

מיפוי חברתי ושיתוף תושבים בתכנון

קורס רב-מגזרי על התחדשות עירונית בעכו
27.6.2017

❑ מיפוי חברתי – אילו נתונים קיימים ולמה צריך את זה?

❑ מיפוי חברתי – הגדרה ומטרות

❑ מיפוי חברתי ותכנון – דוג' נוח עופר

❑ מיפוי חברתי והתארגנות – דוג' לוד

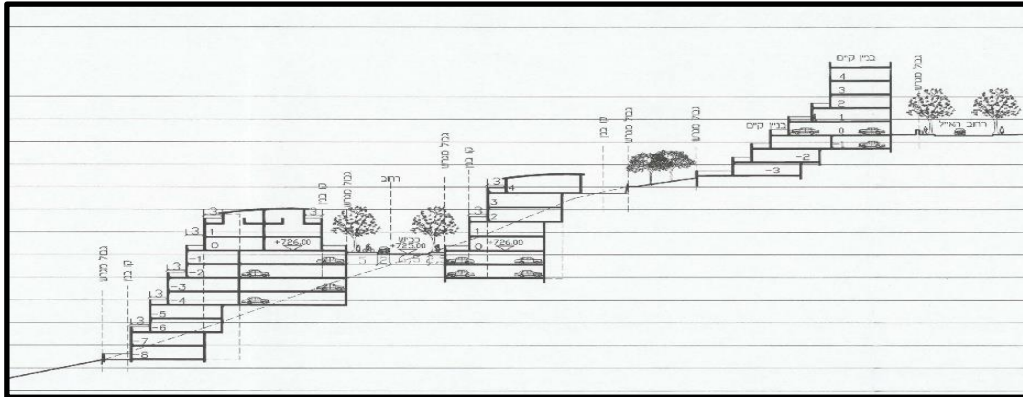
על מה נדבר?



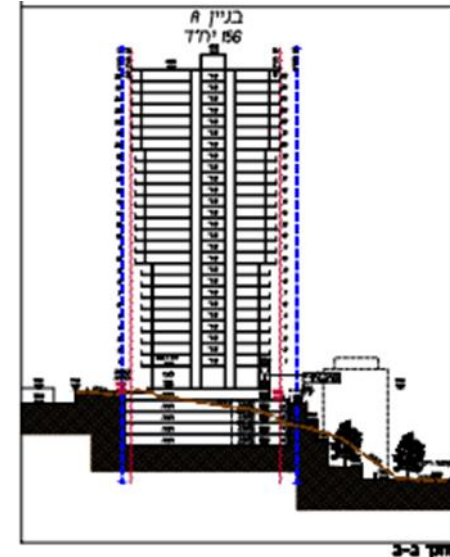
עבור מי מתכננים?



איך דגמים שונים של תכנון משפיע על אנשים?



תכנון שטח פתוח - "ללא אנשים"



תכנון לתושבים קיימים
+ תושבים חדשים

מתוך מצגת של יעל פדון, עמותת במקום

אלו נתונים חשוב לאסוף כדי להכין תכנית התחדשות עירונית?

אלו נתונים זמינים?

אלו נתונים חשוב לאסוף כדי להכין תכנית התחדשות עירונית?



חברתי כלכלי – גיל, בעלות, הכנסה, עולים, צרכים מיוחדים.



עמדות – בעד/נגד, רצונות, חששות, יחס לשכונה ולרשויות?



קנה מידה? – עיר, שכונה, מתחם, בניין, דירה.

נתונים זמינים ברמת השכונה. דוגמה קריית משה ברחובות

מדד חברתי כלכלי: 3 מתוך 10

אחוז אקדמאים: 8%

שכר ממוצע: ₪ 4,580

מפלגה מובילה בבחירות: הליכוד, 51%

שנת בניה ממוצעת: 1980

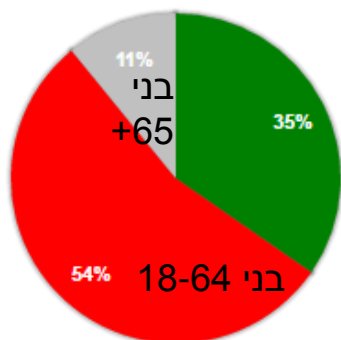
מוצא: אסיה-אפריקה, 65%

תעסוקה: צווארון כחול, 51%

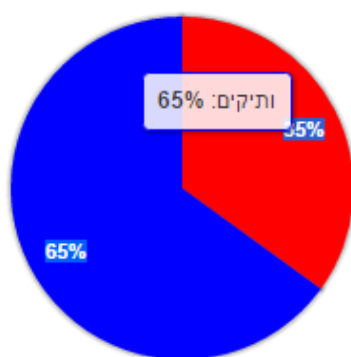
נפשות בדירה: 3.9

*הנתונים מבוססים על נתוני מפקד הלמ"ס משנת 2008

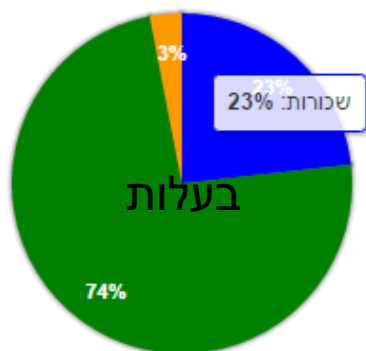
גילאי תושבים



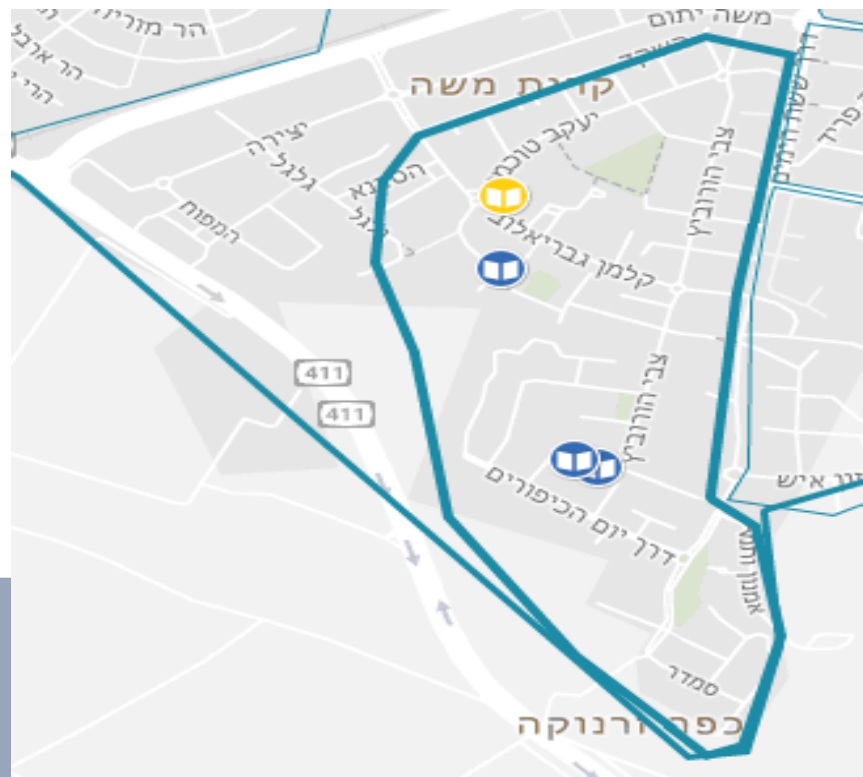
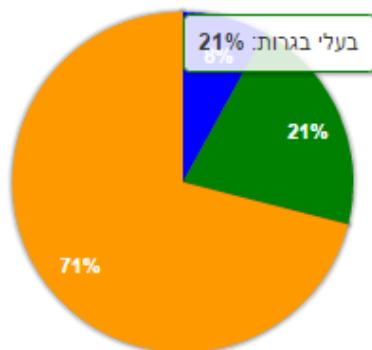
עליה משנות ה-90



בעלות דירות



השכלה

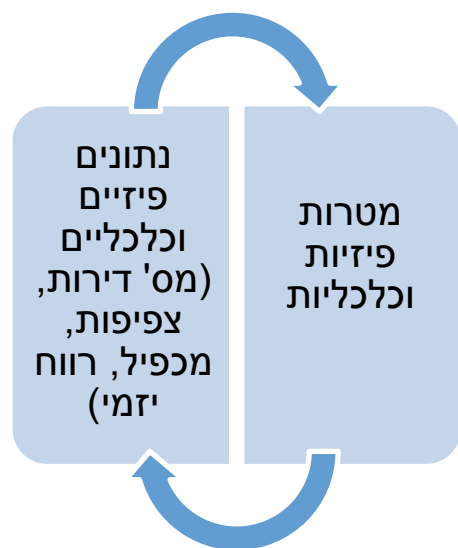


אלו נתונים זמינים ברמה של מתחם פינוי בינוי?



מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'

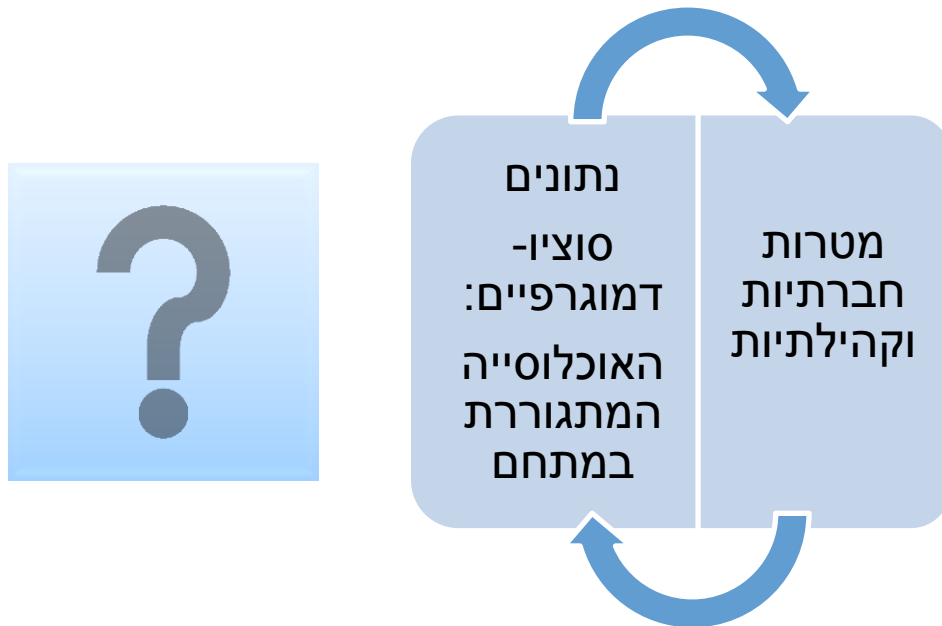
אלו נתונים זמינים ברמה של מתחם פינוי בינוי?



מסחר	תוספת יח"ד בהשלמה	יח"ד מוצעות בתת-מתחם (18 קומות)	יח"ד נדרשות לפינוי בינוי מכפלה של 7	יח"ד קיימות	גוש/חלקה	שטח בדונם	מס' מתחם
365	30	110	140	20	77 (3653)	2.5	א2
365	30	110	140	20	78 (3653)	2.5	ב2
365	30	110	140	20	79 (3653)	2.4	ג2
1095	90	330	420	60		7.4	סה"כ

[מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'](#)

אלו נתונים זמינים ברמה של מתחם פינוי בינוי?



קנה מידה - האם נתונים סוציו-דמוגרפיים קיימים ברמת המתחם?

זמינות - האם הנתונים זמינים ואצל מי?

עמדות - האם ידוע מה עמדות ותחושות התושבים?

אלו נתונים זמינים ברמה של מתחם פינוי בינוי?

נתונים סוציו-דמוגרפי – אין ברמת המתחם.



עמדות – מצריך ביצוע ראיונות 'דלת אל דלת', קב' מיקוד וכו'



קנה מידה? – לפי 'אזור סטטיסטי' – לא מתאים להתחדשות עירונית.



נתונים עדכניים – מפקד משנת 2008.



זמינות – ברמת המתחם – לא נגיש.



מיפוי חברתי במתחמי פינוי בינוי

מה זה אומר?

יצירת שכבת מידע מפורטת ומותאמת למתחם המיועד להתחדשות

איך עושים את זה?

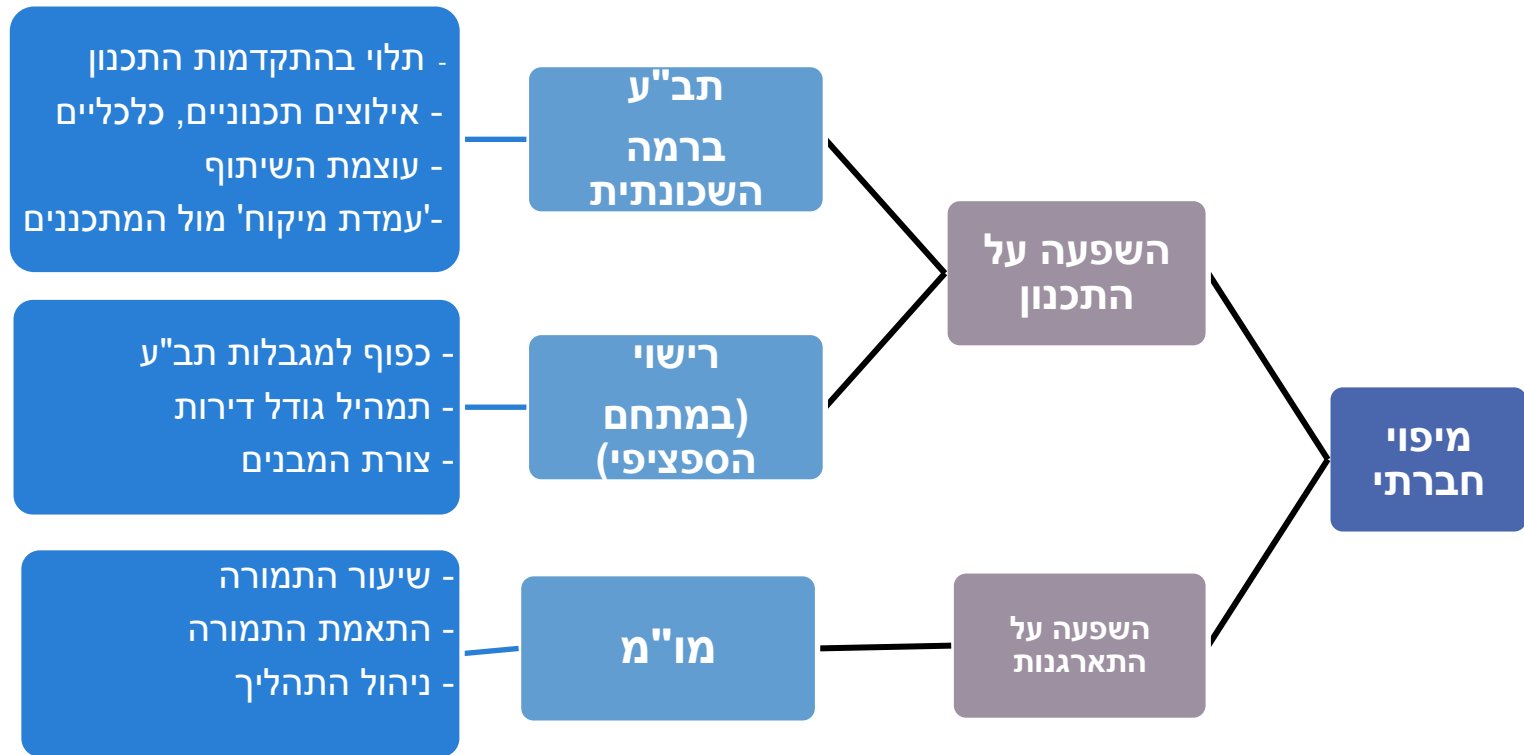
מידע סטטיסטי מהרשות

ראיונות עם תושבים – שאיפה להגיע לכל הדירות במתחם

מה ממפים?

- סוגי אוכלוסייה (מיעוטים, עולים חדשים, קשישים, וכו').
- זכויות בנכס (בעלות, שכירות, דיור ציבורי)
- מאפייני דיור (גודל דירות, מס' חדרים, טיפוס מבנים וכו')
- יחס לשכונה -תשתיות, בעיות חברתיות, לאוכלוסייה ותפיסת הרשויות.
- עמדות כלפי הפרויקט – תומך/מתנגד + צרכים ומניעים להתנגדות

המיפוי החברתי – איך ועל מה הוא יכול להשפיע?



המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר

דיירי דיור ציבורי

מתחם	מיקום	יח"ד במתחם	יח"ד ציבורי	אחוז מתוך המתחם
A	ארבר 19 – 10 יח"ד, ארבר 21 – 10 יח"ד, ארבר 23 – 10 יח"ד, ארבר 25 – 10 יח"ד, ארבר 27 – 10 יח"ד, ארבר 15 – 2 יח"ד, ארבר 17 – 2 יח"ד, ארבר 29 – 2 יח"ד, ארבר 31 – 4 יח"ד, ארבר 33 – 2 יח"ד, ארבר 35 – 2 יח"ד, ארבר 37 – 2 יח"ד, ארבר 39 – 4 יח"ד, ארבר 41 – 3 יח"ד, ארבר 45 – 2 יח"ד, ארבר 47 – 5 יח"ד	204	70	34%
B	גרינבוים 2 – 25 יח"ד, גרינבוים 27 – 2 יח"ד, גרינבוים 29 – 5 יח"ד, גרינבוים 31-35 – 8 יח"ד	96	17	18%
C	ארבר 14-16 – 2 יח"ד, ארבר 18 – 3 יח"ד, ארבר 20 – 9 יח"ד, ארבר 24-26 – 1 יח"ד, ארבר 28-30 – 2 יח"ד	144	17	12%
D	ארבר 2 – 25 יח"ד, ארבר 4 – 6-8 יח"ד, ארבר 10-12 – 5 יח"ד	112	34	30%
K	קורקידי 1, 3, 5 – 7 יח"ד	172	7	4%

* מידע שנאסף להכנת מסמך מדיניות דיור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר

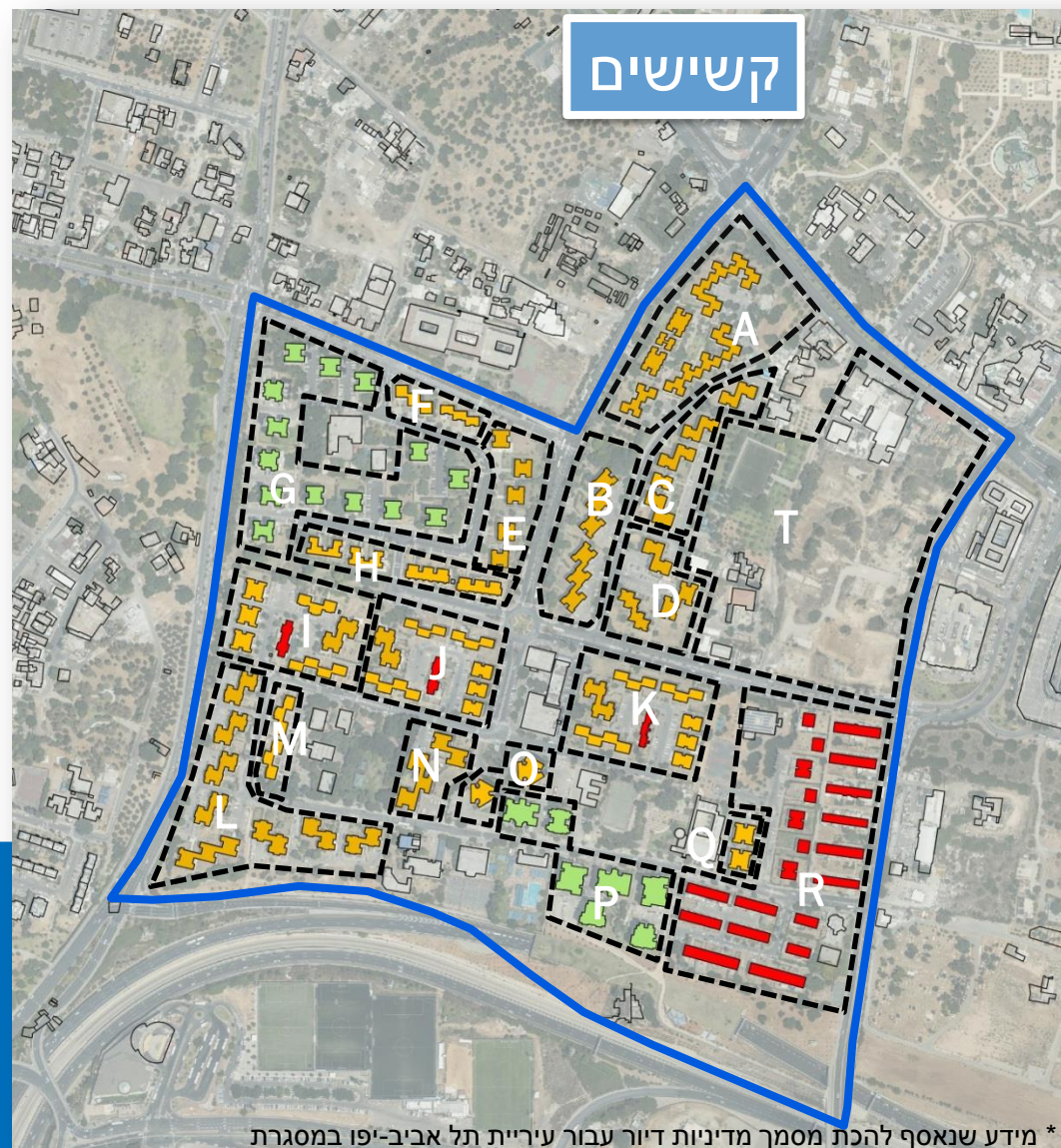
המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר

שוכרי דירות

מתחם	מיקום	סה"כ	בשכירות	אחוז השוכרים
19 (A)	גרינבוים וארבר	190	78	41%
1 (B)	גרינבוים	95	23	24%
3 (C)	ארבר	111	30	27%
2 (D)	ארבר	104	33	32%
5 (E)	צונץ	79	16	20%
4 (F)	צונץ	47	18	38%
6+7 (H)	גרסמן ואהלי יעקב	94	18	19%
15 (I)	שקד וגרסמן	135	23	17%
8+9 (J)	שיק ושקד	167	47	28%
10+11 (K)	קורקידי ושקד	170	40	24%
16 (L)	שז"ר	271	62	23%
17 (M)	שז"ר	47	13	28%
18	ארבר ובן צבי	41	7	17%

* מידע שנאסף להכנת מסמך מדיניות דיוור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר

המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר



מתחם	רחובות	סה"כ	מעל גיל 65	אחוז הקשישים
19 (A)	גרינבוים וארבר	609	138	23%
1 (B)	גרינבוים וארבר	342	54	16%
3 (C)	ארבר	330	26	8%
2 (D)	ארבר	306	37	12%
5 (E)	צונץ ונס לגויים	227	33	15%
4 (F)	צונץ ונס לגויים	142	32	23%
6+7 (H)	צונץ, גרוסמן ואהלי יעקב	338	51	15%
15 (I)	שקד וגרוסמן	481	68	14%
8+9 (J)	שיק, גרוסמן ושקד	518	87	17%
10+11 (K)	קורקידי, גרוסמן ושקד	508	91	18%
16 (L)	שז"ר	895	132	15%
17 (M)	שז"ר ושקד	149	23	15%
14 (Q)	דקל	125	18	14%
12 (חלק מ-T)	בן צבי	2	0	0%
18	ארבר, בן צבי ובנטוס	126	3	2%

* מידע שנאסף להכת מסמך מדיניות דיור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



- מתחם של 24 דונם ובו 72 יחידות דיור ב-9 מבנים
 - בניינים דו קומתיים – לכל דירה יש גישה לחצר
 - קיימות זכויות להרחבה – נוצלו ע"י חלק מהדיירים.
 - גודל דירות 40-100 מ"ר.
 - אין ועדי בתים.
-
- מיועד להתחדשות עירונית – יש יזם שמקדם תכנית.
 - כניסה של מרכז הגר – 'מעורבות במשבר' בין יזם ודיירים בתהליך גיבוש ההסכמות

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



מה כלל המיפוי?

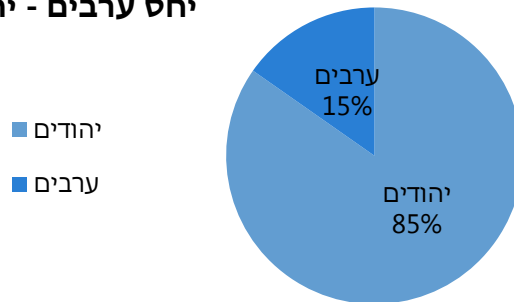
- 4 אסיפות בניין – היכרות.
- איסוף פרטי קשר – 90% מהתושבים.
- ראיונות עומק עם 75% מבעלי הדירות.
- פילוח נתונים והכנת דו"ח מסכם.

מה חסר?

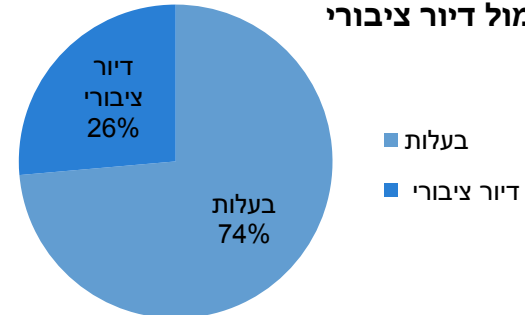
- ראיונות עם דיירי דיור ציבורי.
- היעדר קשר עם כניסה אחת (4 דירות).

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

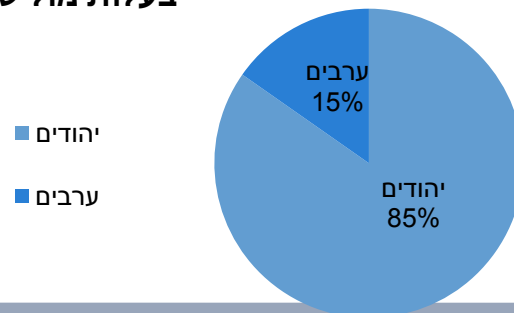
יחס ערבים - יהודים



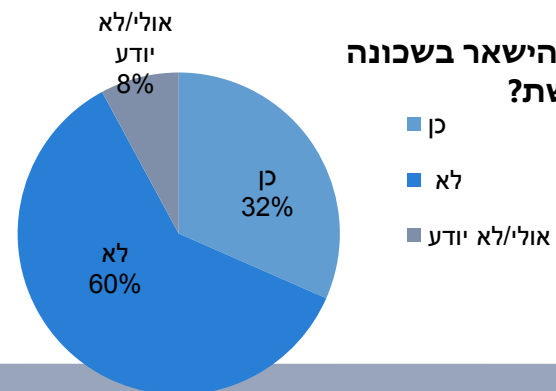
בעלות מול דיור ציבורי



בעלות מול שכירות:



מעוניין להישאר בשכונה המתחדשת?



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

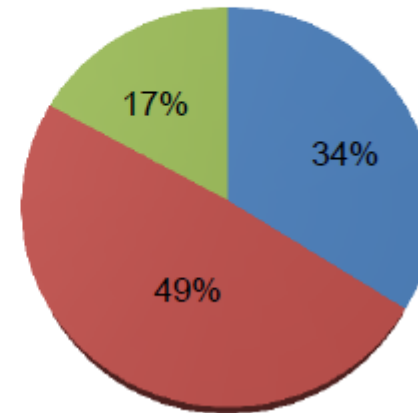
המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

עמדות עקרוניות סה"כ 53 בעלי דירות

■ תומך

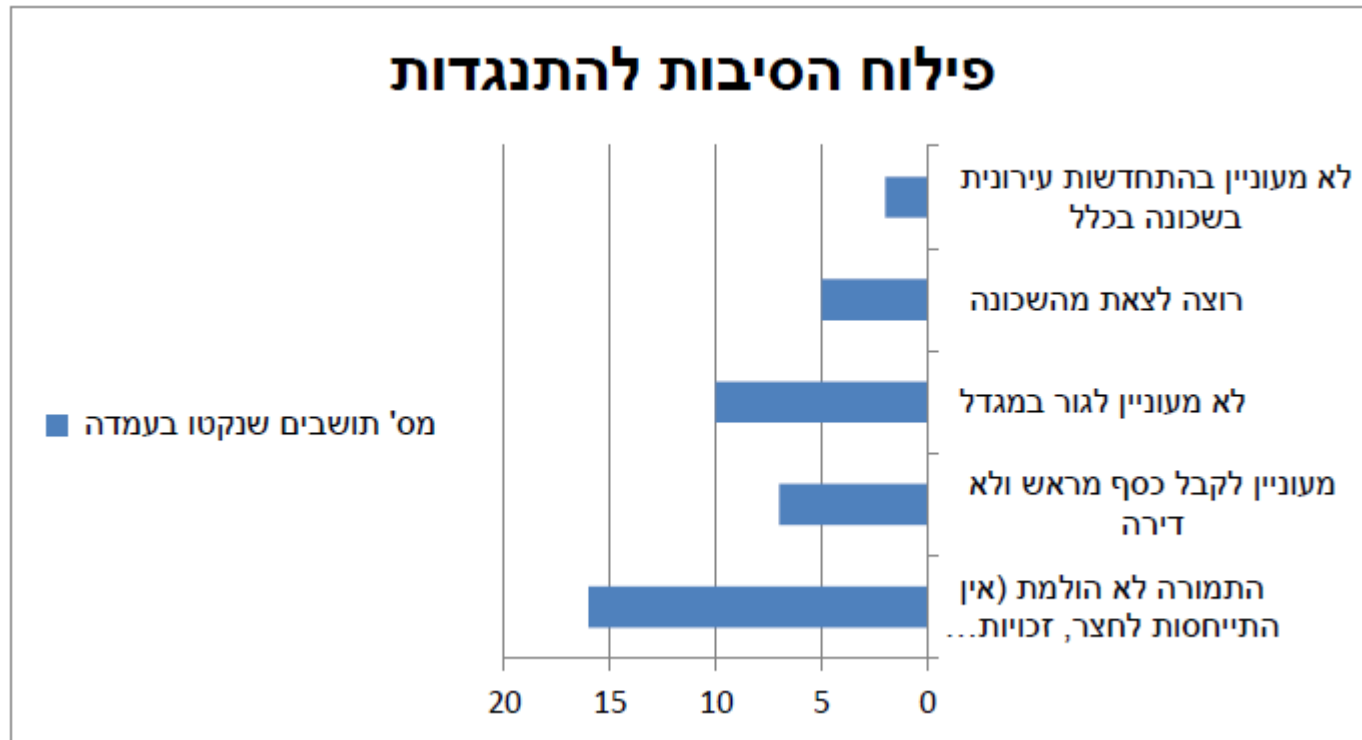
■ מתנגד

■ לא ידוע (לא נוצר קשר / לא
ענה על שאלון)



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



- ראיונות עומק
- פילוח נתונים ועמדות
- דו"ח מסכם
- בחירות לנציגות שכונה.
- גיבוש מנגנוני קבלת החלטות.
- 'בניית הסכמות' בתוך הנציגות
- גיבוש מסמך עקרונות כתוב
- ניהול מו"מ עם היזם
- פגישות עם העירייה.

מיפוי חברתי – נהלים מקומיים. דוג' ירושלים

דרישת מיפוי ברמת הרשות המקומית (ירושלים, אשדוד ועוד).

ירושלים – דרישה מקדמית בפיקוח המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.

במסלול מיסוי - יזם המבקש לקדם פרויקט התחדשות עירונית בירושלים נדרש ע"י מנהלת התחדשות עירונית לבצע עבודה חברתית.

לפני גיבוש תכנית, מחויב היזם להגיש 'דו"ח חברתי' על המתחם המתוכנן, לרבות מיפוי חברתי ראשוני שכולל:

שמות, גילאים, הרכב משפחתי, ארץ מוצא, אוכל' עם צרכים ייחודיים ועמדות כלפי הפרויקט. סוג המגורים, הערכה לגבי האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם המחודש והמלצות להתאמת התכנון לאוכלוסייה הקיימת והחדשה הצפויה.

מיפוי חברתי – תמונת מצב

הרמה הוולנטרית	הרמה המונציפלית (ירושלים)	הליכי הכרזה	תכנון	הליכי סטטוטוריים	
מיפוי חברתי רחב	מיפוי חברתי רחב במסלול רשויות ומצומצם יותר במסלול מיסוי	לא קיים	לא קיים	היקף המיפוי	
וולנטרי	בסמכות הרשות	לא קיים	לא קיים	חובה או לא ?	
פילנתרופיה/ יזם / רשות.	יזם	אין עלויות	אין עלויות	מי נושא בעלויות?	

תודה רבה!