

מיפוי חברתי ראשוני

את המיפוי יש להתחיל במקביל לבדיקות ההתכנות הראשונית במטרה להכיר את אוכלוסיית המתחם ולזהות חוזקות וחסמים פוטנציאליים שעשויים להשפיע על סיכויי המימוש.

נתוני המיפוי הראשוני יסייעו לגבש צעדים מעשיים שיש לנקוט על מנת ללוות באופן התואם ביותר את בעלי הנכסים כמו גם לעלות על הצורך לשילוב גורמים קהילתיים ועירוניים בפרויקט.

המיפוי יכלול נתונים דמוגרפיים על בעלי הנכסים במתחם, פרטים בנוגע למוסדות הקהילתיים, אנשי מפתח ופעילים חברתיים המתגוררים במתחם ובסמוך לו ונקודות תורפה שאי טיפול בהן עלול לפגוע במימוש הפרויקט. מיפוי זה יסייע ליוזם התוכנית לגזור המלצות תכנוניות והמלצות לליווי חברתי של דיירי המתחם ובעלי הנכסים בו.

נתוני המיפוי הראשוני ותוצריו יוצגו שוב בדוח המלא.

המיפוי הראשוני יכלול בתוכו מספר דברים :

1. דו"ח מיפוי אוכלוסיות ייחודיות
2. פרטי נציגות דיירים, עו"ד הדיירים, חברה מארגנת במידה וקיימת
3. בניית תכנית עבודה ראשונית לליווי חברתי
4. מסמך עקרונות תכנון ראשוני לאור ממצאי המיפוי החברתי הראשוני : איסוף הנתונים וניתוחם יאפשר גילוי ממצאים אשר יאפשרו הטמעת היבטים חברתיים בתכנון וקביעת העקרונות לליווי חברתי. ההמלצות התכנוניות יכללו ניתוח השתלבות התכנון במרקם הקיים ובסביבה מבחינת האוכלוסייה, מערך מוסדות הציבור, צרכים קהילתיים הדורשים ביטוי תכנוני, הטמעת בקשות והמלצות תושבים ככל שמתאפר, התייחסות מותאמת לבעלי צרכים מיוחדים ועוד. על התכנון המוצע להתייחס לתוכנית מתאר כוללנית 2040, תוכנית שכונתית ותוכנית מתחמית במידה וישנה.

מיפוי חברתי ראשוני

תיאור כללי: מספר מבנים, שנת בנייה, מספר יח"ד במצב הנכנס, ההסכמות חתומות ומאומתות על ידי עו"ד הדיירים (שם עו"ד הדיירים)

פרטי היזם: שם החברה, שם ופרטי קשר של מנהל הפרויקט, שם ופרטי קשר של נציג החברה העומד בקשר עם הדיירים.

תאריך חתימת דייר ראשון:

תאריך קיום כנס להצגת ההסכם:

צורת הבעלות והשימושים במתחם: נתונים אלו יסייעו בזיהוי הצרכים של בעלי הנכסים במתחם. הממצאים עשויים להשליך על דרכי הפנייה לבעלי הנכסים, על מנגנוני התמורה המוצעים להם ועל קידום ותכנון המתחשב בצורכיהם.

מיפוי מאפיינים קהילתיים: רמת תחזוקת המבנים והשטחים (באמצעות סיור שטח), ועדי בתיים במתחם/גורמים קהילתיים או פעילים במתחם, עוגנים קהילתיים (מרכז קהילתי, בתי כנסת, פארק ציבורי, מרכז מסחרי וכו'), ארגונים קהילתיים (עמותות, תנועות נוער, מועדון נוער וכו').

דיור ציבורי: יש לציין את מספר תתי החלקות שבבעלות ציבורית.

1. מצב הסכמות

הבניין	נציגות	מספר תתי חלקות	מספר הסכמות	מספר הסכמות באחוזים	לא חתומים
כתובת, גוש, חלקה	קיימת הסמכה/ לא קיימת הסמכה				יש לציין את מספר תתי החלקות שלא חתמו (דוגמא: תת חלקה 2 ו-7)
כתובת, גוש, חלקה					
כתובת, גוש, חלקה					
כתובת, גוש, חלקה					
כתובת, גוש, חלקה					
סה"כ					

2. פרטי נציגות:

שם פרטי ושם משפחה	בניין	טלפון	איש קשר	מייל

3. פרטי עורך דין הדיירים: שם, כתובת, כתובת מייל וטלפון

4. הערות חברתיות מיוחדות: שברצונכם להביא לידיעת המנהלת בשלב זה (למשל: אחוז גבוה של דיירים מבוגרים, אנשים בעלי צרכים מיוחדים, שיעור גבוה של משפחות נתמכות רווחה, התנגדות משמעותית המקשה על התכנון/על מימוש הפרויקט או כל מאפיין מרכזי אחר.

5. הערות תכנוניות מיוחדות: שברצונכם להביא לידיעת המנהלת בשלב זה ומהווים חלק בלתי נפרד בגיבוש התכנון המוצע

נגישות לשירותים- למשל: חוסר בשירותים ציבוריים כמו מוסדות חינוך/סופרמרקט/ מוסדות דת וקהילה- הפיכת קומת המסד למענה לחוסר הקיים כהמלצה לצוות התכנון העירוני

מקומות התכנסות משמעותיים- למשל: ישנה גינה קהילתית המשרתת את תושבי המתחם ומהווה מרכז קהילתי משמעותי מומלץ יהיה להתחשב בכך והתכנון ישמר ואף ירחיב ויחזק את הגינה.

שטחים פתוחים- למשל: המתחם מאופיין במשפחות צעירות וגם בקרבתו לכן נמליץ על הקמת גינת משחקים נגישה למתחם ולסביבתו.

תפקוד המתחם ותפקידו במרחב השכונתי והעירוני- למשל: המתחם מצוי על גבול אזור תעשייה ולכן משמש מעבר בינו לבין השכונה לכן נמלית לתכנן מעבר מוסדר בין אזור התעשייה לשכונה שאינו עובר בין בנייני המתחם.

התניידות במרחב- למשל: רוב תושבי המתחם משתמשים בתחבורה ציבורית באופן תדיר לכן מומלץ לפעול לשימור הנגישות הקיימת ולטייב אותה באמצעות שיפועים מותאמים ותאורה מספקת.

תמהיל דירות- למשל: מרבית דיירי המתחם מבוגרים והביעו רצון לקבל דירות תמורה קטנות יותר (2/3 חדרים) לכן היזם יעמיד תמהיל דירות מגוון ומותאם.

6. בהתאם לנוהל יזמים יש לצרף את המסמכים הבאים:

1. **נציגות דיירים:** טופס הסמכת נציגות הדיירים.
2. **עורך דין הדיירים:** ייפוי כוח לעורך דין הדיירים. במקרה שיש יותר מעורך דין אחד במתחם, יש לציין במפורש לגבי כל בניין מי עורך הדין המייצג.
3. **אימות הסכמות על ידי עורך דין הדיירים לרוב במתחם:** אישור עוה"ד מטעם בעלי הדירות על כך שקיימת הסכמה בכתב של בעלי הדירות בלפחות מ-51% מהדירות במתחם, לנהל מו"מ ו/או להתקשר בהסכם עם היזם (הסכם נון שופ/ ייפוי כוח תכנוני/ הסכם פינוי בינוי)
4. **עמידה בתקנות הכינוס:** כפי שקבעה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 - סף ההסכמות הנדרש על ידי המנהלת לפרה-רולינג הוא 51% מכל המתחם.