

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

עקרונות חברתיים וקהילתיים בהתחדשות עירונית

דברי הסבר:

התחדשות עירונית היא בין הכלים המובלים שיש לעיר להציע לצורך שיקום ושיפור המרקם הוותיק. להבדיל מהקמת שכונות חדשות, פרויקטים של התחדשות עירונית מבוצעים במרקם חיים קיים בו ישנם דיירים ובעלי נכסים ומעגל חיים שלם הדורש התייחסות. לצד התפקיד הידוע ומוגדר שיש לעירייה בקביעת מדיניות תכנונית חשוב לעירייה להגדיר את המדיניות והמעורבות שלה בליווי התושבים בתהליכי התחדשות עירונית. התחדשות עירונית מעבר לשינויים התכנוניים מהווה גם תהליך חברתי מהותי בבסיסו מורכב ובלתי נפרד.

להלן דגשים לעבודה חברתית במתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי

שלב ראשון התארגנות: חלק זה מכיל שלבים משמעותיים הדורשים פעולה בשלבים אחד אחר השני ולפי הסדר הבא:

- הקמת נציגות דיירים המוסכמת על רוב בעלי הנכסים במתחם והחתמם על כתב הסמכה
- עריכת מכרז לבחירת עו"ד דיירים המוסכם על רוב דיירי המתחם וחתימה על הסכם ייפוי כוח
- בחירת מפקח בנייה המוסכם על רוב דיירי המתחם ו/או על הנציגות המוסכמת.
- בחירת שמאי דיירים המוסכם על רוב דיירי המתחם ו/או על הנציגות המוסכמת.
- מכרז יזמים ובחירת יזם המוסכם על רוב דיירי המתחם.
- כנס דיירים ראשון: קיום כנס לבחירת יזם המוסכם על רוב דיירי המתחם בהתאם לתקנות הכינוס כפי שהגדירה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכולל שליחת תקציר והסכם לבעלי הדירות לפני הכנס כולל תרגום לשפת בעלי הדירות, ככל ונדרש).
- בכנס על היזם לעדכן על מתן קרן תחזוקה שוטפת לפי מדיניות העירייה להתחדשות עירונית למשך 8 שנים.
- המלצתנו היא: לדאוג לתחזוקה השוטפת עד למימוש – לבניינים הקיימים וזאת במקביל לקידום השלבים השונים. משך הזמן שלוקחים התהליכים ולאור העובדה שמדובר במבנים ישנים יש לדרוש מהיזם שיציע בטוחות לתחזוקת המבנים. יש מנגנונים של הטלת אחריות ויש מנגנונים של מתן תקציב, ניתן לסות לדרוש מהיזם גם תקציב לתיקון ליקויים אחרים ברכוש המשותף כגון בעיות בביוב המרכזי, זיפות הגג וכ'.

שלב שני תכנוני מקדמי:

בשלב זה מתקיימת בדיקת היתכנות תכנונית במסגרת מסלול תכנון מקדמי ובאמצעות דיון שולחן עגול התחדשות עירונית. שולחן עגול זה פורום שמובילה כרמים המינהלת להתחדשות עירונית סביבו יושבים נציגי האגפים השונים ובראשות מהנדס העיר. במסגרת הדיונים בו מוצגים פרויקטי פינוי בינוי במסלול מיסוי על ידי צוות היזם. בתומו יוצאת החלטת הצוות המקצועי שנקראת פרוטוקול שולחן עגול. מינהלת כרמים תכין את צוות היזם לקראת הדיון מבחינה חברתית ותכנונית. חלק זה מתגבש לאור מדיניות ועקרונות התכנון של העירייה הרלוונטיים לכתובות הפרויקט. פגישות עבודה בהליך התכנוני לרבות שולחן עגול תהיינה פתוחות להשתתפות נציגי הדיירים ועו"ד ב"כ להעמקת הליך השיקוף והשיתוף.

- פגישה במשרדי המינהלת לבדיקת היתכנות ראשונית בהתאם למדיניות העירייה, זהו שלב הכרחי.

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

- יש להגיש נוהל יזמים פינני בינוני באתר המינהלת שיבחן מלבד את היבטי התכנון האם התקיים תהליך חברתי נכון ויש ליזם רוב הסכמות מצד בעלי הנכסים לקדם תכנון. הנוהל ייבדק ויאושר ע"י מנהלי קשרי קהילה.

- היזם יגיש לשולחן עגול דו"ח אפיון חברתי ראשוני להיכרות עם אוכלוסיית המתחם, זיהוי צרכים ייחודיים ועוגנים קיימים, מיפוי האוכלוסייה בדגש על קשישים/בעלי מוגבלויות ודור ציבורי.
- היזם והיועץ החברתי יגישו מסמך המציג את הטמעת העקרונות החברתיים בתכנון בפגישה משותפת עם מינהלת כרמים ואגף תכנון עיר.
- מנהלת כרמים תעביר עדכון בכתב לבעלי הנכסים על החלטת שולחן עגול במקביל המינהלת תוביל את צוות היזם בהליך התכנוני עד לקליטת מסמכי התוכנית בוועדה המקומית ולאחר מכן תמשיך ללוותו עד למימוש.
- כנס דיירים שני ביוזמת היזם ובהשתתפות מנהל קשרי קהילה של המינהלת: היזם יקיים כנס נוסף ויעדכן את בעלי הדירות בהחלטת הצוות המקצועי.

שלב שלישי הליך התכנון, תב"ע:

- מלווה חברתי לפרויקט- על היזם להעמיד יועץ חברתי/מינהלת דיירים לליווי ולהעביר את פרטיו למינהלת, לעו"ד הדיירים ולנציגות הדיירים. היועץ החברתי יציג את המלצותיו ליווי החברתי בהתאם לדו"ח האפיון החברתי שהגיש. שלב זה יהיה בתיאום מנהלי קשרי קהילה במינהלת והמחלקה לעבודה סוציאלית בעירייה.
- היזם יגיש **תסקיר חברתי** בהתאם לפרמט וההנחיות שהגדירה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- הגשת דו"ח מיפוי בעלי נכסים חוזרים (בכפוף להנחיות המצויות במדיניות הציפוף) לשם חישוב עלויות קרן תחזוקה בדו"ח כלכלי.
- תב"ע מאושרת- מינהלת כרמים תוציא מכתב עדכון לבעלי הדירות.
- כנס דיירים שלישי: היזם יקיים כנס ויעדכן את בעלי הדירות בהחלטות הוועדה (מתן תוקף/ דחייה/ קבלה בתנאים)

שלב רביעי רישוי -היתר:

- ככל וטרם נבחר שמאי מלווה בשלב המקדים להכנת התב"ע, יש לדאוג לכך בשלב זה לצורך לצורך ניקוד הדירות וגובה שכר הדירה בתקופת הבנייה.
- מיפוי התושבים: יש להעביר למינהלת דו"ח מיפוי אוכלוסיות סופי ותכנית ליווי לאזרחים קשישים, עמידר, אנשים עם מוגבלויות ובעלי צרכים מיוחדים ואישור סופי מול המחלקה לעבודה סוציאלית ועמידר.
- פגישת עדכון של המלווה החברתי מטעם היזם לבין מנהלי קשרי קהילה במינהלת לבחינת ליווי ובקרה בהטמעת ההיבטים החברתיים בשלבי ההיתר.
- כנס דיירים רביעי: קיום כנס לבחירת דירות התמורה. היזם יציע דירות תמורה בהתאם להסכם עם בעלי הדירות.
- היזם יעביר למינהלת את פרוטוקול חלוקת הדירות.

שלב חמישי פינני ואיכלוס:

- 
- כרמים**
המיוזמה להתחדשות עירונית פתח תקווה
- בחינת סטטוס כל הדיירים: גרים/לא גרים/ מצב רפואי/ קשיש ועזרה בהתאם והעברת הדו"ח לאגף הרווחה והמחלקה לעבודה סוציאלית.
 - המלווה החברתי מטעם היזם ילווה את בעלי הדירות במציאת דירה חלופית, התאמת דירות מוגשות וקיום שיח עם החברה המשכנת במידה וישן דירות בדיוור ציבורי במתחם.
 - על היזם לסייע בהובלה ופריקה לאוכלוסיית הקשישים.