

### אסדרת עריכת תסקיר חברתי בהליכי תכנון

בשנים האחרונות ניכרת תנופה משמעותית בקידום תכניות להתחדשות עירונית, בעיקר באמצעות "פינוי-בינוי", במטרה להגדיל את היצע הדיור תוך שיקום אזורים מגורים הסובלים ממצב פיזי ירוד.

התכניות להתחדשות עירונית מושתתות על שיקול כלכלי של רווחיות לזים. **בדרך כלל הן אינן כוללות התייחסות מספקת לרצונות, לצרכים וליכולת של האוכלוסיה המתגוררת בתחומן.** התייחסות כזאת הכרחית לשם הגשמת מטרות ההתחדשות העירונית מבלי לפגוע באוכלוסיה הקיימת ומבלי לדחוק אותה מהמתחם בניגוד לרצונה.

באזורי הביקוש קיימות עשרות רבות של יוזמות להתחדשות עירונית, הן מצד יזמים פרטיים והן מצד רשויות מקומיות. כל יוזמה כזאת מייצרת התרחשות ערה בקרב התושבים, גורמת לחששות רבים ולעיתים גם לסכסוכים פנימיים. בצד עניין בפרוייקט קיים חוסר בליווי מקצועי ובמידע כולל בדבר יכולת האוכלוסיה הקיימת, רצונותיה וצרכיה.

כלי מקצועי חשוב לאיתור מידע זה הוא התסקיר החברתי.

#### **תסקיר חברתי – מהו?**

התסקיר הוא "פרופיל חברתי" מפורט הכולל רקע סוציו-אקונומי של התושבים המתגוררים בתחום התכנית. כאמור, כולל התסקיר מידע בדבר רצונות, יכולת וצרכים של תושבי המתחם המדובר. כך למשל יכול התסקיר החברתי מידע על הרכב ואופי התאים המשפחתיים, מצב תעסוקתי של התושבים, רשתות תמיכה חברתית בשכונה, רצון התושבים להשאר בשכונה או לעזוב, ועוד.

לאחרונה גוברת ההכרה בקשר בין מידת מעורבות התושבים בתהליך ההתחדשות העירונית לבין הסכמתם לפרוייקט והצלחתו. אחת התוצאות לכך היא פעילות אינטנסיבית של אסדרה. כך למשל הוקמה רשות להתחדשות עירונית, הוסדרה בחקיקה פעילות מארגני העסקאות ("מאכערים") ועוד. אנו מציעות להסדיר גם את השימוש בתסקיר חברתי כחלק בלתי נפרד מההליך התכנוני להתחדשות עירונית.

#### **מתי יש לערוך תסקיר חברתי?**

על מנת שהתסקיר ימלא באופן אופטימלי את תפקידו, **חשוב לבצע אותו עוד לפני תחילת התכנון**, כך שהתכנון יתבסס על המידע שמוצג בו ועל המלצותיו. במקרים בהם ההליך התכנוני החל עוד לפני החלת החובה לערוך תסקיר חברתי, אפשר יהיה לבצע את התסקיר בשלב מאוחר יותר של ההליך. במקרה כזה יכול התסקיר גם השפעות חברתיות-קהילתיות הצפויות מהתכנית שבהכנה, והצעות לחיזוק השפעות חיוביות של הפרוייקט ומיתון השפעותיו השליליות.

## עיגון בחקיקה של החובה לערוך תסקיר חברתי

המסגרת המתאימה להסדרת עריכתו של תסקיר חברתי היא חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המסדיר את ההליך התכנוני מראשיתו. יש לקבוע בחוק, בסימון ו' שכותרתו "הוראות כלליות לתכניות", סעיף המחייב בעריכת תסקיר חברתי כתנאי להגשת תכנית. הוראה זו תחול על תכניות אשר בהן מספר מינימום של יחידות דיור. מספר זה ייקבע בחוק תוך הותרת מרחב שיקול דעת לרשות המקומית, בהתאם להיכרותה עם האוכלוסיה במתחם. את אופן עריכת התסקיר בפועל, כולל אחריות על הנחיות לכתבתו, המידע הכלול בו, מועדי עריכתו והגשתו, אל מי הוא מוגש ועוד, יש להסדיר באמצעות תקנות. תקנות אלה ייקבעו על ידי השר הממונה על חוק התכנון והבניה, בהתייעצות עם משרד הרווחה ובהמלצת הרשות להתחדשות עירונית.

לאחר הגשתו יהווה התסקיר חלק ממסמכי התכנית המחייבים.

## השפעת חובת עריכת תסקיר על אורך ההליך התכנוני

לכאורה, חיוב בעריכת תסקיר חברתי יוסיף שלב להליך התכנון וירחיק את מימוש הפרוייקט. אולם, הניסיון מלמד שההיפך הוא הנכון. לימוד צרכי התושבים ושיתופם בשיקולי התכנון בשלב מוקדם מביא דווקא לקיצור הפרוייקט בהמשך (דוגמת מחקר מאוסטרליה ראו קישור בהערת השוליים למטה).<sup>1</sup>

## סוגיית המימון

במצב אופטימלי מימון עריכת התסקיר החברתי יגיע מהקופה הציבורית. בפועל, הנוהג המקובל בעולם, וכך גם בארץ לגבי תסקיר סביבתי, הוא כי מימון תסקיר לתכנית נעשה על ידי היזם. מובן מאליו שמצב זה מעלה קשיים רבים. פתרון אפשרי הוא כי הרשות הציבורית (הרשות המקומית ו/או ועדת התכנון) ימנו את עורך התסקיר, והיזם יממן זאת.

## הצעד הבא

בימים אלה אנו מנסחות הצעת חוק לתיקון חוק התכנון והבניה כאמור. במקביל אנו פועלות לגיוס חברי כנסת שיאמצו את הצעת החוק ויגישו אותה מטעמם, תוך תמיכה שלנו במישור הפעילות הציבורית. נשמח לשיתופי פעולה.

<sup>1</sup> Evonne Miller, Laurie Buys, Making a Case for Social Impact Assessment in Urban Development: Social Impacts and Legal Disputes in Queensland, Australia, in *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Australia, 2012  
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042812051099?via%3Dihub>



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