

קורס לפעילים -התחדשות עירונית ברחובות

קריית משה | 29.3.17

חלק 1

■ **18:30-19:00 - השלמה מהמפגש הראשון:**

- הרקע להבנת התהליך של בינוי- פינוי בינוי
- למה קרקע משלימה?

■ **19:00-20:00 - היבטים חברתיים בתכנון מרחבי**

- אוכלוסיות שונות
- מטרות חברתיות
- הציבור בהליך התכנון
- מסמכים 'חברתיים' בתכנון מרחבי
- דיור חברתי

■ **20:00-21:00 - השכונה משתנה:**

דיון באתגרים בקריית משה

■ **21:00-21:30 - סיכום הקורס**

סדר היום למפגש

בינוי- פינוי- בינוי- רקע להבנת התהליך

המסלולים הממשלתיים להתחדשות עירונית

**עיבוי
(רשויות
מקומיות)**

**פינוי בינוי
(רשויות
מקומיות)**

**תמ"א 38
(יזמים פרטיים)**

**פינוי בינוי
(יזמים פרטיים)**

תכנית מתאר להתחדשות עירונית

הבחנה בין תכנון ורישוי

תכניות מתאר
ארציות

תכניות מתאר
מחוזיות

תכניות מתאר
מקומיות

היתר בניה



תכנית לפינוי ובינוי

תמ"א 38



פינוי-בינוי

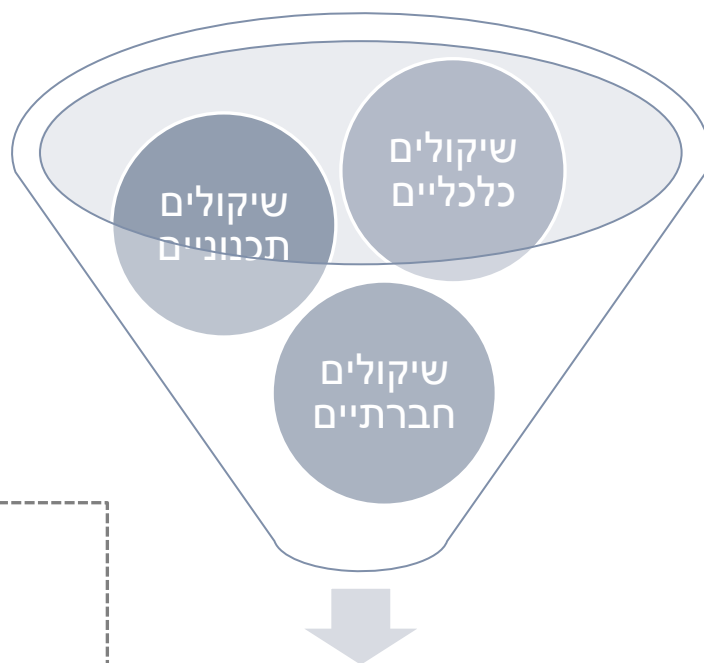
- מה זה פינוי בינוי?
- מה זה בינוי פינוי?
- מה זה בינוי-פינוי-בינוי?



פינוי בינוי

- איך קובעים כמה דירות לבנות?
- איך קובעים את הגובה של המבנים?
- איך קובעים האם יהיה מסחר או שימושים אחרים שהם לא מגורים?

ומי קובע את כל זה?



התכנית החדשה

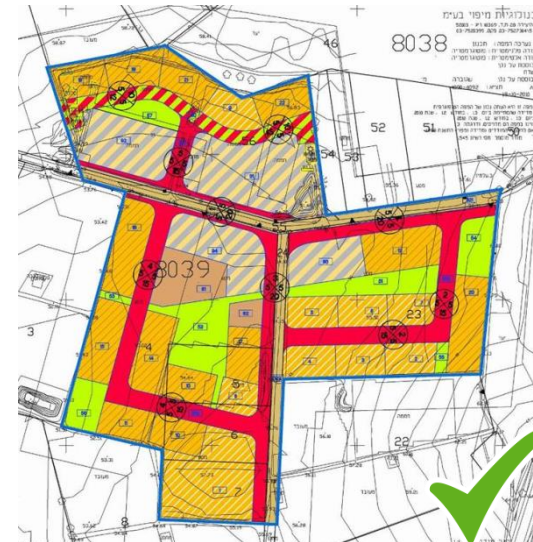


פינוי – בינוי

ההליך הקנייני (הסכמה של בעלי הזכויות)



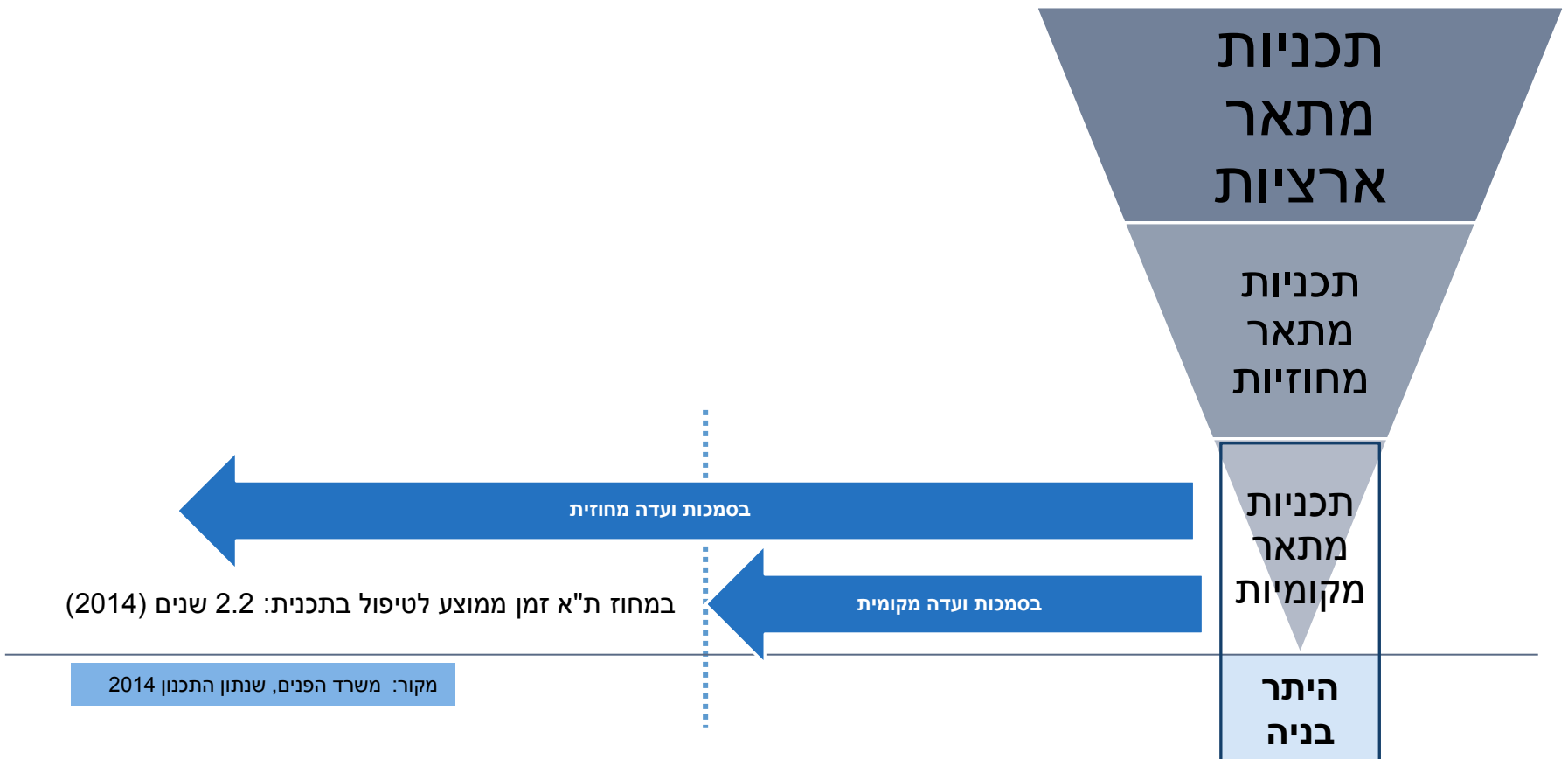
ההליך התכנוני (אישור תכנית בנין עיר חדשה)



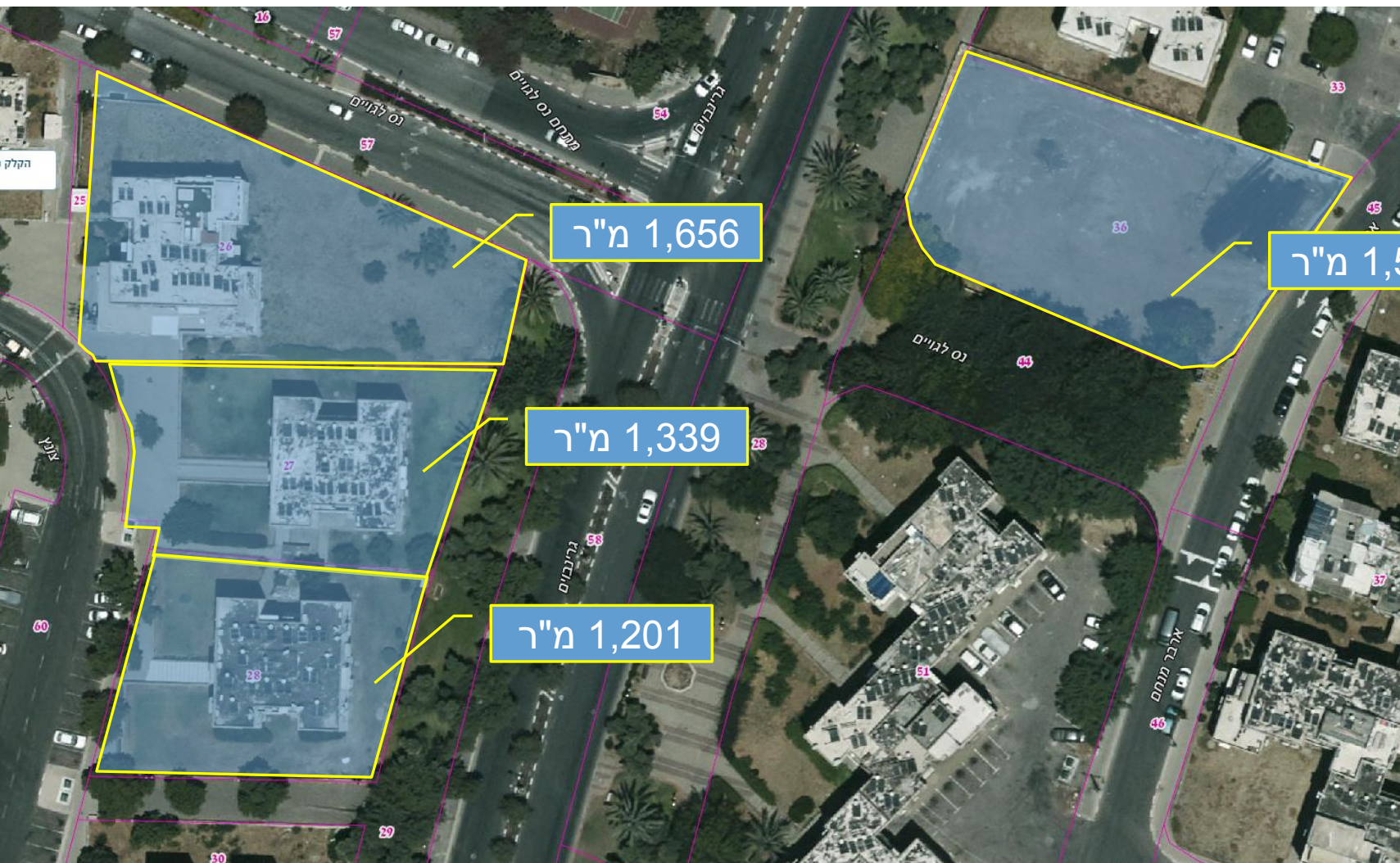
פינוי בינוי- הקשר בין תכנון לקניין



פינוי – בינוי ההליך התכנוני



העיקרון של קרקע משלימה





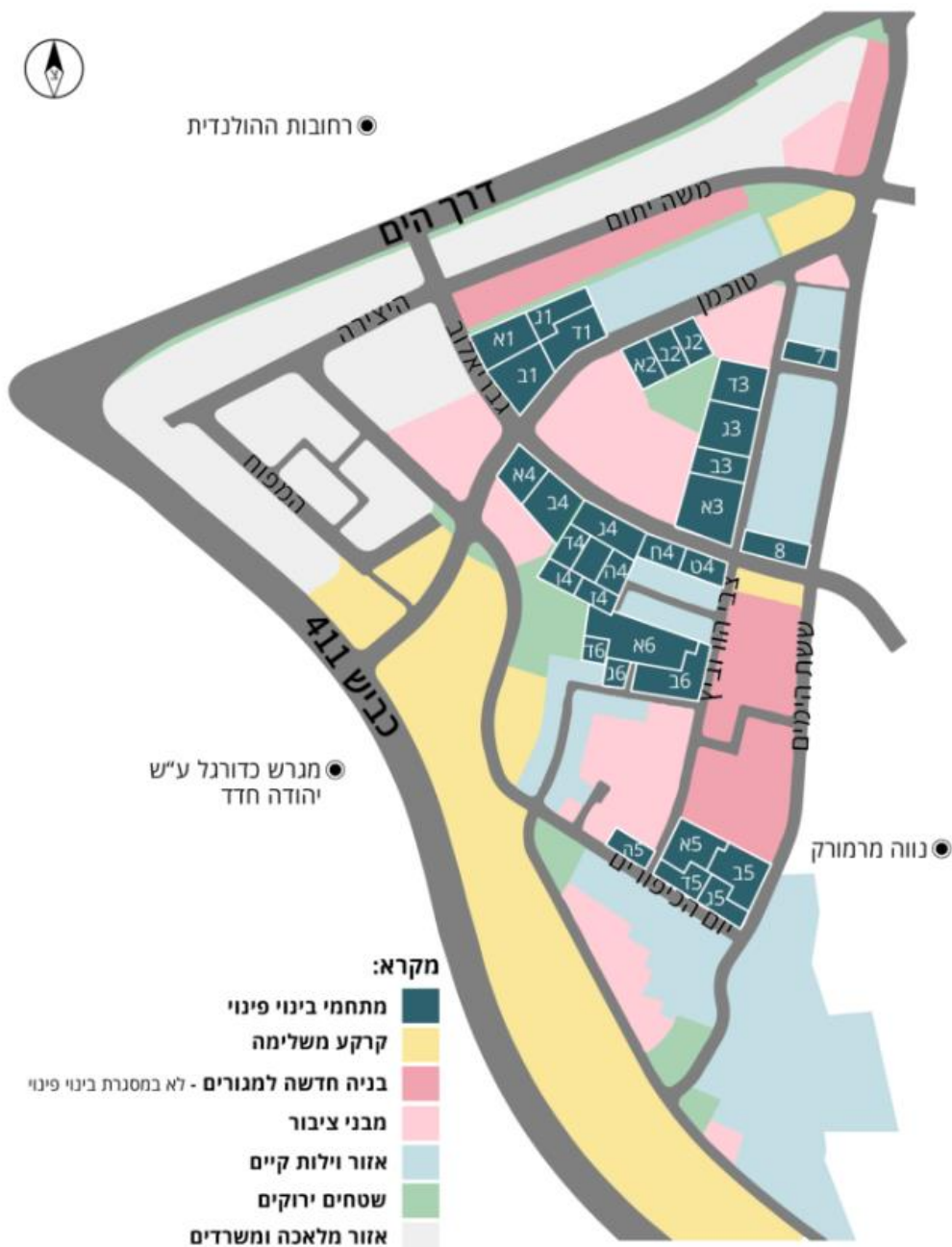
● רחובות ההולנדית

קרקע משלימה בקריית משה

החלטה מספר 15/תפ של ועדת שרים לעניין קידום שילובם בחברה הישראלית של אזרחי ישראל ממוצא אתיופי מיום 21.12.2016 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 05.01.2017 ומספרה הוא 2253(אתפ/15)

"...לתמוך בקידום הליכי התחדשות עירונית בשכונות קריית משה ברחובות, רמת אליהו בראשון לציון והשכונות דורה, נאות שקד וקרית נורדאו בנתניה (להלן: "השכונות"), אשר בהן קיים שיעור ניכר של יוצאי אתיופיה ושימוות גבוהה למימוש תהליכי התחדשות עירונית בהיקף נרחב, וזאת באופן המפורט:

...קריית משה-רחובות: על מנת לקדם את התכנית בשכונה זו - להורות למנהל רשות מקרקעי ישראל (בסעיף זה - הרשות) להביא הצעת החלטה להנהלת הרשות בדבר הקצאת השטחים שאינם מבונים מצפון מזרח לכביש מס' 411 כקרקע משלימה, לטובת תכנית ההתחדשות העירונית בשכונת קריית משה ברחובות, בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1415 ו/או לכללים אחרים שיקבעו לטובת מיזמי התחדשות עירונית ותוך התחשבות בנסיבות החריגות של שכונת קריית משה והגבלת האפשרות לשימוש אחר באותה קרקע משלימה."



תכנית מפורטת להתחדשות עירונית - קריית משה - חלוקה לתתי מתחמים

היבטים חברתיים בתכנון מרחבי

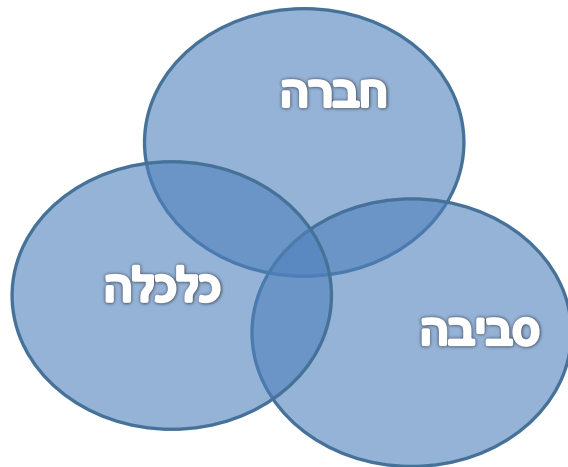
מהו תכנון מרחבי?



<https://vimeo.com/125215561>



תכנון מקיים



החלטה מס. 246 של הממשלה מיום 14.05.2003.
מ' ח' ל' ט' י' ס' (פה אחד): "...מדיניות ממשלת ישראל תתבסס על עקרונות של התנהלות פיתוח בר-קיימא המשלבים: כלכלה דינמית, שימוש מושכל במשאבי טבע, הגנה על מערכות אקולוגיות ומתן שוויון הזדמנויות לכל."



מה המטרה שלו?

פרופ' ארזה צ'רצ'מן:

ליצור סביבה ותנאים המאפשרים לאנשים להשיג רמה מרבית של איכות חיים (על פי ההגדרה שלהם), בהתחשב באילוצים האישיים, החברתיים, הכלכליים והסביבתיים הקיימים, ומבלי לפגוע באיכות החיים של אחרים בדור זה ובדורות הבאים (כלומר פיתוח בר קיימא)

אבל...

לקבוצות שונות של אנשים יש הגדרות שונות של איכות חיים ומטרות ואינטרסים שונים.



צילום מפוסט של Avishag Genosar בקבוצה 'מחזירים את המדרכות להולכי הרגל' 21.3.17

הגדרת השיקולים החברתיים בתכנון (צ'רצ'מן וסילברמן)



- מטרות לאומיות ומקומיות
- קבוצות אוכלוסייה שונות
- איזון בין מטרות לאומיות ובין קבוצות במרחב

היבטים חברתיים בתכנון



1. קבוצות אוכלוסייה שונות
2. מטרות חברתיות
3. הציבור בהליכי תכנון
4. שחקנים ומסמכים
- 'חברתיים' חדשים בהליך
התכנון
5. דיור ושימושי קרקע אחרים

קבוצות אוכלוסייה שונות



- עבור מי מתכננים?
- איך זה משפיע על...

גיל / **רמת הכנסה** /
סוג משק בית / לאוס / דת / מין /
חזקה על דיור

קבוצות אוכלוסייה שונות

עבור מי מתכננים?
איך זה משפיע על...



תמונה מתוך דף הפייסבוק של דרור גרשון, מנכ"ל עמותת מרחב

גיל / רמת הכנסה / סוג משק בית / לאום / דת / מין / חזקה על דיור

קבוצות אוכלוסייה שונות



- עבור מי מתכננים?
- איך זה משפיע על...

גיל / רמת הכנסה / סוג משק בית / לאום / דת / מין /

חזקה על דיור

קבוצות אוכלוסייה שונות

גיל / רמת הכנסה / סוג משק בית / לאום / דת / מין /
חזקה על דיור

- עבור מי מתכננים?
- איך זה משפיע על...

Superkilen masterplan designed by BIG + Topotek1 + Superflex



קבוצות אוכלוסייה שונות

מטרות חברתיות

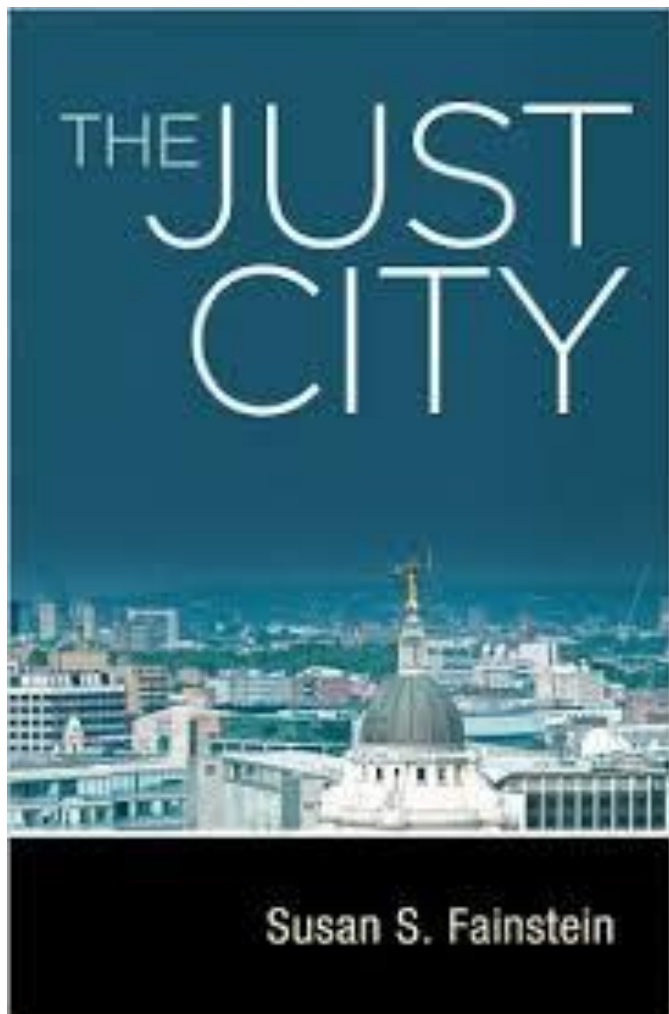
מטרות חברתיות בעלות ממד מרחבי ברור



- מניעת ריכוזי עוני
- מגוון חברתי
- חוסן קהילתי
- מניעת הדרה ודחיקה

http://www.leekuananyeworldcityprize.com.sg/vid_medellin.htm

מטרות חברתיות



The profession of city planning was born of a vision of the good city. Its roots lie in the 19th century radicalism of Ebenezer Howard and his associates, in Baron Haussmann's conception of creative destruction, and in the more conventional ideas of the urban progressives. Their common purpose was to achieve efficiency, order, and beauty through the imposition of reason.

Changing the dialogue, so that demands for equity are no longer marginalized, would constitute a first step toward reversing the current tendency that excludes social justice from the aims of urban policy.

Equality

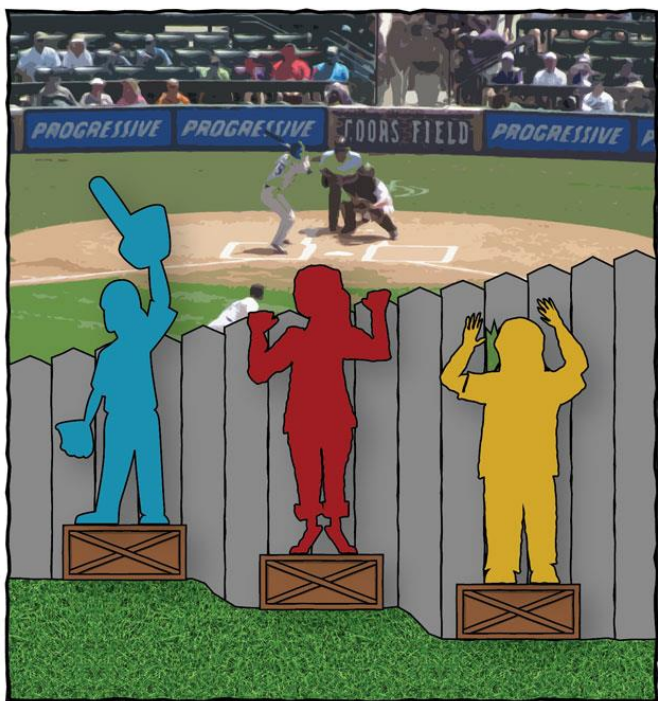


Equity

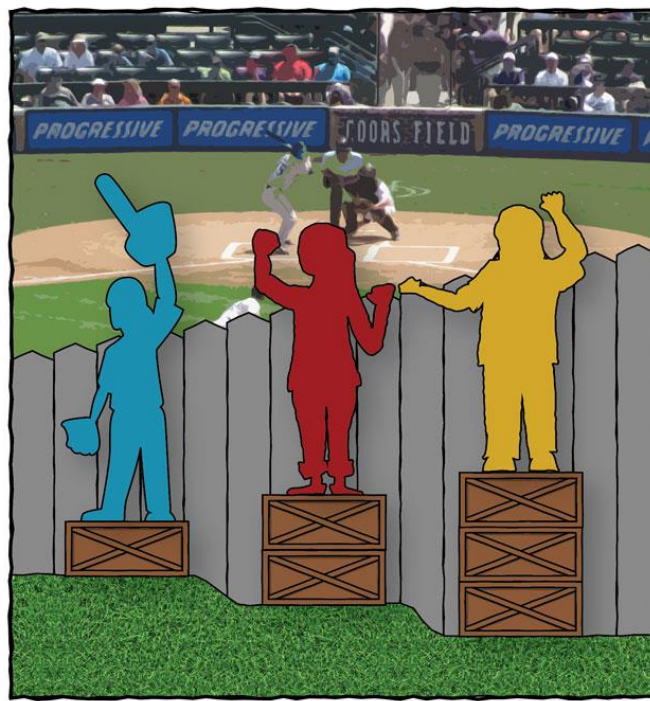


צדק חלוקתי – Distributive Justice
חלוקה הוגנת של משאבים, תועלות, עלויות ומטרדים

צדק הליכי – Procedural Justice
תהליך קבלת החלטות הוגן



EQUALITY



EQUITY



הציבור בהליך התכנון

דרגות שיתוף הפעולה עם התושבים

הפעלה

ביצוע

הסמכה

שת"פ

עירוב

התייעצות

עדכון



מקומו של הציבור בהליכי תכנון



מקומו של הציבור בהליכי תכנון

בקריית משה..

ניתן להתייעץ עם נציגי משרד הבינוי והשיכון - שיקום שכונות, במשרד ממוקם ברחוב גבריאילוב 20. **בטלפון 08-9350641** או בכתובת מייל navar@moch.gov.il או לפנות לצוות עבודה קהילתית, מחלקת מערב העיר, האגף לשירותים חברתיים **בטלפון 08-9485910/08-9485902** - ליאור אבנון, סלי פרנק - עובדות סוציאליות קהילתיות.

עד כה נערכו מפגשים רבים. לפירוט המפגשים שנערכו ראה טבלה:



תכנית מפורטת	תכנית מתאר				
משוב על חלוקת המתחמים ופתרונות תכנוניים	הצגת עיקרי התכנית	מיפוי מתחמים	גיבוש חזון ומשוב על מצב קיים	לימוד מצב קיים	
✓	✓		✓	✓	מפגשים פתוחים לכלל התושבים
✓	✓	✓	✓		מפגשים עם פעילים שכונתיים
		✓			מפגשי מתחמים
✓					מפגשי צמודי קרקע
	✓				מפגשים לדיירי הדיור הציבורי
✓	✓	✓	✓	✓	השתתפות פעילים בוועדות ההיגוי
✓	✓	✓	✓	✓	הפצת חומרי הסברה

מנהלת שותפות ציבורית (Public Partnership Administration)

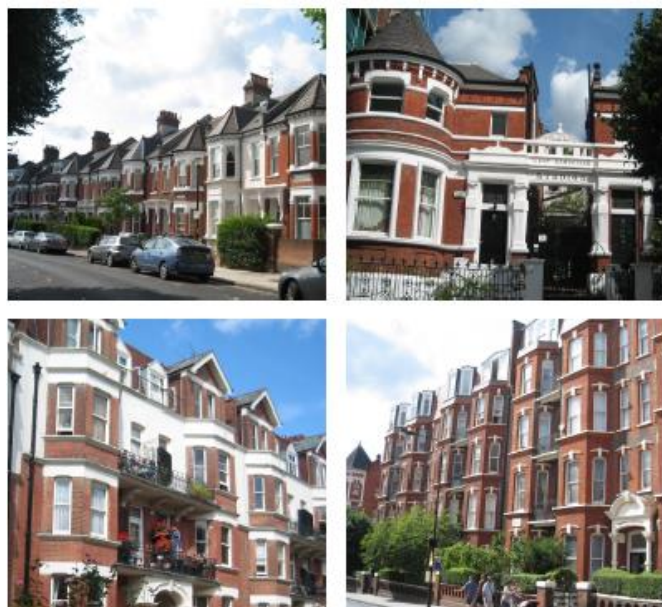
מקרה מבחן: שכונת לה מינה (La Mina) ספרד



מקומו של הציבור בהליכי תכנון

פורום תכנון קהילתי (Neighborhood Development Forum)

מקרה מבחן: שכונת West Hampstead, London



מקומו של הציבור בהליכי תכנון



תובנות עם הפנים לישראל

הצורך בתשתית להתארגנות תושבים:

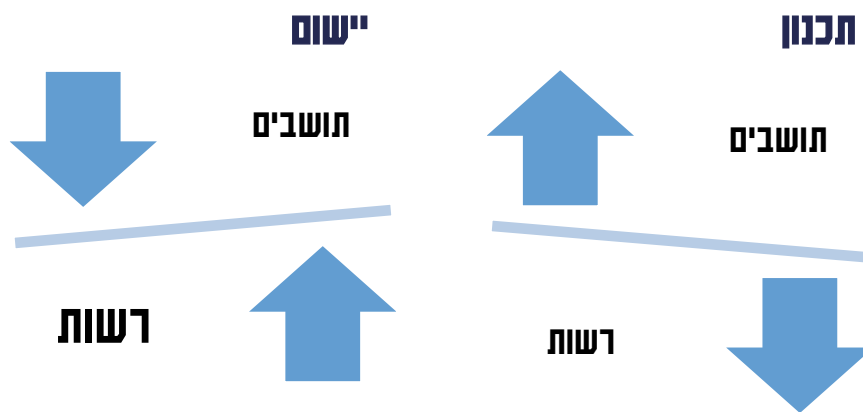
לרשות המקומית תפקיד מרכזי

שאלת הייצוג

לא רק היבטים פיזיים

דיור חברתי כמרכיב מרכזי

חשיבות הקשר רשות-תושבים בשלבי התכנון והיישום



מקומו של הציבור בהליכי תכנון

מסמכים 'חברתיים' חדשים בהליך התכנון

מדריך לשילוב "נספח חברתי-קהילתי" בתהליכי תכנון ובנייה

עקרונות ודרכי פעולה

מיפוי חברתי לקראת התחדשות עירונית

רחוב צביה לובטקין 18-8, 22-28
נווה אליעזר, ת"א

דו"ח סיכום
פברואר - יולי, 2015

במקום
مخططون من أجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM

תא/ 3980 "מתחם טוכלסקי-יפו ג"
(תב"ע בסמכות וועדה מחוזית)

נספח חברתי קהילתי

מוגש לוועדת תכנון מקומית
תאריך: 4/05/2011



- מיפוי חברתי
- תסקיר השפעה חברתית
- נספח חברתי קהילתי
- אומדן צרכי דיור
- תכנית אסטרטגית לדיור
- נספח דיור

דיוור ושימושי קרקע אחרים

■ **דיוור ציבורי** – דיוור שבנייתו ממומנת במלואה על ידי גורמים ציבוריים: המדינה, הרשויות המקומיות או גופים מטעמם; דיוור ציבורי גם מנוהל וממומן באופן שוטף לאחר הקמתו על ידי גורמים ציבוריים

■ **דיוור בהישג יד** – נבנה ומתנהל על פי רוב בתנאי השוק החופשי הוזלתו מתאפשרת כתוצאה מהתערבות ממשלתית המגשרת על הפער הפיננסי שנוצר בין העלויות שכרוכות במיזם, לבין התשואות המתקבלות ממנו.

דיוור ציבורי
דיוור המיועד לאוכלוסייה בעשירונים 1-2

דיוור בהישג יד
אימוץ המדד על פיו שיעור ההוצאה של משק הבית על דיוור לא יעלה על 30% מתוך סך ההכנסות ברוטו. כולל הוצאות נלוות כמו מיסי עירייה, מים, חשמל ודמי אחזקה. עשירונים 3-7.

דיוור בשוק החופשי

דיוור ציבורי

דיוור ושימושי קרקע אחרים

הרציונל מאחורי דיוור בהישג יד

מחיר

max 30%
מהכנסות ברוטו

מים ארנונה גז
מעד בית משכנתא
שכירות חשמל

ביחס לגודל והכנסה של
משק בית ממוצע בישראל

• 3,322 נפשות
• 15,149 ש"ח לחודש
לשנת 2014

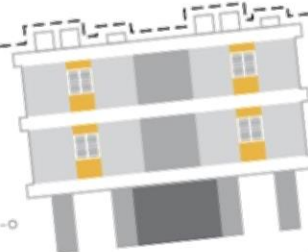
נגיש

לתעסוקה ושרותים



דיוור ראוי

ללא
צפיפות
יתר



מצב
תקין



מצב פיזי

the icons designed by Freepik

מיקום



תל אביב אוניברסיטת
TEL AVIV UNIVERSITY



מחקר ופיתוח מדיניות דיוור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

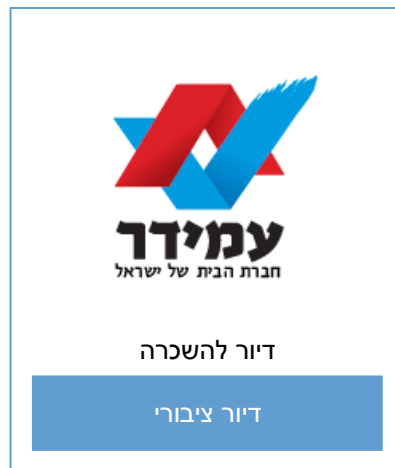
דיוור בהישג יד בישראל: הממשלה



דירה להשו
החברה הממש'
ולהשכרה בע"נ

דיוור להשכרה

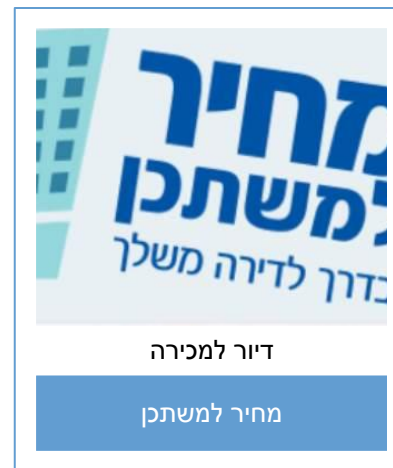
דירה להשכיר



עמידר
חברת הבית של ישראל

דיוור להשכרה

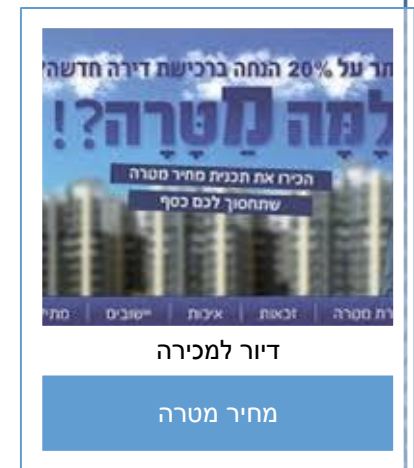
דיוור ציבורי



מחיר
למשתכן
בדרך לדירה משלך

דיוור למכירה

מחיר למשתכן



מחיר
למשתכן
בדרך לדירה משלך

דיוור למכירה

מחיר מטרה

הדיור להשכרה המוצע במתחם הגדנ"ע בתל אביב

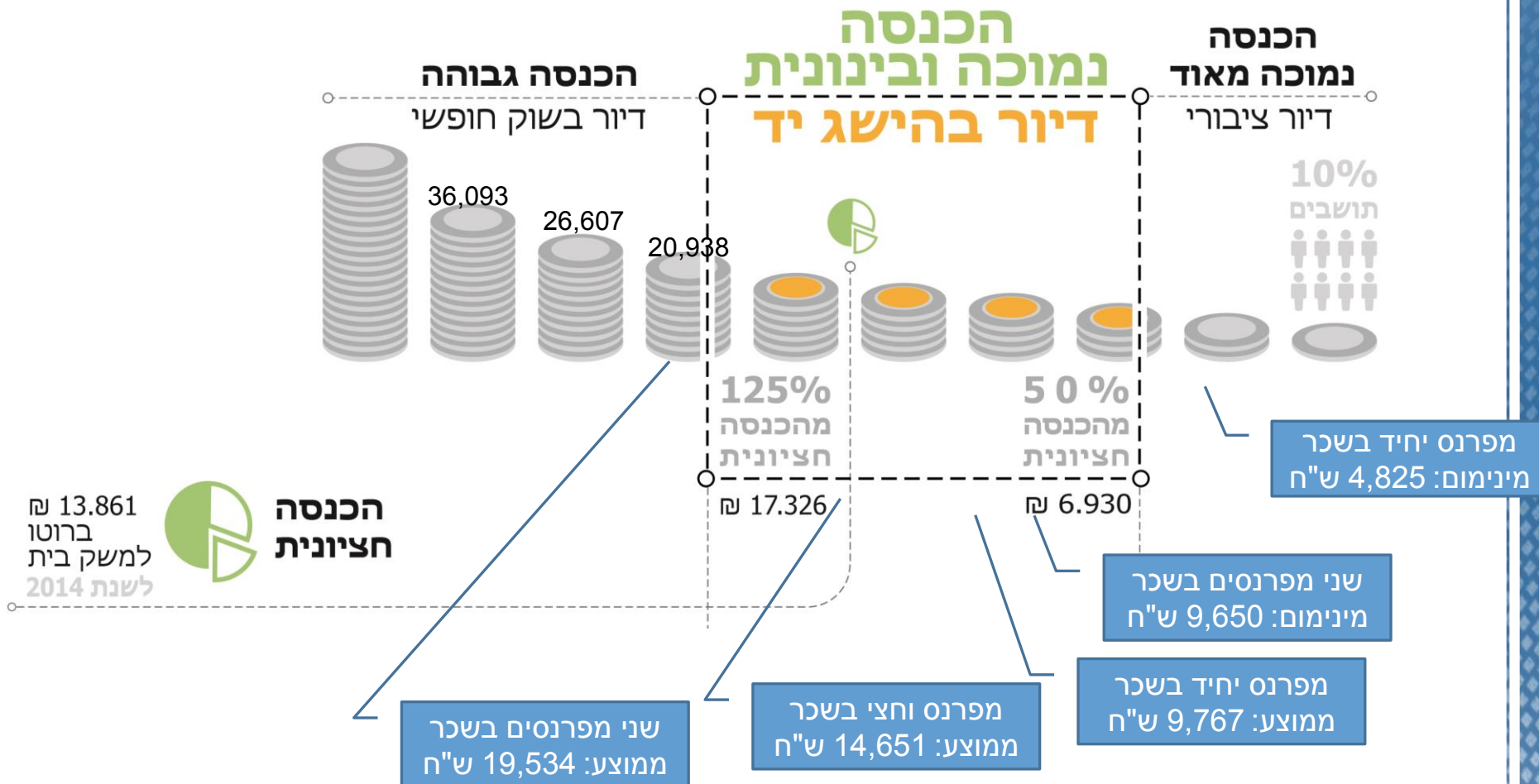
- התב"ע תא/מק/4323 (507-0227074) מאפשרת הקמת 350 יח"ד
- לפחות 27 יחידות מיועדות לבני המקום
- הדירות יועדו להשכרה לתקופה של 20 שנה
- 25% מהדירות ב-80% ממחיר השוק
- הדירות בפיקוח: בין 44 - 56 מ"ר בתלות במספר החדרים בדירה (נכון למועד פרסום המכרז) 3,500 - 4,480 מ"ר
- לפי התב"ע: שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 91.1 מ"ר



דיור חברתי בישראל: הרשויות המקומיות



אוכלוסיית היעד לדיור חברתי



CLICHY BATIGNOLLES, PARIS



PROGRAMME (Includes Saussure sector developed by Espaces Ferroviaires Aménagement)

3400

HOMES

INCLUDING:
50% social housing
30% owner housing
20% capped-rent housing

OFFICES

140 000 sq. m

PARIS COURTHOUSE
AND POLICE HQ

120 000 sq. m

SHOPS

31000 sq. m

FACILITIES

38 000 sq. m

7 500

RESIDENTS

12 700

JOBS

3,400 יח"ד

50% דיור חברתי;

מתוכנן 20% בסבסוד גבוה 50% בסבסוד סטנדרטי,

30% סבסוד חלקי

20% שכירות מבוקחת

30% בעלות שוק חופשי

-- 500 יח"ד לסטודנטים וצעירים

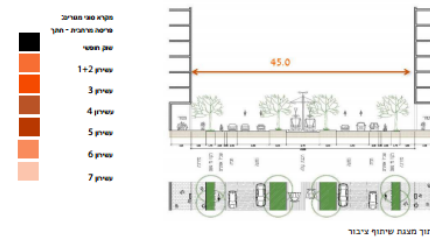
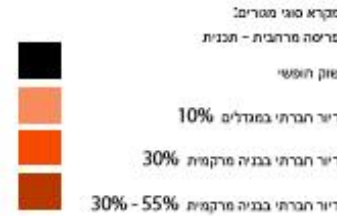
--200 יח"ד עבור קשישים

דיור ושימושי קרקע אחרים

עקרונות פריסה ומיקום | דיור חברתי בתכנית שדה דב

35% מיחידות הדיור עבור דיור חברתי

- פריסה לאורך רחובות ראשיים מוטי תחבורה ציבורית 30%-55%
- פריסה ברחובות בבניה מרקמית 20%-30%
- מגורים בבניה מגדלית 10%



עקרונות פריסה ומיקום |
דיור ציבורי בתכנית שדה דב

הנחת עבודה - 35% מיח"ד בבניה מגדלית ו- 67% מיח"ד בבניה מרקמית

בניה מגדלית - 10% דיור חברתי (עשירון 6-7)
בניה מרקמית - 37% דיור חברתי
בניה מרקמית ברחובות ראשיים - 30%-55% דיור חברתי
בניה מרקמית בשטחים חומים - 100% דיור חברתי



דיור ושימושי קרקע אחרים

עשירון	דמי שכירות של דיור בהישג יד- לא כולל הוצאות תחזוקה (₪)	אומדן שכ"ד לדירת חדר 35 מ"ר בממוצע ₪ 4,000	אומדן שכ"ד לדירת חדרים 60 מ"ר בממוצע ₪ 6,100	אומדן שכ"ד לדירת חדרים 74 מ"ר בממוצע ₪ 6,800	אומדן שכ"ד לדירת חדרים 99 מ"ר בממוצע ₪ 8,000	אומדן שכר דירה לדירת 5 חדרים 124 מ"ר בממוצע ₪ 8,600
1	681					
2	1196					
3	1676					
4	2179					
5	2710					
6	3340	חלקית				
7	4039					
8	5037					
9	6536		חלקית			
10	9647					

דיור ושימושי קרקע אחרים

MICRO UNITS



The Flats, Chicago, Illinois
יח"ד בגודל 25-35 מ"ר



Lofts at 7, San Francisco, California
יח"ד בגודל 25-50 מ"ר

דיר ושימושי קרקע אחרים

הגדרות 1. בתוספת זו –

"דיוור בהישג יד" – דיוור להשכרה לטווח ארוך ;

"השכרה לטווח ארוך" – השכרה של יחידת דיוור למגורים לתקופה כוללת שלא תפחת מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיוור באותו בניין הושכרו (להלן – תקופת העמדה לשכירות), ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלה :

(1) יחידת הדיוור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה של שנה אחת לפחות (להלן – תקופת שכירות), ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיוור למגורים לתקופות שכירות נוספות שלא יפחתו מחמש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות ;

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה ;

הביטוי בחוק התכנון והבניה

דיוור ושימושי קרקע אחרים

תודה רבה!