

קורס לתושבים על התחדשות עירונית

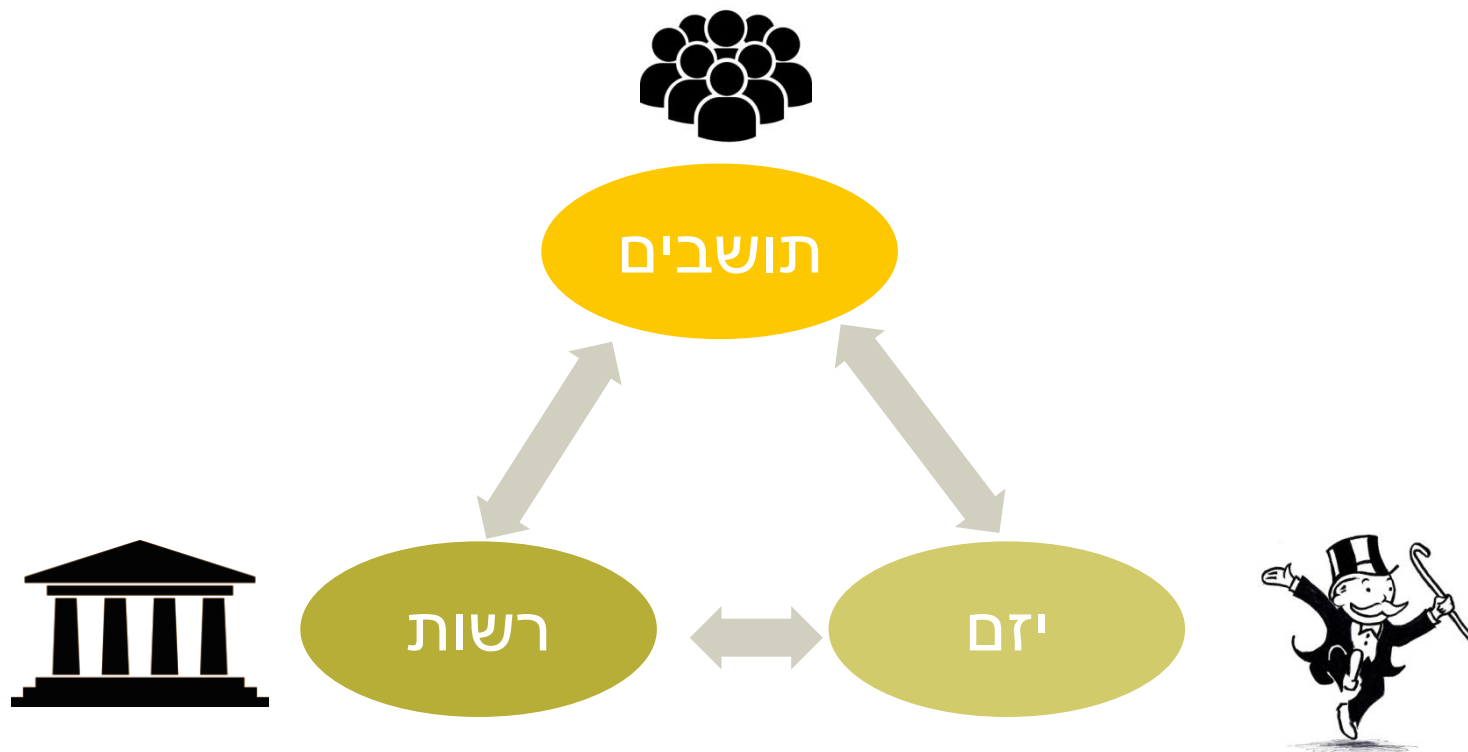
22.2.2017 מפגש ראשון | רחובות/ משה, שכונת קריית

סדר היום למפגש

הגורמים המעורבים בתכניות התחדשות עירונית ותפקידם

- **תושבים** –
 - פוטנציאל מול סיכון
 - סוגי תושבים ומגוון אינטרסים
 - התארגנות
- **רשות** –
 - תפקידיה של הרשות והבחנה בין המדינה לרשות המקומית
 - צורות מעורבות של הרשות המקומית
 - צורות מעורבות של רשויות המדינה
- **יזם** –
 - יזמים, קבלנים.
 - גורמים מתווכים.

משולש ההתחדשות העירונית





WIN – WIN?

❖ **התחדשות עירונית היא בעלת פוטנציאל רב עבור התושב:**

❖ איכות החיים - הגדלת שטח הדירה, מעלית, חידוש הבניין והסביבה, סטנדרט בנייה מודרני.

❖ בטיחות - ממ"ד, חיזוק בפני רעידות אדמה, תיקון ליקויים קיימים.

❖ רווח כלכלי - עלייה בשווי הנכס, ללא עלויות לדייר.

❖ **לצד הפוטנציאל, קיימים גם קשיים והשלכות חברתיות:**

❖ קושי בהתארגנות, מחסור בידע, ריבוי אינטרסים.

❖ הסתגלות לשינויים באופי השכונה - בניה לגובה, אוכל' חדשה, תקופת הבנייה, עלויות אחזקה.

❖ סכנת דחיקה של אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים.

לקריאה נוספת: [השיקולים החברתיים בהתחדשות עירונית](#)



אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים

- ❖ **סוגי בעלות** – בעלים, שוכרים, דיירי דיור ציבורי – שוני באינטרסים.
- ❖ **קשישים** – חשש משינוי, חיבור לתהליך, צרכים שונים.
- ❖ **מיעוטים, עולים חדשים** – קשיי שפה, קושי במעורבות בתהליך, החתמות פוגעניות.
- ❖ **סוציו-אקונומי** – דחיקה כלכלית, אי התאמה של הסביבה החדשה.

לקריאה נוספת:

- הצעת 'הגר' למניעת דחיקה בתהליכי התחדשות עירונית.
- מאמר אודות דיירי דיור ציבורי בהליכי התחדשות עירונית.
- מאמר על הקשיים של אוכלוסיות מוחלשות בתהליכי התחדשות עירונית.



מיפוי חברתי במתחמי התחדשות עירונית

מה זה
אומר?

כלי המספק מידע למתכננים ותושבים ומסייע לאיתור והטמעה של היבטים חברתיים בתכנון.

איך עושים
את זה?

מידע סטטיסטי מהרשות
ראיונות עם תושבים – שאיפה להגיע לכל הדירות במתחם

מה ממפים?

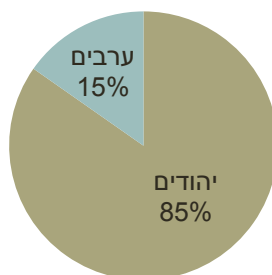
- סוגי אוכלוסייה (מיעוטים, עולים חדשים, קשישים, וכו').
- זכויות בנכס (בעלות, שכירות, דיור ציבורי)
- מאפייני דיור (גודל דירות, מס' חדרים, טיפוס מבנים וכו')
- יחס לשכונה -תשתיות, בעיות חברתיות, לאוכלוסייה ותפיסת הרשויות.
- עמדות כלפי הפרויקט – תומך/מתנגד + צרכים ומניעים להתנגדות



מבחר נתונים ממיפוי שנערך בשכונה:

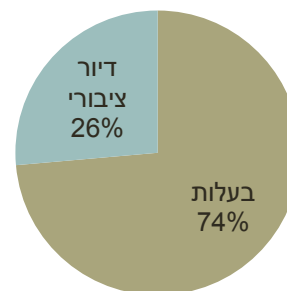
יחס ערבים - יהודים

- יהודים
- ערבים



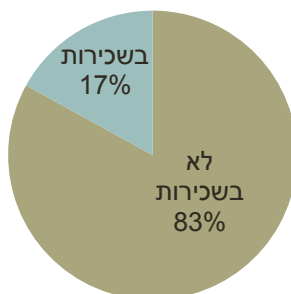
בעלות מול דיור ציבורי

- בעלות
- דיור ציבורי



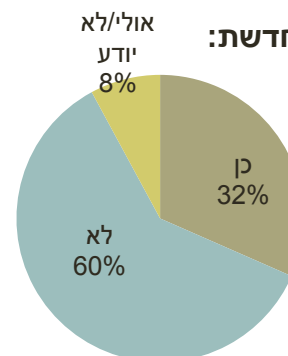
בעלות מול שכירות:

- לא בשכירות
- בשכירות



מעוניין להישאר בשכונה המתחדשת:

- כן
- לא
- אולי/לא יודע





התארגנות תושבים



לקריאה נוספת:

- מדריך עקרונות התקשרות לדיירים - משרד השיכון
- ערכת מידע על התארגנות בעלי דירות - חברת 'מוריה'.



נציגות תושבים

הגדרה :

התארגנות נבחרת ומוסכמת מטעם הדיירים, אשר מייצגת אותם מול היזם ואנשי המקצוע המעורבים בפרויקט.

תפקידים:

- לשמש גורם מתווך בין בעלי דירות ליזם ולרשויות, עדכון שוטף.
- לקיים הליך בחירה מוסדר של יועצים (עו"ד, אדריכל וכו')
- ללוות את המו"מ המשפטי וההליך התכנוני מטעם תושבים

אתגרים שוטפים

- יצירה ותפעול של מנגנון קבלת החלטות – דמוק' ושקוף.
- ייצוג שווה ונאמן – של כל הקולות, האינטרסים והצרכים במתחם.
- התמודדות עם ניגודי עניינים מובנים (משקיעים/תושבים, בעלים/שוכרים).



- ❖ היבטים חברתיים
- ❖ נציגות תושבים
- ❖ מיפוי חברתי

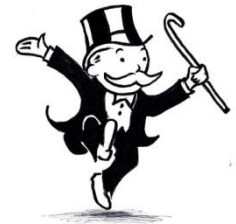
תושבים



רשות
מקומית



יזם





מדינת ישראל והתחדשות עירונית

תמ"א 35, סעיף המטרות: "מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח ... תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים... שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו..."

ועדת אייגס, 1996: הקמת ועדה בינ-משרדית להתחדשות עירונית והפעלת מסלול רשויות;



2002: הפעלת מסלול יזמים /מיסוי, מכח חוק מיסוי מקרקעין;

תמ"א 38, 2005: תכנית לחיזוק מבנים באמצעות תמריצים;

תמ"א 38, 2013 – הכרה בתמ"א 38 ככלי להתחדשות לעירונית;



דו"ח הועדה הלאומית לכלכלה, 2015:

- היצע מול ביקוש: צורך בבניית 40-50 אלף יח' דיור בשנה כדי לעמוד בביקוש
- מחסור בקרקע: עתודות הקרקע בת"א והמרכז יאזלו בתוך 15 שנים, בצפיפות הנוכחית.

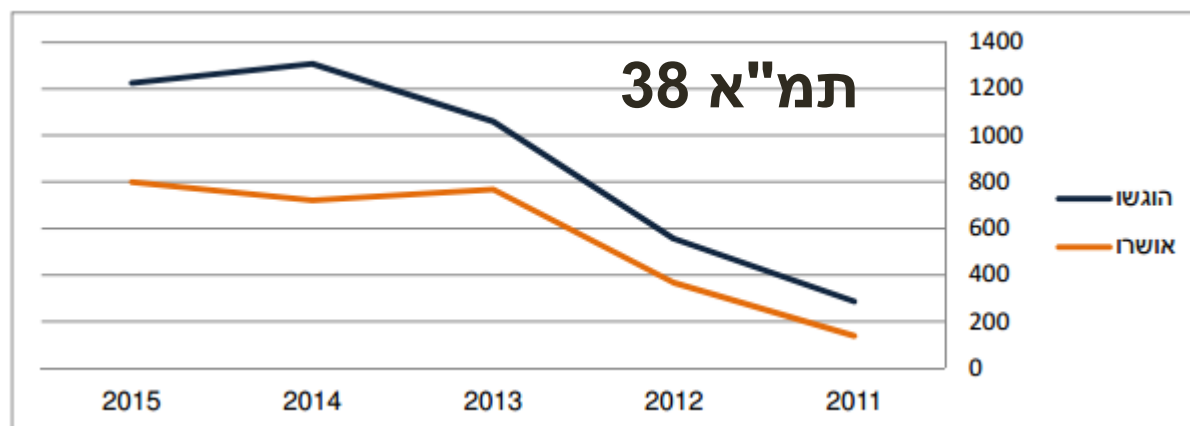
- פוטנציאל התחדשות עירונית:

- סביב 500 אלף יח' דיור באזורים מבונים.
- 22 אלף יחידות דיור בשנה בת"א והמרכז (מחצית מההיצע הדרוש).

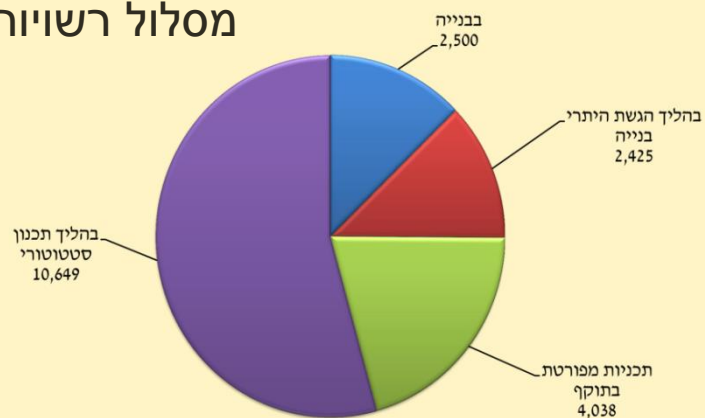




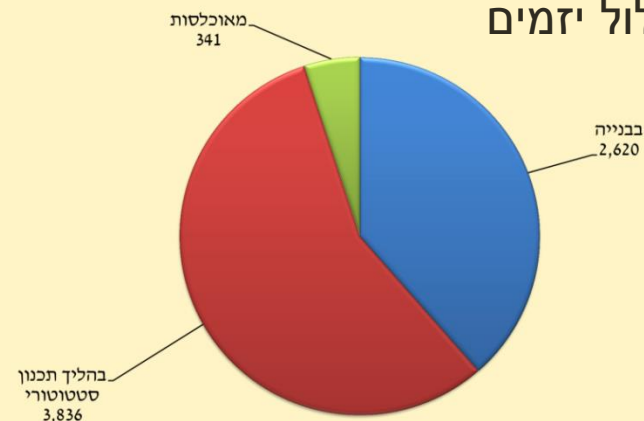
מינהל התכנון, 2015



מסלול רשויות



מסלול יזמים



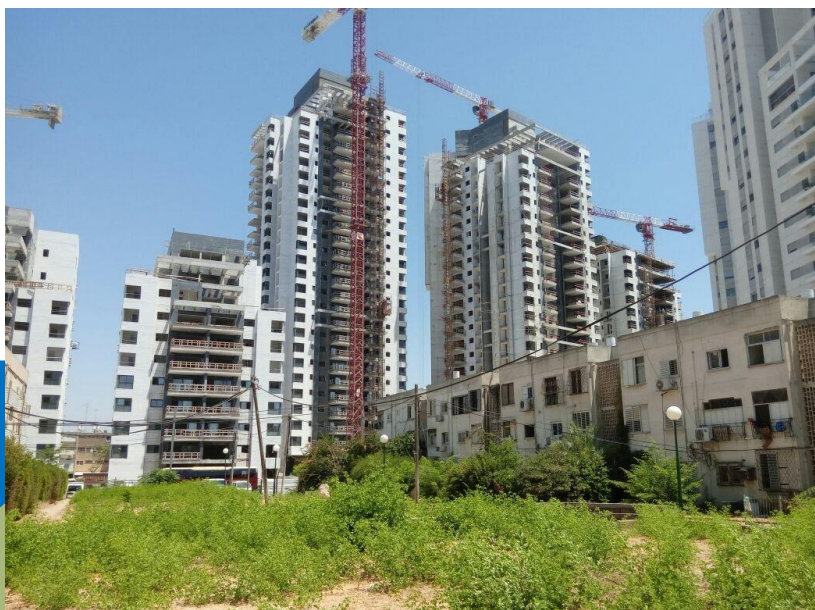
דו"ח מבקר המדינה, 2015



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016

מטרות הרשות:

"... להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית ..."





חוק הרשות להתחדשות עירונית - סעיפים התומכים באוכלוסייה המתגוררת במתחמים:

- הקמת מנהלות עירוניות.
- פרסום נוסח מומלץ למסמכי התקשרות.
- ממונה פניות דיירים – בנושא החתמות פוגעניות, יחסי יזם-דייר
- ארנונה: פטור מתשלום ההפרש ל-5 שנים, סמכות לעיריות להעמיק את ההנחה.
- דמי תחזוקה: סבסוד למשך 5 שנים לקשישים זכאי גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה (ע"ח היזם).
- מיעוטים ועולים חדשים: תרגום חומרי הסברה ונוסחים מומלצים לערבית, רוסית, אמהרית.
- דיור ציבורי: ארבעת העקרונות – אין הגליה, סבסוד ועד בית, אי העלאת שכ"ד ושימור הנחה.



ריבוי 'כובעים':



הגשת מתחמים (מסלול רשויות),
הכנה ואישור של תב"ע, ות,
הוצאת היתרים

הגנה על זכויות ואינטרסים של התושבים, דאגה
לצרכים רוחביים של המדינה, המחוז, העיר
והשכונה.

הנעת השלבים הראשוניים של
פרויקטים באמצעות חברות
עירוניות (מסלול מיסוי)
או
מינוי חברה מנהלת ופיקוח
עליה (מסלול רשויות)



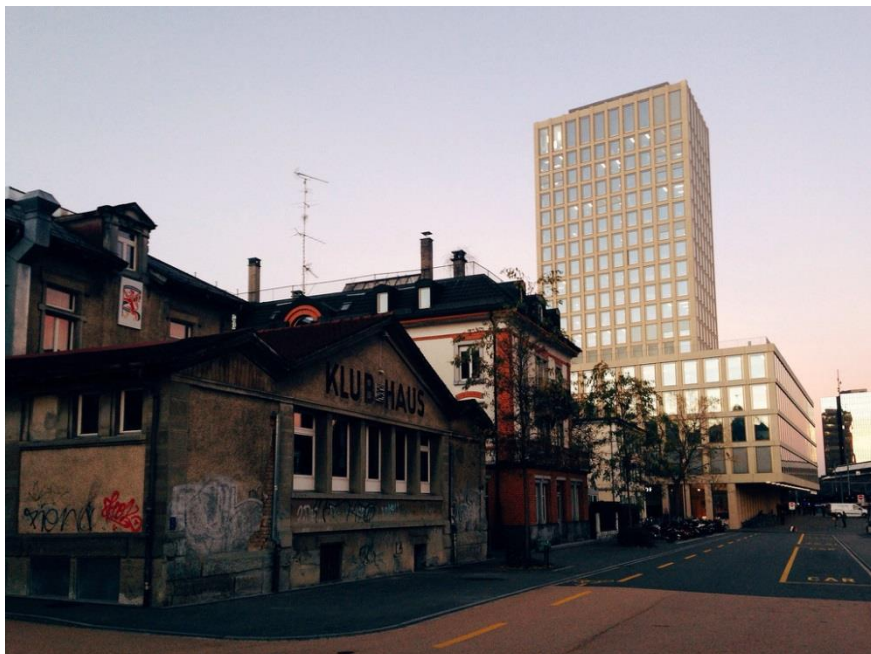
תפקידה הציבורי של הרשות המקומית

- ❖ תושבים קיימים.
- ❖ תושבים עתידיים.
- ❖ לא מיוצגים – הציבור הרחב, תושבי העיר או השכונה.
- ❖ צרכים ארציים או עירוניים רחבים – תשתיות, שירותים, מסחר, תחבורה.



יחסי גומלין בין התפקיד הציבורי לתכנוני של הרשות

דוג' 2: שמירה על אופי השכונה



דוג' 1: חזית מסחרית





מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית

מינהלת עירונית: יחידה ארגונית ברשות עירונית/תאגיד עירונית שמטרתה קידום התחדשות עירונית.

קול קורא 2016 – מימון ממשלתי משמעותי להקמת מינהלות עירוניות.

תפקידי המינהלות העירוניות:

- מידע והסברה לתושבים (כולל תרגום חומרי הסברה).
 - תיאום וסנכרון הפעילות במתחמים בין הגורמים העירוניים השונים.
 - האצת התכנון והרישוי בפרויקטים
 - תמיכה בהתארגנות תושבים – בחירות נציגות, פניות ליזמים ובדיקות היתכנות ראשוניות.
- מינהלות בהקמה:** לוד, בת-ים וערים נוספות...



מינהלות שכונתיות – הדוגמא של רמת אליהו

'דרך חדשה' – מימון משרד השיכון, כפיפות לעירייה.

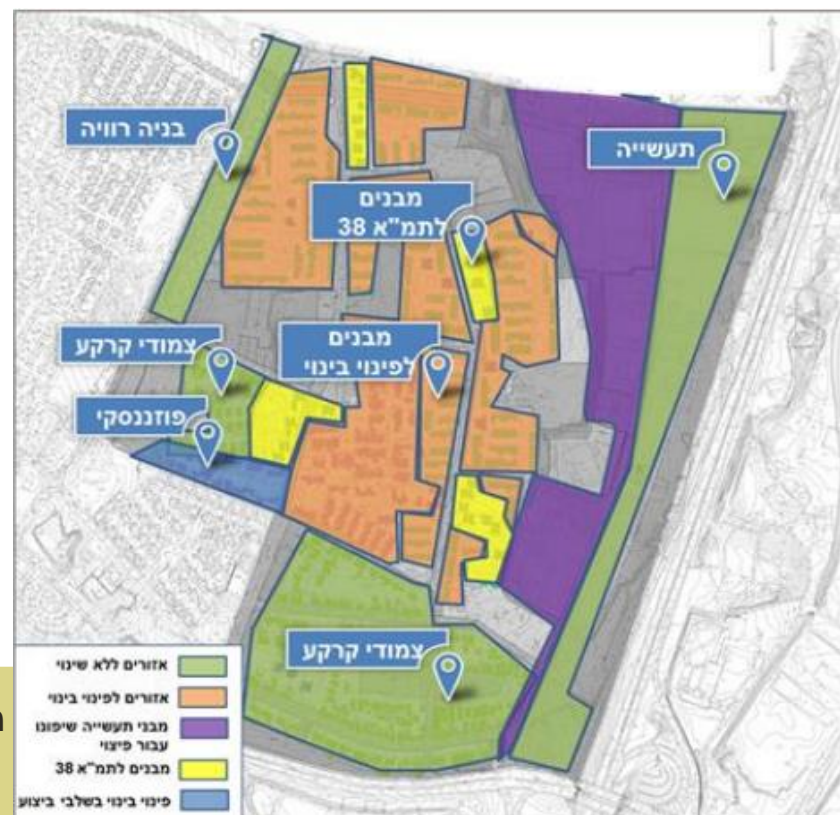
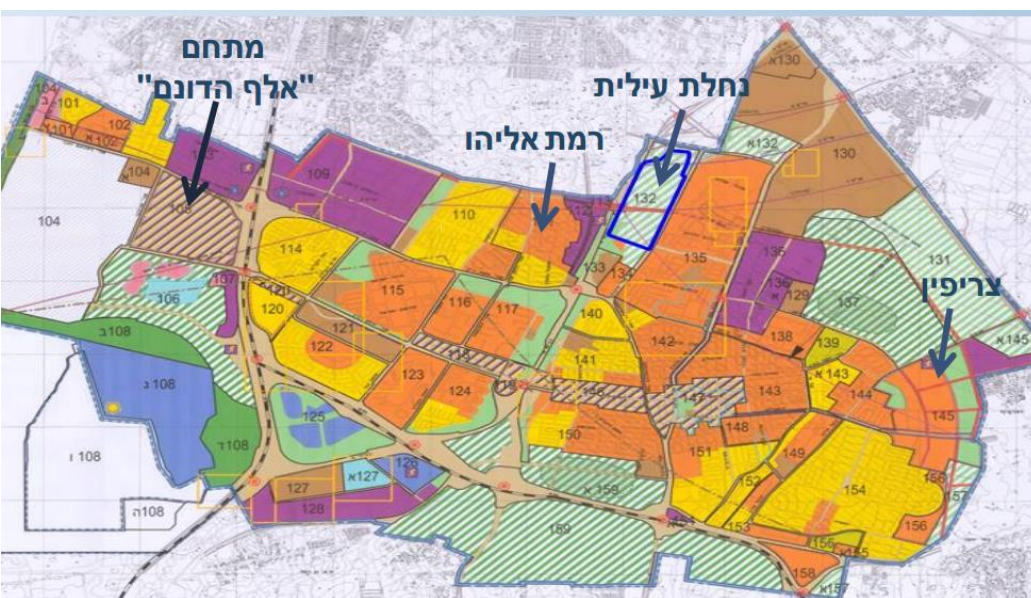
גורם חוצץ בין התושבים לבין השוק הפרטי – קידום וניהול התכנון והביצוע, ליווי תושבים.

מודל קבוע וידוע מראש:

- תמורה קבועה – 12 מ"ר ומרפסת, בניין חדש, ליווי משפטי ושמאי.
- תכנון קבוע – בינוי-פינוי-בינוי, יצירת תמהיל אוכלוסייה (30%-70%), העברה לשכונות חדשות.
- החתמות – מול המינהלת, נוסח קבוע.



רמת אליהו – התכנון המוצע



מתוך אתר האינטרנט של מנהלת פינוי-ובינוי רמת אליהו



מינהלות להתחדשות עירונית

❖ יתרונות:

- מיתון 'כוחות השוק', תכנון שלא מונע רק משיקולי רווח.
- אפשרות לתת דגש על שיקולים חברתיים וקהילתיים.
- ליווי מקצועי ובלתי-תלוי לתושבים מראשית הדרך.

❖ קשיים:

- חשופה ללחצים ציבוריים, כלכליים ופוליטיים.
 - איזון בין אינטרסים פרטיים (תושבים, יזם) לבין אינטרס ציבורי.
 - עמידה ביעדים כמותיים – מספר החתמות, התחלות בנייה וכו'.
- ❖ **מיתון הקשיים** – התארגנות תושבים חזקה, מעורבות אפקטיבית, אמון ושקיפות של הרשות.



תושבים

- ❖ נציגות תושבים
- ❖ פוטנציאל מול קשיים
- ❖ אוכלוסייה מגוונת

- ❖ רשות לאומית להתחדשות עירונית
- ❖ תפקידה הציבורי של הרשות המקומית
- ❖ מינהלות התחדשות עירונית



רשות

יזם





❖ יזם / מארגן פרטי -

- בעלי יכולת כלכלית.
- קידום הליכי תכנון ועבודה מול תושבים.
- תמריצים - זכויות בנייה והקלות מיסוי.
- קשיים - תנאי אי-ודאות (במסלול מיסוי), אי-כדאיות (מסלול רשויות) וריבוי מתחרים.

❖ קבלני ביצוע -

- בעלי יכולת וידע בבנייה.
- לעיתים מתפקדים גם כיזמים או שנשכרים לצורך הבנייה בלבד.



❖ 'מארגנים':

- התמקדות בהשגת הסכמות ראשוניות מהתושבים.
- סיכון - דיסאינפורמציה, בלבול וכבילת תושבים בהסכמים ארוכי-טווח.
- החוק מטיל חובת גילוי של קשרים ואינטרסים כלכליים.
- ישנו ניסיון להסדרה והגבלה בחקיקה של דרכי התקשרות.

לקריאה נוספת - חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, סעיף 6.

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) - חוק המארגנים (טרם נחקק)



חסמים וקשיים:



- תכנון – מהו היקף הזכויות? כמה זמן עד אישור תכנית?

- מורכבות חברתית.

- כדאיות כלכלית – מחיר מכירת הדירות, מיסוי.

- רגולציה משתנה.

- תחרות מצד מארגנים שונים.



- ❖ נציגות תושבים
- ❖ פוטנציאל מול קשיים
- ❖ אוכלוסייה מגוונת

תושבים

- ❖ יזמים פרטיים
- ❖ גורמים מתווכים
- ❖ חסמים וקשיים



יזם

- ❖ רשות לאומית להתחדשות עירונית
- ❖ תפקידה הציבורי של הרשות המקומית
- ❖ מינהלות עירוניות



רשות