viaplan ltd.
תכנון.חברה.סביבה | ויאפלן בע"מ

היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית

קורס מארגנים בהתחדשות עירונית | מרץ 2019

מהו תכנון חברתי?

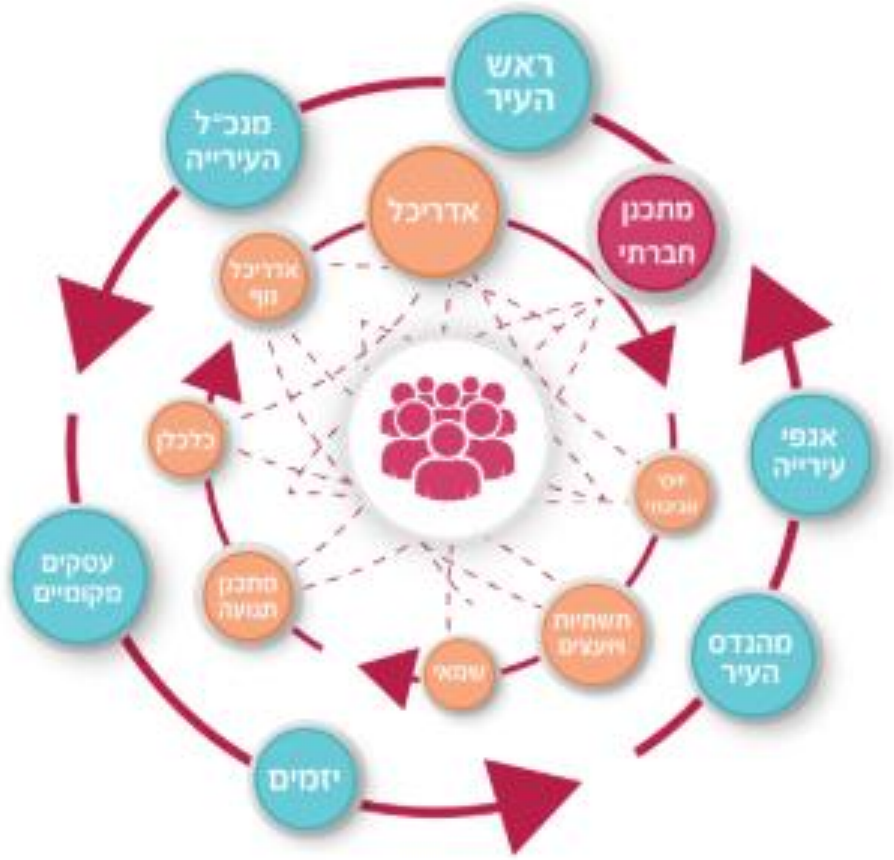
S. Feinstein, The Just City, 2010

מפיתוח על קרקע "בתולה", לפיתוח מרקמים בנויים ומאוכלסים

התחדשות עירונית קשורה באנשים, בקהילות ובמרקמים בנויים ומאוכלסים..... מכאן עלינו

להציב שיקולים חברתיים בתכנון במרכז הבמה

המתכנן החברתי



המתכנן החברתי משתלב בתוך צוותי תכנון כבר בשלבים הראשונים לתהליך ומביא לידי ביטוי את הסוגיות החברתיות, המרחביות והתפקודיות הקשורות באנשים ובהתנהלות של הרשויות בקשר עם תושבים ובעלי נכסים.

מעורבות זו מסייעת למיתון קונפליקטים בתכניות, תורמת לבניית הסכמות, משלבת שיקולים חברתיים כבר בשלבים המוקדמים של התכנון ובעיקר מספקת כלים להצלחה עתידית ביישום ובהטמעה של התכניות.

דרישה גוברת
לתכנון חברתי

"לצד היתכנות כלכלית יש לעשות היתכנות חברתית"

איך אפשר לבצע לדרך עם פרויקט תמ"א 38 כאשר השכן מזמין משטרה בכל פעם שאתם עושים מסיבה? בעת נכנסים לדירת התמ"א גם המפגשים / אלפי אליהו שאולי

נספח ב'

הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית-קהילתית
במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית

הוכן עבור:
היחידה לתכנון אסטרטגי
מינהל הנדסה
עיריית תל אביב - יפו

ע"י:
ד"ר חיים פיאלקוף

אדר תשע"ז
מרץ 2017

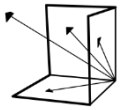
מה ישתנה בתכנון החברתי
עם אישור הרפורמה בחוק התכנון והבנייה

1. ארגונים חברתיים ישתתפו בהליכי תכנון ויהפכו לחברים בוועדות התכנון
2. נציגי משרד הרווחה והשירותים החברתיים יצורפו כחברים בוועדות התכנון
3. יזמים יידרשו להזמין תסקיר סביבתי בתוכניות בנייה גדולות (תכנון עתידי)
4. יועץ חברתי יהפוך לחבר מהשורה בצוותי תכנון (תכנון עתידי)

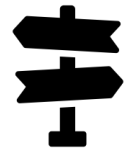
התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

יתרונות המיפוי החברתי - קהילתי



- כלי להבנת סוגיות חברתיות דרך פרספקטיבה **מרחבית;**



- כלי **תומך קבלת החלטות** בתכנון (תב"ע, פרוגרמה, אספקת שירותים ועוד);

- אמצעי לאיסוף מידע ו**ידע מקומי** ותרגומו לשפה תכנונית;

- ערוץ תומך ומשלים **לשיתוף הציבור** בתכנון;

השימוש היישומי

1 בסיס להכנת תכנית מפורטת להתחדשות
לקראת קידום המתחם לתכנון מפורט

2 הערכות עירונית משלימה
תכלול ציבורי ואסטרטגי של תהליך ההערכות
והבנה של המערכת העירונית את המתחם והשפעותיו

3 הערכות בעלי דירות וקהילת מקום
קידום תכנון מפורט לאחר תהליך עבודה והעמקה עם אנשי המקום. "התכנון
המפורט לא מגיע בחלל ריק"

הכלים קיימים ומתפתחים לחיזוק מעורבות ציבורית בתכנון

דו"ח חברתי | הליך שיתוף ציבור | הכשרת תושבים | מיפוי קהילתי | תכנון עם קהילה

- מחזקים את **בסיס הידע** של צוות התכנון והוועדה המאשרת
- נותנים ביטוי **לרצונות, צרכים ואופי** מקומיים
- תורמים **לבניית הסכמות וגיוס שותפים** ליישום
- מקטינים את **הסיכון לפגיעה** באוכלוסיות ותושבים מוחלשים

התחדשות עירונית קשורה באנשים, בקהילות ובמרקמים בנויים ומאוכלסים..... מכאן עלינו **להציב**
שיקולים חברתיים בתכנון במרכז הבמה
איך עושים זאת ?

FROM PLACE-ORIENTED TO PEOPLE-ORIENTED

צעד 1: לבחון את מכלול השיקולים בהתחדשות עירונית לאור ההשלכות על אנשים ותפקוד אזור התכנון

צעד 2: לשאול שאלות ולספק בדיקות רלוונטיות

צעד 3: להשתלב בתהליכי התכנון מוקדם ככל האפשר

צעד 4: לספק מידע ותובנות לתהליך התכנון

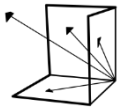
צעד 5: להבטיח ביטוי ומשמעות מתוך תהליך הבדיקה להמלצות התכנון ולקראת יישום

משנים את הדגשים בשיח : התחדשות עירונית לא עוסקת רק ב"תמורות"

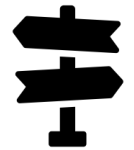
הדגש בקידום התחדשות עד כה

המעבר להתייחסות רחבה -
הביטוי של תכנון חברתי בהתחדשות עירונית :

יתרונות המיפוי החברתי - קהילתי



- כלי להבנת סוגיות חברתיות דרך פרספקטיבה **מרחבית;**



- כלי **תומך קבלת החלטות** בתכנון (תב"ע, פרוגרמה, אספקת שירותים ועוד);

- אמצעי לאיסוף מידע ו**ידע מקומי** ותרגומו לשפה תכנונית;

- ערוץ משלים **לשיתוף הציבור** בתכנון;

השימוש היישומי

1 בסיס להכנת תכנית מפורטת להתחדשות
לקראת קידום המתחם לתכנון מפורט

2 הערכות עירונית משלימה
תכלול ציבורי ואסטרטגי של תהליך ההערכות
והבנה של המערכת העירונית את המתחם והשפעותיו

3 הערכות בעלי דירות וקהילת מקום
קידום תכנון מפורט לאחר תהליך עבודה והעמקה עם אנשי המקום. "התכנון
המפורט לא מגיע בחלל ריק"

הדגמות לסוגיות חברתיות אפשריות לבדיקה

עיבוד וניתוח נתונים + שיחות עם גורמי מפתח בעירייה/קהילה

זיהוי אתגרים והזדמנויות

דוגמא לראשי פרקים בנספח חברתי

נספח חברתי

01
רקע והקדמה

+ המתחם הנבדק
+ תכניות מוצעות

02
ניתוח וסקירה מצב קיים

קנה מידה עירוני
+ מוסדות ושירותים
+ תחבורה והתניידות
+ גופים חברתיים

קנה מידה מתחמי
+ דמוגרפיה
+ חוסן כלכלי
+ חוסן חברתי-קהילתי
+ מרקם פיזי

03
קולות מהשטח

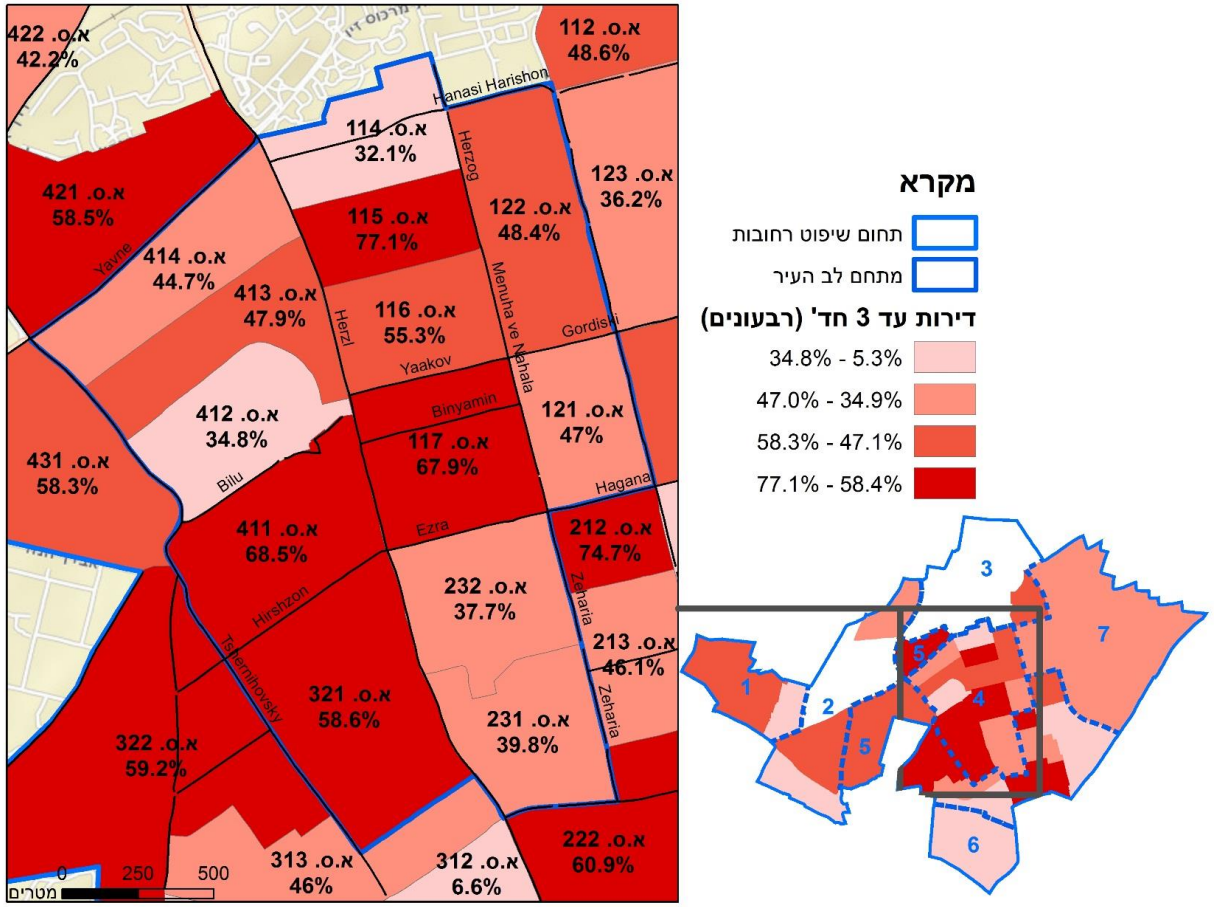
+ שיטת העבודה
+ שאלון מיפוי צרכים ועמדות
+ התחדשות עירונית: עמדות והתארגנות
+ מפגשים עם גורמים בקהילה
+ מפגשי שיתוף ציבור 2016

04
המלצות התכנון

+ ריכוז נושאים חברתיים
+ המלצות להטמעת שיקולים חברתיים
א. התארגנות לקראת התחדשות
ב. התהליך עצמו
ג. תכנון מפורט

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

אפיון מלאי הדיור והתאמה לאוכלוסייה



מקרא

תחום שיפוט רחובות

מתחם לב העיר

דירות עד 3 חד' (רבעונים)

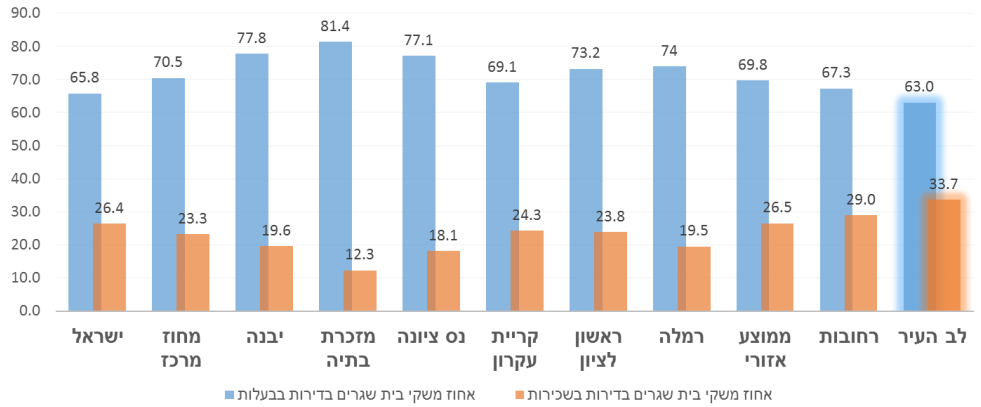
34.8% - 5.3%

47.0% - 34.9%

58.3% - 47.1%

77.1% - 58.4%

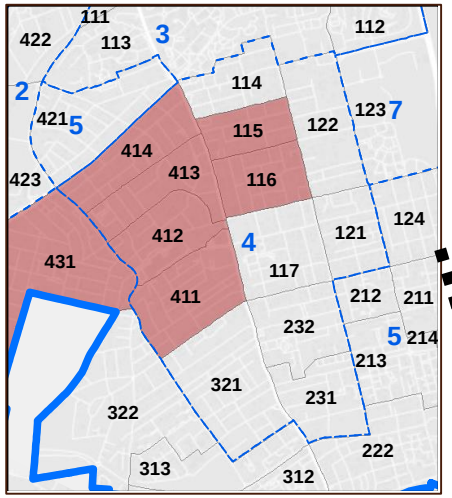
- זיהוי מלאי דירות קטנות / זולות
- זיהוי מלאי דיור להשכרה
- האם יש התאמה בין תמהיל הדיור לאוכלוסייה?
- מקומו של האזור המתוכנן במלאי הדיור העירוני והאזורי **כיום ולאחר ההתחדשות**



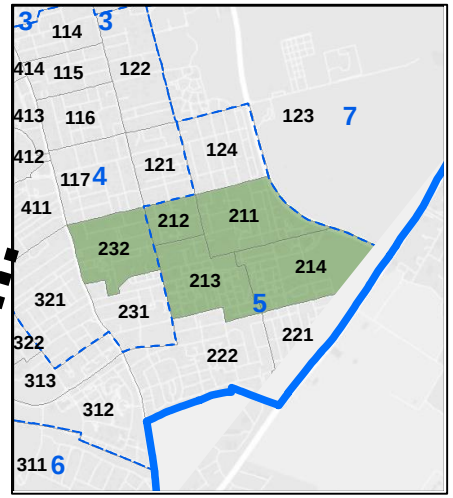
סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

אפיון מלאי הדיור והתאמה לאוכלוסייה

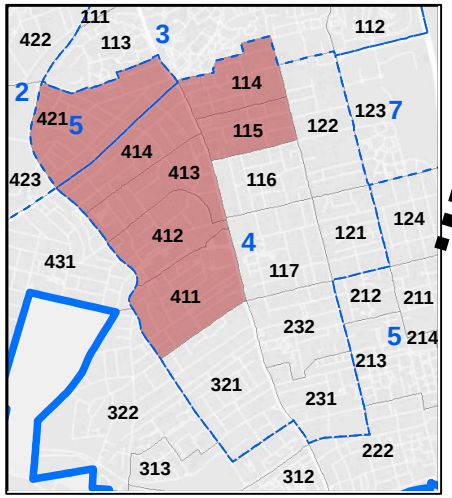
ריבוי 65+ (מעל 17.4%)



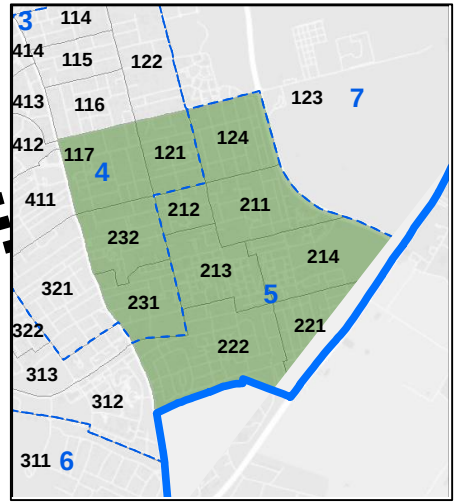
ריבוי ילדים (מעל 32%)



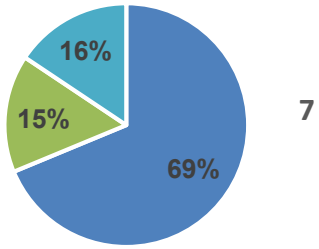
ריבוי שוכרים (מעל 32%)



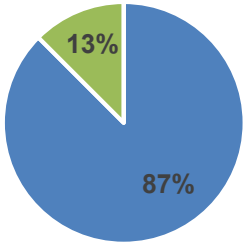
משקי בית בעלי 6 נפשות ומעלה (מעל 4%)



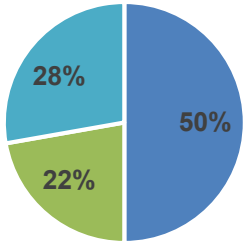
צורות חזקה



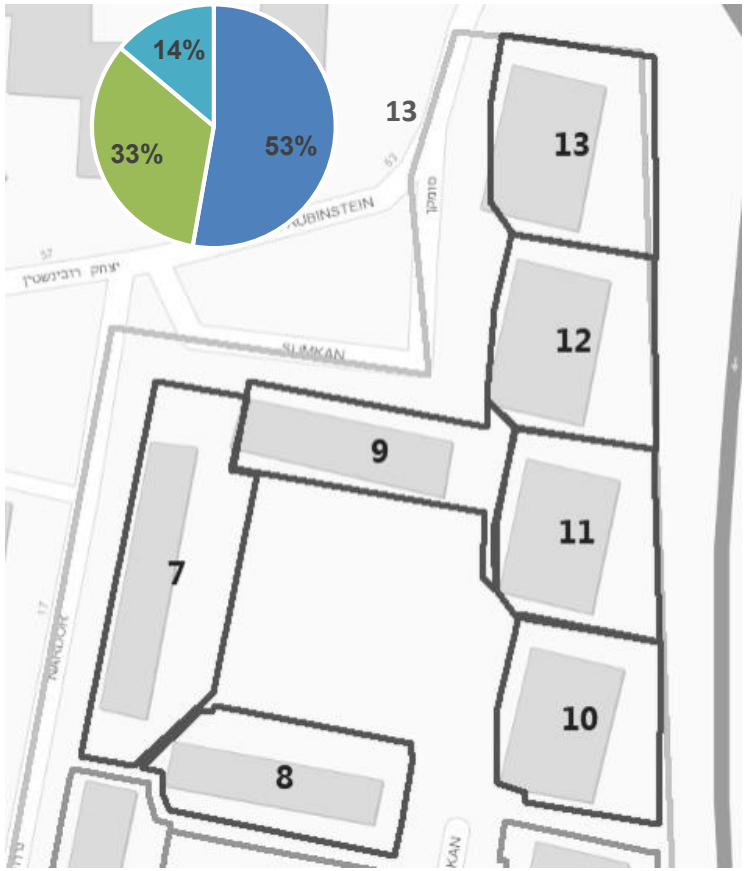
7



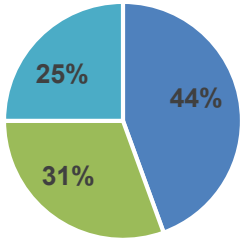
8



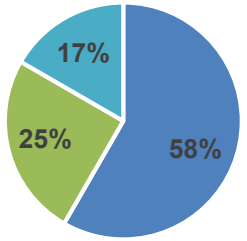
9



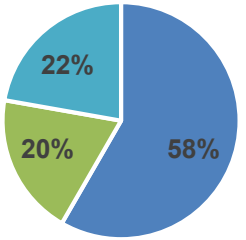
13



12

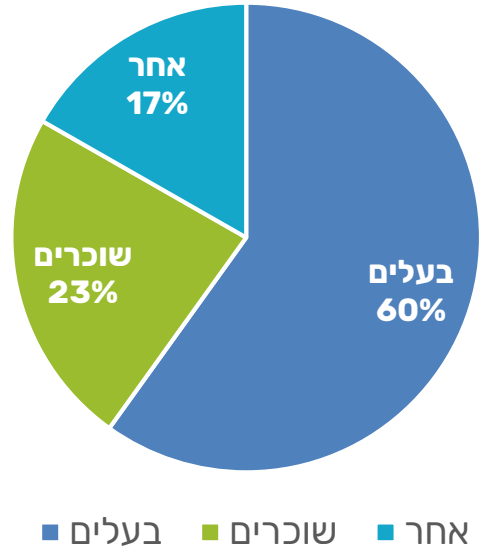


11



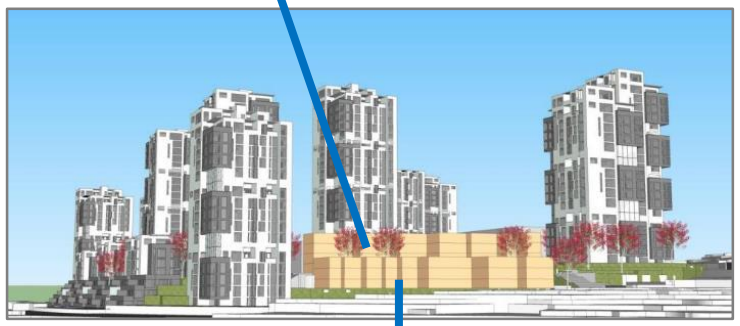
10

צורת חזקה בכל המתחם:

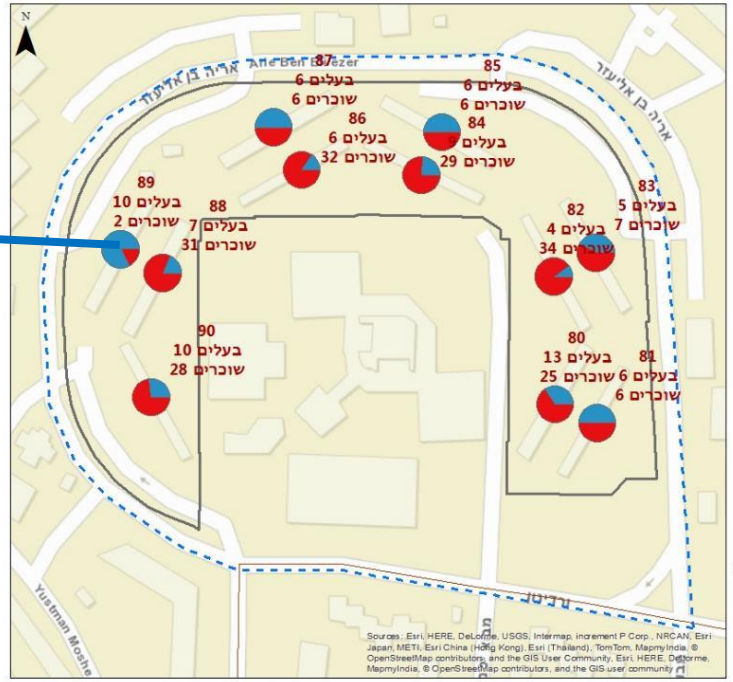


*אחר: פלישה, דמי מפתח, אין מידע וכו'

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט



בוטלה אונת השימור

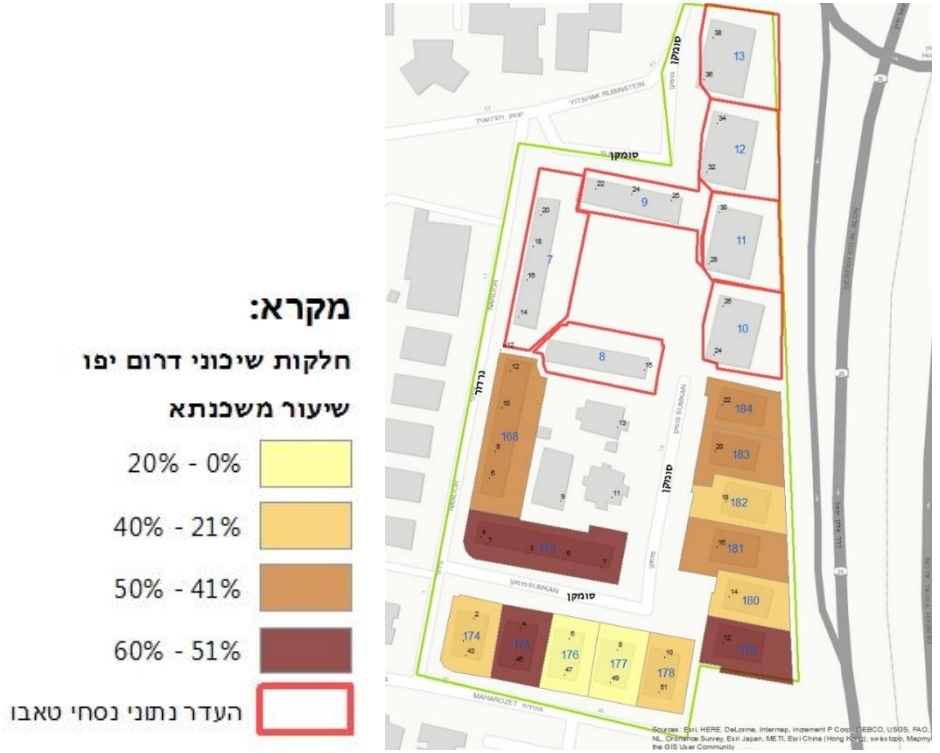


פינוי-בינוי מרכז הקליטה בגילה:

- תכנית שימור אדריכלית מול מצב בעלויות : האם נבחר הבניין המתאים לשימור?
- מיפוי הבעלות מונע תסיסה ומביא לשינוי התכנית

דירות עם משכנתא

חלקה	מס' דירות	מספר דירות עם משכנתא	% דירות עם משכנתא לבניין
168	32	14	44%
173	32	17	53%
174	16	5	31%
175	16	9	56%
176	16	3	19%
177	16	3	19%
180	16	6	38%
181	16	8	50%
182	16	5	31%
183	16	8	50%
184	16	8	50%
סך דירות	**240**	**100**	**42%**

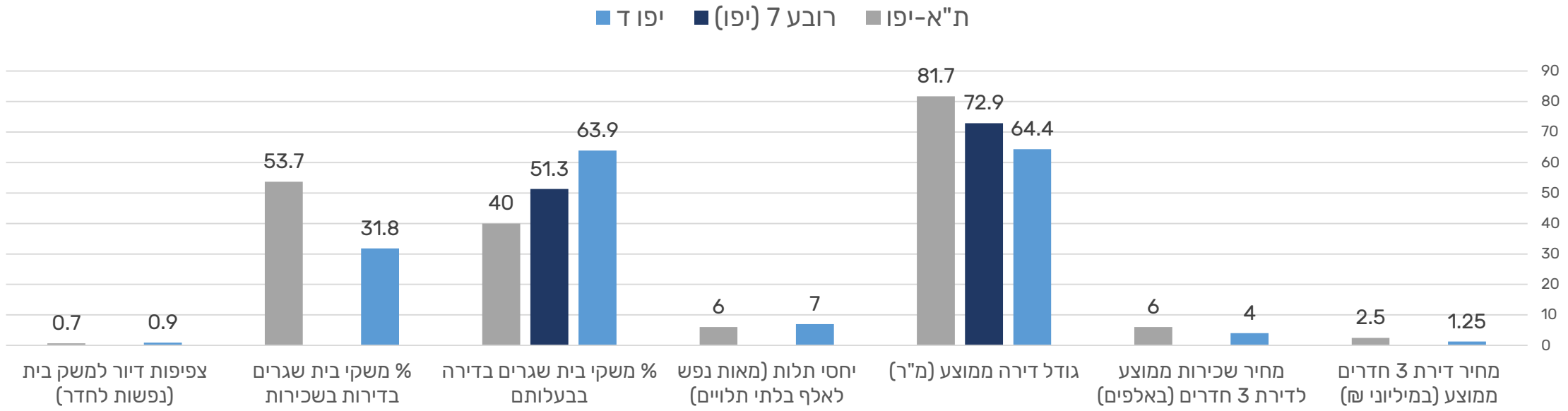


מידע שנחוץ בעיקר בשלבי ההתארגנות ולצורך הסרת חסמים בהתקשרות קניינית

מקור הנתונים: נסחי טאבו. *לא נמצאו נסחי טאבו של כל הבניינים

Viaplan ltd. תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ

חוסן כלכלי ומשקי בית



משקי בית ביפו ד'

- 33.7% משקי בית עם בני 65+
- מתוכם 35.8% משקי בית ששל קשיש יחיד
- 17.5% משקי בית חד הוריים
- 28.3% משקי בית עם ילדים

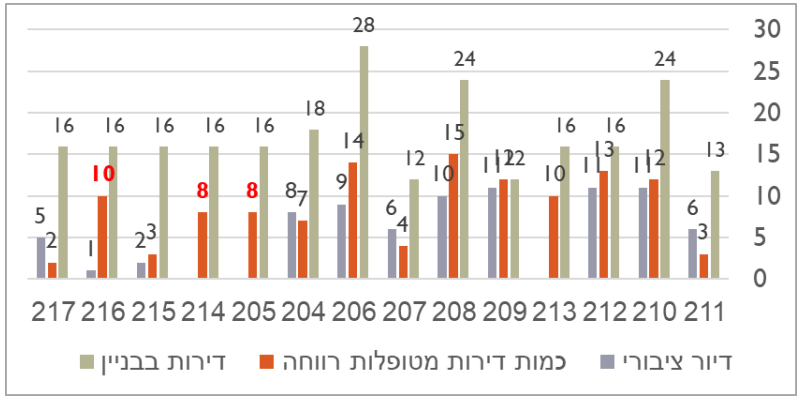
הנתונים מתוך: חוברת רבעים ושכונות 2014 | שנתון 2016 | אתר מדלן

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

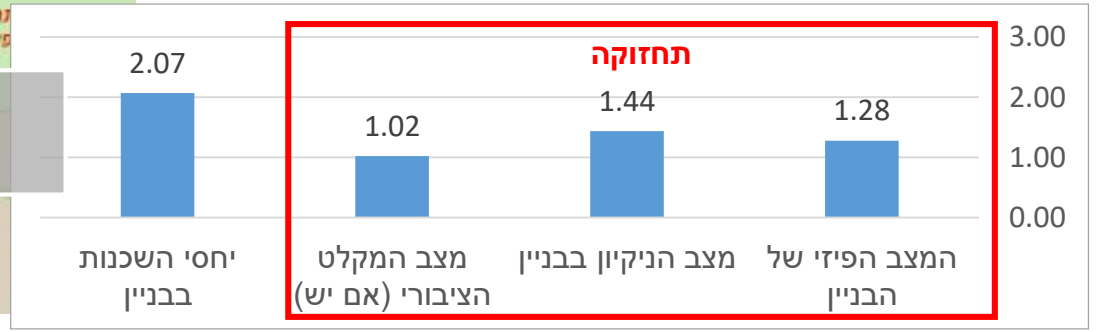
עתלית, התחדשות מתחם "קנדי"

- ניתוח פיזי-חברתי מבוסס על נתוני רשות מקומית (רווחה, ארנונה, מים ועוד) וסקר תושבים
- מתחם שנתפס כמקשה אחת – בניתוח מזוהה שונות בין בניינים
- מסמך ההנחיות לתכנון משולב עם מתווה ליישום משולב בתוך הרשות המקומית (תחזוקה, עסקים, קהילה, רווחה, חינוך)

השוואת חזקת בעלות ונתוני רווחה



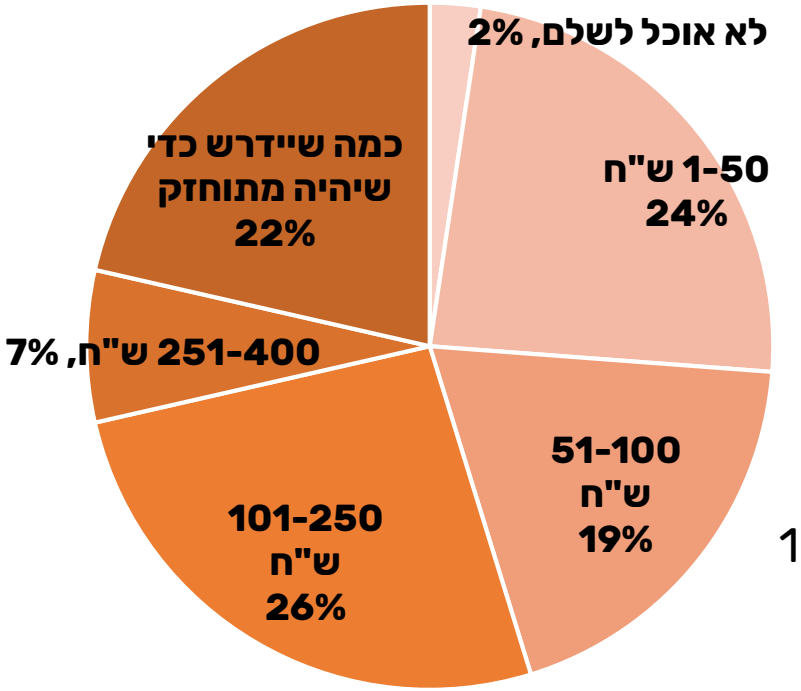
מתוך ממצאי סקר שביעות רצון ממאפייני הבית המשותף



תחזוקת מבנים גבוהים

מתוך סקרים חברתיים:

מה סכום ועד הבית שתוכל/י לשלם בחודש לצורך תחזוקת הבניין?



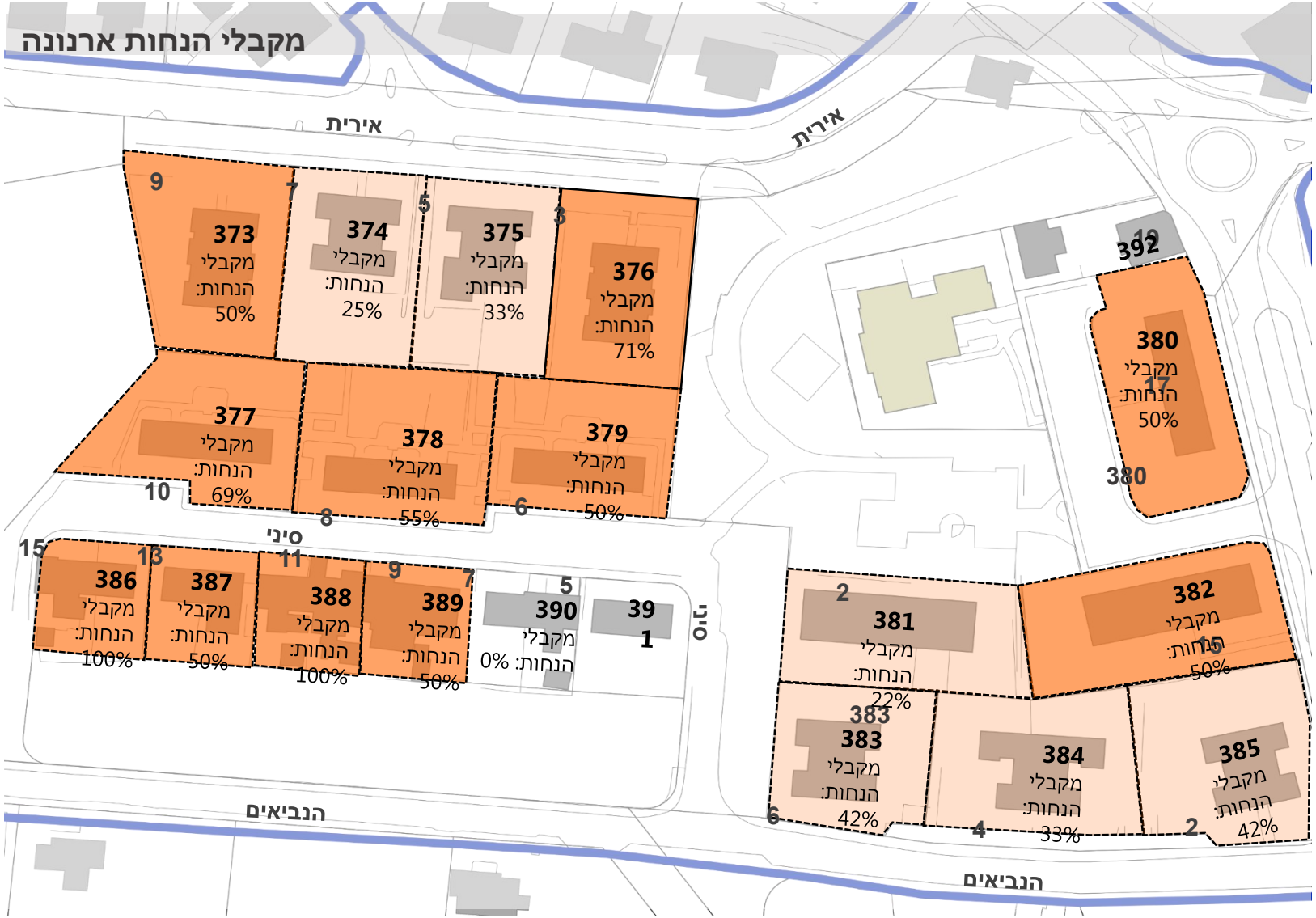
- 45% מהמשיבים ציינו כי לא יוכלו לשלם יותר מ-100 ₪ בחודש

סקרים בוצעו כחלק מנספח חברתי למסמך מדיניות להתחדשות שיכוני דרום יפו

- חשיבות להבטחת מדיניות מיטיבה עם הדיירים עוד בדוח הכלכלי
- בניית נוהל עירוני וחשיבה על פתרונות אפשריים לתחזוקת המבנים לטווח ארוך
- העלאת מודעות בקרב הדיירים לשינוי בעלויות הכרוכות בהתחדשות הבניין – ארנונה, תחזוקה וכו'.
- עקרונות בינוי למיזעור תחזוקה
- הפיכת שפ"פ (הוצאה פרטית) לשצ"פ (הוצאה ציבורית)
- צמצום שטחים משותפים
- בחינת מקורות הכנסה פוטנציאליים למימון תחזוקה – למשל: אנרגיה סולארית לצמצום עלויות חשמל.

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

זיהוי אוכלוסייה נתמכת

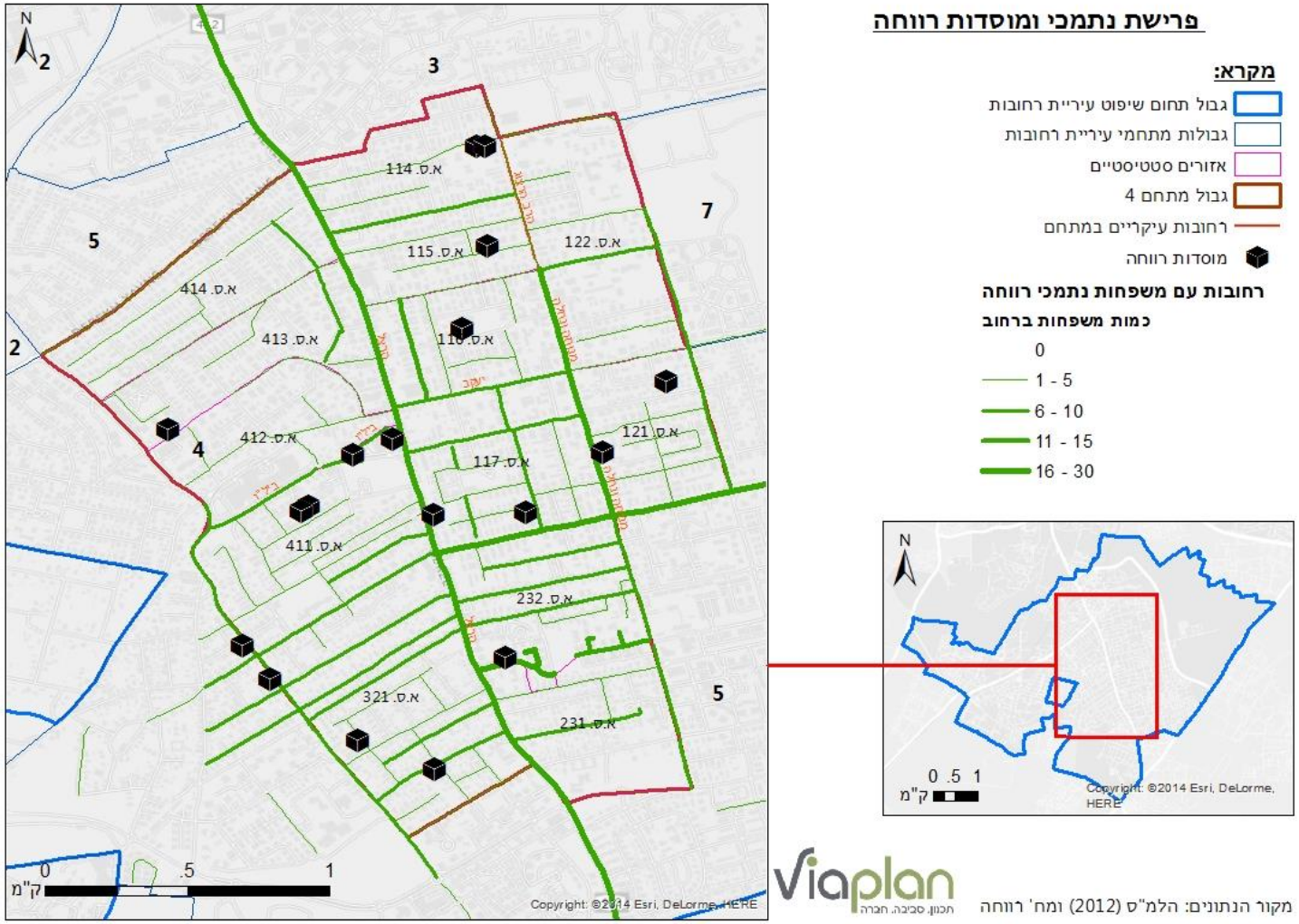


חוסן כלכלי - רווחה

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

- זיהוי ריכוזי אוכלוסיות פגיעות
- תכנון מותאם צרכים ויכולות של קהילה
- יכולת התמודדו כלכלית/נפשית עם תהליכי שינוי

פרישת נתמכי רווחה:



פרישת נתמכי ומוסדות רווחה

מקרא:

- גבול תחום שיפוט עיריית רחובות
- גבולות מתחמי עיריית רחובות
- אזורים סטטיסטיים
- גבול מתחם 4
- רחובות עיקריים במתחם
- מוסדות רווחה

רחובות עם משפחות נתמכי רווחה

כמות משפחות ברחוב

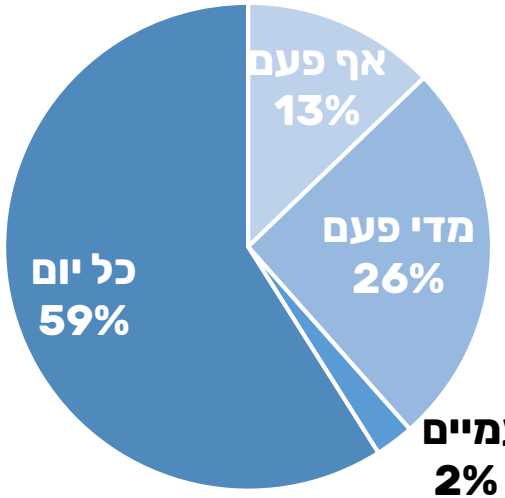
- 0
- 1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 30

Viaplan תכנון, סביבה, חברה

מקור הנתונים: הלמ"ס (2012) ומח' רווחה

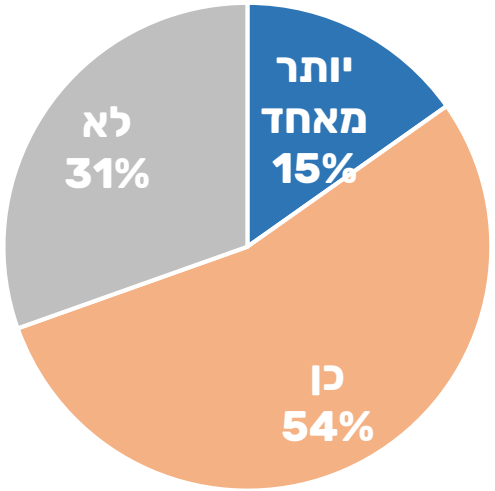
הרגלי התניידות

תדירות שימוש בתחבורה ציבורית

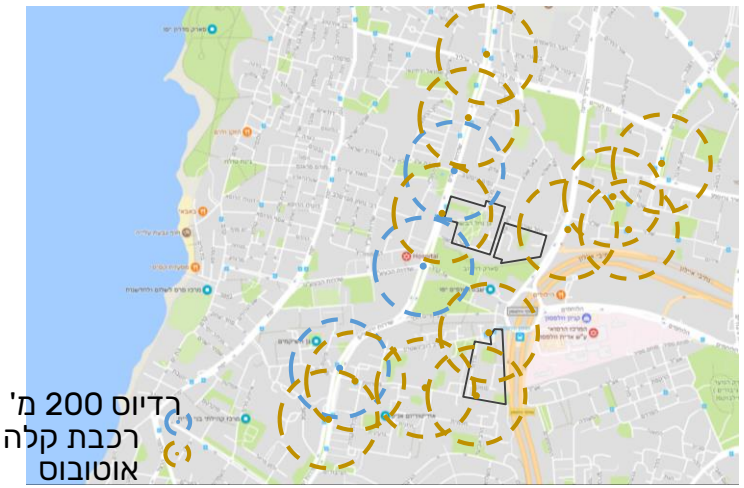


פעם-פעמיים בשבוע, 2%

שיעור בעלות על רכב



פריסת תחנות אוטובוס



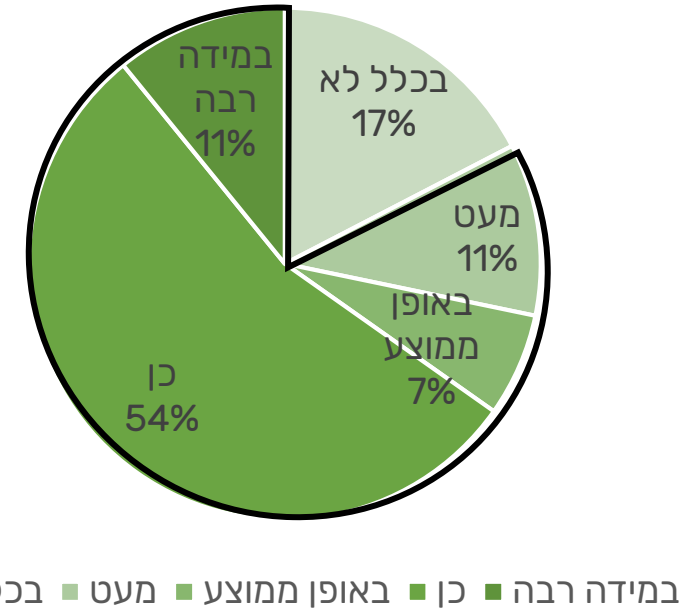
חנייה כנטל כלכלי על הפרוייקט – תכנון מוטה תחבורה ציבורית

סוגיות חברתיות המשפיעות על תכנון וכלכלת פרויקט

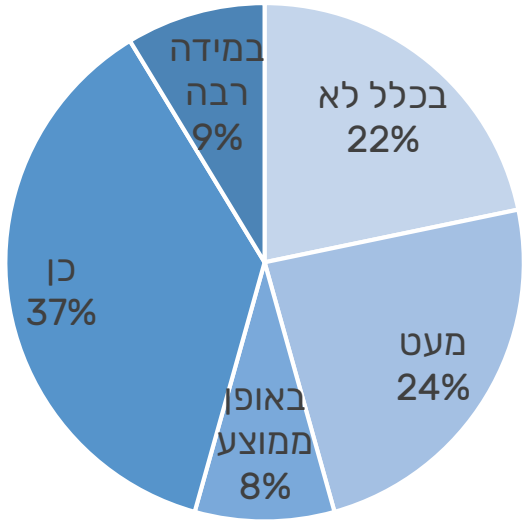
פוטנציאל התארגנות דיירים

בניינים בהם קיים ועד, ע"פ סקר דיירים:

האם קיים בבניין ועד בית פעיל



האם השטחים המשותפים בבניין מתוחזקים?



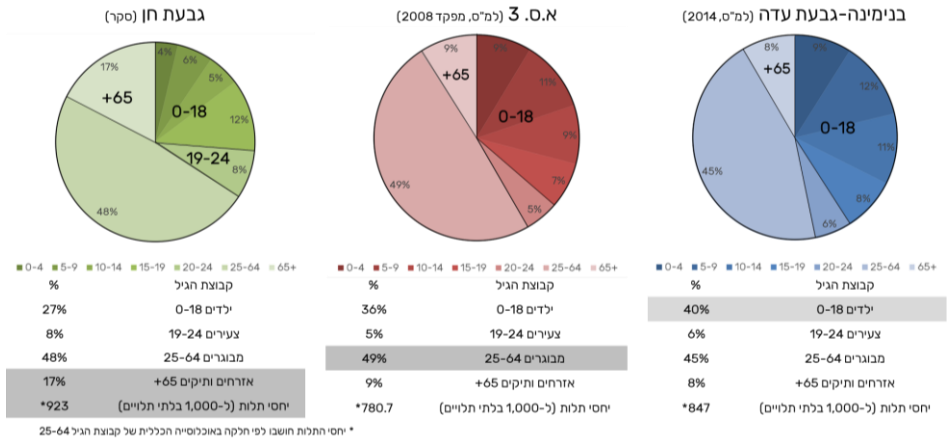
הנתונים מבוססים על סקר דיירים שנערך במתחם בחודשים מרץ-יוני 2018 וכלל כ-10% ממשקי הבית

דמוגרפיה

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
דמוגרפיה	**אוכלוסייה ודמוגרפיה**	**התפלגות הגילאים בקרב האוכלוסייה במקום;** **יחסי תלות;** **גודל משק הבית הממוצע;** **הערכת גודל שנתון ממוצע**	- **למ"ס** - **שנתון סטיסטי של היישוב (אם יש)** - **סקר דיירים**	- קבלת תמונת מצב לגבי נושאים דמוגרפיים בתחום התכנון, כולל איתור מגמות מסוג זה במידת האפשר (הזדקנות, הצערה, הגירה של מגזרים מסויימים אל אזור התכנון וכיו"ב), ביקוש לסוגים שונים של שירותים וכדומה.
		השוואת נתונים דמוגרפיים מאזור התכנון לרובע/א.ס./כלל היישוב	- למ"ס - שנתון סטיסטי של היישוב (אם יש) - סקר דיירים	
	מגמות דמוגרפיות	איתור מגמות דמוגרפיות בתמהיל האוכלוסייה באזור התכנון. האם מתרחש תהליך הזדקנות/הצערה של האוכלוסייה? האם שיעור ההשתתפות בשוק העבודה יעלה/ירד?	- למ"ס - שנתון סטיסטי של היישוב (אם יש) - סקר דיירים	

הדגמות לניתוחים דמוגרפים ולהשפעתם על התכנון

איסוף



קבוצת הגיל	%
ילדים 0-18	40%
צעירים 19-24	6%
מבוגרים 25-64	45%
אזרחים ותיקים 65+	8%
יחסי תלות (ל-1,000 בלתי תלויים)	*847

קבוצת הגיל	%
ילדים 0-18	36%
צעירים 19-24	5%
מבוגרים 25-64	49%
אזרחים ותיקים 65+	9%
יחסי תלות (ל-1,000 בלתי תלויים)	*780.7

קבוצת הגיל	%
ילדים 0-18	27%
צעירים 19-24	8%
מבוגרים 25-64	48%
אזרחים ותיקים 65+	17%
יחסי תלות (ל-1,000 בלתי תלויים)	*923

* יחסי התלות חושבו לפי חלקה באוכלוסייה הכלכלית של קבוצת הגיל 25-64

	חרדי	ממ"ד	ממלכתי	לא ידוע	סה"כ
גן	6	0	7	16	29
יסודי	4	7	42	0	57
על יסודי	0	0	16	0	2
סה"כ	10	7	65	16	102

ניתוח

התפלגות גילאים בראייה השוואתית

- התפלגות הגילאים באזור התכנון מספקת מידע רב על אורחות החיים בו. באזורים בהם קיימת אוכלוסייה מבוגרת רבה, לדוגמה, תמהיל הדירות המוצע עשוי להיות שונה באופן מהותי מאשר באזורים רגילים.
- התפלגות הגילאים העכשווית עשויה להצביע על מגמות בנוגע לתהליך החלפת האוכלוסיות באזור בעתיד.
- השוואת ההתפלגות לשכונה/רובע/רשות מקומית מספקת תובנות נוספות לגבי ייחודו של אזור התכנון וצרכיו הספציפיים.

מיפוי שיעור הילדים הקיים בכל בניין:

- שיעור הילדים באוכלוסייה מספק מידע כללי על האוכלוסייה בכללותה, על מגוון הקשרים הקיימים בה, על הצרכים המגוונים שעשויים להיות לה ועוד.
- ניתוח שיעור הילדים מספק מידע תכנוני רב. סביבה עתירת ילדים דורשת קבלת החלטות תכנוניות נרחבות, כגון: מיקום והפניית בנייני המגורים ביחס לכבישים בתכנון המוצע, קביעת מיקומם של שירותי הציבור הדרושים ותכנון השטחים הפתוחים.

יישום

- איתור מגמות דמוגרפיות לטווח הקצר/ארוך והתאמת התכנון למגמות אלה.
- התאמת טיפוסי דיור לאוכלוסייה הקיימת בהווה ובעתיד.
- התאמת שירותי הציבור הסמוכים לאוכלוסייה הקיימת/עתידית.

לב עתלית- קנדי **ילדים בגילאי 3-18 בכל בניין**

	חרדי	ממ"ד	ממלכתי	לא ידוע	סה"כ
גן	6	0	7	16	29
יסודי	4	7	42	0	57
על יסודי	0	0	16	0	2
סה"כ	10	7	65	16	102

דמוגרפיה | גבעת חן

גבעת חן מכילה אוכלוסייה ייחודית, השונה במאפייניה מאוכלוסיית האזור הסטטיסטי ומאוכלוסיית היישוב.

- **מיעוט אוכלוסייה צעירה:** אחוז הילדים (גילאי 0-18) בגבעת חן **נמוך ב-9%** מאחוז הילדים באזור הסטטיסטי **וב-13%** מאחוז הילדים בבנימינה.

- **ריבוי אוכלוסייה ותיקה:** אחוז האזרחים הוותיקים (גילאי 65+) בג. חן **כפול** מחלקם באוכלוסיית האזור הסטטיסטי והיישוב.

- **משקי בית קטנים:** גודל משק הבית הממוצע בג. חן עומד על 2.9 נ' – קטן ב-33% מגודל משק הבית הממוצע בבנימינה (3.87 נ' למשק בית).

- **ריבוי יחסי של צעירים:** שיעור הצעירים (גילאי 19-24) בג. חן (8%) גבוה במקצת יחסית לשיעור קבוצת גיל זו באזור הסטטיסטי (5%) ובבנימינה (6%).

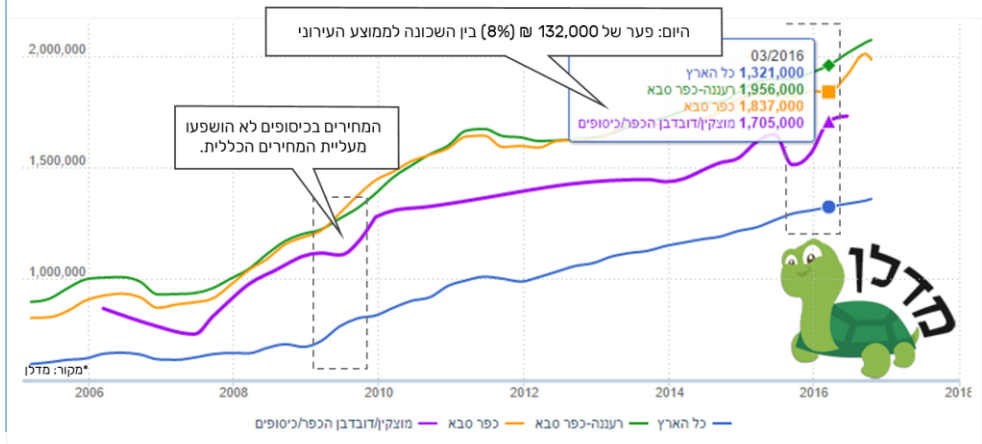
- **יחסי תלות גבוהים:** שיעור התלויים כמעט זהה לשיעור הבלתי תלויים – 923 תלויים לכל 1,000 בלתי תלויים – שיעור הגבוה בכ-20% משיעור התלויים בא.ס. 3 ובכ-9% משיעור התלויים בבנימינה כולה.

דיור

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
דיור	**צורת חזקה על דיור**	**- הבחנה בין צורות החזקה השונות על הדיור באזור התכנון: בעלות, שכירות, דיור ציבורי (עמיגור) ואחר.**	- **דו"חות ארנונה/רשות מקומית** - **סקר דיירים**	- איתור פוטנציאל לדיור בר-השגה באזור התכנון. - איתור ומיפוי סוגיות בנושא דיור כגון צפיפות יותר, ריבוי דיירים בדיור ציבורי, עלויות דיור וכד'. - איתור ומיפוי עמדות כלפי התכנון המוצע. - זיהוי תפקיד המתחם בהיצע הדיור העירוני
	צפיפות דיור	- חלוקת מס' החדרים בדירה במס' הנפשות הגרות בה.	- דו"חות ארנונה/רשות מקומית - סקר דיירים	
	עמדות כלפי התכנון המוצע לפי שיעור הבעלות	- ניתוח עמדות כלפי התכנון המוצע לפי שיעור הבעלות	- סקר דיירים	
	זיהוי פוטנציאל לדיור בר השגה ע"י ניתוח מגמות מחירי דיור	- השוואת מגמות/מחירי דיור בין אזור התכנון ליתר השכונה/רובע/יישוב	- מדלן - רשות המסים - דו"חות שמאות	

הדגמות לניתוחים בנושא דיור ולהשפעתם על התכנון

איסוף



ניתוח

מיפוי צורת החזקה על הדיור

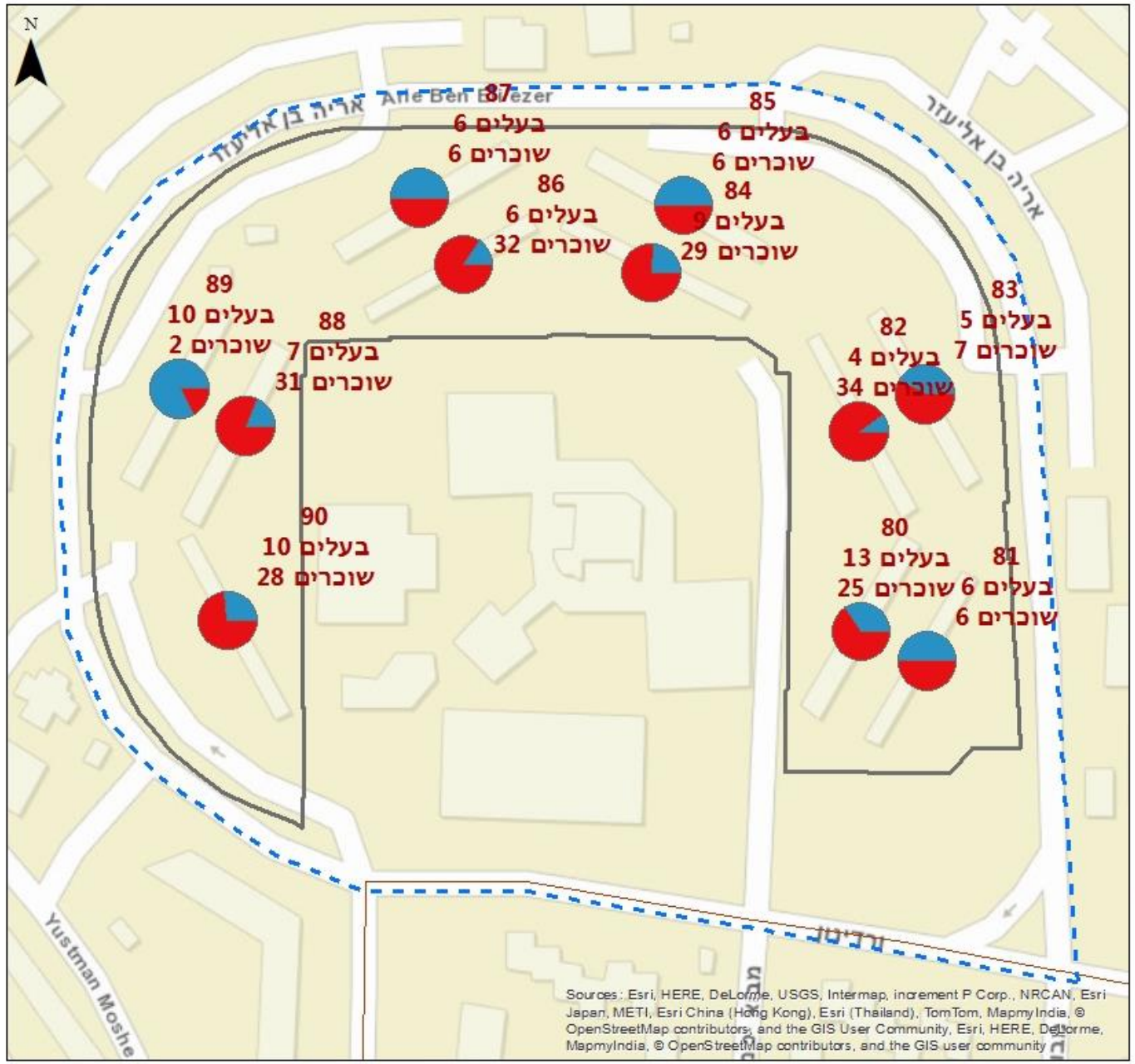
- ניתוח צורת החזקה עשוי להצביע על אפשרויות עתידיות לקבלת החלטות תכנוניות – בדגש על החלטות הנוגעות ישירות לדיירי המתחם. בנייני מגורים הומוגניים מבחינת הרכב החזקה על הדירות עשויים להפגין דפוסי התקשרות שונים עם יזמים ועם מקבלי החלטות לעומת בניינים מעורבים יותר.
- צורת החזקה עשויה להצביע על עמדות הדיירים כלפי ההתחדשות ועל נכונותם לקחת חלק בתהליך ולאחריו.

זיהוי פוטנציאל לדיור בר-הגשה ע"י ניתוח מגמות מחירי דיור

- איתור מגמת המחירים מצביע על היכולת להציע דיור בהישג יד במסגרת הפרוייקט, תוך הבאה בחשבון של משמעויות שמאיות ושל כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט.
- ניתוח מגמת מחירי הדיור באזור התכנון עשויה להצביע על קהל היעד של ההתחדשות ומכך על הקשר בין האוכלוסייה הוותיקה לאוכלוסייה החדשה באזור התכנון.

יישום

- איתור פוטנציאל לדיור בר-השגה באזור התכנון.
- איתור ומיפוי סוגיות בנושא דיור כגון צפיפות יותר, ריבוי דיירים בדיור ציבורי, עלויות דיור וכד'.
- איתור ומיפוי עמדות כלפי התכנון המוצע.
- זיהוי תפקיד המתחם בהיצע הדיור העירוני



פרוייקט מ.ק גילה (עמידר)
בעלים מול שוכרים

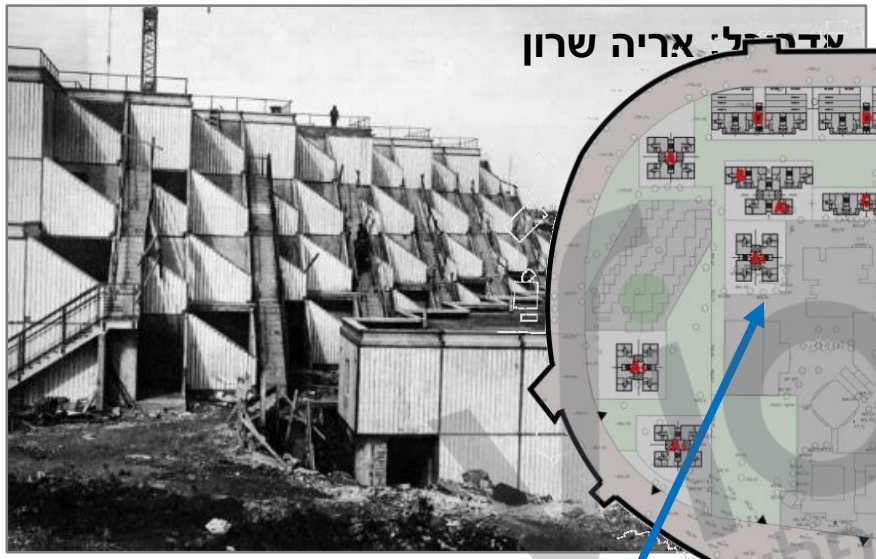
מקרא:

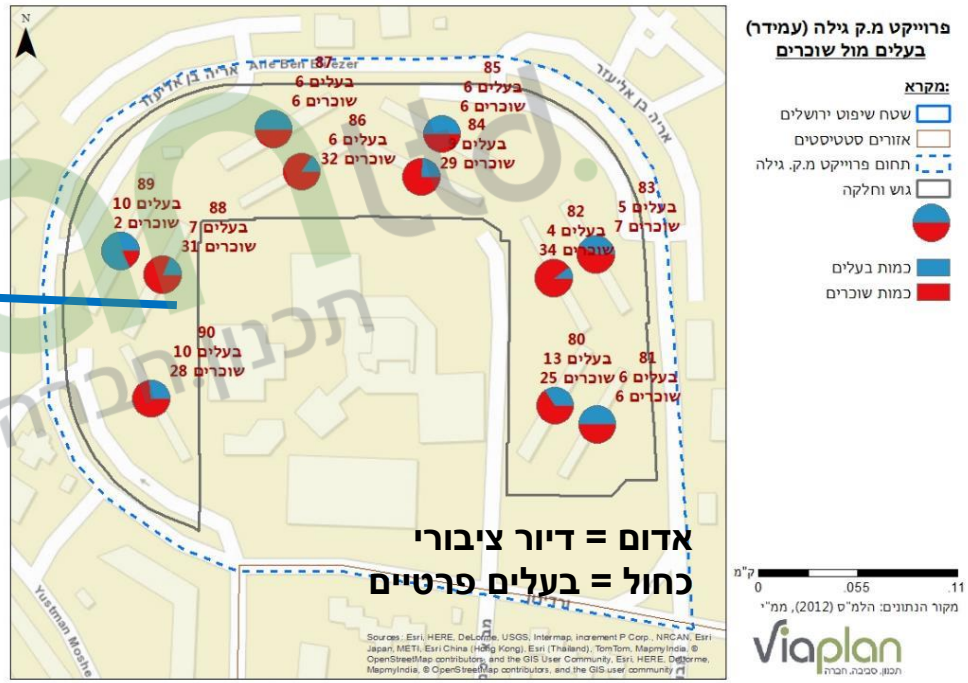
- שטח שיפוט ירושלים
- אזורים סטטיסטים
- תחום פרוייקט מ.ק. גילה
- גוש וחלקה
- כמות בעלים
- כמות שוכרים

ק"מ
0 .055 .11

מקור הנתונים: הלמ"ס (2012), ממ"י

Viaplan
תכנון. סביבה. חברה





פינוי-בינוי מרכז הקליטה בגילה:

- תכנית שימור אדריכלית מול מצב בעלויות : האם נבחר הבניין המתאים לשימור?
- מיפוי הבעלות מונע תסיסה ומביא לשינוי התכנית

זיהוי פוטנציאל לדיור בר השגה

גבעת חן מכילה אוכלוסייה ייחודית, המעוניינת להמשיך ולגור בשכונה גם לאחר ההרחבה במסגרת דיור בר השגה.

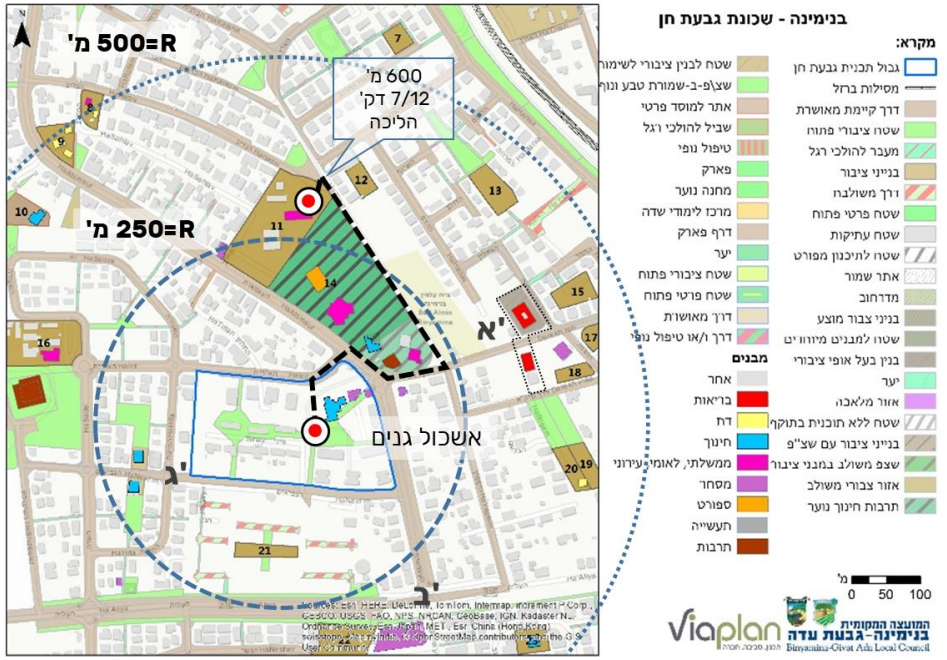
- **מיעוט אוכלוסייה צעירה:** אחוז הילדים (גילאי 0-18) בגבעת חן **נמוך ב-9%** מאחוז הילדים באזור הסטטיסטי ו**ב-13%** מאחוז הילדים בבנימינה.
- **ריבוי אוכלוסייה ותיקה:** אחוז האזרחים הוותיקים (גילאי 65+) בג. חן **כפול** מחלקם באוכלוסיית האזור הסטטיסטי והיישוב.
- **משקי בית קטנים:** גודל משק הבית הממוצע בג. חן עומד על 2.9 נ' – קטן ב-33% מגודל משק הבית הממוצע בבנימינה (3.87 נ' למשק בית).
- **עמדות חיוביות כלפי מגורים בשכונה בהווה:** רובם המכריע של הנסקרים אוהבים לגור בה ומפגינים עמדה חיובית כלפי מגורים בה בעתיד.
- **עמדות חיוביות כלפי מגורים בשכונה בעתיד:** בקרב תושביה הקבועים של השכונה (בעלי דירות ודיירי עמידר) נרשמה עלייה של 10% בין העמדה (החיובית) כלפי מגורים בשכונה בהווה לבין הציפייה למגורים בשכונה בעתיד (75% ו-80% בהתאמה).
- **מחירי דיור נמוכים:** מחירי הדיור הנוכחיים בשכונה נמוכים בכ-35% מהמחיר הממוצע בבנימינה. הערכת המחיר למ"ר בגבעת חן (8,500 ש"ח/מ"ר – דו"ח שמאי מכריע) נמוכה בכ-45% ממדד המחיר למ"ר ביישוב (15,516 ש"ח/מ"ר – מדלן).

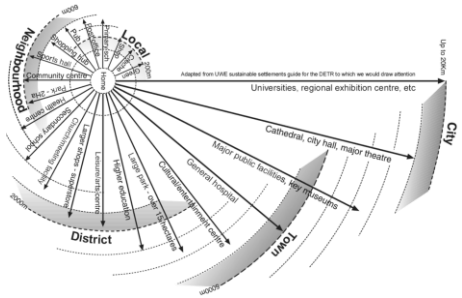
קהילה ורווחה

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
קהילה ורווחה	**מיפוי שירותים ומוסדות ציבור באזור התכנון**	- **מיפוי פרישת מבני/מוסדות ציבור באזור התכנית** - **ניתוח מסלולי/מרחקי הליכה אל מבני הציבור (<u>לא קו אווירי</u>)** - **השוואת הממצאים עם המלצות המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור**	- **GIS** - **תצ"א** - **המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור**	- איתור מצאי/חסרים בהיצע שטחי ציבור בהתאם לטווח ההליכ/נסיעה הרצוי - איתור מכשולים וחסמים בגישה לשירותי ציבור - מיפוי דפוסי שימוש במרחב הציבורי
	מרחב ציבורי משותף: יחס בין פרטי לציבורי בתכנית ובסביבתה	- סימון של אזורים ציבוריים ואזורים פרטיים ע"ג מפה. - ניתוח כמותי ואיכותני של היחס בין ש"פ לשטחי ציבור בתכנית	- תב"ע מאושרת/ מוצעת	- יצירת זיקה מיטבית בין מרחב פרטי למרחב ציבורי - יצירת הפרדה רצויה בין מרחבים ציבוריים ופרטיים.
	- מיפוי של בתי האב הנמצאים בקשר עם מחלקת הרווחה ברשות המקומית - השוואת נתוני אזור התכנון עם נתוני השכונה/א.ס./רובע/יישוב	- אגף הרווחה ברשות העירונית - דו"חות ארנונה (מקבלי הנחות)	-מידע ממחלקת הרווחה של הרשות המקומית – שנתון סטטיסטי של הרשות המקומית (אם יש)	- איתור מאפיינים קהילתיים המשפיעים על החוסן החברתי/כלכלי באזור התכנון

הדגמות לניתוחים בנושא קהילה ורווחה ולהשפעתם על התכנון

איסוף





מקור הדיאגרמה:
מרחקי הליכה מומלצים למגוון שירותי ציבור, UTF 1999

ניתוח

מיפוי שירותים ומוסדות ציבור באזור התכנון

- איתור פערים בביקוש הקיים/העתידי לשירותי ציבור באזור התכנון.
- זיהוי דפוסי נגישות למוסדות הציבור וחסמים קיימים – בדגש על הליכה.
- התאמה של מוסדות הציבור ושל השירותים המוצעים בהם לאוכלוסייה החזויה בפרוייקט.

יישום

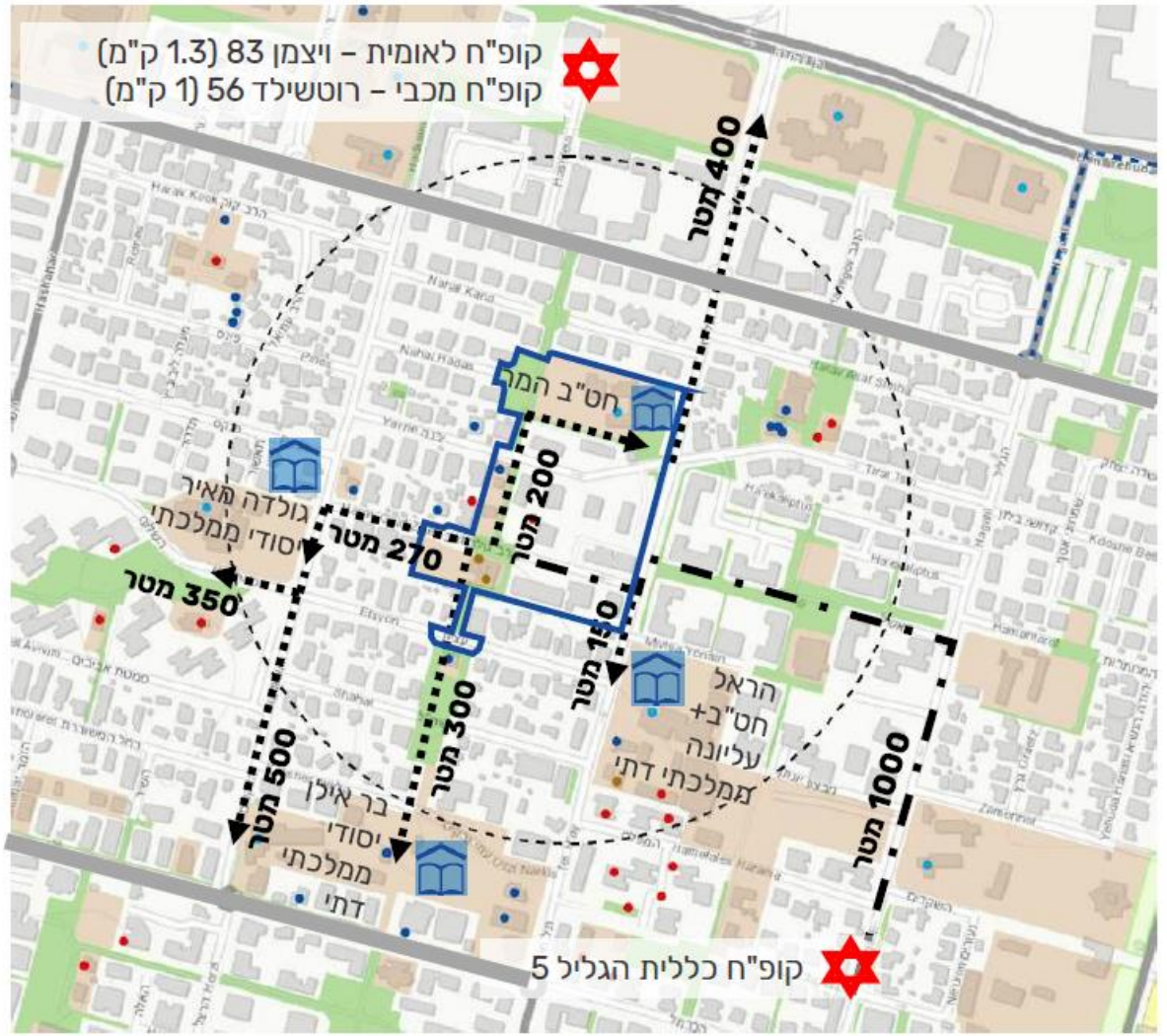
- איתור מצאי/חסרים בהיצע שטחי ציבור בהתאם לטווח ההליכה/נסיעה הרצוי
- איתור מכשולים וחסמים בגישה לשירותי ציבור
- מיפוי דפוסי שימוש במרחב הציבורי

תכנית 405-0450916 09/01/2017 11:58:28 נספח נספח חברתי שיקולים חברתיים בתכנון

מרחקי הליכה למבני ציבור

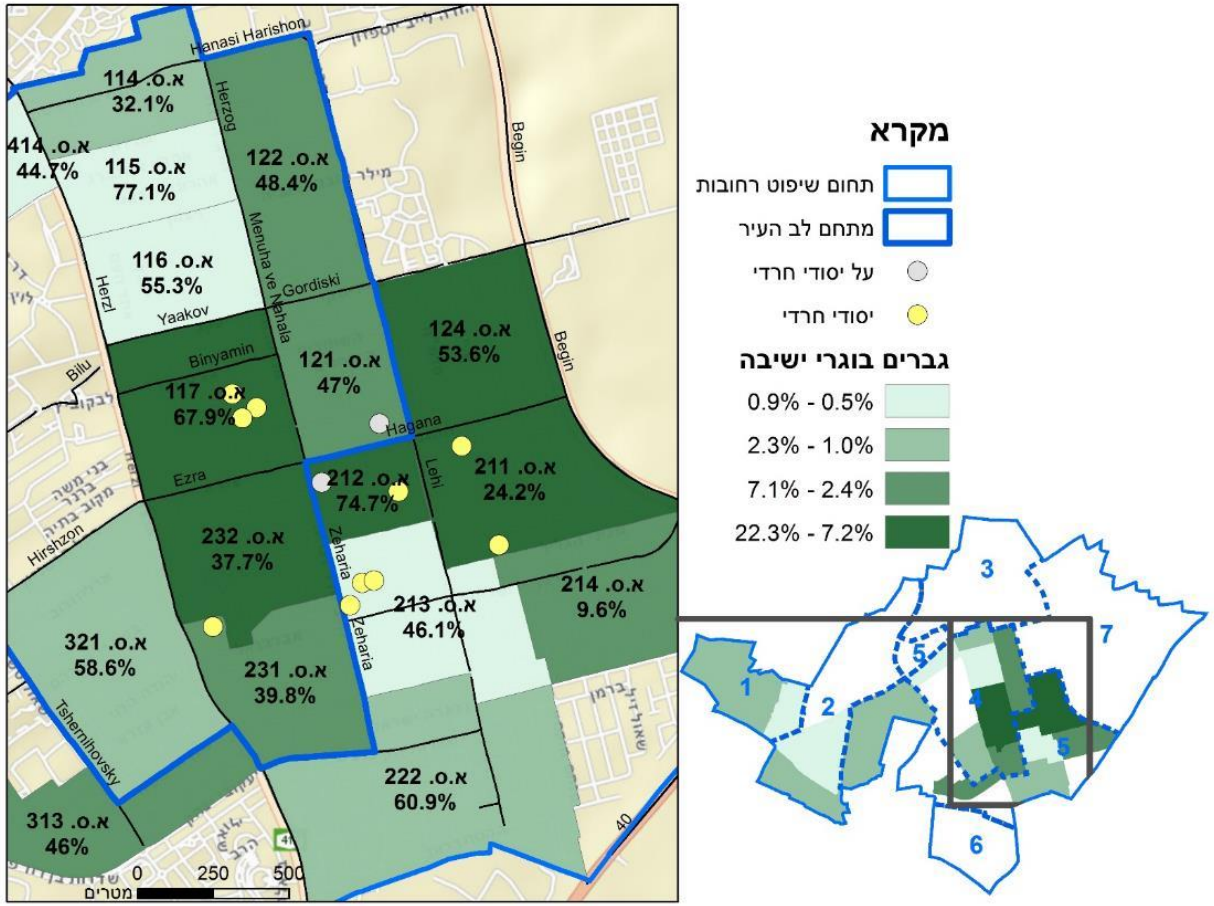
מרחקי הליכה במצב מאושר:
המרחקים המוצגים הם מרחקי הליכה ברגל

- קישוריות מקוטעת
- צורך בחציית כבישים
- מחסור ברצף שטחים פתוחים בטווח הליכה
- ריבוי מוסדות ציבור בסביבת התכנית, בדגש על מוסדות חינוך



מדידת המרחקים התבצעה בעזרת כלי המדידה של Google Maps

תכנית מתאר "לב רחובות"



- למי מתכננים?
- ניתוח פרישת אוכלוסייה חרדית:
  - פרישת מוסדות חינוך
  - מדד הלמ"ס: רמת הומוגניות באזורים חרדיים (דפוסי הצבעה לכנסת)
- הקו הכחול "חותך" סביבת חיים חרדית. היכן נמצא "המרכז" שלה?

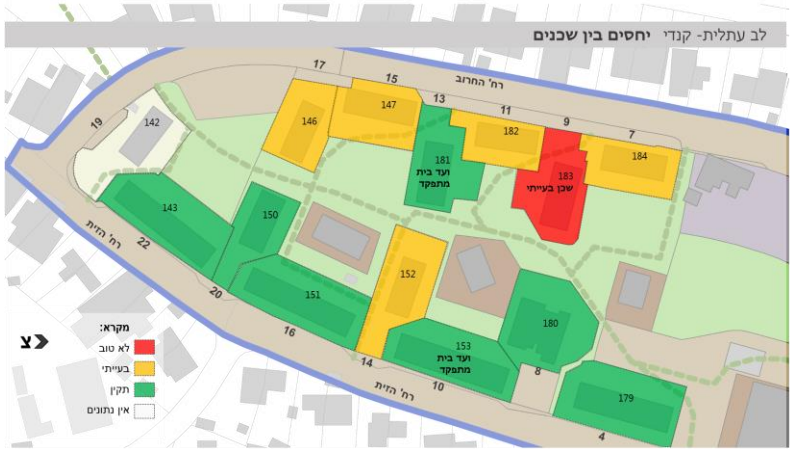
Viaplan ltd.
תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ

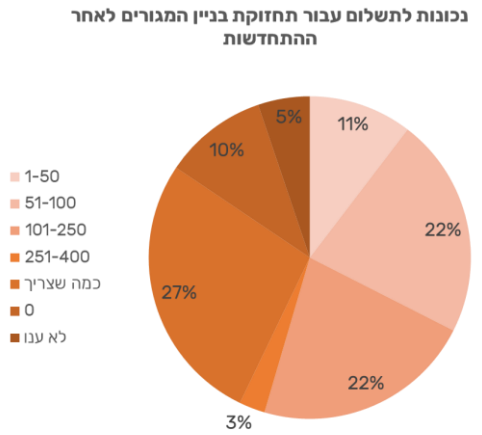
חוסן חברתי וקהילתי

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
חוסן חברתי וקהילתי	**לכידות ומארג חברתי**	- **וותק הדיירים באזור התכנון ובישוב.** - **ניתוח מדדי חוסן מסקר הדיירים (לדוג': עמדות בקשר ליחסים עם שכנים, העדפות למגורים בשכנות בעתיד. ר' נספח)**	- **דו"חות ארנונה** - **סקר דיירים**	- ניתוח **המארג** החברתי באזור התכנון - ניתוח **הלכידות** החברתית **ועמדות** בנוגע לעתיד לאחר ביצוע ההתחדשות.
	סוגיות במרחב התכנון	- ניתוח סוגיות בולטות מתוך פניות התושבים למוקד העירוני	- דו"ח פניות למוקד העירוני - סקר דיירים	- איתור וניתוח סוגיות בוערות במרחב הפיזי – ציבורי ו/או פרטי
	עמדות כלפי אחזקת נכסים משותפים	- נכונות לתשלום עבור תחזוקת בניין המגורים בהווה/לאחר ההתחדשות	- סקר דיירים	- איתור מאפיינים קהילתיים המשפיעים על החוסן החברתי/כלכלי באזור התכנון
	ניתוח כולל של החוסן החברתי באזור התכנון			- הבנת המארג החברתי הקיים באזור התכנון - הערכת החוסן החברתי הקיים והחזוי.

הדגמות לניתוחים בנושא חוסן חברתי ולהשפעתם על התכנון

איסוף





ניתוח

מיפוי וניתוח המארג החברתי באזור התכנון

- ניתוח תוצאות סקרי דיירים מייצר כלים **להבנת המארג החברתי ולחיזוי** יכולתם של דיירים להתאגד לצורך השגת מטרות משותפות (כגון הקמת ועד בית, התאגדות להסכם יזמי ועוד).

ניתוח נכונות לשלם עבור תחזוקת רכוש משותף

- ניתוח תוצאות סקרי דיירים מייצרים כלים בנוגע לנכונותם לשלם עבור אחזקת רכוש משותף מצביעה על האמצעים אותם יש להטמיע בתכנון המוצע לגבי נושא זה. נכונות נמוכה לתשלום מצריכה קבלת החלטות בנוגע לתחזוקה העתידית של שטחים פתוחים ובנויים ולהוביל, למשל, להכללת נספח תחזוקה בחבילת התכנון המוצע.

יישום

- איתור חסמים אפשריים בהתקשרות מול היזם.
- הפחתת התנגדויות בשלב הפקדת התכנית.
- הכנת נספח תחזוקה, המסדיר את ההשתתפות העצמית באחזקת הנכסים המשותפים, ע"מ להבטיח תחזוקה נאותה של הרכוש המשותף בעתיד הקרוב והרחוק.

לב עתלית- קנדי **משקי בית מטופלי רווחה בכל בניין**

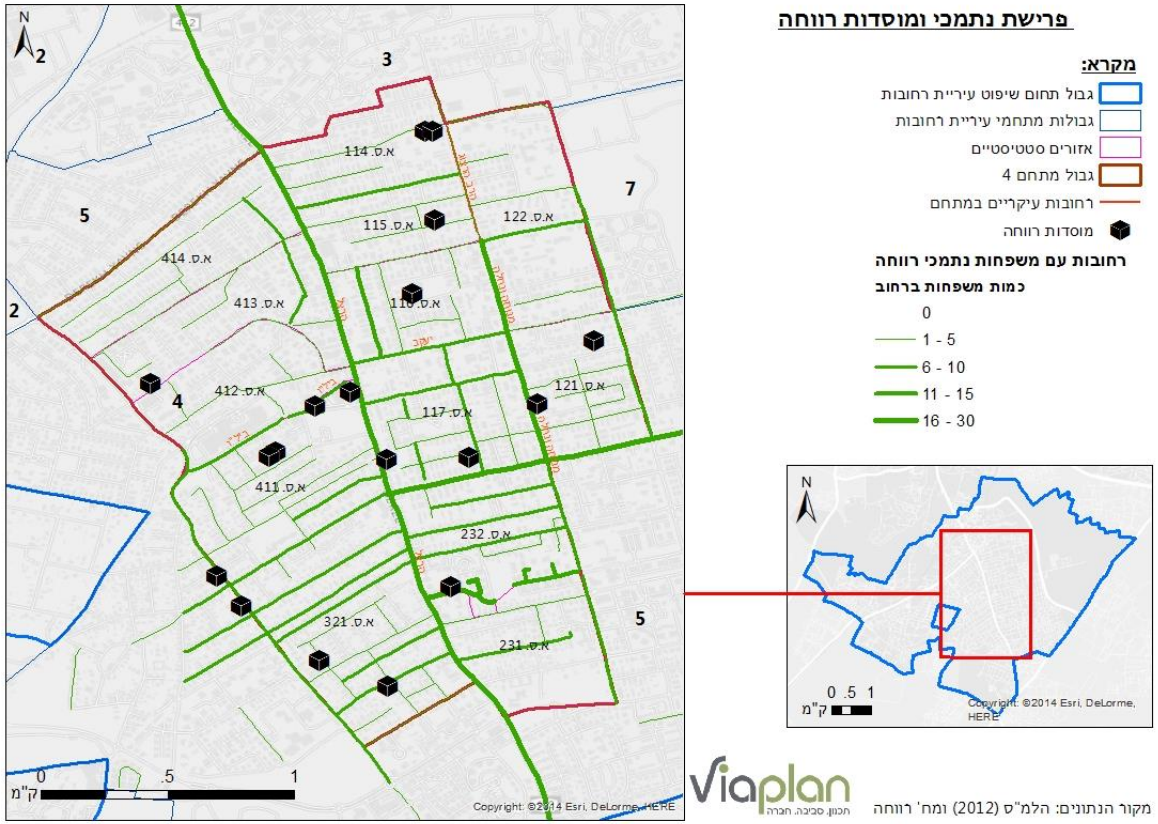
לב עתלית- קנדי **משקי בית עם קשישים מטופלי רווחה, מסך כל בניין**

תכנית מתאר "לב רחובות"

- מדוע נתוני מחלקת הרווחה הם רלוונטיים לתכנון?
- פונקציות ציבוריות רבות של הרווחה בשטח התכנית
- המיפוי

א. מסייע לגייס את מח' הרווחה לשתף פעולה עם התכנית – צפויים להיות מושפעים

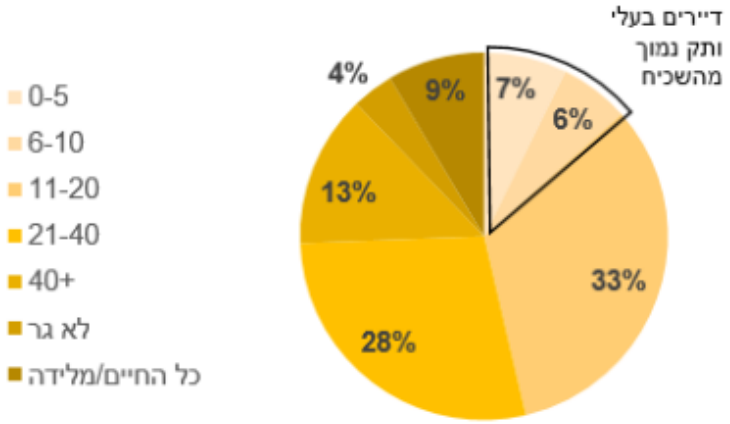
ב. ממחיש שונות מרחבית בפרישת לקוחות הרווחה (צפון/דרום)



חוסן חברתי – לכידות ומארג חברתי

	ממוצע	חציון	שכיח
ותק בבנימינה (ש')	27.0	24.5	11-20 (33% מהנשאלים)
ותק בשכונה (ש')	17.3	15.0	11-20 (36% מהנשאלים)
חוסן חברתי – ניתוח עמדות מתוך סקר תושבים			
קשר טוב עם השכנים (ציון מתוך 5)	3.6	4.0	5
יותר מדי שכנים (ציון מתוך 5)	2.2	2.0	1
היעזרות בשכנים (ציון מתוך 5)	3.1	4.0	5
פגישה עם שכנים בשעות הפנאי (ציון מתוך 5)	2.0	1.0	1
השכנים שלי הם גם חברים שלי (ציון מתוך 5)	2.0	1.0	1
העדפה למגורים בסמיכות לשכנים הנוכחיים לאחר ההתחדשות (ציון מתוך 5)	2.7	3.0	3

ותק מגורים בבנימינה (שנים)



לכידות חברתית:

- מגמה מעורבת: דיווח על קשר טוב עם שכנים ועל תחושת ביטחון להיעזר בהם, לעומת מוטיבציה נמוכה להיפגש עימם בשעות הפנאי.
- אדישות לגבי שימור המארג החברתי לאחר ההתחדשות (חציון 3.0 בשאלה זו).

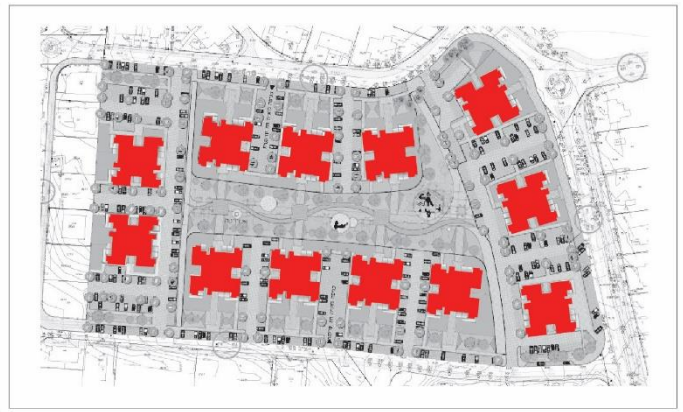
מארג חברתי:

- אוכלוסייה מעורבת: אוכלוסייה וותיקה, המתגוררת בבנימינה שנים ארוכות לצד אוכלוסייה חדשה יותר שהיגרה אל השכונה מחוץ ליישוב.

מקור: סקר תושבים

חלופות ללא ניוד זכויות

חלופה עם ניוד זכויות



עד 10 יח"ד לכניסה | 11-20 יח"ד לכניסה | 21-30 יח"ד לכניסה | מעל 30 יח"ד לכניסה

דוגמא גבעת חן, בנימינה

04 הטמעת שיקולים חברתיים בתכנון – ביטחון אישי

חיזוק תחושת ביטחון אישי: מס' כניסות לבניין

מצב קיים

- מספר כניסות נמוך יחסית (אינו עולה על 18 יח"ד לכניסה).
- ללא קשר בין שטחים פתוחים למיקום/כיוון הכניסות.

הצעת יזם (נדחתה)

- מספר כניסות גבוה יחסית ברוב בנייני המגורים.
- מיעוט בשטחים פתוחים צמודים לאזורי הכניסות.

מצב מוצע

- מספר כניסות דומה למצב הקיים.
- הכניסות מקושרות לשטחים פתוחים.

- הקטנת מספר יחידות הדיור לכל כניסה תורמת להגדלת תחושת ההיכרות והביטחון האישי של התושבים.
- במצב המוצע חולק שטח התכנית לכ-40 מגרשים, המאפשרים הגדלה של מספר הכניסות והקטנה של מס' יחידות הדיור לכל אחת.
- הקצאת שטחים פתוחים המתייחסים לכניסות למבני המגורים מאפשרת מפגש בלתי אמצעי עם שכנים מהבניין ומכניסות סמוכות.

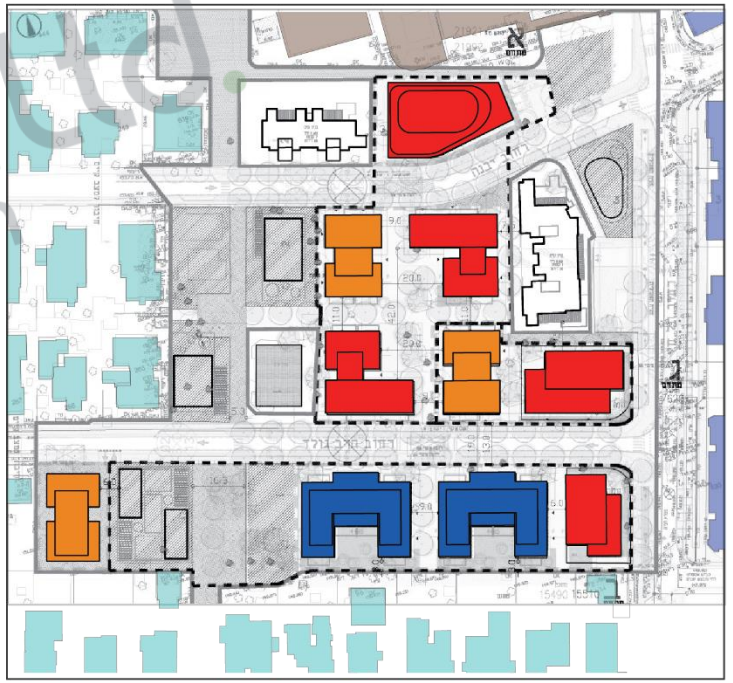
עד 10 יח"ד לכניסה | 11-20 יח"ד לכניסה

21-30 יח"ד לכניסה | מעל 30 יח"ד לכניסה

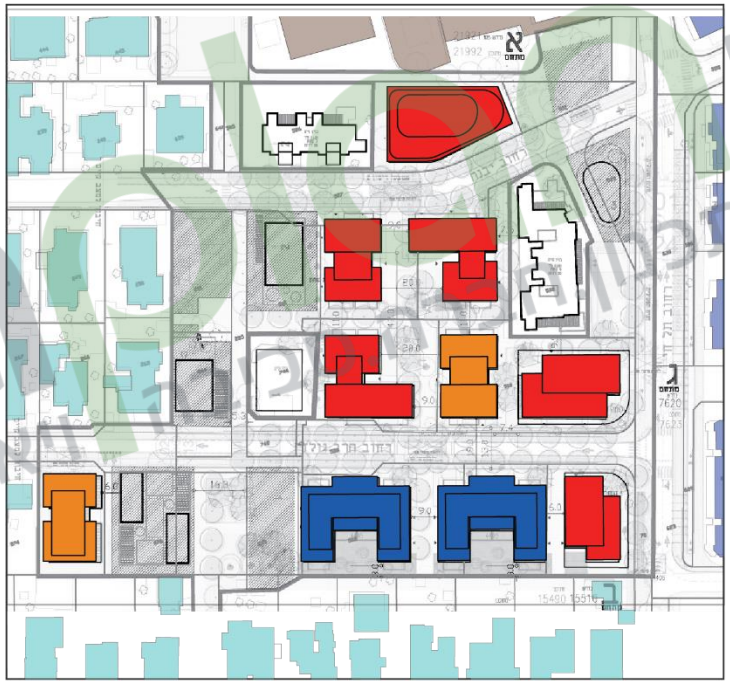
Viaplan ltd. תכנון.חברה.סביבה וויאפלן בע"מ

אתגרים מרכזיים: מעט שכנים לכניסה

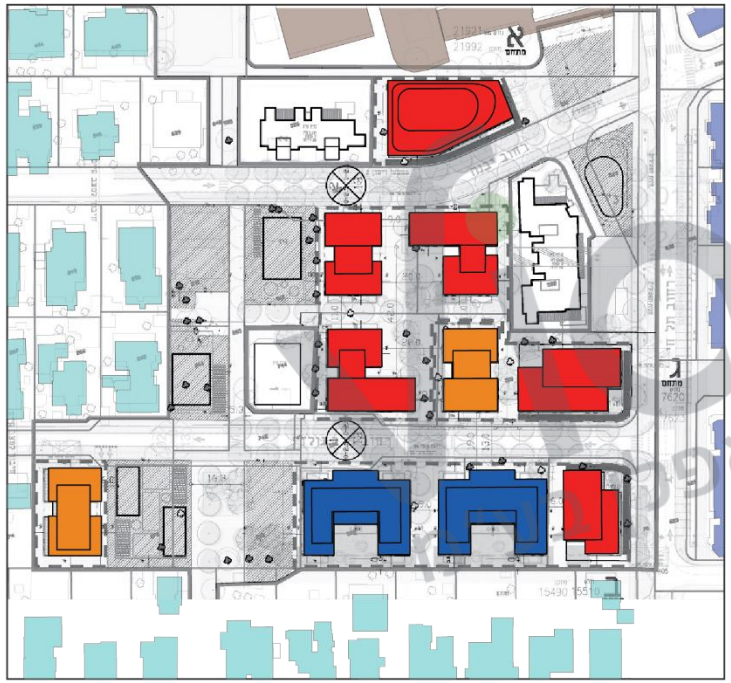
23 קומות חלופת המגדל



13-14 קומות חלופה א'



15-16 קומות חלופה ב'



עד 10 יח"ד לכניסה 11-20 יח"ד לכניסה

21-30 יח"ד לכניסה מעל 30 יח"ד לכניסה

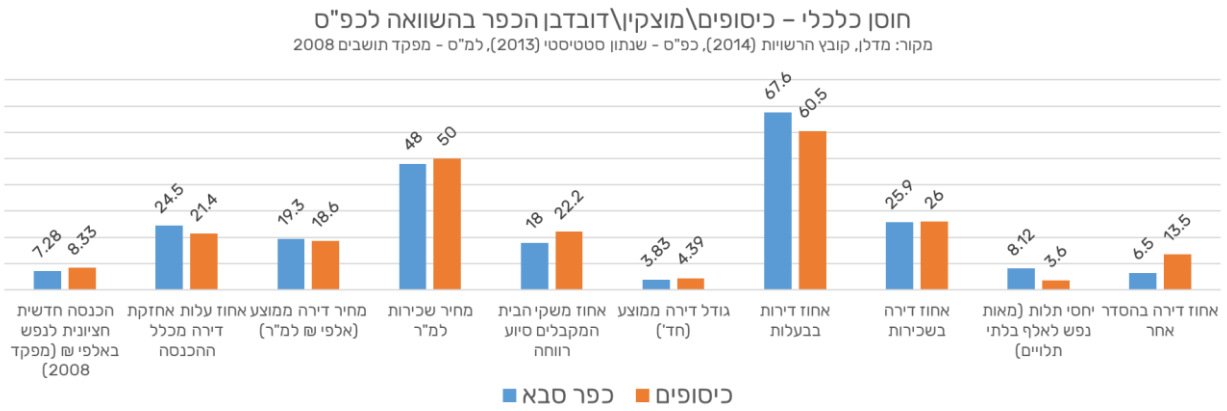
Viaplan Ltd.
תכנון.חברה.סביבה וויאפלן בע"מ

חוסן כלכלי

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
חוסן כלכלי	**הכנסה למשק בית ומאפייני משלח יד**	- **איתור רמת הכנסה ממוצעת למשק בית** - **ניתוח מאפייני משלח יד בקרב דיירים**	- **סקר תושבים** - **נתוני למ"ס** - **שנתון סטטיסטי של הרשות המקומית**	- ניתוח החוסן הכלכלי של תושבי אזור התכנון, במטרה לשער את יכולתם להמשיך ולהתגורר באזור לאחר ביצוע התכנית. - איתור בעיות בתחזוקת נכסים משותפים במטרה להציע להם פתרונות בתכנון, כגון נספח תחזוקה.
	ניתוח מדדי חוסן כלכלי	**- השוואת מדדי חוסן כלכלי בין אזור התכנון לא.ס./רשות מקומית:** **מחיר דירה ממוצע, % משקי הבית המקבלים סיוע מהרווחה, גודל דירה ממוצע, יחס תלות ל-1000 נפש, % מתגוררים בדיור ציבורי, % מתגוררים בשכירות, % מתגוררים בבעלות**	- **למ"ס** - **שנתון סטטיסטי של הרשות המקומית** - **סקר תושבים**	
	רמת מינוע	**- כמות רכבים פרטיים ל-1000 נפשות באזור התכנון**	- **למ"ס** - **שנתון סטטיסטי של הרשות** - **סקר**	
	תחזוקת מבנים	- **תשלומי ארנונה למ"ר** - **עלויות אחזקת נכסים (ועד בית משותף אם ישנו, עלויות נוספות במידה ויש)נתוני ארנונה. חסרים נתוני אחזקת דיור, נתונים מדויקים על הכנסה (סקר?).**	- **נתוני ארנונה** - **סקר דיירים** - **הסכמים עם חברות אחזקה (אם יש)** - **דיווח על מפגעים למוקד העירוני**	

הדגמות לניתוחים בנושא חוסן כלכלי ולהשפעתם על התכנון

איסוף



ניתוח

מיפוי וניתוח החוסן החברתי באזור התכנון בהשוואה לרשות המקומית

- השוואת אומדני חוסן כלכלי עשויים להצביע, בין היתר, על היתכנות הפרוייקט, על קהלי יעד רלוונטיים לדירות באזור, על האיתנות הכלכלית של הדיירים ועל יכולתם לעמוד בעלויות ההתחדשות והאחזקה בעתיד ועל רווחת הדיור האופטימלית.

יישום

- קביעת תמהיל דיור מיטבי, המתאים לנתוני החוסן הכלכלי של תושבי אזור התכנון בהווה ובעתיד.
- איתור והסרה של מכשולים עתידיים באחזקת נכסים משותפים.
- יצירת דיור בהישג יד ולהשכרה לטווח ארוך.

תכנית 405-0450916 נספח נספח חברתי שיקולים חברתיים בתכנון 11:58:28 09/01/2017

02 חוסן כלכלי

תחזוקת מבנים, שטחי מגורים ושטחים פרטיים אחרים

	% שטח לתחזוקה פרטית (מגורים כולל שפ"פ)	% שצ"פ באחזקת העירייה	% דירות בבעלות	ארנונה שנתית ממוצעת ליחידת דיור (₪)	שכ"ד ממוצע (₪) (שטח דירה ממוצע במתחם*שכ"ד ממוצע למ"ר – מדלן)	% הוצאה חודשית על אחזקת דיור	הכנסה חודשית חציונית (₪)
כיסופים	41.24%	18.56%	60.5%	2,715	3,890	21.6%	8,260 (מדלן)

- אוכלוסייה מגוונת ומנעד בעלות רחב בין מבנה למבנה.
- אין קשר ישיר בין אחוז הבעלות על דירות בבניין למצבו התחזוקתי של הבניין (ר' תמונה).
- אחוז גבוה של שטחים לאחזקה פרטית (41.24%) במצב קיים.
- **הוצאה חודשית נמוכה יחסית על אחזקת דיור – 21.6% מההכנסות החודשיות** (הוצאה נמוכה מ-30%).
- ריבוי תלונות למוקד העירוני על מצב התחזוקה.

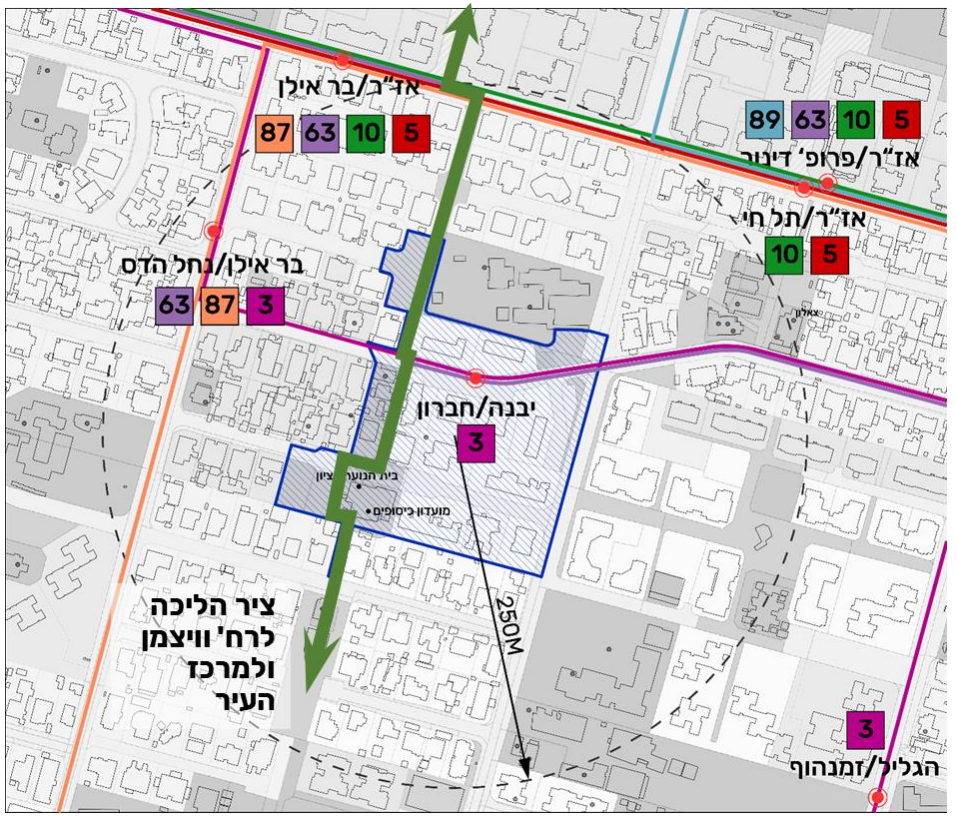
מקור הנתונים: אתר עיריית כפר סבא, שנתון סטטיסטי 2013, למ"ס, תכנית מצב קיים, מדלן

תנועה, תחבורה וניידות

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
תנועה ותחבורה	העדפות נסיעה לפי התפלגות גילאים	שאלות מהסקר לגבי תחבורה, מידע מחברות היסעים	- סקר דיירים - מידע מחברות היסעים	- הגדלת הקישוריות של אזור התכנון בכל אמצעי התחבורה, בדגש על תח"צ, אופניים והליכה רגלית. - הפחתת התלות ברכב פרטי לצורך קבלת שירותי ציבור, תרבות, בידור וקהילה.
	מיפוי תח"צ ונגישות מוקדי ציבור	- **מיפוי תחנות, קווי תחבורה ציבורית ותדירות באזור התכנון.** - **מיפוי יעדי נסיעה מועדפים בתחבורה ציבורית**	- **מפת קווים** - **GIS** - **סקר תושבים**	
	מיפוי רצפי הליכה	**מפת קישוריות**	- **GIS** - **ניתוח תצ"א**	

הדגמות לניתוחים בנושאי תנועה, תחבורה וניידות ולהשפעתם על התכנון

איסוף



ניתוח

מיפוי רשת תחבורה ציבורית וניתוח דפוסי שימוש בתחבורה הציבורית

- ניתוח הקישוריות של אזור התכנון לשאר חלקי העיר.
- ניתוח האפקטיביות של התחבורה הציבורית בסביבת אזור התכנון.
- איתור דפוסי השימוש של הדיירים באמצעי התחבורה הציבורית, בדגש על איתור פערים בין הביקוש להיצע.

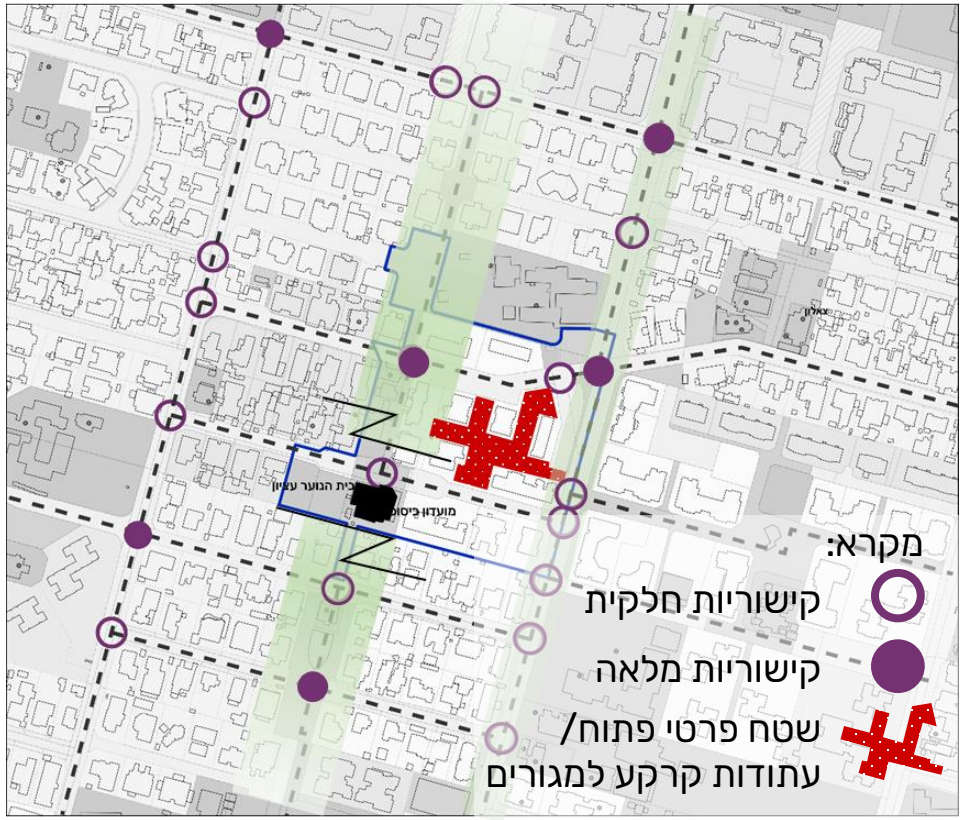
יישום

- הגדלת הקישוריות של אזור התכנון בכל אמצעי התחבורה, בדגש על תח"צ, אופניים והליכה רגלית.
- הפחתת התלות ברכב פרטי לצורך קבלת שירותי ציבור, תרבות, בידור וקהילה.

הדגמות לניתוחים בנושאי תנועה, תחבורה ונייידות ולהשפעתם על התכנון

איסוף

קישוריות – הליכה ברגל | מצב קיים



ניתוח

ניתוח רצפי הליכה וקישוריות תנועה רגלית

- איתור רצפי/דפוסי הליכה בתוך אזור התכנון, אליו וממנו.
- איתור הזדמנויות ומכשולים לאורך רצפי ההליכה.

יישום

- עידוד הליכתיות ועירוניות.
- יצירת נתיבי הליכה התואמים את דפוסי השימוש של תושבי השכונה בהווה ובעתיד.
- הגברת הקישוריות, החוסן החברתי והאינטנסיביות בתוך אזור התכנון ובסביבתו.
- הפחתת התלות ברכב פרטי.

שיתוף והשתתפות – טבלת חומרים לדו"ח

נושא	תת נושא	תיאור/אופן הבדיקה	מקור מידע	השפעה רצויה על התכנון
זיהוי עמדות וצרכים של כלל הדיירים באזור התכנון	התפלגות קריאות למוקד 106 לפי רחוב	- מיפוי סוג/מיקום הפניות למוקד העירוני לדיווח על מפגעים וליקויים באזור התכנון. - מיפוי כנ"ל בסביבת התכנית (שכונה/רובע) לצורך השוואה.	מוקד פניות רשות מקומית	- זיהוי סוגיות נוספות במרחב הפיזי של אזור התכנון. - איתור ליקויים במערך היחסים בין התושבים לבין הרשות המקומית
שיתוף והשתתפות (אופציונלי)	עריכת סקר דיירים	- ניתוח סקרי הדיירים והסקת מסקנות לגבי הממצאים.	- סקר דיירים	- איתור סוגיות חברתיות חשובות לצורך מענה תכנוני עליהן. - יצירת זיקה בין שיקולים חברתיים לבין מכלול התכנון.

שיתוף ומעורבות דיירים ובעלי דירות – שכונת כיסופים, כפר סבא

שיתוף ומעורבות הדיירים ובעלי הדירות בשכונה התקיים על-פי המתכונת הבאה:

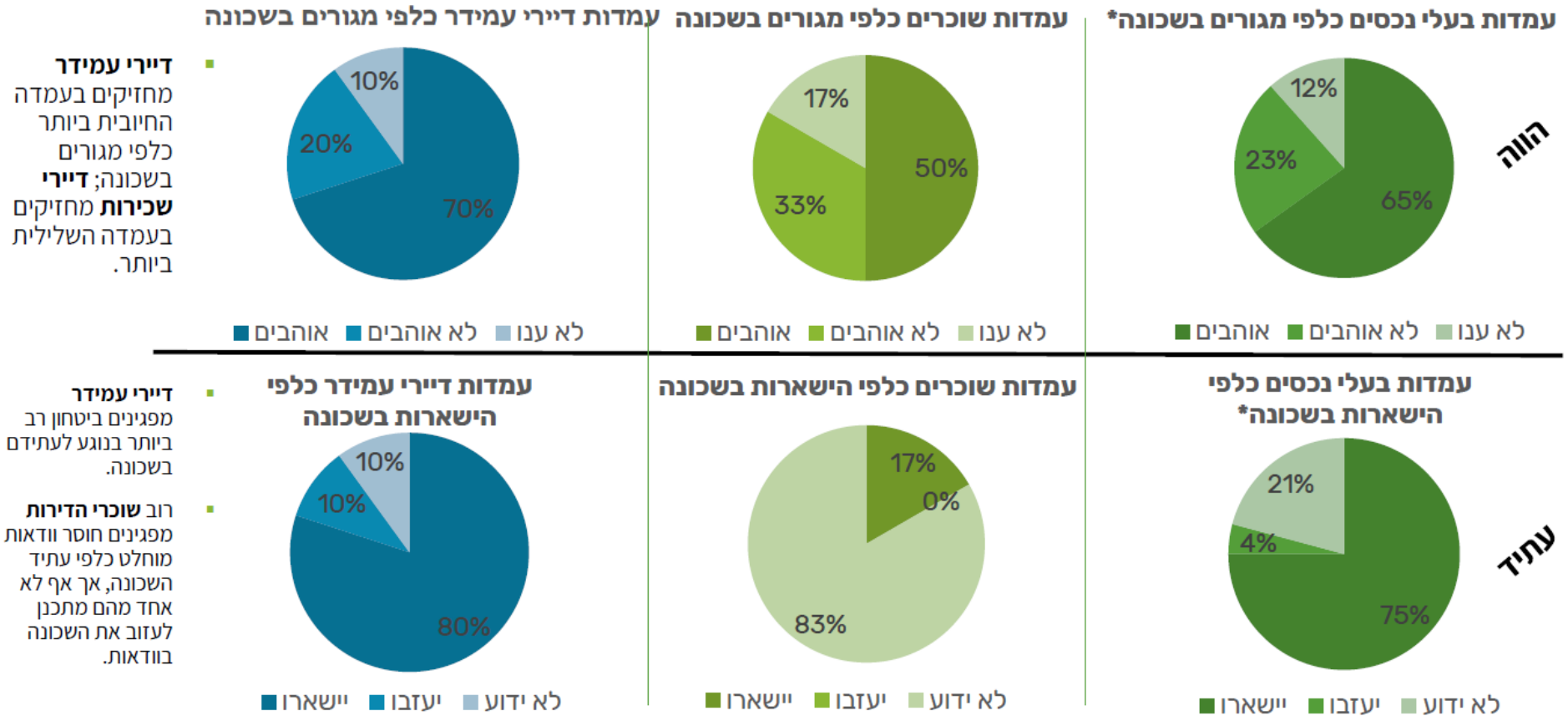
- מפגשים עם נציגות של כל הבניינים יחד
- מפגשים עם כל דיירי/בעלי הדירות בכל בניין בנפרד. מפגשים אלה אפשרו דיון אינטימי והכרות במהלך תהליך התכנון. אנשים הרגישו נוח לשאול שאלות, לבקש הבהרות ונשמרה מסגרת דיון מכבדת. מפגשים במתכונת זו מלמדים על המאפיינים והצרכים של כל בניין ומסייעים בהבנת השונות והדמיון בין הבניינים והדיירים בהקשרים שונים, המקבלים בין השאר גם ביטוי בתכנון.

מתחם "כיסופים", כפר סבא: בניית הסכמות ברמת המתחם

- מקרה בוחן: שילוב חזית מסחרית בבניין מתחדש
- כיצד מאזנים בין שיקולים כלכליים ואורבניים עם חששות לפרטיות ואיכות חיים?
- דיירי הבניין שותפו בקביעת הנחיות לקומת המסחר: שימושים מותרים, שעות פעילות וכד'

Viaplan Ltd.
תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ

ניתוח שאלון תושבים – גבעת חן, בנימינה

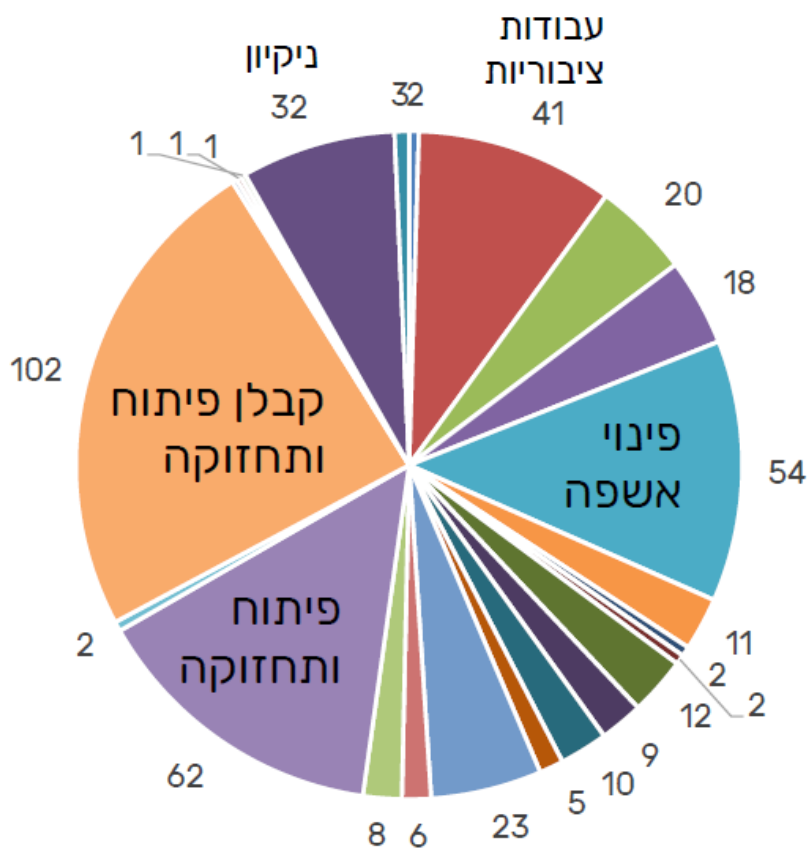


* מתוך בעלי הדירות המתגוררים בגבעת חן

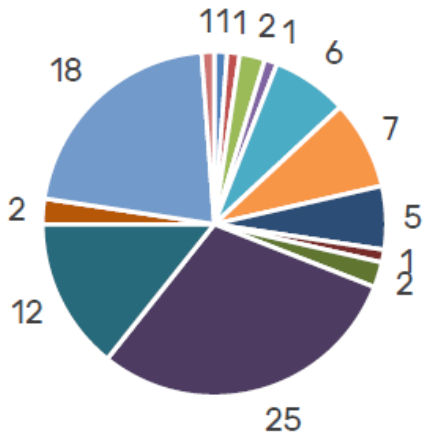
תכנית 405-0450916 נספח נספח חברתי שיקולים חברתיים בתכנון 11:58:28 09/01/2017

ניתוח פניות מתוך מתחם כיסופים למוקד העירוני (106) 2015-1.2016

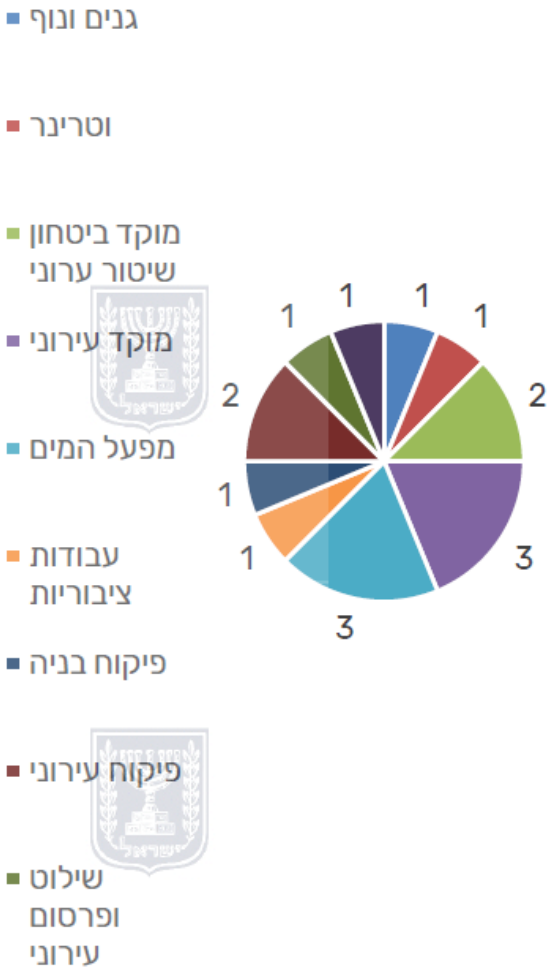
רח' הרב גולד – 427 פניות



רח' יבנה – 84 פניות



רח' תל חי – 16 פניות



מקור: עיריית כפ"ס – מוקד 106

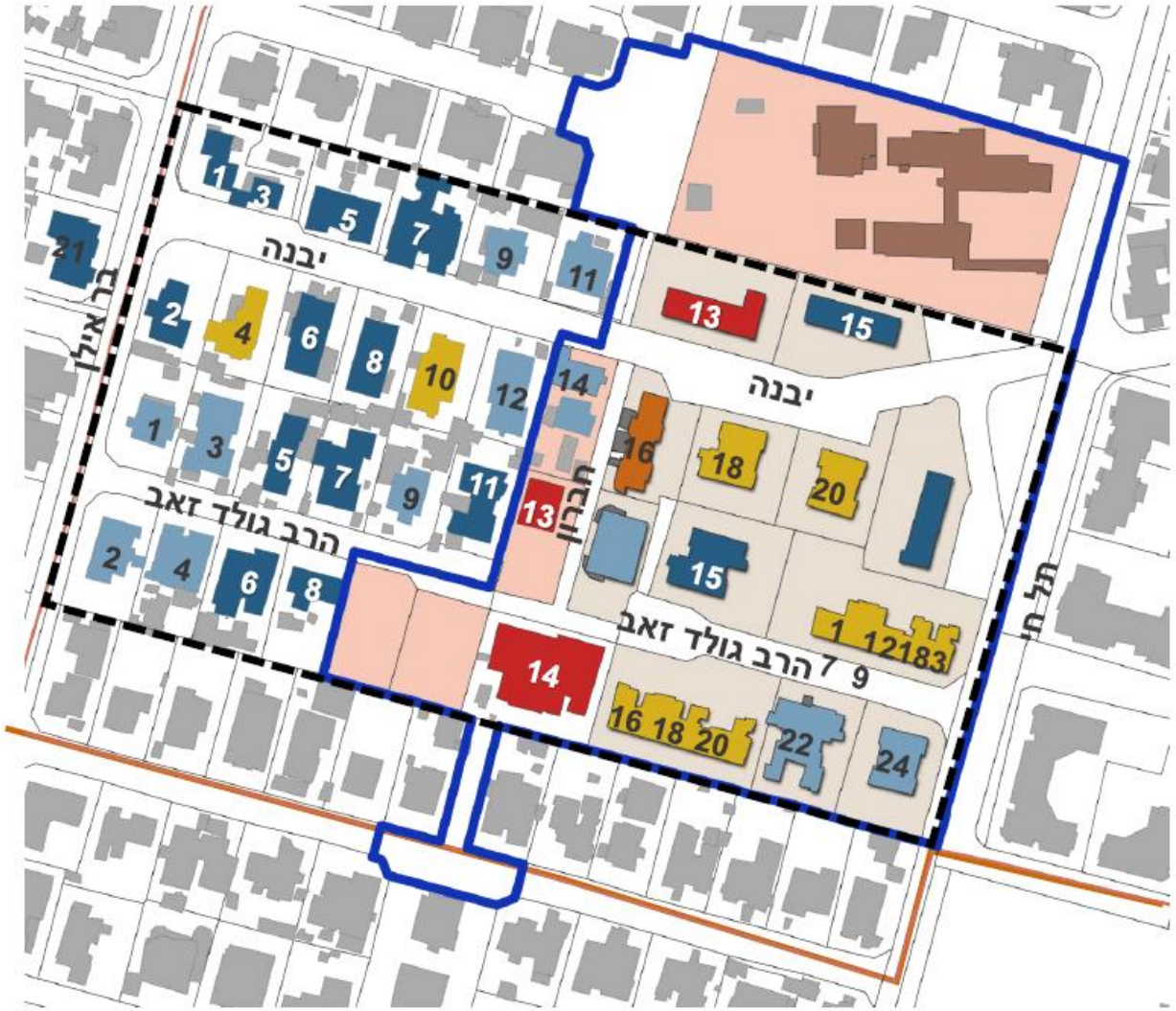
Viaplan ltd. תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ

נספח נספח חברתי שיקולים חברתיים בתכנון 11:58:28 09/01/2017 405-0450916

קולות מהשטח – זיהוי עמדות וצרכים כבסיס לתכנון ע"י ניתוח פניות למוקד העירוני (106)

מיפוי קריאות מתוך/מסביבת המתחם:

- 1568 פניות בין 2013 ל-2016.
- **296 פניות (19%) הגיעו מגני הילדים ומהמועדונים ברח' הרב גולד ומקורן במצבם הפיזי הירוד של מבנים אלו.**
- לא נמצא קשר מחייב בין ריבוי בעלי דירות בבניין לבין מספר הפניות למוקד 106.
- תושבי המתחם מפגינים מעורבות רבה בנושא הפניות למוקד העירוני בהשוואה לדיירים שגרים מחוץ למתחם.



מקור: עיריית כפ"ס – מוקד 106

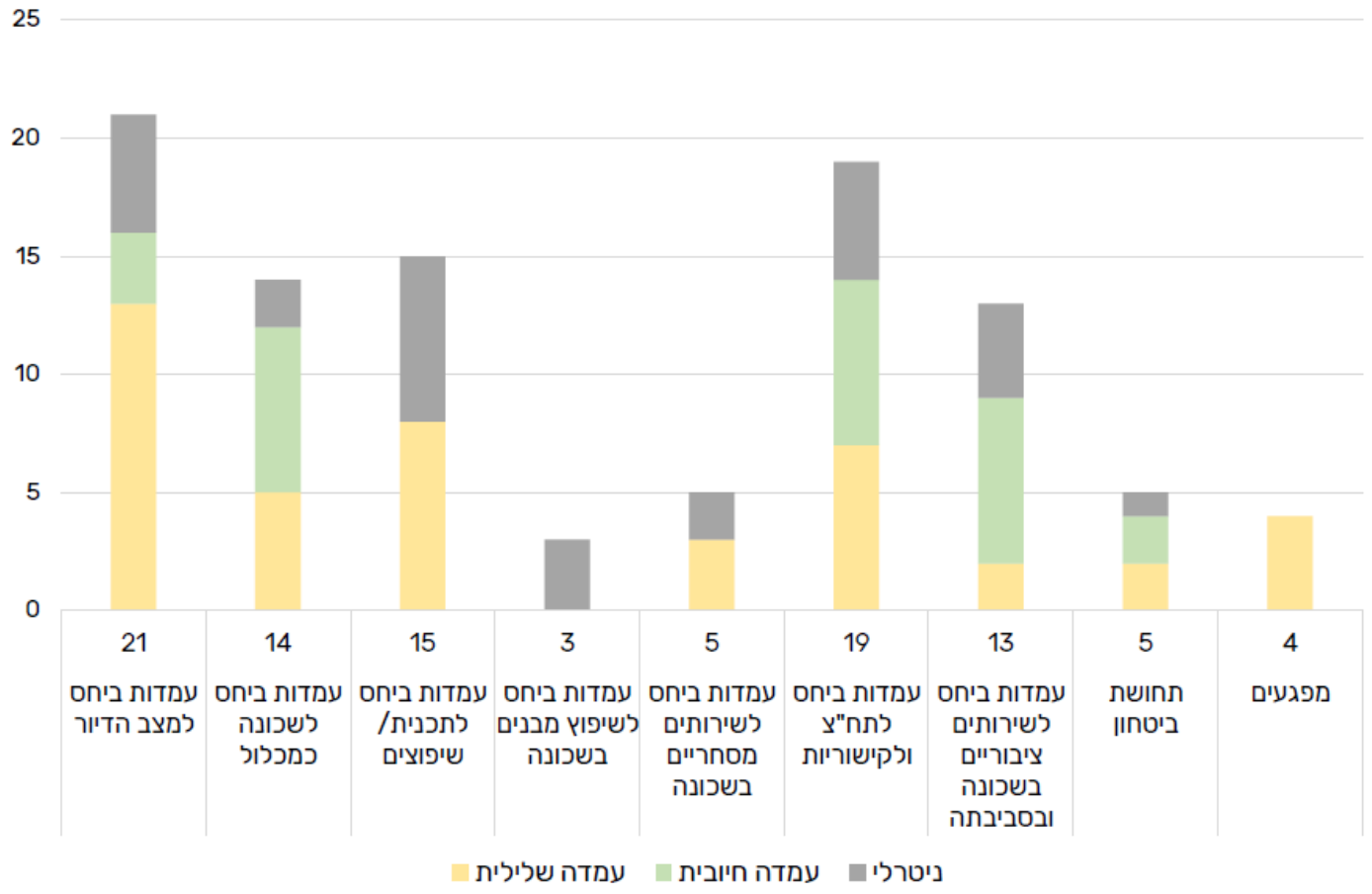
תכנית 405-0450916 נספח נספח חברתי שיקולים חברתיים בתכנון 11:58:28 09/01/2017

ממצאי שיתוף

סוגיות מרכזיות שעלו משיתוף התושבים:

- עיסוק מוגבר בנושא מצב הדיור הירוד.
- דעה חיובית ביחס לשכונה ככלל (בניגוד למצב המגורים)
- גישה כללית סקפטית לגבי התכנית. הרבה חששות.
- שינוי ערך דירות התושבים הנוכחיים לאחר השיפוץ.
- חשש מהגדלת הצפיפות ומשינוי פניה של השכונה.
- חשש מהתייקרות המחיה בשכונה בעקבות השיפוץ.
- קישוריות נמוכה מדי לתח"צ לעומת נגישות גבוהה מאד ברגל.
- בעיית חנייה ניכרת.
- מגוון שירותים גדול בשכונה, המתאפיין בנגישות גבוהה.
- חיכוכים עם שכנים על רקע חריגות ועבירות בנייה.
- מיעוט עמדות של תושבים יחידניים על נושא המפגעים.

ריכוז עמדות תושבים



שינוי עתידי אפשרי ברווחיות ובתמורה?

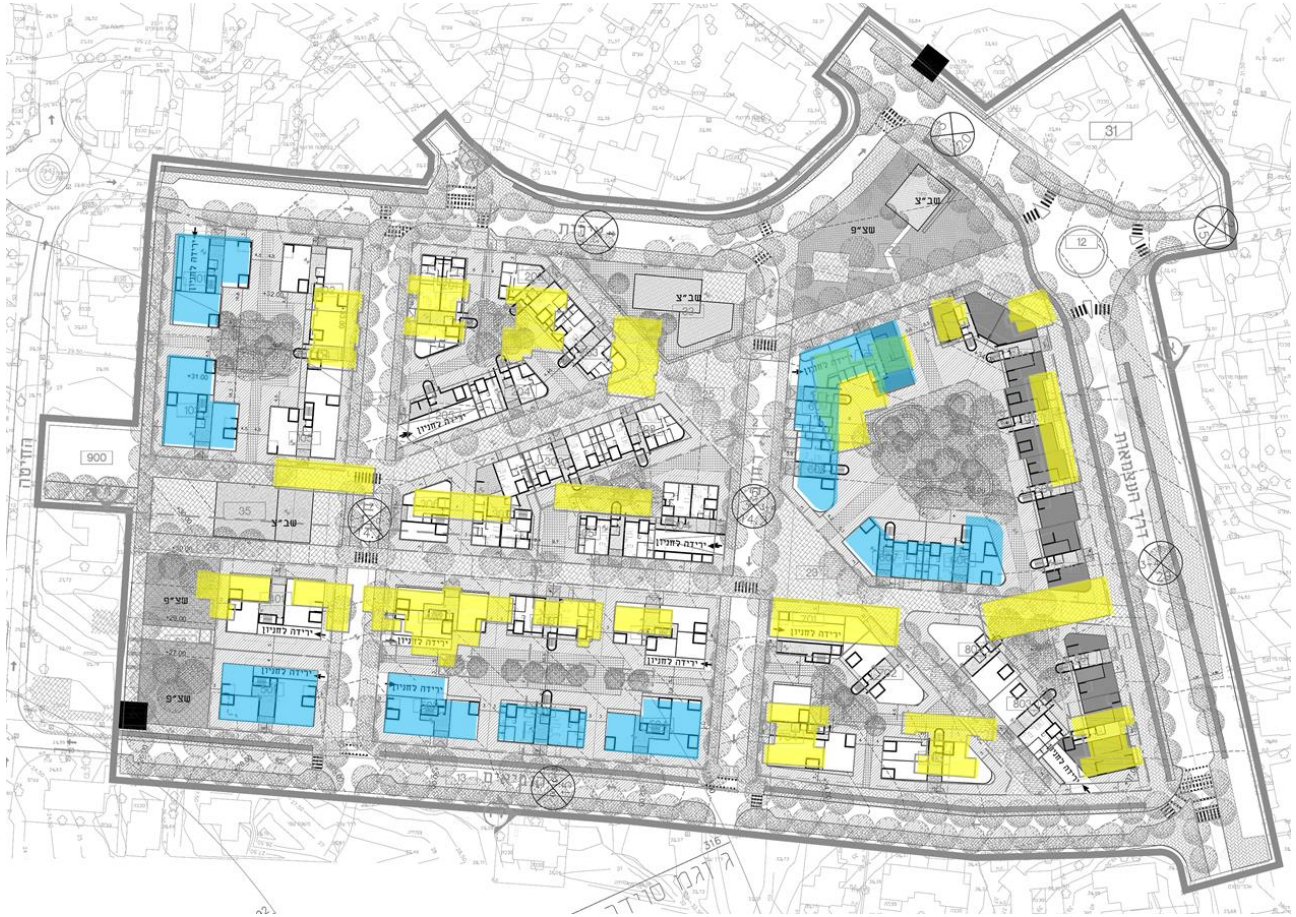
רוחיות הפרויקט משתנה דרמטית בהתאם לשינויים בגודל התמורות, בשווי מ"ר וכדומה

חלופה			ריווחיות	השלמה נדרשת
01	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	17,000	**6.20%**	12,500
	תמורה לדיירים - במ"ר	20		
	פטור מהיטל השבחה	0%		
02	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	**18,000**	**15.1%**	4,500
	תמורה לדיירים - במ"ר	20		
	פטור מהיטל השבחה	0%		
03	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	18,000	**13.20%**	6,500
	תמורה לדיירים - במ"ר	20		
	פטור חלקי מהשבחה	**25%**		
04	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	18,000	**18.00%**	0
	תמורה לדיירים - במ"ר	**10**		
	פטור חלקי מהשבחה	25%		

ערך מכירה למ"ר

תמורה לבעלי דירות

ואיך מבטאים הפחתה בצפיפות יחד עם שינוי אפשרי ברווחיות ובתמורה?



בינוי תחילה?
ובתוך זה מתאימים את ההתארגנות המקומית והחוסן החברתי ועוד שיקולים חברתיים....

אפשרות לבינוי לפני פינוי

מבנים קיימים להריסה