



התחדשות עירונית מעפילי אגוז 60 - 64 תסקיר חברתי

פברואר 2020
כתיבה ועריכה:
ג'ני ארבוב

הקדמה

מסמך זה מהווה חלק מתכנית התחדשות עירונית במתחם מעפילי אגוז 60-64 בשכונת נוה חן, בתל אביב. התכנית במתחם הינה **תכנית ייחודית וחדשנית** המשלבת שני אופנים של התחדשות עירונית במתחם אחד – פינוי בינוי של בנין 60 וחיזוק, עיבוי ללא תוספת קומות בבנין 64.

קידום תכנית **על פי מודל ייחודי זה מאפשר ניצול מיטבי של זכויות בניה מחד ושמירה על צביון השכונה וגובה הקומות על רחוב מעפילי אגוז, מאידך.**

מסמך זה מציג את התסקיר החברתי שנערך במתחם על ידי "CITYWIZE" חכמת רחוב וסוקר את אוכלוסיות התושבים המתגוררת במתחם, את צרכיהם ואת השפעות תכנית ההתחדשות עליהם. התסקיר מיועד לספק מידע חברתי, בדגש על אוכלוסיות רגישות ולגבש המלצות תכנוניות, תהליכיות ואחרות על מנת למתן השלכות שליליות של התהליך ולהרחיב את התועלות וההזדמנויות עבור אוכלוסיות אלו. מטרתו הנוספת של התסקיר היא לסייע בקידום תהליך התכנון ובמימושו מתוך הכרה בכך שהתושב נמצא במרכזו.

1	רקע ושיטת עבודה
2	תקציר והמלצות עיקריות
3	תמונת מצב פיזית
4	תמונת מצב חברתית
5	התכנון המוצע
6	תהליך התכנון
7	השכונה
8	ניתוח הממצאים והמלצות

מתודולוגיית הסקר:

- למידת התכנית מעו"ב, צוות התכנון
- סיורים בשכונה בשעות שונות, היכרות ולמידת המקום
- פרסום מודעות על תחילת תהליך התסקיר
- איתור בעלי הדירות שלא היה ניתן לאתר טלפונים
- מיפוי כלל בעלי הדירות: גילאים, חזקה, מס' נפשות
- תיאום טלפוני לראיונות
- פגישות אישיות בכל בית – כולל הסברה
- שיחות טלפון עם משקיעים
- ראיון עם היחידה לעבודה קהילתית
- פגישות עם צוות התכנון ועזרה וביצרון
- למידה ממסמכים ותכניות במקום

מקורות מידע:

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מפקד אוכלוסין 2008
- ראיונות עם צוות הפרויקט ואנשי השטח
- מידע תכנוני ונספחי בינוי מ"עזרה וביצרון"
- תכנית רובעים עירונית תל אביב - אתר אינטרנט עירונית תל אביב
- סקר מדגם תושבים
- אתר מדלן
- Google Maps-I Govmap

התסקיר החברתי הינו אחד הכלים ליצירת שותפות עם בעלי הדירות במתחם והוא מהווה מעין מפת דרכים ברורה ממנה ייגזרו המלצות, המטרות והפעולות להמשך העבודה במתחם.

ביצוע התסקיר היווה את אבן הדרך הראשונה בבניית מערכת היחסים עם תושבי המתחם ובתהליך בניית האמון עמם.

התסקיר התבסס על ראיונות עומק עם יועצת חברתית ועובדת סוציאלית, כותבת תסקיר זה, כניסה לבתייהם של האנשים התרשמות מאיכות חייהם, ביקורים במתחם, סיורים בשטח ובניית קשר מעמיק עם התושבים.

שיחת הראיון כללה הסבר מפורט על הפרויקט (נשאלו הרבה שאלות), היכרות עם היועץ החברתי וניסיון להפיג במעט את החששות (חששות מעיכובים נוספים, תחושת ייאוש מההתקדמות האיטית של התהליך, משש מתלות בבנין אחר ותיאור תחושה של פספוס לנוכח הפרויקטים בסביבתם).

לאחר ביצוע הראיונות ולמידת החומרים, המשיך הקשר עם התושבים במתחם.

בתקופת משבר הקורונה היועצת החברתית יצרה קשר עם בעלי הדירות המבוגרים במתחם על מנת לבדוק את מצבם והאם זקוקים לעזרה כלשהי. דיירת בת 80 טענה שאינה מקבלת מזון. בקשתה הועברה לרווחה והעניין טופל. בנוסף, הנציגות התבקשה לדרוש את שלום הדיירים הוותיקים מעת לעת בתקופה.

במפגש תושבים שערכה עו"ב בחודש דצמבר נערכה היכרות ראשונית של התושבים עם היועצת החברתית שהציגה את מהות העבודה החברתית ואת מטרות התסקיר החברתי. הוברר כי היועצת תגיע במהלך התקופה הקרובה לביצוע ראיונות.

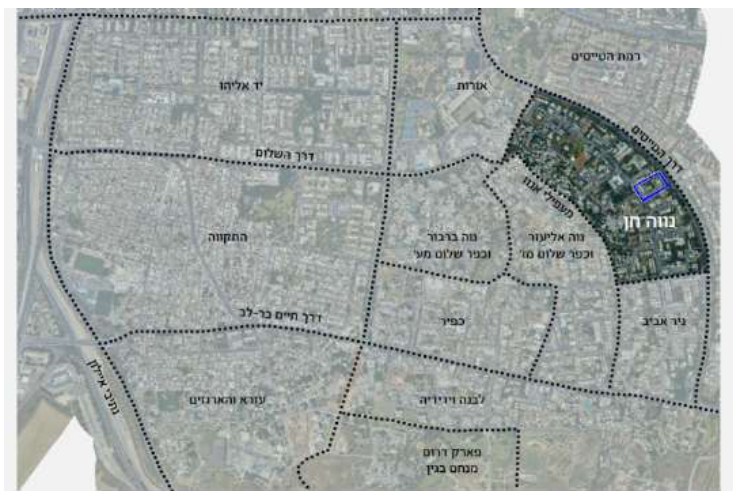
לאחר המפגש, פורסמו שלטים בבניינים בהם הודעה על תחילת עבודת הסקר והזמנה לשיתוף פעולה. הפנייה נעשתה לכל בעלי הדירות במתחם -סה"כ 56 יח"ד.

בהמשך בוצעו פניות טלפוניות לקביעת ראיונות. לבעלי דירות שלא נמצא פרטי הקשר שלהם/ בעלי דירות שלא ענו, נעשתה פניה יזומה פיזית לדירה.

הפנייה נעשתה לכל בעלי הדירות המתגוררים בנכס אך לא כולם הסכימו להתראיין. כמו כן, היה קושי לשוחח עם שוכרי דירות עקב התנגדות חזקה.

ענו על הסקר	בעלי דירות מתגוררים	בעלי דירות משקיעים	שוכרים	ציבורי
כמות	20	6	3	1
אחוז מהסקר	68%	20%	10%	3%
אחוז מהמתחם	77%	28%	10.7%	50%

*ראיונות עם שאר בעלי הדירות ימשיכו לטובת הליווי חברתי



מתחם מעפילי האגוז 64 - 60 גובל בעיר רמת גן ושוכן בחלקה הצפון מזרחי של שכונת נווה חן, הממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של העיר תל אביב.

הבינוי בשכונה מאופיין במבני שיכונים בני 3-4 קומות שמרביתם נבנו בשנות ה-70 וה-80.

הבנין ברח' מעפילי אגוז נמצא בסמוך לכביש הטייסים ובניין מעפילי אגוז 64 ממוקם על רח' מעפילי אגוז. בינין הבניינים שוכן אשכול גנים.

הבניינים הנוכחיים ישנים, במצב פיזי ירוד, סובלים מבלאי של שנים ומבקשים התחדשות עירונית. מרביתם המכריע של בעלי הדירות במתחם מעוניינים בהתחדשות עירונית ומרביתם אף חתמו כל הרשאה.

הפרויקט מנוהל החל מ-2017 על ידי חברת "עזרה וביצרון" שניהלה את הקשר עם הדיירים, סייעה בהקמת נציגות למתחם וקיימו כנסי שיתוף ציבור על תהליך ההתחדשות העירונית.

החל מסוף 2019 התושבים מלווים חברתית ע"י CITYWIZE כיועצים חברתיים, אשר בנוסף להכנת התסקיר החברתי, מלווה את הפרויקט באופן שוטף בכל הנוגע לקשר עם הדיירים ובניית ההסמכות לתהליך.



מתחם מעפילי אגוז 64 – 60 | תסקיר חברתי

תקציר

2

ממצאי הסקר

המלצות עיקריות

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

7

8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

תקציר - ממצאי הסקר

משקי בית קטנים - גודל משק בית ממוצע **2.25** מנתוני הסקר, לעומת 2.4 בנתוני הלמ"ס. שיעור נמוך של משפחות עם ילדים צעירים.

50% שוכרי דירות - לעומת 30.4 בשכונה. שוכרי הדירות נשארים שקופים בתהליך ואינם מעודכנים.

אוכלוסייה מבוגרת - 40% מהאוכלוסייה מעל גיל 60. **23% הם קשישים מעל 70 ויותר ממחציתם בודדים.**

בעלי דירות פרטיים - מרבית הדירות בבעלות פרטית ו-2 דירות עמידר בבנין 64.

חוסן כלכלי נמוך - המדד הסוציו-אוקונומי בשכונה הינו **5 מתוך 10**. **79%** בעלי הכנסה נמוכה יותר מההכנסה הממוצעת למשק בית. 81% אין השכלה אקדמאית.

הוותק הממוצע של מגורי התושבים בשכונה הינו 40 שנה - עם זאת תחושת הזיקה לשכונה נמוכה ותושבים העידו שאין להם קשר לאנשים בשכונה

שביעות רצון גבוהה ממיקום השכונה, הנגישות והתחבורה הציבורית

רוב בעלי הדירות מעוניינים בהתחדשות עירונית - בעיקר כי זקוקים למעלית וחידוש הבניין אך חשדניים כלפי העירייה והרצון שלה לקדם

לכידות חברתית נמוכה - קיימת היכרות חלקית עם השכנים אך לא קיימת לכידות בין שני הבניינים ולא בבניינים עצמם.

היעדר מענים ציבוריים ומסחריים - אי שביעות רצון מהגינה הציבורית, בית הספר ומהמרכז המסחרי. היעדר דואר, קופת חולים, בנק, ומקומות מפגש קהילתיים

ריבוי תהליכי תמ"א 38 בבניינים הסמוכים - פרויקטים בניינים סמוכים שכבר התחילו, דבר אשר גורם לתושבים להרגיש מתוסכלים על כך שנותרו בין הבודדים שלא התקדמו.

שוני בצרכים בין שני הבניינים - בבנין 60-17 דירות הורחבו (מתוך 24) ובבנין 64- רק 4. בבנין 64 התושבים מעוניינים להגדיל את הדירה ולשפץ אותה.

קושי באחזקת הבניין במספר גדול של כניסות - בעיקר בכניסות בהן מתגוררים קשישים ושוכרי דירות וקושי באיסוף תשלום וועד.

תקציר – המלצות עיקריות

אוכלוסייה : היבט תכנוני

המלצות



אתגרים

האצת תהליך התכנון ועדכונים – גורם קריטי למימוש הפרויקט

יצירת תמהיל דירות מותאמות למשפחות עם ילדים

תמהיל דיור מגוון + דיור בר השגה

סיוע בדמי תחזוקה וניהול גם בבניין התמ"א

טיפול בבניינים בשלב הביניים – מרצפות בחלק מהכניסות

קרן סיוע לדמי ניהול לתקופה ארוכה

חשש מעיכובים וחשדנות כלפי רצון העירייה לקדם את הפרויקט

משקי בית קטנים

שיעור גבוה של שוכרי דירות

שיעור גבוה של קשישים

קושי לתחזק את הבניינים

חוסן כלכלי נמוך

תקציר – המלצות עיקריות

שכונה וחיי קהילה

אתגרים

רוב התושבים לא צורכים שירותים בשכונה

רוב התושבים לא מרגישים שייכים

רוב התושבים התלוננו על הגינה ברח'
המעפילים כמוזנח

היעדר מידע קהילתי/חברתי/ היסטורי על
השכונה



המלצות

מומלץ להרחיב את השירותים השכונתיים

מומלץ להעמיק בעבודה קהילתית

לשפר את מצב הגן, ניקיון וטיפול

מומלץ לבצע מיפוי חברתי לשכונה, בשיתוף עם
התושבים (פרויקט סיפורים על השכונה)

תקציר – המלצות עיקריות

אוכלוסייה : תהליך חברתי

אתגרים

שיעור גבוה של שוכרי דירות שאינם מיוזעים על התהליך

שיעור גבוה של קשישים

חוסר אמון בתהליך עצמו

חוסר יכולת לתחזק את הבניין

היעדר לכידות חברתית



המלצות

קיום הסברות ומפגשים ייעודיים עם שוכרי הדירות

עבודה קהילתית במתחם ובשכונה – גינה קהילתית/פעילים קשישים

שמירה קשר קבוע ורציף עם התושבים והנציגות

שיתוף האגודה לתרבות הדיור וסיוע בניהול הוועד

פיתוח עבודה קהילתית וארועים שכונתיים

תקציר – המלצות עיקריות

אוכלוסיות רגישות

אתגרים

שוכרי דירות

קשישים

דיור ציבורי

מטופלי רווחה, מבוגרים



המלצות

ליווי פרטני בתהליך מול מינהל קהילה, בשילוב סיוע באיתור דירה חלופית או סיוע בשכר דירה.

עבודה פרטנית עם מינהל קהילה ושירותים חברתיים. ליווי פרטני לאיתור פתרון מגורים.

ליידע את התושבים ולעדכן את החברה המשכנת

ליווי פרטני בתהליך מול מינהל קהילה ושירותים חברתיים

תקציר – המלצות עיקריות

בניין 60 (פינוי בינוי)

אתגרים

קושי במעבר לצד השני של כביש
הטייסים

חשש מגובה המגדל, ריבוי דירות
בקומה, איבוד כיווני אוויר

היעדר ספסלים ותאורה בסביבת
הבנין

הזנחה בשלב הביניים



המלצות

תכנון מעבר חציה באזור הבניין

הסברה וקידום המפרט הטכני –
שיתוף התושבים בתהליך התכנון
המפורט

תכנון גינת משחקים ומקומות ישיבה
בשטח הבנין

טיפול בבניין וחיזוק בסיסי עד
לתקופת המימוש

תקציר – המלצות עיקריות

בניין 64 (עיבוי חיזוק והרחבה)

אתגרים

מעבר לגן הילדים מתוך שטח הבנין

חשש מפלישה לדירות למעלית

בעיית תחזוקה וסכנה במעבר

חשש מנזקים שייגרמו לדירות משופצות

דיירים קשישים

אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי נמוך



המלצות

סגירת המעבר והכניסה לגן

יש לוודא שכל הדיירים מסכימים לפלישת המעלית

טיפול במרצפות ובכניסות בשלב הביניים

יש לבחון את הדירות מבפנים ולהעריך את תכנית התמ"א

ליווי הקשישים והוצאתם בזמן העבודות

יש לשקול פטור מעלויות אחזקה וארנונה

תמונת מצב פיזית

3

המתחם
רקע תכנוני
מצב הבניינים והתחזוקה
גודל הדירות
חניית כלי רכב
שטחים פתוחים במתחם וסביבתו
שטחי ציבור במתחם וסביבתו
עמדות העולות מהסקר

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

7

8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

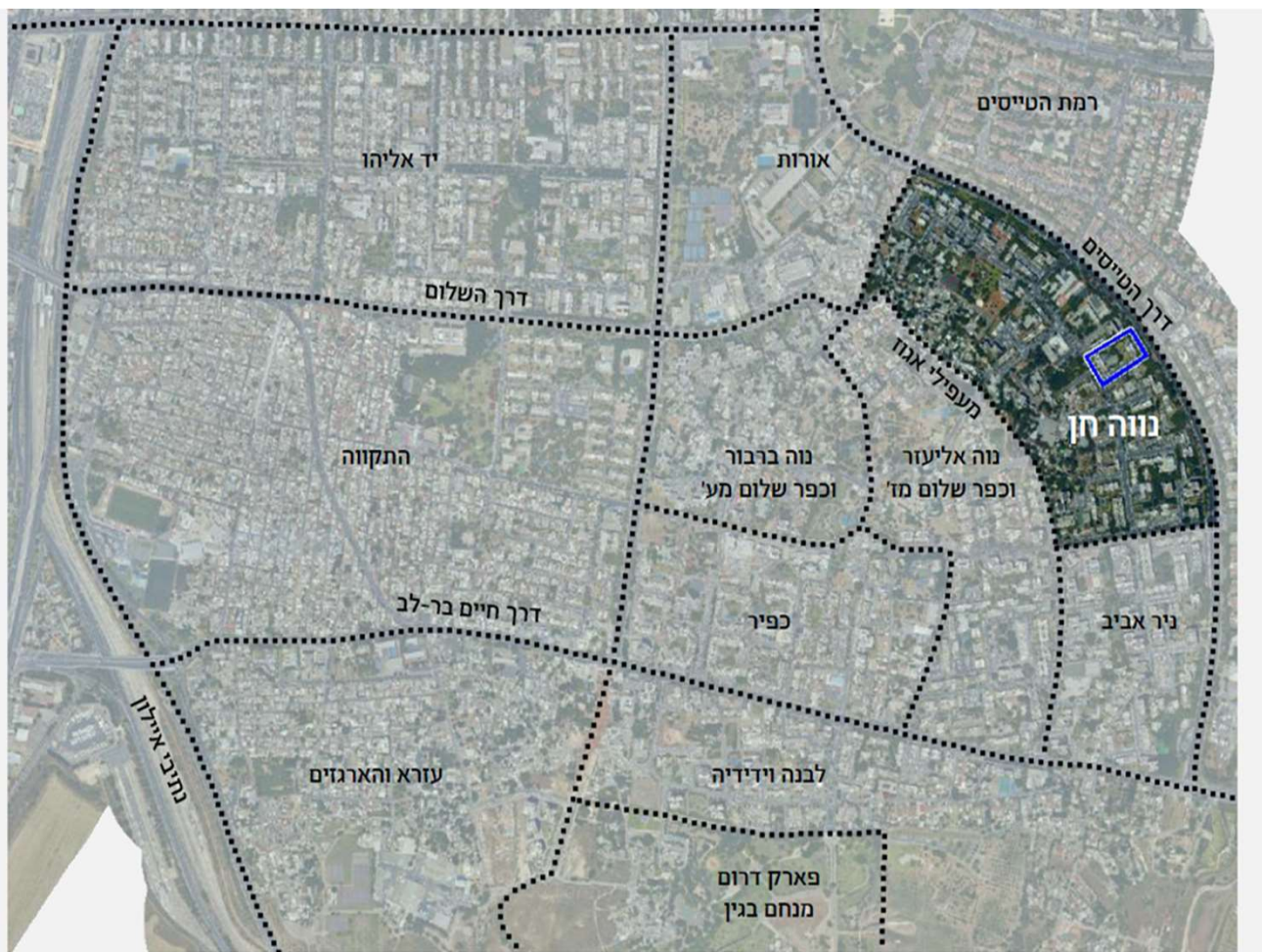
תמונת מצב פיזית: המתחם

שכונת נווה חן

המתחם נמצא בין חלקה המזרחי של שכונת נווה חן הצמוד לדרך הטייסים ובין רחוב מעפילי אגוז, המהווה את הציר המרכזי.

שטח השכונה 302 דונם ובתחומה 2,233 יח"ד. הבינוי בשכונה מאופיין במבני שיכונים בני 3-4 קומות שמרביתם נבנו בשנות ה-70 וה-80.

רח' מעפילי אגוז עובר בימים אלה שינוי משמעותי לאור פרויקטים רבים של תמ"א. הדבר יוצר עומס, רעשים ומפגעים של אתר בניה. ישנה תחושה באוויר של ארעיות ואי וודאות.



תמונת מצב פיזית: המתחם



*מקור: מידע תכנוני ונספחי בינוי מ"עזרה וביצרון"

- במתחם ישנן 56 יח"ד בשני במבני שיכונים, במעפילי האגוז 60 ו-64.
- בין שני המבנים במעפילי האגוז 62 קיים מבנה ציבורי הכולל 2 כיתות גן.
- במתחם קיימים שצ"פים הכוללים מעברי הולכי רגל ודרכים הכוללות חניות ציבוריות.

רקע תכנוני - מדיניות קיימת ביחס למתחם

על פי תכנית המתאר תא 5000/המאושרת:

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
- טווח רח"ק: עד 5, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
- גובה מקסימום לבניין יהיה עד 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבה - עד 25 קומות.
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי - מתחם התחדשות עירונית

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תכנית מפורטת 2383: שינוי לתכנית 807 על כל שינוייה (מתן תוקף 01/88)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה מכוח נספח בינוי, תב"ע 2383 (מתן תוקף 25/1/88)
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)

מעפילי אגוז 60

סה"כ 24 יחידות דיור

3 כניסות בבניין

8 דירות בכל כניסה

78.1 מ"ר גודל ממוצע ליחידת דיור

מספר חדרים ממוצע – 4

ממוקם בגב השכונה, סמוך לדרך הטייסים

70 מ"ר	7 יח"ד
90 מ"ר (הרחבה)	17 יח"ד





מעפילי אגוז 64

סה"כ 32 יחידות דיור

4 כניסות בבניין

8 דירות בכל כניסה

67.5 מ"ר גודל ממוצע ליחידת דיור

מספר חדרים ממוצע – 3

ממוקם על רחוב מעפילי אגוז

70 מ"ר	28 יח"ד
90 מ"ר (הרחבה)	4 יח"ד

*מקור: התרשמות חיצונית מהמבנה ומידע תכנוני ונספחי בינוי מ"עזרה וביצרון"

מצב הבניינים והתחזוקה

בחלק מהכניסות חדרי המדרגות מתוחזקים ברמה סבירה וחלק מוזנחים



תושבים משני הבניינים מדווחים על נזילות מהגגות



תשתיות הביוב ישנות ופגומות, התושבים מדווחים על הצפות ביוב חוזרות ונשנות



חלק מהכניסות מוזנחות, עם מרצפות שבורות ותיבות דואר פגומות



במעפילי אגוז 64 דווח על השתלטות על שטח משותף בבניין המגורים



21 יח"ד במתחם מימשו את זכותם להרחבה כאשר דירתם הורחבה לשטח 90 מ"ר

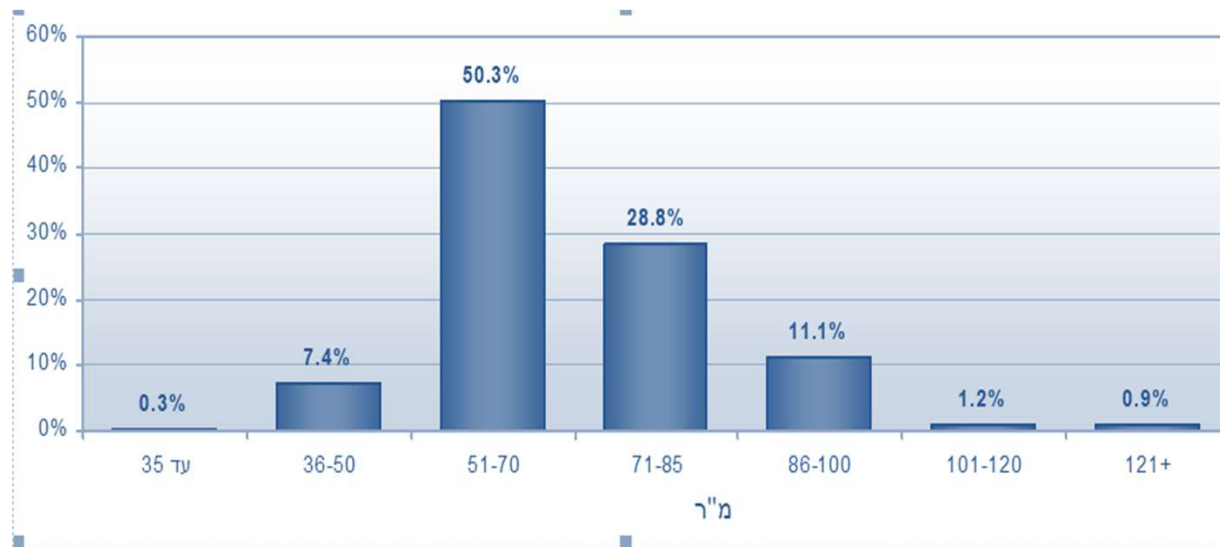


לא קיימים צווים של מבנים מסוכנים על בניינים אלו



היבט פיזי - גודל דירות מצב קיים

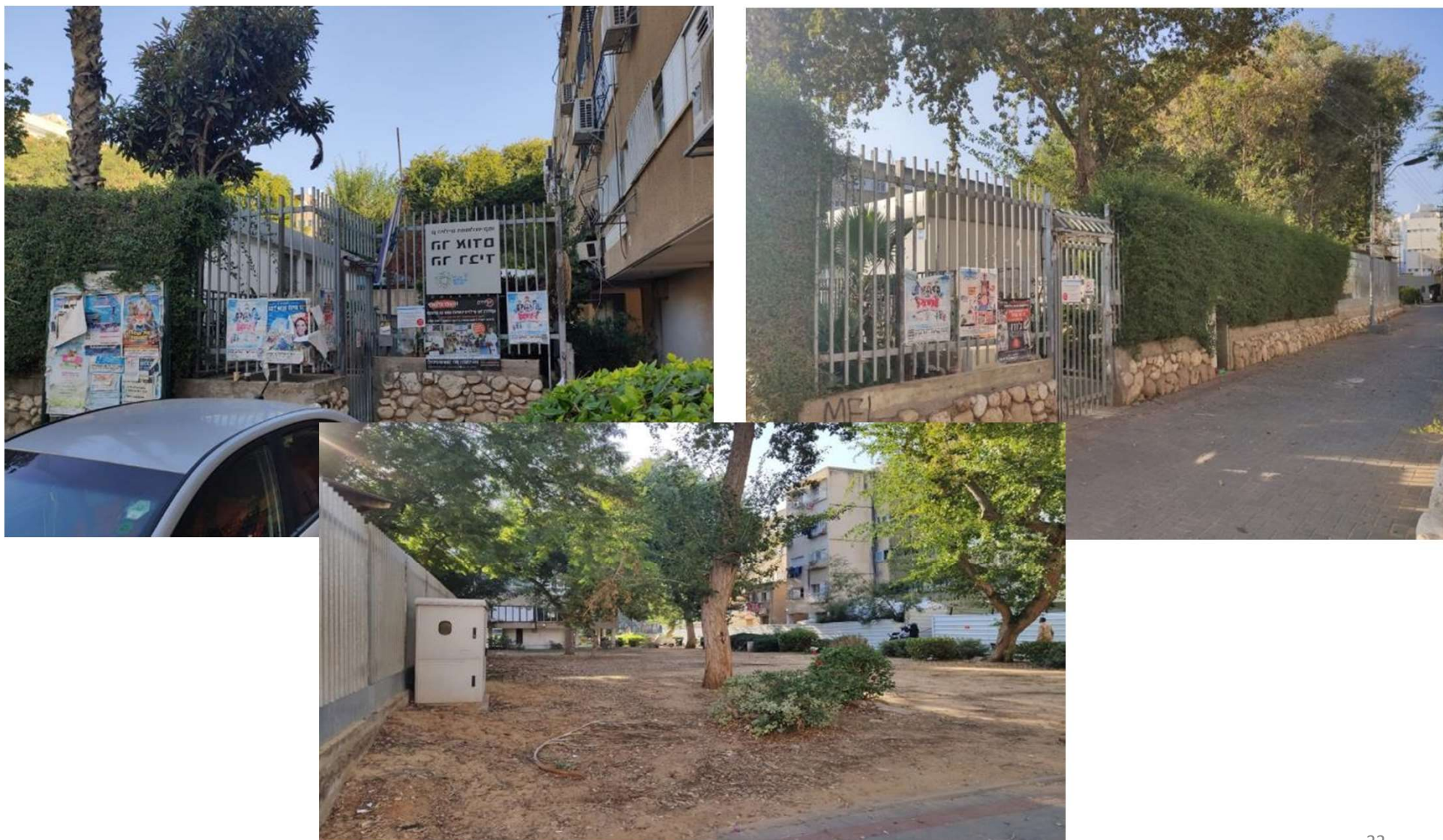
גודל דירה ממוצע במתחם: **72.8 מ"ר**



בשכונה

הדירות במתחם גדולות ביחס לשכונה

מעפילי אגוז 62: אשכול גנים



תמונת מצב פיזית: מרחב פתוח



מאחורי בנין 64 ובצמוד לגן הילדים קיים שטח ציבורי פתוח בלתי מנוצל, הכולל עצים רבים המספקים צל בשטח, אך ללא ספסלי ישיבה.



בין בנין 60 לדרך הטייסים והכביש הראשי קיים שביל רחב ומוצל עם ספסלי ישיבה, עצים ותיקים וצמחייה. לידו קיים שביל אופניים.

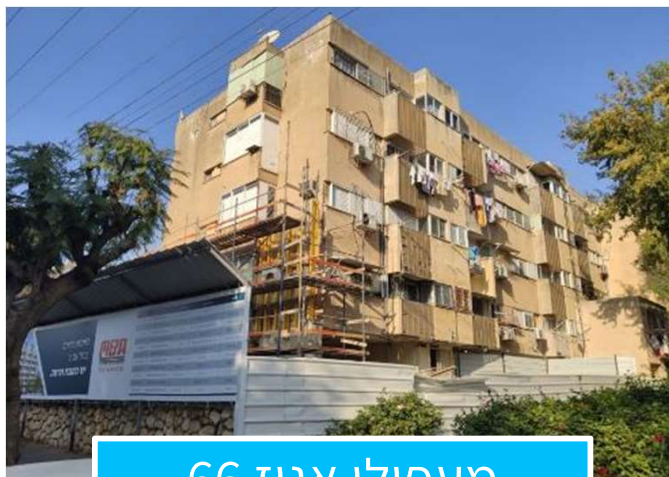


מול בנין 64 ברחוב מעפילי אגוז יש גינה ציבורית גדולה, עם מתקני שעשועים ומתקני כושר, עצים רבים המספקים צל וספסלי ישיבה.

בין בנין 60 לשביל ליד דרך טייסים אין שביל סלול אלא שביל עפר



תמונת מצב פיזית: מרחב פתוח



מעפילי אגוז 66

- לא קיימת מספיק תאורה בשטחים הפתוחים, מסביב לבניינים וברחוב מעפילי האגוז.

- בניין 64 ממוקם על רחוב מעפילי אגוז מעל קו הקרקע. הכניסה אליו כרוכה בעלייה במדרגות, דבר המקשה על נגישות לבניין.

- בשני הבניינים קיימים מעברים המאפשרים מעבר ציבורי דרך הבניינים לגן הילדים (בבנין 64) או לדרך הטייסים (בבנין 60). בכך, מעברים אלו הופכים לדרכים ציבוריות לכלל ופוגעות במרחב הפרטי של דיירי הבניינים.

- העדר נגישות מבנין 60 לצד השני של כביש הטייסים.

- פרויקטים של תמ"א 38 נמצאים בשלבי ביצוע בבניינים שכנים ובהמשך הרחוב, דבר המהווה מטרדי רעש.



מעפילי אגוז 58



בסביבת הבניינים

תמונת מצב פיזית: חניית כלי רכב

לא קיימות חניות פרטיות, אך קיימות חניות מרובות במתחם:

- מגרש חנייה צמוד לשני הבניינים.
- משני צידי רחוב מעפילי אגוז חניות צבועות באפור וכחול לבן.
- סביב המתחם 3 מגרשי חנייה פתוחים לציבור הרחב עם חנייה באפור.



תמונת מצב פיזית: מחירי דירות ושכירות

מגמות מחירים בשכונה:



ניתן לראות שמ 2017-ערך הנכס עבר את הערך הממוצע הארצי. באופן כללי, מחירי הנכס בשכונה נמוכים מאוד לעומת שאר ת"א, אך העלייה המגמתית במחירי הדירות דומה למגמה בשאר העיר.



*מקור: אתר מדלן

מחירי דירות לקניה והשכרת בשכונת נווה חן על פי אתר מדלן:

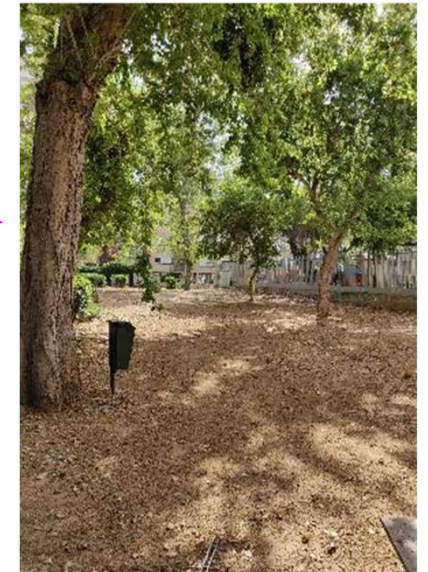
- מחיר ממוצע **לשכירות** בשכונה: 5,100 ש"ח לחודש
- מחיר ממוצע **לקניית דירה** בשכונה 2,140,393 ש"ח.
- מחיר ממוצע למ"ר 25,800 ₪
- תשואה שנתית 2.62%.
- ב 2026- צפוי להיפתח הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר ימצא במרחק הליכה מהמתחם. על כן, מחירי הדירות עשויים לעלות בגלל הקרבה לקו החדש.

שטחי ציבור פתוחים במתחם

- אי שביעות רצון גבוה מאוד משטחי הציבור במתחם ובעיקר מהגינה הציבורית, שלטענת התושבים מוזנחת ולא נקייה, ללא תאורה מספקת.
- קיים שטח ציבורי לא מנוצל הצמוד לבניין 64 ולגן הילדים, ללא ספסלי ישיבה.



גינה ציבורית הכוללת מתקני שעשועים, מתקני כושר ופינות ישיבה.



שטח ציבורי פתוח צמוד לבניין 64 ולגן הילדים.

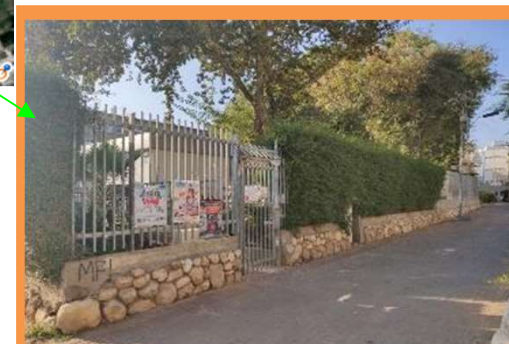
שטחי ציבור בנויים במתחם ובקרבתו

בית ספר "תל חי" בסמוך לבניין 64, מראיונות עם תושבים עולה חוסר שביעות רצון מרמתו.



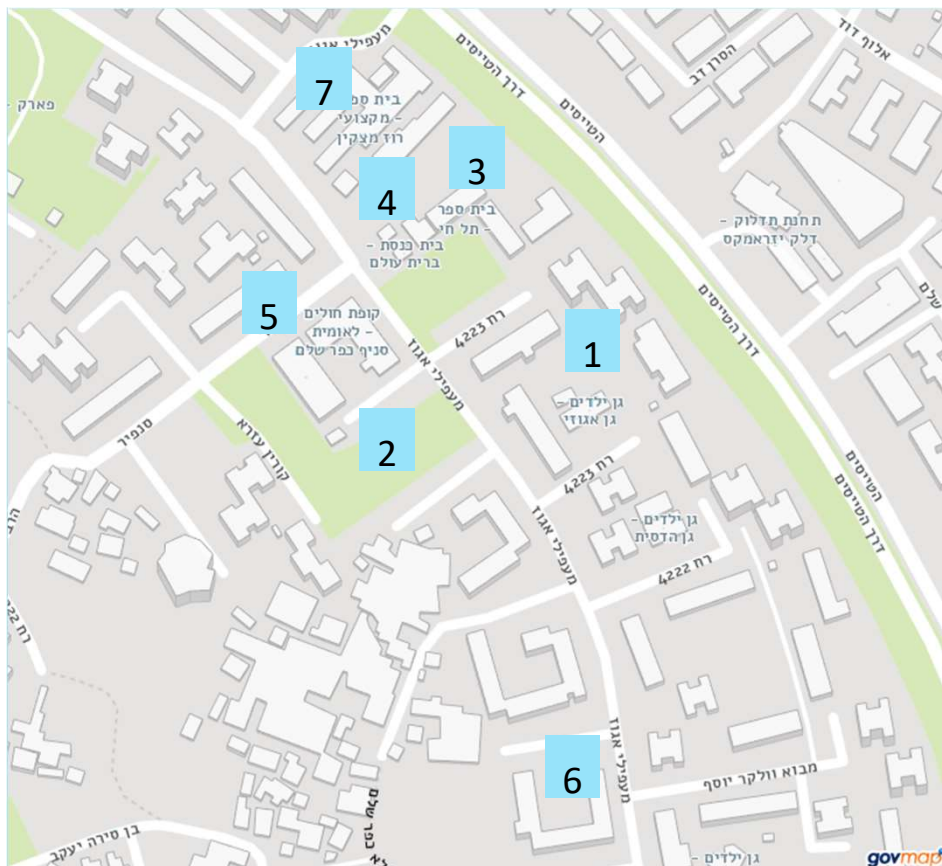
בית כנסת "ברית עולם"

מרכז מסחרי ברחוב מעפילי אגוז, כולל בתוכו סופר "מגה בעיר", קופת חולים לאומית בלבד ועוד. התושבים מדווחים כי הסופר יקר וכי חסרים מקומות פנאי כגון בתי קפה ומסעדות. שירות נוסף שהתושבים העידו כי חסר להם הוא דואר, בנק וקופת חולים רלוונטית.



במתחם גן ילדים שנמצא בצמוד לבניין 64 וגן ילדים נוסף קרוב בהמשך רחוב מעפילי אגוז.

שטחי ציבור בנויים במתחם ובקרבתו

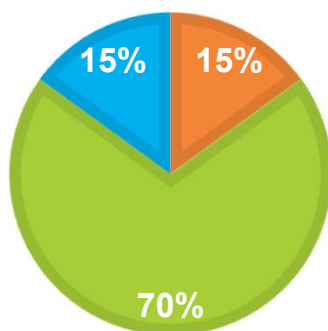


מספר במפה	שימוש	מרחק במטר / דק' (לפי google maps)
1	גן ילדים "אגוז"	0' מטר
2	גינה ציבורית (מתקני שעשועים ומתקני כושר)	120 מ' 2 דקות הליכה
3	בית ספר "תל חי"	150 מ' 2 דקות הליכה
4	בית כנסת	150 מ' 2 דקות הליכה
5	מרכז מסחרי (כולל בית מרקחת, סופר "מגה בעיר", "בנק "הפועלים)	190 מ' 2 דקות הליכה
6	מנהלת רובע דרום מזרח (טיפול בפניות תושבים, מרכז שיי"ל וכו')	250 מ' 3 דקות הליכה
7	בית ספר מקצועי "רוז מצקין"	450 מ' 6 דקות הליכה
לא ניתן לראות במפה	מרכז קהילתי "נווה אליעזר"	800 מ' 10 דקות הליכה

עמדות העולות מהסקר על הדירות והבניינים

האם אתה מרוצה ממצב הבניין כיום?

לא ענו ■ אינם מרוצים ■ מרוצים ■



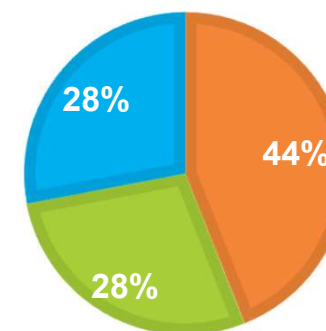
מרבית התושבים 70% אינם מרוצים ממצב הבניין כיום.

הסיבה לכך היא מצב התחזוקה הירוד של הבניינים:

- כניסות מוזנחות
- מרצפות שבורות בכניסה לבניינים
- נזילות בגג
- האוכלוסייה המבוגרת ציינה קושי לעלות במדרגות.
- הרעש והפועלים מתהליכי הבנייה בבניינים הסמוכים מטרידים את התושבים.

האם אתה מרוצה ממצב דירתך כיום?

לא ענו ■ אינם מרוצים ■ מרוצים ■



66% מהתושבים במתחם מרוצים מגודל מדירתם.

עם זאת, קיימים הבדלים משמעותיים במידת שביעות הרצון מהדירות בין שני הבניינים: בעלי הדירות בבניין 60 בו הדירות גדולות יותר הביעו מידת שביעות הרצון גבוהה יותר מבעלי הדירות בבניין 64. חוסר שביעות הרצון הינה מהדירות הישנות הזקוקות לשיפוץ והצורך בממ"דים.

עמדות העולות מהסקר – חלוקה לבניינים

בניין 64

- רעש מגן הילדים הצמוד
- תלונות על מעבר דרך הבניין לגן הילדים
- השתלטות של שכן על שטח משותף (בין שתי כניסות)
- זריקת זבל מהחלונות על ידי שכנים
- אוכלוסייה מבוגרת המתקשה לתחזק את הבניין

בניין 60

- רעש מהכביש הצמוד, בדרך טייסים
- תלונות על מעבר דרך הבניין לדרך הטייסים
- תחזוקת גינת הבניין ברמה סבירה
- לא מכירים את השכנים

תמונת מצב פיזית - עמדות העולות מהסקר



שטחים פתוחים

- הגינה הציבורית מוזנחת ואיננה נקייה, המתקנים בה במצב לא טוב.
- חסרה גישה נוחה וישירה לפארק הלאומי ולתחנת האוטובוס בצד השני של דרך הטייסים.
- **הצעת התושבים:** יצירת מעבר חצייה ליד בניין 60, שיחבר בין שני צדדי הכביש של דרך הטייסים.



תחושת ביטחון

- יש אלימות בשכונה
- אוכלוסייה "בעייתית"
- **הצעת התושבים:** להגביר את השיטור העירוני והפיקוח בשכונה



מסחר ופנאי

- הסופר במתחם יקר.
- התושבים מדווחים כי חסרים שירותים ומקומות פנאי כגון: סניף דואר, בנק, קופות חולים נוספות, חנויות, בתי קפה ומסעדות.
- חסרים מקומות למשחק ופעילות עם ילדים.
- **הצעת התושבים:** הגדלת היצע השירותים הקיימים במרכז המסחרי, פעילויות ספורט לאוכלוסייה המבוגרת



תנועה וחנייה

- התושבים מרוצים ממיקומם הפיזי ומתארים אותו כנגיש ונוח.
- התושבים מעוניינים במקומות חנייה נוספים
- **הצעת התושבים:** סימון מגרשי חנייה צמודים ככאלו המיועדים לתושבי הרחוב בלבד.

תמונת מצב חברתית

4

חזקה על הנכס
משקי הבית
תמונת מצב בעלי הדירות בבניינים
הרכב גילאים
אוכלוסיות רגישות
חוסן חברתי
חוסן כלכלי

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

7

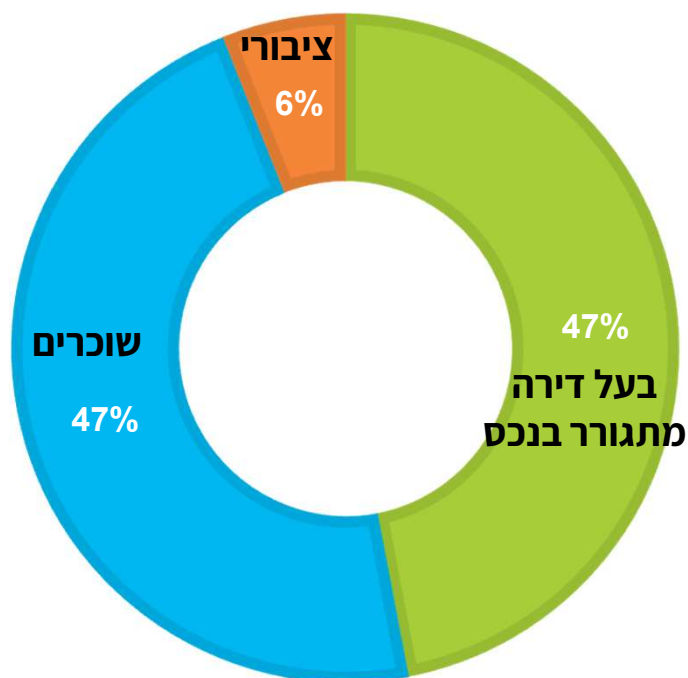
8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

חזקה על הנכס בבניינים

בניין 64

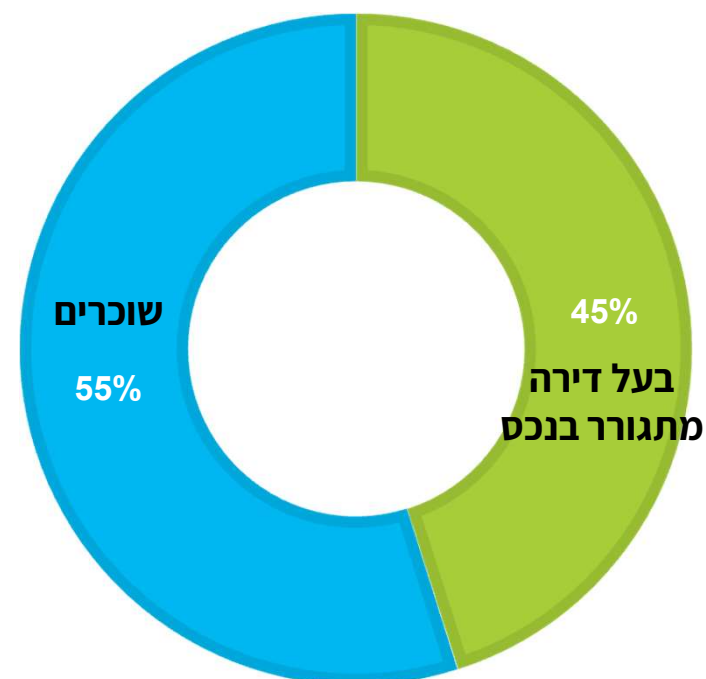
■ בעל דירה המתגורר בנכס ■ שוכרים ■ דיירי דיור ציבורי



סה"כ 32 יח"ד

בניין 60

■ בעל דירה המתגורר בנכס ■ שוכרים

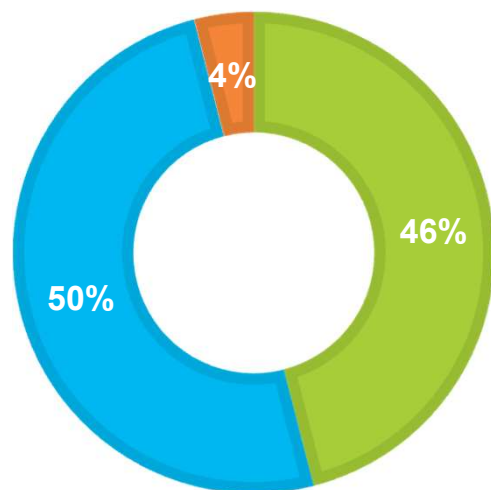


סה"כ 24 יח"ד

חזקה על הנכס – השוואה באחוזים

חזקה על הנכס במתחם

דירי דיור ציבורי ■ שוכרים ■ בעל דירה מתגורר בנכס



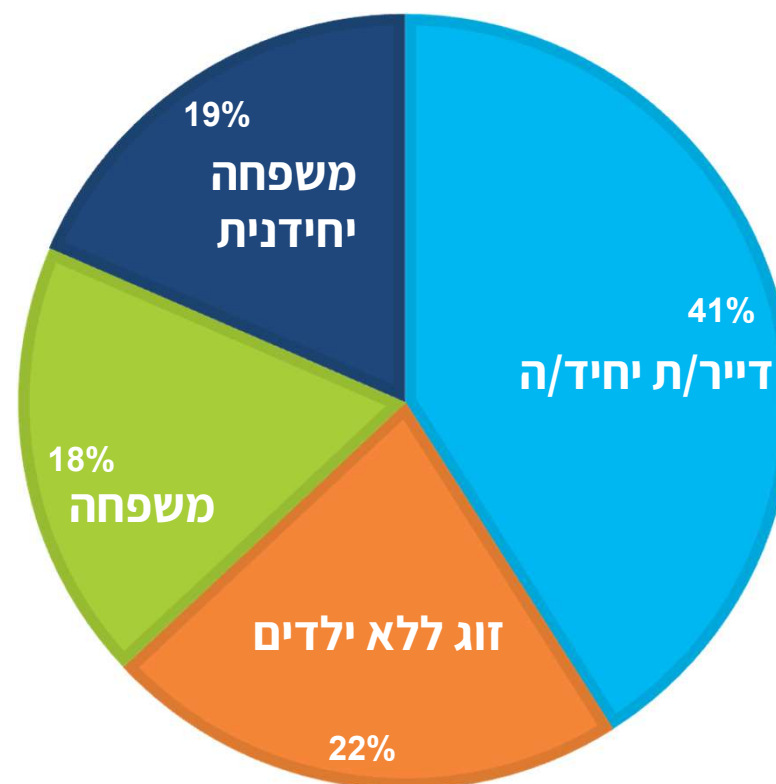
עיר	רובע	שכונה	במתחם	
45%	59%	65%	46%	בעלות
51%	41%	30%	50%	שכירות
		5%	4%	ציבורי

- אחוז מאד גבוה של שוכרים במתחם ביחס לשכונה. קיים קושי ביצירת קשר עם השוכרים.
- אחוז נמוך של בעלי דירות המתגוררים בנכס ביחד לשכונה ולעיר

מתוך: מיפוי של 56 יח"ד

הרכב משקי הבית במתחם

משפחה ■ משפחה יחידנית ■ זוג ללא ילדים ■ דייר/ת יחיד/ה



- משקי בית קטנים
- הרבה דיירים בודדים (אלמנים/אלמנות)
- מעט משפחות עם ילדים
- משפחה יחידנית: חד הורית + ילד, ברוב המקרים הילד מעל גיל 18

תמונת מצב בעלי הדירות במתחם

מעפילי אגוז 60

מושכר	מושכר	זוג מבוגר גרים	אלמנה גרים	ג + 1 גרים	ג + 2 גרים
זוג + 3 גרים	זוג +70 גרים	גרים	אלמנה גרים	מושכר	זוג + 3 גרים
מושכר	מושכר	אלמנה בת + 80 גרים	מושכר	מושכר	גרים
מושכר	מושכר	אלמנה בת 76 גרה	בת 90 + בן מבוגר גרים	ירוושה מושכר	ירוושה מושכר

ניסה ג'

כניסה ב'

כניסה א'

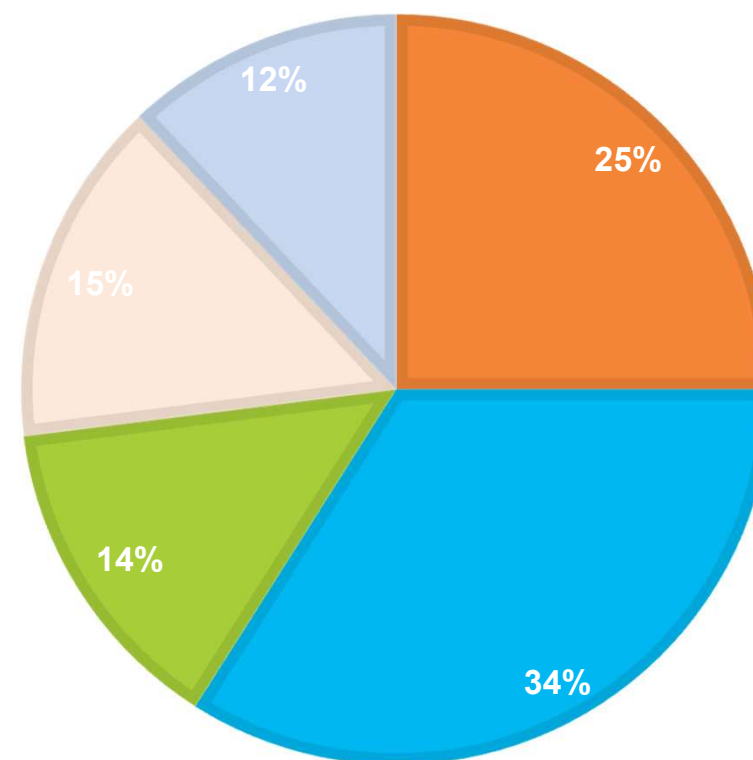
תמונת מצב בעלי הדירות במתחם

מעפילי אגוז 64

מושכר	מושכר	מושכר זוג צעירים	גרים זוג	מושכר	מושכר	מושכר	גרים זוג + 2 בוגרים
2 + ג גרים	גרים אלמנה	עמידר זוג	גרים אלמנה +70	מושכר	גרים זוג + 2	גרה אלמנה +70	גרים 1 + ג
מושכר לא אחר	מושכר	זוג גרים	זוג + 2 גרים	מושכר	עמידר זוג	1 + ג מושכר	מחולקת ל-2 רווקים מושכר
רווק +60 מתגורר	מושכר	אלמנה בת +80 גרה	אלמנה בת +90 גרה	מושכר	גרים 1 רווק	אלמנה +80 גרה	זוג 60 גרים
ניסה ד'		ניסה ג'		כניסה ב'		כניסה א'	

חלוקה על פי גילאים במתחם

0-19 20-59 60-64 65-74 75+



- קרוב למחצית (41%) מהאוכלוסייה המתגוררת במתחם היא מבוגרת (מעל גיל 60)
- 13% בגיל פרישה (גיל 60-65)
- 27% מהמתגוררים במתחם הינם מעל גיל 65.
- 12% מעל גיל 75

הרכב גילאים במתחם ביחס לאזור

אחוז גבוה של מבוגרים המתגוררים במתחם ביחס לאזור.

גיל ממוצע במתחם: 63.65, הגיל החציוני: 46.5

אוכלוסייה מבוגרת בעשור בהשוואה לגיל החציוני: בשכונה - 35 ובעיר - 34

אזור/ גילאים	מתחם	שכונה	רובע	עיר
0-19	24.6%	23.9%	24.6%	21.7%
20-59	33.8%	54.7%	54.9%	58.6%
60-64	13.8%	6.60%	5.8%	5.0%
65-74	15.4%	8.10%	7.5%	7.0%
75+	12.3%	6.60%	7.2%	7.7%

אוכלוסיות רגישות במתחם

אותרו כ-4 בעלי מוגבלויות במתחם: 3 מתוכם בעלי דירות המתגוררים בנכס שדיווחו על קבלת קצבת נכות ו-1 הינה שוכרת ותיקה (ותק של +30 שנים)



7 דיירים דיווחו על קושי לעלות במדרגות



27% מהמתגוררים במתחם הינם מעל גיל 65



כ-30% מהדיירים הינם עולים ותיקים מברה"מ



ישנם כ-20 מטופלי רווחה במתחם



חוסן חברתי - וותק ותחושת קהילתיות

תושבים רבים בעלי וותק מגורים גבוה בשכונה

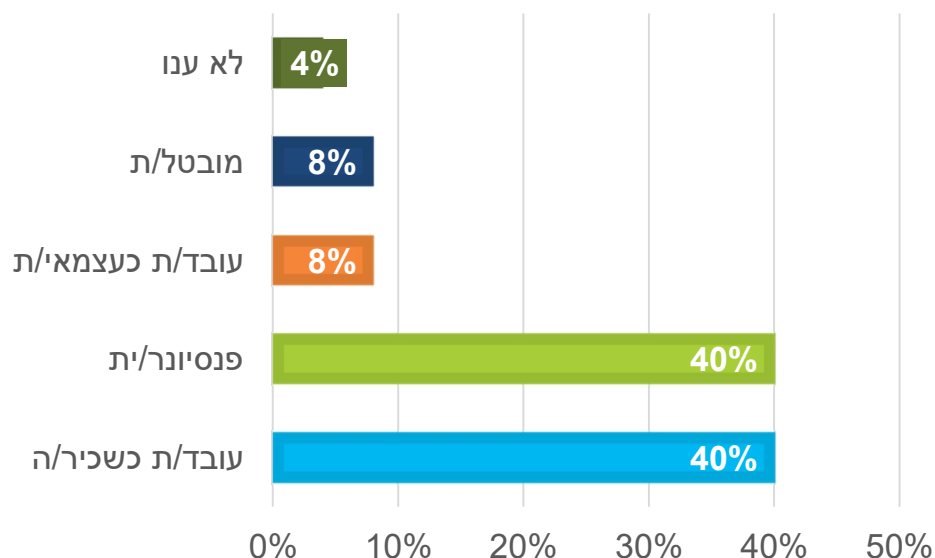
התושבים הוותיקים מכירים את שכניהם אך העידו כי אין להם משהו משותף חוץ מיחסי שכנות תקינים. רבות דובר על "התקופה של פעם" כשהייתה אינטראקציה טובה סביב ילדים.

מכיוון שאין הרבה משפחות עם ילדים ומכיוון שלא קיימים מספיק מקומות מפגש קהילתיים, תחושת הקהילתיות במתחם מאד ירודה.

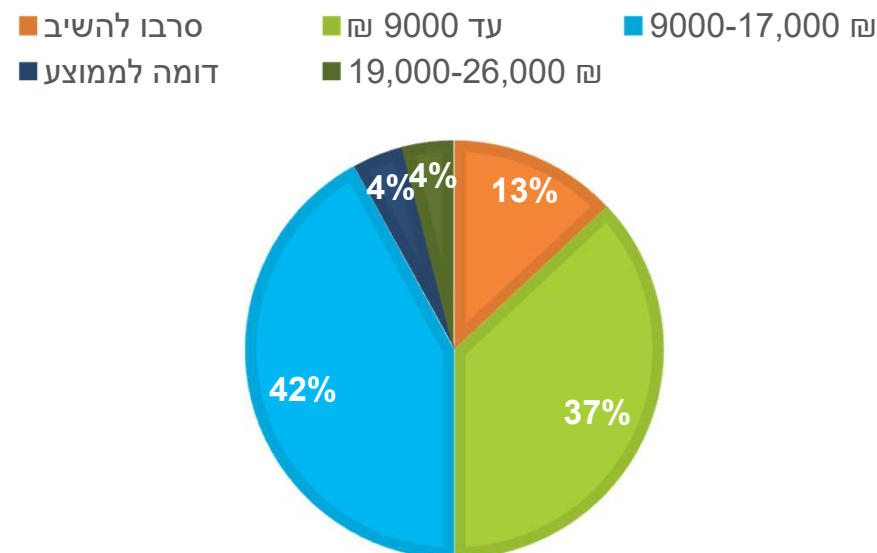
ותק מגורים/ חזקה בנכס	ותק בשכונה (מס' שנים בממוצע)	ותק בעיר (מס' שנים בממוצע)
בעלי דירות המתגוררים בנכס	40	40
שוכרים	3	10
דיור ציבורי	33	60

חוסן כלכלי - תעסוקה והכנסה

מצב תעסוקתי



רמות הכנסה למשק בית

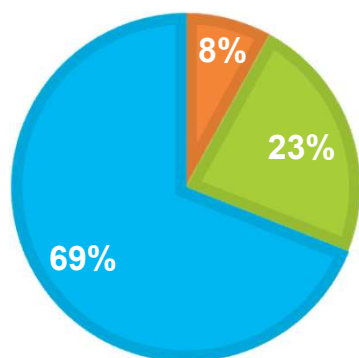


- 8% מעוניינים הסקר מובטלים
- המדד הסוציו-אוקונומי בשכונה הינו 5 מתוך 10, לעומת המדד הסוציו-אוקונומי של העיר שהוא 8.
- התושבים בעלי הכנסה נמוכה יותר מההכנסה ברוטו הממוצעת למשק בית.

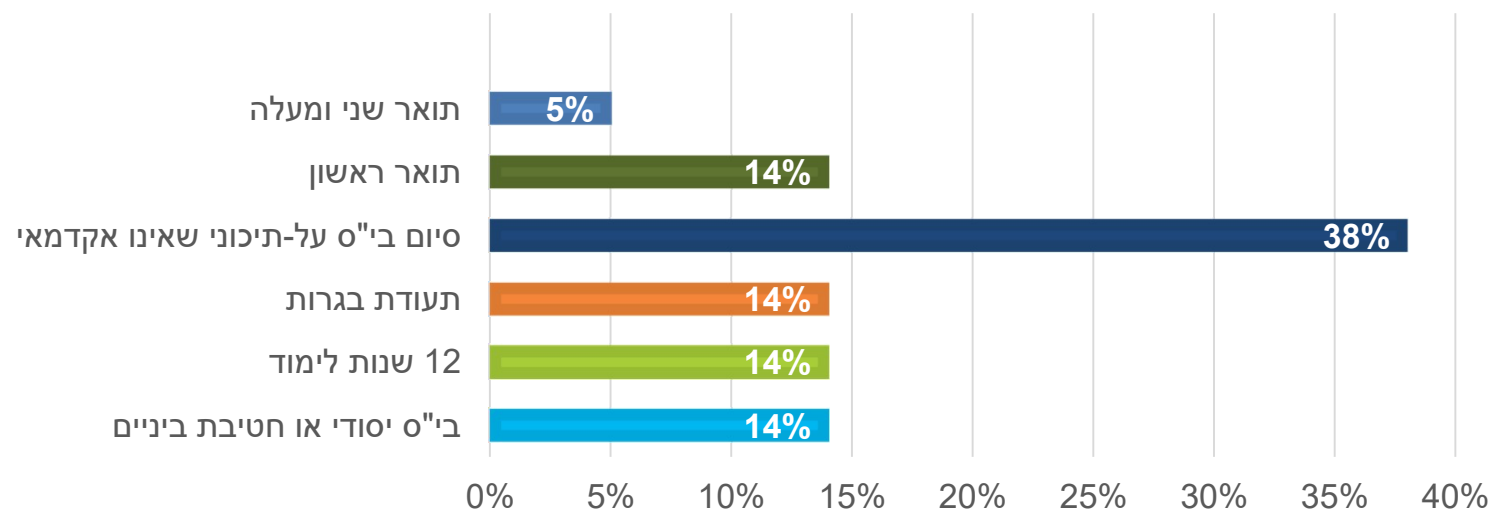
חוסן כלכלי - השכלה וקצבאות

זכאות לקצבאות ביטוח לאומי

זקנה ■ נכות ■ השלמת הכנסה



התפלגות שנות לימוד ותארים אקדמאיים

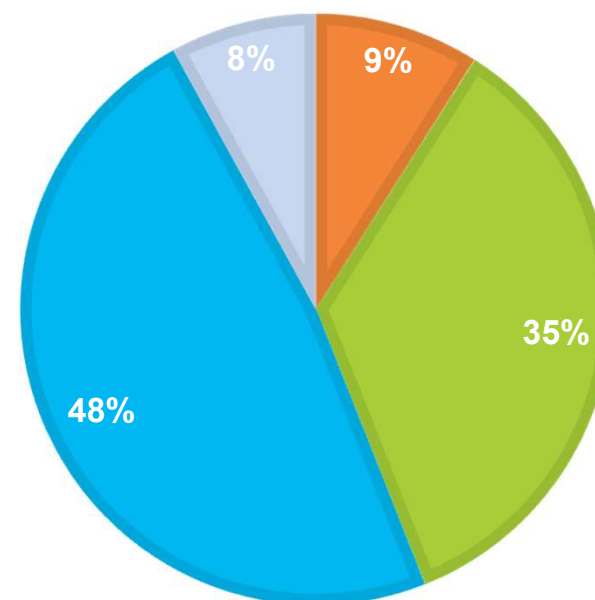


- לרוב התושבים במתחם (81%) אין השכלה אקדמאית.
- כמחצית מהתושבים שענו על הסקר העידו כי הם זכאים לקצבאות ביטוח לאומי, כאשר 69% מתוכם מקבלים קצבת זקנה.

חוסן כלכלי - בעלות על רכב ונגישות

בעלות על רכב

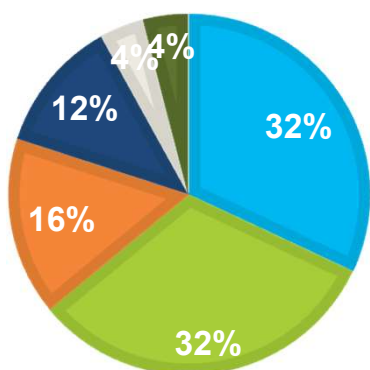
יותר מרכב אחד רכב אחד אין רכב לא ענו



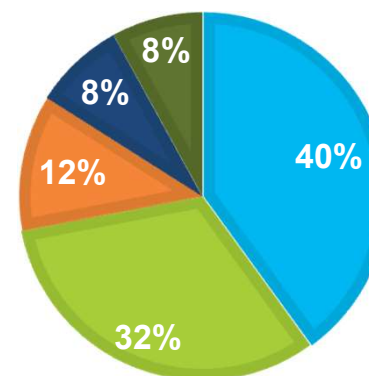
- קרוב למחצית מהעונים על הסקר יש רכב פרטי.
- ל-8% מהם יש יותר מרכב אחד.

עמדות העולות מהסקר – שימוש בתחבורה ציבורית

איך את/ה מגיע/ה לעבודה ולסידורים?



באיזו תדירות את/ה משתמש/ת בתחבורה ציבורית?



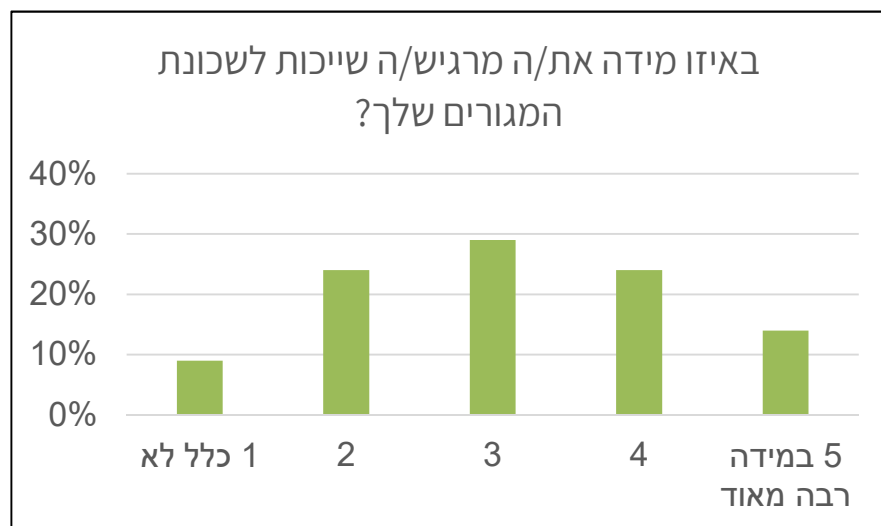
- 80% מהמראיינים מעידים על כך שהם משתמשים בתחבורה ציבורית; 32% מהם משתמשים בתחבורה ציבורית באופן יומיומי.

- רק 8% מהתושבים העידו כי הם לא משתמשים כלל בתחבורה ציבורית.
- מספר שווה של תושבים מגיעים לעבודתם או לסידורים בתחבורה ציבורית וברכב פרטי.

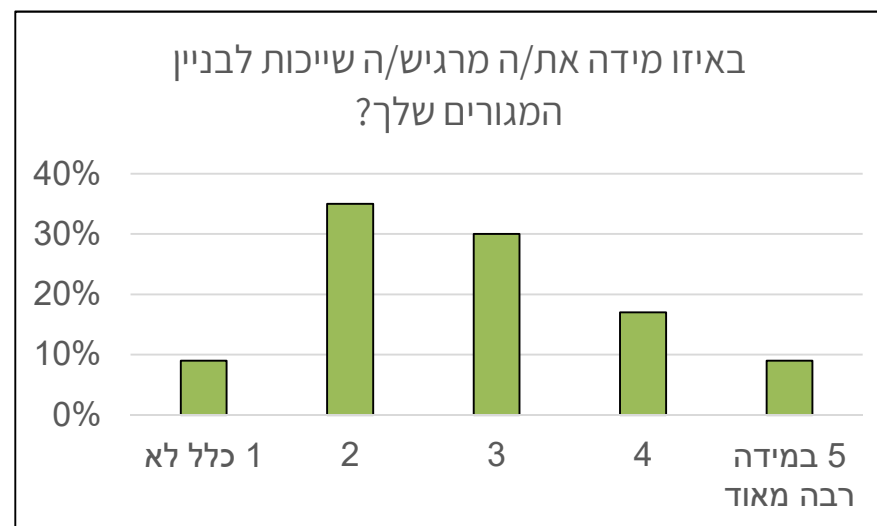
חוסן כלכלי - ניהול ותחזוקה

- לא קיימת חברת ניהול במתחם.
- ברוב הכניסות (64%) בבניינים יש וועדי בתים.
- לעיתים איסוף הכספים וניהול התחזוקה מתקיים באופן רציף ופעיל ולעיתים נאסף רק לצרכי תיקונים שונים.
- רוב בעלי הדירות משלמים וועד בית אך ב-3 כניסות (מתוך 7) אין שום טיפול.
- הסכום הממוצע שתושבים משלמים לוועד הבית במתחם הינו 50 ש"ח לחודש.
- קיים קושי בגביית דמי ועד בית עקב ריבוי דירות שכורות.
- תושבים הביעו חשש מעלויות התחזוקה לאחר תהליך ההתחדשות

היבט חברתי-תפקודי – תחושת השייכות



תושבים מעטים תיארו היכרות עם השכנים, רובם תיארו יחסים שטחיים עם השכנים בבניין בשכונה.

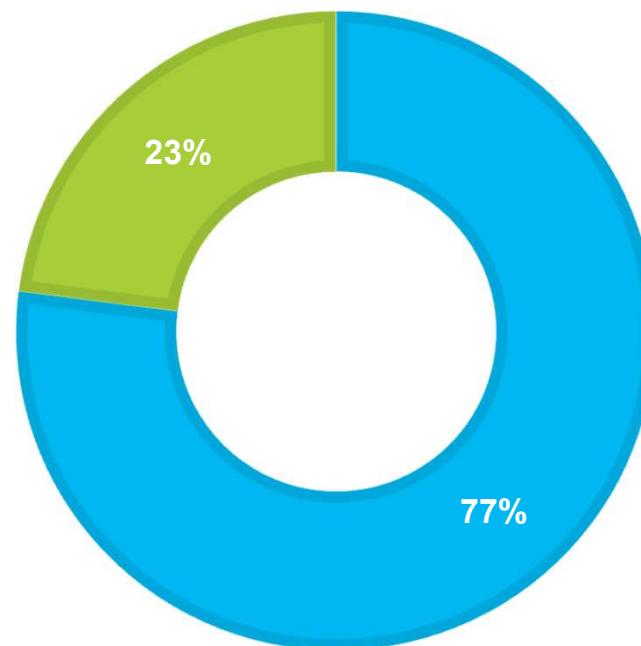


כמעט כל המרואיינים הגיבו לשאלה זו באדישות

חוסן חברתי- טיב היחסים בין השכנים

טיב היחסים עם השכנים בבניין

טובים תקינים



- קיימת שונות גבוהה בין הכניסות ברמת ההיכרות בין השכנים.
- היחסים בין השכנים תקינים, אך אין תחושת קהילתיות.
- רוב התושבים תיארו היכרות מינימאלית עם שכניהם, מעטים תיארו יחסי חברות ומפגשים.
- דווח על השתלטות על שטח משותף בבניין על ידי אחד השכנים.
- הייתה תלונה על כך שישנם תושבים במתחם שזורקים זבל מהחלונות.

התכנון המוצע

5

מצב קיים מול מוצע
שטחים פתוחים וקישוריות
שטחים ציבוריים ופרטיים
תנועה ותחבורה

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

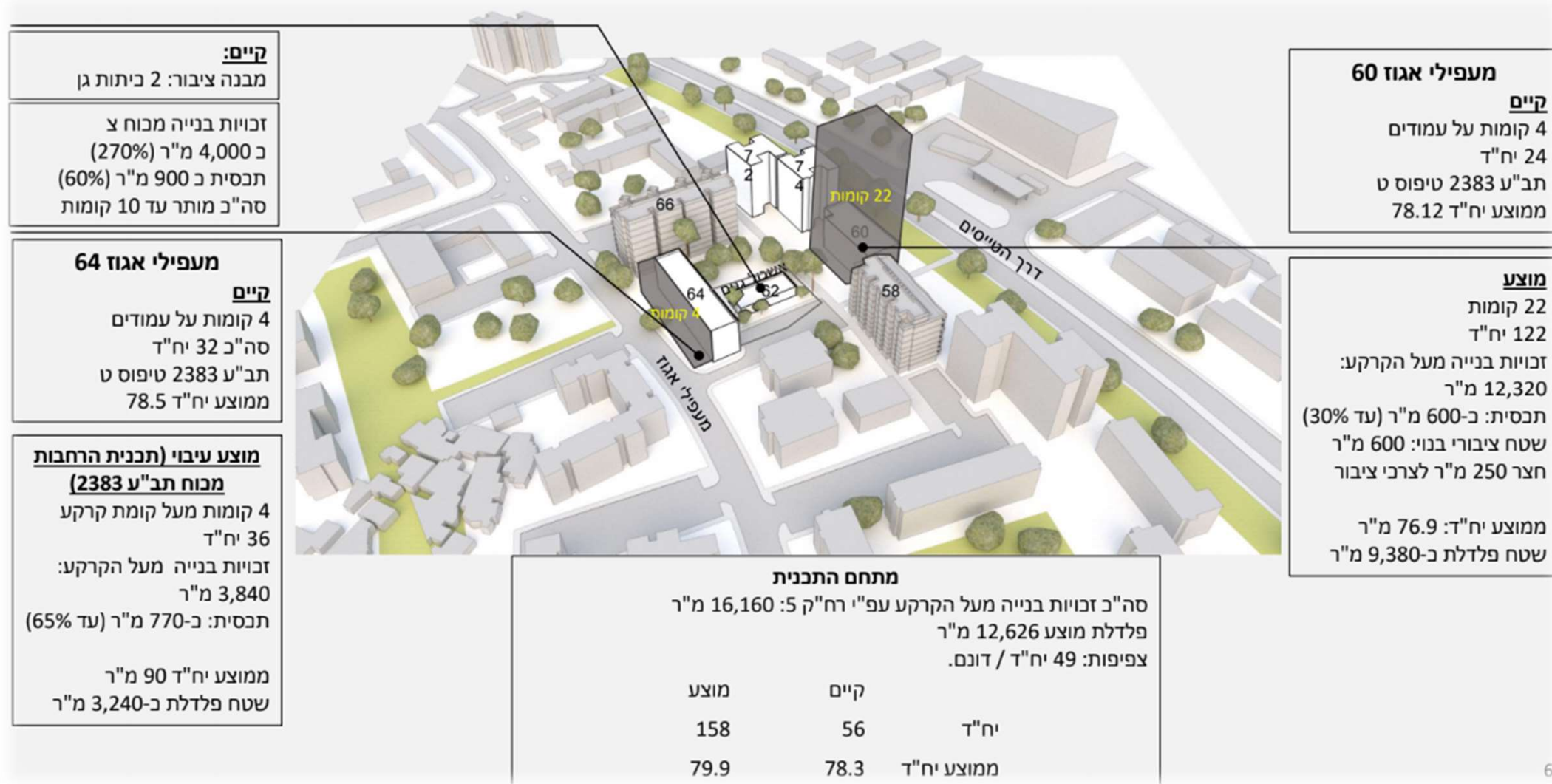
7 השכונה

7

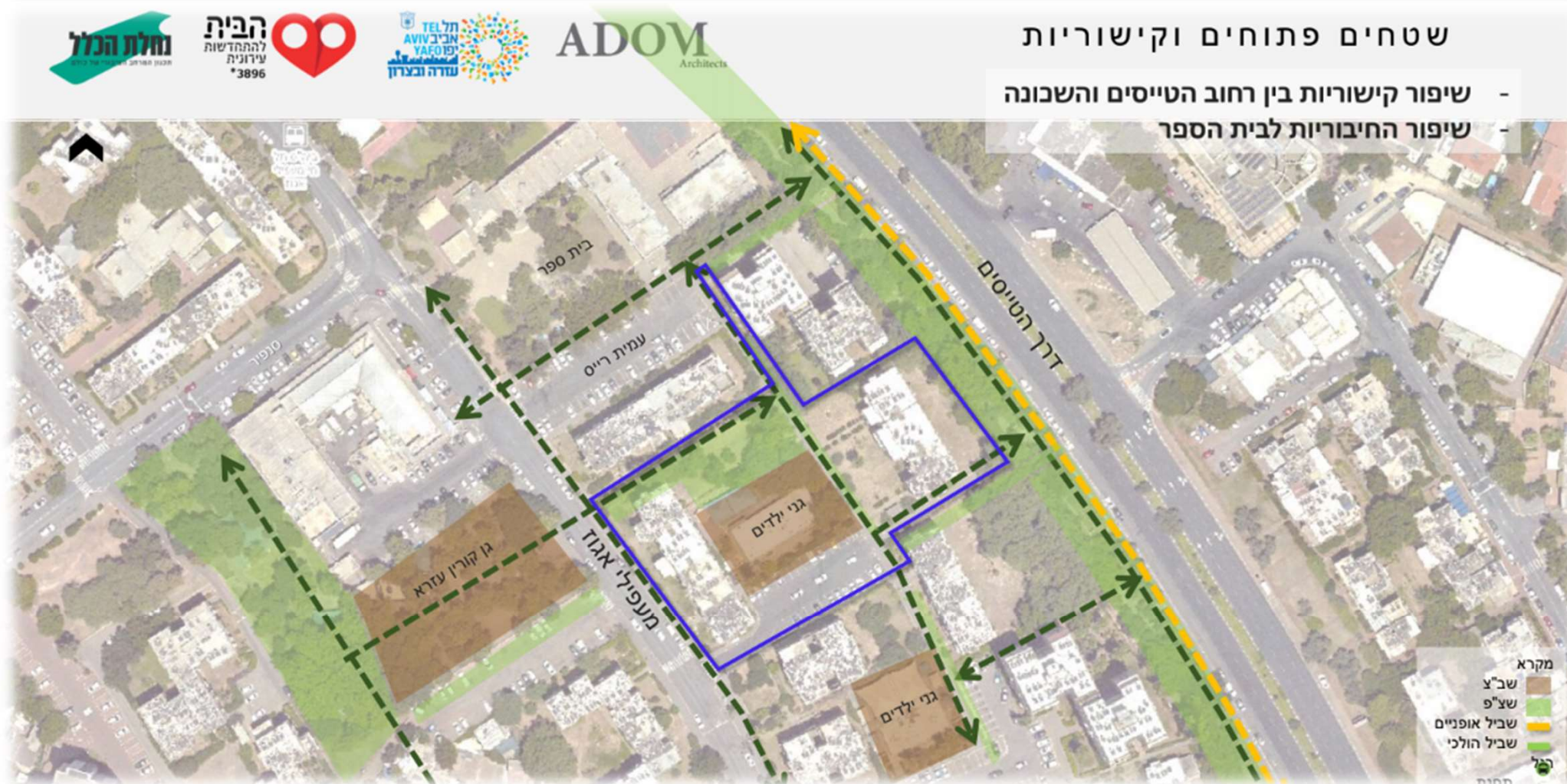
8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

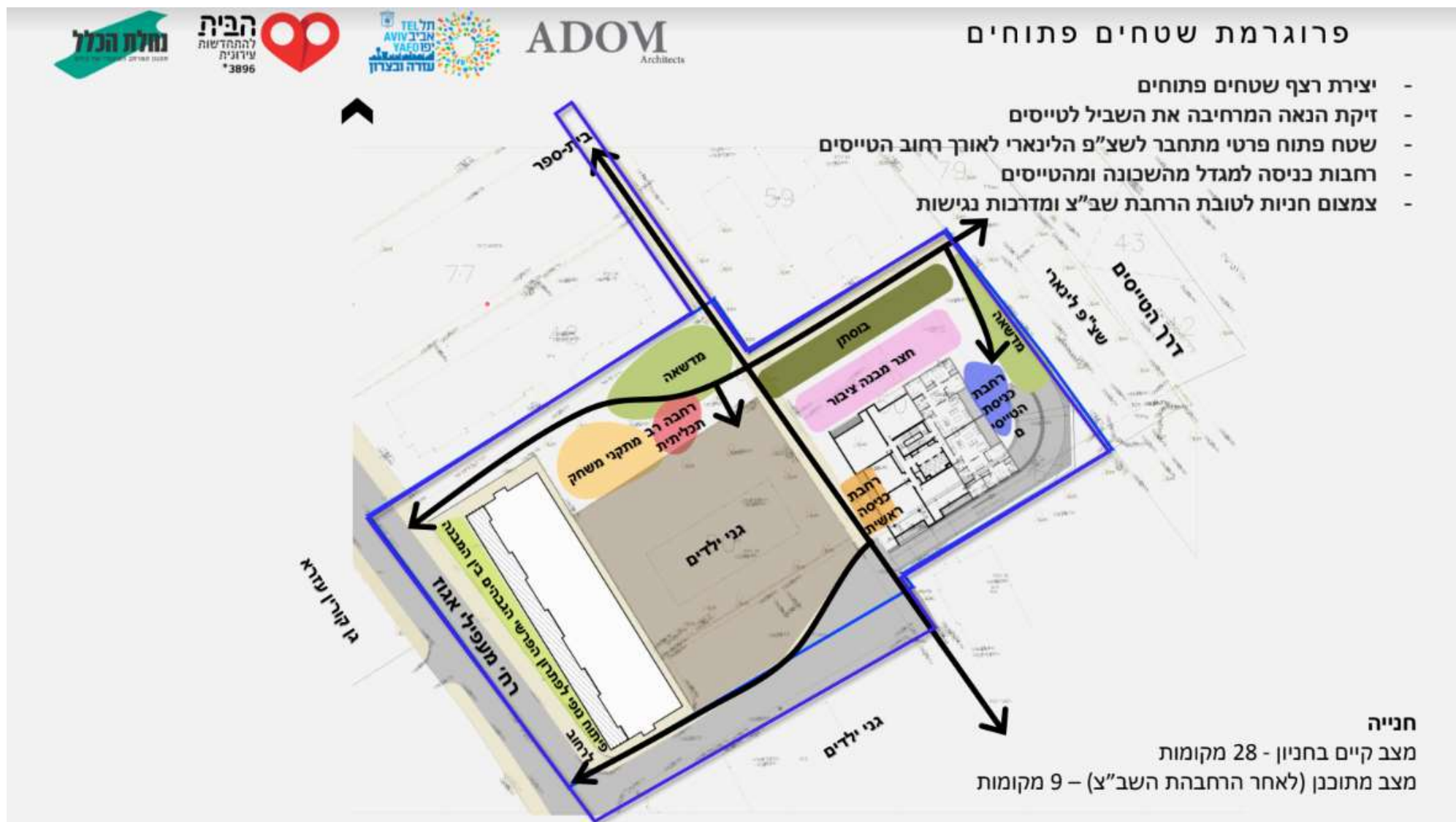
התכנון המוצע - מצב קיים מול מוצע



התכנון המוצע – שטחים פתוחים וקישוריות



התכנון המוצע – שטחים ציבוריים ופרטיים



התכנון המוצע – תנועה ותחבורה

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי מכניסה אחת, שתמוקם על רחוב מעפילי אגוז בפינה הדרום מערבית במעפילי אגוז 60.
- יצירת שביל הולכי רגל משולב שבילי אופניים מרחוב הטייסים למעפילי אגוז.
- תכנון שביל אופניים על רחוב מעפילי אגוז והגדלת תחום המדרכה בהתאם.

תהליך התכנון

6

נתונים ומידע
התארגנות התושבים
סטטוס חתימות

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

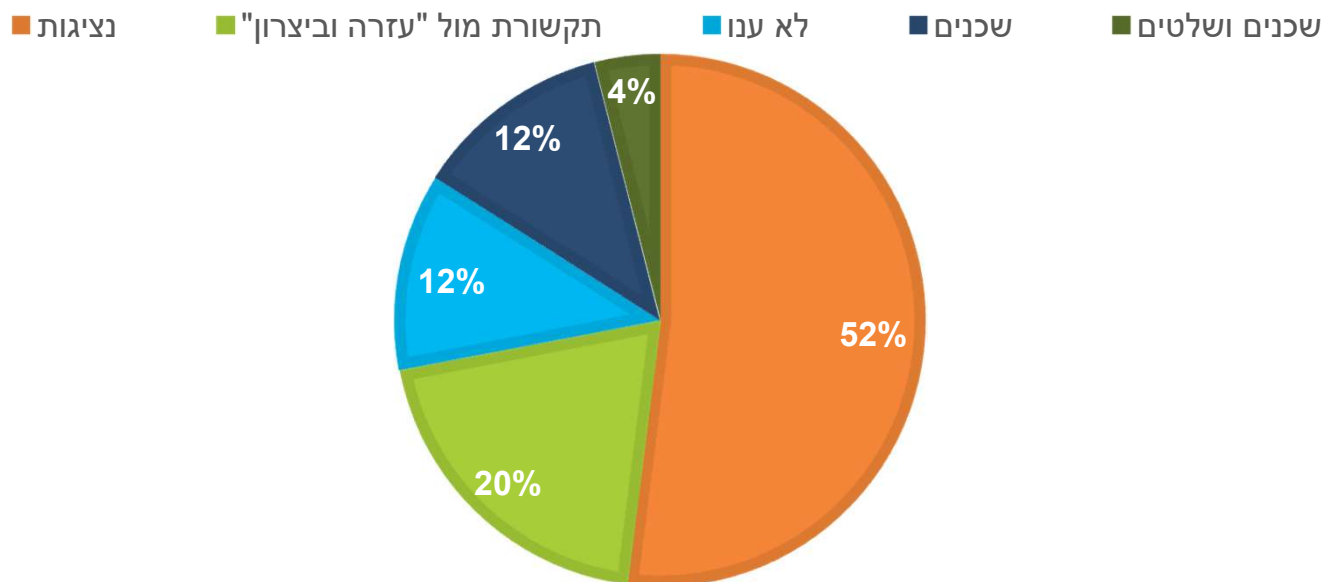
7

8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

תהליך התכנון: נתונים ומידע

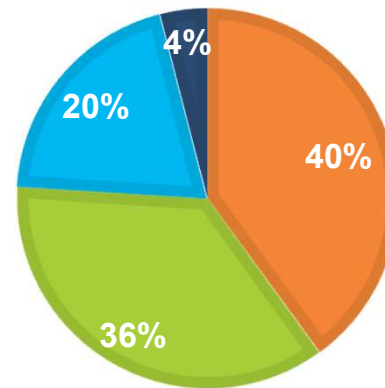
מה מקור הידע שלך על תהליך ההתחדשות העירונית במתחם?



- 96% מהתושבים מיודעים על כך שהבניין שלהם עתיד לעבור תהליך של התחדשות עירונית.
- כמחצית מהתושבים (52%) מיודעים על תהליך ההתחדשות העירונית באמצעות הנציגות של המתחם.
- במהלך הראיונות התגלה כי שוכרי הדירות הינה אוכלוסייה מודרת בפרויקט, וכי הידע מבעלי הדירות על המתרחש אינו מגיע אליה.

האם ואיזה מידע חסר לך על תהליך ההתחדשות העירונית במתחם?

לא רוצה לשמוע על התהליך ■ חסר מידע על זכויות או על התהליך עצמו ■ לא חסר מידע ■ לא ענו

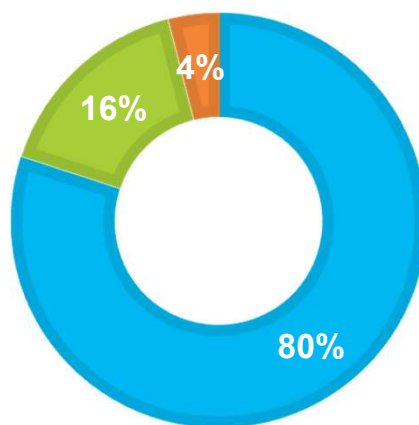


- מהראיונות עולה כי בשנתיים האחרונות מתקיים קשר רציף בין עזרה וביצרון לתושבים במתחם, וכי רוב התושבים מודעים על הפרויקט. עם זאת, ברוב הראיונות היה צורך בהסברה לעומק על הפרויקט.
- 20% דיווחו כי חסר להם מידע על זכויותיהם בתהליך; היו שצינו כי חסר להם מידע על זכויות של אזרחים ותיקים. היו כאלו שרצו לקבל מידע בנוגע לפיצויים למי שהשקיעו בשיפוץ/ הרחיבו את דירתם. בנוסף, היו כאלו שדיווחו כי קיימת להם חוסר ודאות וחששות לגבי פתרונות עבורם במהלך תהליך הבנייה או אחריו.
- במהלך הראיונות נשאלו שאלות רבות בבנין 64, כיצד יבוצע הפרויקט בבנין ומה יהיה עם הדירות המשופצות.

תהליך התכנון: התארגנות התושבים

האם יש נציגות של בעלי דירות בפרויקט?

כן לא יודע לא ענו

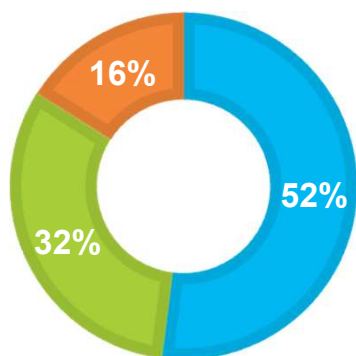


- ניתן לראות כי רוב התושבים מודעים על כך שקיימת נציגות של בעלי דירות במתחם.
- **הנציגות מורכבת מ-14 חברים ונבחרה בתהליך שהתקיים יחד עם עזרה וביצרון. 50% (7) מהם מתגוררים במתחם ו-50% אינם מתגוררים.**
- 64% מהתושבים דיווחו כי הם יודעים שיש עורך דין שמייצג אותם בתהליך, אך אינם מכירים אותו ולא יודעים כיצד לפנות אליו.

תהליך התכנון: החתמות מתוך הסקר

האם הסכם העקרונות עליו חתמת היה מובן לך?

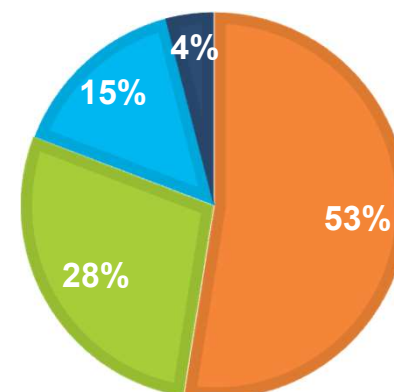
כן לא יודע לא ענו



52% מהחותמים על ההסכם, טענו כי ההסכם היה מובן להם.

האם חתמת על מסמך כלשהו בנוגע לפרויקט?

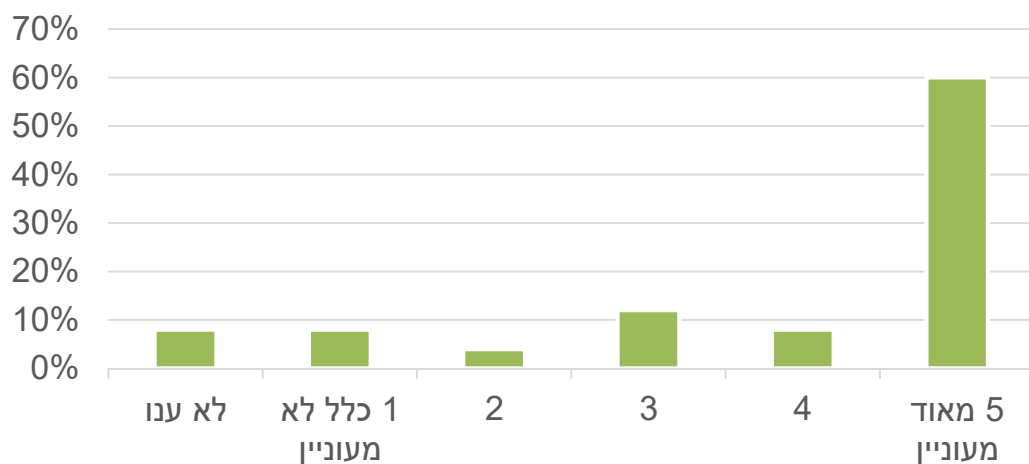
כן לא יודע לא ענו לא ענו



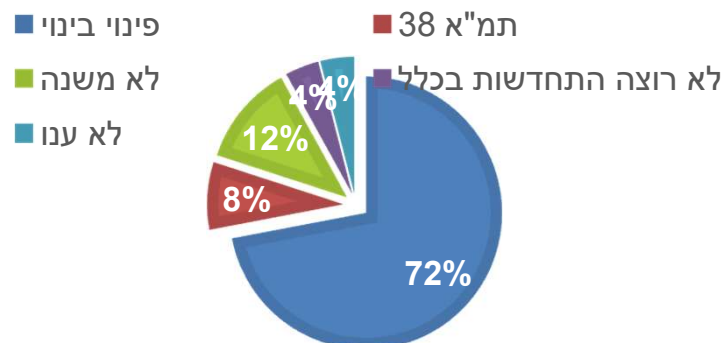
84% דיווחו כי קיים גורם מחתים בפרויקט.

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות

באיזו מידה את/ה מעוניין/ת שיתרחש תהליך התחדשות עירונית במתחם?



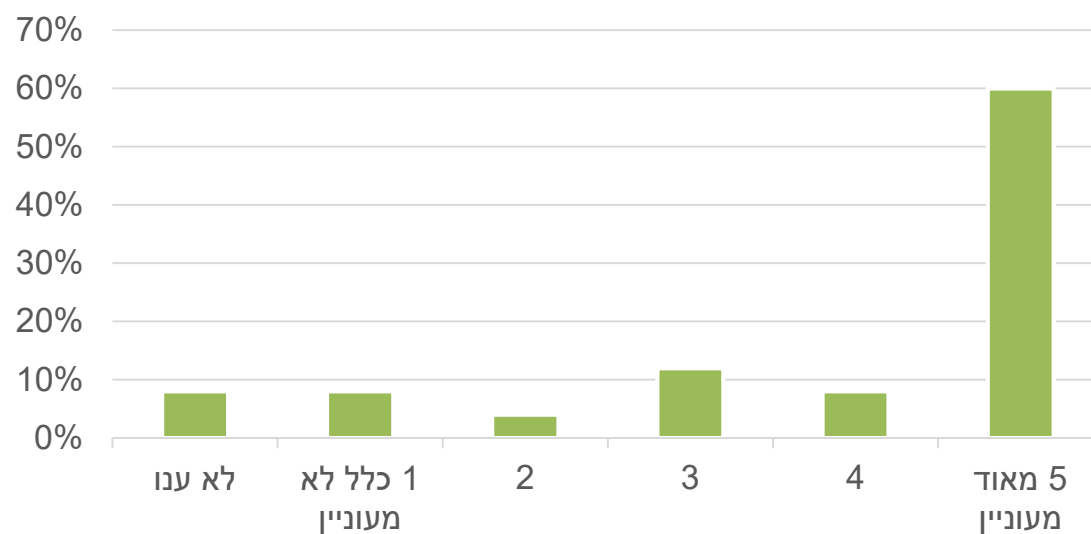
האם את/ה מעדיף/ה שבניין יתקיים פרויקט תמ"א 38 או פינוי בינוי?



- מרבית בעלי הדירות (60%) מעוניינים בתהליך של התחדשות עירונית במתחם.
- ידוע על 7 בעלי דירות שמתנגדים לפרויקט (מתוך כלל 56 יח"ד) ולא מוכנים לשוחח.
- רוב בעלי הדירות מדווחים כי הם חוששים מהמהלך של צירוף שני הבניינים בפרויקט.
- רוב בעלי הדירות מכירים את נציגות הדיירים ומביעים שביעות רצון מתפקודה.

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות

באיזו מידה את/ה מעוניין/ת שיתרחש תהליך התחדשות עירונית במתחם?



"לא מבינה מה
הבעיה של
האנשים לחתום"

"העירייה לא
רוצה לקדם פה
פרויקט"

"אנחנו ניתן לזה
צ'אנס אחרון"

"למה אנחנו
צריכים להיות
קשורים לבניין
הנוסף?"

"את יודעת כמה
שנים מבטיחים
פה הבטחות
שיקרה משהו?"

סטטוס חתימות על הסכם עקרונות

67% חתמו (20 מתוך 32)

2 מתנגדים ומסרבים לדבר

הסכמה כמעט גורפת בקומה הרביעית
 בכל הכניסות - מעיד על הצורך
 במעלית

מעפילי אגוז 64

מושכר	מושכר	מושכר זוג צעירים	גרים זוג	מושכר	מושכר	מושכר	גרים זוג + 2 בוגרים
2 + ג גרים	גרים אלמנה	עמידר זוג	גרים אלמנה +70	מושכר	גרים זוג + 2	גרה אלמנה +70	גרים 1 + ג
מושכר לא אותר	מושכר	זוג גרים	זוג + 2 גרים	מושכר	עמידר זוג	1 + ג מושכר	מחולקת ל-2 רווקים מושכר
רווק +60 מתגורר	מושכר	אלמנה בת 80+ גרה	אלמנה בת 90+ גרה	מושכר	גרים 1 רווק	אלמנה 80+ גרה	זוג 60 גרים
ניסה ד'	ניסה ג'	ניסה ב'	ניסה א'				

חתמו

מתנגדים

בתהליך חתימה

סטטוס חתימות על הסכם עקרונות

75% חתמו (18 מתוך 24)

5 מתנגדים ומסרבים לדבר

התנגדות לפרויקט בכניסה ב' –
 כניסה שברוב הדירות בה מתגוררים
 קשישים. נסיונות רבים ליצור קשר או
 לדבר לא צלחו

מעפילי אגוז 60

מושכר	מושכר	זוג מבוגר גרים	אלמנה גרים	ג + 1 גרים	ג + 2 גרים
זוג + 3 גרים	זוג + 70 גרים		אלמנה גרים	מושכר	זוג + 3 גרים
מושכר	מושכר	אלמנה בת 80 + גרים	מושכר	מושכר	גרים
מושכר	מרדכי בן פורין מושכר	אלמנה בת 76 גרה	בת 90 + בן מבוגר גרים	ירושה מושכר	ירושה מושכר
כניסה ג'		כניסה ב'		כניסה א'	

חתמו

מתנגדים

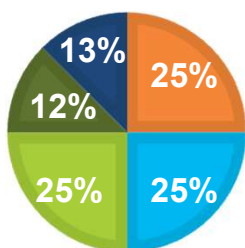
בתהליך חתימה

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות: תושבים המתגוררים במתחם

בניין 60:

מה הנושא הדחוף ביותר עבורך בהתחדשות הבניין?

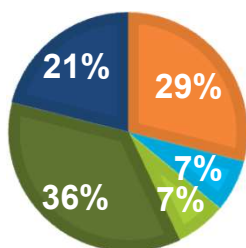
- שיפוץ הבניין ■ הגדלת גודל הדירה ■ לא ענו
- השבחת ערך הנכס ■ התקנת מעלית



בניין 64:

מה הנושא הדחוף ביותר עבורך בהתחדשות הבניין?

- שיפוץ הבניין ■ הגדלת גודל הדירה ■ לא ענו
- הוספת מ"ד ■ התקנת מעלית



בניין 60

- התנגדות גבוהה בכניסה ב' של הבניין – מסרבים לתקשר
- חשש ממגדל וריבוי קומות
- מעוניינים בפרויקט בעיקר עבור שיפוץ הבניין והגדלת גודל הדירה.
- מחצית מבעלי הדירות שחתמו מתגוררים במתחם
- חוששים מגובה הבנין וריבוי הדירות

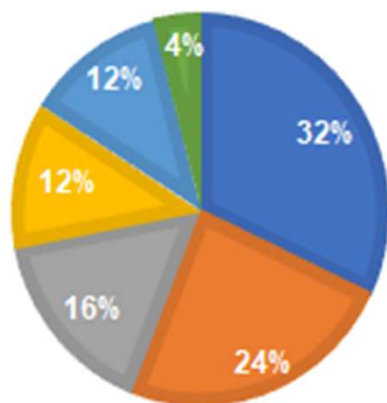
בניין 64

- חשש מתהליך התמ"א – מפלישה של מעלית לתוך הבית וממגורים באתר בנייה
- חשש שיתעכב בגלל בניין 60
- מאופיין באוכלוסייה מבוגרת המעוניינת בפרויקט בעיקר עבור התקנת מעלית והוספת מ"ד.
- מחצית מבעלי הדירות שחתמו מתגוררים במתחם
- דיירי עמידר אינם מיודעים בתהליך
- כניסה ג' – קושי בתחזוקה

מוטיבציה לקיום הפרויקט – כלל המתחם

מה הנושא הדחוף ביותר עבורך בהתחדשות הבניין?

לא ענו התקנת מעלית שיפוץ הבניין
 הגדלת גודל הדירה הוספת ממד' השבחת ערך הנכס



- מהראיונות עולה כי המוטיבציה המרכזית לתהליך ההתחדשות היא בהתקנת מעלית. סיבה זו תואמת את אחוז האוכלוסייה המבוגרת הגבוהה במתחם.
- מוטיבציה מרכזית נוספת הינה הצורך בשיפוץ וחדוש הבניינים.
- בנוגע להגדלת הדירה, חשוב לציין כי כמעט מחצית מהתושבים דיווחו כי אינם זקוקים לדירה גדולה יותר.

חששות המתגוררים במתחם בנוגע לפרויקט



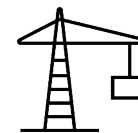
חששות מהשלכות של תהליך ההתחדשות העירונית

- שהוצאות הארנונה יגדלו



חששות בנושא חנייה ותנועה

- שלא יהיו מקומות חנייה
- שיהיה עומס בכבישים

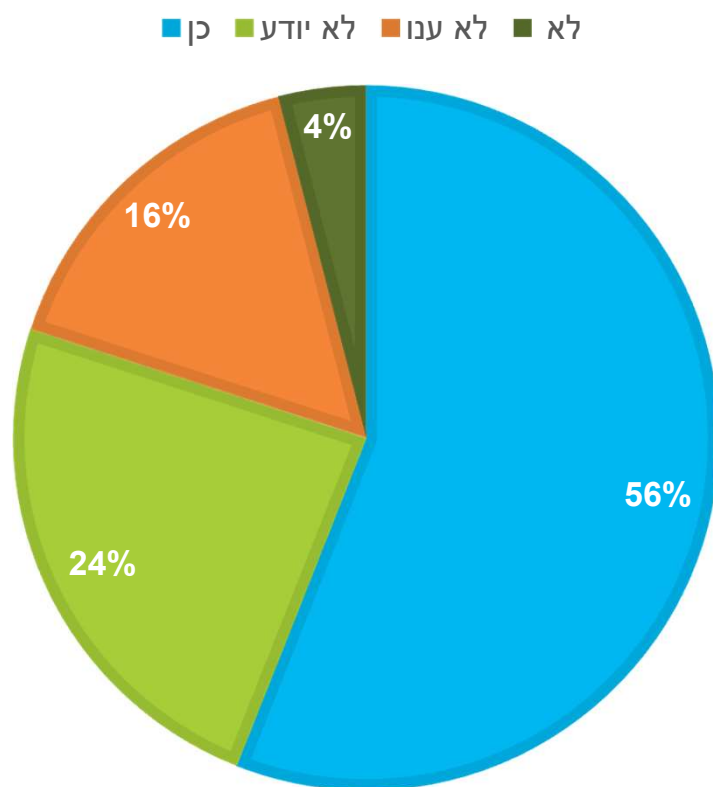


חששות מתהליך ההתחדשות העירונית

- שהתהליך לא יתחיל, ייאוש עקב ציפייה של שנים רבות
- שייקח הרבה זמן
- חשש ממגורים באתר בנייה (תמ"א 38/1)
- שהפרויקט "ייתקע" באמצע ושיוציאו על כך כספים

כוונה לגור בפרויקט לאחר מימוש התכנית: תושבים המתגוררים במתחם

האם תרצה לשוב ולהתגורר במתחם החדש
לאחר תהליך ההתחדשות העירונית?



מעל מחצית מתושבי המתחם (56%) ענו כי
ירצו לגור במתחם לאחר סיום תהליך
ההתחדשות עירונית.

עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות:

בעלי נכסים שאינם מתגוררים במתחם

- רואיינו 6 בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם, 4 מבניין 60 ו-2 מבניין 64, לכולם דירות עם 3 חדרים.
- כל בעלי הנכסים שרואיינו מיודעים על התהליך, מעוניינים מאוד שיתקיים וכולם רוצים שיתבצע פרויקט של פינוי בינוי.
- רוב בעלי הדירות מעוניינים בתהליך עבור השבחת ערך הנכס.
- רוב בעלי הדירות (84%) לא מרגישים שחסר להם מידע על התהליך (אחד לא ענה).
- החששות שעלו מהתהליך נגעו לכך לחשש שהפרויקט לא יתבצע ו"ייתקע" או חששו מתהליך הבנייה עצמו – שייקח זמן רב או שיווצרו בעיות.

השכונה

7

בשכונה ומסביבה - נתונים ומידע
ריכוז תובנות מהסקר
דיווחי התושבים

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

7

8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8



מקור: GIS עיריית ת"א

השכונה – תובנות מהסקר

- תחושת שייכות מאוד נמוכה כלפי השכונה והשכנים.
- הוותק הממוצע של מגורי התושבים בשכונה הינו 40 שנה אך לא קיימת הזדהות מיוחדת עמה.
- אי שביעות רצון גבוהה מבתי הספר בשכונה.
- חסר מעבר חצייה בכביש הטייסים בקרבת הבניין.
- הועלו תלונות רבות על מצב הגינה הציבורית הקרובה.
- קיימת שביעות רצון גבוהה מאוד מנגישות השכונה והתחבורה הציבורית הקיימת.
- קיימת שביעות רצון גבוהה מנגישות וקיומו של המרכז המסחרי הקרוב, אך לא מהחנויות בו ועיקר התלונות על הסופר היקר.

"היה דואר, סגרו
אותו. היה בנק,
העבירו"

"המרכז המסחרי
מאד נוח. יש שם
הרבה דברים. רק
הסופר יקר"

"המיקום פה
פצצה, אפשר
להגיע לכל מקום"

"פעם היה פה
כיף"

"אני לא מתקרבת
לגינה הזאת, את
לא יודעת מה הולך
שם"

יש פה סיפורים על
פדופיל, אני לא
מרשה לילדה שלי
לצאת בערב
מהבית

"חסר פה כיכר. אין
בית כנסת נורמלי"

"לא הולכים
למתנ"ס, אין שם
משהו שמתאים
לנו"

ניתוח הממצאים ופירוט ההמלצות

8

עיקרי ההשפעות החברתיות - קהילתיות
המלצות לתכנון
המלצות ליידוע והתארגנות
המלצות לאוכלוסיות מיוחדות במתחם
המלצות לעירייה ברמת אזור/שכונה

1 רקע ושיטת עבודה

1

2 תקציר והמלצות עיקריות

2

3 תמונת מצב פיזית

3

4 תמונת מצב חברתית

4

5 התכנון המוצע

5

6 תהליך התכנון

6

7 השכונה

7

8 ניתוח הממצאים
והמלצות

8

משפחת כהן (שם בדוי):
זוג גרושים בגילאי ה-40, עם 2 בנות. מתגוררים בקומה רביעית בבניין מס' 60.
האישה נולדה בשכונה, מכירה את כולם. הבעל הגיע מרמת גן. הם מנהלים הורות משותפת. היא גרה
בבניין והוא גר ברמת גן, מעבר לכביש הטייסים ונמצא רבות גם בביתה.
הביעו חוסר אמון בעירייה ובתהליך.

”
השכונה לא מספיק טובה לגידול הבנות ועדיף להתרחק
מהאוכלוסייה. כל המסגרות החינוכיות של הבנות נמצאות
ברמת גן בשכונה, משום שאנחנו מעדיפים להעניק לבנות
חינוך טוב יותר.

כשהייתי בהיריון הראשון שלי עם בתי בת ה-12, היו דיבורים
על פינוי בינוי אבל כלום לא קרה ומאז הכל דיבורים.”

מ': אלמנה בת 88. מתגוררת בדירה בבניין מס' 60 המיועד לפינוי בינוי, יחד עם בנה, בן ה- 50 רווק, ועושה רושם שהוא מעורער בנפשו, מדבר לא ברור, מעשן כל הזמן, ממלמל דברים. היא מתקשה ללכת ולכן לא יוצאת מביתה אלא רק אם צריך ללכת לקופת החולים.

רוב הזמן היא יושבת על כיסא במטבח וצופה מהחלון החוצה. מ' נתנה את הסכמתה לפרויקט לאחר מספר שיחות בהם קיבלה הסבר מלא. השאלה שנשאלת היא כיצד ישפיע עליה התהליך? המעבר לדיון מוגן, גם אם מהווה אופציה טובה עבורה, לא נותן פיתרון לבנה שכנראה לא מסוגל להסתדר בכוחות עצמו. בראיון עמה הביעה חשש גדול לעתידה ולבנה:

” מה יהיה איתי? מה יהיה עם הבן שלי? ”

מ': אישה בת 71, גרושה, מתגוררת לבד. חיונית, מרשימה ומאד קומוניקטיבית. מ' פעילה בנציגות הבנין לטובת קידום הפרויקט וגם בכל הקשור לאחזקת הכניסה. יש לה 3 ילדים ונכדים והיא בקשר יומיומי איתם ובסופי שבוע הם באים לבקר. היא אוהבת לצאת מהבית כל יום. היא פוגשת חברות בבית קפה בתל אביב, לומדת קורסים שונים במוזיאון א"י ומעדיפה לנסוע באוטובוס כשמדובר בתל אביב. היא שוקלת לבדוק אם יש חוגים במתנ"ס. היא מכירה את רוב השכנים בבניין ואף דואגת לכמה קשישות שגרות בכניסה שלה.

”
אני מאד רוצה שבשכונה יהיו חיים פעילים יותר ומעניינים יותר, שיהיה מה לעשות. מאד רוצה מעלית כי דואגת לעתיד שלי וגם עוד חדר, בשביל הנכד שמגיע לבקר מהצפון.”

ל': בת 48, מתגוררת בבנין 64, יחד עם בתה בת ה-24. ל' היא אישה נאה, אינטליגנטית, עובדת בתחום הביטוח, בעלת תואר ראשון. גם הדירה שלה מאד מרשימה – משופצת, מעוצבת בטעם טוב ומצוחצחת. ל' עלתה מרוסיה בשנות ה-90. גרושה כבר שנים רבות וכל חייה למדה להסתדר לבד. לפני 3 שנים עשתה שיפוץ כולל לביתה וחידשה מטבח, מרצפות, חלונות, שירותים ואמבטיה.

היא חוששת שהפריקט תמ"א יהרוס את מה שהיא בנתה ומבקשת לדעת את כל התכנון המפורט ולוודא שלא ייגרם לה נזק בדירה. המטבח שלה צמוד לדופן החזית של הבניין, שם מתוכננת התוספת והמרפסת וכן, מתוכננת מעלית עם פלישה לדירות.

”
לא רוצה להיות זאת שמעכבת את הפרויקט אבל גם לא
מוכנה להפסיד את מה שעמלתי למענו.”

עיקרי ההשפעות החברתיות - קהילתיות

ניתוח ממצאי הסקר עולה תמונה של מתחם בו מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת, דלת אמצעים, בעלת חוסן כלכלי וקהילתי נמוך. הלכידות החברתית במתחם לוקה בחסר ובולט מאד חוסר האמון כלפי התהליך. מרבית התושבים לא צורכים את השירותים הציבוריים בשכונה ולא חשים הזדהות עמה.

מחצית מאוכלוסיית המתחם הינם שוכרי דירות. אוכלוסיית שוכרי הדירות.

מאחר ומדובר בתהליכים שונים שיעברו בבניינים, ישנה שונות בהשפעות החברתיות ובצרכים החברתיים שעולים בכל אחד מהבניינים. על כן, יש להתייחס למתחם כמתחם אחד, אך במקביל יש להתייחס לצרכים השונים של כל בניין.

אחת המסקנות העיקריות שעולות מהממצאים היא שהאוכלוסייה במתחם זקוקה לליווי חברתי צמוד ועוטף על מנת לצלוח את תהליך ההתחדשות העירונית ולא לקרוס תחתיו.

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
בניית אמון של התושבים בתהליך ובגורמים המובילים אותו	המשך מפגשים קבועים עם הנציגות והדיריים במתחם, עדכונים קבועים ושמירה על מערכת היחסים שנבנתה	לאורך כל שלבי הפרויקט	עזרה וביצרון + ליווי חברתי
היכרות ובניית אמון עם עו"ד דיירים (הדיירים טענו שלא מכירים אותו)	מומלץ שעו"ד הדיירים יצור קשר עם כל בעלי הדירות במתחם.	החל מיום כתיבת התסקיר ולאורך כל שלבי הפרויקט	עו"ד דיירים במרכז יזמים
קושי לעמוד בנטל הוצאות התחזוקה	תכנון מוטה תחזוקה, ייצור בינוי פשוט ככל הניתן וצירוף נספח תחזוקה לתכנית. בחינת אפשרות ליצירת נכס מניב למימון התחזוקה.	תכנון	עזרה וביצרון + עו"ד דיירים במרכז יזמים
חשש מהזנחה בשלב הביניים	טיפול בביוב ובזפת בגגות, במרצפות בחלק מהכניסות ובכל התחזוקה עד שלב הביצוע	לאחר אישור הוועדה	עזרה וביצרון + יזם שייבחר
העצמת התושבים והגברת מעורבותם בתהליך לשם יצירת אמון	המשך הקשר עם הנציגות וסיוע בבחירת מפקח	במהלך החודשים הקרובים	עזרה וביצרון + יועץ חברתי
קושי לתחזק את הבניינים	חיבור לאגודה לתרבות הדור, העצמת וועדי הבתים	במהלך התקופה	יועץ חברתי + עו"ס קהילתי
ניכור וחשדנות בין שני הבניינים	ארגון מפגשים משותפים והיכרות ליצירת ערבות הדדית	לאורך שלבי הפרויקט	יועץ חברתי

המלצות ליידוע והתארגנות – אוכלוסיות מיוחדות במתחם

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
שוכרי דירות	הסברה והיכרות מעמיקה עם שוכרי הדירות	בסמוך לאישור הוועדה	פנייה ייחודית, עריכת כנס לשוכרים באחריות עזרה וביצרון + יועץ חברתי
קשישים	ליווי פרטני וקבוצתי לאוכלוסיית הקשישים במתחם	לאורך כל שלבי הפרויקט	עזרה וביצרון + רווחה + יועץ חברתי
אוכלוסיות בודדות	עבודה קהילתית עם קשישים ותכנון פרויקטים קהילתיים – כגון גינה קהילתית / חוגים / חוגי בית	לאורך כל שלבי הפרויקט	עזרה וביצרון + רווחה + יועץ חברתי
אוכלוסיית רווחה ונכויות	חיבור הצרכים לרווחה ולמענים החברתיים שקיימים בשכונה	לאורך כל שלבי הפרויקט ובייחוד בשלב המעבר	עזרה וביצרון + יועץ חברתי

המלצות ליידוע והתארגנות – אוכלוסיות רגישות

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
שוכרים ותיקים, מבוגרים, מטופלי רווחה	יש לייצר ליווי פרטני בתהליך מול מינהל קהילה, בשילוב סיוע באיתור דירה חלופית או סיוע בשכר דירה. במידה ויש אפשרות לשילוב לדיור בר השגה, אולי לתת עדיפות עבורם.	לאורך כל שלבי הפרויקט	מינהל קהילה + עזרה וביצרון
קשישים בעלי נכסים – קושי בהבנת התהליך	עבודה פרטנית עם מינהל קהילה ושירותים חברתיים. ליווי פרטני לאיתור פתרון מגורים.	לאורך כל שלבי הפרויקט	מינהל קהילה + עזרה וביצרון + רווחה + יועץ חברתי
דיור ציבורי	ליידע את התושבים ולערב את החברה המשכנת.	שלב התכנון	עזרה וביצרון

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
אמון בתהליך עקב חשדנות ואכזבה מהתנהלות העירייה	האצת תהליך התכנון ומפגשים עם צוות התכנון העירוני – גורם קריטי למימוש הפרויקט	שלב התכנון, וועדה באוגוסט 2020, שלב ההיתרים והביצוע	קידום הפרויקט ועדכון שוטף של הדיירים עזרה וביצרון + עירייה
משקי בית קטנים/ יצירת גיוון באוכלוסייה	תמהיל דיור מגוון, דירות קטנות, גדולות	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
שמירה על אוכלוסיית השוכרים	תמהיל דירות ובתוכו דיור בר השגה	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
שמירה על אוכלוסיית הקשישים	תכנון דיוריות בבניין	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
בניית לכידות חברתית	תכנון מועדון דיירים בקומת הקרקע	תכנון	עזרה וביצרון + יזם נבחר
חשש מדחיקה של תושבים וותיקים	מינימום קומות אפשרי ומינימום דירות בכל קומה, ככל הניתן	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
יצירת סביבת בנין נעימה ומאפשרת מפגש	תכנון גינת משחקים בשטח הבניינים + ספסלים ומקומות ישיבה מוצלים	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
הגברת תחושת הביטחון בסביבת הבניין	סגירת המעבר מתוך הבניין לכביש הטייסים והעברת השביל הצידה	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל נוף
חשש מריבוי דירות בכל קומה ודחיית התושבים הוותיקים	צמצום, עד כמה שאפשר של יח"ד בקומה, צמצום עד כמה שניתן את מספר הקומות	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
חשש מהחיים במגדל	יש לקיים הסברות בעניין מגדלים ותחזוקתם ולחלק חוברות הסברה	לאורך שלב הביניים	עזרה וביצרון + יועץ חברתי
היעדר מעבר חציה בכביש הטייסים	תכנון מעבר חציה על כביש הטייסים מהבניין לצד השני של הכביש (נגישות לתחנת אוטובוס)	תכנון עירוני	עיריית תל אביב - תכנון
משפחות שמתנגדות לתהליך	מאחר ומדובר במיעוט אך באנשים מבוגרים, חשוב לנסות להמשיך ליצור עמם קשר ולגשר	לאורך כל הדרך	עזרה וביצרון + יועץ חברתי
תחושת איום מכביש הטייסים	הפרדה מפלסית	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
הזנחה בשלב הביניים	טיפול וסיוע באחזקה	בשלב הביניים	עזרה וביצרון + יזם

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
חשש מנזקים שייגרמו לדירות משופצות	יש לבחון היטב את כל הדירות בפנים	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל + יזם
תנועה של אנשים זרים במעבר לגן	סגירת המעבר והכניסה לגן	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל
חוסן כלכלי נמוך וקושי לעמוד בהוצאות המעלית והבנין המחודש	סיוע בדמי אחזקה וניהול לקשישים מתוך הקרן בנוסף, מומלץ לבחון הנחה בארנונה לטובת אוכלוסיית רווחה	תכנון	עזרה וביצרון + יזם
אי בהירות על אופן הביצוע בפועל עקב עומס על החזית	מומלץ לבחון מראש את התכנון המפורט וליידע על כך את התושבים	תכנון + תכנון מפורט	עזרה וביצרון + יזם
חיים באתר בניה עבור קשישים	יש להוציא את כל הקשישים לדיור חלופי בזמן ביצוע הפרויקט	ביצוע	עזרה וביצרון + יזם
בעיה במרצפות ובכניסות	טיפול נקודתי בבניין בשלב הביניים – ביוב, זפת, מרצפות, חשמל בחדרי מדרגות	לאחר אישור הוועדה	עם בחירת היזם
חשש מנזקים בדירות בעקבות פלישת מעלית	מומלץ לבחון הקמת מעלית חיצונית – ככל הניתן	תכנון	עזרה וביצרון + אדריכל + יזם

המלצות לעירייה ברמת האזור / שכונה

הצורך	ההמלצה	שלב	אופן יישום ואחריות
אי שביעות רצון ותלונות על הגינה הציבורית ברח' מעפילי אגוז	טיפול הגינה, הגברת הניקיון בה, שיתוף תושבים בשיפור מצב הגינה	מיידי	עיריית ת"א ואגף שפ"ע
היעדר תאורה מספקת	הגברת התאורה בשכונה	מיידי	עיריית ת"א ואגף שפ"ע
תלונות על בית הספר	מומלץ לבחון עם אגף החינוך מדוע ישנן תלונות רבות		עיריית ת"א ואגף החינוך
הגברת תחושת השייכות לשכונה	הוצאה לפועל של פעילויות שונות סביב קהילה / חגים / ארועים		עיריית ת"א ומינהל קהילה
שינויים מהותיים בשכונה עקב ריבוי פרויקטים של תמ"א	פיתוח עבודה קהילתית בנושא התחדשות עירונית ברמת השכונה		עיריית ת"א האגף לשירותים חברתיים – מחלקת אחווה
טיפול במטרדי רעש של עבודות הבניין	הגברת הפיקוח על שעות העבודה	מיידי	עיריית ת"א ואגף הפיקוח
פיתוח מענים קהילתיים לאוכלוסייה מבוגרת שאינה קשישים	חוגים, פעילויות במרחבים הפתוחים עידוד יוזמות קהילתיות של תושבים		עיריית תל אביב + אגף הרווחה ומינהל קהילה
היעדר מידע קהילתי/חברתי/ היסטורי על השכונה	מומלץ לבצע מיפוי חברתי לשכונה, בשיתוף עם התושבים (פרויקט סיפורים על השכונה)		מינהל קהילה + רווחה
היעדר מענים עבור התושבים בשכונה	ייעודי קרקע לטובת מסחר בשכונה ומענים ציבוריים: דואר, בנק, קופ"ח		עירייה

תודה