

27 מרץ 2018

קשיים מבניים בפרויקט בינוי-פינוי-בינוי רמת אליהו

עמדת הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית

על בסיס בדיקה מעמיקה של מסמכים ונתונים שהוצגו בפנינו ברמה החברתית, התכנונית והמשפטית, הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית רואה לנכון להעלות מספר סוגיות מבניות בפרויקט בינוי-פינוי-בינוי כפי שהוא מקודם בשכונת רמת אליהו, בראשון לציון.

הסוגיות ניתנות לחלוקה לשש קטגוריות, כאשר למעשה הקטגוריה הראשונה היא קטגוריית-על שרבים מהקשיים המפורטים בהמשך קשורים אליה ונובעים ממנה:

א. מבנה הפרויקט

ב. הפרט, הקהילה והתארגנות התושבים

ג. תכנון רמת אליהו והשכונות המשלימות

ד. המבנה החוזי של העסקאות העתידיות

ה. מענה לאוכלוסיות פגיעות

ו. הסברה והעברת מידע

להלן פירוט שש הקטגוריות וההצעות לשיפור בעניינן:

א. מבנה הפרויקט (קטגוריית-על)

הפרויקט מבוסס על ההנחה שכ-40% מדיירי השיכונים הקיימים בשכונה יעזבו אותה – כ-1,000 דירות שיכון מתוך 2,600 קיימות. לתושבים אלה מוצע מסלול התחדשות אחד ויחיד (בינוי-פינוי-בינוי), שאינו נתון לשינוי וגיוון, זאת ללא קשר מספק לצרכים, לאפשרויות ולרצונות המגוונים של התושבים.

המנהלת מדגישה שדיירים יכולים לבחור להישאר בשכונה, עם זאת, בגלל הצורך בפינוי בניינים שלמים או מתחמים שלמים קיימת תלות הדדית בין דיירי בניין או מתחם שלם ביחס להחלטה לעזוב את השכונה. בחירת דיירי בניין אחד להתפזר לכמה שכונות, שאחת מהן היא רמת אליהו עצמה, עלולה לעכב בפועל את קידום הפרויקט בהתאם למתווה שנקבע מראש, לפחות בטווח הקצר והבינוני.

על הרשות להתחדשות עירונית, משהבייש ועיריית ראשון לציון להגיע להחלטה עקרונית הקובעת שפרויקט ההתחדשות ברמת אליהו מיועד בראש ובראשונה עבור התושבים החיים היום בשכונה, ועקב כך רמת אליהו המתחדשת מיועדת קודם כל עבורם.

**תנועת
תרבות**

אמנות | חינוך | קהילה

הָקָר
מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

**אגודת יהודי
אתיופיה**
ASSOCIATION OF ETHIOPIAN JEWS
אגודת יהודי אתיופיה

**במקום
במקום
BIMKOM**

מחברים למען זכות תכנון עירוני
מחברים למען זכות תכנון עירוני

הצעות לשיפור:

1. בהסתמך על הני"ל יש לפעול לכך שהתושבים המעוניינים לחיות בעתיד ברמת אליהו המחודשת יוכלו לעשות כן, הלכה למעשה. לצורך כך יש להוסיף אפשרויות התחדשות כגון:
 - הקצאת קרקע משלימה בתוך השכונה, כדוגמת מתחם הקרוואנים, ועדכון התושבים בנוגע לאפשרות לעבור לדירה בקרקעות אלה.
 - ביטול שיקול האינטגרציה (30/70) ומתן אפשרות לתושבי השכונה להתקבץ או להתפזר, בשכונות, במתחמים ומבניינים, לפי רצונם. ביטול האינטגרציה יסייע גם לתושבים המעוניינים להתחיל במהלך הפינוי כבר עכשיו ובעת ובעונה אחת מעוניינים גם להמשיך להתגורר בשכונה, לעבור לבתים החדשים שייבנו במתחם הקרוואנים, גם אם המשמעות היא שהמתחם כולו יאוכלס על-ידי תושבי השכונה הוותיקים.
 - בהמשך לביטול רעיון האינטגרציה, מוצע לחבר בין בניה במתחם הקרוואנים לבניה בקרקעות מחוץ לשכונה, כך שאותו היזם יוכל לבנות את שני הפרויקטים כמאגר דירות אחד. בצורה זו, תגדל פי 3 כמות הדירות במתחם הקרוואנים שתוכלנה לאכלס את מפוני הפרויקט שמעוניינים להישאר בשכונה.
 - מתן אפשרות למעבר לשכירות זמנית כדי שניתן יהיה לחזור לשכונה.
 - לזהות מתחמים בהם ניתן לקדם פרויקטים "רגילים" של פינוי-בינוי ולסייע בקידום, תוך ליווי ובקרה קבועה של המינהלת אחר פעילות היזמים הפרטיים.
2. מתן אפשרות בחירה למשפחות/התארגנות קהילתית אחרת, אשר רוצות לעבור לגור בסמיכות זו לזו.

ב. הפרט, הקהילה והתארגנות התושבים

התושבים כפרטים וכקהילה אינם מעורבים באופן אקטיבי בפרויקט. כתוצאה מכך הפרויקט אינו מספיק מותאם לצרכים של התושבים המתגוררים כבר היום בשכונה, במיוחד בכל הקשור לקשרים הקהילתיים.

באופן ספציפי, קיים קושי מתמשך בעירוב הקהילה האתיופית, אשר אינה יוזמת התערבות במהלכים שכונתיים ועירוניים. בשל כך נשקפת סכנה לדחיקת התושבים הקיימים, ובמיוחד יוצאי אתיופיה, אל מחוץ לשכונה. המשמעות היא שהפרויקט חוזר ומחזק את מדיניות ההסללה ההיסטורית של יוצאי אתיופיה.

על אף התלות ההדדית בין התושבים לבין עצמם (הצורך בחתימות של דיירי בניינים/מתחמים שלמים), כיום מרבית תושבי השכונה אינם מאורגנים ולכן התושבים נחשפים לתהליך ההתחדשות כיחידים. הדבר מגביר את החשדנות והאינטרס האישי, ומתוך כך מקשה על התושבים לגבש הסכמות עם שכניהם. הצלחת ההתחדשות תלויה בהיבט החברתי לא פחות מאשר בהיבט הפיזי. ולכן יש להציב את הקהילה הקיימת במרכז הפרויקט ולכוון את התכנון לצרכים והרצונות שלה.

הצעות לשיפור:

3. מומלץ להרחיב את הפעילות הקהילתית של המינהלת ולכלול בה:
- ליווי ועידוד הקמה והפעלה של נציגות תושבים שכונתית. נציגות התושבים תפעל מול המינהלת ויחד אתה בתחום התכנון הפיסי והחברתי. בין השאר תשולב הנציגות בקביעת אופן ותוכן חידוש מוסדות הקהילה והחינוך הקיימים בשכונה. (שיתוף בבחירת סוג מוסדות הקהילה והחינוך שיהיו בעתיד בשכונה משמעותה היא שלתושבים החיים בה היום יש השפעה על אופייה בעתיד).
 - ליווי ועידוד הקמה והפעלה של הנהגה צעירה בקרב הקהילה האתיופית, שתסייע בתהליכי התארגנות וקבלת ההחלטות של הקהילה ותהווה חוליה מקשרת עם דור המבוגרים לשם השמעת קולם.
 - עריכת מיפוי צרכים לפי בניינים ו/או מתחמים לשם העמקת ההיכרות עם צורכי התושבים ועם רצונותיהם.
 - סיוע בהקמת ובחירת נציגויות של בתים משותפים – תהליך חיובי שלמעשה החל לאחרונה.
 - הקמת מנגנון לגישור, ופתרון מחלוקות וסכסוכים.
4. מומלץ שהעירייה תפעיל במקביל לפרויקט ההתחדשות פרויקטים משלימים בתחומי התחדשות נוספים, כגון:
- הכשרה מקצועית לתושבים הקיימים.
 - יצירת מקומות תעסוקה בשכונה.
 - עידוד וליווי הקמת עסקים קטנים.

ג. תכנון רמת אליהו והשכונות המשלימות

יישומה של תכנית המתאר החדשה תלוי בבחירת התושבים לעזוב את רמת אליהו. תלות זו מהווה כשל המקשה על יישום הפרויקט ומצריך הפעלת לחץ על תושבים "לבחור" ביציאה לשכונה אחרת (הפעלת לחץ באופן ישיר או באמצעות אזהרה שאם לא "יבחרו" לצאת מהשכונה תדחה ההתחדשות בשנים רבות).

תכנון חלק מהשכונות המשלימות אינו מותאם לאוכלוסיית רמת אליהו –

צריפין - הבינוי במתחם צריפין הוא המתאים ביותר לאוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי בינוני, אך דווקא שכונה זו מרוחקת מאוד מרמת אליהו, עובדה הדורשת מהתושבים החלטה כבדה שמשמעותה התנתקות מוחלטת מהקהילה, החינוך והפרנסה ברמת אליהו.

מתחם האלף - התכנון במתחם האלף לא כולל דיור המתאים לכלל אזרחי המדינה ובמיוחד לא לתושבי רמת אליהו. לכן האופציה הזו מתאימה כמעט רק לבעלי דירות להשקעה ולא מהווה אופציה ריאלית עבור רוב התושבים המתגוררים היום בשכונה.

נחלת יהודה עילית - שכונת נחלת עילית (ונחלת מערב) מוצגת לתושבים כשכונה הקרובה לרמת אליהו, ולכן אולי גם השכונה העדיפה למי שמעוניין לשמור על קשר עם רמת אליהו. השכונה אכן קרובה מבחינת המרחק הגיאוגרפי אך נפרדת לחלוטין מרמת אליהו. החיבורים המתוכננים בין השכונות הם שני גשרים (אחד לרכב ואחד להולכי רגל) האמורים לעבור דרך אזור התעשייה ומעל לעורק תחבורה ארצי, כביש 4. על סמך מה שהוצג בפנינו, לא ניתנה קדימות לביצוע הגשרים האלה ואין נכונות להתנות את פיתוח השכונה ביישום ההוראות ביחס לגשרים (למשל בקביעת תנאים למתן היתר בניה ו/או איכלוס). בנוסף, הצירים המובילים אל הגשרים תלויים בהריסה של בתי מגורים (רחוב תורה ועבודה) ומבני תעשייה ולא ברור מה הישימות לכך.

בנוסף, פינויים של דיירי המבנים הממוקמים בתוואי דרך חדשה מתוכננת, נחוץ לשם יישום התכנית. ללא ביצוע החיבורים המוצעים האלה מערכת הרכים בשכונה החדשה לא תעבוד. עובדה זו עלולה לגרום ללחץ מופרז על דיירי אותם מבנים לעזוב את רמת אליהו בשלבים הראשונים של הביצוע. מצב זה שוב אינו מאפשר לתושבים לבחור בהתאם לשאיפותיהם.

הצעות לשיפור:

7. גשרים על כביש 4: יש לפעול כבר כעת לקידום מידי של בניית הגשרים ולהתנות מתן היתרי בנייה או אכלוס נחלת עילית בתושבי רמת אליהו בבנייתם.
8. מומלץ לאפשר קשר ברור בין מתחמים קיימים היום לבין מתחמים מתוכננים – כלומר שדיירי בניין המיועד להריסה ידעו לאיזה מתחם תכנון הם עתידים לעבור. קשר בין מתחם מקורי ספציפי לבין מתחם חדש יאפשר קידום נפרד של חלקי הפרויקט הגדול. קשר בין מתחם קיים למתחם תכנון יכול לסייע גם במקרים בהם מתוכננת דרך חדשה במקום בו קיים בניין. הדיירים בבניין הקיים יקבלו חזרה את אפשרות הבחירה להישאר בשכונה, בחירה שכרגע נשללת מהם.
9. יש לאפשר את ההישארות בשכונת רמת אליהו כאופציה ממשית וריאלית, ולספק במידת הצורך דיור חלופי בשכירות, בתקופת ההריסה והבניה, לתושבים שמעוניינים להישאר בשכונה.

ג.1. תכנון הדירות והבניינים

תוספת של 12 מ"ר בהרבה מקרים איננה מספיקה לתוספת של חדר. למעשה, בשל שינויים בתקנים שנעשו במהלך השנים בתחום הבנייה למגורים, התוספת הזו עלולה להיספג בשטח הדירה ללא תוספת של חדר. המשמעות היא שדירת התמורה תהיה אמנם בשטח גדול יותר מהדירה המקורית אך לא יהיה בה בהכרח יותר מקום לעוד דיירים.

הצעות לשיפור:

10. יש לקבוע כי תוספת השטח תבוא לידי ביטוי כתוספת חדר. אם השטח הנוסף אינו מאפשר בניית חדר חדש יש להגדילו. כמובן שהדיירים יכולים לבחור שלא לקבל את התוספת כחדר אלא כשטח בלבד.
11. לחילופין יש להדגיש (בשקיפות אקטיבית) בפני התושבים כי לא יקבלו בהכרח חדר נוסף.
12. מומלץ לשקול לערב את הדיירים בתכנון הפנים של דירות התמורה, ולאפשר מנגנון של בקשות מיוחדות, לפני חתימת הסכם המכר הסופי.

ד. המבנה החוזי של העסקאות העתידיות

מערכת הסכמית הוגנת ותואמת את חוק המארגנים: המערכת ההסכמית בפרויקט סבוכה ומורכבת למעשה מארבע הסכמים ששלובים זה בזה – (1) כתב ההסכמה הבלתי חוזרת בין הדייר למינהלת; (2) הסכם למכר הדירה בין הדייר לבין המדינה; (3) הסכם בין המדינה ליזם (שמתחייב להקצות דירה בפרויקט למפונים); (4) הסכם בין הדייר ליזם/קבלן לקבלת הדירה (תמורת ההתחייבות של המדינה מול היזם).

על אף שנראה שהושקעה מחשבה רבה בקונסטרוקציה המשפטית, בין היתר כדי להגן על התושבים ולהפחית חיכוך מול גורמים יזמיים, הרי שמניתוח הקונסטרוקציה במלואה עולות מספר נקודות ראויות להתייחסות:

- א. כתב ההסכמה מסמיך את המינהלת או 'מי מטעמה'. לא ברור מה משמעות המונח 'מי מטעמה'. תוספת זו עלולה לשמש פתח להעברת ההתחייבות של הדיירים מול המינהלת למישהו מטעם המינהלת, לרבות גורמים פרטיים.
- ב. כתב ההסכמה לא כולל תאריך ומקום למלא את המועד הקובע, זאת בניגוד לסעיף 3 לחוק המארגנים.
- ג. כתב ההסכמה מהווה למעשה מבחינת הדייר הסכמה כמעט סופית לפרויקט באופן שמעקר את כוחו הקנייני בשלב מקדמי ביותר של הפרויקט ומבלי שהמינהלת מתחייבת על זהות השכונה החדשה או על מועד ביצוע (אפילו בקירוב). למעשה בחתימה על כתב ההסכמה

מעניק הדייר למינהלת כוח קנייני רב על רכושו, בתמורה לעקרונות תמורה ללא התחייבות לזהות השכונה, לפרטים על הדירה או לתאריך הביצוע.

ד. במסגרת ההסכם בין המדינה לזים ובהתאם לכך גם בין הזים לדייר, נקבע שחלוקת ובחירת דירות התמורה תיעשה באמצעות בחירת שמאי וקביעת מנגנון על ידי הדיירים ובאחריותם המלאה (במימון המדינה) ותוך 21 יום מקבלת רשימת הדירות. זהו שלב קריטי בהתקדמות הפרויקט ותלויים בו פינויים מהשכונה ואכלוס של פרויקט. קיים חשש שהתושבים, שאינם מאורגנים, יתקשו בבחירת השמאי ובביצוע תהליך בחירת הדירות בזמן כה קצר ומבלי ליווי.

הצעות לשיפור:

13. התחייבות מפורשת מצד המינהלת כלפי התושבים, בכתב ההסכמה, למעבר לשכונה בה הם מעוניינים להתגורר.
14. פרוט, בכתב ההסכמה, של מאפייני התמורה, אשר יכלול לפחות: מאפייני הבניין, כמה קומות בבניין, מיקום הבניין בשכונה, כמות החדרים בדירת התמורה.
15. להוריד את המילים – 'ו/או מי מטעמה' בסעיף 1 לכתב ההסכמה.
16. הוספת תאריך ומקום למלא את 'המועד הקובע'.
17. לוודא שהדיירים בוחרים שמאי ומסדירים את מנגנון בחירת הדירות במועד מוקדם יחסית (למשל - עם הגשת בקשה להיתר בניה). ניתן להוסיף בחוזה אחריות לכך על ב"כ הדיירים ו/או למנות אחראי לכך מטעם המינהלת.

ה. מענה לאוכלוסיות פגיעות

אף על פי שרמת אליהו מאופיינת באוכלוסיה ברמה חברתית – כלכלית נמוכה, התכנית אינה מייחדת התייחסות לאוכלוסיות פגיעות שעלולות להיפגע מהתחדשות עירונית. בפרט נעדרת כל התייחסות לאוכלוסיית שוכרי הדירות ברמת אליהו, וכן לא מוצעים פתרונות ברי קיימא וארוכי טווח לבעלי דירות שהכנסתם נמוכה אשר צפויים לעמוד בפני הוצאות גבוהות עבור תחזוקה ותשלומים אחרים בדירות החדשות. העיקרון המנחה שראוי כי יוביל את הפרויקט הוא לאפשר לאוכלוסייה הקיימת ברמת אליהו ובמיוחד לקבוצות אוכלוסייה פגיעות, ליהנות, להיתרם, ולא להיפגע, מהליך ההתחדשות העירונית.

- **שוכרי דירות:** רמת מחירי השכירות ברמת אליהו הם נמוכים באופן יחסי לראשון לציון. שיעור שוכרי הדירות בשכונה הינו 21% (ע"פ נתוני הלמ"ס המבוססים על המפקד מ-2008), אשר נסמכים על שכירות זולה. התחדשות השכונה תגרע מלאי דיור זול להשכרה, שהינו חיוני עבור תושבים שהם שוכרים בעלי הכנסה בינונית ונמוכה, ותיצור דיור שמחיר השכירות בהן יהיה גבוה משמעותית. לפיכך, יש להבטיח כי

ברמת אליהו נותר מלאי דיור להשכרה במחירים ברי השגה לבעלי הכנסה נמוכה – ניתן לממש יעד זה באמצעות שילוב יחידות דיור בהישג יד בשכירות ארוכת טווח במחיר מופחת, במסגרת התכנית לפיתוח השכונה.

הצעות לשיפור:

18. שילוב דיור בהישג יד בבניה החדשה בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. על פי תיקון זה ניתן להקצות יחיד עובר דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאים במחיר מופחת בשיעור של עד 40% ממחיר השוק, וכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק מופקח.
19. שילוב דיור בהישג יד בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בשילוב עם שימושים ציבוריים אחרים, בהתאם ל**תקנות התכנון והבניה, אישור מטרה ציבורית תשע"ה – 2014**. על פי תקנות אלה ניתן לשלב לצד שימושים ציבוריים 'קלאסיים' כגון ספריה, מרכז תרבות וכדומה, יחידות דיור בהישג יד. יחידות דיור אלה מיועדות להשכרה ארוכת טווח לזכאים ומחירן נקבע כהפחתה ממחיר השוק. כיוון שלא קיימת הגבלה על שיעור ההפחתה, ניתן באמצעות מנגנון זה לייצר דיור להשכרה במחירים מאד נמוכים אשר עשוי לשמש שוכרים וותיקים ומעוטי הכנסה.
20. יצירת מלאי של יחידות דיור קטנות (עד 2 חדרים), כדי להיטיב עם שוכרים ורוכשים בקרב האוכלוסייה הקיימת והעתידית.
21. להפחית בדרישות תקן החניה עבור דירות קטנות ודירות המיועדות לדיור בהישג יד, על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית לשילוב דיור מסוג זה.

- **סבסוד הוצאות תחזוקה:** העלייה בהוצאות התחזוקה בבניין חדש עלולה להוות גורם אשר דוחק בעלי דירות, שלהם הכנסה נמוכה, מהבתים החדשים. כמו כן, הקושי לעמוד בהוצאות התחזוקה עלול להביא למצבים של קושי לגבות דמי תחזוקה בבניינים החדשים ולהידרדרות מואצת במצב הפיזי של המבנים. לאור המאפיינים החברתיים – כלכליים של תושבי רמת אליהו, יש להבטיח מנגנון לסבסוד פערי הוצאות התחזוקה בכל השכונות בהן מוצעות דירות חדשות לתושבי השכונה.

הצעות לשיפור:

22. ברמה החוזית – יש לשלב בחוזים מול תושבי השכונה מנגנון המבטיח מימון תחזוקה שוטפת וארוכת טווח, תוך מתן מענה ליכולת של דיירים ממשיכים לעמוד בעלויות הכרוכות בכך.
23. ברמה התכנונית - יש לשלב בתכנית לרמת אליהו הוראות המבטיחות תחזוקה שוטפת וארוכת טווח, וזאת באמצעות:
 - הקמת קרן תחזוקה לסבסוד עלויות תחזוקה של דיירים ממשיכים
 - יצירת שטחים מניבים לצורך זה
 - הטלת חובה על מבקש ההיתר להסדיר בתקנון בית משותף את הסדרי התחזוקה ארוכת הטווח
24. בשכונות בהן מוצעות לתושבי רמת אליהו דירות והושלם בהן התכנון ללא הטמעה של מנגנוני תחזוקה – יש להבטיח כי לכל הפחות יובטח מימון תחזוקה שוטפת וארוכת טווח ברמה החוזית.

- **קשישים**: קשישים הם אוכלוסייה פגיעה בכל הנוגע להתחדשות עירונית ועשוי להיווצר חוסר התאמה בין התהליך לבין צרכיהם (למשל - התמשכות תהליכים, קושי בשינויים והתאמת התמורה המוצעת).

הצעות לשיפור:

25. יש לבדוק את שיעור הקשישים בשכונה כולה וכן את השיעור בכל אחד מהמתחמים. על סמך נתונים אלו ניתן לגבש תכנית להתערבות ותמיכה באוכלוסייה הזקנה, בשים לב למאפיינים המיוחדים שלה בכל הנוגע לתהליכי התחדשות - הסתגלות לשינויים, קושי במעברי דירות, התמשכות התהליכים והגדלת ההוצאות. יש לשתף פעולה עם שירותי הרווחה ובפרט עם השירות לזקן והעבודה הקהילתית בעיר.
26. הגדלת מלאי הדיור במסגרת התכנית צריכה להיות מותאמת בין היתר לאוכלוסיית הקשישים על ידי שילוב של דיור מותאם - דירות קטנות ומונגשות ופרויקטים של דיור מוגן.
27. יש להטמיע עקרונות הנוגעים לזיקנה במסגרת התכנון - נספח תחבורה שייקח בחשבון את היקף הקשישים ואת הנגישות התחבורתית (בדגש על תחבורה ציבורית) לשירותים ציבוריים, בריאות ופנאי; הנחיות עיצוב לעיר ידידותית גיל (הליכתיות, ספסלים, תאורה מותאמת וכו').
28. מבחינה תהליכית, מוצע לשתף פעולה עם שירותי הרווחה העירוניים לשם הענקת סיוע לקשישים בהתמודדות עם ההחלטות והשינויים הכרוכים בתהליך, והגברת האמון והבנת צרכיהם.
29. יש להבטיח כי קשישים שירצו בכך יוכלו להישאר, אם בשכירות ואם לא, בקרבה למקום מגוריהם הנוכחי, על מנת שמערכת התמיכה המשפחתית-קהילתית וההרגלים שלהם לא יפגעו.

1. הסברה והעברת מידע

פרויקט בינוי-פינוי-בינוי רמת אליהו הוא פרויקט מורכב אשר גם עבור אנשי מקצוע מנוסים הוא קשה להבנה. להערכתנו, עבור רוב תושבי השכונה הפרויקט כמעט שאינו מובן. כדי שהתושבים יוכלו להגיע להחלטה שקולה לגבי עתידם עליהם להבין את הפרויקט הן ברמה של **הדירה** והן ברמת **השכונה**, הן ברמת **החוזים** והן ברמת **התהליך**.

הצעות לשיפור:

30. יש לפעול לשקיפות מרבית מול התושבים ולספק מידע עדכני שוטף ומהימן. יש לשפר את המידע המוצע כיום באתר האינטרנט של המינהלת ולעדכנו כך שיהיה בו מידע זמין לתושבים, בשפה מובנת ובתרגום של כל מסמכי העדכון לאמהרית ורוסית.
31. ובנוסף, כיוון שישנם תושבים שאין להם גישה לאינטרנט או סבורים כי יש ליצור חוברות מידע שיחולקו לתושבים. בתוך כך יש להנגיש לכל הפחות את המידע הבא:

- מידע עדכני בדבר התכניות, הליכי אישורן, הליכי שיתוף ציבור.
- שקיפות לגבי מסלולי ההתחדשות ומגוון האפשרויות העומדות לבחירת התושבים.

- המערך החוזי – הסבר של החוזים עליהם נדרשים הדיירים לחתום, תוך פרוט עיקרי ההתחייבות, הגורם מולם הם מתחייבים, תנאים להתחייבות ותקפה.
- פרוט העמידה של המינהלת באבני הדרך על פי חוק המארגנים ברמת השכונה.
- פרוט שיעור ההסכמות בכלל השכונה.

32. **הסברה אקטיבית:** בנוסף לעיל יש לפנות באופן אקטיבי לכלל התושבים ולהגיע אליהם לא רק באמצעות אתר האינטרנט, ולא רק לתושבים שמעוניינים להחתים. על המנהלת לצאת אל התושבים, לערוך מפגשים קבוצתיים ואישיים לכל אורך תקופת הפרויקט. את המידע עליה להנגיש אל התושבים כולם, כולל דיירים שאינם מיועדים לפינוי. ישנן מספר דרכים אפשריות לפנייה אל הציבור.

- הקמת מרכז הסברה נודד (אוהל כינוסים) שיגיע לאזורים שונים בשכונה, במועד שיפורסם, ובו ישבו מומחים לפרויקט שעברו הכשרה ויודעים להסביר את היבטיו השונים.
- עזרים טכניים להסברה – בניית מודל תלת-מימדי (לא וירטואלי) של רמת אליהו העתידית ושל השכונות המשלימות.



Funded by the European Union

The content of this publication is the exclusive responsibility of Bimkom and should in no way be considered to reflect the view of the European Union

תנועת
תרבות

אמנות | חינוך | קהילה



מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אגודת יהודי
אתיופיה
ASSOCIATION OF ETHIOPIAN JEWS
אִתְיוֹפִיּוֹת לְיִשְׂרָאֵל 1948-2018

בִּמְקוֹם
בִּמְקוֹם
BIMKOM

מחברים למען זכות תכנון נגיד
مخططون من أجل حقوق التخطيط