

נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

מהדורה 1 - ספטמבר 2020

נספח ב' – לנוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

נתונים נדרשים לדו"ח חברתי מלא:

דו"ח חברתי מלא יוכן על פי הנחיות אגף התחדשות עירונית. הדו"ח יכלול מיפוי וניתוח מצב קיים והמלצות. כמו כן, בשלב זה יש להשלים עדכונים, ככל וקיימים, לדו"ח החברתי הראשוני.

מטרות הדו"ח החברתי המלא:

1. לפרוט המלצות לתכנון בהסתכלות על ההיבט האנושי – איך להתאים את התכנון לצרכי הדיירים הקיימים והעתידים ולצרכי השכונה ותושבי הסביבה.
2. לפרוט המלצות לשיפור תהליך ההתחדשות העירונית – לבניית הסכמות, למתן מענה לצרכים ייחודיים, לשמירה על זכויות בעלי הנכסים ועוד.
3. להגדיל את המשמעות וההשפעה של הדיירים בתהליך – להשמיע את קולם ולהדגיש את ציפיותיהם וחששותיהם.
4. להתריע על חסמים וקשיים ולהציע דרכים לפתרון ומניעה בשלבים מוקדמים של התהליך.

הדו"ח החברתי המלא יכלול את הפרטים הבאים:

א. מיפוי וניתוח מצב קיים

1. מידע כללי אודות היזם והפרויקט

- הצגת החברה המקדמת את הפרויקט
- רקע על התהוות הפרויקט.
- תיאור כללי של צוות הפרויקט (יזם, אדריכל, יועץ חברתי, שמאי, יועץ תנועה ואנשי מקצוע אחרים בהתאם לצורך).

2. **מאפייני אוכלוסיית המתחם** (עבור כלל המתחם ובפילוח למבנים) ניתוח מפורט של אוכלוסיית בעלי הדירות במתחם (ללא פרטים אישיים). יש להציג את הנתונים גם במספרים כמותיים וגם באחוזים ולהתייחס בנפרד לבעלי הדירות הגרים במתחם ולאלו שמשכירים את דירותיהם ולשוכרים המתגוררים במתחם, כמפורט להלן:

- בעלות/שכירות/דיור ציבורי
- הרכב ואופי התאים המשפחתיים – זוגות צעירים, משפחות עם ילדים בגילאי בית ספר, משפחות עם ילדים בוגרים, קשישים (גיל 70 ומעלה)
- פילוח לפי גילאים. (נא לציין משפחות שבמועד החתימה הראשונה על הסכם פיננסי בינוני, אחד מבני המשפחה היה בן 75 ומעלה).

- דיירים בעלי צרכים מיוחדים ומאפיינים אחרים כגון מחסום שפה, הזקוקים למענה יחודי.
 - וותק מגורים במתחם.
 - מצב תעסוקתי.
 - הכנסה למשק בית ומצב סוציו אקונומי.
 - יחסי שכנות וקהילה במתחם.
 - תחבורה והתניידות.
 - אופי צריכת שירותים.
3. **עמדות תושבי המתחם** (עבור כלל המתחם ובפילוח למבנים)
יש להציג תוצרים מסקר דיירים/בעלי דירות ומתהליכי שיתוף ציבור בתכנון עם בעלי הדירות ולרבות:
- א. התייחסות למצב הקיים**
- מה אוהבים במתחם/בשכונה
 - מה רוצים לשפר במתחם/בשכונה
- ב. התייחסות לפרויקט ההתחדשות העירונית**
- עמדה כללית כלפי עצם קיומו של פרויקט התחדשות עירונית במתחם.
 - עמודת כלפי התכנון המוצע למתחם.
 - במידה וישנה התנגדות יש לפרט את הגורמים לכך.
 - מיפוי רצונות וצרכים של אוכלוסיות שונות במתחם.
 - מידת חשיפה למידע וגורמים בפרויקט (נציגות דיירים, עו"ד דיירים, איש קשר מהיזם וכד'), רמת הידע על הפרויקט והתהליך, כיצד המידע מועבר ובאיזו תדירות.
 - חששות/ציפיות מהפרויקט.
 - ציפיות מהיזם אודות עדכון הדיירים, שיתוף בתכנון ודרכי תקשורת.
 - רצון התושבים להמשיך לגור במתחם לאחר ההתחדשות.
4. **מאפייני השכונה**
- מיפוי צרכים ברמת השכונה והעיר בהתייחס למתחם בהיבטים הבאים:
- מאפיינים שכונתיים בולטים ורלוונטיים לתוכנית.
 - מאפייני אוכלוסיית השכונה הקרובה (בהתבסס על נתונים סטטיסטיים קיימים).
 - מוסדות ציבור וקהילה קיימים וחסרים.

- תחבורה והתניידות: צירי תנועה, קישוריות והלכתיות ותחבורה ציבורית.
- פילוח אזורי תעסוקה בשכונה.
- מקומות יחודיים ומרכזיים בשכונה.

ב. המלצות

גיבוש המלצות ליישום בהתבסס על ניתוח מיפוי המצב הקיים, צרכים וציפיות של בעלי הנכסים והשכונה.

1. המלצות תכנוניות:

הטמעת הסוגיות החברתיות בהמלצות תכנוניות בהתייחס לסוגיות הבאות:

- בינוי.
- שלביות הבינוי.
- נגישות התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות.
- השתלבות המתחם החדש בסביבה.
- שימוש ותכנון השטחים המשותפים.
- תנועה וחניה.
- מסחר ותעסוקה.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.

2. המלצות חברתיות:

- תוכנית המפרטת את הפעילויות הנדרשות לביצוע בהיבט חברתי לאורך שלבי הפרויקט על מנת לתת מענה לצרכי הדיירים.
- תוכנית שיתוף ציבור והעברת מידע לדיירים (יש להתייחס לכנסים הדיירים המפורטים בנוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי).
- תוכנית ליווי התושבים עד לשלב האיכלוס, לרבות שלב פינוי הדירות, מציאת דיור חלופי, מנגנון בחירת דירות וכד'.
- תוכנית שיתוף דיירי הסביבה והתמודדות עם התנגדויות בקרב דיירי המתחם ודיירי הסביבה.
- תוכנית ליווי אוכלוסיות מיוחדות.
- סבסוד עלויות תחזוקה.
- המלצות לפעולות אחזקה דחופות ו/או פעולות חברתיות דחופות לתקופת הביניים עד להריסת הבניינים.