

הנחיות להכנת תסקיר חברתי במיזמי התחדשות עירונית בתל אביב-יפו

גרסה 2.0 | מאי 2020



הנחיות לעריכת התסקיר

התסקיר יערך בהתאם לראשי הפרקים המוצעים במסמך זה (עמ' 4) ויתייחס להיבטים חברתיים, תפקודיים ופיזיים של מתחם התכנון והשכונה בה הוא ממוקם.

התוצר הנדרש

מסמך המרכז את ממצאי העבודה, ניתוח של ההשפעות הצפויות של תהליך התכנון ומימושו על תושבי המתחם ומתן המלצות בהתאם.

פורמט ההגשה

מצגת קצרה ובהירה לקריאה. ממצאים נוספים, ככל הנדרש יוגשו במסמך נוסף.

אופן הביצוע

איסוף נתונים ממקורות מידע חיצוניים

ארנונה, נסחי טאבו, תיקי רווחה (מינהל שרותים חברתיים), נתונים סטטיסטיים (חוברת רבעים ושכונות, [שנתון סטטיסטי](#)).

סיורים במתחם התכנון ובסביבתו ותשאול גורמים רלוונטיים

« התרשמות פיזית מהמתחם והאזור הסובב באמצעות סיורים בימים ובשעות יום שונות.
 « תשאול תושבים (סקר) המתגוררים במתחם התכנון באמצעות שיחות, שאלון וקיום קבוצות מיקוד.
 « ראיונות עם נציגים של מינהלי קהילה, חינוך, שירותים חברתיים, נציגות דיירים אם קיימת ועוד.

מסמך זה הינו כלי עזר להכנת תסקיר חברתי במתחם המיועד להתחדשות עירונית. התסקיר החברתי מהווה שלב אחד בתהליך כולל של ליווי חברתי שנקבע בהתאם למאפייניו של אזור התכנון והאוכלוסייה המתגוררת בו.

מטרות התסקיר החברתי

« למפות ולהבין את צורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחם ההתחדשות, בדגש על אוכלוסיות רגישות ולגבש המלצות תכנוניות, תהליכיות ואחרות, על מנת למתן השלכות שליליות של התהליך, ולהרחיב את התועלות וההזדמנויות עבור אוכלוסיות אלו.
 « לסייע לקידום תהליך התכנון ולמימושו מתוך הכרה בכך שהתושב נמצא במרכזו.



הנתונים שיאספו ע"י היועץ ירוכזו ויועברו לעדיייה בטבלאות אקסל או בשכבות מידע גיאוגרפיות על בסיס כתובת (רחוב - שם וקוד ומס' בית + כניסה).

פרק זה מציג את המאפיינים החברתיים, תפקודיים ופיזיים ברמת השכונה, ואת עיקרי התובנות העולות מהמצאים.

נושאים להתייחסות ברמת השכונה והאזור הסובב את תחום התכנון*

מקור הנתונים

תשאל תושבים, נותני שרותים וגורמים עירוניים רלוונטיים, נתוני למ"ס, סיורים בשכונה בשעות יום שונות.

כלל השכונה

תיאור של מאפייני התושבים ומאפייני השכונה ("רוח המקום") - מוסדות ציבור, מרחב ציבורי פתוח, עוגנים קהילתיים, התניידות וקישוריות בשכונה, תנועה וחניה, תהליכי התחדשות בשכונה - יש לבחון נושאים אלו גם בפריזמה של חוזקות, חולשות, חסרים וצרכים.

תושבי מתחם ההתחדשות

תחושת שייכות חברתית של תושבי המתחם לשכונה ולקהילת התושבים ומחוללי קהילתיות ושייכות בשכונה.



* ניתן להיעזר במסמכים עדכניים הרלוונטיים לתחום התכנון כגון - מסמכי מדיניות שכונתיים או תסקירים חברתיים אחרים שנערכו בשכונה.

1	הקדמה	רקע על המתחם, מיקומו בעיר, תהליכים תכנוניים וחברתיים, מתודולוגיה ותהליך העבודה (עמוד)
2	תקציר	תיאור של עיקרי הממצאים, התובנות וההמלצות העיקריות (עמוד)
3	מתודולוגיה	תיאור אופן המיפוי של מאפייני התושבים וצורכיהם: « שיעור משקי הבית שהוחלט לדגום מתוך סה"כ משקי הבית המתגוררים במתחם לפי צורת חזקה על הנכס ומאפיינים של משק הבית, וכמה מהם ענו על הסקר בפועל « מס' המרואיינים מבין בעלי הנכסים שאינם מתגוררים במתחם « קבוצות מיקוד, ככל שהתקיימו « ראיונות נוספים שלא במסגרת הסקר
4	השכונה	תיאור וניתוח רכיבים חברתיים, תפקודיים ופיזיים ברמה השכונתית - פירוט בעמוד 5
5	תחום התכנון	א. תמונת מצב פיזית-תפקודית פירוט בעמוד 6
		ב. תמונת מצב חברתית-תפקודית פירוט בעמוד 7
		ג. תהליכי תכנון והתכנון המוצע פירוט בעמוד 9
6	ניתוח הממצאים	ניתוח של ממצאי הפרקים הקודמים ופירוט ההשפעות החברתיות - קהילתיות הצפויות. ניתן להציג בפרק נפרד לפי נושאים או במסגרת הפרקים הקודמים
7	המלצות	פירוט ההמלצות הנובעות מניתוח הממצאים והתובנות. הצעה לטבלה מרכזת של ההמלצות לפי נושאים בעמוד 10

5 - תחום התכנון



א5 - תמונת מצב פיזית-תפקודית

פרק זה מציג את המאפיינים הפיזיים והתפקודיים של מתחם התכנון ואת עיקרי התובנות העולות מהמצאים.

נושא	אמצעי המחשה	מקור מוצע לנתונים
שטחי ציבור קיימים בתחום התכנון (מוסדות ציבור ושטחים פתוחים): המשמשים את תושבי השכונה/האזור - תיאור פיזי ותפקודי	מפות, תצלומים	התרשמות חיצונית, ראיונות עם נותני השירות והלקוחות
מידת שביעות הרצון של הדיירים: מהדירה, מהבניין ומרמת תחזוקת הבניין והשטחים המשותפים + הצעות לשימור/ שינוי + נושאים נוספים ככל שיעלו.	גרפים	עמדות העולות מתשאל תושבים
מאפיינים פיזיים ותפקודיים נוספים בעלי ערך המרכיבים את "רוח המקום"	תצלומים, מפה	התרשמות חיצונית, תשאל תושבים

נושא	אמצעי המחשה	מקור מוצע לנתונים
תיאור המתחם ומיקומו בעיר ובשכונה, מיפוי של המבנים	מפות	
רקע תכנוני, מדיניות ביחס למתחם (אם קיימת)	מפות והדמיות (במידה וקיים)	צוות התכנון
המבנים: מצב פיזי ותחזוקתי פנים וחוץ (מעטפת חיצונית, חדר המדרגות, גגות, הרחבות שמומשו, השתלטות פרטית על מרחב משותף)	תצלומים מהשטח, מפה	התרשמות חיצונית מהמבנים בשטח; מידע לגבי תהליכי רישוי ופיקוח: מחלקת מבנים מסוכנים ומחלקת פיקוח על הבניה
הדירות: שטחי דירות, שטח דירה ממוצע, מספר חדרים	גרפים, מפה	ארנונה, נסח טאבו, תשאל תושבים
המרחב הפתוח: צמחייה, עצים בוגרים, מתקני משחק, תשתיות, שימוש במרחב, תחזוקת המרחב, שבילים המשמשים את תושבי השכונה	תצלומים מהשטח, מפה	התרשמות חיצונית, תשאל תושבים
חניית כלי רכב: המצאות חנייה מוסדרת/ לא מוסדרת על או תת קרקעית, במרחב הפרטי או הציבורי, שייכות בטאבו	תצלומים מהשטח, מפה	התרשמות חיצונית, תשאל תושבים
נדל"ן: מחירי דירות, מחירי שכירות מגמות עלייה/ירידת מחירים, קצב עסקאות המביאים לשינוי בהשגות, זיהוי דירות זולות.	גרפים	מדל"ן אתר ממשלתי

ב5 - תמונת מצב חברתית-תפקודית

פרק זה מציג את המאפיינים הדמוגרפיים והחברתיים כלכליים של התושבים המתגוררים במתחם התכנון ואת עיקרי התובנות העולות מהמצאים. יש להציג ככל הניתן את מאפייני התושבים לפי המבנה בו הם מתגוררים ולציין את היקף התושבים שתושאלו במסגרת הסקר כולל הבחנה בין בעלי נכסים לבין שוכרים, דיור ציבורי, אחר

נושא	אמצעי המחשה	מקור מוצע לנתונים
תושבים במתחם (לפי מבנה המגורים) וכמה מהם נדגמו בסקר	מפה, גרף	
חזקה על הנכס	גרפים של התפלגות בעלויות, בעלות ושכירות, טבלת השוואה לשכונה ולעיר	ארנונה, סקר
הרכב משקי הבית	גרפים	סקר
סה"כ משקי בית שרואיינו במתחם לפי סוג (יחיד, זוג, משפחות עם ילדים, אחר)		

ג - תהליכי תכנון והתכנון המוצע

תהליכי תכנון

תיאור תהליכי תכנון שהתקיימו/מתקיימים במתחם (תכנית מדיניות, תכנית מאושרת, קידום תכנית, קידום היתר בניה, החתמות).

התכנון המוצע (במידה וקיים)

תיאור של מצב קיים מול מוצע בתכנית כולל נתונים, מיפוי והדמיות: מס' מבנים, גובה מבנים, מס' דירות, שטח דירה ממוצע (פלדלת), שטחי בניה כוללים (עיקרי, שרות), תמורות לבעלי הדירות, שימושים נוספים מעבר למגורים והיקפם, מרחב פתוח (פרטי וציבורי), שטחי ציבור במידה וקיימים בתחום התכנית, שלביות ביצוע.

היבטים חברתיים

תיאור של התהליכים המתקיימים עם תושבי המתחם כולל המחשות באמצעות גרפים (הבחנה בין בעלי נכסים - המתגוררים במתחם ומחוצה לו, שוכרים, דיירי דיור ציבורי, אחר)

נתונים ומידע

רמת מודעות הדיירים לתהליך ההתחדשות, המידע העומד בפניהם, בהירות הסכם ההתקשרות מול מחתים/יזם/גורם אחר.

התארגנות

האם קיימת נציגות דיירים והאם היא נבחרת (במידת האפשר לתאר את מאפייני הנציגות בהיבט של מגורים במתחם, ייצוג אוכלוסיות רגישות ועוד), קיום גורם מחתים. האם מתגלעים סכסוכים בין דיירים על רקע זה ומהי מידת עוצמתם.

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות

בעלי נכסים	חתומים, מתנגדים, אין עמדה, אחר. רמת התמיכה בתהליך ההתחדשות בשכונה ובמתחם, מאפייני תומכים ומתנגדים, פירוט עילות לתמיכה/סירוב, חששות/ציפיות מהתהליך, כוונה להתגורר בפרויקט לאחר מימוש התכנית + נושאים נוספים, ככל שיעלו (מקור: סקר תושבים, שאלון טלפוני לבעלי נכסים שאינם מתגוררים במתחם).
יש להבחין בין מתגוררים במתחם לבין אלו שאינם מתגוררים בו	

שוכרים	השפעות של התהליך התכנוני ומימושו על חיי השוכרים וצורכיהם, כוונות עתידיות, הצעות לסיוע עירוני.

דיירי דיור ציבורי	השפעות של התהליך התכנוני ומימושו על חיי הדיירים וצורכיהם, כוונות עתידיות, מערכת היחסים עם החברה המשכנת. רמת מודעות ומעורבות בתכנון ומערכת היחסים עם החבר המשכנת.

נושא	אמצעי המחשה	מקור מוצע לנתונים
הרכב גילאים	גרפים	סקר
אוכלוסיות רגישות מבוגרים (בני +65), בעלי מוגבלויות, מטופלים ע"י גורמי רווחה, קושי שפתי (הבנת עברית), מצב סוציו אקונומי נמוך. יושם דגש על אוכלוסיות רגישות השוכרות נכס במתחם ועל תושבים השוכרים נכס במתחם לאורך זמן (מעל 5 שנים)	גרפים	סקר
מאפיינים נוספים של התושבים בפרק זה יש לזקק מתוך הסקר נושאים נוספים בעלי חשיבות להכרת אוכלוסיית התושבים וצרכיה כגון: חוסן קהילתי: וותק - בדירה, בשכונה ובעיר, גורמים קהילתיים/חברתיים הפועלים במתחם, קשרים חברתיים וקהילתיים, אירועים קהילתיים, התארגנויות תושבים, סכסוכים/הסכמות, לכידות או התפוררות קהילות על רקע רצונות שונים בתכנון חוסן כלכלי: רמות הכנסה, בעלות על רכב + מס' כלי רכב, שנות לימוד + תארים.	גרפים	סקר, ראיונות נוספים
ניהול ותחזוקה - התנהלות והוצאות על דירה/בניין הוצאות: ועד בית/חברת ניהול (עלות שוטפת ומשתנה), ארנונה. דפוסי שימוש: דודי שמש, מסתורי כביסה, פתרונות חניה וכד'.		סקר, התרשמות כללית
היבט חברתי-תפקודי מידת תחושת השייכות החברתית, טיב היחסים בין השכנים בבניין, רמת האמון בין התושבים לעירייה + נושאים נוספים ככל שיעלו.	גרפים	

7 - המלצות

את ההמלצות מומלץ לרכז בטבלה המוצעת. ניתן להוסיף/להסיר לפי העניין:

אופן יישום ואחריות	תהליך האכלוס	תהליך הבנייה	תכנון סטטוטורי			טרום תכנון	פירוט הצורך לגבי מתייחסת ההמלצה	
			היתר בנייה	תכנית עיצוב	תכנית (הוראות ותשריט)			
								יידוע תושבים
								תפקוד השכונה בתקופת הבנייה
								אוכלוסיות רגישות וייחודיות
								שדרוג תשתית ציבורית - שדות ציבור, מרחב ציבורי ותשתיות נוספות
								טיפול לכידות קהילתית
								ניידות וקישוריות

המלצות לעירייה ברמת האזור/ שכונה



אופן יישום ואחריות	תהליך האכלוס	תהליך הבנייה	תכנון סטטוטורי			טרום תכנון	פירוט הצורך לגבי מתייחסת ההמלצה	
			היתר בנייה	תכנית עיצוב	תכנית (הוראות ותשריט)			
								המלצות לליוי חברתי של התושבים: יידוע, התארגנות וליוי תושבים
								כלל התושבים
								אוכלוסיות רגישות וייחודיות
								המלצות לתכנון פיזי
								בינוי - כלל הפרויקט, בניין, דירה
								שימושים נוספים (שאינם מגורים)
								מרחב פתוח
								שלביות הבינוי
								המלצות אחרות (פיזי, ארגוני, אחר)
								השגות דיור ומשאבים דרושים
								תחזוקה - שוטפת וארוכת טווח (דירה, בניין, מרחב פתוח)

המלצות למתחם התכנון (תחום ה"קו הכחול")