

**חוות דעת חברתית-קהילתית  
מתחם להתחדשות עירונית  
ברח' יפת 185-197, יפו**

**ד"ר אהובה ווינדזור**

**ינואר 2019**

## **תוכן עניינים**

א. פרקי הדו"ח

עמ'

4

**מבוא ותקציר**

5

**חלק ראשון: דו"ח מצב קיים**

5

1. אוכלוסיה

7

2. היבטים כלכליים

9

3. המרקם הפיזי

12

4. סיכום דו"ח מצב קיים

13

**חלק שני: הסקר החברתי**

13

א. מטרת הסקר ועיקר הממצאים

14

ב. שיטת העבודה

18

ג. ממצאים

18

ג1. המתחם – שביעות רצון

21

ג2. התחדשות המתחם

27

ג3. צרכים בבניין ובדירה

29

ג4. התייעצות עם הדיירים ומידע מבוקש

31

ד. מסקנות ומשמעויות חברתיות של התוכנית ויישומה

32

ד1. מסקנות ותובנות בתחום החברתי והקהילתי

34

ד2. מימוש התוכנית למתחם: משמעות חברתית-קהילתית

35

ה. המלצות

## **נספחים**

38

נספח א: דף הסבר למרואיינת

39

נספח ב: נוסח שאלון עיקרי

43

נספח ג: לוחות ממצאי הסקר – דיירים במתחם

53

נספח ד: לוחות ממצאי הסקר – בעלי דירות שמתגוררים מחוץ למתחם

## II. רשימת איורים – חלק שני: ממצאי הסקר החברתי

מס' איור	כותרת האיור	עמ'
1	גורמי שביעות רצון מהמתחם – דיירים בעלי דירות	18
2	גורמי שביעות רצון מהמתחם – בעלי דירות שאינם דיירים	19
3	גורמי אי שביעות רצון מהמתחם – דיירים בעלי דירות	20
4	גורמי אי שביעות רצון מהמתחם – בעלי דירות שאינם דיירים	20
5	מקור המידע על הפינוי בינוי – דיירים במתחם	21
6	מקור המידע על הפינוי בינוי – בעלי דירות שאינם דיירים	21
7	גורמי שביעות רצון מהפינוי בינוי בקרב דיירים בעלי דירות	22;
8	גורמי אי שביעות רצון לגבי הפינוי בינוי	23
9	כוונה לעבור למתחם בקרב בעלי דירות	23
10	סיבות לרצון לחזור למתחם המחודש – דיירים בעלי דירות	24
11	חששות מתהליך ההתחדשות – דיירים בעלי דירות	25
12	שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון	25
13	גורמי שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון	26
14	מה חשוב לך שיהיה בבניין? דיירים בעלי דירות	27
15	מה חשוב לך שיהיה בדירה? דיירים בעלי דירות	28
16	נושאים מבוקשים להתייעצות עם הדיירים – בעלי דירות	29
17	מידע חסר בנוגע לתהליך – דיירים בעלי דירות	30

## **מבוא ותקציר**

חוות הדעת החברתית-קהליתית בוחנת את מצב הקהילה ומאפייניה במתחם המיועד להתחדשות, וממליצה על צעדים חברתיים ותכנוניים שבאמצעותם לא תיפגע, ואף תשתפר, איכות חייהם של הדיירים ובעלי הנכסים במתחם. לשם כך נאספו נתונים דמוגרפיים, פיזיים וכלכליים על המתחם והקהילה ונערך סקר עמדות בקרב דיירים במתחם ובעלי דירות שאינם גרים בו. על בסיס הממצאים גובשו תובנות והמלצות כאמור.

מתחם יפת זקוק מאד להתחדשות. הבניינים במצב גרוע, ולכך השלכות על איכות חיי הדיירים. לצד הציפייה להתחדשות והרצון לחזור לגור במתחם, הדיירים גם חוששים ממכשולים וגורמים מעכבים שיביאו לדחיית הפרויקט ואף לעצירתו. עם זאת, רובם מרוצים מהיזמה והליווי של עזרה וביצרון. שני מאפיינים של ניהול התהליך מתאימים במיוחד למתחם זה:

- היותה של עזרה וביצרון מינהלת מלווה מהווה גישה מתאימה במיוחד לתושבים בעלי יכולת כלכלית נמוכה ונעדרים ניסיון של התנהלות מול גופים יזמיים מהשוק הפרטי.
- המסלול של "בינו-פינוי-בינו" מקל על תושבים המתקשים להתמודד עם מעברי דירה ועם הצורך בהסתגלות חוזרת עקב הצורך לעבור דירה פעמיים בתוך כמה שנים, בעיקר קשישים ומשפחות עם ילדים. המפגש עם הדיירים הבהיר את הערכתם למסלול זה.

הדו"ח מסתיים במסקנות המאירות את המשמעויות החברתיות והקהליות של מימוש ההתחדשות על הקהילה והסביבה במתחם ובהמלצות למענה לחששות ולתובנות<sup>1</sup>:

- הקהילה מגוונת אתנית, והיחסים בין הדיירים בדרך כלל חיוביים. עם זאת חסרה במתחם סולידריות ונכונות לשיתוף פעולה שחיוניות לעבודת הנציגות לאורך זמן. תידרש השקעה בתמיכה וליווי הנציגות המתחם.
- המראיינים מעוניינים במידע נוסף ובהתייעצויות עימם. ואכן הדיירים מקבלים מידע ומתוכנן לקיים התייעצויות עימם בעת התכנון.
- עלות המגורים תעלה במתחם עבור בעלי דירות ושוכרים כאחד. בתשובה, מתוכננים צעדים להקלת העול הכספי על דיירים חוזרים.

<sup>1</sup> בעת כתיבת דו"ח זה כבר הוחל ביישום חלק מההמלצות.

## **חלק ראשון: דו"ח מצב קיים**

חלק זה בדו"ח מציג מידע נתונים סטטיסטיים על מתחם ההתחדשות ברחוב יפת (בניינים מס' 185-197) בנושאי חברה וקהילה. בנוסף מוצגים נתונים פיזיים ותכנוניים של המתחם והבניינים שבו, שהוא חלק משכונת יפו ג'- נווה גולן.

נתוני המתחם מוצגים למול נתוני יפו (רובע 7) ונתוני שכונת יפו ג' ונווה גולן, במקרים בהם נתונים אלה זמינים. פרק זה בחוות הדעת הוכן, כשאר הפרקים, על פי ההנחיות בפרסום העירוני "(2017)", פאלקוף: הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית קהילתית - במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית"

### **1. אוכלוסיה – חברה וקהילה**

בשנת 2015 גרו ביפו (רובע 7) 49,780 תושבים. בשכונת יפו ג-נווה גולן התגוררו בשנת 2017 6,294 תושבים (קובץ אוכלוסיה לפי גיל ושכונה, השנתון הסטטיסטי לתל אביב-יפו לשנת 2018).

#### **1.1 משקי בית**

ביפו (רובע 7) היו בשנת 2013 18,694 יחידות מגורים (קובץ נתוני ארנונה, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עיריית תל אביב יפו, עמ' 310). בשכונת יפו ג-נווה גולן היו בשנת 2013 2,224 יחידות דיור (2014, חוברת רבעים ושכונות הפרק "שכונת יפו ג ונווה גולן, עפ"י נתוני ארנונה לשנת 2013). במתחם ההתחדשות ברח' יפת קיימות 84 דירות (7 בניינים, 12 דירות בכל בניין). לא כל הדירות במתחם מאוכלסות (ר' לוח 2 בסעיף 1 "דגימה" המציג את התפלגות יחידות הדיור במתחם והסטאטוס שלהן, כולל מספר היחידות הריקות).

**גודל משק הבית הממוצע:** במתחם ההתחדשות יפת 185-197 גודל ממוצע של משק הבית הוא 3 נפשות (מקור: סקר חברתי במתחם יפת, 2018 נתוני משיבים בלבד המתגוררים במתחם).

## 1.2 הרכב גילאים

הרכב גילאים ביפו, בשכונת יפו ג ונווה גולן, ובמתחם ההתחדשות  
להלן פירוט נתוני אוכלוסיה בקבוצות גיל ברובע, בשכונה ובמתחם.

התפלגות גילאים ביפו	התפלגות גילאים בשכונת יפו ג-נווה גולן	התפלגות גילאים במתחם ההתחדשות
(מקור: חוברת רבעים ושכונות 2014, פרק "רובע 7 יפו", נתונים שוטפים של הלמ"ס, 2012):	(מקור: חוברת רבעים ושכונות 2014, פרק "יפו ג ונווה גולן", נתוני למ"ס שוטפים, 2012):	(מקור: סקר חברתי במתחם יפת, 2018 נתוני משיבים דיירי המתחם בלבד):
0-19: 27.1%	0-18: 20.1%	0-18: 21%
20-64: 59.5%	19 – 64: 65.6%	19-64: 67.1%
+65: 13.5%	+ 65: 14.3%	+65: 9%

להלן התפלגות קבוצות גיל במשקי בית, מרואיינים דיירי המתחם בלבד (מקור: סקר חברתי במתחם יפת, 2018)<sup>2</sup>

קבוצות גיל	N (%) משקי בית
מבוגרים (18+ - 64) + ילדים (0-17)	18 (44%)
רק מבוגרים	13 (32%)
מבוגרים + קשישים	5 (12%)
רק קשישים	3 (7%)
מבוגרים + ילדים + קשישים	2 (5%)
גודל ממוצע למשק בית	3

<sup>2</sup> הסקר החברתי נערך ע"י הח"מ במתחם ההתחדשות בשנת 2018 וממצאיו מפורטים בחלק II של דו"ח זה.

## **ד"ר אהובה ווינדזור** **יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור**

### **1.3 טיפול ע"י שירותי הרווחה**

להלן נתוני מינהל השירותים החברתיים הנגעים למתחם ההתחדשות, רחוב יפת 185-197, המציגים את מספר משקי הבית במתחם הנמצאים בטיפול המינהל. הנתונים מוצגים במספרים מוחלטים (ולא כשיעור מהאוכלוסייה במתחם) וללא מידע האם ישנה חפיפה בין קטגוריות טיפול שונות. יש להניח כי הנתונים מציגים את המצב בעת כתיבת הדו"ח אך לא ידוע האם הם נכונים ל- 2017 או 2018. לא נמצאו נתונים מקבילים המתייחסים לכלל רובע 7 (יפו) או לשכונת יפו ג'-נווה גולן, כך שאין אפשרות להציג השוואה ולהסיק מסקנות לגבי מצב המתחם ביחס לרובע ולשכונה.

נתוני מטופלים ע"י שירותי הרווחה במשקי בית במתחם ההתחדשות (מקור: שירותי הרווחה בעירייה, כפי שהועברו למנהל פרויקט יפת).

מס' משקי בית	תאור הטיפול / שירות הניתן
1	מסודרים בסידור חוץ ביתי
4	מקבלי תוספת השלמת הכנסה
2	קשישים המתקיימים מקצבת זקנה והטבה סוציאלית
2	שכונה תומכת - קשישים
1	קשישים בבתי אבות

## **2. היבטים כלכליים**

### **2.1 יחידות דיור**

**בכלל רובע 7 – יפו:**

בשנת 2017 היו ברובע 7, יפו, 20,412 יחידות דיור (עפ"י שנתון עיריית תל אביב יפו לשנת 2018). הנתונים החל מ-1990 מצביעים על גידול במספר יחידות הדיור ביפו כלהלן:

15,274 - 1990

16,585 - 2000

18,153 - 2010

20,412 – 2017.

יחידות הדיור מהוות בכל השנים כ- 10% מאלה שבכלל העיר (שם).

לא ידוע כמה מיח"ד ביפו (רובע 7) משמשות למגורים ע"י בעליהן וכמה מושכרות.

**בשכונת יפו ג ונווה גולן:**

בשנת 2013 היו 2,224 יחידות דיור בשכונת יפו ג ונווה גולן (2014, חוברת רבעים ושכונות הפרק "שכונת יפו ג ונווה גולן, עפ"י נתוני ארנונה לשנת 2013).

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### במתחם ההתחדשות – רח' יפת 185-197

במתחם ההתחדשות קיימות 84 יחידות דיור, ב- 7 בניינים זהים בעיצובם – 12 יח"ד בכל אחד. להלן מוצגים נתוני אופי ההחזקה של הדירות במתחם, לפי בניינים. שיעור המתגוררים בדירה בבעלותם במתחם – (55%), 46 דירות (מקור: סקר חברתי במתחם יפת, 2018).

מס' בית	בעלים	מושכר	לא מאוכלס	לא ידוע*	סה"כ
185	5	7	--	--	12
187	8	3	--	1	12
189	7	2	--	3	12
191	8	2	2	--	12
193	7	4	--	1	12
195	4	8	--	--	12
197	7	5	--	--	12
סה"כ	46 (55%)	31 (37%)	2 (2%)	5 (6%)	84 (100%)

- לא הצלחנו ליצור קשר עם הבעלים או מתגוררים בדירה, גם השכנים לא יודעים האם הדירה מושכרת או לא ואיך ליצור קשר עם הבעלים.

### 2.1 רמות הכנסה של הדיירים

רמת ההכנסה של דיירי מתחם ההתחדשות לא נבדקה ישירות במסגרת הסקר (2018). במקומה נבדק שיעור הבעלות על כלי רכב, כאינדיקטור עקיף: נמצא כי בקרב המרואיינים במשקי הבית בסקר הנוכחי 56% (N=23) הם בעלי רכב אחד לפחות.

### 2.2 מחירי דירות – מכירה והשכרה

כדי להעריך את ערך הנכסים שבידי הדיירים נבדקו מחירי דירות שנמכרו במתחם ובסביבתו באתר רשות המסים. באתר זה מדווח על המכירות הבאות במתחם ההתחדשות:

- בשנת 2018: נמכרה דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר ברחוב יפת 195, במחיר של 500,000 ₪. (חצי דירה).
  - בשנת 2016, נמכרה דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר ברחוב יפת 185 במחיר של 1,030,000 ₪.
  - בשנת 2017 נמכרה דירת חדר בבניין מס' 187, שטח 23 מ"ר, ב- 900,000 ₪.<sup>3</sup>
- מחירים אלה נמוכים מעט מאלה שמדווחים בחוות הדעת הכלכלית למתחם (גרשטיין וקראט, 2018, עמ' 18). שכר הדירה המבוקש (באתר יד2) מפורט להלן. מחירים אלה נמוכים מהמחירים באזורים צפוניים יותר בעיר. מאחר ורואיינו בסקר הדיירים שערכנו שוכרים מעטים בלבד אין בידינו מידע של ממש על מחירי השכירות במתחם עצמו.

<sup>3</sup> לא ברור היכן נמצאת דירת חדר בבניין 187 מאחר ובכל הבניינים דירות 2 ו-4 חדרים בלבד. אך העיסקה מדווחת באתר רשות המסים כאמור.

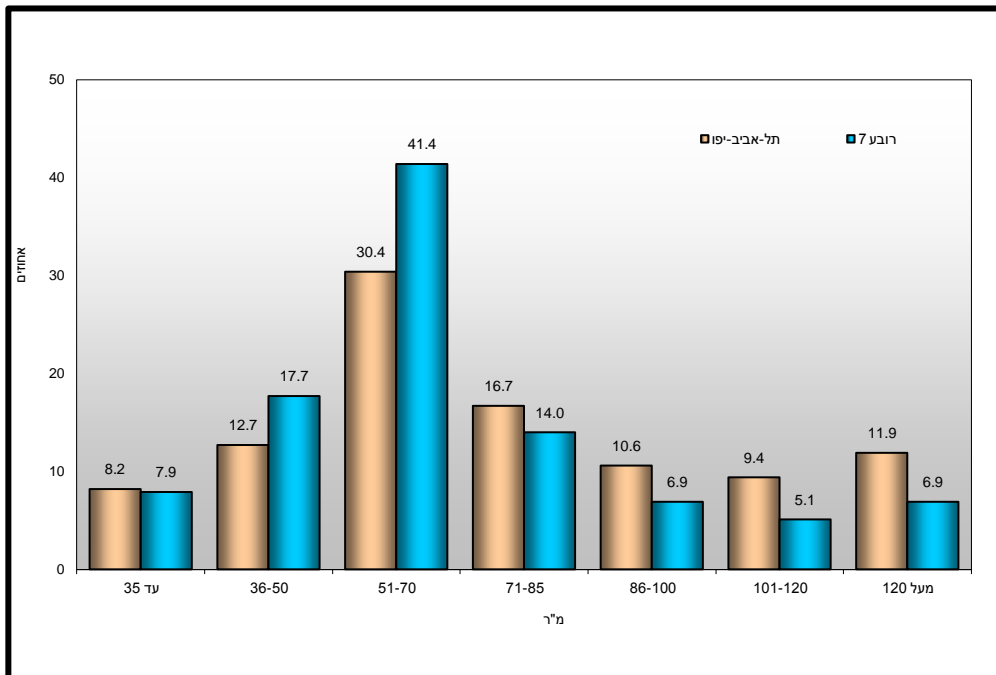


## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

שכר הדירה המבוקש לדירות 2 חדרים באיזור המתחם הוא בין 3,300-4,300 ₪.  
לדירות 3 חדרים באיזור המתחם המחיר המבוקש הוא בין 3,500 – 4,000 ₪ לחודש.  
לדירת 4 חדרים, המחיר המבוקש באיזור המתחם הוא 4,500 – 5,500 ₪ לחודש.

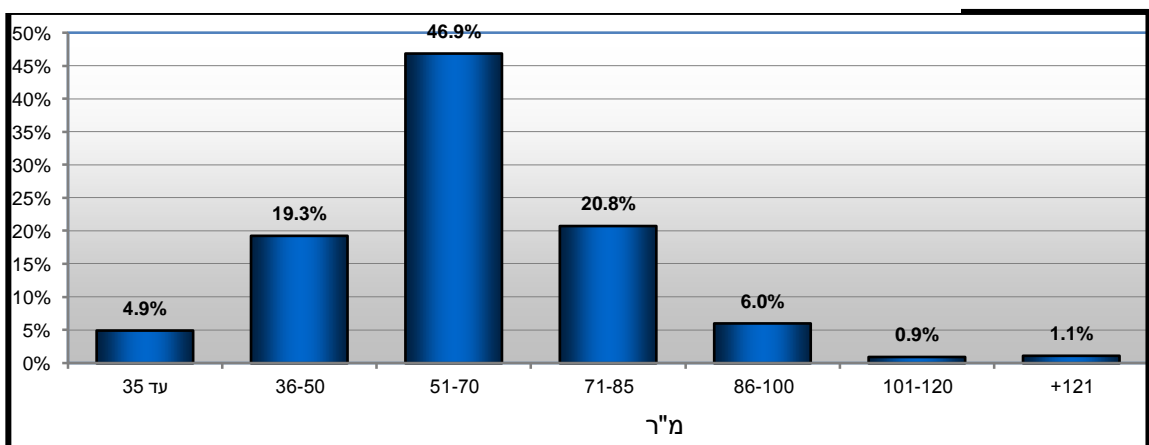
### 3. המרקם הפיזי

#### 3.1 גדלי דירות ושטח ממוצע של דירה:



#### 3.1.1 בשכונת יפו ג'-נווה גולן : שטח דירה ממוצע הוא 63.2 מ"ר.

יחידות למגורים, לפי גודל הדירה (אחוזים) (קובץ ארנונה, 2013)



### **3.2 המצב הפיזי של המבנים והשטחים הפתוחים**

המבנים המיועדים להתחדשות הם בני כ-50 שנה, בדומה לרוב הבניינים באיזור יפו ג' ונווה גולן (ר' התרשים להלן). גיל בניינים זה דורש אחזקה שוטפת כולל תיקונים במערכות הבניין והדירות. בהיעדר טיפול כזה, כפי שעשוי לקרות במצב בו הדיירים אינם יכולים להרשות אותו לעצמם, בלאי הבניינים גדול. גם חוות הדעת הכלכלית למתחם גורסת כי הבניינים הם במצב פיזי ירוד לאחר שלא תוחזקו היטב במשך שנים וגילם ניכר בהם.

#### **מצב הבניינים והחצרות**

הצגת מצב הבניינים והחצרות במתחם מיועדת להציג את הסביבה בה חיה ופועלת הקהילה במקום. הנחת היסוד כאן היא שסביבת מגורים ראויה ומטופלת היא אחד היסודות לחוסן קהילתי, וסביבה פיזית מוזנחת ולא מטופלת מעבירה למתגוררים ולמבקרים בה מסר שלילי ומחליש, תזכורת לחולשתם הכלכלית והחברתית. כדי להבין את חוויית המגורים בסביבה זו מנקודת מבטם של הדיירים מובאות בהמשך תמונות המדגימות את מצב הבניינים.

חלק מהבניינים עברו תיקונים שניכרים בחיצוניותם – עיבוי העמודים, הוספת דלתות כניסה עם אינטרקום, החלפת צנרת או חלקה. אבל באופן כללי הבניינים אינם מטופלים והבעייתיות בתחזוקתם ובמצבם ניכרת במראם. להלן מספר דוגמאות.

**קירות חיצוניים של בניינים:**

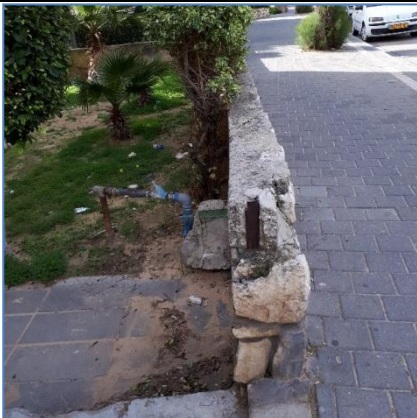


## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

מבואה



חצרות הבניינים:



הבניינים ברובם במצב של הזנחה גם בתוך השטח הבנוי – במבואה ובחדר המדרגות. לכך השלכות בטיחותיות וחברתיות על דיירים.

באחד מהבניינים אין כלל תאורת חדר מדרגות, ובהעדר חלונות החוצה שוררת בו חשיכה בכל שעות היום. הסיבה להעדר התאורה היא חוסר הנכונות של דיירים לשלם את חשבון החשמל המשותף. נקל להבין כי התארגנות לצורך טיפול בבניינים ובשטחים משותפים היא בלתי אפשרית כלל והתוצאה היא סביבת מגורים ירודה שלה השפעות על תחומי חיים רבים.

סביב הבניינים אין שצ"פ אלא חצרות שמחוברות ביניהן. ארבע מתוך חמש החצרות הן במצב של הזנחה, וחלקן גם מכיל אשפה מפוזרת. המעקות / גדרות בנויות במצב לא תקין, חלק מהמדרגות בחצרות גם הן במצב לא תקין. נראה כי ההזנחה וחוסר הטיפול אינם רק מהזמן האחרון אלא נמשכים לאורך זמן.

#### **4. סיכום דו"ח מצב קיים**

דו"ח זה מציג נתונים על המצב הקיים בקהילה המתגוררת במתחם ההתחדשות ברחוב יפת, המיועד לפינוי בינוי. הנתונים עוסקים בתחום חברתי, כלכלי ופיזי.

קשה להסיק על רמת ההכנסה של הקהילה במתחם על פי האינדיקטור היחיד של בעלות על רכב (שהוא גבוה מזה שבסביבתה, אך זאת בהסתייגות כי מדובר על מרואיינים בעלי דירות בלבד, המהווים כרגע כשליש מהדיירים). עם זאת על פי הנתונים הקיימים הכנסתה נמוכה משל משק הבית הממוצע ביפו ובתל אביב בכלל. צפיפות הדיור במתחם אינה גבוהה.

מבחינת הסביבה העירונית המתחם נמצא במיקום נוח – נגישות רבה למסחר ולתחבורה, וקירבה גדולה לחוף הים. עם זאת הבחינה הפיזית מצביעה על חוסר יכולת של הדיירים לתחזק את השטחים המשותפים בתוך וסביב הבניינים. דבר זה עשוי להצביע על חולשה קהילתית בגלל הקושי להתארגן ולשתף פעולה עד כדי אי טיפול בפסולת בחצרות ובתאורה בחדרי המדרגות. זאת למרות שפנים הדירות במקרים רבים מתוחזק ומשופץ. החולשה היא כנראה ברמת הקהילה ולא רק ברמת הפרטים.

#### **מקורות לדו"ח מצב קיים**

- 2016 **אוכלוסייה ומרכיבי גידול ביישובים ובאזורים סטטיסטיים, 2016**, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2017 (מרץ) **מסמך התחדשות שיכונני דרום יפו**. מינהל ההנדסה, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב-יפו.  
<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/BlueprintsAndPolicy.aspx>
- 2017 **שנתון סטטיסטי לתל אביב יפו 2017**, מרכז המחקר הכלכלי-חברתי, עיריית תל אביב יפו. קובץ אוכלוסיה לפי גיל ושכונה).  
<https://www.tel-aviv.gov.il/Transparency/Pages/Year.aspx>
- 2017 פיאלקוף, ח. **הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית קהילתית - במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית**. הוכן עבור: היחידה לתכנון אסטרטגי מינהל הנדסה עיריית תל אביב יפו
- 2017 **משקי בית – נתונים נבחרים**, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2014 **חוברת רבעים ושכונות – רובע 7 (יפו)**. עיריית תל אביב-יפו, אגף רבעים ושכונות.
- 2018 **גרשטיין וקראט, חוות דעת, עדכון לבחינת כדאיות כלכלית ראשונית, פרויקט להתחדשות עירונית רחוב יפת 185-197 תל אביב**.

## **חלק שני: הסקר החברתי**

### **א. מטרת הסקר ועיקר ממצאיו**

**מטרת הסקר** היתה להעמיק את אפיון הקהילה במתחם ביחס לפינוי בינוי באמצעות ראיונות אישיים שיעסקו בהלכי הרוח בקרב התושבים אודות סביבת מגוריהם, תהליך ההתחדשות, רגשותיהם, צורכיהם וחששותיהם מהתהליך ומתוצאותיו.

#### **עיקרי הממצאים מהסקר**

להלן עיקרי הממצאים מהסקר. אלה הממצאים מתגובות / תשובות המראיינים לשאלון שנעשה בו שימוש בראיונות. ממצאים אלה יצטרפו למידע נוסף, שתורם להבנת המתחם והקהילה שבו.

רוב המראיינים שהם בעלים שלא גרים במתחם גם לא גרו בו מעולם בעבר. ובמלים אחרות, אלה הם משקיעים וחשוב לזכור זאת למול תשובותיהם, כי א"א לראות אותם ואת קבוצת הבעלים הדיירים כמקשה אחת.

#### **1. המתחם והשכונה<sup>4</sup> – שביעות רצון / יחס למתחם:**

a. גורמי שביעות הרצון אצל שתי קבוצות הבעלים הם מיקומו (קירבה לים ולאזור מסחרי) ותחבורה ציבורית טובה.

b. גורמי אי שביעות רצון מהמתחם הם האוכלוסייה והתנהגותה בתחומי הניקיון, הרעש והאכפתיות מהשטחים הציבוריים / המשותפים.

#### **2. ההתחדשות – פינוי-בינוי:**

##### **a. שביעות רצון:**

i. 95% מבעלי הדירות שראיינו (37 גרים במתחם ו-19 מחוץ לו) שבעי רצון מאד מהפינוי בינוי.

ii. המשיבים מרוצים בראש וראשונה מהשיפור בסביבת חייהם – בניינים חדשים, דירות מרווחות יותר, וגם עליה בערך הנכס. אי שביעות רצון נובעת בעיקר מהתארכות התהליך ומהעדר מידע ותחושת חוסר וודאות לגבי לוחות זמנים וכל הכרוך בעזיבת המתחם.

##### **b. כוונה לגור בבניינים החדשים:**

i. רוב מכריע מבין בעלי דירות שמתגוררים עתה במתחם מתכננים לחזור אליו (בוודאות או ברמת סבירות גבוהה). בקרב בעלי דירות שאינם דיירים רק מעטים מתכננים לעשות זאת, אולי מאחר שרובם לא גרו מעולם במתחם ומהווים משקיעים בלבד.

ii. הסיבות לרצון לחזור למתחם המחודש הן בעיקר רגשיות – תחושת חיבור לאזור, ויתרונות מיקומו.

iii. הסיבות שלא לעבור לבניינים החדשים: מרכז החיים במקום אחר, עוד לא ברור איך תהיה התוצאה.

##### **c. חששות בתהליך ההתחדשות:**

i. רוב בעלי הדירות שגרים במתחם וכמחצית מהגרים מחוץ לו ביטאו חששות.

ii. החששות עסקו בעיקר באורך התהליך (והשלכות הזמן העובר – לא יספיקו ליהנות מהדירות החדשות) וגם בהתקדמות האיטית לדעתם. המתגוררים מחוץ למתחם גם חששו בנוגע לדמי השכירות בתקופת הבנייה, מה שמעיד על חוסר ידע או הבנה של מהלך פינוי בינוי.

<sup>4</sup> חלק מהמראיינים מתייחסים למתחם כאל שכונה לכן התקבלו תשובות שהשתמשו בשני המונחים

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### d. שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון

- i. 68% בכל אחת מקבוצות בעלי הדירות מרצים מפעילות עזרה וביצרון, בעיקר עקב השיתוף במידע בקרב הדיירים (הוזכרו אסיפות ועדכונים בדרכים אחרות), מקצועיות בהתנהלות, ואמינות החברה לאור הגיבוי שיש לה כחברה עירונית.
- ii. 10% מהדיירים במתחם לא מרצים, בעיקר עקב התארכות התהליך.
- iii. כ- 20% בכל אחת מהקבוצות אמרו שאינם יכולים להביע דעה כי אינם מכירים עדיין את עזרה וביצרון ואת תוצרי פעילותה.

### 3. צרכים בבניין ובדירה:

- a. בשתי קבוצות הבעלים הוזכרו בשכיחות גבוהה מעלית, חניה ומרפסת. בקבוצת הדיירים הוזכרו סוגיות הנוגעות למגורים בבניין במתחם, ביניהם שכנים טובים ותחזוקה. בעלי דירות שלא גרים במתחם הזכירו רכיבי בניין פיזיים כמו איטום ובידוד שימנעו נזקי הקרבה לים. כן צוינה גינה סביב הבניין.
- b. הדירה – בשתי הקבוצות צוינה דירה מרווחת, ממ"ד ותכנון פנים איכותי.

### 4. התייעצות ומידע חסר על תהליך הפינני בינוי:

- a. בשתי קבוצות הבעלים מעל 80% מעוניינים שיתיעצו עימם, בעיקר לגבי תכנון הפנים של הדירות.
- b. מרואיינים רבים לא ציינו תחומי התייעצות אלא ביקשו שיתיעצו עימם באופן כללי, ושהתכנון לא יסוכם בלי אישורם.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### ב. שיטת העבודה

#### ב.1. המדגם

- **יעד המדגם:** 100% מהאוכלוסייה, כלומר ראיונות של כלל הדיירים (ואח"כ ההגדרה שונתה ל"בעלי דירות") במתחם. ההנחה היתה שמדובר ב- 84 מראיינים (במתחם 84 דירות).  
בפועל, ראיינו 56 בעלי דירות המהווים 66.6% מבעלי הדירות במתחם (בהנחה של דירה אחת לכל בעל/ת דירה שרואיינה, הנחה שהסתברה מאוחר יותר כלא מדויקת<sup>5</sup>).  
מדגם הבעלים (n=56) מורכב מ- 37 בעלי דירות המתגוררים במתחם (66%) ו- 19 שמתגוררים מחוץ לו (34%). מתוך כלל הבעלים המתגוררים במתחם (n=51) ראיינו 37 המהווים 72.5%.  
מתוך בעלי דירות שמתגוררים מחוץ למתחם (n=33) ראיינו 19 המהווים 57.6%. מתוכם רק 5 (26%) גרו בעבר במתחם, האחרים הם משקיעים שרכשו (או קיבלו/ירשו) את דירותיהם מתוך סיטואציות חיים שונות ועיקר העניין שלהם בדירה ובמתחם הוא כלכלי, כפי שיוצג להלן.  
כן ראיינו 4 שוכרים שמתגוררים במתחם. להלן מוצגת התפלגות המראיינים.

דירות ריקות/ לא ידוע <sup>(2)</sup>	לא ראיינו <sup>1</sup> = 29		ראיינו = 60			
	שוכרים	בעלי דירות שגרים במתחם	שוכרים	בעלי דירות שלא גרים במתחם	בעלי דירות שגרים במתחם	
3	2	1	1	4	5	בניין מס' 185
1	4	2	--	3	5	בניין מס' 187
2	1	1	1	-	7	בניין מס' 189
3	1	1	--	1	7	בניין מס' 191
3	--	2	1	1	6	בניין מס' 193
--	6	4	1	6	1	בניין מס' 195
2	1	3	--	4	6	בניין מס' 197
<b>14</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>37</b>	<b>סה"כ ראיינו/ לא ראיינו</b>

<sup>1</sup> עמודות "בעלים שגרים" ו"שוכרים" שלא ראיינו: דיירי המתחם (ודירות) שנעשה ניסיון ליצור עימם קשר, אך לא הוביל לראיון עקב סירוב, שכחה והיעדרות מהבית, או היותן ריקות. העמודות "ראיינו" ו"לא ראיינו" מוסברות בהערות שוליים מס' 2.  
<sup>2</sup> דירות בהן לא היתה תשובה בכל ניסיונות הפנייה, דירות שהשכנים דיווחו שהן ריקות ודירות ששייכות למדינה ללא דיירים ידועים

יש לציין, לשם הבהרת הלוח שלעיל, כי מספר בעלי דירות שהתראיינו מחזיקים בבעלותם יותר מדירה אחת.

<sup>5</sup> במתחם מספר בעלי דירות שבבעלותם יותר מדירה אחת, כמה דירות המוחזקות כל אחת ע"י יותר מאדם אחד, ואחרות שבבעלות המדינה/בעליהן אינן ידועים. נתונים מדויקים לגבי התפלגות הבעלות על הדירות במתחם אינם זמינים כרגע.

## **ד"ר אהובה ווינדזור** **יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור**

### **הרכב המדגם ושלבי פיתוחו:**

#### **• הדגימה וביצוע הראיונות:**

ההחלטות על הדגימה והרכב המדגם התקבלו בשלבים ובהתאם, בוצעו הראיונות. להלן פירוט השלבים:

- שלב 1 (1-2.2018) ראיונות במתחם המקורי (יפת 185-193) למעט ראיונות יוצאי אתיופיה.
- שלב 2 (3-7.2018) ראיונות יוצאי אתיופיה מכל המתחם בוצעו בסיוע מתורגמן לאמהרית.
- שלב 3 (7-10.2018) ראיונות דיירי הבניינים מס' 195-197.

רוב השוכרים לא הסכימו להתראיין.

הוותק הממוצע של המרואיינים במתחם: 15 שנה והחציון הוא 10 שנים.

### **ב2. דרך איסוף הנתונים**

#### **○ ראיונות של דיירים במתחם:**

בוצעו ראיונות פנים אל פנים בבתי המרואיינים (מספר ראיונות נערכו טלפונית וזאת במקרים בהם לא ניתן היה לתאם ראיון פנים אל פנים) תוך שימוש בטופס שאלון מובנה.

קדמו לראיון: הפצת עלונים בתיבות הדואר/בדירות ע"י וועד הבניין, וכן שיחת טלפון בה הוסברה מטרת הסקר ונקבע מועד לראיון.

הראיונות בוצעו בע"י מראיינות, סטודנטיות לתואר שני בתכנון עירוני שהגיעו במועד שנקבע אל דירות המרואיינים. בתחילת הראיון הוסברו שוב מטרתו ונושא החיסיון על הנתונים. המרואיינים התבקשו לחתום על הסכמתם להתראיין ועל כך שנושא החיסיון הוסבר להם לפני תחילת הראיון. בידיהם הושאר דף הסבר (נספח א) ובו פרטי עורכי הסקר בחב' עזרה וביצרון למקרה שירצו בהבהרות נוספות.

ראיונות עם דיירים דוברי אמהרית שאינם שולטים היטב בעברית נערכו עם מתורגמן שנשכר לשם כך ע"י חב' עזרה וביצרון. שתי משפחות של יוצאי אתיופיה שולטים בעברית במידה מספקת לכן רואיינו המראיינת ללא מתורגמן.

#### **○ ראיונות בעלי דירות שאינם דיירים במתחם:**

ראיונות אלה בוצעו בטלפון על ידי מנהלת הסקר, תוך שימוש בטופס שאלון מובנה מותאם לקבוצה זו. למרואיינים הוסברה מטרת הסקר, חיסיון הנתונים והתבקשה הסכמתם להתראיין.

### **ב3. השאלון**

נעשה שימוש בשלושה שאלונים נפרדים, אך מכילים קבוצת שאלות זהה. נספח ב' מציג את השאלון העיקרי (מיועד לבעלי דירות שחיים במתחם). שאלון זה הותאם לשוכרים ולבעלי דירות שלא מתגוררים במתחם (ההתאמה מפורטת להלן). רוב השאלות הן זהות בכל השאלונים, וכך מאפשרות השוואה בין תשובות הקבוצות השונות.



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

- שאלון לבעלי דירות המתגוררים במתחם – השאלון העיקרי. ממנו נגזרו השאלונים האחרים.
- שאלון לשוכרי דירות במתחם – השאלון העיקרי ממנו הורדו שאלות שאינן רלבנטיות לשוכרים (חלק מהשאלות על ההתחדשות, צרכים בבניין ובדירה, התייעצויות במהלך התכנון).
- שאלון לבעלי דירות שלא מתגוררים במתחם – השאלון העיקרי ממנו הורד מידע דמוגרפי ועל דירת המגורים והתווספה שאלה על מגורים בעבר במתחם.

### תכנים:

- המתחם – שביעות רצון, תחושת שייכות, מעורבות חברתית;
  - תהליך ההתחדשות – שביעות רצון, מידע, חששות, כוונה לחזור למתחם לאחר ההתחדשות, עבודת חב' עזרה וביצרון;
  - צרכים ורצונות מהדירה והבניין, רצון למעורבות והשתתפות בהחלטות; צורך במידע נוסף.
- השאלונים מבטאים איזון בין רצון להתאימם לכל קבוצות לבין הצורך בהשאת מספר שאלות ליבה זהות, כך שתתאפשר השוואה בין הקבוצות. השאלון הכיל שאלות פתוחות וסגורות וכן פרטים דמוגרפיים בסיסיים.

### **4. עיבוד הנתונים**

הנתונים שנאספו בראיונות עברו עיבוד משני סוגים:

נתוני השאלות הפתוחות (מידע איכותני) עברו ניתוחי תוכן וקובצו בעקבותיהם לקטגוריות. נתוני הקטגוריות ונתוני השאלות הסגורות עובדו באמצעות סטטיסטיקה תיאורית (שכיחויות והתפלגויות) והממצאים העיקריים מהם מוצגים להלן באמצעות איורים. לוחות הנתונים המלאים, על פי שאלות, מופיעים בנספח ג' (נתוני דיירים שהם בעלי דירות) ובנספח ד' (נתוני בעלי דירות שאינם דיירי המתחם). הטבלאות המקוריות, המוצגות בנספח ג ו-ד כוללות את מלוא הממצאים לכל שאלה, גם אלה בשכיחות נמוכה מכדי להיכלל באיורים.

אופי הנתונים, שאינו עונה על דרישות בסיס לעיבודים סטטיסטיים ברמה גבוהה יותר (כגון מבחנים סטטיסטיים לבחינת קשר בין ממצאים ומובהקותו, הבדלים בין קבוצות, או מגמות סטטיסטיות שעולות מהתשובות לכמה שאלות), וגם המספר הנמוך של המשיבים לחלק מהשאלות, לא איפשרו לבצע עיבודים סטטיסטיים אלה.

התשובות לשאלות הפתוחות  $< 100\%$  מאחר ולא ניתנה הגבלה על מס' התשובות שניתנו לכל שאלה.

ממצאי הסקר החברתי מוצגים באמצעות איורים לפי נושאים שהרכיבו את הראיון. באיורים מוצגים הממצאים בשכיחות הגבוהה ביותר.

## ג. ממצאים

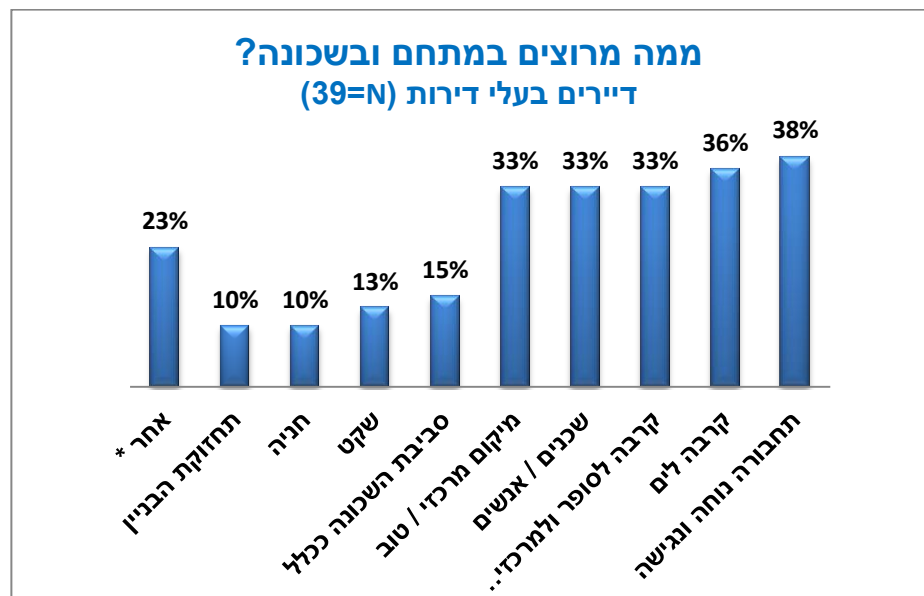
ממצאי הסקר מוצגים להלן עפ"י פרקי נושא (פרקי השאלון) והשאלות שהוצגו למרואיינים. תשובות הבעלים המתגוררים במתחם ואלה המתגוררים מחוץ לו מוצגות אלה לצד אלה. התשובות לכל שאלה מוצגות באמצעות איורים, כאשר לוחות הממצאים המלאים מוצגים בנספח ג ו-ד. בגלל המספר הנמוך של משיבים שהם בעלי דירות שאינם דיירים (19) רק חלק מהממצאים שמתייחסים לקבוצה זו מופיעים באיורים שלהלן. כמצויין לעיל כלל הממצאים מופיעים בטבלאות הממצאים בנספחים ג ו-ד.

### ג1. המתחם – שביעות רצון, תחושת שייכות

ההנחה הבסיסית בבחינת נושא שביעות הרצון מהמתחם היתה כי הנושא רב ממדי, וכי דירוג כולל של רמת שביעות רצון יהווה פשרה שממנה לא נוכל ללמוד באמת על הסוגיות המרכזיות את תחושת שביעות רצון. לכן הוחלט להימנע מלשאל על שביעות רצון או היעדרה מהמתחם, ובמקום זאת לשאול על סוגיות ונושאים מהם הם מרוצים ולא מרוצים. זאת על בסיס ההנחה כי התחושה כלפי מתחם המגורים מורכבת עבור כל אדם משני הגורמים. להלן התשובות.

**גורמי שביעות רצון מהמתחם:** הגורמים השכיחים לשביעות הרצון מהמתחם קשורים למיקומו המשופע בקרבת תחבורה ציבורית נוחה, וסמיכותו לים ולמרכזי קניות.

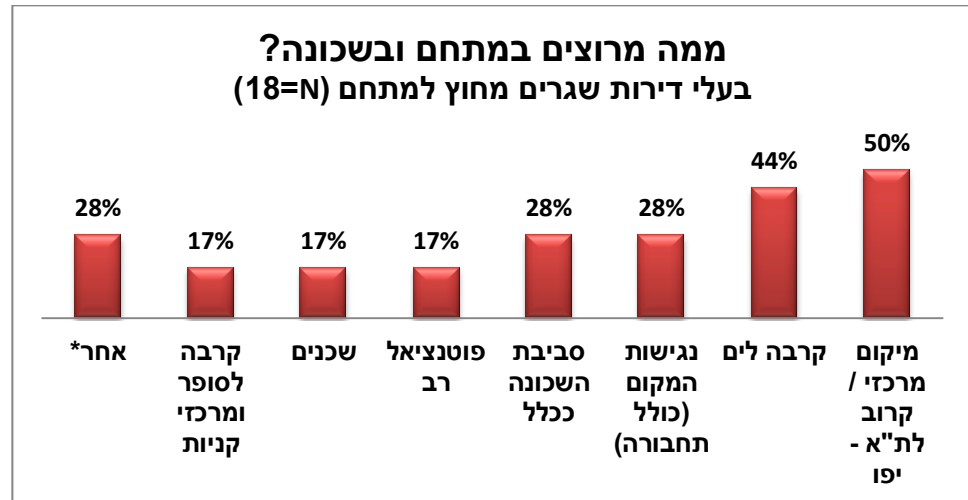
איור 1: גורמי שביעות רצון מהמתחם – דיירים בעלי דירות



\* פירוט אחר: יש מתנ"ס ואצטדיון, יש מגרש משחקים לילדים עם מכשירים, בעלי מקצוע טובים באזור, קרבה להורים, אזור מוכר, זה בית שלו, הבית עצמו, זול, אווירה של ירושלים, קרוב לילדים

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

איור 2 : גורמי שביעות רצון מהמתחם - בעלי דירות המתגוררים מחוץ למתחם

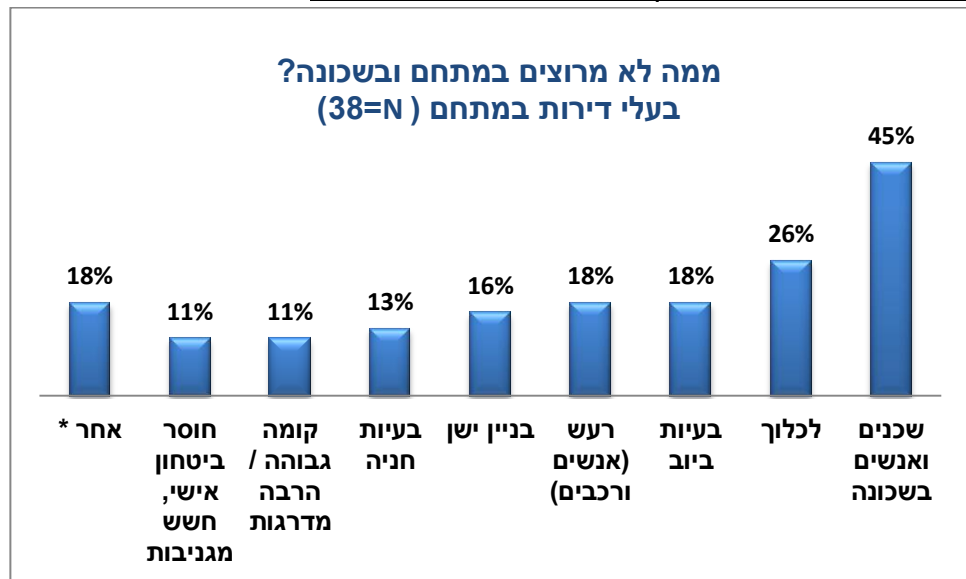


**גורמי אי שביעות רצון מהמתחם:** הגורם שצוין בשכיחות הגבוהה ביותר בשתי קבוצות הבעלים לאי שביעות רצון הוא האוכלוסייה במתחם. כן צוינו מטרדים – לכלוך, רעש, ובעיות תשתית בבניינים. עיקרם קשור להתנהגות בלתי מתחשבת של השכנים כגון ואי נכונות לשלם מסי ועד בית (ובכך מניעת האפשרות לממן תחזוקה בבניין ובחצר ובאחד הבניינים גם תאורה). בהקשר לכך, בכמה ראיונות תוארו מצבים של קושי לגבות מסי וועד עקב סירוב חלק מהדיירים לשלם כך שתיקונים ותחזוקה של מערכת החשמל, לובי הכניסה, ותיבות הדואר, וכן נקיון החצר אינם מטופלים תקופות ארוכות או בכלל לא.

חוסר נכונות של דיירים לשלם מסי וועד בית המובילה להידרדרות השטחים המשותפים סביב ובתוך הבניינים) היא ביטוי להתפוררות הקהילה ולהעדר סולידריות בה. כפי שיוסבר בהמשך, לפינוי בינוי יש לפיכך תפקיד חשוב לא רק בשיפור הסביבה הפיזית אלא גם כתמיכה בהתחדשות הקהילתיות.

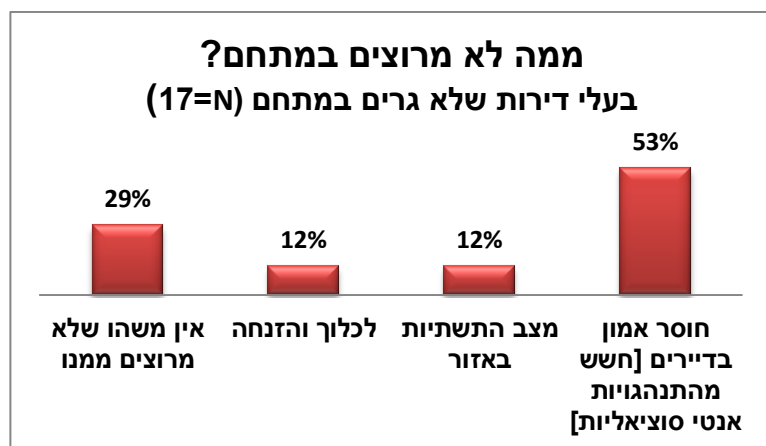
## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

איור 3: גורמי אי שביעות רצון מהמתחם - דיירים בעלי דירות



\* פירוט אחר: דירה קטנה מידי, אין טיפול בתיבות דואר, האזור דורש שיפור, אין מף, המתנה לפינוי בינוי, אין מתנסים ובתי ספר דו לשוניים, הבניין לא מגודר ולכן לא בטוח לילדים.

איור 4: גורמי אי שביעות רצון מהמתחם - בעלי דירות שגרים מחוץ למתחם



שלושת התחומים הראשונים זהים בשתי קבוצות המשיבים. ואולם ההבדל הוא בכך שבקבוצת הלא-דיירים רבים אלה שלא מוצאים שום דבר שאינם מרוצים ממנו בעוד שתשובה זו אינה קיימת בתשובות הדיירים.

### תחושת שייכות

תחושת השייכות לשכונה מתייחסת לקשר הרגשי בין האדם לסביבת המגורים שלו. לא ברור האם מדובר גם בקשר אל הקהילה ולשם כך הוצגה שאלה לגבי השתתפות במפגשים ציבוריים ונטילת חלק בפעילות בקהילה. 82% מהמשיבים שהם דיירי המתחם (N=32) דיווחו על תחושת שייכות אליו במידה רבה / רבה מאוד. כמחצית מהמשיבים (N=18) דיווחו שהשתתפו במפגשים ציבוריים: 10 במפגשים בנושאי פינוי בינוי ו-7 בנושאים אחרים. רק 2 מראיינים ציינו מעורבות בקהילה בדרך של התנדבות או חוגים במרכז קהילתי. ל-25 מהמראיינים יש חברים במתחם. לאור האמור לעיל נראה כי תחושת השייכות לשכונה היא ברמה האישית יותר מאשר ברמת הקהילה.

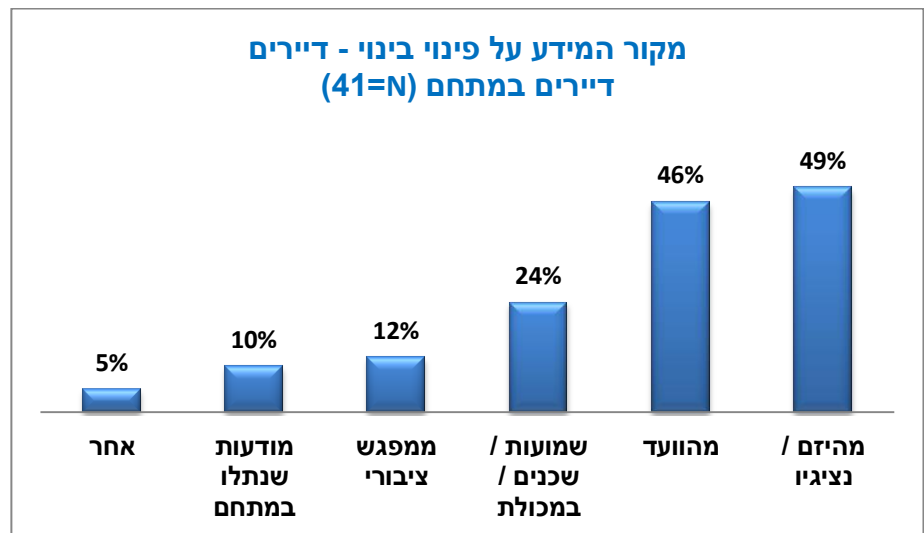
## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

בגלל אופי הנתונים ומספר המרואיינים הנמוך אין אפשרות עיבוד לבדוק סטטיסטית קשר אפשרי בין תחושת השייכות המדווחת לבין השתתפות במפגשים או בפעולות קהילתיות אחרות. על נושא זה לא נשאלו המרואיינים שאינם דיירים במתחם.

### ג2. התחדשות המתחם

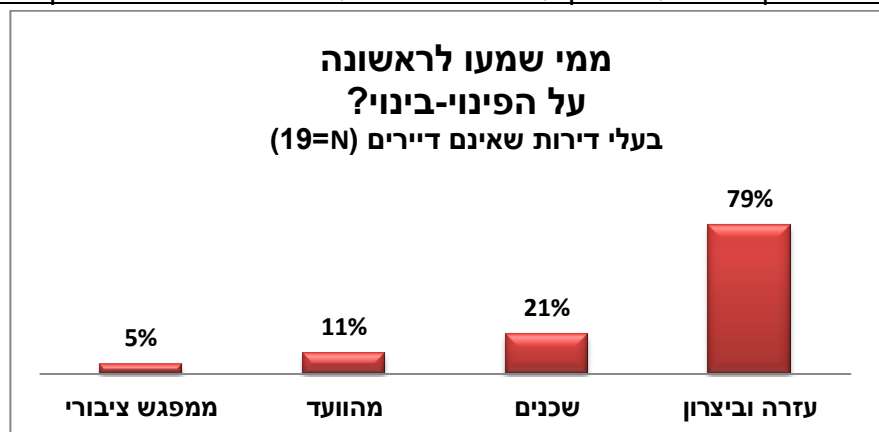
כל המשיבים ידעו על הפינוי בינוי. כמחצית מהדיירים (48%, N=19) שמעו על ההתחדשות מוועד הבית ומספר זהה דיווחו ששמעו על הפינוי בינוי מנציגי עזרה וביצרון. בקבוצת הלא-דיירים כולם שמעו מעזרה וביצרון ומעטים גם מגורם אחר.

איור 5: מקור המידע על הפינוי בינוי - דיירים במתחם (בעלים ושוכרים)



\* מס' התשובות < 100% כי לחלק מהמשיבים נודע מיותר ממקור אחד.

איור 6: מקור המידע הראשון על הפינוי-בינוי - בעלי דירות שמתגוררים מחוץ למתחם.

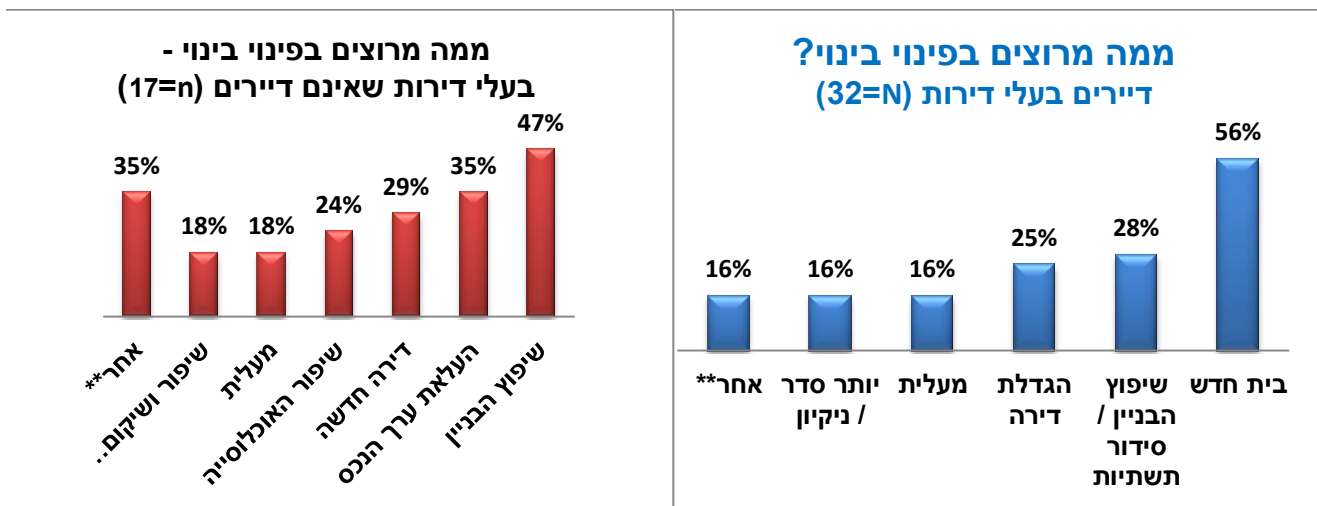


## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### שביעות רצון מהפינוי בינוי (בעלי דירות בלבד)

86% מהמשיבים בעלי הדירות במתחם (35=N) ו- 95% מבעלי דירות שאינם דיירים (18=N) מרוצים מהפינוי בינוי. הגורמים השכיחים לשביעות הרצון הם בית חדש (ככלל), השיפוץ של הבניין עצמו והגדלת הדירה. החשש המרכזי הוא חוסר הבהירות לגבי משך הזמן עד שיוכלו לחזור למתחם.

איור 7: גורמי שביעות רצון מהפינוי בינוי בקרב בעלי דירות:



\* סקלת התשובות נעה בין 1 ל-4 (שבע רצון, די שבע רצון, לא כל כך שבע רצון, לא שבע רצון).

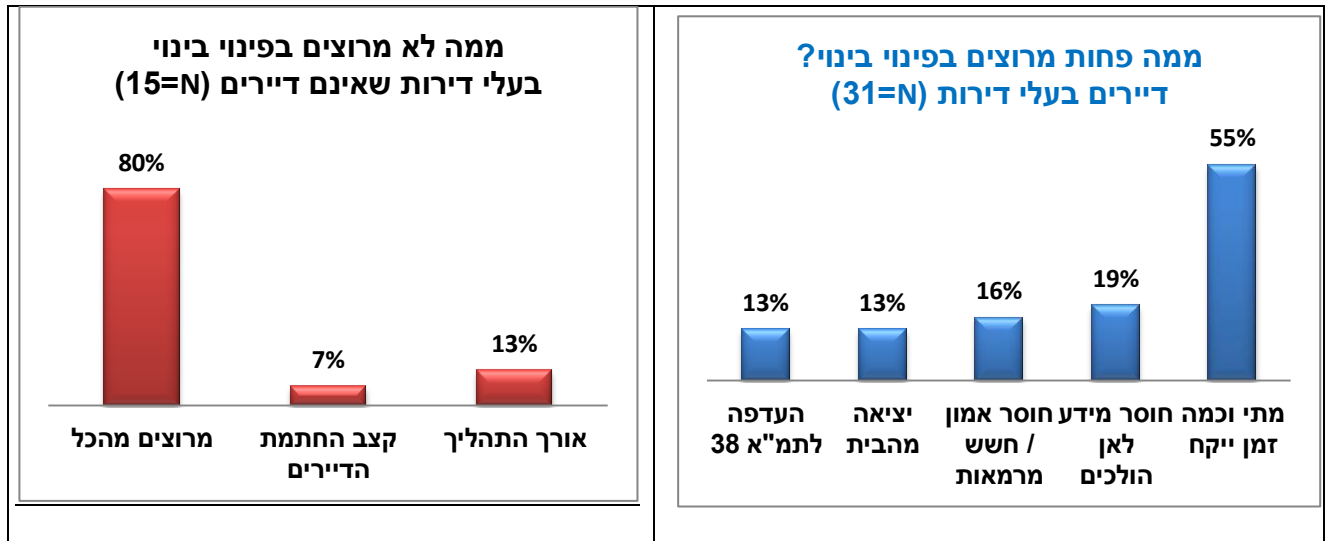
\*\* הגדלת הדירה, מרפסת שמש, פתרון בעיות ניקיון ותשלומים, שינוי סגנון הבנייה, חנויות בקומת קרקע שיביאו לפעילות המקום, התקדמות רצינית של התהליך.

\* סקלת התשובות נעה בין 1 ל-4 (שבע רצון, די שבע רצון, לא כל כך שבע רצון, לא שבע רצון).

\*\* ביטחון / רמת חיים, הגנה מרעידות אדמה, הקשר הנפשי ליפו, יותר אכפתיות, פעולה מתבקשת.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

איור 8: גורמי אי שביעות רצון לגבי הפינוי בינוי

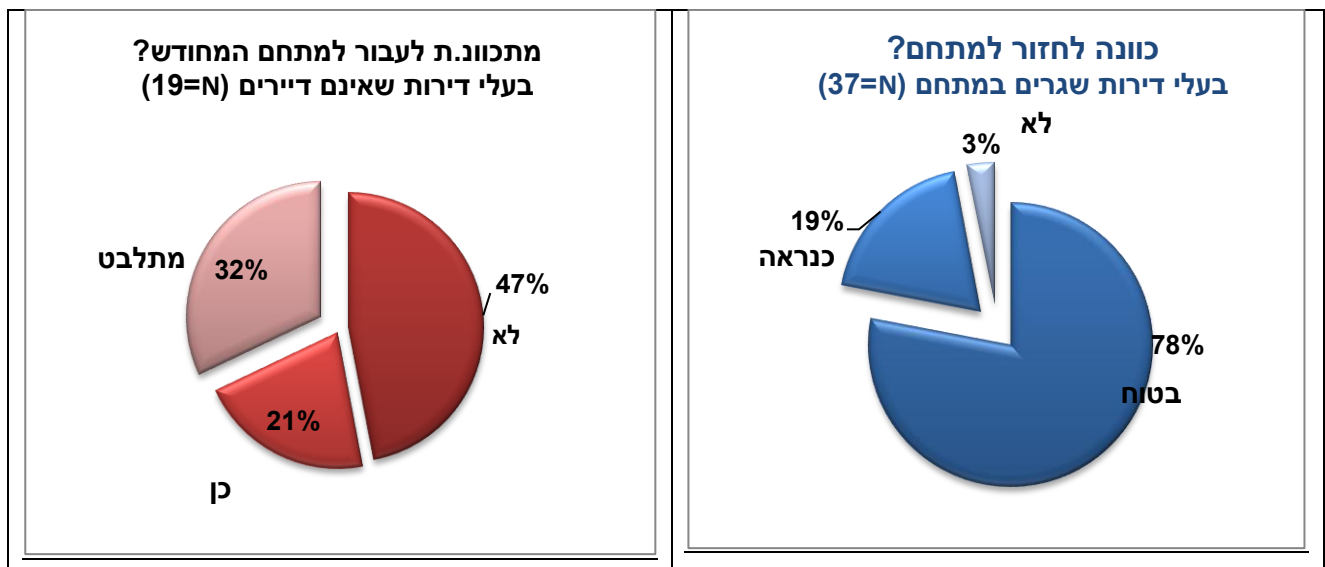


בשתי הקבוצות הגורם השכיח ביותר לאי שביעות רצון מהפינוי בינוי הוא אורך התהליך, שנדמה למשיבים, כפי שצינו לא מעטים מהם כאילו "לא קורה שום דבר וזה אורך המון זמן". בקרב הדיירים יש תחושת חוסר וודאות עקב העדר מידע לגבי השלבים הבאים בתהליך, בעיקר עזיבת המתחם.

### כוונה לחזור למתחם אחרי ההתחדשות (בעלי דירות בלבד)

למעט מראיין אחד שלא השיב, כל בעלי הדירות שגרים במתחם הביעו כוונה לחזור. בקבוצת הבעלים שאינם דיירים, הרוב אינם מתכוונים לעבור למתחם אך יש גם רבים שמתלבטים.

איור 9: כוונה לעבור למתחם בקרב בעלי דירות

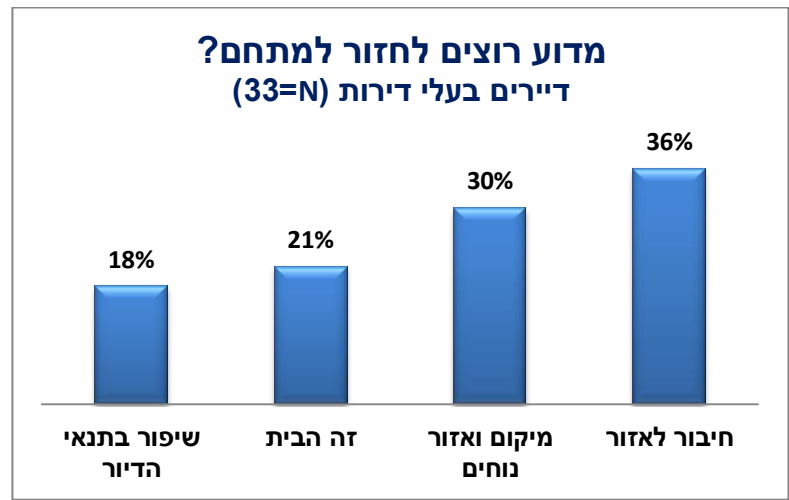


## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

הדיירים בעלי הדירות ציינו מספר סיבות מרכזיות לכוונה לחזור למתחם - מיקומו הטוב ותחושת חיבור לאזור, שניתן לקשור אותו לסיבה שנאמרה - "זה הבית". אחריהן מופיע הסיכוי לשיפור בתנאי המגורים. הסיבות לרצון לחזור דומות לגורמי שביעות הרצון מהמתחם - עיקרן נוחות המיקום וסמיכותו לאזורי קניות וליים ונוחות התחבורה הציבורית בו. הסיכוי לשיפור בתנאי המגורים קשור כמובן להזנחת הבניינים - אחד הגורמים שצוין לאי שביעות רצון מהמתחם.

יש דמיון בין הנאמר ע"י בעלי דירות במתחם לנאמר ע"י בעלי דירות שאינם דיירים, כסיבות לרצון לחזור.

איור 10: סיבות לרצון לחזור למתחם המיוחדש - דיירים בעלי דירות



הסיבות שניתנו ע"י בעלי דירות שלא גרים במתחם הופיעו במספרים קטנים מכדי לבצע עליהם חישובים אך הן מוצגות להלן:

לוח ...: פירוט הסיבות לכוונת לגבי מעבר למתחם, בעלי דירות שלא גרים במתחם (N משיבים=19)

סיבות לרצון לעבור למתחם (21%)	סיבות לאי רצון לעבור למתחם (47%)	סיבות להתלבטות אם לעבור (32%)
הבניין יהיה חדש	החיים של המשפחה במקום אחר, אולי בעתיד בן/בת משפחה יעברו	ההחלטה תלויה בתוצאת התהליך
יהיה נחמד לעבור לתל אביב-יפו	מרוצה ממקום המגורים הנוכחי	תלוי באורך התהליך
מחובר למקום (ליפו)	גודל הדירה לא יספיק	מצפה לשיפור בבניינים ובאוקולוסיה
	המעבר כרוך בהוצאה כספית	חשש ממגורים עם אוקולוסיה מעורבת
	מתכוון למכור הדירה החדשה	

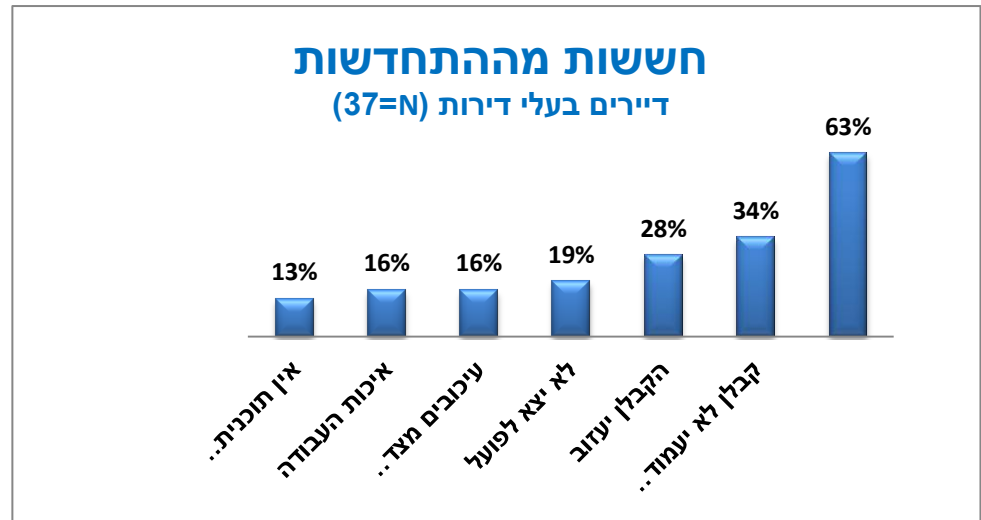


## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### חששות מתהליך ההתחדשות

רוב בעלי הדירות שגרים במתחם (86%, 32=N) וכמעט מחצית מהבעלים שאינם גרים בו (42%, 8=N), דיווחו שיש להם חששות ממשהו בתהליך ההתחדשות. בשתי הקבוצות החששות היו בראש וראשונה מעיכובים והתארכות הפרויקט (בגלל הבנייה ובגלל עיכובים משפטיים). כן צוין חשש מאי עמידה בהתחייבויות של הקבלן, ככלל או בעקבות עזיבה.

איור 11: חששות מההתחדשות – דיירים בעלי דירות

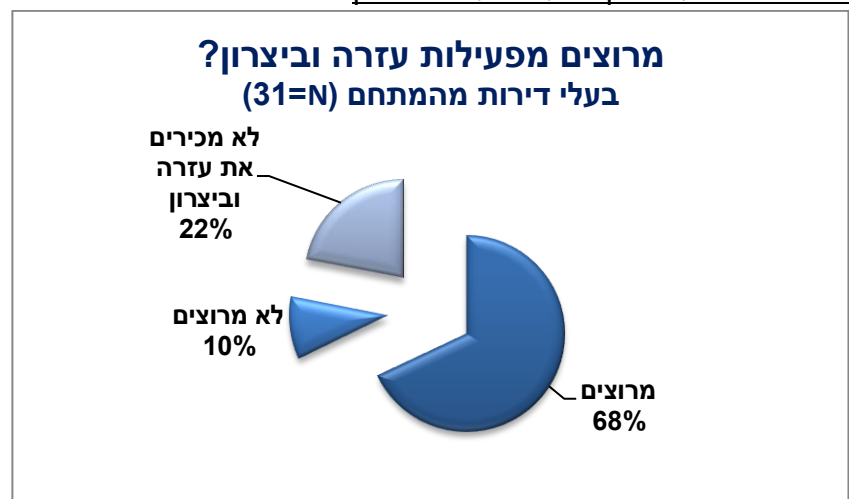


בעלי הדירות שגרים מחוץ למתחם חוששים בעיקר להתארכות התהליך וגם להפסד דמי שכירות במהלך הבנייה.

### שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון.

להלן התפלגות תשובות לנוגעות לשביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון. האיור שלהלן מציג את התפלגות התשובות שניתנו ע"י 31 המשיבים:

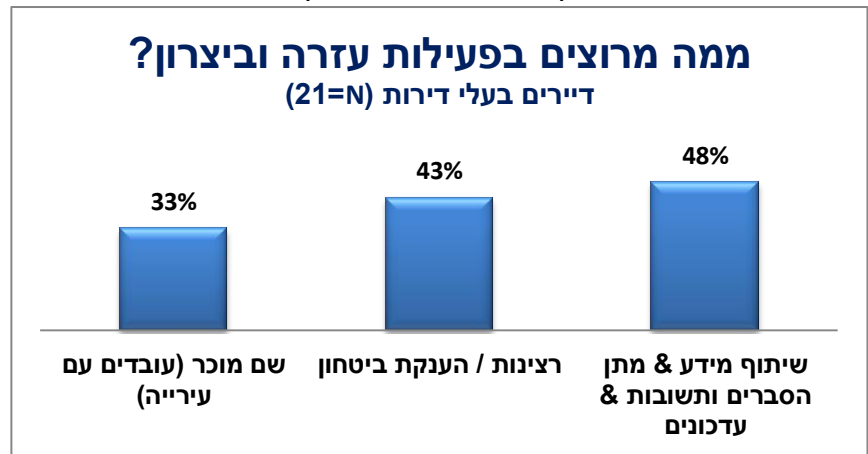
איור 12: שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

גם בקרב בעלי דירות שגרים מחוץ למתחם 68% (N=13) היו שבעי רצון. ששה משיבים נוספים ציינו כי אינם יכולים לענות מאחר ואינם מכירים עדיין את עזרה וביצרון או ששביעות רצונם תלויה בתוצר התהליך שהחברה מובילה, כך שעדיין מוקדם לחוות דעה.

איור 13: גורמי שביעות רצון מפעילות עזרה וביצרון – דיירים בעלי דירות



15 מבעלי הדירות מהמתחם הציעו דרכים לשיפור העבודה ע"י עזרה וביצרון: כמחציתם ביקשו לזרז את התהליך, ו-3 ביקשו עדכונים שוטפים ומפורטים יותר. כן ביקשו היכרות ובקרה עם צוות העבודה (הקבלנים / יזמים). מרואיינת אחת ביקשה כי הקשר עם דוברי אמהרית ייעשה ישירות (ולא דרך הוועד) ותרגום המידע לשפתם. 30 מהמשיבים מקבוצת בעלי הדירות במתחם (81%) דיווחו שהם חתומים לטובת עזרה וביצרון.

בעלי הדירות שגרים מחוץ למתחם שמרוצים מעזרה וביצרון (N=13) הסבירו את תחושתם בשני גורמים עיקריים: שיתוף במידע ועדכונים רבים, וכן מקצועיות של החברה ואמינותה הנובעת מהיותה חברת בת של העירייה.

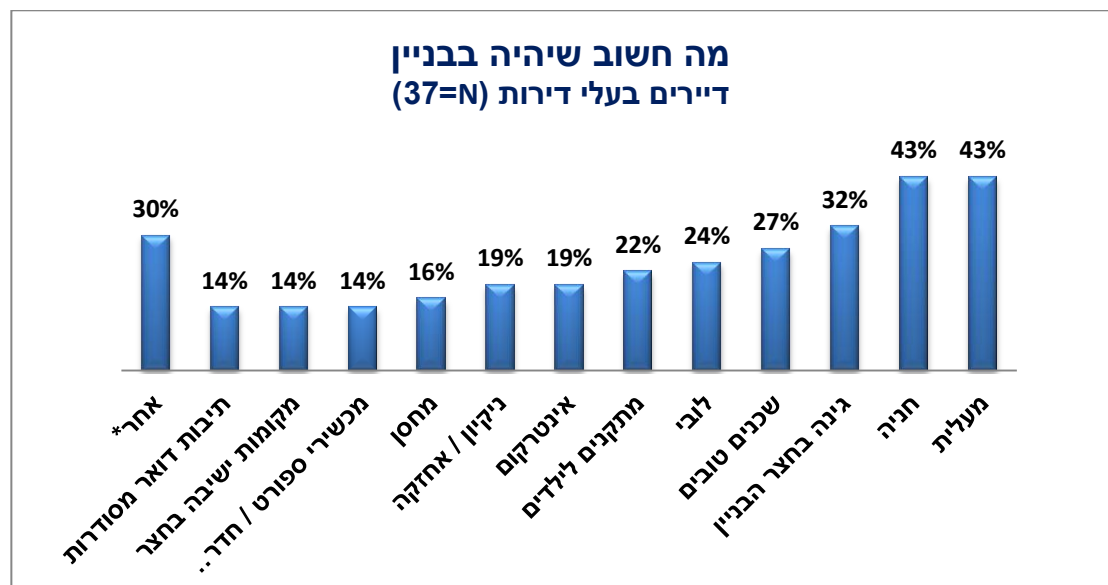
## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### ג3. צרכים בבניין ובדירה

בדיקת צרכי ורצונות הדיירים במסגרת הסקר מיועדת לזהות צרכים ברמת הבניין ובדירה שעשויים להשפיע על תכנון המתחם וגם כדי להתחיל לשלבם בתכנון בכלל. לדוגמא, נושא האוויר הטוב מהים, הצורך בתנועת אוויר בדירה, ומאיך החשש מהוצאות אחזקה גבוהות בבניין החדש צריכים להעביר מסר כי תכנון שאינו מייצר דירות מאווררות היטב, כדוגמת הקיימות כיום, והדורשות הפעלת מזגן – אינן מתאימות לתושבים במתחם זה. המענה לחלק מהצרכים שמנו הדיירים יינתן ממילא בבניין החדש (כגון מעלית) או שנוגעים לתחזוקה ולא לתכנון ולעיצוב (כגון תיבות דואר מסודרות ותחזוקה טובה). לאחרים חשוב לשים לב.

### הבניין וסביבתו: מה חשוב לבעלי דירות שיהיה בהם

איור 14: מה חשוב לך שיהיה בבניין? דיירים בעלי דירות



- פירוט "אחר": חבלי כביסה מוסתרים, בריכה, לוחות סולאריים על הגג, עצים לא מלכלכים, גג משותף לחוג חגים עם השכנים, נגישות לנכים, מצלמות לכל הבניין, נגישות, מבנים ציבוריים סגורים (בלי גינות ציבוריות פתוחות שעלולות לעודד סוחרים סמים), ללא שטחי מסחר, גדר מסביב לבניין, שהבניין יהיה בחזית לכביש הראשי.

שתי הקבוצות של בעלי דירות נתנו תשובות דומות לשאלה זו, לפחות בגורמים שצוינו בשכיחות הגבוהה. עם זאת בעוד המתגוררים במתחם ביקשו שכנים טובים המשיבים שמתגוררים מחוץ למתחם ביקשו בנייה המתמודדת עם נזקי הקירבה לים והצורך בבידוד.

כן צוינו ע"י הלא-דיירים איכות גבוהה של בניה, בניה ירוקה, פיר אשפה, ציוד כיבוי בקומות, שליטה על אופי המסחר ו-4 דירות בלבד בקומה.<sup>6</sup>

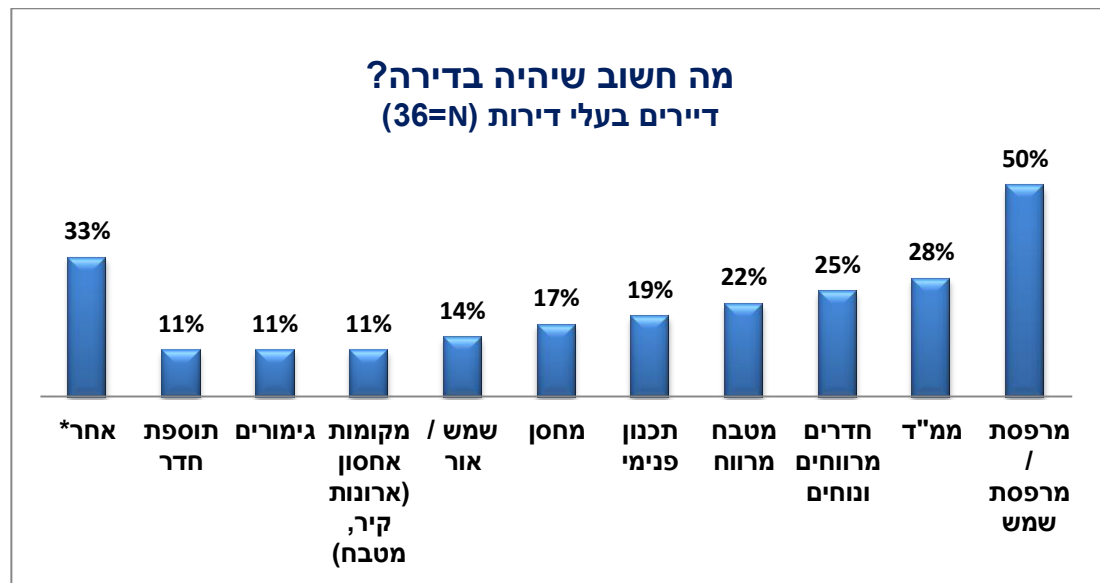
<sup>6</sup> בקבוצת הבעלים שאינם דיירים השיבו רק 13 מרואיינים לשאלה זו כך שהשכיחויות היו נמוכות מכדי למנות כאן. פירוט כלל התשובות נמצא בנספח ד.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### הדירה: מה חשוב למראיינות שיהיה בה

שתי קבוצות הבעלים לא נבדלו כמעט במאפייני הדירות החשובים להם שציינו: מרפסת צוינה בשכיחות הגבוהה ביותר בשתי הקבוצות וכן דירה מרווחת וגדולה, ממ"ד ותכנון פנימי. הבעלים שמחוץ למתחם ציינו גם בנייה בסטנדרט גבוה ומותאם לקרבה לים ו-3 כיווני אוויר. כן ציינו בשכיחות נמוכה יותר מזגן מרכזי, מטבח פתוח, עוד חדר, אמצעי ביטחון בקומות נמוכות, מקום לסוכה, נוף לים, אפשרות לשינויים בתוך המעטפת, חידוש כל הקיים.<sup>7</sup>

איור 15 : מה חשוב לך שיהיה בדירה? דיירים בעלי דירות



\* פירוט אחר: שמירה על אותו התכנון של המטבח, אזהרה נפרדת לכל דירה, דלתות הזזה, חלונות לא הזזה (נפתחים), אפשרות לבחירת אינסטלציה, דירה נגישה לנכים, נגישות חדר אמבטיה, יציאה לגג, מנגנון סילוק ריחות מהדירות והמטבחים, עצמאות בתכנון, ריהוט חדש, חדר כביסה ומקום לתלייה, חלוקה לחדרים – לא חללים גדולים (סלון ומטבח נפרדים), אמבטיה ושירותים ביחד.

<sup>7</sup> פירוט נמצא בלוח ממצאים מלא בנספח....

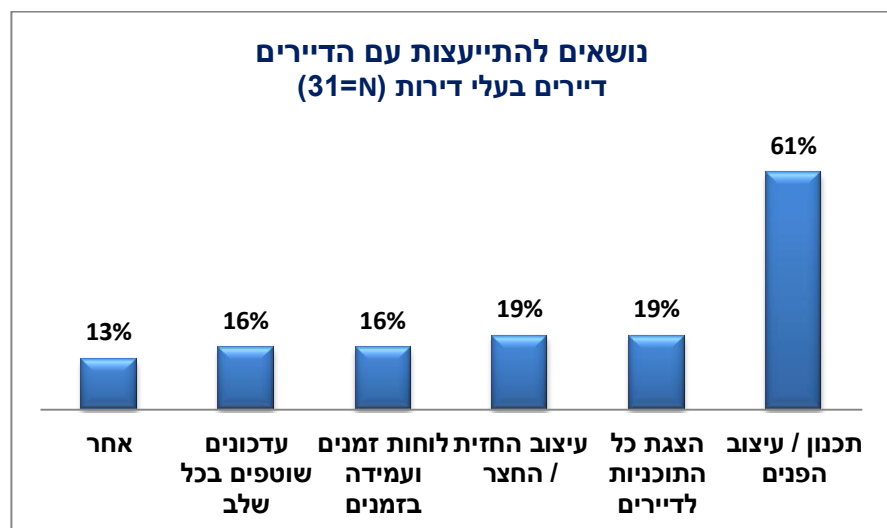
#### **ג4. התייעצות עם דיירים ומידע מבוקש**

עזרה וביצרון היא המקור היחיד למידע אודות ההתחדשות במתחם יפת עבור הדיירים. על כן, חשוב היה לשמוע מהם האם הם מעוניינים שיתיעצו עימם ובאילו נושאים, וכן איזה מידע חסר ומעוניינים בו. יש להניח כי לפחות חלק מהמידע המבוקש יפחית חששות בקרבם.

בשתי הקבוצות מעל 80% מעוניינים שיתיעצו עימם אודות התכנון: בקבוצת הדיירים בעלי הדירות 28 מתוך 33 (85%) מעוניינים איתם בהתייעצות, ובקבוצת הבעלים שאינם דיירים – מדובר ב- 83% (N=14 מתוך 17 משיבים). בשתי קבוצות הבעלים תכנון הפנים צוין בשכיחות הגבוהה ביותר.

המראיינים ציינו רשימת נושאים בהם הם מעוניינים בהתייעצות: הנושא המבוקש ביותר להתייעצות הוא התכנון / עיצוב הפנים. יחד עם זאת עולה שישנה חשיבות להתייעצות ככלל ובנושאים נוספים. בתשובה לשאלה זו הוזכרו גם נושאים שרלבנטיים למעשה לקבלת מידע מעזרה וביצרון (ומפורטים בתשובה לשאלה הבאה).

איור מס' 16 : נושאים מבוקשים להתייעצות עם הדיירים בעלי הדירות <sup>8</sup>



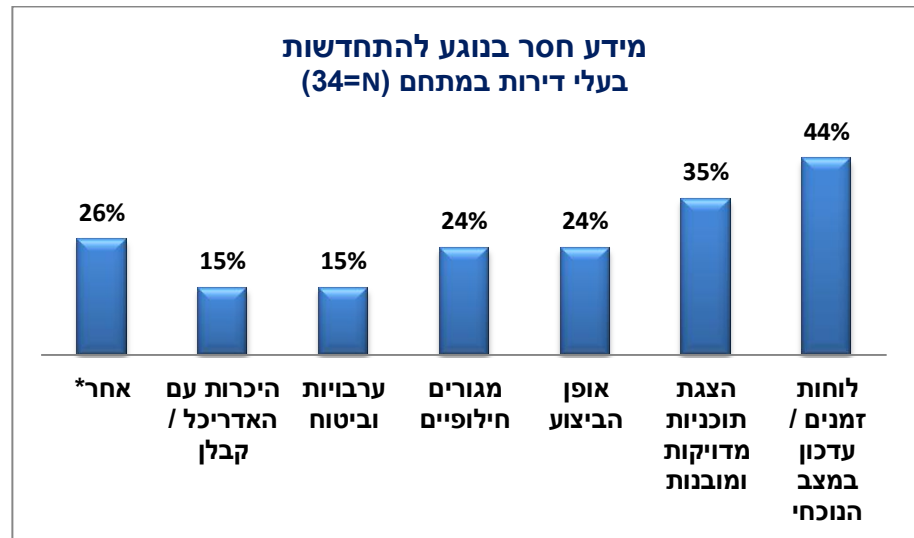
<sup>\*\*</sup> פירוט "אחר": לאן מעבירים בזמן הבניה, מערכת תשתיות התנועה והתחבורה שתהיה באזור, עלויות ארמנה, בבחירת היזם והקבלן, החניה איך ואיפה, שמירה ואבטחה של הבניינים, אופי החנויות - לא מרעישות או מפיצות ריחות אוכל, התכנון וההנדסה.

<sup>8</sup> הממצאים המלאים של קבוצת הבעלים שאינם דיירים מופיעים בלוח ... בנספח ....

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### מידע חסר בנוגע לתהליך הפינני בינוי

איור 17: מידע חסר בנוגע לתהליך – בעלי דירות במתחם



- פירוט "אחר": איפה יהיו הגינות, האם יהיו מספיק מרחבים פתוחים, אופן טיפול בבעיית הביוב, עלויות מגורים גבוהות יותר אחרי החזרה למתחם, גודל השטחים, חישוב כלכלי של התמורות למול מה שנותנים - הקרקע שווה הרבה יותר מהבניין, שרטוט הבניין, האיטום - בגלל הקרבה לים, אופציה לחזור לקומה יותר גבוהה, הנגשת המידע באמצעות חוברת, זכויות בנוגע לשדרוג הדירה / החלפה לדירה גדולה יותר ובנוגע לגביית מס, האם כולם יקבלו חניה, מפגש הסבר נוסף עם מתרגם לאמהרית.

4 בעלי דירות שאינם דיירים ציינו שנדרש מידע גם אודות תקופת הבניה, תשלום שכירות, המשכיות תשלומי שכירות שמקבלים כעת מהדייר, פירוט על התהליך - לו"ז, שלבים, סיכומי ישיבות, עדכונים.

### שוכרים

מתוך 4 שוכרים ל-2 כלל לא חשוב שיתיעצו איתם, לאחד חשוב מאוד - הוא רוצה שהילדים יישארו באותם מוסדות חינוך, קשה לו להיפרד ממקום שהוא רגיל אליו ואוהב אותו ולהסתגל למקום חדש, בנוסף לכך חשוב לו לדעת את העלויות הנדרשות למעבר.

מבחינת המידע שחסר בנוגע לתהליך, 3 שוכרים היו רוצים לדעת לו"ז מדויק – התחלה, משך וסיום התהליך.

## ד. מסקנות ומשמעויות חברתיות של התוכנית ויישומה<sup>9</sup>

הממצאים המשמשים בסיס למסקנות והתובנות שלהלן הם מהמקורות הבאים:

- ממצאי דו"ח מצב קיים המוצגים בפרק הראשון בחוות הדעת.
  - ממצאי הסקר החברתי – תשובות לשאלות, כפי שפורטו בפרק הממצאים שלעיל ומוצגים בנספחים ג-ד.
  - אמירות ותובנות של המראיינים שעלו במהלך השיחות והראיונות עימם אך לא ניתנו בתשובה לשאלה ספציפית ולכן אינן מופיעות בפרק ממצאי הסקר. עם זאת אמירות אלה הן חשובות להבנת ההקשר והרקע להלכי הרוח ביחס למתחם ולהתחדשות.
  - התרשמות ותובנות של כותבת חוות הדעת, מסוגיות שונות והיכרות עם המתחם ודייריו.
- במקרים שהדבר אפשרי נעשה קישור ישיר בין ממצאים לבין תובנות והמלצות, במקרים אחרים מדובר בתובנה או מגמה שעולה משילוב של מידע מסוגים שונים.

תמצית התובנות והמסקנות בפרק זה:

ד1. מסקנות ותובנות בתחום החברתי והקהילתי	
- קבוצות דמוגרפיות במתחם וקשרים ביניהן	- קשרים טובים הקבוצות בד"כ, אך מעט חשדנות בין יהודים לערבים - מיעוט קשרים בין יוצאי אתיופיה לשאר הקבוצות - נוצרו קבוצות משפחתיות מרכישת מספר דירות ע"י אותה משפחה
- מגורים במתחם אחרי ההתחדשות	- רוב הדיירים רוצים לחזור למתחם המחודש - רוב הבעלים שאינם דיירים לא מתכוונים לעבור אליו
- שיתוף פעולה וסולידריות בין דיירים	- שיתוף פעולה וסולידריות חלקיים/חסרים, יש שנמנעים מלשלם לוועד הבית. בעיית כבסיס לעבודת הנציגות.
- בקשות למידע והתייעצות	- נותר צורך במידע אודות הפרוייקט והשלבים הבאים בו. - מבקשים התייעצויות לפני שהתכנון נסגר
ד2. מימוש התוכנית למתחם: המשמעות החברתית – קהילתית	
- גידול בעלויות המגורים	- חשש מעליית תעריפי ארנונה, וועד בית, תחזוקת מערכות הבניין - חשש מאובדן מאגר דירות לשכירות שעונות לצרכים משפחתיים
- קושי של קשישים עם מספר מעברי דירה	- חשש מהצורך להסתגל פעמיים לדירה וסביבה חדשה

## **1.ד מסקנות ותובנות בתחום החברתי והקהילתי**

### **a. קבוצות דמוגרפיות במתחם והקשר ביניהן:**

המגוון הדמוגרפי במתחם רב, וכולל כמה קבוצות: יהודים (עולים וותיקים ממדינות בריה"מ לשעבר, יוצאי אתיופיה, וישראלים וותיקים), וערבים (מוסלמים ונוצרים).

### **קשרים בין ובתוך הקבוצות הדמוגרפיות שנמנו:**

מאחר ולא נשאלו בראיון שאלות ישירות על היחסים ואופי הקשרים בין חברי קבוצות שונות התובנות שלהלן מבוססות על אמירות שכן נאמרו ע"י המראיינים במהלך הראיון סביב תשובות לשאלות אחרות:

- מספר משפחות ערביות (מוסלמיות ונוצריות כאחד) רכשו ושכרו כל אחת מספר דירות במתחם, עבור בני משפחה מורחבת. כל משפחה מורחבת כזאת מתפקדת כתת-קבוצה מגובשת בתוך המתחם.
- בקרב יוצאי חבר המדינות ישנם בעלים ושוכרים, המקיימים קשרים יחסית הדוקים ביניהם. קשרים טובים ברמות שונות מתקיימים גם בין ישראלים וותיקים ויוצאי חבר המדינות לדיירים הערבים במתחם.
- לא נשמעה כל התייחסות לקשרים בין יוצאי אתיופיה לחברי קבוצות דמוגרפיות אחרות במתחם, ונראה שהקשרים שלהם הם בעיקר בתוך הקבוצה.
- כמה מבעלי הדירות שגרים מחוץ למתחם חוששים מדיירים ערבים, כשוכרים או כשכנים, למרות שבאותה נשימה ציינו כי אישית לא חוו בעיה עם שוכרים ערבים.
- עם זאת, לאחר שנרמז מספר פעמים על סמים שהערבים מביאים למתחם, הוסבר במסגרת אחד הראיונות הטלפוניים כי במתחם מתגורר משת"פ שהוא אליו ע"י כוחות הביטחון והתנהלותו מאיימת ואף פוגעת בשכניו (השתלטות על שטחים משותפים, זריעת לכלוך בשטחים משותפים, הבאת שוהים בלתי חוקיים לשהות אצלו, וסחר בסמים).
- להרכב הדמוגרפי וליחסים בין הקבוצות עשויות להיות השלכות על סוגיות הנוגעות להתחדשות.

### **b. תחושות הדיירים – המתחם, ההתחדשות**

ממצאי הסקר מורים כי לרוב המראיינים המתגוררים במתחם קשר רגשי ותחושת שייכות ליפו ולמתחם ורוצים לחזור אליו לאחר ההתחדשות. הם אינם רואים בה הזדמנות לרווח כספי או לעזיבת האזור אלא להיפך – הזדמנות לחזור, וליהנות מיתרונותיו בנוסף לחיים טובים בבנין ובדירה החדשים. לעומתם, בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם רואים בהתחדשות הזדמנות לרווח כספי מעליית ערך נכסיהם. ההבדל בדעות ובתחושות לגבי המתחם וההתחדשות מחד אינו מפתיע ומאידך נראה שלא יהווה מכשול לפעילות המשותפת של בעלי דירות משתי הקבוצות.

היתרונות שמוצאת כל קבוצה והמענה לאינטרסים שלה בתהליך ההתחדשות שמקודם עתה תורם לתמיכה הרבה בו. נדבר חשוב בתהליך, שזוכה לאהדה רבה בקרב הדיירים, הוא האפשרות לעבור מיידית לדירה הסופית ("בינוי-פנימי-בינוי"), שלא רק מפחית את הצורך במעברי דירה והסתגלות אלא גם נוטע ביטחון באנשים שחשים שהם מוסרים את הנכס המרכזי שלהם, הדירה, ומייד מקבלים במקומה דירת תמורה.

נראה גם כי הנתיב שנבחר, של מינהלת שמלווה את הדיירים לאורך התהליך בו בחרה עזרה וביצרון מתאים לאוכלוסייה ונוטע בה ביטחון שיש למי לפנות והגוף שמוביל אותם מקבל גיבוי מהעירייה.



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### c. שיתוף פעולה וסולידריות בין דיירים

הדיירים נדרשים לשיתוף פעולה במהלך ההתחדשות בעיקר בהתייחס לפעילות הנציגות, לבניית הסכמות בין הדיירים, לפעולות הסברה ולקבלת החלטות. היסטוריה של שיתוף פעולה והתארגנות במתחם חשובה בהיותה המצע שעליו תוכל הנציגות לפעול ביתר קלות במהלך ההתחדשות. היסטוריה כזאת נוגעת לפעילות וועד הבניין בשגרה ובמצבים נקודתיים שדורשים תקשורת עם דיירי הבניין.

מתוך ראיונות עם וועדי הבניינים ועם דיירים אחרים במתחם עולה כי קיים בו מזה זמן מצב של אי שיתוף פעולה בין דיירים לבין וועדי הבניינים. הדבר מתבטא בסירוב לשלם מסי וועד – המיועדים לשיפור איכות החיים של כלל הדיירים – סירוב המעיד על העדר סולידריות, בין הדיירים לוועדים ובין לבין עצמם. חברי הוועדים ביטאו חוסר אונים ביחס למצב זה, לאחר שנים של ניסיונות לשפרו.

הדוגמאות שצוינו מצביעות על חולשה קהילתית יסודית שתשפיע על יכולת ההתארגנות ועבודה של הנציגות עם הדיירים לאורך זמן.

מחקרים מצאו כי סביבה במצב של הזנחה ולכלוך משדרת לגיטימציה להתנהגות אנטי סביבתית (ונדליזם, פיזור אשפה נוספת) ולהיפך – סביבה מטופחת מעודדת התנהגות של טיפוח והקפדה. סביבה במצב הזנחה גם עלולה לתרום (אם כי לא לגרום ישירות) לפגיעה בסולידריות הפנים קהילתית.

יש להזכיר כי דיירים רבים ציינו את התנהגות האוכלוסייה במתחם ובסביבתה כאחת הבעיות הקשות במתחם, ואת תקוותם לשיפור בתחום זה עם ההתחדשות.

### d. בקשות למידע והתייעצות

○ בקשות למידע: המרואיינים מבקשים מידע אודות תהליך הפינני בינוי: לוחות זמנים, תמורות, בטחונות, זהות היזם והקבלן. מסתבר כי למרות שבפועל הועבר להם מידע ברוב הנושאים שצוינו, במפגשים ציבוריים כולל עם עורכי הדין של הבניינים, בצורך במידע עוד קיים.

נראה כי למרות הפצת המידע וההסברים שניתנו נשאר צורך במידע, כולל בנושאים שכבר הוסברו. יש לבחון מחד הפצה חוזרת של המידע וההסברים ומאידך לגבש שיטות אחרות להפצה, בין אם בכתב או בדרך אחרת להפצת מידע והטמעתו, כדי לחזק את הוודאות והאמון של הדיירים בעזרה וביצרון ובפרויקט.

○ בקשות להתייעצות: הדיירים העלו רשימת נושאים בהם הם מבקשים שיתיעצו עימם, וביקשו שלא תתקבלנה החלטות בלעדיהם. עזרה וביצרון מכירה בזכותם של הדיירים למעורבות בהחלטות תכנון ועיצוב בסביבת מגוריהם, ובחשיבות השיתוף וההתייעצות להצלחת הפרויקט. על כן יתקיימו מפגשי שיתוף ציבור לצד פגישות התייעצות אישיות עם נציגי הדיירים ועם בעלי דירות לאורך הפרויקט, בנקודות זמן שידרשו קבלת החלטות. המפגשים יכללו גם תרגום לאמהרית ככל שיידרש.

## **ד2. מימוש התוכנית למתחם: המשמעות החברתית – קהילתית**

למימוש התוכנית המוצעת במתחם ברחוב יפת תהייה השלכות על הדיירים בבניינים עצמם ועל מעגלים נרחבים יותר בסביבתו. להלן פירוט השלכות חיוביות ושיליות, של פרויקט ההתחדשות.

### a. גידול צפוי בעלויות הדיור בשכונה / באזור - כללי

- כיום, מהווה המתחם מאגר דיור זמין ולא יקר, שעונה לצורך חיוני למעוניינים (זוגות צעירים, הורים מבוגרים של דיירים ועוד) לרכוש או לשכור דירות בו. חשיבות מאגר דיור זול וזמין טמונה גם במיקומו המרכזי של המתחם על היתרונות הנובעים ממנו - בסמיכות לחנויות ברחוב יפת, לתחבורה ציבורית, לים ולמוסדות ציבור שונים, וגם מסיבות חברתיות שעלו מהצגת מצבים נקודתיים ופרטניים של מראיינים-שוכרים<sup>10</sup>. לדוגמא: צורך במגורים בסמיכות לבני משפחה מורחבת באזור, במרחק הליכה וללא הוצאות נסיעה.
  - צורך במגורים זמניים בשכירות לצעירים שמעוניינים לעזוב את בתי הוריהם אך להישאר לגור בסביבתם.
  - משפחות שוכרים שנזקקות לשירותי חינוך וחברה מוגדרים שנמצאים רק במרכז יפו לילדים או קשישים.
- אחד הגורמים להיווצרות מאגר הדירות להשכרה במתחם הוא עזיבת בעלי דירות עקב מצבם הירוד של הבניינים.
- עלות המגורים במתחם המחודש תהיה גבוהה בהשוואה למצב הנוכחי ולסביבה, בעיקר עקב אחזקת מערכות הבניין והמעליות. מחירי הארנונה גם הם יעלו, בגלל גודל הדירות והבניינים החדשים שיכיל.

### b. קושי של קשישים עם מעברי דירות להם יידרשו בפינוי בינוי

במתחם מתגוררים קשישים שהעלו חששות הנוגעים להתחדשות:

- חשש שיתקשו במעברי הדירות הנדרשים (ביציאה מהמתחם לדירת ביניים ובחזרה אל הדירה החדשה)
- חשש מהצורך בהסתגלות לסביבה חדשה (בתקופת הביניים)
- חשש שלא יספיקו ליהנות מדירה חדשה בגלל אורך התהליך.

במובן זה העובדה שמסלול ההתחדשות הוא של בינוי-פינוי-בינוי עשויה להקל על הבוחרים בו. ואכן, רבים מהדיירים ולא רק קשישים, כבר הודיעו כי הם מעדיפים מעבר לדירה הסופית במגדל שייבנה במתחם כדי להימנע מהצורך במעבר לדירת ביניים.

<sup>10</sup> בשאלון השוכרים לא נכללה שאלה בנושא צורך במאגר דירות זולות וזמינות להשכרה ותפקודו של המתחם ככזה, מאחר ולא היו מידע ומודעות בקרב עורכי הסקר על המצבים החברתיים שהוצגו אותם תיארו המראיינים, כסיבות לצורך במגורים כאלה במקום זה. מאחר והמידע נתפס ע"י עורכת הסקר כבעל חשיבות לפיתוח המתחם וכדי לא לאבד את המידע שניתן אודות מצבים כאלה הוא מוצג כאן ולא כחלק מהממצאים, שם נעשו עיבודים סטטיסטיים ואין בהם מקום למצבים נקודתיים ואישיים.

## ה. המלצות

להלן המלצות לפעולות המכוונות לתת מענה לסוגיות שהועלו על ידי המרואיינים וגם זוהו על בסיס הממצאים ונמנו בסעיפים ג' ו-ד' לעיל. בנוסף, מפורטים (בסעיף ה3) צעדים מתוכננים לחיזוק הקהילה. סעיפי ההמלצות שלהלן:

- המלצות במענה לסוגיות שהעלו הדיירים
- חיזוק הקהילה בתהליך ההתחדשות
  - יידוע והתייעצות עם הקהילה והדיירים
  - תרגום לדיירים שמתקשים בעברית
- הקמת נציגות דיירים

### ה1. מענה לסוגיות שהעלו הדיירים

סוגיה	פירוט	המלצה
1. <b>גידול עלויות הדיור</b> במתחם, בשכונה ובאיזור כולו	המרואיינים ביטאו חשש מגידול בעלויות הדיור לאחר ההתחדשות: - עלייה במסי ערייה (ארנונה) עקב מעבר לדירות גדולות וחדשות יותר, - עלייה בעלויות התחזוקה, וועד הבית, עקב המעבר לבניינים עם מעליות.	- בניית מנגנון לסבסוד גידול זה בעלויות הדיור משני הסוגים, עבור דיירים וותיקים שיחזרו למתחם. - יידוע הדיירים בהקדם על מנגנון זה. - עזרה וביצרון בוחנת הקמת קרן הונת למימון הגידול בעלויות התחזוקה והמיסוי בבניין החדש.
2. <b>צמצום מאגר דירות לשכירות</b> זולה בשכונה – צורך בסיוע לשוכרי דירות.	המתחם מהווה מאגר לדירות זולות לשכירות עבור תושבי האיזור ואחרים המעוניינים לגור בו. לחלק מהם יש צורך במיוחד לגור דווקא באיזור זה, בסמיכות לבני משפחה וכן עקב צורך להמשיך ולהשתמש בשירותים הציבוריים המוצעים בו.	- לאפשר לשוכרים וותיקים שחוזרים למתחם תנאים מועדפים כגון סבסוד עלויות דיור לאחר ההתחדשות בדומה לבעלים וותיקים שחוזרים אליו. - סיוע לשוכרים למצוא דיור חליפי באיזור שיאפשר להם להמשיך להשתמש באותם שירותים ציבוריים (בתי ספר, מועדון קשישים וכד'). - סיוע כספי לשוכרים וותיקים העומדים בקריטריונים כלכליים למימון דמי שכירות לתקופת הבנייה ו/או לתקופה מוגדרת החל מהפינוי.
3. <b>חששות של קשישים ממעבר</b>	קשישים מתקשים בהסתגלות לסביבה חדשה, וחוששים מהצורך לעבור פעמיים.	- מנגנון ה"בינוי-פיוני" שמוצע כאן הוא פתרון חלקי. פתרון זה הוא חלק בלתי

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

דירה	בנוסף, חוששים שלא יספיקו ליהנות מפירות תהליך הפינני בינוי בגלל אורכו.	נפרד מהתכנון מיומו הראשון . - לפעול לאור המלצות חוק "הדייר הסרבן" המוצע: דירה אחרת, תשלום במזומן, או מעבר לדיור מוגן. בנושא זה עו"ב תפעל בהתאם לחוק ו/או תדרוש לפעול על פיו אם עדיין לא יאושר.
------	---	---

### ה.2. חיזוק הקהילה בתהליך ההתחדשות

#### ה.2.א. יידוע והתייעצות עם הקהילה והדיירים

יידוע הדיירים בתהליך ההתחדשות ותמיכה במעורבותם בו גם מעבר לכל הנוגע לדירות הפרטיות יסייע בקידום אחת ממטרות התסקיר והליווי החברתי של הקהילה – העצמתם בפרויקט ההתחדשות. לשם כך יעשו מספר צעדים לחיזוק והעצמת הנציגות. צעדים אחרים יהיו מכוונים לכלל הדיירים.

#### הצגת התוכנית בפני הדיירים

התוכנית (תב"ע) תוצג בפני כלל הדיירים במתחם להערות במפגש דיירים . יינתנו הסברים לגבי התוכנית לפני העברתה לוועדה המקומית כדי לקבל מהדיירים משוב והערות ולפי הצורך יוחלט האם ומה לתקן בה. המפגש יכול גם דיון בהקשר לתוכנית – ההשלכות מבחינת הדיירים. לדוגמא, השלכות הפלטפורמה של בינוי-פינוי בו מעוניינים רבים מהדיירים, השלכות ופתרונות לקירבת הבניינים לרחוב יפת, תכנון השצ"פ ומשמעותו להם וכד'. לפי הצורך יכנסו שינויים לתוכנית והיא תועבר לאישור הדיירים.

#### ה.2.ב. תרגום לדיריים שמתקשים בעברית

במתחם חיות משפחות דוברות אמהרית, חלקן דוברות עברית היטב אך אחרות נזקקות לסיוע בשפה. הוחלט להנגיש עבורם את המידע ואת התהליך באמצעות תרגום כדי למנוע מצב של אי הבנה את המידע ואת ההחלטות שעליהן לקבל. הנחת היסוד היתה ועודנה, שיש להנגיש בכל דרך את המידע ואת הפעולות שמתבצעות ונדרשות לכלל הדיירים כדי למנוע אי שוויון ביניהם.

התרגום מיועד (בשלב הנוכחי) לשתי נקודות זמן:

- ראיונות לסקר החברתי – בוצע ככל הניתן<sup>11</sup>
- מפגשים להסבר על ההתחדשות כולל הסבר על מהות ההחלטות שיידרשו להן הדיירים. לדוגמא, בחירת נציגות, היערכות לפינוי המתחם, בחירות לגבי עיצוב הדירות.

<sup>11</sup> חלק מהדיירים דוברי אמהרית לא היה ניתן לאתר, לאורך זמן, לקביעת ראיון.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### ה3. הקמת נציגות דיירים

להלן סדרת צעדים מתוכננים המכוונים להקמת נציגות מייצגת של הדיירים לתהליך ההתחדשות.

הפעולה	מטרות ופירוט	הערות
1. מפגש עם הנציגים הנוכחיים – וועדי הבניינים	<ul style="list-style-type: none"> <li>- עדכונים ומידע מכין לקראת הצעדים הבאים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ממצאי הסקר החברתי</li> <li>- הצעדים הבאים בקידום הפרוייקט</li> <li>- הכנה לאסיפת דיירים</li> </ul>
2. אסיפה כללית - דיירים	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>תכנים שיוצגו ויידונו</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ סטאטוס התהליך והצעדים הבאים בקידום הפרוייקט</li> <li>○ הצגת התב"ע שאושרה ע"י מה"ע וקבלת משוב לגביה</li> <li>○ הסקר החברתי – ממצאים</li> </ul> </li> <li>- <u>נציגות מייצגת</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ הסברי רקע</li> <li>○ בחירות</li> </ul> </li> </ul>	<p>ריבוי הנושאים להצגה ולביצוע עשוי להביא לשינויים בתכני המפגש שפורטו.</p>
3. הכשרה ותמיכה בנציגות ע"י עזרה וביצרון:	<p>מספר הרצאות להרחבת הידע והנחייה לפעילות, ייעוץ שוטף (אפשרות – מפגשים של הנציגים עם נציג/ת עזרה וביצרון, הכשרה לקראת אבני דרך בפעילות הנציגות כגון לקראת החלטה / בחירה של אנשי מקצוע מלווים ופריטים שונים לדירות).</p>	<p>חלק מתהליך של העצמה לתושבי המתחם וחיזוק הקהילה במקום.</p>

**נספח א: נוסח דף הסבר שהושאר בידי המרואיינת**

שלום רב,

הסקר שאת/ה מתראינת/אליו נערך עבור חברת עזרה וביצרון, חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו המקדמת את ההתחדשות במתחם יפת 185-193 באמצעות הריסה ובנייה מחדש (פינוי-בינוי).

חברת עזרה וביצרון רואה בתושבי הבניינים שותפים חיוניים ומרכזיים לקידום ההתחדשות ולפיתוח הקהילה החיה במקום. לכן אנו עורכים סקר דיירים במטרה ללמוד לעומק את הקהילה במקום ומהם הרצונות של החברים בה המתגוררים במקום. החברה מעוניינת לענות ככל האפשר על הצרכים והרצונות שיעלו מן המידע שייאסף בסקר באמצעות תוכנית מתאימה למתחם, שתשביע את רצונכם ככל האפשר.

הנתונים נאספים בצורה אנונימית תוך שמירה על חיסיון המשיבים: אין כל מידע מזהה של המרואינת/על טופס הראיון, והנתונים יעובדו על ידי גורם חיצוני שלא יקבל כל מידע פרטני על המרואינת/הממצאים יועברו אל חב' עזרה וביצרון בצורה מקובצת ולא אישית. כך תימנע האפשרות לזיהוי של משיב/ה לסקר.

לצורך בירורים ופרטים נוספים ניתן לפנות אל:

חב' עזרה וביצרון, המחלקה להתחדשות עירונית, ט. 03-7910333 שלוחה 2, לעומר זיו, מנהל הפרויקט.

אנו מודים לך על שיתוף הפעולה !

פרטי הסקר (מטרה, שמירת חיסיון, אופן פרסום המידע) הוסברו לי ואני מסכים/ה להתראיין על ידי מראינת/עבור חב' עזרה וביצרון.

שם \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת המרואינת/ת: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח ב: שאלון עיקרי**

מס' שאלון: \_\_\_\_\_

**שאלון לסקר דיירים / בעלי דירות במתחם יפת**

1. האם הדירה בבעלותך או בשכירות? ☐ דירה בבעלותי ☐ דירה בשכירות כולל בן משפחת הבעלים
2. כמה זמן את/ה חיה/ה במתחם? \_\_\_\_\_ שנים \_\_\_\_\_ חודשים

**(שביעות רצון ושייכות)**

אשאל אותך עכשיו על דברים שמהם את/ה מרוצה או לא מרוצה בשכונה / במתחם

(להבהיר – בלי קשר להתחדשות)

3. ממה את/ה מרוצה באיזור כאן/בשכונה?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. ממה אינך מרוצה באיזור כאן/בשכונה?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. האם אתה מרגיש שאת/ה שייך/ת לשכונה/למתחם? עד כמה? (הרגשה שאת חלק מהשכונה, ורוצה להיות חלק מהקהילה).

④ כן, מאד שייך/ת    ③ שייכת במידה רבה    ② קצת/במידה מועטה    ① בכלל לא

6. האם השתתפת במפגשים ציבוריים או בפעילויות קהילתיות אחרות בשכונה / באיזור בשנים האחרונות?

☐ לא    ☐ כן, באילו נושאים? \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

7. האם יש לך חברים/חברות מהשכונה/האיזור שהכרת כאן? (מנתינת/קבלת טובות קטנות ועד הסתמכות הדדית

במצבי צורך)?

☐ לא

☐ כן, תן/י דוגמאות לקשרי חברות \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

**(תהליך ההתחדשות – פינוי-בינוי)**

אשאל אותך עכשיו כמה שאלות על תהליך ההתחדשות / פינוי בינוי שקורה כאן.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

8. האם את/ה יודע/ת על הפינוי/בינוי? מאיפה אתם יודעים? להקריא הכל חוץ מ"אחר". אפשר כמה תשובות

- ☐ מהוועד (או הנציגות) ☐ שמועות / שכנים / במכולת
- ☐ ממפגש ציבורי ☐ מודעות שנתלו במתחם
- ☐ מעזרה וביצרון / נציגיה ☐ לא יודע/ת על הפינוי בינוי המתוכנן
- ☐ ממקור אחר, פרט: \_\_\_\_\_

9. האם את/ה שבע/ת רצון מהפינוי בינוי / ההתחדשות?

- ④ מאוד שבע/ת רצון    ③ די שבעת רצון    ② לא כל כך שבע/ת רצון    ① בכלל לא שבע/ת רצון

10. ממה את/ה מרוצה במיוחד בהתייחס לתהליך הפינוי בינוי וההתחדשות?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

11. ממה את/ה פחות מרוצה בהתייחס לתהליך הפינוי בינוי וההתחדשות?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

12. האם את/ה מתכנן/ת לחזור לבניינים החדשים כאן, אחרי הפינוי בינוי?

- ☐ בטוח שכן    ☐ כנראה שכן    ☐ כנראה שלא    ☐ בטוח שלא

13. [אם לא מתכוון/ת לחזור למתחם] לאן את/ה מתכוון/ת לעבור?

- ☐ למקום אחר בשכונה / באזור    ☐ למקום אחר בתל אביב יפו    ☐ מחוץ לתל אביב יפו    ☐ לא יודע/ת

14. מדוע את/ה מתכוון לחזור / לא לחזור למתחם [בהתאם לתשובה שנתן בשאלה 12]

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

15. באיזו מידה את/ה מכיר/ה את התוכנית למתחם?

- ⊕ רבה מאוד    ⊕ רבה    ⊖ מועטה    ⊖ כלל לא



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

16. באיזו מידה התוכנית המוצעת למתחם משפיעה על הרצון שלך לחזור לשכונה?

⊕ רבה מאוד ⊕ רבה ⊕ מועטה ⊕ כלל לא

17. האם את/ה חושש/ת ממשוה בקשר לתהליך של הפינוי בינוי? כן / לא

18. אם חושש/ת: ממה את/ה חושש/ת?

---

---

---

אשאל אותך עכשיו על עזרה וביצרון: האם את/ה מרוצה מהעבודה של עזרה וביצרון?

19. ממה את/ה מרוצה בעבודה של עזרה וביצרון לקידום ההתחדשות / פינוי בינוי?

---

---

---

20. ממה אינך מרוצה בעבודה של עזרה וביצרון? מה היית רוצה שישתפר בעבודה שלהם?

---

---

---

21. האם את/ה חתום לטובת עזרה וביצרון? כן . ☐ לא ☐

(צרכים בדירה ובבניין)

מה חשוב לך שיהיה לך בדירה ובבניין לאחר הפינוי-בינוי/התחדשות?

גם דברים שאין לך היום וחסרים, וגם דברים שיש וחשוב לך שיהיו גם אחרי ההתחדשות

22. מה חשוב לך ביותר שיהיה בדירה החדשה?

---

---

---

23. מה חשוב לך ביותר שיהיה בבניין החדש ובסביבתו?

---

---

---

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

24. האם יש שינויים שהיית רוצה להכניס בתוכנית? מהם?

---

25. האם חשוב לך שיתיעצו אתכם, הדיירים, בתכנון של הבניינים החדשים?

④ מאוד חשוב לי    ③ די חשוב לי    ② חשוב לי במידה מועטה    ① בכלל לא חשוב לי

26. באלו נושאים חשוב לך שיתיעצו אתכם? לשאול את כולם - גם את מי שאמרו שלא חשוב להם

---

---

---

27. האם ישנם נושאים המוגעים לפינוי בינוי שנדרש לך עוד מידע אודותיהם?

---

---

---

### פרטים אישיים

הפרטים האישיים הם לצורך עיבודים סטטיסטיים בלבד, סודיות תשובותיך מובטחת

28. מספר נפשות והרכב משק הבית:

מבוגרים (< 18) גילאים: \_\_\_\_\_

ילדים (> 18) גילאים: \_\_\_\_\_

קשישים (> 65) גילאים: \_\_\_\_\_

29. מגדר (של המראיין/ת)? ז / נ

30. מהו שטח הדירה? \_\_\_\_\_ מ"ר

31. כמה חדרים בדירה? \_\_\_\_\_

32. בעלות על כלי רכב? כן / לא

33. [שוכרים בלבד] מהו שכה"ד שאת/ה משלם/ת לחודש? ₪ \_\_\_\_\_

34. האם יש משהו שלא עלה במהלך הראיון ושהיית רוצה להוסיף?

---

תודה רבה על שיתוף הפעולה

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### נספח ג: טבלאות ממצאי הסקר – דיירים במתחם יפת

להלן לוחות ממצאים מלאים לפי הנושאים והשאלות בשאלון. מגבלות שנובעות מאופי הנתונים לא אפשרו לערוך עיבודים מעבר לסטטיסטיקה תיאורית בסיסית.

#### ממה מרוצים במתחם ובשכונה

לוח 1: ממה מרוצים בשכונה. (N משיבים=39)

%	N	
38%	15	תחבורה נוחה ונגישה
36%	14	קרבה לים
33%	13	קרבה לסופר ולמרכזי קניות
33%	13	שכנים / אנשים
33%	13	מיקום מרכזי / טוב
15%	6	סביבת השכונה ככלל
13%	5	שקט
10%	4	חניה
10%	4	תחזוקת הבניין
5%	2	קרבה למקום העבודה
5%	2	שכונת ילדותי
23%	9	אחר *

\* פירוט אחר: יש מתנ"ס ואצטדיון, יש מגרש משחקים לילדים עם מכשירים, בעלי מקצוע טובים באזור, קרבה להורים, אזור מוכר, זה בית שלו, הבית עצמו, זול, אווירה של ירושלים, קרוב לילדים

#### ממה לא מרוצים בשכונה

הגורמים השכיחים לאי שביעות הרצון מהשכונה הם האנשים בשכונה, הכללוק, בעיות הביוב והרעש מאנשים ורכבים.

לוח 2: ממה לא מרוצים בשכונה (N משיבים=38)

%	N	
45%	17	שכנים ואנשים בשכונה
26%	10	לכלוך
18%	7	בעיות ביוב
18%	7	רעש (אנשים ורכבים)
16%	6	בניין ישן
13%	5	בעיות חניה
11%	4	קומה גבוהה / הרבה מדרגות
11%	4	חוסר ביטחון אישי, חשש מגניבות
5%	2	אי תשלום לוועד
5%	2	אין גינה טובה לילדים
18%	7	אחר *

\* פירוט אחר: דירה קטנה מיד, אין טיפול בתיבות דואר, האזור דורש שיפור, אין מף, המתנה לפינוי בינוי, אין מתנסים ובתי ספר דו לשוניים, הבניין לא מגודר ולכן לא בטוח לילדים.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### שייכות וחיבור לשכונה

82% מהדיירים ציינו כי הם מרגישים שייכים לשכונה במידה רבה או רבה מאוד. כמחצית לקחו חלק במפגשים ציבוריים (כמחצית סביב הנושא של פינוי בינוי).

לוח 3: שייכות וחיבור לשכונה (N משיבים=39)

%	N	
82%	32	מרגיש שייך לשכונה (שכיחות רבה & רבה מאוד)*
46%	18	השתתפות במפגשים ציבוריים [N=39]
56%	10	מפגש בנושא פינוי בינוי
44%	8	מפגש ציבורי אחר
68%	25	חברים מהשכונה [N=37]

\* סקלת התשובות נעה בין 1 ל-4 (כלל לא, במידה מועטה, במידה רבה ובמידה רבה מאוד).

### תהליך ההתחדשות

#### מקור המידע (כולל שוכרים)

כול הדיירים ידעו על הפינוי בינוי.

לוח 4: מקור המידע על הפינוי בינוי (N משיבים=41)

%	*N	
49%	20	מהיזם / נציגיו
46%	19	מהוועד
24%	10	שמועות / שכנים / במכולת
12%	5	ממפגש ציבורי
10%	4	מודעות שנתלו במתחם
5%	2	כנסים של העירייה
5%	2	אחר**

\* N גדול מ 41 כיוון שלחלק נדע מיותר ממקור אחד.

\*\* "אחר": מהטלוויזיה ועורך דין שהגיע, מהמתווך.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### שביעות רצון מהפינוי בינוי (ללא שוכרים)

86% מהדיירים הביעו שביעות רצון מהפינוי בינוי. הגורמים השכיחים לשביעות הרצון הם בית חדש (ככלל), השיפוץ של הבניין עצמו והגדלת הדירה. החשש המרכזי הוא חוסר הבהירות לגבי משך הזמן עד שיוכלו לחזור.

לוח 5: שביעות רצון מהפינוי בינוי, וממה מרוצים (N משיבים=35)

%	N	
86%	30	שביעות רצון מהפינוי בינוי (שכיחות "שבע רצון")*
		<u>ממה מרוצים [N=32]</u>
56%	18	בית חדש
28%	9	שיפוץ הבניין / סידור תשתיות
25%	8	הגדלת דירה
16%	5	מעלית
16%	5	יותר סדר / ניקיון
13%	4	מרפסת
13%	4	חניה
9%	3	עדכונים שותפים / מתן תשובות / התקדמות
6%	2	גן משחקים לילדים
6%	2	דיירים חדשים
16%	5	אחר**

\* סקלת התשובות נעה בין 1 ל-4 (שבע רצון, די שבע רצון, לא כל כך שבע רצון, לא שבע רצון).  
\*\* "אחר": ביטחון / רמת חיים, הגנה מרעידות אדמה, הקשר הנפשי ליפו, יותר אכפתיות, פעולה מתבקשת.

### לוח 6: ממה פחות מרוצים בהתחדשות (N משיבים=31)

%	N	
55%	17	מתי וכמה זמן ייקח
19%	6	חוסר מידע לאן הולכים
16%	5	חוסר אמון / חשש מרמאות
13%	4	יציאה מהבית
13%	4	העדפה לתמ"א 38
10%	3	ספקות שיצא לפועל
10%	3	הפסד כלכלי *
6%	2	שטח הדירה יקטן / בניה לא מרווחת
	2	אחר

\* לאחרונה שיפצה את הבית, עלות התחזוקה אחרי הבניה, הוצאות ארנונה  
\*\* פחות קהילתיות, חוסר וודאות בנוגע לתהליך – כל פעם משתנה מתמ"א לפינוי בינוי ולא ברור מה הוחלט, הנגשת מידע – אין חומרים שמתורגמים לאמהרית.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### כוונה לחזור למתחם (בעלי דירות בלבד)

למעט אחד שלא השיב, כל בעלי הדירות הביעו כוונה לחזור. הסיבות המרכזיות שצינו הן חיבור לאזור והמיקום.

לוח 7: כוונה לחזור למתחם (N משיבים = 37)

%	N	
78%	29	בטוח שכן
19%	7	כנראה שכן
3%	1	לא השיב

לוח 8: מדוע מתכוון לחזור (N משיבים = 33)

%	N	סיבות
36%	12	חיבור לאזור
30%	10	מיקום ואזור נוחים
21%	7	זה הבית
18%	6	שיפור בתנאי הדיור
9%	3	קרבה לים
9%	3	קרבה למשפחה
9%	3	אין סיבה שלא
6%	2	יחולל שינוי דמוגרפי בדיירים, יותר צעירים
3%	1	לא גר כעת בבניין ורוצה לחזור

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### חששות מההתחדשות (בעלי דירות בלבד)

בעלי הדירות, רובם ככולם, הביעו חששות מההליך. החששות המרכזיים הם משך הפרויקט (בגלל הבנייה ובגלל עיכובים משפטיים) ואי עמידה בהתחייבויות של הקבלן, ככל או בעקבות עזיבה.

לוח 9: חששות מההתחדשות (N משיבים=37)

חששות	N	%
חשש ממשהו בהקשר של פינוי בינוי	32	86%
<u>חששות [N=32]</u>		
בנייה תאריך זמן רב	20	63%
קבלן לא יעמוד בהבטחות	11	34%
הקבלן יעזוב	9	28%
לא יצא לפועל	6	19%
עיכובים מצד הדיירים / עורכי דין	5	16%
איכות העבודה	5	16%
אין תוכנית מפורטת	4	13%
מחסור במקומות חניה	2	6%
שכנים חדשים (עם רמת חיים גבוה יותר)	2	6%
אופן חלוקת הדירות / קבלת דירה ששווה פחות	2	6%
אחר*	6	19%

\* אופן תכנון הדירה, מדרגות צרות, בעיית חניה וחסימות בכביש בזמן העבודה, הטרדה מהחניויות שיוקמו בקומת הקרקע, קושי מעבר, אובדן הפארק הקטן שיש.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### עזרה וביצרון (בעלי דירות בלבד)

לוח 10: שביעות רצון מעזרה וביצרון (N משיבים = 37).

גורמים	N	%
מרוצים	21	70%
לא מרוצים	3	10%
לא רצו להשיב	6	20%
לא מכירים	7	
<u>ממה מרוצים [N=21]</u>		
שיתוף מידע & מתן הסברים ותשובות & עדכונים	10	48%
רצינות / הענקת ביטחון	9	43%
שם מוכר (עובדים עם עירייה)	7	33%
דאגה ואכפתיות לדיירים	4	19%
קידום וזירוז התהליך	3	14%
סדר וארגון	2	10%
נראות הבניינים שלהם	1	5%

לוח 11: הצעות לשיפור העבודה של עזרה וביצרון (N משיבים=15)

הצעות	N	%
זירוז התהליך	7	47%
עדכונים שותפים ומדויקים יותר	3	20%
בקרה על הקבלנים	2	13%
היכרות עם צוות החברה יצירת כתובת לשאלות	2	13%
תרגום לאמהרית וקשר בלתי אמצעי (לא דרך ועד הבית)	1	7%



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### צרכים בדירה ובבניין

#### מה חשוב שיהיה בדירה (בעלי דירות בלבד)

הצורך המרכזי שעלה זה מרפסת, מחצית מבעלי הדירות ציינו צורך זה. יחד עם זאת, הצרכים והרצונות רבים ומגוונים<sup>12</sup>.

לוח 12 : מה חשוב לך שיהיה בדירה (N משיבים = 36)

צרכים	N	%
מרפסת (13) מרפסת שמש (5)	18	50%
ממ"ד	10	28%
חדרים מרווחים ונוחים	9	25%
מטבח מרווח	8	22%
תכנון פנימי	7	19%
מחסן	6	17%
שמש / אור	5	14%
מקומות אחסון (ארונות קיר, מטבח)	4	11%
גימורים	4	11%
תוספת חדר	4	11%
דוד שמש	3	8%
אוויר	3	8%
פרטיות / שקט	3	8%
סלון גדול	3	8%
איכות הבניה (חומרים ועבודה)	3	8%
שמירה על הוצאות עכשוויות	2	6%
איטום (בידוד תרמי)	2	6%
נקודות חשמל נוחים ומספיקים	2	6%
קומה גבוהה	2	6%
שני שירותים	2	6%
אחר*	12	33%

\* אחר: שמירה על אותו התכנון של המטבח, אזעקה נפרדת לכל דירה, דלתות הזזה, חלונות לא הזזה (נפתחים), אפשרות לבחירת אינסטלציה, דירה נגישה לנכים, נגישות חדר אמבטיה, יציאה לגג, מנגנון סילוק ריחות מהדירות והמטבחים, עצמאות בתכנון, ריהוט חדש, חדר כביסה ומקום לתלייה, חלוקה לחדרים – לא חללים גדולים (סלון ומטבח נפרדים), אמבטיה ושירותים ביחד.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### מה חשוב שיהיה בבניין וסביבתו (בעלי דירות בלבד)

הצרכים המרכזיים שעלו הם, מעלית, חניה, גינה, שכנים טובים ולובי.

לוח 13: מה חשוב שיהיה בבניין וסביבתו (N משיבים = 37)

צרכים	N	%
מעלית	16	43%
חניה	16	43%
גינה בחצר הבניין	12	32%
שכנים טובים	10	27%
לובי	9	24%
מתקנים לילדים	8	22%
אינטרקום	7	19%
ניקיון / אחזקה	7	19%
מחסן	6	16%
מכשירי ספורט / חדר כושר	5	14%
מקומות ישיבה בחצר	5	14%
תיבות דואר מסודרות	5	14%
כיווני אוויר	3	8%
אשפתון (זריקת זבל דרך שרוול)	3	8%
תשתיות מספיקות	2	5%
ועד בית	2	5%
אחר*	11	30%

\* חבלי כביסה מוסתרים, בריכה, לוחות סולאריים על הגג, עצים לא מלכלכים, גג משותף לחגוג חגים עם השכנים, נגישות לנכים, מצלמות לכל הבניין, נגישות, מבנים ציבוריים סגורים (בלי גינות ציבוריות פתוחות שעלולות לעודד סוחרים סמים), ללא שטחי מסחר, גדר מסביב לבניין, שהבניין יהיה בחזית לכביש הראשי.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### התייעצויות ומידע (בחלוקה לבעלי דירות ושוכרים)

#### בעלי דירות

85% מבעלי הדירות השיבו כי הם מעוניינים שיתיעצו אתם. הנשא שהכי מעוניינים שיתיעצו אתם הוא התכנון / עיצוב הפנים (61%) יחד עם זאת עולה שישנה חשיבות להתייעצות ככלל ובנושאים נוספים. מבחינת מידע שנדרש 44% ציינו את לוחות הזמנים / עדכון לגבי המצב עתה ו- 35% את הצגת התוכניות המדויקות והמובנות.

לוח 14: חשיבות ההתייעצות והנושאים החשובים להתייעצות (N משיבים = 33)

נושאים	N	%
מעוניינים שיתיעצו אתם	28*	85%
נושאים שחשוב להתייעץ [N=31]		
תכנון / עיצוב הפנים	19	61%
הצגת כל התוכניות לדיירים	6	19%
עיצוב החזית / החצר	6	19%
לוחות זמנים ועמידה בזמנים	5	16%
עדכונים שוטפים בכל שלב	5	16%
בחירת קומה	4	13%
שדרוג עיצוב (אפשרות לתוספת תשלום)	3	10%
תנאי השכירות בזמן הבניה	3	10%
אחר**	4	

\* מתוך 33 משיבים.

\*\* לאן מעבירים, מערכת תשתיות התנועה והתחבורה שתהיה באזור, עלויות ארנונה, בבחירת היזם והקבלן, החניה איך ואיפה, שמירה ואבטחה של הבניינים, אופי החנויות - לא מרעישות או מפיצות ריחות אוכל, התכנון וההנדסה.

לוח 15: מידע שנדרש / חסר בנוגע לתהליך (N משיבים = 34)

	N	%
לוחות זמנים / עדכון במצב הנוכחי	15	44%
הצגת תוכניות מדויקות ומובנות	12	35%
אופן הביצוע	8	24%
מגורים חילופיים	8	24%
ערבויות וביטוח	5	15%
היכרות עם האדריכל / קבלן	5	15%
אחר*	9	26%

\* איפה יהיו הגינות, האם יהיו מספיק מרחבים פתוחים, אופן טיפול בבעיית הביוב, עלויות מגורים גבוהות יותר אחרי החזרה למתחם, גודל השטחים, חישוב כלכלי של התמורות למול מה שנותנים - הקרקע שווה הרבה יותר מהבניין, שרטוט הבניין, האיטום - בגלל הקרבה לים, אופציה לחזור לקומה יותר גבוהה, הנגשת המידע באמצעות חוברת, זכויות בנוגע לשדרוג הדירה / החלפה לדירה גדולה יותר ובנוגע לגביית מס, האם כולם יקבלו חניה, מפגש הסבר נוסף עם מתרגם לאמהרית.

## **נספח ד: לוחות ממצאי הסקר – בעלי דירות שמתגוררים מחוץ למתחם**

### **תחום: שביעות רצון ושייכות**

#### **ממה מרוצים בשכונה**

הגורמים השכיחים לשביעות הרצון מהשכונה הם מיקום מרכזי (הקרבה לת"א-יפו) והקרבה לים.  
 לוח 16: ממה מרוצים בשכונה (18 משיבים).

<b>%</b>	<b>N</b>	
50%	9	מיקום מרכזי / קרוב לת"א - יפו
44%	8	קרבה לים
28%	5	נגישות המקום (כולל תחבורה)
28%	5	סביבת השכונה ככלל
17%	3	פוטנציאל רב
17%	3	שכנים
17%	3	קרבה לסופר ומרכזי קניות
28%	5	אחר*

\* שקט, קרבה לבתי קפה, קרבה לקופ"ח, קשר רגשי - דירה של סבתו, מרצה מהדייר הנכחי.

#### **ממה לא מרוצים בשכונה**

הגורמים השכיחים לאי שביעות הרצון מהשכונה הינו חוסר אמון בדיירים – חשש מסמים, אלימות, התנהגות מאיימת וכדומה.

לוח 17: ממה לא מרוצים בשכונה (17 משיבים)

<b>%</b>	<b>N</b>	
53%	9	חוסר אמון בדיירים [חשש מהתנהגויות אנטי סוציאליות]
12%	2	מצב התשתיות באזור
12%	2	לכלוך והזנחה
29%	5	אין משהו שלא מרוצים ממנו

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### תחום: פינוי בינוי

#### מקור המידע

כולם ידעו על הפינוי בינוי.

לוח 18: מקור האינפורמציה לגבי הפינוי בינוי (19 משיבים)

%	*N	
79%	15	עזרה וביצרון
21%	4	שכנים
11%	2	מהוועד
5%	1	ממפגש ציבורי

\* N גדול מ 19 כיוון שלחלק נדע מיותר ממקור אחד.

#### שביעות רצון מהפינוי בינוי

95% מבעלי הדירות הביעו שביעות רצון מהפינוי בינוי. הגורמים השכיחים לשביעות הרצון הם השיפוץ של הבניין עצמו, העלאת ערך הנכס, חידוש הדירה ככלל ושיפור באוכלוסייה.

לוח 19: שביעות רצון וממה מרוצים

%	N	גורמים
<u>שביעות רצון מהפינוי בינוי* [N=19]</u>		
74%	14	מאוד שבע/ת רצון
21%	4	די שבע/ת רצון
5%	1	לא יודע להשיב עדיין
<u>ממה מרוצים [N=17]</u>		
47%	8	שיפוץ הבניין
35%	6	העלאת ערך הנכס
29%	5	דירה חדשה
24%	4	שיפור האוכלוסייה
18%	3	מעלית
18%	3	שיפור ושיקום האזור
12%	2	מחסן
12%	2	חניה
12%	2	תמיכת העירייה
35%	6	אחר**

\* סקלת התשובות נעה בין 1 ל-4 (שבע רצון, די שבע רצון, לא כל כך שבע רצון, לא שבע רצון).

\*\* הגדלת הדירה, מרפסת שמש, פתרון בעיות ניקיון ותשלומים, שינוי סגנון הבנייה, חנויות בקומת קרקע שיביאו לפעילות המקום, התקדמות רצינית של התהליך.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

לוח 20: ממה לא מרוצים בפינוי בינוי (15 משיבים)

	N	%
אורך התהליך	2	13%
קצב החתמת הדיירים	1	7%
אין גורמים שלא מרוצים מהם	12	80%

### כוונה לעבור לגור במתחם אחרי ההתחדשות

כמחצית מבעלי הדירות לא הביעו כוונה לעבור לגור במתחם לאחר התהליך. הסיבות המרכזיות שצוינו הן התקשרות בני המשפחה למקום המגורים הנוכחי ושביעות רצון ממנו.

לוח 21: כוונה לעבור לגור וסיבות לתשובה (19 משיבים)

	N	%
לא	9	47%
החיים של המשפחה במקום אחר, אולי בעתיד מישהו יעבור	5	
מרוצה מהמקום שגר בו	3	
גודל הדירה לא יספיק	2	
המעבר כרוך בהשקעה כספית	1	
מתכוון למכור את הדירה אחרי התהליך	1	
כן	4	21%
הבניין יהיה חדש	2	
יהיה נחמד לעבור לת"א-יפו	1	
מחובר למקום	1	
מתלבט	6	32%
החלטה תלויה בתוצאה שתתקבל	4	
תלוי בזמן שייקח	1	
מצפה לשיפור ברמת הבניינים בהרכב האוכלוסייה	1	
חשש ממגורים עם אוכלוסייה מעורבת	1	

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### חששות בתהליך ההתחדשות

42% מבעלי הדירות הביעו חששות מהתהליך. החשש המרכזי הינו עיכובים בתהליך.

לוח 22 : חששות

חששות	N	%
חשש ממשהו בהקשר של פינוי בינוי	8	42%
<u>חששות [N=8]</u>		
עיכובים בתהליך	5	63%
פגיעה בהכנסה משכירות עקב עבודות	2	25%
אחר*	3	

\* האם השכנים מסכימים, מי הקבלן ומה ההבטחות שלו, הכנסת אוכלוסייה חלשה (בשל דירות מוזלות) אשר תמשיך את הבניין מטה כי תאלץ את הקבלן לחסוך וגם תמשיך עוד יותר אוכלוסייה חלשה.

### עזרה וביצרון

68% מהמשיבים דיווחו על שביעות רצון, ו-32% השיבו כי אינם יכולים לענות מאחר ואינם מכירים את עזרה וביצרון או כי עדיין מוקדם מדי לענות מאחר והפינוי בינוי עדיין לא מציג תוצאות. הסיבות המרכזיות לשביעות הרצון הן עדכונים / שיתוף מידע ועריכת מפגשי הסבר. 95% חתומים לטובת עזרה וביצרון.

לוח 23: שביעות רצון מעזרה וביצרון

גורמים	N	%
מרוצה	13	68%
<u>ממה מרוצים [N=13]</u>		
עדכונים / שיתוף מידע	6	46%
עריכת מפגשי הסבר	5	38%
חברה אמינה	3	23%
מרוצה עד עתה מעבודתם [הוליסטי]	2	15%
אחר*	2	
<u>לא יכולה לענות עדיין (N=6)</u>	6	32%
- כי אין עדיין מה לראות בשטח	3	16%
- כי לא מכירה אותם	3	16%

\* התקדמות יפה, מבינים מה עושים - מקצועיים, זמינים, נעימים.

## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### תחום: צרכים בדירה ובבניין

#### מה חשוב שיהיה בדירה

כשליש המשיבים ציינו צורך במרפסת. יחד עם זאת, הצרכים והרצונות רבים ומגוונים.

לוח 24: מה חשוב שיהיה בדירה (13 משיבים)

%	N	
31%	4	מרפסת (3) מרפסת שמש (1)
23%	3	סטנדרט בניה גבוה
23%	3	ממד
23%	3	בידוד ואיטום שמתאימים לקרבת הים
15%	2	הגדלת הדירה
15%	2	3 כיווני אוויר
	9	אחר*

\* מזגן מרכזי, מטבח פתוח, עוד חדר, אמצעי ביטחון בקומות נמוכות, מקום לסוכה, לא דירת גג, קומה 5, נוף לים, אפשרות לשינויים בתוך המעטפת, חידוש כל הקיים.

#### מה חשוב שיהיה בבניין וסביבתו

הצרכים המרכזיים שעלו הם, חניה, מעלית, מחסן, גינה וסוג בניה מותאם לקרבת הים.

לוח 25: מה חשוב שיהיה בבניין וסביבתו (13 משיבים)

%	N	
38%	5	חניה
23%	3	מעלית
23%	3	מחסן
23%	3	גינה
23%	3	בניה מותאמת לקרבת הים
15%	2	איכות בניה גבוהה
15%	2	בניה ירוקה
15%	2	פיר אשפה
15%	2	אפשרות לשדרוג - חזית ונוף לים
	6	אחר*

\* ביוב מפוצל לשתי נקודות, בכל קומה מטף וציוד כיבוי כולל ברז כיבוי, לובי, מעלית שבת, אשפה וגז מוסתרים, הפרדת אשפה לאורגני ויבש, איסוף זבל ירוק ע"י ערייה ממקום מוגדר, שליטה על אופי המסחר - לא אלוהול, לא טבק, לא פאבים, מכירת החנויות - זכות רכישה ראשונה לדיירים, חניית אורחים, בריכת שחייה, 4 דירות בלבד בכל קומה, תשתיות נוחות.



## ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ושיתוף ציבור

### התייעצויות ומידע

82% השיבו כי הם מעוניינים שיתיעצו אתם. כמחצית מעוניינים שיתיעצו אתם בנושא התכנון / עיצוב הפנים (47%) יחד עם זאת עולה שישנה חשיבות להתייעצות ככלל ובנושאים נוספים.

לוח 26: חשיבות ההתייעצות והנושאים החשובים להתייעצות

נושאים	N	%
<u>חשיבות התייעצות [N=17]</u>		
מאוד חשוב לי	11	65%
די חשוב לי	3	18%
חשוב לי במידה מועטה	2	12%
בכלל לא חשוב לי	1	6%
<u>נושאים שחשוב להתייעץ [N=15]</u>		
תכנון / עיצוב פנים	7	47%
הצגת כל התוכניות לדיירים טרם הביצוע	5	33%
עדכונים שותפים בכל שלב	3	20%
חזות - איך זה יראה	2	13%
אחר*	5	

\* שימושים מעורבים, מתן זכות בחירת דירה לדיירים הקיימים לפני מכירה, התייעצות עם ע"ד, התייעצות בכל הניתן לשינוי, התייעצות על העדפות הדיירים.

4 משיבים ציינו **נושאים נוספים שנדרש מידע עבורם** - פרטים בנוגע לתשלום שכירות, המשכיות תשלומי שכירות שמקבלים כעת מהדייר, פירוט על התהליך - לו"ז, שלבים, סיכומי ישיבות, עדכונים.