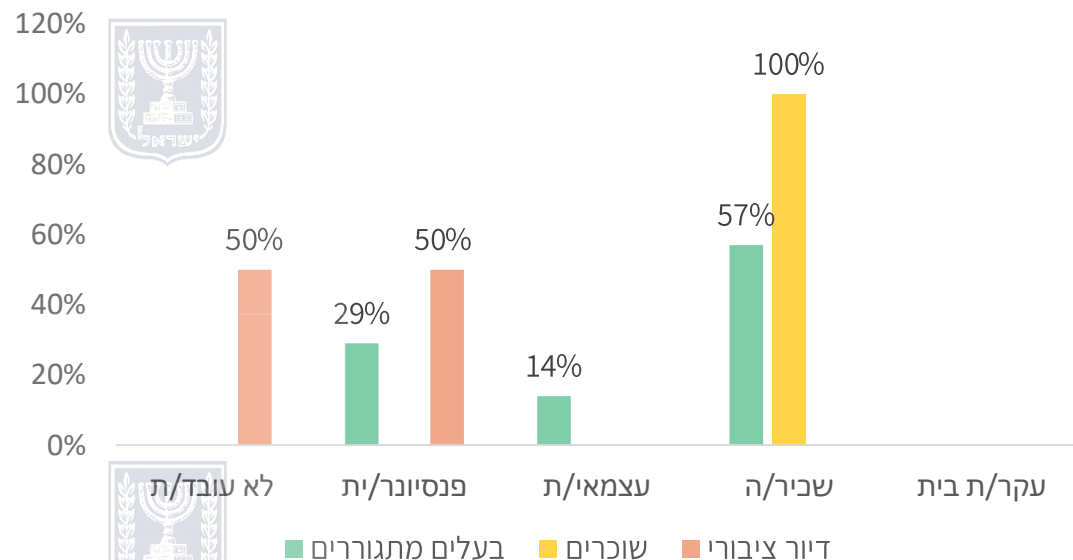
תמונת מצב חברתית תפקודית

הכנסה ממוצעת, עיסוק עיקרי, השכלה

אוכלוסיית בעלי הדירות המתגוררים במתחם ותיקה, במצב סוציאקונומי ממוצע, ישנו אחוז גבוה של שכירים בעבודה ובעלי לימודים אקדמאיים.

אוכלוסיית השוכרים ברובה צעירה, שכירה ומשכילה, אך מחציתם בעלי הכנסה נמוכה מתחת ל-6,000 ש.

מחצית דיירי הדיור הציבורי פנסיונרים או אינם עובדים כלל, בעלי הכנסה נמוכה ומתחת ל-12 שנות לימוד.



נתונים מתוך סקר חברתי שנערך בחודשים יוני-אוגוסט 2021

תמונת מצב חברתית תפקודית

אוכלוסיות רגישות- ביטוח לאומי ומטופלי אגף רווחה

לפי נתוני הסקר החברתי, במתחם אותרו 16 דיירים בעלי מוגבלויות ב- 5 דירות של בעלים מתגוררים וב- 3 דירות של הדיור הציבורי המהווים כ-17% מכלל האוכלוסייה.

לפי המנהל לשירותים חברתיים- אדף שירותים דרום, במתחם ישנם 8 לקוחות רווחה.

בסקר שהתקיים אותרו 13 דיירי הדיור הציבורי ב-5 דירות. 2 מתוכם מעל גיל 65.

כפי שצוין לעיל, 26% מבין בעלי הדירות המתגוררים במתחם הם בני 65+. ב-8 דירות חיים קשישים (מעל 65) ב-5 מהן קשישים בודדים.

מניתוח נתוני הארנונה עולה כי 3 בעלי דירות מתגוררים או שוכרים (8%) זוכים להנחה משמעותית בתשלומים (80%-100% הנחה).

בשנת 2019 מספר מקבלי קצבאות הזקנה וקצבת שארים בתל אביב יפו הגיע ל-67,541 איש. לאורך השנים חלה ירידה בשיעור מקבלי השלמת הכנסה בקרב מקבלי קצבת זקנה, הירידה המשמעותית ביותר נמדדה בדרום העיר (רובע 8) מכ-35% בשנת 2000 לכ-18% בשנת 2019.

לאורך השנים מספר הנפשות ובתי האב שבטיפול מנהל השירותים החברתיים נמצא במגמת ירידה איטית ואילו בחמש שנים האחרונות נרשמה ירידה משמעותית יותר. לצד זה, קיים הבדל ניכר בשיעורים במטופלים באזורים השונים בעיר.

באזור דרום העיר (רבעים 7 ו-8) אחוז המטופלים הוא כ-14%. באגף דרום נרשמה מגמת צמצום משמעותית בשיעור המטופלים (עם תיק) במנהל השירותים החברתיים מכלל האוכלוסייה בהשוואה לשאר האגפים, מ-30% בשנת 2001 ל-14% בשנת 2019.



לקוח מתוך שנתון סטטיסטי מס.59, עיקרי הנתונים והמגמות, המרכז למחקר כלכלי חברתי, 2020
נתונים מתוך סקר חברתי שנערך בחודשים יוני-אוגוסט 2021
לקוח מתוך נתוני הארנונה, 2021



תמונת מצב חברתית תפקודית

היבט חברתי-תפקודי : סיכום מאפיינים

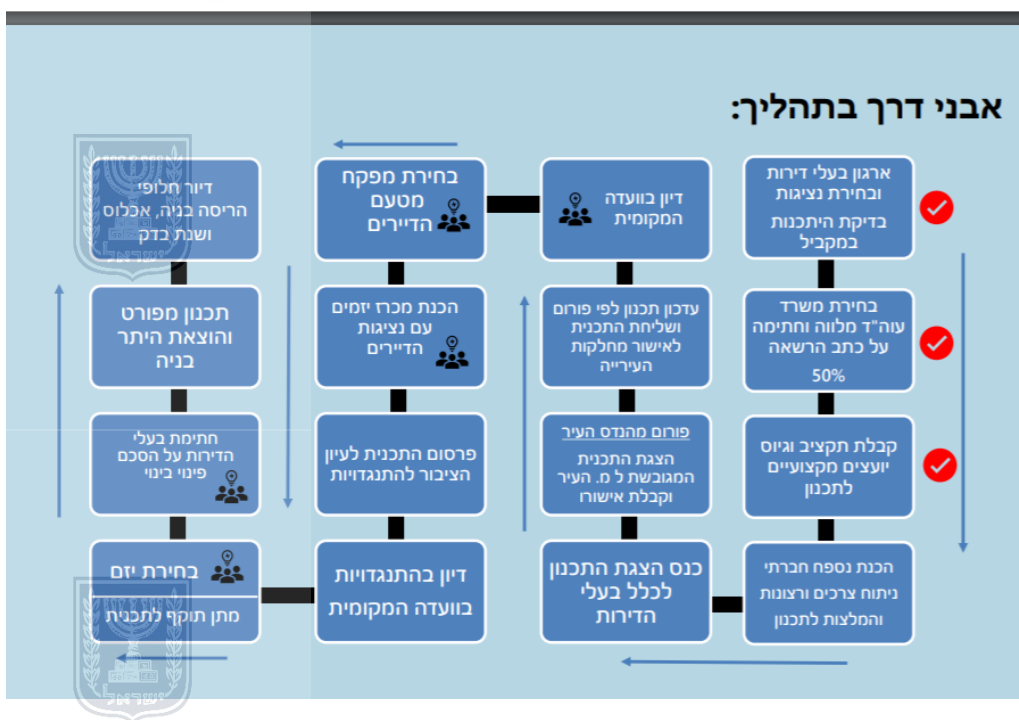
מקור	מתחם ישראל מסלנט	ת"א	ישראל	
למ"ס 2017		8		מדד חברתי כלכלי
למ"ס, מיפוי דיאלוג	1000	612	912	יחס תלות
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית ת"א, מיפוי דיאלוג	48	199,700	2,060,000	משקי בית
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית ת"א, מיפוי דיאלוג	19%	70.6%	45.1%	משקי בית עם ילדים עד גיל 18
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית ת"א, מיפוי דיאלוג	21%	38%	19%	משקי בית עם נפש אחת
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית ת"א, מיפוי דיאלוג	1.9	2.2	3.2	ממוצע נפשות למשק בית
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית ת"א		13,413 ₪	7,679 ₪	הכנסה חודשית
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית תל אביב ומדלן		2,993,900 ₪	1,529,900 ₪	דירות בבעלות-מחירים ממוצעים
שנתון סטטיסטי 2020 עיריית תל אביב ומדלן		5,843 ₪	4,001 ₪	שכר דירה ממוצע
אתר govנדל"ן	245 מטר			מרחק ממוצע לגינה או פארק
אתר govנדל"ן	121 מטר			מרחק ממוצע לתחנת אוטובוס
מדלן	26,300 ₪	38,429 ₪		מחיר ממוצע למ"ר
מדלן	הליכוד			המפלגה הפופולרית



התארגנות

תוך כדי הניסיונות להגיע ליזמים, עלתה ההצעה ליצור קשר עם "עזרה וביצרון" ולבדוק היתכנות לפרויקט. בתחילת שנת 2020 פנתה הנציגות ל"עזרה וביצרון" לקדם בדיקת היתכנות מול העירייה והיא קיבלה אור ירוק להתקדם עם תהליך תכנון. בחודש מרץ 2020 התקיים כנס דיירים בו הוצג התהליך ותכנון ראשוני, שם הביעו דיירי המתחם עניין רב בשיתוף הפעולה. לאחר מכן, הגיעו נציגי עזרה וביצרון למתחם והדיירים חתמו על הסכם הסמכה איתם.

עם קבלת 50% חתימות מכלל המתחם, ניתן האישור להעסיק יועצים ולהתניע את התהליך החברתי הכולל ליווי חברתי.



תהליכי תכנון והתכנון המוצע

נתונים ומידע

מנתוני הסקר אנו למדים כי מרבית בעלי הדירות המתגוררים השתתפו בבחירת עורכת הדין (67%) והתקשורת עם עורכת הדין נשמרת באחוזים טובים.

קיים פער בין בעלי הדירות המתגוררים והמשכירים בהשתתפות בבחירת הנציגות (40% מבעלי הדירות המתגוררים השתתפו בבחירה, לעומת 67% מהמשכירים).

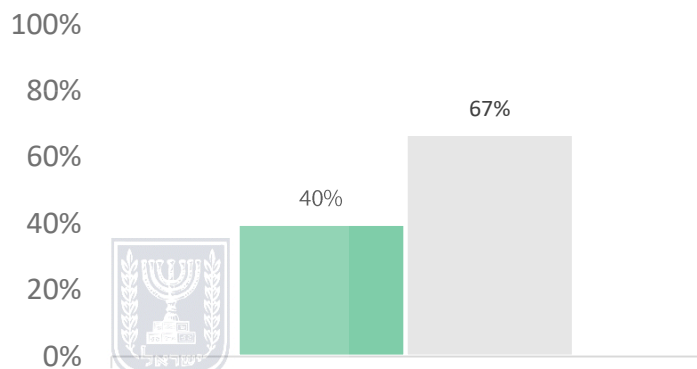
רמת התקשורת של בעלי הדירות עם הנציגות המתגוררים נמוכה מזאת של המשכירים.

43% מבעלי הדירות המתגוררים ו-9% מהמשכירים העידו כי חסר להם מידע בנושאי התחדשות עירונית.

סוג המידע שחסר לדיירים הוא בנושאי תכנון, תמורות בפרויקט, מפרט הבניין והדירות העתידיות ועדכונים על התהליך השוטף.

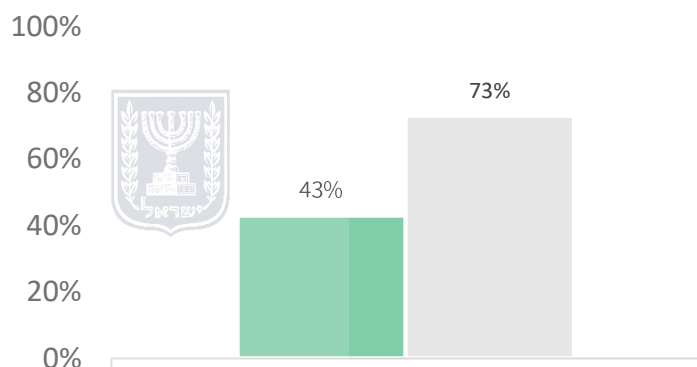
האם השתתפת בבחירת נציגות

■ בעלים מתגוררים ■ משכירים



השתתפות בבחירת נציגות
תקשורת עם הנציגות

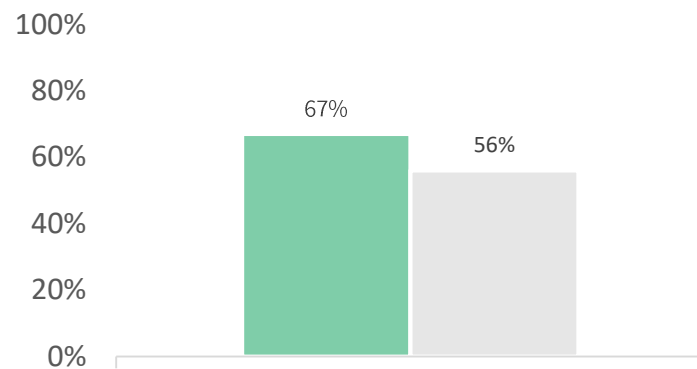
■ בעלים מתגוררים ■ משכירים



בקשר עם הנציגות

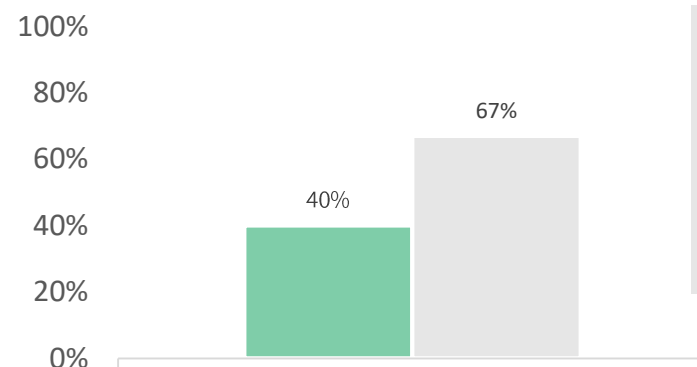
האם השתתפת בבחירת עורך דין

■ בעלים מתגוררים ■ משכירים



השתתפות בבחירת נציגות
תקשורת עם עורך דין

■ בעלים מתגוררים ■ משכירים



השתתפות בבחירת נציגות

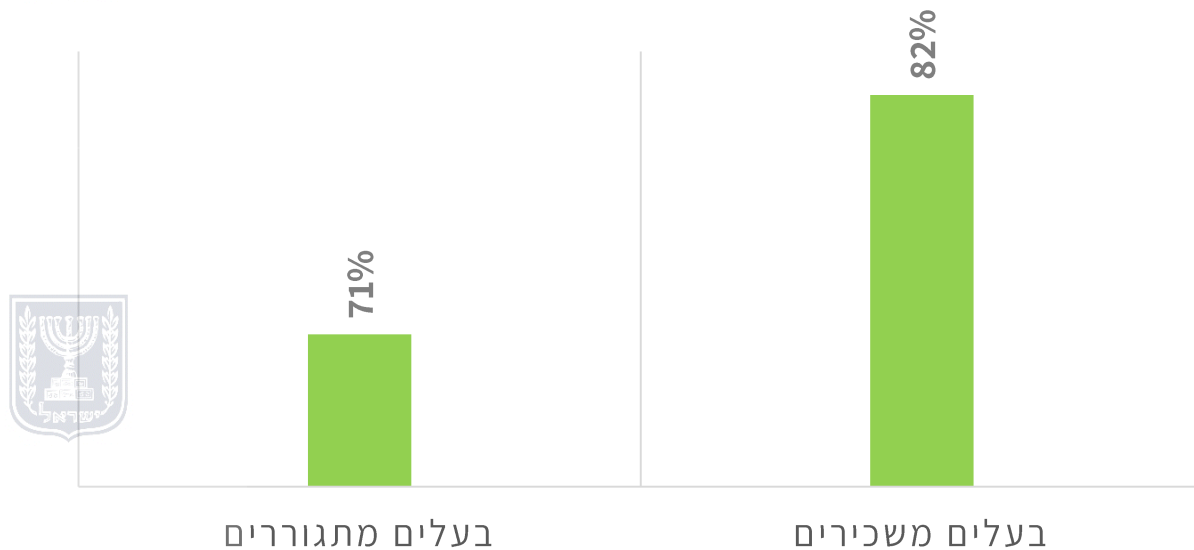


73% מהמשכירים ו- 86% מהבעלים המתגוררים מאוד מעוניינים בפרויקט פינוי בינוי.

86% מבעלי הדירות המתגוררים ו-27% ממשכירי הדירות ציינו כי הם מעוניינים להמשיך לגור/לעבור לגור במתחם לאחר תהליך בינוי.

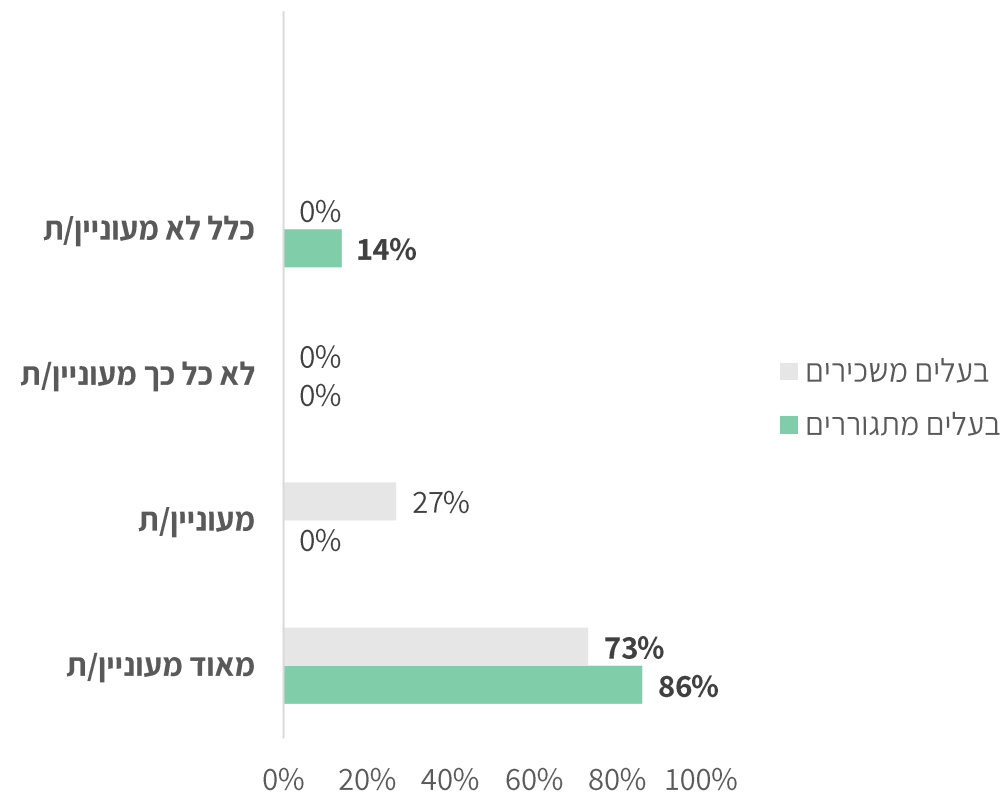


■ חתימה על הסכם ראשוני מול עזרה וביצרון



תהליכי תכנון והתכנון המוצע

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות



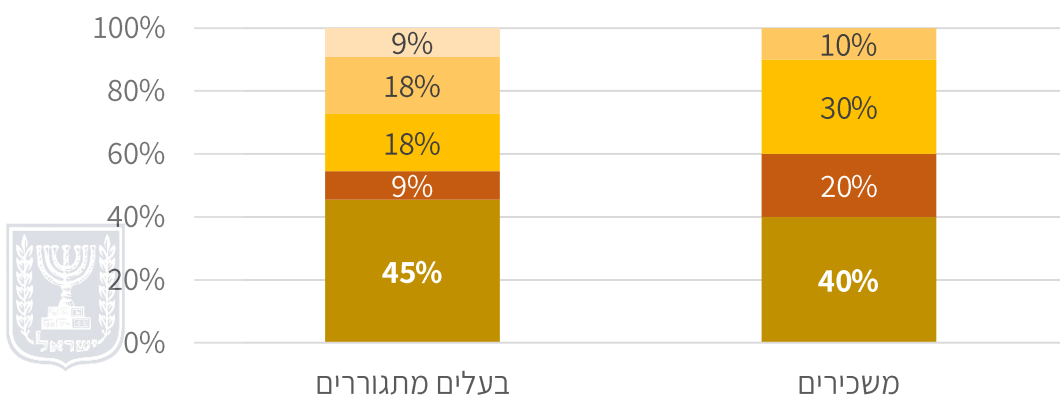


החששות העיקריים בקרב הבעלים המתגוררים והמשכירים הם משך הזמן, אי עמידה בלוחות זמנים או עמידה בתקנים. מעברי דירות מהווה חשש מרכזי בקרב בעלי הדירות המתגוררים (24%).

כאשר נשאלו על המאפיינים החשובים ביותר בתהליך הבינוי, 45% מהבעלים המתגוררים ו-40% מהמשכירים העידו כי מאפייני הדירה הם המשמעותיים ביותר עבורם. בנוסף, 30% מהמשכירים ציינו כי הסביבה הכללית של הבניין והשכונה מאפיין מהותי עבורם.



מאפיינים חשובים בתהליך הבינוי



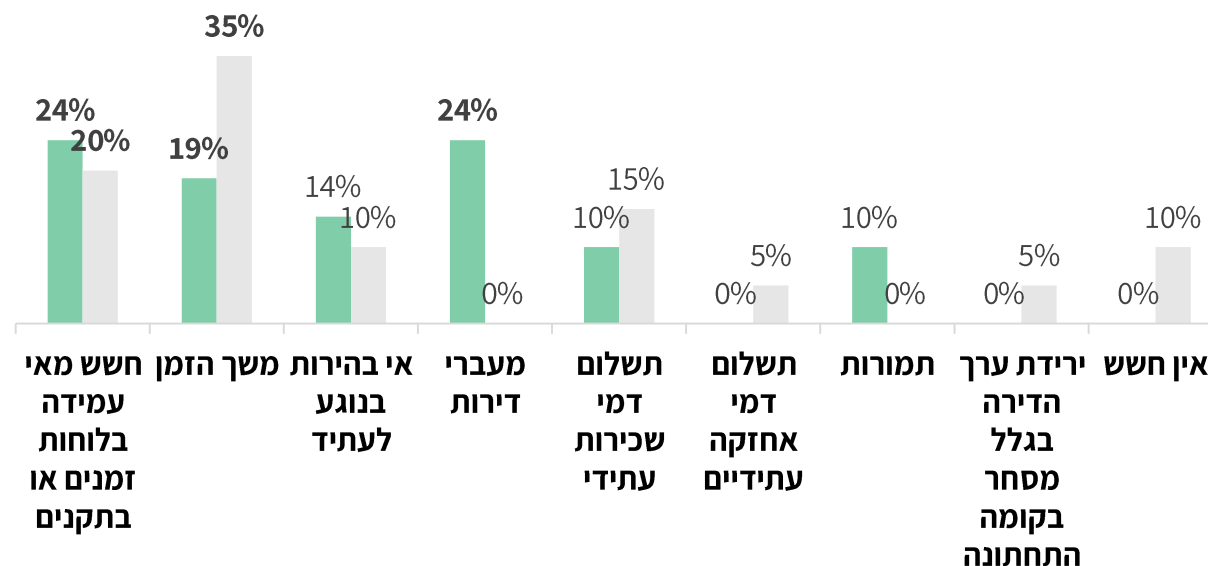
- מאפייני הדירה
- השכנים בבניין ובסביבה
- הסביבה הכללית של הבניין והשכונה
- אין

תהליכי תכנון והתכנון המוצע

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות

חששות

בעלים משכירים בעלים מתגוררים





המלצות למתחם התכנון

התארגנות וליווי בעלי הנכסים

המלצות ודגשים לעבודה מול בעלי הנכסים כולל גיבוש נציגויות, בניית הסכמות, הכשרות, סיוע בבחירת עו"ד וליווי שוטף.

נושא	המלצה	שלב לאורך קידום הפרויקט (טרום תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר, בנייה, אכלוס, כללי)	גורם אחראי
ליווי מקצועי ושיתוף ציבור	- עבודה מול הנציגות: לחזק ולהעצים את נציגי בעלי הדירות באמצעות הכשרות, סדנאות ללמידת התכנית, עדכון ושילוב במפגשי תכנון בצמתים משמעותיים, בארגון כנסים ובקבלת מידע שוטף על התקדמות הפרויקט. - ניתן לארגן מפגש למידה וסיור עם דיירים שהשלימו תהליך פינוי בינוי בבניינים דומים וקרובים גיאוגרפית.	כל השלבים עד האכלוס	יועץ חברתי/עו"ק
	לבנות מנגנון ייחודי לשילוב בין נציגות הדיירים ובעלי העסקים בכדי לבצע עבודה ותהליך קבלת החלטות משותף על התקדמות הפרויקט.	כל השלבים עד האכלוס	יועץ חברתי/עו"ק
	- לערך כנסי שיתוף לכלל הדיירים במתחם בצמתים משמעותיים, שיתוף בסוגיות מרכזיות ובמדיניות העירונית (בין היתר מדיניות התמורות), הצגת לוחות זמנים וקבלת משוב. - לערך כנס הסברה ועדכון על הפרויקט לתושבי האזור הסמוך למתחם.	טרום תכנון	יועץ חברתי/עו"ק
	- לקבוע נהלי תקשורת קבועים (לדוגמא: אחת לרבעון) לעדכון בעלי הדירות וכלל דיירי המתחם. - להנגיש להם מידע בתחנות השונות של התהליך על ידי בניית מנגנון יידוע.	תכנון סטטוטורי, היתר בנייה	יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	- להכין תוכנית חברתית מפורטת לתקופת המעבר והאכלוס מחדש כולל הקמת צוות תושבים שיהיו אחראיים על קבלת פנים למשפחות חדשות או ותיקות. - לאחר אכלוס: לארגן אירועים בוני קהילה שמטרתם לחבר בין האוכלוסייה החדשה הנכנסת לשכונה לבין האוכלוסייה הוותיקה החוזרת לשכונה.	היתר בנייה	יועץ חברתי/עו"ק,



המלצות למתחם התכנון

התארגנות וליווי בעלי הנכסים

מתווה לשיתוף ציבור

קבוצת הנציגות מורכבת מבעלי דירות שמרביתם אינם מתגוררים במתחם. רמת התקשורת בין חברי הנציגות מאוד גבוהה, קיים שיתוף פעולה פורה בצוות, עם עורכת הדין ועם עזרה וביצרון. רמת התקשורת בין דיירי המתחם משתנה בין בניין לבניין ולכן יש צורך להעמיק בשיתוף ציבור מול כלל הדיירים. הנציגות רתומה לעשייה, שיתוף הפעולה של דיירי המתחם גבוה וקיימת תשתית איתנה לקיום שיתוף ציבור אפקטיבי.

שלב התכנון:

- תחילה, מומלץ לשקול סדרת מפגשים חודשית/דו חודשית עם גורמי מקצוע בהם הנציגות תוכל לרכוש את הידע והכלים להמשך תהליך עבודה עם כלל הדיירים וגם לשמור על מידת עדכון גבוה על הנעשה בשטח.
- בהמשך, מומלץ לצרף את נציגות הדיירים למספר פגישות עם צוות המתכננים בכדי להעצים את רמת הידע שלהם בתכנון ובכך גם את יכולתם להביע דעה ולהיות חלק מהתהליך.
- במקביל לכך, מומלץ לשלב את בעלי הנכסים המסחריים בתהליך. יש לשקול אם לעשות זאת ביחד עם נציגות הדיירים או לבצע פגישות במקביל העוסקות אך ורק בסוגיות המסחר. ישנה אפשרות לשקול כך שבכל מפגש נציגות בו עוסקים במסחר יוזמנו בעלי הנכסים המסחריים ויהיו חלק מהדיון ותהליך קבלת ההחלטות.
- תוך כדי, מומלץ לקיים כנסים לשיתוף בצמתי קבלת החלטות או קביעת מועדים קבועים לעדכון עם כלל דיירים המתחם. את בניית הכנסים יש לקיים בשיתוף עם הנציגות, צוות המתכננים וגורמים עירוניים בכדי להצליח להעביר את המידע בצורה הבהירה ביותר בכדי שהדיירים יוכלו להביע עמדתם.
- לאורך הדרך מומלץ לשקול הפצת ניוזלטר עם עדכונים לכלל הדיירים (כיום, עזרה וביצרון מפיצים עדכון לכלל הדיירים, אך עם בחירת היזם יש לבחון איזה גורם ממשיך לעדכן את הדיירים ובאילו דרכים). מומלץ לערב את הנציגות בהפצה זו ואף כדאי לציין בעדכון את פעילות הנציגות בשטח יחד עם עו"ד דיירים.





המלצות למתחם התכנון

התארגנות וליווי בעלי הנכסים

מתווה לשיתוף ציבור

שלב התכנון:

- עם התקדמות התכנון יש לאפשר הצגת חלופות לנציגות הדיירים תוך סיוע בידע שלהם על חיי הדיירים ועל החיים באזור בכלל.
- במקביל, ראוי לשתף את דיירי הדירור הציבורי בהתקדמות פרויקט התכנון ולאפשר להם לקבל את כל המידע הנחוץ להם בכל שלב בתהליך. יש צורך בשיתוף פעולה עם גורמים עירוניים מהרווחה וצוות "חלמיש" כדי לאפשר לאותם דיירים לממש את זכויותיהם ולהיות מודעים לגורלם.

היתר בנייה:

- לפני קבלת היתר בנייה, יש להכין את הקהילה לקראת תקופת מעבר ובזאת לערב את הנציגות כגורם פעיל בהכנה זו. מומלץ למנות איש קשר אחראי (עוד לפני קבלת ההיתר) שפועל יחד עם צוות התכנון והנציגות בכדי לייצר שלביות נוחה לתהליך ועדכונים בצמתי ההתקדמות.

מעבר ואכלוס:

- עם קבלת היתר בנייה וכניסה לתהליך הפינוי, מומלץ לקיים סדנאות למידה לכלל דיירי המתחם על מחייה במציאות חדשה וכניסתה של אוכלוסייה חדשה. ראוי שדיירי המתחם יקבלו פרספקטיבה על המציאות לקראתה הם צועדים ושיהיו חלק פעיל בקהילה החדשה שתיווצר במקום.
- בשלבי הבינוי המתקדמים, מומלץ לקיים כנסי היכרות עם הקהילה החדשה וזאת בכדי למנוע מצב של ניכור בין האוכלוסייה המקורית לאוכלוסייה הנכנסת.
- ראוי לקיים דו שיח עם הקהילה החדשה בטרם כניסתם למתחם ולנסות (עד כמה שניתן) לפעול ליצירת נציגות מתחמית משולבת עם הנציגות הקיימת לעיצוב וחשיבה משותפת על מרקם החיים העתידי.





המלצות למתחם התכנון

מענה ייעודי לליווי אוכלוסיות רגישות

המלצות הנוגעות למענה ייעודי נדרש עבור ליווי אוכלוסיות רגישות (דיור ציבורי, קשישים, בעלי מוגבלויות, מטופלי רווחה וכו').

נושא	צורך/בעיה	המלצה	שלב לאורך קידום הפרויקט (טרום תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר, בנייה, אכלוס, כללי)	גורם אחראי
אוכלוסיות רגישות	המספר האבסולוטי של בעלי הדירות המתגוררים בני 65 + אינו גבוה ביחס לכמות הדיירים במתחם, לכן קל תוכנית ייחודית מותאמת לאוכלוסייה זו ולוודא שהם ממצים את זכויותיהם ונתמכים בתהליך המעבר. עבור רבים מאוכלוסייה זו מעבר דירה ויציאה לאזור מגורים אחר הוא החשש/ החסם המרכזי.	- הכשרת אגף הרווחה לעבודה פרטנית בנושא התחדשות עירונית במטרה לסייע לאוכלוסיות רגישות בתהליך. - איתור וזיהוי צרכים של אוכלוסיות רגישות תוך עבודה משותפת של גורמי עירייה ויזם. - בניית תכנית ליווי - שילוב מודלים לבנייה מותאמת לגיל השלישי ולאוכלוסיות רגישות: בחינת אופציה לחללים בשימוש הדיירים הוותיקים, בנייה נגישה לכל החללים במבנה, גם לחנייה, ממשק נוח להליכה ברחוב, הרחבת מדרכות במידת הצורך, נגישות מירבית למסחר ולתחבורה ציבורית וכל המתאפשר בהתאמת המרחב לצרכיהם של אותן אוכלוסיות.	טרום תכנון	עירייה, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	שמירה על האינטרסים ועל זכויותיהם של אוכלוסיות רגישות	- מיצוי זכויות קשישים (הטבות מס, דיור מוגן, קבלת פיצוי כספי), בעלי מוגבלויות ודיירי הדיור הציבורי. - עיגון זכויות ייחודיות של אוכלוסיות רגישות בחוזה פינוי בינוי.	טרום תכנון	יזם, עו"ד, יועץ חברתי/עו"ק



המלצות למתחם התכנון

מענה ייעודי לליווי אוכלוסיות רגישות

המלצות הנוגעות למענה ייעודי נדרש עבור ליווי אוכלוסיות רגישות (דיור ציבורי, קשישים, בעלי מוגבלויות, מטופלי רווחה וכו').

נושא	המלצה	שלב לאורך קידום הפרויקט (טרומ, תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר, בנייה, אכלוס, כללי)	גורם אחראי
אוכלוסיות רגישות ודיירי הדיור ציבורי	במתחם מתגוררים אנשים בעלי צרכים מיוחדים ו תושבים/משפחות בדיור הציבורי.	היתר בנייה	עירייה, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	יש לגבש תוכניות יחודיות לתקופת המעבר ולחזרה למתחם עבור אוכלוסיות רגישות ודיירי הדיור הציבורי תוך דגש על תהליך פרטני וסיוע בהתמודדות עם התהליך.	טרומ תכנון	חלמיש, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	סיוע לדיירי הדיור הציבורי להתארגן אל מול החברה המשכנת בדרישה להגיע להסכם ברור בנוגע לפתרונות המוצעים עבורם לאורך התהליך ובסופו.	טרומ תכנון	חלמיש, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	לעודד את חזרתם של דיירי הדיור הציבורי למתחם לאחר סיום בניית הפרויקט.	טרומ תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר, בנייה	חלמיש, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	למנות נציגות של דיירי הדיור הציבורי במתחם שיהיו בתקשורת עם חברי הנציגות הכללית ויהיו מעורבים ומעודכנים בכל שלבי התהליך כך שיוכלו להשפיע על עתידם.	טרומ תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר, בנייה	חלמיש, יועץ חברתי/עו"ק, יזם
	שילוב נציגים של הדיור הציבורי בשלבי התארגנות של המעבר וחזרה למתחם.	בנייה, אכלוס	חלמיש, יועץ חברתי/עו"ק, יזם



המלצות למתחם התכנון

המלצות למתחם התכנון (תחום ה"קו הכחול")
המלצות לתכנון פיזי (להטמעה במסמכים התכנוניים)

נושא	צורך/בעיה	המלצה	פלטפורמה להטמעה (תב"ע, תכנית עיצוב, היתר בנייה)
בינוי (כלל הפרויקט, בניין, דירה)	תכנון שיתכתב עם הסביבה העוטפת את המתחם. בניית קהילה דינמית, רב-גונית ורב גילאית.	- להיוועץ עם הדיירים על מיקומו של המסחר ועל דרכי הגישה למגורים ללא הפרעה מקומת המסחר. תכנון קשוב לצרכיהם היומיומיים יכול לאפשר אורח חיים מותאם יותר הן לבעלי הדירות והן לבעלי העסקים. - יצירת תמהיל דירות מגוון שיאפשר שילוב מוצלח של האוכלוסייה הנכנסת, האוכלוסייה החוזרת ואוכלוסיית שוכרים פוטנציאליים. - בניית דירות גדולות המיועדות לקונים ולבעלי דירות המתגוררים במתחם/ בעלי דירות משכירים. בניית דירות קטנות לקשישים, למשפחות צעירות בתחילת דרכן ולשוכרים צעירים.	תב"ע, תוכנית עיצוב
מרחב פתוח	בריאות, בטיחות, בטחון (מרחבים פתוחים מפחיתים סכנות) יצירת מקום (Placemaking), לכידות חברתית ושוויון, אינטראקציה חברתית ואינטגרציה בין דורית.	- לחבר את המתחם לשבילי אופניים בצורה מיטבית. - יצירת שטחים משותפים רב-גילאים, איכותיים לרווחת הדיירים שיעודדו מפגש בין דיירי הבניין והכרות בין דורית. ממליצים להיוועץ עם בעלי הדירות על אופי שטחים אלו ועל עיצוב שטחי הציבור הפתוחים במרכז המתחם.	תב"ע, תוכנית עיצוב



המלצות למתחם התכנון

המלצות למתחם התכנון (תחום ה"קו הכחול")
המלצות לתכנון פיזי (להטמעה במסמכים התכנוניים)

נושא	צורך/בעיה	המלצה	פלטפורמה להטמעה (תב"ע, תכנית עיצוב, היתר בנייה)
שלביות הבינוי	שמירה על איכות חיים סבירה ועל ביטחון ובטיחות תושבי הסביבה לאורך מימוש ובנייה של הפרויקטים בסביבה.	- הקפדה על תקני בטיחות וזיהום אויר בזמן הבניה כך שיקל על האוכלוסייה המבוגרת, אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים ודיירים ותיקים שפגיעים יותר לתהליכים מתמשכים שמשנים את אורח חייהם. - במהלך הבנייה ממליצים לצמצם פגיעה באורח חייהם של הדיירים ברחובות מהרש"א ובית חדש הסמוכים למתחם. ממליצים להיוועץ ולעדכן אותם בצמתים השונים כדי שיוכלו להיות מעודכנים על הנעשה בסביבתם הקרובה.	היתר בנייה





המלצות למתחם התכנון

המלצות לעירייה ברמת האזור/שכונה

נושא	המלצה	שלב לאורך קידום הפרויקט (טרום תכנון, תכנון סטטוטורי, היתר בנייה, אכלוס, כללי)	גורם אחראי
דיוור בהישג יד	יצירת מנגנון של דיוור בר השגה ושכירות ארוכת טווח שיאפשר לכל שכבות האוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור במתחם וימנע תהליכי ג'נטריפיקציה. בנוסף, דיוור בר השגה ימשוך אוכלוסייה צעירה, לרבות משפחות צעירות החיוניות לגיבוש הקהילה במקום.	תב"ע, היתר בנייה	עירייה, יזם
תפקוד השכונה בתקופת הבנייה	הקמת צוות רב תחומי עירוני שמטרתו לשמור על התפקוד השכונתי בזמן הליכי הבנייה של הפרויקטים בשכונה, בין היתר, להקל על האוכלוסייה המבוגרת, אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים ודיירים ותיקים שפגיעים יותר לתהליכים מתמשכים שמשנים את אורח חייהם.	אכלוס	יזם עירייה, יועץ חברתי/עו"ק
שדרוג תשתית ציבורית- שירותי ציבור, מרחב ציבורי ותשתיות נוספות	- שמירה על תשתיות ציבור קיימות, לרבות שירותי הבריאות, התרבות והחינוך המשרתים את דיירי המתחם. - יש לשים דגש על המרכז הקהילתי כמוקד קהילתי חשוב ומשמעותי עבור דיירי המתחם: לקיים מפגשי שיתוף ציבור, כנסים, ישיבות או אירועים עתידיים של הדיירים. הקרבה למרכז הקהילתי יכולה לאפשר מקום מפגש משמעותי ונגיש בכל שלבי התכנון. - תכנון מושכל של מיקום שירותים חדשים (כפי שיעלה בפרוגרמה) תוך התייעצות עם הנציגות/ תושבים.	תב"ע, היתר בנייה	עירייה